

# 平成 29 年度事業計画

自 平成 29 年 4 月 1 日

至 平成 30 年 3 月 31 日

日本政府は、少子高齢化、デフレからの脱却と一億総活躍の社会の実現に向けた方針を打ち出し、政策実現に向けた各種施策への取り組みが推進されている。

また、平成 28 年の新設住宅戸数は前年比 6.4%増の約 97 万戸で、2 年続けて前年を上回る中、賃貸物件が約 42 万戸（前年比約 11%増）と大きく伸びていることは、昨今の空室率に鑑み、何らかの対策が望まれるところである。

国土交通省においては、平成 28 年 9 月に賃貸住宅管理業者登録制度が改正施行され、登録業者には、6 年以上の実務経験又は、賃貸不動産経営管理士有資格者の設置が義務化となった。

本会は、平成 23 年 3 月に一般社団法人化して以来、組織基盤の強化、業務支援事業の充実、新規事業の企画立案等に努め、賃貸不動産管理業者としてのスペシャリストの育成を推進するとともに、会員への更なるビジネスサポート等を実施し、ハトマークグループ一体となった事業を展開していく。

総務財務委員会では、都道府県宅建協会との連携の中で、入会促進活動を積極的に展開するとともに、退会防止の観点からも本会支部を活用した地域ごとの事業展開に努めていく。

事業運営委員会では、研修事業、情報提供事業の充実に努めるほか、他の委員会と連携し、入会促進、事業内容周知に向けた活動を展開していく。

業務企画委員会では、賃貸不動産管理業の標準化を図る観点から「全宅管理業務支援システム」等の普及に向けた対応を図るとともに、管理業務に役立つ各種サポートツールの作成等適宜対応していく。

さらに、平成 28 年度より設置している「相続支援ワーキング」及び「ビジネスモデルワーキング」については、これまで検討してきた内容の具現化を図り、会員への周知を図る。

平成 28 年度に会員数が 6,000 社を超えた状況の中で、更なる会員数増加に向けた諸事業を実施し、賃貸不動産管理業の適正化に向け、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、一般財団法人ハトマーク支援機構等とも連携のうえ、積極的な事業展開を図るものとする。

## 会務の総合管理 **【総務財務委員会】**

### (1) 入会促進活動の推進

平成 28 年度新規入会者に贈呈した入会特典の継続、本会に未入会の宅建協会会員への入会案内資料発送等、諸施策の実施により新規入会の促進を図るべく、各都道府県宅地建物取引業協会等との連携を強化し入会促進活動を推進していく。さらに、新たな入会促進策の検討、実施に向けた協議を行う。

また、本会設立の趣旨及び事業内容等をわかりやすくまとめた入会案内リーフレット（平成 29 年度版）を作成・配布する等、各種入会促進ツールの充実を図っていく。

### (2) 総会、理事会他、諸会議の運営

本会の事業活動を適切かつ効率的に実施するため、総会・理事会をはじめとする諸会議の合理的な開催と運営に努める。

### (3) 円滑な会務運営の実施

円滑な会務運営を図るため、入退会等会員管理業務、経理業務等の的確な処理に努めるとともに、組織体制についての検討も行う。

また、本会の支部・モニター支部を運営する各都道府県宅地建物取引業協会との連携を強め、支部・モニター支部が実施する事業を推進していく。各支部間の情報・意見交換を活発化し、成功事例の共有を図ることで入会促進及び退会防止に繋げていくとともに、支部未設置の協会とも情報共有することで新規支部の設置を推進していく。

## 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) 各種研修会の実施

安全で安心な賃貸不動産管理業における適正な取引の実現を目指して各種研修会の企画・検討を行うとともに、賃貸不動産管理業の精通者の育成及び本会会員の資質向上を図る独自の資格制度への発展的展開も含めた総合的な制度構築に向けた検討を進めていく。

会員研修会は、本会会員の資質向上と賃貸不動産管理業の標準化等を目的として開催し、効果的な研修会のあり方についての検討を行う。

また、全宅管理業務支援システムの利用促進や相続支援に関する研修等、本会会員をサポートする研修を企画・検討する他、一般消費者や貸主等に対しての研修会も企画・検討する。

