

2022年6月21日

第27回 社宅管理者協議会 SKK（本会） 議事録

日時：2022年5月27日（金） 15：00～17：00

場所：ZOOM

出席者：シェアード会社 19社 関係会社 6社 参加人数 49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）SKK 仲介部会からの参加企業
 - ・株式会社タウンハウジング
 - ・ハウスコム株式会社
3. SKK 会員企業の自己紹介
 - （1）会員企業のご紹介
 - ・株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ
 - ・株式会社 IHI ビジネスサポート
4. 各種情報提供など 事務局
 - （1）SKK 仲介部会からの報告（一般社団法人社宅ビジネス協議会設立について）
 - （2）借上社宅総括契約のご説明 株式会社ヒューマンコーポレーション
 - （3）本業サービス・商品等の PR 支援について 株式会社ハウスメイトパートナーズ
 - （4）セミナーのご案内 株式会社アルプスビジネスクリエーション
 - （5）原状回復データ提供のお願い 事務局
5. 標準契約書普及促進と社宅選定支援に関するご案内
 - （1）標準契約書の普及促進について
 - （2）リアプロ仲介機能説明（検索）と賃貸シリーズのご提案
6. 今春の繁忙期、その他の社宅業務の対応状況や課題等について
 - （1）各社様での状況について発表（各社 2分程度）

【発表いただく内容】

- ・ 今期の繁忙期について
- ・ 標準契約書の使用状況について
- ・ デジタル改革関連法案（電子契約等）対応・準備等について
- ・ テレワーク時の電話対応について
- ・ 契約一時金の高騰、申込後の賃貸条件変更について

7. 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）SKK 仲介部会からの参加企業からの紹介

- ・ 株式会社タウンハウジング
- ・ ハウスコム株式会社

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

- ・ 株式会社 IHI ビジネスサポート 土井様
- ・ 株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ 西川様

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）SKK 仲介部会からのご報告

三和アイシス松尾社長よりご報告

社宅仲介業界発展を目的に「一般社団法人社宅ビジネス協議会（略称：SBK）」を設立。2022 年 4 月から活動を開始し、現在入会 11 社、入会希望 8 社
年末までには 30 社加盟を目指し活動中

※別紙（4.1）ご参照

設立主旨：

社宅斡旋仲介管理業務に携わる不動産仲介管理会社及び、これから社宅ビジネスにチャレンジしたい全国の不動産仲介管理会社に対し、サポートを行い、今後の社宅ビジネス業界全体の発展のために寄与する組織を目的として設立。

SKK 仲介部会より、より社宅仲介に踏み込んだ内容で活動をします

- ・原状回復費用において多額費用発生と仲介トラブルを保証する制度の構築
- ・協議会加盟会社が仲介をしたらトラブルが発生した場合は、当協議会が法律やエリアの慣習に合わせてサポートを行う
- ・社宅に関する研修会の実施（7月28日開催予定@八重洲）
- ・年1度SKK合同ビジネス交流会

(2) 借上社宅総括契約のご説明

株式会社ヒューマンコーポレーション 木村様よりご案内

※別紙(4.2)ご参照

(3) 本業サービス・商品等のPR支援について

株式会社ハウスメイトパートナーズ 武田様よりご案内

「お部屋+」のご案内 ※別紙(4.3)ご参照

(4) セミナーのご案内

株式会社アルプスビジネスクリエーション 塩田様よりご案内

※別紙(4.4)ご参照

(5) 原状回復データ提供のお願い 事務局

事務局 有賀さんよりご案内

業務負荷の軽減を目指し、原状回復費用に関する保証商品を検討

できるだけ精度の高い（できるだけ低い掛け金）商品を作るためにも、実際にかかった原状回復に関するデータ（別紙）の提供を再度お願いしたい

※別紙フォーマット参照

目的：

原状回復精算は業務負荷がかかる業務なので、原状回復費を保険料で支払えるようにすることで、ご負担を減らすことができないかと考えています。

貸主側の原状回復費用を保証する商品はあるので、借主側の原状回復費用を保証する商品も作れないかと検討中です。

大手社宅代行会社もデータ提供をご検討いただいております。ぜひ、みなさまに使用いただければと思いますので、ご協力のほどお願いいたします。

5. 標準契約書普及促進と社宅選定支援に関するご案内

(1) 標準契約書の普及促進について

リコークリエイティブサービス株式会社 埴様よりご案内

- ・SKK シェアード会社賛同企業として代行事業者協議会にエントリー後、具体的な活動はできていませんが、標準契約書利用を推進していきたい。エントリー企業と一緒に具体的な活動をしていきたい。
- ・リアプロ仲介にて、標準契約書を利用できる管理会社を検索できる機能が付くため、各社指定不動産会社へ、リアプロ仲介にて標準契約書利用の可否について確認してほしいと依頼をしてほしい。
- ・SKK 仲介部会・SBK と連携し促進を進めたい
- ・利用促進に賛同いただけている SKK 会員の皆様から、色々なご意見を頂き、具体的な活動を行いたいので、個別に声掛けをさせていただき、進捗を本会で共有していきたいと思います。

