

年頭挨拶（2022年）

一般社団法人不動産協会
理事長 菰田正信
（三井不動産㈱社長）

謹んで新春のお慶びを申し上げます。

昨年を振り返ってみますと、引き続き新型コロナウイルス感染症により大きな影響を受けた1年でした。緊急事態宣言が長期間にわたり発出され、飲食店では酒類提供の停止や営業時間の短縮が求められるとともに、人の移動が制限され、宿泊業も低迷を余儀なくされました。わが国経済については、厳しい状況が続いており、足元では持ち直しの動きも見られますが、その水準は低く、業種によってばらつきがある状態であり、先行きについては不透明な状況となっています。そうした中、東京オリンピック・パラリンピックが開催され、緊急事態宣言下での異例の大会となりましたが、想定外の試練を乗り越えて活躍するアスリートの姿に感動し勇気を与えられた方が多かったのではないかと思います。また、無観客ではありましたが、開催を通じて、我が国のまちづくりの姿を国内外に示す良い機会にもなりました。

さて、今年の展望については、新型コロナウイルス感染症にどう対応するかが重要なポイントとなります。ワクチン接種が進められておりますが、新たな変異株による第6波の到来も懸念されており、ウイルスとの共生が続くことになると考えられます。ウィズコロナでは、感染防止策を徹底しながら経済活動を着実に回復させていくことが必要です。そして、アフターコロナに向けて、新たなステップを踏み出す年にしたいと思います。

一方で、新型コロナウイルス感染症の拡大は、デジタル・トランスフォーメーション（DX）の進展や価値観の多様化等、構造的な変化を大きく加速させ、それに伴って不動産業を取り

巻く環境や求められる役割も大きく変わってきました。また、国の政策目標として2050年にカーボンニュートラルを実現することが打ち出され、グリーン成長戦略が推進される中、まちづくりや住まいを通じて脱炭素への取り組みをしっかりと行うことが求められます。

当協会では、そうした観点から、税制および政策について、要望活動を積極的に進めております。先日決定された令和4年度与党税制改正大綱では、最重点要望であった2項目について、新築の住宅ローン減税は、ZEH水準の省エネ住宅に対する借入限度額の引上げを始めとした充実した支援策が講じられることとなりました。また、土地固定資産税は、令和4年度の税額が増加する商業地等に対し増税額を半減させる激変緩和措置が講じられることとなりました。その他、国家戦略特区に係る特例やウォークブル推進税制など当協会の主要な要望の延長等を認めていただきました。経済の底割れを防ぎ、持続的で確実な成長に寄与する措置として大いに歓迎したいと思っております。ご尽力いただいた先生方、関係の皆様方に、厚く御礼申し上げます。

環境政策につきましては、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物分野に求められる役割は非常に大きく、貢献度のさらなる向上を目指します。

まず「省エネ性能が高く、脱炭素に繋がる新規良質ストック」の供給に向けて、ZEB・ZEH等に対する会員各社の取り組みが加速する中で、制度の合理化や支援制度の拡充等が必要です。

次に「省エネ性能の劣る数多くの既存ストック」への対策は、ボリュームが圧倒的に大きいため極めて重要です。積極的な省エネ改修促進のための支援制度の改善や拡充を求めるとともに、省エネ性能に加えて耐震性等の劣る既存ストックについては高い脱炭素効果を備えた良質ストックへの建替え・再開発への誘導政策を求めます。

さらに、「再生可能エネルギーの主力電源化」への対応として、まちづくりにおける再エネの利活用拡大に向け、調達価格低減や貢献度評価の整備等を求めます。

都市政策につきましては、国際競争力強化や災害対応等が引き続き重要であることに加え、コロナを受け、働き方および暮らし方が多様化し、都市構造の変化が進展しています。

これらの変化に的確に対応し、持続的な成長に寄与できるよう、アフターコロナを見据えた新たなまちづくりのあり方の検討が求められます。

そうした中で、オフィスについては、新たな働き方に対応し、拠点型オフィスと分散型のサテライトオフィス、在宅勤務等のリモートワークを組み合わせた最適解を求める動きに取り組む必要があります。

また、われわれデベロッパーが力を発揮できる「面」としての都市の脱炭素加速に向けた取り組みや、高い質を備えた緑地の整備・維持、土地利用・建築規制の一層の柔軟化等の推進に関する支援策が必要です。

その他、ストックの開発・更新・利活用、DX推進、防災対応、エリアマネジメントに関する取り組みを行います。

住宅政策につきましては、住まいを取り巻く環境は、地球環境への貢献や、コロナ禍をきっかけとした新しい暮らし方など、ライフスタイルの変化、ニーズの多様化が進展しています。

一方、住まいの「安心・安全」の確保は引き続き重要であり、昨今の自然災害の頻発・激甚化も相俟って、住宅政策での、より一層の対応が求められています。

こうしたことを踏まえ、多様化するニーズへの対応と合わせ、老朽化した住宅の再生をはじめとする「良質な住宅ストックの好循環」を見据えた住宅政策が必要です。

そうした中で、建替え等による既存ストックの更新や長期優良住宅の普及促進とともに、住まい・暮らしの安全確保や少子高齢化、在宅勤務、DXの進展に伴うニーズへの対応について取り組みます。

その他、国際化への対応を進めるほか、事業環境の整備について、物流不動産やリゾートの開発なども対象として、幅広く取り組んでまいります。

当協会としては、国民の暮らしを豊かにするまちづくりや住環境の整備を通じ、我が国の経済・社会の発展に向けて、貢献していきたいと考えております。

皆様の一層のご活躍とご健勝をお祈りするとともに、今年こそコロナを克服し、明るく良い年となることを祈念申し上げて、新年の挨拶とさせていただきます。

以 上