令和５年度事業計画

新型コロナ感染症も発生から 3 年余りが経過し、変異を繰り返すウィルスとの共存生活をベースに本格的な復興へと国民の意識も生活様式も情勢は大きく変わりつつある。一方で、緊急事態を回避するために市場に出回った大量の資金が個人と企業に滞留する中、政府・日銀は金融と財政の両面から引き締めの体制にシフトする気配を見せ始め、長引く構造的な不況の状態から抜け出せないままの日本経済が復活できるかどうか、まさに正念場を迎えつつある。

不動産業界に目を向ければ、急騰を続ける住宅価格が定着したことにより富裕層に偏重した需給関係が主流となっており、金利上昇局面では市場のトレンドが急降下する恐れがあり、今後の動向から目を離せない。加えて、2050 年のカーボンニュートラルの実現に向け、住宅民生部門への圧力は性急を極めており、昨年中に成立した建築基準法の改正省エネ法が今後３年をかけて逐次段階的に施行され、2025 年の省エネ基準完全義務付けまでの間、基準そのものの強化とも合わせて、さらなるコスト増の要因とどのように向き合うべきか、目下の最大関心事となっている。

こうした厳しい経営環境下であるにもかかわらず、防衛費の増大と異次元と称する少子化対策を実現するための恒久的な財源が必要であることから将来的には増税路線が確実であり、今年度中に期限切れを迎える住宅ローン減税の行方については予測不能の状態であることから本年度の政策要望における最大の課題と受け止め、住宅の取得、保有、譲渡の各段階において課せられる複雑な税体系となっている住宅税制の抜本的な見直しを含め、（一社）全国住宅産業協会（略称：全住協）や業界団体と連携し、政府・関係機関に対して強く要望していくこととする。

ところで、本協会は、住宅並びに宅地事業の健全な発展と社会福祉の増進を目的として昭和 38 年に設立され、本年 11 月には 60 周年の節目を迎える。コロナ禍において会員勧誘活動に支障をきたしたこともあり、目下のところ会員増強に大きな成果を得られないままに推移してきたが、本年度は会員相互の協力を得て全住協の第 52 回全国大会を誘致することになっており、会員相互の交流と情報交換を行うことで協会活動のさらなる活性化に向けた事業の成功に全力を傾倒し、その後の新たなる発展の礎としたい。

こうした理念の基に、以下の事業を実施する。

＜基本方針＞

1. 協会設立 60 周年記念式典、全住協全国大会（名古屋大会）に向けた準備を開始する。
2. 一致団結して会員増強に取り組み、協会基盤を強化する。
3. 政策提言・調査研究の充実を図る。
4. 「交流」「結束」を深め、事業活動を積極的に推進する。
5. 全住協との連携事業を引き続き推進する。
6. 手付金等保証業務、住宅瑕疵担保責任保険業務等の利用を推進する。
7. 紹介業務を推進する。
8. 業界関係団体への支援活動を推進する。

1．協会設立 60 周年記念式典、全住協全国大会（名古屋大会）に向けた準備を開始する。

令和 5 年 11 月 1 日をもって、協会設立 60 周年を迎える。協会内に準備検討委員会を設置し、記念式典内容の構築に入ることとする。

また、同年 11 月 9 日に第 52 回全住協全国大会（名古屋大会）を名古屋マリオットアソシアホテルにおいて挙行することとしている。一般社団法人全国住宅産業協会と連携して、同委員会で実施内容を構築していくこととする。

2．一致団結して会員増強に取り組み、協会基盤を強化する。

本年度も定時総会において会員入会増強策の骨格として、令和 4 年度会員の入会金及び会費の軽減措置について承認を得て、会員拡大委員会を引き続き設置し、キャンペーンの実施内容、具体的な活動方針等の審議を付託する。委員会の審議結果を受け、会員拡大実施要綱を理事会で決定し、役員をはじめ全会員が一致団結して、会員増強に取り組み、協会基盤の強化を図ることとする。

3. 政策提言・調査研究の充実を図る。

（1）住宅・宅地の供給等に関する政策提言等

全住協をはじめ関係団体と協議、連携し、税制改正、融資制度改善要望等、土地・住宅・不動産に関するあらゆる施策の推進について、全住協会長である馬場理事長のもとで全国レベルでの政策提言の取りまとめに参画する。

本年度は以下のとおり実施する。

・国土交通省と全住協役員との懇談会
・公明党愛知県本部との団体懇談会
・国土交通省中部地方整備局と不動産三団体意見交換会

また業界団体との連携を密にして、地域的な諸問題の事業環境改善に向けて討議していくこととする。

（2）住宅・宅地に関する各種調査研究の実施、資料の収集・提供等

本協会は、住宅環境の現状、または住宅・宅地に関する制度改正や消費者保護等の情報を幅広く収集し、国及び県・市の住宅・宅地政策に対する協力を行う。

その他、住宅・土地関連税制の改正要望、事業資金融資の現状、個人向け住宅ローン融資の現状等に関する調査、更には国土交通省、愛知県、名古屋市、関連団体から住宅、まちづくりに関する制度改正に関する資料の収集を行い、情報を幅広く周知する。

本年度もコロナ禍対応として事業体系の効率化を図り、各事業別でオンライン開催、集合開催として以下のとおり実施する。

・定時総会記念講演会
・独立行政法人住宅金融支援機構説明会
・一般財団法人住宅金融普及協会説明会
・中部経済新聞社企画　住宅座談会
・新春記念講演会（日本銀行名古屋支店長　講師）
・東海不動産公正取引協議会研修会

