会報
全住協

2020
9月

一般社団法人 全国住宅産業協会

令和３年度　住宅・土地税制改正要望等を提出

当協会では、「令和３年度住宅・土地税制改正等要望」「令和３年度住宅金融支援機構の業務に関する要望」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。

令和３年度住宅・土地税制改正等要望

我が国経済は、世界的に拡大する新型コロナウイルス感染症の影響を受け、国内・国外の経済活動が停滞し、あらゆる産業の事業者、勤労者の就労環境、所得環境が悪化しており、所得の減少、消費意欲の減退という悪循環に陥っています。

昨年度の住宅着工戸数は、昨年10月に消費税率が10％に引き上げられた影響もあり、５年ぶりに90万戸を下回りました。また、新型コロナウイルス感染症の影響で住宅設備・資材のサプライチェーンの毀損による工期の遅れ、外出自粛や住宅展示場・マンションモデルルームの閉鎖等による営業活動の停滞、収入減少を見越しての買い控え、用地仕入れや販売計画の見直しなど住宅市場の先行き不透明感が増大しています。

政府は、広範囲にわたり大規模な第一次、第二次補正予算を実行し、各種の経済対策を実施していますが、依然として予断を許さない状況にあります。今後、新型コロナウイルス感染症の収束までの期間が長期に及ぶことも予想される中、日本経済を支えるためにも経済波及効果が大きく、国内の雇用維持にも大きな効果のある住宅投資が拡充され、不動産流通の活性化が促進される必要があります。

一方、世帯構成の変化等に伴い住まい方が多様化するとともに、老朽化マンションの再生、空き家・所有者不明土地の増加、新しい生活様式に対応した住宅需要など多くの課題に直面しております。これらの問題に対処するためには税制、金融、予算などの政策手段を効果的に組み合わせた積極的な支援措置が不可欠です。つきましては、来年度の住宅・土地税制改正等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

１．住宅税制の抜本的な見直し

国民が負担を感じることなく住宅を取得できるよう、消費税のあり方を含めた住宅に係る多重な課税について国民に分かりやすい恒久的かつ抜本的な見直しが必要である。

［理由］

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、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。このような税体系について、購入時の過度な負担を抑えるためにも今後の消費税のあり方を含めて抜本的な検討が不可欠である。

２．買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長

事業者が中古住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後に住宅を再販売する場合、仕入時の不動産取得税の以下の特例措置の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。

・住宅…築年数に応じて、一定額を減額
・敷地…一定の場合に減額

目　次

・令和3年度住宅・土地税制改正要望等を提出‥ 1
・トピックス（人財開発定例勉強会）‥‥‥‥ 8
・インタビュー
「全住協リーダーに聞く～秋田県宅協 佐々木理事長」‥ 9
・協会だより‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 10

［理由］

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化に資するため、事業者の負担を軽減することによって積極的な取組みを促進する必要がある。

3．サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の適用期限の延長

以下の特例措置の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。

（1）固定資産税

５年間、税額を２分の１以上６分の５以下の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減（参酌標準３分の２）

（2）不動産取得税

家屋…課税標準から戸当たり1,200万円控除

土地…税額から一定額（家屋の床面積の２倍にあたる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額）を軽減

［理由］

賃貸住宅供給における税負担の軽減を図り、バリアフリー化された住宅ストックの整備を一層推進し、高齢者の居住の安定確保に取り組む必要がある。

4．防災街区整備事業に係る税制上の特例措置の延長

防災街区整備事業の施行に伴い、従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる権利床に該当する家屋について、固定資産税を居住用住宅にあっては３分の２を、非居住用住宅にあっては３分の１を５年間減額する特例措置の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。

［理由］

防災上危険な密集市街地において、防災街区整備事業を強力に促進し、当該密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的・健全な利用を図るためには、権利床取得者の負担軽減を図る本特例の延長が必要である。

5．マンションの老朽化を防止するための特例措置の創設

マンションの大規模修繕の計画的実施を図るため、適正な修繕積立金について一定額を所得税から控除するなど特例措置を創設する。

［理由］

長期修繕計画を実施するために必要な修繕積立金が不足し、大規模修繕が実施できないマンションでは、老朽化が進行する。優良なストックとして次世代に引き継ぐためにも入居者や管理組合に対する税制の特例措置を創設していただきたい。

