

令和2年度事業報告及び附属明細書

自 令和2年4月 1日

至 令和3年3月31日

令和2年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大により大きく落ち込んだ。一方、デジタル化の更なる推進により、新しい生活様式に合った経済活動を模索する1年でもあった。賃貸住宅市場に目を移すと、テレワークの推奨で入居者の在宅が長時間になったことによる騒音問題が増加するなど、相談・クレーム内容に変化が見られた。令和2年4月には改正民法が施行され、賃貸借契約に係る原状回復ルールの明文化や連帯保証人の極度額設定等が示された。

令和2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、賃貸住宅管理法という）」が国会で成立した。12月には法律の一部であるサブリース業者の行為を規制する「特定賃貸借契約の適正化に係る措置」が施行された。

当協会は国土交通省と連携を深め、サブリース事業者の実態や現場実務の実情を提供する等、法律施行が円滑に行われるよう支援した。合わせて、国土交通省の社会資本整備審議会へ委員を派遣し、賃貸住宅管理の専門団体として意見を具申した。また、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相談等への対応を行った。

調査・研究事業は、賃貸住宅管理法の概要や実務の適正な業務運用等を広く周知するため、ホームページに法律解説ページを設置し、オンライン説明会等を実施した。令和2年12月の法律の一部施行に際しては、特定賃貸借契約書のひな型を作成し適正な賃貸住宅管理業の推進と現場に必要な支援に注力した。

これまで対面で開催していた会議や勉強会もオンラインを積極的に活用した。遠隔でも参加しやすいといったオンラインの特長を活かして活動の幅を広げることにも貢献した。相続支援コンサルタント講習もオンライン開催に切り替えることで、従来参加が難しかった遠隔地や小規模の事業者からの受講申込みが増えた。

各事業の研究成果は、ライブ配信を活用した日管協フォーラム2020や住環境向上セミナー、メールマガジンやフェイスブック配信等を通じ、借主、貸主、管理会社（関連業者）、地域社会に向けて広く周知した。

令和2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関係する相談や現行の賃貸住宅管理業者登録制度の相談、特に今般の新型コロナウイルス感染症に関連する相談に対し、賃貸住宅管理業務に精通した相談員が対応した。
- 令和2年6月19日に「賃貸住宅管理法」が公布された後、法律概要や現行の賃貸住宅管理業者登録制度、賃貸不動産経営管理士との関連性等についての相談に対応した（相談件数は110件）。
- 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を活用し全国で広く受講できる体制を整え実施し人材育成を図った。
- 全国共通テーマ「賃貸住宅管理業法が遂に成立。賃貸住宅経営に与える影響と当協会の将来像」と各地で設定したテーマに基づき、国土交通省住生活月間の取り組みとして、9～11月の間に全国36都府県37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7,200名）。従来の集合型セミナーの他、WEBを活用したライブ配信やDVDを配布する等、開催方法を工夫し、賃貸住宅に関わる方々に広く最新の行政動向や法律等の改正内容を周知した。
- 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8月～9月に北海道、秋田、新潟、宮城、栃木、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、静岡、愛知、大阪、京都、兵庫、広島、香川、福岡、熊本、沖縄で実施し、有資格者の輩出を支援した（受講者は4,284名）。
- (一社)賃貸不動産経営管理士協議会の事務局業務を担い、試験業務、更新業務、登録業務等、賃貸不動産経営管理士協議会定款に沿った業務を遂行した。

3. 調査・研究事業

- 民間賃貸住宅市場の景況感を半期毎に調査する「日管協短観」レポートを6月と12月に公開。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。
- 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、ホームページに賃貸住宅管理業法解説の特設ページを設置し、WEBを活用した説明会の実施やメールマガジン、フェイスブック等を通じて情報配信を行った。
- 賃貸住宅管理業法に準拠した特定賃貸借契約書のひな型を作成し、適正な賃貸住宅管理業務の推進及び実務の現場で必要な支援に取り組んだ。
- 賃貸住宅管理業法に係る賃貸住宅管理受託契約書や監督処分に関するパブリックコメントに対し、賃貸住宅管理の専門団体として意見の提出を行った。
- 賃貸不動産経営管理士を賃貸住宅管理業界のみならず広く一般に周知するため、住環境向上セミナーや賃貸住宅管理業法概要説明会等を通じ、リーフレットの配布や賃貸住宅管理業法の中で担う役割等を説明し啓蒙した。
- 国土交通省等の施策に協力し、各種会議（社会資本整備審議会不動産部会、賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会、ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会、不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会、住宅用火災警報器設置対策会議）へ委員を派遣し、意見を具申した。
- 「わかりやすい、くらべやすい」を合言葉に、全国一律に同じ基準で計算された賃料等の金額を表示する「めやす賃料表示」の普及を図った。

