

会報 全住協

2018
2月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

平成30年新年賀会を開催 — 一会員、来賓など1,000名で新年を祝う —

当協会は1月9日(火)にホテルニューオータニにおいて「平成30年新年賀会」を開催した。冒頭の神山会長の挨拶に続き、石井国土交通大臣など多数の来賓の方々より祝辞をいただいた(以下に神山会長挨拶並びに石井国土交通大臣祝辞要旨を掲載)。当日は、国会議員、官公庁、友好団体関係者、当協会会員など約1,000名が参加し、新年を祝った。

[神山会長挨拶]

あけましておめでとうございます。本日は、石井国土交通大臣を始め多数の国会議員の先生方、また、国土交通省、友好団体の皆様、全住協の会員の皆様にも大勢出席いただきまして、誠にありがとうございます。

さて、住宅産業、不動産業には多くの課題がございますが、そのうち2、3の問題について述べたいと思います。

まず、平成30年度税制改正につきましては、先生方のご尽力によりまして我々が要望した税制措置がほぼ100%実現することとなりました。感謝申し上げます。

ただ、消費税をめぐる問題は先送りになっています。このことは、将来消費税率が10%、さらにはそれより大きい税率に上がっていくことを想定すると看過できない問題であり、業界全体として住宅関係税制のあり方について継続して提言・要望を行っていくべきものと考えます。

次に土地にまつわる問題ですが、生産緑地が指定されてから30年が経過し大量の農地が一度に宅地化するおそれがあるという、いわゆる2022年問題につきましては、昨年関係法令の改正と年末の税制改正により生産緑地制度が引

き続き存続することとなり、いい方向に進んでいくであろうと期待しております。

一方で、空き地・空き家の問題が今後さらに大きくなっていくと懸念さ

れます。民間有識者の研究会の試算によれば、このままだと2040年には北海道の面積に近い土地が所有者不明になる可能性があるとのこと。それによる経済損失額は累計で6兆円にも及ぶそうです。

日本が武家社会に移行する時期に「一所懸命」という言葉がありました。まさに土地を守るのに命を懸けた時代があったわけです。それが現在では、土地は要らない、相続の登記はしないという人が増えています。土地にしても建物にしても、資産なのか負の財産なのか、個人にとっては悩ましい問題となることがあるのは事実です。しかしながら、国家としては土地の領有問題は戦争にまで発展しかねない深刻な問題ですし、国民が生活する上で土地は不可欠



▲神山会長

目次

- | | |
|---|---|
| ・平成30年新年賀会を開催…………… 1 | ・優良事業表彰受賞プロジェクト紹介 |
| ・全住協セミナー「2018年のマンション市場を
読む—キーワードは郊外と地方の逆襲」…… 3 | (株)フージャースコーポレーション、
ダイヤモンド地所(株)…………… 10 |
| ・賛助会員プロフィール | ・周知依頼…………… 11 |
| (株)コンステック、安心計画(株)…………… 8 | ・協会だより…………… 13 |

平成30年新年賀会

の要素であります。

この空き地・空き家の問題を解決する上で大きな役割を果たすのはやはり税制です。特に固定資産税のあり方について抜本的検討をするべき岐路に立っ

ていると思います。国会議員の先生方、政府の方々にしっかりご検討いただいて、所有者不明土地のない日本にさせていただきたいと思います。

以上、思うことをいくつか申し上げましたが、今年も色々なことで皆様にお世話になると思います。ご指導、ご鞭撻をお願い申し上げますとともに、ご参会の皆様のご健勝を祈念申し上げまして挨拶に代えさせていただきます。

【石井国土交通大臣祝辞】

皆様、新年おめでとうございます。平成30年の年頭に当たりまして謹んで新春のご挨拶を申し上げます。住宅は、言うまでもなく国民生活を支える基盤であり、その果たす役割は極めて重要であります。少子高齢化や空き家のさらなる増加が見込まれる中、人生100年時代や女性、高齢者を始めとする一億総活躍社会を見据えまして様々な居住ニーズ、ライフステージに対応いたしました質の高い住まいを提供していくことが求められております。

また、住宅土地は経済波及効果が大きく内需を牽引し持続的な経済成長を図っていく上でも大きな役割がございます。このため、耐震性能



▲石井国土交通大臣



▲菅内閣官房長官



▲岩沙不動産団体連合会会長

確保はもとより、省エネ性能に優れた住宅の普及に取り組むなど新築住宅、既存住宅を問わず住宅そのものの価値の向上を図る取組みを推進することが重要であります。このためには魅力的なまちづくりをしていくことも求められます。

さらに既存住宅の流通促進のため、消費者が安心して購入できる物件に対し、標章の付与を行います「安心R住宅制度」の事業者団体の登録を昨年12月から開始しております。この制度により、従来の既存住宅のイメージを払拭して消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の流通促進を図ってまいります。こうした流れを税制面からも強力に後押しするために平成30年度の税制改正におきましては、皆様の力強いご支援を賜りまして、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税の特例措置の敷地への拡充などを講じることとしております。

