

会 報 全住協

2016
4月



一般
社団法人

全国住宅産業協会



新入会員懇親会

新入会員懇親会を開催

当協会は、去る3月18日(金)にホテルニューオータニで平成27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27年度は、正会員(企業会員)23社、正会員(団体会員)2団体、賛助会員22社が入会し、会員数は、正会員495社・19団体、賛助会員168社(平成28年3月31日現在)となり、団体会員への加盟会社をあわせて1,519社・19団体を数えることとなった。

冒頭、小山組織委員長が「全住協の歴史を辿ると、昭和35年まで遡ることができる。その間、いろいろなことがあったが、それらを乗り越え、経験を積み、知恵を蓄えてきた。今後も会員同士協力し、それぞれの事業を発展させてもらいたい。」と歓迎の挨拶を行った。また、神山会長は「住宅・不動産業界の中で一番元気があるのが全住協である。この協会を必ず日本一の協



▲花沢常務理事による乾杯



▲神山会長

会にしたいと思っているので、新入会員の皆様にも委員会に所属していただくななど、活発な活動をお願いしたい。」と呼びかけた。

続いて、花沢常務理事の発声による乾杯の後、新入会員より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行った。当日の参加者は、新入会員53名を含め約150名。

なお、協会では今後も入会のメリットを訴え、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。



▲新入会員の自己紹介

目 次

・新入会員懇親会を開催	2
・平成28年度事業計画を決定	3
・平成28年度優秀社員・優秀技能者表彰の募集について	8

・全住協セミナー 「土地と建築費高騰の中で需要がさらに高まるコンパクトマンションの企画・分譲のポイント」	9
・協会だより	13
・会員レポート(株田名部組)	15

平成28年度事業計画を決定

当協会は、3月18日に開催した理事会において以下のとおり平成28年度事業計画を決定した。

わが国経済は、デフレ脱却に向け緩やかな回復基調が続くとされる一方で、中国経済の減速や原油安の進行等により、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、一昨年から新設住宅着工戸数は90万戸前後で推移しているものの、建設技能労働者の不足等により労務コストや住宅建築資材価格が高止まっていること、事業用地の取得が難しいことなどから、我々中堅住宅不動産事業者を取り巻く環境は引き続き厳しいものがある。

こうした状況に対応するため、当協会は全国の中堅住宅不動産事業者1,500社を擁する団体として、消費税率の引上げに伴う政策課題等について提言・要望活動を展開しその実現を図るほか、住生活基本法に基づく新しい住生活基本計画を踏まえた住宅不動産の事業手法について調査研究を行い、会員の事業環境の改善並びに消費者の利益の確保に寄与する。

加えて、住宅の省エネルギー施策に係る動向や宅地建物取引業法の改正など住宅不動産業に関連する最新の動向を把握し、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28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

消費税率10%への引上げによって住宅投資が縮減しないための対応策、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・リフォーム市場の活性化への対応、不動産管理手法等について調査研究を行うとともに、引き続き全住協いえかるての普及を図る。

(2) 建築物の耐震化の促進を引き続き行うほか、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) 第4回定期総会に合わせ東京において全国交流会を開催する。

第一 政策活動・提言

1. 消費税

消費税率引上げへの対応については、平成28年度税制改正大綱で「住宅市場に係る対策については、昨年末の経済対策を含むこれまでの措置の実施状況や今後の住宅着工の動向等を踏まえ、必要な対応を検討する。今後とも、住宅投資の波及効果に鑑み、住宅市場の動向を幅広い観点から注視する。」ことが明記されたことを踏まえ、消費税率10%への引上げによって住宅投資が縮減しないよう、適時適切に関係団体と連携しつつ提言・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引き続き行う。

2. 住宅・土地税制

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や買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置など平成29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) 住宅金融支援機構と、同機構の取組みや最新の情報並びに当協会の事業概要や会員の動向等について意見交換を行う。

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. 住宅供給に伴う法規制への対応

- (1) 住生活基本法に基づく新しい住生活基本計画（全国計画）が10ヶ年計画として定められたため、説明会の実施及び策定後の住宅政策等について適宜情報交換を行う。
- (2) 災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、無電柱化の推進に関する基本理念、国の責務等、推進計画の策定その他事項を定めた無電柱化の推進に関する法律案の提出が予定されていることから、その成立に向け積極的に支援する。
- (3) 民法（債権関係）等の改正を控え、その内容について周知を図るとともに、円滑な施行に向けて協力する。
- (4) 一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置を講ずる建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定を受け、その内容について周知を図るとともに、本年度中に住宅トップランナー基準が策定される予定となっているため、検討経過に留意し、必要に応じて提言等を行う。

