

【報告事項】

平成 29 年度 事業計画書

1 運営方針

近年の社会経済状況は、少子高齢化に伴う人口減少局面を迎えるなかで、本県においても空き家が急激に増加するなど、不動産市場は大変厳しい状況に置かれています。

また、所謂アベノミクスによるデフレ脱却を目指す政府の経済対策が期待される一方、地方都市と大都市との格差が進み、県内経済の足踏み状況が長期化しています。

こうしたなかで、昨年6月宅建業法が一部改正され中古住宅流通拡大に向けてインスペクション（建物状況調査）などの取り組みが本格化しようとしています。

当協会は、平成29年度が設立50周年の節目の年となることから、10年前の40周年記念事業などを踏まえるとともに、「士業」団体としての社会的な役割や責務を果たす観点から50周年記念事業実施に向けて取り組むこととします。

さて、平成29年度は次期（平成30年度～32年度）県営住宅指定管理公募の年となることから、これまで築いてきた県や入居者に対する信頼や業務実績のもとで、当協会としては会員地区管理会社と連携協力して応募等に取り組むこととします。

以上のような状況のもとで、平成29年度においては一層の会員サービス向上と入会促進等に取り組むとともに、下記方針のもとで運営することとします。

（1）会員サービス向上の取り組み

会員のための協会運営を基本方針として、事業や活動に取り組みます。このために、前年度に引き続き会員ニーズに基づく研修会の開催や業務に役立つ情報の提供に努めるとともに、会員広場となる広報誌の充実を図ります。このほか、各支部各地区会員との繋がりや地区活動の活発化を推進し、各支部各地区会員サービスの向上に努めます。

（2）新規入会促進の取り組み

前年度新規入会者が、計画を上回る29名となったことから、平成29年度においても開業支援特別委員会の活動を中心に、広報の充実、開業支援セミナーの開催、開業相談や研修会実施などに取り組み、新規会員の獲得に努めます。

（3）支部・地区活動支援の取り組み

近年の協会は、一般社団法人への移行、支部統廃合、県営及び宮崎市営住宅指定管理者としての取り組みなど大きな変革を進めて来ましたが、中央と地方の格差の拡大を防ぐ為に、更に緊密な連携をとります。

今後は県内一円へ配慮し、会員間の繋がりを強化、構築するために、支部・地区活動や理事の積極的な活動を支援します。

（4）地域社会貢献の取り組み

不動産業は、地域密着型業務であることから各地域行政との連携協力は不可欠となっています。自治体が進める移住・空き家バンク制度や空き家問題取り組み及び自治会加入促進についても積極的に協力し、行政との連携事業に取り組むこととします。

（5）ハトマークグループビジョン（協会の長期計画）策定

当協会が、平成29年度モデル協会として選定されたことに伴い、全宅連が目指すハトマークグループビジョン策定について、全宅連指導のもとで当協会の現状分析や課題、将来の姿などの中長期計画を協会ビジョンとして策定することとします。

(6) 指定管理事務室移転に伴う協会事務所のあり方の検討

指定管理事務室が、前年度旧宮銀昭和町支店建物へ移転したことに伴い、協会本部の移転及び買収も含めて協会事務所のあり方について、昨年度に引き続き検討を進めることとします。

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的に連携するとともに（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、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に開催し協会運営を行います。

(2) 政策推進委員会

不動産市場に関連する税制、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

協会ホームページについては、新しい物件登録システムについて平成 28 年度から 29 年度にかけて改修整備することとします。また、平成 29 年度においては適切な維持管理を行うとともに、会員研修を通じて一層の物件登録推進やホームページの充実及びバナー広告活用に取り組みます。

(4) 人材育成委員会

宅地建物取引士証の円滑更新交付及び宮崎県知事指定法定講習会の実施、会員のための研修会実施、新規入会者の育成及び不動産キャリアパーソン資格制度を活用することによって適切に実施します。

(5) 広報啓発委員会

会員間の情報交換、会員への情報提供等、会員広場として広報誌「宅建みやざき」を年 3 回発行します。

(6) 入会審査委員会

支部入会審査会と連携して毎月 1 回開催し、全宅保証の入会手続きと同時に適正な審査に努めます。

(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) 公営住宅委員会

平成 29 年度は、県営住宅指定管理公募が予定されているので、県の募集要領等に従って次期指定管理に係る地区管理会社募集要件などについて協議検討を行います。

(9) 無料相談・苦情解決・弁済業務委員会

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毎月 2 回定期的に開催します。また、空き家利活用などの県民からの空き家相談についても、関係団体と連携して対応することとします。

(10) 開業支援委員会

新規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。

(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むこととします。

(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) 50周年祝賀特別委員会

協会創立から50周年の節目の年になる本年は記念事業を実施します。委員会及び執行部を中心に、記念講演、記念式典、記念祝賀会を開催するとともに、社会貢献事業も行います。

3 協会業務

- (1) 平成29年度については、一般社団法人移行時の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け専門教育、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の加入を促進し、賃貸管理業務に携わる会員を支援します。
- (6) 宅建ファミリー共済及び富士火災保険等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。

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。

また、同じく「主任者証」から「宅地建物取引士証」への切替えを理由とする再交付業務について随時受付を行います。

講習会日程

第1回予定 平成29年9月25日(月) ニューウェルシティ宮崎

第2回予定 平成30年2月15日(木) ニューウェルシティ宮崎

(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、平成29年10月15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

平成 29 年度は、第 4 期指定管理最終年の 3 年目として、本店、県南支部及び 17 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、高鍋、西都、高岡、都城、小林、日南及び串間の計 8 土木事務所 83 団地 6,768 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、業務の統括、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、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。
- ④ 家賃徴収業務については、現年度家賃徴収の 8 土木事務所 100% 徴収率を目標とするとともに、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。
- ⑤ 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。また入居者の理解や周知を図るため、「維持管理のすすめ」を作成配布します。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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 361,500 千円です。

(4) 宮崎市営住宅指定管理業務

平成 29 年度は、指定管理 2 年目として協会、宮崎宅建協同組合及び地区管理会社 9 社は連携協力して「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、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、佐土原、田野、高岡及び清武地区の 63 団地 5,488 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、宮崎市に対する窓口及び会計業務等を行います。地区管理会社は、入退去の直接窓口として入居者対応及び家賃収納業務等を行います。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業務に取り組みます。
- 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。
- ④ 家賃徴収業務については、入居者との信頼関係を築きながら滞納整理に努めるとともに、家賃徴収率目標達成に努めることとします。
- ⑤ 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、保守点検業務を、適切に実施し入居者の安心安全を図ります。