

独立行政法人改革等に関する分科会第4WG
第4回議事録

内閣官房行政改革推進本部事務局

○座長 それでは、皆様おそろいになりましたので、第4回「独立行政法人改革等に関する分科会第4WG」を開催させていただきます。

本日も御多用の中を御出席いただきまして、ありがとうございます。

それでは、これから議事に入りますが、その前に、前回の会議の最後に事務局から説明がありました、都市再生機構の今後の経営についての試算についての指摘につきまして、その議論を踏まえまして再整理をしてきたとのことですので、事務局から再度御説明をお願いいたします。

○事務局 失礼いたします。

前回、21日の会議の際、時間の関係で一番最後のときにかなり早口で御説明させていただいたところがございますけれども、そのときの委員の先生方の御指摘も踏まえて、我々、もう一回、再トライしてみたいと思っている次第でございます。

といいますのも、URから御説明いただいた試算というものは、今後、経営改善策を検討するに際して非常に重要なファクターになります。したがって、この試算にどのようなものを織り込んで、それに対して何が必要な経営改善策かということを議論する意味で、この試算の位置づけをどうするかが非常に重要であると考えた次第でございます。

まず、この試算は、10年を見通して、この試算というものを形成してございます。しかし、前回も申し上げたとおりでございますが、やはり金利上昇といったもの、そういったリスクの増加というものは、この10年を超えたところで本格化するであろうと思っております。したがって、この10年を超過いたしますと、今、黒字という形になっているものも赤字に転落するおそれは多分に含み得ると考えております。我々は、経営改善策を考えるに際して、そうした見通しに対して何が必要なのかということを、少しそこは厳しく検討していくべきではないかと考えてございまして、再整理して大きく3点述べさせていただきます。

第1点目でございますけれども、先ほど申しましたとおり、この金利上昇による利払いの増加というものは、10年を超えたところで本格化するものであることから、試算は今後20年間を見通したものと、このリスクを乗り越えられるような経営改善策を検討いただきたいという点。

また、試算の示し方につきましては、URのキャッシュフローの推移が最終的に負債の削減にどのようにつながるのかという全体像が一目で理解できるような形にしていきたいという点。

さらに第3点、賃貸住宅事業の中を高額賃貸等のセグメントに分けて試算をお示しいただきたい。これは委員から、いわゆる賃貸事業の上下分離の際にも、まずは区分経理だというお話もございました。こうしたものも経営改善の中でどういうふうを考えていくかというのは重要な視点ではないかと思っておりますので、そうした点、特にこの高額賃貸等のセグメントに分けて試算を示していただきたいという点でございます。

以上、御議論いただいた上で、前回は、事務局の案ですという形で終わってしまってい

るところがございますけれども、この会として、今後 UR に試算を御検討、それを踏まえて経営改善策というものを考えていただくベースのものとして、この会としてのコンセンサスをいただきたいという意味でさらに説明させていただいた次第でございます。

よろしく申し上げます。

○座長 ありがとうございます。

やはり財務の健全性、それから、財務の構造がどうなっているか。今のように、金利が上昇したときのリスクというのはやはりきちんと考えていただいたほうが今後の議論にも役に立つと思いますので、短期だけを考えていますと、またもう一度、こういう委員会を開いてということになってしまうと思いますので、ぜひよろしく願いいたします。

これに関しまして、それでは、先生どうぞ。

○委員 1点質問と、1点意見を申し上げます。

まず質問ですけれども、最後の高額賃貸等セグメントのところですが、これは幾らで高額と考えるかというところは明確にさせていただいたほうがよろしいのではないかと。聞くところによると、24年の会合では10万とか云々という話が出ているようですけれども、私はせんだってのリクルートさんの御説明が非常に納得感ある金額ラインだなと思うわけですが、どこのところでセグメントするのかというところは明確にしたほうがいいという意味での質問です。

もう一つ、意見ですけれども、今後 UR として、ずっと今の70万戸の規模を持続的に維持するという考え方でいくのか。それとも、全面的な建てかえが必要な場合には、それは維持するのはやめて、売却するという方向で考えるのか。その辺のところの考え方も、今、決める必要はないかもしれないのですが、幅広に示していただくことが適当ではないかと思うところです。

ちなみに、セーフティーネットという観点に立ったときの最大の必要戸数は、私は40万戸ぐらいではないかと考えているわけなのです。仮にそうだとすると、あと30万戸の部分はもう要らないのではないかと。それはどんどん廃止していくべきではないかという見方になってもおかしくないわけです。物理的にうまく区分できるかどうかという問題があるので、現実的にどこまでできるかというところはあるわけですが、とにかくかように全面的な更新・建てかえをやるのかどうかは一つ考えどころではないかなと思うのです。

それから、URさんの場合に、今の話に関連してなのですけれども、非常に一つの敷地のところで余裕を持って建てられているのですよ。そのところを、今、建てかえのときなんかは一部売却ということなんかを選択されているわけですが、そういう話も含めて考えることもありだろうなと思いますが、とにかく、その辺のところの道筋というのは幅広に提示していただく必要もあると思いますし、それに対してどういう道筋が適切ではないかという我々のほうの意見になってくると思います。

○座長 お願いします。

○事務局 一番最初の高額というラインのお話でございますが、ここは今まで高額物件イ

コール売却という一つのテーマがあって、そういう意味では非常に高額は幾らというふう
に定義づけることがひとり歩きしてしまいかねない、若干微妙な問題なのかなと思ってお
ります。

ただ、今回セグメントに分けてというのは、もともと議論の中で5つぐらいのセグメン
トに分けられるはずだと。そうすると、相互の中で内部補助のようなお互いの関係が明確
になってくるはずだという御指摘があったものですから、ここはこのセグメントを、例え
ば賃貸の平均家賃で輪切りにして5つぐらいに分けるとか、5つが無理だったら3つとい
う選択肢もあるのかもしれませんが、そういう分け方をしていただければいいのか
なと思っておりますが、ただ、金額が20なのか、15なのか、10なのかというところ
に何か政策的意味があるものではない。今の段階でその後の試算の扱いに直結する話では
ないかと思っております。

それから、先ほどのストックのことなのですが、シミュレーションについてはストック
再編方針を前提にされていることだと思います。ただ、先生おっしゃるように、もっと低
収益の物件とか未利用地とか、そういうものを減らしていく、低収益の物件からもっとス
トックを減らしていくという積極的な手法をとるのであれば、もしそういうものが70年
の寿命を迎える前のものについて、そういう処理をしていけば、それはそれでまた償却損、
コストもかかってくる話ですから、そういうものを織り込んで、さらに積極的な経営改善
に結びつくのか。それは経営改善計画の中で示していただくべきものなのかなというふう
にも思っております。

○座長 それでは、お願いします。

○国土交通省 大枠は、私のほうから結論を言うわけにはいかないのですが、額で単純に
切るのもなかなか難しいものがあって、1つは東京の都心ないしはそれに準ずるところの、
形態で言えば、全部それにするということではありませんけれども、タワーマンション型
のものが一つの切り口かなということの中で議論しています。また御相談なり御指導い
ただければと思います。

それから、ストック削減の話が、今、事務局のほうからもありましたけれども、既に平
成19年にストック再生・再編方針というものをつくってございまして、これが未来永劫この
ままであるということでは決してございませんが、今、生きておりますので、これをベー
スにいろいろな数字を出しています。ちなみに、平成30年までに10万戸の再編というこ
とは、一部建てかえが入ってきたり、集約・廃止みたいなものが入るのですが、再編に着
手して5万戸のストックを削減すると。それから、これは年度が長過ぎるという話がある
かもしれませんが、平成60年までにストックの3割を削減する。3割ということは20万
戸余りの削減でございますから、50万戸ぐらいにするということで、これが既に方針で
ございまして、シミュレーションは一応、これをベースにさせていただいているというこ
とでございます。

それから、容積が余っているのではないかという御指摘はそのとおりなのですが、

一方で、例えば建てかえ・再編にこれから着手するところは、立地的には多少郊外に及んでまいります。具体例で申しますと草加・松原で、これは既に着手していますが、駅前のところは高層でいいのですけれども、団地の端っこは徒歩15分ぐらいになります。こういうところは売るとすれば戸建てでしか売れないのではないかとということで、ある容積に必ず使えるわけではないなという感じがしていますので、これは団地の立地にそれぞれよるのかなと思っています。

○座長 どうぞ。

○委員 セグメントを分ける区分経理という話がありましたので、これは分権的な視点ということにもかかわるのですけれども、基本的に私ども素人がここで中央集権的にああだこうだと言っても、それは現場で御苦労されている方の知識と比べたら圧倒的に情報がないわけでありまして、それはまずどう区分経理したらいいのか。それで、どうやったら一番うまく利益が上がるのかということについても現場のお知恵を拝借して分けるというのが一番重要なのではないかと思います。

これは会計的に言いますと、いわゆるマネジメントアプローチと言われるものでありまして、従来、セグメント情報と言いますと、当社は単一セグメントにつき、セグメント情報は省略するという公表が非常に多かったわけですけれども、内部的に分けて管理しているのであれば、その内部的に分けているセグメントで公表せよというのが今の基本的な趨勢でございまして、そのように、これがベストだと思うグルーピングを中でされて、それで管理されていると思うわけです。その管理の単位というのは、恐らく全体として見たときに一番意味のある区分経理だろうと思いますので、まずはそういった形の区分経理をしていただくのがいいのかなと。実際、既にされていると思いますが、例えばそれを出していただくというのがいいのかなと思っています。

○座長 よろしいですか。

○委員 それなりにURさんの管理のやり方についてはお聞きしていますので、今の点について触れさせていただきます。

URさんは、それこそ団地単位の損益の管理がされるようになったのがつい最近なのです。そういう状況なものですので、先生が想定されているようなところが出てくるかどうか。団地単位では今の話で、現状のところは、今、始めたばかりですから、出ているのですか。

○都市再生機構 おっしゃるとおりで、団地単位の損益管理はここ数年始めたところなのですけれども、この数字はございます。ただ、一部の支出項目については、当然、案分して割り振るようなこともしておりますので、そういう仮定を置いての計算ということであればグルーピングして試算できるのではないかと思います。

○委員 グルーピングは物すごく広がったみたいですね。今のところで、去年かことしにできたシステムのところでは完全に団地単位で捉えるようになっているという状況なのですね。

○都市再生機構 今は団地単位で数字を出すことは可能です。

○座長 過去に全部さかのぼらなくても、現状がどうかということだけでもわかるところでいいのではないかと思います。

どうぞ。

○委員 逆に、団地単位だと数が非常に多うございまして、細か過ぎるということはないですか。

○都市再生機構 ですから多分、団地の形態というのですか、それでグルーピングして、都心のタワー型のものとか、典型的な郊外型のものとか、幾つかグループで整理することになるかと思えます。それはもちろん、ベースの団地情報がありますから、数字を出すことは可能だと思えます。

