

特集

民主党政権で 不動産は変わる!? 変わらない!?



去る8月30日の衆院選で圧勝した民主党。9月16日には鳩山由紀夫代表が首班指名され、民主党政権が正式にスタートしました。戦後の日本で事実上初の政権交代です。任命された各省庁の新大臣は矢継ぎ早に新機軸を打ち出しています。

『不動産東京』10月号では、民主党政権が不動産にどのような影響を与えるのかを特集します。9月17日に行われた前原誠司・国土交通大臣の就任会見を収録したほか、民主党住宅政策小委員会の座長を務め、同党の住宅政策の策定に影響を持つ前田武志・参議院議員にインタビューしました。また、土地住宅政策・税制に詳しい篠原二三夫・ニッセイ基礎研究所土地・住宅政策室長に、不動産や住宅政策に対する影響を展望してもらいました。



前原誠司・国土交通大臣の就任会見

[9月17日収録、国土交通省会見室にて]

「建築確認手続きは煩雑です。
経済にプラスになる
観点から見直します」

民主党の政権政策
Manifesto2009から
【住宅政策を抜粋】

環境に優しく、質の高い住宅の
普及を促進する

【政策目的】

●住宅政策を転換して、多様化する国民の価値観にあった住宅の普及を促進する。

【具体策】

●リフォームを最重点に位置づけ、バリアフリー改修、耐震補強改修、太陽光パネルや断熱材設置などの省エネルギー改修工事を支援する。

●建築基準法などの関係法令の抜本の見直し、住宅建設に係る資格・許認可の整理・簡素化等、必要な予算を地方自治体に一括交付する。

●正しく鑑定できる人(ホームインスペクター)の育成、施工現場記録の取引時の添付を推進する。

●多様な賃貸住宅を整備するため、家賃補助や所得控除などの支援制度を創設する。

●定期借家制度の普及を推進する。ノンリコース(不遡及)型ローンの普及を促進する。土地の価値のみでなされているリバースモーゲージ(住宅担保貸付)を利用しやすくする。

●木材住宅産業を「地域資源活用型産業」の柱とし、推進する。伝統工法を継承する技術者、健全な地場の建設・建築産業を育成する。

就任の抱負

「10年前、民主党が初めて『次の内閣』(シャドー・キャビネット)を導入した際、初代の社会資本整備担当大臣を務めました。国土交通大臣に就任し、大変感慨深いものがあります」

今後の政策展開

「日本経済の復興が大事。そのため、観光、航空・港湾など公共交通の整備、建築基準法の改正、の3つの分野に力を入れていきます。

観光は、日本にとっての成長分野です。観光立国をさらに推進するため、交通インフラの整備に努めていきます。新設住宅着工が落ち込んでいますが、住宅・建設分野はこれまで景気を下支えしてきましたので、心配しています。

現在の建築確認手続きは煩雑で、それが足を引っ張っていることも考えられます。経済にプラスになるという観点から、建築基準法のあり方を見直していきたいと思います」

国土交通行政の舵取りについて

「公共事業のあり方、税金の配分の仕方を抜本改革します。人口減少社会、少子・高齢化社会が進展するなか、新規の公共投資については見直し、削減するのは中止していきいます。具体的な政策や方針については、副大臣と政務官による『政務3役』で決めていくことになります」

CONTENTS

| | | | |
|---|---|----|--|
| 1 | 特集 民主党政権で 不動産は変わる!? 変わらない!? | 8 | 連載 アパート家賃・入居率アップ秘策教えます なるほど! 不動産ブログ活用術 |
| | 前原誠司・国土交通大臣の就任会見 Interview 1 前田武志 民主党参議院議員 Interview 2 篠原二三夫 ニッセイ基礎研究所土地・住宅政策室長 | 10 | 新連載 東京地元発見 第1回 文京区の巻 |
| | | 12 | 法令・書式Q&A 相談室から |
| 6 | 東京エリア素描 数値で見る街の実態 vol.2 駅圏ごとの賃貸マンションの空室期間 都立大学、田無、入谷、新中野を例に | 14 | 本部・支部だより／編集後記 |

不動産東京

2009年10月号 | No.147

発行所

(社)全日本不動産協会 東京都本部
(社)不動産保証協会 東京都本部

所在地

〒102-0093
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010(代)
FAX. 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp>



民主党住宅政策小委員会座長・参議院議員

前田 武志氏

Takeshi Maeda

京都大学大学院修了後、建設省入省。河川局専門官などを経て1986年自由民主党から立候補し衆議院議員に初当選。国土政務次官などを務めた後、1993年の新生党結成に参加、新進党、太陽党、民政党、民主党と移籍。一時落選するが、2004年参院選で参議院議員として復活。民主党参議院議員副会長ほか、数々の議員連盟の要職や民間団体の顧問などを務める。

Interview 1

「住宅の資産価値を高めることに政策を総動員します」

——7月27日に発表された民主党政策集INDEX2009のなかで仲介手数料の原則両手禁止が明記されました。その経緯は？
またマニフェストにはなぜそれを盛り込まなかったのでしょうか？

「住宅政策小委員会では、さまざまな角度から民主党なりの住宅政策のあり方を検討してきました。いろいろな専門家のご意見も拝聴しました。その結果を今年4月に『民主党住宅ビジョン～生活安心住宅プログラム～中間報告』として取りまとめました。それ以降も、住宅政策のあり方に関する検討を続けるなかで、一部の議員から外部の専門家のご意見も参考にして、仲介手数料の原則両手禁止はぜひ必要なのではないか、という考えが生まれたわけです」

「ただし、われわれはビジネスの現場に根付いて、それを前提にビジネス全体が成り立っている慣習について、無理やり変えるというつもりはありません。このため、マニフェストからは外しました。とはいえ、われわれが思い描く理想的な住宅市場や、住宅を取り巻く環境が実現した暁には、不動産取引の慣習

も、もっと合理的になっている必要があるだろうという思いがあります」

——ということは、今後も『両手禁止』を検討していくと？

「そうではなく、こういうことです。いまどきビジネスのやり方を政府が強制するというのは通じません。しかし、これまで常識と信じられてきた慣習以外にも、もっと合理的なやり方があるのではないか。それがマーケットで認められ、これま

『両手禁止』を強制することは いまのところ考えていません

での慣習以上に消費者に支持されるのであれば、新しい慣習はまさに既存の慣習から進化したものと歓迎されるでしょう。そのようなイノベーションが起こるよう、市場の基盤整備に取り組みたいということです」

——具体的にどのようなことを考えていますか？

「住宅の資産価値を高めることに政策を総動員したいのです。長期のローンを組んで住宅を買っても、20～30年かけてようやくローンを払い終わったと

不動産業界が驚いたのが民主党の仲介手数料両手禁止案。結局、マニフェストには盛り込まれませんでした。今後、どのような方向を目指すのか、大変気になるところです。民主党住宅政策小委員会の座長を務める前田武志・参議院議員に、民主党が目指す住宅政策について聞きました。前田議員は民主党の住宅政策のご意見番です。

【9月17日収録】

思ったら、担保価値があるのは土地だけで、建物はほとんど評価されない、というのがいまの現実です。これを改めるためには、まず、新築住宅の性能を高めることです。そして、その性能を維持していくために、リフォーム・改修が頻繁に行われるようにしたい。既存住宅の安全性を高め、高齢化に向けた良質なストックとするためにも、リフォームは必要です。省エネ、耐震、バリアフリーなどを目的

としたリフォームには、何らかのインセンティブを考えていきたいと思います」

「一方で、質の高い住宅が容易に市場で流通できるような仕組みも考えていきたい。そのためには、住宅の質を正しく診断できる人、ホームインスペクターが必要でしょう。また、住宅は収益を生む資産でもあるという商品性を付与することも求められます。そのためには、定期借家制度が普及し、貸したら返ってくるという原則が確立さ

特集 民主党政権で不動産業は変わる!? 変わらない!?

