

2019 年 12 月 10 日

第 18 回 社宅管理者協議会（SKK）本会

第 6 回 SKK 仲介部会【合同開催】 議事録

日時：2019 年 12 月 7 日（木） 14：00～17：00

場所：株式会社アルプスビジネスクリエーション（アルプス電気本社研修センター）

東京都大田区石川町 2-28-8

出席者：51 社（89 名）

議事録作成：SKK 事務局

〈 アジェンダ 〉

1. 開会のご挨拶
2. 新規参加シェアード会社様・賃貸管理会社様の自己紹介
3. SKK で出来ること・目指すもの（大和リビング：山口様）
4. SKK 会員企業の賃貸物件を優遇条件で SKK 会員に貸す事について（ANA ファシリテーターズ：北口様）
5. 分科会活動
6. 各分科会からの発表
7. その他と次回の開催について

〈 議事 〉

1. 開会のご挨拶

株式会社アルプスビジネスクリエーション藤木様より開会のご挨拶。

2. 新規参加シェアード会社様・賃貸管理会社様の自己紹介

以下の新規参加シェアード会社様・賃貸管理会社様より自己紹介。

新規参加シェアード会社（2 社）

- ・株式会社 LIXIL リアルティ
- ・岩井機械工業株式会社

賃貸管理会社（3社）

- ・大和リビング株式会社
- ・スターツピタットハウス株式会社
- ・野村不動産パートナーズ株式会社

3. SKK で出来ること・目指すもの

大和リビング株式会社 山口様より発表。

■SKK の機能

- ・SKK って何？
- ・何故 SKK に参加するの？

① 参加すると楽しい

→「同業他社との親睦の場」⇒働き方改革のための課題を共有

② 参加するとためになる

→「研修の場」⇒他社の活動が参考になる

③ 参考になる情報が入手できる

→「情報の場」⇒法の改正や業界の状態・変化

④ 分科会・検討会で改善のヒント取得

→「検討の場」⇒新たな改善の創出

⑤ 協力できる同業者集団

→「数字の力学」⇒10 万件の社宅を管理する集団・集団的多数の優位性

⇒協力関係→共通の課題を克服→効果→協力して業務を効率化→手間を省いて確実な契約

■手間を省いて効率化

作戦1：物件の斡旋と決定の簡略化

<物件選定条件>

- ・法人の社宅規定に合致すること
- ・適正な建物・部屋であること
- ・適正な貸主であること（ガイドラインを守ってくれる）

<条件にあった物件を効率的に探す>

一般的な物件検索サイト

- ・適正な貸主かわからない、貸主の顔が見えない

法人社宅特化検索サイト「リアプロ」

- ・登録は貸主管理会社
- ・顔が見える貸主

「リアプロ」に借主法人数が増えれば、登録管理会社数も増える
→SKK 会員がこぞって参加すれば魅力増となる

現参加企業

- ・日立
- ・リコー
- ・日本 IBM
- ・JFE
- ・エーザイ

現登録管理会社

- ・大東建託
- ・積和不動産 他

<費用について>

借主法人は費用不要

登録管理会社は登録費用有り

作戦2：契約書チェックの簡略化

- ・契約書のチェックが一番手間のかかる作業
 - ・現状は法人契約として覚書・特約で対応
- 法人に特化した契約書があれば簡略化が可能

<日管協作成「統一契約書の活用」>

標準版「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」を使用できれば簡略化が可能

※12月10日記者発表、2020年1月開始スタート

- ・約款のチェック不要
- ・特約欄のみチェック

集团的多数の優位性で普及活動

- ・日管協社宅代行サービス協議会 63 万件
- ・社宅管理者協議会 SKK 10 万件
- ・日本社宅サービス 2? 万件

→合計管理数 約 100 万件

⇒上記集団が協力すれば普及活動も可能になるのでは

<大和リビングについて>

現時点では自社の契約書以外は使用不可

下記特約欄を入れれば、統一契約書を事実上使っているようにできないか、画策中

- ・特約欄

本契約は「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会」（日管協）の「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」（以下統一契約書と言う）の契約約款に準拠する。本契約約款と統一契約書の約款が抵触する場合は本特約欄記載項目と以下の項目を除いて統一契約書を優先して適用する。

