

2024年度 事業報告書

米国では2025年冒頭からトランプ大統領が復活。就任早々、気候変動問題に対する国際的な枠組みである「パリ協定」からの脱退を行い、石油など化石燃料の増産に踏み切った。地球温暖化説などウソだと言い切り支持者の喝采を浴びたが、皮肉にもその後、米ロサンゼルスで、日本は大船渡、岡山、今治で、世界中で、大規模山林火災が頻発している。国内では春闘で、各社軒並み賃上げ満額回答が出たが、裏を返せば人手不足がそれほど深刻だということ。特に地方の人口流出、働き手不足に今後どう向き合っていけばよいか。

国は、空き家・空き地の利活用推進に向け、24年7月から宅地建物取引の媒介報酬額規定を改正・施行した。売買金額が800万円以下の低廉な空き家等の媒介については一律30万円に消費税を加えた額を上限に、売主・買主双方から受領できるとした。空き家等には中古住宅や更地も含まれる。一方、賃貸では、国土交通省、並びに県の宅建業法所管課から、「賃貸借契約の媒介で、通常行う程度の広告（折り込みチラシ、物件情報誌、自社ホームページ、不動産情報サイトなどへの掲載）は営業経費であり通常の媒介報酬に含まれるため、広告料の受領は認められない」との通達が出た。

周囲の流れに乗って広告料をとっていた宅建業者は至急、業務改善せねばならない。

24年度は、25年6月1日の支部機能の本部完全移転に備え、会務運営協議会を8回、各委員会を6回から7回開催し、事業執行・委員会・会計処理・監査・職員体制について鋭意検討を重ねた。検討結果を踏まえ、入会審査規程、支部規程、委員会規程等、関連諸規程の改正を行った。

24年度の宅地建物取引士資格試験は8会場で5,050名が受験、852名が合格した。取引士法定講習は20回、WEB法定講習を加え計2,249名が受講した。県指定講習は4回、初級実務研修会も4回、各支部統一研修会も実施した。24年度の新入会者は95社、退会者は98社で、期末会員数は2,622社だった。期末には、本部不動産会館の館内設備等の刷新と外壁の修繕工事を行った。

以下、所管委員会別に、24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（37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、24年10月20日に県下8会場で宅建試験を実施した。

試験会場

県東部地区：プラサヴェルデ、キラメッセぬまづ

県中部地区：グランシップ、科学技術高校、静岡産業大学藤枝キャンパス

県西部地区：ホテルクラウンパレス浜松、アクトシティ浜松（展示イベントホール）

アクトシティ浜松（研修交流センター）

- ②科学技術高校については、当日の試験運営業務を㈱全国試験運営センターに委託した。

- ③静岡県における受験申込者、受験者、合格者の状況は、次の通り。

年 度	申込者数	受験者数	合格者数
2020（R2）	5,420名	4,406名	600名
2021（R3）	6,159名	5,042名	793名
2022（R4）	5,861名	4,813名	814名
2023（R5）	5,963名	4,867名	777名
2024（R6）	6,260名	5,050名	852名

(2) 2025年版「実務研修テキスト」の作成および会員配付〔公益〕

- ①実務研修テキストを作成し、会員およ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。）および関係諸法令改正への対応

〔公益〕

宅建業法およ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、会員および一般消費者に周知した。

主な周知事項は、次の通り。

- ①「専任の宅地建物取引士」の専任性の判断

専任の宅地建物取引士がその勤務する事務所において、一時的に宅建業の業務が行われていない間に、ITの活用等により同一の宅建業者の他の事務所に係る宅建業の業務に従事することは差し支えない。（24年5月25日施行）

②報酬額規定の改正

ア 低廉な空家等の報酬

低廉な空家等とは、宅地又は建物の価額が800万円以下の物件をいい、当該宅地又は建物の使用状態を問わない。

宅建業者は、30万円×1.1倍を上限として売主・買主双方に媒介報酬を請求することができるようになった。ただし、告示2の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けようとするときは、媒介契約を締結する際に、依頼者にそのことについての説明をし、承諾を得ておく必要がある。

イ 長期の空家等の賃貸の媒介報酬

借主から受ける報酬額が借賃の1月分の1.1倍（借主の承諾が得られない場合は0.55倍）以内である場合に限り、合計で借賃の2.2倍の範囲で報酬を受けることができる。通常の報酬を超えて受けることのできる報酬は、長期の空家等の貸主である依頼者から受けるものに限られる、ということになる。

