

(平成 28 年 3 月 16 日理事会決定)

平成 28 年度事業計画

我が国経済は緩やかな回復が続いているが、アジア新興国をはじめ海外経済の動向等、不安定な要素も見られる。デフレ脱却を確実なものとし、今後もGDPを押し上げていくためには、経済効果の高い大都市が国際的な競争力を高め、国全体の経済を牽引していくことが有効であり、世界中からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込む環境整備を進めていくことが急務である。また、内需の柱として良質な住宅の供給は大きな役割を担っており、住宅市場を安定的に推移させていくことが不可欠である。

一方、我が国の経済・社会については、少子化・高齢化・人口減少の進展やライフスタイルの多様化など、構造的な変化が進んでいる。こうした課題を踏まえ、当協会では 2025 年さらにはその先を展望し「大都市および住生活のあり方に関する提言」をとりまとめたところであり、提言を効果的に発信するとともに、その実現に向けた取組みを具体的に実行していくことが肝要である。

提言で目指す国際競争力のある大都市を創造するために、都市再生プロジェクトの促進や需要を創出する環境の整備等を図り、地方創生の推進にも資することが求められる。人口諸問題の課題解決にまちづくりを通じて貢献し、多様な人々が活躍できる「一億総活躍社会」に寄与するとともに、良質で循環活用可能な住宅ストックをバランスよく形成し、豊かな住生活を実現することが必要である。

また、サステナブルなまちづくりを進めるなど、環境への取組みは引き続き重要である。不動産業の国際化への対応や各種法改正への対応等、事業環境の向上を図る活動も欠かせない。

以上の観点に立ち、平成 28 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

都市や住宅等に関する政策について、情報を適確に把握し、幅広い観点から検討し適時・適切な提案を行うなど、積極的な政策活動を展開する。

1. 提言の効果的な発信及び実現に向けた取組み

当協会が策定した「大都市および住生活のあり方に関する提言」について、シンポジウムを開催するなど効果的に発信するとともに、その実現に向け都市政策、住宅政策、税制改正等に関する取組みを具体的なアクションとして積極的に実行していく。

2. 魅力的なまちづくりの推進

大都市の国際競争力の強化や都市・地域の活性化を目指し、魅力的なまちづくり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

大都市の国際競争力の強化に向け、ビジネスや観光におけるインバウンド需要等の喚起を図るために、外国人受け入れ環境の整備、イノベーション・起業の促進、防災機能の向上、エリアマネジメントの充実等、必要な推進方策を検討し、その実現に取り組む。

併せて、都市再生プロジェクトの円滑な遂行のために、事業のスピーディな実施、計画変更手続きの柔軟化、必要な支援の確保、用途規制の適正化等、事業環境を改善する取組みを積極的に行う。

(2) 都市・地域の活性化

都市・地域の活性化を図り、地方創生の推進にも資するため、官民連携事業の案件形成を促進するプラットフォームを活用し、PPPによるまちづくりを進めるなど、事業環境の向上に適切に取り組む。

(3) 建築関係規制等への対応

超高層建築物等における長周期地震動への対策や地方自治体による建築関係規制等に対し、良好なまちづくりを推進する観点から適切に対応する。

3. 豊かな住生活の実現

良好で循環活用可能な住宅ストックの形成を図るとともに、内需の柱である住宅投資を促進し、豊かな住生活の実現に向けた活動を行う。

(1) 良好な住宅の供給促進

多様化する住宅ニーズに対応する良質な住宅整備を的確に実現していくために、環境性能に優れた新規住宅、良質なコンパクト型住宅、サービス付き高齢者向け住宅、スマートウェルネス住宅等の供給促進について、事業者のニーズを適切に把握し、必要な政策の実現に向け働きかけを行う。

(2) 住宅ストックの循環及びコミュニティの醸成

建替えや再開発手法によるマンション・住宅団地の再生、既存住宅の改修を通

じ、住宅ストックの円滑な循環活用に向けた取組みを推進する。また、建物の維持管理・更新の必要性の啓発や良好なコミュニティの醸成に必要な取組みを行う。

(3) 住宅に係る諸制度への対応

国や地方自治体の政策等の動向を踏まえ、マンション建替え円滑化法によるマンション敷地売却制度や容積率特例の改善、省エネ基準の段階的な適合義務化、マンション管理情報の取扱いに関する制度化等に適切に対応する。

4. 税制改正に関する取組み

魅力的なまちづくりや豊かな住生活の実現等に向けて、税制改正に関する取組みを行う。

(1) 平成 29 年度税制改正要望

長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例や都市再生促進税制等の重要な期限切れ項目に加え、提言の実現に必要な税制について、関係委員会にて連携のもと平成 29 年度税制改正要望をとりまとめる。要望の実現に向け、必要なデータを的確に収集し、効果的かつ機動的に活動を行う。

(2) 消費税率引上げに伴う住宅取得への対応

平成 29 年 4 月に予定されている消費税率の引上げを見据え、住宅市場の安定に必要な対応が検討されるよう、不動産団体連合会としての統一的な取組みや住宅生産団体連合会等との連携を強化し、前広に適切な働きかけを行う。また、税率引上げに左右されない安定的な負担軽減が幅広い観点から検討されるよう、必要な取組みを行う。

