

令和4年度事業報告

少子高齢化や人口減少にともなう国内需要の減少や労働力不足等の厳しい経営環境に直面する中、令和2年から続く新型コロナウイルスの感染拡大は一進一退を繰り返し、社会のさまざまな活動や国民生活へ甚大な影響を及ぼした。また、ロシアによるウクライナ侵攻を契機としてエネルギーの安定供給が脅かされるなど、世界的な物価高騰と円安が進行して国内外の経済に大きな影響を与えるなど、外交・安全保障環境も一段と厳しさを増している。さらには、気候変動に起因する自然災害が頻発し、激甚化の傾向も顕著となっている。

一方で、新設住宅着工戸数について見ると、コロナ禍の最中に引き上げられた消費税増税がもたらす減少分を加味すれば、およそ想定の範囲内にまでは回復の傾向がみてとれる。しかし、資材の高騰や事業用地の取得難により高コストが定着し、新築分譲住宅においては若年層を中心とした一次取得者層の購入能力から完全に乖離した価格での供給が余儀なくされ、購入者の実像は投資目的の要素を含めた富裕層に限定されるなど、市場には大きな歪が生じている。

このような中、令和5年度税制改正大綱においては、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の特例措置が創設された。現在、大都市圏を中心として、ほぼ10人に一人がマンションに居住する状況にあるが、定期的な大規模修繕実施のインセンティブとなり、良好なストックを次世代に引き継ぐための有効な第一歩となることを期待している。また、不動産関連団体が歩調を揃えて要望した買取り再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置、さらには、空き家の発生を抑制するための特例措置など、期限切れとなる特措法の延長と拡大が認められた。

本協会は、(一社)全国住宅産業協会における主要な団体会員としての存在感を発揮するとともに、地元に着目した事業計画に基づく会員事業の推進に向け、役員はじめ全会員の協力を得て各種の活動を展開したところである。

協会の現状及び活動状況等の概要は以下のとおりである。

I. 総務関係

1. 異動状況

(1) 正会員現在数 47 社

イ. 年度中の入会 0 社

ロ. 年度中の退会等 2 社

株式会社住まいのデパート (令和 4 年 9 月 30 日付)

株式会社地伸 (令和 5 年 3 月 31 日付)

(2) 賛助会員現在数 53 社

イ. 年度中の入会等 2 社

三菱地所リアルエステートサービス株式会社 (令和 4 年 11 月 1 日付)

エム・トラスト株式会社 (令和 5 年 1 月 1 日付)

ロ. 年度中の退会等 8 社

在住ビジネス株式会社 (令和 4 年 5 月 31 日付)

株式会社ダンドリワーク (令和 4 年 9 月 30 日付)

トランコム ITS 株式会社 (令和 5 年 2 月 28 日付)

株式会社中謙 (令和 5 年 3 月 3 日付)

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社 (令和 5 年 3 月 31 日付)

株式会社 CAPCO AGENCY (令和 5 年 3 月 31 日付)

宅建ゼミナール (令和 5 年 3 月 31 日付)

一般財団法人東海技術センター (令和 5 年 3 月 31 日付)

2. 庶務事項

登記事項 令和 4 年 5 月 27 日 役員の変更 (役員改選に伴う後記役員の就任)

令和 5 年 2 月 15 日 役員の変更 (尾河満専務理事死亡)

3. 主要会議

(1) 令和 4 年度定時総会 (令和 4 年 5 月 17 日 ヒルトン名古屋)

令和 4 年度定時総会は、定款に基づき令和 3 年度事業報告 (案) 及び決算報告 (案) を審議、夫々原案通り可決承認した。次いで、会費等に関する規則に基づき令和 4 年度会員の入会金及び会費を審議、原案通り可決承認した。

続いて、役員の変更が行われ、次の新役員を選出した。

理事長 (代表理事) 馬 場 研 治 (内田橋住宅株式会社)

