

2018 年度 事業報告

2018 年 9 月 30 日深夜、本県は台風 24 号の猛烈な風雨に見舞われ広範囲に停電が発生、復旧に最大 3 日間を要した。当協会西部支部会館も外壁が強風で吹き飛ばされる被害を受けた。18 年度はこの他にもスルガ銀行のシェアハウス投資に絡む不正融資問題、K Y B の免震・制震装置のデータ改ざん、地面師グループによる 63 億円詐欺事件、レオパレスの建築基準法違反発覚、など当業界にも関わる事件が相次いだ。

政府は「空き家・空き地対策」を重点施策としている。当協会は 18 年度末までに県および 16 市町と「空き家対策促進協定」を締結、8 市町で開催された「空き家ワンストップ相談会」に相談員を派遣するなど協力した。

4 月からは改正業法が施行され、「建物状況調査を実施する者のあっせん」が中古住宅売買の媒介業者の業務に加わるケースが生じた。

18 年度の当協会への入会者数は 83 名、退会者数は 101 名で、差し引き 18 名の会員数減少は 10 年連続となったが、減少幅は過去 9 年間よりも縮小した。

18 年度は支部統合の最終段階にあたり、旧支部支所会館は伊豆支所会館を除きすべて整理した。支部職員に若干の退職者があったが補充して会務に支障はない。

公益法人への移行により解散した「宅建互助会」の残余財産の還付を会員口座への振り込みにより行いほぼ終了。宅建互助会は当協会独自の会員福利事業として昭和 54 年度に創設、これまで 39 年間に弔慰金 957 件、見舞金 1,865 件、退会慰労金 2,759 件、給付金 2 億 4,500 万円の実績を残しその役割を終えた。

宅地建物取引士資格試験は例年どおり 10 月の第 3 日曜日に行われ、本県では昨年より若干多い 4,627 名が受験し 651 名が合格した。合格率は 14.0%。当協会は県内 8 会場に試験要員計 457 名を配置し運営にあたった。

立ち上げから 1 年半が経過した新しい物件情報サイト「スマイミー静岡」は、運営を宅建サポートセンターに委託しているが、その利用方法を会報やホームページで詳しく紹介することにより、利用会員も 800 社に迫る登録をいただき堅調に運営されている。大手情報サイト「ライフフルホームズ」との連携によるオプション機能の活用や、容易な画像登録の方法、B to B(業者間)機能の追加など、少しずつ改良を重ねている。

最後に、平成 30 年秋の叙勲で、当協会の初澤宣廣会長が、中央(全宅保証)の推薦により旭日双光章を受章された。誠におめでとうございます。

他方、04 年度より 5 期 10 年間当協会会長職を務められた前会長の市川宜克氏が 5 月に逝去された(享年 68 歳)。謹んでご冥福をお祈りします。

以下、所管委員会別に、18 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 (31 年目) [公益]

静岡県内における宅地建物取引士資格試験業務の適正運営に務めた。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、9月から10月にかけて試験事務担当者説明会を開催し、10月21日に県内8会場で試験を行った。試験当日は、457名の役職員が試験要員として参加した。

受験申込者・受験者・合格者の状況

申込者：5,724名（うち講習修了者928名）※対前年101.5%

受験者：4,627名（うち講習修了者831名）※対前年100.5%

本県合格者： 651名〔合格率14.0%〕〔講習修了者のみ18.9%〕

(2) 2019年度版「実務研修テキスト」等の作成・配付 [公益]

19年度版「実務研修テキスト」売買・賃貸2分冊を作成し、全会員（会員従業者分を含む）に配付した。作成は18年度、配付は19年度に行う。

(3) 宅建業法及び関係諸法令改正等への対応 [公・共益]

「宅建しずおか」「WEB宅建だより」を通じて、会員及び一般消費者に、宅建業法及び関係諸法令の改正情報を連絡した。主な事項は次の通り。

①津波災害特別警戒区域の指定

全国初、伊豆市土肥地区の一部が「津波災害特別警戒区域」（オレンジゾーン）に指定された。（18年3月27日指定）

②都市再生特別措置法の一部改正（重説のその他法令上の制限の中の一つ）

居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の一団の土地の所有者及び借地権を有する者は、その全員の合意により、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する協定を締結することができる。公告があった立地誘導促進施設協定は、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対しても、当該協定の効力が及ぶ。（18年7月15日施行）

