

第 51 回 公益社団法人不動産保証協会
大阪府本部 定時総会

令和 6 年 5 月 23 日 (木)

ホテルニューオータニ大阪



公益社団法人 不動産保証協会大阪府本部
大阪府中央区谷町 1 丁目 3 番 26 号 (全日大阪会館)
電話 06-6947-0341

黙 禱

議案の審議に先立ち、物故された次の会員の方々へ
謹んで哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます。（1分間黙禱）

支部		物故者氏名	ご逝去年月日
北	株式会社コウセイホーム	伊阪 恒男	令和5年5月2日
中央	株式会社プラス・ワン・エステート	突沖 眞治	令和5年5月24日
大阪東	有限会社上島農林	高橋 國善	令和5年10月28日
大阪東	株式会社オーエイチシー	西川 正則	令和5年11月10日
大阪東	上西木材店	上西 紀博	令和6年2月24日
北大阪	大雄	大原 重雄	令和6年3月7日

第 51 回 定時総会次第

日時 令和 6 年 5 月 23 日 (木) 午後 2 時 15 分～

場所 ホテルニューオータニ大阪 2 階「鳳凰 S」

司会

一、黙祷

一、開会の辞

一、議長団選出

議長

副議長

一、出席状況報告

代議員総数 95 名 過半数 48 名

出席代議員 名 委任状 名 合計 名

一、議事録署名人・作成人選出

議事録署名人 大阪東支部

議事録署名人 中央支部

議事録作成人 事務局

一、議案

報告事項

第 1 号議案 令和 5 年度 事業活動報告に関する件

第 2 号議案 令和 5 年度 決算報告に関する件

第 3 号議案 令和 5 年度 監査報告に関する件

第 4 号議案 令和 6 年度 事業活動計画に関する件

第 5 号議案 令和 6 年度 収支予算に関する件

決議事項

第 1 号議案 大阪府本部理事の補選に関する件

一、閉会の辞

令和 5 年度 大阪府本部 事業活動報告書

自 令和 5 年 4 月 1 日
至 令和 6 年 3 月 31 日

I 公益目的事業の実施

1. 宅地建物取引業に係る取引に関する紛争を解決する事業

○苦情の解決業務

宅地建物取引業法第 64 条の 5 に基づく苦情の解決業務を確実に実施し、会員が取り扱った宅地建物取引業に関する取引に対する一般消費者からの苦情申出について、取引相談委員会において迅速・適切な解決を図った。(別紙 1 参照)

○弁済業務

宅地建物取引業法第 64 条の 8 に基づく弁済業務を適正かつ確実に実施し、会員と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し、取引相談委員会を開催し、認証審査を行い迅速な処理に努めた。

○求償業務

総本部と連携強化を図り、求償債務者に対する資産調査・情報収集等を行い求償債務者の状況に応じた活動により、効率的な求償債権の回収に努めた。

2. 宅地建物取引業に関する研修事業

○教育研修（法定研修）業務

宅地建物取引業法第 64 条の 3 並びに第 64 条の 6 に基づき会員と宅地建物取引士及び従業者に必要な知識及び能力の向上を図り、もって、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保し、不動産取引に関する紛争の未然防止を図るため、研修会実施要綱に基づき研修会を実施した。(別紙 2 及び 3 参照)

3. その他宅地建物取引業に係る取引に関する紛争の予防又は解決に資する事業

○手付金等保管事業

宅地建物取引業法第 64 条の 3 第 2 項の規定に基づき手付金等保管事業の適正かつ確実な実施を図るとともに当制度の PR 及び普及啓蒙を行った。

○手付金保証業務

宅地建物取引業法第 64 条の 3 第 3 項の規定に基づき手付金保証金の支払請求があった場合は迅速かつ的確な処理に努める等、手付金保証業務の適切かつ確実な実施を図るとともに当制度の PR 及び普及啓蒙を行った。

○一般保証業務

宅地建物取引業に関し、取引をした消費者等の利益の擁護を一層充実強化する目的である一般保証業務について適正に実施・運用を行った。

II その他の活動事業の実施

○広報関係業務

ホームページの維持管理及び機能追加に努め、会員向けサービス、コンテンツの充実を図った。地下鉄などの公共交通機関に行先案内広告を掲載し、当本部を一般消費者に認知してもらえよう広報活動を行った。

○組織活動の充実強化

令和5年度正会員の加入及び退会数は下記のとおりとし、入会にあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努めた。

	加入	退会
主たる事務所	359社	177社
従たる事務所	56ヶ所	32ヶ所

○総務関係業務

地方本部名	会議名	開催回数
大阪府本部	第50回定時総会	1回
	総役員会	1回
	理事会	9回
	会務運営会	14回
	常務理事会（全日のみ議題含む）	3回
	各種委員会	適宜
	監査会	2回

・その他、次のとおり事業等を実施した。

大阪府本部	通年	関係官庁からの通知・通達の告知	各種法律改正および関係官庁からの通知通達について会員に告知した。
	通年	関係官庁及び行政の不動産の一般競争入札の告知	関係官庁及び行政の不動産の一般競争入札の告知を会員に行った。
	通年	咲洲事務所の運営	大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）2階の咲洲事務所を運営した。（別紙4参照）
	通年	慶弔規程	慶弔規程に則り、慶弔時に慶弔金等の支給を行った。
	通年	ペーパーレス会議の実施	タブレット利用によるペーパーレス会議を実施した。
	R5.10.19	全国不動産会議への協力	第59回全国不動産会議栃木県大会に当本部から119名が参加した。又、事務局職員6名を派遣し受付業務の補助を行った。

物件別・原因別苦情処理件数報告書

1. 売買に係わる苦情

	宅地			土地付建物						マンション						別荘地			賃貸			合計			
				新築			中古			新築			中古			別荘地			賃貸			合計			
	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	
[売買] 重要事項説明違反																									
[売買] 違約金支払	1																								
[売買] 手附金の返還							1		1		1														
[売買] 代金の返還(その他契約解除)				1		1																			
[売買] 瑕疵担保(瑕疵補修含)	2	1	1				2	1	1																
計	3	2	1	1	0	1	4	1	3	1	0	1	0	1	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	7

2. 媒介・代理に係る苦情

	宅地			土地付建物						マンション						別荘地			賃貸			合計			
				新築			中古			新築			中古			別荘地			賃貸			合計			
	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	受付	解決	調停中	
[媒介] 重要事項説明違反	1		1	1	1		5	2	3							1						1	8	3	5
[媒介] 報酬(広告等の実費含)	1	1											2	1	1							3	2	1	4
[媒介] その他	3	1	2	1	1	0	6	2	4	0	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0	0	4	16	6	10

