

2022年度 事業報告

ロシアによるウクライナ侵攻から1年経った。双方に何十万人もの戦死傷者が出て戦況は膠着している。その影響は小麦、原油をはじめ国際的な資源価格の高騰を招き、国内では、円安もあって物価が上昇した。県内では、9月23日夜から24日未明にかけて、台風15号に伴う発達した雨雲による猛烈な雨の影響で、県中・西部を中心に土砂崩れや浸水、断水、停電などが相次ぎ日常生活への影響が出た。3年目となるコロナ禍はオミクロン株の第7波、第8波が襲来し、国内の感染者数は累計で3千万人を超え、死者も73,000人に達した。

国内地価はコロナ禍からやや回復し、商業地はプラスに転じた。首都圏や主要都市の中心部で再開発が進み、観光地には賑わいが戻って不動産取引が動き始めた。静岡県は7月、「盛り土規制条例」を施行したが、拙速な作業のため不備な点多々あり、当協会も参加した自民改革会議のプロジェクトチームが修正要望を行った。

当協会は20～21年度に続き22年度もコロナ下での会務運営となった。22年度の宅地建物取引士資格試験は8会場で4,813名が受験。取引士法定講習は24回、年度後半からはWEB法定講習も加わった。県指定講習は6回実施。初級実務講習など会員従業員に対する研修等も対面で実施した。22年度の新入会者は90名、退会者は120名で、会員の減少傾向が続いている。22年度は前年度に引き続き会費の減額を実施した。

22年度は新たに、「入会促進・退会抑制特別委員会」と「支部機能移転検討特別委員会」を立ち上げた。前者については宅建協会への入会メリットの共有化や開業予定者へのアプローチ手法などを、後者については東・中・西各支部事務所にて会議を行い、支部事業の現状把握と、今後支部機能を本部に移転した場合のシミュレーション等を協議した。「空き家対策特別委員会」も開催、業務フローの修正などを行った。

以下、所管委員会別に、2022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（35年目）〔公益〕

①昨年度同様、新型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16日 県下8会場で資格試験を実施

【2022年度 静岡県内の受験申込者・受験者・合格者数】

	2021年度	2022年度	増減数	増減率
申込者数	6,159名	5,861名	－298名	95.16%
受験者数	5,042名	4,813名	－229名	95.46%
合格者数	793名	814名	＋21名	102.65%
合格率	15.7%	16.9%		

②2023年度の試験会場の確保に務めた。次年度も県下8会場体制で資格試験を実施する予定である。

(2) 2023年版実務研修テキストの作成と2022年度版テキスト配付〔公益〕

- ①23年度版実務研修テキストを作成した。
- ②22年度版実務研修テキストを会員及び会員従業者に配付した。
- ③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「業法」という。）及び関係諸法令改正への対応〔公益〕

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

主な改正法律・法令及び周知事項は、次の通り。

①犯罪収益移転防止法における取引時確認書面の改正（2022年4月1日施行他）

国民年金法等の一部を改正する法律が施行され国民年金手帳が廃止されたため、国民年金手帳が犯罪収益移転防止法の本人確認書類から除外された。ただし、当分の間、現に交付されている国民年金手帳は、本人確認書類として認められる。

商業登記所における実質的支配者情報一覧の保管等に関する規則の施行に伴い、22年1月31日より、法人の名称及び本店又は主たる事務所の所在地の記載がある実質的支配者情報一覧の写しを本人確認書類として認める。

②個人情報の保護に関する法律等の一部改正（２０２２年４月１日施行）

漏洩事案が発生した場合は、個人情報保護委員会への報告に加えて当事者本人への通知義務が課せられた。

③デジタル社会形成整備法の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正（２０２２年５月１８日）他

ア 媒介契約書（業法第３４条）

依頼者の承諾が得られれば、電磁的方法（電子メール、ＵＳＢ等）による提供が可能となった。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。書面の場合は、引き続き、宅地建物取引業者の記名押印が必要。

