

# 会報 全住協

2016  
8月



## 国土交通省との懇談会を開催

当協会は、7月29日(金)にホテルニューオータニにおいて国土交通省との懇談会を開催した。この懇談会は、毎年、国土交通省の幹部と住宅・土地政策の動向についての意見交換や住宅・土地税制などについて要望等を行うもの。

当協会からは神山会長をはじめ副会長・専務理事・常務理事・各団体会員代表者・各委員会委員長ほかが出席した。

冒頭、神山会長は、「住宅の耐震化の問題や中古住宅の流通、インスペクション、空き家住宅対策など住宅不動産業界として多くの課題を抱えている。また、保育所の待機児童が社会問題となっているが、住宅供給事業者としても取り組むことが必要であると考えているので、今後とも、ご指導いただきたい。」などと挨拶した。

その後、国土交通省より由木住宅局長、谷脇土地・建設産業局長のご挨拶をいただき、住宅・



▲由木住宅局長



▲谷脇土地・建設産業局長

土地政策について(1)住宅政策をとりまく最近の動向、(2)最近の住宅生産行政の動向、(3)不動産行政の最近の動向、(4)不動産市場の最近の動向及び土地税制、(5)国土審議会土地政策分科会企画部会の動きについてのそれぞれのテーマで説明がなされた。

また、全住協より馬場副会長が最近の住宅・不動産の状況や消費者動向などを詳しく説明するとともに平成29年度住宅・土地税制改正、住宅金融支援機構業務に関する要望を行い、参加者による質疑応答や意見交換を活発に行った。

最後に諸藤副会長が「有意義な懇談会を開催することができ感謝申し上げますとともに、協会からの要望については是非実現に向けご尽力いただきたい。」と挨拶し閉会した。

なお、当日は全住協より31名、国土交通省より23名が出席した。



▲神山会長が挨拶

### 目次

- |  |    |                         |    |
|--|----|-------------------------|----|
| ・国土交通省との懇談会を開催……………                      | 2  | ・「全住協 新保障制度」のご案内……………   | 11 |
| ・平成29年度住宅・土地税制改正要望等を提出…                  | 3  | ・「空き家対策セミナー」を開催……………    | 12 |
| ・インタビュー 安心・安全の市場へ～全住協が進む道「山本卓也氏に聞く」…………… | 9  | ・協会だより……………             | 13 |
| ・耐震化実践アプローチセミナー&個別相談会について……………           | 10 | ・会員情報 (株)デュアルトップが新規上場…… | 13 |

## 平成29年度 住宅・土地税制改正要望等を提出

当協会では、「平成29年度住宅・土地税制改正要望」「住宅金融支援機構の業務等に関する要望」を以下のとおり取りまとめ、国土交通大臣ほか関係機関に提出した。

### 平成29年度 住宅・土地税制改正要望

わが国経済は、デフレ脱却に向けて穏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、イギリスのEU離脱等により、景気の先行きは不透明感が増幅しています。

最近の住宅市場は、新設住宅着工戸数が年率換算では100万戸前後となっているものの、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住宅価格が上昇傾向にあり、平均的な勤労者の住宅取得は厳しい状況となっています。

本年3月には、住生活をめぐる現状と今後の課題を踏まえ、新たな目標と基本的な施策等を定めた改定住生活基本計画が閣議決定されました。結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新、急増する空き家の活用・除却の推進、住宅地の魅力の維持・向上等が目標として掲げられました。

これら計画の目標は市場を通じて実現されることが基本で、そのため住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要であり、本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である旨が明記されました。

つきましては、来年度の住宅・土地税制改正について、下記のとおり要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

### 第一 住宅関係税制

#### 1. 住宅に係る消費税対応について

消費税率の引上げに伴う対応については、消費者が安心して取得計画が立てられる、わかり易い恒久的な負担軽減措置の構築が望まれる。

[理由]

消費税率の10%への引上げを平成31年10月まで2年半延期することとなりました。これに伴い、現行の経過措置や平成31年6月30日まで措置されている住宅ローン減税、すまい給付金、贈与税の非課税措置等が同様に2年半延長するとして、住宅市場の動向を幅広い観点から注視し、住宅投資が縮減しない必要な対策を適時講じる一方、この間、住宅に係る不動産取得税の廃止、登録免許税の手数料化、印紙税の廃止等、多重課税の排除を含む住宅と消費税のあり方についての抜本的な検討をお願いします。

#### 2. 買取再販で扱われる住宅取得に係る不動産取得税の特例措置の延長・拡充

事業者が中古住宅を買取り、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に住宅を再販売する場合、仕入れ時の不動産取得税の特例措置の適用期限(平成29年3月31日)を延長するとともに、敷地についても軽減対象とする。

[理由]

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を推進するためには、事業者の負担を軽減することによって積極的な取組を促進する必要があります。

#### 3. 住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の適用期限(平成29年3月31日)を延長する。

[現行]

## 住宅・土地税制改正要望等を提出

	[軽減措置]	[本則]
・所有権の保存登記	1000分の1.5	1000分の4
・所有権の移転登記	1000分の3	1000分の20
・抵当権の設定登記	1000分の1	1000分の4

[理由]

住宅取得時における税負担の大きさを勘案した場合、住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税については、少なくとも現行の軽減措置の適用期限を延長する必要があります。