（24年7月1日施行）

③固定資産税台帳の閲覧及び評価証明書取得

媒介契約書に当事者との合意により、依頼者が宅建業者に対し当該媒介契約の目的物件に関する重要事項説明等に必要固定資産税台帳の閲覧及び評価証明書の取得を委任する旨の特約事項が記載された場合において、次のいずれかの方法により市町村が確認を受けたときは、宅建業者は当該依頼者に係る固定資産税台帳の閲覧及び評価証明書の交付を受けることができる。

- ・媒介契約書が紙面で作成されているときは、媒介契約書
- ・電子的記録により作成されているときは、電子的記録の送信又は記録媒体
- ・その他、市町村が認める方法

（24年8月8日 総務省自治税務局固定資産税課長通達）

④宅地造成及び特定盛土等規制法

本法は、静岡県と静岡市・浜松市の政令指定都市が「宅地造成等工事規制区域」と「特定盛土等規制区域」の指定を行うことになっている。25年5月26日の区域指定を前に、静岡県、静岡市、浜松市の盛土等の規制に係る条例の事前説明会の案内に務めた。「宅地造成等工事規制区域」と「特定盛土等規制区域」は、県下隙間なく指定される。

本法の規制内容や許可要件は、条例で引き下げる（厳しくする）ことができることになっているため、法律ではなく静岡県・静岡市・浜松市条例の規制・許可要件を確認するようにしたい。

⑤建築基準法、建築物省エネ法の改正

建築確認・検査の対象外は、木造・非木造に関わらず「都市計画区域等の区域外の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物」となる。

構造関係規定等の審査省略の対象は、木造・非木造に関わらず「都市計画区域等の区域内の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物（新3号建築物）」となる。

25年4月1日以降に着工する住宅・建築物について、省エネ基準適合が義務付けられる。（25年4月1日施行）

特に、既存住宅の売買取引において、トラブルになるおそれがあるので、これらのことについてしっかり説明しておきたい。

（4）賃貸媒介業務およ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およ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」
- ②適正なマスターリース契約とサブリース契約
- ③賃貸管理法および賃貸管理業務管理者の指定講習
- 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〔共益〕

（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「自主点検表」の協会HPへのアップロード

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

会報「宅建だより」を通じて、無免許業者との取引の禁止について注意喚起を行った。

③報酬告示第9の規定による「依頼者の依頼によって行う広告」

宅建業者に特別な広告の実施を依頼した場合に、その広告実費を媒介報酬とは別に受領することができることになっているが、依頼者からの依頼がない場合や、通常行う程度の広告（チラシ広告、物件情報誌、自社ホームページ、不動産情報公開サイトへの掲載等）の場合は、営業経費として通常の媒介報酬に含まれるものと解されているため、別途広告費として受領することができない。宅建業者がこの広告費を受領した場合は、超過報酬・宅建業法違反となるため、静岡県住まいづくり課は指導強化を図っている。県住まいづくり課々長通達（24年2月13日）を受け、本件の会員周知に務めた。

（6）開業相談の随時対応および開業相談会の開催〔公益〕

①開業相談会の開催状況

本支部において開業相談に随時対応した他、ワンストップ開業相談会（協会本部で、平日は午後6時から9時の間、日曜日は午前10時から午後4時の間に、人材育成委員が中心となって相談に対応）を開催した。ワンストップ開業相談会は、中部地区以

外（伊東市、富士市2、沼津市、御前崎市）の相談者が多かった。

本支部	名 称	開催日	開催場所	相談者数
本部	開業相談 (事務局が対応)	随 時	協会本部	14名
中部	個別開業相談 (開業相談員が対応)	24年 5月13日(月)	中部支部会館	1名
		8月 2日(金)		1名
		12月11日(水)	シーハート不動産	1名
本部	ワンストップ開業相談会 (人材育成委員会関係 役職員が対応)	25年 2月 5日(水)	協会本部	0名
		2月16日(日)		2名
		3月 5日(水)		3名
		3月16日(日)		3名

②開業相談研修会の開催

24年11月27日、神奈川県宅建協会の「開業支援セミナー」視察訪問を受けて、25年2月3日、開業相談研修会を開催した。人材育成委員及び開業相談員、支部長が参加した。

