

令和7年3月17日

## 令和7年度事業計画

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。その中であって、我が国は物価上昇を上回る賃上げを実現し、成長型経済の実現を目指す必要がある。

不動産業界に対しても、魅力的なまちづくりや豊かな住生活の実現に向けた取り組みを行うとともに、イノベーション創出の場を築き、産業創造に資する国際競争力を高めることが求められている。また、我が国は少子化・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。さらに、官民を挙げて推進しているGXやDX、安心・安全なまちづくりの加速がより一層必要である。

また一方で、建築費の高騰が継続しており、再開発をはじめとするまちづくりへの民間投資が停滞する懸念が生じているとともに、2050年カーボンニュートラルに向けて脱炭素への取り組みを加速する必要に迫られている。

以上の観点に立ち、令和7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. 2050年カーボンニュートラル達成に向けた建物における一層の排出削減と経済成長の両立、ステークホルダーと連携した確実な遂行

2050年CN達成に向けて、新築物件については遅くとも2030年のZEH・ZEB水準を進めていくための道筋が決められている。その渦中、2024年度は、今後の国としての方向性を決めていく1年間となり、2025年2月には、GX2040ビジョンや、第7次エネルギー基本計画、地球温暖化対策計画が閣議決定され、不動産業界においても、2035年や2040年に向けたエネルギー政策との整合や、徹底した省エネと再エネの積極的導入といった対応は待ったなしの状態である。

一方で、建築費の高騰に伴う住宅価格の高騰や、省エネ・再エネの更なる加速、環境価値が付加された資材や技術の採用に伴う費用増は、事業停滞の一因にもなりかねず、支援策を活用しながら取組みを加速する。その他、成長志向型カーボンプライシングや、サステナビリティ情報の開示要請等の規制、住宅・建築物のライフサイクルカーボン削減への国の動向の他、GX移行債を活用した支援等も注視しながら、当協会として、テナント・入居者・投資家等への共感の醸成を進めていく必要がある。

#### (1) 省エネへの取組深化・課題解決

ZEH・ZEB水準や、より環境性能の高い住宅・建築物の供給への対応として、未評価の省エネ設備・新技術に対する評価反映や、省エネ設備・建材の多様化・普及への働きかけ等、必要な取組みを行う。とりわけ既存ストックへの対策は都市におけるCN達成を図る上ではより重要であり、改修に対する支援拡充や、実績値評価への転換、運用時の取組みに対する評価向上等に取り組む。

#### (2) 再エネへの取組加速・評価拡大

建築物における再エネ導入政策の強化等を踏まえ、オンサイト設置における蓄電池他余剰電力の利活用に係る課題解決や、オフサイトの評価反映、EV充電設備に係る設置の円滑化に向けた支援や次世代自動車の普及に合わせた合理的な設置を促進する。

#### (3) 建築物のライフサイクルカーボン削減へ向けた取組み

2023年6月に公開した建設時GHG排出量算定マニュアルは、更なる改善を経て、2024年10月に国の支援事業に基づくホールライフカーボン算定ツールの一部としても公表された。国の法制化に向けた動きにも注視しながら、より一層国と連携をし、排出削減に向けた取組みを進めていく。

#### (4) 中高層建築物における木材利用普及促進

木材を利用した実物件が徐々に開発される中で、諸課題への対応が急務となっている。構造を含む防耐火基準等の合理化や、掛り増し費用への支援拡充、価格転嫁の共感醸成に加えて、その共感を促進するためのESG評価の確立等、より一

層の普及促進に向けた取組みを行う。

#### (5) “まちづくり GX” 推進への取組支援

都市政策委員会と連携の元、街区単位での GX・業務継続地区・都市緑地等、環境・社会貢献の両立に資する面的取組みの促進に向け、とりわけ、電気・熱・ガス等に関する「S+3E」すなわち安全性・安定供給・経済効率性・環境適合を同時実現する様々なエネルギーを活用した面的ネットワークの加速や評価向上に取り組む。

#### (6) ステークホルダーへの共感醸成や、規制・支援への対応促進

国際的な GHG 排出量算定基準の改定や、多種多様な認証への対応強化が求められる中、当協会としての 2040 年目標の検討や、サーキュラーエコノミーやネイチャーポジティブも含めた開示情報への対応の他、土壌汚染対策法に基づく現行の制度や、運用状況を確認のうえ、脱炭素の観点等を踏まえつつ、サステナブルかつ健康リスクに資するさらなる合理化を関係省庁と協議する。

