

# 会報 全住協

2014  
1月



## 一般社団法人 全国住宅産業協会 会 長 神 山 和 郎

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

福島原発の廃炉に向けての作業が一步踏み出しましたが、東日本大震災の被災者は、依然として厳しい避難生活を余儀なくされております。一日も早い安定した居住環境の実現を願うものであります。

日本経済は、一昨年12月の政権交代後のアベノミクス効果によって、実質GDPが4四半期連続でプラス成長となるなど着実に上向いてきておりますが、中小企業・小規模事業者や地域経済には未だ十分浸透しておらず、国民全体が景気回復を実感できるまでには至っていません。

住宅・不動産市場は、消費税率引上げによる一定の駆け込み需要等に支えられ、新設住宅着工数はリーマンショック前の水準に戻りつつあります。しかし一方では、資材価格の上昇や労務費の高騰などの建設コストアップに加え事業用地の取得が大変難しい状況となっており、安定的な住宅供給に急ブレーキがかかることが危惧されております。

さて、消費税問題につきましては、これまで法律に基づく恒久的な制度として消費税率5%を超える金額を還付するなど、住宅には少なくとも今以上の負担を増やさない負担軽減が措置されるよう要望してまいりました。その結果、消費税負担増の緩和措置として、住宅ローン減税の拡充と、それによる負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対する給付措置（現金購入者も対象）を講ずることとなりました。4月から同制度が消費者に十分理解され、販売現場で混乱なく適切に運用されることが重要です。

平成26年度税制改正大綱では、消費税の軽

減税率導入について、「税率10%時に導入する」と明記されましたが、具体的な対象品目など詳細な制度の内容は今後検討することとなりました。是非とも

恒久的な負担軽減措置として、住宅取得に対する軽減税率の適用を強く要望するものです。

一方、新築住宅に係る固定資産税の軽減措置の延長、不動産取得税の特例措置の延長など住宅関連税制の適用期限の延長が実現し、加えてフラット35について10割融資を実施することとしており、消費税率引上げによる反動減の緩和に大きく寄与するものと思われます。

先に、長期にわたるデフレと景気低迷からの早期脱却と再生に向けた基本戦略の第三の矢として打ち出された「民間投資を喚起する成長戦略」を実現するためにも、住宅不動産市場の活性化は不可欠であり継続的に実効性のある施策を積極的に打ち出していただくことが極めて重要です。

本年も中堅・中小企業を取り巻く環境は厳しいものがありますが、いうまでもなく安全・安心で良質な住宅を供給することは、われわれ住宅供給事業者の責務であり、国民の豊かな住生活を実現するため、業界を取り巻く諸課題に全力で取り組んでまいります。

昨年4月に日住協と住協連が新設合併し、全国の中堅団体が大同団結した効果を最大限発揮するべく会員の英知と熱意を結集し、協会活動の充実に一層努めてまいりたいと存じます。会員並びに関係の皆様方の倍旧のご支援とご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、皆様方のますますのご発展とご健勝を祈念申し上げまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



## 明海大学企業推薦特別入学試験（B日程）について

当協会は平成17年3月に明海大学と「不動産学」の教育・研究に関する協定を締結し、不動産学の研究、人材の育成に取り組んでいるが、その一環として企業推薦特別入学試験要項に基づき明海大学不動産学部への志願者の推薦を行っている。

企業推薦特別入学試験（B日程）の概要は以下のとおり。

### 1. 趣旨

企業推薦特別入学制度は、明海大学が目指す「社会に開かれた大学」の趣旨により、社会の要請に応じて総合的かつ学際的な教育の機会を与える制度です。

### 2. 出願資格

(1) 明海大学不動産学部を第一志望とし、次の①から③のいずれかに該当する資格を有し、かつ(2)の要件を満たす者。

① 高等学校または中等教育学校または専修学校の高等課程を卒業(修了)した者及び2014(平成26)年3月卒業(修了)見込みの者。

② 通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2014(平成26)年3月修了見込みの者。(通常の課程以外の課程によりこれに相当する学校教育を修了した者を含む)

③ 学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2014(平成26)年3月31日までにこれに該当する見込みの者。

(2) 全住協に所属する企業に勤務している者、または同大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者。

### 3. 募集人員・入学試験日程

(1) 募集人員

不動産学部不動産学科35名

(実施済みA日程を含む)

### (2) 試験日程等

願書受付期間 1月30日～2月12日

試験日 2月23日

合格発表 2月27日

入学手続期限 3月10日

### (3) 試験会場及び合格発表場所

明海大学浦安キャンパス

### (4) 試験科目・試験時間

9:30 集合

10:00～ 面接(事前に提出された出願申請書等の内容に基づき実施します。)

### 4. 注意事項

本入学試験制度による入学者は、転学部はできません。

### 5. 出願手続き

(1) 入学検定料 30,000円

(2) 提出方法 特定記録・速達にて全住協事務局宛に郵送。

### 6. 書類請求・問合せ等

・(一社)全国住宅産業協会 事務局

T E L 03-3511-0611(担当:岩脇)