③建築基準法の一部改正（宅建業法施行令の一部改正）

建基法第43条第1項は、「建築物の敷地は、原則として道路に2m以上接しなければならない。ただし……」と続いていたが、ただし以下が同条2項1号と2号に分かれ、整備・追加された。また、「認定制度」と「許可制度」が創設された。（18年9月25日施行）

④核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の追加（重説のその他法令上の制限の中の一つ新たに加わった）

指定廃棄物埋設区域内においては、原子力規制委員会の許可を受けなければ、土地を掘削することができない。（18年10月1日施行）

[以下、税制改正・不動産に関する主なもの]

⑤土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長

軽減税率：2%→1.5%（21年3月31日迄、2年間延長）

⑥既存住宅の買い取り再販に係る不動産取得税の特例措置延長及び拡大

住宅：建築年月に応じ一定額を減額（最大36万円）

敷地：一定額を減額

（21年3月31日迄、2年間延長）

⑦空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の拡充・延長

本特例措置が4年間延長された。（23年3月31日迄）

被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も対象とされた。

⑧地域福利増進事業に係る特例措置の創設

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づき、都道府県知事による使用権の裁定があった特定所有者不明土地を利用して行う地域福利増進事業の用に供する土地・建物について、長期譲渡所得に係る税率が軽減される。（事業区域内の中の所有者不明土地の隣地所有者等が対象となる）（19年12月31日迄の1年間）

また、地域福利増進事業の用に供する土地・建物について、課税標準を5年間、3分の2に軽減される。（21年3月31日迄の2年間）

⑨その他

19年10月1日に消費税率が10%へ引き上げられることに伴い、住宅ローン減税、すまい給付金、贈与税非課税措置の非課税枠が拡充された。

(4) 賃貸媒介業務及び管理業務への対応〔公・共益〕

①会報、協会HP、研修テキスト等を通じて、「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）」の普及び（一社）全国賃貸不動産管理業協会への加入促進に務めた。

(5) 会員に対する業務指導（事務所・業務の自主点検の推進）〔共益〕

「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、注意喚起を行った。「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」についても、会報を通じて会員に周知した。

(6) 会報「宅建しずおか」「支部だより」の定期発行及び「WEB宅建だより」の随時発信 〔公・共益〕

- ①協会本部においては「宅建しずおか」を、西部支部においては「支部だより（事務局だより）」を毎月発行した。
- ②急を要する事項や容量が多い事項については、「WEB宅建だより」を利用して、加入会員に情報伝達を行った。（年度 61 回発信）
- ③会報誌を利用してWEB会員の加入促進に務めた。（期末会員数は 1,983 名）
- ④「WEB宅建だより」の内容等について、意見を募るため、協会HP内に掲示板を設けた。当初はTwitterを利用していたが、情報収集に難があることから別の用途で活用することとした。

(7) 開業相談の随時対応〔公・共益〕

- ①宅建業の免許申請、当協会への加入費等についての相談は事務局が随時対応した。業務についての相談は、開業相談員が対応した。
- ②当協会の開業相談をPRするため、開業相談旗（大小2種類）を作成し、開業相談員、人材育成委員、正副支部長に配付した。
- ③開業相談申込フォーマットを協会HP内に設ける予定であったが、HPのリニューアルに伴い、費用面を考慮し、リニューアル後に設けることとした。

(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を、東・中・西部3会場で合計24回開催し、2,214名がこれを受講した。
- ②宅地建物取引士登録をしていない代表者を対象とした講習会「静岡県指定講習会」を、静岡県不動産会館で年度4回開催し、155名がこれを受講した。
- ③取引士法定講習会は支部受付に加え、郵送受付を実施した。静岡県指定講習会は、本部一本化した。

(9) 「初級実務研修会」「支部実務研修会」の充実開催※法第64条の6に基づく研修〔公・共益〕

- ①新入会員等を対象とした講習会「初級実務研修会」を、静岡県不動産会館で、年度4回開催し、145名がこれを受講した。

②法第 64 条の 6 に基づく研修会を支部単位で開催した。うち一回は、「IT 重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント」及び「実務研修テキストの説明」を各支部統一研修科目とした。支部における研修会の実施状況は、下表の通り。

