

会報 全住協

2014
4月



新入会員懇親会を開催

—平成25年度は、企業会員46社、特別会員1団体、賛助会員29社が入会—

当協会は、去る3月20日(木)にホテルニューオータニで平成25年度に入会した会員と推薦会員、協会役員、組織委員との懇親会を開催した。

平成25年度は、正会員(企業会員)46社、正会員(特別会員)1団体、賛助会員29社が入会し、会員数は、正会員568社・団体、賛助会員159社(平成26年3月31日現在)となり、団体会員協会への加盟会社をあわせて1,443社・団体を数えることとなった。

冒頭、入澤組織委員長が「協会のメリットは良いことも悪いことも本音で語り合えること。会員相互の交流を深め、長く事業を続けるためのヒントとしてもらいたい。」と挨拶し、神山会長は「1,400社を超える全国の全住協会員がマンション、戸建て、流通、管理、リフォームなど



▲新入会員の自己紹介



▲神山会長



▲小林理事

あらゆる分野で活躍している。各委員会にも積極的に参加し、協会活動を盛り上げてほしい。」と歓迎の言葉を述べた。また、衆議院議員の小林理事(関住協理事長)が「昨年の全住協設立を契機として、自民党の中で全住協の存在が一層浸透してきている。力を合わせて協会の力を発揮していきたい。」と呼びかけた。

続いて、三村常務理事の発声による乾杯の後、新入会員から各社の業務内容など自己紹介が行われた。懇親会では、和やかな雰囲気の中、相互に情報交換を行うなど交流を図った。当日の参加者は、新入会員60名を含め約150名。

なお、当協会では、今後も協会への入会を勧め組織の拡大に努めていく。入会に関する推薦、問合せ等は、事務局(TEL:03-3511-0611)担当:加藤まで。

目次

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| ・新入会員懇親会を開催……………2 | 株式公開と今後の展開……………8 |
| ・会員章等についてのお知らせ……………3 | ・平成26年度優秀社員・優秀技能者表彰の募集について……………12 |
| ・平成26年度事業計画を決定……………4 | ・協会だより……………13 |
| ・全住協セミナー「新規事業の立ち上げから | |

会員章等についてのお知らせ

当協会では、昨年11月にシンボルマークが決まったことから、会員章と加盟章の作製を進めておりましたが、このたび下掲のとおり出来上がりました。

会員章につきましては当協会の正会員宛、また加盟章につきましては当協会の団体会員協会に所属の正会員宛お送りすることといたしましたので、お知らせいたします。

なお、追加のご希望があれば実費にて頒布いたします。

また、会員章ステッカー（シール）も作製し、こちらも実費にて頒布いたします。

※会員章及び会員章ステッカーは、当協会の賛助会員にも頒布いたします。

1. 会員章・加盟章
(アクリル製 大きさ タテ257mm ヨコ363mm)
2. 会員章ステッカー
(塩化ビニール製シール 大きさは会員章に同じ)
3. 頒布価格
 - ①会員章・加盟章 1部 2,000円
(税・送料別)
 - ②会員章ステッカー 1部 1,000円
(税・送料別)

[問合せ等]

(一社)全国住宅産業協会事務局

TEL 03-3511-0611

会員章



加盟章



団体会員コーナー

◇ 関住協、大住協合併

この4月1日をもって関西住宅産業協会(関住協)と大阪住宅産業協会は、合併した。

両協会は、昨年4月に一般社団法人へ移行したのを機に合併に向けた協議を開始し、平成25年9月17日に「合併協議継続に関する合意書」を締結。平成26年1月16日に開催した両協会の臨時総会において合併契約に関する承認を得、同日、合併契約書に調印を行った。なお、関住協を存続法人とする。

このたびの合併は、関西地区の住宅・不動産

業界において協会の存在感をより高め、政策要望活動等における発言力を増し業界団体として確固たる地位を築くことを目的としている。また、柔軟な事業活動が求められる両協会の会員にとっては同業者交流の場を広げられることとなり、協会においては会員事業活動へのサポート体制の強化につながることとなる。



平成26年度事業計画を決定

当協会は、3月20日に開催した理事会において以下のとおり平成26年度事業計画を決定した。

わが国経済は、円と株が落ち着きを見せ、デフレ脱却に向け着実な進展が見込まれるとされているが、消費税率の引上げや物価の上昇により、消費が落ち込むとの見方もあり、景気の先行きは不透明である。

住宅不動産業界にあっては、消費増税前の駆け込み需要等により新設住宅着工戸数は伸びているものの、建築資材その他建設コストの上昇など、我々中堅住宅不動産事業者を取り巻く環境には、引き続き厳しいものがある。

当協会は、全国の中堅住宅不動産事業者1,400社を擁する団体として、消費税を始めとする政策課題について、提言・要望活動を強力に展開しその実現を図るほか、環境に配慮した住宅の供給や不動産流通市場活性化への対応など、住宅不動産の事業手法の調査研究等を行う。

加えて、建築基準法の改正など住宅供給に伴う法改正の動向を把握し、適宜、会員への情報の提供と周知を図る。

以上を踏まえ、平成26年度の事業計画を次のとおり定める。

基本方針

1. 政策活動・提言

消費税10%時の軽減税率の導入、住宅・土地税制改正、住宅金融支援機構のフラット35を始めとする融資制度等について要望し、その実現を図る。

2. 住宅不動産事業手法等の拡充

- (1) 委員会活動を通じて、環境・健康に配慮した住宅供給の促進、不動産流通市場活性化への対応、既存住宅のリフォーム等について調査研究を行うとともに、全住協いえるの普及を図る。
- (2) 建築物の耐震化の促進のほか、会員間のビジネスに資する事業を実施する。

