

令和3年度事業報告

I 令和3年度事業報告

我が国は、一昨年からの新型コロナウイルス感染拡大により社会経済活動や国民生活において甚大な影響を受けており、ワクチンの普及、接種の促進により一時感染状況の改善が見られたものの、デルタ株、オミクロン株などに代表される変異株の発生による再流行によりまん延防止等重点措置が講じられ現在に至っているため、引き続き景気は新型コロナウイルスの感染者数の動向に左右される形で停滞感の強い状況が続くものと思われる。

加えて、海外での需要増による建築用木材の高騰や不足によるウッドショック、半導体不足やロックダウンに起因する家庭用給湯器を代表とする住宅設備機器の供給遅延による価格高騰により納期遅れや利益圧迫が発生している。

住宅施策においては、長期固定のローン金利はじわりと上昇し始めた中、すまい給付金とグリーン住宅ポイントの両制度が終了し、住宅ローン減税についても適応期限は2025年まで延長されるが金額は年末のローン残高の1%から0.7%に引き下げられるなど住宅取得者の負担増が顕著になってきている。子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る事業として「こどもみらい住宅支援事業」が参議院本会議にて令和3年度補正予算として成立し実施される。

経済の停滞を少しでも食い止める為には住宅ローン返済困難者および今後の住宅購入者への政策的支援は不可欠であることから、当協会では(一社)全国住宅産業協会と連携し「令和4年度住宅産業界の政策及び税制改正要望」を取りまとめ国土交通大臣ほか関係機関に行った。さらに、当協会独自に既存住宅の評価の適正化について要望など5項目からなる「令和4年度住宅産業界の政策及び税制改正要望」を取りまとめ公明党大阪府本部へ要望を行ったほか、国土交通省、林野庁とウッドショックに関する意見交換を行った。

また、新型コロナウイルス感染再拡大により定時総会懇親会や各事業部会や地区別情報交換会等の懇親会については中止せざるを得なかったが、協会独自の感染防止対策を作成し、新年互礼会に関しては会員協力の元、参加者全員に抗原検査キットを用い着席での開催で感染対策を行いながら無事開催する事が出来た。また昨年度に引き続きZoomを活用したオンラインと対面の併用セミナーをはじめソーシャルディスタンスを保ちながら集合型の研修・見学会を開催し、各委員会が所管する事業や会員が参加しやすい環境づくりに全力で取り組み、事業を実施してきた。

令和3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

住宅・不動産産業を取り巻く環境は、コロナ禍の2年間の間に新たな生活様式として新たな需要を生み出した反面、需要増と供給不足によりウッドショックや住宅設備機器の高騰、在庫切れの状態が続いている。会員相互の意見交換、情報交換の場を提供するため、当委員会では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切磋琢磨する重要性を改めて認識し、「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、コロナ禍においてもZoomによるオンライン併用セミナーや抗原検査キット使用しての開催など、積極的に事業に取り組んできた。

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た事業についても、オンラインを活用し地域ビルダー支援セミナー等を開催した。

R3. 5.10 第1回事業委員会

(1) 事業部会

①戸建住宅部会

R3. 4.16 第18回（オンラインセミナー）

『見込み客は、こう育てる！トリプルメディアによる最新集客術』

（講師）株式会社新大陸 比連崎 実氏

株式会社新大陸 石上朋穂氏

株式会社ブルーム 販売促進課長 佐々木律子氏

株式会社ライフコミュニティ 販売営業 高岡修平氏

R3. 9.21 第19回（オンライン併用セミナー）

『アメリカ、カナダの住宅不動産価値が上がる理由について』

（講師）ウイングインターナショナル株式会社

代表取締役社長 堀元秀嗣氏

R3.12.16 第20回（オンライン併用セミナー）

『BIMパース・ウォークスルー動画・大阪府下の地盤について』

（講師）地盤ネット株式会社 事業統括本部 営業本部

関西支社長 末永雅裕氏

R4. 3.14 第21回

『品質を保ちながらコストを抑える取り組みについて』

（講師）副理事長・事業委員長 友藤昭弘氏

（株式会社 吉村一建設 代表取締役）

②中高層事業部会

R3.10.12 第16回（オンライン併用セミナー）

『関西マンションマーケットトピックス』

（講師）株式会社長谷工コーポレーション

関西市場調査部・東海市場調査万博IR情報開発室

統括部長 九十九正司氏

R4. 3. 4 第17回

『枚方市天之川町 lucia 完成見学会』

（協力）株式会社 前田組

③流通部会

R3. 8. 2 第20回（オンライン併用セミナー）

【第1部】

『残置物処理等に関するモデル契約書解説と実態』

（講師）株式会社オリコフォレントインシュア

関西第一支店長 小久保 篤氏

【第2部】

『PCB電気設備等残置物の処理方法について
(まもなく助成金利用の申請期限)』
(講師) 流通部会部会長 八乙女真弘氏
(相互施設株式会社 代表取締役)

