○国土交通省告示第六百二十六号

中小企業等経営強化法（平成十一年法律第十八号）第十二条第一項の規定に基づき、不動産業分野に係る経営力向上に関する指針を次のとおり定めたので、同条第五項の規定に基づき公表する。

平成二十九年六月十六日

国土交通大臣　石井　啓一

不動産業分野に係る経営力向上に関する指針

第１　現状認識

不動産業は、国民生活や経済活動の基盤となる住宅やビル、商業施設等の開発・流通・管理等を通じて、我が国の豊かな国民生活、経済成長を支えている。不動産業の産業規模は、法人数が約31万社、従業者数が約137万人であり、市場規模は、国内総生産が約60兆円で全産業の約11％となっている（平成27年度）。

こうした中、近年、人口減少や少子高齢化等の人口・世帯構造の変化、インターネットやソーシャル・ネットワーキング・サービス等の普及による消費者の価値観の多様化等が生じており、社会状況や事業環境が変化している。このため、不動産業分野においても、社会経済環境の変化を踏まえた経営力向上に取り組み、ＩＣＴ（情報通信技術）やＡＩ（人工知能）といった技術の活用、顧客の需要を取り込むための市場動向等の適切な把握・分析等を通じ、業務の効率化や消費者のニーズを踏まえたサービスの提供を進め、生産性の向上を実現していくことが重要である。

第２　経営力向上に関する目標

１　経営力向上計画の計画期間

計画期間は３年間ないし５年間とする。

２　経営指標

計画策定に当たり、不動産業を営む中小企業者等（中小企業者等とは、中小企業等経営強化法第二条第二項に規定する中小企業者等をいう。以下「事業者」という。）が目標として設定すべき経営指標は、中小企業等の経営強化に関する基本方針（平成十七年総務省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省告示第二号。）のとおり「労働生産性」とする。

※　労働生産性とは、営業利益、人件費及び減価償却費の合計を、労働投入量（労働者数又は労働者数に一人当たり年間就業時間を乗じた数値）で除したものとする。

３　経営目標

事業者が、２の経営指標を用いて経営力向上計画に定める目標は、その計画期間に応じて以下のいずれかのものとする。

一　３年間の計画の場合　　1％以上

二　４年間の計画の場合　1.5％以上

三　５年間の計画の場合　　2％以上

第３　経営力向上の内容及び実施方法に関する事項

事業者は、自社の経営資源の活用の現状を分析の上、次の実施事項を踏まえ、経営力向上に向けて改善すべき点を把握し、経営力向上に取り組むとともに、経営力向上計画には、不動産業に関して、目標達成に向けて必要な実施事項を定めることとする。

１　営業活動に関する事項

一　新たな営業機会の創出

自社の営業基盤の地域におけるマーケティングの実施、ソーシャル・ネットワーキング・サービスの活用、関連事業者との連携等を通じ、市場動向や潜在的需要に関する情報を収集・分析し、顧客のライフスタイルやニーズの変化に対応したサービスの提供に取り組む。

二　繁閑格差への対応

不動産関連サービスのワンストップでの提供、顧客閑散期における需要創出のためのインセンティブの提供、従業員のフレックスタイム制の導入等を通じ、安定的な収益の確保や経営資源の遊休化の抑制に取り組む。

２　サービス提供におけるＩＣＴや新技術の活用に関する事項

ＡＩを活用した問合せへの自動応答や価格査定、物件・取引情報や顧客から得られた情報等の自動データベース化、ＶＲ（仮想現実）技術を用いた内覧等のＩＣＴや新技術の活用により顧客サービスの向上、業務の効率化等に取り組む。

３　人材に関する事項

一　適正な業務運営に必要な人材育成

教育・研修や宅地建物取引士等の資格の取得支援など、人材育成支援制度の充実等に取り組み、不動産業に関して専門的知識・経験を有する者を確保する。自社で研修を実施することが難しい事業者については、事業者団体等が主催する研修会等を積極的に活用する。

