

2021年度 事業報告書

熱海市伊豆山で7月に発生した大規模土石流災害は、県外業者が不適切に造成した盛り土が崩落したもので、市・県・国の対応と今後の対策が問われることになった。

新型コロナの世界的流行により20年から1年延期されて開催された東京五輪は無観客での開催となった。五輪後、国民への2回目ワクチン接種が進んだことで、いったんコロナは収束に向かったが、感染力倍増のオミクロン株が出現して再び感染拡大し年明けからまん延防止措置が2か月余も続く異例の事態になった。

3月にはロシアが隣国ウクライナに侵攻。この暴挙に対し自由主義諸国が経済制裁に踏み切ったことなどにより、石油価格の高騰などインフレ懸念が一挙に高まった。

不動産取引市場はコロナ禍でも利便性のよい物件には一定程度の需要があり、都市部ではマンション需要が衰えず、販売価格の高騰が続く。背景には、テレワークの普及による“お家需要”や共働き世帯の増加など社会構造の変化があるようだ。

当協会は20年度に引き続き、21年度もコロナ禍での会務運営となった。(一財)不動産適正取引推進機構から当協会が委託を受けて35年目となる宅地建物取引士資格試験は10月、県内8会場にて無事実施できたが、取引士法定講習は開催予定19回のうち17回が自宅学習になった。県指定講習も中止が続き、年明けに何とか2回実施した。会員従業者に対する研修等も予定どおりには実施できず、事業執行率が低下した。このため、21年度は1年間の時限措置として会費引き下げを実施した。21年度の新入会者は81名、退会者は105名で、会員の減少傾向が続いている。

取引業務においては、21年4月から、売買におけるIT重説が解禁され非対面での取引が可能となった。10月、国土交通省は不動産取引における「人の死」の取り扱いについての指針を示し、宅建業者が負うべき告知義務の判断基準を示した。

令和3年春の褒章・叙勲において、当協会の木俣純一副会長が県の推薦により黄綬褒章を受章されたことは誠に喜ばしくおめでとうございます。

以下、所管委員会別に、21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業務の適正運営 (34年目) [公益]

①昨年度同様、コロナウイルス感染防止対策に万全を期して、資格試験はじめ各業務を適正に行った。資格試験の公告から資格試験実施までの工程は、次の通り。

- ・ 6月 宅地建物取引士資格試験の公告
- ・ 7月 願書の配布と受付業務
- ・ 9月～10月 試験事務担当者説明会の開催
- ・ 10月17日 県内8会場で資格試験実施

【21年度 静岡県内の受験申込者・受験者・合格者】

申込者	6,159名	前年度	5,420名	739名増	113.6%
受験者	5,042名	前年度	4,406名	636名増	114.4%
合格者	793名	前年度	600名	193名増	132.2%
合格率	15.7%	前年度	13.6%		

②資格試験終了後は、次年度の試験会場の確保に向け、行政機関や高等学校に試験会場の借用申請をするなど活動を行った。

(2) 2022年版「実務研修テキスト」の作成・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) 宅地建物取引業法及び関係諸法令改正への対応 [公益]

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、会報やWeb宅建だより、協会HP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静岡県独自の免許申請様式の押印省略

法定様式に加え、静岡県独自の免許申請様式も、21年4月1日から順次押印が廃止されること。

②成人年齢の引下げ（22年4月1日 改正民法施行）

22年4月1日から成人年齢が20歳から18歳に引き下げられる。成年に達した若年者に対する適切な対応の呼びかけの協力依頼。

- ③デジタル社会形成整備法の施行に伴う業法改正（22年5月19日までに法施行）及び売買取引における重要事項説明書等の電子化の社会実験開始
ア 媒介契約書（業法第34条）

相手方の承諾を得れば、電磁的方法による提供が可能となる。電磁的な方法による場合は、宅地建物取引業者の押印を省略することができる。書面により提供する場合は、引き続き、宅地建物取引業者の記名押印が必要……であること。

