【決議事項 第1号議案】令和6年度事業報告および決算承認の件

令和6年度 事業報告書

自 令和 6年 4月 1日

至 令和 7年 3月 31日

令和6年度の日本経済は、ウクライナ情勢や中東の緊張、米中関係の不透明さなど国際情勢の影響を受けつつも、全体として安定した回復基調を維持しました。日銀がマイナス金利を解除するなど、金融政策に転換が見られた一方で、インバウンド需要の回復や民間投資の堅調さが景気を支えました。雇用や所得環境もおおむね改善が続き、消費にも持ち直しの動きが見られましたが、回復力には力強さを欠いた面もあります。

住宅不動産業界における動きを見ると、2024年の新設住宅着工戸数は前年比3.4%減の79万2,098戸となり、2年連続の減少となりました。持家、貸家、分譲住宅のすべてで減少が見られ、80万戸を下回るのはリーマンショック後の2009年以来15年ぶりです。近畿圏でも13万2,140戸（前年比0.5%減）で2年連続の減少となりましたが、他の地域に比べると減少幅は小さいと言えます。

その後、2025年2月の新設住宅着工戸数は、持家が減少したものの、貸家と分譲住宅が増加し、前年同月比2.4%増の6万583戸と、10カ月ぶりの増加に転じました。近畿圏では、持家、貸家、分譲住宅すべてが増加し、前年同月比12.9%増の10,788戸と他のエリアに比べても大幅な伸びを示しました。特に分譲住宅が49.2%増と非常に大きな増加となり、内訳ではマンションが127.1%増と急伸びしました。一方、一戸建住宅は9.2%減となったものの、全体としては分譲住宅の着工が大幅に伸びていることが明らかです。

先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されますが、米国の通商政策の影響により景気の下振れリスクが高まっています。加えて、物価上昇が消費者マインドに悪影響を及ぼし、個人消費を抑制するリスクも懸念されます。さらに、金融資本市場の変動などにも一層の注意が必要です。

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6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】
6. 6. 5/6. 8. 6/6. 9. 4/6. 10. 2/6. 10. 16/6. 12. 3/7. 2. 5/7. 2. 21
- ◇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】
6. 6. 10/6. 10. 31
- ◇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 6. 12. 11
- ◇「不動産後見アドバイザー」資格講習会 【主催：全住協】
 - ①7. 2. 4 ~ 7. 2. 5 (対面受講及びWEBによる生配信)
 - ②7. 2. 12 ~ 7. 3. 7 (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

・新人教育担当者のためのOJTのやり方研修	(WEB)	2社	3名
・お笑い芸人から得るチーム力アップの技研修	(WEB)	1社	1名
・チーム力を高めるコーチング研修	(WEB)	1社	2名
・数字が苦手な管理職のための財務諸表の読み方研修	(オンデマンド配信)	1社	1名
・契約書の読み方研修	(オンデマンド配信)	2社	2名
・報・連・相とクレーム対応研修	(オンデマンド配信)	1社	4名
・住宅ローン基礎研修	(オンデマンド配信)	1社	1名
・リスクマネジメント研修(契約法務編)	(オンデマンド配信)	1社	1名
・リスクマネジメント研修(コンプライアンス編)	(オンデマンド配信)	1社	1名

計：正会員 4社16名

(3) 講演会を開催し、会員の資質向上に努めた。

◇新年講演会

日時	令和7年 1月16日(木)	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 「逆境に負けない強い企業の作り方 ～働きやすさと会社利益の両立～」	
講師	中村 朱美 氏 (株式会社 minitts 代表取締役)	

2. 広報活動事業

下記の活動を通して、知名度向上と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 2024年8月6・13日号 第10面（暑中見舞）

2024年12月31日号・2025年1月7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6.4.1 現在会員数	入会数	退会数	令和7.3.31 現在会員数	増減
正会員	43	0	1	42	-1
準会員	11	1	0	12	1
賛助会員	8	1	0	9	1
合計	62	2	1	63	1

入会

年月日	会員名	種別	備考
6 7 12	(株) 興徳 クリーナー	賛	
6 8 6	住友林業(株) 大阪南支店	準	

退会

年月日	会員名	種別	備考
7 3 31	神川工務店	正	

(2)会議・会合

◆第6回定時総会

日 時 令和6年 5月27日(月) 16:30～17:30
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「桐」
議 題 [決議事項]
(1) 令和5年度事業報告および決算承認の件
[報告事項]
(1) 令和6年度事業計画および予算の件

◆総会懇親会

日 時 令和6年 5月27日(月) 17:45～19:30
場 所 ホテルグランヴィア大阪 「名庭」

◆臨時総会

日 時 令和6年8月23日(金) 16:10～16:30
会 場 ホテルグランヴィア大阪 「鶴寿」
議 題 【決議事項】第1号 理事選任の件

◆理事会

(第38回理事会)

日 時 令和6年4月26日(金) 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6年3年25日～4月)
[2] 審議事項
① 令和6年度収支予算(案)修正について
② 令和5年度事業報告および決算について
③ 第6回定時総会の招集について
④ 総会の議案とすべき事項について
⑤ 相談役委嘱について
⑥ 他団体への派遣役員について

(第39回理事会)

- 日時 令和6年5月27日(月) 15:00～16:15
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4年26日～5月)
[2] 審議事項
① 第5回定時総会・懇親会について
② 参考図書を購入と配布について
③ 他団体への派遣役員について

(理事会打合せ)

- 日時 令和6年6月14日(金) 17:00～19:00
場所 寿司なかご ヒルトンプラザウエスト店

(第40回理事会) 書面決議(「決議省略」手続利用)

