

会報  
全住協

2020  
5・6月



一般  
社団法人

全国住宅産業協会

## 令和2年度事業計画を決定

当協会は、6月9日に開催した理事会において以下のとおり令和2年度事業計画を決定した。

わが国経済は、近年多発している台風等の自然災害や国際間の紛争・貿易摩擦等、新型コロナウイルスの感染拡大、それに伴う国内外の観光客の減少等により大きな影響を受け、景気の悪化が懸念されるなど先行きは不透明である。

民間消費は、上記の状況に加え、消費税率の引上げや暖冬等の影響もあって伸び悩んでおり、住宅着工戸数は昨年から低水準で推移している。また、住宅不動産業界にあっては、地価の上昇や他産業との競合に伴い事業用地取得はさらに難しくなり、住宅建築資材価格及び労務単価の高止まりが続くとともに、全産業的な人手不足により人材確保が困難になっているなど中堅住宅不動産事業者を取り巻く環境はますます厳しさが増してきている。

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関係事業者1,700社を擁する団体として、市場の動きを踏まえながら住宅・土地関連税制及び融資制度について、適宜適切な提言・要望活動を展開し、その実現を図る。また、住宅不動産の事業手法についての調査研究や人材育成に資する体系化した研修の実施など、会員の事業環境の改善と消費者の利益の確保に寄与する。

さらに、昨年の消費税率引上げに対する住宅取得支援策や住宅・建築物の省エネ対策の強化など、住宅不動産業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、令和2年度の事業計画を次のとおり定める。

### 基本方針

#### 1. 政策提言・要望

消費税率引上げ後の住宅市場や新型コロナウイルスの感染拡大に伴う消費動向に注視するとともに、消費税を含めた住宅取得・保有・譲渡に関する税制の体系、令和3年度住宅・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提言・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、全住協いえるてのより一層の普及を図る。
- (2) 成年後見制度を通して高齢者等の不動産取引を適切に推進するほか、建築物の耐震化の促進に関する取組みを引き続き行う。

#### 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) 会員の人材育成に資するため、階層別・職種別に体系化した協会独自の研修を実施する。

### 目次

・令和2年度事業計画を決定……………1	・住宅瑕疵担保履行法に基づく
・周知依頼（新型コロナウイルス感染症への 対応における税務上の取扱いFAQ）…6	資力確保措置の実施状況について…8
・インタビュー	・成年後見制度と不動産（成年後見制度の重要性と 不動産後見アドバイザーの意義）…9
「全住協リーダーに聞く～中住協 長崎理事長」…7	・協会だより……………10

※新型コロナウイルス感染症の影響により、5月号の発行を取り止めたため、  
本号を5・6月号の合併号として発行します。

### 第一 政策提言・要望

#### 1. 住宅・土地税制

- (1) 住宅・土地に関する税制は、住宅の取得、保有、譲渡の各段階において国税及び地方税が課税され、また、特例軽減措置が講じられていても期限が設けられ2～3年おきに延長が繰り返されている。このような現在の税体系について、今後の消費税のあり方を含めて検討を行い、提言・要望を行う。
- (2) 昨年の消費税率引上げに伴って講じられた支援措置について、市場の状況を踏まえながら、必要に応じて追加・改善措置の要望を行う。
- (3) 土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長、土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長、住宅ローン減税制度等における共同住宅の床面積要件(現行：50㎡以上)の引下げなど令和3年度税制改正へ向けて要望活動を行い、その実現を図る。
- (4) 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」等の申請窓口として受付業務を行う。

#### 2. 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残価設定型住宅ローンの創設、審査方法、上乗せ金利の引下げ等の改善要望を行う。
- (2) 住宅金融支援機構の融資制度について、同機構と意見交換会を実施する。
- (3) 住宅ローンの融資・審査状況について必要に応じて調査を実施する。
- (4) 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。