3. 協会活動の展開

- (1) 協会活動の活性化を推進するとともに、協会運営の効率化に努める。
- (2) 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。
- (3) (一社)静岡県都市開発協会を幹事協会として、第47回全国大会を静岡で開催する。

第一 政策活動・提言

1. 消費税

消費税の軽減税率制度については、平成26年度税制改正大綱の中で、「社会保障と税の一体改革」の原点に立って必要な財源を確保しつつ、関係事業者を含む国民の理解を得た上で、税率10%時に導入することが明記された。このため、今後、引き続き与党税制協議会において対象品目の選定、区分経理等のための制度整備など詳細な内容を検討し、本年12月までに結論を得ることとされていることから、引き続き関係団体と連携しつつ要望活動を行う。

なお、消費税率引上げによる負担緩和措置として導入された「すまい給付金」の申請窓口として受付業務を行う。

2. 住宅・土地税制

住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の非課税措置の拡充を始め、不動産取得税の特例措置の延長など平成27年度税制改正へ向けて改正要望を提言し、その実現を図る。

3. 住宅金融

- (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、金利引下げ幅・期間、審査の状況、審査基準等について改善要望を行う。
- (2) 住宅ローンの審査状況等、フラット35の10割融資の利用実態について、必要に応じてアンケート調査を実施する。
- (3) ユーザー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提供を行う。

4. 事業資金融資の円滑化

民間金融機関による事業資金の供給動向について、必要に応じてアンケート調査を実施する。

5. 住宅供給に伴う法改正等への対応

- (1) より合理的かつ実効的な建築規制制度を構築するため、構造計算適合性判定の対象となる建築物の範囲の見直し、木造建築物に係る制限の合理化等の措置を講ずる建築基準法の改正が予定されているため、その内容について周知を図るとともに、適宜情報交換を行う。
- (2) 耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の措置を講ずるマンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正が予定されているため、その内容について周知を図るとともに、適宜情報交換を行う。
- (3) 住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、市町村による立地適正化計画の作成について定めるとともに、容積率及び用途規制の緩和等の措置を講ずる都市再生特別措置法等の改正が予定されているため、その内容について周知を図るとともに、適宜情報交換を行う。
- (4) 民法の改正について、改正要綱仮案の取りまとめが予定されていることを受け、「民法改正問題勉強会」において、その動向把握、不動産業界等に与える影響等について検討を行っているため、引き続き情報の把握に努める。

6. 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・不動産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 住宅不動産事業手法等の拡充

1. 住宅の商品企画・供給手法等の研究

- (1) 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、マンション及び戸建住宅のプラン、性能並びに商品企画に関する事

例研究、優良プロジェクトの見学会等を行う。

- (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、会員への情報提供の充実を図る。

2. 全住協いえかるての普及促進等

- (1) 「全住協いえかるて」の会員への普及促進に努めるとともに、長期優良住宅先導的モデル事業に採択された「戸建住宅の維持管理を支援する仕組み構築事業」のうち、長期修繕計画及び修繕積立金の考え方等について調査研究を行う。
- (2) (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。

3. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等への対応

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の普及に努めるほか、既存住宅における長期優良住宅の認定制度について、認定基準や評価手法を整備することとされているため、検討経過に留意し、必要に応じて提言等を行う。

4. 環境・健康に配慮した住宅供給の推進

- (1) 環境及び健康に配慮した住宅供給の推進を図るため、認定低炭素住宅、ゼロ・エネ住宅、省エネ性能の高い躯体の構造及び施工方法並びにスマートウェルネス住宅について調査研究を行う。
- (2) 地域材を活用した木造住宅の新築等の購入時に付与される木材利用ポイントについて、情報提供を行うとともに、住宅施工業者の認定申請窓口として受付業務を行う。
- (3) 省エネ法に基づく住宅省エネ基準の改正に伴い、日本住宅性能表示基準等の省エネに関する部分に一次エネルギー消費量を評価する基準を導入するなどの告示が改正されたため、会員への情報提供を行うとともに調査研究を行う。
- (4) 太陽光発電、燃料電池を始め省エネ性能の高い住宅設備機器等について、最新の情報提供を行うほか、調査研究を行う。

- (5) 既存住宅のリフォームによる省エネ・耐久性等の性能向上について基準の制定などが予定されているため、会員への周知を行う。
- (6) 住宅市場の活性化、東日本大震災の被災地復興支援のため、環境に配慮した住宅の新築や改修にポイントを付与する復興支援・住宅エコポイント制度について、申請窓口として受付業務を行う。

5. 建築物耐震化への対応

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、沿道建築物を始め建築物の耐震化を促進する事業を実施するとともに、改正耐震改修促進法の施行を受け、対象地域の拡大を図る。

6. 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基準日における届出手続等について会員への周知徹底に努める。
- (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について会員への情報提供を行う。

7. 不動産流通市場活性化への対応

不動産流通市場を一層活性化していく観点から、消費者が中古住宅をより安心して取引できる環境について調査研究を行うほか、中古住宅取引に必要な各種情報を集約、管理して情報提供する仕組みの構築が検討されていることを踏まえて、その試行運用等への対応を検討する。

