

2018年度 事業計画

昨年暮れから本年正月にかけ、極度に緊張状態が高まった北朝鮮情勢は、2月のピョンチャン冬季五輪を機に好転の兆しを見せたが、5月予定のトランプ大統領と金正恩委員長の米朝トップ会談の結果は予断を許さない。他方、国内では安泰と見られた安倍政権の足下が揺らいでいる。

日本社会は少子高齢化・人口減少が益々進み、空き家が増えている。国は『空き家・空き地対策』に取り組むが、「所有者不明土地」問題の解決は容易ではない。当協会は、静岡不動産流通活性化協議会において「ワンストップ相談会」や「空き家セミナー」を引き続き実施するとともに、相談後も支部がルールに則り個別対応することとしている。

国のもう1つの重点施策である『中古住宅流通の活性化』については、4月1日より施行された改正宅建業法の「中古住宅売買に係る建物状況調査を実施する者（調査事業者）のあっせん」について早急に対応しなければならない。調査事業者の心当たりのない会員は(株)静岡宅建サポートセンターが紹介するので相談してください。

昨年7月にスタートした当協会の物件情報サイト『スマイミー静岡』は現在、約780会員が利用登録、公開物件1万件超、成約数累計2千件等の実績が上がっているが、更に使い勝手のよいサイトになるよう少しずつ改良を重ねていく。スマイミー静岡に対するご意見ご希望をお聞かせいただきたく、まずは、多くの会員各位の利用登録をお待ちしている。IT技術が年々進化する中、私たちの業務はこの先も変貌を遂げて行くものと思われる。若いリーダーシップの台頭を心待ちしている。

その他では「民泊新法」が6月に施行される。賃貸を行う業者やマンション販売業者などに商機が訪れると思われる。サブリースについては問題が多く今後見直しが必要だろう。一方、「改正民法」は2020年4月1日に施行される。売買では「瑕疵」という用語がなくなり、「契約の内容に適合しない場合、売主に契約内容をきちんと履行する義務と買主に代金減額を請求する権利」が新設される。賃貸では「敷金」が定義され、借主の原状回復義務についても明記される。

以下、当協会が18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 (31 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行う。今年度は、特に、試験会場を1つに集約した東部会場(プラサヴェルデ、キラメッセぬまづ)と、会場変更が生じる静岡会場の運営に慎重を期す。

(2) 2019 年度版「実務研修テキスト」の作成・配付 [公]

- ① 売買・賃貸2分冊の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。
- ② テキストの中身には、重要事項説明書、売買・賃貸借契約における特約事項を盛り込む。
- ③ 次年度のテキストについて、代替案等を検討する。

(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、迅速に会員に伝達する。主な伝達事項は次の通り。

- ① 改正民法債権法(2020年4月1日施行)
- ② IT重説
- ③ 建物状況調査及び瑕疵保険取扱業者

(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を周知するとともに、同協会への入会を促進する。

(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]

会員周知事項と徹底すべき事項は、次の通り。

- ① 宅建業法及び関連諸法令上の作成・保管・保存義務書類(自主点検表を10月時期に配付する)
- ② 無免許事業者との“取引の禁止”(会報に記事掲載をする)
- ③ 従業者証明書の携帯(会報に記事掲載をする)
- ④ 退職従業員からの従業者証明書の回収(会報に記事掲載をする)

(6) 会報（「宅建しずおか」「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 本部においては、「宅建しずおか」を毎月発行する他、「Web 宅建だより」を随時、発信する。
- ② 支部においては、「支部だより」を定期発行する。
- ③ Web 加入を促進する（目標：9割加入）。
- ④ アンケート等を実施し、「Web 宅建だより」の内容の精査を行う。

(7) 開業相談の随時対応 **公・共**

- ① 支部選出の相談員が随時、相談に応じる。
- ② 開業相談旗を作成する他、相談申込フォーマットをHP内に作成する。
- ③ 開業相談のPR方法を検討する。

(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**

「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**

新入会者等を対象とした「初級実務研修会」を年度4回開催する。

(10) 「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 支部実務研修会を開催する。
- ② 今年度の支部統一研修会の科目は、IT重説の解禁などを踏まえ、「ITの進化と今後の不動産業」とする。
- ③ 研修科目の推奨等
他の都道府県協会の研修科目等を収集し、各支部に情報提供する。

