

## 2020 年度 事業報告

前年末、中国・武漢で発生した新型コロナウイルスは瞬く間に世界中に広がった。日本も感染拡大の中で4月に緊急事態宣言が出され、外出・出勤の抑制や飲食店などの営業自粛により経済活動が落ち込んだ。7月開催予定の東京五輪も1年延期が決定した。緊急事態宣言解除後は、政府が矢継ぎ早に補正予算を編成して企業や個人事業者への持続化給付金、家賃支援給付金、失業を抑制するための雇用調整助成金、家計支援のための国民一律10万円の給付金、Go To トラベルや Go To イートの実施など財政支出を拡大して対応した。しかし、冬場に入って世界的に感染が再拡大、日本も例外ではなく、21年1月に2度目の緊急事態宣言発令に追い込まれるなど、予断を許さない状況が続いている。

20年度は4月から改正民法が施行され、宅地建物売買では瑕疵担保責任に替わって「売主の契約不適合責任」を新たに規定、賃貸借では「敷金」が明文化され、個人の連帯保証契約に上限が設けられた。8月には重要事項説明に市町村が発行する水害ハザードマップに係る説明事項が加わった。このため当協会は、独自に作成・使用してきた契約書式を廃止、全宅連のハトサポ契約書式に統一。支部統一研修や実務研修テキストなどを通じ会員への周知に努めている。

20年度の協会運営は、新型コロナ感染拡大の影響をもろに受けた。6月に延期された定時総会で宇野篤哉氏を会長に選出、新会長はコロナ禍の状況に即し、秋口以降の理事会など諸会議を支部も活用したWeb会議に切り替えて実施した。

20年度の新入会者は75名、会員数は21名減少して期末会員数は2,695会員となった。

協会事業では、恒例の宅建試験を10月第3日曜日に県内6会場でコロナ対策を入念に行ない、本部支部役員総出で実施、無事遂行した。県から委託を受けて行っている取引士法定講習は計19回実施したうち12回を自宅学習として実施した。

以下、所管委員会別に、20年度に執行した事業を報告する。

# 1. 人材育成委員会 所管事業 [公 1 事業]

## (1) 宅地建物取引士資格試験業務の適正運営 (33 年目) [公益]

6月に宅地建物取引士資格試験（以下「取引士試験」という。）の公告を行い、その後、願書の配布と受付、試験事務担当者説明会を経て20年10月18日に県下6会場で取引士試験を実施した。

新型コロナ禍、予定していた試験会場が急遽使用できなくなる事態に遭遇したが、試験会場の変更手配を迅速に行ったため、事なきを得た。また、クラスターが懸念されるなかでの試験であったことから、感染防止対策に万全を期した。