R3.12.9 第21回

『AI+IoT体感型ショールーム合同見学会』
(協力) 株式会社 大倉

R4.2.4 第22回 (オンライン併用セミナー)

『心理的瑕疵について～ガイドラインを踏まえて～』
(講師) 室谷総合法律事務所 護士 室谷光一郎氏

④ビル・アパート経営部会

R3.7.27 第21回

『アーカシティ天六マンション見学会』
(協力) アーカスクリエイト株式会社

R3.8.2 第22回 (オンライン併用セミナー)

【第1部】

『残置物処理等に関するモデル契約書解説と実態』
(講師) 株式会社オリコフォレントインシュア
関西第一支店長 小久保 篤氏

【第2部】

『PCB電気設備等残置物の処理方法について
(まもなく助成金利用の申請期限)』
(講師) 流通部会部会長 八乙女真弘氏
(相互施設株式会社 代表取締役)

R3.12.9 第23回

『AI+IoT体感型ショールーム合同見学会』
(協力) 株式会社 大倉

⑤新規事業部会

R3.11.25 第16回

『ニューノーマル対応住宅向けソリューションの紹介』
(講師) 株式会社 日立ビルシステム関西支社
ソリューション営業部 部長 名村幸彦氏

(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

R3.6.16～7.13 住宅金融普及協会

地域ビルダー支援セミナー「住宅ローンの基礎知識」
(オンデマンド方式によるWebセミナー)

- ①資金計画相談の重要性を理解しよう
- ②住宅ローンの基礎知識
- ③住宅ローン借入可能額の計算
- ④住宅取得支援策の活用が重要

R4.3.14 住宅金融支援機構

『フラット35令和4年度改正事項の説明について』

(講師) 独立行政法人住宅金融支援機構
近畿支店長 中島康成氏
地域連携グループ 井上浩司氏

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、令和3年度は正会員3社、賛助会員6社の入会があった。一方、新型コロナウイルス感染拡大により業績への影響が大きかったことから事業の見直しが行われたことなどにより正会員5社、賛助会員5社の退会があった。

また、組織の維持、会員相互の交流を図る事業として取り組んでいる“関住協サロン(経営者懇話会)”をはじめ“地区別情報交換会”“なにわ翔経塾”“若手研究会”“キルシェ～桜の会～”“関住協K・G会(ゴルフコンペ)”の事業については新型コロナウイルス感染拡大の影響により懇親会などを実施出来なかった事業もあったが、Zoom活用によるオンラインでの開催や抗原検査キットを利用、ソーシャルディスタンスを確保した会場での開催など工夫を凝らしながら事業に取り組んできた。

このほか、新型コロナウイルス感染症の影響により(一社)沖縄住宅産業協会が幹事協会となり令和3年11月に開催予定であった全国大会は中止に、(一社)静岡県都市開発協会が幹事協会となり令和4年2月に開催予定であった協会交流会は次年度へ延期となった。

R3. 5.10 第1回組織委員会

(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 3社

地盤ネット株式会社
株式会社 ジュンコミュニティ
株式会社 不二興産

賛助会員 6社

一般社団法人 日本住宅保全協会
株式会社 井本興業
一般社団法人 日本住宅プロデューサー育成協会
株式会社 ファイン
土地家屋調査士法人 京和合同事務所
株式会社 竹延

