

発行：東京不動産政治連盟

〒102-0071 東京都千代田区富士見 2-2-5 飯田橋メインビル 3階
電話 03-3264-5320(代) FAX03-3264-7148
発行人：瀬川信義 編集人：谷川芳郎、大溝武
発行日：平成 23 年 9 月 15 日

INDEX

- ・小池百合子総務会長との対談①～⑤
- ・平成23年度第2回幹事会⑥～⑦
(東日本視察研修会レポート)
- ・東政連 第38回年次大会⑦
- ・新総理誕生⑧
- ・ホームページのご案内⑧
- ・各種選挙日程・入会案内⑧

東

不動産業界と会員業者を結ぶ
コミュニケーション誌

政

連



前列左から池田会長、小池百合子自民党総務会長、瀬川会長、後列左から谷川広報委員長、白又幹事長

施主(ユーザー)が理解できるエコハウス基準で

小池百合子
自民党総務会長
対談

住宅の価値を明確化



小池百合子自民党総務会長

クール・ Biz仕掛け人の
舞台裏

瀬川東政連会長(以下、瀬川)：お忙しい中、お越しいただきましてありがとうございます。本日は、先生が以前提唱されていたクール・ Bizの経緯や我々の日々の業務を通じて節電対策にどのように協力できるか。また、不動産業に対する具体的な先生の政策などございましたら、お聞かせいただければと思います。

小池：環境大臣時代に愛知万博がありました。その前年から、環境省内で既にクール・ Bizを、「軽装運動」という形で進めておりました。環境省内で大臣令として、「大臣室にはジャケットとネクタイをしては入れない」と言い渡しましたね。若い職員は大変喜び、シニアの役人は大臣室の前で上着とネクタイを外してとりつくろっていました。2004年のことです。2005年は、トップから始めました。当時行政のトッ

プは小泉総理。ビジネスのトップは経団連会長で、当時はトヨタの奥田さんでした。奥田会長にモデルを務めてほしいとお願いしました。2005年、愛知万博でのクール・ Biz・ ファッション・ ショーでは主だった財界の方々、トップの方をモデルに仕立て上げ、本格的にキックオフをしたわけです。

私がターゲットにしたのは企業の業務部門、中でも完全武装のビジネスマンを解放することでした。オフィスの設定温度が極めて低いために、夏でも女性社員の人たちが寒くて震えている。おまけに多量のエネルギーを使っているのはおかしいと。私は「一点突破、全面展開」の手法で、ターゲットを男性のビジネスマンのネクタイに絞りました。ただ、裏付けとして労働安全衛生法で記されている室温28度という法律的な目安と基準、科学的にも上着を取ってネクタイを取ることによって2度体感温度が下がるという



瀬川会長

研究結果も説明しました。
池田都宅協会会長(以下、池田)：

2005年に仕掛けたというお話ですが、6年してようやく定着してきたというのが、実感ですね。非常に先見性がおありだったと思います。あの時は確かCO₂を削減しようというような発想でした。小池：はい、今年はスーパークール・ Bizと一段グレードを上げました。課題は素材、繊維ですね。綿の素材で、ポロシャツでワイシャツ風な仕立てなど…。これまでの日

本の経済は「鉄は国家なり」といわれていたわけですね。でも、これからは、「糸へんは国家なり」だと思っています。つまり繊維産業です。日本の糸へん文化カーボンファイバー(炭素繊維)という技術に発展しています。例えば、今の新幹線「はやぶさ」。それからボーイングの機体も実は今は繊維なんです。ですから、私は繊維業界にエールを贈っています。さらに技術革新を進めていくと、炭素繊維で車や機体が軽量化し、それ

によって消費エネルギーが減るわけです。

今、日本は震災後大変うつむいていますが、これから日本の伸ばすところはどこなのか、そのためにはどのようなコンセプトが必要で、どのような技術開発の費用が必要なのか、と冷静に、そして確実に進めていくことが何よりも必要だと思います。

