

# 第1号議案 令和4年度事業報告及び 決算の承認に関する件

## 令和4年度事業報告

令和4年度の我が国経済は、コロナとの共生により、経済活動の正常化が図られ、持ち直しの動きも見られるが、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、金利の見通し、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となっている。

不動産市場については、地価公示は、全国平均が全用途平均、住宅地、商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がっている。

マンション分譲については、首都圏の年間発売戸数が3万戸割れとなったが、都心部だけでなく郊外部においても売れ行きは堅調であった。少子高齢化の進展やライフスタイルの変化を踏まえ、多様化する顧客ニーズへの対応が求められている。

オフィスビルについては、空室率の上昇傾向は一段落したが、賃料水準については緩やかな下落基調が継続している。働き方改革やコロナ対策としてテレワークが定着してきた一方で、リアルなコミュニケーションの重要性も改めて見直されている。

一方、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実現への貢献が求められている。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。

このような状況の下、当協会では、環境への取組み、都市政策、住宅政策、税制改正に関する取組み、不動産の事業環境整備等、諸課題に対応すべく積極的な活動を行った。

以下、令和4年度の主な活動について報告する。

# I. 政策活動について

## 1. 社会・環境への取組みについて

### (1) 省エネ政策強化への能動的対応

#### ①ZEH/ZEB への取組加速

ZEH 水準達成に有効となる国交省の「共同住宅の隣戸間における断熱計算合理化」が、当協会が要望した適用要件の簡素化が反映された上で11月より運用が開始した。また、日本ガス協会への働きかけにより、ガス温水式床暖房の省エネ計算合理化の内容確定及び適用開始時期の前倒し（令和5年10月→4月）を実現した（資料1）。

令和5年4月より適用範囲が分譲マンションに拡大される国交省の「住宅トップランナー制度」について、調整難易度の高い再開発事業や建替マンションにおける権利者住戸等は報告対象住戸から除外する旨、当協会の要望が反映された。

ZEB 関連では、当協会の「省エネ未評価技術の評価方法の整備・迅速化」の要望に対して、1月の国交省委員会にて正式に論点化され、現行の「大臣認定制度」の認定プロセスの改善等を通じて、できる限り早期の評価反映に向けた本格検討を開始する方針が示された（資料2）。

また、経産省のZEB・ZEH-M委員会においては、団体ヒアリング等での意見表明を通じて、ZEB 実現に向けた設備容量の最適化、既存物件における実績値ZEB 評価の導入、オフサイト再エネ等の評価反映の検討、ZEB 化による費用対効果の整理分析の拡充等について要望を行い、同委員会にて具体的な調査・議論が開始されるとともに、令和5年度以降も継続検討する旨が委員会のとりまとめに反映された。

その他、省エネ建材の性能向上を図る経産省「建材トップランナー制度」において、当協会が要望したZEH・ZEB 水準充足に有用となる断熱性・耐風性・防火認定を有した「中高層建築物用」の建材ラインナップ拡充の必要性等が令和4年度報告書に反映された。

#### ②再エネ導入・利活用の促進（都市の脱炭素化）

太陽光パネル設置による建築物の高さ制限等の形態規制合理化の要望に対して、6月の建築物省エネ法改正にて、自治体による「再エネ利用促進区域における形態規制の特例許可制度」が創設された（資料3）。

また、地域冷暖房等の熱源を採用する建築物の評価適正化について東京都に要望し、10月の東京都検討会にて、熱源効率の評価方法見直しの方向性が決定され、地冷エリア内の建築物におけるZEB 評価等にも有効となる見込みとなった。

#### ③東京都の条例改正への対応

2030年「カーボンハーフ」の実現に向け「国基準以上の先行実施」を掲げた東京都の省エネ性能基準の一律強化案に対して、国基準との整合を要望し、条例改正の施行時期（2025年度～）及び各性能基準とも概ね国同等レベルの改正に留め、特に基準強化の影響を受ける懸念のあった非住宅の断熱性能基準も現行基準と据え置きとする形で当協会の意見が反映された（資料4）。