令和5年度 法定研修会	(公社)不動産保証協会大阪府本部 教育研修委員会
<p>第1回(eラーニング)による研修</p> <p>【全会員対象】 日程：令和5年5月15日～令和5年6月23日 方法：eラーニングによる研修</p> <p>【研修内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 人の死の告知に関するガイドライン」の理解と実務上の留意点【第1部】 講師：弁護士 立川 正雄 2 人の死の告知に関するガイドライン」の理解と実務上の留意点【第2部】 講師：弁護士 立川 正雄 3 人の死の告知に関するガイドライン」の理解と実務上の留意点【第3部】 講師：弁護士 立川 正雄 	<p>第2回(集合研修及びeラーニング)による研修</p> <p>【全会員対象】 日程：令和5年8月21日～令和5年9月22日 方法：集合研修及びeラーニングによる研修</p> <p>【研修内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 不動産業界における従業者採用と人権 講師：大阪企業人権協議会 2 お客様からのクレーム対応とその事例 講師：弁護士法人淀屋橋・山上合同 弁護士 小坂田 成宏 <p>【集合研修】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 令和5年8月21日 中央公会堂 2 令和5年8月22日 堺市産業振興センター 3 令和5年8月28日 南海浪切ホール 4 令和5年8月29日 エル・おおさか
<p>第3回(eラーニング)による研修</p> <p>【全会員対象】 日程：令和5年11月13日～令和5年12月22日 方法：eラーニングによる研修</p> <p>【研修内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土砂災害から解き明かす「都市宅地に潜むリスク」【第1部】 講師：一級建築士 河合 春樹 2 土砂災害から解き明かす「都市宅地に潜むリスク」【第2部】 講師：一級建築士 河合 春樹 3 土砂災害から解き明かす「都市宅地に潜むリスク」【第3部】 講師：一級建築士 河合 春樹 	

令和5年度 法定研修会 出席状況表

公益社団法人 不動産保証協会大阪府本部 教育研修委員会

	第 1 回			第 2 回			第 3 回			令 和 5 年 度 (通算)						
	支部名	会員数	出席会員数	出席率 (%)	支部名	会員数	出席会員数	出席率 (%)	支部名	会員数	出席会員数	出席率 (%)	支部名	延会員数	延出席会員数	出席率 (%)
1	北大阪	667	476	71.36%	北大阪	676	458	67.75%	北大阪	682	495	72.58%	北大阪	2,025	1,429	70.57%
2	北	1,236	972	78.64%	北	1,256	892	71.02%	北	1,278	956	74.80%	北	3,770	2,820	74.80%
3	大阪東	778	537	69.02%	大阪東	785	504	64.20%	大阪東	792	584	73.74%	大阪東	2,355	1,625	69.00%
4	中央	1,252	870	69.49%	中央	1,268	832	65.62%	中央	1,288	897	69.64%	中央	3,808	2,599	68.25%
5	なにわ南	832	592	71.15%	なにわ南	843	554	65.72%	なにわ南	852	587	68.90%	なにわ南	2,527	1,733	68.58%
6	大阪南	742	549	73.99%	大阪南	751	521	69.37%	大阪南	763	548	71.82%	大阪南	2,256	1,618	71.72%
計		5,507	3,996	72.56%		5,579	3,761	67.41%		5,655	4,067	71.92%		16,741	11,824	70.63%

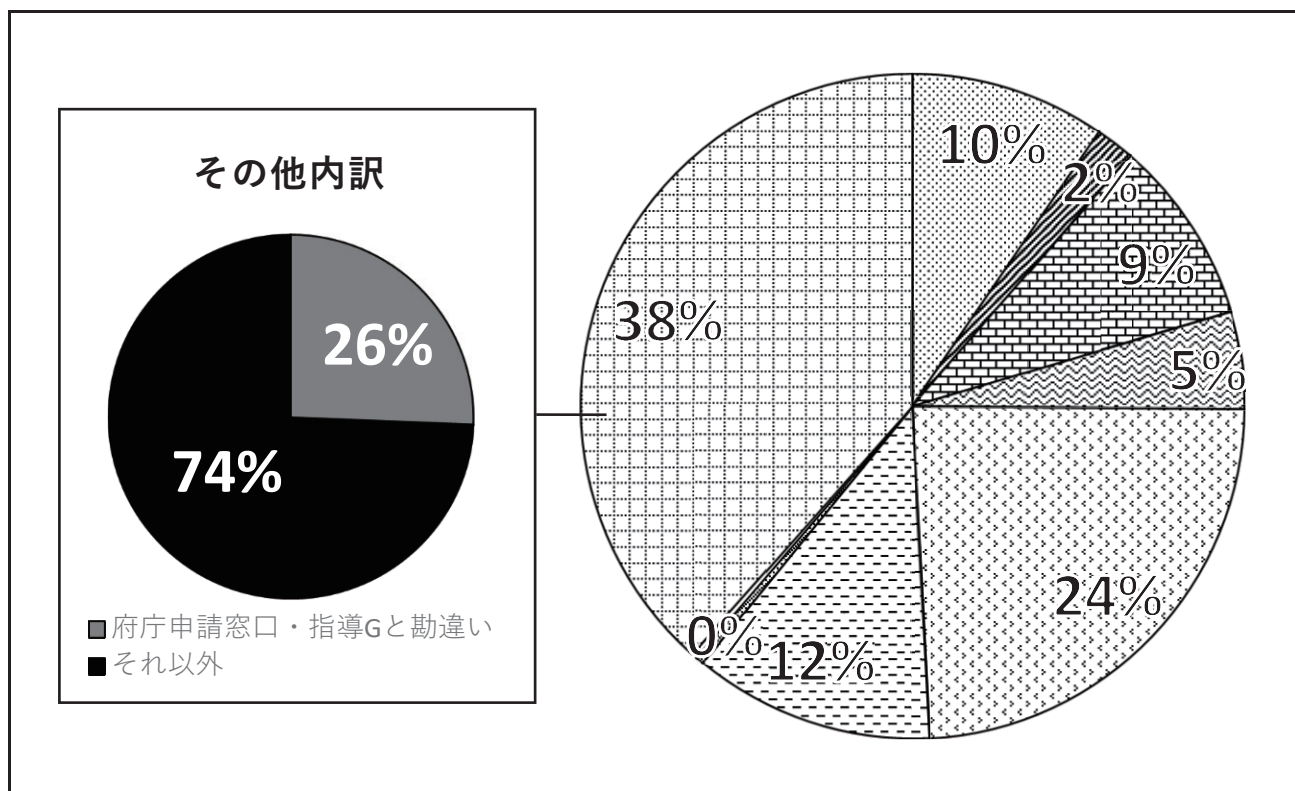
別紙 4

来所者目的別集計（咲洲事務所）2023年度

来所者数総合計 2,284人

来所者内訳

入会相談	217		
入会相談（行政書士）	43		
入会申込	207		
入会申込（行政書士）	107		
変更退会届出	550		
変更退会届出（行政書士）	267		
無料相談	9		
行政書士お悩み相談室	6		
その他	878		
合計	2,284		



