

2021年度 事業計画

21年1月、政府は2度目の緊急事態宣言を発令したが、前回に比べて、経済活動への制限が緩和的であること、輸出産業など製造業が好調であることなどから、昨年並みの景気後退は避けられる見通しだ。しかし、外食・旅行・イベントなどのサービス支出がコロナ前の水準を取り戻すことは期待できない。インバウンド(訪日外国人客)も見込めない。ワクチンの普及には時間を要し、21年中に経済活動への制約が完全に解消することはなさそうだ。ただ、コロナ対策の維持・強化を目的とした第3次補正予算の規模は10兆円を超え、雇用調整助成金やGo To事業の延長、国土強靱化関連の公共投資追加などは、景気の下支えになるであろう。

国土交通省が発表した21年1月1日時点の公示地価は、住宅地、商業地、工業地の全用途で6年ぶりに下落した。特に客足の落ちた都市の繁華街で大幅に下落した。大都市圏では、コロナ禍に対応したテレワークの定着で、軽井沢など別荘地や都市近郊のニュータウンに動きが出ている。県内では静岡、浜松の中心街に空き店舗が増え、商業地の地価が3年ぶりに下落した一方、熱海ではマンションが売れて品薄状態だという。将来的には、コロナをきっかけに働き方や暮らし方が大きく変わる可能性があり、観光地や商業施設の需要回復には時間がかかると見られる。

政府は規制緩和の一環として、売買の重要事項説明もオンラインで行うIT重説を解禁した。書面まで含めた完全デジタル化は22年以降に予定されている。賃貸ではIT重説をはじめ、物件案内をビデオ通話で行う会員が増えてきた。これらの動きはコロナ後も定着・加速するものと思われる。

コロナの収束が早急には見通せない中で、当協会の運営もITを活用したものになりつつある。各種研修会や会議などもWebが主体となっており、21年度は、21年2月よりスタートした「静岡宅建Web研修サイト」をさらに充実させることで、情報提供を円滑に進めて行きたい。

以下、当協会が21年度に計画する協会事業を所管委員会別に列挙する。

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（34年目）〔公益〕

- ①宅地建物取引士資格試験業務の適正運営に努める。
- ②新型コロナ禍、感染防止対策に万全を期す。
- ③前年度のように急遽、試験会場が借用できなくなる事態に備え、シミュレーションを実施する。
- ④静岡県内3会場体制への移行を目指す（可能な限り）。

(2) 2022年度版「実務研修テキスト」の作成・配付〔公益〕

売買・賃貸2分冊の研修テキストを作成し、会員および会員従業者（賦課金対象者のみ）に配付する。また、同テキストの電子版を協会HPにアップロードする。

(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〕

宅地建物取引業法（以下「業法」という。）および関係諸法令が改正されたときは、速やかに「Web宅建だより」「会報」「協会HP」を通じて、会員および一般消費者に広報する。

(4) 賃貸媒介業務および管理業務への対応〔公・共益〕

- ①賃貸媒介業務および管理業務のうち、トラブルが多い事例について、会報、研修テキスト、協会HPを通じて、会員および一般消費者に広報する。新たに制定された賃貸管理に関する法律の情報提供も行う。主な周知事項は次の通り。
 - ・退去時の原状回復と敷金の清算業務
 - ・賃貸借契約の委任行為と報酬請求権
 - ・預り金の返還義務
 - ・物件所有者とサブリース業者との賃貸借契約の適正化措置
 - ・賃貸管理業者の届出義務（委託を受けた賃貸管理戸数が200戸以上あるとき、21年6月18日施行予定）。
- ②（一社）全国賃貸不動産管理業協会のPRと加入促進を行う。

(5) 会員に対する業務指導（事務所・業務の自主点検の推進）〔共益〕

- ①10月時期に、「自主点検表」を全会員に配付する（自主点検表は、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会報等を通じて「無免許業者との取引の禁止」と「従業者証明書の携帯義務」についての注意喚起を行う。