○委員 それは恐らく、コスト削減する場合に、こういう項目を減らすのがきく、こういう管理の仕方がきくというものの共通属性が恐らくあると思えますので、それでは、タワー型と郊外の団地では違うということがあれば、そこは当然、自然に分かれてくるということであろうかと思えます。

○座長 ほかによろしいでしょうか。

それでは、国土交通省、URにおきましては、今の委員の御意見なども踏まえまして、今後、試算を検討していただいて、経営改革のほうに進んでいただければと思います。

次に「今後のURの組織・業務の在り方について」の議論に入りたいと思います。事務局から説明をよろしくお願いいたします。

○事務局 失礼いたします。資料1に即しまして御説明申し上げます。

まず、全体的に、この資料の構成は大きく、事業ごとの政策的役割と、今後直面するであろう財務上の問題を列記した上で、今後の改革の視点を幾つかに集約し、表に出ておりませんけれども、こうしたものを加味した上で、どれを基本的な考え方とし、どういう順序で改革を進めていくかという形で項目を列記してございます。

そういう全体の構成になっているということをお知らせ申しました上で、各論に入らせていただきます。

2ページで「政策的役割について」でございまして。

まず、都市再生事業についてでございますが、これは、意見の中では都市マネジメントの支援というものが今後重要となる。公的・中立的な機関としての意義は大きい。あるいは全体的に見れば、密集市街地の再開発、防災減災まちづくり、それから、オリンピックなどといった政策的テーマは多いという意見がございました。こうした意義についての意見の大きな相違はないと考えてございます。

続きまして、賃貸住宅事業でございます。

まず1点目で、初期の役割についてどう考えるかということでございます。これについては、大都市勤労者への住宅供給という役割は終わっているということは共通認識であると理解します。その上で、現在の居住者に対するケアというものに大きな役割を見出すか、他方、公的なミッションというものを限定的に解するか。双方の見解があったというところ

ろであろうと考えてございます。

また、高額賃貸住宅事業という点、このページの下でございますけれども、これにつきましては10万円～20万円の賃貸を競業というのかというところについての疑問が呈されましたが、都心部のタワーマンションという意味では、リートを持つ大手不動産や商社と競合するという意見。競業するけれども、その競業の度合いは高くないという意見、双方ございます。いずれにしても、競合はしているという見解は示されたところだと思います。

3ページをおめくりいただければと思いますが、そうしたものに対する政策的意義について、高層タワー等をURが実施する政策的意義について疑問が呈されている。これに対して、建設当時の政策的意義を御説明の上、今のマーケットでの政策的意義がどうかということは御指摘のとおりという回答もあったところでございます。

続きまして、高齢者向け住宅の供給というところについてでございます。これは現状の動向ということで言えば、まず持家率の低下、高齢者の増加ということで、高齢者の賃貸住宅居住は増加する。その確保が課題であろうということで、URは民間では受け入れがたい者を受け入れているという意義は大きいという見解が示されてございました。

これに関して、真ん中にごございますけれども、住宅の直接供給というものは、ある地域の特定の者のみが便益を受けることになるという意見があった。他方、コミュニティーミックスの実験場という役割は期待できるという意見もありました。いずれにしても、高齢者世帯・低所得世帯に対する役割としてどの程度の戸数が必要なのかということを考えるべきではないかという意見もあったところでございます。

4つ目の論点で、これが賃貸料の差額の論点で、低所得者等に対する居住の安定というところでくくらせていただいております。これに関しては、まず県営住宅の関係で、県営住宅の入居者の収入が下がり、URが公営住宅のフリンジのところになってきたという認識が示されてございました。

これに関連しまして、URが行っている家賃改定減額に関しては、URの居住者のみが享受できるもの。また「高齢者向け優良賃貸住宅」に係る家賃減額についても、URが国庫補助の裏負担をさせられているという御説明もございました。といいますのも、これに関しまして、UR居住者のみが享受し、他への移動性がなければ、「政策的」といっても社会保障の領域ではないかという意見があったところでございます。

他方、セーフティーネットをURが担うということであれば、URはマーケットレートで家賃をもらいつつ、そこは何らかの国の援助がなければできないのではないかという意見があったところでございます。

続きまして、「直面する財務上の課題について」というところでございます。これは大きく5つに整理してございます。

まず、金利上昇。これはリスクを考慮することが必要と。これに関連して、金利が上がる場合に、家賃を上げることに時間がかかり、その機動性を懸念するという意見があったところを御紹介しています。

続きまして、ストックの老朽化で、これは40年以上の物件というものは今日のスペックに合わない。古い物件のほうが立地がよいので、運用するのであれば建てかえをして収益を上げるという判断もあり得たのではないかという意見がございました。他方、70年の償還期間については長いのではないかという意見。また、これに関連して、県営住宅の例でございましたけれども、建てかえ需要のピークを見越して、あらかじめピークカットを行った事例もここに御紹介させていただいています。

3つ目、資産売却リスクに関しましては、収益性の高い物件を売却することは、キャッシュフロー上マイナスという意見がございまして。また、独法が財投機関として割引率が2.5%であることに特に問題はないが、民間ベースでは資産が下落するという意見がございました。

ニュータウンにつきましてでございますけれども、ニュータウンは民借りのため、金利の足が速いので、ここ2～3年でどこまで簿価を落とせるかが課題。また、この処分期間全体としまして相当なマイナスで閉じざるを得ないのではないかという意見がございました。

さらに人口減少リスクに関しては、これは家賃の需給動向を左右する大きな要因という意見で、県営住宅でも今後のあり方を検討しているというものの御紹介がございました。一方、事業者からは、首都圏は増加傾向であり、2020年まではこのままで行けるという意見もあったところでございます。

こうした課題を踏まえて、まず改革の視点というものを3つにまとめさせていただきました。

まずは、ミッションの明確化という点でくくってございます。これはURのミッションを再定義し、どのような社会的課題のために何をなすべきか、何をしなくてよいのかということ明らかにし、政策体系図をつくっていくべきという意見で、また、ミッションが終わったものについては直ちに店じまいをすることが必要。あるいは政策の期間を明確にし、終了時点で赤字であってもこれは明らかにしていくということも必要であるという意見をここにまとめさせていただいています。また、震災復興関連も、公団設立時の目標からすると、これは主要な柱とするのであれば再定義が必要なのではないかという意見がございまして、ここに入れさせていただいています。

他方、2つ目の論点といたしましては財政構造の健全化ということでございます。これはURの将来のキャッシュフローが最大になるような選択が財務問題を解決する最大のポイントであるという考え方でございます。その観点に立てば、経営の民営化は理解できるが、資産売却、株式上場、事業譲渡も財務に大きなマイナスをもたらすという意見でございます。

会議では、このいずれかを優先すべきかという点で意見のさまざまな相違があるわけですが、この会議の中では、この両者を両立させるという意見として、市場で借りられない人へのセーフティーネットのみのミッションに限られれば赤字解消はできない。

それで、ミッションは明確にした上で、ある程度の期間まで赤字が解消できるように残し、なるべく民の力で収益を改善させていくというダイナミックなトランジションが必要なのではないかという意見がございました。これを3点目の視点でございます。

これを踏まえて、改革をどのような順序でもって進めていくかという観点で、次の3点に分けて項目を設けさせていただいています。

その前提として、まず第1に基本的な考え方を示してございます。これは先ほど来、御紹介してございますけれども、これは簡単に申し上げれば、URのミッションの再定義というものを重点に置くべきであるという意見と、巨額の負債の削減というものが政策的役割を考えると同じか、それ以上に重要であるという意見。ミッションが終わったものは直ちに店じまいが必要であるという意見の反面、明確にはしつつも、ある程度の期間までは残し、赤字の解消をやっていくという観点も必要なのではないかという論点になるのではないかと考えてございます。

そうした観点を踏まえて、2番目といたしましては、当面、まず経営改善策として何をなすべきかという点を、これは6つに分けて記載してございます。

1つ目は、上下分離方式でございます。後で御紹介があると思っておりますので、ここは割愛させていただこうかと思っておりますけれども、上下分離方式というものがござい

ます。第2の論点といたしましては、住宅管理コストの削減というところでございます。これは1つには、現状であっても団地マネジャーに業績連動報酬というものを取り入れることで効率化が進むのではないか。あるいは民間は、建てかえ時などでさまざま、速やかに細かく移転先・補償金などで対応するが、URはなかなかそこが慎重なために処理期間が長くなって損失家賃も大きくなって、こういうものは民間のノウハウが生かせるのではないかという意見がございましたので、これをまとめさせていただいております。

さらに次の7ページでございますけれども、3番目の点といたしまして、家賃設定の見直しという項目でございます。これは家賃はなかなか上げられない反面、下がる時はすぐに既存の家賃も下がるということが民間ではなかなかあり得ないということ。また、都心の競争力のある物件は民間並みの家賃に下げていく。他方、比較的古くて居住の長い物件は、一定の入居資格を設けて、資格に該当する者についてはさまざまな住宅扶助費などで、これは経営と切り離して考えるべきであるという意見がございました。

また、いわゆる「庭先賃貸」というものについては、土地取得費を考慮していないということ。あと、高額物件価格帯の中に古いURの団地があれば、この高額物件というのはなかなか標準住戸として設定できなくて「市場家賃」といっても周りのUR団地に拘束されてしまうということがございました。他方、家賃は広い意味でいう「市場家賃」に収まっていて、これを2割、3割と上げられるものではないのではないかという見解もございました。

続きまして、4つ目の点として、関係会社の整理・合理化というところでございます。

これはこれから御議論いただきたい点ということでございますけれども、第1回目のときにURの取り組みという形での御紹介があったところでございます。

さらに、ストック再編という点につきましては1つ、これは遊休不動産が売却対象になる最初の候補で、次に売却を考えるべきは不動産更地価額によって生じている利益が少ないような物件、こういうものは将来キャッシュフローとの比較検討をしながら、その検討を行っていくことが必要であろうという意見をここに掲載してございます。また、先ほども御紹介しましたけれども、なかなか古い物件というものは、これは立地がよいので、運用するのであれば建てかえをして収益を上げる判断もあり得るのではないかという意見をここに掲げてございました。

最後に、民間活力の導入で、これに関しましては都市再生事業について、SPCをつくるなどにより、民間とURとで利益を分け合う仕組みを構築していくことが考えられるのではないかという意見。他方、一方で民活という観点では市場化テストの手法の検証も必要ではないかという意見がございました。

