

【決議事項 第1号議案】令和5年度事業報告および決算承認の件

令和5年度 事業報告書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6年 3月 31日

令和5年度の日本経済は、3年以上に渡るコロナ禍を乗り越え、緩やかな回復基調を取り戻しました。30年ぶりとなる高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など、経済には前向きな動きがみられ、デフレから脱却し、経済の新たなステージに移行する千載一遇のチャンスを迎えています。他方、賃金上昇は輸入価格の上昇を起点とする物価上昇に追い付いておらず、個人消費や設備投資は、依然として力強さを欠いています。

住宅不動産業界での動きを見ると、2023年の新設住宅着工戸数は前年比4.6%減の81万9,623戸で、3年ぶりに減少に転じました。持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で減少となり、リーマンショック直後の2009年、翌年の2010年(81.3万戸)に次ぐ低水準となりました。近畿圏でも、13万2,807戸(前年比3.5%減)で、3年ぶりの減少となりましたが、分譲マンションは首都圏、中部圏と同様に前年を上回りました。そして2024年2月の新設住宅着工戸数は、貸家は増加しましたが、持家及び分譲住宅が減少したため、前年同月比8.2%減の5万9,162戸で9カ月連続の減少となりました。近畿圏でも、全国同様に貸家のみ微増となったものの、総戸数は前年同月比10.5%減となりました。資材高騰による住宅価格の高止まりと、物価上昇による実質賃金減少の影響で、消費者の購買意欲低下によるものだと思われます。

先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くと期待される一方で、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが大きなリスク要因となっており、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響にも十分注意が必要です。また、令和6年能登半島地震の経済に与える影響にも留意する必要があります。

こうした状況下で、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。また、会員相互間の情報交換・親睦を目的とする協会活動の活性化を図りました。

以下、令和5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】
5. 6. 1 / 5. 8. 2 / 5. 9. 6 / 5. 10. 5 / 5. 12. 6 / 6. 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】
5. 6. 16 / 5. 10. 20
- ◇不動産コンサルティング研修会【主催：不動産コンサルティング近畿ブロック協議会】
専門教育 5. 12. 13
- ◇「不動産後見アドバイザー」資格講習会 【主催：全住協】
 - ①6. 2. 6 ~ 6. 2. 7 (対面受講及びWEBによる生配信)
 - ②6. 2. 14 ~ 6. 3. 8 (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

・電話営業テレアポ研修(WEB)	1社2名
・住宅ローン基礎研修(オンデマンド配信)	1社1名
・営業コミュニケーション強化研修(WEB)	1社2名
・オンライン営業研修(WEB)	1社1名
・DX対応 住宅マーケティング基礎研修(オンデマンド配信)	1社1名
・いまさら聞けない!冠婚葬祭・テーブルマナー研修(WEB)	1社1名
・いまさら聞けない!電話応対研修(WEB)	1社1名
・いまさら聞けない!クレーム応対研修(WEB)	1社1名
・新人自立研修(WEB)	1社2名

計：正会員2社11名、賛助会員1社1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5年10月6日(金) 講演会 16:00~17:30
懇親会 17:45~19:30

場 所 ホテルグランヴィア大阪 「孔雀」「鶴寿」

講 演 会 テーマ「事業承継と事業開発」

講 師 中村 貴男 氏 (株)ナカムラ 代表取締役社長)

懇 親 会 食事会(円卓着座形式)

◇新年講演会

日 時 令和6年 1月19日(金) 16:00～17:30
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「孔雀」
講 演 会 テーマ 「今後の日本経済」
講 師 森永 卓郎 氏 (獨協大学教授、経済アナリスト)

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 2023年8月1・8日号 第10面 (暑中見舞)

2023年12月26日号・2024年1月2日号合併号 第16面(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5.4.1 現在会員数	入会数	退会数	令和6.3.31 現在会員数	増減
正会員	44	1	2	43	-1
準会員	11	0	0	11	0
賛助会員	8	0	0	8	0
合計	63	1	2	62	-1

入会

年月日	会員名	種別	備考
5 4 25	(株) 福屋アセットマネジメント	正	

退会

年月日	会員名	種別	備考
5 5 31	(株) 勝美住宅	正	
5 10 31	(株) エルハウジング	正	

(2)会議・会合

◆第5回定時総会

- 日 時 令和5年 5月25日(木) 16:10～17:15
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「鶴寿」
議 題 [決議事項]
(1) 令和4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5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5年 5月25日(木) 17:30～19:30
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「鳳凰」

◆理 事 会

(第31回理事会)

- 日 時 令和5年 4月25日(火) 16:00～17:30
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「桜」
議 題 [1] 報告事項
① 活動内容について(令和5年3月23日～4月)
[2] 審議事項
① 入会承認について
② 令和4年度事業報告および決算について
③ 第5回定時総会招集について
④ 総会の議案とすべき事項について
⑤ 次期役員について

