

## 都市基盤整備公団法について

一一八〇〇字

そこで、私、これから大変重要になると思いますのは、全体像を組み立てていく専門家、これが都市計画、町づくり、住宅、不動産の市場で物すごく重要になってくるかと思うのです。これは、場合によっては組織の中の専門家ではなくて、むしろ組織に関係なく、いろいろな会社とも、市役所とも、国とも、いろいろな形でつき合える、そういう自由な手を持った専門家、こういう人たちがもっとも日本の中にふえてこなければいけないと思っているのです。どうも日本は、いろいろな人が専門的技術を持っていても、おまえほどの組織、これは民間も全部そうです、どこの会社というところで断ち切られていて、なかなか自由な仕事ができない。

そういう点でも、私は、専門家が高齢者になりまして、御年配になって組織を離れた後に、むしろ思い切って、非常に小さい、専門の事務所でも会社でも結構です、そういうのをつくられて、いろいろなコーディネーションをやることが必要じゃないか。住民の方との話し合いをした結果を市役所へ持って行って、市役所の人と話と住民の話を総合して公団の担当の人のところへ行行って、それでうまくいかなかったら、場合によっては県庁へ話をつなげるとか、小回りのきく、こういう職業がない限りは、どんな新しい組織をつくり、どういってお金の調達をしても、私たちの考えている動きが一般化していかないと思います。

以上が私の所感でございます。

井上委員 次に、波多野参考人にお伺いしますけれども、先ほど楓参考人からもお話がございましたけれども、現在のこの公団住宅入居者の七二％強が第一分類、第二分類の所得者の皆さんで、いわゆる公営住宅対象者であるわけなんです。そういう現状を市長としてどういふふうに認識されているかということ、それから、当然、公営住宅で、なおかつ今回、政策家賃ということで、公的資金といえますかいわゆる税金を導入して、政策家賃というものも今度公団住宅で新たに考えるということになるわけなんですけれども、そうすると、公営住宅との境目が余りなくなっていくという現状があると思うのです。市としての住宅供給の公営住宅、それから公団、公社があるかどうかはちょっとわかりませんが、そういうことについて、市長としてどういふふうに今後の住宅政策を考えていらっしゃるか、御意見があればと思います。

波多野参考人 私どもも市の公営の住宅もございます。しかし、これは非常に小規模のものでありますが、公団住宅は概して大規模な土地、そういう中で公団住宅をおつくりになりますので、そういう面では、価格の面でいった場合、やはり今先生がおっしゃるような居住関係、今後、家賃問題ではそういう安定的に配慮をするということでありまして、非常にそういう面では私どもの住宅と競合しない、こんなふうに私は考えております。

井上委員 それでは、岩沙参考人にお伺いいたします。

特に賃貸住宅の供給ということに関して、先ほど、民間では当分

の間、限度がある、いわゆる新公団の役割は正確にはちょっとわかりませんが、当分の間とおっしゃったのか、将来的には民間がやりますよというふうにお伺いしたと思うのです。

一方、今回、公団の家賃がコスト主義から市場家賃というほうに移行する、こういうことになっているのですけれども、実は、この市場家賃というのが非常にくせ者というのか、実際に本当に市場家賃というのはあるのかという率直な、我々もいろいろな人に頼まれて家を探したり、自分の家を探したり、本当に市場家賃というのはあるのかな。ある意味で、日本の国はそういう意味での賃貸住宅市場というのが非常に未形成なんだろうというふう認識しているんですね。

そういう点で、一つは、民間の賃貸住宅の市場というものをどうこれから日本でつくっていくかということについて、御意見がありましたら、ぜひお願いしたいということと、それから優良な賃貸住宅、特に先ほど伊藤先生にもお伺いしましたけれども、大都市のリーベーションで、やはり賃貸住宅の供給というのはこれから大都市に非常に重要になってくるんだろうと思うのです。そういうことを本当に民間で促進するために、先ほど定期借地権とか定期借家権の問題にお触れになりましたけれども、ここがポイントだというふうな我々は考えているというものがございましたら、お聞かせいただければと思います。

岩沙参考人 お答え申し上げます。

まず最初に、当分の間と申し上げましたのは、先生御指摘のとおり、

将来、民間も公団と市場で競争して、いい賃貸住宅を供給してまいりたい、今回、公団さんが分譲住宅をもつ手がけないというふうな方向を打ち出されたように、行く行くは民間が全面的に担える時代が来ればいいな、私個人としてはそう思っております。

しかし、先ほど申しましたように、現在、賃貸住宅市場における公団並びに公的住宅と民間の賃貸住宅の役割がちょっと違っておりました、対象といたします需要者とかエリアとか、それから先生からも御指摘ございましたが、福祉的な面で非常に重視していかなければいけない、社会的ないろいろ弱者の方に対しての手厚いそういう配慮しなきゃいけない住宅政策、こういった面は、たびたび申し上げておりますように、こういう大変厳しい経営環境の中で経営効率を求められております我々民間としては、なかなか現段階では手がけがたい、こういうことでございます。

それで、市場があるか、こういうお話でございますが、私は市場は形成されていると思います。それで、リクルートなんかがよくその賃貸住宅市場のデータをかなり詳細に公開しております、そういう意味では市場家賃の把握ということは可能ではないか、こう考えております。

先ほどから申しておりますように、民間の賃貸住宅というのはエリアが公団と結構違ってありますので、そういう意味での民間の企業として提供している賃貸住宅市場というのはいまだなわけでございますけれども、先ほど申しましたように十万户ほど供給されております、地主の方がそういうマンション形態で賃貸住宅をつくっ

ておられて、これが結構、市場にいろいろな形で出ているということでございます。

では、民間がやれるためのポイントは何かということでございますが、先ほども申し上げましたように、民間としては、賃貸住宅を現状でやろうとしますと、やはり土地を買って長期に保有していかなきゃいけないということで、いわゆるアセットとして長期保有をしなければいけないという意味では非常にリスクもございますし、財務体質の改善を市場から非常に迫られております我々不動産業界の多分大多数がそうだと思いますが、なかなかたえがたい。そうすると、民間としては、同じようなエリアでどういう事業をやるかと考えた場合に、やはり分譲住宅事業を今先行するわけでございます。

したがって、そのところが非常に、新しい金融・資本市場とハイブリッドな関係で事業を組み立てられるような、不動産の証券化とかプロジェクトファイナンスとか、こういった仕組みができますと、資金が長く寝ないで、運用並びに投資を求めている資本市場の参加者の皆さんにお譲りできるわけでございますので、それで我々は、あとの運営管理というか賃貸管理業務を委託してやっていくという形で、ノーアセットビジネスと私は申し上げておるのですけれども、