

平成 23 年度事業計画

自 平成 23 年 4 月 1 日

至 平成 24 年 3 月 31 日

当協会の相談部に寄せられる相談内容は、年々多様化すると共にその件数も増加傾向にある。原状回復に関する相談が圧倒的に多かったこれまでとは異なり、入居中の修繕、居住ルール、管理業務に関する相談が多数寄せられ、賃貸住宅管理業者に対する借主・貸主の目が益々厳しくなっている現状がうかがえる。

こうした中、国土交通省は、不当な家賃等の取立て行為の規制や家賃債務保証会社の登録制度を柱とする賃貸住宅居住安定法の策定を、賃貸住宅管理業者に対しては、預り金の適切な管理や管理委託契約時における重要事項の説明を義務づける賃貸住宅管理業者登録制度の策定を通じ、借主・貸主の保護と賃貸住宅市場の安定・健全化に取り組んでいる。

当協会は、賃貸住宅市場がイメージマークに表現されている借主、貸主、管理業者（関連業者）、地域・環境にとってより有意義なものとなるよう協会の公益財団法人化を通じて社会に貢献する。

行政の施策等への協力として、賃貸住宅居住安定法はその普及促進に尽力し、賃貸住宅管理業者登録制度においては、全会員の登録を目指し、制度の積極的な周知と共に、預り金保証制度への加入を通じて管理業者の財務の健全化及び業務の適正化を推進する。さらに会員対象の管理業務自主ルールを策定し、より高度な業務水準の確保と倫理等の厳格な確保に取り組む。

賃貸住宅市場の安定・健全化の取組みとしては、賃料等をめぐる紛争の未然防止を目的としためやす賃料表示の一層の普及を図るとともに、紛争に対して、中立・公正な立場で解決に当たる、ADR機関を新たに設置する。

今年度も国土交通省後援の賃貸住宅の住環境向上セミナーを全県で開催する等、各種講習会等を通じて、協会活動の周知が協会の役割であり最大の社会貢献である、との理念に基づき活動を行う。

平成 23 年度の重点事業は、以下の通りである。

1. 公益財団法人への移行

新たな制度の下で、今年度中の公益財団法人申請並びに認定取得に取り組む。公益財団法人認定を通じて、業務及び組織の見直しを行い、社会貢献を使命とする公益法人としての原点に立ち返り、新たな出発を図る。

2. 行政との連携

賃貸住宅管理業者登録制度は、全会員の登録を目指して積極的に推進することにより管理業務の適正・安定化に取り組む。賃貸住宅居住安定法は、借主・貸主の保護と賃貸住宅市場の安定・健全化に寄与する目的で普及・促進に尽力する。高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）についても、少子高齢化時代を見据え、国土交通省と協力して周知に当たる。

3. 重点テーマの研究

(1) 協会独自の賃貸住宅管理業自主ルール策定

国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度に対応して、より広範囲で高度な管理の行為規制を自主的に行うとともに、管理業者の倫理規定等も定め、業務水準のみならず法令遵守を始めとする管理業者に求められる資質についても研究する

(2) 相続支援業務に係る専門家の育成

賃貸住宅管理業者が、業務の幅を広げ、貸主から更に高い信頼を得るために、相続支援を契機に貸主の資産全体を管理・コンサルティングできる能力・技術を身に付けることを研究し、専門家の育成も同時に行う。

(3) ADR（裁判外紛争解決手続）機関の設置

民間賃貸住宅分野に関する紛争が、増加・多様化している現状を踏まえ、中立・公正な立場で紛争の解決に当たるADR機関を設置する。

4. 重点テーマの普及

(1) めやす賃料表示

商慣習・賃料体系等が異なる状況下でも、借主が賃貸借期間中に支払うべき金員を分かりやすく表示することで、賃料等をめぐる紛争の防止を目的とした、めやす賃料表示を普及する。

(2) 事業者協議会

賃貸住宅管理業のアウトソーシング、専門業化に対応し、管理業者を中核に、より高度な管理を提供できるよう各種事業者の組織化を研究する。

5. 敏速な情報収集及び会員への発信

賃貸管理に関する状況変化を想定し、判例等の迅速な情報収集に努め、適切な対応策を取ると共に会員へ有益な情報を可能な限り素早く発信する。

6. 賃貸住宅の住環境向上セミナーの全県開催及び支部活動の活性化

賃貸住宅の住環境向上セミナーは、情報発信(広報)、地域行政との連携強化、会員拡大、支部活動の活性化の機会であるとの認識をもち、全国で6,000名の集客を目標に開催する。

7. 友好関係団体との連携強化

所管官庁である国土交通省等行政機関のみならず友好不動産関係団体と情報交換を積極的に行い、賃貸住宅市場の整備・発展に繋げる。

8. 各種会議の開催

当協会の円滑な運営のために、以下の会議を開催する。

- | | |
|------------|---------------|
| (1) 会員総会 | (2) 理事会 |
| (3) 評議員会 | (4) 運営協議会 |
| (5) 会長諮問会議 | (6) 全国支部長会議 |
| (7) 執行役員会 | (8) ブロック執行役員会 |