全住協の皆様は地域の工務店や不動産流通事業者を始め、国民生活に密着した幅広い業務を担っておられます。今後とも国民一人一人が真に豊かさを実感でき、安全安心で実り溢れる住生活を実現できるよう、暮らしに欠かせない住宅市場の活性化に積極的に取り組んでまいりますので、皆様のご理解とご協力を心からお願い申し上げます。

加えてのお願いですが、2025年大阪、関西での万博開催を目指し立候補を表明しております。皆様におかれましても、ぜひ万博誘致へのご支持ご協力をお願いいたします。

結びではございますが、協会のますますのご発展とご出席の皆様のご健勝とご多幸を祈念いたしまして私の挨拶とさせていただきます。



▲新年を盛大に祝う

「2018年のマンション市場を読む —キーワードは郊外と地方の逆襲—

講師：(株)不動産経済研究所 代表取締役 高橋 幸男 氏

講演の概要(抜粋)を下記にご紹介いたします。

不動産ブームを生成する条件

私は先日の全住協の全国大会に参加するために鹿児島市に行っていました。全国大会の翌日に限られた時間でしたが、鹿児島の街を見て回りました。鹿児島という街は平野が市の中心部と臨海部のごくわずかにしかなく、あとは標高100m位のシラス台地に取り囲まれています。このシラス台地の所に住宅が多く建っていて市街地が形成されています。

しかし、そのシラス台地から平野部に人がおりてきているそうです。私が見た限り、マンションの建設現場が5か所位ありました。鹿児島に行った1か月前位に松江市にも行ってまいりました。松江には初めて行ったのですが、街の中心部はほとんど人が歩いていないので大変驚きました。しかし、鹿児島はそうではなかったので安心しました。

本日のテーマは「2018年のマンション市場を読む」です。今申し上げた話は、「地方の逆襲」というテーマに関わってきます。「郊外」と「地方」の逆襲という、そんなことあるわけないと思われるかもしれませんが、実際、マンション市場をみても郊外は全然売れておりません。たまたま売れている物件も見ますが、総じて低調です。昔開発された郊外のニュータウンは、今や限界集落化しています。地方は今申し上げたとおり疲弊しきって街に人がいない。それなのになぜ逆襲かということですが、先に行われた衆議院選挙で仮に自民党が負けていたらこんな悠長な話はしていられなかったと思います。自民党が勝ったことは不動産業界にとって非常に幸運だったと思います。

不動産ブームを生成する4つの条件のうち、第一が「時の首相の強力なリーダーシップと長期政権」、第二が「不動産に親和性の高い政策」、第三が「金融緩和」、第四が「不動産に向かうリスクを取るマネーの存在」です。

衆院選までは、この第一の条件が「？」マークでした。一方で第二の条件、不動産に親和性の高い政策は、衆院選前も現時点でも「×」です。アベノミクスの中で最も不動産に親和性の高い政策というのは国家戦略特区ですが、これを押しつけて政策の大きなテーマになっている地方創生は不動産に親和性の高い政策ではありません。地方を活気づける政策は重要ですが、地方創生の名の下で東京の活力を削いで、それを地方に回せば上手くいくことは決してありません。

例えば、東京23区の大学新增設抑制について文部科学省は告示を改正し、2018年度の定員増と2019年度の大学や短期大学の新設を原則として認めないという方針を打ち出しております。大義名分としては少子化対策ということですが、非常に危惧を覚えています。なぜ都心にキャンパスが移転してきているかということと2002年に工場等制限法という法律が撤廃されたからです。これにより、郊外に強制移転されていた大学が都心に戻ってくるできるようになりました。そして、同年都市再生特別措置法が制定されて、都市再開発が非常にやりやすくなりました。第四次不動産ブームが始まってファンドバブルに行き着くわけですが、いま政策面では全く逆のことが行われています。

そして第3の条件である金融緩和はどうか？これは「×」に限りなく近い「△」です。確かに日銀の黒田総裁は異次元金融緩和の旗を

全住協セミナー

降ろしてはおりません。これに対し、世界の中央銀行は緩和から正常化に舵を切っています。日銀だけが緩和を続けると言っているわけです。しかし、よくよく見ると日銀も正常化に向けて水面下で大きく舵を切っているようです。2017年9月末、日銀が保有する長期国債残高が異次元緩和後初めて減りました。アベノミクス以降、日銀は国債を買うことによって市場にお金を供給してきたわけです。この勢いが止まったということです。最も翌10月末にはまた残高が増えておりますので何とも言えないのですが、既に日銀の金融政策は量の緩和からマイナス金利に重点が移っております。そのような転換点が改めて表面化したものだろうと私は解釈しております。

