

# 令和5年度事業報告

自 令和5年4月1日

至 令和6年3月31日

令和5年度は、新型コロナウイルス感染症の影響が依然として残る中、ウクライナやイスラエルでの紛争など、国際情勢は日々緊迫化しており、世界経済は依然として不透明な状況である。また、国内では、年始に能登半島地震が発生し、甚大な被害をもたらした。しかしながら、日本経済は緩やかに回復基調にあり、ポストコロナに対応しながら、活気を取り戻す兆しが見え始めている。

一方、不動産業界では、令和5年9月に発表された基準地価について、地方圏の住宅地・全用途平均が31年ぶりに上昇となったほか、大阪圏では住宅地・商業地・全用途平均において2年連続の上昇が見られ、本格的な回復が期待できる状況となってきた。

本協会においては、10ヵ年中長期計画「大阪宅建ビジョン」の後期戦略の幕開けである第7年度として、協会運営の根幹部分を捉えた、「地域貢献・地域活性化」「会員のビジネスチャンスの創出」「大阪宅建の組織体制の盤石化」の「三本柱」を礎石とし、業界を取り巻く様々な課題に、積極果敢に取り組むにあたり、協会が社会的存在として果たすべき責任を担い、より快適で持続可能な社会・SDGsの視点を取り入れ更なるDX化を実現することで、人々の暮らしを豊かにするため、以下の重点事業を実施した。

重点活動1の「地域貢献・地域活性化」については、エリア価値を向上する取組みの一環として、安心して暮らせるまちづくりを実現するため、大阪府警と連携し、防犯啓発リーフレットの作製及び配布を行った。また、空き家の解消を目的とした「空家の利活用支援」を実施・運営した。そのほか、地域共生・地域貢献の試みとして、女性部会による「たくっちのキッズマネースクール」の開講や、支部が実施する地域イベントの活性化として、「たくっちチャリティフェスタ」をはじめとする様々なイベント開催への積極的な協賛活動を行った。

重点活動2の「会員のビジネスチャンスの創出」については、まちづくりに関わるプロフェッショナルである会員が、さらなる躍進をするためのサポートとして、地域価値向上セミナーや事業承継セミナーを実施した。「不動産ローカルネットワーク」TAKTAS.では、会員ネットワーク拡大推進のため、交流会や研修旅行など親睦活動を積極的に実施した。また、青鳩会では、本部・支部の次代を担う人材育成、会員相互の親睦連携を図り、大阪府下一斉献血活動や「たくっちビジネスフェア」を開催し、資質の向上および社会貢献に務めた。

重点活動3の「大阪宅建の組織体制の盤石化」については、継続的な支部ヒアリングを実施し、持続可能な協会の在り方を検討するとともに、支部活動の業務プロセスを組織的に最適化することを目的とし、事務処理・手続き面での標準化を図る仕組みを整えた。また、支部長会議を開催し会員ニーズを把握し、会員のための組織体制になるよう、支部間での情報共有の強化や、データ共有方法の改善を図った。加えて、全宅連が開発し、大阪宅建で精査・検証をすすめてきた、入会者の利便性と本部支部の業務効率化向上のための『会員管理のオンライン化』システムの運営を全国に先駆けて開始した。