イ レインズ登録証明書（業法第３４条関係）

依頼者の承諾が得られれば、電磁的方法による提供が可能となった。

ウ 重要事項説明書（業法第３５条）

買主・借主・交換の当事者の承諾が得られれば、電磁的方法による提供が可能となった。電磁的な方法による場合は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。書面の場合も、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。

エ 不動産取引契約書（業法第３７条書面）

取引の当事者の承諾が得られれば、電磁的方法による提供が可能となった。電磁的な方法による場合は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。書面の場合も、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。

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、取引の当事者の承諾が得られれば、電磁的方法による提供が可能となった。電磁的な方法による場合は、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。

カ 借地権の存続期間が５０年以上の「一般定期借地権」の特約

特約で、法定更新や建物買取請求権などを排除するには、書面で行う必要があったが、電磁的記録（電子契約システム）でも良くなった。

キ 定期建物賃貸借契約

借地借家法第３８条書面の交付方法として電磁的方法による提供が認められた。賃貸借契約も電子契約が認められた。

④静岡県盛り土等の規制に関する条例（２０２２年７月１日施行）

２０２１（令和３）年７月３日に熱海市で発生した土石流災害を受けて、静岡県盛り土等の規制に関する条例が２２年７月１日施行された。宅地造成の工期、費用、分譲価格に影響がでることが予想されたため、静岡県くらし環境部盛土対策課より担当職

員を招いて6月22日に説明会を開催した。説明会の模様は、WEB配信するとともに、WEB研修サイトにアップロードした。

⑤宅地建物取引業者の代表者等の旧姓の取り扱い（2022年7月8日施行）

宅地建物取引業免許証の記載事項のうち、代表者の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する場合は、宅地建物取引免許証に旧姓を併記することが認められた。

⑥重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制

（重要事項説明 追加事項）（2022年9月20日施行）

重要施設（自衛隊や在日米軍の基地、原子力施設などの防衛関係施設）の周辺概ね1キロ以内及び国境の離島を対象に、政府は、安全保障上、重要な土地の区域指定（注視区域、特別注視区域）をする。「特別注視区域」の土地・建物の売買等（所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約）の際には、当事者は必要な事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届出なければならない。土地の面積（建物にあっては床面積）が200㎡未満の場合は、届出対象外。区域指定は今後、関係地方公共団体の意見を聴取して決定される。

⑦港湾法の一部改正に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正（重要事項 追加説明事項）

（2022年12月16日施行）

港湾法の改正に伴い港湾脱炭素化推進計画を作成した港湾管理者は、同計画の目標を達成するために必要があると認めるときは、脱炭素化推進地区を定めることができることとなった。

脱炭素化推進地区においては、当該脱炭素化推進地区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物を建築することができない。建築物の改築や用途変更も制限される。

港湾管理者と民間業者との間で港湾施設の整備又は管理協定が締結されると、その協定の効力は、新たな所有者等にも及ぶ。

（4）賃貸媒介業務及び管理業務への対応〔公・共益〕

①会報等を通じて、国土交通省の原状回復ガイドライン及び賃貸管理業法、適正なマスターリース契約・サブリース契約の周知に務めた。

②会員業者に対しては、関連団体である（一社）全国賃貸不動産管理業協会への入会促進と同協会の商品紹介に務めた。

（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調査時期に合わせて、「自主点検表」（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）を全会員に配付した（10月）。

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84回発信した。急を要する伝達事項や情報量の多い事項は、努めてWEB宅建だよりを利用した。
- ③協会HP内に本部と3支部のお知らせページを設けた。全会員向けの情報、地域・地区の会員向けの情報を、適宜、振り分けて発信した。
- ④不達となっているメールアドレスの追跡調査を行った。使用されていないメールアドレスは、当該会員の了解を得て削除した。

