

報告事項 令和7年度事業報告

令和7年度事業報告

令和7年度を振り返ると、春先から、日々風向きが変わる米国の経済政策に国際社会が翻弄される事態となった。また、相変わらずウクライナ情勢は終息が見えず、さらに中東情勢が急速に緊迫化するなど、地政学リスクの高まりによって、不安定な国際情勢は今後も続くことが想定される。

このように国際情勢の先行きが極めて不透明な状況にあるものの、現在のところ、我が国経済は回復基調が継続している。先般の衆院選で与党が圧倒的多数の議席を獲得したことを背景に、高市政権が唱える「強い経済」「成長と分配の好循環」の実現に向けて、今後様々な施策の展開が加速するものと思われる。

不動産市場についても、総じて堅調な状況が継続しており、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5年連続で上昇し、特に都市部において上昇率が拡大した。オフィスビルについては、各企業がオフィスに対して積極的に投資をする流れが加速していることを背景に、都心5区では空室率が2%近くまで低下するとともに、賃料についても着実に上昇が続いている。また、分譲マンションについては、建築費の高騰に加え、供給量が減少するなかで需給が逼迫しており、価格の上昇が続いている。

環境問題、自然災害対策、少子高齢化・人口減少問題など、我が国が抱える社会的課題は山積している。建築費の高騰や開発用地の取得難、そして金利の先高感など、不動産事業を取り巻く環境も確実に厳しさを増しつつある。

このような状況の下、個性豊かな魅力的なまちづくりや豊かな住生活の実現、2050年カーボンニュートラルの達成へ向けて、当協会では、環境対応、都市政策、住宅政策、税制改正などの各分野を中心に、積極的な活動を行った。特に、社会的な関心が高まっている投機的短期転売問題については、11月に、当協会の強い問題意識と取組み姿勢とともに具体的な対策を広く発信し、会員各社において順次展開を図っている。

以下、令和7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. 環境への取組みについて

(1) 建物におけるカーボンニュートラル（以下、「CN」という。）達成に向けたGX推進の更なる加速

- ① 新築集合住宅における省エネ性能の向上に向けて、令和6年度に経産省「ZEH・ZEH-M委員会」の委員として議論した「GX ZEH」及び「GX ZEH-M」の定義が、パブリックコメントを経て9月に公表（令和9年4月適用開始予定）されたが、環境性能の高い建材・設備の汎用化等の諸課題に対し、業界の垣根を超えた取組みが必要である旨を関連省庁や関係諸団体に提言し、集合住宅における断熱等級に関する要件が一定期間緩和された。一方で、東京都環境計画書制度等での省エネ基準の引上げについては当協会の要望が反映され、相対的に環境性能の低かった建物のみが対象となる見込み（資料1）。

また、GX2040ビジョン内の「より高い省エネルギー水準の住宅の供給を促す枠組の創設」について、上位住宅トップランナー制度の創設が3月に閣議決定したが、当協会の要望を踏まえ、より高い省エネ性能等を確保するための中長期的な計画策定や毎年度の報告にあたっては、各事業者の自主性を重んじる仕組みとなった。一方、支援策である国交省・環境省「GX志向型住宅」は昨年度に引き続き令和7年度補正予算でも継続され、集合住宅での採択拡充を提言した結果、偏りなく事業者が申請出来るよう、1事業者あたりの申請上限が要件に追加された（資料2）。

新築非住宅、とりわけ飲食やホテル等のZEB水準達成に向けて、国交省へ省エネ計算の仕組み改善や、新技術の早期評価反映に関する提言を継続した結果、令和7年度より国交省において未評価技術の評価検討が開始されるとともに、従来の設備機器だけではなく省エネに寄与する空調設備の制御に関する設計手法について、初のJIS化に向けたとりまとめが行われた。更に、国交省「社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会（以下、「建築環境部会」という。）」に委員参加し、3月の閣議決定において、先導的な省エネ技術に対する新たなZEH・ZEB水準の大臣認定ルートが追加され、所管行政庁による性能向上計画認定を受けた場合の追加的に必要となった床面積は容積率不算入となり、極めて高度な省エネ技術の開発・実装を促進する仕組みへと拡充された（資料3）。

更に、経産省において民間の大規模建築物におけるZEB化の設計ノウハウや運用実績の蓄積、公開、活用を図るための実証事業（住宅・建築物需給一体型省エネルギー投資促進事業）が新設された。本事業においては、これまで継続して行ってきた提言が反映され、居ながら工事の難易度に配慮した、既存テナントビルのZEB化を見据えた部分的な改修工事も補助の対象となった（資料4）。

