

2023（令和5）年度 事業報告書

将棋の藤井聡太さん（21歳）が全タイトル8冠を達成した。愛知県瀬戸市の出身で、将棋は幼稚園の頃、祖父母から教わったのが始まりという。スポーツ界では大リーグエンジェルス投手の二刀流・大谷翔平選手がメジャー日本人初のホームラン王を獲得、天文学的な契約金でドジャースに移籍した。ロシアのウクライナ侵攻に続きパレスチナでも無慈悲な戦争が始まり収束する気配がない。米国は国内の分断が進み、トランプ前大統領の復活が現実味を帯びてきた。

AIが驚異的な進歩を遂げ、AIによるニセ情報などは本の序の口、人類の生存を脅かす存在になるのではと、各国政府が本格的な規制を検討し始めているという。

最大震度7を観測した24年元旦の能登半島地震では、2万棟にも及ぶ建物が全半壊した被害が発生、1階部分が押しつぶされた木造住宅が目立った。公表された犠牲者の多くは家屋倒壊によるもの。倒壊した住宅には1981～2000年に「新耐震基準」で建築された建物も多く含まれ、30年以内に70%～80%の高い確率で発生が予測される南海トラフ巨大地震を控える本県には貴重な教訓となった。

取引関連では、国土交通省、並びに県の宅建業法所管課から、居住用建物賃貸借の媒介報酬の過剰請求を戒める通達が出た。現状は、賃借人が十分に理解しているとは考えられない状況で、家賃1か月分＋消費税を受領しているケースが見られること、その上で賃貸人に対し広告料、業務委託料、管理料などの名目で実態のない費用を請求することも超過報酬にあたるというのだ。

そうした中、当協会では10回に及ぶ支部機能移転検討特別委員会を経て、11月27日の第3回理事会において25年（令和7年）5月末日までに支部機能を本部に移転することが承認された。これも時代の流れ、ご理解を頂きたい。

23年度の宅地建物取引士資格試験は8会場で4,867名が受験。取引士法定講習は20回、WEB法定講習を加え計2,100名が受講した。県指定講習は5回、初級実務研修会は4回、各支部統一研修会も実施した。23年度の新入会者は97社、退会者は113社で、期末会員数は2,625社だった。23年度は前年度に引き続き会費の減額を実施した。

以下、所管委員会別に、23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（以下「宅建試験」という。）業務の適正運営（36年目）[公益]

①宅建試験の公告（6月）、願書の配布と受付業務（7月）、試験事務担当者説明会（9～10月）を経て、23年10月15日に県内8会場（①プラサヴェルデ、②キラメッセ沼津、③グランシップ、④科学技術高校、⑤島田工業高校、⑥ホテルクラウンパレス浜松、⑦浜松学院高校、⑧浜松学院短期大学）で宅建試験を実施した。

静岡県における対前年度比較：申込者、受験者は微増、合格者は減少した。年度別の推移は、次の通り。

	2019 (R元)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
申込者	5, 914	5, 420	6, 159	5, 861	5, 963
受験者	4, 774	4, 406	5, 042	4, 813	4, 867
合格者	767	600	793	814	777

②次年度（24年度）は、新型コロナ禍特例が解除され、従来の試験運営方針に戻されるため、試験監督員の増員が求められる。人員確保が困難な一部の会場において、試験運営を外部委託することとした。

(2) 2024年版「実務研修テキスト」の作成及び23年度版テキストの会員配付[公益]

- ①実務研修テキストを作成し、会員及び会員従業者に配付した。
- ②実務研修テキスト“電子版”を協会HPにアップロードした。

(3) 宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）及び関係諸法令改正への対応[公益]

宅建業法及び宅建業法関係諸法令の改正情報については、「会報」「協会HP」「WEB宅建だより」等を通じて、会員及び一般消費者に周知した。

主な周知事項は、次の通り。

①建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法の改正に伴う宅建業法施行令の一部改正次の事項が、宅建業法第33条（広告開始時期の制限）及び36条（契約締結時期の制限）の制限に追加された。

ア 建築基準法第52条第6項第3号

住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの部分の床面積は、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しない（23年4月1日施行）。

イ 建築基準法第55条第3項

再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないも

のとして国土交通省令で定めるものであって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、高さ制限による限度を超えるものとするができる（23年4月1日施行）。

ウ 建築基準法第58条第2項

新法第58条第1項の都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えるものとするができるとされた（23年4月1日施行）。

エ 宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に伴い、同法第30条第1項の土砂の盛土又は堆積の工事許可及び第35条第1項の同変更許可。

同法に基づく法令上の制限がある場合は、宅建業法第35条（重要事項説明）として説明しなければならない（23年5月26日施行）。

②重要事項説明の対象となる建物状況調査結果（宅建業法施行規則第16条の2の2関係）既存の共同住宅（SRC、RC造）は、調査の実施から2年を経過していないものとなった（24年4月1日施行）。共同住宅以外の木造や鉄骨造等の既存住宅は、従来通り、調査の実施から1年。一定期間経過した調査結果は、宅建業法第35条で規定する「建物状況調査結果」に値しないということ。

