

会報
全住協

2021
1月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

◆◆◆◆◆ 年頭所感 ◆◆◆◆◆



一般社団法人 全国住宅産業協会

会 長 馬 場 研 治



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年、新型コロナウイルス感染症の世界的感染蔓延により、これまでに経験したことのない緊張と不安が続く1年になり、人や物が世界中を駆け巡っている現代社会の弱点を痛感することとなりました。新型コロナウイルス感染症に罹患された方々に謹んでお見舞い申し上げますとともに、感染拡大の治療・防止に尽力されている医療関係者を始めとした多くの皆様に心より敬意を表します。

新しい年は、国内はもとより諸外国との連携の下、一刻も早くコロナ禍から脱却し、人々が安心して暮らせる1年になることを強く祈る次第です。私共も国民の日常生活と深く関わる住宅を供給する事業者として、感染防止や新しい生活様式に対応した住環境を創造することを通じて役割を果たしてまいります。

経済状況を見ますと、国内外の諸活動が停滞したことにより、雇用情勢の悪化、所得の減少、消費の減退という悪循環に陥り、着工戸数の長期にわたる減少など住宅市場も低迷しています。併せて建設コストの高止まりと事業用地の取得難から新築住宅の価格は年々上昇し、住宅取得を希望する若年層を始め庶民の所得とは大きな乖離が生じています。

政府は数次にわたる経済対策を打ち出し、感染

拡大防止と経済活動の活性化を継続していますが、事態が収束するまでには時間を要することが予想されますので、切れ目のない対策を期待するところです。

昨年12月に発表された令和3年度税制改正大綱では、買取再販に係る不動産取得税、土地等に係る登録免許税・不動産取得税などのこれまでの特例措置が延長されました。併せて経済対策の一環として、住宅ローン減税特例措置の延長・拡充、住宅取得資金に係る贈与税非課税枠の据置き、商業地・住宅地等の固定資産税の評価替えにおける税額の据置きなど当協会が要望していた事項が全て措置されました。

特に住宅ローン減税特例措置と贈与税非課税枠据置きについては、当協会として延べ約100名の国会議員に個別要望活動を展開し、面積要件「50㎡以上」が「40㎡以上」に引き下げられるという成果を生むことができました。対象となる取引、行為は限定されてはいますが、世帯構成やライフスタイルの変化に対応した良質で小規模な住宅に対する新たな需要を喚起することが期待されます。

さらに、第3次補正予算では、高い省エネ性能の住宅取得者等が「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるグリーン住宅ポイント制度が盛り込まれました。これらの措置は低迷

令和3年年頭所感

する住宅投資に対し効果的な需要喚起につながり、住宅・不動産市場の活性化に寄与するものと思われま

す。5年ごとに見直される住生活基本計画がこの3月に閣議決定される予定ですが、良質な住宅ストックの形成についての議論が行われています。総世帯数5,400万世帯と住宅ストック6,200万戸の数字を比較すれば、数の上では充足していますが、空き家850万戸、建替えが必要とされる不良ストック1,500万戸を差し引くと3,850万戸程度となり、良質な住宅が充分確保されているとは言えないのが現状です。

現在、長期優良住宅や住宅性能評価制度の基準、手続きの見直しについても検討が進められており、耐震性能、省エネ対策、バリアフリー・IoT機能などを備えた良質な住宅への転換が求められております。また、政府は2050年までに温暖化ガスの排出をゼロとする「カーボンニュートラル」を打ち出しましたが、住宅の分野においても今後さらなる省エネルギーへの取組みが求められることとなります。

さらに、築後40年超のマンションは現在の92万戸から10年後には214万戸、20年後には385万戸に増加することが見込まれており、老朽化が進行します。適切な管理により資産価値を維持するとともに、建替えを前提とした税制、金融、関係

法令を整備することが必要です。

このように住宅に対する需要はますます多様化の方向にあり、コロナ収束後を見据えた新しい生活様式の視点からも住宅・不動産業界は多くの課題に直面しております。自然災害対策、長期優良住宅やZEHの普及、既存住宅の流通促進、リフォーム・リノベーションや建替えの推進、在宅勤務・学習やコワーキングスペースの確保、二拠点居住の推進、リバースモーゲージの普及や残価設定ローンの検討など新しい価値観に対応していく必要があります。

全住協は、国民の豊かな住生活を実現するために、これらの課題に全力で取り組んでまいり所存です。全国1,700社を超える会員の英知と熱意を結集し、住宅・不動産業界を活性化することが消費者・国民の利益になるとの確信の下、皆様と共に力を尽くしたいと存じます。