## 2. 都市再生により、レジリエンス強化、GX 促進、都市の質・価値向上及び国際競争力強化を図り、交流促進により、イノベーション創出やウェルビーイングを高める地域の個性を彩る持続可能なまちづくり

都市再生特別措置法創設から 20 年が経過し、都市再生事業は、国際競争力強化や都市の強靱化、魅力向上、環境性能向上、イノベーション創出等、様々な社会課題に一定の成果を果たしてきた。一方、能登半島地震の発生や、南海トラフ地震の発生確率が 80%程度に引き上げられる等、大規模地震への備えに対する緊急性は依然高く、さらに、都市に求められるニーズの多様化やインバウンドの急増といった、都市環境の急速な変化の中、資材高騰や働き手不足等に起因する工事費高騰及び工期の長期化といった厳しい事業環境にあるものの、引き続き、都市の質と価値を向上させ、国際競争力を強化し、成長型の新たな経済ステージを支えるため、都市再生事業に取り組む。

また、少子高齢化や人口減少が予測される中、交流促進、ウェルビーイング向上を目指した、地域の個性を活かした持続可能なまちづくりに取り組む。

#### (1) 工事費高騰が恒常化する環境下での都市再生の持続可能な取組みの促進

都市再生特別措置法改正等を視野に入れつつ、都市の強靱化や魅力向上、環境性能向上等に資する大都市・地方両輪での都市再生事業の役割を再確認し、骨太の方針や国土強靱化計画等への位置付け、都市再生特別措置法の改正に向けた議論の深化を進める。

併せて、工事費高騰が恒常化する環境下ではあるが、日本経済を牽引する国際競争力強化に資するまちづくりを推進するため、市街地再開発事業の継続支援を要望するとともに、隔地貢献や共同貢献等の貢献手法、持続的な貢献施設のあり方、容積以外のインセンティブ等について整理し、イノベーション施設やエンタメ施設等の多様な都市機能の集積を通じた都市の魅力創出、都市再開発法の改正を見据えた借地権や借家権のあり方等の検討、附置義務駐車場台数緩和といった都市再生にあたっての諸課題対応に取り組む。

加えて、激甚化する災害に備え、事前防災を具現化する、密集市街地解消、免震や制振等高度な都市防災施設や防災拠点整備に取り組むとともに、火山噴火に対する対応や、災害時のテナント、施設利用者、帰宅困難者のための環境整備を推進する。

さらに、質の高いウェルビーイングを向上させる緑地形成、カーボンニュートラル、気候変動、暑熱対応といった、まちづくり GX を推進する。

## (2) 様々な都市機能を有する拠点と連携した個性を彩るまちづくりの推進

多様なニーズに対応するため、歴史的価値の高い建築物の保全を含めた既存ストックの利活用の促進に取り組む。

併せて、交流を促す場づくりやウォークアブルな空間形成、持続可能なエリアマネジメントの仕組みづくり（財源・担い手確保）、都市再生推進法人の権限拡充、立地適正化計画プラスと並走した大都市と地方との連携策等を通じ、地域の個性を活かしたまちづくりに取り組む。

加えて、データ取得のための各種センサー等の整備、BIM、PLATEAU、不動産 ID のデータ活用策の検討を通じ、まちづくり DX の促進に取り組む。

## 3. 安心・安全に誰もが暮らせる住まいの確保や、住宅の脱炭素対策、住宅建築の DX・生産性向上の推進

令和6年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・台風の被害を踏まえ、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。加えて、建物と居住者の「2つの古い」に直面するマンションについては、区分所有法の改正を見据え、適正な維持管理等を通じた既存ストックの長寿命化と更新を促進するために、マンション建替円滑化法・マンション管理適正化法の改正が検討されている。

また、我が国のCO<sub>2</sub>排出量の約3割を占める住宅・建築物部門における脱炭素対策に加え、少子高齢化や人口減少といった社会課題の解決を図る観点から、誰もが安心して暮らせる住まいの確保や、社会全体の生産性向上に向けた DX の加速化を図る必要があり、これらの諸課題に対応して以下の活動に取り組む。

### (1) 安心・安全で持続可能な住まいづくり

新築マンションの災害に対するレジリエンス向上のために、免震構造の普及促進や、旧耐震基準の建物に対する耐震診断の義務化拡大、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」（国土交通省）に基づく浸水対策への支援に加え、停電時の電源確保に資する蓄電池への補助や、木造密集地域や緊急輸送路沿道の建物の耐震化支援、狭あい道路解消の加速化等に向けた必要な取組みを行う。

また、新築マンションにおける長期優良住宅の普及促進に向けて、構造計算を円滑化するための保有水平耐力計算結果を用いた「応答評価 Web プログラム」の導入や、掛り増し費用への支援、顧客への訴求策の強化等に向けた必要な取組みを行う。

