

平成 1 7 年 3 月 9 日
於：国土交通省 1 1 階特別會議室

**社会資本整備審議會住宅宅地分科会
基本制度部会（第 5 回）議事録**

国 土 交 通 省

目 次

1 . 開 会	-----	1
1 . 部会長の選出及び部会長代理の指名について	-----	1
1 . 議 事	-----	2
住宅政策の基本理念及び施策の現状と方向性等について	-----	2
1 . 閉 会	-----	3 5

開 会

【事務局】 お待たせいたしました。まだお見えでない委員がいらっしゃいますが、定刻となりましたので、ただいまから第5回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。

本日は委員の皆様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。どうぞよろしく願います。

まず、本日出席いただきました委員の皆様方の数は11名でありまして、総数の3分の1以上に達しておりますので、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、今回初めて基本制度部会にご出席いただきました委員をご紹介します。

委員でございます。

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。お手元の配付資料一覧をごらんいただきたいと思いますと存じます。

まず最初に「第5回基本制度部会資料～住宅政策の基本理念及び施策の現状と方向性等について～」、続きまして 委員提出資料、最後に 委員提出資料。

以上の資料をお配りいたしておりますので、どうぞご確認ください。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いただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにいただきますようお願いいたします。

部会長の選出及び部会長代理の指名について

引き続きまして、部会長の選任及び部会長代理の指名に入らせていただきます。

当基本制度部会は社会資本整備審議会住宅宅地分科会のもとに置かれておりますが、このたび、審議会委員の皆様方の再任等が行われましたので、再度、基本制度部会長の選任及び部会長代理の指名を行う必要がございます。

つきましては、引き続き、委員に基本制度部会長を、委員と委員に基本制度部会長代理をお願いしたいと存じますが、いかがでございましょうか。

それでは、引き続き委員に部会長を、委員と委員に部会長代理をお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては委員をお願いしたいと思います。委員、よろしくお願いいたします。

議 事

【委員】 でございます。引き続きよろしくお願い申し上げます。

それでは、議事に入ります。本日の議題は、住宅政策の基本理念及び施策の現状と方向性についてでございます。本日は新たな制度的枠組みの方向性、住宅政策の基本理念及び施策の現状と方向性についての説明を受け、広くご意見を承りたいと考えております。

それでは、事務局よりご説明をお願いいたします。

住宅政策の基本理念及び施策の現状と方向性等について

【事務局】 でございます。

前回、スケジュールをお示しし、きょうはつけておりませんが、第5回ということで、本日は住宅政策の基本理念、施策の現状と方向性等についてご審議いただきたいということで資料を用意させていただきました。中身が流れになってつながっておりますので、大部になりましたけれども1冊の資料にさせていただきます。順次説明させていただきます。

目次の次の1ページを開けていただきますと、前回、左の青いところに書いてございました、いわゆる住建法に基づく枠組みがどういうふうになくなっているかといいますか、今の時代にそぐわなくなっているかという議論をさせていただきました。それを踏まえまして、今回、黄色の右のほうにございますように、新たな制度的枠組みの方向性ということで、これもまだ抽象的な段階ではございますけれども、こういう方向性で今後中身を詰めていきたいという整理をまずさせていただいた上で、特に一番上にございますように、政策の基本理念や政策の方向性を明確にして、新たな制度的枠組みに位置づける必要があ

るということを踏まえまして、本日、この中身をいろいろご説明をさせていただいて、ご意見をいただければと思っております。

それ以外に、2つ目の建設戸数からの決別とか、3つ目の成果目標、これは次回、目標の議論をさせていただこうと思っておりますけれども、4つ目に公営住宅の建設戸数をトップダウン的に決めておるような仕組みは廃止をするとか。ただ、ナショナルミニマムとしての住宅セーフティネットへの関与のあり方、国としてそういうことも考慮する必要がございますので、その辺については後ほど述べさせていただきます。

あとは、国レベル、公共団体レベルの計画でございますとか、各主体の責務、こういうものが議論になる上に、その下にございます政策評価とか居住権とか、今まで住宅基本法の議論が起こったときに、いろいろな議論をしてまいりましたものが、また今回、きょうということではないのですけれども、再度整理をしていかなければいけないような課題もこれ以外にもたくさんありますというまとめをさせていただいております。

2ページですが、ちょっと前後いたしますけれども、これを議論していく上で、前回、貴重なご意見をいろいろいただきましたので、特に前回いただきました議論のうち、総論的な意見につきましてポイントだけまとめさせていただいております。現行の仕組みを大幅に変えていくということにつきましては、多数のご意見だったかと思うのですけれども、枠組みにつきましては、やはり新しい計画というようなものを国民、消費者が的確な選択判断を行う場合の情報提供としてつくっていく必要があるのではないかというご意見もいただきましたし、そういうものの中で居住機能の達成水準につきまして政策的な指標が必要じゃないかとか、政策の基本理念とか、国民の意識とか、そういうものが重要ではないかというご意見もいただきました。

それから、政策の中身につきましては、市場原理に任せていく中で、自然と住宅の充実が図られるような制度整備が必要というようなご意見とか、街並みづくりとか、周辺の居住環境の機能的な部分とのかかわりが重要であるというご意見もいただきました。

さらに大きなご意見としまして、せっかく制度を大きく変えるわけですから、政策の転換をきちんと図って、そういうものを旗頭にやっていくべきではないかという御意見がありました。例えば「モノからヒトへ」とか、省庁の枠を超えた資金配分の見直しとか、他分野の行政との連携の話とか、そういうご意見がいろいろ出ましたので、これを十分こなしていけるかどうかというのは今後の議論ですが、きょうの資料も極力これを意識した上でつくらせていただいたつもりでございますので、よろしくお願ひしたいと存じます。

3ページでございますけれども、本日の議題にも挙げております住宅政策の基本理念、これは基本的な制度枠組みをつくる、基本法制をつくるとなったときに、その根幹になるような考え方をどういうふうに構えるかということになるわけでございますけれども、3ページのところで、まずとっかかりとしてまとめさせていただきましたのは、昨年12月に住宅政策改革要綱を住宅局としてまとめさせていただきました、これをご報告させていただきました。そのときに12年の答申でございますとか、15年の建議でございますとか、そういう中でいろいろ理念が語られ、確立されている部分もございまして、私どもとしてはそこで確立されている理念を、要するにどういうふうに発展させていくかという議論だと思っております。したがって、ベースにここで整理させてもらうような理念というものがあるのかなということで、とりあえず3ページは整理をさせていただいております。

ちょっと従来型みたいに見えるかもしれませんが、基本的に一番重要なところだと思っております。住宅は社会の礎であるという住宅の位置づけの議論と、真ん中に書いてございます、住宅政策の基本理念ということで、みずからの努力に応じて良質な住宅の取得、あるいは利用できるような環境、良好な居住環境、こういうものの形成を通じまして、国民の豊かな住生活を実現するという大きな理念のもとに、下に4つございますが、市場重視、ストック重視、セーフティネット、それから良好な居住環境形成、こういうものを大きな目標として掲げて住宅政策をやっていきたいということでございます。

4ページは、今の12年答申と15年建議でどういう表現をとっているかということですが、今、3ページでご説明させていただきましたような、中身的には同様の趣旨のことが述べられておりまして、ただ、表現は若干違うので、4ページは参考につけさせていただいております。

住宅政策の基本理念でございますけれども、5ページにまいりますが、要するに従来型の基本理念をさらに発展させていけるのかどうかという観点から内部でいろいろ検討させてもらっているわけですが、一つは、住宅政策というのが今後どういう役割を果たしていくべきなのか。これまでどういう役割を果たしてきたのかを踏まえてということになるのですが、黒のところに書いてございますように、一つは、国民のニーズに効果的に対応するための住宅市場の機能向上。もう一つは、市場において個人や企業の努力では実現困難な領域への対応ということになるかと思っております。特に、5ページで書いてございますのは市場の整備の話と、市場では自力では確保困難な方々に対するセーフティ

ネットの確保、これが2つの大きな柱になるというのを絵であらわしております。

次に6ページのほうにまいりますと、住宅単体の議論、それから住宅を取り巻く環境の議論というふうにだんだん発展していくという道筋があるのではと考えております。住宅を取り巻く周辺領域との関係ということで、住宅自身が周辺領域との関係で社会貢献を果たしていく。そういうことを通じて、住宅自身も居住の質や住宅の価値を向上させていくのではないかと考えてございまして、一つは、住宅自身の質。これも外部の周辺領域との関係でということですが、左に書いてございます防災の観点、社会福祉、バリアフリーの観点、地球環境の観点。それから、もうちょっと広い意味で住環境、まちづくりとのかかわりという意味で都市構造、街並み、さらには住宅は地域コミュニティの構成要素として大きな役割を果たしておりますので、これらをどういうふうに考えていくのかという問題提起です。

7ページにまいりますと、これをさらに外とのかかわり、特に前回のご議論で、他の政策分野との連携の強化をきちんと図っていくべきだというご意見がかなり強く出たと感じております。そういう意味で、特にその上のまちづくりですとか、福祉ですとかも表裏一体として住宅政策を進めていかなければいけないと考えておりますし、さらに具体的に連携を深める努力を一步一步していく必要があるのではと考えております。

あとは、最近は少子化対策ということで、子育て環境の整備の一環として住宅が大きな役割を果たすべきだという議論もなされておりますし、前回、一番下の右でございしますが、景気対策と五箇年の関係というご指摘もございました。能動的に景気対策を行うということは、金融公庫の制度もかなり変わってまいりますので、どういうふうにできるか難しくなりますけれども、税制などもございまして、そういう住宅投資と内需の関係が景気動向に密接に関連していくという意識を持って進めなければいけないという点では、やはり外部領域と非常に強い関係があるのではと考えております。