20年度の静岡県内の受験申込者・受験者・合格者 ※カッコ内は前年度の実績

申込者：5,420名（5,914名） 対前年度91.6%

受験者：4,406名（4,774名） 対前年度92.3%

本県合格者： 600名（767名） 20年度の合格率13.6%

## (2) 2021年版「実務研修テキスト」の作成・配付 [公益]

①実務研修テキストを作成し、会員および会員従業者に配付した。

②実務研修テキスト“電子版”を協会HPにアップロードした。

## (3) 宅地建物取引業法および関係諸法令（民法債権法含む）改正への対応 [公益]

「会報」「Web 宅建だより」「協会HP」を通じて、宅地建物取引業法（以下「業法」という。）および関係諸法令の改正情報の広報に務めた。主な事項は次の通り。

①重要事項説明に際して、市町村が作成した水害ハザードマップを用いて、当該宅地建物の位置を説明すること（20年8月28日施行）

②都市再生特別措置法の地区整備計画の記載事項が追加されたこと（20年9月7日施行）。

③居住環境向上用途誘導地区内における規制緩和および強化事項（20年9月7日施行）。

④賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律について

・オーナーとサブリース業者とのマスターリース契約におけるトラブル防止に関する  
こと（20年12月15日施行）。

・賃貸管理戸数が200戸以上ある業者の登録制度は、21年6月中旬に法施行の予定。

⑤売買取引のIT重説が解禁されたこと（21年3月30日施行）。

⑥売買の重要事項説明書の電子署名の社会的実験が開始されたこと（21年3月10日から  
当面の間）。

⑦宅建業法関係の各種申請様式の申請者の押印が廃止されたこと（21年1月1日施行）。

その他、新型コロナ禍、国土交通省からの依頼に基づき、賃借人等への家賃支援給付金制度や、新型コロナ感染防止に関するガイドラインの周知を行った。

## (4) 賃貸媒介業務および管理業務への対応 [公・共益]

「会報」「実務研修テキスト」等を通じて、国土交通省の「原状回復ガイドライン」、

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会の事業および管理ツールを広報した。

**(5) 会員に対する業務指導（事務所・業務の自主点検の推進）〔公益〕**

- ①10月に「自主点検表」を全会員に配付した（自主点検表とは、業法上の事務所備付備品および保管書類を列記したチェックリスト）。
- ②会報を利用して、無免許業者との取引の禁止についての注意喚起を行った。

**(6) 会報「宅建しずおか」「支部だより」の定期発行および「Web 宅建だより」の随時発信〔公・公益〕**

- ①会報「宅建しずおか」を毎月発行した。
- ②西部支部事務局だよりを発行した（20年8月をもって終了）。
- ③「Web 宅建だより」を年度64回発信した。
- ④〔会員の〕Mail登録を促進した（期末のMail登録会員は2,425社、89.95%）。

**(7) 開業相談の随時対応〔公・公益〕**

開業相談員および本支部事務局が、開業相談に随時対応した。

**(8) 「宅地建物取引士法定講習会」「静岡県指定講習会」の開催〔公益〕**

- ①宅地建物取引士法定講習会  
集合型の講習会を年度7回開催した。新型コロナ禍、静岡県の指導のもと、特例措置に基づく講習（自宅学習）を年度12回実施した（受講者総数：1,501名）。
- ②静岡県指定講習会  
集合型の講習会を年度2回開催した（受講者数：96名）。新型コロナ禍、3回中止。

**(9) 「初級実務研修会」の開催〔公益〕**

上記研修会を年度2回開催した（受講者数：60名）。新型コロナ禍、2回中止。

**(10) 「支部実務研修会」の充実開催〔公益〕※業法第64条の6に基づく研修**

- ①民法改正に関する科目を、各支部統一研修科目として実施した。  
タイトル：緊急・知らないでは済まされない「民法改正が宅地建物取引に及ぼす影響」  
講師：立川・及川法律事務所の立川弁護士〔神奈川県在住〕  
講習時間：4時間  
※新型コロナ禍、やむを得ず開催を見合わせた支部もあった。
- ②新型コロナ禍、集合型、Zoomを併用して研修を行った支部もあった。  
研修内容を一定期間、ネットで見られるような措置を講じた支部もあった。  
20年度に開催した研修会の開催状況は次の通り。

## 2020年度 支部研修一覧

開催日	支部/地区	出席		研修内容
		業者数	人数	
1 9/29	中部 (しだはい)	99	115	・「空き家の法律と税金」および「2020年度税制改革」 ・志太榛原地域における障がい者住宅支援の取り組みについて
2 10/15	中部	71	282	・激動する世界と日本の進路
3 11/20	東部 (伊豆)	35	38	・宅建業者のための民法改正と不動産取引
4 11/30	中部 (静岡・清水)	45	50	・民法改正が宅地建物取引に及ぼす影響
5 12/3	中部 (しだはい)	43	54	・民法改正が宅地建物取引に及ぼす影響
6 12/7	中部 (清水)	42	48	・屋外広告物制度の普及啓発事業について ・Withコロナ時代の不動産業における接客術
7 12/10	東部	66	66	・最新の不動産市況と今後の対応策
8 12/14	西部 (中遠)	122	136	・低未利用地利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除の要件について ・水害・土砂災害リスク情報の確認方法について
9 12/22	西部 (浜松)	164	204	・低未利用地利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除の要件について ・水害・土砂災害リスク情報の確認方法について
R3 10 1/15	中部 (しだはい)	52	63	・古家の活用方法（土地の利活用・建物の利活用） ・低未利用地利活用促進に向けた長期譲渡所得の特別控除について ・Zoomの使い方、業務での活用方法について
11 2/5	中部 (静岡)	56	64	・屋外広告物制度の普及啓発事業について ・不動産の仲介時に役立つ建物の平面図の見方・読み方とクレーム対応
12 3/2	中部 (静岡・清水)	108	137	・「生産緑地の改正と税金」と「2020年度 税制改正」 ・低未利用地利活用促進に向けた長期譲渡所得の特別控除について
13 3/8	東部	112	124	・“緊急”知らないでは済まされない「民法改正が宅地建物取引に及ぼす影響」