また、住宅については省エネ診断を行う事業者に対する環境省「既存住宅のZEH化改修促進支援事業」が新設され、当協会が要望していた既存建物の実態把握への道筋が開かれた（資料5）。

- ② 改正省エネ法により、屋根上太陽光発電設備設置の定性的目標の提出（令和8年度施

行) 及びポテンシャルに関する報告制度(令和9年度施行)が開始されることになるとともに、高市政権「日本成長戦略会議」での17の戦略分野の1つとしてペロブスカイト太陽電池等が列記される等、建物への太陽光発電設備設置の拡大はますます期待されている。そうした中、余剰電力の利活用や設置スペースの確保等の課題解決に向けて、「ZEH・ZEH-M委員会」にて適宜意見具申した結果、今後の普及実態を正確に把握することになるとともに、目標設定については事業者の任意とすることとなった。また、太陽光発電設備の電力を各住戸まで供給した2つの事例について見学会を開催し、会員企業へ課題やノウハウの共有を図った。

EV充電設備設置については、次世代自動車の普及動向に合わせた合理的な設置プロセスと、機械式駐車場の種類ごとの設置難易度等について意見具申した結果、機械式駐車場は、引き続き設置義務の対象から除外されるとともに、設置率の計算対象には加える旨、東京都環境計画書制度等が令和8年4月に改正された(資料6)。

- ③ 建築物のライフサイクルカーボン(以下、「LCCO₂」という。)削減へ向けた取組みについては、4月に関係省庁連絡会議で決定した「基本構想」や6月「骨太方針2025」にて「2028年度を目途に制度開始」が言及される中、国交省「建築物LCA制度検討会」や「建築環境部会」等の各種会議において、段階的な制度導入や支援について要望してきた。その結果、3月に閣議決定した改正法案や各種とりまとめにて、建築主のLCCO₂算定・届出制度や建築士による説明制度、建材・設備のCO₂排出量原単位の優先的な整備方針(令和9年度までに躯体に用いられる鉄鋼材料・コンクリート・木材の原単位の整備完了)等が示された。段階的のロードマップも公開され、報告義務対象や原単位整備の拡充、将来的にはLCCO₂削減策の強化等も見据えている。各省庁・自治体でも、LCCO₂算定や低炭素建材導入に関する支援が創設・拡充された(資料7)。

当協会「建設時GHG排出量算定マニュアル」について、8月に原単位の拡充を旨とする改定版を公開するとともに、本マニュアルが一部を担う国交省支援事業の「ホールライフカーボン算定ツール(以下、「J-CAT」という。)」にも反映された。また、J-CATについては、兼ねてから要望していたとおり、LEED(国際的な環境認証評価制度)への活用について一部承認される見込み。

- ④ 木材利用の普及に資する「防耐火基準等の合理化」を中心に、日建連と協業して、国交省「社会資本整備審議会建築分科会」が設けた意見箱への意見発信を行った(資料8)。

次期「CLTロードマップ」の策定に係る内閣官房「CLT活用促進に関する関係省庁連絡会議幹事会」に出席し、当協会の政策要望を示し、修繕計画の重要性や、減価償却費に係る耐用年数の経済的影響、設計に関する生産性向上等、事業者が抱える課題の共有を図り、同ロードマップや、国交省・林野庁の検討業務に反映された(資料9)。

林野庁が関与する「中大規模木造建築物のエンボディドカーボンLCA算定評価事業検討委員会」において適宜意見具申し、木材の脱炭素効果に係る評価方法の「見える化」に向けて前進した。

令和6年に公表された「維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫」(国交省)に関する情報の充実化を目指した「木造建築物の適切な維持保全・維持管理情報の拡充検討WG」に出席し、木材利用時の利便性向上や「見える化」に寄与した。

(2) ステークホルダーとともにCN達成に向けた社会的要請への対応促進

- ① 国際的なGHG排出量算定基準の改訂に関し、経産省タスクフォースやパブリックコメントにおいて、我が国における電力供給の実態を踏まえた課題提起や意見具申を実施。
- ② 成長志向型カーボンプライシングについて、令和8年の本格施行に向け、当協会の要望も踏まえ、不動産業においては、床面積に応じて排出枠の割当量が調整されることとなった。また、次期GXリーグの参画要件を検討する経産省の勉強会に参加し、GX製品需要創出に向けては社会的な機運醸成が必要である旨の発信を継続した(資料10)。
- ③ 土壌汚染対策法改正への対応については、健康保護を確保した上での、土地の円滑な利活用を促すため、1月の環境省「中央環境審議会土壌制度小委員会」における中間とりまとめにおいて、かねてから要望していた自然由来等基準不適合土壌の取扱いの緩和など合理的な見直しが一部反映された(資料11)。

