令和5年度事業報告

I 令和5年度事業報告

令和6年1月1日、能登半島地震が発生し甚大な被害がもたらされた。国においては早期復興に向けた取り組みが行われており、近年多発する地震と被害の大きさから地震に強い家づくり、災害に強い街づくりがより一層急務となっている。当協会においては今回の地震により亡くなられた方々に哀悼の意を表すると共に、被災された全ての方々に心よりお見舞い申し上げ、復興の一助になればと災害支援金規程に基づき特に被害の大きかった石川県に義援金100万円を送った。

国民生活においては、昨年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが「5類」に移行され行動規制が大幅に緩和されたことから徐々にコロナ前の生活を取り戻しつつあるが、物価や為替の変動により激しく揺れ動いた。住宅・不動産業界においては、金利の上昇や円安、インフレによる建築資材や土地価格の上昇、高止まりにより住宅事業者においては利益が圧迫されており、また、消費者においては物価インフレによる実質所得の減少による住宅取得能力の低下など住宅事業を取り巻く環境は厳しい状況が続いている。

このような状況の中、当協会では住宅事業環境の改善を図るため、(一社)全国住宅産業協会と連携し「令和6年度住宅・土地税制改正」を取りまとめ国土交通大臣ほか関係機関に政策要望を行い、住宅ローン減税においては子育て・若者夫婦世帯を対象に借入限度額が維持され、床面積要件の緩和も現状維持で継続された。

また、当協会が取り組んでいる空き家問題の解決に向けた要望活動においては、国土交通省において平成26年3月に策定された「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえ、中古住宅の市場活性化に乗り出し、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、住宅ストックの維持・向上が適切に図られる市場環境の整備に取り組む事業者等を支援する「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業(先導型事業及び普及型事業)」や地域の金融機関等が地域特性を踏まえた住まいづくりに取り組むための環境の整備に取り組む事業者等を支援する「地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業」を打ち出し、築年数を主な評価基準にしていた現状の見直しを促し、中古住宅の価値、適正評価に向けた取り組みが始まった。

さらに、昨年12月に改正空家法が施行され、空き家の除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階からの有効活用や適切な管理の確保に係る措置を創設するなど、総合的に強化された。空き家対策と所有者不明土地対策を一体的・総合的に推進することで、空き家・空き地の有効活用等を通じ、地域経済の活性化につなげていく取り組みも動き出すなど、空き家対策の一助となる中古住宅の価値、適正評価への実現に向けた取り組みの成果が得られたところである。

協会の各事業活動においては、新型コロナウイルスによる行動規制が解除されたことからコロナ以前と同様の活動状況に戻し、定時総会、新年互礼会はもとより関住協サロン(経営者懇話会)、事業部会や地区別情報交換会等について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結果、各事業共に多数の会員の参加を得て盛況に

開催することが出来た。また、協会への帰属意識を高める事業の構築について常任理事会、理事会において議論、検討が行われ、令和6年度に新たな事業に取り組んでいくこととなった。

このほか、会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律 (令和元年法律第71号)により、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成 18年法律第48号。以下「同法」という。)が改正され、一般社団法人においては、 令和4年9月1日から、社員総会の参考書類(議案書)等につき電子提供措置をとるこ とができるようになったことから、昨年5月の定時総会において定款の一部改正を行い、 令和6年度定時総会から議案書の電子提供を行うこととなった。

令和5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の不透明感が増す中で、会員事業活動の一助となるよう各部会において内容の充実を図りながらに取り組んできた。令和4年度から実施している5部会合同セミナーも含め、各事業への参加者が定員を超えることも多く、各回とも参加者から好評を得ており、より多くの情報、問題点の共有を図るため、積極的に事業に取り組んできた成果が現れた。

(1) 事業部会

R5. 8.29 第4回5部会合同セミナー (ビル・アパート経営部会担当)

「高齢者住宅 中楽坊の魅力」

(講師:ハイネスコーポレーション株式会社

代表取締役 緒方一彦氏)

「不動産賃貸業のプロフェッショナル~50年企業を目指して~ 創業13年、残り37年をどう生き抜くのか」

(講師:株式会社ブエナビスタ 代表取締役 図越寛氏)

R5.10.2 第5回5部会合同セミナー(流通部会担当)

「銀行あるある」「不動産あるある」

(講師:株式会社RHコミュニティ 代表取締役 中田 浩氏)

「情報を正しく判断し経営に生かす」

(講師:株式会社帝国データバンク

堺支店調査第1部部長 岡田全史氏

堺支店調査第1部主任 坂田大地氏)

R6. 2.16 第6回5部会合同セミナー(戸建住宅部会担当)

「株式会社ビーバーハウスと私」

(講師:株式会社ビーバーハウス 代表取締役 川野秀樹氏)

「全てのステークホルダーと「win-win-win」の関係を構築し

100年続く企業を目指して」

(講師:株式会社サンセイランディック

代表取締役 松﨑隆司氏)

「未来の暮らしに備える IoT プラットフォーム」

(講師:株式会社HESTA大倉

会長室室長 鬼塚友章氏

専務取締役 岡本英一郎氏)

①戸建住宅部会

R5. 7.21 第25回

「大阪で唯一の環境・土地の価値に配慮した地盤屋大雄工業です」

(講師:株式会社大雄工業 代表取締役 中西雄一氏)

(講師:エコジオ工法協会 中村正則氏)

「住宅点検、アフターサービスに関わる経営課題を

今すぐ解決できる取り組み!