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

「全住協いえかるて」の会員へ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。

3. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等への対応

- (1) 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、既存住宅に係る長期優良住宅の認定基準・評価手法が整備されたため、会員への周知を図る。
- (2) インスペクション、性能の向上のためのリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取組みに対し、国が費用の一部を補助する「長期優良住宅化リフォーム推進事業」について周知を図る。

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、ZEH、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) 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。
- (3) 既存住宅に係る住宅性能表示制度について耐久性・省エネ性能に関する評価項目が整備されたため、会員への周知を図る。

5. 建築物耐震化への対応

- (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

平成28年度事業計画

ける特定沿道建築物を始め建築物の耐震化を促進する事業をさらに推進するとともに、引き続き他の地域への拡大を図る。

- (2) 平成25年に改正された耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられた不特定多数が利用する大規模建築物について、建築物耐震化プロジェクトの活動を踏まえ、行政機関等との意見交換のほか、建物用途に応じた改修工事等の事例研究を行う。

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・リフォーム市場の活性化への対応

- (1) 既存の建物の流通促進と買主等の利益の保護を図るため、宅地建物取引業者に対し、建物の状況の調査を実施する者のあっせんに関する事項の媒介契約書への記載、調査の有無や結果概要等を重要事項説明で義務付けることなどを内容とする宅地建物取引業法の改正について会員へ周知を図るとともに、円滑な施行に向けて協力を行う。
- (2) 賃貸取引と法人間取引における重要事項説明でITを活用するための社会実験が開始されていることから、適正な不動産取引につなげられるよう検証等に協力する。
- (3) 会員の行う中古住宅取引を支援するためには、項目、様式等を定めた「全住協中古住宅売買時インスペクション」の周知と関連事業者の紹介等連携を促すための取組みを行う。また、中古住宅取引の際にインスペクションや既存住宅売買瑕疵保険（個人間）を円滑に利用するため調査研究を行う。
- (4) 不動産取引に係る関連情報を集約する不動産総合データベースの試行運用の継続と検証に協力する。

- (5) (公財)東日本不動産流通機構で策定された中古住宅取引で利用される売買契約書の周知等について協力する。

8. 不動産管理手法等の研究

- (1) 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管理手法、商品企画等について調査研究を行う。
- (2) マンション管理の適正化に資する管理手法や、良好な居住環境と快適な共同生活の確保に資するための調査研究を行う。
- (3) 商業ビル等の企画、経営や管理の手法等について、事例研究等を行う。

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. 新規事業に関する研究

- (1) 時代の変化に対応した新しい事業、企業経営の安定に資する諸方策、土地の有効活用等について事例をもとに調査研究を行う。
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法及び関連するガイドライン等の内容について周知を図る。また、市区町村が定める空家等対策計画等の最新情報の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調査研究を行う。
- (3) 「民泊サービスのあり方に関する検討会」（観光庁）や条例等の動向を注視し、空き家対策との関連性や民泊に係る問題点等について調査研究を行う。

第三 協会活動の展開

1. 協会の支援事業

- (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会等を開催するとともに、意見交換会、情報交換会を通して、会員相互の意思疎通の円滑化を図る。
- (2) 団体会員が行う講演会・セミナー等の社会

平成28年度事業計画

- 貢献事業を助成する。
- (3) 支部の活動に資する事業を実施するほか、支部の法人化を推進する。
- (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を充実させるとともに、会員相互の交流を深める。

2. 全国交流会

全住協の会員相互の交流を図るため、第4回定期総会に合わせ6月に東京において全国交流会を開催する。

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、引き続き関係団体と協力して適切に対応する。
- (3) 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。
- (4) 消費者保護に立脚した宅地建物取引の観点から、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、金融商品取引法を始め、不動産公正競争規約等不動産関連法令や不動産取引の適正化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) 協会の広報のあり方を検討し、引き続き積極的に広報活動を推進する。
- (2) 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。
- (3) 会員の入会状況等について、隨時専門紙に情報を提供する。
- (4) 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。

- (5) 住宅不動産に関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. 不動産の取引及び活用の支援

不動産の取引及び活用に関する相談等にワンストップで対応する仕組みを構築するため、相談者のニーズ等を的確に把握するための調査研究を行い、会員の事業機会の創出を図る。

6. 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ついて、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具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。

7. 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、宅地建物取引士資格試験の受験対策講座を実施する。
- (3) 会員の若手の次世代経営層の早期育成による安定経営に資するため、住宅不動産事業の経営に必要な視点を身に付けるための研修プログラムを開発し実施する。

