

令和3年3月12日

令和3年度事業計画

我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により戦後最大の落ち込みとなっており、足元では若干の持ち直しの動きも見られるが、その水準は低く、業種によってばらつきがある状態であるとともに、個人消費や設備投資も弱い動きとなっている。感染防止策を徹底しながら経済活動を着実に回復させていくことが重要である。

一方、新型コロナウイルス感染症の拡大は、AI、IoT等を使ったデジタル・トランスフォーメーションの進展、価値観の多様化等の構造的な変化を大きく加速させた。これらの変化は感染症の拡大前から進んできており、それに伴って不動産を取り巻く環境も求められる役割も大きく変わってきた。ウィズコロナ・アフターコロナを通じて進む社会や人々の行動の変化の中で、不可逆的なものを見極めながら、都市・住宅・税制・環境の総合的な取組みを行うことが必要である。

また、国の政策目標として2050年にカーボンニュートラルの実現が打ち出され、グリーン化に向けた施策が重点化される中、まちづくりを通じて脱炭素への取り組みをしっかりと行うことが求められる。

以上の観点に立ち、令和3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. アフターコロナを見据えた都市再生の加速

国際競争力強化、本格的な少子高齢化社会、激甚化・頻発化する災害への対応、都市基盤の老朽化等、都市を取り巻く従来からの課題に加え、コロナを受けて、柔軟で多様な働き方が進展し、都市構造が変化する等、社会のあり方の変化が進行している。

それらの課題の解決に向け、アフターコロナを見据え、社会的要請である脱炭素・DX推進・国土強靱化等に資する、都市再生の動きを加速させるべく、多岐にわたる活動に取り組む。

(1) 都市再生の推進

多様かつ柔軟な開発のための規制緩和として、ニーズや需要に即応した、土地・建物利用規制の一層の柔軟化に取り組む。また、ゆとりある都市空間の確保および変化に対応した集積拠点の形成に向け、隔地貢献の活用、日影規制の柔軟化、公開空地・都市における緑地の創出等、必要な取り組みを行う。

(2) ストックの開発・更新・利活用

質の劣る既存ストックは建替や再開発を一層加速させることが必要であり、事業期間短縮方策の検討、立体的・重層的な空間活用等、再開発の推進に向けた諸課題への対応に取り組む。併せて、質の高い既存ストックは有効に利活用すべく、利活用時の課題（合意形成・改修時の既存遡及・既存不適格建築物の規制のあり方等）への対応を検討する。

(3) 社会的要請への対応

まちづくりを通じて、社会的な要請である脱炭素・DX推進・強靱化を加速させることが不可欠であり、まちづくりプレイヤーの役割向上策の働きかけ等、エリアマネジメントの一層の推進に向けた諸課題（社会的意義の向上・活動持続支援・公共空間の柔軟な利活用策等）に取り組む。

2. 未来志向の豊かな住生活の実現

少子・高齢化や人口減少等の課題に加え、新型コロナウイルス感染症等による生活様式の変化、脱炭素・DX推進・国土強靱化の社会的要請の高まり等を踏まえ、住宅に対するニーズや価値観の多様化に適切に対応することが求められている。

こうした課題の解決に向け、令和3年3月を目途に決定予定の新たな住生活基本計画における「住宅ストック・産業の視点」「社会環境変化の視点」に集約した形で多岐にわたる施策に取り組み、未来志向の豊かな住生活の実現を図る。

(1) 住宅ストック・産業の視点

将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新・循環の促進を念頭に、長期優良住宅の普及促進に資する認定要件の合理化や建替・リフォームの有機的

な展開を図る。

また、建替え・再開発等を通じた優良ストックの積上げに向け、阻害要因（既存不適格・棟別要件・権利の錯綜・借家人等）の解消を念頭に、実効性の向上を目指すとともに、緊急輸送道路沿いの耐震化や、密集市街地の解消促進等、都市政策委員会とも連携し必要な取組みを行う。