さらに、最後の8ページ目で、3点目でございます。こうした当面の改善措置を講じつつも、最終的にこの民業補完の徹底という観点で改革を進めていくべきであるという観点で幾つかの意見がございました。

1つは、高額な賃貸物件を財投をつぎ込んで引き続きアセットとして保有し、運営していかねばならないのかということについては議論が必要であるという意見。これは政策的意義はどこにあるのかという意見。ミッションが終わっているものについては直ちに店じまいすることが必要なのではないかという意見。これに関しては、民間に譲っていただきたいという事業者の意見もございました。これに対して、他方、資産売却はさまざまな譲渡も含めて大きなマイナスをもたらし、キャッシュフローを最大化する手段とはなり得ないという意見もございました。

ここは先ほど基本的な考え方でお示ししたとおり、ミッションは明確にした上で、ある程度の期間を持って赤字が解消できるように残し、なるべく民の力を使って収益を改善していくようなトランジションが必要なのではないかという議論とあわせて御検討・御議論をいただければと考えている次第でございます。

以上でございます。

○座長 ありがとうございます。

これは今後、ここでの議論を整理して、それから、最後にまとめていくのに重要な、一番最初のたたき台になると思います。特に、ちょっとあけていただきますと、5ページ目に「改革の視点について」というものが課題になっておりまして、それから、6ページ目からは「改革の進め方について」重点的に御意見をいただければと思いますけれども、委員から御用意いただいております資料がございますので、上下分離方式について御意見をいただければと思います。よろしくお願いたします。

○委員 お手元に2つのコラムで、表裏4ページの非公表資料というものです。私の名前

で「独立行政法人都市再生機構上下分離案」というタイトルになっているものでございます。

このワーキンググループは進捗が速いものでして、最終的な終わりも非常に近づいているということで、早目にアイデアを出していかないと間に合わないということで、いささか雑駁なものでございまして、これは私も記憶で書いておりますので、一部記憶違い、あるいは関係各所に配慮に欠けた不適切な表現等々ある可能性がございますので、その辺、御叱正をいただきまして、修正してまとめていきたいと考えております。

基本的に、前半部分は現状の再掲でございまして、今、御説明いただいた点と大きく違うものではございません。70年の減価償却ということではありますが、これは減価償却期間が、法人税法の耐用年数が65年の時代に、原価家賃を前提にして、できるだけ低廉に住宅を供給しようというものであったので、善意に基づいているということは言えるかと思いますが、税法の耐用年数が47年になっても、組織改編があっても、原価家賃から市場家賃へと変化しても70年のまま維持されてきたという点が1つはあるかと思えます。

以前、1回見学させていただいたこともありまして、いわゆる賃貸住宅はかなり堅牢につくられていますので、物理的には恐らく70年は優に超えるものであろうと理解しております。ただ、間取りその他が合わなくなって、特に高度成長期以前につくったものについては場合によっては建てかえたほうが良いということで、現状、50年で建てかえていると。ただ、今後、高度成長期以降のものについては、物理的に建てかえる必要はないというお話も伺っております。

ただ、例年300億円から400億円ぐらい減損損失が出ているのが一方の事実でございまして、これはひょっとしたら除却損が入っているのかなという気はいたしますけれども、少なくとも一部の減損損失が出ているということで、これは減損の特質からしますと、1回きちんと減損損失を立てれば、その後は出ないはずなのです。ですから、恐らく減損の兆候が出ている団地が毎年ばらばら出てきているということであろうと理解しております。ということは、これはやはり70年を前提にして、2.5%の割引率を前提にしても、資産が高目に計上されているところがあることは恐らくほぼ間違いないと理解しております。

その後、割引率なのですが、いわゆる加重平均資本コストが2.5%と低い。これは財投借り入れへのアクセスができるということを前提にする限り、必ずしも不合理な数字ではないのですが、売るつもりがないものを売ったら幾らかとして評価するというのに合理性がないというのは確かにそのとおりなのですけれども、民間とは非常に大きく違うという点があるかと思えます。ただ、財務諸表そのものには適正意見がついているわけでもございまして、これが不適正だということでは全くないのですが、ただ、この住宅を売却すると恐らく相当の売却損が出るだろうということもほぼ間違いないと理解しています。

次の2ページをめくっていただきまして、あと、これは言っても詮ないことかもしれませんが、建物等の償却資産が約3.3兆円、土地が約9兆円というのは、普通に考えるとバランスがおかしいということでございまして、恐らく都心のような地価の高いところで低

層マンションばかりだということであれば建物に対して土地2倍というのはありそうな比率なのですが、そういう資産を拝見する限り、これは土地が大き過ぎるように見受けられます。

ただ、独立行政法人化に当たって、土地の鑑定が行われているはずなので、恐らく「適正」の範囲内なのだと思いますが「適正」といっても、これは当然、幅があるわけでございまして、幅の範囲内で利害関係者に配慮した数字が出てくるということは当然あり得る。また、あってもこれは「適正」の範囲内であろうかと思えます。

私が普通に考えますと、恐らく財投借り入れ見合いの資産を毀損しないように資産評価額を「適正」の範囲内で限度まで大きくし、将来、累積欠損を解消するためにはできるだけ償却負担が軽いほうがいいので、評価された資産価額のうち償却性の建物の部分を極力小さくして、土地に割り当てたということなのだろうなど。このこと自体が不適正だということは全くございませんけれども、恐らくそういう意向が働いたのではないかと理解しております。

こういった資産評価というものは、独立行政法人URの貸借対照表の借りた側として一定の合理性があると思いますが、これは民間と比較した場合、あるいは民営化といったときには非常に大きな問題が生じる。具体的には、仮に加重平均資本コストが倍になれば資産価額は概略で半分になるということでございまして、非常に大きな売却損が出るということで「適正」と言えるとは思いますが、売るという選択肢はないというのが1つ目のセクションの結論でございます。

2つ目なのですが、こちらは粗っぽく申してしまいますと、不動産賃貸事業についてはもう役割が終わったということでございまして、居住の安定ということは当然考慮されるべき、あるいは復興であるとかユニバーサルアクセスといったことは当然考慮されるべきではありますが、基本的には中堅勤労者に対して低廉な住宅を豊富に供給するという目標は達成されている、あるいは既にそういうニーズはなくなっていると理解していいかと思えます。特にUR入居者だけが享受できる利点というのはできるだけ減らして妥当な家賃へ切り上げていく努力が必要であろうかと思えます。

今度、民間に持っていくといった場合に、先ほどの民営化していくというのが基本的な方針であろうかと思えますが、その場合に、先ほどの売却すると巨額の損が出るという問題があるということで、3番目の具体的な提案に入っている次第です。

上下分離というふうに象徴的に言っておりますが、財投借り入れをしている組織体を独立行政法人として骨だけ残し、資産サイド、魚で言うと身の部分ですけれども、ここは切り分けてリースしよう。ざっくり申し上げると、そういうことでございます。

収益サイドの改善というのは何割もは難しいということでしたので、コストのほうの削減だと思いますが、コストのほうは先ほど10%、50%は削減が可能だという民間の事業者の方の意見もあるようですので、かなりこちらを、どこまで可能かというのはやってみなければわかりませんが、団地マネジャー等々を導入してコストを削減していくことがかな

り有効な方法であろうかと思えます。特にハードルレートを2.5%ではなくて、5%か6%かわかりませんが、ハードルを上げていただくというのが非常にいいのではないかと。特にデットを背負って利益を上げていくということで、一番効果があると思えます。その分、固定のキャッシュフローをURの側に吸い上げるということでリースにするのが適切であると思えます。

モデルとしては独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構でありまして、これは道路は保有しつつも、それをいわゆるNEXCO三社に貸し出すと。それで貸し出した分で、道路からは直接利益を上げないということのようですが、サービスエリア・パーキングエリア等々を利用して利益を上げていく形で運営されているというふうに理解しております。それと類似の形で分けていくのが資産再編スキームとしてはいいのだろうと思えます。

この方式の一番の利点は何かといいますと、独立行政法人の資産サイドとしては、財政投融資資金にアクセスできるわけですから、2.5%の割引率というのは正当化されまして、この場合、独立行政法人の資産の側は、キャッシュフローが同じであっても、現状と大きく異なることのない資産計上が可能であろうと。こうしますと、財投借り入れ見合いの資産が毀損しないという点が1点あるかと思えます。

一方、リースを請け負った側の、民間であるか、その他の事業体であるか、わかりませんが、こちらの側からしますと、当然、自分の調達する金利ということで考えますと、5%、6%、あるいは負債で言うともっと低いと思えますが、負債であっても2%、3%とか、そういう数字で割り引くと。これに見合った資産を計上して、定額法で減価償却することで、こちらには十分にインセンティブがきくということで、リースした先では民間、リースした側の、UR側では独法の基準という形で、資産を毀損させることなく実質的に民営化が達成できるというのがこのスキームの一つのメリットであろうかと思えます。

当然、実質的に民営化された、リースを受けた先というのは、民間の要求金利を上回って、しかも減価償却も上回って利益が出たのであれば、この利益に関して業績連動の報酬を受け取るのは極めて正当な権利でありまして、その点については業績連動報酬を入れていっても社会的な批判を浴びることは全くないだろうと想像しております。

それで、どれぐらい切り分けたいかという点なのですけれども、やはり丸ごと12兆円という賃貸を民間にそのまま出していいかということでございますが、全て賃貸事業を営んでいるわけではございませんけれども、三菱地所さんの総資産が約4.7兆円程度ということを考えてみても、これは12兆円丸ごと1社にリースをかけるというのは、できないというのも事実でしょうし、やるべきでもないという、それは小さな湖に鯨を放つようなことになってしまいかねないので、幾つかに分割するのだろうなと。規模で言いますと、最低3つ、できれば5つぐらい、あるいはもっと多くてもいいかと思えますが、分けるというのが適切であろうと個人的に考えております。これはもちろん、実際に1つでなければいけないのだという有力な反論があればまた別の考え方もあるかと思えます。

ただ、リースにするといった場合に、非常に望ましいのは、いろいろな形態がとれると

ということだと思います。リースする先が既存の民間事業者であってもいいし、新規につくる会社であってもいいし、あるいはURの職員さんに移した事業体にするということであっても構わない。これはリース契約、賃貸借契約ですので、例えばリース期間中の解約については高額のパナルティーを科するなどにより、実質的に解約不能にすることも可能ですし、リース期間終了後に所有権が移転するという実質的な割賦購入のような形態にもすることができるということで、相当に柔軟性に富んだ形式であろうかと思えます。これは高額の高層マンションだけに適用するであるとか、あるいは団地単位で適用するであるとか、いろいろなことが考えられる。それで、リースする先も民間事業者であってもいいし、新規の会社であってもいいし、また、切り分けて会社を分割してつくるということも可能であるという点です。

