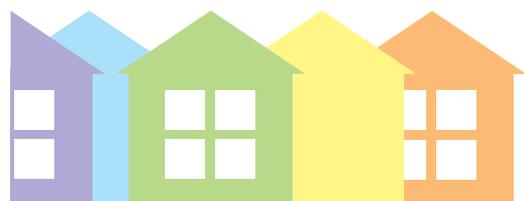
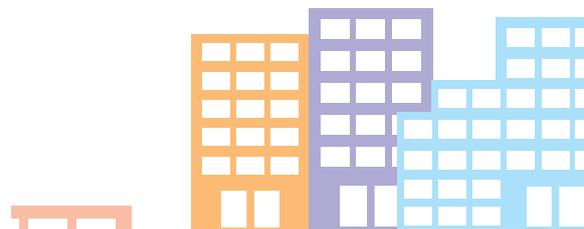
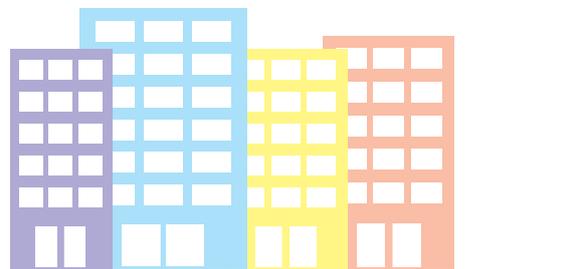


会報 全住協

2017
4月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

新入会員懇親会を開催

当協会は、去る3月24日（金）にホテルニューオータニで平成28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28年度は、正会員（企業会員）21社、正会員（団体会員）1団体、賛助会員23社が入会し、会員数は、正会員489社・20団体、賛助会員169社（平成29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1,607社・20団体を数えることとなった。

冒頭、小山組織委員長が「新入会員の皆様には、当協会に8つある委員会に積極的に参加していただき、活発な委員会活動を通じて得られる情報や人脈を会社の業務に生かしてほしい。」と歓迎の挨拶を行った。また、神山会長は「業界団体の中で最も委員会活動に取り組み、政策提言を行っているのは当協会だと思っている。政策提言は業界や個々の会社の都合で行うのではなく、お客様のため、国民のためと



▲神山会長

いうこと。新入会員の皆様からも国民の声を代表した意見をどんどんいただきたい。」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136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 古畑まで。



▲花沢常務理事による乾杯



▲新入会員の自己紹介

目次

- | | | | |
|----------------------|---|---------------------|----|
| ・新入会員懇親会を開催…………… | 1 | ・全住協セミナー「リノベーション市場と | |
| ・平成29年度事業計画を決定…………… | 2 | インテリックスの事業展開」…………… | 8 |
| ・平成29年度優秀社員・優秀技能者表彰の | | ・協会だより…………… | 12 |
| 募集について…………… | 7 | ・トピックス…………… | 13 |

平成29年度事業計画を決定

当協会は、3月24日に開催した理事会において以下のとおり平成29年度事業計画を決定した。

わが国経済は、緩やかな回復基調を続けながらデフレ脱却に向けて着実に進展しているとされる一方で、米国、欧州等の国際的な政治経済の動向により、少なからぬ影響を受けることが懸念される。

住宅不動産業界にあっては、マイナス金利などの金融緩和政策により不動産融資額が増加し、新設住宅着工戸数も貸家等が増えたことから堅調に推移しているものの、分譲マンションは需給ともに低迷していること、さらに事業用地の取得が難しいことなど、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1,600社を擁する団体として、住宅取得に係る消費税を始めとする税制の抜本的見直し等の政策課題について、提言・要望活動を展開しその実現を図るほか、既存住宅流通活性化への対応など住宅不動産の事業手法の調査研究を行い、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29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%への引上げ時期が延期されたことを機に、消費税を含めた住宅取得に係る多重な課税の抜本的見直し、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での普及を図る。
- (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) (一社)鹿児島県住宅産業協会を幹事協会として、第49回全国大会を鹿児島で開催する。

