

## 2016 年度（平成 28 年度）事業報告

昨年 4 月に起きた内陸直下型の熊本地震では家屋倒壊が 1 万戸に及んだが、本県にあっては海溝型の東海地震が想定され津波対策が懸案となる。県はレベル 1 を超える津波に対し、中西部にあっては防潮堤建設を、東部伊豆地域にあっては地区ごとに地域の意見を取り入れた対策を進めている。各種津波避難施設の建設も盛んだ。14 年度末のデータで本県は、学校・幼稚園の耐震化率が 99% で全国 1 位。震災総合訓練への参加率も 1 位となっており、引き続き「TOUKAI ゼロ」の下、各市町において住宅の耐震診断や耐震補強工事に取り組んでいる。

国土交通省が発表した 17 年 1 月 1 日現在の地価公示によれば、県内では静岡市、浜松市の中心商業地や JR 三島駅周辺など交通利便性のよい住宅地で上昇した。全国では、都市部や観光地で増え続ける訪日外国人のための宿泊施設が不足し、ホテル用地の争奪戦が繰り広げられ地価が高騰した。政府は年間営業日数を 180 日まで認める民泊新法の導入を決めた。民泊はマンションの空室対策に活用できるものと期待する。地方では貸し家建設に金融機関が積極的融資を行い歪みも生じているという。

当協会にあっては、公益法人になって 4 年目。支部本部における公益事業比率 50% 達成を目指して事業に取り組んでいるが、古くからの会員の廃業が相次ぎ、会員数の減少に歯止めがかからないのが悩みの種である。事業合理化を目ざした 3 支部体制への移行は、無理をせず粛々と進めているが、本年度は「宅建互助会」の廃止を決定した。次年度の総会で決議し年度末を以て廃止する。宅建互助会の発足は 78 年度（昭和 53 年度）に遡る。会員からの年会費 3,000 円を原資に弔慰金や見舞金を給付し、会員の福利に貢献してきた。今その役目を終え、残余財産は 18 年度になって加入期間に応じ会員に還付される。

この他、「不動産 BOX 静岡」の廃止も今年度の理事会において決議された。次年度早々にも新しいシステムに切り替わる。

以下、所管委員会別に、16 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等]

### (1) 宅地建物取引士資格試験業務（(一財)不動産適正取引推進機構からの委託）の適正運営（29年目）公

静岡県内における宅地建物取引士資格試験業務を適正に実施した。6月インターネット及びポスター告知公告、7月受験申込書の配布と受付業務、9月～10月試験事務担当者説明会を開催し、10月16日の試験本番に備えた。

試験当日は、本支部の役職員合わせて10会場で492名がこの業務に当たった。

[16年度 静岡県内の受験申込者数と合格者数]

申込者：5,593名（講習修了者964）

受験者：4,605名（講習修了者875）※対前年0.5%増

合格者：649名〔合格率14.1%〕 ※対前年5.2%増

※16年度は、受験者数、合格率とも前年をわずかに上回った。

### (2) 2016年度版「実務研修テキスト」等の作成・配付 公

全宅連版契約書式の解説や、当会の価格査定マニュアル、(株)静岡宅建サポートセンター事業を紹介した「実務研修テキスト」を作成し、全会員及び会員従業者（賦課金対象従業者）に配付した。

### (3) 宅建業法及び関係諸法令の改正等への対応 公・共

会報（宅建しずおか、宅建本部通信）、Web 宅建だよりを通じて、宅建業法及び関係諸法令の改正情報を会員に周知した。

主な周知事項は次の通り。

- ① 国交省策定の「マンション標準管理規約」の改正（16年3月14日施行）
- ② 賃貸住宅の建物及び付帯設備の安全について（16年3月23日付消費者庁消費安全課長通達）
- ③ 建築物の省エネ性能表示のガイドラインに基づく表示（16年4月1日施行）
- ④ 電気供給及びガス供給に関する追加説明事項（賃貸住宅管理業者向け）（16年4月18日付国交省通達）
- ⑤ 国交省策定の「DIY型賃貸借に関する契約書式例」と「ガイドブック」（16年4月公表）
- ⑥ 営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象から、宅地建物取引業者を除外（16年3日公布、17年4月1日施行）
- ⑦ 宅地建物取引業者団体（全宅連、宅建協会等を指します）に対し、従業者（会員代表者・取引士・会員従業者を指します）への体系的な研修を実施する努力義務の賦課（16年6月3日公布、17年4月1日施行）

- ⑧ 媒介契約の目的物である宅地・建物の売買または交換の申込みがあったときは、遅滞なく依頼者に報告する義務（16年6月3日公布、17年4月1日施行）
- ⑨ 宅地または建物の取得者または借主が宅建業者である場合における重要事項説明は、書面の交付のみで足り、説明は不要に（16年6月3日公布、17年4月1日施行）
- ⑩ [既存の建物のとき] 媒介契約の締結時に建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付義務（16年6月3日公布、18年4月1日施行）
- ⑪ [既存の建物のとき] 買主等に対して、建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明する義務（16年6月3日公布、18年4月1日施行）
- ⑫ [既存の建物のとき] 売買等の契約の成立時に、建物の状況について、当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付義務（16年6月3日公布、18年4月1日施行）
- ⑬ 森林を所有したときの届出義務〔森林法第10条の7の2〕（16年4月1日施行）
- ⑭ 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（都市の国際競争力及び防災機能の強化、地域の実情に応じた市街地の整備、住宅団地の再生を図るため、金融支援・税制支援制度が創設された）（16年6月7日公布、交付日から3年以内の施行）
- ⑮ 都市再生特別措置法（第45条の21第3項）・都市再開発法（第95条の2）・建築基準法（第60条の3第1項）の改正に伴う宅建業法施行令の改正（関係政令の整備に関する制令）（16年6月7日公布、同年9月1日施行）
- ⑯ 賃貸住宅の媒介時において、重要事項として説明すべき項目である「管理の委託先」について、賃貸住宅管理業者登録規程の登録を受けている賃貸住宅管理業者に管理が委託されている場合は、管理者の氏名、住所に加え、登録番号も記載（16年6月7日公布、同年9月1日施行）
- ⑰ 賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の改正（国交省告示）  
※処理準則は16年9月1日施行、実務経験者等の設置及び実務経験者等による重要事項説明等に係る規定の施行は、18年6月30日までの経過措置が設けられている。
- ⑱ 改正犯罪収益移転防止法（16年10月1日施行）
- ア 顔写真がない本人確認書類は、2つの本人確認書類が必要。
- イ 法人の実質的支配者の確認が必要。当該法人を支配する自然人まで遡っての確認を要する。
- ウ 法人の取引担当者の確認については、社員証は使えず委任状等による。
- ⑲ 建設工事の請負契約等における消費税率の取扱い
- ア 消費税10%への引き上げ時期を19年10月1日とする。
- イ 19年4月1日（指定日）の前日までに建設工事請負契約を締結している場合には、その引渡しが、消費税引き上げ時期を超えても、従前の税率8%が経過措置として適用される。
- ⑳ 特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供（16年11月11