- 最新の相談事例と今般の新型コロナウイルス感染症に関する相談事例を集約し、賃貸住宅クレーム・トラブルQ&Aを改訂した。
- 業界内での女性が長く活躍できる手法の調査・研究を行った。
- 家賃債務保証事業者協議会は、保証業務の適正化を図るため、国土交通省「家賃債務保証業者登録制度」及び本協議会策定「業務適正化に係る自主ルール」に準拠した、保証委託申込書や保証委託契約書、個人情報取扱条項のひな型と解説を収録した書籍を発刊した。
- 貸主と保証業者間で締結する、賃貸保証契約書のひな型と解説の作成を進めた。
- コロナ禍を受け、厚生労働省と連携し作成した「住居確保給付金の案内リーフレット」を広く周知し、入居者の居住の安定に努めた。
- サブリース事業者協議会は、賃貸住宅管理業法の施行に向けた国土交通省との意見交換を行い、令和2年12月の施行後は、協議会会員だけでなく一般に向けても広く周知を行った。
- 企業会計基準の改定に向け、企業会計基準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）」の利用促進を図った。賃貸住宅管理業法に準拠した特定賃貸借契約において、社宅代行サービス事業者が活用しやすい重要事項説明書のひな型の研究に取り組んだ。
- IT・シェアリング推進事業者協議会は、ライブ配信形式で、コロナ禍におけるITやシェアリングの活用方法等に関するセミナーを実施した。3つのワーキンググループでは、ITを活用した申込や契約手続きの業務効率化の研究、IT化により煩雑化する情報の取扱いの研究、「with コロナ」における賃貸管理実務等の研究を行った。
- 各委員会等の研究成果は、11月10日の日管協フォーラム2020で報告した。ライブ配信を活用し実施し、全国より803社3,200アカウント（1アカウントで複数視聴あり）が参加した。
- 協会活動や市場動向、行政の最新動向などの情報提供や賃貸住宅管理におけるリスクと対策等のメールマガジンを毎週配信した。
- 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2020」を発刊し、賃貸住宅業界の関係者へ広く頒布した。
- 新型コロナウイルス感染症拡大に起因する様々な問題への対応を取り纏めた専用ホームページの運営・更新を行い、借主、貸主、管理会社に有用な行政の最新情報の周知に努めた。

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28社、合計加入者数442社)。制度加入の対象者には、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

令和2年度よりeラーニング講習を導入し、講習カリキュラムを見直す等より受講者が受講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）290名、上級相続支援コンサルタント49名を輩出し、登録者は2,482名（うち上級618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キャンペーンを実施し、168社が入会。総会員数は、1,768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2年9月17日（於：本部事務局）

第1号議案 令和元年度事業報告及び附属明細書に関する件

第2号議案 令和元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 業務及び会計監査報告

第3号議案 役員等の選任に関する件

第4号議案 評議員の選任に関する件

第2回評議員会

日程：令和3年3月18日（於：本部事務局）

第1号議案 令和3年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和3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

第5号議案 評議員の選任に関する件

(2) 理事会

第1回理事会

日程：令和2年8月27日（於：大手町サンスカイルーム）

第1号議案 令和元年度事業報告及び附属明細書に関する件

第2号議案 令和元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 業務及び会計監査報告

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 定時評議員会に提出する評議員候補者名簿に関する件

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 各種規程等の改廃に関する件

第2回理事会

日程：令和2年9月17日（於：大手町サンスカイルーム）

第1号議案 会長、副会長、常務理事の選定に関する件

第2号議案 事務局長の任命に関する件

第3回理事会

日程：令和3年3月3日（電磁的記録によるみなし決議）

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4回理事会

日程：令和3年3月18日（於：大手町サンスカイルーム）

第1号議案 令和3年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和3年度収支予算（案）に関する件

第3号議案 内閣府へ事業の拡大に伴う変更認定申請の提出に関する件

第4号議案 内閣府へ事業の拡大に伴う変更届出の提出に関する件

第5号議案 業務管理者移行講習の協力機関の受諾に関する件

第6号議案 資金調達及び設備投資の見込み額に関する件

第7号議案 評議員会に提出する評議員候補者名簿に関する件

第8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9号議案 参与の選任に関する件

第10号議案 諸規程の改廃に関する件

第11号議案 令和3年3月度入会申込者に関する件

(3) 執行役員会

日程：令和2年 4月 9日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 5月27日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 6月12日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 7月16日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 8月27日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 9月17日 (於：大手町サンスカイルーム)

日程：令和2年 10月 1日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 10月15日 (於：フクラシア東京ステーション)

日程：令和2年 11月 9日 (於：大手町サンスカイルーム)

日程：令和2年 11月26日 (於：本部事務局)

日程：令和3年 1月15日 (於：本部事務局)

日程：令和3年 1月21日 (於：フクラシア東京ステーション)

日程：令和3年 2月 4日 (於：本部事務局)

日程：令和3年 2月18日 (於：大手町サンスカイルーム)

日程：令和3年 3月18日 (於：本部事務局)

(4) 支部執行役員会

日程：令和2年 5月27日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 7月16日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 9月17日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 11月 9日 (於：本部事務局)

日程：令和3年 1月21日 (於：本部事務局)

日程：令和3年 2月19日 (於：本部事務局)

日程：令和3年 3月18日 (於：本部事務局)

(5) 運営協議会

日程：令和2年 7月16日 (於：大手町サンスカイルーム)

日程：令和2年 8月27日 (於：大手町サンスカイルーム)

日程：令和2年 9月17日 (於：大手町サンスカイルーム)

日程：令和2年 10月15日 (於：本部事務局)

日程：令和2年 11月 9日 (於：本部事務局)

日程：令和3年 1月21日 (於：本部事務局)

日程：令和3年 2月18日 (於：本部事務局)

(6) 全国支部長会議

日程：令和2年 11月26日 (於：大手町サンスカイルーム)

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) 管理業適正化法対策特別委員会
- (2) セーフティネット住宅登録推進特別委員会
- (3) 中期運営方針特別委員会
- (4) 修繕積立金損金算入検討特別委員会

令和2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3年6月