

令和4年度事業報告

自 令和4年4月1日
至 令和5年3月31日

本年度、本会は、10年ぶりに新規入会者数が400社を超え、支部は35都道府県に達し、本会会員の紹介による「全宅管理サポーター制度」による入会は累計800社を超えた。本会の『「住まう」に、寄りそう。』という理念に共感する仲間が続々と増えている事は、賃貸不動産管理業界にとっても大きなプラスと言える。

本年度から参画した「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」は、その名の通り、日本の企業数の99.7%を占めるとされる中小企業にスポットを当て、コロナで疲弊した日本に元気を与えていこうというプロジェクトである。本会の会員はまさに中小企業であり、その理念に共感し、参画したものである。

そして、我々は、プロジェクトの公式アンバサダーである女優の小雪氏を活用したホームページやセミナーの告知、クリアファイルなど、積極的にブランディング戦略を進めた。トップ女優の起用は、会員の満足度向上、帰属意識の高まりを生み、「全宅管理に入会して良かった」との声も多数いただいたところである。

また、メールマガジンの登録者数は4,000名を超え、インターネット・セミナーの視聴に至っては累計閲覧数が約6万回となった。いずれも義務ではない中で、国策でもあるリスキリング（新たなスキルの学び直し）を自主的にこれだけ力を入れている本会会員の資質がいかに高いかという証である。

週一回の弁護士相談は年間で約370件にのぼり、それだけのトラブルを未然に防いだと言えるであろう。借主向けの「住まいのハンドブック」は累計10万部となり、会員を通じ、数多くの入居者の「住まう」に寄りそえたことは本会の喜びである。

未だに消費者生活センターに寄せられる賃貸住宅に関する相談の4割を原状回復の問題が占めるという現状に鑑み、本会はこの部分に寄りそうべく、本格的に対策を講じることとした。それが「オーナーズバリューサポート」である。住宅設備機器の修繕や原状回復を、月額定額掛け捨て保証とするサービスであり、これにより、少しでも多くのトラブルが未然に防がれることを切に望む。

本会推奨管理システムであるリドックス、同じくリーシングシステムであるイタンジを筆頭に、提携サービスは軒並み順調に推移し、非常に多くの会員に活用いただいている。本年度は、新たに「参謀くん」と提携した。AIを駆使し、最適な相場や設備、

入居者のペルソナ（仮のユーザー像）を提案するシステムであり、まさに賃貸管理 3.0 「提案型の管理」を目指す本会に相応しいサービスである。より高みを目指す会員の業務に寄与するであろう。

会員だけでなく、賃貸住宅管理業登録業者向けセミナーや、賃貸不動産経営管理士向けセミナー「賃貸管理サミット 2022」は、いずれも視聴回数が 1,000 回を大きく超え、これからの業界を担うプレーヤーに今後の業界の在り方や最新のトレンドを伝えられたはずである。

国土交通省のアンケートについても、極めて高い回答率となり、感謝の言葉をいただいた。

繰り返しになるが、本会会員の資質は極めて高く、こうした仲間と共に、この業界のさらなる発展を目指していく。

以下、各委員会において実施した事業について、詳細を報告する。

横断的な事業【正副会長・委員長会議】

1. 「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」への参画

7月13日より「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」に参加し、公式アンバサダーである女優の小雪さんの肖像を活用するなど各種 PR を行った。このプロジェクトには「全宅管理という組織の広い PR」「会員の満足度向上」「主催者と共に認知度を高めていく」という目的から参加したものであり、会員アンケートでは、極めて高い評価をいただいた。また、主催者開催の記者発表には、本会より佐々木会長にご参加いただき、各種 TV 番組で取り上げられるなど、認知度アップに向けた相乗効果が期待される。

2. 賃貸不動産経営管理士講習の運営と開催の協力

賃貸不動産経営管理士講習の運営について、岡田専務理事に講師になっていただくなど、積極的に協力した。また、都道府県宅建協会及び本会支部との関係により、47 都道府県、合計 72 会場において賃貸不動産経営管理士講習を開催し、講習当日は新型コロナウイルス感染防止対策を徹底したうえで、各会場の運営を行い、結果として 2,929 名に修了証を配布した。

3. 国土交通省からの要請に基づくアンケート調査の協力

国土交通省より「令和 4 年度民間賃貸住宅の管理業務に関するアンケート調査」への協力依頼に基づき、9 月に全会員に対し調査票を送付した結果、約 2 割の回答となった。調査結果については、まとまり次第共有し、国土交通省に対しても引き続き現場の声を伝えることで、賃貸不動産管理業の更なる適正化等推進していく。

