

# 会報 全住協

2015  
4月



一般  
社団法人

全国住宅産業協会

## 新入会員懇親会を開催

—平成26年度は、企業会員35社、団体会員2団体、特別会員1団体、賛助会員40社が入会—

当協会は、去る3月20日(金)にホテルニューオータニで平成26年度に入会した会員と推薦会員、協会役員、組織委員との懇親会を開催した。

平成26年度は、正会員(企業会員)35社、正会員(団体会員)2団体、正会員(特別会員)1団体、賛助会員40社が入会し、会員数は、正会員530社・17団体、賛助会員175社(平成27年3月31日現在)となり、団体会員への加盟会社をあわせて1,513社・17団体を数えることとなった。

冒頭、入澤組織委員長が「ビジネスの世界はうまくいかないことが多い。そんな時にほかの仲間がどう対応し、どう乗り切っているのかを見たり聞いたりすることができるのが全住協の良いところ。会員同士の交流を深め、事業に役立ててもらいたい。」と歓迎の挨拶を行った。また、神山会長は「中堅企業の集まりと言われる全住協だが、実力は日本一であると自負して



▲神山会長

いる。今後も発展する協会でありたいと思っているので、協力をお願いしたい。」と呼びかけた。

続いて、三村常務理事の発声による乾杯の後、新会員より各社の業務内容など自己紹介が行われた。懇親会では、和やかな雰囲気の中、相互に情報交換を行うなど交流を行った。当日の参加者は、新会員83名を含め約190名。

なお、協会では今後も入会のメリットを訴え、組織の拡大に努めていく。入会に関する推薦、問合せ等は、事務局(TEL:03-3511-0611)担当加藤まで。



▲三村常務理事による乾杯



▲新入会員の自己紹介

### 目次

- ・新入会員懇親会を開催……………2
- ・平成27年度事業計画を決定……………3
- ・コンプライアンスの徹底について……………7
- ・全住協セミナー「デベロッパーができる身近な地震対策」……………8
- ・平成27年度優秀社員・優秀技能者表彰の募集について……………11
- ・会員紹介「私が社長です。」(大和地所レジデンス株)……………12
- ・協会だより……………13

## 平成27年度事業計画を決定

当協会は、3月20日に開催した理事会において以下のとおり平成27年度事業計画を決定した。

わが国経済は、円安と株価の上昇や急激な原油安の進行などの要因により、デフレ脱却に向け着実な進展が見込まれるとされている一方で、消費税率引上げ以降の個人の消費マインドの弱さや海外景気の下振れなどによる景気の下押しが懸念される。

住宅不動産業界にあっては、新設住宅着工戸数の減少に加え、住宅建築資材の高騰や、建設技能労働者の不足等による建設コストの上昇など我々中堅住宅不動産事業者を取り巻く環境は一層厳しさが増している。

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1,500社を擁する団体として、住宅取得に係る消費税の軽減税率の導入を始めとする政策課題について、提言・要望活動を展開しその実現を図るほか、環境に配慮した住宅の供給など、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並びに消費者の利益の確保に寄与する。

加えて、住宅の省エネに係る動向や改正建築基準法の施行など住宅供給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27年度の事業計画を次のとおり定める。

### 基本方針

#### 1. 政策活動・提言

住宅取得に係る消費税10%時の軽減税率の導入、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かるでの普及を図る。

(2) 建築物の耐震化の促進を引き続き行うほか、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) (一社)北海道住宅都市開発協会を幹事協会として、第48回全国大会を札幌で開催する。

### 第一 政策活動・提言

#### 1. 消費税

平成27年度税制改正大綱の中で、「消費税の軽減税率制度については、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。平成29年度からの導入を目指して、対象品目、区分経理、安定財源等について、早急に具体的な検討を進める。」ことが明記された。与党税制協議会では、「消費税軽減税率制度検討委員会」において制度案策定への検討を進めている。住宅取得についても軽減税率を適用するよう、引き続き関係団体と連携しつつ要望活動を行う。

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

新築住宅の固定資産税の軽減措置、特定の居住用財産の買換え特例措置の延長など平成28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、金利引下げ幅・期間、審査の状況、審査基準等について改善要望を行う。

(2) 住宅ローンの審査状況等、フラット35の10割融資の利用実態について、必要に応じてアンケート調査を実施する。

(3) 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) 住生活基本法に基づく住生活基本計画は10か年計画として定められているが、本年はお