9. 委員会・部会・研究会

当協会の円滑な運営のために、以下の委員会・部会・研究会等を設置する。

- | | |
|------------------|-----------------------|
| (1) 総務委員会 | (2) 広報・組織・企画委員会 |
| (3) 研修委員会 | (4) レディース委員会 |
| (5) 国際交流委員会 | (6) 保証制度運営部会(預り金保証制度) |
| (7) 高齢者住替え支援推進部会 | (8) 賃貸管理研究部会 |
| (9) 公営住宅管理研究 | (10) めやす賃料表示推進室 |
| (11) 法務研究会 | (12) 賃貸保証制度協議会(機関保証) |
| (13) 相続支援研究会 | (14) サブリース事業者協議会 |
| (15) 日管協総合研究所 | |

10. ブロック及び支部

当協会の円滑な運営のために、以下のブロック及び支部を設置する。

- (1) 北海道ブロック(北海道)
- (2) 東北ブロック(青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島)
- (3) 北関東ブロック(埼玉、栃木、群馬、新潟)
- (4) 東関東ブロック(千葉、茨城)
- (5) 東京ブロック(東京)
- (6) 神奈川ブロック(神奈川)

- (7) 甲信ブロック (山梨、長野)
- (8) 東海ブロック (愛知、岐阜、静岡、三重)
- (9) 北陸ブロック (石川、福井、富山)
- (10) 近畿ブロック (大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良、和歌山)
- (11) 中国ブロック (鳥取、島根、岡山、広島、山口)
- (12) 四国ブロック (徳島、香川、愛媛、高知)
- (13) 九州ブロック (福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島)
- (14) 沖縄ブロック (沖縄)

<付帯決議>

1. 行政との連携においては国だけでなく地方行政との連携も図ること。
2. 友好関係団体との連携強化においては全国賃貸管理ビジネス協会・社団法人全国賃貸住宅経営協会・当協会の3団体での事業分野の調整をすること。
3. 各種会議の開催においては寄附行為に定めのある会議と定めのない会議で区別すること。
4. 委員会・部会・研究会の活動においては支部活性化のため、地方への会員へも積極的に発信すること。

委員会・部会・研究会等の主な事業計画

組 織	事 業
総務委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会員総会、理事会、評議員会等の各種会議の運営 ・ 財務全般 ・ 公益財団法人申請並びに認定取得への取組み ・ 賃貸住宅の住環境向上セミナー（オーナーセミナー）実施 ・ 事務局の運営
広報・組織 ・ 企画委員会	(広報・組織関係) <ul style="list-style-type: none"> ・ 入会促進 ・ ブロック及び支部の活動支援 ・ 業界誌（紙）への広告出稿 ・ パブリシティファイル作成 ・ 広報媒体への原稿出稿 ・ 報道関係の対応 ・ イメージマークの普及 (企画関係) <ul style="list-style-type: none"> ・ ホームページの運営全般 ・ 住まいのしおりの作成・普及 ・ 賃貸住宅管理業賠償責任保険の普及 ・ 賃貸住宅管理に係る保険全般の情報交換会の運営 ・ 明海大学との賃貸住宅管理あり方研究会の運営 ・ リスクマネジメントマニュアルの普及 ・ 協会案内の作成
研修委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実務研修会（若手社員や実務者等対象、海外視察）実施 ・ 通信教育の実施 ・ ISO 標準規格、認証に関する調査・研究 ・ インспекションに関する調査・研究 ・ 賃貸管理手帳の作成・普及 ・ 賃貸管理六法の普及 ・ 認定個人情報保護団体の運営
レディース 委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実務研修会（女性管理職・社員・実務者等対象）実施 ・ 海外及び国内視察研修会実施 ・ 女性社員表彰制度の運営（隔年） ・ 女性の働く環境等に関する実態調査 ・ 講演録の作成・普及

国際交流 委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人入居支援フォーラム実施 ・外国人住まい方ガイド(DVD)の普及 ・JPM 留学生インターンシップ制度の運営 ・外国人の入居支援サイト（ホームページ）の運営 ・外国人居住白書の普及
賃貸管理研究 部会	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅管理業者登録制度に関する研究 ・賃貸管理業の自主規制ルール案の策定 ・原状回復の査定に関する調査・研究
高齢者住替え 推進部会	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者住宅の運営等に関する研修会実施 ・高齢者入居支援制度（シニアステージ）の普及・推進 ・住替え支援センターの運営 ・高齢者入居支援サイトの運営 ・研究成果物（実務マニュアル等）の普及
保証制度運営 部会	<ul style="list-style-type: none"> ・預り金保証制度の普及 ・敷金保全等に関する研究 ・賃貸管理業の自主規制ルール案の策定
法務研究会	<ul style="list-style-type: none"> ・研究成果物（賃貸借及び管理委託契約書、クレーム・トラブル対処法等）の普及
めやす賃料表示 推進室	<ul style="list-style-type: none"> ・めやす賃料表示の普及・推進
相続支援研究会	<ul style="list-style-type: none"> ・実務研修会実施 ・相続支援業務に係る専門家の育成
公営住宅管理 研究会	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の施設整備及び公共サービス提供の手法の研究
日管協 総合研究所	<ul style="list-style-type: none"> ・日管協短観の作成 ・ADR（裁判外紛争解決手続）機関の設置 ・消費者等相談窓口の運営・拡充 ・相談事例集の普及
サブリース 事業者協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい倫理規定（サブリース版自主ルール）の策定 ・サブリース事業の普及 ・借上げ賃料算定式の普及 ・研究成果物（サブリース原契約書式集、啓発パンフ）の普及 ・借上げ賃料算定式サイト普及
賃貸保証制度 協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・自主ルールの改定・運用強化 ・連帯保証人に代わる賃貸保証制度の整備 ・賃貸保証制度の普及

以上