

会報 全住協

2013
9月



第46回全国大会(名古屋)開催のご案内

当協会は、下記のとおり第46回全国大会(名古屋)を開催いたします。今回は、団体会員である(一社)東海住宅産業協会が幹事協会として準備を進めており、名古屋市で開催いたします。多数の会員の参加をお待ちしております。

1 全国大会・講演会・懇親会

開催日 平成25年11月7日(木)
会場 名古屋マリオットアソシアホテル16階
「タワーズボールルーム」
名古屋市中村区名駅1-1-4
TEL 052-584-1111
時間 ①式典 14:00~15:30
②講演会 15:45~16:45
テーマ 「スマートシティが日本の未来を創る」
～「実証」から「実装」へ、そして「世界」へ!～
講師 東京工業大学特命教授
柏木 孝夫 氏
③懇親会 18:00~20:00

[1泊2日コースC:妻籠宿、馬籠宿、藤村記念館、下呂水明館(臨川閣)宿泊、白川郷・萩町合掌集落他]
期間 11月8日(金)~9日(土)
費用 1人 40,000円

2 観光旅行

[日帰りコースA(NAGOYA再発見の旅):
徳川美術館、蓬左文庫、名古屋城他]
期間 11月8日(金)
費用 1人 6,000円

[1泊2日コースB:伊勢神宮、おかげ横丁、
賢島宝生苑(華陽)宿泊、鳥羽水族館他]
期間 11月8日(金)~9日(土)
費用 1人 40,000円

3 ゴルフ大会

開催日 11月8日(金)
会場 愛知カンツリー倶楽部
名古屋市名東区猪高町高針山の中
20-1
TEL 052-701-1161
参加費 1人 8,000円
(プレー代(18,450円)・食事代は各自負担)
定員 120名

4 宿泊

ご希望の方には「名古屋マリオットアソシアホテル」、「ホテルサンルートプラザ名古屋」、「ヴィアイン名古屋新幹線口」をご紹介します。

5 参加申込及び問合せ先

全住協事務局(TEL 03-3511-0611)

目次

- ・第46回全国大会(名古屋)開催のご案内・・・2
- ・平成26年度国土交通省税制改正要望事項・・・3
- ・全住協セミナー「賃貸住宅オーナーの信頼を獲得するための税制活用」・・・6
- ・宅地建物取引主任者法定講習会のご案内・・・9
- ・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介
- ・(ウィルローズヒルズ赤塚公園、グローイングスクエア狛江)・・・10
- ・住宅ローンアドバイザー養成講座募集のご案内・・・12
- ・協会だより・・・13

平成26年度国土交通省税制改正要望事項

国土交通省は、「平成26年度国土交通省税制改正要望事項」を明らかにした。住宅・土地税制関連の主な内容は、以下のとおりである。

[安全・安心の確保と地域活性化]

(都市の魅力の向上・土地の有効活用の促進)

都市再興に向けた都市機能の整備のための特例措置の創設（所得税・法人税・固定資産税等）

(要望)

○都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例

80%課税繰り延べ

○誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合

買替特例 所得税100%

②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税（個人住民税）の軽減税率

原則：15%（5%）→6,000万円以下

10%（4%）

③長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合
・所得税（個人住民税）：軽減税率 原則

15%（5%）→2,000万円以下10%（4%）

・法人税：5%重課→5%重課の適用除外

○都市機能整備管理法人（仮称）に土地等を譲渡した場合の特例

①長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ

②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合

1,500万円特別控除

○都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準1/5控除（5年間）

○空きビルのテナント入替え等を行う場合に支払われる補償金の1,500万円特別控除

○外国語対応医療施設・教育施設等の整備や運営を行う者に対する法人税の課税の特例（特別償却等）

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軽減税率の延長（所得税・法人税・個人住民税・法人住民税）

(要望)

一定の事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得のうち、2,000万円以下の部分について下記のとおり税率を軽減。→適用期限（平成25年12月31日まで）を5年間延長。

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

土地等の譲渡益に対する追加課税制度（重課）の停止期限の延長（法人税・所得税等）

(要望)

土地譲渡益に対して特別税率が課される法人重課制度及び個人の不動産業者等が所有期間5年以下の土地等を譲渡した場合の事業所得等に係る重課制度の課税停止期限を5年間延長する。（平成10年より課税停止中）

法人重課制度

・短期（5年以下）所有土地の場合：

通常の法人税率 + 10%

・長期（5年超）所有土地の場合：

通常の法人税率 + 5%

個人重課制度

・譲渡益の52%（所得税40% + 住民税12%）等

（住まいの質の向上・無理のない負担での住宅

国土交通省税制改正要望事項

の確保)

新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
(固定資産税)

(要望)

新築住宅に係る固定資産税の減額措置

- ①一般の住宅：3年間 税額1/2減額
 - ②中高層住宅：5年間 税額1/2減額
- 適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置の創設・延長(所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等)

(要望)