また、新築大規模建築物に対する敷地内への太陽光パネル設置基準創設への対応として、中高層建築物における設置の実効性・経済合理性、会員の積極的な調達事例等を中心に意見表明を行った結果、先駆的な事業者が進める電力調達手法については、敷地内設置の原則によらず義務履行手段として積極的に考慮する旨が、9月の条例改正の基本方針に反映された（資料5）。

更に、EV充電設備設置基準の創設への対応として、充電設備の整備基準において、機械式立体駐車場については、充電設備設置の技術進展を踏まえ、一定期間整備対象から除外することも検討すべき旨を主張し、9月の東京都検討会にて反映された（資料6）。

#### ④「木材利用」の促進

中層建築物の「防耐火規制等の合理化」等が、内閣官房等の「CLT 新ロードマップ」に新規の追加検討課題として反映されるとともに、6月の建築基準法改正において、中層建築物に適用する「耐火要求時間」や「大規模建築物の防火区画内におけるメゾネット等の木造化」に関する防耐火基準の合理化等を実現（資料7）。

更に、設計業務等の効率化の要望に対して、「中大規模木造建築物（非住宅）の設計や構造計算に係るプログラム開発」が実行段階に移行した。

また、林野庁 CLT 等利用拡大に係る有識者会議「とりまとめ」において、国際的に通用する CO2 算定法の早期確立の必要性について当協会の意見が反映されるとともに、木材の ESG 評価が黎明期にある現状と、評価の実施または利用時における留意点が整理された。

その他、木材利用を支援する国交省「優良木造推進事業」の拡充や、会員の木材利用に係る課題の解消について、農水省・国交省を含む6省が参画するウッドチェンジ協議会やメディア（日経 xTECH）を通じてその重要性を周知した。

## (2) 社会・環境行動の推進

### ①「建設時 CO2 排出量の算定方法」等の合理化の検討

11月より環境委員会の下に「建設時 GHG 排出量算定マニュアル検討会」を組成。会員、有識者、建設会社、関連省庁等による合計6回の検証・協議を重ね、資材数量等から排出量を算出する方法に係るマニュアルを策定。また、国交省が進める「ゼロカーボンビル推進会議」との連携を行った（資料8）。

### ②ビル運用段階における協会目標の見直し

令和3年度の方針取りまとめに従い、目標水準等の設定に向けた調査・分析を行い、対象範囲の拡張（本社機能ビルのみ→テナントビル含む）、目標指標の変更（エネルギー原単位指数→CO2 排出量及び排出原単位）、並びに目標水準を確定した（排出量：2013年比▲51% ※国の2030年業務部門目標と整合）。

### ③不動産業環境実行計画に基づくフォローアップ調査の実施

ZEH水準は4%→13.8%と増加傾向、ZEB水準は12.9%→11.1%に留まっているが、会員各社における2030年に向けたZEH/ZEBの原則方針化の公表等、取組みは本格化しており、

引き続き早期目標達成に向けた支援を推進する。

## 2. ポストコロナを見据えたまちづくりの進展

### (1) 国際競争力強化を加速させる都市再構築

#### ①国際競争力強化に資するポストコロナの都市のあり方の検討推進

令和4年2月に自民党「都市再生促進議連」が発足し、会員による事例プレゼンを経て、大都市の国際競争力強化やイノベーション創出等の必要性を訴えた結果、6月の緊急提言において、大都市における世界から活動の場として選ばれる国際ビジネス環境構築の必要性や多様な機能・人材集積に資する民間都市開発事業支援、外国人も暮らしやすい生活環境実現、まちなかへの機能集積による魅力的なまちづくり推進等が反映された。加えて、国交省「インキュベーション施設等都市間連携プロジェクト」(資料9)において、大都市と地方都市が連携したシティプロモーション等へのソフト支援が創設された。また、内閣府「都市再生基本方針」が改定され、多様性の拡大に柔軟に対応する旨が記載された。

#### ②再開発等の諸課題についての方策検討

再開発等における立体的・重層的な空間利活用課題について、国交省・東京都・再開発専門家と意見交換の場を設定し、道路・鉄道施設・インフラ等への柔軟な運用策やガイドライン発出等を要望する旨を取りまとめた。本要望を受け、3月の国交省「都市計画基本問題小委員会」の中間取りまとめ案において、再開発において道路・都市高速鉄道を施設建築敷地内に設置・存置する際の関係権利取扱いの明確化等、要望した内容と同等の方向性が盛り込まれた(資料10)。

