一般社団法人静岡県都市開発協会

令和６年度（2024 年度）事業報告

令和６年度、我が国の経済は回復基調を維持しマイナス金利を終了し、日経平均株価は市場最高値を更新、公示地価価格の上昇や春闘賃上げ率はバブル期以来の伸びを更新するなど幅広い分野でインフレ経済への回避が見られた。また、年央以降は個人消費の復調や好調なインバウンド需要により回復してきていたが、円安や人手不足、海外景気の減速や停滞が逆風となって依然としてデフレギャップを残している。

不動産市場においては、不動産価格は国土交通省の不動産価格指数でも明らかなように全体的に上昇傾向を維持しているものの、価格上昇は一様ではなくマンションの上昇率が大きく影響を与えている。また、都心や利便性の高い地域では価格が上昇する一方、地方や郊外では価格が下がっている可能性が指摘されている。県内の地価動向は、住宅地の下落幅が縮小し、商業地は下落から上昇に転じ、工業地では上昇率が拡大した。生活利便性の良好な住宅地や人が大勢集まる商業地や観光地、高速道路からのアクセスの良い工業地等を中心に需要が堅調で、地価は上昇傾向となっている。

こうした中、当会においては本年度事業計画を予定どおり実施し、特に昨年１１月に開催された全住協主催本県開催の第５３回全国大会においては全会員協力のもと実施し、出席者から高評価を受けることができた。会員増強にも努力し、３月末時点においては１２８社に達している。

令和６年度(202４年度)の当会の事業については以下に詳細を報告いたします。

［総務に関する事項］

会員関係

(1) 会員数　（令和７年３月 31 日）

区分	前年度末数	入会	退会	令和６年度末数
正会員	５４	0	3	５１
賛助会員	７４	6	6	７４
特別会員	3	0	0	3
計	１３１	6	9	１２８

(2) 令和６年度入会　６件

賛助会員　株式会社静岡博報堂(静岡市)
〃　エスピトーム株式会社(静岡市)
〃　株式会社ライズ（静岡市）
〃　地盤ネット株式会社（東京都）
〃　株式会社静岡新聞社・静岡放送株式会社(静岡市)
〃　株式会社テレビ静岡(静岡市)

令和６年度退会　９件

正会員　住起産業株式会社（三島市）
〃　アサヒハウス工業株式会社（浜松市）
〃　丸友開発株式会社(浜松市)
賛助会員　株式会社中部　浜松支店（浜松市）
〃　松浦不動産鑑定所（静岡市）
〃　株式会社長谷工ライブネット静岡支店（静岡市）
〃　不二総合コンサルタント株式会社（浜松市）
〃　株式会社大洋アレスコ（焼津市）
〃　株式会社若林(沼津市)

２　会議関係

(1) 通常総会

令和６年５月 15 日、静岡市「グランディエールブケトーカイ」において令和６年度通常総会を開催し、次の議案が原案のとおり可決承認された。会員他関係者 150 人の参加があり、講演会も併催した。

第１号議案　令和５年度事業報告並びに収支決算承認の件
同　監査報告
第２号議案　令和６年度事業計画並びに収支予算議定の件
第３号議案　任期満了に伴う理事・監事選任の件

全ての議案については原案どおり可決承認された。

総会の開催に際して、当会顧問天野一静岡県議会議員、静岡県くらし・環境部池ケ谷弘巳部長から祝辞をいただいた。

続き、令和６年度建築住宅功労者として当会理事であり、㈱橋本組　代表取締役社長　橋本真典氏に静岡県くらし･環境部池ケ谷弘巳部長より静岡県知事褒賞の褒状が手渡された。

なお、総会に先立ち、国土交通省住宅局住宅企画官 家田健一郎氏を講師に迎え、「土地の流動性を高める施策について～住宅を取り巻く最近の動向～」というテーマで講演会を開催した。

