

## 2024（令和6）年度 事業計画書

8月にはパリでオリンピック・パラリンピックが開催される。3年前の東京大会はコロナ禍で無観客だったが、今やパンデミックはほぼ収束し、国内外を問わず人々の生活が元に戻った。訪日外国人旅行者（インバウンド）も復活、東京都心では大規模再開が続き、住宅・不動産業界はコロナ禍前の活況を取り戻している。

暮らし面では、緩やかなインフレが進行し、日経平均株価はバブル超えの4万円台に突入、春闘では企業からの賃上げ満額回答が相次いだ。これを受け、日銀は黒田前総裁時代から続くマイナス金利を解除したが、国内は今後も低金利環境が続くと見られ、地価や住宅価格が下がる要素は少ないと思われる。

懸念材料は、人口減少と地方の過疎化が止まらないこと。去年の日本人出生数は過去最少の75万人余で、死亡数は過去最多の159万人余。ほぼ全ての業界で人手不足が進行、不動産と関連の深い建設業界では、人件費の高騰ばかりか、工期の遅れなども出始めている。

24年の静岡県公示地価は、商業地は熱海市や静岡市中心部などで上昇し、平均変動率は4年ぶり上昇に転じた。工業地は2年連続のプラス。住宅地は16年連続のマイナスだが下落率は-0.2%に縮小した。コロナ禍からの正常化が進み、県内経済が活発さを取り戻した状況が読み取れる。

このような世情の下、当協会は、25年（令和7年）5月末日までに、支部機能を本部に完全移転する。今年度はその作業にあたる。変化することで戸惑うこともある、在ったものが無くなることは不便を来すことになる、そうした色々なご意見、ご指摘を頂きながら役員、事務局と協議検討調整等を行い、実現に向け頑張りたい。

会員の皆様には、業務の相方となるIT機器の扱いにいつそう習熟し、日々の業務や知識の研鑽に活用していただくようお願いしたい。

以下、所管委員会別に、24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（以下「宅建試験」という。）業務の適正運営（37年目）[公益]

例年通り、宅建試験業務の適正運営に努める。

① 24年度は、7会場で宅建試験を実施する。

東部地区：プラサヴェルデ、キラメッセぬまづ

中部地区：グランシップ、科学技術高校、静岡産業大学藤枝

西部地区：ホテルクラウンパレス浜松、アクトシティ浜松

② 科学技術高校は人員確保が困難なため、当日の宅建試験運営を外部（全国試験運営センター）に委託する。

③ 今年度より、静岡県外居住者の受験申込を受付ける。

④ 静岡県内3会場体制への移行を目指す。

⑤ 支部機能の移転に備え、試験備品の保管場所を検討する。

### (2) 2025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）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（以下「宅建業法」という。）及び関係諸法令改正への対応 [公益]

宅建業法及び関係諸法令の改正情報については、速やかに会員及び一般消費者に周知する。周知媒体は、「協会HP」「会報」「WEB宅建だより」を利用する。

### (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」「賃貸住宅管理業適正化法（登録制度を含む）」の会員及び一般消費者周知に努める。

② 関連団体である(一社)全国賃貸不動産管理業協会への加入を促進するとともに、同社の商品（ツール）を紹介する。紹介媒体は、「協会HP」「会報」を利用する。

### (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 宅建業法で定められている「事務所内掲示物」「備付・保存義務がある書類」を列記した『自主点検表』を、協会HP（会員ページ）にアップロードする。

② 「無免許業者との取引の禁止」「従業者証明書の携帯義務」「退職従業員からの従業者証明書の回収」については、会報を通じて会員に周知する。

**(6) 開業相談の随時対応〔公・共益〕**

- ①開業相談に随時対応する。主に、開業相談員、人材育成委員、正副支部長等が対応する。
- ②必要に応じて開業相談員を対象とした研修会を開催する。
- ③開業支援事業を検討する。※情報提供委員会、総務財政委員との共同事業
- ④支部機能の移転に備え、開業相談のやり方、場所を検討する。

**(7) 「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〕**

各種講習会の受講案内から講習会の開催、証の発行に至る業務を適正に行う。

**(8) 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。

**(9) 宅建業法第64条の6に基づく研修等の充実開催〔公益〕**

- ①統一研修会は本部が主催し、支部持回りで開催する。全会員が学べるよう研修会の模様を協会HPにアップロードする。
- ②一般消費者が受講可能な講習会や講演会を、協会HP、新聞、チラシ広告等を利用して案内する。
- ③WEB研修の受講率を高めるための対策を検討する。
- ④静岡県内の不動産取引事情にあわせた研修ビデオの作成を検討する。
- ⑤研修科目の研究・検討を行う。
- ⑥必要に応じて、他の都道府県協会の研修状況を視察し、今後の研修に役立てる。
- ⑦支部機能の移転に備え、研修会の事前準備を含めた開催方法を検討する。