また、2017年11月に発表された大手銀行の今年度第二四半期の決算では、業務純益は5行合わせて前年同月比28%減りました。中でもみずほFGは41%減です。マイナス金利で、銀行本来のビジネスモデルである金利で稼ぐと言う仕組みが成り立たなくなってきたというわけです。その結果、住宅ローン業務からの撤退が検討されています。住宅ローンは事故率が低いものの、マイナス金利の影響で雀の涙のような金利しか取れない、一方で事務処理にはコストがかかるので、撤退を考える銀行が出てきても不思議ではありません。それが、みずほであり、三菱UFJ信託銀行です。

みずほは早ければ2017年度中にも東北、中国、九州などの一部地方での新規住宅ローンの取扱い中止を検討しています。三菱UFJ信託銀行は住宅ローン業務そのものを止めてしまうことを検討しています。ただ、同行は三菱UFJ銀行の代理店として住宅ローンを取り扱う予定のようです。昨今では、ネット銀行なども住宅ローンに乗り出していますので、あまり影響ないのではと楽観視する見方もありますが、私は非常に危険な兆候だと感じております。住宅ローンの縮小・撤退を大手銀行が検討し、来年度から一

斉に足並みを揃えて住宅ローンのハードルを上げるという話が伝わってきております。エリアを区切って年収で切ることが検討されているようです。

今でも年収400万円程度だと相当厳しくなっているという話を聞きますが、それがさらに引き上げられるのではないかと。大手銀行がそのような判断を下せば地銀も逃げられないですね。地銀の方がマイナス金利で経営が苦しいわけですから。もっと憂慮すべきは、これを金融庁が容認しているように見えることです。このような住宅ローンの縮小に先立って行われているのがアパートローンの縮小であり、不動産業向け融資の縮小ではないかと私は捉えています。このように不動産ブームを支える第三の条件である金融緩和は限りなく「×」に近い「△」ということがお分かりいただけるのではないのでしょうか。

そして、第四の条件である不動産に向かうリスクを取るマネーの存在は、辛うじて「○」です。これは日銀のリート買いのことです。2010年10月スタートですから、7年間続いている訳ですね。当初、年間500億円でしたが、今では倍の900億~1000億円と大変ありがたい状況です。しかし、こう長く続きますとありがたみが段々薄れてしまいます。2016年4月頃までは東証リート指数は2,000近くまで上昇しましたが、今では1,600位をウロウロしています。

その原因とは毎月分配型の投資信託が顧客本位ではないと金融庁が指摘したことによって、これらがほとんど手詰まりに追い込まれたことが挙げられています。毎月型の投資信託は確かにおかしいところがあるかも知れませんが、運用の配当は短くとも四半期ごと、長ければ1年ごとの配当です。リートの場合は半年ごとです。それなのに毎月分配するというのは、その原資はお客さんが払い込んだ投資資金ではないのか？と森金融庁長官が2017年4月の講演で批判したわけです。

全住協セミナー

その後リート株が下がっているというのは、不動産マーケットの先行きに対する不安感などもっと構造的なものではないかと思います。株価が景気の先行指標と同じように、リートの株価も不動産市場の先行指標となっています。実際、リーマンショック、東日本大震災以降の不動産マーケットの回復には常にリートの株が先行していました。ということは、リート株の低迷は将来の不動産マーケットの低迷を暗示しているともいえる訳です。不動産各社の決算が軒並み好決算にも関わらずリート株が上昇しないということは、そのような形で見通しが示されているのではないかと思っています。

このように不動産ブームを支える4つの条件が非常に危うくなってきているけれども辛うじて首の皮一枚で繋がっているという状況です。それなのに、なぜ「郊外の逆襲」が起こりうるかという2019年10月に予定されている消費税10%引き上げに伴う駆け込み需要です。それを見越してマンション価格の調整、つまり値引きが起きてくるだろうと見ています。

現在のマンション市況

現在のマンション市況は、発売戸数は少し回復しておりますが、依然として低迷しています。2017年10月までの状況を見ますと、契約率が好調ラインの70%を超えた月は2か月しかありません。それに対して平均価格は5,586万円と3.3%上昇し、依然として価格の上昇が続いているわけです。アベノミクススタート以来、発売戸数は毎年1割程度減り続けています。全体の発売戸数が減っている中で、1か月当たりの発売物件数は減っていない、つまり一期当たりの発売戸数は減っているという結果が出ています。

これに対し、ドーンと売り出す人気物件もあります。パークシティ武蔵小山とザ・タワー横浜北仲等です。それぞれ、武蔵小山が総発売戸数491戸で一期売出が204戸、横浜北仲が総発売

戸数1,176戸で一期売出が730戸でした。中にはこのような物件もありますが、大半の物件が期分けを多用して細々と売っているというのが現状です。なぜ売れ行きが悪くなっているかといえば価格が高くなりすぎたということに尽きます。