2018年度 支部研修会一覧

	開催日	支部/地区	出席社数	参加人数	研修内容
1	5/11	東部(沼津)	26	33	これなら分かる、ビットコイン・仮想通貨が及ぼす不動産取引への影響
2	5/14	東部(富士)	27	30	これなら分かる、ビットコイン・仮想通貨が及ぼす不動産取引への影響
3	6/6	東部(伊豆)	20	22	これなら分かる、ビットコイン・仮想通貨が及ぼす不動産取引への影響
4	6/15	東部(三島)	30	34	これなら分かる、ビットコイン・仮想通貨が及ぼす不動産取引への影響
5	7/19	西部(中遠)	77	93	税制改正について 不動産トラブルあれこれ…。円満なトラブル回避のポイントとは？
6	8/6	中部(静岡)	93	119	不動産に関する税のポイント 宅地建物取引士賠償責任保険(宅建賠)の概要と損害賠償事例とその防止策
7	8/7	西部(浜松)	141	210	税制改正について 不動産トラブルあれこれ…。円満なトラブル回避のポイントとは？
8	8/28	中部(清水)	44	52	不動産に関する税のポイント
9	9/18	中部(しだ)	62	81	研修パック「住宅インスペクションの活用」 藤枝市中山間地域における優良田園住宅制度
10	10/29	中部	48	218	井村雅代氏講演会「不動産と地域の人を育てる～愛があるなら叱りなさい」
11	11/8	東部(沼津)	53	61	IT重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント 平成30年度版 宅地建物取引実務研修 「借り上げ型応急住宅」登録制度について
12	11/15	東部(伊豆)	29	35	IT重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント 平成30年度版 宅地建物取引実務研修 「借り上げ型応急住宅」登録制度について
13	11/16	東部(三島)	40	47	IT重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント 平成30年度版 宅地建物取引実務研修 「借り上げ型応急住宅」登録制度について
14	11/19	西部(中遠)	88	116	立地適正化計画について IT重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント 実務研修テキストの内容について
15	11/28	西部(浜松)	125	164	IT重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント 実務研修テキストの内容について
16	11/29	東部(富士)	48	48	IT重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント 平成30年度版 宅地建物取引実務研修 「借り上げ型応急住宅」登録制度について
17	12/5	中部(清水)	56	66	気をつけよう！不動産取引にまつわる消費者保護 ～賃貸の更新料・敷引から売買の瑕疵担保責任や違約金など、消費者契約法、 個人情報保護法、景品表示法等を解説～
18	2/4	中部(しだ)	77	174	空き家の現状や“空家等対策の推進に関する特別措置法”施工後の対策について 移住希望者への「農地付き空き家」提供の流れ 所有者不明土地問題を解決するための新しい法制度について
19	2/5	中部	113	145	IT重説スタートアップトレーニング&物件写真撮影のポイント 平成30年度版 宅地建物取引実務研修テキストⅠ・Ⅱ
20	2/7	西部	82	410	地球環境を救う新しいライフスタイルへ ～環境から考える暮らしと住まい～
21	2/26	東部(三島)	66	166	ポータルサイト禁止広告について 快適な住まいは、勝つための鍵！
22	3/5	中部	70	76	研修パック「つい人に話したくなる！知ってるようで知らない建築のはなし」 精神障がい者の住まいの斡旋と地域生活支援について
23	3/22	東部	83	203	日本はなぜ世界でいちばん人気があるのか～日本人と住まい
24	3/25	中部	32	33	ハラスメント対策セミナー ～ハラスメントのない快適な暮らし、明るい地域を目指して～ 公益法人活動と公益会計について

③VR 不動産接客機・不動産テック（不動産と IT）展開について、視察研修の実施
IT 技術・通信（5G 等）インフラの整備にともない、ますます、不動産取引が IT 化することが予想される。そのため、今後の不動産テック展開について、19 年 3 月 15 日に、
ナーブ(株)〔東京都千代田区大手町〕に出向き、人材育成委員会委員が研修を受けた。19 年度、本会の研修科目として推奨する予定である。