以上、令和5年度事業計画に基づく重点事業並びに継続事業を実施し、各委員会における実施事業を次のとおり報告する。

# 総務財政委員会（委員長 難波 啓祐）

1. 官公庁への運営協力
  - 大阪府との「民間賃貸住宅における原状回復トラブル防止に向けた協力に関する協定」締結の検討
  - 各種連絡、周知事項に関する依頼等への協力
2. 地域社会への貢献活動
  - (1) こども 110 番運動に関する活動協力
  - (2) 大阪府警察との連携による防犯協力  
防犯啓発リーフレットの作製及び配布
  - (3) AED（自動体外式除細動器）設置の維持（計 15 台）
3. 諸行事、活動等の実施
  - 本部・支部職員研修会の開催（9月20日 大阪府宅建会館7階より Web 配信）
  - 各種表彰受賞者式典及び新年互礼会・表彰受賞者合同祝賀会の開催（1月19日 ヒルトン大阪）
4. 大阪府宅建会館の管理、運営
5. 円滑な会務運営の実施
  - 総会・理事会他諸会議の運営
  - 事業監査会・会計監査会の運営
6. 関係団体諸事業の運営協力
  - 宅地建物取引士資格試験への協力（10月15日実施）
  - 全宅住宅ローンへの協力
  - 名誉役員・OB会への協力
  - 大阪宅建国家表彰受章者会への協力
7. 諸規程に関する事項
  - 定款施行規則の一部改正
  - 会長選挙等に関する規約の一部改正
  - 旅費規程の一部改正
  - 経理規程の一部改正
  - 入会手続規程の一部改正
  - 職員給与規程の一部改正
  - 事務局規程の一部改正
  - 電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規程の制定
  - クラブ活動規程の制定
8. 健全な財務運営と適正な経理処理に関する事項
  - 財政処理諸帳簿、伝票精査等月次処理及び管理
  - 令和5年度決算及び令和6年度予算（案）の作成
  - 保証協会会費委託事務
  - 資金の運用管理

委員会開催 12回

その他会議等 16回（名誉役員・OB会8回、事業監査会4回、会計監査会4回）

## 組織委員会（委員長 植栗 正人）

1. 適切かつ迅速な入会審査会の運営
  - 正会員・準会員 A 等、入会申請者に関する入会審査会の実施
2. 入会促進に関する活動
  - 不動産開業支援セミナーの開催（11月8日、3月26日実施）
  - 咲洲事務所における入会相談及び入会専用フリーダイヤルの運営
  - 新規入会者へのソフトウェアプレゼントの実施
  - 入会案内リーフレットの配布、入会 FAQ の運営
  - 新入会時の新規免許申請と入会申請の連動型書式の提供
  - オンラインによる入会申請システムの構築・運用
  - 新規入会者紹介制度の実施
  - 入会金減額・入会特典（参考図書）プレゼントキャンペーンの検討および告知
3. 会員推移に関する調査研究
  - 入会者、退会者のデータ管理、会員推移状況の把握

### 【入退会者数】

	入会者数		組織替等 (本店)	退会者数	
	本店	支店		本店	支店
令和5年度	376	65	32	331	61
令和4年度	397	73	25	349	52
対前年比	94.7%	89.0%	128.0%	94.8%	117.3%

### 【会員数】

	正会員 (本店)	準会員 A (支店)	準会員 B (専任取引士等)
令和5年度末	8,589	718	5,662
令和4年度末	8,474	701	5,490
対前年比	101.3%	102.4%	103.1%

前年度と比較して3月末時点の会員数は7年連続で増加した。

4. 支部組織委員会との連携及び適正な運営に関する指導
  - 組織委員会全体会議の開催（3月11日実施）
5. 咲洲事務所との連携
  - 組織委員会への参加
6. 入会申請関係書式の整備
7. 行政機関への免許要件等の確認
  - 大阪府住宅まちづくり部建築振興課への免許要件、行政処分歴等の確認
8. 大阪府宅地建物取引業暴力団等対策協議会への参加協力

※入退会者数および会員数は、集計方法を見直しました。

組織委員会開催 20回

## システム委員会（委員長 太田 佳男）

1. インターネット不動産物件情報サイトの運営事業
  - (1) 大阪宅建 Web の運営（機能強化）並びにリニューアル
  - (2) ハトサポ BB との会員情報連動
  - (3) ハトサポ BB への物件登録の促進による不動産ジャパン及びハトマークサイトの対応
  - (4) ハトマークサイト（消費者向けポータルサイト）の周知（Google AdWords 広告の実施等）
  - (5) 大阪市商店街特集ページの制作及び運営への協力
  - (6) 不動産関連情報の提供
  - (7) 官公庁・地方自治体からの情報提供への協力
- 2.（公社）近畿圏不動産流通機構への協力とサブセンター事業の推進
  - (1) 物件登録・成約報告・図面登録の促進
  - (2) 登録物件情報の管理
  - (3) レインズシステムへの対応と研修指導
  - (4) 諸規程の周知徹底とその遵守
  - (5) レインズ課金制度への対応・セキュリティの強化（パスワードの管理等）
  - (6) その他サブセンター業務
  - (7) 他流通機構との連携協力
3. 大阪府宅地価格システムの運営並びにデータ更新
4. インターネットを使った会員への情報提供
  - メールマガジンの配信（計 136 回送付）
5. 支部パソコン講習会開催時への協力
6. 会員情報統合管理システムの運営
7. 支部担当者との全体会議の開催（10月19日 全体会議 出席 24名）
- 8.（公財）不動産流通推進センターとの事業提携
9. オンライン入会申請システムの検討・構築の協力