イ レインズ登録証明書（業法第 34 条関係）

相手方の承諾を得れば、電磁的方法による提供が可能となる……こと。

ウ 重要事項説明書（業法第 35 条）

相手方の承諾を得れば、電磁的方法による提供が可能となる。電磁的な方法による場合は、宅地建物取引士の押印を省略することができる。宅地建物取引士の記名のみで足りる。書面による場合も、宅地建物取引士の記名のみで足り、押印を省略することができる……こと。

エ 不動産取引契約書（業法第 37 条・書面）

相手方の承諾を得れば、電磁的方法による提供が可能となる。電磁的な方法による場合は、宅地建物取引士の押印を省略することができる。宅地建物取引士の記名のみで足りる……こと。※電子決裁の場合は、印紙税免除。

オ 賃貸借契約書

公正証書による契約書面が必要とされる「事業用定期借地権設定契約書」を除き、一般定期借地権契約書、建物賃貸借契約書等は相手方の承諾を得れば、電磁的方法による提供が可能となる。電磁的な方法による場合は、宅地建物取引士の押印を省略することができる。宅地建物取引士の記名のみで足りる……こと。

カ 電磁的な方法による提供の場合の注意点

売買・交換の媒介契約書は、依頼者（売主・買主・交換の当事者）の記名や押印が必要。重要事項説明書は、買主・借主・交換の当事者の確認が必要となるため、電磁的な方法による提供で、全てが満たされる訳ではないことに留意する。

④都市再生特別措置法の改正（22 年 4 月 1 日より施行）

水害、土砂災害の防止に係る災害レッドゾーン、災害イエローゾーン（調整区域）内の開発許可規制が強化・厳格化されること。

⑤集合住宅の LP ガス料金等の告知（21 年 6 月 1 日付 国土交通省お願い文書）

賃貸媒介業者又は管理業者が、集合住宅の LP ガス料金等（LP ガス販売事業者、連絡先、料金等）について提供を受けているときは、借主に対してその情報を適正に提供すること。

⑥重要事項説明書 追加説明事項

ア 道路法の改正に伴う災害応急対策施設管理協定の継承効（21 年 9 月 25 日施行）。

イ 踏切道改良促進法の改正に伴う道路外滞留施設協定の継承効（21 年 9 月 25 日施行）。

ウ 特定都市河川浸水被害対策法の改正に伴う下記説明義務、規制、制限の追加（21 年 11 月 1 日施行）。

- ・保全調整池に関する行為の届出

- ・貯留機能保全区域内の土地に関する行為の届出等
 - ・浸水被害防止区域内における特定開発行為の規制
 - ・浸水被害防止区域内における特定建築行為の制限
- エ 長期優良住宅の普及の促進法の改正に伴う容積率の緩和（22年2月20日施行）。
- ⑦居住用不動産において生じた人の死の告知に関するガイドライン（21年10月 国土交通省が公表）
- ⑧石綿含有建材事前調査の報告義務（22年4月1日施行）
- 建築物の解体等の工事に係る石綿含有建材事前調査の都道府県知事等への電子報告義務が追加される。23年10月1日からの事前調査は有資格者のみに限定される。

(4) 賃貸媒介業務及び管理業務への対応〔公・共益〕

- ①例年通り、会報等を通じて、国土交通省の原状回復ガイドラインの周知と（一社）全国賃貸不動産管理業協会の商品紹介を行った。
- ②今年度は、賃貸管理業法の施行に伴い、200戸以上の住戸を管理する賃貸住宅管理業者は、22年6月15日までに賃貸管理業者登録を完了しなければならないことから、申請要件の一つである「業務管理者指定講習」「業務管理者移行講習」の受講案内を行った。

(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免許権者の事務所立入時期に合わせて「自主点検表」を全会員に配付した（10月）。
- ※自主点検表とは、業法上の事務所備付備品及び保管書類を列記したチェックリスト。
- 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」の随時発信〔公・共益〕

- 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。
- ②Web 宅建だより（電子メール）を年度74回発信した。急を要する伝達事項や情報量の多い事項は、つとめて電子メールを利用した。
- ③mail addressの登録を促進してきた結果、ようやく当初の目標値である9割を超えた。
- 期末のmail address登録会員数は、2,433会員（加入率90.99%）

