

## 平成29年度事業計画

平成28年度の我が国経済は、経済対策等により雇用・所得環境が改善し、円安、株高等により、緩やかな回復基調が続いた。しかし、個人消費および民間設備投資は力強さを欠いた状況となっている。

不動産を取り巻く環境としては、低金利政策の継続が住宅取得や不動産投資に好影響を与えるものと思われる。新築住宅は全国ベースでは持家、分譲住宅とも着工戸数が前年を上回ったものの、東京都の分譲マンションの着工戸数は微減であった。一方、既存住宅は、東日本レイズズの成約統計によると、戸建、マンションともに取引件数が増加し、価格は上昇した。

国においては平成28年6月に「日本再興戦略」改訂2016を公表し、リフォーム等により良質な住宅が資産として評価され、次世代へ流通していく「新たな住宅循環システム」への転換を図り、既存住宅・リフォーム市場を形成・活性化し、2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円に、リフォームの市場規模は12兆円に倍増することを評価指標とした。また、空き家に関しては増加の抑制と活用、除却等の促進が明記された。国土交通省においては、平成29年度において上記の国の方針を受けた施策を検討し、実施することと思われる。

当協会は、これらの施策の検討・実施に当たり、既存住宅の実情を踏まえた意見具申と情報発信を行っていくとともに、良質な既存住宅の流通促進や少子化・高齢化に伴う消費者ニーズの変化に対応した税制・金融等の要望活動を推進する。また、宅地建物取引業法の一部改正に関しては来年4月に施行される建物状況調査に関する対応を行う。

また、民法改正を契機とした売買契約書等の共通化や買主に提供するマンション管理情報の拡充等について、引き続き他団体、関連業界と協働して推進するとともに、IT化の進展への対応、従業員の教育研修、消費者への啓発活動等について会員の意見集約に努め、計画的に実施する。

## I. 公益目的事業

### 1. 調査研究事業

不動産流通の活性化・円滑化等に向けた調査・研究を実施し、その成果を政策提言等に活用する。

#### (1) 調査研究

- a. 「不動産流通業に関する消費者動向調査」
- b. 「F R K 既存住宅流通量推計」
  - 地域指標（首都圏 1 都 3 県のほか、近畿圏等への推計地域拡大検討）の算出及び英文概要版の作成
- c. 「不動産流通市場動向調査」
- d. 「居住者の住宅取得に関する潜在的志向に関する調査」
  - 首都圏での潜在的な住宅取得ニーズを把握するため、首都圏（1 都 3 県）の住宅取得潜在層の意識・志向の深掘り調査を実施するとともに、他地域を対象として基礎調査を実施する。
- e. 政策提言の裏付けとなる調査の実施
  - 諸外国の実態を踏まえた新築・既存中立型住宅政策に関する研究や諸外国の不動産流通制度の動向調査、専有面積等の居住水準の調査、住み替えに伴う不動産流通市場への既存住宅の供給とこれを吸収する需要の調査等、税制改正要望等の政策提言の裏付けとなるエビデンスを得るため、様々な角度からの調査を実施し、結果を情報発信する。
- f. 諸外国の不動産取引制度の研究
  - 世界不動産連盟（日本支部）の活動推進と日米不動産協力機構との交流を図る。

#### (2) 政策提言

<国土交通省における不動産流通促進に向けた検討会等の検討結果への対応等>

- a. 社会資本整備審議会不動産部会
  - 標記不動産部会は平成 29 年度も継続して開催され、増大しつつある空き家などへの対応、不動産業における情報化への対応、適正な不動産管理の推進について検討される。
- b. 建物状況調査等、改正宅建業法への対応
  - 建物状況調査等、来年 4 月に改正宅建業法が円滑に施行されるよう国土交通省と連携して対応要領を作成し、業界内に周知するとともに、その過程で顕在化した課題点について国土交通省に意見具申する。また、建物状況調査、建物保証・設備保証に関して業務提携を模索する。
- c. I T を活用した重要事項説明等の検討
  - 「I T を活用した重要事項説明等の検討会」での社会実験を踏まえた実務上の問題点などについて検討を行う。
- d. 東京都マンション施策推進協議会
  - 少子高齢化、老朽化マンションの建替え等の推進、マンション取引時

の管理情報の提供について検討を行う。

e. マンション管理情報の提供の拡充等

→ 一般社団法人マンション管理業協会の「管理に係る重要事項調査報告書」の普及に向けた協議とマンション管理情報の公表のあり方への意見具申、マンション居住者の安全・安心の確保に向けた連携を図る。

