

会報 全住協

2017
1月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

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。

昨年発生しました熊本地震、度重なる台風による土砂災害や浸水害で被災された方々に心からお見舞いを申し上げます。

我が国経済は、外需主導によるところが大きく、中国経済の減速、イギリスのEU離脱、アメリカ新政権の誕生等により、景気の先行きに不透明感が増幅しています。また、内需を支える個人消費は、企業業績や雇用状況の改善、賃上げ等による効果が期待されていいますが、社会保障の将来への不安感から生活防衛意識が高まり、消費意欲に十分結びついておりません。

住宅・不動産市場は、新設住宅着工戸数は全体として堅調に推移しているものの、相続税対策などから貸家の供給は増加していますが、分譲マンションは需給ともに低調な状況が続いております。加えて、資材価格や労務費が横ばい基調にあること、事業用地の取得難などから、新規の住宅市況は一層厳しさを増しております。

本年4月からの消費税率10%引上げが2年半延期になり、住宅に係る税負担増の緩和及び反動減対策として住宅ローン減税の拡充、すまい給付金、贈与税の非課税限度額を最大3,000万円とする措置も同様に2年半延長となりました。この間、引上げまでの時間を活用して不動産取得税を始め、多重な課税の排除を含む住宅と消費税のあり方について、是非、抜本的な検討がなされることを強く期待したいと思います。

昨年3月には、少子・高齢化の急速な進展を背景に住生活をめぐる現状と今後の課題を踏まえ、新たな目標と基本的な施策を内容とする新しい住生活基本計画が定められました。結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新、住宅地の魅力の維持・向上等が目標として掲げられました。これら計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本であり、民間事業者としてその重要な役割を果たしていきたいと思っております。



住宅政策上、空き家問題が大きな課題となっておりますが、空き家数820万戸にのみ主眼が置かれ、新築不要との意見も散見されます。簡単な手入れで利活用可能な空き家は、おのずと絞られかなり限定的であると推定されます。老朽化・腐朽が進みリフォームによる更新が不可能な場合は、計画的な解体・撤去を推進し更地にする必要があります。

特に、今後はマンションの空き家問題が懸念されております。建築後50年超の分譲マンションは、10年後51万戸、20年後には151万戸に急増すると見込まれています。建築時期が古いマンションほど空き家率が高く、適切な維持・管理機能が低下し共用部分の電気が消え、エレベーターが止まるなど、防災・治安・衛生面等の問題が顕在化しスラム化の進行が避けられません。空き家住戸を抱えたマンションは、やがて流動性のない負の資産となってしまいます。

平成29年年頭所感

修繕積立金不足や機能の陳腐化により大規模修繕が困難なマンションは、建替えを促進することが必要です。その際、建替えが円滑に進まない理由の一つに多額の費用負担が挙げられます。建替えを積極的に促進するためには、参加する事業者の事業意欲が高まることが不可欠であり、容積率の特例制度(ボーナス)について本格的な検討が望まれます。経済効果及び良質な住宅ストックの形成を促進する観点から、建替えも含めた新しいニーズに対応した新築住宅の供給を促す施策も重要であると考えます。

昨年12月、平成29年度税制改正大綱が公表になり、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延長、住宅用家屋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、既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充、特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得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課税の特例措置の延長などが実現したことは、住宅取得者の負担軽減

を通じて、良質な住宅供給に寄与するものと思います。

また、同じく12月に、会員の皆様の協力により34,000名余の署名活動を展開し、法案の早期成立の実現を強く要望してまいりました無電柱化の推進に関する法律案が成立しました。今後、国、地方公共団体、事業者、国民の連携により無電柱化の進捗率が上がることを期待するものです。

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、全力で取り組んでまいり所存です。

全国の住宅供給の一翼を担う中堅企業の結集団体として、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。

目次

・平成29年年頭所感	2	・賛助会員プロフィール	
・平成29年度住宅・土地関係税制改正概要	4	(株)グッド・アイズ建築検査機構)	10
・「成年後見制度に関する不動産資格『不動産後見取引士』講習会」開催のご案内	6	・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介	
・特保住宅検査員研修兼制度説明会開催のご案内	7	「アジュールコフレ新中野」	
・東京都2017冬耐震キャンペーン	9	「グラディス東京イースト」	11
		・会員紹介「私が社長です」	
		(株)タカラレーベンリアルネット、	
		横浜総合建設(株)	13
		・協会だより	14