### 4. 住宅ローン控除、すまい給付金、贈与税の特例、不動産取得税の特例、登録免許税等の軽減措置などの適用要件の拡充

共同住宅における床面積要件（現行：50㎡以上）を30㎡以上へ拡充する。

[理由]

少子・高齢社会の進展により、世帯員構成が変化するなか耐震性や防犯性等に優れた居住性能を有する小規模マンションの供給は、ライフステージに合わせた新たな需要の創出に大きく寄与します。

### 5. サービス付き高齢者向け優良賃貸住宅に係る税制の適用期限の延長

以下の特例措置の適用期限（平成29年3月31日）を延長する。

#### (1) 固定資産税

5年間 固定資産税額の3分の2を参酌して2分1以上6分5以下の範囲内において市町村の条例で定める割合相当額を減額

\*床面積要件 30㎡以上/戸（共用部分含む）

#### (2) 不動産取得税

- ・家屋 戸当たり1,200万円控除
- ・土地 床面積×2倍の面積相当分の価額等を減額

\*床面積要件 30㎡以上/戸（共用部分含む）

#### (3) 所得税・法人税

割増償却 5年間14%

（耐用年数35年未満10%）

\*床面積要件 25㎡以上/戸（専有部分のみ）

[理由]

賃貸住宅供給における税負担の軽減を図り、バリアフリー化された住宅ストックの整備を一層推進し、高齢者の居住の安定確保に取り組む必要があります。

### 6. 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

質の高い住宅ストックの形成を図るため、長期優良住宅化リフォームを促進するための税制上の特例措置を講ずるとともに、省エネ改修促進税制の適用要件（全ての窓の改修）を合理化する等の措置を講ずる。

[理由]

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化にむけて、既存住宅の質の向上が課題となっています。住宅の長寿命化に資する長期優良住宅化リフォームを推進するとともに、省エネリフォーム等についても一層の促進を図ることが必要です。

### 7. 防災街区整備事業に係る税制上の特例措置の延長

以下の特例措置の適用期限（固定資産税・法人税：平成29年3月31日、所得税：平成29年12月31日）を延長する。

#### (1) 固定資産税

[現行]

・防災街区整備事業の施行に伴い、従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる権利床に該当する家屋について、居住用住宅にあっては2/3を、非居住用住宅にあっては1/3を5年間減額

#### (2) 所得税・法人税

[現行]

・防災街区整備方針に定める防災再開発促進地区内の危険密集市街地の資産を譲渡して保留床を取得した一定の場合に、譲渡益のうち買換資産に対応する部分の80%相当額まで課税を繰り延べ

[理由]

防災上危険な密集市街地において、防災街区

## 住宅・土地税制改正要望等を提出

整備事業を強力に促進し、当該密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的・健全な利用を図るためには、権利床・保留床取得者の負担軽減を図る本特例の延長が必要です。

### 第二 土地関係税制

#### 1. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限(平成29年3月31日)を延長する。

[現行]

	[軽減措置]	[本則]
・所有権の移転登記	1000分の15	1000分の20
・所有権の信託登記	1000分の3	1000分の4

[理由]

住宅・不動産市場を活性化するためには、土地取引の活性化及び流動化を積極的に促進する必要があります。

#### 2. 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

長期保有土地等を譲渡し、特定の事業用資産を取得し事業の用に供した場合に、譲渡資産の譲渡益の80%相当額まで課税を繰延べる特例措置の適用期限(平成29年3月31日)を延長する。

[理由]

土地の有効利用を促進するとともに、設備の更新、事業の再編を通じて地域経済の活性化を図るためには、延長が必要です。

#### 3. 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

優良住宅地造成のために土地を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の適用期限(平成28年12月31日)を延長する。

[現行]

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	合計
2,000万円以下の部分の金額	10%	4%	14%
2,000万円超の部分の金額	15%	5%	20%

[理由]

良好な環境を備えた良質な住宅の建設、宅地の造成事業を促進するために本制度の延長は必要であります。

#### 4. 法人の土地譲渡益重課制度の廃止

(1)法人の長期譲渡益重課制度(平成29年3月31日まで適用停止中)を廃止する。

\*重課：土地の譲渡利益金額×5%

(2)法人の短期譲渡益重課制度(平成29年3月31日まで適用停止中)を廃止する。

\*重課：土地の譲渡利益金額×10%

[理由]

平成10年度税制改正において超短期重課制度は廃止され、長期重課制度、短期重課制度については、適用停止となりました。

しかし、適用停止の期限が延長されない場合は、制度的に復活する仕組みとなっており、廃止すべきです。

#### 5. 住宅地における良好な街並みの維持に資する相続税の非課税制度等の創設

被相続人が居住していた住宅を、同居していた相続人が相続した場合には、その住宅及びその敷地について相続税を非課税又は徴収猶予とする。

[理由]

- ・相続対策の一環として、住宅の取り壊しを含む敷地の一部または全部の売却により、細分化や不整形化が進行し、住宅地の当初の開発理念を維持することが困難となり、良好な居住環境が悪化している事例が指摘されています。
- ・敷地細分化を防止し良好な街並みの維持を図る観点から、非課税又は徴収猶予とする制度を創設する必要があります。
- ・<参考…相続税のない国> スウェーデン、ニュージーランド、カナダ、オーストラリア、イタリア、スイスなど。

