

2025年度 事業計画書

トランプ米大統領が輸入自動車と主要部品等に25%の追加関税を課した。自動車は日本の基幹産業で、対米輸出額の約3割を占めており、日本経済全体に悪影響が出そうだ。国内では物価の高騰が止まらない。不作でもないのに米の在庫が払底し、米価は1年で倍になった。誰かが買い占めているのでは？と国も調査したが原因はわからない。不動産関連では、建築費の高騰と人手不足が重くのしかかる。住宅ローン金利の上昇もそろそろあるのではと思われ、購買意欲に影響しそうだ。

2025年の静岡県内公示地価は、利便性が高い都市部を中心に上昇し、17年ぶりに住宅、商業、工業の全用途区分で平均価格が下落から脱した。沿岸部は災害リスクへの懸念から下落が止まらないが、焼津市沿岸では、旧漁具倉庫を改装した複合施設「焼津ポーターズ」がにぎわいを生んでいる。下落が続いていた新居町でも、2023年に大型商業施設が開業して生活の利便性が高まり、海沿いでも建売業者の取引が増えた。

MLBの大谷翔平選手を筆頭に、今時の若い人たちは実に伸び伸びしている。誰にも気兼ねせず自信を持って歩む姿は実に頼もしい。彼らに任せておけば日本の将来は万々歳と思いたいが、海外に拠点を持つオンラインカジノの利用経験者が337万人もいて大半が若い世代ということを知ると、大丈夫かなと不安もよぎる。

このような世情の下、当協会は、6月から支部機能を本部に完全移転した態勢でスタートした。今年度はその作業を軌道に乗せることに注力する。会員の皆様には従来受けてきたサービスがなくなる不便もあるかと思われるが、ご意見を頂きながら役員、事務局と調整等を行い、新たなサービス体制の実現を目指したい。

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する。

以下、所管委員会別に、25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

（38年目）〔公益〕

例年通り、宅建試験業務の適正運営に努める。

① 25年度は、8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、静岡産業大学藤枝キャンパス

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（コンgresセンター）

②必要に応じて当日の試験業務運営を外部（全国試験運営センター）に委託する。

③支部会館の閉鎖に伴い、試験備品の手配を滞りなく行う。

(2) 2026年度版「実務研修テキスト」等の作成・配付〔公益〕

①実務研修テキスト（売買・賃貸2分冊）を作成し、会員および会員従業者（賦課金対象者）に配付する。

②宅地建物取引士法定講習会、静岡県指定講習会で使用する法令テキストを作成し、講習会受講者および会員に配付する。

③実務研修テキストの有効活用を検討する。

④上記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。）および関係諸法令改正への対応〔公益〕

宅建業法および関係諸法令の改正情報については、「協会HP」「会報」「WEB宅建だより」を通じて、会員および一般消費者に周知する。

(4) 賃貸媒介業務および管理業務への対応〔公・共益〕

①会員および一般消費者への周知事項等〔公〕

・国土交通省の原状回復ガイドライン

・適正なマスターリース契約、サブリース契約

・賃貸住宅管理業法（登録制度を含む）

②（一社）全国賃貸不動産管理業協会への加入促進および同協会事業への協力〔共〕

(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「事務所掲示物」「備付・保存義務がある書類」を列記した『自主点検表』（最新版）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および開業支援セミナーの開催〔公益〕

- ①開業相談に随時対応する他、ワンストップ開業相談会の開催を検討する。
開業相談（ワンストップ開業相談会含む）は、開業相談員、人材育成委員会の役員が対応する。
- ②開業支援セミナーを本支部で各1回開催する。
- ③開業支援テキストを作成する。

(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、宅地建物取引士証、静岡県指定講習会受講証明書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〕

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宅建セミナー（昨年度までの「実務研修会」からのネーミング変更）を支部単位で開催する。
- ②統一宅建セミナー（統一研修会）を開催する。
メイン会場を協会本部、東・中・西部地区にサテライト会場を設置する。
- ③著名人を招いての宅建セミナーを支部持回りで開催する。令和7年度は、西部支部、令和8年度は東部支部、令和9年度は中部支部が担当する。
- ④研修会を受講できなかった会員のために、宅建セミナーの模様を一定期間、協会HPにアップロードする。
- ⑤WEB研修を年度2回実施する。
- ⑥WEB研修の受講率を高めるための対策を検討する。
- ⑦静岡宅建協会版の研修ビデオを作成する。
- ⑧視察研修を検討する。
- ⑨視察研修会に係る内規を精査する。