8. 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、会員及びその社員の資質の向上に寄与する。

9. 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。

10. 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。

11. 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

平成28年度事業計画

- 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。

12. 指定流通機構制度

- (1) 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、適正な利用を促進するため所要の措置を講ずる。
- (2) レインズにおける共同仲介をより活性化するため導入された取引状況管理機能が円滑に運用されるよう協力する。

13. 产学協同事業

- (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。

会員情報

アグレ都市デザイン(株)が新規上場

正会員であるアグレ都市デザイン(株)(大林竜一代表取締役社長)は、平成28年3月18日に東京証券取引所JASDAQスタンダードに新規上場した。

同社は平成21年4月に東京都武蔵野市吉祥寺本町において戸建販売を事業目的として設立された。同社は東京都多摩地区を中心に、首都圏をターゲットエリアとして戸建用地の仕入(取得)から建物の企画・設計、施工管理、販売、アフターメンテナンスまで自社で一貫して行う体制により、デザイン性・機能性に優れた戸建住宅「アグレシオ・シリーズ」を供給している。

建物の企画・設計は、自社内に設計専門部門を配置し、「洗練されたデザイン」と「使い

- (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、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、不動産に関連する相談窓口業務を行う。
- (3) これから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。

14. 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、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。

15. 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。

勝手」の両立の追求に努めている。商品訴求力の更なる強化を目的として、自社販売を強化・推進し、営業担当者だけでなく設計担当者も商品企画のプレゼンテーションや設備仕様の説明も行っている。成約に至らなかった場合でも意見・感想を次の商品企画に反映・活用し、より魅力的な商品を世に送りだしたい、という考えに基づいている。このような販売手法により外部販売委託販売を中心とした同業他社との差別化を図っていく方針。

平成27年3月期は売上高6,096百万円、経常利益330百万円、純利益199百万円となっている。平成28年3月期(予想)は売上高8,419百万円、経常利益386百万円、純利益237百万円。

優秀社員・優秀技能者表彰の募集

平成28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7日開催の第4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か年以上の社員で、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か年以上の社員（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28年5月31日時点＝昭和56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28年5月31日時点＝少なくとも平成13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 東京都千代田区麹町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

「土地と建築費高騰の中で需要がさらに高まる コンパクトマンションの企画・分譲のポイント」

(一社)女性のための快適住まいづくり研究会 代表
(株)快適住まいづくり 専務取締役 小島 ひろ美 氏

中高層委員会セミナーの概要を下記にご紹介いたします。

起業とコンパクトマンションの変遷

私が33年前(昭和59年)、マンションを購入しようとした際に、独身女性は父親を保証人にするか、結婚予定を証明することが必要でした。何とか物件は購入できたものの、色々疑問を感じました。後に続く女性達がスムーズにマンションが買えるようになればと思い、1991年(平成3年)に当研究会を設立しました。

この25年間で、社会は大きく変化しました。住宅ローンの面から見ると、平成5年に女性は未婚既婚問わず仕事をしていれば公庫(今のフラット35)が利用できるようになりましたが、独身女性はいくら年収が高くても1000万円の枠しかありませんでした。平成10年には全く平等なものになりました。そして、小泉改革の時にフラット35が30m²以上でも使えるようになったのは非常に画期的でした。1LDKで利用できるようになったのです。

また、昨年施行の「女性活躍推進法」で女性の管理職・役員が増えていてマンションを買うことに需要がさらに高まり、20代、50代の人もローンが利用できるように変わってきてい

ます。

2016年年初の大手ディベロッパーの社長様の今年の抱負について拝見すると「海外」「シニア」、この二つ一辺倒なんですね。誰一人として「コンパクトマンション」について語られていません。需要があるのに不思議だなと思います。現在、人口が減少していますが、全国の単身世帯数は1980年の711万世帯(19.8%)から2035年は1846万世帯(37.2%)に急増見込みです。首都圏では638万世帯(40.2%)に増加しています。世の中のニーズに合ったコンパクトマンション(1DK~2LDK)マーケットをより広め、不動産業界を活性化し、『多くの女性が快適で安全な住まいを購入できる夢を実現したい、女性の未来の暮らし元気で明るく輝くような住まいを提案し活力のある日本にしたい』、マンションをローンで購入することで始まる快適で安全な暮らしは女性の継続的勤労意欲を高め、日本経済の復活に大きく寄与できると考えています。