#### 6. 個人の不動産所得に係る損益通算の特例措置の改善

## 住宅・土地税制改正要望等を提出

個人の不動産所得における土地取得のための借入金利子の損益通算制限を廃止する。

[理由]

- ・住宅不動産投資に対するインセンティブを付与するとともに、投資事業を通じた賃貸住宅の供給円滑化により、単身者の住宅ニーズに応える必要があります。
- ・マンションは、土地・建物が不可分一体のものであるので、利息を土地分と建物分に区分することは、合理性に欠けると考えます。

### 7. Jリート等が取得する不動産に係る特例措置の延長・拡充

(1) 不動産を取得する際の登録免許税、不動産取得税の特例措置の適用期限(平成29年3月31日)を延長する。

<登録免許税>

- ・Jリート・TMK  
移転登記(本則) 20/1000→(軽減) 13/1000
- ・特例事業者  
移転登記(本則) 20/1000→(軽減) 13/1000  
保存登記(本則) 4/1000→(軽減) 3/1000

<不動産取得税>

- ・Jリート・TMK 課税標準の3/5を控除
- ・特例事業者 課税標準の1/2を控除

(2) 現在、不動産取得税の適用対象となっていないヘルスケア施設(老人ホーム等)について適用対象とする。

(3) 特例事業者が不動産を取得する際の登録免許税、不動産取得税の特例措置に係る適用要件を緩和する。

- ①「取得後2年以内の着工・竣工後10年以内の譲渡」要件の撤廃又は緩和
- ②「特定建築物(特定家屋)」の定義の見直し
- ③土地及び建物の一体の取得要件の撤廃

[理由]

住宅・不動産市場を活性化するためには、豊富な資金力を有するJリート等の活用が重要であり、これらが不動産を取得する際の税負担の軽減措置の継続が必要です。また、高齢者の居

住の安定確保のためには、ヘルスケアリート等の活用により高齢者向け住宅等の供給を一層促進することが必要であり、不動産取得税の特例措置の適用対象にヘルスケア施設を追加する必要があります。

さらに、不動産特定共同事業法上の特例事業は、建築物の耐震化や老朽不動産の再生等の都市機能の向上に資する事業に活用されることが見込まれていることから、現在、厳しいものとなっている適用要件の緩和を行うことで、特例事業を促進していく必要があります。

### 住宅金融支援機構の業務等に関する要望

政府は、本年6月2日、「骨太の方針」(経済財政運営と改革基本方針2016~600兆円経済への道筋~)、「ニッポン一億総活躍プラン」を閣議決定しました。消費税率の10%への引上げを平成31年10月まで2年半延期するとともに、アベノミクスの成果の活用等をはかりつつ、経済成長の隘路の根本にある構造的な問題への対応、成長戦略の加速、個人消費の喚起など具体的な取組みを進めることとしており、成長と分配の好循環の実現が期待されているところです。

住宅市場は、新設住宅着工数が年率換算では100万戸前後となっているものの、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、事業用地の確保が厳しい環境にあることなどから販売価格が上昇傾向にあり、平均的な勤労者の住宅取得が厳しい状況となっています。

昨年2月から、地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策の一環として、フラット35Sの金利引下げ幅の拡大、融資率が9割を超える場合の金利の引下げを実施し、住宅市場の下支えに大きく寄与してきましたが、本年1月29日で終了しました。引き続き良質なストックの形成に向けて金融面からも政策的に誘導することは重要であり、この秋に予定されている総合的かつ

## 住宅・土地税制改正要望等を提出

大胆な経済対策を取りまとめるに際しては、若年世帯、子育て世帯の住宅取得を強力に支援するとともに、住宅投資の拡大を図る観点から、フラット35S、リフォーム融資など、融資制度の一層の拡充、改善をお願い申し上げます。

### I. 予算について

#### 1. フラット35の9割超融資の上乗せ金利の引下げ等の実施

- ①フラット35の9割超融資の上乗せ金利(+0.44%)を引下げる。
- ②上乗せ金利は9割超部分に限定し、9割以下部分には元の金利(上乗せしない金利)を設定する。

(理由)

上乗せ部分の金利(+0.44%)はあまりにも高すぎます。住宅市場を活性化するためには、9割超の需要に十分応える必要があります。

#### 2. リフォーム融資の拡充

- ①リフォーム融資の限度額を引き上げる。  
(現行)1,000万円→(要望)2,000万円
- ②リフォーム融資の対象に省エネ改修工事を追加する。

(理由)

近年における地震災害の頻発を踏まえ、既存住宅の耐震改修を進めることは喫緊の課題です。大規模な改修の場合には、現行の限度額では不足することがあります。

また、地球温暖化防止に向け家庭部門のCO<sub>2</sub>排出の削減を図るため既存住宅の省エネ性能の向上を促進する必要があります。

#### 3. 機構MBSの日銀による買取りの実施

住宅ローンの資金需要に対して安定的に応えるためには、日銀によるMBSの買取りを是非検討願いたい。

(理由)

