

## 2022 年度 事業計画書

22年4月1日に改正民法が施行され、成人年齢が20歳から18歳に引き下げられた。18歳になった大学入学者が借家を借りる際、今までは親が契約者となったが、今後は本人との契約になるため、若年者が契約の内容を的確に理解、判断できるような説明をするなどの配慮が必要である。

コロナ禍も3年目に突入した。国民の3回目・4回目ワクチン接種による集団免疫獲得によりコロナと共存する時代が来るという専門家もいるが、コロナウイルスに新たな変異株が出現する可能性もあり、収束はまだ見えない。

国土交通省が発表した22年1月1日時点の公示地価で、県内の住宅地は14年連続の下落となったが、下落幅は縮小した。テレワークの普及で「自宅時間」が増えたことが改善の背景にあると見られる。ただ、回復したのは静岡、浜松両市と首都圏にアクセスのよい県東部の一部などであり、繁華街や観光地は外出自粛で人通りが減るなどコロナ禍の影響が残る。全国的には 大都市周辺の住宅地の地価上昇傾向が顕著になりつつあるが、22年度は、前年からの木材価格の高騰に加え、ウクライナ情勢による資材価格の高騰、円安の進行が住宅市場にどのような影響をもたらすか、懸念材料いっぱい的一年となりそうだ。

いよいよ22年5月にはデジタル社会形成整備法に基づく改正宅建業法が施行され、取引相手方の承諾を得ることを条件に、媒介契約書、重要事項説明書、37条書面の電磁的方法による提供が加速する。電磁的方法によれば、印紙貼付が不要になるため、不動産取引の電子契約が本格化すると予測される。

当協会の運営も、Web中心の会議等に移行しつつある。22年度は、21年2月よりスタートした「静岡宅建Web研修サイト」をさらに充実させることで、会員への情報提供を円滑に進めて行きたい。

以下、所管委員会別に、22年度に予定する事業を紹介する。

## 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 (35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。二重チェック体制の徹底を図る他、コロナウイルス感染予防対策に万全を期す。
- ② 22年度は、8会場体制で試験を実施する。23年度以降は、可能な限り、県内3会場体制への移行を進める。

### (2) 2023年度版「実務研修テキスト」の作成・配付 [公益]

- 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 同テキスト電子版を協会HPにアップロードする。

### (3) 宅地建物取引業法及び関係諸法令改正への対応 [公益]

- ① 宅地建物取引業法（以下「業法」という。）及び関係諸法令の改正情報については、協会HP又は会報、Web宅建だよりを通じて会員及び消費者に周知する。
- ② 全宅連HP内で、業法改正等の内容を解説した市場研修動画を配信しているので、そのPRに努める。
- ③ 今年度は、22年5月19日までに法施行されるデジタル社会形成整備法の施行に伴う業法改正（媒介契約書、重要事項説明書、不動産取引契約書の電磁的方法による提供の容認、押印省略など）や、不動産の電子契約、23年10月1日に施行される消費税のインボイス制度への具体的な対応が、主な周知事項になると思われる。 ※現在分かり得るもののみ。

### (4) 賃貸媒介業務及び管理業務への対応 [公・共益]

「国土交通省・原状回復ガイドライン」「賃貸住宅管理業登録制度」「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の商品」等については、協会HP又は会報、Web宅建だよりを通じて会員及び消費者に周知する。

### (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]

- ① 業法上、掲出、備付、保存義務がある掲示物等については、10月時期に配付する自主点検表をもって会員に周知する。
- ② 会報を通じて、「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。また、「退職従業員からの従業者証明書の回収」のお願いも行う（3月時期を予定）。

(6) 会報（宅建しずおか）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引き続き、mail address の登録促進を行う。※総務財政委員会と連携

(7) 開業相談の随時対応〔公・公益〕

- ①開業相談に随時対応する（対応する役員：開業相談員、人材育成委員）。
- ②開業相談員を対象とした研修会を開催する。
- ③開業支援事業の検討を行う。※総務財政委員会と連携

(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受講者への法定講習会の受講案内と受付業務を行う。
- ②コロナ禍の特例措置として容認されていた「自宅学習による法定講習」が22年6月末日をもって終了するため、他の講習会実施団体の状況を確認しつつ、年度後半から「対面式の法定講習」と「Webによる法定講習」を併用する。
- ③「宅地建物取引士証」及び「県指定講習受講済証」の適正発行に努める。

(9) 初級実務研修会の充実開催〔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) 支部実務研修会等の充実開催〔公益〕※業法第64条の6に基づく研修会の実施

