

# 令和5年度事業報告及び附属明細書

自 令和5年4月 1日

至 令和6年3月31日

令和5年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行した事で、人流が活発化し、インバウンド需要もコロナ前の水準まで回復した。一方で、令和6年1月に発生した能登半島地震により大規模な建物やインフラ被害が起こり、被災者への支援継続が課題となっている。賃貸住宅管理業界では、賃貸住宅管理業法に基づく登録事業者を対象に国土交通省による全国一斉立入検査が実施され、登録事業者を対象に賃貸住宅管理業適正化に向けた法令順守等が図られた。

当協会は、賃貸住宅管理業法の登録事業者団体として、登録事業者には法令順守の徹底と小規模事業者には事業者登録の支援を行うとともに、更なる体制構築に向け会員拡大にも注力し、279社が入会し総会員数は2,501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専門の相談員を5名に増員し、全国から4,142件の相談に対応した。

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「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」を創設し、受験申込者16,000名、有資格者15,000名を輩出し、制度の普及に取り組んだ。

調査研究事業は、賃貸住宅管理業者と賃貸仲介業者との取引間で発生する課題の調査・研究や業務適正化に向けた環境整備に取り組む「賃貸管理リーシング推進事業者協議会」を令和5年8月に設立した。管理業法に則った管理業務の普及促進、会員の業務の質を一定レベルに引き上げることを目的とした「これで差がつく87のメソッド」を令和5年10月に発表した。「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488名の資格者を輩出し、有資格者数は3,000名を超えた。また、オーナー向けの相続対策支援ツール「もしものときの手続きbook」を令和5年11月に発刊し、相続対策に係る管理会社の業務支援を実施した。

各事業の研究成果は、日管協フォーラム2023（参加者836社3,120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56件）やフェイスブック（配信163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5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2,201件、電話1,941件の計4,142件）。また増加する相談に対応するため、令和5年7月に3名から5名に増員し体制強化を図った。

○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

- 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。
- 国土交通省住生活月間の取り組みとして、9月～11月の間に全国46都道府県52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4,162名）。全国共通テーマ「法律や制度から見る令和の賃貸住宅業界～大変革時代に生き抜くオーナーが押さえるべきトピックス～」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、茨城、千葉、東京、神奈川、長野、石川、静岡、岐阜愛知、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4,954名）。
- 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」の申込を11月6日に開始した。当初目標の1,000名を大幅に上回る16,000名が受験申込し、15,000名の有資格者を輩出した（3月31日時点）。
- 不動産業界で働く女性に向けた実務者向けセミナー「パワーアップセミナー・情報交換会in TOKYO」を7月11日に対面・WEBによるハイブリッド方式で開催し、全国より183名が参加した。

## 3. 調査・研究事業

- 管理業務項目を日管協会が行うべき標準的な業務等を3つに区分けした「日管協標準版 賃貸住宅管理業務チェックシート」を基に、管理業務の普及促進、会員の業務の質を一定レベルに引き上げることを目的に「これで差がつく87のメソッド」を作成した。また、自社の管理業務の状況をセルフチェック出来るWEBシステムを展開し、会員に周知を行った。
- 法制度の改正や生活環境の変化に合わせ、最新の情報に内容を刷新した「賃貸住宅クレーム・トラブルQ&A Vol. 3」を2月に発刊した。
- 賃貸住宅管理業法の概要や現場実務の適正な業務運用等を広く周知するため、ホームページで賃貸住宅管理業法解説の特設ページを運用し、メールマガジン等を通じて最新の情報配信を行った。
- あんしん居住研究会は、豊島区の居住支援セミナー（11月13日）に委員を講師として派遣し、「高齢者に安心して住宅を貸し続けるために知っておきたい最新情報」をテーマに講演した。
- 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月に公開した。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、各種会議（住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会、不動産DXに関する検討会）へ計6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8日/1月26日/2月16日)にわたり、全9セミナーを実施した。
- 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向け自主ルール適合マーク周知用リーフレットを作成した。また、4年に1度行っている協議会会員の保証委託契約書の定期確認を行い、全社の自主ルール適合を確認し、適正な管理業務の促進を図った。
- サブリース事業者協議会は、賃貸住宅管理業法やサブリース事業に関連する省エネ性能表示等の各種法律に対する理解を深め、法を順守した業務を行えるよう、協議会会員へ周知を図った。前年度より企業会計基準委員会にて行われている企業会計基準の改定に向け、「リースに関する会計基準(案)」に対する意見書を8月に提出し、同委員会と継続した情報交換を行った。
- 社宅代行サービス事業者協議会は、令和5年10月1日のインボイス制度開始を受け、日管協標準「居住用建物賃貸借契約書(法人版)」(通称：法人版「標準契約書」)をインボイス制度に対応した様式へ内容を更新し、法人版「標準契約書」Ver. 3として協議会のホームページに公開した。
- IT・シェアリング推進事業者協議会は、「不動産ID」「Chat GPTの活用方法」「外国人入居」等をテーマに計2回(7月25日/8月1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、8月4日に設立総会を開催し、協議会概要や事業計画について報告した。定例会を計2回(10月31日/12月18日)開催し、「賃貸住宅市場の最新トレンド」「賃貸管理・仲介におけるDX事情」等をテーマにセミナーおよび意見交換会を実施した。
- 各委員会等の研究成果は、11月14日の日管協フォーラム2023で報告された。今回4年ぶりの完全対面で開催し、全国より836社3,120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2023」を発刊し、賃貸住宅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56件配信し、フェイスブックも活用し163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。

