

2023年度 事業計画

日本中がWBC（ワールドベースボールクラシック）での大谷選手をはじめとする日本選手の活躍に沸き立った2023年の幕開けとなった。3月には清水港に国際クルーズ船が入港、その後も次々と大型船の寄港が続く。県内観光地には客足が戻り、企業の入社式が3年ぶりに対面で行われるなど、コロナ前の状況に戻りつつある。岸田政権はコロナによる行動制限緩和をアピールするため、マスク着用を個人の判断に任せる措置をとった。政府主導の春闘では企業からの賃上げ満額回答が相次いだ。政府は新年度には異次元の少子化対策を打ち出すという。

国土交通省が発表した2023年公示地価は一定の回復基調を示した。旅行、飲食の需要増で観光地や中心商業地の地価が伸長し、利便性の高い住宅地や工業地も堅調だ。沿岸部や山間部は依然として地価の下落が続くが、下げ幅は若干縮小している。本県は若者の大都市圏への転出がこれまで顕著であったが、各自治体の努力により全県的に若い人たちの県外からの移住が増えつつある。

取引関連では、消費税のインボイス制度が10月から始まるが、足下では免税業者に対する支援措置などが打ち出されており、インボイス発行事業者の登録は慌てることなく慎重に見極めたい。

今年度は「支部機能移転検討」「空き家対策」「入会促進・退会抑制」の3特別委員会における検討が一段と進むものと期待される。宅建協会は今よりもっとよくなる、もっと機能的に、よりサステナブルな協会になれると信じたい。

会員の皆様には、IT機器の扱いに習熟し、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ます。

以下、所管委員会別に、2023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業務の適正運営（３６年目）〔公益〕

- ①二重チェック体制の徹底を図るなど、宅地建物取引士資格試験業務の適正運営に努める。昨年度に続き、新型コロナウイルス感染予防対策に万全を期す。
- ②２３年度は、８会場体制で資格試験を実施する。
- ③２４年度以降、可能な限り、県内３会場体制への移行を目指す。

（２）２０２４年度版実務研修テキストの作成及び２３年度版テキストの会員配付〔公益〕

- ①売買・賃貸２分冊の実務研修テキストを作成する。２３年度版テキストを会員及び会員従業者に配付する。
- ②同テキストデジタル版を協会ＨＰにアップロードする。

（３）宅地建物取引業法（以下「業法」という。）及び業法関連諸法令改正への対応〔公益〕

- ①業法及び業法関連諸法令の改正情報については、適宜、「協会ＨＰ」、会報「宅建しずおか」、「ＷＥＢ宅建だより」等を通じて、会員及び一般消費者に周知する。
- ②全宅連が配信している法改正の解説動画を会員及び一般消費者に周知する。

※直近、法施行された又は施行される予定の法律等

- ・津波災害計画区域の追加指定（静岡市は２３年３月２４日に指定、残りの６市は３月７日に指定）

追加指定された７市

❶伊東市、❷熱海市、❸沼津市、❹富士市、❺静岡市、❻御前崎市、❼湖西市

従来からの指定されていた市町

①下田市、②東伊豆町、③河津町、④南伊豆町、⑤松崎町、⑥伊豆市

- ・民法改正（相隣関係の見直し、所有者不明土地管理制度の創設等、

２３年４月１日施行）

- ・宅地造成及び盛り土等規制法（２３年５月１６日施行）

（４）賃貸媒介業務及び管理業務への対応〔公・共益〕

- ①会報「宅建だより」及び「ＷＥＢ宅建だより」等を通じて、「国土交通省の原状回復ガイドライン」「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」の普及に努める。

- ②（一社）全国賃貸不動産管理業協会への入会促進、並びに、同協会の商品PRに努める。

（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免許権者の事務所立入調査の際に業法所管課が「報酬額規定表」「個人情報の取り扱い」に関する掲示物、「取引台帳」「犯罪収益移転防止法の本人確認記録」などの備付備品の確認検査を行う。そのため、確認検査項目を記した自主点検表を10月時期に全会員に配付する。
- ②会報を通じて、「無免許業者との取引の禁止」「従業者証明書の携帯義務」の注意喚起、並びに、退職従業員からの従業者証明書の回収のお願いをする（3月時期を予定）。