また、総会後の理事会において、正副理事長及び専務理事の選任が行われた。

正副理事長、専務理事及び理事・監事は次のとおり

理 事 長	吉 田 立 志	（再任）ヨシコン株式会社
副理事長	久保田貴久	（再任）平和建設株式会社
〃	渡 邊 一 弘	（新任）遠州鉄道株式会社
専務理事	笠 原 弘 道	（再任）一般社団法人　静岡県都市開発協会
理　　事	遠 藤 惠 久	（再任）株式会社トーチ
〃	齋 藤 昌 彦	（再任）株式会社プラス
〃	榎 本 裕 二	（再任）株式会社ミサワホーム静岡
〃	橋 本 真 典	（再任）株式会社橋本組
〃	永 野 宗 助	（再任）丸宗建設株式会社
〃	吉 田 尚 洋	（再任）ヨシコン株式会社
〃	藤 原 哲 宏	（再任）フジ都市開発株式会社
〃	佐 野 真 史	（再任）株式会社ザ・トーカイ
〃	金 原　　元	（再任）石川建設株式会社
〃	河 田 亮 一	（再任）加和太建設株式会社
〃	加 藤 拓 也	（再任）セキスイハイム東海株式会社
〃	髙 野 浩 之	（新任）静岡鉄道株式会社
監　　事	赤 堀 一 通	（再任）土地家屋調査士 行政書士 赤堀一通事務所
〃	林　　大 樹	（再任）公認会計士　ＡＬＢＡ税理士法人
〃	早 川 清 人	（再任）早川・池ノ谷合同司法書士事務所

(2) 新年例会

令和７年１月 21 日、静岡市「グランディエールブケトーカイ」において新年例会が開催された。

また、資源エネルギー庁　省エネルギー・新エネルギー部　新エネルギー課課長　妙中駿之氏を講師に迎え、「次世代型太陽電池戦略について」というテーマで講演会を併催した。会員・来賓含め参加者は 130 名。

(3) 役員会

総会で議決された事項や予算の執行並びに会務の円滑な推進を図るため７回理事会を開催し、諸事業の遂行に努めた。主要な審議事項及び結果は、次のとおり。

第１回役員会　令和６年（2024 年）４月 17 日

① 2023 年度（令和５年度）事業報告並びに収支決算について

事務局より、資料のとおり説明があり、理事会前に行った会計監査について早川清人監事より監査報告があった。事業報告、収支決算については役員一同これを了承した。以上について総会に諮ることとした。また、決算に伴う、令和７年度の調整後の予算案についても事務局から説明があった。

② 会員の入会について

賛助会員　株式会社静岡博報堂(静岡市)　代表取締役社長　中島浩二

１社の入会申し込みがあり、役員一同異議なくこれを承認した。

③ 通常総会について

2024 年度（令和６年度）の通常総会については３議案について実施することとした。役員改選に伴い、役員候補を資料のとおりとした。

第２回役員会　令和６年（2024 年）５月 15 日

① 令和６年度通常総会進行要領について

総会に進行要領について事務局から説明があり、各役割について決定した。また、令和６年度からの関係団体等派遣役員については資料の案のとおり決定した。

第３回役員会　令和６年（2024 年）７月 11 日

① 会員の入退会について

入会

賛助会員　エスピトーム株式会社（静岡市）代表取締役　塩澤孝太郎

退会

正会員　　住起産業株式会社（三島市）取締役会長　渡邊照芳

賛助会員　不二総合コンサルタント株式会社(浜松市)

代表取締役社長　牧田敏明

１社の入会申し込みがあり、役員一同異議なくこれを承認した。

２社の退会については止むを得ないということで役員一同了承した。

② 全住協全国大会について

令和６年度の静岡大会の開催案内向けパンフレットのレイアウトについて検討、資料の A 案に決定した。

③ 静岡地区見学会について

全住協が全国大会に先駆けて開催する地区見学会を今年度も実施することとなり、視察先を検討、今後も物件を探していくこととした。

第４回役員会　令和６年(2024 年) ９月 12 日

① 令和６年度上半期決算と見通しについて

事務局より９月末の決算（概算）と今後の見通しについて説明があ

り役員一同これを了承した。

② 全住協全国大会について

事務局から全住協第 53 回全国大会（静岡大会）式典での挨拶等の役割分担を資料案のとおり行いたいとの説明があり、資料のとおり役員の分担が決定した。また、式典以外の会場担当や、ゴルフ、観光の責任者等も資料の通り決定した。

大会前に開催される静岡地区見学会については、１日目はヨシコン㈱の「エンブルクロス藤枝」、㈱穴吹工務店の「サーパス八幡二丁目」、２日目は㈱橋本組の「老いと向き合う『はしもとの家』」を見学することとなったと事務局から報告があった。

