

## 【決議事項 第1号議案】令和3年度事業報告および決算承認の件

### 令和3年度 事業報告書

自 令和 3年 4月 1日

至 令和 4年 3月 31日

令和3年度の日本経済は、前年度に続き新型コロナウイルス感染症に翻弄されました。緊急事態宣言等が断続的に発出される中で、力強さを欠いてきたものの、10月以降は緊急事態宣言の全面解除を受けて個人消費が上向き、景気は回復傾向となりました。年明け後も景気は緩やかに持ち直してはいますが、オミクロン株の感染急拡大と多くの地域でのまん延防止重点措置の適用によって個人消費が再び悪化するなど一部に弱さが見られます。

住宅不動産業界での動きを見ると、2021年1年間の新設住宅着工戸数は、持家、貸家、分譲住宅のすべてが増加し前年比5.0%増の85万6,484戸、5年ぶりの増加となりました。新型コロナ禍で受注件数が大きく落ち込んだ前年の反動で、5年ぶりの増加となりましたが、コロナ禍前の水準にはまだ戻っていません。

近畿圏では2021年1年間の新設住宅着工戸数は13万5776戸(前年比4.5%増)、テレワーク拡大に伴う需要もあり、持ち家を含む一戸建住宅と貸家が増加した一方で、マンションは大幅な減少となり、利用関係別における増減の傾向が顕著になりました。

そして2022年2月の新設住宅着工戸数は総戸数(前年同月比14.1%減)、3大都市圏で唯一の大幅減少となり、持ち直しの動きが弱まっています。

先行きについては、感染第6波の収束とワクチン接種の進展により、個人消費を中心に景気が回復基調への復帰すると期待されます。しかし、感染症再拡大による経済活動規制の強化、消費者物価の上昇による消費者マインドの悪化、ウクライナ情勢悪化による資源価格高騰や金融市場の動揺といった内外経済に与える影響には注意が必要です。

上半期は緊急事態宣言、年明け以降はまん延防止重点措置が適用されるという状況下で、感染拡大防止に努め、オンラインでの会合を行い、協会活動活性化を図りました。

また、全住協や在阪関係諸団体や諸関係官庁との連携を保ち、会員への情報提供と関西地区における住宅・不動産業界での知名度向上に努めました。

以下、令和3年度における協会活動の概要は次の通りであります。

## 1. 調査・研修事業

(1) 関係諸機関や外部団体が開催する各種セミナー等への参加を促し、業界の動向把握と資料及び情報等の収集に努めた。

◇人権推進員養成講座 主催：不動産に関する人権問題連絡会

~~3.8.4~~/~~3.9.1~~/3.10.7/3.11.4/3.12.1/~~4.2.3~~

※新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、中止

◇全住協 特保住宅(戸建住宅)検査員研修 兼 制度説明会 主催：全住協

3.10.22

◇不動産コンサルティング研修会

基礎教育 ※新型コロナウイルスの影響により今年度は中止

専門教育 第1回 3.12.8 /第2回 4.1.20/第3回 4.2.9

◇「不動産後見アドバイザー」資格講習会 主催：全住協

① 3.11.30~3.12.1 (ZoomによるWEB開催 同時配信)

② 3.12.4~4.1.14 (WEBによる研修動画の録画配信)

(2) (一社)全国住宅産業協会主催の研修プログラムに関する会員特別割引制度を設け、会員社員の受講促進を図った。

◇利用実績	・住宅ローン基礎研修(WEB)	2社2名	
	・契約書の読み方研修(WEB)	2社2名	
	・評価面談考課者研修(WEB)	1社1名	計5名

## 2. 広報活動事業

下記の活動を通して知名度および協会活動の広報に努めた。

(1) 近住協ホームページ

協会案内、会員情報、関係団体などを掲載し、広報活動を行った。

(2) 広告

①紙面広告(住宅新報)

・名刺広告 2021年8月3・10日号(暑中見舞)

2022年1月4日号(新年挨拶)

(3) その他

・(一社)全国住宅産業協会の会報誌「全住協」を近畿地区府県ならびに関係団体に配布し、知名度および協会活動への認識向上に努めた。

### 3. 組織事業

#### (1) 会員入退会状況

会員種別	令和3.4.1 現在会員数	入会数	退会数	令和4.3.31 現在会員数	増減
正会員	43	3	4	42	-1
準会員	11	1	0	12	1
賛助会員	9	0	1	8	-1
合計	63	4	5	62	-1

