

令和 3 年度 事業報告

令和 3 年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染の影響による経済活動の断続的な制限や、ウッドショック、ウクライナ侵攻等によるエネルギー、食料、資材等の世界的な供給不足と高騰などにより、不安定な状況が続いた。

住宅着工は、持家・貸家・分譲住宅共前年度比で 3 年ぶりに増加に転じ、86 万 6 千戸となったものの、3 年連続で 90 万戸を下回る水準となり、また、マンションは 5 % 減と 3 年続けて減少となった。

地価（令和 4 年 1 月 1 日時点公示地価）は、全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地共 2 年ぶりに上昇に転じたが、圏域別・用途別の動向を詳細にみると、生活・勤務様式の変化や国内外の来訪客数の減少等が地価に影響を与えるなど、依然として新型コロナウイルス感染の影響を受けている様子が見えてくる。

政策提言・要望活動においては、住宅ローン減税等の継続、新築住宅の固定資産税の減額措置等の延長、脱炭素社会の実現のための住宅の省エネ化に必要な支援等について要望活動を展開した。その結果、所要の見直しをした上での住宅ローン減税の延長を始め、土地・住宅に係る諸特例措置が拡充・延長された。

住宅金融では、フラット 35 の 9 割超融資の上乗せ金利の引下げ、省エネ性能が高い住宅の金利優遇等について要望活動を行い、フラット 35 維持保全型及びフラット 35 S（Z E H）の創設等の措置が講じられた。

委員会活動については、新型コロナウイルス感染拡大の影響により対面の開催に支障が出たが、オンラインを用いて委員会や講演会等を実施した。また、会員従業者向けの教育研修については、研修の規模・対象者、参加者間の質疑・意見交換の必要性などを考慮し、対面、オンライン、録画配信などの方法を使い分け、受講しやすい環境を整備したことにより、受講数が大幅に増加するなどの成果をあげた。

また、人道支援としてウクライナ侵攻による難民救済の活動に対し義援金を寄付した。

会員数と団体会員協会の会員も含めた加盟数は 1,707 社となった。

これらを含め、以下のとおり事業活動について報告する。

第一 政策活動・提言

1. 令和4年度住宅・土地税制等改正要望

住宅ローン減税の継続を始め住宅・土地に係る税制措置、補助制度等について政府及び与党に要望活動を行った。

【主な提言・要望項目】

- ・住宅税制の抜本的な見直し
- ・住宅ローン減税の継続及び控除率・控除期間の見直し、面積要件の緩和
- ・住宅取得等資金の贈与税の非課税措置の継続及び面積要件の緩和
- ・新築住宅に係る固定資産税の減額措置等住宅・土地に係る諸税の特例措置の延長
- ・脱炭素社会の実現のための支援措置の拡充
- ・大規模修繕積立金についての特例措置の創設等

【提言・要望先】

- 8月 ・国土交通大臣を始めとする関係部局
 - ・自由民主党住宅土地・都市政策調査会
- 11月 ・自由民主党住宅土地・都市政策調査会
 - ・自由民主党予算・税制等に関する政策懇談会
- 11月～12月
 - ・自由民主党税制調査会正副会長を始めとする国会議員

12月10日に与党の令和4年度税制改正大綱が策定され、要望した諸税制措置が所要の見直し・拡充を行った上で継続されることとなり、国会において関連法の改正が行われた。また、令和3年度補正予算及び令和4年度予算において、住宅・建築物の省エネに関連する助成措置が拡充強化された。

2. 住宅金融

8月に住宅金融支援機構の業務等に関する要望書を国土交通大臣と住宅金融支援機構理事長に提出した。

【主な要望項目】

- ・フラット35の9割超融資の上乗せ金利の引下げ、フラット35Sの優遇金利適用期間の延長等
- ・まちづくり融資、省エネ改修工事等に係る制度の拡充
- ・年収の審査方法、フラット35の申込者要件の弾力化等運用の改善

令和4年度予算において、省エネルギー性等を備えた質の高い住宅の取得を支援するフラット35S等の措置が講じられた。また脱炭素社会の実現に向けた取組みを加速させるためフラット35S・ZEH、グリーンリフォームローンの創設等が予定されている。

