

(公財)日本賃貸住宅管理協会（日管協）の概要

日管協は、全国13ブロック47都道府県支部を設置し、活動している。

組織図

会員数 **2,665**社（全国47都道府県で活動）

会員の総管理戸数 約**850**万戸

全国委託管理戸数のシェア 約**72**%

※令和7年8月時点

東京都支部 922社

<参考> 民間借家 1,468万戸
(委託管理1,174万戸 : 自主管理294万戸)
※国土交通省「賃貸住宅市場の実態調査」より



日管協の主な事業

賃貸住宅管理業務研究

- ・ 法律の対応策
- ・ 実務書式の作成
- ・ 管理業務の研究
- ・ トラブル対応研究
- ・ 管理手法・入居促進策の研究



人材育成・研修事業

- ・ 各種セミナーの実施
- ・ 専門資格の運営
(メンテナンス・相続コンサル)
- ・ 日管協フォーラム



家主・入居者向け事業

- ・ 入居者、家主の相談窓口
- ・ 預り金保証制度運営
- ・ セーフティネット推進
- ・ 家主向けセミナー実施
(住環境向上セミナー)



事業者間交流、ネットワーク構築

- ・ 関連事業者の組織化
 1. サブリース
 2. 家賃債務保証
 3. 社宅代行サービス
 4. IT・シェアリング推進
 5. 賃貸管理リーシング
- ・ JPM人財ネットワーク



1. 賃貸住宅管理業法の支援

令和3年6月「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面施行し、管理会社は適正な業務が求められる。

▶200戸以上の賃貸住宅を委託管理する事業者は、国土交通省への登録が義務化。

令和7年5月15日 国土交通省からリリース

国土交通省は、令和6年6月から令和7年3月にかけて、**全国187社(前年度179社)に対して立入検査を実施し、うち127社(前年度106社)に対して是正指導を行いました。**

指導の対象については、「管理受託契約締結時の書面交付」が最も多く、「帳簿の備付け」、「管理受託契約締結前の重要事項説明」など、一部の賃貸住宅管理業者等において法の各条項の理解不足が見られる結果となりました。

法律の概要だけでなく解釈まで理解していく必要がある



賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者への 全国一斉立入検査結果（令和6年度）

国土交通省では、令和6年6月から令和7年3月にかけて、全国187社の賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者へ立入検査を実施し、うち127社に是正指導を行いました。
引き続き、立入検査等を通じて賃貸住宅の管理業務等の適正化に向けた指導等を行ってまいります。

賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者（いわゆるサブリース業者）（以下「賃貸住宅管理業者等」という。）は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法」という。）に基づき適正に賃貸住宅管理業及びサブリース事業を営むことが必要です。

このため、令和6年度においても、法に基づき、全国187社に対して立入検査を行うとともに、127社に対して是正指導を行いました。是正指導の割合は令和5年度より増加し、一部の賃貸住宅管理業者等において法に対する理解不足がみられる結果となりました。

なお、127社すべてにおいて是正等がなされたことを確認しています。

国土交通省として、引き続き、立入検査等を通じた指導を行い、悪質な法違反に対しては、法に基づき厳正かつ適正に対処してまいります。

また、関係団体に対しても、研修活動等を通じて、賃貸住宅管理業者等の業務の適正化に向けた取組を進めるよう、要請してまいります。

〇別添資料

- ・【概要版】賃貸住宅管理業者等への全国一斉立入検査結果（令和6年度）
- ・【詳細版】賃貸住宅管理業者等への全国一斉立入検査結果（令和6年度）

【問合せ先】

不動産・建設経済局 参事官付 高城、下村
代表：03-5253-8111(内線 25131、25138)

1. 賃貸住宅管理業法の支援

■法を遵守するための各種サービス

面談による個別フォロー!	素早く情報収集!	スペシャリストが対応!
管理業務の健康診断 自社の業務が賃貸住宅管理業法に違反していないか、オンライン面談で確認することができます。立入検査の前でも対応します。 オンライン 	行政チャネル 協会の国土交通省担当が行政動向や業界の最新情報を定期的に発信します。毎回1,000名以上の会員が視聴する人気のセミナーで、咀嚼された情報を得ることができます。 オンライン 	管理の相談窓口 管理に関する苦情への対応や、実務に関する悩みなどを「電話」で相談することができます。実務経験豊富な専門の相談員が的確にアドバイスします。 
他にも 直ぐに使える! 豊富な実務書式 賃貸住宅管理に関わる実務書式を100種以上取り揃えています。管理会社に寄り添った内容で、そのまま使うことができます。 ※WordやExcel形式もあり、自社の仕様に編集可能です。	登録は簡単、充実の情報 日管協メルマガ 登録するだけで、実務に即した情報や最新の行政動向等、端的な情報を受け取ることができます。 まずは登録から。 https://www.jpm.jp/m-maga/ 	

2. 賃貸住宅メンテナンス主任者制度の運営

90日間で入居者対応のプロになる

公益財団法人認定資格 受験者募集中

賃貸住宅管理業界
注目の新資格
資格始動8ヶ月で
資格者
2万人
を突破!