退会 正会員 5社

株式会社 ビーバーリース
エナ・ホーム株式会社
株式会社 未来クリエイト
株式会社 エヌ・ケイ興産
株式会社 ベストランド

賛助会員 5社

エイム株式会社
有限会社 ヤイダ工務店

株式会社 CROSS HOUSE
株式会社 ダイエーハウジング
株式会社 在住ビジネス

(2) 会員相互の交流事業

① 関住協サロン（経営者懇話会）

R3. 12. 14 第 8 6 回

『最近の住宅市場等の動向と機構の取組』

（講師）独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店
支店長 中島康成氏

R4. 3. 28 第 8 7 回

『イマドキの高齢者事情と、シニア住宅「中楽坊」の提供価値』

（講師）NPO法人・老いの工学研究所
理事長 川口雅裕氏

② 地区別情報交換会

大阪北・兵庫地区情報交換会

R3. 11. 1 『うめきた 2 期地区開発プロジェクト』

（講師）オリックス不動産株式会社 投資開発事業本部
大阪営業部 うめきた開発推進室
ヴァイスプレジデント 金子 進氏

京滋・奈良地区情報交換会

R3. 12. 2 『バードタウン坂本レイクゲートヒルズ物件見学会』

（協力）株式会社 高栄ホーム

③ なにわ翔経塾

R3. 4. 8 幹事会

R3. 5. 14 定時総会（書面決議）

R3. 5. 30 建築用木材に関する打合せ

R3. 6. 10 幹事会

R3. 10. 7 幹事会

R3. 12. 13 忘年会

④ キルシェ～桜の会～

R3. 5. 21 第 3 0 回

『店舗付き長屋賃貸住宅」「ゲストハウス “HOSTEL NAGAYADO
OSAKA” 見学会』

（協力）泉建設株式会社

R3. 9. 16 幹事会

R4. 2. 14 第 3 1 回

『前川由希子氏による「相手の心をグッと掴むコミュニケーション術～生きやすさ・働きやすさを実現する 3 ステップ～」』

（講師）アンドマイ 代表 / 組織活性化コンサルタント

前川由希子氏

⑤ 関住協 K・G 会

新型コロナウイルス感染症の感染者が拡大し緊急事態宣言・まん延防止等重点

措置が長期間に発令されていたことから開催を見送った。

⑥若手研究会

新型コロナウイルス感染症の感染者が拡大し緊急事態宣言・まん延防止等重点措置が長期間にわたり発令されていたことから開催を見送った。

⑦会員企業間ビジネスマッチング（掲示板）の運営

会員企業間でお互いに営業・商品、知識などを学び、製造先、仕入先、販売先などを設ける為、社員研修や交流を実施することを目的に会員企業間ビジネスマッチング（掲示板）を協会ホームページ内に令和3年2月に開設し運営を始めた。会員への周知に努めているが利用された実績は僅かにとどまっている。

(3) 全住協全国大会、全住協協会交流会

①全国大会

令和3年度の全国大会は（一社）沖縄住宅産業協会が幹事協会となり、令和3年11月18日（木）に沖縄県那覇市において開催を予定していたが、新型コロナウイルス感染症の感染者が全国的に拡大し、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発令される状況下で規模を縮小しての開催も検討されたが、各協会からの参加者の移動や大会会場等での感染リスクを避けることが難しいと判断され中止となった。

②協会交流会

協会交流会は、当協会はじめ（一社）全国住宅産業協会、（一社）静岡県都市開発協会、（一社）東海住宅産業協会、（一社）九州住宅産業協会の5協会が持ち回りで年1回開催している。

令和3年度は、（一社）静岡県都市開発協会が幹事協会となり令和3年2月17日（木）～18日（金）に開催を予定していたが、各協会からの参加者の移動や物件の見学先、バス移動、懇親会場において感染リスクを避けることが難しいと判断され中止となった。

3 政策委員会

住宅産業は、中長期的に住宅着工戸数が減少基調にある中、新型コロナウイルス感染症の影響を受け続け、あらゆる産業の事業者、勤労者の就労環境、所得環境が悪化し、所得の減少や住宅を含む消費意欲の減退という悪循環に陥っており、先行きの不透明感が増している。

新型コロナウイルス感染症の収束と再拡大が繰り返される中、日本経済を支えるためにも経済波及効果が大きく、国内の雇用維持にも大きな効果のある住宅投資が拡充され、不動産流通の活性化が促進される必要がある。さらに、世帯構成の変化等に伴い住まい方が多様化するとともに、老朽化マンションの再生、空き家・所有者不明土地の増加、新しい生活様式に対応した住宅需要など多くの課題に直面していることから、これらの問題に対処するためには税制、金融、予算などの政策手段を効果的に組み合わせた積極的な支援措置が不可欠であり、当協会では（一社）全国住宅産業協会と連携し「令和4年度住宅・土地税制改正」並びに「令和4年度住宅金融支援機構の業務に関する要望」を国土交通大臣ほか関係機関に行った。

