

会報 全住協

2024
2月



一般
社団法人

全国住宅産業協会

令和6年新年賀会を開催 —会員、来賓など700名で新年を祝う—

当協会は1月9日、ホテルニューオータニにおいて「令和6年新年賀会」を開催した。冒頭の馬場会長の挨拶に続き、菅前内閣総理大臣など多数の来賓の方々より祝辞をいただいた(以下に馬場会長挨拶並びに斉藤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700名が参加し、新年を祝った。

【馬場会長挨拶】

明けましておめでとうございます。全国からご参集の会員はもとより、国会議員の先生方、政府関係機関、友好団体の皆様など、本当に多くの方々とご一緒に新年をお迎えすることができ、心からお慶び申し上げます。

令和6年は、新年早々から臨時ニュースが飛び交う騒乱のうちに始まりました。能登半島では今なお余震が続いている中で懸命の作業が続けられています。被災された多くの方々には心からお悔やみとお見舞いを申し上げます。当協会としては、可能な限りの復興支援にお応えしていくことを先の理事会で決議したところです。

さて、令和6年度に向けた税制改正では住宅ローン減税、住宅取得資金等に係る贈与税の非課税措置、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の拡充・延長など、住宅・不動産関連団体が歩調を合わせて要望していた事項が盛り込まれました。国土交通省の方々のご尽力は言うまでもなく、何といたっても本日までご出席いただきました多くの国会議員の先生方に大きな声を上げてご支援いただいた賜物です。この場をお借りして深く感謝申し上げます。とりわけ、面積要件緩和の継続は当協会の悲願でもあり、当初は掟破りとも言われた厳しい局面からの始まりではありましたが、何とか1年の延長措置までこぎつけることができました。所得の伸び悩みにより取得能力が低下している若年層、子育て世帯の背中を後押しするというのが究極の目的であり、我々としてはしっかりとした実績を上げる責務があると思っています。

ところで、民間の分譲マンションが本格的に普及し始めてから60年が経過しました。現時点

でのマンションストックは700万戸、1世帯平均2.2人を掛け合わせますとおおよそ1,500万人、都心部だけを見ても4人に1人がマンションに居住しているという状況です。

残念ながら築年数40年を超える約130万戸につきましては、構造性能、省エネ性能だけでなく、修繕の積立金・管理費不足など致命的な欠陥もあり、空き室の問題も社会的問題として顕在化しています。客観的には建替えが必須であるとしても、これまでの建替え実績は昨年の3月時点でわずかに282件です。区分所有という特殊な権利関係が最大の障壁であることから、法制等の積極的な見直しを検討されています。このような中で、昨年末自民党内に「次世代を見据えた良質な新しいマンションの供給を推進する議員連盟」が立ち上がりました。老朽マンションの対策はもとより、これからのマンション供給につきましても権利関係のあり方を含めて研究するという趣旨で設立されたものと伺っておりまして、宮沢税調会長をトップに多くの国会議員の先生方にご参加をいただき、現場に則した問題提起と新たな政策の実現に貢献していただけることを心から期待しております。当協会としては組織を挙げてより多くの先生方にご参加いただけるように働きかけを行い、今後の税制改正を始め住宅事業の環境改善と市場の活性化に貢献していただけるよう精一杯支援をさせていただきます。



▲馬場会長

令和6年新年賀会

結びになりますが、漢書によりますと干支に書かれた「辰」という文字には「振う」という意味と同時に「整う」という意味が込められており、甲辰の年は、「陽気が動いて万物が振動し、その後には草木もよく成長して形が整う」とされています。

年初に起きた事態を克服し、1日でも早く閉塞社会に活気が蘇ることを期待しております。同じ年回りに当たる60年前の1964年には第18回の東京オリンピックが開催され、日本が近代化に向けて大きく飛躍するきっかけとなりました。今年の7月にもセーヌ川での開会式から始まる、文字通りの文化とスポーツの祭典がフランス・パリを舞台にして始まります。国際情勢厳しい中、世界中にもう一度平和と繁栄の理念が蘇ることを期待し、併せて皆様方のますますのご発展とご健勝をご祈念申し上げます。