・明海大学浦安キャンパス入試事務局

T E L 047-355-5116

### 7. 合否判定

入学者の選抜は、面接、提出された書類等をもとに総合判断し、合格者を決定します。

## 目次

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| ・平成26年年頭所感                           | 2 |
| ・明海大学企業推薦特別入学試験(B日程)について             | 3 |
| ・平成26年度住宅・土地関係税制改正概要                 | 4 |
| ・「第2回住生活女性会議フォーラム」を開催                | 6 |
| ・全住協セミナー「究極の社員教育制度による超安定・高成長の企業経営手法」 | 7 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| ・賛助会員プロフィール<br>(住宅保証機構(株)、(株)コンベックス) | 10 |
| ・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介<br>(デュフレベース南麻布)    | 12 |
| ・2014冬耐震キャンペーンについて                   | 13 |
| ・国土交通省周知依頼                           | 14 |
| ・協会だより                               | 15 |

## 平成26年度住宅・土地関係税制改正概要

政府与党は、12月12日「平成26年度税制改正大綱」を発表した。消費税の軽減税率制度についての基本的な考え方と住宅・土地関連の主要項目は以下のとおりである。

### [平成26年度税制改正の基本的な考え方]

#### 消費税軽減税率制度

消費税の軽減税率制度については、「社会保障と税の一体改革」の原点に立って必要な財源を確保しつつ、関係事業者を含む国民の理解を得た上で、税率10%時に導入する。

このため、今後、引き続き、与党税制協議会において、これまでの軽減税率をめぐる議論の経緯及び成果を十分に踏まえ、社会保障を含む財政上の課題とあわせ、対象品目の選定、区分経理等のための制度整備、具体的な安定財源の手当、国民の理解を得るためのプロセス等、軽減税率制度の導入に係る詳細な内容について検討し、平成26年12月までに結論を得て、与党税制改正大綱を決定する。

### [住宅・土地関連の主要項目]

#### 1. 都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進

##### (1) 優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合の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)

- ・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次のとおり税率を軽減する。

|      | 所得税       | 個人住民税     | 合計        |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 本則   | 15%       | 5%        | 20%       |
| 特例   | 10%       | 4%        | 14%       |
| 軽減部分 | <u>5%</u> | <u>1%</u> | <u>6%</u> |

※法人の場合は、重課制度(長期5%、短期10%)が適用除外。(ただし、重課制度は平成28年度末まで課税停止。)

⇒適用期限を平成28年12月31日まで3年延長。

##### (2) 土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

- ・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3年3か月間(平成29年3月31日まで)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

#### 2. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

##### (1) 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)

- ・新築住宅に係る固定資産税の減額措置

一般の住宅：3年間 税額1/2減額

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。

##### (2) 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)

#### 【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

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%

#### 【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



## 税制改正結果概要

### 【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

⇒適用期限を平成28年3月31日まで2年延長。

### (3) 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)

#### 【譲渡損に係る繰越控除・譲渡益に係る課税の繰延べ】

居住用財産の買換え等に係る特例措置(譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除)について、譲渡益に係る課税繰延べの場合の譲渡資産価額要件を1億円以下に見直した上で適用期限を平成27年12月31日まで2年延長。

### (4) 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・拡充(所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・不動産取得税)

#### 【買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設】

・買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。

・買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げること、消費者

の負担を軽減する。

所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）＝適用期間：H26.4.1～H28.3.31

【中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用】

・現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。

・こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

住宅ローン減税、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等、既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

### 3. その他

宅地建物取引業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長（不動産取得税）

⇒適用期限を平成28年3月31日まで2年延長。

12月12日に以下の項目を含む平成25年度補正予算案が閣議決定された。

（独）住宅金融支援機構が行うフラット35（買取型）について融資率上限の9割から10割への引上げ等を実施。

## 地盤ネット(株)が会員向けに地盤品質証明書の補償期間を20年に延長

地盤調査の解析サービスを提供する地盤ネットは、会員向けに地盤品質証明書の適用期間をこれまでの10年から20年に延長した新商品を発売した。これまで瑕疵担保履行法で定められた住宅主要構造部分の瑕疵担保責任期間に対応し10年の補償適用としていたが、住宅供給会社が高リスクを負う可能性のある「不法行為による賠償責任」について20年に及び責任を問われる可

能性があることから、長期補償のニーズが高まっていることを受け商品化した。

20年の長期補償を提供する裏付けとして、20年間の一括保険契約を大手損害保険会社と締結することなどにより実現した。更新手続きを必要としない地盤の長期補償制度は、住宅地盤業界初。対象は、全住協企業会員及び団体会員協会所属会員。

## 「第2回住生活女性会議フォーラム～Join Hands!2～」を開催

当協会では、組織委員会に女性経営者・女性社員等で構成する住生活女性会議を設置し、女性ならではの感性を活かした人間と住宅の望ましいあり方の探究や交流・情報交換などを目的として活動を行っている。この住生活女性会議による「第2回住生活女性会議フォーラム～Join Hands!2～」を去る11月27日(水)に東京ウィメンズプラザで開催した。

