

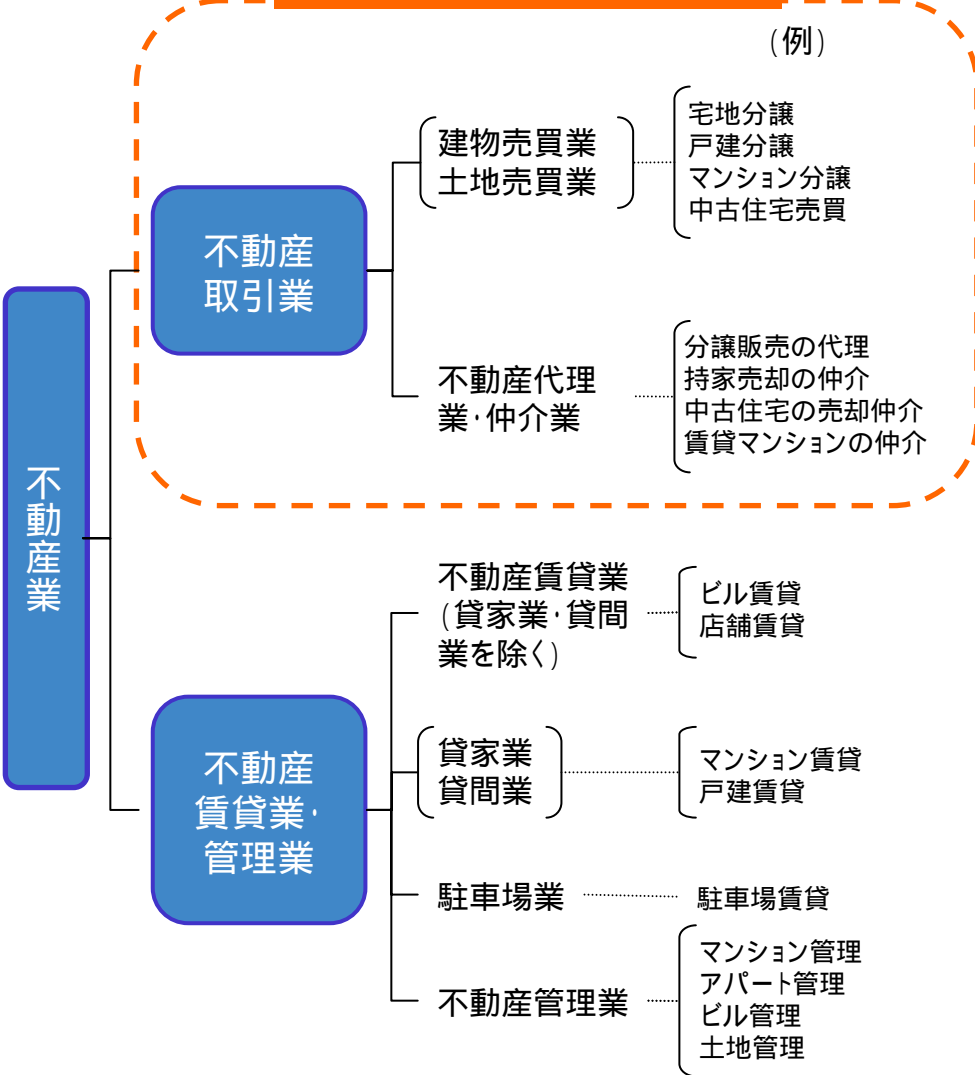
賃貸不動産管理について

平成21年1月30日
国土交通省総合政策局
不動産業課

1. 不動産業の分類

不動産業の分類

宅地建物取引業法の規制する範囲



不動産業の事業所数、従業者数 及び全産業に占める割合

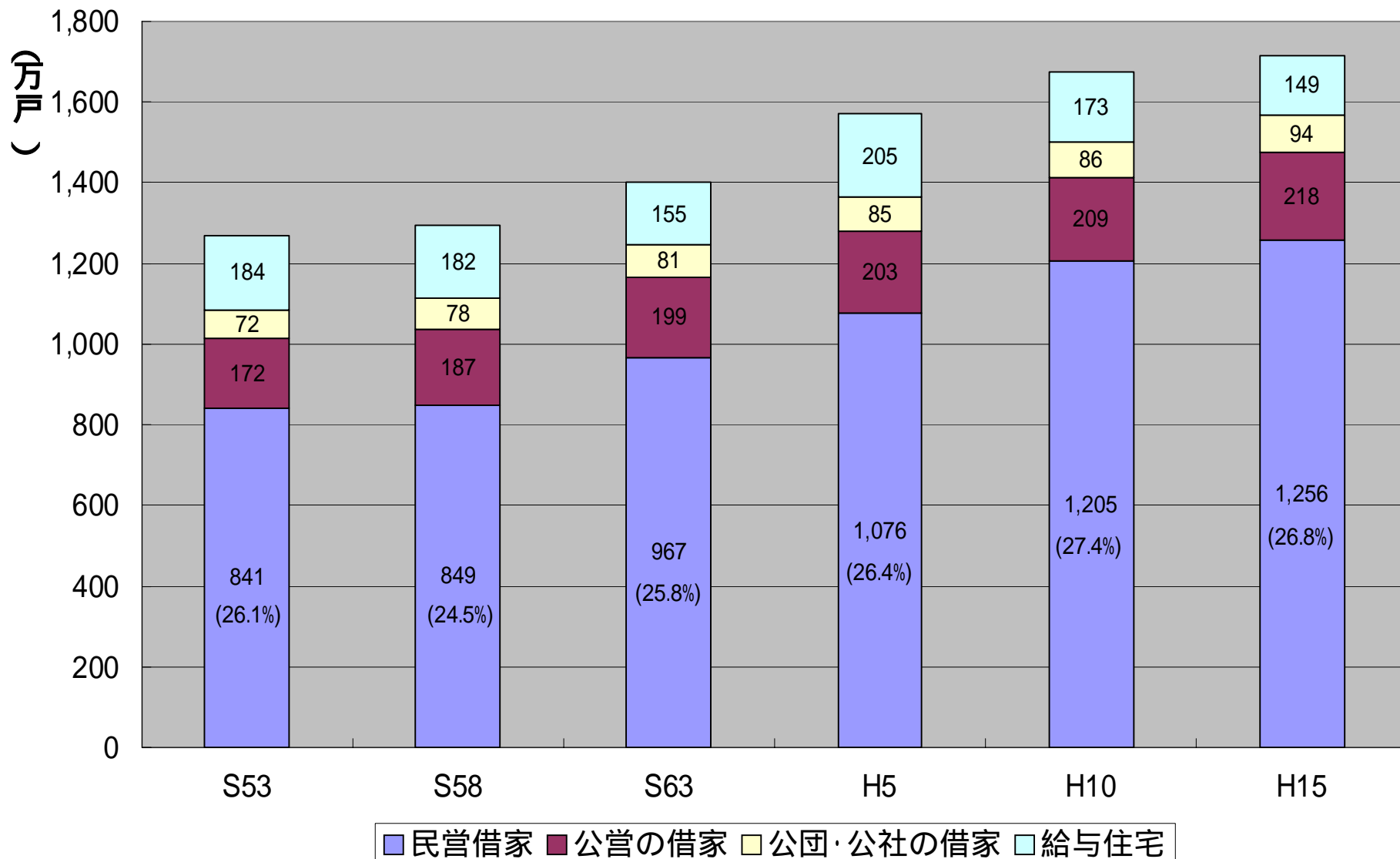
	事業所数	従業者数 (人)		1事業者当たり 平均従業者数 (人)	
		構成比	構成比		
全産業	5,911,038	100.0%	58,634,315	100.0%	9.9
不動産業	320,365	5.4%	1,014,844	1.7%	3.1
不動産取引業	64,993	20.3%	333,487	32.9%	4.8
建売・土地売買業	18,010	5.6%	133,768	13.2%	7.1
代理業・仲介業	46,983	14.7%	199,719	19.7%	3.9
不動産賃貸業・管理業	255,372	79.7%	681,357	67.1%	2.6
賃貸業	227,195	70.9%	509,237	50.2%	2.2
不動産賃貸業 (除く貸家・貸問業、 駐車場業)	42,112	13.1%	178,668	17.6%	4.2
貸家・貸問業	147,351	46.0%	255,081	25.1%	1.7
駐車場業	36,101	11.3%	75,488	7.4%	2.1
不動産管理業	28,177	8.8%	172,120	17.0%	6.1

