

【報告事項】

令和 2 年度 事業計画書

1. 運営方針

総務省の2018年の調査で、宮崎県内の空き家は過去最高の84,200戸、空き家率は15.4%に上がりました。少子高齢化に伴い、今後も空き家の増加が見込まれます。

このような中、私たち不動産業界の果たす役割はますます大きくなっていくものとなります。空き家対策等のために、平成16年度税制改正で廃止になった「土地譲渡所得100万円控除」が、このたび新たに「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置」として創設され、個人が、譲渡価格が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置が創設されました。これにより、不動産の流通活性化に繋がり、空き家が解消されることが大いに期待されます。

また、4月1日より民法が改正され、売買契約では売り主の責任は法定責任の「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」という契約責任へ転換されます。賃貸借契約では個人を連帯保証人とする場合、極度額を定めないと連帯保証契約は無効となるなど大幅に改正されました。当協会でも昨年度より研修を行い、内容についてご理解いただいていると思いますが、まだまだ不十分な点もあり、4月以降も引き続き研修を行って参ります。

さて、当協会では、財務体質の安定化を図り、執行部をはじめ役員一丸となって、協会運営に取り組んでまいりました。本年も引き続き、協会の健全運営に努めてまいります。

特に、入会促進については、開業支援特別委員会を中心に、「開業支援セミナー」を昨年度は、県央で3回、県南で1回、県北で1回開催いたしました。セミナー参加者の要望で、夜間の開催としたところ多数の方に参加いただき、参加者の中から新規入会されるなど、徐々に成果を上げております。

今年度も新規入会者の目標数を30件としており、「開業支援セミナー」の回数を増やし、対応窓口も増やすなど、参加者の意見や要望を取り入れながら、取り組んでまいります。

指定管理受託業務の実績向上や公益社団法人への移行問題など、当協会の改革は、まだまだ課題山積みではありますが、役員、職員一同、全力で取り組んでまいります。

(1) 会員サポート事業の拡充

①各種研修会の充実

4月の民法（債権法）改正を受けて法定研修会などの充実を図るとともに、会員や開業前の希望者を対象に、開業支援特別委員会による開業支援セミナー、人材育成委員会による新規免許者研修会、保証協会宮崎本部との共同研修会（県央、県南、県北各地区）を開催します。

②新規会員入会促進の取り組み

会員の減少対策として、開業支援特別委員会の活動を中心に、広報活動の充実、開業支援セミナーの夜間開催、個別の新規開業相談や新入会員研修会実施などに取り組み、新規会員入会者30名の獲得を目標といたします。

③ハトマークサイトの拡充・ITサポートの充実

ハトマークサイトは全国へ無料で物件公開が出来る情報発信ポータルサイトであることを、法定研修会などの機会を活用して会員への認識を高めるとともに、協会ホームページの改修を行い、親しみやすく、見やすいサイトの構築を図り会員満足度の向上を目指します。

また、昨年度からIT課を新設しました。今後、IT化対応に不慣れな会員へのサポートを更に充実させます。

(2) 協会組織の基盤強化

①財政基盤の安定化

グーグルカレンダーによる協会全体のスケジュール管理の運営は順調に推移しておりま

す。今後は理事会、執行部会等の資料のペーパーレス化、各委員会や事務局会議などの TV 会議を実現し、更なる経費の削減に努めてまいります。

②人材の育成

協会の基盤強化には、会員の人材育成は欠かせません、人材育成委員会を中心に研修活動を行います。

また、協会職員の研修を外部の研修機関で実施し、人材の育成を図ります。

③公益法人化

公益法人移行については、公営住宅の指定管理事業が公益目的事業と認められるかが最初のハードルになります。今年度は、宮崎県の担当窓口である総務部総務課法制担当と具体的な打ち合わせを実施し、その後に組織検討特別委員会において会員の皆様のご意見を伺いながら、引き続き検討いたします。

