

政界イン

桜井 充氏

民進党・参議院議員
党副代表

さくらい・みつる 1956年宮城県生まれ。東京医科歯科大学医学部卒。東北大学大学院博士課程修了。医学博士。東北大学医学部付属病院第一内科医員、国立療養所岩手病院第二内科医長を経て、現在も現役の医師として活躍中(心療内科)。98年参議院選初当選。財務副大臣、厚生労働副大臣、党政策審議会議長、党政策調査会長、参院東日本大震災復興及び原子力問題特別委員長を歴任。宮城県選挙区、当選4回(所属政党・役職は10月23日時点)



既存流通は金融資産化で

た。桜井充参議院議員は、既存住宅流通市場の活性化には公的機関を交えての住宅の金融資産化が必要と強調。さらには、耐震性など価値の低い住宅は積極的に建て替えていくことが、既存住宅の流通促進に貢献するとの認識を示した。

▲文中・敬称略

住宅政策へのご認識に
意味でも、住宅を建てることに
貯蓄になる方向に、変える
必要があると思えますね。

桜井 住宅政策として問題
なのが、国民負担率の低さで
す。現在社会保障給付ベース
で40%を少し超えたところ
(2016年度42・5%)で
すが、世界標準は概ね5割超。
年、英国が87・0%(13年)。
大きな開きがあります。

価値に応じて建て替えるも

国民負担率を下引くなど欧
州の先進国並みに引き上げよ
うとしても、足かせが2つあ
って、1つが教育コスト。欧
州は大学など高等教育費が安
く、フランスは学費が無料で
す。そういう意味でも、教育
コストを削減しないと国民負
担率は上がらない。

もう一つの大きい要素が住
宅です。日本の家計として最
大の買い物なのですが、それ
が消費物件になっていて金融
資産の扱いになってはいない
のです。国民負担率を上げる

これが欧米並みの比率になれ
ば、金融資産という位置づけ
にもなると思っています。

日本の既存住宅は、購入直
後から直線的に価格が下がっ
てきて、リフォームしても価
格は上がらず、20年で価格は
ほぼゼロに。だからリフォーム
が活性化しないのです。住
の鑑定士が相対で取引した
マイナス査定になるのは、先
ジで精算するイメージです。

進国では日本くらいです。
— 履歴情報の重要性が理
解されていないと

桜井 その国の役割で、
政府を含めた国全体で変えて
いかなければならないことだ
と思っています。中古車市場
では、軽自動車から高級車ま
で状態に応じて、それなりの
価格で売買されています。で
も、それは耐用年数とは関係
ない。国税庁によると軽自動
車の耐用年数は4年、一般用
車でも6年となっています。で
は「自動車は買って4年や6
年、中古車は買って4年や6

現状で、リバースモーゲイ
シはあまり活用されていま
せんが、住宅金融支援機構な
ど公的な金融機関に信用保証
を付けさせると、民間金融機
関も融資しやすくなるのでは
ないでしょうか。こうした一
連でいえば、親も目を安ん
じておきたい。成長して個
人の設備や仕立も可能にな
ります。子どもたちが果立
つた後は、また間仕切りな
ど不要なものを取り外して
広く使うという主張ではあり
ませぬ。桜井 当然、すべて
空間にすればいいのです。

— 今後の方向性について
桜井 国として、耐震基準
を満たしている住宅の場合、
スケルトンとしての耐用年数
を自安として打ち出すべきだ
と思います。欧州の住宅は
ケルトンは残り内装だけを
更新、昔の日本の住宅は、例
えば50年間は保証されるか、
国が率先して概念を変える
方向に向かうべきでしょう。

古い耐震基準の住宅場合
は建て替えるべきです。リフ
オームやリノベーションに際
して、相当額の費用がかかる
ことも理解できますし、もし
取り壊し建て替えた方が安
いこともあると聞いていま
す。ですから、耐震性能を満
たし一定の質を備えている住
まいで、少し手を入れれば新
築並みになる住宅は、既存住
宅の流通市場で取引する。そ
る。地域性というものがど
れ以下の性能の住宅は建て替
えるか、明確に分けて考える
べきだとは思っています。

私、数年前から住宅はス
ケルトンで売る(建てる)べ
だと思っています。

今までの住宅産業は、1軒
の家を念頭において考えてき
たと思うのですが、これから
はどういう地域にある住宅な
のか、付加価値も考えるべき
だと思っています。大事な点
は、地域性という概念が、住
宅というハードとしての付加
価値だけではなく、地域性と
いうソフト面の付加価値も合
わせて考える時代になってき
たのではないのでしょうか。

これは、民間企業の力だけ
ではダメで国が大号令をかけ
なければならぬと思いま
す。その上で、国としてもイ
ンセンティブとなる付加価値
を認めるべきです。本来、あ
ったのに認められなかった資
産価値なので、固定資産
税も上がります。日本全体で
資産価値が上がることに
は誰も反対しないでしょう。