

# 会報 全住協

2018  
1月



一般  
社団法人

全国住宅産業協会

## 一般社団法人 全国住宅産業協会 会長 神山和郎

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年7月、福岡県と大分県を中心とする九州北部豪雨により、河川の氾濫や土砂崩れによって多くの人的被害、建物被害が発生しました。被災されました方々に心からお見舞いを申し上げます。

我が国経済は、企業業績や雇用環境が改善するなか、個人消費は緩やかな回復基調にあります。若年層を中心に消費性向の低下が続いております。本格的な消費者マインドの活性化のためには、将来不安を払拭する社会保障の整備と確実な可処分所得の増加が期待されております。

住宅・不動産市場は、新設住宅着工戸数がほぼ前年度並みの水準で推移しているものの、実態は相続税対策によって喚起された貸家の供給によるところが大きく、分譲マンションは需給ともに低調な状況が続いております。加えて、建築費が高止まりにあること、事業用地の取得が厳しい状況にあることなどから、一次取得者層を対象とした安定した住宅

供給が危惧されております。

また、1992年に生産緑地として指定された多くの土地が期限を迎え、宅地として一気に住宅・不動産市場に供給されることによって地価の暴落が懸念されておりました。いわゆる「生産緑地2022年問題」への対応につきましては、昨年5月生産緑地地区の買取り申出期日を10年延長できる特定生産緑地制度の創設や面積要件の引下げなどを内容とする生産緑地法等の改正が行われたことによって、安定した住宅・不動産市場の形成が図られることになると思われます。

さて、本年4月から宅地建物取引業法の一部改正により、既存建物取引時に、宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備する規定が施行されます。われわれは不動産取引のプロであることを自覚し、新たな措置内容を着実に履行することによって、既存住宅流通の促進に重要な役割を果たしてまいります。

現在、空き家、空き地対策については、空



### 目次

・平成30年年頭所感	1	・会員2社が新規上場	9
・平成30年度住宅・土地関係税制改正概要	3	・周知依頼	10
・「不動産後見アドバイザー」資格講習会 開催のご案内	5	・東京都2018冬耐震キャンペーン	11
・宅地建物取引士法定講習のご案内	6	・明海大学企業推薦特別入学試験 (B日程)について	12
・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介 (株)エフ・ジェー・ネクスト、トーセイ(株)	7	・協会だより	13

## 平成30年年頭所感

空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行から2年半が経過し、地方公共団体や専門家団体などによる様々な取組みが行われているところです。このような諸活動を踏まえつつ、不動産業界としても積極的な取組みを行う必要があります。特に宅建業者の媒介業務の役割は重要です。しかし、空き家等の低額物件の媒介には現地調査等に費用がかさむことが重荷となり、物件の取り扱いを避ける傾向にありました。こうした状況に鑑み、昨年9月、空き家等の流通を促進する観点から、低額物件を媒介した際の宅建業者の負担の適正化に関する要望書を他団体と連名で国土交通大臣へ提出しました。その結果、本年1月から改正報酬告示が施行され、現地調査等の費用を要するものについては、現行の報酬額の上限に加えて、費用相当額を合計した額を受け取ることができることとなりました。今後、空き家等の流通が活発に促進されることが期待されます。

一方、喫緊の課題として、特にマンションの空き家問題が懸念されております。建築時期が古いマンションほど空き家率が高く、適切な維持・管理機能が低下し防災・治安・衛生面等の問題が顕在化しスラム化の進行が危惧されています。大規模修繕が困難なマンションは、建替えを促進することが必要ですが、建替えが円滑に進まない理由の一つに多額の費用負担が挙げられます。区分所有者の費用負担を軽減する方法としては、容積率の特例制度(ボーナス)の創設やリバースモーゲージの活用方策について本格的な検討が望まれます。

昨年12月には、平成30年度税制改正大綱が公表になり、新築住宅に係る固定資産税額の

減額措置の延長、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る登録免許税の特例措置の延長及び不動産取得税の特例措置の拡充、居住用財産の買換えに係る特例措置の延長、既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置の延長、土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長などが実現したことは、良質な住宅への円滑な住み替えの促進に大きく寄与するものと思われまます。

言うまでもなく安全・安心で良質な住宅を供給することは、われわれ事業者の責務であり、国民の豊かな住生活を実現するため、全力で取り組んでまいり所存です。

全国の住宅供給を担う中堅企業の統合団体として、会員の英知と熱意を結集し、協会活動の充実に一層努めてまいりたいと存じます。会員ならびに関係の皆様方の倍旧のご支援とご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、皆様方のますますのご発展とご健勝を祈念申し上げまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



