

令和3年度事業報告及び附属明細書について

自 令和3年4月 1日

至 令和4年3月31日

新型コロナウイルス感染の世界的拡大が3年目となる令和3年の日本経済は、緊急事態宣言の解除等もあり回復傾向がみられつつも、依然として年初を下回る厳しい状況が続いた。一方、賃貸住宅市場に目を向けると、他の市場と比較しても影響は限定的であった。テレワークの普及を背景に、郊外エリアの人気と家賃が上昇し、高速インターネットの需要が高まるなど、従来の設備ニーズにも変化が見られた。令和3年6月には「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）」が施行され、法制度に基づいた賃貸住宅管理業が確立した。これに伴い、賃貸住宅管理業者の登録制度が開始し、賃貸不動産経営管理士が国家資格となった。

行政との協力事業は、国土交通省の不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会、「ひと」と「暮らし」の未来研究会等へ委員を派遣し、賃貸住宅管理の専門団体として意見を具申した。国土交通省と定期的に情報交換会を実施し、賃貸住宅管理法施行後のあり方などの意見交換を行った。

当協会は、管理業者登録と賃貸不動産経営管理士の国家資格への移行の猶予期間が、共に約1年間である事に鑑み、登録完了手順を示した冊子や動画を作成・公開し、業法解説・登録促進のオンラインセミナーの実施、専用相談窓口の設置、未登録会員への架電・DM送付等、登録必須業者を中心に登録支援に注力した。賃貸不動産経営管理士の国家資格への移行講習は、誰もが受講しやすいWEB講習を導入し、徹底した周知と運営に努めた。また、賃貸住宅管理法施行に合わせ、全国一般紙を通じて、賃貸住宅管理業と賃貸不動産経営管理士の社会的意義を広く一般へ周知した。当協会の活動を社会に周知するため、専門会社を活用した広報活動にも取り組んだ。賃貸住宅管理法施行を機に、日管協預り金保証制度の社会的な意義が改めて認識され、会員拡大に注力する中で当協会入会と同時の制度加入希望者が増加し、過去最高の年間加入者数となった。

調査・研究事業は、業界内の人材確保とキャリア支援を目的とした「JPM人財ネットワーク制度」を創設し運用を開始した。相続支援コンサルタント講習は、習熟度を測るためのオンライン演習テストを新たに実施し学習しやすい環境を整えた。

各事業の研究成果は、WEBシステムを活用した会員総会や日管協フォーラム2021、住環境向上セミナー、一般紙への広告掲載、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3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1,833件）。
- 賃貸住宅管理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（相談件数約1,000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。
- 全国共通テーマ「2021年賃貸住宅管理業法全面施行 ～オーナーに是非伝えたい、新法の要点と当協会の役割～」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月～11月の間に全国46都道府県49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3,200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7月～9月に北海道、秋田、宮城、埼玉、栃木、新潟、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、福岡、沖縄で実施し、有資格者の輩出を支援した（受講申込者5,607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。
- （一社）賃貸不動産経営管理士協議会の委託を受け、登録を受けた賃貸不動産経営管理士を賃貸住宅管理業法に基づく業務管理者に移行するための業務管理者移行講習を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。

3. 調査・研究事業

- 賃貸住宅管理業法に準拠した管理受託契約書と重要事項説明書のひな型、留意点等をまとめた契約書式を作成し、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対応する実務書式をまとめた「2022年版日管協の賃貸住宅管理超・書式集」を発行した。
- 賃貸住宅管理業法における登録制度へ登録するための手続きマニュアルや登録申請サポート動画等を作成し、登録推進のための支援を行った。
- 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。
- 賃貸住宅管理業法に則した適正な賃貸住宅管理業務を整理し、各業務の説明と注意点等の解説をまとめた[管理業法対応版]賃貸住宅管理業務チェックシートを作成した。本シートの活用推進のため「賃貸住宅管理業務セルフCheck Book」を合わせて作成した。

