

## 2020 年度 事業計画

WHO(世界保健機関)が新型コロナウイルスのパンデミック(世界的大流行)を発表。各国は次々に非常事態宣言をして、人の移動を制限したり、学校の休校、商店の閉鎖、各種集会、イベントの中止などの措置を取ったため、社会の活力が失われ、失業が発生、消費は減退、世界同時不況に陥る恐れが出てきた。我が国でも感染の拡大を食い止めるため、イベントの自粛が要請され、市民生活や経済活動に影響を及ぼしている。物件案内や契約の場面で顧客との「対面」が原則である不動産仲介の現場では難しい対応を迫られており、この苦難を乗り越えるためのアイデアが求められている。

日本社会は大都市圏への人口集中の反面、地方は人口減少と少子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、相続登記を義務づけたり、所有権放棄を容認する民法改正に着手するなど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。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。

4月からの改正民法の施行に伴い、賃貸借契約書、売買契約書の内容が変わった。当協会はこれまで、全宅連版の他、静岡県宅建協会版を作成し、会員が使用してきたが昨年度を以て静岡県宅建協会版を廃止し全宅連版に一本化した。その普及を図っていく。

当協会は、AI・IT技術と宅地建物取引業の融合を図るべく、前々年度に「AI・IT活用特別委員会」を発足した。新型コロナウイルス感染拡大の影響により、研修会や会議が開催できない事態が発生し、最新知識の習得や情報共有に影響が及んでいる状況を解決すべく、20年度は、検討を重ねてきたWEB研修とWEB会議を本格的に稼働させていきたい。

静岡宅建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、使い勝手のよいサイトになるよう適宜改良していく。

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。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努めていく。以下、当協会が20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（33年目）〔公益〕

- ①宅地建物取引士資格試験業務の適正運営に努める。特に、二重チェック体制の徹底を図る。
- ②可能な限り静岡県内3会場体制への移行を目指す。

## （2）2021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。

また、同テキストを協会HPに電子版としてアップロードする。

## （3）宅地建物取引業法及び関係諸法令（民法・債権法含む）改正への対応〔公益〕

宅地建物取引業法（以下、「業法」という。）及び関係諸法令改正情報の会員周知に努める（周知媒体：会報及びWEB宅建だより）。

## （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（周知媒体等：会報及び各種研修会）。
- 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及び同協会への加入促進に努める（周知媒体等：会報及びWEB宅建だより）。
- ③賃貸管理業制度の法制化に向けた動向に注視しつつ、会員及び賃貸管理業者、一般消費者への情報伝達に努める（周知媒体等：会報及び各種研修会）。

## （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〕

- ①業法及び関連諸法令上、作成、保管、備付、保存義務がある書類を列記した自主点検表を10月時期に全会員に配付する。
- ②例年通り「無免許業者との“取引の禁止”」「従業者証明書の携帯義務」についての注意喚起を行うと共に、「退職従業員からの従業者証明書の回収」についてのお願いを会報で行う。

**(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「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「支部だより」を定期発行する（西部支部）。
- ③引き続き、WEB加入の促進に努める。

**(7) 開業相談の随時対応〔公・公益〕**

- ①支部選出の「開業相談員」「人材育成委員」が中心となって随時、開業相談に応じる。
- ②開業支援事業の検討を行う。※情報提供委員会、総務財政委員会と共同事業

**(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〕**

静岡県からの委託業務である「宅地建物取引士法定講習」「静岡県指定講習」の適正運営に努める。主な内容は次の通り。

- ①受講（更新）予定者への講習会の事前連絡
- ②上記講習会の適正開催
- ③「宅地建物取引士証」及び「県指定講習受講済証」の適正発行
- ④新型コロナウイルス禍「特例措置」に基づく宅地建物取引士証等の発行業務

**(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業法第64条の6に基づく研修会の充実開催に努める。

（2020年度の統一研修科目）

i 内容

昨年度に続き改正民法（債権法）を取り上げる。

ii 研修会のタイトル

緊急・知らないでは済まされない「民法改正が宅地建物取引に及ぼす影響」  
（静岡県版契約書式の廃止に伴う全宅連書式の理解）

iii 講師

立川・及川法律事務所 立川弁護士（神奈川県在住）

iv その他

- ・講習時間は4時間
  - ・当初4月～5月の開催を予定したが、新型コロナウイルス感染拡大の収束を見据えて実施する。
- ②近年増え続けている外国人との不動産取引における邦人の納税義務、風水害対策（グリーンインフラ等）など、必要に応じて研修科目を推奨する。

### **（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、業法上、努力義務化されていることから「全宅連不動産キャリアパーソン講座」の受講促進に努める。
- ②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。
- 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」の周知に努める。

### **（12）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に努める。
- ⑤不動産取引に関する書籍の紹介に努める。
- ⑥Twitterの活用に努める（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〕**

