

平成16年11月12日
於：11階特別會議室

**社会資本整備審議會住宅宅地分科会
第2回基本制度部會議事録**

国 土 交 通 省

目 次

1 . 開 会	-----	1
1 . 議 事	-----	2
住宅金融の現状と課題及び論点整理について	-----	3
住宅セーフティネットの現状と課題及び論点整理について	-----	2 5
1 . 閉 会	-----	4 4

開 会

【事務局】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、まだお見えになっていない委員がいらっしゃいますが、おくれてお見えになるとの連絡をいただいておりますので、ただいまから第2回社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会を開催させていただきます。

本日は、委員及び関係者の皆様方には、ご多忙のところご出席いただきましてまことにありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます でございます。どうぞよろしくお願いいたします。座らせていただきます。

まず、本日もご出席いただきました委員及び臨時委員の皆様方は11名でございまして、総数の3分の1以上に達しておりますので、社会資本整備審議会令第9条により本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

次に、前回第1回基本制度部会にご都合によりご出席いただけませんでした委員をご紹介申し上げます。

委員でございます。

【委員】 でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 委員でございます。

【委員】 でございます。

【事務局】 なお、本日は、住宅金融及び住宅セーフティネットに関する論点整理を行っていただく予定ですが、その前提として、それぞれの現状と課題について関係の委員の皆様からのご報告と住宅金融公庫からのヒアリングを予定しております。このため、住宅金融公庫 様にご出席いただいております。

【関係者】 です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 次に、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いいたしますと存じます。お手元の配付資料をごらんいただきたいと思っております。

資料1といたしましては、住宅金融公庫提出資料、資料2といたしまして、全国銀行協会提出資料、資料3といたしまして、新たな住宅金融システムのあり方の検討に向けた論点整理、資料4といたしまして、 提出資料、資料5といたしまして、 市提出資料、

資料6といたしまして、住宅セーフティネットの機能向上に係る論点整理。また、委員の皆様から寄せられた意見等につきましては、事前に送付させていただいておりますが、今回参考資料として添付させていただいております。

資料の不足等ございましたらお申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

ここで皆様方をお願い申し上げます。ご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますようお願いいたします。

それでは、今後の議事進行につきましては、委員をお願いいたしたいと思います。

委員、よろしくをお願いいたします。

議 事

【委員】 でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

また、関係者の方々については、きょうお忙しいところをおいでくださいます。どうもありがとうございます。

それでは、議事に入ります。

まず、最初の議題は、住宅金融の現状と課題及び論点整理についてでございます。これを順次関係者の皆様からご報告いただきますが、時間の制約上ご報告は一人当たり約10分以内としていただきますようご協力をお願いいたします。

なお、質問等は、事務局の説明を含めて全員のご発言が終わりました後とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、最初に住宅金融公庫の様、お願い申し上げます。

住宅金融の現状と課題及び論点整理について

【関係者】 先ほどもご紹介いただきました住宅金融公庫の でございます。本日は、説明の機会を与えていただきましてありがとうございます。また、日ごろ各委員の皆様方には、住宅金融公庫の業務につきまして大変ご指導いただいております。このような席で恐縮でございますが、御礼を申し上げます。

住宅金融の現状と課題につきましては、既に前回住宅局のほうから詳しくご説明があっ

たと承知しております。本日は、実務を担当する立場で住宅金融公庫の現状と課題につきまして、資料に基づいてご説明させていただきます。

資料1で、住宅金融公庫提出資料というのがあると思いますが、1枚めくっていただきまして、まず、最近の状況でございます。平成13年度に閣議決定で住宅金融公庫の業務については、段階的に縮減を図ることが決まっております。その後、公庫の貸出しは順次縮減してございます。表の緑色に書いてございますとおり、15年度で9%というところでございますが、その後、今年度もまたさらに減少しております。16年度の建築着工ベースで見ますと5%未満というような形でございます。いわゆる民業圧迫というふうなことはもう当たってないというふうに私どもは承知しております。

1枚めくっていただきまして、2ページでございますが、このような公庫の貸出しが減ったことによりましてどうなっているかということでございますが、日本全体の住宅ローンの中で民間金融機関が主としてお出しになっております変動・短期固定のローン、それと、住宅金融公庫がこれまで主として担ってございました長期固定の、もう割合が大分大幅に変わってきてございまして、長期固定金利の割合がこのような形でずっと下がってきてございます。また、表には出ておりませんが、実は、民間金融機関がお出しになっております住宅ローンの約半分は、いわゆる借換えローンでございまして、また、そのうちさらに半分ぐらいは公庫の融資を借り換えられたものが構成されております。したがって、そのような面からもまた日本全体の中での長期固定金利の住宅ローンの割合が減ってきているというふうなことになるかと存じます。

それでは、これがどのようなことから生じているかということをご説明させていただきますと、3ページは、私どもの調査、また、あるいは国土交通省の調べからとったものでございますが、左側はこれから住宅を取得したいというような方々へのアンケート調査でございまして、ここに書いてございますように、これから住宅を建てようという方は、半分以上の方が住宅ローンについては固定金利型を選択したいというふうなご回答になっているわけでございますが、じゃあ、現実にはどういうローンが利用されたかということになりますと、右側に書いてございますように、10年以上の固定金利のものが約1割、圧倒的にかなり短い変動金利型、あるいは最近では2年、3年の期間を固定した金利のものが多いわけでございます。

お客様方がこのようなものをお選びになった際に、どのような思考形態というか、ご理解でやっているんだろうかということをご説明するために、これも私どもの委託で行いましたア

ンケート調査によるものでございますが、左側は、ここ数年の間に、最近の間に民間の住宅ローンを利用いたしまして、変動金利、あるいは短期固定金利のものをお使いになったお客様に対して、そのお決めになりました際に金利変動ルールや、あるいは住宅ローンのリスクについてご存じでしたかというような設問に対しまして、よくわかって借りたという方が約3割ぐらいの、赤いところで示されているような割合でございます。また、その際、右のほうでございますが、金融機関の方は、金利変動ルールやリスクについて説明してくれましたかということに対しましては、これも3割程度の方だけがリスクを詳しく説明受けたと。あとは、簡単に説明があったとか、説明がなかったという方がほとんどでございます。

では、実際にどのような説明がなされているかということでございますが、5ページには日本の現状でございます。一番下のところの箱では、パンフレットで実際使われております説明では、この程度のものが説明されてございます。変動金利型、あるいは固定金利特約型も、いずれも年2回金利の見直しが行われますとか、変動金利になりますとかいうふうなご説明でございます。

関連いたしまして、6ページ、7ページには、アメリカでの実例を若干示させていただいてございますが、前回もお話があったようでございますが、アメリカではかなり具体的な数字を示したような形のお客様にリスクを開示しているというふうに承知してございます。

住宅金融公庫は、直接融資を段階的に縮小して、証券化支援事業に取り組むということが閣議で決定されておまして、昨年の10月以来、いわゆる証券化支援事業（買取型）というふうなものを始めております。8ページ以下に現在の状況をご説明させていただきます。昨年の10月から始めまして約1年たつわけでございます。順調にというか、かなり低調なんでございますが、徐々に伸びてきておるところでございます。表の棒線グラフのほうを見ていただきますと、7月、8月、9月ごろ若干金利が高くなったこともありまして下がっておりますが、このところ、10月、11月とまた回復基調でございます。ただ、いずれにしても、今年の予算では7万戸というのが事業計画でございますが、その中の4,000戸ということで、かなり微々たるというか、かなり伸び悩みというふうなことを言わざるを得ないと思っております。

その理由でございますが、9ページに若干私どもとしての分析が書いてございますが、基本的には、証券化支援事業、民間の金融機関がお出しになったものを私どもが買い取ら

せていただくというところでございますが、現在、民間の金融機関は企業融資の需要がないということで、個人の融資に積極的に取り組んでいるところが非常に多くございまして、特に変動金利型・固定金利期間選択型のそれぞれの金融機関が出しておりますローンの営業に積極的に取り組んでおるというところでございまして、特にキャンペーン金利等でかなり低い金利のものを出しているところでございます。また、のところでございますが、短期変動、2年固定、3年固定というふうな住宅ローンは、大変当面の月々の返済額が少ないわけございまして、リスクの説明が不十分なことも申し上げたいところでございますが、そのようなものを先行する傾向が非常に強いというふうな状況になっております。いずれにいたしましても、3番目でございますが、このような仕組み、あるいはこのような証券化支援事業を活用したローンについての説明がまだまだ不足していると私どもは思っておりまして、関係方面ともご協力いただきながらそのPRに努めているところでございます。

10ページは、証券化支援事業に取り組んでいただいております金融機関でございますが、ここに数字等掲げてございます。都市銀行は実質すべての銀行で取り組んでいただいております。地方銀行、第二地銀もかなりのところが取り組んでいただいております。間もなくほぼ全国をカバーするような形になろうかと思っております。特筆されますことは、委員がをなさっておりますがまさにこのために会社を設立されまして、大きく業績を伸ばしているところでございますが、独自の住宅金融商品を出してありましたも12月から、私どもの証券化支援事業に参入して事業を始めるというふうなことでございます。

かなり参入しているところが多いんでございますが、11ページを見ていただきますと、全国約3,000市町村のうち、全く参入している金融機関の支店、営業店がないという市町村が、一番下でございますが、約3割でございます。また、それ以外の参入金融機関はあるんだけど、参入している金融機関が提供している住宅ローンがかなり金利が高いところというのがかなりございまして、0.5%が一つの基準というふうなことでございまして、それを超えたものしかないというのが約4分の1というふうなことでございまして、なかなかどの地域のお客様でも利用できるというような形にはなっていないということをお願いしたいと思います。

12ページは、よく言われるんですが、公庫の金利との比較でございます。公庫の基準金利、かつては財投金利に税金を入れまして安くしておったわけでございますが、最近

順ぎやとなるような金利設定になっております。特に16年度からは証券化ローンの標準的な水準を下回らないように設定するというので、かなり高目の設定にしております。

13ページを見て、事例で見ていただきたいと存じますが、今年の4月からの金利の推移でございます。真ん中辺に黒い実線で住宅金融公庫の通算、公庫の金利を掲げてございます。金利は、住宅金融公庫の場合、当初10年と11年目からの段階金利がございまして、また、さらに保証料を別途取らせていただきますので、その分を通算した金利でございますが、それに比べまして、各金融機関さんの証券化支援事業に参加した商品の金利は、それぞれ各金融機関さんでそれぞれの取り分、サービシングフィーをお取りになりますのでかなりばらつきがございます。ただ、その中ではかなり前向きに取り組んでいただいているところは、下のほうにC銀行、D社と書いてございますが、公庫の通算金利、かなり低い目の金利になっているところもございまして、また、A銀行、B銀行のようにかなり高目となっているところがあるということをお示ししているわけでございます。特にC銀行、D社等のものにつきましては、一番右のほうに書いてございます、キャンペーン金利ということで、都市銀行等がお出しになっているものよりもかなり低くなっております。証券化支援事業を利用して、このような形の住宅ローンが実現しているということを申し上げたいと思います。