副理事長 (代表理事) 南 喜 幸 (丸美産業株式会社)

副理事長 福 山 義 昭 (株式会社福友ハウス)

	山 崎 恭 裕 (株式会社山忠)
	岩 部 雅 人 (岩部建設株式会社)
専務理事	尾 河 満 (一般社団法人東海住宅産業協会)
理 事	菱 田 大次郎 (株式会社地伸)
	浅 野 勝 史 (美濃善不動産株式会社)
	岡 本 雅 量 (岡本住建株式会社)
	笠 原 猛 (宝不動産株式会社)
	草 間 公 一 (中央地所株式会社)
	牧 久 (株式会社フジケン)
	村 神 亮 (イワクラゴールデンホーム株式会社)
	土 岐 勝 啓 (株式会社新東通信)
	平 田 芳 久 (チヨダウーテ株式会社)
監 事	谷 岡 克 則 (リンナイ株式会社)
	河 村 武 学 (株式会社アイ・アント・キュー アドバタイジング)

最後に、定款に基づく理事会承認事項として、令和4年度事業計画及び同予算を報告した。

終了後、歴史家・博士 跡部蛮氏による記念講演会「鎌倉殿の13人」の時代と「鎌倉幕府」の謎を開催した。引き続き懇親会に移り、会員相互の親睦、来賓の国土交通省中部地方整備局、名古屋市の祝辞、独立行政法人住宅金融支援機構の乾杯、友好団体との親善交流が深められた。

(2) 理事会

理事会で議決され、総会で報告した事業計画及び予算の適正な執行並びに協会運営の円滑化を図るため、年度中7回にわたり理事会を開催し、諸業務の具体化等について審議した。

令和 4.4.19	4月通常理事会	昭和ビル「会議室」
令和 4.5.17	5月通常理事会	ヒルトン名古屋「梅」
令和 4.6.21	6月通常理事会	昭和ビル「会議室」
令和 4.9.20	9月通常理事会	昭和ビル「会議室」
令和 4.11	11月通常理事会	書面決議
令和 4.12.20	12月通常理事会	名古屋マリオットアソシアホテル「櫻」
令和 5.3.14	3月通常理事会	昭和ビル「会議室」

(3) 委員会

理事会の諮問機関である事業・総務・財務・不動産研究の各常設委員会は、事業計画に基づく諸行事の具体化、業務及び財務の適正な実施等について検討を行い、理事会に答申を行った。

また、会員拡大委員会を設置し、拡大キャンペーン実施並びにその具体化について審議、

理事会に答申を行い、会員拡大実施要綱に基づき会員拡大に精力的に取り組んだ。

- 令和 4.8.5 事業・不動産研究合同委員会
第1回「60周年記念・全国大会」準備検討委員会 昭和ビル「会議室」
- 令和 4.9.5 第1回会員拡大委員会 昭和ビル「会議室」
- 令和 5.1.19 第2回「60周年記念・全国大会」準備検討委員会 昭和ビル「会議室」
- 令和 5.2.28 第3回「60周年記念・全国大会」準備検討委員会 昭和ビル「会議室」
- 令和 5.3.22 第4回「60周年記念・全国大会」準備検討委員会 昭和ビル「会議室」

II. 事業関係

1. 主要な事業活動

(1) 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、また住宅・宅地に関する制度改正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っている。

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、情報を広く周知している。

令和4年度の調査テーマとしては、以下のようなものがある。

- 令和 4.6.3 見学会「ザ・ファインタワー久屋大通」
事業主：京阪電鉄不動産株式会社・名鉄都市開発株式会社・
セキスイハイム東海株式会社

参加者 30名

- 令和 4.6.10 第1回部会「2021年市況のまとめ」
講師：株式会社新東通信 名古屋営業本部 研究員 佐藤寛文 氏
事業紹介
・神保電器株式会社
講師：神保電器株式会社 名古屋営業所
署長 樋高勝人 氏 ・ 課長 直江淳 氏
「意匠性にこだわったスイッチ・コンセントの製品群のご紹介
～洗練された建築物へ 上質な空間づくりを～」

