

2022 年度事業報告書

2022 年 4 月 1 日～2023 年 3 月 31 日
公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会

I 会員状況

1. 正会員数

正会員の年会費は 2,000 円で、年度当初は 18,195 名、年度末は 18,334 名、次年度申請数は 18,572 名となった。

2. 代議員数

代議員の年度当初は 276 名、年度末は 272 名となった。

3. 特別賛助会員数

特別賛助会員の年会費は 300,000 円で、年度当初は 8 社、年度末も 8 社となった。

4. 賛助会員数

賛助会員の年会費は 1 口 100,000 円で、年度当初は 37 社(58 口)、年度末は 40 社(60 口)、次年度申請数は 42 社(64 口)となった。

II 事業報告

1. 会議の開催

(1) 定時総会

2022 年 5 月 24 日(火)、自由民主会館(東京都千代田区永田町 1-11-23)の大ホールにおいて、第 53 回定時総会が開催された。

代議員 275 名のうち、定時総会には 259 名(委任状を含む)が出席した。

定時総会では、議長選出、資格審査、議事録署名人選出がなされ、議事として、第 1 号議案「2021 年度決算報告及び承認の件」、第 2 号議案「2021 年度監査報告及び承認の件」、第 3 号議案「役員改選の件」が上程され、満場一致にて承認可決された。報告事項として、「2021 年度事業報告について」「2022 年度事業計画について」「2022 年度収支予算について」の報告がなされた。

(2) 理事(・監事・支部長)会

会 議 名	2022 年度 第 1 回理事(・監事・支部長)会
開 催 日	2022 年 4 月 22 日 (金)
会 場	全国賃貸管理ビジネス協会 セミナールーム
出 席 数	全理事 57 名のうち、理事 40 名出席
議 事	① 総務委員会活動報告 ② 組織委員会活動報告 ③ 公益委員会活動報告 ④ その他事業活動報告 ⑤ 審議事項 ・ 2021 年度事業報告の件 ・ 2021 年度決算報告並びに監査報告の件 ・ 第 53 回定時総会 開催時間変更の件

- ・支部長交代承認の件
 - ・賛助会員入会承認の件
- ⑥ 会長、副会長及び業務執行理事による職務執行状況報告

会議名 2022年度 第2回理事(・監事・支部長)会
 開催日 2022年7月15日(金)
 会場 全国賃貸管理ビジネス協会 セミナールーム
 出席数 全理事56名のうち、理事42名出席
 議事 ① 総務委員会活動報告
 ② 組織委員会活動報告
 ③ 公益委員会活動報告
 ④ その他事業活動報告
 ⑤ 審議事項
 ・支部長交代承認の件
 ・賛助会員入会承認の件
 ・特別賛助会員退会承認の件
 ⑥ 会長、副会長及び業務執行理事による職務執行状況報告

会議名 2022年度 第3回理事(・監事・支部長)会 ※書面決議
 みなし決議日 2022年10月11日(火)
 ※報告事項について、理事会への報告を要しないものとして
 開催を省略

通知日 2022年9月12日(月)
 議事 第1号議案 特別賛助会員入会承認の件

会議名 2022年度 第4回理事(・監事・支部長)会
 開催日 2022年11月16日(水)
 会場 全国賃貸管理ビジネス協会 セミナールーム
 出席数 全理事56名のうち、理事36名出席
 議事 ① 総務委員会活動報告
 ② 組織委員会活動報告
 ③ 公益委員会活動報告
 ④ 審議事項
 ・協力団体活動助成金の件
 ⑤ 会長、副会長及び業務執行理事による職務執行状況報告

会議名 2022年度 第5回理事(・監事・支部長)会
 開催日 2023年1月20日(金)
 会場 全国賃貸管理ビジネス協会 セミナールーム
 出席数 全理事56名のうち、理事39名出席
 議事 ① 総務委員会活動報告
 ② 組織委員会活動報告

- ③ 広報委員会活動報告
- ④ 公益委員会活動報告
- ⑤ その他事業活動報告
- ⑥ 審議事項
 - ・ 第 54 回定時総会開催及び役員改選の件
 - ・ 2023 年度正会員・賛助会員目標数値の件
 - ・ 移転費用積立資産取扱規程の一部改定の件並びに本年度の目的取崩しの件
- ⑦ 会長、副会長及び業務執行理事による職務執行状況報告