令和6年3月31日

令和5年度
公益社団法人不動産保証協会大阪府本部 役員名簿

本部長（理事）	堀田 健二	北
副本部長（理事）・綱紀資格審査委員長	寺西 保雄	大阪東
専務理事（理事）	大西 剛義	なにわ南
理事・財務委員長	赤木 健	北大阪
理事	加藤 綾治	北大阪
理事	富永 明	北大阪
理事	梶本 智靖	北大阪
理事	金山 尚晃	北
理事	後藤 義慶	北
理事・入会審査委員長	金子 勝信	北
理事・入会促進委員長	向井 達義	北
理事	大山 和俊	北
理事	大前 久明子	北
理事・弁済業務検討特別委員長	島本 隆	北
理事	衣川 育良	北
理事	藤田 勝志	大阪東
理事	妹尾 和江	大阪東
理事	東 敬二	大阪東
理事	松倉 安男	大阪東
理事	永松 秀昭	大阪東
理事	本間 敏司	中央
理事	木下 直秀	中央
理事・教育研修委員長	山岡 英治	中央
理事	浦中 晴美	中央
理事・求償・手付金保証・手付金等保管委員長	山本 泰三	中央
理事・一般保証業務委員長	前田 信也	中央
理事	糸川 裕雄	中央
理事	藪内 健二	中央
理事	角前 秀史	中央
理事	米田 昇市	中央
理事・表彰選考委員長	古我 康浩	なにわ南
理事・取引相談委員長	洪 隆義	なにわ南
理事	八木場 正寛	なにわ南
理事	久保田 勝利	なにわ南
理事	小山 相一	なにわ南
理事	龍 優	なにわ南
理事	長谷川 琢也	大阪南
理事	林 勝行	大阪南
理事・総務委員長	西上 孔雄	大阪南
理事	片倉 勝	大阪南
理事	奥野 豊	大阪南
理事	川端 啓壺	大阪南
理事	清水 哲也	大阪南
監事	西井 脩二	北大阪
監事	友永 雅伸	北大阪
監事	高瀬 鐵藏	中央

令和6年3月31日現在

令和5年度
公益社団法人不動産保証協会大阪府本部 会務運営会名簿

本部長	堀田 健二	北
副本部長（全日）	林 勝行	大阪南
副本部長（全日）	古我 康浩	なにわ南
副本部長（全日）	本間 敏司	中央
副本部長（全日）	長谷川 琢也	大阪南
副本部長（全日）	後藤 義慶	北
副本部長	寺西 保雄	大阪東
専務理事（全日）	木下 直秀	中央
専務理事	大西 剛義	なにわ南
総務委員長	西上 孔雄	大阪南
財務委員長（全日）	金山 尚晃	北
財務委員長	赤木 健	北大阪

令和5年度
公益社団法人不動産保証協会大阪府本部 常務理事会名簿

本部長	堀田 健二	北
副本部長	寺西 保雄	大阪東
専務理事	大西 剛義	なにわ南
総務委員長	西上 孔雄	大阪南
財務委員長	赤木 健	北大阪
入会審査委員長	金子 勝信	北
入会促進委員長	向井 達義	北
教育研修委員長	山岡 英治	中央
取引相談委員長	洪 隆義	なにわ南
求償・手付金保証・手付金等保管委員長	山本 泰三	中央
一般保証業務委員長	前田 信也	中央

令和5年度 委員会構成メンバー表（保証）

委員会	会務担当役員	専務理事	委員長	副委員長	委員							
					赤木 健	東 敬二	木下 直秀	大西 剛義	西上 孔雄	大西 剛義		
総務	林 勝行		西上 孔雄	金山 尚晃	赤木 健	東 敬二	木下 直秀	大西 剛義	西上 孔雄	大西 剛義		
財務	林 勝行		赤木 健	金山 尚晃	木下 直秀	大西 剛義	西上 孔雄	大西 剛義	西上 孔雄			
入会審査	古我 康浩	木下 直秀	金子 勝信	清水 哲也	治川 寿郎	中島 昭彦	池山 誠一	久保田 勝利	坂口 征治			
入会促進	古我 康浩	木下 直秀	向井 達義	中筋 一徳	石橋 直樹	中村 佳代	官能 隆一	大内 進	福澤 喜美彦			
教育研修		大西 剛義	山岡 英治	梶本 智靖	徳山 英和	久川 健治	金本 春樹	山本 恭弘	勝田 彰宏			
取引相談	寺西 保雄		洪 隆義	山本 泰三	梶本 智靖	島本 隆	荒井 光男	谷 吉哉	田中 隆司			
						藤澤 謙	北 圭司	西垣 忠夫				
						菅 洋司	藤本 直哉					
求償・手付金保証・手付金等保管	寺西 保雄		山本 泰三	東 敬二	太田 伸	芝野 修一	組 秀樹	藤本 直哉	坂口 征治			
一般保証業務	寺西 保雄		前田 信也	龍 優	栗山 立己	永松 秀昭	長江 直樹	小林 洋之				
表彰選考			古我 康浩	長谷川 琢也	寺西 保雄	木下 直秀	大西 剛義					
綱紀資格審査			寺西 保雄	奥野 豊	赤木 健	後藤 義慶	山本 泰三	洪 隆義	片倉 勝			
弁済業務検討 特別委員会	小山 相一		島本 隆	洪 隆義	大山 和俊	近藤 良一	山岡 英治	片倉 勝				

令和5年度 委員会活動報告書

理事会、会務運営会、常務理事会及び各種委員会の活動状況の詳細につきまして、以下のとおりご報告申し上げます。

1. 理事会

常任相談役、監事、理事で構成される理事会は、概ね隔月で開催し、当本部の議決機関として協会運営の重要事項について検討し議決を行った（議決権の行使は理事のみ）。本年度は2025年大阪・関西万博の出席参加に向け、建築士会と協賛し、ミライ REBORN スマイプロジェクト推進会議を発足し、2025年以降のウェルビーイングを実現する住宅・住生活・コミュニティのアイデアを募るコンペの最終審査会を9月29日グランフロント大阪ナレッジシアターにおいて開催した。また、今期は来期に向けたエレベーターの改修準備を行い、会館の維持修繕に努めた。行政庁からの通達や総本部における決定事項の通達、並びに当本部から各支部への伝達事項、当本部・各種委員会が執行した事業について報告が行われた。

