

会報 全住協

2013
8月



国土交通省との懇談会を開催

当協会は、7月26日(金)にホテルニューオータニにおいて国土交通省との懇談会を開催した。この懇談会は、これまでは(一社)全国住宅建設産業協会連合会が毎年行っていたが、4月の新設合併により当協会が引き継いで開催することとなった。

当協会からは神山会長を始め副会長・専務理事・常務理事・各団体会員代表者・各委員会委員長・常任理事が出席し、国土交通省の幹部と、最近の住宅・土地政策の動向や住宅・土地税制、住宅金融支援機構業務などについて意見交換等を行った。

冒頭、神山会長は「アベノミクスで日本経済はかなり持ち直してきていると報道されている。しかし、それは一部の資産家に限られており、我々の顧客となる年収層の方はローンを組めなかったり、先行不安もあり住宅の購入に至っていない。今後、消費税が10%になった時、更にその先に引き上げられる時に業界としてどのように要望活動をしたらいいのか、ご指導をいただきたい。」などと挨拶した。

その後、国土交通省より井上住宅局長、江口土地・建設産業局次長のご挨拶をいただき、住宅・土地政策について(1)最近の住宅着工の動向と消費税引上げに伴う対応、(2)最近の住宅生産行政の動向、(3)土地政策の最近の動向、(4)



▲井上住宅局長



▲江口土地・建設産業局次長



▲神山会長



▲馬場副会長



▲小林理事

不動産行政の最近の動向、のそれぞれのテーマで説明がなされた。

また、全住協より馬場副会長が消費税率引上げを控えた住宅・不動産業界の状況や消費者動向などを詳しく説明し、平成26年度土地・住宅税制改正、住宅金融支援機構業務に関する要望を行い、参加者による質疑応答や意見交換を活発に行った。

最後に、小林理事(関住協理事長・衆議院議員)が「今後も国土交通省の指導をいただきながら、業界団体として、消費者のため、更には国益のため努力を続けていきたい。」と挨拶し閉会した。

当日は全住協より25名、国土交通省より21名が出席した。

目次

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| ・国土交通省との懇談会を開催…………… 2 | ・「全住協 新保障制度」のご案内…………… 10 |
| ・平成26年度住宅・土地税制改正要望等を提出… 3 | ・耐震化実践アプローチセミナー |
| ・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介 | &個別相談会 …… 11 |
| (リストガーデンダイヤモンドパーク)…………… 8 | ・建設事業関係功労者表彰 …………… 12 |
| ・賛助会員プロフィール(株)ECO-マスト)… 9 | ・協会だより…………… 12 |

平成 26 年度住宅・土地税制改正要望等を提出

当協会では、「平成 26 年度住宅・土地税制改正要望」「住宅金融支援機構の業務に関する要望」を以下のとおり取りまとめ、国土交通大臣他関係機関に提出した。

平成 26 年度 住宅・土地税制改正要望

第二次安倍政権発足と同時に、大胆な金融政策、機動的な財政運営の実行により、円安・株高など低迷していた日本経済に明るい兆しが見えてきました。今後、民間投資を喚起する成長戦略の適切な施策によって、デフレからの早期脱却を図り確実な景気回復へ向かうことが期待されています。

最近の住宅市場は、新設住宅着工戸数が9か月連続して前年水準を上回り、年率換算では100万戸台が予測されているものの、復興需要の本格化に伴う建設資材や建設就業者の需給逼迫から住宅価格の上昇も懸念されています。

一方、平成25年度税制改正大綱では、最大の課題である消費税率の引上げに伴う住宅取得時の負担軽減として、住宅ローン減税措置と併せ給付措置を講ずることとし、また住宅用家屋の所有権保存登記の軽減措置の延長、土地の所有権移転登記等の軽減措置の延長、印紙税の特例措置の拡充・延長等が網羅されました。

加えて、消費税率10%引上げ時に軽減税率制度を導入することを目指し、軽減税率制度調査委員会を設置し本年末の与党税制改正決定時までに結論を得るものとする事が明記されました。

先般、第三の矢として閣議決定された新たな成長戦略「日本再興戦略」の実現に向け、住宅産業は裾野が広く経済や雇用への波及が大きく、内需主導の持続的な経済成長を下支えする柱であり、重要な役割を担っています。殊に東日本大震災の被災地域の復興のための住宅対策を推進することはもとより、国民の大多数を占めている中堅所得者の住宅取得への願いを実現するためには、健全な住宅市場の形成と実効性

のある安定した税制上の支援措置が不可欠であります。

つきましては、来年度の住宅・土地税制改正について、下記のとおり要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

第一 住宅関係税制

<重点要望>

1. 住宅に係る消費税について

消費税率10%引上げ時に、住宅取得には5%の軽減税率を導入するなど恒久的な負担軽減措置を講ずること。

現在、消費税率の10%引上げ時に、軽減税率制度を導入することを目指して検討が進められているが、住宅取得には軽減税率とするなど恒久的な制度とすべきである。

消費税負担への基本的な考え方として、住宅には少なくとも今以上の税負担を課さない特別な配慮が必要である。諸外国では、政策的に軽減税率などの軽減措置がとられている。

[参考]

