

# 賃貸住宅管理業について

---

# 賃貸住宅管理業者登録制度の概要①

## 1. 登録制度の創設

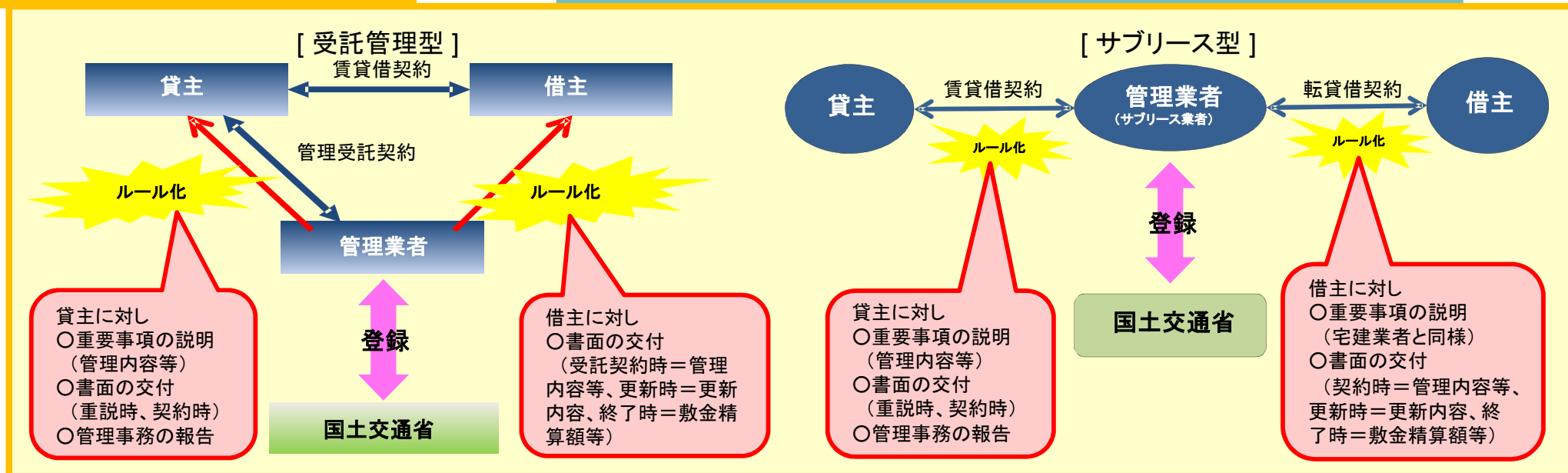
●賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録業者の業務に関して一定のルールを設けることにより、業務の適正化を図り、借主と貸主の利益保護を図るため、国土交通省の告示による登録制度を創設。（H23.9.30公布、H23.12.1施行）

## 2. 登録制度の仕組み

- ①賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ②登録事業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守する。
- ③登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、監督、登録抹消の対象となる。
- ④登録事業者名等を記載した登録簿と、登録事業者が毎年度国に提出する業務等状況報告書を一般の閲覧に供する。

## 3. 登録制度の対象

基幹事務（家賃等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務）の少なくともいずれかを含む管理事務を業として行う者



## 4. 登録制度の目的・効果

- 一定の業務上のルールを定めることにより、登録業者による業務の適正な運営を確保する。
- 登録制度の普及により、消費者が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅を選択することを可能にする。
- 適正な管理業務のルールの普及により、賃貸住宅管理業の健全な発達を図る。