### (11) 全宅連「不動産キャリアパーソン講座」の受講促進〔公益〕

①「協会HP」「会報」等を通じて本講座の受講促進に務めた。20年度は109名が当講座を受講した（前年度147名 38名減）。

支部	期首 会員数	会員率	2020年度			参考	
			申込目標	総申込数	達成率	新入会 義務受講	既存会員 の受講等
東部	975	35.9%	98	42	42.7%	30	12
中部	812	29.9%	82	31	37.8%	25	6
西部	929	34.2%	94	29	30.9%	23	6
非会員・一般	0		—	7			7
合計	2,716		274	109	39.8%	78	31

※目標達成率は、47都道府県協会中37位（前年度25位）。

- ②業法遵守の観点から、本支部役員に本講座の率先受講をお願いした。  
③修了試験を受けていない方への試験案内を行った。

## (12) その他、所管事業〔公・共益〕

①協会 HP 内に「Web 研修ページ」を設け、Web 研修を試みた。

科 目：賃貸借契約・売買契約を巡るトラブル

期 間：21 年 2 月 1 日～3 月 1 日迄の間、研修動画をアップロード

受講対象者：2,710 名

受講者：520 名（19.2%）

②東海不動産公正取引協議会（静岡地区調査指導委員会）の運営に協力した。

③静岡県不動産コンサルティング協議会の運営に協力した。

④不動産コンサルティング技能試験（静岡会場）を実施した。

⑤新規および免許更新書類に関する指導を行った。

⑥会報等を通じて、不動産取引に関する書籍の紹介を行った。

## 2. 情報提供委員会 所管事業〔公 2 事業〕

### (1) 取引知識の啓蒙〔公益〕

各支部で開催した会員および一般消費者向けの研修会、当協会作成の実務研修テキスト、（一財）不動産適正取引推進機構作成の売買契約・賃貸借契約の手引（冊子）等の配付をもって、取引知識の啓蒙を行った。

### (2) 中部レイنزの利用促進と媒介契約制度の周知〔公・共益〕

#### ①レイنز IP 型会員数の推移

年度末	IP 型会員数	加入率	対前年度増減
2016	1,810	64.5%	78 会員 増
2017	1,867	67.5%	57 会員 増
2018	1,920	69.9%	53 会員 増
2019	1,961	72.3%	41 会員 増
<b>2020</b>	<b>2,114</b>	<b>78.5%</b>	<b>153 会員 増</b>

#### ②レイنز アクセス数〔登録・検索数の合計〕の推移

年度末	アクセス数	対前年度増減
2016	787,051	14,539 件 減
2017	766,717	20,334 件 減
2018	714,185	52,532 件 減
2019	779,772	65,587 件 増
<b>2020</b>	<b>797,205</b>	<b>17,433 件 増</b>

### ③媒介契約制度等の周知

会報および各種研修会を通じて、業法第 34 条（宅建業者のレインズ登録義務等）の周知に務めた。

- ・ 専属専任および専任媒介契約を締結したときの、レインズ登録義務
  - ・ 専属専任および専任媒介契約を締結したときの、依頼者への登録証明書の交付義務
  - ・ 専属専任および専任媒介契約物件が成約したときの、成約登録義務
- ※一般媒介契約物件はいずれも任意。

