

平成29年度第2回 福岡市住宅審議会 議事録

日 時：平成30年3月29日（木） 10：00～12：00

場 所：天神スカイホール「ウエストルーム」（西日本新聞会館16階）

出 席：愛智 ゆみ 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会九州支部長
石井 秀明 国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官
上野 貴史 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会福岡県支部事務局長
大貝 知子 株式会社大貝環境計画研究所所長 ※副会長
岡 俊江 九州女子大学名誉教授
尾花 康広 福岡市議会議員
片山 礼二郎 公益財団法人九州経済調査協会調査研究部次長
加藤 龍雄 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長
川口 浩 福岡市議会議員
西周 健一郎 独立行政法人都市再生機構九州支社長
齊藤 正明 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長
志賀 勉 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 准教授 ※会長
高山 博光 福岡市議会議員
南原 茂 福岡市議会議員
濱崎 裕子 久留米大学人間健康学部総合子ども学科学部長
星野 美恵子 福岡市議会議員 ※副会長
吉村 展子 社会福祉法人福岡市社会福祉協議会常務理事

会議次第

1.開会

2.議事

I 前回の審議内容について

II 要支援世帯の位置付けと将来推計について

III 福岡市における賃貸住宅の現状について

IV 要支援世帯に対応可能な賃貸住宅について

3.事務連絡ほか

4.閉会

会 長 : 本日は要支援世帯の位置づけと将来推計についてを含め、3つの大きな議題があります。まずは、前回の審議内容について事務局から説明をお願いします。

事 務 局 : 「I 前回の審議内容について」の説明。

会 長 : 今の説明について、ご質問やご意見をいただきながら確認をしていきたいと思います。前回ご指摘があったように、前提部分をしっかり把握すべきだということで、参考資料1を通じてこれまでの経緯と今回の位置づけについて説明がありました。その後、審議内容について説明がありましたが、それぞれ分けてご意見、ご質問をいただきたいと思います。まずは、前半の住宅施策について何かご質問があればお願いします。

委 員 : 資料17の「公営住宅の供給方式」の比較について、民間住宅であれば固定資産税の支払い等があり、市営住宅であれば住宅用地の活用が考えられます。それらの状況を含まない状態での比較というのは正しくないと思うのですが、どのように考えているのでしょうか。

事 務 局 : この資料は、市費を比較したのですが、収支以外の長所・短所についても考えられることを挙げています。委員がおっしゃるように、民間住宅の場合は固定資産税の支払いがあり、直接建設であれば他の施設の併設や導入も可能であるなど、全体的にみてどちらがいいかという判断は分かれると思います。今回資料に挙げているものは、市費の負担がどのようになっているかを示したものです。

委 員 : それでは根本的な議論ができないと思います。私は、民間住宅の活用は大賛成です。しかし、この事業収支の比較資料は公設の方がいいということが前提となっています。住宅が必要な方が抽選で当たったり外れたりすることは不公平だと思います。国のセーフティネットに示されたように、民間活用によって住居の自由度が高まるというのはその通りだと思います。しかし、公営の方が有利だという考えのままでは適材適所に公営住宅を建てればいいという結論になります。私は民間と公営には大きな差がなく、どうせコストをかけるのであれば、家賃補助制度に転換していくことも一つの方策ではないかと思います。この比較資料では、税金や土地活用を考慮することなく、管理は一緒で、堂々と公設が有利だと示されています。税金のことなどを考えると、民間と公営は遜色無いのではないかと思います。固定資産税や土地活用等を加味して、一回整理していただきたいと思います。例えば、所得が一定以下の方に対して家賃補助制度があってもいいのではないかと思います。

事 務 局 : この資料の中では中長期的な市費の負担についてのみ比較しています。委員のおっしゃる通り、これからの人口減等を踏まえた上で、民間活用については、コスト以外の

視点で考えていく必要があると思います。長期的にみれば市営住宅の方が、コストは安いかもしれませんが、それ以外の社会的な要素もあると思います。今後、市営住宅ストックをさらに増やすのか、民間活用か、どちらが有効かをもう一度整理して、支援の在り方等について審議いただきたいと思います。

