

2018年度事業報告

I 2018年度事業報告

昨年の日本経済は、地政学的リスクや米・中間の貿易摩擦等、先行きに対する警戒感は継続しているものの企業業績は堅調に推移していたことから、全体として緩やかな回復基調が継続した。

しかし、新設住宅着工戸数は一進一退を繰り返し、特に新築持家においてはリーマンショック翌年の着工戸数よりも少ない状況に留まり、少子高齢化による人口・世帯構成の変化や労働力人口の減少、空き家の増加など住宅産業全体を取り巻く環境は、依然として課題が山積している。

こうした中、当協会においては一般社団法人へ移行に伴い実施してきた公益目的支出計画の終了を機に、これまで実施してきた事業を定款に定める“事業”並びに委員会規程に定める事業と合致させ、会員事業の多様化、多角化がより一層進む中でそれぞれの課題やニーズを共有し、次世代の住宅・不動産のあり方を共に考えていくことを念頭に、各事業の充実に取り組んできた。また、一昨年新たに立ち上げた政策委員会では、地域における課題は地域において議論していこうと、“空き家”をテーマに都市圏における空き家問題とその対策について議論を重ね昨年6月に提言書として取りまとめ、関係機関との意見交換を行ってきた。さらに、昨年は大阪北部地震をはじめ台風21号による被害や西日本豪雨、北海道胆振東部地震など、全国で大きな自然災害に見舞われ、日本は“災害大国”であるということを再認識すると同時に、災害対策の重要性を改めて実感し、その対応として今年度から災害支援特別積み立てを始めた。

2018年度の事業活動状況の概要については、以下の通りである。

1 事業委員会

現在の不動産業界を取り巻く環境は、それぞれの分野でより高度な知識、戦略が求められていることから、事業主体が同じ会社間での勉強会を通じ、よりその事業に精通し進化した切磋琢磨する必要が出てきている。事業部会では「戸建住宅部会」「中高層住宅部会」「流通部会」「ビル・アパート経営部会」「新規事業部会」の5つの部会において、より多くの情報、問題点の共有を図るための事業に取り組んできた。また、独立行政法人住宅金融支援機構や一般財団法人住宅金融普及協会と連携し金融市場の行方等今後の経済の見通しや関西圏の消費者動向、住宅・不動産市場の変革の方向性、住宅資金計画など事業活動に役立つテーマでセミナーを開催するとともに情報提供なども行った。

(1) 事業部会の開催

① 戸建住宅部会

2018. 4. 26 第8回「テクノストラクチャー中・大規模建築物（耐火建築物・3階建て・テクノ柱採用）構造見学会」

協力：パナソニック株式会社エコソリューションズ社

2018. 7. 27 第9回「元刑事が語る！泥棒の目から見た防犯対策」
講師：折元洋巳氏
(一般社団法人全国防犯啓蒙推進機構 理事長) >
2018. 10. 29 第10回『YKK AP体感ショールーム (プロユーザー向け)』
講師：小倉宏之氏
(YKK AP株式会社 営業本部 第一営業
統括部 特販営業部 課長)
- 『耐震性能セミナー』
講師：藤井義久氏
(株式会社エヌ・シー・エヌ 専務取締役)
2019. 3. 11 第11回『消費増税対策について』
講師：川野秀樹氏
(株式会社ビーバーハウス 代表取締役)
- 『住宅の付加価値の高め方について』
講師：羽柴仁九郎氏
(株式会社タイコーハウジングコア 営業部長)

②中高層住宅部会

2018. 7. 27 第9回「元刑事が語る！泥棒の目から見た防犯対策」
講師：折元洋巳氏
(一般社団法人全国防犯啓蒙推進機構 理事長)
2018. 8. 21 第10回『テクノストラクチャー構造現場見学会 (保育園)』
協力：株式会社前田組
協力：パナソニック株式会社エコソリューションズ社
2019. 2. 26 第11回『サービス付き高齢者向け住宅及び小規模多機能型居
宅介護施設視察見学会』
協力：株式会社前田組

③流通部会

2018. 8. 2 第10回『最近の流通市場のトピックスについて』
講師：井川幹彦氏
(株式会社リクルート住まいカンパニー
関西戸建流通営業部 グループマネジャー)
2018. 10. 1 第11回『全住協安心R住宅制度について』
講師：一般社団法人全国住宅産業協会
- 『安心R住宅における建物状況調査と
既存住宅売買瑕疵保険の活用』
講師：中村達人氏
(一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会
講習センター長)

『既存住宅の流通促進のためのフラット35について』

講師：菅野雅人氏

(独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店

地域営業第一グループ長)

2018. 10. 24 第12回 『「業界のトップランナーがクラウドを採用する理由』

協力：株式会社ダイテック

2019. 2. 7 第13回 『銀行とうまく付き合う不動産流通業者のあり方』

講師：才木正之氏 (御堂筋税理士法人 代表社員)

④ビル・アパート経営部会

2018. 7. 30 第13回 『海外不動産投資について～アメリカ視察を終えて』

講師：滋野雅之氏

(アーカスクリエイト株式会社 代表取締役)

2018. 9. 13 第14回 『リノベーション物件 “ブロッサムリバー” 視察見学会』

協力：近藤プロパティ株式会社

2018. 10. 3 第15回 『ゲストハウス「羽う座」視察見学会』

協力：株式会社ハウザー

協力：株式会社百戦錬磨

⑤新規事業部会

2018. 9. 10 第11回 『タイでの不動産投資セミナー』

講師：藤澤慎二氏 (不動産コンサルタント)

Mr. Patric (Thailand Property Expert社 CEO)

Mr. Bjorn (Thailand Property Expert社 社長)

Mr. Rolf (コパカバーナ社 CEO)

Ms. Kasia (コパカバーナ社 社長)

2018. 11. 19 第12回 『VR事業について』

講師：山中健司氏 (株式会社イオグランツ 代表取締役)

