

2017年度（平成29年度）事業計画

トランプ米大統領の登場から半年、アサド政権軍の化学兵器使用に対する米軍のシリア空軍基地攻撃と、核実験やミサイル発射実験を繰り返す北朝鮮近海への米空母艦隊派遣は世界に緊張をもたらした。一方、国内では相変わらず安倍政権の1強ぶりが目を引く。日本は少子高齢核家族化・多死社会に突入し人口減少が始まった。そんな中、今後10年間の住宅政策の方針を決める政府の新たな住生活基本計画(2016年～2025年)では、増え続ける空き家を抑制するため良質な中古物件を評価する仕組み(住宅インスペクション)を整えて、中古住宅市場を現在の4兆円規模から8兆円に倍増させる。一昨年全面施行された空き家対策特別措置法に基づき、危険建物の撤去に加え、空き家を活用した地方移住や介護福祉施設への用途転換などを進める計画だ。リフォーム市場の規模も12兆円に拡大する他、マンションの建て替えを進め、耐震基準を満たさない住宅をおおむね解消する。国土交通省の推計によると、賃貸や売買用を除いた空き家318万戸のうち、大半は耐震性が劣ったり立地条件が悪かったりするものが実情だが、活用可能な物件もあり我々宅建業者の出番が回ってきそうだ。

当協会は02年7月より運用してきた独自の不動産情報サイト『不動産BOX静岡』につき、その内容や利用状況、運営方針等を検討した結果、昨年度の理事会においてその運用停止を決議、これに替わるサイトとして、課金制による『スマイミー静岡』を構築し会員の利用に供する予定である。『スマイミー静岡』については、有料のサービスを予定しているが、ハトマークサイト、レインズ、不動産ジャパンだけでなく、連動して物件掲載数 国内No1のサイト「Home's」等に物件情報の転送・掲載が可能となるので、今まで以上の反響が得られると期待している。

本年度は当協会の創立50周年の節目にあたる。67年（昭和42年）に施行された業法改正により、全国47都道府県に「宅地建物取引業協会」と称する民法34条の規定による法人(社団法人)を設立できることになり、前身であった(社)静岡県宅地建物取引員会第8回総会で移行が承認されたのが発端である。以降、幾多の諸先輩方の尽力により協会は今日の礎を築いた。その伝統を守り、更に発展させるべく努力して参りたい。

以下、当協会が17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 等]

(1) 宅地建物取引士資格試験業務の適正運営 (30 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実施する。

- ① 6 月、インターネット及びポスターによる告知公告
- ② 7 月、願書の配付と受付 (7 月 3 日～31 日)
- ③ 9 月～10 月、試験事務運営説明会の開催
- ④ 10 月 15 日、資格試験の実施 (県下 10 会場)

(2) 2017 年度版「実務研修テキスト」の作成・配付 公

実務研修テキストを作成し、会員及び会員従業者 (賦課金対象者のみ) に配付する。

(3) 宅建業法及び関係諸法令 (民法・債権法含む) 改正への対応 公

会報や 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、迅速かつ適正に会員に周知する。

(4) 賃貸媒介業務及び管理業務への対応 公・共

- ① 「原状回復ガイドライン」「賃貸住宅管理業登録制度」の会員及び一般消費者 (貸主含む) への普及に努める。
- ② (一社) 全国賃貸不動産管理業協会のノウハウの会員周知に努めるとともに、同協会への加入を促進する。

(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

- ① 取引台帳 (宅建業法)、確認記録・取引記録 (犯罪収益移転防止法) など、宅建業法及び関係諸法令上、作成・保存義務がある書類について、自主点検表を配付し、注意を喚起する。
- ② 無免許事業者との“取引の禁止”の徹底を図る。
- ③ 従業者証明書の携帯の徹底を図る。
- ④ 退職従業員からの従業者証明書の回収の徹底を図る。

(6) 会報 (「宅建しずおか」「宅建本部通信」「支部だより」) の定期発行と、「Web 宅建だより」の随時発信 公・共

- ① 「宅建しずおか」「宅建本部通信」を隔月発行する。
- ② 急を要する会員への伝達事項については、「Web 宅建だより」を利用して会員周を図る。
- ③ 引き続き、Web 会員の加入を促進する。9 割加入を目標とする。

④ 支部支所だよりの発行と、HP 上での掲載を検討する（東部支部）。

(7) 開業相談の随時対応 **公・共**

各支部の専任相談員（18名）が随時これに対応する。

(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**

静岡県所管課の指導のもと、「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」「支部実務研修会」の充実開催 **公**※業法第64条6に基づく研修

