

会報 全住協

2014
9月



第47回全国大会(静岡)開催のご案内

当協会は、下記のとおり第47回全国大会(静岡)を開催いたします。今回は、団体会員である静岡県都市開発協会が幹事協会として準備を進めており、静岡市で開催いたします。多数の会員の参加をお待ちしております。

1. 全国大会・講演会・懇親会

開催日 平成26年10月30日(木)
会場 グランディエール ブケトーカイ
4階「シンフォニー」
静岡市葵区紺屋町17-1 葵タワー
TEL 054-273-5225
時間 ①式典 14:00~15:30
②講演会 15:45~16:45
講師 株式会社静岡銀行
代表取締役 取締役頭取
中西 勝則 氏
③懇親会 18:00~20:00

[1泊2日の旅C(三島・沼津と天下の名湯箱根温泉):三保の松原、伊豆国一之宮・三嶋大社正式参拝、大涌谷、沼津御用邸記念公園ほか]

開催日 10月31日(金)~11月1日(土)
参加費 1名 40,000円

2. 観光旅行

[日帰りの旅A(静岡の伝統満喫コース):
日本平山頂吟望台、駿府匠宿、駿府城公園、
大道芸ワールドカップ見学ほか]

開催日 10月31日(金)
参加費 1名 10,000円

[日帰りの旅B(静岡の文化・芸術満喫コース):
三保の松原、日本平山頂吟望台、久能山東
照宮、静岡県立美術館ほか]

開催日 10月31日(金)
参加費 1名 12,000円

3. ゴルフ大会

開催日 10月31日(金)
会場 富嶽カントリークラブ
静岡市清水区宍原1783-1
TEL 0544-65-2211
参加費 1名 8,000円
(プレー代ほか18,000円)

4. 宿泊

- ・ホテルアソシア静岡
- ・静鉄ホテルプレジオ静岡駅北
- ・ホテルセンチュリー静岡
- ・三交イン静岡北口

5. 参加申込及び問合せ先

全住協事務局(TEL 03-3511-0611)

目次

- ・第47回全国大会(静岡)開催のご案内..... 2
- ・平成27年度国土交通省税制改正要望事項..... 3
- ・全住協セミナー「失敗事例に学ぶ高齢者住宅の
運営・経営」..... 5
- ・宅地建物取引主任者法定講習会のご案内..... 9
- ・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介
(ライフアソート横須賀サンサタウン、
ウィルローズテラス石神井公園)..... 10
- ・協会だより..... 12

平成27年度国土交通省税制改正要望事項

国土交通省は、「平成27年度国土交通省税制改正要望事項」を明らかにした。住宅・土地税制関連の主な内容は、以下のとおりである。

[地方創生と次世代につなげる豊かな暮らしの実現] [住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保]

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充(贈与税)

(現行)

直系尊属(父母、祖父母等)からの贈与により住宅を取得等した場合、以下の額までの贈与(※)が非課税(適用期限：平成26年12月31日)
(※)最初に贈与を受けた年の非課税枠が受贈者ごとの非課税限度額となる

贈与年	省エネ性又は耐震性の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

(要望)

適用期限を3年間延長するとともに、非課税枠を最大3,000万円まで拡充する。

65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税制度の適用対象とする特例の3年間延長。

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税に関する所要の措置(固定資産税)

(要望)

空家の除却・適正管理を促進するため、土地に係る固定資産税について必要な措置を講ずる。

買取再販で扱われる住宅の取得に係る非課税措置の創設(不動産取得税)

(要望)

買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販業者に課される不動産取得税を非課税とする。

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)

(現行)

・不動産取得税

家屋 課税標準から1,200万円控除/戸

土地 家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減

※新築住宅に係る不動産取得税特例の要件緩和(40㎡→30㎡)

・固定資産税 5年間税額を2/3軽減

※新築住宅に係る固定資産税特例の減額率拡充(1/2→2/3)、要件緩和(40㎡→30㎡)

(要望)

適用期限の2年間延長

(平成29年3月31日まで)

住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

(現行)

住宅用家屋の所有権の保存登記及び移転登記並びに住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記についての登録免許税の税率を次のとおり軽減

・所有権の保存登記：本則0.4%→特例0.15%

・所有権の移転登記：本則2.0%→特例0.3%

・抵当権の設定登記：本則0.4%→特例0.1%

(要望)

適用期限を2年間(平成29年3月31日まで)延長する。

[成長戦略の推進・日本経済の再生]

[不動産市場の活性化等]

特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長(法人税等)

国土交通省税制改正要望事項

(要望)

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%について課税繰延を認める特例措置の適用期限(平成26年12月31日)を3年3か月間延長する。

土地に係る固定資産税の条例減額制度等の延長(固定資産税・都市計画税)

(要望)

