



東京都宅建

開業からスキルアップまで  
幅広く役立つサービスを紹介

# サービスハンドブック

2024.01

## サービスハンドブックとは

東京都宅建では、東京都宅建協同組合を通じ、不動産業に携わる全ての皆様が、日々の業務でご利用になれる様々な商品やサービスを提供させていただきます。

『個別のチラシは見たことがあるけど、その時は要らないので捨てちゃった!』

『日頃の業務のどんな時に利用出来るのか、わからない!』

本ハンドブックでは、無料のものから有料のものまで様々な商品やサービスを、業務の流れに沿って紹介しているため、集客対応、接客対応、物件収集や公開、契約書類作成、保証や保険などなど…

既にご加入頂いている会員の皆様には、お手元に置いて必要な時にご確認いただくことで、きっとお役に立てる一冊となるはずです。

もちろん、これから不動産業の開業をご検討されている皆様には、本ハンドブックに紹介されている商品やサービスをご確認いただき、東京都宅建へご加入後にも、ぜひご利用いただきたいと思っております。



### 「東京都宅建」公式キャラクター

#### ハトさん

この道ウン十年の不動産マイスター。物件探しのコンシェルジュとしてお客様をサポート。柔和さと落ち着きを併せ持つ紳士だが、極マレに興奮するとハトの本能が出てしまう。

#### ハトっち

ハトさんに憧れ、ハトさんのそばを離れない、ハトさんの子供?孫?不動産に関しては全くの素人だが好奇心旺盛。純真無垢がゆえにタマに無邪気な毒を吐く。

- 04 **まずは物件調達! 調達できたら流通**  
●レインズや不動産情報サイトを利用しよう!
- ▼
- 05 **管理業務の効率化を図ろう**  
●不動産業務支援ソフトを活用して業務をスムーズに!
- ▼
- 06 **物件確認を24時間対応できるようにしたい**  
●自動音声にお任せ
- ▼
- 06 **物件も揃った! 次はお金を掛けずに自社HPを**  
●無料でカンタン! ホームページを作ろう
- ▼
- 07 **簡単に綺麗な間取り図を作成したい**  
●技術不要の間取り図作成
- ▼
- 07 **気になる物件の情報を今すぐ調べたい**  
●登記簿図書館サービスを活用しよう
- ▼
- 08 **契約に向けて必要な書類は?**  
●ハトサボ「Web書式作成システム」を活用しよう!
- ▼
- 08 **契約に役立つ特約・容認事項の文例はどこ?**  
●東京都宅建HPの特約・容認事項文例集を活用しよう!
- ▼
- 09 **宅地建物取引士賠償責任保険**  
●宅地建物取引士賠償責任保険
- ▼
- 09 **検査や保証でトラブルを回避**  
●「建物状況調査」や「瑕疵保証」を活用しよう!
- ▼
- 10 **賃貸借契約後の滞納や事故が不安**  
●家賃保証事業を利用しよう! ●少額短期保険を利用しよう!
- ▼
- 11 **入居費用のカード払いに対応**  
●クレジットカード決済を導入しよう!
- ▼
- 11 **駐車場シェアリング・コインパーキングは?**  
●駐車場シェアリングサービス ●コインパーキング事業
- ▼
- 12 **不動産評価WEBサイトを使ってみよう**  
●TAS-MAP
- ▼
- 12 **光る窓貼チラシで集客力UP**  
●LEDバックライトパネル
- ▼
- 13 **最新の実務知識や技術を修得するなら**  
●不動産実務セミナー ●宅建士講座 ●不動産キャリアパーソン講座 ●宅建経営塾
- ▼
- 14 **やっぱり会計業務は苦手だなあ**  
●会計代行サービスを活用しよう
- ▼
- 15 **サービス問い合わせ先一覧**