(7) 開業相談の随時対応〔公・共益〕

- ①開業相談員及び本支部事務局が、開業相談に随時対応した。
- ②開業相談を推進するため「開業相談旗」を作成し、開業相談に携わる方に配付した。

(8) 「宅地建物取引士法定講習会」「静岡県指定講習会」の開催〔公益〕

- ①宅地建物取引士法定講習会（以下「法定講習会」という。）
- 対面式の法定講習会を年度2回、新型コロナ禍、特例措置に基づく講習（自宅学習）

を年度 17 回実施した。受講者総数は 1,209 名。

②静岡県指定講習会

対面式の法定講習会を年度 2 回開催した。受講者総数は 111 名。新型コロナ禍、予定していた 3 回の講習は静岡県の指導の下、中止した。

③Web による法定講習の採用について

現在、新型コロナ禍の特例措置として、自宅学習&効果測定書面の提出をもって法定講習を受講したことに代えられている。22 年 7 月からは自宅学習が認められなくなり、「対面式の講習」か「[国土交通省の基準を満たす] Web 講習」、いずれかの受講が取引士証の交付要件となる。そのため、22 年度は対面式の法定講習と全宅連が開発した Web 講習を併用する。

(9)「初級実務研修会」の開催〔公益〕

新型コロナ禍、予定していた 4 回の研修会は全て中止した。

(10)「支部実務研修会」の充実開催〔公益〕※業法第 64 条の 6 に基づく研修

①各支部統一研修会の科目

全宅連の契約様式にクラウド版が追加されたため「ハトサポコンテンツ」と「改正民法に対応した望ましい売買契約の作成のポイント」を各支部統一研修科目として実施した。

②新型コロナ禍 2 年目、Zoom を用いたオンライン研修を推奨した。複数支部が同時に Zoom 利用できるよう新たにアカウントを 2 つ追加した。

③都合により研修会に出席できなかった会員等に配慮し、研修会の状況を協会 HP に一定期間アップロードするなどの対策も取り入れた。※研修会の開催状況は次ページを参照。

(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。21 年度は 118 名が受講申し込みを行った（前年度 109 名 2 名増）。

支部	期首 会員数	会員率	2021年度			参 考	
			申込目標	総申込数	達成率	新入会 義務受講	既存会員 の受講等
東部	972	36.16%	98	27	27.6%	16	11
中部	806	29.99%	81	36	44.3%	24	12
西部	910	33.85%	92	43	46.9%	27	16
非会員・一般	0		—	12			12
合計	2,688		271	118	43.5%	67	51

※目標達成率は、47 都道府県協会中 32 位（前年度 37 位）。

②業法遵守の観点から、本支部役員に本講座の率先受講をお願いした。

③修了試験を受けていない方への試験案内を行った。

(12) その他、所管事業〔公・共益〕

①Web ラーニング研修の実施

会員が、一定期間内の都合のいいときに受講でき、効果測定が受けられる Web ラーニング研修を年度 2 回開催した。なお、受講率が低調だったため、次年度は受講率を高めるための対策を講じる。

科 目	受講期間	受講者数
仲介業務のポイントと賃貸住宅管理業法の留意点	21. 7. 1～8. 2	491
特約事項とその有効性	22. 2. 1～3. 1	426