最後になりましたが、皆様方のますますのご発展とご健勝を祈念申し上げます。



目次

・令和3年年頭所感	1
・令和3年度住宅・土地関係税制改正概要	3
・第10回優良事業表彰受賞プロジェクト決定	6

・インタビュー

「全住協リーダーに聞く～九住協 橋本理事長」	11
・明海大学企業推薦特別入学試験(B日程)	12
・グリーン住宅ポイント制度の概要	13
・協会だより	14

令和3年度住宅・土地関係税制改正概要

政府与党は12月10日に、「令和3年度税制改正大綱」を発表した。住宅・土地関連の主要項目は、以下のとおりである。

〔日本経済の再生〕

（ウイズ／ポストコロナ時代の活力ある日本経済の実現）

土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置（固定資産税・都市計画税）

【施策の背景】

- 新型コロナウイルス感染症の影響により経済が大きな打撃を受ける中で、GDPは2020年4～6月期に大きく落ち込んだ後、未だコロナ前の水準に回復しておらず、企業の経営環境の改善や民間投資の喚起等が急務。
- 令和3年度は、3年に一度の評価替えの年であり、近年、地価が全国的に上昇傾向にあった中で、多くの地点で固定資産税負担が増加する見込み。
- ⇒新型コロナウイルス感染症の影響により、経済状況、事業者の経営環境及び家計の所得環境が悪化する中、固定資産税の負担増が収束後の経済の力強い回復の支障となるおそれがある。

【結果】

- 現行の負担調整措置等を3年間（令和3年4月1日～令和6年3月31日）延長する。
- 令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置き。

住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の拡充及び床面積要件の緩和（所得税・贈与税・個人住民税）

【具体的な措置内容】

〔ローン減税〕

- 契約期限（注文住宅は令和3年9月、分譲住宅は令和3年11月）と入居期限（令和4年12月）を満たす者について、ローン残高の1%の控除

を13年にわたって適用。

※契約期限と入居期限を共に1年延長。

※所得要件（合計所得金額3,000万円以下）は維持。

※コロナによる入居遅延は問わない。

- 新築について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和（50㎡以上から引下げ）。

〔贈与税非課税措置〕

- 令和3年は令和2年の措置を維持。

※所得要件（合計所得金額2,000万円以下）は維持。

- 新築について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和（50㎡以上から引下げ）。

（不動産市場の活性化によるデフレ脱却）

土地等に係る流通税の特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

【結果】

土地等の流動化・有効利用の促進、新型コロナウイルス感染症により打撃を受けた経済の再生・デフレ脱却等を図るため、以下の特例措置を延長する。

- ①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置の適用期限を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。
- ②土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置の適用期限を3年間（令和3年4月1日～令和6年3月31日）延長する。

対象		特例	本則	延長期間
①登録免許税	所有権移転登記	1.5%	2%	
	信託登記	0.3%	0.4%	
②不動産取得税	宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例	1/2	—	3年間延長
	土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例	3%	4%	

住宅・土地関係税制改正概要

Jリート及び特定目的会社が取得する不動産に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

【特例措置の内容】

Jリート及び特定目的会社が取得する不動産について、以下の措置を講じる。

[登録免許税]

移転登記に係る税率を軽減。

（本則2%→1.3%）

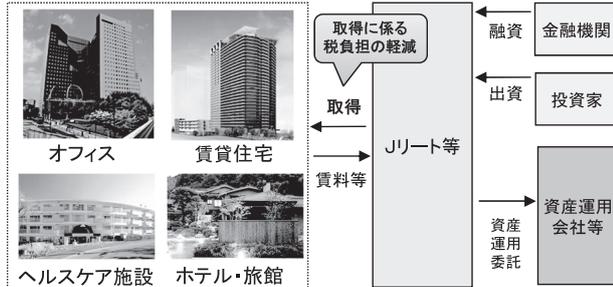
[不動産取得税]

課税標準から3/5控除。

【結果】

現行の措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。

<Jリート等の仕組み>



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拡充・延長等（登録免許税・不動産取得税）

【特例措置の内容】

特例事業者等が取得する不動産について以下の措置を講じる。

[登録免許税]

税率軽減。

・移転登記：2%→1.3%

・保存登記：0.4%→0.3%

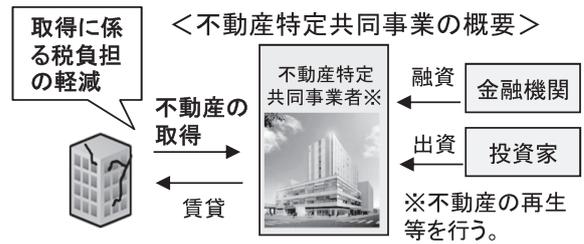
[不動産取得税]