# まずは物件調達！ 調達できたら流通

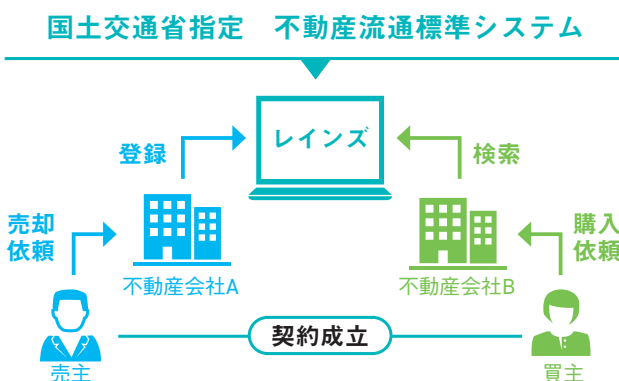
## ◎レインズを利用しよう！

レインズとは Real Estate Information Network System(不動産流通標準情報システム)の略称で国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。不動産業者が不動産情報を受け取りたり情報提供を行うシステムで、不動産業者間での情報交換がリアルタイムで行われています。

協同組合に加入すると無料でレインズが利用できます。

レインズによって多くの不動産業者がオンラインで結ばれており、売買情報はリアルタイムに伝わります。そのため売買成立に至るまでの時間が短縮され、多くの時間を顧客サービスに費やすことができます。

レインズには多くの取引事例が蓄積されており、必要な都度引き出すことができます。そのため市場の動向に基づいた、合理的かつ適正な価格の設定および把握が可能になります。顧客との信頼関係構築に役立ちます。



- ・不動産情報の共有
- ・適正価格の設定、把握
- ・取引時間の短縮



## ◎全宅連システム「ハトサポBB」と「ハトマーク東京不動産」を活用しよう！



全宅連の会員業務支援サイト“ハトサポ”内にある“ハトサポBB”は、物件の登録や検索を無料で利用できるクラウド版の流通システムです。登録された物件は、一部の一般消費者向けサイトやレインズに無料公開できます。その他、アットホームやスーモとも連携可能な有料オプションがあります。

専属専任媒介契約や専任媒介契約の場合、登録が義務付けられているレインズにも、ハトサポBBから連動可能！事務作業が省力化できます。



『ハトマーク東京不動産』は、徹底した消費者目線で構築された物件情報サイトで、営業ツールとして無料で利用できます。

# 管理業務の効率化を図ろう

## ●不動産業務支援ソフトを活用して業務をスムーズに！

不動産会社の管理業務は、物件情報管理、問い合わせ管理、重要事項、契約等管理、家賃管理、修繕管理、売上管理等多岐にわたります。

これらの業務効率化には不動産業務支援システムの活用が有効です。

これまでのエクセル入力では限界がある場合や書類作成ミスによるストレスなども多機能の賃貸管理データベースソフトを使うことで業務全体の効率化を図れます。



### 賃貸名人

物件情報管理から契約業務や入金・送金管理まで全ての業務を一元管理 & 効率化賃貸管理業務全般を協力をサポートするソフトです。



### リフォーム名人

修繕から原状回復などの賃貸に関わる工事を一元化できる工事管理ソフトです。賃貸管理ソフトとの連動も可能！

- エクセルでの管理に限界...
- 経理作業が重すぎ...
- 必要な時に必要な情報が無い...
- 更新漏れが発生...
- 大切な書類が紛失...



こんな悩みを解決！



# 物件確認を24時間対応できるようにしたい

## ◎自動音声にお任せ

24時間365日、客付会社からの物件確認電話に自動音声で対応するサービスです。営業機会の拡大や煩雑な業務負担の軽減につながります。また、受電状況の分析や効果測定なども可能です。