注：分類は「日本標準産業分類」(平成14年3月改訂)による。

出典：総務省「平成18年事業所・企業統計調査」

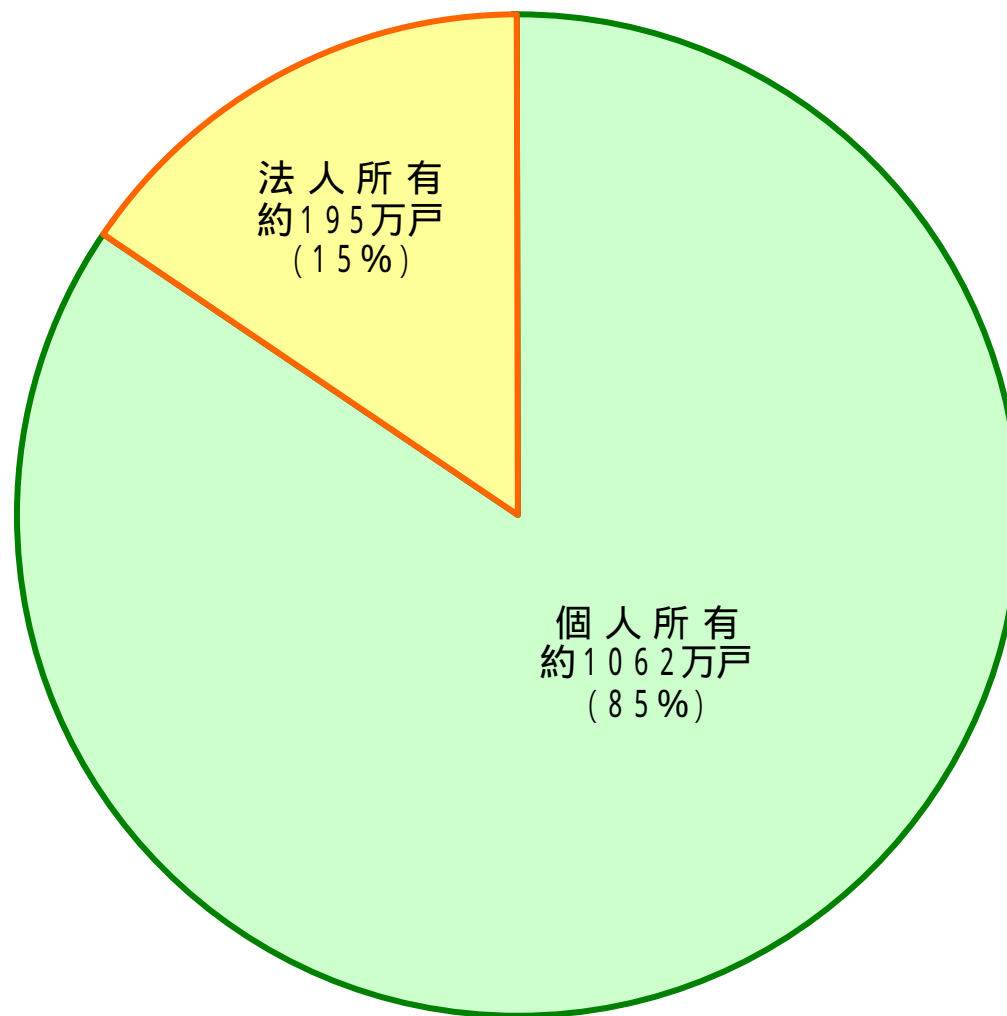
2. 所有関係別住宅数の推移(借家)

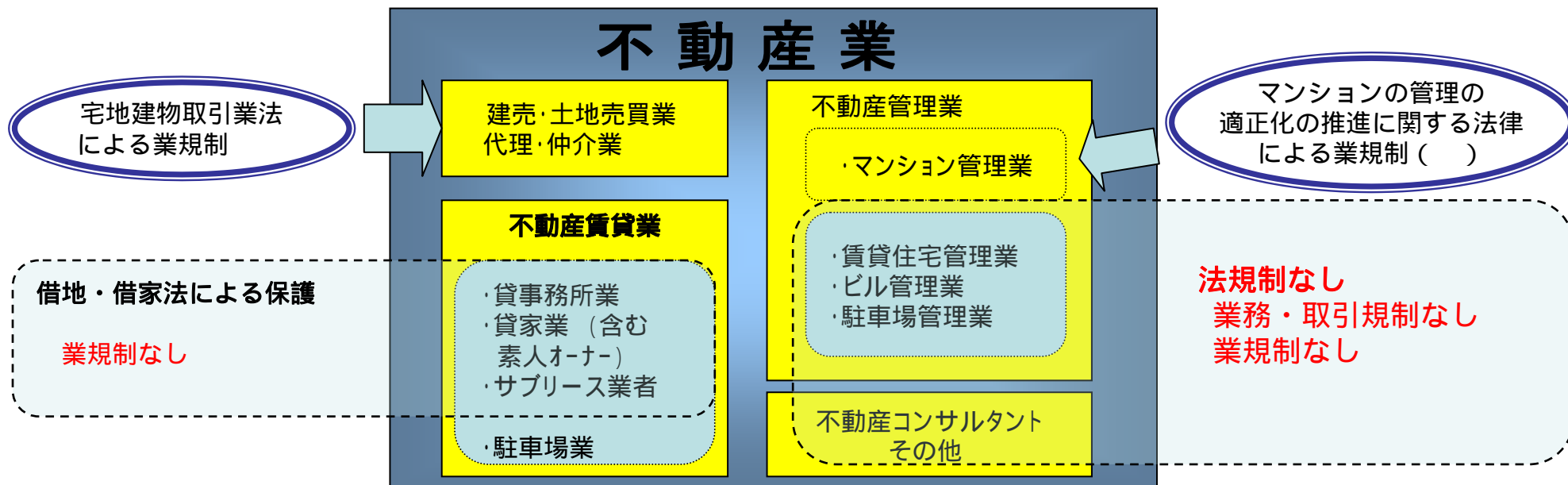
民営借家は、約1256万戸存在し、住宅総数の約4分の1を占めている。



3. 民営借家の所有主体の別(個人、法人)

