

## 令和5年度事業報告

令和5年度のわが国経済は、コロナ禍からほぼ平時に戻り緩やかな回復基調が続き、物価や賃金についても「賃金と物価の好循環」が期待されており、ようやくデフレからの脱却が見えつつある。一方で、事業経営や住宅購入に大きな影響を及ぼす可能性のある金利については上昇局面に入り、先行きが不透明な状況が続いている。

また、経済状況の一側面である地価（令和6年1月1日時点公示地価）は、全国及び全圏域の平均が全用途・住宅地・商業地共3年連続で上昇するなど、上昇基調が強くなっている。

このような状況の中で、令和5年度の住宅着工戸数は、前年度比7.0%減の80万戸となり、とりわけ持家（注文住宅）が11.5%減の22万戸と2年続けての大幅減（この2年間で6万戸の減少）、一戸建分譲住宅も前年比7.4%減と戸建住宅の減少が顕著となった。また、住宅価格については、大都市を中心として上昇し、若年層を中心とした一次取得者等にとっては大きな負担となっている。

こうしたことを踏まえ、政策提言・要望活動においては、一般的な勤労者が適正な負担で住宅取得ができるよう、住宅ローン減税制度の環境性能等に応じた借入限度額の堅持と床面積要件緩和措置（40㎡以上）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積極的な要望活動を展開し、その結果、ほぼ全ての項目が措置されることになった。

また、住宅金融では、返済比率の緩和、フラット35Sの金利引下げ期間の延長及び9割超融資の上乗せ金利の廃止等について要望活動を行い、子育て世帯等が利用できるフラット35子育てプラスの創設、9割超融資の上乗せ金利の引下げ等の措置が講じられた。

委員会活動については、省エネやDX化に係る調査研究を行うための委員会を新設し、ZEH等の補助金・融資制度について情報提供を行ったほか、各委員会の活動に際しては、会員間の交流をコロナ前のように活発に行い、各地域の会員が様々な方法で協会活動に参加できるよう、対面での情報交換を中心にしつつ、必要に応じてオンラインで行った。

また、研修等では、会員従業者向けの教育研修について、研修の目的に応じて、対面、オンライン、録画配信などの方法を使い分け実施し、延べ参加人数は令和4年度を上回った。このほか、9年目となる不動産後見アドバイザー資格講習会では、福祉・居住支援関連事業者等会員外の一般受講者数が会員事業者の受講者数を上回るなどの成果をあげた。

さらに、名古屋市で第52回全国大会を開催したほか、1月の能登半島地震の被災地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1,690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6年度住宅・土地税制等改正要望

住宅ローン減税制度の環境性能等に応じた借入限度額の堅持と継続を始め住宅・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提出した。

#### 【主な提言・要望項目】

- ・住宅ローン減税制度の環境性能等に応じた借入限度額の堅持と継続
- ・住宅ローン減税制度の床面積要件緩和措置（40㎡以上）の継続
- ・住宅取得等資金の贈与税の非課税措置の継続及び床面積要件の緩和
- ・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
- ・住宅税制の抜本的見直し

#### 【提言・要望先】

- 8月 ・国土交通大臣を始めとする関係部局
- 11月 ・自由民主党予算・税制等に関する政策懇談会
  - ・自由民主党住宅土地・都市政策調査会
  - ・公明党政策要望懇談会
  - ・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14日に与党の令和6年度税制改正大綱が策定、要望した諸税制措置が継続・拡充されることとなり、国会において関連法の改正が行われた。

### 2. 住宅金融

8月、住宅金融支援機構との意見交換会を開催し、フラット35制度改正等について説明を受けるとともに、住宅金融支援機構の業務等に関する要望書を提出した。

#### 【住宅金融支援機構からの主な説明項目】

- ・フラット35の現状等について
- ・リ・バース60の利用状況等について
- ・省エネ基準等について

#### 【主な要望項目】

- ・借入限度額の引上げ、申込書類、手続き等の一層の簡素化
- ・フラット35の金利引下げ期間の延長等
- ・リバースモーゲージの普及の促進
- ・適用金利の早期確定
- ・住宅規模要件の緩和
- ・ペアローン制度の拡充