(講師:新日本住設 Group エスグラッド株式会社

マネージャー 小澤雄一氏)

R5.10.19~20 第26回

「YKK AP 黒部製造所視察」

(協力: YKK AP株式会社)

②中高層事業部会

R5. 4. 5 打ち合わせ

R5. 6. 9 第21回

見学 hu+gMUSEUM

講演 「マンション市場における大阪ガスの取り組み」

(講師:大阪ガスマーケティング株式会社

開発企画室技術提案チーム

マネジャー 小野 建氏

髙橋由佳氏)

R5.10.10 第22回

「クレアドーレ南草津 見学会」

(協力:信和建設株式会社)

R5.11.21 第23回

「エルベコート豊中玉井町 見学会」

(協力:近藤建設工業株式会社)

③流通部会

R5. 4.20 打ち合わせ

R5. 6.27 第25回

「完全予約制の不動産の仕事と心構え」

(講師:誠不動産株式会社 代表取締役 鈴木 誠氏)

R6. 1.29 第26回

「がもよん街歩き~がもよんにぎわいプロジェクト視察~」

(講師:RPLAY株式会社 代表取締役 和田欣也氏)

④ビル・アパート経営部会

R5. 4.20 打ち合わせ

R5. 7. 7 第24回

「SUZURAN DANCHI」見学会

(協力:株式会社 t o U)

R5.11.16 第25回

「ブエナビスタ梅田イースト」見学会

(協力:株式会社ブエナビスタ)

R5.12.11 第26回

「ブエナビスタ難波サウスタワー」見学会

(協力:株式会社ブエナビスタ)

⑤新規事業部会

R5. 4.24 第1回打ち合わせ

R5. 4.27 第19回新規事業部会(関住協サロン(経営者懇話会)との合同開催)

第一部 国会見学会·環境副大臣室訪問

第二部 講演・意見交換会

「既存住宅評価とリバースモーゲージ・リースバック

について」

(講師: 国土交通省住宅局住宅経済・法制課長

前東京大学大学院経済学研究科 特任教授

武藤祥郎氏)

第三部 合同懇親会

R5. 6.30 第2回打ち合わせ

R5. 9. 5 第20回

「コモングラウンド・リビングラボ」見学会

(協力:コモングラウンド・リビングラボ運営委員会)

R5.10.24 第21回

「ChatGPTとは?」

(講師:株式会社新大陸 ディレクター 小倉武史氏)

- (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
 - ①フラット35等に関する情報提供

R5.11.20 「ZEH対応支援セミナー」

(講師:一般社団法人ZEH推進協議会

運営委員 普及啓発 高断熱推進担当 布井洋二氏)

②住宅ローンアドバイザーセミナー

R5.10.25~11.30 「住宅ローンの金利決定メカニズムと金利上昇への備え ~借り換えと繰り上げ返済等への備え~」

(講師:株式会社ニッセイ基礎研究所 金融研究部

上席研究員「金融調査室長」 福本勇樹氏)

③営業に役立つ資金計画セミナー

R5.11.21 お客さまの信頼を得る資金計画セミナー

第一部 「資金計画相談の重要性を理解しよう」

「金利変動と住宅ローン」 「実践!住宅ローンの選び方・返し方」 「住宅融資の新潮流」

(講師:一般財団法人住宅金融普及協会

事業課長 梶山雅史氏)

第二部 「【フラット35】 金利引き下げ等について」

(講師:独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店

地域連携グループ 芦刈紗和氏)

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5年度は正会員4社、賛助会員10社の入会があった。一方、事業再編などがあったことから正会員3社、賛助会員3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、会員相互の 交流を積極的に行えるよう内容の充実を図りながらに取り組んできた。各事業への参加者 が定員を超えることも多く、各回とも参加者から好評を得ており、参加者が意見・情報交換 を活発に行えるよう取り組んできた成果が現れた。

このほか、(一社) 東海住宅産業協会が幹事協会となり令和5年11月に全国大会が開催され、(一社) 静岡県都市開発協会が幹事協会となり令和5年4月に協会交流会が開催された。