建物の価値基準を明確にするため、自ら「エコだハウス」を建設

白又東政連幹事長（以下、白又）おっしゃるとおりだと思



池田会長

います。これに関連して、我々業界としても今、タイムリーな節電に協力しようと思ってるのですけれども、先生のお考えの中で、アドバイスがあれば、頂戴したいのですが。小池：よくぞ、聞いていただきました（笑）。私は「個人はクール・ビズ、家は『エコだハウス』』と言っています。昨年10月に完成したわが家を「エコだハウス」と命名しています。江古田駅のすぐそばですから。コンセプトは「発電する家」です。住んでみて、どれぐらい発電をし、電力料金がどれほど安く

なり、どれぐらい収入をもたらし、何年で返せるかを自分で体験しています。家の延べ床面積は180㎡で、4人暮らしです。電気代が月々約4000円。これが、6月には2500円までに減りました。逆に、東電からの振込みが4月は23000円、5月18000円、6月が14000円。つまり日照のよいこの時期は、毎月8000円、14000円、10000円ぐらいのプラスが出ています。クール・ビズは意識改革です。また、「エコだハウス」は経済の波及効果が極めて大きく、皆さんにぜひお願いしたいことがあります。不動産売買は、これまでは土地一辺倒でした。「エコだハウス」は、上に乗っている上物の機能の問題です。これまでは上物はすなわち古家ありで、廃棄物の対象でした。しかし、中古住宅に太陽光発電が乗っていると、その価値はどのように計算するのでしょうか。その中古の家が断熱工事した家か

どうか、そして非常に省エネルギーがいい家かどうか、それも全く関係なく、全部廃棄物にしてしまうことで本当にかといふことです。

判断基準として評価していただく仕組みになれば、流通がもっと活性化するのです。そうでないから、どうしても新築になったりします。



「発電する家」で電気料金の収支がプラスと語る小池総務会長



白又幹事長

エネルギーの専門家に集まっていたら、さらに金融の専門家と金融機関にも入ってもらうことにしています。価値の基準作りをしなければ、社会システムとして普及しませんが。それから、住宅版のエコポイント制度、これらも環境に配慮した住宅の建設や売買を促進するためのプラスの制度になります。これをいつまでどのような形で対応させるのか。現状では30万円くらいでスケールの小さな話です。ね。

小池…金額が低い割には手続きが複雑で、設計士などに聞いても、意外と面倒くさがつてだめですね。
小池…そうですね。何をもうてエコハウスと定義するかが重要です。今回の住宅版エコポイントと併せて、CASB E E（建築物総合環境性能評価システム）^(注)という建築物の環境性能で評価し格付けする手法があります。これは細かすぎて専門家しか分からないのです。私自身つくづく、自分の家を建ててみて思ったのは、家は結局、施主の理解度が重要で、施主の希望以外

のものではないという事実です、施主の方々が理解できるエコハウス基準でないといけません。複雑な建築の計算を施主の皆さんはやりませんから。
家を建てる人は、「住み心地がよく、安くて長持ちで、かつ省エネだったらいいな」と思っている人が多いでしょう。最近は耐震化に省エネと、優先順位にも変化がみられます。そのためにも、施主が理解できる観点で「エコハウス」基準を今作ろうとしているわけです。
瀬川…そうですね。このような震災のことがきっかけになって、先生が提唱する「エコハウス」基準が伸びていくといいですね。それで、太陽光発電も今後大量生産になると半額ぐらいにはなるとかと思っています。今まで、おっしゃったように東京では一戸建てだと日陰が多くて、ビルが建ってしまったら全部アウトになってしまいます。

小池…日照権は大きな問題ですね。
白又…これは、日陰になって賠償といってもなかなか難しいですね。
小池…だからこそ新しい基準が必要で、私も土地を探す際に、少し引つ込んだ、私道が入りました。後は周りを見て、マンションに建て替える可能性のある、なしも重要です。そこまで考えました。ちなみに、太陽光発電をマンションにはなかなかつけられないと思っている人が多いですが、逆に屋上を貸すことができます。一戸建てで日照のいい家だけでも、うちは要らないという人の屋根を借りたり、そのような考え方がどんどん出てきます。