あと、ここは例示で、おそらくこれ以外にもいろいろあるかと思えますけれども、こういう他の政策分野との連携の強化という観点をひとつ強く意識して整理をしていきたいというのが1点でございます。

それから、8ページは、こういう基本理念を実現していく上で国、公共団体、9ページで民間事業者、国民、地域住民という、役割とか責務とか、そういう議論を少し整理してみたいと考えました。ただ、国と公共団体の役割、責務というのはかなり私どもとしてもいろいろな議論をしてきていて、こういうふうに住宅政策をやっていくという上では、国

やはり全国的、広域の見地から、ここに書いてございますように、ビジョン、プログラムの提示でございますとか、安全な取引を支える各種制度の整備、市場の基本的枠組みづくり、市場において供給されにくい分野、こういうものについては支援をしていく。セーフティネットについても支援をしていく。社会的課題につきましても、なかなか市場で実現しにくい部分については支援をしていく。それから、公共施設、住宅市街地の整備というような分野かなと考えております。一方、公共団体はむしろ、より主体的な役割を地域の中で果たしていただくということで、国がやっているようなことの、むしろ実行主体としてビジョン、プログラムを提示した上で、地域特性や地域の需要を踏まえた市場の仕組みづくりとか、また、公的賃貸住宅にかかわるサービスの提供、公共施設、住宅市街地の整備、地域の政策ニーズに対応するための支援みたいな仕事になるのかなと考えております。

民間事業者とか国民、地域住民の役割、こういう議論も前回出まして、中でいろいろ議論をして、もっと深めなければいけないと思うのですけれども、役所のサイドからこういう役割があるとか、なかなか言いづらい部分もあって、非常に抽象的に書いてございます。理解と協力を得て、基本は民間主体でございますので、自助努力、良質というキーワードで進めていただくのかなと考えております。

これが一応基本理念の発展をどういうふうにこれから整理していくかということですが、さらに施策等の関係もございますので、10ページから具体の施策を整理する中で、また基本理念に戻るといような形で整理をさせていただいております。

施策の現状と方向性ということで、10ページが総括表でございます。黄色と赤と青の、市場の条件整備とセーフティネットと良好な居住環境。居住環境と言いましても、住宅の質の話と、それから、もうちょっと周辺の住環境整備みたいな、まちづくりみたいな話と両方入っているのですけれども、この3つの大きな分野につきましても、それぞれ施策の視点は、市場につきましても供給サイド、流通はむしろ需要者サイド、管理の段階、そういう段階で、右にございますように仕組みづくりとか支援とか今までやってきておりますので、そういうものをこれからどういう分野で、どういうふうに発展的にやっていかなければいけないかという、そういう議論かと思っておりますし、セーフティネットにつきましても、所得階層、社会的制約に応じた支援をどういうふうにしていくか、それから、質と環境の話という形で整理をさせていただいております。

施策は、11ページから17ページまで、今の分類に従って、具体の施策を政策として

どういう意味づけを与えて実施してきているかという、そういう観点で整理をさせていただきました。細かい説明をしますと長くなりますので、考え方だけご説明いたしますと、11ページ、市場の条件整備の中で、特に供給者サイドに対してどういう仕組みづくり、どういう支援をしてきているかということが11ページでございます。持家、借家に限らず、土地とか持家を保有したまま借家に出すとか、活用しやすい仕組みということで、定期借家とか、そういう仕組みがやはり供給者サイドが供給するインセンティブみたいな形で働く仕組みとして整備をしてきておりますし、あわせてサブリース家賃の預かり金保証制度みたいなものも整備をしてきております。

支援のほうはいろいろ整理してみたら、持家を供給するための支援というのはなかなかないのですけれども、需要者側の支援策はいっぱいあります。それは次のページになりますけれども、供給側ということになりますと、むしろ賃貸住宅が中堅ファミリー層向けのものが特に少ない。市場では供給されにくいので現実に少ない。その部分については公的に関与をして、供給という形で支援をしていこうというような制度がかなりございます。これは特優賃とか都市再生機構もそうですし、公庫につきましても事業者向けの融資をしているということでございます。

それと、あと、供給のほうの仕組みづくりでもう一つありますのは、住宅をつくるときに基準、要するに品質の確保が非常に重要でございますので、基準法に基づきます最低限の品質確保と、それから市場の中で住宅の質の向上が図られるような評価基準・手法ということで住宅性能表示の制度、こういうものをつくって住宅建設の段階で品質を確保していくということが大きな仕組みづくりとしてあるということでございます。あと、長期間使い続けられる住宅ということで、スケルトン・インフィル住宅というようなものもやっているということでございます。

一方で、需要者サイドでございますけれども、12ページでございますが、これは新築と中古と借家というふうに大きく分けて、大づかみに整理をしてみました。新築、中古、いずれにつきましても、やはり住宅の質が判断できることが重要であり、供給者側と一緒にすけれども、需要者側にとってみても、客観的な評価基準や手法は必要だということで、これは住宅性能表示が非常に大きな機能を果たしている。これは特に新築でございますけれども、あと、欠陥住宅の紛争処理みたいな話がございます。

それに加えて、中古の場合は、やはり価格の情報が非常にわかりにくいとか、価格の査定が非常にあいまいであるという議論もございますので、その辺はきちんと公的に仕組み

をつくっていかうということをあわせてやっております。

あと、支援策のほうは、自力のみでは適正な水準の住宅取得が難しいという言い方をしておりますが、住宅政策としては、よりいい住宅、自分のニーズに合った住宅に住んでいただくために支援をするという意味で、住宅ローンの減税とか、税のそれ以外の特例とか、市場では進まない長期固定ローンの供給ということで公庫の証券化ローン、これは新築と中古に共通しています。特に住宅ローン減税についても中古について17年度からかなり拡充されます。それに加えて、中古の場合は、譲渡損失の繰越控除のような、売却するときの支援策みたいなものも若干あるということでございます。

それと、あと、借家の場合は、持家が借家かみたいな議論もあるわけですがけれども、やはり紛争を未然に防止するためのルールはつくっていくということと、これは住宅ローン減税とか住宅金融みたいな強力な支援策のようなものはないのですけれども、例えば配慮という意味で消費税の非課税みたいなものは、借家に住みたいという需要者サイドになりきっているのではという意味でここに書かせていただいております。

それから、市場の3つ目の住宅ストックの管理が13ページでございまして、リフォームの話とマンションの話を、これも大づかみではございますけれどもまとめさせていただいております。仕組みづくりとしては、どういう業者にどういうリフォームを頼めばいいのかという、その不安解消の仕組みということで、情報の話と瑕疵の保証の話、そういうものを仕組みとしてつくってまいっておりますし、支援策としては税制上の優遇措置について、大規模なリフォームについては同等の支援をするという形になってございます。

それから、マンションは管理の話、それから建て替えの話、それぞれ法律をつくっているいろいろな仕組みづくりをしてきておりますし、建替え事業も進みやすいようにしていくということで、右のほうで支援策につきましても事業制度もございまして、融資制度もあるという形になっておりますが、ただ、これから量的にマンションが非常に増えていく中で、こういうものをどういうふうによく使っていくかというのは非常に大きな課題としてあるのではと考えております。

それから、14ページに市場の4つ目で、新築の市場と中古の市場とリフォームの市場とか、市場はいろいろあるわけですがけれども、統計がベーシックなものは住宅・土地統計調査を中心にあり、この辺はもうちょっといろいろな局面で充実を図っていく必要があるのではという問題意識を持っております。それが市場動向の把握ということでございます。

それから、15ページは、セーフティネットということで、セーフティネットを1枚の紙にこんなに簡単にまとめてしまうのがいいのかとも思いましたが、一応、持家と借家と関連サービスという整理にさせていただきました。持家につきましては住宅金融の面ではやはり民間のローンが非常に大きくなってはおりますが、信用リスクが比較的高いと判断されやすい方への対応というのはある程度やはり公的に、特に公庫の証券化ローン等において対応していく必要があるとか、あと、災害の関係があるのかなということで支援策と位置づけさせていただいております。

あと、借家のほうは高齢者の話と、支援策のほうは公営住宅が一番大きな施策としてあるわけでございます。高齢者については高優賃と高齢者居住法に基づきますいろいろな制度が支えているということでございます。

それ以外に関連サービスということで、今後、高齢化社会を本格的に迎えるに当たりまして、福祉サービスの拠点整備とか、福祉サービスの一体的提供とか、これは先ほどの連携という話とも非常に密接につながり、その具体化なわけですけれども、こういう部分の施策が非常に重要になってくるということだと考えております。

それから、16ページは居住環境、青のところですが、このうちの質については耐震改修、省エネ、バリアフリー、それぞれにつきまして法律もございまして、省エネにつきましても指針とかキャスビーとか省エネ法の改正も予定しているという説明も前回させていただきました。バリアフリーにつきましても指針等を設けておるとことでございますが、こちら、支援のほうもこの3つにつきましては市場のみでは進まないため、交付金の制度とか証券化ローンにつきましても金利の優遇をすとか、耐震化につきましても融資、補助、地震保険の活用、バリアフリーにつきましても高優賃とか、一部厚生労働省の介護保険による住宅改修なんかも含めまして、いろいろ支援策が設けられているということでございます。

