

関連資料集

• (1) 賃貸住宅管理業者登録制度の概要	3
• (2) 賃貸住宅管理業者登録制度への登録状況	6
• (3) 目標1: 登録業者による業務の運営状況関連	15
• (4) 目標2: 消費者による登録制度の活用関連	17
• (5) 目標3: 適正な業務ルールの普及関連	19
• (6) 論点1: 貸主・借主による登録制度の活用の推進	25
• (7) 論点2: 管理業者の登録の促進	32
• (8) 論点3: 適正な管理業務の普及のために必要なルールの見直し	36
• (9) その他: アンケートの概要	46

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度の概要

賃貸住宅管理業者登録制度の概要①

1. 登録制度の目的

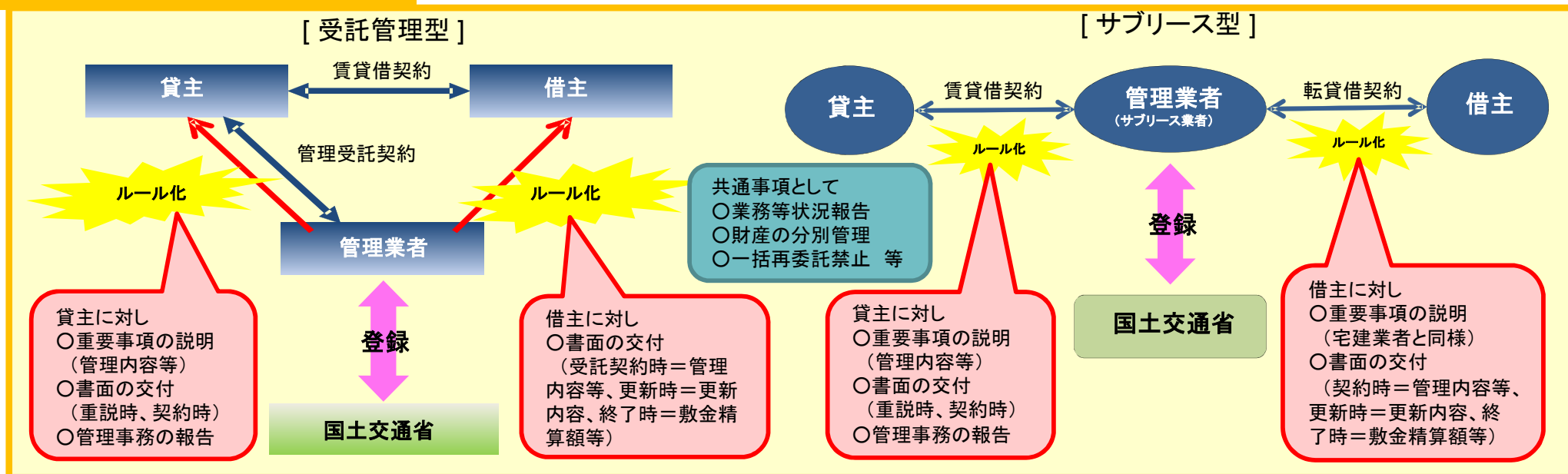
●賃貸住宅の管理業務の適正化を図り、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るため、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度を創設。（H23.9.30公布、H23.12.1施行）

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. 登録制度の効果

- 登録事業者の情報開示により、借主等の賃貸住宅選択や管理業者選択の判断材料に活用できる。
- 適正な管理業務のルールが普及し、健全な賃貸住宅市場の形成を促進できる。

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（転貸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

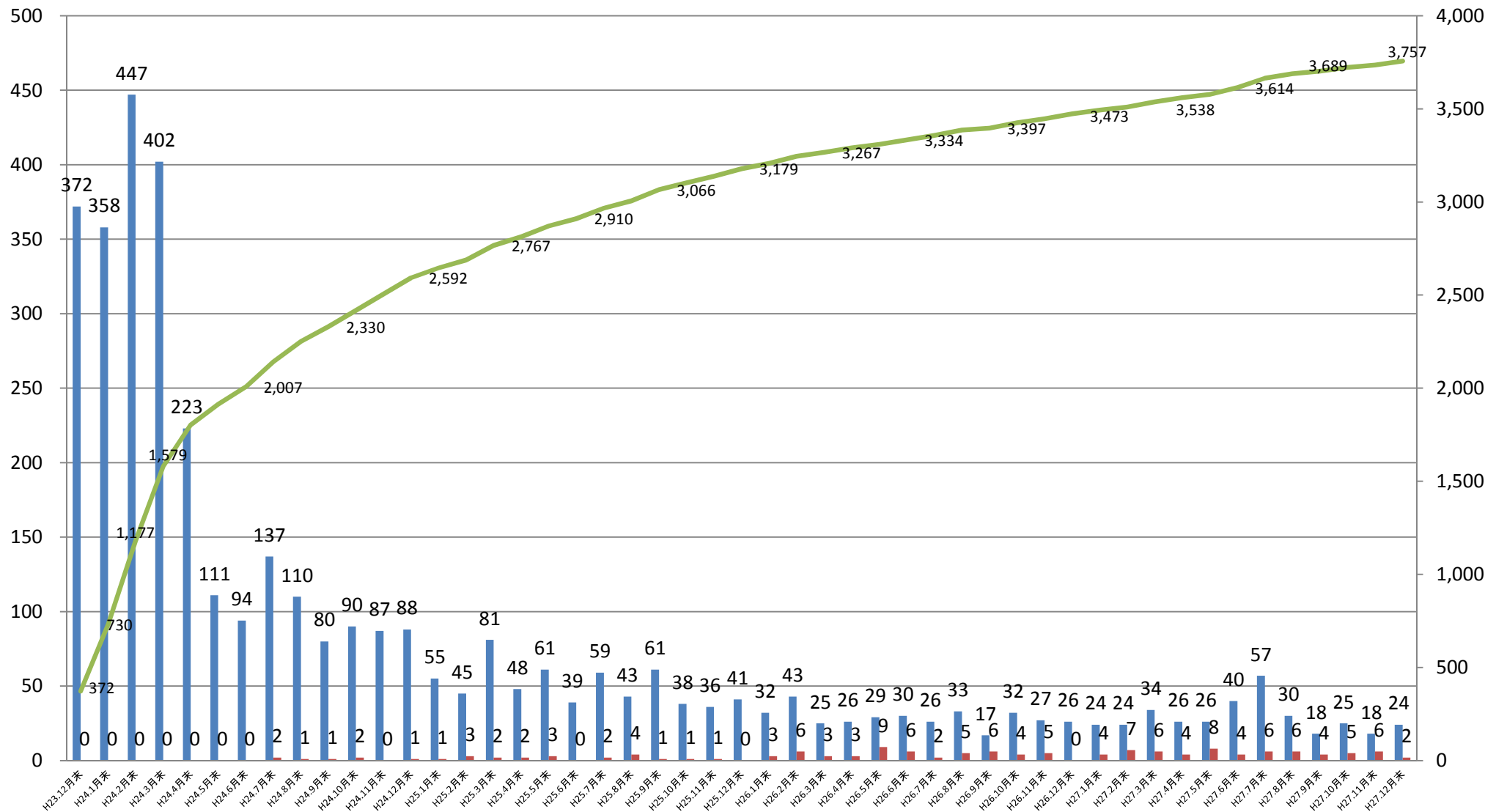
(2) 賃貸住宅管理業者登録制度への登録状況

登録業者数の推移

● 平成27年12月末現在、登録業者数は**3,757**業者。

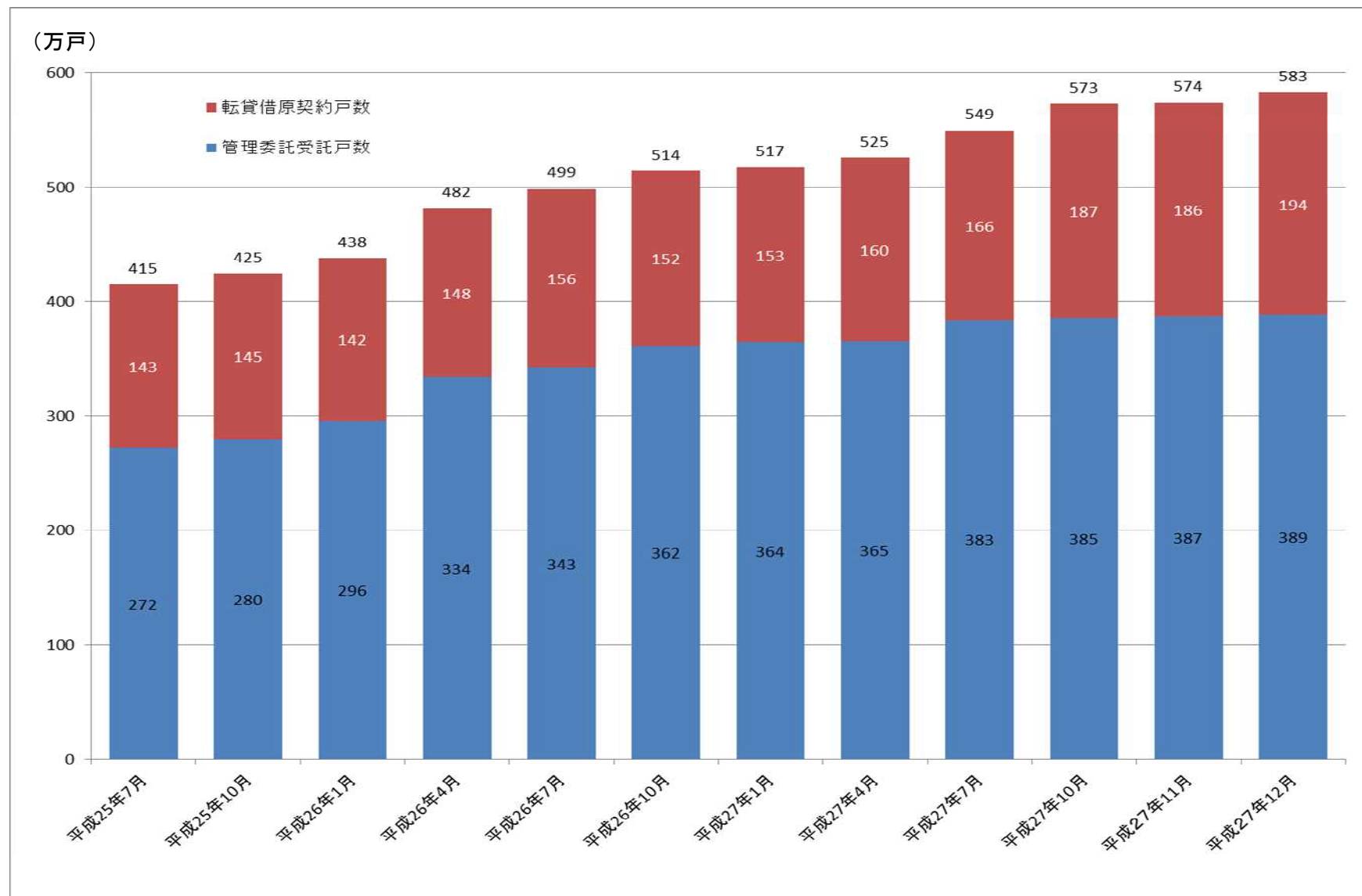
(登録/抹消)

