

平成 29 年度事業報告

自 平成 29 年 4 月 1 日

至 平成 30 年 3 月 31 日

平成 29 年度、我が国経済は雇用・所得環境の改善が続く中で緩やかに回復し、平成 30 年 3 月に公表された地価公示においても、全国の全用途平均が 3 年連続上昇となりました。日本政府が、「生産性革命」と「人づくり革命」を車の両輪として取り組む状況において、持続的な経済成長を成し遂げるための鍵は、少子高齢化への対応になると思われま

す。少子高齢化により、今後空き室は益々増加していく状況において、賃貸不動産管理業者に求められる役割は、さらに重要なものになっていきます。

そうした中、住宅宿泊事業法や改正民法の施行を控え、様々なニーズへの対応、適正、適格な管理実務が求められることから、本会では全宅管理業務支援システムの推進、各種サポート事業の提供を行い、研修事業の充実を図る目的として「Web 研修」を始めました。

さらに、現場レベルでの管理業務の実態、課題等を把握することを目的として「全宅管理タウンミーティング」を 3 地域で開催し、参加者からは「実務の話が聞けて有意義だった」、「毎年開催してほしい」等、高い評価をいただきました。

また、入会促進活動については、都道府県宅建協会と連携のもと、事業内容の周知等に努めたほか、宅建協会新入会員を対象とした「新入会員応援プロジェクト」を平成 29 年度より実施し、更なる入会促進策を図るとともに、組織基盤の強化に努めました。

平成 28 年度に設置した「相続支援ワーキング」につきましては、相続支援対策の第一弾として「オーナーカルテ」を発刊し、その利用方法を、Web 研修において解説を行いました。そして、「ビジネスモデルワーキング」につきましては、本会会員の実態を踏まえたビジネスモデルの検討を行いました。

以下、実施した事業の詳細について報告致します。

会務の総合管理

【総務財務委員会】

1. 入会促進活動の推進

「入会促進助成制度」を実施し、本会支部設置地域を除く都道府県協会並びに理事に対し、宅建協会新規入会者への本会入会案内、広報誌やホームページ等での本会入会案内・事業周知、賃貸管理に係る各地域における商習慣や実務の課題等をテーマとする研修会等の実施を要請し、宅建協会との連携強化に努めた。

また、本会より全宅連6地区連絡会に対し推進費を交付し、各地区連絡会開催にあたり、本会の事業説明、PRの機会をいただき、出席した役職員に説明した。

入会案内用資料としてカラー刷りのリーフレットや、事業内容紹介動画「全宅管理事業のご案内 2017年6月版」を作成し、都道府県協会等へ配布した。また、本会事業を詳細に説明した「よくわかる全宅管理」や簡易版事業案内リーフレットを作成、適宜配布し、入会促進用ツールとして利用した。

昨年度から継続しての入会特典として、新規入会会員に「賃貸不動産管理業務マニュアル」、「入居のしおり」(30部)、「間取り図面作成ソフト」、「販売図面・チラシ等作成ソフト」等を無料で贈呈し、新規入会を促進した。

また、本年度より各都道府県宅建協会に新規で入会された会員の方を対象に、新規開業者の支援を目的とし、入会金を無料とする「都道府県宅建協会新規入会会員応援プロジェクト」を実施、ポスター、リーフレットを作成し都道府県協会等へ周知するとともに、入会案内資料を発送した。

さらに、本会への入会促進を目的とした事業説明会を開催し、下記のとおり講演を実施するとともに、来場した本会会員及び宅建協会会員に対して、会員価格等で利用できる提携商品の説明を行った。

日 時：(東京) 平成30年1月18日(木) 13:00～16:00
(大阪) 平成30年2月6日(火) 13:30～16:45

費用：無料

講演内容：・「賃貸管理の重要性と中小業者の生き残り策」

講師：佐々木 正勝 (本会会長)

・「今知っておくべき民法改正のポイントとその影響」

講師：佐藤 貴美 弁護士 (本会顧問)

