

# 報告事項 令和5年度事業報告

## 令和5年度事業報告

令和5年度の我が国経済は、コロナ禍から脱却し、緩やかな回復基調にあり、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。

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3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地域や用途によって差があるものの、都市部・地方部ともに上昇基調を強めている。

マンション分譲については、価格が大幅に上昇しているが、都心部が好調だけでなく郊外部においても堅調を維持している。建築費も大幅に上昇していることから、今後マンション価格についてはさらなる高騰が見込まれるため、顧客の動向については注視が必要である。

オフィスビルについては、空室率がわずかながら低下傾向となり、賃料水準についても下げ止まりの状況となった。オフィスへの出勤率については、諸外国と比較し高い状況にあり、オフィス需給の改善が期待される。

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問題にも直面しており、少子化対策は喫緊の課題である。GXやDXの取り組みが官民を挙げて推進される中、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だ。

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

以下、令和5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) CN 実現・GX 推進に向けた取組加速

#### ①建築物の特性等を踏まえた「再エネ転換」

環境省の令和6年度当初予算案において、当協会が要望した、新技術の開発から先行採用に資する支援に有用となる「窓、壁等と一体となった太陽光発電の導入加速化支援事業」が創設された。

改正建築物省エネ法により令和4年度に創設された「再エネ利用促進区域における形態規制の特例許可制度」の運用促進に関する要望を行った結果、国交省より自治体向け「促進計画の作成ガイドライン（第1版）」が9月に策定され、東京都等の指針策定事例も出てきた。

敷地外での発電やオフセット手法による再エネ調達について、各種制度・義務基準等への評価反映を要望した結果、令和7年4月施行の東京都環境確保条例の改正において敷地内の再エネ設備設置基準の代替手法として反映が可能となった（資料1）。また、経産省の委員会では、「エネルギー消費量の実績値報告書制度」について令和7年度報告開始に向けた検討が進められる中、当協会からの要望により、敷地外発電やオフセット手法により調達したエネルギーを再エネ量として入力可能となる方針が示されるとともに、既存建築物における運用実績値の収集方法や評価のあり方が論点化された。

都市ガス使用におけるオフセット手段の検討と評価反映について、国・自治体及び日本ガス協会への働きかけを継続してきた結果、令和6年4月よりクリーンガス証書制度の実運用が開始された。

#### ②ZEH/ZEB への取組加速

令和6年4月施行の「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」について、戸建中心の制度設計等がなされる傾向に対し、会員が多く手掛ける「集合住宅」に焦点を当てた政策検討を要望し、国交省によるガイドライン（9月策定・公表）では「複数住戸（住棟）」での表示方法の説明内容が拡充した。また、本制度における会員の円滑運用の促進を図ることを目的に、国交省による会員向け質疑回答会を開催した（資料2）。

ZEH 関連では、ガス床暖房の評価適正化等、省エネ基準の充足に有効となる「省エネ基準への適合性評価ルートの合理化」の早期実装を国交省に要望し、10月より同内容を包含した「エネルギー消費性能に係る計算支援プログラム（住宅版）」の運用が開始した。

ZEB 関連では、当協会の省エネ計算上の「未評価技術の早期かつ柔軟な評価反映の実現」の要望に対し、国交省の大臣認定制度に係る「認定プロセスの改善（簡素化・期間短縮）」や、「評価の想定条件の整理（評価機関へのガイドライン発出）」等の運用改善が実現した（資料3）。また、省エネ計算の約9割を占める「モデル建物法」において未評価となっていた項目を評価対象とする合理化（評価項目の拡充）が実現した（資料4）。なお、現在未評価技術となっている空調システム（変流量二次ポンプシステム（VWV シ

システム))が、当協会の要望により、令和6年度から評価反映される見込みとなった。

その他、ライフサイクルカーボン削減を重視した新築業務用施設のZEB化に資する高効率設備導入等の取組促進に資する「LCC02削減型の先導的な新築ZEB支援事業(補助率のアップ)」が、環境省の令和6年度当初予算案で創設された(資料5)。

### ③「木材利用」の促進

中高層建築物を中心とした木材利用の促進を念頭に、CLTロードマップを題材とした内閣官房・国交省・林野庁との意見交換会に加え、会員の関心が高い防耐火基準に係る国交省との協議・経緯の報告会や、同じく関心が高い住宅における減価償却費に係る耐用年数の長期化に関する説明会を都市政策WG・性能WGにて開催するとともに、当協会と日本建設業連合会での協業による国交省との防耐火基準等に関する協議に着手した。