民主党政権集 INDEX2009から [まちづくり・住宅・不動産関連を抜粋抄録]

■人にやさしい地域主権のまちづくり

・建築基準法を単体規制に特化、大胆な地方分権を前提として都市計画法をあまねくすべての地域を対象とする「まちづくり法」に再編、景観・まちづくりの基本原則を明記した「景観・まちづくり基本法」を制定する。

■「住」の大切さ、可能性を重視した政策の展開

・従来の持ち家取得への偏重を是正し、高齢者や障がい者、子育て世帯にも対応できるよう、賃貸住宅の機能の充実、賃貸市場の活性化、家賃補助等の支援策を講じる。

・長期優良住宅の普及促進をはじめ、省エネ化、バリアフリー化、耐震化を目的とした既存住宅の活用・改修と、そのための記録管理・審査・診断などのシステム整備を推進することにより、持続可能な安全かつ安心できる住生活を確保する。

・建築基準法などの関係法令の抜本の見直し、住宅建設に係る資格・許認可の整理・簡素化、関連組織の整理・縮小に取り組む。また、よりきめ細かな住宅政策を推進するため、必要な予算をすべて地方自治体に一括交付する。

■地球と人に優しい家づくり

・新築住宅は、長寿命・耐震・断熱・バリアフリーで建て替えずに長期の使用に耐える仕様を基準とし、中古住宅のリフォーム・改築も推進する。

・太陽光パネルの設置を助成し、電力の電力会社による買い取り制度も拡充する。低炭素社会へ向け、国産材を使った木造りの長寿命住宅を推進する。

■安心取引で中古・リフォーム・賃貸市場を活性化

・中古住宅物件に瑕疵がないか等を正しく診断できる人（ホームインスペクター）を育成することで、中古住宅を安心して取引できるようにする。このため、施工現場の記録を取引時に添付することを推進する。

・一つの業者が売り手と買い手の両方から手数料を取る両手取引を原則禁止する。

・住宅ローンをノンリコース（不遡及）型にする環境も整える。



ニッセイ基礎研究所
土地・住宅政策室長

篠原 二三夫氏

Fumio Shinohara

1975年上智大学文学部教育学科
心理学専攻卒業後、丸紅(株)入社。
東南アジア、豪州などのまちづくり事
業を担当。1990年(株)ニッセイ基礎
研究所都市開発部入社。2004年
社会研究部門上席主任研究員、土
地・住宅政策室長兼任。

世界各国は 住宅セーフティネットを拡充

民主党がこれまで公表している住宅政策をみると、世界的な住宅政策の大きな潮流に沿ったものと位置付けることができるでしょう。

金融自由化を背景に、金融市場から資金を調達してそれを住宅に投資するという行為が行き過ぎたことにより、今回のサブプライムローン問題をはじめとした世界的金融危機が起きました。世界各国の住宅政策はいま、住宅セーフティネットの構築に取り組んでいます。ドイツやフランスでは、持家も含めた住宅手当の交付を拡充しています。英国では昨年12月、日本のUR都市機構と住宅金融支援機構を統合したような住宅・コミュニティ庁やテナント・サービス局が創設され、これらが住宅セーフティネット構築に一役

買おうとしています。震源地となった米国でも、バウチャーという住宅手当や税額控除により民間の力を活用した低中位所得層向けの賃貸住宅の整備が拡充されています。

民主党がマニフェストで掲げた賃貸住宅の家賃補助施策の導入は、世界的な住宅セーフティネット構築の流れに合致しています。これが入居者への直接補助を意図したものとすると、日本では、このような支援策は取って回避してきた経緯があります。住宅政策なのか社会政策なのかという議論に加え、多大な行政費用がかかり、補助を受ける側にモラルハザードが生じるというのが主な理由でした。しかし、これは市場主義の先兵である米国を始め、欧米の多くの国で採用され、拡充されている施策です。実現されれば、実質的に初めての直接的な家賃支援策となり(特優賃以外)、民間

賃貸住宅市場とそのビジネスに大きな影響を与えるでしょう。どのような形でこういった層を支援対象にするのか、持家層も支援するのか、今後、慎重かつ幅広い議論を期待したいと思います。

定期借家制度の普及は 意外なポイントに

この家賃支援制度を除けば、民主党の住宅政策はこれまでの自由民主党政権下で国土交通省が立案・施行してきた政策を踏襲しているものといえます。2006年の住生活基本法、翌07年の自由民主党200年住宅ビジョン、そして今年6月に施行された長期優良住宅法。この一連の流れのなかで、今回民主党が掲げた新築住宅の性能向上、既存住宅の評価システム確立と流通促進、リフォーム重視、リバースモーゲージなどの政策メニューは網羅されていました。マニフェストは、そのなかで民主党がより強調したい項目を取り上げ再確認した、ことができるでしょう。

マニフェストのなかの定期借家制度の普及は意外なポイントかもしれません。日本の場合、

継続賃料と新規賃料の乖離がかなり大きく、これが不動産価格が大きく変動する要因につながっているという学説があります。少なくとも、定期借家制度の普及を通じて、こうした乖離が是正されていけば、透明で市場の需給が適切に反映された賃貸市場の形成につながります。

不動産業界はこの機に 制度改革を問うべき

土地・住宅税制については、民主党が掲げている租税特別措置の見直しが最大の焦点になるでしょう。日本の住宅は広さや質の水準からみても、まだまだ豊かとは言えません。民主党が重要政策課題として位置付けている子育て、教育、医療(介護)、これらは住宅がベーシックな舞台となります。この舞台をきちんと整えていくために必要な優遇措置はむしろ恒久化して本則に組み込むべきでしょう。住宅ローン減税の見直しは、一次取得者や適切な住み替えを、実質的な効果をもって支援できるような制度に組み替えるよい機会です。住宅の流通税の特例は長年にわたり、延長し続けてきたものであり、市場からの要請が