また、持続的な再開発等への支援につき、予備認定・CASBEE評価認証・エリマネ協定を行う事業の国費率の嵩上げが実現するとともに、再開発と地域のまちづくり構想の連携に資するべく、事業計画段階の都市再開発支援事業における計画コーディネート業務の対象主体に都市再生推進法人等が追加された。

#### ③多様な災害への都市強靱化対応

帰宅困難者対策として、一時滞在施設及び周辺エリアにおけるデジタル技術を活用した状況共有の推進等について内閣府に要望した結果、「帰宅困難者等対策に関する今後の対応方針」において同内容が反映された。

水災害対策として、内水氾濫等を含むハザードマップ等の迅速な作成をはじめとする面的な支援策等について国交省に要望した結果、「一時避難場所整備緊急促進事業」における避難者の受入下限人数等の要件緩和、「下水道総合地震対策事業」におけるマンホールトイレ等交付対象拡充、「水害リスクマップ(浸水頻度図)」ポータルサイト開設による河川氾濫による浸水頻度の見える化等が実現した。

また、火山噴火時の復旧策、電力逼迫対策、感染症対策等について東京都に要望し、「TOKYO強靱化プロジェクト」において多様な災害時の対策として反映された(資料11)。

## (2) ポストコロナの持続可能な都市再生

### ①都市における脱炭素化の推進

国交省「国際競争拠点都市整備事業」において、かねてから要望していたエネルギー供給施設（再エネ施設・コジェネレーションシステム・対象地域に供給するオフサイトの再エネ施設）が支援対象に追加された（資料 12）。また、東京都における新たな再エネ活用を要望した結果、電力逼迫時に系統へ協力する蓄電システムへの助成である東京都「系統用大規模蓄電池導入促進事業」が創設された。

### ②土地利用・建築規制の柔軟化

多様な用途に柔軟に対応する整備として、ホテルから住宅等の用途変更に伴う採光面積基準及びシェアオフィス化等小区画化ニーズに伴う避難直通階段迄の歩行距離規制の緩和等、既存ストックの利活用策が図られた（資料 13）。

### ③まちづくりの DX 推進を見据えた都市インフラの利便性向上

デジタルインフラの都市空間への実装や多様な都市データの利活用に向けた要望活動を展開し、国交省「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」（資料 14）において、オープンデータ化とガバナンス両立の一層加速等の方針が明示されるとともに、建築 BIM・3D 都市モデル（プラトー）・不動産 ID の連携による建築・都市の DX 推進の取組みが拡充された。また、総務省「ビルシステムにおけるサイバー・フィジカル・セキュリティ対策ガイドライン（個別編：空調システム）」が策定され、ビルシステムのサイバーセキュリティ対策の充実化が図られることとなった。

### ④ウォークアブルな空間形成・エリアマネジメントの推進

エリマネ活動における DX 推進・公共的空間の柔軟な利活用・持続可能な仕組みづくりの検討加速等を要望し、国交省「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」「都市計画基本問題小委員会」の中間取りまとめ案において、エリマネ団体が活動しやすくなる環境整備の推進等の意見が反映されるとともに、国交省「まちづくり DX 先導調査」において、エリマネ団体が人流データ等を活用分析する手法が調査対象に追加される等、エリマネの高度化・高質化に向けた動きが図られた。また、国交省「まちなかウォークアブル推進事業」において、既存の建造物を活用した滞在・交流施設が追加される（資料 15）とともに、今後活用拡大が見込まれる河川空間における規制緩和策を促進する「リバサイト」が創設された。

公開空地等の運用柔軟化を要望した結果、東京都「しゃれまち条例」において、団体登録の区域面積及び活用公開空地面積の緩和、都市再生推進法人の登録団体追加等、登録要件が緩和された（資料 16）。

## (3) その他

8月に現下の工事費高騰等に伴う経済対策に関する緊急要望を国交省に提出。その結果、11月に国交省にて工事費の高騰に伴う事業の停滞によって生活再建等に支障を及ぼすおそれのある市街地再開発事業等を対象として、事業者負担を軽減する「防災・省エネまち

