

令和7年度事業計画

自 令和7年4月 1日

至 令和8年3月31日

令和6年度は、「住宅・土地統計調査」が5年ぶりに公表され、空き家数がついに900万戸を突破し、総住宅数・空き家数共に過去最多となり、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おいては、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、業務の適正化に向けた引き続きの取り組みが要請された。

令和7年度当協会は、設立30周年を迎える。賃貸住宅管理業界に求められる責務を果たすため、引き続き賃貸住宅管理業法遵守の徹底と業務支援、関連法令への対応や管理報酬のあり方についての研究等を行う。また、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加速化する。あわせてJPM人財ネットワーク制度の企業登録と活用推進を図り、業界内の人材確保にも努める。昨今社会問題化しているカスタマーハラスメントに対しては、実態把握とあわせ各種契約書への条文の追加など、一定の対応方針等の取りまとめを行う。

業界の人材育成においては、賃貸住宅管理業に関わりの深い知識を備えた、「相続支援コンサルタント」「賃貸住宅メンテナンス主任者」「賃貸不動産経営管理士」の資格制度の普及と資格者輩出、有資格者フォローアップを通じて、業界従事者の資質向上に取り組む。

国土交通省、各都道府県自治体と連携し、改正住宅セーフティネット制度の啓蒙や住宅確保要配慮者の入居支援、増加する空き家等、社会課題の解決に向けた活動を推進する。

当協会は公益法人に求められる社会的責任に則り、公平・公正かつ健全な賃貸住宅管理業の確立と普及推進を通じて、賃貸住宅市場の整備と発展を図り、豊かな国民生活の実現に寄与するため、各事業に取り組む。

令和7年度の重点的な取り組みは以下の通りである。

1. 重点事業テーマ

- (1) 会員拡大への取り組み
- (2) 賃貸住宅管理業のブランディングと人材確保に向けた取り組み
- (3) 資格制度を通じた賃貸住宅管理業従事者の資質向上
- (4) 賃貸住宅管理業に係る法令、業務等における会員サポート
- (5) 会員満足度を高めるための組織改革
- (6) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への受け入れに関する取り組み

2. 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、行政等から寄せられる賃貸住宅に係る相談に対し、賃貸住宅管理業務に精通した相談員が助言を行う。相談は無料とし、原則としてWEBやメール、書面等で受付け、電話で回答する。相談内容は、家賃収納、更新、退去精算、入居中の近隣トラブル等、賃貸住宅の入居中に関する相談に加え、賃貸住宅管理業法の解釈、運用や登録支援、法律に準拠する契約書等に関する事項、高齢者向け賃貸住宅への住み替え相談にも積極的に応じる。相談結果は、相談者属性、内容種別等を分析し、必要に応じて会員企業にフィードバックする。
- 賃貸住宅管理業法において、適正な業務遂行の為、業務内容などの相談・指導等を行い、法律の適正な普及に努める。
- 居住支援法人として、住宅確保要配慮者に対し入居に係る情報の提供・相談・支援等の居住支援活動を行う。

3. 人材育成・教育事業

- 賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度の運営を通して、建物の維持保全と長寿命化に関する知識を有する人材を育成する。累計4万人の受験申込を目指し、学習内容の充実と団体申込等のサービス拡充を図り、有資格者フォローアップとして、取得した知識を深めるための研修プログラムを構築する。
- 不動産投資分析に関する、新たな資格制度の創設を目指し検討を進める。
- 賃貸住宅管理業者の経営者、幹部、実務者、若手等を対象に、賃貸住宅管理に関する高度な知識や技能の習得を目指し、研修会を実施する。研修テーマは、賃貸住宅管理業法に関する事項、賃貸管理実務能力の向上支援に関する事項、法律改正や最新判例等その時々で必要とされる事項、相続を始めとする今後必要とされる事項等多岐にわたる。
- 国土交通省住生活月間を中心に9～11月の間に全国47都道府県において賃貸住宅の住環境向上セミナーを開催する（行政の施策や市場動向の共通演題と各地で個別演題を設け、地域に適した最新の情報提供を行う）。
- 賃貸不動産経営管理士推進事業として、賃貸不動産経営管理士資格者の拡大を目的に、全国主要都市で講習会を実施するとともに、（一社）賃貸不動産経営管理士協議会の事務局業務を側面支援する。
- 賃貸住宅管理業界内に経験ある人材を確保し経験ある人材のキャリア継続を支援する、JPM 人財ネットワーク制度を運営する。

4. 調査・研究事業

- 賃貸住宅管理業法における実務的な対応策等を、行政と連携を深め研究を行う。
- 賃貸住宅管理業法における賃貸管理実務の適正な業務を推進するため、法律に準拠した実務書式の整備、普及、活用促進等を図り、新たな情報の提供を行う。
- 適正な管理業務の促進のため整理した日管協標準版「賃貸住宅管理業務」の周知を図り、賃貸住宅管理業の定義を明確にし、その管理業務に付随した管理報酬の研究にも取り組む。
- 賃貸住宅管理業のブランディング構築に注力し業界の認知度と社会的な位置づけの