今のマンション市場は、大手デベロッパーのほぼ寡占状態で、メジャー7と呼ばれる大手7社のシェアが約50%を占めます。価格動向は、大手デベロッパーが主導権を握っていますが、大手各社の値付けの傾向を見ていくと2パターンに分かれます。アベノミクススタート時にはあまり差がなくて今は差が大きいパターン、逆にアベノミクススタート時は価格差があったものの今では価格差が縮まっているパターンです。前者は売れる都心部では高価格の強気の値付けをして、売れ行きが良くない郊外部では価格を下げる、という賢い戦略がとられていることを表しています。一方で後者は売れない郊外部でもマーケット動向に引っ張られて高値の値付け(高値の用地仕入れ)をしてしまった、という失敗事例を表しています。

郊外の逆襲

これからのデベロッパーは売れない郊外では価格を下げてくると思います。千葉・埼玉の郊外部でも今後の供給予定が目白押しだからです。私どもの調査では2017年11月末時点でまだ売り出されずに開発中・計画中の物件は埼玉で1万312戸、千葉で1万4,777戸あります。ちなみに神奈川では2万7,580戸、都下では1万1,193戸あります。合計すると大体6万3,862戸です。これが全て郊外物件という訳ではありませんが、未発売の郊外物件のストックは相当数あることが分かります。郊外物件の価格的な上限は坪170~180万円、20坪で3500万円位です。郊外物件だと夫婦共稼ぎが立地上難しくなり、ご主人の一馬力に頼らざるを得ない。勤労者の給与

が伸びない中ではこの価格が限度だと思います。郊外だと建売との競合も考えられます。事実、マンションの供給が継続しているところでは建売の供給が少なく、マンションの供給が途絶えているところでは建売の供給が多いという相関関係がありますが、建売(車通勤のジモティー)とマンションを求める層(都心に通うホワイトカラー)は違うことから、あまり影響がないと思っております。今、このマンションを希望する層がある意味価格が上がりすぎたので、潜在需要として溜まっている状態ではないかと思えます。

何かのきっかけがあれば、それが表面化します。それが、2019年10月に予定されている消費税の引き上げに伴う駆け込みです。前回の2014年4月の消費税引上げはマンション市場に大きな駆け込み需要を発生させました。前回の様な経過措置が今回もとられた場合、駆け込み需要は2018年9月からやってきます。これを市場の主導権を握る大手デベロッパーがどう活用するかです。売りさばくのが難しい郊外物件を売れる価格水準にまで調整して、駆け込みに乗じて一気にさばっていくのではないかと。そうなると、郊外物件の発売戸数は増え、価格は下がり、売れ行きは上昇します。これが私の言うところの「郊外の逆襲」です。

地方の逆襲

次に、「地方の逆襲」をご説明します。冒頭に申し上げましたとおり、鹿児島は人が歩いているが松江は人が歩いていなかった。この違いは人口規模以外の理由もあるのではないかと思います。地方都市で起きている変化とは、地方における都心集中です。これはごく自然に経済的に利便性を求めて始まりました。まず規模の大きな地方中核都市で2015年から起こりました。東京で起きている都心集中のミニ版が遅れている現象なのではと捉えております。

札幌、仙台、広島、福岡等で起きている不動産市況の活況ぶり、例えばビルの空室率の低下やマンション供給の活発化などが挙げられます。私は最初、東京の不動産ブームの飛び火だろう、東京の不動産が高くなって投資機会がなくなったので、地方に出て行かざるを得なくなったのだらうと認識していたのですが、今では地方都市独自の都心集中の始まりが不動産マーケットを押し上げているのではないかと思っております。

では、都心集中が始まっている都市はどこか？まずは札幌、仙台、広島、福岡です。これらの都市に共通していることは、いずれも政令都市であります。もう一つ大きな共通点は地下鉄が走っていることです。地下鉄を建設できるだけの財政基盤があり、経営が成り立つだけの人口集積度があるということです。広域からそれらの都市の中心部にヒト・モノ・カネが集中しています。例えば、札幌では今の駅の近くで大手さんが坪300万でマンションを始めています。広島では駅前で東京の大手さんが供給するタワーマンションが多く建ち始めています。坪単価300万円弱と地元組も健闘しています。

次の集中が始まっているのが路面電車の残っている都市です。地方中核都市の次のクラスです。地下鉄がある都市とも一部重複しますが、北から札幌、函館、富山、高岡、福井、豊橋、岡山、広島、高知、松山、長崎、熊本、鹿児島と全部で13都市です。路面電車が残っているということは、都市の中心部に機能が集積しているということです。ほとんどの都市で、その都市が立地している県の人口減少率を下回っており、中には人口が増えている都市もあります。実際、鹿児島市は九州新幹線の最終駅である鹿児島中央駅から徒歩11分の立地で472戸のマンションが販売中で、鹿児島初の億ション住戸も組み込まれました。