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。

⑤新規及び免許更新書類に関する指導を行った。

2021年度 支部研修会 実施一覧

	開催日	支部 (地区)	出 席		研 修 内 容
			業者数	人数	
1	6/1	中 部 (しだはい)	104	123	・消防法令違反防止を目的とした建物入居前の事前相談について ・志太榛原地域における障がい者住宅支援の取り組みについて ・判例で学ぶ！契約不適合担保責任と仲介業者の責任
2	6/25	東 部 (駿東)	33	40	・御殿場市都市計画マスタープランについて ・全宅連版「かんたんWEB書式作成ツール」について ・Z o o mについて（アカウント登録及びウェビナー参加方法）
3	7/1	中 部	134	157	・ハトマークweb書式システムを始めとする“ハトサポ”コンテンツ ・改正民法（債権法）による望ましい売買契約書作成のポイント！
4	7/26	西 部	194	226	・ハトマークweb書式システムを始めとする“ハトサポ”コンテンツ ・改正民法（債権法）による望ましい売買契約書作成のポイント！
5	8/23	東 部	119	127	・ハトマークweb書式システムを始めとする“ハトサポ”コンテンツ ・改正民法（債権法）による望ましい売買契約書作成のポイント！
6	8/31	中 部	62	78	・震災と建物賃貸借
7	9/9	中 部	241	259	・所有者不明土地の現状と今後の方向性について
8	9/16	中 部	81	86	・令和時代の賢い不動産投資とは ・2021年度 最新の既存住宅瑕疵保険のメリット及びデメリット
9	11/16	中 部	96	226	・世界最高峰（エベレスト）から見た地球 ～ 未来のこどもたちを守るために環境から考える地球の暮らしと住まい ～
10	11/29	西 部	139	149	・経済産業省管轄の不動産業向け各種補助金について ・厚生労働省管轄の不動産業向け各種助成金について
11	11/24	中 部	120	125	・調査・説明義務違反と宅建業の民事上・刑事上・行政法上の責任
12	2/4	中 部	75	77	・不動産業における消費税インボイス制度導入と電子帳簿保存法改正のポイント

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]

①協会本支部で開催する各種研修会や講演会の受講・聴講を積極的に一般消費者に案内した。

②一般消費者向けの内容を取り入れるなど、不動産取引知識の啓蒙を図った。

※人材育成委員会の研修事業を参照

(2) 中部レイズの利用促進と媒介契約制度の周知 [公・公益]

①レイズ IP 型会員数の推移

年度末	IP 型会員数	加入率	対前年度増減
2017	1,867 会員	67.5%	57 会員 増
2018	1,920 会員	69.9%	53 会員 増
2019	1,961 会員	72.3%	41 会員 増
2020	2,114 会員	78.5%	153 会員 増
2021	2,147 会員	80.5%	33 会員 増

②レイズ 年度アクセス件数 [登録・検索数の合計] の推移

年 度	アクセス数	対前年度増減
2017	766,717 件	20,334 件 減
2018	714,185 件	52,532 件 減
2019	779,772 件	65,587 件 増
2020	797,205 件	17,433 件 増
2021	791,148 件	6,057 件 減

③媒介契約制度等の周知

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

- ・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

(3) 宅建ローン事業の推進 [公・公益]

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。

協賛先金融機関：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。

(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売買・交換の媒介に際して、宅建業者が売り出し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、とされている（業法第 34 条の 2 第 2 項は）。売り出し価格や評価額を算定する際の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。

今年度の成約事例報告件数は、823 件（対前年度 111 件減）。

②成約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〕

(4) と同様、売り出し価格や評価額を算定する際のツールとして利用していただくため、本支部価格査定委員の協力を得て、4,321 地点の標準地価格（10 月 1 日時点）、1,188 箇所の既存マンション基準価格（6 月 1 日時点）、中古住宅の査定に必要な標準的建築費（6 月 1 日時点）の見直しを行った。

【1㎡当たりの標準的建築費の推移】※外構工事費は含まない。

地区	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
下田・伊東・熱海	165,165 円	165,165 円	168,190 円	166,380 円
東部	162,140 円	163,047 円	165,165 円	170,010 円
中部	161,837 円	163,955 円	166,375 円	168,800 円
西部	163,955 円	164,257 円	166,980 円	173,030 円

(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。今年度は、査定手法に変更はなかったが、既存マンションの基準価格は、精通者の意見を踏まえて算出した。

(7) 「月例無料相談」「常設相談」の実施〔公益〕

本支部において無料法律相談を実施した（無料法律相談、定例相談、不動産なんでも相談〔西部支部〕等）。※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」等への相談員の派遣〔公益〕

当該市区からの依頼に基づき『市民相談室』等に相談員を派遣した。

支部	派遣先市区町の市民相談等	開催回数
東部	伊東市（第4木曜日）	3回
	熱海市（第4火曜日）	3回
	三島市（毎月第1水曜日）	10回
	沼津市（毎月第1木曜日）	7回
	裾野市（偶数月の20日）	5回
	富士市（毎月第3火曜日）	9回
	富士宮市（毎月第2火曜日）	9回
中部	静岡市・清水区（毎月第2・4木曜日）	20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）	11回
	島田市（毎月第3木曜日）	10回
	専門事業者団体くらしの合同相談会（21年11月27日）	1回