<税制改正要望>

- a. 平成 29 年度に期限切れとなる各種特例措置の実効性の検証及び延長要望
- b. 中古住宅流通促進の観点からの要望の検討

<金融関連要望>

住宅金融支援機構の「フラット 3 5」の金利優遇措置等についての要望検討

<法改正等への対応>

- a. 民法改正への対応
- b. 反社会的勢力排除への取組
- c. 第二種金融商品取引業における規制への対応

<FRK機関誌の発行>

不動産流通業の実態・当協会の考え方を伝えるためのオピニオン誌「FRK コミュニケーション」の継続発行

<その他>

国土省における不動産総合データベースの検討状況のウォッチと意見具申

## 2. 研究助成事業

不動産流通分野における研究を促進し、その研究成果を政府の政策立案、業界の政策提言等に活用するため、協会設定テーマと自由テーマの 2 本立てで募集する研究助成を継続実施する。あわせて、広く社会に不動産流通への理解を広げるため、テーマを設定しての論文依頼も行い、ホームページ等にて研究成果の公表を行う。

## 3. 消費者啓発事業

消費者の中古住宅流通への関心と不動産取引の知識の向上を図り、不動産流通業界への親近感・信頼感を醸成するため、以下の活動を実施する。

- a. 「FRK住まいと暮らしのセミナー」の開催
- b. ホームページ等を活用した、消費者の不動産取引への理解促進のための情報提供の拡充
- c. 動画を活用した「重要事項説明書」の見方の作成
- d. 不動産流通業への理解促進のための啓発・広報活動

## 4. 適正取引推進事業

不動産業者による不当な顧客の誘引を防止し、消費者による自主的かつ合理的な選択及び不動産業者間の公正な競争を確保する。

- a. 「首都圏不動産公正取引協議会」の構成団体として同協議会の運営に参画し、同協議会と連携して、不動産取引の公正化と消費者利益の保護を推進する。

- b. インターネット広告に特化した「FRK広告マニュアル」を活用して会員への研修及び適正な表示の普及・啓発をおこなう。

## 5. 不動産情報交換事業

不動産取引市場について、取引状況（ステータス）管理機能を含めた適正なルールに基づく運営により、消費者からの信頼性を高める。

- a. 各地域の「指定流通機構」の構成団体として、機構の運営に参画し、適正なレイズ利用ルールの徹底を図るとともに、他団体との連携を強化
- b. 「東日本不動産流通機構」の次期システム改修への協力

## II. 共益事業

### 1. 標準書式事業

改正民法、宅建業法等の法令改正に合わせ、迅速な情報提供と必要な様式改訂を行う。

また、国土交通省による各種委員会・検討会等において意見具申を行うほか、マンション管理情報の提供について、取引の実情に関する情報収集や意見交換を行い、関係団体等による検討に活用する。

### 2. 英文の不動産流通に関する資料の作成検討

外国人による不動産投資の活発化等に対応して、不動産流通に関する英文の資料等の作成に向け検討を行う。

### 3. 研修事業

不動産流通業務の高度化により、従業者の育成が益々重要度を増しており、不動産取引基礎研修・不動産取引実務研修・不動産取引管理者研修を三本柱とした階層別研修を継続して実施する。

また、法令改正や税制改正など最新の不動産関連情報やAI等不動産流通業を取り巻く社会の動向についての最新情報を迅速かつ的確に伝達するためのセミナーのほか、宅建業法改正趣旨を踏まえ、コンプライアンス向上等、宅地建物取引士の自己研鑽に資する研修を実施する。

さらに、空き家など、未利用不動産について、宅地建物取引士のアドバイザー機能を向上させるための研修、セミナーを実施する。

### 4. インターネット事業

不動産物件情報を幅広く消費者に提供するため、提携サイトとの関係を維持しつつ、掲載画像増加、掲載エラー減少等の改善要望を継続的に行う。

### 5. FRK協会活動に関する会員のニーズの調査

各種標準化・モデルの提示や研修などの業務支援分野を中心として、協会の事業内容に関する会員の意向を調査し、今後の事業展開に反映する。

## 6. 会員交流及び情報交換事業

事業委員会一般仲介部会・法人仲介部会・新築部会等を活用し、会員間の交流・情報交換等を支援する。

## Ⅲ. 支部活動及び協会運営

### 1. 支部活動

各地域の流通機構構成団体として各流通機構の運営に協力する。

また、地域における活動を支援し、本部・支部間のコミュニケーションを強化するとともに、支部における会員間交流を促進する。

### 2. 協会運営

一般社団・財団法人法に基づく公益目的支出計画の実施等、的確な事業運営を行う。

会員各社への迅速な情報提供、事務局及び会員各社相互の連絡事務の効率化へ向け、電子メールの活用を促進するほか、協会ホームページについてFAQを整備する等、利便性を向上し、利用促進を図る。

以 上