あるいはいっその不動産をスケルトン以外、骨格以外のところは全部裁量ということで、民間事業の一棟借り上げのような形で、相当な自由度を与えた上で利益を上げていってもらおうということも視野に入ってくるのではないかと思っております。民間で言いますと、ホテルなど一棟借り上げで、中のデザインを全部ホテル側が決めて経営しているなどというケースもあるようですので、建物自体は不動産会社が保有して、ホテルの中は全部ホテル側が決めているケースもあるようですので、例えば相当自由度の大きい不動産の運営ということも可能であろうかと思えます。

最後に、その他事業についてつけ加えておりますが、そのほか、都市再生事業というのはニーズのあるものであります。これは利益を上げられるような仕組みをきちんと、これはSPEといいますか、特別目的事業体をつくって、その持分を民間と分け合って、一定の利益をとれるようにすることが1点重要であろうと思えます。

ニュータウンについては、基本的には私は損切りであると理解しておりますので、むしろ性急に処分せよということがあると出さなくていい損失が出てしまう危険性もありますので、最適な単位で売っていただければと思います。

基本的に、賃貸についての話として上下分離案というものを御提案させていただきました。

以上です。

○座長 資料を準備していただきまして、どうもありがとうございました。

それでは、皆様から御意見をいただきたいと思えます。

どうぞ。

○委員 まず、資料1のところについて何点か申し上げておきたいと思うのです。

都市再生事業の役割のところなのですが、私はこの都市再生事業について、民業補完的に動く可能性があるのではないかなと思っておるのですが、そのこのところの視点というのはいかがかなかなと持っているところなのです。要は、本当にURみたいなところで指導的に動くだけなのかどうか。それだけではなくて、民業補完的な形でUR自体が動くという構図が考えられるのではないかな。

ポイントを申し上げますと、民間というのはリスクが評価できないとその事業に入っていかないわけです。それで都市再生事業については、どうもそういった傾向と言えるのではないかと。したがって、民間において都市再生事業に係るリスクが評価できるような状況になるのならば、民間も都市再生事業に取り組むのはやぶさかではないのではないかと思いますので、そういう民業補完の観点への転換も検討する必要があるのではないかとということで意見を述べておきたいと思います。

それから、幾つかこの中に具体的に出ている意見のうち、前回のときなのですけれども、大和ハウスさんの見方というのはさすがに不動産屋さんだと思うのですが、不動産屋さんは物すごく前向きで、楽観的に語られるのが基本的な特徴ということで、首都圏の見通しというのは、社会保障・人口問題研究所のデータからすれば明らかに違うということ是指摘しておきたいと思います。要は、これは2020年までずっと増加していくのだというのが大和ハウスさんの話なのですけれども、埼玉も千葉も人口減少が始まっている時代なのだと思います。

それから6ページの、これもまた大和ハウスさんのお話なのですけれども、先ほど先生も取り上げられていた話です。留意が必要だと思うのですが、民間で行うことで10～50%のカットは可能なのではないかとこの部分は、住宅総合のほうなんか委託する部分について、この程度のカットは可能なのではないかとこの話であったのですけれども、あれは民間特有のセールストークだと思ったのですが、実質的にこの辺のところは私も把握したいなと思ったものですので、大和ハウスさんにもリクルートさんにも、経費率という観点から見たときに、どの程度適正だと思ふかということをお伺いしたのですけれども、残念ながら2つのところとも答えられないといひますか、わからないという感じのお答えがあったので、何ともこの辺のところはどういうふうに考えていくかなというところがあるかと思ひます。

それから7ページで、国交省さんのお話として、家賃設定の見直しのところの上から4つ目の意見で、これは申しわけないのですけれども、私が現実に民間のところを見ている限りにおいては、土地取得費を考慮して投資案件としてやっている賃貸物件は物すごく多いといひますか、賃貸案件そのもの自体が新規のものは完全に投資という感覚で、土地ごと、丸ごと買って売るといひ感覚で動いていますので、ここのところは私の知っている事実関係とは違ふのではないかなという意味で申し上げておきます。

あと、委員の御提案いただいたところに関してなのですけれども、検討を進めていく必要があると思ふのですが、1点、道路の関係で、リースという整理になっているのですけれども、私、実はここの民営化のところに関してずっと絡んでいたのですが、私の認識では旧道路公団のところは手数料商売に変わっているといひのが実質的な話と捉えています。

実は、この民営化のものは、私の名前は正式に国交省の記録の中に残っていないのですけれども、ずっとこのスキームのところで行っていましたのですから、私のところでは、実質的には徴収業務の委託を受けているような、使用料という形で払っていますが、完全

にリースとっていいのかなというところは感じるところです。ただ、似たような形で今回の賃貸事業について捉えるということは十分できるなと思うところです。

○座長 それでは、国土交通省のほうからお願いします。特に資料1の7ページのあたりです。

○国土交通省 何点かあったので、逆に言っていきますと、道路公団のところは実は私も途中までかかわっていたので申し上げますと、一応、建前としてはリース料の設定ということで借金分を返済するスキームですので、言い方は悪いのですが、昔、高速道路の料金を回収する会社を別会社にしていたのですが、それが巨大なインハウスになって、それがNEXCO 東日本、NEXCO 中日本が通行料を取って、それをリース料として支払う。それが財投返済の原資になるという形ですので、一応リースという形で私はいいと思っておるのです。手数料徴収業務も、昔はアウトソーシングしていたのですが、NEXCO そのものがインハウスにしていきましたので、そういうことだと思っています。

さかのぼりますが、庭先賃貸のところで申し上げたかったのは、今、いわゆるサラリーマンの投資マンションスキームと、それから、高額のリート物件が結構組成されていると認識しています。ですから、土地取得費をもちろん当て込んでやっている案件があると思っておるのですが、私が申し上げたかった趣旨は、ちょうど公団が得意としています団地型の大きな形の、家賃水準で言いますと5万~15万円ぐらいまでの、その価格帯で土地取得費を考慮してやっている物件は、私は投資マンションぐらいしかないという理解しているということを申し上げたかったということです。

あと、都市再生のところでございますが、前回、時間がなくて説明をはしょってしまったのですが、先生がおっしゃるように、民業補完的な役割が期待できるということでやってきておるのですが、その民業補完のところは、以前の会議でも市場化テスト的なということをおっしゃっていただいているのですが、そこが累次の改革で民業補完の市場化テストを二度も三度もやらされると。例えば地方公共団体が、民間がないことを確認した上でURに頼むのですが、URに頼んだ後もさらに本当にやり手がないのかとか、誤解を恐れずに言いますと、そういう手間暇が相当かかっているのです、その辺のところについてもう少し緩和できないのだろうかというのが我々とURの問題意識であると御理解いただければと思います。

○座長 何か追加はよろしいですか。

○委員 民業補完とか、私はもう少しやり方を考えたらいかがかなと。やり方はもう少し多様に考えられるのではないかなと思うのです。

○座長 それでは、どうぞ。

○国土交通省 多分、民業補完といいますか、都市再生のやり方のことを、この場では詳しい説明をはしょっていると思いますので、どこかの事例で、こんなふうにやりましたと。こういう手間をかけて、こういうふうにして、URはこんな役割をして、民間はここから出てきてもらって、こんな条件でやりましたと。一回ちゃんと時間をいただければと思

ます。

○座長 あと、先ほどの民業補完のいろいろな手続が煩雑であれば、それを直していただく。

どうぞ。

○委員 先生、非常にわかりやすい御説明ありがとうございました。委員同士の質問になってしまうのですけれども、3つほど素朴な質問をさせていただきます。

今のリース案はなるほどと思ったのですが、これをお考えになるときに、構想を練るときに、そこに住んでいる方と建物が年をとっていく、高齢化していく、朽ちていくという時間軸は、この案の中では加味されているのかどうかということです。

2点目なのですけれども、確かにデッドを背負ってくれて、収益を上げてくれるのならこんないいことはないのですが、それが全てをカバーできるのか。全戸数をカバーできるのか。あるいはそういうものの対象になるのは一部なのか。一部だとすると、一部というのはどのぐらい残るのかというのが3番目になります。

といいますのも、事務局に事前に質問をして、答えをいただいているのですが、70万近くある中の5割近くが高齢の居住者、あるいは低所得者という数字をいただいていますので、そうしますと、なかなか収益を上げにくい対象になってくるのかなとも思いましたので、このあたりをお聞かせいただければと思います。

○座長 お願いいたします。

○委員 率直に申し上げますと枠組みだけでございまして、ただ、民間ベースで引き受けるところが出てくる。一部民間業者の方では50%のコスト削減が可能であるということで、相当高いリース料でも採算が取れる、コストがそこまで下げられるというお話なのだろうと思うのですよ。

そこまで実際には下げられないとなれば、そこまで高額のリース料では請け負っていただけないということになると思うのですが、そのあたりはこれで大丈夫だという判断をむしろ委任するといいますか、委託するといいますか、分権化する。現場のより事情をよくわかっていらっしゃる方が、物件といろいろな人口動態を見て、これで何年間行けるといふふうに判断をしていただくほうが、少なくとも我々がここで机上の空論でやるよりはずっとリアリティーのある判断なのではないかという点が1つです。

時間軸ということでは、やはり長期固定で、例えば必ずしもリースではございませんが、いわゆるJRさんが鉄道施設、長期未払い金という形で、新幹線をつくったときのコストを、非常に高い金利、多分6%ぐらいで、平成60年ぐらいまでにちよつとずつ払っていくようなスキームでやっているケースもあると思います。それはリースではございませんが、割賦購入です。リースに非常に近いと思いますけれども、その場合であれば何十年という長期にわたってそういうスキームを組むということですので、あらかじめ長期間のスキームを組むこともあろうかと思うわけです。

一部か、全部かというお話であれば、これは当然、一部になるわけで、残りの部分につ

いては民間ベースで採算が取れないということです。それについては別途政策的に、それでもやる必要があるのかどうかを吟味すると。政策的に、この部分については国費を投入してでもやるのだというならば、それはそれで一つの判断ですし、役割が終わっていくとなれば順次縮小ということで、その判断をする上でも民間のここはとらなかったというところが一つの判断基準になろうかと思います。

○座長 それではどうぞ。

○委員 私はそれこそ、全部でも可能ではないかなと思っているのですが、その話のところで、先ほどの道路公団の場合のモデルの捉え方みたいなところがあって、国交省さんのお話のほうがよろしいと思うのですけれども、基本的な考え方は一見リースの形みたいなものをとっている。しかしながら、手数料商売をさせているというのが民営化した部分のところというふうに設計されたはずなのですよ。