現行の負担調整措置を前提に以下の特例を3年間延長する。

- ①商業地等の固定資産税等について、課税標準額を評価額の60~70%の範囲で条例で定める値とした場合の税額を上限として、当該税額の超過部分を減額することを可能とする措置。
- ②住宅用地及び商業地等に係る固定資産税等について、課税標準を前年度課税標準に1.1以上で条例で定める割合を乗じて得た値とした場合の税額を上限として、当該超過部分を減額することを可能とする措置。

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)

(要望)

- ①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の適用期限(平成27年3月31日)を2年間延長する。
 - ・所有権移転登記：本則2%→特例1.5%
 - ・信託登記：本則0.4%→特例0.3%
- 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(平成27年3月31日)を3年間延長する。
 - ・宅地評価土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の特例：特例1/2控除
 - ・不動産取得税の税率の特例
 - 土地(住宅・非住宅)：本則4%→特例3%
 - 建物(住宅)：本則4%→特例3%

Jリート、特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

(要望)

不動産を取得する際の不動産流通税の特例措置を2年間延長(平成27年4月1日から29年3月31日まで)するとともに、現在適用除外とされている物流施設及びその敷地についても適用対象とする。

・登録免許税

Jリート・TMK

移転登記：本則2%→特例1.3%

特例事業者 移転登記：本則2%→特例1.3%

保存登記：本則0.4%→特例0.3%

・不動産取得税

Jリート・TMK

課税標準3/5を控除

特例事業者 課税標準1/2を控除

投資法人(Jリート)における「税会不一致」の問題の解消(法人税等)

(現行)

会計上の利益を超えた部分は、配当しても投資法人(Jリート)の段階で課税対象。活動の制約となる可能性。

(要望)

税務上損金算入が可能な範囲を合理化し、税会不一致による不利益の解消を図る。

[その他の項目]

- ・特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特例控除の延長(所得税、法人税、個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長

「失敗事例に学ぶ高齢者住宅の運営・経営」

講師：(株)エイジプラス 代表取締役 植田 秀一 氏

当協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

当社は本日のテーマにあるように高齢者に特化したサービスを提供しています。メインは高齢者の住まいにまつわる無料相談です。10年前に関西有料老人ホーム紹介センターを大阪に立ち上げました。私共と提携する老人ホームの数が30施設だったのを記憶しています。今現在、提携する老人ホームの数が3,200施設、10年間で約100倍に増えました。この10年間でそれだけ施設が増えたことになろうかと思いません。

当社は東京・名古屋・大阪・福岡に相談拠点を設けており、新規相談で年間11,000件のご相談を受けています。この数は毎年右肩上がり、困っている高齢者又はご家族のかたが多いということ、私共身に染みて感じながら仕事をしています。

未曾有の超高齢化社会ということで、高齢者の人口が今3,160万人と増えていますが、とりわけ大きな問題となっているのが高齢者の単独・夫婦世帯の存在です。平成23年で1,000万世帯を超えており、平成42年にかけて1,400万世帯になる見込みです。

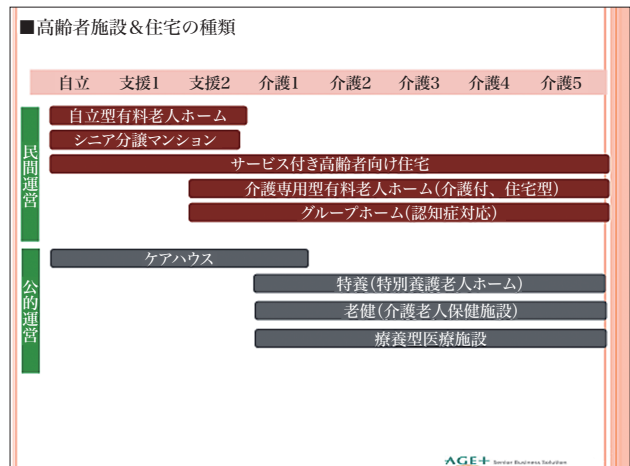
また、高齢者の家庭内死亡事故件数は平成21年で9,723人と全交通事故死者数4,914人の約2倍になっています。これも非常に大きな問題です。

高齢者施設とサ高住について

次に、高齢者住宅の種類をご説明します。資料1のとおり、横軸がADL、いわゆる身体の状態ですね。これにより老人ホームの性格など物件も違ってきます。

2000年に介護保険ができましたが、実は有

資料1



料老人ホームは介護保険施行以前からあり、数千万円の一時金を最初に納入する比較的富裕層向けの施設がほとんどでした。介護保険ができてから急増しているのは介護専用型のもので

す。シニア分譲マンションはお元気なかた向けで、サービス付き高齢者向け住宅は自立のかた向けや介護専用型が混在しています。これらは民間施設です。公的施設の特養、老健、療養型は介護3施設と呼ばれます。ケアハウスはお元気なかた向けです。特養は、元々が社会的弱者のセーフティネット的な性格のもので、低所得者には補助がでます。老健は病院から退院するときリハビリをして在宅期の準備をするという期間限定的な施設です。

