

令和4年度事業報告及び附属明細書について

自 令和4年4月 1日

至 令和5年3月31日

令和4年度の日本経済は、資源・物価の高騰による経済活動への影響が懸念された一方、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進み、アフターコロナに向けた回復の兆しが見られた。賃貸住宅管理業界は、令和4年6月15日に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。）が全面施行し、委託管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業務を行う事業者については、国土交通大臣の登録義務が必須となった。

当協会は、昨年に引き続き、賃貸住宅管理業法の登録制度事業者団体として、賃貸住宅管理業法に基づく国土交通大臣への事業者登録の支援に注力し、登録専用相談窓口の設置、未登録会員への登録推進を行い、委託管理戸数200戸以上の会員については登録期限までに全社の登録申請が完了した。登録制度事業者団体としての更なる体制構築に向けた会員拡大の推進を行い、297社が入会し、総会員数は2,303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3名が全国から約3,600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った人材の育成を目的とした「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」の次年度創設に向け、研修会を2回実施し認定制度、研修内容の基礎を構築した。

調査研究事業は、賃貸住宅管理業法に則した業務運用等を広く周知するために、「賃貸住宅管理業法業務適正化サポートブック」を作成し、法律順守の支援を行った。同時に「日管協標準版賃貸住宅管理業務」を策定し、87項目の管理業務を新たに定めた。令和5年10月に開始するインボイス制度に対応するため、留意点やQ&Aを掲載した「インボイス対応ナビブック」を作成し全会員に送付した。「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へ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講習は546名が受講した。オンラインによる講習を実施するなど、誰もが受講しやすい環境による運営を実施した。

各事業の研究成果は、会員総会や日管協フォーラム2022、住環境向上セミナー、各種広報活動、メールマガジンやフェイスブックの配信等を通じ、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4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係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（相談件数約3,600件）。
- 賃貸住宅管理業法の概要や運用方法等に関連する相談に対して相談員が対応し、業務支援を行った。
- 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3,906名）。全国共通テーマ「オーナーならば押さえておきたい、業界の最新動向と未来 ～信頼できる賃貸住宅管理業者の選び方～」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、埼玉、栃木、茨城、千葉、東京、神奈川、長野、石川、愛知、静岡、岐阜、京都、大阪、兵庫、岡山、広島、香川、愛媛、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5,641名）。
- (一社)賃貸不動産経営管理士協議会の委託を受け、業務管理者に移行するための業務管理者移行講習を令和4年6月15日までeラーニング形式で実施・運営した。
- 居住支援法人として東京都居住支援協議会総会及び幹事会に参画した。
- 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」の創設に向け、賃貸住宅メンテナンス研修会を東京と大阪で実施し、研修内容の基礎を構築した。また有識者会議「賃貸住宅の維持・保全のあり方に関する検討会」を設置し、賃貸住宅管理業者が建物の維持・保全に対応するために必要な支援の方針を取りまとめた。
- 親の介護や配偶者の転勤等の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。

3. 調査・研究事業

- 賃貸住宅管理業法を正しく理解し、適切な管理業務を行うため、特に業法で留意すべき点を整理した「賃貸住宅管理業法 業務適正化サポートブック」を作成し、業務適正化の支援を行った。
- 昨年度に作成した「管理業法対応版 賃貸住宅管理業務チェックシート」を基に、各管理業務項目を、業法上定められる業務・日管協会が行うべき標準的な業務・日管協会が行うことが推奨される業務の3つに区分分けを行い、さらに会員の業務の質を一定レベルに引き上げるために、業務の詳細解説も含めた「日管協版 賃貸住宅管理業務」を策定した。
- 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、WEBを活用した説明会の実施やメールマガジン、Facebook等を通じて最新の情報配信を行った。
- 令和5年10月に開始するインボイス制度に対応するため、本制度が賃貸住宅管理業界

に与える影響を研究し、留意点やQ&Aを掲載した「管理会社は何をする!?インボイス対応ナビブック」を作成し、インボイスへの対応支援を行った。

- 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11月に公開した。入居率・平均居住期間等の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、業種を超えて地域の新たな価値・可能性について検討する（「ひと」と「くらし」の未来研究会）へ委員を派遣し、意見を具申した。
- 家賃債務保証事業者協議会は「業務適正化に係る自主ルール」の認知度向上、協議会員の帰属意識を高めるために、自主ルールに沿った契約書を使用していることが一目でわかる「自主ルール適合マーク」を作成し、運用を開始した。
- サブリース事業者協議会は、賃貸住宅管理法や、サブリース事業に関連する家電リサイクル法、インボイス制度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、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、令和元年に作成した「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」）を更新し、Ver.2として社宅代行サービス事業者協議会ホームページに公開した。
また、九州ブロック主催でセミナーを開催し、本契約書の利用促進と周知を行った。
- IT・シェアリング推進事業者協議会は、対面とオンラインのハイブリッド形式で、「シェアリングエコノミーが作り出す新たな住まいや暮らし」「官民連携で地域とテクノロジーのつなぎ方」「ワークシェアリングによる業務改善」等をテーマに総会と2回の定例会を実施した。加えて、「賃貸住宅アパートEXPO 2022」を共催し約10,000名が来場した。
- 各委員会等の研究成果は、11月15日の日管協フォーラム2022で報告された。
今回初めて対面・オンライン併用で開催し、全国より680社3,392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2022」を発刊し、賃貸住宅業界の関係者へ広く頒布した。

