

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年度の世界経済は、中国経済の減速等を背景に、低い成長率が続きましたが、急減速は回避し、来年にかけて2%台半ばの成長が見込まれています。ただ、原油価格の高騰による物価高や米国の保護主義の台頭などに起因する需要抑制や貿易の停滞により、下振れするリスクもあり、幅広い業種での業況悪化や株価下落等の悪影響が懸念されています。

我が国経済におきましては、新型コロナ、ウクライナ危機による世界的な物価高騰を契機に、「新しい資本主義」の政策もあいまって、40年ぶりの物価上昇となりました。また春闘では30年ぶりとなる高い水準の賃上げとなり、我が国の物価や賃金は大きく変動し始めています。

一方、不動産業界においては、令和6年地価公示が、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも地域や用途により差があるものの3年連続で上昇となりました。

また、令和6年度税制改正においては、「住宅ローン控除の借入限度額及び床面積要件の緩和特例の維持」をはじめ、多くの特例措置の拡充や期限延長が実現となり、不動産の事業経営に直結する改正内容となりました。

このような状況の中、本会としましては、3つの公益目的事業を柱とし、各事業に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、宅建業者を対象とした各種研修会の開催等を通じ、会員の資質向上に取り組むとともに、法定講習会において新たにWEB講習を導入し受講者の利便性向上を図りました。また、宅地建物取引士資格試験を適正に実施するとともに、宅建業開業セミナーでは新規開業を目指す方への支援、協会PRを行いました。次に「Ⅱ. 不動産に関する調査研究・情報提供事業」では、正しい不動産広告の周知徹底に向けた実態調査の実施や土地住宅税制等に関する要望活動を行うとともに、レインズシステムのパソコン講習会やハトサポの各種支援サービスのPRを通じ、普及促進を図りました。さらに、「Ⅲ. 不動産取引に関する啓発事業」では、不動産無料相談所や消費者セミナーを実施したほか、各種専門家を相談員に招いた不動産フェアの開催等、公正な取引の啓発に取り組みました。

一方、法人管理においては、適正な業務執行並びに健全な財務運営を念頭に、「奈良宅建まほろばビジョン」における中期的取り組み課題について策定するとともに、各種規程の整備等を行いました。また、業務支援ソフトウェアの無償提供キャンペーンを実施し、入会促進に取り組む等、公益社団法人として宅地建物取引業の健全な発展に寄与するべく、以下の各事業に取り組んでまいりました。

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5年5月15日(月)「なら100年会館」中ホール

- 2) テーマ ◇「相続コーディネートの実務
～不動産の専門知識を相続の現場で活かす～」
講師：(株)夢相続 代表取締役 曾根 恵子 氏
- ◇「生産緑地を所有する都市農家コンサルティングの要点
～「特定生産緑地」と「非特定生産緑地」の解説～」
講師：ホンダ商事株式会社
代表取締役 本田 和之 氏
- 3) 参加者 143名（受講済ステッカーを配布した）

【2回目】

- 1) 実施日 令和5年9月25日（月）「櫃原文化会館」小ホール
- 2) テーマ ◇「事業承継について」
講師：奈良県事業承継・引継ぎ支援センター
統括責任者 保延 薦 氏
- ◇「中古物件取引に必要な建築知識
～現地での劣化事象の見方、売主・買主に伝えたい中古物件の褒めポイント～」
講師：(株)ウィン・セールスコンサルティング
代表取締役 鈴木 宏行 氏
- ◇「生駒市サテライトオフィス等開設支援事業補助金について」
講師：生駒市商工観光課企業立地雇用係
係長 鈴木 恵 氏
- 3) 参加者 92名（受講済ステッカーを配布した）

【3回目】

- 1) 実施日 令和6年1月18日（木）「なら100年会館」中ホール
- 2) テーマ ◇「インターネット集客の重要性と成約に繋げるための実践的
テクニック」
講師：L I F U L L HOME 'Sアカデミー
専任講師 西山 武人 氏
- ◇「不動産の災害リスク管理
～地震・火災・風水害の予見、対策と実務への応用～」
講師：(株)アセットビルド
代表取締役 猪俣 淳 氏
- 3) 参加者 92名（受講済ステッカーを配布した）

【4回目】

- 1) 実施日 令和6年3月11日（月）「櫃原文化会館」小ホール
- 2) テーマ ◇「一括査定、勝利のシナリオ！
～売却一括査定からの媒介獲得手法～」
講師：ソウルコネクション(株)
代表取締役 伊井田 峰士 氏
- ◇「緊迫する国際情勢と日本の課題」
講師：同志社大学教授 村田 晃嗣 氏
- 3) 参加者 87名（受講済ステッカーを配布した）

