

# 令和4年度 事業報告

自 令和4年4月1日

至 令和5年3月31日

令和4年度の世界経済は、世界的な物価上昇と金融引き締めによる内需の下振れに加えて、新型コロナウイルス感染拡大による中国経済の一時的な失速を背景として、緩やかな減速となりました。ロシアによるウクライナ侵攻に加え、米中間の対立が深まっており、引き続き世界経済への影響が想定されます。

我が国経済におきましては、経済活動の正常化が進むにつれ、緩やかな回復傾向となり、22年10-12月期の実質GDPは、前年度比+0.2%と、2四半期ぶりのプラス成長となりました。コロナ禍で抑制されていた需要の回復が続き、インバウンド消費の回復が成長率を押し上げていく見込みとなります。また、5月8日から新型コロナウイルスの感染法上の位置付けを、「2類（結核、SARS並み）」から「5類（インフルエンザ並み）」に移行する方針を政府が示しております。

一方、不動産業界においては、令和5年地価公示が、全国平均において、全用途・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。地方圏においても、同様に2年連続上昇となりました。

また、令和5年度税制改正においては、低未利用地を譲渡した場合の特例措置（100万円控除）の延長・拡充や、空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の延長・拡充など、各方面への粘り強い要望活動を行った結果、大変実効性のある改正が盛り込まれた内容となりました。

このような状況の中、本会は、コロナ禍における事業実施の制限下において、3つの公益目的事業を柱とし、各事業へと取り組んで参りました。

まず、「Ⅰ. 教育研修・人材育成事業」では、宅地建物取引士資格試験や宅地建物取引士法定講習会のほか、宅建業者を対象とした各種研修会に取り組むとともに、新規開業を検討中の方等を対象に開業セミナーを実施致しました。また、「Ⅱ. 不動産に関する調査研究・情報提供事業」では、広告の適正化に向けて不動産広告事前審査会、実態調査を実施したほか、新不動産情報流通システム「ハトサポBB」に関する講習会を実施致しました。更に、「Ⅲ. 不動産取引に関する啓発事業」においては、不動産無料相談所の運営や、一般消費者を対象とした不動産取引に関するセミナーを実施したほか、違反広告物の撤去活動等に取り組んで参りました。

また、法人管理においては、諸規定の整備や青年部の活動等、安定的な協会運営を引き続き継続して行い、公益社団法人として社会的責務を果たすべく、令和4年度の各事業に取り組んで参りました。

## I. 教育研修・人材育成事業

### 1. 宅建業者を対象とした教育研修・人材育成事業

#### (1) 宅建業者を対象とした研修等の実施

##### ① 宅建業者研修会の開催

### 【1回目】

- 1) 実施日 令和4年4月22日(金)「ならまちセンター」市民ホール
- 2) テーマ ◇「宅建業法改正(5月施行)とIT重説について」  
講師: 弁護士 熊谷 則一 氏  
◇「宅建業法違反による媒介依頼者の契約効力に対する影響」  
講師: 弁護士 柴田 龍太郎 氏
- 3) 参加者 149名(受講済ステッカーを配布した)

### 【2回目】

- 1) 実施日 令和4年9月26日(月)「なら100年会館」中ホール
- 2) テーマ ◇「裁判例から学ぶ心理的契約不適合(瑕疵)・環境的契約不適合(瑕疵)についての傾向と取引上の留意点」  
講師: 弁護士 武市 吉生 氏  
◇「宅地建物取引業と人権」  
講師: 奈良県県土マネジメント部地域デザイン推進局  
建築安全推進課 総務宅建係  
係長 北村 清司 氏  
◇「奈良市企業立地マッチング事業のご案内」  
講師: 奈良市産業政策課企業誘致係  
主務 山本 佑介 氏  
主事 三浦 佳乃子 氏
- 3) 参加者 132名(受講済ステッカーを配布した)

### 【3回目】

- 1) 実施日 令和4年12月16日(金)「なら100年会館」中ホール
- 2) テーマ ◇「不動産営業に活かす地域密着の成功のポイント」  
講師: JRC(株)代表取締役 斉子 典夫 氏  
◇「賃貸住宅管理業のススメ」  
講師: (一社)全国賃貸不動産管理業協会理事  
大嶋 賢祐 氏  
◇「インボイス制度について」  
講師: 公認会計士・税理士 島田 知典 氏
- 3) 参加者 115名(受講済ステッカーを配付した)