※人材育成委員会事業（10）①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・共益〕**

- ①2020年12月31日をもってF型システムが終了することから、レインズIP型

加入及びF型からIP型への変更を推進する。

- ②自主的なレイズ利用（登録・検索・成約登録等）を推進する。
- ③専属専任及び専任媒介契約を締結した際の業法上の義務の会員周知に努める。

主な業法上の義務

- i レイズへの登録義務（媒介契約日から専属は5日、専任は7日以内）
- ii 登録証明書の依頼者への交付義務
- iii 成約した際の成約登録義務

※一般媒介契約物件は、いずれも任意になっている。

- ④中部レイズ会員間取引規程の会員周知に努める。

### **（3）宅建ローン事業の推進〔公・共益〕**

- ①会報や各種研修会等を通じて、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及びギフト券贈呈抽選会を実施する。
  - i キャンペーンの期間  
8月1日～12月31日に融資実行されたもの
  - ii 宅建ローン提携金融機関  
静岡県労働金庫、三島信用金庫、しずおか焼津信用金庫、浜松磐田信用金庫
  - iii 抽選会  
ギフト券5万円×20本

### **（4）宅建ローン「成約事例」の収集・集積と会員ページへの掲載〔公益〕**

- 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成約事例提供会員を対象に、ギフト券（1万円×200本）贈呈抽選会を実施する。

### **（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、会員ページへの掲載〔公益〕**

- ①標準地価格等を次のとおり見直す。
  - i 標準的建築費（見直時点：6月1日）
  - ii 既存マンション基準価格（見直時点：6月1日）
  - iii 標準地価格（見直時点：10月1日）
- ②標準地価格の見直基準の統一化を図る（再確認）。
- ③価格査定計算書内で用いる暦を西暦に統一する。

④見直し後の価格を協会 HP（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〔公益〕**

- ①「価格査定マニュアル」の利用方法の周知に努める（査定可能な建物の種類等）。
- ②必要に応じて、査定手法の見直しを行う。

#### **（7）「月例無料法律相談」「常設相談」の実施〔公益〕**

- ①月例無料法律相談を行う（協会本部で月2回開催、来館相談のみに対応）。
- ②常設相談所の運営を行う（協会本部で平日10時～15時の間開催、電話・来館相談に対応）。
- ③各支部においても、定例無料相談を実施する。

※1 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。

※2 当面の間、地域活性化委員会の協力を仰ぐ。

#### **（8）公的機関が主催する「市民相談室」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」に、相談員を派遣する。

※ 当面の間、地域活性化委員会の協力を仰ぐ。

#### **（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があることから、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。

※当面の間、地域活性化委員会の協力を仰ぐ。

#### **（10）（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。

#### **（11）(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スマイミー静岡のPRと加入促進

i スマイミー静岡利用会員の成約・成功事例を支部研修会で報告すると共に

会報への記事掲載を行う。

ii SNS を活用した PR を行う。

②(株)静岡宅建サポートセンター事業への協力

宅建サポートセンター提携店の商品紹介を行う。

③静岡不動産流通活性化協議会への協力

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

## **(12) 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。

## **(13) 協会HPの充実運営〔公・公益〕**

見やすさ、内容、両面の充実に努める。

## **(14) 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代替地媒介業務協定に基づき、迅速かつ適正な業務に努める。

②公有地及び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。

④公共用地代替地“制度利用料”の廃止の検討を行う。

## **(15) 「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（業法第 41 条の 2）の会員周知に努める。

## **(16) AI・IT活用特別委員会の開催〔公益〕**

①WEB研修を実施する。

②ITを活用した本支部間の情報共有システムを検討する。

③ネット決済の導入を検討する。※総務財政委員会との共同事業

### **(17) その他、所管事業〔公・共益〕**

- ①不動産開業支援についての検討を行い、人材育成委員会、総務財政委員会、正副会長会に建議する。
- ②既存建物ストック活用の研究を行う。
- ③（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。
- ④情報伝達の電子化移行に向けた検討を行う。
- ⑤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〔公益〕**

- ①社会福祉・奉仕活動
  - i 献血及び骨髄バンク・ドナー登録に協力する。
  - ii 環境美化活動（駅前・街道・観光地のゴミ拾い等の清掃）を行う。
  - iii 植樹及び植林保全活動を行う。
    - ・三保の松原の植林保全（草刈等）
    - ・いのちを守る緑の防潮堤運動への参画及び遠州灘海岸の植林保全（草刈等）
  - iv これから一人暮らしを始める高校生等に、「住生活副読本」を配付する。
- ②寄託・寄付行為
  - i 静岡新聞社「愛の都市訪問」に15万円を寄託する。
  - ii 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。
  - iii （公財）日本盲導犬協会に10万円を寄付する。
  - iv 知的障がい者サッカー連盟に10万円を寄付する。
  - v 身障者野球連盟に10万円を寄付する。
- ③献血協力者への粗品  
粗品の価額は1人当たり500円を目途にする。
- ④その他  
社会奉仕活動参加者については、全て保険に加入する。