(2) リアプロ仲介機能説明（検索）と賃貸シリーズのご提案

株式会社リアルネットプロ 加藤様よりご案内

※別紙 (5.2) ご参照

6. 今春の繁忙期、その他の社宅業務の対応状況や課題等について

各社様での状況について発表（各社 2 分程度）

【発表いただく内容】

- ① 今期の繁忙期について
- ② 標準契約書の使用状況について
- ③ デジタル改革関連法案（電子契約等）対応・準備等について
- ④ テレワーク時の電話対応について
- ⑤ 契約一時金の高騰、申込後の賃貸条件変更について
- ⑥ その他

◆株式会社 IHI ビジネスサポート

- ① 1～4月までで「新規 400 件」「更新 700 件」「解約 300 件」例年と大きく変動なし
- ② あまり進んでいない状況
- ③ ほとんど対応していない
- ④ 誰かが出社している状況、ドコモの携帯が内線電話になっている
- ⑤ 大きな変動は無し

◆株式会社日立リアルエステートパートナーズ

- ① 2～4月「管理 12000 件」「新規 1700 件」例年通り、新入社員も例年通り

- ② リーガルチェックが厳しく、反社条項、マネーロンダリングの禁止条項も必須なため、標準契約書だけでは対応できず覚書が必要な状況
- ③ 会社の規則では可能なフローになってきたため、今後検討していきたい
- ④ 個々の携帯で対応
- ⑤ 大きな変化は無し

◆JFE ライフ株式会社

- ① コロナ前の状況に戻った
- ② 指定業者制ではないため、強制できていない状況
- ③ 仲介業者を介さず管理会社物件のみ対応、申込だけ WEB 対応の場合は仲介会社に入力代行をお願いしている
- ④ テレワークは実施無し
- ⑤ 法人契約を理由に申し込み後に礼金や敷金、更新料（図面に記載なし）、鍵交換（高いものだと 8 万）、消火器、消毒費などを請求されるケースがある

◆富士オフィス&ライフサービス株式会社

- ① 3～5 月「新規 150」「解約 100」例年通り
- ② 随時、仲介会社と対応中
- ③ 各担当携帯での対応
- ④ 進んでいない状況
- ⑤ 更新時に値上げを求められるケースが増えてきた、交渉して値上げを阻止する対応をしている

◆株式会社テクノネット

- ① 2 月下旬～4 月中旬、昨年はコロナの影響を受けたが、今年は例年通りの数字に戻ってきた
- ② 会社全体としては対応できていない状況、サンワ住宅は唯一標準契約書を準備いただいている
- ③ 繁忙期は全員出勤、繁忙期以外は携帯電話での対応
- ④ 鍵の交換ディンプルキーが増えたため以前より高額になってきた、申込後の条件変更（図面記載なし）があるため事前に伝えてほしいと思う

◆平和管財株式会社

- ① 4 月の件数が多かった（3 月 5 月の倍以上の対応）、引越し手配も行っている
- ② 浸透していない状況
- ③ 対応できていない状況
- ④ テレワークはせず、出社対応
- ⑤ 実感は特になし

◆株式会社ベルス

- ① 前年比新規 25%増 更新 25%減 解約 30%減 →管理戸数は増
- ② 借主側が指定している契約書があるため、契約実績なし
- ③ 社宅管理代行業務だと実績なし
- ④ 事務所の移転タイミングでクラウド電話に変更（固定電話無し）スマホまたは PC から 03 電話番号で発信可能
- ⑤ 鍵の交換費用、消毒代について高騰について話は出ていなかったが、前払いクリーニングの値上げ要望が数社あった

◆ライオンビジネスサービス株式会社

- ① 1月8月が繁忙期のため、現状は新入社員の対応（研修後の赴任配属社宅）7割が東京勤務なるべく同じ物件にしているが、今年は苦戦した
次回の繁忙期は異動対象人数が多い可能性が高い
- ② 進捗無し
- ③ 進捗無し
- ④ 個々の携帯対応
- ⑤ 大きな変化なし

