

2019 年 2 月 8 日

第 15 回 社宅管理者協議会（SKK）本会 議事録

日時：2019 年 2 月 8 日（金） 16：00～18：30

場所：ソフトバンク株式会社

〒105-0021 東京都港区東新橋 1-9-2 汐留住友ビルディング 20 階

出席者：別紙参照 36 社（60 名）

議事録作成：SKK 事務局

〈 アジェンダ 〉

1. 開会のご挨拶
2. 新規参加企業・仲介部会加入不動産会社の自己紹介
3. 今後の SKK の方針
4. 電子契約サービス IMAoS の進捗状況等
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

SB C&S 株式会社 小野様より開会のご挨拶。

2. 新規参加企業の自己紹介

以下の新規参加企業様・仲介部会加入不動産会社より自己紹介。

新規参加企業

- ・株式会社ダイセル
- ・神鋼商事株式会社

新規参加賃貸管理会社

- ・積和不動産株式会社
- ・東急住宅リース株式会社

仲介部会加入不動産会社

- ・株式会社日本財託
- ・株式会社宅都

3. 今後の SKK の方針

事務局より今後の SKK 方針について発表。

今期の目標

- ・新規入会企業様を増やす（100 社に向けて、今年 10 社増を目指す）
方法：皆様からのご紹介、または仲介部会企業様のお取引先会社さまをご紹介いただく。
- ・管理会社部会の設立
目的：契約条件や契約手続きの簡素化、電子契約でのご協力等について話し合っていきたい。
- ・電子契約導入の推進

4. 電子契約サービス IMAoS の進捗状況発表

SB C&S 株式会社 小野様より電子契約サービス IMAoS の進捗状況について発表。

※別紙資料参照

（追記コメント）

- ・借主側では E メールを受信しクリックして契約承認をしていくことになります。どこのサービスを入れるかを検討するのではなく、電子契約で契約手続きを進めていいかを社内です承得ていただけると、業務効率化が進みます。
- ・社宅代行会社でも導入が決定したため、今後普及が加速することが考えられます。

質問

- ・クラウドに保管される電子契約書の閲覧権限を教えてください

→E メールで契約書が届くため、社内フォルダに保存していただくことになります。自動でシステムに連動はしないため、各社の運用ポリシーに合わせて保存頂ければと思います。紙契約書を PDF にし保存する場合には、「電子帳簿保存法」の対応申請が必要ですが、電子上ですべてやり取りが完結している場合は保管のみで問題ありません。

5. 分科会活動

4 つのグループに分かれて下記テーマにて実施。

テーマ

- ① 社宅入居期間について
 - ・社宅入居期限の有無
 - ・ある場合の期間
 - ・期間管理の仕方
- ② 業務用社宅（転勤者用）と厚生社宅について
 - ・厚生社宅の有無について
 - ・ある場合はその資格利用やルール
 - ・件数
- ③ 物件選定について
 - ・繁忙期の物件探しはどうしてる
 - ・提携不動産会社・物件数等について
 - ・社宅物件探しサイト（リコ賃・日立ちん等）の利用状況
- ④ 引越しについて
 - ・繁忙期の引越し対応について
 - ・引越し業者の確保はできている？
 - ・異動時期を調整している？
- ⑤ 繁忙期の体制について
 - ・人員体制
 - ・臨時スタッフの手配状況
 - ・その他コールセンター導入等
- ⑥ 管理会社部会について
 - ・加入していただきたい賃貸管理会社
- ⑦ 改元・消費税アップについて
 - ・対応状況
 - ・駐車場契約の有無と件数
- ⑧ その他皆さんの聞きたいこと

6. 各分科会からの報告

チーム A 進行係・発表者 / リコークリエイティブサービス・事務局

- ① 社宅入居期間について
 - ・10年が多かった、また会社によっては年齢で区切るパターンや、独身世帯の区分で期限を変えるパターンもあった
 - ・管理については管理している場合と、人事部で対応しているケースが多かった
 - ・通知方法は紙またはメールで本人に6か月前・1か月前に通知する方法が最も多

