

【決議事項 第1号議案】令和4年度事業報告および決算承認の件

令和4年度 事業報告書

自 令和 4年 4月 1日

至 令和 5年 3月 31日

令和4年度の日本経済は、3月にまん延防止等重点措置が解除されて以降、ウィズコロナの下で個人消費や設備投資が緩やかに持ち直し、多くの需要項目でコロナ禍前水準を回復しました。一方、ロシアのウクライナ侵攻による国際的な地政学的緊張の高まりを背景にエネルギー価格や原材料価格の高騰、急激な為替の変動、世界的なインフレ進行など、世界経済の減速感が急激に広がりました。

住宅不動産業界での動きを見ると、2022年の年間新設住宅着工戸数は、85万9,529戸で、3年連続90万戸を下回るも、前年比としては0.4%増となり、2年連続の増加となりました。

近畿圏でも、総戸数13万7,659戸（前年比1.4%増）で、2年連続の増加となりました。利用関係別に見ると、持ち家が大幅に減少した一方で貸家と分譲住宅は増加となり、全体で微増となりました。これは資材価格や建築費の高騰による住宅価格の上昇などが影響していると見られます。そして2023年2月の新設住宅着工戸数は、全体で前年同月比0.3%減の6万4,426戸で前月の増加から再び減少となりましたが、近畿圏については三大都市圏で唯一、持家、貸家、分譲住宅の全てが増加し、総戸数前年同月比20.3%増となり、持ち直しの動きが見られます。

先行きについては、コロナ禍からの正常化の動きが進む中で、個人消費と設備投資の増加基調が維持され、内需主導で緩やかな回復基調が続くと期待される一方で、不安定な国際情勢やエネルギー価格等の上昇、欧米や中国の景気減速への懸念等、依然として不透明感が強く、海外の経済動向には十分注意する必要があります。

協会においては、感染症拡大防止に努めながら3年ぶりに総会懇親会を開催することが出来ました。9月以降はZoomでのオンライン会合を集合開催に戻し、秋季講演会や緑親会ゴルフコンペの開催など、協会活動の平常化を進めました。また、秋季講演会ではYouTubeでの動画配信を利用する試みに取り組み、協会活性化を図りました。

以下、令和4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

4.6.1. /4.8.3 /4.9.1 /4.10.5 /4.12.1 /5.2.1

◇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

4.6.24 /4.10.7

◇不動産コンサルティング研修会

基礎教育 第1回 4.8.30 / 第2回 4.9.14 / 第3回 4.9.22

専門教育 4.12.14

◇「不動産後見アドバイザー」資格講習会 主催：全住協

① 5.2.7~5.2.8 (WEBによる生配信)

② 5.2.15~5.3.10 (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

- ・不動産契約法務/コンプライアンス入門研修 (WEB) 1社1名
- ・発想と話法のコミュニケーション研修 (WEB) 1社1名
- ・伝わる！響く！プレゼンテーション実践研修 (WEB) 1社1名
- ・部下は上司で変わる！人財を活かす部下育成研修 (WEB) 1社1名
- ・もっと楽に！もっと楽しく！自分らしく！とらえ方・伝え方研修 (WEB) 1社2名
- ・営業コミュニケーション強化研修（無料講座） (WEB) 1社2名
- ・不動産業務研修会（無料講座）
- 「ITを活用した重要事項説明及び電子化」等の法令改正に伴う対応について (WEB) 2社2名

計：5社11名（割引利用7名、無料講座4名）

(3) 講演会を開催し、会員の資質向上に努めた。

◇秋季講演会・懇親会

日 時 令和4年9月27日(火) 講演会 16:00~17:30

懇親会 17:50~19:15

場 所 ホテルグランヴィア大阪 「名庭A」

講演会 テーマ「Z世代を攻略！その価値観や消費行動を掴む」

講師 原田 曜平氏

(マーケティングアナリスト・

芝浦工業大学教育イノベーション推進センター教授)

講演形式 対面集合・アーカイブ配信

懇親会 食事会(円卓着座形式)

◇新年講演会

日 時 令和5年1月30日(月) 16:00～17:30
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「鶴寿」
講 演 会 テーマ「2025年大阪・関西万博の最新動向について」
講 師：今野 水己 (コンノ ミズキ) 氏

(公益社団法人2025年日本国際博覧会協会

機運醸成局 企画部 審議役)