最後になりましたが、本年もまた会員並びに関係の方々のご支援とご協力をお願い申しあげまして、新年のご挨拶とさせていただきます。本日はご参集いただきまして本当にありがとうございます。

[斉藤国土交通大臣祝辞(豊嶋住宅総合整備課長代読)]

馬場会長を始め、本日ご出席の皆様におかれましては日頃より国土交通行政に格別のご理解・ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

まず、1月1日に発生しました令和6年能登半島地震により亡くなられた方々とそのご家族に対し心よりお悔やみを申し上げるとともに、



▲新年を盛大に祝う



▲豊嶋国土交通省住宅局住宅総合整備課長



▲菅前内閣総理大臣



▲岩沙不動産団体連合会会長

被災された全ての方々に心からお見舞いを申し上げます。

住宅価格が高騰し、住宅ローン金利も上昇する現下の経済情勢におきまして、子育て世帯などが良質な住宅を取得しやすい環境をつくることは非常に重要な課題です。こうした中、令和6年度税制改正ではご要望いただいていた住宅ローン減税の拡充などが税制改正大綱に盛り込まれました。具体的には、住宅ローン減税については床面積要件を40㎡以上とする緩和措置が令和6年末まで延長されるとともに、借入限度額についても子育て世帯・若者夫婦世帯については維持されることとなりました。これも皆様方の力強いご支援のおかげであり、深く感謝いたします。また、令和5年度補正予算で創設しました子育てエコホーム支援事業などにより、子育て世帯などによる住宅取得をしっかりと支えてまいります。一方で、高齢化や老朽化に伴う住宅ストックへの対応も課題です。昨年12月に改正空き家法が施行となり、空き家の除却に加え、有効活用や適切な管理の確保などに向け総合的に施策を推進してまいります。マンションにつきましては法務省において区分所有法制の見直しが進められており、国土交通省においても管理や修繕、再生の観点から必要な施策の具体化に向けた検討を進めます。これらの施策の推進には皆様方のご協力が不可欠です。引き続きご支援・ご協力をお願い申し上げます。

結びに、被災地の1日も早い復旧・復興と貴協会のますますのご発展、本日ご出席の皆様のご健勝・ご活躍を祈念いたしまして私の挨拶とさせていただきます。

手付金等保証関連統計について

当協会では国土交通大臣から宅地建物取引業法に基づく「指定保証機関」として指定を受けた東京不動産信用保証(株)、不動産信用保証(株)、住宅産業信用保証(株)、西日本住宅産業信用保証(株)及び全国不動産信用保証(株)(以下「保証機関5法人」という。)にご協力いただき、保証機関5法人の有する保証委託契約に係る取引データのうち、未完成分譲マンションに関するデータ提供をいただくこととなりました。(次ページ(注記を含む。))

当協会としては、このデータは各地域における新築分譲マンション市場の動向を四半期単位でタイムリーに把握・分析する上で有用と考え、今後は定期的に掲載し、会員の皆様への参考情報としてお届けしていくことといたします。会員の皆様はこのデータを自由にご利用いただけますが、その際には出所について「東京不動産信用保証(株)、不動産信用保証(株)、住宅産業信用保証(株)、西日本住宅産業信用保証(株)及び全国不動産信用保証(株)資料による」旨を、また加工して利用する場合には同資料を加工した旨の記載をお願いいたします。