価値を共有できる意識改革が重要

池田…それにソーラー本体もこれからどんどん寿命が長くなるのではないかと思います。日本の場合にはなかなかリフォームをしない。欧米などは、何が壊れましたかという自分ですぐ直すような習慣なので、日本はまだまだそのようなところが少ない。マンションですと管理組合が修繕計画を作りますが、一軒家ですとなかなかやらない。壊れたとき、はじめて直すというような形が多いかと思えます。
小池…既存の共同住宅居住者全員の同意を取らなくては行けないので大変でしょう。環境相として、「共同街区として太陽光発電を新築の物件につける」ケースに補助金をつけました。最初から「太陽の恵みの家・地区」など、名称付けて売り出すという形で使われるようになりました。
瀬川…中古住宅とリフォームを考えたとき、我々は土地付き、上物付きの売買をする場合、やはり建物はどちらかというとマイナス評価になることが多いようですが、太陽光発電の設備をつけるようにすると建物自身の付加価値も上がるだろうし、ある意味、十分考えられることだと思えます。

小池…例えば、ドイツでは住宅の売買は、ほとんどが築100年という住宅の売買です。上物の価値を星マークで表します。三重窓がついていると、星が上がります。二重ではなく三重窓です。そうすると、みんなが一生懸命省エネに励むわけです。それは中古として売るときに価値をつけるという考え方です。

福田総理の時代に、200年住宅という考え方がありました。新しい家を建てるほうが経済効果の広がりがあります。そのほうが売りやすい場

合もあります。不動産動向を見ていて思うのは、これからは中古リフォームの時代なのだ。上物に対する価値基準を明確にして、中古住宅を買う人への評価を皆さんが請け負っていただければ不動産の動きもよくなると思います。これこそ意識改革が必要なのです。

谷川広報委員長…そうですね、中古売買の仕組みも、米国内から不動産仲介業者とは別にエスクロー業者（州のライセンスが必要）がいますよね。エスクロー業者が中立的な第三

者の立場で、売主・買主双方の契約事務の代行、履行の管理・確認を行います。不動産売買のシステムも先生がおっしゃる意識改革が必要かもしれません。

小池…私はクール・ビズで意識を変えたように今度は家、住宅分野での意識改革を進めたいと思っています。国民のクール・ビズがなぜ流行ったか、定着したかと言えば、ひとえに楽だし涼しかったからです。であるなら、家の住宅分野でも、メリットをみんなで見られる形にしなければ、お題目のままで終わると思っています。

不動産流通の活性化を 税制改正で後押ししたい

白又…分かりました。ありがとうございます。

では、最後になりますが、我々が営む不動産業にとって具体的な政策などございましたら、お聞かせいただけますか。

小池…住宅は、一生の買い物

の中でも最も大きなものです。自分が施主になって建設し、前に住んでいたところを売るという行為は、一生のうちでも大きな節目の仕事です。それを進めるためには、人の心が、将来に向けて安心したものであれば住宅・不動産という一番大きな産業、分野は動きません。

震災後の日本経済を見ても、特に東日本での住宅産業が伸びることは、必然としてあります。東京でいうと、改めて液化化の問題や高層住宅に対して、意識が劇的に変わっています。そのような中でみんなが安心できる誘導策といえ、やはり税制面での補助、サポートですね。控除という形でも考えられます。

国家財政が不意なところなので、民主党政権なら、ついつい相続税などにも手を伸ばすことも否定できません。

むしろ逆手にとって、住宅産業の活性化につなげられるような税制のあり方も考えられるでしょう。皆さんのアド

バイスなどもちようだいしたいと思えます。年末に向けて、まずは政権を奪還したいですね。その上で、私たちがイニシアティブを取った税制の改正をぜひ進めていきたいと思っています。

