

第3回国土審議会土地政策分科会 企画部会

平成14年6月6日(木)

於 東海大学校友会館「霞の間」

国土交通省土地・水資源局総務課

午前10時03分 開会

1. 開 会

部会長 第3回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催したいと存じます。

お手元に議事次第がいつているかと思いますが、今日の議題は3点ばかり用意しております。

まず事務局からお願いします。

事務局 先生方におかれましては、お忙しいところ、御出席いただきましてありがとうございます。本日は金子委員、神尾委員が所用により御欠席となっております。よろしくをお願いします。

最初に資料の確認をさせていただきたいと思います。

上から順に、議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、資料1、資料2、資料3、資料4-1から4-3まで、その他参考資料といたしまして「税制の抜本見直し等に関する議論」「第2回企画部会における主要な意見」、土地白書の関係の資料が3種類付いてあるかと思いますが。もしも不備がございましたら事務局にお申し出いただければと思います。

それから、前回までの企画部会の資料につきましては、机の上に青いファイルが御用意しておりますので必要に応じて御参照いただければと思います。

部会長から今お話がありましたように、本日の部会におきましては「不動産市場の活性化のための税制」「少子高齢社会における人口・世帯構造とライフスタイルの変化について」「不動産市場の今後の展望について」という三つにつきまして御審議させていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

最初の議題は福澤委員から、2番目の議題は白石委員からお話をいただいた上で御議論をさせていただきたいと思っております。3番目は事務局から御説明をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

2. 議 事

(1) 「不動産市場の活性化」のための税制について

部会長 それでは早速議事に移りたいと思いますが、第1番目の議題でございます「不動産市場の活性化」のための税制については、委員からまず御意見を発表していただくことになっております。

初めに、事務局から税調等の動きにつきまして御説明をいただきたいと思います。

事務局 委員の御意見を拝聴する前に参考資料で「税制の抜本見直し等に関する議論」というのが付いておりますが、これに基づいて簡単に御説明しておきたいと思います。

「税制の抜本見直し等に関する議論」の中で一番最初に書いてあるのは「経済財政諮問会議」ですが、政府の方で「経済財政諮問会議」と「政府税制調査会」で税制の抜本見直しに関する議論が行われておるのでございますが、経済財政諮問会議におきましては、税制のあり方について6月末までに基本方針をまとめる予定となっております。税制については、トヨタ自動車会長の奥田議員を初めとして民間議員を中心に検討されているということです。

土地税制についての議論では、4人の民間議員から提出された「平成の税制改革」というものが出されておまして、これで基本的な議論をしているということでございます。議論の中で「国土交通大臣発言関連」というのがございますが、その発言に答えまして、アンダーラインが引いてある所ですが、財務大臣から、登録免許税の引き下げについては少し考えているというような発言もあったということでございます。

経済財政諮問会議については以上でございます。

次、2ページをご覧ください。「政府税制調査会」での議論でございますが、会長が一橋大学の石先生でございます。こちら6月を目途に基本的な方針を出して、平成15年度以降には実現させるという方向で議論が進んでいるということでございます。

「土地税制についての議論」での「石会長の記者会見における発言」でございますが、土地税制については重課は大分なくなったし、登録免許税については、税以外の負担の方も問題ではないかと、土地税制の見直しについてはネガティブな発言を今のところしておられるということで聞いております。

以上、簡単に御説明いたしました。

部会長 どうもありがとうございます。「経済財政諮問会議」「政府税制調査会」の動きを念頭に置いた上で、委員のお話をお伺いしたいと思いますのでよろしく願いいたします。

福澤委員 今のお話を念頭に置かれても、どうもちょっと……（笑）、私は全くそういうことは念頭に置かずにお話しいたしますので。

林道三郎さんという、もと東京建物におられた方で、不動産経営研究所の所長をやっておられて、数年前に亡くなられたのですけれども、この方がこういうことを言っていたのです。外人が日本で不動産投資をしようと思って来るのだけれども、日本の税制を色々聞かされて、「もうやめた」と言って帰ってしまうと。林さんに言わせると、不動産を取得して保有し、またそれを譲渡する過程で、様々な税金がかかって大変だと。これが7種類ある。これを称して「レインボータックス」と言うなんて言っていましたけれども、税を取る方から見るとレインボーかもしれないけれども、取られる方からすると、とてもレインボーなんてものではない。

7種類どころではないですね。もっと色々あると思うのですね。まず、土地を買って売買契約する。そうするとそれに印紙税がかかりますね。それから、買うと不動産取得税がかかる。建物があれば消費税もかかる。登記をすると登録免許税がかかる。保有している間には固定資産税だとか都市計画税がかかる。今は凍結されていますけれども地価税なんてのもありましたね。事業所を開くと事業所税がかかる。色々なケースによってですけれども特別土地保有税というのもありました。それからそれを譲渡すると譲渡課税がかかる。こんなことで、物すごい税金が色々かかるわけです。

かつて土地神話というものが日本にありまして、土地を買って損することはないというような時代が続いたわけですね。これは余りにも行き過ぎではないかということで、土地神話時代に色々な税が設けられたのですが、その時代の税制を未だに引きずっているのが現状だと思うのですね。今、都市再生こそ日本再生にとって一番キーワードというか大切なことだということで、小泉内閣は都市再生を大きな課題としてやっているわけですが、そういう時に不動産に対する税制というものが昔のままでもって今の時代に合っていないということでは、これは都市再生も、景気浮揚のための不動産の流通が動いてこないだろうということだと思うのですね。

今、資産デフレということが大変な問題になっている。公示地価は11年連続して下げているわけですね。土地の価格というものが昭和58年、バブルが始まる前ですが、この

時を100とすると、今は全国で94。昭和58年よりも下回っているのですね。それにも関わらず、固定資産税の方は244ということで2.4倍の状態なのです。東京の商業地で見ますと、昭和58年を100として平成13年が79、固定資産税の方は278で約2.8倍。こういう歪みがあるわけです。ですから国民は物すごい重税感を感じているわけですから、このあたりも考え直す必要があるのではないかと。

そうして、今、日本というのはあらゆる点で国際化ということを念頭に置いて日本再生を考えていかなければならない、そういう状態にあるわけです。国際化というのは、国際的な環境の中において日本が生きていく。それにはどうしたらいいかということだと思っておりますが、日本の国際競争力というのは色々な点で今落ちていきます。スイスの調査機関が調べたのですけれども、1992年頃は日本の国際競争力は世界で一位だった。しかし今は26位ぐらいに落ちているわけですね。日本が熾烈な国際競争の中で生きていくためには、日本に世界の人達が顔を向けてくれるようにしなければなりません。そのためには色々なことをやらなければならないのですが、企業が日本に来て仕事をやってくれるということが非常に大切なことだと思っております。

ところが、日本の法人税は今40.8ぐらいですか。アメリカが40.7ぐらいだから、アメリカと大して変わらないからいいじゃないかというような見方をする人もいるのですが、ヨーロッパを見ますと、イギリスが30、ドイツが38。アジアに至っては20%とか20%以下。これはアジア諸国が国際化ということを念頭に入れて、諸外国からの企業の誘致をねらってやっているということですが、日本はそういうような視点があるのだろうか。資料1の左側の橙色の所にはそんなことを書いています。

そうして、今期待されているものが都市再生法。これによって都市の活性化が出来るのではないかと。それと、TIFとありますけれども、これはTax Increment Financing、アメリカなどでやっているのですが、これは、開発されて固定資産税が上がった分については、また開発に投資しようというような考え方のシステムです。もう一つのBID、Business Improvement District。これは特定の地域を作って、そこでNPOの組織でその地域の運営をする。そうしてその固定資産税の一部を特定課税として別枠にしまして、これを地域の運営資金に充てる。ニューヨークのタイムズスクエアは、そんなことで、酷い街だった所が非常に良くなったということですが、そのような制度を新しい都市再生をする時に考えてもいいのではないかと。

今、不動産市場は不動産の流動化ということが言われていながら、なかなかこれが活発

に動かない。何としても需要の創出をしなければいけないということですね。都市再生ということも需要の創出ということですが、そのほか、個人の不動産に対する投資も、これを促進する何かをやらなければいけないだろう。そういうインセンティブを何か持たせる必要がある。

そこで、先程申し上げたように、不動産を取得して保有し、そして譲渡する間に、やたらに色々な税がかかったのでは、不動産を取得しようというインセンティブが働かないということだと思ふのです。ですから、税制もその時々政府の色々な施策によっていじった面もあるのでしょうか、そういうことによってだんだん複雑になってきたのだと思いますけれども、このあたりでそういったものをきれいに整理して、分かり易い税制にする、そういうこともやらなければいけないのではないかと。

我々不動産業界としましては、よく陳情に行き、不動産取得税だとか登録免許税などは廃止、撤廃していただきたいということをお願いしているのですけれども、税の問題というのは、いわゆる税のプロがいるわけですよ。税のプロの人達というのは本当に実にもっともな理屈を色々並べ立てて、絶対に税を取らなければいけないのだということに結論づけてしまうのです。不動産取得税は、それだけの不動産の売買が行われている、それだけの経済行為をするのだったら担税力があるはずだから、不動産取得税を納めるのは当たり前ではないかと。それから登録免許税は、登記することによって利益が得られるのだから、そういう行為をする人は担税力があるはずだから税を納めてしかるべきだ。こういうことで、今の税制を崩すということは絶対にしない。これはしようがないと思うのです。税を取る方は、いわば貢ぎ取りですから、貢ぎ取りなら貢ぎ取りを忠実にやるのは、それは仕事に忠実だということだと思いますから、これはしようがないのですが、しかし、今の日本の状態の中で、そういうことで税の整合性だとか何とか言う、その観点だけから見ているのでは、日本の再生というのはとてもおぼつかないだろうと思う。ですから、財務省の言うことは分かる。だけど、政府としてはこういうふうな方針でやるといってリードする、そういう政治家がいないということが問題ではないかなと思うのです。税というのは非常に複雑で難しいですから、どうしても税の専門家が専門的な知識をもってワアワア言うと、政治家は分からなくなってしまうのではないかとこの気もするのですけれども、そのあたりをもう少し何か、こうだということやするようなパワーのある政治家が、小泉さんにはそれを期待したのですけれども、なぜか余り期待どおりではない気がします。