また、当協会独自に既存住宅の評価の適正化について要望など5項目からなる「令和4年度住宅産業界の政策及び税制改正要望」を取りまとめ、公明党大阪府本部との政策

要望懇談会において強く訴えた。

このほか、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、近畿2府4県の自治体が制定している「宅地等開発指導要綱」の改正状況について実態調査を行った。

(1) 委員会、国交省意見交換会等の開催

R3. 4.28 第1回政策委員会

R3. 5.14 金融庁、国土交通省との意見交換

(出席者)

金融庁監督局 銀行第一課

国土交通省 住宅局

関西住宅産業協会 政策委員会

R3. 6.11 臨時政策委員会

『ウッドショックに関する意見交換会』

(出席者)

国土交通省 住宅局

林野庁 林政部

関西住宅産業協会 政策委員会

R3. 6.21 第2回政策委員会

R3. 6.28 金融庁との意見交換会

(出席者)

金融庁監督局 銀行第一課

関西住宅産業協会 政策委員会

R3. 7.21 林野庁、国土交通省とウッドショックに関する意見交換会

(出席者)

国土交通省 住宅局

林野庁 林政部

関西住宅産業協会 政策委員会

R3.11.22 第3回政策委員会

R3.12.07 公明党大阪府本部「政策要望懇談会」

要望1 既存住宅の評価の適正化について要望

要望2 分譲住宅、個人住宅の建築・リフォーム工事の消費税をG7加盟国と同様に非課税もしくは軽減税率の適用について要望

要望3 住宅取得に係る費用を償却資産としてその年の損金として所得控除することについて要望

要望4 空き家情報の把握と空き家を増やさない為について要望

要望5 不動産情報のデジタル化・住宅の省エネ対策について要望

(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

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、近畿2府4県の自治体が制定している「宅地等開発指導要綱」の改正状況について、1975年以来46年にわたり毎年調査を実施し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。

【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

住宅・不動産業界が直面している多くの課題に対処するためには、税制、金融、予算などの政策手段を効果的に組み合わせた積極的な支援措置が不可欠であることから、(一社)全国住宅産業協会と連携し「令和4年度住宅・土地税制改正」について要望を行った。その中で、当協会が空き家の有効活用を図るために取り組んできている「既存住宅の評価の適正化」や「二地域居住のための特例措置の創設」が盛り込まれた。

【令和4年度 住宅・土地税制等改正要望】

第一 住宅取得の促進

1. 住宅ローン減税及びすまい給付金制度の継続
2. 贈与税の非課税措置の継続
3. 固定資産税の減額措置の延長
4. 登録免許税の特例措置の延長
5. 不動産の譲渡等に関する印紙税の特例措置の延長
6. 不動産取得税の特例措置の延長
7. 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

第二 良質な住宅ストックの形成

1. 認定住宅に係る特例措置の延長
2. 既存住宅の増改築等に係る特例措置の延長
3. 買取再販に係る登録免許税の特例措置の延長
4. マンション建替え・敷地売却事業に係る特例措置の延長
5. マンションの老朽化を防止するための特例措置の創設
6. 住宅の解体費用を補助する制度の創設

第三 住まい方の多様化への対応

1. 住宅ローン減税制度等における床面積要件の緩和
2. 二地域居住のための特例措置の創設
3. 既存住宅の評価の適正化
4. 空き家対策推進のための特例措置の創設
5. 良好な街並み維持に資する相続税の特例措置の創設
6. 借入金利子の損益通算の特例措置の改善

第四 脱炭素社会への対応

1. 省エネに対する理解・意識の向上と弾力的な規制強化
2. 支援措置の拡充
3. 制度の整理統合と手続きの合理化
4. 既存住宅の建替え集約化による省エネの推進

第五 当面の経済の活性化

1. 住宅ローン減税特例措置及びすまい給付金の延長
2. 贈与税の非課税措置の特別枠の延長

3. グリーン住宅ポイント制度の継続と拡充

(4) 住宅金融に関する調査・研究・提言

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ことは重要であり、住宅投資の拡大を図る観点からフラット35、リフォーム融資など、融資制度の一層の拡充、運用の改善をはかるため、(一社)全国住宅産業協会と連携し「令和4年度住宅金融支援機構の業務等」について要望を行った。