併せて、急速に社会的要請が高まる脱炭素社会の実現に向けて、ZEH等の環境配慮・省エネに関する取組みの促進や、制度の合理化について働きかけを行うとともに、普及促進に資する税制等の支援策等、環境委員会とも連携し必要な取組みを行う。

（２）社会環境変化の視点

レジリエンス機能を有す災害に強く安心・安全な住宅ストックの形成に向けて、機械室等の浸水対策や、公共貢献等防災に資するハード・ソフト両面に対する支援策等について、働きかけ等を行うとともに、法改正が予定される特定都市河川法の施行に適切に対応する。

また、少子高齢化や、新たな日常、働き方改革、DXの急速な進展等における社会の課題や要請を念頭に、生活利便の増進に資する共同住宅の共用部等におけるテレワーク環境の整備等、多様化する住宅に対するニーズについて機動的な対応を図る。

3. 税制改正に関する取組み

我が国経済の現状等にも鑑みながら、ポストコロナも見据えた持続的で力強い経済成長のための都市再生の加速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）住宅税制の見直しへの対応

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年末に適用期限を迎える中、住宅の質の向上や力強い経済成長のために、現行制度に見合う規模感の施策の推進を前提としつつ、多様化する住宅ニーズや住宅市場の動向等も踏まえ、必要な要望を行う。

（２）土地固定資産税への対応

令和3年度の課税標準額（税額）が据え置かれている土地固定資産税の令和4年度以降の取り扱いについて、経済状況や地価動向、企業業績等にも鑑みながら、適切な対応を行う。

（３）期限切れ項目等への対応

国家戦略特区税制やウォークブル推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脱炭素・DX等の動向等も踏まえた都市、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、要望をとりまとめる。

4. 社会・環境への取組み

不動産業には、国の成長戦略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。

国の政策目標における 2050 年カーボンニュートラルの実現に寄与し、「まちづくりを通じた“脱炭素”」の促進を図るため改訂・策定した「不動産環境実行計画」の着実な推進を行うとともに、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) 「脱炭素社会実現」への積極的な対応

2050 年カーボンニュートラル実現に寄与するために、カーボンプライシング活用のあり方等における関連諸施策と業界のベネフィットに鑑み、必要な取り組みを行う。

(2) 再エネ・省エネ利用導入の牽引・整備

「脱炭素社会実現」に向けては、再エネ・省エネ導入は CO2 排出量削減に大きく貢献し、その動きは高まりつつある。しかしながらその導入に向けた課題は少なくなく、その課題解決のために、再エネ調達の柔軟化やエネルギーの市場価格の合理性等を考慮し、まちづくりへの地域分散電源の活用等、他業界への働きかけ等必要な施策実現に向け取り組む。

(3) ZEB・ZEH の導入拡充

ZEB・ZEH の普及は、国の普及目標にも掲げられているものの進んでいない。普及拡大に向け、採用枠の拡大、先進的に取り組んでいる企業等への評価制度創設に向けた課題解決等、必要な取り組みを行う。

(4) 外部認証制度への反映適正化

会員企業の環境配慮への先進的な施策が、各種外部認証制度に適正に反映されるように、会員企業側の施策項目と外部認証項目の整合性を整理し、改善要望等、必要な取り組みを行う。

5. 不動産業の事業環境整備

不動産業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) 不動産業の国際化への対応

不動産業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) 等と緊密に連携するなど、不動産業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、幅広く不動産業の事業環境整備に必要な取り組みを行う。

建設業の働き方改革や建替え要件等の区分所有法等の見直し検討にあたり、適切に対応する。

また、IT 重説や電子書面の動向を注視し、検討会等に関与し適切に対応する。

(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、我が国の不動産業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、計画のさらなる充実に向けた調査を行う。

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

コロナ禍の影響にも鑑みながら、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