それから、今1,400兆円という個人の金融資産ですね。これを何とか活用すべきだ

ということは前から言われているのだけれども、なかなかこれも動かない。最近、ようやく議論されるようになったのは、生前贈与というものの枠を広げて、それでこの金を使わせるようにしたらいいのではないかと。これは大変結構なことなのですが、私は生前贈与というのは無税にしたらいいと思うのですね。これは私が言い出したというよりも、ハッパをかけられたのは国会議員さんからなんですよ。去年だったかな、税のことで陳情に行った時に、その議員さんから「財界の人達というのは登録免許税だとか、そんなちまちましたことばかり言っているけれども、そんなことではなくて、もっと大きく生前贈与は無税にしろと、そういうことをどーんと出しなさい」と言われました。そんなことで、私は生前贈与というのは無税にしたらどうかということを行っているのですが、これはかなり動くと思うのですよ。というのは、1,400兆円のかなりの部分というのは高齢者が持っていると言われてますね。ところが、高齢者は余りお金を使わないのですよ。というのは、年をとってから家を建ててもしょうがないだろうし。それから、海外旅行に行くとか何とかいっても、足腰が弱ってからは億劫だということもあるし、余り金を使いませんね。だから、その使わない金を次の世代の人達に無税で渡すことができれば、次の世代の人達、まだ働き盛りの人達は使いますよ。住宅に投資したり、その他色々使うと思うのですね。ですからそういう点で、生前贈与の無税というのは経済的な効果がかなりあるのではないかと思います。

経済というのは全く理屈だけで動くものではない。感情的な、心理的な要因で動くという面もあるのですね。私どもは地価税というものは早く止めてくれということを、あれが出来た時から言ってきたわけですが、地価税というのは実は地価の暴騰を抑えるために出来た税だけれども、あれが実施された時には既にバブルがはじけて地価が下がり始めていたのですね。だから、地価税の為に地価が下がり始めたということではなかった。ですから、こんなものは要らないから止めてくれということをしつこく言っていたのですが、なかなかそれに耳をかしてもらえなかった。

私たちは、地価税を凍結ということではなくて廃止するというに意味があるということを書いてきたのです。ということは、廃止ということになると、そこまで政府も真剣に考えているのだなという心理的效果があるのですね。ある時、建設大臣の談話が新聞に出たのですよ。地価税の廃止は心理的效果、アナウンス効果があるからということ建設大臣が言ったというのが新聞に出た。これを報道したのは1社だけなんです。それも、4大紙は全然触れていませんでした。その後私はたまたま建設大臣にお目にかかったことが

あったので、「大臣は大変いいことをおっしゃってくださいまして」と言ったら、建設大臣の答えが、「うん、まあ、ああでも言うておかないとね」というので、ちょっとガクツとなったのですけれどもね。だから、経済の心理的効果、アナウンス効果ということは、建設大臣は余り信じないで言っていたことなのかなと思ったのですけれども、そういうことが経済においては結構あると思うのです。ですから、地価税は結果的に凍結されてかからなくなった。けどあれは、もっと前に廃止、撤廃ということをするれば、それはもちろん、それで一気に景気が回復するということではないかもしれないけれども、そういうことに、いい影響があったのではないかと思うわけです。

それから、私は、建設大臣が替わるたびに、先程の1,400兆円ではないですけども、金持ちに金を使わせるようなことをやるべきだと。そのためには、例えばセカンドハウスについても一時取得と同じような税制の優遇をやるべきではないかということも言っています。そうすると建設大臣は皆さん、「全くその通りです。けど、そういうことをやると金持ち優遇だといって必ず非難されるんですよ」と、必ずそう言われましたね。私は、日本の経済がどうなるか、大変だという時に、そんなことを気にしていたのでは、とても経済の再生なんてあったものではないと思ったのですけれども、とにかく、そういうことを非常に気にしておられた。そういうことはマスコミが騒ぎ立てるわけなのでしょうが、私に言わせれば、そんな考え方というのは「ナンセンス」ですよ。

それで、先程申し上げたように、税のプロというのは税体系というものをきちんと守っていくということが、何か非常に大事なことだと。これは確かに、税体系をめちゃくちゃにしてしまったらまずいのもかもしれませんけれども、しかし税体系を守っていて、だんだん今みたいにジリ貧になっていって、それでいいのでしょうか。そうすると、一体国民がみんな疲弊して氣息奄奄となって、税体系だけ残りました、それでいいのでしょうか。

以上です。

部会長 どうもありがとうございました。全般にわたって不動産市場の活性化についてお話をいただきまして、現在の税制というのは土地神話の時代のいわば産物で、それが引き続き引きずっているのではないかということで、現在のような資産デフレのもとでは、3点に分けてお話しただいて、1番目に不動産投資をする企業が国際競争力を増加するようにということ、2番目に不動産保有・流通市場の活性化、3番目に世代間移転の問題ということでお話をいただいたかと思います。

それでは只今の委員のプレゼンテーションにつきまして、どなたからでも結構でござい

ますので御質問なり、御意見を申し上げます。

委員 これは政府の資料かと思って非常に感動して見ていたのですが、委員のお名前が入っていたので、「何だ」とかいう感じです。（笑）

私も事業をやっているのも真ん中のものに興味があるのですが、今でも土地を、去年と一昨年大分買ったのですが、一挙に、登録免許税、印紙税、取得税と。簡単にしてよというのが一番あって、ちゃんとここに書かれていて、そうですねということ。

もう一つは、新しい事業をやって、田舎というか辺鄙な大きな所にビルを作っているのですが、アメリカだと州ごとに新規事業について割と優遇措置をしてくれるのですよ。その時に固定資産税を、ある段階まで、事業が立ち上がるまで免除してくれるとか、全く利益が上がらない段階から買った途端に固定資産税がかかりまして、一方で来てくれ来てくれと言っているのですけれども、そこら辺で、企業を誘致するのなら、まじめに税も考えてくれないと、利益が上がらないうちに2、3年かかるのに、即座に新しい事業にも税がかかってくる。そこら辺は整合性などあるのかもしれないけれども、新規事業をやれやれと言われて、色々な県が誘致してくれるのですけれども、税とその姿勢というのは全く整合性がとれない。そこはせめて何か考えてくれないと、土地というものの負担が結構あって新規事業のリスクもあるので、なおかつ、買った途端に固定資産税がばっとかかかってきて、何とかそこは、誘致策を言うのなら税も考えてやってほしい。もちろん、すぐ儲かる事業もあるし、僕らみたいに新しい分野だと何万坪と買って、すぐに利益は出ないわけです。そこら辺の誘致という観点から、あるいは僕らは新規事業をやるモチベーションになって土地を使うという面からも、是非あれは何とかならないかなというふうに考えています。そこら辺の弾力的な考え方みたいなものを作ってくれないと、新規事業もリスクがあり、その上に税がすぐかかってしまうという感じで、都市再生を言うならば、そこら辺に手をつけてくれないとどうしようもないなというのがあります。

もう一つ、資料を見ていたら、土地の調査というのは物すごくちゃんとやっているのですね。客体というか、課税対象を1億7,700万筆と見て、航空写真でやって、あれは2年ごとにやっているのですね。あれは自治体も大変な負担ではないかなと思って、あんな精緻にやらないで、適当といったら悪いけれども、お金が無い無いと言いながら無駄な金を使っているなと思って。地方交付税など色々あるのでしょうけれども、基本的に無駄な精緻化みたいな気がしますね。航空写真が発達して何ぼでも細かく出来るのですけれども、あれはえらい金が掛かるのではないかな。どこが負担しているのかわからないのです。

けれども、少なくとも1億7,700万筆を精緻に調べて何の意味があるのだろうか。専門家がいらっしゃって怒られちゃいますけれども、そういった実態経済と余りにもかけ離れて税があるのかなという気がします。

税は体系的と委員はおっしゃっていますけれども、結構、いいかげんなのではないかなと思います。個別精緻化みたいな感じになっているのではないかということ、財務省に怒られちゃうのでしょうかけれども、地価税なんて、どうも論理的に合わないですね。あれをやる時に、僕は言ったのですけれども、マスコミにギャアギャア言われて、すぐ税を作ったりして何かするのは間違いではないか。長い目で見て、マーケットというものを信用してくれた方がうまくいったのではないかと当時言ったのですけれども、結果、どちらがいいか分からないですけれども、実際の経済の中の活動と税が無限に体系化されていくことについては不思議な感じがしているのですけれどもね。

部会長 どうもありがとうございました。第1点目は、私はアメリカの構造調整のフォローアップ作業に出させられたことがあるのですが、アメリカ側の要求で重要だったのは、アメリカの場合には州ごとに誘致をしたい時には減税したりする権限を持っているのに、日本の場合はみんな同じで、地方がそういう政策を打つ権限を持っていないから、交渉しても相手方が全然こたえてくれない。そういうことに近いということによろしいですか。

委員 誘致など色々あります。アメリカでも随分やっていますけれども、ちゃんとやっているのですよ。僕らは呼ばれて土地を買ってすぐ、何も立ち上がらない時から固定資産税がかけられてというような、現実的な話ですけれどもね。

部会長 第2番目は、資産課税を徴収するにはかなりお金がかかるので、精緻に評価をしようとするれば徴税費が非常にかさむので……。

委員 そこはよく分からないですけれども、あんなに細かくやったら、えらい金がかかるのではないかと。

部会長 航空写真というのは多分不動産取得税ですね。

委員 固定資産税ですよ。

事務局 固定資産税の、例えば建物が建ったかどうかという確認をしなければいけないですね。例えば増築した時に登記をちゃんとしない人がいるわけですよ。それで、航空写真で写真を撮って、3年前と同じかどうかをチェックしているのです。

部会長 ローラー作戦をやったのは不動産取得税ですよ。

事務局 不動産取得税をやっているかどうか知りませんが、固定資産税は……。

部会長 固定資産税は登記でつかまえられるわけですね。

事務局 増築などした時に登記しないときがありますので。だからそれは多分固定資産税だと思います。

部会長 そうですか。

委員 取得の際の印紙税とか登録免許税とか取得税などいっぱいかかってくるので、あんなものは一個でいいのではという、まあ乱暴な意見ですけれども。

部会長 3番目が地価税の課税の根拠は乏しいのではないかと。

委員 はい。

部会長 ありがとうございます。

委員 私は左側のオレンジ色の議論なのですけれども、先程委員がおっしゃったT I FとB I Dは昔から私はいつも主張している話で、それを組み入れていただいて大変ありがたいと思っています。実は、東京等の都市ビジョンを昨年作る時に、委員も御一緒でしたのですが、これを入れようということで私がかかなり主張しまして、最初は物すごい抵抗がありました。中間まとめで入っていなかったですね。恐らく都市計画局で議論していて、主税局に上げて、主税局で、そんなものはとんでもないと言われて、中間まとめにはたしか入っていなかったと思う。再度私が申し上げたところ、最終的には、両方とも東京都の都市ビジョンの中には、必要性があるということで書いてありました。これは委員がお話しになったように、簡単に言うと「損して得する税制」なんですよ。例えばT I Fなんていうのは、今のままで何も使わなければ結果的に固定資産税は上がらないものを、使う。開発を早くさせて、開発すれば固定資産税が上がるから、固定資産税相当分、20年間分ぐらいを債券として発行して、それでお金を集めて、それを関連公共投資に投資できるという仕組みですから、ある意味で損して得する。B I Dもそうですね。そこでN P Oが活性化して、活性化することによって地域の魅力が高まって、税収が高まる。損して得する税制をむしろ考えるべきではないかということ従来から申し上げておりましたので、その辺が、税をやっている方はなかなか理解できない。要するに「損するということは損じゃないか」と。そう言われればそうなのですけれども、損して得するということを、ある一定スパン考えていただきたいというのが私の意見です。

