

2023年2月10日

第30回 社宅管理者協議会 SKK（本会） 議事録

---

日時：2023年2月10日（金） 15：00～17：00

場所：いすゞエステート様（いすゞ自動車グループ会議室）

神奈川県横浜市西区高島1丁目2番5号 横濱ゲートタワー15階

オンライン併用：Zoom

出席者：シェアード会社 19社 関係会社 10社 参加人数 57名

（参加企業、最終ページに記載）

議事録作成：SKK 事務局

〈 議事 〉

1. 開会のご挨拶 について

事務局からご挨拶

2. 会場提供会社様よりご挨拶

いすゞエステート株式会社大澤様よりご挨拶と物件のご紹介

※別紙資料①参照

3. 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（SBK）参加企業よりご挨拶

- ・株式会社部屋店様（広島県）
- ・株式会社エム・ジェイホーム様（滋賀県）

3. SKK 会員企業の自己紹介

下記1社より各企業の自己紹介

- ・ライオンビジネスサービス株式会社 水谷様

自己紹介内容

- ・会社説明、業務内容、体制（人員、組織）、最近の取り組み等

※別紙資料②参照

4. 各種情報提供など 事務局

与信審査における業界状況および与信管理システムのご紹介

- ・「Smart Rating」について 株式会社 IRIS 星野様よりご紹介

ご興味があれば事務局まで連絡ください。 ※別紙資料③参照

## 5. 事例紹介

「インボイス制度」対応について

- ・「福利厚生社宅におけるインボイス制度への対応」について  
大和リビング株式会社松尾様よりご紹介

※別紙資料④参照

## 6. 「標準契約書普及促進」・「更新時の値上げ対応」について

リコークリエイティブサービス株式会社（RCS） 塚様よりご案内

### （1）標準契約書利用普及に関する今後のアクション等について

SKK 会員での標準契約書利用賛同会社において、昨年 10 月異動の際の利用状況について確認。RCS では利用実績 10 件程度、全体でも実際の利用実績が少ない状況  
繁忙期明けに、SBK とも連携し、先ずは関西方面の管理会社に利用推進を実施予定  
社宅代行事業者協議会のスターツコーポレートサービス新井社長と打合せをし、関西方面の推進について協力を要請  
関西方面で、声掛けして欲しい管理会社があれば事務局まで連絡ください

### （2）更新時値上げ要求があった際の対応方法等について

RCS（管理戸数 4,000 件）においては、値上げ要求が月 10 件程度発生している  
社宅規定上、値上げ分は全額入居者負担となるため、現状維持でお願いしている  
大手管理会社だと据え置きで概ね了解いただいているが、了解いただけない場合は、RCS から積極的な連絡はせず法定更新で進めている物件もある。管理会社から連絡がある場合は、値上げ分が入居者負担になるという状況を伝え、据え置きでお願いし、それでも合意出来ない場合は、調停してくださいというスタンスで進めている  
（実際に調停となったことはない）結果として値上げになる物件は年間 5 件以内

## 7. 今春の異動状況、繁忙期における社宅業務の対応状況や課題等の共有

各社様での状況について発表（各社 2 分程度）

### ・ANA ファシリティーズ株式会社様

4 月が年間通して異動が多い。

約 3 年ぶりにまとめ借りとして、新入社員用に 4 棟仕入れている

昨年の個別借り上げ実績 300 件を今年は超える可能性あり

繁忙期中は朝から夕方までコールセンターを導入予定

### ・株式会社 LIXIL リアルティ様

年間 1,000 件前後の異動対応の内、例年 3 月に 500 件対応

春の移動は例年通りの予定

インボイスへの対応が課題となっている

- ・株式会社ベルス様  
日本 IBM、外資系企業の社宅対応をしている  
管理戸数は少ないが、業務負荷も問題を課題にしている  
従来は社宅事業の専業としていたが、物販事業との兼業にして、繁忙・閑散を使い分けたことで負荷が分散出来ている。兼業体制にするには情報の連携が重要  
部内全体で仕事をフォローできるようプロジェクト管理ツールを使用  
個人の TODO リストを共有するイメージ
- ・株式会社テクノネット様  
4月の異動は例年だと40~50件を3人にて対応  
専門知識がなくても対応できる仕事は、仕事の内容を仕分けしながら対応中
- ・オリエンタルモータービジネス株式会社様  
この春よりリアプロ（リアプロ賃貸シリーズ）を本格稼働  
不動産会社に直接部屋探し依頼ができる仕組みを2月から全国に展開開始  
だいぶ業務が楽になってきた印象
- ・株式会社サンプラネット様  
3月に入ってからこの人事発令のため、物件が無くなっていく中での選定のため、異動社員ストレスがたまる異動社員がいる  
現時点では異動人数は見えていない状況だが例年どおり対応していく
- ・ライオンビジネスサービス株式会社様  
1月が繁忙期  
1月の異動者は入居退去合わせて約80件  
人事と連携して漏れがないよう対応している  
年末年始休みに入るためタイトな対応になるため、社内の保険チームと調整して対応  
次回の8月繁忙期異動に備え準備予定
- ・クレハサービス株式会社様  
4/1異動が多い。本日から内示、職場開示20日まで  
リアプロ（リアプロ賃貸シリーズ）のWEB紹介デモ版を作成  
今回の異動から利用予定
- ・株式会社日立リアルエステートパートナーズ様  
新入社員が30社で寮1,000名入居（ドミトリー500名・借り上げ社宅500名）  
全体で12,000戸管理中  
春異動でその他1,500名の寮が必要予定  
繁忙時期には一時的に派遣スタッフを増やす予定