(累計業者数)



登録業者管理戸数の推移

- 平成27年12月末現在、登録業者(3,757業者)の管理戸数合計は**583万戸**。これは、**民営借家(1,458万戸)の約4割**にあたる。



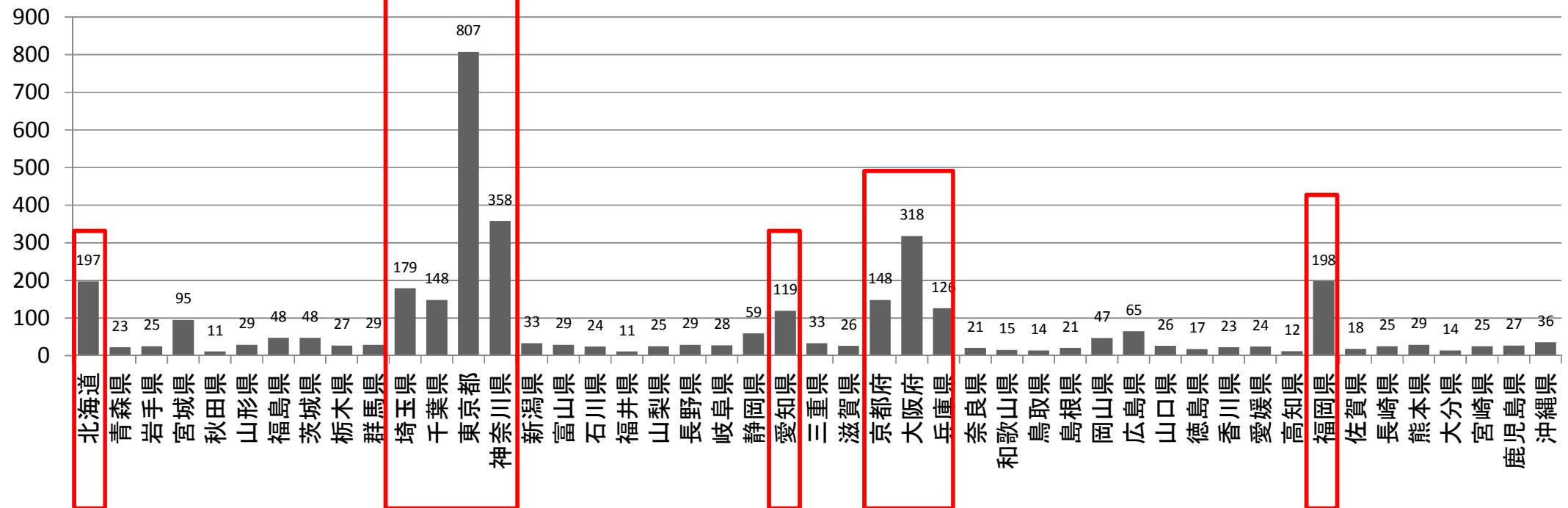
【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計している。

【注2】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。

都道府県別登録業者数

■ 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪府、京都府、兵庫県、愛知県の三大都市圏に加え、北海道、福岡県の登録業者が多い。

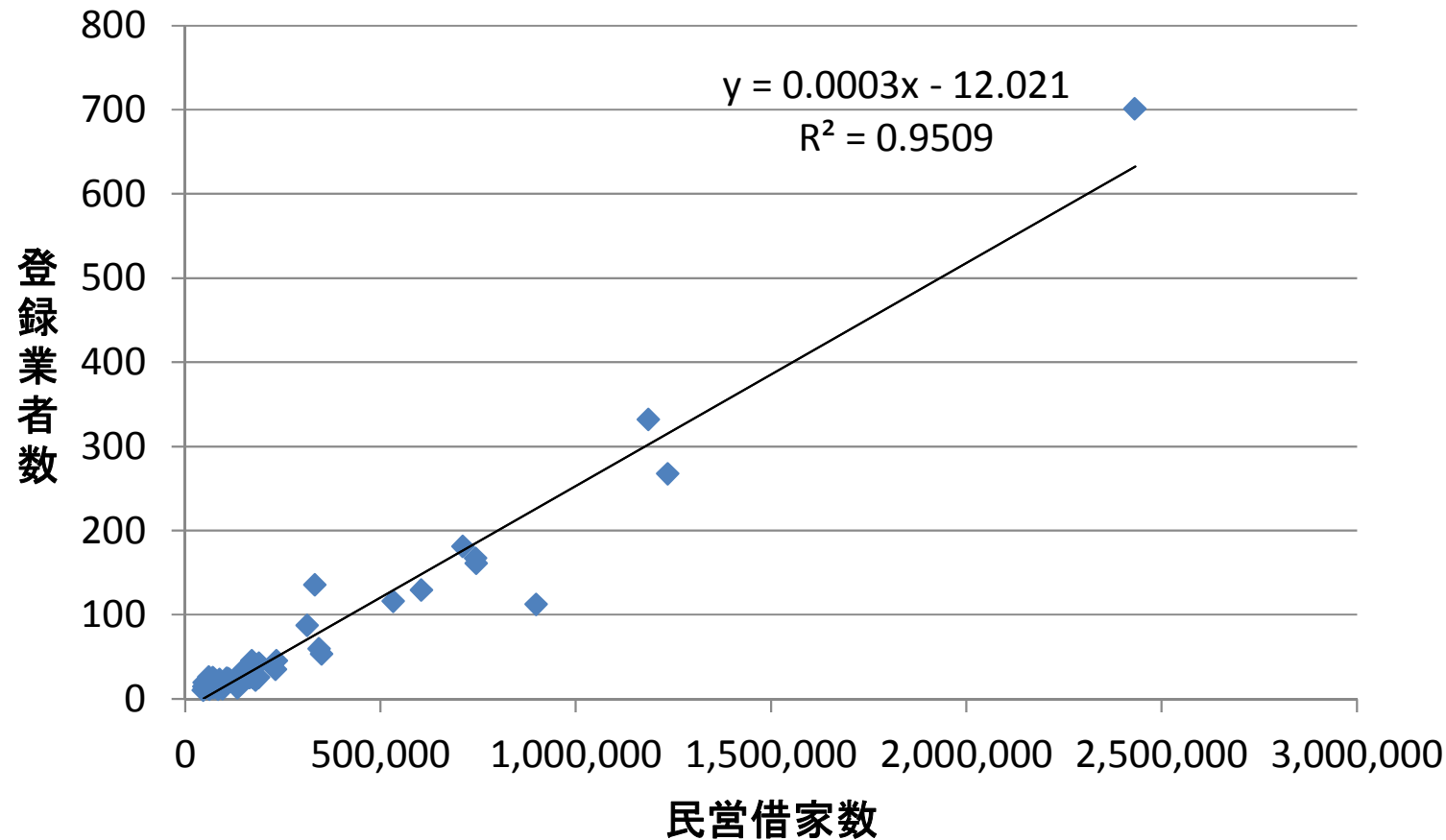
都道府県別登録業者数(N=3,689)



都道府県別登録業者数と民営借家数の関係

- 都道府県別に見た登録業者数は、民営借家の市場規模と高い関連性がみられる。

都道府県別登録業者数と民営借家数



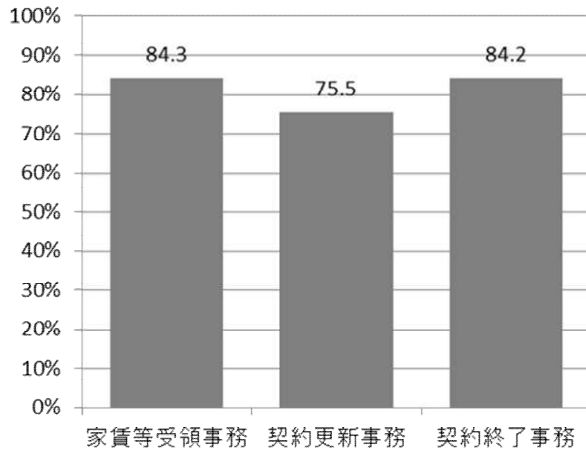
【注】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。

基幹事務別の実施割合/サブリースの実施割合

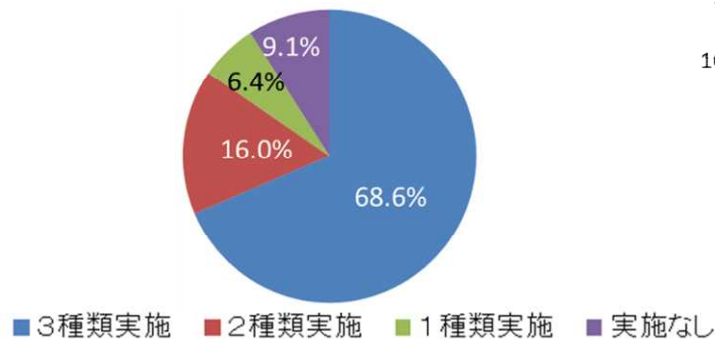
■基幹事務別の実施割合

- 基幹事務別実施割合はいずれも7～8割に上り、3種類全て実施する業者が約7割を占める。
- 管理戸数が多い業者ほど、基幹事務3種類全てを実施している割合が高い。1～20戸の業者では約5割だが、3,000戸超の業者は8割を超える。