瀬川…本日は、お忙しい中ありがとうございました。

(注)CASBEE(読み…キャスビー、建築物総合環境性能評価システム)「CASBEE」は、「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」の略で、建築物を環境性能で評価し格付けする手法のこと。建築物のサステナビリティ(持続可能性)への関心が集まる中、省エネルギー等に限定された従来の環境性能よりも広い意味での環境性能を評価することが必要になってきたため開発された。このような評価方法はイギリス・カナダ・アメリカなどでは既に実用化されており、CASBEE開発の参考ともなっている。Sランク(素晴らしい)から、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「Bランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」という5段階の格付けが与えられる。



谷川広報委員長

東日本災害視察研修会

東京不動産政治連盟は、平成23年7月3日から4日にかけて、東日本大震災の災害視察研修会を開催いたしました。

もとより、東政連は国政をはじめ多くの議員との会合や、陳情活動にて接点を持つことが大変多い組織であります。全てを語ることは出来ませんが、被災地の一部でも実際にこの目で見ておこうという趣旨で災害視察研修会を実施いたしました。

瀬川東政連会長・池田都宅協会長はじめ東政連副会長・幹事・監査、総勢34名で宮城県に向かいました。

一行はバスで新宿を出て、東北道に入り最初の目的地である宮城県名取市を目指しました。福島県に入り白河インター付近まで行きますと、高速道路そのものにも震災の傷跡があり、所々路肩が陥没したり崩れているところがありました。また、車窓から左右を見ると、人家の屋根の瓦が落ちて雨漏り防止の青いビニールシートがかぶせられている風景が見られました。いまだ修理が出来ないのは、資材や人手不足であるのかと想像が出来ます。さらにバスは東北道を進み、宮城県内の山間部から海沿いに出てくると、

徐々に瓦礫の山が点々とし、地震よりも津波の壮絶さを思わせる風景が変わって来ました。仙台市内に入ると正に津波の典型、流された車が所々に無造作に置かれています。場所がないのか山のように積み上げられており、中には、まるで産業廃棄物の集積場のようになり赤に錆びた車の山もありました。また、TV映像や写真で見るとおり、200トンを超えるような大きな漁船まで、いまだ内陸に打ち上げられたままになっており、撤去するには船主の費用でおこなわなければならず放置されているのでしよう。仙台に

は、東北自動車道とは別に、海岸線より5キロ程度内陸を走る仙台東部道路というのがあります。この高速道路が橋桁式ではなく盛り土に車道を造る構造であったため、堤防の役目を果たしたとのことです。その反面、不幸にもここより海寄りでは全てが海水に呑み込まれてしまったようです。さらに仙台空港は、この高速より海寄りであり海岸線から近いことで、かなりの被害を受けた様子でした。現在は空港自体運行再開されておりますが、空港ビルのトイレなどはまだ仮設です。また、JR仙台駅と結ぶ空港線はスト

ップしたままで代替バスでのアクセスとなっており、線路は高架で電車自体は大丈夫なのですが、水害で駅そのものが使用できない状態です。その後、津波被害が大きかった名取市の閑上付近にバスを移動してもらい、実際に被害にあった田畑、全壊・半壊した家屋を見学しました。そこは見る影もなく、かろうじて残った家屋が点在するだけで、被害は甚大でした。田畑は海水を被り、とりわけ田んぼはササニシキの田植えに備えていたでしょうが、今後何年経ったら耕作できるのか想像がつかえません。たまたま道路端で立ち寄ったところに半壊した家屋の持ち主が居り話を伺うと、多分に漏れず、ご子息2人と母親は津波に呑まれ未だ発見されていないとのこと。母親のために庭から縁側に入るスロープも設置し、すべてバリアフリーにして建てた

ばかりだったそうで、家も失い家族も失った彼の心情を察するに慰めの言葉もありませんでした。夕刻ホテルに入り、第二回幹事会を開催いたしました。



▲流されて原形を留めない車、津波の大きさを物語る。▶仙台空港周辺、津波で押し流された後には土石と雑草だけが残る。





◀平然と見える塩竈港だが、
建物には多くの亀裂が目立つ。

報告事項と、特別委員会設置の審議で、議事は無事完了いたしました。

翌4日は、塩竈港より船に乗り松島を目指しました。塩竈港の発着ビルは1階部分まで完全に海水を被ったとのこととで、棧橋通路もガタガタでした。松島はご存じの通り日本三景の一つで、風光明媚は以前とさして変化はありませんが、小さな島は松の木が少し流されたりしておりました。