づくり緊急促進事業（地域活性化タイプ）」が創設された（資料17）。

### 3. 豊かな住生活の実現（ZEH、省エネ・再エネ、木材利用は「環境」に記載）

#### (1) 安心安全で良質な住宅ストックの形成

##### ①建替え等による既存住宅の質の改善

令和3年度に引き続き、内閣府規制改革推進会議事務局や国交省等とマンションの建替え促進に必要な規制の合理化を図るべく協議を行なった結果、6月に閣議決定された規制改革実行計画において、区分所有法の決議要件の見直し等を進めるよう明記された。

これを受け、法務省「区分所有法制研究会」の検討結果（資料18）が9月に取りまとめられ、建替え決議要件の引下げや、借家権の消滅等、合理化策が反映された。10月には法制審議会に区分所有法制部会が設けられ、区分所有法改正に向けた意見具申を行っているところ。

また、10月に国土交通省に設置された「マンション政策あり方検討会」において、形態規制や区分所有者の引越し・仮住まい費用や住戸再取得費用等の負担増といったマンション建替えにおける課題についてプレゼン（資料19）を通じて示すとともに、マンション建替円滑化法の住戸面積要件の緩和や、底地・隣地・隔地の取込みを可能とする規制の合理化及び事業手法の拡大を要望した結果、今後、議論がなされることとなった。

##### ②良質な新築住宅の供給（長期優良住宅の普及）

長期優良住宅の普及促進のために令和3年度に創設された「長期優良住宅型総合設計制度」について、本制度活用には自治体における許可基準の作成が必要となるにもかかわらず許可基準を作成している自治体のごくわずかであることから、自治体に対して働き掛けを行った結果、横浜市等にて許可基準が策定された。

また、顧客への認知促進に向けた当協会の要望を踏まえ、国交省HPでの解説動画の公開や、新たなパンフレットの作成が行われた。

耐震基準等の更なる合理化や、事業者と購入者向けの支援措置の拡充等について、引き続き国交省及び国土技術政策総合研究所に対し、要望実現に向けた協議を継続する。

##### ③適正な維持管理の推進

マンション管理・修繕の適正化を目的に創設された「管理計画認定制度」及び「予備認定」について、取組促進に繋がるインセンティブの拡大を要望した結果、フラット35の融資金利引下げや、大規模修繕工事实施時の固定資産税軽減措置が実現した（資料20）。今後は、同制度の更なる普及促進や、評価の見える化による管理と評価の好循環創出に向けて、「マンション政策あり方検討会」において議論を深める予定である。

また、管理適正化に関する要望として、東京都や横浜市に対して、高稼働が見込めず維持費が管理組合の重荷になっている機械式駐車場の削減を可能とする駐車場付置義務の緩和を要望し、横浜市において緩和が実現した。

#### ④安心安全な暮らしの実現

レジリエンス向上に対する支援の拡充等を国交省や東京都に要望し、国交省ではマンション等にて水害避難者受入用設備の設置に対する補助要件の緩和を実現した。また、東京消防庁に新築工事における消防関連の指導基準の合理化等を要望し、省エネ対策・木材利用の促進に配慮した始動を行う旨の項目が指導基準に新設された（資料 21）。

### (2) ポストコロナの多様なニーズへの対応

#### ①一層の多様化が進むニーズへの対応

制度の継続やマンションにおける制度活用時の隘路解消等を要望してきた子育て世帯等を支援する「こどもみらい住宅支援事業」について、後継制度である「こどもエコすまい支援事業」が創設される（資料 22）とともに、隘路の一つである売買契約時期要件の撤廃等が実現した。また、東京都の「東京都子育て支援型住宅認定制度」について、当協会の要望等を踏まえ、要件緩和と補助拡充が「東京こどもすくすく住宅認定制度」として実現した。

地域連携に資する住宅のエリアマネジメントのあり方を検討すべく、12月に「住宅エリアマネジメント勉強会」を立ち上げ、令和5年度政策要望に向けた議論を開始した。

#### ②DX等による諸施策の加速化

「こどもみらい住宅支援事業」の交付申請マニュアルに記載された必要書類の提出に関する手続きについて、電子契約への移行等DX促進に資する見直しを国交省に要望し、実現した。また、東京都への働き掛けを通じ、東京23区内の都税事務所における固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の交付について、宅建業者による申請に必要な書類の電子化が可能となった。