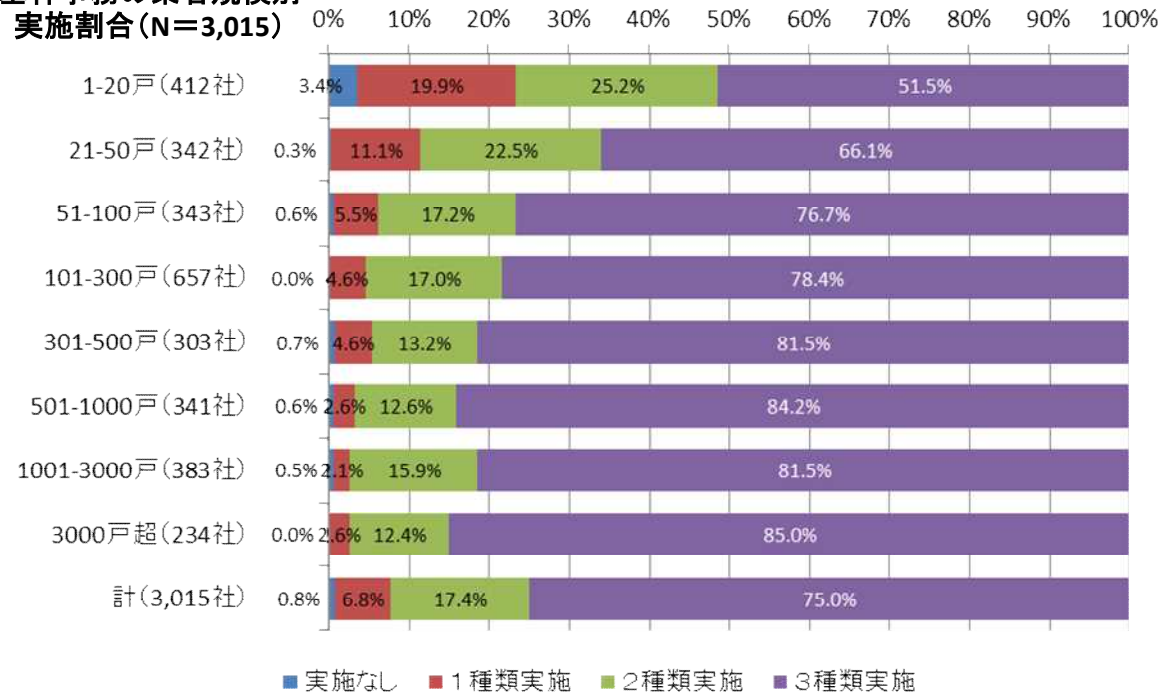
事務別件数の割合 (N=3,300)



事務別種類の割合 (N=3,300)



基幹事務の業者規模別実施割合 (N=3,015)



■ 実施なし ■ 1種類実施 ■ 2種類実施 ■ 3種類実施
【注】管理戸数0戸の業者を除く。

■サブリースの実施割合

- 登録業者のうちサブリースを実施しているのは約1/4 (分析対象3,300社中、860社)
- サブリース戸数は、登録業者管理戸数全体の約3割 (分析対象511万戸中、157万戸)。

【注】国土交通省賃貸住宅管理業者登録制度資料(平成27年8月末現在)より作成。

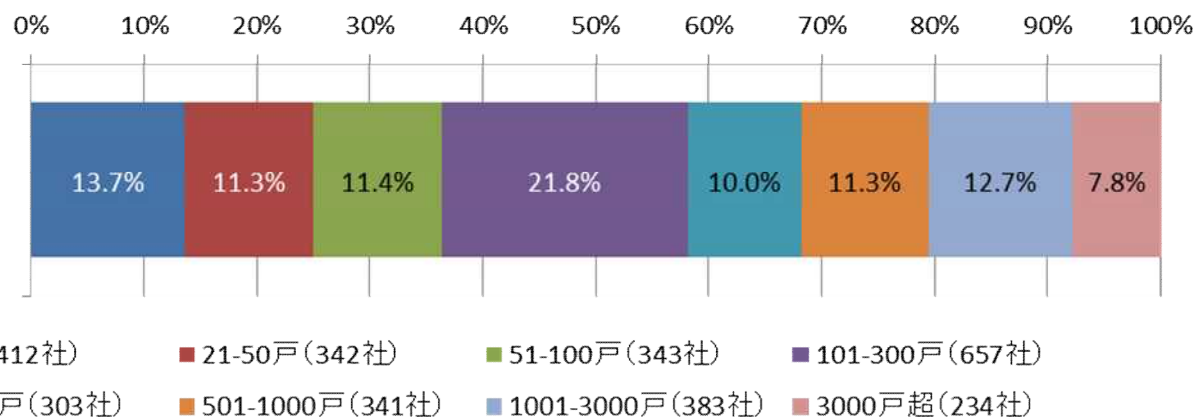
管理戸数規模別登録業者数と管理業者数

- 登録業者の平均管理戸数は1,551戸。管理戸数100戸以下の業者が約36%を占める一方、管理戸数が3,000戸を超える業者も約8%存在する。
- 賃貸不動産経営管理士協議会の管理業者調査では、管理戸数100戸以下の業者が約6割を占め、管理戸数が3,000戸を超えるのは約4%にとどまる。

登録業者

業者規模別割合

<総業者数>
3,015社

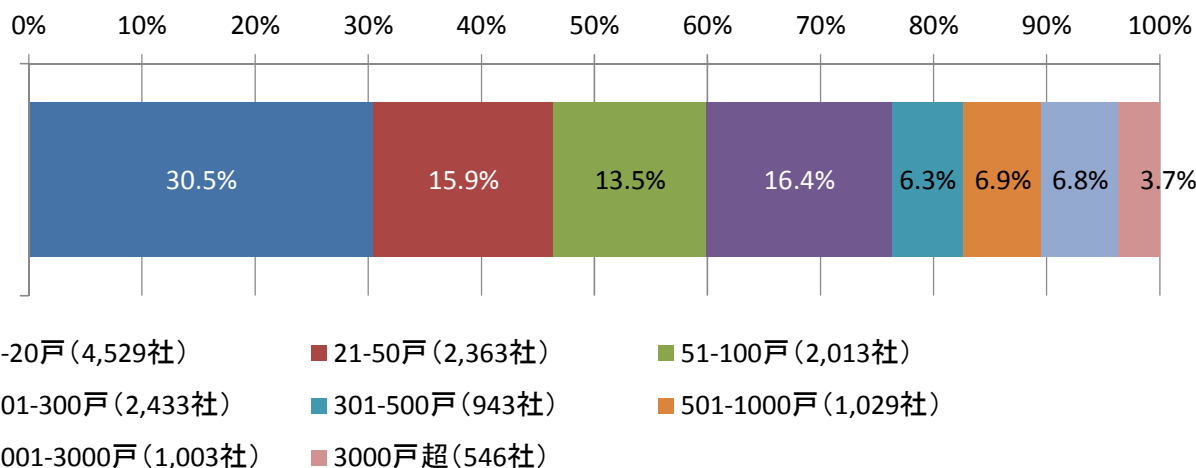


平均管理戸数
1,551戸

協議会による 管理業者調査

管理業者規模別割合

<総業者数>
14,859社



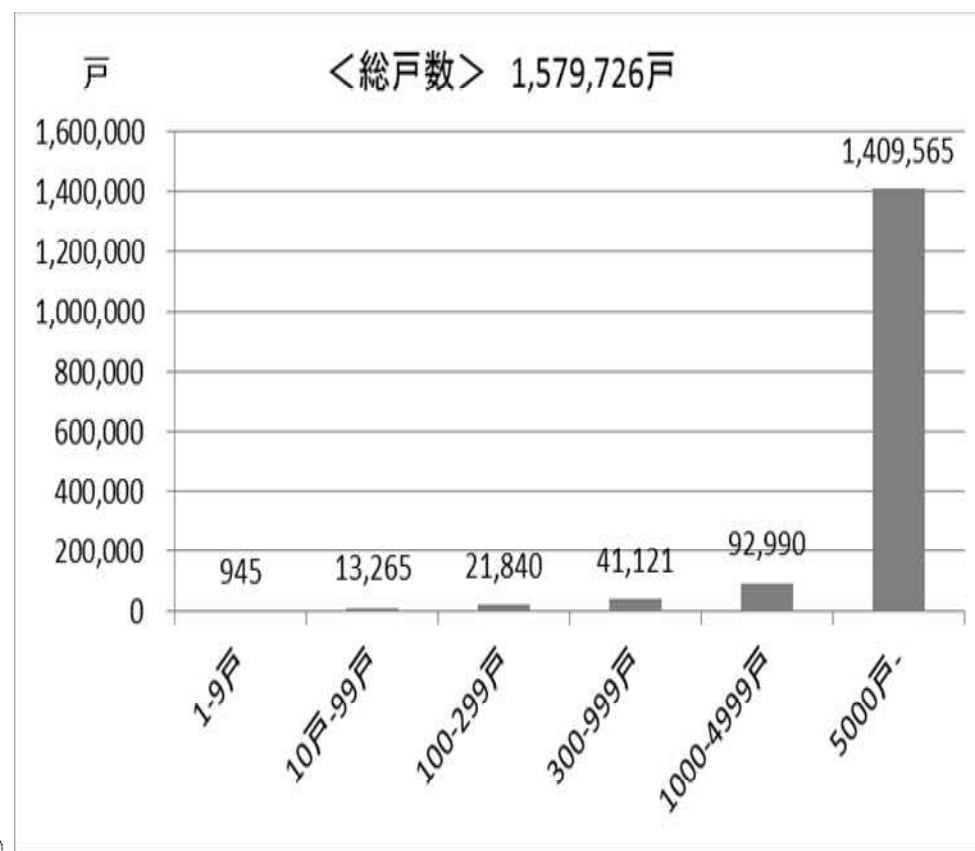
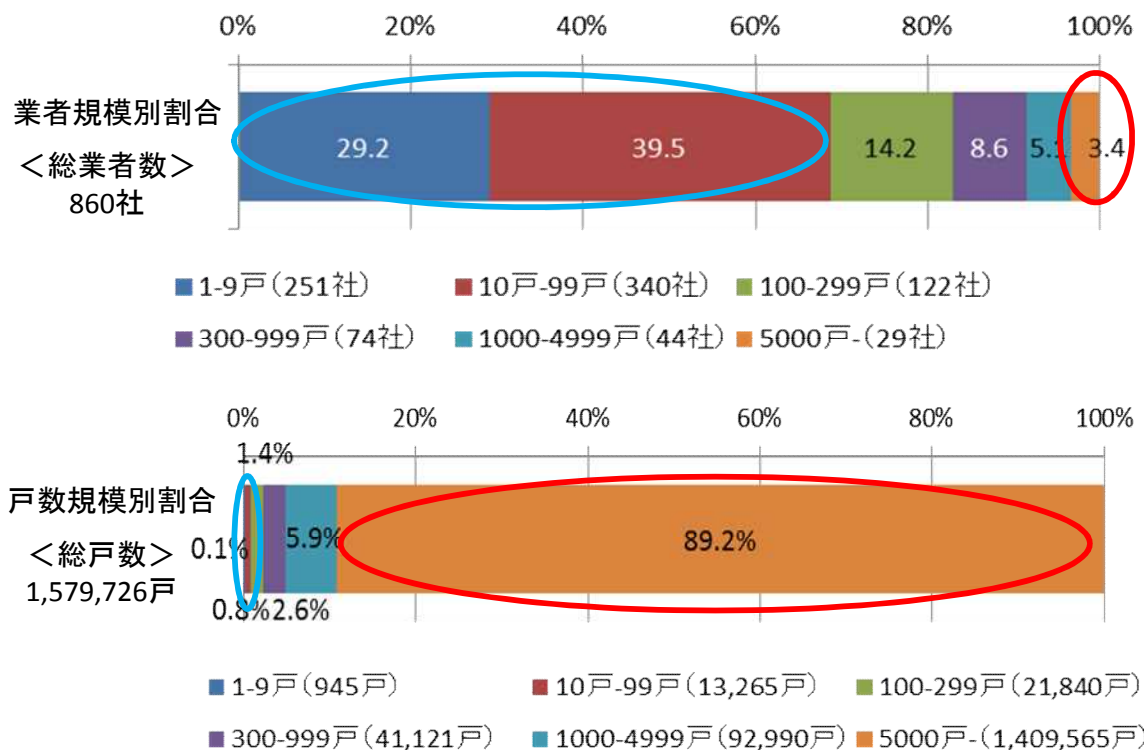
【注】管理戸数が0戸の業者を除く。

