

平成 27 年度事業報告

自 平成 27 年 4 月 1 日

至 平成 28 年 3 月 31 日

平成 27 年度世界経済の注目点は、米国が 12 月ゼロ金利政策を解除したことと、中国経済の減速であった。米国の経済は利上げできるまでに回復した。また、中国では 7 月株価急落への強引な対応や 8 月人民元の切り下げなどが経済悪化の不安を増大させた。

日本経済は、円安効果と原油価格の下落によって、企業収益は過去最高となったものの、設備投資は増加基調とは言えその勢いは緩慢、賃上げも小幅に止まった。その一方で円安により食料品等が値上がりしたため、個人消費は伸び悩んだ。

日銀は、物価上昇率を目標とする 2% に近づけるため、日本で初めてマイナス金利政策の導入を 1 月 29 日に発表し、実際に 2 月 16 日から実施した。

このような経済情勢の中、本会は、賃貸不動産管理業の社会的地位の向上と管理ビジネスの確立・認知を目指し、3 つの常設委員会と 2 つの特別委員会により、入会促進活動、会員のための情報提供・研修会の開催、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、全宅管理成長戦略に向けての指針の実施状況等の検証、民事信託を含む総合的な相続支援に係る研修制度の構築を目指した調査研究等積極的に事業を推進した。以下に報告する。

会務の総合管理 【総務財務委員会】

1. 入会促進活動の推進

「入会促進助成制度」を実施し、本会支部設置地域を除く都道府県宅建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。

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初版10万部と改訂版5万部を作成し、都道府県宅建協会等へ配布した。また、本会の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。

今年度の入会特典として、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」を無料で贈呈し、新規入会を促進した。

さらに、本会未入会の宅建協会会員で、全宅連実施のアンケートにおいて「管理業を行っている」と回答した業者に対して入会案内資料を発送し、新規入会を促進した。

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」を全会員に無料配布した。

なお、都道府県宅建協会及び本会理事の協力によって積極的な入会促進活動を行った結果、平成28年3月末の会員数は5,900会員となった。

2. 各種会議の開催

別紙「平成27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)と、平成26年度より支部として活動した11地域(北海道、福島、茨城、埼玉、東京、新潟、静岡、愛知、兵庫、香川、沖縄)に、今年度支部設置をした2地域(広島、栃木)を加え、合計17支部での運営を行った。また、平成28年12月末を期限として、滋賀と鹿児島にモニター支部を設置し、将来的な支部設置に向け運営を開始した。

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・9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、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。

なお、平成28年3月末の登録者数は1,861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、周知するとともに会員にとってより使いやすく利便性が高くなるように改修を行った。

また、賃貸管理会社におけるマイナンバー制度に関する対応について取りまとめを行い、会員専用サイトにその内容を掲載し、周知した。

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。45回の実施で相談件数は計277件であった。

3. 研修事業の実施

(1) ハトマーク不動産シンポジウムの開催

昨今の空き家の増加や少子高齢化といった様々な社会問題に関する今後の賃貸管理業のあり方等を検討する目的で全宅連との共催による「ハトマーク不動産シンポジウム」を第5回定時社員総会後に下記のとおり開催した。

また、シンポジウムの内容やアンケートの結果等をまとめた報告冊子を作成し、会員各位に配布した。

[開催概要]

日 程：平成27年6月30日（火）

時 間：13時15分～15時00分

会 場：東京・ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

費 用：無料

講演内容：第1部基調講演「日本経済とこれからの不動産市場」

講師：岸博幸（慶應義塾大学大学院 教授）

第2部パネルディスカッション「空き家・相続対策と不動産管理」

コーディネーター：中城康彦（明海大学不動産学部 学部長）

パネリスト：宗健（リクルート住まい研究所 所長）

山上健一（全宅連）、千振和雄（全宅管理）、
佐々木正勝（全宅管理）

参加者数：620名

（2）会員研修会の開催

本会会員に従事する者を対象とした平成27年度会員研修会を下記のとおり開催した。

〔開催概要〕

日 程：平成27年10月20日（火）～11月9日（月）

時 間：13時15分～16時00分（受付：12時15分より）

会 場：全国47都道府県各会場（全48会場）

対 象：全宅管理会員限定

費 用：無料

講演内容：第1部「賃貸不動産における火災・孤独死等の事故実例と備え方」

講師：㈱宅建ファミリー共済

第2部：「空き家の実態とこれからの中小管理会社に求められる対応」

講師：宗健（リクルート住まい研究所 所長）

第3部：「中小管理会社のビジネスモデル確立に向けた取組み実例紹介」

講師：木村正美（明星土地(有) 代表取締役）

参加者数：1,525名（別表「都道府県別一覧表」参照）

（3）研修セット「教えて全宅管理！」の作成及び発行

都道府県協会や全宅管理支部が行う賃貸管理関係の研修事業をサポートする事を目的に、賃貸不動産管理の総論的な内容をまとめた研修テキスト「教えて全宅管理！」を作成し、各都道府県協会及び全宅管理支部向けに発行するとともに、12月より全宅連が実施している「研修パック」制度の新たな講師及びテーマとして追加された。