（3）住まいに関する研修会・説明会・住宅見学会等の実施

住生活に関するニーズの多様化に応えるため、新しい提案について啓蒙活動として住宅市場の動向、融資制度、住宅瑕疵担保責任保険等の研修会・説明会、優良な住宅事例の見学会を行うこととする。

本年度もコロナ禍対応として事業体系の効率化を図り、各事業別でオンライン開催、集合開催として以下のとおり実施する。

・㈱リブ・コンサルティングへの業務委託事業
・マンション・戸建等市況動向報告会（部会）
・会員事業者等の優良な住宅事例の見学会
・岐阜地区住生活講演会
・役員講師講演会
・会員事業者の事業紹介・宣伝等「展示会」

4. 「交流」「結束」を深め、事業活動を積極的に推進する。

（1）全住協協会交流会の活動

全住協協会交流会は、一般社団法人全国住宅産業協会の企業会員、一般社団法人関西住宅産業協会の会員、一般社団法人九州住宅産業協会の会員、一般社団法人静岡県都市開発協会の会員、そして当協会の正会員の交流を深め、持ち回りで各地域の共同住宅・戸建住宅見学会、並びに講演会等を開催している。

本年度は、静岡協が幹事協会として開催を予定しており、役員並びに正会員の積極的な参加を呼びかけることとする。

（2）全住協全国交流会の活動

一般社団法人全国住宅産業協会は、現在、企業会員並びに地方の 17 団体会員を柱に構成されている。

本年度も全国交流の場である一般社団法人九州住宅産業協会が幹事協会として 11 月 10 日に開催する全国大会（福岡大会）への参加を求め、正会員の更なる交流を深めていくこととする。

また、本年度も同地域に存在する一般社団法人中京住宅産業協会と連携、情報交換をすることで交流を深めていくこととする。

（3）会員同士の交流活動

本年度も協会会員同士の交流、結束を高めるとともに、会員事業者の発展を図り、協会基盤の強化に努めていく。

・定時総会懇親会（役員・会員交流）
・部会懇親会（会員交流）並びに会員事業者の事業発展を推進
・駒ヶ根高原リゾートリンクス会員懇談会（役員・会員交流会）
・岐阜地区懇談会（岐阜会員と全会員交流）
・年末懇親会（役員・会員交流）
・新春懇談会（役員・会員交流）〈共催：一般社団法人中部不動産協会会員交流・
一般社団法人中京住宅産業協会会員交流　三団体共催〉

5. 全住協との連携事業を引き続き推進する。

全住協は、これまで新入社員のマナーから基本行動の定着、若手リーダーや管理職の育成といった階層別、営業やマーケティング、コンプライアンス等の職種別に体系化した研修を実施してきたが、コロナ禍対応と、より広い地域の団体会員協会の所属会員に対しても、オンライン研修を中心に受講できるよう新しい研修体系を確立したことに伴い、全住協と連携して引き続き事業実施の推進を図ることとする。

6. 手付金等保証業務、住宅瑕疵担保責任保険業務等の利用を推進する。

（1）「手付金等保証」に関する受託業務

国土交通省大臣指定保証・保管機関「全国不動産信用保証株式会社」の業務を受託、宅地建物取引業法第 41 条及び第 41 条の 2 で義務付けられている手付金等保証業務の推進を図り、消費者保護と不動産業界の社会的信用の高揚に努めることとする。

（2）「住宅瑕疵担保責任保険」に関する特定住宅の契約申込受付業務

一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）が、住宅保証機構株式会社、株式会社日本住宅保証検査機構（JIO）、株式会社住宅あんしん保証、ハウスプラス住宅保証株式会社、株式会社ハウスジーメンの特定団体認定を受けており、消費者保護を目的として、当協会正会員に対し、契約申込受付及び情報提供を行っていくこととする。

加えて、会員外住宅事業者に対して、保険料の割引及び検査の合理化等の特典を紹介することにより、正会員増強に努めていくこととする。

（3）安心 R 住宅制度業務

一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）が国土交通省告示に基づく特定既存住宅情報提供事業者団体として同制度に登録されており、当協会正会員（宅地建物取引業者に限る）に対し、契約申込受付及び情報提供を行っていくこととする。

7. 紹介業務を推進する。

本協会は、本年度も引き続き相続制度が円滑に運用できるよう相続管理の正しい知識の啓発と社会への普及を目的に設立された一般財団法人日本カウンセル協会（旧名称：一般財団法人日本相続管理士協会）との業務提携に基づき、資格取得講座・認定試験を支援するとともに、日本リビング保証株式会社が運営代行する住宅設備の延長保証サービスの顧客となることを目的とした紹介業務について支援していくこととする。

8. 業界関係団体への支援活動を推進する。

当協会から役員の派遣を行っている下記の関係団体の事業活動に協力を行っていくとともに、これらの団体に関する情報・資料等を会員へ提供していく。

（1）一般社団法人全国住宅産業協会
（2）全国不動産信用保証株式会社
（3）そくりょう&デザイン企業年金基金
（4）東海不動産公正取引協議会
（5）愛知県宅地建物取引業暴力追放協議会

（6）愛知県不動産コンサルティング協議会
（7）愛知ゆとりある住まい推進協議会