

令和 8 年度事業計画

日々風向きの変わる米国の経済政策や地政学リスクの高まりなど、国際情勢の先行きについては引き続き不透明な状況が続いている。特に、昨今のイラン情勢については、長期化した場合には世界経済に大きな影響を及ぼすことが懸念され、その動向については十分な注視が必要である。

日本経済は、現在のところ全体として堅調に推移しており、「失われた 30 年」における「デフレ・コストカット型経済」から、ようやく脱却しつつある。しかしながら、物価上昇と賃上げのバランスにおいて、国民の景気回復の実感はまだ乏しく、ウクライナ危機等に端を発した「コストプッシュ型の物価上昇」から、経済成長と所得増加を伴う「健全な物価上昇」の社会へ移行できるか否か、我が国は今、まさしくその分岐点にあると言える。

加えて、我が国が抱える社会的課題は山積している。環境問題、自然災害対策、少子高齢化・人口減少問題など、いずれも待ったなしの状況である。

先般の衆院選では与党が圧倒的多数の議席を獲得する結果となった。これにより、高市政権が唱える「“強い経済”の実現」に向けた施策が加速されると思われる。今こそ、政官民の総力を挙げて、我が国経済を牽引しながら社会課題の解決にも資する投資を拡大し、暮らしの安全・安心を確保して、日本を強く、豊かにし、将来世代への責任を果たさねばならない。不動産業界は、まさしくその重要な一翼を担っている。

現下の不動産マーケットは総じて堅調である一方、建築費の高騰や開発用地の取得難、そして金利の先高感など、不動産事業を取り巻く環境は確実に厳しさを増しつつある。特に建築費の高騰は、都市再生に深刻な影響を及ぼす大きな問題であり、将来も見据えてサステナブルなまちづくりが可能となるよう、関係各所とともに取り組んでいく必要がある。

また、社会的な関心が高まっている住宅価格の急激な上昇については、当協会としては、「建築費の高騰」と、住宅供給戸数の減少に比しての旺盛な需要という「タイトな需給バランス」が主な要因として捉えているものの、投機的な短期転売については決して好ましいことではないと考えており、昨年 11 月に当協会としての対策の指針について発信を行った。現在これを導入する会員企業は着実に拡大しつつあり、まずは本対策をしっかりと運用していくこととしたい。

以上の観点も踏まえ、個性豊かな魅力的なまちづくりや豊かな住生活の実現、2050 年カーボンニュートラルの達成へ向けて、令和 8 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. 環境政策関連

2050年カーボンニュートラル達成に向けた、建物の排出削減と経済成長の両立とサプライチェーンでのGX推進加速による社会的要請対応

- ・2050年カーボンニュートラル達成に向けて、新築物件については遅くとも2030年のZEH・ZEB水準等を進めていくための道筋が決められている。そのような状況下、2025年4月より、省エネ適合義務化全面施行や太陽光設置義務化等、国・自治体の規制が強化され、GX志向型住宅やGX ZEHシリーズの定義公表等、より環境性能の高い建物への誘導や支援も進められている。従って、2035年や2040年に向けたエネルギー政策との整合を図るとともに、徹底した省エネと再エネの積極的導入を進めることは、不動産業界としての喫緊の課題であり、継続して推進する必要がある。
- ・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、建築物ライフサイクルカーボン（以下「LCCO₂」）の法制化に向けた検討、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ことが求められる。

(1) 省エネへの取組深化・課題解決

- ・ZEH水準以上の住宅や、様々な用途でのZEB水準を満たす建築物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、必要な取組みを実施する。とりわけ既存ストックへの省エネ性能向上に係る取組みはますます重要となり、改修に対する支援の利便性向上や、運用取組みの評価向上に資する働きかけ等に取り組む。

(2) 再エネ普及への課題解決・評価拡大

- ・建築物における再エネ導入促進政策の強化等を踏まえ、オンサイト設置における余剰電力の利活用に係る課題解決に向けた必要な取組みを実施する。
- ・その他、オフサイトの評価反映、ペロブスカイト太陽電池等新技術の実証への支援や利用、次世代自動車の普及に合わせた合理的なEV充電設備設置を促進する。

(3) 建築物のLCCO₂算定促進・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、LCCO₂算定の普及・拡大に取り組む。また、2028年度法制化に向け、より一層国と連携をすると共に、低炭素・GX製品の採用等排出削

減に向けた検討や対応を進めていく。

(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、掛か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) 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訂や、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が求められる。また、面的エネルギー等利活用の促進や、脱炭素および人口減少等への対応の観点から、土壌汚染対策法の制度・運用の見直しを図る。