③ 会員の退会について

賛助会員　株式会社若林（沼津市）代表取締役　若林はる美

１社より退会の意向があり、役員一同止むを得ないとし、これを承認した。

第５回役員会　令和６年（2024 年）12 月５日

① 全住協全国大会の報告について

11 月に開催した静岡大会の参加状況と精算について事務局から資料のとおり説明があり、役員一同、これを了承した。

② 会員の入退会について

賛助会員　株式会社ライズ　代表取締役　矢沢　毅(静岡市)

〃　　地盤ネット株式会社　代表取締役　荒川高広(東京都)

２社から入会申し込みがあり、役員一同異議なく承認した。

正会員　　アサヒハウス工業株式会社　代表取締役　竹内悠人（浜松市）

賛助会員　株式会社大洋アレスコ　代表取締役　村松孝保(焼津市)

２社から退会の意向があり、これもやむを得ないとし、役員一同了承した。

③ 令和７年新年例会について

１月 21 日に開催する新年例会の日程と会場、来賓について資料のとおり事務局から説明があった。講演会講師については未定だが、顧問衆議にお願いし、紹介してもらうこととした。

④ その他

令和７年度全住協協会交流会について

２日目の日程については当会独自の企画を考えているが、大阪万博の見学を希望する会員には自由行動にて申し込みを受けることとした。

第６回役員会　令和７年（2025 年）１月 21 日

① 令和７年新年例会の進行要領について
進行については、資料のとおり、事務局から説明があり、来賓の確認、理事の分担について決定した。

② 新入会員について
賛助会員　株式会社静岡新聞社・静岡放送株式会社
地域ビジネス推進局長　梅原　崇（静岡市）
から入会の申込があり、役員一同異議なくこれを承認した。

第７回役員会　令和７年（2025 年）３月 13 日

① 令和６年度収支見通しについて
事務局から説明があり、役員一同これを了承した。
また､静岡都市開発政治連盟収支報告と予算についても事務局より、資料の通り説明があり、これについても役員一同了承した。

② 令和７年度収支予算と事業計画（案）について
事務局より収支予算案について説明があり、役員一同これを承認した。

③ 令和７年度通常総会日程及び付議議案について
令和７年度の通常総会は５月 13 日にグランディエールブケトーカイで開催することとした。日程、講演内容、付議議案等については資料の通りとした。

④ 会員の入退会について
賛助会員　株式会社テレビ静岡　代表取締役　若松　誠（静岡市）
１社より提出された入会申込について諮ったところ、役員一同異議なくこれを承認した。
正会員　丸友開発株式会社　代表取締役　長野正典（浜松市）からの退会届について、やむを得ないものとして、役員一同了承した。

⑤ その他
・全住協協会交流会について、総務委員会で企画した２日目の観光案について検討した。資料のとおり万博へ行くコース、大阪市内観光と希望を取りそれぞれ行動することとした。
･年間スケジュール案について資料のとおり､実施することとした。

３　関係団体会議

令和６年度の関係団体の会議開催内容は次のとおり

・(一社)全国住宅産業協会（全住協）

全住協では、当会から吉田立志理事長が全住協副会長として、吉田尚洋理事は政策審議会委員として、宅地・住宅政策活動を実施するとともに諸事業活動に協力した。

令和６年５月７日　　全住協理事会
令和６年６月４日　　全住協理事会・定時総会
令和６年６月 15 日～16 日　全住協翔経塾研修会
令和６年７月 22 日　　全住協政策審議会
令和６年９月 13 日　　全住協理事長協議会・理事会・国交省との懇談会
令和６年 11 月７日　　全住協理事会
令和７年１月７日　　全住協理事会・新年賀会
令和７年１月 23 日　　全住協政策審議会意見交換会
令和７年３月 28 日　　全住協理事長協議会・理事会

・東海不動産公正取引協議会（公取協）

加盟業者に対する公正競争規約の遵守、不当表示の排除などの周知徹底を図るための会議に当会から担当役員として笠原弘道専務理事が出席し、不動産の公正取引の推進に協力した。

また、本県３団体（当会、宅建協会、全日協会）により組織された静岡地区調査指導委員会に担当役員として久保田貴久副理事長が会議に出席し、誇大広告、不当表示違反者の調査、指導等を行った。