#### 3. 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注視し、必要に応じ、適切に対応する。

#### 4. 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き令和3年に行われる住生活基本計画(全国計画)の改定に向けて、同計画の目標と基本的な施策等について

検討・提言を行う。

- (2) 300㎡未満の住宅等に係る建築士から建築主への説明の義務付け、住宅トップランナー制度の対象拡大等を図る改正建築物省エネ法の内容について周知を図るとともに、円滑な施行に向けて会員への情報提供を行う。
- (3) 分譲マンションの老朽化に伴う管理・建替えや所有者不明土地、空き家の増加等の諸問題について、立法措置、税制を含めた国の対応を注視するとともに周知を図る。
- (4) 生産緑地地区の多くが指定から30年を経過し宅地化する恐れがある、いわゆる「2022年問題」については、今後も農地の宅地化等の状況について注視する。
- (5) サブリース業者による勧誘・契約締結行為の適正化と賃貸住宅管理業の登録制度を創設する賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法案の立法措置の内容について周知を図る。
- (6) 無電柱化の推進に関する法律に基づき国及び地方公共団体が定める無電柱化推進計画の推進に引き続き協力する。

#### 5. 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・土地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) 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や、街並みの形成に配慮した分譲住宅の供給手法等に関する調査に係る研究、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

「全住協いえかるて」のより一層の普及促進と適切な運営に努めるとともに、(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、長期優良住宅制度のあり方に関する検討会における共同住宅の認定基準の合理化、面積基準のあり方等についての検討経過に留意し、会員への情報提供を行う。
- (2) 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」における子育て世帯向けや補助限度額の加算要件等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

環境・健康に配慮した住宅供給の推進を図るため、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、認定低炭素住宅、ZEH、ライフサイクルカーボンマイナス住宅(LCCM住宅)等について調査研究を行う。

### 5. 建築物耐震化への対応

- (1) 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引き続き推進するとともに、他の地域への拡大も図る。
- (2) 建築物耐震化プロジェクトの活動を踏まえ、耐震化を妨げている要因等に関する行政機関等との意見交換のほか、建物用途に応じた改修工事等の事例研究を行う。

### 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。

- (3) 「制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行法制度のあり方に関する検討会」等の報告及び提言内容に留意し、必要に応じ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) 「不動産取引における心理的瑕疵の取扱いに関する検討会」に参加し、不動産流通の一層の円滑化に向けて協力する。
- (2) 国の安心R住宅制度に登録された特定既存住宅情報提供事業者団体として制度の普及に努めるほか、全住協安心R住宅制度を適切に運営する。
- (3) 既存住宅売買瑕疵保険、取引に関連して行うリフォームの活用等を含む不動産流通市場の活性化を図るための調査研究を行うとともに、各種施策に適切に対応する。
- (4) 個人を含む売買取引の重要事項説明等について、インターネット等を活用した社会実験が行われているので、引き続き適切に対応する。

### 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) マンション管理に関する各種施策への対応や安全で快適な居住環境の確保に資する管理手法に係る調査研究を行う。

### 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. 不動産関連事業に関する研究

- (1) 判断能力が不十分な人等への配慮・支援及び取引の適正化を目的として創設した不動産後見アドバイザー制度について、引き

## 令和2年度事業計画

続き成年後見制度と不動産に関する調査研究を行うとともに、会員外を資格講習の受講対象としたことに伴い、広く本制度の周知を行う。

- (2) 所有する不動産を担保に長期生活支援資金等の融資を受けるリバースモーゲージ及び各種信託について、高齢化社会の進展を鑑み、事例をもとに調査研究を行う。
- (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき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及び事例等について調査研究を行う。
- (4) 高齢者等への先進的な居住支援を推進している北海道本別町の居住支援協議会に引き続き参加し、住宅確保要配慮者の実情等について調査研究を行うとともに、他の地域への拡大も図る。

### 11. 新規事業に関する研究

- (1) 近年頻発する地震、台風、豪雨等により被災した地域に対し、必要な物資を迅速に届ける等の支援を行う仕組みを構築するための調査研究を行う。
- (2) 持続可能でより良い世界を目指す国際目標であるSDGs(持続可能な開発目標)に関して、協会として実施可能なものについて調査研究を行うとともに、会員においても取り組めるよう必要に応じて情報提供を行う。

