

# 令和5年度 事業計画書

## 1. 運営方針

新型コロナウイルスの発生から3年余りが経ち、感染法上の分類が「5類」に引き下げることが決定しましたが、円安や原材料価格の高騰などの厳しい経済状況は続いており、私たち不動産業界への影響も未だ不透明であります。このような中、今年度の税制改正では、「低未利用地を譲渡した場合の100万円控除」について、適用期限の延長と共に譲渡価格の上限について800万円まで引き上げられました。さらに「空き家の発生を抑制するための3000万円特別控除」については、適用期限の延長や要件の拡充などが行われました。全国各地で問題となっている空き家・空き地問題を解決することは、私たち不動産業者にとっても重要な課題であります。「安心安全な取引」に向けて、税制改正を有効に活用していただけるよう、各種研修会を積極的に開催してまいります。

また、昨今のデジタル社会の実現に向けた業務改革（DX化）に対応すべく、会員業務支援サイト「ハトサポBB」や電子契約システム「ハトサポサイン」が稼働を開始しております。協会ホームページについても、会員の皆様のご意見を参考にし、より使いやすいサイトとなるよう改修を進めてまいります。

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」を開催します。新規入会者の要望や意見を参考にしながら、開業歴の浅い方を対象とした各支部、各地区での「スタートアップ研修」や、高齢の会員の方向けの「ボトムアップ研修」など、各種研修会を行ってまいります。またIT関連が苦手な方を対象とした「IT研修会」も引き続き実施するなど、業務支援を行ってまいります。

さらに、賃貸管理業務に携わる会員の資質向上や発展支援のため、「全宅管理宮崎県支部」と連携し、日常業務に直結する情報や法改正の解説等を発信してまいります。

受託等業務では、令和5年度より第6期県営住宅指定管理が開始となります。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

業法第62条の6による保証協会宮崎本部と共催の法定研修会（県央、県南、県北各支部）や新規免許者研修会を開催します。また人材育成委員会を中心に「スタートアップ研修」など、開業歴の浅い方向けの研修を開催します。

#### ②新規会員入会促進の取り組み

開業支援特別委員会の「開業支援セミナー夜間開催」を引き続き実施し、定期的な開催と事前案内による入会予定者の確保に取り組みます。SNSを活用した広報活動による若年層の入会促進を図り、新規会員入会者28名の獲得を目標とします。

#### ③DX化（業務の一元化）推進・ITサポートの充実

「ハトサポBB」や電子契約システム「ハトサポサイン」の利用を促進し、IT化対応に不慣れな会員への為のサポートを更に充実させます。また、一般消費者への正確な情報提供や、会員の皆様の利便性を考慮し、情報システムの充実と協会ホームページの改修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

資料のペーパーレス化、WEB会議での開催を引き続き行い、交通費等の経費削減に努めてまいります。また、協会の財政基盤を更に強固なものにするため、各事業も含め協会一丸となって経費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。不動産業界の健全な発展を進め、広く県民に周知しイメージアップを図ります。

### ③公益法人化

公益法人化移行については、引き続き、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、各事業の経費割合等も含め検討いたします。

## (3) 宅建協会の PR と地域貢献

不動産は、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、今年度で4回目となる県内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。さらに、行政機関と連携して、空き家対策や、UIJ ターンへの取り組み、災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定の締結など、行政との連携を密に行い、宅建協会の強みを生かした地域貢献活動を行います。

## 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を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を行い、税制改正の際には会員への周知等を行います。

### (3) 情報提供委員会

各支部、各地区単位の IT 研修会等を通じて、（公社）全宅連の「ハトサポ」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。さらに広報啓発委員会と連携し、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

宅地建物取引業に従事しようとする者の資質の維持向上を目的とした法定講習会、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。また、宅地建物取引士証の更新講習の実施及び円滑な交付を行います。宅建士 WEB 法定講習システムの利用を促進し、会員の利便性を高めてまいります。

### (5) 広報啓発委員会

会員への情報提供と啓蒙活動、協会の活動を会員へ周知することを目的とした、広報誌「宅建みやざき」を発行いたします。広い知見をもって時代に即した啓蒙活動を柔軟かつ能動的に行い、会員同士の連帯感と資質の向上に努めます。

