

会報 全住協

2015
8月



国土交通省との懇談会を開催

当協会は、7月24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、毎年、国土交通省の幹部と住宅・土地政策の動向についての意見交換や住宅・土地税制などについて要望等を行うもの。

当協会からは神山会長をはじめ副会長・専務理事・常務理事・各団体会員代表者・各委員会委員長・常任理事が出席した。

冒頭、神山会長は、「住宅産業全体としては去年より供給戸数が微増しているが、土地の値上がり、建築費の高止まりなど、依然として厳しい状況にある。住宅市場の改善や空家問題等の課題解決にはどうしても金融と税制の後押しが必要となる。色々お願いしなければならないことがあるが、今後ともご指導いただきたい。」などと挨拶した。

その後、国土交通省より橋本住宅局長、毛利



▲橋本住宅局長



▲毛利土地・建設産業局長

土地・建設産業局長のご挨拶をいただき、住宅・土地政策について(1)住宅政策をとりまく最近の動向、(2)最近の住宅生産行政の動向、(3)不動産行政の最近の動向、(4)不動産市場の最近の動向及び土地税制、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最近の住宅・不動産の状況や消費者動向などを詳しく説明するとともに平成28年度住宅・土地税制改正、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。

最後に吉田副会長が「首都圏に比べるとまだまだ地方経済は上昇気流には乗り切れておらず、空家対策など少子高齢化の社会変化のスピードに、都市計画法等の諸法令も追いついていない。スピード感を持った対策により経済発展のためご尽力をお願い申し上げたい」と挨拶し閉会した。

なお、当日は全住協より32名、国土交通省より20名が出席した。



▲神山会長が挨拶

目次

・国土交通省との懇談会を開催	2
・平成28年度住宅・土地税制改正要望等を提出	3
・第48回全国大会(札幌)開催のご案内	7
・「新規事業委員会 松崎隆司委員長に聞く」	8
・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介	

「ベアーズタウン首里金城町」	10
・「全住協 新保障制度」のご案内	11
・トピックス	12
・協会だより	13
・事務局組織図	15

平成28年度 住宅・土地税制改正要望等を提出

当協会では、「平成28年度住宅・土地税制改正要望」「住宅金融支援機構の業務等に関する要望」を以下のとおり取りまとめ、国土交通大臣ほか関係機関に提出した。

平成28年度 住宅・土地税制改正要望

わが国経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、政府の経済対策等の下支えもあり、景気は穏やかな回復基調が続くことが期待されていますが、消費税率引上げの影響を含めた物価の上昇に家計所得の増加が追いついていないことなどから個人消費等は依然として低迷しています。

最近の住宅市場は、新設住宅着工戸数が年率換算では91万戸台で推移していますが、建築費の高騰等のコスト増加と事業用地の確保が厳しい環境にあるなどから販売価格が上昇傾向にあり、平均的な勤労者の住宅取得が困難になることが懸念されています。

一方、昨年12月の地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策で住宅金融支援機構のフラット35Sの金利引下げ幅の拡大、省エネ住宅ポイント制度等が実施されるとともに、平成27年度税制改正大綱では、住宅取得資金に係る贈与税の非課税措置の延長と拡充、住宅ローン減税・すまい給付金の適用時期の延伸、買取再販で扱われる住宅取得に係る不動産取得税の特例措置の創設等が実現し、住宅市場の活性化が期待されています。

加えて、大綱の税制改正の基本的な考え方の中で、「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。」ことが明記されました。

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

1. 住宅に係る消費税について

消費税率10%引上げ時に、住宅取得には軽減税率を適用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めざ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)	8.8%	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%)

2. 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28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28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%)

住宅・土地税制改正要望等を提出

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り、本来は恒久化が望ましい。

3. 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28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)を受ける場合に、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28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(1300万円控除)の適用期限(平成28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。

4. 所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

- (1) 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適用期限(平成28年3月31日)を延長する。

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

- (2) 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28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

中古住宅流通市場・リフォーム市場の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置、及び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。

5. 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27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、譲渡価額が買換え資産の取得価額以下の場合は、譲渡所得には課税されず、取得価額を超える場合は、超える部分について長期譲渡所得の課税が行われる。

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期間を延長すべきである。

6. 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27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間を延長すべきである。

7. 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27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

住宅・土地税制改正要望等を提出

で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。

8. 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。

総世帯に占める単身世帯が3分の1以上、2人世帯を合わせると5割以上となっている。世帯構成の変化により住宅の広さよりも、利便性、省エネ性、防犯性等様々な工夫がなされたファミリータイプと同質の居住性能を有する小規模マンションの需要が増加している。