フォーラムの第1部では、同会議座長の柳内光子氏と副座長の北澤艶子氏が基調講演を行い、共に経営者としての豊富な経験を基に住宅不動産で女性が果たす役割や心構えなどを参加者に訴えた。その後、「これからの日本の住宅と女性の役割」をテーマにグループディスカッションを行い、消費増税後の不動産業界の展望など意見交換を行った。

また、第2部では、来賓の国土交通省住宅局住宅生産課長 伊藤明子氏が「住宅不動産は、これまでの箱を提供する時代から暮らしを提供する時代になっている。暮らしや生活に密着し、従来の概念に捉われていない女性が発言することが大事だ。」と呼びかけて乾杯を行った。その後、参加者同士情報交換を行い、互いに交流を深めた。

当日の参加者は、約110名。フォーラムの概要は、以下のとおり。

### [第1部]

#### (1)開会挨拶

入澤 智文 氏(理事・組織委員長)

#### (2)基調講演

講師

柳内 光子 氏(住生活女性会議座長)

北澤 艶子 氏

(住生活女性会議副座長)

#### (3)グループディスカッション

「これからの日本の住宅と女性の役割」



▲柳内座長



▲北澤副座長

コーディネーター

田原 祐子 氏(株ベーシック)

パネラー

竹内 美樹 氏(株新建新聞社)

福田 善紀 氏

(株リフォーム産業新聞社)

小野 有理 氏

(リクルート住まい研究所)

朝井 要 氏(株ニッテイライフ)

上田 照子 氏

(株花沢コーポレーション)

京田 景子 氏

(株エフ・ジェー・ネクスト)

#### (4)閉会挨拶

小林 美穂 氏(住生活女性会議委員)

### [第2部]

#### (1)開会挨拶

三村 光一 氏(常務理事)

#### (2)来賓挨拶・乾杯

伊藤 明子 氏

(国土交通省住宅局住宅生産課長)

#### (3)交流・懇親

#### (4)閉会挨拶

寺田 勤江 氏(住生活女性会議委員)



▲グループディスカッション

# 「究極の社員教育制度による超安定・高成長の企業経営手法」

講師：エリアリンク(株) 代表取締役 林 尚道 氏

総務委員会にて講演会を開催いたしました。その内容について下記にご紹介いたします。

## 当社の事業内容

本日は賃貸管理業の方もいるでしょうが、デベロッパーの方が多いと思います。不動産業といっても実に様々な業態があります。以前、私はデベロッパー事業もしていたのですが、キャッシュフロー経営がしにくく苦勞しました。初めからお金を生んで、物件が売れなかったら売れなかったで家賃が入るといのは収益不動産しかないと考え、現在当社が主力としているトランクルームなどのストレージ事業や貸会議室などのストック型ビジネスに主軸を移しました。

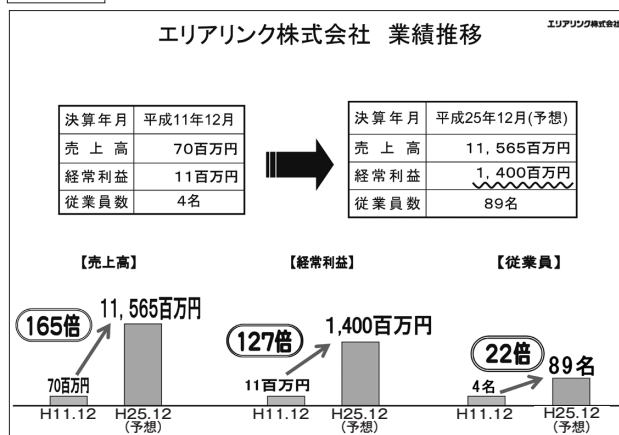
ストレージ事業は、アメリカでの市場規模は約2兆円で、アメリカ映画産業の約2倍に当たります。

資料1のとおり、ストレージ事業を開始した平成11年12月期と今期（平成25年12月期）予想で比較すると、経常利益が11百万円から1,400百万円へと127倍、従業員は4名から89名と22倍に成長しています。自己資本比率は約55%、キャッシュも40億円位あります。借入金の元金支払が年間約7億円、減価償却費が年間約7億円ありますから、14億円の利益が現金として每期残ることになります。ここまで来るのに様々なことがありました。

まず、「貸地事業」がニッチ分野であったことが幸いしました。非常に地味なのでしょう。やりたがる事業者はほとんどいませんでした。この事業を展開していく中で、やがてコンテナを置かせてくれという会社が出てきました。そして、やたら借ります。コンテナを置いて収納スペースとして貸し出しているのです。当社でもその事業を展開していった結果、現在ではコンテナとトランクルームを合わせて約45,000室になりました。おそらく日本一です。

日本での市場はこれからも伸びると予測され

## 資料1



ており、収益性も固い事業です。そして、稼働率が80～90%になると、そこから下がりにくくなります。確かに解約もありますが、すぐに埋まる非常にすばらしい事業です。他社で同じような事業を始めてもすぐ撤退してしまったのですが、当社は毎年100～150か所をオープンする勢いで根気良く続けていきました。