委員 : 私はそうは思っていないんですが、この資料のとおりならば、セーフティネットは、公営住宅を必要なところに建てればいいという議論で終わってしまうと思います。民間賃貸住宅で公営住宅の抽選から落ちた方を受け入れ、家賃面で補助するというのはわかります。しかし、積極的に民間住宅を使おうというのであれば、民間の事業者の方を含めたしっかりとした体制があると思います。公営住宅の管理には費用がかかります。民間も公設も大きくは変わらないという前提で、逆に民間の賃貸住宅への入居に家賃補助を出した方が経費的には安くなるのではないのでしょうか。また、避難の時などにも有効なのではないのでしょうか。この公設の方が有利なのだという資料がある以上、今日どうやって議論したらいいのかわかりません。早急にその考え方を整理していただきたいと思います。国ではどのようにセーフティネットの検討がなされているのでしょうか。公設の方が有利といいながら、なぜ民間活用を政策に盛り込ませようとするのかよく理解できません。私はそうではなくて、公営住宅と民間賃貸住宅は遜色がないと考えていますが、自分では資料を用意できないので、その部分を整理してもらわないと、セーフティネットをどうするのか疑問に思っています。当然、国が打ち出している内容なので、国に問合せ、コスト面を含めて国がどのように考えているのかを、民間の活用をどう考えているのか確認してもよいかもしれません。本当にコストが安いのであれば公営住宅を建設すればよいし、抽選からもれた低所得者の方には一定の補助をすればよいと思いますので、少し議論がしにくいと思っています。

委員 : 資料を変えるのはよくないと思います。事実は事実として受け止めるべきだと思います。これが正しい情報なのに、国が公営住宅の新設に予算をつけようとしなないことが一番の問題だと思います。そのため、市も市営住宅の新設の計画を立てることができません。これが根本的な問題だと思います。先ほど初期投資がかなりかかるというお話がありましたが、公営住宅こそ次世代で活用できるものなので、これは借金をしてでもつくるべきで、市民も納得するでしょう。初期投資はそれほど問題ではないと思います。市債の増加を市長が良しとするか悪しとするかという事情はあるでしょうが、別に要らないものをつくって借金を増やすということではないと思います。一方で、公営住宅が足りていないというのが現状で、どのようにしたら良質な民間賃貸住宅を活用していけるかという議論は必要だと思います。今までの借上げ型公営住宅には色々な問題がありました。そのため色々精査しながら、民間賃貸住宅の活用について、早急に検討していく必要があるのではないのでしょうか。

委員 : 福岡市には今 10 万 5 千戸の空き家があります。正式には空き家の戸数はどれぐらい

でしょうか。

事務局 : 平成 25 年度住宅・土地統計調査で、10 万 4 千 5 百戸となっています。

委員 : 国立社会保障・人口問題研究所は 2017 年に日本の人口の将来推計を公表しているところですが、日本の世帯数は 2019 年の 5 千 307 万世帯をピークに減少していくと推計されています。今後、世帯数が大幅に減る一方で、全国では 820 万戸の住宅が空き家として余っています。野村総合研究所の推計によると 2033 年には約 3 戸に 1 戸が空き家になるとされています。市場経済の中では、住宅が余るならば家賃を下げざるを得ません。最近ではどんどん家賃が下がっているのに、アパートの持ち主が儲からないと嘆いているようです。敷金が取れないそうで、家賃を安くしないと入居してもらえません。また、近年ではマンションが多く建設されていますので、逆に私は公営住宅の建設はストップしてもいいのではないかと考えています。

住宅で少子化をどのように支えるかについては、若い人に対する支援を考えてはどうでしょうか。例えば 3 人子どもがいる方は市営住宅には必ず入居できるなどです。非正規の職員・従業員は全国で 2,000 万人を超えました。年収 200 万円未満の人口が 1,100 万人を超えています。若い人は共働きをしないと生活できません。いくら保育園をつくっても未入所者が出ています。これは共働きせざるを得ない若い人が多いためです。第 4 次福岡市子ども総合計画によると、子どもを 4 人以上欲しいという方が 11% いましたが、実際には子どもは 2 人、3 人で止められているそうです。なぜかと言えば子育てにお金がかかるからです。そこで、市或いは宅建業協会が民間の空き家の住宅を借上げて家賃補助をするなど、若い人に安く住宅を貸してほしい。住宅政策と少子化防止対策をぜひ合わせて考えてほしいです。