(7)「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	集合型講習回数	集合型受講者数	WEB講習受講者数	受講者合計
2021(R3)	2回	————	————	1,209名
2022(R4)	24回	1,500名	191名	1,691名
2023(R5)	20回	1,515名	585名	2,100名
2024(R6)	20回	1,592名	657名	2,249名

※21年度は、新型コロナ禍特例により、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	受講回数	受講者数
2021(R3)	2回	111名
2022(R4)	6回	298名
2023(R5)	5回	191名
2024(R6)	4回	121名

※21年度は新型コロナ禍により、講習会を3回中止した。

(8) 「初級実務研修会」の開催状況〔公益〕

年 度	受講回数	受講者数
2021 (R3)	0回	0名
2022 (R4)	4回	158名
2023 (R5)	4回	161名
2024 (R6)	4回	98名

※21年度は新型コロナ禍により、講習会を中止した。

(9) 「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

24年11月21日、昨年度に続き、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、「契約不適合責任」「カスタマーハラスメント」について研修を行った。

協会本部会館での受講者41名、サテライト会場（東部支部、藤枝市小杉苑、グランドホテル浜松）でのZOOM受講者218名、計259名がこの研修を受講した。

②支部実務研修会開催のための視察研修（中部支部で実施）

視察目的

熊本駅前周辺の都市空間デザインを手がけた田中智之氏を支部実務研修会の講師に迎えるにあたり、事前に現地確認を行うため。

視察者

6名 ※人材育成委員長、焼津市職員4名同行

視察場所

熊本市桜町地区市街地再開発エリア、熊本県菊陽町TSMC第1工場近隣

現場対応者・説明事項

熊本市職員から官民一体となった街づくりについての説明を受けた。

③研修会を受講できなかった会員等への配慮

研修会を受講できなかった会員等のために、研修会の内容を一定期間、協会HPにアップロードした。

④会員および会員従業員向けのWEB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。

研修科目と講師	受講期間	受講者数
●研修科目：現地調査（土地編） ～対象不動産を特定する～ ●講師：不動産鑑定士 村木康弘 先生 ※大阪府宅建協会からレンタル	自 24年10月15日 至 24年11月15日	381名
●研修科目：今さら聞けない基本のこと ～この機会に解説します～ ●講師：弁護士 柴田龍太郎 先生 ※東京都宅建協会からレンタル	自 25年 2月10日 至 25年 3月10日	304名

⑤本支部における研修会の開催状況・・・次の通り。

2024（令和6）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	7/18	西部 (中遠)	102	106	・生成AIがもたらす不動産・住宅業界への影響と可能性
2	7/25	西部 (浜松)	155	162	・生成AIがもたらす不動産・住宅業界への影響と可能性
3	7/25	東部 (伊東)	36	40	・事例で考える民法・関連法の改正（手数料改定の留意事項等）
4	8/6	中部	256	260	・宅建業者が売買等に関して受けることができる報酬額の改定について ・農地と農地法3条の改正等について
5	8/27	中部	206	212	・判例で学ぶ！契約不適合責任と仲介業者の責任（令和6年度版）
6	11/6	中部	135	143	・盛土規制法の概要について ・企業用地確保に向けた静岡市の取り組みについて ・これからはじめる不動産業のスマホユーザー対策 ＜GoogleとSNSのビジネス活用！＞
7	11/21	本部	248	259	・契約不適合責任（実務編） ・カスタマーハラスメント
8	11/25	東部	193	201	・最近の重要事項説明書に関するトラブル事例とその対応について
9	12/9	西部	40	309	・暮らしの中の法律問題
10	12/12	東部	82	82	・住宅インスペクションの活用
11	R7. 1/20	東部	142	144	・不動産に強い弁護士による実務に役立つ話
12	1/21	中部	66	66	・新しいまちづくりのかたち 官民連携で取り組む都市空間デザイン ・熊本市再開発視察報告について
13	2/4	東部	67	69	・御殿場市空き家対策について ・所有者不明土地について
14	2/5	中部	61	61	『生活弱者に対する賃貸住宅入居支援に関する意見交換会』 ・住宅確保要配慮者に対する居住の支援 ・福祉から見る居住支援と事例 ・通過型グループホームと血流認証ゲートシステム
15	2/25	西部	148	168	・不動産取引「Q & A」トラブル解決編
16	3/27	中部	157	167	・盛土規制法の概要について ・県からのお知らせ 申請オンライン化等について ・協会からのお知らせ 支部機能移転に伴う受付体制の変更点および、協会ホームページの活用等について

