令和７年度事業計画

わが国経済は、インバウンド需要の増加、デジタル化を目的としたソフトウェア投資の拡大等により、一部で緩やかな回復基調にあるものの、少子高齢化の急速な進行により超高齢化社会を迎え、雇用・医療・福祉等において様々な問題が発生する、いわゆる「２０２５年問題」を抱えており、何より労働力人口の減少が企業の事業活動への大きな問題となっている。また、近年多発している地震、水害及び豪雪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６年の住宅着工総戸数はリーマンショック以来となる８０万戸を割り込み、前年との比較で、持家、貸家、分譲住宅の全てが減少するなど、引き続き厳しい状況にある。さらに、慢性化した建築コストの上昇や事業用地の取得難、環境性能の高い住宅を供給することに伴うコスト増もあり、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が発生している。

また、政策金利も上昇傾向にあり、人口・世帯数減少に伴う空き家・所有者不明土地の増加、今後増加が予想される老朽化マンションの再生・建替え、省エネの義務化及び建築基準法の改正に伴う対応等、住宅不動産事業者を取り巻く環境は厳しさを増しており、住宅購入者である消費者層については、特に大都市圏における一部の富裕層と多数の一般的勤労者層の二極化が顕著となっている。

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、子育て世帯を中心とした若年層及びライフサイクルの中で生活形態が変化していく高齢者層等を含めた幅広い消費者ニーズに応え、一般的な中間層の方々が「自ら住むための良質な住宅」を適正な負担で購入できるよう、情報収集・提供に努め、その時々の状況に即した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７年度の事業計画を次のとおり定める。

基本方針

１．政策の提言・要望

豊かな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

⑴　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、区分所有建物の管理･再生の円滑化手法等の検討を行う。

⑵　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、管理不全空家への対応、建築物の耐震化及び都市防災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

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　㈠社)北海道住宅都市開発協会を幹事協会として、第５４回全国大会を札幌で開催する。

第一　政策の提言・要望

１．住宅・土地税制等の拡充・見直し

⑴　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。

⑵　令和８年度税制改正に向け住宅ローン減税による新たな住宅取得支援措置の構築や新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長、住宅低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長、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。

⑶　住生活基本法に基づき令和８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．住宅金融・事業資金融資

⑴　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戸建住宅の規模要件の緩和、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。

⑵　住宅金融支援機構の取組みや最新の情報並びに当協会の重点要望及び会員の事業動向等について同機構と意見交換を行う。

⑶　フラット３５におけるペアローンの活用、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、フラット３５中古プラスの創設について会員への周知徹底に努める。

⑷　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。

⑸　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の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

⑴　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、第三者管理方式のマンションの増加に伴い住民や所有者への事前説明を義務付けることを盛り込んだマンション管理適正化法、多様なニーズに対応した建替等を推進するマンション建替法等のマンション関連法の改正動向を注視し、その内容の周知を図る。

⑵　令和７年４月から施行される建築物省エネ法（省エネ基準適合義務化等）・建築基準法（４号建築物の特例及び構造関係規定等の見直し）への会員の対応等に注視するとともに、適宜、情報提供を行う。

⑶　建設業の担い手を確保するため、労働者の処遇改善、資材高騰に伴う労務費へのしわ寄せ防止、働き方改革と生産性向上を図ることを盛り込んだ建設業法等の施行が予定されているため、その内容の周知を図る。

⑷　令和７年１０月に施行される改正住宅セーフティネット法について、改正内容等について情報収集し、会員への周知を図る。

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

⑴　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、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。

⑵　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、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

⑴　２０５０年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物分野の脱炭素化を促進するため、２０２５年４月から実施される新築住宅等の省エネ基準適合義務化、建築物再エネ促進区域、４号特例の見直し及び壁量基準の見直し等関係施策の推進に積極的に取り組む。

⑵　ＺＥＨ水準を大きく上回るＧＸ志向型住宅、ライフサイクルカーボン、住宅トップランナー基準の見直し、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。

⑶　２０２５年４月から実施される東京都等の太陽光発電設備設置の義務化への対応状況を把握するとともに、同様の趣旨で今後実施される他の自治体の施策の動向について情報を収集する。

⑷　会員が供給する住宅の省エネ性能を把握するため、アンケート調査を実施する。

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、㈠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

⑴　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。

⑵　地震災害等が頻発している状況に鑑み、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建築物液状化対策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。

５．住宅瑕疵担保履行法への対応

⑴　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及び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について、会員へ周知徹底する。