次に、コンパクトマンションの変遷についてご説明します(資料参照)。25年前は、賃貸からの脱却、バストイレ別、浴室乾燥機、宅配ボックスがあればいい、1LDKあればいいというもののから、2000年代には姉歯事件、通り魔事件が起きて構造面やセキュリティ一面を重視してきます。それから東日本大震災後は耐震性、湾岸を避けて内陸部の地盤の良いエリアのマンション、床暖房やミストサウナ、ディスポーマー等のより快適で便利なものに関心を持つようになりました。2014年のアベノミクス以降、東京オ



全住協セミナー

資料1

コンパクトマンションの誕生～現在



【時代別 シングル女性がマンションに求める機能】

1990年代 バブル終結 毎月の家賃並みで買える	2000年代 姉歯構造計算偽造事件 通り魔事件多発	2010年 東日本大震災	2014年～ アベノミクス発足・円安株高 東京オリンピック開催決定
<ul style="list-style-type: none">・賃貸からの脱却 (1K・1R⇒・1LDK～2LDK)・宅配BOX・浴室乾燥機・追い炊き・バス/トイレ/洗面所別	<ul style="list-style-type: none">・オートロック・TVカメラ・セキュリティ重視・耐震性重視(性能評価書)・ネット環境・収納重視 (ウォークインクローゼット、 シューズインクローゼットなど)	<ul style="list-style-type: none">・新耐震/地盤・内陸部 (湾岸タワー避ける)・最新設備/エコ・床暖房・ミストサウナ・ディスポーチャー・防カビ/掃除のしやすさ	<ul style="list-style-type: none">・強耐震(耐震等級2)/免震構造・セレクト/オプション追加・セキュリティ重視(トリプルロック)・資産性/値上がり/家賃収入・マンション投資(2戸以上購入)

【年代別 シングル女性がマンションに求める項目】

20代	30代
40代	50代

シングル女性の場合、年代による違いはない。むしろ年収+自己資金の違いで広さと立地に差が生じる。
⇒仕事を持つシングルの働く女性のライフスタイルは年代による違いは無く、50代の
部長職以上になると、夜遅くまでの勤労や、社外との会食が出てくるので、より都心の
職住近接、会社からタクシーで2000円以内の立地を求める。

上記の結果を見ても、賃貸にない安全性(セキュリティ)や、耐震性を重視し、かつ快適であり、
資産性のあるマンションを求める女性の厳しい目線は、どの年代も、またいつの時代も変わらない。
不動産業界は1～2人用マンションを、コンパクトマンション(30～60m²/1LDK～2LDKタイプ)と
名付け20年前に誕生した。(弊会発足1991年)

リオリンピックが決定し、資産性、値上がり、家賃収入などマンション投資に関心をもつ女性が増えています。

マンションを買いたい、そして資産性のあるマンションを求める女性達の厳しい目線はいつの年代も変わらないと思います。時代のニーズに合ったコンパクトマンション(30～60m²)が増え、今後、住宅ローン減税の床面積要件緩和が決定されることで、不動産・建築業界が活性化していくことを願っています。

研究会の活動と会員の特性

(一社)女性のための快適住まいづくり研究会の会員数はこの25年間で79,500人と順調に増えていますが、昨年の会員の契約件数が806人と大幅に減りました。一昨年が1007人契約しているのに対して、会員が増えているのに、契約件数が激減しているのは物件が不足しているから

です。それならと思い自社分譲を始めました。物件がないなら造るしかないと思ったからです。他に、会員同士をつなぐ仲介とリノベーション・リフォーム事業をスタートしました。よくどうやって会員を増やしているのと聞かれますが、色々なマスメディアとか私の著書とかネットとか特に会員の紹介など口コミが多いです。全スタッフが会員を大切にサービス強化に努力していることに感謝しています。

また、会員を育てる必要があります。マンションを購入したいといっても、初めは漠然としているので、ミニセミナーといってローンのことや構造のことなど専門家を招き色々なテーマでレクチャーしていただいている。他にも実践編として実際のモデルルームや建物を会員達と見学しながら勉強したり、様々なセミナーやイベントを通じて購入したい気持ちをより具体的に育て自分に合ったマンションを一緒に選び

全住協セミナー

するサポートをしています。

私共研究会の会員は、30～40代が最も多いですが、最近は20代、50代も増えています。お住まいは、ほとんどが首都圏、関西にも約1万人います。職業は会社員・公務員の方が82%と多く、最近は契約・派遣社員の方も増えています。契約・派遣社員の方はフラット35であれば利用ができますし、りそな銀行も利用できる場合があります。居住予定は最初は一人を考えていて、現在は親と同居の方が約半数です。年収は400～599万円の人が多いですが、自己資金は400万円以上の方が84%、800万円以上の方が51%います。コツコツ貯金していて、良妻賢母タイプの方が多いです。一般事務職や経理、総務、秘書などの内勤のお仕事の方が多く、一人で不動産会社やモデルルームに行きづらいという方が多いです。