### 【4回目】

- 1) 実施日 令和5年2月10日(金)「奈良県産業会館」大ホール
- 2) テーマ ◇「失敗しない特約・容認事項の作り方」  
講師: 弁護士 柴田 龍太郎 氏  
◇「中国の経済政治情勢と今後の行方」  
講師: 評論家 石平<sup>セキヘイ</sup> 氏
- 3) 参加者 130名(受講済ステッカーを配付した)

- ② 会報・刊行物・ホームページ等による研修の実施  
会報でのトラブル事例の掲載等、啓発を行った。
- ③ 不動産コンサルティング協議会事業への協力

近畿ブロック協議会の各種会合へ参加や専門教育の取次、基礎教育の周知PRを行った。

- ④ 不動産キャリアパーソンの受講者募集及び受付業務の実施  
 新規入会者等に対する受講案内のPR・申込受付を行った。  
 【令和4年度申込者数】(令和5年3月末日現在)  
     [奈良県]    42名    [全国]    5,423名  
     【前年度】    32名            4,568名

## (2) 新規免許取得業者を対象とした研修会の開催

### ① 新規宅建業者研修会の開催

- 1) 実施日 令和5年2月17日(金)「ホテルリガーレ春日野」1階 吉野
- 2) テーマ ◇「レインズシステム等について」  
                     講師：メモリーピーク(有) 西村 聡美 氏  
                     ◇「紛争トラブル事例について」  
                             講師：顧問弁護士 藤本 卓司 氏  
                     ◇「不動産広告の出し方について」  
                             講師：研修指導委員長 吉川 徳彦 氏  
                     ◇「各種会員支援サービスについて」  
                             1. ろうきん宅建ローンについて  
                                     講師：近畿労働金庫奈良支店  
   ローンセンター所長 池上 民史 氏  
                                     2. 宅地建物取引士賠償責任保険について  
                                     講師：損害保険ジャパン(株)奈良支店奈良支社  
   販売推進課長 野田 諭 氏
- 3) 参加者 42名

## 2. 宅地建物取引士等を対象とした教育研修・人材育成事業

### (1) 宅地建物取引士法定講習会の実施並びに取引士証の交付

実施日	予定人数	受講者数	受講率(%)
令和4年 4月 27日(水)	63	46	73.0
令和4年 6月 15日(水)	64	56	87.5
令和4年 7月 13日(水)	70	61	87.1
令和4年 8月 3日(水)	97	60	61.9
令和4年 9月 7日(水)	99	69	69.7
令和4年 10月 5日(水)	99	71	71.7
令和4年 11月 16日(水)	98	71	72.5
令和4年 12月 7日(水)	105	73	69.5
令和5年 1月 18日(水)	101	75	74.3
令和5年 2月 1日(水)	102	77	75.5
令和5年 3月 1日(水)	105	140	133.3
令和5年 3月 15日(水)			
合計	1,003	799	79.7

## (2) 宅地建物取引士資格試験の実施

### ① 令和4年度試験の実施について

- 1) 実施公告 6月3日(金)
- 2) 願書の配布 7月1日(金)～7月29日(金)  
(公社)奈良県宅建協会本部、書店、郵送希望者に配布
- 3) 願書の受付  
【郵送受付】7月1日(金)～7月29日(金) 期間中の消印があるもの  
【インターネット受付】7月1日(金)～7月19日(火) 午後9時59分まで  
【受付体制について】  
パソコン2台で、人材派遣と事務局で対応。  
人材派遣から7月27日より8月3日まで2名。合計2～4名で対応
- 4) 試験実施日 10月16日(日)
- 5) 会場

試験会場	所在地	申込者数	受験者数
ホテル日航奈良 (一般・登録講習修了者)	奈良市三条本町8-1	548名	444名
天理大学(一般)	天理市柚之内町1050	2,137名	1,706名
合計		2,685名	2,150名

	令和3年度	令和2年度	令和元年度
申込者数	2,817名	2,497名	2,414名
受験者数	2,228名	1,923名	1,935名

### ② 監督員・本部員 計115名

監督員・本部員については、受験申込者確定後、各地区に協力を要請し、適正かつ円滑な試験実施体制を確保した。  
また、事前に事務マニュアルや宅地建物取引士資格試験従事者証明書を送付したほか、試験前日の最終打合せや当日における総括監督員から監督員全員への業務説明等、監督業務の円滑な実施に努めた。

### ③ 合格発表

- 11月22日(火)  
合格者数376名(合格率17.5%)(うち、登録講習修了者70名(合格率21%))  
※(一財)不動産適正取引推進機構のホームページに、合格者受験番号・合否判定基準・正解番号を掲載。

### ④ 合格判定基準

- 50問中36問以上正解した者を合格者  
(登録講習修了者は、45問中31問以上正解した者を合格者)

