

令和3年6月15日 賃貸住宅管理業法全面施行

集金家賃や敷金は
分別管理が求められる社会に



RATING
AAA

※本制度の加入には審査がございます。AAAはイメージです。

オーナー、入居者から選ばれる管理会社の指標
日管協預り金保証制度

加入・更新のご案内

さらなる高みを目指す
「信頼」「安心」

信用格付 × 保証 × 保険



日管協預り金保証制度

— 新規加入・契約更新お申込みのご案内 —

日管協預り金保証制度 受付センター(受付時間 平日10:00~17:00)

手続きに関するお問合せ

☎ 03-3433-9677

日管協本部事務局(受付時間 平日10:00~17:00)

制度に関するお問合せ

☎ 03-6265-1555

※上記受付センターは、募集時(1~2月、7~8月)のみ開設しております。
期間外のお問合せは日管協本部事務局までお願い申し上げます。



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のご案内

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(以下、日管協または協会という)は公益法人として賃貸住宅の運営管理の適正化、高度化を進めることにより、住環境の向上を図り社会に貢献することを目的としています。



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サピアタワー18階
TEL. 03-6265-1555 URL. <https://www.jpm.jp>

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

管理会社の社会的使命とともに進化し続けます。



日管協預り金保証制度は、オーナー・入居者から保証・信用格付を行う制度です。保険も加わる

信頼と安心を獲得する、
ことでより一層、制度加入会社を支援します。



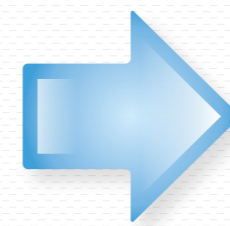
制度加入は「健全経営の証」
目に見える「格付」を与えられるのは、
日管協預り金保証制度だけ。



保証制度加入会社に万一倒産等が発生した場合、
オーナーに対し引き渡されなかった預り金を
一定額保証弁済します。



日頃の管理業務に起因した
対人・対物賠償を補償する
保険がつきます。



オーナーがどの賃貸住宅管理会社に任せるかは、信頼と安心で決まります。
自社の健全性を示すことだけでなく、万が一の事態に備えた保険や倒産時の保証弁済など、
オーナーのことを考えてこそ信頼と安心の獲得につながります。



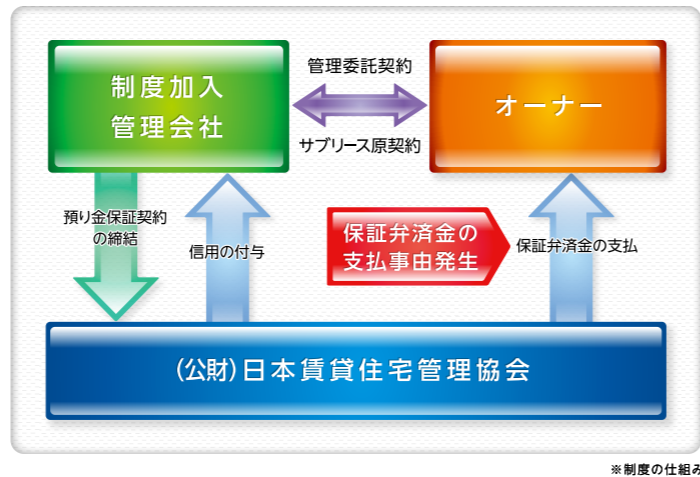
— CONTENTS —

- ① 保証制度 概要..... P2-3
- ② 加入効果・メリット..... P4
- ③ 加入会社へのフォロー... P5
- ④ 申込手続き..... P6-7
- ⑤ 加入会社一覧..... P8-9

● 日管協の保証制度だから安心

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は公益法人として賃貸住宅の運営管理の適正化、高度化を進めることにより、住環境の向上を図り社会に貢献することを目的としています。本制度に関して中立的な立場を保ちつつ、管理会社業務のサポートになれるよう本制度の厳正性・公平性に努めます。

保証×信用格付が オーナー・入居者に “あんしん”を お約束します。



加入会社の健全経営の証明



保証制度の加入時・更新時に、第三者機関である保証制度審査会の経営状態の厳正な審査を行うため、保証制度への加入は経営の安定した、健全な管理会社であることの証しになります。

