

現場の声受け止めよ! → 国の責任でしっかりやる

- 5月11日、衆院決算行政監視委員会で公明党の高木陽介氏は、UR賃貸住宅事業を「縮減」としたことについて、高齢者や低所得者居住者も多く「**今生活している人たちの現実をどうするのか。現場の声をしっかりと受け止めるべきだ**」と強調しました。
- これに対し、枝野幸男行政刷新担当相は「(事業仕分けについて)一律に断定的に結論を出しているわけではない」と述べる一方、「**(高齢者や低所得者の)セーフティネットとしての機能を国の責任でしっかりやる**」との考えを示しました。

高齢者や子育て世帯を支えるUR賃貸住宅

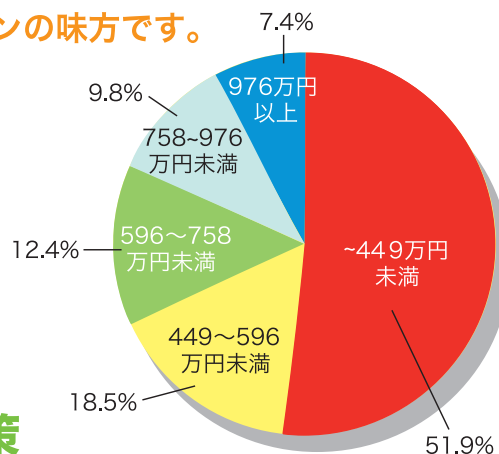
- 子育て世帯や高齢者世帯のための住宅セーフティネット機能を持つUR賃貸住宅の社会的役割は、極めて重要です。
- 公明党は、低額所得者や高齢者の居住の安定確保を具体的に進めるために、2007年にその機能を強化するため**住宅セーフティネット法を成立**させました。家賃滞納によるトラブルや、子育て世帯や高齢者に対する賃貸住宅の入居拒否を防ぎ、公営住宅の安定した供給について、UR(都市再生機構)が整備する公共賃貸住宅や特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅が、要配慮者に供給されるようにする施策を国と地方自治体が整備する旨が明記されています。



UR 賃貸住宅の概要

UR 賃貸住宅は高齢者や子育て世帯、サラリーマンの味方です。

- **UR賃貸住宅の総戸数：763,947戸**
- **うち空き家は8.7%**
▶ 募集斡旋中：3.2% ▶ 募集停止中：5.5%
- **入居者の51.9%が年収449万円未満**



UR による住宅セーフティネット対策

現在 UR は低所得の高齢者や母子家庭等に対する住宅セーフティネット対策として「家賃減額措置」を実施しています。

- **家賃減額措置世帯の合計：78,300世帯(以下内訳)**
 - ▶ **家賃改定に伴う家賃減額措置：46,100世帯**
低所得(収入分位25%以下)の高齢者・障がい者・母子世帯等に対し、市場家賃と公営住宅家賃(収入分位20~25%)の中間水準まで減額(従前家賃が限度、退去までの間)
 - ▶ **高齢者向け優良賃貸住宅における家賃減額：20,500世帯**
低所得の高齢者世帯に対し、収入区分に応じて国が定める水準まで引き下げ(退去までの間、最大20年間)
 - ▶ **建替事業等に伴う家賃減額：11,700世帯**
低所得の高齢者・障がい者・母子世帯等に対し、公営並家賃(公営住宅の第四分位(年収449~596万円未満)の家賃に準じた額)まで減額(建替後本来家賃の50%減額(50㎡)を限度、退去までの間)

？ 民主党による事業仕分けに「疑問」？

疑問1 民営化で、低所得居住者の家賃が上がるのでは？

- 収益の高い高級物件を売却した場合、「URによる自己負担」と「国費」によって行われている「低所得高齢者等を対象とする家賃減額措置」をどのように維持するのか。

- ▶ URによる自己負担分に税金を投入しないとなれば、所得の低い居住者の家賃を引上げることになる。
- ▶ URによる自己負担分に税金を投入するとすれば、事業仕分けによって、かえって国民の負担が増えたということになる。

※高齢者向け優良賃貸住宅における家賃減額(H20)の場合
世帯数：20,500世帯
家賃減額の総額：約51億円

- ▶ うち国からの補助金等：約15億円
 - ▶ うちURによる自己負担：約36億円
- 収益の高い物件を売却することでURによる自己負担分が家賃の引上げ、または国民負担増につながる可能性“大”



- URの一部が民営化された場合、賃料の上昇や更新料、礼金の持ち込みが行われるのではないかと懸念されている。

疑問2 URが抱える債務を地方に肩代わりさせるの？

- 収益の高い高級物件を売却すると債務返済が困難になる。その上で、仕分け結果のように「高齢者・低所得者向け住宅の供給は自治体に移行」した場合、URが抱える債務(約13.7兆円 平成20年末)を地方に肩代わりさせるのか。
- また、建設費の返済が残っていれば、たとえ立地や賃料収入が好条件であったとしても、民間に引き取ってもらえるか、そもそも疑問。

疑問3 賃貸事業の一部を民営化して、本当に“住まいの安心”は維持できるの？

- 収益の高い物件を売却するなど賃貸事業の一部を民営化すると、現行のURのあり方(経営方法)では機構そのものが維持できないので、住宅困窮者の“住まいの安心”が維持できない。
- URが実施しているような「権利調整が複雑であるなど事業リスクが高く」、「収益実現までに時間を要するもの」等の事業を、民間事業者が実施することは、そもそも困難。
- 高齢者や子育て世帯向けの住宅というものは、基本的には収益性が低い。ここ数年の住宅市場の動きを見ても、民間事業者により供給されているものは富裕層向けやワンルームの賃貸住宅等に限定されている。したがって、民間事業者による(低家賃の賃貸住宅の)供給は期待しがたいのではないかと懸念されている。