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11月18日に成立した関係法令において、消費税率10%への引上げ時期が平成31年10月に延期されたことから、引上げまでの期間を活用し、消費税を含めた住宅取得に係る多重な課税について、抜本的な検討が必要であることを訴えるとともに、引き続き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

新築住宅の固定資産税の軽減措置、特定の居住用財産の買換え特例措置の延長など平成30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

平成29年度事業計画

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) 住宅金融支援機構の融資制度について、同機構と意見交換会を実施する。

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) 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ことを目的とした無電柱化の推進に関する法律が成立、施行されたことから、国及び地方公共団体が今後定める無電柱化推進計画を注視し、その推進に協力する。
- (2) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律のうち、2,000㎡以上の非住宅建築物の省エネ基準への適合、300㎡以上の建築物の届出、住宅トップランナー基準等の規制措置が施行されることから、その周知を図る。
- (3) 改正宅地建物取引業法のうち、従業者への体系的な研修の実施について業界団体に努力義務を課した規定が施行されることから、現在行っている会員向けの研修について体系化を図り実施する。また、来年4月に施行される建物状況調査について、その内容の周知を図るとともに、国土交通省及び関係団体と意見交換をするなどして円滑な運用が行われるよう協力するほか、重要事項説明時に新たに義務付けられた設計図書、点検記録その他の建築及び維持保全の状況に関する書類等の保存状況の説明等について周知を図る。
- (4) 三大都市圏の特定市の市街化区域内において指定された生産緑地地区の多くが、指定から30年を経過することとなる平成34年に向け

て、その解除により宅地供給が増加し、需給バランスへの影響が懸念されることから、生産緑地法等の改正を踏まえながら生産緑地の指定状況、課税等について情報収集を行う。

- (5) 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。
- (6) 昨年変更された住生活基本計画(全国計画)に基づき実施される住宅政策に注視し、適宜情報交換を行う。

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

平成29年度事業計画

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。

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引き続き推進するとともに、他の地域への拡大も図る。
- (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、建物状況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) インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保された省エネ改修、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えに対して、国がその費用の一部について支援する住宅ストック循環支援事業について、会員に周知を図る。
- (3) 賃貸取引・法人間取引における重要事項説明と書面交付に関するIT活用の動きに対して、引き続き適切に対応する。
- (4) 会員の行う既存住宅取引を支援するために、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。
- (5) 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本格運用に向けた動きに適切に対応する。

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) 高齢化社会の進展等により利用増加が見込まれる成年後見制度について、判断能力が不十分な人等への配慮・支援及び不動産取引の適正化を目的とした不動産後見取引士を創設したことに伴い、成年後見制度と不動産に関する調査研究を行うとともに、その周知を行う。
- (2) 所有する不動産を担保に長期生活支援資金

平成29年度事業計画

等の融資を受けるリバースモーゲージについて、高齢化社会の進展を鑑み、事例をもとに調査研究を行う。

- (3) 住宅・不動産業界における情報通信技術（ICT）の利活用や、モノがインターネットにつながる、いわゆる I o T が今後広がりを見せる状況であることから、利活用事例について情報収集を行い、会員の事業運営の効率化やより良いサービス対応を目的とした調査研究を行う。
- (4) 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。
- (5) 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」（厚生労働省）を実施している北海道本別町の居住支援協議会に参加し、住宅確保要配慮者の実情等について調査研究を行うとともに、他の地域への拡大も図る。
- (6) 「民泊サービスのあり方に関する検討会」（観光庁）が取りまとめた最終報告書をもとに今後整備される住宅宿泊事業法等の動向を注視し、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、住宅政策等企业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) 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。
- (3) 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. 第49回全国大会

（一社）鹿児島県住宅産業協会を幹事協会として、11月に鹿児島において第49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) 犯罪収益移転防止法への対応、不動産取引からの反社会的勢力の排除など適正な不動産取引や管理を推進するため、国土交通省、警察庁及び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、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、随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. 住まいに関する相談等への対応

住まい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し、試行するとともに、引き

平成29年度事業計画

続き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。

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。

8. 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。

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)ハウスジーマ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。

12. 指定流通機構制度

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等として、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。