研修セットは、本会支部や都道府県宅建協会が行う賃貸管理に関する研修会や本会入会促進の説明会の開催をサポートするために作成を進めていく。

### (2) 情報提供活動の実施

本会会員限定の各種情報配信・提供活動を実施していく。

会報誌を年4回（4、7、10、1月）発行し、賃貸不動産管理業の日常業務に直結する情報や法改正の解説、本会会務の動向等を掲載する。

メールマガジンは法改正や時事ニュースなどのタイムリーな情報を速報的に配信するため月2回の配信を行い、登録者数の増加に向けて代行登録の受付や新規入会者の登録等を継続し、充実を図る。

FAX マガジンは全会員への配信としてメールマガジンと差別化し、会員研修会の開催案内等、特に周知したい内容の際に適宜活用する。

ホームページでは空き家に関する相談窓口の設置等により充実した内容となるよう検討し、その他有益な情報等の随時更新を行う。また、賃貸不動産管理の多様化に合わせたスマートフォンやモバイル機器への対応等、利用者の利便性の向上を図るためのリニューアルを検討する。

### (3) 会員支援事業の実施

本会会員の日常業務をサポートする各種事業の実施・提供を行う。

賃貸管理業賠償責任保険は本会会員ニーズと会務運営の双方のバランスを鑑みて、会員メリットを享受しながら適切な賃貸管理業の実現を目指す本会の趣旨に合致する保険制度となるよう検討を行う。

電話法律相談は毎週月曜日（休日の場合は翌日）に完全事前予約制で実施し、法律的な諸問題に対して弁護士からアドバイスを行う。

その他の各種サポート事業やツールを他委員会と連携しながら本会会員に対して周知していく。

## 業務支援および企画立案・調査研究等 【業務企画委員会】

### (1) 賃貸不動産管理業に係る調査・研究及び諸制度等への対応

賃貸不動産管理の業務の平準化・標準化を図る観点から全宅管理業務支援システム、原状回復退去立会支援ツールについてその普及促進を図るとともに、本会会員に対しシステム導入を図るべく周知・啓発等行う。またシステム等の周知活動の一環として、昨年度と同様全国賃貸住宅新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」に出展し、広く周知活動をおこなうものとする。

全宅連等関係団体と連携して賃貸不動産管理の適正化に係る法整備及び政策提言活動を実施するものとする。その他全国的に増加する空き家問題等、諸課題を精査し適宜提言活動を行う。

また本会が策定した賃貸不動産管理の標準化ガイドラインについて、引き続き本会会員のみならず全ての管理業者、オーナー、賃借人に周知・普及活動を行うとともに、関係省庁等に適宜提言活動を行う。

あわせて国土交通省が実施する「賃貸住宅管理業者登録制度」が昨年一部改正されたことに伴い、引き続き制度の周知、登録促進、登録業者のサポート等を引き続き実施するとともに全宅連と連携して「賃貸不動産経営管理士」資格の周知啓発を図るものとする。

さらに、賃貸不動産管理業に関連する法令改正や判例等の動向を注視し、本会会員に迅速・正確な情報提供を行う。

### (2) 会員業務支援ツール等の企画・策定

民法（債権法）改正が国会にて上程されたことに関連して、国交省において賃貸住宅標準契約書の見直しが検討されていることに伴い、本会策定の契約書関係の書式についても見直し、改訂作業等を行う。また近年、借地取引に係る問い合わせ等が増加していることに伴い、借地取引等に係る本会会員向けの冊子等作成をする。

さらに賃貸不動産管理業務の実態や地域の商習慣等を踏まえ、本会会員の業務を支援するための各種ツール等を企画・策定する。

また、これまでに策定した支援ツール等が、本会会員に浸透し有効活用されるよう、周知啓発に注力する。

### (3) 新規事業の企画・立案

本会会員の業務支援や入会メリットとなる新規事業を、実務家や専門家からの意見等を踏まえ企画・立案する。

## 【相続支援ワーキング】

### （１）相続に関する業務支援

本会会員が貸主等に対し、相続が「争族」とならないための対応等について、ツールの作成、研修会の企画等を適宜検討し、常設委員会とも連携のうえ、普及に努める。

## 【ビジネスモデルワーキング】

### （１）積極的な営業支援

本会会員が賃貸不動産管理業務を適切かつ積極的に展開していくための情報提供、ツール作成の企画の検討するとともに、現在実施している法律相談の内容を参考に、いざという時に慌てないための現場で利用できる事例を収集し、とりまとめを行う。