

第1号議案 令和3年度事業報告及び 決算の承認に関する件

令和3年度事業報告

令和3年度の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況となっており、足元では持ち直しの動きも見られるが、先行きの見通しにくい不安定な状況となった。そうした中で、1年延期された東京オリンピック・パラリンピックは無観客ながら開催された。

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年ぶりに上昇に転じたが、商業地においては、国内外の来訪客が回復していない地域や飲食店等が集積する地域等では下落が継続している状況も見られた。

マンション分譲については、首都圏の年間発売戸数が3万戸台を回復し、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。ただし、価格は過去最高水準となっており、低金利等に支えられて、顧客の取得能力とギリギリで均衡している状況となっている。

オフィスビルについては、働き方改革やコロナ対策としてテレワークが実施される一方で、リアルなオフィスの重要性も再認識されてきた。空室率の上昇傾向については一段落したが、賃料水準については下落基調が継続している。

一方、国の政策目標として2050年にカーボンニュートラルの実現を目指し、GXを推進する施策が重点的に進められるとともに、デジタル化についてもDXに関する施策の推進等、積極的に取組みが進められている。

このような状況の下、当協会では、社会・環境への取組み、社会の多様化・都市構造の変化に対応したまちづくりの推進、豊かな住生活の実現、税制改正に関する取組み、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3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) 建築物の脱炭素化（ZEH/ZEB）の推進支援

①脱炭素関連政策強化への対応

経産省「省エネルギー小委員会(4月)」、国交省等3省合同の「住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会(4月)」、自民党「住宅土地・都市政策調査会(5月/8月)」等で、主に中高層建築物の脱炭素化に焦点を当てた課題提起等を行った。特に10月からの国交省社会資本整備審議会（建築環境部会）では、日本建設業連合会との共同意見書を通じて強く要望した。

その結果、2月に同審議会より公表された「今後の住宅建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）・及び建築基準制度のあり方（第四次答申）」（資料1）において、「未評価技術の評価方法の整備(ZEB)」「共同住宅の外皮性能の評価についての実態を踏まえた検討・必要な対応(ZEH-M)」「省エネ基準引上げに伴う、建材・設備の性能向上と普及・コスト低減」「ZEH/ZEBの普及促進に向けた関係省庁連携による支援の継続・充実」等が、必要な具体的対策として反映された。

また、省エネ建材の普及促進を図る経産省「建材トップランナー制度」において、現状は同制度の対象外である中高層住宅・建築物向けの建材を同制度の対象として早急に検討する旨が3月公表の「とりまとめ」に反映された。

その他、税制委員会と連携し、高い環境性能を有する住宅購入の機運醸成に向けた消費者への直接的支援措置として、「ZEH水準」等の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置が令和4年度の税制改正（住宅ローン控除）にて講じられた。

②再生可能エネルギー導入促進への対応

建築物への太陽光発電設置強化の議論に対して、中高層建築物への設置の合理性を勘案した政策検討の必要性、設置後の維持管理も含めた消費者理解及び支援の拡充、設置に係る建築規制の柔軟化等を主張。前述の第三次答申にて「(再エネ設備の設置に際して)建築物の高さ等の限度を超える事を可能とする制度の導入」等の方針が示された。

また、オフサイトで調達する再エネの評価反映については、「オンサイトに限らない再エネ等の利用拡大については関係省庁とも必要に応じて連携する」旨が、当協会意見への見解・対応として示された。更にエネ庁の「ZEB委員会とりまとめ」においても、海外でのオフサイト型再エネ設備評価事例を継続調査することが示された。

③建築物における木材活用の促進支援

令和3年3月に公表された内閣官房「CLTロードマップ」(資料2)が実行段階に移り、農水省・国交省等6省及び木材関連団体が参画する「ウッドチェンジ協議会」での意見表明をはじめ、掛り増し費用への支援制度の創設や、構造・防耐火に係る法規制の合理化等を関係者に働き掛けた結果、以下の成果を得た。

・木材活用にかかるトータルコスト等の経済性検証を目的とした国交省「木造建築物等

経済性調査研究会」や、木材活用時の ESG 評価手法の構築等を目指した林野庁「CLT・LVL 等の建築物への利用整備事業有識者委員会」等を通じて、ランニングコストや ESG 評価の体系等の事業者に必要な情報を発信し、各最終報告書に反映された。