#### **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616社となった。賃貸住宅管理業法における「財産の分別管理」をサポートする本制度の主旨と意義が周知され加入が進んだ。新規保証弁済した事例はなかった。制度における保証弁済額の増額を含めた保証体制の拡充に向けた検討を進めた。本年度は保証弁済した事例はなかった。

#### **5. 相続支援コンサルタント認定登録事業**

- 昨年に引き続き講習はオンラインで実施し、一般講習では受講期間中に習熟度を測る

ためのオンライン演習テストを実施するなど、受講者がより学習しやすい環境を整え一般講習・上級講習を実施した。今年度は相続支援コンサルタント（一般）452名、上級相続支援コンサルタント36名を輩出。今年度の登録者は2,629名（うち上級751名）となった。

- オーナーの相続対策を支援するためのツール「もしものときの手続き book」を11月に発刊し、相続対策に係る管理会社の業務支援を実施した。

## **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（岐阜、静岡、愛知、三重）
- (9) 北陸ブロック（富山、石川、福井）
- (10) 近畿ブロック（滋賀、京都、大阪、兵庫、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）

○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。

○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。

## **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279社が入会。総会員数は、2,501社となった。

○賃貸住宅管理業登録制度事業者団体として、賃貸住宅管理業法登録事業者には法令順守を徹底するとともに、委託管理戸数200戸未満の会員に対しても事業者登録促進・支援を実施した。

○会員満足度向上および会員サービスの利用率向上を図り、会員サービス紹介動画を作成し、日管協ホームページ等で公開し、各種セミナーの中で放映を行った。

## **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5年 6月9日 （於：ステーションコンファレンス東京）

第1号議案 令和4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4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

第3号議案 評議員の選任に関する件

第4号議案 役員等の選任に関する件

第2回評議員会

日程：令和6年 3月14日 （於：ステーションコンファレンス東京）

第1号議案 令和6年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和6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

(2) 理事会

第1回理事会

日程：令和5年 5月25日 （於：トラストシティカンファレンス・丸の内）

第1号議案 令和4年度事業報告及び附属明細書に関する件

第2号議案 諸規程の改定に関する件

第3号議案 新規積立金に関する件

第4号議案 令和4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

第5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 評議員会に提出する役員等候補者名簿に関する件

第8号議案 参与の選任に関する件

第9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 2月14日 （於：ステーションコンファレンス東京）

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3回理事会

日程：令和6年 3月14日 （於：ステーションコンファレンス東京）

第1号議案 令和6年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和6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評議員候補者名簿に関する件

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6号議案 令和6年3月度入会申込者に関する件

(3) 執行役員会

- 日程：令和5年 4月20日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 5月25日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 6月12日 (於：明治記念館)
- 日程：令和5年 7月13日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 9月14日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 10月19日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 11月13日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 11月30日 (於：ザ・ナハテラス)
- 日程：令和6年 1月19日 (於：本部事務局)
- 日程：令和6年 2月14日 (於：本部事務局)
- 日程：令和6年 3月14日 (於：本部事務局)

(4) 支部執行役員会

- 日程：令和5年 5月25日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 7月13日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 9月14日 (於：本部事務局)
- 日程：令和5年 11月13日 (於：本部事務局)
- 日程：令和6年 1月19日 (於：本部事務局)
- 日程：令和6年 3月14日 (於：本部事務局)

(5) 運営協議会

- 日程：令和5年 4月20日 (於：ステーションコンファレンス東京)
- 日程：令和5年 6月12日 (於：明治記念館)
- 日程：令和5年 9月14日 (於：ステーションコンファレンス東京)
- 日程：令和5年 10月19日 (於：トラストシティカンファレンス・丸の内)
- 日程：令和5年 11月13日 (於：ステーションコンファレンス東京)
- 日程：令和6年 1月19日 (於：トラストシティカンファレンス・丸の内)
- 日程：令和6年 2月14日 (於：ステーションコンファレンス東京)

(6) 全国支部長会議

- 日程：令和5年 4月19日 (於：ステーションコンファレンス東京)
- 日程：令和5年 11月30日 (於：ザ・ナハテラス)

(7) 会員総会

- 日程：令和5年 6月12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、活動した。

(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) 管理業法推進特別委員会
  - (2) 中長期運営方針特別委員会

令和5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6年6月  
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会