ある程度のスパンの中で、多少の料金徴収のところは弾力性を持って判断していいよと。ただ大体、この程度の手数料という感じでやると。その中にいろいろな修繕費等も含めるという考え方がベースになって、それが外形的には今の形になっていると。そのような考え方を適用するならば、今のこの団地の関係についても全てできると。リース社が云々という形で厳密に考えなくてもできるというのが私が思うところです。

○座長 それでは、先に国土交通省さんからお願いします。

○国土交通省 道路公団の事実関係で申し上げますと、料金ではもうけないということに基本方針が定められておりますので、先生がおっしゃったように、手数料というのはサービスエリア・パーキングエリアの収益が上がることによる利益動機を働かせるのですけれども、通行料金の設定自体は国のほうから命令をして、たらずまいのところに国費を入れたりしていますので、実は通行料金の部分について、一番お金が返ってくるころは独自性はほとんど発揮されておられません。むしろ、それ以外のサービスエリア・パーキングエリアの収入に収益インセンティブを与えているという事実関係になっています。

○座長 ありがとうございます。

それでは、どうぞ。

○委員 全部リースでするといった場合に、リースでインセンティブをかけたら、損は出るのだけれども、損が小さくなるというケースも恐らくはあるのだと思うのです。必ずしももうかるというわけではなくても、損は出るけれども、損が小さくなるのであれば全部やるというのも一つの考え方だと思います。

○座長 そうなると、全部を請け負うことによって、規模の利益とかいろいろなものがあるって、さらにコストが削減できるとすれば、セグメントごとにやるよりはいい場合もあるかもしれないですね。

○委員 全部とはそういう意味ですか。

○座長 はい。

○委員 多分、分割はしたほうがいいのかと思うのですけれども、一部リースに出せ

ない、採算の乗らないものは残ってしまうという話で、それを全部出せるというお話は多分、先生のおっしゃるとおりです。

○委員 手数料商売という観点で整理すればです。

○委員 私が思うのは、例えばそれが最後に残ってしまったところについては、むしろ取るリース料を下げたまま、URさんとしては損はするのだけれども、損が小さくなるのであれば、その分は出してもいいのではないかと理解しています。

○座長 どうぞ。

○委員 管理運営のところをリースに、民間に出すということは、家賃を自由に、ある程度、自由裁量で上げられることになるということですか。

○座長 両方あると思うのです。賃料の部分と、それから、維持管理費のようなコストの部分と、その差額をなるべくかけるということ。

○委員 なかなか大変ですね。

○委員 支払うほうが大変ではないですか。

○座長 それでは、国土交通省さんどうぞ。

○国土交通省 この議論は多分、収益改善ということになると、再三、議論に出ていますけれども、家賃をどのくらい上げられるのか。それから、管理コストをどのくらい下げられるのか。この相場観がふらふらしていれば、恐らく最後まで議論できないのではないかと。

URには出せと言っているのですけれども、なかなか出ないのですが、たしか1つは、管理コストについては、前、私どもでやった委員会のときに民間との比較をざっくりやって、結構スケールメリットがきいていて、そんなに高くないなという話があったと思います。その上で、もっと削減できるという議論があると思うのですけれども、これが1点。

家賃のほうは、これは制約条件になるのではないかとと思うのですが、UR賃貸の、高額物件はともかくとして、公的賃貸住宅でセーフティーネットを担うというふうに法律でされていまして、リースで民間に委ねたときに、これから外れるのだという議論がもしあるのであれば、そこは政治的にはかなりハードコアである。逆に、外れないのだということになってしまいますと、何で民に委ねるのかというところをもう一回振り返らなければいけない部分が出てくるのかなと思っています。

そう言いながらも、今の状況がいいということでは決してないと思いますけれども、それでは、それでどのくらい上げられるのかというのは、URの相場観がどのくらいか、よろしければ、今、言える範囲で言ってもらったほうがいいと思うのですが、例えば先ほどのコストを5割カットなどというものはちょっとあり得ないのではないかと。こう申し上げるわけにはいかないのです、整理したいと思っています。

○都市再生機構 たしか、第1回目のワーキンググループのときにも、家賃は最大どれだけ取れるのかという議論があったと思います。計画調定額ということで、今、持っている団地がフルに入ったという数字は6,200億ぐらいの数字があります。

それで、実際の空き家率が11%ありますから5,500億ぐらいになっているわけですね。

ども、それでは、6,200 億まで上げられるかということ、それはなかなか無理だということでありまして、稼働率を何%上げられるかぐらいのオーダーの話だと思います。

○国土交通省 そうではなくて、家賃を上げるほうです。

○都市再生機構 家賃水準に関しましても、今、例えば昭和 40 年代の団地に関して言いますと、やはり大量画一処理ということがあったものですから、余りめり張りのついた家賃設定ができていません。例えば 1 階部分についても、当時の基準というのは、例えば 2 階、3 階、4 階が標準で 1.0 として、1 階は 0.98 で、あと、上のほうも 5 階は 0.95 ぐらいの数字で設定しているところがまだ残っています。

それについては空き家対策ということで、上の階をもっと安くするというのをやる一方で、1 階について、この場でも御意見がありましたけれども、空き家率が極めて低い、満杯になっているというのであればもうちょっと上げる余地もあるのではないかという議論がございます。今の話で言えば、今、0.98 とかけているものを 1.0 に戻すということがありますので、それでは、2%分上がる。また次回以降に数字はきっちり出しますけれども、1 階部分の募集家賃の値上げによる増収額のオーダーとしては数十億のオーダーでございます。

あと、修繕につきましても、5 割カットできるのかという話がありましたが、これにつきましても、今、コスト削減努力に取り組んでおります。修繕費全体で大ざっぱに 1,400 億ぐらいございますけれども、消費税が 5%から 3%上がって、その後、2%上がれば、全部合わせたところで 70 億ぐらいの修繕費の増になると見えています。

今回の試算におきましても、それをのみ込んで、さらに下げるべく努力はしておるわけですけれども、昨年以来の、労務費単価の高騰もあり、また、消費税アップもあるものですから、そういう中で最大限の努力をしながら横ばい、ないしは少し上がらざるを得ないのかなという相場観を持っているところでございます。

○座長 それでは、どうぞ。

○事務局 家賃というのは何の対価なのですか。全体のサービスも含めた対価なのか。部屋を貸しているだけの対価なのか。そこら辺も、法律上の解釈としてどこまでを家賃といっているのかとか、付帯サービスは家賃の制約なのかとか、そこら辺をもうちょっと、家賃というのはどこまでをいって、それから、経過措置で 9 年間にならないと上げない家賃の対象はどこまでなのかとか、そこら辺は厳密な話をいただかないと、いつも家賃という話のときに、上げられる家賃というのは何なのか。それから、やっているサービスというのは家賃の対価の範囲内かどうかというあたりをちゃんと、今、言っているセーフティーネット法の範囲との関係で厳格にやっていかないと議論が混乱するのではないかと考えているのですけれども、いかがでしょうか。

○座長 それでは、国土交通省、どうぞ。

○国土交通省 家賃の定義自体は明確でして、家を貸している対価です。その中で、例えば UR の場合は、これも契約上だと思いますけれども、照明器具なんかは持ち込みであると

か、それから、共用部分の電気代なんかは共益費ということで別に集めていますから、それは区分を表にして出せば明確に出ると思いますので、余りそこは議論がないと思います。

私も聞きたかったのは、要するに市場の中で、居住者への配慮ということを一回無視して家賃を上げていったら、一体どこまで家賃が取れる余地があるのかということもURにも求めていますので、これはぜひ出してみたいなと思います。

○都市再生機構 1点だけ補足させていただきますと、これも1回目にざくつとは言っている話でありますけれども、平成11年の市場家賃化をした後、まだ過渡期的に家賃を上げている状況でございまして、大分、市場家賃にすりついてきたとはいうものの、まだ総額で言うと18億ぐらい乖離があるということもございまして、市場家賃化自体もまだそういう途上にあるものだということを追加して言っておきます。

○座長 事務局、どうぞ。

○事務局 その18億のキャッチアップもすごく大事なお話だと思うのですが、1点教えていただきたいのですが、先ほどのお話の中に出てきた2階から3階の1.0。これがいわゆる近傍家賃に合致している水準ということなのだと思うのですが、これが市場価格ですというのはどういうルールで決まっているのですか。そのやり方はどのルールで決まっています、そのやり方自体を見直す余地はないのでしょうか。

○都市再生機構 家賃の決定ルールにつきましては、機構法の中で近傍家賃というものが決められておりますし、近傍家賃の決め方については賃貸事例の比較法でやれということが定められております。

先ほど私が申し上げた話については、まず団地の中で複数戸、標準住宅を決めまして、それと似通ったものを不動産鑑定士さんに頼んで賃貸事例を調査いたしまして、その調査した事例から標準住宅の家賃というものをまず比準するという行為がございまして。例えば、一番標準的に5階建ての建物の中の2階とか3階の1戸を選んで、それが標準住宅として決まるということです。

先ほど私が、1階の部分は0.98とか5階は0.95と申しましたのは、それは標準住宅から今度は個々の住宅の賃料を比準する際に、URのほうでそういう補正をして個々の住宅の家賃を決定しているという意味でございまして。

○座長 それでは、先にどうぞ。

○国土交通省 ちょっと整理して次回に出しますけれども、法令で決めているのは比準法のやり方を決めているだけで、結果としてそんなことをやっているけれども、空き家のないところと35%あいているところが出ていますから、議論はそちらをやるべきだと思いますので、そういう議論にたえるよう整理して出させていただきます。

○座長 キャッシュフローを全部考えれば、今のような賃料を含めた収入と、先ほどのどれくらいまでコストがかかってできるか。その両方の組み合わせだと思います。

家賃を考えると、マーケットレートできちんとできたときと、それから、セーフティネットをやらなくてはいけないので、その分、下がることもあるわけです。ですから、

やはり今後考えるときに、その差額というのはどこか。県とか市町村とか、別のところから持ってきて、そして議論上は市場家賃という考え方もあるような気がするのですけれども、それも含めて。

どうぞ。

○国土交通省 差額を県とか市町村に求めるのは、実は高齢者向け優良賃貸住宅だけ法律で規定があるのですけれども、たしか出しているところは一つもなかったです。現実には無理だと思います。国の機関ということで、市町村はおんぶにだっこでございまして、家賃を上げると住民団体が陳情して、議会から国交大臣宛てに、上げてくれるなどという陳情書が出てくるという構図でございまして、公共団体にこれを求めるのは無理かと思いません。それから、法定していないものは、これはいわゆる国の機関なので、公共団体の費用を充てることができないという規定になっているはずでございまして。