6．老朽化マンションの再生促進のための特例措置の拡充・創設

老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴い税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴い税制上の措置対象を拡充する。

［理由］

年々、増加する老朽化マンションの建替えを促進するためには、税制での支援措置は不可欠である。

7．住宅ローン減税制度等における床面積要件の緩和

住宅ローン控除、すまい給付金、贈与税の特例、不動産取得税の特例、登録免許税等の軽減措置などの床面積要件（現行：50㎡以上）を緩和する。

［理由］

世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、住まい方が多様化している。利便性、省エネ性、防犯性等でファミリータイプと同質の居住性能を有する都心居住に適した小規模なマンションの取得に対する支援も必要である。

住宅・土地税制改正要望等

8．二拠点居住のための住宅取得に対する税制優遇措置の創設

一定の要件を満たす二拠点居住のための住宅取得に対し、住宅ローン減税制度を適用するなど税制優遇措置を創設する。

［理由］

テレワークの推進や子育て、介護、Uターン・Iターンなど多様化する居住ニーズに対応するとともに、増加する空き家など住宅ストックを有効活用し、地域の活性化に寄与することにもつながる。

9．空き家対策を推進するための土地の固定資産税の特例措置の創設

空き家の所有者が自発的に撤去や有効活用を目的として当該空き家を取り壊し、取壊し後５年以内に当該土地を活用する場合、現行の住宅地特例（固定資産税の課税標準を６分の１に減額）を適用することとする。

［理由］

空き家を取り壊すことによる、税制上の不利益を解消し、所有者が空き家の除却に対して積極的に取り組むことを支援する必要がある。

10．住宅の解体費用を補助する制度の創設

防災性や断熱性が劣る住宅の建替えや災害危険区域からの移転のための家屋の解体費用を補助する制度を創設する。

［理由］

安全で良質な住宅ストックへの更新を促進するために解体費用の補助が必要である。

第二　土地関係

1．土地及び住宅の取得に対する不動産取得税の特例措置の延長

以下の特例措置の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。

(1) 不動産取得税の標準税率の特例措置
　・税　　率…土地・住宅３％（本則：４％）

(2) 宅地評価土地の課税標準の特例措置
　・課税標準…取得土地の価格の２分の１

［理由］

住宅取得時の負担軽減及び不動産流通をより促進する観点から、現行の特例措置を延長することが必要である。

2．土地の固定資産税・都市計画税の負担調整措置の延長

土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措置を維持した上で市町村等の判断により一定の税負担引下げを可能とする特例措置（条例減額制度）の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。

［理由］

三大都市圏及び地方中核都市の地価が上昇局面にある中で、税負担が過重とならないよう引き続き特例措置を講じる必要がある。

3．土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

以下の土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。

(1) 所有権の移転登記
　（本則）1000分の20⇒（軽減）1000分の15

(2) 所有権の信託登記
　（本則）1000分の４⇒（軽減）1000分の３

［理由］

住宅・不動産市場を活性化するためには、土地取引の活性化及び流動化を積極的に促進する必要がある。

4．Ｊリート及びＳＰＣが取得する不動産に係る特例措置の延長

以下の特例措置の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。

(1) 登録免許税
　移転登記（本則）1000分の20
　　⇒（軽減）1000分の13

(2) 不動産取得税
　課税標準から５分の３控除

［理由］

住宅・不動産市場を活性化するためには、豊富な資金力を有するＪリート等の活用が重要であり、これらが不動産を取得する際の税負担の軽減措置の継続が必要である。

５．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延長

以下の特例措置の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。
(1) 登録免許税
・移転登記（本則）1000分の20
⇒（軽減）1000分の13
・保存登記（本則）1000分の４
⇒（軽減）1000分の３
(2) 不動産取得税
課税標準から２分の１控除

［理由］

不動産特定共同事業は、建築物の耐震化や老朽不動産の再生等の都市機能の向上、地域活性化に有効である。さらなる民間不動産投資を推進するために特例措置の延長が必要である。