- ・構造耐力が不足している老朽化マンションの建替え等に係る特例(区分所有者が組合に区分所有権を譲渡する場合の1,500万円特別控除、事業用資産の買換え特例(圧縮記帳80%)、権利変換手続開始の登記等に対する非課税措置等)の創設
- ・マンション建替事業に係る特例措置(権利変換手続開始の登記等に対する非課税措置)の2年間延長(登録免許税)

認定長期優良住宅に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

(要望)

以下の適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記：

一般住宅特例0.15%→0.1%

所有権移転登記：

一般住宅特例0.3%→戸建て：0.2%

マンション：0.1%

不動産取得税

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額

一般住宅特例1,200万円 →1,300万円

固定資産税

一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長
戸建て：3年→5年、マンション：5年→7年

居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長(所得税・個人住民税)

(要望)

以下の適用期限を平成27年12月31日まで2年延長

譲渡損に係る繰越控除・譲渡益に係る課税の繰延べ

居住用財産の譲渡に当たり、譲渡損又は譲渡益が生じた場合に応じて、それぞれ税制上の特例措置を講ずる。

(譲渡損が生じた場合)

・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

→住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換え資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

(譲渡益が生じた場合)

・居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

→住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買替資産の取得額以下の場合は譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買替資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとし課税

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・適用要件の合理化(所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・不動産取得税)

国土交通省税制改正要望事項

(要望)

・買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合の登録免許税及び不動産取得税の非課税措置の創設

・中古住宅取得に係る住宅ローン減税、贈与税、登録免許税及び不動産取得税の特例措置の適用要件の合理化（耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に耐震改修を行う際に、国土交通大臣の認定を受けた場合、住宅ローン減税をはじめとする各種特例措置の適用対象とする。）

[成長戦略の推進]

(耐震等の設備投資の促進・産業競争力の強化)

既存建築物の改修投資促進のための特例措置の創設（所得税・法人税・法人住民税・事業税・固定資産税）

(要望)

○耐震改修促進のための税制措置

耐震診断が義務付けられている建築物を対象に、耐震改修を促進するための特例措置を講じる。

○省エネ改修促進のための税制措置

増改築時に省エネ措置の届出が義務付けられている建築物を対象に、省エネ改修を促進するための特例措置を講じる。

○バリアフリー改修促進のための税制措置

増改築時に建築物移動等円滑化基準に適合することが義務付けられている建築物を対象に、バリアフリー改修を促進するための特例措置を講じる。

[クリーンで経済的なエネルギー社会の実現]

(モーダルシフト及び省エネ・グリーン化の推進)

認定低炭素住宅に係る特例措置の延長（登録免許税）

(要望)

以下の適用期限を平成28年3月31日まで2年延長
登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記：0.1%

（本則0.4%、一般住宅特例0.15%）

所有権移転登記：0.1%

（本則2%、一般住宅特例0.3%）

(独)住宅金融支援機構に係る平成26年度概算要求等の概要

1. フラット35に係る10割融資の実施等

住宅ローン利用希望者のニーズの多様化等に対応するため、フラット35（買取型）について、貸倒れ等のリスクの増加にも留意しつつ、10割融資を実施します。

また、優良な住宅の取得を支援するため、耐震性・省エネ性等に優れた住宅に対する金利を0.3%引き下げるフラット35Sを引き続き実施します。

2. 災害復興住宅融資に係る拡充措置等の継続実施

東日本大震災により被害を受けた住宅等について、被災者による住宅の再建等を強力に

支援するため、災害復興住宅融資の融資金利の引下げ措置等及び災害復興宅地融資を引き続き実施します。

また、東日本大震災により被災し、既往の住宅ローンの返済が困難となった方に対する返済方法の変更を引き続き実施します。

3. まちづくり融資の拡充

地震時に大規模な火災の発生のおそれがある密集市街地の改善整備を進め、その安全性の確保を図るため、まちづくり融資の拡充を行います。

4. 国費

268.67億円

「賃貸住宅オーナーの信頼を獲得するための税制活用」

講師：(株)青山財産ネットワークス 松野 慈 氏

流通委員会にてセミナーを開催いたしました。そのセミナーの内容につきまして、下記にご紹介いたします。

資産家へのアプローチ方法

今回の税制改正の特徴は、全体的に増税であるものの一部減税する制度もあるので具体的に試算してみないと増税か減税か分かりません。また、税目ごとに開始・終了のタイムラグがあるため、事業者の皆様が地主様に提案などをするのに絶好のチャンスです。

弊社の経験では、資産家は臆病でコンサバな方が多いです。特に、土地持ち資産家は保守的な方が多い傾向にあり、信頼関係が築けていないと資産の全てを明かしてはくれません。その資産家にアプローチして信頼を獲得するには、一般的に資料1のようなプロセスが大切になってきます。

皆様、自分達の売る商品があると思います。その商品を現場が十分理解し、自信を持って紹介できるようになるのが、まず重要です。次にお客様から自分自身の信頼を得、ニーズを顕在化・明確化させて、やっと「商品売る」というプロセスに至ります。ここまでの段階を経ず

