

令和4年度事業計画

令和3年度の我が国経済は、大胆な金融政策、機動的な財政政策がとられているものの新型コロナウィルス感染症による緊急事態宣言、まん延防止等重点措置の発令により、持ち直しの動きは弱い状況にある。加えて、資源価格動向や金融市場の変動等、先行きの不透明感は払拭されていない。

既存住宅の流通市場についてみると、東日本レインズの首都圏の成約統計によれば、既存マンション、戸建てとも成約件数は高い水準を維持しており、価格も上昇している。

首都圏の新築マンションの着工数は対前年で減少したが、戸建ては増加した。このような中、令和4年度税制改正大綱において、住宅ローン減税が長期優良住宅、ZEH住宅、省エネ住宅等の環境性能に応じた形で延長され、控除率と所得制限額が引き下げられたものの、新築住宅については1年間ではあるが床面積要件を40m²に緩和する措置が継続することとなった。既存住宅は築年数要件に代わり新耐震基準に適合することが要件とされ、さらに新築時に長期優良住宅等の認定を受けている場合は借入限度額が3,000万円に引き上げられた。また、土地の固定資産税については課税標準額の抑制策がとられることとなり、急激な税額の上昇が回避された。

また、国土交通省では、規制改革実施計画（令和2年7月閣議決定）を受けて不動産の共通コードを検討する「不動産IDルール検討会」、レインズ情報項目等を検討する「レインズ情報等検討委員会」・「レインズ情報項目等検討ワーキンググループ」、レインズデータの公開制度である不動産取引情報システム（RMI）について検討する「不動産取引情報提供システム（RMI）の改善に関する検討委員会」を立ち上げ、それぞれ検討を行っている。また、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定した。

不動産取引環境の動きとして、デジタル関連法が本年春に施行され、宅地建物取引業法で作成が義務付けられている書類の押印を省略し、電磁的方法によることが可能となる。

当協会としては、こうした状況を踏まえつつ、不動産流通に関する諸課題について検討を行い、「FRK提言2020」において目標とする「『安心・安全』な不動産取引が実現する市場」と「『多様なニーズ』が充足される厚みのある市場」を実現すべく具体策を策定し、国土交通省等に意見具申と情報発信を行う。また、不動産流通の活性化に資する税制、金融等の要望活動を推進する。

1. 調査研究事業

不動産流通の活性化・円滑化等に向けた調査・研究を実施し、その成果を政策提言等に活用する。

(1) 「不動産流通業に関する消費者動向調査」

アンケートの調査項目に新型コロナの影響等に関する事項を加える。

(2) 「FRK 既存住宅流通量推計」

全国指標および地域指標（首都圏 1 都 3 県、近畿圏、愛知県、札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の流通量を算出し、あわせて英文概要版を作成する。

(3) 「不動産流通市場動向調査」

会員会社の協力を得て、不動産流通市場の動向について調査する。

(4) 政策提言の裏付けとなる調査

- 税制改正要望等の政策提言の裏付けとなるエビデンスを得るために、不動産流通市場の需給両面に関して様々な角度からの調査を実施し、結果を情報発信する。
- 令和 4 年度税制改正後の新しい住宅ローン減税に係る消費者の意識調査を実施する。特に、新築物件と既存物件の選好度合いや新築の 40 m²台の住宅の選好度合いについて把握する。

(5) 「FRK 提言 2020」の具体化の推進

一昨年に公表した「FRK 提言 2020」の具体化を前提に、基礎的調査から深掘り調査まで実施する。

(6) 「FRK 不動産流通統計ハンドブック」の継続発行

不動産流通の基本的な統計データである人口・世帯数の推移、住宅ストック、土地利用の状況等に関するデータ等をまとめた「不動産流通統計ハンドブック」を継続発行する。

(7) 諸外国の不動産取引制度の研究

- 日米不動産協力機構との交流および情報交換
- 不動産流通制度に関する諸外国の先進的事例の調査

2. 政策提言

(1) <国土交通省における不動産流通促進に向けた検討会等の検討結果への対応等>

a. 「レインズ情報等検討委員会」・「レインズ情報項目等検討ワーキンググループ」

国土交通省では規制改革実施計画（令和 2 年 7 月閣議決定）を受けて「不動産 ID ルール検討会」、「レインズ情報等検討委員会」・「レインズ情報項目等検討ワーキンググループ」、「不動産取引情報提供システム（RMI）の改善に関する検討委員会」を立ち上げ、令和 3 年度からそれぞれ開催されているが、このうち「レインズ情報等検討委員会」・「レインズ情報項目等検討ワー

「キンググループ」は令和4年度も引き続き開催されることとなっており、レインズの物件登録数を増大させること、登録必須項目の見直し、適正な登録期間等について検討が進められている。当協会から委員を通じて、サブセンターとして意見を具申する。

b. ITを活用した重要事項説明等の対応

個人を含む売買取引に関するITを活用した重要事項説明および宅建業法にもとづく媒介契約書面、重要事項説明書、37条書面の電磁的方法による交付に関する社会実験を受けた「ITを活用した重要事項説明等に係る社会実験に関する検証検討会」の検討結果を受けた対応を行う。なお、電磁的方法による書面の交付については「電子書面交付導入ガイドブック」を会員会社に提供している。

c. 建物状況調査等の実施状況の把握

改正宅地建物取引業法施行後の見直しに向けた建物状況調査等の実施状況を継続して把握し、関係省庁に対して要望具申する。

d. マンションの管理情報の開示に向けた取り組み等

改正マンション管理適正化法に基づくマンションの管理計画の認定および（一社）マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度に関して、国土交通省、マンション管理業協会等と意見交換を行う。

