

報告事項 令和6年度事業報告

令和6年度事業報告

令和6年度の我が国経済は回復基調にあるが、諸物価の高騰、金利の上昇、引き続き不安定な国際情勢、米国新政権の自国第一主義やこれに伴う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4年連続で上昇し、上昇率も拡大した。地域や用途により差があるものの、全体として上昇基調が続いている。

マンション分譲については、価格が大幅に上昇するとともに、供給量が減少しているが、売れ行きについては都心部を中心に堅調を維持している。今後マンション価格はさらなる高騰が見込まれ、金利の上昇傾向もあり、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5%を切る水準まで低下するとともに、賃料についても上昇基調となり、好調である。オフィスへの入社率については、諸外国と比較し高い状況にあり、オフィス需給のさらなる改善が期待される。

自然災害が激甚化・頻発化する中、防災への取組みは引き続き重要である。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、少子化対策は急務である。GXやDXの取組みが官民を挙げて推進されており、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、環境への取組み、都市政策、住宅政策、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6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

GX2040 ビジョン・第7次エネルギー基本計画・地球温暖化対策計画（2月閣議決定）の策定に向けて、関連省庁による新たな会議体も複数組成される中、以下の取組みを行った。

(1) 都市・建物におけるカーボンニュートラル（「CN」）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CN達成に向けて、足元での課題等を整理の上、国交省住宅局長へ「今後の省エネ住宅の普及に向けた要望」を1月に提出した（資料1）。その中で言及した、集合住宅のZEH化に向けた諸課題の研究や、建材・省エネ機器等に係る性能向上について、関連省庁や関係諸団体との意見交換を実施し、CN達成に向けた一丸となった取組みに協力を求め、令和7年度以降に継続協議となった。また、第7次エネルギー基本計画において示された「ZEH基準の水準を大きく上回る省エネルギー性能等を有する住宅」について、経産省「ZEH・ZEH-M委員会」にて検討されている新しい定義を新築マンションで達成するためにも、業界の垣根を超えた諸課題解決と並行し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、マンションにおける一定期間の緩和措置が認められる見込みとなった（資料2）。

新築非住宅、とりわけテナントビルでのZEB達成には、効率的な各種設備の設置・運用が重要である旨の提言を継続した結果、「ZEB設計ガイドライン」に会員の事例とともにその重要性が示された。さらに、省エネ計算プログラムへ未評価技術が反映するよう要望を継続した結果、令和7年4月から、同プログラムに空調の可変水量方式が反映されることとなった。

エンドユーザーの環境価値容認への機運醸成に向けた建築物の省エネ性能表示制度について、国交省と表示内容等につき協議してきた既存住宅向け省エネ部位ラベルが10月に開始された。また、既存非住宅における実績値評価については、国交省WGの委員として、令和8年度以降の制度化に向け、実績値の収集・評価等の各論点について提言を続けている。

令和7年4月の省エネ適合義務化の円滑な全面施行に向けて、手続きマニュアルに関するパブコメを提出するとともに、会員への積極的な情報発信に努めた。

既存ストックのCN達成に向けては、現状の運用性能を分析した上での運用改善と必要に応じた改修が必要となる旨をかねてより提言し続けた結果、国交省支援事業の委員会が発足した。その場においても意見を発信し、「建物所有者向けのコミッションングガイドライン」が3月に発行された。また、東京都では、令和7年度以降に、エネルギー消費量等の実態把握・改修・改修後の運用改善の一貫した先導的取組みに対する補助事業が創設された（資料3）。

- ② 従来より要望してきたオンサイトの再エネ設置に向けた形態規制の緩和について、4月に建築物省エネ法が改正され、再エネ設置の促進と合わせ、高さ制限の緩和等を定める「再エネ利用促進区域制度」が創設された。令和7年度より、港区・渋谷区・横浜市

等、10以上の自治体において同区域を策定する予定となっている（資料4）。

建物の壁面・ガラス面・湾曲面等、従来設置できなかった箇所への設置が可能とされるペロブスカイト太陽電池について、耐久性や交換時の施工性等の課題提起をした結果、11月に公表された「次世代型太陽電池戦略」にて、社会実証や施工方法の検討が進められることとなった（資料5）。

