

平成 28 年度事業報告

自 平成 28 年 4 月 1 日
至 平成 29 年 3 月 31 日

平成 28 年度、我が国経済は緩やかな回復基調が続き、平成 29 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 2 年連続上昇となり、経済再生・デフレ脱却に向けた進捗がみられる一方で、世界経済のリスクの高まりや、国内需要に力強さが欠けていることから、消費者マインドの改善には至っていない状況にあります。

そうした中、賃貸不動産管理業を取り巻く環境は、賃貸物件の新規供給が増加している状況において、既存の空き室の有効活用、適正な管理等が求められているところであり、賃貸不動産管理業者の担う役割はさらに大きくなるものと思われます。さらに、民法及び関連法令改正や住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する一部改正法案の成立等、セーフティネット強化に向けた施策が打ち出されており、それらへの対応も急務であると考えます。

このような状況の中、本会では新規入会促進活動、退会防止に向けた各種の事業展開を行うとともに、組織基盤の強化に努め、平成 28 年度において会員数 6,000 社を超えるに至りました。具体的な事業としては、メールマガジン等による情報提供活動や会員研修会を実施したほか、全宅管理業務支援システム開始に伴うシステム体験セミナーの開催、各種サポート事業の提供を行いました。また、これまで検討を重ねてきた相続や会員支援方策については、それぞれワーキングを設置し、事業の具体化に向けた検討を実施致しました。

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。

入会案内用資料としてカラー刷りのリーフレットを作成し、都道府県協会等へ配布した。また、賃貸不動産管理の重要性や本会サポート事業等を説明した「教えて全宅管理！」及び本会事業を詳細に説明した「よくわかる全宅管理」（平成28年11月改訂版）も適宜配布し、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。

さらに、本会未入会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」と回答した宅建協会会員に対し、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29年3月末の会員数は6,013会員となった。

2. 各種会議の開催

別紙「平成28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）に、平成28年度支部設置をした2地域（鹿児島県、山形県）を加え、合計19支部での運営を行った。また、平成27年度より滋賀県にモニター支部を設置し、平成28年12月31日まで運営を行った。

各支部及びモニター支部において、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。

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29年3月末の登録者数は2,277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、会員の業務支援につな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、会員にとってより使いやすく利便性が高くなるように更新を行った。

(4) オーナー向け月刊情報誌提供サービスの提供開始

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、会員限定価格を設定した上でサービス提供を開始した。

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273件であった。

3. 研修事業の実施

(1) 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28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28年10月11日（火）～11月14日（月）

時 間：13時30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：会員限定

費 用：無料

講演内容：第1部「賃貸管理業と相続について ～相続と民事信託の基礎知識～」

講師：関口 康晴弁護士

第2部「家賃滞納問題への対応」

講師：佐藤 貴美弁護士（全宅管理顧問弁護士）

参加者数：1,721名（別紙「都道府県別一覧表」参照）

(2) 研修セット「家賃滞納問題への対応」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事を目的に、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したテキスト「家賃滞納問題への対応」を作成し、本会の会員研修会においても使用した。

また、全宅連が実施する研修パックのメニューとしても登録され、都道府県協会支部（2地域）において研修を実施した。

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、平成28年2月より保険適用事由の一部見直しや複数回利用会員への制限等について運用見直しを行い、見直し後の運用結果について検証した。検証結果を踏まえ、今後の適正な保険制度運用を目指した検討を行った。

6. よくわかる全宅管理の改訂

平成26年4月に発行した、本会のサポート事業を会員等へ周知するための事業説明用冊子「よくわかる全宅管理」に、新たなサポート事業等を追加するとともにデザインを一新した改訂版を平成28年11月に発行し、新規入会者及び本会支部・都道府県協会等に配布した。

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、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、会員への提供に向けて詳細を検討し、提供内容について最終合意した上で平成28年6月よりシステム提供を開始した。

また、システム開始に伴い詳細なシステム内容を掲載したパンフレットを作成し、全会員に対し配布を行った。さらに平成28年4月より本会ホームページ上に専用ページを開設しシステムの概要等について記載したほか、平成28年7月からはシステムの紹介動画をあわせて掲載し周知啓発を図っている。