■SKK とは

- ・親睦の場であり
- ・研修の場であり
- ・情報の場であり
- ・検討の場である
- ・そして協力により集团的多数の優位性を持った集団

4. SKK 会員企業の賃貸物件を優遇条件で SKK 会員に貸す事について

ANA ファシリティーズ株式会社 北口様より「SKK 社宅 BANK」のご紹介。

※別紙資料

5. 各分科会活動

5 つのグループ（仲介部会含む）に分かれて実施。各社興味のあるテーマに参加。

6. 各分科会からの報告

チームごとにディスカッション内容を発表。

※別紙参照

7. その他と次回の開催について

- ①楽天損害保険（株） 渡辺様より賃貸保険付保漏れ対応サービスのご説明

※配布資料

- ②SB C&S（株）小野様より IMAoS（電子契約サービス）普及状況のご説明

- ・大和リビングに続き、西田コーポレーションより依頼有り
- ・2019 年年内より社宅契約実施

- ③（株）ソフィア一坂様より入居者向け生活インフラ提案サービスの説明

※配布資料

8. 事務局からのご案内事項

- ・ソフィア様からの紹介料を事務局の活動費用とさせていただきたい
- ・次々回の第20回 SKK 本会（5月頃予定）を大阪で実施予定

9. 次回日時

第19回 SKK 本会

日時：2020 年 2 月 5 日水曜日 14 時開始予定

会場：積和不動産様会議室 東京都渋谷区代々木 2 丁目 1 番 1 号（新宿マインズタワー）

以上

(別紙) 第18回 S K K 分科会議事録

チーム名	ディスカッションテーマ	内容	発表
日立チーム	・ 仲介会社に対して求めること ・ 仲介会社による不正行為に対する対応 ・ 地方の物件探し	仲介会社の選定方法、コスト、従業員満足度の向上＝品質、地域情報、エリアカバー率、担当窓口の一本化 等	■仲介会社の選定方法 各社、提携仲介会社に依頼をしていた ①提携内容 ・ 紹介料のバック ・ 契約金の後払い ・ 各社の規則や契約内容を理解しているか ②その他 従業員にアンケートを取り仲介会社にフィードバックしている会社あり ③悩み ・ 地方の物件探しに苦労している ⇒SKKで、各社で提携している不動産会社の共有を実施
		コンプライアンス違反、個人負担を減らすための改ざん行為 等	
		付き合いのある仲介会社の紹介 等	
ANAチーム	SKK会員が所有している賃貸物件をSKK会員に優遇条件で貸す事について	賃貸物件を所有している会員企業がどれくらいあるのか	■SKK会員が所有している賃貸物件をSKK会員に優遇条件で貸す事について 社宅BANK構想における想定されるハードル・問題点 ・ 提供する物件の品質の維持（保有寮の場合、原状回復基準はゆるいため整備のレベルは整えるべきではないか） ・ スベックの問題（共有物件はどうするか） ・ 親会社への承認の取り方 ・ 賃料、使用料の費用負担区分が出るのではないかと（管理費を賃料に含めることも可能かもしれないが、賃料捜査にあたるのでは） ・ 社宅BANKの利用対象者とは（利用者をどこまで限定するのか） ・ 仲介会社を挟まない代わりに、業務委託料等の収入はあるのか（検討の余地あり） ⇒SKK「貸主部会」を設立し、本日の打合せ内容や会員からの後日回答アンケートを参考に継続き社宅BANK構想を検討していく