**(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〔公・共益〕**

- ① 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 予算を伴ったレディス部会・青年部会活動・事業の検討を行う。
- 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。※レディス部会が行う事業は、公益事業になり得ます。

**(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）。

**(4) 行政への協力と要望〔公・共益〕**

① 協力事項

- i 災害時借上げ型応急住宅登録制度の周知及び登録促進に努める。
- ii かけこみ 110 番の家の推進に努める。
- iii 防犯まちづくり運動の推進に努める。
- iv 公売情報の会員への提供に努める。
- v 災害支援に関する行政機関との連携・連絡に努める。

② 要望活動

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。

③ 市町への要望活動

不動産に関わる認可権者が市町に移管されている現状を踏まえ、市町行政への要望にも努める。

**(5) 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。

## **(6) 空き家対策事業への協力〔公益〕**

- ①自治体との空き家協定の推進
  - i 空き家協定の推進に努める。
  - ii 空き家協定を実効あるものにするため、内容の精査を行う（自治体で調査費の予算化等の要望）。
- ②「空き家相談」の実施
  - i 各自治体との空き家協定等に基づいて、本支部で空き家相談を行う。
  - ii 各自治体が主催する空き家相談会に相談員を派遣する。

## **(7) 業法所管課との連絡・連携〔共益〕**

- ①事務所不確知など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。

## **(8) 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？レディス部会と共に検討を行う。

## **(9) 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、レディス部会と共に協力する。

## **(10) 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）
  - i 高齢者
  - ii 障がいのある人
  - iii 同和問題（部落差別問題）
  - iv 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の遵守に努める(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)。
- ②公益社団法人の役割や遵守事項を認識するための役職員研修会を開催する。  
研修科目
  - i 公益社団法人とは何か
  - ii パワーハラスメント、セクシャルハラスメント、人権について※パワハラ防止法:大企業は 20 年 4 月法施行、中小企業は 22 年 4 月法施行(2 年間は努力義務)
- ③会計事務に特化した研修会を開催する。  
費用の使途や起票の仕方等について、基準を設け、本支部統一化を図る。

### (2) 財務基盤の確立についての検討

- ① 3 支部の事業及び財務運営の統一化を図る。
- ② 10 年先を見据え、中長期財務シミュレーションの再考を行う。

### (3) 諸規程集の発行

諸規程集を発行する。

### (4) 入会促進活動の推進

- ①早期アプローチを主眼に置いて入会促進を行う。  
※人材育成事業の「開業相談」と連携する。
- ②入会審査の 3 支部統一化を図ると共に、入会促進を踏まえた審査方法を検討する。
- ③準会員(従たる事務所)、賛助会員(1 千万円供託業者、非宅建業者)の入会審査の必要性を検討する。

### (5) 迅速・安価な通信手段の確保

- ①協会と会員との迅速かつ安価な通信手段を確保に努める。
- ②メールアドレス登録率 9 割を目途に会報のデータ送信化を検討する。

### (6) 全宅連版契約書式の研究・改良

- ①当会モデル契約書式の廃止(2020 年 3 月 31 日)に伴い、全宅連版契約書式の

普及に努める。※2020年6月クラウド版を導入予定。

- ②全宅連と重複しない当会モデル契約書式の日常精査を行う（引き続き、協会HPにアップロード）。
- ③全宅連版の売買・賃貸契約書式（クラウド版）の機能を見た上で、必要に応じて、特約事項文言リスト集を策定する。※AI・IT活用特別委員会と連携。

## （7）協会事業の対外PR

- ①「無料相談」「開業相談」「空き家相談」「空き家バンク」等、公益事業をメインに対外PRを行う。
- ②費用対効果を検証しつつ、ネット広告への移行を検討する。  
2020年度は、紙面媒体とネット媒体の費用割合を折半とする（100万円×2＝200万円）。
- ③ブランドイメージ（ハトマーク）の積極的なPRに努める。  
協会役員はもとより会員にも積極的に「協会名及びハトマーク」「ハトマークバッジ」「取引士バッジ」の着用及び各種広告媒体での掲載をお願いする。

## （8）本部一括徴収による会費納入状況の把握と対応

会費納入状況の把握と会費滞納者への督促業務を行う。

## （9）ネット決済導入の検討と早期実現

事務の効率化及びリスクヘッジ、時代の潮流を勘案しつつ、可能なものからネット決済に移行する（予定するネット決済：購入した物品の支払、役員への日当支払など）。

## （10）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促進に努める。
- 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。
- ⑦3支部体制による各種会員サービスの向上に努める。
- ⑧災害見舞金制度の適正運用に努める。

以上