部会長 ありがとうございました。T I FとB I Dについてコメントいただいております。

委員 緑の所なのですけれども、「ナンセンス」と言われそうで、すごく嫌だなと思っ

ているのですけれども、ちょっと申し上げたいのです。

生前贈与の問題なのですけれども、私は団塊の世代で、大変偏った平等教育を受けたものですから、努力した者が報われる社会を作ろうではないかという中で育ったものですから、生前贈与というのはたっぴり税金をかけて、子供が努力せずに親の土地を貰うということ阻止するための税金というふうに私は理解していました。ですからそれが無税というのは、平等という観点からいうと、どうなのかな。ですからバランスの問題かなという気がいたします。これは「ナンセンス」かもしれないなど、どこかでは思っています。

もう一方、生前贈与の無税で、お金が動くかどうか、土地が動くかどうかということは、老人福祉がかなり進んだ状態なら動くような気がするのです。私個人の感想でいうと、このままでは絶対に、一人娘がいるのですけれども、その子には土地は渡せない。自分の老後の生活をきちんと保障された段階で初めて渡すのではないかな。ですから、福祉の裏打ちがあって初めて、これは生きてくるような気がいたします。

部会長 ありがとうございます。私も団塊の世代に近いので同じような意見なのですが、いずれにしても、生前贈与と課税最低限がありますので、もともと相続税とか、こういう資産課税というのは評価が難しいので課税対象はなるべく少なくした方がいいと思いますので、相続税というのは巨大な富の集中を抑止するというのが最大の目的ですから、余り下の方までかけてしまうと、下の方の人は生前贈与はしなないですね。中産階級までかけ過ぎているという方がむしろ問題かもしれないと思いますね。それは感想でございますが、あといかがでございますか。

委員 私は税のことはよく分からないのですけれども、地価税は廃止をという御提案があったわけですが、不動産取得税とか登録免許税などは、この辺になりますと、さらによく分からないのですが、地価税はたしか1992年か3年頃でしょうかね、つまりバブルが完全に冷めた時期に出来たわけですから、その効果が殆どなかったというのはある意味では当然でありまして、逆に言いますと、こういったものを置いておくことによって将来的な問題が出てきた時の備えにはなると思うのですね。税制というのは10年とか数年間の期間で、その時々々の要請に基づいて変えていいのかどうかという問題もございますし、もう少し長期的な視野で存続すべきかどうかは考えた方がいいのではないかと考えております。次に同じような、80年代末のようなバブルが起きるのかどうか、私自身よく分かりませんが、そういった事態に備えておくことも必要ではなからうかなと考えております。

部会長 地価税は、税理論から言っても個別の財産税を国税で設定するという事は余りないので、資産課税を設定するにしても、ネットウエルスで不動産課税だけではなくて、他の資産も総合合算しないと歪みが生じますので、この点、もう一度課税の根拠というのは見直すべきだろうと思いますが、ここでは、もう時間でございますのでまとめると、委員が御指摘になったように、土地神話というよりもバブルの時の土地の資産価格の上昇に対応するために行われた税制というものをもう一度、国税や地方税の本来のあるべき姿からちゃんと検討すべきではないかということでしょうかね。公平性ということから見て、国税と地方税はどのような根拠に基づいて不動産課税をすべきか。それぞれにパッチワーク的に対策を作ってきて、それが地価税のように根拠があるかどうかとか、あるいは何重にも課税が問題解決的に対応したということのために、歪みが生じているのではないかと。全体として不動産課税はどうあるべきかというようなことから見直した上で議論をすべき時期にきているのではないかと。そのような問題提起としておいてよろしいでしょうか。

事務局 私は今日は黙っておこうと思ったのですが、今の点は重要な点でして、バブルの時の対策として行ったものについて見直しをするという思想は、では、その前の土地市場は正常だったのかと。正常だった土地市場に対して適切な税制が行われてきたのか。そういうことを考えると、やはり「土地神話時代の」と言った方が的確なのではないか。例えば法人重課制度というものが譲渡所得課税に有りまして、今は時限を切って停止状態にあります。それは昭和52年ぐらいに出来た、ちょっと正確には覚えていませんが、残っています。例えば短期の重課とかいうものがあるわけですね。具体的に言いますと、マンション業者が土地を買って、そこで非常に企画力を発揮して素晴らしい建物を建てて高い値段で売ると。それは譲渡所得になってしまいます。ところがそれは付加価値なんですね。付加価値にも関わらず譲渡課税だから重課するよという思想なのです。そういうふうなことがかなり残っているし、不動産取得税とか登録免許税というものも、もう昔から取ってまして、最初は一般流通税制ということで、不動産取引の背後に所得の存在をとらえて課税する。所得課税が十分でない時代には、そういう補完的な税制も必要だということからスタートして、戦後は、土地は必ず上がるから儲かる。儲かって担税力があるから少々税金を取ってもいいではないかという思想に若干変質しながら今日まで来ているという感じがします。その土地市場が非常に変わってきた中で流通税が他の資産との関係で本当に成り立つのかという議論をするときに、バブル以前に戻すということになりますと、バブルの後に7割評価が何かで税金を上げたから、それを元に戻せばいいという発想にな

ってしまうのではないかという感じがするのですね。だからむしろ、存在そのものが本当にいいのかどうかというところまで遡って議論するためには、バブルを境に色々議論をするということではなくて、バブルまでの土地神話時代、昭和30年代からバブルまでずっと、一回だけ地価が下がったことがありますけれども、それ以外はずっと上がってきた。その市場と今日の市場では大分変質してきている。そういうことを捉えた見直しが必要なのかなと思っています。バブル以前なのか、バブルまでなのかということで、そこはよく議論があるのです。私はずっと、バブルまでのという思想で物を考えてきたものですから。

部会長 私は、バブル以前に戻せと言うことではなくて、現在の状況の中で、あるべき税制を考えていくべきだというふうに申し上げたので、それは矛盾しないと思います。つまり、お話のように土地神話時代からの政策的対応で歪んだ面。それから、もう一つ、それぞれかなり大きなスパンでの状況に対応すべきことが税制の場合にあるのですね。カナルの「旧税は良税なり」という言葉があるのですが、「旧税は良税なり」が一番妥当する税金というのは相続税と言われていまして、これはしょっちゅう変えられると、何年に一度しか納税しないので、ある時にもらった人はえらい得をしてということが生じかねないので、余り変えるべきではないと言われておりますが、ただ、税制は時代の非常に長いスパンでとったときにはかなり変化するのですね。例えば明治時代であれば、今から100年前であれば地租という税金が主要な税金で、所得税などは存在しなかった。そういう意味から言うと、現在は不動産に対する意義が非常に長期的に変わったという問題と、どこからとっていいのですが、土地神話の時代からとっていいのですけれども、政策的に対応したという多分二つの問題が絡んで、少し歪んでいるので、現状で国税、地方税を通じてどんな体系をとったらいいのかということかと思いますが、そのようなまとめ方でいいですか。

事務局 余りバブルを境にしますと、例えば政府税調の会長なども、バブル以前の税制に戻っていますよとか、そういう議論になってしまうものですからね。

(2) 少子高齢社会における人口・世帯構造とライフスタイルの変化について

部会長 それでは、続きまして、「少子高齢社会における人口・世帯構造とライフスタイルの変化について」ということで、白石委員からお願いできればと思います。

白石委員 おはようございます。白石です。最初にお断りをおこななければなりません

んが、ここに資料2というのがございまして、表紙に「少子高齢社会における人口・世帯構造とライフスタイルの変化」というタイトルが入っております。私がニッセイ基礎研究所におりました時に、このタイトルの調査を受託させていただいております。現在スタッフがまだ調査段階で、本日発表させていただきます内容は途中段階のものでございます。資料作成に関しましても全面的にバックアップをいただいておりますので、お礼を申し上げます。

今日は、その資料の中で、今後、少子高齢社会において住み方がどうなるか。少子化が進む中でファミリー向け賃貸住宅についてはどうなっていくか。さらに高齢者の働き方、学び方、そして地域での支え方についてどうなっているかを、データを交えてポイントのみをお話しさせていただきたいと思います。

1ページです。「高齢期の新たな住み方」について説明を申し上げたいと思います。御存じのように、今後50年しますと高齢化率が36%を超えます。現在、65歳以上が住む住宅というのは1万1,386万戸で、居住世帯のある住宅の3割を占めております。今後とりわけ都市部の中で高齢者の単独、単独の中でも女性の一人暮らし世帯でございますが、さらに高齢者夫婦のみの世帯が増加しまして、高齢者が自立して地域に住み続けることに配慮した住宅が必要になってくるということが背景にございます。

それでは、現在、高齢者はどのような住宅に住んでいるのでしょうか。2ページ目の図表1-2「住宅のバリアフリー化の状況」というものをご覧ください。高齢者の9割は一般の住宅に居住しているわけですが、その住宅の質と申しますのは、高齢者が安心して住み続けられるようにはなっていない。全住宅ストックの中で手すりがあるとか段差がないとか、廊下幅が90センチ以上で車椅子が通行可能といった、こうしたすべてに対応しているものは、全住宅ストックの3%未満しかないわけです。高齢者が車椅子に乗って住宅の中でできる限り暮らし続けるといったような住宅の質ではないということです。

今まで高齢者は非常に持ち家志向であると言われておりましたが、寿命が伸びることによって住宅すごろくの上がりである持ち家一戸建てから、さらにそれを延伸、駒を進める。持ち家には住み続けたいけれども、現実的な面を考えれば無理という方が増えております。それではどうするか。現在の住宅を改造してさらに住み続けるということや、緊急通報とバリアフリー化、基本的にはバリアフリー化されたケア付きの住宅に転居したいという意向も経年的に見て増えております。