高く、流通の推進には大事な特例です。こういうものは恒久化し、逆に地価税や譲渡益税の法人重課など、行使すれば百害のある制度は凍結や停止ではなく、明確に廃止すべきでしょう。このようにして、租税の簡素化を図るべきだと思っています。

不動産業界は、民主党政権の対応を心配するよりも、この機会に新たな制度の導入や組み替えを要望すべきでしょう。確かに、持家・新築住宅重視から、賃貸住宅・リフォーム重視に力点は移りますが、後者の施策自体は、自民政権下で国土交通省が進めていた施策にも盛り込まれていたことです。欧米の歴史からしても、日本の新築住宅市場は縮小する時期に差し掛かっているのかもしれませんが。先進国では、社会の成熟化に伴い、既存住宅市場のほうが新築住宅市場よりも大きいのが一般的です。そういった転換の時期に、民主党が奇しくも政権の座についたと捉えたほうがよいのではないのでしょうか。この機にしっかりと住宅市場の変化に備えた政策や住宅税制のあり方を問うべきかと思います。

Interview 2

世界的な住宅セーフティネット構築の流れに合致 具体的な政策メニューは前政権を踏襲

民主党政権になって不動産業界にはどのような影響が出るでしょうか。
また、土地・住宅税制はどうなるのでしょうか。
ニッセイ基礎研究所土地・住宅政策室長の篠原二三夫氏に聞きました。

[9月18日収録]

特集

民主党政権で不動産業は 変わる!? 変わらない!?

数値で見る街の実態

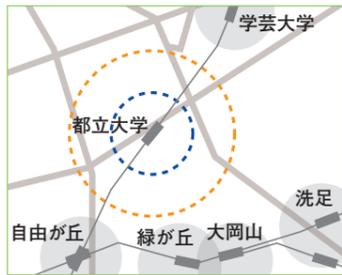
データは嘘をつかない。東京の街に関する多くの指標を適切にマトリックス処理すれば、エリアの特性が浮かび上がってくる。シリーズでその特性を見ていこう。

各地図は青色点線内が駅から徒歩5分圏内、黄色点線内が駅から徒歩6分～10分。圏内隣接駅圏からの徒歩5分圏も表示。その円に被さらない部分が主な対象です。

【データ提供／分析マップ作成】
株式会社ユー・ディ・エス システム開発室
ビジネスGISコーディネーター 坂尾和弘
URL : http://www.uds.co.jp/
Mail : info@uds.co.jp
TEL : 03-3479-7412
FAX : 03-3479-6359

都立大学駅 [東急東横線]

駅6～10分圏の募集件数が駅5分圏内よりも多い。また、いずれの徒歩圏内でも1DKタイプの募集が多く、築年の浅い物件の募集が多いのが特徴。広めのタイプが登録期間が短く、人気が高いことがうかがえる。



| 間取り別 | 駅から徒歩5分圏内 | | | | 駅から徒歩6分～10分圏内 | | | | | |
|-------|-----------|-------|---------|--------|---------------|------|---------|--------|---------|------|
| | タイプ | 戸数 | 登録期間(日) | 賃料(万円) | 坪単価(万円) | 戸数 | 登録期間(日) | 賃料(万円) | 坪単価(万円) | |
| 間取り別 | ワンルーム | 4 | 67 | 8.3 | 1.25 | 19 | 73 | 13.3 | 1.32 | |
| | 1DKタイプ | 16 | 63 | 10.6 | 1.23 | 32 | 77 | 9.6 | 1.26 | |
| | 2DKタイプ | 13 | 121 | 14.7 | 1.18 | 13 | 105 | 16.2 | 1.13 | |
| | 3DKタイプ | 6 | 99 | 20.8 | 1.13 | 5 | 119 | 36.8 | 1.19 | |
| | 4DKタイプ | 6 | 125 | 31.5 | 1.17 | 5 | 49 | 42.3 | 0.99 | |
| | 5DK以上 | 3 | 63 | 53.5 | 0.99 | 6 | 85 | 45.0 | 1.33 | |
| | 築年数 | 5年未満 | 11 | 104 | 13.0 | 1.28 | 34 | 66 | 12.8 | 1.31 |
| | | 10年未満 | 10 | 88 | 16.4 | 1.28 | 8 | 106 | 15.2 | 1.15 |
| | | 15年未満 | 4 | 86 | 14.3 | 1.17 | 2 | 126 | 15.4 | 1.05 |
| | | 20年未満 | 12 | 83 | 18.7 | 1.14 | 13 | 82 | 22.0 | 1.18 |
| 25年未満 | | 3 | 103 | 19.4 | 1.21 | 8 | 88 | 41.1 | 0.99 | |
| 30年未満 | | 3 | 163 | 10.4 | 0.96 | 2 | 42 | 9.3 | 0.88 | |
| 30年以上 | | 5 | 105 | 12.1 | 0.97 | 9 | 72 | 10.1 | 1.16 | |

田無駅 [西武新宿線]

駅6～10分圏では3DK、4DKタイプのファミリー向け物件の募集が多い。駅から遠めの家賃の低い物件のほうが登録期間が短く、入居が早く決まりやすい傾向がある。



| 間取り別 | 駅から徒歩5分圏内 | | | | 駅から徒歩6分～10分圏内 | | | | |
|------|-----------|----|---------|--------|---------------|----|---------|--------|---------|
| | タイプ | 戸数 | 登録期間(日) | 賃料(万円) | 坪単価(万円) | 戸数 | 登録期間(日) | 賃料(万円) | 坪単価(万円) |
| 間取り別 | ワンルーム | 2 | 25 | 6.3 | 1.07 | 3 | 28 | 5.6 | 1.14 |
| | 1DKタイプ | 10 | 65 | 7.1 | 0.86 | 10 | 49 | 6.0 | 0.93 |
| | 2DKタイプ | 7 | 129 | 8.5 | 0.66 | 4 | 91 | 8.0 | 0.62 |
| | 3DKタイプ | 1 | 203 | 10.7 | 0.60 | 14 | 136 | 10.7 | 0.51 |
| | 4DKタイプ | 1 | 161 | 17.0 | 0.75 | 12 | 139 | 12.9 | 0.64 |
| | 5DK以上 | 1 | 154 | 20.0 | 0.69 | 3 | 159 | 15.0 | 0.58 |
| 築年数 | 5年未満 | 1 | 147 | 6.9 | 0.96 | 3 | 47 | 14.5 | 0.57 |
| | 10年未満 | 5 | 45 | 7.1 | 1.01 | 4 | 91 | 8.0 | 0.81 |
| | 15年未満 | 7 | 126 | 9.5 | 0.69 | 4 | 40 | 6.2 | 0.94 |
| | 20年未満 | 3 | 84 | 7.9 | 0.83 | 15 | 125 | 12.1 | 0.66 |
| | 25年未満 | 2 | 126 | 8.0 | 0.71 | 18 | 111 | 9.5 | 0.55 |
| | 30年未満 | 2 | 88 | 7.8 | 0.61 | 1 | 119 | 8.9 | 0.63 |
| | 30年以上 | 1 | 35 | 6.8 | 0.67 | 2 | 77 | 7.7 | 0.53 |