(6) 会報「宅建しずおか」の毎月発行と「Web 宅建だより」の随時発信〔公益〕

- ①「宅建しずおか」を毎月発行する。
- ②「Web 宅建だより」を随時発信する。
- ③Mail 会員の登録を促進する。
- ④Mail 開封率を高めるための方策を検討する。

(7) 開業相談への随時対応〔公・公益〕

- ①開業相談に随時対応する（対応者：開業相談員、人材育成委員）。
- ②開業相談旗の掲出を行う（掲出者：開業相談員、人材育成委員）。
- ③開業支援事業の検討を行う（情報提供委員会、総務財政委員会と連携）。

(8) 「宅地建物取引士法定講習会」「静岡県指定講習会」の適正開催〔公益〕

新型コロナ禍、静岡県の指示のもと、宅地建物取引士法定講習会、静岡県指定講習会を適正に開催する。

(9) 「初級実務研修会」の開催〔公益〕

年度4回、初級実務研修会を開催する。

(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各支部統一研修会を開催する。統一研修科目は次の通り。※全宅連研修パック
・ハトマーク Web 書式システムをはじめとする「ハトサポ」コンテンツ
・改正民法に対応した望ましい売買契約書の作成のポイント！
- ②研修会の出席率を高めるため、当面、Mail と Fax 二つの媒体を利用して開催案内を行う。
- ③新型コロナ禍の会員研修の有り方についての検討を行う。
- ④会員の利用電子媒体（Mail〔PC・スマホ等〕又は Fax）についてのアンケート調査を実施する。
- ⑤研修科目の選定に苦慮している現状、研修科目の情報提供と情報交換を行う。
- ⑥オンライン研修会の模様を協会 HP にアップロードする（可能な限り）。

(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宅建業者の従業員への教育研修および業者団体の会員業者への教育研修は、業法上の努力義務である。当講座を研修ツールとして利用していただくため、会員への周知を行う。
- ②業法遵守の観点から、本支部役員に当講座の率先受講をお願いする。
- ③修了試験未実施者への試験案内を行う。
- ④宅建アソシエイトの紹介を行う（宅建アソシエイトは、不動産キャリアパーソン講座修了者を対象とした上級講座）。

(12) その他、所管事業〔公・公益〕

- ①東海不動産公正取引協議会（静岡地区調査指導委員会）の運営に協力する。
- ②静岡県不動産コンサルティング協議会の運営に協力する。
- ③不動産コンサルティング技能試験（静岡会場）を実施する。
- ④会員等からの依頼に基づき、免許申請又は更新書類の記入についての指導を行う。
- ⑤不動産取引に関する書籍の紹介を行う。

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〕

各支部で開催する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う。

(2) 中部レインズの利用促進と媒介契約制度の周知〔公・公益〕

- ①IP型会員登録を促進する。
- ②自主的なレインズ利用を促進する（登録・検索・成約登録等）。
- ③業法上の遵守事項の周知に努める（専属専任および専任媒介契約を締結したとき）。
 - ・物件登録義務（媒介契約日から専属は5日、専任は7日以内）
 - ・登録証明書の依頼者への交付義務
 - ・成約登録義務
 - ・会員間取引規程

(3) 宅建ローン事業の推進〔公・公益〕

- ①会報等を通じて、宅建ローン制度の広報を行う。
- ②宅建ローン特別キャンペーンおよびギフト券贈呈抽選会を実施する。
 - キャンペーン期間：8月1日～12月31日
 - ギフト券当選本数：20本、@50,000円
 - 協賛金融機関：静岡県労働金庫、三島信用金庫、しずおか焼津信用金庫
浜松いわた信用金庫
 - 抽選対象会員：キャンペーン期間中に宅建ローン協賛金融機関で融資実行された取引を扱った会員

