

令和4年3月11日

令和4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厳しい状況が続いており、足元では持ち直しの動きも見られるが、新たな変異株による第6波の到来により、先行きについては不透明な状況である。ワクチンのブースター接種を早期に進めるとともに、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。

一方で、新型コロナウイルス感染症の拡大は、DXの進展や価値観の多様化等、構造的な変化を大きく加速させ、それに伴って不動産を取り巻く環境や求められる役割も大きく変わってきており、価値が明確化されたリアルとデジタルの組み合わせの最適化に向けたさらなる取組みが必要である。また、国を挙げてGXが推進される中、2050年にカーボンニュートラルの実現に向けて、まちづくりや住まいを通じて脱炭素への取組みをしっかりと行うことが求められる。そうした中で、アフターコロナを見据え、環境・都市・住宅・税制の総合的な取組みを行うことが必要である。

以上の観点に立ち、令和4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. GX を推進する環境への取組み

2050年カーボンニュートラル（CN）実現に向けたGX政策が本格的に始動し、当業界の主たる業務領域となる建築物分野においても排出量削減に向けた政策強化方針が示され、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、環境性能・商品性・経済合理性を高次で実現する省エネ・再エネ施策の推進、会員企業の脱炭素施策に対する適正かつ公平な評価反映、CN実現に向けた業界の脱炭素推進レベル向上等を軸に据え、「GXの先導的対応」と「豊かなまちづくり」を同時達成する“実効性の高い”脱炭素施策推進を支援する。

（1）省エネ政策強化への能動的対応

2030年の新築建築物に求められるZEH・ZEB水準への早期かつ実効的な充足実現、既存ストックの改修等による脱炭素化、商業ビルやホテル等の省エネ対策において、環境性能向上コストの低減、各種基準の合理化、支援策拡充等、必要な取組みを行う。

（2）再エネ導入・利活用の促進

太陽光発電設備等、建築物における再エネ導入・活用の社会的要請の高まりを踏まえ、負担軽減策の拡充や実効性・合理性を加味した制度設計、調達手法整備・価格低減、手法に応じた適正な評価反映に向けた働きかけ等、必要な取組みを行う。

（3）木造（木質）化促進／都市の脱炭素化／他団体との連携強化

中高層建築物での木材活用において、会員企業が直面する各種法規制上の課題解決や脱炭素貢献評価の整備、支援措置の拡充等、更なる普及促進に向けて取り組む。

都市の脱炭素化に向けては、都市政策委員会と連携の元、都市の強靱化向上と脱炭素化の両立支援、面的エネルギーマネジメント推進上の課題対応等を図る。

また、各自治体の政策強化への対応、ガス等のエネルギー関連課題の解決、サプライチェーンの脱炭素化に向けた方針検討等においては、他団体・他業界への働きかけ等を通じた必要な取組みを行う。

（4）「不動産環境実行計画」等の見直し

国の政策目標引上げ等に鑑み、GXに対する取組みを強化するため、当協会実行計画における2030年既存目標の見直し、及び追加目標の設定に係る検討を行う。その他、各種環境評価・認証における課題への対応やカーボンプライミング等のGX関連の本格的な議論進捗に合わせた機動的な対応を図る。

2. アフターコロナを見据えた都市再生の進展

カーボンニュートラル実現、安全・安心・健康志向の高まり、働き方、暮らし方

の多様化等、アフターコロナを見据えた持続可能なまちづくりの流れが加速している。併せて、都市の再構築、世界から人を呼び込む環境整備、多様な災害へのリスク対応等、国際競争力強化の迅速化が求められている。

これらの課題に着実に対応するべく、長期的視点に立ちながら、多岐にわたる活動に取り組む。

(1) アフターコロナの持続可能な都市再生

脱炭素化と強靱化を両立させる、都市の脱炭素化の促進に取り組む。また、都市構造の変化やストック利活用を踏まえた、土地利用・建築規制の一層の柔軟化に取り組む。併せて、緑地・水辺・地下といった多様な空間において、エリアマネジメントを活用した、ウォークアブルなまちづくりを促進する取組みを行う。

(2) 国際競争力強化のための都市再構築

国際競争力を高め、時代をリードする都市再生の着実な進展が必要であり、再開発等諸課題（公租公課負担の適正化、立体的・重層的な空間活用等）への対応に取り組む。併せて、先進技術を活用したまちづくりを行うことで、デジタル化をより一層加速させていくことが不可欠であり、データ利活用とセキュリティを両立させながら、スマートシティの着実な展開、DX 推進に必要な取組みを行う。

3. 多様化するニーズを踏まえた、安心安全で豊かな住生活の実現

少子・高齢化や人口減少等の課題解決に加え、GX・DX の推進による炭素中立社会、デジタル社会の実現を図ることで、持続可能な経済社会への変革が強く求められる中、良質な住宅の好循環を加速しつつ、コロナ下で高まった在宅勤務等も含めた多様な住宅ニーズ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、環境性能を具備した良質な住宅ストックの形成・循環、安心安全な暮らしの実現、多様な住宅ニーズへの対応により、安心安全で豊かな住生活の実現を図る。

(1) 良質な住宅ストックの形成・循環

住宅についても、高い環境性能が求められており、ZEH 水準の省エネ性能を備えた住宅の供給を促進すべく、実効性ある支援制度の拡充・改善、性能向上コストの低減、基準の合理化等を推進する取組みを行う。

将来世代に継承できる良質な住宅ストックである「長期優良住宅」についても、合理化される認定要件を踏まえて、支援策含め、普及促進に向けて必要な取組みを行う。

また、建替え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・借家人等）の解消、支援制度の拡充等を目指した取組みを進める。

(2) 安心・安全な暮らしの実現

耐震性に劣る老朽マンションの建替え・改修を促進するほか、防災性能向上のための設備設置・改修工事に対する支援策拡充を目指す。

(3) 多様な住宅ニーズへの対応

子育て世帯・若者世帯への支援措置の充実を図るべく、適切な取組みを行う。

また、DX の推進により、オンラインによる住宅取得の手法や契約関係手続の合

理化等について、その普及促進を支援する。

さらに、在宅勤務等の「新しい働き方」に対応すべく、テレワーク環境整備のためにワーキングスペースの設置や通信環境の整備等を行った場合の支援策の拡充について働きかけを行う。

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、アフターコロナも見据えた経済の好循環による持続的な成長のために、都市再生の加速や豊かな住生活の実現等に向けた税制改正に関する取組みを行う。

(1) 令和5年度税制改正要望

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、土地の売買等に係る登録免許税の特例措置等の重要な期限切れ項目に加え、GX や DX の推進や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5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) 不動産税制の課題に関する検討

土地固定資産税の負担の水準や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進展及び、海外からの投資や観光立国の促進等について、情報連絡会や会員宛て周知文等を活用して情報共有を図る。また、海外不動産業官民ネットワーク（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

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及び発注者の生産性向上に資するBIMの普及にあたり、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、サステナビリティ開示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

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。

XI. 協会設立 60 周年記念事業

協会設立から 2023 年 3 月に 60 周年を迎えるに際し、60 周年記念に相応しい取組みを検討する。

以 上