## 第三 協会活動の展開

### 1. 協会活動への参加促進

- (1) 経済情勢、市場動向、住宅政策等企業経営に資する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、会員相互の意思疎通の円滑化を図る。
- (2) 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、会員相互の交流を深める。
- (3) 会員ニーズを的確に把握するために効率

的にアンケート等を実施し、協会運営等に反映させる体制を構築する。

### 2. 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とともに、インターネットを活用した全住協住まい相談サービス(試行運用)を継続する。
- (2) 犯罪収益移転防止法への対応、不動産取引からの反社会的勢力の排除など適正な不動産取引や管理を推進するため、国土交通省、警察庁及び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から、個人情報保護法、消費者契約法、消費生活用製品安全法、金融商品取引法を始め、不動産公正競争規約等不動産関連法令や不動産取引の適正化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。

### 3. 情報提供及び広報活動

- (1) 協会ホームページを抜本的に見直し、全住協の活動内容・会員のメリット、会員間の情報交流等、時代のニーズに即した掲載内容に改める。
- (2) 業界紙に団体会員協会理事長及び各委員会委員長のインタビュー記事を掲載し、全住協のPRを行う。
- (3) 協会ホームページ、会報「全住協」「週刊全住協NEWS」「全住協住宅金融レポート」及び「全住協メールマガジン」等を通じた的確な情報提供に努める。
- (4) 全住協メールマガジンの対象者を会員外にも広げるため、掲載内容等について検討を行う。
- (5) 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。

## 令和2年度事業計画

- (6) 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。
- (7) 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。

### 4. 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) 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。

### 5. 人材育成

- (1) 会員の社員のさらなる資質向上や自律的なキャリア形成、能力開発に資するため、階層別・職種別に体系化した研修プログラムを実施する。
- (2) 会員の宅地建物取引士の増加に寄与するため、資格取得を支援する講座を実施する。
- (3) 中長期的に会員の自社内での人材開発・育成を推進するため、人事・総務担当者等を対象とした勉強会等を開催するとともに、担当者間の交流を図る。

### 6. 協会の表彰

優良事業表彰を実施し、会員の資質の向上に寄与する。

### 7. 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、東京不動産業健康保険組合への加入促進を図る。

### 8. 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。

### 9. 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。

### 10. 指定流通機構制度

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の一層の円滑化を図るため、会員(事業所)の管理等指定流通機構の運営に協力するほか、適正な利用を促進するため所要の措置を講ずる。

### 11. 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企業推薦特別入学試験制度の利用促進に努める。
- (2) 超高齢社会における意思決定支援プログラムの開発について、引き続き東京大学と共同研究を行うとともに、共同研究の一環として成年後見制度に関連する不動産相談窓口対応を行う。

### 12. 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。

### 13. 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、(公社)日本不動産学会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。

## 国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ(抜粋)

### 〔賃料の減額を行った場合の消費税率等の経過措置について〕

不動産賃貸業を営む当社は、テナント賃料の支払の猶予に応じるなど柔軟な措置の実施を検討いただきたいとの政府の要請もあり、新型コロナウイルス感染症等の影響を受けているテナント(借入人)の支援のために、賃料を一定の期間減額することにしました。

このテナントへの賃貸(資産の貸付け)については、消費税率等の経過措置(旧税率8%)の適用を受けていますが、上記の理由により賃料を減額した場合、引き続き、経過措置が適用されるのでしょうか。

- (1) 資産の貸付けに係る消費税率等の経過措置(旧税率8%)の適用を受けている賃料を、31年指定日(平成31年4月1日)以後に変更した場合は、変更後に行われる資産の貸付けには当該経過措置は適用されませんが、当該賃料の変更が「正当な理由に基づくもの」であれば、経過措置が適用されます。
- (2) ご質問のように、政府の要請を踏まえて新型コロナウイルス感染症等の影響を受けた借入人の支援のために当該賃料を減額することが明らかな場合は、「正当な理由に基づくもの」として取り扱って差し支えありませんので、引き続き、資産の貸付けに係る消費税率等の経過措置が適用されます。