①22年度の各支部統一研修会の科目

科目1 新型コロナウイルス禍、企業が受けられる補助金、助成金について  
(中小企業診断士に講師依頼)

科目2 最近の重要事項説明に関するトラブル事例とその対応について  
(全宅連研修パックを利用)

②Webラーニング研修はじめ本支部で行うWeb研修の充実に努める。

特に、本部で実施するWebラーニング研修は受講率が低調なため、受講率を高めるための対策を検討する。

③今後の支部研修会の有り方（実施方法等）についての検討を行う。

④研修会の題材についてのアンケート調査を実施する。

(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キャリアパーソンの受講及び修了試験の受験を促進する。

②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。全役員の受講を目指す。

③修了試験未実受験者への受験の督促を行う。

## (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会員からの依頼に基づき、免許申請書類の指導を行う。
- ⑤全宅連の上級講座「宅建アソシエイト」の案内を行う。
- ⑥不動産取引に関する書籍の紹介を行う。

## 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）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〕

- ①自主的なレインズ利用（登録・検索・成約登録等）を促進する。
- ②業法上の義務の会員周知に努める（専属専任及び専任媒介契約を締結した際の登録義務、登録証明書の交付義務、成約した際の成約報告義務）。
- ③会員間取引規程の会員周知に努める（センター別れの原則、レインズ登録物件を自社媒介物件として取扱う場合の元付業者への書面による承諾義務、囲い込みの禁止等）。

### (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“ギフト券贈呈抽選会”を実施する。
  - ・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）
  - ・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）
  - ・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、ギフト券贈呈抽選会を実施する（1万円×200本）。

(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 「標準的建築費」と「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日時点で見直しを行う。
- ② 標準地価格及び既存マンション基準価格の算出基準の統一化を図る（再確認）。
- ③ 上記価格を会員ページに掲載する。標準地については、地点及び価格を google map に落とし込む。

※上記の「標準地価格」「標準的建築費」「既存マンション基準価格」は、当協会独自のものであり、国・都道府県が調査・公表しているものとは異なります。

(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」の周知に努める。
- 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 常設相談を運営する（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、定例無料相談会、なんでも相談会などを適宜開催する。

(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。

(9) 支部相談所との連携強化〔公益〕

- ① 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。
- ② 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、相談員の保険加入はもとより、協会のバックアップ体制の充実に努める。

(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業への協力〔共益〕

- ① 会報、SNS等を通じて、スマイミー静岡のPR及び加入促進を行う。

②(株)静岡宅建サポートセンター提携店の商品紹介を行う。

**(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・土地評価の調査方法及び評価額算定の統一化を図る。

**(13) 協会 HP の充実運営〔公・共益〕**

- ①見やすさ、内容、両面の充実に努める。また、必要に応じて HP の改修を行う。
- ②支部 HP の閲覧数を増やす方策を検討する。
- ③会員の入退会情報を支部 HP で公開する。

**(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、迅速かつ適正に業務を行う。
- 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。

**(15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知〔共益〕**

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) その他、所管事業〔公・共益〕**

- ①（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。
- ②情報伝達の電子化移行を推進する。
- ③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 献血活動を行う (支部)。
- ② 骨髄バンク・ドナー登録を促進する (支部)。
- ③ 環境美化活動 (駅前・街道・観光地の清掃) を行う (支部)。
- ④ 三保の松原の植林保全活動を行う (支部)。
- ⑤ 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 (本部)。
- ⑥ 静岡新聞社「愛の都市訪問」に 15 万円を寄託する (本部)。
- ⑦ 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 (本部)。
- ⑧ (公財) 日本盲導犬協会に 10 万円を寄付する (本部)。
- ⑨ 知的障がい者サッカー連盟に 10 万円を寄付する (本部)。
- ⑩ 身障者野球連盟に 10 万円を寄付する (本部)。
- ⑪ 今後の献血活動の在り方を検討する。

#### (2) 「レディス部会」「青年部会」活動の推進及び「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 (会議)」の開催 [公・共益]

- ① 予算を伴ったレディス部会及び青年部会事業を検討する。
- ② 青年部会の有り方についての検討を行う。
- ③ 協会及び宅建業の将来の有り方についての検討ワーキング (会議) 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) [公益]

- ① 反社会的勢力データベースの運営利用促進に努める。
- 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 不当要求防止責任者講習会を支部単位で開催する。