平成29年度住宅・土地関係税制改正概要

政府与党は、12月8日に「平成29年度税制改正大綱」を発表した。住宅・土地関連の主要項目は以下のとおりである。

I. 成長力・国際競争力の強化 【不動産ストックのフロー化による投資促進】

長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長（法人税）

【特例措置の内容】

法人税・所得税

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%（一部75%・70%）の課税繰延べ

【結果】

- ・現行の措置を3年間（平成29年4月1日～平成32年3月31日）延長する。

Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置の拡充・延長（登録免許税・不動産取得税）

【特例措置の内容】

Jリート及びSPC※が取得する不動産について、以下の措置を講じる。

※資産流動化法に基づく特定目的会社

- ・登録免許税：移転登記税率を軽減（本則2%→1.3%）
- ・不動産取得税：課税標準から3/5控除

【結果】

- ・現行の措置を2年間（平成29年4月1日～平成31年3月31日）延長する。
- ・不動産取得税の対象に、ヘルスケア施設※及びその敷地を追加する。※有料老人ホーム等

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の創設・拡充等（登録免許税・不動産取得税）

【特例措置の内容】

- ・登録免許税：移転登記（本則2%→1.3%）

保存登記（本則0.4%→0.3%）

- ・不動産取得税：課税標準から1/2控除

【結果】

特例事業者が取得する不動産に係る特例措置の2年間（平成29年4月1日～平成31年3月31日）延長及び一部の要件の見直し

- ・「特定建築物」(特定家屋)の定義の見直し（耐震基準の追加）
- ・小規模不動産特定共同事業（仮称）※1及び限定された投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業※2において取得される不動産に係る特例措置を創設する。

※1 出資総額1億円以下等、一定規模以下とする予定

※2 届出のみにより事業実施を可能とする予定

土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

【特例措置の内容】

移転登記：本則2%→1.5%

信託登記：本則0.4%→0.3%

【結果】

現行の措置を2年間（平成29年4月1日～平成31年3月31日）延長する

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）

【特例措置の内容】

土地譲渡益に特別税率が課される重課制度の停止（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

※個人の不動産業者等が短期(5年以下)所有土地を譲渡した場合の事業所得等が対象

平成29年度住宅・土地関係税制改正概要

【結果】

課税停止期間を3年間（平成29年4月1日～平成32年3月31日）延長する。

Ⅱ. 地域の活性化と豊かな暮らしの実現 [住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保]

長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充（所得税・固定資産税）

【結果】

- 耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設
所得税の税額控除：投資型 最大50万円
ローン型 最大62.5万円
固定資産税の減額（工事翌年度）：2/3 減額
- 省エネ改修に係る所得税の特例措置について、改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合も対象に追加

買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長（不動産取得税）

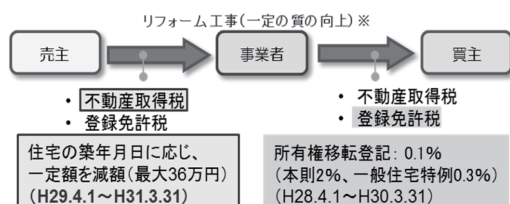
【特例措置の内容】

不動産取得税

買取再販業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に築年数に応じて以下の金額に税率を乗じた額を減額。

築年月日	金額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350

【買取再販事業のイメージ】



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

【結果】

現行の措置を2年間（平成29年4月1日～平成31年3月31日）延長する。

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（固定資産税・不動産取得税）

【特例措置の内容】

- 不動産取得税：課税標準から1,200万円控除等
- 固定資産税：税額について5年間市町村が条例で定める割合（2/3を参酌）を減額

【結果】

現行の措置を2年間（平成29年4月1日～平成31年3月31日）延長する。

住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

【特例措置の内容】

- 保存登記：本則0.4%→0.15%
- 移転登記：本則2%→0.3%
- 抵当権設定登記：本則0.4%→0.1%

【結果】

現行の措置を3年間（平成29年4月1日～平成32年3月31日）延長する。

優良住宅地の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の延長（所得税・法人税・個人住民税・法人住民税）

【特例措置の内容】

長期譲渡所得2,000万円以下の部分に係る税率を軽減。

	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%

※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31年度末まで課税停止。）

【結果】

現行の措置を3年間（平成29年1月1日～平成31年12月31日）延長する。

「成年後見制度に関する不動産資格『不動産後見取引士』講習会」 開催のご案内

新規事業委員会では後見人制度について東京大学と共同研究を行っていますが、このたび、下記により標記資格講習会を開催いたします。

- 1. 講習課程** (1) 基礎編(1日間)
(2) 発展編(2日間)
- 2. 会場** 東京大学本郷キャンパス
東京都文京区本郷7-3-1

- 3. 基礎編**
(1) 日時 平成29年2月9日(木)
10:00~17:00

- (2) 受講料
会員 10,000円
会員外 20,000円(消費税込)

