

会報
全住協

2021
2月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

全住協リーダーに聞く～協会の課題と指針 流通委員会 神津大介委員長

住宅・不動産業界紙2紙による特別企画「全住協リーダーに聞く～協会の課題と指針」より、全住協を構成する全国の主要団体長と主要委員会の委員長のインタビューを随時掲載いたします。今回は、流通委員会の神津大介委員長(株)ジェイ・エス・プラス代表取締役)。市況や運営方針などを聞きました。



▲神津委員長

ーコロナ禍の影響 が広がっている

「自社では売買・賃貸、分譲マンションの管理などを主に手掛けているが、実需向けのマンションと戸建住宅の売買取引件数がかかなり増えている。年末も12月10

日を過ぎれば客足が落ちるのが常だが、去年は25日を過ぎても新規の契約があった。賃貸管理では、家賃20万～30万円と高価格帯の物件を扱っているためか、住替えや家賃滞納などの動きはなかった。ただこれから特に4月以降は大企業の経営にも影響が出てくる可能性があり、今のよう状況が続くかは分からない」

ー消費者の目線は具体的にどう変化している

「働く時間や場所、生活様式が多様化し、住宅取得の選択肢が増えた。働き方は大きく変わりつつあるが、オフィスをなくして完全にテレワークに移行するということにはならないと考える。感染が落ち着けば、働き方や選ばれる商品の傾向には揺り戻しも生じるだろう」

ー欧米などに比べ日本は感染が抑えられている

「海外の投資家が日本の不動産を好んで買う傾向が強まっていると感じる。欧米の国々の政治経済が悪化する中、インフラが充実し、地政学上のリスクも低い東京の評価が相対的に上がった。実際に昨年後半から海外の機関投資家らによる大型投資が増えていると聞く。日本の経済力は強く、投資先としての魅力を世界に発信する余地がまだある。コロナの感染が一服すれば訪日外国人も戻るだろう」

ー流通委員会の活動方針を

「日本の不動産市場は成熟しており、デベロッパー各社が打ち出す商品にも大きな差がない状況だ。高度経済成長期には住環境の改善が課題とされ、その課題に取り組むことが経済成長の原動力になっていたが、既に住環境も生活水準も高まっている。我々供給サイドが次にやるべきことは新たな住まい方の提案だ。コロナ禍で生活様式が変わり、一歩先を見据えた住宅を提案する力が問われている。会員同士で知恵を出し合っていきたい」

ーコロナ禍で先の需要を読みにくい状況だ

「生活様式や人気商品の傾向がコロナ前に戻ることはない。ただ東京には人口流入が続き、世帯数も増えている。今は一時的に地方移住者が出始めているが、少なくとも数十年単位では

目次

- ・インタビュー
- 「全住協リーダーに聞く～流通委員会 神津委員長」… 1
- ・住宅ローン減税特例措置・
贈与税非課税枠拡大措置と床面積要件… 2
- ・令和3年度全住協教育研修体系… 7
- ・賛助会員プロフィール
(株)デイペイ、東海ドア(株)… 9
- ・第10回優良事業表彰受賞プロジェクト紹介
(和田興産(株)、九州八重洲(株))… 11
- ・不動産後見アドバイザー資格講習会… 13
- ・協会だより… 14

インタビュー

日本経済の中心が東京であることに変わりはない。それを前提として、どのような商品が必要とされているのかを考えていく」

一住宅ローン控除の延長・床面積要件緩和、グリーン住宅ポイント制度創設などの措置が打ち出された

「特に住宅ローン控除は需給双方にとってメリットが大きい。景気後退の影響がこれから出てくると予想される中、経済をいち早く立ち直らせる上でそれらの施策が起爆剤になる。住宅ローン控除等の床面積要件も緩和される予定で、コンパクトマンションの需要喚起が期待される。グリーン住宅ポイントは新築だけでなく中古物件や賃貸住宅にも適用されるため、さらなる投資を促す要素になる」

一2022年に生産緑地の指定が解かれる

「土地の売買や賃貸、開発などを所有者が柔軟に決められるようになる。他方で建築規制が緩和され、生産緑地での農産物の加工・直売施設やレストランなどの運営も容易になり、新たな事業機会が生まれる」

一不動産流通業界でもデジタル化が不可避だ
「不動産は顧客と対面で話をし、現地を見てもらうのが基本だと考えられてきたが、この1年で双方のウェブ活用が進み状況が変わった。全てがオンラインになるとは思わないが、オンラインと対面のハイブリッドな接客で、大手数社とは別のやり方を模索する必要があり、デジタル化の推進はその大きな柱になる」

一デジタル化には課題も多い

「業界に浸透するには少し時間がかかりそうだ。例えばIT重説一つとっても、従来手法なら当日までに説明書類を仕上げれば済むが、ITの場合2～3日前までに書類を作って郵送しなければならない。現地調査から重説完成までに要する時間が短くなり、事務負担が増すことになる。各社はIT活用の必要性を感じているが、そうした負担増を嫌って二の足を踏んでいるというのが実情だ。現行の手法を簡素化し実効性を持たせられれば、事務作業の合理化につながる。会員らと研究を重ね、国に改善を提言していきたいと考えている」