## 平成30年度住宅・土地関係税制改正概要

政府与党は12月14日に、「平成30年度税制改正大綱」を発表した。住宅・土地関連の主要項目は、以下のとおりである。

### [豊かな暮らしの実現と地域の活性化] (住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保)

#### 新築住宅に係る税額の減額措置の延長 (固定資産税)

(特例措置の内容)

[固定資産税]

新築住宅に係る税額の減額措置

- ①一般の住宅：3年間 税額1/2減額
- ②マンション：5年間 税額1/2減額

(結果)

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

#### 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

(特例措置の内容)

[登録免許税]

税率を一般住宅特例より引き下げ

- ・所有権保存登記：一般住宅特例0.15%→0.1%
- ・所有権移転登記：一般住宅特例0.3%  
→ 戸建て：0.2%  
マンション：0.1%

[不動産取得税]

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額  
一般住宅特例1,200万円→1,300万円

[固定資産税]

一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長

- ・戸建て：3年→5年
- ・マンション：5年→7年

(結果)

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

#### 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

(特例措置の内容)

現行、買取再販で扱われる住宅について以下のとおり軽減。

[登録免許税(買主)]

税率を一般住宅特例より引き下げ

[不動産取得税(事業者)]

築年数に応じ、一定額を減額

(結果)

[登録免許税(買主)]

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

[不動産取得税(事業者)]

一定の場合(※1)に特例措置の対象を敷地部分に拡充(敷地に係る不動産取得税を減額)(※2)する。

- ※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合
- ※2 ①45,000円②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%のいずれか多い方を減額

#### 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長(固定資産税)

(特例措置の内容)

[固定資産税]

工事翌年(\*)の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合	適用期限
耐震	1/2 減額	H30.3.31
バリアフリー	1/3 減額	
省エネ	1/3 減額	
長期優良住宅化※	2/3 減額	

(\*)特に重要な避難路として自治体が指定する

## 平成30年度住宅・土地関係税制改正概要

道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3減額、翌々年度1/2減額

※耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合  
(結果)

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

### 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長 (所得税・個人住民税)

(特例措置の内容)

※いずれも[所得税・個人住民税]

〈譲渡損が生じた場合〉

①住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

②住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

〈譲渡益が生じた場合〉

③住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換資産の所得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の所得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

(結果)

現行の措置を2年間(平成30年1月1日～平成31年12月31日)延長する。

### [成長力・国際競争力の強化]

(不動産市場の活性化)

### 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び 条例減額制度の延長(固定資産税・都市計画税)

(特例措置の内容)

[固定資産税・都市計画税]

①商業地等及び住宅用地について、負担水準  
(=前年度の課税標準額÷今年度の評価額)  
をもとに、今年度課税標準額を決定。

(商業地等の例)

ア 負担水準が70%以上の場合：

今年度の評価額の70%に引き下げ

イ 負担水準が60%以上70%未満の場合：  
前年度課税標準額と同額に据置

ウ 負担水準が60%未満の場合：

今年度の評価額の5%を前年度の課税標準額に上乗せ(60%を上限とする)

②商業地等について、課税標準額の上限を評価額の60～70%未満の範囲で条例で定める値に引き下げられる。商業地等及び住宅用地について、条例で課税標準額の伸びに上限(1.1以上)を設定できる。

(結果)

現行の負担調整措置、条例減額制度を3年間(平成30年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

### 土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長 (不動産取得税)

(特例措置の内容)

[不動産取得税]

土地の取得に係る課税標準・税率を軽減する。

対象	特例	本則
①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例	1/2	—
②土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例	3%	4%

(結果)

現行の措置を3年間(平成30年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

### 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る 印紙税の特例措置の延長(印紙税)

(結果)

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

## 「不動産後見アドバイザー」資格講習会 開催のご案内

新規事業委員会では後見人制度について東京大学と共同研究を行っていますが、このたび、下記により標記資格講習会を開催いたします。

- 1. 講習課程** (1) 基礎編(1日間)  
(2) 発展編(2日間)

- 2. 会場** 東京大学本郷キャンパス  
東京都文京区本郷7-3-1

- 3. 基礎編**  
(1) 日時 平成30年2月15日(木)  
10:00~17:10  
(2) 受講料  
会員 10,000円  
会員外 20,000円(消費税込)