その結果、子育て世帯等が利用できるフラット35子育てプラスが創設されたほか、省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に利用できるフラット35S等の金利引下げ制度の継続等の措置が講じられた。

### 3. マンション供給への対応

自由民主党が新築マンションの機能向上と税制を含めた取得環境の整備を目指し、「次世代を見据えた良質な新しいマンションの供給を推進する議員連盟」を立ち上げた。11月22日に開催された設立総会で住宅ローン減税の環境性能等に応じた借入限度額の現行維持と床面積要件の緩和特例の延長等について意見発表を行った。

令和6年3月28日に開催された同議員連盟では、有識者から各国のマンション関連制度について講演後、区分所有法の改正と今後のマンション政策のあり方について意見発表を行った。

### 4. 国土交通省との懇談会

9月15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付役員、各団体会員代表者が出席し、住宅市場動向、政策動向等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) 住宅生産行政の最近の動向について
- (3) 不動産業政策の最近の動向について
- (4) 不動産市場政策の最近の動向について
- (5) 所有者不明土地等対策について

#### 【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) 住宅金融支援機構の業務に関する要望

## 第二 住宅不動産事業の推進

### 1. 住宅の商品企画・供給手法等の研究

- (1) マンション・戸建住宅のプランや性能、街並みの形成に配慮した分譲住宅の供給手法に関する事例の情報共有を、またマンション・戸建住宅市場と購入者動向、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。
- (2) 戸建分譲住宅の首都圏における販売中戸数、価格等に関する状況調査を引き続き実施した。

### 2. 住宅・建築物分野におけるカーボンニュートラルの実現

- (1) 2025年省エネ基準適合義務化に向けた会員の対応状況を確認するため、「住宅の省エネ性能に関するアンケート」を実施し調査結果を公表したほか、「子育てエコホーム支援事業」「フラット35子育てプラス」等に関する説明会を開催した。
- (2) 「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」「東京ゼロエミ住宅のあり方検討会」に委員を派遣し協力したほか、国土交通省等からの調査依頼・ヒアリングへの対応を行った。

### 3. 全住協いえかるての普及促進等

住宅履歴蓄積システム「全住協いえかるて」のシステム運営及び普及促進活動を行った。令和5年度末の利用社数7社、登録件数は9,086件。

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、その運営及び住宅履歴情報に関する調査研究等に協力した。

### 4. 建築物耐震化への対応

東京都の「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」により指定された「特定緊急輸送道路」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、今年度も引き続き推進した。

本プロジェクトの一環として、東京都「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5年11月から令和6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」をテーマとした講演を行った。

### 5. 住宅瑕疵担保履行法への対応

住宅瑕疵担保履行法により、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（3月31日）ごとに資力確保措置（保険又は供託）の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した。

また、「非住宅建築物における瑕疵保証」サービスについて、住宅～非住宅間の用途

変更等に係る現場検査の柔軟な対応、対象となる構造・面積の拡充等を中心に各住宅瑕疵保険法人及び関連会社と協議を重ねたほか、改定内容及び新情報を会員及び特保住宅検査員に向けて周知した。

## 6. 不動産流通・リフォーム市場活性化への対応

- (1) 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会に委員を派遣したほか、DX導入による不動産売買・賃貸業務における業務効率化、中古住宅流通市場・リフォーム市場におけるトラブル事例などについての研究を行った。
- (2) 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）として研修会を実施するなど適切な運営を行った。令和5年度末の使用許諾会員数は22社であった。
- (3) 全住協NETを適切に管理し不動産ジャパンへの情報提供団体として運営に協力した。令和5年度末の利用社数16社、利用事業所154事業所であった。