**(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キャリアパーソン講座の受講を促進する（修了試験の受験を含む）。
- ②本支部役員に率先受講（修了試験の受験を含む）をお願いする。
- ③修了試験未実施者への受験案内を行う。

**(11) 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。  
・免許申請・更新書類は、会員の方が支部に出向いて指導を受けている。支部扱

点がなくなることで対面指導ができなくなることから、ウェブ対応を検討する。

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) 消費者への取引知識の啓蒙〔公益〕

①不動産知識向上に関する「冊子」や「動画」の作成、配付、配信を検討する。

②協会HPやチラシ等を利用して、一般消費者向けの研修会や講演会の案内を行う。

③防災住宅をテーマとした講演会の開催を検討する（防災住宅のに関する知識の取得と周知）。※地域活性化委員会より。

### (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〕

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宅建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レインズ登録義務、登録証明書の交付義務、成約報告義務）。

③レインズ利用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・公益〕

①会報「宅建しずおか」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“ギフト券贈呈抽選会”を開催する。

・キャンペーン期間（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）

③会報の発行回数が削減されることから、会報に代わる宅建ローン制度（宅建ローン協賛金融機関、特別キャンペーン含む）の周知方法を検討する。

### (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、協会HP（会員ページ）に掲載する。

- ②成約事例報告の回収率を高めるため、成約事例報告依頼をする際、利用目的や集積した事例の掲載場所を案内する。
- ③成約事例提供会員を対象に、ギフト券贈呈抽選会を行う（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日時点で価格の見直しを行い、協会HPに掲載する。
- ②資材や人件費の高騰により、標準的建築費の査定に苦慮していることから、査定員に対して、査定料（ギフト券・5,000円）を支払う。
- ③「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。
- ④支部機能の移転に備え、価格査定のやり方を検討する。

※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、見直し〔公益〕**

- ①当協会版「価格査定マニュアル」の会員周知とともに、不動産流通推進センター版「価格査定マニュアル」の会員紹介を行う。
- ②必要に応じて、価格査定手法の見直しを行う。24年度は、既存マンションの価格査定計算書に「免震項目」を新たに追加する他、特殊補正ガイドラインの作成を検討する。

**（7）「月例無料法律相談」「常設相談」「各種相談会」の実施〔公益〕**

本支部において、一般消費者及び会員業者からの不動産相談（空家相談含む）に応じる。

- ①月例無料法律相談の開催
  - ・協会本部：月2回開催、来館相談のみに対応
- ②常設相談所の運営
  - ・協会本部：平日10時～15時開催、電話・来館相談に対応
- ③関連業者団体と連携した相談会の開催
  - ・本部が企画立案し支部で行う体制を検討する。
- ④支部機能の移転に備えた協議
  - ・支部会館で実施していた相談会の開催方法を検討する。

**（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。

東部 7 市 7 か所：①伊東市、②熱海市、③三島市、④沼津市、⑤裾野市、⑥富士市  
⑦富士宮市

中部 2 市 4 か所：①静岡市清水区、②静岡市葵区、③静岡市駿河区、④島田市

西部地区においては、当該市町から相談員派遣依頼がないことから、状況把握をした上で、対応を協議する。

#### (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、相談員の保険加入とともに、相談員のバックアップ体制の充実を図る。
- ③支部機能の移転に備え、苦情相談の受付体制を見直す。

#### (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〕

- ①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。
- ②取引データの回収率を高めるため、調査依頼文書の中に利用目的や集積した事例の掲載先を記載するとともに、調査依頼会員の精査を行う。
- ③協会本部と鑑定士協会との定例会を開催する。支部レベルでの定例会の開催も検討する。

#### (11) (株)静岡宅建サポートセンター及び空き家対策事業への協力〔公・共益〕

- ①スマイミー静岡の P R と加入促進  
スマイミー静岡への加入を促進するため、会員の成約・成功事例体験談を、「各種研修会」や「会報」「協会 H P (動画を含む)」「S N S」等を通じて紹介する。
- ②(株)静岡宅建サポートセンター事業への協力  
同センター提携店の商品紹介を行う。
- ③静岡県空き家対策推進協議会への協力  
改正空家対策特措法(23.12.13)が施行されたこと等に伴い、民間団体として空き家対策事業に協力する。