委員会開催 10回

全体会議開催 1回

## 政策委員会（委員長 太刀掛 聖治）

1. 不動産に関する調査研究・政策提言活動
  - (1) 土地住宅税制並びに土地住宅政策に係る調査研究  
国土の健全な利用や住環境整備による向上促進
  - (2) 金融機関による不動産業参入問題に関する対処
  - (3) 空き家の発生を抑制するための提言
  - (4) 消費者の資産を守るための提言
  - (5) 適用期限を迎える各種税制特例措置に関する提言
2. 支部からの政策要望に関する検討
3. 大阪府宅建政治連盟との連携による各種提言活動
  - (1) 私道の給水管埋設時の承諾書撤廃
  - (2) 個人業者の事業承継等に伴う宅建業免許の承継
  - (3) 宅地建物取引士の職務上の請求権拡大
  - (4) 貸借に係る媒介報酬の見直し
  - (5) 二地域居住の為の住宅取得に対する税制優遇措置の創設

委員会開催 9回

## 会員事業推進委員会（委員長 松下 豊光）

1. ボランタリーチェーン『TAKTAS.』（タクタス）に関する事業
  - システム運用と保守管理
  - 加盟店サービスの開発
  - 加盟促進及び加盟店交流活動
  - TAKTAS. の認知向上活動
  - ビジネス研修会の開催
  - 積水ハウス(株)関西第一営業本部との提携
  - 札幌不動産リスティング協会との意見交換会開催
2. Osaka Metro（大阪メトロ）との包括連携に関する事業
  - 東田辺長屋リノベーション物件の視察
3. 会員業務支援に関する事業推進
  - 事業承継セミナー『ごしまラボ』の開催
  - 地域価値向上セミナーの開催
  - 税金解説書「あなたの不動産税金は」の頒布
  - 物販品の無償提供（業者票・報酬額表・従業者証明書・ハトマークシール）
4. 関係団体への協力
  - （一社）近畿不動産活性化協議会  
総会、理事会、監査会及びセミナー等への出席
5. 全宅連「安心R住宅」事業の推進

会員事業推進委員会開催 12回

# 広報委員会（委員長 石井 茂）

## 1. 広報誌 宅建 NEWS「たくっちマガジン」の発行と配布

### (1) 全面リニューアルを実施

- ① AR 技術を導入し、読者参加型の新企画「たくっちをさがせ」を新設。
- ② 誌面にスマートフォンをかざすと記事や写真の説明動画が起動する「動くたくマガ」や記事の自動読み上げ機能を搭載。
- ③ 表紙・誌面・ロゴ・封筒など全てを刷新。  
発行を奇数月とし誌面の充実を図り、第 646 号から第 651 号まで 6 回発行。

### (2) 主要な掲載事項

- 理事会報告
- 協会諸活動：会議、セミナー、各種情報提供、委員会（部会）報告
- 支部活動の状況：支部総会、不動産無料一般相談フェア等
- 業務知識の啓発：土業コラム  
税理士コラム「インボイスの保存がない場合でも仕入税額控除ができる宅地建物取引業者の特例について」、弁護士コラム「4 月から相続登記申請が義務化されました」
- 不動産流通関連サイトの情報：大阪宅建 Web サイト、近畿レイズ、ハトサポ BB
- 新入会員名簿：2023 年 2 月度～2024 年 1 月度 計 380 社掲載
- 活躍会員紹介：「不動産を扱う者の誇りと、お客さまに寄り添う誠意を胸に。（なにわ東支部会員）」、「お客さまの人生に寄り添い、まるごとサポートする夢を描く。（南大阪支部会員）」
- タウン情報：「市内有数の人気文教地区（天王寺区）」、「子育て世代に最適の自然豊かな環境（羽曳野市）」
- トrendコラム：「新 NISA 制度を使った 住宅頭金の作り方」、「長期金利上昇への備えは大丈夫ですか？～忘れたころにやってくる金利上昇～」
- 最近の判例から：「前所有者との境界合意を覆した隣地所有者に対する土地売主による売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例」、「重説を外国語で行う法的義務は認められないとして、日本語を理解しない外国人買主の訴えを棄却した事例」
- 不動産取引 Q&A：「賃借人が礼金として賃貸人に支払う金員を、媒介業者が広告料として受領することの是非」、「期間途中で賃貸借契約を合意解除した場合の賃貸人の権利金の返還義務」、「外国人が契約当事者の売買契約を外国語に翻訳した契約書で行うことの是非」
- 不動産情報ネットワーク TAKTAS：加盟店交流会、取組み紹介、入会キャンペーン