(3) 「長期ビジョン」「不動産業環境実行計画」等に基づくフォローアップ調査の実施

会員の保有するビルにおけるCO₂排出量は、原単位では2030年目標を達成し、総排出量でも51%削減の目標に対し52%削減と目標を達成している。会員の新築マンション・新築オフィスビルにおいて、ZEH水準は前年度の72.1%から95.2%へ順調に増加、ZEB水準は36.4%から36.8%へ微増だが、ともに最高水準となった。以上の通り、会員における2030年に向けた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. 魅力ある都市形成・まちづくりの推進

(1) 都市再生特別措置法等改正関連

都市再生特別措置法の改正に向けた検討が国交省において進められる中、「都市の個性の確立と質と価値の向上に関する懇談会」等に参画する等して、成熟社会における都市再生事業の意義・重要性を主張した。その結果、新たな都市再生のあり方について、「成熟社会の共感都市再生ビジョン」が公表され、官民連携の創意工夫を促し評価することで、都市に人々の「共感」を呼び込む都市再生を推進する方針が示されるとともに、都市再生特別措置法の改正案に、都市の再生は都市が我が国の活力の源泉で、安全かつ安心して豊かな国民生活の実現に重要な役割を果たすものであり、都市の魅力及び国際競争力の向上と快適で質の高い生活環境の創出を図ることを旨として行わなければならないとした基本理念の創設が盛り込まれ閣議決定された(資料12、13)。また、国交省社会資本整備審議会の都市計画基本問題小委員会において、令和の時代に合った都市再生を推進し、地域に投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進に関する中間とりまとめが公表され、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案に以

下の内容が盛り込まれた（資料 14、15）。

- ① 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業を推進すべく、民間都市再生事業の大臣認定申請期限の令和 14 年 3 月 31 日までの延長が閣議決定されるとともに、都市再生緊急整備地域等における認定民間都市再生事業に係る課税の特例措置が 3 年間延長（令和 8 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日）された。

更に、工期長期化への対応として登録免許税の適用要件が緩和され、認定後から竣工までの期間要件（3 年（一定の場合は 5 年））が 2 年間延長されるとともに、国際競争力強化に資する市場原理では持続性が困難な施設に対する幅広いインセンティブ措置の要望に対し、公共公益施設の整備・管理を担保する協定制度が創設され、本協定に基づき、適切な管理運営が行われるイノベーション拠点、MICE 施設、観光案内所、防災備蓄倉庫の公益的施設が都市再生促進税制の対象に追加・拡充された（資料 16）。

- ② 持続可能なエリアマネジメントへの活動支援については、以下の法改正案及び予算案が閣議決定された。

- ・関係者との協議の円滑化や財源・人材確保を促進するエリアマネジメント活動を「見える化」するための計画制度の創設及び計画に基づく業務に対する無利子貸し付けや、まちづくり活動の拠点施設整備に民間都市機構による金融支援の予算化（資料 15）
- ・まちなかウォークアブル区域（滞在快適性等向上区域）内のほこみち（歩行者利便増進道路）について、関係する道路管理者等の同意を得た上で都市再生整備計画に位置付けて道路整備工事が完了した場合に、道路管理者が当該道路を歩行者利便増進道路として指定する特例の創設（資料 13）
- ・多様な公共空間の利活用の促進・柔軟化に資する、居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置である固定資産税・都市計画税の課税標準の軽減措置の 2 年間（令和 8 年 4 月 1 日～令和 10 年 3 月 31 日）延長及び特例措置の適用対象施設として、地域における滞在快適性や魅力をより一層向上させるトイレ・遊具・案内板の追加

- ③ 歴史的価値の高い建築物保全・活用に対するインセンティブについては、以下の法改正案及び予算案が閣議決定された（資料 15）。

- ・都市再生整備計画に地域固有の魅力を高める区域を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度の創設
- ・地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財の対象を、国の登録文化財や市町村の指定文化財等に拡大、文化財等を保存しながら利活用を進める歴史まちづくりのハード・ソフト両面からの支援の予算化