14ページは、全体の数字でどうなっているかということでございますが、178金融機関のうち、先ほど申しました通算金利、段階金利を通算して保証料を乗せました住宅金融公庫の通算金利より低い金利を設定しているところが78%、また、先ほど申しました、住宅金融公庫の当初10年の金利よりも低いところが、内側の水色のところで60%というふうな状況で、かなり低い金利設定になっているところがございます。ただ、何と申しましても、まだまだ普及が進んでいないということから、15ページにございますが、いろんな形で証券化の商品性の改善に努めていきたいと思っております。前回のこの会議でも各委員の皆様方から証券化のスキーム等につきましても、いろいろご提言いただいておりますので、証券化事業の推進のため、真摯に前向きに取り組んでいきたいと思っております。

16ページは、アメリカでのことでございますが、アメリカでは、特にフェニーメイ等がかなり大きなシェアを持っておりまして、いろいろ不適正会計の問題等で議論になってございます。上に書いてございますとおり、日本でも民間の金融機関が証券化等を行って

おりますが、地域分散の効いた全国規模で証券化を進めるということにはやはり公的信用を持った住宅金融公庫が証券化を今後とも安定的・計画的にやっていって、市場を育成するということが必要ではないかと思っております。また、下に書いてございます、ファニーメイ等の会計の問題等は、基本的には、ローンを自己保有して、その収益を隠したりというふうなことからあったわけございまして、私どもは、基本的には保有せずすぐ売り払うというふうなことでございまして、そのような問題は生じ得ないというふうに思っております。

証券化以外のことについてごく簡単に触れさせていただきますと、私ども、17ページでございますが、残高も大分減ってまいりましたが、それにいたしましても430万件、50兆円以上のものを持ってございます。ただ、最近の景気低迷等によりまして、返済にお困りの方も多くなってございます。若干の国費もいただきまして、政策金融機関として返済方法の変更とか、一番最後の場合には金利の引き下げ等も含めて、返済困難者の方にきめ細かく対応させていただいているところでございます。

18ページは、民間の住宅金融を補完するというところで、私ども、かねてより住宅融資保険というのをやっております。基本的には系列保証会社を有しない金融機関等が住宅ローンを円滑に出せるようにというふうなことでやっているところでございます。

それから、いろんな政策的な課題への取り組みも私どもの大きな務めだと思っております。19ページ、20ページにその実績を書いております。今回の新潟中越地震でも、早速窓口をつくりまして、かなり多数の方のご相談をいただいているところでございます。

21ページは、日本の住宅の質の改善に効果が、かなり貢献してきたと自負しております。耐久性、あるいは省エネルギー、バリアフリー等に大きな公庫の基準がこの普及に果たしてきた役割は非常に大きいと思っております。下に書いてございますように、さらなる改善をしなければならないということで閣議決定等もなされてございますが、何らかの形でこのような誘導が今後とも必要だと思っております。

22ページは、都市居住再生と密集市街地の建て替え等も行っておりますというところでございます。

23ページは、同じようなことでございますが、マンションの共用部分リフォーム等も行っております。特に右のほうの箱の下のほうでございますが、リバースモーゲージとは似ても似つかないという御指摘もございまして、それにしても若干そういうふうな考慮を入れまして、高齢者の方に対しまして、マンション建て替えの場合、生存中は利子のみを

払っていただきまして、お亡くなりになった際に元金を一括返済していただくというような制度を導入してございます。25件と書いてございますが、まだまだ受理の実績等少ないわけでございますが、相談等はかなりいただいております、今後、その普及等にも努めていきたいと思っております。

24ページでございますが、公庫としても、これまでも住宅ローンを提供しながら、住宅取得を予定される方々にいろんな情報を提供するようなことを積極的にやってございまして、このようなことでこれからも貢献することができるんじゃないかと思っております。

早口で恐縮でございますが、以上で説明を終わらせていただきます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、委員、お願いいたします。

【委員】 でございます。

まず、このような場で、銀行界としての意見を述べさせていただく機会を賜りまして感謝申し上げます。

本日は、住宅金融公庫融資の現状と民間金融機関の住宅ローン取り組みの状況等を踏まえまして、新たに設置される独立行政法人が担う役割、特に証券化支援事業のあり方について、全国銀行協会の立場から考え方を述べさせていただきたいと思っております。

まず1ページをごらんください。1ページは、あまり説明も要しないと思っておりますが、住宅ローン市場におきます民間及び住宅金融公庫のシェアの推移でございます。住宅金融公庫の住宅ローン残高は2001年度以降減少傾向にございます。しかしながら、依然として50兆円を超える住宅ローン市場全体の約3分の1のシェアを占めてございまして、過去における歴史的、政策的役割が大きかったとは言いまして、単一金融機関のシェアとしてはかなり巨大でございます。

2ページをごらんください。上段の表のとおり、公庫の単年度の事業計画は近年縮小傾向にございます。しかも、2002年度、2003年度とも実績は20万户を切っておりまして、計画の半分に満たない状況が続いております。しかしながら、2004年度以降の計画要求は引き続き20万户台となっておりまして、2003年度の実績対比増加ということでございます。また、下の段の表のとおり、現状では引き続き一般会計から毎年4,000億円前後の補給金等の投入がございまして、財政再建が急がれる中、無視できない負担規模ではないかと思っております。

3 ページをごらんください。次に、民間金融機関の住宅ローン業務に対する取り組み状況について申し上げます。表にはございませんが、2003 年度の実績では、先ほどの公庫さんのご説明のとおり、住宅ローンの新規取り組みの約 90% が民間の取り組みとなっております。これは、市場金利が低位安定している状況のもとで、利用者の商品選択が変動金利や短期固定型のものに傾いてきているという結果でもございますが、同時に、民間金融機関としましても、近年、住宅ローンの増強のためにさまざまな施策を打ち出しているという背景がございます。そこに列挙しましたように、固定金利型を含めた住宅ローン商品の多様化、あるいは住宅ローン専門営業拠点の展開、休日営業、こういった形でのアクセスの向上、各種の情報提供の推進、自動審査システムの導入による審査期間の短縮化といった顧客利便性の一層の向上に努めております。

個別銀行の事例で恐縮でございますが、銀行のケースを紹介させていただきますと、右側の表のとおりでございます。ローンプラザ、これはローン専門の営業拠点でございますが、この2年間で倍増をさせております。そのうち51カ所で土日営業、休日営業を行っております。また、このほか45カ所のコンサルティングプラザにおきまして、ローンの相談業務を土日に行っております。全国100カ所近くで平日時間のない方々のローンの相談を休日に承る体制になっております。下のほうの自動審査システムの導入の結果を見ていただきますと、その表のとおりでございます。審査に要する期間も大幅に短縮しております。さらに、若年層や低所得者層に対するローンの提供にも注力しております。

銀行について申し上げますと、年齢基準は満20歳以上としておりますが、勤続年数や年収等には最低基準は設けておりません。

左側の表をごらんください。先ほど述べましたとおり、民間金融機関の住宅ローンの商品ラインナップは近年大幅に多様化しております。特徴的なことは、その表からも明らかなおとおりでございます。最近、固定金利期間選択型の取り扱いが拡大しておりますことでございます。これは、低金利状況のもとで全期間にわたって借入れ金利を固定するタイミングをなかなか見きわめがたいと、そういう状況のもとで、当面の利払い負担を極力抑えつつ、ある程度は固定させておきたいというローン利用者のニーズが多数存在することを示していると言えます。

一方で、銀行の場合は、20年以上の35年までの完全固定金利型の品揃えもしております。これも着実にご利用をいただいております。さらに、変動金利等を選択されるお客様に対して説明が不十分ではないかというご指摘がございました。まだまだ銀行業界

としましても、工夫、改善の余地があると謙虚に受けとめておりますが、現状を申し上げますと、銀行の場合は、お客様の考えられる想定金利水準をインプットしまして、現在の金利水準での返済額と金利上昇での返済額が比較可能なシミュレーションを、ローンの申込みを受け付けました段階でご提示できるようにしております。それとともに、返済額の変更ルール、あるいは未収利息の意味、あるいは未収利息、通常の利息、元本の返済上の取り扱い、こういったもののルールをパンフレットに明記してご説明をさせていただいております。極力わかりやすいものにするために、そのパンフレットにはそういったことのグラフも提示させていただいております。

あえてもう一言申し上げますと、自動審査システムを導入するところが多数があるわけですが、銀行の自動審査システムにおきましては、金利上昇を想定した、現状よりはかなり高い金利になった場合ということを想定しました返済計画のシミュレーションが審査上できるようになっており、返済計画にご無理がないようなご融資になるかどうかということ判断させていただいております。

以上がポイントのみ申し上げますが、公庫、民間の住宅ローンの状況でございます。

次のページをごらんいただきたいと思います。

次に、新たに設置されます独立行政法人に対する考え方を若干申し述べたいと思います。結論から申し上げますと、これまで申し上げました点、すなわち、1つには、ローン残高で見ました公庫のシェアは依然大きいものの、新たな利用ニーズは縮小しているということ、いま一つには、その反面で顧客ニーズに対する民間金融機関の対応、体制、商品ラインナップの充実も着々と進んでいるということ踏まえ、住宅金融公庫廃止後に設置されます独立行政法人は、みずから直接融資を行わず、一つには、住宅金融公庫から引き継ぐ既往債権の管理業務、いま一つには、民間金融機関による長期・固定金利型の住宅ローンの安定的な供給をサポートする観点からの証券化支援事業、この2点に業務を特化していただくことが求められると思います。

なお、これらの業務以外に、省エネルギー化、バリアフリー化、都市再生等の分野で政策的観点からのサポートの必要性が生じた場合は、税制・財政措置等の活用で対応するのが筋ではないかと思えます。また、大規模災害等の特殊状況下での住宅復旧は社会政策上緊要性が高いわけですが、その場合も民間融資に対する公的保証や利子補給、あるいは独立行政法人による特別の債権買取り枠の設定等、間接的なサポートが考えられるのではないかと思います。民間といたしましては、住宅金融公庫がこのような方向性に即

して円滑に独立行政法人へ移行していただくために、民間金融機関による融資業務の代替が進められるよう、融資業務撤退に向けた縮小スケジュールを明確化し、その着実な実行を図っていただくように要望をいたします。

具体的には、「一般の金融機関が融通することを困難とするものをみずから融通する」、これは、住宅金融公庫法に明文化された目的規定でございますが、その目的規定に基づきまして、融資対象を徹底的に見直すこと、単年度事業計画を一段と縮小すること、融資限度割合をさらに引き下げること、特別加算を廃止すること等に関するアクションプランを早急に想定し、取り組んでいただきたいと思います。

次のページをごらんください。独立行政法人が担う証券化支援事業について考え方を申し述べます。グラフにお示ししましたとおり、証券化支援事業への参加金融機関は堅調に増加しておりますが、この事業を通じました住宅ローンの一段の普及はまだこれからの段階であろうかと思えます。民間金融機関としましても、証券化支援事業の意義は十分理解しており、今後さらに努力を重ねてまいります。本格的な普及のためにはなお一層諸条件の整備を図っていただく必要があるかと思えます。

