

2021年8月25日

第24回 社宅管理者協議会 SKK（本会） 議事録

日時：2021年8月25日（水） 15：00～17：00

場所：ZOOM

出席者：シェアード会社22社 関係会社6社 参加人数46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
4. 各種情報提供など 事務局
 - （1） 事前アンケートの結果フィードバック
 - （2） 新築物件の情報提供（株式会社長谷工ビジネスプロクシー様）
 - （3） SKK 仲介部会からの報告とマンスリーサービスの提案（株式会社成都不動産様）
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
 - （4） マンスリー物件の要望等について
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） テレワーク用ツールのご紹介
 - （2） 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2社よりご挨拶

- ・SKK 仲介部会新加入 株式会社 S-FIT 法人営業部 衛藤様
- ・SKK 仲介部会から参加 株式会社大介 法人事業部 高橋様

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

1. リコークリエイティブサービス株式会社 埴様
2. 富士オフィス&ライフサービス株式会社 府録様

自己紹介内容 ※各社資料にてご案内

- ・グループ会社（本体）の会社説明
- ・業務内容
- ・体制（人員、組織）
- ・最近の取り組み等
- ・その他（困っていること）

4. 各種情報提供など 事務局

(1) 事前アンケートの結果フィードバック

事務局飯野より以下ご報告

関心が高かった項目

- ・サブリース新法
- ・標準契約書
- ・契約書の電子化
- ・業務の効率化

他にも貴重なご意見を頂いたので、今後のSKKの参考にさせていただく予定

(2) 新築物件の情報提供

株式会社長谷工ビジネスプロキシー野村様より以下ご案内

コムレジ赤羽のご紹介

- ・多彩な共有施設やサービス、新たな出会いや発見が楽しめる共創型レジデン

ス

- ・シェア型企業寮のメリットとして、社員同士の交流や異業種交流により新たな知識の習得による知識の拡大が図れる、またリモートワークがしやすいため働き方改革を進めることができる
- ・来年3月入居を目指している

(3) SKK 仲介部会からの報告（事務局）

① 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：コロナ対応等の現状報告、繁忙期に向けての対策
→各社社員の皆様がコロナに感染しないよう対策をしている
秋の繁忙期にむけて、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：標準契約書について
→標準契約書を利用できるよう管理会社に交渉しているが、システムの都合や管理会社が理解していないケースが多く交渉が難しい
管理会社への交渉にあたり借主からの標準契約書利用依頼の書面等があると交渉がしやすくなる
仲介部会に参加している企業は標準契約書について前向きに取り組んでいるため、なにか困りごとがあれば仲介部会参加企業または事務局にご連絡ください

② 株式会社成都不動産 中務様より以下ご報告

SKK マンスリーサービスのご案内

- ・仲介部会として社宅に特化した仲介会社ができるマンスリーサービスについて現在検討中
- ・マンスリー事業を行っている7社が現在参加
株式会社アプリース（北海道）
株式会社平和住宅情報センター（仙台）
アパルトマン株式会社（大阪）
株式会社エリオン（大阪）
株式会社成都不動産（大阪）
株式会社良和ハウス（広島）
株式会社三好不動産（福岡）
- ・今後参加企業を増やしていく予定のため希望エリアがあればご意見を頂きたい
- ・マンスリーマンションで困られていることや、希望するサービスがあれば事務局まで連絡ください

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（リコークリエイティブサービス 埴様）
- (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）
- (3) 社宅業務の効率化や課題などについて（日立リアルエステートパートナーズ 七種様）
- (4) マンスリー物件の要望等について（事務局 赤木）

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

リコークリエイティブサービス（株）埴様より報告

- ・サブリース新法の対応を「実施している企業」「実施できていない企業」があった
- ・実施している企業様の例を具体的にヒアリングした
- ・契約時にタイムリーに対応できなかった分は、後追いで対応している
- ・委任状を使用して対応
- ・家主から委任状をもらい管理会社に聞いてもらう流れをとっている
- ・国交省、顧問弁護士等に相談の上、独自のフォーマットを作成
- ・代行会社のリロケーションジャパンでは件数が多いので専門部署で対応している

