

【報告事項】

平成 30 年度 事業計画書

1 運営方針

我々、一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会は、創立から 50 年を経過し、60 年へ向けての新たな一歩を踏み出しました。

これまで様々な変化と成長を遂げてきた不動産業界を取り巻く環境は、今後ますます消費者のライフスタイルや嗜好の多様化が進み、これまで以上に複雑化していくものと思われます。

国土交通省においては、不動産流通市場の活性化を大きな政策テーマとして掲げ、本格的な取り組みがスタートしております。一方では、不動産取引に求められる安全・安心は、その専門性とともにもコンプライアンスの遵守や責任の強化へと転化されております。

当協会としても、60 年へ向けての新たな第一歩として、「2018 宮崎宅建ハトマークビジョン」【長期計画】において、『宮崎県宅建協会は会員と共に、行政と連携して、消費者へ安心と信頼を提供する不動産取引をもって、地域社会のパートナーとなることを目指す。』とする「理想の姿への道筋」を策定しました。

今後、具体的な活動や戦略、短期・中期の課題や計画を定期的に見直ししながら、その実現に向け実行していく努力が必要となってきます。

平成 30 年度からは、この「2018 宮崎宅建ハトマークビジョン」【長期計画】に基づき、計画的に会員サービス向上と共に入会金の見直しをする等入会促進にも取り組みながら、下記の方針のもと、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。

(1) 会員サポート事業の拡充

① 各種研修会の拡充

会員のみならず、一般者や開業前の希望者を対象にした研修会を行うことで、事前に相談をする場を提供しながら、ニーズの変化に合わせた業務や各種書類の提供・作成する等、協会 PR、消費者の信頼度向上につなげることに努めるため、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入会研修会、保証宮崎本部との共同研修会（県央、県南、県北各地区）の開催を行います。

② IT サポート

会員の高齢化による消費者ニーズからのかい離をなくすため、本年度から職員を配置し、会員へのサポート体制の強化を図ります。高齢者会員等への IT サポート提供のプランの作成のため、現状の把握、問題点及びその解決策の検討を行い、IT 関係講習会及び会員の会社への訪問等も実施しながら、各種様式等の提供と法令等の改正への迅速な対応等が出来るようサポート体制の構築を図ります。

③ ハトマークサイトの拡充

前年度に引き続き会員ニーズに基づく業務に役立つ情報の提供に努めるとともに、会員の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ながら、各支部各地区会員サービスの向上に努めます。また、サイト登録件数の増加への戦略の構築、スケールメリットを生かした情報提供サイトの PR、更には、消費者への PR 方法の検討をとその充実を図り、消費者への認知度を上げる努力をします。

(2) 協会組織の基盤強化

① 財政基盤の安定化

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を更に図るため、理事会招集通知のメール化等ペーパーレス化を図り、委員会等の TV 会議の検討も近い将来実施できるよう、経費の削減についての検討を進めてまいります。

また、当協会の大きな歳入源である公営住宅指定管理事業の維持又は拡大へ向けて、平成 30 年度においても、確実な家賃徴収、高水準の徴収率の維持継続に努力する一方、開業支援特別委員会の活動を中心に、新規会員の獲得にも努めます。

② 人材の育成

協会の基盤強化には、会員の人材の育成は不可欠であり、また、指定管理事業の拡大による協会職員増加に伴いその育成も急務となっています。

コンプライアンスの向上のための研修、青年部（仮称）創設による活動の報告・提案提言、更には、

協会職員の研修も実施しながら、協会運営に尽力できる人材の育成を図ってまいります。

③ 組織形態の再考（公益法人化関係）

また、公益法人への移行については、平成 20 年度から平成 25 年度にかけて委員会を設置して検討をされた経緯はありますが、現在、全宅連加盟の 47 都道府県協会のうち約 74% にあたる 35 団体が社会的信用を更に高める見地から、公益社団法人となっております。

当協会としても、地域や社会へより貢献できる団体を目指し、社会的信用を更に高める必要から、その移行について、組織検討特別委員会を立ち上げ会員の皆様へのご意見も伺いながら、検討することと致します。

(3) 宅建協会の PR と地域貢献

消費者や地域社会への貢献事業を推進するため、無料相談会を開催することで消費者への PR と実施の拡充をし、地域イベントも開催して各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します。

そして、行政との連携して空き家対策や、UIJ ターンへの各支部単位での協議や取り組み、更には、震災対策として、事前調査による行政との連携を行い、協会組織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。

最後に、今後、より多くの消費者や開業希望者へアピールするため、社会貢献に基づく発信力を高め、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（ブランディング）ための戦略を検討し、実行に繋げる努力をしてまいります。

(4) 指定管理事業事務室移転に伴う協会本部事務所のあり方の検討

指定管理事業の事務室が、旧宮銀昭和町支店跡に移転していることに伴い、協会本部からの指示伝達の迅速化と協会事務の効率化を図る必要から本部の移転及び買収を含めた協会本部のあり方について、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。

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更に図るよう検討を行います。

(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を平成 28 年度から 29 年度にかけて改修整備しましたが、平成 30 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、更には、委員会等の TV 会議の検討も近い将来実施できるよう検討を進めながら、高齢者会員等への IT サポート提供のプランの作成のための現状の把握、問題点及びその解決策の検討を行い、IT 化の進んでいない会員に対し、サポート体制の構築について具体的検討を行います。

(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、会員のためのコンプライアンス向上のための研修会の実施、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の活用を適切に実施します。

また、青年部（仮称）創設、活動の報告・提案提言等も協会運営に反映できるようサポートし、また、協会職員の質の向上のための研修も実施しながら、協会運営に尽力できる人材の育成を図ってまいります。

(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) 公営住宅管理特別委員会

指定管理事業に伴う公営住宅についての様々な案件・課題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) 開業支援特別委員会

入会促進の広報活動としても、開業支援セミナーや開業支援相談会を開催しますが、新規会員の入会促進を更に図るため、一般者や開業前の希望者も対象にした研修会とし、結果的に事前に相談をする場を提供しながら、ニーズの変化に合わせた業務や各種書類の提供・作成する等、協会のPR、消費者の信頼度向上につなげることを目標に委員会活動を行います。

(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) 組織検討特別委員会（仮称）

当協会の公益法人化への可能性を調査をし、会員の皆様ご意見も伺いながら慎重に検討を行います。

(14) 青年部活動委員会

若手会員の獲得とその活動による協会活性化のための新たな発想による提言・提案を行います。

3 協会業務

(1) 平成30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。

(8) 協会職員への実務研修会を実施します。

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。

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30年7月25日(水) ニューウェルシティ宮崎

◎第2回予定 平成31年1月23日(水) 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30年10月21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 30 年度は、第 5 期指定管理の初年度として、本店、県南支部及び 15 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 6,788 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、出前相談会やふれあいサロンを開催するなど、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。
- 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、「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 36,150 千円です。

(4) 宮崎市営住宅指定管理業務

平成 30 年度は、指定管理受託 3 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、市営住宅及び協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。

- 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。地区管理会社は、各担当団地の入退去業務、各種申請受付業務、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するよう努めます。
- 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、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。