- ④ 都市再生特別措置法の改正にあわせ、以下の都市再開発法等の法改正案が閣議決定された（資料 13）。

- ・市街地整備事業の円滑な施行を確保すべく、市街地再開発促進区域内の事業施行時において、地権者同意の対象から裁判所の認定のあった所在等不明者を除外する措置

- ・権利変換計画において個別利用区内の宅地又はその借地権が与えられるように定めるべき旨の申出をすることができる建築物に、特定固有魅力形成建築物、景観重要建築物及び歴史的風致形成建築物を追加する措置
- ・借地権者も土地所有者となる市街地再開発事業の方式を都市計画決定の段階に前倒しできる制度（都市計画提案に基づいて当該都市計画決定がされる場合には事業施行認可における同意要件を全地権者の2/3以上とする。）の創設
- ・借家人とのコミュニケーションや意思確認の早期化を図るべく、借家条件協議を現行の権利変換計画策定後に限らず策定前から可能とする措置
- ・立体的・重層的な空間利用の推進については立体利用を必要とする都市計画施設（特定施設）について、全員同意型によらずとも権利変換計画に立体利用を位置づけることができる措置

(2) 時代の潮流に合わせた諸課題への対応

- ① 帰宅困難者対応への支援拡充を内閣府に要望したところ、一時滞在施設が災害対策基本法上の避難所の概念に含まれ、一時滞在施設に要する費用について災害救助法に基づき支弁を行うことが想定される旨の事務連絡が発出された（資料17）。
- ② 時代に即した各種法令等の規制緩和については、東京都消防庁との意見交換を継続し、省人化の観点から防災センターの「遠隔監視」が認められ、監視カメラ、センサー等の機械設備、情報通信技術等を活用した対応行動も可能とする「防災センターに関する技術上の基準」が改正された（令和8年4月運用開始）（資料18）。
- ③ 既存ストック利活用促進の観点から、機能更新における諸課題の解決を要望したところ、増築等又は用途変更を行おうとする既存建築物及びその敷地について、建築基準法令の規定への適合状況を調査するための手順、方法等を記した国交省「既存建築物の現況調査ガイドライン」が発出されるとともに、改修を行う場合の既存建築物に対する制限の緩和が適用される条件について、国交省「既存建築物の緩和措置に関する解説集」において明示された。

3. 安心安全な住まい・くらしづくり

(1) 住生活基本計画・建築分野の中長期ビジョン

当協会が委員として参画する住宅宅地分科会において、令和6年10月より次期「住生活基本計画」について、2050年の住生活の姿から逆算して当面10年間に取り組む施策の方向性を「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点で検討が行われ、当協会は「住まうモノ」の視点で、「人生100年時代における住まいづくり」、「2050年カーボンニュートラルの実現」、「新築住宅の供給の重要性」、「既存住宅の機能更新」という4つのテーマでプレゼンテーション（資料19）した結果、利用価値を失った住宅の適切な除却と新築・建替えの促進や最低居住面積水準の見直しをはじめ、「住生活基本計画」の随所で採用され、3月に閣議決定された（資料20）。

なお、検討の過程で住宅宅地分科会が所掌する範囲の議論では対応しきれない論点として「住宅ストックの有効活用」、「担い手の確保・育成」、「省エネ・LCA」の3点が見えてきたため、これらは建築分科会において議論するよう要請され、建築分科会では、令和9年春を目途に、今後の建築基準制度のあり方について、見据える期間は2050年、計画期間は10年程度とし、「建築物・市街地（モノ）のあり方」、「建築を支える担い手（ヒト）」、「建築を支える環境・仕組み（社会）」の3つの視点ごとに整理のうえ、「建築分野の中長期ビジョン」をとりまとめることになった（資料21）。

(2) 安心安全な住まい・くらしづくりのためのレジリエンスの向上

能登半島地震等の大地震や、気候変動により頻発・激甚化する線状降水帯・台風による被害を踏まえ、地震や水害から国民の生命・財産・暮らしを守るために、事前防災の観点での災害対策が求められていることから、地域防災力向上と公助・共助・自助に資するマンションへの支援を要望した結果、国交省の令和8年度予算では、耐震性が不十分なものを概ね解消する耐震化目標（住宅：R17年度まで、耐震診断義務付け建築物：R12年度まで）の達成に向け、耐震診断や耐震改修・除却・建替え等の支援や、地震時におけるエレベーターの閉じ込めの防止、早期復旧への対策の支援が強化され、長期優良住宅については、耐震性の適合確認を簡易に評価できる支援ツール「適合確認用応答評価WEBプログラム」が公表された（資料22）。また、水害対策については、住宅市街地総合整備事業（水害対策型）が新設され、国が地方公共団体と連携して住宅防災対策を後押ししていくことになった。