なお、(株)不動産経済研究所の公表する全国の年間新築マンション供給戸数に対して、ここ最近では約80～85%が統計の対象となっています。

【令和5年1月から12月の保証受託戸数について】

- 全国の令和5年1～12月の未完成分譲マンション手付金等保証委託受付戸数(注1)は70,866戸で、前年同期(67,457戸)と比べ3,409戸(5.1%)増加し、4四半期連続で前年同期を上回っている。
- 地域別では、中国・四国が4,817戸(前年同期比41.3%増)、九州・沖縄が7,785戸(同30.4%増)と大幅に増加したほか、関東が32,312戸(同8.9%増)、近畿が16,463戸(同11.1%増)と増加した一方、北海道1,189戸(同28.8%減)、東北1,000戸(同61.6%減)が大幅に減少し、中部・北陸7,300戸(21.6%減)も減少した。
- 首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)では31,203戸(同11.6%増)となり、都県別では、埼玉県2,789戸(同35.8%減)、千葉県3,713戸(同3.4%増)、東京都16,382戸(同24.5%増)、神奈川県8,319戸(同21.3%増)となった。
- 京阪神(京都府、大阪府、兵庫県)では、14,738戸(同7.8%増)となり、府県別では、京都府2,482戸(同43.3%増)、大阪府9,179戸(同0.4%減)、兵庫県3,077戸(同13.1%増)となった。
- その他の主な県では、広島県2,491戸(同141.6%増)、福岡県3,825戸(同31.8%増)と大幅に増加した一方、宮城県は492戸(同72.0%減)と大幅に減少し、愛知県も5,868戸(同9.4%減)と減少した。

※20%以上の増減となる場合は「大幅」と表現しました。

目次

・令和6年新年賀会を開催……………1	・トピックス(新春講演会等)……………7
・手付金等保証関連統計について……………3	・第13回優良事業表彰受賞プロジェクト紹介
・令和6年度住宅局関係予算決定概要……………5	(株)アーバネットコーポレーション、(株)シーラ)……………8
・令和6年度不動産・建設経済局関係予算決定概要……………6	・協会だより……………10

手付金等保証関連統計

通年

未完成分譲マンション手付金等保証委託受付戸数推移（地域別）

2023年	未完成分譲マンション 保証受託戸数（戸）					前年実績（戸）					前年同期比増減（％）					（参考） 2022年計
地域名	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	累計	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	累計	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	累計	
北 海 道	83	588	207	311	1,189	731	358	202	379	1,670	△88.6%	64.2%	2.5%	△17.9%	△28.8%	1,670
東 北	127	606	90	177	1,000	147	346	832	1,276	2,601	△13.6%	75.1%	△89.2%	△86.1%	△61.6%	2,601
うち宮城県	43	359	90	0	492	81	254	567	853	1,755	△46.9%	41.3%	△84.1%	△100.0%	△72.0%	1,755
関 東	9,108	7,026	8,483	7,695	32,312	8,257	7,741	5,527	8,150	29,675	10.3%	△9.2%	53.5%	△5.6%	8.9%	29,675
うち埼玉県	1,009	896	438	446	2,789	1,087	1,709	488	1,061	4,345	△7.2%	△47.6%	△10.2%	△58.0%	△35.8%	4,345
千葉県	691	1,375	1,341	306	3,713	1,139	1,170	593	690	3,592	△39.3%	17.5%	126.1%	△55.7%	3.4%	3,592
東京都	4,950	3,078	4,644	3,710	16,382	3,964	2,615	2,751	3,832	13,162	24.9%	17.7%	68.8%	△3.2%	24.5%	13,162
神奈川県	2,194	1,313	1,761	3,051	8,319	1,885	1,996	1,345	1,630	6,856	16.4%	△34.2%	30.9%	87.2%	21.3%	6,856
首都圏小計	8,844	6,662	8,184	7,513	31,203	8,075	7,490	5,177	7,213	27,955	9.5%	△11.1%	58.1%	4.2%	11.6%	27,955
中部・北陸	1,785	2,204	1,937	1,374	7,300	1,558	2,995	2,470	2,288	9,311	14.6%	△26.4%	△21.6%	△39.9%	△21.6%	9,311
うち愛知県	1,496	1,717	1,513	1,142	5,868	1,206	2,213	1,679	1,382	6,480	24.0%	△22.4%	△9.9%	△17.4%	△9.4%	6,480
近 畿	3,350	4,879	3,882	4,352	16,463	3,378	3,113	5,071	3,258	14,820	△0.8%	56.7%	△23.4%	33.6%	11.1%	14,820
うち京都府	733	444	507	798	2,482	392	547	630	163	1,732	87.0%	△18.8%	△19.5%	389.6%	43.3%	1,732
大阪府	1,644	2,548	2,522	2,465	9,179	2,024	1,772	3,393	2,030	9,219	△18.8%	43.8%	△25.7%	21.4%	△0.4%	9,219
兵庫県	570	999	783	725	3,077	545	375	840	960	2,720	4.6%	166.4%	△6.8%	△24.5%	13.1%	2,720
京阪神小計	2,947	3,991	3,812	3,988	14,738	2,961	2,694	4,863	3,153	13,671	△0.5%	48.1%	△21.6%	26.5%	7.8%	13,671
中国・四国	1,016	1,622	1,018	1,161	4,817	792	1,315	791	511	3,409	28.3%	23.3%	28.7%	127.2%	41.3%	3,409
うち広島県	434	801	732	524	2,491	316	227	313	175	1,031	37.3%	252.9%	133.9%	199.4%	141.6%	1,031
九州・沖縄	2,117	1,233	2,187	2,248	7,785	1,563	1,658	1,609	1,141	5,971	35.4%	△25.6%	35.9%	97.0%	30.4%	5,971
うち福岡県	1,572	507	859	887	3,825	795	838	389	881	2,903	97.7%	△39.5%	120.8%	0.7%	31.8%	2,903
合計	17,586	18,158	17,804	17,318	70,866	16,426	17,526	16,502	17,003	67,457	7.1%	3.6%	7.9%	1.9%	5.1%	67,457