### (3) 宅建ローン事業の推進〔公・公益〕

①会報および初級実務研修会等を通じて、宅建ローン制度の会員周知に務めた。

協賛先金融機関：静岡県労働金庫、しずおか焼津信用金庫、三島信用金庫  
浜松いわた信用金庫

②例年通り、宅建ローン「特別キャンペーン」を実施し、宅建ローン融資斡旋会員の中から抽選で、20 会員に 5 万円相当の「ギフト券」を贈呈した。

### (4) 宅建ローン「成約事例」の収集・集積と会員ページへの掲載〔公益〕

①売買・交換の媒介に際して、宅建業者が、売出価格や評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない、とされている（業法第 34 条の 2 第 2 項は）。売出価格や評価額を算定する際のツールとして利用していただくため、今年度も成約事例を収集し会員ページに掲載した。

今年度の成約事例報告件数は、934 件（対前年度 102 件減）。

②成約事例提供会員の中から、抽選で 200 会員に「ギフト券（1 万円相当）」を贈呈した。

### (5) 「協会標準地価格」「標準的建築費」「既存マンション基準価格」の見直しと会員ページへの掲載〔公益〕

(4) と同様、売出価格や評価額を算定する際のツールとして利用していただくため、3 種類の査定計算書（土地・中古住宅・中古マンション）を会員ページに掲載した。

査定計算書の基礎データとなる「標準的建築費」「既存マンション基準価格（1,147 箇所）」を 6 月 1 日時点で、「協会標準地価格（4,348 地点）」を 10 月 1 日時点で見直した。

#### 【1㎡当たりの標準的建築費の推移】※外構工事費は含まない。〔単位:円〕

地区	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
下田・伊東・熱海	160,930	165,165	165,165	168,190
東部	160,022	162,140	163,047	165,165
中部	159,115	161,837	163,955	166,375
西部	159,417	163,955	164,257	166,980

### (6) 価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究〔公益〕

「実務研修テキスト」「協会 HP」等を通じて、価格査定マニュアルの普及に務めた。今

年度は、査定手法の変更はなかった。既存マンションの基準価格については、21年度より精通者の意見を踏まえて算出することとした。

#### (7) 「月例無料相談」「常設相談」の実施〔公益〕

本支部において無料法律相談を実施した（無料法律相談、定例相談、不動産なんでも相談等）。※詳細は、保証協会「定時総会議案書」を参照。

#### (8) 公的機関が主催する「市民相談室」等への相談員の派遣〔公益〕

当該市区からの依頼に基づき『市民相談室』に相談員を派遣した。新型コロナ禍、市民相談を中止したこともあったため、それに伴い派遣回数も例年より減っている。

支部	派遣先市区町の市民相談等	派遣回数
東部	伊東市（第4木曜日）	3回
	熱海市（第4火曜日）	3回
	三島市（毎月第1水曜日）	10回
	沼津市（毎月第1木曜日）	8回
	裾野市（偶数月の20日）	5回
	富士市（毎月第3火曜日）	9回
	富士宮市（毎月第2火曜日）	9回
中部	静岡市・清水区（毎月第2・4木曜日）	15回
	静岡市・葵区（毎月第2火曜日）	9回
	静岡市・駿河区（毎月第1金曜日）	9回
	島田市（毎月第3木曜日）	7回
	専門事業者団体くらしの合同相談会（20年10月10日）	1回

#### (9) 支部相談所との連携強化〔公益〕

苦情申出の受付と処理の円滑化を図るため、本部主催の相談員研修会を1回、支部主催の研修会を3回（中部支部）開催した。※詳細は、保証協会議案書を参照。

#### (10) (公社) 静岡県不動産鑑定士協会との共同事業の実施〔公益〕

静岡県不動産市況DI調査を、4月（基準日）と10月（基準日）に実施した。当会が地価動向調査を、不動産鑑定士協会がその分析と資料作成を行った。

#### (11) (株)静岡宅建サポートセンターおよび静岡不動産流通活性化協議会事業への協力〔公・共益〕

①会報等を通じて、(株)静岡宅建サポートセンター提携店の主な商品をPRした。

- ・「フラット35」の融資商品〔全宅住宅ローン(株)〕
- ・火災保険総代理店事業〔あいおいニッセイ同和損保(株)〕
- ・中古住宅の流通促進事業等〔静岡不動産流通活性化協議会〕
- ・賃貸入居者向けの家財保険〔(株)宅建ファミリー共済〕