# 賃貸住宅管理業者登録制度の概要②

## 1 登録規程

2条 賃貸住宅管理業とは、管理事務を業として行うものをいい、管理事務とは以下の**基幹事務**の少なくともいずれかを含むもの。

A 受託管理型（貸主の委託を受けて管理）

B サブリース型（転賃の場合の貸主として管理）

### 基幹事務

①家賃,敷金等の受領事務

②契約更新事務 ③契約終了事務

3-5条 登録の手続き（有効期間5年）

6条 登録を拒否する場合（過去に抹消歴有等）

7条 標識の掲示

8条 毎年度の業務等状況の報告

9-10条 変更届、廃業届の手続き

11条 業務改善の指導、助言、勧告

12-14条 登録の抹消手続き、公告

15条 登録簿等の閲覧

16条 業務処理準則の遵守

17条 権限委任

（登録に関する事務は地方整備局等で実施）

## 2 業務処理準則

2条 従業者証明書の携帯

3条 断定的判断、重要事項不告知、不正行為の禁止

4条 誇大広告の禁止

5-6条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

7条 借主に対する書面交付

8-9条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

10-11条 借主に対する重要事項説明、書面交付

12条 契約更新時の書面交付

13条 契約終了時の敷金精算額を書面交付(説明)

14条 再委託(基幹事務の一括再委託の禁止)