- (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 4社

株式会社 光エステート 株式会社 ピーコンホームサービス White House株式会社 伸和ハウジング株式会社

賛助会員 10社

株式会社 フレスカ YKK AP株式会社 式会社LIXIL兵庫支社 株式会社 井上工務店 かんでんEハウス株式会社神戸支店 ナカザワ建販株式会社 株式会社矢井田工務店 丸与タイル株式会社 株式会社コインパーク 株式会社PROSUM 退会 正会員 3社

株式会社 かんさい地所 菱倉株式会社 牧主住宅開発株式会社

替助会員 3社

株式会社 光警備保障 久我木材工業株式会社 ジェイアイ傷害火災保険株式会社

- (2) 会員相互の交流事業
 - ①関住協サロン (経営者懇話会)

R5. 4.27 第90回関住協サロン(経営者懇話会) (新規事業部会との合同開催)

第一部 国会見学会·環境副大臣室訪問

第二部 講演·意見交換会

「既存住宅評価とリバースモーゲージ・リースバック について」

(講師: 国土交通省住宅局住宅経済・法制課長 前東京大学大学院経済学研究科 特任教授 武藤祥郎氏)

第三部 合同懇親会

R5. 6.27 第1回打ち合わせ

R5. 7.27 第91回(交流親睦会、京都先斗町 舛之家)

R5.12.6 第92回(関住協K・G会との合同開催、宝塚温泉 若水)

②地区別情報交換会

ア 大阪北・兵庫地区情報交換会

R5. 5. 9 第1回打ち合わせ

R5. 9.14 第1回

見学会「竹中大工道具館」 会員相互交流・懇親会

R6. 2.15 第2回

見学会「大阪くらしの今昔館」 会員相互交流・懇親会

イ 大阪中央地区情報交換会

R5. 5.11 第1回打ち合わせ

R5. 7.11 第1回

会員相互交流・懇親会

R6. 2.29 第2回

セミナー「境界確定の法的性質とは?

~境界紛争の解決判断の仕方について~」

(講師:堀江登記測量事務所 所長 堀江 悟氏)

会員相互交流・懇親会

ウ 大阪東・南地区情報交換会

R5. 5. 1 第1回打ち合わせ

R5. 5.15 第2回打ち合わせ

R5. 7.18 第1回

会員相互交流・懇親会

R6. 3. 5 第2回

会員相互交流・懇親会

工 京滋奈良地区情報交換会

R5. 5.29 第1回打ち合わせ

R5.11.28 第1回

見学会「京都・佐々木酒造酒蔵」

(協力:佐々木酒造株式会社)

会員相互交流・懇親会

R6. 3.26 第2回

見学会「バードタウン瀬田北レイクフロントIV期・

ママコレの家モデルハウス」

(協力:株式会社高栄ホーム)

会員相互交流 · 懇親会

③なにわ翔経塾

R5. 4. 6 第1回幹事会

R5. 5.11 総会

R5. 6. 1 第2回幹事会

R5. 7.28 第1回例会(BBQ)

R5. 9. 1 第2回例会 (大いに語る)

R5.10.6 第3回幹事会

R5.11.27 忘年会

R6. 1.12 第4回幹事会

R6. 3.13 ゴルフコンペ

④若手研究会

R5. 5.19 第60回

「日本初の銭湯ブルワリー"上方ビール"視察・見学会、懇親会」

R5.11.17 第61回

「大阪企業家ミュージアム見学会、懇親会」

R6. 2.20 第62回

「ハルカス300(展望台)バックヤードツアー、懇親会」

⑤キルシェ~桜の会~

R5. 5.12 第35回

「女性活躍ワーキンググループの取り組みについて」

(講師:株式会社 前田組

経営サポート部 総務課 主任 禰占佳美氏)

R5. 6. 8 第1回幹事会

R5. 9. 8 第36回

「命を守る防災情報の受け止め方」

(講師:株式会社テレビ朝日

広報局お客様フロント部 久慈省平氏)

R5.12. 1 第37回

「京町屋見学会」

(協力:膳處漢ぼっちり、杉本家住宅)

R6. 3. 7 第2回幹事会

⑥関住協K・G会

R5. 6.21 第1回 (ABCゴルフ倶楽部)

R5.11.8 第2回(東名古屋カントリークラブ)

R5.12.6 第3回(宝塚ゴルフ倶楽部)

※第92回関住協サロン(経営者懇話会)との合同開催

⑦新入会員交流会

R6. 2.19 令和5年度新入会員交流会

⑧会員企業間ビジネスマッチング(掲示板)の運営、活用の検討

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。令和5年度において利用された実績は1件であった。

- (3) 全住協全国大会、全住協協会交流会
 - ①第52回全国大会(幹事協会: (一社) 東海住宅産業協会)
 - R5.11. 8 関住協会員親睦会

全住協主催・地区見学会

- ①ブランシエラガーデン名古屋城北 結(ゆい)の杜 ((株)長谷エホーム)
- ②LIXIL 名古屋ショールーム
- R5.11.9 全住協主催·地区見学会
 - ①プラウドラウンジ名古屋(野村不動産(株))
 - ②久屋大通公園(自由散策)
 - 第52回全国大会(名古屋マリオットアソシアホテル)