に商品だけを押しつけても資産家は絶対に買ってくれません。そして、最後に圧倒的な付加価値、努力で感動を与える「感動を売る」になります。

例えば、同じサービスを提供して同じ額のお金をもらう場合、サービス提供前よりも提供後の方がお客様は気持ち良く報酬を支払ってくれます。「お金を支払う前なのに、こんなことまでしてくれるの？」という努力は感動を生み、感動はご紹介を生むのです。すると、毎回お客様を探して走り回る必要はなくなります。同じ「商品売る」でも、ちょっとした工夫で結果は全く異なるという話です。

賃貸住宅オーナーのニーズとは

資産家のニーズの根源は何かというと「不安と恐怖」です。私はこれまで再生の仕事で沢山の経営者の方と話をする機会がありましたが、みな資金繰りや従業員のリストラなど将来に対する不安を抱えて大変でした。現在の富裕層ビジネスに携わるようになって、お金持ちは幸せな顔をしているだろうと思いましたが、お金持ちも不安と恐怖で一杯です。持っているからこそ失いたくないのです。

資料2のように、今後様々な局面が想定される中で、先祖伝来の資産をいかにして守るかという恐怖・不安は非常に大きいようです。特に、賃貸住宅オーナーにとっては保有している、あるいはこれから建築する賃貸住宅の稼働率の推移が重要だと感じます。私どもが見る限り「賃貸経営」をしている賃貸住宅のオーナーはほとんどおらず、みな「資産運用」をしているのです。

資料1

資産家の信頼を獲得するために



- | | |
|-----------|--|
| 1. 自分に売る | 社員が自分が売る商品を、十分理解しているか
商品を顧客に自信を持って紹介できるか |
| 2. 自分を売る | 顧客から好意を持ってむかえられているか
顧客の信頼を勝ち得ているか
顧客を味方につけているか |
| 3. ニーズを売る | 顧客のニーズは明確になっているか
ニーズを満たす道筋は明確になっているか
潜在的なニーズは掘り起こしているか |
| 4. 商品売る | 商品はニーズを満たすものであるか
提供のタイミングや方法は最適であるか |
| 5. 感動を売る | 圧倒的な付加価値、努力で感動を与えているか |

資料2

資産家のニーズとは何か

資産家のニーズの根源は…「不安・恐怖」

- 相続による資産の減少
- 親族間の遺産争
- 現在収益が上がっている資産の収益の減少
- 日本の少子高齢化等による中長期的な資産価値の下落
- 国の財政破綻、国際的な通貨危機
- 地震や原発事故等の災害による資産価値の棄損
- 事業の承継者不在

賃貸住宅オーナーにとって最も重大な関心事は、保有若しくはこれから建築する賃貸住宅の稼働率

3

そうすると賃貸経営をしているのは管理会社かと思いますが、管理会社がしているのは「管理」で、賃貸経営をしていないのが現状です。競争環境が激化する中で稼働率をどう向上させ維持していくかという「賃貸経営」を請け負っているという認識を持つことが、賃貸管理会社には必要だと思います。

物件の稼働率を上げる方法

物件の稼働率上昇のために何が必要かという差別化だと思います。その差別化も資料3のように様々なパターンが考えられます。

例えば、パターン1の建築コストの低減については、同規模の鉄筋コンクリート造と比較して、鉄骨造でも工法を工夫して強度を確保し、工数削減や工期短縮をしている事例があります。基本的に、賃貸住宅は借入にて建てるので、初期コストを低減することで将来的な価格競争に備えることができます。

パターン2については、高付加価値化が考えられます。実際、神奈川県内で老朽化したアパートをヨーロッパ風のデザインの建物に建替えた物件があります。現在は病院の看護師寮として賃貸していて、職員の定着率も良いそうです。こういった高付加価値化により賃料を高く設定できるようになりますし、あるいは違ったエリア・分野で勝負するということもあり得ると思います。

パターン3のソフトの充実では、埼玉県の有

名な大家さんが挙げられます。私も数年前に直接お会いして話を伺いました。この方は普通の主婦でしたが、ひよんなことからアパート投資を始めたそうで、交通の便が良いわけでもない古いアパートの満室稼働を続けています。毎朝、自分の管理する物件の草むしりをして、入居者が窓を開けると挨拶するなど非常にコミュニケーションを親密にしています。入居者の様子がおかしいと相談に乗るし、仕事の紹介などもしてあげます。コミュニケーションによって、入居者の細かいストレスを解消しているので、一度入居したらなかなか転居しないそうです。入居者と一度信頼関係が生まれると、向こうから隣の部屋がおかしいなどと教えてくれるので、様々な手間も省けるようです。賃貸管理会社ではそこまでできないかもしれませんが、ソフトという強烈的な付加価値で高稼働を達成している好例でしょう。

最初に述べたように、税制改正は資産家と今まで以上に深くかかわる絶好のチャンスです。相続税額の試算をきっかけとしてアプローチして、様々な工夫をして増税前の節税対策や制度終了前の駆け込み対策の喚起に努めてください。これらは資産家のニーズを知り、資産内容を把握するためのステップとなります。ステップを工夫している例としては、銀行の支店を借りて毎月勉強会を開催したり、営業マンが頻繁にお客様を訪問してまわるケースもあります。