### メリット1 自動音声対応で業務負担軽減

業務負担の軽減により、早期退勤の実現やコア業務への集中ができます。

### メリット2 24時間365日対応可能で営業機会拡大！

営業時間外や定休日でも対応でき、成約機会を逃しません。

### メリット3 受電分析が可能！

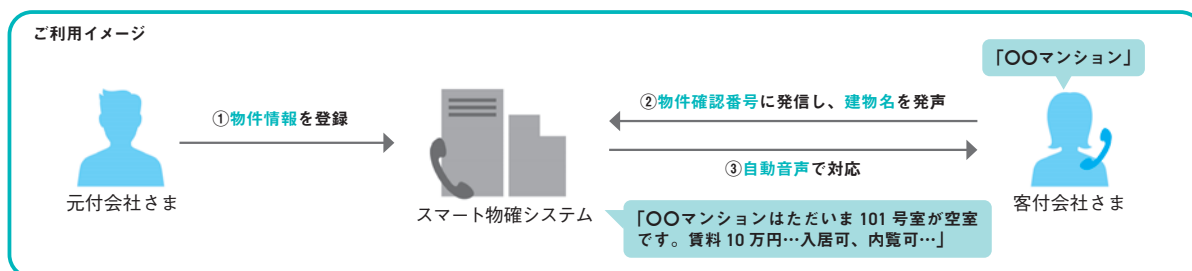
導入後の効果測定や受電状況の分析・把握ができます。

### メリット4 ATBB物件情報と連携

物件登録の手間が軽減されます。

※ATBB(アットビービー):不動産業務総合支援サイト

※連携できる物件情報は、ATBBから登録していただいているものに限りです。



## 物件も揃った! 次はお金を掛けずに自社HPを

## ◎無料でカンタン! ホームページを作ろう

不動産業を営むなら、自社ホームページも大切な準備の一つ。「宅建ハトさん Begin」は初心者でも簡単に自社ホームページが開設できます。開設後の運用も簡単。50種以上のテンプレートやスマートフォンへ表示可能なレスポンス対応のテンプレートも充実しています。新規組合員は初期費用0円、月額費用2年間0円で

利用が可能です。「物件は揃ったのに集客が伸びない」「集客、反響強化に自社ホームページを持ちたいがお金をかけられない」そんな方に最適です。

SNS、動画、ポータルサイトの活用とあわせ、自社ホームページを作成することで、消費者からの信頼度が増し、反響に期待できます。

### 新規会員限定

初期費用 0円

月額費用 0円

※お申し込みから2年間は月額無料。  
3年目以降は月額1,000円(税抜き)

### 初心者でもラクラク

作成も運用も簡単!!

50種類以上のテンプレート!!

レスポンス対応テンプレートも!!



# 簡単に綺麗な間取り図を作成したい!

## ●技術不要の間取り図作成

直感的な操作で素早く、質の高い間取り図が作成可能。「操作がカンタン」「見た目がキレイ」「短時間で作れる」。間取り図作成システムは労力を減らし、かつ仕上がりもキレイな業者思いのシステムです。

さらに、間取り図代行作成サービスも有料で利用できます。



# 気になる物件の情報を今すぐ調べたい

## ●登記簿図書館サービスを活用しよう

全国のブルーマップの閲覧や、登記情報の検索ができます。法務局ではできない、名前・会社名からの登記情報検索機能も利用することができます。(最新の登記情報も取得可能)

- 登記情報が土日や夜間も閲覧できます  
(登記簿図書館保有分)
- 名前・会社名から登記情報を検索できます
- 全国のブルーマップ(表札名無し)を無料で3ヶ月間閲覧できます  
※有料の登記・地図情報サービスを利用する事で  
ブルーマップ無料期間を3ヶ月延長可能
- 相続・差押え情報などを検索できます
- 登記情報がCSV形式で出力ができ、登記情報の入力作業が省けます
- スマートフォン・タブレットでも登記情報を取得できます

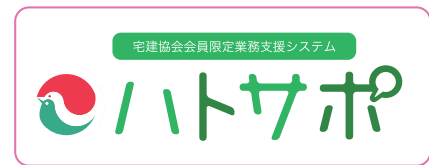
などなどメリットがいっぱい!