住宅ローン減税特例措置・贈与税非課税枠拡大措置と床面積要件

住宅ローン減税特例措置・贈与税非課税枠拡大措置と床面積要件について

昨年12月に決定された令和3年度与党税制改正大綱において、経済対策として、消費税率10%引上げに伴う住宅ローン減税特例措置と同じ内容の措置が、期限付きで講じられることになりました。また、住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置について、令和2年度と同額の非課税限度額が令和3年末まで措置されることになりました。さらに、これらの特例の床面積要件が引き下げられることになりました(住宅・土地関係税制全般の改正概要は会報「全住協」1月号に掲載)。

なお、これらの措置が実際に運用となるのは、租税特別措置法、政省令、通達等の改正後になります。内容の詳細、手続等については、法令の改正後に、普段から付き合いのある税務署、税理士等に相談してください。

1. 住宅ローン減税特例措置

(1) 消費税率10%引上げに伴う措置(平成31年度税制改正等)の概要

消費税率10%が適用される住宅の取得等をして自らの居住の用に供した場合の住宅ローン減税について次の拡充措置が講じられた。

①控除期間の3年延長と控除限度額

- i) 控除期間を10年から13年に延長
- ii) 11年目から13年目の控除限度額は、次の2つのうちの小さい額
 - ・借入金年末残高(上限4,000万円)の1%
 - ・建物の購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3)
 - ※長期優良住宅・低炭素住宅の場合は上限5,000万円
 - ※10年目までの控除額は、もともとのローン減税と同じ。➡後出(3)参照

②入居の時期

令和元年10月1日～令和2年12月31日

- ※住宅の取得等の日から6か月以内に自ら居住した場合に限る。
- ※コロナ禍の影響により工事、入居が遅れた場合は、契約の時期等の条件を満たせば令和3年12月末までに入居すれば可。

(2) 今回(令和3年度税制改正大綱)での延長措置の概要

前出(1)で説明を省略した要件も含めて、令和3年度税制改正大綱で措置された特例措置の主な内容・要件を整理すると次のとおり。

①対象となる住宅の取得等

消費税率10%が適用される次のものが対象

- ・注文住宅の新築
- ・分譲住宅(戸建、マンション)の取得
- ・買取再販による事業者(消費税課税事業者)からの既存住宅の取得
- ・既存住宅の増改築等

※例えば、仲介による個人売主からの既存住宅の取得等は、消費税がかからないので、特例措置の対象とならない。

②特例措置の内容(前出(1)①の消費税率引上げに伴う措置に同じ)➡**図表1**を参照。

- i) 控除期間を10年から13年に延長
- ii) 11年目から13年目の控除限度額は、次の2つのうちの小さい額
 - ・借入金年末残高(上限4,000万円)の1%
 - ・建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3)
 - ※長期優良住宅・低炭素住宅の場合は上限5,000万円
 - ※10年目までの控除額は、もともとの住宅ローン減税と同じ。➡後出(3)参照

図表1. 特例措置の控除額 ※【 】は長期優良住宅等の場合

1～10年目	11～13年目
10年間で最大400万円【500万円】 ・各年の控除額は借入金年末残高*×1% ただし、各年40万円【50万円】が上限 *4,000万円【5,000万円】が上限	3年間で最大80万円【100万円】 ・各年の控除額は次のうちどちらか少ない方 (1) 借入金年末残高の1% (2) 建物購入価格の2/3%(2%÷3) *それぞれ4,000万円【5,000万円】が上限

住宅ローン減税特例措置・贈与税非課税枠拡大措置と床面積要件

③契約・入居の時期 → 図表2 を参照

i) 請負・売買契約の時期

- ・注文住宅の新築 令和2年10月1日～令和3年9月30日
- ・分譲、既存住宅の取得 令和2年12月1日～令和3年11月30日
- ・増改築等 令和2年12月1日～令和3年11月30日

ii) 入居の時期

令和3年1月1日～令和4年12月31日

※住宅の取得等の日から6か月以内に自ら居住した場合に限る。

図表2. 特例措置の契約・入居期限

消費税率	住宅の取得等	面積	～令和2年	令和3年	令和4年
10%適用	注文住宅	40㎡以上	令和2年10月	9月末 契約期限	12月末 入居期限
	分譲住宅等		令和2年12月	11月末 契約期限	12月末 入居期限

④所得要件

その年分の所得税に係る合計所得金額が3,000万円以下であること

ただし、床面積が「40㎡以上50㎡未満」の住宅については、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下である場合に限る。

⑤面積要件

床面積40㎡以上(50㎡以上から40㎡以上に緩和)

※面積要件の緩和は、今回の特例措置に係るもの(消費税率10%が適用される住宅の取得等で、③に記した契約・入居の時期を満たすもの)が対象であり、それ以外の場合は緩和されない。