参加者 32名 (株)新東通信「会議室」

- 令和 4.6.24 講演会「宝グループの不動産事業～現在・過去・未来～」
講師：理事 笠原猛 氏 (宝不動産株式会社 代表取締役社長)

- 令和 4.10.25 講演会「観光列車「ながら」を活用した地域の活性」
講師：長良川鉄道株式会社 専務取締役 坂本桂二 氏
参加者 20名 岐阜キャッスルイン「末広」

- 令和 4.11.18 説明会「営業に役立つ資金計画セミナー」 2団体共催
講師：一般財団法人住宅金融普及協会

- 常務理事 森山真次 氏 ・ 事業課長 梶山雅史 氏
参加者 6名 名古屋金山ホテル「会議室 CDE」
- 令和 4.12.13 住宅対談「国土強靱化と脱炭素社会に向けて」
中京大学経済学部 客員教授 内田俊宏 氏
住宅業界代表 馬場研治 氏
中部経済新聞社「応接室」
- 令和 4.12.20 展示会「自社紹介・商品 PR」
出展会社：河村電器産業株式会社・地盤ネット株式会社・
神保電器株式会社・株式会社ダイテック・フルエンゲ株式会社
名古屋マリオットアソシアホテル「コスモス」
- 令和 5.1.24 三団体合同講演会「最近の金融経済情勢と今後の展望」
講師：日本銀行名古屋支店 支店長 中島健至 氏
参加者 50名 名鉄グランドホテル「柏」
- 令和 5.2.10 研修会「不動産表示に関する公正競争規約研修会」 3団体共催
講師：東海不動産公正取引協議会 係長 今井宏亮 氏
参加者 20名 昭和ビル「ホール」

(2) 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、全国レベルでの政策提言の取りまとめに参画している。また、全住協全国大会においては、同様の活動をしている全国の団体とともに、政府への要望事項を討議して意見集約を行い、国及び開催地自治体との意見交換を行う。

- 令和 4.4.25 公明党愛知県本部との政経懇談会 馬場理事長・南副理事長・
尾河専務理事 出席

JR ゲートタワーカンファレンス

- 令和 5.2.28 国土交通省中部地方局との不動産三団体意見交換会 馬場理事長
南副理事長・福山副理事長・山崎副理事長・岩部副理事長・牧副理事長
名古屋商工会議所ビル「名商グリル」

(3) 住まいに関する研修会・説明会・講演会等の実施

会員を対象にした研修会等を実施し、技術・知識の普及啓発に努めている。

研修会・説明会・住宅見学会

住生活に関するニーズの多様化に 대응するため、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、住宅エコポイント、省エネ住宅、住宅・土地関連税制等の研修会・説明会、優良な住宅事例の見学会等を行う。

2.交流活動

当年度の会員交流活動として、次の通り実施した。

- ①定時総会懇親会 参加者 49 名
令和 4.5.17 ヒルトン名古屋「竹園」
- ②全住協令和 4 年度定時総会懇親会
令和 4.6.7 ホテルニューオータニ「芙蓉」
- ③部会懇親会 参加者 17 名
令和 4.6.10 木曾路錦店
- ④令和 4 年度駒ヶ根高原リゾートリンクス会員懇談会（役員・会員）
令和 4.8.25 .駒ヶ根高原リゾートリンクス 参加者 20 名
令和 4.8.26 東住会ゴルフ大会「高森カントリークラブ」 参加者 15 名
- ⑤岐阜地区会員懇談会 参加者 16 名
令和 4.10.25 岐阜キャッスルイン「末広」
- ⑥全住協「全国大会」（福岡大会） 参加者 14 名
令和 4.11.10 ホテルオークラ福岡
- ⑦協会忘年会 参加者 57 名
令和 4.12.20 名古屋マリオットアソシアホテル「コスモス」
- ⑧全住協新年賀会 馬場理事長・牧副理事長・村神理事 出席
令和 5.1.10 ホテルニューオータニ「芙蓉」
- ⑨三団体合同新春懇談会 参加者 43 名
令和 5.1.24 名鉄グランドホテル「柏」
- ⑩住会・白竜会「合同ゴルフ大会」 参加者 10 名
令和 5.3.28 愛知カンツリークラブ

