

令和2年度事業計画

我が国の経済はほぼ踊り場と言っても良い状況にあるが、世界の政治・経済情勢の不確実性により、先行きについては非常に不透明な状態にある。足元の不動産市場は今のところ堅調に推移しているが、新型肺炎の影響や地政学的リスクの顕在化等により、一般経済情勢や金融マーケットの状況が大きく変化した場合には、不動産市場にも大きな影響があると見込まれる。こうした状況を踏まえ、東京オリンピック・パラリンピック後も見据えて、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していくことが重要である。

一方、中長期的には、人口減少や少子高齢化が進行するとともに、AI・IoT・ロボティクス等を使ったデジタル・トランスフォーメーションが進むなど、不動産業を取り巻く環境や都市のあり方も大きく変わってきている。そうした変化や新しいニーズを的確に捉えたまちづくりを通して、新たな価値を創造し、持続可能な経済社会の実現に貢献していくことが求められている。そのために、都市・住宅・税制・環境の総合的な取組みが必要である。

また、台風等の自然災害が激甚化・常態化している中、防災性能を高める取組みも大切である。

以上の観点に立ち、令和2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. 社会の諸問題に対応したまちづくりの推進

本格的な人口減少・少子高齢化社会、急速な新技術の進展、環境配慮への意識の高まり等、社会のあり方が多様に変化する中、国際競争力の強化や地方創生の推進を通じて、社会の諸問題に対応したまちづくりの推進に関する活動を行う。

(1) 国際競争力強化のための施策の検討

本格的な人口減少・少子高齢化社会を迎える中、国際間競争を勝ち抜くため、引き続き民間の創意工夫を生かしつつ、より活力のある都市を作るとともに、災害対策等BCPへの対応、スマートシティへの取り組みの支援、SDGsに対応するサステナブルなまちづくり、郊外の緑地の活用等に必要な取り組みを行う。

(2) 市街地再開発を促進するための環境整備

都市機能の更新や時代に即した土地利用の可変性を念頭においた、より柔軟な都市再整備を進めることが必要であり、そのために必要な法的・制度的な見直しについて継続的に要望していく。

(3) 地域活性化の推進

都市・地方の双方において、地域を活性化することが日本全体の成長に不可欠であり、そのために必要なエリアマネジメント団体の活動への支援や、インバウンドの取り込みによる地域経済の活性化、地方における効率的かつ安全なまちづくりの推進、PPP・PFIの活用方策の検討等を行う。

(4) 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、既に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、マンション再生を含む良質な新規住宅の供給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) 新たな住宅循環の環境整備

良好な住宅ストックを形成し、性能の不十分なストックの更新を図るために、住宅税制や諸制度の見直しを見据え、団地型の改善などマンション建替えのさらなる推進をはじめ、質の高い新規住宅の供給に必要な取組み等を行う。併せて優良な住宅ストックの維持保全の推進に向けた取組み等を行う。

(2) 社会の変化への対応

CLTを用いた建築や、省エネ性能の向上、スマートハウスの対応等、SDGsにかかる取組みを一層推進するとともに、良好な住宅ストックを誘導する策の実効性を向上するため、環境委員会とも連携して必要な取組みを行う。

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等、多様化するニーズに対応する住宅やサービスの品質・立地・広さ等のあり方について検討する。

2021年に予定されている住生活基本計画の見直しに向け、社会資本整備審議会住宅宅地分科会での働きかけ等を行う。

(3) 住まい・くらしの安全確保

耐震性等に劣る木造密集地域の再開発、集約建替えの促進や、緊急輸送道路沿いの耐震化の一層の促進等に向けた働きかけを引続き行うとともに、近年増加する都市型水害に対応した住宅ストックの強靱化に向け、必要な働きかけを行う。

(4) 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) 令和3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都市再生促進税制をはじめとした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、令和3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) 住宅税制の見直しへの対応等

住宅ローン減税をはじめとした住宅取得支援税制が令和3年度末までに適用期限を迎える中、多様化する住宅ニーズ等を踏まえつつ、新たな住宅循環の環境整備に向け、必要な検討を行う。また、住宅市場の動向を注視し、消費税率引上げに伴う住宅取得支援策の効果等も見極めつつ、必要に応じ、住宅市場の安定化に向け、適切な対応を行う。

4. 社会・環境への取組み

不動産業には、国の成長戦略や中長期計画と軌を一にするビジョンや意欲的な目標の設定と、これらを踏まえた対話・発信・協働の取組みが求められている。

国や地方自治体の政策やSDGs・ESG等の新概念に適う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制度の実現に取り組むほか、会員企業の社会・環境行動推進を支援する。

(1) 社会・環境に関連する新概念への対応

ZEH・ZEB、SDGs、ESG、TCFD等、社会・環境に関連する新概念の動向を注視し、会員企業の取組み支援を行うほか、温暖化対策長期ビジョン等の策定を進めるとともに、循環型社会形成に向けた目標の見直しを検討する。

(2) 社会・環境に関連する諸制度への対応

改正建築物省エネ法や東京都環境確保条例等自治体の諸制度に関連する課題について適切に対応する。

(3) 社会・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・セミナー等の啓発活動を行う。

5. 防災性能向上への取組み

台風等の自然災害が激甚化・常態化している中、安全・安心やBCPの確保のために、公共によるインフラ整備や会員各社の防災への対応など、防災性能を高める取組みが重要である。

とりわけ、水害対策については、都市部においても切迫した課題が表面化していることから、公共や会員各社が行うべき対応策について、都市インフラ形成、建築物整備・改修、危機管理体制づくり、官民連携等の観点から、有識者を含めた研究会により検討を深め、必要な政策提言を行う。

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。また、日 ASEAN スマートシティネットワーク官民協議会(JASCA)と緊密に連携するなど、不動産の国際化の促進を図る。

(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。

特定賃貸借契約の適正化に係る措置および賃貸住宅管理業者登録制度の創設に適切に対応する。

(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かつ迅速に対応する。

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。

歴代受賞者の委員会、月例会等の参加促進によりリレーション構築に努め、優れた知見を再共有し、会員の事業に資するための活動を行う。

また、不動産協会賞の広報ツールの活用により、協会活動の認知度をさらに高める。

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