13. 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) 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、引き続き成年後見制度に関連する不動産相談窓口業務を行う。
- (3) 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。

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。

平成29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6日開催の第5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29年5月31日時点＝昭和57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29年5月31日時点＝少なくとも平成14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

「リノベーション市場とインテリックスの事業展開」

講師：(一社) リノベーション住宅推進協議会理事長
 (株)インテリックス代表取締役 山本 卓也 氏

セミナーの概要を下記にご紹介いたします。

リノベーション住宅推進協議会について

リノベーション住宅推進協議会は、2009年7月に消費者が安心して既存住宅を選べる市場をつくり、既存住宅の流通を活性化することを目的に設立されました。不動産事業者だけでなく、リノベーションビジネスに関わるあらゆる業種が集まり117社でスタートしましたが、2017年2月現在は813社まで増えています。会員の内訳は、リフォーム施工業者が約400社、買取再販中心の不動産業者が約150～160社、中には住宅金融支援機構などの金融機関や地銀、岡山県倉敷市などの自治体も参加し、日本全国規模で活動しています。

当協議会では、リノベーションの業界基準を定め、その普及・推進をしています(資料1参照)。具体的には、建物検査をして修繕が必要な部分に対して的確な工事を行います。そして工事の内容を当協議会に登録してもらい、その登録に基づき、協議会システムより適合状況報告書を発行しお客様にお渡しすると共に、工事内容を協議会にて住宅履歴として保存します。住宅のタイプ別に基準を設定して、中古住宅の修繕履歴を会社でなく、協議会で保存しようと

資料1



いうことでやっています。

現在までに、適合リノベーション住宅として登録された件数は累計28,695件で、日本で最も運用されているリノベーション基準になっています。

(株)インテリックスのリノベーション事業

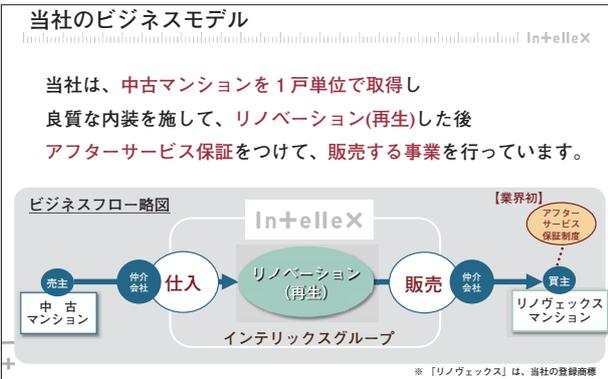
当社は1995年に設立し、順調に業績が伸びて設立10年目の2005年にJASDAQに上場、2年後に東証二部に上場しました。その後東証一部への準備をしていましたが、リーマンショックの影響で全て振り出しに戻ってしまい、もう一回立て直して、2016年6月に東証一部に上場しました。

ビジネスモデルとしては、中古マンションを取得しリノベーションした後、再度販売する事業を行っています。そして中古住宅では、業界で初めて保証書をつけて販売することをを行った会社です(資料2参照)。

当初、社内では保証書をつけるのは非常にリスクが高いということで反対する声もありました。しかし、目で見えない給排水などのインフラ部分については10年の保証をつけて販売するという私の考えがありました。新築と同じ部材でつくるのだから何のリスクもないだろうということでやっていますが、そのリスクは今も全く感じていません。

保証書は、お客様のためであるのと同時に、我々事業者のためにあると考えています。「一定期間保証するというオプションを与えながら、それを過ぎたら免責となりますよ」という責任範囲を明確化するのが保証書です。決してリスクではなく、むしろ我々事業者にとって有

資料2



益であるとも考えられます。

また、当社ではリノベーションはどこの部位をどのようにやったかということ、きちんと工事説明書に書いて、それに対応して保証期間や保証内容をつけています。工事範囲とそれに対応した保証期間を明確化することで、どこの責任か後々揉める心配がありません。実際、クレームが来てもほとんど揉めごとにはなっていません。保証書と工事内容をセットにすることで、トラブルを回避しているわけです。