- ・防耐火規制・構造基準等の法規制について、国交省に対して会員各社の先行事例における具体的課題を共有し、前述の第四次答申において「防火区画部分への防火規定の適用除外や、混構造の部分的な木造化を促進する防火規定の合理化」等が講ずべき施策として盛り込まれた。
- ・「炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」や、木材の活用促進・安定調達等を推進する林野庁「木材利用促進協定制度」が 10 月に策定されるとともに、令和 4 年度補助金制度である国交省「優良木造建築物等整備推進事業」が創設された。

④東京都の環境政策見直しへの対応

10 月から開始された東京都環境審議会「カーボンハーフ実現に向けた条例改正のあり方検討会」にて、都独自基準・制度の一律強化方針に対する課題提起、再エネ設置・導入強化に対する負担軽減策の拡充、幅広い調達手法への評価体制の整備、及び都市型中高層建築物の実態を勘案した制度設計等を意見具申した。

(2) 社会・環境行動の推進

①ビル運用段階における協会目標の見直し

「不動産環境実行計画」におけるビル運用段階の目標見直しを図り、目標対象範囲の拡大（本社機能所在ビルのみ⇒所有・賃貸ビル全体）、目標指標の変更（エネルギー消費原単位⇒CO2 排出量・排出原単位）、目標達成手段の追加（再エネ調達の追加）、データ収集方法の合理化等の見直し方針を取りまとめた。なお、最終的な目標水準等については、令和 4 年度に詳細のデータ収集・分析を行った後、確定する。

②不動産環境実行計画に基づくフォローアップ調査の実施

新築分譲マンションは、省エネ基準適合率が 95%（対前年 5%増）、新築オフィスも従来の 2020 年目標（一次エネルギー消費量▲15%）に対しては達成率 90%（対前年 2%増）と良好化した。なお、2021 年度より新たに 2030 年迄の目標とした「ZEH-M oriented 相当」の達成率は 4%（11/252）、「ZEB-oriented 相当」の達成率は 12%（4/31）に留まったが、いずれも会員各社の取り組み意向は高まっており、引き続き早期目標達成に向けた支援を推進する。

2. 社会の多様化・都市構造の変化に対応したまちづくりの推進

(1) 都市再生の推進

①「面」としての都市の脱炭素施策の加速

脱炭素先行地域等における重点支援として以下の拡充がなされた（資料 3）。

- ・都市再生整備計画事業の国費率が嵩上げ（40→45%）
- ・国際競争拠点都市整備事業において蓄電池整備が支援対象に追加

・国際競争拠点都市整備事業の一部エリア拡大（特定都市緊急整備地域の隣接地域）
国交省「駅まちデザイン検討会」において、国交省が技術的助言を行っている共同貢献の仕組み（駅前広場等の公共施設等を、関係する複数事業者で協働整備し、負担やリスクを分散する手法）の活用等について意見し、9月に公表された「駅まちデザインの手引き」に反映された（資料4）。

②都市における高い質の緑地整備・維持の推進

建築物における屋上緑化等の支援強化では、国交省「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業」において、脱炭素先行地域等で、一定の要件の元に単独事業主体・非公開緑地も対象となる等、取り組みへの支援が拡充された（資料5）。

③土地利用・建築規制等の一層の柔軟化の具体的な検討推進

過去の再開発等における用途規制の柔軟化への対応及び住居系地域におけるシェアオフィス等多様な用途への柔軟化について要望し、国交省より6月に発出された「建築物用途制限等の柔軟な運用（技術的助言）」に反映された（資料6）。

④都市評価におけるデータ利活用のあり方の検討

内閣府「都市再生推進有識者ボード データ活用推進WG」において、人口動態、ハザードマップ、人流データの利活用等について意見し、令和4年4月に改定された「都市再生緊急整備地域における評価・モニタリング マニュアル」に反映された（資料7）。

(2) ストックの開発・更新・利活用

①近年の多様な再開発の諸課題についての方策検討

複数街区再開発事業における公租公課の不均衡課題について、国交省・東京都・再開発専門家の有識者をメンバーとする意見交換の場を設定し、容積配分時の税評価改善等の国交省等への対処方針について取りまとめを行った（資料8）。