17ページに入りますと、今度は住環境のほうで、これも代表的なものだけピックアップしておりますけれども、仕組みづくりといたしまして規制誘導ということで建築基準法、都計法でいろいろな仕組みがございますし、事業をするときには権利関係を整理する手法ということで、再開発事業等の仕組みがございます。支援につきましては、いろいろ補助事業をやっておるとことございまして、非常に雑駁な整理ではございますが、こういう頭の整理の上で施策を今後ともやっていく必要があると考えております。18ページのほうにまいりますと、さらにどういう視点から施策の充実を図っていく必要がある

のかということが、これも非常に部分的で、こういう部分についていろいろご意見を承って充実させていければと思うのですけれども、少し考えたことを整理しました。

他の政策分野との連携強化の話と、2つ目、3つ目は市場の話で、高齢化社会の中で住宅資産を活用して生活の安定が図られるような不動産の流動化と、一方で、住宅が、特に上物が価値として評価される、そういう市場環境、そういうものが必要ではないかということ。それから、統計の充実によります市場動向の把握手法、セーフティネット。それから、下の2つがいわゆる住環境整備の話で、住宅を活用して、例えば中心市街地の街なか居住みたい、地域づくり、まちづくりに対して大きな機能を果たしていくというような話とか、その主体として公共だけではなくて、NPO等、新たな主体が出てくるという話があるのかなということでございます。

これをさらに踏まえまして19ページで申し上げておりますのは、この基本制度部会で全体の枠組をご議論いただいて、足りないところをご意見を承ればと考えておりますが、一方でちょっと具体的にこれから集中的にやっていかなければいけない施策については、少しそういう固まりでご説明をいたしまして、それについても別途ご意見を承ればということで、この3つを一応、今のところ考えております。

1つ目が、黄色のところから右にいきます、中古住宅流通・住宅リフォームの推進ということでございます。2つ目が公営住宅制度。これは昨年来、セーフティネットという議論もさせていただきましたけれども、そもそも公営住宅制度はいかにあるべきかというような議論もございます。それから3つ目に、住宅市街地の整備の課題みたいな面的整備の話です。

この下の2つは、きょう1枚紙だけ入れさせていただいて、予告編というような形で、若干の問題意識だけご説明させていただきます。次回及び次々回にそれぞれもうちょっと詳しく説明をさせていただくという形でご意見を承るという形にさせていただいて、本日は中古住宅流通・住宅リフォームの推進につきましては、20ページから22ページまでに、今どういう考え方でやっているか、それをどういうふうにさらに進めようとしているかという観点で端的にまとめさせていただきました。

それをご説明させていただきますと、まず20ページですが、上のほうの四角の中にありますように、ストックの有効活用が必要であり、いいものをつくって、きちんと手入れし、長く大切に使う社会の実現が必要だと述べています。これはもうご案内のところだと思うのですが、住宅政策上の課題に対応するという意味でも、中古住宅の流通、住宅リフ

ホームは重要です。これはライフサイクルに適応した多様な居住ニーズを実現するため、高齢期に適した住宅、それから子育て期に適した住宅、そういうものが市場の中でうまく回るようにしたいということです。

それから、特に高齢者の方々につきましては、持家資産を有効活用して、それを生活に役立てるといようなことも必要です。これは住宅を取得するという局面でもそうだと考えております。それから、3つ目に住宅ストックの質の向上を市場を通じてやっていかなければいけないという考えに基づいて、中古住宅流通、住宅リフォームの推進を図っていくべきと考えております。

21ページに、そのうち、まず中古住宅流通の話でございますけれども、アクションプログラムをつくっていただきまして、各種施策を推進しようということで取り組んでまいりまして、これまでの取り組みのところに書かせていただいているようなことをやってまいりました。これをさらに進めるという意味で、今後の取り組みのところにございますように、グレーのところに考え方を書いておりますが、一つは、市場における中古住宅の情報提供の促進と評価手法の充実ということで、売り主、買い主双方が納得した上で中古住宅が流通していけるように、まず情報の話としては取引価格の情報提供、これを充実していこうということです。それから、マンションにつきましては管理状況の情報が取引に際しても重要なので、管理状況を示すような情報を充実していこうということです。

それから、評価のほうにつきましては、住宅性能評価が既存住宅については件数的にまだあまり進んでこない。それをさらにやっていただくために、目視だけではなく機械で検査するとか、既存の統計情報等を活用するとか、そういう現況検査ができるようにしていこうということで検討を進めるということです。

あとは不動産業者の方が価格査定をするときの手法、これにつきましても価格査定マニュアルの充実を図ってきましたけれども、さらに見直しをやっていこうということでございます。

2つ目にライフサイクルに適した住宅への円滑な住みかえということで、先ほどちょっと申しました住宅ローン減税の築年数要件については17年度から撤廃をさせていただいて、新築と同じ条件で支援をしていこうということとか、高齢者につきましては住みかえ支援、相談体制の充実を図っていこうということでございます。

それから3つ目に、特に高齢者の方の持家資産の現金化、賃貸化、こういうことを進めることによって、来たる高齢化社会で豊かな住生活を送っていただくというようなことに

もつながるわけでございます。リバース・モーゲージの検討でございますとか、サブリースの活用ができるようなルールづくり、そういうものやっけていきたいということでございます。

それから、22ページのほうにまいりますと、リフォームでございますが、こちらはどれぐらいのお金を出して、どういう業者にどういうリフォームをやってもらって、どういう効果があるかというのがなかなかわかりにくいというようなご意見がございまして、情報提供を中心に今までやってきて、瑕疵保証の制度なんかもやってまいりました。今後の取り組みのところを書いてございますのは、一つは、新築のときから質を確保しようということで、完了検査、これもまだ100%に向けて努力が必要だということとか、スケルトン・インフィル住宅の普及とか、リフォームそのものにつきましてはさらなる情報提供の促進と評価手法の充実を図っていこうということで、性能評価につきましてはリフォームについても確立していきたい。それから、マンションの履歴情報の話ということでございます。

あと、住宅の質の向上を市場の中で図っていくときに、耐震とか省エネとか、そういう質の向上にリフォームがかかわっていくものとして、この下の4つほどを書かせていただいております。

そういうことで、中古住宅流通、住宅リフォームにつきましては、私ども住宅政策の中でも一つの大きな柱として今後も進めていただかなければいけないものだと認識しておりますし、そういう意味で今回、こういう整理をさせていただいて、もしももっとこういうことでというご意見があればという意味合いで説明をさせていただきました。

23ページに公営住宅とありますが、これは次回以降、もう少し問題点を明らかにした上で考え方をご議論いただければと思うのですけれども、当面、今、考えておりますのが施策対象をどういうふうに考えていくのかというのが1点目です。現在の住宅に困窮する低額所得者の範囲、考え方、それから地域の実情にもうちょっと応じたような、そういう施策対象の考え方をどういうふうに考えていくかということです。次に、のところにありますのは、公営住宅の世界で国の責任をどう果たしていくのか、役割分担をどうするのか、それから新たな供給方策ということで、管理上の問題の適正化、それから、既存ストックの有効活用、公共団体以外のものによる供給、それから、さらには、前回は出ておりますが「ヒトに対する助成」という方向に持っていけるのかどうかということも含めて、検討したいということです。また、3番目にあります、公営住宅以外の公的賃貸住宅との

関係も整理できればと考えておる次第でございます。

24ページは、住宅市街地にかかる課題ということで、これは課題としては街なか居住、既存大規模団地、ニュータウン等の再生・活用、密集市街地の整備・改善、大きく言ってこの3つが課題かなと認識しております。そういう整備、再生、活用を進めていくに当たりますと、主体、これは公共だけではなくまちづくり主体等の新たな組織の形態でありますとか、公的機関の役割もいろいろ変わっております。あと、事業をやっていくに当たりますと、資金調達、資産管理のあり方なんかも高度化、多様化しておりますので、それをどういうふうに考えていけばいいのか。それから、まちづくりの意識も地域主導に変わってきておりますので、そういう土地利用や公共施設の管理についてルールをどういうふうに策定していくのかということまで及べばと考えておりますが、これももう少し詳しく分析、整理をいたしまして、次回もしくは次々回にご説明をしてご意見を承れればと思います。

一応、本論の資料はここまでですが、参考資料でまず25ページは前回、委員のほうから住宅の所有等に関する意向のデータについて、年代別に示してみてもどうかということご示唆がございまして、年代別のデータをつけさせていただきました。

持家志向とか戸建志向とか新築志向、これは30歳未満の方はすごく低いという数字が出ているのですが、それ以外の年代はそんなに変わらなくて、ただ、年配になれば若い人と同様にまたそういうこだわりみたいなものが低下するみたいな、一度、50代で大きくなって、また高齢化すると低下するというような図になっております。

立地についても、都心・街なか志向というのは若年層で若干高いですが、それ以外もほぼ安定しております。郊外、田園がいいという人は30歳未満では低く、60歳以上では年代とともに低下するという形になっております。

それから、参考資料なのですが、一つは海外の住宅政策をなるべく調べて、資料としてご提供しようと思ひ、大使館などに問い合わせをしたりしたのですが、これは企画部会の際にいろいろお出しした資料が基本的にはベースになっておりまして、そんなに進んだ状況はなかったものですから、時間も大分たちましたので個別にご説明はいたさないことにさせていただきます。ただ、アメリカ、イギリス、フランス、ドイツと、ご案内のように、社会住宅、社会賃貸住宅みたいなものから、住宅手当のほうに政策がシフトしてきています。アメリカとかイギリスなんかはそうなのですが、そういう中で住宅困窮者の問題としては、民族の問題とか低所得者の問題、マイノリティの問題とかいろいろあっ

て、社会でどう支えるか、ソーシャルミックスが重要ではないか、そういうふうな点が政策の重要課題となっている状況が見られるようです。

また、特にイギリスとかフランスなんかもそうですけれども、郊外部、田舎で住宅が放置されて、それをどうするんだというような問題が大きくクローズアップされています。フランスも大規模団地が荒廃しているというような議論もございまして、非常に身につまされる状況ではないかと思っております。