- 4. 発展編**  
(1) 日時  
1日目 平成30年2月15日(木)  
10:00~17:10  
※基礎編と同じ内容です。  
2日目 平成30年2月16日(金)  
10:00~17:10  
(2) 受講料  
会員 20,000円  
会員外 30,000円(消費税込)

- 5. 定員**  
80名(定員に達し次第、締切り)

- 6. 講習修了**  
(1) 修了要件  
講習の全講義聴講及び理解度確認テストに合格すること  
(2) 受講の結果について「結果通知書」を後日送付  
(3) 発展編合格者に「合格証」を後日送付

- 7. 講習内容**  
(東京大学大学院教育学研究科牧野研究室 監修)

2/15	1	不動産後見アドバイザー資格の目的・内容
	2	高齢社会の現状と成年後見の社会的背景
	3	法定後見制度の基礎
	4	任意後見制度の基礎
	5	判断能力が不十分な人との不動産取引
	6	理解度確認テスト(基礎)
2/16	1	後見の申立書等の作成方法
	2	判断能力が不十分な人との取引及び支援における留意点
	3	民事信託とリバースモーゲージ
	4	障がい者の賃貸借契約の実際
	5	理解度確認テスト(発展)

- 8. 更新**  
2年 更新料 基礎編：8,000円、  
発展編：10,000円(予定)

- 9. 備考**  
(1) 平成30年度以降、資格講習会の内容・構成等についてのモデルチェンジを予定しています。これまでの資格講習会の受講者で1日目のみ若しくは2日目のみ未修了の方について、未修了日程のみの受講及び理解度確認テストの合格によって資格取得となるのは、今回の講習までとなります。  
(2) 欠席された場合でも、受講料は返却いたしません。

- 10. 申し込み・問合せ先**  
(一社)全国住宅産業協会 事務局  
TEL 03-3511-0611

## 宅地建物取引士法定講習のご案内

当協会では、宅地建物取引士法定講習を下記の要領で実施いたします。

### 1. 講習日

平成30年2月9日(金)  
平成30年3月16日(金)

### 2. 講習時間

9:45(受付)～17:50

### 3. 受講対象者

東京都、埼玉・千葉・神奈川・静岡の各県に登録済みで、新たに取引士証の交付を希望する方及び取引士証の更新を希望する方。

※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。

※3月16日(金)の講習は、1月29日(月)より受付を開始します。

### 4. 申込み方法

#### (1) 来所による受付

①受付時間 9:30～17:00  
(12:00～13:00除く、土・日・祝日は休み。)

#### ②申込み時に必要なもの

イ. 宅地建物取引士証交付申請書  
(協会に備えてあります。)

ロ. カラー顔写真(全部同一のもの3枚、  
神奈川県登録の場合は4枚。タテ3  
cm×ヨコ2.4cm。家庭用インクジェ  
ットプリンターで印刷した写真、ポラ  
ロイド写真等で不鮮明なものや劣化の  
可能性があるものは不可。)

ハ. 受講費用 16,500円

ニ. 印鑑 (スタンプ印は不可)

ホ. 現在お持ちの取引士証  
(各都県に返納済の方は、返納受領書。)  
新規の方は、登録通知ハガキ

#### (2) その他

①会社の宅建免許番号を控えてください。

②取引士資格を登録した時から現在までに、住所・氏名・本籍・勤務先に変更のある方は、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  
不動産課免許担当：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  
不動産業班：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. 申込み先・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  
詳細はホームページの案内を参照ください。

### 6. 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7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

中高層分譲住宅部門 (ワンルーム)

### ガーラ・プレシヤス川崎

(株)エフ・ジェー・ネクスト

#### [事業コンセプト]

本事業コンセプトは、「総戸数273戸のビッグステージ」です。コンパクトマンションの常識を超えたグランドスケールを実現した本物件は、JR東海道本線・京浜東北線・上野東京ライン・南武線「川崎」駅から徒歩9分、京浜急行本線・大師線「京急川崎」駅から徒歩12分、さらにはJR南武線・京浜急行本線「八丁畷」駅からも徒歩6分の3駅7路線が利用可能です。東西南北全ての方面へアクセスが可能で、通勤や通学などの利便性が非常に高い立地の特性を活かし、ビジネスマンや大学生をメインターゲットとした单身者向けコンパクトマンションの分譲事業を推進しました。商品企画では、マンション1階共用部にフロントサービスカウンターを設置し、駐在するスタッフにより宅配便の発送やタクシーの手配を始めとした「フロントサービス」を行っており、273世帯の居住者へワンランク上の上質なホスピタリティと多種多様な手厚いサービスを実現しました。