3. カーボンニュートラル実現に向けた住宅・建築物分野の取り組みへの対応

4月28日に国土交通省・経済産業省・環境省が開催した脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策のあり方検討会において、カーボンニュートラル実現のための課題と対策について意見発表を行った。

【主な意見項目】

- ・住宅省エネ基準適合義務化の段階的实施
- ・省エネに対する消費者の理解向上と助成
- ・太陽光発電設備への支援拡充
- ・省エネ性能等の計算の簡素化等
- ・諸制度の整理・手続きの合理化

4. 国土交通省との懇談会

11月19日、国土交通省住宅局、不動産・建設経済局の幹部と会長を始めとする役員、各団体会員代表者が出席し、住宅市場動向、政策動向について意見交換を行うとともに、住宅・土地税制、住宅金融支援機構業務等について要望を行った。

【国土交通省からの主な説明項目】

- (1) 住宅政策をとりまく最近の動向について
- (2) 住宅の省エネ対策のあり方について
- (3) 不動産業政策の最近の動向について
- (4) 所有者不明土地等対策について
- (5) その他

【全住協からの主な要望項目】

- (1) 住宅・土地税制等改正要望
- (2) 脱炭素社会への対応
- (3) 住宅金融支援機構の業務に関する要望

第二 住宅不動産事業手法等の拡充

1. 戸建住宅事業の研究

戸建分譲住宅のマーケティング分析や購入者動向、需要供給分析などについて研究を行うとともに、建築現場での安全衛生教育を徹底するため、現場作業員教育講習を開催した。また、首都圏における戸建分譲住宅の販売中戸数、価格等に関する状況調査を引き続き実施した。

2. マンション事業の研究

マンション市場と購入者動向、分譲事例の商品企画、販売戦略、及び事業展開と手法などについて研究を行った。

3. 住宅履歴蓄積システムの普及促進等

住宅履歴蓄積システム「全住協いえるて」のシステム運営及び普及促進活動を行った。令和3年度末の利用者数は8社、登録件数は8,253件となった。

また、(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の正会員として、情報インフラ整備事業に係る調査協力を実施した。

4. 長期優良住宅法への対応

長期優良住宅促進法の普及に努めるほか、共同住宅の認定基準の合理化、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度等の制度改正についての周知を行った。

5. 健康・環境に配慮した住宅供給の推進

健康・環境に配慮した住宅供給の推進を図るため、改正建築物省エネ法について情報収集及び周知を行った。

6. 建築物耐震化への対応

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（東京都）により指定された特定緊急輸送道路の沿道の一定の建築物について耐震診断が義務付けられたことを受け、平成23年度に立ち上げた建築物耐震化プロジェクトを、引き続き推進した。

本プロジェクトの一環として、耐震化推進都民会議に参加し意見交換・情報収集等を行うとともに、令和3年11月から令和4年1月にかけて、東京都などと連携して耐震化実践アプローチセミナーを録画配信にて開催し、同条例の説明や建築構造、合意形成の重要性、耐震補強方法と補強工事施工例をテーマとした講演を行った。

7. 住宅瑕疵担保履行法への対応

建設業者又は宅地建物取引業者は、年1回となった基準日ごとに資力確保措置（保険又は供託）状況を届け出ることが必要とされているため、届出手続について周知を行っ

たほか、2号保険及びリフォーム保険等の紛争処理支援制度への対象追加について、認定団体として承認を受けている全住宅瑕疵保険法人と協議し、会員及び特保住宅検査員に向けて周知を行った。

8. 不動産流通・リフォーム市場活性化への対応

不動産IDルール検討会、不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会、ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会に委員を派遣するほか、不動産取引の活性化を図るため、リフォームのトラブル事例、不動産テックについて、また書面の電磁的交付等を可能とする宅地建物取引業法の改正などについて研究を行った。