「政策提言]

重点要望事項

- 1. 住宅ローン減税(拡充)
 - (1) 床面積要件の緩和特例(40㎡以上)の継続
 - (2) 控除対象借入限度額(令和6年から引下げ)の堅持
- 2. 住宅取得資金に係る贈与税非課税措置(面積要件) (継続)
- 3. 固定資産税の減額措置(継続)

4. 住宅税制の抜本的な見直し(新規)

[大会決議]

- 一、消費税を含めた住宅・土地税制についての抜本的な見 直し
- 一、住宅ローン減税の面積要件緩和措置の継続等住宅税制 の拡充
- 一、フラット35融資制度の拡充、運用の一層の改善
- 一、耐震性の向上や安全な住宅地への立地の誘導等災害予 防策の強力な実施
- 一、住宅省エネの理解の増進と強力な支援策の実施 「記念講演〕

「日本経済のゆくえと金利動向」

(講師:嘉悦大学 教授 高橋洋一氏)

R5.11.10 記念ゴルフ大会(愛知カンツリー倶楽部) エクスカーション(これぞ名古屋!名物大満喫ツアー)

②協会交流会(幹事協会: (一社)静岡県都市開発協会)

当協会、(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協会が持ち回りで開催している協会交流会を令和5年度は静岡市において開催した。

R5. 4.13~14 全住協協会交流会(幹事協会:(一社)静岡県都市開発協会)

開催内容:一日目

- ・「エンブルデアーナ三島駅」モデルルーム視察
- · 三島駅市街地再開発視察
- ・ 函南町エンブルタウン視察
- ・裾野ウーブン・シティ視察
- 記念講演会

「国政報告」

(講師:衆議院議員 細野豪志氏)

「人と企業に選ばれるまちを目指して」

(講師:裾野市長 村田 悠氏)

※二氏による対談

懇親会

二日目

- ・静岡市内マンション視察
- 丸子赤目ヶ谷工業団地視察
- 静岡市歴史博物館見学
- ・静岡大河ドラマ館見学

3 政策委員会

住宅産業は、資材価格の高騰により住宅価格の上昇傾向が続く中で、長期金利の上昇

傾向から固定型の住宅ローン金利が上昇基調となるなど住宅購入希望者のマインドへの 影響も懸念されている。新設住宅着工においては年間80万戸前半へ落ち込み持家、建 売共に戸建市場は減少傾向が続いている。

当協会では(一社)全国住宅産業協会と連携し「令和6年度住宅・土地税制改正」並びに「令和6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。これらの要望の結果、令和6年度税制改正大綱において、住宅ローン減税は子育て支援の観点から、子育で・若者夫婦世帯を対象に借入限度額が維持され、床面積要件の緩和も継続された。また、リフォーム減税は延長が図られるとともに、子育で対応改修工事が対象に追加され、贈与税非課税措置や固定資産税の減額措置などの重要な税制も延長された。

また、当協会独自の政策要望活動として毎年開催している政府与党の公明党大阪府本部との政策要望懇談会では、既存住宅の評価の適正化をはじめ4項目からなる「令和6年度住宅産業界の政策及び税制改正要望」を取りまとめ、その実現を強く訴えかけた。このうち、令和5年度事業報告の概要で記載の通り、当協会が国土交通省並びに金融庁に対し提言してきた既存住宅の評価の適正化について、国土交通省において平成26年3月に策定された「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえ、築年数を主な評価基準にしていた現状の見直しを促し、中古住宅の価値、適正評価に向けた取り組みが始まった。さらに、昨年12月に改正空家法が施行され、また、空き家対策と所有者不明土地対策を一体的・総合的に推進することで、空き家・空き地の有効活用等を通じ、地域経済の活性化につなげていく取り組みも動き出したほか、令和5年度税制改正において低未利用地の利用・管理を促進するための100万円特別控除の物件の譲渡価額の上限が500万円から800万円に引き上げられ適用対象が拡大されるなど、当協会のこれまでの要望活動の取り組みが大きな成果を上げた。

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 を行ったほか、大阪建築物震災対策推進協議会、大阪府建築行政マネジメント推進協議 会、大阪府みんなで防止!!石綿飛散推進会議の構成団体として活動を行った。

- (1) 国、地方公共団体に対する都市政策並びに住宅・宅地政策の提言
 - R5. 6.29 住宅金融支援機構との意見交換会
 - R5. 7. 3 公明党大阪府本部との政策要望懇談会
 - 要望1 住宅の価値を適正に評価し、住宅を資産とする事について要望
 - ・平成26年3月に策定された「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえて、不動産業界と金融業界に共通した建物価格を適正に評価するガイドラインを作成することを要望
 - 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 住宅取得控除の新設