オフサイト調達による再エネ導入については、特に再エネ設置が限定的となる中高層建築物等への評価反映を継続して要望した結果、11月施行の国交省認定民間都市再生整備事業にて、評価対象化された（資料6）。また、令和7年度よりZEB補助事業採択物件を中心として実績値の報告制度が開始されるが、オフサイト再エネ量も入力できる予定となった。

オフセット手法では、ガス排出量をCO₂に換算して行う国への報告に関して、関連団体と協力し関係省庁に働きかけを行った結果、クリーンなガスとされる合成メタンについて、CO₂排出量をゼロとする方針が決まった。

EV充電設備設置円滑化に向けては、新築集合住宅へ設置するための補助金について、開発スケジュールを考慮するよう働きかけてきた結果、年度跨ぎの事業の公募が開始した。

- ③ 木材利用の促進を念頭に、「防耐火基準等」の合理化について、日建連と連携のうえ国交省や東京消防庁と協議を開始し、合理化の対象や目標の議論を進めている（資料7）。

「修繕費の予見性向上」については、国交省の外部委員会を通じた意見発信のもと、「維持保全・維持管理の考え方と設計等の工夫」が10月に発出されるとともに、国交省のYouTube番組に出演する等、普及に向けた取組みを行った（資料8）。

非住宅の「減価償却費に係る耐用年数の長期化」については、パブコメ等を通じた意見発信や、不動産鑑定士・ER作成会社への働き掛けの他、国交省・林野庁等に向けたJ-REITにおける耐用年数の重要性等に係る説明会・講演を行い、当協会の主張も踏まえた「木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン」が12月に発出された。令和7年度は同ガイドラインを発展させ資産価値の見える化（検討案）といった次なる施策を推進予定（資料9）。

(2) ステークホルダーと共に新たな社会課題への対応促進

- ① 「建設時GHG排出量算定マニュアル」について、会員、有識者、建設会社、関連省庁等と協力の上、排出削減努力が適正に評価されるよう原単位を増加した改訂版を10月に公開した。また、同マニュアルがその一部を担うこととなった国交省支援事業の「ホールライフカーボン算定ツール」が10月に公開され、国交省令和7年度予算において、同ツール等を活用した算定への補助事業が創設された（資料10）。

建築物のライフサイクルカーボンの算定と脱炭素化に向けては、「骨太方針2024」でも言及される中、かねてより当協会の要望である国際基準との整合や国主導での排出原単位の策定等について、10月に建材メーカー団体を主体とした検討会議が創設されると

ともに、11月には「関係省庁会議」が創設された（資料11）。また、排出量が多い鉄やコンクリートについては、グリーン製品の採用が適正に評価される仕組みを関係省庁に要望し、グリーン鉄については、令和7年1月経産省「GX推進のためのグリーン鉄研究会」においてとりまとめが公表され、需要家のニーズを踏まえたGX価値の見える化と購入への支援・インセンティブ付けが重要と位置付けされた（資料12）。

- 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、不動産事業への影響やリスクの整理を行った上で、不動産業界における排出枠の割り当て手法について会員との合意形成を図った。また、1月には日本経済団体連合会をはじめとする関連諸団体とともに、国の制度と重複することなく、算定や課税に関する負担が軽減されるよう東京都へ要望書を提出した（資料13）。

サーキュラーエコノミーについては、廃棄物削減へのテナント啓発に関する諸課題について環境省及び東京都に意見具申した結果、環境省の令和7年度予算におけるプラスチック資源循環促進に係る社会実装支援事業の対象者に民間企業が追加された。

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べく、合理的な見直しに向けて、中央環境審議会土壌制度小委員会に委員として参画し審議中である。

(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年目標を達成したが、総排出量では51%削減の目標に対し41%削減となっている。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33.3%から72.1%へ、ZEB水準は17.9%から36.4%へ増加傾向。以上より、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) 国際競争力強化を牽引する都市再生