2024 年には、人口の 30% が 65 歳以上になると言われています。対策が必要で、そのため、民間賃貸住宅の借りに力を入れていただきたいと思います。

委員 : 確認させてください。資料 17 の借上げ型がこれから議論しようとしている民間賃貸住宅の活用の形なのではないでしょうか。借り上げない民間賃貸住宅の活用方法についてこれから議論するのではないかと考えていましたが、ここでこういう資料が出てきたのはどういう意味なのではないでしょうか。あくまで公営住宅として用いる場合の建設型と借上げ型の比較であって、民間賃貸住宅の活用という意味では別の形のやり方もあるのではないかとと思いますが、どうなのでしょう。

事務局 : ご指摘のとおりです。これからご審議いただく民間賃貸住宅の活用には色々な方策があると考えています。借り上げも一つの方法ですが、家賃補助、住み替えの誘導策としての改修費用や住み替えの引っ越し費用の補助など、様々な方法があると考えています。今回の審議では、対象となる要支援世帯の実態、賃貸住宅の現状等をお伝えしようと資料を用意しました。次回、どのような支援策があるのか等をご審議いただき

たいと考えています。今回は、前回の審議会で話題となった公営住宅の供給方式の資料を参考として用意したところです。ご指摘のとおり、収支だけでなく様々な社会的要素があり、全体として見た場合に本当に直接建設がいいのかどうかは賛否あるところだと思います。また、少子高齢化や空き家の増加等の課題を整理したうえで、直接建設や民間賃貸住宅活用を比較検討できるような資料を次回準備したいと思います。

委員 : 前回お尋ねした賃貸住宅における入居制限の状況に関する資料のご準備ありがとうございます。資料をみると、やはり住宅確保要配慮者が入居制限の対象となっているのが分かります。参考資料1の第1期住宅審議会答申の現状と課題に「事業者の約6割が、特定の世帯に対し何らかの入居制限を行っている」とあり、第4期住宅審議会の現状と課題の中でも「民間賃貸住宅事業者の中には、高齢者や低額所得者等の世帯に対して入居制限を行っているケースが見受けられる」とあるように、なかなか改善できていないのが現状のようです。民間賃貸住宅を今後活用していくのであれば、オーナーさんによる入居制限をいかに緩和していくかが大きな課題になると思います。また、もう一つ壁になるのが、高齢者世帯だと思います。全国には3,950万人の年金生活者がおり、基礎年金のみで生活している方が1,023万人いるという資料もあります。基礎年金ということは、国民年金であれば満額もらったとしても月約6万5千円です。平均額は約5万円です。仮にこの方たちが住宅を借りる場合、国の住宅施策の前提では、住宅ローンを払い終えた夫婦世帯は月10万円ちょっとあればなんとか生活できるとされています。しかし、過去の住宅審議会でも検討してきたように、福岡市では単身高齢世帯が急増している。しかも年収200万円を下回る方は非常に増えています。その中で、民間賃貸住宅にどのくらい住めるのでしょうか。そういった現状を踏まえた上で施策を組み立てていく必要があると思います。

委員 : 資料18について質問ですが、外国人、ホームレス、高齢者世帯、所得が低い世帯が入居制限の対象となっていますが、ホームレスの方が賃貸住宅を借りたいと思われた場合に、「連帯保証人がいないなど」の理由もかなり高い割合を占めています。ホームレスの方はこういった経路で住宅を借りたいと申し出て来られるのでしょうか。状況が分からないので教えていただきたいと思います。また、家賃債務保証会社の利用状況について、東京などでは家賃債務保証会社が家賃を2ヶ月滞納したらすぐさま部屋に入れなくなるなど、非常にトラブルが増えているようです。取り立てについての規制がないため、昔のローン会社のようにかなり悪質な取り立てで問題となっていると聞きますが、福岡市はどのような状況でしょうか。