民営借家のうち、個人所有のものが全体の約85%を占めている。

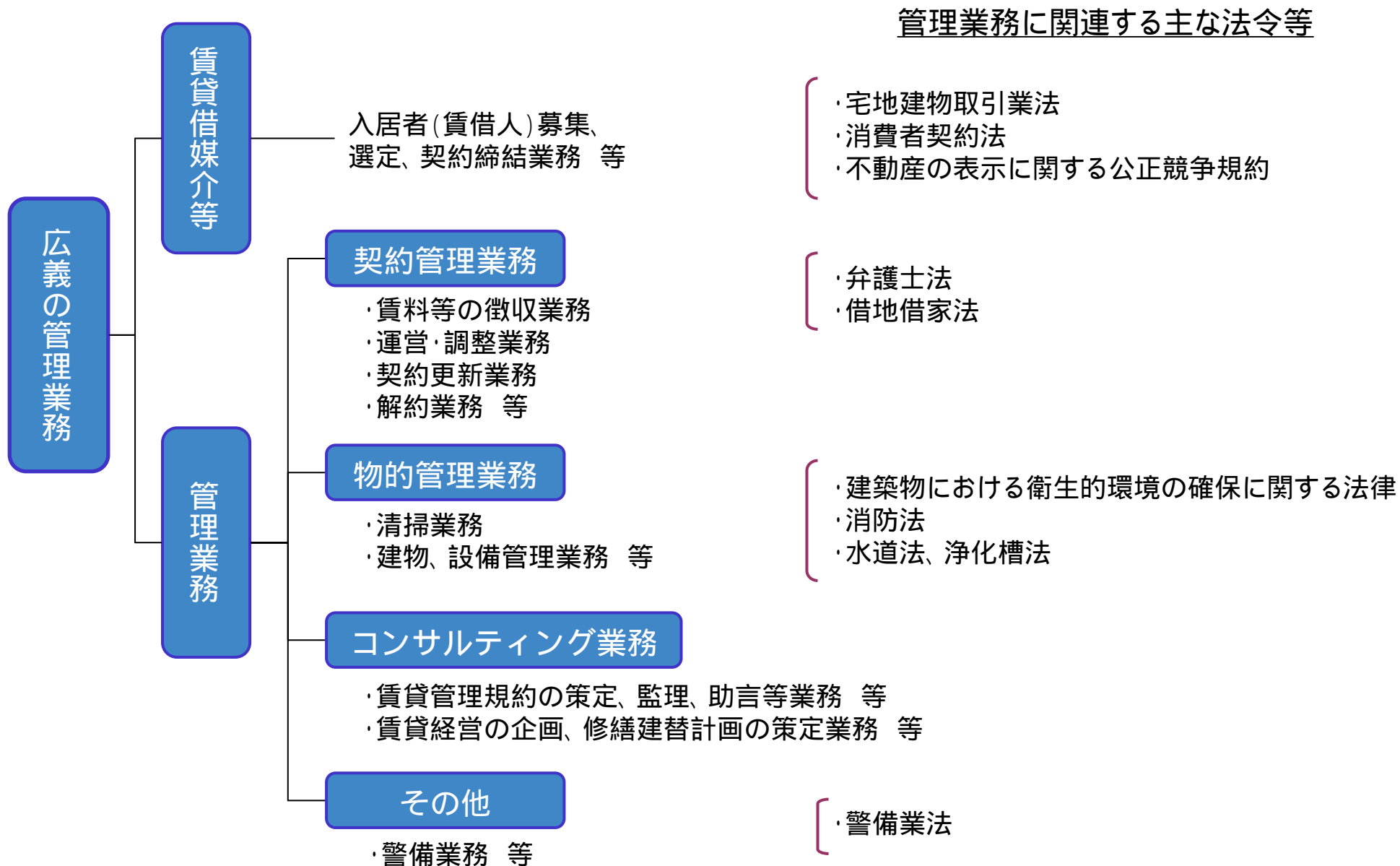




() マンションの管理の適正化の
推進に関する法律による業規制

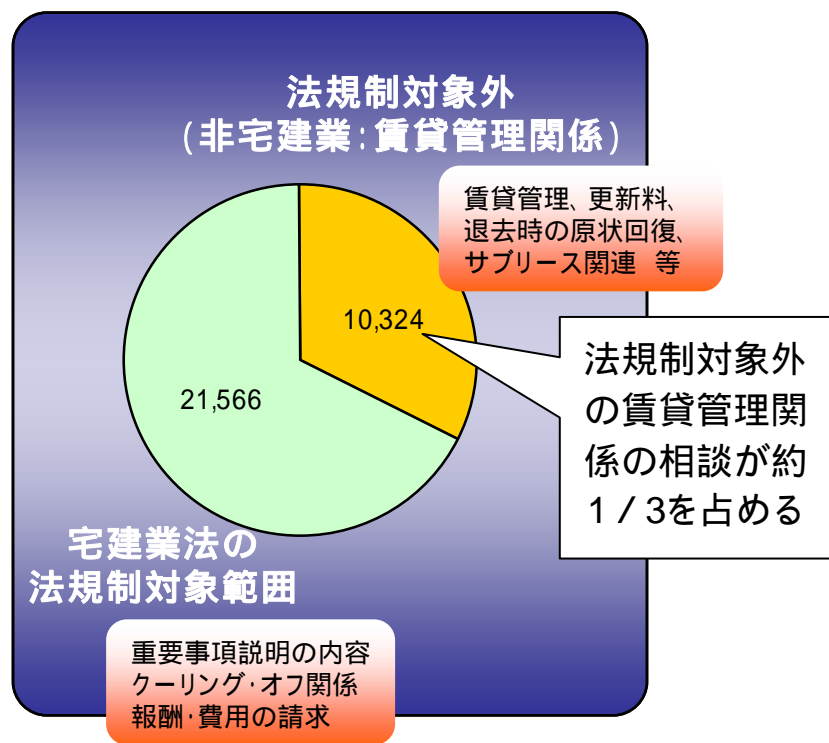
- 業者登録制度
- 重要事項説明
- 委託契約書面交付義務
- 修繕積立金等の分別管理 等

5. 賃貸不動産管理の業務と関連する法令



【国・都道府県に対して寄せられる相談件数実績】

(平成19年度)