15条 賃貸借契約に基づかない金銭受領の通知

16条 財産の分別管理

17条 管理事務の定期報告

18条 借主に対する管理事務終了時の通知

19条 帳簿の作成、保存

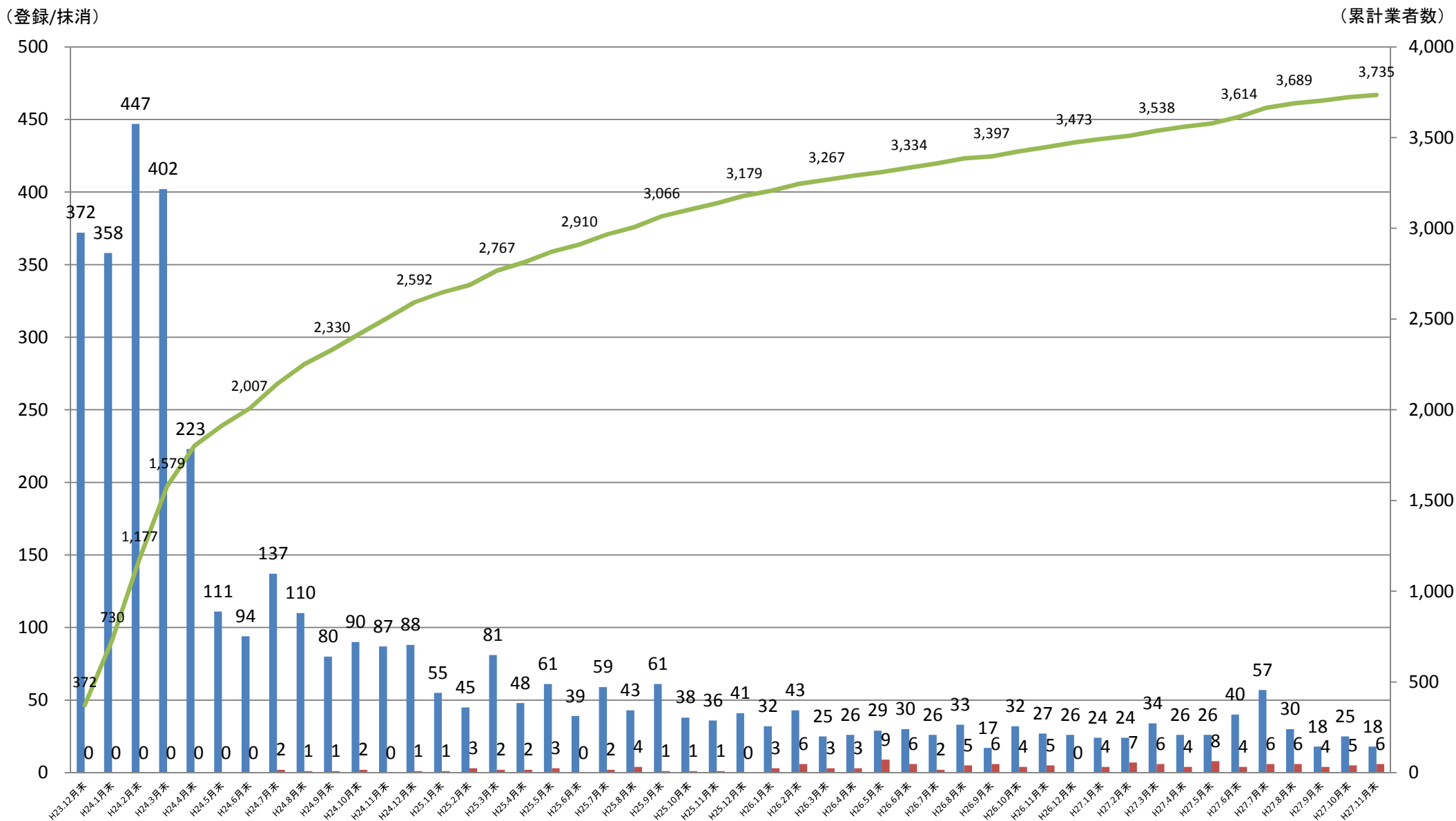
20条 書類(業務等状況の報告)の閲覧

21条 秘密の保持

22条 従業者の研修

# 登録業者数の推移

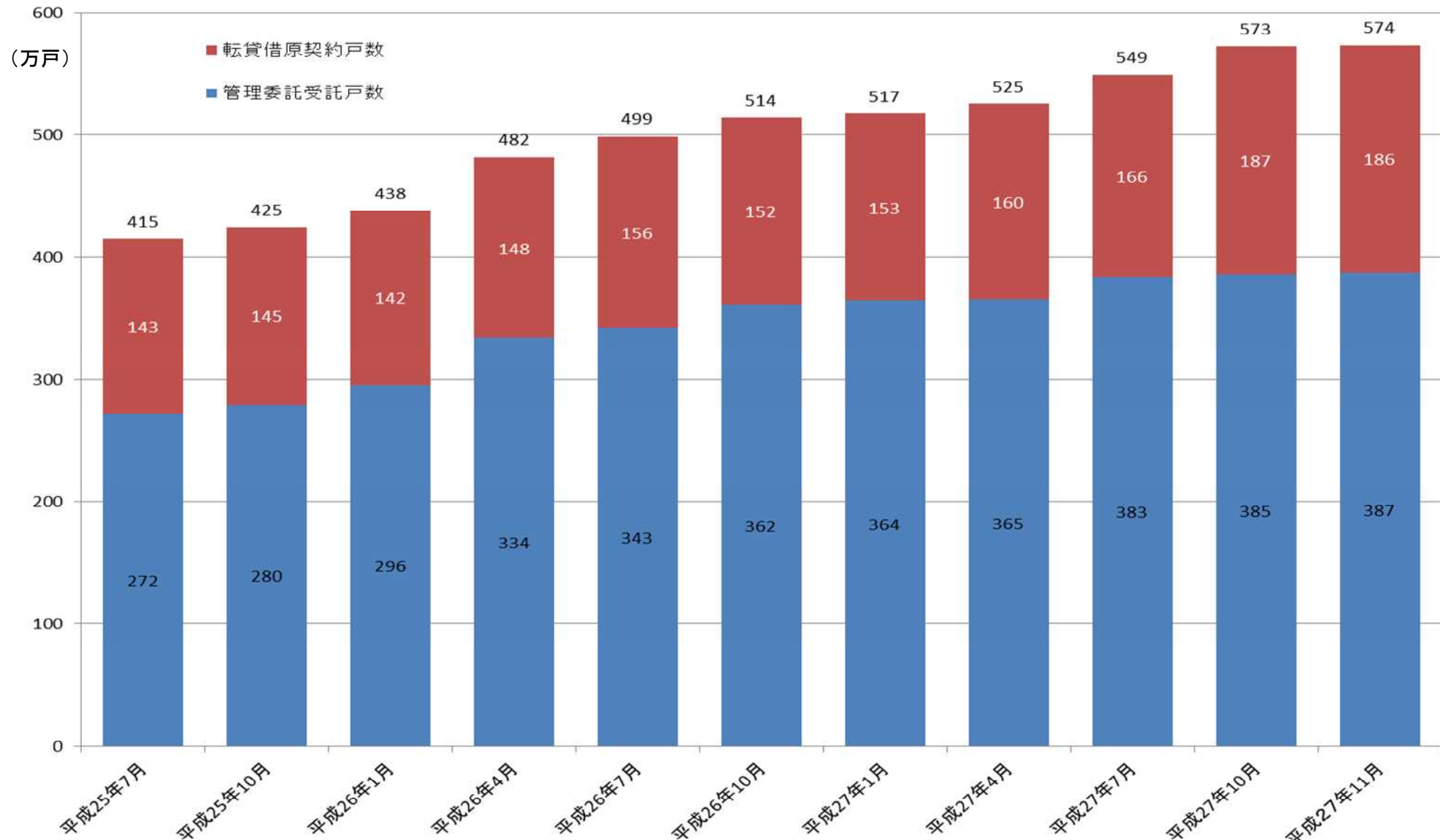
● 平成27年11月末現在、登録業者数は**3,735**業者。



【注】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計している。

# 登録業者管理戸数の推移

- 平成27年11月末現在、登録業者(3,735業者)の管理戸数合計は**574万戸**。これは、**民営借家(1,458万戸)の約4割**にあたる。



【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計している。