６．地域福利増進事業に係る特例措置の延長

地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税・都市計画税を５年間３分の２に軽減する特例措置の適用期限（令和３年３月31日）を延長する。

［理由］

地域福利増進事業を通じた所有者不明土地の有効利用を促すために特例措置の延長が必要である。

７．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等の創設

被相続人が居住していた住宅を相続し、居住の用に供する場合には、その住宅及びその敷地について相続税を非課税又は徴収猶予とする。

［理由］

相続対策の一環として、住宅の取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進行し、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観点から、非課税又は徴収猶予とする制度を創設する必要がある。

８．個人の不動産所得に係る損益通算の特例措置の改善

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。

［理由］

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、投資事業を通した良質な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。

第三　新型コロナウイルス感染症関連

１．消費税率の引下げ

住宅に係る消費税率の引下げを検討する。

［理由］

新型コロナウイルス感染症の収束まで時間を要し、住宅取得者の就労環境、所得環境が悪化することが予想されるため、負担が大きい消費税について、多くの先進諸国で非課税措置や軽減税率の導入がされていることも踏まえ、税率の引下げを検討していただきたい。

２．住宅ローン減税の適用期限の延長

適用要件である契約期限（分譲住宅11月30日、注文住宅９月30日）、入居期限（令和３年12月31日）を延長する。

［理由］

新型コロナウイルス感染症の影響で住宅市場の先行き不透明感が増大しており、特に一次取得者層の住宅購入マインドは低下している。住宅購入意欲を向上させるために支援措置の継続は不可欠である。

３．新たな住宅ポイント制度の創設とすまい給付金の拡充

住宅・土地税制改正要望等

新しい生活様式に対応したポイント制度を創設するとともにすまい給付金を増額する。

［理由］

新型コロナウイルス感染症の拡大を防止するとともに新しい生活様式に即した住生活を実現するためには、テレワーク環境の整備や三密を回避する設備等の導入が有効である。また、経済回復を見据えた住宅購入支援制度の拡充が必要である。

４．住宅取得資金に係る贈与税非課税枠の拡大

本年（令和２年）４月から最大1,500万円に引き下げられた贈与税非課税枠を、従前の最大3,000万円に拡大する。

［理由］

新型コロナウイルス感染症の影響で住宅購入予定者の収入は大幅に減少している。初期負担を軽減するとともに、購入後のローン返済を減らすことにもつながる。

５．固定資産評価替えにおける配慮

新型コロナウイルス感染症の影響による経済停滞から今後見込まれる地価の下落に十分に配慮し、令和３年度に行われる固定資産評価替えでは、課税標準の据置き又は下方修正する。

［理由］

近年地価の上昇が見られた大都市や地方中核都市において地価の上昇をそのまま評価額に反映させると、保有者にとっての負担が増大することとなる。また、固定資産評価額の上昇は賃貸住宅やオフィスビルの賃料にも大きく影響する。

令和３年度住宅金融支援機構の業務に関する要望

我が国経済は、世界的に拡大する新型コロナウイルス感染症の影響を受け、国内・国外の経済活動が停滞し、あらゆる産業の事業者、勤労者の就労環境、所得環境が悪化しており、所得の減少、消費意欲の減退という悪循環に陥っています。

昨年度の住宅着工戸数は、昨年10月に消費税率が10％に引き上げられた影響もあり、５年ぶりに90万戸を下回りました。また、新型コロナウイルス感染症の影響で住宅設備・資材のサプライチェーンの毀損による工期の遅れ、外出自粛や住宅展示場・マンションモデルルームの閉鎖等による営業活動の停滞、収入減少を見越しての買い控え、用地仕入れや販売計画の見直しなど住宅市場の先行き不透明感が増大しています。

一方、世帯構成の変化等に伴い住まい方が多様化するとともに、老朽化マンションの再生、空き家・所有者不明土地の増加、新しい生活様式に対応した住宅需要など多くの課題に直面しております。これらの問題に対処するためには税制、金融、予算などの政策手段を効果的に組み合わせた積極的な支援措置が不可欠です。つきましては、良質なストックの形成に向けて金融面から政策的に誘導することは重要であり、住宅投資の拡大を図る観点からフラット35、リフォーム融資など、融資制度の一層の拡充、運用の改善をお願い申し上げます。