### (3) 活躍会員の情報収集及び取材

8 月 3 日 会員事務所（羽曳野市）、12 月 22 日 会員事務所（寝屋川市）

広報委員会開催 6 回

## 企画推進委員会（委員長 長谷川 好伸）

1. 対外的な認知度向上、ブランディングに関する活動
  - (1) 広告掲載による PR 活動
    - ① Youtube、TVer の広告配信
    - ② PR TIMES、プレスウォーカーへの記事掲載
    - ③ 大阪市北区への行政の封筒広告を実施
    - ④ 「住宅新報」に暑中広告・謹賀新年広告を掲載
  - (2) ノベルティの製作・販売・配布
  - (3) イメージキャラクター「たくっち」による PR 活動
  - (4) クラブ活動の創設に関する検討・整備
2. 地域活性化等の社会貢献活動に関する企画立案と推進に関する活動
  - (1) 不動産無料一般相談フェアの開催（支部フェアへの協力）
  - (2) たくっちカップ小学生バレーボール大会の協賛
  - (3) 各支部主催・共催行事への協賛【西支部：2件（西警察署特殊詐欺の被害防止キャンペーン、西警察署とのタイアップイベント）、北摂支部：4件（第38回箕面まつり、箕面のこどもフェスティバル、2024 たくっちカップ U-10 サッカー大会、2024 大阪府宅地建物取引業協会 北摂支部杯）、北大阪支部：2件（夏休みこども将棋合宿 in 高槻摂津峡、2024 たくっちカップ U-10 サッカー大会）、東大阪八尾支部：1件（八尾フェスタ 2023）、南大阪支部：1件（「甦れ 大楠公親子の絆・大河へ」講演会）、堺市支部：3件（堺大魚夜市、堺ブルースフェスティバル、たくっちチャリティフェスタ）、泉州支部：5件（深日港フェスティバル、献血活動、たくっちチャリティフェスタ、交通安全イベント [2回]）】
  - (4) 「空家の利活用支援」の運営・セミナーの開催
  - (5) 大阪の住まい活性化フォーラム事業への参画 総会及び部会等への出席 5回
  - (6) Osaka あんしん住まい推進協議会事業への参画 総会及び部会等への出席 5回
  - (7) 大阪あんしん賃貸協力店制度への協力 新規協力店 18社
3. 宅建取引士試験対策講座の運営
  - ・期間：4月11日～10月10日（96時間）
  - ・受講者数：128名
  - ・合格者数：17名（合否判別者数：65名）
4. 青鳩会・女性部会活動に関する活動
  - (1) 青鳩会主催大阪府下一斉献血活動・骨髄バンクドナー登録推進活動の開催（受付者数：455名、献血協力者数：367名、骨髄バンクドナー登録者数：66名）
  - (2) 青鳩会・大阪青年司法書士会共同主催研修会・交流会の開催（参加者数：110名）
  - (3) 青鳩会主催ゴルフ大会・懇親会の開催（参加者数：50名）
  - (4) 青鳩会主催ボウリング大会・懇親会の開催（参加者数：89名）
  - (5) 青鳩会主催たくっちビジネスフェアの開催（参加者数：179名）
  - (6) 青鳩会主催物件情報交換会・名刺交換会・セミナーの開催（参加者数：84名）
  - (7) 大阪府・大阪市・全宅管理大阪府支部・TAKTAS. との連携
  - (8) 友好団体【大阪青年司法書士会、（公社）全日本不動産協会大阪府本部】との打合せの実施
  - (9) 女性部会主催たくっちのキッズマネースクールの開催（参加者数：17名）
  - (10) 女性部会 GL セミナーの開催（参加者数：102名）
5. その他、この法人の企画推進に関する事項
  - (1) Web 会議の推進