おむね5年ごとに見直すとされている年に当たするため、同計画の目標と基本的な施策等について検討を行う。

- (2) エネルギー基本計画では、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされているが、とりわけ一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準（仮称）への適合性を確保するための措置を講ずる建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案が提出されることから、同法及び義務化に関連する情報を継続的に把握するとともに、適宜情報交換を行う。
- (3) 木造建築関連基準、構造計算適合性判定制度の見直し、仮使用承認制度における民間活用、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化などを内容とした改正建築基準法が本年6月から施行されるため、その内容について周知を図る。
- (4) 災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、無電柱化の推進に関する基本理念、国の責務等、推進計画の策定その他事項を定めた無電柱化の推進に関する法律案の成立に備え、適宜情報交換を行う。
- (5) 民法（債権関係規定）の改正を控え、「民法改正問題勉強会」の動向等に留意しつつ、引き続き情報の把握に努める。また、不動産取引に係るガイドライン等が検討される場合には協力する。
- (6) 改正された宅地建物取引業法において、宅地建物取引士に対し信用失墜行為の禁止等の規定が新たに盛り込まれたため、その周知徹底を図る。

### 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

- (1) 「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、長期優良住宅先導的モデル事業に採択された「戸建住宅の維持管理を支援する仕組み構築事業」のうち、長期修繕計画及び修繕積立金の考え方等について調査研究を行う。
- (2) (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、既存住宅における長期優良住宅の認定制度について、認定基準や評価手法を整備することとされているため、検討経過に留意し、必要に応じて提言等を行う。
- (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り組みに対し、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、ゼロ・エネ住宅、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。
- (3) 既存住宅に係る住宅性能表示制度について耐久性・省エネに関する評価項目が整備される予定となっているため、検討経過に留意し、必要に応じて提言等を行う。
- (4) 省エネ住宅の新築やエコリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る事を目的とし、一定の省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームに対しポイントを発行する省エネ住宅ポイント制度について、会員への周知を行うとともに、申請窓口として受付業務を行う。

### 5. 建築物耐震化への対応

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さらに推進するとともに、引き続き他の地域への拡大を図る。

### 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) 中古住宅等の流通市場を活性化していく観点から、買取再販やインスペクションの実施等消費者が中古住宅をより円滑に取引できる環境の整備について調査研究を行う。
- (2) 住宅のリフォーム市場が年々拡大していることから、リフォームの実施による住生活の向上や流通時に価値が認められる既存住宅について調査研究を行う。
- (3) 会員の行う中古住宅取引を支援するために定めた、中古住宅流通時におけるインスペクションの項目、様式等の利用について周知を図るとともに会員向けにインスペクションサービス等を提供する関連事業者との連携を視野に入れた検討を行う。
- (4) (公財) 東日本不動産流通機構で策定される中古住宅取引で利用される売買契約書等について、会員への周知等について協力する。
- (5) 賃貸取引と法人間取引における重要事項説明において、ITを活用する社会実験が開始されることから、会員への情報提供を行うとともに調査研究を行う。

### 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) 時代の変化に対応した新しい事業、企業経営の安定に資する諸方策、土地の有効活用等について事例をもとに調査研究を行う。
- (2) 「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。

## 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、会員間の意思疎通の円滑化を図る。
- (2) 団体会員が行う講演会・セミナー等の社会貢献事業を助成する。
- (3) 支部の活動に資する事業を実施するほか、支部の法人化を推進する。
- (4) 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、会員相互間の交流を深める。

### 2. 第48回全国大会

(一社) 北海道住宅都市開発協会を幹事協会として、10月に札幌において第48回全国大会を開催し、全住協の会員相互の緊密な交流を図るとともに、大会決議の実現に向けて政府等関係機関に対する要望活動を推進する。

### 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。
- (2) 不動産取引から反社会的勢力の排除が求められているため、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

## 平成27年度事業計画

から、個人情報保護法、犯罪収益移転防止法、消費者契約法、消費生活用製品安全法を始め、不動産公正競争規約等不動産関連法令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) 会員企業社員に対し協会活動の周知を図るため、メールマガジンを発行する。
- (3) 協会ホームページ、会報「全住協」、「週刊全住協NEWS」及び「全住協住宅金融レポート」等を通じた的確な情報提供に努める。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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. 不動産の取引及び活用の支援