#### [商品企画]

外観はリズムカルな白黒グレーのモノトーン調、エントランスアプローチはブルーパールの石貼を基調としています。また、エントランスホールは和紙を合わせガラスで挟んだ光壁と御影石で構成しており、変化をつけた間接照明を配置することで、住まいへ優しく誘う空間を演出しました。1階共用部には、フロントサービスカウンターのほかにベンダーコーナー・ランドリーコーナーを設置するとともに、31台分の駐車場と28台分のバイク置場、260台分の駐輪



場を確保し、約1,170㎡の広大な敷地面積を活かした充実のプランニングとなっています。

間取りは、273戸全てが单身者向けの1K仕様にて設計を行い、全戸にサーモスタット混合水栓・浴室換気乾燥機を始めとした充実の先進設備を採用し、さらにはWi-Fi接続環境を提供するなど、居住者が快適な生活を送れるよう注力しました。

#### [事業成果]

本物件は、平成28年1月より販売を開始し、当社のワンルームマンション分譲事業の実績の中で最大戸数となる総戸数273戸の大規模事業にもかかわらず、わずか5か月間で全戸完売をいたしました。販売にあたり本件については第一期159戸、第二期50戸、第三期64戸と期ごとに分けて販売を行ったことで、各階・各タイプともバランス良く販売を進捗させることができました。また、273戸のスケールメリットを活かし、毎月の管理費・修繕積立金等のランニングコストを抑えて設定できたことにより、投資目的の購入者ニーズに合致した提案を行うことができ、良好な販売進捗に繋がったといえます。

#### [物件概要]

住所	神奈川県川崎市川崎区日進町21-1
敷地面積	1,166.53㎡
延床面積	8,586.16㎡
住戸面積	20.43～20.75㎡
構造・規模	RC造地上12階建
住戸総数	273戸

## 優良事業賞

不動産関連事業部門

### T's BRIGHTIA 南青山 (トーセイ株)

#### [事業コンセプト]

アートやモード、ファッションの高感度層が集まる一方で、築古のマンションなどが点在し、ほのかにノスタルジックな雰囲気醸成を醸す、都内有数の人気スポットである南青山。本件は、街並みや古くからの情景に自然になじみながらも、南青山の新しいアイコンとしての存在感を演出し、新たな人の流れ(ムーブメント)を生むために、既存の街並みに合わせたボリューム構成、シンプルな佇まい、視覚的・物理的に建物を外に開きつなげることを設計思想に計画された商業ビルである。

従前は薄暗く人々を拒絶するような空間が存在し街並みに異質な雰囲気を醸していた。当計画は、行き交う人々の目にとまり、時代を経て利用し続けられるインフラを用意することで、永くその場所で愛される空間として場所の持つ力を再生したものである。

#### [商品企画]

ウィンドウショッピング、街歩きの人々の印象に残りやすい大階段・大開口をファサード計画の要としている。店舗の中に入ってもらおうという感覚ではなく、街歩きの一部として建物内部に人を呼び込むオープンな空間設計を実現した。2棟のボリューム間に設置された地下へいざなう大階段は、屋根のないパサージュの機能を意図したものであり、風と光が建物間を通り抜ける、訪れる人々にとって居心地の良い空間を目指した。長期に渡って建物が使われるよう、垂直と水平方向ともにテナントが分割された時でも、それぞれ2か所からのアクセスができ、屋上の利用可能も実現している。

#### [環境配慮]

用途地域的に、高さを抑えつつも魅力的な商



業施設をどのように確保するかとの観点より、外部空間を人々の溜まりとして水平的にも垂直的にも有効に活用される空間を目指すことで、サステナビリティの高い建物を実現した。

また、具体的な環境装置として、屋上と壁面の緑化を実施しているほか、外観のライトアップには全てLEDを採用するといった工夫も行っている。

#### [事業成果]

本件は、みゆき通りから伸びるT字路の先に位置しており、通りのアイストップとして準広域的に街並みに寄与することを意識した。シンプルかつボリュームを抑えたファサードは、国内・海外を問わず、またファッションや各種サービスなど多様なテナントを受け入れ可能とする陳腐化しないデザインを意識。テナントが入居することにより個性が発揮され、人が行き交うことによって建物が本当に完成し、ひいては街が潤うこととなる。

