

2019 年度 事業計画

天皇陛下が退位され新天皇陛下が即位されて、年号が「平成」から「令和」に変わった。この節目の年、10 月から消費税 10%への引き上げが予定されているが、引き上げ後の政府の消費下支え策の 1 つとなるのがキャッシュレス決済でのポイント還元だ。キャッシュレス化の動きは世界共通で、今後我が国でも急速に進むものと思われる。不動産取引の現場でネット決済が一般的となる日も近いであろう。

日本社会は大都市圏への人口集中の反面、地方は人口減少と高齢化がいよいよ進み、空き家や空き地が増え続けている。政府は、所有者不明土地に「10 年利用権」を与える特別措置法を成立させ、土地基本法に土地所有者責任を盛り込むなどその対策に躍起となっている。しかし、地方にある空き地・空き家は、その立地や地形、老朽化等の理由により、取引の対象とならないものも多いと推測される。そこで、先ずはその判断をするため事前調査が必要であり、県や市町に対し事前調査費用の予算化を引き続き要望していく。

高齢者の増加と多死社会の到来に対し、いわゆる生活弱者（高齢者、障害者、外国人など）の民間賃貸住宅への入居が可能となるよう家賃保証制度の普及や家主への啓蒙活動に静岡県県居住支援協議会などの公的機関と連携して取り組んで行く。

宅地建物取引業を取り巻く環境において、今後の A I や I T の技術革新を避けて通ることはできない。これに遅れをとれば、我々宅地建物取引業者の役割や在り方が問われることになりかねない。よって、当協会は前年度に「A I ・ I T 活用特別委員会」を発足させたが、19 年度は、ネットを利用した Web 研修や Web 会議の実施など、直ぐできそうなことから挑戦していきたい。

サポートセンターに運営委託している「スマイミー静岡」については、利用会員を募ると共に、適時改良を加え更に使い勝手のよいサイトにしていく。スマイミー静岡に対するご意見ご希望を寄せていただくことを切望する。

本県は、南海トラフ巨大地震など地震・津波、台風被害など、自然災害が常に想定される地域であるため、有事の際の応急住宅確保において業界を挙げ行政に協力する。

「改正民法」の施行が 1 年後に迫っており、会員および消費者への周知活動に努める。

昨年 6 月の民泊新法施行後に一時落ち込んだ民泊利用は回復傾向にある。各自治体の規制もあるが、賃貸業者やマンション販売業者などには商機が訪れると思われる。

以下、当協会が 19 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（32年目）〔公益〕

- ①昨年度の反省を踏まえ、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。
- ②20年度以降の試験会場は、収容人数の多い総合大学や催事場に絞り選考を行う。3会場体制を目指す。

(2) 2020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）に配付するほか、同テキスト電子版を協会HP内にアップロードする。

(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〔公益〕

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すみやかに会員に伝達する。主な伝達事項は次の通り。

- ①改正民法の施行に伴い変更される売買及び賃貸借契約書の条文及び特約事項の記載例等
- ②重要事項説明に係る事項（都市計画法、建築基準法等）

(4) 賃貸媒介業務及び管理業務への対応〔公・共益〕

- 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）への周知に努める。
- ②一般社団法人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）〔共益〕

会員周知及事項は、次の通り。

- ①宅建業法及び関連諸法令上、作成、保管、備え付け、保存義務がある書類（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義務（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〔公益〕

- 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（西部支部）。
- ③Web 未加入会員に加入促進通知を発送する。

(7) 開業相談の随時対応〔公・公益〕

支部選出の「相談員」「人材育成委員」「正副支部長」が随時、相談に応じる。

(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〕

- ①「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。
- ②講習項目である「都市計画法」「建築基準法」等の講師の恒久的な確保に努める。