vol.2 都立大学、田無、入谷、新中野を例に 駅圏ごとの賃貸マンションの空室期間

【東】 京都内の駅圏ごとの賃貸マンションの賃料、空室状況を比較してみた。取り上げた駅圏は都立大学、田無、入谷、新中野の4駅圏である。

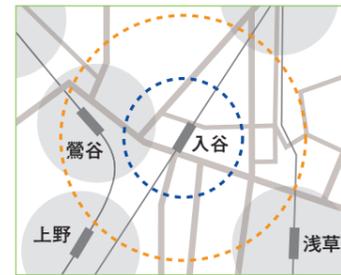
住宅情報誌に募集された日から契約により情報誌から抹消された日までの日数を登録期間とし、空室期間と仮定、間取りタイプ別、築年別に登録期間、賃料、坪単価を集計し、駅からの徒歩圏別に分けて表に落と

した。駅圏ごとの賃貸マンションの募集傾向、平均賃料、空室期間のおおよその状況が把握できる。黄色のセルが最も募集が多いタイプ、空色のセルが、最も登録期間が短いタイプである。

築年が判定できない物件があるため、間取り別と築年別の合計が合わないケースもあることをお許しいただきたい。

入谷駅 [日比谷線]

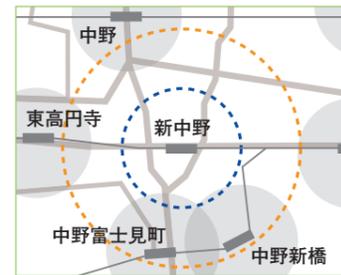
駅5分圏内の物件募集が多い。駅近では築年数の浅い物件が圧倒的に募集が多い。駅6～10分圏になると、登録期間が長くなり、駅近物件にニーズが高いことがうかがえる。



| 間取り別 | 駅から徒歩5分圏内 | | | | 駅から徒歩6分～10分圏内 | | | | | |
|-------|-----------|-------|---------|--------|---------------|------|---------|--------|---------|------|
| | タイプ | 戸数 | 登録期間(日) | 賃料(万円) | 坪単価(万円) | 戸数 | 登録期間(日) | 賃料(万円) | 坪単価(万円) | |
| 間取り別 | ワンルーム | 10 | 93 | 10.3 | 1.13 | 3 | 110 | 7.7 | 0.95 | |
| | 1DKタイプ | 18 | 92 | 8.9 | 1.05 | 14 | 111 | 8.9 | 0.94 | |
| | 2DKタイプ | 18 | 73 | 12.0 | 0.86 | 12 | 90 | 12.0 | 0.87 | |
| | 3DKタイプ | 5 | 55 | 16.2 | 0.94 | 5 | 97 | 14.9 | 0.87 | |
| | 4DKタイプ | 1 | 84 | 17.5 | 0.84 | 1 | 14 | 17.5 | 0.91 | |
| | 5DK以上 | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| | 築年数 | 5年未満 | 29 | 81 | 11.6 | 1.09 | 14 | 68 | 12.2 | 0.97 |
| | | 10年未満 | 3 | 96 | 12.0 | 0.97 | 2 | 123 | 13.4 | 0.84 |
| | | 15年未満 | 5 | 113 | 11.7 | 0.88 | 10 | 143 | 9.9 | 0.87 |
| | | 20年未満 | 7 | 68 | 9.9 | 0.72 | 5 | 126 | 10.4 | 0.83 |
| 25年未満 | | 2 | 49 | 10.8 | 0.82 | 1 | 42 | 6.7 | 0.84 | |
| 30年未満 | | 5 | 92 | 9.7 | 0.81 | 2 | 74 | 10.3 | 0.77 | |
| 30年以上 | | 1 | 28 | 7.8 | 0.86 | 1 | 21 | 7.0 | 0.94 | |

新中野駅 [丸ノ内線]

駅5分圏内、駅6～10分圏内とも、1DK・2DKタイプの募集が大半を占める。築年別では駅5分圏内で5年～10年未満の募集が最も多いが、築20年前後の物件も多くなっている。徒歩圏による登録期間の長短の違いは表れていない。



| 間取り別 | 駅から徒歩5分圏内 | | | | 駅から徒歩6分～10分圏内 | | | | | |
|-------|-----------|-------|---------|--------|---------------|------|---------|--------|---------|------|
| | タイプ | 戸数 | 登録期間(日) | 賃料(万円) | 坪単価(万円) | 戸数 | 登録期間(日) | 賃料(万円) | 坪単価(万円) | |
| 間取り別 | ワンルーム | 9 | 97 | 8.3 | 1.15 | 8 | 71 | 6.9 | 1.29 | |
| | 1DKタイプ | 77 | 99 | 9.8 | 1.16 | 37 | 84 | 9.0 | 1.15 | |
| | 2DKタイプ | 53 | 94 | 13.3 | 1.03 | 17 | 109 | 12.9 | 1.02 | |
| | 3DKタイプ | 18 | 129 | 15.8 | 0.97 | 6 | 100 | 15.3 | 0.90 | |
| | 4DKタイプ | 1 | 98 | 23.0 | 1.03 | — | — | — | — | |
| | 5DK以上 | 3 | 112 | 26.2 | 0.92 | — | — | — | — | |
| | 築年数 | 5年未満 | 11 | 105 | 13.5 | 1.18 | 12 | 89 | 10.6 | 1.28 |
| | | 10年未満 | 53 | 99 | 11.3 | 1.17 | 4 | 109 | 12.6 | 1.10 |
| | | 15年未満 | 18 | 106 | 11.1 | 1.05 | 14 | 84 | 13.6 | 1.09 |
| | | 20年未満 | 39 | 103 | 11.5 | 1.06 | 20 | 73 | 10.7 | 1.04 |
| 25年未満 | | 13 | 76 | 12.2 | 1.01 | 11 | 102 | 9.8 | 1.03 | |
| 30年未満 | | 14 | 105 | 12.2 | 0.94 | 4 | 96 | 10.4 | 0.87 | |
| 30年以上 | | 9 | 111 | 10.7 | 0.94 | 7 | 130 | 9.8 | 0.87 | |

アパート家賃・入居率アップ

秘策 教えます

厳しさを増す昨今の賃貸住宅業界。突破口を見つけるには？「プロパティマネジメント」のプロ、オーナーズエージェント(株)、(株)アートアベニュー代表取締役の藤澤雅義氏がノウハウを伝授する。