	標準税率	住宅の税率等
・アメリカ (N.Y 市)	8.875%	非課税
・イギリス	20%	0%
・フランス	19.6%	課税又は7%
・ドイツ	19%	非課税
・イタリア	21%	4%、10% (一般の住宅は4%)
・カナダ (オンタリオ州)	13%	課税、還付あり (実質5.2%)

<重点要望>

2. 住宅取得等資金の贈与税の非課税制度の拡充・延長

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税枠を1,500万円に拡大の上、同制度の適用期限(平成26年12月31日)を延長する。

住宅・土地税制改正要望等を提出

[現行]

- ・平成25年中の贈与
非課税限度額700万円(省エネ性等1,200万円)
- ・平成26年中の贈与
非課税限度額500万円(〳 1,000万円)

住宅投資を促進する観点から、高齢者の保有する金融資産を積極的に活用して若年層の住宅取得を支援することは、実需に結びつき雇用の拡大と国内経済の成長に寄与する。

加えて、自己資金の増大により借入金が減少し、将来の金利上昇リスクの軽減に繋がり、生活の基盤が安定することになる。

3. 新築住宅の固定資産税の軽減措置の延長

(1) 一般住宅に係る固定資産税の軽減措置の適用期限(平成26年3月31日)を延長する。

- ① 一般の住宅：3年間 税額1/2減額
(1.4%→0.7%)
- ② 中高層住宅：5年間 税額1/2減額
(1.4%→0.7%)

(2) 認定長期優良住宅に係る固定資産税の軽減措置の適用期限(平成26年3月31日)を延長する。

- ① 一般の住宅：5年間 税額1/2減額
(1.4%→0.7%)
- ② 中高層住宅：7年間 税額1/2減額
(1.4%→0.7%)

本軽減措置は、半世紀を超えて措置されている特例措置であり、住宅取得の初期負担を一定期間軽減する措置として、国民の住宅取得を支援してきた基盤制度である。本来は恒久化が望ましい。

4. 不動産取得税の特例措置の延長

(1) ディベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例措置(現行：1年(本則：6か月))の適用期限(平成26年3月31日)を延長する。

(2) 新築住宅用の土地に係る不動産取得税の特例措置(住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)相当額を減額)を受ける場合の土地取得から住宅の新築までの期間要件の特例措置(現行：

3年(本則：2年)、やむを得ない事情がある場合は4年)の適用期限(平成26年3月31日)を延長する。

* やむを得ない場合：100戸以上の共同住宅等で、やむを得ない事情があると都道府県知事が認める場合。

(3) 認定長期優良住宅を取得する場合における課税標準の特例措置(1,300万円控除)の適用期限(平成26年3月31日)を延長する。

不動産取得税については、住宅取得時の負担軽減及び不動産流通を一層活性化させる観点から、特例措置の適用期間を延長すべきである。

5. 認定長期優良住宅等の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限(平成26年3月31日)を延長する。

	[軽減措置]	[本則]
・所有権の保存登記	1000分の1	1000分の4
・所有権の移転登記	1000分の1	1000分の20

長期優良住宅等の普及促進を図るために、登録免許税率の軽減措置は必要であり延長すべきである。

6. 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の適用期限(平成25年12月31日)を延長する。

* 所有期間10年超、居住期間10年以上の居住用財産を譲渡し、一定の居住用財産を取得した場合について、譲渡金額が買換資産の取得価額以下の場合は、譲渡がなかったものとし、取得価額を超える場合は、超える金額部分について長期譲渡所得の課税を適用する。

多様なライフステージ、ライフスタイルの変化にあわせた住み替えを支援していくことは、国民の住生活の充実に寄与することになり、同時に住宅ストックと居住ニーズのミスマッチの解消に繋がることから、本特例措置に係る適用

住宅・土地税制改正要望等を提出

期限を延長すべきである。

7. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成25年12月31日)を延長する。

* 所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、住宅借入金等を利用して新たに一定の居住用財産を取得して居住の用に供した場合は、居住用財産の譲渡損失の金額についてその年の損益通算及び翌年以後3年内の繰越控除を認める。

資産デフレによる住宅価格の下落を踏まえ、ライフサイクルに応じた買換えを支援し、多くの国民の豊かな住生活の実現を推進していくためには、本制度による適用期限を延長すべきである。

8. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成25年12月31日)を延長する。

* 住宅借入金等を有する所有期間5年超の居住用財産の売却に伴い発生した譲渡損失のうち、住宅ローン残高が譲渡対価を超える場合、その差を限度として、その年の損益通算及び翌年以後3年内の繰越控除を認める。

住宅価格の下落の影響により、住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない住宅所有者を支援し、多様な住まい方を実現するためにも本制度による適用期限を延長すべきである。

9. 住宅ローン減税制度等における床面積要件の拡充

住宅ローン減税制度等の共同住宅における床面積要件の下限(現行:50㎡以上)を30㎡以上へ拡充する。

住生活基本計画において、単身世帯の都市居住型誘導居住面積水準は40㎡であり、加えて耐震性、省エネ性、防犯性等に優れた居住性能を有する小規模マンションの供給は、ライフステージにあわせた多様な居住者ニーズを実現し、

新たな需要の創出に大きく寄与するものである。

第二 土地関係税制

1. 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置(平成25年12月31日)を延長する。

[現行]

個人の場合:2,000万円以下の部分の金額
所得税10%(本則15%)
住民税4%(本則5%)