日付国交省通達)

②1 おとり広告の注意喚起（インターネット上での成約物件、売り・貸し止め物件の削除漏れは公正競争規約上、おとり広告・・・）（16年4月、11月消費者庁、国交省通達）

②2 適正な価格による工事発注のお願い（17年2月10日付国交省文書）

※1 民法債権法を改正する法案が第150回通常国会（16年1月4日～6月1日）に提出されたが、継続審議となり、17年度に持ち越された。

※2 国交省が15年8月から実施してきたITを活用した重要事項説明に係る社会実験は、17年1月で一旦終了した。実験の結果、目立ったトラブルがなかった賃貸取引に係るIT重説は、準備措置等が整い次第、速やかに本格運用（17年10月を目途）する予定となった。

#### （4）賃貸媒介業務及び管理業務への対応（会員及び一般消費者への周知） 公・共

① 会報等を通じて、「原状回復ガイドライン」の会員及び消費者周知に務めた。

② 会報や各種研修会等を通じて、「賃貸住宅管理業の登録制度（国交省告示）」の普及及び（一社）全国賃貸不動産管理業協会への加入促進並びに同協会の商品紹介に務めた。

#### （5）会員に対する業務指導（事務所・業務の自主点検の推進） 共

「取引台帳」や「犯罪収益移転防止法の取引記録」など、法令上備付義務がある書類について、自主点検表を会員に配付し、注意喚起した。

「無免許事業者との“取引の禁止”」や「従業者証明書の携帯の徹底」については、例年通り、会報を通じて会員に周知した。

#### （6）協会HPの充実運営（情報提供委員会との共同事業） 公・共

見やすさ、内容面の充実と、迅速かつ適正な情報の公開に務めた。17年度はリニューアルを予定する。※17年度は、情報提供委員会所管事業へ移管する。

#### （7）会報「宅建しずおか」「宅建本部通信」の定期発行及び「Web宅建だより」

##### の随時発信 公・共

① 「宅建しずおか」と「宅建本部通信」を、隔月発行した。

② 急を要する伝達事項や重要な情報については、「Web宅建だより」を利用して、加入会員に広報した。（年度61回発信）。

③ 会員が支部・支所に届け出たメールアドレスを、本部のWebマスターに移行するなどした結果、Web加入率は47%（期首）から75%（期末）にアップした。

#### （8）開業相談への対応（随時対応）等 公・共

開業相談に随時対応した。西部支部では、ただ単に入会を促進するだけでなく、相談

者の立場に立ったアドバイスを心がけ、対応した。

(9)「宅地建物取引士法定講習会」「静岡県指定講習会」「初級実務研修会」「支部実務研修会」等、各種研修会の開催 **公**

① 支部（支所）単位で実施した研修会（下表の通り）

16年度の支部統一研修会の科目と講師

科目：終活と不動産

講師：きざきFPオフィス(株)・行政書士きざき法務オフィス代表取締役 木崎海洋先生

【2016年度 研修会実施状況】

	開催日	支部/支所	出席社数	参加人数	研修内容
1	6月20日	清水	50	55	・なぜ誰のために重説・契約書を作るのか～護身術としての重説・契約書とは？
2	6月24日	静岡	85	97	・平成28年度 不動産に関する税のポイント ・静岡市空き家情報バンクについての説明 ・建物インスペクションと瑕疵保険
3	7月8日	浜松	144	200	・危険ドラッグ販売防止について ・磐田市空き家リフォーム事業補助金制度について ・実務30年ベテラン弁護士が語る！「知っておきたい！不動産にまつわる裁判実例」
4	7月22日	中遠	81	92	・危険ドラッグ販売防止について ・磐田市空き家リフォーム事業補助金制度について ・実務30年ベテラン弁護士が語る！「知っておきたい！不動産にまつわる裁判実例」
5	9月1日	三島	71	93	・判例トラブル解説研修 ・不動産広告の正しい記入の仕方
6	9月2日	伊豆	42	53	・判例トラブル解説研修 ・不動産広告の正しい記入の仕方
7	9月9日	沼津	44	52	・判例トラブル解説研修 ・不動産広告の正しい記入の仕方
8	9月21日	西部	223	293	・不動産取引でマイナンバー(個人番号)が必要になる場合があります!! ・浜松市の市街化調整区域における許可基準の変更について ・不動産の公正競争規約について
9	9月23日	静岡	81	93	・宅地建物取引とコンプライアンス(全宅連研修パック) ・賃貸不動産における火災、孤独死等の事故事例と備え方
10	9月26日	富士	62	70	・判例トラブル解説研修 ・不動産広告の正しい記入の仕方
11	10月26日	しだはい	69	83	・終活と不動産
12	10月28日	清水	41	45	・終活と不動産
13	11月2日	沼津	34	41	・タケンセミナー ビジネスや日常生活で役立つウソの見抜き方
14	11月11日	伊豆	28	31	・タケンセミナー ビジネスや日常生活で役立つウソの見抜き方
15	11月15日	三島	43	51	・タケンセミナー ビジネスや日常生活で役立つウソの見抜き方
16	11月21日	富士	41	46	・タケンセミナー ビジネスや日常生活で役立つウソの見抜き方
17	12月1日	静岡	72	83	・お客様にお伝えしたくなる火災保険のポイント ・借地の諸問題
18	12月9日	西部	55	64	不動産ポータルサイトセミナー(計4社)
19	12月22日	西部	76	180	宅建ふれあいセミナー 人を動かし、まちを動かす
20	1月19日	しだはい	31	55	・「不況こそ大チャンス」(今、地域活性化に求められる経営者像)
21	2月2日	静岡	58	67	・薬物乱用、危険ドラッグについて ・終活と不動産
22	2月3日	三島	34	40	・薬物乱用、危険ドラッグについて ・全宅連キャリアパーソン受講推進について ・終活と不動産
23	2月7日	伊豆	37	50	・薬物乱用、危険ドラッグについて ・全宅連キャリアパーソンについて ・終活と不動産 ・海外に居住する方の不動産取得税について
24	2月9日	沼津	26	34	・薬物乱用、危険ドラッグについて ・全宅連キャリアパーソン受講推進について ・終活と不動産
25	2月15日	中遠	48	66	・終活と不動産
26	2月17日	清水	41	45	・すぐに役立つ定期借家基礎知識(研修パック)
27	2月21日	しだはい	56	64	・「不動産にも通じる 中小企業支援施策等の最新情報」
28	2月24日	富士	31	32	・薬物乱用、危険ドラッグについて ・全宅連キャリアパーソン受講推進について ・終活と不動産
29	3月8日	浜松	148	199	・国土利用計画法の届出制度について ・終活と不動産