結果として、日本を代表するアパレルブランドが入居することになり、新たなファッション、モードの発信基地が誕生することで、街の持つ力の再生を実現できたものと考えている。

#### [物件概要]

住 所 東京都港区南青山3-14-17  
敷地面積 749.69㎡  
延床面積 1,418.89㎡  
構造・規模 鉄骨・RC造地上2階地下1階

## 新規上場

### (株)グローバル・リンク・ マネジメントが新規上場

正会員である(株)グローバル・リンク・マネジメント(金大伸代表取締役社長)は、平成29年12月13日に東京証券取引所マザーズに新規上場した。

同社は、「不動産を通じてお客様の真の豊かさに貢献する」を企業理念に掲げ、投資用不動産の企画・設計・販売及び賃貸管理・建物管理事業を目的として平成17年3月に東京都渋谷区にて設立された。平成18年6月に自社ブランド「アルテシモ」の販売、プロパティマネジメント事業を開始し業務を拡大している。

東京23区内を中心に不動産の土地仕入・企画、設計、販売、建物管理を主たる業務とする不動産ソリューション事業では、資産運用を目的とした国内外の個人投資家等を主要顧客とし、投資用不動産であるコンパクトタイプのマンションを提供している。また、同社の完全子会社である(株)グローバル・リンク・パートナーズは不動産経営に関する様々な業務をオーナーに代わって管理するプロパティマネジメント事業を主たる業務とし、自社ブランド「アルテシモ」に対するサブリース業務または管理代行業務を行っている。

平成28年12月期業績(連結)は売上高11,605百万円、営業利益596百万円、経常利益529百万円、当期純利益328百万円となっている。

### アルヒ(株)が新規上場

正会員であるアルヒ(株)(濱田宏代表取締役社長)は、平成29年12月14日に東京証券取引所市場第一部に新規上場した。

同社の前身であるSBIモーゲージは、平成13年5月に日本初のモーゲージバンクとして住宅ローン事業を開始したグッドローン株式会社を前身とし、国内での住宅ローン実績を伸ばし成長を続けてきた。

同社グループが融資実行したフラット35住宅ローンの債権は原則として債権譲渡され、媒介又は代理で販売した住宅ローン商品等は同社グループのバランスシートに計上されないため、同社グループの住宅ローン事業はバランスシートリスクが最小化されたフィービジネスが特徴である。同社はフラット35取扱件数7年連続シェアNO.1を獲得している「ARUHIフラット35」を始め、銀行代理商品等の住宅ローン商品、「ARUHIフラットつなぎ」や「諸費用・リフォームローン」、「投資マンションローン」等の住宅ローン商品補完商品など多様なニーズに多岐にわたる商品ラインナップ、全国128の店舗やWEBチャネルを活用し、フルライン×オムニチャネルでの事業展開を行っている。

平成29年3月期業績(連結)は営業収益21,472百万円、税引前利益4,864百万円、当期利益3,227百万円となっている。

## CASBEE 戸建評価員試験のご案内

### 1. 試験

平成30年2月9日(金) 13:50~16:10  
※東京で実施

### 2. 受験資格

CASBEE戸建評価員講習会を受講しており、かつ建築士資格(一級、二級、木造)を保有している方

### 3. 申込締切日

平成30年1月29日(月)まで

### 4. 申込み・問合せ先

(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEK)  
CASBEE評価員センター 戸建評価員係  
TEL 03-3222-6714  
FAX 03-3222-6100

## 納税管理人申告のお願い

### 《納税管理人制度について》

市町村税である固定資産税・都市計画税及び道府県税である不動産取得税の納税義務者が納税義務を負う区域内(※1)に住所等を有しない場合においては、納税に関する一切の事項を処理させるために納税管理人を定めることが地方税法に規定されています(地方税法第73条の10第1項、第355条第1項、第702条の5)

- ※1 固定資産税・都市計画税 : 固定資産の所在する市町村内  
不動産取得税 : 取得した不動産が所在する道府県内  
適正・公平な課税の維持及び納税の推進に向けてご協力をお願いします。

### 【東京都主税局からのお知らせです】

特に、国内に住所等を有しない方(※2)については、郵便事情や言語の問題から連絡が困難となる等、適正・公平な賦課徴収に支障をきたしますので、納税管理人制度をご案内いただきますよう、申告促進へのご協力をお願いいたします。