6 ページをごらんください。一例を挙げますと、住宅ローン市場は顧客の金利選考が非常に強い市場でございますが、住宅金融公庫の直接融資の当初10年間の金利は、証券化支援事業を利用する住宅ローン金利を大きく下回る水準に設定されております。先ほどのご説明ではこの点も大分改善してきているようでございますが、まだ乖離があるかと思えます。この点、公庫の直貸しそのものが証券化支援事業のネックの一つとなっていることも否めないのではないかと思います。ちなみに、新規の取り組み件数で申し上げますと、減少傾向にあるとはいえ、直貸しは年間20万戸ペースで取り上げられておるわけでございます。その一方で、先ほどのご説明では、証券化支援事業は4,000戸と、その彼我の差はあまりにも大きいわけございまして、なぜこれほど極端な差が生ずるのかというところにも目を向ける必要があるかと思えます。こういった観点から、民間としても当然のこととして証券化支援事業の取り組みにこれから注力をさらにしてまいります。また、後で述べます証券化ローンの商品性の改善に向けてなすべきこともいろいろございまして、直接融資金利のさらなるルールの見直しも必要かと考えております。

7 ページをごらんください。証券化支援事業は、基本的には、民間金融機関による長期固定金利型の住宅ローンの安定的な提供をサポートする上で有効なインフラ整備であると考えております。その普及のために、利用者にとってより魅力ある制度になるように工夫

を重ねてまいる必要があるかと思えます。具体例を幾つか下段に列挙いたしました。例えば証券化のタイミングが自由に選択できるものを導入する。あるいはスキームのバリエーションをさらに拡充する。あるいはストラクチャリングコストがかなり高いものについておりますので、その低減の努力をしていただく、といった点で改善の余地があるかと思えます。一方で、銀行といたしましても、さらに、証券支援事業の普及のために努力をしてまいる所存でございます。これらの点も含めまして、引き続き公庫さんとご相談、ご協力して、一層の発展に努めてまいるという考えでございます。

8 ページには、証券化支援事業の将来における問題点として、アメリカにおいて各方面から証券化支援事業と同様の事業を営んでおります政府支援企業の肥大化に対する問題点が指摘されておりますので、その点をご紹介させていただいております。具体的内容は資料のとおりでございますので、省力いたしますが、財務省、FRB、OECD等がGSEの巨大化に対する問題提起をしております。

甚だ簡単ではございますが、以上、民間銀行としての考え方を述べさせていただきました。国土交通省並びに本部会委員の皆様方におかれましては、本日述べさせていただきましたような民間の取り組み努力をぜひご理解賜り、市場原理、民間活力を最大限に活用する方向で今後の住宅金融のあり方をご審議賜りますようお願い申し上げます。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、次に、事務局より論点整理について説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料3において、前回のこの部会での議論も踏まえながら簡単な論点整理をしております。1枚目の背景でございますが、住宅金融公庫は昭和25年に設立されまして、その後、中堅勤労者に対する住宅取得の促進、良好な住宅ストックの形成などいろんな役割を果たしております。最近、この住宅金融公庫について、閣議決定で、特殊法人を合理化することで融資を減らしていくことから、民間の金融機関がローンの貸出しに積極的になっている。それから、ここに書いています財政支援の削減や特殊法人の改革の要請から、従来の財政投融资を前提とした金融システムから、市場機能を生かした新しい住宅金融システムへの転換が求められているということでございます。

公庫につきましては、13年12月の閣議決定に基づきまして、14年度から事業の段階的縮小、昨年10月からは証券化支援ローンを導入しました。さらに18年度中には廃止され、新しい独法がつくられるということになっております。民間ローンでは、金利変

動リスクを抱えやす変動や短期固定型のものが非常に主力になっている。一方で、証券化ローンにつきましては、昨年10月に発足しましたが、まだ定着まで至っていない状況。一方では、この証券化をバックとしてローンの専門的な金融機関や、MBSの市場が拡大してきているという、新しい市場の動きも出てまいっております。こういった背景の中で、民間住宅ローンを中心とする市場の中でどういうふうな形で活性化し、安定的な供給に取り組むのか、または、市場原理では供給されないものをどうするのかということについて検討することが求められているわけでございます。

2ページ目にまいります。その展開に当たっての方向ですが、住宅金融市場を活性化するという問題、市場のみでは対応できない分野での課題と、その他に分けておりますが、このページでは、民間の金融機関が長期固定の住宅ローンを安定的に供給するための市場環境の整備でございます。現状は、公庫融資が減少する中で民間金融機関のローンが積極化しているが、中身としては、変動や短期の固定ローンが中心になっている。これは金利リスクがあり、ALMの観点からは長期固定ローンは難しい面が多い。一方、公庫の証券化支援業務については、周知がまだ不十分、制度改善の余地がある、現下の低金利状況にあるということで、計画に対して実績が伸びてない状況でございます。

この対応策ですが、1つは、現在の改革の方針に基づきまして、民間金融機関の住宅資金の供給を支援・補完するための独立行政法人を設置する。中でも、独立行政法人の主業務になります証券化支援業務に対する普及策を推進する。そのためのPRと制度の拡充を推進するという事です。先ほど公庫のほうから資料がありましたけれども、いろんな観点から拡充をしていくこととしています。また一方で、中小の金融機関や保証機関がない金融機関を中心とするリスク管理に関するものとして、公庫がやっております住宅融資保険について、着実に推進する。さらに、今後の展開として、証券化ローンのバリエーションとして、信用リスクを公庫がとるのではなくて、民間がとるようなものはできないだろうか、また、ノンリコース化ができないだろうかといったような、多様な展開について検討する必要があるということでございます。

3ページへまいります。一番上では、いろんな金融市場が展開されて新規参入がされております。その中で新しい競争性が確保された多様な主体による住宅金融の市場が整備される。また、機能が分解する、いわゆるアンバンドリングの状況が促進され、効率的な資金供給体制が確保されることが必要になっております。そのために公的機関を含む金融機関の役割の見直し、また、中小住宅業者等がモーゲージバンカーをつくる、またはモー

ゲージブローカーという形で窓口として機能するものがあり、必要な情報を与えるということによって、こういった産業を育成するということも必要じゃないかということです。

ウで、ローンについて消費者に対する情報をどう考えるかということでございます。先ほど議論がありましたように、消費者に対するローンに対するリスクについて、情報提供についての充実が必要ではないか。ローンは、金融機関だけではなくて、住宅の関連事業者が推薦するという実態もあるので、そういったところからの情報提供や、または公的機関による中立的な情報提供も必要でございます。右にありますような、金融機関におけるリスクの適切な情報開示の実施や独立行政法人での今までの経験を生かしたようなローンや住宅関連情報の提供、それから、消費者に対してアドバイスを行えるような住宅関連事業者の育成というものが求められております。

エでは、中古住宅についての関連でございますが、中古住宅の流通の中で、右側にありますように、住宅のストックの質の向上、性能評価制度の普及、履歴情報の管理、提供を通じた流通を整備し、ノンリコース型の住宅金融システムの確立を図る。また、証券化ローンにつきましても、中古に対する対象を拡大するというところでございます。

それから、大きな としまして、市場のみでは供給できない分野の課題でございます。アとしまして、民間金融機関では資金供給が困難で政策上補完すべき分野というものでございますが、これは、災害、都市居住再生のような、民間で供給できない分野があるのではないかと。また、人によっては転職者や自営業者、それから、団信に入れない方に対して対応できない傾向が見られる。また、リバースモーゲージといった手法も必要じゃないかという議論もございました。これに対しては、基本的には民間で任せても支障ない分野については独立行政法人は実施をしない。ただ、災害対応その他の民間では供給が不十分で、政策的に補完すべき分野については供給について配慮すべきではないか。また一方で、証券化ローンも従来の直貸しと同じように融資選別をしないというふうになっておりますが、これがまだ普及してない状況がございますので、証券化ローンの状況や民間の状況を踏まえながら、今後最終判断をしていく必要があるのではないかとございます。それから、リバースモーゲージについてもいろんな試みが検討されるべきではないかとございます。

イでは、省エネ等の質の確保でございますが、これまで公庫融資では割増しや金利の優遇によって誘導してきましたけれども、公庫の融資の段階縮小が行われて機能が低下をしており、民間ローンと協調した形で質の確保・誘導策が求められているということござ

います。右に書いていますように、独立行政法人において、こういった要請に対して民間ローンである証券化ローンの中でこういった質の誘導に対する優遇措置といったものを検討したいと考えております。また、融資のシステムにおいて、性能保証制度の活用や住宅の履歴情報の管理、提供といった検討も考えております。

5 ページ目にまいります。その他の業務で、公庫の既往債権、16 年末に 410 万件、約 55 兆円ございます。これをどう管理していくかという問題と、保証協会の保証業務が事故が増える、地価が下がる、新規貸付がなくなるといったことで困難化している状況がございます。こういったことに対してどう対応するかでございますけれども、一つは、既往債権と新規事業と分けて今後区分する。それから、既往債権を MBS 化する検討をして、将来のリスクを減らしていくといった検討。それから、独立行政法人の業務、新規の業務については、補給金を入れないで自立的に経営するといった方針で臨むべきでないかということでございます。また、原則として財投資金に依存しない。災害のように緊急の場合は別としまして、それ以外のものについては、財投の借入金に依存しないで財務体質を構築するということが必要だということです。また、保証システムについても、従来のシステムに変えまして新しいシステムを考えていく必要があるというふうに考えております。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの皆様からの報告と説明につきまして、ご質問がありましたらお願いいたします。

【委員】 技術的な点で 1 点だけ、全国銀行協会さんのほうに、プロでいらっしゃるからお願いをしたいのは、貴重な報告書でございますが、6 ページのグラフでございますが、ここでご比較になっていらっしゃるこの金利ですが、これは、直接融資は当初 10 年の非常に低いところをおとりになって、証券化支援については通年のものをお使いになつていますが、これはおそらく正確を期する上では公庫さんがおつくりになっておるようなとり方をなさないと、全く誤った内容になっていると思います。

【委員】 それはそういう意味ではなくて、利用者がどういう金利に着目をして判断をされるかということを踏まえてこういうとり方をしております。民間の固定金利特約型の利用ニーズが非常に高まっているのは、全期間固定よりも当初の 5 年、10 年という期間の固定金利に着目されて利用者が選択されるケースが多ということです。

【委員】 いえ。このページでお書きになっているのは、そういう趣旨ではないと私は

理解しますが……。

【委員】 公庫さんの直接融資金利についても、最初の10年間の金利を利用者の方はご覧になります。それと比べて証券化ローンの金利がどうか、ということもみないと。勿論、利用者のインセンティブという意味では、当初の10年も通期も両方比較するのが一番いいと思いますが、当初の10年間の金利も重要という趣旨でございます。

【委員】 そういうご趣旨でやはりその平均、短期の固定についても目先が低いのでご利用になるんだと。ですから、その後のリスクについて必ずしもご説明をなさっていないのも、そういう趣旨なのであると。

【委員】 その点に関しては、変動金利の場合も、短期固定の場合も、我々が審査する場合もそうですし、利用者に説明する場合も、金利水準が上がった場合はどうですかというお話をさせていただいています。それが説明の仕方が不十分であるというご指摘がありますので、改善をしていかないといけないと思っておりますが、そういう説明をしていないという言われ方をされるのはちょっと違うかなと思います。

【委員】 それでは、事務局に私からお願いしたいのは、必ずしもこれをお読みをになる方は、今、さんがおっしゃっていたご趣旨というふうにご理解なさるとは限らない資料だと思いますので、その旨の今回の議論を残しておいていただいたほうがよろしいのではないかと思います。