- ★管理会社にとってオーナーとの信頼関係構築や自社のPRになります。
- ★オーナーにとって管理会社を選ぶ基準の一つになります。

保証弁済について

保証制度加入会社に万一倒産等が発生した場合、日管協がオーナーに対し、引渡されなかった預り金を(一定額を限度に)保証弁済します。

1 保証の対象となる預り金

- ① 集金代行によるオーナーへの引渡し家賃、管理委託契約に基づき各入居者から受領している家賃、管理費等の定期的な支払金
- ② サブリースによるオーナーへの支払い家賃、サブリース原契約に基づくオーナーへの支払い家賃
- ③ 敷金、礼金、更新料、その他賃貸借契約に基づいて入居者から受領し、オーナーに引き渡す金銭

2 保証弁済金の限度額

上記預り金の合計について(家賃は1か月分が限度)、保証弁済金を支払います。ただし、全オーナーに対して引渡しや支払いが滞っている預り金総額が1,000万円を超えた場合には1,000万円を限度とし、各オーナーの有する債権額を基準として1,000万円を按分した額を保証弁済金として各オーナーに支払います。

3 保証弁済金の支払事由

- 保証期間の開始日以降、加入者に次のいずれかの事由が発生した場合に保証弁済金を支払います。
- 破産・民事再生の開始・特別清算の開始・会社整理の開始・会社更生手続きの開始の申立、または手形交換所の取引停止処分・銀行等金融機関の取引停止処分
 - 加入者が経営の破綻等で支払停止状態になったと日管協が認めたとき

一時管理会社の紹介

管理会社の倒産発生時に、オーナーおよび入居者の被害を最小限に抑えて管理業務を継続するため、一時的・緊急的管理を一時管理会社が行います。

1 一時管理会社の登録

保証制度に加入する際、一時管理会社として登録を希望する場合には、「一時管理会社登録届出書」の所定の欄に一時管理の引受け可能地域などを記入の上、ご提出下さい。

2 一時管理会社の選定

加入会社に倒産等、保証弁済金の支払われる事由が生じた場合、オーナーからの要請に応じて、その地域をカバーする登録管理会社のリストをオーナーに提示し、そのリストの中から一時管理会社を選定していただくことになります。

3 一時管理業務委託契約

一時管理会社とオーナーとがスムーズに契約できるよう、所定の「一時管理業務委託契約書」を用意しております。一時管理を行う場合には、この契約書を使用することができます。

保証期間

▶ 1月申込、4月加入の場合、4/1～9/30

▶ 7月申込・更新で10月加入の場合、10/1～翌年9/30

▼ 新規加入／4月保証引受開始(半年契約)

次回更新は1年契約のみになります。自動更新はされませんのでご注意ください。



▼ 更新(1年契約のみ)または、新規加入／10月保証引受開始(1年契約)

更新は年に一度必要です。自動更新はされませんのでご注意ください。



保証期間の終了 ▶ 毎年9月30日に終了します。(中途加入の場合も同じです。)

保証契約の解除 ▶ 加入会社が次のいずれかの事由に該当した場合には保証契約は解除され、その解除日以降は保証の対象にはなりません。また、加入預託金についても返還いたしません。

- ✖ 制度加入の際、申込書に虚偽の事実を記載していることが判明したとき。
- ✖ オーナーに対し制度に加入したことを広告しないとき、または、契約書第8条(債権者への広告)に定める方法以外の広告を行ったとき。
- ✖ その他、保証契約の各条項に違反したとき。

施設管理者賠償責任保険の付与

日々の管理業務に起因する対人・対物賠償を補償する保険が付与されます。

保険に対し、別途費用が発生することはありません。(管理戸数1万戸未満の加入者が対象です。)これにより、管理会社の万が一の事故のリスクを補完し、健全経営を支援します。 ※保険内容の詳細は別紙リーフレットをご参照ください。

審査会

公正な立場の第三者で構成された「保証制度審査会」を設置し(公認会計士、弁護士、大学教授等で構成)、管理会社の本制度への加入時、あるいは更新の都度、客観的かつ公正な審査を行っています。

申込書にご記載頂きました企業等の情報及び添付資料は厳正に管理し、当制度への加入審査を実施する際や担当者へのご連絡等、当制度の運営に必要な範囲で利用させて頂くほか、個々の会社名は統計(加入会社全体における各項目の標準値の算出等)の作成のみに利用させて頂きます。

会社の価値を適正に評価し、 高める4つの理由

預り金保証制度は、オーナー、入居者から信頼を獲得するために、様々な角度から、皆様の信用性を高めます。特に、加入することで得られる「健全経営の証」は、信頼度を高める最大の武器になります。