(10) 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。24年度は115名が講座を受講した（対前年度－20名）。
- 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の達成率は55.8%、47都道府県宅建協会中24位であった。年度別の申込状況は、次の通り。

【全宅連キャリアパーソン講座申込状況】

年 度	新入会者	既存会員	非会員・一般	合 計	対前年度
2021 (R3)	67名	39名	12名	118名	+ 9名
2022 (R4)	88名	23名	8名	119名	+ 1名
2023 (R5)	89名	40名	6名	135名	+ 16名
2024 (R6)	79名	30名	6名	115名	－ 20名

(11) その他、所管事業〔公・公益〕

- ①開業支援セミナー視察訪問
24年11月27日、神奈川県宅建協会の開業支援セミナーを視察した（人材育成担当副会長、正副委員長、榎本専務理事が参加）。
- 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。
24年11月10日に、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新規およ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) 消費者への取引知識の啓蒙 [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(9)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

会報およ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。

- ・ 専属専任および専任媒介契約を締結したときの、レインズ登録義務
- ・ 専属専任およ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
- ・ 専属専任および専任媒介契約物件が成約したときの、成約登録義務
- ・ 取引状況の登録義務(2025.1.1施行)

レインズに登録した専属または専任媒介契約物件について、取引状況を登録する。登録項目は、「公開中」「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」の3種類。売主は、「売主専用画面」にアクセスし、自身の物件がどんな状況にあるのかを確認することができる。

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
2020(R2)	2,114	78.5%	+153
2021(R3)	2,147	80.5%	+33
2022(R4)	2,165	82.1%	+18
2023(R5)	2,194	83.7%	+29
2024(R6)	2,222	84.8%	+28

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
2020(R2)	797,205	66,433	+17,433
2021(R3)	791,148	65,929	-6,057
2022(R4)	993,457	82,788	+202,309
2023(R5)	1,220,691	101,724	+227,234
2024(R6)	2,104,942	175,411	+884,251

※24年度のアクセス数について

売買物件の検索件数が1,282,369件(前年度381,303件)と、前年

度に比べ大幅に増加（+900,018件）した。パソコン端末からの検索によるものであるが、要因は不明。その他、売買・賃貸物件の登録件数、賃貸物件の検索性数は、微増または例年並みであった。

（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。

③24年11月30日、御殿場時之栖グラウンドで宅建協会・静岡県労働金庫・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。

主な参加役員等

宅建協会：藤田副会長、後藤副会長、榎本専務理事、石黒東部支部長、加藤東部支部副支部長

労 金：増田理事長、富田執行役員他

三 信：山田人事課長他

（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に掲載した。

24年度の成約報告事例件数は、671件（対前年度－87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への掲載〔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い、見直し後の価格を会員ページに掲載した。

①協会標準地4,280地点の価格を24年10月1日時点で見直した。

②既存マンション基準価格1,208箇所を24年6月1日時点で見直した。

③標準的建築費を24年6月1日時点で見直した。

【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。

↓見直時点 / 地区→	下田・伊東・熱海	東 部	中 部	西 部
2020 (R2) 年 6 月 1 日	168,190 円	165,165 円	166,375 円	166,980 円
2021 (R3) 年 6 月 1 日	166,380 円	170,010 円	168,800 円	173,030 円
2022 (R4) 年 6 月 1 日	185,740 円	193,300 円	187,250 円	197,830 円
2023 (R5) 年 6 月 1 日	192,390 円	199,350 円	205,400 円	214,780 円
2024 (R6) 年 6 月 1 日	211,450 円	204,190 円	212,360 円	231,110 円

(6) 価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究、見直し〔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。
価格査定マニュアルの日常精査にも務めた。

(7) 「月例無料相談」「常設相談」の実施〔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（協会本部で開催）
	常設無料相談	専任相談員	10時から12時、13時から15時の間 応対（協会本部で開催） ※当協会の営業日のみ
東 部	月例無料法律相談会	弁護士 専任相談員	11回 （東部支部事務所で開催）
	不動産なんでも相談会	専任相談員	24年9月23日（月） 下田市、伊東市、熱海市、三島市、伊豆の国市、沼津市、御殿場市、富士市 計8か所で開催
中 部	不動産なんでも相談会	専任相談員	25年2月22日（土） （焼津市役所で開催）
西 部	月例無料法律相談	弁護士	4回（西部支部会館で開催）
	定例無料相談	専任相談員	2回（西部支部会館で開催）