と申しますのは、当初10年につきまして、例えば私がたまたま社長をさせていただいておる会社では、既に直貸しよりも当初10年の金利が0.3%以上低いものを提供しております。ですから、証券化支援の仕組みというものも、現在の仕組みであっても努力をすれば直貸しよりも十分魅力的なものをつくれる制度になっていきますので、その点があまり誤解してとられると、別にそれはいいとか悪いとかというより、正確なご議論がいただけないのではないかと思いますので申し述べました。

以上でございます。

【委員】 ということは、今、おっしゃったのは、直貸しの金利が必ずしも低過ぎるわけではないという……。

【委員】 はい。今は証券化支援の金利のほうが、率直に申し上げてかなり低い水準にございます。

【委員】 はい、わかりました。ほかにご意見ございませんか。それでは、委員。

【委員】 前回ちょっと都合でどうしても欠席だったので、もしかしたら前回資料のご

提出があったのかもしれませんが、住宅金融公庫と民間の金融機関の方にうかがいたいと思います。証券化をするに当たって、特に期限前償還の割合とデフォルトの割合を今日提出いただかなかったのですが、重要なことだと思います。特に住宅金融公庫に関しては、現存もデフォルトが起こっている。あるいはもちろん期限前償還も起こっていると思うので、その割合を知りたいのですが。今後、証券化の進展に向けて大変重要だと思うので、民間の金融機関の方と公庫に出していただきたいと思います。

【事務局】 前回御欠席だったんですが、前回の資料の中に繰上償還の額が幾らかという額を数字で出しております。

【委員】 民間のほうもですか。

【事務局】 民間は私どもはわかりません。延滞債権の件数も過去8年間の率を数字としてお出しをしております。

【委員】 デフォルトですか。

【事務局】 6カ月延滞債権の数字として出しております。

【委員】 6カ月ですよ。それでは民間のほうはいかがでしょうか。

【委員】 民間のほうは繰上償還の率はちょっとつかんでおりませんが、デフォルト率については0.数%というのが常識的な範囲内でありまして、おそらくどこの金融機関も大きな差はないと思います。

【委員】 推移はわかりますか。

【委員】 推移は、バブル時代に取り組んだものがやはり比較的高率のデフォルト率になっておりますが、その部分の影響がだんだん減ってきておりますので、全体的には低下傾向にあるというふうにお考えいただいて結構だと思います。

【委員】 数%ですか。

【委員】 0.数%です。0.数%といいましても低いほうのゾーンであります。

【委員】 よろしいですか。それでは、 委員。

【委員】 私は、全銀協の証券化支援事業に関連するご提案について、大変重要な問題が含まれておりますので、何点かご質問したいと思うんですが、7ページの証券化のタイミングが自由に選択可能になるようにというふうにおっしゃっているのは、これは、在庫ローンの証券化も証券化事業の中に加えようということでしょうか。いわゆる在庫ローンの……。

【委員】 ここではそこまで含んだ意味で書いておるわけではないんですが、ローンの

申込み時、それに基づく民間のローンの実行時と証券化の実行時までにはタイムラグが若干あります。ローンの申し込みというのはローンを実行する数カ月前に起こるケースがたくさんありますが、それから、ローンを実行して、ローンを実行してからまた証券化までに数カ月の、一、二カ月ですが、ずれがあります。そうすると、ローンを利用されるお客様にとりまして、証券化のときの金利はどうなりますかということが関心になるんですが、申込み時でそれを確定させることが出来ない。民間銀行にとっても、金利変動が非常に大きく起きた場合、その変動リスクを背負い込むことになります。

【委員】 いや。ですから、ご主張になられていることが、要するに、パイプラインリスクを誰かがとれということなのか、それとも、在庫ローンも含めて証券化事業の中に入れるということなのかということを知りたかったわけですが、どちらなのでしょう。

【委員】 パイプラインリスクのことをここでは指摘しております。これは0.1%の範囲内で公庫さんも……。

【委員】 何からの形で、今、オプションの導入も含めてやっていると思うんですけども、それを精緻化せよというご主張でいらっしゃるわけですね。

【委員】 はい。

【委員】 もう1点お聞きしたいんですが、保証型のことを7ページにお書きなっていますけれども、債務保証特定保険の付保を前提としないよということとは、現在の民間の保証、系列の保証機関等の保証も前提にせよということをおっしゃっているのでしょうか。

【委員】 そうではなくて、住宅ローンの利用時に債務保証特定保険、入り口でまず保険料がかかり、証券化しましたときにMBSに保証料がかかります。二重には要らないんじゃないかということです。

【委員】 いや。アメリカ等では二重にあるのは当たり前でありまして、これは議論のあるところだと思うんですけども、私は、この問題は十分に整理されていない問題だと思っておりまして、例えば日本の住宅ローンの保証のあり方というのは、証券化を進める上で非常に障害になっている。例えば系列の保証会社に抵当権を設定する、そのことによって証券化がうまくいかない、コストがかかると。こういう問題を含めて考える必要があると思うんですけども、もう少しそこら辺の整理が必要ではないかと思うんですけども、まあ、質問と、よくまだわからない部分があるということをお願いしたいと思います。

【委員】 その辺の問題は、個別に公庫さんとも、民間としてもいろいろご相談しながら改善ができていけばいいなという考えでおりまして、別途いろんな打ち合わせもさせていただいております。

【委員】 わかりました。

【委員】 それでは、ほかに、はい、 委員。

【委員】 今の点に補足して、論点整理の中に加えていただきたいのが、現在の直貸しが実現しておりますこの申込み時金利ですね。誤解があってはいけませんので確認しますと、民間にしても、証券化ローンにしても、すべて申込み時の金利ではなくて、資金交付時の実行時の金利を適用なさっております。しかし、公庫の規模で証券化を行いまして、パススルー証券のマーケットができてくれば、先物等がつくられてデリバティブを使ったヘッジをすることもできるようになります。論点の中にもございましたが、既存の住宅ローンを全額パススルー化して、極力早い時期にこのパススルー証券の大きなマーケットをつかって、ヘッジが有効にできるような形にすれば、現在直貸しでは井の中でのみ込んで事実上やっておる申込み時金利というのが、合理的にヘッジをして提供できる申込み時金利になります。これは大変消費者にとっては大きな利便性です。直貸しが優位性を維持している最大の商品性はここにあると言われておりますので、ぜひお願いをしたいと思います。

それから、もう1点、少し論点として弱かったと思いますのは、現在、公庫さんが行われております適合審査でございますが、これ、非常に独自のものですございますが、別途せっかく住宅性能保証の制度ができておりますので、この両方を行って消費者が両方に金を払わないといけないという現状は、必ずしも消費者から見て合理的とは思えないのではないかと思いますので、この統一化を早期に図っていただきたい。

3点目に、保証型でございますが、保証型というのは、既に証券化が自分でできる大手の銀行が証券化をするときに公庫がそれを改めて保証しようという、非常に妙な制度でございます。私は、個人的には独立行政法人移行後について、保証型は必要ないのではないかとこのように考えておりますので、個人的な意見として申し述べたいと思います。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかにご意見ございませんか。はいどうぞ、 委員。

【委員】 きょうご指摘されている、特に3の中に整理されている論点はそのとおりだ

と思いますけれども、実際にデフォルトが少数とはいえ起きている際に、そのときのローンの残高と、実際に最終的に市場でキャッシュにかえられて回収されている価格との差異の問題というのが、金融機関から見ても、また、実際に借りていらっしゃる方から見ても大変大きな問題であるというふうに認識しております。これは簡単にはディスクローズできない問題だというように推察しますので質問は申し上げませんが、少なくとも論点の中には、入りの金利の問題だけではなくて、いかに既存住宅の価値を維持する出口の問題も考慮することが国民の利益にも、金融機関の利益にもなるという論点だけは、ぜひ資料3のような資料の中には入れていただきたいという意見を申し上げたいと思います。

それを踏まえて質問申し上げたいのは、銀行協会の資料の中に、4ページ目に、省エネルギー化、バリアフリー化云々は政策的な対応でというようにお書きになってはいるのですが、この並べていらっしゃる項目の中で都市再生の項目は確かに政策的かもしれませんが、省エネルギーとか、バリアフリーというのは、これ、少なくともヨーロッパではエンドユーザーというか、住宅の住まい手が得られる便益で、当然住宅の価値の中に入ってくるという意味をもっています。むしろ、これらの性能が市場価値に反映していくような努力をすべきであって、これを財政措置等にするというような論点整理は、非常に私はおかしいのではないかと思いますけれども、いかがでございましょうか。

【委員】 現実的には省エネ対応等のローンについては、民間の電力会社と提携したローンを出しておりましたり、民間で対応しているという事例がもう既にございます。政策的にこの種のことが必要であるというのであれば、政策的な補助をすればいいんではないかという、こういう趣旨でございます。

【委員】 そうですね、はい。

【委員】 ということは、委員がおっしゃったような評価をきちっとすることがファーストベストで、それができないならば、委員がおっしゃったのがセカンドベストで、それもできないのはサードベストで、公庫がいろいろやるということになると、そういうことですね。

【委員】 例えば とオール電化ローンとか、そういう商品をつくりまして提供しております。それは省エネの推進になりますし、できることはやっておりますから。

【委員】 ほかにありませんか。はいどうぞ、 さん。

【関係者】 委員でもなく、説明にきた立場で発言申し上げるのは差し控えるべきなの

かもしれませんが、幾つか出た中で、特に保証型のほうの制度設計とか、全銀協さんをご相談しながらやっておったんですが、アメリカの制度等を勉強しましていろいろやってきております。なかなか買取り型と保証型と並列させてどのように日本で定着、どういふふうな役割分担でやっていくかということ、また不断の検討を進めてやっていきたいと思っております。

それと、先ほどお話のありましたパイプラインリスクのとり方、現在でも2ヵ月ぐらいところのとり方で苦労しております、だんだん大きくMBSの市場が出てくれば、先ほど委員がおっしゃったように、いろんなやり方があるんだと思っておりますけれども、なかなかこれ以上に長いところを、例えば公庫の独自でとれというのはなかなか難しいところもございます、先ほど委員がおっしゃった申込み時金利の話とあわせているんな工夫をしていかなければならないんだと思っております。

それから、繰上償還、デフォルトのリスクとか、先ほど委員がおっしゃった回収率の話とか、確かにこのところ、私ども政策金融機関として一時期景気対策のほうから、10割融資とかかなりいろんな貸し方をしておりまして、かなり傷んでいるところがございまして、いずれピークは過ぎていくのかもしれませんが、そこら辺のところも一つ大きな課題として、私どもとしても認識しておるところでございます。いずれにいたしましても、先ほどの申込み時金利の話とか、先ほどの性能保証の使い方とか、まだまだ始めて1年ではございますけれども、制度改善をいろいろやっていかなければならないところが多いと思っておりますので、国土交通省等のご指導もいただきながら、また、各委員方のご指導いただき精いっぱいやっていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

【委員】 ほかにご意見ございませんか。

【委員】 1点だけ、申込み時金利についてですけれども、我々、キャンペーン金利をご存じのとおり打ち出しておりますが、2ヵ月、3ヵ月のタームで打ち出しております、程度問題ですが、その期間については申込み時の金利も適用金利も一緒になるように運営しております。ケースによっては、申込み時の金利を実際にローンを出すときにそれを外れていまして、お客様の意向その他に応じて適用しているというケースもあるわけです。あまり一概にこれは完全に違うんだというふうに言われると、これまたちょっとミスリードしますので……。