（６）会報「宅建しずおか」の定期発行と「WEB宅建だより」の随時発信〔共益〕

- ①会報「宅建しずおか」の定期発行を行う。
- ②会報の発行頻度（回数）、会員への配付方法、デジタル版への移行時期等について検討を行う。※総務財政委員会と連携
- ③「WEB宅建だより」を随時発信する。

（７）開業相談の随時対応〔公・共益〕

- ①開業相談に随時対応する（対応者：開業相談員、人材育成委員）。
- ②開業相談員を対象とした研修会を開催する。
- ③開業支援事業の創設及び開業セミナーの開催を検討する。

※情報提供委員会、総務財政委員会と連携

（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」「静岡県指定講習会」受講対象者への事前連絡を行う。
- ②受講申込の受付事務、証の発行業務を適正に行う。
- ③宅地建物取引士法定講習会のWEB講習とネット受付の周知を行う。

（９）初級実務研修会の充実開催〔公益〕

当協会の事業紹介並びに利用促進を目的として、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。

(10) 支部実務研修会等の充実開催〔公益〕※業法第64条の6に基づく研修会の実施

- ①アンケート調査の結果を踏まえて、各支部統一研修科目を選定する。
- ②ハトサポBBについての研修を行う。
- ③WEB研修の回数を増やすとともに、受講者を増やすための方策を検討する。
- ④他の都道府県宅建協会の研修業務を当協会の研修会に反映すべく、視察訪問（視察研修）を行う。

(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全宅連不動産キャリアパーソン講座の受講及び修了試験の受験を促進する。本支部役員には、業法遵守の観点から、率先受講、修了試験の受験をお願いする。
- ②修了試験未受験者への督促を行う。
- ③全宅連上級研修講座「宅建アソシエイト」の紹介を行う。

(12) 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。
- ⑤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) 取引知識の啓蒙〔公益〕

一般消費者を対象とした研修会、講演会の開催を検討する。

(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レインズの利用促進（登録・検索・成約登録等）に努める。
- ②専属専任媒介契約及び専任媒介契約を締結した際のレインズ登録義務、登録証明書の依頼者への交付義務、成約した際の成約報告義務の周知に努める。（業法第34条関係の義務）
- ③レインズセンター別れの原則、レインズ登録物件を取り扱う場合の元付業者への書面による承諾、囲い込みの禁止等、会員間取引規程の周知に努める。

（３）宅建ローン事業の推進〔公・共益〕

- ①会報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。
 - ・キャンペーンの期間（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）

（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宅建ローン「成約事例」を収集・集積し、会員ページで公開する。
- ②成約事例提供会員を対象に、ギフト券贈呈抽選会を実施する（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での公開〔公益〕

価格査定に必要な基準価格の見直しを行う。見直し後の基準価格は、協会ＨＰで公開する。

- ①協会標準地価格の見直し（１０月１日時点）

１０月１日時点で約４，３０８地点の標準地価格を見直す。工業地域及び商業地域内の標準地価格は、事業・商業ベースで査定しているため利用頻度が少ないことから、２３年度は調査対象から外す。
- ②標準的建築費の見直し（６月１日時点）

６月１日時点で標準的建築費を見直す。

資源高が建築資材費を押し上げている。標準的建築費の算定に当たる方に配慮し、算定対価として５，０００円相当の商品券を贈る。将来的には、建築士会や建築士事務所協会に標準的建築費の算定を依頼することを検討する。
- ③既存マンション基準価格の見直し（６月１日時点）

６月１日時点でマンション分譲業者や精通者からの情報をもとに、既存マンション基準価格を見直す。

（６）価格査定マニュアルの普及と査定手法の研究〔公益〕

- ①価格査定マニュアルの周知に努める。
- ②必要に応じて、査定手法の見直しを行う。
- ③標準地価格及び既存マンション基準価格の査定基準の統一化を図る。

（７）「月例無料法律相談」「常設相談」の実施〔公益〕

- ①月例無料法律相談会を開催する。（協会本部で年度２４回開催、予約制、来館相談のみ）
- ②常設相談を運営する。（協会本部で営業日の１０時～１５時の間応対、電話・来館相談に応じる）
- ③支部単位で「定例無料法律相談会」「不動産なんでも相談会」などを適宜開催する。