※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。

相談員の派遣状況は、次の通り。

支 部	派遣先市区町の市民相談室	年度派遣・実施回数
東 部	伊東市 (第4木曜日)	4回
	熱海市 (第4火曜日)	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 (毎月第3火曜日)	11回
	富士宮市 (毎月第2火曜日)	11回
中 部	静岡市清水区 (毎月第2・4木曜日)	24回
	静岡市葵区 (毎月第2火曜日)	11回
	静岡市駿河区 (毎月第1金曜日)	10回
	島田市 (毎月第3木曜日)	12回
	くらしの無料合同相談会 24年11月30日 静岡商工会議所にて開催	1回 (2名派遣)

(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、本部主催で1回、西部支部主催で1回、計2回、苦情相談研修会を開催した。※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) 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き、国税庁のタックスアンサーサービスの会員および一般消費者への周知に務めた。

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。

(12) 協会HPの充実運営〔公・共益〕

①宅建業法および関係諸法令の改正情報を、一早く会員および消費者に伝えるため、全宅連HPとの情報連動を図った。

②協会HPのトップページは、会員および一般消費者からの問合せや、利用頻度を勘案

して画面構成を行った。「開業相談」「無料法律相談」「取引士法定講習の受講案内」を目立つ所に配置した。

(13) 公共用地代替地媒介業務制度等の推進と適正処理〔公益〕

今年度は、公共団体からの代替地情報提供依頼はなかった。

(14) 「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。24年度は、手付金保証制度の利用が4件あった。手付金等保管制度の利用はなかった。

(15) 会報「宅建しずおか」の定期発行および「WEB宅建だより」「LINE情報」の随時発信〔公・共益〕

①会報「宅建しずおか」を年度11回発行した。25年1月から隔月発行することとした。1月、3月、5月、7月、9月、11月に発行する。

②WEB宅建だより（電子メール）を年度105回発信した。

(16) その他、所管事業〔公・共益〕

①(株)静岡宅建サポートセンター事業および同社取扱商品の紹介
主な商品等

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

②（一社）全国賃貸不動産管理業協会静岡支部の運営協力
賃貸不動産経営管理士試験の5問免除講習会を開催した。

③賃貸住宅フェア視察研修の実施（西部支部）

24年8月6日、東京ビックサイトで開催された賃貸住宅フェアを視察した。

参加者：会員48名、一般3名 計51名。

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 寄託先および寄託金

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
	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
西部	(公財)日本盲導犬協会 ※25年3月3日 日本盲導犬協会 富士ハーネス視察	100,000円

② 献血活動

支部	年月日	場所	協力者数
東部	24年 5月 8日	伊東市役所	45名
	5月24日	御殿場建設業会館前	74名
	5月30日	裾野市役所前	97名
	10月16日	熱海市役所前	76名
	10月25日	御殿場建設業会館前	71名
	11月 1日	裾野市役所前	90名
	25年 1月31日	下田市民文化会館前	60名
中部	24年 9月20日	静岡市清水区役所前	43名
	9月29日	セントラルスクエア (アピタ静岡)	63名
	9月24日	牧之原市役所相良庁舎	34名
	10月22日	島田市役所	24名
	11月19日	藤枝市役所	24名
	25年 2月24日	葵スクエア (青葉イベント広場)	102名
西部	24年 5月18日	浜松市総合産業展示館	39名
	11月 2日	アピタ磐田店	72名
合計			914名

③環境美化活動の実績

支 部	日 時	内 容	参加者
東 部	24年 6月13日	御殿場駅前および周辺の清掃活動	駿東地区青年部会 会員 10名
	11月29日	裾野駅前および周辺の清掃活動	駿東地区青年部会 会員 15名
	12月 9日	白滝公園および周辺の清掃活動	三島地区役員他 17名
中 部	24年11月 7日	三保松原清掃活動	地域活性化委員、 レディス・青年部 会会員 26名
	25年 1月21日	静岡市葵区鷹匠周辺清掃活動	地域活性化委員、 レディス・青年部 会会員 25名

④青少年（少女）健全育成事業

24年10月5日・6日の両日、掛川市・つま恋リゾート彩の郷で開催された「たっけんカップ第19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」「協会およ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、青年部会が主幹した講演会・研修会等の活動は、次の通り。