良好な環境を備えた良質な住宅の建設、宅地の造成事業を促進するために本制度の延長は必要である。

2. 法人の土地譲渡益重課制度の廃止

- (1)法人の長期譲渡益重課制度(平成25年12月31日まで適用停止中)を廃止する。
- (2)法人の短期譲渡益重課制度(平成25年12月31日まで適用停止中)を廃止する。

平成10年度税制改正において超短期重課制度は廃止され、長期重課制度、短期重課制度については、適用停止とされた。

しかし、適用停止の期限が延長されない場合は、制度的に復活する仕組みとなっており、廃止すべきである。

3. 住宅地における良好な街並みの維持に資する相続税の非課税制度の創設

被相続人が居住していた住宅を、同居していた相続人が相続し居住した場合には、その住宅及びその敷地について相続税を非課税とする。

相続対策の一環として、住宅の取り壊しを含む敷地の一部又は全部の売却により、細分化や不整形化が行われ、住宅地の当初の開発理念を維持することが困難となり、良好な居住環境が悪化している事例が指摘されている。

敷地細分化を防止し良好な街並みの維持を図る取り組みを支援する観点から、非課税とする制度を創設する必要がある。

住宅・土地税制改正要望等を提出

<参考…相続税のない国>

スイス、カナダ、スウェーデン、ニュージーランド、オーストラリア、マレーシア、シンガポール、タイ、モナコなど。

*ドイツでは、2008年改正で自己使用の住宅に対して免税となった。

4. 個人の不動産所得に係る損益通算制限の廃止

個人の不動産所得における土地取得のための借入金利子の損益通算制限を廃止する。

住宅不動産投資に対するインセンティブを付与するとともに、投資事業を通じた賃貸住宅の供給円滑化により、単身者の住宅ニーズに応える必要がある。 以上

住宅金融支援機構の業務に関する要望

本年6月14日、脱デフレ・経済再生を目指した「経済財政運営と改革の基本方針」が閣議決定され、新たな成長戦略の推進によって澱んでいたヒト・モノ・カネを一気に動かし、マクロ経済の姿として10年間の平均で名目GDP成長率3%程度、実質成長率2%の実現を目指す道筋が明示されました。そこで提示された成長戦略の基本設計である日本産業再興プラン、戦略市場創造プラン等に網羅されている重要施策が着実に推進されることによって本格的な景気回復軌道へ向かうことが期待されています。

一方、2014年度から消費税率の引上げによる住宅需要の低迷が懸念されるなか、負担増を軽減するため住宅ローン減税の拡充、給付措置等が講じられることとなっていますが、併せて金融面からも住宅需要を下支えすることが極めて重要です。ご案内のように昨年10月31日をもってフラット35Sエコ制度が終了し、現在は金利引下げ幅が0.7%から0.3%へ、融資率が10割から9割とする内容でフラット35S制度として実施されていますが、今後、金利の上昇が予想されるなか、若い子育て世代の自助努力による計画的な住宅取得を支援するために、金利引下げ幅を一層拡大するとともに優遇期間の延長が望

まれるところです。

加えて、フラット35の審査が厳格化傾向にあり、売買契約締結後の本申込みの段階で否認され、住宅取得を断念せざるを得ないケースが増えています。特に中堅所得者の住宅取得を支援する観点から、住宅金融支援機構の融資制度の一層の拡充、運用の改善をお願い申し上げます。

I. 予算について

<フラット35関係>

1. 「フラット35」Sの金利引下げ幅の拡大・延長

[現状]

金利引下げ期間

- ・当初10年間 ▲0.3% (金利Aプラン)
- ・当初5年間 ▲0.3% (金利Bプラン)

平成26年3月31日までの申し込み分に適用。

[要望]

デフレ脱却と景気回復が確実なものとなるまでは、金利引下げ幅を一層拡大するとともに、金利引下げ期間を更に5年間延長する。

2. フラット35の融資率上限の引上げ

[現状] 融資率の上限9割

[要望]

一次取得者の年収減少に伴う取得環境が依然として厳しいため、融資率の上限を10割とする。

3. 機構MBSの日銀による買取りの実施

[現状]

機構が金融機関から買取った住宅ローン債権を信託銀行等に信託し、これを担保としてMBS(資産担保証券)を発行することにより、債券市場(投資家)から機構が住宅ローン債権を買取るための資金を調達する仕組み。

[要望]

上記1.2の要望を実現し、住宅ローンの資金需要に対して安定的に応えるためには、日銀によるMBSの買取りを是非検討願いたい。

4. まちづくり融資制度の改善

① 有効空地確保事業の復活

[現状]

住宅・不動産市場活性化のための緊急対策(平

住宅・土地税制改正要望等を提出

成20年12月15日発表)及び経済危機対策(平成21年4月10日発表)の一環として、まちづくり融資制度による拡充措置された有効空地確保事業は、独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針により、平成24年3月31日をもって廃止となっている。

[要望]

民間金融機関からの資金調達は、リーマンショック時の厳しい状況にはないが、有効空地確保事業は依然として中堅事業者の事業資金調達手法として、有効な制度であり期待されているので是非復活を検討願いたい。

② 融資対象者の改善

[現状]

融資対象者…個人、中小事業者【注】である法人、建替え事業を行う組合

【注】「中小事業者」とは、「資本の額若しくは出資の総額が3億円以下又は常時使用する従業員が300人以下の事業者」。

[要望]