- ・家賃保証システム〔日本賃貸保証(株)、アークシステムテクノロジーズ(株)〕
  - ・地盤の調査・保証、土壌汚染調査〔UGR コーポレーション(株)〕
  - ・住宅瑕疵保険〔日本住宅保証検査機構 JIO〕
  - ・ブロードバンド設備斡旋サービス〔(株)TOKAI〕
  - ・引越取次サービス〔アーク引越センター(株)〕
- ②「スマイミー静岡」「ライフフルホームズ」のPRを行った。
- ③静岡不動産流通活性化協議会の空き家対策事業、相談業務に協力した。

## (12) 税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

- ①税務当局からの要請に基づき、「税制改正パンフ」や「タックスアンサー・サービス・パンフ」などを会員および一般消費者に配付した。
- ②東海税務協力会（国税庁との協議機関）を通じて、国税庁との関係強化に務めた。
- ③国税庁・精通者土地評価 受託業務（路線価を決定する上での参考価格の提示）の適正実施に務めた。20年度に土地評価業務を受託した市区は次の通り。
- 東部支部管内：三島市、御殿場市
- 中部支部管内：静岡市清水区、焼津市、島田市、牧之原市
- 西部支部管内：掛川市、磐田市、浜松市中区

## (13) 協会 HP の充実運営〔公・共益〕

- ①20年度から全宅連版の契約書式を使用することとした。会員の全宅連 HP の利用機会が増えたため、全宅連 HP と協会 HP の“お知らせ欄”等の情報項目を連動させた。
- ②協会 HP 内に Web 研修ページを設けた。

## (14) 公共用地代替地媒介業務制度等の推進と適正処理〔公益〕

今年度は4件の代替地情報を提供し、すべてが代替地として特定された。1990年静岡県と代替地協定を締結して以来、代替地特定件数は1,017件となった。

## (15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知〔共益〕

初級実務研修会等を通じて、手付金保証制度、手付金等保管制度の会員周知に務めた。

20年度の手付金保証制度の利用実績は28件、手付金等保管制度は0件であった。

## (16) IT 活用特別委員会の設置〔共益〕

Web 研修および Web 会議の実施に向けた検討を行った。

## (17) その他、所管事業〔公・共益〕

（一社）全国賃貸不動産管理業協会静岡支部の運営に協力した。

### 3. 地域活性化委員会 所管事業 [公3事業]

#### (1) 社会福祉・奉仕活動の推進〔公益〕

##### ① 寄託先および寄託金額

- ・ 静岡新聞社「愛の都市訪問」(15万円)
- ・ 骨髄バンク・ドナー登録を推進する会(10万円)
- ・ (公財)日本盲導犬協会への寄託(30万円) ※本部10万円、西部支部20万円
- ・ 知的障がい者サッカー連盟への寄託(10万円)
- ・ 身障者野球連盟への寄託(10万円)

##### ② 献血活動の実績

支部	年月日	場所	協力者数
東部	20年5月18日	伊東市役所	32名
	20年5月27日	裾野市役所前	70名
	20年5月28日	御殿場市建設会館	65名
	20年10月13日	熱海市役所前	55名
	20年10月21日	裾野市役所前	71名
	20年10月27日	御殿場市建設会館	60名
	21年1月27日	下田市民文化会館前	68名
中部	20年9月13日	アピタ静岡セントラルスクエア	61名
	20年9月18日	静岡市・清水区役所前	37名
	20年10月27日	島田市役所	25名
	20年11月17日	藤枝市役所	33名
	21年2月7日	青葉イベント広場 葵スクエア	139名
西部	20年11月・12月	静岡県赤十字血液センターへ、レワードマスク500枚を寄付した。	
合計			716名

##### ③ 環境美化活動の実績

支部	日時	内容
東部	20年7月16日	御殿場駅前および周辺の清掃活動 参加者：駿東地区青年部会 部員13名
	20年11月26日	裾野駅前および周辺の清掃活動 参加者：駿東地区青年部会 部員13名
	20年12月8日	狩野川リバーサイドパークおよび周辺の清掃活動 参加者：三島地区の支部役員11名
中部	21年2月20日	静岡市葵区鷹匠周辺の清掃活動 参加者：地域活性化委員、レディス部会 部員、青年部会 部員17名