あと、ドイツにつきましても、民間資金を活用した社会住宅の整備をしているのですけれども、持家率が低いものですから持家取得促進もやっているということで、セーフティネットについては絞る方向のようでございます。

最後に、33ページ、韓国ですけれども、これももう既にご紹介があるわけですが、2003年に住宅法を制定しております。これは住宅ストック数が大体足りて、量から質の時代へ移ったということで、34ページにございますように、基本理念の提示、「建設」という文言をとるとのこととか、最適居住水準を設定するとか、これ以外にもいろいろな内容を含んだ法律なのですが、そういう法律をつくっています。これに基づく計画なんかも最近出てまいりましたので、我々もちょっと勉強していこうと考えております。

36ページ以降は公共団体における施策の例です。マスタープランと、38ページは助成・融資制度、いろいろやっておられるということですので、参考にと考えております。

40ページ、41ページは、近年制定または改正された基本法制の例ということで、土地基本法以下、基本法という概念の中でどんなものがほかにあるのかということで、これも参考でつけさせていただきました。

説明が長くなりましたけれども、資料の説明は以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

ただいまの説明に対して委員の皆様方のご意見を伺いますけれども、その前に、委員と委員から資料が提出されております。委員からの資料について意見を述べたい旨のお申し出がありましたのでご発言していただきたいと思っております。

【委員】 具体的な施策については当然、国交省の方々が今、説明されたとおりの方向といたしますか、そういう施策で対処していくことになるのでしょうかけれども、我々、実は審議会の1人としてからは委員、からは私が委員会に出席させていただいているのですが、我々は業界とか経済界という、もちろんそういう確かなものがございまして、戦後の住宅政策から、一昨年建議でもちゃんと議論されたとおり、ここでやはりもっ

としっかりした軸となる政策が必要じゃないかということで、 の中でも というこ
と、それから我々も で数年間議論してきているわけです。

やはり、まず理念とか目標というところの国家的な戦略が、今までのことよりはもっと
ちゃんとすべきじゃないかと。もちろん他国のやり方をまねる必要はないのですが、米国
なんかも例の49年のハウジングアクトでちゃんとした国家としての考え方を鮮明にして
いるから、それによる税制とか金融とか住環境とか、いろいろな問題が基本の理念で解決
できるという形になっているわけで、きょうのご説明の中では、住宅政策の基本理念、及
び施策の現状と方向性等についてということで、施策の現状、方向性、この辺は当然その
ための国土交通省の役割であるわけで、そこら辺のところの議論よりは私はやはりいい機
会だからもっと政官学、国民も入れてもっと時間をかけて日本人の住生活をもっとよくす
るためにはどうだというような議論をしたいということです。

それと、もしできれば、日本の政策、日本の国民性、歴史、いろいろなことを考えたと
きにいろいろ難しいのしょうけれども、やはりこういう理念がちゃんと具体的な施策に
バイディングできるというような形ぐらいの基本の理念が確立できないかとか、これは
個人的な意見ですけども、そういうことを考えてきております。

お手元の資料は、皆さん認識しておられる点で、日本人の住生活が今まで変わってきた
ところ、変わってきていないところとか、これは皆さん当たり前のことで、3ページ、4
ページ、5ページ、6ページというところを最初にまとめたのですが、この辺の言葉の表
現も、我々、プロではないですからうまくありませんが、やはり今後の住宅政策というの
は国民の住生活価値を最大化にすることということを明確にすべきじゃないかと。それ
について国、自治体、市場関係者、国民が一体となり実現を目指す。

住生活価値ということは、住生活を中心に、住宅、住環境、まちづくり、これはハー
ド、ソフトの結果生み出される価値の総称を我々は住生活価値と位置づけているので
すが、やはり今後の日本の住宅政策というのは、やはり住生活価値を最大化にするとい
うところが重要ではないかというのが我々の主張の一つです。

それから、住生活価値の最大化のためのグランドデザインを国、自治体は策定してい
ただきたい。そのときに我々としては、4ページのところを見ていただいたらわかります
が、やはりベースは今後は資産性に着目した点、社会性に着目した点ということで、今
までの日本の住宅というのは、残念ながら時間が過ぎれば価値が下がってくる。この辺
のところ改善されなければいけないし、そういうベースをちゃんとステップとして構築

し、その次にももちろん安全性。ファーストステップ、セカンドステップ、サードステップというのは同時並行に対応していくことだと思いますけれども、やはり安全・安心に根ざした快適で豊かな生活を支えるとか、誇りと愛着の持てる住環境というところであって、このグランドデザインのイメージとしては、例えば来年を住生活価値の最大化の元年と位置づけて、やはりこれは簡単に解決できる問題ではありませんので、これから45年、50年のうちに21世紀の正の日本住宅資産を築こうと、このぐらいの形で取り組まないといけないのではないかというのが我々がいろいろ今までのところ議論したことです。当たり前のことと言ったら当たり前のことですけれども。

特に6ページなんですけれども、やはり目標設定の意義、目標共有の意義というところでは、やはり今、最終的に、魅力と活力にあふれる国民生活、夢のある目標設定とその実現プロセスの公開を通じて国民に新たな活力が生まれる。それから、持続発展性のある社会の形成。社会全体に活力があり、経済活動も好循環し、持続発展性のある社会が築かれる。

そして、目標共有の意義としては、国民と新たな信頼関係の確立。身近でわかりやすい目標共有により国民と国との新たな信頼関係が生まれる。それから、国民的合意のグランドデザイン。国民の参加意識が醸成され、国民的な合意形成によりグランドデザインが完成する。

我々民間人が書くと、委員方のようにうまくまとめることができないのですが、やはり私が申し上げたいのは、今、説明があったのは具体的な政策とか方向性云々というのはわかりますけれども、それはそれで直近として解決しなければいけない問題はどんどん解決していくわけですけれども、やはり根底となる、軸となる、日本の住環境、住宅をどのように持っていくんだということが、それは民間の問題だとか、例えばきょうご説明があった中で、3ページなんか、ここは基本理念・目標の考え方と出ていますけれども、住宅は健全で活力にあふれた社会の礎と、こういうところですが、やはり国土交通省の立場からいくとこういうことになるのでしようけれども、だからしたがって公営住宅のセーフティネット等々が重点的に説明されています。

しかし、基本的には今の日本の住宅というのは90%以上が民間の住宅であって、これが非常に政策的に、いや、それはもうプライベートセクターなんだから、経済学から見ればそれはプライベートの問題、自助努力というような形で片づける問題ではないと私は思います。やはりここで民間も踏まえた住宅政策はどうあるべきだという議論をしていただ

きたい。9ページには簡単に、これから民間事業の役割、責務は何かという点が書かれていますけれども、ぜひここは議論を十分させていただきたいと思います。

それから、6ページ、これは環境部会のほうでも議論していますけれども、地球環境のところではまだ今のところ、ややもすると省エネというところに焦点されていますけれども、やはり緑化、そのほか環境問題という点、これはこれからの議論でしょうけれども、ここでは省エネ対策の推進により云々ということですが、この辺のところも後日議論させていただきたいと思います。

きょうの案の中のコメントを先に申し上げて申しわけなかったのですが、ひとつ、骨太の、骨格ある、もう少し日本の住宅、住環境をどう持っていくんだというところについて明確に、そしてそれが国策として国家的な戦略として有効にエフェクティブになっていくというようなことをぜひお考えいただきたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。

委員のご指摘は、これを機会にみんなの合意ができるような、明確な目標を設定してほしいというご意見だと思います。

それでは、ただいまのご意見を含め、委員の皆様方にご質問、ご意見をお願いいたします。

【委員】 私のお願いしました資料をご提出いただきありがとうございました。やはり資料を見る限り、予想したとおり、若いうちは持家ではなくてもいい、あるいは特にこだわらないとか、借家でもいいということですが、だんだん年をとるにつれて、80%近くの人が持家がいいと思っているという傾向は、経年的に変わらないという印象を持ちました。ありがとうございました。

本日は3つほどコメントさせていただきたいと思います。

まず、施策に関してあるいはそこに流れている思想の中に、不動産の流動化ということがあったと思います。それは多分、証券化とかいうお話ではなく、不動産を住みかえたり、売買がスムーズにできることと私は理解したのですが、そのとき一番ネックになるのが税制ではないかと思います。

アメリカの場合は、買い換え時のキャピタルゲインは課税所得不参入になったということを知っています。日本でもこの点を考えないと、流動化ということはいけません。特に高齢者が持家を活用しまして、自分の住宅を売ってどこかの施設に入るとか、あるいは一戸建てを売ってマンションに移るといったことが最近よく見られる傾向だと思うのですが、

そのようなときかなりの額が税金として課せられるということであっては、やはりロッキンフェクトみたいなことが起きて動きがとれなくなるのではないかと思います。

それから、2番目です。中古住宅に関してなのですが、中古住宅を活性させる方法は、委員もご本に書かれていらっしゃいましたように、いくつかの方法があると思うのですが、まず、品質を正しく評価することが重要です。先ほどのご説明にもあったのですが、新築のときからが大事であるということは私も大賛成でございます。現在、建築大工、それから塗装工に関しては技能に等級があると聞いております。それをいろいろな建築パートについても技能士とでも呼ぶべきものをもっと普及させたらどうかと思うわけです。

最近、産直で「私がつくりました」とかいうのが出ていますけれども、それと同じように、建築に対しても住宅の履歴をつくる時に責任を持って、例えば何級建築士のだれだれ、何級の塗装工のだれだれがつくりましたというようなものを作成し公開するという形にすれば、現場における責任が明示され、性能についての情報の非対称性も減少するものと思われま。