## (3) 宅建業開業セミナーの実施について

- 1) 実施日 令和4年12月3日(土)
- 2) 場所 「ホテルリガール春日野」1階 吉野
- 3) テーマ ◇「宅建業開業者の体験談について」  
◇「宅地建物取引業法の概要等について」  
◇「宅建協会の概要・入会手続きについて」他  
※終了後、個別相談会を実施

- 4) 参加者 15名

## Ⅱ. 不動産に関する調査研究・情報提供事業

### 1. 不動産に関する調査研究・政策提言事業

#### (1) 正しい不動産広告の実施と周知徹底に関する事業

##### ① 不動産広告実態調査に係る研修会について

- 1) 実施日 令和4年10月7日(金)午後1時30分～  
2) 場所 奈良県宅建会館 3階 会議室  
3) 講師 (公社)近畿地区不動産公正取引協議会  
事務局課長補佐 河野 徹 氏  
4) 参加者 13名

##### ② 不動産広告事前審査並びに実態調査の実施

###### 1) 官民合同不動産広告実態調査の実施について

- ◇事前審査 令和4年11月11日(金)午後1時30分～  
於：奈良県宅建会館 3階 会議室  
◇実態調査 令和4年11月18日(金)午前9時30分～  
於：奈良県宅建会館 3階 会議室

売買物件並びに賃貸物件広告について審査し、うち8物件について実態調査を行い、その資料を(公社)近畿地区不動産公正取引協議会に提出した。

##### ③ (一社) 関西広告審査協会の事業への協力

吉川研修指導委員長が、奈良県関係官庁連絡会に出席した。

#### (2) 土地住宅税制並びに政策に関する事業

##### ① 土地住宅税制並びに土地住宅政策に関する提言・要望活動の実施

- 1) 税制改正及び土地住宅政策等について、奈良県選出国會議員に対し要望を行った。

###### 【税制関係】 6項目

- ・適用期限を迎える各種税制特例措置の延長及び拡充
- ・住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和
- ・小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充
- ・空き家、空き地等を取得した場合の税制特例の創設
- ・所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置
- ・総合的な流通課税の見直し

###### 【政策関係】 9項目

- ・銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止
- ・既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応
- ・宅地建物取引業者、宅地建物取引士の業務範囲の拡大
- ・所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設
- ・農地法の改善
- ・定期借家制度の改善

- ・不動産登記制度の改善
- ・不動産流通コストを踏まえた業環境の改善
- ・電子契約における環境整備

2) 自民党奈良県連に対し、土地住宅政策等について、要望を行った。

- [要望項目]
- ・防災調整池の設置基準の緩和について
  - ・容積率及び高度地区の緩和について
  - ・がけ地条例の負担の緩和について

## ② 関係行政庁との意見交換会の実施

1) 県との懇談会を実施した。

実施日 令和5年1月27日(金)

## 2. 不動産に関する情報提供事業

### (1) 不動産情報流通システム事業

#### ① レインズシステムの周知並びに研修

1) パソコン講習会の実施について

◇実施日 令和4年4月20日・5月18日・6月8日・7月6日

8月10日・9月14日・10月26日・11月30日

12月14日 全て水曜日

◇内 容 4月～9月：レインズシステムについて  
10月～12月：ハトサポBBについて

◇場 所 奈良県宅建会館 3階 会議室

◇講 師 メモリーピーク有限会社 西村聡美氏

◇参加者 80名

2) レインズ地区別接続状況について (令和5年3月末日現在)

地区名	会員数	IP型会員数	接続率(%)
奈良	169	136	80.5
西奈良	134	108	80.6
生駒	66	54	81.8
西和	65	49	75.4
郡山	57	44	77.2
天理	37	27	73.0
桜井	69	50	72.5
橿原	128	99	77.3
高田	159	124	78.0
合計	884	691	78.2

## 3) レインズ物件登録状況について

(令和5年3月末日現在)

2月末在庫数		3月登録数		3月成約数		3月末在庫数	
売買	賃貸	売買	賃貸	売買	賃貸	売買	賃貸
1,607	707	444	195	79	86	1,589	677
2,314		639		165		2,266	

## ② ハトマークサイト・不動産統合サイト利用に関する普及促進

## 1) ハトサポBB講習会の実施について

◇実施日 令和4年10月24日(月)なら100年会館 中ホール

11月7日(月) 榎原文化会館 小ホール

◇講師 メモリーピーク有限会社 西村 聡美 氏

◇参加者 79名

## 2) ハトマークサイト登録状況について

(令和5年3月末日現在)