※税制における面積算定は、登記簿上の床面積を用いることに注意。

戸建住宅・・・各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分
 共同住宅・・・専有部分の壁その他の区画の内側線で囲まれた部分

(3) 特例措置の対象とならない住宅の取得等

(1)及び(2)に該当しない既存住宅の取得等については、要件を満たせば、もともとの住宅ローン減税の対象となる。概要は次のとおり。

住宅ローン減税特例措置・贈与税非課税枠拡大措置と床面積要件

- ①控除期間 10年
- ②控除額 ・借入金年末残高(上限4,000万円)の1%
ただし、各年の控除額は40万円が上限
・全体の控除額は最大400万円
- | | |
|--------------------|--------------------|
| ※長期優良住宅等の場合は | ※消費税が非課税の場合は |
| 借入金年末残高の上限 5,000万円 | 借入金年末残高の上限 2,000万円 |
| 各年の控除額の上限 50万円 | 各年の控除額の上限 20万円 |
| 全体の控除額の上限 500万円 | 全体の控除額の上限 200万円 |
- ③契約・入居の時期
令和3年12月31日まで
※住宅の取得等の日から6か月以内に自ら居住した場合に限る。
- ④所得要件
その年分の所得税に係る合計所得金額が3,000万円以下であること
- ⑤面積要件 床面積50㎡以上

2. すまい給付金との関係

住宅ローン減税特例措置に係る延長に対応し、床面積要件緩和(40㎡以上50㎡未満の住宅)も含め、必要な措置が講じられる予定(国会で関連税制法が成立することが前提)。

(参考)すまい給付金報道発表(1月16日)資料

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000979.html

3. 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

(1) 消費税率10%引上げに伴う措置の概要

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税非課税限度額が、消費税率10%が適用される住宅の取得等(住宅用家屋の新築等)の契約の時期に応じて、次のとおりとされた。

i) 省エネ性能、耐震性能又はバリアフリー性能の高い住宅

- 1- 平成31年4月1日～令和2年3月31日
- ・消費税率10%が適用される住宅取得等の場合 3,000万円
 - ・それ以外の場合 1,200万円
- 2- 令和2年4月1日～令和3年3月31日
- ・消費税率10%が適用される住宅取得等の場合 1,500万円
 - ・それ以外の場合 1,000万円
- 3- 令和3年4月1日～令和3年12月31日
- ・消費税率10%が適用される住宅取得等の場合 1,200万円
 - ・それ以外の場合 800万円

ii) 省エネ性能等の基準を満たさない一般の住宅

上記i)の区分に従って示された額から500万円を差し引いた額

(2) 令和3年度税制改正大綱での措置の概要

令和2年度中に住宅取得等の契約をした場合の非課税限度額(前記(1) i)-2-参照)と同額の非課税限度額が、令和3年4月1日から同年12月31日に契約した場合にも適用されることとなった。

①非課税限度額

i) 省エネ性能、耐震性能又はバリアフリー性能の高い住宅

- ・消費税率10%が適用される住宅取得等の場合 1,500万円
- ・それ以外の場合 1,000万円

ii) 省エネ性能等の基準を満たさない一般の住宅

上記 i) の区分に従って示された額から500万円を差し引いた額

②住宅取得等の契約の時期

令和3年12月31日まで

③贈与・入居等の時期

令和3年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用。

※住宅取得等資金を取得した日(贈与のあった日)の属する年の翌年3月15日までに対価を支払うとともに、受贈者の居住の用に供すること等が必要。

④所得要件

贈与を受けた日の属する年の1月1日において20歳以上であって、その年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること。

ただし、床面積が「40㎡以上50㎡未満」の住宅については、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下である場合に限る。

⑤面積要件

床面積40㎡以上240㎡以下(50㎡以上から40㎡以上に緩和)

※面積要件は、消費税率10%が適用される住宅取得等の場合だけでなく、それ以外の場合にも緩和される。ただし、後者の場合の非課税限度額は500万円少ない。

※面積要件の緩和は、贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下である場合に限られる。

4. その他

もともと住宅ローン減税制度、贈与税の非課税措置は、令和3年12月までが適用期限のものであり、その後の制度・措置については令和4年度税制改正で議論されることになる。

また、住宅ローン減税の控除率(1%)については、令和3年度与党税制改正大綱で「会計検査院の指摘を踏まえ、(略)1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方を令和4年度税制改正において見直すものとする。」とされている。

令和3年度全住協教育研修体系について

(株)ブラックス 取締役

(株)日本能率協会マネジメントセンター パートナーコンサルタント 岩井 信也氏

1. 令和2年度の振り返り

本年度は4月の新人研修シーズンから、コロナ禍に伴う政府の三密回避要請にのっとり研修のオンライン化を進めてきました。具体的には、
○事前収録した研修を配信する「オンデマンド研修」

