



日管協

協会のご案内

賃貸住宅市場の整備・発展を図り、
豊かな国民生活への実現に寄与します。

Japan Property Management Association

The mission of Japan Property Management Association (JPM) is to recognize the social importance of rental housing and protect the lives and properties of the tenants and owners of rental housing as well as to develop the rental housing market by promoting the fair and sophisticated operation and management of rental housing and thereby contributing to society through the improvement of the housing environment.

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

ご挨拶



会長 末永 照雄
President Suenaga Teruo

当協会は、賃貸住宅市場の整備・発展を図り、豊かな国民生活の実現を目的に、全国の賃貸住宅管理業者と関連業者等で組織する公益法人です。

平成7年設立時から賃貸住宅市場の調査・研究、業務のガイドライン策定、人材育成等を主な活動としています。

住宅ストックの約3割を占めると言われる賃貸住宅。国の施策もフロー重視からストック重視にシフトし、質の高い管理を通じ、住宅の資産価値を維持・向上させ、居住者に快適な住環境を提供する、賃貸住宅管理業の社会的役割は益々高まっています。そうした中、少子高齢化社会を迎え、賃貸住宅を取り巻く環境が変化し、空室率の増加、相続問題等が発生する一方、住まい方の多様化に柔軟に対応できる賃貸住宅の利便性が一層重視される時代になっています。

当協会は、良質な賃貸住宅管理を通じ、借主、貸主、管理業者・関連業者、地域環境、この4者の幸せを実現するために、社会全体に貢献してまいります。

目的

賃貸住宅が住生活の安定の確保及び向上の促進において重要な役割を担っていることに鑑み、賃貸住宅における健全かつ専門的な運営・管理業務の確立並びに普及を通じて、賃貸住宅市場の整備・発展を図り、豊かな国民生活の実現に寄与することを目的とする。

事業

- (1) 賃貸住宅の運営・管理業務に関する調査研究
- (2) 賃貸住宅の運営・管理業務の標準化及び居住ルールの確立
- (3) 賃貸住宅の運営・管理従事者等の育成・指導
- (4) 賃貸住宅の居住者、所有者、管理者、近隣住民等に対する相談業務、関係者間の調整
- (5) 上記(1)～(4)に掲げる事業に関する業務の受託
- (6) 賃貸住宅管理受託者又は委託者に対する預り家賃、敷金等を保全するための保証事業
- (7) その他当協会の目的を達成するために必要な事業

ロゴマークの意義



賃貸住宅に関わりの深い「借主」「貸主」「管理業者等」「地域・環境」を、幸せのシンボルであるクローバーの小葉に見立て、一筆書きで互いに結びつけることで、協会活動が皆にとって有益であること＝「公益」であることを表現。マークの周知は、協会活動が社会に利益をもたらす、賃貸住宅市場の整備・健全な発展に寄与することを表している。



協会の歴史

平成3年(1991年)11月	全国賃貸管理業協会(全管協)設立
平成4年(1992年)5月	賃貸住宅管理協会(住管協)設立
平成7年(1995年)4月	全管協と住管協が統合。日本賃貸住宅管理業協会(日管協)を設立
平成13年(2001年)3月	財団法人日本賃貸住宅管理協会を設立(国土交通省所管)
平成24年(2012年)4月	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会に移行(内閣府所管)