それから、中古住宅が普及しないというのは、実は日本において若年の持家率が非常に低くて、アメリカでは25歳以下の持家率が20%弱なのですが、日本は2.7%であるということです。これはアメリカとか、あるいはイギリスでは、まず中古住宅からスタートして、どんどんライフステージが上がるにつれて買いかえていくわけです。ですから、そのときに、先ほど申し上げたような税制の問題もありますけれども、やはり中古住宅の質がよく見えないという点もあると思うので、実はこんなところにも原因があるのではないかと思います。若年持家率に関しては余談でございますが。

それから、3番目に、調査に重点を置くという視点をご報告いただいたのは大変よろしいことだと思います。実は、住宅ローンの証券化を行うので、住宅金融公庫の役割が今までと違うわけです。そうしますと、今まで住宅金融公庫の報告、資料を利用して、家計の住宅の購入、ファイナンスの行動を分析していたと思うのですが、今後は証券化された住宅ローンを背景に国民がどのような行動でもって住宅を購入したり保有したりしているかということは、ちょっとわからなくなってくると思います。今後は住宅ローンに対する調査は必要ではないかと思います。

アメリカハウジングサーベイは、住宅ローンの調査と、住宅の建物の調査と、家計の経済状態の調査というふうに、要するに箱物と家計の経済の状況を把握するための、かなり

細かいデータです。日本にはこのような資料がないので、その辺のこともぜひ視野に入れていただければと思います。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかにご意見。

【委員】 きょう初めて出席します。

まず、全体的な意識の部分でちょっと気がついたのですが、ここに書かれていることというのが、現在、日本が直面しているものというのではなく、若干一般論的な気がしたんです。

具体的にはどういうことかといいますと、一つは、ほかのところには触れられているのですが、人口減少時代に今年から入るわけですが、そうするとイギリスなどであったように、放置住宅だとかそういうことが今後起きる可能性があるわけです。ところが、それについての言及が今のところないというのが一つあると思います。それからもう一つは、大震災が東京にあると言われてはいるわけですが、そういった危機管理みたいなものに対する言及がないのかなと思ったわけです。

そういった意味で、そこのところをどう考えたらいいのかということでもちょっとお話をさせていただきたいと思うのですが、一つは、人口減少ないしは、その後しばらくすると実際に世帯も減少してくるわけですが、そのときにおそらく、いわゆる放置住宅的なものが虫食い状に出てくる可能性があります。これについて今までのように所有者に処分なりを任せておくことがほんとうにいいのかどうか。これはそろそろ考えなければいけない。しかも、こういったことはかなり権利というものが関係しますので、すぐには解決できないと思うんです。そういった意味では、まだ世帯は増えている今の時期に議論を始めて枠組みをつくっていったらいいのではないかと。

例えば、空き家が全国平均の倍以上ぐらいになった場合には、コミュニティで管理するとか、そういったようなこともあり得るのかなと思います。これは簡単に出てくることではないだろうと思います。

それから、もう一つは、マネジメントみたいな視点で、住環境をどうやってマネジメントしていくのかという視点を少し盛り込めたらいいのではないかと。特に住宅政策と言っても、そろそろ住宅を個で見るのではなくて、集合で見ることが必要ではないかと思えます。そういった意味では、集合としての良好な住宅地といいますか、それをどうつく

るか、これは先ほどの 委員のご意見でもありましたけれども、そういったことを少し入れていってもいいのかなと思います。

それから、危機管理ということに関して考えますと、今まで、例えば建て替え等について個別に判断をしていたというところがございますけれども、それとは別に地域として、どうしても建てかわってほしいような場合に、今までの建築基準法のような法制度とはまた違うような枠組みをもしかしたらつくれるかもしれない。例えば、接道不良住宅だと、そういったものに対する特別の策というのもあり得るのではないかと思います。

以上、ご指摘させていただきました。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 先ほど、 委員がおっしゃいました住生活価値最大化ということは大変大事なことだと思います。今までは住宅は箱という発想がございましたけれども、例えば非常に優良な住宅があったとしても、そこに単身高齢者の方がいらっしゃって、何のサービスも受けられていないというのは、これは住生活という観点から見るとぐあいが悪い状態でございます。

そういう意味では、住生活という考えを、単に装置である箱だけではなくて、住生活にかかわるサービスがどれだけ入手できるかということを考える手がかりという意味でも大事でございます。何人かの委員の方がおっしゃったように、コミュニティが非常に荒れていけば、単体の箱として優れていたとしても、住生活というのは非常にぐあいが悪くなっていく。そういう意味ではさまざまな基本的なあり得るべき姿を構想するとき、「住生活価値を最大化していく」ということばは、ここに上がってきた課題項目を整理し、かつ、いろいろな方がそれを共有していく意味では大事なキーワードになるのではないかと思います。

きょうご説明いただいた中で2つのことを申し上げたいと思います。その2つのことを申し上げる前提としては、今の経済ありということが、単に住宅というモノがつくられ流通しているということだけではなくて、住宅がそれが情報とくっついて駆動しているという側面が非常にあるものですから、そういう観点から申し上げたいと思います。特に21ページ前後の中古住宅について、メニューとしては多分こういった施策になるかと思えますけれども、メッセージとしては足りないと思います。やはり資産価値を落とさないような投資を住まい手みずからが行う動機づけをどのように誘導していくかという点がない。つまり、リフォームをするときに優良業者かどうかというのはその次の問題でございます。

て、むしろ、こうすれば資産価値が維持できるという見通しがあってリフォームできればいいのですが、鶏と卵の議論になってしまいますけれども、リフォームをしても自分の生活は豊かにできるかもしれないけれども資産価値が増えるというようには皆さん信じていないところがあるわけでございます。

ということは、先ほど 委員がおっしゃったように、価格情報よりもむしろ品質情報が大事でございまして、リフォームをする、それに対して信頼のおける品質情報がついてくる。そうすると、リフォームをした住宅については資産価値が維持できていく。そういう正の回転を何とか起こしていく。そういった政策メッセージがないと、きょう上げられましたメニューがばらばらになってしまって、なかなか悪循環から脱出できないということがあると思います。

先ほど 委員がおっしゃったように、特にアングロサクソン圏ですと、住宅はアップグレードされていくのですが、それは、ある住宅を持家として持つと、相撲の世界でいくと年寄株を持つようなもので、それは減価せずに、一生懸命メンテナンスをすれば年寄り株の価値は維持はできて、結果として資産が増え、住生活も豊かになっていくというような、そういった状態があるうかと思えます。

そういった意味では住宅をあるサイクルでリフォームをするとともに、リフォームの結果がだれもが入手できる情報として流通するようになっていくという、その回転を起こしていくことが重要です。そのためには、場合によっては、一種の成功事例をつくっていかねばいけませんので、ごく短期的に回転をおこすためのパイロット的なプロジェクトがあってもいいかもしれません。

それと2番目には、住生活最大化ということから考えますと、需要サイドから考えていく必要があります。きょうの資料には、さまざまな政策連携であるとか、あるいは12ページにも需要サイドという表の整理もございしますが、私、1つ、ここで政策メッセージが欠けていると思うのは、やはり住まい手から見た場合に、それがひとまとまりの連携されたサービスになっていないとぐあいが悪いということです。ほうっておいても、市場でひとまとまりにできるかという、ひとつひとつサービスの産業区分が違ってきますし、役所の所掌が違ってくるといことで、住まい手から見ると市場原理だけでは必ずしもワンプストップのサービスの供給が誘発できるわけではございません。

そういう意味では、この資料に上がってきているような、広い意味での住生活を豊かにするためのさまざまなサービスが、いかに最終需要者である住まい手に対して統合化され

た形で、インテグレーションされた形で、サービスされていくようにしていくのが大事です。その触媒的なものをどうするかということをもととしてとらえて、何らかの回答を書いてくる必要があると思います。

先ほど、民間セクターについて書かなかったというご指摘がございましたけれども、これは次回以降の課題になるかと思いますが、公共と民間の中間で、ある統合化されたサービスの担い手としては、一定範囲で公的な補助を受けた事業主体というのがあり得る。しかし、それは前のような、それが単に公社とか自治体ということではない。前回申し上げたと思いますけれども、例えば社会福祉法人が、メインビジネスは今まで介護あるいは福祉サービスかもしれないけれども、そこが住政策の中であります補助金を受給できる対象になり得る。英国ではこれをソーシャルランドロード(Social Landload)と言っているようでもありますけれども、そういった統合化されたサービスを実現するためには、公と民の二元論ではなくて、その中の中間的な法人としての法人形態があって、その人たちがそういった部分的な公的な支援も受けていけるような形態というものを、できましたら民間セクターとともに構想のなかに入れていただければと思います。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 幾つか所見を述べさせていただきたいと思います。

まず、大きな話から言いますと、公、官の役割ということですが、最近はおそらく官の役割というのはインフラの整備とルールの整備ということではないかと思えます。その中で資料を読んでおると、これはどうもものをつくることそのものがインフラであるように受け取られているように思いますが、そうではなくて、例えば、住宅政策のインフラのひとつに法制がありますが、これは今、所有権と借地権しかない。ところが、例えば、後で申しますが、高齢者住宅というのはむしろ利用権という保護の薄い形で普及が進んでいる。そのインフラ整備というのは全く現在行われていない。そういう公的な整備ですとか、あるいは住宅は非常に高価なものでありますから、さまざまな金融手法を整備していくとか、あるいはMBSの流通市場の形成を促進する、あるいは住宅産業についてもこれまでのようにつくり捨てていくのではない これは失礼な言い方になりますが、もう少し産業の新展開をリードしていかれるとか、そういう意味でのインフラというものの整備というところにももう少し重きを置かれてもよろしいのではないかと。