会員からの「修繕費に係る予見可能性の向上」や「ESG評価手法の確立」といった要望を外部委員会において発信し、各委員会のとりまとめに反映された。また、GHG排出量を算定する基となる原単位等を国際的に規定する指針(GHGプロトコル吸収ガイドンス)の実証実験を一部会員において行い、当該建築に関わる業者が排出する全てのGHG排出量データの入手が困難であるといった課題を林野庁に対し発信した。

### ④新たな環境・社会的潮流、政策動向・要請への対応

EV充電設備の設置円滑化に向けた環境整備について、経産省「充電インフラ整備促進に関する検討会」では設置者の立場から意見具申し、整備指針にて、機械式駐車場へのEV充電設備の設置課題や補助金等の支援拡充が反映された(資料6)。また、経産省及び国交省から発出される「新築集合住宅におけるEV用充電器の積極的な設置に関する要請文書」では、事業者にとって義務的な内容にならないよう協議を重ね、当協会の要望が反映された。

## (2) 環境行動の推進

### ①「建設時GHG排出量算定マニュアル」の策定・改定

「建設時GHG排出量算定マニュアル検討会」において、会員、有識者、建設会社、関連省庁等による検討を重ね、6月に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し会員向けに公開するとともに、本マニュアルに関する説明会の開催やFAQの発出を行った。なお、策定後も削減努力の更なる評価反映を目的に議論を重ね、3月には、同マニュアルの改訂版を策定した。また、国交省補助事業により運営される「ゼロカーボンビル推進会議」との連携を行った(資料7)。

### ②「不動産環境実行計画」及び「脱炭素社会に向けた長期ビジョン」の改定

国の2030年業務部門目標と整合を図るべく、当協会の目標対象範囲の拡張(本社機能ビルのみ⇒「テナントビル含む」に変更)、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」に変更)、並びに目標水準(排出量:2013年比▲51%)について改定し、「不動産環境実行計画」及び「不動産における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」への反映・改定を行った(資料8)。

### 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

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 13.8%から 35.6%へ、ZEB 水準は 11.1%から 17.9%へ増加傾向。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. 新たな都市再生の進展

### (1) 国際競争力強化を牽引する都市再生

#### ①まちづくり GX の推進

国交省「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」及び「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の基準に関する有識者会議」において都市緑地における「Well-being の向上」の評価視点の重要性及び認証制度におけるインセンティブの必要性を主張した結果、「都市緑地法等の一部を改正する法律案」(2 月閣議決定)において、改正の背景として「気候変動対策」「生物多様性の確保」に加え「Well-being の向上」の課題解決が盛り込まれ、認証取得のインセンティブとして都市開発資金による貸付等の支援が予定されている(資料 9、資料 10)。

また、面的エネルギーネットワークの支援策等を要望し、国交省による「都市の脱炭素化に資する都市開発事業の認定制度」が創設され、民間都市開発推進機構による金融支援が実現するとともに、「国際競争拠点都市整備事業」(BCD 補助金)では既存建築物(指定公共機関等)に接続する際に必要な設備が支援対象に追加された(資料 11)。加えて、東京都では、「東京都災害時業務継続施設整備事業補助金交付要綱」が改正され、交付額の上限額の拡充等が実現した。

その他、国交省及び環境省により、2030 年度ネットゼロを目指す優れた脱炭素型の都市の開発事業を表彰し、脱炭素型の都市づくりを促進することを目的とした、「脱炭素都市づくり大賞」(国交大臣賞、環境大臣賞、特別賞)が創設され、会員の取組が受賞事業として決定された。

#### ②まちづくり DX の加速

国交省「スマートサービスによる Well-being の改善方策検討ワーキンググループ」に委員として参画し、行政目線だけでなく新しい取組を行う民間まちづくり事業者の視点からの意見や主張を通じて議論に幅や深みを持たせることで、スマートシティモデル事業等推進有識者委員会への「都市局のスマートシティ政策についての意見と提案」において、国交省都市局と民間を含むコンソーシアムが構想・調査段階から協同しながら実装を目指す取組を重点的に支援する旨、盛り込まれた(資料 12)。その他、データの標準化、オープン化を要望した結果、国交省の令和 5 年度補正予算に官民のデータ標準化とオープン化、データ連携・活用を進める建築・都市の DX の推進が盛り込まれたほか、内閣府で有用な「データ連携基盤を通して提供されるデータの品質管理ガイドブック」が策定された。