### (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

不動産業界の信用向上と消費者保護のため、(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事情聴取を実施し、適切な指導と措置を講じます。

### (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6期指定管理の1年目、市営住宅が第2期指定管理の3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で開催します。また、消費者保護のための苦情解決への適切な対応と相談員の資質向上のため研修会を行い、相談件数の減少、会員の事故防止、レベルアップに努めます。

### (10) 開業支援特別委員会

会員減少の対策として、新規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。定期的な開催と事前案内により、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、WEB展開による若年層の入会者促進に取り組みます。

### (11) 空き家対策委員会

各自治体の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、現状確認等、実施済みの空き家協定等の精査を行い、現状にそった内容での体制構築を目指します。

### (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

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

若手会員間の交流や情報交換を促進することで、協会の活性化を図ります。また地域活動に参画し、消費者や地域社会に対してハトマークのPR活動を行います。

## 3. 協会業務

(1) 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) 全宅管理宮崎県支部と連携し（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。
- (6) 宅建ファミリー共済及びあいおいニッセイ同和損保株式会社の集団扱い契約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) 宅地建物取引士法定講習会業務

受講形式は座学方式またはWEB講習方式の2種類から選択が可能です。

座学講習会を年2回開催、WEB講習を年間通じて実施し、宮崎県から委託を受けて宅地建物取引士証の交付を行います。詳細は次のとおりです。

法定講習会日程（座学）

第1回予定 令和5年8月2日（水） ニューウェルシティ宮崎

第2回予定 令和6年2月22日（木） ニューウェルシティ宮崎

法定講習日程（WEB）

年間を通じて受講可能ですが、以下のような受講要件があります。

◎WEB講習受講要件

宅建士免許有効期間の6～2ヶ月前であり、届出の住所・氏名・勤務先・本籍に変更がなく、宮崎県知事免許であること。また、免許期限切れ・新規・免許証紛失は窓口受付の対応となります。

##### (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。

宅地建物取引士資格試験日程

試験日 令和5年10月15日（日） 宮崎大学（予定）

##### (3) 県営住宅指定管理業務

令和5年度は、第6期指定管理の初年度となり、宮崎及び日南土木管内は地区管理会社の変更に伴う新体制となります。協会本店、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81団地6,642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、近年は入居率の低迷により、空き家が増加していることから、定期的に空き住戸内の点検や周辺環境点検を行い、適切な空き家管理を実施します。

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。WEB申請等の申込方法の拡充についても引き続き検討をすすめてまいります。

また、入居率向上に向けて住戸階数や申込実績などをもとに、給湯器などの住設機器の改善やフローリングへの改修、募集要件の見直し等について県へ提案を行ってまいります。

- ④協会ホームページについては、ホームページ上で申請書様式や添付書類等の確認ができるページを増設して、入居者の利便性向上に努めます。
- ⑤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4年度徴収見込は家賃99.98%、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必要に応じて不能欠損処理報告の手続きをすすめるとともに、未済額圧縮に努めます。
- ⑥収入申告業務については、マイナンバー提出者の増加に伴い事務作業が煩雑になっていることから、早い段階で県と協議連携して、チェック漏れや誤入力等の防止に努めます。また、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。
- ⑦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。
- ⑧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。
- ⑨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414,000千円です。

#### (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3年目となる令和5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8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5,389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、入居者等の気持ちに寄り添った丁寧な対応を心がけます。
- ③入居者募集については、年4回定期的に行います。募集業務については、来場義務なしの抽選会など、引き続きコロナウイルス感染症対策に配慮して実施します。

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4年度の現年収納率は、住宅使用料99.98%、駐車場使用料99.99%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。

また、収入申告の重要性を再認識し、収入申告チェックの研修を強化し、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。

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を開催するなど、入居者の不安感を軽減し、書類作成を負担に感じる高齢者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の拡充についても検討し、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。

- ⑩インボイス制度への対応については、令和5年10月1日からの開始に伴い、修繕業者が現在使用している請求書の様式変更が必要となることから、円滑に移行できるよう業者への周知を図ります。