不動産の取引及び活用に関する相談等にワンストップで対応する仕組みを構築し、会員の事業機会の創出を図る。

### 6. 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。

### 7. 人材育成

- (1) 会員の社員の資質向上、人材の育成に資するため、住宅宅地の供給に関する業務等をテーマに新入社員、営業社員向けの研修を行う。
- (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。

### 8. 協会の表彰

優良事業表彰、優良団地表彰、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。

### 9. 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、東京不動産健康保険組合への加入促進を図る。

### 10. 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。

### 11. 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。

### 12. (公財)東日本不動産流通機構のサブセンター業務

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、会員の利用を促進するため所要の措置を講ずる。

### 13. 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協会特別推薦入試制度の利用促進に努める。
- (2) 超高齢社会における意志決定支援プログラムの開発について、東京大学と共同研究を行う。
- (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。

### 14. 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。

### 15. 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。

## コンプライアンスの徹底について

当協会は、本年4月に改正宅地建物取引業法が施行され、宅地建物取引主任者が宅地建物取引士とされるに当たり信用失墜行為の禁止等が定められたことを踏まえ、3月20日の理事会において、会員、従業者及び宅地建物取引士のコンプライアンスの徹底を図るため、倫理規程を変更した。新たに規定された内容は次のとおり。

### 倫理規程(抜粋)

(法令等の遵守)

第2条 会員は、宅地建物取引業法ほか各種法令等を遵守しなければならない。

2 会員は、反社会的勢力との関係排除を徹底しなければならない。

(従業者の教育)

第4条 会員は、従業者に対し、業務を適正に実施させるため、自ら研修を行うこと又は本協会等が主催する研修会等に参加させるなど、必要な教育を行うよう努めなければならない。

(宅地建物取引士の責務)

第5条 会員に所属する宅地建物取引士は、次の各号を遵守する責務を負うものとする。

一 宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に宅地建物取引業法に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

二 宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

三 宅地建物取引士は、常に最新の法令等を把握する等、知識を更新するよう努めなければならない。

(会員の責務)

第6条 会員は、所属する宅地建物取引士に対し、前条を遵守させる責務を負うものとする。

(倫理審議会)

第7条 本協会に倫理審議会(以下「審議会」という。)を置き、次の事業を行う。

一～三 省 略

四 第6条に違反した会員に対する処置

(第6条違反に対する処置)

第9条 会員に所属する宅地建物取引士が第5条第二号に違反した場合、審議会は第6条により当該会員に対し、その違反の内容に応じ、注意、勧告又は戒告等の処置を行うものとする。

附 則

1 この規程は平成27年4月1日から実施する。

### 団体会員コーナー

◇(一社)信越住宅産業協会及び(一社)鹿児島県住宅宅地産業協会設立、団体会員へ

このたび、全住協信越支部及び九住協鹿児島県支部をそれぞれ母体として設立された一般社団法人信越住宅産業協会(信越住協)と一般社団法人鹿児島県住宅宅地産業協会(鹿住協)が全住協に団体会員として入会した。

<信越住協>

①平成27年4月1日設立

②新井精一理事長

③所在地・TEL・FAXは信越支部に同じ。

<鹿住協>

①平成27年4月1日設立

②逆瀬川勇理事長

③所在地 鹿児島市南郡元町14-9

④TEL 099-285-0101

⑤FAX 099-285-0122

## 「デベロッパーができる身近な地震対策」

(一社) マンションライフ継続支援協会 専務理事 飯田 太郎 氏

講演会を開催いたしましたので、下記にご紹介いたします。

### MLCP とは

(一社) マンションライフ継続支援協会は東日本大震災発生から、ちょうど2年後にできました。民間の不動産関係の方だけでなく、国土交通省や消防庁、内閣府等、防災に関わる様々な役所の方に、設立に係る勉強会にご参加いただきました。

MLCP (Mansion Life Continuity Plan マンション生活継続計画、資料1参照) はBCP (事業継続計画) のマンション版と考えてください。BCPとは、「できるだけ早く事業に復帰する」というものですが、従業員の皆さんが自宅に不安があったら、そう簡単に職場復帰できません。ですから自宅を安全な状態にしてからBCPに関わっていただく方が良いということで、MLCPを提唱しています。

