

平成 30 年度事業報告

自 平成 30 年 4 月 1 日
至 平成 31 年 3 月 31 日

平成 30 年度、我が国経済は企業収益が過去最高を記録する中で設備投資が増加するとともに、雇用・所得環境の改善により個人消費の持ち直しが続くなど緩やかな回復が続いています。さらに、平成 31 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 4 年連続上昇となり、地方圏における住宅地でも平成 4 年以来 27 年ぶりの上昇となりました。しかしながら、総務省公表の平成 30 年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は 846 万戸、空き家率 13.6%と過去最高となり、空き家全体の半数は賃貸用住宅であるとの結果が公表されました。

そうした中、本会では出入国管理及び難民認定法（入管法）の改正に伴う対応や改正民法の施行を控え、書式の改訂、インターネットセミナーによる研修動画配信を開始した他、日々進歩していく AI、IoT 等が我が業界にどのような影響を及ぼしていくかを注視し、会報誌やメールマガジン等による情報提供を行いました。

さらに、少子高齢化を背景に住宅セーフティネット制度における各種対応、賃貸不動産管理業の標準化、適正化に向けた対応も適宜行いました。

平成 29 年度より実施している「全宅管理タウンミーティング」は、受講者のディスカッションを中心とした講習等、内容の充実を図り、参加者からは「次回も参加したい」、「いろいろな方と話ができてとても勉強になった」等、高い評価をいただきました。

また、入会促進活動については、都道府県宅建協会と連携のもと、事業内容の周知等に努めたほか、宅建協会新入会員を対象とした「新入会員応援プロジェクト」を昨年度より引き続き実施し、更なる入会促進策を図るとともに、組織基盤の強化に努めました。

平成 30 年 6 月開催の総会において私たちのスローガン『「住まう」に、寄りそう。』を公表し、各種媒体への配信、全会員へのステッカー配布等周知に努めたほか、長期在籍会員に対し感謝状を贈呈し、本会と会員の一体感を図るべく事業を展開しました。

本会の前身である賃貸不動産管理業協会が設立して 18 年が経とうとしております。賃貸管理業界が目まぐるしく変化する中で、本会としても 10 年後を見据えた中長期的視点に立った事業検討を行うため、会長、専務理事、特別選出委員 3 名により「キックオフミーティング」を開催し、本会が担うべき役割等について協議しました。

以下、各委員会にて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。

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を作成し、都道府県宅建協会等へ配布した。また、本会事業を詳細に説明した「よくわかる全宅管理」や簡易版事業案内「全宅管理 NAVI」を都道府県宅建協会や、都道府県協会理事、本会未入会の宅建協会会員等に適宜配布、発送し、入会促進用ツールとして利用した。

平成28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。

また、各都道府県宅建協会に新規で入会された会員の方を対象に、新規開業者の支援を目的とし、入会金を無料とする「都道府県宅建協会新規入会会員応援プロジェクト」を実施、リーフレットを作成し都道府県宅建協会等へ周知するとともに、入会案内資料を発送した。

さらに、本会への入会促進を目的とした事業説明会を下記の通り実施した。

日 時：平成31年3月6日(水) 13:00～17:00

費用：無料

内 容：【対談】・「住まう」に、寄りそう。

～適正な管理業のあり方について～

全宅管理東京都支部 岩崎支部長

全宅管理 岡田専務理事

【講演】・「外国人」に、寄りそう。

～入管法の改正により、市場はどう変化するか～

講師：株式会社グローバルトラストネットワークス

代表取締役社長 後藤裕幸氏

【講演】・「高齢者」に、寄りそう。

～いくつになっても豊かな暮らしの実現に向けて～

講師：株式会社R65 代表取締役 山本遼氏

参加人数：約200名

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、長期在籍会員への感謝状贈呈等、会員満足度

向上のための施策を実施した。

なお、都道府県宅建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 31 年 3 月末の会員数は 6,118 会員となった。