既存住宅の広告に国が定めた標章を使用できる「安心R住宅」制度の登録特定既存住宅情報提供事業者団体（国土交通省登録第8号）として、会員向けに研修会の実施と標章の使用許諾等を行った。令和3年度末の使用許諾会員数は21社となった。

9. 不動産管理手法等の研究

賃貸住宅管理業登録制度、サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン及び不動産特定共同事業を活用した手法について研究を行った。

10. 不動産関連事業に関する研究

高齢化社会の進展等により今後さらなる利用増加が見込まれる成年後見制度について、住宅不動産関連部分を中心に、東京大学との共同研究を引き続き推進した。

判断能力が不十分な人等への配慮・支援及び不動産取引の適正化を図るため、不動産後見アドバイザーについて、行政機関等の最近の対応状況、共同研究の成果及び事例等を講習内容へ組み込んだ上で、オンライン（生配信及び録画配信）による資格講習会を開催した。

また、成年後見制度に関連した住宅不動産取引の事例紹介をテーマとし、事例に関するディスカッションを交えながら、不動産後見アドバイザー向けのフォローアップ研修をオンライン（生配信及び録画配信）にて2回開催した。

さらに、空き家対策の現状、関係法令及び対応事例等について、国土交通省や市区町村等との意見交換・情報収集等を行うとともに、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居住支援協議会に参加し、空き家現地調査及び住宅確保要配慮者の実情等について引き続き研究を進めた。

第三 協会活動の展開

1. 基盤整備

(1) 会員の入退会及び年度末会員数

正会員は企業会員が入会12社、退会19社で年度末391社、団体会員が入退会なしで年度末17団体となった。また、賛助会員は入会7社、退会15社で年度末125社となった。

(2) 令和3年6月8日の定時総会において、任期満了に伴う役員の選任を行い、第48回（臨時）理事会において、次のとおり六役を決定した。

名誉会長	神山 和郎	(株)日神グループホールディングス
会 長	馬場 研治	内田橋住宅(株)
代表理事	牧山 丞治	(株)ワコー・コーポレーション
副 会 長	花沢 仁	花沢ホールディングス(株)
副 会 長	吉田 立志	ヨシコン(株)
副 会 長	橋本 大輔	(株)ファミリー
副 会 長	福井 正順	サワディ地所(株)
専務理事	清水 郁夫	常 勤
常務理事	幸 寿	シーズクリエイイト(株)
常務理事	肥田 幸春	(株)エフ・ジェー・ネクスト
常務理事	阿部 憲一	(株)細田工務店
常務理事	永嶋 康雄	(株)グローバル・エルシード
常務理事	小山 浩志	(株)パワープロパティ
常務理事	小尾 一	(株)富士開発

(3) 令和3年6月8日の第47回理事会において、新型コロナウイルス感染拡大のため、11月に沖縄での開催を予定していた全国大会を中止することとした。

(4) 令和3年6月8日の第47回理事会において、全住協NETを廃止することとした。

(5) 令和4年3月25日の第51回理事会において、年間の総検索数に応じて徴収するレインズ利用料金を廃止する定款細則の変更を承認した。

2. 不動産取引の公正化

(1) 宅地建物取引業法等関係法令の研修会を開催し、不動産取引の一層の適正化に努めた。

(2) 不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会、不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会等の運営に協力するとともに、不動産業反社データベースの運用を行った。

(3) 協会に設置した消費者相談窓口において、消費者からの相談に対応するとともに会員に対して、円滑な解決へのアドバイスをを行った。

3. 広報活動

(1) 協会ホームページ

昨年度に引き続き協会ホームページの掲載内容等の見直しを行い、会員の事業分類検索、委員会活動報告等の項目を追加したほか、協会案内、会報「全住協」や全住協NEWSのバックナンバー、会員情報、特保住宅の概要、宅地建物取引士法定講習開催案内などを掲載したホームページを運営し、会員及び消費者等に対する広報活動を行った。

(2) 会報「全住協」・全住協NEWS・全住協住宅金融レポート

会報「全住協」を毎月発行し、国・地方公共団体の諸法規、通達等の会員への周知、協会活動や会員企業の動向等の紹介を行い、会員のほか、官公庁・関係団体等にも配布し協会活動とその成果を広くアピールした。また、全住協NEWS、全住協住宅金融レポートを定期的に配布した。