その上で、もし政策で高齢者に何らかの低廉家賃の供給の必要があるのであれば、これは財務当局と私どものやりとりの中で、今、UR 負担というものが出ていますが、本来は国と UR しかない世界になってしまいますので、その分は国が全額見る。それを施策としてやるかどうかという判断は別のことでございまして。やるのであればそういう体系なのではないか。理想的にはそういうふうに思っています。

○座長 それでは、先にどうぞ。

○委員 今の、まさに陳情が出てくるところが、マーケットで決まる話とは別のルートでとりあえず上げてくれるなどという話が存在するということですので、それをもし、全般に高齢者に対する政策としてやるというのであれば、UR 住宅に住んでいるか、住んでいないか、関係なく、全国民に公平にやってしかるべきであるというふうに、少なくとも素人の耳には聞こえてくるわけでございまして。

あと、高齢者で特にエレベータのないような団地でありますと、上のほうは嫌われて、1階のほうは好かれると。それで、上のほうがあいて、下のほうが人気になっているということであれば、当然に上の家賃を下げ、下の家賃を上げればいいわけです。そのところが機動的にできるということも、やはり民間に委ねる、もしくはリースして、その場で判断するようになればできるだろうと。それはまさに国の機関であって、いろいろ制約があるというのであれば、その制約を一つ一つ見て解きほぐしていかないと、きめ細やかな収益上昇というのは難しいのではないかと理解しております。

○座長 それでは、国土交通省どうぞ。

○国土交通省 前回御説明したときにもうちょっと強調しておけばよかったのかもしれないですけれども、先ほど申し上げました家賃改定が間もなく整理がつきます。あと、高齢者減額についても、高齢かつ所得が低い世帯、あるいは母子家庭とか障害者なのですけれども、その世帯を全部足し合わせて、さらに建てかえのときの、それはかわいそうではない人を合わせても8万5,000世帯ですので、全体に対するポーションを見たときに、あるいは経営に与えるポーションを見たときに、すごい負担なのかと。もちろん、1億、2億

は安いと思いませんが、そういう観点でもごらんいただければと思います。

○委員 恐らく金額的に大したことはないと言うと語弊がありますが、割合としては非常に小さいということはおっしゃるとおりだろうと思います。

ただ、世間一般の人の認知としては、UR住宅というと、ああ、立派なところに安く入れてうらやましいねという、それは誤解が多分に含まれているのだと思いますけれども、イメージを持たれている方がまだまだ多いというのが私の認識でございまして、そこについては徹底的に、いや、そういうことはないのだと。これは完全に民間ベースでやっているのだということを一回きちんと、普通の国民にはっきり示したほうがいいのではないかと理解しております。

○座長 それでは、

○委員 今のところで、8万5,300世帯ですか。それで、156億円の減額総額というデータをいただいていますので、小さくはないのではないかと。そのうち国費が85億円を投入されているという数字を、今、見えていますので、これはやはりちゃんと議論しなくてはならないところだと思います。

しかも、対象者の基準適用というのは、高齢者、母子世帯、障害者、子育て、生活保護で、生活保護はわかるのですけれども、例えば高齢者の中で資産と収入に関して、年齢だけで切っていて、実はその方たち、高齢者の方の中で、ある程度の資産とか収入がある方たちというラインは引いていらっしゃるのかどうかとか、このあたりも。

○座長 どうぞ。

○国土交通省 例えば、昔はうんと安い家賃であったものを、3万、5万であったものを10万に上げるということで、そこで引きずられているという人。それから、建てかえをするときに家賃がうんと上がってしまうというので、従前の面積分までは家賃を20年間据え置く、あるいは段階的に上げておこうということで、居住の安定に配慮したといいつつ、昔から住んでいる人が優遇されているという側面があるのは事実でございます。

一方で、そんな人も普通に扱うのだといえ、これは政治 이슈になってきますので、正直なところ、私どももURも政治的な部分と、できるだけお金を取らなければいけないというところを何とかやってきたのが今の姿で、これは御批判あるかもしれませんが、現実にはこれまでそうやってきました。

それでは、その上で、今、問題があるかどうかということを見ていくと、ちょっと細かいことを言いますと、例えば今日、このときに入居した人も、あした入居する方も、20年前から住んでいる人も、建てかえがあるときには同じように扱われる。要は、経営改善するのであれば、これから入る人にはこれまで住んでいる人のようにはしないということを本来はやるべきだと思うのですが、それがされていないのです。家賃の値上げについても同じなのです。そういうところは非常に制度のつくりがルーズなのかなと。改革をやるのであればどこかで線を引いてやらざるを得ないのかなと思いますけれども、その区切りができていないというのが1つだと思います。

それから、高齢者向け優良賃貸住宅に関して言えば、多少の倍率優遇はありますが、外の方も含めて抽選ということをやっている、これは先ほど御指摘いただいた、高齢者を扱うなら同等に扱うべきだという意味で、抽選という形がいいかどうかは別にして、ある程度、公平に扱っていると。これは新規に国のお金を入れてやる施策だからということ、でそういうふうにしていただきました。

それから、先ほどの御指摘の中で、URは立派なところに安く住んでいるということに関しては、これもデータが出せると思いますが、かつては非常に家賃が安かったのが抽選制でして、田舎の団地でも、中には入らないところはあったけれども、近郊の団地であればみんな2倍、3倍という倍率があって、年に2回の募集で、それまで待たせてもお客さんが来るという状況だったのですが、今は抽選制をやめていまして、人気のあるところも順番登録制で全部さばっています。すなわち、そんなに安くなってきている。これは数字で明確に御説明できるのかなと思います。

○座長 それでは、事務局どうぞ。

○事務局 時間の関係もあるので、幾つか整理させていただく過程で感じた論点の相関関係みたいなことを申し上げたいのです。

上下分離というもののみそは、上を管理する会社というのは民間資本でなければいけない。資本関係を切らなければいけないということだと思います。ということは、これを議論するということは、今、持っている関係会社、財団、ここをどう整理するかということと密接に関係してくるのだと思います。ここを残して、その機能を残したままでは上下分離はできないということを今後御議論いただきたいというのが1点でございます。

それから、先ほどストック再編の中で、従前以上に積極的にストックを落とす、あるいは既存ストックの建てかえを図っていくというお話がありました。ただ単に落とす、更地にして売却するだけだったらそういう問題は出ないのしょうけれども、建てかえという話になりますと、今、ちょうどありました家賃設定の話と密接に絡んできます。特別減額とか低所得の人向けの施策というのは、財源がどこか。財源が適切なのかという話があるのだと思うのですけれども、建てかえのときの一般減額などは、建てかえもやっていくのだという話だったら、これは見直しをしなければいけない話なのではないかと思うのです。そうでないと、攻めのストック再編などということに政治的に理解を得られない。このところをきちんとつけていく、あるいはもう一回、家賃水準についての整理をしないといけないのではないのかなというのが2点目です。

3点目なのですが、先ほど国土交通省から、もうそろそろ上への、市場家賃へのマージは終わるというお話だったので、管理コストのところもあるので、家賃水準、収入サイドだけ一定の省令どおりになりましたで済む話ではないのではないかと。

今後の御議論の参考のために、3点申し上げました。

○座長 ありがとうございます。

○委員 上下分離に関してなのですが、私は上のところが民間でないといけないか

という、必ずしもそういった整理はしていなくて、委員の御提案は経営の手法としてという発想がまずあって、その中で民営化という観点もまた、この問題の体系ではないかなと整理しております。

そのこのところで、リースというところがひっかかっているというのは、要は賃貸権をリースするという考え方と、賃貸資産をリースするという考え方と、経理的には、この辺は区分して考えられるのです。それで全てについて可能ではないかと申し上げているわけです。

ただ、国土交通省がおっしゃったようなところがあるので、この方式について、ある程度、確かに法的な意味での限界があるところは感じざるを得ないというところと、それから、道路公団の場合には、償還が終われば全て国に道路資産が寄贈されることになっていて、その段階がエグジットとなるのですけれども、URの場合に資産が今後どうされるべきかというのはまたいろいろ難しい問題があって、特に2020年以降はかなり不要資産が生じてくるだろうという予想ができるようになりますので、その辺も考え合わせていかなければいけないだろうなと思うというのが意見としてです。

○座長 ありがとうございます。

どうぞ。

○委員 タワーマンションという話が出てきておりますけれども、その辺については民営化するという、方向としてはそれでいいのだろうと思うのですが、今すぐ売ってしまったのでは損が出る。そうだとすれば、比較的高いリース料を何年間か取った後に所有権移転型リースにすると。最終的にエグジットは売却なのですけれども、その間、比較的高い金利のリース料を事前に取りということで、大きな穴をあけないように組むと。

例えば、リースという表現を盛んに使っているのは、非常に柔軟なのですよ。実質的な売却にもできるし、あるいはもっと手数料ビジネスのように近づけていくことも可能なのだろうということで、いろいろ工夫の余地はあるのだろうと。それについては、実は余り具体的なことを言うておりませんで、何でもできますという説明になっております。

○座長 今、先生がおっしゃった、タワーマンションより高額のところは、ある程度、収入が稼げるところまで持って行って、将来は民営化という感じが一番いいような気がします。どうぞ。

○委員 先生方のお話を聞いていて、なるほどと思ったのですけれども、逆に言いますと、残されたところです。そうすると、そこは切り離されますから、いずれは売却されて、残されたところのキャッシュフローはどうなるのですか。これは公的資金で、高齢者、低所得者、収益性のないところはもう公的資金で回していくしかないというストーリーですか。

○座長 それでは、国土交通省、どうぞ。

○国土交通省 まず、URの賃貸資産はほとんど借金で、今、回っているわけです。この間、説明をしたかどうかはわかりませんが、土地は70年間の所有の期間を通じて一円も返さないのです。金利だけお返しすると。だから、資金は借りかえていくわけです。

建物のほうは、昔は償還方式は元利金となっている。これは平成 11 年か、平成 12 年から元金均等に切りかえまして、これは既存だけということで、ですから、そういう意味では償却分というのは毎年微々たるものですが、この分だけは借金は減っていくと。

それで、建てかえるときには上物を一気に償却しますので、これは減損といいますか、その分だけ損失を出して減らしていくと。ただし、建てかえますから、土地を売ればこの分は逆に借金が減るのですが、土地を売ると、建物を建てるのと、どちらがバランスかということで、建物を建てるのにもお金がかかれば、要は建てかえる比率が高くなれば借金がまたふえるということになるわけです。