1. 第三者機関の審査

本制度は第三者機関の厳正かつ客観的な加入審査だからこそ、オーナーも信頼できる、健全経営の格付けがなされます。

保証制度の加入時・更新時に第三者機関である保証制度審査会の経営状態の厳正な審査により経営の安定した、健全な管理会社であることの証になります。

2. もしもの時の保証弁済

万が一の時にオーナーの事を考えてこそ、真の信頼を勝ち取れます。もしもの時の不安を少しでも和らげる保証弁済を行います。

制度加入会社に万一倒産が発生した場合、日管協は1社につき1,000万円を限度として、預り金の保証弁済を行います。
※本制度の「オーナー」とは、居住用の賃貸物件について、本制度に加入する管理会社と賃貸管理受託契約またはサブリース原契約を締結している建物所有者をいいます。

3. 一時管理会社の代行

万が一の時は、オーナーも同様、急速な対応を求められます。日管協は、保証制度加入会社の中から一時管理会社を紹介します。だからこそ、オーナーだけでなく入居者の安心も得られます。

制度加入会社(管理会社)に万一倒産が発生した場合、オーナーからの要請により、一時代行管理会社として登録された加入会社を紹介します。また弁護士との紹介等を通じて債権債務を整理し、未収債権の回収を支援します。

4. 健全経営を保険で支援

日々の管理業務に起因する対人・対物賠償を補償する保険が付与されます。日管協は、もしもの事故発生時のリスクを補完し、今後の健全経営を支援します。

※本制度加入者のうち、管理戸数1万戸未満の加入者を対象とします。 ※保険内容の詳細は別紙リーフレットをご参照ください。

日管協は、 皆様とともに信用と安心をカタチにする サポートをします。

信頼と安心は理解していただくことから。日管協はオーナーや入居者に、預り金保証制度をわかりやすくお伝えし、皆様の信頼と安心を高めるための各種サポートをご用意しております。

■ 店頭用に最適

「加入者証」を交付。



額等で店壁に掛ける等して、入店されるオーナーや入居者にアピールするために活用されています。
※契約を更新すると登録番号「()」内の数字が加算されます。

■ 健全経営をアピール

「加入会社ステッカー」を頒布。



店舗や事務所に貼って、自社の健全性や安心・信頼をアピールできます。
※両面印刷で、窓ガラスに貼って、外からも店内からも同じイラストを見ることができます。



■ 家賃送付明細に同封しても良い

保証制度社名入りリーフレット



こんな時に使えます!

- ✓ 資料請求やお問い合わせの際に同封し、効果的にサービスを案内。
- ✓ 自社のオーナーセミナーや住宅見学会で配布してPR

■ ごあいさつとともにPR

健全経営マークシール



こんな時に使えます!

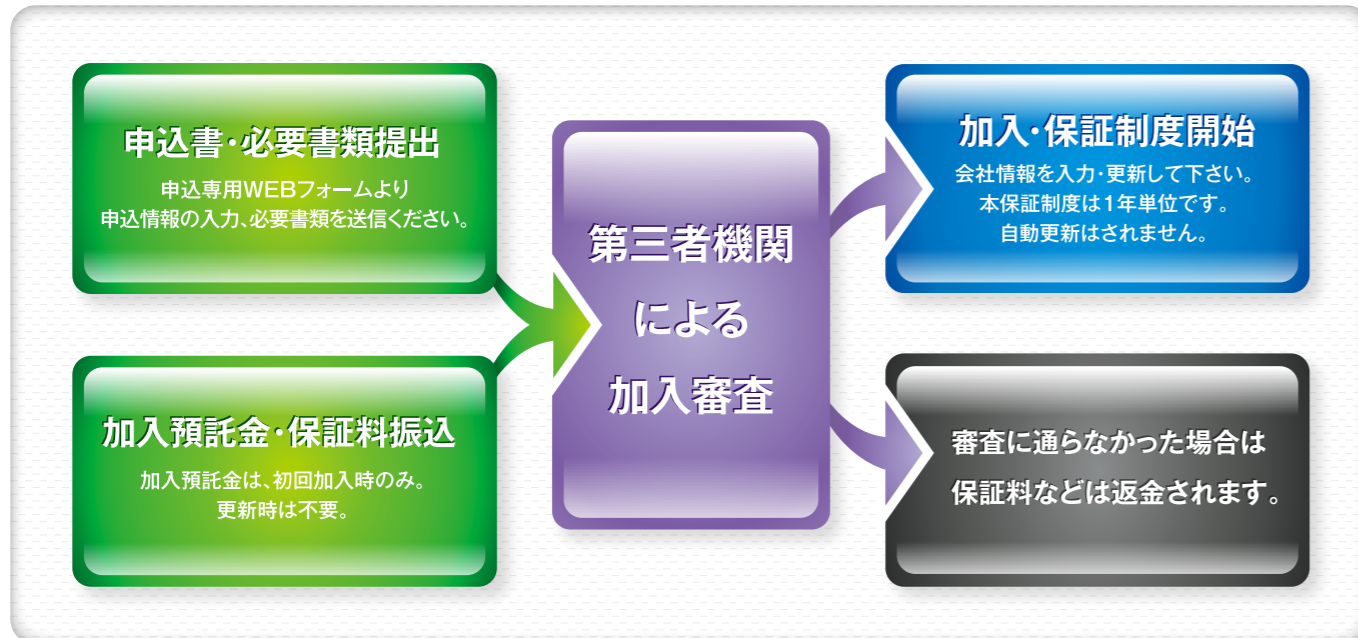
- ✓ 新しいオーナー様との最初のごあいさつで、自社の健全性をアピール。
- ✓ 既存や新規のオーナー様とお話で、健全経営をより分かりやすく目立つ形で伝えられ、他社との差別化もOK!

