

令和 6 年度事業計画

ウクライナ及び中東地域における紛争など安全保障に関わる諸問題は未だ収束をみておらず、エネルギー・食料を始めとした資源高がわが国に大きな影響を及ぼしている状況にある。このような中で、わが国経済は、脱炭素に向けた取組み、労働生産性の向上、DXの加速等により、本格的な成長経済への転換を図っていくことが大いに期待されている。また、近年多発している地震及び水害等の自然災害により、人的被害に加えて住宅・建築物等にも被害が発生しており、より災害に強いまちづくり・住まいづくりが注目されている。

住宅・不動産分野においては、令和5年の住宅着工総戸数は、前年との比較で、持家、貸家、分譲住宅のすべてが減少するなど、引き続き厳しい状況にある。さらに、今後の見通しとして、慢性化した建築コストの上昇や事業用地の取得難、働き方改革の推進等により、住宅価格の上昇は避けられない可能性が高いのではないかと懸念されている。現在でも、特に大都市を中心に、一般的な勤労者層が購入可能な価格帯で新築住宅を供給するためには、床面積を抑制せざるを得ないという状況も見られる。

また、人口・世帯数減少に伴う空き家・所有者不明土地の増加、環境性能の高い住宅を供給することに伴うコスト増、今後増加が予想される老朽化マンションの再生・建替え等、住宅不動産事業者を取り巻く課題は山積している。

このような中、全国1,700社を擁する多様な業態の中堅住宅不動産関係事業者の団体である当協会は、大都市から地方都市まで全国を繋げる会員ネットワークを活用し、その時々状況に即した情報収集・提供、各種事業の展開を図るとともに、住宅・土地関連税制及び融資制度について提言・要望活動を積極的に展開する。これらを通じ、様々な社会的課題に全力で取組み、社会及び地域に貢献し、良質な住宅・不動産の供給、豊かな住環境の創造及び会員の事業環境の改善に努めていく。

以上を踏まえ、令和6年度の実業計画を次のとおり定める。

基本方針

1. 政策の提言・要望

安心・安全で魅力ある住生活の実現に向けて、建設コストや住宅設備の供給動向などを注視しながら、消費税を含めた住宅取得・保有・譲渡に関する税制の体系、住宅・土地税制、融資制度、その他の住宅取得支援策等について提言・要望し、その実現を図る。

2. 住宅不動産事業の推進

委員会活動を通じて、カーボンニュートラルの促進、住宅・不動産分野におけるDX活用、分譲住宅の商品企画、マンション長寿命化等に資する管理手法の検討、建築物の耐震化及び都市防災の推進、高齢化社会の進展に伴う成年後見制度、管理不全空き家への対応など、住宅不動産の供給、流通及び管理等の各分野において、時代に即した事業を実施する。

3. 協会活動の展開

- (1) 協会活動の多角化を推進するとともに、協会運営のさらなる活性化に努める。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) (一社)静岡県都市開発協会を幹事協会として、第53回全国大会を静岡で開催する。

第一 政策の提言・要望

1. 住宅・土地税制等の拡充・見直し

- (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多くの国税及び地方税が課税され、特に取得時には過度の税負担となっている。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) 現行の住生活基本計画に掲げる住宅省エネ対策、少子高齢化対策等に関する目標を実現するために、税制・金融を始め補助の拡充、制度・手続の簡素合理化等について検討を行い、提言・要望を行う。
- (3) 令和7年度税制改正に向けて住宅ローン減税における環境性能に応じた子育て世帯・若者夫婦世帯に対する借入限度額特例措置・床面積要件の緩和特例（40㎡以上）の延長、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の拡充延長、その他適用期限を迎える特例措置の延長など要望活動を行い、その実現を図る。