②既存ストック利活用課題についての方策検討

特定街区の変更等の合意形成要件について、会員各社の実例を踏まえて国交省と協議を開始した。東京消防庁「緊急離発着場のあり方に係る予防部会」において、令和4年4月に設置指針が改定され、発着場設置時の用途柔軟化等の意見が反映された。

(3) DX 推進・防災対応

①スマートシティの着実な展開・データ活用への支援の強化

国交省にて「エリア価値向上整備事業」が創設され、センサー設置・シェアモビリティ導入・データシステム整備等、まちの多様なサービス導入の取り組みについて支援が拡充された（資料9）。また、3D都市モデル（プラトール）につき、全国ボーリング結果等を用いた地盤データの連携が拡充する等、要望が反映される一方（資料10）、地盤関連等DX活用を推進している産総研との連携を強化した。

②スマートシティのセキュリティ向上策の一層の推進

6月に総務省「スマートシティセキュリティガイドライン」が改定され、委託先を含む関係者へのセキュリティポリシーの浸透等の要望が反映された。

③水災害対策に係る面的な支援策の継続的な推進

国交省より「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」が発出され、高頻度の浸水想定等、ハザード情報の高度化が図られた（資料 11）。また、3D 都市モデル（プラトー）の活用事例（ユースケース）において、災害リスク情報活用例が拡充された（資料 12）。

(4) エリアマネジメント

①公共性に資するエリアマネジメントのあり方および運営支援策の検討

国交省の「まちなかウォークアブル推進事業」において、デジタル化等重点テーマを設定した場合における計画策定段階の取組みについて支援が拡充された（資料 13）。

②DX を活用したエリアマネジメントによる公共的空間の柔軟な利活用策の一層の推進

時限措置であったコロナによる「道路占用の特例」の再延長が国交省より発出された。また、ウォークアブル税制が拡充延長となり、市町村とエリアマネジメント団体等が協働して公共施設をウォークアブルに管理する場合も事業条件として明確化された（資料 14）。

3. 豊かな住生活の実現

(1) 良質なストックの積上げ

①建替え等による既存ストックの更新

令和 2 年の「マンション建替え円滑化法」改正により、従来の耐震性不足に加えて要除却認定対象が拡充されていたところ、12 月の国交省告示により、かねてから要望していた火災安全性不足、外壁等剥落危険性等の認定基準の明確化が図られた（資料 15）。

法務省の「区分所有法制研究会」において、「建替え決議要件の見直し」や、「所在等不明所有者の議決権者からの除外」、「借家権の解消」等について適宜意見し、法改正を視野に入れた中間とりまとめに反映される予定である。

建替えの阻害要因の一つである建築規制に関して、日本商工会議所等とともに内閣府規制改革推進室との協議を開始し、令和 4 年度の内閣府規制改革推進会議のテーマとして検討の俎上に上がることとなった。

東京都「マンション施策推進検討会」に参加し、木密解消のための移転先について、近隣公社住宅を活用する等の支援拡大を要望し、実現された。

良質な既存住宅ストックの積み上げ促進を念頭に、国交省において「管理計画認定制度」（令和 4 年 4 月施行）の詳細について議論される中、購入者へのメリット等も必要となる旨意見した結果、認定された住宅の購入者がフラット 35 の金利引下げを受けられることになる（資料 16）とともに、国交省「管理計画認定ガイドライン」に反映されることとなった。加えて、新築マンションについての管理計画認定制度にあたる「予備認定」についても、同金利軽減制度の対象となるほか、受付の方法や期間について円滑化が図られた。

②長期優良住宅の普及促進

5月に成立した改正長期優良住宅法により、かねてより要望していた「住棟認定の導入」「手続等に関する住宅性能関連制度とのワンストップ化」が図られるとともに、事業者支援策として容積率を割り増す特例が新たに設けられた。

また、普及促進に繋がる認定基準の合理化について、国交省「長期優良住宅認定基準検討会」でプレゼン(資料17)を行い、「面積基準の引き下げ(55㎡→40㎡)」や、「劣化対策としての吹付タイル仕上げの基準適合化」などの合理化が図られ、令和4年10月からこれら新基準が施行される運びとなった。

