

2022年3月7日

第26回 社宅管理者協議会 SKK（本会） 議事録

日時：2022年2月16日（水） 15：00～17：00

場所：ZOOM

出席者：シェアード会社17社 関係会社6社 ※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
 - ・株式会社三好不動産
 - ・株式会社ブレス
3. SKK 会員企業の自己紹介
 - （1）会員企業のご紹介
 - ・株式会社日立リアルエステートパートナーズ
 - ・クレハサービス株式会社
4. 各種情報提供など 事務局
 - （1）SKK 仲介部会からの報告
 - （2）日管協標準「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」の利用等について
 - （3）データ提供のお願い
 - （4）新築物件の情報提供
 - （5）テレワーク用優待プラン等のご紹介
5. 効率化事例紹介
 - （1）コールセンター導入による効率化 ANA ファシリティーズ株式会社
6. 今春の異動状況、繁忙期、コロナ禍における社宅業務の対応状況や課題について
 - （1）各社様での状況について発表（各社2分程度）
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のご紹介

- ・株式会社三好不動産
- ・株式会社ブレス

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

- ・株式会社日立リアルエステートパートナーズ
- ・クレハサービス株式会社

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 仲介部会からの報告（事務局）

事務局赤木より以下ご報告

- ・仲介部会について

仲介部会は4月13日実施予定

標準契約書利用の推進を仲介部会として進めており、常に利用できた管理会社の情報をシェアして取り組んでいる状況

次回本会時に繁忙期の取り組み、最新の状況など報告予定

※次回、仲介部会へのシェアード会社様のご参加お待ちしております

- ・一般社団法人社宅ビジネス協議会について報告

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」を設立

4月頃から活動を開始し、年内には社宅ビジネス交流会を実施したい

【目的】

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。

【理事等】

理事 三和アイシス:松尾社長、あすみ:児玉社長、ブレス:田村社長、

監事 Bcan:有賀社長

事務局 Bcan:飯野、ライディングアップ:赤木

【設立後の活動内容】

- ・ 仲介,管理会社向け研修会（社宅仲介に関するマナー、法令順守、企業のルールを順守する方法を細かく教えていきたい）
- ・ ストックビジネスに関する情報交換の場
- ・ 社宅ビジネスとして交流会（年1回）
- ・ 標準契約書の推進

(2) 日管協標準「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」の利用等について 事務局飯野より以下ご報告

- ・ 社宅代行サービス事業者協議会とは
平成 28 年に大手社宅代行会社 12 社で社宅代行サービス事業の整備・発展を目的に設立。法人版「標準契約書」の業界内外での利用促進やセミナーなどを通じて管理会社等の関係各所との連携強化を図っています。
- ・ 日管協標準 居住用建物賃貸借契約書（法人版）とは
公益社団法人日本賃貸住宅管理協会は、会員の手代会社各社の契約書を持ち寄り、社宅業務に関わる方の業務負担を軽減させるべく、社宅代行業界初の“法人契約に特化した賃貸借契約書（通称：法人版「標準契約書」）”を作成しました。社宅代行会社を始め、大手法人借主も利用を推奨。
 - ・ 詳しくは、以下をご参照ください。

<http://www.jpm.jp/cmphouse/>

公益財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にて、業務効率化と生産性向上を目的に、契約書の条文を統一するため「標準契約書」を作成し、順次運用を開始。

社宅ビジネス協議会・SKK 仲介部会でも標準契約書の普及を推奨している

SKK としても標準契約書利用を推奨していきたいと考えている

借主となるシェアード会社と社宅代行会社が連名で標準契約書の使用を希望している署名一覧を作成することで、家主や管理会社へ交渉をしやすくしていきたい
まだ署名いただいていない会社で、標準契約書の使用にご賛同いただける会社についてはご連絡ください

※詳細につきましては改めてご案内させていただきます。

(3) データ提供のお願い

事務局飯野より以下ご報告

- ・ 原状回復に関するデータ提供のお願い
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
原状回復に関するデータ（別紙）の提供をお願いしたい

※詳細につきましては改めてご案内させていただきます。

(4) 新築物件の情報提供

- ・クレヴィアリグゼ南品川のご紹介（伊藤忠都市開発株式会社）
 - ・PRIMA 城北中央公園のご紹介（株式会社三和アイシス）⇒標準契約書使用可能
- ※別紙資料参照