【委員】 ちょっとよろしいですか。金融をやっておる者として、不正確なことに対して少し反論させていただきますが、都銀さん、地銀さんは今、比較的短目ベースになさっ

ておる指標金利を使って住宅ローンの値決めをされております。このような短目の金利は現在の金融政策下ではほとんど動いておりませんので、今のところは申込み時金利を比較的長期間維持できるわけです。しかし、これがすべての金融環境においてそのようにできるかどうかという議論と、今、たまたまできているかという議論は違います。

ですから、そこはあまり今できているということ、いかなる金融環境でもできるというふうにご議論になさるとしたらおかしいと思います。本部会の議論は百年の計を今、つくっておるところだと思しますので、どんな金融環境下でも4カ月の、例えばパイプラインをとれるためにはやはりヘッジを行うための枠組みが必要になると思います。現在証券化支援で申込み時金利で貸すことができないのは、非常に少額のMBSを毎回個別のプールを作って発行するという指標性のないやり方をされているからです。ファニーメイのように超過担保をとらずに自己リスクで既存直貸も含めて思いきって証券化し大きなパススルーマーケットを作れば、今でも実現できることをあえて、非常に制約のあるやり方でおやりになっているからできないわけでございますので、そこは制度的に変えていただきたいと強く思っております。

【委員】 委員が申込時に実行金利が確定するローンは民間でも1件もないと、全面否定をされましたので反論をさせていただいたのです。ちなみに昨日新聞にも出ました、銀行の今度のキャンペーン金利というのは長期物も含んでおりますが、すべてファンディングをして金利を確定させております。

【委員】 いや、あのね、銀行のお話はそれでいいんだと思います。だけど、僕、ちょっと全銀協さんなのか、銀行なのかはやっぱりよく考えないと、銀行と地方の中小銀行とでは住宅ローン残高比でいいますと数百倍の差がございますのでね、全国銀行協会に加盟なさっている金融機関のすべての立場がそうでないと、やはり店舗数からいって、すべての国民が安定的に住宅金融を供給できるようにというのが公的金融のことですからね。

【委員】 おっしゃるとおりですが、全部できないと言われるんじゃなくて、できるところもあるというのは認めていただきたい、こういう趣旨でございます。

【委員】 いや、もちろんそんなものは簡単にできるところもあるとは思いますがね。ほとんどはできないということをお願いしたいと思います。

【委員】 ほかにございませんか。はいどうぞ、委員。

【委員】 できるところとあるというお話にちょっと関連するんですが、住宅ローンリ

スクの情報のあり方について論点整理の中でも出てまいりましたし、それから、公庫の説明と全銀協さんの説明で若干認識のギャップがあるように思いました。公庫のほうでは、アンケートをとって、実際に十分に説明を受けたかどうかという話をされておりますし、それから、さんのほうは、の事例を出されてこういうふうに行われているところもあるというお話だったと思うんですけども、全体としてこういう論点の中にも出てきているんですけども、住宅ローンリスクの情報の体制について、今後、私も、委員も、委員になられた調査研究会の報告書で住宅ローンアドバイザー制度の、仮称であります、その提案もさせていただいているんですけども、事務局を含めて何か具体的な方向性、今後おありかどうか聞かせていただければと思うんですけど、いかがでしょうか。

【事務局】 3ページのところのウの右側のところの3つ目に書いているつもりですが、議論として2つあります。1つは、実際に金融を行っているところ以外で、実際にローンを選択するときに住宅を建設したり、売っている人がローンを勧めているケースが、前回、アンケートで出しましたけれども、半分ぐらいいらっしゃる。住宅を実際に売ったり、建てたりする人がローンの知識を持っていないと、たまたまその金利が今低いからいいと勧めるのではなく、借りる人の状況に応じてこういうのがいいですよと勧めていく必要がある。そのときにそういった知識で勧めていく中で、先ほど委員がおっしゃったローンアドバイザーの形で育成するというのが必要かなと思います。

もう一つは、これは委員のご意見ですけど、ローンモーゲージブローカーが今後増えてくる。これは色々な種類のローンが増えてくると、それを消費者に示す役割で、アメリカでは相当な数いるというのを前回お出ししましたけれども、そういうところに何らかの資格なり、能力なり、モラルをつけるといったことが必要ではないかと思っています。

ただ、資格にするかどうかは、業界との関係とかを調整するかといった問題がございますので、さらに検討したいと思っておりますけれども、少なくともローンに対する知識のある方をどんどん増やしていくということについては、私どもとしてやっていきたいと考えております。

以上です。

【委員】 少し民間の動きだけを補足しますと、資格は、おっしゃったとおり、公的なものではございませんが、委員等との議論を受けまして、協会という銀行さんを中心にした協会と、あと、協会というところの2つの協会で住宅ローンのアドバイザーに関する制度の立ち上げのご検討をなさっておるというふうに報道もされております。

その中ではやはり今、ご指摘がありましたように、金融機関の方と、あと、実際に顧客と接していただける住宅供給業者の方、両者について変動ローンのリスクの説明等も含めまして、アメリカ的なもう少し消費者の立場に立った説明をしていくべきではないかというようなコンプライアンスに関する議論も取り込もうという議論がなされておるといふふうに理解しております。

【委員】 どうもありがとうございました。

ある程度時間が過ぎましたので、それでは、まだほかにご意見がある方は、ファックス、あるいはメールでもって事務局にご提出をお願いいたしたいと思っております。

次の議題に移らせていただきます。次の議題は、住宅セーフティネットの現状と課題及び論点整理についてでございます。説明方につきましては、先ほどと同様にさせていただきます。10分のご発表で、後でまとめてご質問ということですので。

それでは、最初に の 様をお願いいたします。

住宅セーフティネットの現状と課題及び論点整理について

【関係者】 の でございます。本日は、委員の が 議会出席のため、恐縮ですが、私から代理でご説明させていただきます。

時間も限られておりますので、都の公的賃貸住宅の太宗を占めております都営住宅に焦点を絞りましてご説明させていただきます。

資料をお手元に配付させていただいておりますが、1枚目でございます。初めに、都の基本的スタンスでございますが、都営住宅のストックは約26万戸でございます。中長期的には人口・世帯数の減少が見込まれていることなどから、平成12年度以降は新規建設を停止しておりまして、現在あるストックの維持・活用に重点を移しております。そのため、ストックを有効に活用しながら地域の実情に即した政策を展開できるよう、柔軟で使いやすい制度を目指すべきといふふうに考えております。

具体的には次の4つの事項について申し述べたいと存じます。

まず1点目は、高い都営住宅ニーズへの対応でございます。応募倍率が2.8倍といふふうに非常に高くなっている一方で、困窮度の高くない収入超過者が2万3,000世帯といふふうに、1割弱入居している現状でございます。こうした状況に対しまして、より困窮度の高い者を選考するための取り組みとして、都では、困窮度を点数化して、抽選によ

らず点数の高い者から順に入居させるポイント制を一部導入しております。今後はこのポイント制による募集枠をさらに拡大していく考えでございます。収入超過者の明渡しを促進するための取り組みとしては、法令に基づき割増し賃料を徴収しているほか、いわゆる高額所得者になった者に対しては、近傍同種家賃を徴収するとともに明渡し請求を行っております。しかし、法令では、法令に基づく近傍同種家賃は、都においては市場家賃より相当低く算定されておまして、それが連動して割増し賃料も低くなるため、収入超過者の自主的な退去を促す効果が薄くなっております。制度見直しの方向として、家賃制度における市場連動の強化を図るべきというふうに考えております。

2点目は、居住者の高齢化とコミュニティーの活力低下への対応でございます。都営住宅では、世帯主が65歳以上の世帯の割合が全世帯の半数近くに及ぶなど、居住者の高齢化が非常に進んでおまして、自治会活動が困難になるなどコミュニティーの活力低下が深刻化しております。より困窮度の高い者に優先的に都営住宅を提供するのが基本ではございますが、一方で、若年世帯の入居を促進することによりまして、コミュニティーを活性化させていくことも課題となっております。また、少子化対策、子育て支援自体も重要な政策課題でございます。そのため、都では、入居機会の拡大というねらいもありまして、若年ファミリー世帯を対象として期限付き入居制度を導入し、定期借家によります都営住宅の提供を開始しております。都としては、期限付き入居制度を積極的に活用したいというふうに考えておまして、そのためにも公営住宅における期限付き入居制度の位置づけを明確化すべきというふうに考えております。この点については、後で少し詳しくご説明させていただきます。

3点目は、ストックの老朽化への対応でございます。昭和30年代以前に建設されたストックにつきまして、現在年間3,000戸のペースで順次建て替えを実施しているところでございますが、まだ3万戸も残っております。さらに40年代に建設されたストックが約11万戸ございまして、これらについては、間取り、内装、設備など、住戸内を全面的に改造しますスーパーリフォームという事業を実施いたしまして、ストックの寿命を延ばしておりますが、いずれ更新時期を迎えることとなります。建て替えに当たりましては、個々の団地単位で単純に建て替えるということではなくて、複数の団地で一体的に建て替えを行ったり、立地条件によりましては、都市再生に向けて民間プロジェクトを導入したりするなど、かなりダイナミックな事業展開が求められております。こうしたダイナミックな建て替えのことを都営住宅の再編整備というように私どもは呼んでいるわけですが、

現行の法定建て替え制度の要件に合わないケースもございまして、制度の拡充が必要というふうに考えております。この点につきましても、後で少しご説明させていただきます。

4点目は、都営住宅の多面的活用に対する要請への対応でございます。都では、現在目的外使用許可によります三宅島の島民の一時避難住宅の提供、それから、グループホームの設置、また、期限付き入居制度等を活用しまして、マンションの建て替えや密集市街地整備に伴い必要となる仮住居の提供などを行っております。そうした多面的な都営住宅の活用を、福祉など他の行政分野と連携しながらより柔軟にできるようにするためにも、管理制度の弾力化が必要というふうに考えております。

以上4点について申し上げましたが、このうち期限付き入居制度と再編整備につきまして、少しご説明させていただきたいと存じます。

資料の2枚目でございます。都営住宅の期限付き入居制度についてでございますが、目的は、第1点が、都営住宅への入居機会の拡大、2点目に、若年世帯の入居促進によるコミュニティの活性化、3点目に、子育て世帯への支援でございます。定期借家制度の適用につきましては、公営住宅法は何ら触れておりませんで、住宅に困窮する者の居住の安定という法の趣旨に照らしまして、定期借家制度をどこまで一般化し得るのか、適用に当たってどのような配慮が必要なのか、幾つかの議論がございます。そのため、現在実施している制度はかなり限定的な要件設定としています。

右側の若年ファミリー世帯向け期限付き入居制度の概要のところをごらんいただきたいと存じます。対象世帯につきましては、期間満了時の年齢を考慮しまして、世帯全員が40歳未満という年齢制限を設けております。対象住宅につきましては、都心やその周辺で比較的新しく、駅からも近い、すなわち人気があって、極めて応募倍率が高い団地を対象としております。入居期間は10年でございまして、期間満了時には退去していただくこととなりますが、その時点で収入基準などを満たしている場合は他の都営住宅をあっせんするということによりまして、入居者の居住安定に配慮しております。平成15年度の募集実績が105戸でございまして、同年度の都営住宅の総公募戸数が7,700戸ということがございますので、全体から見ればまだ少ない数でございます。このように限定的に実施しているところでございますが、今後の方向性として、適用戸数の拡大などを検討しておりまして、そのためにもぜひ期限付き入居制度の法的位置づけを明確にさせていただきたいというふうに考えております。