今年からは当社でも空きビルを買ってストレージビルを作っていこうと計画しています。

## エリアリンクマスター

一般的に、不動産業は結果が出ないとクビになる場合が多いと思います。業界的にも、人を育てるというよりは各個人に任されている感じですが、本日は当社の「エリアリンクマスター」をご紹介します。

この方法を始めた背景をお話しますと、自分は新卒1号として千曲不動産(株)（現在のスタートコーポレーション(株)）に入社しました。当時、自分は何も知らない、何もできないということが悔しくて、まず一番に出社しよう、掃除は誰にも負けないと気合を入れて掃除していました。他にも勤務態度が認められ、2年目には支



店長になりました。周囲は皆「あいつは失敗する」と言っていたのですが、一番になりました。とにかく仕事が忙しかったので自分なりに色々な工夫をしたものが、今の「エリアリンクマスター」の原形につながります。

その後、当社を興しますが、リーマンショック時には200億円近い有利子負債を抱えました。1年半後に資金ショートする可能性があり、金融機関にリスケの相談などもして何とか3年位で借金もほとんど返しました。その時にふと考えました。頑張ってお金持ちになって何が良いのだろうと。それよりも良い会社、社員や社員の家族が喜ぶ会社を作りたいと思いました。自分が引退してからでも社員が育つにはどうしたら良いかと必死に考えました。

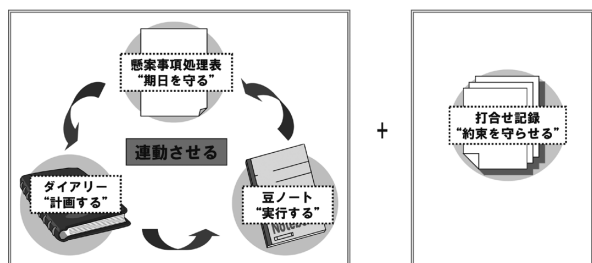
そして、この「エリアリンクマスター」ができました。これは4つのツールがあります。懸

## 資料2

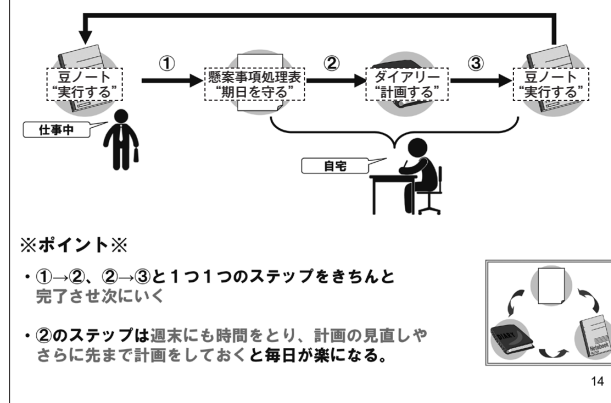
### エリアリンクマスターとは

エリアリンクマスターは、段取り八分の考え方をベースに発展させた仕事術です。

図の4つのツールを使います。使いこなすことで未来のための仕事が出来、未来が作れるようになります。



### 一日の流れ



案事項処理表、ダイアリー、豆ノート、打合せ記録です（資料2参照）。

当社の社員は休日の2時間程度を使って来週や再来週、今月どうするかという予定をダイアリーに全部記入します。休み明けにチェックされますから、必ずやってきます。前日は豆ノートにダイアリーの予定を転記して、隙間時間には懸案を記入します。これにより、豆ノートだけ持って行動できますし、朝から一気に仕事が入っている状態になります。そして、豆ノートの右には、その日に起こった課題を懸案として書くようにして、それをまた懸案事項処理表にいつまでに終わらせるかと書き入れるようにします。懸案事項処理表には自分の抱える仕事と期日がすべて書き出され、終わるとそれをチェックしていきます。

社員は毎日家に帰って30分程度かけてこれらの作業を行っています。エリアリンクマスターの試験があり、定めた期間内に資格を取得できない場合は契約社員になることもあります。当社では全員受かりました。これは自分で継続しなければいけないし、途中でチェックも入ります。打合せ記録には、約束したことを書き、互いにサインをします。この4つを行っています。

ただ、優秀な人は大体これに近いことを既にやっているでしょう。当社では、この仕組みにより仕事が2倍できるようになりました。昔は夜中に会社に泊まる社員もいたのに、今では午後7時までには帰っていますし、仕事もとても楽しそうです。計画を立てるということは自分の趣味などにおいても同様です。自分の人生を何となく生きるのはもったいないことです。

また、毎月1万円ずつ貯めよう、1年後に12万円、10年後には120万円貯金すると目標を立てたときに、皆さんはあまりの気の遠さに諦めてしまいがちですが、少しずつ続けていくと「もっと貯金額を増やしてみよう」とか何かしら変化が生じてきます。良いと思ったら頭で考えずに何でも続けてみたら良いと思います。