8. 賃貸住宅の商品企画・管理手法等の研究

- (1) 賃貸住宅の管理手法、商品企画等について事例研究を行うほか、会員間の情報交換を行う。
- (2) 世帯構成の変化に伴う単身世帯の増加や、サービス付き高齢者向け住宅の普及など多様化するニーズに対応した賃貸住宅の供給を行うための調査研究を行う。
- (3) 「賃貸住宅管理業者登録制度」について、周知するとともに普及促進を図る。

9. 住宅不動産に関する情報提供体制

- (1) 全住協NETの登録情報をより一層充実さ

せ、利用促進を図る。

- (2) 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。

10. 既存住宅のリフォーム等の研究

既存住宅のリフォーム市場が年々拡大していることから、リフォームの実施による住生活の向上や流通時に価値が認められる既存住宅について調査研究を行う。

11. 新規事業に関する研究

時代の変化に対応した新しい事業、資金調達手法、不動産関連商品の開発・販売、土地の有効活用等について調査研究を行う。

第三 協会活動の展開

1. 協会運営の充実

- (1) 経済情勢、市場動向、住宅政策等企業経営に資する経営者向け講演、意見交換会を積極的に開催し、会員間の意思疎通の一層の円滑化を図る。
- (2) 団体会員が行う講演会・セミナー等の社会貢献事業を助成する。
- (3) 支部セミナーの開催その他支部の活性化に資する事業を実施する。

2. 第47回全国大会

(一社)静岡県都市開発協会を幹事協会として、10月に静岡において第47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要望活動を推進する。

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) 不動産取引から反社会的勢力の排除が求められているため、関係団体と協力して適切に対応する。
- (3) 法令遵守が事業活動の基本であることを再認識し、消費者保護に立脚した宅地建物取引の観点から宅地建物取引業法、個人情報保護法、犯罪収益移転防止法、消費者契約法、消費生活用製品安全法を始め、不動産公正競争

平成26年度事業計画

規約等不動産関連法令について周知徹底を図るとともに研修会を積極的に開催する。

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」及び「全住協住宅金融レポート」等を通じた的確な情報提供に努める。
- (2) 会員の入会状況等について、随時専門紙に情報を提供する。
- (3) 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。
- (4) 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) 協会の広報のあり方を検討し、積極的に広報活動を推進する。

5. 建設現場における労災事故防止

- (1) 労働安全衛生法等安全に係る法令に関して、法令勉強会・事例研究会等を開催する。
- (2) (一社)住宅生産団体連合会及び東京木造家屋等低層住宅建築工事安全対策協議会等と連携して各種技能者講習会等を開催する。

6. 人材育成

- (1) 会員の社員の資質向上、人材の育成に資するため、住宅宅地の供給に関する業務等をテーマに新入社員、営業社員向けの研修を行う。
- (2) 不動産業界の人材育成を図る観点から、宅地建物取引主任者資格試験の受験対策講座を実施する。

7. 協会の表彰

優良事業表彰、優良団地表彰、優秀社員表彰及び優秀技能者表彰を実施し、会員及びその社員の資質の向上に寄与する。

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促進を図る。

9. 宅地建物取引主任者講習

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主任者講習を実施する。

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)ハウスジューメン及

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) 特保住宅の対象範囲の拡充について検討を行う。
- (3) 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し、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。

11. (公財)東日本不動産流通機構のサブセンター業務

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を円滑にするため、会員(事業所)の管理等指定流通機構業務の代行を行うほか、会員の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協会特別推薦入試制度の利用促進に努める。
- (2) これからの不動産業及び関連する事業について、(公社)日本不動産学会と協同して調査研究を行う。

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それらの構成団体との連携に努め政策要望の実現を図る。
- (2) (公社)首都圏不動産公正取引協議会、(公財)不動産流通近代化センター、(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、不動産関連研究機関及びシンクタンク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。

「新規事業の立ち上げから株式公開と今後の展開」

講師：地盤ネット(株) 代表取締役 山本 強 氏

中高層新規委員会にて講演会を開催いたしましたので、下記にご紹介いたします。

はじめに

当社は、2008年6月に会社を設立し、2012年末に東証マザーズに株式上場を果たしました。私は、40歳まで普通のサラリーマンをしておりましたが、一念発起して会社を立ち上げ、上場まで辿り着きました。

最初に当社の概要を申し上げますと、現在北海道から九州までのエリアで地盤調査、解析および補償のビジネスを展開しています。業績推移としては過去5年間の平均売上が年率平均で4倍弱、利益もほぼ同じ位で伸びています。平成26年3月期第2四半期も計画どおり順調です。

地盤業界では当社がおそらく最後発ですが、このような業績をあげられたのは「地盤改良工事を収益源にしない地盤会社」という独自性を出したことが大きいでしょう。当社は工事会社ではない第三者の立ち位置で「地盤セカンドオピニオン®」という商材を用いて改良工事判定の再解析・判定を行ってまいりました。一昨年まではこの商品1本でしたが、現在はこの商品の受注割合は30%程度となっており、地盤調査から補償までワンストップで行う「地盤安心住宅®システム」が主力商品になっています。

現在までに地盤調査と判定を含めて累計で72,000棟以上の地盤解析を行ってきました。登録工務店様は5,700社で、現在1日に7～10社程度新たに登録いただいています。