2. 住宅金融・事業資金融資

- (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、審査方法の改善、上乗せ金利の引下げ、リバースモーゲージの普及等の提言・要望を行う。
- (2) フラット35における省エネ基準への適合要件化、子育てを支援するためのフラット35子育てプラスなどの制度変更について会員への周知徹底に努める。
- (3) 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。
- (4) 住宅ローンの金利の動向に注視するとともに融資・審査状況について必要に応じて調査を実施するほか、住宅取得者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を提供する。
- (5) 民間金融機関による事業資金の供給動向に注視し、事業資金の確保について支障が出ることはないように必要に応じ、適切に対応する。

3. 住宅供給に係る法規制等への対応

- (1) 老朽化した区分所有建物の増加等に対応する管理の円滑化・建替えの実施を図ることを盛り込んだ区分所有法の改正の動向に注視し、その内容の周知を図る。
- (2) 令和6年4月から施行される相続登記の申請義務化やすでに施行されている相続土地国庫帰属法について周知を図る。
- (3) 二地域居住を促進する施策を盛り込んだ「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律案」及び「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」について会員への周知を図る。
- (4) 住生活基本計画（全国計画）が令和8年に見直されることが見込まれることから、その内容について検討する。

4. 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、性能及び商品企画に関する時流に合った事例や、街並みの形成に配慮した分譲住宅の供給手法に関する調査研究、会員の事業の参考となる見学会や紹介等を行う。
- (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、住宅不動産等に関連する各種データの収集活用手法について調査研究を行う。

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) 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向けて、新築住宅等の省エネ基準適合義務化について周知を図る。
- (2) 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度、各種補助制度・税制・フラット35等で優遇されるZEH・長期優良住宅等の取組みを促進するため、最新の情報を提供する。
- (3) 東京都等の太陽光発電設備設置の義務化、東京ゼロエミ住宅の環境性能の見直し等について最新の情報を提供する。

3. 「全住協いえかるて」の普及促進等

「全住協いえかるて」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。

4. 建築物の耐震化及び都市防災への対応

- (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や新耐震木造住宅等の建築物の耐震化を促進する事業を引き続き実施する。
- (2) 地震災害等が頻発している状況に鑑み、また、建築物耐震化プロジェクトの活動を踏まえ、建築物の耐震化への取組み事例や耐震化を妨げている要因、さらに木造住宅密集地域の整備や盛土等の安全対策の推進などといった災害対策等について、行政機関や業界団体との情報収集及び意見交換を行う。
- (3) 地震や水害等の自然災害の被害事例及びその対策について情報を収集し、適宜会員に周知する。

5. 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届出手続の基準日変更及びグループホーム・サービス付き高齢者向け住宅等の福祉関連施設への適用範囲について、会員へ周知徹底する。
- (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のほか、住宅瑕疵保険に関連する特約及び新商品等について会員のニーズに合わせた情報を提供する。

6. 不動産流通・リフォーム市場の活性化

- (1) 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。
- (2) 不動産流通市場の活性化を一層図るため、既存住宅売買瑕疵保険や取引に関連して行うリフォームの活用に関する調査研究を行うとともに、各種施策に適切に対応する。
- (3) 不動産媒介に係る集客・物件調査・契約など一連の業務の効率化に資する調査研究を行う。
- (4) 全住協NETを適切に管理し、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。

7. 不動産管理の研究

- (1) 世帯構成の変化や多様化するニーズに対応する賃貸住宅の管理手法、商品企画について調査研究を行う。
- (2) マンションの長寿命化や安全で快適な居住環境の確保に資するマンション管理手法に係る調査研究を行う

8. 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」資格について、引き続き成年後見制度と住宅不動産に関する調査研究を行うとともに、オンラインでも受講可能な本資格を、動画やSNS等を用いて会員外も含めて広く周知する。

- (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、所有する不動産を売却した上で賃借し居住を継続可能とするリースバック及び各種信託等について、高齢化社会の進展にかんがみ、事例をもとに調査研究を行う。
- (3) 空家等対策特別措置法の改正を踏まえ、管理不全空家のより現場サイドに沿ったガイドライン等の情報把握に努めるとともに、その問題の解決に寄与する手法等について、先進的な行政機関等と協力しながら調査研究を行う。
- (4) 空家問題と後見制度は密接に関連していることから、相続やいわゆる「終活」等を含め双方に連携・対応した個別相談を実施し、調査研究、情報提供等を行う。
- (5) 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、空家等管理活用支援法人の指定を見込んだ調査研究を行うとともに、他の地域への拡大を図る。
- (6) 「地方への人の流れの創出・拡大」の実現に向け、二地域居住等の普及促進の動向に注視する。