- ※2 例 ・ 国外に住所を有する不動産取得者の方  
・ 転勤等により、国外へ引越しをされる方

納税管理人を定めた場合には、資産の所在地を所管する都税事務所・支庁に「納税管理人申告書」を提出してください。

詳しくは、資産の所在地を所管する都税事務所・支庁にお問い合わせください。

なお、東京23区以外に所在する不動産に関する固定資産税・都市計画税については、各市町村にお問い合わせください。

☞ 納税管理人申告書の様式及びご案内はこちら(東京都主税局ホームページ)

納税管理人申告のご案内

検索

**23区内に不動産をお持ちで**

**国外にお住まいの方**      **国外へ引越す方**

**納税管理人の申告はお済みですか？**

固定資産税・都市計画税 不動産取得税

東京23区内に不動産を所有する方が  
国外に居住している場合や国外へ引越す場合は  
納税に関する一切の事項を処理する代理人である  
納税管理人を定めてご申告いただく必要がある場合があります

詳しくはチラシ・ホームページをご覧ください  
<http://www.tax.metro.tokyo.jp/shomei/80.pdf>

東京都主税局

制度周知ポスター(23区内用)を都税事務所や登記所等に掲示しております。



主税局イメージキャラクター  
タックス・タクちゃん

## 東京都2018冬耐震キャンペーン

東京都では建物の耐震化への取組の重要性を訴え、耐震化の気運を醸成するため、平成30年1月15日～2月9日において「2018冬耐震キャンペーン」を開催します。

### ●建物の耐震改修工法等の展示会

日時 平成30年1月21日(日)～23日(火)  
10:00～18:00(最終日は16:30まで)  
会場 JR新宿駅西口広場  
イベントコーナー

### ●震災写真・都の取組等のパネル展示

日時 平成30年1月15日(月)～17日(水)  
10:30～17:30(初日は13:00から)  
場所 東京都議会議事堂1階  
都政ギャラリー

### ●防災体験・耐震改修バスツアー

Aコース  
日時 平成30年2月2日(金)11:45～  
見学先①清水建設技術研究所(江東区)  
②白金台光和ビル(港区)  
その他B、Cコースあり  
定員 各コース 先着20名(事前申込)  
申込 電話、FAX、Eメール

[申込み・問合せ先]  
2018冬耐震キャンペーン事務局  
TEL 045-661-1415(9:00～20:00)  
FAX 045-661-0604  
E-mail taishin2018@y-offside.co.jp  
東京都耐震ポータルサイト  
[URL] <http://www.taishin.metro.tokyo.jp>

## 当協会は、第13回耐震化実践アプローチセミナーを開催!!

日時 平成30年1月31日(水)  
17:30 開場 18:00 開会  
場所 東京都庁第一本庁舎5階大会議場  
内容 【第一部】  
『東京都の耐震化推進条例とその対策』緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明  
講師：東京都耐震化推進担当部長  
飯泉 洋 氏

### 【第二部】

『いまさら聞けない耐震化のこと』  
①日本の建築構造の理解  
講師：(株)小平設計  
②外側耐震補強の方法と補強工事施工例  
講師：矢作建設工業(株)  
③マンションで耐震化を確実にを行う為に  
～合意形成の重要性～  
講師：横浜市住宅供給公社  
太田 祐輔 氏

④住宅金融支援機構における耐震改修支援について  
講師：(独)住宅金融支援機構  
まちづくり業務部  
まちづくり業務グループ  
武田 好史 氏  
※セミナーと並行して個別相談会を実施します。

定員 250名 入退室自由。要予約。  
申込み・問合せ

下記の協会ホームページを始め、TEL、FAX、E-mail等にてお申込み・お問合せください。  
URL：<http://www.zenjukyو.jp>  
(一社)全国住宅産業協会  
TEL 0120-363-232  
(全住協コールセンター)  
FAX 03-3511-0616  
E-mail：taishin@zenjukyo.jp

## 明海大学企業推薦特別入学試験（B日程）について

### 1. 出願資格

(1) 明海大学不動産学部を第一志望とし、次の①から③のいずれかに該当する資格を有し、かつ(2)の要件を満たす者。

① 高等学校、中等教育学校または専修学校の高等課程を卒業(修了)した者及び2018(平成30)年3月卒業(修了)見込みの者。

② 通常の課程による12年の学校教育を修了した者及び2018(平成30)年3月修了見込みの者。(通常の課程以外の課程によりこれに相当する学校教育を修了した者を含む)