資料の3枚目でございます。都営住宅の再編整備についてでございます。目的は、1つ

込み者は、若年世帯の二、三人世帯と高齢者世帯の一、二人の世帯の需要が多いように見受けられます。現在、郊外での建て替え住宅の建設が進んでおりますが、ここ最近は中心市街地に分譲マンション等が相当建設されている状況でございます。

2番目の住宅政策でございますが、公営住宅ストック総合活用計画の中で平成14年から10年間を計画いたしまして、最終年度の23年の目標戸数3,700戸ということで、現行より120戸少ない計画にしております。これは、世帯数は今後10年間減少すると予測して設定したものでございます。ストックの中で1950年から60年代、市が炭鉱を閉山したことによりまして、市営住宅を多く建設しております。これが木造及び準耐火、6団地で862戸あるわけでございます。その中でも既に耐用年数の過ぎた住戸が525戸、いずれも郊外にございます。これを10年間のうちに2団地442戸を建て替える予定でございます。他の住宅につきましては、需要の動向を見ながら用途廃止、また、郊外のバスターミナル周辺への建設などを考えているところでございます。

それから、3枚目の図面を見ていただきますと、これは中心市街地ということで赤で囲んでおります。この範囲に私ども、借り上げ型市営住宅を建設しております。黒丸で印がついているところでございますが、全部で336戸、平成12年度から着手しております、現在供用しているのが181戸でございます。建設中が47戸と、残りがあと104戸ということになっております。これは、私どもは中心市街地への人口定住と活性化に有効と考えて進めているところでございます。

また、借り上げ型市営住宅、優良建築物等整備事業、都市計画事業、この3つをあわせて整備促進を図っているところでございます。ねらいといたしましては、赤く囲んだ140ヘクタールでございます。現在、人口5,800人程度でございますが、昭和45年ごろは1万2,000人の人口でございました。これを約9,000人ぐらいに戻そうとしているところでございます。左上に写真が出ておりますが、これは、優良建築物等整備事業で借り上げ型市営住宅48戸を本年5月に完成したものでございます。2階までが店舗でございます。3階から14階までが借り上げで48戸になっております。現在はこの地区での人口が66名しかおりません。これを約300人程度にする目標にしております。この地域は、全国的にもございますが、空洞化したアーケード街がございます。これを共同住宅として1階を商店、2階から上をマンションにしようという計画で地域の中に借り上げ型5棟72戸を促進しているところでございます。

その中で借り上げ住宅のねらいということで、aからfまで羅列しておりますけれど、

若干説明させていただきます。aの中心市街地での賃貸優良住宅ストック増についてですが、借り上げ型市営住宅の借り上げは20年間というふうに決まっておりますが、これを市営住宅として借り上げたその後、私どもの考えでは、2戸を1戸にしてでも広いマンションにして、一般の住宅としての誘導ができないかというふうに今、考えているところでございます。

bの中心市街地への人口集積でございますが、郊外に居住の人を中心市街地へ誘導する行政の一方策として借り上げ型市営住宅が一番いいのではないかとということで取り組んでいるところでございます。

cの市営住宅の民活導入と建て替えの建設投資ペースダウンについてでございます。公営住宅の建設投資が現在のところ落ちていることもございまして、市営住宅への民活導入ということで、昨今の財政状況から初期投資が少なくて済む借り上げ型市営住宅を積極的に進めていくところでございます。

dの人口集積により、周辺に居住・商業・事務所ビルの集積を誘導することについてでございます。郊外にあります大型団地の規模を縮小いたしまして、市営住宅を一部中心市街地に持ってくることによって、一般の住宅、商業施設が誘導できるのではないかとというふうに考えております。

eの高齢化社会に向けた対策として、2分の1を高齢者優先入居しておるわけですが、現在つくっております借り上げ型市営住宅については、高齢化社会に向けて2分の1を高齢者優先入居というふうにしておるところでございます。

fの住宅金融公庫の役割についてでございます。これは、先ほどから議論がございましたので、私どものほうからあまり申し上げることはございませんが、現状といたしまして、平成10年度から15年度に申請がございました借り上げ型の市営住宅250戸のうち、八十数%が住宅金融公庫の融資を受けて行っております。現在パンフレットについておりますのも公庫でございます。これにつきましては、やはりオーナーが安心して利用しやすいという、長期固定金利の融資制度が引き続き必要ではないかというふうに考えております。

なお、4枚目の写真でございますが、現在、これは建設中でございます。借り上げ型市営住宅で、3階までがこれは店舗となっております。4階から9階までが借り上げ型市営住宅35戸を予定して、現在の状況でございます。

3番目の福祉施策との連携ということで、お手元に配付いたしましたシルバーハウジン

グのパンフレットがございますが、この団地は、市営住宅4棟138戸のうち、高齢者使用のシルバーハウジング住宅24戸、これは、24時間監視ができるようになっております。また、身体障害者向け住宅8戸を併設しており、団地内に集会所と高齢者生活相談所を併設いたしまして、生活援助員を派遣するとともに、障害者生活支援センターも併設しているところでございます。今後は、特にこういうものは必要な施設となってくるのではないかと考えております。

3番目の今後の課題といたしましては、市営住宅の大規模団地は、私どものところで申し上げますと、環境面につきましているいろいろ諸問題があるということを考えていたしまして、660戸1団地の規模を半分にして、半分を中心市街地に持っていこうということで、次期計画にのせているところでございます。

市営住宅入居条件の設定についてでございますが、先ほどもお話がからも出ましたが、地域活動への積極参加ということで書いておりますが、事例のとおり、協力をお願いしているところでございます。

次に、収入超過者及び高額所得者の合理的家賃設定についてでございます。収入超過者は、と同じように、大体入居者の10%を占めている状況でございます。待機者の数が年々やはり増加する中で、住宅の明渡しを求めるわけにはいかず苦慮しているところでございます。この辺の問題点が今後整理されるべきかと思えます。市営住宅の入居基準のうち、所得についてももう少し下限を下げてもいいのではないかというふうにも思っております。また、収入超過者につきましては、家賃の設定の収入分位の中でももう少し高くしていく。わずか1,000円か2,000円で収入超過者の中に入ってくることも多いんですが、少し高くしていくということで、限られた公営住宅のストックの中で真に住宅に困窮した低額所得者に対しまして、今以上配慮してよいのではないかというふうに考えております。これと、また検討されていると思うんですが、資産保有者につきましては、入居条件に反映されていないということがございますが、今後はこの対応が必要ではないかと考えております。

次に、社会福祉施設の併設は、先ほどシルバーハウジングのような社会福祉施設の併設も大変重要だと考えております。これにつきましては、現在、医療法人等、高優賃住宅、高齢者優良賃貸住宅でございますが、この申し出等もあることから、これらの背景を見ながら進めてまいりたいと考えております。

中心市街地への定住促進の手段といたしまして、私どもの借り上げ住宅についてです

が、やはりこれは行政が独自にできる唯一の施策と私どもは考えております。また、中心市街地の定住促進や活性化の手段として、所得階層の今度は高い住宅の供給が今後必要でございますが、この受け皿としての公的住宅もあわせて必要性を考えているところでございます。

次に、三位一体改革の動向によって制度活用が困難になるのではないかとということについてでございます。ご承知のとおり、現在、建設費の補助、家賃対策補助、家賃収入補助、これにつきまして、補助制度によりまして公営住宅の建設、維持管理が成り立っておるわけでございますが、補助金が廃止されれば、老朽化した住宅の建て替えが大幅におけるとともに、住戸改善に支障をきたすため、老朽化したストックを抱えている各地方公共団体は対応に苦慮することになると考えております。

3番目に、高齢者対策としての賃貸共同住宅についてでございます。これは、中心市街地の高齢者優良賃貸住宅の供給をするに当たりまして、郊外の居住高齢者の住み替え促進方策といたしまして、個人住宅を市営住宅として借り上げようとする場合、既存の個人住宅の耐用年数、耐震診断等の問題などがございまして、現在の基準では市営住宅で借り上げることは非常に困難と思われます。先ほども出ました若年層の子育て期間には、やはり郊外の広い公営住宅として供給できればよいのではないかと考えているところでございます。

以上、取り急ぎ 市の住宅政策についてご説明させていただきました。どうもありがとうございました。よろしく申し上げます。

【委員】 どうもありがとうございました。

それでは、次に、事務局より論点整理のご説明をお願いします。

【事務局】 資料6でございます。1ページ、2ページは、公営住宅というものが戦後復興期でそもそも住宅がなかった。公的な住宅を供給しなければ住宅がなかったという時代からスタートいたしまして、今や700万戸ぐらいの住宅の余剰が出ているという状況下で、公的賃貸住宅はどうあるべきかということにつきまして、公共と民間の役割分担、あるいは国と地方公共団体の役割分担について考え方をまとめさせていただいているものでございます。

公共と民間の役割分担につきましては、これから住宅政策全体が市場重視という基本的な方向をとっていく上で、あるいはだからこそ、公共によるセーフティネットの確保が重要ではないかということで、これは、昨年9月に建議で取りまとめさせていただきました

そういった方向について改めて整理、確認させていただいているものでございます。

2ページの(3)国と地方公共団体の役割分担につきまして、これも改めて整理をさせていただいているわけですが、公的賃貸住宅の役割がこれから福祉との連携とか、あるいはまちづくりにとっても非常に有効に活用できる可能性があり、そういった役割が強まっていくということを考えますと、最も基礎的な自治体であります市町村がその供給のあり方について主役となって主導権を発揮していくということが重要であると考えておりました、そのための仕組みをつくっていかねばならないと思っているわけですが、3ページでございますが、しかし、そうはいいまして、最低限の生活水準の確保というのは、これは国が責任を持って行うべきで、そのための仕組み、あるいは財政支援と、こういったものについては、国の責務として取り組んでいくべきであるということについて改めて整理をさせていただいたものでございます。

でございますけれども、公的賃貸住宅の現状ということで、公営住宅に今、何が求められているかということで、前回、前々回といろいろご議論をいただいていたわけでございます。需要といたしましては、(2)にございますように、人に着目いたしますと、例えばDV被害者とか、あるいは犯罪被害者とか、あるいは障害者も施設から地域へというような動きの中で、住宅に困窮している人が多様化してきている中で、先ほども話がありましたように、しかしながら、住宅の新規建設というのはなかなかできないわけでございます。どうやって、ほんとうに住宅に困窮している者に対して供給していくかという課題が大きな課題であろうと思っています。

4ページの(3)でございます。これは、地域に着目いたしまして、公的賃貸住宅のあり方を考えてみているわけございまして、地域の活性化、あるいは地域再生のために公的賃貸住宅がその中で大きな資産として活用し得るのではないかとということでございます。

こうした需要に対応いたしまして、今後の公的賃貸住宅の整備の方向として以下に書いているわけでございますけれども、大きく5つの論点にここでは一応整理をさせていただいております。それは、ストックの活用、福祉との連携、公的賃貸住宅の活用による活力ある都市・地域づくり、民間活力の活用ということで、必ずしもこの5つの論点に十分に仕分けできていないかもしれませんが、一応こういう整理をさせていただいております。