本支部	日時（場所）	演目・研修科目（講師）・活動	受講者数
本 部	24年10月29日（火） （協会本部・WEB併用）	不動産トラブルの安心ガイド ～住まいは生きる基盤～ （司法書士：太田垣章子 先生） ※レディス部会主催	105名
東 部	25年 1月14日（火） （東部支部会館・WEB併用）	建築基準法・都市計画法について （〔財〕静岡県建築住宅まちづくり センター：中村久夫 先生） ※レディス部会主催	42名
	25年 3月 5日（水） （東部支部会館・WEB併用）	家族信託について （行政書士：勝又奨太 先生） ※レディス部会主催	51名

中 部	24年 7月 4日 (木) (中部支部会議室)	法務局出前講座「遺言について」 (静岡地方法務局供託課 増田慎子 遺言書保管官) ※レディス部会主催	21名
	24年11月18日 (月) (協会本部)	生成AIが不動産・住宅業界に与える影響とは (株LIFULL 西山武人 様) ※青年部会主催	23名
	25年 1月21日 (火) (協会本部)	レディース部ランチミーティング ※レディス部会主催	15名
西 部	25年 2月 7日 (金) (西部支部会館)	まちを巻き込む物件活用 (有)日の出企画 代表取締役 山田知弘 様 ※青年部会主催	16名

②レディス部会および青年部会役員の地域活性化委員会への参画

24年度は地域活性化委員会に、レディス部会および青年部会役員に参画してもらい、同役員の意見を踏まえて、レディス部会、青年部会活動を協議した。

(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会員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
本支部	24年11月18日	静岡県暴力追放・銃器根絶県民大会 (静岡市駿河区グランシップにて開催)	地域活性化委員会 正副委員長 中部支部役員3名
中 部	24年 5月20日	静岡市暴力追放推進協議会総会 (札の辻クロスホールにて開催)	1名
	24年 5月24日	焼津市暴力追放推進協議会総会 (焼津市役所にて開催)	1名
	25年 2月21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 (県男女共同参画センターあざれあにて開催)	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。

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	
2020 (R2)	1,665	+ 637	138.8	11
2021 (R3)	3,189	+ 1,524	265.8	17
2022 (R4)	3,418	+ 229	284.8	17
2023 (R5)	3,370	- 48	280.8	21
2024 (R6)	3,827	+ 457	318.9	23

⑤不当要求防止責任者講習会の開催状況

公益財団法人静岡県暴力追放運動推進センターが主催する講習会の周知に務めた。
24年度は、宅建協会単独の講習会は開催しなかった。

(4) 行政機関への協力と要望〔公・共益〕

①災害時借上げ型応急住宅登録制度（静岡県事業への協力）

②かけこみ110番の家の推進（静岡県事業への協力）

③防犯まちづくり運動の推進（静岡県事業への協力）

④公売情報および売払情報の会員および一般消費者周知（国・県・市町事業への協力）

⑤県市町の審議会、協議会等への委員派遣（県・市町事業への協力）

⑥移住・定住促進事業への協力（県・市町事業への協力）

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）からの依頼に基づいて、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で探索する人が増えた影響で、24年度も情報提供依頼はなかった。

⑦静岡県アスベスト対策連絡会への参画（静岡県事業への協力）

国からのアスベスト調査費及び除去費用の交付金支給要件は、静岡県及び市町、関係団体が参加しての連絡会を開催することとなっている。静岡県からの要請によりこの連絡会に参加協力した。

⑧空き家対策事業（静岡県・市町の事業への協力）

ア 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。24年度は、新規の空き家協定の締結はなかった。空家協定の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・定住およ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・定住およ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・定住およ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・定住およ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

イ 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
2020 (R2)	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 (R3)	4	－ 5	御殿場市 1、富士宮市 1、御前崎市 2
2022 (R4)	6	＋ 2	三島市 1、沼津市 1、富士市 2、御前崎市 2
2023 (R5)	2	－ 4	三島市 1、富士市 1
2024 (R6)	3	＋ 1	三島市 1、御前崎市 2

ウ (株)静岡宅建サポートセンターが受託した「空き家相談会」への相談員派遣

年 度	派遣市町	オンライン 相談会開催数	相談件数	内 宅建相談
2021 (R3)	御殿場市、富士市、藤枝市、 島田市、牧之原市、磐田市、 森町 計7市町	3回	139件	60件
2022 (R4)	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 計13市町	2回	210件	96件
2023 (R5)	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 計12市町	3回	246件	116件
2024 (R6)	伊東市、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、 御前崎市、菊川市、磐田市、 森町 計13市町+東京	2回	224件	122件