③ 学校教育法施行規則第150条の規定により、高等学校を卒業した者と同等以上の学力があると認められる者及び2018(平成30)年3月31日までにこれに該当する見込みの者。

(2) 全住協に所属する企業に勤務している者、または同大学卒業後に会員企業等への就職を希望する者。

### 2. 募集人員・入学試験日程

(1) 募集人員

不動産学科20名(実施済みA日程含む)

(2) 試験日程等

願書受付期間 2月19日～3月2日

試験日 3月15日

合格発表 3月16日

入学手続期限 3月26日

(3) 試験会場及び合格発表場所

明海大学浦安キャンパス

(4) 試験科目・試験時間

9:10 集合 9:30～ 面接

### 3. 出願手続き

(1) 入学検定料 30,000円

(2) 提出方法 特定記録・速達にて全住協事務局宛に郵送。

### 4. 書類請求・問合せ等

・(一社)全国住宅産業協会 事務局  
TEL 03-3511-0611(担当:岩脇)

・明海大学浦安キャンパス入試事務室  
TEL 047-355-5116

## 会員向け研修の体系化に係る説明会を開催

当協会では、改正宅地建物取引業法に定められた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が課されたことを受け、階層別・職種別に体系化したオリジナル研修の開発を進めているが、来年度からの具体的な実施に向けて人材育成等の業務担当者への説明会を12月19日(火)主婦会館にて行った。

説明会では、近年の人材育成に関するトレンドと社会的要請をテーマとした講演を行い、会員向け研修体系の開発経緯及び概要について説明し、研修のカリキュラム・個々の学習テーマ・教材等を紹介した。

参加者からは、各研修の実施時期や費用に関

する質問や研修参加後も活用できる資料の提供を求めるなどの要望が出された。

今後、研修スケジュールの概要等を公表する予定。



## 協会だより

### 委員会開催状況

#### [総務委員会]

日時 平成29年12月5日(火) 17:00~20:00  
場所 麴町 うなぎ秋本  
議事 全住協協会交流会、全住協住まい相談サービス試行運用開始、小委員会の活動状況等の報告を行った。

#### [組織委員会]

日時 平成29年12月15日(金) 15:30~16:50  
場所 弘済会館  
議事 各種研修会の実施報告及び研修体系化に係る説明会、住生活女性会議、全住協協会交流会等の報告を行った。

#### [政策委員会]

日時 平成29年12月14日(木) 18:00~19:30  
場所 葉山庵Tokyo  
議事 平成30年度税制改正、小委員会の活動報告等を行った。

#### [戸建住宅委員会]

日時 平成29年12月7日(木) 15:00~17:00  
場所 主婦会館  
議事 不動産テック小委員会の設立についての審議及び「住宅着工予測と戸建分譲市況展望」の講演を行った。

#### [中高層委員会]

日時 平成29年12月12日(火) 15:00~16:40  
場所 弘済会館  
議事 「来年のマンション市場を読む」「宅配ボックス設置部分の容積率規制適用の明確化について」の講演を行った。

#### [流通委員会]

日時 平成29年12月11日(月) 16:00~18:00  
場所 弘済会館  
議事 「中古住宅流通市場の状況について」「中古住宅流通における適合リノベ-

ション基準の活用について」等の講演を行った。

#### [新規事業委員会]

日時 平成29年12月4日(月) 16:00~17:00  
場所 弘済会館  
議事 建築物耐震化・防災街づくり研究、後見制度研究、空き家対策研究等について審議を行った。

### 住所変更

会社名 株式会社レオパレス・リーシング  
新住所 〒164-0012 東京都中野区本町3-31-11 YUWAビル3階  
TEL 03-6362-5555(従来どおり)  
FAX 03-6362-5610(従来どおり)

会社名 株式会社ウィッシュワーク 設計事務所  
新住所 〒103-0021 東京都中央区日本橋本石町3-2-7 常磐ビル9階  
TEL 03-5549-1555  
FAX 03-5549-1565

会社名 新生インベストメント&ファイナンス株式会社  
新住所 〒101-0021 東京都千代田区外神田3-12-8 住友不動産秋葉原ビル10階  
TEL 03-6859-3900  
FAX 03-4560-1655(従来どおり)

会社名 株式会社リクルート住まいカンパニー  
新住所 〒108-0023 東京都港区芝浦3-12-7 住友不動産田町ビル  
TEL 03-6705-4973(従来どおり)  
FAX 03-3548-7832(従来どおり)