茶円正則氏

(株式会社福井コンピュータアーキテクト

関西営業所所長)

2019. 2. 21 第13回 『低層賃貸マンションシリーズ “LEGALAND” 視察』

協力：株式会社リーガル不動産

(2) (独法)住宅金融支援機構、(一財)住宅金融普及協会との連携事業

2018. 7. 3 『営業に役立つ資金計画セミナー』

講師：安齋俊彦氏 (一般財団法人住宅金融普及協会 会長)

講師：高田淳一氏 (同 企画課長)

『【フラット35】制度改善等について』

講師：菅野雅人氏

(独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店

地域営業第一グループ長)

2018.10.11 『住宅ローンアドバイザーセミナー』

第1部「行動を促すための資金計画アプローチ

～住宅ローンアドバイザーとして大切にしたいこと～」

講師：大石泉氏（ファイナンシャルプランナー）

第2部「近畿圏における住宅建設動向について」

講師：柳瀬守氏

（住宅金融支援機構近畿支店 理事長）

2 組織委員会

協会の活性化と運営基盤の強化を図るため、会員増強に積極的に取り組んできた結果、2018年度は正会員7社、賛助会員7社の入会があった。一方、退会は正会員12社、賛助会員3であった。

正会員の経営者・経営幹部の交流を積極的にはかることを目的とした“関住協サロン（経営者懇話会）”をはじめ、地域での交流を深めることを目的とした“地区別情報交換会”、若手経営者をはじめ後継者等の交流や見識を高めることを目的とした“なにわ翔経塾”、若手社員の育成をはかっていくことを目的とした“若手研究会”、「住宅づくり」に女性の感性を活かすことを目的にため女性社員の自主的な運営に取り組んでいる“キルシェ～桜の会～”、“関住協K・G会（ゴルフコンペ）”など会員相互の交流を図る事業に取り組んできた。

また、当協会はじめ（一社）全国住宅産業協会、（一社）東海住宅産業協会、（一社）九州住宅産業協会の4協会の交流事業として協会交流会を福岡で開催したほか、（一社）全国住宅産業協会が東京で開催した全国交流会にも参加した。

(1)組織の強化・拡充に関すること。

①協会運営の基盤となる組織（会員）の拡充

入会 正会員 7社 (株) t o U、(株)ケントコーポレーション、大阪ガスビジネスクリエイト(株)、(株)ベストランド、(株)ブルーム、(株)ブエナビスタ、(株)ゆめすみか

賛助会員 7社 (株)日本住宅保証検査機構、(株)クロス総合企画、和田登記測量事務所、(株)K B A、御堂筋税理士法人、(株)確認検査機構トラスト、エイム(株)

退会 正会員 12社 (株)大同興産、河野工務店、(株)ラインエステート、(株)マイルド、(株)E N E T、(株)LEGATO、(株)FACE、(株)ナウ、(株)HOUSE NET、(株)兵住、(株)賃貸ネット、(株)平安トレード

賛助会員 3社 (株)オーブレットライフ、司法書士法人グローバル・パートナーズ・ウエスト、(株) t n s

(2)会員相互の交流事業

①関住協サロン（経営者懇話会）

2018. 5. 22 第78回『払いすぎた相続税を取り戻しませんか！』

講師：保手浜洋介氏（税理士法人アレース 代表税理士）

2018. 9. 18 第79回『最近の住宅市場・住宅金融の動向と機構の取組み』

講師：柳瀬守氏

（独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店 支店長）

2018. 12. 12 第80回関住協サロン（経営者懇話会）

②地区別情報交換会

大阪北・兵庫地区

2018. 10. 5 第1回『近畿大学のアカデミックシアターの施設見学』

協力：近畿大学

講師：近畿大学建築学部 非常勤講師 畠山文聡氏

2019. 3. 8 第2回『税務署は見ている

～税務調査に入られにくい企業体質を構築するには～』

講師：飯田真弓氏（飯田真弓税理士事務所 代表税理士）

大阪中央地区

2018. 11. 15 第1回『無線W i F i で出来ること～ I Tによる業務効率化・

公衆無線L A N・業種別事例～』

講師：弓削公臣氏

（株式会社バッファロー コーポレート営業係）

講師：赤井堯文氏

（株式会社バッファロー・ I T・ソリューションズ

西日本営業所 チームリーダー）

2019. 3. 15 第2回『最近の経済情勢について』

講師：中田慎一氏（近畿財務局 総務部 経済調査課長）

大阪東・南地区

2018. 9. 28 第1回『自由討論、会員相互交流』

2019. 3. 25 第2回『自由討論、会員相互交流』

京滋・奈良地区

2018. 9. 27 第1回『政治と街づくり』

講師：小林茂樹氏

（衆議院議員）

（三和住宅株式会社 代表取締役会長）

2019. 3. 26 第2回『待ったなし!!実践働き方改革の進め方

経営者、経営幹部が知りたい働き方改革関連法のポイント』

講師：蒲田善行氏

（三菱U F J リサーチ&コンサルティング株式会社

コンサルティング事業本部 大阪ビジネスユニット

人の育ち支援室)

③なにわ翔経塾

- 2018. 4. 3 第1回幹事会
- 2018. 5. 11 総会
- 2018. 6. 12 第2回幹事会
- 2018. 8. 7 第3回幹事会
第1回例会
- 2018. 9. 7 第2回例会 (中止)
- 2018. 9. 13 臨時幹事会
- 2018. 10. 11 第4回幹事会
- 2018. 12. 1 正副代表座談会
忘年会
- 2019. 2. 7 第5回幹事会
- 2019. 3. 8 第3回例会