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 2022年8月2・9日号 (暑中見舞)
- 2023年1月3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4.4.1 現在会員数	入会数	退会数	令和5.3.31 現在会員数	増減
正会員	42	4	2	44	2
準会員	12	0	1	11	-1
賛助会員	8	1	1	8	0
合計	62	5	4	63	1

入会

年月日	会員名	種別	備考
4 5 6	スナダ建設(株)	正	
4 8 22	(株)なにわ工務店	正	
4 8 22	リサイクルジャパングループ(株)	賛	
4 9 29	(株)エスリード	正	
4 11 25	(株)一条工務店	正	

退会

年月日	会員名	種別	備考
4 9 30	(株)JFDコンサルティング	正	
5 3 31	(株)三建	正	
5 3 31	(株)東栄住宅	準	
5 3 31	(株)住宅新報	賛	

(2)会議・会合

◆第4回定時総会

日 時 令和4年 5月30日(月) 16:10～17:15

場 所 ホテルグランヴィア大阪 「鳳凰」

議 題 [決議事項]

(1) 令和3年度事業報告および決算承認の件

[報告事項]

(1) 令和4年度事業計画および収支予算について

◆総会懇親会

日 時 令和4年 5月30日(月) 17:30～19:30

場 所 ホテルグランヴィア大阪 「鳳凰」

◆理事会

(第25回理事会)

日 時 令和4年 5月30日(月) 15:00～16:00

議 題 [1] 報告事項

① 活動内容について(令和4年4月21日～5月)

[2] 審議事項

① 湖中理事長 旭日双光章受章のお祝いについて

② 他団体への派遣役員候補について

③ 事務所火災保険契約更新について

④ 今後の活動について

(第26回理事会)

日 時 令和4年8月22日(月) 15:00～16:15

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4年6月～8月)

[2] 審議事項

① 入会承認について

② 全住協 第51回全国大会 参加者補助について

③ 秋季講演会の開催について

④ 今後の活動について

(第27回理事会) 書面決議(「決議省略」手続利用)

- 日時 令和4年9月29日(木)
- 議題 [1] 審議事項
- ① 入会承認について
 - ② 理事会みなし決議日について

(第28回理事会)

- 日時 令和4年11月25日(金) 15:00～16:15
- 場所 ホテルグランヴィア大阪 「クリスタルルーム」
- 議題 [1] 報告事項
- ① 活動内容について(令和4年8月～11月)
- [2] 審議事項
- ① 入会承認について
 - ② 令和5年1月30日(月)新年会開催について
 - ③ 住宅新報 新年特集号掲載広告について
 - ④ 次期役員について
 - ⑤ 今後の活動について

(第29回理事会)

- 日時 令和5年1月30日(月) 14:00～14:50
- 場所 ホテルグランヴィア大阪 「楓」
- 議題 [1] 報告事項
- ① 活動内容について(令和4年11月25日～令和5年1月)
- [2] 審議事項
- ① 定款細則附則の変更について
 - ② 今後の活動について
- [3] 次期役員について

(第30回理事会)

- 日時 令和5年 3月23日(木) 15:00～16:15
- 場所 ホテルグランヴィア大阪「桜AB」
- 議題 [1] 報告事項
- ① 活動内容について(令和5年2月～3月)
- [2] 審議事項
- ① 令和5年度事業計画(案)について
 - ② 令和5年度収支予算(案)について
 - ③ 次期役員について
 - ④ 今後の活動について

◆定例会

(第1回定例会)

日時 令和4年 8月22日(月) 16:30~17:20
会場 オンライン(Zoom会議)
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4年 11月25日(金) 16:30~18:30
場所 ホテルグランヴィア大阪 「鳳凰B」「孔雀」
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)

日時 令和5年 1月30日(月) 15:00~15:45
場所 ホテルグランヴィア大阪 「孔雀」
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4回定例会)

日時 令和5年 3月23日(木) 16:30~19:00
場所 ホテルグランヴィア大阪 「鶴寿」「孔雀」
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

◆新年会

日時 令和5年1月30日(月) 17:45~19:30
場所 ホテルグランヴィア大阪 「鳳凰」

◆月乃会

(第55回月乃会)

日時 令和4年5月20日(金) 16:00~17:20
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 原材料の高騰による懸念、ウッドショックをどう乗り切っているか。
- ② ウッドショック以降の市場について
- ③ 求人・採用・育成について

(第56回月乃会)