(10) 全宅連「不動産キャリアパーソン講座」の受講促進〔公・共益〕

- ①「会報」、「支部研修会」を通じて、受講促進に務めた。18 年度は 183 名がキャリアパーソン講座を受講した。
- ②宅建業法遵守の観点から、本支部役員に率先受講をお願いした。

2018年度 全宅連不動産キャリアパーソン 申込状況 (3月末現在)							
			285			2019年	3 月末現在
支部	期首 会員数	会員率	2018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	1,005	36.3%	103	61	59.0%	28	33
中部	818	29.6%	84	69	81.9%	36	33
西部	945	34.1%	97	41	42.1%	22	19
非会員・一般	0		—	12			12
合計	2,768		285	183	64.2%	86	97

(11) その他、所管事業〔公・共益〕

- ①東海不動産公正取引協議会（静岡地区調査指導委員会）の運営に協力した。
- ②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。
- ③不動産コンサルティング技能試験（静岡会場）を実施した。
- ④新規及び免許更新書類に関する指導を行った。
- ⑤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（各地区統一科目の研修会の開催）〔公益〕

※人材育成委員会事業（9）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・公益〕

①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、レインズへの登録義務、レインズ登録物件が成約したときは成約報告義務がある。年度4回開催した初級実務研修会や会報等を通じて、これら宅建業法上の義務を会員に周知した。

② I P 型会員数の推移

15年度末	1,732 会員	61.0%〔対前年 67 会員 増〕
16年度末	1,810 会員	64.5%〔対前年 78 会員 増〕
17年度末	1,867 会員	67.5%〔対前年 57 会員 増〕
18年度末	1,920 会員	69.9%〔対前年 53 会員 増〕

③レインズアクセス数の推移

15年度	801,590 件〔対前年 56,414 件 増〕
16年度	787,051 件〔対前年 14,539 件 減〕
17年度	766,717 件〔対前年 20,334 件 減〕
18年度	714,185 件〔対前年 52,532 件 減〕

※上記数値は、中部レインズ発行の統計資料より

(3) 宅建ローン事業の推進〔公・公益〕

①会報及び初級実務研修会をはじめとする各種研修会を通じて、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。

(4) 宅建ローン「成約事例」の収集・集積と会員ページでの公開〔公益〕

①宅建業法第 34 条の 2 第 2 項によれば、売買・交換の媒介に際しては、売価や評価額を媒介契約書に記載することになっている。媒介業者がこれらの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。不動産の値付け根拠の一つ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で公開した。

18 年度の成約事例報告は、851 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。

(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」の見直し及び会員ページでの情報公開〔公益〕

上記（4）と同様、不動産の値付け根拠の一つとして利用していただくため、協会では、「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（1,115 箇所）」を 6 月 1 日時点で、「協会標準地価格（4,371 地点）」を 10 月 1 日時点でそれぞれ見直すとともに、会員ページで公開した。

【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	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
下田・伊東・熱海	165,165	160,930	160,325 円	162,140
東部	162,140	160,022	159,720 円	158,812
中部	161,837	159,115	159,115 円	161,232
西部	163,955	159,417	157,602 円	156,997

(6) 価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究〔共益〕

- ①中古住宅については、建築部材や建物のメンテナンス状況、リフォームの有無によって、土地については、敷地後退の有無等によって査定価格が異なることから、これらのファクターを査定価格に反映すべく、「特殊事情補正」「流通性補正」で調整を行えるよう査定計算書を改良した。
- ②古民家等の価格査定に対応させるため、建物価格査定計算書の「築後経過年数」を 26 年～80 年以上とした。
- ③土地価格査定計算書において、標準地点をグーグルマップに落とし込み確認できるシステムを構築した。

(7) (公社) 静岡県不動産鑑定士協会との共同事業の実施〔共益〕

静岡県不動産市況 D I 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。

(8) (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〔公・共益〕

主な協力事業は、次の通り。

①「スマイミー静岡」のPR、加入促進業務（研修会への講師派遣を含む）

②空き家対策事業・相談業務

18年度は、静岡県主催、三島市、富士市、藤枝市、磐田市、牧之原市、御前崎市、湖西市が共催して行われた8回の「空き家ワンストップ相談会」に相談員を派遣した。（相談総数199件、宅地建物取引業関係の相談104件）。