○集合研修にZoomでも参加できる「集合研修+Zoom配信」
の2つの形態で実施しました。

以下はこの2つの形態での研修の受講者アンケートを集計し、平均したものです。

<オンデマンド研修>

	平均点
1) 理解しやすかったですか。	4.2
2) 動画時間は適切であった。	3.6
3) 演習やケース事例に取り組むことで理解が深まった。	4.1
4) 講師の話し方は聞きやすかったです。	4.5
5) 資料は今後の仕事にも役立てられそうだった。	4.2
6) オンライン研修を今後も受けてみたい。	4.0

<集合研修+Zoom配信>

	平均点
1) 今回の研修は理解しやすかった。	4.2
2) 動画時間は適切であった。	3.1
3) 講師の話し方は聞きやすかった。	4.1
4) 資料は今後の仕事にも役立てられそうだった。	4.2
5) オンライン研修を今後も受けてみたい。	4.5
6) オンライン研修でも他社の受講者とディスカッションをしてみたいですか。	2.6

両者とも、研修内容、講師の話し方などは従来型の研修とほぼ同じ評価で、オンライン研修を今後も受けてみたいか、という質問にも一定の評価がされています。

一方で、動画時間数や他の参加者とのディスカッション意向については低い評価となりました。やはり動画視聴の場合は集中力が保ちにくく、15~20分単位での構成が好まれる点や、ディスカッションについては職場の自席で視聴しているなど、通常の研修参加環境ではない、といった事情が反映されていると受け止めています。

2. 令和3年度教育研修体系について

先述のような点も考慮しつつ、次年度4月以降の教育研修については、右記の研修体系にのっとり、

- 新人研修、人的スキル研修など、自身の役割や周囲とのコミュニケーションについて学んだり、他の参加者とのディスカッションを通じた「気付き」を重視したりする研修は「集合研修+Zoom配信」による実施
- 職務スキル研修のような知識や技能を身に付けることを目的とした研修は「オンデマンド研修」による実施

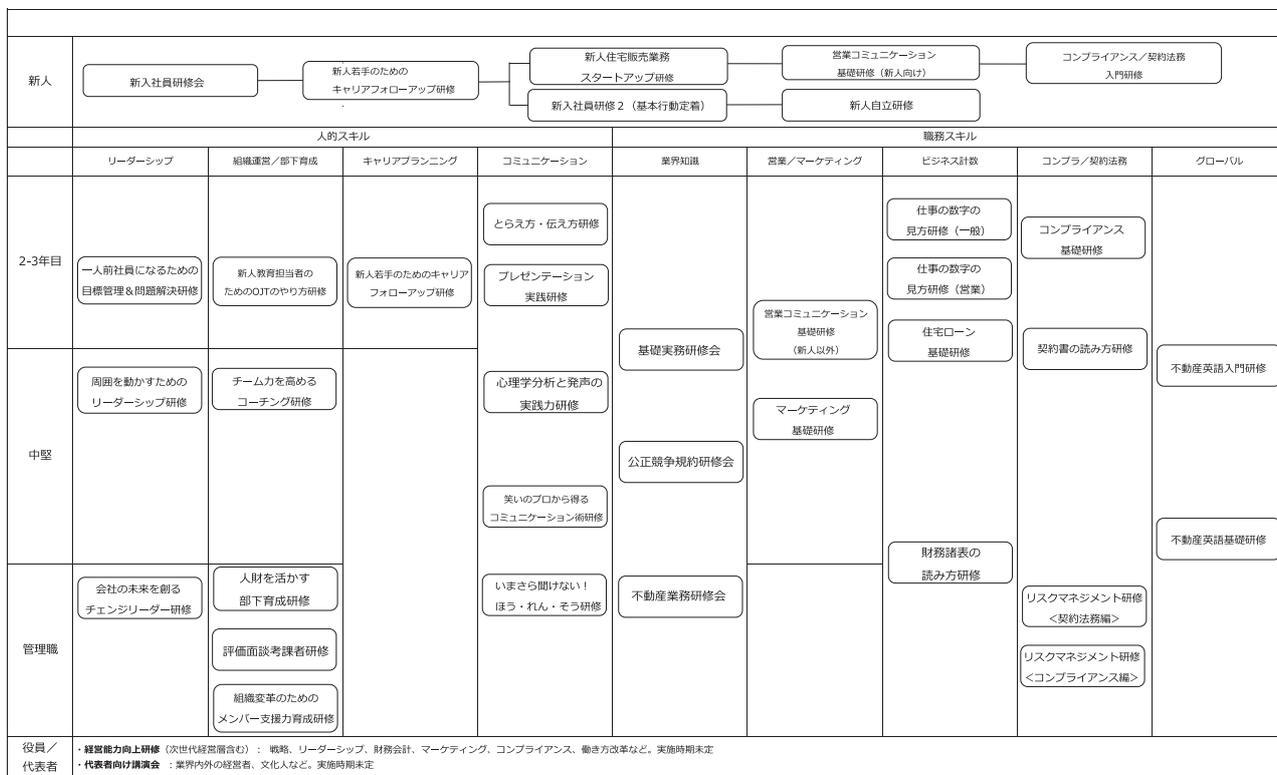
という原則で実施のご案内をする予定です。もちろん、その時点での状況(在宅勤務が強く奨励されているなど)に応じて、集合研修+Zoom配信による実施が、オンデマンド研修に変更になることもあります。