4. 日管協預り金保証制度

- 制度加入会社に、万が一倒産が発生した場合、賃貸住宅所有者に引き渡すべき賃料等の預り金を一定限度内で保証弁済する「日管協預り金保証制度」を運営し会員の保証を引き受けた（本年度の新規加入は96社、合計加入者数593社）。制度加入の対象者には、昨年から継続して施設所有（管理）者賠償責任保険を付与し制度の拡充を図った。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。相続支援コンサルタント（一般）368名、上級相続支援コンサルタント42名を輩出。登録者は3,002名（うち上級650名）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。

7. 組織拡大

前年度に引き続き会員拡大に注力し、297社が入会。総会員数は、2,303社となった。

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4年6月13日（於：本部事務局）

第1号議案 令和3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3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 定款の改定に関する件

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5年3月16日（於：東京ステーションコンファレンス）

第1号議案 令和5年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和5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4年4月7日（於：大手町サンスカイルーム）

- 第1号議案 全国賃貸住宅修繕共済協同組合脱退に関する件

第2回理事会

日程：令和4年5月25日（於：大手町サンスカイルーム）

- 第1号議案 令和3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3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 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4号議案 定款の改定に関する件
- 第5号議案 定時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 相談役及び参与の選任に関する件
- 第7号議案 諸規程の一部改定に関する件
- 第8号議案 本部事務局の移転に関する件
- 第9号議案 5月度入会申込者に関する件

第3回理事会

日程：令和4年6月14日（於：明治記念館）

- 第1号議案 会長、副会長、常務理事の選任に関する件

第4回理事会

日程：令和5年2月16日（於：東京ステーションコンファレンス）

- 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5回理事会

日程：令和5年3月16日（於：東京ステーションコンファレンス）

- 第1号議案 令和5年度事業計画（案）に関する件
- 第2号議案 令和5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 賃貸住宅メンテナンス研究会の設置に関する件
- 第6号議案 リーシング管理推進事業者協議会の設置に関する件
- 第7号議案 諸規程の改定に関する件
- 第8号議案 令和5年3月度入会申込者に関する件

(3) 執行役員会

日程：令和4年 4月 7日（於：本部事務局）

日程：令和4年 4月21日（於：本部事務局）

日程：令和4年 5月25日（於：本部事務局）

日程：令和4年 6月14日 (於：明治記念館)
日程：令和4年 7月14日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 9月 1日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 9月15日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 10月20日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 11月14日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 12月 1日 (於：THE KAWABUN NAGOYA)
日程：令和5年 1月19日 (於：本部事務局)
日程：令和5年 2月 2日 (於：本部事務局)
日程：令和5年 2月16日 (於：本部事務局)
日程：令和5年 3月16日 (於：本部事務局)

(4) 支部執行役員会

日程：令和4年 4月20日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 5月25日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 7月14日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 9月15日 (於：本部事務局)
日程：令和4年 11月14日 (於：本部事務局)
日程：令和5年 1月19日 (於：本部事務局)
日程：令和5年 2月16日 (於：本部事務局)
日程：令和5年 3月16日 (於：本部事務局)

(5) 運営協議会

日程：令和4年 4月21日 (於：大手町サンスカイルーム)
日程：令和4年 6月14日 (於：明治記念館)
日程：令和4年 7月14日 (於：フクラシア東京ステーション)
日程：令和4年 9月15日 (於：東京ステーションコンファレンス)
日程：令和4年 10月20日 (於：東京ステーションコンファレンス)
日程：令和4年 11月14日 (於：東京ステーションコンファレンス)
日程：令和5年 1月19日 (於：東京ステーションコンファレンス)
日程：令和5年 2月16日 (於：東京ステーションコンファレンス)

(6) 全国支部長会議

日程：令和4年 4月20日 (於：大手町サンスカイルーム)
日程：令和4年 12月 1日 (於：THE KAWABUN NAGOYA)

(7) 会員総会

日程：令和4年 6月14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) 日管協総合研究所
 - (13) サブリース事業者協議会
 - (14) 家賃債務保証事業者協議会
 - (15) 社宅代行サービス事業者協議会
 - (16) IT・シェアリ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
 - (3) 本部事務所移転検討特別委員会
 - (4) 賃貸住宅メンテナンス主任者特別委員会

令和4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5年6月
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会