課税標準から1/2控除。

【結果】

○現行の措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。

○10年以内譲渡要件の撤廃・借地上の建物の追加など、一部要件の見直しを行う。



【豊かな暮らしの実現と地域の活性化】

（都市の競争力・魅力の向上と土地の有効活用の推進）

地域福利増進事業に係る特例措置の延長（固定資産税・都市計画税）

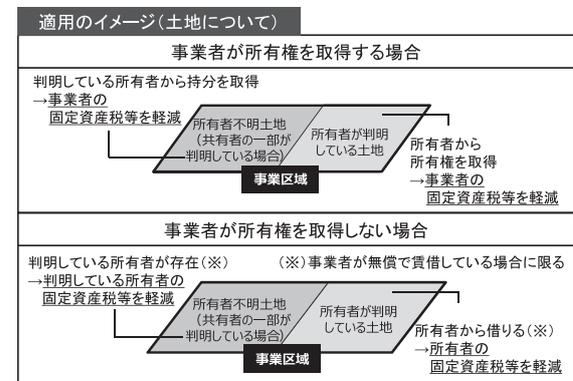
【特例措置の内容】

[固定資産税・都市計画税]

地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産について、課税標準を5年間2/3に軽減する。

【結果】

現行の措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。



（住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保）

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長（不動産取得税）

【特例措置の内容】

現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税（事業者の取得に係るもの）について、以下のとおり減額。

[住宅部分]

築年月日に応じ、一定額を減額。

住宅・土地関係税制改正概要

[敷地部分]

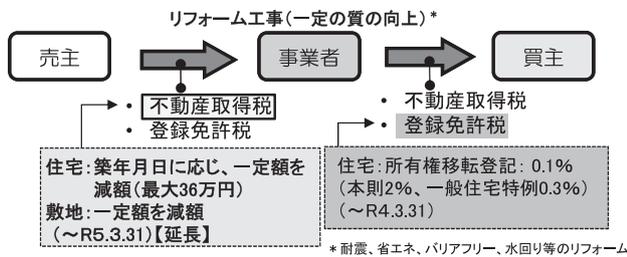
一定の場合（※1）に、税額から一定額（※2）を減額。

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合。

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

【結果】

現行の措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。



サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（不動産取得税・固定資産税）

【特例措置の内容】

[固定資産税]

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

[不動産取得税]

○家屋：課税標準から1,200万円控除／戸

○土地：税額から一定額（※）を減額。

※150万円又は家屋の床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

【結果】

現行の措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴う税制上の所要の措置

（所得税・法人税・登録免許税・住民税・事業税・不動産取得税）

【結果】

(1) マンション建替事業

[不動産取得税]

○組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る課税の非課税措置

(2) マンション敷地売却事業

[所得税・法人税・法人住民税・個人住民税・事業税]

○区分所有者が組合に敷地等を買収される場合の長期譲渡所得に係る軽減税率（所得税・個人住民税）及び重課免除（法人税・法人住民税・事業税）

○移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額への不算入措置（所得税・個人住民税）

[登録免許税]

○組合が受ける分配金取得手続開始の登記の非課税措置

○組合が売渡請求により取得する敷地利用権・区分所有権の取得の登記の非課税措置

○権利消滅期日の特定要除却認定マンション及びその敷地に関する登記の非課税措置

[不動産取得税]

○組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る課税の非課税措置

(3) 敷地分割事業

[所得税・法人税・法人住民税・個人住民税・事業税]

○敷地権利変換を受けて区分所有者が敷地等を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置

※グループ法人税制の適用に係る所要の措置も含む

[登録免許税]

○組合が受ける敷地権利変換手続開始の登記の非課税措置

○敷地権利変換による敷地の権利変動に係る登記の非課税措置

優良事業表彰受賞プロジェクトを決定

第10回優良事業表彰受賞プロジェクトを決定

当協会は、11月20日に開催した理事会において優良事業表彰「優良事業賞」を決定した。この優良事業表彰は、優良なプロジェクト（事業及び企画・開発）を実施した会員を表彰することにより、良質な住宅供給及び住環境の整備を促進し、もって住宅・不動産業の健全な発展と会員の資質向上に寄与することを目的として実施している。