・住宅(賃貸事業用を除く)取得に係る支出額を所得控 除の対象とする

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

- 1) 固定資産税情報の宅地建物取引士への開示による 固定資産税不公平問題の解決
- 2) 登記の義務化と公信力の確立と登録免許税を一筆 あたりの定額制による所有者不明土地問題の解決
- 3) 二地域居住のための住宅取得に対する税制優遇措 置の創設

R5. 8.30 住宅金融支援機構との意見交換会

R5. 9. 4 公明党政策要望懇談会·政経懇話会

(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48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 4 1 自治体 京都府 1 7 自治体 滋賀県 1 6 自治体 兵庫県 2 2 自治体 奈良県 2 7 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

(一社)全国住宅産業協会と連携し「令和6年度住宅・土地税制改正」について 重点要望として「住宅ローン減税」「住宅取得資金に係る贈与税非課税措置(面 積要件)」「固定資産税の減額措置等」を掲げ、住宅取得の促進と住宅不動産市 場の活性化、良質なストックの形成について要望を行っており、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「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6年度住宅·土地税制改正等要望】

重点要望

- 1. 住宅ローン減税 [拡充]
 - ①床面積要件の緩和特例(40㎡以上)の継続
 - ②控除対象借入限度額(令和6年から引下げ)の堅持
- 2. 住宅取得資金に係る贈与税非課税措置(面積要件) 「継続]
- 3. 固定資産税の減額措置「継続]
- 4. 住宅税制の抜本的な見直し「新規」

令和5年度末までに期限切れを迎える項目の延長要望等

- 第一 住宅取得の促進と住宅不動産市場の活性化
 - 1. 登録免許税の特例措置「継続]
 - 2. 土地及び住宅の取得に対する不動産取得税の特例措置「継続]

- 3. 居住用財産の買換え等に係る所得税・個人住民税の特例措置「継続〕
- 4. 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置 [継続]
- 5. 一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特 例措置「継続〕
- 6. 不動産の譲渡等に関する印紙税の特例措置 [継続]
- 7. 土地の固定資産税・都市計画税の負担調整措置「継続]
- 8. 住宅取得に係る税制特例措置(固定資産税・不動産取得税・登録 免許税)の床面積要件の緩和[新規]
- 9. 二地域居住のための特例措置の創設「新規]
- 第二 良質なストックの形成
 - 1. 認定住宅に係る特例措置「継続]
 - 2. 買取再販に係る登録免許税の特例措置「継続]
 - 3. 既存住宅の増改築等に係る特例措置 [継続・拡充]
 - 4. マンション建替え・敷地売却事業に係る特例措置 [継続]
 - 5. 住宅の解体費用を補助する制度の創設 [新規]
 - 6. 良好な街並み維持に資する相続税の特例措置の創設 [新規]
- (4) 住宅金融に関する調査・研究・提言

(一社)全国住宅産業協会と連携し、住宅金融支援機構に対し制度の拡充として「返済比率の緩和」「フラット35Sの金利引下げ期間の延長等」「借入期間の延長等」に関して、また、運用の改善として「審査基準の明確化等」「年収の審査方法の改善」「フラット35の申込者要件の弾力的な運用」に関して要望を行った。

【令和6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. フラット35Sの金利引下げ期間の延長等
 - 3. 借入期間の延長
 - 4. 完済時年齢の引上げ
 - 5. 借入限度額の引上げ
 - 6. 適用金利の早期確定
 - 7. フラット35の9割超融資の上乗せ金利の廃止
 - 8. 住宅の規模要件の緩和
 - 9. 借地権付き住宅への対応
 - 10. 借入対象費用(諸費用)の拡充
 - 11. 土地購入費用の事前実行
 - 12. リ・バース60の融資限度額の見直し
- 第二 運用の改善
 - 1. 審査基準の明確化等
 - 2. 年収の審査方法の改善

- 3. フラット35の申込者要件の弾力的な運用
- 4. 申込書類、手続き等の一層の簡素化
- 5. 適合証明書の交付手続等
- 6. ペアローン制度の創設
- 7. 兄弟姉妹等による連帯債務について
- 8. 個人信用情報によるローン否決に対する緩和措置
- 9. 自営業者の青色申告特別控除について
- (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し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ている「大阪建築物震災対策推進協議会」をはじめ、適正かつ効率的に建築基準法・建築士法の運用を総合的にマネジメントすることを目的として設置されている「大阪府建築行政マネジメント推進協議会」、建築物解体時の石綿飛散防止のための行動宣言に則った取組みの共有を図ることを目的として設置されている「大阪府みんなで防止!!石綿飛散推進会議」の構成団体として、各会議に出席するとともにそれぞれに関連する情報について会員へ提供を行った。