出所:国土交通省賃貸住宅管理業者登録制度資料(平成27年8月末現在)、賃貸不動産経営管理士協議会資料(平成27年6月)
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会資料(平成27年9月)より作成

登録業者のサブリース戸数規模別分布

- サブリース戸数100戸未満の業者が、サブリース実施登録業者の約7割を占めるが、戸数ベースでは、登録業者のサブリース戸数全体の1%に満たない。
- 一方で、サブリース戸数5,000戸以上の業者は、登録業者の約3%だが、戸数ベースではほぼ9割に達する。

●サブリース実施業者／原契約戸数



【注】サブリース戸数0戸の業者を除く。

賃貸住宅管理業者数の推計

- 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。
- このうち、基幹事務のいずれかを実施している賃貸住宅管理業者は約3万～3.1万社程度存在すると見込まれる。

〔推計1〕賃貸住宅管理業者の推計

①登録業者の宅建業兼業率

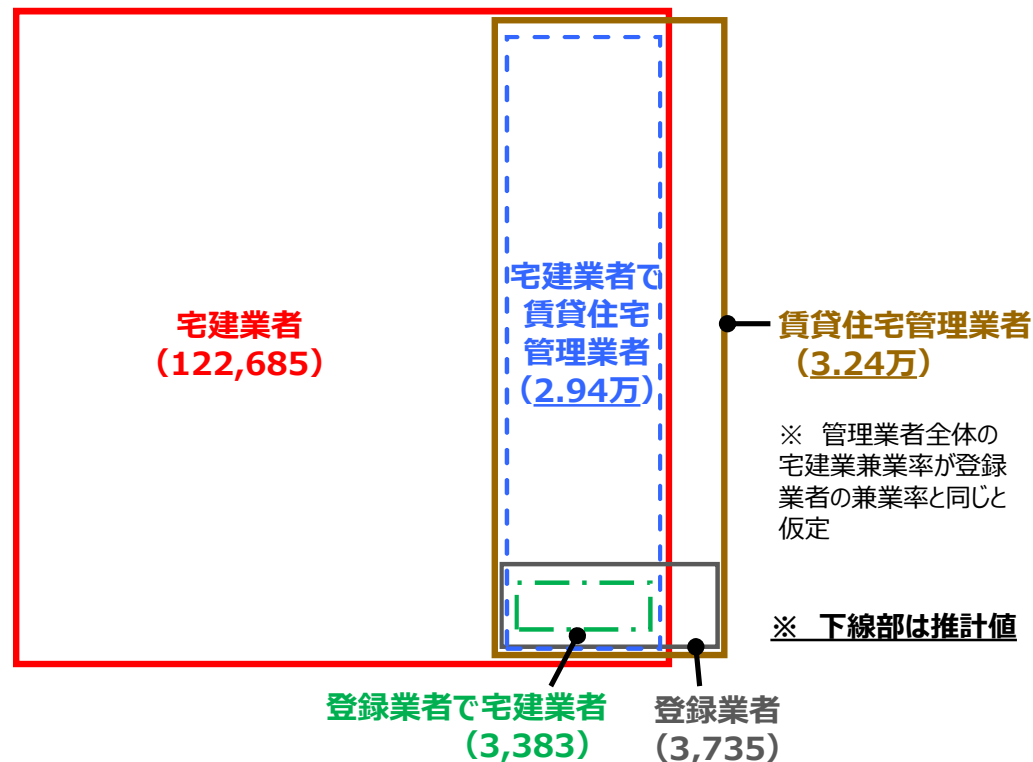
賃貸住宅管理業登録業者における宅建業の兼業率は、登録業者データから、
 = 3,383社 / 3,735社
 = 登録業者の宅建業兼業率 90.6%

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



〔推計2〕うち基幹事務のいずれかを実施している管理業者の推計

出所) 国土交通省「宅建システムデータ」、「登録業者データ(H27年11月末日現在)」より

①管理業務実施状況

基幹事務(アンケート設問では、集金業務、契約更新業務、敷金精算業務)のいずれも実施していない業者の割合は未登録業者で3～6%程度。

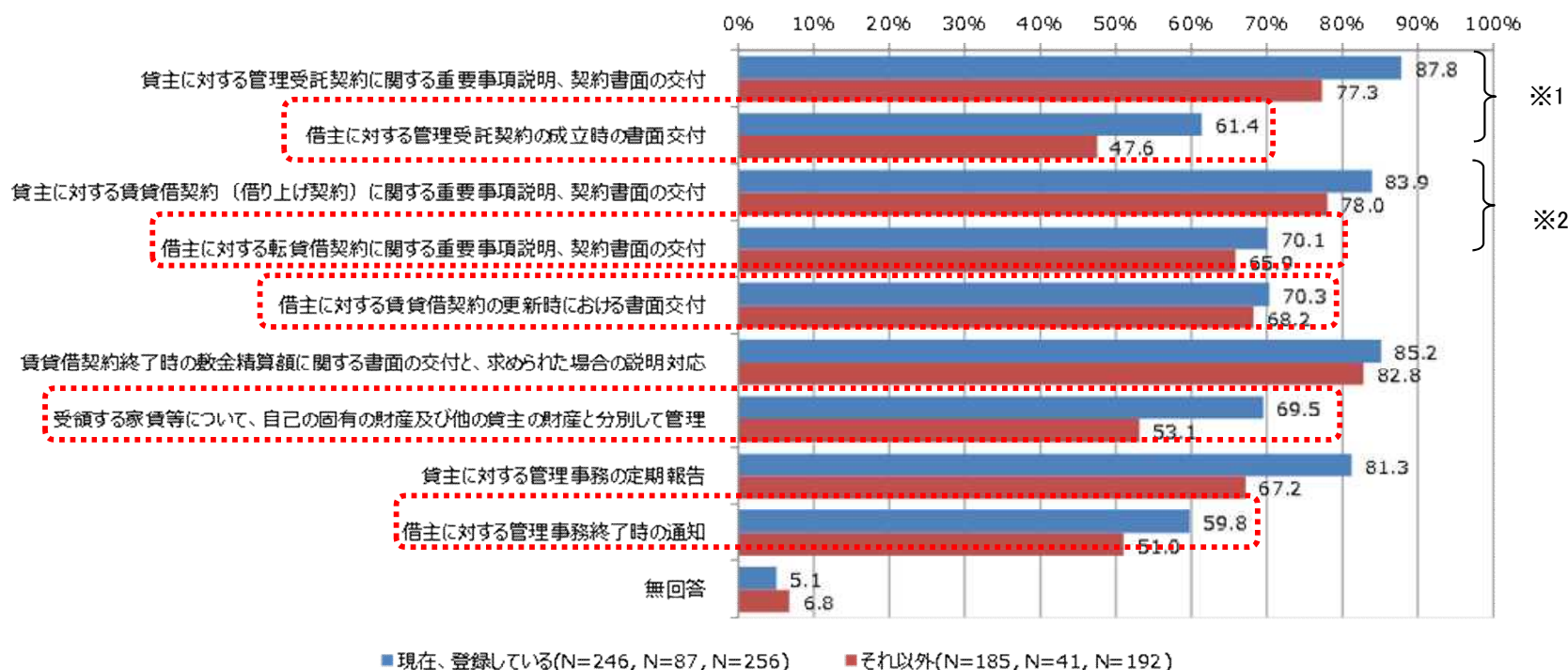
- 国交省アンケート 未登録業者: 192業者中5業者(2.6%)
- 協議会アンケート 未登録業者: 13,279業者中805業者(6.1%)

②基幹事務のいずれかを実施している賃貸住宅管理業者数

全管理業者3.2万社程度(推計) - 基幹事務のいずれも実施していない業者[未登録業者約28,300社のうち、850社(3%)～1,700社(6%)]
 = 基幹事務のいずれかを実施している賃貸住宅管理業者数 3～3.1万社程度(全体の95%程度)

(3)目標1:登録業者による業務の運営状況関連

- 登録業者は未登録の業者に比べ、全ての管理事務で実施割合が高い。
- 特に「家賃等の分別管理」では16.4ポイント、「貸主に対する管理事務の定期報告」では14.1ポイントの差。一方、「敷金精算額に関する書面交付と説明対応」ではわずかな差しかない。
- 登録業者でも実施率が約6割に留まる事務（「借主に対する管理受託契約の成立時の書面交付」「借主に対する管理事務終了時の通知」）や、約7割に留まる事務（「家賃等の分別管理」「借主に対する転貸借契約に関する重要事項説明、契約書面の交付」「借主に対する賃貸借契約の更新時における書面交付」）も存在。



「賃貸住宅管理事務の実施状況」と「登録制度への登録有無」のクロス集計

※1 管理受託契約に関する選択肢は母数を「サブリースのみ実施の業者を除外(N=447)」に限定

※2 サブリースに関する選択肢は母数を「サブリースを実施している(N=132)」に限定

出所) 賃貸住宅管理業者登録制度に係るアンケート調査(管理業者向け)