会務の総合管理【総務財務委員会】

1. 入会促進活動の推進

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。また、「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」公式アンバサダーの小雪氏を活用した組織のPR動画や事業案内リーフレット、ポスター、クリアファイルを作成した。ポスターについては、都道府県宅建協会及び支部に配布し会館内掲示などによる本会の周知を依頼し、クリアファイルについては、全会員に配布し、希望者には有償にて頒布を行った。

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」、「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した会員を対象に、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」や、全宅管理会員が本会理念を共有できる新規入会会員を紹介することで入会金が免除される「全宅管理サポーター制度」を実施。案内チラシ作成や会報誌への掲載等による都道府県宅建協会等への周知、都道府県宅建協会新規入会会員への入会案内資料の送付等、より一層の入会促進、組織基盤の強化を図った。

さらに、令和3年6月に全面施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に基づく「賃貸住宅管理業登録制度」に登録した本会未入会業者に対し、登録時の登録免許税等の負担軽減を目的として入会金無料のキャンペーン「賃貸住宅管理業登録業者サポートプラン」を導入し、順次入会案内を送付し入会促進策を図った。その他、支部主催研修会における入会案内の配布、都道府県宅建協会支部会員への入会案内の送付など新規入会を促進した。

また、退会防止の観点から、本会のスローガン『「住まう」に、寄りそう。』をデザインした「全宅管理フラッグ」の新規入会会員への無料配布や、「長期在籍会員」、「全宅管理サポーター制度」紹介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。

さらに、令和4年2月に本会で出演した、BS12のビジネス番組「賢者の選択」のDVDを都道府県宅建協会の入会促進用として配布した。

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、令和5年3月末の会員数は6,673会員となった。

2. 各種会議の開催

別紙「令和4年度 会議開催状況等一覧」参照。

3. 支部の運営

平成25年度から4地域（宮城県、神奈川県、京都府、福岡県）、平成26年度から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年度から2地域（広島県、栃木県）、平成28年度から2地域（鹿児島県、山形県）、平成29年度から1地域（大阪府）、平成30年度から1地域（山口県）、令和元年度から1地域（千葉県）、令和2年度から2地域（富山県、滋賀県）、令和3年度から3地域（群馬県、三重県、和歌山県）に支部として活動していただき、令和4年度からは6月より岐阜県（設立総会開催）、8月より長野県（設立総会開催）、2月より愛媛県（設立総会開催）、3月より石川県（設立総会開催）の合計31支部での運営を行った。なお、島根県は令和4年12月の理事会、奈良県、佐賀県、宮崎県は令和5年3月の理事会にて支部として承認され、運営開始に向け準備中である。

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した。

4. 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た。

また、一部支部の協力の基、試験的に経理事務作業のアウトソーシングを行い、支部経理事務作業負担軽減の為の検討を開始した。

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、入会申込書へのメールマガジン配信の承諾確認欄設置等の登録促進に努めた結果、3月末の登録者数は4,186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。

7月中旬よりTOPページに「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」公式アンバサダーの小雪氏を活用したメインビジュアルやバナーを配置し、イメージの一新を図った。

(4) オーナー向け月刊情報紙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紙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。48回の実施で相談件数は計367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」、「連帯保証」、「修繕」、「借地」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

本会会員を対象とした研修を下記のとおり実施した。

- ・「インターネット・セミナー」※本会ホームページでの動画による研修
利 用 料：無 料

配信動画数：755タイトル(3月時点)

※本会オリジナル研修動画(21タイトル)含む

【今年度追加の新規オリジナル研修動画】

タイトル：「最高裁令和4年12月12日判決について」(令和5年3月～)

講師：佐藤 貴美 弁護士(本会顧問)

(2) 研修セットの対応

都道府県宅建協会や本会支部が実施する賃貸管理関係の研修事業をサポートすることを目的として、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」「賃貸管理トラブル事例99」を活用した研修メニューを、全宅連の研修パックに登録し各地域に講師派遣(リモート対応含む)を行った。

(3) 修繕・原状回復セミナーの開催

修繕・原状回復に関するトラブルについての対応を学び、今後のトラブルを未然に防止するため、会員限定で現地及びオンライン配信にて開催し、後日アーカイブ動画をインターネット・セミナーにおいて公開した。

- ・開 催 日：令和5年1月20日(金)13:00～16:00
- ・申込者数：462名(現地出席者数：17名、視聴者数※最高：261名)
- ・講演内容：

挨 拶 全宅管理 会長 佐々木正勝

国土交通省 住宅局 調整係長 伊倉孝浩氏

第1部 住宅設備機器&原状回復費用保証「オーナーズバリューサポート」
について

(株)宅建ファミリー共済 取締役 橋元勝弥氏

SOMPO ワランティ(株) 東京営業部長 大山修氏

第2部 修繕・原状回復対応 座談会

【パネラー】越水隆裕氏 賃貸物件オーナー (神奈川県川崎市)