この言葉は、幸いなことに役所の方の目に留まりまして、ある程度認知されつつあります。例えば、東京都武蔵野市では市地域防災計画に「MLCP作成推進」を入れていただきましたし、関西でもそういう考えをお持ちの自治体が増えていると聞いております。南海トラフ地震や首

都直下地震が発生した場合に、避難所不足が予測されています。そのため各自治体が「在宅避難」や「自宅避難」という言葉を用いて、被災後になるべく自宅で生活することを重視しています。

日本では、マンションは50年間に急速に普及して今や600万戸、1500万人がそこで生活をしています。今後は人口減少や少子高齢化、コンパクトシティ構想推進で都市部に人が集中するようになると思います。在宅医療・介護・看取り等に関し、多くの人が生活するマンションは非常にスケールメリットがありますので、将来的に需要が高まると考えられます。

### マンションを取り巻く防災の現状

不燃堅固なマンションが増えたことで、東京は安全性が高まりました。千代田区内は「地区内残留地区」として、全域が指定されており、基本的には在宅避難になります。避難所は指定されていますが、多数の帰宅困難者を収容するので精一杯の可能性が高いのです。

また、マンションの普及に伴い、昔ながらの開放的な住居に比較して、閉鎖的な居住空間が増え、近所付き合いが少なくなってきました。一方で、墨田区等の木造住宅密集地域では近所付き合いが活発で、マンションに比べて防災活動に熱心です。そういう意味では、建物のセキュリティや防災性能は向上してきたけれども、人の防災意識は低下してきたと言えるでしょう。

市街地の災害対策(資料2参照)は木造・低層建物の倒壊・延焼防止を重視しています。一方、マンション等の対策はあまり行われていません。訓練も119番の掛け方や避難訓練、消火訓練等を中心に行っています。マンションでは、

#### 都市生活者のための災害対策 MLCP(マンションライフ継続計画)

#### 2つの目的

①マンション生活者が災害発生時に自助・共助による共同生活

②社会全体のBCPと復興の推進

資料1

## 災害対策のソフトが遅れている



- ①市街地の災害対策は、木造・低層の建物中心  
倒壊・延焼防止を重視  
マンション等の対策が考慮されていない
- ②訓練も消火や避難が中心  
消防訓練と防災訓練の違いが明確でない
- ③マンションの管理業務のなかで防災  
が位置づけられていない  
標準管理規約と標準管理委託契約書

### 資料2

後述しますが別の訓練も必要かもしれません。マンションの標準管理規約や標準管理委託契約書では、ほとんど「防災」は出てきません。災害時に、管理会社が対応できるとは限らないことも一因かと思われます。

マンションを建設する際、「防災」というとハードが重視されますが、かけられる費用に限界もあります。また、設備は老朽化・陳腐化しますから、それだけに頼ると購入者・居住者の方が「自分のマンションは安心安全だ」と思い込むこともあり得ます。

マンション防災の最大の課題は、安全性が高いために災害時に優先的に放置されることです。首都直下地震が起きた際、時間帯や風向きにもよりますが、都内だけで火災が1200件、延焼可能性は412,000棟が想定されています。しかし、都内の消防体制はポンプ車が677台、4都県合計1,717台、救急車は都内331台、4都県合計1,119台です。普段はこれで十分ですが、災害時には対応できません。消防等は木造住宅密集地域に行かざるを得ないのです。

マンションデベロッパーさんや管理会社さんは、ぜひ消防や警察、区役所市役所の方と一緒に自助・共助で備えることの重要性を居住者へ伝えてください。「災害時には皆被災者になってしまうので、お互い助け合って暮らさなければならぬこと」を行政と一緒に説明していた

だきたいのです。

首都直下地震では被害総額が95兆円とも言われています。これは国の年間予算に相当しますから、早く現役世代が職場復帰をして経済の立て直しに入ることが重要です。

### デベロッパーができる地震対策

最近、新築マンションでは一定階毎に備蓄庫を設けるよう指導している行政もあります。しかし、古いマンションはそれが中々できません。消防法等の規制にかかってしまう場合には、各戸のパイプスペースに多少の余裕がありますから、管理組合で購入した物を分散配置することを検討しても良いと思います。10万円位のカセットボンベ発電機もありますから、数台購入して玄関の照明やテレビ用等に準備されても良いかもしれません。LEDやソーラーランタンを足下灯としてご用意してあげることも必要かと思えます。高層マンションだと家具の転倒防止がしにくい場合もありますので、壁に1本～2本の木を入れて下地を作ることも、ご検討ください。