## 4. 税制改正に関する取組み

長期化するコロナ禍の影響や経済の先行きの不透明感等も踏まえつつ、令和5年度税制改正において期限切れを迎える重要特例の延長等に向け、積極的な要望活動等を行った（資料 23、24）。

### (1) 令和5年度税制改正要望

令和5年度税制改正では、多くの不動産関連税制が期限切れを迎え、厳しい折衝が予想されたが、スタートアップ育成や国内設備投資の促進が最重要政策課題と位置づけられる中、企業の設備投資・本社移転動向、経済安全保障の観点等にも鑑みつつ、アンケート調査等を通じた実態把握を行うとともに、民間シンクタンク等の協力も得ながら関連情報の収集や分析を行い、税制委員会等で確認・検討を進め、国交省とも鋭意折衝・協議しながら、9月29日の理事会において令和5年度税制改正要望を決定した。

要望に際しては、日本経済団体連合会や日本商工会議所等の主要業界団体とも密接に情報交換・連携しつつ、与党の税制調査会や関係部会、国交省等をはじめとした各方面に対

し、積極的に働きかけを行った。

特に長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例及び都市再生促進税制については、国内設備投資を喚起・促進するための設備投資減税であり、経済情勢等にも鑑み極めて重要な税制と位置づけた。スタートアップの成長過程における大都市でしか成しえない機能集積の活用による地方も含めたイノベーション創発の促進等にも留意しながら、強力に要望活動を展開した。

その結果、両特例の3年間の延長等が認められるとともに、その他の主要な要望についても、創設、延長等が認められることとなった（資料25）。

## (2) その他

①マンションの相続税評価について、令和5年度与党税制改正大綱において「相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」旨の記載がなされ、これを受け、国税庁主催による有識者会議が設置され、当協会税制委員長がメンバーとして参加した。1月に開催された第一回会議において、当協会からは、4月の最高裁判決との関係や、マンション市場や経済情勢等への影響等の観点より意見陳述を行った（資料26）。

②令和4年度税制改正において措置されたZEH水準省エネ住宅等の住宅ローン減税制度について、会員向け説明会を開催するとともに、関連情報の周知や会員の顧客対応状況の確認等のフォローアップを行った。

## 5. 不動産業の事業環境整備について

### (1) 不動産業の国際化への対応

#### ①国際に関連する会合等の情報発信

会員における円滑な海外進出や、海外における情勢等の情報発信等を念頭に、「海外不動産官民ネットワークの会合（意見交換会）」や、「日本のスマートシティを発信するホームページの開設」などの情報を入手の上、会員宛て情報発信を実施した。

#### ②政府の政策に対する協力

政府が進める「インフラシステム輸出戦略」に関する会員の海外事業活動の実態把握を目的としたアンケート調査や、インフラ関連事業活動における安全対策等を題材とした「海外安全対策セミナー」の周知を通じて、国交省の施策の推進に努めた。

### (2) 会計基準の国際化への対応

企業会計基準委員会(ASBJ)において、国際会計基準・リース会計の基準改定に伴い、日本の「リースに関する会計基準」の開発が継続されている。ASBJと意見交換を行うとともに、委員派遣しているASBJ・リース専門委員会において、サブリース（パススルー型を含む）取引の実務慣行が反映される会計処理を引き続き要望した。

また、サステナビリティに関する開示の検討が国際的に進む中で、サステナビリティ基準委員会(SSBJ)が7月に発足し、情報収集に努めた。

### (3) 建築費高騰等への対応

昨今の資材・エネルギーコストの価格高騰による建築コスト上昇及び建設工期の長期化の状況について、一部の会員を対象に、定期アンケート調査を実施した（4回/年）。

また、国交省「持続可能な建設業に向けた環境整備検討会」において、民間工事における請負契約のあり方、重層下請構造及び技能労働者の処遇改善について、会員が意見提言するとともに、上記アンケート調査の結果にも鑑みつつ、同検討会の議論に対する国交省への要望書提出等を行った。3月に同検討会において提言を取りまとめた（資料 27）が、今後は基本問題小委員会や中建審を中心に議論が進められるため、引き続き当協会の主張を適切に意見具申していく。