④若手研究会

- 2018. 9. 4 第53回『アパートwi-fiについて』(中止)
講師：株式会社バッファロー・IT・ソリューションズ
- 2018. 9. 27 第54回『住宅・都市イノベーション総合展』
協力：リードエグジビションジャパン株式会社
- 2018. 10. 12 第55回『L I V I N G & D E S I G N 視察』
協力：リードエグジビションジャパン株式会社
- 2018. 11. 2 第56回『国産早生樹センダンの活用法』
協力：一般社団法人大阪府木材連合会
- 2019. 2. 19 第57回『大阪ガスハグミュージアム視察と調理体験』(中止)
協力：大阪ガス株式会社

⑤キルシェ～桜の会～

- 2018. 6. 8 幹事会
- 2018. 6. 18 第19回『ハグミュージアム特別見学会』(中止)
協力：大阪ガス(株)
- 2018. 7. 25 特別会『天神祭奉納花火観覧会』
協力：吉富建設株式会社
- 2018. 9. 14 第20回『エクステリアセミナー』
協力：株式会社タカショー
- 2018. 9. 27 幹事会
- 2018. 11. 16 第21回『伝統芸能における女性の活躍と国立文楽劇場見学』
協力：国立文楽劇場
- 2019. 2. 15 第22回『ショールーム見学・楽家事体験』
協力：リンナイ(株)

⑥関住協K・G会

2018.12.12 第1回関住協K・G会

⑦新入会員交流会

2018.10.15 第1回新入会員交流会

2019.2.18 第2回新入会員交流会

(3)全住協協会交流会事業等

2018.6.4～5 全国交流会

1日目…戸建コース

- ・リストガーデンnococoタウン(リストデベロップメント)

マンションコース

- ・デュフレ南千住 リバーサイド (サジェスト)
- ・ディアナコート目黒 (モリモト)
- ・アジュールコフレ中野坂上
(アーバネットコーポレーション)

交流パーティー

2日目…免震改修工事現場等見学コース

- ・財務省本庁舎免震改修工事現場

マンションコース

- ・ヴェレーナシティ パレ・ド・シエル
(大和地所レジデンス)

迎賓館(本館建物・主庭)見学

2018.11.8～9 全住協協会交流会

参加協会 (一社)全国住宅産業協会、(一社)東海住宅産業協会、
(一社)九州住宅産業協会、(一社)関西住宅産業協会

実施内容

<1日目>

マンションコース

- ・「ザ・パークハウス福岡タワーズ」
(三菱地所レジデンス(株)・積水ハウス(株)、西日本鉄
道(株))
- ・「Brillia Tower 西新」
(東京建物(株)・西日本鉄道(株)・三菱地所レジデンス
(株))

戸建コース

- ・「ふる里シリーズ せせらぎの郷・海老津」
(辰巳開発(株)・(株)田舎暮し)

講演会

テーマ 『人類史上最大の転換期が来た』

～日本経済と不動産の今後～』

講師：西村和芳氏

(第一不動産株式会社 代表取締役)

(不動産経済アナリスト)

参加者交流会

< 2日目 >

マンション・戸建コース

- ・「センターマークスタワー」
(西日本鉄道(株)・三菱地所レジデンス(株)・京阪電鉄不動産(株))
- ・「パークフロント香椎照葉」
(積水ハウス(株)・西日本鉄道(株)、西部ガスリビング(株))
- ・「照葉オーシャンプレイス」
(積水ハウス(株)・西日本鉄道(株))

3 政策委員会

地域における課題は地域において議論していこうと、“空き家”をテーマに都市圏における空き家問題とその対策について議論し提言書として取りまとめた「空き家問題についての政策提言書～次世代への問題の先送りを関西から止める～」を基に、国土交通省や公明党大阪府本部、大阪府と空き家の利活用、既存住宅としての流通、除去など具体的な取り組みについて意見交換を行った。

また、(一社)全国住宅産業協会と連携し、国民生活の基盤である住宅についてストック型社会・住宅の長寿命化時代にふさわしい質の高い住宅の安定供給に向け、税制・金融・財政面など幅広い政策支援の充実を図るために国土交通省との懇談会を開催した。

(1) 国、地方公共団体に対する住宅・宅地政策の提言

2018. 4. 16 第9回委員会

「空き家問題についての政策提言書の取りまとめ」

2018. 5. 9 第10回委員会

「空き家問題についての政策提言書の取りまとめ」

2018. 5. 29 第11回委員会

「空き家問題についての政策提言書の取りまとめ」

2018. 6. 4 小林茂樹衆議院議員事務所表敬訪問

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室長との意見交換会

2018. 6. 25 第12回委員会

「政策提言の今後の進め方について」

2018. 8. 21 第13回政策委員会

2018. 9. 7 公明党大阪府本部・政策要望懇談会

「空き家問題についての政策提言書の説明」

2018. 9. 18 第14回政策委員会

2018. 10. 15 第15回政策委員会

2018. 11. 1 大阪府住宅まちづくり部との意見交換会

「空き家問題についての政策提言書についての意見交換」

2018. 11. 26 第16回政策委員会

(2) 都市計画と宅地造成及び住宅建設事業の関連問題の調査及び研究

当協会では、宅地造成並びに住宅建設を取り巻く事業環境の改善に取り組むため、1975年以来43年にわたり毎年、宅地等開発指導要綱の実態調査を実施しており、その改正状況について協会ホームページにおいて公開している。2018年度調査において改正（軽微な改正も含む）を行った自治体は協会ホームページに掲載している129自治体のうち19自治体であった。

【協会ホームページ掲載自治体数】

大阪府	41自治体	京都府	17自治体	滋賀県	16自治体
兵庫県	22自治体	奈良県	27自治体	和歌山県	5自治体
三重県	1自治体				

(3) 土地・住宅等、不動産を取り巻く税制に関する調査・研究・提言

当協会では、(一社)全国住宅産業協会（以下「全住協」という）と連携し、国民が負担を感じることなく住宅を取得できるよう、消費税を含む住宅に係る税制について抜本的な見直しが必要であることをはじめ、住宅税制については「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長」「サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の適用期限の延長」「防災街区整備事業に係る税制上の特例措置の延長」「空き家の発生を抑制するための特例措置の延長・拡充」「住宅ローン控除、すまい給付金、贈与税の特例、不動産取得税の特例、登録免許税等の軽減措置などの適用要件の緩和」「空き家対策を推進するための土地の固定資産税の特例措置の創設」を、土地税制については「土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長」「Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長」「不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長」「所有者不明土地を円滑に利用するための特例措置の創設」「住宅地における良好な街並みの維持に資する相続税の非課税制度等の創設」「個人の不動産所得に係る損益通算の特例措置の改善」などを内容とする平成31年度の住宅・土地税制改正要望を国土交通省に提出した。