(2) 賃貸住宅フェア2016 東京への出展

システム周知啓発を図る観点から、平成28年6月14日・15日、東京国際展示場にて開催された「賃貸住宅フェア2016 in 東京」に(一財)ハトマーク支援機構、(株)宅建ファミリー共済と共に出展した。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。

(3) システム体験セミナー及び利用者向け個別講習会の開催

システムの導入を検討している会員に対し、実際に体験機会を設けること及び利用会員に対し操作方法等に係る個別指導を行うことを目的として、平成29年1月2月の各日において東京・大阪・横浜にて「全宅管理業務支援システム体験セミナー」と「個別講習会」を開催し、延べ117社152名の方にご来場いただいた。

(4) システム利用会員に対するサポート体制の充実

利用会員からの操作方法等の問い合わせに対応すべく従来のメールでのサポート体制に加え、平成29年2月から新たに電話での問い合わせ対応を開始した。またシステム提供開始に伴う利用会員から寄せられたご意見、ご要望に対応すべく各プランの機能・操作方法等について詳細に解説したマニュアルを作成し、平成29年3月に本会ホームページにて公開した。さらに宅地建物取引業法改正に係る書式変更について、順次システムの更新作業を実施した。

(5) 原状回復退去立会支援ツールの開発及びリリース

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、(株)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。

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」
- (12) また、平成28年7月より賃貸住宅に係る防犯対策の一環として、セーフイー株が実施する「クラウド型防犯カメラシステム」について、会員向けサービスの提供を開始した。

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、平成28年9月に登録制度の規程が一部見直しをされたことに伴い、改正版の解説書を作成した。

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。

【相続支援ワーキング】

1. 相続に関する業務支援

これまで学術研究部門特別委員会で検討を重ねてきた相続に伴う賃貸管理業のあり方についての研究を平成28年度において具体化を図るため、標記ワーキングを設置し、貸主とのコミュニケーションツール「オーナーカルテ」作成に向けた検討を行い、平成29年3月22日開催の理事・監事研修会において、内容を説明した。

<ワーキング委員>

座長	中 城 康 彦	明海大学教授
委員	太 田 秀 也	麗澤大学教授
委員	佐 藤 貴 美	弁護士
委員	柴 原 一	税理士
委員	内 山 俊 夫	全宅管理理事
委員	岡 田 日出則	全宅管理専務理事

【ビジネスモデルワーキング】

1. 積極的な営業支援

本会会員が行う管理業務を具体的にサポート等していくことを目的として、会員の事業規模、管理業務の実態を踏まえ、標記ワーキングを設置した。当面は、会員の業態を踏まえ、管理業務の受託から広がる様々なビジネスモデルを「見える化」するため、関連業務や本会サポート事業の整理を行い、取りまとめることとした。

<ワーキング委員>

座長	千 振 和 雄	全宅管理業務企画委員
副座長	横須賀 忠 行	全宅管理業務企画委員長
委員	浜 松 滋 夫	全宅管理事業運営委員長
委員	三 好 孝 一	全宅管理業務企画委員
委員	岡 田 日出則	全宅管理専務理事

平成 28 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 29 日
理事会	5 回	5 月 31 日、6 月 29 日、7 月 26 日、 11 月 25 日、3 月 22 日
監査会	2 回	5 月 24 日、10 月 28 日
正副会長・委員長合同会議	7 回	5 月 11 日、6 月 23 日、7 月 11 日、 9 月 1 日、11 月 9 日、1 月 17 日、 3 月 7 日
各委員会	14 回	4 月 5 日、4 月 5 日、4 月 25 日、 9 月 16 日、10 月 13 日、10 月 20 日、 11 月 17 日、11 月 18 日、11 月 28 日、 1 月 23 日、1 月 31 日、2 月 20 日、 3 月 8 日、3 月 23 日 ※4 月 5 日は事業運営委員会、業務企画 委員会を開催。

※各会議事前打合せ等を除く。