(9) 「初級実務研修会」の開催〔公益〕

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〔公益〕 ※業法第64条の6に基づく研修

- ①支部実務研修会の充実開催に努める。
- ②今年度の支部統一研修会の科目は、20年4月1日施行の改正民法（債権法）を取り上げる。
- ③全宅連が民法債権法に係るDVDを制作した場合は、これを購入し全会員に配付する（予定）。
- ④消費増税（19年10月1日施行予定・8%→10%）の宅地建物取引に及ぼす影響、不動産広告や取引手法のIT活用の動向に注視しつつ、必要に応じて研修科目として推奨していく。

(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及び会員業者への教育研修が、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講座」の受講を促進する。
- ②宅建業法遵守の観点から、本支部役員に「全宅連不動産キャリアパーソン講座」の率先受講をお願いする。
- ③修了試験未実施者への督促を行う。

※公共団体との協定に基づく空き家の調査員は、キャリアパーソン講座の受講者として
いる。空き家の売買、賃貸、利活用を図るためにも受講促進に努める。

④「全宅連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「宅建アソシ
エイト」の周知も行う。

(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新規及び免許更新書類に関する指導を行う。（主に各支部）
- ⑤不動産取引に関する書籍の紹介を行う。
- ⑥Twitter の活用を図る。（法定講習会の申込状況や各種研修会の開催状況等）

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〕

※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・公益〕

中部レインズの利用促進と、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・公益〕

- 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

開催する。

(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〕

宅建ローン「成約事例」を収集し、会員ページで公開する。

(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、会員ページでの公開〔公益〕

- ① 「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で公開する。
- ② 標準地及びマンション基準価格は、なるべく私的判断に左右されないようにするため、複数名で価格査定を行うこととする。
- ③ 標準的建築費については、建物部材の種類が多く、新商品が続々と発売されていることから、「標準仕様」の定義が不確かになってきた。そのため、精通者からのアンケートをもとに部材等級等の精査を行う。

(6) 価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究〔公益〕

「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・再検討を行う。

土地価格査定計算書の「特殊事情補正」及び「流通性補正」の評点の上下限を10点以上に改訂する他、セットバックを要する土地の評点の改訂を検討する。建物価格査定計算書については、空き家や古民家の査定も問題なく行えるよう再検討する。

(7) (公社) 静岡県不動産鑑定士協会との共同事業の実施〔公益〕

静岡県不動産市況D I 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・共益〕

①(株)静岡宅建サポートセンター事業

- a 宅建サポートセンター提携店の商品PRに努める。
- b 「スマイミー静岡」のPR及び加入促進に努める。
- c 「スマイミー静岡」及び連動先の「ライフルホームズ」の利用状況や成約実績

の会員周知に努める。

d 「スマイミー静岡」のバナーを作成する。

②静岡不動産流通活性化協議会

同協議会が取り組んでいる「建物インスペクションの普及業務」「空き家対策事業」等に協力する。

(9) 税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

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。

(10) 協会〔本部・支部〕HPの充実運営〔公・公益〕

昨年度の検討結果を踏まえ、HPをリニューアルする。

(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〕

①協定締結先公共団体から、代替地の情報提供依頼があったときは、協定に基づき、迅速かつ適正にその業務を行う。

②公有地や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」、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〔公益〕

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) AI・IT活用特別委員会の開催〔公益〕

①「WEB会議」及び「WEB研修システム」の導入に向けた検討を行う。

②本支部の事業内容が、双方確認できるようなシステム導入を検討する。

(14) その他、所管事業〔公・公益〕

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) 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。
- 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。
- ⑤不当要求責任者講習会を開催する。（支部単位での開催）

(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〔公・共益〕

- ①レディス部会、青年部会が行う社会奉仕活動を通じて、業界のイメージアップに繋げる。
- ②レディス部会・青年部会の今後の活動を検討する。
- ③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) 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。

(4) 空き家対策推進事業への協力〔公益〕

自治体との空き家協定を実りあるものにするため、さらに、協定の内容、受付、相談、調査方法等の精査を行う。

(5) 行政への協力と要望〔公・共益〕

〔協力事項〕〔公益〕

- 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
- ③防犯まちづくり運動の推進
- ④公売情報の会員への提供
- ⑤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〕〔公益〕