(4) 住宅金融に関する調査・研究・提言

当協会では、(一社)全国住宅産業協会（以下「全住協」という）と連携し、良質なストックの形成に向けて金融面から政策的に誘導するとともに、住宅投資の拡大を図る観点から、「フラット35の9割超融資の上乗せ金利の引下げ等の実施」「借入対象費用（諸費用）の拡充」「リフォーム融資の拡充」「まちづくり融資制度の拡充」「リバースモーゲージの普及の促進」「フラット35の融資率9割を超える場合の審査の改善」「年収の審査方法の改善」「個人信用情報によるローン否決に対する緩和措置」「フラット35の申込者要件の弾力的な運用」「団体信用生命保険（3大疾病保障付）

加入条件の緩和」「団体信用生命保険未加入時に係る審査金利の見直し」「申込書類、手続き等の一層の簡素化」などを内容とする成31年度住宅金融支援機構の業務等に関する要望並びに「残価設定型住宅ローン等の創設」「完済時年齢の引上げ」「兄弟姉妹による連帯債務等について」「適合証明書交付事務の合理化」についての提言を国土交通省に提出した。

(5) その他、住宅・不動産・建築等の政策に関する調査・研究・提言

2018. 4. 13 第1回セミナー

「2018年公示価格の総評～上昇地点の仕組み」

講師：福嶋千恵子氏（輝づき不動産鑑定 代表、不動産鑑定士）

4 総務委員会

定時総会、理事会等諸会議の開催をはじめ、会員への情報提供等の広報活動、住宅造成、住宅建設などに関する相談活動を行うとともに、住宅瑕疵担保責任保険（特保住宅）利用の推進並びに保険申請受付業務、相続カウンセラー資格取得講座や不動産後見アドバイザー資格講習会の開催、すまい給付金の受付業務を行ってきた。

また、業界関係団体活動においては、各団体からの情報提供等については会員へ迅速にお知らせした。

(1) 定時総会、新年互礼会等の開催

2018. 5. 14 定時総会

記念講演 テーマ『安倍政権と日本の行方』

講師：倉重篤郎氏（毎日新聞専門編集委員）

2019. 1. 21 新年互礼会

記念講演 テーマ『海凶なき時代の金融とは～計測できない世界～』

講師：橋本卓典氏（共同通信社経済部記者）

(2) 理事会等諸会議の開催

2018. 4. 12 平成29年度決算監査

2018. 4. 16 第1回常任理事会

第1回理事会

2018. 5. 14 第2回常任理事会

第2回理事会

2018. 6. 25 第3回常任理事会

2018. 7. 23 第4回常任理事会

第3回理事会

2018. 8. 20 第5回常任理事会

2018. 9. 18 第6回常任理事会

2018. 10. 15 第7回常任理事会

2018. 11. 26 第8回常任理事会

第4回理事会

- 2018. 12. 17 第9回常任理事会
- 2019. 1. 21 第10回常任理事会
- 2019. 2. 18 第11回常任理事会
- 2019. 3. 18 第12回常任理事会
第5回理事会

(3) 正会員、特別会員、賛助会員の入会、退会に関すること

定款・入会規程に基づき、入会にあつては入会資格等の確認を、退会にあつては当該会員が所定の義務を完了しているか否かについて確認を行い、それぞれの手続きの対応にあたった。

(4) 協会webサイトの運用

① リクルートとの物件検索システムの運営

物件検索システムについては、(株)リクルートが運営している不動産・住宅サイト「SUUMO」との物件検索システムの運営に関する契約の更新を行い、“新築戸建”“宅地”“中古戸建”“中古マンション”について「SUUMO」に登録(有料)された会員の物件が協会ホームページでも検索できるように運営を行ってきたが、昨年末にSUUMOのシステム更新に伴い(株)リクルートから同社の都合により当協会との物件検索システムの運営について社内合意が取れず、一時的に同システムを停止する旨の連絡があり、現在、当協会のホームページでは物件検索が出来ない状況となっている。今後の対応については同社からの対応待ちの状態である。

② 一般消費者への情報提供

- 2018. 4. 3 【フラット35】大阪市の子育て支援型制度案内
【フラット35】制度変更(借入対象費用拡充)のお知らせ
- 2018. 5. 11 国有財産売却入札の公示について
- 2018. 5. 11 「大阪府石綿飛散防止対策セミナー」のご案内
- 2018. 5. 31 府営住宅用地活用事業(事業用定期借地)条件付一般競争入札の実施について
- 2018. 6. 19 国有財産の次回入札予定情報(平成30年度第2回期間入札)
- 2018. 7. 3 大阪府「第1回宅地建物取引業者研修会」の開催について
- 2018. 7. 3 さしがね術基本講座のご案内
- 2018. 7. 13 大阪版被災住宅無利子融資制度のご案内
- 2018. 7. 26 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令の施行について
- 2018. 8. 17 近畿財務局入札公示のお知らせ
- 2018. 9. 11 密集住宅市街地整備のための補助制度について
- 2018. 10. 9 兵庫県「県有地(県営住宅跡地)の売払いについて」
- 2018. 10. 12 国有財産の次回入札予定情報(平成30年度第3回期間入札)
- 2018. 10. 26 大阪府・平成30年度第2回一般競争入札(府有地等売却)について
- 2018. 11. 19 「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」啓発推