(7) 開業相談の随時対応〔公・共益〕

開業相談については、開業相談員、人材育成委員が中心となって随時これに対応した。中部支部にあっては、開業相談員の事務所や支部会館で、年度5回開業相談を行った。

(8) 「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〕

①宅地建物取引士法定講習会（以下「法定講習会」という。）

新型コロナウイルス禍、自宅学習とレポートの提出をもって宅地建物取引士証の交付要件としていたが、22年7月から「座学講習」か「WEB講習」のいずれかを選択して受講することが証の交付要件となった。当協会は、同年10月から「WEB講習」の受講受付を開始するとともに、郵送・支部窓口受付に加え、ネット受付を始めた。法定講習会の開催状況は、次の通り。

講習会の種別	開催回数	受講者数
座学法定講習会	24回	1,500名
WEB法定講習 受講者（22年10月より開始）		191名
合 計		1,691名

②静岡県指定講習会

静岡県指定講習会は静岡県が宅地建物取引士ではない代表者に、宅地建物取引士法定講習会と同程度の講習の受講を義務付け、それを免許更新要件としている。県からの委託に基づき、同講習会を年度6回開催し、298名がこれを受講した。

(9) 初級実務研修会の充実開催〔公益〕

初級実務研修会は、新入会者及び代表者変更に伴い新たに本支店の代表者になった方を受講対象としている。同研修会を年度4回開催し、158名がこれを受講した。

(10) 支部実務研修会等の充実開催〔公益〕

22年度も支部単位で業法第64条の6に基づく研修をWEBと座学併用で開催した。開催状況は次の通り。なお、22年度の統一研修科目は、11月7日に開催した「不動産

業向け各種補助金制度について（講師：中小企業診断士 内藤文駿氏）」でした。

2022（令和 4）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	6/22	本部	129	151	・ 静岡県盛土等の規制に関する条例の内容について
2	7/11	西部	186	205	・ 地域で生活する精神障害者の住宅確保と関係機関による支援体制の 実際 ・ 不動産取引における遺言の必要性和基礎知識
3	9/15	中部	118	145	・ 地球温暖化に伴う住宅対策（中古住宅も含む） ～ ゼロ・エネルギー住宅について ・ 自然災害と宅建業者の責任 ～地震や水害多発に対するために
4	11/7	本部	449	478	・ 不動産業向け各種補助金制度について ・ 最近の重要事項説明に関するトラブル事例とその対応について
5	11/21	中部	147	149	・ 超孤独死社会 孤独死の現場で今、起きていること ～ 不動産業者としての対策について
6	12/2	東部 (三島)	16	21	・ 宅建業者のためのインボイス制度セミナー
7	12/5	中部	78	78	・ アフターコロナ 今後不動産とどう付き合うか ～ 不動産市況の展望と投資術について
8	12/13	東部 (駿東)	29	34	・ 御殿場市空き家バンクについて（令和4年9月の制度改正） ・ 宅建業者のためのインボイス制度について
9	12/16	西部	197	211	・ 〔映像による研修〕不動産取引と電子契約 ← ＊会員限定 ・ 浜松市の遊休財産の処分及び貸付について ・ 不動産取引 「Q & A」 ※事前に会員より質問事項募集
10	R5. 1/16	東部 (下田)	11	13	・ 宅建業者のためのインボイス制度セミナー
11	1/16	東部 (熱海)	9	13	・ 宅建業者のためのインボイス制度セミナー
12	1/16	東部 (富士)	40	43	・ 宅建業者のためのインボイス制度セミナー
13	1/30	東部 (沼津)	55	56	・ 宅建業者のためのインボイス制度セミナー
14	2/9	東部 (伊東)	17	20	・ 宅建業者のためのインボイス制度セミナー
15	2/13	中部	56	56	・ つるおかランド・バンクへの視察報告会 ・ 空き家対策への取り組み ・ 緊迫する国際情勢と日本の針路
16	2/21	西部	79	235	・ 家康や戦国武将に学ぶ ～ 現代における住まいづくり ～
17	2/24	東部	124	139	・ T I M講演会（トークライブ） ～ 幸せな暮らしと住まい ～
18	2/24	中部	66	134	・ 地域から日本を変える！ 地域をイキイキと輝かせるヒント
19	3/17	西部	132	151	・ 人の終活・家の終活 ～ 実家を空き家にしないために ～ ・ 法改正から考える空き家対策