### ③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

国際競争力強化の支援策として、MICE の人材育成を要望した結果、東京都及び公益財団法人東京観光財団により、MICE 誘致・開催に係る専門的なスキルやノウハウを持った人材を育成するための「令和5年度 MICE グローバル人材育成講座(基礎)」(テーマ:MICE 概論やサステナビリティ等)について、令和5年度より受講が無料化された。

### ④都市再生(再開発等)推進に向けた諸課題への対応

9月に「建築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、令和5年度補正予算において「防災・省エネまちづくり緊急促進事業(地域活性化タイプ)」の要件が「事業計画が令和4年11月8日までに認可されていること」から「令和4年11月8日までに特定業務代行契約等が締結され、事業計画(資金計画を含む)について地権者による合意形成がなされている事業であること」へ対象事業の拡充が実現した(資料13)。

また、国交省「まちづくりにおける駐車場政策のあり方検討会・需給マネジメントWG」において、附置義務駐車場台数が実需より過剰になっている現状や、建物単体だけでなくエリアでの駐車場の需要適正化等の課題提起を行った結果、WGを踏まえた検討会資料において、令和6年度以降の「ガイドライン見直しの方向性(案)」として「誘導施策(インセンティブ)」や「駐車場の供給の適正化(附置義務・公共駐車場の見直し・転用等)」等の項目に反映された(資料14)。

さらに、まちづくりの潮流に合わせた都市計画の推進を要望した結果、令和5年度補正予算において、産業立地に係る関連都市インフラの整備の推進のための措置(社会資本整備総合交付金)が講じられるとともに、土地利用転換の迅速化が図られた。

## (2) 交流・創造を促進するまちづくり

### ①ウォークアブル空間の形成等を通じたにぎわい空間の創出・持続的なエリアマネジメントの着実な進展

道路占用手続きの簡素化・ワンストップ化について要望した結果、e-Gov 電子申請における道路占有許可申請の対象に、直轄国道に加え、試行的に自治体道路への活用が開始された(茨城県水戸市、東京都八王子市、神奈川県横須賀市、宮崎県都城市、広島県三原市、愛媛県松山市の6自治体)。

また、国交省では「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の空間づくりを目指し都市空間の「質」を可視化・改善点を発掘するツールとして「まちなかの居心地の良さを測る指標」が策定された。

その他、地域活性化を目指した新たな都市再生手法の検討を要望した結果、国交省による「都市構造再編集集中支援事業」等の支援対象に、既存物件の除却や暫定利用についての拡充が実現した。

### ②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

建築物省エネ法改正の施行に伴う建築基準法の防火規制の合理化として、既存不適格

建築物の増築時等における現行基準の遡及適用の合理化（防火・避難規定、接道規制等）が令和6年4月に施行された。

### ③少子化・子育て・ダイバーシティの“まちぐるみ”での取組支援

子育てしやすいまちづくりへの支援を要望した結果、国交省の「こどもまんなかまちづくり」の施策の中で、居住地周辺におけるこども・子育てに資する良質な市街地環境促進を目的とした市街地再開発事業における子育て支援施設等の整備への支援強化が実現した（資料15）。

## (3) 都市活動・事業を継続できるインフラ・まちの形成

帰宅困難者一時滞在施設における施設管理者の損害賠償等リスク・不安を解消するための施策の具体化について東京都への要望活動を積極的に行った結果、「九都県市首脳会議」（7月）の国（内閣府他）への提案書において、「事業者が一時滞在施設に協力しやすくなるよう、法改正を行い、発災時の損害賠償責任が事業者に及ばない制度の創設を早期に実現すること」という提案が反映された。

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）における市街地再開発事業の施行について柔軟な対応を要望した結果、国交省より、市街地再開発事業による建築工事が急傾斜地を消滅させる場合、明渡しがなされる等により地域住民に危害が生じる恐れがないことをもって、特定開発行為着手前にレッドゾーンの解除を行うことも考えられる旨、都道府県宛に事務連絡が発出された（資料16）。

## 3. 持続可能な安心安全で豊かな暮らしの実現

### (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

安心安全で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、法務省法制審議会や国交省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」にて、区分所有法やマンション建替え円滑化法の改正等に向けた協議を行った結果、約20年ぶりとなる区分所有法改正の要綱案が1月に取りまとめられ（資料17）、法制審議会から法務大臣に答申がなされた結果、建替えに係る多数決要件の引下げや、建替え決議時の賃貸借契約終了等が実現する見込みとなった。