高齢者住宅の定員数の推移をみると、平成初期に特養が急増しています。高専賃は平成23年サービス付き高齢者向け住宅登録制度の創設とともに廃止され、代わってサ高住が急増しています。主な理由としては建設費の約1割程度の補助金が出るためです。

高齢者の住まい方のパターンとしては、終身自宅で生活し最後は病院で亡くなるというも

の、元気なうちは自宅で生活し介護が必要になったら介護に合った施設に入居するものがあります。

他には、早めに自立入居可能な有料老人ホームやサ高住などに住み替えて、介護が必要になったら介護専用居室に移動する、あるいは介護専用型施設に転居するという方法があります。サ高住は権利金を認めていないので、通常の賃貸住宅とほぼ変わらず比較的どなたでも入れます。

施設をどんどん作っていくと国の財政状態が非常に厳しくなっていくので、できるだけ「施設」から「住宅」へというのが国の方針です。施設数の充足率では我が国は欧米並みの水準です。しかし、元気な方が暮らす高齢者住宅は圧倒的に少ないことから、サ高住の制度ができました。

サ高住のポイントとしては、資料2のとおりです。18㎡でも浴室や収納、キッチンが共用部であれば良いので、制度発足当初ほとんどの事業者が18㎡でつくるだろうと予想しましたが、やはり8割近くが18㎡の物件でした。都市部の土地の値段を考えると、少しでも1室あたりの広さを抑えて部屋数を増やさないと、地主さんの利回りが悪くなるとか、借上げの賃料が高くなるということがあるかと思えます。

一方で、お元気な方にとっては18㎡では狭く、お風呂がないのは不便です。

数少ない自立者向け高齢者住宅、数多い要介

護者向け住宅というのが現状です。65～74歳の前期高齢者の要介護率は3.9%で、後期高齢者を入れても17%と8割強の方がお元気にもかかわらずです。これは介護度が高まるほど介護収入が増えるという背景があります。また、要介護のかた向けならば広い部屋は必要ないと判断されがちですから、介護専用型がどんどん増加する理由が分かると思います。

サ高住運営の失敗事例

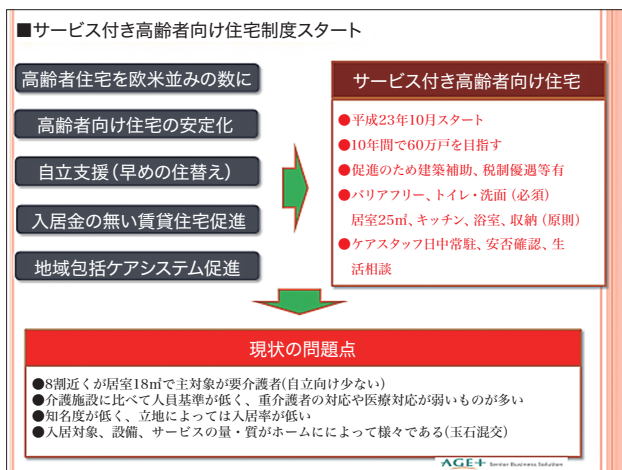
入居がなかなか進まない、建てたもののどう運営して良いか分からないという相談が増えてきています。そのなかで、詳細は伏せますが実際にあった失敗事例をいくつかご紹介いたします。

最初の事例は、『当初プランニング失敗型』です。こちらは関西に近年開設されたサ高住で居室が25㎡で部屋数も多く、自立の方も入居しています。駅や大きな商店街も近く、非常に立地に恵まれています。利便性が高いことから、自立のかた向けの施設としてスタートし、見学に数百人が訪れましたが、実際の申込人数は一桁と厳しいものでした。その後、入居が進まない中で、コンサル会社のセミナーを受講して、胃ろうの方や末期ガンなど重度の方を対象とする介護専用型に180度方針を転換しました。看護師を24時間配置したり、医師と提携したり万全の体制をつくりましたが、ノウハウがなかったため、実際に重度の方が入居したら職員が混乱して施設運営に支障をきたしてしまいました。

失敗の要因としては、コンサル会社に依存し過ぎたこと、異業種からの参入で知名度が全くないため信頼がなかなか得にくいこと、市場調査が弱く価格設定が高いため近隣施設と比較して不利になっている等々が挙げられます。

他には、『マーケティング + 価格設定失敗型』があります。ある会社では全国にいくつか施設を展開していますが、設備が素晴らしい分価格も高くなり、近隣施設と比べて価格競争力が弱く苦戦しています。今、このような事業で成功しているのは、一定地域に集中して展開するド