- ・株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ様  
年々転勤者が減っている  
2014年 800件→グループ全体で 500件を切っている状況  
例年内示は 1か月前、例年と同様に 10~20件になる予測  
新入社員への対応はほぼ終了
- ・株式会社 トークス様  
定期人事異動 6月  
その他異動 3月発令があり対応中  
コロナ禍の影響もなくなった印象  
2重社宅（家族が住居中）期間満了による法人から個人契約への切替希望対応が悩み
- ・大和エステート株式会社様  
定期異動は来週よりスタート、通常月の 3倍程度  
件数は昨年と横ばい予定  
一部会社では 3月前半から起算を早める  
新卒は例年通りの予定  
インボイスについては発行事業者番号取得、追加業務について打ち合わせ中  
社宅担当者と経理担当者との連携があまりうまく取れていない状況
- ・株式会社 IHI ビジネスサポート様  
IHI グループ 30社から受託 4,000件ほどの管理  
企業によって 2, 3, 4月に内示発表  
例年繁忙期は毎月 200~300件程依頼あり  
今年はコロナ前に戻った感覚  
課題としてはインボイス対応のシステム改修  
国際会計基準に合わせたシステム改修もする予定
- ・王子不動産株式会社様  
王子グループ 30社から受託中  
保有社宅として 450戸、借り上げ社宅として 650戸管理  
3月は借り上げ社宅として 50件程受注予定、例年通り  
新入社員は 40名ほど対応
- ・いすゞエステート株式会社様  
例年、4月の 2週間前に辞令。藤沢、栃木の工場勤務は社有寮を利用  
海外実習生の受け入れが増えていて、住居を探している  
ドミトリーが NG になったため、ワンルームタイプを 100~200戸程探している  
まとめて解約する物件があれば教えてほしい

- ・富士オフィス&ライフサービス株式会社様  
全体で2,000戸程管理  
3月～6月入る間際まで繁忙期  
新規契約数は150件弱程、今年も例年通りの予定  
一昨年より転貸管理システムを新たに導入  
総務窓口3名、システム入力2名で対応  
属人化されてしまう業務の標準化が課題  
プロジェクト管理ツールの導入も検討したい
  
- ・リコークリエイティブサービス株式会社様  
4月、10月が繁忙期  
3月2週目からスタート予定  
昨年実績では新規で300件程  
社員が1名退職したため1名減の3名で対応できるか危惧している  
対応が厳しい場合は他部署からの応援を依頼する予定  
新入社員寮60戸は確保済み
  
- ・東急住宅リース株式会社様（管理部会）  
新築物件の供給が増えている  
羽田方面に大型2棟（4月、5月）に出てくる予定
  
- ・野村不動産パートナーズ株式会社様（管理部会）  
1万2千500戸管理中、1月末98%高稼働で推移中  
2月に関してはマスターハンド投資法人（7,500戸）稼働率98.5%  
プライベート投資法人（2,500戸）稼働率99%を初めて超える見込み  
法人契約が回復傾向により高稼働を後押ししている状況  
今年の特徴としては2月1日契約や2月28日契約で新卒社宅を確保する企業が増えて  
いる印象。背景として、引越し難民、物件確保ができないことよってのマンスリー利用  
によるコスト増になった反省点から前倒し契約しようとしている企業が増えている

## 8. その他

- (1) ANA ファシリティーズ株式会社様より物件のご紹介

※別紙資料⑤参照

SKK ホームページ内（社宅BANK）リンク掲載中

- (2) SKK 議事録等のアーカイブ化について

今後、SKK 議事録等についてホームページ内アーカイブとして残す予定

SKK ホームページ URL：<https://bcan.co.jp/skk>

※パスワードについては、別途ご案内予定

## 9. 閉会（事務局）

次回、第31回社宅管理者協議会 SKK（本会）は2023年5月を予定

※新しいSKK会員を募集しております

ご興味のあるよ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

### 【参加企業名（第30回）】

順不同

企業名	備考
クレハサービス株式会社	
ライオンビジネスサービス株式会社	
株式会社テクノネット	
株式会社 LIXIL リアルティ	
商船三井興産株式会社	
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 JALUX	
王子不動産株式会社	
大和エステート株式会社	
株式会社 IHI ビジネスサポート	
富士オフィス&ライフサービス株式会社	
株式会社ベルス	
ANA ファシリティーズ株式会社	
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	
株式会社トークス	
リコークリエイティブサービス株式会社	
株式会社 JVC ケンウッド・パートナーズ	
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
大和リビング株式会社	スピーカー
株式会社 IRIS	スピーカー
株式会社エム・ジェイホーム	SBK 会員
株式会社 部屋店	SBK 会員
東急住宅リース株式会社	管理部会
野村不動産パートナーズ株式会社	管理部会