

令和7年度

第1回 東京都住宅政策審議会 企画部会

議事録

令和8年1月9日（金）

都庁第二本庁舎 31階特別会議室 21・WEB会議

午後2時00分 開会

### ○小井沼企画経理課長

大変お待たせいたしました。本日は、大変お忙しい中、東京都住宅政策審議会企画部会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

まだ、ご参加されてない方もいらっしゃるということでございますけれども、定刻となりましたので、ただいまより、令和7年度第1回東京都住宅政策審議会企画部会を開会いたします。

事務局を務めさせていただいております、住宅政策本部住宅企画部企画経理課長の小井沼でございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、まず、委員の皆様へのご案内でございます。ご発言の際には、挙手、オンラインでご参加の委員におかれましては、会議画面上部の「手を挙げる」のアイコンをクリック願います。進行役から、お名前をお呼びいたしました後に、ご発言をお願いいたします。

続きまして、傍聴される方々へのご案内です。オンラインで傍聴される皆様におかれましては、カメラやマイク等をオンにすることができません。ご承知おき願います。

また、会場で傍聴される方におかれましては、傍聴券の裏面に記載した事項をお守りいただき、静粛に傍聴いただきますようお願い申し上げます。

次に、本日の資料について、確認させていただきます。本日は、お手元のタブレット上、また、オンラインでご参加の方は資料を事務局側で映しながら進めてまいります。

本日の資料は、資料1から4、及び参考資料1から9までとなります。この他に座席表、次第がございます。

本日の会議は、次第でございますように、おおむね午後4時までを予定してございます。

なお、本日の会議は、審議会運営要綱に基づき、公開で開催しておりますが、カメラ撮りについては冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

また、議事録についても公開とすることが定められておりますので、内容について委員にご確認いただいた後、公開させていただきたいと存じます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

会議資料につきましても、ホームページに掲載をいたします。

次に、本企画部会の委員についてでございますが、昨年11月20日の住宅政策審議会において、浅見泰司会長から、お手元でございます資料1の名簿に記載のとおり、10名の企画部会委員のご指名をいただきました。あわせて、浅見会長から、本企画部会長に大月敏雄委員をとのご指名をいただいております。

その後、大月部会長から、本企画部会に先立ちまして、部会長代理に藤井さやか委員をとのご指名をいただいております。

また、審議会運営要綱に基づきまして、部会長は、専門の事項を調査するために必要があるときは、部会に専門委員を置くことができることとなっております。大月部会長からのお話を受け、資料1の名簿に記載のとおり、専門委員として6名の方々に就任をさせていただいております。

それでは、開会にあたりまして、住宅政策本部長の山崎よりご挨拶を申し上げます。

### ○山崎住宅政策本部長

住宅政策本部長の山崎でございます。令和7年度第1回の住宅政策審議会企画部会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

企画部会の委員の皆様、また専門委員の皆様には、新年早々ご多忙のところ、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

昨年は、何といたしましても住宅価格の高騰問題ですとか、外国人などに関わる不動産のトラブルといった話題が報道でいろいろ取り上げられるなど、住宅や暮らしに対する都民の関心の高まりを非常に強く感じた1年だったかなと思います。

こうした状況の中、新たな住宅マスタープランの策定に向けまして、昨年11月に住宅政策審議会に対しまして「時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について」諮問をさせていただきました。

また、翌12月にも審議会を開催いたしまして、委員の皆様から様々なご意見を頂いたところでございます。

本日は、審議会から付託されまして最初の企画部会となります。新たな住宅マスタープランの策定に向けまして、今後の住宅政策の方向性について、委員、そして、専門委員の皆様方から忌憚のないご意見を頂きながら、企画部会としてのご提案を取りまとめたいただきたく存じます。

活発なご議論とお力添えを賜りますようお願い申し上げまして、開会にあたってのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

### ○小井沼企画経理課長

それでは、委員改選後初めての企画部会でございますので、事務局から企画部会委員及び専門委員の皆様をご紹介させていただきます。

お手元の資料1の名簿順にご紹介させていただきます。

まずは、企画部会委員の皆様でございます。

部会長の 大月敏雄委員でございます。

### ○大月部会長

大月でございます。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

部会長代理の藤井さやか委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○藤井部会長代理

よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

井上由起子委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○井上委員

よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

岡部勝治委員は、本日ご欠席でございます。

小林利之委員でございます。

○小林委員

小林でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

齊藤広子委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○齊藤委員

齊藤でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○小井沼企画経理課長

田島夏与委員でございます。

○田島委員

田島です。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

松本真澄委員でございます。

○松本委員

松本です。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

三ッ石孝司委員でございます。

○三ッ石委員

三ッ石です。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

矢田尚子委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○矢田委員

日本大学の矢田と申します。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

続きまして、専門委員をご紹介します。

秋草俊孝委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○秋草専門委員

秋草です。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

荻野政男委員でございます。

○荻野専門委員

荻野です。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

中西浩委員でございます。

○中西専門委員

中西です。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

平松幹朗委員でございます。

○平松専門委員

平松です。どうぞよろしくお願いいいたします。

○小井沼企画経理課長

古川陽委員でございます。

○古川専門委員

古川です。どうぞよろしくお願いいいたします。

○小井沼企画経理課長

本嶋重夫委員は、本日ご欠席でございます。

なお、オンラインでご出席の藤井委員におかれましては、ご都合により、午後2時50分までのご出席と伺っております。

続きまして、幹事、書記のご紹介でございますが、お手元に配布いたしました座席表により紹介にかえさせていただきます。

これより議事に入りたいと思いますので、プレスの方々のカメラ撮りはここまでとさせていただきます。

それでは、ここからの議事は、大月部会長に進行をお願いいたします。

○大月部会長

はい。ありがとうございます。

大月でございます。よろしくお願いいいたします。

浅見会長より企画部会長のご指名をいただきました。なお、部会長代理につきましては、先ほどご案内がありましたとおり、藤井委員にお願いしたいと思っております。

今期の住宅政策審議会の役割は、住宅マスタープラン改定を視野に入れまして、諮問事項であります「時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について」の調査、審議と承知しております。

本企画部会は、先の審議会において、審議会運営要綱に基づき、専門的な視点で調査、検討を行うことを付託されております。皆様のご協力を仰いで検討、審議を重ね、よりよい成果を上げてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいいたします。

それでは、さっそく議事に入らせていただきます。

お手元の議事次第があるかと思いますが、本日の議事は、次第の1と2の大きく2つがございます。まずは、次第の1「令和7年度第2回東京都住宅政策審議会における主なご意見について」、事務局からまずご説明をお願いいたします。

○丸山住宅政策担当部長

住宅政策担当部長の丸山でございます。よろしくお願いいいたします。

資料2についてご説明をさせていただきます。

まず、資料2の内容でございますが、昨年11月開催の審議会で事務局の方から提示をさせていただきました主な論点に関しまして、先ほど、本部長からもご挨拶させていただきました12月の審議会において、各委員から様々なご意見を頂きましたので、各論点にぶら下げる形で、青字部分として追記したものとなっております。

委員の皆様ご出席の、前回審議会において頂いたご意見でございますので、説明は簡単にさせていただければと思っております。ご承知おきください。

あわせて、留意点、右上にも少し書かせていただきました留意点についてお伝えをさせていただきます。

委員のご意見は、青字で追記と申し上げさせていただきましたけれども、現在、議事録について事務局で整理しておりまして、今後、各委員にもご確認いただく予定としております。

また、各委員のご発言自体を、この論点についてというような形で頂いたものではございません。

従いまして、この資料につきましては、事務局の責任において委員のご発言を整理、振り分けをしているというものであることについて、ご承知おきいただきますようお願いいたします。

それでは、資料2について1ページからご説明をさせていただきます。

総論についてでございます。上の方からもありますが、住宅行政分野の強化に向けたご意見、あるいは現在のマスタープランの評価検証をしっかりとすべきというようなご意見となっております。

なお、現在のマスタープランに基づく各施策の取組状況につきまして、企画部会における個別議論用にと準備をしてございました。今回、お手元に参考資料9として配布をさせていただきましたので、必要に応じてご参照いただきますようお願いいたします。

続いて、2ページをご覧ください。都市やまちづくりとの連携を進める観点でのご意見、あるいは、下の方になりますけれども、制度的な観点からのご意見といったものを頂いております。

続いて3ページでございます。緑や住宅そのものの作り方に関するご意見、あるいは、人手不足、税制に関してなど、様々な観点からのご意見を頂戴しております。

続きまして、各論の中身に入ります。

まず、4ページ、5ページでございますが、昨今の住宅確保の状況等も背景にあつてかと思えます。空き家を含めた既存ストックの利活用を、これを一層進めていくとの方向性からのご意見を多く頂きました。

6ページをご覧ください。アフォーダブル住宅につきましては、本日後半の議論で、改めてご紹介させていただきますが、主に、引き続き、供給の促進に向けたというような方向性のご意見を頂いたと考えてございます。

7ページをご覧ください。マンションの適正管理に向けた方向性として、管理組合のほか、区分所有者あるいは外国人への対応といった観点から、次の8ページにかけまして、様々なご意見を頂いてございます。

また、8ページの中段以降9ページにかけましては、マンション再生を進める観点から、あるいは、留意すべき事項といった観点からのご意見というものを頂いてございます。

10ページの子育て支援に関しましては、現在の取組をさらに拡充推進する方向性でのご意見というものを頂いてございます。

次に、住宅セーフティネットに関してでございます。11ページから12ページにかけましては、高齢者、特に単身高齢者への支援を充実させる方向性でのご意見。12ページ中段以降は、都営住宅に関しましてさまざまご意見を頂いておりますが、基本的にはセーフティネット機能を一層、あるいは今後もしっかりと発揮させるような観点からのご意見と認識をしております。

また、自治会の管理負担を軽減する方向性でのご意見といったものも頂いてございます。

13ページ後段からは、公社住宅や民間住宅の活用、あるいは部局間の連携といった形でのセーフティネット機能の強化という方向性でのご意見を整理させていただいております。

15ページの質の向上、続きまして、16ページの安全安心に関しましては、事務局で整理した意見といたしましては、両方とも共通となっております。耐震化や環境性能向上に向けたご意見、特に太陽光を推進する方向性からのご意見を多く頂いたと考えてございます。

17ページから20ページにかけまして、住宅価格、外国人を整理させていただきましたが、こちら本日後半で改めてご紹介をさせていただきますので、省略をさせていただきます。