進月間における条例について

- 2018. 12. 13 第3回国有財産売却入札の公示について
- 2018. 12. 20 兵庫県・県有地の一般競争入札による売払いについて
- 2018. 12. 25 大阪府第3回一般競争入札（府有地等売払）に関するご案内
- 2019. 1. 16 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策などの説明会を全都道府県にて開催
- 2019. 1. 16 大阪府平成30年度一般競争入札による府営住宅用地の売払いについて（第2回）
- 2019. 1. 23 （一社）全国住宅産業協会「不動産後見アドバイザー資格講習会」を開催
- 2019. 2. 8 近畿木材利用建築促進フォーラムについて
- 2019. 2. 20 兵庫県・県有地の一般競争入札による売払いについて
- 2019. 3. 1 国交省 消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について

（5）会員への情報提供等の広報活動

①会員への情報提供、関住協ニュースの発行

関係省庁はじめ関係団体からの通知等について郵送、メール等により会員へ情報提供を行うと共に、関住協ニュースを隔週で発行し、協会活動並びに市場の動向等について情報提供を行った。

（6）不動産に関する人権問題連絡協議会活動

基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることに鑑み、宅地建物取引の場において発生している土地差別や外国人・障害者・高齢者等に対する入居差別等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」「宅地建物取引業法第47条と同和地区に関する告知」「大阪府の宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」「知っていますか？宅地建物取引業とじんけん」「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準ポスター」等の配付を行った。さらに、宅地建物取引業者並びに宅地建物取引士者等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発の推進を図ってきた。

また、大阪府と在阪の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は、これまで「宅地建物取引業人権推進員制度」の普及に尽力し、人権問題に関する正しい理解と認識の共有化を図る取り組みを行った。

- 2018. 4. 18 人権推進員養成講座
- 2018. 6. 6 人権推進員養成講座
- 2018. 7. 31 第1回「宅地建物取引業者研修会」
- 2018. 8. 1 人権推進員養成講座
- 2018. 8. 24 第1回不動産に関する人権問題連絡会
- 2018. 8. 27 4団体合同「不動産に関する人権研修」
- 2018. 8. 28 大阪府主催「宅地建物取引業関係団体役員研修会」
- 2018. 10. 3 人権推進員養成講座

- 2018. 12. 5 人権推進員養成講座
- 2019. 2. 6 人権推進員養成講座
- 2019. 2. 13 第2回「宅地建物取引業者研修会」
- 2019. 3. 26 第2回不動産に関する人権問題連絡会

(7)住宅造成、住宅建設などに関する相談及び指導に関すること

①一般消費者からの住宅諸制度の相談

一般消費者からの住宅諸制度の相談に応じると共に、住宅・宅地の取引におけるトラブルについても相談に応じており、その内容に適した機関を紹介している。

2018年度における相談件数は12件であった。

(8)業界関係団体活動

①一般社団法人全国住宅産業協会

同協会については、住宅・宅地の円滑な供給を促進するため、国土交通省との懇談会や全国大会などを通じて、政府・国会などに住宅・宅地政策に関する要望を積極的に行い、住宅・土地税制の改正、住宅資金融資制度の改善や住宅宅地関連公共施設整備促進事業制度、優良開発事業認定制度などの実現によって、会員企業の基盤強化など開発事業環境の改善を図った。また、社会的地位の向上、社会への貢献を図るため、関係官庁の施策推進に積極的に協力を行った。

さらに、同協会では東京大学と成年後見制度について共同研究を行い、「成年後見アドバイザー資格」を協会独自に創設し、2018年度は資格講座を東京と大阪で開催したが、会員以外も受講出来るように一般にも開放した。当協会からは20名が受講した。

当協会では、副会長として小林茂樹会長を、理事として福井正順理事長を、政策審議委員として小林茂樹会長、近藤良一副理事長を派遣し、当該事業の安定かつ円滑な運営に携わった。

- 2018. 5. 8 第32回理事会
- 2018. 6. 5 第33回理事会
定時総会
- 2018. 7. 19 政策審議会
- 2018. 7. 27 理事長協議会
国土交通省との懇談会
第34回理事会
- 2018. 9. 14 全国事務局長会議
- 2018. 10. 11 政策審議会委員と政策委員会有志との意見交換会
- 2018. 10. 26 第35回理事会
- 2018. 11. 15 不動産後見アドバイザー向けフォローアップ研修
- 2019. 1. 8 第36回理事会
新年賀会
- 2019. 1. 22 政策審議会

新春講演会

- 2019. 2. 13～14 不動産後見アドバイザー資格講習会（東京）
- 2019. 3. 6 不動産後見アドバイザー向けフォローアップ研修
- 2019. 3. 6～7 不動産後見アドバイザー資格講習会（大阪）
- 2019. 3. 29 第37回理事会

②全国不動産信用保証株式会社

同社は、宅地建物取引業法第41条に定める前金の保全を目的とし、国土交通大臣の指定保証機関として、旧(一社)全国住宅建設産業協会連合会等が母体となって昭和46年12月に設立され、不動産取引における消費者保護を図ると共に不動産業界の信用確保の推進を図っている。当協会では、同社取締役として小山芳樹相談役を派遣し、当該事業の安定かつ円滑な運営に携わった。

- 2018. 4. 26 第272回取締役会
- 2018. 5. 24 第273回取締役会
- 2018. 6. 21 第46回株主総会
第274回取締役会
- 2018. 10. 26 第275回取締役会
- 2018. 12. 1 第276回取締役会
- 2019. 3. 22 第277回取締役会

③西日本住宅産業信用保証株式会社

同社は、宅地建物取引業法第41条に定める前金の保全を目的とし、国土交通大臣の指定保証機関として、旧(一社)大阪住宅産業協会等が母体となって昭和46年11月に設立され、不動産取引における消費者保護を図ると共に不動産業界の信用確保の推進を図っている。当協会では、同社取締役として吉村敏夫理事・参与を、監査役として川野秀樹常任理事を派遣し、当該事業の安定かつ円滑な運営に携わった。