## 協会だより

### 代表者変更

会社名 株式会社明豊エンタープライズ  
新代表者 梅木 隆宏

会社名 株式会社つなぐネット  
コミュニケーションズ  
新代表者 川上 潤

### FAX 番号変更

会社名 株式会社  
グローリア・ライフ・クリエイト  
新 F A X 03-5351-6188

### 第86回全住協ゴルフコンペ

日時 平成29年11月29日(水)  
場所 霞ヶ関カンツリー倶楽部  
参加者 77名  
[東コース]  
優勝 入澤 智文  
(株)ニッテイホールディングス)  
準優勝 丹野 智幸(株)建築検査センター)  
第三位 福田 紘一(株)リビングサービス)  
[西コース]  
優勝 久保田 玄(大和地所レジデンス(株))  
準優勝 西岡 直浩(株)日本土地建物)  
第三位 原 幸平(株)リグラス)  
※原幸平氏は4番ホール(150Yard)でホールインワンを達成した。

### 業務日誌

11月22日(水)	・不動産市場を取り巻く最近の政策動向セミナーを開催。(グランドヒル市ヶ谷)
28日(火)	・体験ワークショップ「グローバルビジネス基礎研修」を開催。(主婦会館)
29日(水)	・第86回全住協ゴルフコンペを開催。(霞ヶ関カンツリー倶楽部)
12月4日(月)	・新規事業委員会を開催。(弘済会館)
5日(火)	・総務委員会を開催。(麴町うなぎ秋本)
7日(木)	・戸建住宅委員会を開催。(主婦会館)
11日(月)	・菅義偉内閣官房長官「朝食会」に神山会長が出席。(ザ・キャピトルホテル東急) ・石原伸晃衆議院議員「励ます会」に神山会長が出席。(ホテルニューオータニ) ・流通委員会を開催。(弘済会館)
12日(火)	・体験ワークショップ「住宅販売業務スタートアップ研修」を開催。(主婦会館) ・中高層委員会を開催。(弘済会館)
14日(木)	・(公財)東日本不動産流通機構理事会に神山会長、牧山副会長ほかが出席。 (京王プラザホテル) ・政策委員会を開催。(葉山庵Tokyo)
15日(金)	・組織委員会を開催。(弘済会館)
19日(火)	・(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。 (ホテルメトロポリタンエドモント) ・研修体系化説明会を開催。(主婦会館)
20日(水)	・宅地建物取引士法定講習を開催。(連合会館)

会報 全住協 通巻58号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会  
(平成30年1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。今回は、そのうち2社の取扱商品をご紹介します。

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。

### (株)ダイテック：分譲住宅クラウド

住宅産業のあらゆるシーンをクラウドで変革します。



「分譲住宅クラウド」は、住宅産業向けクラウド型基幹業務サービスです。土地取得から工事、販売、アフターサービスまで情報を一元管理。プロジェクト管理、販売戦略、利益計画、受発注業務、そして経営力向上に。クラウドがあらゆるシーンを変革します。

- 一元化で「生産性」を向上
- 見える化で「経営力」を向上
- モバイルワークで「働き方」を改革

価格

個別見積り 全住協ビジネスネット特典  
 初期費用 5%割引  
 初期教育 1回分無償  
 月額費用 3か月間無償

問合せ先 クラウド営業2部 部長：高橋 正典  
 携帯電話 080-5124-9785  
 E-mail takahashi.masanori@daitec.co.jp

### 日本リビング保証(株)：売買あんしんサポート

不動産仲介時の検査・保証サービスの決定版!



現在大手不動産仲介会社ではスタンダードとなりつつある、不動産売買仲介時の検査・保証制度について、お手軽な金額で、全国でご利用いただける新サービスをリリースいたしました。

「売り手側の専任媒介契約をもっと獲得したい!」、「大手仲介会社にサービスで負けたくない!」、「片手仲介時にも無駄のないサービスが欲しい!」そんなご要望をお持ちの事業者様にピッタリのサービスです。しかも今なら「実質登録料無料」でご利用いただけます。ぜひこの機会に資料請求をお願いいたします。

価格

全住協ビジネスネット特典

問合せ先 シニアマネージャー：岩橋 啓成  
 TEL 03-6276-0115 FAX 03-6893-6684  
 E-mail iwahashi.hnr@jlw.jp