

平成 30 年 3 月 19 日

平成 30 年度事業計画

我が国の経済は、企業収益や雇用情勢の改善等により緩やかな回復が続けているが、先行きについては、世界情勢の不確実性等、不透明な面もある。そうした中で、デフレから確実に脱却し、経済の好循環に向けて成長を加速するためには、官民総力を挙げて都市・地方ともにさらなる活性化を図ることが必要である。

経済の力強い成長には、地方創生の推進とともに、経済効果の高い大都市による牽引が欠かせない。既存住宅の活用と合わせて、新規ストックの供給は内需の柱としても重要である。魅力的なまちづくりと豊かな住生活の実現を図り、経済の成長に一層寄与するために、都市・住宅・税制の三位一体での取組みが肝要である。

都市再生プロジェクトのより一層の推進とともに、A I の活用等、時代の変革を先取りするまちづくりの展開が必要である。高齢化や世帯構成の変化などに伴い、住宅に関するニーズが多様化する中、それらに対応する住宅のあり方やサービスの提供について理解を深めていくことも大切である。

その他、環境への取組みや国際化への対応を進めるほか、事業環境の整備について、物流不動産の開発なども対象として、幅広く取り組むことが求められている。働き方の変革が進展する中で、新たなオフィスのあり方なども、不動産業として前向きに考えていく必要がある。

以上の観点に立ち、平成 30 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) 時代のニーズに対応した柔軟な都市政策の実現

再開発事業を円滑に推進する施策の実現に取り組むとともに、時代の変化に対応できる再開発方策の検討を行う。用途変更における既存不適格遡及の柔軟化等、時代のニーズに対応する既存ストックの活用に関する方策等に取り組む。

(2) 大都市の国際競争力の強化及び観光立国実現に向けた取組み

国際的なビジネス環境や訪日外国人の利便性を高める施設の整備を促進するとともに、空港アクセス強化の実現に向けた働きかけ等の活動を行う。観光需要創出のために、ナイトタイムの充実を図る取組み等を行う。

(3) 魅力的なまちの形成

エリアマネジメント活動のさらなる充実等、必要な施策の提案等の取組みを行う。まちの賑わいを創出するために、公共空間の有効活用に向けた方策を検討するとともに、良好な都市環境に必要な緑地の確保等に取り組む。

(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、コンセッションや公有地におけるPPPの活用方策等の検討を行う。

(5) 昨年度実現した政策のフォローアップ

都市再生特区における用途変更の柔軟な対応等、昨年度実現した政策の運用状況を的確にフォローアップし、必要があれば改善に取り組む。

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) 住宅ストックの更新

良好な住宅ストックの形成に向け、性能の不十分なストックの更新を図るために、マンション建替のさらなる円滑化の方策等、質の高い新規住宅の供給に必要な取組みを行う。

(2) 社会の変化に対応した規制の見直し

免震・制震など耐震性の高い優良なマンションへの支援策の充実を検討するほか、社会の変化に対応するためコンバージョンにおける規制の見直し等、必要な改善を要望する。

(3) 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、良質な少人数世帯や高齢者向け住

宅、職住近接やワークスタイルの変化、二地域居住の推進等、多様化するニーズに対応する住宅やサービスのあり方について検討し、必要な取組みを行う。

(4) その他諸課題への対応

昨年度の要望事項をフォローするとともに、長期優良住宅等の要件の合理化等を検討するほか、現場の実態に即しない制度・規制・手続き等の改善を行う。

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 31 年度税制改正要望

都市再生促進税制や土地に係る登録免許税の特例等の重要な期限切れ項目に加え、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 31 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 月予定の消費税率引上げに伴う住宅の駆け込み需要と反動減対策の効果について改めて検証するとともに、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。また、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

土地固定資産税の負担の水準や買換特例のあり方等、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。

4. 環境への取組み

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積極的に取り組み、サステナブルなまちづくりに貢献するとともに、事業実態に適合する規制のあり方が実現するよう取組みを行う。

(1) 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、的確に対応する。また、基準算定に用いる計算プログラムについては、事業の実態が適切に反映されるよう改善要望を行う。

(2) 環境に関連する新基準への対応

ZEH・ZEB、SDGs、ESG投資等、環境に関連する新基準の動向を注視し、適切な対応を行う。

(3) 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、フォローアップ調査や先進事例の共有を行う。また、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) 不動産事業推進に必要な環境整備

物流開発事業やリゾート事業等も対象として、幅広く不動産業の事業環境整備に必要な取組みを行う。

建設業の働き方改革や改正民法の施行に対し適切に対応する。

(3) 会計基準の国際化への対応

収益認識に関する基準及びリース取引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正しく反映するものとなるよう、適切に対応する。

(4) コンプライアンスに関する取組み

消費者保護や業務運営に関する法令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. 生産性向上のためのオフィス、まちづくりのあり方に関する調査研究

生産性向上のための働き方の変革やA I等の新技術の活用の進展等に伴う経済・社会の変化が見込まれる中で、新たな需要創造に向けたオフィスやまちづくりのあり方、大都市の価値向上等について調査研究を行う。

2. 多様な住宅のあり方に関する調査研究

時代の変化に即した多様な住宅のあり方に関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、物流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) 事業環境の整備に必要な取組み

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、協会の政策活動、昨今の経済状況等を踏まえ、より効果的なツールとなるよう重点化を図る。

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」の作成のほか、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

東京オリンピック・パラリンピックへの支援や災害被災者への支援、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、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の会長及び事務局団体として所要の活動を行う。

以 上