

# 平成 28 年度事業計画

自 平成 28 年 4 月 1 日

至 平成 29 年 3 月 31 日

全宅管理は、平成 13 年 5 月に賃貸不動産管理業協会として設立以来、賃貸管理に関する積極的な会員支援等を実施してきた。平成 23 年 3 月には、一般社団法人化し、組織基盤強化、全国規模での研修会実施、事業内容の充実等に努めてきた。

さらに、平成 26、27 年度は、成長戦略特別委員会、学術研究部門特別委員会を設置し、成長戦略の 5 つの柱のとりまとめ、民事信託を活用した相続対策支援等について調査研究を行った。平成 28 年度においては、これら 2 つの特別委員会で検討してきた内容を常設委員会において具現化を図る。

総務財務委員会では、会員増強のため入会促進策、退会防止策を同時並行で進めるとともに、入会促進に成功している支部の実施事例を、支部協議会等を通じて情報共有に努める。

事業運営委員会では、業務サポート内容について広報活動を通じて会員への周知を図るとともに、各媒体の更なる充実を図る。加えて、民事信託を含めた資産管理（相続対策支援）の研修の具体化を検討する。

業務企画委員会では、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、会員に対しシステム導入を図るべく周知・啓発等を推進する。

なお、賃貸管理を取り巻く環境は目まぐるしく変化しており、空き家問題、民法・消費者契約法の改正他、迅速に対応すべき課題も多いことから、その対応として、2 年間設置してきた二つの特別委員会は、平成 28 年度は設置せず、正副会長会議の諮問機関として適宜ワーキングチームを設けて対応する。

平成 27 年度会員数 5900 社となった本会は、平成 28 年度に会員数 6000 社に向けて着々と体制を整える。これからの賃貸不動産管理業務を適切に遂行できる管理業者を育成し、大手企業に対抗し得る賃貸不動産管理業務のスタンダードモデルを構築することを目指す。

## 会務の総合管理 **【総務財務委員会】**

### (1) 入会促進活動の推進

平成 27 年度に実施した入会促進キャンペーン継続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等との連携を強化し、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 28 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、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等を推進していく他、各支部間での情報・意見交換を活発化し成功事例の共有を図り、入会促進及び退会防止に繋げていく。

## 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。構築の際には賃貸不動産管理業の精通者の育成及び本会会員の資質の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て検討を進めていく。

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事など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本格稼働に伴い、本会各支部において業務支援システムに係るセミナー等研修事業の企画等を検討する。

研修セットは、単協や支部が行う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回の配信と登録者数の増加に向けて代行登録の受付や新入会員の登録などを継続させる。

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、会員研修会の案内など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など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。会員限定の各種情報配信・提供活動を実施していく。

### (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会員ニーズと本会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よう検討を行うとともに、任意加入の保険制度構築も引き続き検討を行う。

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会員に対して周知していく。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。

## 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（クラウド型）、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、会員に対しシステム導入を図るべく周知・啓発等行う。

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」について平成28年度に制度改正が予定されていることに伴い、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。

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）改正法案が国会に提出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、その動向を注視するとともに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。

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、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、本会の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。