会議名	2022 年度 第 6 回理事(・監事・支部長)会
開催日	2023 年 3 月 17 日 (金)
会場	全国賃貸管理ビジネス協会 セミナールーム
出席数	全理事 56 名のうち、理事 45 名出席
議 事	<ul style="list-style-type: none"> ① 総務委員会活動報告 ② 組織委員会活動報告 ③ 広報委員会活動報告 ④ 公益委員会活動報告 ⑤ その他事業活動報告 ⑥ 審議事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 支部設立・協力団体承認の件 ・ 支部解散承認の件 ・ 賛助会員入会承認の件 ・ 支部長交代承認の件 ・ ちんたい Life ロゴ変更の件 ・ 賃貸住宅課題解決特別委員会設置の件 ・ 2023 年度事業計画案と収支予算案承認の件 ⑦ 会長、副会長及び業務執行理事による職務執行状況報告

(3) 臨時理事会等

会議名	2022 年度 臨時理事(・監事)会
開催日	2022 年 5 月 24 日 (火)
会場	自由民主会館 8 階
出席数	全理事 56 名のうち、理事 37 名出席
議 事	<ul style="list-style-type: none"> ① 審議事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 役員改選の件 ・ 本部事務局移転の件 ・ ウクライナ難民への住宅支援協力の件

2. 公益目的事業報告

(1) 空き室情報の提供等〔災害時に空き室情報の提供等を通じた被災者支援事業〕

- ① 被災者、高齢者等、母子(ひとり親)家庭、生活保護受給者の方を対象にした「安心ちんたい検索サイト」にて、2023 年 3 月 31 日時点で 600,037 件の

空き室情報を掲載。データ連携の協力サイトはアパマンショップ、スーモ、アドパーク、アットホーム、CHINTAI、ホームズの6社。

- ② 賃貸型応急住宅を災害時に円滑に供給するため、賃貸型応急住宅のマニュアルの見直しに関して2自治体に協力。情報伝達訓練や連絡会等を7自治体と実施。
- ③ 7月14日からの大雨において、宮城県に対し、賃貸型応急住宅に係る家賃上限の参考資料を提供。また宮城県支部協力のもと、大崎市をエリアとする事業者リストを提出。
- ④ 8月3日からの大雨において、新潟県及び石川県に対し賃貸型応急住宅に係る家賃上限の参考資料を提供。また石川県においては賃貸型応急住宅のあっせんの際し、石川県支部及び金沢支部が協力。
- ⑤ 12月31日に発生した山形県鶴岡市の土砂崩れにおいて、山形県に対し、賃貸型応急住宅に係る家賃上限の参考資料を提供。

(2) 調査研究〔賃貸住宅に関する調査研究及び情報提供事業〕

- ① 国の住宅施策への協力として、関係省庁が主催する検討会等へ委員を派遣し、民間賃貸住宅の家主の立場から意見の述べた。特に、国土交通省、厚生労働省、法務省が主催する「住まい支援の連携強化のための連絡協議会」においては、「単身高齢者死亡後の残置物処分のモデル契約条項」の普及推進について、残置物処分ガイドブックを活用しながらメールやセミナーによる周知に協力していることを報告。
- ② 2023年10月1日より導入されるインボイス制度に対して「制度の概要」や「賃貸経営に及ぼす影響」を紹介したページを当会公式サイトに掲載。
- ③ 近年空き家等が、特殊詐欺の被害金や不正薬物等の受取り場所に悪用される事件が頻発していることを受け、財務省、国土交通省及び警察庁からの要請に従い「空き家不正利用注意喚起」ページを開設。家主や管理会社への注意喚起を行った。

(3) 無料相談〔賃貸住宅に関する無料相談助言事業〕

- ① 賃貸住宅の入居者、家主、管理業者等から寄せられた相談に対し、主に電話による無料相談を実施。また、高齢者や福祉事務所等からの住まい探しの相談に対して空き室情報を提供。相談件数の総数は2,129件であった。主な相談内容は下記の通り。
 - ・家賃滞納、立ち退きについて
 - ・原状回復費用について
 - ・入居者同士のトラブルについて
 - ・契約、退去時のトラブルについて
 - ・管理会社の対応について
 - ・敷金、礼金、更新料について
 - ・連帯保証人、保証会社、緊急連絡先について
 - ・賃貸借契約、サブリース契約、管理委託契約の内容について
 - ・高齢者、福祉事務所等からの入居相談

3. 委員会の活動報告

(1) 公益委員会の活動報告

① 共通事項

- ・安心ちんたい検索サイトの空き室情報の登録促進
- ・居住支援協議会との連携(大田区居住支援協議会への委員派遣等)
- ・SDGsの基本理念にかなう取組の推進(賃貸住宅における住まいの相談窓口、災害時の住宅支援活動、多様な人々の入居促進、ペーパーレス化の推進)

② 住宅政策等部会

国土交通省関連

- ・「住まい支援の連携強化のための連絡協議会及びWG」委員派遣、
- ・「“ひと”と“くらし”の未来研究会」オブザーバー参加
- ・「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」オブザーバー参加
- ・不動産取引情報にかかるWebGIS構築に向けた意見聴取
- ・賃貸住宅に係る政策の周知協力(7月・11月意見交換会)
- ・「地域価値を共創する不動産業アワード」周知協力
- ・「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」周知協力
- ・LPガス料金の実態調査に係るアンケート協力
- ・残置物処分モデル条項活用状況のヒアリング協力
- ・空き家活用ガイドブックの周知活動