最後、東京都の住宅政策の捉え方に関しましてですが、21ページは東京都全体、都内全体の多様な地域性を重視する方向性からのご意見を多く頂いてございます。

22ページは、民間や区市町村、あるいは、部局ごとの役割分担といったような観点から、より一層の連携を進めるという方向性からのご意見となっております。

以上、簡単ではございますが、資料についてご説明をさせていただきました。

## ○大月部会長

ありがとうございました。

今、事務局から説明がございました資料2につきましては、事務局から提示されておりました「今後の都の住宅政策の方向性をご議論いただくにあたっての主な論点」に対して、昨年12月に開催されました審議会で、各委員から出されたご意見の概要をまとめたものというものでございます。

今ご説明いただきました資料2の内容も踏まえまして、どのような観点からでも結構で

すので、改めて各委員の皆様のご専門の立場もおありかと存じますので、ご自身の考えや論点で、今後の議論にあたっての留意点など、お気づきの点があればご意見を頂ければ幸いです。

なお、ご発言に関しましては、このセッションは2時半ぐらいまでを予定しておりますので、できるだけ手短に要点をお伝えいただければと思いますが、もし長くなるような場合は、事務局から4分ぐらいを目途にお知らせというのがお手元に届くこととなりますので、ご留意いただければと思います。

それでは、ご意見等がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

じゃあ私の方から2点ほど、今ご説明いただきました資料2に関して、若干コメントさせていただきます。と思っております。

まず、1点目に関しましては、今日ご説明いただきました資料2については、これまでの審議会等に出てきた意見を手際よくまとめられているわけですが、今後住宅マスタープランを作っていくにあたって、意見を少し整理、分類、体系化し、論点が明確になるような形で編集し直すと、もっとダイレクトに伝わるのではないのかなと思っておりますので、まず1点目はその点を事務局にお願いしたいと思っております。

あと2点目に関しましては、先だって12月の審議会においても、委員からご意見が出たところがございますが、この現行のマスタープランの進捗状況について、目標に据えたものに対する到達状況とか、数値なんかも出ておりますので、それがどれくらい到達できているのか。できれば、その理由とか背景とか、そういうことも含めてですね、多少整理した上でご提示いただければと思います。

本日、参考資料の9というところで、この住マスに基づき進められている各部署、各施策の概要をまとめていただいております。この資料は大変貴重なものだと思いますが、まだちょっと足りてなさそうところがございますので、これをまとめていただくと同時に、これまでの取組に対する振返りを是非行っていただいて、この部会にもそれをフィードバックしていただければ、今後有意義な意見交換ができるかと思っておりますというのが、私からの2点のコメントでございます。

皆さん、質問とかご意見を考えられたかと思うので、是非よろしく願います。

いかがでしょうか。

#### ○丸山住宅政策担当部長

部会長、今、事務局からご説明させていただいてもよろしいでしょうか。

#### ○大月部会長

願います。

#### ○丸山住宅政策担当部長

すみません、事務局から部会長のコメントについて回答させていただきます。資料の至らない点、ご指摘いただきましてありがとうございます。大変申し訳ございません。

1点目でございます。今回の資料、大変分かりにくいというようにお話を頂きました。ご指摘いただきましたような方向性で、改めて整理をさせていただければと考えておりますが、先ほどご説明もさせていただきましたとおり、前回の審議会の議事録確認を並行して進めさせていただいているところでございます。

事務局責任において、今、部会長からコメントいただいた対応について進めますが、その後、また各前回の審議会にご出席者からのご意見も踏まえながらの修正がある前提での整理ということとなることにつき、あらかじめご了承いただければと考えてございます。

あと、2点目の参考資料9についてでございます。これもご指摘のとおりと、事務局としても認識してございます。今後の企画部会のテーマに沿って、きちんとご指摘いただいたような観点で整理していかなければいけないと思っております。

この後、今後の進め方についてもご説明をさせていただきますけれども、各回、各企画部会の論点となるテーマに関する施策については、きちんと当該当日に振返りできるような資料を準備、整理させていただければと考えてございますので、よろしく願いいたします。

## ○大月部会長

ありがとうございました。齊藤委員、よろしくお願いいたします。

## ○齊藤委員

発言の機会をありがとうございます。

前回の審議会での取りまとめ、非常に多面的に丁寧に取りまとめていただいております。

ちょっと気になったところで、マンションに関して、マンションの防災力強化ということが非常に重要なテーマになると思うんですが、あわせて、被害を受けた後の復興や復旧をいかに速やかにしていくのか。戸建てと違って、いろいろ現制度にマンションがなかなかそぐわないところもありますので、こういったことも一緒に、予防と、それからその後の復興も併せて視点に入れていただいたらいいのかなと思ったことが、今全体を見て思ったことの1点目でございます。

2点目に、マンションの管理再生について多面的にご意見を頂いたところかと思いますが、今後非常に深刻になるであろうマンション再生に、まちづくりや都市計画との連携という言葉があったんですが、再生するときは区分所有者には高齢者が多い。そこで、高齢者に対してどういう支援をしていくのかということも併せて重要な論点になっていくと思っておりますので、マンションの再生に対して、都市計画、まちづくり、そして併せて福祉政策との連携という言葉があったほうがよろしいのではないかな、そういった複合的、総合的

な視点が必要ではないかなと思ったものですから、発言させていただきました。  
発言の機会をありがとうございます。

#### ○大月部会長

齊藤委員、ありがとうございます。  
他にいかがでしょうか。

#### ○小林委員

よろしいでしょうか。

#### ○大月部会長

小林委員、よろしくお願ひします。

#### ○小林委員

時間がありますので、せっかくですでお話をさせていただきたいと思います。

私、マンション管理センターというところの所属でございまして、先ほどの齊藤先生に続いて、マンションの話をどうしてもしたくなるわけでございます。

前回も申し上げたんですけれども、今、建替えなどの再生のハードルというのはどうしても高くなっているという、法改正もありましたけれども、依然として高いものがあるということで、その中で、いかに建物の長寿命化を図っていくかというのが大きなテーマだと考えております。

これは、前回お話しした内容ですので、長寿命化を図るための、施策による適切な誘導というのを是非お願いをしたいと思っています。

そこから先の話ですけれども、公共団体側の対応ということで考えますと、最初の一步というのが、市区による管内マンションの実態把握が非常に重要だと思っています。

昨年5月にマンション法の大改正がありましたけど、その1つ前の改正というのが令和2年のマンション管理法改正だったわけですが、このときに、地方公共団体が初めてマンション管理に関する行政主体として法律上位置づけられたということになっております。

東京都の場合には、この主体というのは23区と市でありまして、東京都自体は町村部についての権限を持っているという位置づけになっているかと思ひます。

そのときに初めて法律上位置づけられたということもあるんだと思ひますが、非常に熱心に取り組まれている公共団体と、そうじゃないところとの温度差があるような気がいたしてあります。

今申し上げたように、その管内マンションに対する対策をとっていく場合に、第一歩は管内マンションの実態把握、これがないと何もできないわけなんですけれども、令和4年にこの改正法が施行になって、そろそろ4年が経とうとしているわけですが、これまでの

取組が必ずしも全ての区市で同じように進んでいるとは言い難いんじゃないかなと思います。

私どももきちっとした調査しているわけじゃないので、ちょっと感覚的な実態把握で恐縮なんですけども、もし認識に間違っていたら訂正していただきたいわけですが、実態把握が、だんだんとその後進み始めているなというのは、いろんな情報から感じているんですけども、まだまだそこまで至ってない公共団体も少なくないんじゃないかなというのが、私の実感であります。

今申し上げたように、東京都の法律上の直接の権限というのは、町村部だけなんですけれども、それ以外に広域的な自治体として、管内の市区に対して望ましい方向に誘導していくというような役割もあると思いますので、新しい計画には是非このような市や区の対応の底上げを図るような施策に関する記述を入れていただいたらいいんじゃないかなと思っております。

また、実態把握については、なかなか問題のあるマンションというのは、文書を送っても、あるいは直接訪問しても、誰が対応するのかよく分からない。極端なことを言うと、管理組合もなかったり、管理規約もなかったりというようなことで、訳が分からないというようなことがありますので、なかなか行政の職員の方だけでは対応しきれないと思います。

そこで、マンション管理士等の専門家の手を借りて、必要に応じて実態調査や、管理組合役員に対するヒアリングを繰り返していただくと、こういうことも含めて行っていくことが、効果的かなと考えております。

以上です。

## ○大月部会長

マンション管理の実務に近いお立場からのご提言をありがとうございました。

他によろしいでしょうか。松本委員、お願いいたします。

## ○松本委員

都立大の松本です。大変いろいろな内容の資料をありがとうございます。

1点、先ほどの11ページのところにも、単身高齢者が今後増加することが見込まれていると書かれていますが、今後、人口動向をしっかりと押さえていくということが非常に重要だなと考えております。

単身高齢者と一口に言っても、例えば、これまではご主人を亡くして持ち家での女性が多かったりしたわけですけども、今データを見てみますと、特に50代とか、そのぐらいの中高年の男性の未婚者というのが非常に増えて、特に東京都というのは、非常に多いわけですね。

こういった方達というのは、今までの高齢者とは、居住環境とか、いろいろ違ってくる。

もっと言えば、例えば、福祉的なサポートとか、そういったことがこれから非常に重要になってくる可能性が高いと思いますので、単身高齢者と一括りにするだけではなくて、その中身をもう少し丁寧に見ていきながら、それぞれに必要な対策というものを考えていく必要があると考えております。

以上です。

#### ○大月部会長

ありがとうございました。

オンラインの方で井上委員が挙手されているようですね。井上委員、よろしく願いいたします。

#### ○井上委員

ありがとうございます。今ご発言いただいた内容とかぶりますが、2つほどお話をさせていただきます。

1つ目が、国の住生活基本計画を念頭におきながらも、東京都の特徴をどのように整理していくかです。例えば、資料の中にも書かれていますが、住宅価格の高騰、あるいは、若い人も含めて単身世帯が増えていること、経済的格差が大きいこと、マンションの多さ、市場の役割の強さ、そういった特性を整理していただくことかと思いました。