中小事業者の事業者規模の制限を緩和していただきたい。

Ⅱ. 運用の改善について

<フラット35関係>

1. 審査基準の不透明・不明確の改善

[現状]

①取扱金融機関で承認となっても、住宅金融支援機構で「総合的判断」で否認となることがある。

②単身者、自営業者、勤続年数の短い者等に対する審査が厳しく否認されるケースが多い。

[要望]

審査基準を明確化するとともに、職業等による制限をなくすなど住宅購入者の実態を正しく捉えて、審査基準を柔軟に適用していただきたい。

2. 信用情報機関に事故情報が記録された購入希望者の救済

[現状]

過去にカードローン等の利用歴、延滞があったことにより、いわゆるブラックになると融資

が断られる。

[要望]

購入希望者がクレジットカードの利用等で、事故情報が記録されていても、極端なケースでない限り、住宅ローン融資が受けられるよう救済措置を講じていただきたい。

例えば、過去3年以内延滞等の履歴がない。あるいは住宅ローン申し込み時に完済している等、購入希望者の現況を重視して審査していただきたい。

3. 融資までの所要時間の短縮

[現状]

通常、申込みから承認まで2週間程、案件によっては3～4週間もかかっている。また書類の追加や質問により審査期間が長くなっている。

[要望]

融資申込みから承認まで、1週間程度になるようにしていただきたい。また追加書類、質問は申込み後早めにいただきたい。

4. 住宅の床面積によって異なる審査基準の改善

[現状]

50㎡未満の共同住宅の審査が厳しく、通常の審査基準と差があると思われる。

[要望]

50㎡以上、未満を問わず同一基準で審査をしていただきたい。

5. すまい・るパッケージの拡充等

[現状]

フラット35と変動金利型等のミックス商品の取扱金融機関が限られ、利用しづらい。

[要望]

広く他の民間金融機関への拡充を促していただきたい。加えて多様な段階金利型商品を検討していただきたい。

6. 機構団体生命保険特約制度の見直し

[現状] 特約料は、毎年払い。

[要望]

融資金利に含める制度とするか、「毎月払い」の選択制としていただきたい。 以上

優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

第3回優良事業表彰受賞プロジェクトを順次ご紹介いたします。

優良事業賞

戸建分譲住宅部門（大規模）

「リストガーデンダイヤモンドパーク」

（リスト(株)）

【事業コンセプト】

日産野球場跡地に誕生したリストガーデンダイヤモンドパークは“安心・安全のエコタウン”というコンセプトのもと、全127棟というスケール感で横浜市最大級のエコタウンとして創造されました。そのメインコンセプトは、【交わる・まもる・創る】という3つの要素から成り立っています。

【交わる】では、街の中心に1000㎡もの大規模公園を設置、また街の各所にはクルドサックを設けるなど、コミュニケーションを重視した街づくりを行っております。

【まもる】では、日本初導入のLEAF to Homeを始めとして、日産リーフのカーシェアリングスペースを活用した防災スペースの空間設計、街独自の防災マニュアルの策定など、災害に対する要素を兼ね備えております。また、日常における要素として、街路計画に十字路を設けないようにすることで、出会い頭の事故防止、また通過通行の抑止やスピードの出しづらい環境作りを行いました。

【創る】では、全棟に太陽光発電システムを標準で搭載、一部住戸には燃料電池エネファームを装備、また先述のLEAF to Homeを搭載している住戸を配することも行いました。そしてそのエネルギーを見える化し、居住者に意識をってもらうことを考慮し、全棟にHEMSの搭載も行いました。これにより、今現在考え得るエ



リビングダイニング



物件外観

コタウンとしての要素をふんだんに盛り込んだ街づくりとなりました。

【商品企画】

先述のとおり、街路設計にも安全性を考慮した内容となっており、十字路の廃止だけでなく、疑似歩道を設けることで歩行者の安全にも配慮をしました。街の外構においても、原則オープン外構をベースとし、緑量を増やすことで街全体が緑で溢れているような街並み形成を行いました。また、犯罪発生抑止効果を期待してタウンセキュリティのカメラを各所に設置、その維持費を各世帯から頂く管理費にてまかなっています。その管理費から充当される街のサービスとして、日産自動車の協力のもと、日本初投入となります【電気自動車(日産リーフ)のカーシェア】も実現させました。日産自動車との協力体制から、こちらも日本初の導入事例となりました【LEAF to Home】を標準装備した街として、より一步先をいくライフスタイルを享受できる街となりました。

【事業成果】

リストガーデンダイヤモンドパークの構想発表を受けて、プレス関係等のメディアから掲載をいただきました。また、現地においては日本全国から約100社を超える企業・団体様からの見学要望があり、アテンドを行わせていただいております。販売実績としましても、2012年7月から販売を開始し、12月までに70棟のご契約をいただく等、非常に早い分譲速度での実績となっています。これもひとえにお客様に評価をいただいているものと考えております。

【物件概要】

敷地面積	100～130㎡（平均115㎡）
延床面積	95～105㎡（平均100㎡）
構造・規模	木造枠組壁工法地上2階建
住戸総数	127区画

◆ 賛助会員プロフィール ◆

= 新たな事業展開にお役立てください =

(株)ECO-マスト(エコマスト)

