

令和5年3月22日

令和5年度事業計画

我が国の経済は、コロナ禍は想定以上に長引いているものの、コロナと共生できる環境になりつつあり、インバウンドの受け入れも再開されるなど、経済活動の正常化が図られ、持ち直しの動きも見られる。しかしながら、ロシアによるウクライナ侵攻は、いまだ終結の兆しがなく長期化しており、エネルギーや原材料をはじめ、インフレの進行に拍車がかかるとともに、金利の上昇、海外経済の下振れ懸念等、先行きについては不透明な状況にある。

今後は、コロナがもたらした価値観や社会構造の不可逆的な変化を的確に捉えて、コロナ後の世界で持続的な成長を果たすことが求められる。不動産におけるDXの推進により、事業のスピードアップとオープンイノベーションによる新たなサービス・産業の創出が期待される。また、国を挙げてGXが推進される中、まちづくりや住まいの環境整備を通じて、2050年カーボンニュートラルの実現に貢献することが重要である。そうした中で、税財政や規制改革の一体的な取組を図ることが必要である。

以上の観点に立ち、令和5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

環境や都市、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. 2050年CN実現・GX推進に向けた加速を後押しする環境への取組

2050年CN実現・GX推進に向け、サーキュラーエコノミーや生物多様性等、業界を取り巻く新たな環境・社会的潮流も高まりを見せており、主たる業務領域となる建築物分野におけるCN実現を中心に、非常に広範かつ高度な貢献が求められている。

環境政策においては、顧客共感・経済合理性・社会課題解決の同時実現が不可欠であり、再エネ転換・省エネの更なる深掘り等を通じた排出量削減、先導的な取組みを加速させる評価適正化・支援拡充等を軸に据え、「CN実現・GX推進に向けた“加速”を後押しする環境整備」等に資する活動に取り組む。

(1) 再エネにおける手法別の促進支援・課題解決

太陽光発電設備等、建築物における再エネ導入政策の強化等を踏まえ、オフサイトでの再エネ創出、電力購入や証書活用等のオフセット調達等の様々な調達手法に対応した柔軟かつ適正な評価反映や制度の合理化、支援措置の拡充等の必要な取組を行う。

(2) 省エネにおける取組加速・レベルアップの促進

ZEH・ZEB水準への取組加速、評価適正化策の早期実用化、省エネ建材の普及・低コスト化等、必要な取組を行う。既存ストックの対策も重要であり、性能改善に対する支援策の拡充等に取り組む。

(3) “まちづくりGX”推進への取組支援／中高層建築物における木材利用円滑化

“まちづくりGX”の推進に向けて、都市政策委員会と連携の元、街区単位でのGX・都市緑地・業務継続地区等、環境・社会貢献の両立に資する面的取組の促進に向けて取り組む。

木材利用円滑化においては、防耐火・構造基準等の更なる合理化や減価償却耐用年数の延長、支援拡充、世界基準のESG評価確立に向けた共通認識の醸成等、一層の普及促進に向けた取組を行う。

(4) スコープ3関連のルールメイキング

スコープにおいての高い比率を占める建設時排出量について、事業者の削減努力が適切に反映される算定手法の確立・浸透に向けた取組を推進する。

(5) 新たな環境・社会的潮流への先手対応

カーボンプライシング、サーキュラーエコノミー・生物多様性等の新たな潮流に対しても貢献手法・課題の見える化等、予見性を持った先手対応を図る。

2. 新たな都市再生の進展

国際情勢の変化等、都市を取り巻くリスクの多様化、インバウンドの再始動等、社会の変化が一層進行している。これらの多様な動きに柔軟に対応するため、都

市の GX・DX の推進、都市の魅力の向上やレジリエンス強化による国際競争力強化、多様な人・暮らし・活動を支えるダイバーシティ・インクルージョンなまちづくりを加速させるべく、長期的視座をもって活動に取り組む。

(1) 国際競争力強化を牽引する新たな都市再生

都市と地方のリンケージや好循環を生み出す新たな都市再生を推進すべく、質の高い都市緑地創出の推進、面的エネルギーネットワークの支援促進、未来技術の実装加速、スマートシティの利便性向上に必要な取組を行う。併せて、多様な災害やリスクに対する都市のレジリエンス向上を図りながら、都市の魅力を高める多様な機能集積による国際競争力強化、再々開発を見据えた施策検討等、再開発等の推進に向けた諸課題への対応に取り組む。

(2) ダイバーシティ・インクルージョンなまちづくりの進展

ウォークアブルな空間形成を図り、水辺・高架・公園等の多様な空間の一体的な利活用、持続可能なエリアマネジメントの着実な進展、エリマネ DX の実装支援等に向けた諸課題に取り組む。併せて、都市のストック利活用を踏まえた、土地利用・建築規制の更なる柔軟化への必要な取組を行う。また、少子化・子育て・ダイバーシティへの対応を推進すべく、“まちぐるみ”での取組を促進する。

