

巻頭言

中堅事業者団体としての社会的意義

財団法人 不動産適正取引推進機構

理事 神山和郎

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

私が現在理事長を務めております譚日本住宅建設産業協会（略称：日住協）は、平成12年6月に譚日本ハウズビルダー協会と譚住宅産業開発協会が統合、さらに平成14年6月譚日本住宅宅地経営協会と統合し、マンション、戸建住宅、不動産流通等の事業を主業務とする550社余を擁する上場・中堅企業の団体として活動しております。

3協会は30年以上の歴史があり、戦後の住宅及び宅地供給の一翼を担う中堅企業の結集団体として、供給実績、政策提言、陳情・要望をはじめ今日まで果たしてきた幾多の軌跡を振り返りますと、改めて協会活動の重要性を認識しているところであります。

さて、私が遭遇した大きな出来事と課題について二点ほど触れさせていただきます。

一点目は、平成17年11月のマンションの耐震強度偽装問題の発覚であります。国民の安全、安心の意識を根底から揺さ振り社会経済に大きな影響を与え、その対応として建築基準法の厳格化、建築士法の改正や新しく住宅瑕疵担保履行法等が整備されました。

一方、売主が会員であった当協会では直ちに相談窓口を設置するとともに、事業者としての社会的責任の重大性を再認識し、法令の遵守はもとより自ら律し守るべき指針を倫理憲章として定め、別に企業行動理念を制定し、

従前に増して住宅の品質の確保向上に努めているところであります。

二点目は、サブプライム問題、リーマンショックに起因した金融引き締めによる事業資金供給の縮小、住宅ローンの貸出の厳格化による住宅・不動産市場への打撃であります。特に中堅事業者への影響は、バブル崩壊時よりも深刻であり、新規プロジェクトの事業延期や中止など事業そのものの継続性が問われる極めて憂慮すべき事態に見舞われました。傘下会員企業の事業環境は、現況、依然として改善されておりません。

平成21年度の新設住宅着工は、77.5万戸と45年振りの低水準となり、なかでも分譲マンションは前年比約6割減と激減し、首都圏における会員の分譲マンションの供給シェアも大幅な後退を余儀なくされることとなりました。

そのため、中・低所得者の持家取得を支えてきた特色ある中堅事業者の住宅供給が困難となり、供給不足による新築住宅市場の歪曲が顕在化してきており、広く市場を通じて、魅力的で良質な住宅が取得できる選択肢が消費者に確保されていることが重要であります。

消費者が不利益にならない健全な住宅市場が形成されるためにも、安定的な住宅ローンの利用とプロジェクト資金が円滑に調達し得る新しい融資体制作りが極めて重要な課題であります。