出席者数：(東京) 150名

(大阪) 88名

また、退会防止の観点から、本会のシンボルマークをデザインした「全宅管理フラッグ」を新規入会会員に無料配布した。

なお、都道府県協会及び本会理事の積極的な協力体制の下で入会促進活動を行った結果、平成30年3月末の会員数は6,058会員となった。

2. 各種会議の開催

別紙「平成 29 年度 会議開催状況等一覧」参照。

3. 支部の運営

平成 25 年度より支部として活動した 4 地域（宮城県、神奈川県、京都府、福岡県）、平成 26 年度より支部として活動した 11 地域（北海道、福島県、茨城県、埼玉県、東京都、新潟県、静岡県、愛知県、兵庫県、香川県、沖縄県）、平成 27 年度より支部として活動した 2 地域（広島県、栃木県）、平成 28 年より支部として活動した 2 地域（鹿児島県、山形県）に、今年度新たに支部設置をした（大阪府）を加え、合計 20 支部での運営を行った。

なお、山口県においては理事会にて支部設置の承認を受け、次年度より運営開始に向け準備中である。

各支部において、入会促進活動、研修会・意見交換会の開催、調査研究等の各種事業を実施するとともに、本部主催の支部協議会を開催し、各支部の活動内容等を共有し、入会促進策や今後の支部活性化方策等を協議した。

また、各地域の現場における賃貸管理の問題点、現状を把握することを目的とした、タウンミーティングを鹿児島県、福島県、静岡県において支部と連携し開催した。

会員への情報提供・研修および広報活動【事業運営委員会】

1. 情報提供活動の推進

(1) 会報誌等の発行

会員向け会報誌及びオーナー向けのオーナー通信を4月・7月・10月・1月に発行し、全会員へ送付した。

(2) メールマガジンの配信

毎月2回、登録会員へのメールマガジン配信を行った。

また、入会申込書にメールマガジン配信の承諾確認欄を設置した他、10月発行の会報誌に代行登録申請書を同封する等の登録促進に努めた結果、平成30年3月末の登録者数は2,616名であった。

(3) ホームページによる情報提供

本会ホームページにおいて、会員の業務支援に繋がる情報を公開するとともに、会員限定の特典について会員専用サイトに掲載し周知を図った。

また、会員や入会希望者、一般消費者（貸主・借主）にとってより見やすく使いやすいホームページとなるよう、デザイン変更、スマートフォン・タブレット端末での閲覧対応等の全面リニューアルを行った。

(4) オーナー向け月刊情報誌提供サービスの提供

アップライト企画が提供する「オーナー向け月刊情報誌提供サービス」について、会員限定価格でのサービス提供を行った。

2. 法律相談の実施

顧問弁護士による電話法律相談（会員限定）を、完全事前予約制で毎週月曜日（休日の場合、翌営業日）に実施した。47回の実施で相談件数は計307件であった。主な相談内容としては、順に「解約・解除・更新拒絶」、「原状回復」、「迷惑行為」、「借地」、「修繕」、「定期借家制度」に関するものが多かった。

3. 研修事業の実施

(1) 会員研修の実施

本会会員に従事する者を対象とした会員研修を下記のとおり実施した。

① 本会ホームページでの動画による研修（Web研修）

費用：無料

講演内容：「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」

（平成29年10月～）

講師：佐藤 貴美 弁護士（本会顧問）

② 「オーナーカルテ」解説動画収録公開セミナー

日時：平成29年8月7日（月） 13:30～14:50

費用：無料

講演内容：「オーナーカルテ活用術」 講師：柴原 一 税理士

出席者数：24名

※Web研修ページにも掲載済み

(2) 研修セット「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」の作成

都道府県協会や本会支部が行う賃貸管理関係の研修事業をサポートすることを目的に、平成29年6月に公布された民法改正法について、賃貸不動産管理に係る部分を解説したテキスト「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」を作成し、前述のWeb研修のテキストとしても使用した。

なお、全宅連が実施する研修パックのメニューとしても、11月より登録されている。

4. 法令情報等の周知

各種法令情報や法改正情報などをホームページに掲載した。

5. 賃貸管理業賠償責任保険の適正な運用に係る検討

本会が目指す適正な賃貸不動産管理業の実現に向けた取組みと合致するよう、適正な保険制度運用を目指した検討を行った。

業務支援および企画立案・調査および事業活動【業務企画委員会】

1. 賃貸不動産管理の適正化を図るための各種ツールの開発

(1) クラウド型管理システムの提供開始に伴う周知活動の実施

賃貸不動産管理業務の適正化及び効率化を図るため、平成 28 年 6 月に提供を開始したプロパティデータバンク㈱が提供するクラウド型管理システム(全宅管理業務支援システム)について、今年度も引き続き周知啓発を図ったほか、利用会員からの意見等に対応して、平成 29 年 9 月より電話サポート体制の拡充及び利用料支払いに係る振込処理手続きを開始し、会員への利用促進に努めた。