- ① 従来より、行政による大規模噴火に伴う降灰対策の指針策定について要望を行ってきたところ、内閣府及び東京都において、降灰厚毎のケースを想定した、住民等の基本的な行動、輸送・移動手段及び物資供給、ライフライン分野の対応が整理されたガイドラインが公表された（資料14）。気象庁においては、大規模噴火発生情報や噴火の推移に応じた降灰の見通し等を逐次提供する方法が、令和7年4月以降の報告書にて取りまとめされる予定となり、事業者がBCPを検討する上での前提となる指針策定の検討が進捗した。

また、従来から、有事に帰宅困難者をデジタルデータとして一元管理できる共通プラットフォームの行政による開発を要望してきたところ、東京都において、GPS情報等を活用した、帰宅困難者や一時滞在施設にリアルタイムに情報を発信する「東京都帰宅困難者対策オペレーションシステム（キタコンDX）」の運用が開始された（資料15）。

- ② 都市緑地の質的向上を図る持続性のある取組みを加速するため、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基準に関する有識者会議」において緑地の整備や維持管理に係る支援措置を要望するとともに、評価基準の策定を目途としたトライアル審査に協力したところ、優良緑地確保計画認定制度（TSUNAG）が創設され、緑地整備にかかる無利子貸付資金の新設（資料16）、TSUNAG認定のグローバル基準である「GRESB」や「TNFD」への連携がなされた（資料17）。

また、従来より、オフサイト再エネ活用・緑地整備等による脱炭素方策の促進を要望してきたところ、民間都市再生整備事業計画制度に脱炭素都市再生整備事業に係る認定が追加され、オフサイトで整備する再エネ利用設備等も認定基準の評価対象に位置付けられた（資料6）。

加えて、都市の脱炭素化に資する優良な都市開発事業に対する新たな大臣認定制度（脱炭素・クールダウン都市開発推進事業）が創設され、脱炭素化に資する先進的な取組みと都市の暑熱対策に資する先進的な取組みの実証事業に対する支援が措置された。

- ③ まちづくり DX の取組推進に向け PLATEAU 活用の検討深化を要望したところ、都市空間情報デジタル基盤構築支援事業に、民間主体の 3D 都市モデルを活用した取組みを後押しする「民間実装タイプ」が創設された。
- ④ 国際競争力強化に資する通信網の広域ネットワーク構築の必要性を各省庁に訴えたところ、東京都における、世界最高水準の通信環境の整備に向けた「つながる東京」の取組みにおいて、2025年度から、都の街路灯約6万本・都立公園111か所の携帯基地局への開放が予定されることとなった。加えて、通信事業者による通信設備設置に向けた民間アセットの開放については、東京都を介して、通信事業者とまちづくり事業者を繋ぎ、官・民あげた広域ネットワークの構築に取り組んだ。
- ⑤ 工事費高騰が続く中、再開発によるインフラ整備、国際競争力強化等の役割を踏まえた幅広い支援策を国交省に要望したところ、市街地再開発事業等の支援の重点化とともに、令和7年度より、防災・省エネまちづくり緊急促進事業（地域活性化タイプ）に代わる工事費高騰下の恒久的な補助制度が創設され、あわせて、防災・省エネまちづくり緊急促進事業（政策課題タイプ）が5年延長された（資料18）。

さらに、都市再生事業の公益性を踏まえた各般の計画への明確な位置付けを要望したところ、令和7年6月策定予定の令和7年度第1次国土強靱化実施中期計画において、「推進が特に必要となる施策」に、「災害時における事業継続性確保を始めとした官民連携強化」の項目として、市街地再開発事業も含めた「災害に強い市街地形成に関する対策」が盛り込まれる予定。

加えて、東京都「技術会議」事務局と、建築費高騰による都市開発プロジェクトへの影響、容積以外のインセンティブ等について意見交換を実施するとともに、課題の共有を図った。

また、国交省「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」（以下、「有識者懇

談会」という。)において今後の都市再生について議論がなされる中、国際競争力強化に資する民間都市開発プロジェクトのこれまでの成果を踏まえ、工事費高騰下においても持続可能性を図る共同貢献等の公共貢献のあり方や、容積以外のインセンティブ、官民の役割分担見直し等の意見具申を行い、4月の中間とりまとめにおいて、都市の普遍的な魅力向上に大きく貢献してきた都市再生の役割を強化させるため、社会経済情勢の変化に対応した質の高い公共貢献施設の整備や持続可能な管理運営を、官民協働で促進する都市再生制度の充実化や、地域のエリア価値向上に必要な機能導入に対するインセンティブ措置を講じることが望ましい旨、盛り込まれる予定。