昨年の会員の購入物件の傾向としては、契約金額が1LDKは3200万～3600万、2LDKは4500万～5200万円と元々の希望購入価格よりも高くなっています。これでできれば1LDK2800万～3200万、2LDKは3900万～4500万というものを企画していきたいと考えています。後ほど詳しくご説明いたしますが、一部の年収・自己資金の多い女性達だけでなく、もっと多くの女性にマンション購入の夢を実現して欲しいからです。

スタディオタイプ、ワンルームマンションには女性はあまり興味がありません。私達は40m²台で2LDKをつくっています。希望は40m²台の1LDKと考えていますが、実際は自分の思っている面積よりも小さくし、30m²台の1LDKマンションを無理のない資金計画で購入されています。未婚の会員で「結婚するつもりはない」と答えてているのは13%ですので、ほとんどは結婚を考えています。考えているけれど都心・駅近く新築の1LDKを買うのは、後々貸したいという希望があります。

独身男性のセミナーで100人集まりますと買う人は平均3人しかいませんが、独身女性は1

回のセミナーに参加する100人中30人以上は半年以内でマンション購入を決めます。女性は決断が早いし、理想と現実を近づける努力をされます。また、独身男性はローン審査の時、投資目的と見られたり、キャッシングとか車のローンとかあって、住宅ローンが通らないというケースも多いようです。

マンションを買った女性は結婚して出産しても、産休と育休を取って復職している人がほとんどです。なぜなら、ローンを組んでいるので返さないといけないという意識が強いんです。独身時代にマンションを購入する女性は一生働きたいと考えている日本経済にとって大切なすばらしい方々です。

会員が求めるマンション設備

設備についてはヌックカウンターといってダイニングセットを置かずに、食事ができるようになっているか、食器棚はついているか、三ツ口コンロは必須で魚焼きグリルが付いているかが重要です。マンションを買う女性はお料理の好きな方が多くて、炒め物、煮物、お味噌汁と同時に温かいお料理を作るのを楽しみにされています。だから、賃貸マンションみたいにシンクを小さくしたり、1口、2口コンロだと人気がありません。

食器棚の耐震ラッチや洗面化粧台の下に化粧品が入れられるようになっているコスメポケット、ドライヤーフックは2個必要です。クルクルドライヤーと普通のドライヤー分です。扉を開けるとゴミ入れの袋がセットできるとか、ランドリーバーも必要ですね。女性はあまりリビングに洗濯物は干しません。浴室乾燥機か外に干したいですね。他には、ヘルスマーターが入れられるスペース、明るい照明やちょっとしたメイクのチェックができる拡大鏡なども人気があります。

お風呂については追い炊き、浴室乾燥機があって掃除がしやすく汚れがつきにくい材質のものを求めています。寝室は4畳以上、キッチン

全住協セミナー

ンとリビングを合わせて9畳は必要です。1LDKの場合、エアコンは1台でも十分だと思います。最近、独身男性のセミナーで、物件購入の際、重視するポイントを質問したところ、収納とキッチンという答えが返ってきました。今は、男性も女性と一緒にですね。また、チラシやポスターはDINKSに向けてはファミリーのイメージ、シングルに向けてはDINKSのイメージが好感度が高いです。広告というのは将来の幸せをイメージできるものが良いということです。

サクラティアラシリーズの分譲

会員のためのセミオーダーマンションをスタートしました。当研究会が企画しているサクラティアラシリーズは、パンフレットは社員の手作り、モデルルームはバーチャルで販売しています。どこまで節約できるか色々工夫をしています。そして、他のディベロッパーが発売できないような立地と価格と間取りで企画しています。まだ2棟目の分譲ですが、いずれも完成までに全戸完売しています。すでに3~6棟目の土地の仕入れも完了し、着々と企画が進行中です。

女性は港区や渋谷などが好きと思われがちですが、実際に買えるところが良いのです。城南、城東、城北、横浜・川崎地域などの駅近の『準都心』エリアの買いややすいマンション(2,500万円~4,500万円)の1LDKや2LDKに人気があります。