2つ目が、私の専門分野でもあるのですが、高齢期の住まいに関連することです。先日、シニア賃貸事業者にヒアリングを実施しました。そのシニア賃貸の利用者は、一定の年金所得や資産がある方が対象で、持ち家を売却したり、資産を整理しながら入居されるのですが、二つのルートがあるとのことでした。一つはサービス付き高齢者向け住宅や比較のお元気な方が入る有料老人ホームを見学しながら、ここまでの支援はまだ必要ではないからという理由で、もう少し軽めの支援のシニア賃貸という層です。もう一つが、持ち家を売却して、一般の賃貸住宅を借りようとする。だけど借りることができない、なぜ借りられないのか、緊急連絡先もある、資産もある、けれど、物件の価格が20万円以上すると、若い人達が借りるので、あえて高齢者の方々に貸す必要がないとのこと、途方にくれてシニア賃貸に辿りつくそうです。なので、単身高齢者の居住支援は、どうしても低所得寄りというイメージがありますが、東京では高価格帯ゆえに借りにくい事実もある、このあたりも考えていくことが重要かと思っています。そうなってくると、一般的な福祉の範囲を超えて考えていくこと、支援するよりも応援していく、そういう視点で、都の住宅政策と福祉政策の関係性を考えるとよいのではないかなと感じているところです。

ご検討いただけるとありがたいです。よろしく願いいたします。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。欠けていたような視点を補っていただきまして、ありがとうご

ざいます。

他にいかがでしょうか。

三ッ石委員、お願いいたします。

### ○三ッ石委員

すみません。毎回ちょっと現場の声のような話になってしまっていて申し訳ないんですけども。さっきのマンションの件について、この間外国人の人達が大きいものを買っているという話があったんですけど、実際20世帯程度の、杉並とかそこら辺にあるワンルームのマンションというのは、ほとんど、20世帯、25世帯ぐらいのマンションだと、自主管理になった上で、6割、7割、外国籍なんですね。

そこを賃貸で回しているような状況で、当然修繕積立金が足りてなくて、じゃあ一時的に直そうと思うと、公庫に申し出る、借入れをやろうとすると、修繕積立金が少なすぎて借入れができない状態。タイルが剥離して落ちているんだけど、じゃあ修繕積立金の変更をしようと、借入れをするためにやろうとしても、それができないと。

そういうマンションでも、日本人が持っているところがいくつかありますから、そういったものをどこかに相談しに行っても、積み立てている元々の額が少ないので、お貸出しができませんよと。10年で返さなきゃいけないので。

そういったことについても、大きいマンションの建替えは、大手がですね、大体いろんな行政さんと組んで、いろんな緩和をした上でやるんですけども、狭小にあるような、世田谷でもありますし、杉並とかああいうところにいろんな小さなマンションがありますけども、あの辺りはもうかなりまずくなっているという実態も分かっていたきたいというのが一つです。

それと、高齢者の話というのは、我々現場でも、私港区ですが、出てくるんですけども、毎日毎日、港区から高齢者の住宅斡旋の、賃貸の斡旋が来ますけれども、先ほど言ったような高齢賃に入ったり、施設に入れるようなお金持ちの高齢者ばかりじゃないんですね。前年度の年収132万、それでいて都内どっか住みたい、と言っても、これ絶対借りられないんですよ。

これがひと月に20件ぐらい、港区の我々の宅建業者のところに来ます。何とか5、6万の生活保護でも大丈夫な木造のものを探んですけども、これも港区内でセーフティをやっていると、実際はもっと家賃の安いところに移ってもらった方がいい。例えば、墨田区に紹介するとか、隣の品川区に相談した方が住む確率が高いんですけども、これも行政が、実を言うと区は縦割りになっているんで、港区内で斡旋できないと諦めてもらっていると、こういう状況があるんですね。

ですから、もうちょっと、いつも申し上げてるんですけど、東京都が全体のマスタープランというのを考えたり、いろんなことを考えるんですが、各区でやっている、そういう施策というものと、東京都全体、国なんかそんなものは全く、もっと下のところは拾って

いませんので、地元で生きている高齢者も生活保護者もセーフティネットを求めている人も、まずは自分達の行政区、区や市町村に行って、そこで相談しているけれども、区の職員と、いつも申し上げるんですけれども、東京都とかそのつながりが薄いので、区の中で完結して諦めて他に行くとか、ということもあります。

それとすみません、もう一つ。先ほど来、出ている件なんですけれども、港区なんかでも、マンションはいっぱいあるんです。一時期、30代の人達が急に引越していなくなるんですけどどうしてかね、と相談を受けたんですね、区の方から。

これは簡単な話で、30代になって子どもが1人までは何とか1LDKがあるので入れるんですけど、そこから無いんですよ。一気に3Lとか4Lの高いマンション、賃貸も高くなります。15万ぐらいまでなら入れる夫婦2人、1人単身者か2人までしか入れない、制限をかけているところがあります。だから、当然東京都内で借りようと思っても、そもそも単身者のみですよと言っている。そうすると、若い人達はしょうがないから、東京都から出て神奈川、千葉に行っちゃうんですね。

夫婦で結婚して、ある程度の稼ぎができて、子どもが生まれた瞬間、部屋が少ないんですけど、元々の供給が1Kとかが多い、1Lが多い。次は、今度は分譲の3L、4Lになってしまう。

ですから、ある程度賃貸で人を住ませる、低賃金の人を住ませると考えたら、それなりの所得の人が払える、今、賃料は確かに高いんですけど、高いだけじゃなくて、元々適正な広さのものを、各世帯に合わせた平米数のものを供給してないんですよ。

だから、やたらと20平米、25平米が多いのに、そこから一気に50平米になったら家賃なんか払えるわけがないですよ。更にそこで全体が上がっているところなんですよ。

だから、東京都から出てみんな周りに行ってしまうのは、そういう家族構成の変更で住替えをせざるを得ない状況の中で、明らかに、この世帯をこのくらい住ませたいんだったら、ある世帯数を、1LDKをつくる、2LDKを、3LDKをつくるということを、行政として傾けていかないと、やはりそこに偏りが出て、表にどんどん移ってしまうということが、不動産取引の実態であるということ、ご理解いただきたいなと思います。

## ○大月部会長

大変貴重なご指摘をありがとうございました。

おっしゃるとおり、高齢者とかマンションに関してスペックアップをして、「このフィールドのこれについてはこれが課題」というふうに、解像度高く方向性を示したほうがいいだろうと思います。居住支援なんかでも、市区を超えた横の連携というのは、都がもうちょっとリードするような余地があるんじゃないかと思います。

私自身は世田谷とか足立の住マスに関連していますけれども、やっぱり今、三ッ石さんおっしゃったような、子どもができると、都境を越えて外に出ていっちゃうのを何とかしたいという課題が出ています。

これは結局、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、住宅政策の中に、どういうふうにして、どういう人間に張り付いてほしいのかという政策がそもそもないので、そういう現象を招いているということがあります。そのあたりに都が主導をして、そうしたマクロな住宅ストックの、どんな構成を目指しているのか、ということも示した方がいいなと思いました。

時間がそろそろやってきたんですが、他に是非にというのはありますか。

じゃ、荻野委員、よろしくお願いします。

### ○荻野専門委員

日本賃貸住宅管理協会の荻野です。

松本先生、井上先生のお話に関して、補足させていただきます。

まず、松本先生のご発言についてですが、単身高齢者が増えること、それから未婚率の上昇は、必ずしも今の高齢者だけに限らず、これから高齢者になる方の単身率が非常に高いという状況があります。賃貸住宅においてもその方々が多く住んでいるわけですが、その方々が未婚のまま高齢期を迎えるケースが増える中で、未婚の男性の健康寿命や平均寿命が短いというデータも出ております。そのため、後期高齢者だけでなく、高齢期に入った段階から様々な懸念が生じる可能性がある点も付け加えさせていただきます。それに対して管理をどのように行っていくかについて、現在検討しているところです。

それから、井上先生のシニア賃貸のお話ですが、当社でも運営しておりますが、シニア向け賃貸住宅を検討される方は60歳前後の方が多い状況です。

ご存知かと思いますが、高齢者向け賃貸住宅「サ高住」の自立型に入居される方の平均年齢は約80歳です。その方々の多くは、子どもの近くに住みたい、いわゆる近居や呼び寄せが目的であり、目的が異なります。

サ高住の需要は「将来への不安」や「家族の安心」が中心ですが、一方、シニア向け賃貸は、第二、第三の人生を前向きに考える方々が対象であり、ニーズは非常に高いものの、受け皿がほとんどないのが現状です。

### ○大月部会長

荻野委員、ご解説いただいてありがとうございます。

リモートの方で、藤井委員に是非一言頂きたいと思います。

よろしくお願いいたします。

### ○藤井部会長代理

ありがとうございます。筑波大学の藤井です。今のご説明箇所よりも先走ってのコメントになってしまうのですが、外国人が増えてきている現状に対する対応についてコメントさせていただきます。

外国人の増加、多様化ということは、言及いただいているんですが、国籍、文化的背景が多様化しているだけでなく、滞在期間、年齢も様々ですし、世帯構成、それから日本との関係、日本人と結婚しているかとか、日本で生まれた外国人のお子さんがあるとか、関係性も複雑になってきていて、単に、日本人と外国人というふうに、白黒と分けられない、混ざり合ってきているところもあって、1対1の関係での検討だけではもう収まらないと思っています。

また、来日直後の対応、それからライフステージが変わっていくことでの対応、あとは高齢期、終末期への対応、特に高齢化した外国の方々が、集積している地域では認知症などで母国語しか分からなくなってしまう方々の介護ですとか、住宅の対応みたいなところが、もう既に課題になっていたりしますので、かなり複雑な課題になってきているということを指摘しておきたいと思います。そして、対応も住宅だけではなく、先ほど、齊藤先生が福祉との関係ということをおっしゃっていましたが、そういった他分野との関係も重要だと思っています。

あと、外国人の居住が増えている住宅地での自治会ですとか、管理組合の運営への負担ということの指摘がありました。外国の方が運営に関わっていただけるような仕掛けというのも、もちろん大事なんですけども、そもそも自治会も管理組合も、日本人だけでも運営自体が難しくなっている。特に自治会加入率もどんどん減っていく中で、外国の方を入れていくということだけではなくて、自治会がどうなっていくといいのか、従来型の運営形態だけではなく、住環境を支える団体として、どういう運営であるべきなのか、どんな支援ができるのかという視点で、運営体制自体を考えることも大事だなと思って拝聴していました。より多くの人に関わりやすい運営形態、自治会だけじゃなくて管理組合もですけど、考えていくことが必要なのかなと思っています。

