令和6年度事業報告及び附属明細書(案)

自　令和6年4月 1日
至　令和7年3月31日

令和6年度は、5年ぶりに「住宅・土地統計調査」が公表され、空き家数が900万戸を突破し、空き家率も13.8％と過去最高を更新した。賃貸住宅管理業界に目を向けると、賃貸住宅管理業法が施行4年目を迎え、国土交通省による登録業者を対象とした賃貸住宅管理業法の遵守状況を確認する立入検査も継続して実施された。業務の適正化に向けた引き続きの取り組みが要請され、当協会の果たすべき役割が増している。

当協会は、質の高い賃貸住宅管理業の普及・促進を図ることが不可欠であるとの観点から、積極的な会員拡大策に取り組み、255 社が入会し総会員数は 2,660 社となった。

賃貸住宅に係る相談事業は、借主、貸主、管理業者からの賃貸住宅、管理業に関する内容について、全国から4,345件の相談に対応し、業界におけるトラブル解決に寄与した。

人材育成・教育事業は、建物の維持保全に関する専門的な知識を持つ人材の育成に向けて、令和5年11月に創設した「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」は、受験申込者30,347名、有資格者27,899名を輩出し、賃貸住宅管理業に従事する人材の資質向上に貢献した。

調査研究事業は、賃貸住宅管理業の認知度と社会的地位の向上を実現するため、公式YouTubeチャンネル「みんなの賃貸管理ちゃんねる」などのSNS等を活用し、賃貸住宅管理業のブランディング構築に向けた活動を開始した。家電リサイクル法における賃貸住宅管理業者の課題を整理し、管理業者が適正に業務を行えるよう「家電リサイクル法対応ナビブック」を令和6年7月に発刊した。「JPM人財ネットワーク制度」は、業界内の人材確保とキャリア継続支援を目的とした制度の企業登録を推進し、業界内の人材課題の解決に取り組んだ。相続支援コンサルタント認定講習は500名の資格者を輩出し、有資格者数は3,500名を超えた。また、日管協預り金保証制度は、国土交通省が賃貸住宅管理業法FAQ集において「家主からの預り金への保全措置の必要性」を明示し、本制度の加入を推奨したことから、加入者は637社となった。

各事業の研究成果は、日管協フォーラム2024（参加者3,346名）、住環境向上セミナー（参加者4,162名）、各種広報活動、メールマガジン（配信50件）やフェイスブック（配信197件）の配信等を通じ、借主、貸主、管理会社（関連会社）、地域社会に向けて広く周知した。

令和6年度事業報告は以下の通りである。

1.賃貸住宅の紛争に係る相談事業及び住替え相談事業

○借主、貸主、管理業者、地域住民等から賃貸住宅に関係する相談や管理業法に対する相談に対し、賃貸住宅管理業務に精通した相談員が対応した（相談件数は、メール2,384件、電話1,961件の計4,345件）。

○住宅確保要配慮者居住支援法人として、住宅確保要配慮者からの賃貸住宅に係る相談

等への対応を行った。

2.人材育成・教育事業

○建物の維持保全に関する知識を習得した人材を育成する「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」を30,347名が受験申込し、27,889名の資格者を輩出した。

○委員会・研究会等により、賃貸住宅管理業を担う若手社員から経営者まで幅広い層を対象としたセミナー・講習会等をオンラインで実施する等、全国で広く受講できる体制を整え人材育成を図った。

○行政情報発信の場として、会員限定で「2024日管協行政情報セミナー」を4回（4月18日、8月5日、12月16日、2月18日）実施し、1,881名が参加した。

○国土交通省住生活月間の取り組みとして、9月～12月の間に全国46都道府県51会場にて賃貸住宅の住環境向上セミナーを開催した（参加者は4,880名）。全国共通テーマ「賃貸住宅経営を取り巻く最新トピックス～時代の変化に対応して勝ち組家主になろう～」と各地で設定したテーマに基づき、賃貸住宅に関わる方々に、広く最新の行政動向や法律概要等を周知した。

○賃貸不動産経営管理士の普及を目的に、賃貸不動産経営管理士講習を7月～9月に北海道、宮城、栃木、埼玉、千葉、東京、山梨、神奈川、石川、岐阜、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、岡山、広島、香川、福岡、熊本、沖縄で実施し、有資格者の輩出を支援した（受講申込者は4,879名）。