〔出所〕保証機関5法人（東京不動産信用保証㈱、不動産信用保証㈱、住宅産業信用保証㈱、西日本住宅産業信用保証㈱、全国不動産信用保証㈱）資料による。

（注1）「未完成分譲マンション手付金等保証委託受付戸数」とは、分譲事業者が未完成分譲マンションの販売を開始するに当たり、手付金等の保全措置として、あらかじめ、その返還債務に関する保証委託契約の申込みを行い、上記保証機関5法人が受託した物件の販売予定戸数（宅地建物取引業法第41条参照）。個別の売買契約において実際に保全措置が講じられた戸数とは異なる。

（注2）未完成の投資用分譲マンションを含むが、いわゆる「一棟売り」など分譲マンションとは言いがたい物件は含まない。

（注3）各地域に含まれる都道府県は以下のとおり。

北海道：北海道

東北：青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島

関東：茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川

中部・北陸：新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、岐阜、静岡、愛知、三重

近畿：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山

中国・四国：鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛、高知

九州・沖縄：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

令和6年度住宅局関係予算決定概要

1. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現や住宅セーフティネット機能の強化を図る。

(1) こども・子育て対策

①JHFによる子育て支援パッケージ

・フラット35のこどもの人数に応じた金利引下げ

②公営住宅ストック等の子育て活用

・子育て世帯向け改修への支援の強化

③民間住宅ストックの子育て活用

・子育て世帯向け共同住宅への支援

・子育て世帯向けセーフティネット住宅への支援の強化

(2) 住まいのセーフティネット

①見守りなどを行う住宅への支援の創設を始めとする住宅セーフティネット機能の強化

②居住支援活動への支援

・事業期限の延長(令和10年度まで)

