

# 令和2年度 事業報告書

令和2年4月1日から令和3年3月31日まで

## I 協会業務の主たる事業報告

### 1 理事会は下記の通り開催し、各議案について審議しました。

- 第1回 令和2年4月23日（木）表彰規程一部改正承認の件等
- 第2回 令和2年5月28日（木）会長（代表理事）及びその他の役職の選定の件
- 第3回 令和2年7月30日（木）文書等取扱規程（案）及び誓約書の件等
- 第4回 令和2年9月30日（水）文書等取扱規程（案）及び誓約書の件
- 第5回 令和2年12月3日（木）定款施行規則一部改正（案）承認の件
- 第6回 令和3年1月26日（火）嘱託職員の正職員転換の件
- 第7回 令和3年3月26日（金）令和3年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）の件

### 2 各種委員会活動は委員長を中心に次のとおり活動しました。

#### (1) 執行部会及び総務・財務委員会

執行部会は全宅保証宮崎本部総務財務委員会と共催して毎月1回開催しました。  
またこのほか理事会当日は執行部会を開催しました。

#### (2) 宮崎地区調査指導委員会

- 令和2年7月8日（水）今年度の活動方針・不動産広告について
- 令和2年7月21日（火）事情聴取及び指導
- 令和3年3月24日（水）事情聴取及び指導

#### (3) 情報提供委員会

バナー広告を募集し、3月末日までに会員等から41件の申込みがありました。  
また、経費削減のため、ZOOMによるWEB会議を行いました。  
令和2年6月24日（水）（WEB会議）利用状況報告等について  
令和2年8月19日（水）（WEB会議）協会ランディングページについて  
令和2年10月21日（水）（WEB会議）ハトマークサイト利用状況について

#### (4) 人材育成委員会

- 令和2年6月9日（火）令和2年度活動計画について
- 令和2年11月12日（木）（WEB会議）法定研修会等について

#### (5) 広報啓発委員会

- 令和2年6月25日（木）宅建みやぎ225号の発刊内容について協議
- 令和2年8月26日（水）（WEB会議）宅建みやぎ226号の発刊内容について協議
- 令和2年10月1日（木）（WEB会議）宅建みやぎ226号の原稿内容等の編集作業
- 令和2年12月21日（月）（WEB会議）宅建みやぎ227号の発刊内容について協議

#### (6) 政策推進委員会

- 令和2年6月15日（月）令和3年度国・県に対する要望ヒアリング

### (7) 入会審査委員会

毎月1回開催 新規入会者等の審査  
入会審査件数（令和2年4月～令和3年3月）

区分	新規入会 (正会員)	新規入会 (支店会員)	代表者変更等	組織変更等
件数	22件	4件	9件	4件
備考	※準会員入会 14件			

※準会員入会とは、支店入会及び定款第5条第1項第2号に規定する、代表者が宅建士でない場合の従業者の専任の宅建士の入会です。

### (8) 開業支援特別委員会

令和2年6月2日（火）今年度の活動方針・開業支援セミナーについて  
令和2年6月23日（火）第1回開業支援セミナー（10名参加）  
令和2年10月20日（火）（WEB会議）今年度の新規入会について  
令和2年11月17日（火）第2回開業支援セミナー（10名参加）  
令和2年12月9日（水）（WEB会議）リーフレット作成について  
令和2年12月10日（木）県北支部開業支援セミナー（6名参加）  
令和2年12月16日（水）県南支部開業支援セミナー（5名参加）  
令和3年2月17日（水）第3回開業支援セミナー（16名参加）  
令和3年3月9日（火）（WEB会議）来年度の活動方針について

### (9) 空き家対策委員会

令和2年10月21日（水）日向市空き家に関する協議  
令和3年2月8日（月）高鍋町空き家バンク協議

### (10) 予算・決算委員会

令和3年2月4日（木）収支予算書（案）の協議  
令和3年2月25日（木）収支予算書（案）の協議

### (11) 組織検討委員会

令和3年1月21日（木）公益移行に関する協議  
令和3年2月10日（水）公益移行に関する協議

### (12) 青年部活動委員会

令和2年6月11日（木）今年度の活動計画について  
令和2年7月20日（月）（WEB会議）加入者についての協議  
令和2年8月25日（火）活動目的・会員募集についての協議  
令和3年1月15日（金）（WEB会議）来年度の活動予算案について  
令和3年1月20日（水）来年度の活動方針について

## 3 無料相談開催

※相談には電話相談を含む

支部	開催日時	相談件数
県央支部	第1・第3水、午前10時～午後3時まで	73件
県南支部	第1・第3水、午前10時～午後3時まで	43件
県北支部	第1・第3水、午前10時～午後3時まで	26件
計		142件

#### 4 研修会の実施

動画視聴による研修

第1回 令和2年9月1日(火)～9月25日(金)

県央支部 203名 県南支部 152名 県北支部 138名

第2回 令和3年2月1日(月)～2月26日(金)