加えて、法改正が検討されているマンションについては、耐震性に劣る高経年マンションの建替え促進に向けて、区分所有者が必要とする建替え後の規模の確

保や、金銭的・時間的負担の軽減のために、公益性を踏まえた形態規制や建替え後の住戸面積基準等の柔軟化、建築基準法等の「全員同意」が求められる手続きの柔軟化、隣地所有者や底地権者の参加制度、非現地（隔地）を使った建替え制度の創設等を目指した取組みを行い、また、管理組合役員の担い手不足や管理不全マンションの増加という課題解決に資する適正な管理の普及に向けた仕組みづくりに向けて、管理業者管理者方式の適正利用や、予備認定と管理計画認定制度の見直し、管理の良否を反映した物件評価の見える化促進等を目指した取組みを行う。

## **(2) 誰もが安心して暮らせる住環境の確保 等**

住宅の脱炭素対策や、こども・高齢者等に配慮した住宅の普及・促進に向けて、「国：子育てグリーン住宅支援事業」の恒久化や、「国：子育て支援型共同住宅推進事業」の新築分譲マンションへの適用、「都：こどもすくすく住宅支援事業」の恒久化、「都：高齢者いきいき住宅制度」の創設、宅配ボックスの容積率不算入基準の柔軟化、庇や屋根の建蔽率不算入、バリアフリー化の推進に資するインセンティブ拡充、大型マンションにおける荷さばき駐車場設置の円滑な運用、利用実態に合わせた附置義務駐車場の設置基準の見直し、住宅エリアマネジメントの的確な運用等に向けた必要な取組みを行う。

加えて、多様な住宅ニーズへの対応として、二地域居住とコンパクトシティ化を通じた生業や、まちづくりの創出による地域の活性化に向けた取組みと、少子化の進行に伴う人材確保に向けた外国人留学生等の受入れに資する寄宿舎（寮）等の住環境整備促進に向けた取組みを行う。

なお、人手不足の解消や生産性向上等を見据えた DX の推進については、建築 BIM 導入への対応として、発注者における BIM 導入のメリット整理や、生産プロセスにおける合理化、建築確認のオンライン化等に向けた取組みと、適正な管理の実現のための規制緩和として、DX 等による管理員の配置義務等規制の緩和、防災センター設置基準等の合理化に向けた取組みを行う。

## **4. 税制改正に関する取組み**

我が国経済の現状や国民生活の実態等にも鑑みながら、社会課題の解決と持続的な経済成長に貢献するために、都市再生の推進や安心安全で豊かな暮らし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 8 年度税制改正要望**

住宅ローン減税をはじめとした住宅取得支援税制、長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例、都市再生促進税制、国家戦略特区税制等の重要な項目に加え、GX や DX の推進やイノベーション創出、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 8 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) 不動産税制の基本的な課題に関する検討**

土地固定資産税の負担の水準や安心安全で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、不動産税制の基本的な課題について必要な情報を収集し検討を行う。

## 5. 不動産の事業環境整備

不動産の事業環境の向上を図るとともに、法令及び諸制度の改正等の動きに的確に対応する。

### (1) 不動産の国際化への対応

不動産の海外進出に必要な現地情報や、現地法令等について、国土交通省や、同省各局に存する不動産に関連する団体と関係を構築し情報を入手のうえ、タイムリーな情報共有を図る。

### (2) 不動産事業推進に必要な環境整備

リゾート事業等も対象として、幅広く不動産の事業環境整備に必要な取組みを行う。

建築・都市のDXを推進するために、建築BIM、PLATEAU、不動産IDの一体的な促進を図る取組みに対応する。

### (3) 物流が抱える課題への対応

物流分野の「2024 問題」への対応として、2024 年 5 月に改正物流法が公布され、2025 年 4 月より施行予定である。物流革新緊急パッケージにも掲げられている「物流の効率化」に対し、物流拠点の機能強化や物流ネットワークの形成支援等の施策に対し、物流不動産の供給者として取り組むことが求められている。

これらの施策推進に貢献すべく、物流不動産の自動化・効率化の推進、災害対応能力の強化、環境への配慮、中継拠点の整備、老朽化施設の再構築促進等、必要な取組みを行う。

### (4) 会計基準の国際化への対応

サステナビリティ開示に関する基準、金融商品会計に関する基準等の検討状況を注視し、我が国の不動産の経済的実態や不動産企業の経営状態を的確に表示するものとなるよう、適切に対応する。

### (5) 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。また、法令および諸制度の改正の場面においては、社会課題の解決および不動産の事業環境の向上に資する意見具申等を行う。

### (6) 担い手三法への的確な対応

建設業法をはじめとする、いわゆる「担い手三法」が令和元年及び令和 6 年に改正され、建設業における超過勤務規制の適用強化を踏まえた「働き方改革」等に対応するため、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「発注者・受注者間のルール」が形成されつつある。これらの動きに的確に対応するため、引き続き新たなルール作りに適宜適切に関与し、関連情報の周知や研修機会の提供に努める。