#### 入会

年月日	会員名	種別	備考
4 7 20	(株) ビル エ ス テ ー ト	正	
4 1 21	住友林業(株)住宅・建築事業本部奈良支店	準	
4 3 18	オリックス・ファシリティーズ(株)	正	
4 3 18	大和リビング(株)	正	

#### 退会

年月日	会員名	種別	備考
3 12 31	司法書士法人トータルサポート	賛	
4 3 31	(株) ウ イ ル	正	
4 3 31	建都住宅販売(株)	正	
4 3 31	(株) ホームサイト	正	
4 3 31	(株) リノウエスト	正	

## (2)会議・会合

### ◆第3回定時総会

- 日 時 令和3年 6月14日(月) 15:00～16:00  
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「鶴寿」  
議 題 [決議事項]  
(1) 令和2年度事業報告および決算承認の件  
(2) 役員選任の件  
[報告事項]  
(1) 令和3年度事業計画および収支予算について

### ◆総会懇親会

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため実施せず

### ◆理事会

(第16回理事会) ※新型コロナウイルス感染拡大防止のため  
書面決議(「決議省略」手続利用)、役員懇親会中止

- 日 時 令和3年5月24日(月)  
議 題 [1] 報告事項  
①活動内容について(令和3年3月24日～5月)  
②固定資産(事務所)購入の件  
[2] 審議事項  
① 令和2年度事業報告および決算について  
② 第3回定時総会の招集について  
③ 総会の議案とすべき事項について  
④ 他団体への派遣役員について  
⑤ 今後の活動について

(第17回理事会)

- 日 時 令和3年6月25日(金) 16:10～17:00  
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「鶴寿」  
議 題 [1] 審議事項  
① 理事長・副理事長選定の件  
② 今後の予定について  
[2] 報告事項  
① 活動内容について(令和3年4月～6月)

(第18回理事会) 書面決議(「決議省略」手続利用)

- 日 時 令和3年7月20日(火)  
議 題 [1] 審議事項  
① 入会承認について

(第19回理事会)

日時 令和3年8月20日(金) 15:00～16:10

場所 オンライン(Zoom会議)

議題 [1] 報告事項

①活動内容について(令和3年6月～8月)

[2] 審議事項

①オンライン会合の開催について

② 今後の予定について

(第20回理事会)

日時 令和3年11月22日(月) 15:00～16:30

場所 オンライン(Zoom)

議題 [1] 報告事項

①活動内容について(令和3年8月～11月)

[2] 審議事項

①令和4年1月開催 定例会および新年会について

②セミナー・研修会・講演会等について

③年末・年始休暇について

④今後の予定について

(第21回理事会)

日時 令和4年1月21日(金) 15:30～16:15

場所 オンライン(Zoom)

議題 [1] 報告事項

①活動内容について(令和3年12月～令和4年1月)

[2] 審議事項

①入会承認について

②1/21 予約分のグランヴィア大阪キャンセル分への対応について

③今後の予定について

(第22回理事会) ※新型コロナウイルス感染拡大防止のため

書面決議(「決議省略」手続利用)、役員懇親会中止

日時 令和4年3月18日(金)

議題 [1] 報告事項

①活動内容について(令和4年1月～3月)

[2] 審議事項

①入会承認について

②定款細則附則の変更について

③令和4年度事業計画(案)について

④令和4年度収支予算(案)について

⑤理事会みなし決議日について

## ◆定例会

(第1回定例会)

日時 令和3年11月26日(金) 16:00～17:30  
会場 オンライン(Zoom)  
議題 ①近住協活動報告  
②住宅業界に関する情報・意見交換

(第2回定例会)

日時 令和2年11月16日(月) 16:30～19:00  
場所 ホテルグランヴィア大阪 「鳳凰」  
議題 ①近住協活動報告  
②住宅業界に関する情報・意見交換

(第3回定例会) ※新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止

日時 ~~令和3年1月22日(金)~~  
場所 ホテルグランヴィア大阪 「孔雀」

(第4回定例会) ※新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止

日時 ~~令和3年3月22日(金)~~  
場所 ホテルグランヴィア大阪 「鳳凰」

## ◆新年会 ※新型コロナウイルス感染拡大防止のため実施せず

## ◆月乃会

(第54回月乃会)