① 初級実務研修会（新入会者等が対象）（年度4回開催）

協会の事業や不動産取引ツールなどをこの研修会で紹介する。

② 支部実務研修会（支部・支所単位で開催）

不動産取引知識の普及及び改正業法・関係諸法令等を会員及び一般消費者に周知する。

③ 各地区（東部・中部・西部）統一研修会

今年度の統一研修科目は、18年4月1日に施行される「建物状況調査と重要事項説明」とする。具体的な内容が示されるのが、17年9月以降になる見込みであることから、年度後半での開催を予定する。

④ 研修科目の推奨等

「民泊を考える」「うそを見破る方法」「高齢化社会に対応した不動産取引」「犯罪収益移転防止法」「改正個人情報保護法」などの研修科目を推奨する。

また、他の都道府県協会が実施した研修科目などを収集し、研修会を主催する支部・支所に提供する。

(10) 全宅連「不動産キャリアパーソン」の受講促進 **公**

① 改正業法の施行にともない、17年4月1日より宅建業者団体（宅建協会、全宅連等）に対して、社員（会員代表者・取引士・会員従業者を指します）への教育研修実施の努力義務が課せられる。そのため、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 業法遵守の観点から、本支部役員にはキャリアパーソンの率先受講をお願いする。

③ 公共団体との協定に基づく空き家調査は、キャリアパーソン受講者とする。

④ 筆記によるキャリアパーソン修了試験を、例年通り、支部単位で開催する。

(11) その他、所管事業 公・共

- ① 宅地建物取引士証の再発行事務
- ② 静岡県不動産コンサルティング協議会の運営
- ③ 不動産コンサルティング技能試験（静岡会場）の運営
- ④ 賃貸不動産経営管理士試験及び講習の会員周知
- ⑤ 東海不動産公正取引協議会（静岡地区調査指導委員会）業務への協力
- ⑥ 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 国・県・中日本高速道路・市町との代替地媒介業務協定に基づき、同業務の適正処理に努める。
- ② 現協定の報酬額の見直し要望を行う（静岡市と静岡県はすでに税別報酬額になっている。その他の市町との協定が対象）。
- ③ 沼津市・浜松市との協定に基づいて、企業用地の情報提供、企業立地マッチング支援業務を行う（西部支部と東部支部・沼津支所）。
- ④ 市有地や区画整理組合保留地の売買に関する媒介業務を行う。

(2) 取引知識の啓蒙 公

※人材育成事業（9）③を参照。

(3) 「不動産 BOX 静岡」を通じた情報発信 公・共

「不動産 BOX 静岡」の廃止が決まっているが、(株)静岡宅建サポートセンターが運営する「スマイミー静岡」（ホームズ）の準備が整うまで、「不動産 BOX 静岡」の運営を従来通り行う。

(4) 中部レインズの利用促進と媒介契約制度の周知 公・共

- ① レインズ IP 型加入と、自主登録を促進する。
- ② 宅建業法上の遵守事項及び中部レインズ「会員間取引規程」の会員周知に努める。以下主な周知事項。
 - ア 専属専任及び専任媒介契約締結時のレインズ登録義務と、依頼者への登録証明書¹の交付義務（宅建業法）
 - イ 成約報告義務（宅建業法）

ウ 他の業者の登録物件を広告する際の、書面による承諾義務（会員間取引規程）
エ 専属・専任媒介契約物件は、レインズ・ステータス表示（取引状況の明示義務）
の入力義務（会員間取引規程）

（５）宅建ローン「成約事例」の収集・集積と会員ページでの掲載 **公**

- 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」(1万円 200本)贈呈抽選会を行う（抽選対象は成約事例提供会員）。

（６）宅建ローン事業の推進 **公・共**

- ① 会報や各種研修会を通じて、宅建ローン制度の会員周知に努める。
〈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」と「ギフト券（5万円を20本）贈呈抽選会（抽選対象は宅建ローン融資幹旋会員）」を行う。

（７）「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**

「標準的建築費」「既存マンション基準価格」は6月1日時点で、「標準地価格」は、10月1日時点で、それぞれ見直す。見直し後の標準価格、基準価格、既存マンション基準価格を会員ページに掲載する。