## 7. 不動産管理手法等の研究

マンションの管理計画認定制度の段階増額積立方式・防災対策に関する基準の見直し及び内見・契約・原状回復・更新退去などの賃貸管理業務に関する研究を行った。

## 8. 不動産関連事業に関する研究

- (1) 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今年度も引き続き推進した。  
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目的とした「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、居住支援の現状、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、集合形式及びオンライン（生配信及び録画配信）による資格講習会を開催。本年度の受講者は180名超となり、その内訳としては会員外（居住支援関連、市民後見人、一般受講者等）が約7割を占めた。
- (2) 成年後見制度との関連事項でアンケートの関心が高かった税金関連にスポットを当て、「後見にまつわる税の話」をテーマとし、不動産後見アドバイザー向けの「フォローアップ研修」を①税金の概要・所得税・消費税、②相続税・贈与税ほかの2回に分けてオンライン（生配信及び録画配信）にて開催した。
- (3) 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、管理不全空き家の現場サイドに沿ったガイドラインの検討、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。加えて、北海道居住支援協議会からの要請により、居住支援法人部会において活動事例紹介の講演及びグループワークを実施した。

## 9. 新規事業に関する研究

- (1) 当協会の基盤強化と政策提言・要望活動の一層の充実を図るため、DXを活用したデータの収集・分析・公表手法などについて調査研究を行った。
- (2) 一次取得者の中心である若年層に対する集客ツールとして活用されているSNSについて、「SNSに関するアンケート調査」を実施した。

また、人材の獲得競争が激化する中での優秀な人財の採用・育成・活性化の重要性について、オンラインにて研修会を実施した。

### 第三 協会活動の展開

#### 1. 基盤整備

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16社、退会15社で年度末390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11社、退会14社で年度末133社となった。

#### 2. 全国大会

(一社)東海住宅産業協会を幹事協会として、令和5年11月9日、名古屋マリオットアソシアホテルにおいて第52回全国大会(名古屋大会)を開催した。当日の参加者は、会員と来賓を合わせ約600名。主な次第は次のとおり。

- |                          |  |      |         |
|--------------------------|--|------|---------|
| (1) 開会宣言                 | (一社)九州住宅産業協会   | 理事長  | 橋本 大輔   |
| (2) 会長及び開催地協会挨拶          |  | 会長   | 馬場 研治   |
| (3) 来賓祝辞                 | (国土交通省住宅局住宅総合整備課長 豊嶋 太郎氏、<br>愛知県副知事 林 全宏氏、名古屋市長 河村 たかし氏、<br>住宅金融支援機構理事長 毛利 信二氏 ほか) |      |         |
| (4) 政策提言                 |  | 副会長  | 花沢 仁    |
| (5) 大会決議                 | (一社)東海住宅産業協会   | 副理事長 | 南 喜幸    |
| (6) 閉会宣言                 | (一社)静岡県都市開発協会  | 理事長  | 吉田 立志   |
| (7) 記念講演 『日本経済のゆくえと金利動向』 |  |      |         |
|                          | 講師 嘉悦大学 教授   |      | 高橋 洋一 氏 |

#### 3. 不動産取引の公正化

- (1) 宅地建物取引業法等関係法令の周知を行うとともに研修会を開催し、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行った。

#### 4. 情報提供及び広報活動

- (1) 協会ホームページ

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、特定住宅制度の概要、宅地建物取引士法定講習開催案内、会員の事業分類検索、委員会活動報告などを掲載したホームページを運営し、会員及び一般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発行した。

(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。また、全住協ビジネスショップ特集号を隔月で配信した。令和5年度末の登録メールアドレスは、テキスト版705件、HTML版1,650件、合計2,355件。

(4) 関連行事への参加・協力

令和5年10月に岐阜市で開催された第35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。

## 5. 建設現場における労災事故防止

低層木造住宅の建築現場における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。

## 6. 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。

## 7. 叙勲・褒章等

(1) 叙勲

令和5年4月29日 旭日双光章

理 事 長崎 守利 氏  
(宝交通(株) 代表取締役会長)

(2) 褒章

令和5年11月3日 黄綬褒章

理 事 逆瀬川 勇 氏  
(三洋ハウス(株) 代表取締役)

(3) 大臣表彰

①令和5年7月10日 国土交通大臣表彰（建設事業関係功労）

副会長 肥田 幸春 氏

（株）F J ネクストホールディングス 代表取締役会長）

②令和5年7月10日 国土交通大臣表彰（建設事業関係功労）

（一社）関西住宅産業協会 代表理事・副理事長 友藤 昭弘 氏

（株）吉村一建設 代表取締役）

8. 協会の表彰

(1) 第13回優良事業表彰

優良事業賞15プロジェクトを定時総会において表彰した。

(2) 第14回優良事業表彰

事業表彰審査会では、応募のあった15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、以下のとおり優良事業賞13プロジェクトを選考し、理事会の承認を得て決定した。