(3) バリアフリー

①既存建築物のバリアフリー改修等への支援

2. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図る。

(1) 省エネ対策

①新築住宅・建築物の省エネ性能の引上げ

・子育てエコホーム支援事業の重点的な実施によるZEH・長期優良住宅整備への支援の強化

・公営住宅のZEH化への支援

・モデル事業(ライフサイクルカーボン算出)への支援

②既存住宅・建築物ストックの省エネリフォームの促進

・公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修へ

の支援

・長期優良住宅化リフォームへの支援

・既存住宅・建築物の省エネリフォームへの支援

(2) 木材利用の促進

①木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備

②優良な木造建築物等の整備等への支援

3. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

災害が激甚化・頻発化している状況等を踏まえ、安全な住まいとくらしを推進する。

(1) 防災・減災対策

①民間建築物の耐震改修への支援

②災害時の一時避難場所整備への支援

③エレベーターの閉じ込め防止対策等の強化

・リスタート・自動復旧機能の補助対象化

④災害リスクの高いエリアにおける新築支援抑制

(2) 公営住宅の老朽化対策

①老朽化した公営住宅の建替への支援

(3) 密集市街地対策

①密集市街地の整備改善への支援

②狭あい道路対策への支援の強化

4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

居住者のニーズに合致した良質な住宅ストックの形成と、ストックの円滑な流通・活用が可能となる市場を整備する。

(1) 空き家対策等への支援

①空き家の除却・活用促進への支援

②郊外住宅団地の再生に関する支援

(2) マンションの長寿命化等の推進

①老朽化マンションの再生円滑化への支援

②管理不全マンションの管理適正化等への支援

(3) 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

①インスペクションの普及への重点支援

②既存住宅の性能向上リフォームへの支援

5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

社会全体のデジタル化に向け、住宅・建築分野におけるIT活用等の新技術実装等を

- 進め、生産性の向上を目指す。
- (1) DX等の推進による生産性向上
 - ①中小事業者等への建築BIM導入支援
 - ②空き家対策におけるDXの推進
 - ③IoT技術を活用した住宅の普及への支援
 - (2) 建築行政手続のDXの推進
 - ①建築確認のオンライン化・建築BIMによる建築確認の推進

- ②中間・完了検査の遠隔実施等の推進
- (3) 住宅・建築分野の国際展開
 - ①新興国等における事業展開への支援（可能性調査、研修会開催等）

●国土交通省ホームページ

[URL]

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001714826.pdf>

不動産・建設経済局関係予算決定概要

令和6年度不動産・建設経済局関係予算決定概要

1. 土地政策の推進

- (1) 所有者不明土地・空き地の円滑な利活用や適正管理の推進

所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組に対する補助等に要する経費を計上。

 - ①市町村による所有者不明土地等対策に関する計画の作成制度⇒計画的な対策の推進
 - ②行政的措置（代執行等）を可能とする制度⇒適正な管理の確保
 - ③低未利用土地の有効利用に取り組む法人の指定制度⇒民間主体の取組を推進
- (2) 地籍整備の推進

災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、土地取引の円滑化等のためにも重要である土地の境界等を明確にする地籍調査の推進のため、第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年5月閣議決定）に基づく地籍調査に係る経費を計上。

 - ①重点施策分野に関する事業実施予定地域等を対象として地籍調査を推進
 - ②新たな調査手続の活用、効率的な調査手法の導入の促進
- (3) 都市部特定地籍整備推進事業
- (4) 地価公示の着実な実施

一般の土地の取引価格の指標や課税評価の

基準等の役割を担う我が国の土地評価における基幹となる地価公示について、鑑定評価員の処遇改善を図りつつ、必要な地点数について、毎年1月1日時点における正常な価格の判定を着実に実施するための経費を計上。

- (5) 不動産鑑定士の担い手確保に向けた取組の推進
 - ①不動産鑑定士・鑑定業者や大学生等の不動産鑑定士のあり方に対する認識の把握
 - ②不動産鑑定士が専門性を活かして活躍できる新たな業務領域の拡大

2. 不動産・建設市場の環境整備

- (1) 建設業法等の実効性の確保
 - ①元請・下請間の契約の締結状況や下請代金の支払状況といった下請取引の実態をヒアリング等により把握し、不適正な取引を抽出するとともに、立入検査等による建設業者への指導・監督を実施
 - ②建設工事の請負契約をめぐるトラブル・紛争について、アドバイス等を実施
 - ③建設業の法令遵守に関し、建設業法に係る制度を周知
- (2) 働き方改革等による建設業の魅力向上
 - ①建設業従事者の働き方改革・処遇改善
 - ・工期設定に関する実態調査や週休2日を反映した適正な工期設定に向けた周知・啓発
 - ・地方自治体に対し、休日の考慮や適正な利潤の確保等について働きかけ

不動産・建設経済局関係予算決定概要

- ・効率的な技術者配置等のための調査検討
- ・一人親方における社会保険加入状況の実態調査
- ・安全衛生経費の適切な支払いのためのフォローアップ

②女性や若者の入職、定着の促進・魅力ある職場づくり等

- ・女性行動計画の改定・中学生への建設業の魅力発信
- ・地域建設業の災害対応力・生産性向上の取組事例集の作成・横展開を実施

(3) 空き家等の流通・活用促進事業

(4) 建設産業・不動産業の海外展開の推進

(5) 建設分野における外国人材の円滑・適正な受入れ

(6) 不動産投資市場の拡大・進化に向けた環境整備

3. 地理空間情報と建築・都市DXの充実・連携

(1) 基盤となる地理空間情報の充実

国土に関する基礎的情報をGIS形式で提供

するオープンデータベースである国土数値情報は、イノベーションを支える社会インフラとして、防災、EBPMに基づく計画策定、ビジネス、学術研究等、産学官で活用されている。引き続きその利便性と信頼性を確保するため、国土数値情報の新規整備・更新・効率化等に係る経費を計上。

