

## 平成30年度事業計画

わが国経済は、緩やかな景気の拡大が続いているとされる一方で、米国を始め世界の政治経済の動向等、景気に対する懸念材料を抱えている。

住宅不動産業界にあっては、ここ数年の新設住宅着工戸数が90万戸前後で推移しているものの、増加が続いてきた貸家の建築が落ち込みつつあることや、建築資材の高騰や人手不足による人件費増大を受けた建設コストの高止まり、さらに事業用地の取得が引き続き困難な状況にあることなど、我々中堅住宅不動産事業者を取り巻く環境は憂慮すべきものがある。

こうした状況に対応するため、当協会は全国の中堅住宅不動産事業者1,600社を擁する団体として、住宅取得に係る消費税を始めとする税制の抜本的見直し等の政策課題について、提言・要望活動を展開し、その実現を図るほか、環境・健康に配慮した住宅の供給や安心・安全な既存住宅の流通活性化への対応など住宅不動産の事業手法について調査研究を行い、会員の事業環境の改善と消費者の利益の確保に寄与する。

加えて、住宅の省エネルギー施策に係る動向や、既存住宅取引時における建物状況調査説明の義務化を中心とした改正宅地建物取引業法の施行など、住宅不動産に関連する最新の動向を把握し、適宜会員への情報の提供と周知を図る。

以上を踏まえ、平成30年度の実業計画を次のとおり定める。

### 基本方針

#### 1. 政策活動・提言

消費税率10%への引上げ時期までの限られた期間内に、消費税を含めた住宅取得に係る多重な課税の抜本的見直し、住宅・土地税制改正、住宅金融支援機構のフラット35を始めとする融資制度等について要望し、その実現を図る。

#### 2. 住宅不動産事業手法等の拡充

- (1) 委員会活動を通じて、環境・健康に配慮した住宅供給の促進、不動産流通・リフォーム市場の活性化への対応、不動産管理手法等について調査研究を行うとともに、引き続き全住協いえるての普及を図る。
- (2) 建築物の耐震化の促進を引き続き行うほか、成年後見制度を通して高齢者等の不動産取引を適切に推進する等、会員間のビジネスに資する事業を実施する。

#### 3. 協会活動の展開

- (1) 協会活動の活性化を推進するとともに、協会運営の効率化に努める。
- (2) 消費者保護の観点から、相談窓口において消費者等からの相談に対応する。
- (3) 会員の人材育成に資するため、階層別・職種別に体系化した協会独自の研修を実施する。
- (4) 第6回定時総会に合わせ東京において全国交流会を開催する。

## 第一 政策活動・提言

### 1. 消費税

消費税率引上げへの対応については、税率10%への引上げ時期までの限られた期間ではあるが、消費税を含めた住宅取得に係る多重な課税について、抜本的な検討が必要であることを訴えるとともに、引き続き関係団体と連携しつつ提言・要望活動を行う。

なお、消費税率引上げによる負担緩和措置として導入された「すまい給付金」の申請窓口として受付業務を引き続き行う。

### 2. 住宅・土地税制

事業者が買取再販を行う場合の仕入れ時に係る不動産取得税の特例措置の延長、Jリート等が取得する不動産に係る登録免許税及び不動産取得税の特例措置の延長、住宅ローン減税制度等の適用要件である共同住宅の床面積（現行：50㎡以上）の引下げなど平成31年度税制改正へ向けて改正要望を提言し、その実現を図る。

### 3. 住宅金融

- (1) 住宅金融支援機構のフラット35を始めとする融資制度について、上乗せ金利の引下げ、残価設定型住宅ローンの創設、審査方法等について改善要望を行う。
- (2) 住宅金融支援機構の融資制度について、同機構と意見交換会を実施する。
- (3) 住宅ローンの融資・審査状況等、必要に応じて調査を実施する。
- (4) ユーザーが幅広い商品の中から適切な住宅ローンを選択できるよう情報提供を行う。