資料3

差別化の道はどこにあるのか

オーナーの賃貸住宅保有の目的がテナントの高稼働の継続であり、その目的のために賃貸経営を委嘱されているのは、賃貸管理会社である。

例えば

パターン1: 建築コストを低減させ、賃料を下げる

パターン2: 高付加価値化・他の市場への進出で競争状況を軽減する

パターン3: ソフトを充実させ退去率を低減させる

パターン4: 強力なテナント決定力

競争環境が激化…

- ▶ 地域に新しい賃貸アパートが出来た
- ▶ 近所のアパートが値下げをした
- ▶ 人口減少で空室がなかなか埋まらない
- ▶ 近所の工場が閉鎖して人口が激減した
- ▶ 不動産賃貸管理会社が出店した

4

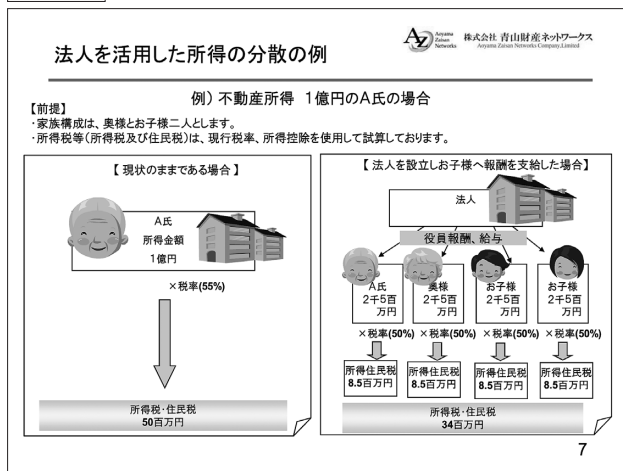
短期的に成果を出すのは難しいかもしれませんが、半年や1年など時間をかければ必ず資産家の信頼を得ることは可能だと思います。

相続対策の具体例

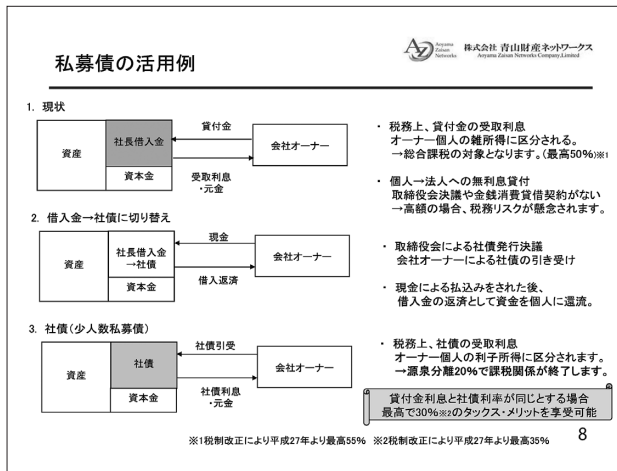
相続対策はとてもシンプルで、二つしかルールがありません。ひとつは納税資金をいかに確保するか、もう一つは相続税評価額をいかに下げるかです。納税資金は本人か子供が貯めるしか方法はありません。また、相続税評価額を下げるための手段として資産の組み換えがあります。郊外の低利用地や農地などの収益力が低くて相続税評価額の高いものを、収益力が高くて相続税評価額が低いものに換えるのが、ご提案の骨子です。この一番のポイントは、資産価値は変わらないということです。

例えば、不動産特定共同事業法のスキームを使い任意組合で組成した商品があります。これは都心の10～30億円程度のビルの所有権を1口1,000万円に小口化したもので、専門の協力会社がテナント付けや賃料回収などのビル経営を投資家の方に代わって行います。収支報告を年1回行うので確定申告もできますし、分配金が定期的に振り込まれます。不動産の評価減が適用される場合もあるので、最大で65%位の評価額を節減可能で、利回りも4%位です。現金で1億円を置いておくと評価額もそのまま

資料4



資料5



収益も生みませんが、こういう商品を購入すると非常に価値は下がるし納税資金も貯めることができます。

他には、法人を活用した所得の分散が挙げられます。これは資産を納税者に移転してという話です。資料4のように、現状のままだとAさんに所得税・住民税で5,000万円かかりますが、その資産を法人に移して、家族で役員報酬を取ると税金の総額が安くなります。

具体例としては、保有している土地を法人が借地して建物を所有し、その賃料で子供に報酬を払うとします。子供はその収入を納税資金として貯められ、また、貸家建付地なので土地の評価は低くなり、相続税は下がりますので、土地を手放さずに資産の移転が可能になります。