(4) 宅建ローン「成約事例」の収集と会員ページへの掲載〔公益〕

- ①宅建ローン「成約事例」を収集し、会員ページに掲載する。

- ②ギフト券贈呈抽選会を実施する（@10,000 円×200 本）。成約事例提供会員が抽選対象となる。

(5) 「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、会員ページでの掲載〔公益〕

- ①標準地価格等の見直しを行う。
 - ・標準的建築費（見直時点：6月1日）
 - ・既存マンション基準価格（見直時点：6月1日）
 - ・標準地価格（見直時点：10月1日）
- ②標準地価格の算出基準の統一化を図る。標準地価格と実勢価格に差があるときは、実勢価格を優先する。また、既存マンションにあつては、当該マンションに精通した会員業者の意見を踏まえ、基準価格を算出する。
- ③見直し後の価格を協会 HP に掲載する。

(6) 価格査定マニュアルの普及と価格査定手法の研究〔公益〕

- ①「価格査定マニュアル」の会員周知に努める。
- ②価格査定手法の研究および必要に応じて査定手法の見直しを行う。

(7) 「月例無料法律相談」「常設相談」の実施〔公益〕

- ①月例無料法律相談を年度 24 回開催する（協会本部で開催、顧問弁護士が対応）。
- ②常設相談を実施する（協会本部で実施、専任相談員が 10 時～15 時の間 対応）。
- ③各支部においても適宜、無料相談会を開催する（地域活性化委員会と連携）。

(8) 公的機関が主催する「市民相談室」への相談員派遣〔公益〕

市町が主催する「市民相談室」に相談員を派遣する（地域活性化委員会と連携）。

(9) 支部相談所との連携強化〔公益〕

- ①苦情申出の円滑な受付と自主解決を図るため、相談担当者向けの研修会を開催する。
- ②相談担当者が苦情の申出人や相談者から訴えられる可能性があることから、保険加入はもとより、協会の全面的なバックアップ体制を整える（地域活性化委員会と連携）。

(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 調査を年度 2 回実施する。宅建協会が取引データの収集を、不動産鑑定士協会が調査結果の分析と資料作成を担当する。

(11) (株)静岡宅建サポートセンター（以下「サポートセンター」という。）、静岡不動産流通活性化協議会、空き家対策事業への協力〔公・共益〕

- ①サポートセンターが運営する情報公開サイト「スマイミー静岡」のPRと加入促進に努める。
- ②会報やSNSを通じて、「スマイミー静岡」の広報を行う。
- ③「スマイミー静岡」利用会員の成約・成功事例を支部研修会等で紹介する。
- ④サポートセンター事業に協力する（当センター提携店の商品紹介等）。
- ⑤静岡不動産流通活性化協議会に協力する（同協議会が取り組む「建物インスペクションの普及」「空き家対策事業」等）。

(12) 税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

- ①国税庁・土地評価精通者への応募を行う。
- ②国税庁・土地評価の調査基準の統一化を図る。

(13) 協会HPの充実運営〔公・共益〕

- ①見やすさ、内容、両面の充実に努める。
- ②支部ページの閲覧回数を増やすための方策を検討する。
- ③会員の入退会情報を速やかに提供する。統一フォーマットの検討も行う。

(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〕

- ①代替地媒介業務協定に基づき、迅速かつ適正な業務処理を行う。
- ②公有地および区画整理組合保留地の販売に協力する。
- ③沼津市との協定に基づく「企業用地の情報提供」に協力する。
- ④浜松市との協定に基づく「企業立地マッチング支援業務」に協力する。

(15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度（業法第41条の2）」の会員周知〔共益〕
手付金保証制度、手付金等保管業務制度の会員周知に努める。

(16) IT活用特別委員会の開催〔共益〕

Web研修やITを活用した本支部間の情報共有システムについての研究、検討を行う。

(17) その他、所管事業〔公・共益〕

- ①不動産開業支援について、ネット上でのPRを検討する（人材育成委員会、総務財政委員会と連携）。
- ②既存建物ストック活用の研究を行う。
- ③（一社）全国賃貸不動産管理業協会静岡支部の運営に協力する。
- ④情報伝達の電子化移行に向けた検討を行う（総務財政委員会と連携）。
- ⑤静岡県住宅振興協議会事業に協力する。