### (4) IT を活用した重要事項説明等書面電子化対応について

宅建業法令及び借地借家法令における改正施行（書面電子化）に伴い、会員を対象に、国交省及び法務省の担当官を講師とした説明会を開催した。

### (5) コンプライアンス対応

「不動産業反社会的勢力データベース」の照会手続きの運営等をはじめ、暴力団等反社会的勢力排除の推進等、所要の取組みを行った。また、法令改正の趣旨周知を行うため、「宅地造成等規制法の一部を改正する法律（盛土規制法）」公布に伴い、国交省の担当官を講師とした研修会を開催した。

## II. 調査研究活動について

### 1. 税制改正要望に資する調査研究（前掲）

### 2. 不動産業環境実行計画に基づくフォローアップ調査（前掲）

## III. 事業委員会活動について

### 1. マンション・戸建住宅事業委員会

7月に「価格上昇圧力と節約志向の間で変化する不動産市況」の講演を行った。

また、プロジェクト見学会として、12月に「プラウドタワー目黒 MARC」のモデルルームの見学会を開催した。

### 2. 事務所・商業施設等事業委員会

7月に「最近のオフィスマーケット動向と今後の行方」の講演を行った。

また、プロジェクト見学会として、9月に「九段会館テラス見学会」、10月に「大手町ビル大規模リノベーション見学会」を開催した。

### 3. 流通事業委員会

7月に「最近の不動産業行政の動向」の講演を行った。

### 4. リゾート事業委員会

環境省「宿舎事業を中心とした国立公園利用拠点の面的魅力向上検討会」において、国立公園利用の高付加価値化・地域との連携・宿泊施設に期待される役割等について検討が行われる中、候補地選定における自治体の広域連携の重要性等について意見具申を行った。なお、令和5年度に事業方針の策定、候補地の決定、候補地毎の検討が行われる予定である。

10月に「沖縄本島リゾートホテル視察会」を開催した。

### 5. 物流事業委員会

#### (1) 物流施設開発に関する法制、税制等の改善策の検討

物流施設開発上の課題整理や、物流関係諸団体との情報交換を通じた物流全体における課題整理等を行い、物流効率化や物流脱炭素化に資する支援措置等をはじめとする政策要望を取りまとめ、要望活動を行った。

その結果、12月に大規模庇に係る建築基準法施行令の見直しが行われ、庇の端から5mまでは建蔽率算定時において不算入となった。加えて、3月に同施行令の運用の見直しが行われ、貨物の積卸しのためにトラック等が駐車する部分については、5mに関わらず容積率算定時において不算入となるなど、より多くの物流施設において、大規模庇の設置について検討が可能となった（資料28、29）。また、環境省及び国交省の連携事業である「自立型ゼロエネルギー倉庫促進事業」において、補助対象である営業倉庫業者が物流不動産を賃借する場合についても対象となる旨、同事業のQ&Aに記載された。

#### (2) 物流施設開発に関連する情報交換等

会員各社における先進的な物流施設の開発事例やDXの活用事例等の情報共有を行い、物流効率化に資する課題解決力の向上に努めた。

#### (3) 国交省等との情報交換

5月及び2月に国交省と、物流施設における太陽光発電設備や非常用発電設備の設置状況、物流DX、中継物流拠点等に関する会員各社の取組みや課題について意見交換を行った。また、4月に国交省及び経産省を対象とした「DPL流山視察会」を開催した。

## IV. 広報活動について

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、協会の広報活動も制限を余儀なくされる中、最大限の感染症対策を講じつつ、またオンライン等のチャネルを活用しながら、機動的に以下の活動を行った。

### 1. 記者懇談会・論説懇談会の実施等

記者懇談会を理事会後に2回開催したほか、10月に正副理事長とマスコミ各社の論説・解説委員との懇談会を開催し、不動産市場の現状や、これからのまちづくり、コロナ禍による働き方・住まい方の変容等について意見交換を行った。また、「最近の土地取引・地価動向等に関する勉強会」を9月及び3月に開催した。さらに、マスコミ各社からの取材等についても適宜対応した。

