

# 2023 年度事業報告書

2023 年 4 月 1 日～2024 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 18,572 名、年度末は 18,612 名、次年度申請数は 18,664 名となった。

### 2. 代議員数

代議員の年度当初は 272 名、年度末は 277 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 42 社(64 口)、年度末は 45 社(67 口)、次年度申請数は 39 社(57 口)となった。

## II 事業報告

### 1. 会議の開催

#### (1) 定時総会

2023 年 6 月 8 日(木)、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 54 回定時総会が開催された。代議員 271 名のうち、定時総会には 246 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「2022 年度決算報告及び承認の件」、第 2 号議案「2022 年度監査報告及び承認の件」、第 3 号議案「役員改選の件」、第 4 号議案「電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規程承認の件」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、「2022 年度事業報告について」「2023 年度事業計画について」「2023 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	2023 年度 第 1 回理事(・監事・支部長)会
開 催 日	2023 年 4 月 21 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 43 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

- ・支部長交代承認の件
- ・2024 年度重点要望事項の件
- ・2022 年度事業報告の件
- ・2022 年度決算報告並びに監査報告の件

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 2023 年度 第 2 回理事(・監事・支部長)会  
 開催日 2023 年 7 月 12 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 55 名のうち、理事 34 名出席

- 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

- ・2024 年度重点要望事項の件

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 2023 年度 第 3 回理事(・監事・支部長)会  
 開催日 2023 年 9 月 15 日 (金)  
 会場 ホテル雅叙園東京 華つどい  
 出席数 全理事 55 名のうち、理事 35 名出席

- 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

- ・賛助会員入会承認の件
- ・支部長交代承認の件

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

会議名 2023 年度 第 4 回理事(・監事・支部長)会  
 開催日 2023 年 11 月 15 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 55 名のうち、理事 33 名出席

- 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 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 2023年度 第5回理事(・監事・支部長)会  
開催日 2024年1月18日(木)  
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55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  
・支部解散承認の件  
・第55回定時総会開催及び役員改選の件  
・2024年度正会員、賛助会員目標数値の件  
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 2023年度 第6回理事(・監事・支部長)会  
開催日 2024年3月15日(金)  
会場 ホテル雅叙園東京 華つどい  
出席数 全理事55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  
・支部長交代承認の件  
・2024年度事業計画案と収支予算案承認の件  
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

### (3) 臨時理事会等

会議名 2023年度 臨時理事(・監事)会  
開催日 2023年6月8日(木)  
会場 自由民主会館8階  
出席数 全理事55名のうち、理事44名出席  
議事 ① 審議事項  
・役員改選の件  
・2024年度重点要望事項の件

## 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、2024年3月31日時点で603,209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 安心ちんたい検索サイトのシステム老朽化に伴う大規模改修を実施。
- ③ 賃貸型応急住宅を災害時に円滑に供給するため、情報伝達訓練や連絡会等を12自治体と実施。
- ④ 令和5年奥能登地震において、石川県内支部協力のもと石川県と賃貸型応急住宅の要件について協議。
- ⑤ 令和5年台風第2号において、各県内支部協力のもと茨城県・静岡県と賃貸型応急住宅の要件について協議。
- ⑥ 7月7日からの大雨において、各県内支部協力のもと秋田・富山・石川・福岡・大分の5県と賃貸型応急住宅の要件について協議。さらに、秋田県庁での賃貸型応急住宅に係る打合せ。
- ⑦ 令和5年台風第6号において、沖縄県内支部協力のもと沖縄県と賃貸型応急住宅の要件について協議。
- ⑧ 令和5年台風第13号において、各県内支部協力のもと、福島県・千葉県と賃貸型応急住宅の要件について協議。また、千葉県庁での賃貸型応急住宅に係る打合せ。
- ⑨ 令和6年能登半島地震において、各県内支部協力のもと、新潟・富山・石川の3県と賃貸型応急住宅の要件について協議。また、賃貸型応急住宅に係るコールセンターを開設し、相談業務に対応。さらに、富山・石川・福井の3県にて、賃貸型応急住宅に係る相談窓口を実施。

(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を述べた。特に、国土交通省、厚生労働省、法務省が主催する「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」においては、家主が住宅確保要配慮者に対して、賃貸住宅を提供しやすい環境を整備するため、終身建物賃貸借契約の認可手続の簡略化が必要であること等を提言。

(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、住宅確保要配慮者等からの住まい探しの相談に対し、空き室情報を提供。相談件数の総数は1,975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
  - ・住宅確保要配慮者等からの転居相談
- ② 無料相談のデータ分析を行い、家主や入居者等に情報提供すると共に、課題解決に向けた調査研究。

### 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（各地域の協議会への委員派遣、新規参画等）
- ・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）
- ・安心ちんたい検索サイト連絡協議会開催（11月）
- ・賃貸住宅課題解決特別委員会を開催（4月、5月）

##### ② 住宅政策等部会

###### 国土交通省関連

- ・「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」委員派遣
- ・「改正障害者差別解消法の施行に向けた意見交換会」参加
- ・賃貸住宅に係る政策の周知協力（7月意見交換会）
- ・「社会資本整備審議会住宅宅地分科会」「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」委員派遣
- ・「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
- ・「賃貸住宅の賃貸借契約に係る相談対応研修会」「地域価値を共創する不動産業アワード」「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」「子育て支援型共同住宅推進事業」周知協力
- ・国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドラインに関する参考資料」を作成するにあたり助言、情報提供
- ・家賃債務保証会社が連帯保証人を契約時に求める、いわゆる「ダブル保証」に係る商慣行についてのヒアリングに協力
- ・空き家活用ガイドブックの更新及び周知活動
- ・住宅セーフティネットガイドブックの更新及び周知活動
- ・民泊ガイドブックの周知活動