最後の事例は私募債です。これは平成27年12月に終了します。法人のお客様でなくても使えるので、是非ご活用ください。資料5の1のように、会社オーナーが会社に貸付金をする場合、受取利息は雑所得として総合課税の対象になるため最高50%の税率が適用されます。これに対して貸付金を社債に切り替えた場合、社債利息は源泉分離課税で20%の税率で済むので、その差額分がメリットとなります。キャッシュが潤沢な会社の場合、その資産をオーナーに還流する方法として非常に有効な手段だと思います。

(文責編集部)

宅地建物取引主任者法定講習会のご案内

当協会では、宅地建物取引主任者法定講習会を下記の要領で実施いたします。

1. 講習日

平成25年10月25日(金)

2. 講習時間

10時～16時40分

3. 受講対象者

東京都、埼玉・千葉・神奈川・静岡の各県に登録している取引主任者で、新たに取引主任者証の交付を希望する方及び有効期限が平成25年10月25日～平成26年4月24日までの主任者証をお持ちで更新を希望する方。

※有効期限の6ヶ月前から受講できます。

4. 申込み受付締切り日（登録都県によって異なりますのでご注意ください。）

東京都登録の方 平成25年10月15日(火)

埼玉・千葉・神奈川・静岡県登録の方
平成25年10月10日(木)

※締切り日前でも定員になり次第締め切りますので、ご了承ください。

5. 申込み方法

(1) 来所による受付

①受付時間 10時～17時

(12時～13時除く、土・日・祝祭日は休み。)

②申込み時に必要なもの

イ. 宅地建物取引主任者証交付申請書（協会に備えてあります。）

ロ. カラー顔写真3枚（神奈川県登録の場合は4枚。タテ3cm×ヨコ2.4cm。スピード及びポラロイド写真等で不鮮明なものや劣化の可能性があるものは不可。）

ハ. 受講費用 15,500円

ニ. 印鑑（シャチハタ印は不可）

ホ. 現在お持ちの主任者証（各都県に返納済の方は、お申出ください。）

新規の方は、各都県からの登録通知ハ

ガキ。

(2) その他

①申込みの際、会社の宅建免許番号が必要となりますので、必ず控えてきてください。

②主任者資格を登録した時から現在までに、住所・氏名・勤務先・本籍に変更のある方は、申込み前に登録した各都県に変更届を提出してください。詳細は各都県の以下の窓口にお問合せください。

・東京都都市整備局住宅政策推進部
不動産業課免許係：03-5320-5063

・埼玉県都市整備部建築安全課
宅建業免許担当：048-830-5492

・千葉県県土整備部建設・不動産業課
不動産業班：043-223-3238

・(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
：045-633-3036

・静岡県くらし・環境部建築住宅局
住まいづくり課宅地建物班
：054-221-3072

6. 申込み・問合せ等

(一社)全国住宅産業協会 事務局

〒102-0083 千代田区麴町5-3 麴町中田ビル8階 TEL 03-3511-0611

7. 以降の開催予定

平成25年12月13日(金)、

平成26年1月24日(金)、3月7日(金)

※詳細はお問合せください。

8. 講習会場

連合会館

(JR御茶ノ水駅聖橋口下車徒歩5分)

住所 千代田区神田駿河台3-2-11

TEL 03-3253-1771

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（中規模）

「ウィルローズヒルズ赤塚公園」

（株）グローバル・キャスト

〔事業コンセプト〕

最寄り駅徒歩12分という決して利便性の高い場所とは言えない立地環境において、通常であれば分譲価格重視で区画割をできうる限り小さくした3階建の狭小住宅とするところであるが、地元業者へのヒアリングなどによる市場調査に基づき、需要が見込めコスト的にも抑えられる2階建の住宅が建築できる最小ロットを基準とし区画割を設定した。

また、デザイン事務所と共同企画設計を行い、外観、景観デザインなどを重点的に整え、いわゆる「建売住宅」に食傷気味な購買層に近傍他社物件との差異を訴えることにより、商品性を第一に求める顧客深耕を試みた。特に、1階のハネ出しスラブを活用した「シリンダー」と呼ばれる建物を浮かした形状は、本物件の象徴的なデザインとなっている。

仕入、開発、設計、施工、販売まで自社グループにおいて行うことで、事業効率を向上させると同時に物件の特性を顧客に直接発信することで、開発者の意図を顧客に伝えることに成功した。また、グループ内で実績のあるカスタマイズシステム「ライフパレット」や本社ショールームを活用することで建築中における販売効率の向上を図った。

〔商品企画〕

起伏の中に美しい森や公園が点在する板橋区景観最重点地域内に計画された、14棟の木造建売分譲住宅である本件は、緩やかな南面傾斜の絶好のロケーションの中に形成されている。周辺の豊かな環境と共生をコンセプトに考え、経年劣化に耐えうる低彩度/整数比の建築デザインを実施。また、販売ニーズの高い各戸の個性を外観形状に置き換え、環境への影響が大きい色彩に関してはトーン&マナーを設定し、個性と一体感の「相反する要素」を整理することで