東京都の令和8年度予算では、耐震診断を実施していないマンションの管理組合等に対して、新たに個別訪問を行うとともにアドバイザー派遣を実施することで耐震診断を促進する事業を新設の上、区市町村が行うマンションの耐震診断や耐震改修に係る助成事業に対する補助も拡充された。また、災害時も生活を継続しやすい「東京とどまるマンション」の一層の普及促進に向け、防災備蓄資器材やエレベーター閉じ込め防止対策、非常用電源（発電機）の導入、浸水対策の調査・設計・改修の補助を拡充するなど、ソフト・ハード対策を強化のうえ、町会・自治会の住民と共同住宅居住者とのつながりの構築と強化を図るための合同防災訓練を円滑に実施できるようコーディネーターの派遣等の支援や訓練資機材の購入費補助（補助率：10/10）、訓練参加者に対する東京ポイントの付与が実施されることになった。

(3) 安心安全な住まい・くらしづくりのための法改正への対応

建物と居住者の「2つの老い」に直面するマンションについては、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図る必要があるため、令和4年度から当協会が委員として参画のうえ、法務省では「法制審議会」で建替決議要件の緩和など区分所有法の見直しについて、国交省では「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」や「マンション政策小委員会」でマンションの管理・修繕、再生のための施策の方向性について協議した結果を踏まえ、5月に区分所有法やマンション管理適正化法、マ

ンション建替円滑化法等を一体で改正する「改正マンション関係法」が成立。令和8年4月の施行に向けて、省令改正やガイドライン等の作成を行うための検討会が設置され、当協会は引き続き委員として参画した。

10月に「改正マンション標準管理規約」、12月に「マンション標準管理者事務委託契約書」、「マンション標準管理委託契約書」、管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」の策定・改正について公表され、本年3月に「マンションの再生等に係るマニュアル等（9本）の見直し」について公表された。

また、国交大臣が定めるマンション管理適正化法及びマンション再生円滑化法の基本的な方針が、11月に改正され、今後のマンション政策のあり方に関する検討会やマンション政策小委員会のとりまとめ等を踏まえ、新たな検討課題として、マンション管理適正化法については、「修繕工事等における利益相反行為の禁止」、「管理に関する詳細な情報の公表」、「管理計画認定制度以外の民間制度の活用」の3点、マンション再生円滑化法については、「地方公共団体の体制強化」、「解体費用の確保手法の検討」、「非現地を活用した建替え等の推進」、「建替え等の際に必要な関連法における手続円滑化」の4点が追加された（資料23）。

(4) 住宅の脱炭素対策や少子高齢化等の対策、多様な住宅ニーズへの対応、DXの推進

- ① 子育て世帯や高齢者世帯の住宅取得等の支援を要望した結果、フラット35の融資限度額が1億2,000万円に引き上げられ（資料24）、東京こどもすくすく住宅を購入する子育て世帯が、フラット35地域活性化型（子育て支援）を利用できるようになった（資料25）。また、東京都の令和8年度予算では、自立した高齢者の住まいの選択肢として、見守り機能やコミュニティ形成にも配慮された都独自の新たな住宅認定制度（高齢者いきいき住宅）が新設され、民間賃貸住宅市場での認定住宅の普及を促進することになった。
- ② 高齢者、障害者等に配慮したユニバーサルデザインの普及促進を要望した結果、「便所、劇場等の客席及び駐車場について建築物に関するバリアフリー基準」が改正されたことを踏まえ、5月にバリアフリー設計のガイドラインである「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」が改正された（資料26）。
- ③ 人手不足の解消や生産性向上等を見据えたDX推進のための支援を要望した結果、国交省の令和8年度予算では、建築物のLCAの実施と建築BIMの普及拡大を一体的・総合的に支援する事業が継続され、新たに、建築行政に係る担い手（建築主事・建築士等）の各種業務の効率化・質の向上を図るため、①建築確認・検査、定期報告、各種認定等、建築行政手続全体のオンライン化、②BIMデータ等による行政手続の一元化及び審査の効率化、③これらによる建築データの蓄積や活用の検討などについて総合的に支援する事業が創設された。

なお、建築BIMにおいては、生産性向上に資する取組みとして、住宅分野に特化し、設計者、施工者、発注者など当事者間の負担軽減を目的に、集合住宅パンフレット図面のプロット凡例集およびEIR（発注者情報要件）の標準化を図るとともに、BIM図面審査