災害時も安全な飲み水を造ります。

◆事業内容

1. 世界最高水準の『逆浸透膜フィルター』を使用した浄水器の取扱い
2. 「停電と断水が同時」に起こる多重災害時でも、安全な飲み水を生成する『逆浸透膜浄水器～災害対応タイプ～』の製造・販売

◆セールスポイント、メイン取扱商品

当社の製造・販売する「逆浸透膜浄水器」は、原発事故に伴う放射性物質の水道水混入以来、急激に高まった『安心・安全な飲み水へのニーズ』に応える画期的な方法です。

その特徴は、

- ・世界シェアNo.1の米国ダウケミカル社純正フィルターを使用、日本国内で製造した高品質製品である。
- ・逆浸透膜は一般的な浄水器の100～1000倍以上細かい0.0001ミクロン(1千万分の1ミリメートル)の極小孔で、ほぼすべての不純物の除去に効果がある。
- ・日本国内で唯一専門機関から特定の放射性物質除去が長期・安定的に行えると認められた浄水方式である。

などです。

一般家庭では、キッチンシンク下に配置するアンダーシンクタイプ。殆どのスライドドアにも対応するコンパクトさです(写真A)。

また家庭用だけでなく、オフィスやショールーム用に、自立式のディスペンサータイプがあります(写真B)。

浄水器は水道水を直接浄化するので、ウォーターサーバーに比べてずっと安価で、また邪魔なボトル置き場も、重い交換作業も不要です。

そして唯一、大災害時でも電気・水道なしで、



↑ 写真A (シンク下)

写真B (ディスペンサー) →

お風呂や雨水・プールなどから安全な飲み水を造ることができる、『災害対応タイプ(家庭・オフィス用)』もご用意。大切な飲み水を安心して手に入れられる弊社の逆浸透膜浄水器に、是非ご注目ください。



★全住協メンバーへのメッセージ

住宅購入者への「水の万全対策」といった差別化訴求武器として、また管理住戸の住民に対する情報提供や、リフォーム単価の向上アイテムとして是非ご採用ください。

展示場やマンションフロアでのデモンストレーションにご対応します(ワインや墨汁を目の前でピュアウォーター<純水>に浄化することができるので、インパクトがあります)。

★全住協メンバーの皆様へは特別価格で納入させていただきますので、よろしく願いいたします。

会社プロフィール

代表者：木内 泰仁

設立：2012年3月

所在地：〒170-0012

東京都豊島区池袋1-16-20-903

TEL：03-6907-0280

FAX：03-6907-0298

URL：<http://www.eco-mst.ro>

「全住協 新保障制度」のご案内


全住協では、会員限定の福利厚生制度「全住協 新保障制度」を用意しております。この制度は、全住協の会員企業で働くみなさまやご家族が、万が一のとき・病気・ケガとなった場合にきちんと補償を受けられるように準備した、協会独自のプランです。

加入方法は『会社加入コース』・『個人加入コース』の二通り、プランは全部で4種類。

詳しくは8月下旬から9月上旬ごろにパンフレットをお送りします。会社の福利厚生制度としてご活用ください。

募集スケジュール

- ◆会社加入コース・・・随時加入可能（長期収入サポートのみ9月受付）
- ◆個人加入コース・・・年1回の募集です（締切2013年9月30日）



全住協 新保障制度
(タフビズ従業員傷害保険、団体総合生活補償保険普通保険約款+団体長期障害所得補償保険普通保険約款)

新設しました！
**ケガ死亡
(年払い)**

▶ **会社加入コース**

新
ケガ死亡(年払い) ケガ死亡(月払い) 入院 がん 長期収入サポート

▶ **個人加入コース**

入院 がん ケガ死亡 長期収入サポート

◇お問合せ：フリーダイヤル 0120-257-522

携帯電話から 093-512-8550

※受付時間：9：00～17：00（祝祭日を除く月～金）

耐震化実践アプローチセミナー & 個別相談会

当協会では、東京都2013夏耐震キャンペーンの一環として、下記のセミナーを開催いたします。
建物の耐震診断を始めとした耐震化においてプロジェクトチームを結成し、皆様の「わからない」
「教えてほしい」といったご相談を無料で承ります。

- | | |
|--|--|
| <p>1. 場所 東京都庁 5階大会議場</p> <p>2. 日時 平成25年 9月 2日(月)</p> <p>3. 内容</p> <p>17:30 開場</p> <p>18:00 開会</p> <p>【第一部】</p> <p>『東京都の耐震化推進条例とその対策』</p> <p>18:10~18:50</p> <p>＜緊急輸送道路沿道耐震化推進条例
の説明＞</p> <p>東京都 耐震化推進担当部長
佐藤 千佳氏</p> <p>19:00~19:30</p> <p>＜地震動が建物に与える影響＞(予定)</p> <p>【第二部】『パネルディスカッション』</p> <p>19:40~20:20</p> | <p>耐震診断未実施の方必見!!</p> <p>～耐震診断の重要性と診断後の対応策～</p> <p>20:30 閉会</p> <p>※セミナーと併行して個別相談会を実施します。</p> <p>4. 定員 500名</p> <p>入退室自由。要予約。</p> <p>5. 申込み・問合せ</p> <p>参加申込書にご記入の上、FAX、
E-mail、郵送にてお申込みください。</p> <p>(一社)全国住宅産業協会
〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3
TEL 0120-363-232
(全住協コールセンター)</p> <p>E-mail: taishin@zenjukyo.jp</p> |
|--|--|