海は濁り、海底には未だに瓦礫が沈んでおり、船の航行のために浅い場所には紅い旗を着けた竹竿が立てられておりました。船底が海底に着くのを防ぐためらしいですが、これらの撤去は大変な作業でしょう。松島港に着き、船を下りると、見た目には被害の光景は目に入りませんが、現地の人が言うには、松島の大小200近い島々が津波の速度や圧迫を防いでくれたとのこと。

と。当然、水位は上がり、土産物店などに水害はありました。家が流されるほどの被害はなかったようです。店主は笑顔で「松島と瑞巖寺が守ってくれた」と言っておりまして。意外にも明るい顔にほっといたしました。遠い昔、伊達政宗が869年の貞観地震を教訓に、津波から助かったこの場所に瑞巖寺を建立したとすれば凄いことです。

この二日間、ほんの一部分を見学しただけですが、今回の震災がどれほどのものだったのか、想像を絶するものがありました。森羅万象のすべてを呑み込んでしまったかのような痕跡を見ると、改めて自然の驚異、天災の恐ろしさをまじまじと感じました。

震災に見舞われ100日を過ぎましたが、見た限りで言えば復旧、復興には向かってはいないものの、まだ何か物足りなさがありました。岡目八目で申すのは恐縮ですが、被災者自らが復興に向けて努力している姿の向うには全く政府の影が見えませんでした。恐らく、見学された皆様も同じ思いだったに違いないでしょう。

一行は4日夕刻、それぞれの感傷を胸に無事新宿に帰って参りました。

この視察を今後の活動にも活かしていきたいと思えます。

東京不動産政治連盟

幹事長 白又幸久

東政連 第38回年次大会
東京不動産政治連盟（以下東政連）は平成23年5月26日、京王プラザホテルにおいて第38回年次大会を開催しました。平成22年度活動報告と収支決算報告、ならびに平成23年度活動方針と収支予算が満場一致で承認されました。以下に平成23年度活動方針の要旨を抜粋して紹介します。

「税制面では、例年どおり①登録免許税・不動産取得税の軽減②住宅取得時の消費税の現行税率堅持③土地住宅に係る各種規制緩和等を中心に要望活動を行います。また、『賃貸住宅居住安定法案』への対応、都議会へは宅建連と東政連役員との意見交換会開催および不動産行政関連の要望を行います。さらに、東政連ホームページの積極的な活用による組織強化、ならびに広報活動によって、会員の皆さんが政治活動に参加しやすい環境づくりに努めます。（要旨抜粋）」



震災前は人口7,000人の漁港で栄えた名取市閉上(ゆりあげ)地区。道路端で半壊した建物を視察。



平成23年度第2回幹事会を開催（ホテルニュー水戸屋にて）





野田 佳彦 第95代内閣総理大臣が誕生

平成23年8月29日、民主党の代表選で野田佳彦氏が新代表に選出された。翌30日に召集された衆参両院本会議で野田佳彦民主党代表が第95代62人目の内閣総理大臣に指名された。

野田氏は、昭和32年船橋市生まれ、父は富山県の農家の6人兄弟の末っ子として生まれた自衛官。母は千葉県の農家の11人兄弟の末っ子だった。千葉県立船橋高等学校、早稲田大学政治経済学部政治学科卒業。学生時代は立花隆に憧れ、ジャーナリストを志していた。早大卒業後、松下幸之助が設立したばかりの松下政経塾に入塾（第1期生）。昭和60年に松下政経塾を卒業し、その後は家庭教師や都市ガスの点検員、私設教育相談所長、青年政治機構副幹事長等、様々な職業を経験する。