## 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. イノベーションを創出するまちづくり等に関する調査研究

イノベーションを創出し国際競争力を高めるまちづくりのあり方や都市の機能集積効果、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。

### 5. 発注者における BIM 等 DX 利活用の検討

国土交通省等が促進する BIM 等 DX 化の動きに対応するため、不動産業に関連する団体と関係を構築し情報を入手のうえ、タイムリーな情報共有を図る。また、BIM 等の利活用可能性の分析、検討を行う。

## 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

経済社会の動向等にも鑑みながら、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、書店等との連携を深化させるとともに、ポスターをはじめとする多様な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**

本部職員や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、海外事業に関連する不動産関係関連団体との交流を図る。

以 上

# 令和7年度正味財産増減予算書

令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

単位：円

科 目	当年度	前年度	増減
I 一般正味財産増減の部			
1 経常増減の部			
(1) 経常収益			
特定資産運用益	25,000	2,000	23,000
受取入会金	0	0	0
入会金	0	0	0
受取会費	478,560,000	475,860,000	2,700,000
会費	408,800,000	406,220,000	2,580,000
臨時会費	69,760,000	69,640,000	120,000
法定講習事業収益	60,285,000	65,200,000	-4,915,000
受講料収益	41,760,000	45,360,000	-3,600,000
証紙料収益	15,660,000	17,010,000	-1,350,000
受託手数料収益	2,865,000	2,830,000	35,000
雑収益	4,850,000	4,200,000	650,000
経常収益計	543,720,000	545,262,000	-1,542,000
(2) 経常費用			
事業費			
役員報酬	8,832,000	8,832,000	0
給料手当	56,336,000	59,080,000	-2,744,000
退職給付費用	6,880,000	7,869,000	-989,000
福利厚生費	10,624,000	10,573,000	51,000
会議費	25,620,000	26,450,000	-830,000
旅費交通費	6,832,000	6,777,000	55,000
通勤交通費	2,318,000	2,501,000	-183,000
通信費	6,497,000	5,734,000	763,000
減価償却費	4,545,000	4,575,000	-30,000
消耗品費	519,000	384,000	135,000
修繕費	3,300,000	4,720,000	-1,420,000
印刷製本費	3,416,000	3,386,000	30,000
賃借料	31,915,000	31,915,000	0
租税公課	2,000	1,000	1,000
支払負担金	60,871,000	61,957,000	-1,086,000
調査研究費	86,878,000	69,489,000	17,389,000
宣伝広告費	26,718,000	26,258,000	460,000
法定講習事業費	27,700,000	28,300,000	-600,000
社会貢献活動事業費	44,400,000	34,000,000	10,400,000
大阪事務所等運営費	37,700,000	35,300,000	2,400,000
交際費	4,880,000	6,405,000	-1,525,000
周年記念事業費	0	0	0
支払利息	366,000	244,000	122,000
雑費	5,002,000	5,185,000	-183,000
事業費計	462,151,000	439,935,000	22,216,000

科 目	当年度	前年度	増減
管理費			
役員報酬	10,368,000	10,368,000	0
給料手当	44,264,000	46,420,000	-2,156,000
退職給付費用	4,982,000	5,699,000	-717,000
福利厚生費	7,694,000	7,657,000	37,000
会議費	16,380,000	16,910,000	-530,000
旅費交通費	4,368,000	4,333,000	35,000
通勤交通費	1,482,000	1,599,000	-117,000
通信費	4,153,000	3,666,000	487,000
減価償却費	2,905,000	2,925,000	-20,000
消耗品費	331,000	246,000	85,000
印刷製本費	2,184,000	2,164,000	20,000
賃借料	20,405,000	20,405,000	0
租税公課	2,000	1,000	1,000
交際費	3,120,000	4,095,000	-975,000
支払利息	234,000	156,000	78,000
雑費	3,198,000	3,315,000	-117,000
管理費計	126,070,000	129,959,000	-3,889,000
経常費用計	588,221,000	569,894,000	18,327,000
評価損益等調整前当期経常増減額	-44,501,000	-24,632,000	-19,869,000
特定資産評価損益等			0
評価損益等計			0
当期経常増減額	-44,501,000	-24,632,000	-19,869,000
当期一般正味財産増減額	-44,501,000	-24,632,000	-19,869,000
一般正味財産期首残高	508,216,429	517,285,867	-9,069,438
一般正味財産期末残高	463,715,429	492,653,867	-28,938,438
Ⅱ 正味財産期末残高	463,715,429	492,653,867	-28,938,438