- 4. 発展編**
(1) 日時
1日目 平成29年2月9日(木)
10:00~17:00
※基礎編と同じ内容です。
2日目① 平成29年2月10日(金)
10:00~17:00
2日目② 平成29年2月23日(木)
10:00~17:00
※2日目については、
①②いずれかの日程で受講

- (2) 受講料
会員 20,000円
会員外 30,000円(消費税込)

- 5. 定員**
200名(定員に達し次第、締切り)

- 6. 講習内容**(右上参照)

7. 講習修了

- (1) 修了要件
講習の全講義聴講及び理解度確認
テストに合格すること
- (2) 合格者には、合格証を後日送付

講習内容 (東京大学大学院教育学研究科牧野研究室 監修)

2/9	1	30分	高齢社会の現状と成年後見の社会的背景
	2	90分	法定後見制度の基礎
	3	60分	任意後見制度の基礎
	4	90分	判断能力が不十分な人との不動産取引
	5	30分	理解度確認テスト(基礎)
2/10 又は 2/23	1	70分	障がい者の賃貸借契約の実際
	2	30分	民事信託とリバースモーゲージ
	3	60分	判断能力が不十分な人との取引及び支援における留意点
	4	110分	後見の申立書等の作成方法(演習)
	5	30分	理解度確認テスト(発展)

- 8. 更新**
2年(更新料 基礎編:8,000円、
発展編:10,000円(予定))

9. 備考

- (1) 「成年後見のための講習会」(平成28年2月10日実施、1日講習)の修了者は、1日目の理解度確認テスト(基礎)は免除となります。
- (2) 欠席された場合でも、受講料は返却いたしません。

10. 申し込み・問合せ先

(一社)全国住宅産業協会 事務局
TEL 03-3511-0611

特保住宅検査員研修兼制度説明会開催のご案内

当協会は国土交通大臣から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」として指定を受けた住宅保証機構(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)の定める一定の要件を満たした「特定団体」として認定されているため、会員等が販売又は建設する新築一戸建住宅に対しては、保険料等の軽減及び特保住宅検査員による基礎配筋現場検査（自主検査）実施の特例が適用されます。

1. 受講対象者

- (1) 特保住宅検査員として、新規に登録を希望される方
- (2) 特保住宅検査員の有効期限が平成29年3月31日までの更新登録を希望される方
※浜末で研修を受講した方は、平成31年10月31日を有効期限として登録します。
- (3) 特保住宅担当者等で、受講を希望される方（登録なし）
※受講者は住宅保証機構(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)の特保住宅検査員として登録します。
（受講者の所持資格等により、登録できない保険法人もあります）

2. 研修内容

- (1) 住宅瑕疵担保履行法の概要について
- (2) 特保住宅設計施工基準について
- (3) 住宅瑕疵担保責任保険制度における現場検査等について
- (4) 事故事例とその抑制対策について

3. 開催日等

- (1) 会場一覧

	開催地	開催日時	会場
①	浜松	1/20(金)	(株)林工組 技術棟 1階「大会議室」
②	東京	3/9(木)	弘済会館

※時間はすべて13:00～17:00

4. 特保住宅の優遇措置等

- (1) 保険料、現場検査手数料等が割引となります。
- (2) 特保住宅検査員による自主検査（基礎配筋工事完了時）が可能となります。

5. 特保住宅検査員

- (1) 自主検査可能範囲

	一戸建住宅				
	軸組	2×4	RC	鉄骨	補強CB (沖縄県)
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	3層以下				
ハウスプラス住宅保証(株)	3層以下		3層以下 500㎡未満		×

	共同住宅				
	軸組	2×4	RC	鉄骨	補強CB (沖縄県)
住宅保証機構(株)	3層以下				
(株)住宅あんしん保証	3層以下				
(株)日本住宅保証検査機構	×	×	×	×	×
(株)ハウスジーマン	3層以下				
ハウスプラス住宅保証(株)	3層以下		3層以下 500㎡未満		×