⑨要望活動〔共益〕

県民、市民の住生活、不動産取引に関する声を届けるため、不動産業界の權益の維持・拡大のため、国会議員、宅建顧問県議団、宅建顧問市町議員団を通じて、行政機関に必要な要望を行った。24年度も、全日協会と連携した。

〔静岡県への要望事項〕

- ・ 開発行為における隣接残地の次期開発行為までの経過期間の弾力的運用
- ・ 公共用地代替地として取得した限定宅地の譲渡規制の緩和
- ・ 農地の取得下限面積の撤廃に伴う市町の農業委員会への周知徹底
- ・ 災害時借上げ型応急住宅の耐震性能等安全基準の緩和
- ・ 電気、上下水道、ガス管等の設置に伴う当該土地所有者の工事承諾に係る民法上の解釈の普及依頼
- ・ ふじのくに空き家バンクの物件登録要件（床面積120㎡以上等）の緩和および利用促進

〔国への要望事項〕

- ・ 被相続人居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除特例の緩和
- ・ 居住誘導区域内の不動産取得に係る税制特例の拡充
- ・ 宅地建物取引業者に対する職務権限の付与
- ・ 一般居住用賃貸住宅の賃借の媒介における報酬の見直し
- ・ 用途地域が定められている非線引き都市計画区域内農地の転用手続きの一部見直し
- ・ 重要土地等調査法「特別注視区域」の拡充

(5) 宅建業法所管課との連絡・連携〔公益〕

行政機関の後押し（指導等）が、トラブルの解決につながるものが少なくないことから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携強化に務めた。

(6) 単身高齢者、生活弱者等への住宅支援活動等〔公益〕

24年度も、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」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・自立支援を行った。

実績は次の通り。

- ・生活困窮者から賃貸住宅への入居申込依頼…… 4件
- ・情報提供…… 2件
- ・成約…… 1件

(7) その他、所管事業〔公・公益〕

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。24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、当協会でも対応した。

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。

【公益原則等】

- ・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、または、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世の中の経済状況が新型コロナウイルス禍以前の状態に戻りつつあるため、公益認定等委員会が容認したコロナ禍特例が解除される見込みとなったため、21～23年度の3年間実施してきた会費減額措置を解除した。24年度は、月額会費を3,000円から4,000円に戻した（規程通り）。

③会館再建築引当資産の積立上限額を1億円から6億円とし、本年度末に2千万円を積み立てた（積立額の合計は、1億2千万円）。

(2) 財務基盤の確立についての継続検討と25年度からの諸会計の運用

①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。

②支部機能の本部移転に伴い、25年度より次の通り各会計を運用することとした。

- ・人材育成事業会計……………本支部一本化。
- ・情報提供事業会計……………本支部一本化。
- ・地域活性化事業会計……………本支部一本化。
- ・法人会計……………本支部一本化。
- ・共益会計……………本部と3支部 計4つの会計を運用。

※支部共益会計は、会員割交付金（会員数×5,000円）、固定慶弔費交付金、要望活動交付金をもって運営する。

(3) 諸規程の精査

24年度 改正した諸規程

【支部機能の本部移転に伴う改正】

①入会および変更事項等に関する審査基準（入会の事前審査）※25年4月1日施行

入会審査を行う場所と方法を変更した。

②支部規程 ※25年5月1日施行

支部大会の廃止に伴い、支部大会での決議事項を支部委員会に移管した。
委員会の本支部一本化に伴い、支部専門委員会に関する条文を削除した。

③支部役員候補者選出規程 ※25年5月1日施行

支部大会の廃止に伴い、支部大会での決議事項を支部委員会に移管した。

④支部旅費規程 ※25年4月1日施行

本部の旅費規程に合わせ、半日日当を7,000円、1日日当を9,000円とした。

【その他の改正】

⑤委員会規程 ※25年4月1日施行

不動産無料相談を所管する委員会を、現状を踏まえ、「地域活性化委員会」から「情報提供委員会」に移管した。

⑥定款施行細則 ※25年4月1日施行

従業者賦課金徴収対象者数の上限を30名とした。

(4) 入会促進活動の推進

①6割を超える開業者が、宅建業免許が下りる前に、いずれかの協会に入会申込書を提出している現状に鑑みて、開業相談会等宅建業免許取得前に入会促進に力を入れた。

②入会紹介制度の実施

23年度より始めた入会紹介制度を24年度も実施した。

紹介料：会員の紹介によりに入会した場合は3万円

行政書士等の士業者が紹介した場合は5万円

年 度	紹介者				計	内入会
	東部支部会員	中部支部会員	西部支部会員	士業者		
2023 (R5)	3件	5件	4件	4件	16件	11件
2024 (R6)	4件	5件	3件	1件	13件	10件