※相談者ゼロ、相談予約者ゼロも、開催回数1として数えてあります。

(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、本部主催の相談員研修会を年度1回、支部主催の研修会を年度2回（中部支部）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) (株)静岡宅建サポートセンター及び静岡不動産流通活性化協議会事業への協力〔公・営〕

①会報等を通じて、(株)静岡宅建サポートセンター提携店の商品紹介を行った。

- ・「フラット35」の融資商品〔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保(株)〕
- ・中古住宅の流通促進事業等〔静岡不動産流通活性化協議会〕
- ・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〔UGR コーポレーション(株)〕
- ・住宅瑕疵保険〔日本住宅保証検査機構 JIO〕
- ・ブロードバンド設備斡旋サービス〔(株)TOKAI〕
- ・引越取次サービス〔アーク引越センター(株)〕

②「スマイミー静岡」「ライフフルホームズ」のPRを行った。

③静岡不動産流通活性化協議会の空き家対策事業、相談業務に協力した。

(12) 税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

①税務当局からの要請に基づき、「税制改正パンフ」などを会員及び一般消費者に配付した。

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・精通者土地評価 受託業務（路線価を決定する上での参考価格の提示）の適正実施に務めた。21年度に土地評価業務を受託した市区は次の通り。

東部支部管内：三島市、御殿場市

中部支部管内：静岡市清水区、焼津市、島田市、牧之原市

西部支部管内：掛川市、磐田市、浜松市中区

(13) 協会 HP の充実運営〔公・共益〕

①全宅連 HP 内の業法等の改正情報を、協会 HP に移行又は連動させるなど、内容面の充実に務めた。

②消費者の検索ニーズを勘案し、「入会案内」「開業相談」「取引相談」のページに一早くリンクできるよう、トップページをマイナーチェンジした。

(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〕

今年度は国土交通省より1件の代替地情報提供依頼があったが、特定には至らなかった。代替地特定件数の累計は、昨年度と同様1,017件。

(15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知〔共益〕

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。

21年度の手付金保証制度の利用実績は8件、手付金等保管制度は1件であった。

(16) IT 活用特別委員会の設置〔共益〕

①新型コロナ禍2年目、更に Web 活用を図るため、Web 研修及び Web 会議の充実に取り組んだ。

②本部会館2階会議室のネット環境の増強

2階会議室への来場者がストレスなくネット利用できるよう環境設備の増強を行った。

(17) その他、所管事業〔公・共益〕

(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

- ・ 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)
- ・ 日本盲導犬協会への寄託 (30万円)
- ・ 日本盲導犬協会 (盲導犬育成募金) (208,807円) ※西部支部
- ・ 知的障がい者サッカー連盟への寄託 (10万円)
- ・ 身障者野球連盟への寄託 (10万円)

② 献血活動

支部	年月日	場所	協力者数
東部	21年5月17日	伊東市役所前	46名
	21年5月26日	裾野市役所前	115名
	21年5月27日	御殿場市建設会館	74名
	21年10月12日	熱海市役所前	55名
	21年10月25日	裾野市役所前	71名
	21年10月26日	御殿場市建設会館	83名
	22年1月26日	下田市民文化会館前	46名
中部	21年6月22日	島田市役所	31名
	21年9月17日	静岡市・清水区役所	45名
	21年9月19日	セントラルスクエア静岡 (アピタ静岡店)	73名
	21年11月9日	藤枝市役所	22名
	22年2月23日	葵スクエア (青葉イベント広場)	128名
西部	静岡県赤十字血液センターへ、ナノエアーマスク 700枚を提供。		
合計			789名

③環境美化活動の実績

支部	日 時	内 容
東部	21年6月24日	御殿場駅前及び周辺の清掃活動 参加者：駿東地区青年部会 部員 10名
	21年11月22日	裾野駅前及び周辺の清掃活動 参加者：駿東地区青年部会 部員 11名
	21年12月9日	白滝公園の清掃活動 参加者：三島地区役員他 12名
中部	22年1月27日	静岡市葵区鷹匠周辺の清掃活動 参加者：地域活性化委員、レディス部会 部員、青年部会 部員 26名