ところで、リフォームとリノベーションの違いは何でしょうか。リフォームというのは和製英語で、リノベーションは英語です。我が国では、リフォームというと表面的に綺麗にしたものを指しますが、リノベーションはただ綺麗に

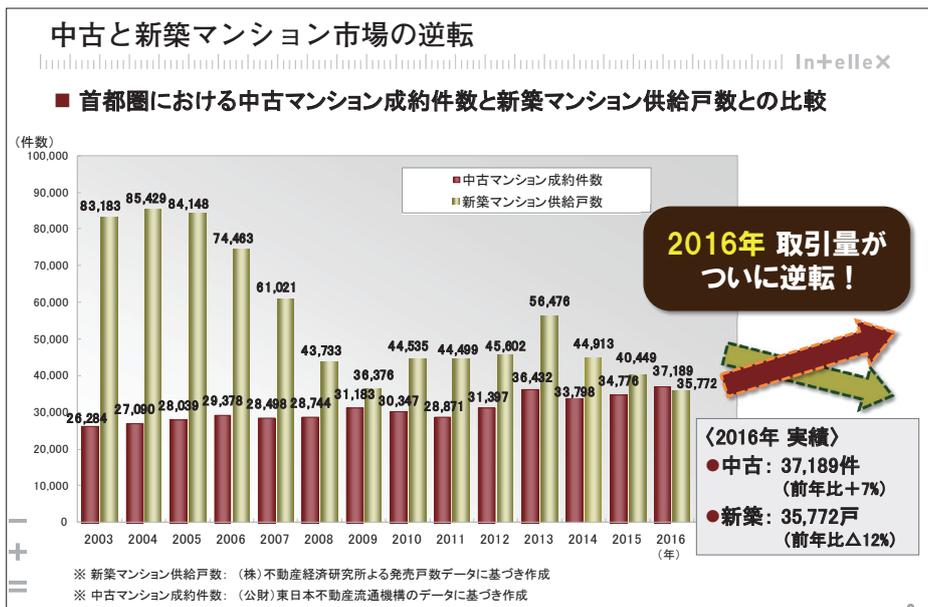
するだけでなく、現代のライフスタイルに合った住まいによみがえらせることだと考えています。

今の新築住宅は、玄関に入って土間がとても狭いです。土間に広いスペースがあると、子育て世代ではバギーや三輪車や自転車などを置けます。デベロッパーは不特定多数を対象に最大公約数で間取りをつくるので仕方無いとも思いますが、エントランスの物入れが充実していたり、土間を広くしたりと様々な工夫があっても良いのではないのでしょうか。それらは、リノベーションの世界では既に実現しています。物入れにしても、マンションの場合には押入をそのまま販売することは、余程のケースで無い限り行っていません。布団を使用しないのであれば、押入ほど使い勝手の悪い物入れはありません。ですから、今は和室を改装して、物入れもウォークインクローゼットにして、洋服を畳む方も少ないのでハンガータイプとか色んな物入れを工夫してつけるようにしています。

リノベーションのマーケット

続いて、リノベーションのマーケットについてお話しします。資料3をみると、新築マンションと中古マンションの供給戸数を表していま

資料3



全住協セミナー

すが、新築は右肩下がりです。2004年を新築のピークとし、2009年のリーマンショックの翌年に向けてどんどん新築の供給戸数が減っています。それに対し、中古マンションは少しずつ増えています。今後、新築が首都圏において8万戸を超えることは恐らくないだろうと思います。中古マーケットは、リーマンショック時には確かに価格は下がりましたが、戸数自体は増えています。

また、2011年には東日本大震災がありました。当時当社で約20件あった売却の契約は1件も壊れることもなく、買い付けも入ったほどです。中古マーケット、特に中古マンションはちょっと変わっていて、景気に左右されにくい特長があります。基本的に、中古で探されている方は新築を見に行きません。どうしても一定の場所に一定の期間で住宅を買わなければならないという必要のある方が中古で買うので、1～2年先に完成する新築では無理なのです。また、自分の希望した場所に限られた予算で新築が供給される可能性はとて低いため、中古マーケットで探しますから、中古マーケットの需要は安定しています。