先述のとおり、管理組合の会計科目に「防災」が入っていないことがありますので、デベロッパーさんが最初に管理の雛形を作る際から、ある程度「防災」の予算付けをした上で、管理組合が使えるようにすることも重要でしょう。

被災後の生活は居住者皆さんの準備にかかっています（資料3参照）。被災時に住宅内でけがをしないように日頃から備えること、水・食料や簡易トイレ等の準備も欠かせません。特にマンションの場合、地震後は配管に水が流れることを確かめるまでは、トイレで水を流して欲しくありません。うっかり流したら下の階で溢れてしまう可能性があるからです。

マンションの同じフロアの方達のお名前や顔も覚えていただきたいです。災害時には多くの居住者が帰宅困難者になる可能性がありますから、子供達の面倒を見る体制など日頃から検討

してください。

また、防災の担い手は基本的に在宅時間の長い人が中心になります。例えば専業主婦やリタイア組、中学生等です。中学生は学校も自宅の近くにあることが多いですから、何かあった時非常に頼りになります。防災訓練も、普段お家にいる人達を中心に訓練していただきたいと思っています。

ほかには、災害時に支援が必要な人だけでも結構ですから、希望者には名簿を作って、いざという時に助け合う体制を取っておいた方が良いでしょう。新築マンションや戸建住宅団地だと若いお母さん達がたくさんいらっしゃると思いますので、サークルをつくってお互いのことが分かる様にしてあげる、そんな仕掛けを販売段階から作っておいてあげるといいかもしれません。

そして、事前に復興計画を立てておくのも有

効ですし、災害後は市役所等からお金が出ますから罹災証明発行手続を居住者の方と一緒に作成する体制を築くと感謝されると思います。防災訓練には、安否確認訓練や担架搬送訓練、AED 訓練もあります。防災訓練の場合、大切なのはできるだけ居住者自ら準備をしてもらうことです。防災計画や防災マニュアルを作成しただけではなく、実際に運用も頭に入れてもらう良い機会です。ただし、消防署や区役所への手続に同行する必要はあるかもしれません。

地震は首都直下地震で30年以内に70%の確率で発生すると言われていています。一生懸命準備しても災害がこないと「防災疲れ」というのがあります。一方、絶対に来るのは高齢化と人口減少、そして建物・設備の老朽化です。この2つと防災をどう組み合わせるかっていくかです。

また、旧耐震マンションの物件では、災害対策の話をしながらか、長い目でみたら改正耐震改修促進法や改正マンション建替円滑化法による一括売却制度等を利用して、耐震改修や建替等もご提案していただきたいです。

東京都の防災プランが昨年12月に出了。オリンピックを実施する2020年までに東京を世界一安全な街にするということで、マンションについては旧耐震マンションの耐震化や改修、建替に焦点を当てて書いていますので、ぜひ皆様に力を入れてやっていただきたいと思います。  
(文責編集部)

### 実際に使えるMLCPをつくる

- ①公助が受けられないことを前提に、マンションが抱える課題を解決し、自立対応できるようにする
- ②出来るだけ多くの居住者が参加し、MLCPをつくる過程が、コミュニティづくりにつながるようにする
- ③地震発生後、実際に生活継続を担うリタイア組、専業主婦、中学生等が計画づくりに参加する

#### 資料3

## 宅地建物取引士法定講習のご案内

1. 講習日 平成27年6月5日(金)
2. 講習時間 9:45(受付)~17:50
3. 受講対象者

東京都、埼玉・千葉・神奈川・静岡の各県に登録済みで、新たに取引士証の交付を希望する方及び有効期限が平成27年6月5日~平成27年12月4日までの取引士証をお持ちで更