県央支部 224名 県南支部 179名 県北支部 136名

#### 5 新規会員の入会を促進するため、開業支援セミナーを中心とした活動を行い下記のとおり22名の新規会員を獲得できました。

県央支部 11名 県南支部 8名 県北支部 3名

#### 6 新規入会者及び会員の業務支援を行うため研修会を下記のとおり開催しました。

令和2年7月14日(火) 宮崎市民プラザ 23名参加

#### 7 今年度の全宅住宅ローン「フラット35」の申込件数は16件でした。

#### 8 今年度、財政調整積立資産として、10,000,000円を計上いたしました。

## II 受託業務の主たる事業報告

### 1 宅地建物取引士法定講習会業務

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から集合での講習会を開催せず、下記のとおりテキスト送付による学習効果測定を実施するとともに、宅建士証更新交付事務を行いました。(令和2年4月1日宮崎県と宅地建物取引士証交付業務の委託契約を締結)

- ① 第1回講習会 令和2年8月  
同月24日迄に学習報告書及び効果測定書を提出  
受講者数 145名 宅建士証交付数 138名
- ② 第2回講習会 令和3年2月  
同月26日迄に学習報告書及び効果測定書を提出  
受講者数 99名 宅建士証交付数 93名

### 2 宅地建物取引士資格試験業務

令和2年4月1日(一財)不動産適正取引推進機構と委託契約を締結し、次のとおり試験業務を実施しました。

- ① 申込受付 令和2年7月1日(水)～7月31日(金)まで  
(インターネット受付は7月15日(水)まで)
- ② 試験日等 令和2年10月18日(日) 宮崎大学教育学部
- ③ 合格発表 令和2年12月2日(水)
- ④ 実施結果

	2年度	元年度	備考
申込者数	1,176名	1,258名	▲ 82名
受験者数	958名	1,032名	▲ 74名
合格者数	132名	147名	▲ 15名
合格率	13.8%	14.2%	- 0.4%

### 3 県営住宅指定管理業務

令和2年度は第5期指定管理の3年目として、地区管理会社14社と連携し、「宮崎県営住宅の管理運営に関する基本協定書」等に基づき、宮崎、高鍋、西都、高岡、都城、小林、日南及び串間土木管内の県営住宅(83団地、6,709戸)及び共同施設を次のとおり適正に管理運営しました。

#### (1) 管理運営体制等

毎月1回担当者会議を開催し、担当者の研修を行うとともに、家賃徴収、維持修繕、入居者トラブルなど、活発な意見交換を行い、協会及び地区管理会社間の情報共有に努めました。

#### (2) 管理運営業務

##### ① 定期募集実施状況

区分	募集戸数	応募者数	応募倍率	入居者数	チラシ折込	申込受付	抽選会	入居日
第1回	40戸	131人	3.3	18人	4/26	5/1～5/13	5/28～5/29	7/1
第2回	76戸	98人	1.3	18人	7/19	7/29～8/6	8/25～8/26	10/1
第3回	48戸	81人	1.7	19人	11/1	11/5～11/13	11/26～11/27	1/10
第4回	66戸	151人	2.3	31人	1/31	2/4～2/12	2/24～2/25	4/1

定期募集については、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、窓口受付から郵送受付へと変更し、抽選会についても、来場義務なしの公開抽選を実施いたしました。

②随時募集実施状況

定期募集で入居に至らなかった住戸については随時募集の方法を採用し、入居者募集を実施しました。

地 区	宮 崎	高 岡	西 都	高 鍋	都 城	小 林	日 南	串 間	計
募集戸数	25戸	6戸	7戸	9戸	42戸	8戸	9戸	10戸	116戸
入居世帯数	62	4	3	6	19	19	14	4	131

(令和3年3月31日現在)

③住宅及び駐車場使用料徴収状況

県営住宅使用料及び駐車場使用料徴収については、滞納整理強化月間を年2回設定し、滞納初期の段階からの臨戸訪問や連帯保証人活用等を徹底して、徴収率向上及び収入未済額の圧縮に努めました。

こうした結果、現年度家賃徴収率(100%)7年連続全国1位(全国都道府県営住宅)を達成しました。

現年度徴収率(令和3年3月31日現在)

(単位：%)

区 分	宮 崎	高 岡	西 都	高 鍋	都 城	小 林	日 南	串 間	県全体
家 賃	97.81	96.85	98.38	97.47	97.35	97.39	97.79	96.45	97.75
駐 車 場	98.38	98.15	98.72	99.03	97.80	98.35	98.40	97.22	98.39

(※県の徴収最終期日は、毎年5月末日となっています)

(3) 維持保全業務

県営住宅及び共同施設の一般・緊急修繕、退去修繕及び保守点検業務を年間を通じて下記のとおり実施しました。

(単位：千円)

	宮 崎	高 岡	西 都	高 鍋	都 城	小 林	日 南	串 間	計
予 算	301,000	7,500	11,500	15,000	48,000	15,000	24,000	4,500	426,500
保守点検	56,069	445	675	5,525	4,755	4,176	9,466	205	81,316
一般緊急修繕	163,162	4,720	2,163	8,425	27,214	8,223	11,330	1,885	227,122
退去修繕	82,862	1,847	2,067	4,657	7,587	7,247	8,608	3,181	118,056
実 施 計	-1,093	488	6,595	-3,607	8,444	-4,646	-5,404	-771	6