### 〔住宅ローン控除の適用要件の弾力化〕

新たに措置された「住宅ローン控除の適用要件の弾力化」について教えてください。

- (1) 住宅ローン控除は、住宅ローンを借りて住宅の取得等をした場合において、その取得等の日から6か月以内に居住の用に供するなど

一定の要件を満たしたときは、原則として毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税等から控除する制度です。

- (2) 今般の「新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律(新型コロナ税特法)」においては、上記の住宅ローン控除の適用要件について、次の弾力化が設けられました。

中古住宅を取得した後、その住宅に入居することなく増改築等工事を行った場合の住宅ローン控除については、新型コロナウイルス感染症やそのまん延防止のための措置の影響によって工事が遅延したことなどにより、その住宅への入居が控除の適用要件である入居期限要件(取得の日から6か月以内)を満たさないこととなった場合でも、次の要件を満たすときは、その適用を受けることができます。

- ・一定の期日(※)までに、増改築等の契約を締結していること
- ・増改築等の終了後6か月以内に、中古住宅に入居していること
- ・令和3年12月31日までに中古住宅に入居していること

※中古住宅の取得をした日から5か月を経過する日又は新型コロナ税特法の施行の日(令和2年4月30日)から2か月を経過する日のいずれか遅い日。

### ●国税庁ホームページ

国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ

[URL]

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kansensho/pdf/faq.pdf>

全住協リーダーに聞く～協会の課題と指針

中京住宅産業協会 長崎守利理事長

住宅・不動産業界紙2紙による特別企画「全住協リーダーに聞く～協会の課題と指針」より、全住協を構成する全国の主要団体長と主要委員会の委員長のインタビューを随時掲載いたします。今回は、中京住宅産業協会(中住協)の長崎守利理事長(宝交通株代表取締役会長)。新型コロナウイルス感染拡大で不動産業界の先行きも見通しにくい中、今後の方向性について聞きました。



▲長崎理事長

一協会の成り立ち

「1966年に日本分譲住宅協会の東海支部として6社で発足した。その後、名称変更や合併などを経て2014年に全国住宅産業協会東海支部から会員協会として独立し、現在に至る。当初は木造住宅会社を中心だったが今はディベロッパーや賃貸、流通など会員の業態も広がっている」

一会員が増加傾向。どのような活動が奏功したのか

「現在の会員数は95社(理事長就任時30社)。2か月に一度のペースで開催している例会では、担当会員が卓話し、その後の食事会で意見交換を行う。業界の動向や課題、展望などがリアルタイムに共有できる有意義な会として評価され、それが紹介につながっているようだ」

一名古屋圏の市況は

「直近の公示地価によると愛知県は住宅地が8年連続、商業地も7年連続で上昇した。特に名古屋の一等地の需要は高く、市場も活発な動き

が続いている。名駅エリアをみると、1999年のJRセントラルタワーを皮切りに再開発が急ピッチで進み、現在もリニア新幹線開通への期待感からオフィスビル、ホテル、マンションの建設工事が活況を呈している」

「栄エリアでもマンション供給が盛んだ。計画では今夏にはテレビ塔がホテルを持つタワーとして開業し、2024年には中日ビルの建替え、名古屋三越栄店も高層化計画を打ち出すなど、高層ビル群が建ち並ぶ街に変わる。そのほか中部の玄関口として人気が高い金山地区、トヨタの関連企業が多い三河地区、名古屋まで好アクセスの岐阜や大垣、四日市(三重県)、2022年開業予定のジブリパークを擁する長久手地区など注目エリアが多数ある」

