

第 1 号議案

平成 28 年度 事業報告書

平成 28 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで

I 協会業務の主たる事業報告

1 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臨時執行部会を開催しました。

(2) 宮崎地区調査指導委員会

平成 28 年 7 月 5 日 (火) 今年度の活動方針・不動産広告について
平成 28 年 8 月 25 日 (木) 消費者モニターとの勉強会
平成 28 年 9 月 15 日 (木) 不動産広告に係る会員指導

(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 40 件の申込みがありました。
平成 28 年 7 月 12 日 (火) 物件管理システムの新ロゴ移行について
平成 28 年 11 月 28 日 (月) ホームページ改修とバナー広告について
平成 29 年 1 月 24 日 (火) 物件管理システム移行スケジュールについて
平成 29 年 3 月 2 日 (木) 物件管理システムとバナー広告について

(4) 人材育成委員会

平成 28 年 6 月 3 日 (月) 28 年度活動計画について
平成 28 年 7 月 4 日 (月) 宅建士講習会、支部研修会等について
平成 28 年 9 月 6 日 (火) 28 年度支部研修会について
平成 28 年 11 月 14 日 (月) 宅建士講習会について
平成 29 年 1 月 12 日 (木) 新規入会者研修会について
平成 29 年 3 月 13 日 (月) 今後のスケジュールについて

(5) 広報啓発委員会

平成 28 年 6 月 9 日 (木) 「宅建みやざき」第 213 号発刊について
平成 28 年 7 月 6 日 (水) 「宅建みやざき」第 213 号発刊について
平成 28 年 9 月 2 日 (金) 「宅建みやざき」第 214 号発刊について
平成 28 年 10 月 7 日 (金) 「宅建みやざき」第 214 号発刊について
平成 28 年 12 月 2 日 (金) 「宅建みやざき」第 215 号発刊について
平成 28 年 12 月 26 日 (月) 「宅建みやざき」第 215 号発刊について

(6) 政策推進委員会

平成 28 年 7 月 20 日 (水) 29 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（平成28年4月～平成29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	29件	6件	17件	6件
備考	※準会員入会 19件		死亡承継1件 含む	

※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

平成28年 7月14日（木） 開業支援セミナー及び入会促進について

平成28年 9月 6日（火） 開業支援セミナーについて

平成28年 9月25日（日） 開業支援セミナー開催

開業支援相談 県央支部 :2件

(9) 公営住宅管理特別委員会

平成28年 6月23日（木） 今年度の活動についての意見交換を実施

平成29年 1月17日（火） 宮崎市営住宅管理の現況と課題について、市営住宅管理センター職員と意見交換を実施

2 無料相談開催

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	120件
県南支部	第1・第3水、午前10時～午後3時まで	51件
県北支部	第1・第3水、午前10時～午後3時まで	27件
計		198件

※相談には電話相談を含む

3 保証宮崎本部との共同研修会の実施

県央支部 平成28年10月 4日（火） ニューウェルシティ宮崎 285名

平成29年 2月22日（水） ニューウェルシティ宮崎 220名

県南支部 平成28年10月 3日（月） ウェルネス交流プラザ 152名

平成29年 1月30日（月） ウェルネス交流プラザ 155名

県北支部 平成28年10月 5日（水） 延岡市社会教育センター 105名

平成29年 2月 1日（水） 延岡市社会教育センター 121名

4 不動産フェア

平成28年 9月23日（金） 不動産の日 宮日一面新聞広告

5 宅建協会人材育成委員会と協力し、県コンサルティング協議会の研修会を下記のとおり開催しました。

平成 28 年 8 月 31 日（水） ニューウェルシティ宮崎 参加者 144 名参加（全日会員含む）

6 新規会員の入会を促進するため、新聞広告を利用した広報活動等を行い下記のとおり 29 名の新規会員を獲得できました。

県央支部 16 名 県南支部 4 名 県北支部 9 名

7 新規入会者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。

平成 29 年 1 月 23 日（月） ひまわり荘 65 名参加

8 全宅連九州地区連絡会主催の福岡大会に理事 18 名が参加し意見交換等により研修活動を行いました。

平成 28 年 11 月 8 日（火） ホテルオークラ福岡 九州 7 県全参加者 130 名

9 今年度の全宅住宅ローン「公庫フラット 35」の申込件数は 41 件でした。

Ⅱ 受託業務の主たる事業報告

1 宅地建物取引士講習会業務

平成 28 年 4 月 1 日宮崎県と宅建士証交付業務委託契約を締結し、次のとおり宮崎県知事指定講習会を 2 回開催するとともに、宅建士証更新即日交付及び再交付事務を行いました。