### 4. 事業資金融資の円滑化

民間金融機関による事業資金の供給動向について、必要に応じてアンケート調査を実施する。

### 5. 住宅供給に伴う法規制等への対応

- (1) 平成32年度までに全ての新築住宅・建築物について、省エネルギー基準への段階的な適合義務化が予定されているため、検討経過に留意し、会員への情報提供を行う。
- (2) 平成32年4月に予定されている民法の一部を改正する法律（債権関係）の施行に向けて、改正内容が各種契約に反映されるよう周知に努める。
- (3) 無電柱化の推進に関する法律に基づき国及び地方公共団体が定める無電柱化推進計画の推進に協力する。
- (4) 生産緑地地区の多くが指定から30年を経過し宅地化する恐れがある、いわゆる「2022年問題」については、昨年の生産緑地法等の改正により生産緑地制度が存続することとなったものの、今後も農地の宅地化等の状況について注視する。
- (5) 住生活基本計画（全国計画）に基づき実施される住宅政策に注視し、適宜情報交換を行う。

- (6) 会員の事業への影響が懸念される、所有者不明土地、分譲マンションの老朽化に伴う建替えや空き家の増加等の諸問題について、立法措置、税制を含めた国の対応を注視する。

## 6. 国土交通省との懇談会

国土交通省との懇談会を開催し、同省の最新施策並びに当協会の住宅・不動産税制改正要望及び住宅金融支援機構融資制度改善要望等について意見交換を行う。

## 第二 住宅不動産事業手法等の拡充

### 1. 住宅の商品企画・供給手法等の研究

- (1) 街並みの形成に配慮した分譲住宅の供給手法に関する調査研究、マンション及び戸建住宅のプラン、性能並びに商品企画に関する事例研究、優良プロジェクトの見学会等を行う。
- (2) 首都圏における戸建分譲住宅の販売状況調査を引き続き実施し、データの蓄積を行うほか、消費者の求める住宅を的確に把握し、会員の適正な供給計画の立案に資するため、会員への情報提供の充実を図る。

### 2. 全住協いえかるての普及促進等

「全住協いえかるて」の会員への普及促進と適切な運営に努めるとともに、(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の構成団体として、その運営に協力する。

### 3. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等への対応

- (1) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の普及に努めるほか、既存住宅に係る長期優良住宅の認定基準・評価手法が整備されたため、会員への周知を図る。
- (2) インスペクション、性能の向上のためのリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取組みに対し、国が費用の一部を補助する「長期優良住宅化リフォーム推進事業」について周知を図る。

### 4. 環境・健康に配慮した住宅供給の推進

- (1) 環境及び健康に配慮した住宅供給の推進を図るため、認定低炭素住宅、ZEH、省エネ性能の高い躯体の構造及び施工方法並びにスマートウェルネス住宅について調査研究を行う。
- (2) 太陽光発電、燃料電池を始め省エネ性能の高い住宅設備機器等について、最新の情報提供を行うほか、調査研究を行う。

### 5. 建築物耐震化への対応

- (1) 耐震診断・耐震補強工事・建物売却等、得意分野の異なる会員同士が協働して行う

建築物耐震化プロジェクトにおいて、東京都における特定沿道建築物を始め建築物の耐震化を促進する事業を引き続き推進するとともに、他の地域への拡大も図る。

- (2) 建築物耐震化プロジェクトの活動を踏まえ、耐震化を妨げている要因等に関する行政機関等との意見交換のほか、建物用途に応じた改修工事等の事例研究を行う。

## 6. 住宅瑕疵担保履行法への対応

- (1) 住宅瑕疵担保履行法で義務付けられている基準日における届出手続等について会員への周知徹底に努める。
- (2) 任意の制度として導入されているリフォーム、既存住宅及び大規模修繕に係る保険制度について会員への情報提供を行う。