# 契約に向けて必要な書類は？

## ◎ハトサポ「Web書式作成システム」を活用しよう！

ハトサポ内にある「Web書式作成システム」は、契約書から重要事項説明書、告知書など、豊富な各種書式を無料で作成することができます。また随時最新に更新されるので、法改正などの際にも安心して利用できます。各種書式の雛形はWordで無料ダウンロード可能です！



# 契約に役立つ特約・容認事項の文例はどこ？

## ◎東京都宅建ホームページの特約・容認事項文例集を活用しよう！

「東京都宅建ホームページ」には、業務に役立つ不動産売買・賃貸借契約締結の際に利用する「特約・容認事項文例集」を掲載しています。数百の文例が掲載され、お探しのキーワードから文例を検索出来る機能も備えます。

物件ごとの状況にあわせた重要事項説明書や契約書作成について分かりやすく説明され、各種書類作成時の疑問が解決されます。

### 重説や契約書作成時の疑問を解決

#### 売買編・賃貸編

売買・賃貸に使える数百の文例

#### 借地権編

借地問題の留意点・Q&A  
業務で使える文例

重要事項説明書基本的な書き方  
実例に基づく記載方法を詳しく説明

※全宅連ホームページの「ハトサポ」にも同じ内容を提供しています

#### 掲載内容

- ・契約の解除に関する特約
- ・権利金・礼金の不返還に関する特約
- ・賃料・共益費に関する特約
- ・代金・交換差金及び地代に関する事項
- ・宅地または建物の契約不適合に関する事項

など…





# 宅地建物取引士賠償責任保険

## ●宅地建物取引士賠償責任保険

宅建協会には「宅地建物取引士賠償責任保険」があります。詳しくは宅建ブレインズのホームページをご参照ください。  
(<http://takken-b.co.jp/index.html>)



## 宅建ブレインズ



# 検査や保証でトラブルを回避!

## ●「建物状況調査」や「瑕疵保証」を活用しよう!

「売買契約後、引き渡し完了の後から瑕疵が見つかった」そのような場合に備えて、「建物状況調査」や「瑕疵保証」を活用してトラブルを回避しましょう。

### 建物状況調査 建物の状況を確認

#### POINT.1

『既存住宅状況調査技術者講習』を修了した建築士が、建物状況調査を実施

#### POINT.2

調査結果を活用して瑕疵保証・保険サービス個人間売買型を利用できる ※検査に適した場合

#### POINT.3

旧耐震基準の場合、建物状況調査の実施のみ可能

### 瑕疵保証・保険サービス 引き渡し後に瑕疵が発見された場合の トラブル回避

#### 【保証対象部分】

- 柱、基礎等の構造耐力上主要な部分
- 外壁、屋根等の雨水の侵入を防止する部分



住宅ローン減税など  
利用範囲が拡大!

# 賃貸借契約後の滞納や事故が不安

## ●家賃保証事業を利用しよう！

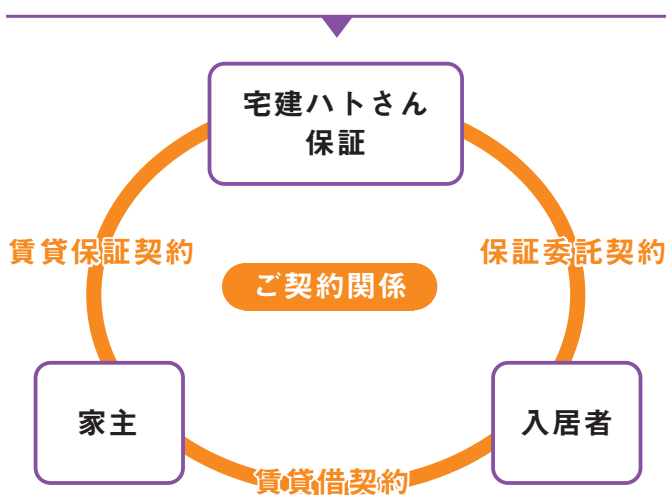
入居者の家賃滞納や事故、入居時に連帯保証人を用意できないなど、大家さんの心配事に対して、家主と入居者をつなぐ家賃保証や保険を活用しましょう。

### 宅建ハトさん保証：

家主と入居者をバックアップする家賃保証事業です。保証会社が間に入り、家主とは賃貸保証契約、入居者とは保証委託契約を結び両者の信頼関係を支援します。

### 宅建ハトさん保証

家主と入居者の信頼関係を強力バックアップ！



多様化するニーズに対応する、様々なプランを用意

- ・滞納リスクをバックアップ
- ・事業用、駐車場の保証も
- ・様々な経済状況の方が申込OK!
- ・孤独死にも対応可能
- ・24ヶ月保証+訴訟費用
- ・賃貸入居申込WEB受付システムと審査連携OK！