外観（南側夜景）

解決し、瀟洒な街並みを演出した。

景観最重点地域ということで、板橋区景観条例（板橋崖線軸地域）に則るだけでなく、環境負荷が少なく、同時に住民が簡単にメンテナンスできる施策をとっている。エリア周辺に生息する植物をベースに各戸の住民が簡単に手入れできる植栽、雨や住民による打水でヒートアイランド現象を抑制する保水性の高いインターロッキングを開発道路に全面実施、環境配慮型植生用ブロックを駐車エリアに導入するなど、住民みずからメンテナンスを行いながら環境貢献できる外構計画を実施している。

〔事業成果〕

いわゆる「建売住宅」とデザイン的な特徴で差別化を図ることにより、集客、成約歩留まり共に非常に効率良く成果を出すことができた。

・夜のライトアップをした外観パースを前面に打ち出したチラシの投函を行い、7件/万部の集客を図ることができた。

・成約歩留まり 14戸/60組 23%

こだわりのある個々のお客様の要望を積極的に受け入れることで、大半の棟を完成前に成約させることに成功した。また、一斉引渡しの際に、入居後のコミュニティづくりのきっかけや、ゴミ出し集積所の管理当番などの運営の仕方などを話し合ってもらうため、入居者同士の“入居者パーティー”を当社が主催し、顧客からの評価を得た。

〔物件概要〕

敷地面積	85.02~96.80㎡(平均85.90㎡)
延床面積	89.16~97.56㎡(平均94.16㎡)
構造・規模	木造軸組工法地上2階建
住戸総数	14区画

優良事業賞

戸建分譲住宅部門（中規模）

「グローイングスクエア狛江」

（株）細田工務店

【事業コンセプト】

「グローイングスクエア狛江」では、東京都狛江市に取得した事業用地が持つ「20宅地という規模」と、「野川緑地公園に接する環境」を活かし、自然エネルギーを利用した「パッシブデザイン」の街づくりを行っています。

街づくりの基本コンセプトは「風が通りぬける街」。

YKK AP株式会社とのコラボレーションにより風を科学的に解析し、新たな視点を加え、棟ごとの条件に則した設計をしています。

住宅の性能は、「長期優良住宅認定」に加え、「設計性能評価」にて耐震・耐風・劣化対策等5項目で最高等級を取得。「CASBEE-すまい(戸建)」では、最高等級である『Sランク相当』のスペックを標準仕様とし、全棟認証を取得しております。

また、「屋上庭園」「ウッドデッキ」等、『空』・『風』・『陽』・『光』をコンセプトにしたプランニング、高い環境品質とデザインにこだわる外構計画等、快適で上質なライフスタイルを提案しています。

【商品企画】

各住戸には【4タイプのリビングスタイル】のいずれかを設定し、バラエティに富んだ計画としています。

- ・『空』のリビング：もうひとつのリビングを屋上に。「屋上庭園」のあるプラン



リビングダイニング



外観（東側より）

- ・『風』のリビング：風の流れを生む「高天井」に天窓・頂側窓を設けたプラン
- ・『陽』のリビング：セカンドリビングとなるウッドデッキを設けたプラン
- ・『光』のリビング：リビング吹抜や2階リビングにより、光あふれるプラン

外構計画では、計画地の南に接する野川緑地公園の緑豊かな印象を、計画地まで取り込めるよう豊富な植栽量を確保しました。

外観は緑とのコントラストが美しい白いサイディングとし、風の流れにも配慮した木調ルーバーをアクセントとして、建物と外構に配置しています。

【事業成果】

平成24年12月にモデルハウスを公開、平成25年1月に販売を開始。実際に完成した街並みをご覧いただくために、全棟竣工後のオープンといたしました。ネットでの認知を中心に広域からのご来場を含め、現在約300組の来場をいただいています。またデベロッパーなど住宅関連企業の見学も多く、いずれからも「各住戸の設計時点で通風のシュミレーションを重ね、配棟計画、建物形状や屋根型、窓などを設計する」という『風が通りぬける街』のコンセプトは高い評価をいただきました。

自然の力を活かしエネルギー使用を抑え、長く快適に住まえるものとしたい、というお客様のニーズに適合した商品です。

【物件概要】

敷地面積	120.56～123.11㎡(平均121.37㎡)
延床面積	91.08～97.70㎡(平均94.74㎡)
構造・規模	木造軸組工法地上2階建
住戸総数	20区画

住宅ローンアドバイザー養成講座募集のご案内

(一財)住宅金融普及協会では、下記のとおり住宅ローンアドバイザー養成講座を開催します。

「住宅ローンアドバイザー養成講座」概要

銀行や信用金庫、信用組合、モーゲージバンクなど多様な金融機関からさまざまな住宅ローン商品が提供されている中で、住宅ローンを検討されるお客様ご自身が最適な住宅ローンを選ぶことが難しくなっています。住宅金融普及協会の住宅ローンアドバイザーは、お客様が最適な住宅ローンを選択することができるように、消費者保護や説明責任を果たし、住宅ローンについての正確な商品知識、リスク、情報などを、アドバイスする資格者です。