事務局 : まず、ホームレスの方がどのような状況で不動産事業者に来るかということですが、そのような調査をしていないため、明確な回答はできませんが、ホームレスについては、保健福祉局が対応しており、住宅の相談についても不動産事業者の方と連携して情報提供をしていると聞いています。そういった中で物件についての紹介がなされて

いると思います。

家賃債務保証会社については、ご意見のようなトラブルはあると聞いています。国はこれを問題視しており、家賃債務保証会社の登録制度をつくり、トラブルを防ぐ取り組みを開始しています。福岡市でも家賃債務保証会社にヒアリングをしたことがありますが、市内でのトラブル等は把握していません。

委員 : 人口や世帯など色々な予測が世の中にはありますが、人口や世帯の将来予測についてはかなり蓋然性の高い未来といえます。福岡市、福岡都市圏であってもこれから先、住宅需給が緩和していくと考えられています。私の考えでは、住宅政策に関する行政の関与の仕方には、新設、借上げなど色々あるとは思いますが、今の段階ではあまり排除しない方がいいのではないのでしょうか。福岡市は大都市であり、要配慮者も多様だと思えます。その多様な要配慮者に対して色々な関与の仕方を用意しておく方がいいのではないのでしょうか。

委員 : 先ほどの尾花委員のご意見に付け加えます。福岡市保健福祉局が平成 29 年 3 月に実施した高齢者実態調査があり、高齢者の住み替えに関する設問もあります。高齢者に住み替えを考えているか尋ねたところ、全体では約 2 割、60 歳から 64 歳では約 3 割の方が住み替えを考えているようです。住み替えに関して最も重視することを尋ねたところ、1 位は「家賃」で 47.1%となっています。年金だけで暮らしている方が多いので、家賃が安くなければ住み替えができません。2 位が「商業施設等が近くにあり利便性が高い」で 35.7%となっています。高齢者で車の運転ができなくなり、足腰が弱ったことで、スーパーや病院が近くにないと生活自体に困窮してしまいます。3 位が「バリアフリー化」、4 位が「自然の豊かさ」、5 位が「広さ」、6 位が「地域とのつながり」となっています。社会福祉協議会は居住支援協議会の事業として高齢者の住み替え支援の窓口をさせていただいているのですが、ご主人が亡くなり収入が非常に減って、広すぎる家の家賃が払えなくなったので、住み替えを検討したいがなかなか貸してもらえず、いい家が見つからないというご相談が多くなっています。行政区別にみると、民間賃貸住宅に入居している高齢者の割合が高いのは博多区、中央区といったいわゆる利便性の高い都心部で、家賃が高く、狭い住宅でなければ見つかりません。先ほどご指摘がありましたが、これから福岡市ではもっと単身高齢者が増えていき、しかも、低所得の方がかなり増えていくと思われれます。その辺を踏まえて、民間賃貸住宅活用のご議論をしていただきたいと思います。

委員 : 高齢者の住み替えについて、市営住宅が 3 万戸以上あるにもかかわらず、入居を希望しても抽選で当たらない方が多い状況について、私が感じているところを申し上げます。例えば、子育て世帯が 3 LDK に入居し、その後、子どもたちが独立してしまい、夫婦や単身世帯になった場合に、公営住宅では居住人数が減ると家賃は上がると聞いていますが、民間賃貸住宅の家賃ほど高くはなりません。民間賃貸住宅にお住まいの

高齢者であれば広すぎる住宅からの住み替えを考えますが、市営住宅の高齢者の方は3LDK など広い住宅にお住まいでも、荷物が多いなどによりなかなか住み替えないと聞いています。本来3LDK などの広い住戸は、子育て世代に供給すべきだが、ずっと高齢者の方が単身でお住まいになっています。そこのマッチングがスムーズでないことで子育て世代に提供できる広い市営住宅が足りていないのではないのでしょうか。市営住宅はセーフティネットとしての役目もあります。今は一度入居すれば死ぬまで出ていかないというような風潮にあります。高齢になっての住み替えはなかなか大変ですが、そこは公的な住宅ですので、世帯人数が減った場合は住み替えるものだという最初からの契約でうまくマッチングさせて回していくべきではないかと思えます。狭い所に高齢者が住み替えて、広い所が空けばそこに子育て世帯が抽選倍率に関係なく入れるなど、マッチングの工夫が必要なのではないのでしょうか。