#### (4) 行政への協力と要望 [公・共益]

- ① 協力事業
  - ア 空き家対策事業に協力する。
    - ・自治体との空き家協定を推進する。
    - ・空き家相談会に相談員を派遣する。
    - ・静岡県主催の空き家対策市町連絡会に参加協力する。
  - イ 県・市町が行う移住・定住促進事業に協力する。

- ・ 県市町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。
- ウ 災害時借上げ型応急住宅登録制度の周知及び登録に協力する。
- エ かけこみ 110 番の家の設置に協力する。
- オ 防犯まちづくり運動の推進に協力する。
- カ 公売情報の会員及び消費者周知に協力する。
- キ 行政機関が行う災害支援事業に協力する。
- ク 危険ドラッグの排除に協力する。

## ②検討事項

空き家協定を実効あるものにするため、各市町の空き家対策についての認識（調査費の予算化、当協会への依頼内容等）を同一化していただくための検討を行う。

## ③要望活動

- ア 空き家の調査費の予算化、依頼内容の同一化については、協定締結先の自治体に要望を行なう。
- イ 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、静岡県に要望を行なう。
- ウ 不動産に関わる許認可権限が国・県から市町へ移管されている現状を踏まえ、市町議員団を通じて、市町に要望を行なう。

## (5) 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。

## (6) 生活弱者及び独居老人への住宅支援活動等〔公益〕

- ①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」に参加協力する。
- ②心身障がい者が一人暮らしをするには様々サポートが必要であることから、市町にバックアップ体制の構築を要望しつつ、住宅支援活動を行う。
- ③高齢者の孤独死の件数が増加している現状に鑑み、必要に応じて、独居老人対策を検討する。

## (7) 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)

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」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公益三原則（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事業主に求められているパワハラ防止対策のうち、前年度から持ち越しとなった「相談窓口の設置」「相談受付・処理体制」等についての検討を行う。

（22 年 4 月 1 日施行）※正副会長会で協議

### (2) 財務基盤の確立についての検討

①3 年、5 年、10 年先を見据えた中長期財務シミュレーションを実施する。

②コロナウイルス感染防止のため、予定された事業が未消化となった場合は、これに伴う余剰金の取り扱いを検討する（次年度会費の減額、控除対象財産への積増し等）。

### (3) 諸規程の精査及び 2022 年度版諸規程集の発行

①理事数の上限下限を検討する。必要に応じて定款変更を行う。

②本支部役員旅費日当の同一化を検討する。

③支部事業に係る「補助委員」の選定基準を検討する。

④その他、現行諸規程の精査を行う。

⑤22 年度版の諸規程集を作成発行する。

### (4) 入会促進活動の推進

①早期アプローチを主眼に置いた入会促進活動を行う。※人材育成事業と連携

②入会申込者紹介制度を導入する。

③入会促進をする上での協会のビジョンを明確化する（事業量を減らすか、現状通

りとするか)。

#### (5) 迅速・安価な通信手段の確保

- ①協会からの送信メールを開封したかどうかの調査を行う。
- ②mail address 登録率が9割を超えたことから、紙ベースの会報から電子版への移行を検討する。
- ③紙ベースの会報の廃止に関するアンケート調査を実施する。

#### (6) 全宅連版契約書式の研究と改善要望

全宅連版契約書式の使い勝手に関するアンケート調査を実施し、必要に応じて、全宅連に改善要望を行なう。

#### (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各市町 HP へのバナー広告の掲載を検討する。
- ③費用対効果を検証しつつ、ネット広告への移行を進める。  
※現在、ネットと新聞との割合は概ね50対50。
- ④会報等を通じて、自社 HP や不動産広告にハトマークの掲出及びハトマークバッジの着用をお願いする。

#### (8) 本部一括徴収による会費納入状況の把握と対応

- 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カード決済など、コンビニ収納に代わる徴収方法を検討する。  
※情報提供委員会と連携。

#### (9) その他、所管事業

- ①22年度版の会員名簿を作成する（隔年発行）。
- ②支部運営の効率化を図るため、「(仮称)支部機能移転検討特別委員会」を立ち上げ、当協会の会計基準を定める（起票の仕方など）。
- ③本支部事務局体制の再構築に向け、検討を行う。
- ④協会に出向かなくてもできる会計監査の方法を模索する。
- ⑤物品販売窓口を本部一本化する。可能な限り、物品のダウンロード利用化を進める。
- ⑥会員の退会防止対策を検討する。

- ⑦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。
- ⑧全宅連「インターンシップ制度」に協力する。
- ⑨会員の福利厚生事業を検討する。
- ⑩各種会員サービスの向上に努める。
- ⑪災害見舞金制度の適正運用に努める。

以上