

## 平成 29 年度事業計画

我が国の経済は、緩やかな回復を続けているが、世界経済の動向については様々なリスクを抱えており、先行きの見通しは不透明な状態である。そうした中、デフレ脱却を確実にものとし、GDPを拡大していくためには、都市と地方を通じたさらなる活力の向上が不可欠である。

経済の力強い成長を実現するためには、地方創生の推進とともに、経済効果の高い大都市が牽引していくことが必要である。国際的な都市間競争がますます激化する中、我が国の大都市の魅力と国際競争力を高め、世界中から人材・企業・資産・情報を呼び込まなければならない。

住宅については、良好な住宅ストックを形成するために、建替等による新規ストックと既存住宅の活用は車の両輪である。内需の柱である住宅投資を安定的に推移させるために、住宅市場の動向を踏まえた機動的な措置が必要である。

中長期的観点から昨年策定した「大都市および住生活のあり方に関する提言」を踏まえ、AIやIoT等の新技術の進展、働き方や価値観の変化等の時代の動きと不動産事業やまちづくりのあり方との関連についても研究していく必要がある。

また、サステナブルなまちづくりなど、環境への取組みを引き続き進めるとともに、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 29 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、情報を的確に把握し、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. 時代を先取りするまちづくりの推進

大都市の国際競争力の強化や地方創生の推進を目指し、時代を先取りした魅力的なまちづくりの推進に関する活動を行う。

#### (1) 時代の動きを先取りする都市の形成

I o TやA I等の新技術の進展、働き方や価値観の変化等、時代の動きを先取りする都市やまちづくりのあり方について検討し、用途の複合化への対応やエリアマネジメント活動の充実等、必要な施策の提案等の取組みを行う。

#### (2) スピーディかつ柔軟な都市政策

都市を取り巻く環境の急激な変化に対応するために、都市再生特区の計画決定後の変更に対する柔軟な運用、用途の可変性確保、再開発事業促進の円滑な対応等、スピーディかつ柔軟な都市政策の実現に必要な改善に取り組む。

#### (3) 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、国家戦略特区等を活用したビジネス環境の整備の促進、物流や観光バス等の大型車両基地の整備を図る方策等について検討する。また、都市防災・環境機能のさらなる強化を図る取組みを積極的に行うとともに、貴重な緑資源に関する適切な土地利用のあり方について検討する。

#### (4) 地方創生の推進

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、空港コンセッションや公有地におけるPPPの活用方策、ホテル用途へ転用する際の柔軟性の確保等の検討を行う。

### 2. 豊かな住生活の実現

良好な住宅ストックの形成を図り、内需の柱である住宅投資を促進するとともに、少子化・高齢化、人口減少社会における豊かな住生活の実現に向けた活動を行う。

#### (1) 良好な住宅ストックの形成

良好な住宅ストックの形成を図るために、住宅需要の創出及び事業適地を確保するための多様な事業手法を検討するとともに、再開発手法を含めたマンション建替方策のさらなる改善、環境性能の向上やI o T技術の活用等、質の高い新規住宅の供給に必要な取組みを行う。

また、建物の適切な管理や更新及び良好なコミュニティの醸成に必要な取組みを行う。

#### (2) 多様な住宅ニーズへの対応

少子化・高齢化や人口減少の進展を踏まえ、良質な少人数世帯向け住宅や高齢者向け住宅のあり方、近居や二地域居住の推進等、多様化する住宅ニーズに対応するために必要な取組みについて検討する。

### **(3) 防災・環境等の社会的課題への対応**

長周期地震動対策、省エネ基準の段階的な適合義務化、郊外の住宅団地の再生、民泊への対応、シェアハウスの動向等、住宅に関する社会的課題について適切に対応する。

## **3. 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 30 年度税制改正要望**

土地に係る固定資産税の負担調整措置や新築住宅に係る固定資産税の軽減特例、国家戦略特区に係る特例等の重要な期限切れ項目に加え、地方創生や生産性の向上等の政策に関連し必要な税制の検討を行い、平成 30 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 31 年 10 月に予定されている消費税率の引上げを見据え、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、不動産団体連合会や住宅生産団体連合会等と連携し、必要な取組みを行うとともに、住宅市場の安定に必要な対応が検討されるよう、適切な働きかけを行う。

### **(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に係る多重課税の問題等、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。

## **4. 環境への取組み**

「不動産業環境実行計画」に基づき、会員の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 等世界の動向も注視し、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**

建築物省エネ法の施行に伴う基準適合義務等やこれに関連する自治体の環境基準変更等の動きを注視し、フォローアップを含め適切に対応する。

また、基準算定に用いる計算プログラムについては、これまで実装してきた環境技術が十分に反映されていないことから、新たな評価方法の追加や改正等に向け、適宜要望を行う。

### **(2) 環境行動の推進**

不動産業環境実行計画の目標達成に向け、新築オフィスビル・新築分譲マンションの省エネ性能等について、フォローアップ調査を通じて分析したうえ、性能向上に向けた検討を行う。さらに先進事例について広く共有を行う。

また、日本ビルディング協会連合会や経団連等の関係諸団体とも連携を深め、省エネ活動推進に向けた主体間連携の強化や啓発活動に関する取組みを行う。

## 5. 不動産業の事業環境整備

不動産業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) 不動産業の国際化への対応

不動産業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など、不動産業の国際化に対して適切に対応する。

### (2) 会計基準の国際化への対応

収益認識に関する基準開発の検討状況や IFRS の任意適用拡大に向けた動向を注視し、我が国の不動産業の経済的実態や不動産企業の経営状態を適切に表示するものとなるよう、企業会計基準委員会 (ASBJ) を中心に我が国の不動産業の慣行等について情報発信するほか、意見交換や情報収集を実施する。

### (3) 不動産流通、管理等に関する環境整備

ITを活用した重要事項説明に関する対応、中古住宅流通促進に向けた宅地建物取引業法の改正、民法(債権関係)の改正等の動向を注視し、適切に対応する。

マンション管理の適正化に必要とされる管理組合への情報提供について適切に対応する。

### (4) コンプライアンスに関する取組み

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。

ビッグデータ時代に向けた適切な情報リテラシーの検討を行う。

## 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. AI、IoT等の活用と不動産事業のあり方に関する調査研究

AI、IoT、ビッグデータの活用等の進展やそれに伴う経済・社会の変化が見込まれる中で、不動産事業やまちづくりのあり方との関連及び求められる方策等について調査研究を行う。

### 2. 多様な住宅ニーズに関する調査研究

多様化する住宅ニーズ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

不動産業環境実行計画のフォローアップ調査を行う。

#### 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

不動産業の実態や、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、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。

## 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