家主と入居者をつなぐ保証を活用しよう



## ●少額短期保険を利用しよう！

少額短期保険の家財保険に加入していただくことで、入居中の火災、水漏れ、盗難など、さまざまなリスクに対応できます。

孤独死など住宅内で被保険者が死亡した際の補償や、洗面台・便器などの汚損や破損に関する修理費用補償も充実しています。また、家主や第三者に対する賠償責任保険もセットになっているため、オーナーも安心！簡単便利で、手数料においても満足いただける内容です。すでに加入している保険会社と併用してご利用いただけます。

### 少額短期保険



➡ 家財補償 家具や家電など

➡ 賠償責任 家主・第三者向け

・住宅内で被保険者が死亡した際の死亡補償

・破損や汚損の修理費用補償も充実  
洗面台・便器など様々なリスクに対応

オーナーも安心！



# 入居費用のカード払いに対応

## ●クレジットカード決済を導入しよう！

手元に現金を用意することなく契約手続きを進められ、退去時のまとまった原状回復工事費用などをクレジットカード払いにすることができれば、入居者への利便性アップにつながります。また、クレジットカード払いにすることで、カードのポイントなどもたまり、入居者の満足度も向上。「宅建ハトさん決済」導入で集客率の向上にも繋がります。



### 5大ブランドが利用可能！



入居費用と退去費用が利用できる！



# 駐車場シェアリング・コインパーキングは？

## ●駐車場シェアリングサービス

インターネットを活用して、空いている月極駐車場やマンションの駐車場を時間単位でユーザーに貸出し、収益化できるサービスです。

所有、もしくは管理している駐車場を費用負担なしで登録、駐車場利用料金数パーセントを受け取ることが出来ます。

## ●コインパーキング事業

遊休地がある土地活用を考えている地主様などがいる時に、コインパーキング事業者へ事業用地を紹介して、成約にいたると報酬が支払われます。

# 不動産評価WEBサイトを使ってみよう

## ●TAS-MAP

TAS-MAP（タスマップ）：全国の不動産査定レポートを作成するサービスを提供する会員制WEBサイト。不動産鑑定手法による土地建物評価、マンション評価、賃料査定などの参考資料となる簡易レポートを最短3分で作成。社名入りオリジナル不動産査定レポートなので、そのままお客様に提出。客観的提案資料で成約率アップが望めます。