かった

- ② 業務用社宅（転勤者用）と厚生社宅について
 - ・ 厚生社宅＝個人契約＆手当という認識で話し合いを実施
 - ・ 管理については管理している場合と、人事部で対応しているケースが多かった
 - ・ 所有寮を使用しているケースは2年限定や年齢制限等、各社バラバラのルールであった
- ③ 物件選定について
 - ・ 不動産会社は指定または提携会社を利用するパターンが多い
 - ・ 個人主体で探している
 - ・ 自由に探させるケースもあったが、指定不動産会社を紹介している
 - ・ できるだけ指定制にし、業務の簡素化を図りたい
- ④ 引越しについて
 - ・ 指定の会社を利用、または代行会社の提携会社を利用
 - ・ 既に日通からは4月16日以降じゃないと受け付けられないという案内が出ている
 - ・ 引越し会社によっては、会社都合で日程を勝手に変更したケースがありトラブルになった事例があった
 - ・ 異動時期の変更は特になし
- ⑤ 繁忙期の体制について
 - ・ 増員する会社はなし

チーム B 進行係・発表者 / 日立アーバンインベストメント・JVC ケンウッド・パートナーズ

- ① 社宅入居期間について
 - ・ 各社規程があり、同じルールの会社はなかった
- ② 業務用社宅（転勤者用）と厚生社宅について
 - ・ 厚生社宅＝転勤用社宅外の社宅（新婚社宅または寮等）として話し合いを実施
 - ・ 厚生社宅がある会社は無かった
- ③ 物件選定について
 - ・ 提携会社に依頼

チーム C 進行係・発表者 / ANA ファシリティーズ・事務局

- ① 社宅入居期間について
 - ・ 5年～10年が多く、8～9割の会社が入居期間のルールを設けていた
- ② 業務用社宅（転勤者用）と厚生社宅について

- ・厚生社宅＝結婚や出産時に利用できる社宅という認識で話し合いを実施
 - ・多くの企業で厚生社宅があった
 - ・会社負担額は転勤社宅より厚生社宅の方が少ない（会社によっては同額のケースもあり）
- ③ 物件選定について
- ・リコーの賃貸について説明
 - ・提携会社に依頼
 - ・社員が自分で見つけてきてしまうケースもあり
- ④ 引越しについて
- ・施策が見つからなく、そのまま4月1日を迎えることになりそう
 - ・今までの指定会社だけでなく、リベロと提携
- ⑤ その他皆さんの聞きたいこと
- 【更新料について】
- ・更新日を1日～7日程過ぎて解約した際、更新料を払っているか話し合いを実施
 - ・基本的には払わないという交渉を実施（どうしても払ってほしいといわれた場合のみ支払い）
 - ・管理会社部会ができたなら上記更新料の件について検討してほしい
- 【レオパレスについて】
- ・法人部に問い合わせしたところ、来週回答しますという対応だった

チーム D 進行係・発表者 / 味の素コミュニケーションズ・リコークリエイティブサービス

- ① 社宅入居期間について
- ・年数（5年～15年）または年齢（35歳、40歳）で区切っているケースがあった
 - ・期限無く定年まで入居できる会社もあり
 - ・起算日は会社によって異なり、契約開始日、実入居開始日、転勤の発令日で起算していた
- ② 業務用社宅（転勤者用）と厚生社宅について
- ・業務用社宅のみの会社が多かった
 - ・結婚、入居人数変更、手狭になったケースを厚生社宅にしている会社があった
 - ・厚生社宅はイニシャルフィー（礼金・仲介手数料等）を個人負担にしている
- ③ 物件選定について
- ・提携会社に依頼、個人任せのケースもあり
 - ・不動産会社を推薦している会社もあった

④ 引越しについて

- ・ 事前に業務提携した会社に依頼
- ・ 相見積もりはあいていない
- ・ 入居人数、エリアによって依頼会社を分けている会社があった
- ・ 6社と業務提携をし、社員に2社選ばせて相見積もりを実施しているケースもあった