- 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の参加や専門教育の取次、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5年度申込者数】(令和6年3月末日現在)
[奈良県] 41名 [全国] 5,490名
(前年度) 42名 (前年度) 5,423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6年2月19日(月)「ホテルリガーレ春日野」 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. 全宅住宅ローンについて
講師：全宅住宅ローン(株)
関西統括部長兼支店長 田淵 俊之 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
販売推進課長 野田 諭 氏
- 3) 参加者 32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	WEB 受講者数	座学 受講者数	受講率(%)
令和5年 4月 19日(水)	121	---	77	63.6
令和5年 5月 10日(水)	120	---	90	75.0
令和5年 7月 12日(水)	106	67	31	92.5
令和5年 8月 23日(水)	112	50	59	97.3
令和5年 9月 13日(水)	116	59	35	81.0
令和5年 10月 4日(水)	118	61	41	86.4
令和5年 11月 15日(水)	114	65	53	103.5
令和5年 12月 6日(水)	136	53	46	72.8
令和6年 1月 17日(水)	121	55	53	89.3
令和6年 2月 7日(水)	123	46	34	65.0
令和6年 3月 13日(水)	220	98	63	73.2
合計	1,407	554	582	80.7

※令和5年7月実施分よりWEB講習を導入した。

(2) 宅地建物取引士資格試験の実施

① 令和5年度試験の実施について

- 1) 実施公告 6月2日(金)
- 2) 願書の配布 7月3日(月)～7月31日(月)
(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3日(月)～7月31日(月) 期間中の消印があるもの
【インターネット受付】7月3日(月) 午前9時30分～
7月19日(水) 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26日より8月2日まで、合計2～4名で対応
- 4) 試験実施日 10月15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)	奈良市三条本町8-1	666名	560名
天理大学 (一般・登録講習修了者)	天理市柚之内町1050	1,930名	1,569名
合計		2,596名	2,129名

	令和4年度	令和3年度	令和2年度	令和元年度
申込者数	2,685名	2,817名	2,497名	2,414名
受験者数	2,150名	2,228名	1,923名	1,935名

② 監督員・本部員 計110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21日(火)

合格者数337名(合格率15.8%)(うち、登録講習修了者77名(合格率23.8%))

※(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・場所

[1回目] 令和5年11月29日(水)「奈良県産業会館」 会議室A

[2回目] 令和5年12月3日(日)「ホテルリガール春日野」 吉野の間

- 2) 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
- 3) 参加者 計11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5年10月6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 12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5年11月10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5年11月17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12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】 5項目

- ・各種税制特例措置の延長
- ・各種特例措置等の要件の緩和
- ・空き家、空き地対策推進のため税制特例の創設
- ・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
- ・不動産関連情報基盤の充実及び不動産取引に係る書面の電子化についての環境整備
- ・不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

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]
- ・都市計画法第34条第11号区域の見直しの廃止について
 - ・市街化調整区域内の建物の建替え申請手続きの簡素化について
 - ・特定都市河川における防災調整池設置の緩和

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6年2月22日(木)

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5年5月17日(水)・10月18日(水)

◇内容 レインズシステムの基本的操作について

◇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 計24名

2) レインズ地区別接続状況について (令和6年3月末日現在)

地区名	会員数	IP型会員数	接続率(%)
奈良	168	140	83.3
西奈良	136	113	83.1
生駒	70	58	82.9
西和	62	49	79.0
郡山	58	47	81.0
天理	41	30	73.2
桜井	66	50	75.8
橿原	127	101	79.5
高田	154	123	79.9
合計	882	711	80.6

3) レインズ物件登録状況について (令和6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
2,006	873	424	240	111	83	1,932	879
2,879		664		194		2,811	

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) 会報にてハトサポBB新機能「スポット公開」のPRを行った。

2) ハトマークサイト登録状況について (令和6年3月末日現在)

売地	264	売新築戸建	410	売中古戸建	210
売中古テラスハウス	10	売中古マンション	67	売中古 リゾートマンション	1
売店舗付住宅 (建物全部)	3	売住宅付店舗 (建物全部)	1	売店舗事務所 (建物全部)	1
売ビル (建物全部)	3	売工場 (建物全部)	2	売一棟マンション (建物全部)	2
売倉庫 (建物全部)	4	売一棟アパート (建物全部)	6	売その他 (建物全部)	2
				合 計	986

貸事業用地	47	貸家	50	貸テラスハウス	12
貸マンション	59	貸アパート	52	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)	4	貸工場 (建物全部)	1
貸倉庫 (建物全部)	17	貸住宅付店舗 戸建(建物全部)	2	貸店舗事務所 (建物全部)	7
貸その他 (建物全部)	1	貸店舗 (建物一部)	65	貸事務所 (建物一部)	28
貸店舗事務所 (建物一部)	24	貸住宅付店舗 (建物一部)	2	貸駐車場	66
貸バイクガレージ	1				
				合 計	449