次に、教育研修体系の構造についてご説明いたします。図中の縦の欄は研修の対象者、横の欄には対応する研修が表記されています。階層ごとに、自身の役割意識や必要なスキルが身に付けられるよう工夫しています。また、「人的スキル」と「職務スキル」の区別についてですが、前者は職場における人や組織にまつわるスキルを、後者は住宅産業従事者として求められる専門的なスキルを身に付けることを目的としています。

対応する研修の数からも分かるとおり、新人から2~3年目、中堅社員までの層を特に重視したラインナップとなっており、人財の早期戦力化のニーズが反映されています。

個別の研修内容については、別途ご案内しております令和3年度研修概要をご確認ください。もしさらに詳しい内容について確認したい場合は、事務局までお問い合わせいただければ、各担当講師が回答いたします。

令和3年度 一般社団法人全国住宅産業協会
 <教育研修体系図>



2020/12/18

3. コロナ禍の今こそ人財教育を

本原稿執筆時点(1月19日)では、収束に向けた展望は未だ見えていない状況ですが、いわゆるWithコロナという表現に象徴されるように、リモートワークやマスク・手洗いなど一定の対策をしつつ、できる限り経済活動を回していく対応を今後も取らざるを得ません。

そのような中で、こういう時にこそ人財教育の好機と捉えている企業も増えています。リモートワークの伸展で社員研修もZoomなどのオンラインミーティングツールを活用する機会が増えていますが、研修の感想で自宅を離れないで済むので今まで参加できなかった外部研修に参加できるようになった、という女性の声や、普段会う機会のない、遠隔地の参加者と意見交換ができて良かったという声も聞きます。

リモートワークには日常的なコミュニケーションが阻害されがち、という負の側面もあり

ますが、一方で移動がないことによる生産性の向上分を、普段できないでいた学習に向けることもできます。

是非、この機会に社員に対する「学びの習慣付け」の一助として、当協会のプログラムを活用ください。

なお、人事部など研修受講に関するご担当者様向けのサービスとして、無料で各研修のオプザーブが可能です。ご希望の方は事務局までご連絡ください。また、人財開発に関する勉強会を2~3か月に一度のペースで開催しています。研修に関する協会へのご要望、現在抱えている人財開発上の課題などについて、ディスカッションを行っています。採用、職場環境整備などについても、時には専門家をゲストに招いて講演、質疑応答を行っています。同じ悩みを抱える当事者同士の意見交換は、思いがけないヒントを得られるチャンスですので、是非ご参加ください。

◆ 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)デイペイ

■ 事業内容

1. IT金融ソリューション事業
2. 給与前払いサービス
3. 決済代行事業

■ 取扱いサービスについて

【Day Pay 振込】

新しい「送金専用プラットフォーム」として、企業様の煩雑な送金業務と手数料を一気に改善、削減する画期的なサービスをご提供しております。

【Day Pay 給与】

近年の人手不足にお困りの企業様にお役立ち。求人募集率UP、従業員の満足度UP、新たな企業向け福利厚生サービスとして、企業様には導入・運用費用0円にて始められる画期的なサービスをご提供しております。

■ 全住協会員の皆様へ

全住協会員の事業者の皆様には弊社のDay Pay 送金サービスの割引が適用されます。一度弊社サービスにて全住協会員の事業者様の振込手数料にかかるコスト削減の見直しをいただくことをご案内させていただきたいです。

「塵も積もれば山となる」その意味が一目瞭然でご理解いただけることと存じます。

弊社の提供する2つのサービスは共に導入・運用コストを要しません。是非一度シミュレーションからお気軽にお申し付けください。

会社プロフィール

代表者：米泉 武

設立：令和2年10月

所在地：〒160-0022

東京都新宿区新宿4-3-17

FORECAST新宿SOUTH 4 F

TEL：03-5925-8370

FAX：03-5315-0832

E-mail：info@daypay.co.jp

送金代行サービス **デイペイ振込** で
振込コストと業務負荷を **大幅削減**

Day Pay 振込

銀行振込手数料

一律 **260**円 (税抜)

求人応募率のアップ

導入・運用費は0円!!