久保内統弁護士 あかねくさ法律事務所

岡田日出則 (全宅管理専務理事)

(株)おかだハウジング 代表取締役社長

【ファシリテーター】吉松こころ氏 (株>HelloNews 代表取締役

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。

最高裁令和4年12月12日判決(適格消費者団体と家賃債務保証業者との訴訟)の概要についても、ホームページ及びFAX マガジンにて周知した。

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。また、保険制度の安定運用のため、一部内容を変更した。

6. 「住まいのハンドブック」の頒布

入居者が賃貸住宅に居住する際のルール等を掲載した冊子「住まいのハンドブック」(令和元年10月発行)を頒布しており、本会情報媒体等で周知した結果、今年度で22,060部(累計99,950部)を売り上げた。

7. 事業説明用冊子「よくわかる全宅管理」及び「全宅管理 NAVI」の改訂

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」(初版:平成26年4月発行)及び、本会未入会の宅建協会会員への周知用に「よくわかる全宅管理」の内容を抜粋して作成した簡易版冊子「全宅管理 NAVI」(初版:平成30年9月発行)に、新たなサポート事業等を追加する等の改訂を行い、ホームページへの掲載及び本会支部・都道府県宅建協会へ冊子の発送を行った。

業務支援及び企画立案・調査等事業活動【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等

(1) クラウド型管理システム

賃貸不動産管理に係わる業務の効率化と平準化を図る観点から提供を開始した本会会員の実態や要望により即しているクラウド賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』は、昨年度から引き続き実施している初期費用半額補助キャンペーンの効果もあり、令和4年4月～令和5年3月までの期間で45社の新規導入があり、提携後3年間の累計では300社を超えるなど大きな反響があった。

(2) 賃貸フェア及び賃貸住宅・アパート EXPO への講師派遣

【賃貸住宅フェア 2022 in 東京】

3年ぶりに従来の会場である東京ビッグサイトにて開催され、全宅管理としてのブース出展は行わず、セミナーへの講師派遣のみという形で参画した。

講師は佐々木会長に務めて頂き、主催者である賃貸住宅新聞社の永井編集長をインタビュアーに「コロナ禍だからこそ発揮できる地場管理会社の強みを生かす方法」と題して、全宅管理が目指す適切な管理業を实践するうえで重要なことを根底に、中小管理会社が目指すべきビジネスモデルを見据えた講演を行った。会場内に設けられた座席は全て埋まり、会場外に立ち見の聴講者が出るほど盛況であった。

【賃貸住宅・アパート EXPO】

賃貸住宅に関わるあらゆる製品・サービスが一堂に集まる総合展示会として開催される賃貸住宅・アパート EXPO に関し、上記の賃貸フェアと同様に講師派遣という形で参画した。

講師は岡田専務理事に務めて頂き、「管理業法の施行により変化した賃貸管理の現場『提案型賃貸管理業』のススメ」と題した講演を行った。会場内に設けられた座席は全て埋まり、講演終了後も熱心に質問する聴講者が見られるなど盛況であった。

2. 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、各種企業の商品やサービス等を、FAX・メールマガジン・会報誌等の各種広報媒体を用いて広く推奨・紹介した。

特に (11) シャープ製エアコン等家電製品の斡旋については5～8月の期間で54の販売実績となり、大きな反響があった他、(14) 不動産リーシング業務のワンストップサービス「ITANDIBB（イタンジビービー）」へはオンラインセミナーへの登壇など連携した周知により累計の導入社数は328社となり、(18) いい生活社のクラウド型管理システム「いい物件 One」についても全宅管理・佐々木会長と、いい生活

社・北澤社長によるトップ対談を企画するなどサービス利用者の属性に沿った様々な周知活動を行った。

また、住宅設備機器の補修費用と退去時原状回復費用を保証することで貸主の賃貸経営による費用負担を軽減させる(19)「オーナーズバリューサポート」を新たに追加し、1月20日に開催した修繕・原状回復セミナーにおいて制度概要等に関する周知を図った。

更に、ビッグデータとAIを駆使して、賃料査定や空室対策案などを含む貸主向けの提案書を最短1分で作成可能な業務支援ツールとして(20)「参謀くん」を新たに追加し、提案型の管理業務の実践に向けて連携を図っていく。