不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について

国土交通省担当部局より、以下のとおり周知依頼がありました。

平成8年1月26日付建設省経動発第8号「宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について」及び平成13年1月6日付国土交通省総動発第3号「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について通知を行ったところである。

宅地建物取引業をはじめとする不動産業に係る人権問題の最近の状況を見ると、不動産業界において人権問題に対する意識の向上に向けた各種の取組みが行われる一方、未だ一部において人権の尊重の観点から不適切な事象が見受けられる。

不動産業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っていること及び人権問題の早期解決は国民的課題であることから、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため不動産業界として不断の努力が求められる。

このため、貴協会におかれては、不動産業に従事する者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、不動産業に関わる事業者に対する周知徹底及び指導を行う等継続的な取り組みをお願いする。

高瀬理事が国土交通大臣表彰を受賞

当協会理事の高瀬英則氏（タカセ不動産㈱代表取締役）は、多年にわたり住宅不動産業に精励するとともに業界の健全な発展に寄与したことにより、7月10日、平成25年建設事業関係功労者として国土交通大臣表彰を受賞した。

氏は、昭和44年に大学を卒業すると建設会社に就職したが、将来、会社を経営するという目標を持っていたことから、昭和51年8月に独立し、机一つ、電話一本で不動産流通のタカセ興産㈱をスタートさせた。氏は、顧客第一主義に徹することを社の基本方針とし、充実のネットサービス、バックアップサービス、買い取り保証サービスをパッケージにした15項目からなる独自のサービスシステム「3S（スリーエス）」を考案したほか、積極的に大手ハウスメーカーと業務提携し、住み替えを希望する顧客のニーズに込んでいる。

氏は、地域性の強い不動産流通業は、地元に着して事業を続けていけば大手企業との競合



にも十分勝てると思え、社員の育成と共に生涯設計のアドバイス等のコンサルティングにも力を入れている。

同社は、バブル崩壊の影響もほとんど受けずに業績を伸長し、大阪本社を中心に、関西、中国地方において地域に密着した18か所の営業ネットワークを構築し、平成18年6月にはタカセ不動産㈱に改称してさらなる発展を期した。昭和51年の創業以来、これまでに仲介した物件は、戸建住宅15,000戸、マンション6,000戸に及び市民の住生活の向上に寄与している。

旧日住協及び当協会においては、平成16年5月から理事並びに関西支部副支部長に就任してその発展に貢献している。

昭和21年9月、兵庫県生まれの66歳。

協会だより

委員会開催状況

[総務委員会]

日時 平成25年7月19日(金) 12:00~13:00

場所 協会会議室

議事 入会促進支援ツールの作成、メンタルヘルスマネジメントセミナー、宅地建物取引主任者資格試験受験対策講座等について審議した。

[中高層新規委員会]

日時 平成25年7月18日(木) 15:30~17:30

場所 弘済会館

議事 「消費税引上げに伴う給付措置について」、「第5次不動産ブームとマンション市況の行方」の講演並びに委員の近況報告等を行った。

登録名・代表者名変更

旧会社名 福井コンピュータアーキテクト
株式会社関東営業所
新会社名 福井コンピュータアーキテクト
株式会社

新代表者 浜本 和明

代表者変更

会社名 株式会社新井商事不動産社

新代表者 新井 一浩

会社名 株式会社君津住宅

新代表者 刈込 美智子

会社名 株式会社クアリタ

新代表者 宮内 宗頼

協会だより

会社名 株式会社サムシング
新代表者 青木 宏

新代表者 山本 龍毅
新FAX 06-6448-2329

会社名 株式会社GIR
新代表者 前 俊守

代表者・電話番号・FAX番号変更
会社名 株式会社大京アステージ
新代表者 善積 義行

会社名 株式会社多摩建設
新代表者 栗田 俊作

新TEL 03-3350-8059
新FAX 03-3350-8193

会社名 日本都市住宅株式会社
新代表者 黒江 伸一

電話番号変更
会社名 東京ガス株式会社
新TEL 03-5322-8761

会社名 株式会社プロパティーマネージメント
新代表者 吉田 智大

会社名 株式会社マルイホームサービス
新TEL 03-6361-0101

会社名 株式会社GAパートナーズ
新代表者 松岡 裕仁

FAX番号変更

会社名 株式会社クリエイティブサポート
新代表者 伊田 武志

会社名 東京都市開発株式会社
新FAX 03-3500-3737

会社名 西日本住宅産業信用保証株式会社
新代表者 中北 哲雄

会社名 東都実業株式会社
新FAX 022-218-2466

代表者・電話番号変更

会社名 東芝エレベータ株式会社
新代表者 関川 成之
新TEL 03-5718-0364

電話番号・FAX番号変更

会社名 株式会社アーネストワン
新TEL 042-461-6444
新FAX 042-461-6370

代表者・FAX番号変更

会社名 関西電力株式会社
お客様本部省エネルギー企画G

会社名 株式会社マリモ
新TEL 082-273-7772
新FAX 082-273-7688

運営審議会、政策審議会を設置

当協会は、7月26日に開催した理事会において、運営審議会及び政策審議会の設置、常任理事会の廃止を決め、これに伴う定款細則の変更を行った。

運営審議会は、①協会の組織運営体制に関

する事項、②諸規程の整備に関する事項、③役員の特典及び表彰に関する事項を所掌し、政策審議会は、①全国各地域の政策要望の集約及び反映に関する事項、②政策要望の理論構築に関する事項を所掌する。