⑤ 繁忙期の体制について

- ・ 既存メンバーで対応している会社が多かった

⑥ 管理会社部会について

- ・ 大手管理会社を希望

⑦ 改元・消費税アップについて

- ・ 貸主管理会社から連絡きた物件のみ対応
- ・ 1件ずつ契約書を確認し、対応している会社もあり

⑧ その他皆さんの聞きたいこと

【更新時の入居者状況のアップデートの仕方（入居者名簿）について】

- ・ 本人に確認、または人事部門に確認
- ・ 工場勤務者の場合、メールアドレスがないケースがあるので連絡が取りづらい

7. その他

電子契約に関するアンケート回答の提出を依頼。

8. 次回日時

日時：2019年5月中旬～下旬（予定）

会場：未定

以上

社宅契約における電子契約の活用

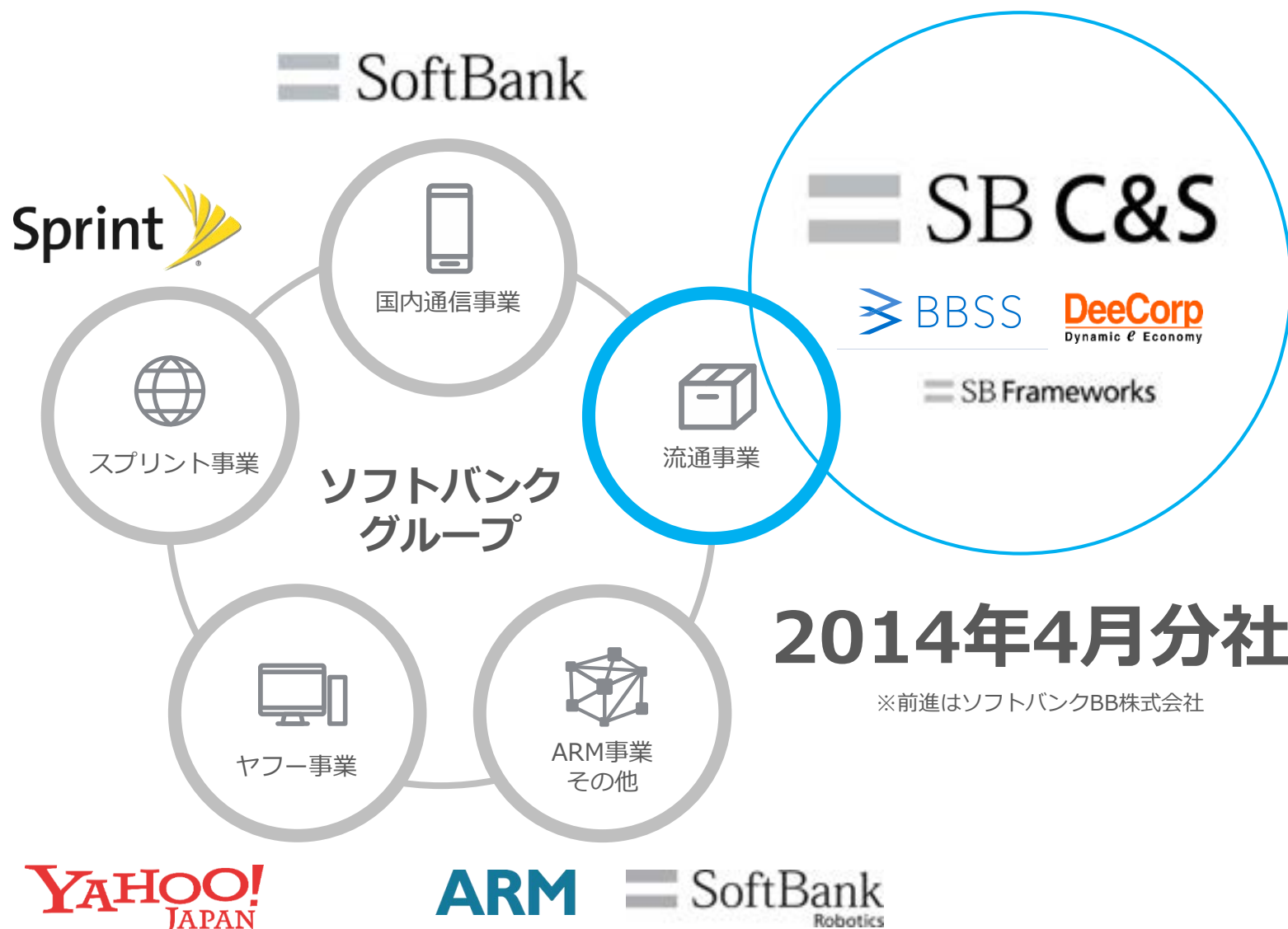
不動産賃貸業向け電子契約サービス

IMAoS

2019年2月

大和リビンググループでの実証レポート

SB C&S（旧社名ソフトバンクC&S）のご紹介



2014年4月分社化

※前進はソフトバンクBB株式会社

会社紹介

コンシューマ

法人ICT

法人サービス

追加情報

規制緩和にらむ

東急不動産HDの不動産「ソフトバンクコマース&管理子会社、東急住宅サービス(東京・港)とリース(東京・新宿)は、共同で電子契約システム

「IMaOS(イマオス)」を開発した。近くネット上で契約書を作成可能にする。

これまで物件の賃貸契約は入居者、不動産仲介

賃貸住宅の契約をネット上で完結させることを目指した取り組みが広がっている。東急不動産ホールディングス(HD)などはまず契約書類をネット上で作成できるようにする。今秋にも賃貸住宅を契約する際の有資格者による入居者への説明が、対面だけではなくネット上でも解禁される見通し。規制緩和後はネット上で契約に関する一連の手続きが済むようにして利便性を高める。