地方都市を攻略するにはコツというかセオリーがあります。地方都市の構造は、今も江戸時

代と同じです。お城があって、その周りに県庁、市役所があって、その地方の新聞社や放送局、ガスや電力などのインフラ系企業本社、地下鉄や路面電車が残っていれば、その鉄道会社の本社がある。そのエリアに勤務している人達が地方都市を動かしている訳です。そして、その人達は地方の進学校の同窓の絆で結ばれています。そのような場所と人の輪の中に入れば、仕事をするのはそんなに難しいことはありません。地方都市のタワーマンションは東京の人達が買っているケースも多いですが、大抵はその地方の出身者でその輪の中に入っている人達です。

地方都市の都心集中は、あくまでもその地方の経済圏域内で成立しなければならないと思っています。そうしないとあっという間に息切れしてしまいます。そういう意味で、これから地下鉄と路面電車のある地方都市の逆襲が始まっていくと。そして、「地方の逆襲」、「郊外の逆襲」

を大きく後押しするのが消費税の駆け込みです。さらにこの駆け込みを前回よりも大きく盛り上げる仕掛けとして、平成の時代の終わりと新しい時代のスタートというビッグイベントが待っています。かなりの祝賀ムードになるはずです。さらには東京オリンピックまであと1年ということで期待感も生まれます。国内需要はかなり改善するのではないのでしょうか。

しかし、その後が悲惨です。消費税の駆け込みの反動減や本格的な人口減少、オリンピックを花道にした安倍首相の退陣、それに伴う異次元金融緩和の終了も見込まれます。湾岸でのオリンピック選手村のマンション超大量供給も始まりますので、それをこなしていかなければなりません。今から考えるだけでも頭がクラクラしてきますが、この辺で暗い話は止めておきます。

(文責 編集部)

住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について ～平成29年9月30日の基準日における届出手続の受理状況～

住宅瑕疵担保履行法により、平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡した建設業者及び宅地建物取引業者は、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託のいずれかの方法により資力確保措置を講じることが義務づけられています。

平成28年10月1日から今回の基準日(平成29年9月30日)までの1年間に引き渡された新築住宅は894,547戸で、このうち、建設業者による引渡しは634,086戸(29,441事業者)で、宅地建物取引業者による引渡しは260,461戸(8,118事業者)でした。

また、基準日(平成29年4月1日から9月30日)における届出手続状況については右図のとおりでした。なお、3月31日には新たに基準日を迎え、監督行政庁への届出手続きが必要となりますので、ご注意ください。

(戸数内訳) (単位:戸)

	保証金の供託	保険への加入	合計
建設業者が引き渡した新築住宅	133,868 (49.1%)	138,649 (50.9%)	272,517
宅建業者が引き渡した新築住宅	44,959 (40.7%)	65,534 (59.3%)	110,493

(事業者数内訳) (単位:事業者)

	保証金の供託のみ	保険の加入のみ	供託と保険を併用	合計
建設業者	132 (0.7%)	19,345 (99.2%)	20 (0.1%)	19,497
宅建業者	93 (1.6%)	5,773 (97.9%)	32 (0.5%)	5,898

国土交通省

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000772.html

◆ 賛助会員プロフィール ◆

= 新たな事業展開にお役立てください =

株式会社コンステック

● 事業内容

- ・鉄筋コンクリート建築物の調査・診断
- ・鉄筋コンクリート建築物の補修・改修補強工事
- ・鉄筋コンクリート建築物の耐震診断・耐震補強工事
- ・土木構造物の調査・診断
- ・土木構造物の補修・補強工事
- ・アスベスト処理及びダイオキシン除去工事
- ・歴史的構造物の補修・補強工事
- ・その他関連するコンサルタント業務及び工事

● 弊社について

弊社は創業以来半世紀にわたり、コンクリート系建築物の調査・診断から補修・補強工事までを一貫して手がけ、既存建築物の長寿命化に寄与してまいりました。2014年からは新しいグループ会社との業務提携により、建築のみならず土木の調査・診断から補修・改修補強工事、耐震診断もフィールドに加わりました。

自社工法やシステムも多数保有しており、現在も独自の技術開発に奮闘し、一歩先を目指し続けております。

近年、どの分野の企業にも大きな課題となっている、人及び環境の「安全・安心」を守り、持続可能な社会を目指すことは当社にとって常に変わらない経営理念であります。また、同様に社会の安全・安心に関わる多様化したニーズにも当社は真摯に取組み、応えてまいります。使い続けることのできる安全・安心な建造物の一つでも多く社会に遺し、よりよい社会基盤の構築に尽力いたします。



▲ 「VESダンパー工法」 制振も可能な間柱パネル型粘弾性ダンパー

● 全住協メンバーの皆様へ

既存建築物の保全、長寿命化対策の他、写真掲載のとおり制振工法等の耐震補強を新築建築物向けに提案・施工をさせていただいております。また、弊社グループでは、品質・コストパフォーマンスを追求した土壌汚染調査・浄化対策及び地盤改良工事等も行っております。デベロッパー様、戸建て事業者様のお役に立てるよう努めてまいりますので、ご用命のことがあれば、是非ご相談ください。