日銀が買取ることによって、機構は今まで以上に低いコストでの資金調達が可能となり、現

行の金利引下げ措置の拡大にともなう必要な国費の補助金に代わる資金となることが考えられます。

#### 4. まちづくり融資制度の拡充

住宅・不動産市場活性化のための緊急対策及び経済危機対策で措置されていた「有効空地確保事業」の復活を是非検討願いたい。

(理由)

現在、マンション建替え事業をはじめ5タイプの事業が融資対象となっているが、以前措置されていた「有効空地確保事業」は、依然として中堅事業者の資金調達手法として有効な制度であります。

### II. 運用の改善について

#### 1. フラット35の融資率9割を超える場合の審査の改善

フラット35の融資率9割を超える場合、より慎重に審査を行うこととなっているが、9割以下の融資の場合と同様の審査としていただきたい。

(理由)

- ・より審査が厳しいため、利用しにくい状況になっています。
- ・10割融資の円滑な実施は、自己資金に余力のない若い子育て世代の住宅取得を支援する上で重要であります。

#### 2. 審査基準の不透明・不明確の改善

- ①審査基準を明確化するとともに、職業等による制限をなくすなど住宅購入者の実態を正しく捉えて、審査基準を柔軟に適用していただきたい。
- ②事前審査で留保の回答の場合、留保の意味を明確にしていきたい。

(理由)

- ・単身者、自営業者、勤続年数の短い者等に対する審査が厳しく否認されるケースがあります。
- ・住宅購入者に留保の意味を説明しにくい場合があります。

## 住宅・土地税制改正要望等を提出

### 3. 信用情報機関に事故情報が記録された購入希望者の救済

例えば、過去3年以内延滞等の履歴がない、あるいは住宅ローン申し込み時に完済している等、購入希望者の現況を重視し審査をしていただきたい。

(理由)

過去にカードローンの利用歴、延滞があったことにより、いわゆるブラックになると融資が断られます。現状返済能力があり、まじめに生活されている方の救済は必要です。

一億総活躍社会は、一度失敗を経験した方も活躍できる全員参加型の社会の実現を目指すものであり、是非審査の見直しが必要です。

### 4. フラット35の申込者要件の弾力的な運用

永住許可を受けていない外国人にもフラット35を利用できるようにしていただきたい。

国内における外国人の住宅取得意欲を実現し、居住の安定に資することとなるので、弾力的な運用をお願いします。

### 5. 団体信用生命保険特約制度の特約料の支払いの改善

特約料の支払い方法について、金利内枠方式や月払い方式を検討していただきたい。

(理由)

現在、従来の年1回の一括口座振替に加え、クレジットカード払いも利用可能であるが、1年目の特約料の支払いには利用できないため改善が必要です。

## Ⅲ. その他

### [提言]

#### 1. 若年世帯・子育て世帯の住み替え層を支援する融資の拡充

従前住宅の売却時に売却差損が発生した場合、差損分を新規購入物件の融資に上乗せして、フラット35の対象とすることを検討いただきたい。

(理由)

本年3月、新しい住生活基本計画が定められ、施策の基本方針が示されました。居住者視点からの目標の1つとして、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現が掲げられました。

結婚や出産を機に、より広い住宅に住み替えを希望する世帯層が、従前住居の売却により差損が発生する場合でも、希望する住宅の取得が可能となるように金融面から積極的に支援する必要があります。

### 2. 残価設定型住宅ローン等の創設

新しい住宅ローンとして、「残価設定型住宅ローン」、「債務承継型ローン」(アシューマブルローン)など、多様な住宅ローンのあり方について検討を深めていただきたい。

(理由)

若年勤労世帯の年収が漸減し、一方では住宅価格が上昇傾向にある中であって、住宅ローンの負担をさらに軽減し住み替えの促進を支援するため、新たな低金利ローンの商品化が求められています。

### 3. リフォーム一体型住宅ローンの改善

中古住宅の購入に併せて一体的に実施するリフォーム工事に係るローンについては、割賦販売法の適用除外とするよう積極的に関係機関に働きかけていただきたい。

(理由)

優良な住宅ストックの本格的な活用に向けて、中古住宅の購入に併せてリフォーム工事を実施することは、ストックの性能向上に効果的です。そのためには、仲介事業者・リフォーム業者・金融機関の連携が不可欠ですが、割賦販売法による規制が障害となることが懸念されます。このようなリフォーム工事に係るローンについては、中古住宅市場活性化の観点からも割賦販売法の適用除外とすることが必要です。

## 安心・安全の市場へ～全住協が進む道

## リノベーション住宅推進協議会理事長・山本卓也氏に聞く

住宅・不動産業界紙3紙による特別企画「安心・安全の市場へ～全住協が進む道」。今回は、リノベーション住宅推進協議会理事長の山本卓也氏（インテリックス社長）。同協議会は、「特別会員」として全住協に加盟している。今後の住宅・不動産業界において、重要度のさらなる高まりが予想される「リノベーション」。山本氏は、「中古流通が活性化するのは必然。リノベーションはそれをさらに促進させる役割を果たす」と語ります。

## 会員数が大幅増加

—リノベ協議会の活動が活発化しています。

「当協議会は2009年、会員数120社でスタートし、3月31日現在の会員数は647社。住宅や不動産、建設などに特化せず、リノベーションに関する事業を行う会社であれば、業種を問わず門戸を広げている。会員には行政機関も入っている。会員数を増やすことが目的ではないが、リノベーションに力を入れている仲間を増やしていく意義はあると考える」