東急不・アパマンまず書類電子化

賃貸契約 ネットで完結

▲電子契約はスマートフォンやタブレットで



3年前までは不動産の契約は法律により書面で行う必要があった。しかし、近年は「よく勉強してから来てほしい」といふように、面会の途中で退席させられたこともあった。私自身、電子契約サービスを利用した不動産会社の方から、契約形態を除き電子化

「よく勉強してから来てほしい」といふように、面会の途中で退席させられたこともあった。私自身、電子契約サービスを利用した不動産会社の方から、契約形態を除き電子化

これは国土交通省の見解でもある。但し、宅建建物取引業法37条(重要事項説明書)や宅建建物取引業法37条(書面交付)をPDFファイルや電子メールで交付することは認められていない点には留意したい。一方、宅建建物取引業法が適用されない更新契約

約や駐車場の契約、地主と借主が直接行う賃貸契約などはこの限りではない。では、不動産賃貸契約を電子化する目的や効果はどのようなものか。次回はそのメリット、具体的な手順や留意点を解説したい。(毎月第2週掲載)

定借以外は契約行為のみなら可能

来たれ!!
電子契約元年



ソフトバンク
コマース&サービス
(東京都港区)
小野誠人
電子契約推進室 担当
責任者 IMaOS開発
責任者
公益社団法人日本賃貸
借主マネジメント協会
電子契約研究会 事務局
担当

である。定期借家契約と定期借家契約は書面で行わなければならないと条文に明記されている。不動産賃貸契約が書面で行う必要がないという方は宅建建物取引業法37条を理由に挙げる。しかし同法で定めるのは取引に関する書面交付であり、契約の手続きは定めていない。