業環境の改善、権益の確保に関する事項については、宅建顧問県議団を通じて静岡県行政に要望を行う。

（6）社会福祉・奉仕活動の推進〔公益〕

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・ドナー登録を促進する。
- ② 静岡新聞社「愛の都市訪問」に 15 万円を寄託する。
- ③ 「骨髄バンク・ドナー登録を推進する会」に 10 万円を寄託する。
- ④ （公財）日本盲導犬協会に 10 万円を寄付する。
- ⑤ 知的障がい者サッカー連盟に 10 万円を寄付する。
- ⑥ 身障者野球連盟に 10 万円を寄付する。
- ⑦ 駅前、沿道、観光地等の清掃、ゴミ拾いなど、環境美化運動を実践する。
- ⑧ 高校生等に、住生活副読本「一人暮らしのガイドブック」を配付する。
- ⑨ 植林及び防潮林の植樹・保全活動を行う。（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）

（今年度の検討事項）

- a 社会奉仕活動の見直し
- b 奉仕活動に参加する会員の保険加入

（7）「無料月例法律相談」「常設相談」「空き家相談」の実施〔公益〕

- ① 「無料月例法律相談」「常設相談」「空き家相談」を行う。
- ② 月例相談、常設相談と同様、空き家相談専用の相談票を作成する。

※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。

（8）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〔公益〕

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。

（9）支部相談所との連携強化〔公益〕

苦情申出の円滑な受付と自主解決を促進するため、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。なお、相談員が苦情の申出人や相談者から訴えられる可能性もあることから、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。

(10) 宅建業法所管課との連絡・連携〔公益〕

- 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〔公益〕

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」事業に協力する。

(12) 独居老人対策の検討・研究〔公益〕

一人暮らしの高齢者が増えている現状に鑑み、今後、宅建業者として何ができるか？様々な観点から検討する。

(13) その他、所管事業〔公・公益〕

- 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」を不定期発行する。

4. 総務財政委員会 所管事業〔公益事業〕

(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（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）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。

- ③公益社団法人の役割や遵守事項を認識していただくため、「公益社団法人とは何か」と題した役職員研修を実施する。また、パワーハラスメント、セクシャルハラスメント等人権に関する研修も同時に行う。

(2) 財務基盤の確立についての検討

先に作成した財務シミュレーションの進捗状況を確認するとともに、3支部体制に移行したことによる固定費の減少率等の検証を行う。

(3) 諸規程集の発行

- ①諸規程集を発行する。
- ②必要に応じて、諸規程の改廃を行う。

(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) 全宅連版契約書式の利用

- ①全宅連版契約書式の利用促進に努める。静岡県宅建協会版契約書式は19年度、会員に周知した上で廃止する。
- ②よく利用する特約事項のサンプルを掲載するよう全宅連に要望する。
- ③重要事項説明と連動する宅建業法施行規則の改正が度々あることから、最新版の契約書式を使用するよう注意喚起を行う。

(7) 協会事業の対外PR

- ①新聞、チラシ、ネット媒体を利用して、当協会が行う公益事業（無料相談、開業相談、空き家相談、空き家バンク等）を中心にPRを行う。
- ②費用対効果面を考慮し、ネット媒体を利用した広告への移行を検討する。
- ③会員に、宅建協会のブランドイメージ（協会名、ハトマーク、ハトマークバッジ、

取引士バッジ)の積極的な活用を促進する。取引士試験の際は、ハトマークバッジの着用を義務化する。

(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業務を行う。
- ②公平な会員サービスの実現に努める。

(9) その他、所管事業

- ①会員の福利厚生に関する事業の検討を行う。
- ②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。
- ③会計帳票及び職員の業務検査を実施する。
- ④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。
- ⑤代引きによる物品頒布業務を行う。
- ⑥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。
- ⑦ネット決済導入の検討を行う。早期実現を目指す。

以上