○やむを得ない事情で退職せざるを得なかった人材のキャリア継続と、経験のある人材を業界内で確保することを目的とする「JPM人財ネットワーク制度」の協会内での企業登録を推進した。（加入者数は209社）

○不動産業界で働く女性に向けた実務者セミナー「パワーアップセミナー・情報交換会 in TOKYO」を7月23日に対面形式で開催し、全国より104名が参加した。

3.調査・研究事業

○賃貸住宅管理業の認知度と社会的地位の向上を実現するため、公式YouTubeチャンネル「みんなの賃貸管理ちゃんねる」（掲載数33本）などのSNS等を活用し、賃貸住宅管理業のブランディング構築に向けた活動を行った。

○適正な管理業務の促進のために整理した「日管協版賃貸住宅管理業務87項目」を9月に一般公開し、会員外の管理業者や家主、入居者等への周知を進めた。

○平成13年4月1日に施行された家電リサイクル法における賃貸住宅管理業者の課題を整理し、管理業者が適正に業務を行えるよう「家電リサイクル法対応ナビブック」を7月に発刊した。あわせて、賃貸住宅管理業者が家主へ家電リサイクル法について説明するためのリーフレットを作成し、会員へ周知を行った。

○近年社会問題化しているカスタマーハラスメント（以下、カスハラ）に対し、管理業者目線でのカスハラの実態等を把握し、対応方法や判断しづらい具体的な事例を多数記載した賃貸住宅管理業版カスハラガイドライン、業界団体としてカスハラ防止を啓発するポスター、並びに各種契約書ひな形へカスハラに関する条文を盛り込む改定を進めた。

○民間賃貸住宅市場の景況感を調査する「日管協短観」レポートを10月に公開し、成

約件数・管理報酬・入居率・平均居住期間等の14項目について分析し、業況判断指数（DI値）を用いて景況感を発表した。

○国土交通省等の施策に協力し、社会資本整備審議会住宅宅地分科会へ計4回委員を派遣し、意見を具申した。

○国土交通省補助事業として、外国人の賃貸住宅への受入れ促進に向けた「大家さん・不動産事業者のための外国人の入居受入れサポートオンラインセミナー」を計3回(12月6日、1月17日、2月7日)に亘り、全9セミナーを実施し、810名が参加した。

○家賃債務保証事業者協議会は、令和4年度に策定した「業務適正化に係る自主ルール適合マーク」の更なる認知度向上等を目的に、入居者に対する自主ルール適合マーク周知リーフレット、並びに紹介動画を作成し、普及に努めた。

○サブリース事業者協議会は、令和6年度からの新しい試みとして、サブリース業に携わる実務者による勉強会を計3回(5月17日、9月3日、1月23日)開催し、業界に関係する法令への対応や各種課題についての情報共有、解決策の検討等を行った。

○社宅代行サービス事業者協議会は、7月2日に夏の社宅サミットを5年ぶりに金沢で開催した。パネルディスカッションでは、繁忙期における問題点・課題点として「賃料相場と社宅規程の乖離」「カスタマーハラスメント」「代行会社の書式統一」の3つをテーマに取り上げ、情報の共有と対策を議論した。

○IT・シェアリング推進事業者協議会は、「シェアリングを使った新たな貸し方」「賃貸住宅管理業者における“サイバーセキュリティ”と“災害等の有事への備え”」等をテーマに計2回(7月9日、8月8日)の定例会を開催した。

○賃貸管理リーシング推進事業者協議会は、9月13日に会員総会を開催した。12月23日に定例会を開催し、「賃貸借契約書・申込書の統一に向けた課題の実態」や、「仲介現場の仮申込問題への解決策」について情報交換を実施した。

○各委員会等の研究成果は、11月14日の日管協フォーラム2024で報告された。全国より3,346名が参加した。

○当協会の広報・PRを目的として年次報告書「日管協活動レポート2024」を発刊し、賃貸住宅管理業界の関係者へ広く頒布した。

○協会活動や市場動向、賃貸住宅管理業法への対応、行政の最新動向などの情報提供や、賃貸住宅管理におけるリスクと対策等のメールマガジンを50件配信し、フェイスブックも活用し197件配信した。