資料2



ミナント戦略を取る施設です。施設同士が近ければ、ある施設の入居待ちの方を自社の他施設に紹介するなど相乗効果を発揮しますが、全国に点在してははその効果を得ることができません。

サ高住運営のポイント

サ高住を運営していく上でのポイントをまとめていきます。

資料3のように、立地・マーケティングの徹底分析が重要です。ここが甘いケースが非常に多いのです。

今は、土地オーナーさんに上物を建ててもらって、20～25年で長期借上げするというのが主流になっています。土地を貸してくれるという、微かな立地でも建てて失敗してしまう。立地の失敗は取り返しがつかないので、非常に重要だと思います。事業計画を立てるにしても全ては立地から始まります。ゼネコンや金融機関などからも事業を勧められると思うのですが、近隣のマーケティングの信頼度は私共からすると非常に薄いです。特に、特養の待機者数ほど当てにならないものはありません。待機者リストに載っている人が2年も待つわけがありません。私の知り合いの施設関係者に聞いても、空きが出た際に、順番待ちの1番から電話して50人目、80人目などでやっと入居が決まるそうです。一人で複数の施設に重複して申し込み、待機しているのですから、当てになりません。

次にターゲティングです。お元気な方向けか、要介護、要介護の中でも重度や認知症対応かなどです。同じ介護度でも、認知症のあるなしの方を混在させてしまうと、そのフロアのコミュニティは崩壊してしまいます。他には、対象所得層の明確化があります。ここをうまく掴まないと失敗してしまいます。

オペレーション能力をみていくと、不動産業界から参入されているところは、自社で介護をするところ、専門事業者に外部委託するなど色々なケースがあります。私自身は、自社で介護をされることをお勧めします。違う会社に、

資料3

■まとめ 「サ高住」運営のポイント

立地・マーケティングの徹底分析

- 立地・マーケティングの失敗は取り返しがつかない。
- 利便性の高い立地(自立:生活しやすい、介護:家族が通いやすい)が優位
- 事業計画はここから始まる(価格設定、ターゲティング、設備仕様、特徴など)
- 開発関係者の近隣施設調査を信用してはいけない。(特養の待機者数など)
- マーケティングは統計データや近隣施設の入居率だけでなく、行政(市町村、都道府県、包括支援センター、病院)などもまわって調査する必要がある。

ターゲティング(対象設定)の明確化

- 自立・軽介護者向け、要介護者(通常・重度対応)向け、自立・要介護混合型を明確化する。
- 所得層のターゲティング(低所得層、中間所得層、富裕層)を明確化する。
- 高齢者本人アピール型、要介護者の家族アピール型を明確化。
- 入居対象者やその家族の住居エリアを緻密にシュミレーションする。

AGE+ Senior Business Solution

オペレーション(介護・医療・食事・リハ・レクなど)の質向上

- 自立高齢者向けでも数年後には介護対応が必要に。
- 自立・軽介護者向けでも有料老人ホーム並みの介護対応力が必要。
- 認知症や医療依存度の高い入居者への対応力を身に付ける。
- 競合他施設を研究し、同等以上のオペレーションを目指す。

特徴付けと差別化

- 競合他社と差別化が出来る様に明確な特徴付けが必要。
 - 特徴は設備面、サービス面、会社理念など其々で際立たせる。
- <例>
- ・設備 / 対象者やコンセプトに合った外観・レイアウト・内装・照明など
 - ・リハビリ / 理学療法士常駐、リハビリマシンによる介護予防など
 - ・レクリエーション / 特養の様なお仕着せでなく、入居者ニーズの少人数サークル
 - ・理念 / 機械浴、オムツ撤廃など人格尊重

事業計画の重要性

- 事業計画を開発関係者だけに任せない。
- 事業計画のセカンドオピニオンも必要。
- 事業シュミレーションは最低5種類(5段階)用意し、楽観過ぎるシュミレーションを採用しない。
- 経過による事業計画の見直し・軌道修正を頻繁に行う。

一番大事なところを託してしまうのは、お客様から見たときにどうなのかなと思います。

近隣施設と価格競争になると利益を上げるには、お客様からいただくか費用をできるだけ低くする。収入を増やすには介護度を上げていくしかありません。重度の方を受け入れてもお世話するオペレーション能力がないと、先述のように大混乱になってしまいます。ですから、介護度の高い重度の方、医療依存度の高い方、認知症の方を受け入れるのであれば、それなりのノウハウが必要です。

次に、特徴付けと差別化です。最近ではどの施設も仕様などが似通っているため、お客様から見たときに違いが際立ってこないのが、分かりやすい特徴が必要になるでしょう。

最後に事業計画です。案外、事業計画すら立ててない事業者も数多くあります。また、コンサルタントが立てた事業計画書をよく拝見しますが、非常に見通しが甘いのです。厳しめの事業計画でスタートして、思いの外上手くいけば儲けものくらいのお考えでないといけないのではないのでしょうか。