Ⅰ．融資内容について

１．返済比率の緩和

年収に占める年間合計返済額の割合（総返済負担率）を緩和していただきたい。

・400万円未満
　（現行）30％以内⇒（要望）35％以内
・400万円以上
　（現行）35％以内⇒（要望）40％以内

［理由］

自己資金に余力のない子育て世代の住宅取得を支援するため、総返済負担率を緩和していただきたい。

２．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」を融資の対象としていただきたい。

［理由］

現在、マンション建替え事業を始め５タイプの事業が融資対象となっているが、新型コロナウイルスの感染拡大が続き金融情勢が不透明な中、以前措置されていた「有効空地確保事業」は、中堅事業者の資金調達手法として有効な制度である。

３．フラット35の９割超融資の上乗せ金利の引下げ等の実施

(1) フラット35の９割超融資の上乗せ金利（＋0.26％）を引き下げる。
(2) 上乗せ金利は９割超の部分に限定し、９割以下の部分には元の金利（上乗せしない金利）を適用する。

［理由］

９割超融資の上乗せ金利は、昨年10月から0.26％に引き下げられているが、住宅市場を活性化させるため、さらなる引下げが必要である。

４．借入対象費用（諸費用）の拡充

引越費用、家具家電の購入費用、住宅履歴情報の登録費用等について、借入対象となる住宅の費用に追加する。

［理由］

借入対象費用の諸費用相当額は徐々に拡大されつつあるが、引越費用、家具家電の購入費用、住宅履歴情報の登録費用についても融資の対象とすることは、自己資金に余力のない子育て世代の住宅取得を支援する上で重要である。

５．土地購入費用の事前実行

土地を購入して注文住宅を建てる場合、一定の要件のもと、土地購入資金もフラット35で借入れできるが、建物完成後に土地購入資金が実行されるため、土地の決済時につなぎ融資を利用するケースが多い。建物完成前であっても、土地購入資金を実行していただきたい。

［理由］

自己資金に余力のない子育て世代の住宅取得を支援するため、つなぎ融資の金利負担を軽減していただきたい。

６．フラット35Ｓの優遇金利適用期間の延長

フラット35Ｓは、住宅の性能等により当初５年又は10年間にわたり融資金利が0.25％引き下げられているが、全期間にわたり融資金利を引き下げる制度（引下幅縮小は可）を創設するとともに、引下期間については現行制度との選択制とする。

［理由］

消費者の選択の幅を拡げるため、全期間にわたり融資金利を引き下げる制度を創設していただきたい。

７．リフォーム融資の拡充

(1) リフォーム融資の限度額を引き上げる。
（現行）1,000万円⇒（要望）2,000万円
(2) リフォーム融資の対象に省エネ改修工事を追加する。

［理由］

近年における地震災害の頻発を踏まえ、既存住宅の耐震改修を進めることは喫緊の課題である。大規模な改修の場合には、現行の限度額では不足することがある。

また、地球温暖化防止に向け家庭部門のCO_2排出の削減を図るため既存住宅の省エネ性能の向上を促進する必要がある。

８．リバースモーゲージの普及の促進

機構が提供するリバースモーゲージ型住宅ローン及び機構の住宅融資保険を活用した民間金融機関が行うリバースモーゲージ型の住宅ローン（建設・購入資金）について、一層の普及の促進を図る。

［理由］

今後、老朽化マンションの建替えが大きな課題となる。高齢者の資金負担を軽減する方策として、リバースモーゲージが重要である。

9．残価設定型住宅ローン等の検討

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］

子育て世代の住宅ローン負担の軽減や住替えの促進を支援するため、新たな低金利ローンの商品化が求められている。

Ⅱ．運用の改善について

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］

審査が厳しいため、利用しにくい状況になっている。９割超融資の円滑な実施は、自己資金に余力のない子育て世代の住宅取得を支援する上で重要である。

2．産休・育休者に対しての審査の改善

産休・育休者の収入の取扱いについて、産休前の収入又は復職後の見込み収入等を勘案し、産休・育休者の収入が加算されるよう検討いただきたい。

［理由］

共働き世帯が多い中にあって、産休・育休者の収入加算条件が購入判断の足かせとなっている。復職する意欲のある女性であっても、産休・育休に入ると所得ゼロとみなされる審査を見直していただきたい。