会 議

第1回・4月理事会	役職者（常務理事）選任に関する件 名誉役員選任に関する件 近畿地区協議会役員候補者選出に関する件 会員処分に関する件
日時 令和5年4月21日（金）	
議題 令和4年度 事業・決算・監査報告に関する件 令和5年 定時総会 進行時間割・次第・役割分担に関する件 保証選挙区代表者の選任に関する件 大阪府本部理事候補者の選出に関する件 大阪府本部・支部役員資格の定立に係る規定一部改正に関する件	第5回・6月理事会
第2回・5月総役員会	日時 令和5年6月22日（木） 議題 各種委員会構成に関する件 選挙管理特別委員会解散に関する件
日時 令和5年5月22日（月）	
議題 咲洲事務所照明器具不具合品取り替えに関する件	第6回・7月理事会
第3回・5月理事会	日時 令和5年7月25日（火） 議題 会員の処分に関する件 大阪府本部・書面表決実施時の役員出席費取り扱いに関する件
日時 令和5年5月22日（月）総会中断～	
議題 本部長候補者の選定に関する件 本部長推薦理事候補者の選出に関する件 監事候補者の選出に関する件	第7回・9月理事会
第4回・5月臨時理事会	日時 令和5年9月25日（月） 議題 弁済業務検討特別委員会事業予算に関する件 大阪府本部規約および入退会取扱規程一部改正に関する件
日時 令和5年5月26日（金）	
議題 特別委員会設置に関する件 役職者（副本部長、専務理事）選任に関する件 総本部理事候補者選出に関する件 各種委員長選任に関する件	第8回・11月理事会
	日時 令和5年11月21日（火） 議題 旅費規程の一部改正に関する件
	第9回・12月理事会
	日時 令和5年12月18日（月） 議題 令和6年度 事業活動計画（案）に関する件

る件
令和6年度 収支状況表（予算書）（案）
に関する件
第10回・3月理事会

日時 令和6年3月25日（月）
議題 大阪府本部理事の選任に関する件
会議の遅刻、早退の交通費の取り扱いに
関する件

2. 会務運営会

正副本部長、専務理事、総務委員長、財務委員長で構成される会務運営会では、当本部の運営を円滑に行うため、理事会議案、常務理事会議案、各種委員会の調整並びにその他懸案事項についての審議を行った。

会 議

第1回会務運営会

日時 令和5年4月6日（木）
議題 令和5年定時総会 進行時間割・次第・
役割分担に関する件
大阪府本部・支部役員資格の定立に係る
規定一部改正に関する件
令和6年度総会日程に関する件

第2回会務運営会

日時 令和5年4月18日（火）
議題 保証選挙区代表者の選任に関する件
大阪府本部理事候補者の選出に関する件
令和4年度 事業・決算・監査報告に関
する件
大阪府本部・旅費規程一部改正に関する
件
大阪府本部事務局の人事異動に関する
件

第3回会務運営会

日時 令和5年5月11日（木）
議題 咲洲事務所照明器具不具合品取り替え
に関する件

第4回会務運営会

日時 令和5年6月8日（木）
議題 各種委員会構成に関する件
選挙管理特別委員会解散に関する件
渉外担当役員に関する件

第5回会務運営会

日時 令和5年7月10日（月）
議題 会員の処分に関する件
大阪府本部・書面表決実施時の役員出務
費取り扱いに関する件

第6回会務運営会

日時 令和5年8月3日（木）
議題 弁済業務検討特別委員会事業予算に関

する件

第7回会務運営会

日時 令和5年9月11日（月）
議題 大阪府本部規約および入退会取扱規程一
部改正に関する件

第8回会務運営会

日時 令和5年10月12日（木）
議題 令和6年度の総会日程・会場に関する件

第9回会務運営会

日時 令和5年10月24日（火）
議題 常務理事会前 議案打ち合わせ

第10回会務運営会

日時 令和5年11月13日（月）
議題 令和6年度の総会日程・会場に関する件
旅費規程の一部改正に関する件

第11回会務運営会

日時 令和5年12月4日（月）
議題 令和6年度 事業活動計画（案）に関す
る件
令和6年度収支予算（案）に関する件

第12回会務運営会

日時 令和6年1月18日（木）
議題 審議事項なし

第13回会務運営会

日時 令和6年2月15日（木）
議題 令和7年新年賀詞交歓会・総会に関する
件

第14回会務運営会

日時 令和6年3月11日（月）
議題 大阪府本部理事の選任に関する件
会議の遅刻、早退の出務費の取り扱いに
関する件
気象警報発表時における会議、研修会、
イベント等の対応に関する件

3. 常務理事会

会務運営会役員、支部長、各委員長で構成される常務理事会は、協会運営において、相互協力のもと重要事項について意見交換・協議を行った。

会議

第1回常務理事会

日時 令和5年10月24日（火）
議題 青木税理士顧問料増額に関する件
マイカー通勤規程に関する件
職員の服装（就業規則一部改正）に関する件
エレベーターリニューアル工事に関する件
関西不動産流通活性化特別委員会の追加予算に関する件

第2回常務理事会

日時 令和6年1月23日（火）
議題 研修の費用負担に関する件
2階事務局レイアウト変更に関する件
事務局パソコン購入に関する件

第3回常務理事会

日時 令和6年2月27日（火）
議題 各委員会規程青年部会則一部改正及び青年部委員会規程制定に関する件
2024年4月からの労働条件明示のルール変更に伴う検討事項に関する件

4. 総務委員会

総務委員会は、令和5年度において11回開催し、当本部の健全で円滑な運営を確保するための業務を行った。また、官公庁、他団体等の交流を推進し、総本部事業に協力するとともに、総会、理事会、会務運営会、常務理事会の議案書、議事録の作成、開催の通知他、厳正な慶弔規程の運用、又事務局体制の強化を図る等、当本部の健全、円滑な運営の確保に努めた。

5. 財務委員会

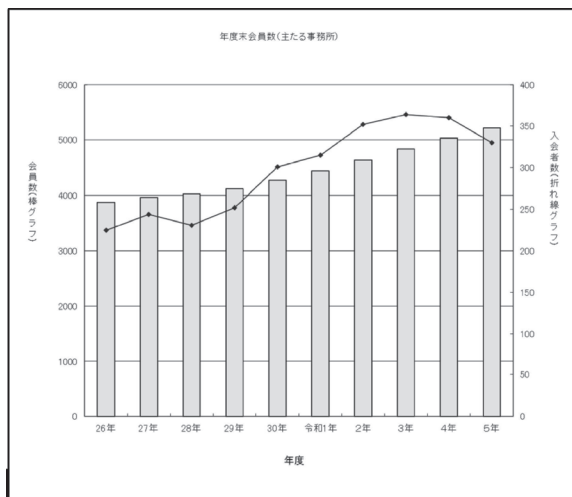
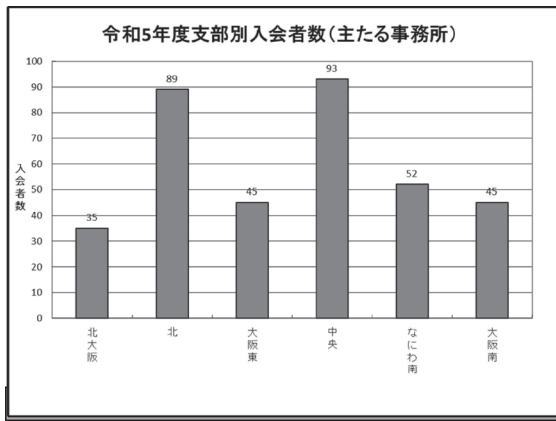
財務委員会は、令和5年度において3回開催し、予算調整協議は1回開催した。主な事項として、令和6年度予算策定・令和5年度における決算・年会費の請求・特定資産の積み立てを実施した。