## 2. 理事長コメント等情報発信

令和5年度税制改正大綱や地価公示、内閣発足の発表等に際し、理事長コメントを発信するとともに、協会の取組み等についてニュースリリースを行うなど積極的に情報発信に努めた。

## 3. 広報誌の発行

都市、住宅、土地問題の課題とその解決方策の検討に資することを目的に、業界オピニオン誌として「FORE」を、協会の政策活動等を踏まえ、より効果的なツールとなるようコンテンツの重点化等を図った上で3回発行した。

特集テーマとして、「GX 国際金融都市に向けて」、「DX と経済 国際競争力の向上」、「区分所有の持続可能性」を取り上げた。

## 4. マスコミとの交流

7月、10月、2月の広報委員会において、マスコミと委員との懇談の場を設け、交流を図った。

## 5. HPの活用、協会案内（パンフレット）の発行、後援、広告出稿等

日本の不動産業の概要等を「日本の不動産業」（日本語及び英語）として、引き続き協会HPにおいて紹介・発信するとともに、協会パンフレットを発行した。また、各種セミナーの後援や広告出稿等に対応した。

# V. 社会貢献活動について

## 1. 不動産協会賞

当協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、世の中の多くの方々に対し、不動産業界が直面する幅広い課題について理解を得るための著作物を不動産協会賞として選考し表彰している。

今年度も社会的に発信力のある部外有識者に選考委員を依頼し、「都市再生」「エリアマネジメント」「豊かな住生活の実現」「防災・レジリエンス」「脱炭素」「少子高齢化」「働き方改革」など、幅広い分野の著作物を対象に選考を行った。

2月の最終選考委員会にて受賞の3作品を決定し（資料30）、受賞作品については当協会HPで紹介した。なお、令和5年4月に理事長が出席して表彰式を行い、その後FOREにおいてもその内容を掲載する予定である。

## 2. 寄付

社会貢献活動として、合計6件、2,596万円の寄付を行った（資料31）。

※2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）会場建設費募金を含む（4回にて分割対応・2回目）

## VI. 月例会・研修事業について（資料32）

### 1. 月例会の実施

月例会の代替として「オンライン月例会」を4回開催し、各回約50名が参加した。

また、通常の月例会の再開について検討を進め、令和5年7月頃に再開する方向で調整を進めている。

### 2. 宅地建物取引士講習会の実施等

宅地建物取引業に基づく宅地建物取引士法定講習会を首都圏で12回、愛知県で5回の合計17回開催し、3,386名が受講した。

## VII. 地域支部活動について（資料33）

### 1. 関西支部の活動

関西支部の会員数は、期中で1社入会があり、77社となった。

幹事会、企画委員会、月例会、セミナー、見学会等を開催するとともに、行政機関の委嘱事項や指導・要請の対応に努めるなどの活動を行い、大阪府・友好団体等と連携して人権啓発に努めた。

#### (1) 幹事会

6月に関西支部の業務報告等を行った後、支部の運営等について意見交換を行った。

#### (2) 企画委員会

5月に関西支部の業務報告等を行った後、支部の運営等について意見交換を行った。

#### (3) 月例会

会員の研鑽と親睦に資するため、有識者を講師として招いて、月例会を11回開催し、各回約40名が参加した。

#### (4) セミナー・説明会・研修会

9月に「2025年大阪・関西万博における公式参加者宿舎に関する情報提供について」の説明会、3月に「令和5年度税制改正と不動産取引への影響について」と題したテーマで

セミナーを開催した。

## (5) 見学会

4月にフレキシブルオフィス「阪急阪神 ONS office」、サテライトオフィス「阪急阪神 ONS 大阪梅田」の見学会を開催した。

## (6) 地方自治体との会議等

### ①大阪府住生活審議会（旧大阪府住宅まちづくり審議会）

大阪府住生活審議会に支部長が委員として参加した。

### ②大阪府景観審議会

大阪府景観審議会に支部長が委員として参加した。

## (7) その他

①大阪府の「新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組」について会員への周知、協力依頼を行った。

②大阪府と不動産団体で構成する「不動産に関する人権問題連絡会」において、人権啓発事業の推進に努めるとともに、大阪府宅地建物取引業人権推進員養成講座の開催等実施した。