(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。22年度は119名の方が講座を受講した。(前年度118名、1名増)。

(単位：名)

支部	期首 会員数	会員率	2022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	955	35.8%	96	35	36.5%	30	5
中部	801	30.0%	80	30	37.3%	24	6
西部	912	34.2%	92	46	50.2%	34	12
非会員・一般	0		—	8		0	8
合計	2,668		268	119	44.4%	88	31

- ②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講座申込みをした後、修了試験の手続きを取られていない方に督促を行った。

(12) その他、所管事業〔公・共益〕

①WEBラーニング研修の実施

会員及び会員従業者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回行った。開催状況は、次の通り。

研修科目	受講期間	受講者
事例から学ぶ不動産取引の注意点 ・現状有姿特約の注意点 ・破産・差し押えの対応 ・高齢者との不動産取引 ・自力救済の禁止	自 2022年11月15日 至 同 年12月15日	373名
不動産トラブル解決・防止のポイント ・敷金・原状回復トラブル ・人の死の告知に関するガイドライン ・契約成立をめぐるトラブル ・隣室騒音の管理責任	自 2023年2月15日 至 同 年3月15日	377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（11月13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幹する一般消費者向けの研修会や講演会をPRした。一般消費者向けの主な講演会は、次の通り。

東部支部では、お笑い芸人のゴルゴ松本氏・レッド吉田氏を講師に迎え「TIMトークライブ～幸せな暮らしと住まい～」と題した講演会を開催した。西部支部では、歴史家・作家の加来耕三氏を講師に迎え「家康や戦国武将に学ぶ～現代における住まいづくり～」と題した講演会を開催した。

（2）中部レイنز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、業法第34条（宅建業者のレイنز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نز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نز IP型会員数の推移

（単位：会員）

年度末	IP型会員数	加入率	対前年度増減
2018	1,920	69.9%	+ 53
2019	1,961	72.3%	+ 41
2020	2,114	78.5%	+ 153
2021	2,147	80.5%	+ 33
2022	2,165	82.1%	+ 18

③レイنز 年度アクセス件数〔登録・検索数の合計〕の推移（単位：件）

年 度	アクセス件数	対前年度増減
2018	714,185	- 52,532
2019	779,772	+ 65,587
2020	797,205	+ 17,433
2021	791,148	- 6,057
2022	993,457	+ 202,309

※22年度のアクセス件数が大幅に伸びた要因

22年11月にレイنزへのFTP転送を「ハトマークサイト」から「スマイミー静岡」

経由に変更した。テスト転送や転送不具合を修正するためのアクセス件数が含まれているため。

（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。

（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（業法第34条の2第2項）。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で公開した。

今年度の成約事例報告数は、799件（対前年度24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での公開〔公益〕

上記（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、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等の見直しを行った。標準地価格は、グーグルマップに落とし込んで公開した。

①協会標準地価格4,308地点を2022年10月1日時点で見直した。

②既存マンション基準価格1,194箇所を2022年6月1日時点で見直した。

③標準的建築費を2022年6月1日時点で見直した。

【1㎡当たりの標準的建築費の推移】※外構工事費は含まない。

	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

※資源高や円安の影響で建築資材価格が高騰したため、標準的建築費は軒並み上昇した。

（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〔公益〕

本支部	相談会の名称	相談対応者	開催状況
本 部	月例無料法律相談会	顧問弁護士	年度 2 4 回開催
本 部	常設無料相談	専任相談員	営業日の 1 0 時から 1 5 時対応
東 部	月例無料法律相談会	弁護士	年度 1 1 回開催
西 部	月例無料法律相談	弁護士	年度 8 回開催
西 部	定例無料相談	専任相談員	年度 3 8 回開催
西 部	不動産なんでも相談会	専任相談員	2023 年 2 月 18 日 10 時から 15 時

