

令和3年度 事業計画書

1. 運営方針

2020年の幕開けとともに、全世界で新型コロナウイルスの感染が広がり、私たちの生活様式を一変させました。このような中、これまでの少子高齢化、人口減少による空き家の増加や既存住宅の老朽化問題などに加え、地域経済の落ち込みの回復を目指した住宅ローン減税や住宅取得資金贈与制度の拡充、住宅ポイント制度の創設など、私たち不動産を取り巻く環境も変化し、その役割はますます重要となっています。また、外出自粛や人との接触を避けるため、WEBでのオンライン内見やIT重説など、ITを活用しようとの動きも広がりつつあり、不動産取引においても非対面契約が可能となるなど、デジタル化に対応できるシステムの整備、構築を進めていく必要があります。コロナ禍での様々な変化に対応しながら、不動産の流通活性化に向け、会員の皆様が安心して業務に邁進できるよう、下記の方針のもと、協会の健全運営に努めてまいります。

今年度も引き続き、新規会員の入会促進のため、「開業支援セミナー」の開催回数を増やし、新規入会者の要望や意見を参考にしながら、各種研修会を実施するなど、業務支援を行ってまいります。また、昨今の状況を鑑み、協会内の理事会、委員会のWEB会議方式での開催を積極的に行い、交通費の削減、会議の効率化を図ってまいります。

受託等業務では、令和3年度より第2期宮崎市営住宅指定管理が開始します。これまで築いてきた入居者との信頼関係をもとに、地区管理会社と連携し実績向上に努めて参ります。さらに、長年の課題となっている、公益社団法人への移行問題については、県や各関係機関との協議を開始し、会員の皆様へ方向性をお示しできるよう、進めてまいります。

(1) 会員サポート事業の拡充

①各種研修会の充実

法定研修会などの充実を図るとともに、一般者や開業前の希望者を対象に、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免許者研修会、保証協会宮崎本部との共同研修会（県央、県南、県北各地区）を開催します。

②新規会員入会促進の取り組み

会員の減少対策として、開業支援特別委員会の活動を中心に、SNSを活用した広報活動の充実、開業支援セミナーの夜間開催、個別の新規開業相談や新入会員研修会実施などに取り組み、新規会員入会者25名の獲得を目標といたします。

③ハトマークサイトの拡充・ITサポートの充実

ハトマークサイトは全国へ無料で物件公開が出来る情報発信ポータルサイトであることを、法定研修会などの機会を活用して会員への認識を高めるとともに、IT化対応に不慣れな会員へのサポートを更に充実させます。今後、協会ホームページの改修が必要となることを前提とした体制の構築、資金の準備等を進めてまいります。

(2) 協会組織の基盤強化

①財政基盤の安定化

今後は理事会、執行部会、委員会等の資料のペーパーレス化、WEB会議での開催を更に充実させ、引き続き、日当交通費等経費の削減に努めてまいります。

②人材の育成

協会の基盤強化には、会員の人材育成は欠かせません。人材育成委員会を中心に研修活動を行います。またWEBでの研修に不慣れな方のために、IT課によるサポートを行います。

③公益法人化

公益法人化移行については、地域や社会へより貢献できる団体及び不動産業の更なる発展

を目指し、関係各所との具体的な協議を行ってまいります。あわせて組織検討特別委員会において会員の皆様のご意見を伺いながら、引き続き検討いたします。

(3) 宅建協会の PR と地域貢献

不動産業は、地域密着型業務であることから、消費者や地域社会への PR や貢献事業を推進するため、宮崎県内各地で無料相談会を開催しております。

また、不動産フェアとして、県内 3 支部での献血車による献血活動を行い、消費者や地域とのコミュニケーションの機会を創出するとともに PR を実施します。

また、行政機関と連携して、空き家対策や、UIJ ターンへの支部単位での取り組み、大規模災害発生時の被災者住宅の確保など行政との連携を密に行い、宅建協会の強みを生かした社会貢献案を提示することで街づくりに貢献します。

今後、より多くの消費者や開業希望者へ PR するため、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、(公社) 全宅連との一体感をもって、存在感を高めていく戦略を検討し、実行につなげる努力をしております。

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、全宅連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的で開催し協会運営を行います。また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さらに図って行きます。

(2) 政策推進委員会

不動産市場に関する税制、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

見やすいサイトの構築を図り、会員満足度の向上を目指します。また IT 研修会等を通じて、(公社) 全宅連の WEB 書式システムの活用や、物件登録の推進、ホームページの充実及びバナー広告活用を推進します。さらに各委員会などの WEB 会議の活用などを IT 課でサポートし、SNS を活用した情報提供や広報活動を進めてまいります。

(4) 人材育成委員会

宅地建物取引士証の更新講習の実施及び円滑な更新証の交付、宮崎県知事指定法定講習会、会員の知識向上のための研修会の実施、新規会員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いたします。

実務に対応した研修を行うことにより新規開業者や業歴の浅い会員の開業後の不安、疑問などに対応いたします。

(5) 広報啓発委員会

会員間の情報交換、会員への情報提供、会員広場として広報誌「宅建みやざき」を発行いたします。今年度より従来の紙媒体に加え、電子版の発行を行います。又、Facebook 等の SNS を活用して会員相互の情報コミュニケーション化を図ります。