【注2】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。

# 賃貸住宅管理業者数の推計①

- 各種資料から推計すると、賃貸住宅管理業者は約3.2万社程度存在すると見込まれる。

## 〔推計1〕 登録業者・宅建業者の兼業状況から試算

### ①登録業者の宅建業兼業率

賃貸住宅管理業登録業者における宅建業の兼業率は、登録業者データから、  
 = 3,383社 / 3,735社  
 = 登録業者の宅建業兼業率 90.6%

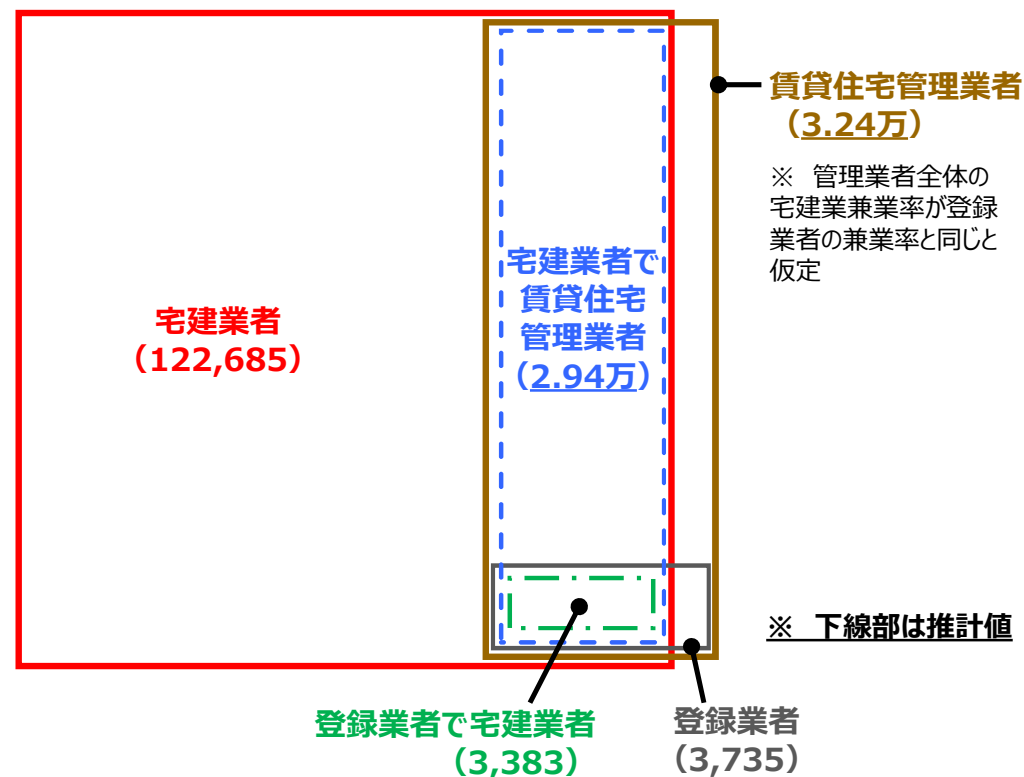
### ②宅建業者で賃貸住宅管理業を兼業する者の数

宅建業者で不動産管理業を兼業するのが32,504社であること、さらに、賃貸不動産経営管理士協議会アンケートで、賃貸不動産管理業務を行っている者のうち、管理物件に賃貸住宅が含まれている者の割合が90.3%であることから、  
 32,504社 × 90.3%  
 = 宅建業者の賃貸住宅管理業兼業者 2.94万社

### ③賃貸住宅管理業者数

登録・未登録で兼業率は同率と仮定すると、

①及び②から、  
 29,351社 / 90.6%  
 = 賃貸住宅管理業者 3.24万社 ⇒ 3.2万社程度





# 賃貸住宅管理業者数の推計②

## 〔推計2〕 2015年管理戸数ランキングからの試算

### ① ランキング外の登録業者の管理戸数割合

2015年管理戸数ランキング(803社)のランキング外の登録業者の管理戸数割合は、  
 = ランキング外登録業者の管理戸数 / ランキング外管理業者の管理戸数  
 = (549万戸 - 511万戸) / (1123万戸 - 767万戸) = 38万戸 / 356万戸  
 = **ランキング外登録業者の管理戸数割合 10.7%**

### ② ランキング外管理業者数

ランクインしている管理業者の各レンジにおける登録業者の管理戸数率と業者登録率が同程度のため、ランキング外の管理業者における登録業者の管理戸数率と業者登録率も同等と仮定  
 = ランキング外登録業者数 / 登録率  
 = (3689 - 405)社 / 10.7% = 3284社 / 10.7% = **ランキング外管理業者数 3.07万社**