新を希望する方。

※有効期限の6か月前から受講できます。

※定員になり次第締め切りますので、ご了承ください。

#### 4. 申込み・問合せ等

(一社)全国住宅産業協会 事務局  
TEL 03-3511-0611

## 平成27年度優秀社員・優秀技能者表彰の募集について

当協会では、企業会員を対象に優秀社員・優秀技能者表彰について下記のとおり募集し、6月11日開催の第3回定時総会において表彰を行う。

### 【優秀社員表彰】

#### (1) 基準

次の基準に該当するもの

- ① 在籍3年以上の社員で、営業活動において信義、誠実かつ適正に行い、年間における営業成績が、会社の業績向上に多大の貢献をし、他の社員と比較して顕著と認められるもの。
- ② 在籍5年以上の社員（①以外の社員）で、職務の遂行において意欲旺盛かつ、創造力が卓越し、会社の業績向上に多大の貢献をし、その業績が他の社員と比較して顕著と認められるもの。

#### (2) 提出書類（各1部）

- ① 優秀社員表彰申請書
- ② 審査表
- ③ 会社組織図

※ ①②は協会ホームページよりダウンロードしてください。

#### (3) 費用

表彰者1名につき10,000円

### 【優秀技能者表彰】

#### (1) 推薦要件

会員企業の社員又は協力事業者で、次の①から⑤までのすべてに該当するもの

- ① 建設現場業務に直接従事している年齢35歳以上の者（平成27年5月31日時点＝昭和55年5月31日までに生まれた者）
- ② 建設現場業務に直接従事している年数が15年以上の者（平成27年5月31日時点＝少なくとも平成12年6月1日以前から建設現場業務に直接従事していた者）
- ③ 現場での工事施工経験の積み重ねにより卓越した優秀な技能を持ち、長年にわたる工事施工経験の裏付けとして施工管理能力

等の技能的能力をも習得した者。

#### ④ 次のすべての要件を充たす者

- i) 技能・技術が優秀であること
- ii) 技術開発、施工の合理化を図り顕著な成績を挙げていること、又は建設工事に相当の実績があること
- iii) 後進の指導・育成に努めていること
- iv) 工事施工において安全・衛生の向上に貢献していること
- v) 他の建設現場従事者の模範たりうること

#### ⑤ 過去において、優秀施工者国土交通大臣顕彰を受けていない者

#### (2) 提出書類（各1部）

- ① 優秀技能者表彰申請書
- ② 優秀技能者表彰審査表
- ③ 推薦基準調書
- ④ 組織図

⑤ その他（資格証明書、講習修了証、表彰状等の写し）

※ ①～④は協会ホームページよりダウンロードしてください。

#### (3) 費用

表彰者1名につき10,000円

### 【応募資格】

企業会員

### 【書類提出先】

（一社）全国住宅産業協会事務局

〒102-0083 東京都千代田区麴町5-3

※ 支部会員の場合は所属支部事務局へご提出ください。

### 【問合せ等】

（一社）全国住宅産業協会事務局

TEL 03-3511-0611

## 「私 が 社 長 で す 。」

会員各社の代表者を順次ご紹介しております。(順不同)

大和地所レジデンス(株)  
(旧社名：日本総合地所(株))  
代表取締役社長

下村 俊二  
(しもむら しゅんじ)



[代表者]

出身地 福岡県  
趣味 ゴルフ

[会社]

住 所 〒105-0003 東京都港区西新橋  
2-8-6

電 話 03-3509-1380

会社設立 平成5年2月

資本金 4億9,000万円

主 業 務 自社分譲マンションの企画・販売

売 上 185億円 (平成26年3月期)

関連会社 (株)大和地所、大和地所コミュニ  
ティライフ(株)  
所 属 本部  
委 員 会 戸建住宅委員会、中高層委員会、  
流通委員会

### 会社概要

首都圏において、ユーロスタイルのデザインを特徴とした「ヴェレーナ」シリーズの新築マンション分譲が事業の中心となります。

### トップから一言

大和地所グループの一員として共に不動産事業を展開してきた日本総合地所と全国エリアで豊富な実績をもつダイア建設のDNAが融合し、40年近い歴史と12万戸を超える分譲実績を背景に、新たなデベロッパーとしてスタートしました。大和地所レジデンスという新しい社名は、大和地所グループ全体で住宅産業に向き合い、社会に貢献していく決意表明です。

## 全住協メールマガジン創刊に伴うメールアドレス登録のお願い

広報委員会では、今年度から会員企業の社員の方を対象に、営業活動に役立つメールマガジンを発行(4月15日創刊予定)することといたしました。配信を希望される方は、下記の要領でメールアドレスをご登録ください。