(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本部レディス部会主催の講演会

日時：21年7月2日（金）

場所：ホテル グランヒルズ静岡

演題：不動産は私を裏切らない～黒皮の手帳編

講師：宮本佳代子（宮本アソシエイツ 代表）

②西部支部の青年部会・レディス部会主催の研修会

日時：21年12月14日（火）

場所：アクトシティー浜松

科目：Instagramの活用方法 ～Webメディア戦略～

講師：古作雄一郎（㈱新大陸マーケティングチームリーダー プロデューサー）

③東部支部レディス部会主催の研修会（Web併用）

日時：22年2月4日（金）

場所：三島市民文化会館

科目：「地域を盛りあげるには」「静岡県民に愛される秘訣」

講師：久保ひとみ（フリーアナウンサー）

④西部支部レディス部会主催の研修会

日時：22年3月11日（金）

場所：グランドホテル浜松

科目：家族信託 はじめの一步

講師：名波直紀（司法書士）

⑤レディス部会正副委員長3名が、地域活性化委員会にオブザーバーとして参画した。

⑥レディス部、青年部会の位置付け、有り方について検討を行った。

(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」の会員周知に務めるとともに、「暴力団等反社会的勢力（以下「反社」という。）データベース」の運用を行った。反社データベースを利用する会員は、昨年度から倍増するなど年々増加傾向にある。

年度	反社照会件数			反社数
	申請数	対前年度増減	月平均	
2018	467 件		38.9 件	2 件
2019	1,028 件	561 件増	85.7 件	3 件
2020	1,665 件	637 件増	138.8 件	11 件
2021	3,189 件	1,524 件増	265.8 件	17 件

②21 年度の静岡県暴力追放・銃器根絶県民大会は、新型コロナウイルス感染防止のため中止した。

(4) 行政機関への協力と要望〔公・公益〕

①協力事業

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

②要望活動

- ・不動産取引に関する県民及び会員業者の声を反映させるべく、国会議員、宅建顧問県議団等を通じて行政当局に規制緩和等に関する要望を行った。
- ・静岡県の場合は特に、開発許可等の許可権限や公有地の処分権限が、国、県から市町に移譲されている。許可権者である市町への要望を行い易くするため、今年度新たに、宅建顧問市町議員団規約を制定した。今後は市町議員団を通じての要望を活性化させる。

(5) 移住・定住促進事業への協力

静岡市移住支援センター(千代田区有楽町:交通会館)、静岡市企画課からの要請に基づき、不動産情報を依頼者に提供した。

年度	物件照会依頼件数		情報提供件数	成約件数	保留・延期	移住断念	連絡なし	
2020	16 件	賃貸	12 件	18 件	5 件	3 件	1 件	3 件
		売買	4 件	7 件		1 件	2 件	1 件
2021	6 件	賃貸	5 件	17 件	3 件	1 件		1 件
		売買	1 件	0 件		1 件		

(6) 空き家対策事業への協力【公益】

①空き家協定の締結状況（2022年3月31日現在）

各自治体に、調査費の予算化を要望しつつ、かつ、空き家対策に対するスタンスも伺いながら、協定締結に向けた交渉を行った。21年度は駿東郡長泉町と新たに協定を締結した。

	協定締結日	自治体名	協 定 名
	平成 27 年 2 月 23 日	静岡市	静岡市移住・定住促進事業に係る連携・協力に関する協定
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

②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）

年度	調査件数	対前年度増減	調査市町
2019	16 件	16 件減	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 件	7 件減	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 件	5 件減	御殿場市 1、富士宮市 1、御前崎市 2