協会だより

会社名 株式会社シーラ
新TEL 03-4560-0650
新FAX 03-4560-0660

住所変更

会社名 シーズクリエイト株式会社
新住所 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷3-11-11 IVYイーストビル7階
TEL 03-6418-5145
FAX 03-6418-5146

会社名 創建ホーム株式会社
新住所 〒725-0026 広島県竹原市中央3-7-1
TEL 0846-22-8555 (従来どおり)
FAX 0846-22-9871 (従来どおり)

会社名 大東住宅株式会社
新住所 〒981-3414 宮城県黒川郡大和町鶴巣太田字壱町田24-5
TEL 022-347-7251
FAX 022-347-7252

会社名 株式会社日立ビルシステム

新住所 〒101-8941 東京都千代田区神田淡路町2-101 ワテラストワー
TEL 03-3295-1211
FAX 03-5296-8621

会社名 吉岡環境開発株式会社
新住所 〒151-0053 東京都渋谷区代々木4-29-3 西参道梅村ビル
TEL 03-5350-5510 (従来どおり)
FAX 03-5350-5701 (従来どおり)

会社名 株式会社リアルネットプロ
新住所 〒107-0062 東京都港区南青山6-7-2 テラアシオス南青山7階
TEL 03-6427-2295 (従来どおり)
FAX 03-6427-2296 (従来どおり)

会社名 安心計画株式会社
新住所 〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前3-22-8 朝日生命博多駅前ビル8階
TEL 092-475-1751
FAX 092-413-6378

団体会員コーナー

- ◇ (一社)中京住宅産業協会設立、団体会員へ
このたび、全住協東海支部を母体として、一般社団法人中京住宅産業協会(中住協)が設立され、7月26日の全住協理事会において、団体会員としての入会が承認された。
全住協の支部を母体として設立された協会としては中住協が第1号となる。
<中住協>
①平成25年7月25日設立
②安藤賢治理事長
③所在地・TEL・FAXは東海支部に同じ。

- ◇ 全住協が運営審議会、政策審議会を設置
全住協は7月26日の理事会において、運営審議会と政策審議会の設置を定款細則で定めた。両審議会は旧住協連の総務委員会と政策委員会に代わるもので、それぞれの所掌は13頁に掲載のとおり。
- ◇ 宇都氏、国土交通大臣表彰を受賞
(一社)静岡県都市開発協会元副理事長(KONOIKE Co. (株)代表取締役)の宇都晴美氏(65)は多年にわたり不動産業に精励するとともに関係団体の役員として地方業界の発展に寄与したことにより、7月10日、平成25年建設事業関係功労者として国土交通大臣表彰を受賞した。

協会だより

会社名 住宅保証機構株式会社
 新住所 〒105-0011 東京都港区芝公園3-1
 -38 芝公園三丁目ビル
 TEL 03-6435-8861
 FAX 03-5733-5322

新住所 〒167-0041 東京都杉並区善福寺4
 -23-4
 TEL 03-3399-5183
 FAX 03-5727-2328 (従来どおり)

登録変更

会社名 賃貸あんしん保証株式会社
 新住所 〒105-0014 東京都港区芝2-31-
 19 バンザイビル6階
 TEL 03-6327-5430 (従来どおり)
 FAX 03-6327-5470 (従来どおり)

旧 株式会社木下ホールディングス
 新 株式会社木下工務店
 代表者 木下 直哉
 住所 〒163-1309 東京都新宿区西新宿6
 -5-1
 TEL 03-5908-2228
 FAX 03-5908-3907

会社名 株式会社HIRAMEKI

業務日誌

6月24日(月)	・東海支部例会を開催。(中日パレス)
27日(木)	・神山会長他が(公社)全国宅地建物取引業協会連合会・(公社)全国宅地建物取引業保証協会懇親会に出席。(ホテルニューオータニ)
28日(金)	・神山会長他が(公社)全日本不動産協会・(公社)不動産保証協会定時総会懇親会に出席。 (ホテルニューオータニ)
7月2日(火)	・賃貸住宅管理セミナーを開催。(スクワール麹町)
3日(水)	・神山会長が菅義偉内閣官房長官を囲む「新しい国づくりセミナー」に出席。 (ANAインターコンチネンタルホテル東京)
4日(木)	・神山会長が東京不動産健康保険組合懇親会に出席。(明治記念館) ・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(アイワンホール) ・中高層新規委員会「経営者懇談会」を開催。(瓢喜)
5日(金)	・神山会長が安倍晋三内閣総理大臣「朝食会」に出席。 (ANAインターコンチネンタルホテル東京) ・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(阪急ターミナルスクエア17) ・関西支部が幹部社員による情報交換会を開催。(TSURUYAホール)
9日(火)	・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(富山県民会館)
10日(水)	・政策審議会を開催。(弘済会館)
12日(金)	・宅地建物取引主任者法定講習を開催。(連合会館) ・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(札幌第一ホテル)
16日(月)	・組織委員会、組織委員会「入会審査会」を開催。(弘済会館) ・中堅団体統合推進特別委員会・新設合併祝賀会実行委員会合同慰労会を開催。 (ホテルニューオータニ)
18日(木)	・中高層新規委員会・懇親会を開催。(弘済会館)
19日(金)	・総務委員会を開催。(協会会議室) ・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(博多バスターミナル貸ホール)