### 1. 全住協メールマガジンの掲載内容

- (1)各社の業務にまつわる問題解決事例の紹介
- (2)業界内で流行っている設備・お客様に評判が良い設備・機能等
- (3)全住協ビジネスショップ掲載商品のご紹介
- (4)会報全住協(抜粋記事)
- (5)週刊全住協NEWS(掲載記事)
- (6)全住協の委員会活動・要望活動
- (7)住宅・不動産業界のトピックス
- (8)全住協・他団体・会員等が主催するイベントスケジュール

### 2. 配信先の登録方法(登録無料)

- (1)協会ホームページから直接登録
- (2)協会ホームページからエクセルファイルをダウンロードしてメール送信

(送信先) mail@zenjukyo.jp

### 3. 配信予定の文書

- (1)全住協メールマガジン(4月15日創刊予定)  
(HTML又はテキスト形式)
- (2)全住協からのお知らせ(不定期)  
(PDF形式)
- (3)週刊全住協NEWS(毎週金曜日)  
(PDF形式)
- (4)住宅金融レポート(毎月上旬)  
(PDF形式)

### 4. 問合せ先

(一社)全国住宅産業協会 担当 岩脇  
TEL 03-3511-0611  
[協会ホームページ]  
http://www.zenjukyo.jp

## 協会だより

### 理事会・委員会開催状況

#### [理事会]

日時 平成27年3月20日(金) 16:30~17:30  
場所 ホテルニューオータニ  
議事 新入会員懇親会、全住協メールマガジンの発行、全住協いえかるて等についての報告並びに団体会員の入会承認、会員の入会承認、全住協中古住宅売買時インスペクション等についての審議を行った。

#### [総務委員会]

日時 平成27年3月13日(金) 12:00~13:30  
場所 協会会議室  
議事 倫理規程の変更、平成27年度総務委員会事業計画(案)、平成27年度全住協事業計画(案)、平成27年度全住協収支予算(案)、宅地建物取引士受験対策講座実施等の審議並びに税制改正概要説明会・北原照久氏講演会、全住協協会交流会、労働安全衛生法改正対策セミナー等の報告を行った。

#### [組織委員会]

日時 平成27年3月9日(月) 15:30~16:50  
場所 弘済会館  
議事 優秀社員表彰及び優秀技能者表彰、住生活女性会議、不動産業務研修会、新入会員懇親会、新入社員研修会等について報告を行った。

#### [流通委員会]

日時 平成27年3月10日(火) 12:00~14:00  
場所 弘済会館  
議事 「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会最終とりまとめについて」「賃貸住宅業界における家賃債務保証業の役割について」等の講演を行った。

### 入会

#### 正会員

会社名 日本リアライズ株式会社  
代表者 大橋 孝行  
住所 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-36-7  
TEL 03-6380-5978  
FAX 03-6380-5972  
事業内容 関東一円で新築住宅、中古リノベーションマンションの分譲事業を展開。



会社名 株式会社S-FIT  
代表者 紫原 友規  
住所 〒106-6014 東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー14階  
TEL 03-5797-7030  
FAX 03-5797-7031  
事業内容 首都圏を中心に「お部屋探しCAFEヘヤギメ!」ブランドで店舗展開中。



会社名 株式会社  
新昭和リフォーム  
代表者 藤井 浩一  
住所 〒292-0043 千葉県木更津市東太田3-9-23  
TEL 0438-53-7311  
FAX 0438-97-0300  
事業内容 (株)新昭和の100%子会社で千葉県を中心としたリフォーム工事請負等の事業。



#### (北陸支部)

会社名 広信建設株式会社  
代表者 高野 篤  
住所 〒922-0334 石川県加賀市西島町チ84-1  
TEL 0761-77-1815  
FAX 0761-77-1869  
事業内容 資産価値のある「長期優良住宅」を実



## 協会だより

現する地元密着の家づくりを展開中。

### 賛助会員

会社名 新日本有限責任監査法人  
代表者 柴田 憲一   
住所 〒100-0011 東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル  
TEL 03-3503-1135  
FAX 03-3503-1054  
事業内容 監査業務とアドバイザーサービスの分野で価値ある業務を提供しています。

会社名 株式会社テイクナイン  
代表者 竹内 史英   
住所 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-19-8 岡田ビル4階  
TEL 03-6433-5695  
FAX 03-6433-5696  
事業内容 建築物の解体などに伴う関係法令・法規に則った適切な解体コンサルタントを通じ、社会に役立つよう頑張っております。

会社名 株式会社加瀬倉庫   
代表者 瓜生 佳久  
住所 〒222-0033 神奈川県横浜市港北区新横浜3-19-11 7階  
TEL 045-474-1885  
FAX 045-472-8848  
事業内容 レンタルボックス業界トップクラス。全国の遊休地へ有効活用を提案!!