企画推進委員会開催 6回

その他会議等 27回（青鳩会 22回〈部会長会議6回、役員会4回、ビジネス交流チーム会議4回、研修チーム会議4回、懇親チーム会議4回〉、女性部会5回）

## 研修委員会（委員長 中尾 俊介）

### 1. 不動産業務研修会の開催

	期間	形式回数	研修テーマ	受講会員数	受講率
第1回	6月5日 ～7月7日	Web 研修	①不動産調査～接道義務・建築の可否判定～ ②インボイス制度の概要と事業者の対応における留意点	8,300	89.8%
第2回	10月16日 ～11月17日	Web 研修	①不動産における従業員の採用と人権 ～公正採用選考について理解する～ ②今、知っておくべき不動産のこと	8,430	90.0%
第3回	2月5日 ～3月15日	Web 研修	①相隣関係・所有者不明土地・相続について ～空き家・不動産の共有から生じる問題の解消～ ②トラブル発生！ケーススタディから見る対応策と未然防止のポイント	8,357	89.6%
合 計				25,087	89.8%

※受講対象会員数は各研修開催日前月の正会員・準会員 A の合計

※ Web 研修には、研修動画上映会（本部・支部あわせて 24 回）を含む。

### 2. 新入会員講習会の開催

Web 6 回 受講会員数 468 会員

5月15日～5月26日、7月17日～7月28日、9月18日～9月29日、  
11月20日～12月1日、1月15日～1月26日、3月18日～3月29日

### 3. 会員内の研修インストラクター（講師）制度の整備と運用

#### (1) 各研修インストラクター会議

グループ会議 46 回、運営小委員会 12 回、全体講義 10 回、全体会議 1 回

#### (2) 研修インストラクター講師派遣

支部出前講習 28 回

#### (3) 研修インストラクター制度の拡充

認定講習試験 2 回

### 4. 消費者向けの研修

大阪市立住まい情報センターへの講師派遣

開催日	研修テーマ	受講者数
5月13日	住まいの基礎知識セミナー 住まい探し編 はじめての住宅購入～自分に合った住まい探し～	対面 11 名 Web 21 名
5月27日	住まいの基礎知識セミナー 戸建住宅編 戸建住宅を購入する／つくる・リノベーションする	対面 23 名 Web 16 名
6月3日	住まいの基礎知識セミナー 分譲マンション編 分譲マンションを購入する／リノベーションする	対面 19 名 Web 29 名
7月1日	住まいの基礎知識セミナー 住まいの契約編 重要事項説明と契約	対面 23 名 Web 23 名
12月10日	住まいの基礎知識セミナー 家を借りて住む ～家探し・契約・引っ越しから退去まで～	対面 17 名 Web 18 名
12月17日	住まいの基礎知識セミナー シェア居住入門	対面 8 名 Web 19 名



5. 業務フォローアップ講習の開催

開催日	研修テーマ	内容	受講者数
6月13日	実践 不動産業務 の基礎知識 (全4回)	・宅地建物取引業と従業者の基本的心得 ・セールス実務	対面 57名 Web 87名
8月8日		・物件に関する調査・価格査定	対面 40名 Web 82名
10月10日		・重要事項の説明	対面 42名 Web 67名
12月5日		・契約に関する知識 ・契約の締結、決済・引渡し、登記	対面 33名 Web 56名
7月18日	空き家を 造らないための 事前対策	空き家を造らないためにお客様からの相談にどのような対策ができるか	対面 14名 Web 77名

