

令和5年度事業計画

自 令和5年4月 1日

至 令和6年3月31日

令和4年度は、新型コロナウイルス感染症対策が長引くなか、ウクライナ情勢を始め円安や国内のインフレが急激に加速する等、外部環境に大きな変化があった。賃貸住宅管理業界に目を移すと、令和4年6月、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、賃貸住宅管理業法という。）が全面施行から1年を迎えた。同法に基づく賃貸住宅管理者の登録経過措置期間の終了に伴い、登録制度が事実上義務化された。国土交通省は、登録業者を対象に法律の順守状況を確認する全国一斉立入検査を本年1月に行い、今後も定期的に実施する。

令和5年度当協会は、賃貸住宅管理業界に求められる責務を果たすために、引き続き賃貸住宅管理業法への対応と登録促進に注力する。当協会が賃貸住宅管理業登録制度事業者団体として、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支援し、登録業者には法令順守を徹底する。適正な管理業務の遂行を促進するために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すると共に、業務に付随した管理報酬のあり方について研究する。賃貸住宅管理業のブランディングにも注力し、業界の社会的位置づけの向上に努める。

賃貸住宅管理業に関わる人材の資質向上にも取り組む。国家資格化3年目となる賃貸不動産経営管理士資格については、資格の社会的意義を周知し資格者輩出に継続して尽力する。賃貸住宅管理業法で新たに「賃貸住宅の維持保全」が管理業務として示されたことを受け、「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」を創設する。建物の構造や設備などの専門性の高い知識を持つ人材の育成により、業界の更なる資質向上を目指す。相続支援コンサルタント講習をオンラインで実施し、不動産に関わりの深い相続の知識を備えた人材を引き続き輩出・育成する。国土交通省と協力して住宅確保要配慮者へのセーフティネット住宅の活用促進と、JPM人財ネットワーク制度の企業登録と制度活用の推進を図っていく。

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5年度の重点的な取り組み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証等に関する事項、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ける登録制度に関し、登録事業者の業務支援及び未登録事業者の登録支援、相談事業等を行い、登録制度の普及を行う。

2. 人材育成・教育事業

- 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受託・運営する。
- 建物の維持保全に関する専門家を目指す賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度を創設し、建物の長寿命化を担う人材を育成により、業界の更なる資質向上を目指す。
- 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。
- 改正住宅セーフティネット法の普及促進のため、住宅確保要配慮者に対し入居に係る情報の提供・相談・支援等を行う居住支援法人として居住支援活動を行う。

3. 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に注力し業界の社会的な位置づけの向上を図る。
- 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。

- 家賃債務保証業者登録制度、民法改正、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の取り組みへ研究を連携して行うことで、行政施策の普及啓発に注力する。
- 外国人、高齢者、障害者、被災者等の住宅確保要配慮者の入居円滑化を図るため、セーフティネット住宅の普及と登録支援を行う。
- 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作りに尽力する。特にサブリース事業においては、特定賃貸借契約における現場の適正な業務運営の周知・啓蒙、支援を図る。
- 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。
- 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、日管協フォーラムという研究発表会等を通じて、広く普及を図る。

4. 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。合わせて、本制度に加入している管理会社に対し、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。

5. 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。

6. 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。

7. 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する。既存会員の退会防止を図るための方策も検討する。
- 日管協ビジョンの実現に向け、中長期運営方針に掲げた事項の具現化を目指す。
- 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。

8. 重点研究テーマ

- (1) 賃貸住宅管理業法順守のための会員サポート
- (2) 日管協標準版「賃貸住宅管理業務」の周知と管理報酬の研究
- (3) 会員拡大の推進
- (4) 賃貸住宅管理業のブランディング
- (5) 新資格「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」の創設と普及

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) リーシング管理推進事業者協議会
- (19) 管理業法推進特別委員会
- (20) 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）

以上