不動産賃貸契約の電子化で考慮すべき法律

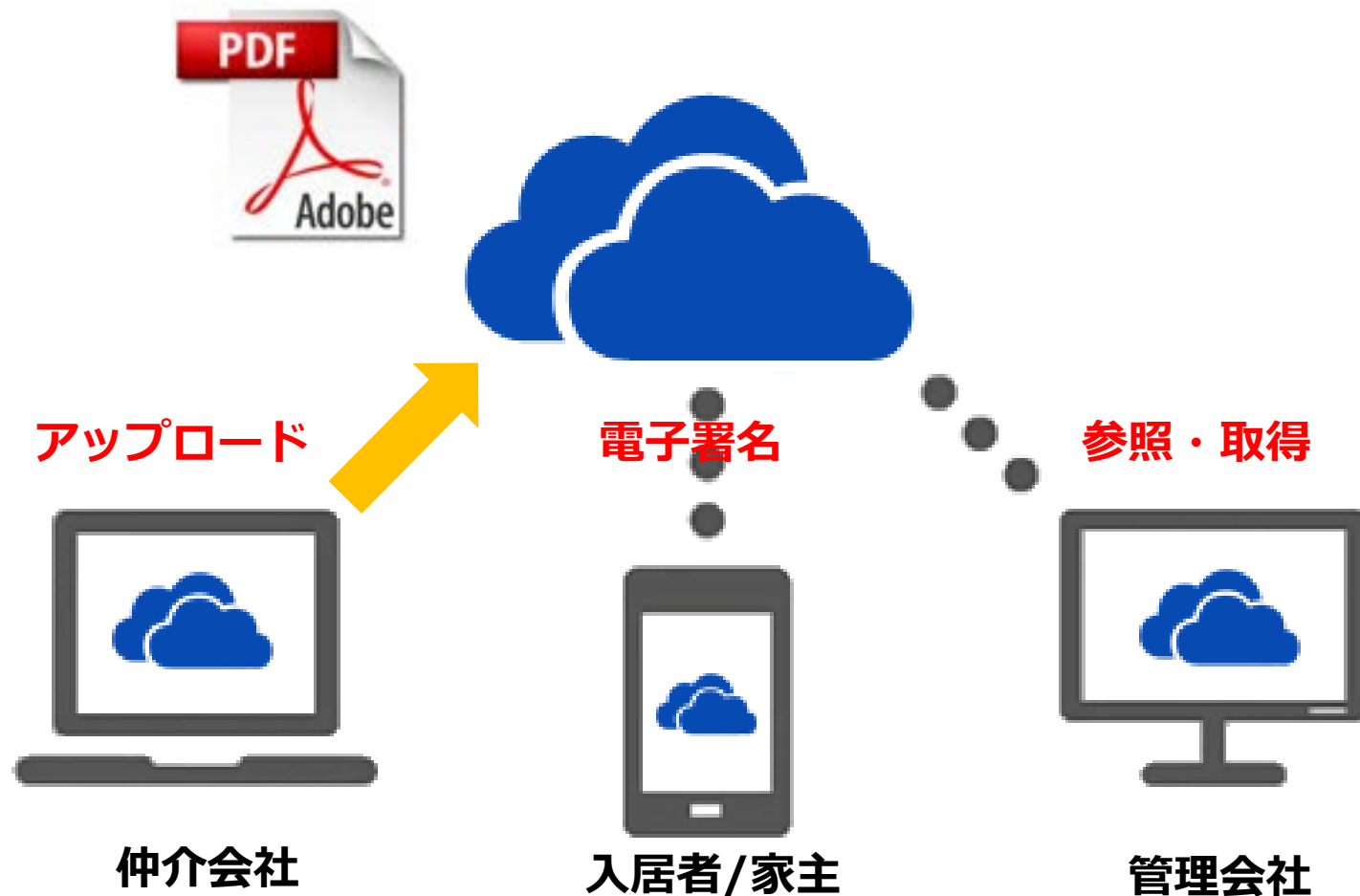
法律	書面での契約が必要
借地借家法27条(定期借家契約)	書面での契約が必要
借地借家法38条(定期借家契約)	書面での契約が必要
宅建建物取引業法37条(重要事項説明書)	重要事項説明書へ取引士が記名・押印し、契約前に地主へ重要事項説明を交付する必要がある
宅建建物取引業法37条(書面の交付)	地主と借主に取引内容を記載した書面を交付



