

# 平成 27 年度事業計画

自 平成 27 年 4 月 1 日

至 平成 28 年 3 月 31 日

少子高齢化、人口減少という日本が現在直面している状況を背景に、空き家が増え続けている。増え続ける空き家は建物所有者個人の問題に留まらず、地域の住環境や近隣住宅の資産価値に影響を与える課題として認識され始めている。地域に根付いた地元の管理業者や宅建協会と連携した取り組みが今こそ求められている。

本会では、平成 27 年 6 月 30 日に「ハトマーク不動産シンポジウム」を開催し、空き家・相続対策と不動産管理のあり方についてどのように考え、どう対処すべきなのかを発信する。さらに空き家所有者等からの相談を受ける窓口の創設を検討していく。

相続税改正では、基礎控除額が引き下げられたことにより、課税対象者の増加が予測されている。このため、相続税対策の一環として賃貸住宅の経営が注目されることとなった。賃貸住宅の経営は空室というリスクとのせめぎ合いを 30 年以上に亘って続けることであり、もとより容易な事業ではない。

あるいは、築き上げてきたオーナーとの信頼関係が相続によって閉ざされてしまうことがある。相続財産を引き継ぐ相続人との関係をオーナーが健在な内に育むことが必要である。このために有効な手法として本会では民事信託に注目している。民事信託を活用して親族間の争いを避け、物件を引き続き管理し続けることを目指す。オーナーの資産管理に近い位置にいる管理業者が、オーナーの相続の準備に指導的立場で係るために民事信託を活用したいと考えている。

強固な組織体制の早期構築と消費者・事業者への「安全・安心」な賃貸不動産管理業務の提供のための検討を行い「全宅管理成長戦略に向けての指針」を取りまとめた。今後は各委員会において実現に向けて取り組んで行く。

## 会務の総合管理 【総務財務委員会】

### (1) 入会促進活動の推進

新たな入会促進キャンペーン等の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及び全宅連地区連絡会との連携を強化し、入会促進活動を推進していく。

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27年度版）を作成・配布する等、各種入会促進策を講じていく。

### (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等の的確な処理に努めるとともに、適正な経理処理を行う。

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等を推進していく他、組織体制についての検討も行う。

## 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取り引きの実現を目指して各種研修会の企画・検討を行う。

会員研修会は、会員の資質の向上と賃貸不動産管理業を標準化すること等を目的として開催し、効果的な研修のあり方についての検討を行う。

また、一般消費者や貸主等に対して行う研修としてシンポジウムの開催を、全宅連と連携し企画検討する。

研修セット（仮称）は、各都道府県宅地建物取引業協会や本会支部が主催する賃貸管理に起因する研修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

会員限定の各種情報配信・提供活動を実施していく。

会報誌は年に3回（4、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を掲載する。

メールマガジンは法改正や時事ニュース等のタイムリーな情報を速報的に配信するため、月2回の配信を継続させる。

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、会員研修会の案内等の特に周知したい内容の際に適宜利用する。

オーナー通信は年4回作成し、全会員に1部ずつ無料で配布する。

ホームページでは昨今取り沙汰されている空き家問題に関する対応として、所有者からの相談を受ける窓口の創設に向けて検討する等、より充実した内容となるよう随時更新を行う。

### (3) 会員支援事業の実施

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平成28年度の改正に向け、会員メリットと支払保険金の適正なバランスと運用について検討を行う。

電話法律相談は従来に引き続き毎週月曜日に完全事前予約制で実施し、事務局だけでは答えきれない法律的な諸問題へのアドバイスを行う。

その他、各種サポート事業やツールを他委員会と連携しながら会員に対し周知していく。

## 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

賃貸不動産管理業の適正化を図る観点から、平成 26 年度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。

また、国土交通省が実施する「賃貸住宅管理業者登録制度」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。

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

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各種ツール等が、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

会員の業務支援や空き家問題等に係る本会の入会メリットとなる新規事業を、他の委員会と連携し、実務家や専門家からの意見等を踏まえ企画・立案する。

### 【成長戦略特別委員会】

#### (4) 成長戦略特別委員会における検討

平成 26 年度に引き続き、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を検討する。

### 【学術研究部門特別委員会】

#### (5) 学術研究部門特別委員会における検討

平成 26 年度に引き続き、少子高齢化・人口減少がもたらす今後の賃貸市場動向の研究の一環として、相続に伴う賃貸不動産管理業のあり方について研究する。