## エリアリンク前倒し年間スケジュール

当社には「エリアリンク前倒し年間スケジュール」というものがあり（資料3）、1月～12月までを1年間として、1～6月を「バッファ期間」と呼んでいます。年間事業計画の6～7割を終わらせ、それができると全員で海外旅行に行きます。

7～9月は「リフレッシュ期間」、別名「種まき期間」です。オーナー様を訪問したり、営業リスト等のデータを作成したり、がむしゃら期間や翌年に向けての準備を行います。

10～12月は「がむしゃら期間」で種まき期間の準備を生かして通常の1.5～2倍の数字を上げます。10～12月に現場の契約をすると、オープンが翌年1～3月に集中します。そこでほとんど年間計画の半分以上が終わってしまいますから、10～12月で翌年の前半は、ほぼ固まることになります。

「エリアリンク前倒し年間スケジュール」をすごい勢いでやっているの、来年は利益が20億円近いのではないのでしょうか。それも年々徐々に上がってく利益です。社員数も今増えていますし、新卒採用社員も今年で全体の4割になります。「前倒しでやれば、こんなに仕事が楽なのか」、「エリアリンクマスターを昔から実行していれば良かった」と社員はよく言います。

当社は伸びているし、同様に社員も力をつけたい、力がついてきているという実感を持っています。「成績を上げる」のは目に見えやすいですが、「自分の成長」の実感は仕組みを整えないと難しいと思います。

## 最後に

社長の仕事は、どうやったら社員がやる気になるか、どうやったら良い人材を採れるかを模索することではないでしょうか。

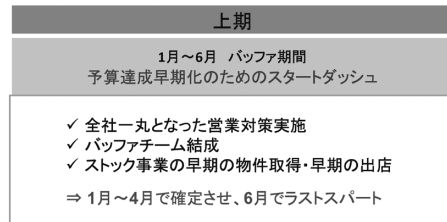
昔は、「自分が稼いで社員を養うのだ、自分が頑張らなければ会社が潰れてしまう」と思い、トップダウン経営を進めていましたが、社員の定着率は良くありませんでした。一方、改善提

## 資料3

### 稼ぎ力戦略～エリアリンク年間前倒しスケジュール

Exciting Company  
Arealink Co., Ltd.

12か月を3つの期間に分け、それぞれの期間で注力するポイントを明確化



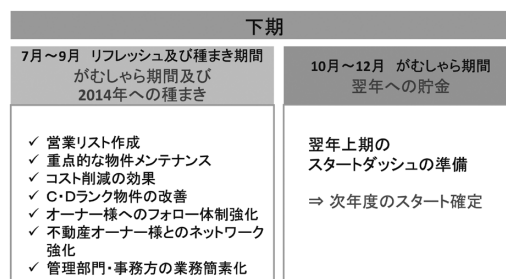
上期に期初予算の72.1%を達成

※経常利益ベース

Page-19

### 稼ぎ力戦略～エリアリンク年間前倒しスケジュール

Exciting Company  
Arealink Co., Ltd.



2014年(次年度)の準備

Page-20

案制度などのボトムアップ手法を取り入れてからは「社員はこんなにも働くし、頑張るし、アイデアも出す。社員皆が頑張っていれば出来る」と実感するようになりました。

「会社」は社長ではなく、社員で決まるのではないのでしょうか。社員にどれだけ能力を発揮させるかが重要です。

また、社員の家族の応援なくして会社は成り立ちませんから、社員と社員の家族の幸せを考える、家族も会社を好きになるような仕組み作りを考えることも大切です。これらのことはすべて地味ですが、社員が成長して輝く姿を見るのはとても嬉しいものです。社員がどうやったらやる気になるかを考えるだけで、会社は大きく変わるのではないのでしょうか。

(文責編集部)

## ◆ 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＝

### 住宅保証機構(株)

#### 【事業内容】

住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険法人として、すべての住宅事業者の皆様向けに、「住宅瑕疵担保責任保険」「住宅瑕疵担保責任任意保険」などを取り扱っています。

#### 【会社の特徴】

財団法人住宅保証機構が住宅瑕疵保証のパイオニアとして30年の歴史の中で培ってきた実績と信頼性を継承するとともに、全国の建築住宅センターや建築士会を始めとする当社の保険・検査取扱窓口のネットワークや技術力を生かしながら、地域密着のサービスを展開しています。

#### 【セールスポイント】

弊社は、「住宅性能保証制度」の創設以来、行政及び関係機関等と連携しつつ住宅瑕疵保証制度の普及に努めてきました。この30年以上にわたる制度の運用の中で、設計施工基準の設定、検査の拡充、事故処理体制の充実などを重ねてきました。これらの実績・ノウハウが、現在の「まもりすまい保険シリーズ」の運営にも生かされています。

