

第1号議案

令和元年度 事業報告書

平成31年4月1日から令和2年3月31日まで

I 協会業務の主たる事業報告

1 理事会は下記の通り開催し、各議案について審議しました。

- 第1回 平成31年4月25日（木）指定管理事業調整準備金積立廃止の件等
- 第2回 令和元年7月23日（火）IT課設立の件等
- 第3回 令和元年9月26日（木）定款の一部改正の件等
- 第4回 令和元年12月12日（木）理事補欠要員の承認の件等
- 第5回 令和2年1月30日（木）宮崎税務署税務調査に関する消費税追徴の件等
- 第6回 令和2年3月27日（金）役員の日当に係る源泉所得税の徴収の件等

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

令和元年7月18日（木）今年度の活動方針・不動産広告について
令和元年9月9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47件の申込みがありました。
また、経費削減のため、テレビ会議を行いました。
令和元年6月5日（水）今年度の活動方針について
令和元年8月20日（火）テレビ会議状況について
令和元年10月17日（木）ハトマークサイト利用状況について
令和2年1月20日（月）協会ホームページ利用状況について
令和2年3月31日（火）IT研修会について

(4) 人材育成委員会

令和元年7月17日（水）元年度活動計画について
令和元年11月7日（木）支部法定研修会等について
令和2年3月12日（木）来年度の活動について

(5) 広報啓発委員会

平成31年4月3日（水）宅建みやざき222号の発刊内容について協議
令和元年6月6日（木）宅建みやざき222号の原稿内容等の編集作業
令和元年7月10日（水）宅建みやざき222号の発刊について
令和元年8月28日（水）宅建みやざき223号の発刊内容について協議
令和元年10月3日（木）宅建みやざき223号の原稿内容等の編集作業
令和2年2月7日（金）宅建みやざき224号の発刊について

(6) 政策推進委員会

令和元年7月26日（金）令和2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31年4月 - 令和2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	22件	0件	10件	3件
備考	※準会員入会 9件			

※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

令和元年5月28日（火）今年度の活動方針・開業支援セミナーについて
令和元年6月18日（火）第1回開業支援セミナー（昭和町ビル:11名参加）
令和元年7月11日（木）新規入会者獲得について
令和元年9月5日（木）県北支部開業支援セミナー（4名参加）
令和元年9月17日（火）第2回開業支援セミナー（昭和町ビル:12名参加）
令和元年9月24日（火）新規入会者獲得について
令和元年10月30日（水）県南支部開業支援セミナー（3名参加）
令和元年11月28日（木）第3回開業支援セミナー（昭和町ビル:3名）
令和元年12月2日（月）来年度の方針について

開業支援相談県央支部：1件

(9) 空き家対策委員会

令和元年6月24日（月）都城市における空き家対策に関する協議
令和元年10月7日（月）市町村空き家連絡調整会議
令和元年11月14日（木）高鍋町空き家バンク協議
令和元年11月22日（金）日向市空き家対策部会

(10) 予算・決算委員会

令和2年2月4日（火）収支予算書(案)の協議

(11) 組織検討委員会

令和2年2月21日（金）公益移行に関する（公社）全宅連との協議

(12) 青年部活動委員会

令和元年7月24日（水）今年度の活動計画について
令和2年2月22日（土）県北支部青年部意見交換会
令和2年2月25日（火）県南支部青年部意見交換会

3 無料相談開催

※相談には電話相談を含む

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	79件
県南支部	第1・第3水、午前10時～午後3時まで	50件
県北支部	第1・第3水、午前10時～午後3時まで	11件
計		140件

4 研修会の実施

県央支部	令和元年 9月12日(木)	宮崎市民プラザ	255名
	令和元年12月18日(水)	宮崎市民プラザ	256名
県南支部	令和元年 9月10日(火)	都城地場産業振興センター	154名
	令和元年12月16日(月)	ウェルネス交流プラザ	151名
県北支部	令和元年 9月11日(水)	延岡市社会教育センター	127名
	令和元年12月17日(火)	延岡市社会教育センター	114名

5 県コンサルティング協議会の専門教育研修を（一社）宮崎県不動産コンサルティング協会の協力を得て、下記のとおり開催しました。

令和元年 12月5日(木) ニューウェルシティ宮崎 参加者 52名参加(全日会員含む)

6 新規会員の入会を促進するため、開業支援セミナーを中心とした活動を行い下記のとおり22名の新規会員を獲得できました。

県央支部 11名 県南支部 5名 県北支部 6名

7 新規入会者及び会員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。

令和元年 6月18日(火) 宮崎市民プラザ 23名参加

令和2年 1月31日(金) 宮崎市民プラザ 57名参加

8 全宅連九州地区連絡会主催の大分大会に理事7名が参加し意見交換等により研修活動を行いました。

令和元年12月19日(木) レンブラントホテル大分 九州7県全参加者 109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13件でした。

II 受託業務の主たる事業報告

1 宅地建物取引士法定講習会業務

宮崎県知事指定の講習会を次のとおり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。(平成31年4月1日宮崎県と宅地建物取引士証交付業務の委託契約を締結)