なお、認定基準のうちの「耐震性」については、国交省から示された合理化案について、会員の意見も参考に、東京23区内のマンションを想定して複数のモデルケースを設定の上、評価・検証を行った(資料18)。11月には国交省と勉強会を立ち上げ、認定基準全般にわたり、顧客への訴求方法等について協議を進めている。

(2) 住まい・暮らしの安全確保

①水害対策

昨年度から要望していた電気室の容積率不算入について、6月に国交省から「技術的助言」が自治体宛て発出された(資料19)。その後、自治体に対して運用基準の策定について働きかけを行った結果、10月には東京都、3月には横浜市において運用基準が示されるなど、成果をあげている。

②地震対策等

マンションの耐震性向上に資する取組みに対する支援策等を要望し、国交省「建築物耐震対策緊急促進事業」において耐震改修と合わせて行う省エネ改修への支援対象拡大等が令和4年度予算で実現した(資料20)。

(3) 社会の変化への対応(少子高齢化に伴うニーズへの対応)

子育て世帯への支援策として、令和3年度国交省補正予算で「こどもみらい住宅支援事業」(資料21)と「子育て支援型共同住宅推進事業」(資料22)が新たに創設された。「こどもみらい住宅支援事業」については、その運用開始にあたって制度改善を申し入れ、マンションでの補助金枠の確保に繋がる予約制度が導入された。

また、住宅金融支援機構「フラット35 地域連携型(子育て支援型)」の拡充を要望し、連携自治体の拡大が図られたほか、更なる金利引下げ(当初5年間→10年間△0.25%)が、令和4年度予算で実現した。

4. 税制改正に関する取組み

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4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、25)。

(1) 住宅取得支援税制への対応等

住宅ローン減税をはじめとした住宅取得支援税制が令和3年度末までに一斉に適用期限を迎える中、内需の柱である住宅投資の重要性等に鑑み、現行制度に見合う規模感以上の施策の推進継続を前提としつつ、現行の枠組みを充実させるべく要望活動を行った。とりわけ、住宅市場は、用地取得の困難さや建設コスト等によりマンション価格が高値圏にあり、価格と顧客の購買力が絶妙にぎりぎりのところで均衡し、先行きについても予断を許さず、住宅ローン減税が縮減されれば、経済波及効果の大きな住宅投資が冷え込み、経済全体が腰折れしかねないおそれもあった。また、国を挙げて2050年カーボンニュートラル実現に向けた取組みが進む中、税制面からも住宅の省エネ性能の向上が重要な課題であった。さらに、令和3年度与党税制大綱において、会計検査院報告を踏まえ、住宅ローン減税の控除額や控除率のあり方を令和4年度税制改正において見直すこととされていたなど、非常に多岐にわたる論点への対応が求められた。

要望に際しては、例年以上に国交省や会員企業、関係団体等とも密接に意見交換等を行うとともに、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も活用しつつ、住宅ローン減税制度の控除限度額の変化が住宅取得に及ぼす影響についての分析等の取組みを精力的に重ねた（資料26）。

その結果、住宅ローン減税制度については、要望のひとつでもあったZEH水準の省エネ住宅に対する措置（借入限度額の引上げ）をはじめとした充実した支援策が講じられることとなった。また、その他の住宅取得支援税制についても、延長等が認められた。

(2) 土地に係る固定資産税の負担調整措置の拡充等

令和4年度の土地の固定資産税は、令和2年までの地価の急上昇を受けて、コロナ拡大後の地価の下落を考慮してもなお上昇となる地点が多く、多くの商業地の地点において増税が見込まれた。コロナ禍の影響等により経済活動が大幅に制限される状況が長期間続き、地価と実体経済に乖離が見られる中、厳しい状況に直面する事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、総合的に要望を検討する必要があるがあった。

こうした中、個別地点レベルでの分析や、地域・業種別の景気動向の調査等に加え、民間シンクタンクとの意見交換等を通じて経済や不動産市場の実態把握に努めるとともに、固定資産税評価業務に通暁する不動産鑑定士との意見交換等も行い、令和4年度の税負担増をソフトランディングさせる激変緩和措置等が不可欠である旨の要望を取りまとめた。

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、令和4年度の税額が上昇する商業地等に対し増税額を半減させる激変緩和措置が講じられることとなった。