3．年収の審査方法の改善

年初の１～３月の申込みの場合、現行制度では前年収入ではなく前々年の収入となるため（年度切替えの審査のため）、前年の収入（源泉徴収票等）による審査に改める。

［理由］

政策的な後押しもあって近年収入が増加傾向にあるが、１～３月に申込みをした場合、前年収入ではなく前々年の収入が審査対象となる。そのため前年収入が前々年の収入より上がっているにもかかわらず、購入を諦めざるを得ないケースがある。収入の増加がタイムリーに反映される方法にしていただきたい。

4．個人信用情報によるローン否決に対する緩和措置

携帯電話代金、オートローン、奨学金等の支払遅延等による場合の審査基準の緩和を検討いただきたい。

［理由］

異動情報に登録されない短期間の支払遅延について審査基準を見直していただきたい。給与口座以外の口座で携帯電話の料金等の自動振替を設定していて、残高不足に気付かなかった等で支払いが遅延した場合であっても住宅ローンを利用できるようにしていただきたい。

5．フラット35の申込者要件の弾力的な運用

永住許可を受けていない外国人にも、日本在住期間、勤続期間、自己資金比率、保証人（日本人）等の条件を付して、フラット35を利用できるよう検討していただきたい。

［理由］

国内における外国人の住宅取得意欲を実現し、居住の安定に資することになるので、一定の条件を付して弾力的な運用をお願いしたい。

6．団体信用生命保険（３大疾病保障付）加入条件の緩和

３大疾病保障付の場合の現行の加入条件（満15歳以上満51歳未満）を緩和し、満51歳以上でも加入できるよう検討していただきたい。

［理由］

フラット35の申込要件が、申込時の年齢が満70歳未満となっていることから、同様の扱いとする。

7．団体信用生命保険未加入時に係る審査金利の見直し

住宅・土地税制改正要望等

団体信用生命保険に加入しない場合、貸出金利から団信保険料を控除（▲0.2％）した金利で審査をしていただきたい。

［理由］

全ての申込者が団体信用生命保険に加入する前提で貸出金利に0.2％上乗せされた金利で審査が行われており、団体信用生命保険に加入しない場合、融資限度額が下がることとなり資金計画に影響がある。

8．申込書類、手続き等の一層の簡素化

（1）金融機関によって、必要書類が異なるため統一していただきたい。
（2）物件の契約等で引渡しまでの期間が短い場合は、全ての書類が揃わなくても、条件付きの審査も可能となるよう弾力的な対応を検討いただきたい。

［理由］

取扱金融機関によって、求められる書類が異なるため統一していただきたい。また、勤務先の会社印が必要な場合等には、一定期間が必要となる。

9．完済時年齢の引上げ

住宅ローン完済時の年齢（現行：80歳未満）を「85歳未満」に引き上げていただきたい。

［理由］

民間金融機関では、完済時の年齢が「85歳未満」まで引き上げられているケースがある。

10．適合証明書の取得費用の引下げ

フラット35適合証明書の取得費用を引き下げていただきたい。

11．兄弟姉妹による連帯債務等について

兄弟姉妹による連帯債務・購入物件の共有を認めていただきたい。

［理由］

民間金融機関では、兄弟姉妹による連帯債務等を認めているケースがある。

トピックス

人財開発定例勉強会（第９回）をオンラインで開催

７月21日、協会会議室にて採用や研修、労務管理等の人材開発業務を行う担当者向けの勉強会をZoomによるオンラインで開催した。９回目となる今回は、「新型コロナウイルスの影響下における採用活動・新たな勤務形態」について取り上げた。

