

第1号議案

平成29年度 事業報告書

平成29年4月1日から平成30年3月31日まで

I 協会業務の主たる事業報告

1 理事会は下記のとおり開催し、各議案について審議致しました。

- 第1回 平成29年4月25日(火) 定款施行規則の一部改正承認について等
- 第2回 平成29年7月25日(火) 理事選挙要領等の一部改正承認について等
- 第3回 平成29年9月29日(金) 理事会、委員会連絡方法変更承認について等
- 第4回 平成29年12月1日(金) 選挙管理委員及び開票立会人の承認について等
- 第5回 平成30年1月30日(火) 都城市営住宅の件について等
- 第6回 平成30年2月27日(火) 臨時理事会招集請求の件について等
- 第7回 平成30年3月28日(水) 平成30年度事業計画(案)の件について等

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

- 平成29年 4月14日(金) (一社)九州不動産公正取引協議会懇談会
- 平成29年 7月 4日(火) 今年度の活動方針・不動産広告について
- 平成29年 8月21日(月) 消費者モニターとの勉強会

(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50件の申込みがありました。

(4) 人材育成委員会

- 平成29年 5月 9日(火) 29年度活動計画について
- 平成29年 9月28日(木) 宅建士講習、支部研修等について
- 平成29年12月 7日(木) 新規免許者研修会について
- 平成30年 3月15日(木) 来年度の活動について

(5) 広報啓発委員会

- 平成29年 6月 2日(金) 宅建みやざき216号の発刊内容について協議
- 平成29年 7月 6日(木) 宅建みやざき216号の原稿内容等の編集作業
- 平成29年 8月31日(木) 宅建みやざき217号の発刊内容について協議
- 平成29年10月 5日(木) 宅建みやざき217号の原稿内容等の編集作業
- 平成29年12月 1日(金) 宅建みやざき218号の発刊内容について協議
- 平成30年 1月10日(水) 宅建みやざき218号の原稿内容等の編集作業

(6) 政策推進委員会

- 平成29年 7月28日(金) 30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29年4月～平成30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 | 23件 | 4件 | 18件 | 2件 |
| 備考 | ※準会員入会 12件 | | 免許切れ再入会 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29年 7月12日（水） 今年度の活動方針・開業支援セミナーについて

平成29年 8月23日（水） 開業支援セミナーについて

平成29年 9月 3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29年 7月 7日（金） 第5期県営住宅および都城市営住宅の募集要領を確認し協議、指定管理応募のスケジュールを確認
県営住宅の指定管理の取り組みについて検討

平成29年 7月18日（火） 地区管理会社の募集要項について協議
指定管理会社募集案内の確認
地区管理会社の選定委員会を設置

(10) 空き家対策委員会

平成29年7月に開催された「宮崎県移住・UIJ ターン促進協議会」を経て、宮崎県移住・UIJ ターン促進会議にかかる地区別会議が開催され、各地区の委員が出席した。

平成29年 10月19日（木） 南那珂地区（日南市・串間市）

平成29年 10月27日（金） 中部地区（宮崎市・国富町・綾町）

平成29年 11月 8日（水） 北諸県地区（都城市・三股町）

平成29年 11月 9日（木） 児湯地区（西都市・新富町・西米良村・木城町・川南町・都農町）

平成29年 11月14日（火） 東臼杵地区（延岡市・日向市・門川町・諸塚村・椎葉村・美郷町）

平成29年 11月16日（木） 西諸県地区（小林市・えびの市・高原町）

平成29年 11月20日（月） 西臼杵支庁（高千穂町・日之影町・五ヶ瀬町）

(11) 予算・決算委員会

平成30年 2月13日（火） 収支予算書（案）の協議

平成30年 3月14日（水） 収支決算見込み及び収支予算書（案）協議

(12) 50周年祝賀会特別委員会

平成28年11月に第1回委員会が開催され、本年度は記念式典の具体的な内容・実施スケジュール・受け入れ体制等を議論し実行に移した。

委員会は、「記念講演部会」「記念式典部会」「記念祝賀会部会」の3部会に分け、それぞれの部会にて協議した内容を全体会で取りまとめた。

全体会は以下の日時で開催。

平成29年7月27日(木) 平成29年9月1日(金) 平成29年9月26日(火)

当日は、井上康生氏の講演会1,085名、記念式典255名、祝賀会270名の出席があった。

3 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 | 99件 |
| 県 南 支 部 | 第1・第3水、午前10時～午後3時まで | 44件 |
| 県 北 支 部 | 第1・第3水、午前10時～午後3時まで | 26件 |
| 計 | | 169件 |