- ① 第 1 回講習会 平成 28 年 10 月 20 日（木） ニューウェルシティ宮崎
受講者数 106 名 宅建士証交付者数 102 名
- ② 第 2 回講習会 平成 28 年 2 月 16 日（木） ニューウェルシティ宮崎
受講者数 44 名 宅建士証交付者数 43 名
- ③ 宅地建物取引士証再交付業務（旧主任者証から宅建士証へ切替）
再交付者数 2 名

2 宅地建物取引士資格試験業務

平成 28 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 平成 28 年 7 月 1 日（金）～8 月 1 日（月）まで
（インターネット受付は 7 月 15 日（金）まで）
- ② 試験日等 平成 28 年 10 月 16 日（日） 宮崎大学
- ③ 合格発表 平成 28 年 11 月 30 日（水）
- ④ 実施結果

年 度	28 年度	27 年度	備考
申込者数	1,326 名	1,348 名	▲ 22 名
受験者数	1,099 名	1,115 名	▲ 16 名
合格者数	120 名	140 名	▲ 20 名
合 格 率	10.9%	12.6%	▲ 1.7%

3 県営住宅指定管理業務

平成 28 年度は第 4 期指定管理の 2 年目として、地区管理会社 17 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、日南及び串間土木事務所管内の県営住宅（84 団地、6,792 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、入居者トラブル対応など、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	104 戸	224 人	2.15	53 名	5/8	5/19～5/21	6/2～6/3	7/1
第 2 回	98 戸	182 人	1.86	46 名	7/24	8/4～8/6	8/23～8/24	10/1
第 3 回	55 戸	187 人	3.40	41 名	11/6	11/17～11/19	11/29～11/30	1/10
第 4 回	71 戸	201 人	2.83	63 名	2/5	2/16～2/18	2/27～2/28	4/1

②随時募集実施状況

大塚台や学園木花台などの一部の住宅について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	募集戸数	申込者数	入居者数
宮崎	134 戸	93	86
高鍋	9 戸	4	4
西都	5 戸	6	5
高岡	11 戸	2	3
都城	31 戸	24	24
小林	6 戸	2	3
日南	9 戸	11	8
串間	6 戸	5	3
計	211 戸	147	136

(平成 29 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 4 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（99.96%）は 3 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（平成 29 年 3 月 31 日現在）

(単位：%)

区 分	宮崎	高鍋	西都	高岡	都城	小林	日南	串間	県全体
家 賃	97.21	97.41	97.99	94.07	97.14	96.85	97.17	94.30	97.22
駐車場	98.14	98.74	98.67	96.80	98.35	98.44	98.07	96.20	98.21

(※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	高鍋	西都	高岡	都城	小林	日南	串間	計
予算	284,000	15,000	7,500	7,500	58,610	19,610	34,640	4,640	431,500
保守点検	46,950	4,442	857	394	4,270	3,855	8,361	731	69,860
一般緊急修繕	141,480	6,413	3,352	1,512	29,037	11,549	20,646	2,012	216,001
退去修繕	95,638	6,488	4,980	1,475	23,898	4,177	7,878	1,043	145,577
実施計	284,068	17,343	9,189	3,381	57,205	19,581	36,885	3,786	431,438

(4) 建替事業に係る業務

平和ヶ丘団地 4 号棟

平成 28 年 9 月 1 日 建物引渡し (7 階建て・42 戸)

平成 28 年 11 月～平成 29 年 3 月 宮崎土木事務所による既存入居者への住替説明会等及び鍵渡し (対象世帯 5 世帯)