(5) テレワーク用優待プラン等のご紹介

- 社宅ネット・ライフライン自由化のご紹介（株式会社ソフィア）
- ※別紙資料参照

5. 効率化事例紹介

- ・コールセンター導入による効率化について（ANA ファシリティーズ株式会社）
- ※ご質問、不明点等ございましたら事務局までご連絡ください。

6. 今春の異動状況、繁忙期、コロナ禍における社宅業務の対応状況や課題について

（各社様より状況について発表）

◆株式会社アルプスビジネスクリエーション様

社宅制度から住宅手当制度に切り替えた
異動については今年大きく動く予定

◆ANA ファシリティーズ株式会社様

昨年は半分ほど件数が下がっていた
社長変更によってどのような変更があるか様子を見ている
グループ内の転籍制度が予定されているため、所属会社変更手続きが発生する予定

◆JFE ライフ株式会社様

社員人数が減少している状況
新規対応件数、異動も例年に比べると若干減少
新入社員も採用人数が減っている
テレワークにより近隣とのトラブルが増えた傾向あり

◆株式会社 IHI ビジネスサポート様

例年通りまたは少し増加状況の予定
新卒定期採用の数が減っている
独身寮の空室が増えてきている
貸主重説をどうスムーズに対応できるかが課題
テレワークの推進により、社宅手配エリアの拡張を検討している会社も出てきている
部門内の課題としてテレワークも検討しているが、契約書,FAX などの紙書類を扱う必要があるため、出社をせざるを得ない
テレワークのできる仕事の仕方を課題としている

◆株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ様

リモートワークの推進により単身社宅から持家に戻ることになり管理社宅件数が減少
新入社員対応は完了済み

◆オリエンタルモータービジネス株式会社様

昨年よりも倍増する予定

営業部門で拠点再編があり、それに伴う異動が発生

シェアード会社側からも標準契約書の利用促進をしている

主要の茨城・鶴岡の業者へ提案を進めているが、利用いただけていない状況

申込時に標準契約書使用希望を依頼（案内文書を添付しご案内予定）

◆株式会社テクノネット様

2月末内示予定のため、まだ繁忙期には入っていない

現在は新入社員の手続きを行っている

コロナ禍により書類決裁に時間がかかっている状況

◆株式会社ベルス様

春の異動状況は例年通りの件数

IBM は一部事業を継承したが、微妙に違う規程が2本ある状況

業務効率化に向けて、管理システム「借上くん」をクラウド版に変更

イーガイア社が代理入力しているため業務削減出来ている

引越し一括見積サービスの会社と提携できないか検討中

在宅勤務中を活用し、マニュアル代わりに自分がやっているパソコン作業を録画する試
みを行っている

◆ライオンビジネスサービス株式会社様

1月,8月が異動時期タイミングになる

件数は例年通り

リモート内見を実施

◆クレハサービス株式会社様

異動に関しては未定

コロナ対応として在宅対応も可能

契約書や請求書などの対応もあるため、通勤も実施

グループ会社全体の対応を実施予定

◆株式会社サンプラネット様

まだ動きがないため繁忙期ではない。3月入ってから繁忙期の予定

リモートワークでも電話対応できるシステムを課題として検討中

- ◆株式会社日立リアルエステートパートナーズ様
まだ発表前のため繁忙期ではない
例年通りになる予測
検索サイト内に家族向きの物件掲載数が少ないため、家族物件の増加を課題とし推進中

- ◆富士オフィス&ライフサービス株式会社様
転貸業務を 2,000 件管理
例年より減少している印象
「まん延防止措置」が解除されれば増加する予定
週 2 回の在宅勤務で対応中

- ◆平和管財株式会社様
繁忙期の件数はまだわからない状況
引越しの取次業務も対応中
引越しの部分でどう効率よくできるか検討中

- ◆リコークリエイティブサービス株式会社様
繁忙期はこれから対応予定
昨年は 2 割減だったが、今年も同じペースの予定
入居期限を過ぎても社宅に入居し続けている際の対応方法について、係争はしないで退去させたケース等、過去に経験があれば教えてほしい

7. 閉会（事務局）

（1）次回開催について

第 27 回社宅管理者協議会 SKK（本会）は 2022 年 5 月を予定

（2）その他

SKK について興味のあるようなシェアード会社がありましたら、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
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	
クレハサービス株式会社	
オリエンタルモータービジネス株式会社	
富士オフィス&ライフサービス株式会社	
平和管財株式会社	
株式会社 IHI ビジネスサポート	
株式会社テクノネット	
株式会社サンプラネット	
株式会社ベルス	
ライオンビジネスサービス株式会社	
リコークリエイティブサービス株式会社	
JFE ライフ株式会社	
株式会社アルプスビジネスクリエーション	
岩井機械工業株式会社	
ANA ファシリティーズ株式会社	
株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ	
近畿日本ツーリスト株式会社	
株式会社三好不動産	仲介部会からの参加
株式会社ブレス	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