- 2018. 5. 14 第341回取締役会
- 2018. 6. 14 株主総会
第342回取締役会
- 2018. 9. 10 第343回取締役会
- 2018. 11. 12 第344回取締役会
- 2019. 1. 28 第345回取締役会
- 2019. 3. 11 第343回取締役会

④一般財団法人大阪府宅地建物取引士センター

同センターは、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、もって宅地建物取引業の健全な発展に寄与し、併せて府民福祉の向上に資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福井正順理事長を派遣し、当該事業の安定かつ円滑な運営に携わった。さらに、宅地建物取引士資格試験の実施に際しては、試験実施要領等の情報提供を会員に対して行った。

2018. 6. 4 第1回理事会

2018.10.21 宅地建物取引士試験

2019. 3.18 第2回理事会

⑤公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

同協議会は、昭和38年の設立以来、不当景品類及び不当表示防止法第10条第1項の規定に基づいて認定を受けた「不動産の表示に関する公正競争規約」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」を円滑、かつ、効果的に運用することにより、公正な取引の促進を図り、もって不動産業界の健全な発展と国民の住生活の安定に寄与することを目的に、不動産会社・広告代理店、消費者に対して規約の普及・啓発を行ってきている。

当協会では、同協議会の副会長として友藤昭弘副理事長を、監事として八木宏常任理事を、委員として浅田司郎理事、平石昌孝理事を派遣し、当該事業の安定かつ円滑な運営に携わった。さらに、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際しては、調査員の派遣協力を行ったほか、同協議会から提供される表示規約や景品規約に関する資料・情報については迅速に会員へ提供を行い、会員の知識向上に努めた。

2018. 5.17 監査会

2018. 5.30 第1回理事会

2018. 6.22 定時総会

第2回理事会

2018. 9.27 京都府不動産広告実態調査事前審査会

2018.10. 4 滋賀県不動産広告実態調査事前審査会

2018.10.16 指導委員会

2018.10.18 大阪府不動産広告実態調査事前審査会

2018.10.26 兵庫県不動産広告実態調査事前審査会

2018.11. 6 和歌山県不動産広告実態調査事前審査会

第3回理事会

2018.11.12 京都府下不動産広告実態調査

奈良県不動産広告実態調査事前審査会

2018.11.19 奈良県下不動産広告実態調査

2018.11.20 和歌山県不動産広告実態調査

滋賀県下不動産広告実態調査

2018.11.20 兵庫県下不動産広告実態調査

2018.12. 3 大阪府下不動産広告実態調査

- 2019. 2. 12 大阪府下賃貸物件広告実態調査事前審査
兵庫県下賃貸物件広告実態調査事前審査
- 2019. 2. 18 奈良県下賃貸物件広告実態調査事前審査
- 2019. 2. 19 滋賀県下賃貸物件広告実態調査
- 2019. 2. 22 兵庫県下賃貸物件広告実態調査
- 2019. 2. 25 奈良県下賃貸物件広告実態調査
- 2019. 3. 11 大阪府下賃貸物件広告実態調査
- 2019. 3. 20 第4回理事会

⑥公益社団法人近畿圏不動産流通機構

同機構は、宅地建物取引業法の規定に基づく専属専任媒介契約、専任媒介契約等に係る宅地又は建物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公共の利益の増進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、レイنزシステムの運営や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、同機構の理事として近藤良一副理事長を、委員として大東範行専務理事、牧主知幸常任理事、八乙女真弘理事を派遣し、当該事業の安定かつ円滑な運営に携わった。さらに、同機構から提供のあった不動産流通市場に関する資料・情報について、会員へ迅速に提供を行い、会員の知識向上に努めた。

- 2018. 4. 24 第1回総財委員会
- 2018. 5. 7 第7回グランドデザイン構築特別委員会
- 2018. 5. 11 第1回レイنز運営委員会
- 2018. 5. 25 第1回総財委員会
- 2018. 6. 1 第1回理事会
- 2018. 6. 26 定時総会
第2回理事会
第8回グランドデザイン構築特別委員会
- 2018. 7. 17 第3回総財委員会
- 2018. 7. 24 第1回紛争調停委員会
- 2018. 7. 26 第2回レイنز運営委員会
- 2018. 8. 3 第9回グランドデザイン構築特別委員会
- 2018. 8. 22 グランドデザイン構築特別委員会、不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）との意見交換会
- 2018. 9. 6 第3回レイنز運営委員会
- 2018. 9. 7 第4回総財委員会
- 2018. 9. 10 第10回グランドデザイン構築特別委員会
- 2018. 9. 18 第3回理事会
- 2018. 9. 25 第1回機構組織検討特別委員会
- 2018. 10. 11 第5回総財委員会

- 2018. 10. 12 第4回レイنز運営委員会
- 2018. 10. 23 第11回グランドデザイン構築特別委員会
- 2018. 11. 19 第5回レイنز運営委員会
- 2018. 12. 5 第12回グランドデザイン構築特別委員会
- 2018. 12. 5 第6回総財委員会
- 2018. 12. 10 第6回レイنز運営委員会
- 2018. 12. 11 第1回A I 検討部会
- 2018. 12. 11 第2回機構組織検討特別委員会
- 2018. 12. 14 第4回理事会
- 2019. 1. 25 第7回レイنز運営委員会
- 2019. 2. 22 第13回グランドデザイン構築特別委員会
- 2019. 2. 8 第2回A I 検討部会
- 2019. 2. 8 第7回総財委員会
- 2019. 2. 20 第3回機構組織検討特別委員会
- 2019. 2. 28 第8回レイنز運営委員会
- 2019. 3. 15 第5回理事会