【令和4年度 住宅金融支援機構の業務に関する要望】

第一 制度の拡充

1. 返済比率の緩和
2. まちづくり融資制度の拡充
3. 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
4. 住宅の規模要件の緩和
5. 借地権付き住宅への対応
6. 借入対象費用（諸費用）の拡充
7. 土地購入費用の事前実行
8. フラット35Sの金利優遇幅の拡大等
9. リフォーム融資の拡充
10. リバースモーゲージの普及の促進

第二 運用の改善

1. フラット35の融資率9割を超える場合の審査の改善
2. 産休・育休者に対する審査の改善
3. 年収の審査方法の改善
4. フラット35の申込者要件の弾力的な運用
5. 申込書類、手続き等の一層の簡素化
6. 適合証明書の取得費用の引下げ
7. 兄弟姉妹による連帯債務等について
8. 個人信用情報によるローン拒否に対する緩和措置

(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

大阪府内の建築物等の震災対策を推進するため、公共・民間の団体が連携して、既存建築物等の耐震性の向上及び、被災建築物等の応急危険度判定の体制整備を図り、もって府民の生命と財産を守り、災害に強いすまいとまちづくりに資することを目的に設置された大阪建築物震災対策推進協議会の構成団体として、既存建築物等の耐震性向上についての公民の連携による普及啓発等に関する事業や被災建築物等の応急危険度判定の実施体制の整備等に関する事業、その他建築物等の震災対策に関する情報提供等を行った。

R4. 6. 21 大阪建築物震災対策推進協議会 決算総会（書面開催）

R4. 3. 2 大阪建築物震災対策推進協議会 予算総会（書面開催）

4 総務委員会

新型コロナウイルス感染拡大に伴い定時総会については委任状による対応で規模を縮小して開催したが、合わせて開催している記念講演・懇親会についてはやむを得ず開催を中止した。その一方で、新年互礼会（記念講演・懇親会）は抗原検査キットを

活用するなど感染対策を施しながら開催することが出来た。理事会や常任理事会については集合とオンラインとの併用により開催してきた。

また、会員への情報提供等の広報活動に積極的に取り組むとともに、住宅造成、住宅建設などに関する相談活動や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、相続カウンセラ資格取得講座や、すまい給付金、グリーン住宅ポイントの受付業務についても対応を行った。

また、当協会から役員の派遣等を行っている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速やかに案内した。

(1) 定時総会、新年互礼会等の開催

R3. 5.18 定時総会（WEB会議システム利用）

R4. 1.20 令和4年度新年互礼会

(2) 理事会等諸会議の開催

R3. 4.15 令和3年度決算監査

R3. 4.19 第1回常任理事会（WEB会議システム利用）

第1回理事会（WEB会議システム利用）

R3. 6.21 第2回常任理事会（WEB会議システム利用）

R3. 7.26 第3回常任理事会（WEB会議システム利用）

第2回理事会（WEB会議システム利用）

R3. 9.27 第4回常任理事会（WEB会議システム利用）

R3.10.18 第5回常任理事会（WEB会議システム利用）

R3.11.15 第6回常任理事会（WEB会議システム利用）

第3回理事会（WEB会議システム利用）

R3.12.20 第7回常任理事会（WEB会議システム利用）

R4. 1.20 第8回常任理事会

R4. 2.21 第9回常任理事会（WEB会議システム利用）

R3. 3.28 第10回常任理事会（WEB会議システム利用）

第4回理事会（WEB会議システム利用）

(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

協会ホームページのお知らせ欄を通じて一般消費者等への情報提供を行った。

R3. 4. 5 新型コロナウイルス感染症の拡大防止に向けた取組みについて

R3. 4.13 令和3年経済センサス - 活動調査の実施について

R3. 4.16 新型コロナウイルス感染症の拡大防止に向けた取組みについて

R3. 4.26 “密集住宅市街地整備のための補助制度”のご案内について

R3. 5.11 「石綿飛散防止対策に係る説明会のお知らせ」のご案内

R3. 5.14 近畿財務局“令和3年度第1回国有財産の一般競争入札”

