

平成23年度事業計画（案）

我が国経済は海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に持ち直しに向けた動きがみられますが、海外景気や為替レート、原油価格の動向等によっては、景気が下振れするリスクが存在し、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然として残っていることに加え、東日本大震災による甚大な被災があり、景気の先行きは予断を許さない状況にあります。

不動産流通市場は、都心部を中心とした価格の底打ち感に加え、「フラット35S」の金利引き下げや、住宅取得資金贈与の非課税枠の拡大などの政策支援から既存住宅取引件数に続き、新築住宅販売も増加に転じるなど、堅調に推移しています。また、不動産投資市場においても日銀の「包括的金融緩和政策」によるJ-REITの買入が呼び水となり回復の兆しがうかがえる状況にあります。

このような情勢のもと、昨年9月に決定された「円高・デフレ対策のための緊急経済対策」では、フラット35Sの大幅な金利引き下げの延長や住宅エコポイント制度の延長が、また「政府税制改正大綱」においては、住宅用家屋の登録免許税の軽減税率や不動産譲渡に係る印紙税の軽減措置の延長が盛り込まれるなど、住宅需要を喚起することにより景気回復を目指す方向が示されました。

また、昨年6月に決定された「新成長戦略」では、既存住宅の流通市場、リフォーム市場の環境整備を通じ、2020年までにこれらの市場規模を倍増させる目標が掲げられ、ストック重視の住宅政策への転換へ向けての工程が具体的に示されました。不動産流通業界は政府における諸施策を生かし、不動産流通の市場の整備・拡大を通じ、豊かな住生活の実現と景気回復へ向けて牽引することが期待されております。

当協会は昨年設立40年を迎えました。本年は1970年からの不動産センターとして不動産物件情報交換事業を中心とした活動、1991年からの不動産流通経営協会と名称を変更しての不動産流通業団体としての活動に続き、新たな20年がスタートする節目の年であり、公益法人改革に伴う、一般社団法人への移行を円滑に行うとともに、我が国の成長戦略の一つである既存住宅流通市場を牽引するため事業活動の再構築を行っていくことが重要な課題であります。

以上の観点から、本年度は、「流通新時代」に向けての望ましい住宅・不動産税制の研究・提言を始め、以下の内容を主要課題として事業活動を展開することといたします。

I. 政策活動の推進

1. 不動産流通促進に向けた政策提言等

(1) 住宅・不動産行政の新たな展開に向けた政策提言

①国土交通省成長戦略の1つである「質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化」の実現に向け、「中古住宅・リフォームトータルプラン検討会」等に参加し、既存住宅流通の実情を踏まえた意見具申を行う。

②「バリューアップモデル」の普及の推進に向け改善策を検討するとともに、耐震診断・インスペクションの促進策についての政策提言を行う。

(2) 不動産取引の適正化等に向けた対応

①賃貸住宅管理業登録制度の発足等に対応し、賃貸事業についての検討体制を整備し、消費者・会員の問合せに対し的確に対応する。

②暴力団排除条例の施行に対応し、警察との協力体制を構築するなど必要な対応を行う。

③犯罪収益移転防止法改正等への意見具申を行う。

④第2種金融商品取引業協会との情報交換、意見交換を継続し、金商法と宅建業法（実物不動産）の規制内容の差異、自主規制のあり方等についての意見具申を行う。

2. 住宅・土地税制改正要望

現在の不動産市場の状況を踏まえ、今年度期限切れとなる住宅・土地税制の軽減措置等の延長や更なる改善について要望を行う。

また、政府・与党において、社会保障の安定・強化のための制度改革とその必要財源の安定的確保を同時に達成するための税制改革が一体的に検討されることが予定されている中、適宜「税制研究会」における『流通新時代』における望ましい住宅・不動産税制についての新たな提言を踏まえた要望を行っていく。

(1) 平成23年度に期限切れとなる各種特例措置の延長

・住宅取得等資金に係る贈与税非課税枠の拡大（贈与税）の適用期限の延長

- ・特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長（所得税、個人住民税）
- ・特定の居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例の適用期限延長
- ・特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除制度の延長
- ・特定の事業用資産の買換えの特例（譲渡益の80%課税繰り延べ）の延長
- ・新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長（固定資産税）
- ・不動産取得税に関する特例措置の適用期限の延長
- ・住宅および住宅用地取得に係る不動産取得税の標準税率（本則を4%）を3%とする特例および宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例（1/2に軽減）

(2) 継続改善要望事項の検証・検討

- ・住宅ローン減税、住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度等が適用される最低床面積要件の引き下げ（50㎡を40㎡）
- ・住宅ローン減税等の対象となる耐震基準適合証明書の申請を引き渡し後買主においても可能とする措置等

3. 金融関連要望

住宅金融支援機構に対し、昨年度新成長戦略実現に向けた経済対策の一つとして継続された優良住宅取得支援制度の金利引き下げについて、住宅市場の状況を見つつ、その延長を要望する。

II. 調査研究活動の拡充

不動産流通業界への期待にこたえ、不動産流通を活性化し、信頼される市場を育成するための諸施策の検討とタイムリーな政策提言を行っていくため、以下の活動を推進する。

- (1) 消費者動向調査を継続して実施し、税制要望やバリューアップモデル等既存住宅流通活性化へ向けた取組に活用する。
- (2) 既存住宅流通量等FRK指標の公表及び「FRK不動産流通統計ハンドブック」の発行を継続して実施する。
- (3) 不動産取引動向調査を継続実施し、不動産流通市場の動向把握を行う。