③国土交通省「標準媒介契約書」（標準媒介契約約款）の一部変更（建物状況調査の説明部分）

既存住宅の売買の媒介契約において、建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合は、その理由を記載することとなった。トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではないこと等）についても明記することとなった（24年4月1日施行）。

（4）賃貸媒介業務及び管理業務への対応〔公・共益〕

会報、WEB宅建だより等を通じて、適正な賃貸媒介業務及び賃貸管理業務の普及に務めた。主な周知事項は、次の通り。

- ①国土交通省「原状回復ガイドライン」（普及）
- ②適正なマスターリース契約とサブリース契約（周知）
- ③賃貸管理業法及び賃貸管理業務管理者の指定講習（周知・案内）
- ④（一社）全国賃貸不動産管理業協会への加入促進と同協会の商品（紹介）

(5) 会員に対する業務指導（事務所・業務の自主点検の推進）〔公益〕

- ①免許権者の事務所立入調査時期（10月）に合わせて、宅建業法上の事務所備付備品や、保管書類を列記した「自主点検表」を協会HPにアップロードした。
- ②無免許業者との取引の禁止についての注意喚起を行った（会報への記事掲載）。

(6) 会報「宅建しずおか」の定期発行及び「WEB宅建だより」「LINE情報」の随時発信、会報「宅建しずおか」デジタル版の協会HPへのアップロード〔公・公益〕

- ①会報「宅建しずおか」（紙面及びデジタル版）を年度12回発行した。
- ②25年1月以降、会報「宅建しずおか」は、1月、3月、5月、7月、9月、11月に発行することとした。※総務財政委員会と共同協議
- ③WEB宅建だより（電子メール）を年度79回発信した。

(7) 開業相談の随時対応〔公・公益〕

開業相談員及び支部役員、本支部事務局が、開業相談に随時対応した。

(8) 「宅地建物取引士法定講習会」「静岡県指定講習会」の開催状況〔公益〕

①宅地建物取引士法定講習会

年 度 ➡	2020	2021	2022	2023
集合型講習回数	7	2	24	20
集合型受講者数	————	————	1,500	1,515
WEB講習受講者数	————	————	191	585
受講者合計	1,501	1,209	1,691	2,100

※20、21年度は、新型コロナ禍の特例により、自宅学習、レポートの提出が証の交付要件となっていた。WEB講習は、22年10月より開始した。

②静岡県指定講習会

年 度 ➡	2020	2021	2022	2023
講習回数	2	2	6	5
受講者数合計	96	111	298	191

※20、21年度は新型コロナ禍により、講習会を3回中止した。

(9) 「初級実務研修会」の開催状況〔公益〕

年 度 ➡	2020	2021	2022	2023
講習回数	2	0	4	4
受講者数合計	60	0	158	161

※21年度は新型コロナ禍により、講習会を中止した。

(10)「支部実務研修会」の開催状況〔公益〕※宅建業法第64条の6に基づく研修

①各支部統一研修会

23年11月13日、弁護士法人立川・及川・野竹法律事務所（神奈川県横浜市中区）の立川正雄弁護士を講師に迎え、「所有者不明土地への対処法」について、協会本部、各支部サテライト会場、ZOOM参加による研修会を開催した。

②研修会に出席できなかった会員等への配慮

各種研修会の研修（講義）状況を協会HPにアップロードし、一定期間、会員が拝聴できるよう対策を講じた。

本支部における研修会の開催状況は、次の通り。

2023(令和5)年度 本・支部研修会 実施一覧

開催日	本・支部 (地区)	出席		研修内容
		業者数	人数	
1 6/21	中部	66	72	・障がい者住宅支援に関する専門部会の取り組みについて ・こんなときどうする？管理会社の取るべき対応とは… ～ 成年後見開始・相続・差押え・破産等への対応 ～
2 7/11	中部	86	88	・シニア顧客との円滑なコミュニケーション ～信頼関係構築と、面談のコツ～ ・相続登記の義務化に関する実務について
3 7/20	西部 (中遠)	96	98	・消費税インボイス制度について
4 7/21	西部 (浜松)	140	164	・消費税インボイス制度について
5 8/4	西部	242	276	・市街化調整区域における 開発許可制度の運用基準の見直しについて ・相続登記の義務化について
6 9/11	中部	180	182	・立退き奮闘！正当事由と立退き料 ～「できる・できない」自力救済の限界とは？～
7 10/4	東部	123	174	・どげんかせんといかん ～地方の暮らしと住まい～
8 10/25	東部 (下田・伊東・熱海)	27	30	・民法改正について
9 11/13	本部	445	499	・借上げ型応急住宅について ・宅建業者のための所有者不明土地関係の民法改正
10 12/21	西部	30	339	・がんばらない生き方 ～人生を楽しく生きるための暮らしと住まい～
11 1/22	中部	125	127	・司法書士・税理士が教える最新制度改正 ～不動産登記義務化・贈与制度改正
12 2/1	西部	170	178	・不動産取引「Q&A」 中級編～上級編
13 2/29	中部	128	128	・聞いてみたかった、不動産に強い弁護士が答える法律相談
14 3/8	東部	154	154	・全宅住宅ローン「フラット35」について ・不動産に強い弁護士による実務に役立つ話
15 3/18	東部 (下田・伊東・熱海)	27	30	・インボイスと電子帳簿保存法