(2) 「レディス部会」「青年部会」「協会および宅建業の将来のあり方についての検討ワーキング・グループ」活動の運営と推進〔公・共益〕

- ①レディス部会正副委員長3名が、地域活性化委員会にオブザーバーとして参画した。
- ②青年部員の定年についての検討を行った。

※例年実施していた本支部レディス部会主催の講演会は、新型コロナ禍、中止した。

(3) 暴力追放運動の推進等（宅建協会 暴力追放推進協議会の運営）〔公益〕

- ①「静岡県暴力団排除条例」の会員周知に務めるとともに、「暴力団等反社会的勢力（以下「反社」という。）データベース」の運用を行った。

年度	反社照会件数			反社数
	申請数	対前年度増減	月平均	
2018	467		38.9	2
2019	1,028	561 増	85.7	3
2020	1,665	637 増	138.8	11

- ②第38回静岡県暴力追放・銃器根絶県民大会は、新型コロナ禍、中止された。

(4) 行政機関への協力と要望〔公・共益〕

- ①行政が行う事業に協力した。主な事業は次の通り。

- ・災害時借上げ型応急住宅登録制度（静岡県の事業）
- ・かけこみ110番の家の推進（静岡県の事業）
- ・防犯まちづくり運動の推進（静岡県の事業）
- ・公売情報の提供（国・県・市町の事業）

- ②県市町の依頼に基づき、当該自治体の審議会に委員として参画協力した。

- ③不動産取引に関する県民および会員業者の声を反映させるべく、宅建顧問県議団等を通じて、県行政当局に要望を行った。

※要望とその結果は、宅建政治連盟・年次大会議案書を参照。

(5) 空き家対策事業および移住・定住促進事業への協力〔公益〕

- ①移住定住・空き家等対策の促進に係る県内自治体との協定締結状況（令和3年3月22日現在）

	協定締結日	自治体名	協 定 名
	<del>平成27年2月23日</del>	<del>静岡市</del>	<del>静岡市移住・定住促進事業に係る連携・協力に関する協定</del>
1	平成27年4月20日	静岡県	静岡県への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
2	平成28年1月18日	牧之原市	牧之原市移住定住促進空き家・空き地バンク事業に関する協定
3	平成28年3月2日	三島市	三島市への移住・定住及び既存住宅流通の促進に係る協定
4	平成28年3月11日	富士宮市	富士宮市への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
5	平成28年3月28日	湖西市	湖西市空き家バンクの運営に関する協定
6	平成28年4月8日	富士市	富士市への移住・定住の促進に関する協定

7	平成 28 年 5 月 26 日	小山町	小山町への移住・定住及び空き家等対策の促進に関する協定
8	平成 28 年 7 月 7 日	裾野市	不動産情報の提供に関する協定
9	平成 28 年 9 月 30 日	伊豆の国市	伊豆の国市への移住・定住の促進に関する協定
10	平成 29 年 8 月 18 日	熱海市	熱海市における空き家等の利活用に関する協定
11	平成 29 年 10 月 23 日	森 町	森町移住定住促進空き家・空き地バンク事業に関する協定
12	平成 29 年 12 月 19 日	伊東市	伊東市空家等対策に向けた利活用促進に関する協定
13	平成 30 年 2 月 16 日	清水町	パートナーシップ協定書
14	平成 30 年 3 月 19 日	藤枝市	藤枝市における空き家等の対策に関する協定書
15	平成 30 年 10 月 31 日	御殿場市	御殿場市への空き家等対策の促進に関する協定書
16	平成 31 年 3 月 26 日	三島市	三島市における空き家等対策の推進に関する協定書
17	令和元年 7 月 22 日	焼津市	焼津市における空き家等の対策に関する協定書
18	令和 2 年 2 月 3 日	御前崎市	御前崎市における空家等対策に関する協定書
19	令和 3 年 3 月 22 日	静岡市	地方創生の推進に向けた連携に関する協定書