（８）価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究 **公**

- ① 支部・支所の研修会で「価格査定マニュアル」に関する研修を行う。
- ② 必要に応じて、各種価格査定手法の見直しを行う。

（９）（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行う。

（10）「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知 **共**

- ① 手付金保証制度、手付金等保管業務制度（宅建業法第41条の2）の会員周知に努める。
- ② 消費者が利用しやすい保証制度の研究を行う。

(11) ㈱静岡宅建サポートセンター、静岡不動産流通活性化協議会、空き家対策部会事業への協力 **公・共**

同センター及び活性化協議会が取り組む「中古住宅の建物インスペクション」の普及及び同研修会の開催に協力する。

主な周知・協力事項は次の通り。

- 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㈱〕
- ③ 付加価値物件、中古住宅あんしんパック等〔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〔㈱宅建ファミリー共済〕
- ⑤ 家賃保証（連帯保証人の代行）〔㈱リクルートフォレントインシュア、日本賃貸保証㈱、アークシステムテクノロジーズ㈱〕
- 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〔㈱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㈱〕
- 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旋サービス〔㈱TOKAI〕
- ⑩ 引越取次サービス〔アーク引越センター㈱〕
- ⑪ 新不動産情報公開サイト「スマイミー静岡」（PR と加入促進）

(12) 税務当局に対する協力と関係強化 **公**

- 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」等の会員及び消費者周知に努める。
- ② 東海税務協力会（国税庁との協議機関）構成団体として、当庁との連携・連絡の強化に努める。
- ③ 支部・支所の意向を踏まえ、「国税庁・土地評価精通者」に応募する。応募は本部が行い、調査及び報告業務は支部が行う。

(13) 協会〔本部・支部〕HP の充実運営 **公・共**

- ① 会員及び一般消費者へのサービス性を考慮し、協会 HP をリニューアルする。
- ② HP の維持管理、活用方法を検討する（東部支部）。

(14) その他、所管事業 **公・共**

- ① 既存建物ストック活用の研究
- ② （一社）全国賃貸不動産管理業協会静岡支部の運営協力
- ③ 情報伝達の電子化移行の検討
移行に向け、全会員のメールアドレスを確認する。

- ④ 静岡県住宅振興協議会が主催する「住まい博住宅展」の代替え事業の検討

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等 (宅建協会 暴力追放推進協議会の運営) [公]

- ① 会員及び一般消費者に「静岡県暴力団排除条例」を周知する。
- ② (公財)不動産流通推進センターが運用する「反社会的勢力データベース」の利用を促進する。
- ③ 「静岡県警 組織犯罪対策課」や「静岡県暴力追放運動推進センター」との連携強化に努めるとともに、必要な情報交換を行う。
- ④ 危険ドラッグ排除に関する研修を定期的実施する他、危険ドラッグ販売防止県民・市民大会に参加するなど、その排除に協力する。
- ⑤ 不当要求防止責任者講習会を支部・支所単位で開催する。

(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・グループ」活動の運営と推進 [共]

- ① レディス部会・青年部会が行う社会貢献活動を通じて、業界のイメージアップに繋げる。
- ② 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を開催し、女性会員や若手会員の意見を、協会運営に反映すべく協議する。
- ③ 旧支部単位で設置した「レディス部会」「青年部会」も、現在の支部体制の中で機能しているとは言えない面があることから、今後のあり方を再考する。
- ④ 支部「レディス部会」「青年部会」が、事業活動の一翼を担っている支部については、引き続き、主管的な活動ができるよう支援する。

(3) 移住・定住促進事業への協力 (静岡県・市町の事業) [公]

(4) 空き家対策推進事業への協力 (静岡県・市町の事業) [公]

調査の仕方、調査員に対する調査費の支弁基準等、ルールを明確化する。

(5) その他、行政への協力と要望 [公・共]

① 行政が行う事業への協力 [公]

主な事業は次の通り。

ア 災害時借上げ型応急住宅登録制度 (静岡県の事業)

イ かけこみ 110 番の家の推進 (静岡県・市町の事業)

- ウ 防犯まちづくり運動の推進（静岡県・市町の事業）
 - エ 静岡県職員向け賃貸住宅の情報提供（静岡県の事業）
 - オ 公売情報の提供（国・県・市町の事業）
 - カ 災害支援に関する行政機関との連携・連絡（静岡県・市町の事業）
- ② 宅建顧問県議団を通じた要望活動 共
- 業環境の改善を図るべき事項については、宅建顧問県議団を通じて、静岡県等に建議する（要望・ヒアリング）。

