

# 平成 26 年度事業報告

自 平成 26 年 4 月 1 日  
至 平成 27 年 3 月 31 日

平成 26 年 4 月 1 日より消費税率が 5% から 8% へ引き上げられたことにより、景気減速は決定的となり、消費税率 10% への引き上げは平成 27 年 10 月から平成 29 年 4 月へ先送りされた。

日銀の追加金融緩和政策により、年度末に至り景気は持ち直しつつあり、平成 27 年の春闘において大手企業が大幅な賃上げを回答しているほか、企業の正社員採用意欲が過去 7 年で最高となるなど、雇用の改善と同時に消費の基盤となる所得環境が改善する傾向がみられた。

平成 25 年住宅・土地統計調査の集計結果が公開された。それによると平成 25 年 10 月 1 日現在の総住宅数は 6063 万戸、うち空き家は 820 万戸、空き家率は 13.5% で過去最高となった。

空家等対策の推進に関する特別措置法が公布され、平成 27 年 2 月 26 日に一部施行された。国土交通大臣と総務大臣が定めた基本指針に従い、今後市町村は空き家対策計画を定めることとなる。

このような中、本会では以下のような事業を展開した。

不動産管理業の指針となる「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」を策定、公表するとともに、実務に即した副読本「賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き」を全会員へ配布した。

会員研修会を全国 47 都道府県において一斉開催した。

民法（債権法）改正では、実務面での影響が懸念されることから、全宅連と連携して意見具申を行った。

賃貸不動産管理関係書式集の全書式の見直し作業を行った。

以下、実施した事業の詳細を報告する。

## 会務の総合管理 【総務財務委員会】

### 1. 入会促進活動の推進

入会促進活動の一環として「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、宅建協会新規入会会員への本会入会案内、広報誌やホームページ等での本会入会案内・事業周知、賃貸借に係る各地域における商習慣や管理実務の課題等をテーマとする研修会等の実施を要請した。

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、各地区連絡会において本会事業周知を議題とする会議等の実施を要請した。

入会案内用資料としてカラー刷りのリーフレット7万部を作成し、都道府県協会等へ配布した。昨年度に事業運営委員会所管で作成したサポート事業説明ツール「よくわかる全宅管理」も適宜配布し、入会促進用ツールとして利用した。

さらに、昨年度から継続の入会促進キャンペーンとして、今年度の新規入会会員に「間取り図面作成ソフト」と「販売・流通図面作成ソフト」を無料で贈呈し、新規入会を促進した。

また、1月より各都道府県協会での入会促進活動の一助とすることを目的に、本会会員の入退会情報を即時、理事及び特別選出委員、宅建協会事務局担当者に配信するシステムを構築し、情報共有を図った。

なお、平成27年3月末の会員数は、5,822会員となった。

### 2. 各種会議の開催

別紙「平成26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、神奈川、京都、福岡）に加え、平成25年度にモニター支部として活動した7地域（北海道、福島、茨城、埼玉、新潟、愛知、沖縄）と、今年度中に支部設置応募のあった4地域（兵庫、東京、静岡、香川）に新たに支部を設置し、合計15支部での運営を行った。

各支部において、入会促進、研修会・意見交換会の開催、調査研究等の各種事業を実施した。

## 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) 会報誌の発行

会報誌を4月・10月・1月に発行し、全会員へ送付した。

#### (2) FAXによる情報提供の実施

定期的に賃貸管理に関する情報や協会からのお知らせ等を掲載した「全宅管理マガジン」を発行、全会員に対しFAXにて送付した。

#### (3) 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、より一層の充実を図るために内容を一部リニューアルし、実務に役立つ情報を多く盛り込むことで登録促進に努めた。

#### (4) 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業務支援につながる情報を公表するとともに、本会会員限定の特典について、会員専用サイトにその内容を掲載し、周知した。

また、会員により使いやすく利便性が高くなるように改修を行った

### 2. 法律相談の実施

本会会員限定の顧問弁護士による電話法律相談については、完全事前予約制で毎週月曜日に実施した。47回の実施で相談件数は計317件であった。

### 3. 研修会の実施

本会会員に従事する者を対象とした平成26年度会員研修会を下記のとおり開催した。

#### [開催概要]

日 時：平成26年11月21日（金） 13:00～16:00（受付：12:00）

会 場：全国47都道府県各会場（全49会場）

対 象：全宅管理会員限定

費 用：無料

テーマ：中小不動産業者のための実践実務講習

『管理業と媒介業の違い・有償管理への昇華』

『賃貸不動産管理業における標準的な対応とは？』

『信頼される管理会社の秘訣 ～適正な管理の実現に向けて～』

申込数：1,643名

参加数：1,401名

#### 4. 法令情報等の周知

危険ドラッグ販売店排除に向けた要望書など各種法令情報や法改正情報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見直し