②市町が主催する空き家相談会に相談員を派遣した。実績は次の通り。

派遣市町：熱海市、御殿場市、富士宮市、富士市、焼津市、藤枝市、島田市

牧之原市、菊川市、磐田市、田方郡函南町、周智郡森町

相談件数：149 件、うち宅建業者が対応した相談は 63 件

③空き家調査の実績（自治体との協定に基づく調査と独自調査の合計）

年度	調査件数	対前年度増減	調査市町
2019	16	16 減	三島市 3、函南町 1、御殿場市 1、富士市 1 富士宮市 4、島田市 1、牧之原市 1、御前崎市 1
2020	9	7 減	三島市 2、御殿場市 1、富士市 1 静岡市清水区 1、静岡市駿河区 1、御前崎市 3

④浜松市中山間地域空き家バンク制度への協力（調査および成約実績）

年度	新規調査件数	成約件数
2019	0	1
2020	0	1

⑤移住定住促進事業への協力＝静岡市移住支援センター(千代田区有楽町:交通会館)・静岡市企画課

年度	物件照会依頼件数		情報提供件数	成約件数	保留・延期	移住断念	連絡なし
2019	3	賃貸	2	10		1	1
		売買	1	7			1
2020	16	賃貸	12	18	5	3	1
		売買	4	7		1	2

⑥21年2月5日、静岡県とサテライトオフィスの誘致に関する協定を締結した。4月1日より、スマイミー静岡に登録された売りオフィス、貸しオフィス物件が静岡県のサテライトオフィスサイトに転載される。

#### (6) 業法所管課との連絡・連携〔公益〕

行政機関の後押し（指導等）が、トラブルの解決につながることも少なくないことから、同課との連絡・連携に務めた。

#### (7) 独居老人対策の検討・研究〔公益〕

全国的に高齢者が詐欺被害に遇うケース、孤独死するケースが増えている。宅建業者として、何ができるか、検討を行った。

#### (8) 生活弱者に対する住宅支援〔公益〕

市町が立ち上げた障がい者自立支援協議会等と連携して、障がい者、生活困窮者、生活保護者の住居支援、自立支援に協力した（東部・中部支部）。

#### (9) その他、所管事業〔公・公益〕

①全宅連と安心R住宅事業に係る協定を締結した。利用要件と利用物件は次の通り。

- ・宅建協会の会員であること
- ・全宅連に特定構成員登録をすること
- ・全宅連安心R住宅事業研修受講者を設置すること
- ・宅建業者の買取再販物件であること
- ・既存住宅売買瑕疵保険が付保されていること

②日本司法支援センター（法テラス）との相互連絡に務めた。相談の内容や相談者の経済的事情を考慮し、法テラスを紹介した。

③担当役員等の体験談等を踏まえた「事件だより」を、年度1回発行した。

## 4. 総務財政委員会 所管事業〔公益事業〕

### (1) 公益社団法人としての適正運営等

公益社団法人としての認可要件を遵守するため、本支部の監査体制の強化に務めた。主な公益社団法人の認可要件は次の通り。

- ・事業年度における公益事業比率を50%以上とすること（公益三原則の一つ）
- ・一定額以上の遊休財産を保有しないこと（公益三原則の一つ）
- ・公益目的事業について、収入が支出を超えないこと＝収支相償（公益三原則の一つ）
- ・新たに公益事業を行うときは、事前に公益認定等委員会の承認を得ること 他

## (2) 財務基盤の確立についての検討

会員の高齢化、後継者の在否、業環境の見通し、会員数の増減などの諸要因を踏まえて、10年先を見据えた中長期財務シミュレーションを実施した。

## (3) 諸規程集の発行および諸規定の改正

①諸規程集（20年4月1日現在）を作成し、全会員に配付した。

②代替地媒介業務協定事務取扱要領の一部を改正した（20年度第5回理事会〔20年11月13日〕で改正・同日施行）。

改正内容は、代替地情報提供依頼件数が激減してきたことおよび会員への周知に係る通信費がかからなくなってきたことから、制度利用料（媒介手数料の10%相当額）の徴収を廃止した。

③入会審査基準を一部改正した（20年度第7回理事会〔21年3月11日〕改正、同日施行）。改正内容は、入会の受付、入会審査方法、準会員および賛助会員の入会審査を簡略化した。