3.業務提携

(1) 本協会は、一般財団法人日本相続カウンセル協会（旧名称：日本相続管理士協会）が資格を認定する「相続カウンセル（旧名称：相続管理士）」を普及・育成し、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とし、認定試験を実施することを代行する業務提携契約を平成 29 年 6 月 23 日に締結した。

なお、本年度会員社員 9 名定試験に合格し、相続カウンセル認定を受けた。

令和 4.9.6 第 7 回相続カウンセル資格取得講座・認定試験 昭和ビル「会議室」

(2) 本協会は、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サービスの顧客となる事を目的とした紹介業務に関する基本契約を平成 29 年 7 月 3 日に締結し、協会会員の業務を推進している。

Ⅲ. その他事業

1. 日常業務

(1) 手付金等保証業務

本協会は、全国不動産信用保証株式会社の業務を受託、宅建業法に基づく手付金等の保証業務を実施し、不動産取引における消費者保護を図るとともに、不動産業界の信用確保の推進に努力した。

(2) 住宅瑕疵担保責任保険（特定住宅）業務

本協会は、住宅保証機構株式会社を取り扱っている住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」について、一般社団法人全国住宅産業協会が特定団体として認定を受けていることから、「まもりすまい保険」の利用促進に努め、当協会正会員の契約申込受付業務を行っている。

また、一般社団法人全国住宅産業協会が株式会社日本住宅保証機構（JIO）と株式会社ハウスジーメン、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の団体認定も受けており、契約申込を希望する会員事業者に対して情報提供を行っている。

令和 4.7.8 全住協検査員研修会兼制度説明会 AP 名古屋「会議室」

(3) 安心 R 住宅制度業務

本協会は、一般社団法人全国住宅産業協会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たことに伴い、当協会正会員（宅地建物取引業者に限る）の契約申込受付業務を行っている。

2. 支援業務

「不動産後見アドバイザー」資格講習会の実施

一般社団法人全国住宅産業協会は、東京大学教育学研究科と共同研究を行っている「後見制度と不動産」について、不動産後見アドバイザーの資格取得のための研修会を全国において実施している。

この制度は「少子高齢化が深刻化している社会状況において、これから確実に増加することが見込まれる認知症高齢者・障害者等の判断能力が不十分な人に係る不動産について適正な相談対応・管理・取引等の実施を可能とするため、不動産事業者の後見制度等に関する知識の向上」を目的としている。

令和 5.2.7～8 全住協不動産後見アドバイザー資格取得研修会 Web（ZOOM）開催

3. 業界関係活動

(1) イ. 一般社団法人全国住宅産業協会

本協会は、一般社団法人全国住宅産業協会（略称「全住協」）に主要役員を派遣し、住宅・宅地事業に関する諸問題の検討審議を行い、政府の住宅宅地政策に関する建議献策及び民間における開発事業の環境改善について要望活動に参画し、政府における住宅対策の