(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5年4月1日～令和6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 95回

3) 相談内容について	(カッコ内は昨年度の件数)
1. 業者に関する相談	5件 (5件)
2. 契約に関する相談	78件 (89件)
3. 物件に関する相談	26件 (19件)
4. 報酬に関する相談	2件 (4件)
5. 借地借家に関する相談	34件 (47件)
6. 手付金に関する相談	4件 (0件)
7. 税金に関する相談	3件 (1件)
8. ローン等に関する相談	0件 (0件)
9. 登記に関する相談	6件 (4件)
10. 業法・民法に関する相談	16件 (17件)
11. 建築に関する相談	4件 (3件)
12. 価格等に関する相談	2件 (5件)
13. 国土法・都計法等に関する相談	0件 (0件)
14. <u>その他</u>	<u>18件 (14件)</u>
合 計	198件 (208件)
	(対前年同期比 10 件の減)

②令和5年4月1日～令和6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. 事情聴取会実施回数 4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5年7月28日(金)午後1時～
- 2) 場 所 奈良県宅建会館 3階 会議室
- 3) 講 師 G I C不動産管理株式会社 代表取締役 渡邊 宏氏
- 4) 内 容 「相談者の満足度が上がる方法を考える」
- 5) 参加者 18名

【2回目】

- 1) 実施日 令和6年3月1日(金)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 渡邊不動産取引法実務研究所 代表 渡邊 秀男氏
- 4) 内 容 「不動産取引現場(賃貸借)での意外な誤解」
併せて委員間の意見交換会を実施
- 5) 参加者 15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5年11月26日(日)午後1時30分～
- 2) 場 所 ホテル日航奈良 4階 飛天

- 3) テーマ 「相続税と贈与税について
～税法改正による変更点と相続トラブル事例～」
- 4) 講師 公認会計士・税理士 島田知典氏
- 5) 参加者 49名

(3) 不動産フェアの開催

- ①各種専門家による不動産無料相談会の開催について
 - 1) 実施日 令和5年9月23日（祝・土）午後1時～
 - 2) 場所 ホテル日航奈良 4階 飛天
 - 3) 相談員 弁護士・税理士・司法書士・1級建築士・宅建士
 - 4) 来場者 計22組

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
 - ◇橿原市 [1回目] 令和5年9月28日（木）
 - ◇奈良市 [1回目] 令和5年11月6日（月）

(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
4年度から5年度にかけて、3月25日・26日、4月1日・4月2日の計4日間、お城まつり会場にて、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5年10月20日（金）
 - ◇場所 近鉄奈良駅
 - ◇参加者 1名
- ③ なら燈花会への協賛
 - 1) 実施日 令和5年8月5日（土）～13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 奈良市と移住・定住促進に関する協定書を締結した。

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
（一社）全国賃貸不動産管理業協会奈良県支部の設立に伴い、業務委託契約を締結した。
- 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、新規加入者募集の募集を行った。
- ③ 大阪宅建サポートセンターの事業内容の周知
提携サービスのご案内等を会員に送付し、周知PRを行った。
- ④ 「あなたの不動産税金は」等、各種冊子の会員へ送付した。
- ⑤ ㈱宅建ファミリー共済とパートナー制度導入に関する覚書を締結した。

(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5年10月25日(水)	令和5年11月2日(木)
場 所	奈良柳生カントリークラブ	大阪方面
会 費	3,000 円	3,000 円
参加者	35 名	35 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5年9月20日(水)～21日(木) 1泊2日
- ◇研修先 広島方面
- ◇参加者 17名

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 協会会員証の作成し、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5年4月10日、令和4年度決算書の作成並びに会計監査を実施した。
 - 2) 令和5年10月23日、令和5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) 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を策定した。
 - 2) 役員選出に関し、定款施行規則等各種規程の一部改正を行った。
- 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（南部開催）の実施
 - ◇実施日 令和5年12月7日（木）午後5時30分～
 - ◇場 所 花惣八木店
 - ◇参加者 23名
- ⑥ 「奈良宅建まほろばビジョン」における中期的取り組み課題について策定した。
- ⑦ 宅建会館1階事務室の間仕切り工事を行った。

(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

- ① 新規免許取得者に対し、入会案内を送付した。
- ② 新規入会者に対する業務支援ソフトウェア（間取り図面作成ソフト他）の無償提供キャンペーンを実施した。（令和5年7月～令和6年3月まで）

(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。