会 長 : 今日のテーマである現状認識をさらに深めるため、要支援世帯の推計、賃貸住宅の現状について市の方で用意していただいたデータを元に審議したいと思います。

事 務 局 : 「Ⅱ 要支援世帯の位置付けと将来推計について」、「Ⅲ 福岡市における賃貸住宅の現状について」、「Ⅳ 要支援世帯に対応可能な賃貸住宅について」の説明。

委 員 : 資料3にある「(4) 公営住宅の所得階層が入居できる低家賃ストック」で、低家賃ストック数を示していただいたが、築年数が一番古い住宅の中に、木造や軽量鉄骨等の建物がどのくらい含まれているのかわかるのでしょうか。

事 務 局 : 手元に構造別のデータがないため、次回の審議会で示したいと思います。

委 員 : 既存住宅を改修して賃貸住宅化できる物件がどのくらいの割合かおおまかでいいので知りたいです。

委 員 : 資料2の1ページ左側の4象限の図で、(1) から (4) の各グループの平成27年度調査における母集団数は出ていますが、それぞれの年収と居住面積、家賃負担率の平均値が分かるか教えていただきたいと思えます。また、各属性における生活保護の住宅扶助受給者、つまり他の施策でカバーされている方がどのくらいいるのかが分かれば教えていただきたいと思えます。

資料3の2ページに「(4) 公営住宅の所得階層が入居できる低家賃ストック」の分析と、「(3) 民間賃貸住宅の面積別家賃の状況」で面積と家賃の関係が示されていますが、これを築年数や竣工年別に集計できればグラフから読み取ることができると思えますのでそういったデータを整理することは可能でしょうか。

事務局 : 一つ目の質問は、要支援世帯の(1)から(4)の区分ごとの世帯収入がどのくらいが基準になっているかということでしょうか。

委員 : 高家賃負担率以上の世帯が(2)、(4)でくくられています、(1)、(3)の家賃負担率がどのくらいになっているのかが知りたいということです。
生活保護の住宅扶助受給者は、仮に家賃負担率が高くても、他の施策で救われているのであれば、その部分は住宅政策からは除外できるのではないかとこのことを見るのができればと思います。例えば、生活保護の住宅扶助の限度額に対して、家賃が市場相場で2万円から3万円で借りられるとすると、家賃は住宅扶助でだいたいカバーできると思います。すると、収入における家賃負担率が高くてもそのこと自体はあまり問題ではなく、施策的に救われていることとなります。つまり、家賃負担率が高くてもそれが施策でカバーされているのであれば、議論としては除外できるのではないかと思います。

事務局 : 生活保護受給者はこの推計値に含まれています。ただ、事務局としては、今後住宅政策の支援の対象からは生活保護受給者は除くものと考えています。

委員 : 今回は骨子に関する議論も予定されていますのでお願いをしておきます。私は民間活用を進めるべきと考えています。ただし、市では特定優良賃貸住宅などの取り組みがなされてきましたが、今後は無くす方向のようです。民間の住宅を市が市営住宅として借り上げるのは一つの手法だとは思いますが、いかがなものでしょうか。市営住宅に入居した場合、市営住宅への転居はできませんし、持ち主から借りるという作業もありますし、死亡時のことも心配だと思います。死亡した場合は告知義務が生じます。市営住宅でもそうだと思います。
市が民間を活用するならば、民間事業者が仲介し、一定以上の質の住宅ならばどこでもいいとして、家賃補助に取り組んだ方がスムーズに進むのではないのでしょうか。そして、市はそこにインセンティブを与える。市が負担する経費も下がるでしょうし、入居者が死亡や入院した場合には、荷物の整理や連帯保証の問題について市が担保する仕組みをつくるというのはどうでしょうか。入居は民間の不動産事業者がいます。必要な方への家賃補助の方が、セーフティネットが早くたくさんの方に対して機能するのではないのでしょうか。その比較ができるような資料を提供いただけないでしょうか。これから民間賃貸住宅は、住宅供給量が増えれば家賃を安くしてでも居住者を確保しようとすると思います。