会員各社から25プロジェクトの応募があり、現地調査及びプレゼンテーションを行い、優良事業賞として以下の16プロジェクトを決定した。なお、受賞プロジェクトの詳細については順次当誌で紹介する予定である。

優良事業賞

[戸建分譲住宅部門(大規模)]

[ワコーレノイエ 神戸 鹿の子台 プロジェクト]

和田興産(株)



選評：通勤・通学に便利で、かつ都市部と比較して自然豊かな環境に位置する郊外型住宅。全邸採用の「ガーデンリビング」をつくり、隣地境界まで壁を最大限張り出すことにより、建物全体が大きく見え、重厚感を感じさせる一方で、バーベキューなどのアウトドアライフを敷地内に取り入れている。また、工事費を抑えて高気密・高断熱の高性能住宅を供給するとともに、事業エリア内に病院を誘致したことも高く評価された。

[戸建分譲住宅部門(中規模)]

[ジョイナス飯倉1丁目]

九州八重洲(株)

選評：ランドスケープ(区割)が1番のポイントで、前面道路に面した2区画を注文住宅、奥4区画の建売住宅を比較的狭小ロットで企画した事業である。高低差がある難しい土地で、駐車場を全て道路側へ集約するとともに、各棟から

土地を持ち出し、中央に新しい半共有化の空間を配置した「風景を共有化する」という発想は、風景、遊び場、日照、通風を確保し、一つの街並みをつくり上げたことが高く評価された。



[戸建分譲住宅部門(中規模)]

[dan-ian no machi 深谷市上野台23期]

ケイアイスター不動産(株)



選評：J R高崎線「深谷」駅徒歩3分と駅近物件ながら、北傾斜のひな壇形状の土地、道路付け4m弱、隣接地に3階建てのマンションがありプライバシーが気になる等、難しい条件の土地を

優良事業表彰受賞プロジェクトを決定

事業化したプロジェクト。ひな壇の形状を活かし、高低差のある敷地に光源の異なる明かりを散りばめた街づくりをしており、現地以外での説明会を開くなど販売方法にも工夫を凝らしていることや近隣交渉の結果、道路の一部を譲り受け、開発許可を取得した企画力が高い評価を受けた。

[戸建分譲住宅部門(中規模)]

[久山ヴィレッジ樹ノ里]

(株)百田工務店



選評：建築制限(まちなみ維持組合)を設け、建売住宅10棟と注文住宅1棟で統一感のある美しい街並みを構成した事業。建築可能ラインを設けたことによる豊かなフロント空間、アプローチの外構、植栽をルール化することで、ゆったりとした、緑を感じる街並みを実現した。窓の配置をずらすことにより、生活視線が合わない工夫がされている。外部パートナーとコラボレートし、エンドユーザーに支持される街づくりが次の事業につなげられたことも評価を受けた。

[戸建分譲住宅部門(小規模)]

[モデューラ平和台 アーバンヴィラ]

(株)大興ネクスタ

選評：東京メトロ有楽町線「平和台」駅徒歩5分の閑静な住宅地での4棟の戸建分譲事業。「此処にしかない。オンリーワンの住まいを。」をコンセプトに、洗練された造形美、機能的で安らぎのある空間を実現し、高品質にこだわった住まいとして、光、風、緑を都心で感じられる落ち着いた感じのある端正な住まいとなっている。今後の社内

ベンチマークとなる事業であり、意欲的な商品づくりと担当者の情熱を感じさせる物件である。



[中高層分譲住宅部門(大規模)]

[ヴェレーナグラン山手]

大和地所レジデンス(株)

選評：異国情緒あふれる街並みが残る横浜・山手町に隣接する立地の魅力を活かした大規模マンションプロジェクト。高低差10mという難しい敷地形状だったが、棟構成や動線、外構等を計画配置し魅力的な価値ある物件に仕上げている。2棟構成のバランスや外観ファサード、傾斜地を活用した地下駐車場の設置や屋上緑化したルーフバルコニー、充実した共用施設など完成度が高い事業である。周辺相場よりも高い価格で全116戸を9か月で完売した事業成果も高評価となった。



[中高層分譲住宅部門(大規模)]

[ディアナコート目黒]

(株)モリモト

選評：ここ数年、一段と人気が高まる目黒駅周辺の高台斜面地に建設された高級レジデンス。敷地内には、2,000本を超える植栽を施し、隣接

優良事業表彰受賞プロジェクトを決定

するホテルの池や庭を借景として取り込み周囲の緑とも一体となり、独創性ある存在感を創出している。住戸プランは30㎡台から100㎡超まで多彩なバリエーションを配し、単身者、DINKS、プレミアムファミリーと幅広いニーズに対応している。商品企画、顧客満足度、環境融和、事業収益、事業期間などを総合し、高く評価された。



