

第22回 社宅管理者協議会（SKK）本会 議事録

日時：2021年2月17日（水） 15：00～17：15

場所：ZOOM

出席者：21社43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
3. 各種情報提供など
 - ・借上げ社宅標準契約書の進捗状況
 - ・（転貸）借上げ社宅契約における貸主への重説対応の近況
 - ・ワーケーション/リモートワーク用ホテル長期滞在サービスのご紹介
 - ・SKK仲介部会からの報告
 - ・新築物件情報
4. 最近の賃貸物件の付帯設備とオンライン内見の体験
 - （1）最近の賃貸物件の付帯設備に関する説明（積水ハウス不動産）
 - （2）日本各地のオンライン内見を体験
5. 事務局からの連絡事項
6. 閉会（事務局）

〈 議事 〉

1. 開会のご挨拶 について
事務局（有賀）からご挨拶
2. 新規入会企業の自己紹介
 - ・新規入会企業（日通不動産）
 - ・SKK仲介部会新加入（成都不動産/平和住宅情報センター/良和ハウス）
3. 各種情報提供について
 - （1）借上げ社宅標準契約書の進捗状況
事務局よりご報告

- ・2月12日公益社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からの通知では、社宅代行サービス事業者の新規利用率における利用率が10%を超えた
- ・増加傾向にある
- ・作業時間が短縮されたという評価の報告有り
- ・今後はどの管理会社が実際に使用しているかがHPにて分かるようにしていく予定

→SKKとしても標準契約書の利用はメリットが大きいため、シェアード会社からも標準契約書の利用を取引している不動産会社へ依頼してほしい
 →標準契約書を利用したい場合は、SKK 仲介部会の参加会社に斡旋依頼をしていただくと、協力して頂きやすい

(2) (転貸) 借上げ社宅契約における貸主への重説対応の近況

事務局よりご報告

- ・2020年12月よりサブリース新法がスタート
- ・転貸契約の会社様がこちらの法律に該当する
- ・社宅代行会社だけでなく、転貸契約をしているシェアード会社についても貸主重説をしなくてはいけないことが分かってきた
- ・社宅代行会社の運用方法は各社によってバラバラ

【社宅代行会社の転貸契約における貸主重説の取り扱い】

A社：貸主に対して重説を行う。それが不可であれば重説書面を貸主に送付し捺印して返送してもらう。その対応も厳しい場合は、代行契約に切り替えて契約。

B社：なるべく個人貸主の物件を紹介しない。

個人貸主で決定した場合は、管理会社への委任状で対応するか、若しくは仲介会社が転貸

C社：基本的に貸主に重説をする。それが付加であれば管理会社への委任状で対応

D社：なるべく個人家主の物件を紹介しない

重説書面を貸主へ郵送のみ

E社：基本的に貸主へ重説、それが不可であれば管理会社への委任状対応 等

→SKKでも個別に情報共有をしていく予定のため、分からないことがあれば事務局までご連絡ください

(3) ワークेशन/リモートワーク用ホテル長期滞在サービスのご紹介

グッドルーム小野様よりご案内

- ・ホテルをマンスリーマンションのように使用できるプランを紹介
- ・現在、全国 300 施設が対象
- ・8 万～利用可能
- ・次の部屋が見つかるまでのご利用などには使えるのでは（敷金・礼金が不要）
- ・リモートワークの拠点にも利用可能

（４）SKK 仲介部会からの報告

事務局よりご報告

- ・2020 年 12 月 11 日に SKK 仲介部会を実施
- ・「サブリース事業者に対する法規制について」「日管協 統一契約書について」「次回繁忙期の対策について」話し合いを実施した
- ・今後はチャットを作成し、リアルタイムで情報共有を実施する運用を開始する
- ・シェアード会社の皆様で、仲介会社に情報共有したいことや聞きたい事があれば事務局までご連絡いただきたい

（５）新築物件情報

ANAF 様よりご案内

※別紙資料参照

4. 最近の賃貸物件の付帯設備とオンライン内見の体験

（１）最近の賃貸物件の付帯設備に関する説明

積水ハウス不動産東京 稲垣様からご案内

◆積水ハウスの各種設備の今時のトレンド

ハード面

フレキシブル B システム

梁や柱型が出ない構造

シャイドを採用

共用部分

ホテルライク（資産価値を維持し続けます）

エントランスオートドア

ゆとりのある共用空間（来客時の打合せ、テレワークスペース等）

奥内廊下

宅配ボックス

共用エレベーター（低層物件でも採用）

必須設備

オートロック

エレベーター
宅配ボックス
インターネット無料
浴室乾燥機
遮熱断熱複層ガラス

あればうれしいプラス設備

タンクレストイレ
食洗器
玄関廊下タイル仕上げ
床暖房
24時間セキュリティ
24時間ゴミ出し

◆各設備の変化

インターネット

最新設備：各戸無料 Wi-fi 付き
手続き不要で入居後利用可能（入居時 ID パスワード付与）
プロバイダー：GIGAPRIZE、USEN-NEXT

宅配ボックス

最新設備：非接触キーをかざすと自動で開く
世帯数の 30~40%の個数を設置

オートロック

最新設備：非接触タイプ（スマートキーシステム）

IoT システム

スマートフォンアプリで遠隔操作が可能

◆社会の意識変化に伴う間取り

コロナ禍により入居者ニーズ、選択条件が変化している
→様々な生活価値スタイルの提案を行う

※テレワーク導入率 57.8%（現状維持したい 55%）東京都 HP
おこもり感のあるスペースの提供

◆既存物件のリノベーションのトレンド

テレワークスペース（USB コンセントの設置）

広い LD

ウォークインクローゼット新設

オープンキッチン

対面キッチン

(1) 日本各地のオンライン内見を体験

- ・札幌 アプリーズ
- ・大阪 成都不動産
- ・仙台 平和住宅不動産

オンライン内見についての質問事項

Q1、伝わりづらいことは無いか？

- ・室内建物の案内が中心になるため、周辺環境が伝わりづらいことがある

Q2、ZOOM 形式以外のソフトも使いますか？

- ・ノマドクラウドのビデオ通話（URL）での対応をしている
- ・ZOOM より LINE を主に使うことが多い
- ・ZOOM と LINE 両方を使用しているが、ZOOM の方が映像がきれいなので ZOOM を推奨している

Q3、オンライン内見で困ったこと（トラブル、苦情）はありますか？

- ・オンライン内見で困ったことは無いが、引渡し後にイメージと違うということはある（見に来ればよかったなという声が上がったことがある）
- ・困ったことは無いが、ZOOM でやる場合、家族全員（複数人）で見れることができるメリットがあった
- ・大きなデメリットは感じていないが、現地で無いと雰囲気伝わらない部分はある

5. その他連絡事項

リアプロ進捗報告

- ・コロナにより大きな進捗は無いですが、WEB などでご案内も可能です
- ・良和ハウスの掲載を準備中

6. 次回の開催について

第23回SKK本会

日時：2021年5月（予定）

会場：未定

以上