

第 2 号議案 平成 24 年度事業計画及び 予算の決定に関する件

平成 24 年度事業計画（案）

昨年の我が国は、東日本大震災により未曾有の被害を受けたが、被災地の復興については、復興特区の創設など復興関連法が整備され、今年は本格的な復興の進展が期待される。

経済情勢については、震災による落ち込みから持ち直しの動きが続いているものの、欧州政府債務危機の影響や原油価格の上昇等に伴うリスクにより、先行きは予断を許さない状況になっている。

被災者の生活再建や被災地の復興を支えるためには、我が国経済の成長が必要であり、そのためにも住宅・都市分野における成長戦略の力強い実行が不可欠である。

都市の国際競争力強化に向け、特定都市再生緊急整備地域や国際戦略総合特区を活用し、民間都市再生事業や良質な住宅供給の取組みを加速することが必要である。今回の震災を踏まえ、安心・安全な就業・居住環境の整備は国際競争力の観点からも欠かせない。電力の安定供給が懸念される中、省エネをはじめ、環境への取組みも重要であり、低炭素型まちづくりをさらに推進する必要がある。

その一方で、少子高齢化が進む中で次世代に負担を回さないために、社会保障と税の一体改革に伴う消費税率の引上げは避けて通れない課題であるが、住宅取得に対する税負担を増加させないことは、内需の柱である住宅投資への影響を回避し、我が国経済の持続的成長のために不可欠である。

以上の観点に立ち、平成 24 年度事業計画として、以下の課題に重点的に取り組むこととする。

I. 政策活動について

不動産を巡る政策の動向について早期に情報を把握し、適時・的確な提案を行うなど、積極的な政策活動を展開する。

1. 税制改正に関する取組みについて

社会保障と税の一体改革に伴う消費税率引上げの動きに適切に対応するとともに、住宅投資の促進及び都市再生の推進等の観点から平成 25 年度税制改正に関する要望を行う。

(1) 消費税率引上げへの対応

消費税率の引上げに関する動向を見据え、住宅取得に対する税負担をこれ以上増やさないための措置が具体的に講じられるよう、不団連としての統一的な取組みや経団連、住団連等との連携を強化し、的確な要望活動を行う。

(2) 平成 25 年度税制改正に関する要望

平成 25 年度税制改正に向けて、都市再生、住宅・土地等に係る税制の延長要望等を取りまとめ、その実現のために積極的に要望活動を行う。

2. 都市再生の推進について

都市における安全・安心の確保に向け、防災機能を高め災害による影響を軽減するなど、国際競争力の強化を図り、成長戦略の実行を加速化するために、都市再生の推進に関する活動を行う。

(1) 大都市の国際競争力の強化

特定都市再生緊急整備地域や国際戦略総合特区の活用状況について情報収集し、必要に応じて会員会社の都市再生事業に関する取組みに対して適切な支援を行う。

(2) 都市防災機能の強化

①防災に優れた都市づくりに必要な施策に関する要望を行う。

②帰宅困難者への対応等、不動産業の果たすべき役割を検証するとともに、各種規制の動向に対し適切に対応する。

(3) 都市開発諸制度に関する検討

①市街地再開発事業の円滑な推進のために、参加組合員の位置づけについて検討し、必要な要望を行う。

②低炭素まちづくり促進法等、都市開発に係る施策の動向に対し適切に対応する。

(4) 地方自治体の諸規制への対応

環境、防災、景観等に関する地方自治体の規制の動きを注視し、適時・適切に対応する。

(5) 都市開発の海外展開について

パッケージ型インフラ輸出等、海外展開に関する政策の動きに的確に対応する。

3. 良好な住宅ストックの形成について

内需の柱である住宅投資を促進するなど、良好な住宅ストックの形成に向けた活動を行う。

(1) 住宅取得促進策に関する要望

- ①住宅エコポイントの延長
- ②フラット35Sの金利優遇措置の延長

(2) 住宅建築に係る規制等への対応

長周期地震動対策や省エネ基準見直し等の住宅建築に係る規制やマンションの管理方法の見直し等の動向に適切に対応する。

(3) 良質な住宅供給と多様な住宅ニーズに向けた環境整備

- ①良質な高齢者向け住宅や賃貸住宅の供給促進、老朽化マンションの建替え促進、既存住宅の流通・リフォームの活性化等に向けた所要の活動を行う。
- ②リゾートに関する基礎的なデータを調査・収集するとともに、今後のリゾート事業のあり方に関する研究を行う。

4. 環境への取組みについて

「不動産協会低炭素型まちづくりアクションプラン」に基づき、会員企業による環境行動をより一層推進するとともに、新たに政府が定めるエネルギー・環境戦略を踏まえ、民生・業務部門における地球温暖化対策に対し適切に対応する。

(1) 環境に関連する規制等への対応

住宅・建築物に対する省エネ基準の引き上げや義務化、及び地方自治体による環境規制等の動向を注視し、適切な対応を行う。

(2) 環境自主行動計画の改定

環境自主行動計画における新築オフィスビル・新築分譲マンションの省エネ性能目標を見直したうえで、安全・安心と環境の両立の観点も踏まえた改定を行う。

(3) アクションプランのさらなる推進

- ①環境自主行動計画フォローアップの適切な実施
- ②ワークスタイル・ライフスタイル変革に向けた主体間連携の強化

(4) 地球環境対策研究会の実施

当協会の環境への取組みに資するため、地球環境対策研究会の実施を継続する。

5. 不動産の事業環境整備について

不動産の事業環境の向上を図るとともに、諸制度の改正等の動きに的確に対応する。

(1) 会計基準の国際化への対応

我が国における企業会計制度のあり方、IFRS導入の議論の動向、不動産に係りの深い会計基準（リース会計等）開発の国内外の動向等について調査・検討し、海外を含む関係機関にも積極的に意見発信するなど、適切に対応する。