⑵　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

⑴　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。

⑵　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。

⑶　不動産媒介に係る集客・物件調査・契約・書類の電子的管理など一連の業務の効率化に資する調査研究を行うとともに会員用プラットフォームの構築について検討を行う。

⑷　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

⑴　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。

⑵　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

⑴　住宅不動産団体に先駆けて創設した「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、本資格を動画やＳＮＳ等を用いて会員外も含めてさらに広く周知を行い、福祉関連事業者等と連携して居住支援を推進し、成年後見制度の普及や空き家対策等の社会貢献に寄与する。

⑵　空家等管理活用支援法人の指定を受けた北海道本別町を始め、空き家の活用・削減等に積極的な行政機関等に協力しながら、他地域への活用等を視野に情報共有及び調査研究を行う。

⑶　空き家問題と成年後見制度は密接に関連していることから、相続、関連法令及び終活等を含め、双方に連携･対応した個別相談を実施し、情報共有及び調査研究等を行う。

⑷　高齢者等への先進的な居住支援を推進している北海道及び北海道本別町の居住支援協議会に引き続き参加し、居住支援及び空き家対策に関連した調査研究を行うとともに、他の地域への拡大を図る。

９．新規事業に関する研究

⑴　少子化が依然として進行する中で、若年層の集客や人材確保が重要な課題となっていることを踏まえ、住宅購入意識や採用環境に関するアンケート調査を実施するとともに、ＳＮＳを活用した集客事例やデジタル採用の推進に関するセミナー等を開催し、会員に対し情報提供を行う。

⑵　中間層の住宅取得を促進するため、子育て世帯･若者夫婦世帯に対する施策の拡充、住宅建設コスト削減手法、定期借地権を活用した住宅の供給手法、アフォーダブル住宅、大都市圏における空き家の活用等について順次検討を行う。

⑶　当協会の基盤強化、政策提言・要望活動等の充実及び協会の知名度と信頼性を高めるため、より一層のＤＸ化を推進することにより、協会のデータ収集・分析能力を向上し、協会活動の外部への積極的な発信と、会員には、必要な情報を、必要とする会員、必要であろうと思われる会員に対して迅速に発信するための仕組みをつくり、会員のメリットとして提供する。

第三　協会活動の展開

１．協会活動への参加促進

⑴　安定した組織基盤の確立と持続的な発展を図るべく、アンケート調査を実施することで会員の意見や要望を適切に把握し、得られた情報を協会運営に反映することで、会員が参加しやすく意義を実感できる環境を整えるとともに、各事業や活動をより充実させる。

⑵　入会促進活動を一層強化し､協会活動の意義や会員メリットを広く伝えるとともに、定期的な交流機会や会員向けの情報提供等を通じて、協会に対する帰属意識を高め、会員が発展できる活力ある組織づくりを推進する。

⑶　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。

⑷　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、会員事業者等の事業ブース展示等を始め、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。

⑸　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。

⑹　会員の社員の職場でのさらなる成長の実現やキャリア形成を支援することを目的に、セミナーや勉強会等を通じたスキル向上及び実践の機会、参加者同士の交流を深める場を創出し、社員の主体性を高めるとともに、組織の活性化を図る。

２．全国大会

㈠社)北海道住宅都市開発協会を幹事協会として、１０月に札幌において第５４回全国大会を開催し、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

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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

⑴　協会の情報発信力向上のため、インターネットやＳＮＳの運用を強化し、動画制作

や配信、ＳＮＳ広告の活用、発信内容の見直しや運用方法の改善等、より効果的な広報活動を行う。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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。

⑸　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。

⑹　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た情報収集及び情報提供を行うとともに、各種技能者講習会、勉強会等を開催する。

６．人材育成

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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

⑴　住宅保証機構㈱、㈱住宅あんしん保証、㈱日本住宅保証検査機構、㈱ハウスジーメン

及びハウスプラス住宅保証㈱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。

⑵　省エネ義務化・４号建築物特例の見直しに伴い、各種規程、設計施工基準及び自主検査マニュアル等について、住宅瑕疵担保責任保険法人各社と情報共有の上、条文等の改正及び調整を行う。

⑶　住宅瑕疵担保責任保険法人等が新商品企画の研究開発に注力していることに伴い、非住宅建築物保証、会員の事業に寄与するための新サービス及び商品改正等の調査開発へ協力し、新商品情報等について会員への周知を行う。

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

⑴　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。

⑵「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。

⑶　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

⑴　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。

⑵　（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・学術機関等との連携

⑴　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。

⑵　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。