※相談には電話相談を含む

4 研修会の実施

| | | | |
|------|----------------|--------------|------|
| 県央支部 | 平成29年 9月 5日(火) | 宮崎市民プラザ | 220名 |
| | 平成30年 2月20日(火) | 宮崎市民プラザ | 213名 |
| 県南支部 | 平成29年 9月 6日(水) | 都城ウェルネス交流プラザ | 146名 |
| | 平成30年 2月21日(水) | 三股町立文化会館 | 131名 |
| 県北支部 | 平成29年 9月 7日(木) | 延岡市社会教育センター | 110名 |
| | 平成30年 2月22日(木) | 延岡市社会教育センター | 111名 |

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

平成29年8月30日(水) ニューウェルシティ宮崎 参加者105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23名の新規会員を獲得できました。

県央支部 11名 県南支部 9名 県北支部 3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30年1月23日(火) ひまわり荘 20名参加

8 全宅連九州地区連絡会主催の佐賀大会に理事7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29年12月13日(水) 嬉野観光ホテル大正屋
九州7県全参加者101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25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 29 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事務を行いました。

- | | | | | |
|------------|----------------------|-------------|---------|-------|
| ① 第 1 回講習会 | 平成 29 年 9 月 25 日 (火) | ニューウェルシティ宮崎 | | |
| | 受講者数 | 180 名 | 宅建士証交付数 | 178 名 |
| ② 第 2 回講習会 | 平成 30 年 2 月 15 日 (木) | ニューウェルシティ宮崎 | | |
| | 受講者数 | 139 名 | 宅建士証交付数 | 136 名 |

2 宅地建物取引士資格試験業務

平成 29 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 29 年 7 月 3 日 (月) ~ 7 月 31 日 (月) まで (インターネット受付は 7 月 15 日 (土) まで) |
| ② 試験日等 | 平成 29 年 10 月 15 日 (日) 宮崎大学 |
| ③ 合格発表 | 平成 29 年 11 月 29 日 (水) |
| ④ 実施結果 | |

| 年 度 | 29 年度 | 28 年度 | 備考 |
|------|---------|---------|--------|
| 申込者数 | 1,352 名 | 1,326 名 | + 26 名 |
| 受験者数 | 1,112 名 | 1,099 名 | + 13 名 |
| 合格者数 | 122 名 | 120 名 | + 2 名 |
| 合格 率 | 11.0% | 10.9% | + 0.1% |

3 県営住宅指定管理業務

平成 29 年度は第 4 期指定管理の 3 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、日南及び串間土木管内の県営住宅 (83 団地、6,768 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 | 119 戸 | 149 人 | 1.3 | 44 人 | 4/30 | 5/11 ~ 5/13 | 5/23 ~ 5/24 | 7/1 |
| 第 2 回 | 98 戸 | 164 人 | 1.7 | 46 人 | 7/23 | 8/3 ~ 8/5 | 8/22 ~ 8/23 | 10/1 |
| 第 3 回 | 79 戸 | 166 人 | 2.1 | 39 人 | 11/5 | 11/16 ~ 11/18 | 11/29 ~ 11/30 | 1/10 |
| 第 4 回 | 40 戸 | 122 人 | 3.1 | 29 人 | 2/4 | 2/15 ~ 2/17 | 2/26 ~ 2/27 | 4/1 |

②随時募集実施状況

生目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 | 宮崎 | 高鍋 | 西都 | 高岡 | 都城 | 小林 | 日南 | 串間 | 計 |
|-------|------|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 募集戸数 | 138戸 | 17戸 | 4戸 | 12戸 | 68戸 | 14戸 | 15戸 | 14戸 | 282戸 |
| 入居世帯数 | 78 | 13 | 3 | 5 | 22 | 6 | 7 | 5 | 139 |

(平成30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(99.99%)は4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30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 | 97.11 | 97.40 | 97.78 | 93.78 | 97.00 | 96.60 | 97.04 | 94.71 | 97.10 |
| 駐車場 | 97.96 | 98.52 | 98.28 | 95.80 | 98.19 | 98.06 | 97.99 | 96.71 | 98.03 |

(※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 | 278,536 | 16,000 | 8,000 | 6,000 | 57,200 | 15,600 | 26,100 | 5,000 | 412,436 |
| 保守点検 | 48,317 | 4,571 | 834 | 399 | 4,503 | 3,791 | 8,469 | 326 | 71,210 |
| 一般緊急修繕 | 140,016 | 7,215 | 1,762 | 1,854 | 24,865 | 6,195 | 15,814 | 2,745 | 200,466 |
| 退去修繕 | 95,509 | 6,723 | 4,747 | 4,065 | 17,204 | 4,009 | 6,503 | 2,000 | 140,760 |
| 実施計 | -5,306 | -2,509 | 657 | -318 | 10,628 | 1,605 | -4,686 | -71 | 0 |