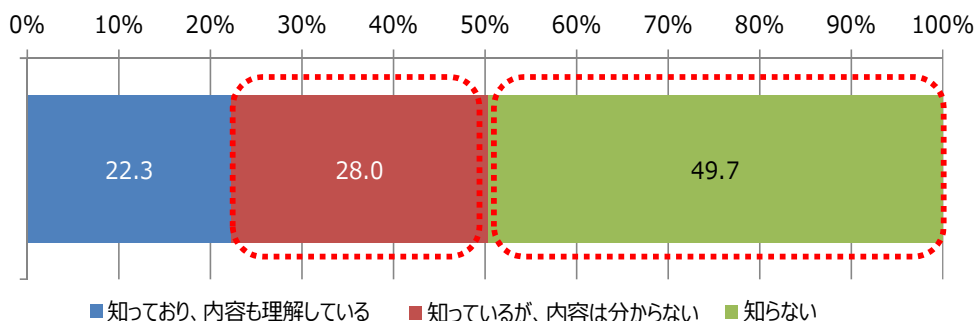
(4)目標2:消費者による登録制度の活用関連

登録制度に対する貸主・借主の認知度/活用意向

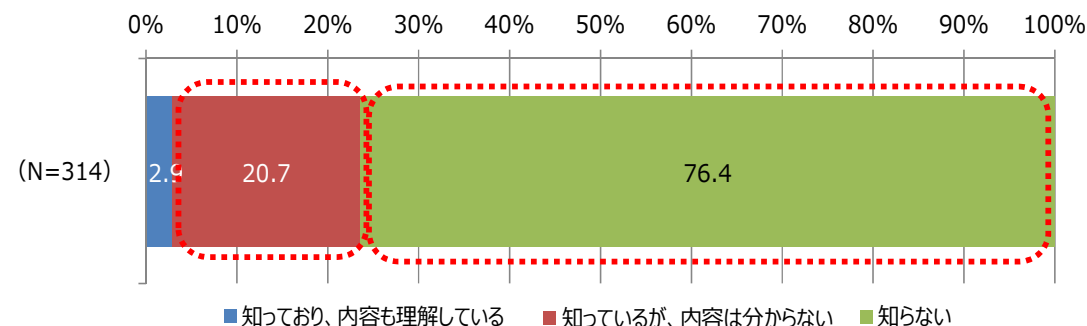
● 登録制度に対する認知度

- 貸主の場合、登録制度について「知らない」(49.7%)が最も多く5割程度、次いで「知っているが、内容は分からない」(28.0%)が3割程度。
- 借主でも「知らない」(76.4%)が最も多く8割弱、次いで「知っているが、内容は分からない」(20.7%)が2割程度。

<貸主の登録制度に対する認知度>



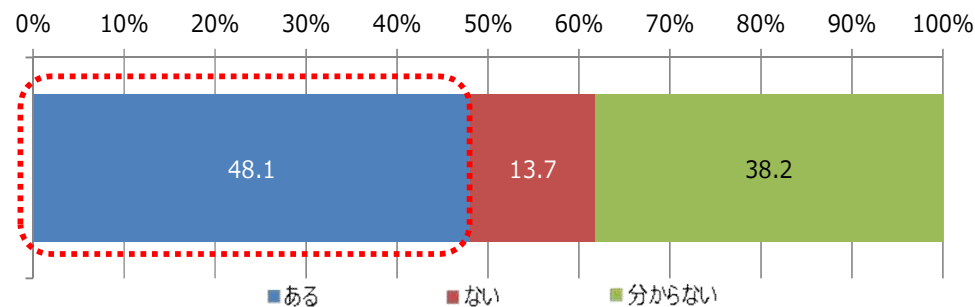
<借主の登録制度に対する認知度>



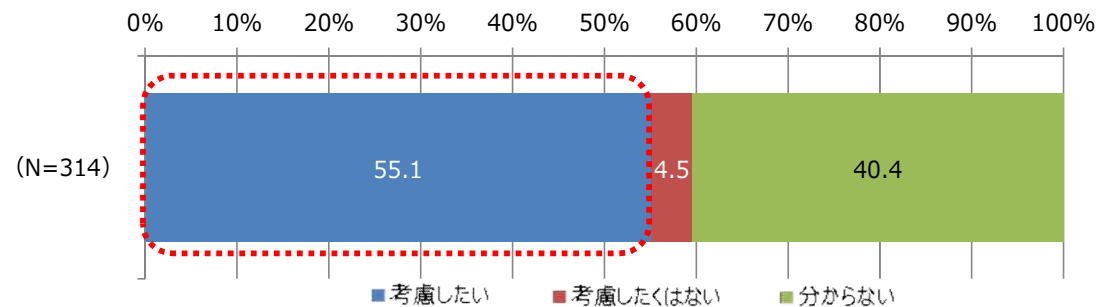
● 登録制度の登録有無を判断材料として活用するか

- 貸主の場合、登録制度への登録有無を管理業者選定の判断材料とする意向は「ある」(48.1%)が最も多く5割程度。
- 借主の場合、賃貸住宅を借りる際に管理業者の登録制度への登録有無を「考慮したい」(55.1%)が最も多く5割弱。

<貸主の管理業者選定に際する登録制度の活用意向>



<借主の登録制度に対する活用意向>

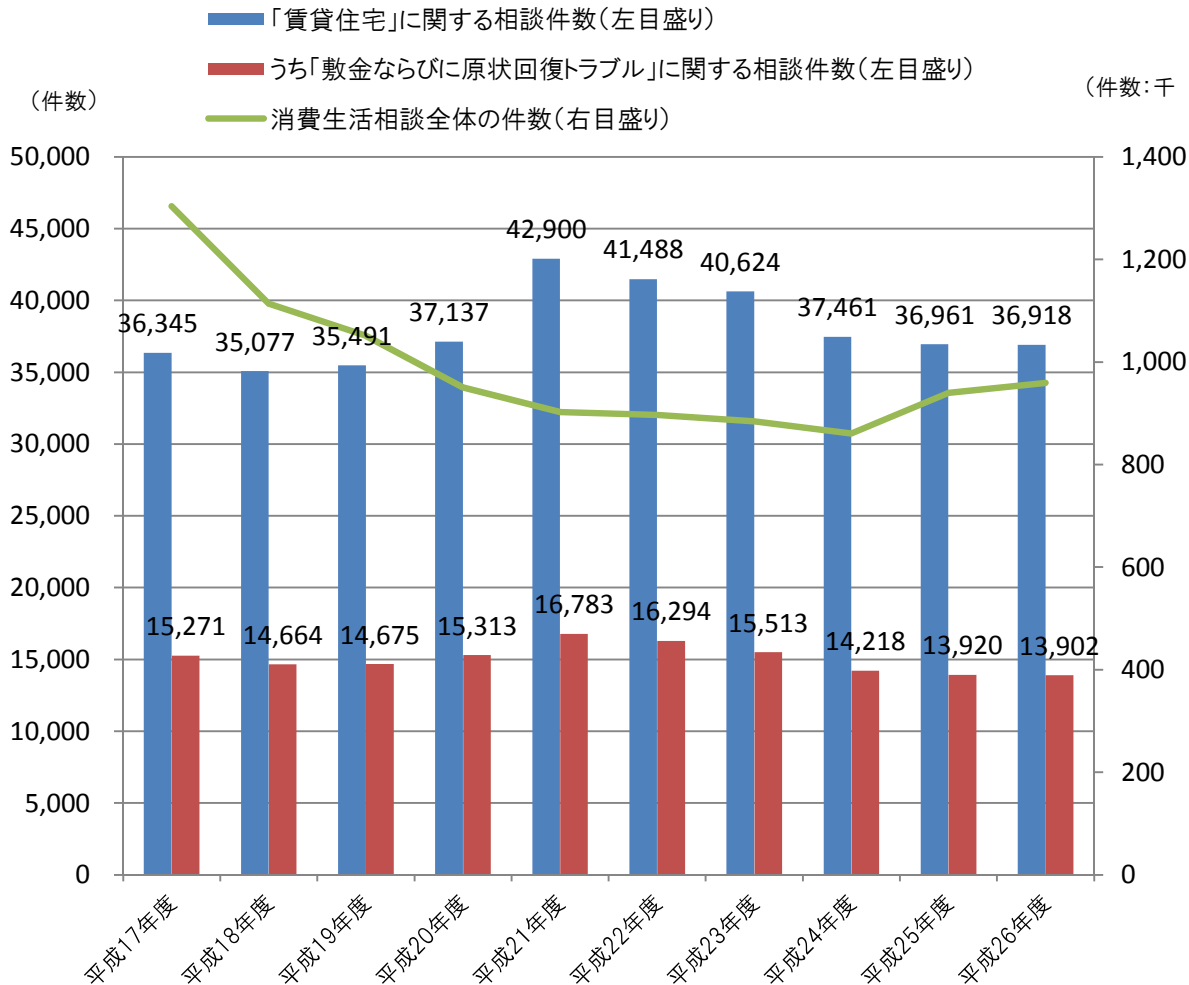


(5)目標3:適正な業務ルールの普及関連

賃貸住宅に関する相談件数①(国民生活センター)

- 賃貸住宅に関する相談件数は、近年は減少傾向にあるが、依然として高水準にある。
- 年間の商品・役務等別の相談件数でも、「賃貸アパート・マンション」は6位となっている。

賃貸住宅に関する相談件数



※「消費生活相談件数」は、全国の消費生活センター等で受け付けた相談の総件数
 ※「賃貸住宅」は、「賃貸アパート・マンション」、「借家」、「間借り」に関する相談の合計
 ※平成27年8月31日までのPIO-NET登録分を基に国土交通省において作成

商品・役務等別の上位相談件数(2014年)

2014年度		件数	割合(%)
全体		954,591	100.0
順位	商品・役務等		
1	アダルト情報サイト	111,420	11.7
2	デジタルコンテンツその他	57,894	6.1
3	商品一般	49,790	5.2
4	サラ金・フリーローン	35,901	3.8
5	インターネット接続回線	34,272	3.6
6	賃貸アパート・マンション	33,193	3.5
7	移动通信サービス	21,190	2.2
8	相談その他	18,024	1.9
9	健康食品	17,955	1.9
10	他の役務サービス	13,641	1.4
11	四輪自動車	13,564	1.4
12	放送サービス	13,500	1.4
13	ファンド型投資商品	13,428	1.4
14	出会い系サイト	13,119	1.4
15	新聞	11,888	1.2

出典:独立行政法人国民生活センター資料
 (平成27年5月31日までのPIO-NET登録分)

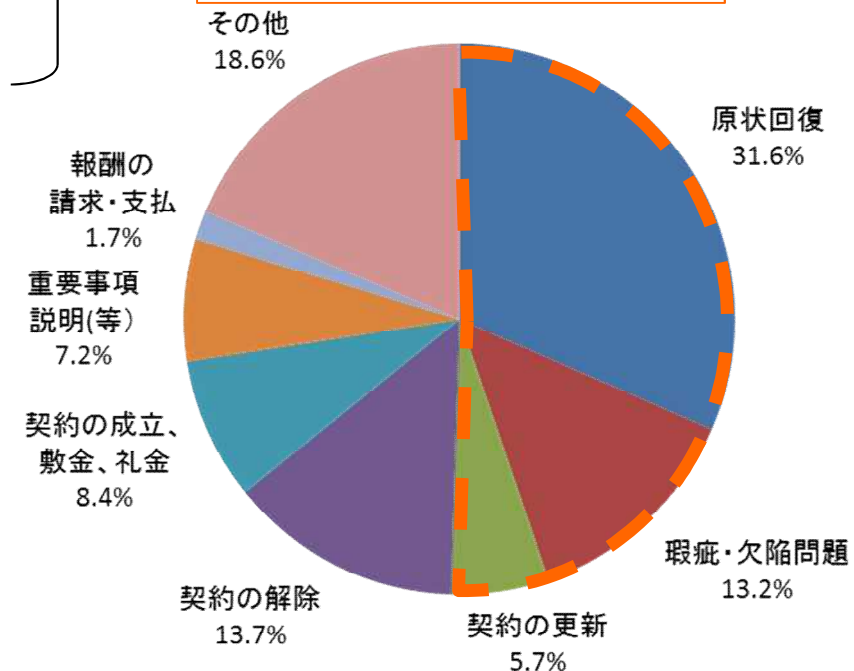
- 平成22年度から26年度に不動産適正取引推進機構に寄せられた相談では、年間平均2,773件(49%)と、約5割が管理業務関連の相談となっている。
- 管理業務関連の相談では、原状回復が最も割合が高く、平成26年度では約3割(31.5%)を占める。