- ① 第1回講習会 令和元年8月27日(火) ニューウェルシティ宮崎
受講者数 223名 宅建士証交付数 216名
- ② 第2回講習会 令和2年1月23日(木) ニューウェルシティ宮崎
受講者数 103名 宅建士証交付数 94名

2 宅地建物取引士資格試験業務

平成31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 令和元年7月1日(月)～7月31日(水)まで
(インターネット受付は7月16日(火)まで)
- ② 試験日等 令和元年10月20日(日) 宮崎大学教育学部
- ③ 合格発表 令和元年12月4日(水)
- ④ 実施結果

	元年度	30年度	備考
申込者数	1,258名	1,349名	▲ 91名
受験者数	1,032名	1,121名	▲ 89名
合格者数	147名	156名	▲ 9名
合格率	14.2%	13.9%	+ 0.3%

3 県営住宅指定管理業務

平成31年度は第5期指定管理の2年目として、地区管理会社15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、6,693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	71戸	87人	1.2	27人	4/28	5/16～5/18	5/29～5/30	7/1
第2回	69戸	140人	2.0	37人	7/21	8/1～8/3	8/28～8/29	10/1
第3回	65戸	111人	1.7	31人	11/3	11/14～11/16	11/26～11/27	1/10
第4回	54戸	102人	1.9	28人	2/2	2/13～2/15	2/26～2/27	4/1

②随時募集実施状況

定期募集で入居に至らなかった住戸については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	30戸	5戸	2戸	5戸	41戸	16戸	8戸	11戸	118戸
入居世帯数	56	8	4	2	21	10	11	3	115

(令和2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(99.97%)は6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(令和2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	97.47	96.98	97.35	94.58	97.11	97.60	97.39	95.68	97.39
駐 車 場	98.06	98.38	98.80	97.88	97.86	98.59	98.53	97.57	98.13

(※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	271,930	17,200	8,000	6,800	49,800	16,400	30,800	4,500	405,430
保守点検	52,766	5,229	955	495	4,689	4,391	8,890	539	77,954
一般緊急修繕	160,718	6,841	5,876	4,278	17,347	6,303	8,479	3,858	213,700
退去修繕	71,211	3,323	2,332	1,487	14,871	10,382	8,401	1,768	113,775
実 施 計	-12,765	1,807	-1,163	540	12,893	-4,676	5,030	-1,665	1

(4) 建替事業等に係る業務

日南土木馬越団地5号棟建替(4階建て16戸・エレベータ付)

令和元年

9月19日(木) 新築5号棟引渡し

10月17日(木) 第1回建替説明会及び希望住戸アンケート配布

10月31日(木) アンケート提出期限

11月7日(木) 第2回建替説明会及び住戸決定

11月28日(木) 鍵渡し(移転開始)

(5) 宮崎県実地調査

令和元年 10月29日(火) 県建築住宅課による実地調査(県南支部)
10月30日(水) 〃(本店)
10月31日(木) 〃(本店)

4 市営住宅指定管理業務

平成31年度は第1期指定管理の4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、5,499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、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	入居数	入居率	チラシ折込	申込受付	抽選会	入居日
第1回	54戸	110人	2.0	22人	40.7	3/31	4/11・4/12	4/23・4/24	6/1
第2回	45戸	98人	2.2	21人	46.7	6/30	7/11・7/12	7/23・7/24	9/1
第3回	50戸	153人	3.1	35人	70.0	9/29	10/10・10/11	10/23・10/24	12/1
第4回	48戸	109人	2.3	21人	45.8	1/5	1/16・1/17	1/28・1/29	3/1

②随時募集実施状況

生目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	134戸	24	7
佐土原	12戸	6	1
田野	9戸	0	0
高岡	5戸	0	0
清武	0戸	0	0
計	160戸	30	8

(平成31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。滞納3ヶ月に増加する時点では、臨戸訪問や駐車場封鎖予告等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。

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ました。

現年度徴収率（令和2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	97.86	97.35	98.21	97.26	97.88	97.78
駐 車 場	97.93	97.68	97.94	98.47	98.44	97.94

（※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	300,530,158	
一 般 緊 急 修 繕	143,046,034	
退 去 修 繕	82,818,989	
保 守 点 検	64,561,880	
環 境 整 備 業 務	9,582,795	46 団地環境整備部会
共 益 費	520,315	
支 出 計	300,530,013	
精 算 残 額	145	

（4）建替事業に係る業務

- ①黒坂団地 木造平屋 2棟10戸（令和2年度完成予定）
- 令和元年 8月 27日（火）建替事業の概要及び移転説明会
 - 令和元年 9月 5日（木）移転先意向申出書の提出
 - 令和元年 9月 13日（金）移転先抽選会及び書類説明会
 - 令和元年 9月 27日（金）移転書類の提出
 - 令和元年 10月 21日（月）入居前説明会及び鍵渡し
 - 令和元年 10月 28日（月）入居前説明会及び鍵渡し
 - 令和元年 11月 30日（土）移転完了
 - 令和元年 12月～ 解体