現在までに各種企業との連携により会員に対して推奨しているサポート事業の一覧は以下のとおりである。

- (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) 夜間休日サポート「TOKAI」
- (4) 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」
- (5) 賃貸住宅における入居率向上の一環としての「宅配ボックス」
- (6) 防犯対策の一環としての「クラウド型防犯カメラシステム (safie)」
- (7) オンライン上での内見を可能とする「オンライン内見 LIVE/VIDEO」
- (8) GTN社の外国人専門の生活総合支援サービス
- (9) 振込手数料削減サービス「セゾンスmart」
- (10) 光触媒 消臭・除菌スプレー「ルックスクリーン」
- (11) シャープ製エアコン等家電製品の斡旋
- (12) インターネット無料 Wi-Fi 接続サービス
- (13) クラウド賃貸管理ソフト「ReDocS (リドックス)」
- (14) 不動産リーシング業務のワンストップサービス「ITANDI BB」
- (15) 東京海上ミレア・少額短期保険
- (16) 現地作業代行サービス「PM アシスト」
- (17) 河村電器販売社製・宅配ボックス「RUSPO (ルスポ)」
- (18) いい生活社のクラウド型物件管理システム「いい物件 One」
- (19) 住宅設備機器保証+退去時原状回復費用保証「オーナーズバリューサポート」
- (20) 賃料査定・空室対策提案ツール「参謀くん」

3. 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・周知

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・周知

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「賃貸不動産オーナーの

皆様へ」を頒布した。

(3) 「賃貸不動産管理業務マニュアル」の頒布・周知

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「賃貸不動産管理業務マニュアル」を頒布すると共に、改訂に際して WEB 版の作成を進め、HP 上で公開した。

(4) 「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」の頒布・周知

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) 全宅管理版・賃貸借契約書式表紙の頒布・周知

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。

(6) 翻訳版・賃貸借契約書の頒布・周知

提携企業の一つであるグローバルトラストネットワークス社と連携して、居住用・事業用の賃貸借契約書等の利用頻度の多い主要契約書に関する英語・中国語・韓国語の 3 言語に対応した翻訳版の契約書を頒布した。

4. 賃貸住宅管理業者登録制度への対応

令和 3 年 6 月 15 日に完全施行された賃貸住宅の管理業務等の適正化等に関する法律を受け、管理業法への登録手続きが適切に進むように対応を図った。

5. 賃貸住宅管理業務等の適正化に関する対応

賃貸住宅の管理業務等の適正化等に関する法律の施行から 1 年が経過した事を受け、特設サイトに解説書を掲載するなどして会員への周知啓発を図ると共に、管理委託契約書など該当する必要書式を管理業法に準拠させるよう改訂を行ってきた。

更に、同法に関する法制度の更なる普及啓発を主な目的として、登録業者を対象としたオンラインセミナーを開催した。同セミナーは公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）にも後援という形で参画頂き、互いの会員に向けて周知を行った結果、約 750 名の申込みがあった。なお、アーカイブ視聴も含めた動画の視聴回数は 1,284 回に上った。

6. 経営管理士向けオンラインセミナー・賃貸管理サミット 2022 の開催

業界動向、最新事例、法的知見等を学ぶ知識啓発の一環として、賃貸不動産経営管理士資格保有者を対象としたオンラインセミナー「賃貸管理サミット 2022」を開催した。

約 480 名（昨年は約 430 名）の申込みがあり、アーカイブ視聴も含めた 5 日間の全セミナーの動画視聴回数は 1,611 回であった。前向きなアンケート結果も得られたことから、次回以降の開催に向けては賃貸不動産経営管理士協議会と、より連携した周知・啓発を図っていく。

7. 修繕・原状回復セミナーの開催

修繕・原状回復に関するトラブル対応について、事業運営委員会と合同で現地及びオンライン配信にて開催した。

令和4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15日 12月9日、3月24日
監査会	2回	5月12日、11月29日
正副会長・委員長合同会議	6回	5月9日、6月13日、10月3日 11月22日、1月17日、3月7日
各委員会等	9回	4月14日、4月21日、4月22日 10月24日、10月26日、10月31日、 2月2日、2月16日、2月28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	藤 原 美 知	島 根
副委員長	加 納 武 志	福 島
副委員長	木 村 勝 次	和歌山
委 員	八木澤 明	栃 木
委 員	古 屋 秀 樹	山 梨
委 員	松 田 秀 幸	京 都
委 員	小笠原 一 雄	高 知

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	境 田 良 二	宮 崎
委 員	生 田 健 作	北海道
委 員	新 井 和 正	群 馬
委 員	奥 富 浩	埼 玉
委 員	長谷川 晃 弘	静 岡
委 員	久 内 麻佐行	兵 庫

業務企画委員会

役 職	氏 名	県 名
委員長	岩 崎 和 夫	東 京
副委員長	宮 城 康	沖 縄
委 員	水 本 孝 夫	新 潟
委 員	清 澤 進	長 野
委 員	綾 部 博 臣	広 島
委 員	主 計 龍 雄	山 口
委 員	堂 脇 進 也	鹿 児 島