また、国交省同検討会においては、マンション政策全般に係る今後の方向性や検討課題が8月に取りまとめられ（資料18）、建替えに関しては、当協会が要望する公益性を踏まえた形態規制の合理化や、住戸面積要件の緩和、底地・隣地・隔地を含めた取組手法の拡大等について、今後の論点として取り上げられた。

#### ②地域連携等を通じた防災力の向上

自助・共助に資するマンションへの支援を国や自治体にも広げ要望した結果、国においては、令和6年度予算で、耐震診断費用や一時避難場所の整備に対する支援の拡充に加え、エレベーターでの閉じ込め防止対策等、支援の充実化が実現した。また、東京都

においては、マンションでの在宅避難を促進すべく、令和6年度予算で、非常用電源設備導入に対する補助が新たに講じられたほか、防災訓練を実施するマンションへの防災資機材購入に対する補助の拡充等が実現した。

加えて、防災力の向上等に資するエリアマネジメント活動については、住宅政策WGに勉強会を設置して会員の事例や課題を調査のうえ、上記①の検討会で2月にプレゼンを行い、同活動が担う防災や地域連携強化といった機能の重要性とともに、資金不足等の課題を説明し、支援の必要性を訴えた（資料19）。

### ③適正な管理の推進

「管理計画認定制度」の普及等を通じて、適正な管理に対する経済的評価の向上を図るといった当協会の要望が、上記①の検討会の取りまとめに反映された。

また、10月に設置された標準管理規約・管理計画認定制度の見直しや、第三者管理（管理会社管理者型）のガイドライン作成に係る国交省主催の2つのWGにて、標準管理規約見直しでは組合員のプライバシーに留意した名簿取扱い、管理計画認定制度では区分所有者のメリット増や制度見直しよりも普及の優先等を主張、第三者管理では既に導入を進めている会員の業務実態を踏まえた提言（分譲時の購入者への説明は、管理業者ではなく分譲業者が行うことが望ましい、等）を行った結果、3月の取りまとめに反映された（資料20）。

加えて、東京都「マンションの適正管理促進に関する検討会」にて、高経年マンションを対象に管理状況の届出を義務付ける制度について、対象となるマンションの拡大や、届出事項への「コミュニティ形成への取組み」等の追加といった要望を行った結果、3月の取りまとめに反映された。

### ④良質な新築住宅の供給（長期優良住宅の普及等）

共同住宅での長期優良住宅普及の隘路として、これまでも合理化要望を行ってきた耐震性基準等について、国土技術政策総合研究所に検討会が設置され、8月の同検討会において当協会よりプレゼンを行い、耐震性基準は購入者への説明が困難であること、耐震性・劣化対策等の認定基準は性能評価での等級とのずれがあること、等の課題を指摘し、制度普及に必要な合理化対象を周知した（資料21）。

## (2) 新たな生活様式等による多様な住宅ニーズへの対応

### ①子育て世帯の住宅取得支援拡充等

子育て世帯等への支援措置の充実を図るべく、国の「こどもエコすまい支援事業」の恒久化や、「子育て支援型共同住宅推進事業」の拡充等を要望した結果、「こどもエコすまい」については、予算枠の中途増額が行われた。

また、令和5年度補正・令和6年度当初予算では、「子育てエコホーム支援事業」と名称を変更のうえ、計2500億円もの大幅拡充を実現（資料22）するとともに、「子育て支援型共同住宅推進事業」では、宅配ボックスの設置が補助対象として新たに追加された。

その他、子育て支援については、住宅金融支援機構の融資制度において、こどもの数

に応じて金利が引下げとなる「フラット 35 子育てプラス」が創設されたほか、東京都では4月から「こどもすくすく住宅供給促進事業」が創設され、事業者への直接補助が実現されたことに加え、認定要件の緩和や、手続き簡素化等の当協会申入れが反映されるとともに、横浜市では「省エネ住宅住替え補助制度」が、葛飾区においては「優良集合住宅認定制度」が新たに創設された。

#### ②複数地域居住の普及促進

当協会の要望もあり、二地域居住の普及促進を図る「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律案」が2月に閣議決定（資料23）された。