6. 全宅連及び全宅保証が実施する研修事業への協力

(1) 不動産キャリアパーソン講座 受講者数 436名

(2) 不動産実務セミナー（Web公開）の周知

7. 不動産コンサルティング近畿ブロック協議会への協力

委員会開催 12回 全体会議 1回

## 綱紀自主規制委員会 (委員長 濱西 孝士)

1. 各種表彰候補者の審査及び推薦
  - (1) 令和5年度各種表彰及び感謝状受賞対象者の審査・選考
  - (2) 令和6年表彰等受賞候補者の審査・選考
  - (3) 記念表彰対象者及び合同祝賀式典顕彰対象者の審査・選考
2. 会員処分について
  - (1) 苦情申出に伴う会員権停止処分(45日) : 1件
  - (2) 苦情申出に伴う会員権停止処分(3か月) : 1件
  - (3) 苦情申出に伴う会員権停止処分(135日) : 1件
  - (4) 免許取消(事務所不確知)による会員資格喪失者 : 10件
  - (5) 免許取消(欠格事由該当)による会員資格喪失者 : 1件
  - (6) 会費未納付による会員資格喪失者 : 2件
  - (7) 還付充当金未納付による会員資格喪失者 : 1件
3. 会員の除名に関する規程等の整備についての検討
4. 誓約書徴収会員の研修会受講促進のための施策についての検討
5. 倫理規程と自主行動基準の周知徹底
6. 宅建業法違反行為に対する行政処分及び宅建協会懲戒処分等一覧表の会員への公開
7. 会員の資質向上に向けた取り組みについての検討
8. 事務所不確知の恐れがある会員の調査等についての検討
9. 広告表示の適正化に向けた働きかけ(公取規約の周知徹底)
  - (1) 関連書物及び研修資料の配布
  - (2) 不動産広告表示に関する研修会の実施(8月29日 受講者:154名)  
「SNSを使った不動産広告の注意点」
  - (3) インターネット広告の適正化に伴う対応に関する事業
  - (4) 広告物違反業者に対する指導及び注意文書送付
10. 官公庁・関係諸団体への協力と要請
  - (1) (公社)近畿地区不動産公正取引協議会事業への協力
  - (2) 不動産広告実態調査への協力
    - ①売買:12月11日 調査班数:10班 調査対象:20業者30物件  
調査員等参加人数:37名(うち宅建所属16名)  
新聞折り込み広告・インターネット掲載広告
    - ②賃貸:3月15日 調査班数:5班 調査物件数:10業者41物件  
調査員等参加人数:20名(うち宅建所属9名)  
新聞折り込み広告・インターネット掲載広告
11. 不法屋外広告物排除に関する事業
  - (1) 大阪市路上違反簡易広告物撤去活動員制度(「かたづけ・たい」制度)等、官公庁、関係諸団体(自治会、町会等)との連携によるまちの美化運動(不法屋外広告物撤去活動)への参加
  - (2) 大阪地区屋外不動産広告物等対策協議会(広対協)への協力
  - (3) 不法屋外広告物の実態調査と撤去に関する対策と促進
12. 不動産広告に関する一般消費者への啓発  
「不動産広告の見方」パンフレット配布
13. 宅地建物取引業人権推進員制度への協力  
令和5年度新規認定者 104名  
人権推進員養成講座 計6回  
(6月1日、8月2日、9月6日、10月5日、12月6日、2月1日)
14. 不動産に関する人権問題連絡会への参加 計2回(7月13日、3月19日)

委員会開催 9回

## 相談所運営委員会（委員長 山田 高秋）

### 1. 本部不動産無料相談の実施（本部相談員 428名、研修インストラクター 77名）

相談内容	相談件数			
	全 体		うち会員からの相談	
(1) 業者に関する相談	16件	( 32件)	0件	( 3件)
(2) 契約に関する相談	413件	( 451件)	56件	( 59件)
(3) 物件に関する相談	71件	( 67件)	4件	( 10件)
(4) 報酬に関する相談	107件	( 101件)	47件	( 48件)
(5) 借地借家に関する相談	813件	( 658件)	136件	( 107件)
(6) 手付金に関する相談	13件	( 23件)	10件	( 17件)
(7) 税金に関する相談	60件	( 26件)	52件	( 22件)
(8) ローン等に関する相談	4件	( 2件)	0件	( 0件)
(9) 登記に関する相談	14件	( 13件)	7件	( 3件)
(10) 業法・民法に関する相談	1,110件	( 1,156件)	932件	( 1,009件)
(11) 建築（建築基準法含）に関する相談	20件	( 19件)	11件	( 11件)
(12) 価格等に関する相談	14件	( 13件)	6件	( 4件)
(13) 国土法・都計法等に関する相談	0件	( 0件)	0件	( 0件)
(14) その他	15件	( 28件)	6件	( 8件)
合 計	2,670件	( 2,589件)	1,267件	( 1,301件)