厚生労働省関連

- ・「令和4年公的年金加入状況等調査」協力
- ・「令和5年国民生活基礎調査」協力
- ・ひとり親家庭ガイドブックの周知活動
- ・生活保護受給者ガイドブックの周知活動
- ・生活困窮者ガイドブックの周知活動

内閣府関連

- ・「新型コロナウイルス感染症対策」周知協力
- ・障害者ガイドブックの周知活動

総務省関連

- ・「令和4年就業構造基本調査」協力
- ・「令和5年住宅・土地統計調査(単位区設定事務)」協力

その他関係省庁

- ・中小企業庁「下請取引適正化推進月間」、「価格交渉促進月間」周知協力
- ・環境省「省エネリフォーム補助事業」周知協力
- ・財務省及び警察庁「空き家不正利用防止」周知協力

③ 被災者支援部会

- ・政令市との災害協定の締結(累計12市と締結)
- ・自治体の情報伝達訓練等への参加
- ・自治体の災害に係る連絡会等への参加
- ・自治体の賃貸型応急住宅のマニュアルへの助言
- ・自治体の賃貸型応急住宅に係る調査協力

- ・役員及び支部長による災害ベンダー設置協力（累計 39 台設置）
- ・内閣府防災担当「令和 4 年度災害救助法等担当者全国会議」講演
- ・神奈川県「賃貸型応急住宅に関する説明会」講演
- ・高知県「応急仮設住宅及び災害公営住宅等に関する説明会」講演
- ・「賃貸型応急住宅の手順（すごろく式チェックシート）」の周知活動

④ 高齢者支援部会

- ・高齢者からの入居に関する相談対応
- ・国交省「残置物モデル条項推進のためのアンケート」協力
- ・高齢者ガイドブックの更新（事例集）と周知活動
- ・残置物処分ガイドブックの作成及び周知活動
- ・高齢者の入居促進に関する自治体、民間企業等の取り組みに関する調査研究

⑤ 外国人支援部会

- ・外国人技能実習生ガイドブックの周知活動
- ・特定技能ガイドブックの周知活動
- ・外国人技能実習制度及び特定技能等に関する調査研究

⑥ 機関誌編集部会

- ・編集会議の企画及び開催（理事会開催時）
- ・関係省庁の局長インタビュー等による掲載内容の充実
- ・関係省庁に代わり賃貸住宅経営に関する情報等を広く周知
- ・関係省庁及び都道府県担当部署等への機関誌謹呈
- ・機関誌配布先の拡大（新規定期購読者等）
- ・定期購読申込フォームの周知活動

（2）総務委員会の活動報告

① 内閣府公益認定等委員会への定期提出書類等の提出

- ・役員変更に伴う変更届提出（2022 年 6 月 15 日完了）
- ・事業報告書等提出（2022 年 6 月 30 日完了）
- ・移転変更届提出（2022 年 9 月 9 日完了）
- ・事業計画書等提出（2023 年 3 月 29 日完了）

② 2022 年度定時総会及び理事会の開催日程の報告（理事会毎）

③ 財務状況報告

- ・損益状況報告
- ・2022 年度正会員・特別賛助会員・賛助会員年会費、及び協力団体月額負担金納入状況報告

④ 丸の内トラストタワー本館へ本部事務局移転（2022 年 8 月 29 日）

（3）組織委員会の活動報告

① 各種会議の企画及び運営

② 支部設立及び解散並びに支部長交代等の承認手続き（理事会毎）

③ 特別賛助会員、賛助会員の入退会承認手続き（理事会毎）

④ 協力団体の承認及び承認の取消し手続き（理事会毎）

⑤ 会員増強と組織拡大（理事会毎）

- ・ 会員増強並びに支部拡大については、2022年度当初の会員数 18,195 名に対し、2023年度申請会員数は 18,572 名となった。支部は 2 支部増加し、合計 105 支部となった。特別賛助会員は 8 社で変わらず、賛助会員は年度当初から 5 社(6 口)増加し、42 社(64 口)となった。