※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	開催回数
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)	1 2 回
	沼津市 (原則 毎月第 1 木曜日)	9 回
	裾野市 (偶数月の 2 0 日)	6 回
	富士市 (原則 毎月第 3 火曜日)	1 1 回
	富士宮市 (原則 毎月第 2 火曜日)	1 1 回
中部	静岡市・清水区 (毎月第 2 ・ 4 木曜日)	2 2 回
	静岡市・葵区 (毎月第 2 火曜日)	1 2 回
	静岡市・駿河区 (毎月第 1 金曜日)	1 2 回
	島田市 (毎月第 3 木曜日)	1 2 回
	くらしの無料合同相談会 2 2 年 1 0 月 2 9 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、本部主催の相談員研修会を年度 2 回開催した。※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 D I 調査を、4 月と 1 0 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) ㈱静岡宅建サポートセンターへの協力〔公益〕

①会報等を通じて、㈱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㈱〕
- ・火災保険総代理店事業〔あいおいニッセイ同和損保㈱〕
- ・賃貸入居者向けの家財保険〔㈱宅建ファミリー共済〕
- ・家賃保証システム〔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〔UGRコーポレーション㈱〕
- ・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幹旋サービス〔㈱TOKAI〕
- ・引越取次サービス〔アーク引越センター㈱〕

②「スマイミー静岡」「ライフフルホームズ」のPRを行った。

(12) 税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

①税務当局からの要請に基づいて、「インボイス制度」「税制改正パンフ」などを会員及び一般消費者に配付・配信した。

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・土地評価精通者への応募

土地評価精通者への応募を予定していたが、22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・公益〕

業法等の改正情報を一早く会員及び消費者に伝達するため、全宅連との情報共有（連動）を図った。

(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〕

22年度は、協定締結先公共団体等からの代替地情報提供依頼はなかった。

(15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知〔公益〕

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。22年度は、適正審査の上、手付金保証制度12件、手付金等保管制度1件の保証書を発行した。

(16) その他、所管事業〔公・公益〕

（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

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	20,318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	2022年 5月16日	伊東市役所前	46名
	5月25日	裾野市役所前	99名
	5月26日	御殿場建設業会館前	83名
	10月12日	熱海市役所前	64名
	10月24日	裾野市役所前	94名
	10月25日	御殿場建設業会館前	83名
	2023年 1月25日	下田市民文化会館前	55名
中部	2022年 9月16日	静岡市・清水区役所前	44名
	9月18日	アピタ静岡セントラルスクエア	59名
	10月25日	島田市役所	27名
	11月15日	藤枝市役所	29名
	2023年 2月23日	青葉イベント広場（葵スクエア）	125名
	合計		808名
西部	静岡県赤十字血液センターへ「ナノエアーマスク」500枚を贈呈した。		

③環境美化活動の実績

環境美化活動は、支部の青年部が中心となっていた。

支部	日 時	内 容	参加者
東部	2022 年 6 月 22 日	御殿場駅前及び周辺の清掃活動	10 名 駿東地区青年部会
	2022 年 11 月 18 日	裾野駅前及び周辺の清掃活動	9 名 駿東地区青年部会
	2022 年 12 月 5 日	白滝公園及び周辺の清掃活動	21 名 三島地区役員他
中部	2023 年 1 月 24 日	静岡市葵区鷹匠周辺の清掃活動	27 名 地域活性化委員 レディス部 青年部

(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〕

本支部レディス部会が主幹した講演会・研修会は、次の通り。中部支部の研修会は、レディス部・青年部合同によるもの。

本支部	日時（場所）	演目・研修科目（講師）	参加者
中部	2022 年 6 月 23 日（木） （静岡県不動産会館にて）	ことばと思いやり （樹根 氏）	24 名
西部	2022 年 11 月 21 日（月） （グランドホテル浜松にて）	18 歳から お・と・な？ （顧問弁護士：渥美利美 氏）	25 名
本部	2022 年 12 月 14 日（水） （静岡県不動産会館にて）	落語と学ぶ防災 （落語家：林家ぼたん さん）	83 名