(2) 「不動産ID」を情報連携のキーとした建築・都市DXの推進

4. デジタル庁一括計上

(1) 土地・不動産情報ライブラリの運用

不動産取引に係る情報の非対称性を解消し、消費者保護や不動産取引の活性化を図るため、エリアや物件選択に当たって不可欠の情報（価格、防災、都市計画、周辺施設等）を、地図上で容易に重ね合わせて「見える化」するシステムの運用に係る経費を計上。

●国土交通省ホームページ

[URL]

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001714816.pdf>

トピックス

新春講演会等を開催

1月23日、明治記念館にて令和6年度税制改正概要等説明会・新春講演会を会場とオンラインのハイブリッド形式で開催し、82社112名が参加した。



令和6年度税制改正概要 ▲片岡剛士氏等説明会では、国土交通省住宅局住宅経済・法制課企画専門官の米田翔一氏が令和6年度住宅土地関係税制改正結果概要について説明を行った。

新春講演会では、PwCコンサルティング(同)執行役員・チーフエコノミストの片岡剛士氏が「2024年の内外経済－賃金上昇と物価上昇の好循環は起こるのか？」をテーマに講演を行った。片岡氏は日本経済について、「2023年は、物価上昇率、株価、失業率・賃上げ率、名目設備投資

比率が30年ぶりに改善した。今年はこの好循環を維持・拡大していけるかの正念場にあるが、現在は消費がやや立ち止まりになっている。企業の賃上げや政府の経済対策など、消費を高める動きが今後起こることが重要」などと語った。



▲新春講演会

優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

第13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)

レジデンス文京春日

(株)アーバネットコーポレーション)



【事業コンセプト】

レジデンス文京春日は、東京メトロ丸の内線「後楽園」駅より徒歩8分の敷地に建つ、総戸数35戸の投資用ワンルームマンションです。

本物件は文京区春日の春日通り(国道)と伝通院前通り(区道)の交差点に位置しています。本地は狭小であることに加えて北側が尖ったいびつな形状であり、敷地の奥行きも9m弱しかないため、建物のレイアウトによっては、不経済な設計になってしまう可能性がありました。よって、アウトフレームのインナーバルコニーを採用することで、塔上比を極力抑えた計画とし、経済性に配慮しました。また、敷地内には用途地域がまたがっており、北側は46m高度地区、南側は31m高度地区となっています。高さ制限に余裕のある46m高度地区にワンルームを2住戸分配置し、31m高度地区内に40㎡のファミリー住戸を設けることで、文京区内のファミリー付置戸数を効率良く配置できる計画としました。土地の特性を読み解き、その場所で最適なボリューム検討を行うことで、不利な条件が重なる敷地でも容積率消化のために工夫しております。

【商品企画】

奥行きのない敷地ながらもインナーバルコニーのワイドスパンで計画することで、圧迫感がなく

すっきりとした室内空間を可能にしました。特に25㎡の1DK住戸では、バルコニーが住戸内に食い込む不整形な形状の中、ダイニングと洋室が整形となるようにプランニングにおいて工夫しております。対面式キッチンからは窓の向こうの景色を望むことができるようにし、上階では、敷地が高台にあるため、視界を遮ることなく、遠くの景色を見渡すことができるようになっております。大通りの交差点前の角地に位置しているため、屋外階段にも化粧壁を設けることでファサード面を大きくし、視認性を高めております。また、逆梁を前面に出し、上下化粧リブを設けることでリズムカルな印象を出しました。