6. 入会審査委員会

入会審査委員会は、令和5年度において24回開催し、事務所調査、面接調査および本部における入会書類審査を公正かつ厳正に行い、優良会員の増強に努めた。

本年度入会計画「主たる事務所400社」に対し359社、「従たる事務所40か所」に対し56か所の実績となった。廃業等で退会する会員は「主たる事務所177社」、「従たる事務所32か所」であった。結果、期首に対し「主たる事務所」は184社の増加、「従たる事務所」は24か所の増加となり、昨年に引き続き主たる事務所、従たる事務所ともに増加した。また、会員数は過去10年で最高となった。

	期首	入会	転入	退会	転出	期末	増減
主たる事務所	5,029	359	10	177	8	5,213	+184
従たる事務所	466	56	1	32	1	490	+24



7. 入会促進委員会

入会促進委員会は、令和5年度において9回開催し、不動産開業支援セミナーの開催、各種入会キャンペーンを実施し入会の勧誘を積極的に行った。その結果、本年度入会計画「主たる事務所400社」に対し359社、「従たる事務所40か所」に対し56か所の実績となった。

8. 取引相談委員会

取引相談委員会は、令和5年度において30回開催し、会員に対する苦情解決業務を行った。また、認証上申審査会を12回開催し、総本部・弁済委員会に対する認証事項の申請に関する事項や大阪府本部取引相談委員会に対する苦情案件に関する事項について審議を行った。

概要

① 宅地建物取引業に係る苦情受付・解決業務

令和5年度の宅地建物取引業に係る苦情受付数は27件(令和4年度は34件)。内訳として、売買23件(直接11件、媒介12件)、賃貸借4件であり、売買の苦情が全体の85パーセントを占めた。苦情申出内容としては、収益物件の取引によるトラブルが前年に引き続き増加傾向となった。

(別紙1参照)

	苦情受付件数	解決数	解決率(%)
売買	23件	9件	39%
賃貸	4件	1件	25%
合計	27件	10件	37%

② 認証弁済業務

本年度の認証弁済額は、19,864,000円(5社6件)。

<参考>過去4年の弁済額			
令和4年度	32,760,353円(3社3件)	令和2年度	17,673,757円(4社4件)
令和3年度	23,320,000円(7社8件)	令和1年度	34,082,600円(7社9件)

③ 総本部・弁済委員会（大阪府本部認証上申案件の説明）

開催日	内容
令和5年4月17日	認証500万円（新規）
令和5年5月31日	認証1000万円（保留）／認証180万円（新規）
令和5年6月26日	保留（新規）／認証拒否（新規）
令和5年8月23日	認証拒否（新規）／認証拒否（保留）
令和5年10月2日	認証220万円（新規）／保留（新規）
令和5年12月19日	認証86万4000円（新規）
令和6年2月1日	保留（新規）
令和6年3月8日	認証拒否（保留）

9. 教育研修委員会

教育研修委員会は、令和5年度において6回開催し、公正かつ適正な取引推進の為、法定研修会・入会者研修会を通じ、宅地建物取引業法及び関係法令の周知徹底を図った。主な事項として、令和4年度法定研修会の実施方法や内容についての審議を行った。

10. 求償・手付金保証・手付金等保管委員会

求償・手付金保証・手付金等保管委員会は、令和5年度において10回開催し、求償債権の回収を図った。本年度の総回収額は1664万9000円（うち、還付充当1500万円）となった。

11. 綱紀資格審査委員会

綱紀資格審査委員会は、令和5年度において9回開催し、各役員候補者及び協力委員の資格審査を行い、宅地建物取引士資格未取得役員・協力委員に資格取得を推奨した。また、行政処分対象会員への助言・指導のほか、会員処分について検討した。

12. 表彰選考委員会

表彰選考委員会は、令和5年度において1回開催し、大阪府の表彰推薦候補者について選考を行った。

13. 一般保証業務委員会

一般保証業務委員会は、令和5年度においては書面等による一般保証委託申込に関する審査を8回開催した。また、一般消費者向けの利用促進パンフレットを配布するなど、一般保証制度の周知に努めた。なお、本年度の一般保証制度の利用数は11件であった。

14. 弁済業務検討特別委員会

令和5年5月に新設された弁済業務検討特別委員会は、令和5年度において4回開催し、宅建業法に保証協会制度・弁済業務保証金制度が設けられてからおよそ50年が経過する中で、投資案件の著しい増加、国内不動産を目的とする国外での取引への対応等々の諸課題について、総本部と連携し検討を行った。

貸借対照表

令和6年3月31日 現在

公益社団法人 不動産保証協会 大阪府本部

(単位:円)

勘定科目	当年度	前年度	増減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金預金	223,396,394	217,162,690	6,233,704
未収会費	1,260,000	1,044,000	216,000
未収金	192,000	27,000	165,000
前払金	405,616	405,616	0
貸付金	0	0	0
流動資産合計	225,254,010	218,639,306	6,614,704
2. 固定資産			
(1) 特定資産			
退職給付引当資産	5,279,987	7,060,251	△1,780,264
設備更新引当資産	2,000,000	2,000,000	0
記念事業積立資産	2,600,000	2,300,000	300,000
財政安定積立資産	25,500,000	25,500,000	0
特定資産合計	35,379,987	36,860,251	△1,480,264
(2) その他固定資産			
建物	1,392,583	1,717,583	△325,000
什器備品	157,878	174,195	△16,317
その他固定資産合計	1,550,461	1,891,778	△341,317
固定資産合計	36,930,448	38,752,029	△1,821,581
資産合計	262,184,458	257,391,335	4,793,123
II 負債の部			
1. 流動負債			
未払金	572,717	166,377	406,340
預り金	58,362,640	65,012,481	△6,649,841
借入金	0	0	0
賞与引当金	0	230,250	△230,250
流動負債合計	58,935,357	65,409,108	△6,473,751
2. 固定負債			
退職給付引当金	5,279,987	7,060,251	△1,780,264
固定負債合計	5,279,987	7,060,251	△1,780,264
負債合計	64,215,344	72,469,359	△8,254,015
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
指定正味財産合計 (うち特定資産への充当額)	0	0	0
2. 一般正味財産			
一般正味財産合計 (うち特定資産への充当額)	197,969,114	184,921,976	13,047,138
正味財産合計	197,969,114	184,921,976	13,047,138
負債及び正味財産合計	262,184,458	257,391,335	4,793,123