オンライン完結型試験

賃貸住宅メンテナンス主任者 認定証

森田 由希

認定番号: MZ20000119

氏名: 森田 由希

生年月日: 令和 5年11月08日

有効期限: 令和11年 3月31日

上級研修生、賃貸住宅メンテナンス
指導員であることが証明されます。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

▼お申込みはこちらに

建物や設備のメンテナンスの基礎知識が体系的に身に付く専門資格

オーナーや入居者から賃貸住宅の設備の維持・保全に関する問合せを受けた際に、初診診断（一次対応）ができる基本的で幅広い知識と技能を有し、建物の維持保全における提案力を持った人材

「例えば『お湯が出ない』というトラブルに際し、入居者に給湯器のエラー番号やガスメーターなどの状況を確認してもらうことで、いち早く原因を突き止め、修理までスムーズに進められます。

オーナーに対しては、専門知識をもとに必要な修繕工事をアドバイスすることで資産価値の維持をサポートができるようになります。

2. 賃貸住宅メンテナンス主任者制度の運営

社会情勢から見たメンテナンスの重要性①

全国的に人口減少は進行しており、空室対策が難化

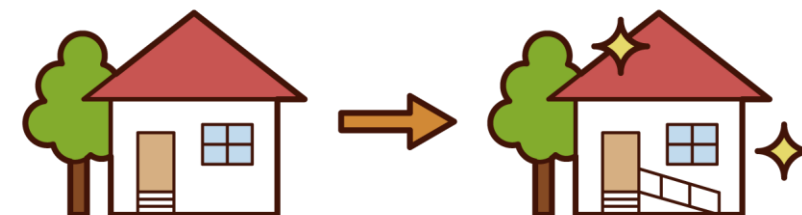
- 賃料や入居条件で物件が決まる時代ではない
- 設備などハード面の価値で差をつける必要がある
- いかにオーナーに良い提案ができるかが鍵
- リフォーム・リノベーションの知識（ハード面の知識）が必須



社会情勢から見たメンテナンスの重要性②

職人不足が続く一方で修繕費は高騰

- 建物を長持ちさせるための知識が無ければ修繕費が高額になる
- 職人との協力体制を早めに構築しておく必要がある
- 内装業者や職人と対等な知識で話せる必要がある
- 多能工の育成にも積極的に取り組むことが重要



2. 賃貸住宅メンテナンス主任者制度の運営

オーナーの3大ストレス

- ① 滞納発生 → 家賃債務保証契約でカバー
 - ② 空室対策
 - ③ 修繕発生
- } メンテナンスの知識でカバー

3つのうち2つをメンテナンスの知識でカバーできる

これからの時代、管理業の多くの場面で
メンテナンスの知識が非常に重要になる

3. 行政との連携（東京都支部）

■東京都委託事業のセミナー

東京都からの委託事業として、「管理会社必見！住宅確保要配慮者の受け入れガイドと事例紹介セミナー」をオンラインで配信し、制度の普及促進や、住宅確保要配慮者の支援に関する講演を行いました。

◆視聴者数：112社374名



■東京都への団体要望提出

令和6年11月21日（木）東京都庁で実施。
東京都の令和7年度予算へ、空室の利活用や、単身高齢者世帯の支援、防災面での相互連携等の要望書を提出しました。



■居住支援協議会への参画

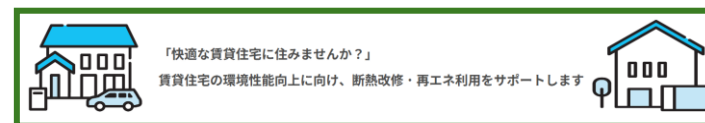
東京都で実施された区市町村における居住支援協議会および居住支援法人の皆様が参加する勉強会と意見交換会に出席しました。

その他、市区の居住支援協議会へ参画。



■東京都賃貸住宅断熱・再エネ推進 コンシェルジュ事業への団体登録

当該事業に事業者団体として登録し、会員企業への周知・啓蒙を通じて活用を推進。



4. 防災に対する研究と支援

■ 管理会社向け災害時における防災マニュアルの作成



東京都と災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定を締結し、首都直下型地震等の大規模災害時に対応した防災マニュアルを作成いたしました。

令和5年11月 東京都支部会員向けに無償配布

令和6年 1月 能登半島地震を受け北陸ブロック会員向けに無償配布

➤ 日管協会員ページでは、無料でデータを閲覧できます。



➤ 現在、高齢者版・外国人版を作成中

5. 業界の認知度向上のための活動

■ 賃貸住宅管理業界のコンセプトワード

快適な暮らし心地をつくる。

私たち賃貸住宅管理業の使命です。

時を経ても、建物の魅力を維持したり、暮らしに馴染んできたり。

日々の丁寧なメンテナンスと予期せぬ問題や悩みへの専門的な対応が、
建物の資産価値を長く保ち、安らぎと快適な暮らし心地をつくります。

賃貸住宅管理業に携わる私たちは、

今を大切にしながら未来も見据え、住まいの資産価値を守り、育みます。

急速に変化する時代にも「いつもここにある」安心と快適な暮らしを、あなたへ。

5. 業界の認知度向上のための活動

■コンセプトワードを活用し、業界の若年層への認知度を高め、管理会社の採用力向上を支援。



5. 業界の認知度向上のための活動

■管理業界の認知をあげるために、SNS等で発信

快適な暮らし心地をつくる。

▼みんなの賃貸管理ちゃんねる

▼くらしとかなり (X、Instagram)

▲日管協公式 Instagram

SUBSCRIBE

Check!