借地権や借家権等の市街地再開発事業推進にあたっての諸課題の対応については、国交省と制度改正に向けた方向性について意見交換を実施した。加えて、国交省において事業推進上の課題に関する都道府県宛アンケートが実施される等、制度改正に向けた検討に一定の進捗が図られた。

(2) 交流・人の繋がりの促進によりイノベーションを創出するまちづくり

- ① 持続可能なエリアマネジメントへの活動支援について、かねてより国交省と協議を続けてきた結果、「エリアマネジメントの評価ガイドライン」が策定され、財源確保・担い手不足等の諸課題に対応するエリアマネジメント活動効果の見える化が図られた（資料19）。

並行して、「有識者懇談会」において、エリアマネジメントを持続可能な取組みとすべく、「財源確保」「規制緩和」「行政窓口の一本化」等の必要性を意見具申し、ビジョンを掲げ組織を整えながらエリアマネを実践する都市再生推進法人について権限拡充等の検討を進める旨、4月の中間とりまとめで発表される予定。

- ② ストック利活用にかかる諸課題の改正要望については、既存建築物の用途変更の円滑化や建築技術の進展等に対応するため、東京都の安全条例が改正され、令和7年4月より施行された。用途変更の柔軟化に対応するため、避難階を用途変更する場合の防火区画の限定化、大規模店舗の出入口の高さ規定の廃止の等が図られた（資料20）。

3. 安心安全で良質な住宅ストックの形成

(1) 持続可能な社会の実現に向けた建替えの促進

マンションは「2つの古い」と言われる建物と居住者の両方における高齢化が急速に進行していることから、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上、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、11月からの「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、区分所有法や、マンション建替円滑化法、マンション管理適正化法等などを一体で改正する「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案」が3月に閣議決定された（資

料 21)。マンションの建替えに際して、新たに利用できる容積率が減少傾向にあることから、区分所有者の負担額は増加し、合意形成が困難な状況となっているため、様々な手法で再生を進めていく必要があることから、建物・敷地の一括売却や、一棟リノベーション等の新たな再生手法を創設するとともに、建替えを進め易くするために、隣接地と底地の所有権を権利変換の対象とすることや、容積率の緩和を行った際に市街地環境に支障がない範囲で、高さ制限を緩和する特例措置を設けるといった手法が拡充された。

なお、当協会がマンション政策小委員会において要望した（資料 22）、建替え後の住戸面積基準の見直しについては、住生活基本計画の見直しを踏まえて検討すること、非現地（隔地）を活用した建替えについては、現行制度を有効に活用することで円滑に進めるための方策を検討すること、建替えの際に必要な都市計画法（開発許可）や建築基準法（一団地認定）等における全員同意が必要な手続きの見直しについては、実態把握を行った上で必要な対応を検討することが、同委員会の「とりまとめ」に盛り込まれた。

(2) 適正な管理の推進による良質な住宅ストックの維持・向上

当協会が委員として参画した国交省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の協議を踏まえ、6月に「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」や、「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」、「マンション標準管理規約」の改正が行われた。また、(公財)マンション管理センターが設置した「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」に委員として参画して予備認定制度の認定基準の見直しを行い、2月に分譲事業者が作成する管理規約（案）に管理者及び監事の利益相反取引の防止を追加すること等が追加された。

また、マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案では、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みの導入や、管理業者の自己取引等について、区分所有者への事前説明の義務化等がなされた（資料 21）。

(3) 防災性能等に優れた良質な住宅ストックの形成と、地域防災への貢献

① 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7年度予算では、耐震改修に係る補助限度額の引上げや（資料 23）、緊急輸送道路沿道に存する建築物等の耐震改修等に対する支援が拡充された（資料 24）。また、東京都の令和7年度予算では、災害時の生活継続を目指した「東京とどまるマンション」の一層の普及促進に向け、防災備蓄品等の補助に加え、エレベーター内の閉じ込め防止対策の強化など、ソフト・ハード対策が拡充された（資料 25、26）。