(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。
- ②本支部役員に率先受講をお願いする。

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免許申請書類の指導を行う。来館、電話、WEBで対応する。
- ⑤宅地建物取引業および宅地建物取引士証の免許申請・更新に係るマニュアルを精査し、協会HPにアップロードする。
- ⑥全宅連 上級講座「宅建アソシエイト」の案内を行う。
- ⑦不動産取引に関する書籍を紹介する。
- ⑧独立行政法人中小企業基盤整備機構が運営する「企業支援静岡県よろず支援拠点」として参加協力を行う。

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不動産取引知識向上に関する「冊子」「動画」の制作、配布、配信を検討する。支部で開催する「なんでも相談会」等で、同冊子を配布する。
- ②協会HPやチラシ等を利用して、一般消費者向け宅建セミナーの広報を行う。

(2) 中部レインズの利用促進と媒介契約制度の周知〔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（専属専任およ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、取引状況の登録義務等）。
- 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際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「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。〔公・共〕

- 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。〔共〕
 - ・キャンペーン期間（8月1日～12月31日に融資承認されたもの）
 - ・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宅建ローン提携先金融機関の商品PRを行う。〔共益〕

（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、成約事例報告を依頼する際、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（地図情報を含む）〔公益〕

- ①「標準地価格」は10月1日時点で、「標準的建築費」および「既存マンション基準価格」は6月1日時点で見直しを行う。
- ②標準的建築費の算定に当たっては、建設業を営んでいる会員に査定依頼を行う。査定委員に査定料として、5,000円のギフト券を贈呈する。
- ③既存マンション基準価格の見直しに際しては、査定委員に価格相場サイト「マンションレビュー」を案内する。
- ④見直し後の価格は、協会HP（会員ページ）に掲載する。「標準地価格」と「既存マンション基準価格」は、地図上に落とし込み価格を表示する。
- ⑤支部会館の閉鎖に伴い、価格査定を行う際の会場費として、1日あたり5,500円（税込み）を支弁する。
- ⑥「標準地価格」および「標準的建築費」「既存マンション基準価格」の算出基準の統一化を図る。

（6）価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究〔公益〕

- ①当協会版「価格査定マニュアル」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」の会員周知に努める。
- ②必要に応じて、不動産流通推進センター版「価格査定マニュアル」を参考に、価格査定手法の見直しを行う。
- ③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、一般消費者および会員業者からの不動産相談(空家相談を含む)に応じる。

①月例無料法律相談

- ・本部開催

年度33回開催(基準日は:3日・13日・23日)(栗原弁護士が対応)

一般の方は来館相談のみ、会員の方はZOOMによる相談も可。

- ・東部地区での開催(沼津市)

毎月10日頃開催。8月は不開催。(細沼弁護士が対応)

- ・西部地区での開催(浜松市)

1月・2月、5月、6月、7月、9月、10月、11月の第3火曜日に開催。

(渥美弁護士が対応)※会員限定

②常設相談所(協会本部)

営業日の10時~15時の間、電話・来館相談に応じる。

③市町や関連団体と共催しての相談会の開催の検討

市町や関連団体に働きかけて、ワンストップ相談会の共催を模索する。

(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:伊東市、熱海市、三島市、沼津市、裾野市、富士市、富士宮市

中部2市4か所:静岡市清水区、静岡市葵区、静岡市駿河区、島田市

西部地区は現在、当該市町から相談員派遣の依頼はないが、引き続き派遣依頼要請を行う。

(9) 支部相談員との連携強化〔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。

(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DI調査を年度2回実施する。宅建協会は取引データの収集を担当し、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場所を記載する。