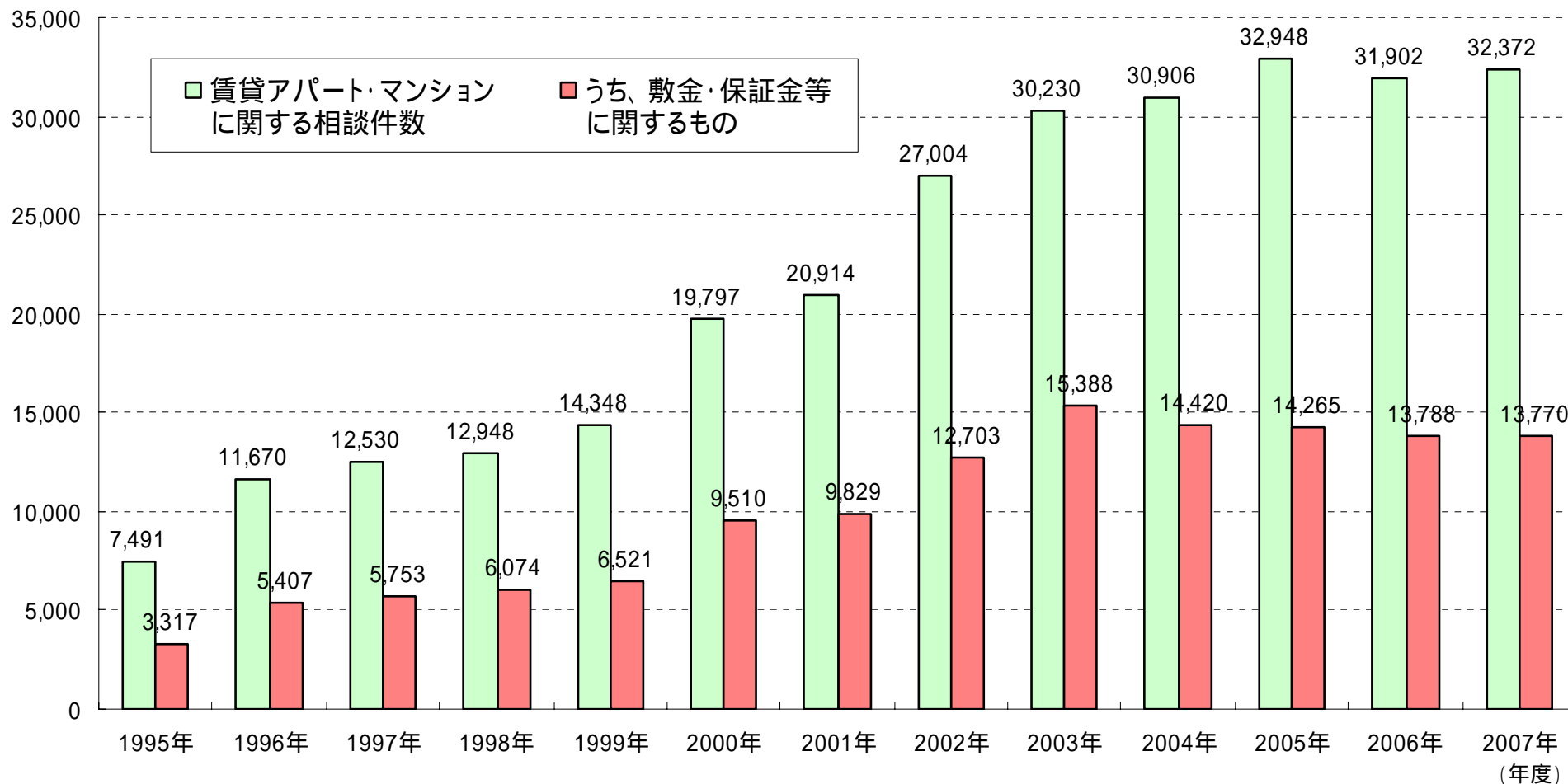


賃貸管理関係		19年度
管理	入居時の説明と異なる設備等	198
	瑕疵の問題	306
	その他	965
契約更新	更新事務手数料請求	391
	更新内容(賃料値上げ)	348
	更新内容(その他)	395
	その他	388
契約時及び契約更新時に関する内容	敷金(原状回復)	5,510
	入居中の修理・修繕	948
	礼金	48
	更新料	398
	その他	429
計 (C)		10,324

出典:平成20年5月 東京都住宅政策推進部不動産課 調べ

7. 賃貸住宅に関する苦情、相談件数の推移

賃貸アパート・マンションに関する相談件数(全国)



出典：独立行政法人国民生活センター資料

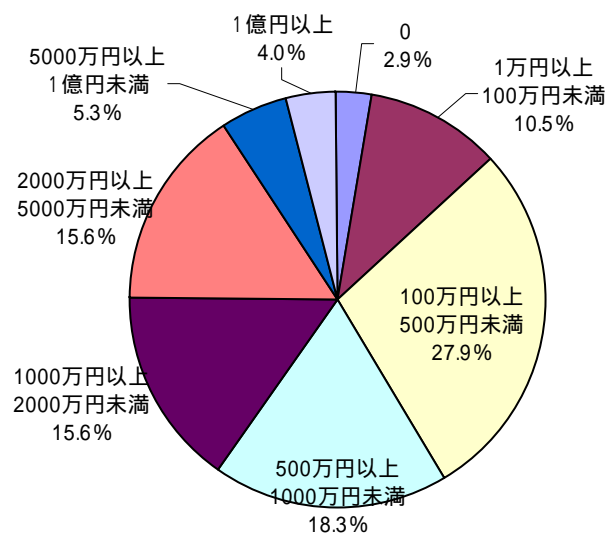
8. 賃貸管理業務(主として居住用)におけるサービス形態

サービス形態	内容	特徴	課題等
一部業務委託方式	<p>入居者の募集(賃貸借契約の媒介・代理)に付随して、家主の時々々の要請に応じ、賃料の徴収、更新手続き、退去立会いなどを行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 家主が相当程度、自分で貸家管理を行っている場合に、補助的サービスを提供するという性格が強い。 古くから存在する業務形態。 	<ul style="list-style-type: none"> 明確な契約がない場合に、業務の範囲や管理業者の責任関係が明確でないため、業務内容や報酬に関し紛争が生じるおそれ。
一括業務委託方式	<p>家主との明確な代理・委任契約に基づき、入居者の募集から退去処理業務まで一括して受託する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 家主がほとんど自分で管理を行わない場合に、貸家管理の総合的なサービスを提供しようとするもの。 空室保証、滞納保証といった賃料保証をしているものがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷金等を管理業者が預かるものがあり、業者の倒産等により家主に返還できない場合がある。
一括借上方式	<p>管理業者は家主から転貸を目的とする賃貸者契約を締結した後、貸主として入居者を募集し、転貸する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の有る無しにかかわらず、家主に対して賃料を支払うので、賃料保証をしたのと同様の効果がある。 賃貸住宅を建設するハウスメーカーと連携した管理業者により、賃貸住宅の建設段階からこのような管理方式を行うことが条件となっていることが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 市況の悪化や業者の倒産等により、家主に対し契約どおりの賃料支払いができない場合がある。 事業者が自ら賃貸をすることとなり、宅建業法の規制の対象外となる。

9. 管理業者による預り金の状況

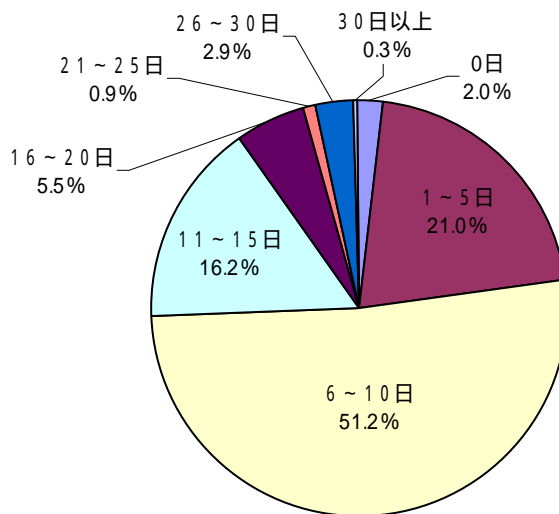
分別管理を行っている事業者が多いものの、一定程度の金額を一定の期間、分別管理せずに保管している例がみられる。

直近月の賃料等集金合計額



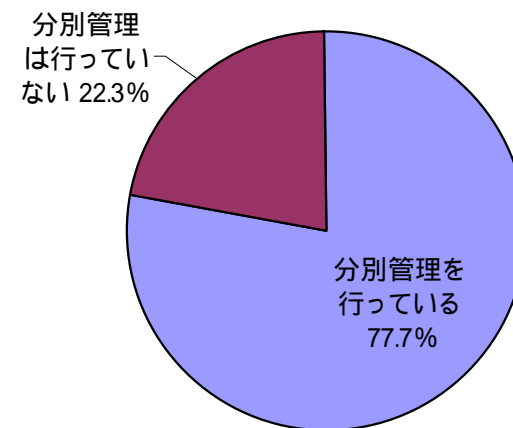
「無回答」を除く、n=797

貸し主に送金するまでの期間



「無回答」を除く、n=887

集金賃料等の分別管理



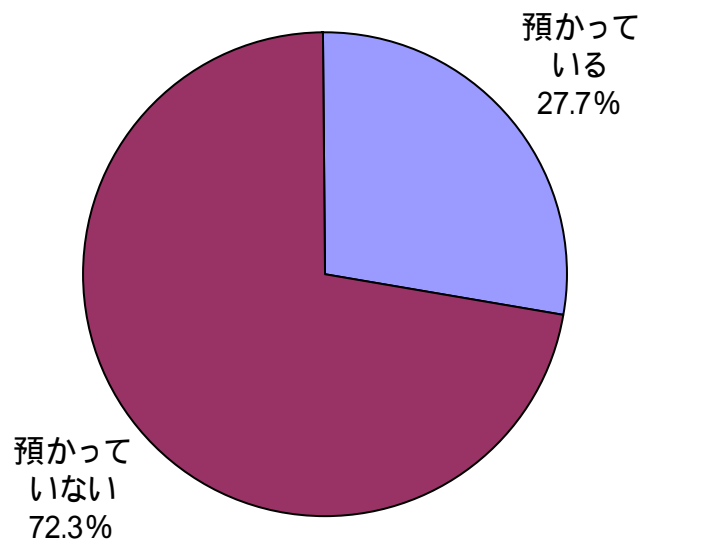
「無回答」を除く、n=900

出典：賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査[平成17年 (社)全国宅地建物取引業協会連合会]
 調査対象：賃貸不動産管理業協会会員
 有効発送数3,611件、有効回答数1,112件、有効回答率30.8%