向上と人材確保を図る。公式 YouTube チャンネル「みんなの賃貸管理ちゃんねる」等を通じて、賃貸住宅管理業を知らない方にも業界の魅力等を発信する。

- 民間賃貸住宅の景況感を調査する「日管協短観」や賃貸住宅市場に関する実態調査を行うことで、統計データを構築・整備し、現状把握を行う。また当協会設立30周年の節目に、これまで28回に渡り調査・発表してきた日管協短観や近年の相談事例を総括し、取りまとめる。
- 家賃債務保証業者登録制度、改正住宅セーフティネット制度等、国土交通省を始めとする行政施策の普及啓発に注力する。
- 賃貸住宅市場に係る専門事業分野として、サブリース事業、社宅代行サービス事業、家賃債務保証事業、IT・シェアリング推進事業、賃貸管理リーシング推進事業等に関し、各事業の普及を図り、業務の適正化や市場のルール整備に尽力する。
- 不動産管理業界において仕事と家庭等を両立できる等の女性従業者が働きやすい就業環境を整えるため、情報交換等を通じてネットワークの構築を図り対外的な情報発信及び啓蒙活動を行う。あわせて、業界内の女性事業承継者のネットワーク構築に取り組む。
- 各種調査研究成果は、ホームページ、メールマガジン、日管協活動レポート等で貸主・借主等に広く周知するほか、日管協フォーラム 2025 を通じて広く普及する。
- 海外の業界団体との協定・交流を通じ、日本と海外との違いを理解・分析する事で今後の賃貸住宅管理業の発展に活かす。
- 住宅確保要配慮者の入居支援強化のため、全国の居住支援協議会との連携強化、セーフティネット住宅の普及を行い、改正住宅セーフティネット制度における、会員に対し居住サポート住宅制度や認定家賃債務保証制度につき、情報提供を行う。
- 近年社会問題化しているカスタマーハラスメントに対し、管理業者の従業員の身体的・心理的安全性の確保や企業としての雇用維持に向け、管理業界で起きている事例を収録し、当協会が作成する各種契約書への条文追加や、対応ガイドライン、啓発ポスター等の作成を行う。

5. 日管協預り金保証制度

万一、加入者に倒産が発生した場合、借主から賃貸住宅所有者に引き渡すべき預り賃料等を一定限度内で保証弁済する本制度の適正な運営を行う。あわせて、本制度に加入している管理業者に対し、経営状態の厳正な審査を行い、健全経営の信用を付与する。国土交通省の賃貸住宅管理業法 FAQ 集において本制度の加入が推奨され、保証弁済金限度額が最大 5,000 万円に制度拡充したことを踏まえ、加入者拡大に努める。

6. 相続支援コンサルタント認定登録事業

賃貸住宅管理の対象となっている居住中の賃貸住宅において相続が発生した場合、借主が安心して住み続けることができない事態が生じる可能性がある。そうした事態を防ぐために、賃貸住宅の運営・管理従事者に対して、今後必要とされる相続支援を行うための知識及び実務を習得させ、試験を通じて、一定以上の成績を修めた者を相

続支援コンサルタント及び上級相続支援コンサルタントとして認定登録する事業。相続支援コンサルタント認定講習は全国を対象にオンラインで実施し、試験地は全国主要都市に設ける。上級相続支援コンサルタント認定講習は、試験も含めオンラインで実施。いずれの講習も試験を通じて、相続支援コンサルタント及び上級相続支援コンサルタントとして認定登録する。登録者には、メール等で情報配信やセミナー等を行い登録者支援に取り組む。現行法令に即した講習テキストの改定に取り組む。

7. 団体保険契約の締結及びこれに伴う保険契約者としての必要な業務に関する事業

会員の業務を側面支援するために必要とされる団体保険契約の締結等を行う。賃貸住宅管理業に起因する万一の訴訟や損害賠償請求に備える団体保険や住宅宿泊事業等における賃貸住宅管理業者等のリスクを回避するための団体保険契約の締結及びこれに伴う保険契約者としての必要な業務を行う。

8. 組織拡大と体制構築

- 借主に安心な住生活を提供するためには、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、積極的な拡大策を実施し3,500社を目指す。既存会員の退会防止を図るための方策も検討する。
- 中長期運営方針を基に、組織の役割や事業のあり方等を整理し、組織改革を図る。
- 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し、委託管理戸数200戸未満の会員に対しても事業者登録できるよう登録促進・支援を行う。
- 協会設立30周年を記念し、財務基盤を厚くして今後より一層の協会活動を展開し協会目的を達成するため、会員はじめ広く一般に寄附を募る。

9. 各種会議の開催

当協会としての円滑な運営のために、以下の会議を開催する。

- (1) 評議員会
- (2) 理事会
- (3) 執行役員会
- (4) 支部執行役員会
- (5) 運営協議会
- (6) 全国支部長会議
- (7) 会員総会

10. 委員会・研究会

当協会の円滑な運営のために、以下の委員会・研究会等を設置する。

- (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
- (19) 中長期運営方針特別委員会

11. ブロック及び支部活動

- ・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協会内部に設置する。
- ・各地域においては、主に会員限定で定例会、セミナー等を通じて、国土交通省の施策等の普及を図り、貸主、借主、管理業者等の意識・資質の向上に努める。

- (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 (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)

以上