(3) 宅建協会の PR と地域貢献

不動産業は、地域密着型業務であることから、消費者や地域社会への PR や貢献事業を推進するため、宮崎県内各地で無料相談会を開催しております。

地域イベントも開催して、支部単位での活動と全県での活動を行い、消費者や地域とのコミュニケーションの機会を創出するとともに PR を実施して行きます。

また、行政機関と連携して、空き家対策や、UIJ ターンへの支部単位での取り組み、震災対策として、事前調査による行政との連携を行い、宅建協会の強みを生かした社会貢献案を提示することで災害に備える街づくりに貢献します。

今後、より多くの消費者や開業希望者へ PR するため、発信力を高め、地域社会の中でのハトマークの PR を重点的に行い、存在感を高めていく戦略を検討し、実行につなげる努力をしてまいります。

2. 各種委員会活動方針

(1) 総務財務委員会（執行部会）

総務財務委員会（執行部会）については、（公社）全宅保証宮崎本部総務財務委員会と一体連携するとともに（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、全宅連九州地区連絡会及び各種委員会と協力連携して上記の運営方針に基づき毎月定期的で開催し協会運営を行います。

将来の会員数減少予測から、会費減収に伴う協会運営の効率化もさらに図って行きます。

(2) 政策推進委員会

不動産市場に関する税制、農地法、県施策、国土交通省に関する諸制度等について研究し意見交換するとともに、顧問県議等を通じて県及び国に要望活動を行います。

(3) 情報提供委員会

令和元年度に（一社）宮崎県宅地建物取引業協会のホームページの改修を行い、一般の方にもわかりやすい構成としました。今後も、更に親しみやすくわかりやすいページへの改修を行っていきます。

また、ホームページやインターネットサービスを活用し、会員への情報提供が行えるようにする事で満足度向上をはかります。

7月には協会内部の情報化と会員サポートを目的に情報提供技術に特化した IT 課を新設しました。フェイスブック等の SNS、グーグル検索の適正化などを活用し、インターネット上での周知を推進しています。世の中の情報化に沿った対応を当委員会にて協議を行い戦略的に推進してまいります。

(4) 人材育成委員会

宅地建物取引士証の更新講習の実施及び円滑な更新証の交付、宮崎県知事指定法定講習会、会員の知識向上のための研修会の実施、新規会員の育成及び不動産キャリアパーソン資格制度の活用を適切に実施いたします。

特に、令和 2 年 4 月 1 日施行の民法（債権法）改正に向けて売買契約書の作成方法、重要

事項説明書の記入方法などを中心とした研修や更に新規会員及び業歴の浅い会員へ向けたサポートやより分かり易い研修の充実を図る予定です。実務に対応した研修を行うことにより新規開業者や業歴の浅い会員の開業後の不安、疑問などに対応いたします。青年部活動をサポートし、将来の協会運営の基盤強化を図ります。

(5) 広報啓発委員会

会員間の情報交換、会員への情報提供、会員広場として広報誌「宅建みやざき」を発行いたします。又、Facebook等のSNSを活用して会員相互の情報コミュニケーション化を図ります。

(6) 入会審査委員会

支部入会審査会と連携して開催し、全宅保証の入会手続きと同時に適正な入会審査を行います。

(7) 宮崎地区調査指導委員会

(一社)九州不動産公正取引協議会と連携して新聞チラシやインターネット広告等を調査するとともに、違反事案に対しては上記協議会と共同して聞き取りや適切な指導を行います。

(8) 公営住宅管理特別委員会

公営住宅指定管理事業に関する様々な案件・課題について協議検討を行います。
今年度は宮崎市市営住宅の第1期契約の最終年度になりますので2期目の契約に向け入札の準備を実施いたします。