前半は㈱ブラックス取締役の岩井信也氏が、緊急事態宣言解除後に一般的になされている議論の紹介を行った。まず採用活動の面では、未曾有の事態で「企業側の採用活動」「学生側の就職活動」の双方ともオンライン化が急激に加速したことで、対応が手探り状態となり、苦慮している企業や学生が数多くいる一方で、このような状況を他と差別化するチャンスと見て、動画を効果的に活用して採用ブランディングの強化を目指したホームページを作成する企業や大学がスタジオを設置して就活生の自己PR動画の作り込みを支援するなどといった動きも同様に加速していることを解説した。また、勤務形態の面では、ニューノーマルと言われる非対面・非接触の生活様式の推奨によって、企業はテレワークや在宅勤務など働き方の変化に対する対応を求められており、通勤交通費やオフィス賃借料などコストダウンの側面からもその動きが進んでいることを紹介した。後半は、参加企業同士で「コロナ禍における勤務形態」や今年度から実施している「全住協のWEB研修への要望」などについての意見交換、情報共有がなされた。

Zoomによるオンラインでの勉強会は初めてであったが、各社各様の取組みや悩みなどが聞け、参加者の旺盛な問題意識の下で、有意義な場となった。

インタビュー

全住協リーダーに聞く～協会の課題と指針

秋田県住宅宅地協会　佐々木克巳理事長

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、秋田県住宅宅地協会（秋田県宅協）の佐々木克巳理事長（㈱むつみワールド代表取締役社長）。市場特性や新型コロナウイルス感染症の影響、今後の協会活動などを聞きました。

▲佐々木理事長

―協会の成立ちは

「1972年に秋田県住宅造成協会として発足した。当時は、田中角栄氏の『日本列島改造論』が政策になったように、地方へ産業と文化と自然とが融合した地域社会を広め、全国をネットワークで結ぶという壮大な構想があり、それを受けて開発分譲が盛んに行われていた。ただ、残念なことに乱開発による低品質な分譲地なども散見されていた。そこで低廉良質な宅地・住宅を供給し、業界の地位向上と需要者保護を推進しつつ公共の福祉に寄与することを目的に設立された」

「1985年に現協会名に変更した。現状、高齢化・少子化が全国一進んでいる秋田県では、新規の開発分譲を抑制し、再開発にシフトしていくことが求められている。現在、会員７社、顧問１名で新しい取組みを目指している」

―秋田県の不動産市況は

「18年連続で日本一安価な地価となり、全国に多少けん引してもらう形で、昨年からは秋田空港付近の地価が少し上昇してきた。しかし、郡部は需要が弱いため35～40年前の地価に戻ってしまった。一昨年に施行された秋田市立地適正化計画においては、現在の街を活かしながらコンパクトシティを標榜して地域が設定されたが、昨今の自然災害により浸水地域が多く含まれているため、今後見直しが必要になるだろう」

―新型コロナウイルス感染症の影響はどうか

「２、３月はほとんど影響がなかったが、４月に入り、賃貸や売買、建築の現場では集客が半減し、建築部材は納期未定などが見られた。６月ぐらいまでは影響があった。賃料の減額請求、雇用の流動化などが出てきているが、今後の懸念は自死者の増加だ。秋田県は長年、自死者の全国ワーストワンであり、官・民・学・医などの連携で、改善されてきたが、秋口から来春までは注意が必要だろう。この点は入居者など顧客管理に関して注視しておきたい」

―こうした状況下で、今後の活動の方向性は

「新型コロナの収束はまだ見込めないので、共存せざるを得ないと思う。問題は、罹患しても重症化しないような健康な状態をどのように作り上げるかだ」

「新築、中古＋リノベーションにおいては、地域に合わせた素材を使用しながら省エネ性・耐震性・デザイン性に配慮した供給を促進していく。また、高齢社会への対応や空き家予備軍への対策として、〝終活〟に関して会員と共に学びながら、事前に活用策などを本人や相続人も検討できる機会を多く作っていく」

―産官学民による連携の考え方について

「人口減少時代において、それぞれが単独でなせるものではない。働く場の情報提供・働きやすい環境の整備・子育てのしやすさと環境整備・100年人生を見据えた人生設計など、アフターコロナ・ウイズコロナにより、今までのスキームではなし得ない環境になってきた。これは、地方

インタビュー

から見ると負け組とみられていたところが、逆転があり得る環境になってきたとも言える。インターンシップだけでなく各大学との共同研究も視野に入れながら、若い人たちの知恵を活かした街づくりやリノベの実践なども行っていきたい」