日管協ビジョン

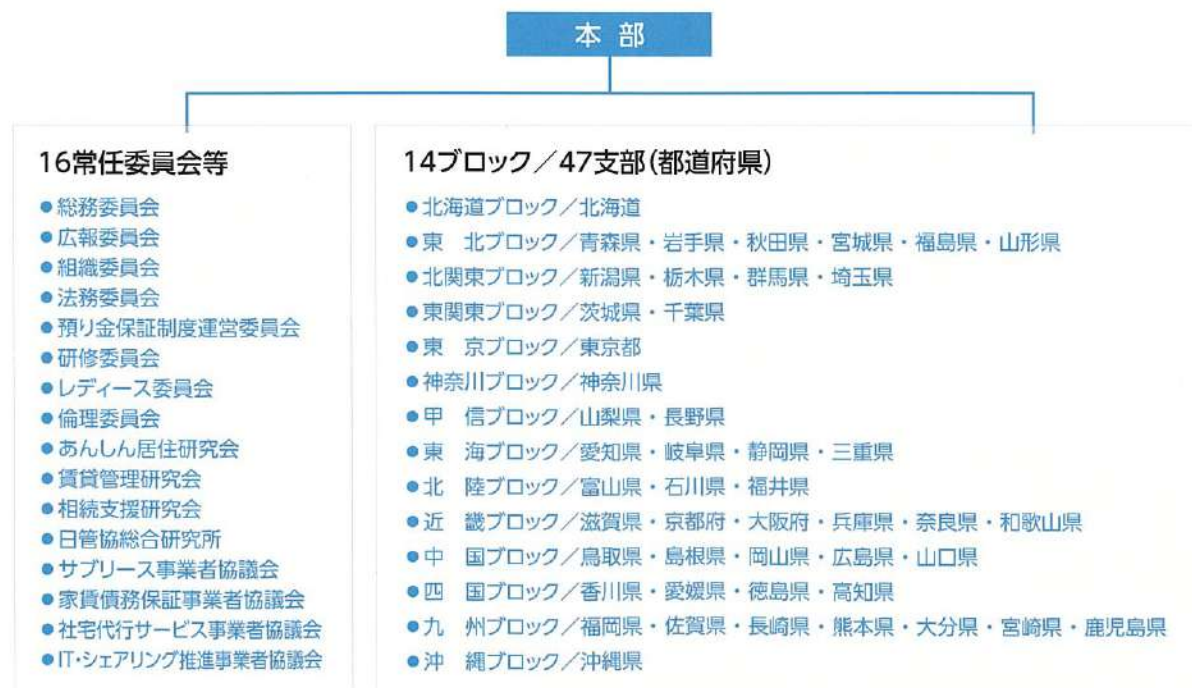
当協会は、住宅ストックの約3割を占める賃貸住宅の社会的な重要性を鑑み、

- (1)居住者に安全・安心・快適な住環境を提供する
- (2)所有者の資産価値の維持・向上を図る
- (3)管理者(賃貸住宅管理業者)の社会的役割・地位を確立する

以上、3つの価値を居住者、所有者、管理者が一体となって実現するために、協会ビジョンを制定した。

1. 高度な業務倫理に基づいた“専門的な賃貸管理業務の確立”
2. 管理業務の適正化による“公正・公平な賃貸市場作り”
3. 不動産管理業から“資産管理業”への領域拡大
4. “専門知識を必要とする賃貸住宅”の管理業務の確立
5. “プロが管理する質の高い管理物件”の増大

協会組織



当協会が目指す賃貸住宅管理業務のルール作り

ルール作り 1 賃貸住宅管理の確立を目指し、法制化に向けた取り組みを行っています。

法整備がなされていない賃貸住宅管理において、借主、貸主、管理業者等にとって有益な法制度を構築することは安定した賃貸住宅市場を形成し、安心・安全・快適な住宅の確保につながります。

賃貸住宅管理業者登録制度(国土交通省)への具体的な取り組み

- ① 全会員(正会員)の登録を目指しています。
- ② 専用相談窓口を設け登録方法や登録後の報告方法など、登録制度に係る万全なサポート体制を構築しています。
- ③ 登録業者票(標識)やステッカーの頒布を通じ登録制度の周知に貢献します。



ルール作り 2 賃貸不動産経営管理士の国家資格化に取り組んでいます。

賃貸不動産管理を行うには管理実務はもちろん、住宅設備や法務・税務の知識は必要不可欠です。また、不動産投資も日常化されている昨今、管理に携わる人材にはより幅広く専門的な知識が要望されています。全国に3万人を超える賃貸不動産経営管理業務のプロ「賃貸不動産経営管理士」を国家資格化し、国が認定する専門家による賃貸不動産管理の発展を目指します。