- ② 宅地建物取引士法定講習会（東・中・西部3会場で開催）  
年度13回開催した講習会に、県内外から1,153名が受講した。
- ③ 静岡県指定講習会（取引士登録をしていない代表者を対象とした講習会）  
年度4回開催した講習会に、255名が受講した（静岡県不動産会館で開催）。
- ④ 初級実務研修会（新入会者及び代表者変更のあった会員を対象とした研修会）  
年度4回開催した講習会に、118名が受講した（静岡県不動産会館で開催）。
- ⑤ その他

ア 西部支部では、インターネットの利活用を図る目的で、IT研修会（科目：インターネットでみる不動産情報研修会 ～不動産取引に活用できるホームページをご紹介～）を年度2回開催した。※総財所管ですが研修につきこちらに記載。

イ 他団体の会員等が本会主催の研修会を受講する際の受講料を、費用面等のことを勘案し、3,500円（テキスト代が別途必要な場合はこの代金を加える）に統一した。

(10) 全宅連「不動産キャリアパーソン講座」の受講促進 公・共

① 受講案内・受講促進

15年度の業法改正で、「宅建業者は従業者に対して、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努める」旨の規定が盛り込まれたことから、資格ステップアップチャリシ（キャリアパーソン資格→宅地建物取引士→不動産コンサルティングマスター）を作成し、会員に配付した。

17年4月1日施行の業法改正では、宅建協会等不動産業者団体に対して、その従業員すなわち会員代表者・取引士・会員従業員への教育実施の努力義務が課せられたことから、教育研修ツールであるキャリアパーソンの周知と受講促進に、一層力を入れる。

② 書面による修了試験の実施

昨年度に続き、各支部の協力を得て、書面による修了試験を実施した。

**全宅連 不動産キャリアパーソン資格を取得しよう!**

全宅連では、不動産教育研修(不動産キャリアパーソン)講座を開講しています。毎年、1万人弱の方がこの講座を受講しています。従業員の教育研修ツールとして、また、[テキストは]不動産取引の参考図書としてご利用いただけます。この機会に、是非、受講をご検討ください。受講申込・内容は、所属支部又は協会本部(054-246-1151)にお問い合わせ下さい。(受講料 8,000円(税別))

受講申込 → 学習 → 修了試験 → 合格

不動産キャリアパーソン講座の流れ

**キャリアパーソン**  
まず、基礎知識を身につけよう。新入社員やスタッフは皆、取得しよう!

**宅建取引士**  
次は、国家資格に挑戦! 実務経験を積んで5点免除も受けられるヨ!

**不動産コンサルティングマスター**  
更に、不動産だけでなく建築や金融の知識をつけて不動産のスペシャリストになろう!!

夢を実現!

公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会 (人材育成委員会)

- ③ 16年度の受講申込者数は、174名（対前年度15名増）であった。この数字は、会員数に基づいた目標値に対する達成率で、47都道府県協会中29番目。
- ④ 17度より公共団体から依頼された空き家調査を実施する会員は、キャリアパーソン受講者とする。

【2016年度 キャリアパーソン支部・支所別受講者状況】

支部	支所	期首 会員数	会員率	申込目標	平成28年度	達成率	参 考	
				291	総申込数		新入会 義務受講	既存会員 の受講等
東部	下田	47	1.7%	5	2	40.0%	0	2
	伊豆	136	4.8%	14	7	50.0%	3	4
	三島	240	8.4%	25	14	56.0%	6	8
	沼津	327	11.5%	33	21	63.6%	6	15
	富士	289	10.2%	30	30	100.0%	6	24
	小計	1,039	36.5%	107	<b>74</b>	69.2%	<b>21</b>	<b>53</b>
中部	清水	159	5.6%	16	7	43.8%	1	6
	静岡	370	13.0%	38	23	60.5%	8	15
	しだはい	316	11.1%	32	9	28.1%	4	5
	小計	845	29.7%	86	<b>39</b>	45.3%	<b>13</b>	<b>26</b>
西部	中遠	274	9.6%	28	12	42.9%	3	9
	浜松	685	24.1%	70	43	61.4%	25	18
	小計	959	33.7%	98	<b>55</b>	56.1%	<b>28</b>	<b>27</b>
非会員・一般				—	<b>6</b>			6
合計		2,843		291	174	59.8%	<b>62</b>	112