② 防災力向上等に資するマンション周辺のエリアマネジメント活動（住宅エリマネ）への支援については、6月に改正された地方自治法により、市区町村が条例を制定して住宅エリマネ団体の活動を支援できるとされており、個別物件を通じた市区町村との協議が必要となることから、当協会による国・都道府県レベルでの網羅的な折衝が困難となったこと等を踏まえ、「住宅エリマネの的確な運用」を求めることに方針変更した。

(4) 子育て世帯や、急増する高齢者世帯を支える政策対応

- 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、国交省「子育てグリーン住宅支援事業」として、令和6年度補正予算で2,250億円、令和7年度予算で250億円と大幅拡充が実現した（資料27）。東京都の令和7年度予算では、子育て世帯に配慮した「東京こどもすくすく住宅認定制度」や、自立した高齢者向け先導事業の「高齢者いきいき住宅整備事業」が拡充された（資料28）。また、10月に住宅金融支援機構の融資メニューにペアローン（上限8,000万円×2名）が創設されており、令和7年10月より「フラット50」の融資対象に、予備認定マンションや管理計画認定マンションが追加されることとなった。
- ② 長期優良住宅については、良質な住宅ストックの形成に繋がるものの、マンションでは普及していない。隘路の一つである耐震性能基準への適合確認を簡易に行うツールとして、国交省が開発中の「保有水平耐力計算結果を用いて地震応答評価を行うための応答評価Webプログラム」について、当協会でも使用性の調査を行い、改善を要望した（資料29）。
- ③ ユニバーサルデザインの普及促進を要望した結果、6月に、トイレ及び駐車場等のバリアフリー基準を見直す「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」が閣議決定され、公布された。また、二地域居住とコンパクトシティ化を通じた生業の創出や、まちづくりを通じた地域の活性化を要望した結果、10月に、官民が一体となった二地域居住等の普及促進を念頭に、「全国二地域居住促進官民連携プラットフォーム」が設立された。

4. 税制改正に関する取組み

急速に進行する少子化・人口減少や急激かつ大幅な建築費の高騰等も踏まえつつ、令和7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30、31）。

(1) 子育て世帯等に対する住宅ローン減税の借入限度額に係る措置

子育て世帯等に対する住宅ローン減税の借入限度額に係る措置については、令和6年度与党税制改正大綱において、扶養控除等の見直しと併せて行う子育て支援税制のひとつとして令和6年度に先行的に対応し、令和7年度改正にて令和6年度改正と同様の方向性で検討し結論を得る旨が明記されていた。

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は高値圏にあり、住宅ローンの金利の動向や物価高騰とも相まって子育て世帯も含めた住宅取得者層に大きな影響を及ぼしており、先行きについては予断を許さない状況にあった。かかる中、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、住宅取得環境の実態把握等に努めた。こうした分析や取組み等も踏まえつつ、住宅取得支援をさらに強化し、子育て世帯や若年夫婦世帯が安心して子どもを産み育てる良質な住環境を整備するとともに、内需の柱であ

り経済波及効果の高い住宅投資を促進することが不可欠であるとして、同措置を継続することが不可欠である旨の要望をとりまとめ、強力に要望活動を展開した。

10月には衆議院議員選挙が行われ、自民党・公明党が少数与党となり、政治の枠組みも変わった。いわゆる「103万円の壁」や扶養控除等の見直しが自民党・公明党・国民民主党による3党協議により議論される中、本措置についても、扶養控除等の見直しと併せて行うとされていたことから、それらと一体的に取り扱われたが、12月に与党税制改正大綱がとりまとめられ、本措置の1年延長が認められた。

(2) 期限切れ項目への対応

Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例や市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例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月の理事会において令和7年度税制改正要望を決定した。

要望に際しては、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緊密に情報交換、連携しつつ、要望の実現に向け、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精力的に活動を行い、延長等が認められることとなった（資料32）。

(3) 住宅ローン減税等についての施策効果の検証（EBPM）

第208回国会における税法改正附帯決議及び令和6年度与党税制改正大綱において、住宅ローン減税等についての施策効果の検証・公表、租税特別措置に係るEBPM（Evidence Based Policy Making）の徹底等が求められていること等を踏まえ、国交省において「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」が開催された。当協会もオブザーバーとして出席し、2021年度に分析した「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」について説明を行う等所要の対応を行った。