また、熱海市が主催した2回の相談会に相談員を派遣した。（相談総数27件、宅地建物取引業関連の相談17件）

③全宅住宅ローン「フラット35」の利用促進

④AIG（旧富士火災）の保険商品の広報（特に火災保険）

⑤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〕

⑥賃貸入居者向けの家財保険の広報〔㈱宅建ファミリー共済〕

⑦家賃保証システムの広報〔日本賃貸保証㈱、アークシステムテクノロジーズ㈱〕

⑧夜間・休日緊急クレーム対応等のセキュリティ・サービスの広報〔㈱TOKAI〕

⑨地盤の調査(グリーンテスト)・保証、土壌汚染調査の広報〔UGRコーポレーション㈱〕

⑩住宅瑕疵保険の広報〔日本住宅保証検査機構 JIO〕

⑪ブロードバンド設備斡旋サービスの広報〔㈱TOKAI〕

⑫引越取次サービスの広報〔アーク引越センター㈱〕

(9) 税務当局に対する協力と関係強化〔公・共益〕

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（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。

土地評価業務を受託した地区（市・町・区）

東部支部管内：三島市、富士市、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

(10) 協会HPの充実運営〔公・共益〕

見やすさ、内容面の充実と、迅速かつ適正な情報公開に務めた。

3支部体制が整ったことからHPのリニューアルに着手したが、機能追加要望が多数あったため、また予算上のことから、リニューアルを19年度に持ち越した。

(11) 公共用地代替地媒介業務制度等の推進と適正処理〔公益〕

18年度は3件の代替地情報提供依頼があり、1件が代替地として特定された（契約は19年度）。1990年静岡県と協定を締結して以来、公共団体（国・県・公社・中日本高速・市町）との業務実績は次の通り。

情報提供依頼：901件、情報提供：1,240件、特定：1,011件

また、18年11月21日に静岡市清水三保羽衣土地区画整理組合（理事長：櫻田芳宏氏）と保留地の媒介に関する協定を締結した。

(12) 「手付金保証業務」「手付金等保管業務」の会員周知〔公・共益〕

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への周知を図った。18年度は、久しぶりに手付金保証制度の利用が4件あった。

(13) AI・IT活用特別委員会の設置〔共益〕

AI・ITが宅建業はじめ各所に浸透してきた。これらを活用すべく特別委員会を立ち上げ、ペーパーレスへの対応、WEB研修・WEB会議の開催についての検討を行った。

(14) その他、所管事業〔公・共益〕

- ①既存建物ストック活用の研究を行った。
- 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した。
- ③情報伝達の電子化移行に向けた検討を行った。
- ④静岡県住宅振興協議会事業に協力した。

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・協賛・支援

18年5月30日開催の本会定時総会で、「静岡県知的障がい者サッカー連盟」「SBS愛の都市訪問」「身障者野球連盟」「(公財)日本盲導犬協会」に、それぞれ寄託金(協賛金)を贈った。

②18年7月29日裾野市で開催された「身体障害者野球大会 第15回DREAMCAP」と、19年2月16日・17日藤枝市で開催された「第4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。

③献血活動の実施と骨髄バンク・ドナー登録の推進

支部単位で、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。

【18年度 献血活動】

支部	年月日	場所	協力者数
東部	18年5月25日	御殿場市建設会館	74名
	18年5月30日	裾野市役所	106名
	18年8月2日	沼津市役所	27名
	18年10月16日	熱海市役所	71名
	18年10月24日	裾野市役所	89名
	18年10月26日	御殿場市建設会館	69名
	19年1月24日	下田市民文化会館	68名
	19年2月9日	柿田川献血ルーム・街頭呼び掛け	81名
中部	18年8月28日	島田市役所	52名
	18年9月16日	アピタ静岡セントラルスクエア	69名
	18年11月20日	藤枝市役所	32名
	19年2月15日	清水区役所	65名
	19年2月26日	島田市役所	40名
	19年2月17日	青葉イベント広場 葵スクエア	169名
西部	18年5月12日	浜松市総合産業展示館	53名
	18年6月16日	エコパ・メインアリーナ	65名
合計			1,130名