会報 全住協 通巻5号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
 (平成25年8月10日発行) 編集 一般社団法人全国住宅産業協会事務局

全住協の主な事業と活動は次のとおりです。

協会への入会をご勧誘ください。

- ◎FAXによる「全住協 NEWS」のほか会報「全住協」やホームページによりの確な情報提供を行っています。
- ◎会員各社の要望・意見を取りまとめ、関係機関に政策提言を行っています。
- ◎各委員会によるテーマに沿った研究と研修会、情報交換を随時行っています。
- ◎協会会員は全住協サブセンターを通じ、無料で(公財)東日本不動産流通機構を利用できます。
- ◎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)の認定を受け、協会会員が住宅瑕疵担保責任保険を利用する際、保険料の割引や検査の合理化等の特典を受けることができます。
- ◎図面や点検・修理結果など住宅履歴情報の蓄積を行うほか、顧客へのアフターサービスを支援する機能を持つ、「全住協いえかるて」を運営しており、会員は低料金で利用できます。
- ◎病気や事故の場合に医療保障、所得補償が受けられる全住協「新保障制度」を実施しています。会員は安い掛金で加入できます。
- ◎不動産情報の検索サイト「全住協 NET」を通じ全国の消費者に不動産情報を発信できます。また、これらの情報は、不動産ジャパンにも掲載されます。

入会基準等については事務局(TEL:03-3511-0611)までお問い合わせください。

団体会員

(一社)北海道住宅都市開発協会	〒060-0061 北海道札幌市中央区南1条西10丁目3-2南1条道銀ビル2F	TEL.011-251-3012 FAX.011-231-5681
(一社)秋田県住宅地協会	〒010-0951 秋田県秋田市山王5-14-1サントノーレプラザビル1F	TEL.018-866-1301 FAX.018-866-1301
(一社)富山県住宅地協会	〒939-8084 富山県富山市西中野町1-7-27 タカノビル6F	TEL.076-425-2033 FAX.076-413-6033
(一社)北陸住宅地経営協会	〒910-0023 福井県福井市順化1-21-19	TEL.0776-22-7017 FAX.0776-23-0011
(一社)静岡県都市開発協会	〒420-0852 静岡県静岡市葵区紺屋町11-6	TEL.054-272-8446 FAX.054-272-8450
(一社)東海住宅産業協会	〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル4F	TEL.052-251-8920 FAX.052-252-0081
(一社)中京住宅産業協会	〒460-0007 愛知県名古屋市中区新栄2-1-9 FLEX14F	TEL.052-261-8961 FAX.052-251-3755
(一社)関西住宅産業協会	〒530-0027 大阪府大阪市北区堂山町1-5 大阪合同ビル4F	TEL.06-6313-0321 FAX.06-6313-1655
(一社)大阪住宅産業協会	〒542-0063 大阪府大阪市中央区東平2-2-21	TEL.06-6788-7855 FAX.06-6768-7859
(一社)岡山県住宅地供給協会	〒700-0901 岡山県岡山市北区本町4-18 コア本町3F	TEL.086-231-0990 FAX.086-225-1904
(一社)広島県住宅産業協会	〒730-0011 広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング4F	TEL.082-228-9969 FAX.082-209-9955
(一社)四国住宅地経営協会	〒760-0018 香川県高松市天神前9-5	TEL.087-861-9335 FAX.087-861-9335
(一社)九州住宅建設産業協会	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前2-11-16 第2大西ビル6F	TEL.092-472-7419 FAX.092-475-1441

支部

北海道支部	〒063-0836 北海道札幌市西区発寒16条12-1-1	TEL.011-664-8662 FAX.011-664-8662
東北支部	〒981-3414 宮城県黒川郡大和町鶴巣太田字壺町田24-5	TEL.022-347-7251 FAX.022-347-7252
信越支部	〒388-8007 長野県長野市篠ノ井布施高田370-1	TEL.026-293-9125 FAX.026-293-9551
北陸支部	〒922-0242 石川県加賀市山代温泉29戊54	TEL.0761-77-8866 FAX.0761-77-8869
関西支部	〒541-0057 大阪府大阪市中央区北久宝寺町1-2-1 オーセンティック東船場402号	TEL.06-6263-5503 FAX.06-6263-5550
中国支部	〒730-0013 広島県広島市中区八丁堀6-16 第一東亜ビル3F	TEL.082-228-5002 FAX.082-228-5068
四国支部	〒763-0071 香川県丸亀市田村町1238	TEL.0877-22-4141 FAX.0877-24-6026
九州支部	〒814-0022 福岡県福岡市早良区原5-14-22	TEL.092-821-6441 FAX.092-847-7090
沖縄支部	〒900-0032 沖縄県那覇市松山2-3-12	TEL.098-863-7410 FAX.098-863-7410

本部事務局

〒102-0083

東京都千代田区麹町5丁目3番地麹町中田ビル8階

TEL. 03-3511-0611

FAX. 03-3511-0616

全住協ホームページ <http://www.zenjukyo.jp/>

一般社団法人 全国住宅産業協会