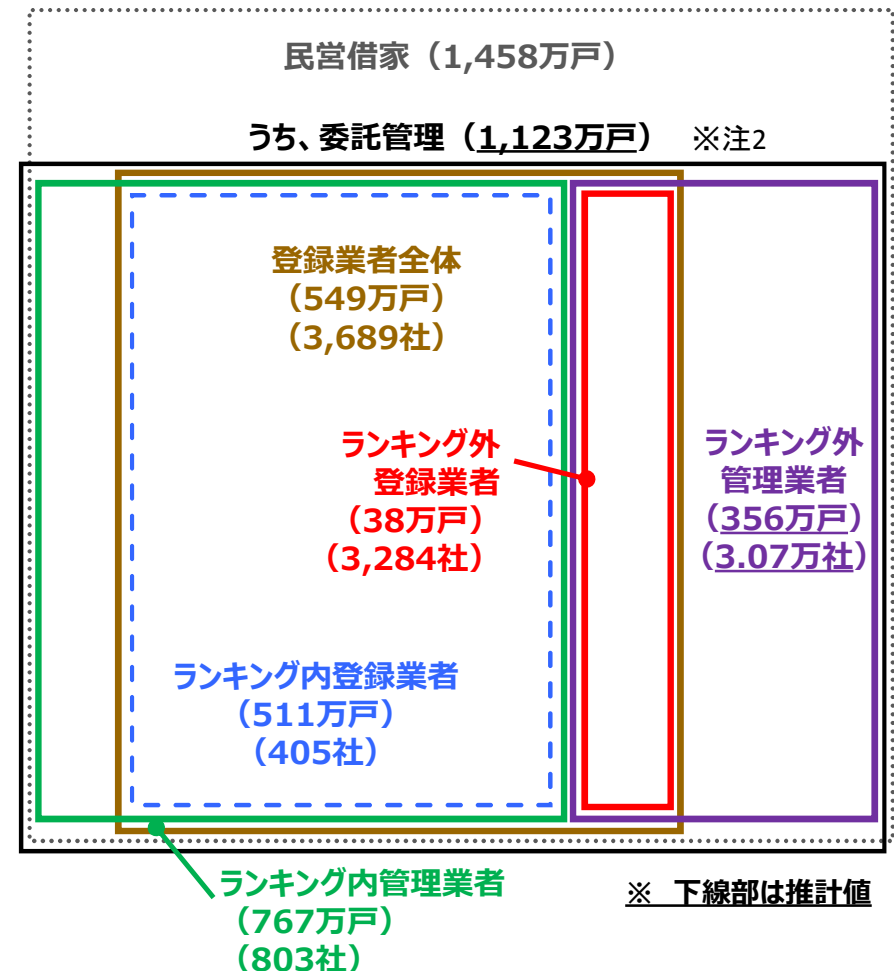
### ③ 管理業者数

= ランキング内業者数 + ランキング外業者数  
 = 803社 + 3.07万社 = **賃貸住宅管理業者 3.15万社 → 3.2万社程度**

(注) ランキングには管理戸数300戸以上の業者803社・グループが掲載されているが、登録業者のうち管理戸数300戸以上は1,261社(平成27年8月末現在)、賃貸不動産経営管理士協会による管理業者調査(平成27年)では管理戸数300戸以上は3,521社あり、ランキング作成調査への未回答社も一定数存在すると見られる。

### <2015年管理戸数ランキング別、登録業者とその管理戸数> ※注1

順位(管理戸数)	①業者数ベース			②管理戸数ベース		
	業者数	登録業者数	登録率	管理戸数	登録業者の管理戸数	管理戸数率
1位~100位(864,678~10,083戸)	100	67	67.0%	5,846,876	4,111,363	70.3%
101位~200位(10,000~5,400戸)	100	64	64.0%	715,624	457,416	63.9%
201位~300位(5,280~3,282戸)	100	51	51.0%	408,450	206,281	50.5%
301位~400位(3,269~2,145戸)	100	56	56.0%	266,345	150,091	56.4%
401位~497位(2,135~1,500戸)	110	55	50.0%	192,628	95,249	49.4%
511位~600位(1,497~1,050戸)	90	39	43.3%	113,941	49,774	43.7%
601位~698位(1,040~650戸)	101	41	40.6%	86,158	33,150	38.5%
702位~801位(645~300戸)	102	32	31.4%	48,874	15,390	31.5%
計	803	405	50.4%	7,678,896	5,118,714	66.7%



※注1 全国賃貸住宅新聞(2015年7月27日号)「2015管理戸数ランキング803社」及び平成27年8月31日現在の登録状況より国土交通省作成。グループ会社全体でランキングに掲載されている場合、グループ会社内の一社でも登録がある業者については、登録業者として計上。

※注2 民営借家中の委託管理を国土交通省によるアンケート結果(貸主)から77%と想定

# 賃貸管理業務の全体像と登録制度における基幹事務

- 管理業界においては、各種管理業務を対象に適正化や標準化のための取組を進めているところ。登録制度においては、広範囲にわたる管理業務のうち、委託率の高さや賃借人等とのトラブル発生状況などから、特にその適正化が求められる業務を基幹事務として定めている(ただし、国土交通大臣による業務改善勧告等は、登録業者が行う基幹事務以外の管理事務も対象)。