⑥ 国土交通大臣表彰等の候補者推薦

- ・ 旭日双光章受章者 川口雄一郎氏（理事・相談役〔前会長〕）
- ・ 国土交通大臣表彰受賞者 今野幸輝氏（副会長）

⑦ 賃貸住宅関係団体及び家主団体等との連携

- ・ 参画する協力団体の独自性を尊重し、賃貸経営に関わる広範囲のテーマでセミナー活動や個別相談会等を実施した。

(4) 広報委員会の活動報告

① サイト関係

- ・ 公式サイト及び安心ちんたい検索サイト等の内容の充実
- ・ 支部専用ページのコンテンツ充実と活用促進
- ・ その他、サイトに係る事業

② 当会の公益目的事業の周知

- ・ 公式サイト新コンテンツ掲載（インボイス及び特集ページの拡充）

③ Facebookによる賃貸Lifeの広報活動

④ 賃貸住宅に関わるマスコミ関係者からの取材対応（随時）

4. その他事業の活動報告〔会員限定事業〕

(1) 賃貸住宅経営に関する情報提供事業

- ① 全国賃貸住宅修繕共済協同組合に係る情報提供
- ② 全国賃貸住宅修繕共済協同組合の総会、理事会、ワーキンググループへの出席
- ③ 国土交通省と大規模修繕の実施促進に係る協議
- ④ 賃貸住宅経営に係る情報提供の充実（公式サイト支部専用ページにて紹介）
 - ・ 人生 100 年時代を支える住まい環境整備事業
 - ・ 子育て支援型共同住宅推進事業
 - ・ 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック
 - ・ 賃貸住宅の計画修繕推進セミナー
 - ・ 残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー
 - ・ 賃貸住宅の賃貸借契約に係る相談対応研修会

5. 2023(令和5)年度予算編成及び税制改正等の重点要望事項について

(1) 2023(令和 5)年度予算編成及び税制改正等の重点要望事項に関する会員の要望募集及び取りまとめ

① 各支部長を介して、会員の要望募集

- ・ 昨今の賃貸住宅経営を取り巻く内外部の環境変化に対応するため、優先順位をもって選択し、会員の要望を取り入れつつ、重点要望事項を作成し、全国賃貸住宅経営者政治連盟へ依頼。

② 2023(令和 5)年度予算編成及び税制改正等の重点要望事項の経過

- ・『現行通り、「家賃及び共益費への消費税課税は対象外」とすること』という要望に対し、2022年6月7日の賃貸住宅対策議員連盟総会(以下、「ちんたい議連総会」)において、国土交通省担当官より「平成3年の消費税法の改正で非課税となったのち、現段階で見直しの議論があるとは承知していない。引き続き、国として状況を注視してまいりたい」という旨の発言がなされた。
- ・『住宅扶助費等は、原則、家主等へ直接支払う代理納付とすること』という要望に対し、ちんたい議連総会において、厚生労働省担当官より「令和2年4月から、家賃滞納者、公営住宅入居者、セーフティネット住宅入居者については代理納付を原則化しており、令和3年7月時点の代理納付件数は、1年前に比べて約1.4万件増加した。全国の自治体に一層の呼びかけをすることで引き続き、推進してまいりたい」という旨の発言がなされた。
- ・『賃貸住宅の維持管理及び性能向上を推進するための家主向け支援措置を求める』という要望に対し、ちんたい議連総会において、国土交通省担当官より、「本年4月から共済商品の販売が開始された。まずは、この普及を推進していく。また、対象の拡大については、原状回復と資金的支出の整理を団体で進め、それを踏まえて必要な拡充が図られるようにサポートしてまいりたい」という旨の発言がなされた。
- ・『家主が安心して住宅を賃貸できるよう、入居者の遺留品等が処分できる施策を講じること』という要望に対し、ちんたい議連総会において、国土交通省担当官より「残置物モデル契約条項を昨年の6月に策定・公表した。活用推進に向け、セミナー等での周知を図る他、この条項を活用したモデル事業に対する支援を通じて、この活用を図ってまいりたい。条項自体の簡略化・簡素化についても、継続検討課題として取り組んでまいりたい」という旨の発言がなされた。
- ・『家賃滞納者への明渡しに係る指針の明示及び解約に係る正当事由の改善を求める』という要望に対し、ちんたい議連総会において、国土交通省担当官より「借地借家法の正当事由の問題については、サブリース契約でも聞き及んでいる。実態を踏まえ、関係省庁とも連携しながら法律・制度の適正化の方策を検討してまいりたい」という旨の発言がなされた。

また、2022年度第6回理事(・監事・支部長)会において、「賃貸住宅課題解決特別委員会」を設置した。本委員会では、空き家が増加している反面、高齢者等が入居拒否にあう悪循環の理由のひとつに、正当事由制度が挙げられることから、この悪循環の是正を図るために2023年度より検討を開始する。
- ・『中古住宅に改修工事等を施した場合、その価値を適正に評価する制度創設を求める』という要望に対し、ちんたい議連総会において、国土交通省担当官より「改修による価値の上昇が適正に評価されるような仕組みの構築に取り組む事業者の支援を行っている。本事業の活用を通じてリフォームや改修の結果として資産価値の向上につながることを望んでいる」という旨の発言がなされた。