（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。

（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、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ことも想定されることから、相談員へのバックアップ体制を整える。

（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〕

静岡県不動産市況ＤＩ調査を年度２回実施する。当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。市場価格の算出に当たっては、データが多ければ多いほど適正価格に近付くことから、アンケートの回収率を上げる方策を検討する。

（１１）空き家対策事業への協力〔共益〕

- ①静岡県空き家対策推進協議会や静岡県、市町が主催する空き家対策事業（主に空き家相談、空き家調査）に協力する。
- ②引き続き、空き家対策に特化した検討を『空家対策特別委員会』で行う。

（１２）税務当局に対する協力と関係強化〔公益〕

- ①税務当局からの依頼に基づいて、国税庁・土地評価精通者への応募を行う。
なお、当面、税務当局は不動産鑑定士を土地評価精通者に優先適用することとしている。
- ②税務当局からの依頼に基づいて、税制改正情報、公売情報、一般入札による委託業務等の広報を行う。

(13) 協会ＨＰの充実運営〔公・共益〕

- ①見やすさと内容面の充実を図るため、必要に応じて協会ＨＰを改善する。
- ②リアルタイムの会員情報を検索できるようシステム改善を行う。
- ③免許権者及び協会への届出書類の記入方法についての問い合わせが多いことから、記入方法及びＱ＆Ａを作成し、アップロードする。
- ④本支部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代替地媒介業務協定に基づき、迅速かつ適正な業務を行う。
- ②公有地及び区画整理組合保留地の販売に協力する。
- ③沼津市との協定に基づき、企業用地の情報提供を行う。

(15) 「手付金保証制度」「手付金等保管制度」の会員周知〔共益〕

手付金保証制度、手付金等保管業務制度（業法第４１条の２）の会員周知に努める。
同制度の申請があった際は、適正な審査及び証明事務を行う。

(16) その他、所管事業〔公・共益〕

- ①情報伝達の電子化移行を推進する。
- ②（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。
- ③会報、ＳＮＳ等を通じて、スマイミー静岡のＰＲ及び加入促進を行う。
- ④㈱静岡宅建サポートセンター提携店の商品紹介を行う。
- ⑤静岡県住宅振興協議会事業に協力する。

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献血活動を推進する。
 - ・献血協力者への景品は、５００円を目安とする。
 - ・今後の献血活動の在り方を検討する。
- ②骨髄バンク・ドナー登録の促進及び骨髄バンク・ドナー登録を推進する会への寄託を行う。（１０万円）
- ③駅前・街道・観光地の清掃など、環境美化活動を行う。

- ④植林地の管理者からの要請に基づいて、植林保全活動を行う。
- ⑤一人暮らしを始める高校生等を支援するため、高等学校や各種団体からの要請に基づいて住生活副読本を配付する。
- ⑥静岡新聞社「愛の都市訪問」への寄託を行う。(15万円)
- ⑦(公財)日本盲導犬協会への寄託を行う。(10万円)
- ⑧知的障がい者サッカー連盟への寄託を行う。(10万円)
- ⑨身障者野球連盟への寄託を行う。(10万円)
- ⑩青少年健全育成事業の一環として、少年サッカー大会への寄託・協賛を行う。

(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活動
 - ・本支部における活動内容を検討する。
 - ・両部会に参加するメリットを入会時他、あらゆる機会を通じて広報する。
 - ・各支部に青年部会の代表者を選出してもらい代表者会議を開催する。
 - ・レディス部会と青年部会の合同事業及び合同会議の開催を検討する。
- 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(会議)
必要に応じて同会議を開催する。

(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年を経過した支部又は地区での講習会を推進する。

(4)行政への協力と要望〔公・共益〕

- ①協力事業
行政機関が国策・県策として実施する「空き家対策」「移住・定住の促進」「災害時借上げ型応急住宅登録制度の促進」「かけこみ110番の家の設置」「防犯まちづくり運動の推進」「公売情報の提供」「災害支援」「危険ドラッグの排除」事業に協力する。
- ②業環境の改善、会員の権益確保に関する要望活動
 - ・国政、税制に関する要望については、上部団体である全宅連(全政連)又は国会議員を通じて行う。