それでは、今ある住宅、図表1-6、3ページをご覧ください。バブル以降、非常に高

額な一時的な入居金が必要とされる有料老人ホームとか、比較的公的色彩の強いケアハウス、高齢者向け有料賃貸住宅シルバーハウジングというものが整備されてきました。それぞれの数については、そこに記載させていただいたとおりでございます。しかしながら、いずれも体が虚弱で資産的に若干問題がある高齢者の方や非常に裕福な方を対象にした住宅が多いわけですが、私どものような中間所得層が住む健全な高齢者を対象にした普通の住宅と申しますか、必要な時には見守りが行われるとか、どこか外部のサービスに取り次いでいただけるような、こうした生活支援を組み込んだ簡便な軽装備の住宅というものは殆ど供給されていない。高齢者が年金の範囲内で一時金を支払い、月々の支払いも年金の範囲内で済ませられるような住宅を大量に供給していく必要があるのではないかということが1番目の提案でございます。

2番目が、4ページ目をおあげください。「少子高齢社会におけるファミリー向け賃貸住宅」でございます。今、子供の数が減っておりまして、一人の女性が生涯に産む子供の数は1.36人でございます。子供は一人っ子で長男・長女であるという家庭が多いわけですが、今後、住宅においては一組の夫婦がそれぞれの親から住宅を相続することになっていくだろう。いくつかのパターンが考えられるわけですが、親の世代も寿命が伸び、子世代も寿命がそれぞれ伸びていくわけですが、親がずっと今の住宅に頑張って住み続ける限りは、子世代への住宅の移転というのはかなり人生の後半期、50代とか60代近くになって行われるだろう。そうすると、子世代は自分で住宅を取得するという行動に出ると思います。

二つ目のパターンとしては、早く子世代に、50代で経済的な余力があるうちに、どこかに住み替える。郊外の住宅から都心部のマンションに住み替えるなど住み替えが起こった場合、古い住宅については子世代がメンテナンスをし、自分たちが住むということがある。そうすると、親世代の方は郊外から都心に高齢者向けの賃貸住宅に住み替えるというシナリオがあるわけです。三世代目は、改造して一緒に住むというパターンがあるわけです。幾つかのシナリオのどれがメインストリームなのかということをもまず把握していく必要があるだろうと思います。日本人の相続意向というのは、子世代の相続意向が欧米に比べて非常に高いわけでございます。バブルを経験した後も、子供への相続意向が高く、年代別に見ましても、今も80代、70代よりは60代の方が、どうするか分からないというふうに、子供への相続意向が薄くなってはおりますが、それでも約半数を超えております。こうしたことを考えると、親世代がどういう決定をするかによって、子世代がどういう住

宅の選択をするかというシナリオも複線化してくるというふうに思います。

現在、子供世帯が住んでいる世帯形成期の人達が住んでいる住宅は非常に狭く、質の低い賃貸住宅も増えているわけです。終身雇用制や年功賃金制度が揺らぐ中で、リスクを冒して高い家賃、高いローンを払って住宅を取得していくことが果たしていいのかどうかというような、住宅に対する価値観の多様化の中で、ずっと賃貸でいく人も出てくるでしょうし、親からの相続をひたすら賃貸で待ち続ける人もいるのではないかなと思います。いずれにせよ、世代間のミスマッチということは事実でございまして、親世代が広い住宅に住んでいるにも関わらず、子供の世代が、狭く、郊外の安い賃貸住宅に住んでいるという世代間のミスマッチが起こっているわけです。

先程委員から相続についてお話がありまして、私も興味深く聞かせていただきました。相続についても生命保険文化センターの調査によると、親から住宅を相続した人と、そうではなかった人の40代、50代での資産格差を見ると、歴然とした差がある。親が住宅を取得した人は、自分が住宅を手当てする必要性がなかったわけですから、預貯金として高額な貯金を持てているわけです。新規開業率が低い日本の中では、親から住宅をもらったかどうか、ずっと次の世代の資産格差を生じさせていくのではないかと。こうしたことは社会的なモラルダウンにつながっていくのではないかと思いますし、また、高齢者の介護や医療の面を社会で支えているということ。それを介護に手を染めない子世代が、濡れ手に泡で住宅を取得していいのかというような議論も必要だと思います。

親世代が次の世代に資産継承をしていくというのは、第三者なのか子世代なのかというふうに二つに分かれるわけですが、私は、それを売却して若しくは賃貸して、高齢者が持っている資産を第三者が活用して、自分が形成してきた資産を自分の老後を楽しむために使い切るような方が不公平感がなくていいのではないかと意見を持っております。

そこについては、グラフを幾つか御用意しました。5ページ目には、住宅のミスマッチが生じているという点は、65歳以上の高齢者世帯が住んでいる住宅は居住水準を満たした住宅が多いけれども、子供がいる家族世帯については満たされていないという点もございまして、最近では、図表2-4ですけれども、戸建ての賃貸住宅の中で、ある時点でカウントしますと定期借家なども増えてきたというようなポイントもございまして、今後、自分は分譲住宅を取得してしまっただけでも、親の住宅も相続してしまった、そうした人達については自分が老後に、広い住宅、親の住宅に住み移るまでは、ある程度、定期借家と

いう親の住宅を出すような、そういう行動も出てくるのではないかと思います。

次に6ページ目、「少子高齢社会の働き方」でございます。当然のことながら、少子化により若年人口が減り、労働力人口が少なくなってきましたと、今後は高齢者と女性がどのように労働の場に参加していくかということが重要になってまいります。しかし、日本の女性の労働力というものを、7ページ目の図表3 - 1でご覧いただきますと、諸外国に比べて子育て期の落ち込みが非常に大きいわけでございます。かつては、男性が社会で働き、女性はそれを支援し家庭を守るというライフスタイルが一般的、かつ日本の典型的なパターンでございましたけれども、今後増えていく女性の中には就業意向、一生涯働きたい、働き方は変えたいけれども仕事は持ちたいという人が増えています。そうしたことを考えた場合、住宅だけを供給していいのかわかるか。住宅プラス働くということ地域に組み込んでいく必要があるのではないかと。とりわけ、今後団塊の世代を中心として新たに高齢者になっていく人達を比べますと、就業意向は非常に高うございます。生きがいや人間関係といった目的だけではなく、ようやく昨年ぐらいから収入目的のために働くという、非常にシビアな経済状況の中で老後の収入をいかに確保するかということを考えている高齢者も増えているわけでございます。しかし残念なことながら、8ページ、図表3 - 5で示しているように、大多数の企業が60歳定年制を採用しております。ブルーカラーに関しましては、60歳で仕事を終えて、あとは余生を楽しみたいというような価値観が多いわけでございますけれども、今後都市部で増えてくるホワイトカラーの大量定年時代の受け皿をどうしていくか。体力も有りながら、能力も有り、社会参加意欲も旺盛な人達を地域でどう活用していくかということを考えれば、地域の静脈産業の育成、単に住宅だけではなく新規にビジネスを立ち上げるためにはどうしていくか。職と住をセットで考えていく必要があるのではないかと思います。

次は、9ページ目でございます。「少子高齢社会の学び方」についてでございますけれども、当然のことながら、少子化とともに大学入学者数が減少して、2007年、8年には大学の全入時代が来ると言われております。一方で、増加していく高齢者の学習意欲は非常に高まっております。また、これだけ失業が多い時代には、自分がやってきた経験を生かしながら、また新たに自分に付加価値を加えて次の就業の場に出ていくというような勤労者のニーズというものも、スキルアップや資格取得、職業訓練などのニーズも高まっております。資源に乏しい日本の中では、知価社会、人材しかないわけですから、人材に付加価値をつけ、それをまた就労の場で再登用していくということを考えていかなければ

いけない。そうした中で、今大学というものは、かつて、昭和34年に出来た工業等制限法によって郊外にかなりたくさん出ていってしまったわけです。しかしながら、今一時的に、現象として見れば、色々な大学が都心部に回帰していて、そこに通ってきている社会人の数も増えております。来年には京都大学も東京駅の前に出てくるというふうに聞いておりますし、埼玉大学や多摩大学なども都心部で講座を開設して、社会人の人気を集めているというふうに聞いております。

こうした、学びというものをどうとらえていくか。3月に私はアリゾナに参りましたが、アリゾナの砂漠の中に開発された有料老人ホームがアリゾナ大学と提携して、バスで送り迎えして大学の講座を受けられる。有料老人ホームの中にライブラリーがあって、インターネットでアリゾナ大学の教授の講義を受けられる。こうしたことを付加価値にした有料老人ホームが幾つか出ておりました。学びということについても考えていかなければいけないというふうに思います。

時間の関係で、その支え方については本日は割愛させていただきたいと思います。

以上でございます。

部会長 ありがとうございます。「少子高齢社会における人口・世帯構造とライフスタイルの変化」ということで、極めて網羅的に、かつ要領よく発表していただいたかと思っております。どなたからでも結構でございますので、御意見、御質問をいただきたいと思いません。

委員 先程の続きみたいになりますけれども、親から子ではなくて、親から子だと資産格差というものを生じてしまうというお話がありましたけれども、親から子ではなくて、親世代から子世代、つまり第三者がどういふうに活用していくかということがすごく大事なのだなと、私レベルではそういう感想、素晴らしいレポートだったというふうに思いました。

部会長 委員、今のことについてコメントはございますか。

委員 ありがとうございます。

委員 先程住宅のミスマッチのお話が出てきておりました。それは高齢者と、子供を持っている、まさにファミリー層とのミスマッチの議論があったわけです。その前に、長男・長女時代を迎えて、両方の親からというお話がございました。その話は、都市計画をやっている立場から非常に大きな問題をこれから抱えてくる可能性がある。というのは、恐らく若い世代がこれから住みたいという、例えば立地面で考えてみると、若い世代が二-

ズとして持っている住宅に期待する立地と、現在、高齢者が持っている、場合によっては相続できる住宅の立地にはかなり違いがある。そういう意味でのミスマッチがあって、今でも若干そういう現象はあらわれてきていますけれども、都心部に1時間半以上かかるような住宅地の住宅団地では、ぼつぼつと人が抜けてきているという現象が、そこかしこで見られるようになってきています。その議論は、4ページに出てきている「非居住用の相続不動産の発生」ということをおっしゃっているのですか。

委員 そうですね。親が住んでいる所、例えば多摩など東京近郊の郊外では無理かもしれないですけれども、地方だとそこを活用してマルチハビテーションを進めていくとか、ある程度まとまったロットがあれば、そこを管理するような組織を作って別荘地として活用していくとか、そういうことです。

委員 むしろ積極的な活用が出来るのではないかということですか。

委員 そうです。

委員 私はむしろ、そうでない部分がかかり出てきて、心配な状況があるということが、我々都市計画の立場で大分問題になっています。そのことは恐らく土地政策の視点からかなり重要ではないかと思います。