R3. 5.31 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて

R3. 6. 1 大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修費を補助します

R3. 6.14 「大阪府石綿飛散防止対策セミナー」のご案内

- R3. 6. 24 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R3. 7. 6 密集住宅市街地の整備と補助金制度について
- R3. 7. 6 ブロック塀等の撤去を促進する補助制度について
- R3. 7. 6 ねやがわ建築賞、募集のお知らせ
- R3. 7. 9 新型コロナウイルス感染症の拡大防止に向けた取組みについて
- R3. 8. 4 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R3. 8. 20 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R3. 9. 2 住宅ローンアドバイザー養成講座（2021年度第2回）募集開始について
- R3. 9. 10 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R3. 9. 29 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R3. 10. 7 「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の新型コロナウイルス感染症に適用する場合の特則等について
- R3. 10. 13 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインについて
- R3. 11. 2 マンション・ビル等の耐震診断・耐震改修 WEB 説明会のご案内
- R3. 11. 9 兵庫県『県有地（県営住宅跡地）の売払いについて』
- R3. 11. 26 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R3. 12. 21 大阪府令和3年度第2回一般競争入札（府有地等売り払い）に関するご案内
- R3. 12. 21 近畿財務局 国有財産売却入札の公示について
- R3. 12. 24 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R3. 12. 27 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R4. 1. 25 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R4. 1. 26 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R4. 2. 21 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R4. 3. 08 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて
- R4. 3. 15 成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応について
- R4. 3. 22 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みについて

(5) 会員への情報提供等の広報活動

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

- R3. 5. 17 「知っていますか？宅地建物取引業とじんけん」の配布
- R3. 6. 7 「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啓発ポスター等への名義の使用許可
- R3. 6. 10 令和3年度人権問題実態調査に係る人権アンケートについて会員へ協力要請
- R3. 7. 27 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」啓発推進月間に係る広報紙等への掲載
- R3. 7. 30 第1回不動産に関する人権問題連絡会
- R3. 9. 10 「大阪府人種又は民族を理由とする不当な差別的言動の解消の推進に

関する条例」啓発推進月間に係る広報誌等への掲載

R3. 10. 7 人権推進員養成講座、団体役員等人権研修会

R3. 10. 15 「大阪府ヘイトスピーチ解消推進条例」啓発推進月間に係る広報紙への掲載

R3. 11. 4 人権推進員養成講座、団体役員等人権研修会

R3. 12. 1 人権推進員養成講座、団体役員等人権研修会

R4. 3. 29 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

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。令和3年度における相談件数は3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、住宅及び宅地の供給、流通並びにこれらに関する事業の発展を図り、良好な住環境の整備を推進し、もって住宅産業の健全な発展と国民の住生活の向上並びに公共の福祉の増進に寄与することを目的に設立され、会員は全国の中堅企業を中心に上場企業も含む1,700社を擁している。

住宅取得に係る税制の抜本的見直し等の政策課題について、提言・要望活動を展開し、その実現を図るほか、住宅不動産の事業手法についての調査研究や人材育成に資する体系化した研修の実施など、会員の事業環境の改善と消費者の利益の確保に寄与し、加えて、消費税率引上げに伴う住宅取得支援策や住宅・建築物の省エネ対策の強化など、住宅不動産に関連する最新の動向を把握し、適宜会員への情報の提供と周知に取り組んできた。

当協会では、副会長として福井正順理事長を、理事として北副理事長を、政策審議委員として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。

R3. 6. 8 第47回理事会

定時総会

第48回理事会

R3. 7. 21 全住協政策審議会

R3. 11. 19 第49回理事会

国土交通省との懇談会

理事長協議会

R3. 11. 30~12. 1 「不動産後見アドバイザー」資格講習会

(WEB会議システム利用)

R3. 12. 07 政策審議会 (WEB会議システム利用)

R4. 1. 11 第50回理事会

新年賀会

R4. 1. 18 政策審議会委員と政策委員会との意見交換会

新春講演会

R4. 3. 25 第51回理事会

理事長協議会 (延期)

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。

R3. 4.27 第289回取締役会

R3. 5.25 第290回取締役会

R3. 6.22 第50回株主総会
第291回取締役会

R3.10.26 第292回取締役会

R3.12. 3 第293回取締役会

R4. 3.22 第294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、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。

R3. 4.27 監査会

R3. 5.10 第359回取締役会

R3. 6.14 第50回株主総会
第360回取締役会

R3. 9.13 第361回取締役会

R3.11. 8 第362回取締役会

R4. 1.24 第363回取締役会

R4. 3.14 第364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。

R3. 6. 7 理事会

R3. 6.24 臨時理事会

R3.10.17 宅地建物取引士資格試験

R3.12.19 宅地建物取引士資格試験

R4. 3.24 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、委員として森章人常任理事、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。