特保住宅検査員研修

※保険法人により、別途、階数・面積制限等があります。

※特保住宅検査員の所持する建築士等資格により、自主検査可能な住宅は一部制限があります。

(2) 特保住宅検査員の登録資格

- ①一級建築士の免許を有すること。
- ②二級建築士の免許を有すること。
- ③木造建築士の免許を有すること。
- ④建築施工管理技士を有すること。

ただし、二級建築施工管理技士（仕上げ）は除く。

⑤国土交通大臣から建設業法第15条第2号イに掲げるものと同等以上の能力を有する者と認定を受けた者であること。

⑥1級建築大工技能士の資格を有すること。

※住宅保証機構(株)は、①～⑥において免許取得後の実務経験の年数制限なし。ただし、④～⑥は戸建住宅に限り自主検査可能とする。

※(株)住宅あんしん保証は、①～⑥において免許取得後の実務経験の年数制限なし。

※(株)日本住宅保証検査機構及びハウスプラス住宅保証(株)は、①～③において免許取得後の実務経験の年数制限なし。④においては免許取得後の実務経験年数5年以上。

※(株)ハウスジューメンは、①～④において免許取得後の実務経験の年数制限なし。

6. 受講料等

受講料無料。特保住宅検査員として登録希望の方は、登録料5,400円が必要となります。後日発行する請求書に基づき、お支払ください。

7. 申込方法等

(1)参加申込票に所定事項をご記入の上、FAXにてお申込みください。

(2)参加申込票FAXの後、以下の書類を郵送してください。(締切:開催日の7日前必着)

- ①特保住宅検査員登録申請書
- ②経歴書
- ③検査員の資格基準を証明する書類の写し(建築士等の免許証のコピー※「監理技術者資格者証」のコピーは不可)
- ④カラー顔写真2枚(縦30mm×横25mm。経歴書と検査員証に使用します)

8. 問合せ・書類の送付先

〒102-0083 東京都千代田区麴町5-3

麴町中田ビル8階

(一社) 全国住宅産業協会

TEL 03-3511-0611

すまい給付金の申請期限について

「すまい給付金」の申請期限は、住宅の引渡しから1年3か月となっておりますが、平成26年4月に引渡しを受けた住宅取得者から順次申請期限を迎えています。

一昨年2月より実施している「すまい給付金申請サポート」(<http://www.zenjukyo.jp/member/data/150206sumaikyuhu.pdf>)よりダウンロード)や制度チラシの活用等により、申請漏れ対策を徹底いただきますようご協力をお願い申し上げます。

なお、「サポートはがき送付依頼書」は、協会ホームページ(<http://www.zenjukyo.jp/>)よりダウンロードください。

《すまい給付金申請サポート等の問合せ先》

すまい給付金事務局

TEL 0570-064-186

(受付時間: 9:00~17:00/

PHSや一部のIP電話からは045-330-1904)

[URL] <http://sumai-kyufu.jp/>

東京都2017冬耐震キャンペーン

東京都では建物の耐震化への取組の重要性を訴え、耐震化の気運を醸成するため、平成29年1月16日～2月1日において「2017冬耐震キャンペーン」を開催します。

●建物の耐震改修工法等の展示会

日時 平成29年1月26日(木)
10:30～17:00

会場 JR新宿駅西口広場

●震災写真・都の取組等のパネル展示

日時：平成29年1月16日(月)13:00～

1月18日(水)17:30

場所：東京都議会議事堂1階
都政ギャラリー

●防災体験・耐震改修バスツアー

Aコース ほか

平成29年1月19日(水)午後開催

①国立西洋美術館(台東区)の見学

②永信ビル(中央区)の見学

定員 各コース 20名(事前申込)

申込 電話、FAX、Eメール

申込み・問合せ

2017冬耐震キャンペーン事務局

TEL 0120-900-563(9:00～20:00)

FAX 03-5402-8556

E-mail iwano@festalkanto.co.jp

東京都耐震ポータルサイト

[URL] <http://www.taishin.metro.tokyo.jp>

当協会は、第11回耐震化実践アプローチセミナーを開催!!

日時 平成29年1月23日(月)

17:30 開場 18:00 開会

場所 東京都庁第一本庁舎5階大会議場

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

講師：東京都耐震化推進担当部長

飯泉 洋氏

【第二部】

『いまさら聞けない耐震化のこと』

①日本の建築構造の理解

講師：(株)小平設計

②外側耐震補強の方法と補強工事施工例

講師：矢作建設工業(株)