（６）社会福祉・奉仕活動の推進 公

- ① 献血活動と骨髄バンク・ドナー登録を推進する（支部・支所単位）。
- ② 下記団体に寄託・協賛する。
 - ア 静岡新聞社「愛の都市訪問」（15万円）
 - イ 「骨髄バンク・ドナー登録を推進する会」（10万円）
 - ウ （公財）日本盲導犬協会（10万円）※本・支部で、募金活動を実施。
 - エ 知的障がい者サッカー連盟（10万円）
 - オ 身障者野球連盟（10万円）
 - カ 車椅子の寄贈（東部支部）
- ③ 環境美化運動を実施する（市街地等の清掃活動）。※支部及び支所単位で実施。
- ④ エコキャップの回収を推進する。
- ⑤ 青少年健全育成事業を推進する。
 - ア 住生活副読本「一人暮らしのガイドブック」を、県内の大学・高等学校等に配付
 - イ 「少年サッカー大会」「知的障がい者サッカー大会」「身障者野球大会」の運営協力
- ⑥ 植林及び防潮林の植樹・保全活動を行う（三保の松原〔中部支部〕、いのちを守る緑の防潮堤運動への参画・遠州灘海岸への植樹〔西部支部〕）。

（７）「無料月例法律相談」「常設相談」「定例相談」の実施 公

- ① 無料月例法律相談（弁護士が対応）

毎月８日と２３日の年度２４回（月２回）、静岡県不動産会館で法律相談会を開催する。

西部支部会館において、年度８回の法律相談会開催を予定する（西部支部）。
- ② 常設相談（専任相談員が対応）

静岡県不動産会館で、常設相談（月曜日から金曜日 10時から15時まで）を実施する。

③ 定例相談（専任相談員が応対）

東部支部の各支所、しだはい支所、西部支部で、それぞれ、定期的に相談会を開催する。

(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

公的機関（市・町など）等が主催する『市民相談室』に、相談員を派遣する。

※（ ）内は派遣先

伊豆支所（伊東市役所）

三島支所（三島市役所・五業団体相談会）

沼津支所（沼津市役所）

富士支所（富士市役所、専門事業者団体・なんでも相談会）

清水支所（清水区役所）

静岡支所（葵区役所・駿河区役所、ミーナ葵住宅相談）

しだはい支所（島田市役所）

中遠支所（専門事業者団体合同相談会）

浜松支所（ろうきん住宅フェスティバル、合同相談会）

(9) 支部相談所との連携強化 公

① 苦情申出の円滑な受付処理を行うため、本部・支部・支所間の連携・連絡体制を整える。

② 「支部相談所責任者研修会」を開催する。

(10) 宅建業法所管課との連絡・連携 共

① 事務所不確知など、宅建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 苦情申出案件の中には、業法違反を犯している事案も少なくない。行政からの指導等が、自主解決の糸口になることもあるので所管課との連絡を密にする。

(11) 生活弱者に対する住宅支援活動等 公

① 障がい者への住宅斡旋・住宅支援（活動・検討）

ア 中部支部（しだはい支所）は、「志太榛原地域自立支援推進会議（志太榛原4市・2町）」に参画し、関係機関（窓口）と連携して支援活動を行う。

イ 東部支部（沼津支所）は、引き続き、沼津市障がい者自立支援協議会に参画し、行政とともに支援策を検討する。

② 障害者差別解消支援地域協議会設置への協力

16年4月1日施行の障害者差別解消法は、障がいを理由に不利な扱いをしないこと、個々人の障がい特性に対する「合理的配慮」を行うことを、行政や企業に義務づけた他、行政に「障害者差別解消支援地域協議会」を設置するよう求めた。

行政から要請に基づき、支援地域協議会の設置に協力する（志太榛原地域は、先に設置した推進会議が本法に基づく協議会に同じ）。

③ 静岡県居住支援協議会に協力する。

(12) 独居老人対策の検討・研究 **公**

高齢化、核家族化が進むなかで、一人暮らしの高齢者が増えている。賃貸住宅においては、管理業者として何ができるかなど、様々な観点から研究を行う。

(13) その他、所管事業 **公・共**

① 日本司法支援センター（法テラス）との情報交換

② 人権差別「排除」の徹底（国が掲げる17項目のうち、宅建業者が関わる4つの人権課題）

ア 高齢者

イ 障がいのある人

ウ 同和問題 ※部落差別問題

エ 外国人

③ 「事件だより」の不定期発行

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 「公益事業比率 50%以上」「一定額以上の遊休財産の次期繰越し制限」などの公益社団法人存続要件を適正にクリアーしていくため、事業及び財務執行のチェック体制を強化する。