お客様の住宅ローンのニーズにお応えし、住宅ローン知識のスキルアップを目指したい方を対象とした養成講座は、社員研修にも利用されています。

資格登録後のメリット

- ・「住宅金融普及協会住宅ローンアドバイザー登録証」(カード型)を交付します。
- ・「住宅金融普及協会住宅ローンアドバイザー」の名称を使用できます。
- ・web住宅税制講座を受講できます。
- ・住宅ローンアドバイザー向けセミナーに参加することができます。
- ・ご希望により、「住宅ローンアドバイザー登録者検索サービス」サイトに氏名、連絡先などを掲示できます。
- ・割引価格にて、住宅金融普及協会発行の「ポケット住宅データ」の購入、「住宅問題調査会」への加入ができます。

募集要項

- 「申込締切」平成25年9月27日(金)
- 「開催会場」全国37会場。専用サイト
<https://www.loan-adviser.jp/>

でご確認ください。

「受講コース」

Aコース

映像講義を「基礎編」「応用編」はWeb対応パソコンで受講し、「応用編効果測定」は会場で受講。

基礎編・応用編 (Web講習)
応用編効果測定受験日まで



応用編 (会場効果測定)

10/29 (火) 16:00 ~ 17:00
10/31 (木) 16:00 ~ 17:00
11/2 (土) 10:00 ~ 11:00

Bコース

映像講義を「基礎編」「応用編」とともに会場で受講。

基礎編 (会場映像講習) 10時~17時
火曜クラス 10/15 効果測定
木曜クラス 10/17



応用編 (会場映像講習) 10時~17時
火曜クラス 10/29 効果測定
木曜クラス 10/31

「受講料・登録料等」

受講料	Aコース	21,000円
	Bコース	24,000円
登録料		10,500円
登録更新料		10,500円(3年ごと)

問合せ等

(一財)住宅金融普及協会
住宅ローンアドバイザー課
TEL 03-3260-7346
専用サイト <https://www.loan-adviser.jp/>

協会だより

理事会開催状況

日 時 平成25年7月26日(金) 16:00~17:00
場 所 ホテルニューオータニ
議 事 (一社)中京住宅産業協会の設立、会員
の入会承認、平成26年度政策要望等
について審議した。

入会

会 社 名 株式会社
石橋地域振興総合研究所
代 表 者 石橋 将
住 所 〒154-0023 東京都世
田谷区若林3-25-7
T E L 03-6413-8234
F A X 03-6413-8234
事業内容 町おこし事業中心に、現在東日本甚
大被災地復興で新事業と雇用創出に
尽力中です。



会 社 名 株式会社
フューチャーアンドスペース
代 表 者 田村 明美
住 所 〒376-0011 群馬県桐
生市相生町2-282-12
T E L 0277-53-1821
F A X 0277-53-1820
事業内容 地場の建設事業と自社特許商品の開
発と販売を事業として全国展開中。

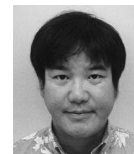


(関西支部)

会 社 名 セイワ不動産株式会社
代 表 者 森下 博明
住 所 〒578-0981 大阪府東大阪市島之
内2-14-21
T E L 072-964-1004
F A X 072-964-3300
事業内容 東大阪市を中心に賃貸・不動産物件
を取り扱っております。

(沖縄支部)

会 社 名 株式会社
エン・エンタープライズ
代 表 者 山城 純次
住 所 〒900-0012 沖縄県那
覇市泊1-11-9
T E L 098-988-8880
F A X 098-988-8844
事業内容 沖縄県内にて、分譲マンションの企
画・販売・コンサルティング事業展
開中。



(賛助会員)

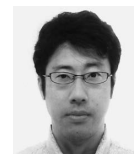
会 社 名 株式会社
COSTEL JAPAN
代 表 者 柳 孔鉉
住 所 〒101-0031 東京都千
代田区東神田2-3-3 東神田藤和ビ
ル3階
T E L 03-5809-2294
F A X 03-5809-2294
事業内容 キッチン用、浴室用のテレビを中心
に、電気製品の製造・販売業を展開。



会 社 名 都市拡業株式会社
代 表 者 田尻 恵保
住 所 〒232-0002 神奈川県
横浜市南区三春台25
T E L 045-231-1686
F A X 045-252-8478
事業内容 創業104年。水改質で給水管の赤錆
を防ぐ独自技術を有する。



会 社 名 有限会社
空間創造事務所ココチ
代 表 者 河内 利成
住 所 〒554-0012 大阪府大
阪市此花区西九条3-4-9
T E L 06-4963-8988
F A X 06-6467-7768



協会だより

事業内容 不動産の商品企画(建築デザイン・ブランディング)に特化した建築デザイン社。

登録名変更

旧会社名 法律事務所オーセンス
新会社名 弁護士法人法律事務所オーセンス

登録名・代表者変更

旧会社名 あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
新会社名 あいおいニッセイ同和損害保険株式会社広域法人開発部
新代表者 加藤 晶也