(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「協会HP」「会報」等を通じて本講座の受講促進に務めた。23年度は135名の方が講座を受講した（前年度118名、対前年度+17名）。また、新入会の義務受講以外の受講割合が増えた（26.1%から34.1%へ）。
- ②宅建業法遵守の観点から、本支部役員に本講座の率先受講並びに修了試験の受験をお願いした。
- ③受講申込後、修了試験を受験していない方への督促を行った。
- ④全宅連が定めた申込目標に対する申込者数=達成率64.3%は、47都道府県宅建協会中15位であった。詳細は次の通り。

(単位：名)

支 部	期 首 会員数	会員率	2023年度			参 考	
			申込目標	申込者数	達成率	新入会 義務受講	既存会員 の受講等
東 部	951	36.0%	76	49	64.7%	31	18
中 部	791	30.0%	63	45	71.5%	29	16
西 部	897	34.0%	71	35	49.0%	29	6
非会員・一般	0		—	6		0	6
合 計	2,639		210	135	64.3%	89	46

(12) その他、所管事業〔公・共益〕

- ①会員及び会員従業員が都合のいいときに学習できるWEBラーニング研修を、年度2回実施した。研修科目、受講期間、受講者数は次の通り。

研修科目	受講期間	受講者
裁判例から学ぶ売買契約トラブルと注意点	自 23年 9月15日 至 23年10月16日	318名
不動産調査 ～接道義務・建築の可否判定～	自 24年 2月15日 至 24年 3月15日	391名

- ②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。
- ③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。
- ④不動産コンサルティング技能試験（静岡会場）を実施した（23年11月12日）。
- ⑤新規及び免許更新書類に関する指導を行った。

2. 情報提供委員会 所管事業 [公2事業]

(1) 取引知識の啓蒙 [公益]

人材育成委員会が主催する一般消費者向けの研修会や講演会をPRした。

※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媒介契約制度等の周知

会報及び各種研修会を通じて、宅建業法第34条(宅建業者のレインズ登録義務等)の周知に務めた。周知事項は次の通り。

- ・専属専任及び専任媒介契約を締結したときの、レインズ登録義務
- ・専属専任及び専任媒介契約を締結したときの、依頼者への登録証明書の交付義務
- ・専属専任及び専任媒介契約物件が成約したときの、成約登録義務

②レインズ IP型会員の推移

(単位：会員)

年度末	IP型会員数	加入率	対前年度増減
2019	1,961	72.3%	+ 41
2020	2,114	78.5%	+ 153
2021	2,147	80.5%	+ 33
2022	2,165	82.1%	+ 18
2023	2,194	83.7%	+ 29

③レインズ アクセス数 [登録・検索数の合計] の推移

(単位：件)

年度	アクセス数	1月あたりのアクセス数	対前年度増減
2019	779,772	64,981	+ 65,587
2020	797,205	66,433	+ 17,433
2021	791,148	65,929	- 6,057
2022	993,457	82,788	+ 202,309
2023	1,220,691	101,724	+ 227,234

(3) 宅建ローン事業の推進 [公・共益]

①会報や協会HP等を通じて、宅建ローン制度の会員周知に務めた。

提携先金融機関：静岡県労働金庫、しずおか焼津信用金庫、三島信用金庫

浜松いわた信用金庫

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。

③ 23年11月11日、富士宮時之栖グラウンドで4年振りに、宅建協会・静岡県労働金・三島信用金庫 3団体親善サッカー大会を開催し親睦を深めた。

(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条は、土地・建物の売買の媒介に際して、宅建業者が売出価格や評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、と規定している。成約事例を価格査定ツール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。

23年度の成約報告事例件数は、758件（対前年度 - 41件）であった。

②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」の見直しと会員ページでの公開〔公益〕

上記（4）と同様、会員の方に土地・建物の価格査定ツールとして利用していただくため、今年度も本支部価格査定委員の協力を得て、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を行った。

