

(15) 平成22年(2010)2月5日

日本住宅新聞

政策展望

(第三種郵便物認印) 第1538号

日本住宅新聞

平成22年(2010)2月5日(14)

特 集

2010年の
キーワードは

資産価値向上と中古住宅 市場活性化

党の住宅ビジョン
・価値向上が柱
・ポイント制度の創設
・診断のシステム整備
・賃貸住宅の活性化
・促進大作戦の展開
・高齢者住宅の促進策
・シミュラン的な仕組み

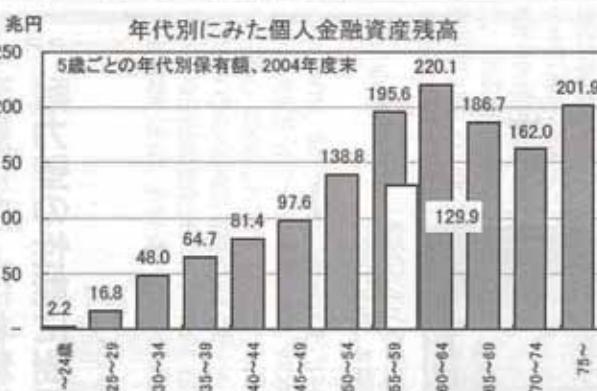
国産材の活用・伝統工法支援
マニフェストの骨子
オーム最重視（省エネ・耐震・バリアフリー化）
化する価値観にあった各種住宅の普及・促進
基準法等の改正（資格許認可の整理・簡素化）
住宅の適正評価（ホームインスペクターの育成）
履歴情報の整備（新築・中古住宅の記録保管）
リコース（不適及）型住宅ローンの普及・促進
ースモーゲージ（土地の評価から建物担保価値）
借家制度の普及・促進（高齢者の「第二年金」）
住宅・賃貸市場を拡大（市場家賃基準の評価）
住宅産業の推進（地域資源活用型産業を柱）
改築に必要な予算を地方自治体に一括交付

平成22年度第二次補正予算も成立し「住宅版H23ホーリント」が施行されるが、民主党の住宅政策が本格的に実行されるのはこれからである。鳩山首相、小沢幹事長の政治資金問題に揺れる新政権であるが、その政策を大いに期待する声も多く、各地で今後の政策展望をテーマとしたセミナー・報告が行われている。そこで、民主党参議院政策審議会会長で、同党の住宅政策のキーマンである桜井充氏の話を中心に、各専門家による今年の動きをレポートし、住宅を通じた内需拡大策、経済の活性化策を検証する。これをもとに今後の国・内住宅産業の指向性と活性化を予想する。

1月29日不クスト・充氏は、「住宅産業を最アイス㈱(東京・港区)が主催する「2010年与党民主党の住宅リフォーム政策とは? 住宅・リフォーム業界はどう変わった?」において、民主党参議院議員の桜井

充氏は、「住宅産業を最大の切り札」「今後の住宅・リフォーム業界の行方は」として講演を行った。

桜井氏は、2002年に、民主党の住宅政策をまとめた責任者であり、現在日本が抱えている諸問題を住宅産業で解決できる。なぜリフォームが大切なのか」とし、特に我が国の内需が拡大しない理由の一つに、国民が貯金を使わないことが挙げた。



注:日本銀行「資金循環勘定」、総務省「家計調査」などから試算。

会計」である。
これは、竹中平蔵氏
(小泉政権下の金融経
済財政担当相) の発案
によるもので、資産と
負債を毎期末の時価で
評価し、財務諸表に反映
させる会計制度のこと
であるが、アメリカ
では、担保割れしても
金融機関に責任が求め
られる。しかし、我が
国では融資先である中
小企業に負担が強いら
小野 長期優良住宅旅館
やそれに伴う住宅履歴記
録整備などは、中小工事
店、リフォーム店には十
きな足かせになっている
大手に対抗して生き残れ
るのか。
桜井 返済が苦しいので
あれば、金融機関に相
き、リスケ(債務の緩和)
返済) や条件変更、条件
緩和を申し出、もしそ
れに応じなければ、全
融厅から指導が入るこ