4ページの下の方のストックの活用でございます。右の今後の方向をごらんいただきますと、でございますが、これも前回もご議論がありましたけれども、民間のストックも積極的

に活用すべきじゃないかという話がございまして、例えば民間ストックを公共が借り上げるというようなことを積極的にやっていくという方向でございまして、は、公的賃貸住宅、公営住宅、それから、いわゆる高優賃、特優賃、あるいは公社が整備した住宅等々いろいろあるわけですが、そういったものをセーフティネットの充実という目的のためにできるだけ一体的に扱うことができないかと、そういう方向性を示したものでございませぬ。

次、5ページでございまして、でございます。これも非常に限られたストックであります公営住宅につきまして、先ほど来話が出ておりますけれども、収入超過者対策をしかりやるという話と、先ほど から話がありましたけれども、ここに書いてなくて大変恐縮ですけれども、定期借家の活用というようなことにつきましても、ストックの活用ということで重要な論点であろうかと思っております。 につきましては、公共賃貸住宅団地は非常に立地がいいところがございますので、その立地を生かしまして民間施設を導入していくというようなことも、これも広い意味でのストックの活用の一つではないかと思っております。

次、福祉との連携の話でございます。 は、先ほど申しました、多様化している新たな住宅困窮者に対して公営住宅を活用するということで、これは、必ずしも福祉との連携というところで整理するのが適切かどうかわかりませんが、例えば公営住宅は基本的には世帯の入居ということになっているわけですが、例えば新たな住宅困窮者といいますが、住宅弱者に対しまして単身でも入居を認めるといったような、公営住宅への弾力的な入居につきまして検討していく必要があるではないかということでございませぬ。 につきましては、障害者世帯の入居支援ということで、例えば高齢者につきましては、今、家賃債務保証制度というものを導入しているわけですが、これを、障害者についても導入するとか、あるいは身体障害者だけではなくて、精神障害者につきましても、地域の福祉部局とのタイアップによりまして、施設から住宅へという、こういう将来の方向へ公営住宅が役割を果たせるのではないかという問題意識でございませぬ。次、6ページでございまして、でございます。これは、高齢者の専用住宅について、情報提供、あるいは相談体制の充実を図るということで、これは単に公的賃貸住宅の情報だけではなくて、いわゆる住みかえということも念頭に置いて、高齢者が必要とするような情報を提供するようなシステムを考えていくべきではないかという論点でございませぬ。

それから、その次の論点は、活力ある都市・地域づくりのための公的賃貸住宅の活用と

ということでございまして、これは、基本的な方向性といたしましては、高齢者、あるいは若年世代、あるいは子供といったような、いろいろな多世代の交流するバランスのとれたコミュニティーを形成していくという方向性を考えていかなければならないのではないかと考えているところでございます。では、これは、先ほどで定期借家の話でありましたけれども、高齢者世帯だけでなく、子育て世帯ということも、今、大変少子化対策は大きな課題になっておりますので、こういった時代の要請にこたえるべく子育て世帯等の入居を支援していくと。公営住宅をそういった世帯に開放していくということが一つの大きな課題かと思っております。でございますけれども、中心市街地が疲弊しているというような話があるわけでございますが、何といたしまして、単に商業業務機能だけをそこに集めてきてもどうにもならないということがございまして、やはり人が入らなければいけないということになりますと、そういった観点からその先導役として民間住宅の、例えば公共借り上げと、先ほどがおっしゃっていましたが、そういったことを推進しまして、そこに、例えば非常に都心部に住むことでメリットを受ける高齢者世帯とか、あるいは子育て世帯というものを入れていくというようなことはできないかという論点でございます。につきましては、密集市街地整備等は非常に重要な課題でございます。こういった場合に、その従前居住者が居住の安定を図ることが密集市街地の整備に直結するわけでございますので、そういった場合の公的賃貸住宅ストックの活用を推進していくということでございます。

その次が民間活力の活用でございまして、これは、手法の問題になるわけでございますけれども、公的賃貸住宅を整備するときにおきまして、PFIの導入とか、あるいは民間活力を導入して、業務施設、社会福祉施設等々、いろいろな施設を併設していくことがまちづくりの観点からも好ましいだろうということでございます。

そして、矢印をつけておりまして、上に向かって矢印がございまして、こういったもろもろのことをこれからの公的賃貸住宅の役割として重視して基本的な方向を見つけていきたいと思っているわけでございますけれども、冒頭申し上げましたように、個々具体の公的賃貸住宅の供給に当たりましては、地方公共団体の自由度を高めていくと。そういった裁量性を増すような方向で、しかしながら、なおかつ、真に必要な部分についてしっかり国が責任を持って支援していくと、こういった体制を仕組みの上でも、それから、財政の上でもやっていきたいというふうに考えているところでございます。

それから、の定期借家の話がありましたので、の子育て世帯に、子育ての一定

の期間について定期借家制度を使うということについては、先駆的な取り組みということで大変素晴らしいことではないかと思っています。公営住宅制度は、もちろん一般的には期間の定めのない賃貸借契約なんですけれども、ただ、定期借家制度自体が公営住宅制度の趣旨に全く反しているかという、必ずしもそうではないというような気がしております。ただ、その場合にどういう場合にどういう条件がつけばできるのかということについてはしっかり整理しなければいけないと思っております、勉強させていただいているというところでございます。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、今までに提出されました皆様のご説明に対してご質問がございましたらよろしく申し上げます。はいどうぞ、 委員。

【委員】 の方と論点整理についてそれぞれ一つずつ質問したいと思います。

の出された資料の1ページ目にストックの維持・活用という論点がありまして、ストックの老朽化対策として再編が必要だというご意見でしたが、人口減少化社会ということでなぜストックを維持・活用しなくてはいけないのかというところがよくわからないのです。もう老朽化した公営住宅は、例えばもう処分していくというのが自然だと思います。処分した結果浮いたお金を、例えば家賃補助などに回していくという方策が一番自然に出てくる政策だと思います。このような政策を行うにはどこかに障害があるのでしょうか。制度的にできないところがあるのかどうかということをお聞きしたいというのがの方に対する質問です。

論点整理のところでもう少し整理が必要かと思った点について意見を述べさせていただきます。住宅困窮者に対するセーフティネットとしての公営住宅の必要性が議論されている一方で、コミュニティーに同質な、例えば高齢者が集まってくるという問題点が指摘されているわけです。この二つの問題の解決は難しいわけで、セーフティネットを進めていけばいくほど同質な人々が集まっていくという問題があって、コミュニティーがますます成り立たなくなるということになります。その解決の方法として、今度はもっと別のタイプの人を公営住宅に入れられるようにしようという形で、公営住宅の規模は維持しながらコミュニティーをつくっていこうという発想が論点整理にはあるように受け取れます。しかし、もう一つの考え方は、一つ一つの公営住宅の規模そのものをある程度制限していくというものもあります。そうすると公営住宅は大規模住宅になりませんから、そ

れだけで大きなコミュニティになってしまうということになりません。公営住宅を近隣のコミュニティと一体化させるという方法もあると思います。公営住宅の規模そのものについて近隣のコミュニティと併存できるような仕組みというのも解決策としてあるのではないかと思います。以上2点です。

【委員】 では、まず、 さんからご意見を願います。

【関係者】 人口減少の時代になぜストックを維持するかということだと思っんですすが、人口がこれから減少していくということを考えますと、 では、ストック、都営住宅について建築を抑制しているというような今、状態、状況なわけですね。それで、建て替えを毎年3,000戸ずつやっているわけですが、それを多分将来の人口減の時代を考えれば、建て替えもしないでそのまま老朽化に任せたらどうかというようなお考えかとも思っんですすが、なかなか将来的な見通しを十分考えて、どの程度の公的住宅を確保するかという見通しが、まずちょっと難しいということが一つありますが、もう一つは、やはり中に住んでいる方がおりますので、それが老朽化した段階でどういうふうに最終的にまたその方々のお住まいを提供していくのか、またはそうしないのかということもなかなか今の制度の中で結構難しい面がございまして、今のところ現状のようなやり方をしているわけですが、委員がおっしゃるような、将来の人口減に対する見通しということも今後十分検討課題として考えていかなくてはいけない問題としては認識しております。

【委員】 いえ、私がお聞きしたかったのは、老朽化した都営住宅をそのまま放置するという話ではなくて、処分してその浮いた資金で家賃補助に振りかえるということではできないのでしょうかということです。公営住宅という補助手段でその人たちを守っていくのではなくて、家賃補助という形に振りかえることはできないのかどうか。それには問題があるのかということです。

【関係者】 公共住宅を建物として都が維持しておかないで家賃補助にかえたらという、それも一つの考え方だとは思います。ただ、切りかえる段階でのいろいろな制約があるというふうには考えておりますが、そういったことも今後は十分検討していきたいなというふうには考えております。

【委員】 今おっしゃった意味は、現状の制度でもやろうと思ったら家賃補助をできるということですか、それとも現行制度の下では、都がやろうと思っいになっても制度上でできないということですか。元来なら、 委員が先ほど言われたように、建て替えしなくても家賃補助にすれば済むし、それから、若い人が入るようなコミュニティをつくるの

も、家賃補助をしているんなところに住んでもらうようにしたらできるけども、そういう制度がないから都としてはできないというわけですか。政策判断としてやっていないということですか。

【関係者】 家賃補助については、今のところあまり積極的に考えていないということなんですけど、これから少し検討はしていきたいと思います。

【委員】 検討すれば制度としてできるわけですか。今の、要するに、公営住宅に使っている資金をそっち振り分けることができるわけですか。

【関係者】 ちょっと補足させていただきます。

ですけれども、まず、ストックの維持・活用に重点化というフレーズなんですけれども、これは、新規建設をどんどんもつとすると、ストックを増やせという要望が非常に強いものですから、それに対しては、今後、人口、世帯が減っていくからしないと。今のストックを最大限有効に使っていくと。そのためには適切に建て替えをして管理していかなければいけないと、そういうふうな主張でございます。

それから、家賃補助ですけれども、これはやはり一たん始めてしまいますと、対象者がもうほんとうに数限りなく出てくるわけですね。例えば今の公営住宅の収入基準に合っている人たちといたら膨大な数があるわけです。そうしたことを考えると、制度的にはやれないわけではないけれども、政策判断としては踏み切れないと、こういうことでございます。

【委員】 わかりました。それでは政策判断をかえていただきたいと思います。次に、事務局からもう一つの質問に対してお願いします。

【事務局】 住宅困窮者の居住を確保するということとコミュニティーの維持ということが両立するののかということだと思っておりますけども、今の状況を見ておりますと、ほんとうに高齢者の方だけが住んでいる状態で、コミュニティーの活力が停滞してしまっている、あるいは全くコミュニティーが崩壊してしまっているのではないかと。何か火事があっても何もできない、助けられない。死んでいてもわからないというような、そういった状況が果たして高齢者にとってセーフティネットが確保されているかどうかということだと思っております。

しからば、もちろん公営住宅に入るからにはそれなりの基準は必要ですけれども、ただ、コミュニティーとして見た場合に、高齢者だけでない世界の方が高齢者のセーフティネットとしても重要じゃないかという問題意識を持っておりまして、そこでおそらくその両者