日時 令和3年10月15日(金) 16:00～18:00  
場所 オンライン (Zoom 会議)  
内容 情報交換会

<事前設定テーマ>

- ① ウッドショックによる材料値上げ及び工期遅れに対する対応策について  
(価格転嫁、商品の選定、集客への影響、引渡し日程の決定等)
- ② 用地仕入れ、仕入れ状況、価格状況、競合他社・他業種(物流等)の状況について
- ③ 業界・他社の動向
- ④ アスベスト処理に関して、仲介や古家付き新築用地仕入れ時の対策について

## ◆緑親会ゴルフコンペ ※新型コロナウイルス感染拡大防止のため令和3年度は実施せず

## 4. 渉外団体事業活動

### 一般社団法人全国住宅産業協会

平成 25 年 4 月、(一社)日本住宅建設産業協会と(一社)全国住宅建設産業協会連合会の新設合併により設立。国土交通省との懇談会や全国大会を通して、政府・国会などに住宅・土地に関する税制や住宅金融支援機構融資の改善要望等の政策活動をはじめ、良質な住宅の供給と住環境の創造のため、技術指導や住宅不動産事業手法等の研究などを実施している。

当協会は、日本分譲住宅協会の関西支部として昭和 40 年 5 月に発足して以来、(社)日本ハウスビルダー協会、(一社)日本住宅建設産業協会、そして(一社)全国住宅産業協会へと名称変更や組織合併を経験したのち法人化し、平成 31 年 4 月 1 日に(一社)近畿住宅産業協会を設立。団体会員となり、理事として湖中明憲理事長を派遣し、円滑な運営に寄与した。

<del>3. 5. 11</del>	第 47 回理事会	→新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、中止
3. 6. 8	第 47 回理事会	※新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、首都圏理事のみで開催(オンライン中継)
	第 9 回定時総会	
	第 48 回理事会	
	<del>懇親パーティー</del>	→新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、中止
<del>3. 9. 17</del>	第 49 回理事会	→新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、中止
	理事長協議会	→11 月 19 日に延期
	国交省との懇談会	→11 月 19 日に延期
<del>3. 10. 1</del>	事務局長会議	→新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、中止
<del>3. 11. 18</del>	全国大会(沖縄)	→新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、中止
3. 11. 19	理事長協議会	
	国交省との懇談会	
	第 49 回理事会	
	役員懇親会	
4. 1. 11	第 50 回理事会	
	新年賀会	※新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、規模縮小して開催
4. 3. 25	第 51 回理事会	※新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、規模縮小して開催

### 公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

昭和 38 年に設立以来、不当景品類及び不当表示防止法第 10 条第 1 項の規定に基づき、消費者庁長官および公正取引委員会の認定を受けた「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」(景品規約)の適正な運用を通じて、不動産業における不当な顧客誘引の防止、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争の確保に努めている。

当協会では、同協議会の理事として湖中明憲理事長を派遣し、不動産広告実態調査や不動産賃貸物件広告実態調査の実施に関して調査員の派遣協力を行った。また、同協議会からの提供される表示規約や景品規約に関する情報等を提供することで、会員の知識向上に努めた。

- 3. 6. 3 第1回理事会
- 3. 6. 22 定時総会
- 3. 10. 11 大阪府不動産広告実態調査事前審査会
- 3. 10. 29 第2回理事会
- 3. 11. 26 大阪府下不動産広告実態調査
- 4. 2. 7 大阪府下賃貸物件広告実態調査 事前審査会
- 4. 3. 7 大阪府下賃貸物件広告実態調査
- 4. 3. 25 第3回理事会

#### 公益社団法人近畿圏不動産流通機構

宅地建物取引業法の規定に基づく専任媒介契約等に係る宅地及び建物の取引の適正化及び流通の円滑化を図り、不動産流通の健全な発達と国民の住生活の安定向上に寄与することを目的として、国土交通大臣の認可を受けて設立された同機構では、主にレインズシステムの運営と不動産流通制度に関する調査研究を行っている。

