

令和6年3月15日

令和6年度事業計画

我が国の経済は、緩やかな回復基調にあり、コロナ禍からの脱却に伴い、インバウンド観光も大幅に回復しつつあるが、ウクライナやパレスチナ紛争の長期化、インフレの進行、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。

また、能登半島地震は甚大な被害をもたらし、防災への取組の重要性を再認識させた。その一方で、少子化・人口減少といった構造的な課題にも直面しており、少子化対策は待ったなしである。GX や DX の取り組みが官民を挙げて推進される中、様々な社会課題の解決を経済成長のエンジンに変え、持続的な成長を実現するために、イノベーションの創出により我が国の国際競争力を高め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6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年カーボンニュートラル達成に向けた排出削減・経済成長の両立（GXの推進）の更なる加速、並びに、新たな課題解決への共創を後押しする環境整備

2050年CN達成・GX推進に向け、省エネ及び再エネ利用の更なる強化やGXの推進に向けた規制や制度が具体化する中、ネイチャーポジティブやサーキュラーエコノミー等、業界を取り巻く新たな社会課題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達成を中心に、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、サプライチェーン全体でのCN対応を喫緊の課題と位置付け、顧客や投資家といったステークホルダーとの相互理解の醸成を図りつつ、省エネの更なる深掘りや再エネ転換等を通じた排出削減や、先導的な取組みを加速させる評価適正化・支援拡充等を基軸に据え、「都市・建物におけるCN達成に向けたGX推進の更なる加速」と「ステークホルダーとともに新たな社会課題への対応促進」に資する活動に取り組む。

（1）省エネへの取組深化

ZEH・ZEB水準への対応として、省エネ建材の普及や、評価の適正化等、必要な取組を行う。とりわけ既存ストックへの対策は都市におけるCN達成を図る上ではより重要であり、実績値評価への転換や、改修に対する支援拡充、運用取組の評価向上等に取り組む。

（2）再エネへの取組加速・課題解決

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評価の拡大や、電力メニュー・証書活用他オフセット調達の安定化等、再エネ転換に資する取組を行うとともに、蓄電池やEV充電設備の設置円滑に向けた支援や要件適正化を図る。

（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普及促進

“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。

木材利用普及促進においては、防耐火・構造基準等の更なる合理化や支援拡充に加え、減価償却費に係る耐用年数の延長や、世界基準に基づくESG評価に対する共通認識の醸成等、より一層の普及促進に向けた取組を行う。

（4）成長志向型カーボンプライシングへの対応／新技術実証への対応

成長志向型カーボンプライシングの2026年度本格稼働に備え、不動産事業における影響や、課題の整理を通じた不動産業における円滑な運用を目指す。

新技術実証が進むペロブスカイト・浮体式洋上風力・水素等について、開発に

寄与する場の提供や、利用に必要な支援策の検討に取り組む。

(5) 建設時 GHG 排出量算定マニュアルの更新・良化

2023年6月に公開した建設時GHG排出量算定マニュアルについて、より実態に即した算出方法を目指し、事業者削減努力が適切に反映されるよう更新すると共に、国や関係機関における削減算出手法に係る広範な検討と適切な連携を図る。

(6) 新たな社会課題への対応促進

ネイチャーポジティブ、サーキュラーエコノミーといった新たな社会課題については、予見性の向上や、円滑な利活用を念頭に、動向を見据えた適切な対応を図る。

2. 都市再生によりレジリエンス強化とともにGX及びDXを加速させ、国際競争力の強化や交流促進によるイノベーション創出を目指す持続可能なまちづくり

能登半島地震による防災・減災意識の高まりや、気候変動・生物多様性といった地球規模の課題対応、インバウンド回復への対策等、様々な社会課題に対する対応が求められる中、建築工事費の高騰等により事業環境が著しく厳しい状況であるものの、我が国の経済発展を念頭に、都市のレジリエンスの強化や、まちづくりGX・まちづくりDXの推進に加え、インバウンドに対応した賑わいの創出を通じ、都市の魅力向上による国際競争力強化、MICE等の活用等交流・人の繋がりへの促進によるイノベーション創出を目指し、持続可能なまちづくりを行うべく、長期的視座をもって活動に取り組む。

(1) 安心・安全なまちづくり／都市のレジリエンスの強化

都市再生特別措置法改正等を視野に入れつつ都市の強靱化に向け再開発の活用等につき施策検討を進め、大規模地震や水害、火山噴火等、多様な災害に対し、ハード・ソフト両面での防災・減災対策に取り組むとともに、サイバーセキュリティ対策に対応する。

(2) 国際競争力強化を牽引する都市再生

都市再生を推進すべく、質の高い都市緑地創出の推進や、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向け必要な取組を行う。