- 当協会の活動と賃貸住宅管理業を周知するため、専門会社を活用し広報の強化を図った。
- 賃貸不動産経営管理士の業法における役割及び賃貸住宅管理業を、賃貸住宅管理業界だけでなく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でのリーフレット配布や各種広報媒体への広告掲載を実施した。
- 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、各種会議（不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会、「ひと」と「くらし」の未来研究会、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）へ委員を派遣し、意見を具申した。
- 「わかりやすい、くらしやすい」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。
- 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して「JPM人財ネットワーク制度」を創設し運用を開始した。
- コロナ禍における賃貸住宅管理業者の従業員の意識と現場実態を調査した、コロナ禍における賃貸住宅管理業界実態調査レポートを取りまとめた。
- 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、家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を作成・発刊した。これを持ち、昨年発刊した、入居者と保証業者間で締結する保証委託契約書ひな型等とあわせ、家賃債務保証業の契約シーンにおける書式・ひな型等の標準モデルを全て整備した。
- サブリース事業者協議会は、賃貸住宅管理業法を遵守し適切な業務が行えるよう、協議会会員に周知・啓蒙を図った。
- 昨今の半導体不足による現場での影響について国土交通省へ情報を提供した。
- 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）」における活用案内リーフレットの作成や契約書記入例を公開し、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、ライブ配信形式で、賃貸住宅管理実務におけるDX化の実例や成功事例に関するセミナーや、「WITH コロナ」が賃貸住宅管理にもたらす変化に関するパネルディスカッションを実施した。「賃貸住宅アパートEXPO 2021」（展示会）を共催し約8,000名が来場した。3つのワーキンググループでは、ITを活用した業務効率化の研究、IT化により煩雑化する情報の取扱いの研究、高齢者、学生、法人といった属性毎の管理の在り方の研究を行った。
- 各委員会等の研究成果は、11月16日の日管協フォーラム2021で報告された。昨年同様WEBを活用して実施し全国より730社4,250名が参加した。
- 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2021」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78社、合計加入者数520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eラーニング形式で講習を実施。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3回実施するなど、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)284名、上級相続支援コンサルタント53名が合格。登録者は2,381名(うち上級580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、362社が入会。総会員数は、

2,072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3年6月14日（於：本部事務局）

第1号議案 令和2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2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並びに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4年3月17日（於：本部事務局）

第1号議案 令和4年度事業計画（案）に関する件

第2号議案 令和4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

第6号議案 定款の改定に関する件

(2) 理事会

第1回理事会

日程：令和3年5月26日（於：大手町サンスカイルーム）

第1号議案 令和2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2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並びに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 参与の選任に関する件

第7号議案 諸規程の改廃に関する件

第8号議案 5月度入会申込者に関する件

第2回理事会

日程：令和3年12月2日（於：ホテル金沢）

第1号議案 全国賃貸住宅修繕共済協同組合への出資金の拠出に関する件

第2号議案 利益相反取引に関する件

第3回理事会

日程：令和4年3月2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4年3月17日（於：大手町サンスカイルーム）
第1号議案 令和4年度事業計画（案）に関する件
第2号議案 令和4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額に関する件
第4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5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6号議案 諸規程の改定に関する件
第7号議案 JPM学生コンテストの廃止に関する件
第8号議案 令和4年3月度入会申込者に関する件

(3) 執行役員会

日程：令和3年 4月22日（於：本部事務局）
日程：令和3年 5月26日（於：本部事務局）
日程：令和3年 6月15日（於：フクラシア東京ステーション）
日程：令和3年 7月15日（於：本部事務局）
日程：令和3年 9月16日（於：本部事務局）
日程：令和3年 10月 6日（於：本部事務局）
日程：令和3年 11月15日（於：本部事務局）
日程：令和3年 12月 2日（於：ホテル金沢）
日程：令和4年 1月20日（於：フクラシア東京ステーション）
日程：令和4年 2月 3日（於：本部事務局）
日程：令和4年 2月17日（於：本部事務局）
日程：令和4年 3月17日（於：本部事務局）
日程：令和4年 3月29日（於：本部事務局）

(4) 支部執行役員会

日程：令和3年 4月21日（於：本部事務局）
日程：令和3年 5月26日（於：本部事務局）
日程：令和3年 7月 2日（於：本部事務局）
日程：令和3年 7月15日（於：本部事務局）
日程：令和3年 9月16日（於：本部事務局）
日程：令和3年 11月15日（於：本部事務局）
日程：令和4年 1月20日（於：本部事務局）
日程：令和4年 2月17日（於：本部事務局）
日程：令和4年 3月17日（於：本部事務局）

(5) 運営協議会

日程：令和3年 4月22日（於：大手町サンスカイルーム）
日程：令和3年 6月15日（於：フクラシア東京ステーション）
日程：令和3年 7月15日（於：フクラシア東京ステーション）
日程：令和3年 9月16日（於：大手町サンスカイルーム）

日程：令和3年 10月 6日 (於：大手町サンスカイルーム)
日程：令和3年 11月15日 (於：大手町サンスカイルーム)
日程：令和4年 1月20日 (於：フクラシア東京ステーション)
日程：令和4年 2月17日 (於：フクラシア東京ステーション)
日程：令和4年 3月29日 (於：大手町サンスカイルーム)

(6) 全国支部長会議

日程：令和3年 4月21日 (於：本部事務局)
日程：令和3年 12月 2日 (於：ホテル金沢)

(7) 会員総会

日程：令和3年 6月15日 (於：フクラシア東京ステーション)

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

令和3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4年6月
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会