開始を見据えた国交省主導に拠る建築BIMガイドライン改定に関する協議会等にも参画し、発注者の立場で意見具申等を行った（資料27）。

4. 税制改正に関する取組み

我が国経済が、米国の通商政策や物価の上昇の継続、金融資本市場の変動、建築費の高騰等の様々なリスクや課題に直面し、先行きも不透明な状況にあった中、令和8年度税制改正においては、例年以上に多くの重要な不動産関連税制が一斉に適用期限を迎えた。10月には高市新内閣が発足し、少数与党の下、日本維新の会との新たな連立政権が樹立、自民党税調インナーの半数が入替わり、暫定税率の廃止をはじめ諸施策の実施に係る財源確保の議論もなされるなど、税制改正を巡る動向が混沌とし、見通しが立てにくい状況等にもあったが、積極的かつ機動的に要望活動等に取り組んだ（資料28）。

(1) 令和8年度税制改正要望

①住宅ローン減税等の住宅取得支援税制

住宅ローン減税をはじめとした多くの住宅取得支援税制が期限切れを迎える中、住宅価格や物価の上昇等により住宅取得環境は極めて厳しく、金利動向とも相まって、住宅市場の先行きも注視が必要な状況となっていた。また、頻発化・激甚化する自然災害、2050年CN、少子化の危機的かつ深刻な状況等、我が国が直面する山積する課題に対応し、持続的な経済社会を実現する上で、住宅分野における取組みに対する期待が一層増す中、住宅取得支援をさらに強化することが不可欠であり、住宅税制が果たす役割がこれまで以上に重要になること等にも鑑み、現行制度を延長・拡充すべく要望活動を行った。

新築と中古のバランス感や省エネ基準適合住宅の扱いをはじめ数多くの論点について厳しい指摘や議論等がなされる中、要望に際しては、前広に主要会員企業との意見交換等を重ね検討を深めた。また、会員企業向けのアンケート調査や、マーケット関係者等との意見交換を通じた情報収集、有識者の知見や金融機関の住宅取得者に関する統計データ等を活用した分析等を通じ、住宅税制の縮減に伴う家計や経済への影響等の実態把握に努めるとともに、他の住宅・不動産関連団体等とも緊密に連携等を取りながら、要望の実現に向け精力的に活動を展開した。

その結果、住宅ローン減税については、新築住宅に係る環境性能等に応じた借入限度額や子育て世帯等に対する措置が5年延長されるとともに、既存住宅に対しても拡充等がなされた。また、新築住宅に係る固定資産税の特例等、その他の住宅取得支援税制についても延長等が認められることとなった。

②期限切れ項目への対応

長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例や都市再生促進税制、国家戦略特区に係る特例をはじめとした重要特例が期限切れを迎えたが、特に法人税に係る措置については、税務当局より、政策目的に叶ったインセンティブとしての効果検証を厳しく要求されるとともに、縮減を強く求められる状況にあった。

かかる中、アンケート調査の実施やシンクタンク等の意見交換、関連情報の収集・分析等を通じ、企業業績や設備投資動向の実態把握等に努め、改めて各特例の意義や重要性を明確化するとともに、国交省に加え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情報交換、連携しつつ、与党の税制調査会や関係部会等をはじめとした各方面に対し、強力に要望活動等を行った。その結果、各特例について延長や拡充等が認められることとなった（資料29）。

（2）貸付用不動産の相続税評価の見直し

11月、国税庁より、貸付用不動産の市場価格と相続税の通達評価額とのかい離を利用して相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例が把握されていること等に鑑み、貸付用不動産の相続税の評価方法について所要の見直しを行う旨、初めて説明を受けた。国税庁に対し、当協会の見直しに関する基本的な考え方として、①過度な相続税対策を企図した不動産の駆け込み取得を是正すること自体、必ずしも否定するものではないこと、②しかしながら、今回の見直しは、5年以内とされてはいるが、貸付用不動産の種類等にかかわらず全てを対象としており、不動産市場の先行きも不透明な状況等にある中、マーケットや経済にもマイナスの影響を与えるような事態に陥らないよう、時間をかけて慎重に検討を進めるべきであること、③不動産業は大変裾野の広い業種であり、事業形態等により影響が異なりうる可能性等もあることから、当協会のみならず幅広く他の不動産関連団体の意向等も踏まえながら検討すべきである旨申し入れを行うとともに意見交換や質問のやりとり等を重ねた。並行して関係各方面への働きかけを行うとともに、税制の専門家との意見交換等を通じ当方の対応について検討を深めた。令和8年度与党税制改正大綱においては「関係団体の意見を聞きつつ、評価方法の見直しを行う」とされ、国税庁において、見直しに向けた検討が進められている（資料30）。