9. 空家の改修、除却、売却を促進する特例措置の創設

空家の改修、除却、売却を促進するため、税制上の特例措置を講ずる。

適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家の利活用とあわせて除却、売却等を積極的に促進する必要がある。

第二 土地関係税制

1. 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。

＜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、イタリア、マレーシア、シンガポール、タイ、モナコなど。

2. 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等に関する要望

政府は、本年6月30日、骨太の方針(経済財政運営と改革の基本方針2015)と未来投資による生産性革命、日本全国隅々まで活力ある日本経済を取り戻すローカル・アベノミクスの推進などを内容とする成長戦略(「日本再興戦略」改訂2015)を閣議決定しました。今後、成長戦略の各施策の着実な取り組みによって、デフレ脱却を確実なものとしつつ、経済の好循環の拡大を図ることにより、景気が本格的な成長軌道に乗る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年率換算では91万戸台で推移していますが、建築費の高騰等のコスト増加と事業用地の確保が厳しい環境にあるなどから販売価格が上昇傾向にあり、平均的な勤労者の住宅取得が困難になることが懸念されています。

昨年12月、政府は、消費税引上げの影響による足下の景気状況に対応するため、緊急経済対策を策定しました。その中で、質の高い住宅の取得を支援するためフラット35Sの金利引下げ幅の拡大、9割超融資の上乗せ部分の金利の引下げ等の住宅市場活性化策が盛り込まれ、本年2月から実施されています。

特に9割超融資は、自己資金に余力のない若い子育て世代の住宅取得を支援するとともに、住宅投資の拡大を図る観点からも円滑な実施が求められます。

フラット35Sの金利引下げ期間の延長など、融資制度の一層の拡充と運用の改善をお願い申し上げます。

I. 予算について

1. フラット35Sの金利引下げ幅の拡大措置の延長

住宅・土地税制改正要望等を提出

- ①フラット35Sの金利引下げ幅(▲0.6%)の拡大措置の延長。
- ②フラット35の9割超融資の上乗せ金利の引下げ(▲0.31%)措置の延長。

(理由)

質の高い住宅の取得を支援するとともに、住宅市場を活性化するためには、金利引下げ期間(平成28年1月29日まで)をさらに延長する必要がある。

2. フラット35リフォーム一体型の拡充

優良な住宅ストックの本格的な活用に向けて、リノベーションや長期優良住宅化リフォーム等、性能向上に資する支援を拡充する。

(理由)

中古住宅の購入と併せてリフォーム工事によりフラット35Sの基準に適合させるようなリフォームは、一般的に高額となるため一層の支援が必要である。

3. 機構MBSの日銀による買取りの実施

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。

(理由)

日銀が買取ることによって、機構は今まで以上に低いコストでの資金調達が可能となり、現行の金利引下げ措置の拡大にともなう必要な国費の補助金に代わる資金となることが考えられる。

4. まちづくり融資制度の拡充

住宅・不動産市場活性化のための緊急対策及び経済危機対策で措置されていた「有効空地確保事業」の復活を是非検討願いたい。

(理由)

現在、マンション建替え事業をはじめ5タイプの事業が融資対象となっているが、以前措置されていた「有効空地確保事業」は、依然として中堅事業者の資金調達手法として有効な制度である。

Ⅱ.運用の改善について

<フラット35関係>

1. フラット35の融資率9割を超える場合の審査の改善

フラット35の融資率9割を超える場合、より慎重に審査を行うこととなっているが、9割以下の融資の場合と同様の審査としていただきたい。

(理由)

- ・より審査が厳しいため、利用しにくい状況になっている。
- ・10割融資の円滑な実施は、自己資金に余力のない若い子育て世代の住宅取得を支援する上で重要である。

2. 審査基準の不透明・不明確の改善

- ・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。
- ・事前審査で留保の回答の場合、留保の意味を明確にしていきたい。

(理由)

- ・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。
- ・住宅購入者に留保の意味を説明しにくい場合がある。

3. カードローン等の審査基準の見直し

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審査をしていただきたい。

(理由)

- ・過去にカードローンの利用歴、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。

Ⅲ.その他

[提言]

残価設定型住宅ローン等の創設

新しい住宅ローンとして、「残価設定型住宅ローン」など、多様な住宅ローンのあり方について検討を深めていただきたい。

(理由)

若年勤労世帯の年収が漸減し、一方では住宅価格が上昇傾向にある中であって、住宅ローンの負担をさらに軽減するとともに、住み替えの促進を支援するための新たな商品化が求められている。