本日お伝えしたいことの一つは、40歳位から独立して会社を興すと意外と失敗が少ないのではないかということです。20代や30代で上場会社社長という方もいますが、起業して人を

雇うにあたってはサラリーマンの気持ちや会社、世の中の仕組み等をよく理解した40代の方が非常にチャンスがあるのではないのでしょうか。本日の講演が皆さんの自信や希望に少しでも繋がれば嬉しく思います。

地盤ネット社の設立

まず、私自身についてお話をしますと、大学卒業後、証券会社に就職して4年半ほど勤めた後に住宅メーカーに転職しました。そこではフランチャイズの営業を任されていたのですが、FC加盟店のオーナー様と大喧嘩をしまして、その当時設立したばかりの子会社である地盤補償会社に異動を命じられました。

1997年7月から10年間ほど地盤業界に身を置き、2007年7月に独立してハウス・エポという住宅履歴システムを提供する会社を設立したのですが、結果的には1年でその会社を譲渡し、翌年2008年6月、新たに地盤調査を行う地盤ネット社を立ち上げました。

契約を取れない日々が続く中、あるセミナーにて「事業の差別化と異質化」について学びました。「今の住宅業界は非常に似た会社が多く差別化が難しいので、異質化して全く違うアプローチにより競争相手のいない中で事業を行った方が良い」という話でした。当社の置かれた状況に当てはめてみると「地盤改良工事を受注しない地盤解析専門会社」というフレーズが浮かんできました。「地盤の改良工事をなくす会社」という切り口から、営業の際すぐに他社との違いが説明できるようになり、事業が徐々に軌道に乗っていきました。

上場までのスケジュール



資料 1

株式公開に至るまで

当社が株式公開を目指したのは、2011年1月のある新聞記事がきっかけでした。「証券取引所が今後3年位は上場会社を増やす」という内容が掲載されていました。証券取引所が上場会社を増やすということは上場しやすくなるということですですから、非常にチャンスだと考えました。今から上場準備をすると決算時期を考慮しても、最短で2012年12月頃と分かりました。当時は従業員4~5名の会社でしたが、2012年12月12日という日にちだけは明確に設定しました。株式公開の準備をしていると間違いなく延期をする材料が出てきて、その度に延期していると大変なことになります。ですから、最短の日にちだけを決めてこの日がずれたら上場しないという覚悟でスタートしました。

資料1が上場までのスケジュールです。ここで注目していただきたいのは、2011年6月30日の定時株主総会で取締役会を設立したことです。この日まで当社には取締役会がありませんでした。2008年に創業してから3年間取締役会すらない会社だったわけです。

取締役会を設立して監査法人と主幹事証券会社を決めて、ようやく2011年11月にIPO（新規株式公開）プロジェクトチームの最低限の体制が整いました。そこから非常に早く手続きが進み、1年1ヶ月後に上場できました。

当社がIPOプロジェクトチームを作って一番ポイントになったのはCFO（最高財務責任者）の存在でした。CFOには知力や経験だけでなく折衝能力が求められます。IPOでは証券会社、監査法人、証券取引所という三つの大きな関門が立ちふさがります。審査を受ける中で色々な問題が出てきますが、その度に立ち止まるとどんどん延期になってしまうので、CFOの折衝能力、交渉力が重要だと実感しました。

短期間での上場達成のポイントとしては、資料2になります。先述のように、「明確な目標設定」の他に「社会的に意義のあるビジネスであること」も大切だと思います。上場審査の中で「あなたの会社が上場して世の中のためになるのですか？」という質問が必ず出てきます。この回答内容が審査期間の短縮には重要であるように感じられました。当然全てのビジネスは社会に貢献していますが、「社会的に意義のあるビジネスである」というロジックを固められ

JIBANNET

短期間での上場達成のポイント

- ① 明確な目標設定
- ② 社会的に意義のあるビジネスであること
- ③ 創業後間もないこと
- ④ 400%成長のマインドで課題を早期解決
- ⑤ 優秀なリソースの確保

資料2

れば、上場審査の短縮につながるのではないのでしょうか。

次に「創業後間もないこと」。上場審査は株主総会や取締役会など様々な過去の出来事を確認していく作業ですから、設立間もないというのは最も審査が早いですね。

また、普通の会社が1年で行うことを当社では3か月で達成するという「400%の成長マインド」を持ってやってきましたので、スピードをもって上場できたのだと考えています。