④植林保全活動〔中部支部〕

中部支部青年部会のメンバー及び本支部役職員 12 名が、18 年 11 月 13 日、三保の松原の下草刈りを行った。

⑤いのちを守る緑の防潮堤運動（植樹）〔西部支部〕

支部役員と会員有志が、18 年 6 月 10 日に沖之須海岸（掛川市）へ、11 月 5 日に浜松市西区篠原地区へ防災林の植樹を行った。

⑥環境美化活動（清掃活動）

18 年度の環境美化活動は、次表の通り。

【18 年度 環境美化活動】

支部	日 時	内 容
東部	18 年 6 月 29 日	御殿場駅前及びその周辺の清掃（参加者 11 名）
	18 年 11 月 29 日	裾野駅前周及びその周辺の清掃（参加者 10 名）
	18 年 12 月 13 日	白滝公園及び周辺道路の清掃（参加者 20 名）
中部	19 年 1 月 24 日	静岡市葵区鷹匠周辺の清掃（参加者 25 名）
西部	18 年 5 月 26 日	掛川市三俣地内海岸防災林 植樹祭（参加者 15 名）

⑦青少年健全育成事業

a 「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(伊東高校城ヶ崎分校 50 冊)。

b たっけんカップ 第 13 回 U-12 トレセン 8 人制サッカー大会に特別協賛

18 年 9 月 1 日・2 日、青少年健全育成事業の一つとして、藤枝運動総合公園で開催された上記大会に特別協賛した。

(2) 「レディス部会」活動等（中部支部主催、本部レディス部会後援）〔公・共益〕

18 年 10 月 29 日、静岡市駿河区「あざれあ」で、アーティスティックスイミング（旧称：シンクロナイズドスイミング）日本代表ヘッドコーチ井村雅代さんを迎え、講演会を開催した。井村さんから、オリンピック選手の育成実績をもとに、人材の育成について講演してもらった。(218 名が聴講)

【その他の支部レディス部会活動】

年月日	支部	対象者数	受講者数	研修内容
18年6月14日	中部	37	20	職場のいらいらを楽にする～アンガーマネジメント
18年8月28日	中部	37	23	不動産登記・相続登記・遺言・筆界特定制度について
18年8月29日	西部	57	19	借地借家法のトラブルについて（旧借地法における問題点とトラブル回避方法）民法改正、最近のトラブル事例
18年12月3日	西部	58	13	小筆を使って氏名や祝儀袋など、しなやかに書くコツを学びましょう
19年1月24日	中部	37	20	不動産業者による立ち退き交渉と弁護士法違反

（3）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）〔公益〕

- 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。
18年度は、467件の暴力団等反社会的勢力の照会を受けた。うち、2件が反社会的勢力であった。
- ②警察本部と藤枝市が共催した「第36回静岡県暴力追放・銃器根絶県民大会（18年10月16日）」に、中部支部の協力を得て参加協力した。
- ③静岡市、焼津市、島田市など市町レベルの暴力追放まちづくり市民大会にも、支部単位で、多数参加協力した。
- ④不当要求責任者講習の実施状況

支部	開催日時・場所	受講者数
東部	18年9月6日（木） 伊東市観光会館	31名
東部	18年10月24日（水） 沼津商工会議所	40名

（4）行政機関への協力と要望〔公・共益〕

①行政が行う事業への協力

主な事項は次の通り。

- a 災害時借上げ型応急住宅登録制度（静岡県の事業）
- b かけこみ110番の家の推進（静岡県の事業）
- c 防犯まちづくり運動の推進（静岡県の事業）
- d 公売情報（国・県・市町の事業）
- e 市町主催の審議会への協力・参画（東部支部：沼津市都市計画審議会、西部支部：掛川市生涯学習土地審議会及び菊川市社会福祉協議会）

②宅建顧問県議団を通じた要望活動

不動産取引に関する県民の声、会員の要望を反映させるべく、宅建顧問県議団を通じて、県行政等に要望を行った。※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) 空き家対策推進事業及び移住定住促進事業への協力〔公・共益〕