会社名 スペース・オブ・ファイブ株式会社   
代表者 四十万 靖  
住所 〒107-0052 東京都港区赤坂1-3-5 赤坂アビタシオン8階

TEL 03-6893-0339  
FAX 050-3588-6820  
事業内容 「頭のよい子が育つ家」のコンセプトをビルダー・マンションデベ等へ提供。

会社名 株式会社RECOMIX   
代表者 村上 浩一  
住所 〒352-0004 埼玉県新座市大和田4-4-31  
TEL 048-480-0933  
FAX 048-480-0936  
事業内容 産業廃棄物及び不用品の回収、中古品の販売・卸・中古家電品レンタル事業。

会社名 株式会社  
ファイブスターズ   
代表者 明石 康彦  
住所 〒158-0097 東京都世田谷区用賀4-13-7 グランメールビル2階  
TEL 03-5797-0505  
FAX 03-5797-0506  
事業内容 新築住宅でのハウスコーティングを主にインテリアオプション全般を行っています。

会社名 ファイベックス株式会社   
代表者 近藤 真一  
住所 〒160-0022 東京都新宿区新宿5-15-5 新宿三光町ビル  
TEL 03-6380-0251  
FAX 03-6380-0252  
事業内容 マンションの耐震性向上・長寿命化を実現するアラミド繊維シート技術を提供中。

## 協会だより

### 会社名変更

旧会社名 株式会社大京リアルド

新会社名 株式会社大京穴吹不動産

旧会社名 日本綜合地所株式会社

新会社名 大和地所レジデンス株式会社

旧会社名 銅富建物サービス株式会社

新会社名 日本建物サービス株式会社

旧会社名 株式会社ハウジング大興

新会社名 株式会社大興ネクスタ

### 住所変更

会社名 株式会社アズ企画設計

新住所 〒333-0811 埼玉県川口市戸塚2-12-20

T E L 048-298-1700 (従来どおり)

F A X 048-298-2000 (従来どおり)

会社名 東栄ホームサービス株式会社

新住所 〒187-0002 東京都小平市花小金

井1-4-7

T E L 042-463-2200 (従来どおり)

F A X 042-452-0815 (従来どおり)

会社名 株式会社ヘッド東京支社

新住所 〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-38-2 ミヤタビル8階

T E L 03-6276-5768

F A X 03-6276-5769

会社名 ホリー株式会社

新住所 〒103-0027 東京都中央区日本橋3-10-5 オンワードパークビルディング12階

T E L 03-3276-3920

F A X 03-3276-3921

### 電話番号・FAX番号変更

会社名 青木あすなろ建設株式会社

新T E L 03-5419-1021

新F A X 03-5419-1022

### 業務日誌

2月24日(火)	・広報委員会を開催。(協会会議室)
25日(水)	・(公財)不動産流通近代化センター理事会に牧山副会長ほかが出席。 (公財)不動産流通近代化センター)
3月3日(火)	・改正労働安全衛生法対策セミナーを開催。(あいおいニッセイ同和損保日本橋本社ビル)
5日(木)	・(公財)東日本不動産流通機構理事会に牧山副会長ほかが出席。(京王プラザホテル)
6日(金)	・宅地建物取引主任者法定講習を開催。(連合会館)
	・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(月)	・組織委員会を開催。(弘済会館)
10日(火)	・流通委員会を開催。(弘済会館)
13日(金)	・総務委員会を開催。(協会会議室)
	・(公社)全日本不動産協会東京都本部長中村裕昌氏の黄綬褒章受章を祝う会に牧山副会長が出席。 (ホテルニューオータニ)
18日(水)	・事業表彰審査会を開催。(協会会議室)
20日(金)	・団体会員理事長協議会、理事会、政治連盟総会、新入会員懇親会を開催。 (ホテルニューオータニ)

会報 全住協 通巻25号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会  
(平成27年4月10日発行) 編集 一般社団法人全国住宅産業協会事務局