		契約金を減らし契約手続きを簡素化する等の優遇条件に関する会員の意見や要望	
		どのような賃貸物件を社宅として探しているか	
		現在探している物件があるか	
		SKK「貸主部会」の設立について	
リコーチーム	独身寮、研修寮の確保について	新卒入社時の同時期に各社物件確保をする中で短期貸しの物件自体の募集が少ない	■独身寮、研修寮の確保について ①新入社員の短期貸し物件について レオパレス問題、オリンピックイヤー、4月5月だけの短期貸し等により供給数も少なく困っている ・ 新築の物件を探すには4か月前から探せば出てくる ・ 自社所有物件で空き室があればマンスリー物件にして貸し出すことも可能 ②研修物件はどうしているか？ ・ 2週間ほどなので、ホテルまたは社有物件で対応 ・ OYOはなかなか難しい状況のよう
		来年は例年以上に確保数が多く苦戦が予想（約300戸）	
		各社の対応方法、社有寮の短期貸し等の情報を共有	
JVC/味の素チーム	・ 社宅管理システムや情報管理について ・ 引越手配について ・ 敷金について	どのように社宅管理をしているか？	■社宅管理システムや情報管理について ①システム状況 ・ 自社でシステムを作成：5社 ・ 社宅管理システムを購入しカスタマイズ：5社 ・ エクセルで対応：2社 ②管理内容 ・ 物件、家主情報：全社 ・ 経理連携までしている：4社 ・ 連携していないが支払いデータを作成している：10社 ・ 社宅料や個人負担まで管理：9社 ※社宅料を算出するにあたり、データやシステムが複雑化している ※クライアントが支払う際の勘定科目や、どの事業所に付加するかデータ化している事業所もあった ■引越手配について ・ 3社は相見積もりを実施（個人で対応） ■敷金について 代理：立替払いで対応
		管理方法やシステムにどのような問題をもっている（た）か？	
		今後のシステム計画は？	
		引越し手配の方法（味の素は引越業者の入札を行い引越業者と委託契約を締結クライアントから引越手配業務を受託）	
		引越し難民対策	
		敷金額をクライアントから預託してもらっているか？	
		敷金回収不能となった場合の対応方法	
仲介部会	・ 秋の繁忙期と来春に向けてのわが社の取り組みについて ・ シェアード会社に直接聞きたいこと・お願いしたいこと ・ 社宅代行サービス事業者協議会の「統一契約書」についての意見交換		■秋の繁忙期と来春に向けてのわが社の取り組みについて ・ 春の人の手配について、アルバイト・派遣の採用を積極的に行っている会社が多かった ・ 社有車を減らしている会社が目立った（タクシー利用し、事故を減らす等） ・ 仲介会社として、この先コンサルティング的な部分に注力していく必要があるのではないかとの声が出ていた（エリアの状況が分からない社員様に、エリアや物件について丁寧に説明していく必要がある）