(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」の取得についての説明を行った。

②暴力追放・銃器根絶事務連絡会への参画

（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、同連絡会に参画した。22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拡大防止のため関係者のみで実施したため、動員は行わなかった。

③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年間の利用実績は、次の通り。暴力団等反社会的勢力であるか否かの確認は、協会HPのトップページから照会することができる。

(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	
2018（平成30）	467		38.9	2
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

④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
西部	2022年8月10日（水） 13：30～16：30	掛川グランドホテル	36名
	2022年8月22日（月） 13：30～16：30	アクトシティ浜松	72名
中部	2023年2月14日（火） 13：30～16：30	小杉苑（藤枝市）	19名

（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、当該公共団体の審議会に委員を派遣した。

②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、当該行政当局に要望を行った。

2022（令和4）年7月1日、静岡県盛土等の規制に関する条例が施行された。一定規模の以上の盛り土を伴う宅地造成工事をする場合は、新たに調査項目が追加されたため、調査費や工事費が嵩み、工事の着工が大幅に遅れることが想定された。そのため、盛り土規制条例による調査と開発許可申請の調査が重複する場合は、重複す

る調査及び申請を免除すること、平坦な農地の盛土の場合は土壌調査を除外することなどを要望した。

国に対しては、宅地建物取引業者の法令上の調査項目が年々増えていることに鑑みて、土地家屋調査士や行政書士のように職権で一定の書類を取得できるよう要望を行った。

（５）空き家対策事業への協力〔公益〕

①空き家調査及び空家相談への対応

ア 現在、２０の自治体と空き家協定を締結しているが、空き家調査費を予算計上しているところは２市のみである。空き家の調査をしても成約に至らないケースが大半であることから、今年度も調査費の予算計上を各自治体に要望した。

イ 昨年度に比べ、空き家調査依頼件数は僅かながら増加したが、減少傾向にある。空き家調査の効率化を図るため、調査員の削減、調査員の紹介制度を検討した。

ウ 空き家相談に訪れた方のその後の状況が分からないので、追跡調査を静岡県に要望した。

エ 空き家の相談件数は、相談会を開催する市町が昨年度より６市町増えたため、大幅に増加した。７市町から１３市町へ。相談件数は１３９件から２１０件へ、うち宅建関係の相談は６０件から９６件へ。

オ 空き家対策については、２２年度『空き家対策特別委員会』を設置し、これに特化した検討を鋭意行った。

②空き家協定の締結状況（２０２３年３月３１日現在）

２２年度は、新規の空き家協定の締結はなかった。現状の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

④静岡県空き家対策推進協議会（市町）が主催する「空き家相談会」への派遣実績

	2022年度	2021年度
派遣市町	13市町 （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	7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） ※オンライン相談会3回
相談総数	210件	139件
内、宅地建物取引相談	96件	60件

⑤移住・定住促進事業への協力

これまで、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）からの要請に基づいて不動産情報を依頼者に提供してきたが、22年度は要請がまった

くなかった。

(単位：件)

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	賃貸	12	18	5	3	1	3
		売買	0	7	0	1	2	1
2021	6	賃貸	5	17	3	1	0	1
		売買	0	0	0	1	0	0
2022	0	賃貸	0	0	0	0	0	0
		売買	0	0	0	0	0	0

(6) 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。

(7) 生活弱者及び独居老人への住宅支援活動等〔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、障がい者、生活困窮者、単身高齢者、生活保護者の住居支援、自立支援に協力した。

22年度は、しだはい地区において、生活困窮者からの賃貸住宅への入居申込を9件受け付け、4件の情報を提供し、2件が成約に結びついた。

(8) 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が、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を当協会で受け付けた。

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〔公益事業〕

（１）公益社団法人としての適正運営等

①公益三原則の遵守に務めた。

原則 1

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）。

原則 2

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）。

原則 3

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役職員研修会を開催し、法令順守に務めた（23年3月9日）。