(3) 不動産税制の課題に関する検討

固定資産税の負担の水準や不動産流通税における多重課税、超高層マンションの相続税評価のあり方等、不動産税制の課題について必要な情報を収集し検討を行う。

5. 環境への取組み

「不動産業環境実行計画」に基づき、会員企業による環境行動をより一層推進し、サステナブルなまちづくりに貢献する。また、国や地方自治体の政策動向に加え、COP 等の世界の動向にも注視し、民生・業務部門における地球環境対策に適切に対応する。

(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改正や適合義務化等、国や自治体による環境規制の動向を注視し、適切な対応を行う。併せて環境性能向上に資するインセンティブ施策について関係省庁並びに地方自治体への働きかけを行う。

(2) 環境行動の推進

新たに策定した新築オフィスビル・新築分譲マンションの省エネ性能目標の周知を含め、不動産業環境実行計画の会員企業への浸透を図り、フォローアップを実施することにより、一層の環境行動の推進を行う。また、日本ビルディング協会連合会等関係諸団体とも連携を深め、ステークホルダーに広く働きかけることに

より取組みの充実を図る。

6. 不動産の事業環境整備

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) 不動産の国際化への対応

不動産の海外展開の円滑な推進及び海外からの投資や観光立国の促進等について、情報連絡会等を活用してタイムリーな情報共有を図るとともに、9月に大阪で開催される MIPIM JAPAN へ支援を行うなど、不動産の国際化に対して適切に対応する。

(2) 建物施工に関する安全・安心の確保

建物の施工に関する安全・安心が的確に確保できるよう、国土交通省等における検討の進展も踏まえ、必要な取組みについて適切に対応する。

(3) 会計基準の国際化への対応

収益認識に関する新たな基準開発（日本基準）に向けた対応、国際会計基準（IFRS）の改正動向、我が国におけるエンドースメント（自国基準へのIFRS取込み手続）の動向等を注視し、我が国における不動産事業のビジネスモデルを正しく反映するものとなるよう、適切に意見提出等を行う。

(4) 民法（債権関係）改正への対応

民法（債権関係）の改正について、不動産取引の安定性を確保するため、官民連携してガイドラインや標準契約書等の整備を行うなど、適切に対応する。

(5) 不動産流通等に関する環境整備

ITを活用した重要事項説明の社会実験、中古住宅流通促進に向けた宅地建物取引業法の改正、民泊の活用に関する取組み、犯罪収益移転防止法施行令の見直し等の動向を注視し、適切に対応する。

(6) 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。

II. 調査研究活動

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. 大都市の国際競争力の強化に関する調査研究

大都市の国際競争力の強化を図る推進方策等の検討に必要な資料等の収集・分析に関する調査研究を行う。

2. 建替え事業の推進に関する調査研究

建替え事業に関する政策要望に資するデータ等を収集・整理するために、必

要に応じて調査研究を行う。

3. 税制改正に関する調査研究

税制改正要望に資するデータ等を収集・整理するために、必要に応じて調査研究を行う。

4. 環境行動の推進に関する調査研究

- ①地球環境対策研究会
- ②不動産業環境実行計画のフォローアップ調査

5. 不動産市場の動向に関する調査研究

マンション供給動向調査や不動産市場に精通した有識者からの情報収集等を通じ、不動産市場の動向に関するデータの蓄積や分析等を行う。

III. 事業委員会活動

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、会員の業務や宅地建物取引士の研鑽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

不動産の実態や、協会の諸活動の成果等について、広報ツールの質の向上を図りながら、多方面にわたる広報活動を行うとともに、協会のプレゼンスを高めるため、タイムリーに積極的な情報発信を行う。

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、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、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、協会の活動、昨今の経済状況等を踏まえ、時宜を得た内容となるよう引き続き充実を図る。

3. 積極的な情報発信

ホームページ等を活用し、社会経済状況や制度改正等に関する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. マスコミとのネットワーク強化

マスコミとの懇談の場を設け、交流を図るなど、ネットワークの強化に努める。

5. リーフレット等の作成

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必要に応じリーフレットを発行する。

V. 会員活動

1. 会員サービスの充実

政策の動きやそれに対する協会の対応、協会が実施した調査研究成果等について、適時・適切な情報提供等を行うとともに、その時々ニーズに応えるテーマについてシンポジウム等を開催するなど、会員のニーズを適切に把握し、会員サービスのさらなる改善、拡充に努める。

2. 被災地復興事業視察会の実施

震災時の体験や復興への取り組み状況を現地にて見聞し、理解を深める一助となるよう東日本大震災の被災地における復興事業等の視察を行う。

VI. 社会貢献活動

1. 不動産協会賞

発信力のある有識者を選考委員として、協会のプレゼンスを高めることに資する有益な出版物等について選考・表彰を行う。

2. 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

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. 宅地建物取引士に関して法定講習会や研鑽に資する機会等の実施

VIII. 地域支部活動

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、宅地建物取引士に関して法定講習会や研鑽に資する機会等会員向けの研修会を実施する。

IX. 他団体との連携

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検討やとりまとめ等の活動を行う。
2. 日本経済団体連合会、日本商工会議所、住宅生産団体連合会等と適切に連携して要望活動等を行う。

X. 国際交流活動

1. 不動産業の国際化に対応した取組みを行うとともに、NAR 等海外の不動産関連団体との交流を図る。
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。

以 上