【事業成果】

本物件は当初伝通院通り交差点角の35坪の取得からスタートしました。土地が狭小であるがゆえ単体での事業は困難でした。ただ、文京春日の地であり、交差点に面した視認性が高くシンボリックな立地であることから、何とか事業用地とすることができないかと考えた末、南側隣地の所有者を説得する交渉を開始いたしました。売却提案や等価交換提案、この先10年後のライフプランの提案など様々な交渉を行い、何とか成約するに至りました。敷地全体で57坪ほどの土地であり、かつ敷地が整形でないことから、計画プランは限定的でありましたが、その中でもいかに居室空間を有効に配置することができるか、どのようなエレベーションやデザインを施せばシンボリックな作品となるのか再三再四検討を重ねた結果、狭小異形地にそびえたつ建物でありながら、その存在感を誇示する作品となったと思います。

【規模概要】

住 所	東京都文京区春日 2-24-18
敷地面積	190.80㎡
延床面積	1,468.96㎡
住戸面積	25.84~41.19㎡
構造規模	RC造地上14階建
住戸総数	35戸

優良事業賞

中高層分譲住宅部門(ワンルーム)

SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO
(株)シーラ



【事業コンセプト】

社会や業界の課題でもある「不燃化促進(木密地域の解消)」「資材高騰下での事業生産性向上」を“自社施工”と言う選択肢で解決を図りました。本物件は、弊社が令和3年3月に特定建設業を取得後、開発・企画・施工までを自社で行った自社施工第1号物件です。「池袋」駅徒歩圏の「東池袋」駅徒歩4分に位置し、再開発の進むエリアでありながら、木密地域に該当し道路条件が非常に厳しいため、施工できる建設業者が見つからず、設計など具体的な作業が滞り事業化が難しい土地でした。そこで土地所有者様と協力し、設計事務所の選定を行い、近隣説明・施工検討までを内製化することにより、1つずつ着工への可能性を積み上げることで「施工困難」という土地の道路条件の克服、工期と工事費適正算出により施工にこぎ着けました。前面道路の豊島区防災道路整備時期と本工事時期が重なり工事調整が難点でしたが、区と協議を綿密に重ね、また近隣住民の方々には敷地の一部をお借りし工事車両の現場搬入についてもお協力をいただけたため、前面道路の整備と本工事を同時に行うことができました。

【商品企画】

ファサードは、全面コンクリート打放しを採用。

コンクリートスラブとマリオンで縦横に分節し奥行きを強調させた、存在感のあるデザインです。新しく整備された前面道路と周辺環境との調和がとれるよう、緑豊かな植栽を配置したデザインとしています。専有部は、25㎡～39㎡、1DK・1LDK・2Kタイプを用意。部屋を間仕切ることができるため、1人暮らしだけではなくDINKSにも対応したプランニングになっており、多様な入居者ニーズに対応したプランとなっています。さらにリモートワークには嬉しい入居当日からインターネット無料使い放題や、エントランスから住戸までハンズフリーキーで施開錠など設備も充実しています。

【事業成果】

木密地域内に位置し、幅員1.8mの道路にしか接道していませんでしたが、事業完成までには計画道路が拡幅整備される予定の敷地で、工事完了時には、幅員6.0m道路に接道している敷地となり、広く整備された道路と木密地域の解消で地域防災に寄与し、新しい街並みに合うデザインで景観としても貢献できたと考えています。自社での近隣対応、設計監修、施工により、設計・施工開始～完成まで一貫して事業性を高めることに努力し、実現できた案件となりました。

また、設計段階では設計事務所と協議し、躯体を軽くする努力などにより杭工法から直接基礎に変更し、工事費・工期削減と近隣への工事負担を減らすことを実現。施工では資材価格高騰に備え、予算構成比率の高い順に交渉し資材等価格上昇前に契約・発注しリスク回避を実施しました。

【規模概要】

住 所	東京都豊島区東池袋5-15-5
敷地面積	344.48㎡
延床面積	946.96㎡
住戸面積	25.43～38.66㎡
構造規模	WRC造地上4階建
住戸総数	26戸

協会だより

理事会開催状況

〔理事会〕

日 時 令和6年1月9日(火)16:30~17:15
場 所 ホテルニューオータニ
議 事 令和6年度税制改正の概要等、令和6年新年賀会、自由民主党「次世代を見据えた良質な新しいマンションの供給を推進する議員連盟」の報告並びに、令和6年能登半島地震の義援金、会員の入会承認、派遣役員について審議を行った。