令和5年度 収支状況表(予算決算対比)

自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日

公益社団法人 不動産保証協会 大阪府本部

(単位:円)

勘定科目	予算額	決算額	差異	実施率	備考
経常収益	52,602,500	58,799,238	△6,196,738	112	
特定資産運用益	10,000	596	9,404	6	
特定資産受取利息	10,000	596	9,404	6	
受取入会金	20,700,000	25,015,000	△4,315,000	121	
正会員受取入会金	20,700,000	25,015,000	△4,315,000	121	
主たる事務所受取入会金	19,500,000	23,335,000	△3,835,000	120	@ ¥65,000×359社
従たる事務所受取入会金	1,200,000	1,680,000	△480,000	140	@ ¥30,000×56ヶ所
受取会費	31,672,500	32,133,125	△460,625	101	
正会員受取会費	31,672,500	32,133,125	△460,625	101	
主たる事務所受取会費	30,942,000	31,386,000	△444,000	101	
従たる事務所受取会費	730,500	747,125	△16,625	102	
雑収益	220,000	1,650,517	△1,430,517	750	
受取利息	10,000	1,765	8,235	18	定期・普通預金利息
受取手数料	200,000	300,000	△100,000	150	継続事務手数料
雑収益	10,000	1,348,752	△1,338,752	13,488	10年経過預り分担金等
経常費用	52,872,082	45,752,100	7,119,982	87	
求償事業	1,382,000	614,899	767,101	44	
1 会議費	40,000	36,000	4,000	90	
2 旅費交通費	837,000	578,299	258,701	69	出務費
3 消耗品費	10,000	0	10,000	0	
4 印刷製本費	80,000	0	80,000	0	
5 保険料	10,000	0	10,000	0	
6 諸謝金	300,000	0	300,000	0	
7 租税公課	5,000	600	4,400	12	
8 雑費	100,000	0	100,000	0	
苦情処理事業	6,296,480	4,822,710	1,473,770	77	
1 会議費	210,000	92,400	117,600	44	
2 旅費交通費	3,866,880	3,077,910	788,970	80	出務費
3 諸謝金	2,019,600	1,652,400	367,200	82	弁護士顧問料
4 新聞図書費	50,000	0	50,000	0	
5 委託費	150,000	0	150,000	0	
教育研修事業	6,620,900	3,922,386	2,698,514	59	
1 会議費	2,209,900	0	2,209,900	0	
2 旅費交通費	165,000	65,000	100,000	39	
3 通信運搬費	1,350,000	1,103,606	246,394	82	法定研修案内発送費他
4 消耗品費	56,000	0	56,000	0	
5 修繕費	100,000	0	100,000	0	
6 印刷製本費	1,690,000	1,432,820	257,180	85	法定研修会資料印刷・案内費用他
7 賃借料	0	785,960	△785,960	0	
8 諸謝金	600,000	370,000	230,000	62	
9 委託費	450,000	165,000	285,000	37	
一般保証事業	565,000	174,000	391,000	31	
1 会議費	165,000	0	165,000	0	
2 旅費交通費	300,000	174,000	126,000	58	
3 広告費	50,000	0	50,000	0	
4 委託費	50,000	0	50,000	0	
会議費	15,000	15,000	0	100	
1 会議費	15,000	15,000	0	100	

令和5年度 収支状況表(予算決算対比)

自 令和5年4月1日 至 令和6年3月31日

公益社団法人 不動産保証協会 大阪府本部

(単位:円)

勘定科目	予算額	決算額	差異	実施率	備考
弁済業務検討特別委員会	0	150,000	△150,000	0	
1 旅費交通費	0	150,000	△150,000	0	
事務局費	29,192,702	27,253,105	1,939,597	93	
1 給料手当	8,177,580	8,124,264	53,316	99	職員給与・賞与・定期代
2 退職給付費用	101,866	123,866	△22,000	122	
3 法定福利費	1,240,916	1,347,725	△106,809	109	社会労働保険料事業所負担分
4 福利厚生費	91,144	34,318	56,826	38	職員福利厚生・健診料等
5 会議費	0	30,240	△30,240	0	
6 旅費交通費	327,000	344,224	△17,224	105	職員業務交通費
7 通信運搬費	1,190,000	667,252	522,748	56	切手代他
8 減価償却費	450,000	341,317	108,683	76	
9 消耗什器備品費	350,000	0	350,000	0	
10 消耗品費	270,000	112,376	157,624	42	事務用品他
11 修繕費	200,000	398,200	△198,200	199	咲洲事務所費用
12 印刷製本費	240,000	222,849	17,151	93	咲洲事務所にて代
13 事務機リース料	300,000	29,568	270,432	10	
14 光熱水料費	1,080,000	1,005,947	74,053	93	咲洲事務所 大阪府庁舎室
15 賃借料	13,116,096	12,900,432	215,664	98	全日へ家賃 月70万円他
16 渉外費	30,000	23,192	6,808	77	お中元・お歳暮
17 慶弔費	550,000	300,000	250,000	55	会員香典等
18 諸謝金	396,000	423,500	△27,500	107	顧問料等
19 租税公課	370,000	282,200	87,800	76	令和4年度消費税負担分他
20 新聞図書費	118,800	90,600	28,200	76	新聞代・かんぼう情報検索料
21 委託費	77,500	0	77,500	0	
22 支払手数料	515,800	367,035	148,765	71	銀行振込料他
23 雑損失	0	84,000	△84,000	0	
共通	8,800,000	8,800,000	0	100	
1 支払負担金	8,800,000	8,800,000	0	100	
評価損益等調整前当期経常増減額	△269,582	13,047,138	△13,316,720	-4,840	
評価損益等	0	0	0	0	
当期経常増減額	△269,582	13,047,138	△13,316,720	-4,840	
経常外収益	0	0	0	0	
固定資産売却益	0	0	0	0	
固定資産受贈益	0	0	0	0	
過年度損益修正益	0	0	0	0	
経常外費用	0	0	0	0	
固定資産売却損	0	0	0	0	
固定資産除却損	0	0	0	0	
固定資産減損損失	0	0	0	0	
災害損失	0	0	0	0	
過年度損益修正損	0	0	0	0	
当期経常外増減額	0	0	0	0	
当期一般正味財産増減額	△269,582	13,047,138	△13,316,720	-4,840	
一般正味財産期首残高	173,910,679	184,921,976	△11,011,297	106	
一般正味財産期末残高	173,641,097	197,969,114	△24,328,017	114	
当期指定正味財産増減額					
指定正味財産期首残高					
指定正味財産期末残高					
正味財産期末残高	173,641,097	197,969,114	△24,328,017	114	