R3. 5.26 決算監査会

R3. 6. 3 第1回理事会

R3. 6.22 令和3年度総会

R3. 9.13 規約違反に係る事実確認等の調査に対する協力依頼について会員へ周知

R3. 9.27 京都府事前審査会

R3.10. 5 滋賀県事前審査会

R3.10.11 大阪府事前審査会

大阪地区屋外不動産広告物等対策協議会役員会

R3.10.25 兵庫県事前審査会

R3.10.29 第2回理事会

R3.11. 1 京都府下不動産広告実態調査

R3.11. 2 和歌山県事前審査

R3.11. 5 奈良県事前審査

R3.11. 8 兵庫県下不動産広告実態調査

R3.11.12 滋賀県下不動産広告実態調査

R3.11.16 和歌山県下不動産広告実態調査

R3.11.19 奈良県下不動産広告実態調査

R3.11.26 大阪府下不動産広告実態調査

R3.12. 3 不動産広告に関する消費者講座

R4. 2. 7 大阪府下賃貸物件広告実態調査事前審査会

R4. 2.18 兵庫県下賃貸物件広告実態調査事前審査会

R4. 3. 4 兵庫県下賃貸物件広告実態調査事前審査会

R4. 3. 7 大阪府下賃貸物件広告実態調査事前審査会

R4. 3.25 第3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、レイズ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。

同機構では、令和3年度において「東日本・中部レイズ」「近畿レイズ」「西日本レイズ」の3つに分かれたシステムが統合され、その運用が令和4年1月6日から開始された。

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。

- R3. 4. 12 第1回紛争調停委員会
- R3. 4. 15 第1回サブセンター会議
- R3. 5. 7 第1回総財委員会
- R3. 5. 17 第7回統合システム検討特別委員会
- R3. 5. 20 第1回レイズ運営委員会
- R3. 6. 1 第1回理事会
- R3. 6. 18 定時総会
第2回理事会
- R3. 7. 21 第2回サブセンター会議
- R3. 7. 26 第2回レイズ運営委員会
- R3. 8. 2 第2回総財委員会
- R3. 8. 26 第2回紛争調停委員会（書面決議）
- R3. 8. 31 第8回統合システム検討特別委員会
- R3. 9. 6 第3回総財委員会（書面決議）
- R3. 9. 17 第3回理事会
- R3. 10. 1 第3回サブセンター会議
- R3. 10. 28 第4回総財委員会
- R3. 11. 16 第3回レイズ運営委員会
- R3. 11. 24 第4回サブセンター会議
- R3. 12. 2 第9回統合システム検討特別委員会
- R3. 12. 6 第5回総財委員会
- R3. 12. 14 第4回理事会
- R4. 1. 6 新システム稼働
- R4. 1. 24 第5回サブセンター会議
- R4. 2. 3 第10回統合システム検討特別委員会
- R4. 2. 10 第6回総財委員会
- R4. 2. 22 第4回レイズ運営委員会
- R4. 2. 28 第3回紛争調停委員会（書面決議）
- R4. 3. 10 第7回総財委員会
- R4. 3. 15 第4回紛争調停委員会（書面決議）
- R4. 3. 18 第5回理事会

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。

令和3年度においては新型コロナウイルス感染症拡大により基礎教育講座については前年度同様に全て中止となった。

R3. 5. 7 監査会

R3. 7. 2 理事会

R3.12. 8 第1回専門教育

R4. 1.20 第2回専門教育

R4. 2. 9 第3回専門教育

⑧大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会

大阪府住宅リフォーム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。

R3. 4.27 第1回運営委員会（WEB会議システム利用）

R3. 5.28 令和3年度総会（WEB会議システム利用）

第2回運営委員会（WEB会議システム利用）

R3. 7. 2 第3回運営委員会（WEB会議システム利用）

R3. 8. 6 第4回運営委員会（WEB会議システム利用）

R3. 8.23 アスベスト講習会（WEB会議システム利用）

R3. 9.13 第5回運営委員会（WEB会議システム利用）

R3.10.22 第6回運営委員会（WEB会議システム利用）

R3.11.24 第2回講習会

R3.12. 6 第7回運営委員会（WEB会議システム利用）

R4. 1.17 第8回運営委員会（WEB会議システム利用）

R4. 2.14 第9回運営委員会（WEB会議システム利用）

R4. 3.22 第10回運営委員会（WEB会議システム利用）

⑨大阪府地域産材活用フォーラム

同フォーラムは、平成24年8月に、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進めていく場として設立され、これまでに住宅省エネルギー施工技術講習会や大工育成事業、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などを実施してきたが、令和3年度も前年度同様に新型コロナウイルス感染症拡大に伴い事業の全てを中止した。