⑦不動産コンサルティングマスター近畿ブロック協議会

同協議会は、不動産コンサルティングの資格取得を目指す方を対象とした基礎教育講座や有資格者の方を対象とした専門的教育講座を行うなど、不動産コンサルティング制度の普及活動に取り組んでいる。当協会では、同協議会の副会長として北靖久副理事長を、理事として三宅忠理事を、監事として塚本芳行理事を派遣し、事業活動の円滑な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等の配布を会員に対し行った。

- 2018. 4. 10 監査会
- 2018. 7. 25 理事会
- 2018. 8. 29 基礎教育コース（事業・実務）
- 2018. 9. 12 基礎教育コース（建築・法律）
- 2018. 9. 26 基礎教育コース（税制・経済金融）
- 2018. 12. 12 専門教育
- 2019. 2. 13 専門教育

⑧大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会

安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」の情報を提供する制度について、当協会は、マイスター登録団体として「大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会」の運営に携わり、大阪府等が開催するリフォーム事業に関連する研修会等に参加して事業者の技術・技能の向上に努めた。

また、昨年6月に発生した大阪府北部地震並びに9月の台風21号により住宅が被災された方からの応急措置・復旧工事の依頼への対応や「大阪版被災住宅無利子

融資制度」の周知を行った。

2018. 4. 24 総会に向けた準備会

2018. 6. 13 総会

2018. 12. 6 平成30年度住宅相談窓口担当者等講習会

⑨大阪府地域産材活用フォーラム

当フォーラムは平成24年8月29日に設立され、大工・工務店、建築士、木材流通、素材生産等の関係団体がお互いに顔が見える関係を構築し、安定的な木材供給、安心・安全な木造住宅の提供、消費者への普及啓発など木材利用に関する取組みを行っており、当協会は住宅事業者団体として設立当初から参画している。

当協会では、同フォーラムの副会長として綾田秀雄事務局長を派遣しており、今年度は、木造戸建住宅生産を担う大工・工務店を対象とした住宅省エネルギー施工技術講習会を計11回開催したほか、木材利用優良施設コンクールや子育て施設木のぬくもり推進事業、木とふれあう木育推進事業、シンポジウムなどを実施すると共に、地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業として（一社）JBN大阪が実施した「近畿2府2県の大工育成事業～大工を目指す人材のための強化促進事業～」の取組み支援を行った。

2018. 4. 27 関西大工匠塾第1回育成委員会

2018. 7. 17 総会

2018. 10. 17 森林環境税導入に伴う市町村に対して提案すべき具体的な木材利用策に関する意見交換会

2018. 10. 28 水都おおさか森林の市2018

2018. 10. 21 木にふれよう平林祭り

2018. 11. 6 公共建築月間講演会「木になる日本の建築」

2018. 11. 30 シンポジウム『いのち輝く未来社会のデザイン』の実現に向けて大阪は何を目指すのか!!』

2018. 12. 18 森林環境譲与税（仮称）を活用した木材利用の促進の取組みに係る意見交換会

2019. 1. 24 関西大工匠塾第2回育成委員会

2019. 2. 20 近畿木材利用建築促進フォーラム

2019. 2. 22～23 木材アドバイザー養成講習会

⑩大阪の住まい活性化フォーラム

中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体によりフォーラムを立上げ、中古住宅の魅力化や市場の環境整備など、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくため、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体により当フォーラムを立上げ、当協会は設立当初から正会員として参画しており、同フォーラムの会長として近藤良一副理事長を、委員として牧主知幸常任理事と綾田秀雄事務局長を派遣している。

当フォーラムでは、空き家に関する相談や中古住宅の売買やリフォームに関する相談を受けることのできる相談窓口を開設しており、府民からの相談に応じてきた。

また、災害時における「住まいのケア・専門家チーム」では、昨年6月に発生した大阪府北部地震に際し、住宅が被災された方からの応急措置・復旧工事の依頼への対応や自治体からの要請により“被災した住まいに関する専門家による相談会”を開催したほか、“大阪版被災住宅無利子融資制度”の周知を行った。

このほか、大阪版・空き家バンクの運営や市町村等と連携した消費者セミナー・相談会の開催、リノベーションまちづくりの実施、中古住宅流通の促進・リフォーム市場の活性化のための情報提供などを行ってきた。

- 2018. 5. 29 第1回住まいの相談・評価・災害派遣部会
- 2018. 6. 8 総会
- 2018. 6. 29 被災した住まいに関する専門家による相談会（茨木市）
- 2018. 6. 30 被災した住まいに関する専門家による相談会（高槻市）
- 2018. 7. 1 被災した住まいに関する専門家による相談会（茨木市）
- 2018. 7. 3 被災した住まいに関する専門家による相談会（大阪市）
- 2018. 7. 6 被災した住まいに関する専門家による相談会（豊中市）
- 2018. 7. 7 被災した住まいに関する専門家による相談会（豊中市）
被災した住まいに関する専門家による相談会（摂津市）
- 2018. 7. 8 被災した住まいに関する専門家による相談会（高槻市）
- 2018. 7. 11 被災した住まいに関する専門家による相談会（寝屋川市）
- 2018. 7. 15 被災した住まいに関する専門家による相談会（枚方市）
- 2018. 7. 18 被災した住まいに関する専門家による相談会（枚方市）
- 2018. 7. 28 消費者セミナー・相談会（太子町）
- 2018. 8. 11 消費者セミナー・相談会（大阪市）
- 2018. 8. 25 消費者セミナー（貝塚市）
- 2018. 9. 9 消費者セミナー・相談会（枚方市）
- 2018. 11. 4 消費者セミナー・相談会（大阪市）
消費者セミナー・相談会（高槻市）
- 2018. 11. 9 消費者セミナー（貝塚市）
- 2018. 11. 17 リノベーションまちづくりセミナー「河内長野市郊外の魅力的な暮らし方」
消費者セミナー・相談会（茨木市）
- 2018. 11. 25 消費者セミナー・相談会（大阪市）
- 2018. 11. 27 第1回運営部会の開催について
- 2018. 12. 6 平成30年度住宅相談窓口担当者等講習会
- 2018. 12. 15 消費者セミナー・相談会（堺市）
- 2018. 12. 22 消費者セミナー・相談会（八尾市）
- 2019. 1. 16 消費者セミナー・相談会（能勢町）