当支部では、同機構の理事として湖中明憲理事長を派遣するほか、委員2名を派遣し、機構の安定かつ円滑な運営に携わった。

- 3. 4. 15 第1回サブセンター会議（ZoomによるWEB開催）
- 3. 5. 6 第1回調査研究委員会（書面開催）
- 3. 6. 1 第1回理事会
- 3. 6. 18 定時社員総会  
第2回理事会
- 3. 7. 21 第2回サブセンター会議（ZoomによるWEB開催）
- 3. 8. 20 第2回調査研究委員会（ZoomによるWEB開催）
- 3. 9. 2 第1回研修指導委員会（ZoomによるWEB開催）
- 3. 9. 17 第3回理事会（書面開催）
- 3. 10. 1 第3回サブセンター会議（ZoomによるWEB開催）
- 3. 10. 21 第2回研修指導委員会（ZoomによるWEB開催）
- 3. 11. 12 第3回調査研究委員会（ZoomによるWEB開催）
- 3. 11. 24 第4回サブセンター会議（ZoomによるWEB開催）
- 3. 12. 14 第4回理事会
- 4. 1. 24 第5回サブセンター会議（ZoomによるWEB開催）
- 4. 2. 15 第3回研修指導委員会（ZoomによるWEB開催）
- 4. 2. 25 第4回調査研究委員会（ZoomによるWEB開催）
- 4. 3. 1 第20回団体長を交えた機構組織検討特別委員会（ZoomによるWEB開催）
- 4. 3. 18 第5回理事会（対面およびZoomによるWEB開催）



### 一般財団法人大阪府宅地建物取引士センター

大阪府下において宅地建物取引業法に定める宅地建物取引士制度の円滑な運営と宅地建物取引士の資質の向上を図り、もって消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展並びに大阪府民の福祉の向上に寄与することを目的に設立された同センターでは、宅地建物取引業法第22条の2に定める法定講習の実施、宅地建物取引士証の交付事業や、宅地建物取引士資格試験並びに不動産コンサルティング技能試験に関する受託業務等を行っている。

当支部では、同センターの理事として宮宇地誠副理事長を派遣し、同センターの安定かつ円滑な運営に携わった。

- 3. 6. 7 第23回理事会 (ZoomによるWEB開催)
- 3. 6. 24 第24回理事会 (ZoomによるWEB開催)
- 3. 8. 2 第25回理事会 (書面開催)
- 3. 11. 8 第26回理事会 (書面開催)
- 4. 3. 24 第27回理事会 (ZoomによるWEB開催)

### 不動産コンサルティング近畿ブロック協議会

不動産コンサルティング制度の普及を推進するとともに、不動産コンサルティング業務を営む不動産業者及び不動産コンサルティングの有資格者に対する指導・教育を行うことにより、業務の公正・適切な執行と人材育成を図り、不動産コンサルティング業務に係る依頼者の利益の保護と不動産コンサルティング業務の社会的認知度の高揚を図ることを目的として設立された。

当支部では、同協議会の理事として湖中明憲理事長を派遣し、事業活動の推進を支援すると共に、不動産コンサルティングに関する資料や情報を会員に提供した。

- 3. 7. 2 理事会
- 3. 12. 8 専門教育 第1回
- 4. 1. 20 専門教育 第2回
- 4. 2. 9 専門教育 第3回

※基礎教育・・・新型コロナウイルスの影響により今年度は中止

### 不動産に関する人権問題連絡会

宅地建物取引の場における同和地区に対する差別や、外国人、障がい者、高齢者や母子(父子)家庭等に対する入居差別をなくしていくため、宅地建物取引関連の7業界団体が構成する不動産に関する人権問題連絡会において、「宅地建物取引業人権推進員制度」における人権推進員の養成や啓発ポスターなどを通して、人権問題に関する正しい理解と認識の共有化を図るための取組みを行った。

- 3. 7. 30 第1回
- 4. 3. 29 第2回
- ・人権推進員養成講座 3. 10. 7/3. 11. 4/3. 12. 1
- ・団体役員等人権研修会 3. 10. 7/3. 11. 4/3. 12. 1
- ・宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査の実施

## 不動産取引における暴力団等排除のための京都連絡協議会

平成 22 年、不動産取引への暴力団関係者の介入を排除することを目的に、京都府宅地建物取引業協会と全日本不動産協会京都府本部などが京都府警や京都府暴力追放運動推進センター京都弁護士会などと連携を強化するために連絡協議会を設立。平成 24 年 11 月に(一社)日本住宅建設産業協会が加入し、会合には関西支部より出席してきた。支部から法人化するにあたり、そのまま引き継いで近住協として加入することとなった。

### 4. 2. 28 定時総会(書面開催)