委員 親が変な土地を残してくれて、えらい苦労しまして。

委員 どこですか。

委員 横浜の真ん中にある何千坪の土地で、戦後すぐから住んでいて、いつも税金の方が地代よりも高かったのです。いいかげん、どっちみち相続できないから捨てちゃったのですけれども、結構大変ですよ。何とかしてくれないと、せっかくの大きな家がなくなったり。あんたが稼いでいないのだからと言われればそうなんだけれども、平等というのは色々大変だなというのはありますね。でも、戦後は土地代はただみただったから、みんな住みつかれて、買ってくれといっても買ってくれないのですよね。あの世に行った時にはギブアップですね。国にお引き取りくださいと言うしかないですよね。だから、息子に、海外にでっかい土地を買って家に住んで、海外にお金を出しちゃおうかなと。余り厳し過ぎると、きれいな街というのはなくなってしまうような気がします。きれいな街は不労所得の人達だからよくないと言われると、そうかなとか思うのですけれども、難しい問題で、余り平等、平等なんて言われると。あなたが稼いだ金だから、僕の息子に渡す時にはゼロにしなさいと余り言われると、この国にいるのは、もう面倒くさい。アメリカでもスイスでもどこでも家を買ってと。向こうの税制は結構、金持ち優遇になっていまして、本当の

金持ちは日本にいなくなってしまう。そこら辺、みんな平等ですよと言われても困るし、今だと、多分、僕の息子は絶対にお金は払えない。全部財産放棄をしなければいけない。同じことをやっていて、みんな一からスタートするのが民主主義だからいいのですけれども、全く疲れる。不平等と言われても、結構大変なのですよ。土地なんか貸していますからね、絶対的に相続できない。キャッシュでないから。しかも、延滞の金利というのはえらい高いのです。そんなことは全然関係ない話ですけれども、せっかく親が稼いだのだから、少しは子供に渡して、子供が散財してくれれば、それも消費につながるのではないかと。料亭街がもう一回はやるのではないかと考えているのですけれども。

もう一つ、少子化で心配していて、女性社員は全然子供を作らない。つまり、少子化そのものが土地の需要をなくすわけじゃないですか。どんどん女性が子供を産めるような仕組みを、子供を産んだら土地が少しもらえるような制度でも（笑）、国がやるべきですよ。我が国は絶滅するのではないかと。女の方は、昔は子宮筋腫というのは40代後半でしたよね。最近は30代前半が主流になってきています。男の精子も少なくなってきて、深刻で、土地は人が減ると余るのです。

みんな後ろ向きではないですか。少子化して高齢化するということを前提に考えるよりも、どうやって女性に子供を産んでいただくかということが、土地政策の一番重要なことではないかと思えます。

部会長 いずれにしても、結婚している女性の出生率が落ちたわけですよ。

委員 そうです。働いている方が産んでいます。

部会長 だからそれが深刻ですね。今までは、基本的には結婚しない女性が多くて、落ちていたのが。今、問題なのは結婚している女性の出生率が落ちている。

委員 そうそう。だから、子供を産んでいる人は偉いんだという文化を国土交通省が作っていただけると。

部会長 ただ、それは対策が総合的になさなければならなくて、今、委員がおっしゃったように、常識とは違って、明らかに女性は働きに出た方が出生率は高まるのですね。

委員 ダブルインカムになるからね。

委員 30代の子宮筋腫の発生率が高まっているというのは、検診制度が充実してきたからだと思えます。昔もいたけれども、分からずにもっといたという人達がかかりあって。

委員 医者が言うには、深刻な話らしいですよ。検診しなくても妊娠すると筋腫がわかりますからね。

委員 子供を持ってない理由の第5位に住宅が挙がっていますし、お金持ちかどうか、住宅が広いかどうか。当然、お金持ちだと広い住宅を手当てできますから、それはもう自然の流れなのですけれども、広い家に住んでいて裕福なほど子供の数は多くなるという相関関係があるのですね。だから委員おっしゃるように、多分広い住宅があつて、そこで安心して子育てが出来るというような住宅があれば、子育てをする上でのストレスは回避されていくと思いますが、ただ、それだけでは余り増えないだろう。国策として、産めよ増やせよというのは、今、10人に1人、不妊の人がいらっしゃる中で、余りプレッシャーになり過ぎてはいけなから、きちんと住宅においても、子供を産みたい人が安心して産めるような住宅政策をうたっていく必要があると思います。

部会長がおっしゃったように、今、専業主婦よりも働いている女性が産んでいるというのは、1世帯当たりの収入が高いほど安心して子供を産める、つまりダブルインカムだということ。そういうのを考えれば、住宅が少子化に対して解決出来る部分というのはごくごく限られていて、きちんと生涯にわたって安定した収入を確保出来るように、子供を産んでも介護しても働き続けられるような雇用政策と、あと、子育て支援という短期的な保育政策等、幾つかを組み合わせさせてやっていかなければいけないわけで、最終的には、どの国でも行われてきたように、男女がきちんと共同参画社会を作っていくこと。女性の議員を増やすとか、役員数を増やすとか、社会にいかに女性が登用されているかどうかということと、子供の数というのは相関があるわけですから、住宅も一つの解決策だとは思いますが、それだけでは必要十分条件ではないのではないかと思います。

委員 僕の会社で提案して、みんなにばかにされたのですが、会社の中にワンフロアー託児所を作ってやるから子供を産めと言ったんですけれども、「なんちゅうばかだ、朝のラッシュアワーで子供を抱えて来れるか」と言われまして、なるほどなと思ったんですけれども。

委員 時差出勤を組み合わせればいいではないですか。

委員 夜遅くに飯を食うのは子供がかわいそうですね。それでもいいんですけれども、女の方は余り賛成しないのです。「産んで1歳ぐらいの子を会社にどうやって連れて来るんですか」と言われて、なるほどと思ったんですけれどもね。でも、子供と一緒に通勤して会社に託児所があったらいいよねなんて思っているんですけれどもね。そういうのを義務付けるとか。都心でビルを作るとか、住宅を作らなければいけないと言われているではないですか。ああいう所にそういうものを作ってくれるといいですね。

委員 今作ると税制猶予される制度が有りますよね。無いんですか。相模原にできている施設はそうですよね。

委員 丸の内でも、実際に託児所を作った会社があるんですよ。ただ、余り利用者はいないようです。テストとしてやっているのですけれども。私も、丸の内に託児所という話が出てきた時に、満員電車の中で果たして無事に子供を会社まで連れて来れるかということを行ったのですが、今のラッシュアワーの中ではちょっと無理ですよ。ですから、そういう点からも都心居住ということを見直さなければいけないのではないかと。丸の内には全く住居はないのですが、例えば神田あたりに子供のいる世帯の人達が住めるような住居を開発する。そんなことに真剣に取り組まなければいけないのではないかと。あのあたりからだったら、子供を比較的楽に連れて来れる。また、これが難しければ、子連れの人を乗せられる循環バスでも通せばいいのではないかとやっているのですけれどもね。

委員 孟母三遷の教えではないですが、子供が小さい時に育てる家、子供がある程度大きくなってから住む家というのは、住み替えていくのが一番理想的な気がするのです。ですから、一生ずっと一つの家というのではなくて、生活の仕方に合わせて変えていく、そういう方が私は、ずっと仕事をしてきた人間として理想的な住み方だと思います。

部会長 政策的なメッセージとしては、そういうことに対応出来るような良質な賃貸住居を建てるべきということですね。それから、一方で公的介入がどうしても必要になってくるということですよ。

事務局 今の賃貸住宅は、民間事業者が土地を買って建物を賃貸住宅にしてペイできるという世界に、ちょっとなっていない。その点は少し介入しないと。

部会長 貯蓄に走る主要な原因は、持ち家でないと老後は生活できないから貯蓄に走っているわけですよ。持ち家だったら、どうにか、あとは年金で生活出来るかなと国民は思っているんで、そこが悪循環になってしまう。実際には先程おっしゃったような形で、世代によってライフスタイルが違ってくると、むしろそれは移動しておいた方がいいと思いますよ。

委員 今、都心居住の議論が出ましたけれども、神田のお話が出ましたね。神田は今、従来から建っている事務所としてのペンシルビルがかなり空いてきて、非常に問題になっています。特に大手町、丸の内にはどんどん新しいオフィスをつくれますから、その影響がそういうところに大きく出てきて、むしろ、ヨーロッパあたりではオフィスを、ホテルを、あるいはデパートメントストアを住宅にコンバージョンしている、そういう技術を非

常に持っていて、日本はそれが遅れているのですよね。あるいは法的にも、例えば建築基準法とか消防法で、なかなかそれを許さないような方向性になっている部分もありまして、その辺は全体を見直して、せっかくある大手町、丸の内周辺のビルをうまく生かして、それを居住用に、ワンフロア70平米とか100平米ぐらい、住宅としてはちょうどいいスケールですから、それを是非使うような仕組みを政策的に打ったらどうなのかなと思っています。

委員 今の件に関連して、所在地不明で今探しているのですけれども、栃木とか群馬で、つぶれたデパートを1棟借り上げて、そこをNPOが高齢者住宅に改造して運営している話を聞いたことがあります。ですから、競争力を失った商業施設がたくさん出ていますから、そうした所を有効活用して行って……。

委員 僕は高齢者ばかりの住宅には住みたくないですね。(笑)若い女性がいて、はじめて元気が出るじゃないですか。

委員 私の義母がシルバーマンションに入っていますので、時々行きますけれども、ああいう所に入りたいとは思わないですね。それはもうすごい世界ですよ。

委員 隔離するみたいだね。人生は楽しくないといけません。

委員 ミックスにすればいいですね。

委員 そうなんですね。シルバーマンションの同じ建物の中に、例えば高校生の寄宿舎を作るとか、そうすると、子供にとってもいいんですよ。高齢者を敬うという教育にもなるので。

委員 若い女性がいて、子供がいて、おばあちゃん、おじいちゃんがいたら、子供を見てあげられる。昔は、近所のおばさんの所で飯を食ったとか、よくあったじゃないですか。私は自分の父親を押し込めましたけれども、あんな所に押し込められたら早死にしちゃいますよ。高齢者だから高齢者にふさわしい住宅という考えは過剰飽和で、最後の人生が全然つまらなくなりますね。飲み屋に行けるような所に高齢者になったら住みたいとか、あるじゃないですか。年取ったら、あなたの人生は、高齢者としてのふるまいをしなさいというのは、押しつけられるようで嫌ですね。そういうのが好きな人がいるかもしれないですけれども、僕は嫌ですね。