また、賃貸不動産管理を行う上でよく問題となる業務上のトラブルを解説する各論編テキスト「家賃滞納問題への対応」を作成した。

4. 法令情報等の周知

特定空き家に対する措置やITを活用した重説事項説明に係る社会実験に関する案内など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見直し

本会が目指す適切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に、保険適用事由の見直しや複数回利用者への制限などについて審議するとともに、次年度以降を見据えた適正な保険制度の構築を目差し検討を行った。

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検討

賃貸不動産管理業務の適正化及び効率化を図るため、プロパティデータバンク(株)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、本会会員への提供に向けた検討を行った。また、金額面等について協議を行い一定の合意を得たうえで、1月末の会報誌にサービス開始に関する予告チラシを同封し全会員に配布し周知啓発を図った。さらに、平成28年度本格稼働に向けての諸条件の調整等準備を進めた。

(2) 原状回復退去立会支援ツールの開発及び検討

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の開発について、(株)リアルプロホールディングスにおいて開発を行い、諸条件について検討を行った。平成28年度のリリースに向けて周知啓発等を行った。

(3) 新規事業実施に係る会員業務の現状に関するアンケート調査の実施

上記事業を検討するにあたり、会員各位の業務状況を把握するため、本年5月に全会員を対象としたFAXによるアンケート調査を実施した。

(回答数：1029社、回答率：約17%)

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、「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」の公表を昨年行い、今年度も引き続き関係官庁及び各都道府県協会等に対し配布した。

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。

- (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) 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「家賃集金代行システム」
- (11) 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」

また、賃貸住宅に係る防犯対策の一環として、セーフィー(株)が実施するクラウド型防犯カメラシステムについて、本会会員向けサービスの提供方法等について検討を行った。

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。

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、本会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。また、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。

6. 賃貸不動産管理関係書式集の更新

賃貸不動産管理関係書式について宅地建物取引士へ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。

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。

特別委員会による諸課題への検討・研究の実施

【成長戦略特別委員会】

1. 成長戦略特別委員会における検討

平成 26 年度に設置された成長戦略特別委員会では、「会員 1 万社体制に向けての組織整備」をはじめとした 5 つの柱を目標とする「全宅管理成長戦略に向けての指針」を取りまとめ、平成 27 年度定時社員総会において報告した。

今年度は、上記指針に基づいた組織整備や事業等の実施状況等について検証した他、国土交通省において賃貸住宅管理業者登録制度の制度見直しを行うことを目的に設置された「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」に委員を派遣して意見具申を行うとともに、今後のあり方について検討した。

さらに、全宅連をはじめとした 3 団体で構成された賃貸不動産経営管理士協議会において、賃貸不動産経営管理士資格の国家資格化について議論されていることに伴い、同制度の今後のあり方、方策について検討を行った。

【学術研究部門特別委員会】

1. 学術研究部門特別委員会における検討

平成 26 年度に設置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み、平成 27 年度定時社員総会において報告した。あわせて、同研究について報告書としてまとめ、国土交通省をはじめとした関係各方面に配布した。

今年度は、引き続き資産管理に係る賃貸不動産管理業のあり方をテーマに、民事信託への取り組みを賃貸不動産管理業の 1 つのメニューとして取り込みつつ、その他の従来からの手法を含めた総合的な相続支援に係る研修制度の構築を目指し、調査研究を行った。

平成 27 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 29 日、11 月 25 日、3 月 24 日
監査会	2 回	5 月 18 日、10 月 26 日
正副会長会議	6 回	5 月 18 日、6 月 9 日、10 月 2 日、 11 月 13 日、1 月 14 日、3 月 8 日
各委員会・作業部会等	23 回	4 月 7 日、4 月 15 日、4 月 27 日、 5 月 29 日、6 月 9 日、7 月 31 日、 9 月 2 日、9 月 3 日、9 月 10 日、 10 月 2 日、10 月 6 日、10 月 21 日、 11 月 2 日、11 月 30 日、12 月 15 日、 12 月 17 日、12 月 25 日、2 月 3 日、 2 月 5 日、2 月 15 日、2 月 24 日、 3 月 2 日、3 月 16 日

※各会議事前打合せ等を除く。