①標準地価格：4,280地点、23年10月1日時点で見直し。

②既存マンション基準価格：1,208箇所、23年6月1日時点で見直し。

③標準的建築費：23年6月1日時点で見直し。

【1㎡当たりの標準的建築費の年度別の推移】※外構工事費は含まない。

地 区→	下田・伊東・熱海	東 部	中 部	西 部
2019年6月1日時点	165,165 円	163,047 円	163,955 円	164,257 円
2020年6月1日時点	168,190 円	165,165 円	166,375 円	166,980 円
2021年6月1日時点	166,380 円	170,010 円	168,800 円	173,030 円
2022年6月1日時点	185,740 円	193,300 円	187,250 円	197,830 円
2023年6月1日時点	192,390 円	199,350 円	205,400 円	214,780 円

※資源高や円安の影響で、標準的建築費は各地区で上昇した。

(6) 価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究〔公益〕

「実務研修テキスト」「協会HP」等を通じて、価格査定マニュアルの普及に務めた。

(7) 「月例無料相談」「常設相談」の実施（状況）〔公益〕

本支部	相談会の名称	相談対応者	年度開催回数等
本 部	月例無料法律相談会	顧問弁護士	24回
	常設無料相談	専任相談員	営業日の10時から15時対応
東 部	月例無料法律相談会	弁護士/専任相談員	11回
西 部	月例無料法律相談	弁護士	1回

西 部	定例無料相談	専任相談員	2回
	不動産なんでも相談会	専任相談員	24年2月10日開催

※詳細は、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」等への相談員派遣〔公益〕

当該市区からの依頼に基づいて、「市民相談室」等に相談員を派遣した。

派遣状況は、次の通り。

支 部	派遣先市区町の市民相談等	年度派遣回数
東 部	伊東市	4回
	熱海市	4回
	三島市 (毎月第1水曜日)	12回
	沼津市 (第1木曜日)	9回
	裾野市 (偶数月の20日)	6回
	富士市	11回
	富士宮市	11回
中 部	静岡市清水区 (毎月第2・4木曜日)	23回
	静岡市葵区 (毎月第2火曜日)	10回
	静岡市駿河区 (毎月第1金曜日)	12回
	島田市 (毎月第3木曜日)	12回
	くらしの無料合同相談会 23年11月25日静岡商工会議所にて開催	1回

(9) 支部相談所との連携強化〔公益〕

苦情申出の受付と処理の円滑化を図るため、本支部主催の相談員研修会を各1回計2回開催した(支部主催は中部支部)。※詳細は、保証協会議案書を参照。

(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、4月と10月に実施した。当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行った。

(11) 空き家対策事業への協力〔公益〕

本支部への来館または電話による空家相談については、新たに作成した「会員紹介フロー」(各支部(長)裁量による対応)に基づいて対応した。

※地域活性化委員会から相談者紹介システム構築依頼により情報提供委員会で検討を行った。

(12) 税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

- ①税務当局からの依頼に基づいて、23年10月1日に施行された「インボイス（適格請求書）制度」の会員及び一般消費者周知に務めた。
- ②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・土地評価精通者への応募を予定していたが、23年度は不動産鑑定士が土地評価を優先的に行うこととなったため、応募は行わなかった。

(13) 協会HPの充実運営〔公・共益〕

- ①全宅連と情報を共有（連動）し、宅建業法改正等の情報を一早く会員及び消費者に伝達した。
- ②トップページは、会員及び一般消費者からの問合せ、利用頻度を勘案して「開業相談」「無料法律相談」「取引士法定講習の受講案内」、3本柱を中心に画面構成を行った。

(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〕

23年度は、国土交通省から1件情報提供依頼があったが、情報提供は0件であった。

(15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知〔共益〕

初級実務研修会、協会HP等を通じて、手付金保証制度、手付金等保管制度の会員周知に務めた。23年度は、手付金保証制度の利用が18件あった。手付金等保管制度の利用はなかった。

(16) その他、所管事業〔公・共益〕

①㈱静岡宅建サポートセンター事業への協力

サポートセンター事業を「会報」「協会HP」「研修テキスト」等で会員に周知した。

- ・「フラット35」の融資商品の紹介〔全宅住宅ローン㈱〕
- ・火災保険総代理店事業の紹介〔あいおいニッセイ同和損保㈱〕
- ・賃貸入居者向けの家財保険の紹介〔㈱宅建ファミリー共済〕
- ・家賃保証システム紹介〔日本賃貸保証㈱、アークシステムテクノロジーズ㈱〕
- ・地盤の調査・保証、土壌汚染調査の斡旋〔UGRコーポレーション㈱〕
- ・住宅瑕疵保険の斡旋〔日本住宅保証検査機構 JIO〕
- ・ブロードバンド設備の斡旋〔㈱TOKAI〕
- ・引越し取次サービスの紹介〔アーク引越センター㈱〕
- ・「スマイミー静岡」「ライフフルホームズ」のPR

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. 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 寄託先及び寄託金

本支部	寄託先	寄託金
本部	静岡新聞社「愛の都市訪問」	150,000円
	骨髄バンク・ドナー登録を推進する会	100,000円
	(公財)日本盲導犬協会	100,000円
西部	(公財)日本盲導犬協会 ※24年3月4日 日本盲導犬協会視察	100,000円
本部	知的障がい者サッカー連盟	100,000円
	身障者野球連盟	100,000円