あと、海外の方の住宅の管理、海外に居る方が所有している住宅の管理に関しては、これは、日本の方が国外に居る状況でも全く同じように、連絡が取りにくかったりということが発生しているので、これも外国人日本人関わらず、所有者が日本国内に居るばかりじゃないことを前提とした仕組みというのを考えていく必要があるのかなと思っています。

以上になります。ここで退室となり、申し訳ありませんが、よろしく願いいたします。

## ○大月部会長

藤井委員、ありがとうございました。

2番目の議題が住宅価格、それから外国人というテーマですが、藤井委員、外国人の居住の研究をずっとおやりになっておりますので、あえて2つ目の課題にも突っ込んだ形でコメントを頂きました。

今お話しいただいたように、例えば、漠然と高齢者とか、マンションとか、外国人とかというのだとあまり意味がないので、もうちょっとスペックアップして、どういう外国人、あるいは外国人に絡むこの課題、といった形で、対応を考えないと非常に乱暴なことにな

ってしまうような気がしますので、先ほどの藤井委員のご意見を踏まえてですね、事務局の方でご対応いただければと思います。

時間が参りましたので、申し訳ありませんが、第2のお題に入りたいと思います。

「住宅政策の現状と今後の方向性について」ということで、その中で、今回事務局の方で、住宅価格、いわゆるアフォーダブル住宅、それから外国人絡みの課題、この2つを挙げていただいて資料を作っていただいております。

あわせて、今日の資料の3、これは後でまた説明があるかと思うんですけど、資料3の「今後の進め方について」ということで、次回以降、住宅価格のラウンド2、それから外国人ラウンド2、それから空き家、子育てというふうに、スペックアップした形で議論を進めてまいります。特に住宅価格、外国人をめぐる課題は、非常に重要ということで、2回に分けて、今回と次回にご議論いただきたいと思っております。

まずは、この議論について、事務局の方から資料のご説明をお願いいたします。

#### ○大塚計画調整担当課長

計画調整担当課長の大塚でございます。今、大月部会長の方から少しお話がありましたけれども、資料の3について、ご説明をさせていただければと思います。

今後の進め方についてでございますけれども、本日、第1回の企画部会を開催いたしまして、ただ今ご審議いただきました次第の1の、昨年開催された審議会における主なご意見についてと、この後、個別の論点に係る議論といたしまして、住宅価格と外国人のテーマに関する住宅政策の現状と今後の方向性について、ご審議をいただければと思っております。

次回の企画部会につきましては、来月、2月の上旬を予定しておりますけれども、本日に引き続きまして住宅価格と外国人の2回目、加えまして、空き家、子育てなどの論点についてご議論いただくことを考えております。

その後、4月以降につきましては、2回から3回の企画部会を開催いたしまして、各回において、住宅セーフティネット、都営住宅、マンション等の論点についてご議論いただきまして、夏頃の審議会への中間報告という流れを考えております。

進め方については以上でございます。

#### ○大月部会長

ご説明ありがとうございます。

引き続きまして、資料4-1、4-2、この2点が住宅価格と外国人の資料でございますが、この資料について事務局からご説明をお願いいたします。

#### ○佐藤住宅戦略担当部長

住宅戦略担当部長の佐藤でございます。私の方から、資料4-1と4-2につきまして、

まとめてご説明をさせていただければと思っております。

まず、資料の表紙のところになりますけれども、こちらは11月の本審において都が提示した論点ということで、住宅価格等が上昇する中、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか。また、まちづくりとの連携などを含め、アフォーダブル住宅の供給促進にどのように取り組んでいくべきか、といったことの論点を提示させていただいております。

この論点に関しまして、次のページからデータ等をいくつか付けさせていただいております。

若干駆け足になりますが、ご了承ください。

まず、スライド1枚目でございますが、こちらは新築のマンション価格でございます。特に23区の価格上昇が顕著であるということです。また、2023年ごろから1億を超える状況が続いている一方で、多摩部では上昇が緩やかといった状況のデータとなっております。

次は、中古マンションの価格でございます。こちらでも上昇傾向にございまして、多摩部においては、一方でそこまで上がっていないという状況が見られるといったところでございます。

3ページになりますけれども、こちらは、価格上昇の一つの要因とも言われております建築費につきましての状況でございます。こちらでも直近ではかなり上昇しているという状況が見られます。

4ページでございます。こちら新築マンションの販売の戸数の状況でございまして、こちらは、ピークは2005年頃だったんですが、こちらをピークに減少が続いているという状況でございます。

5ページでございます。こちらは、住宅ローンの金利を表したものでございまして、一番高いバブルの後のところから比べますと今かなり金利が下がっている状況ではございますが、直近では固定金利の上昇も見られるといった状況でございます。

右側の方は、選択した金利のところでございますと、変動が約7割ということで、多い状況が示されております。

6ページになります。こちらはいわゆる家賃、賃貸住宅の関係でございます。こちらにつきましても、直近で見ますと、赤いところが民営ですけれども、こちらが上がってきているという状況が見られるというところでございます。

7ページにつきましては、住宅のストックを示したものでございまして、ストックの数と世帯数を比べたものでございまして、こちらは、現在、2023年では、ストック数は総世帯数に対して1.1~1.2倍ということで上回っていることを示しているというところでございます。

スライド8ページ目から空き家の状況になります。空き家の総数ですけれども、左の方になります。こちら一番最近のところから見ますと、だいたい35年で2.2倍に増加しているといった状況ですとか、あと、右側の方の円グラフになりますけれども、こちらの赤

枠のところをご覧くださいますと、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家のうち、共同住宅の非木造ですとか、ついで一戸建て木造が多い状況というのがデータとして出ております。

9ページをご覧ください。こちらは空き家の全体の数の話でございまして、約90万戸でございまして、その下の方を見ていただきますと、市場流通用の空き家は約61万戸、長期不在等の空き家につきましては約18万戸といったデータが出ております。

次の10ページをご覧ください。こちらは、アフォーダブル住宅の供給ということで、これ東京都の方で昨年3月に公表いたしました長期戦略「2050 東京戦略」におきまして、アフォーダブル住宅の供給というものを位置づけておりまして、金融スキームの活用であるとか、空き家の有効活用等を進めることで、供給を推進していくという方針を打ち出しているものでございます。

続きまして、11ページでございます。ここから国の動向についてご紹介させていただきます。

こちらの、まず上段の真ん中のところでございますが、国交省の方で先日ですね、昨年11月に公表したものでございますけれども、三大都市圏における短期転売、売買の状況ですとか、国外に住所がある者による取得状況というものを調査しておりまして、そのうち東京都といったところにつきましては、やはり短期転売ですとか、国外に住所がある者による取得というのが増加傾向にあるという調査結果となっております。

下段の方は、そういうことに対しまして不動産協会の方で、こういった投機目的の短期転売について抑制していくという方向性を打ち出しておりますので、そちらを紹介したものでございます。

データがいくつか付いておりますので、後ほどご覧いただきまして、18ページの方をご覧くださいいただければと思います。

こちらは、国の方で12月に公表したものでございますけれども、住宅価格の上昇ですとか、金融環境の変化を踏まえまして、固定金利の住宅ローンの利用円滑化ですとか、残価設定型住宅ローンというような供給支援をしていくという方向性が打ち出されたペーパーがございましたので、こちらを付けさせていただきます。

19ページ、20ページは、詳細でございますので、後ほどご覧いただければと思っております。

21ページが、先月の第2回の審議会における委員の皆様方の意見を、価格についての部分をまとめさせていただいたものでございます。

住宅価格につきましては、価格、家賃等の高騰が続く中、都民の負担を軽減するために、空き家、既存ストックの活用ですとか、多摩地域への定住誘導といった施策の推進、また、民間の活力を使った家賃軽減施策ですとか、短期転売、投機を抑制するための規制を設けるべきではないかというような様々なご意見を頂いたところでございます。

続きまして、23ページの方、こちらはアフォーダブル住宅の関係でございまして、こちら

につきましても、更なる家賃の低廉化、公社住宅や、また、空き家の活用といったことによって供給を増やしていくという、そのような新しいスキームを検討すべきじゃないかといったご意見を頂いたところでございます。

その次、委員以外の方の有識者という形で、ご意見を頂いております、24 ページが筑波大学の有田先生の方からご意見を頂いた部分でございます。

簡単にご紹介させていただきますと、住宅政策がどのような理由で市場に介入するのか、大義名分が必要だと。何を対象とするのか、ターゲットを絞って支援を行うべきであるということ。また、アフォーダブル住宅につきましては、ターゲット層にとってどれだけアフォーダブルな住宅が不足しているのかといったデータ分析が必要であるということですか、政策効果の把握、供給を増やすための中古・リノベーションの活用といったことにつきましてもご意見を頂いているところでございます。

続きまして、25 ページが中川先生でございます、こちらは不動産転売規制につきまして投機的なものを切り分けるのが非常に難しいということなどから、強い介入は適切ではないというようなご意見ですとか、あと、都心部で住宅価格高騰と空き家の増加が同時に起こるという現象が生じている中で、住宅供給を増やすためには、住宅供給が逼迫している地域に存在する空き家を、住宅市場に戻すような策を講じるべきというご意見を頂いているところでございます。

また、アフォーダブル住宅につきましては、経済活動や生活を支える就労者を対象とした供給を進めていくべき、というようなご意見を頂いたところでございます。

こうした意見を踏まえまして、論点ということで、事務局がまとめたものが26 ページでございます。

一つ目は、住宅価格は需要と供給など様々な要素が影響しており、市場で決定される住宅価格に対し施策を講じるには課題があるが、住宅が実需に基づかない投機の対象となることは望ましくなく、何らかの対策を講ずべきか。

二つ目が、都内の家賃が上昇する中、低廉な家賃で住まえるアフォーダブル住宅については、対象世帯やそれぞれの地域特性等も踏まえながら、既存住宅ストックなども活用し、住宅市場の中で供給を誘導していくべきではないか。

三点目は、適切な住宅選択に資するための情報発信は重要であるが、住宅価格だけではなく、中古住宅やリノベーション、エリアなど、様々な選択肢があることを伝えるべきではないか。

住宅価格については、以上でございます。

続きまして、4-2の外国人についてご紹介させていただきます。

表紙にございますけれども、こちら11月の本審議会で提出させていただきました論点につきましては、外国人の居住者が増加する中で、外国人との秩序ある共生社会の実現のため、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか、といったことで提示させていただいております。

次のページからは、データをいくつか付けさせていただきます。

こちらのデータ、1枚目は、東京都の外国人人口につきましてですけれども、こちらも増加を続けておまして、10年後の2035年には約140万人と、都内人口の約1割に到達すると予想されているというデータになってございます。