「設立当初は、リノベーションの基準自体が世の中にはっきりと定められていなかった。壁紙を張り替えただけでリノベーションと表現する事例も散見された。当協議会では、区分マンション専有部、区分所有マンション一棟全体、一戸建て住宅におけるリノベーション基準をそれぞれ定め、適合した物件を登録する『適合リノベーション住宅(R住宅)』制度を設けた。累計登録数は2万4530件(2016年3月末時点)に上る」

—どのような制度でしょうか。

「平たく言えば、一般消費者に安心して購入してもらえるスペックがあるかどうかだ。きちんと検査をした上で必要があれば改修工事を行うほか、不具合がない場合でも先回りして修繕を施す場合もある。基準の適合可否を記載した『適合状況報告書』や、工事内容がわかる『平面図や仕様書』が当協議会に登録されるため、購入者にとってはどのようなリノベーションが

施されたのかという『履歴』が残るメリットもある」

—「リノベーション」の言葉が一般的になってきました。



▲山本リノベ協議会理事長

「『修繕』を意味するリフォームとは使い分けられるようになった。時代やライフスタイルの変化に合わせ、住宅を〆創り直す、ことがリノベーションだ。今後、さらに増えていくであろうリノベーション需要に対応するには、『オーダーにいかに対応していくか』が重要だ。事業会社が物件を買い取り、リノベーションして販売する『買取再販』だけではなく、購入者が物件を選んだ後に自分の好みでリノベーションを行うことが主流になり、その購入者が考える生活スタイルをプランニングする力を持つことが今後より重要になるだろう。住宅で例えるならば、建売住宅ではなくフリープランに対応する注文住宅のイメージだ」

## 新たな間取りも

「時代やライフスタイルの変化に合わせた事業という意味では、『リノベーションの世界から生まれた間取り』というものもある。例えば寝室について、新築であれば6帖などある程度の広さを確保するのが一般的だと思う。しかしリノベーションの世界は、3帖の『寝室だけの

## インタビュー

空間』と割り切ってプランニングする場合もある。今はリビング空間での時間を重視する消費者が増えているため、寝室部分の広さをリビングへ回した方が魅力的な間取り提案と映るケースが多くなっている。もともとの限られた空間の中で、効率的かつ魅力のあるプランをいかに提案できるかといった点については、新築以上に難しさはあると思う。そのため、新築の世界では発想できない間取りが生まれることにもつながる」

—リノベーションは中古流通活性化の大きなキーワードです。

「首都圏のマンション市場でいえば、新築と

中古の取引量は今年肩を並べることになるかもしれない。来年は中古の取引量が新築を上回るのはではないか。『中古流通活性化をいかに進めるか』の議論はもはや不要だと思う。『中古流通活性化』は時代とともに必然的なものになるだろう。それをさらに促進する役割を果たすのが、リノベーションだと考える」

—全住協との連携については。

「リノベーション事業を行うプレーヤーの増加は、その業界の健全な発展を意味する。当協議会には、これまで積み上げてきたノウハウがあるので、ともに手を携え、切磋琢磨しながらリノベーションの普及に努めていきたい」

## 耐震化実践アプローチセミナー & 個別相談会について

当協会では、東京都2016夏耐震キャンペーンの一環として、下記のセミナーを開催いたします。主に耐震改修の内容や方法、費用等を解説・紹介し、ビルやマンションにおける耐震化についての知識を持っていただくとともに、耐震化に必要な建物についての様々な解決方法をご提案します。

1. 場所 東京都庁第一本庁舎5階大会議場

2. 日時 平成28年9月2日(金)

17:30 開場

18:00 開会

3. 内容

【第一部】

『東京都の耐震化推進条例とその対策』  
東京都における耐震化施策の展開について

講師 東京都都市整備局耐震化推進  
担当部長 飯泉 洋氏

【第二部】

『日本の建築構造の理解』(予定)

講師 (株)小平設計

『外側耐震補強の方法と補強工事施工例』  
(予定)

講師 矢作建設工業(株)

※セミナーと併行して個別相談会を実施  
します。

4. 定員 500名 入退室自由。要予約。

5. 申込み・問合せ

下記の協会ホームページをはじめ、TEL、  
FAX、E-mail等にてお申込み・お問合せ  
ください。

(一社)全国住宅産業協会

URL: <http://www.zenjukyoku.jp>

TEL 0120-363-232

(全住協コールセンター)

FAX 03-3511-0616

E-mail: [taishin@zenjukyo.jp](mailto:taishin@zenjukyo.jp)

## 「全住協 新保障制度」のご案内

全住協では、協会正会員の特典として、協会独自の保険制度「全住協 新保障制度」を用意しております。当制度は、全住協の正会員企業で働く役員・従業員の方々やご家族のさまざまなリスクをカバーできるように準備した、協会独自の制度です。

加入方法は『会社加入コース』・『個人加入コース』の2通り、プランは全部で4種類。詳しくは8月下旬にお送りするパンフレットをご参照ください。

### 2016年募集スケジュール

- ◆会社加入コース…随時加入可能
- ◆個人加入コース…年1回の募集(9月16日締切)