そういう中で幾つかポイントをお話しさせていただきたいと思いますが、まず、やはり

今回、基本政策をお考えになるというのは国民の住宅へのニーズというものが構造的に変化をしているという問題認識がないといけないのではないか。中でも一番大きな問題は、少子高齢化の中で、40代で家を買って、65歳になると大体寿命が尽きていたという時代から、約20年近く人生が伸びる。その中で稼ぎは伸びない。稼ぎが変わらないのに命ばかりやたらと伸びるといふ、そういう中で全国民が一様に家を買っていていいのかと。

それから、もう一つは、これまでは住宅は住むところであると同時に資産であったという点を指摘したいと思います。資料にもあるように、65歳以上の人口の占める持ち家比率が8割になっている。まして65歳以上の保有している資産の約60%以上が自己保有住宅です。預金が多いといわれていますが、実は金融資産は総資産からみればたかだか3割で、その中の6割、すなわち全体の2割が預金であるに過ぎない。即ち日本人はリスクポジションを自己保有の住宅という形で持つというアセットアロケーションを選択してきた。これは恐らく変えさせないといけない。

アメリカのリスク資産である株と住宅、不動産の合計の総資産に占める割合というのは、実は日本の株プラス不動産の総資産に占める割合と同じでございます。何が違うかというと、アメリカ人は株で持っている。日本人はそれをほぼ100%家で持っている。

こういう枠組みはもう持たない。そうすると、やはり資産として住宅を持つという生き方と、住宅に住むという生き方を分けてあげるような、保有と利用というものを分離するような枠組みが必要ではないか。そういう意味で誰しもが持家を夢とするということは考え直さないといけないのではないか。むしろ国民がライフステージに応じて、必要にして十分な居住を確保していく。これこそが重要なことではないか。そして家を資産として保有するというこだわりを捨てる。そうしないと、常に売って買って、売って買ってというのを転がしていかなければいけない。これは非常にロスの多い形なのではないだろうか。そのインフラ整備についてももう少し言及すべきではないかと思えます。

この点でぜひやっていただきたいのは、保有と利用を分離するような枠組みの確保で、これは今、委員もお話になりました。委員の中にもありました。コレクティブとかコーポラティブをつくらうと思えますと、これは一種のSPVが保有する形の住宅というのが出てまいります。この持分権のようなものを考えてみますと、これまで見ている所有権でもなければ利用権でもない。SPVによって保有と利用が分離されている。また、コレクティブの場合は、町というものを全体を保有して、のれんというものが価値を持って

いくようになる。これは融合の方向だと思いますが、そのように、単に一戸建ての不動産を持つということではなくて、町の一部を持つと、こういうようなことが可能になるようなものもつくっていただきたい。

あるいは、利用形態につきましても、持って住むということと借りるということしかないのはおかしいと。例えば、先ほど申しましたように、高齢者については利用権という、リゾートの権利みたいなもので死ぬまで持たれている方は多いわけですが、これは何なのかというのは、実は法学者の中で全くちゃんとした検討がなされておりませんし、利用させている側が倒産したらどうなるのだということについても十分な議論がなされておりません。こういうものこそ、官がある程度フォローする必要があるのではないだろうか。

あるいは、若年層が、都心にできた非常に狭小なマンションを100%金を借りて買っております。ところが30代で家を買って、70までそこに住む人はおそらくいない。45歳で売る。売るとおそらくですけども、マンションで、昔ほど土地の比率が多くございませんから、随分減価すると思うんです。それほどのスピードではローンは減りませんので、確実に損が出ます。それはわかっているんですけどもやっています。何でかというと、これはマイホーム政策の弊害だと思います。家を買いたい人が多いんですね。そうじゃなくて、例えば、住宅産業をやられている方が、100年持つマンションをおつくりになって、それをSPCに保有させて、20年ずつ住む方を5回まわすと。

その20年住んでいる人の権利は何かというと、例えば、ドイツには期間所有権という考え方がありますが、20年は所有者なんだというような考え方があるのもいいんじゃないか。それは今の民法の中でないだけですから、そういうものをつくってあげれば、100年もつ住宅は業者がつくる。これは業者がつくれますからいいものをつくる。ただ、100年もつ住宅を20年しか住むつもりのない人がつくるインセンティブがあるかということ、これは先ほど委員がおっしゃいましたように、僕はないと思います。そうすると、供給業者と利用者というのを分ければ、いいものをつくらないと住みませんから、そういうふうに分けていったほうがいいのではないか。

ただ、こうした試みにはリスクが伴いますので何らかのパイロット機能を、最初のうちはやはり公的主体が果たしていかないといけない。例えば、自分の住みたい家をつくって、でき上がったら、住宅公庫に頼むと住宅金融支援機構が買ってくれる。すぐリースバックしてくれて、自分は賃貸の形で住んで住みかえられるとか、そういうことをやっちゃいけないとは思わないんです。

それから、もう一つご指摘したいことというのは、そういうふうになってきますと、ほんとうにローン減税というのが善なのか。僕はそうじゃなくて、むしろ利用を支援していくべきだと思いますので、もし同じようなことをやるのだったら家賃補助すべきだと思います。一定以下の所得しかない方が借りられる場合の補助をむしろすべきなので、買うことを支援するようなローン減税が正しいのかということがございます。

余談で言いますれば、私は子供が5人おりまして、少子化が問題なのだったら、ぜひ、子供が多いと補助がいただけると、そのようなものもぜひつくっていただけるとどうかと思うわけでございます。

それから、もう一つ、今、アパートの保有でございます。アメリカの話はあまり私は好きではございませんが、アメリカのアパートというのは、実は機関投資家が6割保有しております。アパートに関する保有と利用の分離というのが進んでおります。今、住宅金融の証券化が進んでおりますが、ぜひ住宅保有の証券化も進めていただきたい。住宅を住宅として流通させるのではなく、住宅の金融的価値のみを証券として流通させる。これは投資である。それと利用とは分離できるような、そういうマーケットの整備をやっていただきたい。

そのために、実はリバース・モーゲージというのが大変密接に絡んでおります。また時間があればご説明したいと思いますが、特に住み替え型のリバース・モーゲージについては非常に重要な商品だと思っております。

しかも、もう一つ細かい話ですが、私はびっくりしたのですけれども、アメリカでは82年から住宅金融公庫みたいなもの、アシューマブルモーゲージと申しまして、家を売ったときに返さないでいいんです。そのローンをそのまま次の方に引き継いでもらうということが、公的な住宅ローンは当然できるようになっております。これをやることで、入口の新築住宅の担保価値というものをそのまま売ったときに次の方が引き継いでいくということが可能になっております。こういうものはほとんど日本では検討されたことがないと承っておりますが、こういうものは別に大きな法改正をしなくても、住宅金融公庫や住宅金融支援機構がその気になればできることなので、ぜひともすぐにでもやっていただいたらよろしいのではないかと。

それから、ローンによる質の誘導という議論がございましたが、これは私はおかしいと思います。そんなに金が借りられなかった時代は、確かにローンをやることで質を誘導したらよかったのだと思いますが、そうではなくて、むしろ融資保険のような、信用リスク

を取るというところで誘導すればよろしいので、金をつけるところまでやると、これはやはり民業圧迫ということになると思います。ですから、住宅金融支援機構の機能については、先般からお話ししておりますような証券化支援の機能と融資保険の機能とをはっきりと分けていただいて、融資支援の機能の中で質の誘導というのをやっていただく。逆に証券化支援のところは、別に公庫が何も与信リスクをとらないでも、証券化支援が必要な方にはどんどんと民間の支援をしていけばいいのではないかと、こういう考え方がよろしいのではないかと、このように考えました。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

住宅には、資産価値獲得手段を与えとか、利用便益を与えとか、いろいろな機能があります。今までそれらの機能を分割せずに、十ぱ一からげにせざるを得なかった。しかしこれから制度インフラを整備すれば、そういう機能を分離して一部のみを活用したい人はできるようにできる。もちろん、まとめて利用したいという人がいれば、それはまとめて利用すればいいけれども、選択の自由を与えるということですね。

【委員】 今、ではワーキングを組んで、本件に関しての勉強会をやっておりますが、その意見の集大成が現在確立したところでありますが、これはまた別途、後日、お時間をいただきましてお話し申し上げたいと思います。

きょういただきました資料につきまして、私の個人的な見解を述べさせていただきたいと思います。

まず、きょういただいた資料の中で、住宅は健全で活力にあふれた社会の礎であると、こういった位置づけをしていただいています。これは大変、的を射た位置づけではないかと思えます。

ただ、そういった位置づけに照らし合わせますと、住宅政策の基本目標、ここで書いていますことは、ちょっと目標として掲げるには物足りないのではという感じがいたします。現在、我が国の住宅が果たしてG N P世界第2位の国の住宅としてふさわしいものかどうか、あるいはふさわしいまちづくりになっているかということていきますと、特にアメリカ等に比べて著しく劣っているのではないかという感じがします。これは家の広さはわかり、あるいは街並み、景観、この辺を含めても、世界に誇れるような先進国としての家づくり、あるいは街並みになっているかということになりますと、これは大変疑問があります。

したがいまして、3ページに書かれています住宅政策の基本目標、これはいずれも現在の日本の住宅の問題点に対してどう対応していくかといったような発想でありまして、むしろ基本的な発想はG N P世界第2位の国の住宅としてふさわしいように日本の住宅をもっていくんだといったような高い目標を掲げて、いろいろなことを考えていくべきじゃないのかなという感じがいたします。

