

## 令和6年度事業計画

長らく国民生活に様々な我慢と制限を強いてきた新型コロナ感染症も収束し、過去の災禍の教訓として日本全国で家庭単位での衛生予防面の充実を果たし、ウィズコロナの生活様式を継続していく、共通意識の徹底の広がりを見せた。

令和6年度の政府経済財政政策見通しでは、民間需要主導の成長・官民が連携した賃金上昇・所得増加による物価高の克服・潜在成長率向上につながる設備投資の拡大をポイントに掲げている。民間需要主導の成長においては、デフレ完全脱却のための総合経済対策の進捗に伴い、個人消費や設備投資等の内需がけん引する形でGDP成長率は、実質で1.3%、名目で3.0%を見込んでいる。官民が連携した賃金上昇・所得増加による物価高の克服では、本年度の賃金上昇率は、昨年度を上回り、賃金上昇に定額減税等の効果が上乘せされ物価上昇を上回る所得の増加を見込むとしているが、反面、資源価格の動向など物価の先行きには不確実性があると既に注釈をつけている。又、設備投資の拡大に於いても拡大する見込みとしつつも高い設備投資意欲は伸びていない現状を指摘している。どれも即効性の効果には遠く、長引く構造的な不況の状態から抜け出せない日本経済の実態が見えている。

さらに本年4月からは、建設業は、運送業などと共に働き方改革関連法による時間外労働の上限規制の適用により、人手不足問題と職人の高齢化による人件費の増大も避けられず、工期の長期化・人手不足・資材高に加え、少子高齢化、人口減少にともなう国内需要の減少による厳しい経営圧迫に直面している。

一方で急騰を続ける住宅価格は定着し、首都圏のマンション価格は更に高騰し、東京23区の平均価格は、1億1,483万円と益々富裕層や投資目的の購買層に偏重した需給関係が、構築され、子育て世代の住宅取得は、極めて厳しい状況が続いている。

こうした厳しい経営環境下であるにもかかわらず、年々増大する防衛費と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は変わらず、将来的には増税路線が必至である。このような中、令和6年度税制改正大綱においては、前述の物価上昇を十分に超える持続的な賃上げが行われる経済の実現を目指す観点から、所得税・個人住民税の定額減税の実施や、賃上げ促進税制の強化等を行い又、住宅ローン控除の拡充（子育て支援税制の先行対応）として住宅ローン控除の延長は、令和6年限りの措置としてはあるが実施される。しかしながら、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は変わらず、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。

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年に設立されましたが、先の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、頃年会員増強に大きな成果を得られないままに推移しております。

本年度は会員相互の協力を得て、会員相互の交流と情報交換をより多く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注し、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. 一致団結して会員増強に取り組み、協会基盤を強化する。
2. 政策提言・調査研究の充実を図る。
3. 会員相互の「交流」「結束」を深め、事業活動を積極的に推進する。
4. 全住協との連携事業を引き続き推進する。
5. 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。
6. 紹介業務を推進する。
7. 業界関係団体への支援活動を推進する。

### 1.一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6年度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。又、会員の拡大を喫緊の課題として会員拡大委員会のもとより、役員及び全会員が、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。具体的な入会目標値として正会員1社あたり、正会員勧誘数2社、賛助会員勧誘数3社を勧誘目標とし、全体で正会員10社、賛助会員20社の獲得を目標とする。

### 2. 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。

本年度も建設業界を取り巻く2024年問題と真摯に取り組み、情報収集による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。

- ・(株)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」

3. 「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。

本年度の全住協交流会は、全国住宅産業協会（東京）が幹事となり、令和7年2月に開催予定となっており、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。

本年度は、(一社)静岡県都市開発協会が、幹事協会として同年11月7日に第53回全住協全国大会を予定している。会員へ広く周知をおこない、全国交流の場であるこの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〉

#### 4. 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、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。

#### 5. 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マ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。

#### 6. 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。

#### 7. 業界関係団体への支援活動を推進する。

当協会から役員の出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