10. 管理業者による敷金(保証金)の預かり状況

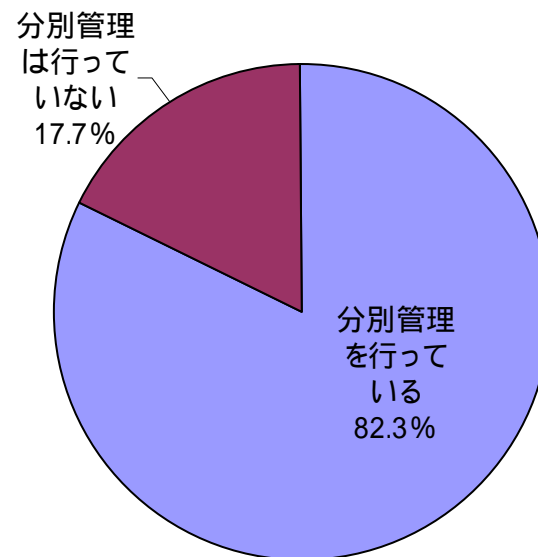
敷金を管理業者が預かる割合は3割あり、分別管理していない例もみられる。

敷金(保証金)を預かっているか



「無回答」を除く、n=928

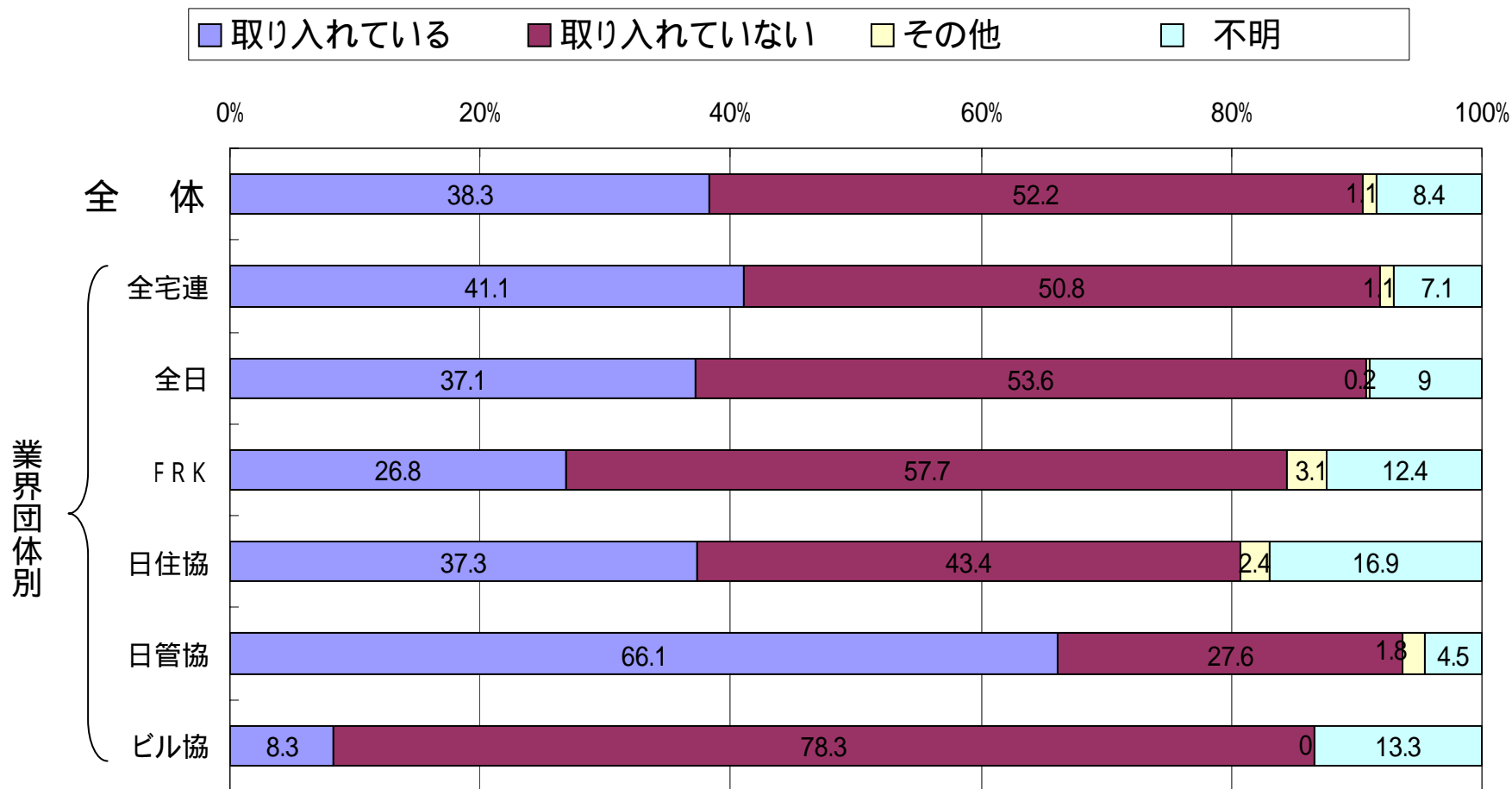
敷金(保証金)の分別管理について



「無回答」を除く、n=260

1.1. 家賃債務保証(機関保証)制度の利用状況

不動産管理業に機関保証制度を取り入れているか



N=1904

出典: 賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成19年 (財)不動産流通近代化センター]

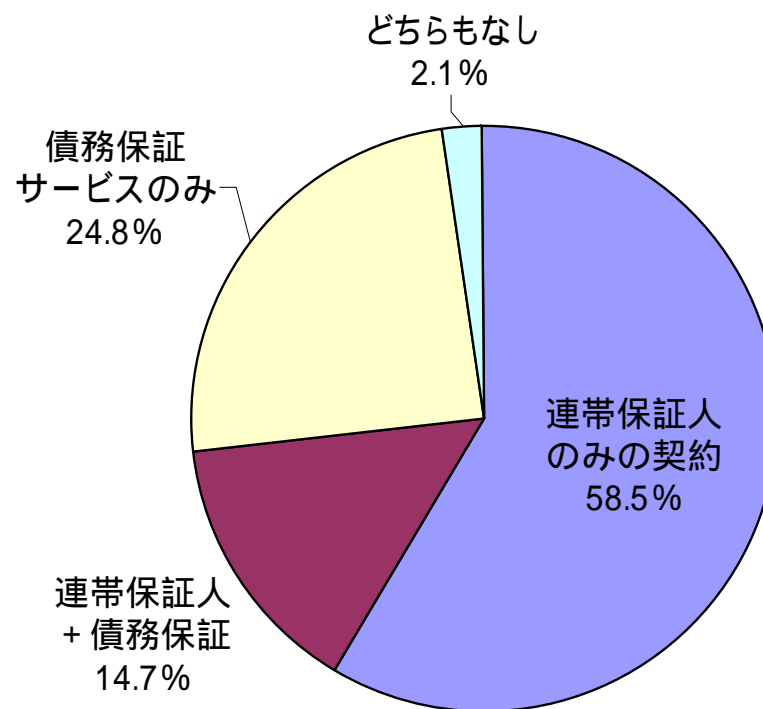
調査対象(有効回答数及び有効回答率):

- (財)日本賃貸住宅管理協会(有効回答数195件、有効回答率21%)、(社)不動産流通経営協会(94件、28%)、
- (社)日本住宅建設産業協会(80件、13%)、(社)日本ビルディング協会連合会((社)東京ビルディング協会)(54件、17%)、
- (社)全日本不動産協会(465件、16%)、(社)全国宅地建物取引業協会連合会(賃貸不動産管理業協会)(1,016件、25%)

配布件数9,275件、有効回答数1,904件、有効回答率21%

12. 連帯保証人と家賃債務保証

連帯保証人の確保と家賃債務保証サービスとの関係



[不動産業者171社の契約件数 106,669件に対する割合]