2016年は、中古で37,189戸成約しています。新築は35,772戸ですから、新築と中古が逆転しました。土地代が高い、建築費が高いということで今年も新築の供給は抑えられ、一部代替需要が中古マーケットに来ると予想されますので、今年も中古マンションは堅調に推移すると

考えられます。

現在マンションストック数は600万戸を超えています(資料4参照)が、ほとんど建替がされていないので、半数近いマンションが築20年を迎えています。これから建替が進まないのであれば古い設備のまま生活するのは負担が大きいですから、これからまさにリノベーションビジネスが始まっていくのではないのでしょうか。リノベーション市場はまだスタートラインに立ったばかりです。

リノベーションビジネスについて

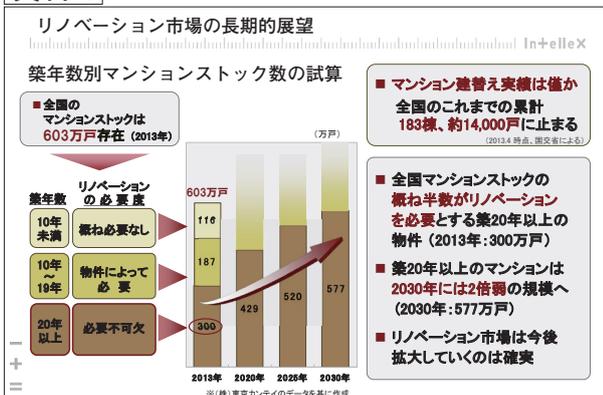
リノベーションビジネス展開のポイントとしては、以下の3点が挙げられるのではないのでしょうか。

まず、「ファイナンスの調達手段の簡素化」です。金融機関から見ると、不動産会社向けの融資では運転資金を出してくれません。ただ、不動産を買って新築をつくるということであればプロジェクトファイナンスという形で融資してくれます。ところが、リノベーションビジネスは私が始めた頃は事業期間が80～90日で1回転していました。お金を借りてすぐに返してしまう状態でした。担保設定など手続きの煩雑さも勘案して、ある程度の現場数をこなす場合には、プロジェクトファイナンスからコーポレートファイナンスへ切り替えることをお勧めします。

当社ではこのファイナンスに移行したのが13～4年前だったと思いますが、この業界向けのコミットメントラインは初めてということで、金融機関からはとても厳しい財務制限条項がつけました。一回でも赤字を出したらこの枠はなくなるということで、リーマンショック時にはとても苦勞し、元のプロジェクトファイナンスに戻してこの時期を乗り切りました。皆様がコーポレートファイナンスを利用する際には、事業環境が厳しくなった場合を予め想定して、金融機関と条件等を交渉されると良いと思います。

次に、「事業期間の短縮」もあります。当社

資料4



全住協セミナー

では年30%の利益を得たいと考えています。経営者としては、1物件ではなく1年間でお金を運用してどれだけ利益が出たかを重視します。利益と事業期間は密接な関係があって、年間30%利益を生み出すようにするにはどうしたら良いか。120日で1回転、10%の利益を上げるのは可能だという結論に至りました。ですから、一定期間を過ぎたら強制的に赤字が出ても物件を売ります。そうしないと景気変動の影響を受けやすくなります。ちなみに、利益率を7.5%に落とせば、年4回転で良いのかというと、逆にその事業期間内に全てを終わらせるのはリノベーション工事もありますので、難しいということになります。

最後に、「設計・施工の内製化」です。リノベーションの現場は1現場1部屋なので、非常に作業効率が悪くなります。我々はマルチリノベーターと呼んでいますが、多能工の方にやってもらわないと難しいと感じています。実際、新築の現場でも同様の取組をしている会社もあるでしょう。当社でも多能工の育成に取り組んでいます。工務店に丸投げではなく、施工までチャレンジしていかなければ、今後は厳しいのではと考えています。