(3) 物価高騰等の課題への対応

物価高騰等、多様化するリスクを踏まえ、都市再生・市街地再開発の着実な推進のために、支援措置の継続や必要な諸施策の適切な実行を図る。

3. 持続可能な安心安全で豊かな暮らしの実現

頻発化・激甚化する災害への対応、GX の推進による CN の実現などの社会的要請を踏まえ、安全安心で良質な住宅ストックが好循環するサステナブルな社会の形成が必要不可欠となっている。

一方、少子化対策等を視野に入れた子育て世帯に対する居住環境の充実化や、コロナ禍で普及した在宅勤務に対応した住まいの供給など、新たな社会変化と多様な住宅ニーズへの対応が求められている。

こうした課題の解決に向け、安全安心で良質な住宅ストックの好循環創出や、新たな社会変化等による多様な住宅ニーズに対応して、サステナブルで豊かな暮らしの実現を図る。

(1) 安全安心で良質な住宅ストックの形成・循環

良質な住宅ストックの形成に向けて、耐震性に劣る高経年マンションの建替えを促進すべく、区分所有法改正による合意形成促進、形態規制の合理化等の諸施策の実現を目指すほか、ストックの循環を促進するため、「管理計画認定制度」の普及拡大等を通じて、適正な管理と管理に対する評価の見える化を図る。

また、頻発化・激甚化する災害に対して安全安心な住宅ストックの形成を目指して、防災性能の向上に資する設備の設置や改修等に対する支援策拡充のほか、防災活動等地域連携に資するエリアマネジメント活動等によるレジリエンスの向上を推進する。

加えて、長期優良住宅についても、顧客への訴求や支援策等、普及促進に向けて必要な取組を行うとともに、CN 実現に向けて、省エネ性能を備えた住宅の供給を促進すべく、評価基準の合理化等を推進する取組を、環境委員会と連携して行う。

(2) 新たな生活様式等による多様な住宅ニーズへの対応

子育て世帯・高齢者等への支援措置の充実を図るべく、「こどもエコすまい支援事業」の恒久化要望、包摂性を有するユニバーサルデザインの普及促進など、適切な取組を行う。

また、在宅勤務等の「新しい働き方」に対応すべく、マンションの共用部におけるワーキングスペースの設置といったテレワーク環境整備に対する支援策の創設等を目指す。DX の推進を通じた、人手不足等に対応したリモート管理の促進や、生産性の向上に資する建築確認申請等の許認可や届出、報告等のデジタル化について、機動的な対応を図る。

4. 税制改正に関する取組み

我が国経済の現状や企業活動の実態等にも鑑みながら、社会課題の解決と持続的な経済成長に貢献するために、都市再生の加速やサステナブルで豊かな暮らしの実現等に向けた税制改正に関する取組を行う。

(1) 令和6年度税制改正要望

住宅ローン減税をはじめとした住宅取得支援税制や、土地固定資産税の負担調整措置、国家戦略特区税制等の重要な項目に加え、GX や DX の推進やイノベーション創出、経済社会構造の変化等に伴う課題に対応した環境、都市、住宅等の政策推進に関連し必要な税制の検討を行い、令和6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) 不動産税制の基本的な課題に関する検討

土地固定資産税の負担の水準や安心安全で良質な住宅ストックの好循環に向けた住宅取得支援税制のあり方等、不動産税制の基本的な課題について必要な情報を収集し検討を行う。

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進展、及び海外からの投資や検討が進む新たな観光立国推進基本計画に基づく観光の促進等について、タイムリーな情報共有を図る。また、海外不動産官民ネットワーク (J-NORE) 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

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組を行う。

コロナ禍以降の建築資材等物価上昇局面を踏まえ適正な建築請負契約のあり方について検討を行う。

建築・都市のDXを推進するために、建築BIM、PLATEAU、不動産IDの一体的な促進を図る取組に対応する。

(3) 物流が抱える課題への対応

物流が直面する物流DXや物流標準化の推進、労働力不足対策、強靱で持続可能な物流の構築等の課題に対し、物流施設の供給者として対応することが求められている。

これらの課題解決に貢献すべく、物流施設における省人化・自動化・デジタル化への対応、ワーカーやGXに対する配慮、防災性の向上、地域との共生等、必要な取組を行う。

(4) 会計基準の国際化への対応

リース会計に関する基準開発へ対応するとともに、サステナビリティ開示に関する基準開発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的確に表示するものとなるよう、適切に対応する。

(5) コンプライアンスに関する取組み

契約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. アフターコロナのまちづくり等に関する調査研究

アフターコロナのまちづくりのあり方やGX、DXの推進方策等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. GX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

Ⅳ. 広報活動

経済社会の動向等にも鑑みながら、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

不動産業の国際化に対応した取組を行うとともに、海外の不動産関連団体との交流を図る。

以 上