(9) 無料相談・苦情解決・弁済業務委員会

(公社)全宅保証宮崎本部と連携協力して委員会活動を行うとともに、無料相談会を各支部において定期的に毎月2回開催します。

(10) 開業支援特別委員会

新入会員の入会促進を図るため、委員会活動を行うとともに、入会促進の広報活動に努め、開業支援セミナーや開業支援相談会を開催します。

今年度も支部単位の開業支援セミナーを実施し、夜間の開催を実施するなど開業希望者が参加しやすい開業支援セミナーといたします。

情報提供委員会とも連携し、HPからの勧誘を促進します。

(11) 空き家対策委員会

自治体の要請のもとで、空き家バンクや空き家問題について各地区委員を中心に自治体と連携して取り組みます。

(12) 予算、決算委員会

協会予算、決算について健全で安定的な財政基盤を構築するために協議検討を行います。

(13) 組織検討特別委員会

当協会の公益法人化移行について、当委員会では会員の皆様のご意見を伺いながら検討いたします。

(14) 青年部活動委員会

若手会員の活動により協会活性化を行い、若手会員による将来の協会基盤の安定化を目指し、提言・提案を行います。

若手会員による意見交換の場を持ち、新規開業者や業歴の浅い会員の交流を図り彼らの活発な事業活動の手助けとなるべく活動することを目的とします。また彼らとの交流や活動を通じ、幅広い意見の収集を行い、各委員会へ提案をすることで協会の活性化やハトマークのPRを図りたいと考えます。

3. 協会業務

(1) 令和2年度については、公益目的事業である研修事業及び相談事業などを会員及び一般向けに適正に実施します。

(2) 国、県及び市町村との連携協力を進めるとともに、災害時の住宅情報の提供、公共用地買収及び誘致企業への土地建物紹介等について会員への情報提供を行います。

- (3) 新規入会者を支援するために、新規入会者研修を行うとともに、キャリアパーソン資格制度による研修推進を図ります。
- (4) 宮崎県不動産コンサルティング協議会が行う技能登録者向専門教育、宅建士向け基礎教育等について、関係団体等と協力して実施します。
- (5) (一社)全国賃貸不動産管理業協会へ加入を促進し、賃貸管理業務に携わる会員を支援します。令和2年度は9月に「賃貸不動産経営管理士講習」を実施します。
- (6) 宅建ファミリー共済及びAIG損害保険株式会社などの利用の拡大を図ります。
- (7) 協会における情報伝達、事務処理等のIT化を促進します。
- (8) 協会職員への実務研修を実施します。

4. 受託等業務

(1) 宅地建物取引士講習会業務

宮崎県と連携して県知事指定法定講習会を下記のとおり2回開催するとともに、県から委託を受けて法定講習時の宅地建物取引士証の即日交付を実施します。

講習会日程 ◎第1回予定 令和2年8月17日(月) ニューウエルシティ宮崎

◎第2回予定 令和3年2月22日(月) ニューウエルシティ宮崎

(2) 宅地建物取引士資格試験業務

一般財団法人不動産適正取引推進機構から委託を受けて、同機構の指導協力のもとで、これまでの経験を活かして適正に業務を進めることとします。

今年度は、令和2年10月18日(第3日曜日)が試験日になります。

(3) 県営住宅指定管理業務

第5期3年目となる令和2年度は、本店、県南支部及び14社の地区管理会社と連携協力して「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、入退去管理、家賃等収納及び維持保全業務を適正に実施します。

①今年度は宮崎、高岡、西都、高鍋、都城、小林、日南及び串間の計8土木事務所83団地6,709戸の県営住宅及び駐車場等の管理業務を実施します。

②協会本店及び県南支部は、業務の総括、県・土木事務所の窓口及び会計業務等を行います。地区管理会社は、入退去者の直接窓口として入居者対応及び家賃収納業務等を行うとともに、収入申告時の出前相談会を開催するなど、入居者サービス向上に努めます。

③入居者募集については、年4回の定期募集を実施するとともに、定期募集では入居が見込めない団地においては随時募集により入居促進を図ります。

また、効果的な募集情報の周知方法としてチラシ以外の広報媒体紙等への掲載について試行的に取り組みます。

④家賃徴収業務については、現年度家賃及び駐車場使用料徴収の8土木事務所100%徴収率を目標とします。(平成31年度徴収見込は家賃99.99%、駐車場使用料100%となっています。)過年度徴収については退去滞納者の所在調査や継続的な催告等を通じて未済額圧縮に努めます。