間取りについては、40m²台で2LDKを作っていますが、決して狭く感じないワイドスパンな間取りを工夫しています。分譲価格をどうやって抑えるかということですが、当社は1LDK30~33m²、一般ディベロッパーは35~45m²企画します。大手ほど1LDKを45m²作るんです。2LDKを当社は40~45m²、一般ディベロッパーは50~60m²。そうすると、3坪の違いで1000万円以上違うんですね。女性はグロス価格を重視します。買えるかどうかがポイントです。今、9坪の1LDK、40m²の2LDKにチャレンジして

います。どのようなスパン割であっても一番良い間取りを25年間のノウハウと経験でプランニングしています。

女性は勤勉で真面目なので、3~5回コースのゼミナール形式で物件説明会を行っています。モデルルームもありませんので、物件や資金計画のことをしっかりと会員の皆様に理解していただくのには10時間は必要だと思っています。

今後の事業展開

分譲事業、仲介事業、リノベーション事業を2014年からスタートして、一昨年は売上が前年比203%、昨年は105%伸びています。今、複数の地域で土地の仕入れを進めています。当社が土地をみつけ(一財)首都圏不燃建築公社様が土地を買って、研究会が企画し、快適住まいづくりが売主になるスキームで取り組んでいますが、他のディベロッパー様と同じスキームで取り組めると考えてコンパクトマンションの供給を全住協の会員の皆様と一緒にぜひ取り組ませて頂きたいと考えています。

これからもディベロッパー様のコンパクトマンションの企画分譲をサポートしたいと考えています。そして、サクラティアラシリーズは事業効率の面から東急沿線中心に展開します。この25年間でコンパクトマンションの企画・販売協力の846棟以上の実績がありますので、他のエリアも企画の段階でご相談いただければ有り難く思います。

また、サクラティアラシリーズの専有買いも考えていく予定です。事業主はディベロッパー様で売主が当社、企画は女性のための快適住まいづくり研究会です。万が一、物件が少し売れ残っても会員が沢山いるので、お試し入居ができる、業界初の『お試し入居付き分譲マンション』を企画したいと思っています。

最後に、『女性が快適で安全な住まいを購入する夢を叶える』ことで女性が輝く日本を目指します。これからもご指導、ご鞭撻賜りますよう宜しくお願いいたします。 (文責編集部)

協会だより

理事会開催状況

[理事会]

日 時 平成28年3月18日(金) 16:30~17:20
場 所 ホテルニューオータニ
議 事 新入会員懇親会、団体会員の名称変更、小委員会の設置等についての報告並びに団体会員の入会承認等について審議を行った。

入会

正会員

会 社 名 株式会社プログレス
代 表 者 菊田 寛康
住 所 〒163-1341 東京都新宿区西新宿6-5-1
T E L 03-6896-1410
F A X 03-6770-2150
事業内容 一都三県中心に一次取得者向けの戸建て・マンションを提供しています。



会 社 名 ベターライフハウス
株式会社
代 表 者 三橋 透
住 所 〒152-0023 東京都目黒区八雲3-11-10
T E L 03-5731-7766
F A X 03-5731-7888
事業内容 東京都内のうち城南・城西を中心に戸建分譲等を幅広く展開中。



会 社 名 株式会社ブライトシェア
代 表 者 粟原 洋一
住 所 〒160-0022 東京都新宿区新宿2-12-8
ACN新宿ビル7階
T E L 03-6380-4394



F A X 03-6380-4395

事業内容 関東近県の主要都市でマンション及び戸建の分譲を展開中。

会 社 名 株式会社

快適住まいづくり



代 表 者 木村 吉伸

住 所 〒152-0035 東京都目黒区自由が丘2-9-6
LUZ自由が丘8階

T E L 03-3718-7017

F A X 03-3718-7015

事業内容 女性の住まい購入の夢を叶えるためにコンパクトマンションの企画協力と分譲を展開。

会 社 名 SBIライフリビング

株式会社



代 表 者 河野 由紀

住 所 〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-14-6

T E L 03-5456-8666

F A X 03-5456-8509

事業内容 東京・名古屋・福岡を中心に自社ブランドの投資用不動産開発事業を展開。

会 社 名 株式会社ハステック



代 表 者 田島 太郎

住 所 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-11-3 第一小山ビル6階

T E L 03-5485-0061

F A X 03-5485-0062

事業内容 東京23区内で木造3階建長屋アパートの建売事業を展開。

団体会員コーナー

◇ (一社)東北住宅産業協会設立、団体会員へ
このたび、全住協東北支部を母体として設立された一般社団法人東北住宅産業協会(東北住協)が全住協に団体会員として入会した。
(東北住協) ①平成28年4月1日設立 ②高橋一