Day Pay 給与

**従業員様が給与日を待たずに
働いた分の給与を受け取れる**

株式会社デイペイは安全・安心・低料金の送金を中心に、
『新しい金融ソリューション』を提供します。

東海ドア(株)

■事業内容

1. 特許取得対震ドアの販売
2. 一般ドアの販売
3. アルミサッシの販売

■もしも巨大地震に襲われたら

国の地震調査委員会の研究によると南海トラフでマグニチュード8～9の巨大地震が今後30年間で起きる確率は、70～80%とされています。

震度5以上の地震が起きると人間は立っていることができなくなります。またタンス等の背の高い家具が倒れ下敷きになる可能性が出てきます。玄関ドアが変形し開かなくなることが考えられます。避難経路はベランダからとなりますが、避難梯子を使用する時高齢者や幼い子供は上手く下りられるでしょうか。古いマンションには避難梯子が設置されていないケースもあります。そんな時一番有効な手段は玄関から脱出することです。デレマースは一般ドアの2倍の強度を持ち、子扉から脱出することが可能です。

■セールスポイント

弊社の2 DOORデレマースは日本で唯一対震ドアで特許を取得した画期的な商品です。

また2 DOORデレマースは(一財)ベターリビングの認定商品でもあり確かな品質が保証されております。

■全住協会の皆様へ

防災是最悪のケースを想定し対策することが重要であると考えております。マンションの大規模修繕に携わっている会員の皆様には是非ご検討いただきたくよろしくお願い申し上げます。工場見学もお受けいたしております。ご希望の方はご一報くださいますようお願いいたします。

会社プロフィール

代表者：加藤 幹夫

設立：平成23年4月

所在地：〒104-0028

東京都中央区八重洲2-6-5

八重洲5の5ビル 6-D

TEL：03-6265-1731

FAX：03-3274-0332

URL：<http://www.tokaidoor.co.jp>

デレマース仕様概要

■2ロックで優れた防犯性

すべてのタンブラーが同時に揃わないと回転しないロックンバーと複雑な形状のアンチピッキングタンブラーを採用。ピッキングは非常に困難です。さらにシリンダー内に複数の高硬度部品を使用しているため、ドリル攻撃にも高い抵抗力があります。



■避難用子扉防犯ロック

避難後、第三者の侵入を防止、盗難等の被害を防ぐため避難用子扉防犯ロックを備えています。避難後、外部の防犯ロックで避難用子扉を施錠します。地震がおさまった後、鍵でロックを開錠し室内に入ることができます。

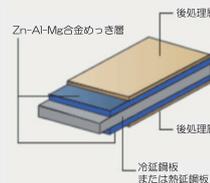


■避難用子扉ハンドル

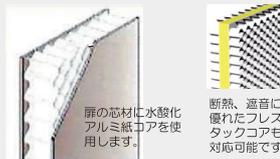


非常時は避難用子扉ハンドルで子扉を開け、避難します。通常、避難用子扉を上中下の3点でロックしていますがハンドルを開けることで、ロックを3点同時に開錠できます。

■優れた耐食性をもつZAM鋼板を標準使用しています。



■丈夫で軽量な芯材を使用しています。



優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

第10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

戸建分譲住宅部門(大規模)

ワコーレノイエ 神戸 鹿の子台 プロジェクト (和田興産株)



【事業コンセプト】

当該地は、神戸市北区鹿の子台というURの一団の開発地域「神戸リサーチパーク鹿の子台」の中で、当初商業用地として分譲予定であり、神戸電鉄「道場南口」駅徒歩5分・スーパー徒歩1分の生活利便性の高さが魅力である。また、神戸市の郊外に位置し、中心三宮まで電車で40分、車で40分、大阪まで電車で60分以内という通勤・通学に便利で、かつ都市部と比較して自然豊かな環境である。一方で、六甲山の北側に位置するため冬季は特に厳寒の地域でもある。

このような地域で、冬季でも快適に暮らしながら、便利さを享受しつつ、のびのびと子育てをしたいファミリー世帯にとっての“高性能”すなわち家族の健康・家事や子育て・防犯・コミュニティに配慮し、“低価格”すなわち地域の家賃並みのローンで、光熱費削減や管理組合費軽減を実現する、この2点をコンセプトとして街並み及び建物計画を行い、90戸という大規模な需要を生み出すことを事業の根幹とした。

【商品企画】

【健康】

高断熱(Ua値0.6~0.7)だけでなく、高気密(全戸気密測定0.8以下平均0.6)にすることにより、

「天井・床」、「部屋間」、や「日中と夜間」の温度差を軽減し、快適に暮らせて健康リスクも減らす。

【家事・子育て】

家事・PC作業や子供の学習に使えるデスク“ミセスコーナー”、ゴルフバッグやベビーカーもしまえる土間収納“シューズインクローク”、プライバシーが保たれ、維持管理もしやすいテラス空間“ガーデンリビング”を全邸採用して、子育てママをサポート。

【防犯】

団地の進入路3か所に防犯カメラ設置、各住戸の1階勝手口・掃出し窓に防犯センサー設置、自動点灯センサー付きの門灯+フットライトを連続配置して「あかりのいえなみ協定」を締結、夜間も含めて安全性を確保。

【事業成果】

【健康をテーマにしたことの社会的意義】

高気密・高断熱住宅が、健康に寄与することを訴求し、建売住宅の標準仕様として90戸分譲したことによって、住宅にとって健康が必要不可欠な要素であることを示し、一定の社会的意義を見出した。