2. 各種会議の開催

別紙「平成 30 年度 会議開催状況等一覧」参照。

3. スローガン『「住まう」に、寄りそう』の商標登録及びステッカー等の作成

本会のスローガン『「住まう」に、寄りそう』について、商標登録を出願するとともに、会員店頭掲示用ステッカー等を作成し、全会員へ配布した。

4. 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）、平成 28 年より支部として活動した 2 地域（鹿児島県、山形県）に、平成 29 年度より支部として活動した大阪府、平成 30 年度より支部として活動した山口県を加え、合計 21 支部での運営を行った。なお、千葉県においては平成 30 年 11 月の理事会にて支部設置の承認を受け、運営開始に向け準備中である。

また、各支部において、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するとともに、本部主催の支部協議会を開催し、各支部の活動内容等を共有し、入会促進策や今後の支部活性化方策等を協議した。

さらに、支部事業の拡大を受け、適正な税務処理、会計処理を図るという観点から、会計士・税理士と協議の上、本部会計とあわせて支部の会計基準を見直し、整備した。

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

会員向けの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。

また、入会申込書にメールマガジン配信の承諾確認欄を設置した等の登録促進に努めた結果、平成31年3月末の登録者数は3,038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、会員の業務支援に繋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、第8回定時社員総会にて発表した本会スローガン『「住まう」に、寄りそう。』の周知ページを作成した他、各ページにスローガン入りのロゴマークを配置する等の改修を行った。

(4) オーナー向け月刊情報誌データ作成サービスの提供

アップライト企画が提供する「オーナー向け月刊情報誌データ作成サービス」について、会員限定価格での提供を行った。

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310件であった。主な相談内容としては、順に「解約・解除・更新拒絶」、「迷惑行為」、「原状回復」、「借地」、「修繕」に関するものが多かった。

3. 研修事業の実施

(1) 会員研修の実施

本会会員に従事する者を対象とした会員研修を下記のとおり実施した。

- ・本会ホームページでの動画による研修（Web研修）

費用：無料

タイトル：「賃貸物件写真撮影 基本のき」（平成30年4月～）

講師：清水 信宏 氏（株式会社Noblue 代表取締役）

また、㈱イー・ブレインとの提携により、研修動画を常時500タイトル以上閲覧できる「インターネット・セミナー」としてWeb研修ページを11月よりリニューアルし、これまで作成した本会オリジナル研修動画を含めた提供を行い、次の新規動画の追加も行った。

タイトル：「築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド 繁忙期に知っておくとよい改修テクニック」（平成 31 年 3 月～）

講師：連 勇太郎 氏（NPO 法人モクチン企画 代表理事）

（2）タウンミーティングの開催

各地域の会員の声を直接聞くことで、各地域における賃貸媒介・管理業務上の課題等を把握し、本会の事業の参考とするために開催した。

- ・開催日：平成 30 年 11 月 21 日（水） ヒルズサンピア山形（40 名）
平成 30 年 12 月 12 日（水） 熊本県不動産会館（43 名）
平成 31 年 2 月 19 日（火） 福井県自治会館（22 名）
- ・開催形式：山形・熊本…グループディスカッション（120 分）
【テーマ】家賃滞納・迷惑行為への対応、入居者死亡時対応等
福井…基調講演（90 分）＋意見交換（45 分）
【テーマ】管理の重要性と中小業者の生き残り策
- ・出席役員：佐々木会長、岡田専務理事、追分副会長（福井のみ）、
三好特別選出委員（熊本のみ）

（3）研修セットの対応

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ことを目的に、これまでに作成したテキスト「家賃滞納問題への対応」「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」を、全宅連が実施する研修パックのメニューとして登録し各地域で研修を行った。

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

本会が目指す適正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、適正な保険制度運用を目指した検討を行った。

6. 事業説明用冊子「よくわかる全宅管理」（再改訂版）及び未入会者向け事業説明用冊子「全宅管理 NAVI」の作成

平成 26 年 4 月に発行し、平成 28 年 11 月に改訂した、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再改訂版を平成 30 年 8 月に発行し、本会支部にサンプルを配布するとともに、全会員及び新規入会者等に配布した。

また、本会未入会の宅建協会会員に本会の事業周知をするため、「よくわかる全宅管理」の内容を抜粋した簡易版冊子「全宅管理 NAVI」を平成 30 年 9 月に発行し、都道府県宅建協会にサンプルを配布し、宅建協会の全会員発送にご利用いただく等の反響があった。

