

16名の不動産関連国家資格者が連携！

## 「Alliance・連帯」を合い言葉に 19

～ワンストップで不動産問題の解決をめざす～

理事長 田中 久之

NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会編

### ◆ はじめに ◆

現在、私は不動産関連の仕事に従事していますが、5年前までは「国際海運同盟」という海の仕事をしていたという変わり者です。

その間は、仕事柄、国際会議出席のため外国出張が多く、あるとき北京からの帰途、モンゴル国のツエベクマーさん（司馬遼太郎著「草原の記」の主人公）と機内で同席になったことがきっかけで、この遊牧と草原の国に色々と係わるようになりました。

モンゴル国は長らく「土地は国民皆のもの」という概念でしたが、3年前に初めて土地私有制が導入されたという稀有の国です。昨日現地から届いた新聞には、首都ウランバートルの公有地競売結果で、坪当たり5千円前後で落札されたという記事が載っていました。但し、そこを長年利用してきた付近の住民が「売却反対」のストライキを行っているとか……

ご多分にもれず、土地をめぐる不可思議な政策が行われるのは我が国だけではありませんね。

このモンゴル国では、昨年と今年の2年間を、「チンギスハーンによるモンゴル帝国建国800周年記念の年」と位置づけ、各種の催しが行われています。私もその一環として日本、モンゴルの仲間と、日本の流鏝馬を原型とした新しい競技「国際ホースバックアーチェリー大会」を昨年に引き続き本年もモンゴルで開催する予定です。場所は首都ウランバートル、開催日は8月18日（土）、参加国はモンゴル、韓国、ハンガリー、アメリカ、スペイン、そして日本など疾駆する馬上から弓を射る伝統武芸を継承している国々です。それぞれの国の伝統衣装を纏った精鋭が250メートルの走路脇に60メートルごとに置かれた三つの的を射て、その精度を争い、まるで時代絵巻をみるようです。ご興味のある方は是非……

今回のリレー掲載は昨年、国土交通省によって制定された「住生活基本法」の概要についてお伝えいたします。

NPO法人 ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会理事長 田中 久之



## 住生活基本法に思うこと

### 1 はじめに

前号の「はじめに」で記させて頂きましたが、日本の急激な少子・高齢化、人口減少傾向等から、国の住宅政策を定める「住生活基本法」が昨年6月に施行されました。

### 2 住生活基本法の基本理念

新しい法律の基本理念は

- ▶ 現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ▶ 住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の実現
- ▶ 民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の保護
- ▶ 低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保と謳っています。

理想的な基本理念が並べられています。実現には難しい問題が山積みですが、目標としては異論のない基本理念と思います。微力ながらもこれらの実現に向け、不動産に係わる国家資格者としても心に深く留めて行動しなければならないと感じています。

この基本理念の第一は、国の住政策が「フロー・供給」から「ストック・市場重視」へと180度の大転換が行われたことです。40年前の1966年から始まった「住宅建設五箇年計画」が計8回繰り返され、昨年度終了していますが、その間一括しての目標は、「戦後の絶対的な住宅不足の解消」でした。しかし、既に全国で約3割の住宅が過剰という現実と、少子高齢化、2006年度をピークに減少に転じた人口問題から今回の大転換が行われたのです。

### 3 住生活基本計画の概要と地方自治体の支援事業

この新しい法律に従って、下記のような概要の「住生活基本計画」が国によって同時に策定されています。

**目標** 2006年度より10年間を定め、住生活基本法に基づき、下記を主題とした住生活安定向上施策を総合的且つ計画的に推進する。

- ▶ ストック重視
- ▶ 市場重視
- ▶ 福祉・まちづくり等の関連施策と、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

上記にあわせ、下記のような不動産に係わる税法の改変、関係者との協力・連携を図りながらの地方自治体の支援事業なども動き出しています。

#### 税金対策による支援

- ・「都市再生・まち再生促進税制」の延長と拡充
- ・「特定の事業用資産の買い替え等の特例措置」の延長
- ・「密集市街地における建替計画認定制度に関する特例措置」の創設
- ・「都市の緑の保全、緑化の推進のための特例措置」の延長と拡充
- ・「住宅のバリアフリー改修促進税制」の創設
- ・「住宅ローン減税」や「特定の居住用財産の買い替え」にかかわる譲渡損失の繰控除制度の延長など、住宅対策税制の推進