アセットシェアリング事業

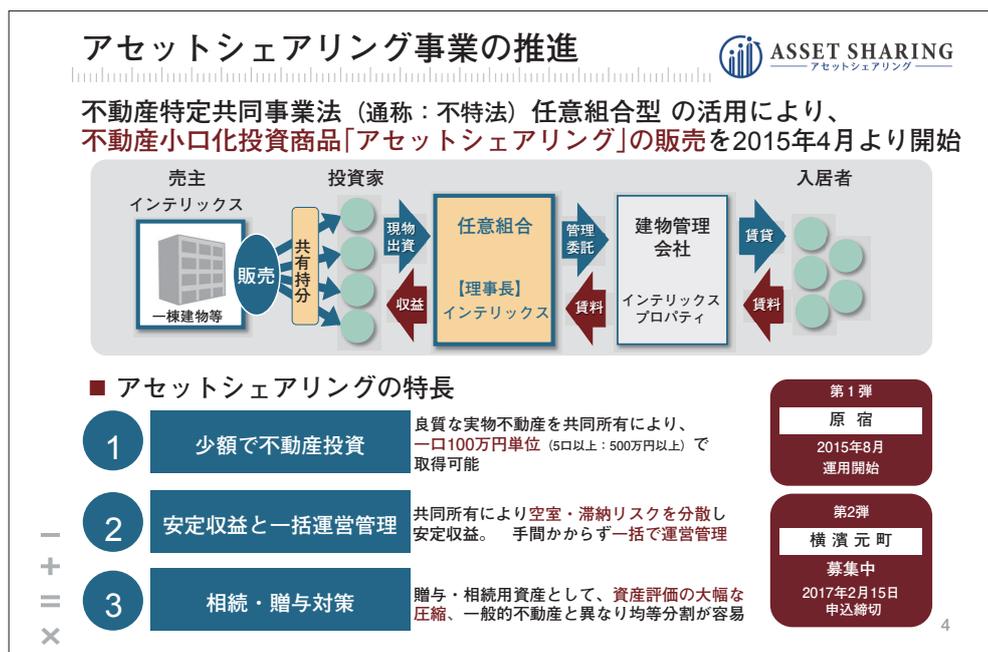
不動産を小口化した金融商品というと、一般的にREITが有名ですが、当社ではアセットシェアリングといって、不動産特定共同事業法の任意組成型を活用した不動産小口化金融商品の販売をしています。任意組成型は実物不動産を購入した場合と同じ扱いとなるのが大きなポイントで、事業スキームは資料5のようになり、原宿で既に運用実績があり、第2弾となる横濱元町の物件も完売しました。

1口100万円単位で購入しやすいこと、入居者募集や物件管理は当社にて行うので、オーナーの手間がかからない等様々な特長があります。特に、相続や贈与対策に大きな効果を発揮します。土地には路線価、建物には固定資産税評価額が適用されて資産評価を大幅に圧縮できるので納税対策にも有用ですし、分割して承継したり売却できることで遺産分割対策にも利用できます。

もし、ご興味がありましたら当社へお問合せください。

(文責 編集部)

資料5



協会だより

理事会・委員会開催状況

[理事会]

日時 平成29年3月24日(月) 16:30~17:30
場所 ホテルニューオータニ
議事 新入会員懇親会、小委員会の設置等の報告並びに会員の入会承認、優良事業表彰の選定、定款細則附則の変更、平成29年度事業計画(案)、平成29年度収支予算(案)、役員会開催日程等の審議を行った。

[総務委員会]

日時 平成29年3月13日(月) 12:00~13:30
場所 協会会議室
議事 平成29年度総務委員会事業計画(案)、平成29年度全住協事業計画(案)、平成29年度全住協収支予算(案)、宅地建物取引士受験対策講座の実施等について審議を行った。

[組織委員会]

日時 平成29年3月7日(火) 15:30~16:50
場所 弘済会館
議事 優秀社員及び優秀技能者表彰、不動産業務研修会、ICT(IoT)研究会、新入会員懇親会等の報告並びに組織第5小委員会(通称:研修部会)の設置について審議した。

入会

正会員

会社名 日本コミュニティー株式会社
代表者 熊谷 正幸
住所 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-36-12
TEL 03-5379-8414
FAX 03-5379-8243
事業内容 マンション・ビルの保守点検業務及びリフォーム工事等の展開。



