

令和6年度事業計画

自 令和6年4月 1日

至 令和7年3月31日

令和5年度は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行し、感染症流行前の水準に経済活動の回復が見られた。賃貸住宅管理業界に目を向けると、令和5年1月より国土交通省による、賃貸住宅管理業法に基づく登録業者を対象に法令の遵守状況を確認する全国一斉立入検査が行われた。登録業者を対象に賃貸住宅管理業適正化の促進が図られた。家庭用エアコンの適正回収や省エネ性能表示制度の関連法令等への対応も注目され、当協会の果たすべき役割が増している。

令和6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に係る法令、業務サポートの推進および、関連法令、新制度、管理報酬の研究を実施し、業界の資質向上に向けた先導的な役割を担い、会員支援を徹底する。全国各支部との連携を深め、地域の状況に応じた業務支援も併せて実施する。会員拡大にも力を入れ、3,000社を目標に活動を加速化させる。賃貸住宅管理業のブランディングに注力し、入居者やオーナーはもちろん、就職活動中の学生にこの業界を選んでもらえるよう「業」の認知度向上に取り組む。

業界の人材育成においては、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」の普及と資格者輩出、有資格者のフォローアップに努め、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。相続支援コンサルタント講習も15年目を迎え、引き続き不動産に関わりの深い相続の知識を備えた人材を輩出、育成する。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り、業界外への人材流出を防ぐ。賃貸不動産経営管理士資格者の輩出、普及促進に向けて、賃貸不動産経営管理士講習を21都道府県33会場で実施する。協会の体制強化および目指すべき姿を取りまとめるために、中長期運営方針の見直しに取り組む。

国土交通省、各都道府県自治体と協力し、住宅確保要配慮者の住宅セーフティネット制度における入居支援策の研究、登録促進に向けた啓蒙活動等の推進を行う。

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6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、書面等で受け付け、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

- 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の普及と資格者輩出に努める。受験者10,000名を目標に広報に注力し、建物の維持保全と長寿命化に関する知識を有する人材育成を通じて、業界の更なる資質向上を目指す。有資格者に向けた知識の定着および実践的な手法を身に付けるためのフォローアップ研修も検討する。
- 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。
- 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。

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。

- 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作りに尽力する。
- 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労環境を整えるため、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。
- 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、残置物の処理等に関するモデル契約条項の啓発、セーフティネット住宅の普及を行う。

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。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。制度における保証弁済額の増額を含めた見直しを行い、より充実した保証体制への拡充を図る。

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。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する。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、フォローアップセミナー、情報発信等を行い登録者支援に取り組む。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」の普及により、相続対策に係る管理会社の業務支援を実施する。

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、会員 3,000 社を目指し積極的な組織拡大策を実施する。既存会員の退会防止を図るための方策も検討する。
- 中長期運営方針の見直しと新たな方針の取りまとめを図り、今後3年～5年後の当協会のあり方や活動方針を示す。
- 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. 重点事業テーマ

- (1) 会員拡大への取組み
- (2) 「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」の普及、推進
- (3) 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
- (4) 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組み
- (5) 中長期運営方針の見直しおよび新たな方針の取りまとめ
- (6) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援に関する研究

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