一住宅供給面の課題は

「自動車を筆頭に製造業が盛んで、就業者の増加に伴い職住近接傾向が顕著だ。しかし比較的元気と言われる名古屋圏でも3、4年前からマンションの完成在庫が目立つようになった。理由の1つは供給過剰。もう1つは急激な建築コスト増に加えて再開発による期待感で地価が上昇し、一般サラリーマンには手が届かない価格になってしまったこと。特に名古屋都心部では、価格高騰が激しく敬遠ムードが漂い始めていた」

新型コロナの影響

一そこに新型コロナウイルス感染症が広がり始めた

## インタビュー

「住宅部材供給の停滞による工期遅延問題も相当な影響を及ぼしているが、不況によって売行きが鈍化すると、開発業者の借入負担がかさみ、価格調整が予想される。一方、働き方改革に着手しつつあった企業が感染抑止策として在宅勤務を実施しており、これが一気に進む可能性もある。住まい選びの基準が、駅からの距離ではなく生活インフラ重視へと変容していくことも考えられる」

「新型コロナは、たった数十日で人々の生活と街を一変させた。不動産業界を震撼させている脅威がいつまで続くのかは未知だが、その一方では高騰しすぎた建築費や住宅価格が標準値に戻るといった見方もできる。苦境の中にも必ず機運はある」

### 一行政との連携は

「会員から意見を吸い上げ、国土交通省と定期的に意見交換し、その結果を速やかに会員にフィードバック。研究・検証を経て政策提言するという活動を継続していく。また、区分所有建物の建替え問題や空き家によるスラム化、所有者不明問題などの喫緊の課題が山積しており、それらに対する施策と強制力を伴った法改正が急務だ」

### 一今後について

「不動産・建設業界だけではなく、異業種や大学等の研究機関も積極的に参画する組織を目指す。様々な立場、あらゆる視点で意見交換を重ね、新しい不動産ビジネスの構築や行政への政策提言等、地域経済の活性化に貢献できる活動をしていきたい」

## 資力確保措置の実施状況

### 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について ～令和元年9月30日の基準日における届出手続の受理状況～

住宅瑕疵担保履行法により、平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡した建設業者及び宅地建物取引業者は、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託のいずれかの方法により資力確保措置を講じることが義務付けられています。

平成30年10月1日から今回の基準日（令和元年9月30日）までの1年間に引き渡された新築住宅は864,918戸で、このうち、建設業者による引渡しは579,381戸（27,682事業者）で、宅地建物取引業者による引渡しは285,537戸（8,086事業者）でした。

また、基準日（平成31年4月1日から令和元年9月30日）における届出手続状況については右表のとおりでした。

（戸数内訳） （単位：戸）

	保証金の供託	保険への加入	合計
建設業者が引き渡した新築住宅	121,172 (48.2%)	130,221 (51.8%)	251,393
宅建業者が引き渡した新築住宅	55,163 (42.0%)	76,308 (58.0%)	131,471

（事業者数内訳） （単位：事業者）

	保証金の供託のみ	保険の加入のみ	供託と保険を併用	合計
建設業者	124 (0.7%)	18,880 (99.3%)	18 (0.1%)	19,022
宅建業者	93 (1.6%)	5,844 (98.0%)	24 (0.4%)	5,961

### ●国土交通省ホームページ

[URL]

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/images/jigyousya/kijunbi20.pdf>

## 成年後見制度の重要性と不動産後見アドバイザーの意義

東京大学大学院教育学研究科特任助教 飯間 敏弘氏

### 1. 少子高齢化の進展と認知症高齢者等の増加

現在、日本は急速な少子高齢化の進展により、高齢化率は約28%にまで高まっており、2060年には約40%にも達するとされています。そしてこの高齢化を背景に、判断能力が不十分な人が大幅に増え続けており、社会的な問題となっています。認知症高齢者は推計で500万人を超え、さらに精神・知的障がい者などを加えると、判断能力が不十分な人は約900万人にもものぼります。