日 時 令和4年8月26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 分譲戸建、原価高騰による販売価格見直しへの対応について
- ② 人材確保等に対する取組みや研修について
- ③ オーナー、入居者へのフォローアップ状況と仕組みについて

(第57回月乃会)

日 時 令和4年11月21日(月) 情報交換会 16:00~18:00
懇 親 会 18:00~20:00
場 所 (1) 情報交換会 T SURUYAホール 第2ビル6階会議室
(2) 懇 親 会 賑わい個室 Narikomaya 本町店
内 容 情報交換会

<事前設定テーマ>

取り組んでいるDXについて(理想と現実)

(第58回月乃会)

日 時 令和5年2月13日(月) 情報交換会 16:00~18:00
懇 親 会 18:00~20:00
場 所 (1) 情報交換会 T SURUYAホール 第2ビル6階会議室
(2) 懇親会 全席個室 楽蔵 - RAKUZO - 大阪本町駅前店
内 容 情報交換会

<事前設定テーマ>

地価&資材高騰の中での工夫について 他

◆緑親会ゴルフコンペ

(第148回 緑親会ゴルフコンペ)

開催日 令和4年10月26日(水)
場 所 有馬カンツリー倶楽部
世話人 株プラ・ディオ 上嶋 明 氏

(第149回 緑親会ゴルフコンペ)

開催日 ~~3月15日(水) 9:00集合、9:33スタート~~
場 所 ~~宝塚ゴルフ倶楽部 新コースIN~~

※諸事情により、5月に開催延期とした。

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)日本ハウズビルダー協会、(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。

- 4. 5. 10 第 5 2 回理事会
- 4. 6. 7 理事長協議会
定時総会
第 5 3 回理事会
~~懇親パーティー~~ →新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、中止
- 4. 9. 16 理事長協議会
国交省との懇談会
第 5 4 回理事会
役員懇親会
- 4. 11. 10 第 5 1 回全国大会 (福岡)
第 5 5 回理事会
- 5. 1. 10 第 5 6 回理事会
新年賀会
- 5. 3. 24 第 5 7 回理事会

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宮宇地誠副理事長を派遣し、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。

- 4. 6. 3 第 1 回理事会
- 4. 6. 24 定時総会
第 2 回理事会

- 3. 10. 14 大阪府不動産広告実態調査事前審査会
- 4. 11. 14 第3回理事会
- 4. 11. 29 大阪府下不動産広告実態調査
- 5. 3. 13 大阪府下不動産広告実態調査
- 5. 3. 29 第4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。

当協会では、同機構の理事および研究・研修委員会委員として高瀬英嗣監事を派遣し、機構の安定かつ円滑な運営に携わった。

- 4. 6. 3 第1回理事会
- 4. 6. 17 定時社員総会
第2回理事会
- 4. 7. 22 第1回研究・研修委員会（ZoomによるWEB開催）
- 4. 9. 5 第1回サブセンター会議（対面・WEBによるハイブリッド開催）
- 4. 9. 16 第3回理事会（対面・WEBによるハイブリッド開催）
- 4. 10. 17 第2回研究・研修委員会（機構会議室・Zoomによるハイブリッド開催）
- 4. 11. 7 第2回サブセンター会議（機構会議室・Zoomによるハイブリッド開催）
- 4. 12. 5 第21回 団体長を交えた意見交換会
- 4. 12. 23 第4回理事会（対面・WEBによるハイブリッド開催）
- 5. 2. 6 第3回研究・研修委員会（ZoomによるWEB開催）
- 5. 2. 15 第5回理事会（書面開催）
- 5. 3. 1 第3回サブセンター会議（ZoomによるWEB開催）
- 5. 3. 10 第6回理事会（対面・WEBによるハイブリッド開催）

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。

- 4. 6. 6 第28回理事会（Zoom会議）
- 5. 3. 20 第29回理事会（Zoom会議）

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。

- 4. 7. 8 理事会 (ZoomによるWEB開催)
- 4. 8. 30 基礎教育 第1回
- 4. 9. 14 基礎教育 第2回
- 4. 9. 22 基礎教育 第3回
- 4. 12. 14 専門教育

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。

- 4. 7. 19 第1回
- 5. 3. 30 第2回
 - ・人権推進員養成講座 4. 6. 1/4. 8. 3/4. 9. 1/4. 10. 5/4. 12. 1/5. 2. 1
 - ・団体役員等人権研修会 ※令和4年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、開催見合わせ
 - ・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。

- 5. 3. 20 定時総会