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、平成 28 年 6 月に提供を開始した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、引き続き周知啓発を図った。

また、メインメニュー画面をアイコン表記に変更し、収支管理プラン内に送金明細作成機能を新設する等、利用促進に向けたシステムの改善を図った。

更に、本システムの基本プランである契約管理プランを利用できる無料体験キャンペーンを 10 月より実施し、利用者促進に努めた。

(2) 賃貸住宅フェア 2018in 東京への出展

システム周知啓発等を図る観点から、6 月 12 日・13 日、東京国際展示場にて開催された「賃貸住宅フェア 2018 in 東京」に(公社)東京都宅建協会、(一財)ハトマーク支援機構、(株)宅建ファミリー共済等と共に出展した。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ほか新規事業の周知啓発を行った。

更には関係団体向けセミナー会場において、12 日に「賃貸管理実務と法律との関連性」をテーマにした岡田専務理事と本会顧問弁護士の佐藤貴美氏による共同講演を、13 日には「賃貸管理業務で得る情報の重要性とその活用方法」をテーマにした岡田専務理事による単独公演を行い、両日とも立ち見が出るほど数多くの聴講希望者が来場した。

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、関係官庁及び各都道府県協会に配布する等の周知活動を継続して行った。

更に上述の賃貸住宅フェア 2018in 東京においてもセミナー等を通じてガイドラインの理解促進に努めた。

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) 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」
- (9) 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」
- (10) 賃貸住宅における防犯対策の一環として「クラウド型防犯カメラシステム（safie）」
- (11) インターネットを利用したオンライン上での内見を可能とした「オンライン内見 LIVE／VIDEO」
- (12) 外国人専門の生活総合支援サービス
- (13) 振込代行サービス「セゾンスマート」
- (14) 光触媒 消臭・除菌スプレー「ルックスクリーン」

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。
- (6) 全宅管理版・賃貸借契約書式表紙の作成
ハトマークロゴの他、全宅管理スローガン『「住まう」に、寄りそう。』が盛り込まれている全宅管理版・賃貸借契約書式の表紙を作成し、会員に頒布した。

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。

6. 法改正に伴う各種書式の策定

民法（債権法）改正や国土交通省の各種標準契約書の改定等を受け、まずは居住用賃貸借契約書について顧問弁護士に作成を依頼し、本会の書式改定を図り、ホームページに掲載した。

平成 30 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 30 日 11 月 28 日、3 月 22 日
監査会	2 回	5 月 14 日、11 月 15 日
正副会長・委員長合同会議	6 回	5 月 10 日、6 月 14 日、9 月 5 日 11 月 19 日、1 月 24 日、3 月 13 日
各委員会等	13 回	4 月 13 日、4 月 20 日、4 月 23 日、 9 月 7 日、9 月 12 日、9 月 14 日 10 月 3 日、11 月 6 日、12 月 3 日、 12 月 14 日、2 月 12 日、2 月 15 日、 2 月 22 日

※各会議事前打合せ等を除く。

全宅管理 委員会 構成員一覧

総務財務委員会

役 職	氏 名	県 名
委員長	菅 尾 悟	三 重
副委員長	岡 本 洋 三	広 島
副委員長	三 上 浩 二	長 崎
委 員	川 村 芳 則	福 島
委 員	東 俊 之	岐 阜
委 員	柴 田 茂 徳	兵 庫
委 員	藤 原 美 知	島 根

事業運営委員会

役 職	氏 名	県 名
委員長	小 林 喜久雄	岡 山
副委員長	梶 原 義 和	京 都
委 員	熊 野 博 幸	北 海 道
委 員	飯 田 成 寿	埼 玉
委 員	山 下 健 治	福 井
委 員	佐 伯 大 地	愛 媛
委 員	平 本 貢	熊 本

業務企画委員会

役 職	氏 名	県 名
委員長	横須賀 忠 行	茨 城
副委員長	市 川 昇	長 野
委 員	岩 崎 和 夫	東 京
委 員	光 岡 新 吾	愛 知
委 員	三 尾 順 一	大 阪
委 員	青 山 博 秋	福 岡
委 員	宮 城 康	沖 縄