③マンションで耐震化を確実にを行う為に

～合意形成の重要性～

講師：横浜市住宅供給公社

太田 祐輔氏

④住宅金融支援機構 マンション共用

部分リフォーム融資について

講師：(独)住宅金融支援機構

まちづくり推進部

まちづくり業務グループ推進役

野上 雅浩氏

※セミナーと並行して個別相談会を実施します。

定員 500名 入退室自由。要予約。

申込み・問合せ

下記の協会ホームページを始め、TEL、FAX、E-mail等にてお申込み・お問合せください。

URL：<http://www.zenjukyoku.jp>

(一社)全国住宅産業協会

TEL 0120-363-232

(全住協コールセンター)

FAX 03-3511-0616

E-mail：taishin@zenjukyoku.jp

◆ 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 =

株式会社 グッド・アイズ建築検査機構

● 事業内容

- ・ 確認検査業務（指定確認検査機関 国土交通大臣指定第21号）
- ・ 構造計算適合性判定業務（指定構造計算適合性判定機関 国土交通大臣指定第10号）
- ・ 住宅性能評価業務（登録住宅性能評価機関 国土交通大臣登録第32号）
- ・ CASBEE評価認証業務（CASBEE評価認証機関 IBEC機関認定第5号）
- ・ 登録建築物調査業務（登録建築物調査機関 国土交通大臣登録第11号）
- ・ デューデリジェンス業務
- ・ その他、フラット35、住宅瑕疵保険、長期優良住宅、BELS等の業務を行っております。

弊社は、安全で安心な社会の構築と環境社会の実現に向けて「グッド・アイズ＝本質を見極める目利き」を社名に託し、「真に公正中立な第三者機関」として2005年9月に設立して以降、建築基準法を基幹とした確認検査業務、構造計算適合性判定業務、それらに関連するさまざまなサービスを提供させていただいております。

建築・不動産を取り巻く環境が「フロー型（消費）社会」から「ストック型社会」へと転換期を迎えている中で、新築時のみならず、増築、用途変更、売買、維持管理等といった既存建築物の活用に係る法令遵守（コンプライアンス）と適正な企業統治（コーポレートガバナンス）がより強く求められてきております。特に、既存建築物については、利害関係者が多く、立場によって必要とする情報が異なってきます。弊社では、既存建築物をどのように活用するのか、その方策の一助となるよう、今までの幅広い実

信頼のスタートライン

グッド・アイズの理念「人間性と専門性の追求」のもと、株主が社員のみで真に公正中立な第三者機関として好評を得ております。



グッド・アイズ ワンストップサービス



績を生かし、正確で迅速な情報提供を行っております。

● 全住協メンバーの皆様へ

新築住宅はもちろん、既存建築物に係る法的なお取り扱いにお困りの際には、是非、弊社にご相談ください。特に既存建築物につきましては、継続的にご相談いただくことにより、その建築物が抱える問題点等が明らかになるとともに、今後の活用方法の検討・判断がより早く行えるようになります。いつでも適切な情報を提供できるよう努めてまいりますので、皆さまのビジネスパートナーとして、是非弊社をお選びいただきますよう何卒よろしくお願い申し上げます。

会社プロフィール

代表者：藤田孝行
 設立：2005年9月
 所在地：〒169-0073 東京都新宿区
 百人町2-16-15 M・Yビル2F・3F
 TEL：03-3362-0475
 FAX：03-3362-0495
 URL：http://www.good-eyes.co.jp

優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

第6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

中高層分譲住宅部門（小規模）

アジュールコフレ新中野

((株)アーバネットコーポレーション)

[事業コンセプト]

本物件は中野区の市街地において、等価交換を含む土地の有効活用による分譲マンションの建設が目的であり、権利者に対して所有地の売却、立退き、または立体買い換えの提案を選定いただくという難易度の高い事業でした。本敷地の権利者は底地権者・借地権者・借家人・店舗経営者・相続人等、併せて16人におよび、全員への事業説明から用地取得に至るまで、実に3年近くの歳月を費やしております。

またそれら権利者のうちの5人は等価交換を希望していたため、居住階・間取り等の合意を得た上で事業計画を推し進めてまいりました。事業計画においては、「新中野駅徒歩3分」という立地から単身者・デINKス世帯をメインターゲットとする一方、ファミリー世帯も一部取り込めるような販売面積の設定をしております。主に35㎡・40㎡・50㎡・60㎡の4タイプにて構成し、間取りについては1LDK から3LDK まで用意した上で、2LDK と3LDK についてはセレクト間取りの提案も行いました。

[商品企画]

外観デザインについては無彩色の磁器質タイル貼りとし、2色のモノトーンタイルと4種類のボーダーストライプによる6種類の貼り方で壁面を装飾しております。

プランニングについては、住戸の主開口が極力南側を向くような配置とすることで眺望及び日照に配慮しました。また、東側に主開口をもつEタイプについては、販売面積及び販売価格を抑えるため35㎡の1LDK として計画することで、早期完売を図りました。