令和６年５月 14 日　　東海公取協理事会
令和６年７月４日　　東海公取協静岡地区調査指導委員会
令和６年 11 月 11 日　　東海公取協静岡地区調査指導委員会
令和７年３月 17 日　　東海公取協静岡地区調査指導委員会
令和７年３月 27 日　　東海公取協理事会

・静岡県住宅振興協議会（住振協）

静岡県民のよりよい住生活並びに文化の向上を図るとともに、住宅産業並びに関連産業の振興に寄与することを目的としている。

・しずおか防犯まちづくり県民会議

県民あげて新しい「防犯まちづくり」をするため、静岡県及び県警本部などの行政機関、県民・地域団体で同会議が設立されているが、当会は事業者団体の幹事団体の一員として諸活動に協力した。

令和６年５月９日　　しずおか防犯まちづくり県民会議幹事会
令和６年６月 12 日　　しずおか防犯まちづくり県民会議総会

・不動産コンサルティング協議会

県内の不動産関係３団体（当会、宅建協会、全日協会県本部）では、平成15 年度より不動産コンサルティング技能登録者の養成と技能の向上を目的として同協議会を発足、当会は髙野浩之理事を担当役員として派遣することとした。

令和６年５月 23 日　　不動産コンサルティング協議会
令和６年９月 13 日　　不動産コンサルティング協議会

・ふじのくにに住みかえる推進本部

静岡県の人口減少対策として、官民一体となり移住・定住の促進に向けた取組を当会も推進している。

［業務に関する事項］

１　委員会活動と要望活動

令和６年度（2024 年度）は引き続き宅地・住宅、マンション、総合開発部会３部会と共に県や政令指定都市に対しての要望をまとめるために意見交換を行った。特に静岡市に対して高さ制限についての要望を通すべく、積極的に活動した。総務委員会では全住協全国大会（静岡大会）の企画、運営等に携わり、大会を成功裡に収めるよう活動した。

政策委員会　　：吉田立志 委員長
　・宅地・住宅部会　：渡邊一弘 部会長
　・マンション部会　：千秋統志 部会長
　・総合開発部会　　：吉田尚洋 部会長
総務委員会　　：久保田貴久 委員長

令和６年７月 30 日　　宅地・住宅部会
令和６年９月５日　　マンション部会視察会
令和６年 11 月２日　　マンション部会マンション視察会
令和６年 12 月３日　　マンション部会
令和６年 12 月 13 日　　宅地・住宅部会視察会
令和７年３月５日　　総務委員会

令和６年度の令和５年度より引き続き行っている政策提言は次のとおり

規制と緩和について

〇近隣商業地域の「高さ制限」と「容積率」の緩和

建築基準法第56条の2における日影による中高層の建築物の制限のかからない工業地域（最高限3種）、容積率200％を超える近隣商業地域（最高限4・5）、容積率200％を超える準工業地域（最高限3）においては高度地区制限の撤廃をお願いしたい。

県内政令指定都市である浜松市においても第１種・第２種中高層住居専用地域及び指定なし地域においてのみ高度地区を設けるにとどまっており、コンパクトな街づくりを推進しかつ人口減少に歯止めをかけたい静岡市では前述の地域の高さ制限の撤廃による高度な土地利用が必要ではないかと考える。

≪要望結果≫

静岡市と当会は何度も上記の要望について意見交換を重ね、来年度については、近隣商業地域容積率 300％の区域の許可基準において規制値4種、5種においては許可後の最高値が規制なしとなり、また、建築審査会への付議方法も定量的な内容の許可基準については、処理期間の短縮のため、拘括基準(事後報告)として取り扱うようになる予定である。