③協会本部と鑑定士協会との定例会を開催する。地区レベルでの開催も検討する。

(11) ㈱静岡宅建サポートセンター（以下「宅建サポートセンター」という。）事業への協力〔共益〕

- ①宅建サポートセンター提携店の商品紹介を行う。
- ②支部機能移転に伴う会員サービスの低下を補うため、宅建サポートセンターとの連携を強化し、会員サービスの維持に努める。
- ③宅建サポートセンターが運営する情報公開サイト「スマイミー静岡」のPRと加入促進に努める。
- ④宅建サポートセンターやスマイミー静岡の利用体験談を、「協会HP（動画を含む）」や「会報」、「SNS」等を利用して紹介する。

(12) 税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

- ①国税庁の土地の価格査定（土地評価）に協力する。
※現在は、不動産鑑定士協会が土地評価調査を依頼されている。
- ②国税庁からの依頼に基づき、タックスアンサーサービスの会員および消費者周知に努める。

(13) 協会HPの充実運営〔公・共益〕

- ①見やすさ、使いやすさ両面の向上を目指す。必要に応じて改修を行う。〔公・共〕
- ②支部HPの閲覧数を増やすための方策を検討する。〔公・共〕

(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き対応する。
- ②公有地（国・県・市町）およ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き対応する。

(15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知〔公益〕

- 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手付金保証・保管制度利用申請があった際は、適正審査に努める。

(16) 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」〔公〕

- ・隔月（奇数月）発行する。「会報デジタル版」を、協会HPにアップロードする。
- ・会報誌の充実を図るためのアンケート調査を実施する。

②「WEB宅建だより」「LINE情報」〔公〕

- ・必要に応じて随時発信する。
- ・公式LINEアカウント登録数の向上に努める。

③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。〔共〕

②情報伝達の電子化移行を推進する。〔共〕

③静岡県住宅振興協議会事業に協力する。〔公〕

④「事件だより」を不定期発行する。〔公〕

⑤会員サービス向上に向けての検討を行う。〔共〕

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献血活動および骨髄バンク・ドナー登録 協力者への景品

- ・献血および骨髄バンク・ドナー登録協力者への景品の額は、1,000円を目安にする。景品は、各地区の授産所から仕入れることを推奨する。

・献血の景品の管理

東部支部分：地区で管理する。

中部・西部支部分：本部で管理する。

- ・簡易組立式の献血看板（Xバナースタンド／屋内式）を7台購入する。看板は、本部で管理する。

- ・献血活動用ビブス50枚を購入する。ビブスは、本部で管理する。

- ・献血 看板・ビブスの配送手配は本部で行う。

②環境美化活動

駅前・街道・公園、観光地、ユネスコの世界遺産「三保の松原」等の清掃を行う。

③住生活副読本の配付

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。(全宅連経由)

④寄付・寄託先と金額

- ・静岡新聞社「愛の都市訪問」(15万円)
- ・骨髄バンク・ドナー登録を推進する会(10万円)
- ・(公財)日本盲導犬協会(10万円)
- ・知的障がい者サッカー連盟(10万円)
- ・身障者野球連盟(10万円)

⑤少年・少女サッカー大会への協賛

青少年健全育成事業の一環として、少年・少女サッカー大会に協賛する。

⑥車椅子などの寄贈の検討

- ・市町や身体障がい者団体・施設への寄贈を検討する。
- ・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。

⑦日本盲導犬総合センター「盲導犬の里 富士ハーネス」への視察

視察を行う。

(2)「レディス部会」「青年部会」活動の推進および「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」の開催〔公・共益〕

①レディス部会および青年部会〔公・共〕

- ・本支部における両部会活動の役割分担を検討する。例えば、講演会は本部で企画運営する。環境美化活動は支部で企画運営するなど。
- ・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。
- ・両部会一体活動を模索する。
- ・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協会および宅建業の将来の有り方についての検討ワーキング〔共〕

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およ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(地区)単位で開催する。前回の開催から5年を経過した支部(地区)においての開催を推進する。宅建協会単独で講習会を開催する場合は、50名以上の受講者確保が必須となるが、50名以上の確保が困

難な場合は、静岡県暴迫センターが県東・中・西部地区で開催する同講習会を案内する。

- ⑤宅建協会が単独で開催した講習会につき、受講者管理を行う。※受講者管理は静岡県公安委員会が行っている。

(4) 行政への協力と要望〔公・共益〕

①協力事業〔公〕

- ・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
- ・かけこみ110番の家の推進
- ・防犯まちづくり運動の推進
- ・公売および公共団体の売払情報の広報
- ・必要に応じて、災害支援事業への協力
- ・危険ドラッグの排除