[中高層分譲住宅部門(中規模)]

「ディアナコート用賀」

(株)モリモト



選評：田園都市線「用賀」駅から徒歩1分という立地であるが、大通りから一本入っているため駅前でも静かな住宅地でのマンション事業。外観デザインは「織部製陶のタイル」を前面に貼り高級感を演出し、エントランスロビーは大きな空間を確保し高額マンションとしての豪華さと落ち着きを醸し出している。販売価格は、周辺相場から

大きく上げて設定したが、物件のグレードの高さ、立地の優位性、住環境が整った希少性などから販売開始から7か月で完売し、「高額チャレンジ」に成功したことも評価の対象となった。

[中高層分譲住宅部門(小規模)]

「ティアレ北谷シーサイド・アラハ」

(株)デザインスタジオ琉球楽団

選評：沖縄西海岸エリアのリゾートタウン北谷町でアラハビーチまで徒歩3分という立地の敷地100坪、11戸のマンション事業。外壁はホワイトをベースとし、沖縄特有の花ブロックでナチュラルにデザ



インし、1階の階高を4.9mとし中間階でも海への眺望を確保するなどリゾートライフを楽しめるよう配慮されている。実需、セカンドハウス、投資用と様々なニーズに応える結果となり、モデルルームや広告費もほとんど使うことなく歩留まり34.3%で短期間に完売しており高く評価できる。

[中高層分譲住宅部門(小規模)]

「ピアース西荻窪」

(株)モリモト

選評：JR中央線「西荻窪」駅から徒歩2分のマンションプロジェクト。外観は、打放しコンクリートの壁面、水平ラインを整えたフラットスラブが綺麗にデザインされている。当初は14戸のファミリーマンションの企画であったが、市場調査の結果を踏まえ、DINKS・単身者にターゲットを絞り、総戸数19戸のコンパクトマンションに計画を変更した。西荻窪エリアはここ数年新築マンションの供給がなかったこともあり、坪単価

優良事業表彰受賞プロジェクトを決定

410万円の高価格帯にチャレンジし、広告費を抑えたにもかかわらず8か月で完売した。



[中高層分譲住宅部門(ワンルーム)]

「ASYLCOURT台東根岸」

(株)アーバネットコーポレーション

選評：東京メトロ日比谷線「入谷駅」徒歩6分、総戸数90戸のプロジェクト。当初2筆の事業用地取得後に、隣地を追加買収し合計7筆で事業化。事業規模を大きくすることで、ワンルーム



販売会社への1棟卸しからファンドへの1棟売却に出口戦略を変更し、収益が大幅に改善した。台東区根岸という土地柄から「トラディショナルモダン」をコンセプトに掲げ、外観に矢鱈縞や矢鱈格子を外壁タイルで演出、色彩計画や風除室、エントランスホールに至るまで「和」を感じさせる仕上がりとなっている。

[中高層分譲住宅部門(ワンルーム)]

「SYFORME HIGASHI-SHINJUKU II」

(株)シーラ

選評：都営大江戸線「東新宿駅」徒歩3分の総戸

数47戸のワンルームマンション。接道は2.7mの私道による旗竿地で工事に支障があったため、隣地所有者と交渉の上、一部敷地を借り、工事用道路として拡張整備することで大型車両の通行を可能とした。外観は風合いのあるタイルを基調とし重厚感のあるモダンで落ち着いたデザインを採用。懸案であった細い私道を趣のある路地に見立て、繁華街からゆったりと邸宅に導くようデザインしている。周辺相場より高い価格設定にもかかわらず、1か月で完売したことも高く評価された。



[不動産関連事業部門]

「渋谷区神山町老人ホーム事業」

日神管財(株)



選評：渋谷駅から徒歩12分、都内屈指の高級住宅街である松濤エリアにおける富裕層向けの有料老人ホーム事業。地下の容積率緩和を効果的に活用し、地下と1階の一部に食堂を始めとする

優良事業表彰受賞プロジェクトを決定

共用部を集約、2～3階に居室を配置している。居室は20.4㎡と広くはないが、入口に「個」を象徴する構えを設け、「施設」ではなく「家」らしさを表現し、高齢者が生き活きと過ごせる工夫が随所にみられる。外観は重厚なアクセントウォールと線の細いマリオンを組み合わせ、松濤の高級感と渋谷の先進性を表現している。