２　広報活動と情報伝達

① 機関紙「都市開発通信」の発行

2024 年度は、２回発行し、新入会員の紹介、協会の活動報告、主な出来事などを会員、県関係各課、金融機関、報道機関、一般消費者等に対し広く配信した。

② 都市開発メール通信

入手した情報をより迅速に伝達することを目的に、e-mail にて情報を提供し、会員サービスの充実を図った。

③　資料冊子の送付

会員事業に役立つ資料冊子を購入、新しい情報をいち早く提供した。

提供した資料冊子は下記のとおり

・令和６年度ことしの土地・住宅税制はこう変わる

・いつまでに何をどうする　相続発生から１年間の手続きガイド

・１テーマ５分でわかる！最近の相続　遺言・事業継承・不動産

３　研修・講演会活動

令和６年度（2024 年度）に当会会員が参加した主な講演会・研修会等は、次のとおり。

① 令和６年５月 15 日　於　グランディエールブケトーカイ
講演会　「土地の流動性を高める施策について
～住宅を取り巻く最近の動向～」
講　師　　国土交通省住宅局住宅企画官 家田健一郎氏
参加者　　150 人

② 令和６年 11 月７日　於　グランディエールブケトーカイ
パネルディスカッション「静岡の街づくりについて」
講　師　　衆議院議員　井林辰憲氏　衆議院議員　細野豪志氏
静岡市長　難波喬司氏
コーディネーター　明海大学不動産学部教授　中城康彦氏
参加者　　630 名

③ 令和７年１月 21 日　於　グランディエールブケトーカイ
講演会　　「次世代型太陽電池戦略について」
講　師　　資源エネルギー庁　省エネルギー・新エネルギー課
課長補佐　妙中駿之氏
参加者　　130 名

４　会員支援事業

① 特保住宅業務

住宅取得者の保護のため、住宅瑕疵担保責任保険の取り扱いを全住協が特定団体として認定され受付けている。当会の本年度受付分は、以下のとおり。

令和５年度受付件数（Ｒ６．３．１～Ｒ７．２.28）
住宅保証機構㈱　89 件（１戸建 86 件　共同住宅　３件）
㈱日本住宅保証検査機構（JIO）305 件（１戸建 304 件　共同住宅　１件）

② 手付金等保証業務

宅地建物取引業法第 41 条、41 条の２で定める「手付金等保証」を県内で唯一の専門保全機関として保証業務を行っている全国不動産信用保証(株)静岡営業所の業務を本会が受託し、当会会員のマンション事業などの購入者に対し、手付金等の保証業務をした。本年度の「手付金等保証」業務挙績は以下の通り。

未完成　　1,426,530 千円　　４件

包　括　　270,300 千円　　３件
合　計　　1,696,830 千円　　７件

③ 防犯モデルマンション認定制度事務

「防犯モデルマンション認定制度」の認定申請受付等の窓口業務、手数料の収納、審査委員会、認定審査など本制度の運営に係わる事務を（公社）静岡県防犯協会連合会から受託し、事業を実施した。

令和６年度受付　　新規　３件、更新　　11 件
令和６年度認定　　新規　４件、更新　　11 件
令和６年度末累計　申請件数 199 件、新規認定数　198 件、
更新認定数 196 件

5　全住協関係

令和６年 11 月７日、静岡市「グランディエールブケトーカイ」にて、全住協第 53 回全国大会を開催、当会は幹事協会として１年かけて企画・準備し全国から来賓・会員併せ 630 名が参集した。

静岡の来賓として池ケ谷弘巳静岡県くらし・環境部長（鈴木康友静岡県知事代読）、吉田信博静岡市副市長に祝辞をいただいた。

引き続き政策提言の後、大会決議を当会久保田貴久副理事長が発表し、満場一致で採択された。

また大会では令和６年度に国土交通大臣表彰を受賞した久保田貴久氏（平和建設㈱代表取締役社長、当会副理事長）、榎本裕二氏（㈱ミサワホーム静岡代表取締役社長　当会理事）に対して記念品が贈呈された。

大会後は、記念講演「静岡の街づくり」というテーマで、井林辰憲衆議院議員、細野豪志衆議院議員、難波喬司静岡市長３氏によるパネルディスカッションが開催された。（コーディネーターは中城康彦明海大学不動産学部教授）

大会翌日は、記念ゴルフ大会、観光旅行が催された。

6　表彰関係

令和６年度（2024 年度）当会推薦の表彰関係者は下記のとおり
令和６年５月 15 日　　静岡県知事褒賞
　橋本真典理事　　（㈱橋本組　代表取締役社長）
令和６年７月 10 日　　国土交通大臣表彰
　久保田貴久副理事長（平和建設㈱　代表取締役社長）
　榎本裕二理事（㈱ミサワホーム静岡　代表取締役社長）