会社名 興和地所株式会社
代表者 江里 康宏
住所 〒103-0023 東京都中央区日本橋本町4-11-1
TEL 03-5641-1040
FAX 03-5641-1044
事業内容 首都圏を中心にマンション、戸建分譲を展開。自社所有物件の賃貸管理も行う。



会社名 ミサワホームイング株式会社
代表者 島田 直人
住所 〒168-0072 東京都杉並区高井戸東2-4-5
TEL 03-5344-7510
FAX 03-3247-2641
事業内容 ミサワホームイングは、ミサワホームのリフォーム事業ブランドです。



会社名 株式会社フルタイムシステム
代表者 原 幸一郎
住所 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-10-1
TEL 03-3851-5831
FAX 03-3851-3811
事業内容 信頼と安心の実績。マンション宅配ロッカー設置台数業界NO.1世界トップシェア。



会社名 株式会社合田工務店東京本店
代表者 篠原 毅彦
住所 〒108-0023 東京都港区芝浦3-17-11
TEL 03-3454-6561
FAX 03-3453-5787
事業内容 マンション建築工事請負を中心事業とし、首都圏で年間数棟の開発事業



協会だより

も行う。

会社名 株式会社オアシス
代表者 筒井 敏孝
住所 〒107-0051 東京都港区
元赤坂1-2-17



T E L 03-5413-0400
F A X 03-5413-0401
事業内容 エイブルグループ内にて高級賃貸に
特化した会社を設立。

賛助会員

会社名 日本宅配システム
株式会社

代表者 浅井 泰夫
住所 〒107-0052 東京都港区
赤坂4-2-6 新赤坂ビル1階



T E L 03-5114-2911
F A X 03-5114-2966
事業内容 安全と安心の宅配ボックス。第8回
キッズデザイン賞経済産業大臣賞受賞。

会社名 株式会社エスコ
代表者 安西 裕
住所 〒169-0074 東京都新宿
区北新宿2-21-1



T E L 03-5332-3388
F A X 03-5332-3512
事業内容 豊富な実績とノウハウで省エネ省コ
ストに関するお客様の課題を解決い
たします。

会社名 株式会社コンステック
代表者 中村 洋行
住所 〒140-0001 東京都品川
区北品川1-8-11



T E L 03-3458-0320
F A X 03-3458-0446
事業内容 コンクリート建造物の専門技術会社。
調査診断から補修・補強工事まで
対応。

会社名 有限会社
バルホームサービス

代表者 田尻 敬子
住所 〒274-0063 千葉県船橋
市習志野台3-18-3



T E L 047-402-3571
F A X 047-402-3562
事業内容 地域でのオンリーワンの会社目指し、
売買及び賃貸仲介と管理を行って
います。

トピックス

組織委員会・体験ワークショップを開催

組織委員会では、会員の従業者にとって受けやすいよう階層別・職種別に体系化されたオリジナル研修の開発を進めているが、昨年実施した会員アンケートの中で、特に要望の大きかった3種類のテーマについて、開発中の研修メニューを使った体験ワークショップを開催した。

3月14日(火)午前中は、主婦会館にて「若手リーダー層のためのマーケティング基礎」、同日午後は「全従業員に学ばせたい契約書の読み方」と題した研修を行った。その後会員企業に勤めている方同士が活発に交流し、情報交換を

通じて自社の業務に役立ててもらうことを目的に情報交換会を開催した。

翌15日(水)には同会場で「今さら聞けない管理職のための財務」を開催。ブロックを用いて財務諸表を表現するなど初心者でも視覚的に捉えやすい工夫された内容だった。参加者は延べ48名。



協会だより

会社名 山本建設株式会社
 代表者 山本 隆志
 住所 〒240-0035 神奈川県横浜
 市保土ヶ谷区今井町910
 TEL 045-444-8245
 FAX 045-444-8246
 事業内容 首都圏にてとび・土工工事、解体工
 事、アスベスト除去工事、杭抜き工
 事等に対応。



F A X 03-5614-0712 (従来どおり)