#### 【取扱商品】

##### 《まもりすまい保険シリーズ》

- ◆まもりすまい保険：住宅の新築時、新築住宅の販売時に利用できる10年間の保険です。
- ◆まもりすまい既存住宅保険：既存(中古)住宅の売買時に利用できる保険です。宅建業者が販売する既存住宅を対象とした「宅建業者売主型」と、個人が売買する既存住宅に対して検査機関が行う瑕疵保証を補完する「個人売主型」があります。
- ◆まもりすまいリフォーム保険：リフォーム工事を行う住宅を対象とした保険です。
- ◆まもりすまい売買・リフォームセット保険：売買後にリフォーム工事が実施される既存住宅を対象とした保険です。
- ◆まもりすまい大規模修繕かし保険：4階建以

上または500㎡以上の共同住宅の大規模修繕工事を対象とした保険です。

##### 《その他のサービス》

- ◆まもりすまい倶楽部：まもりすまい保険等の届出事業者さま・登録事業者さまの万が一の備えと安定経営をお手伝いする会員制度です。会員の皆様はPL保険が自動的にセットされるほか、建設工事保険や賠償責任保険が低廉な保険料でご利用できます。
- ◆「保険法人検査実施確認書」発行業務：住宅瑕疵担保責任保険と同等の検査を実施し、「すまい給付金」の給付要件の一つである「保険法人検査実施確認書」を発行します。
- ◆住宅完成保証制度：住宅事業者が倒産等により、住宅工事を継続できなくなった場合に、発注者の負担を最小限に抑えて住宅完成をサポートします。
- ◆地盤保証制度：地盤調査や補強工事の瑕疵により住宅が不同沈下した場合、登録地盤会社に補修費用の一定割合を保険金としてお支払いいたします。
- ◆まもりすまいカルテ(住宅履歴情報サービス)：住宅所有者さまの住宅履歴情報を登録住宅事業者を通してお預かりし、長期間蓄積するサービスです。

##### 【全住協メンバーへのメッセージ】

まもりすまい保険シリーズを通じて全住協会員事業者様のサポートをさせていただきたいという思いで入会いたしました。「住宅瑕疵担保責任保険」や「すまい給付金」に関わることに、何なりとご連絡ください。

#### 会社プロフィール

代表者：那珂 正

業務開始日：平成24年4月2日

所在地：〒105-0011 東京都港区芝公園3-1-38  
芝公園三丁目ビル

T E L：03-6435-8870

F A X：03-3432-0571

U R L：<http://www.mamoris.jp/>

## (株)コンベックス

### ◆事業内容

テレマーケティングシステム「テレオールワン」を始めとしたシステム開発・販売を行っております。また、システムの販売に合わせて、営業に関する研修・セミナー・コンサルティング事業、回線サービス事業等も行っております。

### ◆会社の特徴

『マーケティングインフラカンパニー』、これが当社の経営理念です。電気やガス、水道といったインフラ同様、営業のインフラとして、あって当たり前のものでシステムを普及していき、あらゆる企業の生命線であるマーケティング（顧客開拓）を革新したいという思いが込められています。

### ◆セールスポイント

当社の強みは、システムの完成度。「テレオールワン」は発売以来8年経ちますが、既存ユーザー様の様々なご要望を可能な限り反映してきていますので、かなり使いやすい実践的なシステムに仕上がっています。

そして数多くのお客様の営業現場を支援してきたノウハウから生まれたデジタルマーケティングツール「デジマ」が今期から加わり、お客様のマーケティングからセールスまでの営業プロセスを一貫して支援できる体制が整いました。

また、コンサルティングや研修・セミナー事業を合わせて行うことにより、単なるシステム提供に留まらない、営業支援の総合サービス会社としての立ち位置を確固たるものにしています。

### ◆取扱商品

#### 1. テレオールワン

アウトバウンド（発信）専用のテレマーケティングシステム「テレオールワン」は、極めて実践的かつ使い易いシステムです。

いわゆる「テレアポ」等の新規開拓系の業務から、「インサイドセールス」といった潜在顧客の発掘・育成業務まで、幅広いシーンでの使用が可能です。

#### 2. デジマ

いまや、将来の顧客は必ず自社サイトに訪れます。当社の「デジマ」は、自社サイトからリアル営業までに必要となるデジタルマーケティングの手法（メールマーケティングやWEBトラッキング等）をクラウドで提供しています。これまで数多くの営業現場を支援してきた当社



ならではの、かゆい所に手が届くデジタルマーケティングが可能になります。

### 3. コンサルティング、研修・セミナー

主に営業（電話営業）やインサイドセールス確立に関するコンサルティングを実施しております。また、電話営業に関するオープン研修や経営者向けの営業強化セミナーも、全国主要都市で多数開催しています。今後は、デジタルマーケティングに関するセミナーも開催予定です。

### 4. テレオールライン

電話料金を秒単位で課金するという回線サービスです。アウトバウンドの顧客を多数抱える当社がキャリアから引き出した特別な料金体系が提供可能です。特に、BtoCの新規開拓系の架電が多いお客様に好評です。

### ◆今後の事業展開

テレマーケティングシステムのニーズに応えていくことを主力としつつ、今期リリースしたデジタルマーケティングシステム「デジマ」の機能を拡充させて行き、より多くのお客様の営業を総合的に支援していきたいと考えております。