まとめ

当社の相談員は全国で10数名おりますが、ご紹介しやすいサ高住は、駅が近くて飲食店が多い、緑が多いなど、やはりアクセスの良い利便性の高いところが成功しています。また、自立と重介護、認知症との棲み分けなどが必要になります。自立の方だけを入れるのであれば、他の介護施設と提携する、又は当社のような紹介センターなどと提携する必要もでてきます。

具体的な高齢者住宅の対象別事業タイプでは要介護専用型が一番多く、自社運営パターンで土地オーナーが建設した物を借りて自らが運営するというのが一般的です。他にはサブリースやコンサルティングパターンなどがあります。コンサルティングパターンについては、当社も年

間8棟ほど担当させていただいています。オーナーさんの土地をマーケティングして、どんな施設にすれば一番成功するかなど我々の方から介護事業者へ提案して条件が整えば一棟借りをしてもらっています。

自立向けでは、同敷地内に介護施設を併用するタイプと他施設と提携するタイプがあります。お元気な方が入られても数年経つと状況が変わってきますので、常に新陳代謝してフレッシュで元気な方が住み続ける状態にしないとなかなか難しいと思います。

自立と介護の混合型で一番お勧めしたいのは、25㎡の一般居室と18㎡の介護居室を設けて完全にフロアを分け、エレベーターを設置して、食堂や共用部も全く別にする施設です。同一建物の混合型は現実にはありますが、先述のとおり、様々な問題が出てきますので、あまりお勧めできません。

最初の事業タイプとスタンスが明確でないと、大きく事業が変わってしまいますので注意が必要です。全住協の会員の皆様は色々な業種の方がいらっしゃると思います。自社運営、介護分離型、サブリース型や開発コンサル型など様々な方法がありますので、やり方さえ間違えなければ高齢者人口はまだまだ数十年増えるわけですから、これほど約束されたマーケットはないと思います。

(文責 編集部)

平成26年度管理業務主任者試験について

試験期日及び時間

平成26年12月7日(日) 13:00~15:00

試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県、計8地域

受験手数料

8,900円(非課税)

受付期間

平成26年9月1日(月)~平成26年9月30日(火)
(当日消印有効)

受験申込方法

受験申込案内書に同封されている受験申込書等を受付期間内に案内書に記載された宛先に郵送(簡易書留郵便)

合格発表

平成27年1月23日(金)

申込み・問合せ先

一般社団法人 マンション管理業協会本部
試験研修部 TEL03-3500-2720

[URL] <http://www.kanrikyo.or.jp>

宅地建物取引主任者法定講習会のご案内

当協会では、宅地建物取引主任者法定講習会を下記の要領で実施いたします。

1. 講習日

平成26年11月6日(木)

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11月6日～平成27年5月5日までの主任者証をお持ちで更新を希望する方。

※有効期限の6か月前から受講できます。

※定員になり次第締め切りますので、ご了承ください。

4. 申込み方法

(1) 来所による受付

①受付時間 10時～17時

(12時～13時除く、土・日・祝祭日は休み。)

②申込み時に必要なもの

イ. 宅地建物取引主任者証交付申請書(協会に備えてあります。)

ロ. カラー顔写真3枚

(神奈川県登録の場合は4枚。タテ3cm×ヨコ2.4cm。スピード及びポラロイド写真等で不鮮明なものや劣化の可能性のあるものは不可。)

ハ. 受講費用 15,500円

ニ. 印鑑

(シャチハタ印は不可)

ホ. 現在お持ちの主任者証

(各都県に返納済の方は、お申出ください。)新規の方は、各都県からの登録通知ハガキ。

(2) その他

①申込みの際、会社の宅建免許番号が必要となりますので、必ず控えてきてください。

②主任者資格を登録した時から現在までに、住所・氏名・勤務先・本籍に変更のある方は、申込み前に登録した各都県に変更届を提出してください。

詳細は各都県の以下の窓口にお問合せください。

- ・東京都都市整備局住宅政策推進部
不動産課免許係：03-5320-5063
- ・埼玉県都市整備部建築安全課
宅建業免許担当：048-830-5492
- ・千葉県県土整備部建設・不動産課
不動産課班：043-223-3238
- ・(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
：045-633-3036
- ・静岡県くらし・環境部建築住宅局
住まいづくり課宅地建物班
：054-221-3072

5. 申込み・問合せ等

(一社)全国住宅産業協会 事務局

住所 千代田区麴町5-3 麴町中田ビル8階

TEL 03-3511-0611

6. 以降の開催予定

平成27年1月16日(金)、3月6日(金)

※詳細はお問合せください。

7. 講習会場

連合会館

(JR御茶ノ水駅聖橋口下車徒歩5分)