以上

第48回全国大会(札幌)開催のご案内

当協会は、下記のとおり第48回全国大会(札幌)を開催いたします。今回は、団体会員である北海道住宅都市開発協会が幹事協会として準備を進めており、札幌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27年10月1日(木)
会 場 札幌パークホテル
札幌市中央区南10条西3丁目1-1
TEL 011-511-3131
時 間 ①式典 14:00~15:30
②講演会 15:40~16:40
講 師 土屋ホームスキー部
監督兼選手
葛西 紀明 氏
テーマ「逆境こそ天が自分に与えた最大のチャンス」
③懇親会 18:00~20:00

2. エクスカーション

NHK朝の連続ドラマ「マッサン」の舞台としても話題になった余市町の「ニッカウキスキー北海道工場・余市蒸留所」や人気の「小樽」を訪れます。

1日目 ニッカウキスキー北海道工場—神威岬—岩内町(いわない高原ホテル)
2日目 ホテル—小樽市内観光—小樽運河散策—JR小樽駅

開催日 10月2日(金)~3日(土)
参加費 1名 49,800円
(上記費用には宿泊代(2名様1室利用)、昼食代(2回)、貸切バス代、添乗員同行費用を含みます。)
募集人員 40名(最小催行人員20名)

3. 記念ゴルフ大会

例年9月にANAオープンの会場となる、北海道を代表する名門コースです。
開催日 10月2日(金)
会 場 札幌ゴルフ倶楽部 輪厚コース
北広島市字輪厚77
TEL 011-376-2231
参加費 1名 10,000円
(プレー代〈約16,000円〉は各自、現地にてお支払いください。)

4. 宿泊

- ・札幌パークホテル
- ・札幌エクセルホテル東急
- ・アートホテルズ札幌
- ・イビススタイルズ札幌
- ・ベッセルイン札幌中島公園
- ・ホテルライフオーポート札幌
- ・ホテルビスタ札幌中島公園
- ・ホテルリソル札幌中島公園
- ・札幌第一ホテル

5. 参加申込及び問合せ先

全住協事務局(TEL 03-3511-0611)



安心・安全の市場へ～全住協が進む道

新規事業委員会 松崎隆司委員長に聞く

不動産業界紙3紙による特別企画「安心・安全の市場へ～全住協が進む道」より、各委員長のインタビューを随時掲載いたします。今回は、沿道耐震化や後見人制度の研究などに取り組んでいる松崎新規事業委員長で、「会員の事業機会拡大に加え、時代の変化で生まれる問題を解決して社会に貢献したい」と語ります。



▲松崎委員長

—中高層新規委員会から分割・独立して1年が経った。これまでの活動内容は

現在、「東京都の特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化プロジェクト」「後見人制度の研究」「空き家対策に関する調査研究」の3事業を主に手掛けている。耐震化プロジェクトは耐震化実践アプローチセミナーを都庁などで開いている。今年度も東京と横浜で開催を予定する。

後見人制度の研究は東京大学と連携して進めている。東大は市民後見人について講座を開いて活動をしているが、不動産については詳しくない。そこで全住協と連携することになった。会員からも大きな注目を集めている。これをどうビジネスに結びつけていくか研究したい。

空き家対策に注力

—空き家対策は大きく注目されています
神山和郎会長にも力を入れるよう言われてお

り、政策委員会と共同で取り組んでいる。新規事業委員会は実際のビジネスモデル構築などを担う。

7月16日に会員の前で空き家の現状について説明した。個人的には、利用価値が乏しいものは除却するしかないと思う。大切なのは「空き家にしないこと、で、いかに利活用するかが鍵になる。例えば国は観光立国を目指しているので、外国人向け宿泊施設にしたり、高齢人口が増えるため高齢者向けシェアハウス等も考えられる。ただ、現在は法整備が追いついていないこともあり、そのあたりについて国や関係機関に提言することも全住協の役割と考えている。

—委員会の役割をどう考えますか

会員のビジネスにつながり、ひいては会員増につながることを目指す。新たな事業とは時代の変化で生まれる問題を解決することで、それは社会に貢献することにつながる。また、社会問題を解決するにあたって、法整備等について提言していくことは消費者の声の反映につながる。

3事業は不動産の範囲を超えるものも多く、

委員会活動内容

- ・時代の変化に対応した新しい事業に関する事項
- ・企業経営の安定に資する諸方策に関する事項
- ・土地の有効活用に関する事項
- ・異業種に関する事項
- ・その他前各号に付随する事項