③大阪府、大阪府警、業界団体等で構成される「大阪府安全なまちづくり推進会議」の幹事団体として安全なまちづくりの推進に努めた。

④大阪美しい景観まちづくり推進会議の参画団体として、大阪府の景観行政に協力した。

⑤大阪府石綿飛散防止推進会議の構成員として、石綿飛散防止への取組みに協力した。

⑥大阪の住まい活性化フォーラムの正会員として、大阪府の中古住宅流通、リフォーム市場の活性化に向けた取組みに協力した。

⑦大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の賛助団体として、大阪府のマンション管理行政に協力した。

⑧大阪市マンション管理支援機構の構成団体として、大阪市のマンション管理行政に協力した。

⑨不動産取引における暴力団等排除のための京都連絡協議会の構成団体として、不動産取引から暴力団等反社会的勢力の排除の推進に努めた。

⑩宅地建物取引士制度の運営者・大阪府宅地建物取引士センターに理事を派遣し、宅地建物取引士制度の健全な発展に努めた。

⑪不動産団体で構成する「不動産コンサルティング近畿ブロック協議会」に理事・運営委員を派遣し、不動産コンサルティング技能登録制度の運営に協力した。

## 2. 中部支部の活動

中部支部の会員数は40社であり、年度を通して変動は無かった。

幹事会を中心に支部運営等について協議を重ねるとともに、行政機関、関連団体等と連携し諸活動を実施した。

#### (1) 月例会

支部会員の事業推進及び研鑽と親睦に資するため、各界から講師を招いて月例会を 11 回開催し、各回約 30 名が参加した。

#### (2) 幹事会

支部活動（全般）に関する事項について協議・決定するため、幹事会を 11 回開催し、円滑な運営推進を図った。

#### (3) 企画委員会

3 月に次年度支部活動の基本方針を企画・立案した。

#### (4) 見学会

8 月に NTT 都市開発が「都市再生特別地区」の指定を受け開発した複合高層オフィスビル「アーバンネット名古屋ネクスタビル」を見学した。

10 月に三井不動産が八重洲二丁目北地区市街地再開発組合の一員として開発した大規模複合施設「東京ミッドタウン八重洲」を見学した。

#### (5) 宅地建物取引士法定講習会

5、7、9、11 月及び 3 月の計 5 回の法定講習会を開催し、年間 537 名が受講した。

9 月の法定講習会より「web 講習」を導入した。

#### (6) 説明会・研修会

9 月に『フラット 35』令和 4 年度制度改正説明会を開催した。

3 月に「不動産の表示に関する公正競争規約等について」の研修会を開催した。

#### (7) 国交省中部地方整備局との意見交換会

2 月に「国交省中部地方整備局と不動産三団体との意見交換会」を開催した。次年度の税制改正・予算概要について情報提供があり、不動産・住宅政策等について意見交換を行った。

#### (8) その他

①愛知ゆとりある住まい推進協議会の住情報部会・環境共生部会、②愛知県安全なまちづくり推進協議会、③愛知県宅地建物取引業暴力追放協議会、④愛知県不動産コンサルティング協議会、⑤愛知県アスベスト対策に係る連絡会議、⑥マンション管理推進協議会、⑦中部防災推進ネットワーク⑧建設キャリアアップシステム処遇改善推進中部協議会等の各委員として会議・研修・イベント等に参加し、協議会活動の推進に努めた。

### VIII. 不動産団体連合会の活動について

当協会は不動産団体連合会の会長団体を務めており、令和 5 年度税制改正要望について活動を行った。

## IX. 国際交流活動について

世界不動産連盟日本支部事務局として、12月に来日したスーザン・グリーンフィールド世界不動産連盟世界会長、3月に来日したブディアルサ・サストラウィナータ次期世界会長他、本部役員と日本支部役員との懇談会を開催し意見交換を行った。

## X. 協会設立 60 周年記念事業

協会設立から 60 周年を迎えるにあたり、「国際競争機能・イノベーション創発機能を最大化する集積形成」に関する研究を実施した。その研究結果を発表すべく令和 5 年度の定時総会後に特別講演会を開催することとし、合わせて特別講演会終了後に配布する 60 周年記念リーフレットを作成した。