③市町主催の「空き家相談会」への相談員の派遣

実績は次の通り。

派遣市町：御殿場市、富士市、藤枝市、島田市、牧之原市、磐田市、周智郡森町
計 7 市町（7 会場）

西部地区は、オンライン相談会を年度 3 回開催した。

相談総数：139 件、うち宅建業者が対応した相談件数は 60 件

④静岡県空き家等対策市町連絡会（21. 12. 20）への参画

静岡県及び市町の空き家対策への取り組み方針を確認するため、及び、当協会の空き家対策への取り組みを理解していただくため、同連絡会に出席した。

(7) 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との連絡・連携に務めた。

(8) 独居老人対策についての協議・検討〔公益〕

新型コロナ禍、行政サイドとの協議ができなかったため、今年度はこれについての協議検討は行わなかった。

(9) 生活弱者に対する住宅支援活動等〔公益〕

市町が立ち上げた障がい者自立支援協議会等と連携して、障がい者、生活困窮者、生活保護者の住居支援、自立支援に協力した（東部・中部支部）。

(10) その他、所管事業〔公・共益〕

①全宅連と安心 R 住宅事業の紹介と受付業務を行った。今年度の新規登録はなかった。

利用条件

- ・ 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

- ・ 宅建業者の買い取り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）との相互連絡に務めた。相談の内容や相談者の経済的事情を考慮し、法テラスを紹介した。
- ③担当役員等の体験談等を踏まえた「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下記公益三原則を遵守するため、本支部の監査体制の強化に務めた。
- ア 公益目的事業についての支出が収入を超えること、黒字をださないこと（収支相償（認定法第5条第6号、第14条）。
 - イ 事業年度における公益事業の割合を50%以上とすること（公益目的事業比率（認定法第5条第8、第15条）。
 - ウ 法人が各事業年度末において保有する遊休財産額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（遊休財産額保有制限（認定法第5条第9、第16条））。
 - エ 新たに公益事業を行うときは、事前に公益認定等委員会の承認を得ること他。

②役員研修会の開催（22年3月16日）

研修科目

- ・ 公益社団法人の認可要件及び遵守事項について（杉山公認会計士）
 - ・ 22年4月1日施行のパワハラ防止対策法について（山村社会保険労務士）
- 相談窓口の設置及び相談受付体制等については、次年度 懸案事項として協議する。

(2) 財務基盤の確立についての検討

- ①3支部の事業執行及び財務運営の同一化についての検討を行った。
- ②10年先を見据えた中長期財務シミュレーションを実施した。

(3) 諸規程の改正

- ①電子取引データの訂正及び削除防止に関する事務処理規程の制定
- 電子帳簿保存法の一部改正に伴い、上記規程を新たに制定した（22年1月1日施行）。
- ②会長候補者選出規程の一部改正
- 支部が混乱を来さぬようにするため、会長候補者選考委員選出に際する正会員数の算定起算日を「委員会開催日の前月末」から「役員改選年の前年12月31日」に改めた

(22年1月1日施行)。

③役員選出規程の一部改正

理事数は、40名以上80名以内と定款で規定されている。役員候補者選出規程では、支部は正会員57名ごとに1名の役員候補者を選出すると定めている。役員改選を控え、正会員数の減少に伴い定款違反になる恐れがあったため、当面の対応として、正会員数の算定起算日を「3月31日」から「役員改選年の前年12月31日」に改めた(22年1月1日施行)。次年度は、定款変更を含めて検討する。

④支部事業においては、支部役員以外に事業協力をするところがあるため、支部補助員の創設について検討を行った。

(4) 入会促進活動の推進

①開業予定者及び免許申請者に協会PRパンフを事前送付するなど、早期アプローチに主眼を置いた入会促進活動を行った。

②愛知県宅建協会の導入例を参考に、入会紹介者制度の検討を行った。公益認定等委員会の事前確認を得たため、22年度に導入を予定する。

③協会HPや各種メディアを通じて、入会促進を行った。

入退会者の状況は次の通り。

【年度別 入退会者(正・準・賛助)の状況】 ()内は対前年度増減数

西暦年度	入会者	退会者	期末会員数
2017	90社(22社増)	129社(25社増)	2,768社(39社減)
2018	83社(7社減)	101社(28社減)	2,750社(18社減)
2019	79社(4社減)	113社(2社増)	2,716社(34社減)
2020	76社(3社減)	97社(16社減)	2,695社(21社減)
2021	81社(5社増)	105社(8社増)	2,671社(24社減)

(5) 迅速かつ安価な通信手段の確保

協会は、会員と協会をつなぐ迅速かつ安価な通信手段としてmail address登録を推奨してきた結果、ようやく、加入率が9割を超えた。しかし、mailの開封率が低調なため、次年度は開封率を上げるための対策を検討する。