(11) その他、所管事項 ※運営・協力した事項

- ① 「静岡県不動産コンサルティング協議会」の運営
- ② 不動産コンサルティング技能試験（静岡会場、（公財）不動産流通推進センターより受託）の運営
- ③ 東海不動産公正取引協議会（静岡地区調査指導委員会）事業への協力  
東部・中部・西部支部において、公取協からの依頼に基づき、「公正競争規約の普及に関する研修会」を開催した。
- ④ 地価調査資料など不動産取引に関する書籍の紹介

## 2. 情報提供委員会 所管事業 [公2等]

### (1) 公共用地代替地媒介業務制度等の推進と適正処理 公

#### ① 公共用地代替地媒介業務

道路事業に係る公共事業が一段落したことから、公共団体からの代替地情報提供依頼件が減少傾向にある。16年度は、代替農地に関する情報提供依頼に対する成約実績であった。

#### ② 静岡市との協定に続き、静岡県との協定も、税別媒介報酬となった（17年4月1日施行）。※16年度の県への要望事項が成就

#### ③ 焼津市南部土地区画整理組合（焼津市）保留地の媒介業務

15年6月1日に締結した同組合との「保留地の売買の媒介業務に関する協定」においては、会員業者が媒介業務をスムーズに実施できるよう当該取引の重要事項説明書を同組合と協議の上、作成した。

#### 【年度別 公共用地代替地媒介業務実績】※情報提供及び特定実績があった市町との協定のみ

		西暦年度	90～93	94～98	99～03	04～08	09～13	14	15	16	累 計	
国・ 県・ 中日本 高速	①国交省 91.8.20 施行	依頼数	7	31	18	3	16	0	1	2	78	
		提供数	15	40	32	6	23	0	1	1	118	
		成約数	3	20	17	2	8	0	0	0	50	
	②静岡県 90.4.2 施行 91.12.16 施行	依頼数	19	171	212	76	11	0	1	7	497	
		提供数	13	212	326	94	13	0	1	12	671	
		成約数	13	134	192	60	8	0	1	3	411	
	③県土地開発 公社 93.9.1 施行	依頼数	/	4	4	0	0	0	0	0	0	8
		提供数	/	4	4	0	0	0	0	0	0	8
		成約数	/	4	4	0	0	0	0	0	0	8
	④中日本高速 96.7.1 施行	依頼数	/	85	189	1	0	28	7	0	310	
		提供数	/	162	254	1	0	8	13	0	438	
		成約数	/	58	180	0	1	1	1	0	241	
合 計	依頼数	26	291	423	80	28	28	9	9	894		
	提供数	28	418	616	101	37	8	15	13	1,236		
	成約数	16	216	393	62	17	1	2	3	710		
市・ 町 成	①富士市	13	17	5	2	0	0	0	0	37		
	②富士宮市	8	13	1	0	0	0	0	0	22		
	③環境事業団	/	/	13	0	0	0	0	0	13		
	④清水土地開発公社	0	1	0	0	0	0	0	0	1		



約 件 数  ※ 実 績 が あ っ た 市 町 の み	⑤静岡市	3	0	0	0	2	1	0	1	7	
	⑥藤枝市		0	2	0	0	0	0	0	2	
	⑦金谷町	0	1	0	0					1	
	⑧榛原町		1	1	0					2	
	⑨磐田市	0	7	1	0	0	0	0	0	8	
	⑩竜洋町	0	1	0	0					1	
	⑪菊川市				1	0	0	0	0	1	
	⑫浜松市		75	43	34	11	2	0	0	165	
	⑬浜松土地開発公社		15	4	0	0	0	0	0	19	
	⑭浜北市		6	9	6					21	
		市町成約合計	24	137	79	43	13	3	0	1	300
		総成約数	40	353	472	105	30	4	2	4	1,010

※上記表には、特殊案件として実施した国交省の「新天拓幅事業（特定 58 件）」と、静岡県「空港建設事業（特定 55 件）」に係る代替地媒介業務実績は、含まれていない。

## （２）取引知識の啓蒙（各地区統一科目の研修会の開催）公

※人材育成委員会事業（９）①を参照。

## （３）住まい博住宅展への協力 公

静岡県住宅振興協議会、静岡新聞社主催の「2016 静岡県住まい博住宅展・相談ブース」（16年7月16日～18日開催）に、中部支部・静岡支所の協力を得て相談員を派遣した。

住まい博住宅展は16年度を最後に中止される。例年開催されていた「新春・浜松住まい博住宅展」は16年度中止された。

## （４）「不動産 BOX 静岡」を通じた情報発信 公・共

### ① 「不動産 BOX 静岡」登録物件のサイト間連動

「不動産 BOX 静岡」登録物件が、他のサイト（中部レインズ・全宅連ハトマークサイト等）でも情報公開されるよう、各サイトとの連動システム（サイト間の異なる情報項目を同期させるための手当て）を運用した。

### ② 「不動産 BOX 静岡」の利用状況等に関するアンケート調査の実施

「不動産 BOX 静岡」の今後のあり方を検討するため、アンケート調査を実施した。

### ③ 「不動産 BOX 静岡」の廃止

不動産を借りたい人、買いたい人の多くが、不動産ポータルサイトを利用する傾向が強まってきたこと、「不動産 BOX 静岡」の費用対効果面を勘案し、廃止を決定した。

廃止後（17年6月頃）は、(株)静岡宅建サポートセンターが運営する「スマイミ静岡

(ホームズ)」の利用を促進する。

#### (5) 中部レイنزの利用促進と媒介契約制度の周知 公・共

- ① 「不動産 BOX 静岡」登録物件のデータ転送によるアクセスが依然多い中、会員からの直接アクセス件数が増えている。IP 型会員は年々増えているが、総アクセス件数は15年度を下回った。

2013年度末の IP 型会員数	1,613 会員	54.9%	[ 81 会員 増]
14年度末の "	1,665 会員	57.9%	[ 52 会員 増]
15年度末の "	1,732 会員	61.0%	[ 67 会員 増]
16年度末の "	1,810 会員	64.5%	[ 78 会員 増]
2013年度 総アクセス件数	404,730 件		[ 32,816 件 増]
14年度 "	745,176 件		[341,000 件 増]
15年度 "	801,590 件		[ 56,414 件 増]
16年度 "	787,051 件		[ 14,539 件 減]