夫理事長 ③所在地・TEL・FAXは東北支部に同じ。

◇ 名称変更

4月1日、(一社)信越住宅産業協会は全住協北陸支部と統合して(一社)北信越住宅産業協会に、(一社)九州住宅建設産業協会は(一社)九州住宅産業協会に名称を変更した。

協会だより

北海道支部

会社名 株式会社
代表者 小野 満俊
住所 〒002-8081 北海道札幌市北区百合が原11-187
TEL 011-776-5001
FAX 011-776-5002
事業内容 オリジナル雑貨卸、建築修繕を展開。
特色あるリフォーム物件供給に幅広く対応。



賛助会員

会社名 株式会社昭徳
代表者 佐武 昭憲
住所 〒339-0036 埼玉県さいたま市岩槻区横根1313
TEL 048-797-3344
FAX 048-797-2324
事業内容 関東一円で建物を解体しております。



会社名 株式会社ビカレン

代表者 諏訪部 光一
住所 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-18-13 協建新宿一丁目ビル4階



TEL 03-6457-4311

FAX 03-6457-4312

事業内容 交通広告を中心に戦略プロモーションを「ワン・ストップ」でご提案します。

関西支部 (賛助会員)

会社名 司法書士法人
トータルサポート



代表者 古川 悠一郎
住所 〒564-0028 大阪府吹田市昭和町1-1 アイワステーションビル2階 2C

TEL 06-4860-5070

FAX 06-4860-5027

事業内容 司法書士業務全般。特に不動産取引の立会等の不動産業務及び相続関係に注力。

業務日誌

2月23日(火)	・社会資本整備審議会住宅宅地分科会に神山会長が出席。(国土交通省) ・流通委員会を開催。(弘済会館) ・不動産業務研修会を開催。(弘済会館)
24日(水)	
3月3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) ・(公財)東日本不動産流通機構理事会に神山会長、牧山副会長ほかが出席。 (京王プラザホテル)
4日(金)	・組織委員会を開催。(主婦会館)
8日(火)	・ストレスチェック制度対策セミナーを開催。(あいおいニッセイ同和損保日本橋本社ビル)
10日(木)	・事業表彰審査会を開催。(協会会議室) ・自由民主党各種団体協議会懇談会に神山会長が出席。(都市センターホテル) ・総務委員会を開催。(協会会議室)
11日(金)	・中高層委員会を開催。(弘済会館)
14日(月)	・宅地建物取引士法定講習を開催。(連合会館) ・(公社)全日本不動産協会常務理事 風祭富夫氏の黄綬褒章受章を祝う会に牧山副会長が出席。 (グランドアーク半蔵門)
17日(木)	・「建設業における外国人技能実習制度」活用セミナーを開催。(主婦会館)
18日(金)	・(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) ・団体会員理事長協議会、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)

会員レポート「わが社の取組み」

手書きで感謝を書き込む『サンクスカード』

—(株)田名部組—

弊社 田名部組は、地域の皆様のご支援のもと、土木建設業を中心に創業92年を迎えることができました。『人と地域社会のために』を企業理念とし、これまで、住宅・不動産事業、太陽光発電事業(ISO 55001/アセットマネジメントシステム認証取得)、福祉分野、食品分野(生産～加工)等へと事業拡大を図っております。

現在、TANABU GROUP全体で約240人の従業員が働いています。従業員が増えるということは、一つの業務に携わる人員が増えるということです。そこで危惧することは、一人ひとりの仕事に対する意欲や、その部署の目指す方向性にズレが生じることです。目指す方向性に関しては、上司が部下との確認を密にすることで修正が効きますが、仕事に対する意欲にズレが生じると、その業務の完成度が下がる場合があります。乗じて、顧客満足度低下に繋がることも予想されます。

顧客の信頼と満足を得る品質の構築物・サービスを提供する為には、従業員満足度向上に大きく関係があると思い、社長考案の基、『サンクスカード』を始めました。『サンクスカード』とは名刺サイズ程度のカードで、感謝を贈る人の名前、感謝する内容、書いた人の名前を書き込みます。毎月10枚ずつ、全グループ、役職員含む全従業員約240人に配布し、手書きで感謝の言葉を贈ります。

内容は様々で、業務に関係すること、プライベートに関することなどです。月末までに本社の回収BOXに入れてもらいます。集めたカードは、社長とプランディングチーム(社内外の広報チーム)が確認・集計を行います。従業員毎の感謝した枚数、感謝された枚数を集計します。内容が重複しているとカウント