住所 千代田区神田駿河台3-2-11

TEL 03-3253-1771

優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

第4回優良事業表彰受賞プロジェクトを順次ご紹介いたします。

優良事業賞

戸建分譲住宅部門（大規模）

「ライフアソート横須賀 サンサタウン」 (株)リビングライフ

【事業コンセプト】

ライフアソート横須賀サンサタウンは、駅徒歩圏の標高約50mの豊かな陽射しと爽やかな風が吹き抜ける丘の上に、全238邸のスマートコミュニティとして誕生します。神奈川県「かながわスマートエネルギー構想」に賛同し、全戸太陽光発電システムを設置することを建築条件とし、電力の自給自足とCO₂の削減を目標とした、災害に強く、環境にやさしいまちづくりを行っています。さらに、自然エネルギーをライフライン化し、全住戸に太陽光発電システムを搭載できるように、電柱やトランス(変圧器)を整備しています。

また、大震災発生時におけるライフラインの復旧までの3日間は『明るく・暖かく・安全に』生活できるように、自治会館には防災備蓄庫『まもりBOX』、太陽光発電システム及び蓄電池を設け、停電時の非常用電力を確保し、災害時にも自立できるコミュニティを形成し、防災機能を強化しつつ、防災拠点の確立を目指しました。

【商品企画】

オープン外構による統一感と解放感のあるストリートスケープのある美しい街並みと良好な生活環境を形成し、太陽光発電システムと電気



6-6号棟外観夜景



街区全景

自動車充電用コンセントを全戸に設置するため『まちづくりガイドライン』を策定しました。また、タウン内に16台の防犯カメラ、自治会館内には警備会社の待機所を設置。さらに、警備会社による不定期巡回とホームセキュリティを標準装備することで、防犯性を高め、タウンセキュリティを強化し、居住者の安全と安心を確保しています。管理サービスについては、自治会館とごみ置場、道路の清掃・管理を行うタウン管理を導入し、タウンセキュリティとともに各世帯からいただくサンサクラブ会費により運営しています。

【事業成果】

サンサタウンの構想発表を受けて、プレス関係等のメディアから掲載をいただき、現地においては各方面の企業・団体様からの見学要望があり、完成した街並みを見学していただき、好評をいただいています。また、サンサタウンでは大規模分譲事業であるメリットを活かし、土地と住宅を2千万円台後半から3千万円半ばという、一次取得者が購入しやすい価格帯で提供しています。販売実績としましても、2012年3月より販売を開始し、2013年12月までに200棟のご契約をいただいています。特に、ご購入者の約25%が横須賀市外のお客様で、結果、横須賀市の人口増加と定住促進に寄与していることで、横須賀市より高い評価をいただいています。

【物件概要】

敷地面積	130.05～143.03㎡
延床面積	100.45～107.65㎡
構造・規模	木造軸組工法地上2階建
住戸総数	238区画

優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

優良事業賞

戸建分譲住宅部門（中規模）

「ウィルローズテラス石神井公園」

（株）グローバル・キャスト

【事業コンセプト】

西武池袋線「石神井公園」駅徒歩13分、「練馬高野台」駅徒歩13分、23区の中でも分譲住宅の供給が非常に多い練馬区において、建売住宅とは思えないデザイン性豊かで、競合他社にはない雰囲気の商品を提供することにより、価格訴求よりも商品訴求の顧客獲得を試みました。また、街並みのテイストを整えつつも異なる4つのコンセプトに基づく住戸を配置することで、統一感のある中にも、各々個性豊かなライフスタイルを提案しました。

コンセプトの策定はデザイン事務所と共同で行い、外観、景観デザイン、ライフスタイルを重点的に整え、商品性を第一に企画いたしました。

【商品企画】

典型的な高密度都市計画型宅地に計画された9棟の街区とコンセプトの異なる4つの企画を高密度な都市環境下でも、快適に住まえる空間造りを念頭に計画いたしました。全棟共通のテーマとしてヒューマンスケールを意識しながら「通風や採光を優先した快適な空間、家族の繋がりが、過度なプライバシー保護よりも穏やかに外と内が繋がる」ことを重視し、多様性のある



外観夜景



外観



5号棟キッチン

現代社会に適合するよう様々なニーズでの住み方が可能なフレキシブル性の高い間取りとしました。

共通テーマを維持しながらも個性を持たせることで、統一感と個性を両立させております。

【事業成果】

いわゆる「建売住宅」とはデザイン的な特徴で差別化を図ることにより、完成時より100組以上のご来場をいただき、完成後5か月で完売いたしました。

ご入居されたお客様からは、各々の個性とコンセプトについて非常に高い評価を得ることができました。

【物件概要】

敷地面積	100.00～110.04㎡(平均105.57㎡)
延床面積	91.91～106.93㎡(平均98.96㎡)
構造・規模	木造軸組工法地上2階建
住戸総数	9区画

協会だより


理事会開催状況


[理事会]