また、今年度開催した事業説明会においても、来場した本会会員及び宅建協会会員に対して、システム操作に係るデモンストレーションを実施した。

(2) 賃貸住宅フェア 2017in 東京への出展

システム周知啓発を図る観点から、7 月 25 日・26 日、東京国際展示場にて開催された「賃貸住宅フェア 2017 in 東京」に(公社)東京都宅建協会、(一財)ハトマーク支援機構、㈱宅建ファミリー共済等と共に出展した。会場では全宅管理業務支援システムの体験コーナーを設置し、来場した本会会員及び宅建協会会員に対して、システム操作に係るデモンストレーションを実施したほか新規事業の周知啓発をおこなった。

さらには不動産会社向けセミナー会場において、岡田専務理事による「賃貸不動産管理の標準化でかわる管理実務」というテーマで講演を行い、数多くの聴講希望者が来場した。

(3) 原状回復退去立会支援ツールの周知啓発

原状回復に係る退去立会の際にタブレット端末等を使用して活用可能な立会支援ツールについて、㈱リアルプロホールディングスにおいて開発を行い、平成 28 年 6 月より販売を開始し、会員に対して周知啓発等を行った。

2. 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」の周知

全国統一的な基準がない賃貸不動産管理業務の標準化に向けた取り組みの一環として、平成 26 年度に「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」の公表を行い、関係官庁及び各都道府県協会に配布する等の周知活動を今年度も継続して行った。

さらに上述のとおり賃貸住宅フェア 2017in 東京においてもセミナー等を通じてガイドラインの理解促進に努めた。

3. 各種企業との提携によるサポート事業の提供

会員の業務を支援するため、各種企業とともに企画開発した商品等を、引き続き会員限定で推奨・紹介した。

また、事業説明会において、各社のブースを設置し、商品説明するなど、周知に努めた。

- (1) 入居申込者の信用力を照会できる「入居者信用情報照会システム」
- (2) 上記「入居者信用情報照会システム」をベースにした家賃債務保証
- (3) オーナーへの月次管理報告書等を作成できる「賃貸管理業務支援ソフト」
- (4) オーナーに賃貸住宅の新築を提案する場合に不可欠な事業収支提案書を作成できる「賃貸住宅事業収支計算ソフト」
- (5) 全国の空室率等の賃貸市場動向データ・インデックス情報を提供する「不動産インデックス情報提供サービス」
- (6) 表現力豊かな間取り図面等を作成できる「間取り図面作成ソフト」「販売・流通図面作成ソフト」
- (7) 収益物件購入提案書を作成できる「利回りくん」「収益物件購入サポートS（スタンダード版）」「収益物件購入サポートP（金商法対応可能プロ版）」
- (8) 緊急災害用品として吸水性土のう「スーパーダッシュバック」
- (9) 従来の商品のサービス拡充を図った「家賃集金代行システム」
- (10) 賃貸住宅における入居率向上の一環として「宅配ボックス」
- (11) 賃貸住宅における防犯対策の一環として「クラウド型防犯カメラシステム（safie）」

平成 29 年 8 月より新たな提携サービスを下記のとおり追加した。

- (12) インターネットを利用したオンライン上での内見を可能とした「オンライン内見 LIVE/VIDEO」
- (13) 振込手数料の軽減対策として「送金代行サービス（Bankur）」

4. 会員業務支援ツールの企画・作成

- (1) 「賃貸管理業務フロー」の頒布
管理業務と媒介業務とを明確に区別し、多岐にわたる管理業務を整理した「賃貸管理業務フロー」を頒布した。
- (2) 貸主提案用リーフレット「賃貸不動産オーナーの皆様へ」の頒布
会員が貸主から管理業務を受託するための説明用リーフレットを頒布した。
- (3) 「賃貸不動産管理業務マニュアル」の頒布
日常の具体的な業務処理方法や現場の工夫等の基礎的な事項を網羅した業務マニュアルを頒布した。
- (4) 「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」の頒布
標準化ガイドラインを詳細に解説した手引き書を頒布した。
- (5) 日常管理業務看板（サインプレート）の頒布
管理業務を行う上で、使用頻度の高い「ゴミ置き場」「駐輪場」「駐車場」のサインプレートを頒布した。