- 日時 令和6年7月12日(金)
議題 [1] 審議事項
① 入会承認について
② 令和6年度第1回臨時総会の招集について
③ 令和6年度第1回臨時総会の議題、議案について
④ 理事会みなし決議日について

(第41回理事会) 書面決議(「決議省略」手続利用)

- 日時 令和6年8月6日(火)
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

(理事会打合せ)

- 日時 令和6年8月23日(金) 15:00～16:00
議題 第42回理事会の議案について

(第42回理事会) 書面決議(「決議省略」手続利用)

- 日時 令和6年9月2日(月)
議題 [1] 審議事項
① 全住協 第53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
③ 理事会みなし決議日について

(第43回理事会)

- 日時 令和6年11月18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8月23日～11月)
[2] 審議事項
① 新年会および新年講演会の開催について
② 第153回緑親会ゴルフコンペについて
③ 新年広告の原稿案について
④ 今後の活動について

(第44回理事会)

- 日時 令和7年1月16日(木) 14:00～14:45
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6年11月18日～令和7年1月)
[2] 審議事項
① 定款細則附則の変更について
② 複合機のリース入替について
③ 郵便物の見直しについて
④ 令和7年度の開催日程について
⑤ 役員改選に向けて

(第45回理事会)

- 日時 令和7年 3月21日(金) 15:00～16:15
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7年1月16日～令和7年3月)
[2] 審議事項
① 令和7年度事業計画(案)について
② 令和7年度収支予算(案)について
③ 今後の活動について

◆定例会

(第1回定例会)

日時 令和6年8月23日(金) 16:30~18:30
会場 ホテルグランヴィア大阪「鶴寿」「桐AB」
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6年11月18日(月) 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

(第3回定例会)

日時 令和7年1月16日(木) 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7年3月21日(金) 16:30~18:40
場所 ホテルグランヴィア大阪 「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7年1月16日(木) 17:45~19:30
場所 ホテルグランヴィア大阪 「鳳凰A」

◆月乃会

(第63回月乃会)

日時 令和6年6月17日(月) 情報交換会 16:00~18:00
懇親会 18:15~20:00
場所 大阪産業創造館 6階会議室D/堺筋本町 路地裏ダイニング じえいず
内容 テーマ「わたしの推薦図書」ほか

(第64回月乃会)

日時 令和6年10月4日(金) セミナー 16:00~17:00
懇親会 17:15~19:00

場所 AP 大阪淀屋橋 3階

内容 「ChatGPT」セミナー

講師 和田 浩明 氏 (GOGEN 株式会社 代表取締役 CEO)

(第65回月乃会)

日時 令和7年 2月 7日(金) セミナー 16:00~18:00
懇親会 18:15~20:15

場所 TSURUYA ホール第2ビル5階会議室/賑わい個室 Narikomaya 本町店

内容 色彩講座 「ビジネスで使える色の印象術」

講師 辻井 裕美 氏 (Colorterier (カラトリエ) 主宰)

◆緑親会ゴルフコンペ

(第152回 緑親会ゴルフコンペ)

開催日 令和6年9月18日(水)

場所 太平洋クラブ六甲コース

(第153回 緑親会ゴルフコンペ)

開催日 令和7年 3月12日(水)

場所 サンロイヤルゴルフクラブ

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、令和 5 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。

- 6. 5. 7 第 6 5 回理事会
- 6. 6. 4 第 6 6 回理事会
政治連盟総会
定時総会
懇親パーティー
- 6. 9. 13 理事長協議会
事務局長会議
国交省との懇談会
第 6 7 回理事会
役員懇親会
- 6. 11. 7 第 5 3 回全国大会 (静岡)
第 6 8 回理事会
- 7. 1. 7 第 6 9 回理事会
新年賀会
- 7. 3. 28 理事長協議会
第 7 0 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

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。

- 6. 6. 3 第1回理事会
- 6. 6. 21 定時総会
- 6. 6. 21 第2回理事会
- 6. 10. 29 第3回理事会
- 6. 11. 8 大阪府不動産広告実態調査事前審査会
- 6. 12. 16 大阪府下不動産広告実態調査
- 7. 3. 3 大阪府下不動産広告実態調査
- 7. 3. 26 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理事を派遣し、機構の安定かつ円滑な運営に携わった。

- 6. 4. 26 第1回研究・研修委員会
- 6. 6. 3 第1回理事会
- 6. 6. 20 定時社員総会
第2回理事会
- 6. 8. 5 第2回研究・研修委員会
- 6. 9. 12 第3回理事会
- 6. 10. 29 サブセンター会議
- 6. 11. 15 第3回研究・研修委員会
- 6. 12. 10 第24回 団体長を交えた意見交換会
- 6. 12. 19 第4回理事会
- 6. 12. 26 サブセンター会議および意見交換会
- 7. 2. 14 第4回研究・研修委員会
- 7. 3. 11 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。

当協会では、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。

- 6. 6. 3 第33回理事会
- 6. 7. 22 第34回理事会
- 7. 3. 17 第35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、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。

- 6. 7. 4 理事会 (Zoom による WEB 開催)
- 6. 12. 11 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。

- 6. 7. 26 第1回
- 7. 3. 28 第2回
- ・人権推進員養成講座 6. 6. 5/6. 8. 6/6. 9. 4/6. 10. 2/6. 10. 16/6. 12. 3
7. 2. 5/7. 2. 21
- ・団体役員等人権研修会 6. 10. 16

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している。

- 7. 3. 25 定時総会