最後は「優秀なリソース」です。CFOを始め、

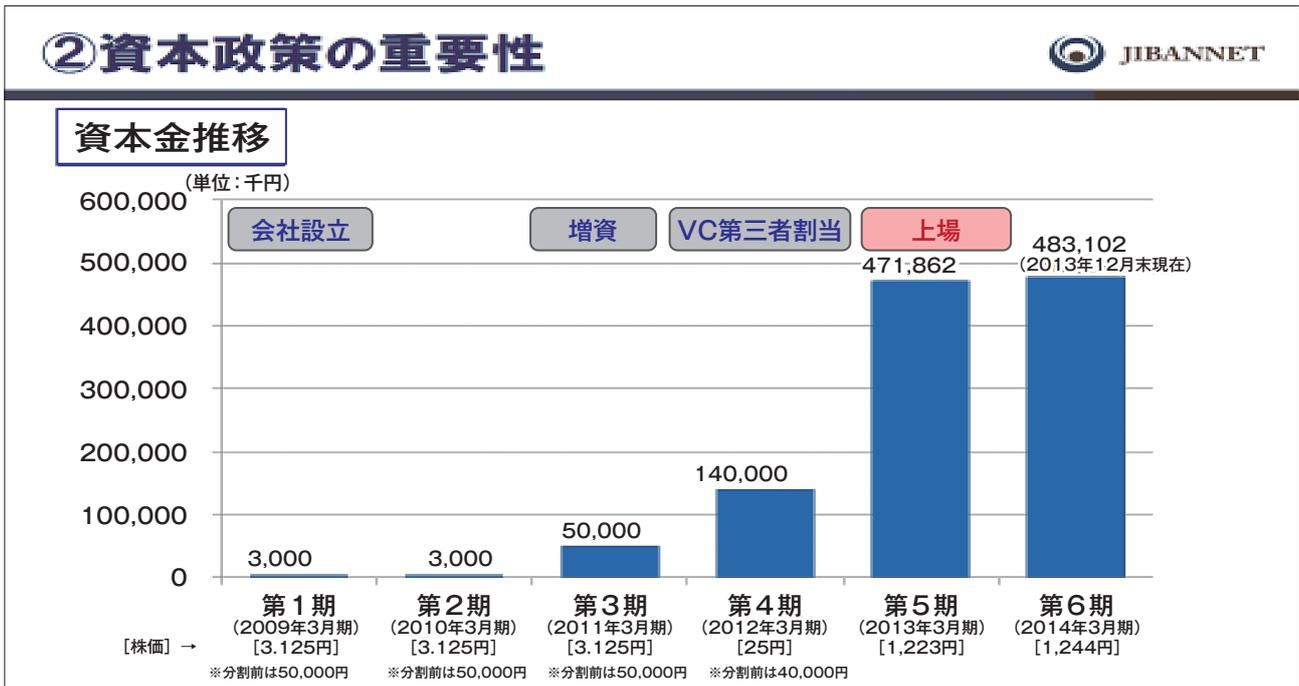
資料3

証券会社や監査法人、上場コンサルタントや弁護士など実に様々な人が関わるので、どれだけ良い人材を確保できるかがポイントになると思います。

最終的に、上場日は2012年12月21日になっています。幹事証券会社から、どうしても12月12日は難しいとのことで年内の最終上場日である12月21日になりました。12が逆になっただけなので、まあ良いかということで了解したのですが、結果的にはこの週(12月26日)に第2次安倍政権が誕生して株式市場も活況の中で上場できました。

株式公開後に感じたこと

当社は2013年8月末までに「地盤セカンドオピニオン®」にて2万棟分の地盤改良工事の削減を達成しました。1棟当たり100万円の改良工事と仮定すると、200億円の工事削減効果に相当します。現在当社の時価総額が200億円ですから、こじつけかも知れませんが、社会への貢献度合いと株式の時価総額が連動するならば、その貢献度合いが大きければ大きいほど時価総額が高まるのではないかと考えています。



③住宅業界は宝の山 JIBANNET

住宅地盤における建築主の不利益を排除する「住生活エージェント」であり続ける

ロゴマークのデザイン権限
中心となる業務内容は「住生活エージェント」であり、その際に適切な
知識・技術・経験・人材を確保する必要があります。その上で、
高度な知識・技術・経験・人材を確保し、業務の遂行に努めます。
(注) 本セミナーは「住生活エージェント」の役割を説明するものではありません。

●住宅産業に於いては、生活者と住宅供給者の間に大きな情報の格差が生じ、
情報の少ない生活者の不利益が生じる傾向が見られる。
●当社は住宅地盤における「住生活エージェント」として、客観的な見地から地盤解析等の
サービスを提供し、生活者の利益を守ります。

資料4

また、資本政策の重要性も痛感しています。
当社の資本金額推移をみると、資料3のとおり第1～2期の300万円は自己資金です。第3期目には資本金を5,000万円に増額しました。これは、私が集めたお金で4,700万円増資しているので、この期までは私が100%株主です。そして第4期目にベンチャーキャピタル3社から9,000万円の出資を受けました。第5期目に上場しましたが、上場時、多少持分を売却しましたが、それでも私が過半数を保持していました。

上場した時に過半数を持っているかどうかは非常に重要なポイントになると思います。資本政策は最初からきちんと考えていかないと途中からは絶対に変更できません。上場時に持分比率で過半数を維持できるようキャピタルゲインや途中途中の出資の計画をしていくと、上場後も主導権を取りながら事業継続していけるのではないのでしょうか。

今後の事業展開

資料4にある「住生活エージェント」とは、生活者と供給者との間に入って情報格差による生活者の不利益を解消する会社のことですが、現在この言葉はほとんど使われていません。この立場だと供給者側からは総批判になるし、生活者から見るとそもそも住宅は一生に一度しか買わないのでリピーターにはなりにくいという欠点があります。しかし、専門知識を生かして生活者の不利益を解消し、同時に供給者側のメリットを成すという形をとれば社会的意義もありますし、事業として成立するのではないのでしょうか。

当社は地盤業界でこれと似たことに取り組んでいます。例えば、地盤改良工事がなくなっても総額予算が一緒であれば、施主様から住宅会社様は他の部材を購入してもらえ、あるいは工期を短縮できる等の利点があります。