(一財)不動産適正取引推進機構に対して寄せられた相談件数実績

平成22～26年度賃貸相談件数												
	22年度		23年度		24年度		25年度		26年度		22～26年度平均	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
◎原状回復	1,684	30.1%	1,688	28.7%	1,720	30.0%	1,723	30.2%	1,700	31.6%	1,703	30.1%
◎瑕疵・欠陥問題	433	7.7%	751	12.8%	811	14.2%	783	13.7%	711	13.2%	698	12.3%
◎契約の更新	487	8.7%	388	6.6%	351	6.1%	329	5.8%	308	5.7%	373	6.6%
<上記計>	2,604	46.5%	2,827	48.1%	2,882	50.3%	2,835	49.6%	2,719	50.5%	2,773	49.0%
契約の解除	747	13.3%	800	13.6%	731	12.8%	801	14.0%	736	13.7%	763	13.5%
契約の成立、 敷金、礼金	351	6.3%	442	7.5%	414	7.2%	423	7.4%	451	8.4%	416	7.4%
重要事項説明(等)	273	4.9%	352	6.0%	331	5.8%	401	7.0%	385	7.2%	348	6.2%
報酬の請求・支払	83	1.5%	90	1.5%	88	1.5%	91	1.6%	90	1.7%	88.4	1.6%
その他	1,545	27.6%	1,368	23.3%	1,279	22.3%	1,161	20.3%	1,003	18.6%	1,271	22.5%
計	5,603	100.0%	5,879	100.0%	5,725	100.0%	5,712	100.0%	5,384	100.0%	5,661	100.0%

22年度～26年度の
年度平均管理業務関連相談件数計(◎項目)
2,773件(49.0%)

平成26年度における
管理住宅に関する相談件数内訳



出典:(一財)不動産適正取引推進機構資料を基に、国土交通省において作成。

賃貸住宅に関する相談件数③(東京都)

■ 東京都では平成22年度から26年度において寄せられた賃貸住宅に関する相談のうち、約5割は賃貸住宅の管理業務に関するものとなっている。

東京都(都市整備局住宅政策推進部不動産課)に対して寄せられた相談件数実績

		22年度		23年度		24年度		25年度		26年度		22～26年度	
			割合		割合		割合		割合		割合	平均	割合
契約前相談		1,104	5.5%	1,067	5.6%	951	5.5%	826	5.1%	772	5.0%	944	5.4%
申込取消	預り金返還	303	1.5%	338	1.8%	297	1.7%	439	2.7%	353	2.3%	346	2.0%
	住環境その他	107	0.5%	92	0.5%	80	0.5%	98	0.6%	164	1.1%	108	0.6%
契約	重要事項説明に関する相談	667	3.3%	793	4.1%	685	4.0%	605	3.7%	491	3.2%	648	3.7%
	契約内容に関する相談	1,778	8.8%	1,887	9.9%	1,327	7.7%	1,020	6.3%	915	6.0%	1,385	7.9%
	入居時の説明と異なる設備等	203	1.0%	158	0.8%	155	0.9%	193	1.2%	160	1.0%	174	1.0%
	礼金	35	0.2%	14	0.1%	18	0.1%	9	0.1%	25	0.2%	20	0.1%
	条例2条による説明 ※注2	129	0.6%	122	0.6%	64	0.4%	116	0.7%	47	0.3%	96	0.5%
	その他	2,405	11.9%	2,131	11.2%	1,732	10.0%	1,530	9.4%	1,328	8.7%	1,825	10.4%
管理	瑕疵の問題	174	0.9%	218	1.1%	373	2.2%	473	2.9%	411	2.7%	330	1.9%
	入居中の修理・修繕	1,402	7.0%	1,388	7.3%	1,251	7.2%	1,351	8.3%	1,095	7.1%	1,297	7.4%
	その他	1,356	6.7%	1,443	7.6%	1,219	7.0%	1,139	7.0%	1,126	7.4%	1,257	7.1%
契約更新	更新事務手数料請求	306	1.5%	229	1.2%	197	1.1%	270	1.7%	262	1.7%	253	1.4%
	更新料	527	2.6%	302	1.6%	229	1.3%	240	1.5%	187	1.2%	297	1.7%
	更新内容(賃料値上げ)	257	1.3%	226	1.2%	350	2.0%	472	2.9%	351	2.3%	331	1.9%
	更新内容(その他)	353	1.8%	314	1.6%	324	1.9%	301	1.8%	291	1.9%	317	1.8%
	その他	304	1.5%	273	1.4%	163	0.9%	139	0.9%	127	0.8%	201	1.1%
退去時	敷金(原状回復)	5,568	27.7%	5,021	26.3%	4,552	26.3%	3,868	23.7%	4,304	28.1%	4,663	26.4%
<管理+契約更新+退去時>		10,247	50.9%	9,414	49.3%	8,658	50.1%	8,253	50.6%	8,154	53.2%	8,945	50.7%
報酬・費用請求関係		398	2.0%	399	2.1%	468	2.7%	451	2.8%	419	2.7%	427	2.4%
その他		2,760	13.7%	2,696	14.1%	2,860	16.5%	2,763	16.9%	2,490	16.3%	2,714	15.4%
賃貸に関するもの 合計		20,136	100.0%	19,111	100.0%	17,295	100.0%	16,303	100.0%	15,318	100.0%	17,633	100.0%

22年度～26年度の
年度平均
管理業務関連
相談件数計
8,945件
(50.7%)

【※注1】業者相談を除く。

【※注2】条例2条による説明=東京都条例において、原状回復等に関する民法などの法律上の原則等を宅地建物取引業者が説明することを義務付けたもの。

出典: 東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課資料を基に、国土交通省において作成。

賃貸住宅に関する相談件数④(国土交通省)

- 国土交通省に対する苦情・相談件数は、賃借人からの相談が6割超を占め、なかでも建物の維持・修繕に関する相談、原状回復及び敷金の精算に関する相談が多い。
- 賃貸人からの相談ではサブリース原契約に係る相談も多く、約1/4を占める。

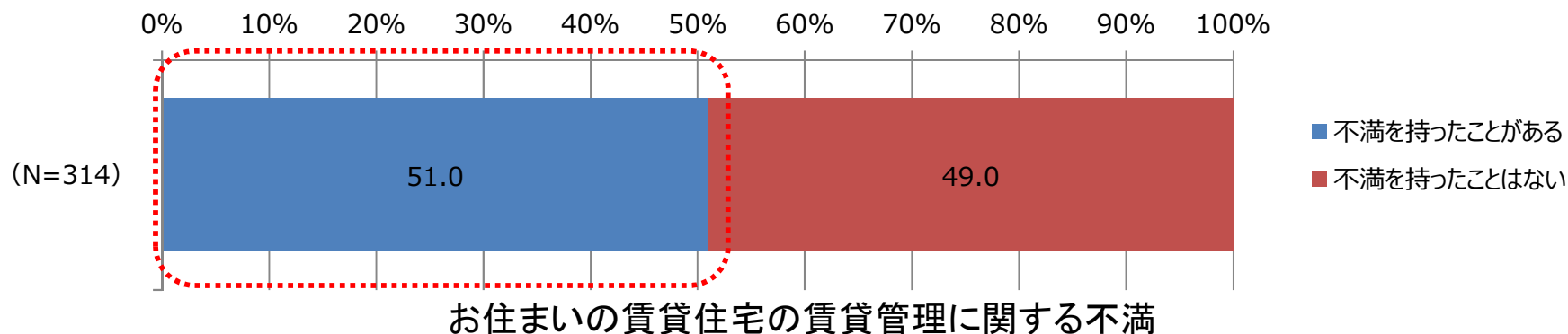
国土交通本省(不動産課)、地方整備局等に対して寄せられた相談件数実績

平成26年度苦情・相談件数								
内容	賃貸人		賃借人	管理業者		その他		計
		うち サブリース 原契約に 係る相談			うち サブリース 原契約に 係る相談		うち サブリース 原契約に 係る相談	
重要事項説明(管理委託契約)			1			1		2
管理委託契約の内容に関する相談	9	1	16			4	1	29
建物の維持・修繕に関する相談	4		46	1		2		53
契約の更新(賃貸借契約)			3					3
契約の更新(管理委託契約)	5	4						5
家賃・敷金等の受領・保管に関する事務	6		12	1		4		23
原状回復および敷金の精算	5	1	28			4		37
契約の終了(賃貸借契約)	1		8			2		11
契約の終了(管理委託契約)	9	3		1	1	1		11
その他	2	1	20	2		3		27
計	41	10	134	5	1	21	1	201