(第32回理事会)

- 日 時 令和5年 5月25日(木) 15:00～16:00
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「桜」
議 題 [1] 報告事項
① 活動内容について(令和5年4月25日～5月)
[2] 審議事項
① 第5回定時総会・懇親会について
② 次期役員候補推薦について
③ 今後の活動について

(第33回理事会)

- 日時 令和5年5月25日(木) 17:15～17:30
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・副理事長の選定について
② 相談役委嘱について
③ 他団体への派遣役員について

(第34回理事会)

- 日時 令和5年8月25日(金) 15:00～16:00
場所 ホテルグランヴィア大阪 「桜」
議題 [1] 報告事項
① 活動内容について (令和5年5月25日～8月)
[2] 審議事項
① 全住協 第52回 全国大会 参加者補助について
② 講演会の開催について
(1) 秋季講演会
(2) 新年講演会

(第35回理事会)

- 日時 令和5年11月24日(金) 15:00～16:15
場所 ホテルグランヴィア大阪 「クリスタル」
議題 [1] 報告事項
① 活動内容について (令和5年8月25日～年11月)
[2] 審議事項
① 親年会および新年講演会の開催について
② 今後の活動について

(第36回理事会)

- 日時 令和6年1月19日(金) 14:00～14:45
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5年11月24日～令和6年1月)
② 管理会社元社員によるマンション管理組合財産着服事案に関する説明会について
[2] 審議事項
① 令和6年能登半島地震災害義援金について
② 定款細則附則の変更について

(第37回理事会)

- 日時 令和6年3月25日(月) 15:00～16:20
場所 ホテルグランヴィア大阪 「桜」
議題 [1] 報告事項
① 活動内容について(令和6年1月19日～3月)
[2] 審議事項
① 令和6年度事業計画(案)について
② 近住協研修制度の継続について
③ 令和6年度収支予算(案)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5年8月25日(金) 16:30～18:30
会場 ホテルグランヴィア大阪「孔雀」「桐」
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5年11月24日(金) 16:30～18:30
場所 ホテルグランヴィア大阪「鶴寿」「桐」
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6年1月19日(金) 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6年3月25日(月) 16:30～18:30
場所 ホテルグランヴィア大阪「孔雀」「鶴寿」
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6年1月19日(金) 17:30～19:30
場所 ホテルグランヴィア大阪「鳳凰」

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ていたが、本年度からは顧問として湖中理事長を派遣し、円滑な運営に寄与した。

- 5. 5. 9 第 58 回理事会
- 5. 6. 6 第 59 回理事会
政治連盟総会
定時総会
第 60 回理事会
懇親パーティー
- 5. 9. 15 理事長協議会
国交省との懇談会
第 61 回理事会
役員懇親会
- 5. 11. 9 第 52 回全国大会 (福岡)
第 62 回理事会
- 6. 1. 9 第 63 回理事会
新年賀会
- 6. 3. 22 理事長協議会
第 64 回理事会
新入会員懇親会

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も行った。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。

- 5. 6. 2 第1回理事会
- 5. 6. 23 定時総会
- 5. 10. 13 第2回理事会
- 5. 10. 30 大阪府不動産広告実態調査事前審査会
- 5. 12. 11 大阪府下不動産広告実態調査
- 6. 3. 15 大阪府下不動産広告実態調査
- 6. 3. 27 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理事を派遣し、機構の安定かつ円滑な運営に携わった。

- 5. 6. 5 第1回理事会
- 5. 6. 20 定時社員総会
第2回理事会
- 5. 7. 13 第22回 団体長を交えた意見交換会
- 5. 8. 7 第1回研究・研修委員会
- 5. 9. 15 第3回理事会
- 5. 10. 11 第1回サブセンター会議
- 5. 10. 13 第2回研究・研修委員会
- 5. 12. 14 第2回サブセンター会議
- 5. 12. 22 第4回理事会
- 6. 2. 15 第3回研究・研修委員会
- 6. 2. 26 第23回 団体長を交えた意見交換会
- 6. 3. 15 第5回理事会

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。

- 5. 6. 5 第30回理事会
- 5. 6. 26 第31回理事会
- 6. 3. 19 第32回理事会

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。

- 5. 7. 6 理事会（ZoomによるWEB開催）
- 5. 12. 13 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業界7団体で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。

- 5. 7. 13 第1回
- 6. 3. 19 第2回
 - ・人権推進員養成講座 5.6.1/5.8.2/5.9.6/5.10.5/5.12.6/6.2.1
 - ・団体役員等人権研修会 ※人権推進員養成講座を団体役員等人権研修会として位置付けた。
 - ・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。

- 6. 3. 21 定時総会