売地	234	売新築戸建	450	売中古戸建	175
売中古テラスハウス	11	売中古マンション	51	売店舗付住宅 (建物全部)	2
売ビル (建物全部)	1	売工場 (建物全部)	2	売マンション (建物全部)	4
売倉庫 (建物全部)	3	売アパート (建物全部)	5	売旅館 (建物全部)	1
売住宅以外建 物全部その他	2			合 計	941

貸事業用地	20	貸家	38	貸テラスハウス	15
貸マンション	50	貸アパート	72	貸タウンハウス	1
貸店舗戸建 (建物全部)	10	貸事務所 (建物全部)	1	貸工場 (建物全部)	1
貸倉庫 (建物全部)	12	貸住宅付店舗 戸建(建物全部)	4	貸店舗事務所 (建物全部)	4
貸住宅以外建 物全部その他	1	貸店舗 (建物一部)	58	貸事務所 (建物一部)	22
貸店舗事務所 (建物一部)	16	貸住宅付店舗 (建物一部)	1	貸駐車場	61
バイクガレージ	1			合 計	388

## (2) 情報提供事業

## ① 会報やホームページによる法令及び関連情報の普及啓発

会報、協会ホームページにて法改正等、関連情報を提供した。

## Ⅲ. 不動産取引に関する啓発事業

## 1. 一般消費者への啓発事業

## (1) 一般消費者を対象とした不動産無料相談事業

① 不動産無料相談コーナーの実施（令和4年4月1日～令和5年3月31日）

1) 会 場 奈良県宅建会館 1階 相談室

2) 実施回数 91回

3) 相談内容について (カッコ内は昨年同期の件数)

1. 業者に関する相談	5件	(8件)
2. 契約に関する相談	89件	(72件)
3. 物件に関する相談	19件	(23件)
4. 報酬に関する相談	4件	(10件)
5. 借地借家に関する相談	47件	(50件)
6. 手付金に関する相談	0件	(2件)
7. 税金に関する相談	1件	(2件)
8. ローン等に関する相談	0件	(2件)
9. 登記に関する相談	4件	(3件)
10. 業法・民法に関する相談	17件	(9件)
11. 建築に関する相談	3件	(3件)
12. 価格等に関する相談	5件	(3件)
13. 国土法・都計法等に関する相談	0件	(1件)
14. その他	14件	(24件)

合 計 208件 (212件)

(対前年同期比4件の減)

② 令和4年4月1日～令和5年3月31日までの苦情解決申出について

1. 苦情申出件数 1件
2. 認証申出件数 2件
3. 認証申出撤回件数 1件
4. 認 証 件 数 2件 (認証額：284,100円)
5. 事情聴取会実施回数 14回

③ 相談員を対象とした研修会の実施

【1回目】

- 1) 実 施 日 令和4年8月22日(月) 午後1時30分～
- 2) 場 所 奈良県宅建会館 3階 会議室
- 3) 講 師 (公社)全国宅地建物取引業保証協会  
中央本部事務局 事業部長 長岡 博 氏
- 4) 内 容 「相談員の心構えと対応について」  
併せて委員間の意見交換会を実施
- 5) 参 加 者 16名

【2回目】

- 1) 実 施 日 令和5年2月20日(月) 午後1時15分～
- 2) 場 所 「ホテルリガーレ春日野」 1階 吉野
- 3) 講 師 株式会社エンゴシステム 援川 聡 氏
- 4) 内 容 「お客様への誠意ある初期対応からはじめる苦情対策」  
併せて委員間の意見交換会を実施



5) 参加者 19名

④ 協会ホームページにて相談窓口についての周知・PRの実施

## (2) 一般消費者向け啓発事業

① 一般消費者を対象とした不動産取引に関するセミナーの開催について

1) 実施日 令和4年11月23日(祝・水)午後1時30分～

2) 場所 ホテル日航奈良 4階 飛天

3) テーマ 「相続対策セミナー～不動産登記&財産評価～」

4) 講師 司法書士・行政書士 井原吉男氏  
公認会計士・税理士 島田知典氏

5) 参加者 30名

## 2. 社会貢献活動

### (1) 環境美化活動

① 違反広告物の撤去活動の実施

◇奈良市 [1回目] 令和4年11月14日(月)

◇橿原市 [1回目] 令和4年9月2日(金)

### (2) 県・市・町等が実施する各事業への協賛・参画

① 郡山城「お城まつり」への出展

3年度から4年度にかけて、3月26日・27日、4月2日・3日の計4日間、お城まつり会場内にて、不動産取引に関するパネル展示や無料相談コーナーを実施した。

② なら建築物安全安心推進協議会が実施する事業等への参画

1) 違反建築防止街頭啓発活動への参加

◇実施日 令和4年10月17日(月)