[企画・開発部門]

「昭和住宅(株)IKOIショールーム事業」

昭和住宅(株)



選評：温かい印象のレッドシダーの木目とカーテンウォールを融合、三角形や多角形を組み合わせ、外観からは木造と想像できない存在感、意匠性とも素晴らしいショールームで、地域のランドマーク的な建物になっている。VR、IoT、構造、照明を始め各種の体感ルームが設けられ、後悔しない住まいづくりを楽しんでもらえる空間となっている。木造住宅に特化している会社というこだわり、木造建築の可能性を感じさせられたことが高評価につながった。

[企画・開発部門]

「グローイングスクエア調布ヶ丘」

(株)細田工務店

選評：当初の計画では、全17区画の分譲住宅で敷地延長の区画が6割以上を占めていたが、賃貸アパート1棟+分譲住宅15棟の計画へ変更したことにより敷地延長の区画が減り、収益性が向上した。高耐震構造に制振性能を融合した「ハイ

ブリッドキューブ工法」を採用、断熱性能は設計性能評価で最高等級4、認定低炭素住宅とすることで、地球と家計にやさしい住宅を提供したほか、敷地延長の区画を地形よりも利回りが優先される賃貸アパートの企画に変更した発想の転換が高評価となった。



[リノベーション部門]

「リリファ川崎ブライトクロス」

(株)リビングライフ



選評：1990年竣工の社宅をフルスケルトンで改修した総戸数51戸のリノベーションマンション。給排水管を更新し、遮音性や省エネルギー性を高め、住宅金融支援機構の「【フラット35】リノベ」に適合するようバリューアップを施し、施工は個性の異なる3社に発注し、お客様の多様なニーズに答えている。販売価格は、周辺の新築と中古の中間に設定、JR南武線「矢向」駅徒歩19分と難しい立地であったが、歩留まり28%、販売期間10か月で完売した。

全住協リーダーに聞く～協会の課題と指針

九州住宅産業協会 橋本大輔理事長

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、九州住宅産業協会(九住協)の橋本大輔理事長(株ファミリー代表取締役)。市場動向や運営方針などを聞きました。



▲橋本理事長

一協会の成り立ちと特色は

「1962年に九州宅地造成協会として設立され、名称変更や組織改編を経て、今年で59期目を迎える。現在の会員数は156社。特色としては協会活動活性化や業務執行

迅速化のため、8つの部会(総務、政策企画、金融税務、研修広報、組織、戸建、マンション、アセットマネジメント)を設け、積極的に活動していること。会員企業の7割がいずれかの部会に所属している」

一エリアの状況について。特に福岡市内は今、再開発ラッシュの様相だが

「現在、国家戦略特区を活用した天神ビッグバン、博多コネクティッド、ウォーターフロントネクスト、箱崎九大跡地再開発、青果市場跡地再開発など再開発計画が多数控えている。また、新型コロナウイルス感染拡大を受け、市では新たに「感染症対応シティ」を目指し、ビルの建替え時に換気や非接触など感染対策を講じた事業にはさらに容積率を緩和する政策を打ち出している。ピンチをチャンスと捉えることで街づくりは盛り上がるのではないかと。また、2020年5月には市の推計人口が160万人を超えた。これは政令指定都市では5都市目だ。さらに若者人口の比率も高い。人口増に加えて、再開発による雇用、

経済の発展への期待感が街の賑わいをもたらしていると考えている」

一政府の国際金融拠点構想の候補地だ

「2020年9月、福岡市や地元企業など産官学で外資系金融機関の誘致を目指す組織が発足した。アジア各国への地理的近さを強みの1つとして、政府の税制優遇に加え、外国人材の受入れ環境の整備を検討していると聞く。福岡が選定された暁には、都市のポテンシャルにアジア経済のエネルギーが加わることで、一層ダイナミックな都市に発展していくのではないかと。九州の住宅産業の一端を担う立場として、行政と気持ちを1つにして支援をしていきたい」

一現在の住宅市場をどう見ているのか

「低金利が大きな支えとなり、全体的には分譲マンション、戸建住宅共に販売は好調だ。ただ、どんな物件でも売れている訳ではない。コロナ禍により、社会、経済が甚大な被害を受ける一方で、外出自粛や生活様式の変化で、顧客の住宅への関心が高まっているようにも感じる。変化するニーズをつかみ、顧客に受け入れられる商品企画をしていくのが我々の仕事だ」