また、会社加入コースの新たなプランとして、2014年12月より「全住協 新LTD制度」を導入しております。病気やケガによって従業員の方が長期にわたり仕事ができなくなった場合に、一定期間一定レベルの収入を補償する制度です(下図参照)。会社補償部分と従業員が任意に加入できるオプション部分の二階建ての仕組みであり、会社と従業員がコストを負担し合う福利厚生制度です。

安心して療養に専念できる環境を整えることで、早期の就労復帰を支援すると同時に、健康で働いている従業員のもしもの場合の不安を和らげ、優秀な人材の確保に繋がります。

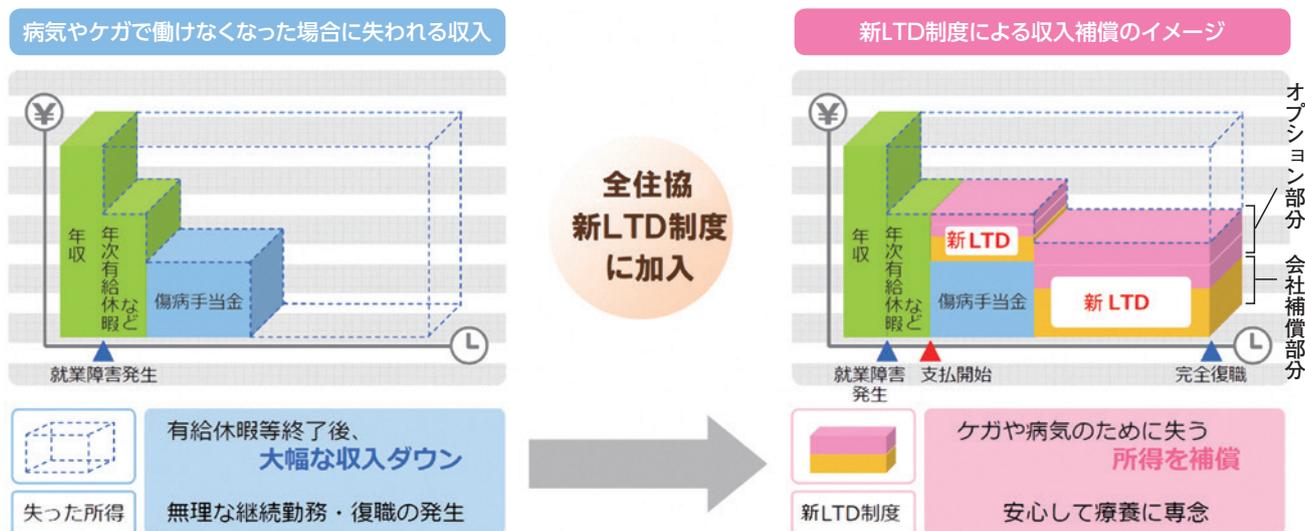
さらに、労働安全衛生法の改正により、2015年12月から50名以上の事業場に義務付けられた「ストレスチェック制度」のサポートサービスも無料付帯しております。

詳細については、上記パンフレット付属の別紙をご参照くださるか、下記フリーダイヤルにお問い合わせください。

### 《パンフレット表紙》



### 《全住協 新LTD制度 イメージ》



◇お問合せ フリーダイヤル 0120-257-522 (携帯電話からもご利用可)

※受付時間 9:00~17:00(祝祭日を除く月~金)

## 「空き家対策セミナー」を開催

6月28日(火)に三鷹市、7月2日(土)に杉並区にて標記セミナーを開催した。

平成27年5月より「空き家対策特別措置法」が施行され、全国の自治体で対策の取り組みが進みつつある中、都心部での空き家対策を後押しすることを目的としたもの。

三鷹市でのセミナーでは、松崎新規事業委員長が「少子高齢化問題を解決しないと根本的な解決は難しい。地域によって空き家対策は異なっており、全く別の考え方をしなければならぬ。」と挨拶した。また、杉並区のセミナーでは、阿部常務理事が「21世紀になって住宅の質、暮らし方を大きく変える時期になった。空き家対策は国を挙げての課題であり、一筋縄では解決できない」と述べた。

セミナーに併せて個別相談会も開催した。寄せられた相談については、今後具体的な対応を進めていく予定である。



◀セミナー(杉並区)



▲阿部常務理事



▲松崎新規事業委員長

それぞれの開催概要は以下のとおり。

(三鷹市)

日時 平成28年6月28日(火) 15:00~17:00

場所 三鷹市公会堂「さんさん館」

後援 三鷹市

テーマ

第一部「空家法と地域のまちづくり」

講師 国土交通省(住宅局住宅総合整備課)担当官

第二部「どうする?親の家の空き家対策」

講師 (株)風 代表取締役 大久保 恭子氏

第三部

「インバウンド急増をビジネスチャンスに!