今の経営の実態はそういうことで、それでは、出口はどこかということは、70 年土地を借りっ放しということは、少なくとも、最後は土地は借金と身互いの資産が残っているという前提でお返しできるということに、暗黙の了解があるという程度のことだと思います。それ以上の決めは何もないと思います。

○座長 どうぞ。

○委員 私は物件についての売却というのは、キャッシュフローを損ねるという観点から賛成でございませぬ。高額物件について譲渡というところは理解できるのですけれども、キャッシュフローはあくまでも損ねます。だから、そのところをどうするかというところはどういうふうを考えるか。どちらを重視するかという観点はあるかと思いますが、明らかにキャッシュフローを損ねるという事実は目を背けてはいけないところだと思います。

しかも、ここに財務省の関係の方が何人もいらっしゃるのですけれども、はっきり申し上げて、前回、前々回に出したペーパーのところから言えますように、国民負担が兆円単位で生じるというのは、私は明らかであると思っておりますし、そういう認識に我々は立つべきではないかなと思っております。ただ、その金額と時期とか、必ずしも今の時点で明確なものを言うような段階にはないという話だろうと思うのです。それで売却というのは、国民負担のところを部分的に明確化してしまう話だということは我々の責任として最初から理解しておくべき話だろうと思います。

以上です。

○座長 ですから、割引現在価値で考えれば、売却しても将来のキャッシュフローでも同じになるか。

○委員 マイナスであることは変わらないだろうと。

○座長 それはそうですねけれども、物件に関してはです。

それではどうぞ。

○委員 民間ベースで見た場合の含み損というものなのですから、低い金利を支払うことによって、それを長期間にわたって少しずつ補填していく。ですから、明示的な割引で機会費用まで考えた上で計算すればそれは一緒になるわけなのですが、基本的には非常に安い金利で借りられるという特権でそれを長期間にわたって補填していくということなのですよ。

それはキャッシュフローベースで言いますと、赤にはならないようにずっと持っている。今はキャッシュフローベースで回っているのですが、将来、人口減で入居者が減るところまで考えると、もちろん出てくる可能性はあるわけですが、現状のまま行くのであれば、機会費用という形で、目に見えない感じで含み損を先送りできるということなのだろうと思います。

○委員 でも、2020年以降は物すごい減少ですね。

○委員 その話で、売り上げが減ったりキャッシュフローが先細ってくるという話であると、それは生じてしまうだろうと思います。

○座長 どうぞ。

○委員 その辺のところは、前回示しましたように、社会保障・人口問題研究所のデータに軸足を置くならば、2025年以降のところでは、日本全体で7.数%の減少。それから、2035年以降の10年間で9.数%の減少というところですので、先ほど不動産の方は極めて楽観的に商売のことを語るということは言えるのですが、さすがにこの辺の時点になりますとそうは言っていられないだろうかと私は推測しております。

○座長 そうすると、少し長期のシミュレーションをやっていただいているときに、ある程度、悲観シナリオを入れておいていただかないといけないということになりますね。

どうぞ。

○事務局 1つ伺いしてよろしいでしょうか。兆円単位の国民負担という話、誤解していたのかもしれませんが、それは資産を全部売却すると兆円単位の国民負担が出るという話なのですか。それとも、このまま行くと、いずれにせよ、家賃は下がるし、土地の値段は下がるから、最後は土地もお返ししてというときに兆円単位の負担になることは避けられないという、後者でおっしゃっているのですか。

○委員 後者です。

○座長 それでは、どうぞ。

○国土交通省 簡単に言いますと、先ほど私が申し上げた最後の出口のときに、今ある土地や資産とそのときの借金は相身互いであるという前提で、暗黙の了解でやっているところの相身互いが、何十年後かは知りませんが、いずれにしても、そこには差があるだろうと。建物部分でも差があるだろうと。ざっくり言えば、こういうことですね。

○委員 そうです。

○座長 どうぞ。

○委員 金利が違うという話は時間がたてば解決するのですが、キャッシュフローが先細るという話は時間がたっても解決しないといえますか、悪化するので、ただ、それはどうなのでしょう。10年後、20年後、予見し得る将来において、例えば政策が積極移民政策に変わっている可能性もないわけではないので、余り現段階で確実に今のままの政策が固定でずっと行くというシナリオばかり考えるのもいかがなものかと。そこまで急速に人口減になれば、そのほかにもいろいろな問題が生じてくるはずですから、それに全く手を打た

ないということも考えにくいのかなと思います。

○座長 それはそうなのですが、やはり悲観シナリオも1つつくっておかないといけないのではないかと私は思います。いろいろな幅でいいと思うのです。

○委員 私は、人口減少のところは余り悲観シナリオといいますか、現実問題だろうなと思っていて、そこのところは大きく踏まえなければいけないと。しかも、いろいろな社会保障的な施設の必要性と、それが不要になっていくタイミングということが考えられて、そういう中で、とりあえず、今、公的な施設となっているURのものをどういうふうに活用していくかと。

しかしながら、不要になっていく段階というのがありますので、そのときにどうするかという問題を、ある程度考えておくと。もちろん、それが不要になって、もっと楽天的に考えるような状況になれば、それはそれでよろしいのではないかなと思うのですけれども、私はURの債務そのもの自体について強く意見を申し上げているのも、公的債務になることについての懸念を強く申し上げているのも、結局、我々がこれまでやってきたことを、1,000兆も公的債務をつくってきたことは、1,000兆もの負債をこれからの世代に押しつけることをやっているということですよ。これをどこまでやるのが我々として許されるのか。

私は、これからの国家の50年、100年という単位で考えたときのこれからの世代のところにはこれ以上、債務を、マイナスの遺産を押しつけるような政策というのはできるだけ回避しなければいけないのではないかと。そういうふうに強く思っていて、その観点から負債問題を強く主張しているということを改めて申し上げておきたいと思います。

○座長 その際に、シミュレーションで、万一、出口のところでは資産と借金の額で相当の差が出てきたときに、どういうふうに現在にさかのぼって、それを解消するような方策がとれるのかというのもう一つありますね。

○委員 解消ではなくて、リスクヘッジのほうです。

○座長 どうぞ。

○委員 意思決定するときに、サunkコストを忘れよというのが基本でありまして、もし人口減少によってキャッシュフローが先細るといのが確定であったとしたら、損が出るのが決まっているのであれば、あとはどれだけ損失を削減するかということのみでして、それは結局、動かせるキャッシュフローをいい方向に動かすことしかないわけで、収益の側が動かないならコストカットしかないのですよ。それで、コストダウンするのにどういう組織形態にするのがベストなのかという選択だろうと思います。

それで、出てしまうけれども、どうしようもない損失については、どうしようもできないので、議論してもしょうがない。ただ、それを少しでも少なくするのにどうしたらいいかということだろうと思います。

○座長 どうぞ。

○事務局 今後、この話をやるときに高額家賃部分というところに結構焦点が当たりますが、もう一つ考えなければいけないのは下のほうのボリュームゾーンの話で、それより

もっと下のところに目を移すと、不要資産の処理、それから、低収益資産の処理なのですから、低収益資産を処理するときには1つネックになるのは、その住民に団地を移っていただいて、そちらのほうにUR住宅を集約することはできないのかとか、そこを新たな政策として考えると、政策実施のオプションが広がるのではないかと思うのですが、そこはいかがなものなのでございましょうか。

○座長 どうぞ。

○国土交通省 もとより、今のストック再編計画というものは、30年までに10万戸着手、それから、60年までに3割削減というのはあるわけですが、それをやる過程では複数の団地の統合とか、もちろん、どこまで近傍にやるかということもありますから、そういう統合であるとか、それから、人口の減り方を見ますと、ここはストックで持っていてもいいけれども、ここはやはり減らしておかなければいかぬとか、そういう地域のそれぞれの状況は、ある程度、織り込みながらURも作業をしたはずでございまして。それをより精緻化することであると思うのです。

もう一つつけ加えさせていただくと、ちょうど団塊の世代が高齢化していくようなゾーンと、URが30年代の後、これから建てかえなんかに手をつける40年代に広げて団地をつくっていったゾーンというのは割と合っていて、そこで高齢者のいろいろな施設の受け皿に土地を使ったらどうかという発想が前の議論のときにも何度も出てきているのですけれども、そういう観点で言えば、少なくともあいて、そのままに放置するよりは、もう少し前向きの使い方というのが出てくるのではないかと。

どうにもかからないところは、おっしゃるように、統合していったほうが将来のマイナスを少しでも減らす方向になると思いますので、やはりかなりきめ細かく、その辺を見ておくべきではないか。総体として人口が減るといえるのはそのとおりですけれども、できるだけそれを受けとめるようなストック再編をやっていくということだと思います。

○座長 それでは、URのほうからどうぞ。

○都市再生機構 念のために申し上げますけれども、団地再生をするときに、必ず建てかえ団地の中で動かなければいけないというものでは全くありません。民間に出ていく人もいますし、URのほかの団地に出ていく人もいます。ただ、もちろん、ここに残りたいという希望を非常に強くおっしゃる方もいて、それに対する対応を、過去に訴訟とかがあった経験から、若干手厚くやっているという実態でございまして。

もう一点、途中で低所得高齢者の話が出ましたので、高齢者は収入関係なく、何でも対象にしているのではないかという話ですが、これは所得第一分位、25%という、資産は見えていませんけれども、所得というところで線を引いております。

○委員 それがまさに、今の資産を見ていませんがというところがクリティカルで、だって、年金で所得が低所得であるというのは、高資産家かもしれないです。

○国土交通省 これは全くそのとおりだと思いますが、公営住宅もできていません。資産の把握については制度インフラの問題で、不本意ながら、今はできていない、やっていな

いということだと思います。

○委員 あとは、先ほどのことで1点なのですけれども、政策的にどうしてもここはやらざるを得ない、それをやはり切り取って明示化することが非常に重要で、多分、実質的に民営化していて残ったところで、ここは採算は取れないけれども、しょうがない。国費を入れてでもやるべきであるということであれば、それは非常に目立つような形で切り残すことが大事でありまして、それは国民の目から見て、この方々に国費を投入するのは政治的に当然、社会的正義であるという納得が得られるような形にすると。

一番まずいのは、何となく全体の大きなキャッシュフローの中でななあなあになっているのが一番まずいのだろうと思います。区分経理、実質民営化というところは、その意味でも一定の意義があろうかと思います。

○座長 どうぞ。

○国土交通省 先ほど私が、差額があるのであれば、それは本当は国が全部見るべきであると申し上げたのはまさにそこなのです。

その上でですけれども、建てかえとか家賃の値上げが、そうはいつでも経営体としてのURが経営のためにやっている面もありますので、UR負担がある程度出てくるのも、これはやむを得ないかなど。純粋な政策というよりは、経営の一環でやっているということなのだと思うのです。