賃貸不動産経営管理士

高い専門性と倫理観、公平な立場で業務を遂行する知識・技術・能力を備えた賃貸管理業務の専門家です。国土交通省が『賃貸住宅管理業者登録制度』を平成28年9月に改正し、登録業者は事務所ごとに賃貸不動産経営管理士等の設置が義務化されました。

同試験の累計合格者はおよそ52,000名となり、社会的に必要性と期待が高まっています。

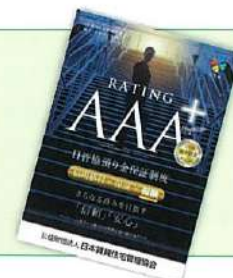


ルール作り 3 日管協預り金保証制度の普及促進に努め、管理業者と貸主の継続的かつ良好な関係の形成に取り組んでいます。

日管協預り金保証制度は貸主や借主の信頼を得るための「目に見える正当な評価」として大変有効です。当制度への加入は三期分の決算書をもとに第三者機関による厳選な審査が行われるため、加入は健全経営の証となります。毎年審査が行われるため継続年数が長ければ長いほど信頼度は増し、他社との差別化が図れます。

日管協預り金保証制度

万一管理業者が倒産した際に入居者から受け取り、貸主に引き渡すべき家賃などの金銭について一定額を保証するものです。加入審査が厳格なため、加入は健全経営の証とされています。





幅広い事業

賃貸住宅の運営・管理に関する調査・研究

成果発表会

● 日管協フォーラム

毎年11月、全国から3,000名超の参加者が集う当協会最大イベント、成果発表会です。賃貸住宅市場の最新動向や行政施策、賃貸住宅管理の現場実務の成功・失敗例の共有等、全27セミナーが行われます。合わせて30超の情報展示ブースも開設され、座学のみならず、体験しながら様々なことを学ぶこともできます。



市場動向から時代を先読み

● 日管協短観

入居率や来店数、成約数等13項目について景況感調査を実施し、公表しています。業況判断指数DI値を用いて直近の調査結果より推移を分析。全国、首都圏、関西圏等地域別でも分析しているため、より精緻な情報を得ることができます。



施策の実現に寄与し、民間への普及促進を図る

● 行政との連携

国土交通省をはじめとした行政機関と連携し、施策の検討会への委員派遣や調査研究への協力などを通じ、市場の実態に即した施策となるように働き掛けを行うとともに、具体的な実務対応策を研究して成果を発信し、民間の賃貸管理事業者への普及促進に取り組んでいます。

日管協に集まる情報をいち早く配信

● 日管協メールマガジン

毎週金曜日に配信する情報満載のメールマガジン。賃貸管理に係る行政の情報をいち早く紹介をしたり、相談窓口に寄せられる管理業務に密接な事例と解決方法を紹介しています。賃貸管理に携わる皆様必見の内容で、現在6,500名を超える方が購読しています。

どなたでも登録できます
<https://www.jpma.jp/m-maga/>



● 日管協公式Facebook

日管協で行われている会議やセミナー等をリアルタイムで配信しています。ITを活用した管理のセミナーや資格制度など魅力的なイベントが満載です。Facebookでの先行案内もあります。

遠隔地でも商習慣に関係なく賃料比較

● めやす賃料表示

賃貸住宅の賃料や諸経費を4年間で割った平均賃料等を全国統一計算方法で表示しています。商習慣により異なる賃料体系でも全国どこでも適切な費用がわかるので貸主・借主、双方にとっても安心です。

わかりやすい くらべやすい



賃貸住宅の運営・管理従事者の人材育成

今こそ、賃貸管理業から資産管理業へ

● 「相続支援コンサルタント」認定登録制度

相続を見据えた財務コンサルティングを通じオーナーの物件管理だけではなく資産管理を行う人材を育成しています。弁護士・税理士・実務者の多様な講師陣による講習は協会独自のプログラムで登録者は資産管理のプロフェッショナルとして今後の活躍が期待されています。