【契約進捗】

神戸市北区という「夏は暑く、冬は寒い」エリアで、特に冬が暖かいとの評価を得て、居住者からの紹介客を中心に販売が停滞することなく、第1期28戸は6か月、第2期33戸は6か月で完売、第3期は8か月で完売。販売価格・外観・プランといった購入時の関心事だけでなく、実際に住んでからの満足度を上げる「性能」と「ランニングコスト」を重視することで、口コミ・ご紹介を中心とした継続的な販売を見込めたことが、事業推進力につながっている。

【規模概要】

住 所	兵庫県神戸市北区鹿の子台北町8-5-84ほか
敷地面積	104.09~309.98㎡
延床面積	104.54~118.23㎡
構造規模	木造枠組壁工法2階建
住戸総数	90戸

優良事業賞

戸建分譲住宅部門(中規模)

ジョイナス飯倉1丁目

(九州八重洲株)



【事業コンセプト】

6区画の住宅が少しずつ「場」を提供し、風景を共有することで子育ての場、コミュニティの場、遊び場、少しの協調によって暮らし方や子供の育て方、地域や社会とのつながり方まで変えてしまう。単体の住宅づくりではなく、土地や境界線という考え方もない。同じ地域や風景の中に共有・共存するというコンセプトで作上げたプロジェクトです。単純に定量的な広さを求めたのではなく、掛け算方式に空間の価値を高めるように考えて、暮らしを充実させる戸建開発とは何かを求めたモデルケースです。

【商品企画】

各戸から土地を持ち出し半共有化することで、新しい空間を作り、自動車の侵入のない安全かつオーバル(楕円)でシンプルな小運動場を計画した。

駐車場は全て道路側へ集め、暮らしの中から見えない位置関係を徹底している。中央のゲートを潜って中庭を介して各戸にアプローチする。紳士協定によって駐車場や中庭の利用を定め、あくまでも境界にとらわれることなく、環境性を高めるために暮らしを優先した街づくりを住民レベルでコントロールすることができる。

【環境配慮】

各戸から空地を持ち出すことにより分譲地の中央に楕円の空間を作り、日照・通風を確保した。

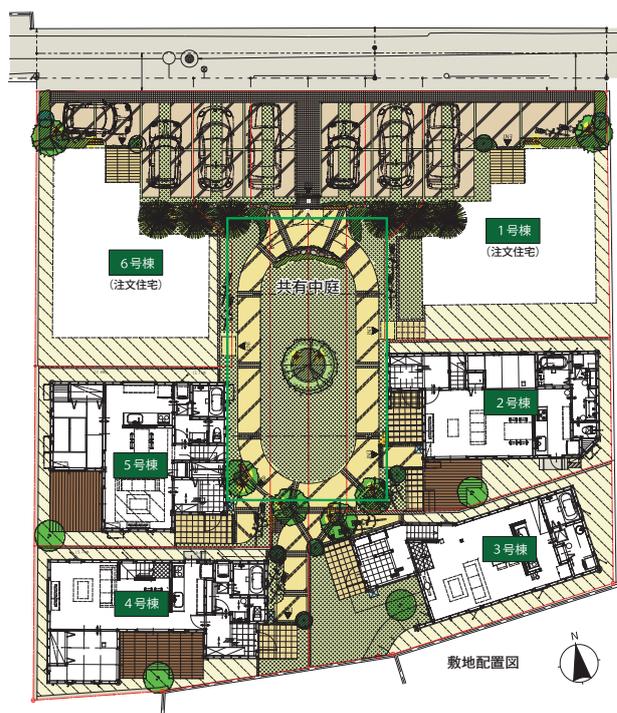
また外壁においてはアクセントとして、県産材の杉板を利用して、熱負荷の軽減を行った。開口部については日照の確保できる面以外は極力小さくし、熱負荷を軽減するとともに窓ガラスにLOW-Eガラスを採用した。

【事業成果】

自分たちの空間という意識付けによって、積極的に街や人とかかわる仕組みは住宅づくりや街づくりの中でも最も必要だと考えます。この空間は単に遊ぶスペースだけではなく、防災時など一時避難場所となることから住民だけでなく、万が一の時には地域へ開放できるようなスペースを確保しています。行政に頼り切ることなく、事業主である我々が積極的にこの街づくりの手法の価値を示していくことが、消費者が潜在的に持つニーズに適合したと考えます。

【規模概要】

住 所	福岡県福岡市城南区飯倉1-395-211ほか
敷地面積	135.17~162.52㎡
延床面積	99.36~113.99㎡
構造規模	木造軸組工法2階建
住戸総数	6戸



不動産後見アドバイザー資格講習会のご案内

組織委員会では、後見制度と不動産について東京大学教育学研究科生涯学習論研究室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. 開催概要

①同時配信 (Zoom予定)	
日 程	3月2日(火)～3日(水)
時 間	9:50～17:30
定 員	80名 ※定員に達し次第、締切り。
②録画配信	
日 程	3月9日(火)～4月1日(木)
定 員	なし