民泊・空き家活用のポテンシャルと問題点」

講師 (株)百戦錬磨 代表取締役 上山 康博氏

(杉並区)

日時 平成28年7月2日(土) 13:00~15:00

場所 (株)細田工務店「会議室」

後援 杉並区、(公社)杉並青色申告会、杉並

建築会、NPO法人CBすぎなみプラス

テーマ 三鷹市開催時と同じ

## 平成28年度管理業務主任者試験について

### 1. 試験日

平成28年12月4日(日) 13:00~15:00

### 2. 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

### 3. 受験申込案内書の配布

平成28年9月30日(金)まで、同協会の本部・支部、国土交通省(各地方整備局等を含む)、都道府県及び政令指定都市等で配布。

### 4. 受験申込期間・申込方法

平成28年9月1日(木)~9月30日(金)

郵送により受付(当日消印有効)

### 5. 受験手数料 8,900円

### 6. 合格発表

平成29年1月20日(金)

### 7. 問合せ先

(一社)マンション管理業協会

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

## 協会だより

### 委員会開催状況

[戸建住宅委員会]

日 時 平成28年7月1日(金) 15:00~17:00  
場 所 弘済会館  
議 事 戸建分譲市況展望「原油高&消費支出  
低迷時代における戸建分譲事業のある  
べき姿」の講演等を行った。

### 会社名変更

旧 社 名 株式会社ランドマーク・  
ビルディングマネジメント  
新 社 名 株式会社ランドマーク

旧 社 名 リスト株式会社  
新 社 名 リストデベロップメント株式会社

### 住所変更

会 社 名 株式会社エイブル  
新 住 所 〒107-0051 東京都港区元赤坂  
1-5-5  
T E L 03-5414-0606 (従来どおり)

F A X 03-5414-0607 (従来どおり)

会 社 名 株式会社ヤマヒサ  
新 住 所 〒541-0042 大阪府大阪市中央区  
今橋3-3-13 ニッセイ淀屋橋イ  
ースト5階  
T E L 06-7711-7110  
F A X 06-7711-7115

会 社 名 アークシステムテクノロジーズ  
株式会社  
新 住 所 〒141-0022 東京都品川区東五反  
田3-16-47 2階  
T E L 03-5793-1228  
F A X 03-5420-2560

会 社 名 e-Net小額短期保険株式会社  
新 住 所 〒108-0023 東京都港区芝浦2-  
14-5 ユニベル田町6階  
T E L 03-6436-5252 (従来どおり)  
F A X 03-6436-5262 (従来どおり)

## 会員情報

### (株)デュアルタップが新規上場

正会員である(株)デュアルタップ(臼井貴弘代表取締役社長)は、平成28年7月21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18年に東京都品川区東五反田において不動産販売事業を目的として設立され、平成25年11月に東京都港区高輪に本社を移転している。

同社グループは同社及び子会社6社より構成されており、東京都心部及びその周辺において主に資産運用を目的とした自社ブランドマンション「XEBEC(ジーベック)」シリーズや他社ブランドマンションの販売事業等を中心に行っている。

そのほか、不動産賃貸管理・仲介事業部門

では、サブリース業務やマンションの管理業務受託業務、同社所有不動産の賃貸業務を展開し、子会社の(株)Dualtap Property Managementが都内において事務所、店舗等の商業施設などの不動産仲介を主業とする店舗「D-style Plus」を運営している。海外不動産事業部門では、子会社の(株)Dualtap Internationalでは、シンガポールやマレーシアなど東南アジア諸国において国内外の投資家に向けた事業活動を行っている。

平成27年6月期の連結決算は売上高6,029百万円・経常利益472百万円・純利益293百万円、単体では売上高5,967百万円・経常利益464百万円・純利益286百万円となっている。

## 協会だより

---

会社名 イタンジ株式会社  
新住所 〒106-0043 東京都港区麻布永坂  
町1 麻布パークサイドビル305  
TEL 03-6825-5661  
FAX 03-6825-5662

### TEL・FAX 変更

会社名 日神管財株式会社  
新TEL 03-5360-2041  
新FAX 03-5360-2045

---

会社名 株式会社総合資格  
新TEL 03-3340-5673  
新FAX 03-3340-5674

### FAX 変更

会社名 株式会社片山組  
新FAX 03-3352-0674

---

会社名 サンユー建設株式会社  
新FAX 03-3727-9324

---

会社名 株式会社谷川建設  
新FAX 082-222-2611

### 代表者変更

会社名 関西スターツ株式会社  
新代表者 富岡 良治

---

会社名 兼六土地建物株式会社  
新代表者 鍵市 恒成

---

会社名 埼玉相互住宅株式会社  
新代表者 細井 保雄

---

会社名 株式会社GIR  
新代表者 前 俊守

---

会社名 株式会社東郊建設

---

新代表者 長塚 弘司

---

会社名 東芝エレベータ株式会社  
新代表者 園田 貢嗣

---

会社名 ハドソン・ジャパン株式会社  
新代表者 ピータースワンガー

---

会社名 株式会社日立ビルシステム  
新代表者 佐藤 寛

---

会社名 ピタットハウスネットワーク株式会社  
新代表者 磯崎 一雄

---

会社名 ペアシティーズ株式会社  
新代表者 井谷 助二郎

---

会社名 株式会社モリモトクオリティ  
新代表者 明石 直行

---

会社名 リストインターナショナル  
リアルティ株式会社  
新代表者 北見 尚之

---

団体名 一般社団法人  
リノベーション住宅推進協議会  
新代表者 山本 卓也

---

会社名 イノーヴ株式会社  
新代表者 佐々木 道法

---

会社名 エース・トゥワン・グループ  
株式会社  
新代表者 大滝 昭義

---

会社名 エヌ・ティ・ティ・インフラネット  
株式会社  
新代表者 飯田 敏昭

## 協会だより

### 代表者・FAX 変更

会社名 株式会社ナミキ  
 新代表者 並木 洋一  
 新 F A X 03-3975-6484

新代表者 中松 学

新住所 〒060-0004 北海道札幌市中央区  
 北4条西5-1 アスティ45ビル3階  
 T E L 011-299-2320  
 F A X 011-299-2257