(4) 第5期指定管理受託に係る業務

平成29年7月7日(金) 第1回公営住宅管理特別委員会

7月18日(火) 第2回公営住宅管理特別委員会

7月28日(金) 宮崎県営住宅及び都城市営住宅等指定管理地区管理会社募集説明会

8月21日(月) 地区管理会社選定委員会

9月1日(金) 事業計画書提出

10月3日(火) プレゼンテーション

平成30年1月5日(金) 都城市営住宅指定管理移行中止に伴う説明会

2月28日(水) 県営住宅第5期指定管理開始に伴う説明会

(5) 建替事業に係る業務

①新富町新田麓団地 2 号棟建替 (3 階建て 12 戸)

平成 29 年 12 月 18 日 (月) アンケート配布
12 月 19 日 (火) ~ 27 日 (水) 住戸見学会
平成 30 年 1 月 16 日 (火) 入居説明会・抽選会
2 月 14 日 (水) 移転料説明会
3 月 1 日 (木) 鍵渡し

②小林市堅田原団地 1・2 号棟建替 (木造平屋建て 8 戸)

平成 30 年 2 月 7 日 (水) 建替説明会・アンケート配布
3 月 11 日 (日) 住戸見学会
3 月 19 日 (月) 入居説明会・抽選会

(6) 宮崎県監査

平成 29 年 10 月 17 日 (火) 事務局監査
10 月 31 日 (火) 委員監査

(7) 宮崎県会計課検査

平成 29 年 11 月 20 日 (月) 県会計課による収納事務に係る検査

(8) 宮崎県実地調査

平成 29 年 10 月 10 日 (火) 県建築住宅課による実地調査 (県南支部)
10 月 23 日 (月) ” (本店)
11 月 15 日 (水) ” (本店)

4 市営住宅指定管理業務

平成 29 年度は第 1 期指定管理の 2 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、5,488 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、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 | 入居者数 | 入居率 | チラシ折込 | 申込受付 | 抽選会 | 入居日 |
|-------|------|-------|------|------|------|-------|---------------|---------------|------|
| 第 1 回 | 95 戸 | 82 人 | 0.86 | 31 人 | 32.6 | 4/2 | 4/13 ~ 4/14 | 4/25 ~ 4/26 | 6/1 |
| 第 2 回 | 88 戸 | 125 人 | 1.42 | 34 人 | 38.6 | 7/2 | 7/13 ~ 7/14 | 7/24 ~ 7/25 | 9/1 |
| 第 3 回 | 92 戸 | 126 人 | 1.37 | 33 人 | 35.9 | 10/1 | 10/12 ~ 10/13 | 10/23 ~ 10/24 | 12/1 |
| 第 4 回 | 75 戸 | 93 人 | 1.24 | 36 人 | 48.0 | 1/7 | 1/18 ~ 1/19 | 1/29 ~ 1/30 | 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 | 宮崎 | 佐土原 | 田野 | 高岡 | 清武 | 計 |
|--------|------|-----|----|----|----|------|
| 募集戸数 | 152戸 | 8戸 | 7戸 | 4戸 | 1戸 | 172戸 |
| 一般世帯入居 | 42 | 3 | 1 | 3 | 0 | 49 |
| 特定目的入居 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 |

(平成30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て、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30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 | 97.72 | 97.80 | 97.95 | 96.70 | 97.47 | 97.69 |
| 駐車場 | 97.89 | 97.80 | 97.80 | 97.14 | 97.14 | 97.86 |

(※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 | 131,105,094 | |
| 退去修繕 | 91,311,242 | |
| 保守点検 | 61,741,357 | |
| 環境整備業務 | 9,244,800 | 42団地環境整備部会 |
| 共益費 | 281,401 | |
| 支出計 | 293,683,894 | |
| 精算残額 | 106 | |

5 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29年8月1日～平成30年3月30日)。

- (1) まちなか及び青島地域他における空き家等の相談対応：15件
- (2) 宮崎市内の空き家所有者からの問合せ対応：15件
- (3) 既存流通物件の空き家バンク登録作業：6件
- (4) 空き家バンクへの登録希望者の現所有物件の現地調査：7件
- (5) 調査を受けての空き家バンク登録作業：1件