併せて、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や、都市再生の社会的意義の再確認、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。

(3) 交流・人の繋がりへの促進によりイノベーションを創出するまちづくり

ウォークアブルな空間形成を図り、道路・公園・緑地等の多様な空間の一体的な利活用や、持続可能なエリアマネジメントの仕組みづくり（財源・担い手確保）に取り組む。

加えて、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や、少子化対策・子育て支援・ダイバーシティのための対応を推進する。

(4) 建築費高騰等の課題への対応

建築費高騰等、多様化する事業リスクを踏まえ、都市再生・市街地再開発の着実な推進のために、支援制度や必要な諸施策に対し適切な対応を講じる。

3. 多様化する住宅ニーズに対応する性能を備えた安心・安全な暮らしの実現

能登半島地震を契機として、地震や風水害等に備えるためには、建物単体の耐震性・防水性等の向上のみならず、木造密集市街地等防災に係る各種目標や規定の見直しを検討し、防災力の向上を図ることが必要であることが改めて認識された。

また、少子高齢化の進展を始めとする社会の変化等を踏まえ、安心・安全はもとより、子育てしやすい住まいや、複数地域居住、地域連携に基づく共助に囲まれた暮らし等、住宅に対する多様なニーズに的確に対応することが求められている。

今年度は、2026年に改正が予定されている「住生活基本計画」を視野に入れつつ、これらの諸課題に対応し、安心・安全で豊かな暮らしを実現すべく、以下の活動に取り組む。

(1) 安心・安全で持続可能な住まいづくり

災害に対して安全安心で持続可能な住まいを目指し、耐震・防水性能の向上を図るべく、免震等の普及促進や、耐震診断義務化の拡大、防災性能の向上等に資する方策への支援策の拡充・創設のほか、共助を促進する地域連携の強化等を念頭に置いたエリアマネジメント等への支援拡充等を通じた地域防災力の向上を推進する。

また、耐震性に劣る高経年マンションの建替え等を促進するため、区分所有法改正により新設予定の賃貸借契約終了制度等の円滑な利用を進めるべく、賃借人への補償金額算定ルール策定や、マンション建替え円滑化法の改正に関連する諸課題に取り組むとともに、公益性を踏まえた形態規制の合理化、空き家の活性化等リニューアルの推進等も含めた諸施策の実現を目指す。

加えて、適切な管理を通じた良質な住宅ストックの形成を図るべく、「管理計画認定制度」の普及拡大等を念頭に、区分所有者の動機付けにも繋がる管理の良否を反映した物件評価の見える化の他、「長期優良住宅」の普及についても、認定基準の合理化や、顧客への訴求策の強化、事業者・購入者への支援の拡充等、必要な取組みを行う。

(2) 社会課題・個人ニーズに対応した豊かな暮らしの実現

少子化等の社会課題に対応し、子育て世帯等への支援措置の充実を図るべく、「子育てエコホーム支援事業」の拡充・恒久化等、こども・高齢者に配慮した住宅の普及促進を見据え、適切な取組みを行う。

また、多様な住宅ニーズの一つとして、複数地域での居住が求められ、国土交通省においても法制化に向け検討が進んでいることを踏まえ、防災や、公共負担の低減にも資するコンパクトシティ化と並行した推進を図る。

加えて、子育ての将来展望に安心感を付与する大学生・専門学校生（日本人）や、将来のイノベーション創出が期待される外国人留学生や、人手不足を補う特定技能受入者に対する寄宿舍（寮）等の住環境整備促進に取り組む。

なお、DX関連では、人手不足等に対応した管理の効率化を念頭に、条例等によ

る管理員常駐規制等の合理化や、建築基準法に定める定期検査・報告等のデジタル化・IT活用を促進するとともに、宅建業法に定める標識のデジタルサイネージ化などを図る。

4. 税制改正に関する取組み

我が国経済の現状や国民生活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、都市再生の推進や安心安全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7年度税制改正要望

住宅ローン減税等の重要な項目に加え、GXやDXの加速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7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

不動産業の海外進出に必要な現地情報や、現地法令等について、国土交通省や、同省各局に存する不動産に関連する団体と関係を構築し情報を入手のうえ、タイムリーな情報共有を図る。

(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。

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

物流革新緊急パッケージに掲げられている「物流の効率化」に資する、即効性のある設備投資・物流DXの推進、物流拠点の機能強化や物流ネットワークの形成支援等の施策に対し、物流不動産の供給者として取り組むことが求められている。

これらの施策推進に貢献すべく、物流不動産の自動化・機械化の推進、効率化・省力化による人手不足への対応、災害対応能力の強化の推進、トラックドライバー向け休憩施設の整備等が促進されるよう、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都市の機能集積効果、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