○業界紙記者に対し協会活動や研究成果等の情報提供や意見交換を行う定例記者会を3回実施した。

○7月19日に「外国人や高齢入居者の居住支援セミナー」を開催し、会員管理会社だけでなく、オーナー、居住支援法人や行政関係者など約300名が参加。外国人や高齢者の「入居理解の促進」や「居住支援法人との連携方法」などの講演を実施し、要配慮者の入居支援を行った。

4.日管協預り金保証制度

○日管協預り金保証制度10月保証引受の募集・促進を行い、審査を行った結果、加入会社は637社となった。新規保証弁済した事例はなかった。10月には、国土交通省が賃貸住宅管理業法FAQ集において、「家主からの預り金への保全措置の必要性」を

示し、本制度の加入を推奨した。あわせて、保証弁済金限度額を最大5,000万円まで引き上げる制度拡充を行い、健全に経営を行っている加入者がメリットを享受できる保証内容となった。

5.相続支援コンサルタント認定登録事業

○前年度に引き続き、今年度もオンライン形式での講習を実施。今年度は相続支援コンサルタント（一般）453名、上級相続支援コンサルタント47名を輩出。
今年度の登録者は3,580名（うち上級688名）となった。

○合格後の資格者フォローアップを強化し、5月に資格者限定で使える「AI相続支援くん」をリリース。本機能は、家主の財産等の情報を入力すると相続税の自動計算、並びに対策の必要性を評価し、AIが対策方法のアドバイスを行う。家主への提案補助や顧客対応、セミナー等での活用が可能となった。

6.会員間の相互扶助事業

○会員限定の地域活動事業として、各地域にブロック及び支部を設置し、主に定例会、セミナー等により貸主、借主、管理業者等の意識・資質の向上に努め、協会活動の普及、啓発を行った。

(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　（栃木、群馬、埼玉、新潟）
(4) 東関東ブロック　（茨城、千葉）
(5) 東京・甲信ブロック（東京、山梨、長野）
(6) 神奈川ブロック　（神奈川）
(7) 東海ブロック　（岐阜、静岡、愛知、三重）
(8) 北陸ブロック　（富山、石川、福井）
(9) 近畿ブロック　（滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山）
(10)中国ブロック　（鳥取、島根、岡山、広島、山口）
(11)四国ブロック　（徳島、香川、愛媛、高知）
(12)九州ブロック　（福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島）
(13)沖縄ブロック　（沖縄）

○会員の業務支援を目的とした、賃貸住宅管理業総合賠償責任補償制度、民泊賠償責任保険、簡易宿所賠償責任保険、家主費用・利益保険の団体保険契約の引受を行った。

7.組織拡大

○前年度に引き続き会員拡大キャンペーンを実施し255社が入会。総会員数は、2,660社となった。

○「中長期運営方針2026」を策定し、6月の会員総会で発表。協会のありたい姿に近づくべく、運営方針の3つの骨子である「①賃貸住宅管理業の地位向上に向けた取組みの深化」、「②社会課題解決に向けた会員の経営力強化の支援」、「③目標の達成に向けた協会の組織構成と運営の改革」について対応を進めた。