アメリカにそういうのがあるんですよ。ばあさん、じいさんしかいなくてね、あんな所に行ったらたまらないですよ。景色はいいんですけどもね。

委員 刺激がないのですか。

委員 刺激というのではないのですけれどもね。やはり70歳になっても恋愛したりするじゃないですか。高齢者という括り方は寂しいですね。何歳になっても、生きている限りは楽しいことがないといけない。

部会長 あとは、地べたの上に人間の生活がへばりついていきますので、パリなど、20区ある区ごとに教会を中心に、子供を産み育てていくための、例えば路地裏とか簡単な商店街とかある。それがないと、スペースだけ住居を作ってもいけませんから。だから包括的な生活細胞を完結出来るような、歩いて行ける範囲内で出来るようなものを幾つか作っておかないと無理ですね。

事務局 委員からお話のありましたオフィス系のものを住宅系というのは、日本でも本年度から住宅局の方で少しやり始めています。ヨーロッパとか、アメリカもたしかそういうことをやっていると思うのですが、用途の変更をするような施策をやって、特にフランスも日本と同じでバブルが崩壊して、その段階で、かなり事務所の空きが出てきたものですから、政策的に用途を変更しましょうということはかなり熱心にやったようです。

部会長 ヨーロッパの設計料というのはどのように決まっていますか。つまり、知恵に出していますか。日本は知恵に出さないでしょう。例えば非常に名医で、色々見立てた結果、これは病気ではないと判断した結果、儲からないわけですよ。社会資本のライフサイクルの研究会をやっているのですが、日本の建設料は建築費用の何パーセントと決まるでしょう。何かの改造で非常にハイテク化するとか書き換えるというと、設計料が入らないから、インテリアデザイナーとかいうのはあるのだけれども、ちゃんとした設計士がないという問題がある。設計料はヨーロッパはどういうふうになっているのですか。つまり、ひょっとしたらヨーロッパは知恵に出している可能性があるのです。

委員 イタリアなどは新築は殆どむしろなくて、そういう仕事が建築家がやる仕事ですから、それが本流になっているわけですよ。だからそれをベースに設計料は決まっているはずですよ。

部会長 それをベースにというのは、建築料ではなくて、いかに知恵を出したかということ。

委員 ええ。

委員 アメリカはゼネコンさんみたいに建設業そのものがないからね。

事務局 日本の場合はスクラップアンドビルドですから、とにかく新しく建てるという方に全部ウエートが今までかかってきていますから、既存の建物をどうこうするというよ

りも、既存の建物が使いづらければ、壊して新しく建ててしまいたいという発想で、多分事業体系は組まれている。したがって、部会長がおっしゃったような、改造するとかというのは余り儲かるような仕事には、日本の場合、なっていなかったと。

事務局 日本は、設計という概念が外国と違うということを昔聞いたことがあります。というのは、日本の設計というのはそれだけでは家が建たない。外国は、それだけで家が建つ。要するに細かいことまで外国はやるのだそうです。全部、設計書どおりにやれば建物が建つのだけれども、日本の場合は、設計書どおりではだめで、施工業者が細かく対応しながらやらなければいけないということがあって、設計の概念が違うという話を聞いたけれども、どうですか。

事務局 昔は、大工さんに設計を含めて全部お願いすることもありますし、その場合、もちろん建てるオーナーさんは、住宅を考える時に、こちら辺に居間があってとか、そのくらいのアドバイスとかお願いだけで実際に建物が建ち上がってきます。そうすると、大工さんですから、設計料と作るものが込みこみになっていて、これまで長いこと、ハウスメーカーさんは設計料はただにしますよというような話があるように感じられてきたというようなこともあります。

一方で、今お話がありましたように、普通の建物を建てる時には建物の何%で設計料にしましょうというような話がございしますので、もちろんアイデアは色々出すのかもしれませんが、施工費の何%という形が基本的に主流になっております。

委員からもお話がありましたけれども、諸外国も基本的にはベースは同じなのですが、建物全部新しく建てるということはヨーロッパでは殆どありませんで、今の建物をいかに改修して使いやすくするかということですので、単純にかかるお金の何%ということではなくて、色々実際にどういう形でいい建物を作っていくかというところでお金が決まってくるという話がございします。

事務局 日本はデザイン料だというふうに聞いたけれどもね。

事務局 設計者がどこまで描くかというのが、諸外国とかなり違ってまして、実際にはゼネコンが相当そういう能力を持っていることもあるので、例えばデザイナー的な設計者の皆さんと、完全な組織としての設計事務所と違うのですけれども、日本の、特にデザイナーの皆さんの設計事務所ですと、現場の施工図みたいなものはゼネコンの皆さんに任せるといって、現場で実際に動いているというところがあります。そうなりますと、外国の場合、全部、施工図まで描くような形の設計と、そうではなくてデザインという大ざっ

な言い方もかもしれませんけれども、細かいことは現場の皆さんにお願いしてデザインの設計をやるというもので、全く計算の仕方が違ってきますので、どちらかという、全部細かいところまで描くという外国のやり方とは簡単に比べられないというのが正直なところだと思います。

部会長 ありがとうございます。すいません、余計なことを私申し上げまして。それではほかになければ、最後の議題に移りたいと思います。

(3) 不動産市場の今後の展望について

部会長 不動産市場の今後の展望について事務局から資料の御説明をいただきたいと思っています。

事務局 前回の企画部会で御検討していただきました「21世紀の社会経済に対応した都市政策のあり方」につきましては、5月23日に開かれまして土地政策分科会で、こういう検討を進めていこうということを決めていただきまして、企画部会の先生方には大変ありがとうございました。その第1回目の事務局からの説明ということで、委員には、今回、それを少し先取りさせていただいて、御説明、御意見をいただいたわけでございます。

事務局側としては、今回、「不動産市場の現状と展望」という中で、住宅地に関するものを念頭に置いて資料を整理しております。資料自体は厚目でございますけれども、三つの大きな観点から作成しております。一つ目は世帯数の動向と住宅地の需給の関係、二つ目は持ち家賃貸住宅の選択、嗜好がどういふふうに変っていくのか、三つ目が生活の豊かさというのはどう考えたらいいのだろうかということについて資料を作成しておりますので、簡単に説明させていただこうと思います。なお、非住宅につきましては次回の企画部会で資料を作成して御説明をさせていただきたいと思っております。

事務局 それでは、三つのテーマのうち、まず「世帯数の動向と住宅地の需給」というテーマからお話をさせていただければと思います。資料は、A3の資料3で説明させていただきたいと思います。あと、資料集が資料4-1から4-3までありますので、それがそれぞれ三つのテーマに対応して作った資料でございます。

まず、資料3の左側、現状と将来の見込み、右側が論点ということで、先生方に議論していただきたいことを書いております。最後に土地政策の課題ということで、それぞれの

テーマごとに、今考えられる課題について提示させていただいております。

「世帯数の動向と住宅地の需給」ですが、世帯数の動向は住宅地の需要に影響を与える主要な要因であると考えられますので、住宅地の需要を見るのに世帯数の動向を見ていこうということでございます。資料4 - 1の1ページ目をご覧くださいと思います。

人口の動向を見てみますと、これまでの右肩上がりできた人口は、厚生労働省の人口推計によりますと、2006年にピークに達した後、減少するということが言われております。

2ページでございますが、人口が2006年にピークに達して減少していきましても、地域によって人口も色々ありまして、厚生労働省の推計によりますと、2000年から2030年までの間に、滋賀県や沖縄県では増えるということもございますが、東京、神奈川では少しだけ増えて、残りの所ではみんな減るということで、全国的には30年間で7.4%、935万人の減少ということもございます。この人口推計から世帯数の動向も推計されておりますので、住宅地需要よりも世帯数の方が直接きいてくると思います。世帯数がどうなるかというのを厚生労働省の推計をもとに、こちらで少し修正しておりますので、それをもとに御説明させていただければと思います。

資料4 - 1の4ページ以降に世帯数の推計を記載させていただいております。世帯推計は県別に出ておりますけれども、こちらにつきましては、厚生労働省の推計では、平成7年から平成12年までの社会移動がそのままいくという仮定ですので、県別の推計については、この後どうなるかというのは分からないところでございます。

5ページをご覧ください。人口は2006年をピークに減少していますけれども、世帯数の方は、核家族化の影響で2014年頃までは増えていくという予測になっております。2010年頃までは全部の都道府県で世帯数は増加していくという推計になっております。

6ページ、7ページは、その後、10年後、20年後、2010年から2020年までが6ページになっておりますが、2010年から2020年までですと12県ほどで増加しますが、残りの青い所では減少していくということになりまして、2020年から2030年までの10年間は滋賀と沖縄だけで増加するけれども、残りの所では世帯数は減少するというような推計になっております。

9ページをご覧ください。県によって世帯の動向も色々あるということを示したものでございます。各県別の世帯数のピークの所を色分けしてありまして、2000年、2010年、2020年、2030年のうち、2010年でピークに達する所が青、2020年

にピークに達する所が黄色、2030年まで増え続ける所を赤で色塗りしております。このように、すぐに世帯数が減少していくと予測される所もあれば、滋賀や沖縄のように、しばらく世帯数が増え続けるというような所もあるということで、世帯数の動向については地域ごとに様々であるということが言えると思います。

次に、住宅地需要の推計について話をさせていただきたいと思いますが、資料3の「住宅地需要の推計」というところでございますが、国土交通省内に別の分科会で住宅地分科会というものがございまして、そちらの方で、今後の住宅地需要を厚生労働省の世帯推計に基づいて推計しておりますが、平成13年から22年までの10年間で6万8,000haの住宅地需要を見込んでいるということでございます。ただ、この6万8,000haの住宅地需要が見込まれているということでございますけれども、住宅地需要がどうなるかということについては色々な論点がございます。右側に論点として(2)で、世帯数の動向のほかに、この後、どんなことが住宅地需要に影響するであろうかということについて論点として挙げておりますが、世帯数の動向のほかに、1戸当たりの床面積がこれからどうなっていくのかということ、土地に直接関係があるのは1戸あたりの敷地面積がどうなっていくのかということ、このようなことがこれからの需要に大きい影響を与えるのではないかと思います。あと空き家の割合がどうなっていくのか、そのようなことも大きな影響を与えます。

あと、一人が1戸だけを持つのではなくて、セカンドハウスが普及していくのではないかとこともありますので、セカンドハウスが普及していくと住宅地需要にも大きな影響を与えるのではないかとことがございます。

今後の予想でございますが、アとして、ゆとりに対するニーズが高まって住宅の床面積や敷地面積がむしろ大きくなるのではないかとことも考えられるのではないかと。

イとして、今後、世帯のニーズと住宅取得のミスマッチが生じることになれば、また空き家率も大きくなるのではないかと。また、住み替えが盛んになると空き家率が大きくなるのではないかとことも論点として挙げております。