(6) 全宅連版契約書式に対する意見聴取と要望等

①全宅連がクラウド版の契約書式を導入したことから、会員から入力方法等についての問い合わせが多数あったことから、これに応じた。

②全宅連の契約書式についての会員からの意見・要望については、都度、全宅連に伝達した。

(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・奉仕事業等

- ・ PR 媒体

インターネット (Yahoo キーワード検索広告 及び ディスプレー広告) (97 万円)

新聞 (伊豆新聞・静岡新聞・中日新聞) (102 万円)。

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。

(8) 本部一括徴収による会費徴収

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の検討に着手した。

(9) ネット決済の導入 (振込業務の本部一本化)

支部会計の支払い業務を、本部に移行した (本部がネット決済・支払い)。

東部支部は、21 年 8 月、中部支部は同年 11 月、西部支部は 22 年 2 月より移行。

(10) その他、所管事業

①21 年度も、断続的に、新型コロナウイルス緊急事態宣言、まん延防止等重点措置が発出されたため、理事会、委員会ははじめ多くの会議を Web で開催した。

②ペーパーレス化を推進するため、全役員に iPad を貸与し Web 会議の実施と共に、会議資料のデータ共有化を推し進めた。支部も、ほぼ同様に対応した。

③物品販売窓口を 22 年 10 月より本部一本化することとした。また、可能な限りダウンロード利用できるよう物品の改良を行う。

④行政機関や上部団体はじめ多くの企業が押印を省略するようになったため、当協会も原則押印を廃止することとした (22 年 2 月 1 日より)。

⑤押印廃止に伴い、当協会が受領する各種申請書類も押印省略型の電子申請書を新たに追加した (電子・紙面併用)。電子申請書の採用に際し、支部毎、入会添付書類が異なっていたため、これを統一化した。

⑥22 年度会費の減額特例措置 (月額会費額 3,000 円、1,000 円減額)

新型コロナ禍、予定されていた事業が執行できなかったため繰越金が増加した。当該繰越金については、公益認定等委員会の確認を受けて、22 年度の会費収入に補填することとした。そのため、前年度に続き、月額会費を 1,000 円減額し 3,000 円とした。

⑦電子決裁サービス（スマートフロー）の利用促進

21年度も、来翰・発翰文書の決裁の効率化を図るため、20年度に導入した電子決裁サービス（スマートフロー）を利用した。22年度は、役員の会計伝票への一括押印を採用するなど、更に決裁業務の効率化を図る。

⑧Web会議の開催頻度が増えたこと及び脱ハンコの普及に伴い、役員の出席確認方法として、写真撮影によるデータ保存を追加した。

⑨21年7月3日に発生した熱海市土石流災害への対応

ア 借り上げ型応急住宅の情報提供

静岡県からの要請に基づき、会員への借り上げ型応急住宅の情報提供依頼を行うとともに、県に情報提供を行った。

物件情報の提供状況（熱海市 HP より 21年9月1日現在）

物件所在地	提供業者数	提供物件数	空き戸数
熱海市	10社	34件	38戸
伊東市	7社	16件	20戸
三島市・函南町	7社	15件	21戸
湯河原町	1社	6件	16戸
計	25社	71件	95戸

イ 災害見舞金（熱海市へ100万円）

原資

○19年の台風19号見舞金

20万円 京都宅建より

30万円 全宅連、全宅保証、全政連より 各10万円

20万円 全宅管理、岡山宅建、熊本宅建、富山宅建より 各5万円

○今回の見舞金

10万円 千葉宅建市川支部より

60万円 東・中・西 3各支部より 各20万円

○その他収入

182,386円

○見舞金支出

100万円 熱海市へ（21年7月13日）

⑩当協会独自の契約書式について、日常精査に務めた。

⑪「宅建業者賠償責任保険」及び「宅地建物取引士賠償責任保険」の加入を促進した。

⑫宅建業の免許や宅地建物取引士証の免許更新申請書類の記載方法の指導を行った。

⑬宅建業者賠償責任保険 21年度期末 加入者数 : 234社（対前年度5社増）

⑭宅地建物取引士賠償責任保険 // : 1,846名（対前年度14名減）