委員 : 資料2の1ページの「要支援世帯の区分」や「対応の考え方」について確認とお願いですが、年収と居住面積を基準として優先度が表に示されていますが、福祉現場の実態からみると、高齢者の場合は居住面積が広く、環境がいいことで家賃が高くなり、それが生活を圧迫するマイナス要因となってしまう、場合によっては住戸面積が 25

m²以下の環境のよくない住宅に住み替えざるを得ないというケースもあります。先ほどの実態調査が示すとおり、高齢者の住み替えでは、広さよりも家賃や利便性が優先されるようです。

そこで、二点お願いですが、今後、要支援世帯の様々な施策を検討される際に、最低居住面積水準の 25 m²については実情に鑑みていただいて、一定の条件を付してなんらかの要件緩和のようなものを検討いただけないでしょうか。当然、あまりにも狭あい、劣悪な環境である住宅は論外だと思いますが、単身高齢者の場合は 25 m²以上絶対ないといけないという条件がつくと、なかなか物件が見つからないという実態があります。

次に、私どもの住まいサポートにご相談に来られる高齢者の方は、年収 100 万円から 150 万円の方が大半を占めています。しかし、中には「著しい困窮年収」をわずかに超える世帯もありますが、そういう方は高家賃負担率以上の（4）に該当する方だと思いますので、要支援世帯の中でもかなり優先度の低い世帯になると思います。しかし、こういう方の中にも、すぐに今の住宅の退去を迫られているとか、非常に困った状況に追い込まれるなど、様々な事情がある方がいらっっしゃいます。このようなやむを得ない方に対しては、なんらかの救済策があるといいと思います。優先度は低いですが救済策はあるということも今後制度設計をする中でご検討いただきたいと思います。

委員 : 宅建業協会の方に伺いたいのですが、全国に 820 万戸の空き家がある中で、空き家所有者から管理費用として 1 万円ぐらい徴収して、若い世代に 2 万円ぐらいで貸せないのでしょうか。昔は生涯雇用でしたが、派遣社員が多い時代になっています。「要支援者」の中に、もう一つ「子育て世代」を入れてはいかがでしょうか。子育てをしている若い人の生活の中で一番支出が多いのは住居費だと思います。これを安くするために、2 万円程度で安く住宅を貸すことができれば若い人は子供を多くつくれるのではないのでしょうか。子育て世代を国策として支援していくべきだと思います。市が全部取り組むことは大変でしょうから、宅建業協会も取り組むことはできないでしょうか。今や空き家は全国に 820 万戸もあり、市場はあると思います。先日、野芥に行ったら、立派な 2 軒の空き家を見ました。家主が老人ホームに入ったのですが、子ども達は帰ってこないそうです。そういった空き家の荷物を一部屋にまとめて、貸すなどできないのでしょうか。日本には新生児が年間 97 万人しか生まれなくなりました。昔 4.5 だった出生率は 1.5 を切りました。国が減びていくのを見過ごすわけにはいきません。この若い世代を要支援者と位置付けて支援の方策を練るべきだと思います。民間の宅建業協会が戦後の日本経済を支えてきたと思っています。日本の経済は土地、建物で動いていると思います。住宅を管理する能力や経験からなんとか宅建業協会でも知恵を出してもらえないでしょうか。

委員 : 昨今、住宅の設備が良くなりすぎており、非常にお金がかかります。新しい方に住んでいただくためにはリフォームが必要です。お湯が出ない、水が出ない、水道管が悪

い、根太が下がっている、雨漏りがするなど、住宅はそういった箇所を修繕、整備をしたうえで貸さなくてははいけません。当然、水が出なければ文句が出ます。これらの補修にはお金がかかります。オーナーからも何をしているかわからないという声や、慈善事業であるといった声が挙がっています。また、福岡市には固定資産税もたくさん取られており、安くしてもらえないかと思うぐらいです。我々も決して入居させないというわけではなく、空き家対策は必要だと思っています。福岡県とも一緒に色々な取り組みを進めているところです。一方で、若い人は古い住宅ではなかなか暮らせません。まず田舎のトイレは水洗でない場合が多いのです。こういった設備の更新にはお金がかかりますが、今はオーナーにもお金がありません。その辺もご理解いただきたいと思います。決して、低所得だから、高齢者だから断ろうと思っているわけではありません。きちんとした裏付けがある方であれば、住宅は貸した方がいいのです。それをオーナーに事前に説明できれば、オーナーからも OK をいただけると思います。そのため、決してオーナーが悪いとはいえないと思います。