次の2ページになりますけれども、それを年齢構成で見ますと、50%以上が20代、30代の若年層となっているという特徴を示したものでございます。

続きまして、3ページでございます。こちら2016年と2025年と10年間の比較ですけれども、近年は、中国、韓国に続いて、ベトナム、ネパール、ミャンマーといった国籍が増加しているという状況を表しております。

続きまして、4ページでございます。こちら区市町村別の国籍の状況をまとめてみたものでございまして、地域によって在住外国人の国籍が異なっているという状況となっております。

続きまして、5ページでございます。こちらは、公営住宅における外国人世帯の数でございまして、こちらを見ていただくと、増加傾向にございまして、割合も増加しているというところでございます。

続きまして、6ページでございます。同じくこちら国勢調査の方から世帯の居住種別ごとにまとめたものでございまして、外国人のいる世帯というところではいきますと、民間借家の構成比が高くなるとともにですね、都市再生機構、公社の借家といった割合が高くなっているというところを示しております。

7ページをご覧ください。こちらは国の方の動向でございますが、政府は今月を目途に、外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策において、基本的な考え方・取組の方向性を提示するというようになっておりますので、その資料でございます。

8ページでございます。こちらは審議会における皆様のご意見の概要となっております。委員の皆様から、まずは実態把握の重要性であるとか、自治会、マンション管理組合の運営に関するご意見、外国人の受入機関と連携した関係性の構築などについてご意見がございました。

続きまして、9ページでございますが、こちらは有識者の方からもご意見を頂いておまして、株式会社LIFULLの龔様から、地場の小規模管理会社で受入れが遅れているという指摘ですとか、ルールの周知にあたっては、その国のコミュニティのリーダーへの協力を促すということが効果的であるといった意見を頂いております。

10ページでございます。こちらはNPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター理事の稲葉様からでございますけれども、こちらは今も外国人への民間住宅入居の支援ツールはあるんですけれども、普及が課題だという点。また、同じ国の人々が1箇所に集中しすぎるのも、多文化共生といった観点から懸念があるといった点。そもそも各種制度が日本人を前提とした制度設計をされているので、こういった制度の抜本的な見直しも必要ではないかといった意見もございました。

こうした意見を踏まえまして、次のページに今後の論点を整理させていただいております。

11 ページをご覧ください。こちらは4点ございまして、まずは、地域社会と共生の実現に向けて、外国人の増加、多国籍化を前提とした住環境の充実やコミュニティ形成などに取り組むべきではないか。

2点目は、多国籍化する外国人の実態把握により、相互不理解によるトラブル等の未然防止に役立てていくべきではないか。

3点目は、外国人居住者・所有者の増加により、自治会や管理組合に負担が生じていることもありまして、制度面も含めて検討が必要ではないか。

4点目としまして、全体になりますけれども、そもそも既存の制度・慣行と現状との間にギャップが生じているということ踏まえて必要な対策を講じていくべきではないか、という論点を提示させていただいております。

説明は以上でございます。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。今ご説明いただきましたアフォーダブル住宅と外国人マター、この2つが今日のメインテーマでございます。

まずは、住宅価格の問題についてご説明いただきましたので、これについて、ご質問なりご意見なりがございましたらよろしく申し上げます。

田島委員、お願いいたします。

#### ○田島委員

大変分かりやすいご説明をありがとうございました。立教大学の田島です。

経済の面で住宅を捉えるということをしておりますので、ちょっとそういった観点から意見をさせていただきたいと思います。

まず、住宅というものですけれども、これは住居であると同時に、やはり多くの家計にとって、家計とは限らなくて法人でもいいんですけれども、投資対象としての資産である。これは仮に、自分の持ち家に住んでいても当然のことでございます。

このアセット、資産としての面と、住居としての面、それに加えてですね、住民票とかそういった資格が住宅に紐づいているという点も大変重要でございまして、これは、例えば、ここの学区に住んでいれば、この学校に通えるというようなことが昔からあるんですけれども、中国の方は、母国において、そういった学区のために高い住宅でも買うというようなことが習慣としてある中にいた方達が、日本、東京で暮らし始めるということになれば、当然そういった投資行動というか、そういったものを当然のものとして参入してこられるということを、当然考えておくべきであると考えています。

先ほど来、空き家がたくさん、一方ではある中で、しかも、一部の空き家は見えない状

態である中で、住宅が足りないということが起きているというところで、やはりここがすごく重要だと思うんですけれども、個人の資産に対して価格をどうこうということは非常に難しい反面で、流通していないものを流通できるような市場を作るとするのは、これは公共として行うべきであると考えています。

具体的には、先ほどから出ている話題全てが絡んでくるんですけれども、半世紀前の日本の住宅政策では、家族が増えるに従って住宅すごろくを登って行って、郊外の庭付き戸建てで上がりとなる、というものでした。ところが現在我々の抱えている問題というのは、人生にも住宅にもその先の変化があるということなので、こどもと一緒に住まないというときに、どう住宅をサイズダウンしていくか、年老いたり亡くなって相続が生じたときにいかに手放しやすくしていくか、というようなカルチャーを作るのがまず非常に大事だと考えています。一方で、今のもう中高年世代というのは、手放さないままで、人生の終末を迎えていたり、迎えようとしていますので、例えば単身で高齢になってこどもがいらっしやらないというようなときに、きょうだいや遠い親戚が法定相続人になるようなことが多く起きています。

そのような方達が実際に、もし相続したときに手放そうと思っても、登記はどうなっているか、測量が必要だとか、そういったことを、その手間をかけてやれる情熱と体力と判断力が備わっているということは、ごく稀なことだと考えます。親族関係の中でも、高齢の兄弟が90代でそれをやらなきゃいけない、みたいなことになったら、本当にこれはもう、世の中に眠っている住宅や宅地という大事な財産を塩漬けにするしかなくなってしまいます。こういうことをどう防いでいくかというのを真剣に考える必要があります。

ワンストップで相談に来てもらえる場を作り、今住宅を必要としている人の手に渡るように、流通できるような支援をどうしたらできるのか。ここを是非東京都でよく考えて、一つのモデルを作っていくというようなことに取り組んでいただきたいと思っています。

ですので、最後の、この4-1の最後の論点のところ、適切な住宅政策に資するため様々な選択肢があることを伝えるべきではないかとあるんですけれども、私としてはこれは、あることを伝えるだけではなくて、選択肢をどんどん作らなければいけない、それをやっていただきたいと考えております。

以上です。

#### ○大月部会長

田島委員、ありがとうございました。

平松委員、お願いいたします。

#### ○平松専門委員

住宅生産団体連合会の平松です。よろしくようお願いいたします。

我々は、マンションというよりは戸建住宅の事業者さんが多く入っていただいている団

体とご理解いただいて、これからマンションの話が多分主になっていくと思いますので、戸建住宅の世界の話ということで、ちょっと聞いていただければと思います。

まず、やはり東京都さんの用意いただいた資料にありましたけれども、2022年から24年にかけて、戸建ての建築費についても、10%から数%、3年連続で高騰している。これは資材価格とか、あるいはその後人件費だとか、輸送費だとか、そういうものの上昇を受けてということになるのですが、やはり若い世代にとって非常に住宅取得が難しい状況になっているというのがございます。

一方で、この価格上昇要因の中には、省エネ性能を中心に、性能アップによる価格上昇という面もあって、こういった面については、国や東京都さんも含めて、その部分に対しては、支援を頂くという形で補助を頂いたりしているところが、非常に社会的にも効果が出ているのだと認識をしております。

今申し上げたように、価格上昇ということについても、いろいろな切り口で、先ほど部会長からスペックをもう少し切り分けてというような話がありましたけれども、考えていく必要があるかなと思います。

大手ハウスメーカーと地場の工務店さんというので、やはりコスト上昇の受け止め方も異なっていますし、それに対してどういう政策を打っていくかというあたりも重要になってくるかと思えます。さらには、戸建てとマンションの違い、それから、持ち家と賃貸、家賃の関係で、どういうふうに価格上昇の影響が出ているかというあたりは、しっかりと分けて考えて分析をしていく必要があろうかなと思っているところです。

もう一つは、これからやはり重要なテーマかなと思っておりますのは、資産としての価値をどうやって維持していくか。提案の中にも、インスペクションとか維持管理をしっかりやっていくということで、資産価値を維持していくということで、先ほど国の施策として紹介があった、残価設定型のローンのような新しい金融商品が生まれてくる、それによって、取得環境が少し変わってくる。そういう部分もあるのではないかと思いますので、そういった少し長いスパンで資産の価値をどう維持していくかというあたりについても、議論として入れていただければいいかなと思っております。

以上でございます。

#### ○大月部会長

ありがとうございました。

お願いいたします。三ッ石委員。

#### ○三ッ石委員

今後の空き家の話にも関連してくると思うんですけども、昨年の建築基準法の改正等で、なおさら囲繞地であるとか道路付けの悪い建物の活用がより一層できなくなってきたいるんですね。特に、既存不適格、昭和30年、40年、あと、前回のバブルの頃にですね、

ほとんどインチキに建てたものが、今、中古としてあるんですけど、これも当然昨年4月の法改正で、直すこともできないというか、申請かけてみたら意外に費用がかかってできないということと、ほとんど道路付けの悪いところはかなり多いということなんですね。

さっきあった90万世帯の一番左側の不動産流通に流れてきて、我々が仲介できるようなものというのは、まだ、この間、議員の方で司法書士の方が言っていたように、相続の解決さえつければ何とかかなるとか、弁護士や税理士を行政で紹介してあげれば解決できて、商品化できるところもある。

問題は真ん中が左に行くか右に行くかなんです。その左に行く中に、去年の4月から増えてきてしまっているの、例えば、資産価値がほぼなくなっていくような建替え不可のものを、囲繞地であるけれども、行政が利用するものであれば、例えば修繕を簡素化して、例えば簡易型の建築確認申請にしてあげる、構造計画についても、現行のフルではなく、安全性向上の確認のレベルで緩和するとか、省エネ基準に関しても、やらないより、やったらこのぐらいパーセンテージが良くなるから使ってあげようということで、売り物にはならないけれども、行政が一定の枠をかけたものに関しては活用してあげるよ、というようなことを編み出すとですね、少し下町にあるものとか、中野、杉並あたりにある狭小道路のところで、建替えても小さくなっちゃうとか、場合によっては旧水田の角にあったような家なんかはですね、角地はご存知のようにセットバックするとなくなっちゃうという家が結構多いんですね。中野の野方とか、そこら辺はみんなそうなんですけど。それと家族で分割して分けているうちに、いつの間にか道路がなくなっちゃった人とか、売って、最初は親戚で住んでいるんで、前を通るよって言っていたのが、いつの間にか売って他人になっちゃった瞬間に、自分の母屋が建替えができない、というケースもあるんですよ。