- (4) 「『流通新時代』における望ましい住宅・不動産税制のあり方に関する研究会」（「税制研究会」）を継続し、有識者を交え、今後の望ましい税制についての研究及び提言を行う。
- (5) リバースモーゲージの利用促進など今後の住宅流通市場に有益な住宅金融についての調査研究を行う。
- (6) 研究助成の実施及びホームページ等を活用した研究成果の公表を行う。
- (7) 耐震診断やインスペクションの実施結果やメンテナンス・リモデリング履歴の住宅価格への反映等住宅価格査定手法のFRKモデルについての現実的な研究・検討を行う。

Ⅲ. 情報ネットワークの強化

1. インターネット事業の推進

一昨年からのホームナビ物件情報の掲載先拡大により、消費者からの反響は大幅に増加している。

今年度も引き続き、ホームナビの信頼される不動産物件情報を消費者に広く提供するため、引き続き提携サイトの維持・拡大を推進する。

また昨年度策定・公表した不動産物件情報の業界標準フォーマットについて、会員・提携サイトを交え、実装に向けての検討を行う。

2. 不動産ジャパンの円滑な運営に向けての協力

不動産ジャパンは消費者保護と利便性向上のための公的情報インフラと位置付けられており、本サイトが消費者に信頼され、利用されるよう参加4団体と連携して円滑な運営に協力する。

3. 指定流通機構構成団体としての活動推進

不動産取引の透明性の確保が求められている状況のもと、指定流通機構の役割は益々重要になっており、他の構成団体と連携し、円滑な運営に努めるとともに以下の活動を推進する。

- (1) 適正なレイنزシステムの利用に向け、機構との連携を強化するとともに、会員への啓発活動を促進する。
- (2) 4機構4団体による「レイنز情報等検討委員会」に参加し、全国データベース等に関する課題の検討を行う。
- (3) 成約情報登録の徹底を図るとともに、レイنزデータに基づく分析表の作成、会員への公表等サブセンター機能を強化する。

- (4) 住宅価格指数の開発・試験配信について流通業界としての効果、課題の把握に努め、意見交換を行う。

IV. 教育広報活動の推進

1. 従業者への教育研修活動の推進

不動産市場を取り巻く様々な環境変化や多様化する消費者ニーズに対応するため、実務知識の向上のほか、コンプライアンスの徹底や組織マネジメント向上のための研修を実施し、消費者から信頼される人材の育成を推進する。

(1) 不動産取引実務研修

中堅従業者を対象とした実践的研修であり、コンプライアンスの徹底へ向けての会員要望に応え、「不動産広告」や「トラブル回避」についての研修を拡充する。

首都圏 受講者 上期 2, 520名（計画）、下期 1, 200名（計画）
近畿・中部の各支部においても主要科目について実施する。

(2) 不動産取引基礎研修

初任従業者を主な対象とする導入研修であり、セールス実務、標準書式、価格査定等重要課題を絞り、課題別研修を実施する。

首都圏 10月実施 受講者 120名（計画）

(3) 不動産取引管理者研修

管理職を主な対象とした研修であり、部下指導のポイント等業界の環境変化に伴う組織マネジメントに着目した研修を実施する。

首都圏 11月実施 受講者 240名（計画）

(4) その他の研修・説明会

法令改正など最新の不動産関連情報を迅速かつ的確に伝達するため、タイムリーな研修を実施する。

2. 消費者向け広報活動の拡充

当協会の活動や提言、各種調査結果について、セミナーやホームページを活用した情報発信を行い、消費者の既存住宅流通への関心を高める。

(1) 平成18年より毎年開催している「FRK住まいと暮らしのセミナー」を継続して実施する。また、会員各社のホームページでの掲載協力等により認知度アップを図る。

(2) ホームナビ等を活用し、「バリューアップモデル」への理解促進等既存住宅の活性化に向けた情報を提供する。

3. 会員向け広報活動の推進

会報誌により不動産関連情報をわかりやすく提供するとともに、取材情報を掲載するなど内容の充実を図る。

また、ホームナビ会員ページの充実による迅速な情報提供に努める。

V. 国際活動の推進

5月に開催される世不連キプロス総会、10月に開催されるマレーシア・クアラルンプールでのアジア・太平洋不動産会議（APREC）に参加する。

また、NARとの親交を深め、米国不動産市場の情報収集に努める。

VI. 支部活動の推進

新法人移行に伴い、各支部の運営体制の整備を図る。

また、各地域の指定流通機構構成団体として、レイنزの円滑な運営と適正な利用とともに地域における会員間交流等を推進する。

VII. その他の活動

1. 不動産売買契約書等標準書式の充実及び普及

宅建業法等の法令改正にあわせて迅速な情報提供と必要な様式改訂を行う。

また、新任従業者向け研修を実施するほか、消費者の一層の理解促進のため重要事項説明書補足資料等のビジュアル版を拡充する。

2. コンプライアンスの徹底と不動産相談事業の拡充検討

企業の社会的責任や消費者意識の高まりに適切に対応し、業界の信頼性の向上に向け、セミナーや研修等を通じ、コンプライアンスの徹底を図る。

また、消費者・会員からの相談等に的確に対応するため、相談体制の拡充・整備について検討を行う。

3. 公益法人改革への対応

今年度一般社団法人への移行を完了させるため、定款変更等諸規程の整備、会計基準の変更に伴うシステム対応、新たな支部運営体制の構築等を行う。