

令和3年度事業計画

自 令和3年4月 1日

至 令和4年3月31日

令和2年度は、新型コロナウイルス感染拡大が賃貸住宅業界にも大きな影響を及ぼしたが、6月に当協会にとって念願であった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。）が公布され、12月に一部が施行された。賃貸住宅管理業界にとって、新たな時代を切りひらく第一歩が踏み出された。

令和3年度は、賃貸住宅管理業界に託された社会的責務を更に推進するための重要な一年となる。6月には賃貸住宅管理業法が全面施行され、新たな賃貸住宅管理業の登録制度（以下、登録制度という。）が開始する。委託を受けて200戸以上の賃貸住宅管理業務を行う管理業者は、登録制度への登録が義務化される。登録事業者には、営業所または事務所ごとに業務管理者の配置等も義務づけられ、賃貸不動産経営管理士が、業務管理者になる要件として法体系に位置づけられることで、国家資格として誕生する。

当協会は、賃貸住宅管理業法への対応と登録制度への登録促進を最重要課題と位置づける。最新情報の発信、実務対応策の周知、実務書式の公開など、会員を含む多くの賃貸住宅管理業者が新しい登録制度へ滞りなく登録できるよう全力で支援する。賃貸住宅管理業法施行後は、登録事業者の質的向上を支援し、会員拡大にも取り組む。合わせて、賃貸不動産経営管理士の資格取得の促進と、業務管理者への移行講習等有資格者向け講習にも尽力する。

会員向け事業においては、オンラインを積極的に活用し、新しい生活様式に適した少人数・遠隔地からも参加できる研修体制等を構築する。相続支援コンサルタント講習も引き続きオンラインで行い、会員の利便性向上に寄与する。業界のコンプライアンスの推進や従来からの課題である建物の長寿命化に不可欠な長期修繕計画の普及、改正住宅セーフティネット法の周知に引き続き注力する。JPM人財ネットワーク制度など業界内に経験ある人材の確保策の検討にも引き続き取り組む。

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3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や運用、法律に準拠する契約証等に関する事項、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

- 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とともに、（一社）賃貸不動産経営管理士協議会の事務局業務を受託・運営する。
- 賃貸不動産経営管理士の有資格者が滞りなく、業務管理者の要件を満たせるよう（一社）賃貸不動産経営管理士協議会の委託を受けて移行講習を実施・運営する。
- 改正住宅セーフティネット法の普及促進のため、住宅確保要配慮者に対し入居に係る情報の提供・相談・支援等を行う居住支援法人として、更なる居住支援活動を行う。

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。
- 賃貸住宅管理業者が新たな登録制度へ滞りなく登録できるよう支援する。
- 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。
- 賃貸住宅における媒介業者が行う賃貸住宅管理業務の研究を行う。
- 賃貸住宅管理業法における各種最新法令やトラブル未然防止等、現場に即した業務の資質向上を目的とした賃貸管理業務チェックシートの見直しと活用促進を図る。
- 民間賃貸住宅の景況感を半期毎に調査する「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。
- 新たな登録制度や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。

- 外国人、高齢者、障害者、被災者等の住宅確保要配慮者の入居円滑化を図るため、セーフティネット住宅の普及と登録支援を行う。
- アメリカ等の賃貸住宅事情を視察し実地研究する。
- 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。特にサブリース事業においては、特定賃貸借契約における現場の適正な業務運営の周知・啓蒙、支援を図る。
- 不動産管理業界において仕事と子育てが両立できる環境作りを図るため、業界の女性の就労状況や各社の取り組みなど現状の把握を行い、対外的な情報発信及び啓蒙活動を行う。
- 日管協ビジョンの実現に向け、中長期運営方針に掲げた事項の具現化を目指す。
- 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。

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、入居者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。合わせて、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。

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事業。相続支援コンサルタント認定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。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。

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

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、積極的な拡大策を実施する。既存会員の退会防止を図るための方策も検討する。

8. 重点研究テーマ

- (1) 賃貸住宅管理法への対応
- (2) 賃貸不動産経営管理士の国家資格化への対応
- (3) 広報強化と組織拡大への取組み
- (4) 会員の業務支援と質的向上
- (5) 賃貸住宅市場の整備及び適正化

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) 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
- (17) 管理業法推進特別委員会
- (18) 中長期運営方針特別委員会
- (19) 本部事務所移転検討特別委員会

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