適正な運用水準を逸脱していた支払保険料が本来あるべき水準にまで引き下げられそうな見込みであることを保険会社に確認し、現在の免責額や支払い保険料などを再来年度以降どのように見直していくか検討を行った。

## 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 標準化ガイドライン」の策定、公表

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、「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」を策定するためのワーキングを設置し、6月にガイドラインの策定・公表を行い、会員各位及び国土交通省をはじめとする関係各方面に配布した。

また、「標準化ガイドライン」の副読本とするべき目的で「賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き」の策定を行い、10月中旬に全会員に配布した。さらに、1月より会員限定で有料にて頒布を開始した。

#### 2. 各種企業との提携による新たな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。

- (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）」

また、今年度新たなサポート事業として以下の商品等を推奨・紹介した。

- (8) 空室の排水管対策として排水トラップ封水剤「ニオイストップ」
- (9) 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」
- (10) 従来の商品のサービス拡充を図った（株）アプラス「家賃集金代行システム」

#### 3. 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) 日常管理業務看板（サインプレート）の頒布

管理業務を行ううえで、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。

#### 4. 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、登録申請サポートや登録が完了した業者に「業者票（標識）」を無償配布した。

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。

#### 5. 賃貸不動産管理関係書式集の見直し

賃貸不動産管理関係書式集として発行してきた「建物居住編」「建物事業編」「土地編」に掲載されている全書式の見直しを行うとともに、発行形式を書籍形式からデータ形式へ変更するための作業を行った。

また、宅地建物取引主任者の名称変更に伴う宅地建物取引業法が平成 27 年 4 月 1 日より改正施行されたことに伴い、契約書各書式について更新を行った。

#### 6. 日常管理業務書式の刷新

本会ホームページより会員限定でダウンロードできる各種日常管理業務書式について、書式自体をデザイン性のあるものに刷新し、11 月よりダウンロードを開始した。

#### 7. 預り金保証制度の検討

会員が倒産した場合に当該会員が預かっていた家賃等に対して、一定額を限度として弁済を行う「預り金保証制度」について引き続き検討を行った。

#### 8. 民法（債権法）改正への対応

平成 26 年 8 月に法制審議会民法部会が公表した民法（債権法）改正に係る要綱仮案及びその後の審議内容に対して、賃貸借に係る重要課題を検討・整理し、全宅連不動産総合研究所と連携し意見具申を行った。

### 【成長戦略特別委員会】

#### 9. 成長戦略特別委員会における検討

第 3 回理事会（平成 26 年 7 月 28 日開催）で設置が承認された成長戦略特別委員会では、会員数 1 万社組織の早期実現、支部組織の充実と事業の統一化、政策実現

に向けた提言機能の構築、インターネット等 IT 化によるネットワークの構築及びフランチャイズ化に向けた取り組みなどの検討に取り組んだ。

#### **【学術研究部門特別委員会】**

#### **10. 学術研究部門特別委員会における検討**

第3回理事会（平成26年7月28日開催）で設置が承認された学術研究部門特別委員会では、相続に伴う賃貸不動産管理業のあり方についての研究の一環として、民事信託の検討に取り組んだ。

## 平成 26 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 27 日
理事会	5 回	5 月 30 日、6 月 27 日、7 月 28 日、 11 月 26 日、3 月 25 日
監査会	2 回	5 月 13 日、10 月 31 日
正副会長会議	6 回	5 月 13 日、7 月 15 日、9 月 25 日、 11 月 11 日、1 月 20 日、3 月 4 日
運営審議会	1 回	5 月 31 日
各委員会・作業部会等	23 回	4 月 8 日、4 月 14 日、4 月 18 日、 6 月 9 日、8 月 8 日、8 月 26 日、 8 月 28 日、9 月 11 日、10 月 1 日、 10 月 24 日、10 月 29 日、11 月 6 日、 11 月 14 日、12 月 8 日、12 月 15 日、 12 月 19 日、1 月 20 日、2 月 2 日、 2 月 13 日、2 月 23 日、2 月 26 日、 3 月 4 日、3 月 31 日

※各会議事前打合せ等を除く。