④市町議員団規約を制定した（20年度第6回理事会〔21年2月2日〕改正、同日施行）。制定理由は、静岡県の場合には特に、不動産行政に係る許認可権限の多くが県から市町に移譲されている。そのため、市町会議員を通じて要望を行なう必要性があるため。

## (4) 入会促進活動の推進

①開業予定者および免許申請者に協会PRパンフを事前送付するなど、早期アプローチに主眼を置いて入会促進活動を行った。

②協会HPや各種メディアを通じて、入会促進を行った。入退会者の状況は次の通り。

### 【年度別 入退会者（正・準・賛助）の状況】 （ ）内は対前年度増減数

西暦年度	入会者	退会者	期末会員数
2016	68 (3減)	104 (増減無し)	2,807 (36減)
2017	90 (22増)	129 (25増)	2,768 (39減)
2018	83 (7減)	101 (28減)	2,750 (18減)
2019	79 (4減)	113 (2増)	2,716 (34減)
2020	76 (3減)	97 (16減)	2,695 (21減)

## (5) 迅速かつ安価な通信手段の確保

協会は、会員と協会をつなぐ迅速かつ安価な通信手段としてMailを推奨している。そのため、Mailアドレスの登録を促進した。※Mail登録会員数は、人材育成委員会事業欄を参照。

## (6) 全宅連版契約書式への対応

全宅連では直接入力版の契約書式に加え、20年7月にクラウド版の契約書式を導入した。会員から入力方法等の問い合わせが多くあったため、これに応えた。また、会員からの改

善要望等を都度、全宅連に届けた。

## (7) 協会事業の対外 PR

- ①当協会が行う公益目的事業（不動産無料法律相談、開業相談、社会福祉・奉仕事業等）を中心に、対外 PR を行った〔PR 媒体：新聞・テレビ CM・協会 HP〕。
- ②ハトマークの認知度を向上させるため、ハトマークロゴの使用およびハトマークバッジの着用を推奨した。
- ③ネット媒体を利用した PR 方法の検討を行った。  
方針として、今後はネット媒体を利用した広告の割合を高めていく。

## (8) 21 年度会費の減額特例措置（月額会費 4,000 円→3,000 円）

新型コロナ禍、集合型の会員研修や会員福利厚生事業を中止せざるを得なくなったため、次年度への繰越額、遊休財産が増えた。本来なら控除対象財産に積まなければならないところ、特例として次年度の事業費等に充てることが許されたため、21 年度に限り、月額会費を 4,000 円から 3,000 円に値下げすることとした。

## (9) その他、所管事業

- ①業務の効率化に関する対応
  - ・支払事務の効率化を図るため、各種支払いのネット決済を導入した。
  - ・役員への旅費日当の支払を振込支払いとすることにした。  
西部支部は既に導入済み。本部及び東・中部支部は、21 年度より実施予定。
  - ・各種決済の迅速化および効率化を図るため、電子決裁システム「Smart Flow」を導入した。
- ②コロナ禍における対応
  - ・新型コロナ禍、諸会議（委員会、会務運営協議会、理事会）を Web で実施した。これに伴い、Zoom の有料契約、周辺機器の購入など、協会内インフラの整備を行った。
  - ・Web 会議の充実開催とともに、ペーパーレス化を加速させるため、役員分の iPod の購入を決定した。21 年度早々、配付を予定する。
- ③業法改正に伴う対応
  - ・大部分の法定様式の押印が削除されたため、当協会の届出様式も押印欄を削除した。
- ④その他
  - ・「会計帳票検査」および「事務局職員の業務検査」を毎月実施した。
  - ・「宅建業者賠償責任保険」および「宅地建物取引士賠償責任保険」の加入を促進した。  
宅建業者賠償責任保険 20 年度期末 加入者数 : 228 社（対前年度 1 社増）  
宅地建物取引士賠償責任保険 " : 1,801 名（対前年度 47 名減）
  - ・宅建業の免許や宅地建物取引士証の免許更新申請書類の記載方法の指導を行った。

## 5. 協会本部 事業日誌