重説後にスマホで契約書に電子署名

クラウドを活用

紙やファイルの**リレー**から**アクセス**へ



電子契約の流れ

手順は3ステップの簡単操作

①不動産会社による
契約ファイルの登録

②送信先と役割
署名順の設定

③各人が電子署名



IMAoSの特長①

不動産賃貸業務に合わせた画面や機能

The screenshot displays the IMAoS web application interface. On the left is a dark blue sidebar with navigation links: 契約を締結 (Execute Contract), 文書を管理 (Manage Documents), TOP, 文書管理 (Document Management), ユーザー管理 (User Management), and 操作ログ管理 (Operation Log Management). The main content area is titled '契約を締結' (Execute Contract) and features a 3-step process bar: 文書のアップロード (Document Upload), 文書情報の入力 (Document Information Input), and 署名位置の設定 (Signature Position Setting). Red arrows point to these steps with the text '3ステップを表示' (Display 3 steps). Below the process bar, instructions state: 'ファイルを選択ボタンからアップロードする文書をご登録ください。' (Please register documents to be uploaded from the selection button). 'テンプレートを利用しない場合は「使用しない」を選択してください。' (If you do not use the template, please select 'Do not use'). '※最初の文書を親とし、それ以外の文書が子となるよう、関連文書として登録されます。' (The first document is the parent, and others are children, registered as related documents). The form includes 'ファイル名' (File Name) and 'テンプレート' (Template) sections, each with three rows of 'ファイルを選択' (Select File) and 'テンプレートを選択' (Select Template) buttons. A dropdown menu for '契約種別を選択' (Select Contract Type) is shown on the right, listing: 貸貸契約書（保証人あり）, 貸貸契約書（保証人なし）, 借主のみに署名を求める文書, 駐車場契約書, and 使用しない. At the bottom, there are 'キャンセル' (Cancel) and '文書情報を入力' (Input Document Information) buttons. The footer contains copyright information for ソフトバンクコマース&サービス株式会社.

3ステップを表示

契約種別を選択

- 契約種別を選択
- 貸貸契約書（保証人あり）
- 貸貸契約書（保証人なし）
- 借主のみに署名を求める文書
- 駐車場契約書
- 使用しない

選択結果に応じて次の画面が変化 ↑

IMAOsの特長②

他社での客付けも簡単に電子化が可能

The screenshot displays the IMAoS web application interface. On the left, a dark blue sidebar contains navigation links: 'IMAOs', '契約を締結' (Sign Contract), '締結の依頼' (Request for Conclusion), 'TOP', '文書管理' (Document Management), 'ユーザー管理' (User Management), and '操作ログ管理' (Operation Log Management). The main content area features a dashboard with two bar charts. The first chart shows '請求書発行' (Invoice Issuance) with 31 items and '請求書受領' (Invoice Receipt) with 228 items. The second chart shows '請求書残高' (Invoice Balance) with 572 items and '請求書支払' (Invoice Payment) with 600 items. A red box highlights the '締結の依頼' button in the top navigation bar, with a yellow arrow pointing to it from the sidebar. A callout box points to the red box with the text: 'IMAOsを未導入の客付会社でも電子契約を簡単に進められる画期的な機能' (A revolutionary function that allows electronic contracts to be easily progressed even for companies that have not yet introduced IMAoS).

IMAOsサポートセンター
電話：03-6206-6854
営業時間：10:00～17:00
(土日祝休み)

利用規約

ソフトウェア・コマーシャルサービス株式会社
Copyright © Softbank Commerce & Service Corp. All rights reserved.

IMAOsの特長③

大手企業や宅地建物取引士の実務に適合

IMAOs

- 契約を締結
- 締結の依頼
- TOP
- 文書管理
- ユーザー管理
- 操作ログ管理

IMAOsサポートセンター
電話：03-6206-6954
営業時間：10:00～17:00
(土日祝休み)

電子証明書お申し込み

ステップ1

法人用電子証明書

会社印の利用に必要な電子証明書を申請します。
法人登記された企業が対象となります。
次へボタンを押してください。
※取引士には不要です。(取引士は選択できません。)

☒ 法人 ☐ 取引士

キャンセル 次へ

法人用電子証明書

会社印の利用に必要な電子証明書を申請します。
法人登記された企業が対象となります。
次へボタンを押してください。

☒ 法人 ☐ 取引士

**大手企業の印章
規程に準拠**

**宅建業法のデジ
タル化に照準**

法人契約での電子契約の適合性

電子契約と高い適合性

借主	個人	社宅代行 ・ 転貸	法人
書類	多	少	少
当事者数	3~4	4~5	3~4
手順	やや難	難	易

大和リビンググループ 展開プラン

展開プラン

Phase1

大和リビンググループ内の法人契約



Phase2

社外との法人契約へ拡大



Phase3

個人との賃貸契約へ拡大

Phase1

借主

大和ハウス
グループ会社

借主代理

大和LV
コーポレート

仲介会社

大和
エステート

貸主・管理

大和LV
営業所

期待効果 (Phase1)

