

2022年12月28日

第29回 社宅管理者協議会 SKK（本会） 議事録

日時：2022年12月5日（水） 15：00～17：00

会場：ハウコム株式会社 品川オフィス 内

（東京都港区港南 2-16-1 品川イーストワンタワー9階）

オンライン併用：Zoom

出席者：シェアード会社 22社 関係会社 4社 参加人数 50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. 新規入会企業などの自己紹介
 - (1)新規入会企業 等
 - 1) 株式会社パナソニック共済会 様
3. SKK 会員企業の自己紹介
 - (1)会員企業のご紹介
 - 1) いすゞエステート株式会社 様
4. 各種情報提供など 事務局
 - (1)社宅ビジネス協議会からのご報告
5. 事例紹介
 - (1)効率化事例のご紹介 オリエンタルモータービジネス株式会社 様
6. 標準契約書普及促進について
 - (1)進捗および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
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

事務局から挨拶

- ・今回は、約2年ぶりのリアルとオンラインのハイブリット開催

会場には13社、オンラインからは9社、計22社50名のSKK会員様が参加

リアル開催にあたり、SBK 会員のハウコム株式会社様に会場を提供いただいた
(ハウコム株式会社 執行役員営業部長 尾崎様よりご挨拶)

2. 新規入会企業などの自己紹介

下記新規会員企業よりご挨拶

- ・株式会社パナソニック共済会様

3. SKK 会員企業の自己紹介

下記会員企業より各企業の自己紹介

- ・いすゞエステート株式会社様

自己紹介内容（発表者作成資料にてご発表）

- ・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

社宅ビジネス協議会（略称：SBK）より以下ご報告（事務局より報告）

- ・11月7日に「社宅ビジネス女子会」を開催
- ・不動産会社に勤務する女性営業員を対象に全国11社17名が参加
- ・「社宅仲介営業を目指した理由」「成約率を高める必勝法」「会社に求める事」等をテーマにディスカッションを実施。大変好評だったため、第2回、第3回と継続予定
- ・今後もSBK研修会を開催し、SKK会員企業の皆様および従業員様へのサービス向上に努めていく

5. 事例紹介

オリエンタルモータービジネス株式会社様より以下ご報告

「効率化事例のご紹介」※添付資料参照

6. 標準契約書普及促進について

リコークリエイティブサービス株式会社様より以下ご報告

- ・標準契約書利用推進に賛同いただいているSKK会員とキックオフミーティングを開催
※賛同SKK会員リストは以下を参照
(<https://www.jpmm.jp/cmphouse/file/cooperation.pdf>)
標準契約書利用についてなかなか実績が増えていない状況
- ・標準契約書利用可能な貸主,管理会社リストを作成し、SKK会員間で共有したい
- ・自社で使用している、契約締結時に契約条件の確認に併せて利用可否が確認出来る「契約条件チェック表」を共有するので参考にして欲しい
※「契約条件チェック表」は別紙参照
- ・利用可否情報の収集方法等、改めて報告する

7. 社宅業務における課題の共有および意見交換等

「社宅業務で抱える課題等」について意見交換

※「社宅業務で抱える課題等」は別紙参照

(1)入居者都合のキャンセル料の取扱いについて

- ・グループ全体を通して借主（転貸）となっているが、発生した場合は所属会社へ請求
所属会社にて負担（会社/入居者）を判断している
- ・個人都合,会社都合どちらの転居でも原則会社負担で対応している
ただし、本当に個人的理由でのキャンセルについては、親会社と相談して入居者負担とすることに決定した
- ・規定で決めるか、クライアントに確認するか、いずれかになるのでは
- ・入居前に事故物件であることが判明したケースでは会社負担でキャンセルした

(2)空家賃の取扱いについて

- ・基本7日以内はOKとしている
8日以上となってしまう場合は、クライアントに確認のうえ決定している
社宅使用料については、契約開始日ではなく、入居日を起算としているケースが多い
- ・クライアントによって異なるが、新旧社宅の家賃重複は1ヶ月未満OKとしている
空家賃も同様に契約開始日から1ヶ月未満であればOK
新たに手配する場合は、赴任日の2週間ぐらい前であればOKとするよう事前にクライアントから了解を得ている。社宅使用料は契約開始日起算
- ・社宅使用料の起算については契約開始日としているクライアントが多い
- ・空家賃1ヶ月前後はOKとしている。特に海外帰任者は状況を鑑みて対応
- ・実入居日の把握は難しい、引越業者からの報告（荷入れ日）としたことがあった

(3)契約時に発生する費用の取扱い等について

- ・全て入居者負担で対応
入居一時金を支給しているので、その中で賄ってもらうスタンス
- ・敷金,礼金,仲介手数料,家賃,共益費は会社負担として、その他鍵交換、消毒代等の初期費用は個人負担
- ・鍵交換費用,町内会費については個人負担（会社負担後に給与控除するケースもあり）

(4)太陽光発電の売電処理について

- ・最近、太陽光発電可能物件が出てきており、入居者にて電力会社と売電契約の締結を求められる物件があった
社宅契約物件において入居者が利益を得るわけにはいかないなので、管理会社に相談して管理会社が売電契約を締結し、利益分を定期的に会社（借主）と精算することにした
- ・今後、増えてくるかも知れない。対応事例等がでてきたらSKKで共有していく

(5) コロナ感染対策について

- ・ドミトリータイプ（大浴場、共用トイレ、食堂）は閉鎖の方向で、個別の借り上げに移動対策としては、大浴場や食堂の席を一個飛ばしにする、仕切り設置、日常清掃での消毒等一般的な対応をしている

(6) 社宅でのトラブル対応について

- ・コロナ禍で騒音問題が数件発生した
把握後の初動として、管理会社に連絡し対応を求めたが注意喚起のビラ巻き等では改善には至らなかったため、社宅変更したケースがあった
賃貸借契約書に、「当事者間で解決する」旨の記載がある場合もある
事前対応として、提携仲介会社にトラブル発生中物件や学生さん等の生活リズムが異なる入居者が多い物件の紹介を避けてもらうようにしている
- ・コロナ禍に関わらず、生活音と騒音の区別は難しい

(7) 効率化事例について

- ・管理戸数 2,000 件の更新業務と解約業務をベテラン社員 1 名で対応
現在は良いが業務担当の承継問題が発生しそう

(8) インボイス制度について

- ・具体的なアクションはとっていない
- ・社内の業務部門から説明はあったが具体的なアクションは決まっていない
- ・これから様々決まっていくと思うので、動きがあれば事務局まで共有してほしい（事務局）

8. 閉会 事務局

- ・次回は、2023 年 2 月を予定（開催方法は別途報告）
- ・SKK に興味がある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 (第 29 回)	備考
JFE ライフ株式会社	
王子不動産株式会社	
株式会社パナソニック共済会	
いすゞエステート株式会社	
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	
株式会社トークス	
株式会社テクノネット	
ライオンビジネスサービス株式会社	
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	
株式会社ベルス	
株式会社サンプラネット	
株式会社 JALUX	
大和エステート株式会社	
近畿日本ツーリスト株式会社	
平和管財株式会社	
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	
株式会社 LIXIL リアルティ	
株式会社 IHI ビジネスサポート	
オリエンタルモータービジネス株式会社	
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