ですから、そういったものに関しては、ぼろぼろになって使えなくなる前に、じゃあ、特別に賛同してくれたオーナーさんは、1円にも、賃貸にもできないわけですから、売ることもしないのであれば、いっそのこと行政が枠をかけて、さっき言ったような基準、最低限の基準をクリアできれば、省エネも求めている全部じゃないけれども、やらないよりも30%、40%良くなるならそれを活用してあげて賃貸住宅にするとか。例えば、セーフティネットで使えるような、シェアできるような建物にするとかということも、ちょっと考えていただいたらどうかと思います。

## ○大月部会長

具体的なご説明をありがとうございました。

他にいかがでしょうか。古川委員、お願いいたします。

## ○古川専門委員

古川でございます。ありがとうございます。

26 ページの論点の一番最後でございます。私も田島先生と同じで、やっぱり「選択肢」

をどんどん作っていくことがとっても重要だと思っております。

でも1点、ここでは「情報発信が重要である」と書いてあり、「住宅価格だけでなく、中古住宅やリノベーション、エリア」と書いてありますが、私が関係していますマンションに関して言うと、ここは、「住宅価格」の論点ではあるんですけども、買った後ですよ、先ほど平松委員もおっしゃっていましたが、長い目で見た維持管理をどうされているかという情報はとても大事だと思いますので、そういった「管理の見える化」についても是非重きを置いて、お取りまとめいただくとありがたいと思っています。

以上でございます。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。中西委員、お願いします。

#### ○中西専門委員

新都市ハウジング協会の中西です。当協会は、どちらかと言いますと、都市型の集合住宅に特化した調査研究を進めている団体でございます。

先ほど、住宅価格の高騰のことでお話があったところですけども、もちろん、資材価格や人件費等が高騰しているというようなことと、それに加えて、今、金利が安いということだとか、円安であるといったことも、投資環境に随分影響を与えているのではないかなとは思っているところです。

ちょっと気になった話なんですけれども、今、マンションの修繕積立金というのは、最上階であっても下の階であっても、平米当たりの単価が同じに設定されているというようなことを聞いています。

それを、例えば、販売価格に合わせた水準に変えようと思うと、マンション管理組合の総会を開いて、全員同意で決定をするというような形になっているということもあります。今、空き室にしておいて、投機的な1年以内の売買が繰り返されているということですけども、できればもう少し、マンションの価格のことについて議論をしていただいて、できれば、例えば最上階と下の階で単価に差をつけていただくとかですね、そういうふうな仕組みができないかなというふうには思っているところです。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。

今の中西委員の最初の方の論点として、管理費が上の方と下の方と坪で一緒なのかどうかについて、古川委員、そういう認識でいいでしょうか。

#### ○古川専門委員

修繕積立金は、おそらく通常そうなっていると思います。

#### ○大月部会長

小林委員はいかがでしょうか。

#### ○小林委員

国土交通省が示している修繕積立金に関するガイドラインにおいて、そういうふうになっている。(※議事録補足意見あり)

#### ○大月部会長

はい。ありがとうございます。

あと、後半の論点で、田島委員は、投資というのは自分の財産を確保していくという意味で、重要なアクティビティであるという話をお伺いしたと思うんですけど、投機というスペキュレーションですよね。それとの差は、今、中西委員の話だと、そこをもうちょっと議論する必要があるのかなと思うんですけど、補足をお願いしてもよろしいでしょうか。

#### ○田島委員

ありがとうございます。

投資として住宅を、持っているものに対してその財産権を保護するというようなことは経済の根幹なので、大変重要であると考えていますけれども、一方で、同じ住宅、マンションの1室であっても、それをただ持っているだけであるとか、値上がりを狙ってただ保有しているということの悪影響は大きいですね。

住宅サービスをどう定義したらというとなかなか難しいですけども、そこで人の生活の基盤としての機能を全く果たさないような形であるマンションの1室と、それを、その役割を果たしながら、その経済の中で周りの需要が大きくなったり供給が減ったりしたときに値上がりしたり値下がりしてしまうというようなことというのは、切り分けることは非常に難しいんです。なぜならば、買い手から見れば、どちらのマンションの1室も同じ価格を出して、欲しいものになってしまうので、市場でつく価格の中で区別することは、おそらく理論的にできないと思います。社会的な役割を果たさない場合に、例えば税金をかけるであるとか、売るときに、短期的な保有に関しては不動産取得税が変わるような形にするであるとか、そういった形でしか、制度設計することが非常に難しいであろうと。できることならそういったことも有効に使っていく必要があるとは思いますが、それをうまく設計することってすごく難しいなあという、そういう中で発言させていただいたところになります。

基本的にはやはり、住む人が使っているというものに対しては優しく、そうではないも

のに対しては厳しくというスタンスがあることが必要だとは考えます。

#### ○大月部会長

ご教授いただきましてありがとうございます。

リモートの方で齊藤委員の手が挙がっているようですので、齊藤委員、よろしく願いいたします。

#### ○齊藤委員

発言の機会をどうもありがとうございます。齊藤でございます。

住宅価格については、なかなか難しいかと思いますが、3点ほど考えを申し上げたいと思います。

1点目は、空き家がこれだけあるのになかなか使われない。もし使っていただけたら、もっと住宅価格を下げるができるんじゃないかという思いからの発言になります。その場合に、所有者側へのアプローチと、それから住み手側へのアプローチをしっかりと分けてやっていく必要があるのではないかと思います。

住み手側には、どんな中古を選べばいいかとか、例えばですね。そういったものが分かるような情報の発信、いわゆる消費者教育につながっていくようなことが必要ですし、そういったものが安心なものなのか、中古でも安心なものか、ということを見える化、分かりやすく見える化していくという取組が必要かと思っています。

所有者に関しましては、なかなか売るとか貸すとか決断できないという意味では、やはり寄り添って、先ほどもありましたように、相談体制の充実、特に私が最近調査したものの中では、所有者が売るときの一番の心配は何か、って聞いたら、圧倒的に一番は価格だと。いくらで売れるんだというのが一番心配だと。逆に言いますと、一番高かったときの情報をインプットし、現実の価格にはなかなか受け入れられないということが、なかなか売却につながっていかないということもあるかと思っていますので、いわゆるすぐ売る、すぐ貸すのではなく、第三者として専門家の立場から相談に乗っていただけて、長い目で見て早い時期から自分の住宅の現状、そして、将来のことを展望できるような相談体制が、長い目で必要ではないかというのが1点目でございます。

2点目は、これほど住宅価格が高くなって、本来、東京の都心部に住むべき人が住めなくなっていくということが、非常に重要な問題だと思いますので、先ほどご指摘がありました、26 ページにも指摘がありますような、いわゆるエッセンシャルワーカー、イギリスでいうキーワーカー政策みたいなものを考えていく必要があるのではないかと考えております。

いわゆる令和の居住立地限定層みたいなものが存在すると、私の調査ではそれがもう明らかに存在して、仕事上、都心に住んでなきゃいけないんだという方がおられるということが分かっていますので、そういった方々が安心して住めるような体制というのは、今後皆

さんと考えていかなければならないのではないかと思います。

3点目、先ほどから話題になってまいりましたが、分譲マンションの投機的に短期転売する問題ということですが、これは丁寧に調査をされて事実関係も分かってきたところで。それでもまだまだ実態が把握できない中で、先ほどご案内あったように、不動産協会さんはそういったものを予防するために、登録戸数の上限の制限、それから契約登記等名義の厳格化、そして3つ目、これが効いてくるかと思うんですけど、引渡しまでの売却活動を禁止といったことを、自主的にされているということがございますが、これ自主的という意味からすると、協会に入っていない方はなかなかお守りいただけないということですので、こういったものの体制が本当に有効に効くのか、あるいは有効に効くにはどうしていけばいいのかということも、引き続き皆さんと意見を交換しながら、可能な現実的な方策を検討していく必要があるのではないかと考えているところでございます。

以上になります。

#### ○大月部会長

齊藤委員、ありがとうございました。他に住宅価格に関していかがでしょうか。ひとまず…、では、お願いいたします。

#### ○田島委員

すみません。齊藤先生のお話を伺いながら、1点申し上げ忘れていたことという中で、選択肢を増やすということ为先ほども申し上げましたけれども、今の空き家を世に出すということが、いきなり売るかどうかみたいなのを迫られているケースが非常に多いのではないかと感じておりました、すぐに売るという判断はできないけれども、例えば東京都さんが来て、「住みたい若い人はいるから、定期借家っていうのはどうですか」みたいなことを持ちかけられるような仕組みがあったら、持ち主の方は「本当に手放すかどうかは10年後にもう1回考えるよ」というようなことができます。また、行政としても潜在的な空き家の持ち主とつながれるというようなことができないかなと考えています。今、定期借地、定期借家という仕組みが当初考えられた文脈とはちょっと違っているかもしれませんが、定期借家については、当面誰かに住んでもらう、住む側も、子育て世帯は当面住めればいいというケースが非常に多いわけなので、「こどもが高校を出るまではここにいたいんだ」とか。そういうところをきめ細かく支えていくようなことができると非常に良いなと感じております。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。じゃあ松本委員。

#### ○松本委員

発言の機会をありがとうございます。

住宅価格の高騰というのは、本当に新聞などを見ていると、もう1億、2億みたいな、新築価格のマンションの話が出てきて、非常にまあ、ため息しか出ないわけですけども、実際に、例えば、大学がある多摩エリアで日常的に見ていると、中古マンションというのは、実際には1,000万円台ぐらいのものもある。以前は1,200万円ぐらいだった、あるいは、1,000万を切るようなものが、買取り再販というような形で不動産屋さんが入って、2,000万円を切って出ているというようなものと、非常に格差というか、それが開いていて、単純に新築住宅だけの価格で比べていくと、やはり見誤るといえる。特に平均価格を出してしまうと、1,000万と1億1,000万を足すと、平均だと6,000万になるわけですね。