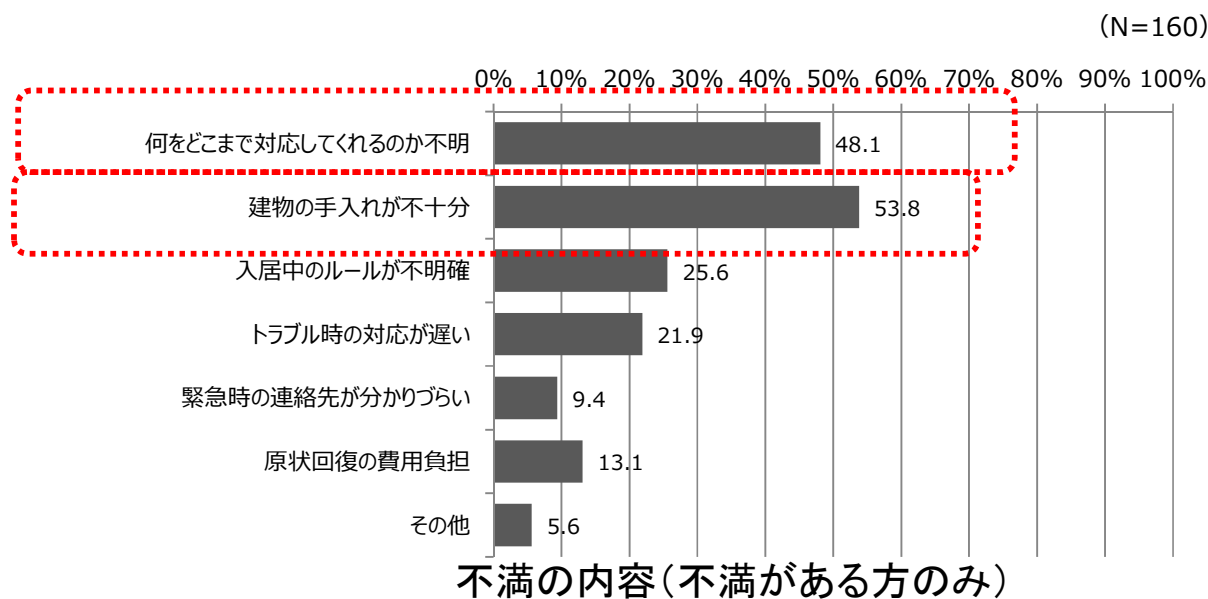
出典:平成27年9月末日データより国土交通省作成。

賃貸住宅の管理に関する借主の不満

- 賃貸住宅の管理に、半数程度が「不満を持ったことがある」(51.0%)と回答。



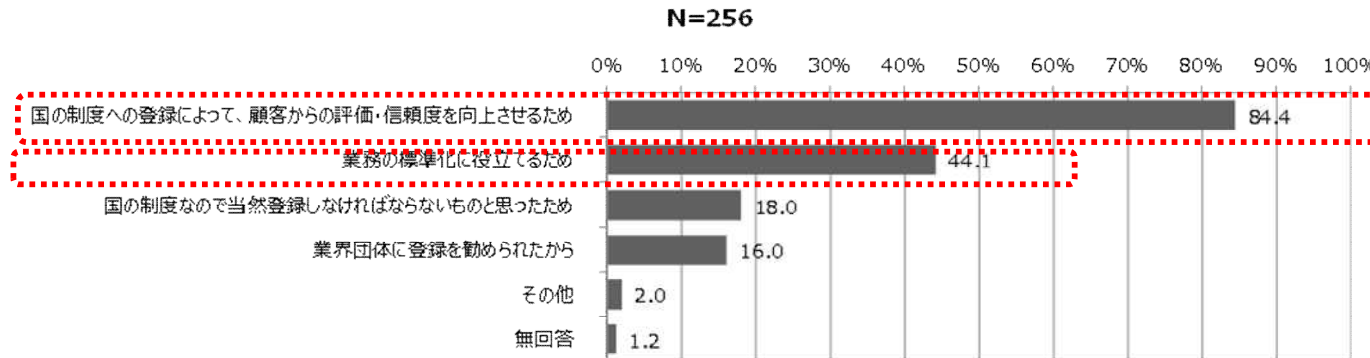
- 「建物の手入れが不十分」(53.8%)が最も多く5割強、次いで「何をどこまで対応してくれるのか不明」(48.1%)が5割程度。
- 「入居中のルールが不明確」(25.6%)が3割弱、「トラブル時の対応が遅い」(21.9%)が2割程度。



(6)論点1:貸主・借主による登録制度の活用の推進

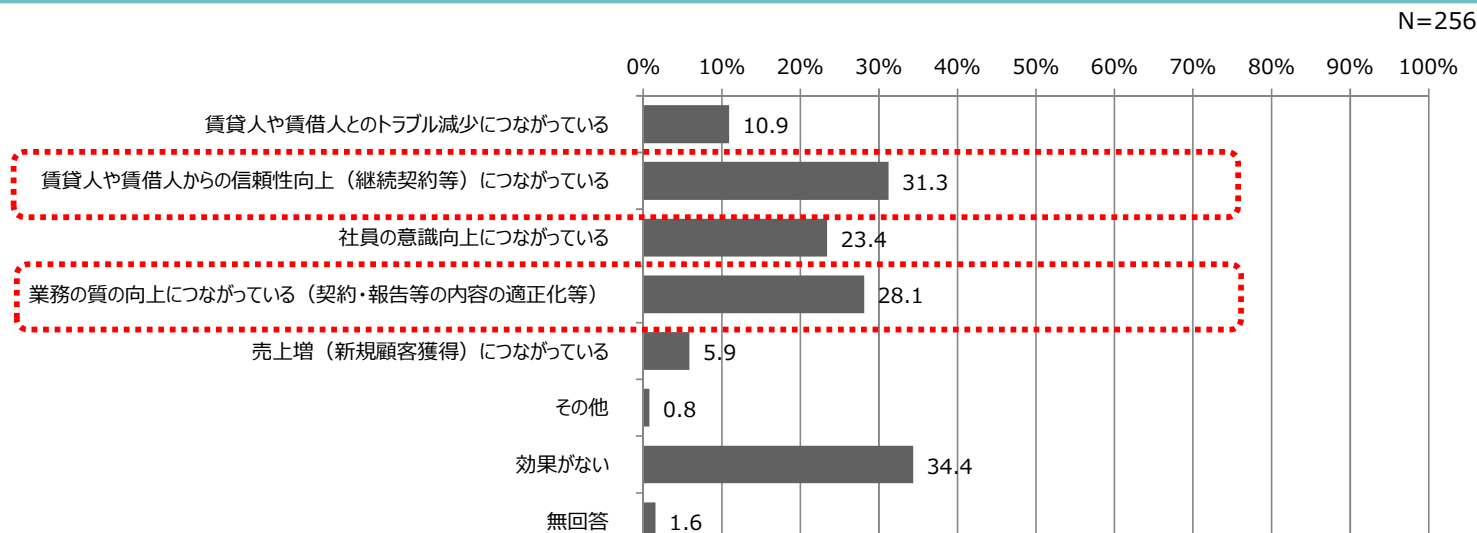
管理業者が登録制度に登録した理由・効果

- 「国の制度への登録によって、顧客からの評判・信頼度を向上させるため」(84.4%)が8割強。
- 次いで、「業務の標準化に役立てるため」(44.1%)が4割強。



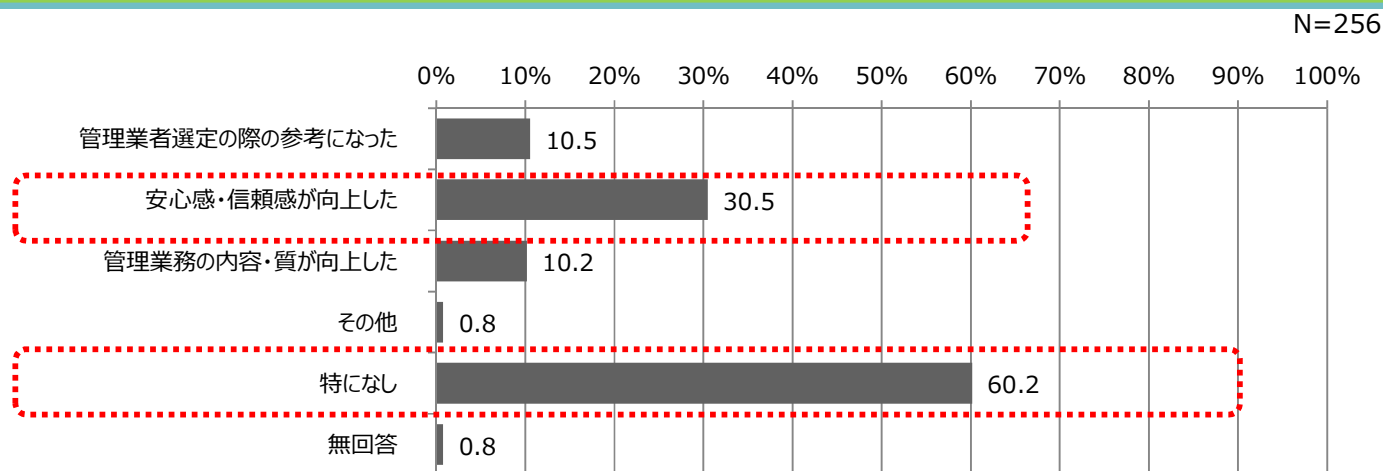
賃貸住宅管理業者登録制度へ登録した理由

- 「賃貸人や賃借人からの信頼性向上につながっている」(31.3%)、「業務の質の向上につながっている」(28.1%)との回答が約3割。
- 一方、「効果がない」(34.4%)とする回答も3割強に達する。



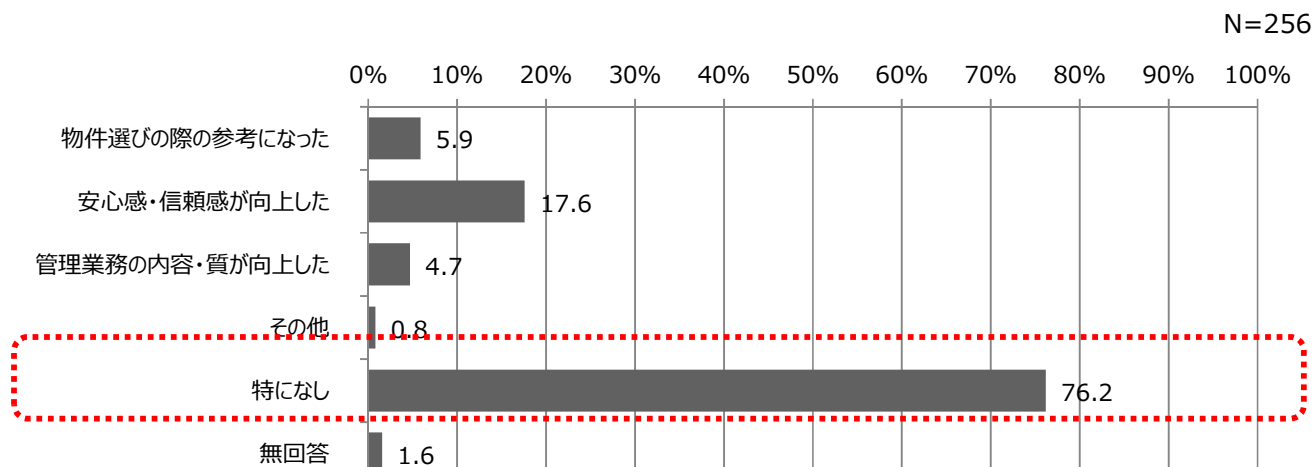
賃貸住宅管理業者登録制度への登録が業務にもたらした効果

- 貸主からの声として「安心感・信頼感が向上した」(30.5%)との回答が約3割に達する一方、「特になし」(60.2%)との回答は約6割に達する。



賃貸住宅管理業者登録制度への登録による貸主からの声

- 借主からの声では「特になし」(76.2%)との回答が8割弱に達する。



賃貸住宅管理業者登録制度への登録による借主からの声

- 宅建業法により、宅建業者が建物の貸借を媒介する場合の借主に対する重要事項説明において、当該建物の管理が委託されているときには、**管理受託者の氏名及び住所を説明**することとされている。
- 特に区分所有建物については、「宅建業法の解釈・運用の考え方」において、**管理受託者がマンション管理業者登録制度の登録業者である場合はその登録番号を記載**することと示されている。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（抄）