## 7. 不動産流通・リフォーム市場の活性化への対応

- (1) 建物状況調査に関する改正宅地建物取引業法の施行について、会員が適切に対応できるよう周知等を図る。
- (2) インターネット等を活用して対面以外の方法で重要事項説明を行う取組みに関して、引き続き適切に対応する。
- (3) 既存住宅の広告に、国が定めた標章を使用できる「安心R住宅」制度へ参加するなど、不動産流通市場等の活性化を図るための各種施策に適切に対応する。

## 8. 不動産管理手法等の研究

- (1) 世帯構成の変化に伴う単身世帯の増加や、サービス付き高齢者向け住宅の普及など多様化するニーズに対応した賃貸住宅の管理手法、商品企画等について調査研究を行う。
- (2) マンション管理の適正化に資する管理手法や、良好な居住環境と快適な共同生活の確保に資するための調査研究を行う。
- (3) 商業ビル等の企画、経営や管理の手法等について、事例研究等を行う。

## 9. 住宅不動産に関する情報提供体制

- (1) 全住協NETの登録情報をより一層充実させ、利用促進を図る。
- (2) 不動産ジャパンの情報提供団体として、その運営に協力する。

## 10. 新規事業に関する研究

- (1) 判断能力が不十分な人等への配慮・支援及び不動産取引の適正化を目的として創設した不動産後見アドバイザー制度について、引き続き成年後見制度と不動産に関する調査研究を行うとともに、会員外にもその周知を行う。
- (2) 所有する不動産を担保に長期生活支援資金等の融資を受けるリバースモーゲージ及び各種信託について、高齢化社会の進展を鑑み、事例をもとに調査研究を行う。



- (3) 住宅・不動産業界における情報通信技術（ICT）の活用が広がりを見せつつある状況であることから、利活用事例について情報収集を行い、会員の事業運営の効率化やより良いサービス対応を目的とした調査研究を行う。
- (4) 空家等対策の推進に関する特別措置法及び関連するガイドライン等の内容について周知を図る。また、市区町村が定める空家等対策計画等の最新情報の把握に努めるとともに、その問題の解決に寄与する手法等について調査研究を行う。
- (5) 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」（厚生労働省）を実施している北海道本別町の居住支援協議会に引き続き参加し、住宅確保要配慮者の実情等について調査研究を行うとともに、他の地域への拡大も図る。
- (6) 住宅宿泊事業法が6月に施行されることから、空き家対策との関連性や民泊サービスの展開状況を注視しつつ、問題点等について調査研究を行う。

### 第三 協会活動の展開

#### 1. 協会の支援事業

- (1) 経済情勢、市場動向、住宅政策等企業経営に資する経営者向け講演会等を開催するとともに、意見交換会、情報交換会を通して、会員相互の意思疎通の円滑化を図る。
- (2) 平成30年度末までに支部の法人化を完了する。
- (3) 賛助会員等が会員に対し特別な価格又はサービスで商品を提供する全住協ビジネスネットを充実させるとともに、会員相互の交流を深める。

#### 2. 全国交流会

全住協の会員相互の交流を図るため、第6回定時総会に合わせ東京において全国交流会を開催する。

#### 3. 不動産取引等の公正化

- (1) 消費者保護の観点から、消費者相談窓口において、トラブルの円滑な解決に向けて会員・消費者の双方にアドバイスを行うとともに、昨年からは試行運用を開始したインターネットを活用した全住協住まい相談サービスの方向性を検討する。
- (2) 犯罪収益移転防止法への対応、不動産取引からの反社会的勢力の排除など適正な不動産取引や管理を推進するため、国土交通省、警察庁及び関係団体と協力して適切に対応する。
- (3) 宅地建物取引業者が宅地建物取引士を含む従業者に対し行うこととされている適正な業務の実施に係る教育を支援するため、研修会等を開催する。
- (4) 消費者保護に立脚した宅地建物取引の観点から、個人情報保護法、消費者契約法、消費生活用製品安全法、金融商品取引法を始め、不動産公正競争規約等不動産関連法令や不動産取引の適正化について周知徹底を図るとともに研修会を積極的に開催する。