会社名 株式会社
 タカラレーベンリアルネット
 新住所 〒103-0025 東京都中央区日本橋
 茅場町1-13-13 七宝ビルディン
 グ3階
 TEL 03-6661-9210
 FAX 03-6661-9220

会社名 株式会社はやぶさ
 代表者 平出 公彦
 住所 〒321-0918 栃木県宇都
 宮市平塚町334-7
 TEL 028-657-8823
 FAX 028-656-1818
 事業内容 アパート、マンション、ビル等の改
 修工事業を展開中。



会社名 株式会社プラザサービス
 新住所 〒107-0061 東京都港区北青山
 3-12-7 秋月ビル302号
 TEL 03-3407-2368
 FAX 03-3407-2309

住所変更

会社名 株式会社住宅王
 新住所 〒100-0006 東京都千代田区有楽
 町1-7-1 有楽町電気ビルヂング
 南館4階
 TEL 03-5614-0711 (従来どおり)

会社名 株式会社ランドマーク
 新住所 〒100-6104 東京都千代田区永田
 町2-11-1 山王パークタワー
 TEL 03-5770-8883 (従来どおり)
 FAX 03-5770-8884 (従来どおり)

代表者変更

会社名 株式会社船井総合研究所
 新代表者 中谷 貴之

業務日誌

2月21日(火)	・世界不動産連盟日本支部懇親会に神山会長が出席。(東海大学校友会館)
24日(金)	・(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出席 (ホテルメトロポリタンエドモント)
3月2日(木)	・ワンストップサービス特別委員会を開催。(協会会議室)
7日(火)	・組織委員会を開催。(弘済会館)
9日(木)	・(公財)東日本不動産流通機構理事会に神山会長、牧山副会長ほか出席。 (京王プラザホテル)
	・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)
13日(月)	・総務委員会を開催。(協会会議室)
14日(火)	・体験ワークショップを開催。(～15日、主婦会館)
17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)

会報 全住協 通巻49号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
 (平成29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)	取扱商品
・(株)シーブリッジ	不動産広告アイテムの制作、iPadツールの制作及び運用
・(株)週刊住宅新聞社	宅建受験対策書籍
・e-Net少額短期保険(株)	賃貸住宅の少額短期保険
・(株)トルネックス	エマージェンシートイレキット、エマージェンシーボディキット
・アットホーム(株)	名入れノベルティ防災セット
・あいおいニッセイ同和損害保険(株)	宅地建物取引業者向け賠償責任保険
・アクアクララ(株)	宅配水サービスの「はじめてセット」
・エース21グループ(株)	全自動消火装置「ケスジャン」
・(株)一貫堂	住まい手便利帳、簡単チラシ印刷、簡単名刺印刷 on WEB、RE-cycle Computer
・日本ポリプロ(株)	我が家の防災ファイル
・(株)総合資格	建設業界採用情報誌、各種建築関係試験受験対策講座
・(株)ベーシック	ENJO(エンヨー)オリジナルセット
・(株)東京リーガルマインド(LEC)	各種講習、資格取得講座
・日本リビング保証(株)	住宅設備の延長保証サービス「住設あんしんサポート」
・(株)リビテックス	水まわり設備4点セット
※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
一般社団法人 秋田県住宅地協会 〒010-0951	秋田県秋田市山王5-14-1サントノレプラザビル1F	TEL.018-866-1301 FAX.018-866-1301
一般社団法人 東北住宅産業協会 〒981-3414	宮城県黒川郡大和町鶴巣太田字吉町24-5	TEL.022-343-2021 FAX.022-343-2282
一般社団法人 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
一般社団法人 富山県住宅地協会 〒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
一般社団法人 北陸住宅地地経営協会 〒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
一般社団法人 東海住宅産業協会 〒460-0008	愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル4F	TEL.052-251-8920 FAX.052-252-0081
一般社団法人 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
一般社団法人 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
一般社団法人 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
一般社団法人 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
一般社団法人 四国住宅地地経営協会 〒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
一般社団法人 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
一般社団法人 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
一般社団法人 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

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.zenjukyو.jp/>



一般社団法人 全国住宅産業協会