業務類型	業務区分	業務内容(標準契約書+日管協報告書)	全宅管理 標準化GLの記載事項
入居支援業務	募集業務	募集業務(媒介との調整)	借主募集
	契約・入居時手続き	入居審査 入居準備 鍵交換 室内点検 重要事項説明(賃貸借の管理に関する記載) 管理受託契約に関する書面交付	●契約締結・入居の際の対応 入居審査、契約締結準備、物件の立会い確認、新借主への対応、媒介業者との密接な連携
契約管理業務	1 賃料等の徴収業務	(1)賃料等の徴収	●賃料滞納への対応:賃料滞納者(借主本人)、連帯保証人、家賃債務保証会社への対応、契約解除等の対応
		(2)未収金の督促	
		(3)管理費用の支払代行	
		(4)月次報告書の作成及び送付	
	2 運営・調整業務	(1)入居立会い	●トラブルへの対応 近隣・地域とのトラブル、設備故障・水漏れ等のトラブル、騒音等の居住者間トラブル、契約違反行為、建物・敷地内での事故等、弁護士等との連携
		(2)建物、設備の苦情等への対応	
		(3)借主等からの苦情等への対応	
		(4)有害行為に対する措置	
	3 契約更新業務	(5)賃貸借契約に基づく甲と借主との間の連絡調整	●契約期間満了時の対応:更新意思・再契約意思の確認、普通借家契約の更新・定期借家契約の再契約手続き、更新・再契約しない場合の対応
		(6)諸官公庁等への届出事務の代行	
(7)台帳の管理等			
(8)空室管理			
4 解約業務	(1)借主の更新意思の確認	●賃貸条件変更等の申出への対応:使用目的変更・賃料改定の申出・賃借権の譲渡/転賃の申出・借主からの中途解約の申出・貸主から中途解約をする場合・連帯保証人の変更の申出・借主が破産等した場合・売買・相続等により貸主に変更があった場合への対応	
	(2)新賃貸条件の提案及び交渉		
	(3)住戸部分の原状回復についての借主との協議		
	(4)敷金の精算事務		
物的管理業務	清掃業務 設備管理業務	(1)建物	<建物維持管理> 法定点検 定期巡回点検 緊急時巡回点検 共用部分等の清掃等 修繕
		2 屋外施設	
		3 電気設備	
		4 給排水衛生設備	
		5 テレビ共聴設備	
		6 消防・防災設備	
	1 建物	<建物維持管理>	

業務類型	業務区分	業務内容	全宅管理 標準化GLの記載事項
経営管理支援	建物計画	土地の適正診断、法規制、立地、環境、周辺の賃貸市場)の確認 長期修繕計画の策定	<コンサルティング> コンサルティング契約の締結 建物設備等に係る助言 契約条件等に係る助言 賃貸経営に係る助言 空き家所有者に対する助言
	経営計画	賃貸条件(家賃等)の設定 経費、税金等の算出 事業収支計画の立案	
	資金計画	借入・返済計画の作成、借入先の選定 金融機関審査事前確認、申込 賃貸経営に係る税金の確認等	
	資産活用	相続・資産運用対策の検討 不動産活用、賃貸用建物の企画提案関連業務 空き家維持管理業務(清掃、防犯対策等) 空室対策の付加的サービス(高齢者向け生活支援(見守り等)生活支援ほか)	
受託管理固有	—	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>&lt;その他準則の規定事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 賃貸借契約に基づかない賃借人からの金銭受領時の賃借人への通知</li> <li>✓ 分別管理</li> <li>✓ 帳簿の作成</li> <li>✓ 書面の閲覧</li> <li>✓ 秘密保持</li> <li>✓ 従業者の研修</li> </ul> </div> <p>&lt;管理受託契約&gt; 広告宣伝 事前説明、受託業務・報酬の決定 管理受託契約の締結・更新・変更・解除・終了時の対応 委託者(貸主)の変更への対応 &lt;受託業務の遂行&gt; 業務報告 賃料等収納業務 手続き代行 建物内での事故等への対応 その他</p>	
サブリース固有	—	<p>■ 国土交通省住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一括委託型)に記載された管理業務は赤字、登録制度の基幹事務は<u>囲み文字</u>で表記。準則に記載のある項目は緑字で表記。</p> <p>&lt;原賃貸借契約&gt; 広告宣伝 重要事項説明 原賃貸借契約の締結・更新・変更・解除・終了時の対応等 原賃借人の変更 &lt;原賃借人との関係&gt; 賃料の支払い・改定 物件の維持管理 業務報告 &lt;転借人との関係&gt; 転賃借契約 物件の使用ルール遵守の徹底 転賃借契約管理の徹底 修繕・原状回復義務の履行 その他</p>	

出典:国土交通省「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一括委託型)」、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会「賃貸不動産管理標準化ガイドライン～賃貸不動産の適正な管理のあり方～」(平成26年6月)  
日本賃貸住宅管理協会「新たな賃貸住宅管理のあり方勉強会」(平成27年3月)