委員長インタビュー

士業との連携も鍵になる。また全住協はさまざまな業種の正会員と賛助会員で構成しており、この幅の広さを生かしたい。全国組織なので全国隅々まで対応できる。委員会としては地方会員や団体のビジネスヒントになることも提案したい。

—現在、海外投資家に都心マンションなどを販売するインバウンドビジネスが注目されています

販売することも大切だが、将来それらの物件が空き家になることも予想される。その時になって対策を考えるのではなく、今のうちに策を講じたほうがいい。

—今後、中堅や中小企業が生き残るためには何が必要ですか

私自身は特徴を持つことだと考えている。また少子化が進み人口が減っている中で、1社だ

けで頑張るには限界があるし、それぞれ得手不得手がある。さまざまな先と手を組むことが必要だろう。

先駆けの存在に

—今後新たに取り組みたいことは

後見人と空き家は根の部分で、ともに高齢社会ゆえの問題で似ている。この2つを組み合わせれば高齢社会で世の中の役に立てる。

また、これらは木造密集地域の解消に役立つ場合もあると思う。

—中長期的な目標はありますか

将来、「不動産における後見人制度を全住協が他に先駆けて取り組んだ」「空き家問題も最初は全住協が取り組んだ」というようになりたい。そしてそれらが会員増につながればいい。

耐震化実践アプローチセミナー & 個別相談会について

当協会では、東京都2015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。

1. 場所 東京都庁第一本庁舎5階大会議場

2. 日時 平成27年9月3日(木)

17:30 開場

18:00 開会

3. 内容

【第一部】

『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

東京都 耐震化推進担当部長

飯泉 洋氏

【第二部】

『耐震化の知識とその対策』

耐震診断後の改修方法を中心に耐震化

に対する対策を解説いたします。

※セミナーと併行して個別相談会を実施します。

4. 定員 500名 入退室自由。要予約。

5. 申込み・問合せ

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。

(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)

FAX 03-3511-0616

E-mail: taishin@zenjukyo.jp

優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

第5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）

ベアーズタウン首里金城町 (株住太郎ホーム)

【事業コンセプト】

弊社は「街・住まいは文化である」という理念を持ち、お客様がゆとりを持った生活を過ごせることを基本とし住宅づくりを行っております。

本事業は、首里城の城下町として赤瓦屋根や石畳道など歴史ある風景を残す那覇市首里金城町内に建築され、周囲の情緒ある街並みに配慮したデザインの住宅全4邸の分譲販売を行いました。

本物件は木造住宅となっており、アメリカで培われた伝統的な住宅様式2×4枠組壁工法よりさらに強度のある2×6枠組壁工法を採用し、台風の多い沖縄地域でも安心して暮らせる強い住宅づくりを基礎としております。

また、床高を高くし、床下に強制換気システムを導入することで、建物構造内の継続的な乾燥状態を維持することにより、木部の腐敗・劣化やシロアリ被害を防ぎ、より長く快適に住める住宅づくりを目指しております。

沖縄の文化やデザインを尊重し、かつ高温多湿な環境に適合するような住みよい街づくりをコンセプトに置き事業を計画してまいりました。



A号地外観



街並み

【商品企画】

『家があって庭があって家庭になる』という、弊社のコンセプトを元に、本場イギリスの伝統行事「チェルシーフラワーショー」でも高く評価をされているランドスケープ(街並み)アーティスト石原和幸氏とのコラボレーション。琉球石灰岩等をふんだんに取り入れ、南国情緒豊かな、ヤシ・シダ類を植栽。沖縄の文化・アートを意識した付加価値の高い琉球モダンスタイルガーデニングを提供しております。

また外観だけではなく、お客様が生活する上で必ず利用する『水』にも配慮。水道水に含まれる残量塩素等の有害物質をろ過し、飲み水だけではなく宅内全ての水を浄化する浄水システムを採用。お客様の健康面にも気を使った住宅に仕上げております。

【事業成果】

首里金城町は平成26年6月に販売を開始し、同年10月に完売いたしました。文教区・病院・高速ICの利便性が富むアクセス環境の良い立地と、那覇市近郊が一望できる眺望及び木造住宅の耐震・耐風・断熱性ある住宅。また由緒ある町の伝統的景観に沿ったデザインの邸宅を提供し多くの反響がございました。

価格帯として、建売住宅の周辺相場は4,000万～4,500万円台となっており、弊社分譲地は、200万～300万円程相場より高くなっておりますが、消費者ニーズに適合した住宅提供ができたことが成果に結びついたものと考えます。