代表者変更

会社名 株式会社アーネストワン
新代表者 松林 重行

会社名 株式会社フージャースコーポレーション
新代表者 藤井 幸雄

会社名 株式会社三建
新代表者 岩井 敏

会社名 みんなで大家さん販売株式会社
新代表者 柳瀬 るり子

代表者・FAX番号変更

会社名 株式会社ハウジングニチエー

建築基準法違反のある「違法貸しルーム」に係る 宅地建物取引業者の関与について

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。

オフィス、倉庫等の用途に供していると称しながら多人数の居住実態がある建築物や、マンションの住戸又は戸建住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物が、複数の特定行政庁で確認されています。

国土交通省では、これらの建築物が建築基準法の防火関係規定違反等の疑いがあることから、必要な情報を収集するとともに、特定行政庁に対して、物件に関する情報収集や調査、違反物件の是正指導等を行うよう要請したところです。

宅地建物取引業法第47条では、宅地建物取引業者は、建物の形質や環境等に関する事項であって、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁止されていますが、建築基準法違反の物件は、安全上の観点等から、特定行政庁から当該建築物の除却等を命じられることがあり、賃借人が当該物件から退去を余儀なくされることもあります。

宅地建物取引業者にとっては、その社会的責任に鑑み、オフィスや倉庫、マンションの住戸又は戸建て住宅を改修し多人数の居住の用に供している物件であって、窓その他の開口部の面積や防火上必要な間仕切り壁の構造等に係る防火関係規定等の建築基準法違反とされたもの(以下「違法貸しルーム」という。)については、居住者の安全性確保の観点から、その賃借の媒介等を行わないことが適当であります。

また、違法貸しルームの疑いがある物件について、その事実を告げずに宅地建物取引業を行った場合は、宅地建物取引業法第47条に違反する可能性があり、仮に事実を告げた場合であっても、取引の相手方等に対し不測の損害を生じさせる懸念もあることに留意するとともに、違法貸しルームの疑いがある建築物に関する情報を入手した場合には、特定行政庁へ情報提供されるよう、併せて会員への周知をお願いいたします。

協会だより

新代表者 塚田 正和

新 F A X 0422-52-1110

根崎2-6-6 コウヅキキャピタルウ
エスト10階

T E L 06-7711-4511

F A X 06-6366-2001

電話番号変更

会 社 名 練馬建設工業株式会社

新 T E L 042-425-5517

会 社 名 株式会社三信建設

新 住 所 〒133-0056 東京都江戸川区南小
岩5-21-9

T E L 03-3657-4111

F A X 03-3657-4113

住所変更

会 社 名 生和不動産保証株式会社

新 住 所 〒101-0063 東京都千代田区神田
淡路町1-3 生和淡路町駅上ビル

T E L 03-5298-5511 (従来どおり)

F A X 03-5298-0077 (従来どおり)

会 社 名 住宅ソリューションズ株式会社

新 住 所 〒160-0023 東京都新宿区西新宿7
-22-37 ストーク西新宿福星ビル5階

T E L 03-6302-3060 (従来どおり)

F A X 03-5330-2188

会 社 名 エールクリエイイト株式会社

新 住 所 〒900-0012 沖縄県那覇市泊1-11
-9

T E L 098-860-2929 (従来どおり)

F A X 098-860-2990 (従来どおり)

会 社 名 株式会社ミルキーエステート

新 住 所 〒900-0014 沖縄県那覇市松尾1-
19-27

T E L 098-864-2134 (従来どおり)

F A X 098-864-2088 (従来どおり)

会 社 名 関西スターツ株式会社

新 住 所 〒530-0057 大阪府大阪市北区曾

業務日誌

7月22日(月)	・流通委員会を開催。(スクワール麹町) ・組織委員会「住生活女性会議」勉強会を開催。(東京ウィメンズプラザ) ・中国支部がセミナー「住宅市場を取り巻く環境の変化と将来動向を考えるヒント」を開催。 (広島市まちづくり市民交流プラザ)
25日(木)	・「必ず聞いていただきたい経営者・人事担当者のためのゼロから始める『メンタルヘルスマネジメント』セミナー」を開催。(主婦会館) ・北海道支部例会を開催。
26日(金)	・国土交通省との懇談会・理事会・役員懇親会を開催。(ホテルニューオータニ)
29日(月)	・関西支部が幹事会・定例会・情報交換会を開催。(ホテルグランヴィア大阪)
8月1日(木)	・組織委員会「全住協ビジネスネットワーク」を開催。(弘済会館)
2日(金)	・特保住宅検査員研修兼制度説明会を開催。(高松国際ホテル)
5日(月)	・神山会長が石原伸晃環境大臣「国政報告会」に出席。 (ANAインターコンチネンタルホテル東京)
	・神山会長が麻生太郎財務大臣「政経セミナー」に出席。(ホテルニューオータニ)
	・「営業マネージャー向け実践講座」を開催。(あすか会議室)
9日(金)	・中国支部が「フラット35」等についてのセミナーを開催。(住宅金融支援機構中国支店)
20日(火)	・組織委員会「全住協ビジネスネットワーク」を開催。(協会会議室)

会報 全住協 通巻6号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会

(平成25年9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**