住所変更

会 社 名 (株)デュアルタップ
新 住 所 〒103-0005 東京都中央区日本橋久松町4-7 GLEAMS NIHONBASHI
新TEL 03-6849-0055
新FAX 03-6849-0050

会 社 名 (株)エス.ディー.ケイ
新 住 所 〒156-0043 東京都世田谷区松原2-32-32 アークファビラス1F
TEL 03-6279-5846(従来どおり)
FAX 03-6279-5847(従来どおり)

会 社 名 (株)シーブリッジ
新 住 所 〒105-7508 東京都港区海岸1-7-1 東京ポートシティ竹芝オフィスタワー8F
新TEL 03-6824-0424
FAX 03-6740-2019(従来どおり)

社名・住所変更

旧 社 名 Terra Motors(株)
新 社 名 Terra Charge(株)
新 住 所 〒105-0023 東京都港区芝浦1-1-1 浜松町ビルディング12F
TEL 03-6823-4959(従来どおり)

業務日誌

12月25日(月)	・自由民主党 住宅対策促進議員連盟報告会・懇親会に馬場会長ほかが出席。(ルポール麹町)
1月9日(火)	・理事会、新年賀会を開催。(ホテルニューオータニ)
10日(水)	・(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名誉会長、馬場会長、牧山相談役ほかが出席。(ホテルオークラ東京)
12日(金)	・(一社)プレハブ建築協会の新年賀詞交歓会に神山名誉会長ほかが出席。 (アルカディア市ヶ谷)
15日(月)	・(一社)関西住宅産業協会の新年互礼会に馬場会長が出席。(ホテルモントレ大阪)
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名誉会長、馬場会長、花沢副会長、牧山相談役ほかが出席。(ホテルニューオータニ)
17日(水)	・(公社)東京都宅地建物取引業協会の賀詞交歓会に神山名誉会長、牧山相談役が出席。 (京王プラザホテル)

令和6年能登半島地震の被災地に義援金

当協会は、このたび令和6年能登半島地震の被災地に対し、日本赤十字社を通じて義援金300万円を送った。

会報 全住協 通巻130号 発行 一般社団法人全国住宅産業協会
(令和6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)

- ・(株)シーブリッジ
- ・(株)トルネックス
- ・アットホーム(株)
- ・(株)総合資格
- ・(株)東京リーガルマインド(LEC)
- ・(株)リビテックス
- ・(株)ダイテック
- ・プラチナ出版(株)
- ・(株)FRESH ROOM
- ・地盤ネット(株)
- ・(株)建築資料研究社
- ・(株)住宅新報
- ・(株)AXIAL FORCE
- ・グッドモーニングコミュニケーション(株)
- ・(株)エグジスタンス
- ・(株)リブ・コンサルティング
- ・アークシステムテクノロジーズ(株)
- ・(株)コスモシステム

取扱商品

- 不動産広告アイテムの制作、iPadツールの制作及び運用
- エマージェンシーシートイレキット
- 不動産業務総合支援サイトATBBほか
- 建設業界採用情報誌、各種建築関係試験受験対策講座
- 各種講習、資格取得講座
- 水まわり設備4点セット
- 住宅産業向けクラウド型基幹業務サービス「注文分譲クラウドDX」
- 不動産実用書籍
- オゾン発生器 エアバスター
- 地盤安心マップPRO、BIMパース・ウォークスルー動画制作
- 各種講習、資格取得講座
- 各種講習、書籍
- 「不動産重要書類」ファイルのオリジナルファイル
- 間取り図制作「間取り図屋さん」
- 電気式床暖房「ゆかうらら」
- 主催セミナー
- 入居審査(信用照会)
- 不動産鑑定評価

※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、(株)建築資料研究社

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	〒983-0821	宮城県仙台市宮城野区岩切字三所南121-1 大東住宅(株)内	TEL.022-352-7477 FAX.022-352-9209
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.0776-23-0010 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 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	四国住宅地経営協会	〒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	〒900-0012	沖縄県那覇市泊2-15-9 2F	TEL.098-863-7410 FAX.098-975-7464

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