だから、先ほど会長がずっとおっしゃっているように、地域と住宅の広さとかスペックとか、そういったことの解像度を上げて議論していかないと、問題だなと思っています。

そして、特に、そういった中古の場合は、やはりインスペクションですとか、質をどういうふうに伝えていくか、やっぱりそこが流通させるためにも非常に重要になってくるかと思っておりますので、そこは既にいろいろ取組をされていらっしゃると思っておりますけれども、これから特にますます重要になる。先ほど言った中高年の単身者も実はそういったところを結構買って、要するに将来的に賃貸だと住めなくなるかもしれないというようなこともあるようで、非常に安い分譲価格ということで入ってきたりとか、そういったことも、郊外なんかだとよく見聞きするといえる、実際起こっているようですので、そういった価格についても、スペックを見ながら、解像度を上げて議論していきたいなと考えています。

以上です。

## ○大月部会長

ありがとうございます。

ちょっと私の意見を言わせていただきたいと思いますけども。

今、松本委員がおっしゃったような、東京都の郊外でも、昨日は東村山市の古いマンション、公社が昔分譲したやつで、今、300万から500万ぐらいで売買されているというところの建替えについてどうするかという議論を、たまたましていたんですけど、もう既に1970年代の古いマンションについては、今の我々が新築分譲マンションに関してイメージするような状況ではもうなくて、母子家庭の方とか、65歳で今後の老後が不安な方が今のうちにありったけの500万払って買って、とりあえず居住だけは確保しようという、セーフティネット的な中古住宅として性格を変えつつあります。

それを十把一絡げに分譲マンションはこうである、という話ではなく、やはりスペックアップして、住戸面積やエリアごとに、どういう都民の生活の器としてどう利用されるべきかというものをマスタープランとしてイメージを打ち出すということが、今求められているような気がいたします。

あわせて、既存の住宅を流通に組み込むことは、国の住生活基本計画でかなり主眼に今

回据えられております。今、空き家問題として取り組まれているのは、空家特措法に基づいて、まずは特定空家の洗い出し、それから、管理不全空家の洗い出しを市町村ごとにやられていますが、そのエリアの中にある空き家を悉皆調査をして実態把握をしています。いろんな考えですごいアイデアで空き家を捕捉しているにもかかわらず、特定空家と管理不全空家の洗い出ししかやってない。

空き家全体を一旦は把握できているわけなので、空き家の中にでも、例えば入所空き家、もうおばあちゃんが入所して、だけど家財道具が残っているから人に貸せないよっていうやつとか、相続をとにかくひたすら待っている相続空き家とか、空き家の中にもいろいろございます。

そこも、やっぱりスペックアップしながら、各区市町村と逆に都が一緒になって、空き家を回す回し方というシステムを、都としてどう作り上げていくかという課題もあると思います。

その際に、持ち主さんが非常に気にされているのは、自分が持っている財産が本当にプラスの財産なのか、実はマイナスの不動産なのかということです。そこでは、所有者によるインスペクションが非常に重要になってくるんじゃないのかなと思っています。

今やっておられるインスペクションというのは、売買のときに瑕疵を発見するためのインスペクションが主としてやられていますが、所有者が自ら持っている土地・建物について、その強みとか弱みとか瑕疵も含めて、それを知ることによって、親から譲り受けるべき財産を流通に回すべきなのかどうかという、総合相談も含めた、インスペクションを契機とした自分の財産の本当の価値を知るそのサポート活動、そうしたこともシステムに含めて検討していくことが必要かと考えます。

あわせて、田島委員がおっしゃったように、お悩みがありそうな方は、総合相談窓口を強化するというのが非常に重要なんですが、場合によってはアウトリーチして行って、「こんな提案がありますよ」ということを、都内各所にあるいろんな業協会の専門家の方々と一緒にやっていくというようなシステムも課題じゃないでしょうか。

### ○三ツ石委員

今の会長の話の、インスペクションと併せて、確かに持ってらっしゃる方が自分の持っている資産の優劣がよく分かっていない中でいうと、あわせて、修繕計画費用、改修の費用なんかも併せて教えてあげると、少し前乗りになってくるケースは事実あるんですよ、不動産取引の中では。ですから今、会長のおっしゃることに併せて、実態として、普段サラリーマンやっている人が、高い高いと言われているから相談にも行かないし、どこ行ってもいいかも分からないというのは事実なんです。

だから、インスペクションとその修繕の計画費用なんていうのをコンパクトに出してあげられるようになると、少し流通が進む可能性はあるということですね。

ありがとうございます。

## ○大月部会長

2番目の論点の外国人の問題に入りたいと思いますが、矢田委員、お願いいたします。

## ○矢田委員

手を挙げるタイミングが悪くて、申し訳ございません。

先ほどの説明、資料4-1の中で、アフォーダブル住宅のターゲットを決め、具体的にどのように戦略を打ち出していくかが大事である、ということが有識者のご意見にあったんですけども、確かにニーズが多様化しているので、その点では、ターゲット、どういう人をイメージしているのか、そして、そのときに同時に、情報の発信、情報提供という点とセットになって、正しい情報が必要な人に伝わるような形で、今回政策を進めていただければと思っております。

既に、空き家問題、セーフティネットの問題も、既にもう制度としては、ある程度重要な、必要な制度は揃っている、整備されている状況になっているので、それをどのようにきちんと必要としている方達に伝えられるのか、伝わるのかということが大事だと思っています。ですので、「すまいと」といったような情報サイトなども拝見させていただいたので、そのような情報サイトなども活用して、本当に分かりやすい説明、例えば、セーフティネットでいえば、住宅の登録情報はあるけれどもサイトがバラバラになってしまっている、そういったサイトに簡単につながる、アクセスできるような仕組みの充実、整備を、今回はお願いできればと思っています。

話がずれてしまって申し訳ございません。以上となります。

## ○大月部会長

矢田委員、ありがとうございました。

それでは、時間がまいりましたので、2番目の論点の外国人の課題について議論したいと思います。

古川委員、お願いいたします。

## ○古川専門委員

意見ではなくご質問なんですけど、実は私もこの件についていろんなところから「マンションの管理の現場でどうですか」と聞かれることがあるんですけど、この11ページの論点の3つ目の「自治会や管理組合などに負担が生じている」という記述の、この「負担」がですね、人によって捉まえ方も違うのかなと。その「負担」もですね、例えば言葉が通じないという「負担」、あるいは、お金を滞納してしまっている、困っているという「負担」、いろんな「負担」があると思うんですよ。それが、どうも私に問合せが来たときには、イメージが皆さん違うようで、どう答えていいかわからないようなことがありますので、も

しよろしければ事務局様でどのようなことを想定されるか教えていただくとありがたいな  
と思いました。失礼しました。

○大月部会長

ありがとうございます。

事務局の方でお答えいただくことは可能でしょうか。

○佐藤住宅戦略担当部長

事務局より、自治会と管理組合でもしかしたら違うところがあるかもしれませんけれど  
も、よく聞くのが、やっぱり外国人の方だと、おっしゃるとおり言葉が通じなくて、なか  
なかそういうルールが分かっただけなかったりという部分を、どうしていくのかとい  
うふうな負担もあると思いますし、あとは、やはり住んでいるのが実際には海外だったり  
とかして連絡がなかなかつかないということで苦労しているとか、あとはそういった方の、  
マンションなんかでも修繕積立とか必要な負担みたいなものが適正に運用されない、管理  
されないというお話もあったので、そういうイメージでございます。

○古川専門委員

ありがとうございました。

ただ、これは次回も議論すると思うのですが、多分「負担」のイメージによって、議  
論が変わる気がするので、ちょっとそこだけ申し上げました。

○大月部会長

そうですね。あと、第2ラウンドが次回ございますので、それまでに事務局の方で、も  
し可能でしたら、この課題、具体的にどこでどの建物で何の課題がどんなふう  
に生じて都  
庁に入ってきているのかとか、そういうことについて、もうちょっとデータを整理してい  
ただければありがたいと感じます。

○佐藤住宅戦略担当部長

ありがとうございます。

○大月部会長

はい、じゃあ荻野委員、お願いします。

○荻野専門委員

今の件ですが、有識者からの意見として、稲葉さんの資料の中に、公営住宅の自治会  
は高齢化が進んでいるため、自治会をサポートするNPOなどの組織が必要との記載があり

ました。昨日、稲葉さんと話をし、具体例について伺いました。例えば、川口市の芝園団地は外国人、特に中国籍の方が多い団地です。課題としては、言葉や文化・習慣の違いがあり、同じ場所に住む以上、その理解を徹底してほしいという声があります。これまで熱心に取り組まれていた方がいらっしゃいましたが、現在は自治会から離れており、自治会自体も高齢化しているため、担い手不足が課題となっています。

また、NPOに依存するだけでは継続性に課題があります。中心となる方が離れると活動が停滞してしまうケースが見られます。

高島平団地でも同様で、以前、大東文化大学の先生が関与されていましたが、退任後、コミュニティ形成が難しくなったという指摘もありました。

以上です。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

はい、じゃあお願いいたします。

#### ○中西専門委員

1 ページ目の資料なんですけれども、国立の社人研の方で推計した今後の将来推計人口で、令和5年だということ最近だと思うんですが、そこでは2030年がピークになっているかと思えます。で、以前だと思うんですけれども、都市づくりのランドデザインの方で作られている資料が、2025年がピークになっているということなので、この違いというのは推計年次の違いということによろしいですか。

#### ○大月部会長

事務局の方で何か分かりましたら教えていただいでよろしいでしょうか。

#### ○佐藤住宅戦略担当部長

すみません、後ほどデータを確認させていただきます。

#### ○大月部会長

じゃ、ご確認いただければと思います。

えっと、他に、じゃあお願いします。

#### ○三ッ石委員

外国人の問題というのは、生活共生の問題だけで、この間から出ているような、外国人の日本にいない方の取得の問題というのも十分社会問題にもなるし、そこら辺については分けて考えたりは。まあ、今ここにいる人達は、実際に住んでいて日本語もままならない

まま、ちょっと嘘ついたりして賃貸借りて住んでいるような人が多いんですけども、この外国人の問題と、それと逆に、日本にいないけど持っていて、先ほどあったように修繕積立て、前から言っているように積立金を払わない。「なんで自分の持っているものなのに管理費って払うの」って普通に質問してくる他国の方がいっぱいいるんですね。