間取りについては、共用部の廊下を各住戸に食い込ませることにより住戸内の玄関ホール及びリビングまでの廊下面積の最少化を図り、室内レントブル比の向上と効率的な居室面積の確保に注力しました。例えば、Cタイプの3LDK・

60.98㎡の住戸については10.8帖の広々としたリビングのほかに6帖1室・4帖2室を設け、合計で24.8帖の居室が確保できております。なお、すべての住戸で季節ものを丸ごと交換・収納できるアッパーキャビネットを標準装備することで収納容量の大幅な向上を図りました。また、リビングに隣接する洋室については、スライディングウォールを採用することでリビングと一体で利用できる計画としました。

エントランスでは、アプローチ、風除室までは重厚な黒を中心としたダークな空間とし、オートロックを開けると一転して、床、壁、天井が真白な空間となるドラマティックな演出を計画しました。

[事業成果]

建物完成前販売を開始したところ、6か月という短期間にて値引きなしでの全戸完売を達成いたしました。なお、全戸完売までに総来場255組に対して14.5% と高い成約歩留まりを得た結果からも、ターゲット層のモデルルームへの来場意欲及び購入意欲の向上を図ることに成功したと言えます。

[規模概要]

敷地面積	609.36㎡
延床面積	2,916.65㎡
住戸面積	35.51 ~ 60.98㎡
構造・規模	R C造地上10階建
住戸総数	47戸



優良事業賞

中高層分譲住宅部門（小規模）

グラディス東京イースト

((株)マリモ・(株)アスコット)

[事業コンセプト]

本物件はJR 京葉線「八丁堀」駅徒歩約3分、東京駅までも2km の徒歩圏という利便性が高く、都心の中でも希少な計画地に、DINKS・ファミリー層をターゲットとした総戸数46 戸の分譲マンション。下記項目にて「利益向上の実現」を目指した。

＜周辺より売値を高く設定＞

- ①「デザインの独創性」
- ②「13.5 層」の断面計画
- ③様々な3LDK プラン
- ④「第2のリビング」としてのバルコニー
- ⑤「低炭素建築物認定」を取得

＜原価の削減＞

- ⑥「構造計画の創意工夫」

[商品企画]

当時の大名達が美と安らぎの中で暮らすことを目的として創った別邸の暮らしを現代の暮らしに重ねた本物件のコンセプトは「美の離宮」。外観正面では、同色のタイルを縦横交互に貼り、陰影の差から日本伝統模様の「市松」を浮かび上がらせ、側面では艶のある黄色いタイルを空に向かってグラデーションで貼り分けることで、金色の絹の表情を創り、繊細な和の美意識で包んだ。45 二丁タイルのローコスト素材を使い、貼り方の工夫でコストを掛けずに豊かな表情を創出。エントランスでは、日本伝統の離宮の空間構成である「一の間、二の間、三の間」と続く空間構成を4m天井を活かしながら現代の形で再構成。それぞれの空間にはアートを施し、これまでのエントランスの空間概念を変え、「美術館」を通して住戸にアプローチするエントランスを実現した。本物の「金箔」を土壁の上に、藤の花のようにグラデーション状に設え、ソフ

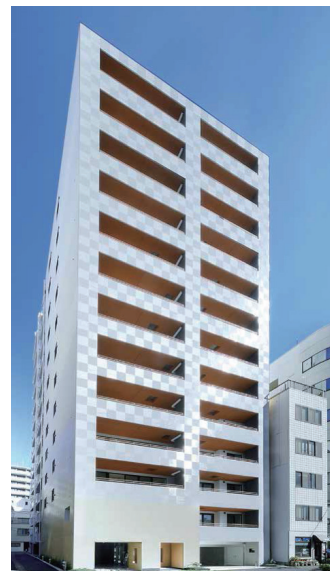
アの生地も金箔に合わせるなどきめの細かい配慮を施すことで、ひとつひとつの空間を通過する毎に感動を与える。本物の金箔は、単なる高級感を表現するのではなく、和の美の本質を表現し、本物志向のターゲット層に訴求する。住戸内においては、バルコニーに木調デッキを実装し、バルコニーをリビングとフラットに繋げ、「第2のリビング」空間を創出。

[事業成果]