### 代表者・住所変更

会社名 札幌スターツ株式会社

### 業務日誌

6月21日(火)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(弘済会館)
22日(水)	・住生活月間中央イベント実行委員会に神山会長が出席。(ホテルグランドヒル市ヶ谷) ・(一社)住宅生産団体連合会定時総会・理事会に神山会長が出席。 (ホテルグランドヒル市ヶ谷)
23日(木)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(福井県織協ビル)
27日(月)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(アキタパークホテル) ・熊本地震に関する緊急セミナーを開催。(ホテルグランドヒル市ヶ谷)
28日(火)	・(公社)全国宅地建物取引業協会連合会懇親会に神山会長、牧山副会長ほかが出席。 (ホテルニューオータニ) ・空き家対策セミナーを開催。(三鷹市公会堂「さんさん館」)
30日(木)	・(公社)全日本不動産協会定時総会懇親会に神山会長、牧山副会長ほかが出席。 (ホテルニューオータニ) ・ワンストップサービス特別委員会を開催。(協会会議室)
7月1日(金)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。 (住宅金融支援機構近畿支店「すまいるホール」) ・戸建住宅委員会を開催。(弘済会館)
2日(土)	・空き家対策セミナーを開催。(株)細田工務店会議室)
5日(火)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(広島商工会議所) ・宅地建物取引士受験対策講座を開催。(東京学院ビル) ・東京不動産健康保険組合懇親会に牧山副会長が出席。(明治記念館)
7日(木)	・不動産仲介セミナーを開催。(弘済会館) ・ワンストップ特別委員会を開催。(協会会議室)
8日(金)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(中日パレス)
11日(月)	・特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会を開催。(サンピーチOKAYAMA)
12日(火)	・流通委員会を開催。(弘済会館) ・宅地建物取引士受験対策講座を開催。(東京学院ビル)
15日(金)	・タイ不動産事業視察を開催。(～18日、バンコク)
19日(火)	・政策審議会を開催。(ホテルグランドヒル市ヶ谷) ・住生活基本計画等の説明会を開催。(ホテルグランドヒル市ヶ谷) ・宅地建物取引士受験対策講座を開催。(東京学院ビル)
20日(水)	・新規事業委員会を開催。(都市センターホテル)

# 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16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。

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>会員名(順不同)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全保連株</li> <li>・(有)シー・ブリッジ</li> <li>・(株)週刊住宅新聞社</li> <li>・e-Net少額短期保険(株)</li> <li>・(株)トルネックス</li> <li>・アットホーム(株)</li> <li>・あいおいニッセイ同和損害保険(株)</li> <li>・アクアクララ(株)</li> <li>・エース21グループ(株)</li> <li>・(株)一貫堂</li> <li>・日本ポリプロ(株)</li> <li>・(株)総合資格</li> <li>・(株)ベーシック</li> <li>・(株)東京リーガルマインド(LEC)</li> </ul> <p>※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</p> | <p><b>取扱商品</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃料保証システム</li> <li>不動産広告アイテムの制作、iPadツールの制作及び運用</li> <li>宅建受験対策書籍</li> <li>賃貸住宅の少額短期保険</li> <li>エマージェンシーイレキット、エマージェンシーボディキット</li> <li>名入れノベルティ防災セット</li> <li>宅地建物取引業者向け賠償責任保険</li> <li>宅配水サービスの「はじめてセット」</li> <li>全自動消火装置「ケスジャン」</li> <li>簡単チラシ印刷、簡単名刺印刷 on WEB、RE-cycle Computer</li> <li>我が家の防災ファイル</li> <li>建設業界採用情報誌、各種建築関係試験受験対策講座</li> <li>ENJO(エンヨー)オリジナルセット</li> <li>各種講習、資格取得講座</li> </ul> |
|--|---|

お問い合わせは、協会事務局(TEL 03-3511-0611)まで。

## 団体会員

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
社団法人 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
社団法人 東北住宅産業協会 〒981-3414	宮城県黒川郡大和町鶴巣太田字壺町24-5	TEL.022-343-2021 FAX.022-343-2282
社団法人 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
社団法人 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
社団法人 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
社団法人 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
社団法人 東海住宅産業協会 〒460-0008	愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭とビル4F	TEL.052-251-8920 FAX.052-252-0081
社団法人 中京住宅産業協会 〒460-0007	愛知県名古屋市中区新栄2-1-9 FLEXビル14F	TEL.052-261-8961 FAX.052-251-3755
社団法人 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
社団法人 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
社団法人 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
社団法人 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
社団法人 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
社団法人 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
社団法人 鹿児島県住宅産業協会 〒890-0069	鹿児島県鹿児島市南都元町14-9	TEL.099-285-0101 FAX.099-285-0122
社団法人 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

## 特別会員

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/>