賃貸住宅に関わる借主、貸主、管理業者等へのサポート

賃貸住宅トラブル解決の専門アドバイザー

● 相談窓口

「退去精算で貸主ともめている」「契約書の条文は適切か」など、賃貸管理業の実務や賃貸住宅に関わる全ての人の「困った」を、専門の相談員が解決に向けてアドバイスします。



貸主へ最先端の情報を提供

● 賃貸住宅の住環境向上セミナー(国土交通省後援事業)

毎年10月を中心に全国47都道府県で統一のテーマを設け、セミナーを開催しています。行政の最新施策や空室対策等の旬な内容で、毎回6,500名を超える貸主や、賃貸管理業界関係者が参加しています。



入居者の快適な賃貸ライフをサポート

● 入居者向け生活支援マニュアル“住まいのしおり”

入居前の各種手続きからゴミ出し等の共同生活のルール・設備トラブル等の対応方法まで暮らしのノウハウを解説した入居者向けサービスの冊子です。累計200万人を超える入居者が利用しています。



一冊で通訳要らず

● 外国人部屋探しガイドブック

外国人が日本で部屋探しをする際に必要な不動産用語や一般的な生活のルールなど、基礎知識や情報が収録された6か国語版と3か国版があります。日本語ページと他言語のページがリンクしているので指さし会話でコミュニケーションが可能です。



民間賃貸住宅に関する各種発行物

当協会の調査・研究による民間賃貸住宅に関するマニュアルや書式等を研究成果物として頒布しています。またインターネットを通じた動画や年次レポートを発行しています。



賃貸住宅を取り巻く専門分野の研究

● 家賃債務保証事業者協議会

家賃債務保証事業の健全な発展と普及を通じ、賃貸住宅供給の円滑化と不動産経営の安定化を図ることを目的に、事業者が遵守すべき自主ルールの策定等、業界の適正化を図っています。

● サブリース事業者協議会

業界唯一の事業者団体として、情報提供や業務研究をはじめ、オーナー向けパンフレット(サブリースのメリットと留意点)の積極的な頒布などを通じてサブリース事業の健全な発展と普及を促進しています。