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

会員の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提供を念頭に、「住宅産業海外展開支援セミナー」や「海外安全対策セミナー」等の会合に係る情報の他、全米リアルター協会の「CIPS 国際不動産スペシャリスト資格講座」について、会員宛てに情報発信を行った。

(2) 会計基準の国際化への対応

令和6年3月にサステナビリティ基準委員会（SSBJ）より示された日本版「サステナビリティ開示基準（案）」等の公開草案が示され、7月に温室効果ガス排出量・スコープ1、スコープ2及びスコープ3の合計値開示への反対や、実務上の配慮を求める意見書を提出した（資料33）。また、11月にSSBJより、サステナビリティ開示の報告期間とGHG排出量の算定期間を一致させることをはじめとした追加の公開草案が示されたことを受け、1月

に同追加公開草案について反対し、令和6年3月に示された公開草案の内容を維持することを求める意見書を提出し（資料34）、3月に「サステナビリティ開示基準」がSSBJより公表された。

(3) 建設業法改正への対応

建設業における働き方改革、労働者の処遇改善や生産性向上等に向け、令和4年度以降に国交省にて開催された「持続可能な建設業に向けた環境整備検討会」や「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」等を経て、6月に建設業法が改正された。また、同改正法の一部施行にあわせて12月に「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン」が改訂された。同改正法の策定やガイドラインの改訂に向けては、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、工期及び労務費に関する基準や請負代金変更の手続きなど、建設工事請負契約に係る新たな「発注者・受注者間のルール」の形成に寄与した。なお、労務費の確保と行き渡りを制度的に担保することを目的として、国交省にて「労務費の基準に関するワーキンググループ」が9月から開催され、当協会からも委員として参加しているが、令和7年12月の法施行に向け引き続き適宜適切に対応していく。

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) 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する自主行動計画」策定について

物価上昇を乗り越える構造的な賃上げを実現するためには、特に我が国の雇用の7割を占める中小企業がその原資を確保できる取引環境を整備することが重要とされ、その一環として令和5年11月に内閣官房及び公正取引委員会の連名で「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」が策定、公表された。こうした動きに対応し、6月に「自主行動計画」を策定し適切に対応した。

(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、「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、FATF第5次対日相互審査（令和10年8月頃審査予定）を視野にいれ、宅地建物取引業におけるマネロン・テロ資金供与・拡散金融対策について更なる周知啓発を目的に、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）

3. 発注者における BIM 等 DX 利活用の検討

建築確認における BIM 図面審査導入に向けた環境整備がなされる中、国交省等が促進する BIM 等 DX 化の動きに対応するため、分譲集合住宅パンフレット図面集の作成時において BIM を活用すべく、専有部分・共用部分における凡例記号の標準化を検討するとともに（資料 35）、BIM 活用の実現可能性を図るため、3 月に一般社団法人 BuildingSMART Japan に検討結果を報告した。

また、国交省「建築 BIM 推進会議」、「建築 BIM 環境整備部会」、「建築 BIM を通じた建築データの活用のあり方に関する検討会」に発注者等の立場から委員として参加するとともに、不動産業に関連する他団体とも関係を構築し、発注者にも必要な情報を入手の上、適宜情報共有を図った。

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「2024 年上半期に起きた住宅市場の変化について」の講演を行った。2 月にはコンプライアンス委員会、流通事業委員会との共催でオンラインセミナー「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勉強会」を開催した。

また、プロジェクト見学会として、11 月に「三田ガーデンヒルズモデルルーム」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「世界の人々から、生活する場として選ばれる都市を目指すパーパス都市経営の考え方と、使い方」の講演を行った。

また、プロジェクト見学会として、4 月に「東急プラザ原宿『ハラカド』」、7 月に「麻布台ヒルズ」、「渋谷サクラステージ」、11 月に「TODA BUILDING」の見学会を開催した。

3. 流通事業委員会

7 月に法務省「所有者不明土地に関する民事基本法制の見直し」、11 月に国交省「不動産情報ライブラリの利用状況など」、2 月にはコンプライアンス委員会・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国交省「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勉強会」を開催した。