次に3ページに行きますが、これまで住宅地の需要の話をさせていただいておりましたが、供給の方はどうなるかということでございます。住宅地の供給につきましては、今、どのような状況になっているのかというのが、A4資料の19ページにあります。住宅地の供給は、新規に開発して宅地とするという新規開発と、既存の宅地の供給と、二つあるとありますが、新規開発宅地の供給の方は、昭和47年頃は多かったのですが、最近はず

と減少している傾向にございます。

論点といたしましては、このような新規開発の減少傾向が今後も続くかどうかということ論点の（４）で挙げさせていただいております。

論点の（５）では、郊外のニュータウンなどの新規開発については事業期間が長いということで、今後このようなニュータウンの開発したものが分譲されると考えられますが、このようなものが、都心指向が高まる中でニーズに合ったものとなっているのであろうかということも論点として挙げさせていただいております。

新規開発についてはこのように減少しているということでございますが、Ｂの「既存宅地の供給」についても考えていけないということでございます。既存宅地につきましては、今、企業が不動産をどんどん売却しているという状況にございます。論点として挙げさせていただいておりますのが、企業の保有不動産の売却の動きが今後どのくらい継続するのかということでございます。

あと、「既存宅地の供給」の で挙げておりますのが、既存宅地で有効利用されずに低未利用地になっている所も多いということがございますけれども、論点の８番目としては、既存宅地のうち未利用地、空き家の敷地になっている低未利用地となってしまうと、幾らたくさん宅地が供給されても住宅地としての供給が小さくなってしまわないかということ論点として挙げさせていただいております。

（９）ですけれども、都市部において敷地が細分化されてしまった既存宅地がそのまま供給されても、広い敷地面積を求めるといふ、これからの住宅ニーズには合わないのではないかと論点として挙げさせていただいております。

３ページの下の方に「土地政策の課題」というものを、これまでの論点を考え合わせて挙げさせていただいておりますけれども、先程から見ていただいたように、世帯数の動向は地域ごとに全然違うということもございまして、 で地域ごとの対応が一層重要となってくるのではないかと。これからの住宅政策は地域や時期ごとに全然違うのではないかと論点を挙げさせていただいております。

でございますが、２０１０年から２０２０年頃までは世帯数もどんどん増えていくということもありますし、質の面とともに引き続き量的にも住宅地の供給が必要な地域もあるのではないかと。滋賀とか沖縄のような所ですね。

では、一方、需給が緩和するような地域では、量的なものよりも質の高い住宅地供給の政策が必要ではないかと。そのためにも地域の個性を生かした街づくりがますます重要に

なるのではないかとということです。

として、都心部の住宅地のニーズを満たすための低未利用地の有効活用を進めるべきではないかとということと、として、細分化された宅地を供給されても、住宅地ニーズに合わないのではないかと。敷地の集約が必要ではないかということなどを挙げさせていただいております。

以上、テーマの1番についての説明でございました。

事務局 引き続き、持ち家・賃貸住宅の選択ということでございます。これにつきましては、先程委員の御発表あるいは委員の方々の御議論の中で相当議論をいただきましたので、資料4-2でもって図表を中心に簡単に御説明させていただきたいと思っております。資料4-2の1ページ目でございます。これは不動産の所有に対する国民の意識ということでございますけれども、持ち家志向か借家志向かということでございます。土地、建物とも両方とも所有したいと回答した人が83%を占めておりまして、持ち家志向が非常に高い、根強いということでございます。

その下に13年度の内訳で賃貸住宅、持ち家、あるいは年齢別も書いてございますが、賃貸住宅居住者に限っても、まだ持ち家志向が60%ということで非常に根強いと言えるかと思っております。持ち家志向の理由は、子供や家族に土地、建物という形で財産を残したいということが多いわけでございますけれども、一方で借地借家では生活や権利が不安定で満足できないということも理由で、ここは今後の借家政策によって変わることかもしれないと思われまます。

2ページ目でございますが、土地の有利性に関する意識ということでございます。これは土地白書にも出てございましたけれども、土地が預貯金と比べて有利な資産かどうかということで、年度を追ってみていただきますと、土地が預貯金に比べて有利であるというふうに回答した、左側の「そう思う」というところがだんだん減ってきている。平成10年以降は、「そうは思わない」というところと、右側の数字と拮抗してきているということでございます。有利な資産と考える理由につきましては、土地は幾ら使っても物理的に滅失しないということが増加している一方で、融資を受ける際に有利というのが減少してきているということでございます。

3ページ目に参ります。持ち家率を世代別に見たものでございます。グラフの見方でございますが、左端に、x、などございますけれども、例えば青い丸の所は、右を見ていただくと、1949年から53年に生まれた方の25歳から29歳の時点での持ち家率

ということでございまして、各世代よっての持ち家率を落としたものでございます。上の方にコメントで書いてございますが、40代以降になりますと各世代が持ち家を取得する割合が70%から80%ということで大きく変化していないわけでございますけれども、若年、30歳代以下の場合の持ち家率がここ数年低下してきてございます。これは、バブル期の価格高騰による一時的な取得の遅れ、晩婚化など世帯構成の変化、持ち家から借家への意識変化など、様々な要因が考えられますけれども、若年世帯の持ち家率の低下が今後どうなっていくのかということが大きな要因になろうかと思えます。

持ち家取得動向に関連して、第2次ベビーブーマーの動きが大きくなるかと思えます。第2次ベビーブーマーというのは、3ページの表で見ていただくと、上の方に書いてございますが、1969年から73年生まれという所に第2次ベビーブーマーと書いてございますけれども、ここが人口の大きな山になってございまして、この世帯がこれから持ち家取得時期に入ってくるということでございます。4ページを見ていただくと、住み替えのパターンでございまして、25歳から30代、40代あたりが住み替えが多いということでございますけれども、その住み替えの内訳を見ていただくと、黄色っぽい所が借家への住み替え、緑っぽい所が持ち家への住み替えでございまして、住み替え全体としては30代までに多いわけでございますけれども、持ち家の取得というのは30代から40代の緑の所ですけれども、30代から40代が多いということでございます。

5ページを見ていただくと、先程申し上げた第2次ベビーブーム世代というのがこれからちょうど、30代、40代の持ち家取得期に入ってきます。2000年、2010年、2020年と、時期を追って先程の世代推計を年齢別に落としたものでございますけれども、第2次ベビーブーム世代が2010年には35から39歳の所に入ってきますので、従来のパターンでいくと第2次ベビーブーマーの量的に多い層が持ち家取得ということに入ってくるということでございます。

6ページは、それをもう少し分かりやすくグラフに落としたものでございます。全部これは推計でございまして、年齢別に持ち家への入居世帯数を推計したものでございます。3本の棒グラフは、赤い所が94年から98年の実績、黄色い所は2006年から2010年までの持ち家取得を推計したもの、青い所は2016年から2020年までの持ち家取得を推計したものでございます。35歳から39歳の所で黄色が大きく伸びていることで分かりますように、2010年頃までの持ち家取得が伸びてくる。特に35歳から39歳あたりの持ち家取得が伸びてくるというふうに推計されるところでございまして。

7ページは地域別に見たもので、時間の関係で省略させていただきます。

8ページに参りまして、住宅取得能力の関係でございます。これはまず、住宅の年収倍率を見たものでございます。もちろん、住宅の負担といえますのは、時の金利とか地価などで変わってくるものでございますが、指標としては年収倍率が一番基本的なものかと思えます。赤が建売、青がマンション、緑は定期借地権、これはサンプル調査ですけれども、落としたもので、平成2年のピーク時には年収倍率は、建売で8倍建ったわけでございますが、だんだん低下してきておりまして、建売で6.4倍、マンションで4.9倍、定期借地の場合は4.3倍ということでございます。

下の方は、先程の住宅取得の年代といえますが、30代から40代の年齢で換算したものでございまして、当然ながらまだ年収が低うございますので年収倍率が上がりまして、マンションで6倍以上、建売だと8倍以上ということになって、まだまだ住宅取得は容易ではないということが伺われるところでございます。

9ページでございます。これは家計調査あるいは全国消費実態調査から、世帯主年齢別に住宅関係の経費の負担あるいは保有資産の状況を見たものでございます。上の段、住宅関係経費の負担でございますが、赤が棒グラフ、折れ線グラフとも、持ち家を持って住宅ローンを払っている世帯、青は借家に住んで家賃を払っている世帯ということでございますけれども、赤の方の、ローンを支払っている世帯が、どの年齢階層で見ましても、負担が非常に大きい。特に年齢40歳前半ぐらいまでか、収入に対して17%以上のローン返済ということで生活を圧迫していることが伺われます。

賃貸住宅の方は負担が低くなってございますが、これは統計上、質の悪い賃貸住宅に入っている場合も含まれますので相当低くなっているわけでございます。

その下の段は、世帯主年齢別保有資産の状況ということで、先程から御議論があるところでございますけれども、高齢者層が金融資産、不動産資産ともに、その大部分を保有しているという状況でございます。

10ページでございます。これはシミュレーションをしたものでございますが、上に世帯の状況を書いてございます。夫35歳、妻33歳。現在、月10万円の借家に住んでおられる世帯。資産としては預貯金1,500万円を持っていて、給与は年収約770万円というような世帯を想定いたしまして、その世帯が、その時点で月14万円の賃貸住宅に住む場合、4,500万円の分譲住宅を購入する場合、定期借地権で分譲住宅を購入する場合ということで、それぞれ一定の過程を置きまして、その後の家計の状況あるい

は59歳、定年前の資産の状況をシミュレーションしたものでございます。賃貸住宅の場合は、当然ながら資産、不動産は残りませんが、最終的に預貯金として2,730万円残る。分譲住宅、土地まで所有した場合には、預貯金は960万円ということで、賃貸住宅に比べると少ないわけでございますが、土地、住宅が残るということでございます。定期借地の場合は、その両方をとるといいますか、預貯金については1,770万円、保証金が、いずれ300万円帰ってくる。住宅とあとは定期借地権の残り分が残っているということでございます。その家庭の負担は真ん中に書いてございますけれども、定期借地の場合、非常に負担が低くなっていくということでございます。あくまでも試算でございます。

定期借地、中古住宅につきまして簡単に今の状況を見たものでございます。定期借地権につきましては、11ページでございますが、増えてきてございまして、3年連続、5,000戸を突破ということで、現在3万5,000戸が供給されている。戸建てが類型2万3,000戸、マンションが1万2,000戸ぐらいということでございます。