### TAS-MAP

簡易不動産査定レポートをあなたに代わって作成

土地建物  
評価レポート

POINT.1

最短3分！全国の土地・建物をスピード査定

マンション  
評価レポート

POINT.2

社名入りのオリジナル不動産査定レポート

賃料査定

POINT.3

お客様が納得する客観的な提案資料で成約率アップ！

POINT.4

組合員特別価格で、素早く、手軽に、簡単に！

# 光る窓貼チラシで集客力UP

## ●LEDバックライトパネル

LEDバックライトパネルとは、看板に記載されている物件情報を、背面から明るく目立たせる不動産店舗集客ツール。

光で情報をアピールするため目に留まりやすく、店舗への集客を強力バックアップします。

Before



After



# 最新の実務知識や技術を修得するなら

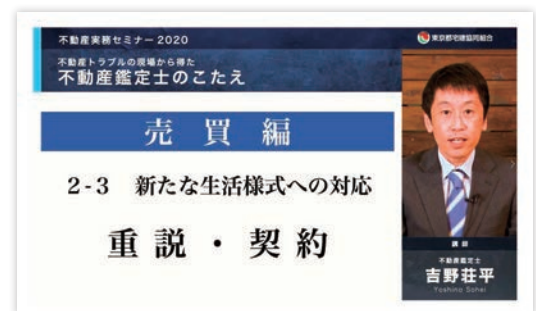
## ●不動産実務セミナー

知っているつもりでも忘れていた知識や知らないノウハウはまだまだあるはずです。スタッフの人材育成も重要です。

### 不動産実務セミナーを開催

不動産実務セミナーは一般には非公開の東京都宅建協会会員、協同組合員を対象とした実務に役立つセミナーです。

特別講師による不動産業界の動向、宅建業法をはじめとする不動産業に関わる法律の改正など最新の専門的、実践的な知識の習得ができます。



WEBセミナー

## ●物件調査実務「How To」動画

その道のプロが、不動産実務の日常である各種業務にスポットを当てて解説する東京都宅建協会会員、協同組合員向けの「日常の実務に役立つオリジナル How To 動画」です。



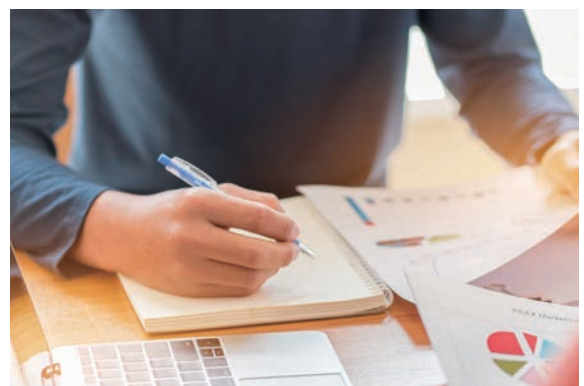
## ●宅建士講座

不動産業を行う場合に必要となる資格「宅地建物取引士」。

宅地建物取引士を目指す従業員の人材育成のための「宅建士講座」に参加しましょう。

## ●不動産キャリアパーソン講座

不動産キャリアパーソンは、実際の不動産取引で活かされる「実務」の基礎知識修得に重点を置いた通信教育講座です。物件調査をはじめとする全8編で構成された取引実務において必須である基礎知識を、テキスト学習とインターネット学習で取引の流れに沿って体系的に学習できます。



## ●宅建経営塾

宅建経営塾は、宅地建物取引の真のプロフェッショナルを育成することを目標とし、実際の取引で蓄積された事例を元に構成された実践的な講座です。豊富なカリキュラムの中から自分のレベルにあったコースを選択し、知識を習得できます。

# やっぱり会計業務は苦手だなあ

## ◎会計代行サービスを活用しよう

開業してすぐには難しい会計業務は、業務の代行サービスの利用も検討しましょう。

「辻・本郷税理士法人の経理宅配便<sup>®</sup>」では売上・仕入・経費の資料を送るだけで決算までサポートします。

記帳や月次試算表、月々の基本業務から決算書の作成、法人税申告等ワンストップで代行するので、事務作業の大幅短縮が可能。

決算申告料は無料。給与計算、年末調整などもオプション追加可能。

売上・仕入伝票を送るだけの簡単ステップに沿って、インターネットのシステムを利用して、月次試算表がすぐに確認できます。

会計ソフトの無料提供で自社の入力も可能です。



### 辻・本郷税理士法人の経理宅配便<sup>®</sup>

売上・仕入・経理の資料を送るだけで決算までサポート

#### [基本業務]

- ・記帳代行
- ・年次試算表作成
- ・法人税申請
- ・決算書作成
- ・各種ご相談

#### [オプション]

- ・給与計算
- ・年末調整
- ・支払調書作成
- ・税務調査立会
- ・訪問相談やアウトソーシング等

組合特別割引提供中!  
決算申告書は無料!



#### POINT.1

売上・仕入伝票を集める



#### POINT.2

郵便で送る  
資料を集めて送るだけ  
入力スタッフの  
人件費を削減



#### POINT.3

月200件まで記帳代行  
試算表・決算書の作成も  
経理宅配便にお任せ!