※上記数値は、中部レイنز発行の統計資料より

- ② 宅建業法上、専属専任及び専任媒介契約を締結したときは、レイنزへの登録義務が課せられていることから、初級実務研修会をはじめ各種研修会で、これを周知した。

#### (6) 取引価格データの収集・集積及び公開、成約報告の促進 公

- ① 宅建業法第34条の2第2項により、売買・交換の媒介に際しては、売買すべき価額（売買の媒介の場合）や、物件の評価額（交換の媒介の場合）を、媒介契約書の主要内容の一つとして、書面に記載しなければならないことになっている。さらに、仲介業者がこれらの価額について意見を述べる際には、その根拠を明らかにしなければならない。不動産の値付け根拠の一つとしていただくため、16年度も、成約事例を収集し、会員ページに掲載した。16年度の成約事例報告件数は882件であった。
- 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。

#### (7) 宅建ローン事業の推進 公・共

- ① 会報及び初級実務研修会をはじめとする各種研修会で、宅建ローン制度の会員周知に務めた。〈主な提携金融機関：労金・磐信・三信・静信〉
- 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。

(8) 「協会標準地価格」「標準的建築費」「既存マンション基準価格」の見直し及び会員ページへの掲載 **公**

(6) と同様、不動産の値付け根拠の一つとしていただくため、協会は、「土地」「中古住宅」「中古マンション」の価格査定計算書を作成している。そ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(966箇所)」を6月1日時点で、「協会標準地価格(4,323地点)」を10月1日時点で、それぞれ見直した。

【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	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
下田・伊東・熱海	160,325円	162,140	156,090	160,022
東部	159,720円	158,812	157,300	153,367
中部	159,115円	161,232	156,997	154,275
西部	157,602円	156,997	154,275	152,460

(9) 価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究 **共**

価格査定計算書を利用している会員からの意見をもとに、価格査定マニュアルを見直した。16年度は、リフォームや修繕による付加価値を査定価格に反映させるようにした。

(10) (公社) 静岡県不動産鑑定士協会との共同事業の実施 **公**

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。宅建協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担当した。

16年度も全体的には、人口の減少、空き家の増加等により取引が停滞し、需給バランスが崩れたまま。沿岸部では、依然として東日本大震災以降の極端な需要減が続いている。消費税増税の先送りによる消費者の購入意欲の減退も影響している。

(11) 「手付金保証業務」「手付金等保管業務」の会員周知 **共**

手付金保証制度、手付金等保管制度(宅建業法第41条の2)については、初級実務研修会等を通じて会員周知に務めた。16年度、制度利用はなかった。

(12) (株)静岡宅建サポートセンター及び静岡不動産流通活性化協議会事業への協力 **共**

主な協力事業は次の通り。

- ① 全宅住宅ローン「フラット35」
- ② 損害保険(特に火災保険制度)〔富士火災海上保険(株)〕
- ③ 中古住宅の流通促進事業、付加価値物件情報サイト等〔静岡不動産流通活性化協議会〕
- ④ 賃貸入居者向けの家財保険〔(株)宅建ファミリー共済〕
- ⑤ 家賃保証(連帯保証人の代行)〔(株)リクルートフォレントインシュア、日本賃貸保証〕

(株、アークシステムテクノロジーズ(株))

- ⑥ 夜間・休日緊急クレーム対応等のセキュリティ・サービス [(株)TOKAI]
- ⑦ 地盤の調査(グリーンテスト)・保証、土壌汚染調査 [UGR コーポレーション(株)]
- ⑧ 住宅瑕疵保険 [日本住宅保証検査機構 JIO]
- ⑨ ブロードバンド設備幹線サービス [(株)TOKAI]
- ⑩ 引越取次サービス [アーク引越センター(株)]

(13) 税務当局に対する協力と関係強化 公・共

① 税務当局への協力

税務当局からの要請に基づいて、「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、会員及び一般消費者に配布した。

② 税務当局との関係強化

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 受託業務の適正実施（路線価を決定する上での参考価格）

土地評価業務を受託した地区（市・町・区）

東部支部管内：伊東市、熱海市、三島市、富士市、御殿場市

中部支部管内：静岡市清水区、静岡市駿河区、焼津市、島田市、牧之原市

榛原郡川根町

西部支部管内：掛川市、磐田市、浜松市中区

※ 16年度は、藤枝市、榛原郡吉田町、浜松市北区が選定対象から外れ、熱海市、浜松市中区が加わった。

(14) その他、所管事業 公・共

① （一社）全国賃貸不動産管理業協会静岡支部の運営協力

支部としての事業及び財務運営はもとより、全宅管理からの要請にもとづき、全国一斉・統一研修会の開催などに協力した。

### 3. 地域活性化委員会 所管事業 [公3等]

#### (1) 暴力追放運動の推進 (宅建協会 暴力追放推進協議会の運営) 公

- ① 「静岡県暴力団排除条例」の会員周知及び『反社会的勢力データベース』を運用した。16年度は延べ337件の照会に応じた。

	照会数 (前年度比較)	暴力団等反社会的勢力 特定者数
2013年度	261件	8件
14年度	289件 (対前年度年28件増)	8件
15年度	339件 (対前年度53件増)	11件
16年度	337件 (対前年度2件減)	7件

- ② 警察本部と沼津市が共催した「第34回静岡県暴力追放・銃器根絶県民大会 (16年11月15日)」に、東部支部 (沼津支所) の協力を得て参加協力した。
- ③ 市町レベルの暴力追放運動市民大会にも、支部・支所単位で、多数参加協力した。
- ④ 16年12月5日、中部支部しだはい支所が不当要求責任者講習を開催した。44名がこれを受講した。事業所が講習受講者を設置していることが、公共事業工事入札の際の10点加算要件となっていること、また暴力団等反社会的勢力を取り巻く状況が刻々変化していることから、17年度は支部単位で講習会を開催する。