日時 平成26年7月25日(金) 16:00~17:00
場所 ホテルニューオータニ
議事 小委員会の設置及び構成についての報告並びに会員の入会承認、平成27年度政策要望等、第47回全国大会(静岡)等についての審議を行った。


入会


正会員


会社名 株式会社アパマンショップ
ホールディングス 
代表者 大村 浩次
住所 〒104-0031 東京都中央区京橋1-1-5 セントラルビル
TEL 03-3231-8020
FAX 03-3231-8027
事業内容 全国に「アパマンショップ」を展開。物件探しから賃貸管理まで総合的にサポートする。


会社名 株式会社インテリックス 
代表者 山本 卓也
住所 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-12-19
TEL 03-5766-7639
FAX 03-5766-7679
事業内容 アフターサービス保証付リノベーションマンション累計供給1万4千戸。

会社名 株式会社F T S 
代表者 船山 敬太
住所 〒104-0045 東京都中央区築地1-9-11
TEL 03-6272-5153
FAX 03-6272-5468
事業内容 富裕層顧客への事業用不動産の販売及び資産管理を主業とする。

会社名 株式会社ユニハウス 
代表者 溝口 淳二
住所 〒152-0023 東京都目黒区八雲3-11-10
TEL 03-5731-7711
FAX 03-5731-7722
事業内容 都心・城南・城西エリアの厳選された物件を中心に事業展開中。

会社名 青木あすなろ建設
株式会社 
代表者 上野 康信
住所 〒108-0014 東京都港区芝4-8-2
TEL 03-5419-1011
FAX 03-5439-8527
事業内容 自社開発分譲マンション(用地取得から設計施工販売管理の自社製造一貫体制)

会社名 しのはらA&M株式会社 
代表者 篠原 欣子
住所 〒151-0064 東京都渋谷区上原1-32-15 第二
小林ビル4階
TEL 03-6804-7093
FAX 03-6804-7094
事業内容 賃貸業を中心として介護福祉事業も展開中。不動産流通にも進出予定。

会社名 福友産業株式会社 
代表者 沼上 正信
住所 〒251-0861 神奈川県藤沢市大庭5221-16
TEL 0466-88-1812
FAX 0466-88-3305
事業内容 神奈川・湘南で家を作り続けて29年。土地・住宅・リフォーム工事業展開中。

協会だより

会社名 株式会社井上工務店
代表者 栗山 美佐
住所 〒336-0034 埼玉県さいたま市南区内谷6-2-1-101



T E L 048-762-7101
F A X 048-762-7508

事業内容 近畿一円で元請建築工事業及び大工工事専門業を行っており現在関東にも展開中。

会社名 株式会社百戦錬磨
代表者 上山 康博
住所 〒101-0021 東京都千代田区外神田2-17-2



T E L 03-6206-9176
F A X 03-6893-0293

事業内容 旅行系IT企業。空室物件を活用した宿泊サイト「TOMARERU」を展開。

会社名 株式会社NIC
代表者 細川 慶隆
住所 〒101-0061 東京都千代田区三崎町2-20-7



T E L 03-6261-4388
F A X 03-6261-4389

事業内容 既存建物の調査を中心に皆様の不動産取引のサポートをいたします。

(東北支部)

会社名 郡中丸木株式会社
代表者 鈴木 宗稔
住所 〒969-1101 福島県本宮市高木字猫田27-1



T E L 0243-33-1507
F A X 0243-33-3555

事業内容 福島県郡山市を中心に、建築業、不動産業を展開。

(中国支部)