② 献血活動

支部	年月日	場所	協力者数
東部	23年 5月15日	伊東市役所	57名
	5月24日	裾野市役所前	88名
	5月25日	御殿場建設業会館前	74名
	10月18日	熱海市役所前	69名
	10月27日	御殿場建設業会館前	74名
	10月30日	裾野市役所前	106名
	24年 1月25日	下田市民文化会館前	61名
中部	23年 9月22日	静岡市清水区役所前	38名
	9月17日	アピタ静岡セントラルスクエア	52名
	6月27日	島田市役所	30名
	11月14日	藤枝市役所	29名
	24年 2月 2日	牧之原市役所相良庁舎	42名
	2月23日	青葉イベント広場 (葵スクエア)	96名
西部	23年 5月27日	サーラグリーンアリーナ (浜松市)	28名
	12月 2日	アピタ磐田店	59名
合計			903名

③環境美化活動の実績

支部	日 時	内 容	参加者
東部	23年 6月29日	御殿場駅前及び周辺の清掃活動	駿東地区青年部会 会員 13名
	11月17日	裾野駅前及び周辺の清掃活動	駿東地区青年部会 会員 12名
	12月 8日	白滝公園及び周辺の清掃活動	三島地区役員他 13名
中部	23年11月 7日	三保松原（静岡市清水区）の清掃活動	地域活性化委員、 レディス・青年部 会会員 22名
	12月 8日	静岡市葵区鷹匠周辺の清掃活動	地域活性化委員、 レディス・青年部 会会員 23名

④青少年（少女）健全育成事業

23年9月2日・3日の両日、掛川市・つま恋と島田市・島田横井運動公園サッカー場で開催された「たっけんカップ第18回静岡県トレセン8人制サッカー大会」に、青少年（少女）健全育成事業の一環として特別協賛した。

(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本支部レディス部会が主幹した講演会・研修会、活動は、次の通り。

本支部	日時（場所）	演目・研修科目（講師）・活動	参加者数
本部	23年11月29日（水） （静岡県不動産会館にて）	人口減少に伴う これからの不動産業界 ～地域再生の失敗学～ （明治大学教授：飯田泰之 氏）	来場 43 WEB 46
中部	23年 6月29日（木） （中部支部会館にて）	大雨に備えて！浸水ひなん地図の活用方法 （静岡市下水道計画課 主任技師 井出裕之 氏）	20
	24年 3月 1日（金） （グランシップ・風にて）	モーリー流、地域とまちづくり ～変わりゆく時代との調和～ （ジャーナリスト モーリー・ロバートソン 氏）	来場 154 WEB 38
西部	23年12月13日（水） （西部支部会館にて）	不動産業の未来は大丈夫？ （相談役：木俣純一 氏）	19
	23年11月28日（金） （西部支部会館にて）	西部支部意見会の開催	18

②レディス部会会則の改正

支部レディス部会の代表者は、会員代表者に限定することなく、会員従事者（取締役等や従業員）でもなれるよう会則を改正した。

③青年部会代表者会議の開催

24年1月29日青年部会代表者会議を開催し、青年部会事業の在り方、青年部会事業の公益化について検討した。

(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静岡県暴力団排除条例の会員周知

初級実務研修会等を通じて、静岡県暴力団排除条例の周知に務めるとともに、売買契約書並びに賃貸借契約書への「暴力団等反社会的勢力排除条項」の挿入、「暴力団等反社会的勢力ではないことの誓約書」の必要性についての説明を行った。

②暴力追放・銃器根絶県（市）民大会等への参加協力

本支部	年月日	大会名	出席者数
本部	23年11月21日	静岡県暴力追放・銃器根絶県民大会 (静岡市民文化会館にて)	12名 (中部支部の協力)
中部	23年11月18日	静岡県薬物乱用防止県民大会 (グランシップにて)	6名
	12月19日	静岡市暴力追放・飲酒運転追放、犯罪等に強いまちづくり市民大会 (清水テルサにて)	1名

③暴力追放・銃器根絶事務連絡会等への参画

- ・(公財) 静岡県暴力追放運動推進センターとの連絡を密にするため、同センターが主催する連絡会に参画した。
- ・中部支部においては、静岡市と焼津市が主催する暴力追放推進協議会の総会に参加した。

④反社会的勢力データベースの運用

反社会的勢力データベースを利用する会員は、増加傾向にある。直近5年度の利用実績は、次の通り。

(単位：件)

年度	反社照会件数			反社特定数
	申請数	対前年度増減	月平均	
2019 (令和元)	1,028	+ 561	85.7	3
2020 (令和2)	1,665	+ 637	138.8	11
2021 (令和3)	3,189	+ 1,524	265.8	17
2022 (令和4)	3,418	+ 229	284.8	17
2023 (令和5)	3,370	- 48	280.8	21