(3) 全住協メールマガジン

会員企業の全役職員を対象に、営業活動に役立つ情報や全住協の活動内容等を掲載したメールマガジンを毎月15日に配信した。令和3年度末の登録メールアドレスは、テキスト版867件、HTML版1,716件、合計2,583件となった。

(4) 関連行事への参加・協力

令和3年10月に京都市で開催された第33回住生活月間中央イベントを始め、関連官公庁等が主催する諸行事に参加・協賛するなど積極的に協力した。

4. 人材育成

(1) 会員各社の不動産業に従事する社員の能力を高めるため、基礎実務研修会、新入社員研修会、不動産業務研修会等を開催したほか、自社の専門事業として宅建講座を実施している賛助会員から、自社講座の一部について会員向け価格での提供を受け、資格取得に係る講座の負担軽減等の措置を講じた。

(2) 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、各研修の内容や目的に応じて、オンラインや録画配信など適切な手段を用いて実施した。

(3) 会員の自社内での人材開発・育成に資するため、人事・総務担当者等を対象とした勉強会を、オンラインを活用して実施した。

5. 住宅不動産に関する情報提供体制

不動産ジャパンの情報提供団体として運営に協力したほか、全住協NETから不動産ジャパンと東日本レイズヘデータ転送を行った。令和3年度末の利用社数90社、利用事業所数は288事業所となった。

6. 褒章等

(1) 褒章

- ① 令和3年11月3日 黄綬褒章 副会長 花澤 仁 氏
(花沢ホールディングス(株)代表取締役)

(2) 大臣表彰

- ① 令和3年7月12日 国土交通大臣表彰 (建設事業関係功勞)
理事 濱田 繁敏 氏
(株アップタウン代表取締役)
- ② 令和3年7月12日 国土交通大臣表彰 (建設事業関係功勞)
(一社)関西住宅産業協会 副理事長 近藤 良一 氏
(近藤建設工業(株)代表取締役)
- ③ 令和3年10月8日 第33回住生活月間国土交通大臣表彰
理事 服部 信治 氏
(株アーバネットコーポレーション代表取締役)

7. 協会の表彰

(1) 第10回優良事業表彰

優良事業賞16プロジェクトを定時総会において表彰した。

(2) 第11回優良事業表彰

事業表彰審査会では、応募のあった17社18プロジェクトについて書類審査、現地調査及び最終審査を実施し、次のとおり優良事業賞12プロジェクトを選考した後、理事会の承認を得て決定し、定時総会において表彰した。

①戸建分譲住宅部門

- (大規模)「マドレガーデン 西大池二丁目」 (株)マリンホーム
(大規模)「ライフアソート三浦海岸 マリンコート」 (株)リビングライフ
(中規模)「樺美の街」 (株)むつみワールド

②中高層分譲住宅部門

- (大規模)「ヴェレーナシティ上大岡」 大和地所レジデンス(株)
(大規模)「THE パームス相模原パークブライティア」 トーセイ(株)
(中規模)「リゾートテラス伊祖」 (株)大成ホーム
(小規模)「ディアナガーデン鷹番」 (株)モリモト
(小規模)「ミオカステーロ向ヶ丘遊園Ⅱ -ステーションプレミア-」 山田建設(株)
(ワンルーム)「アジュールコート新高円寺」 (株)アーバネットコーポレーション

③不動産関連事業部門

- 「えん博多ビル」 (株)えんホールディングス
「トーセイホテル&セミナー幕張」 トーセイ(株)

④企画・開発部門

「ひら家専門店 IKI」 ケイアイスター不動産(株)・Casa robotics (株)

(3) 第12回優良事業表彰

事業表彰審査会では、応募のあった13社16プロジェクトについて書類審査、現地調査及び最終審査を実施し、次のとおり優良事業賞10プロジェクトを選考した後、理事会の承認を得て決定した。