研修科目

- ・公益社団法人の財務上の存続要件等について（杉山公認会計士）
- ・パワハラ防止対策法について（山村社会保険労務士）

（２）財務基盤の確立についての検討

①10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。

②新型コロナウイルス禍、事業執行ができなかったことによる遊休財産については、昨年度同様、特例措置により、23年度の事業収入に繰り入れることとした。月額会費を4,000円に戻すと収入増となるため、引き続き1,000円減額し、3,000円とする。23年度以降は、この特例措置の適用がなくなる可能性があるため、費用を伴う事業、適正な控除対象財産への積立てを検討する必要がある。

③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』を設置し、鋭意検討を行った。

（３）諸規程の精査及び22年版諸規程集の発行

①22年版の諸規程集を作成し、全会員に配付した。

②現行諸規程の整合性及び役員候補者の選出規準等の見直しについて検討を行った。

③本支部役員の日当の統一化について検討を行った。

④支部事業に係る「補助委員」の選定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て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、入会紹介者制度の導入を検討した。静岡県への変更認定申請は不要であるため、23年4月1日から本制度をスタートさせる。紹介者は会員と士業者（司法書士、行政書士等）に限定し、当協会に入会した暁には会員には3万円、士業者には5万円の紹介料を支払う。総務財政委員会が策定した原案を『入会促進・退会抑制特別委員会』が再検討した。

③協会HPや各種メディアを通じて、入会促進を行った。

④入退会者の状況

22年度も、入会者は増加したものの、退会者も輪をかけて増加した。そのため、今年度末の会員数は、1年間で30会員減少し、2,641会員となった。直近5年間では127会員減少した。

会員の種別では、正会員の退会者が入会者を大きく上回った一方、準会員は入会者が退会者を上回った。

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）

西暦年度	入会者	退会者	期末会員数	備 考
2018	83（－7）	101（－28）	2,750（－18）	5年間で、127 会員減少
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）	

イ 2022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
67	106	23	14	0	0	90	120
－39		＋9		±0		－30	

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%

※他団体と比較するため、入会報告ベースの数値になっている。実質入会者数と1社異なる。

(5) 迅速かつ安価な通信手段の確保

会員のWEB加入率が9割を超えた。通信経費を節約するため、会報誌のデジタル版への移行、紙面による会報誌の発行回数を減らすことなどを検討した。

(6) 全宅連版契約書式の研究と改善要望

- ①全宅連版契約書式についての会員からの改善要望については都度、全宅連に伝達した。
- 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）は、引き続き当協会で行った。

(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。

(8) 会費の徴収方法

- 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。

(9) その他、所管事業

①役員改選年につき、2022年度版の「会員名簿」を作成し、全会員に配付した。

②WEB併用型会議の開催

22年度も、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、理事会、委員会ははじめ多くの会議をWEB併用で開催した。

③ペーパーレス化の推進

会議資料を電磁的方法（Google ドライブ上でのデータ共有）で提供した。会議は、貸与したタブレット端末を用いて行った。

④物品販売

22年9月をもって支部での物品販売を終了し本部のみとした。注文方法は、ネット注文を基本とし、FAX注文は現状を踏まえて23年9月末まで延長した。

また、可能な限りダウンロード利用できるよう各種物品を改良した。

⑤電子決裁サービス（スマートフロー）の利用

22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。

⑥会計伝票の決裁方法の変更

顧問税理士の確認を経て、会計担当役員の会計伝票の決裁方式を簡略化した。伝票ごとの決裁から月次帳票一括決裁へ。

⑦社会保険労務士との顧問契約の締結

パワハラ防止法の施行（２０２２年４月１日施行／中小企業の施行日）に伴い、社会保険労務士と顧問契約を締結した。ハラスメント相談の窓口としての役割等を担っていただく。

⑧災害見舞金の支出

22年台風15号により、静岡市清水区などで多大な被害が発生した。そのため、災害見舞金30万円を支出した（静岡県災害義援金口座へ）。

⑨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。

⑩その他

- ・「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。
- ・宅建業者賠償責任保険 ２２年度期末 加入者数 ： ２３６社（対前年度２社増）
- ・宅地建物取引士賠償責任保険 ” ： １，８４８名（対前年度２名減）