(3) 期限切れ項目等への対応

国家戦略特区に係る税制特例やウォークブル推進税制をはじめとした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、9月9日の理事会において令和4年度税制改正要望を決定した。

10月の岸田新内閣発足、11月の衆議院議員選挙等を経て、与党の税制調査会のメンバーが大きく変わり、税制改正の議論の期間が例年に比して短くなる中、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結果、多くの重要特例について延長等が認められることとなった。

5. 新型コロナウイルス感染症への対応

長引く新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受ける中、5月に、日本小売業協会、日本ショッピングセンター協会、日本ビルディング協会連合会との連名で「大規模商業施設への支援についての要望」を内閣官房長官、経済再生担当大臣、経済産業大臣、国土交通大臣に提出する等、会員各社の影響状況等も踏まえ、要望活動を行った（資料 27）。

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

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、「建設業の海外進出法務セミナー」や「海外不動産業官民ネットワーク」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、企業の海外進出を促進する「JAPAN コンストラクション国際賞」の周知について、国交省と対応方法について協議の上、実施した。

(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、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 及び他団体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、日本の不動産賃貸借の取り扱いの明示、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、国内においても 12月にサステナビリティ基準委員会が設置され、情報収集に努めた。

(3) 建設業の働き方改革への対応

国交省の「建築 BIM 推進会議」において、会員各社の取組みを報告するとともに、発注者メリットの明確化をはじめとした要望を行った（資料 28）結果、3月に改定されたガイドラインに反映された。

(4) IT を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討について

国交省「IT 重説社会実験検証検討会」において、わかりやすい運用マニュアル作成のために、会員各社の現場の声を反映した意見具申を行った。

(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。

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「ポストコロナに向かう不動産最新動向」の講演を行った。3 月には流通事業委員会との共催で「不動産広告表示研修会」を実施した。

また、プロジェクト見学会として、11 月に「パークタワー勝どき」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「新型コロナウイルス影響下のオフィス市場の動向と見通し」の講演を行った。10 月にはマンション・戸建住宅事業委員会との共催で、オンラインセミナー「森林大国に相応しい多世代の環境空間～東京おもちゃ美術館の挑戦～」を開催した。

また、プロジェクト見学会として、9 月に「TOKYO TORCH 常盤橋タワー」、11 月に「東京ポートシティ竹芝」の見学会を開催した。

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。3 月にマンション・戸建住宅事業委員会との共催で「不動産広告表示研修会」を実施した。

4. リゾート事業委員会

観光庁の「地方における高付加価値なインバウンド観光地づくり検討委員会」等において、宿泊施設・コンテンツ・人材・PR 等について検討が行われる中、適宜意見具申を行い、令和 4 年度にアクションプランの策定、全国 10 カ所程度のモデル観光地の設定及び施策を講じて

いくこととなった。

5. 物流事業委員会

(1) 物流施設開発事業に関する法制、税制等の改善策の検討

物流事業ワーキング等を通じた不動産業としての課題整理や、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、防災性能の向上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、災害時拠点強靱化緊急促進事業における支援措置について、自治体が認める場合には対象となるエリアが拡大されることとなり、より多くの物流施設が支援措置を活用することが可能となった。

また、昨年度から要望していた立体自動倉庫における床面積要件の緩和について、5月に国交省から事務連絡が発出され、自治体での早期運用に向けて活動を継続している。

(2) 物流施設開発事業に関連する情報提供

物流事業ワーキングにおいて、安全な施設づくりを推進すべく、会員各社の物流施設におけるDX活用の情報共有を行い物流に関する課題解決力の向上に努めた。

(3) 事業の取組み等の情報交換

9月及び12月に国交省総合政策局との意見交換会を開催し、物流施設開発における環境配慮、災害時における地域貢献に関する会員各社の取組み状況及びその課題に関する意見交換を行った。

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3回開催した。また、例年10月に開催している正副理事長とマスコミ各社の論説・解説委員との懇談会については、コロナの感染状況等にも鑑み、2月にリスケジュールした上で開催し、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。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。

なお、「最近の土地取引・地価動向等に関する勉強会」については、新型コロナウイルス感染症の感染状況に鑑み、今年度は開催を見合わせた。

2. 理事長コメント等情報発信

令和4年度税制改正大綱や地価公示、新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、調査研究活動や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4回発行した。