① 戸建分譲住宅部門

（小規模）「ストークガーデン加古川町木村 komachi」 SHOWA GROUP (株)

② 中高層分譲住宅部門

（大規模）「アクタス博多グランミライ」 (株)クレ・コーポレーション

（大規模）「グランフォーレ大橋駅前レジデンス」 (株)コーセーアールイー

（大規模）「ヴェレーナシティ パレ・ド・マジステ」 大和地所レジデンス(株)

（中規模）「ウィルローズ横浜鶴見」 (株)THE グローバル社

（中規模）「アレイール南上原アダット」 (株)サンクス沖縄

（中規模）「ミオカステーロ京王稲田堤Ⅲ」 山田建設(株)

（中規模）「ピアース渋谷」 (株)モリモト

（ワルーム）「ガーラ・プライム横濱関内」 (株)FJ ネクストホールディングス

（ワルーム）「SYFORME MOTOMACHI-CHUKAGAI」 (株)シーラ

③ 企画・開発部門

「メイクス氷川台アジールコート」 (株)アーバネットコーポレーション

「ウィルローズ府中宮町」 (株)THE グローバル社

「ホテルグランビュー石垣 The First」 (株)富士開発

(3) 優秀社員表彰

営業活動を信義誠実に行い又は意欲旺盛に職務を遂行し、会社の業績向上に多大な貢献をした社員12名（6社）を優秀社員として通常総会において表彰した。

(4) 優秀技能者表彰

建設現場において工事施工に直接従事し、卓越した優秀な技能及び施工管理能力等の技術的能力を習得した技能者1名（1社）を優秀技能者として通常総会において表彰した。

## 9. 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23社686名、所得補償5社16名、医療保障+所得補償5社12名、新LTD（団体長期障害所得補償）6社811名、親介護3社8名となった。

## 10. 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、標記講習をインターネットによる動画配信方式にて6回実施し、630名が受講した。

## 11. 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4,243戸、共同住宅110棟	(2,849戸)		
◇あんしん住宅瑕疵保険	戸建住宅	27戸、共同住宅	54棟	(2,046戸)
◇JIOわが家の保険	戸建住宅4,912戸、共同住宅304棟	(4,030戸)		
◇ハウスジーマン住宅かし保険	戸建住宅	4戸、共同住宅	2棟	(99戸)
◇ハウスプラスすまい保険	戸建住宅	252戸、共同住宅	8棟	(192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京3回、北海道1回、宮城1回、長野1回、石川1回、愛知1回、大阪2回、広島1回、香川1回、福岡1回の合計13回実施し、202名を登録、協会戸建住宅検査員は合計で167社547名となった。

また、東京2回目、北海道、愛知、大阪2回目、福岡の5会場では、共同住宅の検査員研修を戸建住宅の検査員研修と同日に実施し、25名を登録、協会共同住宅検査員として16社25名を登録した。

## 12. 東日本レイنزサブセンター運営

(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نز利用促進及び利用会員の管理等を行った。令和5年度末の利用社数160社、利用事業所数は1,179事業所となった。

## 13. 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。

#### 14. 団体会員協会との交流

令和5年4月に団体会員である(一社)静岡県都市開発協会、(一社)東海住宅産業協会、(一社)関西住宅産業協会、(一社)九州住宅産業協会の会員と企業会員との交流を目的に全住協協会交流会を静岡県で開催し、分譲マンション・分譲宅地の見学、講演会、各地域の市場動向・各協会の活動状況についての情報交換などを行った。

また、令和5年11月に名古屋市での第52回全国大会に合わせて名古屋地区見学会等を実施し、戸建分譲住宅、分譲マンションの見学を行うなど団体会員との関係を深めた。

#### 15. 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。

#### 16. 地震義援金

令和6年1月に発生した「能登半島地震」の被災地に対し、災害支援規程に基づく義援金として300万円を、日本赤十字社を通じて寄付した。