か並立できるような、そういう仕組みというものが可能ではないかということで検討しているということでございます。

それで、団地の大小みたいな話がありますけども、先ほど から話がありましたように、例えば都心部に単発的に公的住宅として借り上げ、そこに、高齢者に住んでもらうという場合にも、おそらく としてはそこを高齢者だけの街にしようということではなくて、都心部の立地を生かしたような新しいコミュニティーをつくっていこうということだと思いますので、おそらく団地の大小にかかわらず、いわゆるコミュニティーという観点で物を見るという視点は大事なのではないかと考えています。

【委員】 どうもありがとうございました。ほかにご意見ありますか。はいどうぞ、委員。

【委員】 論点メモの4ページ以降に課題・論点と今後の方向として書いてあることはどれもすごく重要だと思いますが、結局ここに出ているいろいろなスペックの組み立て方、構築の仕方が私は問題だと思います。公営住宅の高齢者世帯率は ですと47%、最新の住宅・土地統計調査での公営住宅全体では35%、しかも、そのほとんどは高齢者夫婦または単身の世帯です。非常にいびつな環境ができていていると思います。

ですから、そういうところは思い切って解体、分散していく。立地のよいところであれば民間に買っていただいて、そこで資金なり何なりをストックする。そこでできたお金は、

市の例にあったように、まちなか居住に使う。但し、メニューとしては新しいものを建てるだけではなくて、既存のものを活用することにも使ってはどうか。地方に行けば行くほど中心市街地は、空き家だらけです。であれば、ほんとうに耐火構造のRCの公営住宅にこだわるのではなく、思い切って木造でもよしとしてはどうか。それが家賃補助という形になるのかどうかという、制度的な問題はありますが、思い切って増やしていく。大きな固まりはつくらなくて、公営住宅を小規模に街に混ぜていくようにうまくデザインする視点が必要だと思います。

そういう意味で、どういうプログラムをつくるかというのは、多分地域地域で、例えば と では相当違いがあると思うので、地域毎にうまくデザインできる仕組みを検討できればと思います。

もう一つは、論点の中にある福祉との連携という点です。最近の大きな動きとして、医療の方で精神障害者を、いわゆる病院から戻すという大きな政策転換があったり、それから、福祉分野では知的障害者の方の入所施設というのも全面解体していく。それには、い

びつな環境を解体していこうという筋はあると思いますが、もう一方では、やっぱりお金がないという現実的な制約も働いていると思います。そうすると、数としてはそんなに多くはないのかもしれませんが、障害者が地域に帰っていく場づくりをどうするのかをかなり厳密に考えていく必要があります。特に精神障害とか、知的障害の方はみずから声を出すことが少ないので、その受け皿の問題をもう少しめり張りをつけて考えていく必要があると考えます。

【委員】 それでは、時間ないので、まず、ご意見、ご質問を全部まとめて、それから、事務局にお答えいただきます。それでは、 委員。

【委員】 論点整理の7ページ目にPFIと書いてございます。これは、むしろ、PFI手法というよりは、PPPといいですか、もう少し多様な広がりのある公共と民間の多様なパートナーシップというように直したほうがいいと思います。今の 委員の意見とも絡みますけれども、地域のコミュニティーを維持しながら軟着陸していくシナリオを考えますと、面的な意味で一体的な意思決定をする事業主体がどうしても必要になってまいります。それは、今行われているPFIという事業形態とは違う。また別の様態の公共、民間のパートナーシップが必要だということでございます。かなり広い選択肢を考える意味では、PFIと絞らずに、広いパートナーシップだということでPPPという表現に変えたほうがいいと思います。

以上でございます。

【委員】 わかりました。それでは、 委員。

【委員】 何点が申し上げたいのですが、時間がないので、この場で先ほどのつながりで指摘したい点と、全くこの論点に入っていない点、2点だけを申し上げます。

1点は、 市のことです。きょうは、市営、公営住宅との絡みで例示的にああいうマンション形式の住宅を紹介いただいているのですが、実は 市は、それ以外に建築家の さんが中心になって、中心市街地の住まい方について地権者といろいろ相談しながら中心市街地をつくっていらっしゃいます。このことと最後の7ページの地域に密着した住宅政策の展開というのは深くかかわっていると思うんですね。公営住宅の枠組みで議論をするとああいう形で住宅を提供できるけど、地域地域の特性に応じてどのような住宅政策が本来地域として必要かという議論になれば、おそらく さんがやっているようなマンション的な市営住宅以外の住宅に対しても、政策的にある程度の対応ができるという、そういう枠組みができるはずなので、ぜひそういう柔軟化の方向に住宅政策をもっていく

い。そういう意味で7ページの最後の結論は正しいと思っていますので、そういう紹介をぜひ今後していただきたいというのが1点です。

それから、もう1点は、今回のペーパーには全くないですけど、将来的に公営住宅というのは、何も都市部だけではなくて、地方部でも展開できる点を活用する視点です。中山間地の人口減少がものすごい勢いで進んでいます。その中間山間地の土地利用管理をだれがするかについて大問題を控えておきまして、そこに居つく人たちに対する住宅の手当の議論がおそらく大きな課題として将来的に出てくると思います。それは今回の議論にありませんし、これまでもそんな議論はやってないのですが、例えば20年というスパンを考えると、かなり大きな問題になってくる可能性があります。それについては既に中国山地のいろいろな公共団体ではいろんな施策を展開してございます。独自に施策を展開しておりますので、その辺の必要性、可能性についても若干触れていただければと思っております。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。はい、 委員。

【委員】 かなり関連しているんですが、1つだけ申し上げたいと思います。

この論点整理、そして、今後の方向については、かなり今までの議論が盛り込まれているように思うのですが、それだけに何か少し玉虫色的になっているのではないかなということは、今度の新しい住宅政策の理念あたりのところでセーフティネットとありますが、公営住宅だけが私たちの居住環境のセーフティネットをつくっているわけではないということですよね。セーフティネットのある私たちの住環境、まちづくりに資するこれからの住宅政策はどうあるべきかということを中心にここで議論して、そして、具体的な政策につなげていきたいということだと思んですが、そういう中でいいますと、やはり少子・高齢化、人口減少、環境問題、いろんなそういう課題の中でミックスコミュニティ、ミックスジェネレーション、そして、活力のある地域をどうつくっていくか。そういう中でやはり公営住宅という、今ありましたような、公営住宅の今までの枠内だけで民間の利用や弾力的運用ということももちろん一つの方法なんですが、それ以前にもうちょっと、先ほどの基本的な家賃補助制度、そういうものを取り入れた方向にいくんだとか、何か将来像があって、そして、その段階的に今、何に取り組んでいくかというあたりの少し理念、そして、目標像、日本の住宅環境づくりの目標像、そして、今、何をやっていくかというあたりの少しプログラムが欲しいように思います。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。はい、どうぞ。

【委員】 今の皆さんの意見をもうちょっとドラスチックに言うと、この資料の論点整理は、私、非常によく整理されていると思うんですが、これは、ベースは今の公営住宅の制度にして、こういうところを少し直そうというふうな論点整理だと思うんですね。私、この公営住宅制度が、最初のこの経緯にあるように、量の不足を補うためにやったというのは、もうそれ、必要ないというなら、もう家賃補助制度だけが原則で、どうしても公がつくなら、必要ないときはつくる。だけど、全部は家賃制度をベースにしてやるというような方向に変えたらだめかということから攻めていくのも一つかなということなんですね。

要するに、量じゃなくて、助成していけば、ものすごくダイナミックにこれ、使えることになるわけで、そっちから、今までの制度を全部やめて、こうしたらどうなるかということと、それまでどうやって移行できるか。実は、移行は非常に難しいということなのかを明確にしなければならない。また、この資料の中では、1世帯、2世帯、3世帯、4世帯、5世帯以上の住宅分布を見ると、何となく今までの公営住宅というのは世帯とって3人か4人いる人たちがばかりやってきたけど、今後は全然違う世帯の人たちも対象にやらなきゃいけないという意味では、今までの公営住宅のやり方とはもう少し違っちゃうから、今までの建設運営管理じゃなくて、家賃補助制度でマーケットの中でうまく組み込んでいけないかということベースにしたらどうかというような整理ができませんかというお願いです。

【委員】 はい、どうもありがとうございました。

それでは、時間がありませんので、短くまとめますと、特に2つ大きな論点が出たと思います。第1は、地域の特性に応じて柔軟にやるような仕組みが必要だろうということです。これには、先ほどのPPPを活用するというのも、委員がおっしゃったようにマンション以外のことを考えることも含まれます。第2は、今、委員、委員が御指摘になったように、長い目で見て住宅政策の方向をどっちにもっていくかということを見据えた上で、公営住宅の枠からはみ出して、現在何をするかということと考えたらどうだろうかだと思います。事務局でご質問に対する回答も含めて簡単にご意見をいただきたいと思います。

【事務局】 いろいろご議論いただきましてありがとうございます。公営住宅という枠

を超えて、住宅政策としてどういう方向へもっていくべきかという議論については、今、公的賃貸住宅ということに絞っていろいろご議論いただいておりますけれども、その後の大きな課題としてまたご議論いただきたいと思っております、確かに箱の補助か、家賃の補助かというのは、政策のありようとして非常に大きな論点かとは思いますが、先ほどの 〇〇 さんがおっしゃったような理由で、現時点で現実の話として、家賃補助に転換していくということについてはかなり難しいところがあるということで、それは将来の方向として議論させていただきたいと思っております。

それから、地域の主体性を最大限生かしていくということにつきましては、我々もそういった方向で、今までの補助金のあり方についてもそうですし、今までの公営住宅をめぐる仕組みについてもそうですが、そういったものを再編、再構築して新しい仕組みを考えていきたいと思っておりますので、そういうためにもぜひここでいただいたご議論を参考にさせていただきたいと思っております。

【委員】 それでは、どうもありがとうございました。

それでは、基本的にもう現在で議事は尽くしたと思いますので、議事を終了させていただきたいと思います。

【委員】 すみません。一言よろしいですか。

【委員】 はいどうぞ。

【委員】 住宅金融の論点メモの4ページですが、民間ローンは転職者や自営業者、弱者に対応できない傾向が見られるので公庫がと書かれてありますが、対応の項目では特に何も書かれていないのですが、これでよろしいのでしょうか。もう一度事務局のほうでご検討いただきたいと思います。

閉 会

【委員】 わかりました。どうもありがとうございました。

それでは、本日各委員から提出されましたご意見を踏まえまして、それから、また、これからメールとか、ファクスでもって提出されるご意見も踏まえまして、中間報告案を作成し、次回の審議で基本制度部会としての中間報告案をまとめたいと思います。

なお、次回第3回基本制度部会は、住宅宅地分科会との合同会議の開催を予定しております。合同会議において、基本制度部会で取りまとめた中間報告案について、住宅宅地分

科会としての審議を行い、中間報告といたします。そういう予定でございますので、よろしく願いいたします。まことに短時間の取りまとめとなりますが、ご理解とご協力をお願いいたします。

事務局から連絡事項がございましたらよろしく願いします。

【事務局】 今、委員からお話がありましたとおり、次回第3回の基本制度部会は、住宅地分科会との合同会議として12月6日月曜日の10時から12時までの開催を予定しております。近日中に文書によりご案内いたしますので、ご出席いただきますようよろしく願いいたします。ありがとうございました。

【委員】 それでは、本日は、長時間にわたりましてご審議いただきましてありがとうございました。以上をもちまして、基本制度部会を終了させていただきます。

了