### 4. 税制改正に関する取組み

コロナ禍から脱却し社会経済活動の正常化が進む一方で、物価上昇や世界経済の下振れリスク等により、経済の先行きが非常に不透明な状況にあること等を踏まえつつ、令和6年度税制改正において期限切れを迎える都市、住宅、土地等に係る主要な要望の延長等に向け、9月の理事会において令和6年度税制改正要望を決定し（資料24、25）、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、積極的に要望活動等を行った。

#### (1) 住宅取得支援税制

令和6年度税制改正においては、多くの住宅取得支援税制が期限切れを迎えることに加え、令和4年度改正により講じられた新築住宅に係る住宅ローン減税の借入限度額が令和6年から縮小される予定であったが、住宅価格や物価の上昇の影響等により子育て世帯も含めた住宅取得環境が極めて厳しくなり、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、ZEH水準等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置の効果が発現し、ZEH等に対するニーズが徐々に増加しつつあったが、更なる環境性能の浸透を図るためには、引き続き税制面からも強力に支援を行っていくことが不可欠な状態であった。これらの点を踏まえつつ、少子化対策の観点からの住宅取得支援の必要性や内需の柱である住宅投資の重要性等にも鑑み、現行制度を維持・拡充すべく要望活動を行った。

要望に際しては、マーケット関係者等との意見交換を通じた情報収集や、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、住宅ローン減税の借入限度額縮小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、欧米主要国の住宅税制の国際比較等に取り組むなど、精力的に活動を行った（資料26）。

その結果、住宅ローン減税制度については、重要政策課題である子ども・子育て支援等の観点より、1年間、子育て世帯や若者夫婦世帯において借入限度額が維持されるとともに、令和7年度改正においても令和6年度改正と同様の方向性で検討されることとなった。また、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。

なお、住宅ローン減税や予算措置等の住宅取得支援措置に関する会員会社向けの説明会を、国交省担当官及び住宅金融支援機構の担当者を講師として招き、1月15日に開催した。

#### (2) 土地に係る固定資産税の負担調整措置の延長等



コロナ禍から経済活動が正常化していく中、緩やかな経済の持ち直しの動きが反映され、地価は回復傾向にあった。その一方で、経済の先行きは非常に不透明な状況になっており、経済を腰折れさせることなく持続的な成長を実現し、長きにわたるデフレからの脱却につなげていくことが求められていた。かかる中、安定的な設備投資の促進等による経済の活性化や地方創生等の取組みを進め、中小企業を含む様々な事業者の税負担軽減を図ることが不可欠であるとして、現行制度を延長すべく要望活動を行った。

要望に際しては、個別地点レベルでの地価動向や税負担の増加等に関する分析を経済安全保障等の観点からの企業の国内回帰動向や投資促進の観点等も踏まえつつ行うとともに、民間シンクタンク等との意見交換や協力も得ながら事業規模・業種別での経営状況等の分析を行った。さらに税負担の適正化に向けた中長期的な対応等も見すえ、応益性、応能性等の観点含め、有識者や学術機関等の意見交換を重ねるとともに関連の分析等にも並行して取組んだ（資料27）。また、本税は、不動産業界のみならず経済界全体に広範に影響を及ぼしうる点等にも鑑み、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を行いつつ、国交省とも緊密に連携しながら要望活動を展開した。

その結果、土地固定資産税の負担調整措置等は現行制度がそのまま延長されることとなった。

### (3) 期限切れ項目への対応

国家戦略特区に係る税制特例やウォークアブル推進税制等をはじめとする重要特例が期限切れを迎える中、関連情報の収集や分析を行いつつ、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、要望活動を行った結果、期限切れを迎える主要な要望についても延長等が認められることとなった（資料28）。

### (4) マンション相続税評価の見直し

令和5年1月から開催されている国税庁主催の有識者会議に、引き続き、当協会税制委員長がメンバーとして参加し、マンション市場や経済情勢等への影響等の観点から意見陳述を行った。6月には当協会の主張についても一定の理解が得られ反映された見直し案（要旨）が公表され、その後、見直しに関する報道等も散見される中、会員企業への情報提供等をはじめ所要の対応に努めた。7月から通達案が意見募集（パブリックコメント）に付される中、当協会からの要請により国税庁担当官を講師とした会員向けの説明会を開催し、意見交換等を行った。10月に意見募集結果が公表され、令和6年1月1日からの適用開始に向け、国税庁作成のパンフレット等の関連情報について会員会社への周知等を行った（資料29）。