空室を社宅でシェアしよう

「SKK 社宅BANK」

株式会社 Bcan

連絡先 有賀 E-mail : aruga@bcan.co.jp TEL : 03-4405-4443

1

1. 経緯（借主側）

自社管理の寮・社宅（以降「寮・社宅」という）に比べて、
民間から個別で借上げる物件（以降「民借」という）は、
煩雑かつ初期コストが高額ではありませんでしょうか？

STEP 1 「寮・社宅」

寮に入れない・・・

STEP1.5 SKK社宅BANK物件

STEP 2 「民借」

デメリット

- ①煩雑
 - ・契約手続き（作成、書面チェック、押印）
- ②初期コストが高額
 - ・初期費用3か月分（礼金2、仲介手数料）
 - ・更新料

メリット

- ①保有、空家賃のリスクがない
- ②社員は自分の好きな物件を選べる。（too much?）

1

2

2. 経緯（貸主側）

グループ内需要の弱い寮・社宅や、
外部向けの物件に、**優良な法人テナントを誘致**
したくはないでしょうか？



グループ社員の
需要が弱い



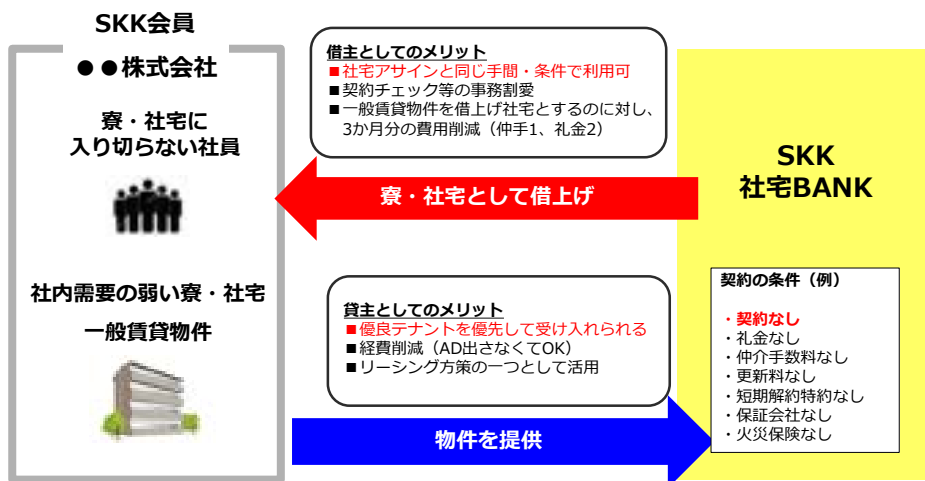
**SKK会員に
借りてほしい**

2

3

3. SKK社宅BANKのメリットとスキーム

社宅BANKとは？ ⇒ 寮・社宅に入れなかった異動者とSKK各社の
空室をマッチングする**会員制サイト**



3

4

4. 仕組みの全体像

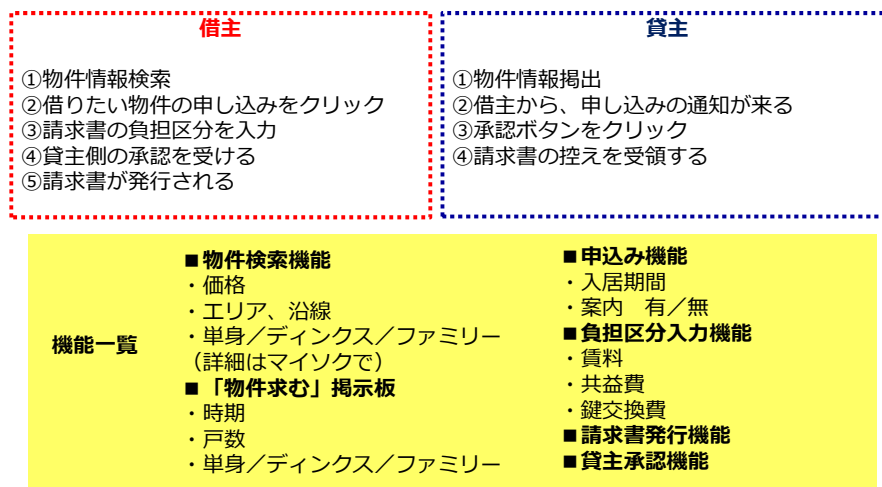
お持ちの寮・社宅、一般賃貸物件を社宅BANKに登録する際
「統一契約書」による賃貸借契約に**包括的に同意**いただくことで、
 戸別の契約手続きを割愛



5

5. 利用スキーム

検索 ⇒ 申込み ⇒ 請求書受領
 の3ステップで社宅の確保が可能



6

6. 運用例（借主側）

寮・社宅 と 民間借上げ物件の間の「**Step1.5**」とし、コスト削減をKPIとする。

STEP 1 寮・社宅

STEP1.5 SKK社宅BANK物件

- ・STEP 1. と同じ手続きなので楽チン
- ・STEP 2. よりも賃料3か月分コストカット
- ・保有、空家賃のリスクなし

STEP 2 民借

コスト削減シミュレーション

1戸当たりの削減費3か月分として…

・社員数	45,000人
・民借総戸数	4,000件
・年間契約数	1,000件
・平均賃料	122,000円
・社宅BANK物件利用率	20%



年間費用削減額
7,300万円

6

7

7. 運用例（貸主側）

これまで仲介業者を通さなければならなかった
「**法人へのダイレクトなプロモーション**」が可能に



業者間流通サイト

- ・レインズ
- ・ATBB など

仲介業者

**SKK
社宅BANK**

法人

ポータルサイト

- ・SUUMO
- ・HOMES
- ・athome など

個人

7

8

ご清聴ありがとうございました。

株式会社 Bcan

連絡先 有賀 E-mail : aruga@bcan.co.jp TEL : 03-4405-4443