第2回

賃料を引き下げる判断も必要 緊急事態にはとにかく空室対策を

「空室対策」、いま、この4文字に大変注目が集まっています。市況が大変厳しいなかで、いかに空室を決めていくか？その手法が問われています。それこそがプロパティマネージャーの腕に見せ所！というわけです。また、この繁忙期が過ぎてからの特徴ですが、「解約率」が上昇しています。弊社もそうですし、他社の動向をヒアリングしますとそういう傾向が見えてきます。現状の賃料を払いきれない人、実家へ戻る人、経費を抑えたい法人、また不動産価格が下落したのでこの際「持ち家」を買おうとする人、等々が原因と思われます。弊社ではこの数ヶ月、ファミリータイプの解約が異常に増えています。解約が多いのに、決まる本数が前と一緒では、どんどん稼働率が低下するばかりです。

私は「空室対策」を4つに分類しています。①賃料・募集条件等の適正化、②リーシング、③リニューアル等の企画、④テナント・リテンション（入居者保持）、の4つです。今回は、市況が非常に落ち込んでいますの

で、緊急的にまず何をすべきか、考えてみたいとおもいます。①で挙げた賃料等の適正化についてです。連載の第2回目でこんなことを言ってしまう大変申し訳ないですが、「賃料を下げる」ことをためらってはいけないと思います。私は今まで、講演や連載記事等で、「賃料をむやみに下げるのは恥ずかしいことだ、そのまえに何か空室対策をするのがプロパティマネージャーの役目だ！」と強調してきました。しかし、そんなことを言っている場合ではない、というのがいまの市況です。そして、「オーナーの収益を最大化するのがPM」という理念に沿うためにも、その決断が必要なのです。

もちろん、リニューアル企画等の提案をするのが大事なことであるとは言ってもありません。しかし、いまは緊急事態です。1戸や2戸単位で見るとあまりピンとこないのですが、物件全体で見ても



オーナーズエージェント株式会社
株式会社アートアベニュー
代表取締役
藤澤 雅義 CPM®
Masayoshi Fujisawa

都内の不動産会社及びハウスメーカー勤務を経て、1996年に賃貸物件の企画・建築プロデューサー及びその経営管理（プロパティマネジメント/PM）を専門とする(株)アートアベニューを設立、代表取締役社長に就任。2001年、建築会社とPM会社に業務支援とコンサルティングをするオーナーズエージェント(株)を設立、代表取締役社長に就任。CPM®/米国不動産経営管理士(サーティファイド・プロパティ・マネージャー)、CFP®/サーティファイド・ファイナンシャル・プランナー。

空室対策

- 1 賃料・募集条件等の適正化
- 2 リーシング
- 3 リニューアル等の企画
- 4 テナント・リテンション（入居者保持）

たとえば、月額1000万円分の空室損失があるとします。数パーセント賃料ダウンをすればその物件は埋まるかもしれません。たとえば7%ダウンして930万円が入居が決まったとしましょう。確かに想定収入からは70万円のマイナスになります。しかし、まったく決まらない場合は収入はゼロです。1000万円の数字(賃料)にこだわってはいけません。毎月930万円の「得べかりし利益」をみすみす逃すことになりかねません。賃料を下げてとにかく入居を決める。これも「経営判断」です。今回の不況で、私は、この不動産経営というのは奥が深いなあ、とあらためて感じ入った次第です。

なるほど！

不動産ブログ 活用術

ブログをうまく使いこなして、業績をアップさせるには？不動産におけるブログ活用に詳しい(株)レックアイ SP事業部部長の毛屋寛氏が実践解説する。

VOL.2

「物件ブログ」と「社長ブログ」 2類型でアピール

今回は、ブログの効果についてお話します。私が不動産会社様を訪問する際、ブログについてもヒアリングさせてもらうのですが、ブログは本当に効果があるのかよくわからないという会社様が多いようです。このような時、私はホームページのアクセス解析を行わせてもらいます。アクセス解析とは、自社のホームページがどれだけユーザーに見られているか、どのページから自社のページに流入してきているか、自社のどのページを見て資料請求やお問合せに誘導できているか、どのページで離脱しているかなど、様々な角度で解析を行い、現状の問題点や改善点を提示することです。このアクセス解析を行うことでブログの効果についても検証できます。

某デベロッパー様の物件ホームページのアクセス解析を行わせてもらい、どのホームページから流入してきているかを集計したところ、

- 1位. yahoo検索から
 - 2位. Google検索から
 - 3位. 自社ブログから
- という結果でした。

1位2位をyahooとGoogleで占めているのは、リスティング広告も実施しているため当然の結果なのですが、その次が自社ブログというのは、このデベロッパー担当者様もびっくりしていました。

これは一例にすぎませんが、ブログを提供している会社様の流入解析を行うと、ブログからの流入が上位を占めていることが圧倒的に多いです。それだけブログは見られているのです。ホームページを見てもらうのに貢献しているのです。

ある不動産会社様で、自社ブログユーザーに対してネットアンケートを取り、ブログを見ている理由を集計してみたところ、
○ホームページで紹介されていない情報を教えてくれる期待感。
○書いている人のコメントが面白いし、内容も参考になる。
この2つの理由が圧倒的に多く、逆に見なくなった理由としては、
○更新があまりされていない。
○書かれている内容が面白くないし、参考になる内容が



(株)レックアイ
SP事業部 部長
毛屋 寛
Hiroshi Keya

1991年4月(株)大京に入社。情報システム部にて大京グループのIT化、特にCRMの開発・運用、WEBでの販売戦略に従事。2000年9月退社後、2000年10月(株)ダイナシティ入社。IT企画部部長として、社内のシステム化、WEBでの販売戦略に従事。WEBではネット成約率を5%から40%まで上昇させた実績を持つ。2008年12月より現職。

ない。という回答がほとんどでした。ブログをどのようにして知ったか、という質問に対しては、
○検索エンジンで検索して
○会社のホームページを見てという回答がほとんどでした。

この回答の中に、ブログ効果を高めるための対策方法が込められています。

- つまりは、
- ①更新頻度を高める
 - ②ユーザーの参考となるような記事をおもしろく書く
 - ③検索エンジンで見つかりやすいブログを作る。

この3点に重点を置くことです。①や②については、各会社の体制やライターの文才も求められるわけですから、そう簡単に対策を打てるものでもありません。

③については、テクニックさえわかれば誰でも行えることですから、是非とも実施してもらいたいと思います。

今回は、検索エンジンで見つかりやすいブログの作り方について説明していきますので、ご期待ください。

東京 地元 発見

第1回
文京区の巻



小石川植物園



小石川後楽園



新江戸川公園



永青文庫



講談社野間記念館



椿山荘庭園



六義園



旧安田楠雄邸

東京23区のほぼ中央に位置する文京区。東京大学、お茶の水女子大学をはじめとした大学が立地し、文字通り文（ふみ）の京（みやこ）“文京”の街です。明治時代、旧東京帝国大学の周りには多くの文人たちが集まり、居を構えました。日本の二大文豪と呼ばれる森鷗外、夏目漱石がそうです。