今後は海外への展開を睨みながら、住生活分野全般において施主様と住宅会社様との情報格差をなくして、双方に利益をもたらす仕組みを実現していきたいと考えています。

まさに「住宅業界は宝の山」です。住宅産業は裾野が広く市場が大きいですから、ビジネスチャンスが豊富で株式公開に相応しい業界だと思います。

(文責編集部)

宅地建物取引主任者法定講習会のご案内

1. **講習日** 平成26年6月6日(金)
2. **講習時間** 10時～16時40分
3. **受講対象者**
東京都、埼玉・千葉・神奈川・静岡の各県に登録している取引主任者で、新たに取引主任者証の交付を希望する方及び有効期限が平成26年6月6日～平成26年12月5日までの主

- 任者証をお持ちで更新を希望する方。
4. **申込み・問合せ等**
(一社)全国住宅産業協会 事務局
TEL 03-3511-0611
 5. **講習会場** 連合会館
(JR御茶ノ水駅聖橋口下車徒歩5分)
TEL 03-3253-1771

平成26年度優秀社員・優秀技能者表彰の募集について

当協会では、企業会員を対象に優秀社員・優秀技能者表彰について下記のとおり募集し、6月10日開催の第2回定時総会において表彰を行う。

【優秀社員表彰】

(1) 基準

次の基準に該当するもの

- ① 在籍3年以上の社員で、営業活動において信義、誠実かつ適正に行い、年間における営業成績が、会社の業績向上に多大の貢献をし、他の社員と比較して顕著と認められるもの。
- ② 在籍5年以上の社員（①以外の社員）で、職務の遂行において意欲旺盛かつ、創造力が卓越し、会社の業績向上に多大の貢献をし、その業績が他の社員と比較して顕著と認められるもの。

(2) 提出書類（各1部）

- ① 優秀社員表彰申請書
- ② 審査表
- ③ 会社組織図

※ ①②は協会ホームページよりダウンロードしてください。

(3) 費用

表彰者1名につき10,000円

【優秀技能者表彰】

(1) 推薦要件

会員企業の社員又は協力事業者で、次の①から⑤までのすべてに該当するもの

- ① 建設現場業務に直接従事している年齢35歳以上の者（平成26年5月31日時点＝昭和54年5月31日までに生まれた者）
- ② 建設現場業務に直接従事している年数が15年以上の者（平成26年5月31日時点＝少なくとも平成11年6月1日以前から建設現場業務に直接従事していた者）
- ③ 現場での工事施工経験の積み重ねにより卓越した優秀な技能を持ち、長年にわたる工事施工経験の裏付けとして施工管理能力

等の技能的能力をも習得した者。

④ 次のすべての要件を充たす者

- i) 技能・技術が優秀であること
- ii) 技術開発、施工の合理化を図り顕著な成績を挙げていること、又は建設工事に相当の実績があること
- iii) 後進の指導・育成に努めていること
- iv) 工事施工において安全・衛生の向上に貢献していること
- v) 他の建設現場従事者の模範たりうること

⑤ 過去において、優秀施工者国土交通大臣顕彰を受けていない者

(2) 提出書類（各1部）

- ① 優秀技能者表彰申請書
- ② 優秀技能者表彰審査表
- ③ 推薦基準調書
- ④ 組織図

⑤ その他（資格証明書、講習修了証、表彰状等の写し）

※ ①～④は協会ホームページよりダウンロードしてください。

(3) 費用

表彰者1名につき10,000円

【応募資格】

企業会員

【書類提出先】

(一社)全国住宅産業協会事務局

〒102-0083 東京都千代田区麴町5-3

※ 支部会員の場合は所属支部事務局へご提出ください。

【問合せ等】

(一社)全国住宅産業協会事務局

TEL 03-3511-0611

協会だより

委員会開催状況

[組織委員会]

日時 平成26年3月10日(月) 15:30~17:00
場所 弘済会館
議事 優秀社員及び優秀技能者表彰、住生活女性会議、沿道建築物耐震化小委員会、全住協ビジネスネットワーク、不動産業務研修会、新入会員懇親会、新入社員研修会等について報告を行った。

[流通委員会]

日時 平成26年2月27日(木) 12:00~14:30
場所 スクワール麹町
議事 「仙台などにおける建設市場の状況と今後の課題について」の講演並びにマンション建替え、東日本レインズ、不動産に係る情報ストックシステム、重要事項説明・書面交付、売買契約書共通化等の説明を行った。

入会

会社名 ダイヤモンドアセット
ファイナンス株式会社
代表者 吉田 里郎
住所 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館12階
TEL 03-6684-7240
FAX 03-6689-8773
事業内容 ファイナンスを主体に、賃貸や開発等、不動産に係るソリューション事業を展開。



会社名 株式会社
明豊エンタープライズ
代表者 梅木 篤郎
住所 〒153-0063 東京都目黒区目黒2-10-11
TEL 03-5434-7650
FAX 03-5434-7659



事業内容 不動産分譲事業として、新規にニューブランド「ミハス」シリーズを展開。

会社名 ヒューマンライツ
株式会社
代表者 秋山 憲太郎
住所 〒107-0052 東京都港区赤坂3-4-4-7階
TEL 03-6441-3677
FAX 03-6441-3678



事業内容 「保険で大きな安心と豊かな社会を。」情熱あふれる営業活動展開中。

会社名 株式会社リュックス
代表者 酒井 宏彰
住所 〒100-0011 東京都千代田区内幸町1-1-1 帝国ホテルタワー6階
TEL 03-3508-0860
FAX 03-3508-0861