一最近の協会活動について

「会員の資質向上と情報交換を目的に、研修会や講演会の開催、宅建士などの受験対策講習を実施している。また昨年からは、不動産業界の法律業務を専門とする法律事務所と団体顧問契約を締結し、会員企業が協会を通さず自由に相談

インタビュー

できる体制を整備した。簡単な質問ならばすぐに回答してもらえ、よく利用されているようだ。また、3年前から、九住協のブランドを高めたいと考え、年に1回、地元紙に広告を出している。安心して不動産取引できる団体であることを消費者や地域に知ってもらいたい」

—行政との連携をどう考える

「企業と行政との橋渡し役、が役割の1つだと考える。現在も福岡県では空き家活用サポートセンターを通じて空き家の活用や相談、専門事業者とのマッチングに取り組んでいる。当協会を介して行政と企業の連携を強めることができれば空き家問題に対してより良いアプローチができるのではないか」

—今後の抱負を

「コロナ禍でやや先行き不透明な状況となっているが、行政と連携して九州の住宅業界を発展させ、それらを通じて九州の街と人を豊かにするという目的のもと邁進していく。まずは各部会を活性化して会員にとって魅力のある会にし、その輪を広げていくことだ。それがひいては業界の発展、地域社会の発展につながる。ディベロッパーだけでなく、住宅・不動産業に関連する様々な業種の会員が加盟しているため、どの会員にも有意義な情報やサービスを提供できるように知恵を絞っていく」

明海大学企業推薦特別入学試験

明海大学企業推薦特別入学試験（B日程）について

当協会は明海大学との「不動産学」の教育・研究に関する協定の一環として例年、総合型選抜(企業推薦)要項に基づき明海大学不動産学部への志願者を推薦している。本年度の企業推薦特別入学試験(B日程)の概要等は以下のとおり。

1. 出願条件

- (1) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者。
- (2) 当協会に所属する企業に勤務している者、又は同大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者。

2. 試験科目

小論文、面接

※小論文、面接、提出書類等の評価を総合的に判断し、合否を決定する。

3. 入学検定料

30,000円

4. 願書受付期間等

願書受付期間 令和3年2月22日(月)
～3月3日(水)

試験日 令和3年3月18日(木)

合格発表日 令和3年3月19日(金)

5. 募集人員

20名(A・B日程合計)

6. 資料請求・問合せ

(一社)全国住宅産業協会 事務局

T E L 03-3511-0611(担当 岩脇)

明海大学浦安キャンパス入試事務局

T E L 047-355-5116

グリーン住宅ポイント制度の概要

1. 制度の目的・概要

高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、グリーン社会の実現及び地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る。

2. ポイントの発行

令和2年12月15日(閣議決定日)から令和3年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築(持家・賃貸)、一定のリフォームや既存住宅の購入が対象。

(1) 住宅の新築(持家)

対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合*
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネルギー等級4以上を満たす住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸

※特例の場合(以下のいずれかに該当)

- ・東京圏から地方移住するための住宅
- ・多子世帯が取得する住宅
- ・三世代同居仕様である住宅
- ・災害リスクが高い区域から移転するための住宅

(2) 既存住宅の購入(持家)

対象住宅	発行ポイント
①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸 (住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸)
②東京圏から移住するための住宅	
③災害リスクが高い区域から移住するための住宅	
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅	15万Pt/戸

(3) 住宅の新築(賃貸)

対象住宅	発行ポイント
・高い省エネ性能を有する(賃貸住宅のトップランナー基準に適合)全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸

(4) 住宅のリフォーム(持家・賃貸)

発行ポイント数：**1戸当たり上限30万Pt**

【上限特例①】

若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引上げ)

【上限特例②】

若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ

対象工事等		発行ポイント数
断熱改修	ガラス	0.2~0.7万Pt/枚
	内外窓	1.3~2万Pt/箇所
	ドア	2.4, 2.8万Pt/箇所
	外壁、屋根、天井又は床	5, 10万Pt/戸
	屋根・天井	1.6, 3.2万Pt/戸
エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器	2.4万Pt/戸
	節水型トイレ	1.6万Pt/台
	節湯水栓	0.4万Pt/台
耐震改修		15万Pt/戸
バリアフリー改修	手すり	0.5万Pt/戸
	段差解消	0.6万Pt/戸
	廊下幅等拡張	2.8万Pt/戸
	ホームエレベーター設置	15万Pt/戸
	衝撃緩和量の設置	1.7万Pt/戸
リフォーム瑕疵保険等への加入		0.7万Pt/契約

いずれか必須

任意

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント

※上記算定特例を除いた発行ポイント数が5万Pt未満のものはポイントの発行対象外

3. ポイントの交換対象商品等

- ・「新たな日常」、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」、「地域振興」に資する商品
- ・「新たな日常」(テレワークや感染症予防)及び「防災」に対応した追加工事

●国土交通省ホームページ

グリーン住宅ポイント制度を創設します!