先生のおっしゃるのはそのとおりだと思うのですが、最大の問題は、タワーマンションなんかを除くと、低所得者の方というのは各団地におられるわけです。要は、岡田調査会のときも最初の議論が非常に混乱したのは、公営住宅に行ける団地と、そうでない団地と、金持ちの団地というふうに分かれます。それで、そこで最初に少し議論が混乱したのですけれども、そうではないのです。例えば今の私どもの大臣の地元の北区の団地は、建てかえた家賃は10万を超すのですけれども、中にはかなり所得の低い方が、低減を受けて、やっと住んでおられる方もあるわけですし、そういう意味では10万円そこそこの団地も含めて、かなり低額所得の方がいるということで、団地で切り分けられれば議論は非常に簡単なのですが、そこへ行かないというのが一番悩ましいところだと思います。

○座長 それでは、どうぞ。

○事務局 経営的には最大の問題が値決めで、関係会社の整理のときにも感じたのですが、要は庭先家賃、先ほど審議官のお話にあったのですけれども、URというのは庭先家賃のほかにいろいろな付加価値をつけて家賃を設定するという形になっているのです。

そういうことで、家賃とは何かということ为先ほどしつこく言ったのですけれども、そういう付帯サービスまで含めたところの家賃で、本当に市場近傍をやっているのかどうか。あるいは住宅総合が過剰請求したのであれば、共益費をもっと上げるとか切り分けてというあたりが、どうもそこら辺がすっきりしないなという気がしていて、いいサービスを提供している対価をちゃんと取っているのかどうかというあたりが、この話についてやや疑問に思っていて、それは低所得の人でも、そこは後で低減があるにしても、最初の値決め

のときに、どこまでのサービスが含まれて値決めが決まっているのかというあたりが、この話はいつも関係会社の話とも関係して、関係会社にお金を出して、それが家賃収入から出ているのではないかと思うのです。

そこら辺の関係がいまいち、民間に比べてそこら辺の値決めというものが本当に真剣に追求されているのかというのが、この話の市場家賃とおっしゃるときにいつも気になっているのですが、そこは今日でなくてもいいのですけれども、少し厳密な議論をしたほうがいいのではないかなと。いずれにせよ、そこがキーでございまして、コストは下げるにしても、収入は上げるにしても、そこがはっきりしないと今後の話になっていかないと思うので、そこはよく整理していただけたらいいのではないかなと思います。

○座長 それでは。

○国土交通省 高齢者の生活相談みたいなことを試行的にやっているところがあって、確かにその部分は家賃の中でやっているということだと思いますが、多分、厳密な議論をしなければいけないほど細かなものだと思います。非常に過剰なサービスを家賃の中でやっているという事実はURに関してはないと思います。

この間、居住者の方がおっしゃっていたサービスというのは、URから発注する管理人さんの業務が、昔は子会社があって、同じ人が10年、20年やってくれたものが、今は3年かわって、全く不慣れな方が来て、サービスが落ちているということをおっしゃっていたのだと思います。

ちなみに、これから緊急通報なんかを備えて見守りができるような賃貸を高齢者向けのものでUR団地に、全部そうしていこうと思っておりますけれども、当然、見守りサービス分は料金を別途もらうということで考えています。

○座長 どうぞ。

○委員 共益費分、管理費分というのは区分経理されて、ちゃんと採算がきっかり取れているのですか。

○国土交通省 URは非常に特異なのですけれども、共益費はかかった分、3年のタイムラグがあるのですが、精算方式でして、料金設定を3年ごとに見直すということで、これは損得がない形で整理をしています。

○委員 ありがとうございます。

○座長 どうぞ。

○委員 今のお話に反論するようなのですけれども、私、今、契約監視という中でURさんの取引の一部について拝見しているのですが、どうも、民間では行われなようなサービスが行われているのではないかと感じる部分は正直ございます。

家賃のところで、先ほど事務局がおっしゃられましたけれども、そういったサービスレベルとの比較でどうかというところはやはりきちんと慎重に考える必要があるのだろうなと思うところです。

それで、一般の方のお話を伺うと、URは少し高いけれども、環境がいいので、安全なの

でというお話などもあるのですよ。それでは、その辺と総合的なベネフィットに見合った家賃になっているかどうかというのはまた別な話なのだろうと思うのです。

一方、URのほうは、坪当たりでしたか、平米当たりでしたか、大体1,000円ぐらい安いというお話もあるわけです。それから、大和ハウスさんのほうはいろいろな意図があるところとは言えるのですけれども、平米当たり3,000~5,000円ぐらい安いというお話もされている。何をどういうふうに家賃について考えたらいいのかなというのは正直、よくまとまり切っていないところがありますので、その辺のところをうまく統合的にまとめていただければとは思っています。

あと、もう時間もなくなってきたのであれなのですが、関係会社の問題なのですが、これは私は非常に大きな問題であると思っていますのです。といいますのも、関係会社については3年前に報告書を出したあり方の検討委員会のところでは基本的に整理するという方向になっているのですけれども、私、どうも、その辺のところでも余り納得感がなくて、いろいろとその後も関係会社のところで見たりして思っていたのですが、まず1つ指摘できるのは、関係会社において行われている業務のある部分というのは、URの中で行われている当然という業務が関係会社で行われているのです。

その辺のところは、何でこういう事態になったのかということをお伺いすると、いわゆる定員削減法の話ではないのですけれども、その辺の中央省庁の動向の影響を受けて、URとしても一応、所属人員を減らす必要性が伝えられて、その中でそっくり業務と人をぼんと外出ししたという話が少なからずあるようなのです。そういった業務代行といっている部分と、それから、住宅総合みたいな会社の機能というのは通常のいわゆる民間の会社であれば、完全子会社でやっていて当然のような業務なのです。それをわざわざ切り出すというのがいかなのかなかと思っているところです。

それから、開発の関係のところに出てくる会社というのは、これはディベロッパーのところの話聞くのが一番確認できると思うのですけれども、最初は子会社の形で持っていて、その後、売却してしまうというのが通常の民間のパターンなのです。要は、URとして、子会社として存在することが必ずしもおかしいという話でないものが全部切り離される話になっているという論理的な問題が、今、存在しているということです。

ただ、URの関係会社の場合には100%子会社でない、民間のところが出資しているとか、地方自治体が出資しているという構図がありまして、そのところがすっぱりとできないという要因をつくり出します。そういった意味で、私はむしろ、業務代行の会社ですとか、住宅総合みたいなところというのは、全部100%にURがして、それで全部透明化することが本来ではないか。

また、収益力を上げるといった意味でもそのほうが望ましいと思っていますのです。連結と個別の財務諸表をごらんいただければと思うのですけれども、賃貸住宅のところだけに限って言いますと、キャッシュフローで考えた場合に、個別は40%が経費率です。ところが、連結ベースになると30%なのです。その辺からも、子会社で行われている業務という

ところでかなり数字が変わってくるということを申し上げておきたいと思います。

○座長 それでは、国土交通省さん、お願いします。

○国土交通省 余り時間がないので、まず子会社については幾つかの類型分けができますので、多分、この間、説明ができていないと思いますので、それを一回説明させていただきたいと思います。

それから、余分なサービスをやっているというのはぜひ教えていただければと思うのですが、私が申し上げたのは、一般的な賃貸住宅に比べて付加的なサービスを UR がやっているわけではないと申し上げたので、子会社に余分な業務が出ているかどうかまで言うてはおりませんので、そこはひょっとすると突き合せると同じことを考えているかもしれないということを申し上げたいと思います。

家賃が高い、安い、この間、資料があったと思うのですけれども、全体の平均家賃は7万なのです。平均規模が大体50平米ぐらいなのですが、極端に言えば17～18平米の単身向けのものから100平米近いファミリー向けのものまで幅が広がりますし、立地で言えば東京都心から埼玉の遠郊の都市からバスで20分というところもあるということ。それから、環境がいいというのは、団地型は非常に緑が豊かなのは事実だと思いますけれども、一方で都心の団地は普通の民間マンションと変わらないと。

非常に多様でございますので、これは団地のイメージを幾つかお示しして、こんなに幅があるのだと。要は、平均的にはなかなか語れない。仮にボリュームゾーンを言うとしたら、40年代のあたりのものをどうするかというのが主眼だと思いますから、ここを中心に見ればこういうことであるという議論をさせていただければと思いますので、そこは資料を整理させていただきたいと思います。

○座長 事務局、何かありますか。よろしいですか。

○事務局 関係会社の話なのですが、いわゆる管理サービスの一部を競争入札に切りかえたら、関係会社、子会社が応じていたよりもより安い価格で民間業者が落札していったという事実を考えても、そこは関係会社の整理をすることによって効率化の余地は出てくるのではないかと思いますし、一般の企業が子会社を使って機動的にサービスといいますか、業務を行っているのは事実なのでしょうけれども、必ずしも当てはまらない面がここにはあるのではないかと。そのように考えております。

○座長 それでは、最後にどうぞ。

○委員 その点については、まさに類型分けしていただくのがいいかと。おっしゃるような部分も恐らくあるのでしょうし、機能的にこれを切り離すのはどうかというものも恐らくあると思いますので、それは幾つかあると思いますので、まさに類型分けしていただけるということで理解いたしました。

○座長 もう時間になってしまいましたので、今日は本当に UR の改革案の盛り込み方、考え方について活発な議論をしていただきまして、どうもありがとうございました。

今日の議論でいろいろ質問が出てきましたので、国土交通省と UR におかれましては、今

後資料を用意していただき、次回あるいはそれ以降に御提示いただければと思っております。

また、事務局のほうでは今日の議論も含めまして、URの改革案に盛り込むべき要素などを考えていただければと思っております。

次回につきましては11月5日で、朝9時から11時の開催となっておりますが、また事務局のほうから日程に関しては御連絡させていただきたいと思っております。

それでは、事務局、どうぞ。

○事務局 今、座長から御紹介ありましたとおり、次回に向けて事務局のほうで本日の御熱心な御議論を論点整理いたしまして、URの改革案に盛り込むべき考え方、要素というものを整理させていただきたいと思っております。ですので、今日先生方から非常に御熱心に御意見をいただきましたけれども、さらに足らなかった部分があればメール、電話等々でぜひお早目に御連絡ください。それを反映させていただきたいと。そのように考えております。

○座長 それでは、今日は活発な御議論、ありがとうございました。

先ほど事務局からありましたけれども、追加的なコメントがあればどんどん事務局のほうへお寄せいただきたいと思います。

これにて終了させていただきます。どうもありがとうございました。