【物件概要】

敷地面積	149.28～183.55㎡(平均166.40㎡)
延床面積	98.01～102.93㎡(平均100.72㎡)
構造・規模	木造2×6工法地上2階建
住戸総数	4区画

「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、協会独自の制度です。

加入方法は『会社加入コース』『個人加入コース』の2通り、プランは全部で4種類。詳しくは8月下旬にお送りするパンフレットをご参照ください。

2015年募集スケジュール

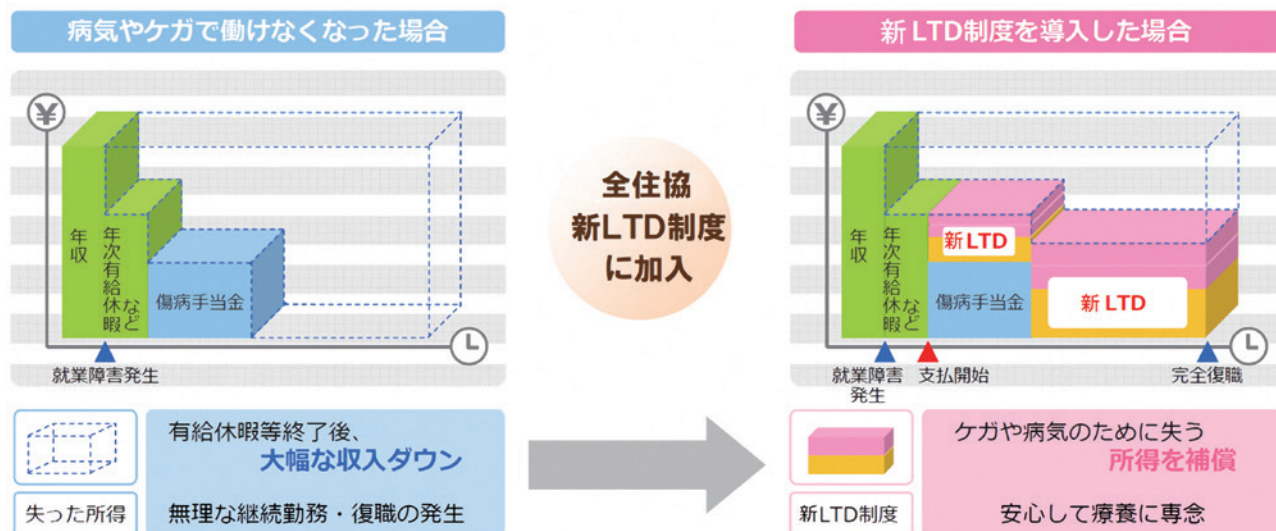
- ◆会社加入コース…随時加入可能
- ◆個人加入コース…年1回の募集(9月18日締切)

また、「全住協 新保障制度」の新たなプランとして、昨年12月より、「全住協 新LTD制度」がスタートしました。病気やケガによって従業員の方が長期にわたり仕事ができなくなった場合に、一定期間一定レベルの収入を補償する制度です(下図参照)。

安心して療養に専念できる環境を整え、早期の就労復帰を支援すると同時に、健康で働いている従業員のもしもの不安を和らげ、優秀な人材の確保に繋がります。

さらに、労働安全衛生法の改正により、今年12月から50名以上の事業場に義務付けられる「ストレスチェック制度」のサポートサービスも無料付帯しております。

詳細については、上記パンフレットに同封してお送りするチラシをご参照ください。



◇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)

東京大学後見人フォローアップ研修にて講義

7月11日(土)東京大学本郷キャンパスにて平成27年度後見人フォローアップ研修(230名受講)が開催され、新規事業委員会の松崎委員長、西澤委員(後見人制度不動産部会担当)が「後見と不動産～後見の不動産取引における問題及び事例について～」をテーマに講義(13:00～14:30)を行った。

東大では、かねてから市民後見人養成講座の修了生を対象として、より発展的で実務的な知識を習得してもらうことを目的にフォローアップ研修を適宜開催している。今年4月から当協会と同大学との「後見人制度」の共同研究を開始したことを受け、不動産に関する講座を今回担当する運びとなった。

当日は、後見の不動産取引時の問題点、想定される取引をQ&A形式にて説明すると共に実際の相談事例を紹介し、不動産売却に至るまで

を丁寧に解説した。

最後に、「財産管理・身上監護は専門職や親族、市民後見人等が支えるほか、不動産分野においては全国にネットワークを持ち、多種多様な会員を擁する当協会が協力していきたい」と松崎委員長が述べ、講義を締めくくった。



▲松崎委員長(左)、西澤委員(右)