(11) 全宅連「不動産キャリアパーソン」の受講促進 **公**

- ① 宅建業者の従業員への教育及び、業界団体の会員への教育研修が、宅建業法上努力義務化されたことから、全宅連不動産キャリアパーソンの広報と受講促進に努める。
- ② 宅建業法遵守の観点から、本支部役員にキャリアパーソンの率先受講をお願いする。
- ③ 筆記によるキャリアパーソン修了試験を支部単位で実施する。

※ 公共団体との協定に基づく空き家の調査員は、キャリアパーソン受講者とする。

(12) その他、所管事業 **公・共**

- 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。

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**

※人材育成事業（10）②を参照。

(2) 中部レインズの利用促進と媒介契約制度の周知 **公・共**

中部レインズの自主的利用の促進と、宅建業法及びレインズ諸規程の会員周知に努める。主な周知事項は次の通り。

- ① レインズ I P 型加入と自主登録の促進
- ② 専属専任媒介契約及び専任媒介契約を締結した際のレインズ登録義務と、登録証明書の依頼者への交付義務
- ③ 成約した際の成約報告義務
- ④ 中部レインズ会員間取引規程

(3) 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。
- ② 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」を実施する。引き続き、宅建ローンキャンペーンの広報にも努める。

(4) 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**

宅建ローン「成約事例」を収集し、会員ページに掲載する。

(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**

「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、それぞれ見直しを行う。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。

(6) 価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究 **公**

「価格査定マニュアル」の普及に努めるとともに、必要に応じて、査定手法の見直しを行う。各種価格査定計算書の専用表紙を作成する。

(7) (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。

(8) (株)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、空き家対策事業への協力 **公・共**

- ① 「スマイミー静岡」のPR及び加入促進を行う。必要に応じて、研修会の講師を派遣する。
- ② 「建物インスペクション」の普及と研修会の開催に協力する。
- ③ サポートセンター提携店・提携機関の商品PR、同協議会が行う事業に協力する。

(9) 税務当局に対する協力と関係強化 **公**

- ① 各支部の依頼に基づき、「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確立に努める（調査員が代わっても、評価額に大きな差異が生じないようにするため）。

(10) 協会〔本部・支部〕HPの充実運営 **公・共**

支所を廃止し完全な3支部体制に移行することから、本支部HPの見直しを行うとともに、活用方法の検討を行う。

(11) 公共用地代替地媒介業務制度等の推進と適正処理 **公**

- ① 協定締結先公共団体から情報提供依頼があった際には、公平かつ適正に、制度運営を行う。
- ② 沼津市との協定に基づく企業用地の情報提供、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。

(12) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知 **共**

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。

(13) その他、所管事業 **公・共**

- ① 既存建物ストック活用の研究を行う。
- ② (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。
- ③ 情報伝達の電子化移行に向けた検討を行う。
- ④ 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・奉仕活動の推進 **公**

主な社会奉仕事業・活動は次の通り。

- ① 献血活動と骨髄バンク・ドナー登録の促進(支部単位)
- ② 静岡新聞社「愛の都市訪問」への寄託(15万円)
- ③ 「骨髄バンク・ドナー登録を推進する会」への寄託(10万円)
- ④ (公財)日本盲導犬協会への寄付(10万円+募金)
- ⑤ 知的障がい者サッカー連盟への寄付(10万円)
- ⑥ 身障者野球連盟への寄付(10万円)
- ⑦ 環境美化運動の実施(駅前、沿道、観光地等の清掃、ゴミ拾い)
- ⑧ 住生活副読本「一人暮らしのガイドブック」の配付(県内の高等学校等へ)
- ⑨ 植林及び防潮林の植樹・保全活動(三保の松原、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)

(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・青年部会活動を再考する。
- 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、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**

- 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。
- 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及び市町が運営する暴追事業に協力する。
- ④ 危険ドラッグの排除に努める。

(4) 行政への協力と要望 **公・共**

[協力事項] **公**

- ① 災害時借上げ型応急住宅登録制度の周知及び登録促進
- ② かけこみ 110 番の家の推進 ※ステッカーの再作成と会員配付
- ③ 防犯まちづくり運動の推進
- ④ 静岡県職員向け賃貸住宅の情報提供
- ⑤ 公売情報の会員への提供
- ⑥ 災害支援に関する行政機関との連携・連絡