されない場合もあります。

集計が終わったカードは、全てハガキに貼り、従業員の各家庭へ郵送します。感謝されている内容を、家族にも見てもらいたいという思いからです。本社や事業所ごとには全てのコピーが掲示され、全員が見られる環境も整えました。毎月の上位3位まではランキングも発表します。感謝されている内容が可視化できることで、日々の業務に意欲が沸き、一つ一つの業務が丁寧になる事が狙いです。

年末には感謝した人、感謝された人を、部署・グループ企業ごとや、全グループ上位者等ランキングの項目を設け、表彰式を行いました。賞品は、グループ企業のお米や加工肉等です。『サンクスカード』の可視化に加え、従業員全員の前で表彰を行うことで、社長自らが従業員間の意思疎通を重要視していることが伝わり、人に感謝される仕事をしようという意欲が沸きます。

大人になって、ダイレクトに感謝の言葉をいただけると素直に嬉しく、仕事に対する意欲が向上します。仕事に対する意欲が沸くと、従業員満足度が向上し、その仕事は顧客満足度向上に繋がります。その結果を更なる良質な構築物やサービスの提供に繋げていけたらと思っております。



〒039-1165 青森県八戸市石堂2-11-21

TEL 0178-20-1414

代表取締役 田名部 智之



表彰式

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。既に下記の17社が商品を提供しており、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。

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。

会員名（順不同）

- ・全保連株
- ・（有）シー・ブリッジ
- ・（株）週刊住宅新聞社
- ・e-Net少額短期保険（株）
- ・（株）トルネックス
- ・アットホーム（株）
- ・あいおいニッセイ同和損害保険（株）
- ・アクアクララ（株）
- ・エース21グループ（株）
- ・（株）一貫堂
- ・ソフトバンク（株）
- ・日本オリプロ（株）
- ・（株）総合資格
- ・（株）ベーシック
- ・（株）東京リーガルマインド（LEC）

取扱商品

- 賃料保証システム
- 不動産広告アイテムの制作、iPadツールの制作及び運用
- 宅建受験対策書籍
- 賃貸住宅の少額短期保険
- エマージェンシートレーニング、エマージェンシーボディキット
- 名入れノベルティ防災セット
- 宅地建物取引業者向け賠償責任保険
- 宅配水サービスの「はじめてセット」
- 全自动消火装置「ケスジョン」
- 簡単チラシ印刷、簡単名刺印刷 on WEB、RE-cycle Computer
- 法人向けモバイル通信サービス
- 我が家家の防災ファイル
- 建設業界採用情報誌、各種建築関係試験受験対策講座
- ENJO（エンジョー）オリジナルセット
- 各種講習、資格取得講座

*宅建登録（5問免除）講習（株）東京リーガルマインド（LEC）、（株）住宅新報社、アットホーム（株）、（株）総合資格、（株）プライシングジャパン

お問い合わせは、協会事務局（TEL 03-3511-0611）まで。

団体会員

一般 社団法人 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
一般 秋田県住宅宅地協会	〒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
一般 東北住宅産業協会	〒981-3414 宮城県黒川郡大町鶴巣太田字壱町田24-5	TEL.022-347-7251 FAX.022-347-7252
一般 北信越住宅産業協会	〒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
一般 富山県住宅宅地協会	〒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
一般 北陸住宅宅地経営協会	〒910-0023 福井県福井市順化1-21-19	TEL.0776-22-7017 FAX.0776-23-0011
一般 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
一般 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
一般 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
一般 関西住宅産業協会	〒541-0048 大阪府大阪市中央区瓦町4-4-8 瓦町4丁目ビル6F	TEL.06-4963-3669 FAX.06-4963-3766
一般 岡山県住宅宅地供給協会	〒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
一般 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
一般 四国住宅宅地経営協会	〒760-0018 香川県高松市天神前9-5	TEL.087-861-9335 FAX.087-861-9335
一般 九州住宅産業協会	〒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
一般 九州分譲住宅協会	〒814-0022 福岡県福岡市早良区原5-14-22	TEL.092-821-6441 FAX.092-847-7090
一般 鹿児島県住宅宅地産業協会	〒890-0069 鹿児島県鹿児島市南郡元町14-9	TEL.099-285-0101 FAX.099-285-0122
一般 沖縄住宅産業協会	〒900-0032 沖縄県那覇市松山2-3-12	TEL.098-863-7410 FAX.098-863-7410

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
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
中國支部	〒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

特別会員

一般
社団法人 リノベーション住宅推進協議会／全国賃貸管理ビジネス協会／首都圏中高層住宅協会

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
社団法人 全国住宅産業協会