R5. 6.28 大阪府石綿飛散防止対策セミナー

「大気汚染防止法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例について」

(講師:大阪府環境農林水産部事業所指導課)

「石綿含有建材の概要及びデータベースの活用」

(講師:一般社団法人JATI協会 技術参与 浅見琢也氏)

「解体・改修等工事に於ける石綿事前調査の課題・問題点」

(講師:一般社団法人環境科学対策センター

専務理事 脇谷壮太朗氏)

- R5. 7.10 大阪府建築行政マネジメント推進協議会総会
- R5.11.28 大阪府主催「おおさか環境にやさしい建築賞令和4年度大阪府知事賞 受賞"枚方市総合文化芸術センター現地見学会"」
- R5.12.5 大阪府「みんなで防止!!石綿飛散」推進会議
 - ①推進会議の設置要綱について
 - ②国・府における石綿飛散防止対策等の取組み等について
 - ③石綿飛散防止対策に係る周知の取組みについて
- R5.12.6 盛土規制法の運用についての説明会

4 総務委員会

定時総会、理事会等諸会議の開催をはじめ、会員への情報提供等の広報活動、住宅造成、住宅建設などに関する相談活動を行うとともに、住宅瑕疵担保責任保険(特保住宅)の保険申請受付業務、相続カウンセル資格取得講座や不動産後見アドバイザー資格講習会の開催を行ってきた。

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

R5. 5.22 令和5年度定時総会

記念講演

「忠恕の経営とたま駅長」

(講師:両備グループ 代表兼CEO 小嶋光信氏)

R6. 1.15 令和6年新年互礼会

記念講演

「2024年 ニッポンの行方」

(講師:産経新聞上席論説委員兼特別記者兼コラムニスト

乾 正人氏)

(2) 理事会等諸会議の開催

R5. 4. 6 顧問税理士監査

R5. 4.11 監事監査

R5. 4.17 第1回常任理事会 第1回理事会

R5. 5.22 第2回常任理事会

R5. 6.19 第3回常任理事会

R5. 7.24 第4回常任理事会 第2回理事会

R5. 8.21 第5回常任理事会

R5. 9.25 第6回常任理事会

R5.10.16 第7回常任理事会

R5.11.20 第8回常任理事会 第3回理事会

R5.12.18 第9回常任理事会

R6. 1.15 第10回常任理事会

R6. 2.19 第11回常任理事会

R6. 3.18 第12回常任理事会 第4回理事会

(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、入会にあっては入会資格等の確認を、退会にあっ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行政機関等からの通知を一般消費者へ情報提供を行った。

- R5. 4. 3 農地転用許可制度の周知について
- R4. 4. 6 改正建築基準法の施行(改正建築物省エネ法関係)に伴う宅建業法施行令の改正について
- R5. 4.10 こどもエコすまい支援事業における共同事業実施規約の改正等につ

いて

- R5. 4.13 宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック第 4版について
- R5. 4.28 (大阪府からのお知らせ)「大阪府石綿飛散防止対策セミナー」のご 案内
- R5. 5. 1 新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけ変更に伴う対応 について
- R5. 5.31 盛土規制法施行に伴う宅建業法施行令等の改正について
- R5. 7. 3 熱中症対策の一層の強化について
- R5. 7.12 大阪市"ブロック塀等の撤去を促進する補助制度について"
- R5. 7.12 大阪市"【令和5年度版】密集住宅市街地整備のための補助事業のご案内"
- R5. 8. 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」
- R5.10.25 「住宅ローンの金利決定メカニズムと金利上昇への備え〜借り換えと繰り上げ返済等への備え〜」
- R5.12.1 子育て世帯を応援する『【フラット35】子育てプラス』が新登場
- R5.12.5 「盛土規制法の運用についての説明会」開催について
- R5.12. 8 令和 5 年度 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
- R5.12.7 事業者向けコンプライアンス (特定商取引法) 講習会の開催について
- R5.12.22 「大阪のまちづくりグランドデザイン まちづくりセミナー」が開催 されます!
- R6. 2. 2 X R / メタバース体験型ネットワーキングセミナー 「近畿 X R 企業と創る未来社会~EXP02025 を見据えて~」
- R6. 2.27 住宅金融支援機構から「ZEHづくりお役立ちセミナー」開催のお 知らせ
- R6. 3.27 大阪府建築物環境性能表示 (ラベリング) 制度の改正について
- (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

宅地建物取引における人権問題(同和・外国人・高齢者・障がい者・ひとり親家庭・LGBT等)に対する正しい理解と認識と理解を深め、人権意識の一層の啓発向上をはかることを目的に、人権推進員養成講座の開催をはじめ人権問題への取り組みに関する情報提供を行った。例年実施している団体役員人権研修会について令和6年度は人権推進員養成講座への出席による対応での開催となった。