2. 都市政策関連

成熟社会における人々の「共感」を呼ぶ国際競争力強化に資する持続可能なまちづくり

- ・少子高齢化・人口減少の進行、社会ニーズの多様化、世界情勢の不安定化などにより、わが国の都市を取り巻く環境は大きく変化し、カーボンニュートラルや気候変動への対応、防災性の強化、ウェルビーイングの向上といった都市に求められるニーズも多様化し、さらに、工事費高騰や工期長期化、首都直下地震や自然災害リスクの増加といった課題も顕在化し、都市づくりの前提が大きく変わりつつある。一方、日本成長戦略本部の発足や、国交省による「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会における中間取りまとめ」の公表など、都市の持続的成長に向けた新たな方向性が示されてきており、引き続き、成熟社会において、都市の質と価値を高め、都市の固有の魅力と普遍的魅力を向上させる新たなまちづくりに取り組む。
- ・また、「まちを育て、活かす」という視点を持ち、地域の価値向上や多様性を尊重し、将来の変化や不確実性に柔軟に対応できる、可変性を許容するまちづくりに取り組む。

(1) 都市の質・価値を高め、固有の魅力と普遍的魅力を向上させる新たなまちづくり

- ・工事費高騰や工期長期化等、都市開発プロジェクトの推進が難化している状況の中、都市再生事業の継続的な事業環境の構築を目指し、地域の個性を伸ばし価値を高める都市再生のあり方の検討や、市街地再開発事業への継続支援を要望するとともに、都市再生への諸課題対応に取り組む。
- ・都市の個性を磨き、稼ぐ力を生み出すまちづくりを推進するため、新たな価値創造やイノベーションを創出する場づくり、多様な都市機能の集積を通じた都市の魅力創出を進める。
- ・併せて、防災・減災、国土強靱化に資するまちづくりとして、地域防災拠点整備、火災・激甚化する水災害・複合災害への対応、老朽化したインフラの官民

連携による更新に取り組むとともに、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。

- ・加えて、持続可能な良質な緑地形成、カーボンニュートラル対応、面的エネルギー利用の推進といった、まちづくりGXを推進する。

(2) 「育てる・活かす」地域の価値向上と多様性を尊重し可変性を許容するまちづくり

- ・エリアマネジメントにより交流促進やウェルビーイング向上を目指し、エリアマネジメントの官民協調による活動内容の見える化、持続可能な仕組み構築、エリアマネDX、大都市と地方都市との連携に取り組む。
- ・さらに、多様なニーズに対応するため、地域のシンボルとなる建築物等の保全・活用推進、既存ストックの利活用に向けた課題解決、人手不足に対応する各種規制緩和に取り組む。

3. 住宅政策関連

安心・安全に誰もが暮らせる住まいの確保と既存ストックの有効活用、住宅・建築物における持続可能な社会の構築

- ・南海トラフ巨大地震の新被害想定や、令和2年7月豪雨・令和元年東日本台風など甚大な水害の頻発などを踏まえ、防災・減災対策の着実な促進が求められている。
- ・新築住宅の質誘導の枠組みは、四半世紀をかけて概ね整備されてきており、今後は、多世代にわたり活用されるストックを形成し、適正な維持管理等を通じて市場で適正に評価され、循環するシステムの構築が求められている。加えて、少子化・高齢化や、住まい確保の困難という課題に対しては、誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向けて、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現や、住宅セーフティネット機能の強化が求められている。
- ・また、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物分野の脱炭素化を促進するため、省エネ対策に加え、建築物のLCCO₂の算定・評価の実施と建築BIMの普及拡大を図る必要があり、これらの諸課題に対応して以下の活動に取り組む。

(1) 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

- ・マンションの災害に対するレジリエンスの向上のために、事前防災の観点での災害対策の着実な促進が必要であり、耐震性が不十分なものを概ね解消する耐震化目標[※]の達成に向け、耐震診断や耐震改修、除却、建替えの支援に加え、停電時の電源確保に資する蓄電池の購入補助、地震時におけるエレベーターの閉じ込めの防止や早期復旧への対策の支援等に向けた必要な取組みを行う。
- ・また、豪雨災害が激甚化・頻発化していることを踏まえ、住宅市街地における水害対策として、「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等に向けた必要な取組みを行う。