#### POINT.4

ネット上のシステムで  
すぐに確認可能



# サービス問い合わせ先一覧

本冊子で気になった項目に関する最新のサービス内容は  
下記からお問い合わせください。



## レインズを利用しよう/ポータルサイトを利用しよう! [本文4ページ]

[サービス名] ハトマーク東京不動産(ハトさん) /レインズ  
東京都宅建協同組合 TEL:03-3262-9381  
[サービス名] ハトサポ(ハトサポBB)  
会員専用ヘルプデスク TEL:050-8881-1352

## 不動産業務支援システムを活用して業務をスムーズに! [本文5ページ]

[サービス名] 〈名人シリーズ〉賃貸名人、リフォーム名人  
(株)ダンゴネット TEL:0120-99-2277

## 自動音声にお任せ [本文6ページ]

[サービス名] スマート物確  
アットホーム(株) TEL:0570-01-1967

## 無料でカンタン! ホームページを作ろう [本文6ページ]

[サービス名] 宅建ハトさんBegin  
リングアンドリンク(株) TEL:04-2946-5173

## 技術不要の間取り図を作成 [本文7ページ]

[サービス名] SUPER Links WEB  
日本スキルズ(株) TEL:03-5645-5811  
[サービス名] madream PRO  
(株)ケイ・アイ・テック TEL:03-6380-0936

## 登記簿図書館サービスを活用しよう [本文7ページ]

[サービス名] 登記簿図書館  
(株)情報通信ネットワーク/ (株)登記簿図書館  
TEL:0120-490-894

## 重要事項説明書、契約書の作成 [本文8ページ]

[サービス名] 特約・容認事項文例集  
東京都宅建協同組合 TEL:03-3262-9381  
[サービス名] ハトサポ(ハトサポWeb書式作成システム)  
全宅連 TEL:03-5821-8111

## 宅地建物取引士賠償責任保険 [本文9ページ]

[サービス名] 宅地建物取引士賠償責任保険  
(株)宅建ブレインズ TEL:03-3234-0699

## 「建物状況調査」や「瑕疵保証」を活用しよう [本文9ページ]

[サービス名] 建物状況調査/瑕疵保証・保険サービス  
(株)住宅あんしん保証不動産事業部 TEL:03-6824-9440

## 家賃保証事業を利用しよう [本文10ページ]

[サービス名] 宅建ハトさん保証  
(株)宅建ブレインズ TEL:03-3239-6407

## 少額短期保険を利用しよう [本文10ページ]

[サービス名] 家財保険  
ジャパン少額短期保険(株) TEL:03-3516-8550  
日本共済(株) TEL:03-3292-6904  
(株)宅建ファミリー共済 TEL:03-3234-1151

## クレジットカード決済を導入しよう [本文11ページ]

[サービス名] 宅建ハトさん決済  
(株)宅建ブレインズ TEL:03-6372-6818

## 駐車場シェアリングサービス [本文11ページ]

[サービス名] akippa(アキッパ)  
akippa(株)  
(問合せ用URL) <https://www.akippa.com/index/inquiry>

## コインパーキング事業 [本文11ページ]

[サービス名] One Park  
(株)イチネンパーキング TEL:0120-810-322  
[サービス名] Park Japan  
(株)パークジャパン TEL:0120-982-028