- R5. 5.26 「知っていますか?宅地建物取引業とじんけん」の配布
- R5. 6. 1 人権推進員養成講座
- R5. 7.13 第1回人権問題連絡会

- R5. 8. 2 人権推進員養成講座
- R5. 9. 1 なくそう部落差別! 10月は「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(周知)
- R5. 9. 6 人権推進員養成講座
- R5. 9.29 不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上及び「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」啓発推進月間への協力について(周知)
- R5.10.5 人権推進員養成講座
- R5.11. 1 ヘイトスピーチゆるさへん! 11月は「大阪府ヘイトスピーチ解 消推進条例」啓発推進月間(周知)
- R5.11.16 大阪府インターネット誹謗中傷・トラブル相談窓口「ネットハーモニー」が開設されました! (周知)
- R5.12.6 人権推進員養成講座
- R6. 2. 1 人権推進員養成講座
- R6. 3.19 第2回人権問題連絡会
- (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5年度における相談件数は1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、住宅不動産業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 策審議会副委員長として福井正順理事長、同委員として近藤良一副理事長、平 野哲司常任理事を派遣し、当該事業の安定かつ円滑な運営に携わった。

- R5. 5. 9 第58回理事会
- R5. 6. 9 第59回理事会 定時総会 第60回理事会
- R5. 9.15 理事長協議会 国土交通省との懇談会

第61回理事会

R5.11.9 第52回全国大会 第62回理事会

R6. 1. 9 第63回理事会

R6. 3.22 第64回理事会

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。

R5. 4.25 第301回取締役会

R5. 5.23 第302回取締役会

R5. 6.22 株主総会

第303回取締役会

R5.10.24 第304回取締役会

R5.12. 1 第305回取締役会

R6. 3.22 第306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、取締役として友藤昭弘 副理事長、監査役として株式会社ビーバーハウス 代表取締役 川野秀樹氏を派遣し、当該事業の安定かつ円滑な運営に携わった。

R5. 4.27 監査役監査

R5. 5.15 第371回取締役会

R5. 6.13 株主総会

第372回取締役会

R5. 9.19 第373回取締役会

R5.12. 4 第374回取締役会

R6. 3.14 第375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北靖久副理事長を派遣し、当該事業の 安定かつ円滑な運営に携わった。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。

R5. 6. 5 理事会

R5. 6.26 理事会

R6. 3.19 理事会

R6.3.20~29 講演会

「不動産取引をめぐる最近の裁判例と 取引上のポイント PART2」

(講師:弁護士 岩本 洋氏)

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、指定代表者として福井正順理事長を、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。

R5. 5.24 決算監査会

R5. 6. 2 第1回理事会

R5. 6.23 定時総会

R5.10.10 滋賀県事前審査会

R5.10.13 第2回理事会

R5. 10. 20 和歌山県事前審査会

R5.10.27 京都府事前審査会

R5.10.30 兵庫県事前審査会 大阪府事前審査会

R5.11.6 和歌山県下不動産広告実態調査

R5.11.10 奈良県事前審査会

R5.11.13 兵庫県下不動産広告実態調査

R5.11.16 滋賀県下不動産広告実態調査

R5.11.17 奈良県下不動産広告実態調査

R5.11.21 京都府下不動産広告実態調査

R5.12.11 大阪府下不動産広告実態調査

R5.12.19 「SNSを含むインターネット広告」の注意喚起について

R6. 3.15 大阪府下不動産広告(賃貸)実態調査について

R6. 3.27 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、レイン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。

当協会では、指定代表者として福井正順理事長を、理事として大東範行専務理事を派遣し、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。

R5. 5. 8 第1回総務·財政委員会

R5. 5.12 サブセンター会議

R5. 5.30 第2回総務・財政委員会(書面決済)

R5. 6. 5 第1回理事会

R5. 6.20 定時社員総会 第2回理事会

R5. 7.13 第22回団体長を交えた意見交換会(機構組織検討特別委員会)

R5. 7.20 第3回総務・財政委員会

R5. 8.29 第4回総務・財政委員会

R5. 9.15 第3回理事会

R5.10.11 サブセンター会議

R5.10.13 第5回総務・財政委員会

R5.10.23 不動産 I D・省エネ性能表示等の会員周知について

R5.12.14 サブセンター会議

R5.12.22 第4回理事会

R6. 2.26 第23回団体長を交えた意見交換会(機構組織検討特別委員会)

R6. 3.11 第6回総務・財政委員会

R6. 3.15 第5回理事会

⑦不動産コンサルティングマスター近畿ブロック協議会

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、監事として滋野雅之理事を派遣し、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。