#### 4. 情報提供及び広報活動

- (1) 協会の広報のあり方を検討し、引き続き積極的に広報活動を推進する。
- (2) 協会ホームページ、会報「全住協」「週刊全住協NEWS」「全住協住宅金融レポート」及び「全住協メールマガジン」等を通じた的確な情報提供に努める。
- (3) 会員の入会状況等について、随時専門紙に情報を提供する。
- (4) 住生活月間その他の関連行事への参加等により協会活動の周知を図る。
- (5) 住宅不動産に関連する資料の収集整備を行うとともに、会員に情報を提供する。

#### 5. 建設現場における労災事故防止

- (1) 労働安全衛生法等安全に係る法令に関して、法令勉強会・事例研究会等を開催する。
- (2) (一社)住宅生産団体連合会及び東京木造家屋等低層住宅建築工事安全対策協議会等と連携して各種技能者講習会等を開催する。

#### 6. 人材育成

- (1) 改正宅地建物取引業法において、宅地建物取引業者の団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務が課されたことから、会員の社員のさらなる資質向上や人材育成に資するため、既の実施している研修を含め、階層別・職種別に体系化した研修プログラムを開発し実施する。
- (2) 不動産業界の人材育成を図る観点から、宅地建物取引士資格試験の受験対策講座を実施する。

#### 7. 協会の表彰

優良事業表彰、優秀社員表彰及び優秀技能者表彰を実施し、会員及びその社員の資質の向上に寄与する。

#### 8. 福利厚生

会員の役職員の福利厚生制度の一つとして、全住協新保障制度の充実に努めるほか、東京不動産業健康保険組合への加入促進を図る。

#### 9. 宅地建物取引士講習

宅地建物取引業法第22条の2及び第22条の3に基づく宅地建物取引士講習を実施する。

#### 10. 住宅瑕疵担保責任保険法人の認定団体業務

- (1) 住宅保証機構(株)、(株)住宅あんしん保証、(株)日本住宅保証検査機構、(株)ハウスジーマン及びハウスプラス住宅保証(株)の認定団体として、住宅瑕疵担保責任保険の申込受付を行うほか、検査員の研修等検査体制の充実その他業務を的確に実施する。

- (2) 特保住宅の対象範囲の拡充について検討を行う。
- (3) 住宅品質確保促進法に定める瑕疵担保責任の的確な履行を担保し、住宅瑕疵担保履行法に定められた資力確保措置である保険への加入を促進する。

#### 11. 指定流通機構制度

国土交通大臣指定の（公財）東日本不動産流通機構のサブセンター等として、広域的な物件情報の交換を促進し不動産取引を円滑にするため、会員（事業所）の管理等指定流通機構業務の代行を行うほか、適正な利用を促進するため所要の措置を講ずる。

#### 12. 産学協同事業

- (1) 明海大学との「不動産学の教育・研究に関する協定」に基づき、インターンシップ制度及び企業推薦特別入学試験制度の利用促進に努める。
- (2) 超高齢社会における意思決定支援プログラムの開発について、引き続き東京大学と共同研究を行うとともに、共同研究の一環として成年後見制度に関連する不動産相談窓口業務を行う。
- (3) これからの不動産業及び関連する事業について、（公社）日本不動産学会と協同して調査研究を行う。

#### 13. 関係団体との連携

- (1) 不動産団体連合会、（一社）住宅生産団体連合会の一員としてそれらの構成団体との連携に努め政策要望の実現を図る。
- (2) （公社）首都圏不動産公正取引協議会、（公財）不動産流通推進センター、（一財）不動産適正取引推進機構、（公財）東日本不動産流通機構、世界不動産連盟日本支部等関係団体に役員を派遣しその運営に寄与する。

#### 14. 関係省庁等との連携

- (1) 国土交通省を始めとする関係省庁の住宅不動産業界に関連する施策へ対応するほか、不動産関連研究機関及びシンクタンク等との連携に努める。
- (2) 国土交通省・東京都等の要請に応じて、研究会等に委員を派遣しその運営に寄与する。