―協会活動の課題や政策要望について

「会員数の増強が第一の課題だ。行政との連携をさらに図り、都市計画関連について会員相互で学び、再開発を手掛けていきたい」

「政策要望に関しては、東京を筆頭とする一極集中の見直しは必要ではないか。また、治山・治水・交通などのインフラへの投資を積極的に行い、安心して暮らせる環境整備が大切だ。新型コロナで流動化した働き手の受け皿として、土木・農業・林業などの仕事を安定的に整えることで、企業も安心して投資できる。また、教育面では、日本の歴史・伝統・文化を伝えつつ、自国に誇りを持てるように取り組んでいくことが大切だ。そして世界的なビジョンを描き、世界をけん引していくリーダーを育成していくプログラムが必要だ」

協会だより

委員会開催状況

［広報委員会］

日　時　令和２年７月28日(火)15：30～17：00
場　所　協会会議室・オンライン
議　事　令和２年度広報委員会事業計画(案)、PRプロジェクトの実施、全住協ホームページの改訂等について審議を行った。

［中高層委員会］

日　時　令和２年７月27日(月)16：30～18：00
場　所　主婦会館
議　事　「withコロナafterコロナの不動産・マンションマーケットを読む」の講演を行った。

業務日誌

７月21日(火)	・人事総務担当者のための「人財開発定例勉強会(第９回)」を開催。(オンライン)
27日(月)	・中高層委員会を開催。(主婦会館)
28日(火)	・広報委員会を開催。(協会会議室・オンライン)
	・「チーム力を高めるコーチング研修」を開催。(～８月11日、オンラインにて研修動画を配信)
30日(木)	・政策審議会を開催。(弘済会館)
31日(金)	・(一社)住宅生産団体連合会政策委員会に馬場会長が出席。(同連合会)
８月３日(月)	・「周囲を動かすためのリーダーシップ研修」を開催。(～20日、オンラインにて研修動画を配信)
４日(火)	・特保住宅(戸建住宅)検査員研修兼制度説明会を開催。(東京グリーンパレス)
６日(木)	・特保住宅(戸建住宅)検査員研修兼制度説明会を開催。(住宅金融支援機構近畿支店)
11日(火)	・「ニューノーマル時代の住宅マーケティング基礎研修」を開催。(～28日、オンラインにて研修動画を配信)

会報　全住協　　通巻89号　　発　行　一般社団法人全国住宅産業協会
(令和２年９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。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。今回は商品を提供している会員企業のうち２社の取扱商品をご紹介いたします。
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。

ソフトバンク㈱：スマート福利厚生

会社と従業員を繋ぐ、新しい福利厚生サービス

「スマート福利厚生 Powered by Benefit Station」は、近年深刻化する人材の確保や定着などの課題を解決するサービスです。業界トップシェアを誇るBenefit Oneや求人広告大手エン・ジャパンなどとコラボレーションしたソリューションです。

価　格	ベーシックプラン850円（税抜）、 セレクトプラン（A/B）380円（税抜） ※５IDからのお申込みとなります。 全住協ビジネスネットワーク特典 入会金無料

問合せ先　後藤 諒介／岸　隆弘
TEL 03-6889-0618　E-mail　SBBGRP-zenjukyo@g.softbank.co.jp

㈱シーブリッジ：VR広告を活用した物件WEBサイトパッケージ

建築パースで作る「ＶＲ広告」で素早く売れてます！

“不動産情報はスピード！”とばかり、今世の中に溢れる物件情報は、中身の充実よりも、とにかく速く情報提供することに終始してはいないでしょうか？
しかし、忙しく情報に溢れる現在のエンドユーザーは、そんな心のこもっていない情報では、決して動きません。
シーブリッジのCGVR&WEBサイトパッケージは、360°見渡せる視点で物件の魅力を伝える「VR広告」と「物件サイト」で、“この会社は家造りに気合が入っている！”、“ちゃんとした会社だ！”と思わせる充実したコンテンツです。

価　格	全住協ビジネスネットワーク特典 1）初期フォーマット制作料と 2）物件WEBサイト（CGVR付き）制作料のうち、1）初期フォーマット制作料を10%お値引き!

問合せ先　プロデューサー：内藤　健
TEL 03-5501-9171　E-mail　staff@c-bridge.jp