会社プロフィール

代表者：中村 洋行

設立：1969年10月

所在地：〒540-0031 大阪府中央区北浜東4-33

TEL 本社：06-4791-3100

営業推進本部：03-3458-0320

FAX 本社：06-4791-3102

営業推進本部：03-3458-0446

U R L：https://www.constec.co.jp

賛助会員の業務をご紹介します。
掲載については、事務局（TEL 03-3511-0611）までお問い合わせください。

安心計画株式会社

●事業内容

1. 住宅営業支援アプリケーションの開発・運用支援
2. 住空間デザインサイトの構築・運営支援
3. 住宅関連事業の業務支援

●弊社について

今年創業30周年を迎える安心計画は、これまで住宅の営業支援に力を注ぎ、3D住宅プレゼンCAD「ウォークインホーム・プラス」やインテリアCGソフト「マイシーンデザイナー」を始めとしたITツールをお客さまに応じてご提供してきました。近年はVRやARによるプレゼンシステムの他、スマホ・タブレットによる3Dデータの遠隔共有、建物だけでなくインテリア、エクステリアの独自の提案手法のご案内、また助成金を活用したシステムの導入プランなど常に時代に即した商品やサービスのご提案に取り組んでいます。

●全住協メンバーの皆様へ

住宅プレゼンの手法は今大きな転換期を迎えています。外観・内観パースのCG画像だけではもう差別化にならず、今流行りのVRでさえ、各社が一斉に取り組んだ結果、珍しさはなくなりました。目新しいだけではすぐに飽きられてしまうため、その提案手法が本当に有効か、お客様から長く支持されるかが重要です。



例えば耐震チェックは重要なプレゼン要素です。地震災害が続く中、見た目のデザインも重要ですが、自分や大切な家族の安全・安心こそが最も大事だと誰もが気づきました。営業マンはお施主に安心・安全をきちんとアピールできることが望まれます。

また、“住まい”の提案では一般的に建物が優先され、“庭＝エクステリア”や“家具＝インテリア”は疎かにされがちです。しかし、庭も家具も立派な“住まい”の一部であり、決して“生活”とは切り離せません。さらにこれからは、単なるイメージを一步進め、実現可能な“生活空間”をリアルに提案することが望まれていると安心計画は考えます。

また、今や“スマホ”を使って、お施主と3Dやパノラマ、動画データを効果的に共有することが可能な時代になりました。最新技術により、どんな遠くに離れていても誰とでも何人でもリアルタイムに同じ画面を共有できます。時代とともに常に進化し続ける安心計画の最新提案ツールとサービスを皆様の営業力強化にお役立てください。

会社プロフィール

代表者：小山田 隆広

設立：昭和63年3月

資本金：1億円

所在地：〒812-0011 福岡市博多区博多駅前
3-22-8 朝日生命博多駅前ビル8階

TEL：092-475-1751

FAX：092-413-6378

URL：<http://anshin.co.jp/>



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

不動産関連事業部門

デュオセーヌ緑山

(株)フージャースコーポレーション、
ダイヤモンド地所(株)

[事業コンセプト]

アクティブシニアが前向きに選択する高齢者住宅は現在供給がほとんどない一方で、団塊世代も高齢者となり、需要は確実にあると判断し本物件を事業化。ターゲットは年齢70歳台、夫婦入居：単身入居＝1：1の構成と想定した。

健常な高齢者に前向きにご転居いただくことを目的とし、暮らしを愉しみコミュニティを育む共用部を充実させている。一方でシニアの望む安心安全面の充実にも力点を置いており、24時間常勤スタッフによる緊急対応、常勤看護師による健康管理サービス等を提供し、自由度の高い生活と安心面の確保を両立した住まいの提供を特徴としている。

近隣には商業施設、スポーツクラブ、クリニックなどのシニア利便施設が整っており、さらに専用シャトルバス運行により利便性を高めることでアクティブシニアのニーズに込えている。

[商品企画]

歴史ある閑静な住宅街の一角の共同住宅エリアに相応しいファサードは北欧の長期滞在型スプリングホテルをイメージし創り込んだ。

地区計画による高さ制限、容積率上限があるが、現地敷地高低差を巧みに利用し地階に共用部をレイアウト。また、地階と1階を吹き抜け空間とし地下に中庭を設置することで地下の閉塞感を払拭するだけでなく、採光・通風を確保し心地よい空間を提供している。共用部には天然温泉大浴場、タニタ食堂のメニューを提供する居住者専用レストラン、カラオケ・シアター



ルーム、各種娯楽室、ヘアサロン等をご用意し充実した生活の提供を行っている。

また、全棟バリアフリー化、居室内の建具はオール引き戸、共用各所の手摺等ユニバーサルデザインの採用はもちろんのこと、緊急コールボタン、ライフセンサー等の見守りシステムを採用し、充実したライフサポートを実現した。

入居後も医療・介護・健康増進をサポート、安心で快適なシニアライフの実現を目指している。

[事業成果]