そういった意味で、今現在の日本の住宅であります、なぜこういったレベルになっているのかといいますと、一つは、先ほど委員のほうから資産価値といったようなことの議論がありましたけれども、日本の住宅が資産として十分評価される、いわゆる我々が投資した金額が資産価値として十分される体系になっていないのではないかなという感じがいたします。これは極端な言い方をしますと、日本の住宅、これは耐久消費財的な扱いになっているのではないかなという感じが大変強くいたします。

個人的な話であります、私、現在、家をつくっております、事情があつてつくるを得ないのですが、古い家、今は別の家に住んでおります。これを処分しようと思つていのですが、この家は30年前に取得し、その後、22年前に増築をし、さらに18年前に増築いたしました。不動産屋の鑑定を経ますと、20年たつと価値はゼロになります。だから、30年前のもともとの家はそうですし、22年前に増築した部分も価値はゼロです。ところが、18年前に増築した部分は、これはまだ2年間残っていますから幾らですよ、こういう算定です。

片や、私の知人でアメリカから帰ってきた人がいるのですが、その方が1995年ぐらいいに向こうに赴任しまして、当時で約20万ドルで家を買っております。7年間住んで、2002年かそこらに帰つてこられたときには、逆に21万ドルに価値が上がつていたという例があります。

こういったことをとらえましても、日本では住宅の扱いというのはあくまでも耐久消費財であつて、住宅の価値は築何年でもってしか評価しないといったところが、私どもが幾ら最初に高額な金を投資し、新築をし、さらにその後メンテナンス、あるいはリフォームをしていっても、その投じた金額が十分に評価されない。こういった仕組み自体が多分、今後の議論の対象になりますが、売ろうとしても価値として認められないんだといったところが中古住宅の流通性を阻害している大きな要因ではないのかなという感じがいたします。

それとあわせまして、日本の税のシステムであります、固定資産税、この辺も当然、

家の価値に応じて固定資産税というのは決まってくると私は理解していますが、これなどはむしろ逆であって、家に金を使えば使うほど税が高くてついてくる。したがって、税の面では家に対する投資をむしろ阻害しているというような考え方もできるのではないかという感じがいたします。この辺が問題だろうと思いますし、今後の検討に当たりましては、いろいろな意味での税の問題、これを抜きにしては考えられないのではないかという感じがいたします。

それと、そういったことの延長線で、きょういただきました資料で、今後のこの部会での検討課題であります。19ページに書いてあったと思いますけれども、住宅政策の役割で、それに対しまして今後の検討課題と整理されています。これ自体は大変よく整理されていると思いますが、ただ1点、住宅市場の条件整備といった、この中身は、多分ここでおっしゃっておられるのは、既にある住宅をどのように流通させていくか、あるいはリフォームしていくかと、こういった議論だと思います。しかし、むしろ、いかに安心して家に対して投資ができるような環境をつくっていくのか、あるいはそういった仕組みづくりをしていくのか。単にリフォームだけではなくて、新築の段階からいかに安心して資産として将来、自分が有効活用できる、こういうふうな仕組みをつくっていくのかといったところを、この部会でぜひ検討していただきたいと思っております。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、委員の後、委員、それから委員をお願いします。

【委員】 いろいろな意見が出たので大分重複するところがありますが、住宅建設計画を新しい法律でやろうとすると、昭和41年につくったとき、住宅建設というのは、日本はストックがないからやっぺいこうということで、国民的に非常に理解のされる法律だったと思います。今度やるとすると、それは住宅基本法なのか、名称は別にして、やはりわかりやすい目的になっていないとまずいのではないか。

私は、委員が言うように、その一つは、やっぱり少子高齢化と自分の人生をどうやって過ごすかということで、大半が住宅が占めているので、それについてはこういうことをやるべきだというサインは非常にわかりやすいことです。実は、私も今、家を建て替えたばかりなのですけれども、そのときにハウスメーカーさんと議論したときには、要するにあなたがこれを10年持って、その後、年とって誰かに貸したいと言っても、そんなマーケットはないです。だからもう全部自分で使い切ることをお考えなさいと。中市

場に出して借りるやつは、こんなものを建てたってないというのが先に来るんです。だから、そうすると、インセンティブを、きれいに使って少し高く貸したいということを考える要素がなくなってしまう。

まあ、それはちょっと余計なことで、私はやっぱり少子高齢化ということが基本理念の中に入ってくるようでないとわかりにくいんじゃないか。これでいくと、みずからの努力に応じて良質な住宅を取得して、何か、これ、今までずっと聖徳太子のころから言っていたことじゃないかという感じに、オーバーに言うとなってしまうので、むしろ少子高齢化というのは、割と今の国民に受けるんじゃないかと思うのですけれども。

私はもうあと2つ実はあって、この2番目にある美しい街並みというのは、今までの住宅、あるいは今後の住宅のコンセンサスとして何ができるんだろう。文言としては書いてあるのですけれども、じゃあ具体的にどうするのかというところはあまりない。その結果、大きな敷地がみんなミニ開発されてくるなんていうことが合法的に行われてしまう。この美しい街並みというので何か縛れるのかということがよく見えないけれども、これをやる方法。

もう一つは、実は地球環境問題の温暖化というのを、今、京都議定書でみんながたがた言っていますけれども、今、ヨーロッパを中心に2054年までという、削減率が例えば50%とかいうことになると、住宅の中をどうするかということもかなり大きな問題として考えておかなければいけない。そういうことを少し考えて、基本理念のところをわかりやすくして、その次に、マーケット重視とかそういうのは、ある戦略だと思うんです。大きな戦略だと思うんです。そこら辺の整理の仕方を、大義があって、戦略があって、戦術があってというふうに分けていくといいんじゃないかと私は思います。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 私は、今、いろいろご批判がございましたけれども、3ページの基本理念は気に入っているほうです。のところの「それぞれの価値観やライフサイクルに基づき」という点が大事だと思います。人によって価値観は違います。その価値観に応じていろいろな住み方をしたい。それを達成しようという目標なのです。それをどう国民にわかりやすくするかというのは重要で、今のご意見は、一つの方法だと思いました。

ただ、私は、住生活価値最大化という形で縛ってしまうと、ちょっとやり過ぎかなという気がするんです。それは、例えば、資料の中で年代別にどこに住みたいとかというのが

ありましたけれども、やはり住生活の価値の最大化といっても年齢によっても違うわけです。あるいは住生活でないものを最大化している人もいるわけで、それを国の政策の一つに挙げるのはよくないかなというのが、私の理念についての考えです。

あと、個別の論点が3つほどあります。今、固定資産税の話もありましたし、幾つかの話があったのですが、私は、税制の議論が減税の政策に偏っていると思うんです。アメの話しかないんです。ムチもあってもいいだろうという気がするんです。今、委員からもありましたけれども、いい家をつくったら、その部分、何か減税されるかわりに、悪い家を持っていると増税される。私は、災害保険税というのをつくったらどうかと提案をしています。災害保険税を創設した上で、耐震度が高い、あるいは耐震改修をしたら税金が安くなるという制度です。あるいは地震保険の加入を義務づけておいて、地震保険の保険料を大幅に安くするというものです。アメだけではなくて、ムチの政策というものも打ち出すことが必要だと思います。

そういうことをすると、面で街並み全体を何か変えなければいけないというときも、外部性に基づいて、耐震度の低い家を持っていたらほかの人に迷惑をかけるんだということ、個人の財布に影響を与えることで変えていくという方向性が必要ではないかと思いました。それがムチの政策の提唱です。

2番目が、インフラの整備という議論があったのですが、15ページに高齢者の住宅のことが書いてあったと思います。高齢者向け住宅と福祉サービスが一体となるとパッケージとして考えられているのですが、これは分けてもいいと思うんです。高齢者あるいは若年でも何でもいいのですが、住宅困窮者についてワンストップサービスみたいなものを提供するということをするべきです。例えば国土交通省が1つの窓口をつくって、ほかの省庁と連携をして、あるところに行けば、例えば家主も高齢者を入れたいんだけれども、病気になったときにどうするんだ、亡くなった時にどうするんだというときに、そこへ駆け込めばすべてサービス、情報が得られるというサービスを国土交通省が中心になってやる。他省庁との連携も必要になってくるということがあると思います。これは何も住宅と一体である必要は全くなくて、サービスを整備するというだけで、かなり達成できるような気がします。それは重要なインフラの整備であると思いました。

それから、3点目は、これは次回以降の話になってくると思うのですが、23ページあたりに公営住宅で、「ヒトに対する助成」、家賃補助の件が書いてありますけれども、最初のほうにも絵があって、生活保護とのすみわけをどうしていくかということ、家

賃補助はどういった人にほんとうにすべきなのかということで、おそらく2種類に分けていかないとだめだと思うんです。最低限の生活水準を達成すべき。それから、住宅だけ困っている人。2つの種類があると思うのですが、その辺の切り分けを今後ちゃんとやっていく必要があるだろうというのが、この「ヒトに対する助成」というところで感じたことです。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

今のことに関係して、私は私立大学にいますので、これから寄付金を集めなければいけません。しかしアメリカならともかく、日本ではそんなもの集められるのかなと思って、日本の大学で割と成功している方に伺ったら、大学で幾らでもやることがありますよと。言われました。金持ちは死ぬ前に寄附したいんだけど、まともに個人が寄附するといったら結構税金が取られてしまうからうまくいかない。いろいろやり方がある。そのやり方を知らないから、大学のほうがきちんと説明してあげて、こういうふうな手続をしたら税を逃れて非常に大きな寄附をすることができますというようなことを、一切合切世話を焼いてあげる。そうすると、それなら寄附してみようかということになる。