###### 厚生労働省関連

- ・「令和6年国民生活基礎調査」協力

- ・「居住支援全国サミット」周知協力
- ・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

- ・「改正障害者差別解消法に係る事業者向け説明会」周知協力
- ・「年収の壁・支援強化パッケージ」周知協力
- ・障害者ガイドブックの更新及び周知活動

#### 総務省関連

- ・「令和5年住宅・土地統計調査」協力

#### その他関係省庁

- ・下請取引の適正化、先進的窓リノベ 2024 事業活用セミナー、価格交渉促進月間等の周知協力、LP ガス商慣行是正に向けた注意勧告、インボイス制度に係るトラブル等の実態把握協力

### ③ 被災者支援部会

- ・災害時における、賃貸型応急住宅の円滑な活用等に係る活動
- ・政令市との災害協定の締結（累計 13 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
- ・役員及び支部長による災害ベンダーの設置（累計 47 台設置）
- ・内閣府防災担当「令和5年度災害救助法等担当者全国会議」講演
- ・千葉県「令和5年度千葉県応急仮設住宅供給対応訓練」講演
- ・神奈川県「賃貸型応急住宅の不動産店マニュアル説明会」講演
- ・京都市「大規模災害を想定した合同研修会」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
- ・高齢者ガイドブックの周知活動
- ・残置物処分ガイドブックの周知活動
- ・国土交通省「残置物の処理等に関するモデル契約条項」活用推進にむけた実務実態のヒアリングに協力

### 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
- ・日管協「外国人の入居受入れサポートオンラインセミナー」周知協力
- ・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
- ・デジタル版の検討及びテスト運用

## （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（2023年6月26日完了）
  - ・事業報告書等提出（2023年6月30日完了）
  - ・事業計画書等提出（2023年3月26日完了）
- ② 法務局への登記申請
  - ・役員変更に伴う変更登記申請（2023年6月15日完了）
- ③ 2023年度定時総会及び理事会の開催日程の報告（理事会毎）
- ④ 財務状況報告
  - ・損益状況報告
  - ・2023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
- ⑤ その他、同委員会に係る事項
  - ・代議員選挙実施後の代議員名簿の公開

## （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、2023年度当初の会員数18,572名に対し、2024年度申請会員数は18,664名となった。支部は1支部減少し、合計104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3社(7口)減少し、39社(57口)となった。また、支部によるちんたいLifeの年間追加購入数は5,707部増加し、19,250部となった。
- ⑥ 国土交通大臣表彰等の候補者推薦
  - ・国土交通大臣表彰受賞者 岡貢氏（常務理事）
- 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

#### (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の内容の充実
  - ・ その他、サイトに係る事業
- ② 当会の公益目的事業の周知
  - ・ 公式サイトへ新たなコンテンツ掲載
- ③ Facebookによるちんたい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）
- ⑤ 公式YouTubeチャンネル運用

#### 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）
  - ・ 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
  - ・ 子育て支援型共同住宅推進事業
  - ・ 外国人の入居受入れサポートオンラインセミナー
  - ・ 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック
  - ・ 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック（事例編）
  - ・ 民間賃貸住宅の計画修繕推進セミナー

#### 5. 2024(令和6)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) 2024(令和6)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て、全国賃貸住宅経営者政治連盟へ依頼。
- ② 2024(令和6)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、2023年6月9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、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4年7月時点の代理納付件数は、1年前に比べて約1.1



万件増加した。代理納付は家賃滞納者等以外であっても便益があることから、積極的に活用されるよう自治体への周知を継続している」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』という要望について、全国賃貸住宅修繕共済協同組合が販売推進する賃貸住宅修繕共済が、2023年10月3日に、すべての共用部に対象範囲を拡大する旨の認可を国土交通大臣より得た。また、ちんたい議連総会において、経済産業省中小企業庁担当官より、「共済掛金運用について、私募 REIT を含めた不動産投資信託を運用先に追加することを省令改正で明示することを検討したい」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令和3年の6月に策定・公表した。今後、入居者向けパンフレットや、契約書式を作成して活用推進を継続する」という旨の発言がなされた。
- ・『国民の住生活の安定確保のため、民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用するにあたり必要な支援の拡充を図ること』について、賃貸住宅課題解決特別委員会で議論を重ね、セーフティネット機能の拡充を図るために求められる意見を取りまとめ、三好前会長が委員を務めた「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」において発表。3月8日、住宅セーフティネット法等改正案は下記の3点を内容として閣議決定された。**①**大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備 **②**居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進 **③**住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化一を図り、要配慮者が安心して居住できる環境を整備。
- ・『家賃滞納者への明渡しに係る指針の明示を求める』という要望に対し、ちんたい議連総会において、法務省担当官より「借地借家法の通常の賃貸借契約は、契約自由の原則に基づいて、当事者によって様々に定められる。賃貸契約は多種多様なので、3カ月以上滞納で一律に解除による明渡し請求が可能である旨のガイドラインの策定は困難であり、慎重に検討したい」という旨の発言がなされた。
- ・『円滑な建替えを推進するため、借地借家法の正当事由の見直し等を求める』という要望に対し、ちんたい議連総会において、法務省担当官より「借地借家法第28条の正当事由は、賃貸借契約における賃貸人と賃借人間の適切な利害調整を図るため、解約等の申し入れは様々な事情を考慮し、個別事案に応じて裁判所で最終的には判断される。一般論としては、建物の近隣における住宅ストックの多寡も賃借人が建物の使用を必要としない方向の事情として考慮される」という旨の発言がなされた。