①静岡県からの人口の流出は、憂慮すべき問題である。空き家・空地に加え、所有者不明不動産の問題など、移住定住・空き家対策の推進に障害となる課題が次から次へと噴出してきた。空き家対策法が施行されたとはいえ、実効性のある制度とはなっていないため、試行錯誤が続いている。18年度は、新たに2市と空家対策に関する協定書を締結し、協定を締結した県内自治体数は17となった。

空き家相談に対して、適正なアドバイスをするためには、登記簿、固定資産税台帳、住宅性能評価書など必要書類が必要となることから、その提出を求めることとした。また、空き家は、売買・賃貸借の成約率が極めて低い割に、物件調査費が嵩むことから、その予算措置を提携先公共団体に要望した。

②空き家対策特別委員会を立ち上げ、物件の調査方法、調査手順等の統一化を検討した。

③取引の事前・事後の相談に応じる「常設相談」に加え、「空き家相談」にも応じる体制を整えた。

【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】2019年3月31日現在

	協定締結日	自治体名	協定名
1	15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
2	15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
3	16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
4	16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
5	16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
6	16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
7	16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
8	16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
9	16年7月7日	裾野市	不動産情報の提供に関する協定
10	16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
11	17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
12	17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
13	17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

14	18年2月16日	清水町	パートナーシップ協定書
15	18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
16	18年10月31日	御殿場市	御殿場市への空き家等対策の推進に関する協定書
17	19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

【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】

西暦年度	移住支援センターからの物件照会件数	移住支援センターへの物件情報提供件数
2015	26（賃貸16、売買10）	75（賃貸48、売買27）
2016	13（賃貸7、売買6）	71（賃貸48、売買23）
2017	18（賃貸12、売買6）	57（賃貸55、売買2）
2018	13（賃貸11、売買2）	63（賃貸60、売買3）

（6）「月例無料法律相談」「定例相談」の実施〔公益〕

本・支部において無料法律相談（「月例無料法律相談」「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。

（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〔公益〕

「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	派遣先市町の市民相談室等	実施回数
東部	伊東市民相談	4回
	熱海市民相談	4回
	三島市民相談	12回
	沼津市民相談	10回
	裾野市民相談	6回
	富士市民相談	11回
中部	静岡市・清水区役所定例相談（毎月第2・4木曜日）	24回
	静岡市・葵区役所市民相談（毎月第2火曜日）	11回
	静岡市・駿河区役所市民相談（毎月第1金曜日）	10回
	島田市民相談会（毎月第3木曜日）	12回
各支部	家づくり無料相談（SBSマイホームセンター各展示場）	12回

(8) 支部相談所との連携強化〔公益〕

保証協会の委託事業として、苦情申出の受付と処理の円滑化を図るため、これに係る研修会を本部で1回開催した。※詳細は、保証協会議案書を参照。

(9) 宅建業法所管課との連絡・連携〔共益〕

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、同課との連携強化に務めた。

(10) 独居老人対策の検討・研究〔公益〕

生活弱者に対する住宅支援策と同様に、増え続ける一人暮らしの高齢者対策についての検討を行った。

(11) 生活弱者に対する住宅支援活動〔公益〕

- ①本部においては、生活弱者に対する住宅支援策についての検討を行った。
- ②東部支部では、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。
- ③中部支部では、行政機関と連携し生活弱者の入居支援を行った。

(12) 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。18年度も提携に基づいて適正に処理した。
- ②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、会員への周知に務めた。
- ③「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 [共益事業]

(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%以上とすること」、「一定額以上の遊休財産の保有制限があること」、「新たに公益事業を行うときは公益認定等委員会の事前承認を得ること」、「次期事業計画・収支予算を事前報告すること」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、監査体制を強化するなど、適正な対応に務めた。

(2) 財務基盤“確立”についての検討

遊休財産の保有上限額の超過対策として昨年度、「2号財産積立金」（積立上限1億円）を新設したが、まだまだ、有効な控除対象財産積立科目を検討する余地がある。財務運営の効率化を図るため、これらについての検討を行った。