③入会案内チラシの配付

- ・入会案内チラシを資格取得学校の「日建学院」と「資格の大原」に配置した。
- ・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。

④宅地建物取引士試験合格者へのアプローチ

「日建学院」に出向き、宅建試験合格者に、当協会のPRと入会促進を行った(24年11月26日)。

⑤入退会者の状況（対前年度比較）

24年度は、期末会員数が昨年度末とほぼ同様2,622会員であった。全体では、3会員減ったが、正会員においては久しぶりに退会者を入会者が上回った。

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
2020 (R2)	76 (-3)	97 (-16)	2,695 (-21)
2021 (R3)	81 (+5)	105 (+8)	2,671 (-24)
2022 (R4)	90 (+9)	120 (+15)	2,641 (-30)
2023 (R5)	97 (+7)	113 (-7)	2,625 (-16)
2024 (R6)	95 (-2)	98 (-15)	2,622 (-3)

イ 2024年度 会員種別毎の入退会者状況

（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
77	75	18	23	0	0	95	98
+2		-5		0		-3	

ウ 主たる事務所の入会申込書の受理時期

年 度	免許取得前受付	免許取得後受付
2020 (R2)	37社	35社
	51.4%	48.6%
2021 (R3)	44社	21社
	67.7%	32.3%
2022 (R4)	23社	43社
	34.8%	65.2%
2023 (R5)	42社	27社
	60.9%	39.1%
2024 (R6)	35社	37社
	48.6%	51.4%

※他団体との入会報告時ベースの数値になっているため、上記ア、イの数値とは異なる。

(5) 迅速かつ安価な通信手段の確保

前年度に引き続き、迅速かつ安価な通信手段の確保に務めた。

(6) 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）の日常精査に務めた。

(7) 協会事業の対外PR

- ①インターネット、新聞、テレビCMを通じて、当協会の公益目的事業を中心にPRを行った。50歳台未満の世代は、各種情報をネット（スマートフォン）から取得している現状に鑑みて、ネット広告の比重を高めた。また、スマホに適用した広告画面を考案した。

主なPR事項：不動産無料法律相談、常設およびワンストップ開業相談、取引士法定講習会の受講案内、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!キーワード検索およ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およびハトマークバッジの着用を推奨した。宅建試験当日、試験監督員他試験業務に携わる者は、ハトマークバッジを着用した。

(8) 本部一括徴収による会費納入状況の把握と対応

- ①例年通り、コンビニ収納による会費徴収を行った。
- ②コンビニ収納に代わる会費徴収方法として、PayPay決済の導入を検討したが、決済会社の規定に合致しないため断念した。

(9) その他、所管事業

- ①24年度も集合型会議を基本としつつ、WEB併用で各会議を開催した。
- ②Googleドライブを用いた会議資料の共有化や、電子決裁など、ペーパーレス化を一層推進した。
- ③宅建業法施行規則の改正に伴い、25年4月1日から宅地建物取引業者票が一部変更されることから、業者票改訂のお知らせとともに、新しい業者票の注文を受け付けた。

〔業者票改正点〕

- ・この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名……………削除
- ・この事務所の代表者（政令で定める使用人）の氏名……………追加記載事項
- ・この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の人数（宅地建物取引業に従事する者の数）……………追加記載事項

④宅建業免許およ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。

⑤宅地建物取引士賠償責任保険〔㈱宅建ブレインズ〕※25年3月末現在の加入状況

商品プラン	会員事業者	宅地建物取引士数	年額掛金
プラン1（1億円補償）	196社	343名	9,000円
プラン2（5千万円補償）	728社	1,539名	7,000円
合計	924社	1,882名	

⑥報酬額規定の改正に伴い、新「報酬額規定表」の会員配付

24（令和6）年7月1日に報酬額規定が改正されたことから、新「報酬額規定表」を作成し全会員に配付した。