#### (12) 税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

国税庁からの委託に基づき、土地の価格査定(土地評価)に協力する。

※現在、国税庁は不動産鑑定士協会に土地評価を委託している。

**(13) 協会HPの充実運営〔公・共益〕**

- ①見やすさ、内容、両面の充実を図る。トップページ及びサイドメニューバーの改修を検討する。改修する場合は、外部又は青年部会に委託する。
- ②発行物や協会関係者の名刺に、協会HPのQRコードを印字する。
- ③支部HPの閲覧数を増やすための方策を検討する。

**(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公共団体から公共用地代替地情報提供依頼があったときは、迅速かつ適正に協定に基づいた対応を行う。
- ②公有地（国・県・市町）及び区画整理組合保留地の販売に協力する。
- ③沼津市から企業用地の情報提供依頼があったときは、迅速かつ適正に協定に基づいた対応を行う。

**(15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知〔共益〕**

- ①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。
- ②上記2制度について、保証・保管申請があったときは、適正審査に努める。

**(16) 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〔共益〕**

- ①会報「宅建しずおか」  
24年4月から12月まで毎月発行し、翌年から1月、3月、5月、7月、9月、11月、年6回発行に切り替える。「会報デジタル版」を、会報発行月に協会HPにアップロードする。
- ②「WEB宅建だより」「LINE情報」
  - ・必要に応じて随時発信する。
  - ・メールアドレスの登録促進を行う他、登録メールのメンテナンスを年度2回実施する。

**(17) 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。
- ④「事件だより」を不定期発行する。

### 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 献血活動に協力するとともに骨髄バンク・ドナー登録を促進する（支部）。
  - ・ 献血及び骨髄バンク・ドナー登録協力者への景品は500円を目安とする。
  - ・ 今後の献血活動の在り方を検討する。
  - ・ 保管、運搬しやすい案内看板への作り替えを検討する。
- ② 環境美化活動（駅前・街道・観光地の清掃）を行う（支部）。
- ③ 三保の松原（静岡市清水区）の植林管理者からの要請に基づいて、植林保全活動を行う。
- ④ 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）。
- ⑤ 静岡新聞社「愛の都市訪問」に15万円を寄託する（本部）。
- ⑥ 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）。
- ⑦（公財）日本盲導犬協会に10万円を寄付する（本支部）。
- ⑧ 知的障がい者サッカー連盟に10万円を寄付する（本部）。
- ⑨ 身障者野球連盟に10万円を寄付する（本部）。
- ⑩ 車椅子などの寄贈を検討する。
- ⑪ 青少年健全育成事業の一環として、少年・少女のサッカー大会に協賛する。その他のスポーツ大会への協賛や、スポーツ用具の寄贈を検討する。
- ⑫ 支部機能の移転に備え、献血活動の際に使用する看板、垂れ幕、記念品、ジャンパーの保管場所、運搬方法、事前打合場所・方法などを検討する。

#### (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 レディス部会及び青年部会
  - ・ 両部会合同会議を開催し共同事業の検討を行う。
  - ・ 青年部会代表者会議を開催し、青年部会の有り方を検討する。
  - ・ 本支部におけるレディス部会及び青年部会活動を検討する。
  - ・ 両部会への入会を促進する。協会HP、入会審査時に加入メリットをPRする（活動実績資料を作成）。
  - ・ 本部レディス部会主催の講演会を3支部輪番制で開催する。
  - ・ レディス部会会則の精査を行う。
- ② 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を、必要に応じて開催する。
- ③ 支部機能の移転に備え、本支部レディス部会の活動を検討する（例えば、講演会

は本部で企画運営、環境美化活動は支部で企画運営する等)。

### (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静岡県暴迫センター及び市町が運営する暴迫事業に協力する。
- ④不当要求防止責任者講習会を支部単位で開催する。前回の受講から5年を経過した支部（地区）において、講習会の開催を計画（推進）する。
- ⑤支部機能の移転に備え、本部で「不当要求防止責任者講習会」の開催から受講者管理を行うようにする。

### (4) 行政への協力と要望〔公・共益〕

#### ①協力事業

- ・災害時借上げ型応急住宅登録制度の会員周知と登録促進に努める。
- ・かけこみ110番の家の推進に努める。
- ・防犯まちづくり運動の推進に努める。
- ・公売及び公共団体の売払情報の広報を行う。
- ・必要に応じて、災害支援事業への協力を行う。
- ・危険ドラッグの排除に努める。