(4) 宮崎県実地調査

日 時	調査対象
令和2年9月28日(月)	10:00～14:00 協会県南支部
令和2年11月10日(火)	13:30～16:00 協会本店
令和2年12月16日(水)	9:30～11:00 (有)アーネスホーム
	13:00～14:30 大平産業(株)
	15:00～16:30 (有)三交ホーム
令和3年3月18日(木)	10:00～15:00 協会本店

#### 4 市営住宅指定管理業務

令和2年度は第1期指定管理の最後の5年目として、協会、組合及び地区管理会社9社と一体連携し、「宮崎市営住宅等の管理運営に関する基本協定書」等に基づき、市営住宅（60団地、5,437戸）及び共同施設を次のとおり適正に管理運営しました。

##### (1) 管理運営体制等

毎月1回担当者会議を開催し、担当者の研修を行うとともに、家賃徴収、維持修繕、入居者トラブルなど、意見交換を行い、センターと地区管理会社間の情報共有に努めました。

##### (2) 管理運営業務

###### ①定期募集実施状況

区分	募集戸数	応募者数	応募倍率	入居数	入居率	チラシ折込	申込受付	抽選会	入居日
第1回	66戸	80人	1.2	22人	33.3	4/26	5/11・5/12	5/26	7/1
第2回	74戸	158人	2.1	29人	39.2	6/28	7/9・7/10	7/22	9/1
第3回	55戸	100人	1.8	15人	27.3	10/4	10/15・10/16	10/28	12/1
第4回	50戸	104人	2.1	24人	48.0	1/3	1/14・1/15	1/27	3/1

###### ②随時募集実施状況

生目台や国富が丘などの一部の住宅について随時募集を行い、入居者募集を実施しました。

地区	募集戸数	一般世帯入居	特定目的入居
宮崎	116戸	21	3
佐土原	7戸	3	0
田野	11戸	1	1
高岡	8戸	0	0
清武	0戸	0	0
計	142戸	25	4

(令和3年3月31日現在)

###### ③住宅及び駐車場使用料徴収状況

市営住宅使用料及び駐車場使用料徴収については、入居者との対話を密にして信頼関係を構築し、滞納の発生や増加を極力防止しました。滞納3ヶ月に増加する時点では、臨戸訪問や駐車場封鎖予告等を活用するなどして、滞納者の納付意識付けを徹底して、徴収率向上及び収入未済額の圧縮に努めました。

また、退去滞納者については、文書や電話等による本人及び連帯保証人への継続的な催告を行いました。

現年度徴収率（令和3年3月31日現在）

(単位：%)

区分	宮崎	佐土原	田野	高岡	清武	全体
家賃	98.36	99.29	99.00	97.87	98.62	98.49
駐車場	98.41	99.31	98.62	98.64	98.40	98.52

(※市の徴収最終期日は、毎年5月末日となっています。)

(3) 維持保全業務

市営住宅及び共同施設の一般・緊急修繕、退去修繕及び保守点検業務を年間を通じて下記のとおり実施しました。

(単位：円)

維持保全費年間予算	303,287,315	
一般緊急修繕	167,378,100	
退去修繕	64,697,738	
保守点検	62,392,431	
環境整備業務	8,386,730	43 団地環境整備部会
共益費	432,184	
支出計	303,287,183	
精算残額	132	

(4) 第2期指定管理受託に係る業務

- 令和2年 7月17日(金) 宮崎市営住宅指定管理の公募開始  
7月22日(水) 第1回公営住宅管理特別委員会  
8月3日(月) 第2回公営住宅管理特別委員会  
8月17日(月) 地区管理会社募集説明会 7社出席  
8月18日(火) 地区管理会社応募受付開始  
8月21日(金) 指定管理者応募意思表示書等提出  
8月28日(金) 地区管理会社応募締切  
宮崎区域6社、高岡区域1社応募  
8月31日(月) 佐土原区域、清武区域地区管理会社再募集  
9月4日(金) 佐土原区域、清武区域地区管理会社応募締切  
応募なし  
9月9日(水) 地区管理会社選定委員会  
9月11日(金) 佐土原区域、清武区域地区管理会社再々募集  
9月23日(水) 事業計画書等提出、指定管理料143,000千円で提案  
(修繕費を除く管理業務の上限額143,808千円)  
9月30日(水) 佐土原区域、清武区域地区管理会社再々募集応募締切  
佐土原区域1社、清武区域1社応募  
10月13日(火) プレゼンテーション  
10月29日(木) 指定管理者候補者に選定  
12月23日(水) 指定管理者に指定(議会承認)  
令和3年 1月13日(水) 第2期指定管理開始に伴う説明会  
1月29日(金) 第2期指定管理開始に伴う代表者会議