平成27年度管理業務主任者試験について

(一社) マンション管理業協会

1. 試験開催日時

平成27年12月6日(日) 13:00～15:00

2. 試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、
広島県、福岡県、沖縄県
受験希望地選択可

3. 受験申込案内書の配布

- ①(一社)マンション管理業協会本部、支部、国土交通省本省、各地方整備局等、都道府県庁、政令指定都市市役所、全国指定書店
 - ②同協会ホームページ
 - ③郵送・宅配便による取り寄せ
- 配布期間 平成27年9月30日(水)まで

4. 受験申込期間

平成27年9月1日(火)～9月30日(水)
※当日消印有効

5. 申込方法

受験料を振込の上、簡易書留郵便にて郵送

6. 受験手数料

8,900円(非課税)

7. 出題の根拠となる法令等の範囲

法令等は平成27年4月1日現在で施行されているもの

8. 合格発表

平成28年1月22日(金) 同協会ホームページに掲載のほか、官報に公告

9. 問合せ先

(一社)マンション管理業協会
試験研修部 TEL 03-3500-2720
[URL] http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h27/jisshi.html

協会だより

委員会開催状況

[戸建住宅委員会]

日 時 平成27年7月2日(木)

15:00~17:00

場 所 弘済会館

議 事 「平成27年度の戸建分譲市況展望」
の講演等を行った。

会社名変更

旧会社名 株式会社オンズコンフィアンス

新会社名 株式会社オンズ・コンフィアンス

旧会社名 フクダリーガルコントラクト

&サービス

新会社名 フクダリーガルコントラクト

&サービス司法書士法人

代表者変更

会 社 名 株式会社エイブル

新代表者 平田 竜史

会 社 名 SBIライフリビング株式会社

新代表者 河野 由紀

会 社 名 株式会社GIR

新代表者 梶谷 利明

会 社 名 白石建設株式会社

新代表者 白石 勝也

会 社 名 長栄建設株式会社

新代表者 古木 隆恒

会 社 名 東京ガス株式会社

新代表者 小宮 健司

会 社 名 不動木材株式会社

新代表者 石黒 賢

会 社 名 みんなで大家さん販売株式会社

新代表者 澤邊 博文

会 社 名 株式会社MUJI HOUSE

新代表者 松崎 暁

会 社 名 リストインターナショナルリアルティ

株式会社

新代表者 菅野 浩

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 野井 俊聡

会 社 名 株式会社住宅あんしん保証

新代表者 高橋 渉一

会 社 名 株式会社九州フジコー販売

新代表者 藤渕 建次

会 社 名 株式会社日本エーコン

新代表者 森谷 市夫

会 社 名 株式会社読売エージェンシー

新代表者 伊藤 英二

住所変更

会 社 名 株式会社アーバネットコーポレーション

新 住 所 〒101-0062 東京都千代田区神田

駿河台4-2-5

トライエッジ御茶ノ水13階

T E L 03-6630-3050

F A X 03-6630-3045

会 社 名 全保連株式会社

新 住 所 〒160-8373 東京都新宿区西新宿

1-24-1 エステック情報ビル16階

T E L 03-6327-5840

F A X 03-6385-8986

会 社 名 株式会社レオ・コーポレーション

新 住 所 〒273-0026 千葉県船橋市山野町

118-1 レオメインスクエア

T E L 047-431-0332

F A X 047-431-0336

会 社 名 日本住宅管理株式会社

新 住 所 〒103-0027 東京都中央区日本橋

2-1-10 柳屋ビルディング3階

T E L 03-6214-2512 (従来どおり)

F A X 03-6214-2513 (従来どおり)

会 社 名 株式会社ファミリーネット・ジャパン

新 住 所 〒141-0032 東京都品川区大崎

2-11-1 大崎ウィズタワー4階

T E L 03-6759-2200

F A X 03-6759-2201

協会だより

会 社 名 株式会社ライフプラザパートナーズ
 新 住 所 〒160-0023 東京都新宿区西新宿
 1-21-1 明宝ビル2階
 T E L 03-5322-7215
 F A X 03-5322-7216