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

- ・長谷工より日管協の社宅代行サービス事業者協議会の普及状況を報告
- ・社宅代行サービス事業者協議会では2年前より協力依頼をかけている
- ・代行会社9社が参加
- ・（株）長谷工ビジネスプロキシの最近の利用率は10%強
- ・大手代行会社全体の目標としては3割を目指している
- ・西日本は利用率が高いが、東北エリアが低いので個別に大手管理会社へ協力要請中
- ・首都圏近畿圏は個別に管理会社へ依頼中
- ・日管協よりSKK会員企業も不動産会社へ標準契約書普及活動の協力をしてほしいと要請があった
- ・日管協「標準契約書運用開始協力依頼」という書面を全国の不動産会社に発送
- ・普及に賛同いただける企業様がいらっしゃいましたら、SKK会員企業様にも社名を載せていただく形で協力してほしい
- ・家主に高圧的な依頼をすると貸してもらえないケースも考えられるので、慎重に対応

していく必要がある

- ・仲介会社でも使用できる管理会社（使用できない管理会社）の情報共有をして普及活動に協力していきたい
- ・SKKでも標準契約書普及にむけて継続的に活動していきたい

③ 社宅業務の効率化や課題などについて

オリエンタルモータービジネス（株）小葉様より報告

【困っている事項】

- ・契約書が揃っていないと鍵がもらえず困った

（各社の回答）

→三和アイシスの場合は、できるだけ早めに法人に状況を報告・交渉する対応を実施
また、上記のような対応をする業者リストを作成し対応している

- ・解約清算時に業者への交渉と入居者への説明について困っている

（各社の回答）

→経験豊富な社員が担当、会社でルールを決めて対応

- ・新たに引越業務を受け持つことになり苦労している

（各社の回答）

→繁忙期は相見積もりを取ったり、電話がつながらなかつたりと苦労している

- ・新規でライフライン取次業務を検討中

（各社の回答）

→現在実施しているがトラブルになりやすいため積極的には行っていない

→トラブルになりやすいため、バナーでのご案内のみ

- ・ファミリーについてはシェアード会社と総務で物件を探しており入居者入れ替えをしている、社員は物件を内見せず抽選で決めている

（各社回答）

→一部入れ替え対応をしているが面倒

【効率化について】

- ・契約金の立替払いが最大の効率化、今後提携する企業は契約金立替払いを必須にする予定
- ・SKKで「敷金礼金無し」「更新時値上げする会社」の共有等、情報を共有したい
- ・ペーパーレス化を図り、契約書をPDF化したことで効率化できた

④ マンスリー物件の要望等について

アパルトマン（株）徳千代様より報告

- ・ご担当者様が今困られていることに目を向けてサービスを考えたい
- ・法人仲介に特化した企業だからこそできる新しいサービスをこれから考えたいということに基づき、各社様へヒアリング実施

- ・工業地域だと一般のマンスリーマンション需要がなく物件がないためどうにかしてほしいという声を頂いた
→全国のネットワークを使って、マンスリーマンションを運営していない管理会社へも声をかけて、一緒にマンスリーマンションを運営しないか働きかけをする等考えていきたい
- ・長期で契約する際は、個別の家電のセレクト（大き目のテレビや冷蔵庫等）ができる
とよい
- ・アンケートを基に新しいサービスを検討していきたい

7. 閉会（事務局）

（1）テレワーク用ツールのご紹介

株式会社ソフィア秋葉様よりライフライン取次「ニューライフコンシェルジュ」のご案内

（2）次回開催について

第25回社宅管理者協議会 SKK（本会）は11月または12月を予定

以上