事業成果としては、上記事業コンセプトと商品性、環境配慮の内容により、結果として売値も周辺相場よりも高く設定することができ、平成27年1月に完売することができた。また、本物件では3LDKのプランバリエーションを用意し、過去のお客様からのアンケートに基づき創り上げた独自のセミオーダーシステムによって、無料でカラーセレクト、間取りなどを選択できるようにし、自身のライフスタイルに合わせた住まいづくりを愉しんでいただき満足度を向上させることができた。特に、「美術館」を通過動線とするエントランス空間、リビングとフラットに繋がるバルコニーデッキを採用することで、第2のリビング空間を創出し、消費者へ新たなライフスタイルを提供することができた。

[規模概要]

敷地面積	587.63㎡
延床面積	4,500.22㎡
住戸面積	69.10～79.66㎡
構造・規模	RC造地上13階建
住戸総数	46戸



「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)

株式会社タカラレーベン
リアルネット
代表取締役社長



片山 孝
(かたやま たかし)

〔代表者〕

生年月日 昭和44年2月21日
出身地 埼玉県鴻巣市
趣味 ゴルフ
座右の銘 「一所懸命」
〔会 社〕
住 所 〒163-0226 東京都新宿区
西新宿2-6-1新宿住友ビル26階
電 話 03-6302-0460
会社設立 昭和52年5月
資 本 金 3000万円
主 業 務 仲介・販売受託・買取再販

売 上 4億円 (平成28年3月期)
関連会社 株式会社タカラレーベン
所 属 本部
委 員 会 流通委員会
会社概要

2014年にタカラレーベングループとなり「タカラの仲介MUSUBU」ブランドで売買流通店舗を展開中。また他社デベロッパーからの新築分譲マンションの販売受託や買取再販事業等も行っており、フィービジネスを中心に業績拡大を図っている。

トップから一言

タカラレーベンリアルネットはまだ3年目の若い会社ですが、社員全員が同じベクトルで一所懸命努力し日々成長している段階です。今後は会員として恥じることの無い、また業界のお役に立てる様な会社に行きたいと思っておりますので、宜しくお願いいたします。

横浜総合建設株式会社
代表取締役



安西 伸司
(あんざい しんじ)

〔代表者〕

生年月日 昭和39年12月4日
出身地 神奈川県横浜市
趣味 ゴルフ
座右の銘 やらずして出来ないと言わない
〔会 社〕
住 所 〒244-0801 神奈川県横浜市
戸塚区品濃町845-3
電 話 045-383-9240
会社設立 平成21年4月
資 本 金 700万円

主 業 務 解体工事
売 上 16億6千万円 (平成28年3月期)
所 属 本部
会社概要

東京・神奈川で解体工事を中心に土木工事、リフォームを行っています。最近では地盤改良工事も始めました。不動産経験者が皆様の立場に立って考えます。安心の自社施工、柔軟でスピーディーな対応！

トップから一言

20年間不動産会社に勤務していた経験があり、営業スタッフも不動産会社出身者が多く、この経験を生かし、工事を依頼する側の立場をよく理解した上で日々営業活動及び現場管理を行っております。施主様の気持ちに立って工事を行っております。

協会だより

委員会開催状況

[総務委員会]

日時 平成28年12月6日(金) 17:00~20:30
場所 スンガリー
議事 全住協協会交流会、宅建受験対策講座等についての報告、人事総務担当者向けコンプライアンスセミナーの開催について審議等を行った。

[組織委員会]

日時 平成28年12月12日(月) 15:30~16:50
場所 明治記念館
議事 営業マネージャー研修会、公正競争規約研修会、住生活女性会議、ICT(IoT)研究会等について報告を行った。

[広報委員会]

日時 平成28年12月7日(水) 15:30~16:30
場所 協会会議室
議事 タイ不動産事情視察、成年後見制度に関する不動産資格講習会について優良団地表彰等について報告等を行った。

[政策委員会]

日時 平成28年12月13日(火) 17:00~20:30
場所 ダ・ニーノ
議事 平成29年度税制改正結果、無電柱化の推進に関する法律、第7回優良事業表彰の募集について報告を行った。

明海大学企業推薦特別入学試験 (B日程) について

1. 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、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2017(平成29)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2017(平成29)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2017(平成29)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。

2. 募集人員・入学試験日程

- (1) 募集人員
不動産学科20名(実施済みA日程含む)
- (2) 試験日程等
願書受付期間 2月20日~3月3日
試験日 3月16日
合格発表 3月17日
入学手続期限 3月24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

3. 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。

4. 書類請求・問合せ等

- ・(一社)全国住宅産業協会 事務局
TEL 03-3511-0611(担当:岩脇)
- ・明海大学浦安キャンパス入試事務室
TEL 047-355-5116

協会だより

[戸建住宅委員会]