工務店が生き残るには
付加価値の創造と連携と原点回帰で差別化を達成すること！

そこで、工務店さん
にもう一度見つめてしま
うのは、自分たちが
何をやるために存在し
ているのかを再認識し
てほしいところ。

例えば、「引越」業者
が「標準値」のメモ
も用意して成功した事例
もある。

核家族では、家族も
少なく、近所との「マニ

また、体脂肪計を開
発した会社は、元々体重
計を製造していたのであ
るが、「当社は体重を量
る機械ではなく、健康を
量る機械をつくっている
会社である」ということ
に気づき、医者と連携
することで、体脂肪計
開発に至った。

発売当初、体脂肪計付
き体重計は、通常の体重
計の10倍の価格であった
ことから、価格競争をして
企業が、いわゆる勝ち組
なのであつたと思つ。

(14面から続く)
とした。
また、高齢者が住んでいた郊外の一軒家をリフォームし若い世代に譲り出し、高齢者は賃料で医療施設などを充実している街中のマンションに移り住むということもできるようになってしまった。
「こうした組みの積み重ねが、中古住

四百一

卷之三

卷之二

卷之三

GREGORY

卷之三

年齢	金額 (億円)
24歳未満	2.2
25~29	16.8
30~34	48.0
35~39	64.7
40~44	81.4
45~49	97.6
50~54	138.8
55~59	195.6
60~64	220.1
65~69	129.9
70~74	186.7
75歳以上	162.0
合計	201.3

保険に対する不安から
苦に取り立てる。住宅
ローン完済後にまた将
來のために貯蓄しなけ
ればならない。その解
決には、医療や介護や
年金などの社会保障制
度を充実させることが
不可欠となる。
しかし、歐米のよう
に、住宅資産が金融資
産として方丈同じ大き
たらういうことになる
のか。リバースモー
ケージという制度が我
が国で定着しからいの
は、住宅の資産価値を
認めない評価方法のた
めであるが、住宅に適
正な資産価値を与える
べきことかが今後、

民主党の住宅政策

①住宅の資産価値向上
②住宅工事コボイン
③住宅履歴・診断の普及
④中古流通・賃貸住宅
⑤リフォーム促進大作戦
⑥省エネ・高齢者住宅
⑦技術者のミシユラ
⑧国産材の活用・伝統工法の復興

マニフェスト

①リフォーム量重視（省エネ）
②多様化する価値観にあわせた政策
③建築基準法等の改正（資産価値）
④中古住宅の適正評価（ホームズ）
⑤住宅履歴情報の整備（新規）
⑥ノンリコース（不適及）
⑦リバースモーゲージ（土地）
⑧定期借家制度の普及・促進（地主）
⑨中古住宅・賃貸市場を活性化（地主）
⑩木造住宅産業の推進（地主）
⑪住宅政策に必要な予算を充てる（地主）

「日本人は住宅ローンの奴隸である」というのは、中古住宅とりわけ、中古住宅と何かしら会員登録・NPOまちづくり助成隊理事の小山謙氏（1月28日）が、トック住宅等資産価値向上セミナー（東京）において、右に示した民主要の住宅ショットマラエストの骨子は、これまでの間違った住宅政策を改めようとしてすべき、長期優良住宅は日本のスタンダードになると小山氏。

また、新たな住宅業界の動きとして、「新築・中古・賃貸」のスタンダードになる「住宅価値」から「資産価値」へ

長期優良住宅は日本のスタンダードになる
住みつぶす「住宅価値」から
住み繋ぐ「資産価値」へ

までの間違った住宅政策を改めようとしたとき、長期優良住宅は日本のスタンダードになると小山氏。

また、新たな住宅業界の動きとして、「新築・中古・賃貸の競合時代」に突入することとした。新築中心時代は終わり、中古も賃貸も新築と性能・価値が対等に扱われるようになる。さらに、検査・鑑定・履歴情報