発送作業

75%
Down

4回



1回

締結期間

60%
Down

5日



2日

紛失事故

100%
Cut

n件



0件

PDF化や文書保管の作業も低減



働き方改革を実践



Phase2

借主

大和ハウス
グループ会社

大手企業
(SKK)

借主代理

大和LV
コーポレート

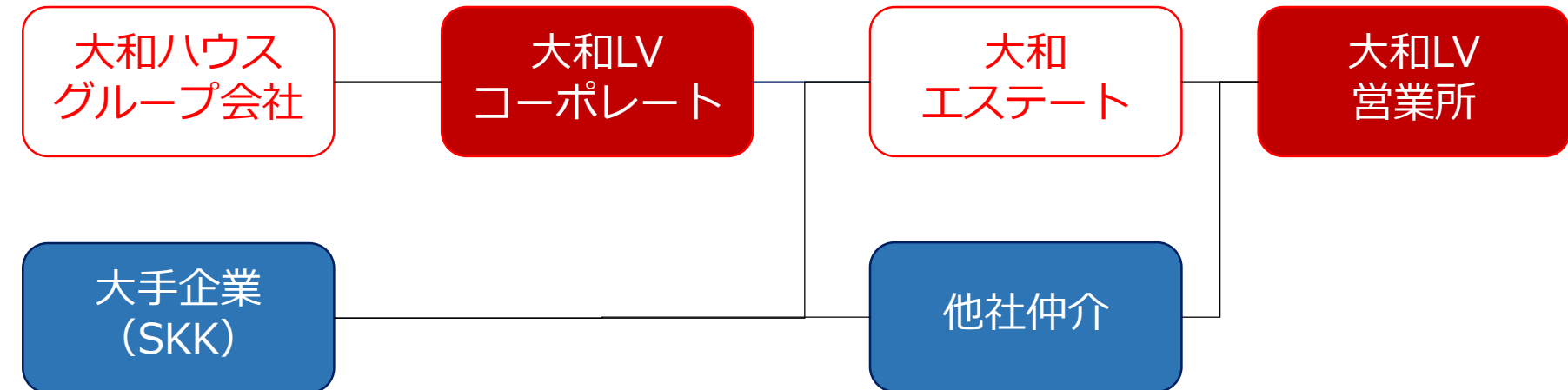
仲介会社

大和
エステート

他社仲介

貸主・管理

大和LV
営業所



Phase3

借主

大和ハウス
グループ会社

大手企業
(SKK)