3. 地域活性化委員会 所管事業 [公3事業]

(1) 社会福祉活動の推進〔公益〕

- ①社会福祉活動を行う。主な内容は次の通り。
 - ・献血活動
 - ・骨髄バンク・ドナー登録の推進
 - ・環境美化運動（駅前・街道・観光地のゴミ拾い等）
 - ・植樹および植林保全活動〔三保の松原、遠州灘海岸〕
 - ・一人暮らしを始める高校生等への住生活支援（住生活副読本の配付）
※住生活副読本ダウンロード版のアップロードを全宅連に要望する。
- ②寄託先と寄託金は次の通り。
 - ・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（10万円）
 - ・知的障がい者サッカー連盟（10万円）
 - ・身障者野球連盟（10万円）
- ③今後の献血活動の有り方についての検討を行う。

(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予算を伴ったレディス部会事業および青年部会事業を検討する。
- ②青年部会々員の定年齢を検討する（50歳）。
- ③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を、必要に応じて開催する。

(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反社会的勢力データベースの運営と利用促進に努める。可能であれば、同データベース利用者からの意見を広報する。
- ②静岡県暴力団排除条例の周知に努める。
- ③静岡県暴追センターおよび市町が運営する暴力団排除事業に協力する。
- ④不当要求防止責任者講習会を開催する（支部単位）。

(4) 行政への協力と要望〔公・共益〕

- ①災害時借上げ型応急住宅登録制度の周知と登録促進に努める。
- ②かけこみ110番の家の推進に努める。
- ③防犯まちづくり運動の推進に努める。
- ④公売情報の提供を行う。

- ⑤行政機関が行う災害支援事業に協力する。
- ⑥危険ドラッグの排除に努める（県薬事課への協力と当協会での実践）。
- ⑦県民、市町民および業界の要望をかなえるべく、宅建顧問県議団、市町議員団を通じて要望活動を行う。

(5) 移住・定住促進事業への協力〔公益〕

静岡市等からの依頼に基づき、県内移住希望者に不動産情報を提供する。

(6) 空き家対策事業への協力〔公益〕

- ①自治体との空き家および移住定住協定を推進する。
- ②空き家協定を実効あるものにする為、提携先自治体に調査費の予算化を要望する。
- ③市町主催の空き家相談会に相談員を派遣する。

(7) 業法所管課との連絡・連携〔共益〕

- ①事務所不確知など業法違反を探知したときは、消費者保護の観点から速やかに業法所管課に連絡する。
- ②行政の指導等が、トラブル解決に繋がることもあることから、所管課との連絡を密にする。

(8) 独居老人対策についての協議・検討〔公益〕

宅建協会として何ができるか検討を行う（孤独死は全国的に増加傾向にある）。

(9) 生活弱者に対する住宅支援活動等〔公益〕

- ①静岡県居住支援協議会および市町が主導する「障がい者等自立支援協議会」「障がい者差別解消支援地域協議会」の事業に協力する。障がい者が一人暮らしをするのには、NPO法人等の助けが必要になることもあるので、市町にバックアップ体制の構築を要望しつつ、支援活動を行う。
- ②生活困窮者や生活保護者等に対しては、市町等と連携して住居支援を行う。

(10) その他、所管事業〔公・共益〕

- ①日本司法支援センター（法テラス）と相談者の相互連絡を行う。
- ②人権差別「排除」の徹底に努める。（宅建業者が関わる4つの人権課題）
 - ・高齢者
 - ・障がいのある人
 - ・同和問題（部落差別問題）
 - ・外国人
- ③「事件だより」を不定期に発行する。

4. 総務財政委員会 所管事業 [共益事業]