会社名 百年住宅西日本株式会社
代表者 中嶋 文雄
住所 〒754-0897 山口県山口市嘉川3471-1



T E L 083-989-5522
F A X 083-989-6622

事業内容 35年地震保証を始め、お客様の安全安心を第一に考えた住まいを提案しています。

賛助会員

会社名 株式会社ハウスジーマン
代表者 榎野 範生
住所 〒105-0003 東京都港区西新橋3-7-1 ランデミック第2新橋ビル



T E L 03-5408-7440
F A X 03-5408-7441

事業内容 住宅瑕疵担保責任保険法人及び住宅性能評価機関。

会社名 株式会社
ヤギグローバルジャパン
代表者 八木 勝之
住所 〒300-2445 茨城県つくばみらい市小絹703-1



T E L 0297-57-6664
F A X 0297-57-6650

事業内容 新車最安値更新中！国産全メーカーの新車を取扱い。全国放送TVCM出演中。

会社名 株式会社
読売エージェンシー
代表者 茅野 隆司
住所 〒102-0071 東京都千代田区富士見2-1-12



T E L 03-5226-9965
F A X 03-5226-9969

協会だより

事業内容 住宅関連産業の広告・コミュニケーション活動をサポート。

会社名 キャピタル・
アパートメント株式会社

代表者 葛井 勝幸

住所 〒145-0064 東京都大
田区上池台1-14-1

T E L 03-6451-7491

F A X 03-6451-7490

事業内容 都内を中心とした収益不動産(アパ
ート)を開発。



会社名 株式会社ジーエスビルド

代表者 三友 康弘

住所 〒333-0866 埼玉県川
口市芝4-20-16 山田ビ
ル1階

T E L 048-268-5934

F A X 048-268-5935

事業内容 注文住宅及び共同住宅など設計事務
所とコラボで建築しています。



会社名 株式会社アキヤマ

代表者 秋山 延久

住所 〒158-0096 東京都世
田谷区玉川台2-3-20
第5YNビル5階

T E L 03-5491-4422

F A X 03-5491-4432

事業内容 大規模建物総合解体工事、アスベス
ト処理から、原復・建築改修工事を
展開中。



会社名 株式会社
クリーンカンパニー

代表者 飯田 賢一

住所 〒275-0001 千葉県習
志野市東習志野1-4-23

T E L 047-411-9681



F A X 047-411-9682

事業内容 首都圏を中心にマンションやビルの
メンテナンス業務を展開。

会社名 株式会社

アール・アイ・エス

代表者 只野 文雄

住所 〒103-0025 東京都中
央区日本橋茅場町2-13-14

T E L 03-6264-8278

F A X 03-6264-8279

事業内容 L E D、監視カメラシステム販売、
施工、保守。ソーラーシステムコン
サル販売。



会社名 東京インテリアリフォーム
株式会社

代表者 角田 仰

住所 〒141-0031 東京都品
川区西五反田8-2-12 フラッツ増
沢9B

T E L 03-6388-9424

F A X 03-6893-4430

事業内容 全国に250社の提携下請業者があり
外装修繕工事業を展開中。



会社名 株式会社イチイ

代表者 萩野 政男

住所 〒160-0022 東京都新
宿区新宿6-7-1

T E L 03-5379-5272

F A X 03-5379-5274

事業内容 高齢者向け、外国人向け、コミュニ
ティ賃貸など賃貸全般の管理と運営
を展開。



会社名 ホリー株式会社

代表者 高宮 章好

住所 〒135-0047 東京都江
東区富岡2-9-11



協会だより

T E L 03-3820-6133
 F A X 03-3820-6117
 事業内容 建設用仮設機材・住宅用建材・太陽
 光架台の製造及び販売。

会 社 名 エース・トゥワン・グループ
 株式会社



代 表 者 加藤 一秀
 住 所 〒101-0053 東京都千
 代田区神田美土代町9 日経タイプ
 ビル3階

T E L 03-5282-0021
 F A X 03-5282-0057

事業内容 自動消火装置「ケスジャン」による
 安全な生活づくりを目指して、事業
 展開中。

代表者変更

会 社 名 フィンテックグローバル鑑定
 株式会社

新代表者 伊東 良平

電話・FAX番号変更

会 社 名 リストインターナショナルリアルティ
 株式会社

新 T E L 045-671-1195
 新 F A X 045-671-9900

FAX番号変更

会 社 名 株式会社大成住宅
 新 F A X 049-286-1417

会 社 名 ヤング開発株式会社
 新 F A X 079-431-1440

住所変更

会 社 名 株式会社ユニハウス
 新 住 所 〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-1
 -28 虎ノ門タワーズオフィス19階

T E L 03-4577-5620
 F A X 03-4577-5622

業務日誌

7月22日(火)	・松島みどり衆議院議員「励ます会」に神山会長が出席。(アルカディア市ヶ谷) ・宅地建物取引主任者受験対策講座を開催。(東京学院ビル)
23日(水)	・伊藤達也衆議院議員「励ます会」に神山会長が出席。(京王プラザホテル)
25日(金)	・運営審議会、国土交通省との懇談会、理事会、役員懇親会を開催。 (ホテルニューオータニ)
29日(火)	・関西支部幹事会・合同定例会を開催。(ホテルグランヴィア大阪) ・宅地建物取引主任者受験対策講座を開催。(東京学院ビル) ・与党税制協議会による不動産団体連合会・(一社)住宅生産団体連合会からの軽減税率ヒア リングに神山会長が出席。(衆議院第二議員会館)
30日(水)	・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会・懇親会に牧山副会長ほかが出席。 (ホテルグランドアーク半蔵門)
31日(木)	・北海道支部例会を開催。
8月1日(金)	・信越支部例会を開催。
4日(月)	・(一社)住宅生産団体連合会会長樋口武男氏の叙勲をお祝いする会に神山会長が出席。 (帝国ホテル東京)
5日(火)	・宅地建物取引主任者受験対策講座を開催。(東京学院ビル)
19日(火)	・宅地建物取引主任者受験対策講座を開催。(東京学院ビル)

会報 全住協 通巻18号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
 (平成26年9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、原則無料で(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