財 産 目 録

令和6年3月31日現在

(単位 : 円)

貸借対照表科目	場所・物量等	使用目的等	金 額	
(流動資産)	現金預金	現金	243,215	
		普通預金	みずほ銀行天満橋支店 No. 2149144	4,606,144
			三井住友銀行天満橋支店 No. 1281821	5,148,986
			福邦銀行大阪支店 No. 48813	65,698,732
			福邦銀行大阪支店 No. 5020467	47,656,050
			福邦銀行大阪支店 No. 5096750	1,400,000
			近畿労働金庫大阪中央支店 No. 6050372	2,493,236
			三菱UFJ銀行谷町支店 No. 0102951	3,846,700
			りそな銀行大手支店 No. 5429557	22,253,399
			尼崎信用金庫天満橋支店 No. 4019486	49,932
			みずほ銀行天満橋支店 No. 6006349	15,000,000
			三井住友銀行天満橋支店 No. 671266	15,000,000
			三菱UFJ銀行谷町支店 No. 0026629	10,000,000
			りそな銀行大手支店 No. 3030631	10,000,000
			近畿労働金庫大阪中央支店 No. 4841031	20,000,000
未収会費	令和4年度 主25 令和5年度 主183 従8	1,260,000		
未収金	全日大阪府本部からの未振替分	192,000		
前払金	梅田総合事務所4月分顧問料 咲洲事務所4月分使用料・官報情報検索利用料	405,616		
流動資産合計			225,254,010	
(固定資産)	特定資産	退職給付引当資産 普通預金 福邦銀行大阪支店 No. 5105926	5,279,987	
		設備更新引当資産 定期預金 三井住友銀行天満橋支店 No. 671266	2,000,000	
		記念事業積立資産 定期預金 三菱UFJ銀行谷町支店 No. 0026632	2,000,000	
		定期預金 りそな銀行大手支店 No. 3030631	600,000	
		財政安定積立資産 定期預金 尼崎信用金庫 天満橋支店 No. 0002003	15,000,000	
		定期預金 りそな銀行大手支店 No. 3030631	10,500,000	
		特定資産合計	35,379,987	
その他固定資産	建物付属設備 什器備品	屋内付帯工事	1,392,583	
		タブレット収納保管庫	157,876	
		会旗	1	
		受付カードプリンター	1	
その他固定資産合計	1,550,461			
固定資産合計			36,930,448	
資産合計			262,184,458	
(流動負債)	未払金 預り金	総本部会費 (R5主16) ・退職金・咲洲事務所諸経費等	572,717	
		分担金	56,651,537	
		一般	650,000	
		源泉税	20,103	
		苦情解決金	1,020,000	

財 産 目 録

令和6年3月31日現在

(単位 : 円)

貸借対照表科目	場所・物量等	使用目的等	金 額
	預り金	求償預かり金	21,000
	賞与引当金		0
	流動負債合計		58,935,357
(固定負債)	退職給付引当金		5,279,987
	固定負債合計		5,279,987
負債合計			64,215,344
正味財産			197,969,114

報告事項3

令和5年度 事業並びに会計監査報告

一、 会計処理について

収支状況表、貸借対照表及び財産目録について監査の結果、新公益法人会計基準及び定款に則って適正に処理されていることを認めます。

二、 業務執行状況について

執行部役員及び事務局から業務の遂行状況を聴取し、委員会議事録をはじめとする関係書類の閲覧など必要と思われる監査手続きを用いて業務執行の妥当性を検討した結果、適正に処理されており事業報告の内容に相違ないことを認めます。

令和6年4月19日

公益社団法人不動産保証協会大阪府本部

監事 西井 信二 

監事 友永 雅伸 

監事 高瀬 鐵藏 

令和6年度 大阪府本部 事業活動計画書

自 令和 6 年 4 月 1 日

至 令和 7 年 3 月 31 日

I 公益目的事業の実施**1. 宅地建物取引業に係る取引に関する紛争を解決する事業****○苦情の解決業務**

宅地建物取引業法第64条の3並びに第64条の5に基づく苦情の解決業務を確実に実施し、会員が取り扱った宅地建物取引業に関する取引に対する一般消費者等からの苦情申出について、取引相談委員会において迅速・適切な解決を図る。

○弁済業務

宅地建物取引業法第64条の3並びに第64条の8に基づく弁済業務を適正かつ確実に実施し、会員と宅地建物取引業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し、取引相談委員会を開催し、認証上申審査を行い迅速な処理に努める。

○求償業務

総本部と連携強化を図り、求償債務者に対する資産調査・情報収集等を行い求償債務者の状況に応じた活動により、効率的な求償債権の回収に努める。

2. 宅地建物取引業に関する研修事業**○教育研修（法定研修）業務**

宅地建物取引業法第64条の3並びに第64条の6に基づき、会員その他の宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対し、宅地建物取引業に必要な知識及び能力についての研修を実施し、宅地建物取引に関する紛争を未然に予防し、消費者の利益を保護するとともに宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保するため、研修会実施要綱に基づき研修会を実施する。

また、会員の利便性と受講率向上を図るため、eラーニングで実施する。

3. その他宅地建物取引業に係る取引に関する紛争の予防又は解決に資する事業**○手付金等保管事業**

宅地建物取引業法第64条の3第2項の規定に基づき、手付金等保管事業の適正かつ確実な実施を図るとともに当制度のPR及び普及啓蒙を行う。

○手付金保証業務

宅地建物取引業法第64条の3第3項の規定に基づき、手付金保証金の支払請求があった場合は迅速かつ確かな処理に努める等、手付金保証業務の適切かつ確実な実施を図るとともに当制度のPR及び普及啓蒙を行う。

○一般保証業務

宅地建物取引業に関し取引をした消費者等の利益の擁護を一層充実強化する目的から、一般保証業務について運用体制の充実を図る。

II その他の活動事業の実施

○広報関係業務

公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部と連携し、業界の情報提供および広報活動の充実を図るため、ホームページの維持管理及び機能追加を通じた会員向けサービス、コンテンツの充実等に協力する。

○組織活動の充実強化

令和6年度正会員の入会目標数は下記のとおりとし、入会にあたっては公正な入会審査を行い、優良会員の加入促進に努める。

	入会目標数	予算上の算定数
主たる事務所	400社	300社
従たる事務所	40ヶ所	40ヶ所

○総務関係業務

諸会議の開催計画

定時総会	年1回
総役員会	年2回
理事会	年5回
常務理事会	年3回
会務運営会	適宜
各種委員会	適宜
監査会	年2回
新年賀詞交歓会	年1回

収支状況表(予算書)

自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日
公益社団法人 不動産保証協会 大阪府本部

(単位:円)