昭和62年千葉県議選に初当選。平成3年千葉県議選で再選。平成5年衆議院議員初当選。平成8年衆議院議員選で次点。新進党から立候補、105票差で落選。多くの皆様に支えられながら、浪人生活を送る。平成12年「ニッポンまる洗い」を掲げ、千葉県4区で国政復帰を果たす。平成21年財務副大臣に就任、党幹事長代理を経て、同年8月の総選挙で5期目当選。平成22年財務大臣に就任。

《賃貸住宅居住安定法案が継続審議となる》

8月30日、国土交通委員会で「第174回国会で内閣より提出、参議院で可決された同法案は、閉会中審査とする」と決せられ、第178回国会で継続審議されることが、翌31日の衆議院本会議で決議されました。東政連は、引き続き同法案の修正を求めてまいります。

◎東政連のホームページがますます充実

今すぐクリック

東政連

検索

▲トップページ

東政連ではホームページを公開しています。本連盟の概要・沿革や組織編成等がご覧いただけ、さらに機関誌「東政連」のバックナンバーの閲覧・ダウンロードも可能です。また、会員ログインにより、本連盟の活動履歴や政治資金規正法Q&A等もご覧いただけます。

東政連ホームページ <http://tou-seiren.jp/> 会員ログイン ● ID member-seiren ● PW member



平成23・24年各種選挙日程 (平成23年6月10日現在)

平成23年

月	区分	定数	告示	投票	任期
7	小笠原村長		7/12	7/17	23. 7.26
8	日の出町議会議員	16	8/23	8/28	23. 8.31
	立川市長		8/28	9/4	23. 9. 7
9	あきる野市長		9/25	10/2	23.10.14
10	御蔵島村長				23.10.22
	青梅市長		11/13	11/20	23.11.29
11	奥多摩町議会議員	12	11/15	11/20	23.11.30
12					

平成24年

月	区分	定数	告示	投票	任期
1	八王子市長				24. 1.28
	府中市長				24. 2. 9
2	三宅村長				24. 2.14
	三宅村議会議員	10			24. 2.24
3					
4	目黒区長				24. 4.24
5	福生市長				24. 5.20
	奥多摩町長				24. 5.23
6	港区長				24. 6.27
7	狛江市長				24. 7. 6
8					
9					
10	利島村長				24.10.14
	利島村議会議員	6			24.10.23
	昭島市長				24.10.20
11	荒川区長				24.11.13
12					

入会案内

「東政連では、新規入会者を募集しております」

東京不動産政治連盟（東政連）は、昭和49年に社団法人東京都宅地建物取引業協会が母体となり、会員の総意により組織されました。国民の住環境の向上と中小不動産業者の権益擁護、社会的地位の向上を図るために、公益法人業務では制約がある政治活動を行う目的で結成されました。東政連は、一党一派に属さず、会員自らの手で業界の進路を拓く政治活動を唯一の業務とした組織です。ご一緒に東政連で政治を動かしましょう。

〈入会手続と費用〉

東京不動産政治連盟（個人）

入会時賛助金…200,000円

年会費…3,000円

- ①都宅協に入会すると同時に、東政連への入会手続をお願いしております。
- ②入会申込みは、入会申込書で行います。
- ③入会費用は、上記となります。
- ④入会手続は、あなたの事務所所在地の支部を通じて行っていただきます。なお、詳しい内容につきましては東政連事務局までお問い合わせください。

〈ご意見募集〉

東政連では、広報誌「東政連」に関する皆様からのご意見・ご要望を募集しております。「こんな情報を掲載してほしい」「〇〇に関して詳しく教えてほしい」など、具体的に内容を明記のうえ、東政連事務局 FAX (03-3264-7148)までお送りください。お寄せいただきましたご意見・ご要望は、今後の東政連運営に役立たせてまいります。

東京不動産政治連盟

〒102-0071

東京都千代田区富士見 2-2-5 飯田橋メインビル 3階

TEL.03-3264-5320 / FAX.03-3264-7148 <http://tou-seiren.jp/>