また、民法改正に伴う保証人の極度額管理についても、要領等に基づき適正に実施します。

⑤収入申告業務については、重要性を認識するとともに、マイナンバーの取り扱い等、県の指導の下に研修を強化、担当者の資質能力向上に努め、回収率向上及び書類不備防止対応に取り組みます。

⑥維持保全業務については、退去修繕及び一般・緊急修繕等を予算の範囲内で適切に執行します。また早期発見による予防保全が効率・効果的な修繕業務につながることから、入居者の理解や周知を図るため、入居手続きの際には「維持管理のすすめ」を配布します。

⑦保守点検業務は、一級建築士等による定期点検業務を行うとともに、入居者の安心安全を優先して適正に実施します。

⑧維持保全及び保守点検に係る修繕予算額は、8土木事務所合計で36,150千円です。

⑨新型コロナウイルス感染症拡大防止の対策として、定期募集時の受付や抽選方法等の改善に取り組むとともに、収入が大幅に減少した世帯への減免制度等の周知など、生活困窮者への情報提供の充実をより一層図ります。

(4) 宮崎市営住宅指定管理業務

第1期最後の5年目となる令和2年度においては、協会、宮崎宅建協同組合及び地区管理会社9社と一体連携して、宮崎市と締結した「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、市営住宅及び共同施設を適正に管理運営し、入居者サービス向上や収入未済額の圧縮等に努めます。

また、第1期指定管理の最終年度となるため、第2期指定管理の応募申請に向けての取り組みや準備を進めていきます。

①今年度は、宮崎、佐土原、田野、高岡及び清武地区の60団地5,439戸の市営住宅及び駐車場等の管理業務を実施します。

②協会は、宮崎宅建協同組合と「宮崎市営住宅管理センター」を構成して、業務の統括、宮崎市との窓口として連絡調整及び会計業務等を行います。

地区管理会社の担当者は、顔の見える担当者として、各担当団地の入退去業務、各種申請業務、家賃等収納業務、収入申告業務、修繕依頼受付業務及び苦情・要望受付などの窓口業務を行います。

また、田野地区については、協会直営として窓口事務所を設置して利便性の向上等を図ります。

③入居者募集については、年4回定期的に行います。募集説明会等は、希望者が参加しやすいように地区に応じて、日程や場所を設定します。

効果的な募集情報の周知方法として、チラシ以外の広報媒体誌（フリーペーパー）等のへの掲載も検討することとします。

また、定期募集では入居が見込まれない団地においては、随時募集を実施します。随時募集の斡旋については、希望者の家族構成や生活状況などを十分に聞き取り、入居相談に対応するとともに、住戸内覧などを通して入居促進に努めます。

④家賃徴収業務については、入居者との対話を密にして信頼関係を構築し、滞納の発生や増加防止に努め、収納率向上や未済額の縮減を図ります。

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、所在不明者に対して住民票調査を実施します。

なお、平成31年度の現年収納率は、住宅使用料99.88%、駐車場使用料99.90%となる見込みです。

⑤収入申告業務については、作成したマニュアル等に沿って、円滑に業務が進むよう努め、未申告や書類不足の入居者には、文書等で提出を促しながら、未申告者ゼロを目指し、収入申告回収率の向上に努めます。

⑥維持保全業務については、一般・緊急修繕及び少額修繕工事を地元の中小企業及び地区管理会社へ適切に発注し、業務研修を通じて品質の向上に努めます。

⑦保守点検業務は、入居者等の安心・安全を考慮し、適切に実施します。

⑧維持保全及び保守点検に係る修繕予算額は、303,287千円です。

⑨新型コロナウイルス感染症拡大防止の対策として、定期募集時の受付や抽選方法等の改善に取り組むとともに、収入が大幅に減少した世帯への減免制度等の周知など、生活困窮者への情報提供の充実をより一層図ります。