旧帝大が加賀藩上屋敷跡地に建てられたことに代表されるように、区内には大名屋敷跡が数多くあります。現在それらは公園・庭園として整備され、また各大学の敷地として活用されています。旧安田財閥の創始者、安田善次郎の娘婿である安田楠雄邸などの戦前の財閥のお屋敷も一部残されています。

そして、文京区を特徴付けるの

は坂。区内を流れる神田川とそこに流れ込む支流が武蔵野台地の東端を浸食し、台地と谷が織りなす複雑な地形ができあがりました。その台地と谷をつなぐ、113もの名のある坂があります。東京23区にある名のある坂のうち、3分の1を占めるといわれています。

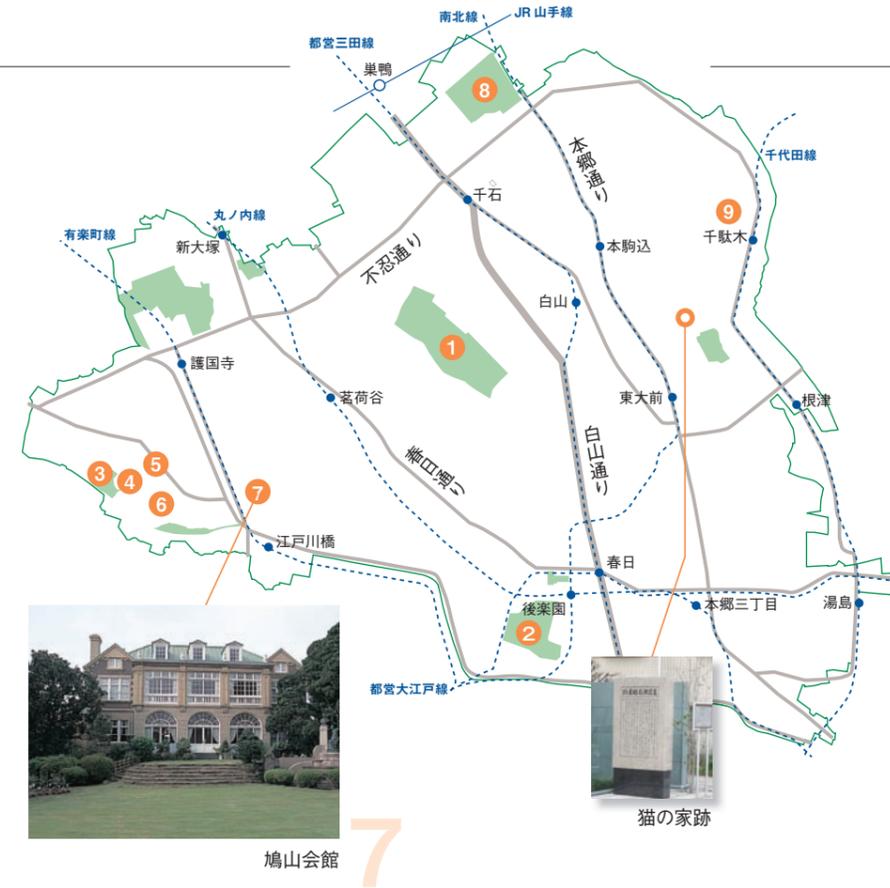
文豪たちの邂逅

森鷗外と夏目漱石は文京区で思いがけないめぐりあわせをしています。時期は異なりますが、なんと二人とも同じ家に住んでいたのです。

軍医としてプロシアから帰国した森鷗外が最初の妻、登志子との離婚を期に明治23年（1890年）に移り住んだのが当時の本郷駒込千駄木57の居宅です。この家はもともと実業家中島利吉が子息襄

吉のために建てたものです。鷗外はそこを借り受け、「千朶山房」と名づけました。当時の鷗外は、「舞姫」を発表し、本格的な文筆活動を始めたころです。同じ千駄木町内に建てた通称「観潮楼」に移り住むまでの2年間、ここで「文づかひ」などを執筆しました。

その13年後の明治36年（1903年）、今度は英国留学から帰国した夏目漱石がここに住みます。家はこの間、漱石と東京帝国大学で同期だった斎藤阿具の実家に買収されました。漱石は斎藤家から借り受けます。漱石はここで「吾輩は猫である」「倫敦塔」「坊っちゃん」などを執筆し、作家としての地位を不動にしました。家の裏には「吾輩は猫である」に登場する「落雲館中学」のモデルになった郁文館中学（現・郁文館中・高校）



鳩山会館

があります。この家は今度は「猫の家」と呼ばれ、親しまれました。家の敷地はその後、日本医科大学に売却され、家屋は愛知県犬山市にある明治村に移築されています。

大名屋敷跡と邸宅跡

文京区内には数多くの公園や記念館があります。大名屋敷跡・邸宅跡を整備した主なものは次のとおりです。

- ①小石川植物園（白山3-7-1）= 5代将軍綱吉の館林城主時代の別邸（白山御殿）、②小石川後楽園（後楽1-6-6）= 水戸徳川家の上屋敷内の庭園、③新江戸川公園（目白台1-1-22）= 熊本藩主細川家の下屋敷、④永青文庫（目白台1-1-1）= 同（細川家の貴重な美術コレクションを展示）、⑤講談社野間記念館（関口2-11-30）=

講談社初代社長野間清治宅、⑥椿山荘庭園（関口2-10-8）= 上総久留里藩主・黒田豊前守の下屋敷で、明治に入り山県有朋の邸宅、⑦鳩山会館（音羽1-7-1）= 4代にわたり政治家を輩出してきた鳩山家の洋館、⑧六義園 = 5代将軍綱吉の側用人、柳沢吉保の下屋敷庭園、⑨旧安田楠雄邸 = 平成8年までは旧安田財閥系の人々が住んでいた邸宅。

鳩山会館は、いまの鳩山由紀夫首相の祖父であり、初代自由党総裁の鳩山一郎が建てたものです。一郎のほか、妻の薫（共立女子学園理事長）、長男で外相を務めた威一郎を記念する部屋とバラに飾られる庭園が公開されています。また、六義園は回遊式築山泉水庭園で江戸大名庭園の代表的なものです。（写真提供・文京区）

坂のある風景

数ある坂のうち、ここでは4つを紹介します。



胸突坂（関口2丁目～目白台1丁目）

目白通りから永青文庫の隣を抜けて神田川の駒塚橋に下る急な石段坂です。坂が険しく、自分の胸を突くようにしなければ上れないことから、この名前がつけました。区内では胸突坂と呼ばれる坂はこのほかに、本郷5丁目と西片2丁目～白山1丁目の2ヶ所にあります。



