

2021年12月14日

第25回 社宅管理者協議会 SKK（本会） 議事録

日時：2021年12月8日（水） 15：00～17：00

場所：ZOOM

出席者：シェアード会社 24社 関係会社 7社 参加人数 56名

議事録作成：SKK 事務局

〈 アジェンダ 〉

1. 開会（事務局）
2. 新規入会企業の自己紹介
 - （1） 新規入会企業
3. SKK 会員企業の自己紹介
 - （1） 会員企業のご紹介
 - ・ オリエンタルモータービジネス株式会社
 - ・ 平和管財株式会社
4. 各種情報提供など 事務局
 - （1） SKK 仲介部会からの報告
 - （2） 日管協標準「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」の利用等について
 - （3） 会員企業情報共有の確認およびデータ提供のお願い
5. 分科会
 - （1） サブリース新法について
 - （2） 契約書類の統一・電子化契約の進捗状況について
 - （3） 社宅業務の効率化や課題などについて
6. 分科会の報告
 - （1） テーマごとに協議内容報告
7. 閉会（事務局）
 - （1） 次回開催について

〈 議事 〉

1. 開会のご挨拶 について

事務局からご挨拶

2. 新規入会企業の自己紹介

下記3社よりご挨拶

- ・SKK 仲介部会新加入 株式会社東都不動産 賃貸流通ユニット様
- ・SKK 仲介部会新加入 株式会社エリッツ 法人係様
- ・SKK 仲介部会新加入 株式会社レノヴァンス様

3. SKK 会員企業の自己紹介

下記2社より各企業の自己紹介

- ・オリエンタルモータービジネス株式会社 益田様
- ・平和管財株式会社 十田様

自己紹介内容 ※各社資料にてご案内

- ・会社説明
- ・業務内容
- ・体制（人員、組織）
- ・最近の取り組み等
- ・その他 等

4. 各種情報提供など 事務局

(1) SKK 仲介部会からの報告（事務局）

事務局赤木より以下ご報告

SKK 仲介部会について

- ・テーマ1：来春の繁忙期についての取り組み

→コロナの影響により依頼件数が見えづらい中で、アルバイトや派遣の採用をしながら各社対応をしている

従業員の皆様の働き方の見直しを行い、残業を減らすよう注力している

事務局感想：春の繁忙期にむけて、事前に仲介会社へ共有できる情報があれば共有いただけると、お互いにスムーズに対応できるのでは

- ・テーマ2：わが社のストックビジネスについての取り組み

→社宅以外にも売買や、管理物件の拡大などを行っている会社が多い

・テーマ3：標準契約書が使用できる管理会社共有と各社の取り組みについて
→SKK 仲介部会では、標準契約書の取り組みについて大きな課題として向き合っている

賛同会社で管理会社の使用状況データを共有（登録件数 639 件、管理会社数 542 件）

現状としては、管理会社の理解が薄く交渉が進まないケースが多い

事務局感想：仲介会社の手続きが年々煩雑になり、量が増えている中で、さらに標準契約書の交渉という手間のかかる交渉が増加していることが判明した

業界の発展に向けて SKK 仲介部会では前向きに取り組んでいるので、標準契約書を使用希望されているシェアード会社様がいらっしゃいましたら仲介部会参加企業または事務局にご連絡ください

・テーマ4：SKK 仲介部会の今後について

→社宅仲介業界発展を目的に「一般社団法人社宅ビジネス協議会」を設立

理事として三和アイシス松尾社長、あすみ児玉社長、ブレス田村社長、監事として Bcan 有賀社長（事務局は、ライディングアップ、Bcan）

設立後の活動内容

- ・SKK のバックアップ
- ・仲介,管理会社向け研修会
- ・社宅契約に関するオリジナル保証制度(原状回復、社宅仲介に関するトラブル等)
- ・ストックビジネスに関する情報交換の場
- ・社宅ビジネスとして交流会（年1回）
- ・標準契約書の推進 等

(2) 日管協標準居住用建物賃貸借契約書（法人版）の利用等について
事務局飯野より以下ご報告

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 社宅代行サービス事業者協議会にて、業務効率化と生産性向上を目的に、契約書の条文を統一するため「標準契約書」を作成し、順次運用を開始

SKK 仲介部会でも標準契約書の普及を推奨している

SKK としても推奨していきたいと考えている

借主となるシェアード会社と社宅代行会社が連名で標準契約書の使用を希望している署名一覧を作成することで、家主や管理会社へ交渉をしやすくしていきたい
標準契約書の使用にご賛同いただける会社については、署名についてご了承いただきたい