電話番号・FAX 番号変更

会 社 名 東芝エレベータ株式会社
 T E L 03-5718-0360
 F A X 03-5718-0380

国土交通大臣表彰

平成27年建設事業関係功労の当協会関係の
 受賞者は次のとおり。

【国土交通大臣表彰】

◇吉田立志 氏
 ヨシコン(株) 代表取締役
 当協会副会長



業務日誌

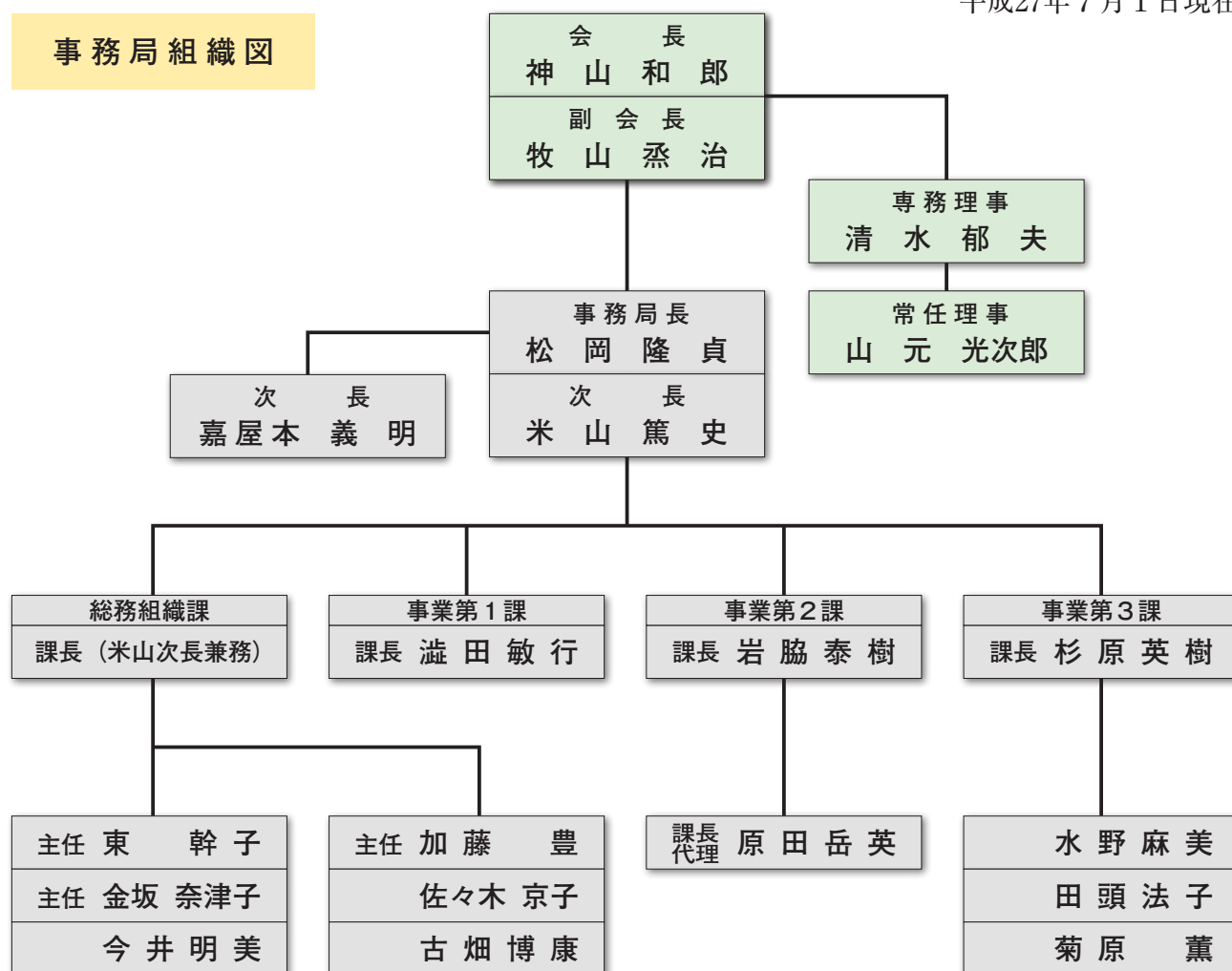
6月22日(月)	・住生活月間中央イベント実行委員会に神山会長が出席。(ホテルグランドヒル市ヶ谷) ・(一社)住宅生産団体連合会定時総会・理事会に神山会長が出席。 (ホテルグランドヒル市ヶ谷)
23日(火)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(弘済会館) ・(公社)中部圏不動産流通機構定時社員総会懇談会に牧山副会長が出席。 (キャッスルプラザ名古屋)
25日(木)	・宅地建物取引士受験対策講座を開催。(東京学院ビル) ・社会資本整備審議会住宅宅地分科会に神山会長が出席。(国土交通省) ・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(JA長野県ビル) ・(公社)全日本不動産協会定時総会懇親会に神山会長・牧山副会長が出席。 (ホテルニューオータニ)
29日(月)	・竹本直一衆議院議員「励ます会」に神山会長が出席。(ホテルニューオータニ) ・(公社)全国宅地建物取引業協会連合会懇親会に神山会長・牧山副会長が出席。 (ホテルニューオータニ)
30日(火)	・宅地建物取引士受験対策講座を開催。(東京学院ビル)
7月1日(水)	・第73回全住協ゴルフコンペを開催。(小金井カントリー倶楽部)
2日(木)	・戸建住宅委員会を開催。(弘済会館)
3日(金)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(宮城県建設産業会館)
7日(火)	・宅地建物取引士受験対策講座を開催。(東京学院ビル)
9日(木)	・政策審議会を開催。(弘済会館)
10日(金)	・組織委員会を開催。(主婦会館)
14日(火)	・宅地建物取引士受験対策講座を開催。(東京学院ビル) ・社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会に神山会長が出席。(国土交通省)
15日(水)	・広報委員会を開催。(協会会議室)
16日(木)	・総務委員会を開催。(協会会議室) ・新規事業委員会を開催。(弘済会館)
17日(金)	・宅地建物取引士法定講習を開催。(連合会館)

