

# 平成 30 年度事業計画

自 平成 30 年 4 月 1 日

至 平成 31 年 3 月 31 日

日本政府は、少子高齢化という「国難」を克服すべく、新たな国創りに向けて「働き方改革」、「中小事業者の生産性向上」等、政策実現に向けた各種施策への取り組みを打ち出した。

また、平成 29 年の新設住宅戸数は対前年比でわずかな減少となったが、賃貸用は都市部を中心に増加、賃貸用全体でも対前年比 0.2%の増加となり、空室対策のほか、地域活性化に向けた対応が喫緊の課題となっているところである。

さらに、住宅セーフティネット法の改正や住宅宿泊事業法（民泊新法）の施行を控え、賃貸不動産管理業者の役割が多様化していくなかにおいて、2020 年には、改正民法の施行、東京オリンピック開催等、従来型の管理にとらわれないグローバル的視点に立った管理が求められると思われる。

このような状況において、本会は、平成 23 年 3 月に一般社団法人化して以来、組織基盤の強化、業務支援事業の充実、新規事業の企画立案等に努め、入会促進事業の一環として、「新規入会会員応援プロジェクト」、「本会主催の事業説明会」を実施したほか、既存会員向けには「Web 研修」、「新規提携事業の拡充」等、会員の満足度を高める事業を展開し、平成 30 年度においても会員目線での事業を推進していくとともに、本会が行っている事業とその有益性を明確にし更なる入会促進に繋げる為の方策について検討する。

総務財務委員会では、都道府県宅建協会との連携のなかで、新規入会会員応援プロジェクト等の入会促進活動を積極的に展開するとともに、退会防止の観点からも本会支部を活用した地域ごとの事業展開に努めていく。さらに、新規入会会員の入会理由、退会会員の退会理由を分析し、他の委員会との連携のなかで、既存会員の満足度を高めていく。

事業運営委員会では、Web 研修、情報提供事業の充実に努めるほか、昨年より実施している「タウンミーティング」を本会支部に限らず研修事業の一環として各地域で開催するとともに、他の委員会と連携し、入会促進、事業内容周知に向けた活動を展開していく。

業務企画委員会では、賃貸不動産管理業の標準化を図る観点から「全宅管理業務支援システム」等の普及に向けた対応を図るとともに、各種事業の利用方法をわかりやすく紹介し、サポートツールの作成等適宜対応していく。さらに、改正民法施行に向けて各種書式見直し等を実施していく。

さらに、平成 29 年度まで設置してきた「相続支援ワーキング」及び「ビジネスモデルワーキング」での成果をさらに具現化すべく、「オーナーカルテ」を活用した相続対策事例の収集や本会会員の収益につながる事業展開を新体制においても引き続き実行していく。

本会は、賃貸不動産管理業という従来の概念を打破し、資産管理の担い手としての責任を果たすべく、業務の適正化、標準化を推進していくとともに、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、一般財団法人ハトマーク支援機構、都道府県宅建協会等とも連携のうえ、積極的な事業展開を図るものとする。

## 会務の総合管理 【総務財務委員会】

### (1) 入会促進活動の推進

平成 29 年度新規入会者に贈呈した入会特典、宅建協会新入会員応援プロジェクトの継続、本会に未入会の宅建協会会員への入会案内資料発送等、諸施策の実施により新規入会の促進を図るべく、都道府県宅建協会等との連携を強化し入会促進活動を推進していく。さらに、新たな入会促進策の検討、実施に向けた協議を行う。

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 30 年度版）を作成・配布する等、各種入会促進ツールの充実を図っていく。

あわせて、退会会員減少にむけた施策を随時検討、実施する。

### (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、本会の支部を運営する都道府県宅建協会との連携を強め、支部が実施する事業を推進していく。各支部間の情報・意見交換を活発化し、成功事例の共有を図ることで入会促進及び退会防止に繋げていくとともに、支部未設置の協会とも情報共有することで新規支部の設置を推進していく。

## 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) 各種研修会等の実施

賃貸不動産の適正な管理の実現を目指して各種研修会の企画・検討を行う。

会員研修は、会員の資質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、基本的には本会ホームページ上の「Web 研修ページ」において実施することとし、テーマの更なる充実を図る。

平成 29 年度、3 地域において実施した「タウンミーティング」や各支部で実施されているグループディスカッション等の対話形式による研修会を、会員限定ではなく広く開放した形で実施できるよう企画・検討する。

研修セットは、本会支部や都道府県宅建協会が行う賃貸管理に係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。

また、今後実施すべき効果的な研修のあり方についての検討を行う。

### (2) 情報提供活動の実施

会員限定の各種情報提供活動を実施していく。

会報誌及びオーナー通信を年 4 回（4、7、10、1 月）発行する。会報誌は賃貸不動産管理業の日常業務に直結する情報や法改正の解説、本会会務の動向等を掲載し、オーナー通信は資産管理の視点に立った内容を掲載する。

メールマガジンは本会の新たな事業や法改正情報、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 回の配信を実施し、登録者数の増加に向けて代行登録の受付や新規入会者の登録等の施策を図る。

FAX マガジンは全会員への配信ツールとしてメールマガジンと差別化し、ホームページ改修等の確実に周知したい内容の際に適宜活用する。

ホームページは平成 29 年度に実施した全面リニューアルの効果検証及び更なる改善点への対応について検討する。

### (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、中長期的な視点で支払事例の検証及び本保険の適正な運用について検討を行う。

電話法律相談は毎週月曜日に完全事前予約制で実施し、会員が抱える様々な問題に対し、弁護士による法律的なアドバイスを行う。また、収集した相談事例を会員に情報提供できる仕組みの構築について検討する。

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する他、更なる理解と利用促進に繋げていくための検討を行う。

## 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。また周知活動の一環として、昨年度と同様全国賃貸住宅新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」に出展し、広く周知活動をおこなうものとする。

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、高齢者など住宅確保要配慮者への対応等、諸課題を精査し適宜提言活動を行う。

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、関係省庁等に適宜提言活動を行う。

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」が一部改正されたことに伴い、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とともに全宅連と連携して「賃貸不動産経営管理士」資格の周知啓発を図るものとする。

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) 各種書式・会員業務支援ツール等の企画・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、本会の書式も改定を行う。また、賃貸不動産管理業務の実態等を踏まえ、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・立案するための調査研究を行う。

### 【ワーキングにおける検討】

昨年度まで実施してきた「相続支援ワーキング」、「ビジネスモデルワーキング」での成果をさらに具現化していくとともに、新たな課題に向けた対応についても、ワーキングを活用しながら適宜検討を行う。