(2) 民法（債権関係）改正への対応

民法（債権関係）改正の動向を把握し、不動産取引の実務・慣行が的確に反映されるよう、適切に対応する。

(3) コンプライアンスの徹底

消費者保護法制の遵守の徹底や人権問題に関する啓発を図るとともに、反社会的勢力の排除等についての的確に対応する。こうした取組みを踏まえ、「不動産協会企業行動理念」の改定に向けて検討を進める。

(4) 不動産投資市場の活性化

不動産証券化協会と連携して不動産投資市場の活性化を図り、資産デフレの解消に寄与する。

II. 調査研究活動について

協会活動に必要な調査研究に取り組み、研究成果を広く発信する。

1. 環境行動の推進に関する調査研究（再掲）

①地球環境対策研究会

②アクションプランにおける自主行動計画のフォローアップ調査

2. 都市の防災機能の強化等に関する研究

都市の防災機能を高めるために不動産業の果たすべき役割研究会（継続）

3. 税制改正に関する調査研究

住宅に係る消費税負担増の経済への影響等、必要に応じて税制改正要望に関する調査研究を行う。

III. 事業委員会活動について

マンション・戸建住宅事業委員会、事務所・商業施設等事業委員会、流通事業委員会、リゾート事業委員会の各事業委員会において、会員の業務に資するための以下の活動を行う。

(1) 政策情報等会員の事業に資する情報の迅速な提供

(2) 各事業の市場動向等に関するセミナー等の実施

(3) プロジェクトの見学会の実施

(4) 事業関連施策に関連するアンケート等の実施

IV. 広報活動について

不動産の実態や、当協会の諸活動の成果等について、広報ツールの質の向上の図りながら、多角的に広報活動を行なうとともに、協会のプレゼンスを高めるため、適時積極的に情報発信を行なう。

1. 記者懇談会及び論説・解説委員懇談会

記者や論説・解説委員との懇談会を通じて、当協会の政策活動等に関する情報発信を行う。また、不動産市場および地価の動向等についての記者との勉強会を開催する。

2. 広報誌「FORE」

不動産に関する一般向けの広報誌「FORE」について、当協会の活動、昨今の経済状況等を踏まえ、より時宜を得た内容となるよう一層の充実を図る。

3. 積極的な情報発信

ホームページ等を活用し、税制改正、地価等に関する当協会の見解を理事長コメントとしてタイムリーに発信するとともに、政策提言等についても積極的に情報発信を行う。

4. マスコミ等とのネットワーク強化

マスコミ及び学識経験者・エコノミスト等との懇談の場を設け、交流を図る。

5. 製作物の発行

ハンドブック「日本の不動産業」の発行のほか、協会案内、制度改正の内容周知等についてリーフレットを発行する。

V. 会員活動等について

1. 会員サービスの充実について

一般社団法人への移行を機に、会員からのヒアリングやアンケートをもとに会員の意向を踏まえ、会員サービスのさらなる改善、拡充に努める。

政策の動きやそれに対する当協会の対応、及び当協会が実施した調査研究成果等について、適時・適切な情報提供を行う。

2. 不動産協会シンポジウムの開催

会員企業の実務担当者の相互情報交換に資するため、会員の意向に沿ったシンポジウムを開催する。

VI. 社会貢献活動について

1. 不動産協会賞

発信力のある有識者を選考委員として、不動産業界のステイタス向上に資する有益な出版物等について選考・表彰を行う。

2. 東日本大震災への対応

被災者支援や被災地の復興に向けて有用と見込まれる取組みに対し、引き続き寄付を行う。

3. 社会貢献活動の充実

災害被災者の支援、社会福祉、文化・学術振興等に対し寄付を行うなど、社会貢献活動の充実を図る。

VII. 月例会・研修事業について

会員の業務上の研鑽等に資するため、以下の活動を行う。

1. 月例会の実施

2. 宅建法定講習会の実施

VIII. 地域支部活動について

1. 幹事会・企画委員会

- (1) 支部活動の基本方針を企画・立案する。
- (2) 支部の組織運営に関する助言、提案を行う。
- (3) 入会の勧誘等、地域支部組織の拡大に努める。

2. 事業委員会

- (1) 法制・税制・金融等の政策課題及び政策要望等の検討を行う。
- (2) 市場動向等についてセミナー等を行う。

3. 研修会等

外部講師を招いた月例会、宅建法定講習会等会員向けの研修会を実施する。

IX. 不動産団体連合会の活動について

1. 不動産団体連合会の会長団体として、不動産業界全体の政策要望のとりまとめ等、所要の活動を行う。
2. 経団連、日本商工会議所、住宅生産団体連合会等と連携し活動を行う。

X. 国際交流活動について

1. NAR等海外の不動産関連団体との交流を推進するとともに、会計基準の国際化への対応等、重要課題についてミッションを明確にした海外調査を行う。
2. 世界不動産連盟日本支部事務局団体として所要の活動を行う。

X I. 協会設立 50 周年記念事業について

社団法人設立から 2013 年 3 月に 50 周年を迎えるに際し、記念誌の作成等、50 周年記念に相応しい取組みを検討する。