### 2. 不動産業界における深刻な影響

判断能力が不十分な人の増加は、不動産取引の停滞、空き家の増大、不動産市場の縮小など、不動産業界においても大きな問題となっています。

このような人の保有不動産は、市場で適切に取引できないために、不動産の円滑な取引や流通を阻害する要因になっています。現在の高齢者世帯の平均保有不動産額(約4,500万円)から計算すると、全国で実におよそ128兆円もの不動産が滞留してしまう可能性があり、しかもその規模は年々増加していくと見込まれます。

### 3. 成年後見制度の重要性

このような状況に対処するために有効な方策と考えられるのが、成年後見制度の活用です。

後見制度を用いることで、認知症高齢者等の保有不動産をより適切に取引することが可能となります。悪質商法や詐欺などの不当な取引の防止、及び不動産の取引や管理等の適正化を図ることができます。そして、滞留していた不動産の流通を円滑化させ、不動産市場を従来以上に活性化させることにつながると期待されます。

このような観点から、不動産関連業者は後見制度を理解しておくことが望ましいと言えます。

### 4. 不動産後見アドバイザー資格の創設と展開

上記を踏まえ、全国住宅産業協会は東京大学大学院教育学研究科生涯学習論研究室との共同研究に基づき、「不動産後見アドバイザー」資格

を2016年に創設しました。この資格は、不動産関連業者の方々に、高齢社会の現状、認知症高齢者等の特徴、成年後見制度、相続・遺言・信託などについて学んでいただき、業務の改善や適正化等を促進することで、不動産関連業者の社会的信用の向上、新たなビジネスチャンスの拡大などを図ることを目的としています。2日間の講習会をご受講いただき、所定の試験に合格することで「不動産後見アドバイザー」の資格が授与されます。

本資格講習会は、これまで約720名もの方々にご受講いただいています。2018年度から受講対象者を全住協会員以外の一般の人にも開放しており、今後さらに受講者数の増加を図っていく方針です。

### 5. 当資格の意義

当資格を取得することの意義としては、①判断能力が不十分な人との取引の適正化、②住宅確保要配慮者の支援促進、③顧客からの相談対応の充実化などを挙げることができます。

後見制度の関連から言うと、このうちの①が重要となります。これまで多くの業者が、判断能力が不十分な人との取引方法に関するノウハウがないことから、そうした案件を敬遠する傾向が強かったように思われます。当講習会でその取引方法に関する知識を習得することで、適切な取引を行うことが可能となります。

当資格は、不動産関連業者の取引の適正化・円滑化、相談対応を通じた顧客の不安解消・信頼獲得等を促進するものであり、また判断能力が不十分な人や住宅確保要配慮者の自立的生活を可能とし、ひいては不動産流通の円滑化・活性化をも期待できることから、社会的に非常に意義のある資格ということが出来ます。

今後、さらに多くの方々に当資格を取得していただければと考えております。

## 協会だより

### 委員会開催状況

[総務委員会]

日時 令和2年3月24日(火)13:00~13:30

場所 協会会議室

議事 令和2年度総務委員会事業計画(案)、令和2年度全住協事業計画(案)、令和2年度全住協収支予算(案)、宅地建物取引士受験対策講座の実施報告、令和2年度体系化研修の実施等について審議を行った。

### 入会

#### 正会員

会社名 (有)プロパティ

代表者 井上 達也

住所 〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-20 VORT水道橋II 8F

TEL 03-6380-9921

FAX 03-4330-6177

事業内容 1都3県と地方の主要都市で収益ビルの買取り事業を展開。



会社名 (株)タスキ

代表者 村田 浩司

住所 〒107-0061 東京都港区北青山2-7-9

TEL 03-6812-9330

FAX 03-6812-9331

事業内容 新築投資用IoTレジデンスの開発、給与前払い「タスキDayPay」の提供。



#### 賛助会員

会社名 (株)クラフトコーポレーション

### 業務日誌

3月24日(火) ・総務委員会を開催。(協会会議室)

25日(水) ・第97回全住協ゴルフコンペを開催。(小金井カントリー倶楽部)