※「保証制度社名入りリーフレット」と「健全経営シール」は日管協のホームページより購入できます。

まずは決算書類の確認から。

具体的な必要書類は、別紙「日管協預り金保証制度 新規加入・更新手続きのご案内」をご参照ください。

加入および更新の手順



申込資格

- 過去3年間の営業経歴において、宅建業法違反等により処分を受けていないこと。
- 現在までに当制度での保証事故歴がないこと。
- 現在までに手形の不渡り、銀行取引停止処分、倒産歴がないこと。
- 新規申込の場合は、提出する決算書類が3期連続債務超過でないこと。
- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の会員である場合は、協会の会費を滞納していないこと。

申込時に必要な書類

預り金保証契約申込書

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

決算報告書

株式会社 日本賃貸住宅健全経営

- 預り金保証契約申込書 (WEBフォーム入力で提出)
- 決算書類

* 申込専用WEBフォームより入力、データアップロードいただけます。

* 上記書類の他に条件により必要となる書類がございますので、ご確認のうえ、ご準備をお願いします。

※書類の写真はイメージです。

加入預託金および保証料

加入預託金^{※1} (初回のみ)	+	保証料 1年間 ()内は加入半年契約の保証料
一般: 200万円 会員 ^{※2} : 5万円		一般: 12万円 (6万円) 会員: 6万円 ^{※3} (3万円 ^{※4})

- 保証料：制度退会時においても、当該年度分の保証料は返還しません。なお、保証料は損金に算入できます。税区分は非課税です。
- 加入預託金：制度退会時には、無利息で返還します(倒産等による退会を除く)。返還時まで資産に計上されます。
- 振込先は別紙をご参照ください。

- ※1. 加入預託金は初回加入時のみ、更新時は不要です。制度退会時はご返金します。
- ※2. 「会員」とは、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会に 入会している法人又は個人を指します。
- ※3. 7月申込は、10月1日から 翌年9月30日迄の1年間の保証料6万円です。
- ※4. 1月申込は、4月1日から9月30日迄の半年間の保証料3万円です。

加入および更新期間

1月

申込締切: 2月下旬

**新規加入
申込**

7月

申込締切: 8月下旬

**更新^{おま}新規加入
申込**

すでに加入している会社は、年に1度更新する必要があります。

自動更新ではありませんのでご注意ください。

更新の都度審査必要書類を基に審査会を開催しますので、**加入の継続は、優良な管理会社であることの証しのひとつになります。**

申込方法

必要な書類を揃え、申込専用WEBフォーム[※]から申込みください。

- ※ 申込専用WEBフォームは、日管協預り金保証制度ホームページにあります。
- ※ 詳細は別紙をご参照ください。

審査結果のご案内

審査結果は、1月申込の場合は3月末日までに、7月申込の場合は9月末日までに加入申込社に対し通知いたします。加入が承認された場合、「加入者証」とオーナー向けの「保証制度リーフレット」(見本)等を郵送にてお送りいたします。審査通過後は、貴社の会社情報をインターネット上で入力(既加入会社は、現在開示している情報を更新)していただけます。審査の結果、加入できなかった場合には、申込時にお支払いいただいた保証料と加入預託金をお返しいたします。