出典：民間賃貸住宅に係る実態調査（不動産業者）[平成19年（財）日本賃貸住宅管理協会]
調査対象：（財）日本賃貸住宅管理協会の会員
配布件数934件、回収件数204件、回収率21.8%

<平成6年3月10日 住宅宅地審議会答申>

- ・宅地部会に不動産業小委員会を設置し、審議
- ・住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する契約の内容を類型化
- ・これら契約を行う場合の指針とされるべき5種類の標準的な契約書を策定

参考資料1 - 1、1 - 2参照

【策定の背景】

住宅の賃貸借媒介等

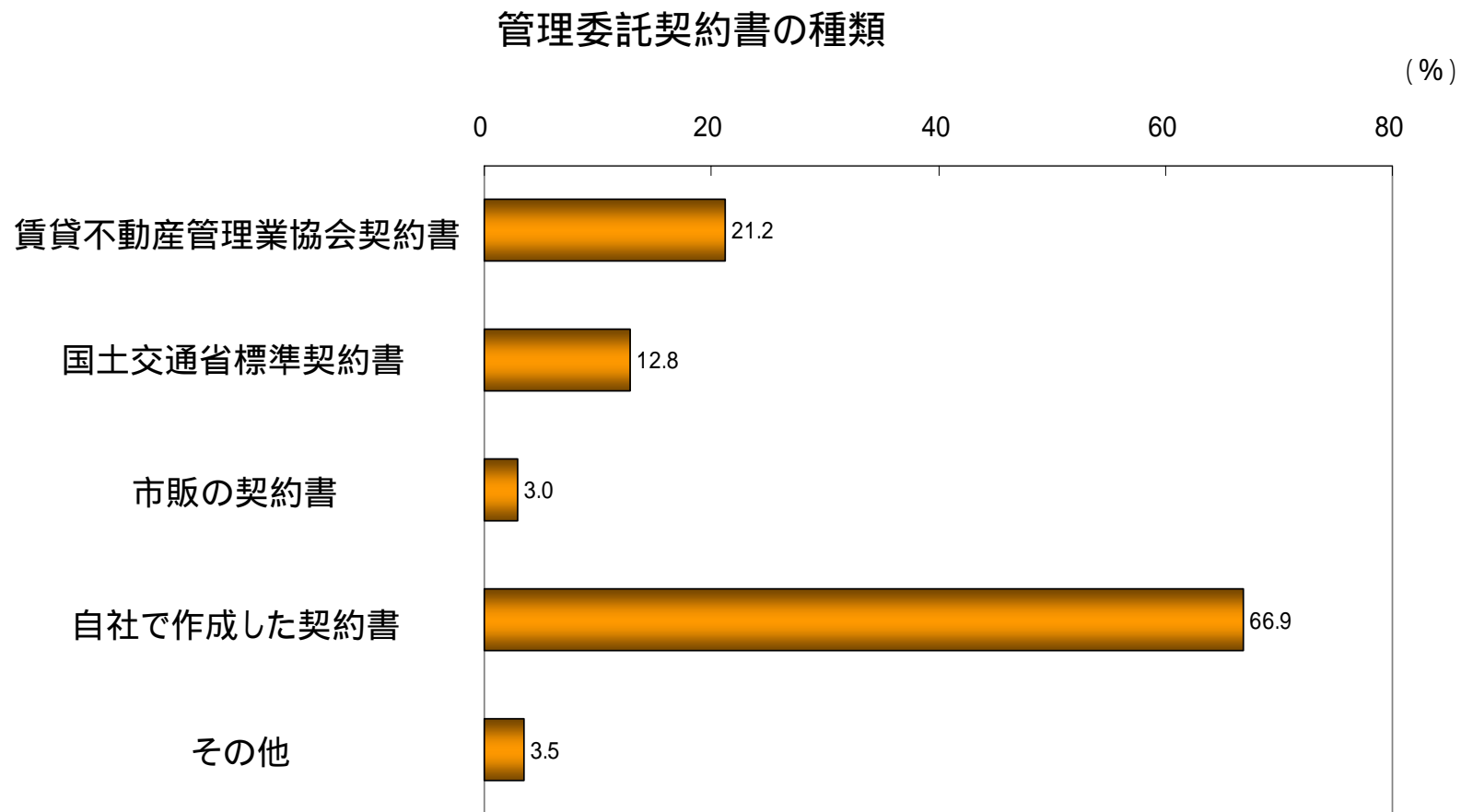
- 契約の口頭、内容が不明確なことが多く、依頼者と業者の間で少なからぬ紛争
- 契約の書面化を進め、権利者の権利義務の内容の明確化が必要

賃貸住宅の管理委託契約

- 業者により内容が不明確など不十分なものが多い
- 業者の業務上の権限及び責任、管理業務の執行方法等の基本的事項については明確化し、標準化を図る必要

1.4. 管理委託契約書の種類

独自の管理委託契約書を使用する例が多い。



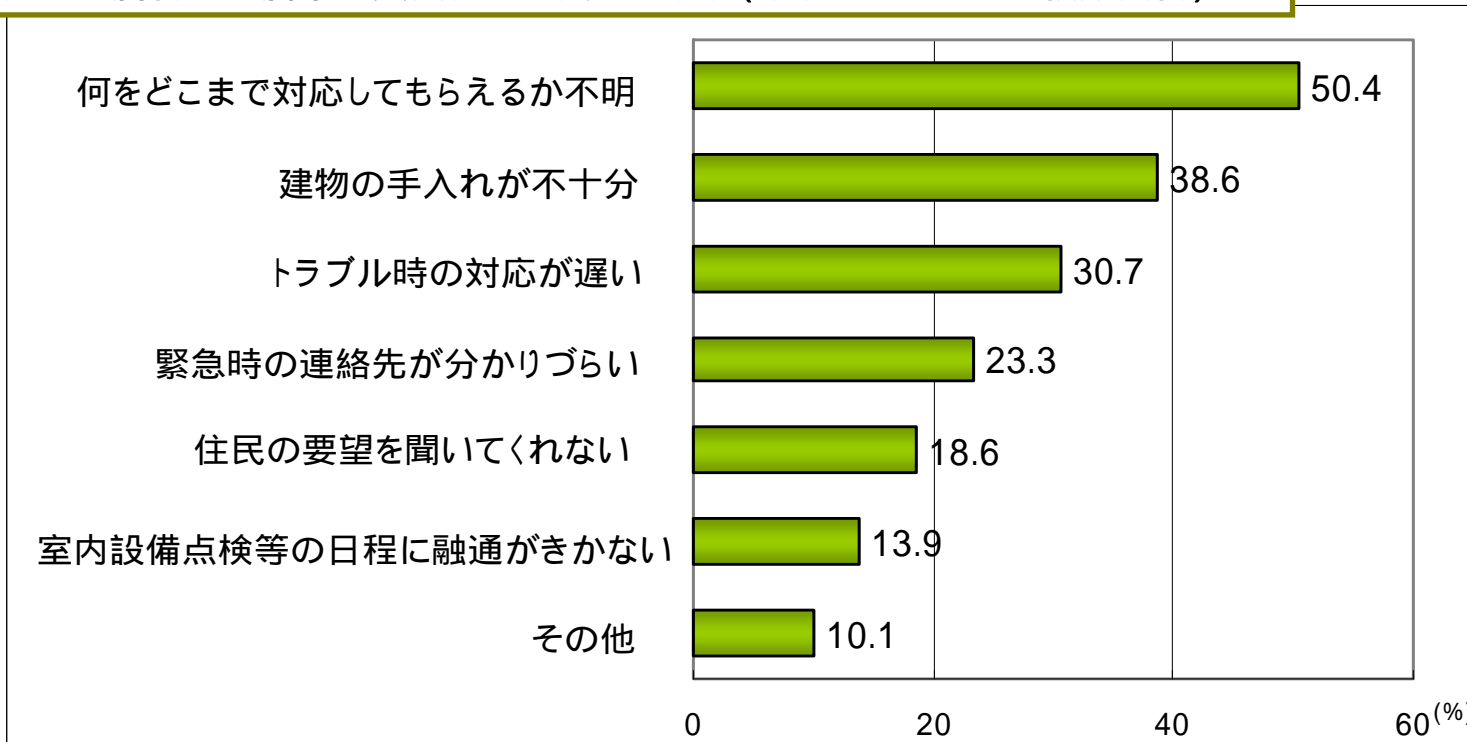
複数回答、「無回答」を除くn=1,059

1.5. 賃貸住宅入居者の入居中の不満

賃貸住宅入居者の入居中の不満内容は、賃貸管理業の業務内容・委託契約内容が不明確なことと関連が深い。

賃貸住宅入居者の入居中の賃貸管理に関する不満(不満があった人の複数回答)