## 不動産評価サイトを使ってみよう [本文12ページ]

[サービス名] 不動産評価WEBサイトTAS-MAP  
(株)タス TEL:03-6222-1023

## LEDバックライトパネル [本文12ページ]

[サービス名] 〈名人シリーズ〉集客名人  
(株)フューチャーアース研究所 TEL:042-313-0827

## 不動産実務セミナー [本文13ページ]

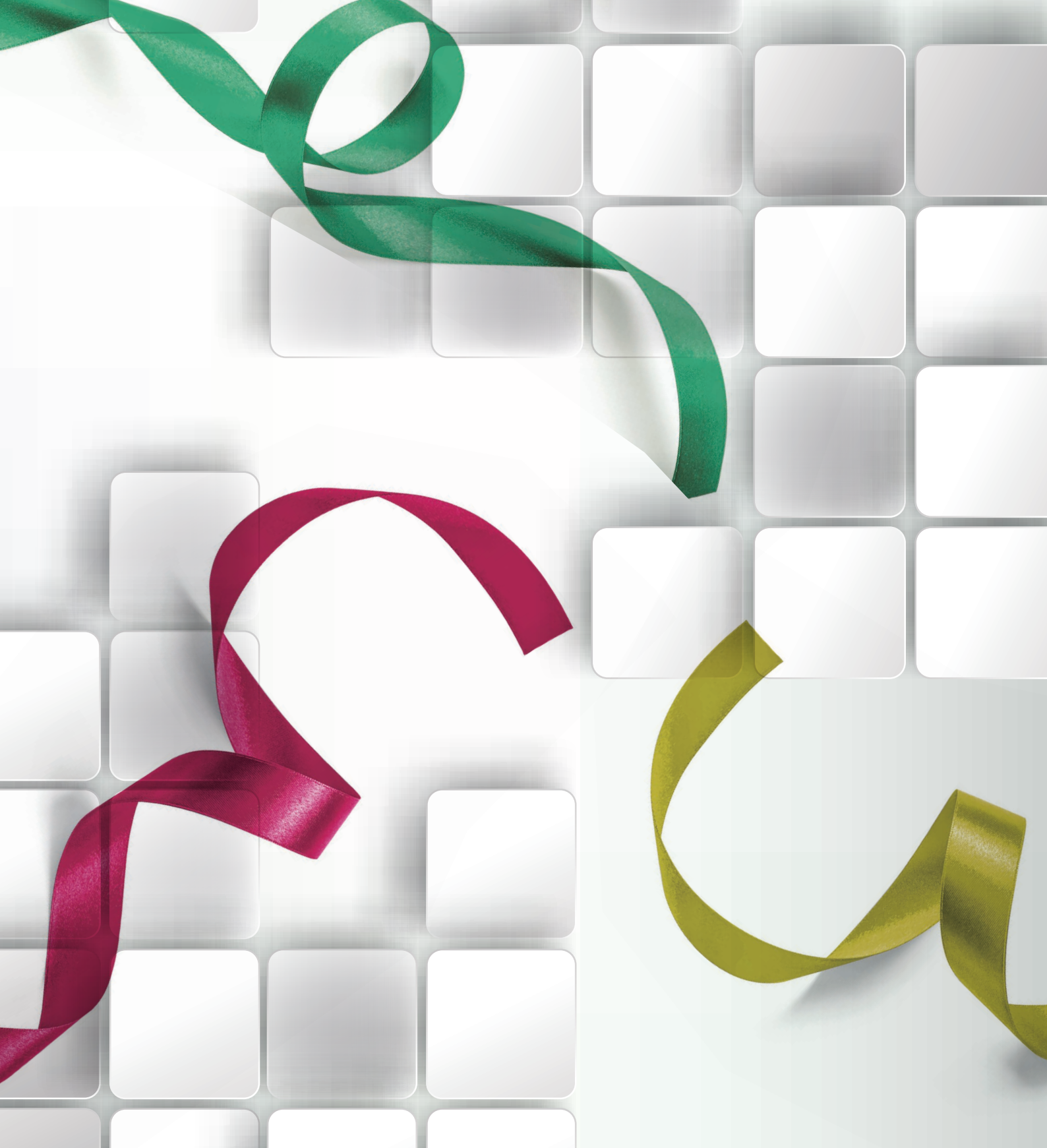
[サービス名] 不動産実務セミナー  
東京都宅建協同組合 TEL:03-3262-9381

## 宅建士講座 [本文13ページ]

[サービス名] 宅建士講座  
東京都宅建協同組合 TEL:03-3262-9381

## 会計代行サービスを活用しよう [本文14ページ]

[サービス名] 経理宅配便®、起業家応援パック  
辻・本郷税理士法人 TEL:0120-016-702



公益社団法人

## 東京都宅地建物取引業協会

東京都千代田区富士見 2-2-4 東京不動産会館

TEL : 03-3264-7041 FAX : 03-3264-7047



## 東京都宅建協同組合

東京都千代田区飯田橋 3-11-14 GS千代田ビル 2階

TEL : 03-3262-9381 FAX : 03-3262-9385

【宅建業開業・宅建協会入会相談受付】

## 開業支援センター

 0120-025-213

東京都宅建協会

検索 