今の借家を貸したいということに対してワンストップサービスというのはまさにそういうことですね。どういうふうにしたらいいかということをおある程度世話をすると。

それでは、委員。

【委員】 今後の議論の中でぜひやっていただきたいのは、少し具体的な話になりますが、居住者自身がセルフワーク的に運営管理といいますか、つくることからはじめて運営管理をする。いわゆるコミュニティ形成型の、先ほどの委員の言葉によれば、まさに人間関係あるいは物理的な環境も含めて住生活価値を育成していくという、いわゆるコーポラティブだとかコレクティブハウスだとか、そういうような住宅の選択も一つとなるような、先ほどもお話に出ましたが、金融だとか税制だとか、あるいは建築法制度だとか、そしてそういうものを担う、例えばNPO的な組織が住宅産業というか、住宅分野で仕事をしていけるような、そういう環境づくりをぜひこの検討の中で具体的に進めていただきたいというのがあります。

それは今後の問題として、私も今までの議論の中で一番最初は、やはりこれからの住宅政策の基本理念、骨太の基本理念、そこをしっかりとっていくということが非常に重要なことだと思います。住宅の位置づけとして、3ページの上のほうに、住宅は健全で活力にあ

ふれた社会の礎だと書いてあって、まさにそうだと思います。ですから、住宅というのは、やっぱり個人にとっては当然のことで、家族をはぐくみ、あらゆる生活の拠点として経済的な問題だけではなく、ほんとうにその人にとっての資産であるわけですが、やはり国で住宅政策としてそれを扱うということは、大きいことは、やはりこれは地域資産なんだと。社会の資産なんだと。だから住宅政策というものが必要なんだということだと思わんです。

この基本理念のところ、先ほど出ましたけれども、やはりみずからの努力に応じて住宅というのは取得して利用するものだという、この辺というのは、今までの建設を中心に据えてきた住宅政策が作り上げてきた延長上の表現であって、一番必要なのは、住宅というのは地域資産なんだと。社会の資産なんだと。そういう認識をまず国民のものにしていく。そこが政策の一番基本ではないかと。

ですから、もちろん具体的ないろいろな施策が必要です。あるいは教育なんていうのもほんとうに大きなところだと思うのですが、でも、何か新しい住宅基本法とか何かつくるとすれば、その最も根幹は、住宅というのは社会、地域の資産。それは今の少子高齢化の問題、環境問題、現代的なさまざまな問題、景観とかそういうものも含めまして、地域資産って何だと、そういう議論は深めなければいけません、地域資産、社会の資産だと。その認識を深める。それがまず来る。

それを前提にして、民間でできること、公がやること、そして最大限、民間そして自治体が行い組みに対してどう国がそういう環境整備をしていくかということになるのではないかと。

ちょっと抽象的ですが、そののところだけ。

【委員】 ありがとうございます。

ほかにご意見ございませんか。

【委員】 21ページ以降の中古住宅流通と住宅リフォームの推進についてご意見を申し上げたいと思います。21ページ以降のことは総論としてはわかりますが、もう少し現実に即して考えて3つぐらい申し上げたいと思います。

一つは、ライフサイクルに適した住宅への円滑な住みかえの点です。このライフサイクルを住ということに重ね合わせてどう捉えるかですが、おそらく30歳から55歳ぐらいまでの子育てに専念する大変な1つのステージがあり、それから子育てが終わって、55歳から75歳ぐらいまでのアクティブシニアというか、まだまだいろいろなことをエンジ

ヨイして、子育てからも解放されて、生き生きと生活していきたい、そういうステージがある。それから最後に75歳以降に、オールドオールドのステージがある。そうすると、その住みかえ、あるいは中古住宅を考えた場合に、30歳から75歳までを1つのサイクルで考えてしまうと、なかなか問題が解けないと思います。35歳から55歳ぐらいまでのファミリー向けの住宅の流通サイクルと、それからアクティブシニアの55歳から75歳までの住宅という、二重の住みかえの循環モデルを前提に考えないと、この問題はなかなか具体的にこなないんじゃないか。これが1つ目に指摘したい点です。

2つ目は、それに現実の時代状況とか、現実の国民の世代構成を重ね合わせてみると、非常に見えてくる部分があると思います。アクティブシニアの部分、今、55歳くらいからのまだまだ人生楽しみたいという人の場合は、住みかえたいという、プッシュするポテンシャルはすごく出てきていると思います。しかし住みかえる先の、プルしてもらえないところがない。その人たちの指向性というのは、コンパクトで利便性の高い住居です。これに該当する世代は団塊の世代で、日本の住宅市場初めてアクティブシニアという新しいマーケットが出てくるので、既存のマーケットの中にはその人たちにぴったりのものというのはいないんです。

そうすると、これはひょっとすると新規需要として考えなければいけないものではないかと思うのです。コンパクト、利便性という街なか居住だと思うのですけれども、東京ですと都心のマンションをかなりそういう人たちが買っているという状況があります。オールジャパンで見れば、地方の中心市街地でまさに放置住宅とか、真ん中がぐずぐずになっていたようなところにその人たちが安心して、元気に住めるようなコンパクトで利便性の高い住宅をどうやってつくっていくのか。それは次の課題でもある。街並みとか住環境形成とも切っても離せない部分として、その人たちの需要にどう答えるのか。これを考える方向性が一つあるんじゃないかというのが2つ目に指摘したい点です。

3つ目は、もう一つその前のファミリーの循環に関してです。具体的に言うと、ちょうど築20年から30年の中古住宅が、今、団塊ジュニア以降の新しく世帯形成さしかかっている人たちがほんとうに住みたい住宅なのかという問題です。先ほど来、委員も

委員も建て替えられてしまったとか、借り手がいないということと言うと、今、築20年、30年の住宅がきちんと不動産評価をしてもよみがえらないのだとすると、もう1回、今の住宅をいいものにして、20年後、30年後の中古住宅の流通という話にしてしまうのか。あるいは今ある築20年、30年のものを壊さないで、次の世代に受け渡すと

いう前提に立つのか。その場合には、じゃあどういふことをしなければいけないのかと、かなり問題は具体的になってくると思うんです。

ですから、もう少し現実のファクターを入れていくと、戦略なのか戦術なのかわかりませんが、打つ手とか順番というのが具体的に見えてくるのではないかと思います。少しそういうような検討をしていただくことも必要かと思ひます。

以上です。

【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。

【委員】 二度すみません。補足的に申し上げます。

まず、資料の3ページ目になりますけれども「住宅は健全で活力にあふれた社会の礎」という目標が、皆様の議論を聞いているとどうも住宅ではなくて、居住の安定性ではないかと思ひます。ご検討いただければと思ひます。

それと、私が先ほど申し上げた資産形成というのは、持家ということではありますけれども、要は、皆さんが人生の中で努力されたにもかかわらず、またゼロから所有権なり利用権を獲得していかなばならないという状況が異常で、できるならば利用権でも所有権でもいいのですけれども、それらの価値が人生の中で積み上がっていくような仕掛けを考へるべきという意味で申し上げました。

ですから、戦術レベルでは詳しく申し上げませんが、資料のどこかにS Iという言葉がございましたが、S Iの話と所有と利用という話は実は非常にすり合ってくる話です。今まであまり両方が、言い換えれば建築屋さん和法律、経済屋さんの話はすり合っていないで、一体的に議論されてこなかったことがあるものですから、ぜひ、今後、検討課題として挙げていただければと思ひます。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。

ほかに意見はございませんか。

先ほどの委員と委員の耐久性に関するお話に関連したエピソードをご紹介します。私が子供の頃に九州の小倉で昔住んでいた家は、1935年にできた家です。先日行って見たらちゃんと人が住んでいるんですね。小学校の同窓会があったときに同じくらいの古さの家に住んでいた友達に、小倉のお前の家は今どうなっていると聞いたら、今でも住んでいるというのです。だから、木造ですけれども、築70年の戦前の家と

というのはそれなりの古い家として結構使われているわけなんです。

それに対して、戦後できた家が短命なのは、特殊な時代に建てられたからであると考えられるのではないのでしょうか。

第1に、地価上昇によるキャピタルゲイン追求が家購入の主目的だったから、上物に金をかける余裕がなかった。

第2に、戦後の高度成長期には、所得が急速に伸びていったから、いくら凝った住宅を作っても、その時のライフスタイルに基づいた住宅が、20年後にも市場で取引できるとは誰も思っていなかった。旧式になってしまうことが確実な住宅には、金はかけなかったという面もあるでしょう。

第3に、定期借家制度がなかったから、委員がおっしゃったように、将来人に家を貸すマーケットがあるとは考えられなかった。自分自身で使い切ってしまうわけではなかったから、流通性のない住宅ができた。

そうすると、戦後これまでの住宅は、特殊な事情で短命だったと言えます。現在では、欧米並みの所得水準になった結果、質の高い住宅が作られるようになりました。これからつくる住宅は非常に長くもつと思います。たまたま今が転換期なんじゃないかという気がするんですけども。

あとほかにご意見がございませんようでしたら、本日予定しておりました議事は一応終了いたしました。ほかにこのこと以外でご指摘になることはありませんでしょうか。

それでは事務局から連絡事項があればお願いいたします。

閉 会

【事務局】 それでは1点連絡させていただきます。次回の第6回基本制度部会ですが、4月18日、月曜日、午後2時から4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、よろしく願いいたします。

以上でございます。

【委員】 それでは、本日は長時間にわたりまして審議いただきましてどうもありがとうございました。以上をもちまして本日の基本制度部会を終了させていただきたいと思っております。

了