2. 受講対象

- (1) 当協会会員（企業会員、賛助会員、団体会員協会所属会員）
- (2) 会員外（後見制度と不動産に関心のある一般の方、会員外の住宅・不動産事業者、福祉関連事業者、行政担当者等）

3. 受講料(消費税込み)

会 員 30,000円、会員外 40,000円

4. 更 新(消費税込み)

2年(更新料 会員8,000円、会員外10,000円)

5. 修了要件

- (1) 講習会2日間の全講義受講
 - (2) 録画配信後、別日程にてオンラインで実施する「理解度確認テスト」への合格
- ※理解度確認テストは、2日間の講義内容・講習テキスト内容等から出題

6. 結果発表

- (1) 全受講者へ「結果通知書」を後日送付
- (2) 合格者には「合格証」を後日送付

7. 主催等

- (1) 主催：(一社)全国住宅産業協会
- (2) 監修：東京大学 教育学研究科
生涯学習論研究室

8. 講習内容

1日目

不動産後見アドバイザー 資格の目的・内容
高齢社会の現状と成年後見の社会的背景
法定後見制度の基礎①概論
法定後見制度の基礎②
任意後見制度の基礎
不動産関連業者による相談対応・支援 ～相続と遺言

2日目

高齢者・障がい者・生活困窮者に関する法制度
要配慮者の理解
要配慮者との不動産取引に関する実務【解説】
要配慮者との不動産取引に関する実務【事例】
不動産関連業者による相談対応・支援 ～信託とファイナンス
建築関連法規の解説と実務

※講義内容等について変更となる場合があります。

9. 備 考

受講申込者の予習を可能とするため、受講料入金確認後に講習テキストを事前送付

10. 申込み・問合せ先

(一社)全国住宅産業協会 事務局
T E L 03-3511-0611
E-mail kouken@zenjukyo.jp

開催内容の詳細は、下記ホームページにてご確認ください。

[URL] <https://www.zenjukyo.jp/kouken/>

協会だより

入会

正会員

会社名 (株)OHリアルエステート
・マネジメント 
代表者 福岡 良介
住所 〒100-6312 東京都千代
田区丸の内2-4-1
TEL 03-6854-7452
FAX 03-6848-9657
事業内容 (株)オープンハウスの連結子会社として、
首都圏で収益不動産事業を展開。

会社名 大東建託リーシング(株) 
代表者 守 義浩
住所 〒108-0075 東京都港区
港南2-16-1
TEL 03-6718-9241
FAX 03-6718-9242
事業内容 全国ネットワークを駆使しお客様
に合わせた最適な販売活動をいたし
ます。

賛助会員

会社名 NCK(株) 
代表者 田口 道之
住所 〒108-0023 東京都港区
芝浦3-7-12 シグマ
ビル4F

TEL 03-6453-7666
FAX 03-6453-7667
事業内容 差別化できる商品と技術を提供し
未来の子供たちの環境づくりに貢献
します。

会社名 (株)トーラス 
代表者 木村 幹夫
住所 〒102-0083 東京都千代
田区麴町3-2-3 エヌ
ワンビル4F
TEL 03-6256-9570
FAX 03-6256-9580
事業内容 不動産テックを用い登記簿取得の
自動化・データ解析等を行います。

会社名 (株)建築資料研究社 
代表者 馬場 栄一
住所 〒171-0014 東京都豊島
区池袋2-50-1
TEL 03-3986-2594
FAX 03-3980-7382
事業内容 記憶に残る講義で建築士育て50年。
多様な受講形式提供。

業務日誌

12月22日(火)	・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山代表理事が出席。(オンライン)
1月14日(木)	・不動産流通セミナー(兼全住協安心R住宅制度研修)を開催。(主婦会館+オンライン)
15日(金)	・「評価面談考課者研修～俳優相手のロープレから理想の評価面談を考察する」を開催。 (～2月19日、オンラインにて研修動画を配信)
18日(月)	・社会資本整備審議会住宅宅地分科会に馬場会長が出席。(オンライン)

会報 全住協 通巻94号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
(令和3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。既に下記の会員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
・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
・(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)東京リーガルマインド(LEC)	各種講習、資格取得講座
・(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」
・プラチナ出版(株)	宅建受験対策書籍
・(株)ファイレスキュー	投てき消火器具「firesave」+食油消火器具「firesave天ぶらパック」
・(株)シンカ	顧客接点クラウド「カイクラ」
・ソフトバンク(株)	スマート福利厚生
・(株)FRESH ROOM	オゾン発生器 エアバスター
・地盤ネット(株)	地盤安心マップPRO

※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、アットホーム(株)、(株)総合資格

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・北海道住宅産業協会	〒981-3414	宮城県黒川郡大和町鶴巣太田字吉町田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	北陸住宅地協	〒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	近畿住宅産業協会	〒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
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	四国住宅地協	〒760-0026	香川県高松市磨屋町6-4 建設会館4F	TEL.087-811-9335 FAX.087-811-9335
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

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 <https://www.zenjukyo.jp/>

一般
社団法人 **全国住宅産業協会**
全住協