13ページが中古住宅市場の状況ということで、我が国の中古住宅流通市場はまだまだ未成熟ということでございます。中古住宅流通量の諸外国との比較は難しいわけでございますけれども、アメリカが住宅ストック全体に占める中古住宅流通量の割合が3.7%、日本はそれに対して0.3%ということで12倍ぐらいの違いがある。その下には人口1,000人当たりの新規の着工と中古住宅流通量の比較がございまして、アメリカは新規着工が1,000人当たり6戸に対して中古住宅流通量が19戸となっておりますが、一方で日本は、着工が10戸に対して中古流通量は1戸ということで、中古住宅流通市場が非常に未成熟である。一番下の段で見ますと、住宅の平均耐用年数は非常に短いということがお分かりかと思えます。

今の持ち家、賃貸の関係で、A3の横長の論点のところだけ簡単に見ていただければと思いますが、5ページになります。一番下に「今後への土地政策の課題」と書いてございます。大きく四つ書いてございまして、
として、まだ若年層を中心に住宅の取得が厳しいということで、今後、住宅地の取得や借地の負担を小さくし、住宅取得が容易になるような方策が必要ではないかということ。
として、多様なニーズに合わせて多様な選択が出来るように、賃貸住宅市場や定期借地権付住宅市場などを整備する必要があるのではないか。
として、高齢者が保有する資産の若者への移転を促していくべきではないか。
として、流通コストの軽減など中古住宅市場の整備が必要なのではないか。

次に資料4-3を見ていただければと思います。「生活の豊かさについての考え方」と

いうことでございます。

1ページ、これは事務局の方で試行錯誤しながら、住生活の豊かさを今後どうやって考えていくかというものをポンチ絵的につくったものでございます。大きく「基礎的ニーズ」というものと「個人の価値観に基づく選択的ニーズ」と分けてございます。「基礎的ニーズ」の中に「安全・安心・健康」という概念と「持続可能性」ということを入れてございます。「個人の価値観に基づく選択的ニーズ」としましては、「都市的利便性・快適性」「ゆとり・自然環境」「地域社会への参加・コミュニケーション」というふうに大きく分けてございます。

横軸は住宅性能・設備という、住宅そのものの問題と、周辺環境の問題というふうに分けてございます。全体として一番右端にあるように、家計とか財政制約ということがあるわけでございますけれども、その中で、今後、住生活をどういうふうに考えていくかということでございます。

「安全・安心・健康」の中では、住宅のバリアフリー化、耐震性・耐火性の向上、密集市街地の解消、生活関連社会資本の整備ということが出てこようかと思えます。「持続可能性」という観点では、地球環境あるいは資源の有限性への配慮ということが出てこようかと思えます。

「個人の価値観に基づく選択的ニーズ」ということでは、「都市的利便性・快適性」というところで、付加サービスによる生活のバックアップあるいは高度な交通利便性、教育文化施設へのアクセスということで、そういう方々は都心居住志向、マンション居住志向に行くのかな。一方で、「ゆとり・自然環境」では、住宅や敷地の広さであるとか自然環境とのふれあいを重視される方は、郊外、地方居住志向、一戸建て志向というふうになるのかなということでございます。この両者は基本的にはトレードオフの関係にあるかということでございますが、先程委員からお話ございましたけれども、ライフステージに応じた住み替えを進める、あるいはマルチハビテーションということで、その両方を享受するような動きもあろうかと思えます。

もう一つ、下の段で「地域社会への参加・コミュニケーション」ということで、住まいづくり、あるいは街づくりにこれから参加していく、IT化、テレワークへの対応ということで、新しいニーズへの対応というのもあろうかと思えます。こういうことで住生活の豊かさを計る項目を整理したものでございます。

2ページ以降、客観的に今の住生活の現状を幾つかの指標で見させていただきます。生活関連

社会資本ということでは、道路面積、公園面積、電線地中化、それぞれ東京と諸外国を比較してございますが、東京がまだまだ十分ではない。下の段では密集市街地の分布を書いてございますけれども、緊急的に整備しなければいけない密集市街地が相当残っているということでございます。

3ページ目、特に子育て期の世帯の今の居住状況ということでございます。家計的に苦しいということが先程ございましたけれども、広さで見ましても、夫婦と6歳未満の者、あるいは夫婦と6から17歳未満の子供の世帯という所を見ていただくと、床面積別に赤、オレンジ、黄色あたりは80㎡未満ということでございますけれども、夫婦と6歳未満の方の世帯の居住状況は、80㎡未満が約7割ぐらい、6から17歳ぐらいの子供を抱えておられる世帯の方で5割ぐらいが80㎡未満の住宅にまだ居住しておられるということでございます。

下の段は、不満率を見たものでございますけれども、真ん中から右あたり、親と子、子供の年齢別に書いてございますけれども、このあたりが住宅の広さあるいは間取りに対する不満率が大きいということでございます。

4ページ以降、国民の意識について幾つか見たものでございます。住宅に関する評価につきましては、昭和63年、平成5年と、段々低下はしてきてございますが、まだ47.5%は不満。その中では高齢者等への配慮、遮音性、断熱性というところへの不満が大きい。都市圏別あるいは持家・借家別で見ますと、大都市圏借家居住者の持ち家不満率が高いということでございます。

5ページに参りまして、これは住環境について同じように見たものでございますけれども、同様の傾向でございますが、真ん中の各要素に対する評価別で見ますと、子供の遊び場、公園、公民館、図書館などの利用という面で不満が大きいということでございます。

6ページ、これは望ましい住宅というのを色々な制約条件なしで聞いたものでございまして、戸建てとマンションとどちらがよいかということでございますが、80%が戸建てということで、まだまだ戸建て志向が強いということでございます。ただ、内訳を見ますと、大都市圏、若い方、あるいは賃貸住宅の居住者で見ますと、戸建て志向は若干小さくなってございます。逆に積極的にマンションがよいという方も増えてくるということでございます。戸建てが望ましい理由、マンションが望ましい理由が下に書いてございますが、戸建てが良いのは、隣との関係に気を使わないであるとか広い物件が多い。マンションが良い理由は、防犯面あるいは建物管理の面ということでございます。

7ページ目、これは住み替えに関する意識ということでございます。全体としては5割ぐらいの方が永住するつもりということでございますが、地域別あるいは年齢別に見ますと、同じように大都市圏、若い年齢の方、賃貸住宅の方は、将来的に住み替えるつもりの方が多くなっていくということでございます。

8ページ目、これは議論がございましたが、高齢者の方の住まい方ということでございまして、高齢者の方に聞いたものでございますけれども、上のグラフは、青が住み慣れた地域に住み続けたい、赤は自然環境に恵まれた地域に住みたい、黄色は日常生活の利便が高い所に住みたいということで、住み慣れた地域に住み続けたい方が非常に多いということでございます。

子供夫婦との住まい方では、同居、隣居、近居、それぞれ希望が強いということでございます。

9ページ、農村居住、セカンドハウス等ということでございますが、潜在的には農村に居住したい方が都市住民の4分の1程度いるということ。あるいは二次的住宅、セカンドハウスのストックが増えてきているということが書いてございます。

10ページ以下でございますが、最近の住宅とか住宅地の例ということで、色々新しいニーズにこたえた住宅団地ができてございますので御紹介してございます。10ページは定期借地の例でございます。左側に委員が会長をされております三菱地所から銀座タワーがこの前出てきておりまして、これは80㎡台で4,000万円、所有権付より3割程度安いということで、非常に人気を博したものでございます。

右側は戸建て住宅の定期借地、公団あるいはミサワホーム等の例を書いてございますが、色々なパターンの中で定期借地の物件が出てきているということでございます。

11ページは、多様な住まい方への対応ということで、左側のSOHO住宅の提供あるいはスケルトン・インフィル(SI)構造により、間取りを自由に設計するというものが最近出てきている。右側では、オーダーメイドやコーポラティブハウスということで、住み手がそういう設計に参加していくというものも出てきています。

12ページ、高齢者等に配慮した居住環境ということで、バリアフリー、高齢者向きサービス付き住宅が出てきているということでございます。

13ページは、自然環境との共生、良好な景観の形成ということで、環境共生住宅あるいは環境共生都市ということで色々例が出てきているということでございます。

最後にA3の一番最後のページに、「今後の土地政策の課題」を書いてございますが、

住宅地については、防災性の確保などの基礎的なニーズは充足されるような十分な配慮が必要なのではないか。生活の豊かさに関する様々な価値観に基づいて自由な選択が出来るような市場の整備が必要ではないだろうか。若いファミリー世帯が生活レベルを落とさずに、ゆとりある住宅に居住出来るような方策が必要ではないだろうか。高齢社会におきましては、高齢者のニーズにこれまで以上にきめ細かに対応出来るような住宅地の供給方策が必要なのではないか。真に豊かで文化的な生活のために、全国一律の発想ではなくて、自治体と住民が一体となった個性ある街づくりが必要なのではないかということでもめさせていただきます。

長くなりまして恐縮でございます。以上でございます。

部会長 私の不手際で時間が少しオーバーしているのですが、皆様方から、ただいまの事務局からの御説明につきまして御質問なり御意見をいただければと思います。いかがでございましょうか。

事務局 一言だけコメントさせていただきますと、かなり暫定バージョンということで、私どもの方で資料を作っている部分がありまして、例えば世帯推計などは、新しい人口推計に基づくものが、まだ人口問題研究所からきちんと出ておりまので、仮の数字で出させていただきます。

部会長 いかがでございますか。アンケートとか様々な問題についての国際比較関係はすぐ手に入るのですか。

事務局 調べてみないと分かりませんが、外国が同じようなアンケートをやっているかどうかというのがありますので。データ自体は比較的入りやすいのですけれども。

部会長 持ち家志向かとか。

事務局 調べてみます。余り聞いたことがないものですから。

部会長 このバージョンは途中経過ということでございますので、いずれ皆様方から色々御意見をいただきたいと思えます。

事務局 非住宅の方の御説明もさせていただきたいと思えますので、併せてまた一緒に御議論をさせていただきたいと思えます。

部会長 はい。それでは、いずれにいたしましても、いただきました御意見を踏まえまして全体としての取りまとめを受けて進めてまいりたいと思えます。

部会長 それでは、以上をもちまして、本日の議事を終了したいと思います。今日御発表いただきました福澤委員と白石委員につきましては、どうもありがとうございました。また、皆様方から活発な御議論をいただきまして本当にありがとうございます。

最後に、事務局から連絡があります。

事務局 部会長、どうもありがとうございました。委員の皆様方におかれましても貴重な御意見をいただきましてありがとうございました。次回の第4回企画部会でございますが、一応7月下旬で日程調整をさせていただこうと思っております。後ほど事務局から委員の皆様方の御都合を調整させていただきたいと思っております。よろしくお願いたします。どうもありがとうございました。

午後0時10分 閉会