② 遊休財産（保有上限を超える繰越し金）は、適正な控除対象財産に振り替えなければならないため、なるべく、保有上限額を超えない対策を講じるとともに、有効的な控除対象財産の科目の新設を検討する。

(2) 財務基盤の確立についての検討

中長期財務シミュレーションに基づいた財務基盤の確立に向け、支部統合（3支部

体制)等の組織改革に必要な対応・手続きを行う。それに当たり、次のことを考慮する。

- ① 活動範囲(12地区割り)の容認と、その際の活動拠点を確保すること。
- ② 支部交付金の減額については慎重を期すこと。
- ③ 一定期間(シミュレーションによる期間)後の財務基盤の確保は、会費の引き上げを前提とすること。

(3) 支部規程細則等、諸規程の制定・改正に係る検討

- ① 定款に抵触しないよう「役員候補者選出規程」を見直す。
- ② 支部規程細則を検討する(制定・改正)。
- ③ 諸規程を精査し、現状にそぐわない規程、条文、条項を見直す(改廃)。
- ④ 支部長等、役員「再選期制限」、「年齢制限」を検討する。
- ⑤ 本支部役員以外で、協会事業に携わる会員及び会員従業員の取扱いについて検討する。

(4) 入会促進活動の推進

開業予定者、新規免許申請者に「入会案内パンフ」を配付するなど、早期アプローチを主眼に置いた入会促進に努める。※人材育成事業の「開業相談」と連携

(5) 会員データのネット掲載等

- ① 「リアルタイム会員検索システム」(協会HP内)を運営する。
- ② 協会と会員との迅速な通信手段を確保するため、メールアドレス登録を促進する。早期に登録会員9割を目指す。

(6) 全宅連版の各種契約書式の推奨

- ① 全宅連版の契約書式を推奨する。
- ② 当協会のモデル契約書式は、会員からの意見・要望等を踏まえつつ、その充実に努める。
- ③ 各契約書式は、最新版を使用するよう会報等を通じて注意を喚起する。

(7) 「互助会」の適正運営

- ① 18年4月1日をもって互助会制度を廃止する(本総会決議要)。それにもない、会員への給付金等の周知・連絡を行う。
- ② 互助会給付業務のみ行い、会費徴収は行わない。

(8) 協会事業の対外 PR (主に公益目的事業)

- ① 新聞、テレビ、ネットを利用して対外 PR を行う。
引き続き、費用対効果面の検証を行う。
- ② ハトマーク・バッジの着用、協会名・ハトマークの使用・利用 (自社の HP・看板・広告等) を推奨する。
- ③ 宅地建物取引士に対して、取引士バッジの着用を推奨する。

(9) 各種講習会 (法定講習、県指定講習) の受付事務方法の検討

各種講習会の申請書類の適正受付を勘案しつつ、受講料の受け取り方法を検討する。

(10) 従業者賦課金徴収基準の検討

従業者賦課金についての解釈がまちまちであることから、統一基準を検討する (16年度からの継続検討事項)。

(11) 入会審査の適正実施

- ① 迅速かつ適正な入会審査に努める。
- ② 会社売買等により代表者・役員・事務所所在地等が変更した場合などは、必要に応じて、変更事項に係る審査を行う。

(12) その他、所管事業

- ① 本部一括徴収による会費納入状況の把握及びその対応
- ② 会員の福利厚生に関する事業の検討
- ③ アウトソーシングによる会員配付物の本部一括送信
- ④ 会計帳票及び職員の業務検査の実施
- ⑤ 宅地建物取引業者賠償責任保険制度への加入促進
- ⑥ 代引きによる物品頒布業務
- ⑦ 全宅連「インターンシップ制度」への協力と事例紹介
- ⑧ 新規・更新免許申請書類の記載方法の指導
※土木事務所への提出は、郵送提出可となった。
- ⑨ IT 研修会の開催 (西部支部)
- ⑩ 新年会・研修旅行、ボーリング大会・ソフトボール大会、ウォーキング大会等、会員の親睦を図る事業の開催 (各支部)

5. その他

(1) 会務運営協議会（正副会長会の拡大会議）検討事項

- ① 理事会提出議案を事前に協議する。
- ② 総務財政委員会からの移管事項を検討する。
 - ア 財務基盤の確立について（継続事項）
 - イ 3支部体制への完全移行期等
- ③ その他、各委員会から具申された事項を検討する。

(2) 業協会創立 50 周年記念式典の挙行

協会創立 50 周年記念式典を、17 年 11 月 15 日にホテルアソシア静岡で挙行する。

以上