

平成 31 年 3 月 19 日

## 平成 31 年度事業計画

我が国の経済は緩やかな回復が続いているが、世界の政治・経済情勢の不確実性が極めて高く、先行きについては、非常に不透明な状況にある。構造的には人口減少・少子高齢化が進む中で、10月に予定されている消費税率引上げを乗り越え、デフレから脱却し、新たな時代にふさわしい持続的で力強い経済成長を実現できるかどうか、まさに正念場にある。

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。産業構造の変化を踏まえ、企業の設備投資を促進することも必要である。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・税制の総合的な取組みが肝要である。

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必要である。SDGsに掲げられた諸課題を解決するために、まちづくりを通して我々が貢献できることは何かを的確に捉え、活動を進めることが求められている。

以上の観点に立ち、平成 31 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. 時代を先取りした魅力的なまちづくりの推進

本格的な人口減少社会を迎える中、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) 国際競争力を高め、都市の多様性を柔軟に受け入れられる開発のあり方

都市再開発に求められるものが、当初の都市機能の更新や土地の高度利用から、都市の国際競争力強化等、新たな役割に変化していることに鑑み、都市の多様性を柔軟に受け入れられるよう、時代に即した開発に関連する法制度のあり方を検討し、必要な取り組みを行う。

#### (2) 新技術・社会課題に対応したまちづくりのあり方

SDGs が普遍的な考え方になる中、社会の様々な課題に対応できるよう、ICT 等の新技術の活用が進捗も踏まえ、スーパーシティ、スマートシティ推進の動きに積極的に対応するとともに、安全・快適かつユニバーサルなまちづくりのために必要な方策に、官民連携して取り組んでいく。

#### (3) まちの魅力・価値向上を担うエリアマネジメントへの支援

エリアマネジメント活動を行う団体が自立して活動できるような体制・制度を整備し、ひいては地域の活性化に貢献できる活動を行うための施策を検討する。

#### (4) 「観光立国」実現に向けた施策の検討

「観光立国」の実現に向け、インフラの整備やナイトタイムエコノミーの推進等、必要な施策を提案していく。

#### (5) 都市・地域の活性化

都市・地域の活性化を図るために、コンセッションや公有地における PPP の活用等、優れたまちづくりのノウハウを活かした取り組み方策を検討する。

#### (6) 過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、既の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、ストックの維持保全を図り、少子化・高齢化、人口減少などの社会の変化に対応した豊かな住生活の実現に向けた活動を行う。

#### (1) 建替え等による新規ストックの創出

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、団地再生をはじめ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り組みを行う。

#### (2) 住宅ストックの維持保全の推進

良好な住宅ストックの質を長期にわたり維持していくため、維持保全にかかる既存の政策の総合的な見直しに向けた働きかけ等、必要な取組みを行う。また、住宅のエネルギー消費量削減等、SDGs に沿った住宅ストックを目指し、環境委員会と連携して必要な取組みを行う。

#### **(3) 社会の変化に対応した利用の創出と規制の見直し**

2021 年に見込まれる住生活基本計画の見直しも視野にいれ、少子化・高齢化、人口減少等の社会の変化や職住近接の進展、二地域居住の推進、IoT 技術の発展、制振技術の進歩等を踏まえ、必要な改善を要望する。

#### **(4) 多様な住宅ニーズへの対応**

高齢者向け住宅、学生マンション等の用途、住戸の設備や規模など、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するとともに、住宅ニーズの多様化により実態に合わなくなっている駐車場附置義務等の画一的な規制の見直しの検討等、必要な取組みを行う。

#### **(5) その他諸課題への対応**

未実現の要望事項の実現に向けた取組み、現場の実態に即しない制度・規制・手続き等の改善等、必要な取組みを行う。

### **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) 2020 年度税制改正要望**

長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例や、居住用財産の買換え・売却に伴う特例、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、経済社会構造の変化やそれに伴う課題に対応した都市、住宅、環境等の政策推進に関連し必要な税制の検討を行い、2020 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**

2019 年 10 月予定の消費税率引上げを控え、住宅市場の動向を注視するとともに、必要に応じ、住宅取得支援策の効果を見極めつつ、住宅市場の安定化に向け、適切な対応を行う。

#### **(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良好な住宅ストック形成に向けた住宅取得支援税制のあり方等、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. 社会・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

建築物省エネ法の適合義務化や関連する自治体の環境基準変更等の動向を注視し、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ほか、任意評定制度の活用を検討する。

### (2) 社会・環境に関連する新基準への対応

ZEH・ZEB、SDGs、ESG 投資等、社会・環境に関連する新基準の動向を注視し、取組み促進及び普及に向けた支援を行う。

### (3) 環境行動の推進

不動産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見学会等の啓発活動を行うほか、温暖化対策長期ビジョンの策定を検討する。

## 5. 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など、不動産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

リース会計に関する基準、金融商品会計に関する基準、収益認識に関する開示等の日本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、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。

## 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. 不動産事業環境に関する調査研究

経済のサービス産業化や ICT 等の技術革新など経済・社会の変化を踏まえ、新たな価値を創造する一方で、事業推進上の制約に対応するために、不動産業

の事業環境に関する調査研究を行う。

## 2. 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。

## 3. SDGs 推進に資する調査研究

不動産業環境実行計画のフォローアップ調査を行うとともに、環境に関する長期ビジョンの策定に必要な調査研究を行う。

## 4. 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コンテンツの充実を図る。

## 3. 積極的な情報発信

ホームページ等を活用し、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、政策提言や不動産業の実態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

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。

また、今年度は協会賞創設から10回目となるため、記念となる取組みを行う。

#### 2. 社会貢献活動の充実

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事務局団体として所要の活動を行う。

以 上