2 月 5 日 (日)	定期募集 (新築 37 戸) 案内チラシ配布
2 月 8 日 (水)・9 日 (木)	説明会
2 月 16 日 (木)～18 日 (土)	申込受付
2 月 27 日 (月)・28 日 (火)	抽選会
3 月 15 日 (水)	資格審査
3 月 29 日 (水)・30 日 (木)	鍵渡し
4 月 1 日 (土)	入居

(5) 宮崎県実地調査

平成 28 年 10 月 25 日 (火) 県による実地調査 (県南支部)

10 月 28 日 (金) ” (本店)

11 月 7 日 (月) ” (本店)

4 市営住宅指定管理業務

平成 28 年度は第 1 期指定管理の 1 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 (63 団地、5,501 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、宮崎市営住宅管理センター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	入居数	チラシ折込	申込受付	抽選会	入居日
第1回	161戸	95人	0.60	24人	4/24	5/19～5/20	5/26	7/1
第2回	92戸	54人	0.60	15人	7/3	7/14～7/15	7/26～7/27	9/1
第3回	83戸	126人	1.50	28人	12/1	10/13～10/14	10/25～10/26	12/1
第4回	79戸	140人	1.80	30人	1/8	1/19～1/20	1/30～1/31	3/1

②随時募集実施状況

大塚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	186戸	24	5
佐土原	9戸	3	0
田野	8戸	0	0
高岡	4戸	1	0
清武	0戸	0	0
計	207戸	28	5

(平成29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。

また、滞納3ヶ月に増加する時点では、連帯保証人や駐車場封鎖予告を活用するなどして、滞納者の納付意識付けを徹底し、徴収率向上及び収入未済額の圧縮に努めました。

現年度徴収率(平成29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	97.68	96.61	98.66	96.40	96.60	97.51
駐車場	97.69	97.30	98.92	97.96	97.51	97.69

(※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	293,684,000	
一般緊急修繕	161,449,845	共益費を含む
退去修繕	60,130,648	
保守点検	62,766,356	
環境整備業務	9,336,222	43団地環境整備部会
支出計	293,683,071	
精算残額	929	

(4) 建替事業に係る業務

北原団地 290 棟建替 (4 階建て 36 戸)

平成 28 年 10 月 31 日 (水) 建替説明会・住戸内覧会

11 月 22 日 (月) 抽選会・書類説明会

平成 29 年 1 月 18 日 (水) 入居前説明会・鍵渡し

2 月 1 日 (水) 移転・入居完了

5 UR 都市再生機構住宅管理業務

独立行政法人都市再生機構九州支社より委託を受け、宮崎市内の 1 団地 120 戸の住宅管理を実施しました。

(1) UR 機構住宅は、中堅所得者向けの公的賃貸住宅であり、県協会が市営住宅及び県営住宅と一体的管理を行うことで、県民へのサービス向上と経費縮減に努めました。

(2) 末広一丁目団地 (1 棟 120 戸) は定期借家住宅として随時受付を行いました。

団地名	入居 (件)	退去 (件)
末広一丁目団地	0	9

(3) 一般・緊急的な維持修繕業務及び定期的な保守点検業務について、適正に実施しました。なお、機構九州支社からの業務預り金として執行した維持修繕工事は下表のとおりです。

(単位：円)

団地名	空家修繕	通常修繕	計
末広一丁目団地	3,051,540	3,639,556	6,691,096

(4) サービス向上の一環として、単身高齢者等の遠くからの見守りや、生活に役立つ情報等を掲載した壁新聞を年 2 回発行、掲示板及び入居者へ配布しました。

(5) 末広一丁目団地 (120 戸) については、一般競争入札により民間事業者へ譲渡されたため、当協会が受託している住宅管理業務は、平成 29 年 1 月 31 日付で終了しました。

6 宮崎市空き家等対策推進事業 空き家相談対応業務

宮崎市が行っている「空き家バンクシステムの運用業務」「まちなか地域及び青島地域における空き家等対策補助事業」等について委託を受け、相談対応・物件紹介・現地視察等を行った (委託期間：平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日)。

(1) まちなか地域及び青島地域他における空き家等の相談対応 : 19 件

(2) 宮崎市に空き家所有者からの問合せ対応 : 10 件

(3) 宮崎市の空き家バンク登録について、実質的な稼働ができるよう宮崎市住宅課と協議を行いました。