

日管協フォーラム 2019（11月12日） パネルディスカッション 報告書

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

※11月12日（火）開催の日管協フォーラム 2019 の報告を致します。

実施日：令和元年11月12日（火）13：50～14：50

場 所：明治記念館 2階「富士Ⅱ」（東京都港区元赤坂 2-2-23）

内 容：標準版「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」に関するディスカッション

登壇者：氏名（会社名）

(1) コーディネーター：有賀隆二 氏（Bcan 当協議会専属コーディネーター）

(2) パネリスト・管理仲介会社：高地浩子 氏（穴吹ハウジングサービス）

西根直樹 氏（アプリーズ）

宮本恵利 氏（スターツピタットハウス）

大浦 剛 氏（宅都）

山本旺洙 氏（不動産中央情報センター）

佐々木哲也氏（平和住宅情報センター）

星野康平 氏・高田力丸 氏（良和ハウス）

社宅代行サービス事業者：篠原道明 氏（スターツコーポレートサービス）

高橋功一 氏（長谷工ビジネスプロクシー）

原田研一 氏（タイセイ・ハウジー）

1. 社宅代行サービス事業者から標準版「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」（以下、「本契約書」という）についての利用開始における意思表示

○社宅代行サービス事業者協議会（以下、「当協議会」という）は、社宅代行業務における業務効率化とミスの防止、生産性向上を目的に令和元年10月に本契約書を完成させた。

○本契約書は社宅代行サービス事業者が統一で使用する事で、社宅代行業務の条件交渉を特約欄で一本化し、仲介・管理会社を含めてミスが減り、修正業務が軽減されることを目的とする。

○法人契約を行う場合は本契約書を是非利用して欲しい。

2. 管理会社の立場からの本契約書に関する各社の見解

○概ね利用については賛成。

○特に、自社管理物件（ファンド物件を除く）については、管理システムとデータ連携等

の課題があるが前向きに検討したい。

3. 仲介会社の立場からの本契約書に関する意見要望（一部抜粋）

（☞：11月26日（火）、当協議会会議にて検討した結果）

要望 本契約書の利用可能な管理会社の情報を共有して欲しい。

回答 今後管理会社名の情報を収集して共有できるように検討します。

要望 協議会会員の連名による賃貸契約依頼書を発行して欲しい。

要望 仲介会社から管理会社、オーナー等への説明資料を用意して欲しい。

回答 「標準版「居住用建物賃貸借契約書（法人版）」の運用開始及び協力について」の書面を確認してご活用下さい。

要望 国土交通省等の行政や他団体へ働きかけ、本契約書を制度化して欲しい。

回答 業界紙（誌）等への取材を通じて普及に努めます。

要望 本契約書の作成に繋がる共通の契約情報入力統一システムを導入して欲しい。

回答 個社の状況を確認しながら検討します。

要望 協議会会員以外で統一契約書を利用する社宅代行サービス事業者を教えてください。

回答 日本社宅サービス様からは以下のメッセージをいただいています。

『社宅代行サービス事業者協議会で取り纏められた“統一契約書”については、加盟店皆様の業務効率化が進むことを前提にご協力させて頂く方針です。

日本社宅サービス或いは「日本社宅ネット」本部から“統一契約書”の利用を指定することはありませんが、加盟店の皆様から提出された際は、必要に応じて追記のご相談をさせて頂き、借主企業様との調整を行わせて頂きます。』

また大手企業のシェアード会社各社様からは、統一契約書の利用について前向きにご検討をいただいております。

要望 大手管理会社にも本契約書を利用して欲しい。

回答 日管協定例会等の場を活用して利用の推進を図ります。

要望 運用開始後は定期的に課題や解決策を共有する場を設けて欲しい。

回答 今後も引き続き検討していきます。

要望 本契約書の作成は誰が行うのか。

回答 基本的には管理会社にお願いをしますが、難しい場合は各社と相談して下さい。

要望 特約内容が特約欄に入りきらない場合の運用方法を教えてください。

回答 原則としては現状の特約欄で対応し、難しい場合は各社と相談して下さい。

要望 注意事項（書面）への記載して欲しい。

回答 各社で検討します。

4. 具体的な導入スケジュールや運用方法等の説明

○令和2年1月より当協議会幹事会社9社は各所調整、整い次第、順次利用を開始していく予定。

○頂いたご意見は今後も引き続き協議会で検討していく。



当日の様子

以 上