日 時 平成28年12月16日(金) 15:30~16:50
 場 所 主婦会館
 議 事 「住宅着工予測と戸建分譲市況展望～平成29年度(2017年度)の予測～」の講演等を行った。

[中高層委員会]

日 時 平成28年12月5日(月) 15:00~17:00
 場 所 弘済会館
 議 事 講演「国内外の情勢から不動産市場を読む」のほか、成年後見制度に関する不動産資格、第7回優良事業表彰の募集等について報告を行った。

[流通委員会]

日 時 平成28年11月29日(火) 16:00~18:00
 場 所 弘済会館
 議 事 講演「最新賃貸市場動向—IT重説・民泊・高齢者市場を中心に—」のほか、成年後見制度に関する不動産資格について報告を行った。

[新規事業委員会]

日 時 平成28年12月1日(木) 15:30~16:30
 場 所 弘済会館
 議 事 建築物耐震化、成年後見制度の研究、「居住支援協議会」(北海道本別町)、空き家対策研究等の審議・報告等を行った。

住所変更

会 社 名 株式会社ライジングトラスト
 新 住 所 〒104-0043 東京都中央区湊1-8-11 ライジングビル
 T E L 03-5542-2331
 F A X 03-5542-2332

会 社 名 株式会社
 J R N コミュニケーションズ
 新 住 所 〒170-0013 東京都豊島区東池袋4-6-10 ルナ大住ビル
 T E L 03-6907-8320 (従来どおり)
 F A X 03-6907-8321 (従来どおり)

業務日誌

11月21日(月)	・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山副会長ほかが出席。 (ホテルメトロポリタンエドモント)
29日(火)	・流通委員会を開催。(弘済会館)
12月1日(木)	・新規事業委員会を開催。(弘済会館)
5日(月)	・中高層委員会を開催。(弘済会館)
6日(火)	・総務委員会を開催。(スングリー)
7日(水)	・広報委員会を開催。(協会会議室)
9日(金)	・首都圏五役懇親会を開催。(ホテルニューオータニ)
12日(月)	・組織委員会を開催。(明治記念館) ・菅義偉内閣官房長官「新しい国づくりセミナー」に神山会長が出席。 (ザ・キャピトルホテル東急)
13日(火)	・政策委員会を開催。(ダ・ニーノ)
15日(木)	・ワンストップサービス特別委員会を開催。(協会会議室) ・(公財)東日本不動産流通機構理事会に神山会長、牧山副会長ほかが出席。 (京王プラザホテル)
16日(金)	・宅地建物取引士法定講習を開催。(連合会館) ・戸建住宅委員会を開催。(主婦会館)

会報 全住協 通巻46号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
 (平成29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16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。今回は、そのうち2社の取扱商品をご紹介します。

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。

(株)トルネックス：チェアクリーニング

【チェアクリーニング】で汚れたイスをキレイにしませんか？

どんな素材でもご相談下さい。

買い替えるよりチェアクリーニングが断然お得です。長年使っているイスは、ホコリや手垢、食べこぼしや飲み物のシミなど様々な汚れが付着しています。バクテリアやダニを発生させてしまう前に、トルネックスの「チェアクリーニング」でキレイにしませんか。他にもエアコン、カーペット、ブラインドなどの各種クリーニングや喫煙室の原状回復サービス「喫煙所リメイク」、窓ガラスの遮熱対策なども行っておりますので、詳しくはビジネスショップ専用サイトをご覧ください。



価格

OAチェア1脚 2,800円～(税抜)

※最低施工料金は40,000円になります。

全住協ビジネスネット特典

OAチェア1脚 2,520円～(税抜)10%引き

問合せ先 リメイクスペース開発課副部長：加藤 義憲

TEL 03-3891-6781 FAX 03-3891-6789 E-mail yoskato@tornex.co.jp

アットホーム(株)：名入れノベルティ「防災セット」

防災グッズを進呈することで貴店の信頼度アップ！

いざという時に役立つ防災グッズに貴店名を入れることができます。コンパクトで収納に幅をとらず、持ち運びにも便利なので、オーナーさまや契約者の方に喜ばれるノベルティです。ラベルの裏面は伝言ダイヤルの案内付き。



価格

100セット 43,700円(税別)～

全住協ビジネスネット特典

会員特別価格

※版下代・送料別途

問合せ先 カスタマーセンター

TEL 045-330-3410 FAX 045-330-3415