R5. 4. 3 監査会

R5. 7. 6 理事会

R5.12.13 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。

また、大阪府民からのリフォームに関する相談が1件あった。

R5. 4.19 第1回運営委員会

R5. 5.22 総会

第2回運営委員会

R5. 6.28 第3回運営委員会

R5. 7.20 第4回運営委員会

R5. 9.11 第5回運営委員会

「リフォーム業者のためのアスベスト飛散防止対策」セミナー

- (1) 大気汚染防止法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例について
- (2) 石綿含有廃棄物等の適正処理について
- (3) 解体等工事に伴う石綿 (アスベスト) 飛散防止対策について
- (4) 石綿含有仕上塗材等の事前調査の実務について
- (5) 石綿含有仕上塗材等の除去方法の実務について
- R5. 9.19 温暖化防止アドバイザー(住宅リフォーム部門)要請研修
 - (1) 地球温暖化の現状等
 - (2) 住宅リフォームにおける気候変動対策の方法・効果
 - (3) 消費者への啓発の実践
- R5. 12. 11 令和 5 年度住宅相談窓口担当者等講習会
 - (1) 最近の住宅リフォーム関連施策等について
 - (2) 住宅リフォームの支援制度等について
 - (3) 住まいるダイヤルの概要及び相談事例について
- 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、新型コロナウイルス感染症で活動を休止した以後は令和5年度も活動を行っていない。

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5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・除却の促進への取り組みとして空き家対策セミナーの開催支援や大阪府版「すまいの終活 navi」を開設、空家を活用した市町村のまちづくりの支援をはじめ、既存住宅流通・リフォームに係る相談体制の整備として住まいの相談・評価・災害派遣部会において、空家問題全般に関する最新動向や相談事例などの情報を共有し、団体間の連携向上を図ったほか、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を行ってきた。

- R5. 7.21 総会
- R5. 8.19 子どもの住教育セミナーを開催します!!
- R5. 8.23 空き家の除却や流通促進に向けた Web サービス「大阪府版 すまい の終活ナビ」を開始しました!!
- R5.10.14 空家対策セミナー(岸和田市)
- R5.10.19 住まいの相談・評価・災害派遣部会
- R5.10.26 空家対策セミナー(枚方市)
- R5.10.28 空家対策セミナー(茨木市)
- R5.11.11 空家対策セミナー(高槻市)
- R5.11.18 『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 淀川区・東淀川区合同開催)
- R5.11.18 空家対策セミナー (藤井寺市)
- R5.11.25 空家対策セミナー(八尾市)
- R5.11.26 『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 市城東区・鶴見区合同開催)
- R5.12.9 『空家の管理・活用セミナー&個別相談会』 (大阪市阿倍野区・東住 吉区合同開催)
- R5.12.10 空家対策セミナー(能勢町)
- R5.12.15 『空き家の相続セミナー』(豊中市)
- R5.12.19 総会(書面開催)
- R5.12.20 空家対策セミナー(枚方市)
- R6. 1.17 住まいのケア・専門家チーム情報伝達訓練
- R6. 1.28 空家対策セミナー (守口市)
- R6. 2.17 知って得する空家活用セミナーのお知らせ(和泉市)
- (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)ハウスジーメン、ハウスプラス住宅保証(株)、
 - (株)住宅あんしん保証と、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、各保険会社が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】

R5. 6.16 検査員研修会 R5.10.20 検査員研修会

【保険申請受付業務】

- ○住宅保証機構(株)
 - 戸建住宅 383件(対前年度比 8.8%減)
 - ・共同住宅 7件(対前年度比 ±0%)
- ○(株)日本住宅保証検査機構
 - ・戸建住宅 241件(対前年度比 4.4%減)
 - ・共同住宅 0件(対前年度比 100.0%減)
- ○(株)ハウスジーメン
 - ・戸建住宅 10件(対前年度比 10.0%減)
 - ・共同住宅 0件(対前年度比 ±0%)
- ○(株)住宅 あんしん保証
 - ・戸建住宅 6件(対前年度比 91.8%減)
 - 共同住宅 0件(対前年度比 ±0%)
- ○ハウスプラス住宅保証(株)
 - ・戸建住宅 127件(対前年度比 38.0%増)
 - ・共同住宅 0件(対前年度比 ±0%)

※参考

全保険会社合計

- ・戸建住宅 767件(対前年度比 9.4%減)
- 共同住宅 78件(対前年度比 12.5%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ていることから、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。令和5年度においては5年ごとにスキルアップ更新認定手続きを行うとともに、4年ぶりに資格認定取得講座を開催した。

R5. 6.23 相続カウンセル更新認定

R5.12.8 相続カウンセル取得講座

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。 令和5年度資格講習会は、WEBによる録画配信で開催を行なった。

R6.2.6~7 不動産後見アドバイザー資格講習会

- 録画配信 R6.2.14~R6.3.8
- ・理解度確認テスト R6.3.6~R6.3.8

附属明細書

事業報告に関する附属明細書に記載すべき重要な事項がないため、省略している。