- 2019. 1. 30 第2回運営部会の開催について
- 2019. 2. 2 消費者セミナー・相談会（豊中市）
- 2019. 2. 3 消費者セミナー・相談会（枚方市）
消費者セミナー・相談会（河南町）
- 2019. 2. 9 消費者セミナー・相談会（千早赤阪村）
- 2019. 2. 16 消費者セミナー・相談会（守口市）
消費者セミナー・相談会（和泉市）
- 2019. 2. 17 消費者セミナー・相談会（柏原市）
消費者セミナー・相談会（四條畷市）
- 2019. 2. 24 消費者セミナー・相談会（藤井寺市）
消費者相談会（交野市）
- 2019. 3. 8 消費者セミナー・相談会（吹田市）
- 2019. 3. 9 消費者セミナー・相談会（泉大津市・忠岡町）
- 2019. 3. 19 消費者セミナー・相談会（島本町）
- 2019. 3. 26 第3回運営部会の開催について
- 2019. 3. 30 消費者セミナー・相談会（羽曳野市）

(9)他の委員会の所管に属しないものに関すること。

①住宅瑕疵担保責任保険（特保住宅）利用の推進並びに保険申請受付業務

（一社）全国住宅産業協会（以下「全住協」という。）が業務委託契約を締結している住宅保証機構(株)、(株)日本住宅保証検査機構、(株)ハウスジーメン、(株)住宅あんしん保証と、ハウスプラス住宅保証(株)の住宅瑕疵担保責任保険制度について、団体割引制度（特保住宅）の情報提供を会員へ行くと共に、会員からの保険申請申込（住宅保証機構(株)の戸建住宅のみ）について受付申請業務を行った。

また、各保険会社に取り扱っている既存住宅・リフォーム瑕疵保険等の情報提供も行った。

【特保住宅検査員研修会】

- 2018. 9. 21 特保住宅検査員研修兼制度説明会
- 2019. 3. 5 特保住宅検査員研修兼制度説明会

【保険申請受付業務】

○住宅保証機構(株)

- ・戸建住宅 413件（対前年度比 約5.1%減）
- ・共同住宅 18件（対前年度比 200.0%増）

○(株)日本住宅保証検査機構

- ・戸建住宅 204件（対前年度比 約33.3%減）
- ・共同住宅 2件（対前年度比 50.0%減）

○(株)ハウスジーメン

- ・戸建住宅 11件（対前年度比 54.2%減）
- ・共同住宅 0件

○(株)住宅あんしん保証

- ・戸建住宅 44件 (対前年度比 約26.7%減)
- ・共同住宅 0件

○ハウスプラス住宅保証(株)

- ・戸建住宅 42件 (対前年度比 約14.3%増)
- ・共同住宅 0件

②相続カウンセル資格取得講座

近年、相続に関連する相談案件が増加しており、その相談の中でも不動産関連の占める割合が特に多く、当協会の会員にとっても相続の知識は重要となってきたことから、一般財団法人日本相続カウンセル協会と提携し相続カウンセルの資格取得の講座を共同で開催した。

2018. 7. 17 第6回相続カウンセル資格取得講座

③不動産後見アドバイザー資格講習会

本講習会は、高齢化社会の進展等により今後さらなる利用増加が見込まれる成年後見制度について、(一社)全国住宅産業協会と東京大学とが共同研究を行い、「少子高齢化が深刻化している社会状況において、これから確実に増加することが見込まれる認知症高齢者・障がい者等の判断能力が不十分な人に係る不動産について、適正な相談対応・管理・取引等の実施を可能とするため、不動産事業者の後見制度等に関する知識の向上」を主目的として開催した。

2018. 11. 15 不動産後見アドバイザー向け「フォローアップ研修」(東京)

2018. 2. 13~14 不動産後見アドバイザー資格講習会 (東京)

2019. 3. 6~7 不動産後見アドバイザー資格講習会 (大阪)

2019. 3. 6 不動産後見アドバイザー向け「フォローアップ研修」(大阪)

④すまい給付金の受付業務

本制度は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために創設されている制度で、消費税率8%時は収入額の目安が510万円以下の方を対象に最大30万円が給付される。当協会はその申請受付業務を行っており、2018年度の受付件数は13件であった。

5 全国大会実行委員会

(一社)全国住宅産業協会(略称:全住協)が主催する第50回全国大会を、当協会が幹事協会となり2019年11月14日(木)に大阪市北区の大阪国際会議場(グランキューブ大阪)とリーガロイヤルホテルで開催する。全国大会には、全住協に加盟する17団体の会員が一堂に会し、住宅・土地税制改正要望や住宅金融支援機構融資制度の改善を目指し政策提言を行い大会決議を採択するほか、記念講演、懇親会を開催する。また、翌日には懇親ゴルフ大会やエクスカッション(観光旅行)を実施する。

幹事協会となる当協会では一昨年に実行委員会を設置し、第50回の記念大会にふさわしい大会となるようその準備に取り組んできた。

- 2018. 4. 16 第7回実行委員会
- 2018. 6. 25 第8回実行委員会
- 2018. 7. 23 第9回実行委員会
大阪国際会議場（グランキューブ大阪）、リーガロイヤルホテル下見
- 2018. 9. 18 第10回実行委員会
- 2018. 10. 15 第11回実行委員会
- 2018. 10. 17 枚方カントリー倶楽部下見
- 2018. 11. 26 第12回実行委員会
- 2018. 12. 17 第13回実行委員会
- 2019. 2. 18 第14回実行委員会
- 2019. 3. 18 第15回実行委員会

附属明細書

事業報告に関する附属明細書に記載すべき重要な事項がないため、省略している。