事業内容 銀座・青山などの事業用不動産及び投資用不動産の仲介事業。

会社名 株式会社ビルセンター
代表者 小野塚 省吾
住所 〒171-0022 東京都豊島区南池袋2-26-5 都民銀行ビル4階
TEL 03-5952-1141
FAX 03-5952-0891



事業内容 首都圏で安心価格と迅速で小回りのきいた建物管理と賃貸・売買仲介業を展開。

会社名 スミセキ・コンテック
株式会社
代表者 工藤 泰功
住所 〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町3-3



協会だより

T E L 03-5959-5163
F A X 03-5959-5178
事業内容 首都圏で1Rマンションの専有卸及び開発並びに建築請負の展開。

会社名 株式会社
モリモトクオリティ
代表者 川村 侑
住 所 〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南3-7-4
T E L 03-5724-1418
F A X 03-5724-1417
事業内容 優れたデザイナーズマンションを創造するモリモトの管理会社。



(関西支部)

会社名 株式会社イー・トラスト
代表者 森 智寛
住 所 〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場2-9-14
T E L 06-7660-1031
F A X 06-7660-1032
事業内容 日商エステムグループの中古マンションに特化した売買事業を展開。



(賛助会員)

会社名 株式会社クラシファイド
代表者 高橋 直行
住 所 〒102-0081 東京都千代田区四番町6 東急番町ビル
T E L 03-5745-3955
F A X 03-5745-3956
事業内容 Yahoo! 不動産の専属販売代理店。住宅産業界専門のネット広告に特化。



会社名 株式会社
ヤマゼングローバル
代表者 西本 智一
住 所 〒170-0013 東京都豊



島区東池袋1-38-1-301

T E L 03-5979-5520
F A X 03-5979-5521
事業内容 「ノビリアキッチン」ブランドでシステムキッチンを製造・販売。

会社名 株式会社
プライシングジャパン
代表者 瀬古 茂二郎
住 所 〒341-0055 埼玉県三郷市上口1-145
T E L 048-994-4356
F A X 048-994-4357
事業内容 宅建5問免除講習、合格後の登録実務講習の認定機関です。本試験対策講座もいたします。



会社名 株式会社公宣
代表者 五十嵐 公正
住 所 〒162-0825 東京都新宿区神楽坂4-3 煉瓦塔ビル5階
T E L 03-3513-6080
F A X 03-3513-6081
事業内容 総合広告代理業として事業展開中。特に分譲マンション・戸建事業の広告展開。



会社名 日本住宅管理株式会社
代表者 盛 孝志
住 所 〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-16
T E L 03-6214-2512
F A X 03-6214-2513
事業内容 建物保全に係る技術社員を内製化した独立系建物管理会社(分譲・賃貸)。



会社名 アイ・シンクレント株式会社
代表者 山田 徹
住 所 〒141-0021 東京都品川区上大崎2

協会だより

-25-5

T E L 03-5436-3513

F A X 03-5436-3515

事業内容 お手持ちのクレジットカードでの家賃払いによる賃貸保証サービスを提供。



住所変更

会社名 株式会社モリモト

新住所 〒100-6314 東京都千代田区丸の内2-4-1 丸の内ビルディング14階

T E L 03-6368-8110

F A X 03-6368-8113

会社名変更

旧会社名 ムジ・ネット株式会社

新会社名 株式会社MUJI HOUSE

会社名 株式会社ライフ・モア

新住所 〒160-0022 東京都新宿区新宿2-2-7 KGビル7階

T E L 03-3351-0066

F A X 03-3351-0067

代表者変更

会社名 アムス・インターナショナル株式会社

新代表者 徳原 榮輔

FAX 番号変更

会社名 株式会社横尾材木店

新 F A X 0495-22-1199

会社名 ハウスコム株式会社

新代表者 田村 穂

業務日誌

2月21日(金)	・日本住宅建設産業厚生年金基金理事会に神山会長ほかが出席。(ホテルニューオータニ) ・不動産業務研修会を開催。(弘済会館)
26日(水)	・(公財)不動産流通近代化センター理事会に牧山副会長ほかが出席。(法曹会館) ・運営審議会を開催。
27日(木)	・流通委員会を開催。(スクワール麹町)
3月1日(土)	・全日本不動産政治連盟東京都本部長堤智氏の黄綬褒章受章祝賀会に牧山副会長・三村常務理事が出席。(東武ホテルレバント東京)
5日(水)	・信越支部例会を開催。
6日(木)	・(公財)東日本不動産流通機構理事会に神山会長ほかが出席。(京王プラザホテル)
7日(金)	・西川公也衆議院議員「励ます会」に神山会長が出席。(ホテルニューオータニ) ・宅地建物取引主任者法定講習を開催。(連合会館) ・関西支部が幹部社員による情報交換会を開催。(三共梅田ビル)
8日(土)	・(公社)新潟県宅地建物取引業協会会長小林代士未氏黄綬褒章受章祝賀会に牧山副会長が出席。(ANAクラウンプラザホテル新潟)
10日(月)	・組織委員会を開催。(弘済会館)
11日(火)	・菅義偉内閣官房長官と神山会長・牧山副会長が不動産住宅市場活性化に向けて会談。 (首相官邸)
14日(金)	・総務委員会を開催。(協会会議室)
18日(火)	・(一財)不動産適正取引推進機構理事会に神山会長が出席。(同機構会議室) ・沖縄支部幹事会を開催。
19日(水)	・事業表彰審査会を開催。(協会会議室)
20日(木)	・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山副会長ほかが出席。(グランドヒル市ヶ谷) ・支部連絡会・理事会・政治連盟総会・新入会員懇親会を開催。(ホテルニューオータニ)