※（ ）内は前年度の相談件数

【来館による相談件数 204件】

【電話による相談件数 2,466件】

### 2. 近畿管区行政評価局主催大阪総合行政相談所・堺すいよう行政相談所への相談員派遣 21名 大丸心斎橋店・高島屋堺店・布施駅前市民プラザ・堺市産業振興センター・

J:COM 中央区民センター 相談件数 44件

### 3. (1)本部相談員研修会の開催 11月6日 出席者 129名

- 本部相談員への感謝状及び記念品贈呈
- 契約不適合責任の現状・瑕疵担保責任からの改正点を踏まえ  
（所有者不明土地と空き家・空き地に関する諸問題も含む） 顧問弁護士 村上 博一氏

### (2)支部相談員研修会の開催 3月4日 来館出席者 28名 Web出席者 83名

- 支部不動産無料一般相談所における相談業務について説明
- 相談業務に役立つ基礎知識  
～相隣関係に関する諸問題、外国人との不動産取引の注意点について～  
顧問弁護士 住原 秀一氏

### 4. 顧問弁護士による会員向け法律相談の実施 44回

### 5. 民間総合調停センターへの参画

- 理事会・委員会・研修会等への出席 34回
- 相談員及び受付担当員の派遣 12名
- 和解あっせん事件受任件数 24件

6. 支部不動産無料一般相談の実施

全 15 支部 相談件数 1,060 件 (内、市役所などの自治体等で受けた相談件数 866 件)

支部	開催場所	開催日	一般相談受付件数	
新 大 阪	支部事務所	火曜日・水曜日・木曜日	46件	(46件)
	淀川区役所	奇数月の第3金曜日		
	東淀川区役所	偶数月の第2金曜日		
北	北区役所	偶数月の第4水曜日	49件	(48件)
	西淀川区役所	偶数月の第2金曜日		
	福島区役所	偶数月の第3金曜日		
	此花区役所	奇数月の第2金曜日		
	都島区役所	奇数月の第3火曜日		
中 央	支部事務所	第1・3金曜日	26件	(11件)
	中央区役所	5・8・11・2月の第4木曜日		
西	支部事務所	水曜日	26件	(17件)
	西区役所	9・3月の第3火曜日		
	港区役所	11月の第3木曜日		
	大正区役所	5・7・1月の第3火曜日		
	浪速区役所	5・11月の第3火曜日		
なにわ南	支部事務所	火曜日・木曜日	54件	(54件)
	住吉区役所	偶数月の第3火曜日		
	住之江区役所	奇数月の第2木曜日		
	西成区役所	奇数月の第3月曜日		
なにわ京阪	支部事務所	第1・3月曜日	189件	(170件)
	旭区役所	第1木曜日		
	城東区役所	奇数月の第2金曜日		
	鶴見区役所	第2木曜日		
	大東市役所	第3月曜日		
	四條畷市役所	第2木曜日		
	守口市役所	第1火曜日		
なにわ東	東成区役所	第2・4金曜日	210件	(201件)
	生野区役所	第1・4木曜日		
	天王寺区役所	第2・3火曜日		
なにわ阪南	支部事務所	第2火曜日	118件	(98件)
	阿倍野区役所	第3水曜日		
	東住吉区役所	第3水曜日		
	平野区役所	第1金曜日		
北 摂	支部事務所	月曜日・火曜日・金曜日	77件	(49件)
	池田市役所	第2火曜日		
	豊中市役所	4・6・7・9・10・12・1・3月の第1火曜日		
	箕面市役所	4・5・6・8・9・10・12・1・2月の第1月曜日		
北 大 阪	支部事務所	木曜日	54件	(20件)
	吹田市役所	5・9・1月の第4火曜日		
	茨木市役所	6・10・2月の第3木曜日		
	高槻市役所	6月の第1金曜日・10月の第1火曜日		

支部	開催場所	開催日	一般相談受付件数	
京阪河内	支部事務所	4・8月を除く第2火曜日	30件	(13件)
	寝屋川市役所	第2金曜日		
東大阪八尾	支部事務所	第2月曜日	38件	(38件)
	東大阪市役所	第4火曜日		
	八尾市役所	奇数月の第3木曜日		
南大阪	支部事務所	第1・3月曜日(8月のみ第1・4月曜日)	46件	(25件)
	松原市役所	4・8月の第4火曜日・12月の第3火曜日		
	富田林市役所	7・3月の第1木曜日		
	河内長野市役所	6・11月の第1火曜日		
堺市	支部事務所	第1・3水曜日	22件	(9件)
	堺市役所	5・7・9・1・3月の第4水曜日・11月の第5水曜日		
泉州	支部事務所	第1金曜日	75件	(67件)
	泉大津市役所	第2・4金曜日		
	岸和田市役所	第3火曜日		
合 計			1,060件	(866件)