#### ②要望活動

- ・国政・税制要望は、全宅連（全政連）、宅建顧問国会議員を通じて行う。
- ・県・市町への要望は、宅建顧問 県議団・市町議員団を通じて行う。

### (5) 移住・定住促進事業への協力〔公益〕

静岡県・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。

### (6) 空き家対策推進事業への協力〔公益〕

空き家相談会への相談員派遣、空き家対策市町連絡会への参画など、静岡県、市町が主催する空き家対策事業に協力する。また、公共団体との空き家協定に基づき、空き家調査依頼があったときは、迅速かつ適正な調査に努める。

### (7) 宅建業法所管課との連絡・連携〔共益〕

- 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宅建業法所管課に連絡する。
- ②廃業した後の事務所に宅建業者看板や、ハトマークステッカーが貼られたままに

なっていることがあるので、退会届受理時に注意喚起を行う。

- ③苦情申出案件の中には、宅建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) 単身高齢者及び生活弱者への住宅支援活動等〔公益〕

- ①高齢者の孤独死が増加している現状に鑑み、単身高齢者対策を検討する。
- ②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。
- ③市町と連携して心身障がい者への住宅支援を行う。
- ④上記①から③について、先進的な取組みをしている都道府県協会があれば、それを参考にして支援策を検討する。

#### (9) 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宅建業者が関わる4つの人権課題（差別）の会員周知に努める。
  - 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

## 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）の遵守に努める。
- ②支部機能の移転（25年5月末、期限）に備え、具体的な進め方を検討する。新設予定の専門委員会への付託を予定する。
- ③公益法人の役割・遵守事項及びハラスメントを題材にした役職員研修会を開催する。

### (2) 財務基盤の確立についての継続検討

- ①会員数の減少を踏まえた財務シミュレーションを行う。
- ②新たな控除対象財産の検討を行う。

※新型コロナウイルス禍、会員支援策の一環として特例により月額会費を4,000円から3,000円に減額したが、24年度は規程通りに戻す。

### (3) 諸規程の精査

- ①必要に応じて、特別委員会を設けて諸規程の精査を行う。
- ②役員選出基準の精査を行う。
- ③支部事業「補助員」の明文化を検討する。
- ④支部機能の移転に際しては、支部旅費規程を廃止し、本部旅費規程に一本化する。

### (4) 入会促進活動の推進

- ①開業予定者への早期アプローチに努める。※人材育成事業と連携
- ②入会申込者紹介制度の広報に努める。
- ③支部機能の移転に備え、入会審査方法の統一化を検討する。

### (5) 迅速・安価な通信手段の確保

- ①会報「宅建しずおか」のデジタル版への完全移行など、ペーパーレス化を推進する。
- ②全宅連はじめ関連団体に、会報誌等のデジタル化を要望する。

### (6) 各種契約書式の研究と改良

- ①全宅連版契約書式については、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、改善要望を行う。
- ②協会独自版契約書式については、日常精査に努める。

### (7) 協会事業の対外PR

- ①公益事業（無料相談、開業相談、空家対策事業等）のPRに努める。
- ②費用対効果を検証しつつ、対外PR媒体や広告の仕方を検討する。
- ③協会HP、各種印刷物（印字）、ハトマークバッジ、取引士バッジ等を通じて、ハトマーク（新ロゴ）のPRを行う。

### (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、口座引落としなど、コンビニ収納に代わる会費徴収方法を検討する。

## (9) その他、所管事業

- ①会員名簿及び諸規程集、役員顔写真パンフを作成する（隔年発行）。
- ②会員サービスの向上に努めるとともに、会員支援及び福利厚生事業の検討を行う。
- ③退会抑止策を検討する。
- ④他団体との差別化事業を検討する。
- ⑤本支部における会計帳票検査及び事務局業務監査の効率化を検討する。
- ⑥会計帳簿の記載方法の統一化を図る。
- ⑦全宅連「インターンシップ制度」に協力する。
- ⑧災害見舞金制度の適正運用に努める。
- ⑨不動産会館の外装・内装修繕（外壁クリーニング・事務室リフォーム等）を検討する。
- ⑩支部機能の移転に備え、地元行政機関との事務連絡、協議・打合せが滞らないよう当該団体の組織図を作成する。
- ⑪支部機能の移転に備え、電話対応の効率化を検討する。
- ⑫支部機能の移転に備え、小口現金の取扱いを検討する。

以上