⑤ 不当要求防止責任者講習会の開催状況

支部	日 時	場 所	受講者数
東部	23年7月20日(木)	富士商工会議所(富士地区)	39
	7月25日(火)	プラサヴェルデ(沼津地区)	54
	9月15日(火)	伊東市観光会館(伊豆地区)	46

(4) 行政機関への協力と要望〔公・共益〕

① 協力事業

- ・ 災害時借上げ型応急住宅登録制度(静岡県の実業)
- ・ かけこみ110番の家の推進(静岡県の実業)
- ・ 防犯まちづくり運動の推進(静岡県の実業)
- ・ 公売情報及び売払情報の提供(国・県・市町の実業)
- ・ 県市町の依頼に基づき、当該公共団体が設置した審議会、協議会に委員を派遣した。
- ・ 空き家対策事業(静岡県・市町の実業)

② 空き家相談への対応

空き家協定を締結している県・市町から紹介された空き家相談については、空き家相談対応マニュアルに従い対応した。23年度は、新規の空き家協定の締結はなかった。協定締結状況は、次の通り。

	協定締結日	自治体名	協 定 名
1	平成27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
2	平成28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
3	平成28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
4	平成28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
5	平成28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
6	平成28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
7	平成28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
8	平成28年7月7日	裾野市	不動産情報の提供に関する協定
9	平成28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
10	平成29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
11	平成29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
12	平成29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
13	平成30年2月16日	清水町	パートナーシップ協定書
14	平成30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
15	平成30年10月31日	御殿場市	御殿場市への空き家等対策の促進に関する協定書

16	平成31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
17	令和元年7月22日	焼津市	焼津市における空き家等の対策に関する協定書
18	令和2年2月3日	御前崎市	御前崎市における空家等対策に関する協定書
19	令和3年3月22日	静岡市	地方創生の推進に向けた連携に関する協定書
20	令和4年3月30日	長泉町	長泉町空き家等の利活用促進に関する協定書

③空き家調査の実績（自治体との協定に基づく調査と独自調査の合計）

（単位：件）

年度	調査件数	対前年度増減	調査市町
2019	16	-16	三島市3、函南町1、御殿場市1 富士市1、富士宮市4、島田市1 牧之原市1、御前崎市1
2020	9	-7	三島市2、御殿場市1、富士市1、静岡市 清水区1、静岡市駿河区1、御前崎市3
2021	4	-5	御殿場市1、富士宮市1、御前崎市2
2022	6	+2	三島市1、沼津市1、富士市2 御前崎市2
2023	2	-4	三島市1、富士市1

④静岡県空家対策推進協議会が受託する県主催の「空き家相談会」への相談員等の派遣

	2021年度	2022年度	2023年度
派遣市町	7市町へ相談員派遣 御殿場市、富士市、 藤枝市、島田市、 牧之原市、磐田市、 森町 ●オンライン相談会 3回	13市町へ相談員派遣 熱海市、 伊豆の国市、 沼津市、御殿場市、 富士市、富士宮市、 藤枝市、焼津市、 島田市、牧之原市、 菊川市、磐田市、 森町 ●オンライン相談会 2回	12市町へ相談員派遣 伊東市、函南町、 沼津市、御殿場市、 富士市、富士宮市、 藤枝市、焼津市、 島田市、牧之原市、 磐田市、森町 ●オンライン相談会 3回
相談総数	139件	210件	246件
内、宅地建物取引相談	60件	96件	116件

⑤移住・定住促進事業への協力

静岡市移住支援センター静岡市企画課（千代田区有楽町、交通会館内）等からの要請

に基づいて、静岡県内移住希望者に不動産情報の提供を行っているが、不動産情報公開サイトの充実に伴い、23年度は、依頼はなかった。

⑥要望活動

県民、市民の住生活、不動産取引に関する声を反映すべく、国会議員、宅建顧問県議団、宅建顧問市町議員団の協力を得て、当該行政機関に要望を行った。23年度は、『不動産業界からの要望』という印象を強くするため、2団体（宅建協会と全日協会）合同で要望事項選定会議を開催し、連名で要望を行った。

〔静岡県への要望事項（主なもの）〕※2団体連名

- ・22（令和4）年7月1日に施行された静岡県盛土等の規制に関する条例の見直し。
- ・開発行為における隣接地（残地）の次期開発行為までの経過期間の弾力的運用。
- ・官民境界立会、境界立会の迅速化。

〔国への要望事項（主なもの）〕

- ・他の土業と同様、不動産取引に必要な各種証明書の職権取得。
- ・賃貸借における媒介報酬の見直し（最低報酬額の新設）。

（5）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（静岡県住まいづくり課や国土交通省中部地方整備局）との連絡・連携を密にした。