◆株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ

- ① 昨年比較で増 コロナ前には戻っていない また引越しだけを請け負うケースがあった
対応が多様化している
同じ物件内で探すことが難しかった
- ② 法務の許可を得ることができたが使用はできていない
- ③ 下記テレワーク整備と併せて対応を進めている
- ④ 今年テレワークの規定を導入、会社携帯付与
- ⑤ 敷金が上がることについては気にしていない

◆近畿日本ツーリスト株式会社

- ① 例年より少ない 新規 40 件 自己都合 10 件 管理 700 件
今年より支払い立替サービス 9 件使用 今後の利用について見直し検討中
- ② 制度関係の見直しを踏まえて検討予定
- ③ 出勤対応
- ④ 高騰の実感なし 鍵交換については高めの場合がある

◆株式会社 LIXIL リアルティ

- ① テレワーク導入により多少ですが減少傾向
- ② 利用していない、覚書特約で対応 大手は直接提携の契約書の方が早い
- ③ 利用していない チェック承認者のフローが課題
- ④ パソコンに転送して家で対応可能

- ⑤ 単価が上がった印象はなし 更新事務手数料、消毒費等が増えている印象は一部ある

◆株式会社サンプラネット

- ① 昨年よりも少なくなった 4人体制のところ2人体制で対応
- ② 代行会社で対応中
- ③ ー
- ④ 出勤率 100% 6月以降テレワークも検討
- ⑤ 高騰イメージは特になし

◆王子不動産株式会社

- ① 昨年とほぼ変わらず
- ② 今後進めていくか検討中
- ③ 検討中
- ④ ほぼ出勤している状況
- ⑤ 大きくは感じていない

◆オリエンタルモータービジネス株式会社

- ② 繁忙期 40件中2件利用
- ⑥ リアプロにて物件検索サイトを立ち上げ中 提携している仲介会社へリアプロへの掲載を依頼している

◆株式会社アルプスビジネスクリエーション

- ① アルプスアルパインは社宅制度を廃止
8割が住宅手当に切り替わり、2割程度の残存社宅を対応中
異動は例年並みに戻っている 海外の方も異動している
住宅手当の上限額の変更があり、使用料計算部分で煩雑だった
- ② 法人契約だからか、契約してみたら標準契約書だったということがあった
- ③ ほとんど進んでいない状況
- ④ 会社自体はテレワークできているが、社宅契約は対応が難しい
- ⑤ 大手管理会社が更新料事務手数料を入れてきた
保証会社外しのため、法人契約になると敷金が増えるケースが発生している

◆ANA ファシリティーズ株式会社

- ① コロナ前と比較すると 100件ほど少ない、入居者入れ替えを希望する社員がいた
- ④ 繁忙期は出勤対応 今期の繁忙期は 4割のメンバーが新しい社員だったため朝から夜までコールセンターを導入した
- ⑤ 高騰した印象はなし、短期解約違約金が増えた印象がある
- ⑥ 募集時の記載している礼金と、契約時の礼金が違ったことがあった

9. 閉会（事務局）

次回開催について

第 28 回社宅管理者協議会 SKK（本会）は 2022 年 8 月末を予定
ご興味のあるテーマがあれば、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 |
|-----------------------|-----------|
| 神鋼商事株式会社 | |
| 株式会社 IHI ビジネスサポート | |
| 株式会社日立リアルエステートパートナーズ | |
| JFE ライフ株式会社 | |
| 富士オフィス&ライフサービス株式会社 | |
| クレハサービス株式会社 | |
| 株式会社テクノネット | |
| 平和管財株式会社 | |
| 株式会社ベルス | |
| ライオンビジネスサービス株式会社 | |
| 王子不動産株式会社 | |
| オリエンタルモータービジネス株式会社 | |
| 株式会社サンプラネット | |
| 株式会社 LIXIL リアルティ | |
| ANA ファシリティーズ株式会社 | |
| 株式会社アルプスビジネスクリエーション | |
| リコークリエイティブサービス株式会社 | |
| 近畿日本ツーリスト株式会社 | |
| 株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ | |
| 株式会社タウンハウジング | 仲介部会からの参加 |
| ハウスコム株式会社 | 仲介部会からの参加 |
| 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 |
| 株式会社リアルネットプロ | オブザーバー |