令和 5 年 3 月 23 日

令和 5 年度事業計画

令和 4 年度の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症への対応策により回復しているが、ロシアのウクライナ侵攻の長期化による資源の供給難と期半ばの円安の進行による物価の高騰等による悪影響が懸念されている。また、令和 5 年に入ってからの住宅ローンの固定金利の上昇の影響に留意すべきである。

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、令和 4 年の成約件数は既存マンション、戸建てともに前年比で減少した。成約価格は既存マンションが 10 年連続で、既存戸建てが 2 年連続で上昇した。

首都圏の新築マンションの着工数は対前年で増加し、戸建ても持家（注文住宅）を除いて増加したが、マンションの発売数は減少した。

令和 5 年度税制改正大綱においては、空き家の発生の抑制等を図るための特例措置（3,000 万円特別控除）、宅建業者が既存住宅を取得して増改築を行って再販する場合の不動産取得税の軽減措置、特定の事業用資産の買換えの特例等が延長され、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の特例措置が創設された。

政府の取り組みとして、令和 4 年 6 月に閣議決定された「デジタル社会の実現に向けた重点計画」の施策集の中の包括的データ戦略の推進として「土地情報連携の高度化」、「地理空間情報（G 空間情報）の流通基盤の整備等」、「不動産関連データの連携基盤となる不動産 ID（共通番号）のルール整備」が明記され、「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」においてもレインズの登録項目の充実が検討されている。また、国土交通省では改正宅地建物取引業法施行 5 年後の見直しの検討が行われている。

当協会としては、こうした状況を踏まえつつ、令和 4 年度に引き続き「FRK 提言 2020」の具体策を国土交通省等に意見具申するとともに、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し、消費者啓発事業、不動産広告事業等の事業に取り組む。

1. 調査研究事業

（1）調査研究

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ウィズ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。

また、従来の年ベースの推計のほか月ベースの推計を検討する。

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

現行の住宅ローン控除における新築住宅の床面積要件の緩和（40 ㎡以上適用）が令和 5 年末で期限を迎えるに際して、住宅ローン減税等について新築住宅と既存住宅とを一体とした包括制度への拡充を目指し、そのために必要なエビデンスを収集するための調査および提言を行なう。

⑤ 「FRK 提言 2020」の具体化の推進

FRK50 周年の 2020 年を機に公表した「FRK 提言 2020」の具体的アクションは、優先度の高い項目から順次行ってきたが、令和 5 年度においては「投資対象としての住宅（不動産）の地位向上」をテーマとし、その具体策を検討する。

⑥ 修繕積立金の入出金データを活用したマンション管理状況と経済価値の把握に関する調査（仮称）

マンション管理組合の修繕積立金の入出金データを活用して、マンションの管理状況との関連、資産価値への影響などについて、関係機関と連携した研究を実施する。

⑦ 「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。

⑧ 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

＜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＞

① 「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」

規制改革実施計画（令和 2 年 7 月閣議決定）を受けて開催されている「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」では、必須項

目の追加や見直し・任意項目の追加や登録促進・成約情報登録の充実等、レインズの入力情報の充実や運用ルールの徹底に関する検討が引き続き進められる予定となっており、サブセンターとして委員会・ワーキンググループの検討を踏まえたレインズシステムの改修に協力していく。

② 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や意見を具申する。

③ マンションの管理情報の開示に向けた取り組み等

マンション共用部分を見える化するため、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の普及活用のほか、共用部分に係る既存の調査報告や検査の活用について、国土交通省、マンション管理業協会等と意見交換や意見具申を行う。

(3) 税制改正要望

① 令和 5 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

② 既存住宅流通促進の観点からの要望

③ 新築住宅と既存住宅の税制をイコールフッティングする観点から、既存住宅ローンに関しても最低床面積要件 40 ㎡を引き下げる要望

④ 複数拠点居住の推進等のための特例措置を創設する要望

(4) 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。

(5) オピニオン誌「FRK コミュニケーション」の継続発行

当協会の提言、調査内容をまとめた「FRK コミュニケーション」を継続して発行する。

(6) 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への対応

③ 第二種金融商品取引業に係る規制への対応

2. 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。

3. 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以下の活動を実施する。

(1) 消費者セミナーの開催

消費者の既存住宅流通への関心を高めるべく、「FRK 住まいと暮らしのセミー」を会場・オンライン参加併用にて開催する。ウィズコロナのもと社会活動が正常化するなか、会場参加を促すとともに若年層への訴求を図り、ライフスタイルに合わせた住み替えの提案等を行い、良質な住宅ストックの循環システム構築に寄与する取り組みとする。

(2) ホームページ等を活用した情報提供

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

4. 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) 令和 4 年 9 月に改正された不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、会員への研修および適正な表示の普及・啓発を行う。

5. 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会員向けに提供する。

6. 標準書式事業

売買契約書等標準化ワーキングでの定期的な議論等を通じて、不動産取引のデジタル化や各種法改正等の変化に対応した適正な各種標準書式の改訂・提供を継続して行う。

7. 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。また、不動産取引実務研修等においてオンライン講座が定

着したことから、動画閲覧における機動性や出欠管理における利便性の向上を図るため研修申込システムの改修を適宜行う。

8. 会員交流および情報交換事業

事業委員会の組織見直しを行い、会員が幅広く参加できる企画・運営を行うことで、会員間の交流・情報交換等を支援する。

9. 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） インターネット事業のあり方について引き続き検討する。

10. 協会運営

（1）本部運営等

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 新たな委員会・部会体制を令和 5 年定時総会後に始動する。

③ 令和 5 年 10 月から始まるインボイス制度に対応する。

④ 令和 6 年 1 月施行の改正電子帳簿保存法により電子取引データの電子的な保存等が義務づけられることから、関連規程の整備と保存体系の整備を進める。

⑤ 協会全体の業務の電子化を進めるとともに、会員専用サイト、会員グループウェアおよび会員管理データベースを連動させるためのシステムの再構築を行うなど業務の効率化、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・更新を進める。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 大規模災害発生時に国や自治体から借上型仮設住宅について媒介協力の要請があった場合の体制を維持・運営する。

（2）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。

以　上