

令和6年度事業計画

- 実質賃金の上昇等を柱とする経済政策を政府が掲げ、推進する中、日本銀行においては、異次元の金融緩和政策の出口を模索する動きが続く。
- 不動産市場は足元で堅調に推移するものの、資材価格や労務費の上昇を受けて新築住宅価格は上昇し、都心を中心に既存マンション価格も上昇する状況にある。
- 当協会としては、こうした状況を踏まえつつ、不動産市場の活性化に向け、不動産流通に関する調査・研究、法制・税制・金融等の政策提言、不動産流通に携わる従業者の教育・研修や不動産取引についての広報活動などに取り組む。

1. 調査研究事業
2. 研究助成事業
3. 消費者啓発事業
4. 不動産適正広告事業
5. レインズサブセンター事業
6. 標準書式事業
7. 研修事業
8. 会員交流および情報交換事業
9. インターネット事業
10. 協会運営

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」

税制改正要望等の政策に関する要望のエビデンスとしてさらに活用するため、本調査のアンケート標本を増加するための対策を行う。

② 「FRK 既存住宅流通量推計」

従来行っている全国および地域（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）において、個別登記情報のサンプルを用いた推計を試みる。年単位での既存住宅の流通量の推計に加えて、月単位での推計も行う。

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

新築住宅に係る住宅ローン減税の床面積要件の緩和措置（40㎡以上適用）を既存住宅に適用し、新築住宅・既存住宅の如何を問わず他の税目にも同様の緩和措置を拡大する観点から、必要なエビデンスを収集する調査および提言を継続して実施する。

⑤ 「FRK 提言 2020」の具体化の推進

「FRK 提言 2020」では、優先度の高い項目から順に具体化に向けたアクションに取り組み、令和5年度から「投資対象としての住宅（不動産）の地位向上」に着手したところ、令和6年度は、若者を含む投資層や投資対象の拡大等を通じたストックの良質化や流動性の向上等の取組の方向性や具体策を示す。

⑥ 「FRK 不動産流通統計ハンドブック」の発行

不動産流通の基本的な統計データ（人口・世帯数の推移、住宅ストック、土地利用の状況等）をまとめて会員向けに提供する「不動産流通統計ハンドブック」について、提供するデータの内容、提供するデータのフォーマットの両面から見直しを検討する。

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・情報交換を継続する。

米国海外視察調査等により不動産流通制度に関する諸外国の先進的事例を調査する。

(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政策等に的確に対応する。

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委員会・ワーキンググループに参画し、サブセンターとしてレインズシステムの改修等にも協

力する。

② マンションの管理情報の開示に向けた取組等

マンション共用部分が見える化するため、昨年改訂された国土交通省のマンション標準管理委託契約書に合わせて、多くの管理組合・管理会社において宅建業者に提供する情報として「共用部分の点検・検査・調査の実施の有無・実施結果に基づく是正の有無」が追加されるよう関係団体に要望する。国土交通省の管理計画認定制度および（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ため、各当事者と意見交換や意見具申を行う。

(3) 税制改正要望

- ① 令和6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 新築住宅の住宅ローン減税の最低床面積40㎡に緩和する措置の延長要望
- ③ 新築住宅と既存住宅の税制のイコールフッティングの観点から、既存住宅についても住宅ローン減税の最低床面積要件40㎡を引き下げ、借入限度額を引き上げる要望
- ④ マンションの長寿命化に資する税制特例の拡充要望等の検討
- ⑤ 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

当協会の政策提言、調査内容、主要エリアにおける売買仲介マーケットの顧客動向等をまとめた「FRK コミュニケーション」を発行する。

(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

研究助成を通じて不動産流通分野における研究を促進し、政府の政策立案、業界の政策提言等への研究成果の活用を図る。このため、応募件数を増やす観点から、公募方法等の見直しを検討する。

ホームページ、オピニオン誌等にて研究成果を公表し、不動産流通への理解を社会に広げる。

3. 消費者啓発事業

消費者の不動産流通への関心・知識の向上を図り、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

「FRK 住まいと暮らしのセミナー」を会場・オンライン参加併用にて開催する。若者世代や子育て夫婦世代へライフスタイル・ライフステージに応じ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。

近畿支部では、「住み替えと暮らしのセミナー」を開催する。

(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・広報活動を行う。

4. 不動産適正広告事業

不動産広告の適正化を通して、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

同協議会の構成団体としてその運営に参画、連携して、適正な広告表示と消費者利益の保護を図る。

(2) 会員研修等

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) 指定流通機構の運営

全国4レインズの構成団体として、その運営に参画し、地域間・団体間の情報交換に努め、適正なレインズ利用ルールの徹底を図る。

(2) FRK データ提供システム

利用会員にレインズデータの多様な利活用の機会を提供する。令和7年1月のレインズシステムの改修に合わせ、データの項目追加に対する改修を行う。

(3) 鮮度の高いマーケット情報

レインズデータを統計的に処理・分析し、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、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

安心・安全な仲介サービスを提供するため、担い手となる従業者に対して、以下を三本柱とした階層別研修を実施する。

① 不動産取引基礎研修

② 不動産取引実務研修

＊高度なコンサルティング能力習得のための不動産取引実務・特別講座を含む。

③ 不動産取引管理者研修

実施に当たっては、全国の会員が機動的に視聴できるようオンライン講座を広く活用する。

8. 会員交流および情報交換事業

事業推進委員会の運営を見直し、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) 事業の安定確保

消費者に不動産物件情報を広く提供するため、提携サイトと連携し安定稼働に努める。また、令和6年4月に施行となる省エネ性能表示制度に基づき省エネ性能ラベルを表示するためのシステム改修を行う。

(2) 事業の方向性

インターネット事業の今後の事業の方向性につき検討する。

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 会員利便性向上・業務効率化の観点から、会員が利用する会員サイト、委員会グループウェア等の異なるシステムを統合し、データを一元化する。システム構築の有用性を高めるため、外部コンサルティングを活用する。

③ 昨今のサイバー攻撃の対策強化として協会ホームページに対し迅速にセキュリティパッチを適用し、協会ホームページおよび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強化を継続するとともに、支部における会員間交流を促進する。

以 上