会報 全住協 通巻13号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
(平成26年4月10日発行) 編集 一般社団法人全国住宅産業協会事務局

全住協の主な事業と活動は次のとおりです。

協会への入会をご勧誘ください。

- ◎FAXによる「全住協 NEWS」のほか会報「全住協」やホームページによりの確な情報提供を行っています。
- ◎会員各社の要望・意見を取りまとめ、関係機関に政策提言を行っています。
- ◎各委員会によるテーマに沿った研究と研修会、情報交換を随時行っています。
- ◎協会会員は全住協サブセンターを通じ、無料で(公財)東日本不動産流通機構を利用できます。
- ◎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)ハウスジューメン及びハウスプラス住宅保証(株)の認定を受け、協会会員が住宅瑕疵担保責任保険を利用する際、保険料の割引や検査の合理化等の特典を受けることができます。
- ◎図面や点検・修理結果など住宅履歴情報の蓄積を行うほか、顧客へのアフターサービスを支援する機能を持つ、「全住協いえるて」を運営しており、会員は低料金で利用できます。
- ◎病気や事故の場合に医療保障、所得補償が受けられる全住協「新保障制度」を実施しています。会員は安い掛金で加入できます。
- ◎不動産情報の検索サイト「全住協 NET」を通じ全国の消費者に不動産情報を発信できます。また、これらの情報は、不動産ジャパンにも掲載されます。

入会基準等については事務局(TEL:03-3511-0611)までお問い合わせください。

団体会員

(一社)北海道住宅都市開発協会	〒060-0061	北海道札幌市中央区南1条西10丁目3-2南1条道銀ビル2F	TEL.011-251-3012	FAX.011-231-5681
(一社)秋田県住宅地協	〒010-0951	秋田県秋田市山王5-14-1サントノーレプラザビル1F	TEL.018-866-1301	FAX.018-866-1301
(一社)富山県住宅地協	〒939-8084	富山県富山市西中野町1-7-27 タカノビル6F	TEL.076-425-2033	FAX.076-413-6033
(一社)北陸住宅地経営協会	〒910-0023	福井県福井市順化1-21-19	TEL.0776-22-7017	FAX.0776-23-0011
(一社)静岡県都市開発協会	〒420-0852	静岡県静岡市葵区紺屋町11-6	TEL.054-272-8446	FAX.054-272-8450
(一社)東海住宅産業協会	〒460-0008	愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル4F	TEL.052-251-8920	FAX.052-252-0081
(一社)中京住宅産業協会	〒460-0007	愛知県名古屋市中区新栄2-1-9 FLEX14F	TEL.052-261-8961	FAX.052-251-3755
(一社)関西住宅産業協会	〒530-0027	大阪府大阪市北区堂山町1-5 三共梅田ビル4F	TEL.06-6313-0321	FAX.06-6313-1655
(一社)岡山県住宅地供給協会	〒700-0901	岡山県岡山市北区本町4-18 コア本町3F	TEL.086-231-0990	FAX.086-225-1904
(一社)広島県住宅産業協会	〒730-0011	広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング4F	TEL.082-228-9969	FAX.082-209-9955
(一社)四国住宅地経営協会	〒760-0018	香川県高松市天神前9-5	TEL.087-861-9335	FAX.087-861-9335
(一社)九州住宅建設産業協会	〒812-0011	福岡県福岡市博多区博多駅前2-11-16 第2大西ビル6F	TEL.092-472-7419	FAX.092-475-1441

支 部

北海道支部	〒063-0836	北海道札幌市西区発寒16条12-1-1	TEL.011-664-8662	FAX.011-664-8662
東北支部	〒981-3414	宮城県黒川郡大和町鶴巻太田字壺町田24-5	TEL.022-347-7251	FAX.022-347-7252
信越支部	〒388-8007	長野県長野市篠ノ井布施高田370-1	TEL.026-293-9125	FAX.026-293-9551
北陸支部	〒922-0242	石川県加賀市山代温泉29戊54	TEL.0761-77-8866	FAX.0761-77-8869
関西支部	〒541-0057	大阪府大阪市中央区北久宝寺町1-2-1 オーセンティック東船場402号	TEL.06-6263-5503	FAX.06-6263-5550
中国支部	〒730-0013	広島県広島市中区八丁堀6-16 第一東亜ビル3F	TEL.082-228-5002	FAX.082-228-5068
九州支部	〒814-0022	福岡県福岡市早良区原5-14-22	TEL.092-821-6441	FAX.092-847-7090
沖縄支部	〒900-0032	沖縄県那覇市松山2-3-12	TEL.098-863-7410	FAX.098-863-7410

本 部 事 務 局

〒102-0083

東京都千代田区麹町5丁目3番地麹町中田ビル8階

TEL. 03-3511-0611

FAX. 03-3511-0616

全住協ホームページ <http://www.zenjukyo.jp/>

 一般 全国住宅産業協会
社団法人