● 社宅代行サービス事業者協議会

社宅代行サービス事業の健全な発展、普及を目的に、管理業者との連携を深め、地域ごとの商慣習を調査研究し、統一書式の研究等を行っています。

● IT・シェアリング推進事業者協議会

管理業者とIT及びシェアリング事業者の懸け橋となり、ITやシェアリングエコノミーを用いた入居者サービスの研究、賃貸住宅管理業の業務改善を行います。



充実したブロック・支部活動

各地域毎に活発な活動を行っています。

● レディース委員会／相続支援研究会

働く女性の意識調査や事例研究、相続支援コンサルタント講習の各地開催など定例会、勉強会を通じて地域に根づいた活動を開催。

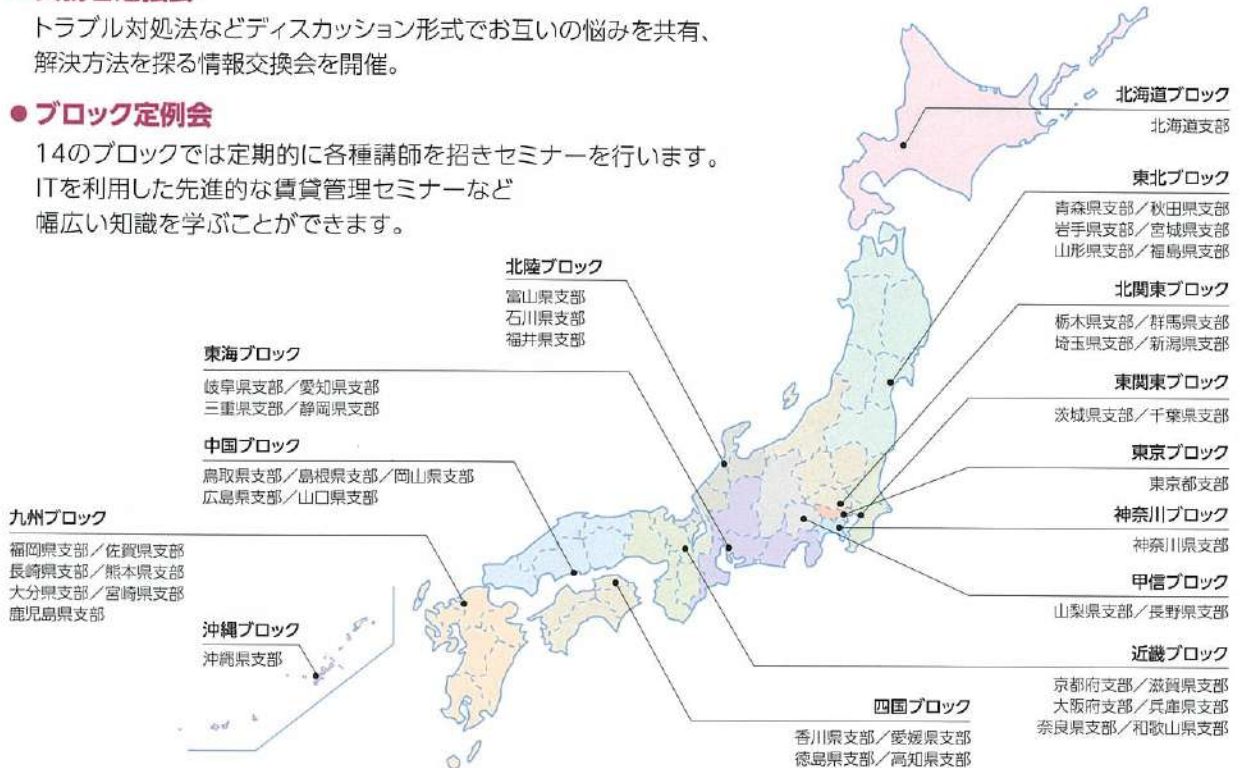
● 実務者勉強会

トラブル対処法などディスカッション形式でお互いの悩みを共有、解決方法を探る情報交換会を開催。

● ブロック定例会

14のブロックでは定期的に各種講師を招きセミナーを行います。ITを利用した先進的な賃貸管理セミナーなど幅広い知識を学ぶことができます。

【全国組織】47都道府県に支部を要し、近隣支部同士の集合体を14ブロックでまとめ、各地域で活発な活動が行われています。



入会メリット

1. 賃貸住宅管理に関する疑問・悩みを解決します。

協会本部に専門知識を有した相談員が常駐し、平日10時～17時に賃貸住宅管理業者、所有者、入居者等の相談に応えます。管理実務、入居中や退去時のトラブル、賃貸経営から賃貸住宅管理業者登録制度に関する事項まで幅広い相談に対応します。

2. 業界の最新情報をいち早く入手できます。

昨今の賃貸住宅市場動向や行政の取組み、実務上のトラブル対応策まで幅広い情報をどこよりもいち早く入手することができます。特に毎週配信される会員限定メールマガジンは賃貸住宅管理業に携わる全ての人にとって必読の内容です。

3. 専門性の高い研修会や勉強会に参加できます。

適正な管理業務の普及促進のために様々な調査・研究を行っています。その道のエキスパートによる研修会や勉強会に参加することで自身のスキルアップや自社の業務効率化が図れます。

4. 賃貸住宅管理業界に関わる異業種とのネットワークが構築できます。

当協会の会員は不動産管理会社だけではありません。業界に関わる異業種の方と協会活動を通じて接点を持つことで、自社の新たな事業展開も期待できます。

5. 協会活動を通じた社会貢献ができます。

今後賃貸住宅はより快適で安心・安全な住まいとして社会的な重要性や役割が増していきます。より良い賃貸住宅市場を形成するために協会活動を通じて地域行政へ意見や要望を発信することは社会貢献へと役立ちます。