※別添「標準版「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」の運用開始及び使用協力について_SKK 依頼版<P.3 イメージ>」をご参照いただき、企業名の記載をご了承い

ただける場合は事務局までご連絡をお願いします。

- (3) 会員企業情報共有の確認およびデータ提供のお願い
事務局飯野より以下ご報告

・SKK 会員企業データについて

SKK 会員企業様の情報共有として前回アンケート（EXCEL）を実施
複数の会員企業様より参考資料として情報提供の依頼があるため、SKK 会員企業
のみに情報共有を実施
皆さんでデータを有益に活用いただければと思いますので、アンケート未提出の企
業様は事務局まで提出ください

※別添、「社宅管理者協議会_SKK 会員企業アンケート」の提出をお願いします。
（既にご提出いただいている企業様は提出不要です。）

・データ提供のお願い

業務負荷の軽減を目指し、原状回復費用に関する保証商品を検討
原状回復に関するデータ（別紙）の提供をお願いしたい

※別添、「データ提供のお願い（退去時の原状回復費用）」をご確認いただき、デー
タ提供をお願いします。

5. 分科会

各社興味のある分科会に参加

- (1) サブリース新法について（進行役：日立リアルエステートパートナーズ 七種様、
富士オフィス&ライフサービス 府録様）
- (2) 契約書類の統一・電子化契約の進捗状況について（リコークリエイティブサービス
塙様、事務局 有賀）
- (3) 社宅業務の効率化や課題などについて（ANA ファシリティーズ 久保田様、事務
局 飯野）

6. 分科会の報告

テーマごとに協議内容報告

- ① サブリース新法について

日立リアルエステートパートナーズ 七種様より報告

【基本の流れ】

入居の申し込み→契約書のドラフトが回収→貸主判明→対象か確認→契約開始日まで
に重要事項説明を実施

【課題】

- ・時間がタイト、人員不足
- ・契約前にすべてを終わらせることが難しい
- ・個人家主物件を紹介しないように事前に依頼することも可能だが、物件数が減り顧客満足度が下がってしまう
- ・対象物件の管理を EXCEL 管理からシステム化または RPA 化にできないか
- ・事前に仲介会社に法律を理解していただき、事前にできる対応をしてほしい（店舗担当者が知らないケースがある）→機会があれば SKK 仲介部会でお願したい

② 契約書類の統一・電子化契約の進捗状況について

事務局 有賀様より報告

- ・標準契約書の普及については賛同
- ・リコークリエイティブサービス様様に 11月16日に実施された社宅サミットにシェアード会社代表として参加いただき、標準契約書を推奨していくことを発表いただいた
- ・オリエンタルモータービジネスでは、直談判をし使用会社を広げる活動をした
- ・仲介会社の立場から普及するにあたって、自社管理物件は簡単だが、他社に理解いただくことが難しいため、何か管理会社に協力いただけるようなインセンティブがあると良いという声が出ていた
- ・標準契約書で契約した場合、キックバックを下げる等、金銭的なメリットがあったらいいのではという声もあったが、各社の意向があるため足並みを揃えることが難しい
- ・管理会社へは法人契約が増えるということをメリットとし、協力を取り付ける方が良いのではという意見があった
- ・リアプロでは、管理物件に標準契約書の使用が分かる機能を搭載する予定
- ・現時点で署名参加企業も複数社いらっしやった
- ・継続して分科会を続けていくこととなった（今回はキックオフ）

③ 社宅業務の効率化や課題などについて

ANA ファシリティーズ 久保田様より報告

テーマ1：社宅契約書面に入居者へ署名捺印を求めているか（どの範囲ですか？）

- ・各社様々な対応
- ・入居者へ署名捺印は求めないが、仲介会社から入居者へ説明のみしてもらっている
- ・注意点、原状回復、使用料、重要事項等の覚書を入居者へ送付している
- ・入居者に契約書ドラフトをメール送付している（ハザードマップなども送付）

テーマ2：転貸に付随する売り上げ拡大の施策について

- ・積極的にグループ外へ営業をかけている会社はなかった

- ・グループ外に社宅業務の営業をしたことがあるが、社宅代行会社と比較すると受託単価が合わない
- ・入居期限過ぎた方の個人契約を、シェアード会社と社員で契約を結ぶことで収益を上げている

7. 閉会（事務局）

（1）次回開催について

第26回社宅管理者協議会 SKK（本会）は2022年2月を予定

以上