## 5. 不動産の事業環境整備について

### (1) 不動産の国際化への対応

会員における円滑な海外進出や、国交省を通じた海外展開に関する情報等を発信し、「ベトナム・インドを対象とした都市開発に関するビジネスマッチングイベント」や、「イン

ドネシアにおける既存物件やリートへの投資を中心とした実務セミナー」等の会合開始に係る情報について、会員宛てに発信した。

## (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、5月に国際会計規準(IFRS)第16号の基本的な原則を取り入れた「リースに関する会計基準(案)等」の公開草案が示されたことを受け、6月にASBJと本公開草案について意見交換を行うとともに、8月には、会計基準の公表から適用時期までの期間について3年以上とする意見書を提出した(資料30)。

また、サステナビリティ基準委員会(SSBJ)において、国際サステナビリティ基準審議会(ISSB)のIFRS S1号「サステナビリティ関連財務情報の開示に関する全般的な要求事項」に相当する基準(日本版S1基準)及びIFRS S2号「気候関連開示」に相当する基準(日本版S2基準)の公開草案が3月29日に公表されたことを受け、今後意見書を提出する予定である。

## (3) 建設工事の請負契約等の見直し

建設資材の急激な価格変動等の環境変化を踏まえ、令和4年度に開催された「持続可能な建設業に向けた環境整備検討会」に続き、令和5年度に開催された「中央建設業審議会・社会資本整備審議会産業分科会建設部会基本問題小委員会」において、民間発注者としての立場に加え、都市政策や住宅政策の観点から、検討会のとりまとめ提言に対する民間事業の実態を踏まえたパートナーシップ構築に向けた具体的政策提言を行った結果、当協会の主張が概ね反映された「中間とりまとめ」が9月になされた。

## (4) 宅地建物取引業法におけるアナログ規制(閲覧・掲示)の見直しについて

デジタル原則を踏まえたアナログ規制の見直しが行われる中、宅建業法等では、閲覧できる紙面書類等アナログ情報に、職員等氏名、住所、年齢等のプライバシーに関わる情報等が含まれている。国交省が主催する「不動産DXに関する検討会」において、プライバシーへの配慮が必要と考えられる条項の指摘をする等意見具申を行った結果、デジタル原則への適合性を確保しつつ、プライバシー保護とのバランスを図る等の当協会の要望が反映された法案が3月に閣議決定された。(地方分権一括法による宅地建物取引業法の改正)

## (5) 改正障害者差別解消法対応について

令和3年に障害者に対する事業者の合理的配慮の提供義務化等法改正がなされた(令和6年4月改正施行)中、国交省「改正障害者差別解消法の施行に向けた意見交換会」において、「国土交通省所管事業における対応指針」改定案が提示され、懸念箇所について意見具申を行った。

## (6) 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、「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4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。また、熱海市における土砂災害を契機とする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「“潮目の変化”と表現されている不動産市場の現状」の講演を行った。2月には流通事業委員会、事務所・商業施設等事業委員会との共催でオンラインセミナー「最近の不動産市場に関するセミナー」を開催した。

また、プロジェクト見学会として、9月に「Brillia City 石神井公園 ATLAS」、2月に「THE YOKOHAMA FRONT TOWER」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「AIの進化とその影響: オフィス/商業施設ビジネスの未来像」の講演を行った。2月には流通事業委員会、マンション・戸建住宅事業委員会との共催でオンラインセミナー「最近の不動産市場に関するセミナー」を開催した。

また、プロジェクト見学会として、4月に「東京ミッドタウン八重洲」、3月に「虎ノ門ヒルズステーションタワー」の見学会を開催した。

### 3. 流通事業委員会

9月に「犯罪収益移転防止のためのハンドブックの改訂について」の講演を行った。また、2月にマンション・戸建住宅事業委員会、事務所・商業施設等事業委員会との共催でオンラインセミナー「最近の不動産市場に関するセミナー」を開催した。

### 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に向け、現状と課題、国立公園の高付加価値化に向けた方向性、先端モデル事業の進め方について検討が行われる中、事前に枠組みを固めすぎず、民間と双方向で意見交換して方向性を見つける重要性等について意見具申を行い、今後の取組方針の策定を行った。なお、令和6年度に先端モデル地域1~2カ所の選定及び先端モデル地域における「国立公園ならではの感動体験を提供する宿泊施設の誘致」等の取組みを実施する予定