委員 : すぐに数字が知りたいわけではありませんが、資料3の2ページ右側にある延べ面積 29 m²以下で昭和 56 年以降の 13 万戸の入居者の属性はわかるのでしょうか。例えば外国人などが多いのではないのでしょうか。

事務局 : 資料の数字は、住宅土地統計調査によるものですが、入居者の属性については情報がありません。

委員 : 資料2の1ページ左側にありますが、「公営住宅入居資格世帯の資格要件」というのは、もともとは政令月収 20 万円以下というのが国の施策で 15.8 万円以下に変えられたということから考えると、先ほどご意見にあったように、その基準を若干上回るが住宅に困窮している世帯を含めたなんらかの対応策が必要ではないかと思います。資料3の2ページ右側に、収入分位 40%以下が 4,835,999 円とありますが、これはどういった意味でしょうか。この層まではなんらかの対応が必要だと考えているということでしょうか。

事務局 : 市営住宅に入居する方が民間に入居できる家賃を想定するもので、市営住宅は収入分位 40%までが入居が可能なので、それに該当する年収と、国が示す地域別家賃負担限度率、公営住宅の標準となる面積で、家賃のm²単価を出しています。公営住宅に入居できる世帯が払われる家賃がどのぐらいのものかを出すためにこのような計算式を用いています。

委員 : 資料2の1ページの「収入分位 25%」と「収入分位 40%」の関係はどうなっているのでしょうか。

- 事務局 : 資料 2 の 1 ページ区分の上の横線は、公営住宅入居資格世帯の資格要件を示しており、要件には「収入分位 25%」とありますが、高齢者世帯・子育て世帯では資格要件を「収入分位 40%」に緩和しているものです。
- 委員 : 私も宅建業協会の方にお尋ねします。資料 18 の「入居制限の状況」について、これはやむを得ずということもあると思いますが、どういう手当をすればオーナーの方がこれらに該当する方々の入居を受け入れるようになると思われますか。例えば、他都市での制度、事例をご存知ではないでしょうか。
- 委員 : オーナーが納得する必要があります。もしも入居された方がたった一人で亡くなった場合に、誰に連絡していいかわからない状態では困ります。我々はまず亡くなっているのを発見してもお宅には入らないようにしています。我々が入ってしまうと、警察から長い時間拘束されてしまうので、まずは警察にお宅の中をみてもらうようにしています。連帯保証人を福岡市にさせていただくのが一番よくて、家賃も市が保証してくれることが明確になればオーナーにも納得してもらえらると思います。万が一、入居者が亡くなった場合にもきちんとした形で片づけもするなどの保証が必要です。亡くなったまま一週間もすれば臭いがすごいのです。また、心理的瑕疵担保のこともあります。ホテルで亡くなった場合には、この部屋で死亡したことを示す必要はありませんが、不動産だけは告知義務があります。ここには矛盾を感じており、国にも申し出ようとしています。
- 委員 : 本日の資料でいくつか推計の資料が出てきていますが、国土交通省が基本形を示したものをアレンジしながら使っているのではないかと思います。ただし、すこし気になるところもあるので、もう一度精査してもいいのではないかと思います。また、直接供給が安いとか高いかという資料も、非常にシンプルな推計でしかないので、色々なファクターを入れていけばどちらが有利であるかは実は簡単に、様々に作れてしまいます。シンプルな推計であるという注釈を付けないと、誤解をまねく恐れがありますので、気を付けていただきたいと思います。
- また、住戸面積 25 m²以下の住宅については、国では 25 m²以下の住宅でも認めるべきであるという声が極めて大きいということを受けて、25 m²以下についても考え方を示させていただいています。狭い物件でもどんどん認めていいというわけではないのですが、そういう考え方もあるということは示させていただいています。
- 家賃債務保証会社の状況については、トラブルが起き始めたのは平成 22 年頃と思います。当時、廃案になってしまったのですが、規制する法案が検討されていました。当時は家賃債務保証会社がニュービジネスとして出てきたばかりで、感覚的な問題で恐縮ですが、当時は評判が良くないという印象があります。しかし、それから 7 年ほど経ち、ある程度の自浄作用が効いてきたと感じています。会社が出始めた当時は 1 割未満ほどの利用率だったのが、今は賃貸者契約の利用率は 6 割となっており、ビジ