（3）住宅ローン減税等についての施策効果の検証（EBPM）

令和6年度に引き続き、国交省において「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」が開催され、当協会もオブザーバーとして出席するとともに、住宅ローン減税等の効果検証を行うための住宅取得者向けアンケート調査の実施に協力するなど所要の対応を行った。

5. 分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる取組み

7月に千代田区から投機目的でのマンション取引等に関する要請文書が発信されて以降、各種マスコミからの取材依頼等に適宜対応した。また、かねてより検討してきた分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる対策について、①登録・購入戸数の上限制限、②契約・登記等名義の厳格化、③引渡しまでの売却活動禁止、を基軸として11月にとりまとめ（資料31）、公表にあわせてマスコミ向けの説明会を開催した。同対策を導入する会員企業は順調に拡大しており、今後も更なる拡大と着実な運用を図っていく。

6. 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

会員の海外における円滑な事業展開に寄与すべく、国交省「海外不動産官民ネットワーク」や「海外安全対策セミナー」等の会合に係る情報を周知するとともに、自民党「住宅土地・都市政策調査会 国際PT」を通じて、事業者の課題意識を国会議員に発信した。

(2) 会計基準の国際化への対応

11月に金融庁よりサステナビリティ情報の作成及び開示に関する基準（サステナビリティ基準委員会の基準）の適用開始に向けた環境整備、人的資本の開示拡充、有価証券報告書の総会前開示の対応等は含まれた「企業内容等の開示に関する内閣府令」等の改正案が示され、1兆円未満への企業に対する義務化の具体的なスケジュール、半期報告時における見積値と確定値の考え方の整理、セーフハーバールールの円滑な運用に向けた例示の拡充、人的資本に関する開示制度の平均年間給与の前年比や従業員の状況について見直し等を求める意見書を12月に提出した（資料 32）。本内閣府令は、2月に公布・施行された。

(3) 改正建設業法への対応

12月に改正建設業法が全面施行され、労務費の基準が制度化され、技能労働者の賃金原資となる適切な労務費を確保し、不当に低い請負価格による契約（ダンピング）を防止して、技能者の処遇改善と持続可能な建設業の担い手確保を目指す枠組みが整備された。全面施行に向けて、「労務費に関する基準」の新設および「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン」「民間建設工事標準請負契約約款」が改訂され、適時、民間工事における契約実態を踏まえた意見具申等を行い、適正な労務費・賃金を現場の技能者まで確実に到達させるための仕組みとして、建設工事請負契約にコミットメント条項を設けるなど、新たな「発注者・受注者間のルール」の形成に寄与した（資料 33）。また、国交省「建設キャリアアップシステム処遇改善推進協議会」や厚労省東京労働局「工事発注者関係団体等連絡会議」等に参加し、建設行政に係る関連情報の収集を行い、適宜会員への周知、研修機会の提供に努めた。

(4) マネー・ローンダリング・テロ資金供与・拡散金融への対応

令和10年8月にFATFによる第5次対日相互審査を受け、令和11年2月に第5次対日審査報告書が採択される予定である。宅地建物取引業者は、犯罪収益移転防止法において、特定事業者として規定されており、同法に基づく立入検査のほか様々な場において、その義務の着実な履行が求められており（資料 34）、業界団体からなる「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」等に参加のうえ関連情報の収集と適宜会員への周知、研修機会の提供に努めた。また、「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、「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」改訂版（第5版）の周知や、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。

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「直近の不動産市場動向と金利など市場環境の変化について」の講演を行った。
また、プロジェクト見学会として、6月に「シティテラス多摩川」、9月に「ザ・ライオンズ世田谷八幡山」の見学会を開催した。

2. 事務所・商業施設等事業委員会

8月に「転換点を迎えたオフィス市場：求められる安定から成長への変化」の講演を行った。
また、プロジェクト見学会として、7月に「高輪ゲートウェイシティ」、9月に「BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S」の見学会を開催した。

3. 流通事業委員会

令和10年8月に予定されているFATFによる第5次対日相互審査を見据え、7月に国交省による「宅地建物取引業におけるマネロン・テロ資金供与・拡散金融対策に関する講演」を行った。

4. リゾート事業委員会

7月に環境省による「国立公園の魅力向上について」の講演を行い、10月に観光庁との意見交換会を実施した。
10月に「瀬戸内ホテル視察会」を開催した。倉敷・鞆の浦・尾道・広島のホテル計5カ所を視察し、リノベーションホテルの取組等を体感した。