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ことを目的に事業に取り組んできている。当協会からは近藤良一副理事長を派遣しており、同フォーラムの会長を務めている。

令和3年度においては、空家の適正管理等、空家対策によるまちづくりの促進について、市町村と民間団体の連携強化による空家の適正管理・除却の促進に取り組むとともに、空家を活用した市町村のまちづくりの支援を行ってきた。

また、既存住宅流通・リフォームリノベーション市場の活性化について、インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険等の普及への取り組みや、既存住宅流通・リフォームに係る相談体制の整備、リフォーム・リノベーション、適切な維持管理に関する府民等への情報発信などについて取り組んできた。

さらに、同フォーラムではメーリングリストやホームページの記事掲載により会員に対して、中古住宅市場や空家、リフォーム等に関するセミナー、イベント、補助事業等についての周知協力を行うとともに、新たにYouTubeチャンネルも開設し、既存住宅の流通やリフォーム・リノベーションに関するコンテンツの掲載を開始した。

R3. 6. 1 第1回運営部会（WEB会議システム利用）

R3. 7. 7 令和3年度総会（WEB会議システム利用）

R3. 10. 22 第1回住まいの相談・評価・災害派遣部会
（WEB会議システム利用）

R3. 11. 2 第2回運営部会（WEB会議システム利用）

R3. 11. 17 空家の管理・活用講座（八尾市）

R3. 11. 20 空き家セミナー（藤井寺市）

R3. 11. 30 第2回総会（書面決議）

R3. 12. 4 空家で悩まないための知恵～空家の管理・活用と予防策～（大阪市）

R3. 12. 12 空き家セミナー・現地視察会（門真市）

R3. 12. 19 空家の管理・活用セミナー（大阪市）

R4. 1. 21 住宅リフォームに取り組む建築士・事業者向けセミナー

R4. 1. 22 空き家セミナー（守口市）

R4. 2. 5 安心・安全 空き家等の管理・活用。リフォームセミナー（大阪市）

R4. 2. 19 知って得する空家活用セミナー（和泉市）

R4. 3. 23 第3回運営部会（WEB会議システム利用）

(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)ハウスジーマン、(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うと共に、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】

R3.10.22 特保住宅検査員研修会兼制度説明会

【保険申請受付業務】

○住宅保証機構(株)

- ・戸建住宅 492件 (対前年度比 37.2%減)
- ・共同住宅 20件 (対前年度比 37.5%減)

○(株)日本住宅保証検査機構

- ・戸建住宅 263件 (対前年度比 32.2%増)
- ・共同住宅 0件

○(株)ハウスジーマン

- ・戸建住宅 16件 (対前年度比 5.9%減)
- ・共同住宅 0件

○(株)住宅あんしん保証

- ・戸建住宅 77件 (対前年度比 385.0%増)
- ・共同住宅 0件

○ハウスプラス住宅保証(株)

- ・戸建住宅 32件 (対前年度比 57.9%減)
- ・共同住宅 0件

※参考

全保険会社合計

- ・戸建住宅 880件 (対前年度比 10.4%増)
- ・共同住宅 20件 (対前年度比 37.5%減)

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てきている。

R3.12.10 相続カウンセル第8回資格取得講座

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ているが、令和2年度は新型コロナウイルス感染拡大に伴いWEBのみでの開催となった。

R3.11.30~12.1 「不動産後見アドバイザー」資格講習会

(WEB会議システム利用)

④すまい給付金、グリーン住宅ポイントの受付業務

すまい給付金、次世代住宅ポイントの両制度は、令和元年10月1日に実施された消費税率の引上げ後(8%から10%)の住宅取得にメリットが出る支援策として創設されている制度で、当協会はその申請窓口として受付業務を行

った。

また、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資の喚起を通じて、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、「新たな日常」及び「防災」に対応した追加工事や様々な商品と交換できるポイントを発行する制度として国土交通省が創設したグリーン住宅ポイントの申請窓口としての業務も行った。

両制度は、令和3年度をもって終了している。

○すまい給付金 18件

○グリーン住宅ポイント 373件