4. リゾート事業委員会

7 月に環境省による「国立公園を取り巻く最近の動向について」の講演を行った。

11月に「長崎国立公園・リゾートホテル視察」を開催した。雲仙・天草国立公園、長崎スタジアムシティ、長崎マリオットホテル、ヒルトン長崎他計6カ所のリゾートホテル等を視察し、国立公園における宿泊事業の歴史やスポーツを通じた最新の地方創生の取り組みを実感した。

5. 物流事業委員会

国交省の「物流拠点の今後のあり方に関する検討会」に委員として参加し、中継物流拠点・基幹物流拠点の建設・運営のあり方や老朽化した物流施設の再構築に向けた課題整理・支援策等の意見具申を行い、本検討会報告書策定に貢献した。報告書は令和7年4月に公表され、今後の物流拠点政策の指針となる。

消防庁の「火災予防の実効性向上作業チーム会議」に構成員として参加し、大規模倉庫における平時の火災予防対策や初期の消火対応等に意見具申を行い、ガイドライン作成に貢献した。「大規模倉庫における効果的な防火管理に関するガイドライン」は3月に公表された。

尚、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、6月に仮想床を8mとする「自動ラックを設置する倉庫における床面積の算定に係る運用について(技術的助言)」が国交省より各都道府県宛に発出された(資料36)。

10月に「MFLP-LOGIFRON 東京板橋視察会」を開催、2月に国交省との意見交換会を開催した。

IV. 広報活動について

不動産の実態、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7年度税制改正大綱や地価公示、石破内閣発足の発表等に際し、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発行している「FORE」について、発行時期の見直しを実施し、次年度以降は四半期

ごとの発行とした。本年度中は3回発行し、特集テーマとして、「都市とウェルビーイング」、「レジリエントな都市に向けて」、「循環経済・生物多様性と都市」を取り上げた。

4. マスコミとの交流

6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。

3月の最終選考委員会にて受賞の3作品を決定し（資料37）、受賞作品については当協会HPで紹介した。なお、令和7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38）。

※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・4回目）

VI. 月例会・研修事業について（資料39）

1. 月例会の実施

会員の事業に資するため、各会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12回、愛知県で5回の合計17回開催し、3,858名が受講した。

Ⅶ. 地域支部活動について（資料 40）

1. 関西支部の活動

関西支部の会員数は、78 社で期中での入退会はなかった。

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 5 年度業務報告ならびに令和 6 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 月に「近畿圏のマンション市場動向について」、11 月に「不動産市場を取り巻く最近のトピックスについて」、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) 見学会等

9 月に「麻布台ヒルズ」の見学会を開催した。

また、9 月に「グラングリーン大阪先行まちびらき内覧会」、3 月に「グラングリーン大阪南館グランドオープン内覧会」に参加した。

(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。

(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不動産団体に構成する「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大阪府都市整備部住宅建築局建築環境課から依頼の大阪府内のマンションにおける車椅子利用者用駐車区画の設置状況についてヒアリングに協力した。
- ⑫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。
- ⑬京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（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

7月に森ビルが「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」として”Modern Urban Village～緑に包まれ、人と人をつなぐ「広場」のような街～”をコンセプトに多様な都市機能を高度に融合させた複合施設「麻布台ヒルズ」を見学した。

10月に三交不動産が東海エリアで初めて「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、公開空地の整備・運営について、名古屋市による「Nagoya まちなかオープンスペース制度」の承認を受けた第1号物件となる複合テナントビル「第

2名古屋三交ビル」を見学した。

11月に近鉄不動産が元ゴルフ場の環境を生かした自然の中でグランピングやアウトドアアクティビティを楽しめる複合リゾート施設「志摩グリーンアドベンチャー」(三重県志摩市浜島町)を見学した。

3月に愛知県が新しい市場開拓を目指す新興企業(スタートアップ)の創出や育成を支援する日本最大級のオープンイノベーション拠点「STATION Ai」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450名が受講した。

(6) 説明会・研修会

5月に「令和6年度税制改正概要について」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。

3月に『フラット35』制度改正等について」説明会を開催した。

(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」や「改正法令、関連諸施策」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7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。