#### (2) 「レディス部会」「青年部会」「協会及び宅建業の将来のあり方についての検討ワーキング」の活動 公・共

- ① 本部・レディス部会

16年9月3日、上川陽子衆議院議員を講師に迎え、「国政報告、民法改正」と題した講演会を開催した。98名が講演会を聴講した。

- ② 中部支部・静岡支所レディス部会・青年部主催の講演会

日時：16年5月20日(金) 静岡県不動産会館にて

題目：「自分にぴったりのストレス解消法」

講師：TOUTAL THERAPY ELLY カウンセラー 瀧本えり 先生

日時：16年11月18日(金) 静岡県不動産会館にて

題目：「みんなで守ろう静岡市の文化財」

講師：静岡市観光交流文化局文化財課 杉山利慶 主幹

- ③ 西部支部・レディス部会主催の研修会

日時：16年7月26日(火) 西部支部会館にて

題目：日常生活及び仕事に役立つ話し方

講師：西野悦弘 氏

日時：16年12月1日(木) 西部支部会館にて

題目：なかなか出ない入居者・荷物だけ置いていった入居者への対応

講師：渥美利之 弁護士

### (3) 行政への協力と要望 公・共

#### ① 行政が行う事業への協力 公

主な事項は次の通り。

ア 災害時借上げ型応急住宅登録制度（静岡県の実業）

イ かけこみ110番の家の推進（静岡県の実業）

ウ 防犯まちづくり運動の推進（静岡県の実業）

エ 静岡県職員向け賃貸住宅の情報提供（静岡県の実業）

オ 空き家対策及び移住定住促進事業（市町主体の実業）

カ 公売情報（国・県・市町の実業）

キ 市町主催の審議会への協力・参画（東部支部・沼津支所：沼津市都市計画審議会、西部支部・中遠支所：掛川市生涯学習土地審議会及び菊川市社会福祉協議会）

#### 【2016年度 空き家の物件調査と成約実績】

支部	協定の名称	調査件数	成約件数
西部支部	浜松市との「中山間地域 空き家バンク協定」	5	1
西部支部	掛川市との「中山間地域 空き家バンク協定」	0	0

#### 【空き家対策及び移住定住促進等に係る県内自治体との協定締結状況】

締結日	自治体名	協定の名称
2015年2月23日	静岡市	静岡市移住・定住促進事業に係る連携・協力に関する協定
2015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書
2016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書
2016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書
2016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書
2016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書
2016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書
2016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
2016年7月7日	裾野市	不動産情報の提供に関する協定
2016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

【移住定住促進に係る静岡市移住支援センター（千代田区有楽町：交通会館8F）事業への協力】

	移住支援センターからの物件照会案件数	移住支援センターへの物件情報提供数
2015年度	26（賃貸16、売買10）	75（賃貸48、売買27）
2016年度	13（賃貸7、売買6）	71（賃貸48、売買23）

② 空き家相談への対応

静岡不動産流通活性化協議会主催の下記「空き家相談会」に相談員を派遣した。

日時：16年7月30日（土）午前10時～午後3時

会場：裾野市役所（裾野市佐野1059）

菊川市中央公民館（菊川市下平川6225）

磐田市文化振興センター（磐田市二之宮東3-2）

日時：16年8月6日（土）午前10時～午後3時

会場：下田市民会館（下田市4-1-2）

清水区役所（静岡市清水区旭町6-8）

藤枝市生涯学習センター（藤枝市茶町1-5-5）

日時：16年12月3日（土）午前10時～午後3時

会場：中郷文化プラザ（三島市梅名353-1）

プラサヴェルデ（沼津市大手町1-1-4）

焼津公民館（焼津市5-6-1）

なゆた浜北（浜北市貴布祢3000）

日時：16年12月10日（土）午前10時～午後3時

会場：御殿場市民会館（御殿場市萩原183-1）

島田市役所（島田市中央町1-1）

掛川市役所（掛川市長谷1-1-1）

③ 宅建顧問県議団を通じた要望活動 共

不動産取引に関する県民の声、会員業者の要望を県行政へ届けるため、宅建顧問県議団を通じて、各種要望した。

※要望とその結果については、宅建政治連盟・年次大会議案書を参照。

(4) 社会福祉・奉仕活動の推進 公

① 寄託・協賛・支援

ア 本部事業

16年5月30日開催の定時総会において、「静岡県知的障がい者サッカー連盟（10万円）」「SBS 愛の都市訪問（15万円）」「身障者野球連盟（10万円）」「(公財) 日本盲

導犬協会（10万円）」に、それぞれ寄託金（協賛金）を贈った。

16年7月30日・31日御殿場市で開催された「身体障害者野球大会 第13回DREAM CAP」と、17年2月11日・12日藤枝市で開催された「第2回全国知的障害者特別支援学校高等部交流サッカー大会」に特別協賛した。

#### イ 支部事業

西部支部では、盲導犬育成募金活動を行い、日本盲導犬協会に寄付した(6,434円)。

#### ② 献血活動の実施と骨髄バンク・ドナー登録の推進（支部・支所単位）

支部・支所単位で、献血活動及び骨髄バンク・ドナー登録の推進に務めた。今年度の実績は次表の通り。

#### 【2016年度 献血活動】

支部・支所	日時	場所	協力者数	骨髄ドナー登録者数
東部・下田	17年1月26日	下田市民文化会館	54名	
東部・伊豆(伊東)	16年9月8日	伊東市役所	40名	
東部・伊豆(熱海)	16年10月14日	熱海市役所	69名	
東部・三島	16年6月18日	駿東郡清水町・柿田川献血ルー	95名	
東部・三島	17年2月4日	ムセンター	91名	
東部・沼津	16年5月24日	御殿場市建設業会館	61名	
東部・沼津	16年5月30日	裾野市役所	93名	
東部・沼津	16年10月19日	裾野市市役所	87名	
東部・沼津	16年10月23日	御殿場市建設業会館	64名	
東部・沼津	17年2月14日	沼津市役所	31名	
東部・富士	16年10月19日	富士市役所	62名	
東部・富士	16年10月19日	イオンモール富士宮	52名	
中部・清水	16年9月16日	清水区役所	50名	
中部・静岡	16年9月18日	アピタ静岡セントラルスクエア	57名	5名
中部・静岡	17年2月12日	青葉イベント広場	143名	2名
中部・しだはい	16年8月23日	島田市役所	31名	
中部・しだはい	16年11月15日	藤枝市役所	38名	
中部・しだはい	17年2月28日	島田市役所	35名	
西部・浜松	16年5月16日	浜松市・浜松市総合産業展示館	56名	
西部・中遠	16年6月18日	袋井市・エコパ サブアリーナ	65名	
合計			1,274名	7名