二　多様なニーズへの対応に向けた人材確保

ニーズの多様化に的確に対応し、弾力的な業務運営を行うため、必要に応じて、能力・経験等の豊かな外部専門家や外国人人材・シルバー人材等の活用に取り組む。

４　財務管理に関する事項

税務会計、財務会計及び管理会計を統合的に活用して経営資源の状況を詳細かつ多面的に把握し、経営上の改善点を検討するため、財務・会計システム等の導入・更新に取り組む。また、ＰＤＣＡサイクルの構築を通じ徹底した経営管理を行う。

５　事業用の施設・設備に関する事項

一　施設の運用コストの低減

照明や空調等の事業に用いる設備・機器について、エネルギー使用量の見える化・最適化のためのＩＣＴを用いた計測・表示システムや自動調整システムの導入、省エネルギー性能の高い設備・機器の導入・更新により、運用コストの低減に取り組む。

二　高機能な設備・機器の活用

高齢者の居住状況等を把握できるＩＣＴ機器など、顧客や社会のニーズに対応した高機能な設備・機器の導入に取り組む。また、スマートロックを活用した無人内覧など、営業活動の効率化に資する設備・機器の導入に取り組む。

第４　経営力向上の促進に当たって国が配慮すべき事項

１　雇用への配慮

国は、人員削減を目的とした取組を計画認定の対象としない等、雇用の安定に配慮するものとする。

２　計画進捗状況についての調査

国は、経営力向上計画の進捗状況を調査し、把握する。また、経営力向上計画の進捗状況を事業者自ら定期的に把握、評価することを推奨し、事業者の行った自己評価の実施状況を把握する。

３　外部専門家の活用

国は、経営力向上計画の認定、計画進捗状況の調査及び指導・助言に際しては、その事業内容及び経営目標が適切か否かを判断するに当たって、必要に応じて認定事業分野別経営力向上推進機関及び認定経営革新等支援機関その他の専門家の知見を活用する。

４　信頼性のある計算書類等の作成及び活用の推奨

国は、事業者に会計の定着を図り、会計の活用を通じた経営力の向上を図ることに加え、事業者が作成する計算書類等の信頼性を確保して、資金調達力を向上させ、事業者の財務経営力の強化を図ることが、経営力向上の促進のために重要であるとの観点から、事業者に対し、「中小企業の会計に関する基本要領」又は「中小企業の会計に関する指針」に拠った信頼性のある計算書類等の作成及び活用を推奨する。

５　事業者の規模に応じた計画認定

国は、事業者による幅広い取組を促すため、事業者の規模に応じて柔軟に計画認定を行うものとする。

第５　事業分野別経営力向上推進業務に関する事項

事業分野別経営力向上推進機関に対しては、以下の要件を満たし、かつ、以下の業務に取り組むための知見や能力を有することを求める。

１　要件

一　組織体制

イ　窓口となる拠点を有していること。

ロ　役員（会長、理事等）がおり、かつ、常勤職員が５人以上いること。

ハ　事業者団体の運営や不動産業の振興に係る定期的な会合を年１回以上開催していること。

ニ　事業分野別経営力向上推進業務に相当する業務に係る１年以上の実務経験を含む３年以上の普及啓発及び研修等又は調査研究に係る実務経験を有している者により、２に掲げる業務を行うこと。

ホ　事業分野別経営力向上推進業務を行う者が中核となって、実質的に人材管理の適切な実施等を通じ、自らの監督と責任の下に下部組織等を活用して、事業分野別経営力向上推進業務を実施する体制を有していること。

二　事業基盤

イ　地方公共団体からの財政上の支援、会員からの会費収入、自主事業による収入その他の適切な収入基盤を有していること。

ロ　決算報告書等、事業基盤の健全性を確認できる書類等を作成していること。