N = 280

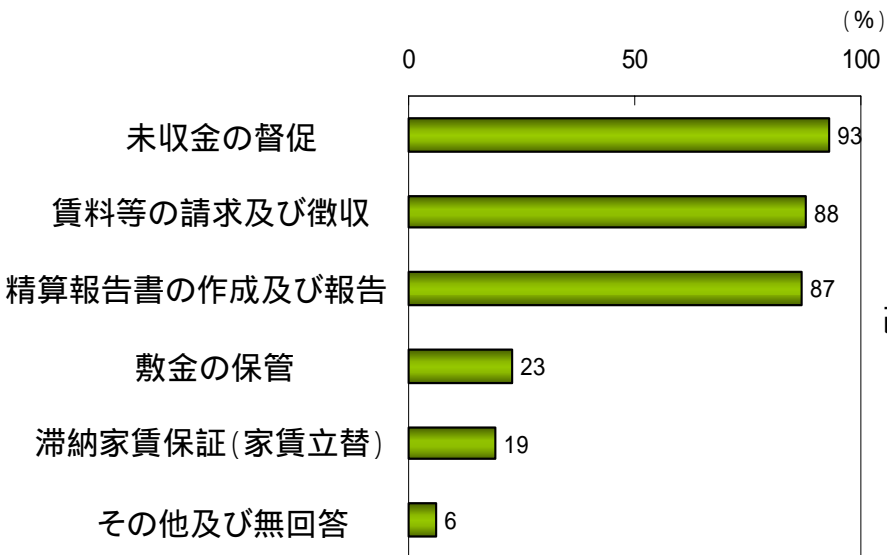


出典: リクルート「賃貸ブランド調査2007」

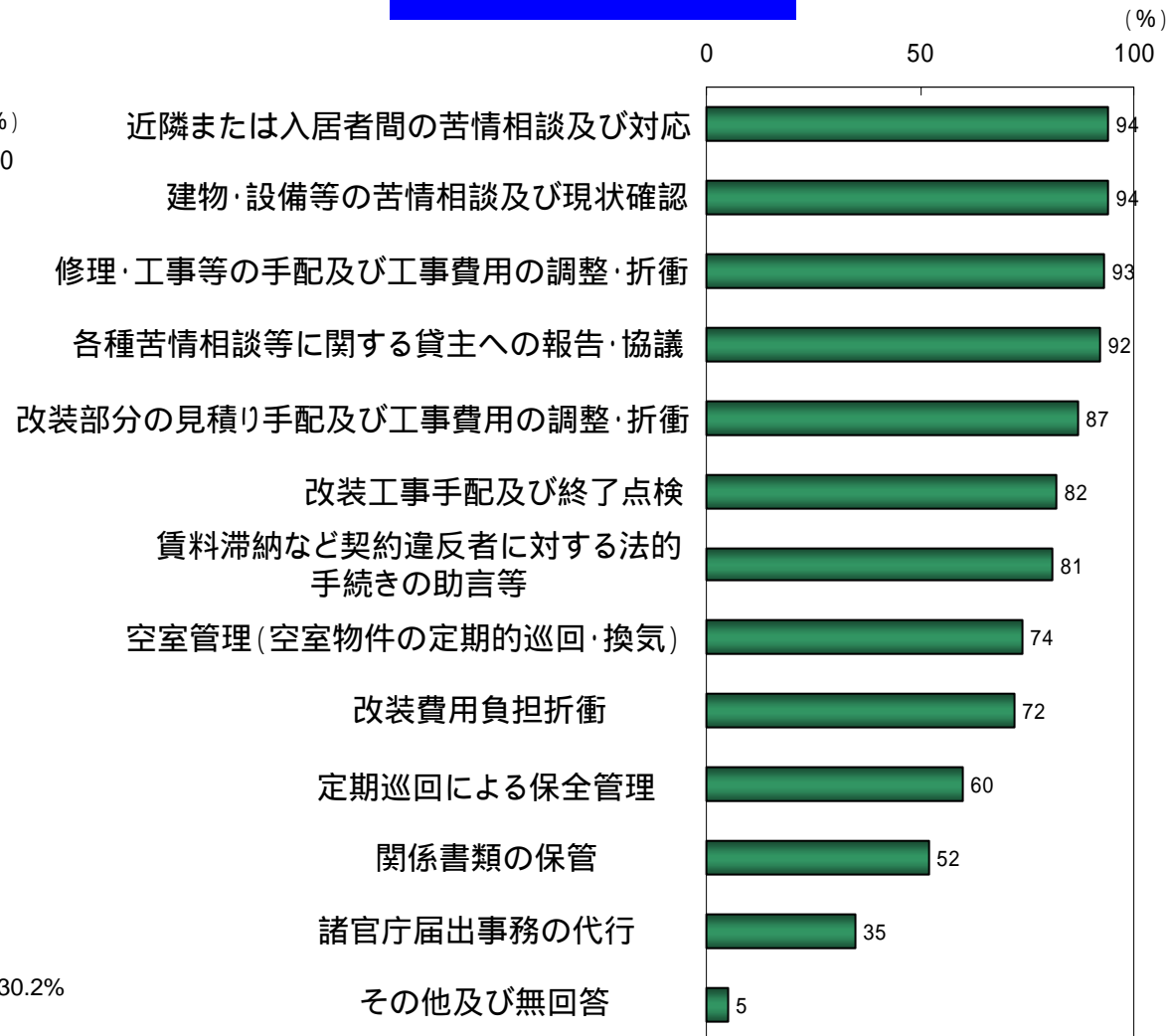
- 調査実施時期: 2007年7月3日(火)～7月4日(水)
- 調査対象者: 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県在住
賃貸住宅入居者
賃貸住宅入居予定者
- 調査方法: インターネットリサーチ
- 有効回収数: 724(賃貸入居者588、賃貸入居予定者537)