②要望活動〔共〕

- ・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〕

- ①空き家相談会への相談員派遣を行う。
- ②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。
- ③公共団体から空き家の調査依頼があったときは、協定に基づき、迅速かつ適正に調査を行う。
- ④既存の空き家協定の現状を調査し、実態の検証に努める。
- ⑤現在協議中の裾野市との空き家協定締結を進める。

(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ことから、退会届受理時に看板等の撤去についての注意喚起を行う。

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があるので、所管課との連携を密にする。

(8) 単身高齢者およ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て、単身高齢者対策を検討する。
- ②静岡県居住支援協議会および市町が主導する「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、それを参考に支援策を検討する。

(9) その他、所管事業〔公〕

- 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〔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）の遵守に努める。
- ②事業監査および帳票検査、会計監査を実施する。本支部合算の帳票検査・監査を実施する必要があるため、検査・監査スケジュール、手法の見直しを行う。
- ③役職員へのハラスメント（パワハラ、セクハラ、マタハラ等）および人権等に関する周知・啓発を行う。専門家によるハラスメント受付窓口の設置を検討する。
- ④カスタマーハラスメント対策を講じる。

(2) 財務基盤の確立についての継続検討

- ①支部機能の本部移転に伴う経費節減および会員数減少に伴う収入減を踏まえて、財務シミュレーションを行う。その上で、会費減額等の会員支援策を検討する。

②遊休財産の振替先となる適切な控除対象財産の検討を行う。

(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諸規程集を作成発行する。

(4) 役員候補者の選出スケジュールの見直し

支部大会の廃止に伴い、役員候補者（支部委員、理事・監事・会長）の選出スケジュールの見直しを検討する。

(5) 入会促進の推進

- ①開業予定者および開業相談者に入会案内を行う。
- ②事務手続きを簡略化するため、全宅連が作成した入会申込フォームを導入する。
- ③入会者紹介制度を実施する。（紹介料：士業者5万円、会員3万円）
- ④日建学院の宅地建物取引士試験合格者への入会案内を行う。

(6) 入会審査の迅速かつ適正な実施

- ①適正かつ迅速な入会審査に努める。入会申込書類を Google drive に保存し、入会審査委員が事前チェック、入会審査の際に利用する。保存書類は、入会審査会終了後すみやかに削除処理を行う。
- ②免許権者に対し、免許許可基準に関する研修を依頼する。

(7) 迅速・安価な通信手段の確保

- ①一層のペーパーレス化を推進する。
- ②会員および会員従業者のメールアドレスの定期メンテナンスを年度2回実施する。

(8) 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、必要に応じて、全宅連に改善要望を行う。
- ②静岡県宅建協会版の契約書式については、日常精査に努める。
- ③弁護士監修の「当協会版 売買・賃貸契約書の特約文例集」を作成する。

(9) 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、PR媒体や広告の仕方を検討する。
- ③宅建協会のブランドイメージを向上させるため、ハトマークロゴ、ハトマークバ

ッジ、取引士バッジ等の印字や着用を推奨する。

(10) 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。

(11) その他、所管事業

- ①支部機能移転後の本支部事業の精査を行う。
- ②会員支援および福利厚生事業を検討する。会員支援および福利厚生事業は、支部主体で検討を行う。

支部交付金

- ・会員数割交付金（1月1日現在の会員数×5,000円）
- ・固定慶弔費交付金 50万円
- ・要望活動交付金（顧問県議・市議との意見交換会費用）

- ③本部会館内の内部リフォームを検討する。
- ④災害見舞金制度の適正運用に努める。
- ⑤他団体との差別化事業を検討する。
- ⑥高齢会員等の退会抑止策を検討する。
- ⑦宅地建物取引士賠償責任保険制度の周知および入会促進に努める。
- ⑧静岡県労働金庫の「リバースモーゲージローン事業」に協力する。担保不動産の売却等。
- ⑨浜松市「遊休財産売却簡易判定調査事業」に協力する。
- ⑩関連団体との情報交換会の開催を検討する。

以上