それが、大きい規模の面積のところだと、さっきも話がありましたが、修繕積立金も非常に高い方が、10 部屋も持っているのままならない、という話があるので、今後、この間も話したように、多分首都圏はその話も出てくると思うので、単なる外国人の共生だけではなく、所有のことについても、これから多分高市政権で、外国人の土地所有と、あと、この区分の問題は話が出てくると思うので、それも東京都としては併せてやはり考えてもらえないかなと思って、今はこれだけでいいんですけど。次回以降ちょっと考えていただけないかと思います。

### ○大月部会長

ありがとうございます。

これもスペックアップというか解像度の問題で、十把一絡げに「外国人」と言ってしまうと非常に危ない話になったりもするので、例えば、ここで議論している外国人をめぐる課題はこういう課題であると、何が課題なのかというのは、やっぱりちゃんと明記した上で、例えば、東京都在住の外国人の住まいの課題、とか、もうちょっとそういうふうにしていかないと、十把一絡げに外国人の問題を雑駁に議論しても、精緻な政策は立案できないと思いますので、精緻な政策を立案しようと思うならば、やっぱりスペックアップした形で、何の課題についてどう解くべきか、という問いかけをしていただいた方が、専門家が集まっているわけなので、専門的な知見から回答が得やすいんじゃないかと思いますので、是非、第2ラウンドの際は、そうしたタイトリングもそうですけれど、スペックアップを試みていただければいいかなと思います。

荻野委員、お願いします。

### ○荻野専門委員

私は、外国人との共生や民間賃貸住宅における外国人居住の安定化に取り組んできました。その中で感じるのは、「秩序ある共生」という言葉に対して、一般の方が不安に思うのは、言葉や文化、習慣の違いに起因するトラブルです。SNS等でも、日本語や生活ルールが分からないのではないかと、ゴミ出しや騒音などの問題が起きるのではないかと、治安への影響があるのではないかとといった声が多く見られます。これをどのように解決するかですが、自治体やNPOに任せるだけでは十分ではありません。

東京都では民間賃貸住宅の割合が高く、外国人は約72万人おり、その多くが民間賃貸住宅に居住しています。民間賃貸住宅は、日本での生活習慣やルールを学ぶ最初の接点です。ここで丁寧に説明し、継続的にフォローすることが重要だと考えています。

摩擦の原因は、外国人そのものではなく、管理や説明の不足にあるのではないかと考えています。誰も説明せず、継続的なフォローがないことが問題です。そのため、管理主体を最初から組み込む必要があります。改正セーフティネット法でも居住支援法人がつなぎ役とされていますが、賃貸住宅管理業者も、建物管理だけでなく、人の管理や地域との接続を担う役割が求められています。家賃回収だけを行う存在ではなく、外国人や高齢者の増加を踏まえ、管理のあり方を見直す必要があります、管理業者が担う必然性は高まっていると感じています。

また、防災についても、地震などの経験がない外国人も多いため、管理者が事前に説明しておく必要があります。

共生は理念ではなく、管理と制度で支えるものだと考えています。業界としてどのように取り組むか、現在検討しているところです。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。

あと、リモートの方で齊藤委員の手が上がっております。齊藤委員、よろしくお願いたします。

#### ○齊藤委員

ありがとうございます。発言の機会をどうもありがとうございます。

先ほども話題になりました、外国人の秩序ある共生社会の実現のための有識者会議について、早々に発表されると思いますので、その流れも是非汲んでいただきたいというのは大前提でございますが、もう一つ、先ほどから話題になっております、マンションの中の外国の方の問題で、海外に住む区分所有者、そういった方に対して、御存知の方も多いと思いますが、2026年の4月1日から区分所有法が改正され、「国内管理人制度」という新しい制度ができます。

今まで、なかなか海外に住んでいるので連絡がつかないじゃないか、総会の委任状を出してくれないじゃないか、ということがありましたので、国内管理人を選んでくださいね、ということで、運営をスムーズにしていく。あるいは、維持管理のときに、そういった時にもちゃんと立ち会ってもらえるような、というようなことも想定している制度でございます。

こういった制度が、今後円滑に使われるということが期待される場所ですが、大きな問題としては、じゃあ誰が国内管理人になればいいんだろうか、それによってよりスムーズに管理組合の運営、マンションの維持管理が適切になるには誰が国内管理人になればいいのか、というのは、今のところ明確に示されているものがないという意味では、誰を国内管理人として選ぶのかというご相談とか、それから、実際は、この中から選びたい、紹介してほしい、というような需要も高まってくると思います。国内管理人がいかに適切に

動いていただくかということで、問題が予防できるということがありますので、こういった新しい制度に対して問題にならない、むしろ、しっかり改善していくための対応策の検討も必要ではないかなと思っていますところでございます。

是非ご検討いただけたらと思います。

以上です。

## ○大月部会長

齊藤委員、ありがとうございました。

他に、この外国人の課題、あるいは、前に戻ってアフォーダブルの話でも結構かと思いますが、ご意見よろしいでしょうか。

私の方から一つ言わせていただきたいのは、外国人の居住の問題で、実は国の方でも、いろいろ今議論がされている中で、国の住宅局の方でもいろいろ、住宅としてどうするんだ、みたいな話があるらしいんですけど、稲葉さんがおっしゃっていたような、過度に、ある特定の文化の方々がガーッと集中してしまうという課題に対して、何々人がうんと住んでいるからちょっとどうだ、という議論はありがちなんですけど、それよりも前に、例えば、公営住宅とか公団もそうなんですけれど、やっぱりある特定の、ブラジル人の方とか中国人の方とかインド人の方とかが、特定のエリアの特定の団地に固まって住むというようなこと、あるいはどう考えるかということ、一つの論点としては考えられるかもしれませんが、例えば公営住宅に関して言うと、2000年前後から、非常に、公営住宅に入る入居者層を絞ってですね、公営住宅の残余化と呼ばれるような現象も生じております。つまり、過度に高齢者が多い、過度に障害者が多い、過度に母子家庭が多いというようなことで、ある意味住宅セーフティネットの対象として、今まで外国人居住の問題を捉えてきた側面があって、そこに過度に、過度はどこからなのかは別の議論ですけど、外国人の方が居住している。

こうしたことを考えると、外国人の問題というよりは、健全というのめいかがわしい言葉だけでも、望むべき東京都のこの地域のソーシャルミックスの度合い、それは単に人種の問題だけではなく、貧乏人とお金持ち、あるいは障害を持っている方、持っていない方、高齢者と若い人、そういう人達が混じり合ったソーシャルミックスな形の地域というものを想定しながら、プランというのを練る、そういう方向性が一つあるのではないかな。

だから、外国人を排除するとかしないとかというよりは、どういう多様性とダイバーシティ、ダイバーシティとエクイティと、もう1個なんだっけ、そういう今大事にされている倫理観、そういうものを東京都の居住空間の中でどう実現していくのかという、そういうもうちょっと上のレベルの方向性を出した上で、だから、こういうふうに誘導するんだったら誘導する、というふうな、そういうふうにはやらないと、政治の風が外国人に向いているから外国人に対応しましたというのは住宅政策ではないと思いますので、ちょっとその辺の舵取りをちゃんとやっていただきたいというふうに、私は個人的に思います。

田島委員、何かございますか。

#### ○田島委員

ありがとうございます、すみません。

外国という項目が立っているというところが、それ自体が何を指すのかというのは難しいところだなというふうに感じていまして、私から1点だけ申し上げたかったのは、先ほど、住宅って資産でもあって住居でもあって、もう一つ、資格要件でもあるという話をしましたけれども、これ外国の方を対象に考えるときに、より、資産として投機対象として住宅に関心を持っている外国の方ということと、東京に住みたいということで賃借人などの形で入っている方というのは、ほぼ重なりがないような状況になりますので、ここはやはり分けて議論するべきであると思います。

#### ○大月部会長

三ッ石委員。

#### ○三ッ石委員

外国人の共生の話があったんですけど、例えば、古いアパートとかですね、外国人が下町に住んでいるのをよく見ると思うんですけど、ああいうところって高齢者が入ろうと思っても入れてくれないオーナーが多いんですね。高齢者の方がリスクが高い、外国人より。ということで、外国人の方が家賃保証会社を通したりするような、外国人専門の仲介業者も今いたりするんですよ。ですから、選別して外国人を寄せて、高齢者を入れた方がいいのかどうかというのは、先ほど言ったミックスの問題なので正しいことは分からないんですけども、もし、本来であれば、高齢者を入れてあげれば、もう古い先ないから東京に住みたいという人が住めなくて、外国人が安いからそこへ住んで、なるべく、稼いでるのはもっと多いわけですね、さっき言ったように、年収40万の高齢者が外へ出されるよりは、そこに入ってもらえるように作ってあげ、外国人が行けるんだったら埼玉に住んでもらってもいいんじゃないかと考えられるかどうかというところもあると思うので。それと、さっき言った家賃保証も、高齢者だと通してくれないけれども、稼ぎがないですから。でも、外国人だと、今、通す家賃保証会社があると、やはり、そっちを優先したりしていますので、これが現場の状況ですね。ちょっと知っておいていただきたいなと思います。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。

もうそろそろ時間がきましたので、この辺で締めくくらせていただきたいと思います。

今日は、たくさん有意義な、多様な観点からご議論をいただきまして、大変ありがとうございます。

今日テーマにしました住宅価格と外国人は、先ほど申し上げましたように、次回も引き続き議論していただこうと思っておりますが、事務局の方で、今回の議論を踏まえて、データの更なる収集、それから議論の精緻化、スペックアップ化を図っていただいて、ご準備いただけたら大変ありがたいなと思います。

あと、今日言い足りなかったことが、もし委員の方々でありましたら、事務局の方にご連絡いただければ幸いです。

それでは、最後に今後の審議予定について事務局からご説明をお願いいたします。

#### ○大塚計画調整担当課長

今後の審議予定について、改めまして資料3をご覧くださいと思います。

ご説明させていただきましたとおり、次回の企画部会につきましては、2月の上旬に開催をする予定でございます。主な議論の内容といたしましては、再度、住宅価格と外国人を論点とするということと合わせまして、新たなテーマとして、空き家、子育てなどを論点としてご議論いただきたいというふうに考えております。

事務局からは以上でございます。

#### ○大月部会長

ありがとうございます。

それでは、本日の審議はこれで終了として、進行を事務局にお戻しいたします。

#### ○小井沼企画経理課長

大月部会長、進行ありがとうございました。また、本日もご出席の委員の皆様におかれましても、お忙しい中ご出席いただきまして、大変ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、本日の企画部会を閉会いたします。

本日は誠にありがとうございました。

午後4時02分 閉会