1.6. 管理業務の内容と委託率

会計業務



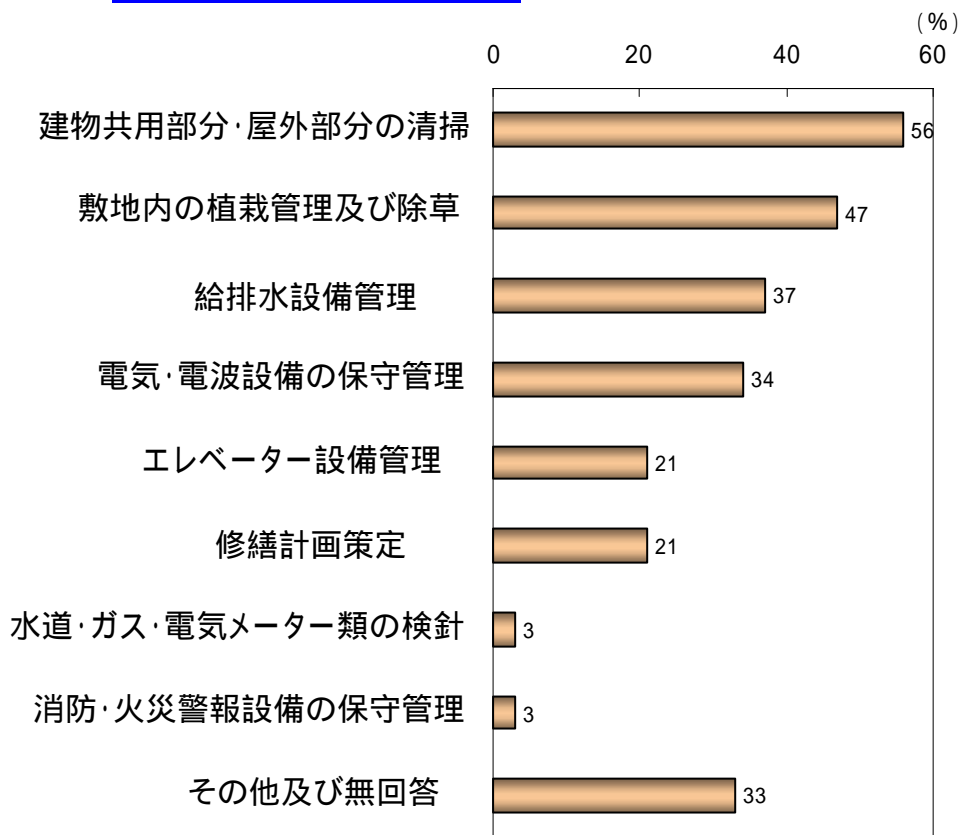
運営調整業務



出典: 賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査
 [平成19年 (社)全国宅地建物取引業協会連合会]
 調査対象: 賃貸不動産管理業協会会員
 有効発送数4,108件、有効回答数1,242件、有効回答率30.2%

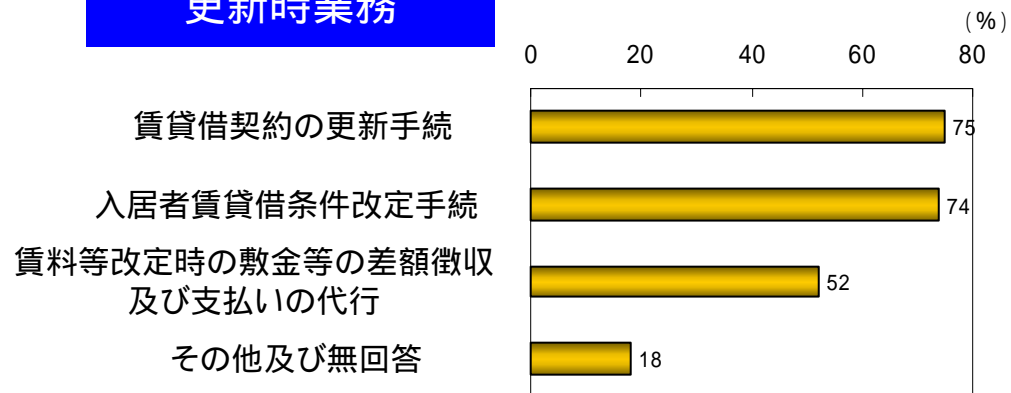
1.6. 管理業務の内容と委託率

清掃・設備管理業務

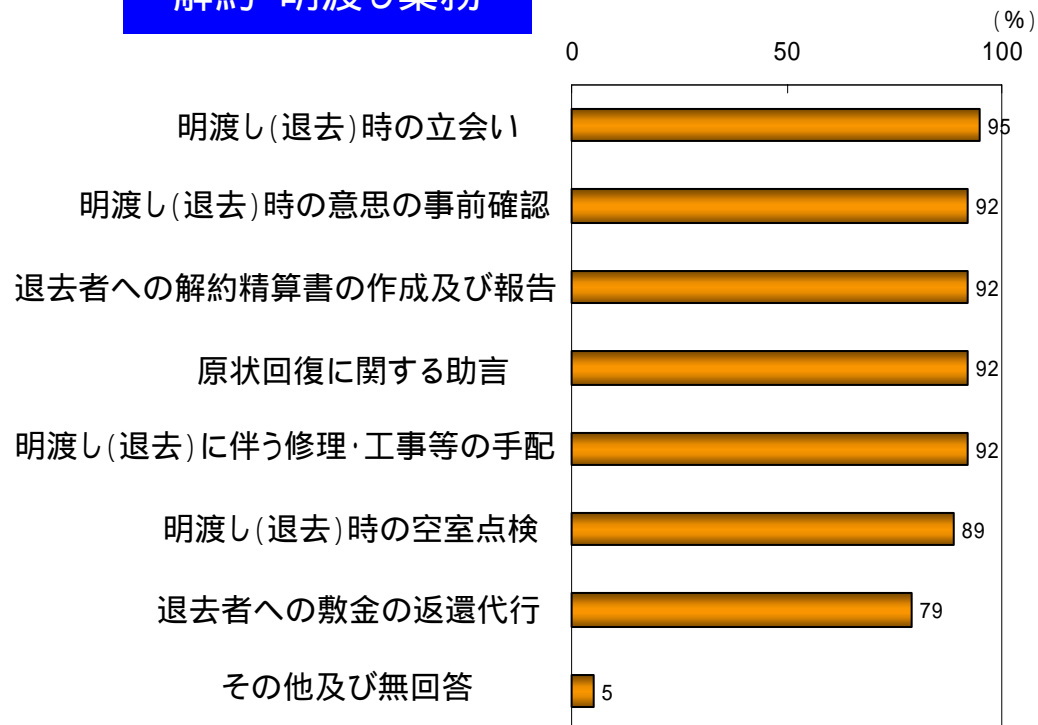


出典：賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査
 [平成19年 (社)全国宅地建物取引業協会連合会]

更新時業務



解約・明渡し業務



1.7. 賃貸不動産管理に関連する資格制度

資格名	運営・認定等の主体	対象とする業務	資格取得・登録の手続
賃貸不動産経営管理士 14,888名 (平成21年1月)	賃貸不動産経営管理士協議会 (構成団体：(財)日本賃貸住宅管理協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会)	<u>賃貸不動産管理業務</u> (「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より) 企画営業 募集契約業務 運営業務 建物維持管理業務 建物長期保全業務 経営相談 報告	講習、試験、登録講習を経て、資格登録 (有効期間：5年)
ビル経営管理士 2,500名 (平成21年1月)	(財)日本ビルディング経営センター	<u>プロパティマネジメント業務</u> (日本ビルディング経営センターHPより) 企画・立案業務：ビルを経営・管理していく上で必要な計画を策定 賃貸営業業務：テナントとの間での契約交渉や賃料收受等 管理・運営業務：建物の維持、保全のための業務で、これに関する知識をもってメンテナンス事業者の選定、発注、監督	試験合格者が実務経験要件を満たすことにより登録(有効期間：5年)
不動産コンサルティング技能登録者 27,975名 (平成20年12月)	(財)不動産流通近代化センター	<u>不動産コンサルティング業務</u> (「不動産コンサルティング制度検討委員会報告書」より) 依頼者との契約に基づき、不動産に関する専門的な知識・技能を活用し、公正かつ客観的な立場から、不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営及び投資等について、不動産の物件・市場等の調査・分析等をもとに、依頼者が最善の選択や意思決定を行えるように企画、調整し、提案する業務	宅地建物取引主任者資格登録者及び不動産鑑定士登録者を対象にした試験の合格者が、不動産に関する5年以上の実務経験を積んだ時点で登録申請。(有効期間：5年)
不動産証券化協会認定マスター 2,310名 (平成20年1月)	(社)不動産証券化協会	<u>不動産証券化業務</u> (「マスター養成講座カリキュラム」より) 不動産の投資分析 不動産証券化商品の組成と運用 不動産証券化商品の投資分析	マスター養成講座を修了し、実務経験2年以上等の要件を満たした者が認定申請(有効期間：5年)