8.各種会議の開催

当協会としての円滑な運営のために、以下の会議を開催した。

(1) 評議員会

第1回評議員会

日程：令和6年 6月10日 （於：ステーションコンファレンス東京）

第1号議案　令和5年度事業報告及び附属明細書に関する件

第2号議案　令和5年度計算書類及び附属明細書並びに財産目録に関する件

業務及び会計監査報告

第3号議案　役員等の選任に関する件

第4号議案　評議員の選任に関する件

第5号議案　諸規程(役員等の費用弁償に関する規程)の改定に関する件

第2回評議員会

日程：令和7年 3月13日 （於：ステーションコンファレンス東京）

第1号議案　令和7年度事業計画（案）に関する件

第2号議案　令和7年度収支予算（案）に関する件

第3号議案　資金調達及び設備投資の見込みの額に関する件

第4号議案　役員等の選任に関する件

(2) 理事会

第1回理事会

日程：令和6年 5月23日 （於：本部事務局）

第1号議案　令和5年度事業報告及び附属明細書に関する件

第2号議案　記念行事積立資産の増額に関する件

第3号議案　令和5年度計算書類及び附属明細書並びに財産目録に関する件

業務及び会計監査報告

第4号議案　定時評議員会の日時及び場所並びに目的である事項等に関する件

第5号議案　評議員会に提出する役員等候補者名簿に関する件

第6号議案　評議員会に提出する評議員候補者名簿に関する件

第7号議案　相談役及び参与の選任に関する件

第8号議案　日管協預り金保証制度の制度改定に関する件

第9号議案　東京ブロックと甲信ブロックの統合に関する件

第10号議案　諸規程の改定に関する件

第11号議案　5月度入会申込者に関する件

第2回理事会

日程：令和6年 6月11日 （於：明治記念館）

第1号議案　会長、副会長、常務理事の選定に関する件

第2号議案　会費及び入会金規程の改定に関する件

第3回理事会

日程：令和7年 2月20日 （於：本部事務局）

第1号議案　臨時評議員会の日時及び場所並びに目的である事項等に関する件

第4回理事会

日程：令和7年 3月13日　（於：本部事務局）
第1号議案　令和7年度事業計画（案）に関する件
第2号議案　令和7年度収支予算（案）に関する件
第3号議案　資金調達及び設備投資の見込みの額に関する件
第4号議案　評議員会に提出する役員等候補者名簿に関する件
第5号議案　諸規程(会費及び入会金規程)の改定に関する件
第6号議案　令和7年3月度入会申込者に関する件

(3) 執行役員会
日程：令和6年　4月 4日　（於：本部事務局）
日程：令和6年　4月18日　（於：本部事務局）
日程：令和6年　5月23日　（於：本部事務局）
日程：令和6年　6月11日　（於：明治記念館）
日程：令和6年　7月18日　（於：本部事務局）
日程：令和6年　8月29日　（於：本部事務局）
日程：令和6年　9月19日　（於：本部事務局）
日程：令和6年 10月17日　（於：本部事務局）
日程：令和6年 11月11日　（於：本部事務局）
日程：令和6年 11月28日　（於：リーガロイヤルホテル広島）
日程：令和7年　1月16日　（於：本部事務局）
日程：令和7年　2月20日　（於：本部事務局）
日程：令和7年　3月13日　（於：本部事務局）

(4) 支部執行役員会
日程：令和6年　6月10日　（於：本部事務局）
日程：令和6年　8月22日　（於：マスダビル会議室）
日程：令和6年 11月11日　（於：本部事務局）
日程：令和7年　1月16日　（於：本部事務局）
日程：令和7年　3月13日　（於：本部事務局）

(5) 運営協議会
日程：令和6年　4月18日　（於：ステーションコンファレンス東京）
日程：令和6年　6月11日　（於：明治記念館）
日程：令和6年　7月18日　（於：本部事務局）
日程：令和6年　9月19日　（於：本部事務局）
日程：令和6年 10月17日　（於：ステーションコンファレンス東京）
日程：令和6年 11月11日　（於：ステーションコンファレンス東京）
日程：令和7年　1月16日　（於：ステーションコンファレンス東京）
日程：令和7年　2月20日　（於：本部事務局）

(6) 全国支部長会議
日程：令和6年　4月17日　（於：ステーションコンファレンス東京）
日程：令和6年 11月28日　（於：リーガロイヤルホテル広島）

(7) 会員総会
日程：令和6年　6月11日　（於：明治記念館）

9. 委員会・研究会等

当協会の円滑な運営のために、以下の委員会・研究会等を設置した。

（常任委員会）

(1)　総務委員会
(2)　法務委員会
(3)　倫理委員会
(4)　広報委員会
(5)　組織委員会
(6)　預り金保証制度運営委員会
(7)　研修委員会
(8)　レディース委員会
(9)　あんしん居住研究会
(10) 賃貸管理研究会
(11) 相続支援研究会
(12) 賃貸住宅メンテナンス研究会
(13) 日管協総合研究所
(14) サブリース事業者協議会
(15) 家賃債務保証事業者協議会
(16) 社宅代行サービス事業者協議会
(17) IT・シェアリング推進事業者協議会
(18) 賃貸管理リーシング推進事業者協議会

（特別委員会）

(1)　中長期運営方針特別委員会

令和6年度事業報告には「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則」第34条第3項に規定する附属明細書「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないので作成しない。

令和7年6月
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会