2022 年 9 月 19 日

第２８回 社宅管理者協議会 SKK（本会）　議事録

日時：2022 年 8 月３１日（水）　15：00～17：00
場所：ZOOM
出席者：シェアード会社 21 社 関係会社 6 社　参加人数 46 名　※別紙参照
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・仲介部会参加企業の自己紹介
   （１） 新規入会企業
   （２） 社宅ビジネス協議会からの参加企業
      ・株式会社エリオン様
      ・株式会社 FPR 様
3. SKK 会員企業の自己紹介
   （１） 会員企業のご紹介
      ・ANA ファシリティーズ株式会社様
      ・JFE ライフ株式会社様
4. 各種情報提供など　事務局
   （１） 一般社団法人社宅ビジネス協議会からのご報告
   （２） 社宅探し時のコスト及び労務削減のご提案　株式会社リロエステート様
5. 事例紹介
   （１） リモートワーク事例のご紹介　株式会社日立リアルエステートパートナーズ様
6. 標準契約書普及促進について
   （１）リアプロ仲介（標準契約書利用検索機能）の実績報告
   （２）今後の進め方等に関するご報告
7. 社宅業務における課題の共有および意見交換等
   （１）事前にお伺いした課題の共有
   （２）課題に関する意見交換等
8. 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・仲介部会参加企業の自己紹介

（1）新規入会企業

⇒なし

（2）社宅ビジネス協議会からの参加企業

・株式会社エリオン様

・株式会社 FPR 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

・ANA ファシリティーズ株式会社様

・JFE ライフ株式会社様

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

4．各種情報提供など　事務局

（1） 一般社団法人社宅ビジネス協議会からのご報告

事務局よりご報告

1 月に一般社団法人を設立し、第 1 回研修会を 7 月 28 日開催（２２社４１名参加）

【研修内容】

・社宅制度とは

・社宅の成り立ち

・慣例法令

・営業のコツ等

今後も継続して研修を予定（若手社員研修等）

なお、参加企業から「借主様の社宅ニーズの傾向、情報交換等」の要望もあるため、SKK 幹事会社と連携して企画を検討していきたい

※研修の様子は「全国賃貸住宅新聞（８月２２日号）」に掲載

（2）社宅探し時のコスト及び労務削減のご提案

株式会社リロエステート様より以下ご提案

※別紙 4.1 資料参照

※追記：「新しい社宅運用のカタチ」のご利用については、別途費用が発生するようです。不明点等がございましたら、事務局（株式会社 Bcan）までご連絡ください。

５．事例紹介

株式会社日立リアルエステートパートナーズ様よりご報告

「リモートワーク事例のご紹介」

【質疑応答】

Q：捺印業務はどのように運用していますか？

A：出社日に集中して対応　押印請求（社内確認）については電子フローで対応

Q：社有社宅等のメンテナンスの指揮命令がテレワークでできない
　社有社宅の対応で工夫されていることがあれば教えてほしい

A：社内には寄らず、現地社有社宅に直接行って対応している
（日立リアルエステートパートナーズ様）

A：新入社員用の寮はあるため、日常の管理はグループ会社で対応
　JFE ライフでは統括的な対応のみしている
　寮長よりコロナ感染状況は報告があり、産業医と対応し在宅隔離で対応していた
（JFE ライフ様）

６．標準契約書普及促進について

（１）リアプロ仲介（標準契約書利用検索機能）の実績報告

株式会社リアルネットプロ様よりご説明

※別紙 6.1 資料参照

（２）今後の進め方等に関するご報告

リコークリエイティブサービス株式会社様よりご提案

標準契約書を普及促進するために以下をご提案

・取引している仲介会社様にリアプロを利用していただき、標準契約書の利用を推進頂きたい

・賃貸管理会社様にリアプロに物件登録いただき、標準契約書を利用できるようにしていただけるよう声をかけて頂きたい

・管理会社の利用ベスト１０を持ち寄り、Bcan・リアプロにも協力してもらいながら SKK としてお願いしていきたい

・SKK としての依頼書面は皆さんで使用できるようにしていきたい

７．社宅業務における課題の共有および意見交換等

（１）事前にお伺いした課題の共有

※別紙 7.1 資料参照

（２）課題に関する意見交換等

「社宅業務で抱える課題等」について幹事会社より対応方法をご案内

１．保険関連について
・入居者個人負担で対応
　契約が漏れてないかの課題あり
　過去３回ほど案内を行っていても６割ほどしか回答が無く、入っていないという回答もある状況だった
　現在は転貸方式のため、会社で対応し、社員に過失があれば請求する形に変更
　入居時に案内をすることで対応中
・社内の保険部門と対象者を共有し、保険部門から加入するように対応している