曙坂（西片2丁目7番～14番）

東洋大学の北西の住宅街の中にある石段坂です。近くに旧曙町があったことから、新鮮で縁起の良い名前を拝借したといわれています。



異人坂（根津1丁目）

坂の上に明治時代の東京帝国大学のお雇い外国人教師の官舎があったことから、この名前がつけました。



鷲坂

坂上の高台は、徳川幕府の老中職をつとめた旧関宿藩主・久世大和守の下屋敷があり、そのため昔は「久世山」と呼ばれていました。そこが大正時代、住宅地として開発され、詩人の堀口大学が住みつけます。その堀口と同じく詩人の三好達治、佐藤春夫らが、山城国の久世の鷲坂と結びつけ、「鷲坂」と呼び、これが広まりました。

京都地裁と大阪高裁が「更新料無効」の判決 慌てないために、現状を知っておく！

去る7月23日、京都地裁で、賃貸マンションの更新料や敷引き特約は、消費者契約法10条に違反し無効という判決が下されました。さらに、8月27日には大阪高裁で、別件の更新料をめぐる裁判で、やはり同じ理由で更新料無効の判決が下されました。今後どう対応していけばよいのでしょうか。

Q
更新料を借主に請求しても大丈夫でしょうか？

A
最高裁の判決が出るまでは、従来どおり更新料を借主からもらう方向で良いと思います。

京都地裁の判決は、京都府長岡京市の20代の男性社員が、家主に支払った保証金と更新料の合計約47万円の返還を求めた訴訟でした。結果的に「借り手の義務を不当に重くし、利益を一方的に害するもので無効」とし、家主に全額返還を命じたのです。大阪高裁の判決は、同じ京都地裁が1月30日に出した更新料有効判決に対し、借主側が不服として控訴していたもので、高裁で逆転の無効判決が下したものです。

日本では判例で法律を作るということはやっていないのですが、実際問題として判例の積み重ねの結果が、法律に代わるような役割となっていることも確かです。なぜなら、借地借家法等で更新料が有効とか無効とかの規定は定めら

れていないからなのです。

しかし、裁判のなかでも特に民事訴訟は、あくまでも私人間の争いです。私人が争ったものについて、当事者の間で話がかからない場合、裁判所が最終的に強制的な判断を下すという制度といえます。当事者ではない他の貸主や借主には、いますぐ効果が及ぶことはありません。

いずれにしても、ここで紹介している2つの案件は、最高裁までもつれることになると思います。最終的にはそこでの判決が、今後の流れの大きな鍵となってくるのは間違いないでしょう。ですから、最高裁の判決が出るまでは、従来通り更新料を借主からもらう方向で対応して良いと思います。いまますぐ特約を止めるとか、更新料を返さなければ…などと考える必要はありません。

もしかすると、今回の無効の判例を見た借主が「私も更新料を払わない」「払った分を返せ」などと、いい出すかもしれません。仮に、こういった事態になったら、まずは、話し合いから始めてください。それでも決着がつかなければ、裁判という形になりますが、最高裁で

無効の判決が出ていない現状では貸主が必ず負けるとは限りません。

Q
今後、更新料が取れなくなった場合、どのように補填していけばよいのでしょうか？

A
更新料の分は賃料を上げることで補っていくべきだと思います。

今後は、更新料が取れなくなる可能性も否定できません。なぜなら更新料は法律で認められている訳ではありませんし、慣習になっているかといえば、全国的には必ずしもそうではないからです。

法令に根拠がなく慣習でもない…とはいえ、契約自由の原則がありますから、特約すれば問題はないようにも思えます。もちろん、特約は一般的には認められているのですが、内容に合理性があり、その内容の説明もきちんとなされている必要があります。つまり契約時に、借主へ単純に「更新料」と伝えるだけではなく、その法的根拠や理由と、金額の妥当性などを、

本欄では、宅建業者を中心に寄せられた様々なご照会の中から、広く会員の皆様に知っていただきたいと思います。なお本稿には私見にわたるところがみられるはずですが、そこは賢明な読者の皆様のご判断に委ねさせていただきます。

不動産取引問題研究所 代表

三好 弘悦
Hiroyoshi Miyoshi
(前 都本部相談室長)



説明しなければいけない訳です。しかも、その内容が合理的なものかどうか問われるのです。

今回の更新料無効判決は、契約期間一年間びつりの一年更新にもかかわらず、更新料も家賃4万5千円に対し10万円(京都更新料第1次裁判)を取るという京都地方の特性が背景にあったといわれています。しかし、そのみが理由で無効判決になったのではないと思います。更新料は、法的に根拠が乏しいので無効だとされたのです。

例えば、更新料の理由を「賃料の補充」とした貸主側の主張は、もらった賃料では足りないため上乗せするという意味になり、そのような義務を加重する合理性はないと判示されています。そこで、私は「賃料の補充」というよりは、部屋を使用する際の「権利金」と理由付けた方が良いと思っています。たとえ短い期間であっても、その間は、確実に部屋に住める権利を与える、その一時金として、入居時の「礼金」などと同様に支払って頂くのが更新料であると…。しかし、これでもなお、合理性は薄いといわざるを得ません。

そこで将来的には、更新料の分は賃料を上げることで補填していくべきだと思っています。礼金や更新料を借主から取らないでも、経営出来る家賃設定にするのが、

一番問題にならない訳ですから。賃料の収納と担保としての敷(保証)金の預かりの二本立て返りが、将来の居住用の借家のあるべき姿なのではないでしょうか。

更新料無効判決の理由

1. 京都更新料第2次裁判に対する京都地裁の無効判決

- (1) 貸主側は、更新料の法的性質につき、①更新拒絶権の放棄の対価、②賃借権の強化の対価、③賃料の補充、④中途解約権の対価の要素があると主張するが、いずれもそれらに合理的理由があるとはいえない。
- (2) (仮に更新料特約の趣旨が(1)であるとしても) それについて借主側は具体的かつ明確な説明を受けていない。

2. 京都更新料第1次裁判に対する大阪高裁の無効判決

- (1) 上記1(1)の①と同旨の主張に対し、その性質を持つと説明することは困難。貸主側のみがその対価を取得すべき理由はない。同②についても、契約期間が短い(1年)ことから対価として説明することは難しい。同③についても、家賃の増減や居住期間の長短に連動するところがなく賃料とは解しがたい。その認識も(当事者には)ない。更新料は、法的性質も定められていない対価性の乏しい給付というほかはない。
- (2) 更新料約定は、「消費者(借主)の利益を一方的に害するもの」で消費者契約法10条後段に該当し無効。

更新料(有効・無効)判決の推移





荻原武彦・教育研修委員長



原嶋和利・本部長



川口貢・総本部理事長



本部

平成21年度法定研修会を開催

東 京都本部主催の平成21年度法定研修会が9月16日、東京・千代田区の東京国際フォーラムAホールで開かれました。会場には約5000人の会員が集まり、熱心に聴講しました。

研修会は冒頭、荻原武彦・教育研修委員長、原嶋和利・本部長、川口貢・総本部理事長が挨拶、荻原委

員長は「知識と情報は不動産業にとっての最大の力となります」、原嶋本部長は「不動産業を取り巻く環境は依然厳しさが続いています。常にマーケットの動向を直視し、間違いのない業務を遂行していただきたいと思えます」、川口理事長は「多様なニーズを見極めるとともに、消費者目線が重要になります」と、それぞれ会員に語りかけました。