※ ( ) 内は、市役所などの自治体等(支部事務所以外)で受けた件数

7. 協会 Web サイトでの「不動産取引 Q&A」の公開 9 回

掲載月	タイトル
6 月	不動産広告と公正競争規約について ～不動産屋さんなぜ歩くのが速いと言われるのか～
7 月	民法改正について ～「たけのこ掘っても柿とるな!」から「たけのこ掘って柿もとる!」に変わった?～
8 月	マンションの大規模修繕について・・・
9 月	宅建業者の業務に関する義務について(守秘義務等)
10 月	相続登記の申請義務化について
11 月	人の死の告知に関するガイドラインについて ～どこまでが事故物件として告知必要なのか?～
12 月	民法改正について(その2) ～迷惑な所有者不明土地建物及び管理不全土地建物を改善するには?～
1 月	不動産(土地)価格の種類について
3 月	家族信託について

8. Web 上での会員向け相談サービス「たくっちの Web 相談室」の運営 相談件数 214 件  
 弁護士 154 件、公認会計士・税理士 10 件、司法書士 2 件、社会保険労務士 1 件、  
 不動産鑑定士 1 件、土地家屋調査士 2 件、一級建築士 2 件、宅地建物取引士 42 件

9. 新型コロナウイルス感染症に伴う本部相談所における感染防止対策の実施

委員会開催 12 回

広島宅建協会福山支部による相談業務等に関する訪問研修 1 回

## 中長期構想委員会（委員長 光山 嘉一）

1. 中長期的な視野に立った理想的な協会の在り方の検討・提言  
ビジョンの実現に向けての後期フェーズとして、協会が社会的存在として果たすべき責任（CSR）として、不動産業界における「環境への配慮」、SDGs（持続可能な開発目標）の視点を取り入れた大阪宅建ビジョン後期戦略（令和6～8年度）を策定した。
2. ビジョンの実現に向けた財政改革を踏まえた組織の確立並びに会員に対するサービスの均質化の検討・提言
  - (1) ビジョン達成を本部支部一丸となって目指すため、支部への業務委託内容に「基準となる活動」を導入（費用は実費弁償）し、一定の範囲において支部活動の標準化を図ることとした。
  - (2) 均一な会員サービスを目指すにあたり、一会員あたりの事業費等、現状把握をすべく支部の財政状況の精査を顧問会計士に分析を依頼した。
3. 本部・支部（連携団体）の組織運営の整備と強化の検討・提言
  - (1) 全支部ヒアリング（支部役職員70名）の実施、支部長会議の開催をとおし、本部と支部の運営実態の把握や改善点等を協議した。その結果、支部事務局宛に「事務処理・手続き面での標準化（主に経理・組織関連について）」のアンケートを実施し、意見集約・フィードバック等を行った。
  - (2) 本部支部間での業務効率化と業務分担の改善を図った「会員管理のオンライン化構想」（入会申請はじめ各種申請・届出をオンライン申請できる仕組みの導入）の構築にあたり、支部への実態アンケート（ヒアリング）を実施した。また、今後継続的な事業となり、稼働を円滑にするために、構築完了前に、所管を担当部門（組織委員会・システム委員会）に移管した。
  - (3) 会員管理オンライン化を稼働させる体制づくり等を契機とした「事務局の業務分担・部署編成の見直し」について、職員による部署所管検討プロジェクトチームを創設し、事務局基盤の強化を図った。
4. 法人組織に関する検討

委員会開催 9回  
支部長会議開催 1回

## 職員規定等検討特別委員会（委員長 高村 永振）

1. 職員労働規約等に関する協議検討
2. 職員の労働環境整備に関する協議
3. 時間外労働・休日労働に関する協定（36協定）締結
4. 事務職員の昇給並びに賞与の算定
5. 職員相互機関との面談及び要望への対処
6. 職員採用に関する協議

委員会等開催 3回

事業報告の内容を補足する重要な事項がないため、事業報告の附属明細書は作成していない。