また、旧伊豆支所会館が当協会の所有物となっているため、財務運営上、足かせとなる。そのため、迅速かつ適正な処分についての検討を行った。（理事会で審議）

(3) 諸規程の改正

18年度に改正した諸規程は、次ぎの通り。

①「安心R住宅」制度の創設に伴う倫理規程の一部改正（18年7月4日施行）

本会の倫理規程は、全宅連が作成したものをモデルに作成している。この度、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が創設され、全宅連が「安心R住宅事業」に協力することになった。参加協力するに当たり、全宅連が倫理規程を改正したため、本会も同様に改正した。第3条第3項の新設。

第3条第3項 会員は、特定既存住宅情報提供事業者登録規程（平成29年11月6日国土交通省告示103号）にもとづく特定既存住宅情報提供事業について、 <u>全宅連および協会</u> が定める規程等を遵守しなければならない。
--

②入会推せん人要件の撤廃に伴う「入会審査基準」の一部改正（19年4月1日施行）

入会審査基準に入会推せん人の要件を定めても、「入会推せん人がいないことを理由に入会を拒否することはできない」との公益認定法上の解釈がある。そのため、公益社団法人に移行した全国の都道府県協会は、軒並みに入会推せん人要件を撤廃している（47協会のうち、28協会が撤廃）。

当協会にあっては、入会を促進するため、やむを得ず、入会者のことを熟知しない支部役員が入会推せん人に宛がわれることが多い。そのため、入会者への指導・助言とい

う入会推せん人の役割が薄れてきた。以上のことから、2名必要だった入会推薦人に関する事項を入会審査基準の中から削除した。

(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、協会 PR パンプの送付を行った。
- ②協会HPや各種メディアを通じて、入会促進を行った。

18年度は、入会者と退会者数が接近したため、会員減少割合は前年度に比べて小さくなった。(期末会員数：2,750)

【年度別 入退会者(正・準・賛助)の状況】 ()内は対前年度比

西暦年度	入会者数	退会者数	期末会員数
2014	65 (-8)	111 (+1)	2,876 (-46)
2015	71 (+6)	104 (-7)	2,843 (-33)
2016	68 (-3)	104 (±0)	2,807 (-36)
2017	90 (+22)	129 (+25)	2,768 (-39)
2018	83 (-7)	101 (-28)	2,750 (-18)

(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した。新規入会者はメールアドレスの登録を半ば義務化した。既存会員には、毎月発行の会報を通じて加入促進を行った。

(6) 全宅連版の各種契約書式の推奨等

全宅連版契約書式の推奨に務めるとともに、当会モデル契約書式についても、その充実に務めた。なお、全宅連書式と重複する当会の契約書式は、19年度に会員に周知した上で、廃止することとなった。

(7) 「互助会」解散に伴う清算業務の実施

互助会の開催に伴い、解散給付金の還付業務を実施した。

還付対象会員：2,313

還付会員：2,290

未還付会員： 23 ※連絡不能、還付手続きをしてくれない会員等

未返還額：1,157,690円

(8) 協会事業の対外PR（主に公益目的事業）

「新聞」「テレビCM」「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」「開業相談」「社会福祉・奉仕事業」）等のPRを行った。

①テレビCM

19年1月2・3日 関東大学対抗箱根駅伝の放送時間帯に放映した。

②不動産無料法律相談・開業相談

静岡新聞、中日新聞、伊豆新聞に掲載した。(延べ34回)

(9) その他、所管事業

①役員改選年につき、会員名簿を発行した。

②「会計帳票検査」及び「事務局職員の業務検査」を毎月実施した。

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」の加入促進に務めた。

宅建業者賠償責任保険 19年度期末加入者数： 219社

宅地建物取引士賠償責任保険 " : 1,848名

④旅費日当等の支払方法の変更についての検討を行った。(現金からネット決済へ)

⑤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。

⑥高齢会員の退会防止策について検討を行った。

5. その他

(1) 会務運営協議会の運営（年度6回開催）

主に、理事会提出議案の確認を行った。(概ね、理事会開催日の10日前に開催)

(2) 2018年度 3団体親善サッカー大会の開催（労金・磐信・宅建協会）

18年11月3日、金融機関との友好を深めるため、また会員の業務推進を図るため、前年度に続き、3団体親善サッカー大会を、掛川市つま恋で開催した。