### ◆全住協メンバーへのメッセージ

IT技術の進歩に伴い、営業手法も時代に合わせた変化が求められているのではないかと思います。ぜひ、会員の皆様の、その変化への対応のお手伝いさせていただければと考えておりますので、お気軽にご相談くださればと思います。

### 会社プロフィール

代表者：美里 泰正

設立：2005年12月

所在地：〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-15-1  
渋谷クロスタワー 15階

T E L：03-5774-3181

F A X：03-5774-3190

U R L：http://www.comvex.co.jp



## 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

企画・開発部門

#### 「デュフレベース南麻布」

(株)サジェスト

##### 【企画・開発コンセプト】

幹線道路沿いの開発が進む一方、都心には様々な法規制により有効に開発されず放置されてきた土地が点在する。しかし、そこには何か異なる発想での開発手法が残されているかもしれない。本プロジェクトは、このことを見直すきっかけとなり、その優れた具体例となり得るものである。

南麻布の閑静な本敷地は接道が8m未満であり、法律上延床面積1,000㎡以上のいわゆる大きなマンションが計画できない。そのため開発されずに放置されてきた本敷地に重層長屋形式の集合住宅を建築し、18戸のメゾネット住宅を分譲した。

住み手のオーダーに柔軟に対応できる「カスタムオーダーシステム」を新たに採用し、フレキシビリティを確保。ご購入のお客様に無償で100万ポイントを付与し、そのポイントを使用して50項目にも及ぶ選択肢の中から自分のライフスタイルに合った設備機器のチョイスやグレードアップ、内装材を選ぶことのできるシステムを設定し、全住戸がそれぞれ個性のある内容に変更可能にすることにより、魅力とこだわりにあふれた住空間を提供できた。

##### 【商品企画】

「地下1階と1階」と「2階と3階」の2住戸の積層をユニットとし、プランニングされています。敷地の外と中をオートロックエントランスゲートにより明確に分け、駐輪場もセキュリティ内に配置しさらに防犯カメラを設置。

外観デザインは丹念に打たれた美しいコンクリート打放しと、ムラのある上質なダークブラウンタイルを使用し、すっきりとした中にもこの場所に相応しい質感とコントラストを表現し



ている。

住戸玄関ドアはオリジナルデザインでブラウンのコールテン鋼を使用した重厚な一体型玄関ドアパネルを採用し、落ち着いた照明計画も伴い、共用廊下でありながらも独創的な雰囲気を醸し出している。

##### 【企画・開発成果】

新しい「カスタムオーダーシステム」はいままでと違った住まい手のニーズに合致し、早期完売に至った。

いままでのお仕着せの仕様ではなく、自分の住まいを自分のライフスタイルに合わせて細かくチョイスすることで本当のニーズに応えることができた。

また、本事業は公益財団法人日本デザイン振興会による「グッドデザイン賞2012」を受賞し、高く評価された。

##### 【物件概要】

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 敷地面積  | 497.94㎡                |
| 住戸面積  | 62.01～78.84㎡           |
| 延床面積  | 1,265.07㎡              |
| 構造・規模 | 鉄筋コンクリート造地下1階<br>地上3階建 |
| 住戸総数  | 18戸                    |



## 2014 冬 耐震キャンペーンについて

東京都では、平成26年1月11日から25日まで耐震キャンペーンを開催し、当協会が主催する「耐震化実践アプローチセミナー」など以下のイベントを行います。

### [当協会主催]

#### ●「耐震化実践アプローチセミナー&個別相談会」

日時 平成26年1月25日(土) 13:00~16:00

会場 都庁第一本庁舎 5階 大会議場

定員 500名(事前申込制)

申込 (一社)全国住宅産業協会

TEL 0120-363-232

(内容)

「東京都の耐震化推進条例とその対策」

緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明

安全で安心な生活を送るために

定員 55組(事前申込制)

#### ●体験バスツアー

日時 平成26年1月16日(木)、17日(金)

集合 9:45 東京臨海広域防災公園

定員 一回20名(事前申込制)

(見学先)

東京臨海広域防災公園、東京大学地震研究所

#### ●耐震改修事例見学会

日時 平成26年1月16日(木)、17日(金)

集合 13:30 都庁第一本庁舎 1階ロビー

定員 一回20名(事前申込制)

(見学先)

16日: 蓮根ファミリーハイツ(板橋区)

17日: クラウンハイツ(江戸川区)

### [その他]

#### ●マンション耐震セミナー

日時 平成26年1月11日(土) 13:30~16:30

会場 都庁第二本庁舎 1階二庁ホール

定員 150名(事前申込制)

#### ●耐震助成制度と賃貸経営・相続セミナー

日時 平成26年1月18日(土) 13:00~17:00

会場 都庁第一本庁舎 5階 大会議場

定員 500名(事前申込制)