5. 物流事業委員会

当協会から委員として参加した国交省主催「物流拠点の今後のあり方に関する検討会」の報告書が4月に公表された。報告書の提言内容に答える形で、「物流2024問題」への対応策でもある中継輸送を促進するため、その拠点整備を後押しする「貨物自動車中継輸送実施計画認定制度」が議論され、当協会でも意見具申を行った。本制度は「物流の流通の効率化に関する法律の一部を改正する法律案」として3月に閣議決定後国会に提出された。令和8年5月に公布される予定である。

7月に国交省による「最近の物流を取り巻く現状について」の講演を行い、2月に国交省との意見交換会を開催した。

10月に「Landport 横浜杉田」の施設見学会を開催した。

IV. 広報活動について

不動産業の実態、当協会の諸活動の成果等について多角的かつ積極的に広報するため、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3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、税制改正要望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8年度税制改正大綱や地価公示、高市内閣の発足等に際し、理事長コメントを発信する等、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4回発行した。

特集テーマとして、「人口減少で変わる働き方・住まい」、「2050年の住宅」、「都市の質を深化する」、「再生・建替え 都市居住を持続可能にする」を取り上げた。

より効果的なツールとなるよう、HP掲載等も活用しながら、送付先の見直しを行った。

4. マスコミとの交流

7月、11月、2月の広報委員会において、マスコミ等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

協会パンフレットを発行するとともに、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・まちづくり」「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」「地方創生」「DX」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35）、受賞作品については当協会HPで紹介した。なお、令和8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9件、3,896万円の寄付を行った（資料36）。

※2027年国際園芸博覧会（GREEN×EXPO 2027）会場建設費を含む（3回にて分割対応・1回目）

VI. 月例会・研修事業について（資料37）

1. 月例会の実施

会員の事業に資するため、各界から講師を招いて月例会を4回開催し、各回約80名が参加した。

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10回、愛知県で5回の合計15回開催し、3,099名が受講した。

VII. 地域支部活動について（資料38）

1. 関西支部の活動

関西支部の会員数は、期中で2社入会があり、80社となった。

幹事会、企画委員会、業務報告会、月例会、セミナー、海外視察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) 業務報告会

6月に関西支部の令和6年度業務報告ならびに令和7年度活動方針の報告を行った。

(4) 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。

(5) セミナー

6月に「関西（大阪）の不動産市場について」、7月および1月に「近畿圏のマンション市場動向について」と題したテーマで、実務者向けセミナーを開催した。

(6) 海外視察

10月に「オーストラリア不動産事情視察」を開催した。

(7) 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出席した。

②大阪府景観審議会

大阪府景観審議会の委員に支部長が就任し、審議会に出席した。

(8) その他

①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。

②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。

③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。

④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。

⑤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。

⑥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。

⑦大阪府マンション施策懇談会に参画、委員を派遣し、マンションの管理適正化及び再生円滑化等を図るための意見交換等を行った。

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団体・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。

⑫大阪都市計画局と「大阪のまちづくりグランドデザインの推進」について意見交換を行った。

⑬大阪市都市整備局企画部安心居住課と「子育て安心マンション認定制度」「防災力強化マンション認定制度」について意見交換を行った。

⑭京都市行財政局資産イノベーション推進室と「学校跡地活用」について意見交換を行った。

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

9月に三菱地所を代表企業とするJV9社で開発したオフィス、ホテル、中核機能施設、商業施設、都市公園、住宅等を有する複合施設「グラングリーン大阪」を見学した。

10月に三交不動産が三重県で初めて「CASBEE-スマートウェルネスオフィス認証」の最高位「Sランク」を取得した賃貸オフィスビル「四日市三交ビル」を見学した。

3月に三井不動産が開発した愛知県初の本格的アウトレットモール「三井アウトレットパーク岡崎」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517名が受講した。

(6) 説明会・研修会・セミナー

5月に「令和7年度税制改正概要について」説明会を開催した。

9月に「なぜ今“固定金利”が注目されているのか？～金利のある世界での的確な住宅ローンの選び方～」セミナーを開催した。

3月に「不動産の表示に関する公正競争規約等について」研修会を開催した。

3月に「今知っておくべき【フラット35】の最新制度と活用方法～最新の金利情勢とこれからの住宅ローン選び～」セミナーを開催した。

(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。「最近の不動産行政・住宅行政等について」情報提供があった後、「名古屋圏の賃貸市場」や「住宅価格の高騰問題」、「分譲マンションの投機的短期転売問題」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8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

6月、全米リアルター協会（NAR）幹部の来日に際し、日米の不動産事情等について事務局と意見交換を行った。