③ 植林保全活動

16年10月27日、清水支所青年部会のメンバー及び支所役員10名が、三保の松原の下草刈りを行った。

④ いのちを守る緑の防潮堤運動

西部支部では、16年6月11日(沖之須海岸・掛川市)と、11月6日(浜松市西区篠原地区)、東日本大震災を機にはじめた「いのちを守る緑の防潮堤運動」に参画し、植樹を行った。支部役員他、会員有志多数がこれに参加した。

⑤ 環境美化活動(清掃活動)

今年度の環境美化活動は、次表の通り。

【2016年度 環境美化活動】

支部・支所	日時	内容
東部・伊豆	16年4月24日 16年10月2日	松川おそうじ大作戦
東部・三島	16年12月13日	白滝公園の清掃
東部・沼津	16年6月16日	御殿場駅前及び周辺清掃
東部・沼津	16年11月24日	裾野駅前周及び周辺清掃
中部・静岡	17年1月19日	葵区鷹匠周辺 清掃活動

⑥ エコキャップの回収活動

主に支部・支所のレディス部・青年部が中心となって、エコキャップの回収に務めた。東部支部では、16年度120,899個のエコキャップを推進協議会に届けた。

⑦ 青少年健全育成事業

ア 「住生活副読本」の配付

宅地建物取引士資格試験会場を借用している高校・大学等に、「住生活副読本」を配付した(高校-3校、大学・専門学校1校、計660冊)。

イ たっけんカップ 第11回 U-12 トレセン8人制サッカー大会に特別協賛

16年9月4日、青少年健全育成事業(公益事業)の一つとして、静岡市清水蛇塚スポーツグラウンドで開催された上記大会に特別協賛した。

(5) 「無料月例法律相談」「定例相談」等の実施  公

① 協会本部主催

静岡県不動産会館において、「無料月例法律相談」「定例相談(常設 県民相談室)」を実施した。

※詳細は、保証協会「定時総会議案書」を参照。

② 支部・支所主催

支部・支所主催の月例・定例無料相談は次表の通り。

支部・支所	年度開催回数	備 考
東部・三島	11回	その他、各支部・支所単位で常設相談を実施している。 (相談者→支部・支所→相談員→相談者)
東部・沼津	11回	
東部・富士	12回	
西部支部	月例・12回	
西部支部	定例・毎週1回	

(6) 支部相談所との連携強化 公

苦情申出の受付と処理の円滑化を図るため、本支部（支所）間の連携強化に務めた。  
本支部相談員を対象に実施した研修会は下記の通り。

① 支部相談所責任者研修会の開催状況

16年10月7日 協会本部で開催

17年3月6日 協会本部で開催

② 相談業務の基本的な対応と処理方法を学ぶための研修会の開催（相談員及び支部・支所役員が対象）

16年7月8日 しだはい支所で開催

16年9月23日 伊豆・下田支所で開催

16年10月18日 清水支所で開催

17年1月16日 静岡支所で開催

17年3月21日 西部支部で開催

(7) 公的機関が主催する「市民相談室」への相談員派遣の推進 公

「協会の認知度」向上のため及び「消費者保護」のため、公的機関（市・町など）が主催する『市民相談室』に相談員を派遣した。次表の通り。

支部・支所	派遣先市町の市民相談室等	相談会実施回数
東部・伊豆支所	伊東市役所	4
東部・伊豆支所	熱海市役所	4
東部・三島支所	三島市役所	12
東部・沼津支所	沼津市役所	10
東部・沼津支所	裾野市役所	6
東部・富士支所	富士市役所	12
中部・清水支所	静岡市役所・清水区役所	23
中部・静岡支所	静岡市役所・葵区役所	12

中部・静岡支所	静岡市役所・駿河区役所	11
中部・静岡支所	まちづくりセンター「ミーナ葵」	12
中部・しだはい支所	島田市役所	12
西部・中遠支所	専門事業者団体「合同相談会」	3
本部	まちづくりセンターSBS 展示場	12

#### (8) 宅建業法所管課との情報交換と連携 共

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、同課との連携強化に務めた。

#### (9) その他、所管事業 公・共

##### ① 日本司法支援センター（法テラス）との相互連携

法テラスと当協会は、相談者の経済的事情などを考慮し、相談窓口の振り分けを行っている。16年度も提携に基づいて適正に対応した。

##### ② 生活困窮者及び知的障がい者の「入居」「自立」支援（協力）

東部支部・沼津支所は、沼津市障がい者自立支援協議会“地域移行専門部会”に参画し、障がい者の自立支援策を検討した。

中部支部・しだはい支所では、行政機関と連携し、生活困窮者の入居を支援した。

##### ③ 人権啓発活動の実施

「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（いわゆる「障害者差別解消法」）が、16年4月1日から施行されている。そのため、国交省の指針や静岡県人権啓発センター発行のパンフレットを配付するなど、会員周知に務めた。

##### ④ 「事件だより」の発行

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 [共益]

### (1) 公益社団法人としての適正運営等

公益社団法人は、「公益事業比率 50%以上」、「一定額以上の遊休財産の保有制限」、「新規事業を行う場合には、公益認定等委員会の事前承認」、「次期の事業計画・収支予算の事前報告」等、事業・財務運営上、多くの制約がある。これらの要件を適正にクリアーしていくために、半期決算書を作成するなど、適正対応に務めた。