申込・詳細は「東京都耐震ポータルサイト」

<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/>をご覧ください。

### [東京都主催]

#### ●耐震フォーラム「明日かもしれない その日のために」

日時 平成26年1月21日(火) 13:30~16:15

会場 都庁第一本庁舎 5階 大会議場

定員 500名(事前申込制)

(内容)

講演①「あなたと家族を守る～建物と心の耐震対策～」

講演②「近年の被害地震と建物の耐震化」

講演③「住宅金融支援機構の耐震改修等に関する融資について」

#### ●耐震化個別相談会

日時 平成26年1月21日(火) 14:00~17:00

場所 都庁第一本庁舎 5階 レセプションホール

## 伊豆大島、フィリピンの台風被災地に義援金

当協会は、このたび災害支援規程に基づき、台風26号による伊豆大島、台風30号による

フィリピンの被災地に対し、日本赤十字社を通じてそれぞれ義援金100万円を送った。

## 国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土交通省担当部局より、周知依頼がありました。

国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という。）を定めている。

この事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であるとともに、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっている。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられる。このよう

な無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものである。

ついては、本制度の趣旨を御理解の上、貴団体加盟事業者に対して、業務に際しての法の遵守や事後届出制の国民への周知について、徹底方願いたい。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であることについても、併せて周知徹底されたい。

### 宅地建物取引主任者法定講習会のご案内

#### 1. 講習日

平成26年3月7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26年3月7日～平成26年9月6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. 申込み受付締切日

定員になり次第締め切ります。

#### 5. 申込み方法

詳細はお問い合わせください。または協会ホームページをご参照ください。

##### (1) その他

①会社の宅建免許番号を控えてきてください。

②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。

#### 6. 申込み・問合せ等

（一社）全国住宅産業協会 事務局

TEL 03-3511-0611

#### 7. 講習会場

連合会館

（J R御茶ノ水駅聖橋口徒歩5分）

## 協会だより

### 委員会開催状況

#### [総務委員会]

日 時 平成25年12月3日(火) 17:30~20:30  
場 所 銀座季楽  
議 事 全住協協会交流会、台風被害への対応等の報告を行った。

場 所 スクワール麹町

議 事 地域活性化小委員会(戸建第4小委員会)の設置についての審議並びに「土地の仕入れを確実にする、土地仕入差別化戦略について」「住宅着工予測と戸建分譲市況展望」の講演会を開催した。

#### [政策委員会]

日 時 平成25年12月12日(木) 18:00~20:30  
場 所 富麗華  
議 事 政策活動についての報告等を行った。

#### 代表者変更

会 社 名 アール・エー・アセット・マネジメント株式会社  
新代表者 室田 一治

#### [戸建住宅委員会]

日 時 平成25年12月9日(月) 15:00~17:20

### 業務日誌

|           |                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| 11月22日(金) | ・特保住宅検査員研修を開催。(札幌第一ホテル)                             |
|           | ・公正競争規約研修会を開催。(弘済会館)                                |
|           | ・耐震プロジェクトリーダー打合せ会を開催。(協会会議室)                        |
| 27日(水)    | ・神山会長が高村正彦衆議院議員「囲む会」に出席。(東京プリンスホテル)                 |
|           | ・第2回住生活女性会議フォーラムを開催。(東京ウィメンズプラザ)                    |
| 28日(木)    | ・神山会長が日本住宅建設産業厚生年金基金制度基本問題検討委員会に出席。<br>(ホテルニューオータニ) |
|           | ・神山会長が秋元司衆議院議員「未来を語る会」に出席。(東京プリンスホテル)               |
|           | ・特保住宅検査員研修を開催。(協会会議室)                               |
|           | ・北海道支部例会を開催。                                        |
| 29日(金)    | ・全住協ビジネスネットワークを開催。(協会会議室)                           |
| 12月3日(火)  | ・総務委員会を開催。(銀座季楽)                                    |
| 4日(水)     | ・神山会長ほか(公財)東日本不動産流通機構理事会に出席。(京王プラザホテル)              |
| 5日(木)     | ・委員長会議を開催。(ホテルニューオータニ)                              |
|           | ・在京五役懇親会を開催。(ホテルニューオータニ)                            |
| 9日(月)     | ・戸建住宅委員会を開催。(スクワール麹町)                               |
| 12日(木)    | ・政策委員会を開催。(富麗華)                                     |
| 13日(金)    | ・宅地建物取引主任者法定講習を開催。(連合会館)                            |
| 16日(月)    | ・組織委員会を開催。(弘済会館)                                    |
| 17日(火)    | ・神山会長が(公財)東日本不動産流通機構正副理事長会に出席。(瓢喜)                  |
|           | ・流通委員会を開催。(弘済会館)                                    |
| 18日(水)    | ・神山会長が後藤田正純衆議院議員「朝食勉強会」に出席。(ホテルニューオータニ)             |
|           | ・神山会長が中川雅治参議院議員「励ます会」に出席。(東京プリンスホテル)                |
|           | ・中高層新規委員会を開催。(弘済会館)                                 |
| 20日(金)    | ・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10号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会  
(平成26年1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的確な**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.06-6768-7855 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巻町田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