（6）単身高齢者、生活弱者等への住宅支援活動等〔公益〕

中部支部しだはい地区において、市町が立上げた「障がい者自立支援協議会」等と連携し、障がい者、生活困窮者、単身高齢者、生活保護者の住居支援・自立支援を行っている。

23年度は、生活困窮者から賃貸住宅への入居申込1件を受付け1件の情報を提供したが、成約には至らなかった。

（7）その他、所管事業〔公・共益〕

①〔全宅連〕安心R住宅事業の紹介と業者登録の促進

安心R住宅事業の登録を促進した。現在2社が登録済み。23年度は、安心R住宅の成約実績はなかった。利用条件は次の通り。

- ・宅建協会の会員であること
- ・全宅連に特定構成員登録をすること
- ・全宅連安心R住宅事業研修受講者を設置すること
- ・宅建業者の買取再販物件であること
- ・既存住宅売買瑕疵保険が付保されていること

②日本司法支援センター（法テラス）との連携

相談の内容や相談者の経済的事情を勘案し、必要に応じて、法テラスを紹介した。また、法テラスで受けられない相談については、当協会に対応した。

③事件だよりの発行

「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

①公益三原則等の遵守に務めた。

- ・事業年度内における公益事業支出が、公益事業収入を超えること（認定法第5条第6号、第14条）。
- ・事業年度内における公益事業比率が、50%以上であること（認定法第5条第8、第15条）。
- ・年度末の遊休財産額（次年度繰越金）が、その年度の公益目的事業会計における経常費用額を超えてはならないこと（認定法第5条第9、第16条）。
- ・その他

新たに公益事業を行うとき又は公益事業を廃止するときは、事前に公益認定等委員会の承認を得なければならないこと。

②超過した遊休財産は本来、控除対象財産に積み立てなければならないが、公益認定等委員会は新型コロナ禍、予定された事業執行ができないことに配慮して、遊休財産を次年度の事業収入に繰り入れることを認めた。23年度もこの特例措置を適用した。

③23年度も会員支援のため、月額会費を1,000円減額し、3,000円とした。

新型コロナウイルス感染症の5類移行にともない、世の中の経済活動がコロナ禍以前の状態に戻りつつあることから24年度は、規程どおり月額会費を4,000円とすることとした。

(2) 財務基盤の確立についての検討

会員数の減少を踏まえた中長期財務シミュレーションを実施した。

(3) 事業内容の精査及び会員サービス向上の検討

- ①4委員会において、支部機能を移転することについての問題点を洗い出し、解決策を検討した。

②支部会館がなくなることで、支部運営や会員サービスが低下することが想定されることから、その対策を協議した。

(4) 支部機能の効率化

財務基盤の確立及び支部運営の効率化を図るため、『支部機能移転検討特別委員会』を、年度7回開催し鋭意検討した。

23年11月27日の第3回理事会において、支部機能を25（令和7）年5月末日までに本部に移転することを決めた。これにともない、先に支部機能を本部移転した京都府宅建協会を視察した他、今後の職員の人員配置、本部事務所3階のレイアウト変更に着手した。

(5) 諸規程の精査

①役員候補者選出規程の改正

- ・正会員数の減少に伴い、各支部が選出する役員候補者数を正会員数57名に1名から54名に1名に変更した。
- ・役員登記の整合性の観点から、役職（会長・副会長・専務理事・常務理事）の選定に係る理事会を「総会を中断して行う」から「総会終了後に行う」に変更した。

②本支部役員の日当の統一化について検討を行った。

③支部事業に係る「補助委員」の選定について検討を行った。

(6) 入会促進及び退会抑制の推進

入会促進、退会抑制については、入会促進・退会抑制特別委員会が鋭意検討を行うとともに、入会者紹介制度の実施、日建学院への訪問、愛知県宅建協会へ出向くなど研究を行った。

①入会紹介制度

愛知県宅建協会の導入例を参考に、入会者紹介者制度（紹介者は会員と士業者〔司法書士、行政書士等〕に限定し、当協会への入会が完了した際は会員3万円、士業者5万円の紹介料を支払う。）をスタートさせた。23年度の実績は次の通り。

紹介者→	東部支部会員	中部支部会員	西部支部会員	士業者	計
紹介件数	3	5	4	4	16
入会済み	1	4	3	3	11

②入会案内チラシの作成配付

- ・入会案内チラシを作成し、会員（各3枚）及び日建学院、資格の「大原」に配付した。
- ・東京商工リサーチの会社設立情報から不動産関連企業をピックアップし、当該企業