坪単価255万円と高額ながら、現居(殆どが一戸建て)や、既存高齢者住宅では手に入らないライフスタイルを求める顧客からご評価いただき結果となった。歴史ある高級住宅街ゆえ地元からの評価が高かったが、加えて世田谷区、横浜市といった中広域の高属性顧客からも多数ご購入いただいた。

また、ご入居後も提携スポーツクラブでの健康体力測定、シアタールームでの映画鑑賞会、健康管理室での予防接種などがいずれも満席、増回開催されるなど「安心、自由で自分らしい生活」のニーズに込えている。

[物件概要]

住所	東京都町田市三輪緑山1-23-2
敷地面積	3,350.05㎡
延床面積	7,588.57㎡
住戸面積	40.23～76.20㎡
構造・規模	RC造(一部鉄骨造)地上4階 地下1階建
住戸総数	82戸

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

標記の件につきまして、国土交通省担当部局より周知依頼がありました。

国土利用計画法(以下「法」という。)第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととされています。(以下「事後届出制」という。)

事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、権利取得者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規

定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となり得ます。

については、本制度の趣旨を御理解の上、貴団体加盟業者に対して、業務に際しての法令の遵守や事後届出制の国民への周知について、徹底願います。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であることについても、併せて周知徹底をお願いします。

「第13回耐震化実践アプローチセミナー」を開催

当協会は、1月31日(水)に「第13回耐震化実践アプローチセミナー」を東京都庁第一本庁舎5階の大会議場において開催した。セミナー参加者は66名。セミナーの内容は以下のとおり。

〔内 容〕

(1)開会挨拶

松崎 隆司 理事・新規事業委員長

(2)講 演

第一部 東京都の耐震化推進条例とその対策

東京都における建築物の耐震化の取組

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 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

代表取締役 小平 和夫 氏

②外側耐震補強の方法と補強工事施工例

講師 ピタコラム工法協会

矢作建設工業(株)東京支店営業部

耐震アドバイザー 大根田 達也 氏

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

街づくり事業部街づくり事業課

事業推進担当課長

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 推進役

武田 好史 氏

媒介契約書の特約事項に基づき 固定資産評価証明書等の交付申請をされる 場合の留意事項

なりすましなどによる証明書等の不正な交付申請を防止し、納税者の個人情報を守るため、媒介契約書の特約事項に基づいて固定資産評価証明書等を申請する場合には、下記の留意事項を必ずお守りください。



1. 媒介契約書の原本をご提示ください。
2. 媒介契約書に、証明書の取得又は課税台帳の閲覧の委任に関する特約事項が明記されていない場合は、証明書の発行や課税台帳の閲覧はできません(別途委任状を提出してください^(※))。また、土地・家屋名寄帳については媒介契約書の特約事項に記載がされていても発行はできません。※委任状提出の場合、申請書には代表者印の押印が必要です。
3. 媒介契約を締結した依頼者が1月1日現在の所有者(納税義務者)でない場合は、関係(公課)証明書の発行はできません。
4. 媒介契約書に係る宅地建物取引業者が法人で、その従業員が交付申請をする場合は、本人確認書類(運転免許証等)に加えて従業員証(名刺は不可)の提示が必要です。
5. 媒介契約書の有効期間内のものに限り受付できます。契約期間が更新されている場合は、その旨を約した書類の提示が必要です。
6. 媒介契約を締結した依頼者の住所・氏名が、都税事務所にて登録された住所・氏名と異なる場合は、住所移転の経過や氏名変更が確認できる書類(住民票・戸籍謄本等)の原本の提示が必要です。
7. 所有者が亡くなり、媒介契約を締結した依頼者が相続人である場合は、依頼者が所有者の相続人であることが分かる書類(戸籍謄本等)及び所有者の死亡の事実が確認できる書類(除籍謄本等)の原本の提示が必要です。

協会だより

理事会開催状況

[理事会]

日 時 平成30年1月9日(火) 16:30~17:30
場 所 ホテルニューオータニ
議 事 平成30年度税制改正の概要等、平成30年新年賀会、小委員会の設置等の報告並びに、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 株式会社松永建設 
代 表 者 松永 大祐
住 所 〒339-0043 埼玉県さいたま市岩槻区城南5-6-6
T E L 048-798-1751
F A X 048-798-0075
事業内容 首都圏を中心に低コスト、高利回りを実現するRC造賃貸マンションを展開。

会 社 名 生和コーポレーション株式会社 
代 表 者 黒田 順一
住 所 〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町1-3
T E L 03-5298-5511
F A X 03-5298-0077
事業内容 首都圏、関西、東海、九州エリアで土地活用ビジネスを展開。

会 社 名 調布ハウジング株式会社 
代 表 者 磯谷 彰洋
住 所 〒182-0024 東京都調布市布田1-40-4
コートプラザ調布102
T E L 042-443-8246
F A X 042-443-8239
事業内容 京王線調布市内に2店舗展開。賃貸