推進に協力している。

また、これらの活動を通じて収集された諸情報を全会員へ周知している。

なお、主要役員が出席した活動は以下の通りである。

- 令和 4.5.10 第 52 回理事会 馬場理事長 出席
ホテルニューオータニ「悠」
- 令和 4.6.7 第 53 事会・令和 4 度定時総会 馬場理事長 出席
ホテルニューオータニ「芙蓉」
- 令和 4.7.28 政策審議会
明治記念館「末広」
- 令和 4.9.16 理事長協議会・国土交通省との懇談会・第 54 回理事会 馬場理事長 出席
ホテルニューオータニ「鳳凰（西）（東・中）」
- 令和 4.11.10 第 55 回理事会 馬場理事長 出席
ホテルオークラ福岡「メイフェア」
- 令和 5.1.10 第 56 回理事会 馬場理事長 出席
ホテルニューオータニ「麗」
- 令和 5.3.24 第 57 回理事会・理事長協議会 馬場理事長 出席
ホテルニューオータニ「麗」

ロ. 全国不動産信用保証株式会社活動

宅地建物取引業法第 41 条、41 条の 2 に定められている手付金等の保全措置を講じる指定保管期間として、旧一般社団法人全国住宅建設産業協会連合会の前身が母体となって国土交通省の認可を受けて昭和 46 年 12 月に設立され、不動産取引における消費者保護を図ると共に不動産業界の信用確保の推進を図っている。

- 令和 4.4.26 第 295 回取締役会 馬場理事長 出席
メルパルク東京「櫻」
- 令和 4.5.24 第 296 回取締役会 馬場理事長 出席
メルパルク東京「櫻」
- 令和 4.6.23 第 51 回株主総会・第 297 回取締役会 馬場理事長 出席
メルパルク東京「桐」「橘」
- 令和 4.10.25 第 298 回取締役会 馬場理事長 出席
主婦会館プラザエフ「エミール」
- 令和 4.12.2 第 299 回取締役会 馬場理事長 出席
主婦会館プラザエフ「エミール」
- 令和 5.3.22 第 300 回取締役会 馬場理事長 出席
主婦会館プラザエフ「エミール」

(2) そくりょう&デザイン企業年金基金活動

旧一般社団法人全国住宅建設産業協会連合会の前身を母体組織とする厚生年金基金の後

継制度として、平成 28 年 10 月 1 日付で行政の認可を取得し、正式に住宅産業企業年金基金（愛称：らいふぷらん年金）として発足したが、令和 2 年 2 月 25 日開催の理事会及び代議員会において、加入事業者及び加入員の利便性の向上、そして事業運営基盤の安定化を図るため、そくりょう&デザイン企業年金基金との合併する方向を検討していくことを承認、令和 2 年 7 月 14 日開催の第 9 回代議員会において正式に基金合併を決議し、令和 2 年 10 月 1 日をもって合併した。

当基金は、社員の老後生活の安定と福祉の向上を目的として掛金は全額会社が負担する制度で会員事業者の加入を促進している。

なお、主要役員が出席した活動は以下のとおりである。

令和 4.7.15 代議員会 馬場理事長 出席
ホテル椿山荘「メイプルルーム」

令和 5.2.10 代議員会 書面決議

(3) 東海不動産公正取引協議会

本協会は、自主規制による不動産取引の公正を確保し、消費者保護と業界の社会的地位の向上を図るため、東海不動産公正取引協議会の構成団体として主要役員を派遣し、同協議会の円滑な運営に協力するとともに、会員事業者に対し「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」の周知に努力した。

なお、主要役員が出席した活動は以下の通りである。

令和 4.5.17 正副会長会議・理事会 福山副理事長 出席
ANA クラウンプラザホテルグランコート名古屋「ひばり」

令和 4.6.9 会長候補者選定委員会 福山副理事長 出席
名古屋マリオットアソシアホテル「樺」

令和 4.6.17 定時総会 福山副理事長・尾河専務理事 出席
ANA クラウンプラザホテルグランコート名古屋「ザ・グランコート」

令和 4.8.22 愛知調査地区指導委員会 福山副理事長 出席
愛知県不動産会館「研修ホール」

令和 4.9.5 調査指導・広報合同委員会 福山副理事長 出席
ANA クラウンプラザホテルグランコート名古屋「ローズ」

令和 4.11.30 ポータルサイト広告適正化部会との意見交換会 福山副理事長 出席
愛知県不動産会館「中会議室」(WEB 会議)