(2) 税制改正要望

- a. 令和4年度に期限切れとなる各種特例措置の実効性の検証および延長要望
- b. 既存住宅流通促進の観点からの要望
- c. 既存住宅の住宅ローン控除適用期間を新築とイコールフッティングさせるため、13年とする要望
- d. 住宅ローン減税の床面積要件の引き下げを既存住宅に拡大する要望
- e. 二戸目居住のための建物・土地の取得にも住宅ローン減税等を適用する要望

(3) 金融関連要望

住宅金融支援機構の「フラット35」等に関して、金利優遇措置や制度上の改善点等について、住宅金融支援機構・国土交通省に要望する。

(4) 既存住宅流通支援政策のデュアルフォーカス化の提言

戸建住宅の流通とともに、流通拡大の可能性（ポテンシャル）の高い既存マンションの流通活性化のための具体策について提言する。

(5) 各種建物品質評価制度の統一プラットフォーム化の提言

建物品質評価に関する各種制度を整理、合理化し、統一的なプラットフォームへの再編の提言を行う。

(6) その他

- a. オピニオン誌「FRKコミュニケーション」の継続発行
- b. 不動産総合データベースの検討状況のウォッチと意見具申

3. 法改正等への対応

- (1) 反社会的勢力排除への取組
- (2) 犯罪収益移転防止法の改正の動向への対応
- (3) 第二種金融商品取引業に係る規制への対応

4. 研究助成事業

不動産流通分野における研究を促進し、その研究成果を政府の政策立案、業界の政策提言等に活用するため、テーマを設定した上での研究助成を含め継続実施する。あわせて、広く社会に不動産流通への理解を広げるため、テーマを設定しての論文依頼も行い、ホームページ、オピニオン誌等にて研究成果の公表を行う。

5. 消費者啓発事業

消費者の既存住宅流通への関心と不動産取引の知識の向上を図り、不動産流通業界への親近感・信頼感を醸成するため、コロナ対応を講じながら以下の活動を実施する。

- (1) 「FRK 住まいと暮らしのセミナー」の開催
- (2) ホームページ等を活用した、消費者の不動産取引への理解促進のための情報提供の拡充等、不動産流通への理解促進のための啓発・広報活動

6. 不動産適正広告事業

不動産業者による不当な顧客の誘引を防止し、消費者による自主的かつ合理的な選択および不動産業者間の公正な競争を確保する。

- (1) 「首都圏不動産公正取引協議会」の構成団体として同協議会の運営に参画し、同協議会と連携して、適正な広告表示と消費者利益の保護を推進する。
- (2) 不動産の表示に関する公正競争規約が改正され、9月に施行されることとなっており、会員ならびに同協議会と連携しこれに対応する。
- (3) 平成29年に発刊した「FRK インターネット広告マニュアル」を上記の規約改正に対応するよう改訂し、会員への研修および適正な表示の普及・啓発をおこなう。

7. レインズサブセンター事業

不動産取引市場の適正なルールに基づく運営により、消費者からの信頼性を高める。

- (1) 各地域の「指定流通機構」の構成団体として、機構の運営に参画するとともに地域間での情報交換に努め、適正なレインズ利用ルールの徹底を図る。あわせて、他団体との連携の強化に努める。
- (2) レインズサブセンターの会員サービス向上の一環として、レインズデータの

多様な利活用が行えるよう「FRKデータ提供システム」を運営し、必要に応じて安定稼働を図るためのシステム改修を行う。

- (3) レインズデータを統計的に処理・分析し、鮮度の高いマーケット情報として市場に提供する仕組みを検討・構築する。

8. 標準書式事業

デジタル社会の形成を図るための関係法令の整備に関する法律（デジタル化法）の施行に際して、不動産取引のデジタル化に対応するため、標準売買契約書等の標準書式に関して、電磁的方法による書面の交付や電子署名の導入等による売買契約書、重要事項説明書等のIT化を検討する。

9. 研修事業

不動産流通業務の高度化により、従業者の育成が益々重要度を増しており、不動産取引基礎研修・不動産取引実務研修・不動産取引管理者研修を三本柱とした階層別研修に加え、更なるコンサルティング能力の向上のための特別講座をコロナ対応を講じながら継続して実施する。

10. インターネット事業

- (1) 不動産物件情報を幅広く消費者に提供するため、提携サイトとのデータ連携の安定稼働を図るためのシステム改修を行うとともに、提携サイトに対して掲載エラーの減少等の改善要望を継続的に行う。
- (2) 首都圏不動産公正取引協議会の公正競争規約改正に対応すべく、システムの改修を行う。

11. 会員交流および情報交換事業

事業委員会一般仲介部会・法人仲介部会・新築部会等を活用し、会員間の交流・情報交換等を支援する。

12. 支部活動

各地域の流通機構構成団体として各流通機構の運営に協力する。

また、地域における活動を支援し、本部・支部間のコミュニケーションを強化するとともに、支部における会員間交流を促進する。

13. 協会運営

- (1) 一般社団・財団法人法に基づく的確な事業運営を行う。
- (2) 協会全体の業務の電子化を進めるとともに業務の効率化、柔軟な働き方に対応した業務フローおよび事務局環境の整備・更新を行う。また本年1月に改正された電子帳簿保存法の2年後の義務化に向けて、関連規程およびシステムの

方針について検討と整備を進める。

- (3) 協会ホームページおよび会員専用サイトならびに事務局内システムのセキュリティ対策を継続的に行う。
- (4) FRK 設立 50 周年記念事業の一環である東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター（CREI）への協力による社会貢献活動を継続して行う。
- (5) 大規模災害発生時に国や自治体から借上型仮設住宅媒介の協力要請があった場合の体制を維持・運営する。

以上