①戸建分譲住宅部門

(中規模)「Komichi no 小町 古河市下辺見6期7期」 ケイアイスター不動産(株)

(中規模)「グローイングスクエア祖師谷アミュゼ」 (株)細田工務店

②中高層分譲住宅部門

(大規模)「モンローレ香椎浜サーフタワーセンターコート」 西武ハウス(株)

(中規模)「ステージグランデときわ台アジュールコート」

(株)アーバネットコーポレーション

(中規模)「ミオカステロ都筑ふれあいの丘」 山田建設(株)

(小規模)「ピアース目黒青葉台」 (株)モリモト

(ワンルーム)「SYFORME SUMIYOSHI」 (株)シーラ

③不動産関連事業部門

「PLAFUS 吉祥寺」 (株)荒井商店

④企画・開発部門

「学生たちが本気で住まいを考え実際の戸建住宅を創るプロジェクト」 九州八重洲(株)

「tbcハウジングステーション仙台駅東口展示場事業等」 大東住宅(株)

8. 福利厚生

会員企業の役職員の福利厚生の一環として年間を通じ健康保険組合への加入促進を図ったほか、9月に全住協新保障制度について募集の結果、医療保障21社615名、所得補償5社7名、医療保障+所得補償8社15名、新LTD(団体長期障害所得補償)4社443名、親介護6社20名となった。

9. 宅地建物取引士講習

東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、静岡県の各知事の指定を受け、標記講習を7回実施し、558名が受講した。

10. 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)のまもりすまい保険、(株)住宅あんしん保証のあんしん住宅瑕疵保険(株)日本住宅保証検査機構のJIOわが家の保険、(株)ハウスジーマンのハウスジーマン住宅かし保険及びハウスプラス住宅保証(株)のハウスプラスすまい保険の普及促進に努めた結果、次のとおりの申込受付を行った。

- ◇まもりすまい保険 戸建住宅5,505戸、共同住宅139棟(5,667戸)
- ◇あんしん住宅瑕疵保険 戸建住宅 121戸、共同住宅 72棟(2,500戸)
- ◇JIOわが家の保険 戸建住宅4,810戸、共同住宅223棟(4,158戸)
- ◇ハウスジーマン住宅かし保険 戸建住宅 18戸、共同住宅 4棟(144戸)
- ◇ハウスプラスすまい保険 戸建住宅 30戸、共同住宅 7棟(284戸)

(2) 特保住宅に係る現場検査業務の適正かつ円滑な遂行を図るため、戸建住宅の検査員研修を東京で3回、宮城、長野、名古屋、大阪、福岡で各1回の合計8回実施し、91名を登録した結果、協会戸建住宅検査員は合計で182社608名となった。

11. 東日本レイズサブセンターの運営

(公財)東日本不動産流通機構の運営団体として、宅地建物取引業法に基づく指定流通機構制度の一翼を担うとともに、サブセンターとしてレイズ利用促進及び利用会員の管理等を行った。令和3年度末の利用社数160社、利用事業所数は973事業所となった。

12. 産学協同事業

明海大学との協定に基づき、会員による学生のインターンシップ受入れを行った。

13. 団体会員協会との交流

新型コロナの感染拡大に伴い、全住協協会交流会を中止した。

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他の構成団体との連携に努め政策要望の実現を図った。
- (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した。

15. ウクライナ義援金

ウクライナ及びその周辺地域における被災者への人道支援として、国連UNHCR協会を通して、災害支援規程に基づく義援金500万円を寄付した。

16. 新型コロナウイルス感染症関連

新型コロナの感染拡大防止のため、次のように対応した。

- (1) 新型コロナ感染症の罹患、感染拡大防止、事業支援策等に関する国土交通省等からの周知依頼を会員宛に33件通知した。
- (2) 令和3年5月11日の理事会、6月8日の定時総会後の懇親パーティー、9月17

日の理事会、11月18日の全国大会を中止した。

(3) 集合形式で実施する体系研修及び委員会の一部を中止した。

(4) 国土交通省の告示を踏まえ、宅地建物取引士講習は、教材を交付し、自宅学習及び効果測定を行う方法により実施した。