◇場所 近鉄奈良駅

◇参加者 2名

③ なら燈花会への協賛

1) 実施日 令和4年8月5日(金)～14日(日)

2) 場所 奈良公園一帯

3) 協賛内容 ○協賛金30万円

○公式ホームページへのバナー広告、ガイドブックへの協会名・ハトマークの掲載

④ 生駒市と事業用物件における企業誘致に関し、協定書を締結した。

## IV. 会員等の業務支援事業

### 1. 情報提供・PR・会員支援事業

#### (1) 会報・看板・新聞広告等による協会・ハトマークのPR

① 会報の発行やリアルパートナー等、不動産関連情報を提供した。

② バス広告にて協会PRを行った。

## (2) 会員の業務支援事業

- ① 賃貸管理業務に関する周知並びに（一社）全国賃貸不動産管理業協会の事業への協力
  - 1) 賃貸不動産経営管理士試験 5 問免除講習の実施
    - ◇実施日 令和4年9月2日（金）午前9時～
    - ◇場所 奈良県宅建会館 3階 会議室
    - ◇参加者 15名
  - 2) 全宅管理奈良県支部設立に向け、公募申請を行った。
- ② 宅地建物取引士賠償責任保険の加入者募集  
パンフレットを会員に送付し、新規加入者の募集を行った。（新規加入者6件）
- ③ 大阪宅建サポートセンターの事業内容の周知  
事業のご案内等、パンフレットを会員に送付し、周知PRを行った。
- ④ 「あなたの不動産税金は」等、各種冊子を会員へ送付した。

## (3) 会員親睦事業

- ① 各クラブ活動の実施と参加者の募集

クラブ	ゴルフ	史跡めぐり
開催日	令和4年10月19日(水)	令和4年11月2日(水)
場所	奈良ロイヤルゴルフクラブ	宇治方面
会費	3,000円	3,000円
参加者	35名	28名

- ② 懇親会等会員間の親睦事業の実施
  - 1) 役員研修旅行の実施について
    - ◇実施日 令和4年9月27日（火）～28日（水） 1泊2日
    - ◇研修先 金沢方面
    - ◇研修テーマ 「公益法人制度と役員の役割について」
    - ◇参加者 26名
- ③ (株)バンビシヤス奈良とチケット購入方法の見直しに関し、契約書を締結した。

## V. その他事業

### 1. 頒布品販売等事業

#### (1) 奈良県収入証紙販売事業

宅地建物取引士証交付申請、法定講習受講申込受付等に際し、販売を行った。

#### (2) 保証協会会費徴収事務受託事業

保証協会奈良本部との会費徴収事務委託契約に基づき、会費徴収事務を行った。

#### (3) 会議室賃貸・管理事業

保証協会奈良本部との会館事務室賃貸借契約に基づき、会議室を賃貸した。

#### (4) 書籍・諸用紙・頒布品販売事業

契約書表紙・領収書等、各種販売を行った。

## 2. 法人の管理・運営に関する事業

### (1) 会員情報管理並びに法人運営に関する事業

- ① 協会会員証を作成し、会員に発送した。
- ② 免許更新時期の会員に対し、更新案内を送付した。
- ③ 財務処理並びに監査業務
  - 1) 令和4年4月12日に、令和3年度決算書の作成並びに会計監査を実施した。
  - 2) 令和4年10月28日に、令和4年度上半期決算報告、事業並びに会計監査を実施した。
  - 3) 財務処理帳簿並びに伝票の検印を毎月行った。
- ④ 各種規程の整備
  - 1) 役員選出方法や事務局職員給与の見直しに関し、定款施行規則等各種規程の一部改正を行った。
  - 2) 研修業務委託並びに機密保持に関し、メモリーピーク(有)と契約書を締結した。
- ⑤ 青年部等次世代の人材の育成
  - 1) 新青年部説明会&交流会の実施
    - ◇実施日 令和5年1月19日(木) 午後5時30分～
    - ◇場 所 奈良百楽
    - ◇参加者 36名
- ⑥ 「奈良宅建まほろばビジョン」における課題の見直しを行った。

### (2) 総会・理事会・委員会等各種会議の開催運営

宅建協会定時総会他、各種会議を開催した。

### (3) 入会促進に関する事業

新規免許取得者に対し、入会案内を送付した。

### (4) 地区運営に関する事業

地区連絡会、地区役員会等の開催に対し、必要経費等の助成を行った。