- ・上記以外の要望については、法律、条令を運用する行政機関に応じて、宅建顧問県議団又は宅建顧問市町議員団の協力を得て行う。

（５）業法所管課との連絡・連携〔公・共益〕

- ①事務所不確知など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業法所管課に連絡する。
- ②苦情申出案件の中には、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、静岡県及び国土交通省の業法所管課との連携・連絡を密にする。

（６）単身高齢者、生活弱者等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心身障がい者が一人暮らしをするには様々なサポートが必要であることから、市町にバックアップ体制の構築を要望しつつ、住宅支援活動を行う。

（７）その他、所管事業〔公・共益〕

- 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人権差別「排除」の徹底に努める。（国が掲げる１７項目のうち、宅建業者が関わる４つの人権課題）
 - 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
- ③「事件だより」を不定期に発行する。

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

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額の制限）及び、企業や公益社団法人に求められているパワーハラスメント、セクシャルハラスメント等の防止に関する法律・法令の遵守に努める。

（２）財務基盤の確立

- ①中長期財務シミュレーションをもとに、将来の財務運営指針を検討する。
- ②適正は控除対象財産積立科目の検討を行う。
- ③新型コロナウイルス感染拡大防止のため事業執行ができず、一定額以上の遊休財産が生じる場合は、その活用方法を検討する。

（３）事業内容の精査及び会員サービス向上の検討

- ①本支部の事業内容の精査及び同一化を検討する。
- ②会員サービスの向上を検討する。

（４）支部機能の効率化についての検討

このことについては、『支部機能移転検討特別委員会』で鋭意検討を行う。

（５）諸規程の精査

- ①諸規程の精査を行う。
- ②定款で定める役員選出数を踏まえて、役員選出規程の見直し又は定款改正を行う。
- ③本支部役員旅費日当規程の統一化を検討する。
- ④支部事業に係る「補助委員」の選定基準を検討する。

（６）入会促進活動の推進

- ①入会申込者紹介制度を導入する。
- ②早期アプローチを主眼に置いて入会促進活動を行う。
- ③他団体との入会割合が高い都道府県協会の方策を取り入れるべく、視察研修を行う。
※人材育成委員会と連携
- ④入会促進・退会抑制については『入会促進・退会抑制特別委員会』で、このことに特化して鋭意検討を行う。

(7) 迅速・安価な通信手段の確保

①会報「宅建しずおか」の発行

デジタル版に移行する。移行時期、発行頻度（回数）等についての協議を行う。

※人材育成委員会と協議。

②会報「リアルパートナー」等のデジタル版への移行要望

会員への配送コストを削減するため、各誌紙の発行元にデジタル版への移行を要望する。

(8) 各種契約書式の研究・改良

①協会選定契約書式の日常精査を行う。

②会員からの全宅連版契約書式の使い勝手等に関する要望については、すみやかに全宅連に改善要望を行う。

(9) 協会事業の対外PR

①公益事業の広報

「無料相談」「開業相談」「空き家相談」「空き家バンク」等、公益事業をメインに対外PRを行う。

②費用対効果の検証

対外PRの内容及び広報媒体を検討する。インターネットの普及に伴いネット媒体への移行を加速させる。

③ハトマーク（シンボルマーク）の広報

会員に、自社のHPや不動産広告にハトマークの掲出や、ハトマークバッジの着用をお願いする。

(10) 会費請求及び収納方法の検討

会費はコンビニ支払いを原則としているが、将来的なことを踏まえてコンビニ収納に代わる徴収方法を検討する。

(11) その他、所管事業

①会員の福利厚生事業の検討を行う。

②会計帳票検査及び事務局業務監査を実施する。

③全宅連のインターンシップ制度に協力する。

④災害見舞金制度の適正運用を行う。

⑤引き続き、ペーパーレス化、会議開催及び決裁業務の効率化を推進する。

以上