## (2) 財務基盤“確立”についての検討

事業内容の精査、事業削減についての検証、支部運営に係る喫緊の課題等を踏まえ、10年先を見越した財務シミュレーションを策定した。

## (3) 「支部諸規程細則」等の制定・改正の検討

- ① 従業者賦課金対象従業員について検討した。理事会に新基準案を上程したが、継続審議となった。
- ② 支部委員の選出基準、役割等に関する規程の制定を検討した。
- ③ 諸規程の中に、形骸化した規程も含まれていることから、見直し・廃止についての検討に着手した。
- ④ 支部長等、役員の就任期間の上限について検討した。これについては、17年度に本格協議を行う。

## (4) 入会促進活動の推進

- ① 開業予定者及び免許申請者に対して、迅速かつ適格な入会促進に務めた。
- ② 研修会、相談業務、価格査定、「不動産 BOX 静岡」など、当協会の優位事業、独自事業を中心に、新聞紙面、協会 HP、小冊子、ポータルサイトなどを通じて、その PR に務めた。

【年度別 入退会者（正・準・賛助）の状況】 ( ) 内は前年比較

	入会者数	退会者数	期末会員数
2012 年度	69 (▲12)	122 (24)	2,962 (▲53)
13 年度	72 (3)	112 (10)	2,922 (▲40)
14 年度	65 (▲8)	111 (1)	2,876 (▲46)
15 年度	71 (6)	104 (▲7)	2,843 (▲33)
16 年度	68 (▲3)	104 (0)	2,807 (▲36)

## (5) 会員名簿（2016 年 7 月 20 日現在）の発行と会員データのネット掲載

役員改選期につき、会員名簿を発行した。また、従来通り「会員データ リアル検索システム」を運用した。

## (6) 全宅連版の各種契約書式の推奨等

- ① 全宅連版の契約書式の推奨に務めた。
- ② 当協会モデル契約書式については、利用会員からの意見・要望に応じ、適宜、改良を行うなど、その充実に務めた。
- ③ 16 年度、当協会の契約書式の中に、新たに「賃貸管理業務の意思決定に関する委任

状」、「反社会的勢力ではないこと等に関する表明・確約書」「津波災害の防災についての説明事項」を追加した。

④ 17年4月1日施行に向けて、当協会版の媒介契約書、重要事項説明書を改訂した。

#### (7) 「宅建互助会」の適正運営と今後のあり方の検討

##### ① 互助会の給付実績

互助会規程にもとづいて、次表の通り給付した。

##### ② 互助会廃止に向けての検討

公益社団法人としての財務運営上、互助会が足かせとなっていることから、17年度をもって廃止する案を理事会で決議した。17年度定時総会に上程する。

#### 【2016年度 互助会給付金実績】

	給付基準	給付基準額	件数
弔慰金の部 18件 1,800,000円	①加入者弔慰金 互助会加入 5年未満	50,000円	0件
	互助会加入 5年以上	100,000円	18件
	②配偶者弔慰金 互助会加入 5年未満	10,000円	0件
	互助会加入 5年以上	20,000円	0件
見舞金の部 19件 540,000円	① 2週間以上の療養または休業	15,000円	2件
	② 1ヶ月以上の療養または休業	30,000円	17件
	③災害見舞金（※正副会長会で審査）	20,000円	0件
退会慰労金の部 105件 4,470,000円	①互助会加入 5年以上10年未満	15,000円	12件
	②互助会加入 10年以上15年未満	30,000円	18件
	③互助会加入 15年以上	50,000円	75件
給付金合計	142件	6,810,000円	

#### (8) 協会事業の対外 PR

① 「新聞」「テレビ CM（箱根駅伝の時間帯）」「協会 HP」などを通じて、協会が行う公益事業（「不動産無料法律相談」「不動産 BOX 静岡」「社会福祉・奉仕事業」）等を PR した。

② 当初予定していた広告費のうち、約半分を新聞広告から「インターネット・ポータルサイト」での広告に切り替えた。

#### (9) 入会審査の適正実施

① 入会審査補助機関である支部において、適正な入会及び変更事項に係る審査を行った。

② 入会審査の実施場所（支部・支所）、推薦人の招致等、入会審査の実施方法が、支部

によってまちまちであることから、現況把握に務めた。17年度、統一化に向けての検討を行う。

**(10) その他、所管事業 ※実施・促進・協力した事項**

- ① コンビニ収納による会費の本部一括徴収の実施
- ② 「会計帳票検査」及び「事務局職員の業務検査」を毎月実施
- ③ 「宅建業者賠償責任保険」及び「宅地建物取引士賠償責任保険」への加入促進  
宅建業者賠償責任保険 16度末の加入者数：226社  
宅地建物取引士賠償責任保険 // : 1,820名  
宅地建物取引士賠償責任保険ワイド補償 // : 8社
- ④ 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（支部・支所）
- ⑤ 「全宅連インターンシップ制度」（学生に就業体験の機会を提供する制度）への協力  
全宅連からの要請にもとづき、常葉大学生の研修生の受入先企業を紹介した（受入れ企業3社、研修生それぞれ1名ずつ計3名）。

## 5. その他

**(1) 会務運営協議会での検討事項**

理事会提出議案の事前協議、総務財政委員会からの委託事項(中長期財務シミュレーションの策定及び財務の健全化、互助会制度のあり方)、3支部への完全移行時期等を検討した。

**(2) 2016年度 3団体（労金・磐信・宅建協会）親善サッカー大会の開催**

16年11月12日、不動産関連団体との友好を深めるため、また会員の業務推進を図るため、前年度に引き続き、3団体親善サッカー大会（静岡県労働金庫、磐田信用金庫、宅建協会）を、掛川市つま恋で開催した。

**(3) 熊本・大分地震義援金**

熊本県宅建協会に、熊本・大分地震（16年4月14日・16日に発生）義援金募金64万円（会員より34万円、協会より30万円）を送金した。※ご協力頂きました会員様に感謝申し上げます。

**(4) 福島県の民間賃貸住宅借り上げによる応急仮設住宅の供与の終了についての周知**

東日本大震災にとまなう、福島県の民間賃貸住宅借り上げによる応急仮設住宅の供与が一部終了となることから、提供会員に周知した。