(1) 公益社団法人としての適正運営

- ①公益社団法人の認可要件の遵守に努める(認可要件:収支相償、公益事業比率 50%以上、遊休財産の次期繰越制限等)。
- ②支部会計基準の統一化を図る。主な項目は次の通り。(支部会計統合検討特別委員会と連携)。
 - ・起票の仕方、費用の使途
 - ・締め日と支払の日
 - ・支部における小口現金の保有限度額 等
- ③役職員研修会を開催する。主な研修科目は次の通り。
 - ・公益社団法人の役員および職員の役割について
 - ・パワーハラスメント、セクシャルハラスメント等、人権について※パワハラ防止法:大企業は 20 年 4 月法施行、中小企業は 22 年 4 月法施行(2 年間は努力義務)

(2) 財務基盤の確立についての検討

主な検討事項は次の通り。

- ① 3 支部の事業執行および財務運営の同一化
- ② 10 年先を見据えた中長期財務シミュレーション
- ③ 新型コロナ禍、事業未消化に伴う余剰金の取り扱い(控除対象財産への適切な振替又は 21 年度と同様、会費の一部減額措置)

(3) 諸規程の精査および検討

主な精査・検討事項は次の通り。

- ① 全く利用されていない諸規程、慶弔規程の見舞いの部の入院期間等
- ② 役員候補者選出基準 ※定款で定める役員数に達するかの確認
- ③ 支部補助員の創設
- ④ Web による入会審査方法 他

(4) 入会促進活動の推進

- ① 開業相談等に重点を置いて入会促進を行う(人材育成委員会と連携)。
- ② 入会勧誘者の選定を行う(入会勧誘者は、免許申請者にアプローチ可能な会員)。
- ③ 入会加入率が高い都道府県協会の成功事例を参考に、入会促進策を検討する。
- ④ 専門学校に入会パンプの備え置きを依頼する。

(5) 迅速・安価な通信手段の確保

協会と会員との連絡手段の電子化を検討する。

(6) 全宅連版契約書式に対する意見聴取と要望

- ①必要に応じて、全宅連に契約書式の改善要望を行う。
- ②当協会選定契約書式（全宅連にはない契約書）の日常精査を行う。

(7) 協会事業の対外 PR

- ①公益事業を中心に対外 PR を行う（主な公益事業：無料相談・開業相談・空き家相談・空き家バンク）。
- ②費用対効果を検証しつつ、ネット広告への移行を進める。
- ③ハトマークロゴの PR を行う。
- ④献血協力者への景品に、ハトマークロゴを印字することについての検討を行う。
- ⑤ハトマークロゴの使用、ハトマークバッジおよび取引士バッジの着用を推奨する。

(8) 本部一括徴収による会費納入状況の把握と対応

- ①会費納入状況の把握と会費滞納者への督促を行う。
- ②コンビニ収納に代わる会費徴収方法を検討する（IT 活用特別委員会と連携）。

(9) ネット決済の導入の検討

役員への旅費日当の支払いを振込支払（ネット決済）とする。
西部支部は実施済み、本部、東部支部、中部支部は、21 年度より実施する。

(10) その他、所管事業

- ①新型コロナ禍、Web 会議の充実開催に努める。
- ②ペーパーレス化を押し進める。
- ③入会申込時の添付書類の統一化を図る。
- ④各種届出様式の押印廃止と電子および Fax 受付の検討を行う。
- ⑤会員の福利厚生に関する事業の検討を行う。
- ⑥アウトソーシングによる会員配付物の本部一括送信を行う。
- ⑦会計帳票および職員の業務検査を実施する。
- ⑧宅地建物取引業者賠償責任保険制度への加入を促進する。
- ⑨代引きによる物品頒布業務を行う。
- ⑩全宅連「インターンシップ制度」への協力と事例紹介を行う。
- ⑪会員サービスの向上および各支部が行うサービスの同一化を目指す。
- ⑫災害見舞金制度の適正運用に努める。

以上