(6) 入会審査委員会

支部入会審査会と連携して開催し、全宅保証の入会手続きと同時に適正な入会審査を行います。

(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

公営住宅指定管理事業に関する様々な案件・課題について協議検討を行います。県営住宅が第 5 期指定管理の 4 年目、市営住宅が第 2 期指定管理の 1 年目となります。

(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定期的に開催します。

(10) 開業支援特別委員会

新入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。今年度も支部単位で県央支部5回、県南・県北支部で各2回の開業支援セミナーを夜間開催で実施し、開業希望者が参加しやすい開業支援セミナーを目指します。また情報提供委員会とも連携し、HPからの勧誘を促進します。

(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みます。

(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

当協会の公益法人化へ移行の可能性について、関係機関との協議を行い、当委員会では会員の皆様のご意見を伺いながら検討いたします。

(14) 青年部活動委員会

若手会員の活動により協会活性化を行い、将来の協会基盤の安定化を目指し、提言・提案を行います。意見交換の場を持ち、会員の交流や情報提供など活発な事業活動を促進することを目指します。また幅広い意見の収集を行い、各委員会へ提案をすることで協会の活性化やハトマークのPRを図ります。

3. 協会業務

- (1) 令和3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加入を促進し、賃貸管理業務に携わる会員を支援します。また、賃貸不動産経営管理士講習を実施します。
- (6) 宅建ファミリー共済及び集団扱いを開始するあいおいニッセイ同和損保株式会社など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

宮崎県知事の指定を受けて法定講習会を下記のとおり年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。

法定講習会日程 ◎第1回予定 令和3年8月10日(火) ニューウェルシティ宮崎
◎第2回予定 令和4年2月22日(火) 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、適正に試験業務を進めます。試験日程は下記のとおりです。新型コロナウイルス感染症の状況が

不透明なため、令和3年度は12月に予備試験日が策定されています。10月試験日の会場で申込者を収容しきれた場合には12月試験は実施しません。

宅地建物取引士資格試験日程

本来試験日 令和3年10月17日(日) 宮崎大学教育学部(予定)

予備試験日 令和3年12月19日(日) 宮崎大学教育学部(予定)

(3) 県営住宅指定管理業務

令和3年度は、本店、県南支部及び14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、高岡、西都、高鍋、都城、小林、日南及び串間の計8土木事務所82団地6,650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、業務の総括、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、収入申告時の出前相談会を開催するなど、入居者サービス向上に努めます。また、サービス向上の一環として、窓口に来ることなく、ホームページ上で申請書等のダウンロードや添付書類の確認ができるページの増設に取り組みます。
- 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。募集業務については、郵送受付や来場義務なしの抽選会など、新型コロナウイルス感染症拡大防止に配慮するとともに、WEB申請等の申込方法の拡充についても検討をすすめてまいります。また、効果的な募集情報の周知方法としてチラシ以外の広報媒体紙等への掲載について試行的に取り組みます。
- ④家賃徴収業務については、現年度家賃及び駐車場使用料徴収の8土木事務所100%徴収率を目標とします。(令和2年度徴収見込は家賃99.99%、駐車場使用料100%となっています。) 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。また、民法改正に伴う保証人の極度額管理についても、要領等に基づき適正に実施します。
- ⑤収入申告業務については、税制改正に伴う控除の変更やマイナンバーの取り扱い等、県の指導の下に研修を強化し、担当者の資質能力向上に努め、回収率向上及び書類不備防止対応に取り組みます。
- ⑥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、入居手続きの際には「維持管理のすすめ」を配布します。
- ⑦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。
- ⑧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

指定管理業務受託の第2期1年目となる令和3年度においては、協会、宮崎宅建協同組合及び地区管理会社9社と一体連携して、宮崎市と締結した「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、市営住宅及び共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60団地5,439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、宮崎宅建協同組合と「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。地区管理会社の担当者は、

顔の見える担当者として、各担当団地の入退去業務、各種申請業務、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回定期的に行います。募集説明会等は、希望者が参加しやすいように地区に応じて、日程や場所を設定します。また、定期募集で入居が見込まれない団地においては、随時募集を実施します。随時募集の斡旋については、希望者の家族構成や生活状況などを十分に聞き取り、入居相談に対応するとともに、住戸内覧などを通して入居促進に努めます。
- 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、滞納の発生や増加防止に努め、収納率向上や未済額の縮減を図ります。
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、所在不明者に対して住民票調査を実施します。
なお、令和2年度の現年収納率は、住宅使用料99.88%、駐車場使用料99.90%となる見込みです。
- ⑤収入申告業務については、作成したマニュアル等に沿って、円滑に業務が進むよう努めます。令和3年度からは、税制改正に伴う控除等の変更もあることから、収入申告チェックの研修を強化することによって、担当者の資質能力向上に努め、収入申告回収率の向上及び書類不備防止対応に取り組むこととします。また、通話料無料の「収入申告何でも相談ダイヤル」や団地集会所を利用した出前相談会等を開催するなど、高齢者等が安心して相談できる体制を整えます。
- ⑥協会ホームページについては、入居者が窓口に来ることなく、ホームページ上で申請書類等のダウンロードページや添付書類等が確認できるページを増設し、利便性の向上に努めます。
- ⑦維持保全業務については、一般・緊急修繕及び少額修繕工事を地元の中小建設会社等及び地区管理会社へ適切に発注し、業務研修を通じて品質の向上に努めます。
- ⑧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。
- ⑨維持保全及び保守点検に係る修繕予算額は、319,607千円です。