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000974.html

協会だより

委員会開催状況

[組織委員会]

日時 令和2年12月2日(水)15:00~17:00
場所 主婦会館
議事 後見制度不動産部会、住生活女性会議、小委員会について報告を行った。

[広報委員会]

日時 令和2年12月8日(火)12:00~14:00
場所 協会会議室
議事 全住協ホームページの改訂、会員の業態分類、PRプロジェクトの実施について審議を行った。

[戸建住宅委員会]

日時 令和2年12月11日(金)15:00~17:00
場所 主婦会館
議事 「2021年度 戸建分譲市場展望」をテーマに講演を行った。

[流通委員会]

日時 令和2年12月4日(金)15:30~17:30
場所 主婦会館
議事 「不動産流通における税務のポイント～消費税を中心として～」並びに「サブリース事業に係る適正な業務のガイドラインについて」の講演を行った。

住所変更

会社名 ピタットハウスネットワーク(株)
新住所 〒103-0027 東京都中央区日本橋3-4-10 スターツ八重洲中央ビル4F
TEL 03-3510-0010(従来どおり)
FAX 03-3510-0151(従来どおり)

社名変更

旧社名 セコムホームライフ(株)
新社名 あなぶきホームライフ(株)

業務日誌

11月24日(火)	・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山代表理事が出席。 (ホテルメトロポリタンエドモント)
27日(金)	・民法改正対応「契約書の読み方研修」を開催。(連合会館+オンライン)
12月2日(水)	・組織委員会を開催。(主婦会館+オンライン)
4日(金)	・流通委員会を開催。(主婦会館+オンライン)
7日(月)	・「管理職のためのリスクマネジメント研修(契約法務編・コンプライアンス編)」を開催。 (東京文具共和会館+オンライン)
8日(火)	・広報委員会を開催。(協会会議室+オンライン)
10日(木)	・(公財)東日本不動産流通機構理事会に牧山代表理事が出席。(京王プラザホテル)
11日(金)	・戸建住宅委員会を開催。(主婦会館)
14日(月)	・社会資本整備審議会建築分科会小委員会に馬場会長が出席。(オンライン)
17日(木)	・中高層委員会を開催。(主婦会館+オンライン)
18日(金)	・令和3年度研修体系説明会を開催。(主婦会館+オンライン)

会報 全住協 通巻93号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
(令和3年1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。

(株)ダイテック：注文分譲クラウドDX

DXが住宅事業を成功に導く 「注文分譲クラウドDX」は、住宅産業向けクラウド型基幹業務サービスです。



1. 電子受発注・電子承認で完全ペーパーレス
コスト削減と事務処理のスピード化を実現。
2. 積算・予算・工事・経理まで一貫処理
CADから積算、予算、工事、経理までの業務を一気通貫。
省力化、生産性向上。
3. サーバーからクラウドへ
安心クラウドでテレワーク、働き方改革、BCPを実現。
4. 連携機能で未来につながる
CAD積算⇒DX⇒会計システム等/CAD図面⇒現場Plus⇒DX

価格

個別見積り 全住協ビジネスネット特典
初期費用 5%割引
初期教育 1回分無償
月額費用 3か月間無償

問合せ先 クラウド営業部 TEL：03-5762-8660
E-mail：info-hanjo@komuten.jp

エース21グループ(株)：全自動消火装置「ケスジャン」

全自動消火装置のパイオニア「ケスジャン」

全自動の消火システム。配管工事・配線工事不要のため、大掛かりな工事は不要です。あらゆる室内に1台から取付けできます。作動方式は、熱感知方式のため、誤作動の心配はありません。もちろん消火薬剤は、人体に優しい消火液を採用。停電・断水・地震等でも正常に作動します。メンテナンスフリーと安心の10年保証です。PL保険(3億円)
大切な家族と財産を守る「ケスジャン」。ぜひ一度、お問い合わせください。



価格

「埋込型 オープン価格」「吊下型 オープン価格」
全住協ビジネスネット特典
全住協会員様特別価格にてご提供

問合せ先 担当者 営業部長：三浦 佳浩
携帯電話 080-4389-3303 E-mail miura_aceno1@yahoo.co.jp