ネスとしてかなり浸透してきているので、トラブルの数だけみると増えていますが、むしろトラブル率は減ってきているのではないかと推測します。今回のセーフティネット法の中で、優良な会社の登録を受け付けることになり、九州でも8社ほど国に登録しています。本省のホームページにリストが挙がっているのでご覧いただきたいと思っています。

子育て世帯について、必ずしも賃貸住宅のオーナーが頑張っただけで負担をして子育てを支援するのではなく、やはり国策で、または福岡市の政策で、支援すべきだと考えています。子どもたちは我が国の将来を担っていく存在であり、そのため、国の住宅政策の分野でも力を入れていますし、今や色々な施策が子育て世帯に目を向けているところです。URにしても住宅金融支援機構にしても、「子育て世帯」という枠ができています。皆様のご意見を拝見しながら我々の政策づくりにもまだまだ足りないところがあると思いますので、活かしていきたいと思っています。

委員 : 家賃債務保証会社の登録制度を設けるということでしたが、借りる方からは会社を選べないのではないのでしょうか。悪質な会社があるのであれば何らかの規制をする方法を取らないといけません。家賃債務保証会社は大家さんや不動産屋さんとの関係で決まっており、借りる方では選べず、結果的に悪質な取り立てに遭うことになりかねません。何らかの施策がいるのではないのでしょうか。

委員 : おっしゃることは理解いたします。今後の課題と捉えさせていただきます。まずは登録制度により差別化ができるようになったということは言えると思います。

会長 : それでは、議論を一旦ここで切らせていただき、簡単にまとめさせていただきます。本日は前回の審議内容を踏まえて、セーフティネットの役割を持つ公的住宅を直営によって確保するのか、民間の活用を中心に考えるのかということが冒頭で議論されました。多様な受け皿を用意すべきというご意見もあり、この部分については今後も引き続き議論していかなければならないと思います。

施策の対象世帯としては、高齢者のうち低所得の単身高齢世帯、少子化対策としての子育て世帯に重点を置くべきだというご意見が挙げられました。

そして、そもそも、要配慮世帯が家主から入居を拒まれるケースがあることに対して、この改善が根本的に重要な問題だというご指摘をいただきました。また、住み替えの負担感は、特に単身低所得世帯、高齢世帯には大きく、さらに市営住宅と民間賃貸住宅ではその部分においても差があるというご意見でした。また、マッチング、債務保証などの分野においても制度の充実が求められるということだったと思います。

後半では、要支援世帯の位置づけ、受け皿となる賃貸住宅の現状、対応可能な賃貸住宅について、それぞれさらに精査をしていくことが必要だということで細かなご意見をいただいています。とりわけ、ストックについては、今あるストックが施策を通じてどれくらい有効化・活性化するのかをハード面・ソフト面それぞれで検討するべき

で、そのための基礎データを充実させることが必要だと思えます。また、要支援世帯の中身は様々であることから、それぞれのウィークポイントを端的に示す指標を用意してほしいというご意見が挙がりました。

今回の現状分析、将来推計については、今日の宿題を踏まえて次回も議論したいと思います。さらに次回はその支援策についても踏み込んでいく予定ですので、宜しくお願いします。

以上をもって本日の審議を終え、事務局にお返しします。

事務局 : 最後に事務局より事務連絡をさせていただきます。

まず、本日の議事録は、事務局で案を作成し委員の皆さまに送付しますので、修正などがあればお申し出いただきたくようお願いします。その後、事務局で修正を行った上で、議事録として確定します。

次に、第3回福岡市住宅審議会の開催日は、来年度6月頃を予定しています。後日、日程調整をさせていただきます。

以上