会報 全住協 通巻29号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
 (平成27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

事務局組織図

平成27年7月1日現在

事務局組織図



松岡 隆貞



嘉屋本 義明



米山 篤史



澁田 敏行



岩脇 泰樹



杉原 英樹



原田 岳英



加藤 豊



東 幹子



金坂 奈津子



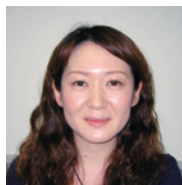
佐々木 京子



水野 麻美



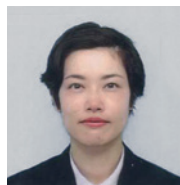
今井 明美



田頭 法子



古畑 博康



菊原 薫

全住協ビジネスショップのご紹介

全住協ビジネスショップは、組織委員会に設置した全住協ビジネスネットワーク(略称「ビジネスネット」)が認定した賛助会員等の取扱商品を、一般向けには行っていない特別価格・サービスにて会員企業向けに提供する仕組みです。既に下記の12社が商品を提供しており、会員の購買におけるメリットとなるとともに、会員間のさらなる交流が生まれています。商品の詳細は、全住協ホームページの会員専用ページから「全住協ビジネスショップ専用サイト」にてご覧ください。

会員名(順不同)

- ・全保連(株)
- ・(有)シー・ブリッジ
- ・(株)週刊住宅新聞社
- ・e-Net少額短期保険(株)
- ・(株)ユニバーサル広告社
- ・(株)トルネックス
- ・アットホーム(株)
- ・あいおいニッセイ同和損害保険(株)
- ・アクアクララ(株)
- ・エース21グループ(株)
- ・(株)一貫堂
- ・ソフトバンク(株)

取扱商品

- 賃料保証システム
- 不動産広告アイテムの制作、iPadツールの制作及び運用
- 宅建受験対策書籍
- 賃貸住宅の少額短期保険
- ARコンテンツ「いえみせ360°」バーチャル物件内覧システム
- エマージェンシーイレキット、エマージェンシーボディキット
- 名入れノベルティ防災セット
- 宅地建物取引業者向け賠償責任保険
- 宅配水サービスの「はじめてセット」
- 全自動消火装置「ケスジャン」
- 簡単チラシ印刷、簡単名刺印刷 on WEB、RE-cycle Computer
- 法人向けモバイル通信サービス

お問い合わせは、協会事務局(TEL 03-3511-0611)まで。

団体会員

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
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
信越住宅産業協会	〒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
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
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
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
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
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
関西住宅産業協会	〒541-0048	大阪府大阪市中央区瓦町4-4-8 瓦町4丁目ビル6F	TEL.06-4963-3669 FAX.06-4963-3766
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
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
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
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
九州分譲住宅協会	〒814-0022	福岡県福岡市早良区原5-14-22	TEL.092-821-6441 FAX.092-847-7090
鹿児島県住宅地産業協会	〒890-0069	鹿児島県鹿児島市南都元町14-9	TEL.099-285-0101 FAX.099-285-0122
沖縄住宅産業協会	〒900-0032	沖縄県那覇市松山2-3-12	TEL.098-863-7410 FAX.098-863-7410

特別会員

リノベーション住宅推進協議会 / 全国賃貸管理ビジネス協会 / 首都圏中高層住宅協会

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町田24-5	TEL.022-347-7251 FAX.022-347-7252
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

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