入会のご案内

- 1. 資格** 本協会の目的、事業に賛同し、その運営を支援する法人または個人。
- 2. 種別**
- 正会員 賃貸住宅管理者登録規程(国土交通省告示第998号)第5条第1項の規定に基づき登録を受けた者。ただし、当分の間は、登録を受けることを目指す者も正会員となることができる。
 - 特別会員 正会員以外の者。
- 3. 入会** 所定の入会申込書および必要資料を提出し、会長の承認を得て入会となる。
- 4. 入会金** 16万円(不課税)
- 5. 会費** 18万円または12万円(不課税)
- 金額については「会費区分の要件」(以下)をご参照ください。
 - 会費の扱いは会費及び入会金規程に拠ります。
 - 会員は原則として本店所在地の地域を所管するブロック(支部)に所属することとなっておりますので、ブロック(支部)会費が別途必要になります。

入会申込から会員登録まで

- 1. 申込書類** ① 入会申込書 ② 法人登記簿謄本(写し可)
 ③ 会社案内または会社ホームページの写し ④ 支店・営業所一覧
 ⑤ 貴社でご使用の契約書(管理委託契約書・サブリース原契約書・賃貸借契約書)
 ※ ①、② は必須書類、③～⑤ は協会から要請があった場合のみご用意ください

- 2. 送付先** 本社所在地のブロック事務局に送付してください。

- 3. 承認、入会** 上記、申込書類を全て提出していただき、会長の承認を得て入会となります。
 入会承認書、会員証、入会キット、入会金・会費の請求書を送付いたします。
 ※ 承認には一か月程度時間を要します。

- 4. その他** 地域によっては面談を行います。
 家賃債務保証事業者協議会、サブリース事業者協議会、社宅代行サービス事業者協議会、IT・シェアリング推進事業者協議会は、別途手続きが必要です。詳細は、本部事務局にお問い合わせください。



会員証

会費区分の要件

【会費及び入会金規程より】

- (会費) 第2条 会員の会費は12万円、又は18万円とし、理事会の決議を経て別に定める要件により区分する。
 会費の見直しは3年毎とし、3年を満了ずに当該要件を欠くに至った会員は、その申出により翌年度以降の会費を12万円に減額することができる。

会員種別	会費区分の要件	会費金額
正会員	以下(1)から(4)のいずれかに該当する会員 (1) 事務所数10箇所以上 事務所数とは、継続的に賃貸住宅管理者の営業の拠点となる施設としての実体を有するもの(仲介のみを行う事務所は該当しない)。賃貸住宅管理者登録制度の登録業者においては、登録申請書に記載した事務所数。 (2) 管理受託戸数(サブリースを含む)1万戸以上 有償・無償に関わらず、集金業務、更新業務、退去業務のいずれか一つ以上を含む賃貸住宅管理業務の受託戸数。賃貸住宅管理者登録制度の登録業者においては、登録申請書類に記載した管理実績に基づく受託戸数。 (3) 従業者数100名以上 従業者数とは、賃貸住宅管理業に従事する従業者数(パートや契約社員等の非正規社員を含む)。賃貸住宅管理者登録制度の登録業者においては、登録申請書類に記載した従業者数。 (4) 集金額月額平均5億円以上 集金額とは、管理する賃貸住宅の月額集金額の合計。委託管理の場合は、家賃や共益費等、オーナーに代わって入居者から受領する金額の月額合計額。	18万円
	上記(1)から(4)に該当しない会員	12万円
特別会員	以下(1)に該当する会員 (1) 資本金1億円以上	18万円
	上記に該当しない会員	12万円



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

〒100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル17階
 TEL 03-6265-1555 FAX 03-6265-1556
<https://www.jpm.jp/>



(19.05/500)