代表者 品川 裕司

住所 〒105-0004 東京都港区新橋5-7-12 4F

TEL 03-6721-5673

FAX 03-6721-5675

事業内容 首都圏でのビルメンテナンス事業規模拡大中。



会社名 (株)TOSEI

代表者 高橋 岳彦

住所 〒141-0022 東京都品川区東五反田1-24-2 東五反田1丁目ビル2F

TEL 03-6422-7280

FAX 03-6422-7286

事業内容 コインランドリー機器、真空包装機における国内トップメーカー。

#### 住所変更

会社名 多田建設(株)

新住所 〒136-0071 東京都江東区亀戸1-39-7

TEL 03-3683-3111(従来どおり)

FAX 03-3683-6287(従来どおり)

団体名 (一社)四国住宅宅地経営協会

新住所 〒760-0026 香川県高松市磨屋町6-4 建設会館4F

新TEL 087-811-9335

新FAX 087-811-9335

#### 代表者変更

団体名 (一社)九州住宅産業協会

新代表者 橋本 大輔

会報 全住協 通巻86号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会  
(令和2年6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。既に下記の15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)

- ・(株)シーブリッジ
- ・(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)
- ・エース21グループ(株)
- ・(株)一貫堂
- ・(株)総合資格
- ・(株)東京リーガルマインド(LEC)
- ・(株)リビテックス
- ・(株)ダイテック
- ・プラチナ出版(株)
- ・(株)ファイレスキュー
- ・(株)シンカ
- ・ソフトバンク(株)

## 取扱商品

- 不動産広告アイテムの制作、iPadツールの制作及び運用
- エマージェンシートイレキット、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
- 全自動消火装置「ケスジャン」
- 住まい手便利帳、簡単チラシ印刷、簡単名刺印刷 on WEB、RE-cycle Computer
- 建設業界採用情報誌、各種建築関係試験受験対策講座
- 各種講習、資格取得講座
- 水まわり設備4点セット
- 不動産・住宅会社のための基幹業務サービス「分譲住宅クラウド」
- 宅建受験対策書籍
- 投てき消火器具「firesave」+食油消火器具「firesave天ぷらパック」
- 顧客接点クラウド「カイクラ」
- スマート福利厚生

※宅建登録(5問免除)講習 (株)東京リーガルマインド(LEC)、(株)住宅新報、アットホーム(株)、(株)総合資格

お問い合わせは、協会事務局(TEL 03-3511-0611)まで。

## 団体会員

一般社団法人	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
一般社団法人	秋田県住宅地協	〒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
一般社団法人	東北・北海道住宅産業協会	〒981-3414	宮城県黒川郡大和町鶴巣太田字巻町24-5	TEL.022-343-2021 FAX.022-343-2282
一般社団法人	北信越住宅産業協会	〒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
一般社団法人	富山県住宅地協	〒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
一般社団法人	北陸住宅地協	〒910-0023	福井県福井市順化1-21-19	TEL.0776-22-7017 FAX.0776-23-0011
一般社団法人	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
一般社団法人	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
一般社団法人	中京住宅産業協会	〒456-0031	愛知県名古屋市熱田区神宮4-7-27 宝18ビル7F	TEL.052-682-5800 FAX.052-683-8686
一般社団法人	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
一般社団法人	近畿住宅産業協会	〒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
一般社団法人	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
一般社団法人	四国住宅地協	〒760-0026	香川県高松市磨屋町6-4 建設会館4F	TEL.087-811-9335 FAX.087-811-9335
一般社団法人	九州住宅産業協会	〒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
一般社団法人	九州分譲住宅協	〒814-0022	福岡県福岡市早良区原5-14-22	TEL.092-821-6441 FAX.092-847-7090
一般社団法人	鹿児島県住宅産業協会	〒890-0069	鹿児島県鹿児島市南郡元町14-9	TEL.099-285-0101 FAX.099-285-0122
一般社団法人	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

## 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.zenjukyoo.jp/>



一般社団法人 全国住宅産業協会