5. 賃貸住宅管理業者登録制度への対応

賃貸住宅管理業者登録制度（以下「登録制度」）について、会員への登録申請サポートや登録が完了した会員に「業者票（標識）」を無償配布した。新規入会者に対しては、本会策定の「賃貸住宅管理業者登録制度の解説」を配布し、同制度の普及促進に努めた。

また、国土交通省が示す登録制度シンボルマークについて、登録促進及び周知啓発のため、(公財)日本賃貸住宅管理協会との連携の下、ステッカー等を頒布した。

さらに、国土交通省が設置する「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」に委員を派遣し、登録制度の充実に向けた今後のあり方について検討を行った。

【相続支援ワーキング】

1. 相続に関する業務支援

昨年度において検討を重ねてきた貸主とのコミュニケーションツール「オーナーカルテ」については、柴原委員監修のもと内容を精査し、平成29年7月に印刷、見本として1冊を全会員に配布するとともに、有償（1冊100円（税込））にて頒布を行った。3月末までの有償頒布数は7,166冊となった。

【ビジネスモデルワーキング】

1. 積極的な営業支援

昨年度実施した「全宅管理会員業務の現状に関するアンケート」の結果による会員の業態や希望している事業等を踏まえ、管理受託業務から広がる様々なビジネスモデルを会員に周知するための方策や、全宅管理という組織としてのビジネスモデルを検討し報告書にまとめた。また、組織としての一体感の醸成や今後の方向性の検討のため、全宅管理会員の総管理戸数の推計も行った。

平成 29 年度 会議開催状況等一覧

会 議 名	回数	開 催 日 程
定時社員総会	1 回	6 月 30 日
理事会	3 回	5 月 31 日、12 月 5 日、3 月 22 日
監査会	2 回	5 月 11 日、11 月 6 日
正副会長・委員長合同会議	6 回	5 月 11 日、6 月 15 日、8 月 7 日、 11 月 6 日、1 月 12 日、3 月 6 日
各委員会等	15 回	4 月 6 日、4 月 10 日、4 月 19 日、 6 月 15 日、6 月 19 日、7 月 14 日、 8 月 2 日、9 月 25 日、10 月 12 日、 10 月 20 日、12 月 5 日、2 月 1 日、 2 月 20 日、2 月 24 日、3 月 23 日

※各会議事前打合せ等を除く。

全宅管理 委員会・ワーキンググループ 構成員一覧

総務財務委員会

役 職	氏 名	県 名
委員長	菅 尾 悟	三重
副委員長	岡 本 洋三	広島
副委員長	西 尾 公三	兵庫
委 員	川 村 芳則	福岡
委 員	清 田 茂之	新潟
委 員	東 俊 久之	岐阜
委 員	小 川 寛 久	奈 良

事業運営委員会

役 職	氏 名	県 名
委員長	浜 松 滋 夫	島 根
副委員長	吉 田 治 夫	北海道
委 員	長 澤 昌 行	静岡 岡
委 員	梅 田 武 久	愛 知
委 員	梶 原 義 和	京 都
委 員	小 林 喜 久 雄	岡 山
委 員	堤 健 次	大 分

業務企画委員会

役 職	氏 名	県 名
委員長	横 須 賀 忠 行	茨 城
副委員長	市 川 昇 治	長 野
委 員	二 村 伝 和	愛 知
委 員	千 振 順 一	京 都
委 員	三 尾 誠 寛	大 阪
委 員	松 野 好 孝	香 川
委 員	三 宮 城 康	福 岡

相続支援 ワーキンググループ

役 職	氏 名	県 名・所 属
座 長	中 城 康 彦	明海大学
委 員	太 田 秀 也	麗澤大学
委 員	佐 藤 貴 美	佐藤貴美法律事務所
委 員	柴 原 一	税理士法人柴原事務所
委 員	内 山 俊 夫	埼 玉
委 員	岡 田 日出則	神 奈 川

ビジネスモデル ワーキンググループ

役 職	氏 名	県 名
座 長	千 振 和 雄	京 都
副座長	横 須 賀 忠 行	茨 城
委 員	浜 松 滋 夫	島 根
委 員	三 好 孝 一	福 岡
委 員	岡 田 日出則	神 奈 川