特集テーマとして、「カーボンニュートラルのまちづくり」、「持続可能性と住まい」、「DXと持続可能性 現実空間」、「GX 世界をリードする都市を創る」を取り上げた。

4. マスコミとの交流

広報委員会におけるマスコミと委員との懇談の場については、新型コロナウイルス感染症の感染状況に鑑み、今年度は開催を見合わせた。

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

日本の不動産の概要等を「日本の不動産」（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。

3月の最終選考委員会にて受賞の3作品を決定し（資料29）、受賞作品については当協会HPで紹介した。なお、令和4年度中に理事長が出席して表彰式を行い、FOREにおいてもその内容を掲載する予定。

2. 寄付

社会貢献活動として、合計8件、3,171万円の寄付を行った（資料30）。

※2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）会場建設費募金、熱海土砂災害に対する義援金等について対応した

VI. 月例会・研修事業について（資料 31）

1. 月例会の実施

新型コロナウイルス感染症の影響により月例会の開催を見送る一方で、その代替として「オンライン月例会」を4回開催し、各回約70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12回、愛知県で5回の合計17回開催し、2,426名が受講した。

VII. 地域支部活動について（資料 32）

1. 関西支部の活動

関西支部の会員数は、期中で2社退会があり、76社となった。

一部行事は、新型コロナウイルス感染症の影響で開催を見送ったが、月例会、セミナー、見学会を開催するとともに、行政機関の委嘱事項や指導・要請等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) 業務報告会

業務報告会は、新型コロナウイルス感染症の影響により開催を見送った。

(2) 幹事会・企画委員会・業務委員会・マンション専門部会

新型コロナウイルス感染症の影響により開催を見送った。

(3) 月例会

会員の研鑽に資するため、有識者を講師として招いて、オンラインにて月例会を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

3月に「令和4年度税制改正と不動産取引への影響について」、「令和4年度におけるフラット35の制度改正事項のご案内」と題したテーマで、セミナー、説明会を開催した。

(5) 見学会

3月にオフィス、百貨店、カンファレンスホールからなる「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」（オフィス、カンファレンスホール）の見学会を開催した。

(6) 地方自治体との会議等

①大阪府住宅まちづくり審議会

大阪府住宅まちづくり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

大阪府景観審議会の委員に支部長が就任した。

(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、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。

2. 中部支部の活動

中部支部の会員数は、期中で1社退会があり40社となった。

新型コロナウイルス感染症の影響により、予定していた支部活動・支部行事の大半がオンライン開催または中止（延期）となったが、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、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9回開催し、各回約30名が参加した。

※6月・9月・1月・2月・3月例会はオンライン開催

(2) 幹事会

支部活動（全般）に関する事項について、協議・決定（承認）するため、幹事会を10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) 業務委員会

2月に商業施設とオフィス・サテライトキャンパス等を一体化した複合商業施設「イオンモール Nagoya Noritake Garden」のオフィス棟「BIZrium 名古屋」の見学会を開催した。

(5) マンション専門部会

9月に名古屋市住宅都市局と「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に伴う新たなマンション管理施策「届出制度」について意見交換を行った。

2月に三菱地所レジデンス等3社が「都市再生緊急整備地域」に指定されている「ノリタケの森地区計画」内に開発した分譲マンション「ザ・パークハウス名古屋」の見学会を開催した。

(6) 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268名が受講した。

(7) 説明会・研修会

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。

尚、5月開催を計画していた「令和3年度税制改正の概要について」の説明会は、新型コロナウイルス感染症の拡大状況を鑑み中止した。

(8) 国交省中部地方整備局との意見交換会

2月開催を計画していた「国交省中部地方整備局との意見交換会」は、新型コロナウイルス感染症の拡大状況を鑑み、次年度に延期した。

(9) 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4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月にオンラインで開催されたビジネスミーティングに参加し、会期中に行われた役員選出選挙では、日本支部構成6団体の協力を得て、世界会長他へのオンライン投票を行った。2023年5月就任の世界会長には Budiarsa Sastrawinata氏(現インドネシア支部会長)が選出された。

5月パリ市において開催予定だった第72回年次総会は、コロナ禍のために2022年6月に延期となった。