[宅建顧問県議団を通じた要望活動] **共**

業環境の改善、権益を確保するため、宅建顧問県議団を通じて、静岡県等への要望を行う。

(5) 空き家対策推進事業と移住・定住促進事業への協力 **公**

空き家対策事業を推進するため、また、自治体との空き家協定を実効あるものとするため、“特別委員会”を立ち上げ検討を行う（検討事項：空き家の調査方法、調査員に対する調査費の支弁基準・・・等）。

(6) 「無料月例法律相談」「常設相談」「空き家相談」の実施 **公**

「無料月例法律相談」「常設相談」「空き家相談」を行う。

※無料法律相談及び常設相談については、保証協会定時総会議案書を参照。

(7) 公的機関が主催する「市民相談室」「空き家相談」への相談員派遣 **公**

公的機関（市・町など）が主催する「市民相談室」「空き家相談」等に、相談員を派遣する。

(8) 支部相談所との連携強化 **公**

苦情申出の円滑な受付と、本支部連携して自主解決に努めるため、支部相談所責任者及び相談員を対象とした研修会を開催する。

(9) 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。

(10) 独居老人対策の検討・研究 **公**

一人暮らしの高齢者が増え続けている現状、全宅管理からの情報等をもとに、独居老人対策を検討する。

(11) 生活弱者に対する住宅支援活動等 **公**

静岡県居住支援協議会及び市町が主導する「障がい者等自立支援協議会」や「障がい者差別解消支援地域協議会」等の事業に協力する。

(12) その他、所管事業 **公・共**

- ① 日本司法支援センター（法テラス）との情報交換を行う。
- ② 人権差別「排除」の徹底に努める。
（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）
 - a 高齢者
 - b 障がいのある人
 - c 同和問題（部落差別問題）
 - d 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
 - a 収支相償
 - b 公益事業比率 50%以上
 - c 遊休財産の次期繰越制限・・・等の遵守に努める。
- ② 公益目的事業となり得る事業を探索し、必要に応じて認可申請を行う。

(2) 財務基盤の確立についての検討

- ① 支所を廃止し、完全な 3 支部体制に移行することから、事業執行及び運営体制の早期確立に努める。
- ② 固定費（支部事務所費・人件費）の精査を行い、3 支部体制に移行したことによる費用・支出面の検証を行う（年度後半）。

(3) 支部規程細則等、諸規程の制定・改正に係る検討

現行規程の不具合を精査し、必要に応じて規程改正を行う。特に、入会審査基準、支部監査会の運営、支部役員の選出方法等について検討を行う。

(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) 迅速・安価な通信手段の確保

協会と会員との迅速かつ安価な通信手段を確保するため、メールアドレスの登録を促進する（9割加入を目指す）。

(6) 各種契約書式の研究・改良

- ① 全宅連版契約書式の周知に努めるとともに、協会モデル契約書式の研究・改良を行い、その充実にも努める。
- ② たびたび宅建業法及び関係法令が改正されることから、最新版の契約書式を使用するよう会報等を通じて会員に呼びかける。

(7) 互助会の解散にともなう互助会清算業務の適正実施

- ① 17年度内に発生した給付申請に係る互助会給付を行う（概ね4月末で終了）。
- ② 解散給付金の還付など、清算業務を適正に行う。

(8) 協会事業の対外PR（主に公益目的事業）

費用対効果を検証しつつ、対外PRを行う。

- ① PR媒体
新聞広告、テレビコマーシャル、ネット掲載等
- ② 全宅連作成の宅建協会及び入会促進PV（プロモーションビデオ）の利用を検討する。
- ③ ブランドイメージの積極的な活用
できるだけ、新聞やチラシ広告に宅建協会の名称や、ハトマークを使用してもらおうよう会員への広報に努めるとともに、ハトマークバッジ、宅建士バッジの着用を推奨する。

(9) 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滞納者への会費督促業務を行う。
- ② 支所廃止にともない、宅地建物取引士法定講習会及び静岡県指定講習会の受付窓口及び受付体制の会員周知を行う。

(10) その他、所管事業

- ① 会員名簿を発行する。
- ② 会員の福利厚生に関する事業の検討を行う。
- ③ 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。
- ④ 会計帳票及び職員の業務検査を実施する。
- ⑤ 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。
- ⑥ 代引きによる物品頒布業務を行う。
- ⑦ 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。
- ⑧ ネット決済導入の検討を行う。早期実現を目指す。
- ⑨ 新規・更新免許申請書類の記載方法の指導を行う。

以上