仲介・管理・売買。

会 社 名 株式会社一条工務店 
代 表 者 岩田 直樹
住 所 〒135-0042 東京都江東区木場5-10-10
T E L 03-5245-0111
F A X 03-5245-3111
事業内容 「家は、性能」をスローガンにエコで快適な家づくりに取り組んでおります。

賛助会員

会 社 名 安心計画株式会社 
代 表 者 小山田 隆広
住 所 〒105-0013 東京都港区浜松町2-1-15
芝パークビル3階
T E L 03-6459-0408
F A X 03-6459-0409
事業内容 3DCGやVRなどのシミュレーション技術を駆使した、住空間提案支援。

社名変更

旧 社 名 株式会社アパマンショップ
ホールディングス
新 社 名 APAMAN株式会社

住所変更

会 社 名 株式会社かまとり住宅
新 住 所 〒260-0013 千葉県千葉市中央区中央4-17-1 KJビル
T E L 043-223-6006
F A X 043-224-8188

会 社 名 株式会社プライシングジャパン
新 住 所 〒340-0822 埼玉県八潮市大瀬1-1-1
T E L 048-994-4356 (従来どおり)
F A X 048-994-4357 (従来どおり)

協会だより

会社名 フクダリーガルコントラクト&
サービス司法書士法人
新住所 〒101-0051 東京都千代田区神田
神保町3-25 住友神保町ビル8階
TEL 03-3264-8403 (従来どおり)
FAX 03-3556-0305 (従来どおり)

会社名 株式会社地耐協
新住所 〒110-0015 東京都台東区東上野
1-6-8-3階
TEL 03-3527-1492 (従来どおり)
FAX 03-3527-1491 (従来どおり)

代表者変更

会社名 株式会社アスコット
新代表者 濱崎 拓実

会社名 株式会社クラシファイド
新代表者 宮崎 一郎

訃報

木下長志日住協初代理事長 逝去

(社)日本ハウスビルダー協会元理事長・(社)日本住宅建設産業協会初代理事長の木下長志氏(株)木下工務店元社長が1月11日、急性心不全により逝去された。享年92歳。平成12年春勲三等瑞宝章受章。既に地元飯田市での葬儀は執り行われ、2月28日に東京の京王プラザホテルで「お別れ会」が催される。



業務日誌

12月26日(火)	・自民党住宅対策促進議員連盟総会に神山会長が出席。(ホテルルポール麹町)
1月9日(火)	・(一社)不動産協会、(一社)不動産流通経営協会の新年合同賀詞交歓会に神山会長、牧山副会長が出席。(ホテルオークラ東京) ・理事会、新年賀会を開催。(ホテルニューオータニ)
11日(木)	・(一社)日本ビルディング協会連合会ほかの新年合同賀詞交歓会に神山会長が出席。 (ホテルオークラ東京) ・(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全国宅地建物取引業保証協会の新年賀詞交歓会に神山会長、牧山副会長が出席。(ホテルニューオータニ)
15日(月)	・(一社)プレハブ建築協会の新年賀詞交歓会に神山会長が出席。(アルカディア市ヶ谷) ・政策審議会、新春講演会等を開催。(ホテルグランドヒル市ヶ谷)
16日(火)	・(公社)全日本不動産協会、(公社)不動産保証協会ほかの新年賀詞交歓会に神山会長、牧山副会長が出席。(ホテルニューオータニ)
18日(木)	・(一社)マンション管理業協会の新年賀詞交歓会に神山会長が出席。(第一ホテル東京)
19日(金)	・(公社)東京都宅地建物取引業協会の賀詞交歓会に神山会長、牧山副会長が出席。 (京王プラザホテル)

会報 全住協 通巻59号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
(平成30年2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)トルネックス	エマーゼンシートイレキット、エマーゼ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
・(株)ダイテック	不動産・住宅会社のための基幹業務サービス「分譲住宅クラウド」
・福島電力(株)	収益の中から復興支援 ワンルームから対応の「新電力」
※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	〒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
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	〒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	〒456-0031	愛知県名古屋市中区熱田区神宮4-7-27 宝18ビル7F	TEL.052-682-5800 FAX.052-683-8686
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郡元町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

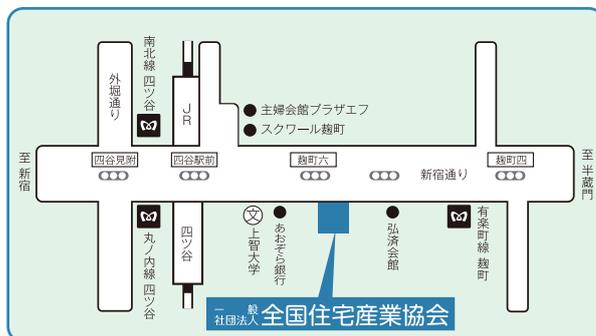
〒102-0083

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.zenjukyo.jp/>



一般社団法人 全国住宅産業協会