２．業務属人化
・共通ルールを作り他のメンバーでも対応できるよう共有するようにしている
　手間がかかる業務については繁忙期の前に工数を減らす対策をしている
　物件決定の受付は、転勤者が登録するシステムに変更するなど対策している

３．業務効率化
（更新時の値上げ対応）
・困っている課題
　入居者が負担することになるため、現状維持で対応している
　退去してほしいという話からの値上げ交渉もある（４，５万円等）
　期間満了まで引っ張り自動更新に持ち込むケースもある
　調停してみたらいいのではという話も出ている（実績無し）

（特殊・専門性が高い業務の相談先）
・SKK を利用いただければと思います（事務局）

（退去精算業務について）
・入居者の故意過失等は社員から徴収するケースもある
　退去してから３カ月以内じゃないとシステム対応ができないため、３カ月を目処に対応中（延長した場合は専門部署で対応）
・補修費を各法人から定額徴収している
　徴収費を原資にし、家主の請求費用が妥当であれば徴収額の中から支払いをしている
　各企業としては定額制になるため費用が見込める
　入居者負担になるルールについては事前に案内し、入居者負担になった場合は、見積りを作成し捺印してもらい対応している

（社宅管理システム未使用運用によるヒューマンエラーについて）
・ヒューマンエラーについては無くならないが、ダブルチェック等をし、チェック項目にて対応している（事務局事前確認報告）

4．繁忙期対応

・物件紹介依頼はリアプロを導入し、取次業務を削減でき業務効率できた
※興味がございましたら事務局までご連絡ください
・入居申し込みについては、全てを記入していたが、仲介会社様にヒアリングの上、記入項目を最低限にした
・標準契約書を推進、主要な管理会社のチェックは省略
・ひな形チェックを仲介会社様に依頼

5．リモート対応

・日立リアルエステートパートナーズ様の案内を是非参考にしてください（事務局）

6．その他

（拠点独自の内規運用について）
・拠点に人員を配置し手厚く対応
しかし、各拠点で対応が違うため、平等性にかけてしまい課題
・費用負担区分使用料計算方法については特に問題なし
・拠点によって内規が違うこと自体が問題となっている

（受託業務の再委託）
・グループ会社６社受託している
一部は社宅代行会社に依頼中
グループ会社をすべて社宅代行会社に委託しようかと検討中
・再委託検討について事務局でも相談を受け付け中（事務局）

（制度変更（社宅→手当等）時の収益確保について）
・社宅から住宅手当に変更した
住宅手当の対応については「かかったコスト＋α」での請求を実施
・Bcan では個人契約での部屋探しについてシステムでのお手伝いが可能なため、必要があればご連絡ください（事務局）

8．閉会（事務局）

次回開催について
第２９回社宅管理者協議会 SKK（本会）は 2022 年 11 月末～12 月初旬を予定
ご興味のありそうなシェアード会社があれば、事務局までご連絡ください。

以上

【別紙】　　順不同

参加企業名	備考
株式会社アルプスビジネスクリエーション	
商船三井興産株式会社	
JFE ライフ株式会社	
リコークリエイティブサービス株式会社	
株式会社テクノネット	
神鋼商事株式会社	
ライオンビジネスサービス株式会社	
いすゞエステート株式会社	
株式会社ベルス	
富士オフィス＆ライフサービス株式会社	
株式会社サンプラネット	
オリエンタルモータービジネス株式会社	
クレハサービス株式会社	
ANA ファシリティーズ株式会社	
株式会社 LIXIL リアルティ	
株式会社ダイセル	
株式会社 IHI ビジネスサポート	
近畿日本ツーリスト株式会社	
株式会社トークス	
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	
株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ	
株式会社エリオン	社宅ビジネス協議会からの参加
株式会社 FPR	社宅ビジネス協議会からの参加
株式会社リアルネットプロ	オブザーバー
株式会社 Bcan	事務局
株式会社ライディングアップ	事務局
株式会社三和アイシス	事務局