勘定科目	当期予算額	前期予算額	増減	備考
経常収益	53,719,000	52,602,500	1,116,500	
特定資産運用益	1,000	10,000	△9,000	
特定資産受取利息	1,000	10,000	△9,000	特定資産利息
受取入会金	20,700,000	20,700,000	0	
正会員受取入会金	20,700,000	20,700,000	0	
主たる事務所受取入会金	19,500,000	19,500,000	0	@65,000×300社
従たる事務所受取入会金	1,200,000	1,200,000	0	@30,000×40ヶ所
受取会費	32,796,000	31,672,500	1,123,500	
正会員受取会費	32,796,000	31,672,500	1,123,500	
主たる事務所受取会費	32,040,000	30,942,000	1,098,000	@6,000×5,190 @6,000×300×1/2社
従たる事務所受取会費	756,000	730,500	25,500	@1,500×484 @1,500×40×1/2社
雑収益	222,000	220,000	2,000	
受取利息	2,000	10,000	△8,000	預金利息
受取手数料	200,000	200,000	0	継続事務手数料
雑収益	20,000	10,000	10,000	祝金
経常費用	53,778,349	52,872,082	906,267	
求償事業	1,605,000	1,382,000	223,000	
1 会議費	40,000	40,000	0	
2 旅費交通費	1,240,000	837,000	403,000	出務費
3 消耗品費	10,000	10,000	0	
4 印刷製本費	0	80,000	△80,000	
5 保険料	10,000	10,000	0	車両保険料
6 諸謝金	300,000	300,000	0	弁護士費用
7 租税公課	5,000	5,000	0	謄本発行手数料
8 雑費	0	100,000	△100,000	
苦情処理事業	6,296,480	6,296,480	0	
1 会議費	110,000	210,000	△100,000	
2 旅費交通費	3,966,880	3,866,880	100,000	出務費
3 消耗品費	0	0	0	
4 諸謝金	2,019,600	2,019,600	0	弁護士顧問料
5 新聞図書費	50,000	50,000	0	書籍購入代
6 委託費	150,000	150,000	0	調査研究費
教育研修事業	3,660,900	6,620,900	△2,960,000	
1 会議費	15,900	2,209,900	△2,194,000	
2 旅費交通費	165,000	165,000	0	出務費
3 通信運搬費	1,300,000	1,350,000	△50,000	法定研修案内発送費
4 消耗品費	0	56,000	△56,000	
5 修繕費	100,000	100,000	0	法定研修会 会員証印刷機修理代
6 印刷製本費	1,030,000	1,690,000	△660,000	法定研修会資料印刷・封入等
7 賃借料	0	0	0	
8 諸謝金	600,000	600,000	0	法定研修会講師料
9 委託費	450,000	450,000	0	研修動画作成費
一般保証業務	560,000	565,000	△5,000	
1 会議費	165,000	165,000	0	研修会・総本部委員会との意見交換会
2 旅費交通費	295,000	300,000	△5,000	出務費
3 広告費	50,000	50,000	0	
4 委託費	50,000	50,000	0	調査研究費
会議費	20,000	15,000	5,000	
1 会議費	20,000	15,000	5,000	
弁済業務検討特別委員会	393,280	0	393,280	
1 会議費	35,000	0	35,000	
2 旅費交通費	258,280	0	258,280	出務費等
3 諸謝金	100,000	0	100,000	

収支状況表(予算書)

自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日
公益社団法人 不動産保証協会 大阪府本部

(単位:円)

勘定科目	当期予算額	前期予算額	増減	備考
事務局費	32,442,689	29,192,702	3,249,987	
1 給料手当	10,852,400	8,177,580	2,674,820	職員給与・賞与・定期代
2 退職給付費用	130,700	101,866	28,834	
3 法定福利費	1,265,423	1,240,916	24,507	社会労働保険料事業所負担分
4 福利厚生費	127,770	91,144	36,626	職員福利厚生・健診料等
5 会議費	20,000	0	20,000	
6 旅費交通費	460,000	327,000	133,000	職員業務交通費
7 通信運搬費	1,190,000	1,190,000	0	切手代・会員宛資料送料等
8 減価償却費	500,000	450,000	50,000	什器備品・建物付属設備
9 消耗什器備品費	350,000	350,000	0	消耗什器備品費等
10 消耗品費	270,000	270,000	0	咲洲事務所経費・文具類等
11 修繕費	200,000	200,000	0	咲洲事務所経費
12 印刷製本費	324,000	240,000	84,000	咲洲事務所コピー代
13 事務機リース料	300,000	300,000	0	咲洲事務所複合機リース等
14 水道光熱費	1,200,000	1,080,000	120,000	咲洲事務所経費
15 賃借料	13,116,096	13,116,096	0	全日へ家賃月70万円 咲洲事務所家賃等
16 渉外費	30,000	30,000	0	来客接待・中元・歳暮
17 慶弔費	550,000	550,000	0	会員香典・見舞金等
18 諸謝金	396,000	396,000	0	顧問料
19 租税公課	391,000	370,000	21,000	収入印紙・消費税等
20 新聞図書費	126,000	118,800	7,200	新聞・書籍等
21 委託費	77,500	77,500	0	
22 支払手数料	565,800	515,800	50,000	銀行振込料等
共通	8,800,000	8,800,000	0	
1 支払負担金	8,800,000	8,800,000	0	事業管理費全日一括支払分の 保証負担費用
評価損益等調整前当期経常増減額	△59,349	△269,582	210,233	
評価損益等			0	
当期経常増減額	△59,349	△269,582	210,233	
経常外収益	0	0	0	
固定資産売却益	0	0	0	
固定資産受贈益	0	0	0	
過年度損益修正益	0	0	0	
経常外費用	0	0	0	
固定資産売却損	0	0	0	
固定資産除却損	0	0	0	
什器備品除却損	0	0	0	
固定資産減損損失	0	0	0	
災害損失	0	0	0	
過年度損益修正損	0	0	0	
当期経常外増減額	0	0	0	
当期一般正味財産増減額	△59,349	△269,582	210,233	
一般正味財産期首残高	186,916,149	173,910,679	13,005,470	
一般正味財産期末残高	186,856,800	173,641,097	13,215,703	
			0	
当期指定正味財産増減額			0	
指定正味財産期首残高			0	
指定正味財産期末残高			0	
正味財産期末残高	186,856,800	173,641,097	13,215,703	

大阪府本部役員の補選に関する件

地方本部の組織及び運営に関する規則第 22 条及び大阪府本部規約第 6 条第 1 項の規定に基づき、大阪府本部役員の補選をお諮りするものであります。

なお、任期は同規則第 25 条及び同規約第 7 条に則り、他の役員が任期満了する時までとなります。ご承認のほどお願いいたします。

大阪府本部理事 1 名の補選

以下の理事候補者の補選について上程いたします。

ふかい まなぶ
深井 学 (株式会社 深井不動産／北大阪支部)