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う。
- (2) 少子化が依然として進行する状況下において、一次取得者の中心である若年層に対する集客や、人材の獲得競争が激化する中での人材確保に資するために、その対応方法等について引き続きアンケート調査を実施するとともに、研修会等を通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) 当協会運営の充実等に資するため、入会促進活動をより一層強化するとともに、各事業や協会活動に対する既会員の意見・要望を把握し、協会の安定的な組織基盤整備を継続して行う。
- (2) 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、情報交換を通して、会員相互の意思疎通の円滑化を図る。
- (3) 団体会員協会も含めた会員が、より積極的に協会活動に参加できるようオンラインを活用した会合等の開催を継続して行うとともに、会員間の交流活動を活発化させるための取組みを引き続き実施する。
- (4) 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

ネットの周知・普及を推進し、会員相互の交流をより一層促進する。

- (5) 協会の事業活動や取組みの周知をより一層図るべく、主に会員の役職員に対し動画やSNS等を用いて情報発信を引き続き行う。

2. 全国大会

(一社)静岡県都市開発協会を幹事協会として、11月に静岡において第53回全国大会を開催し、全住協の会員相互の緊密な交流を図るとともに、大会決議の実現に向けて政府等関係機関に対する提言・要望を行う。

3. 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。
- (2) 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。
- (3) 不動産取引に関連する各種法令及び不動産公正競争規約等を遵守し、適正な不動産取引を推進するため、制度の周知を行うとともに研修会を開催する。
- (4) 宅地建物取引業法に基づき遂行する業務に起因して生じた損害賠償責任を補償する宅建業者賠償責任保険の加入を促進する。

4. 情報提供及び広報活動

- (1) 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。
- (2) 会員以外の住宅不動産事業者等への協会の認知度を高めるため、インターネット・SNSを活用した広報活動を行う。
- (3) 会員のメールアドレス登録を促進し、円滑な情報提供体制を整備する。
- (4) 会員の入会状況及び優良事業表彰等について、随時専門紙に情報を提供する。
- (5) 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。
- (6) 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。

5. 建設現場における労災事故防止

労働安全衛生法等安全に係る法令に関し、事例等を含めた情報収集、各種技能者講習会、勉強会等を開催する。

6. 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、オンラインも活用しながら引き続き実施する。

- (2) 会員の業務運営上、社員が求められる専門知識の習得を促進するため、宅地建物取引士を始め、住宅不動産に関連する資格取得に係る講座の負担軽減等の措置を引き続き講ずる。
- (3) 会員の自社内での中長期的な人材開発・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。

7. 協会の表彰

優良事業表彰、優秀社員表彰及び優秀技能者表彰を実施し、会員の資質の向上に寄与するほか、新たな表彰制度について引き続き検討を行う。

8. 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を促進する。

9. 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。

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)、(株)住宅あんしん保証、(株)日本住宅保証検査機構、(株)ハウスジーメ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) 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するため、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。
- (3) 住宅瑕疵担保責任保険法人等による非住宅建築物における瑕疵保証制度に関して、各保証サービスの概要及び相違点等を整理し、会員の事業ニーズに沿った調査研究、情報提供等を行う。

11. 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。

12. 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入試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住宅・不動産の相談窓口対応を行い、その対応事例情報をフォローアップ研修等により不動産後見アドバイザーへ還元する。

- (3) 住宅・不動産事業者におけるSDGsの実現に向けた対応等について、東京大学不動産イノベーション研究センターと連携して活動する。

13. 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連携し、政策提言・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、(一財)土地総合研究所、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。

14. 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)日本不動産学会を始め不動産関連研究機関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。