である。

10月に「宮古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、物流効率化や老朽化物流施設の機能更新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月に地域未来投資促進法の基本方針が改正され、市街化調整区域における開発許可の緩和要件に物流不動産が追加されるとともに、土地利用転換手続きに要する期間が短縮されることとなった。加えて都市計画法に基づく通知により、開発許可後の工事期間の短縮として、特例制度を活用し、宅地の造成工事と合わせ建物の建築工事を進めることで、竣工までの期間を短縮できることとなった（資料 31）。また、国交省の補助事業である「物流拠点機能強化支援事業」において、補助対象に物流不動産が追加され（資料 32）、令和6年度に新設される「物流施設におけるDX推進実証事業」についても物流不動産が対象とされた（資料 33）。

更に、数年来要望しているラック式倉庫の高さ5m毎の仮想床の規制緩和について、8月に設置された「ラック式倉庫等の容積率の合理化方策に関する検討会」にオブザーバー参加し意見具申を行い、3月の同検討会において同規制については緩和の方向性として取りまとめがなされた（資料 34）。

### (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

6月に経産省、2月に国交省と、物流の2024年問題を受けた物流不動産の機能強化、災害対応、各種補助事業の課題等について意見交換を行った。また、国交省及び経産省を対象として、1月に「プロロジスパーク草加視察会」、2月及び3月に「MFLP船橋Ⅲ視察会」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6年度税制改正大綱や地価公示、改造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3回発行した。

特集テーマとして、「まちづくり・住生活の未来に向けて—不動産協会60周年—」、「住み続けられるまちづくり 世界都市とGX 生物多様性」、「住まいの再生 未来も住み続けるために」を取り上げた。

## 4. マスコミとの交流

6月、11月、3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

日本の不動産業の概要等を「日本の不動産業」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。

## 6. 協会設立60周年記念事業に係る対応

協会設立60周年を迎えるにあたって実施した「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」に関する研究及びその研究成果を発表すべく開催した特別記念講演会について、広報誌「FORE」への掲載をはじめとした周知等所要の対応を行った。

# 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。

3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6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7件、3,096万円の寄付を行った（資料36）。

※令和6年能登半島地震災害義援金及び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・3回目）

## VI. 月例会・研修事業について（資料37）

### 1. 月例会の実施

コロナ感染症を考慮した「オンライン月例会」を6月に開催するとともに、同感染症の5類移行を踏まえ、対面による通常の「月例会」を7月から隔月を目途に再開し、「月例会」では各回約100名が参加し、年間合計6回開催した。

### 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12回、愛知県で5回の合計17回開催し、3,719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1社入会があり、78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、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) 業務報告会

6月に関西支部の令和4年度業務報告ならびに令和5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、3 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。

また、サステナブルな社会の実現に向けて、不動産業界ができることを考えるきっかけとして、SDGs 勉強会を 8 月、10 月、1 月に開催した。

#### (6) 説明会

3 月に「【フラット 35】子育てプラスについて」説明会を開催した。

#### (7) 見学会

3 月に「JLL 大阪オフィス」ならびに、「JP タワー大阪オフィス」の見学会を開催した。

#### (8) 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。

#### (9) 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。

⑧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。

⑨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。

⑩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。

⑪大阪府住宅建築局建築環境課と「建築物環境性能表示の見直し」について意見交換を行った。

⑫京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」について意見交換会を行った。

## 2. 中部支部の活動

中部支部の会員数は、期中で1社入会、1社退会があり40社となった。

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

6月に総合地所他5社が共同開発した超高層分譲マンション「NAGOYA the TOWER」を見学した。

3月に森ビルが「虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業」として日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅と一体的に開発した多用途複合の超高層タワー「虎ノ門ヒルズステーションタワー」を見学した。

3月に中部日本ビルディングと中日新聞社が「都市再生特別地区」の指定を受け開発し、三菱地所がプロジェクトマネジメント支援業務を手掛けた大規模複合施設「中日ビル」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447名が受講した。

### (6) 説明会・研修会

5月に「令和5年度税制改正の概要について」説明会を開催した。

2月に「『フラット35』制度改正等について」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」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。「最近の不動産行政・住宅行政等について」情報提供があり、その後「中部エリアの不動産市況等」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6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。

世界不動産連盟日本支部事務局として、2月に来日したブディアルサ・サストラウィナータ世界不動産連盟世界会長および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。