に同チラシを送付した。

③宅地建物取引士試験合格者へのアプローチ

全宅連「不動産キャリアパーソン講座」で提携している日建学院に出向き、当協会のPR及び入会促進を行った（24年3月18日）。

④退会抑止策の検討

退会抑止策を実施している愛知県宅建協会を視察訪問した。愛知県宅建協会が設立した行政書士法人による免許申請代行サービスについての研究を行った。

⑤入退会者の状況（対前年度比較）

23年度は入会者数が増加し、退会者数が減少した。依然として退会者が入会者を上回っているため、会員数は昨年度末から16減り、2,625会員となった。

ア 年度別 入退会者（正・準・賛助）の状況 ※（ ）内は対前年度増減数

（単位：会員）

年度	入会者	退会者	期末会員数	備考
2019	79（-4）	113（+12）	2,716（-34）	
2020	76（-3）	97（-16）	2,695（-21）	
2021	81（+5）	105（+8）	2,671（-24）	
2022	90（+9）	120（+15）	2,641（-30）	
2023	97（+7）	113（-7）	2,625（-16）	

イ 2023年度 会員種別毎の入退会者数

（単位：会員）

正会員		準会員		賛助会員		合計	
入会者	退会者	入会者	退会者	入会者	退会者	入会者	退会者
71	100	26	13	0	0	97	113
-29		+13		±0		-16	

ウ 主たる事務所の入会申込書の受理時期

西暦年度	免許取得前受付	免許取得後受付
2020	37社	35社
	51.4%	48.6%
2021	44社	21社
	67.7%	32.3%
2022	23社	43社
	34.8%	65.2%
2023	42社	27社
	60.9%	39.1%

※入会報告時ベースの数値になっています。上記ア、イとは数値が異なります（差2社）。

(7) 迅速かつ安価な通信手段の確保

- ①会報「宅建しずおか」の発行回数を減らすことについては、人材育成委員会の意見を踏まえて決定した。※人材育成委員会事業報告（6）を参照。
- ②会報「宅建しずおか」や研修テキストのデジタル版への移行を検討した。

(8) 各種契約書式の研究・改良

- ①各種契約書式の入力方法についての指導を行った。
- ②全宅連にない契約書式（民法上の契約書式、交換の契約書式、賃貸管理業務委任契約書等）の日常精査を行った。23年度は、賃貸事業用の契約書をインボイス対応に改めた。

(9) 協会事業の対外PR

- ①インターネット、新聞、テレビCMを利用して、当協会の公益目的事業を中心にPRを行った。
PR事項：不動産無料法律相談、開業相談、社会福祉・奉仕活動
情報公開サイト「スマイミー静岡」他
PR媒体：インターネット（yahooのキーワード検索広告及びディスプレイ広告）
新聞（伊豆新聞・静岡新聞・中日新聞）、テレビCM（お正月の関東大学箱根駅伝の中他）
- ②ハトマークの認知度を高めるため、ハトマークロゴの使用及びハトマークバッジの着用を推奨した。なお、24年1月1日ハトマークロゴがリニューアルされた。

(10) 会費の徴収及び収納方法の検討

- ①例年通り、コンビニ収納による会費徴収を行った。
- ②ネット決済の普及に伴い、コンビニ収納に代わる徴収方法を検討した。

(11) その他、所管事業

- ①WEB併用型会議の開催
23年度は、新型コロナウイルス感染症が5類に移行されたため、集合型の会議を基本に開催したがWEB出席も容認した。
- ②ペーパーレス化の推進
会議資料は、電磁的方法（Googleドライブ上でのデータ共有）で役員に提供し、貸与したタブレット端末を用いて会議等を行った。
- ③物品販売
・物品の注文方法は、23年10月から完全にネット化した。

- ・協会が販売する物品は、可能な限りダウンロードして利用できるよう物品の改良を行った。
- ・23年10月1日、インボイス（適格請求書）制度の施行に伴い、領収書をインボイス対応に改めた。

④電子決裁サービス（スマートフロー）の利用

23年度も決裁の効率化を図るため、電子決裁サービス（スマートフロー）を利用した。

⑤災害義援金・見舞金の支出

24（令和6）年1月1日（16時10分）に発生した能登半島地震は、石川県、富山県に大きな被害をもたらした。近年静岡県で発生した台風や土石流被害に際しては、全宅連、全宅保証、全政連、都道府県宅建協会から、多額の災害見舞金をいただいている。そのため、今回、本支部会計から拠出した金員と会員各位からお預かりした義援金・見舞金を、3月5日石川県及び富山県宅建協会が指定した口座に振込んだ。

（石川県916,010円、富山県200,000円）

⑥宅建業免許及び宅地建物取引士証免許の更新申請書類の記載方法の指導

本支部において、更新書類の記載方法の指導を行った。

⑦宅地建物取引士賠償責任保険への加入状況

24年3月末時点の加入状況は、次の通り。

	会員事業者	宅地建物取引士数	掛金
プラン1（1億円補償）	176社	296名	@9千円×人数
プラン2（5千万円補償）	755社	1,523名	@7千円×人数
合計	931社	1,819名	

⑧浜松市の行政区の再編に伴う住所データの変換処理

24（令和6）年1月1日、7つの区から3つの区（中央区、浜名区、天竜区）に再編された。