※ 耐震性が不十分な住宅ストックの比率【10%（2023（令和5））→ おおむね解消（2035（令和17））】

(2) 既存ストックの有効活用、適正に評価され循環するシステムの構築

- ・マンションを巡っては、建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、建物・設備の老朽化、管理組合役員の担い手不足、建替え等の合意形成の困難さ等の課題が顕著になっていることから、改正マンション関係法に基づく、マンションの長寿命化に向けた管理計画認定制度の普及による計画的な管理・修繕の促進や、マンション管理適正評価制度の活用促進とインセンティブ拡充等に向けた必要な取組みを行う。
- ・また、地域に外部不経済を与える老朽化マンションの残された課題として、非現地（隔地）を使った建替え制度の創設や、建築基準法等で「全員同意」が求められる手続きの柔軟化、一団地認定制度の見直し等に向けた必要な取組みを行う。

(3) 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

- ・こども・高齢者等に配慮した住宅の普及促進と良質な住宅ストック構築に向け、マンションの仕様・特性に応じた支援制度の創設や、新築住宅の供給と既存住宅の機能更新に対するバランスのとれた支援の拡充等に必要な取組みを行う。
- ・また、障害者等が安心して暮らせる環境の整備を図るため、バリアフリー法に基づく基本構想や条例等の策定、スロープ・エレベーター等の移動システムの整備が求められており、バリアフリー化の推進に資するインセンティブ拡充や、購入者の過度な負担にならないバリアフリー基準の策定等に向けた必要な取組みを行う。

(4) 住宅・建築物における持続可能な社会の構築

- ・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物分野の脱炭素化を促進するため、省エネ対策に加え、建築物のLCCO₂の算定・評価の実施と建築BIMの普及拡大を図る。
- ・建築BIMの普及拡大においては、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、建築確認オンライン化等に向けた必要な取組みを進める中、BIMを用いた分譲集合住宅の販売パンフ図面、プロット凡例集、EIRの利活用促進を図る。
- ・また、ストック型社会の実現を見据え、消費者の受入可能性と事業者の実施可能性を踏まえた「建築分野の中長期的なビジョン」の策定に向けた必要な取組みを行う。

4. 税制改正関連

- ・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9年度税制改正要望

- ・土地固定資産税の負担調整措置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9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. 不動産業の事業環境整備等

- ・不動産業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) 不動産業の国際化への対応

- ・国土交通省各局との連携を図るとともに、適宜、各局より情報を入手のうえ、不動産業に関連する海外の情報や現地法令等について、会員企業に対して情報発信を行う。

(2) 物流が抱える課題への対応

- ・2026～2030年度の「総合物流施策大綱」が3月に閣議決定が予定されている。「徹底的な物流効率化」「サプライチェーンの高度化・強靱化」等を柱に、輸送力不足へ対応する持続可能な物流の実現を図る方針が示される。貨物自動車中継輸送事業の認定につき物流総合効率化法の一部改正も議論され、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、物流不動産の効率化・自動化の推進、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、地域との連携等必要な取り組みを行う。

(3) 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、排出量取引制度に関わる会計、金融商品会計に関する基準等の検討状況を注視し、我が国の不動産業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。

(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業の事業環境の向上に資する意見具申等を行う。
- ・具体的には、改正建設業法の全面施行により、建設工事請負契約にかかる「発注者・受注者間のルール」等が刷新されたことに伴い、これらの動きに的確に対応するため、引き続き適宜適切に関与し、関連情報の周知や研修機会の提供に努める。また、2028年のFATF第5次対日審査に向けて、マネロン対応等への体制整備が求められる中、犯罪収益移転防止法を基に当該整備を図る。

(5) 分譲マンションの投機的短期転売対策の的確な実施

- ・昨年11月に、
 - ①登録・購入戸数の上制限
 - ②契約・登記等名義の厳格化
 - ③引渡しまでの売却活動禁止を基軸とした、分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる対策をとりまとめ、対外的な発信を行ったが、順次導入する会員企業を拡大しつつ、各社において適切な運用が図られるよう支援を行っていく。
- ・今後とも国土交通省とは密接に連携を図るほか、特に上記③の対策につき、不動産流通経営協会（FRK）をはじめとする不動産流通関係の業界団体との連携により、実効性を高めていく。

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) 都市再生事業の効果等に関する調査研究

- ・都市再生事業により促進された機能集積、防災性向上、GX推進、イノベーション創出等の国際競争力を高めるまちづくりの効果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継続し、制度整備や政策提言に資する調査を行う。

(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り組み

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

- ・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

- ・ 支部活動の基本方針を企画・立案する。
- ・ 支部の組織運営に関する助言、提案を行う。
- ・ 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

- ・ 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。
- ・ 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

- ・ 不動産団体連合会の会長団体として、関係団体と連携を図りながら、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。
- ・ 日本経済団体連合会、日本商工会議所等とも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