個人

借主代理

大和LV
コーポレート

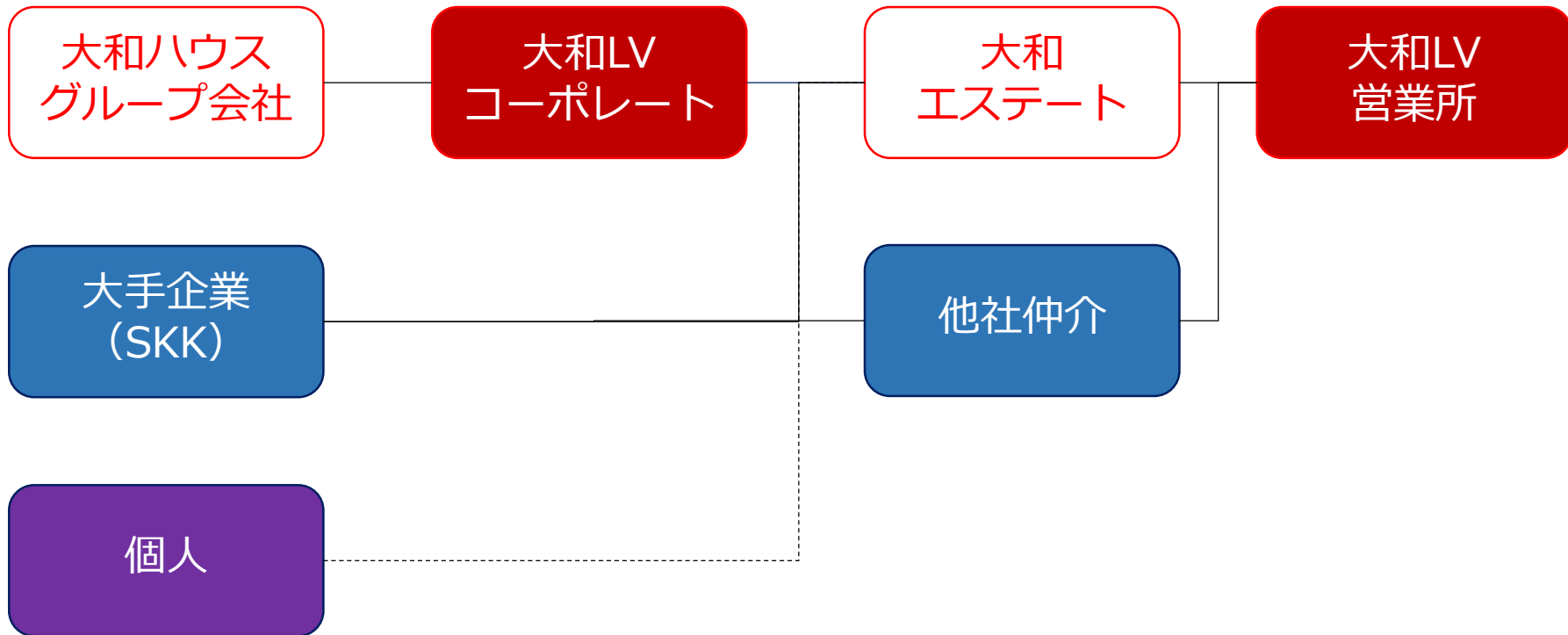
仲介会社

大和
エステート

他社仲介

貸主・管理

大和LV
営業所



SKK会員企業へのご提案

ソフトバンクグループの取り組み

借主

借主代理

仲介会社

貸主・管理

大和ハウス
グループ会社

大和LV
コーポレート

大和
エステート

大和LV
営業所

SoftBank

STARTS
スターンコーポレートサービス株式会社

IMAOs対応
100社

自社管理物件

個人

他社管理物件

電子契約を呼びかけるIMAOs 導入済の仲介会社

- ・ 東京（江東区、墨田区）：エルディーケー、エクセルコミュニケーション、アライズ
- ・ 大阪（北区）：タカラレンタックス
- ・ 高松：グローバルセンター、穴吹ハウジングサービス
- ・ 広島：良和ハウス
- ・ 福岡：三好不動産、福住

借主企業募集

借主

借主代理

仲介会社

貸主・管理

大和ハウス
グループ会社

大和LV
コーポレート

大和
エステート

大和LV
営業所

募集

大手企業
(SKK)

IMAoS対応
100社

自社管理物件

個人

IMAoS
未対応

他社管理物件

借主企業向けご提供プラン

IMAOsはEメールがあれば電子署名が可能です。
通常プランならすべての機能が利用できます。

	通常プラン IMAOsのアカウントを発行し、 すべての機能を利用できます。	アカウントなし 事前登録不要。Eメールがあれば すぐにご利用いただけます。
対象	・ 契約印に電子署名法三条に準拠した電子署名が必要な企業 ・ 契約書を一元管理したい企業	・ 電子契約を試してみたい企業 ・ コストを抑えたい企業
月額基本料金	25,000円（税抜）	0円
電子署名	●	●
電子証明書の発行	● *1	-
契約ファイルの取得	●	●
契約ファイルの保管	●	-
契約書発信機能	250円（税抜）	-

1. 電子署名法に準拠した電子証明書を発行します。お手続きはIMAOsの画面から簡単に行えます。申請月の請求書に8,000円が加算されます。