その後、中谷巖・三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)理事長が『日本企業の底力と課題～中小企業の生き残り策』、金子寛司・(財)不動産適正取引推進機構調査研究部次長が『不動産取引に関連する最近の法令改正について』と題して、講演を行いました。

中谷氏は、今回の衆院総選挙における民主党の圧勝について、米国におけるオバマ政権の誕生を引き合いに出し、「市場原理主義から舵を切り安定社会の構

築へと向かう大きな世界の流れの一環である」と位置づけました。そして、「日本の社会、経済、企業は世界にない独自の強みを改めて認識すべきだ」と述べ、世界に誇る日本の強みとして「信用力（相手を裏切らないこと）」を挙げました。一方で、最近の派遣労働やワーキングプアなどに代表される分断社会的な傾向について中谷氏は危惧を示し、「階層社会化を防ぐような政策の出動を期待したい」と述べました。

また金子氏は、住宅瑕疵担保履行法とそれに伴う宅建業者の義務を解説するとともに、年内中にも方向性が固まる宅建業法の改正について、ポイントを述べました。「より安全安心な不動産取引を目指すために重要事項説明の合理化が最大の焦点」と強調し、重要事項説明書の事前交付や告知書の活用などがテーマとなる見通しを示しました。



中谷巖・三菱UFJ
リサーチ&コンサル
ティング(株)理事長



金子寛司・(財)不動産
適正取引推進機
構調査研究部次長



本部

表彰受章者のみなさま

次 の3氏が各顕彰を受章されました。心よりお祝い申し上げます。

国土交通大臣表彰

有次正則 監事
釜谷正夫 理事

東京都知事表彰

原田津根男 理事 / 多摩中央支部長



有次正則・監事



釜谷正夫・理事



原田津根男・理事 / 多摩中央支部長

本部

新規入会者獲得 キャンペーン実施中!

東 京都本部は、組織の強化充実を図るため、新規入会者獲得キャンペーンを実施しています。会員各位の関係者が不動産を開業される際に、是非、東京都本部をご推薦賜りますようお願い申し上げます。

キャンペーン①

平成22年3月31日までの期間内に、新規入会者の紹介者になっていただきました会員の方には、2万円分の商品券を進呈させていただきます。※紹介者資格=全日所属(関東地区協議会)の正会員で、3年以上の会員歴を持つ方に限ります。このほか、諸条件を満たす必要があります。

キャンペーン②

平成21年10月1日~12月28日までの期間内に入会申請された方を対象に、入会諸費用を20万円減額いたします。

※キャンペーン①②の適用には諸条件があります。詳細は東京都本部事務局までお問い合わせください。

支部

多摩西支部、あきる野市の自治会加入勧誘に協力

多 摩西支部(原嶋和利支部長)は、あきる野市町内会・自治会連合会との間で、物件を紹介した顧客が同市に転入する際に自治会の加入を勧めるという協定書を結びます。自治会への加入率は各地で減っており、あきる野市は今年4月時点で加入率は約60%。7年前に比べ7%の減少です。多摩西支部は、加盟175社に自治会の活動と意義を紹介するチラシをすでに配布し、同市への転入予定者に自治会加入を

呼びかけます。

この自治会加入呼びかけは、原嶋支部長が青梅市の大越正則・自治会連合会長から協力の要請を受けたのがきっかけ。同支部の区域内の青梅市、福生市などの全自治体に協力できる旨を伝えたと、すぐにあきる野市が名乗りをあげたものです。原嶋支部長は「不動産業者が転入の最初の窓口。街の活性化に協力できれば」と話しています。

情報フォルダ

(財)東京都防災・建築まちづくりセンターからのお知らせ

「あんしん入居制度」

入居者の費用負担で、高齢の賃貸住宅入居者を受入れる大家さんの不安を解消する制度です

<あんしん制度とは>

A 見守りサービス

居室内に設置する機械と受信センサーとの連動による緊急時対応(電話や現地駆けつけ等による安否確認)を行います。

月々わずか4,200円(年額50,400円)で、24時間いつでも何度でも駆けつけます。



居室内に設置するリズムセンサーと緊急通報装置

B 葬儀の実施

高齢の賃貸入居者からお預かりした費用(405,000円/10年間)で、死亡診断書の受け取りから遺骨の引き渡しまでを実施します。

C 残存家財の片付け

高齢の賃貸入居者からお預かりした費用(255,000円/10年間)で、死亡後に残された家財の片付けを実施します。

<取扱不動産店のご案内>

この制度を入居者にご利用いただくにあたり、取扱不動産店として登録された店頭にて申込み手続きをしていただくことができます。

契約が成立した後、取扱不動産店には、手数料(3,150円もしくは10,500円)が支払われます。

東京都本部は平成17年10月に、「あんしん入居制度」について東京都防災・建築まちづくりセンターと協定を締結し、取扱不動産店登録申込を受け付けています。

●取扱不動産店の登録手続きは

ファックス申請でお気軽に!

東京都本部にお問合せください

TEL 03-3261-1010

FAX 03-3261-6609

●取扱不動産店名簿を掲載中!

取扱不動産店に登録された不動産店の名簿は、

(財)東京都防災・建築まちづくりセンターホームページ

<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>に掲載しています。

あんしん入居制度に関する問い合わせ先 (財)東京都防災・建築まちづくりセンター TEL 03-5466-2635

編集後記

広報・相談委員長
高橋 民雄

民主党政権が誕生した。ほんの2~3年前、民主党の党首が声高に政権交代を言っていた時、どのくらいの人々がリアリティーを持って聞いていただろうか。

その後の自民党の迷走と相俟って予想以上に早い政権交代が実現した。

このことは実際、民主党関係者自身も想定以上の速さに一種の戸惑いを感じている様子からも窺うことができる。

また、歴史的転換を成し遂げた国民も、不思議なほど冷静であることもその理由によるものなのだろうか。

とは言え、この変革の時に各産業がエコロジーをはじめ人間中心の考えに少しでも近づこうとする動きがある中、我々業界も日本社会の仕組み

を見つめ直し、衣食住のアンバランスの矛盾について、旧来からの概念に固まっていない、まだ柔らかい政府に対し積極的に提起を行うべきではないか。

戦後64年間の棚卸を行い、「衣はあり余り」「食は飽食」しかしながら「住は脆弱」という、先進国にあるまじきアンバランスを正す政策が景気の浮揚を生み出し、何よりも国民の幸福感が増幅する最良の方法であることを、全不動産業界関係者が合唱することにより、少しでも不動産関連業種に対する政策に影響を及ぼすように心がけたいものです。

※本号は民主党政権を取る以前になぞられたものも含め、不動産に関わる政策方針の一端を特集しました。