令和 4.12.22 愛知地区調査指導委員会 福山副理事長 出席
愛知県不動産会館「研修ホール」

令和 5.3.27 正副会長会・理事会 福山副理事長 出席
名古屋マリオットアソシアホテル「桐」

(4) 愛知県宅地建物取引業暴力追放協議会活動

本協会は、不動産取引における暴力関係団体を締め出すため、官民協力による「愛知県宅地建物取引業暴力追放協議会」のメンバーとして積極的に事業活動に参画するとともに、会員の日常業務における暴力排除対策について随時連絡を行うなど、会員が一丸となって暴力追放の姿勢を堅持するような意識の高揚に努めた。

令和 4.8.19 令和 4 年度幹事会 愛知県不動産会館「研修ホール」

令和 4.9.14 令和 4 年度通常総会 KKR ホテル名古屋「芙蓉」

(5) 不動産コンサルティング協議会活動

同協議会は、愛知県の不動産業界における不動産コンサルティング制度の普及及び同業務を営む不動産業者及び技能登録者等の従事者に対する指導・教育を行うことにより、不動産コンサルティング業務の社会的認知の高揚を図ることを目的とし、本協会も団体メンバーとして活動に参画した。

令和 4.11.22 運営委員会 愛知県不動産会館「会議室」

なお、理事会は、新型コロナウイルス感染症拡大を鑑み、書面表決として開催を中止した。

(6) 愛知ゆとりある住まい推進協議会活動

県民の住まいに対する関心を高める活動を実施する「ゆとりある住まい推進協議会」のメンバーとして研究、啓蒙活動に参画した。

また、同協議会が平成 15 年 12 月に創設した「住まい手サポーター制度」には、当協会会員の技能資格者が登録、協力している。

令和 4.4.25 企画委員会 オンライン (ZOOM) 開催

令和 4.5.20 令和 4 年度総会 名古屋ガーデンパレス「葵」

令和 4.6.17 第 1 回住情報部会 愛知県東大手庁舎「B101 会議室」

令和 4.9.14 第 2 回住情報部会 愛知県建築住宅センター「第一会議室」

(オンライン (ZOOM) 開催含む)

なお、特別委員会は新型コロナウイルス感染症拡大を鑑み、書面表決として開催を中止した。

(7) マンション管理推進協議会活動

同協議会は、主要な居住形態として広く普及したマンションについて、管理組合の自立的な運営による適正な管理を推進し、良好な居住環境とストックの社会的効用の維持を図るとともに周辺地区のスラム化防止、都市の環境と機能の確保を図るため、公共団体、マンションに関する団体、専門家の団体等が相互に連携して、管理組合、区分所有者、居住者等に対してマンションの管理に関する情報及び資料の提供等を行い、マンションの適正な管理を支援することを目的とし、本協会も団体メンバーとして活動に参画した。

令和 4.6.8 第 21 回定例全体会議 愛知県自治センター「大会議室」

4. 住宅金融支援機構融資関連事業の推進

本協会は、会員事業における融資活用による良質な住宅・宅地事業の推進を支援するとともに、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携する住宅ローン「フラット35」S等融資制度についての諸情報を定期的に会員へ周知するとともに説明会を開催している。

5. その他の日常活動

本協会は、会員事業が愛知・岐阜・三重の各県に渡っており、関係省庁から住宅宅地関連の情報を収集するとともに、主要行事に関しては当局の関係者との意見・情報交換を行い、地域における官民協調による住宅・宅地事業の円滑な推進に努めた。

また、本協会は全住協を通じて収集した国政関連情報、業界動向及び地方政庁、住宅金融支援機構からの住宅・宅地関連の諸情報を整理し、常時会員事業者に提供、会員事業の推進を支援した。