（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号）

●区分所有建物の重要事項説明

法第35条第1項6号関係

8 管理が委託されている場合について（規則第16条の2第8号関係）

規則第16条の2第8号においては、管理の委託を受けているものの氏名及び住所を説明すべき事項としているが、**管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第44条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。**

また、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。

●建物の賃貸借の重要事項説明

第35条第1項14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について

12 管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第16条の4の3第12号関係）

アパート等の賃貸においても区分所有建物の場合と同様、管理者の氏名及び住所を説明するものとする。

重要事項説明書
（建物の貸借）
（第一面）

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号() -

取引の態様（法第34条第2項） 代理 ・ 媒介

§

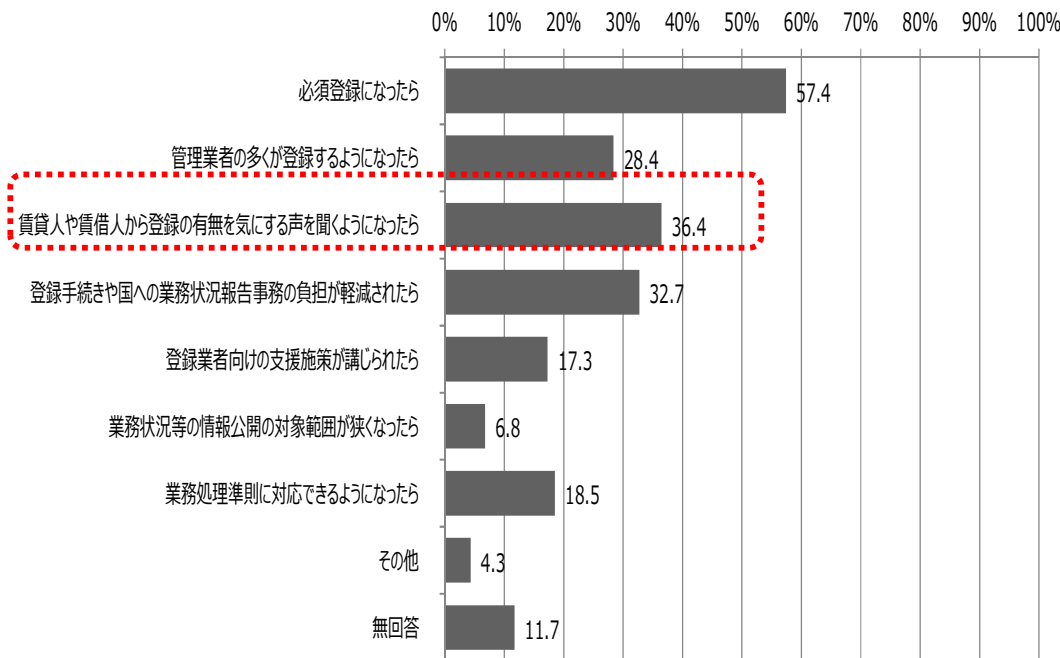
8 管理の委託先	
氏名（商号又は名称） <small>（マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）</small>	
住所（主たる事務所の所在地）	

未登録業者が考える登録条件、貸主が登録業者への委託を検討する条件

- 管理業者向けアンケートにて、「賃貸人や賃借人から登録の有無を気にする声を聞くようになったら」登録するとした未登録業者が(36.4%)が約4割。
- 貸主向けアンケートにて、「借主が管理業者の登録の有無を気にするようになったら」登録業者への委託を考えた貸主は、最も多く3割強(33.7%)となっている。

未登録業者が賃貸住宅管理業者登録制度に今後登録するための条件

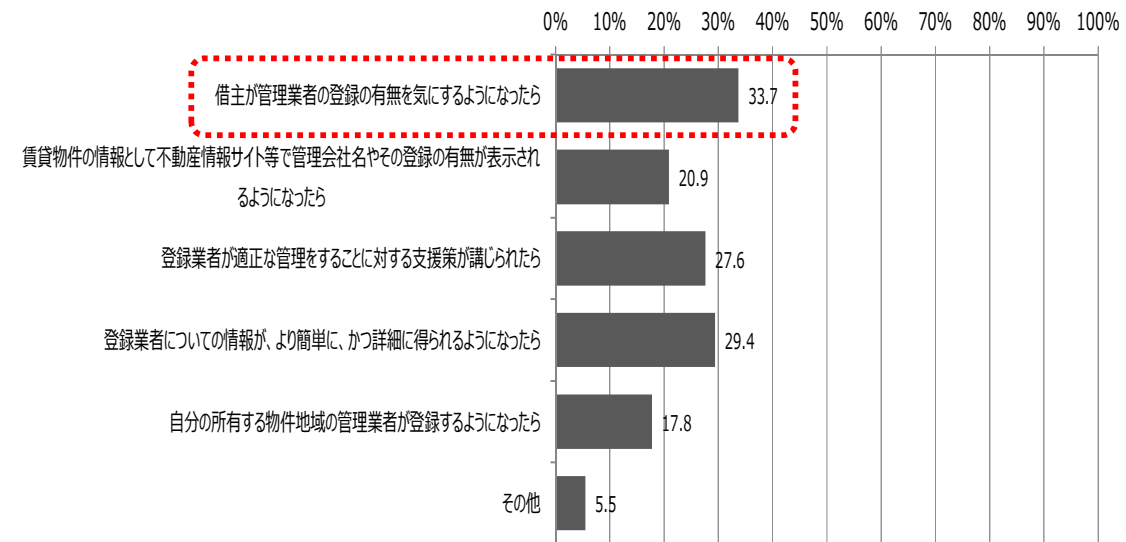
N=162



出所) 賃貸住宅管理業者登録制度に係るアンケート調査(管理業者向け)

貸主が登録業者への委託を考える条件

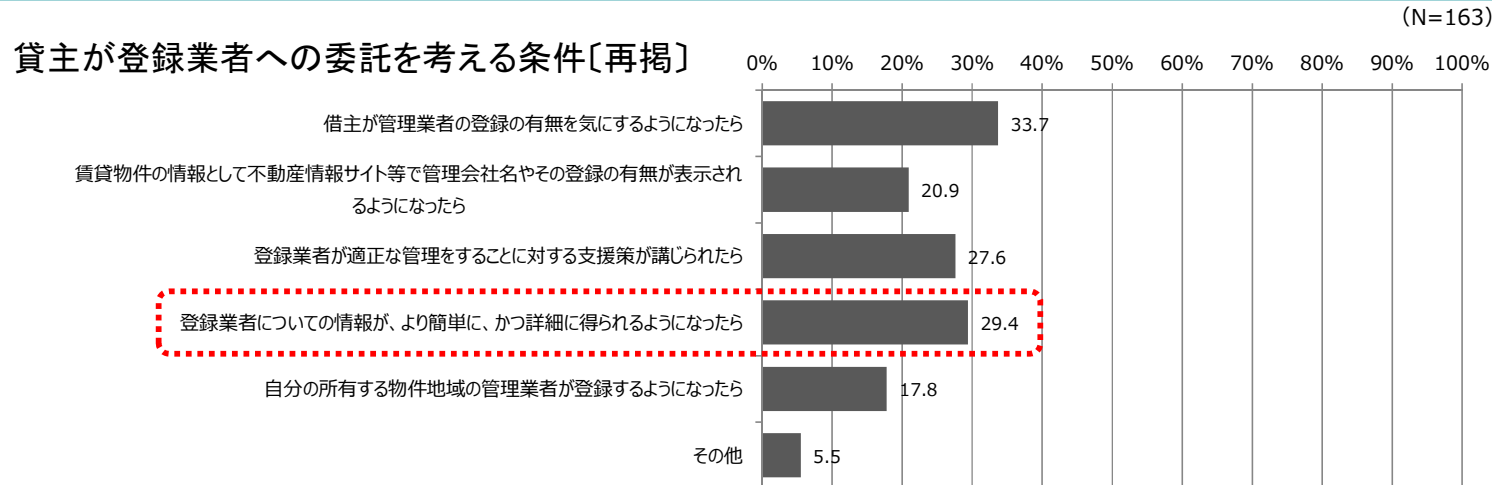
(N=163)



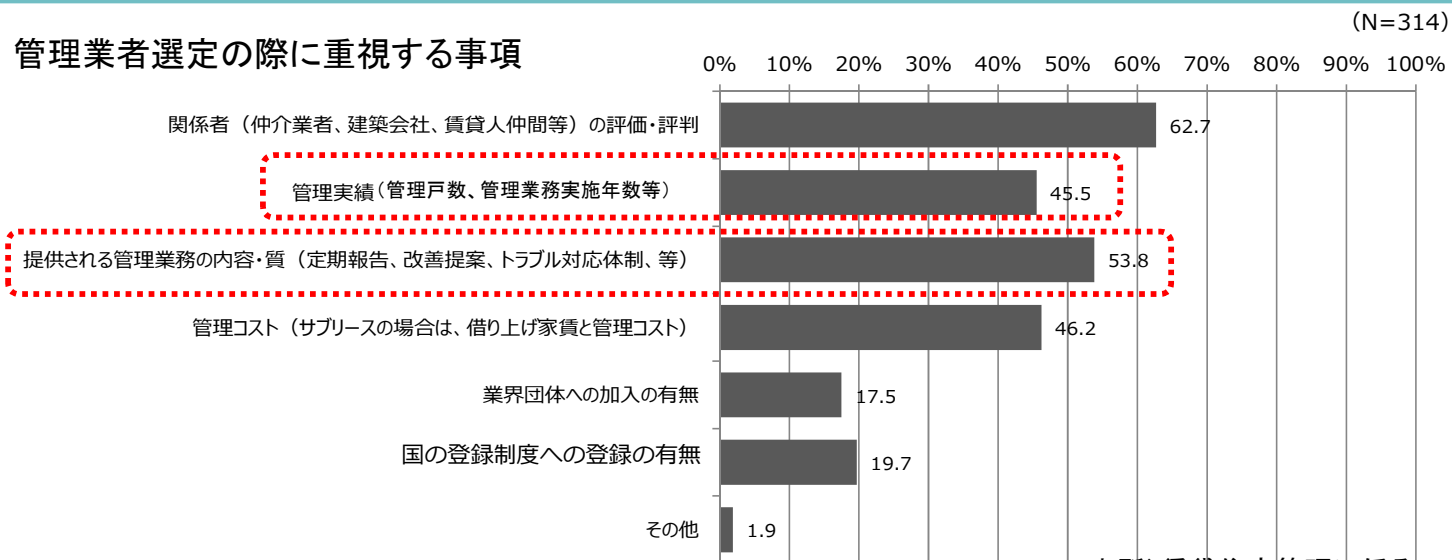
出所) 賃貸住宅管理に係るアンケート(貸主向けアンケート調査)

貸主による管理業者選定における考慮事項

- 貸主向けアンケートにて、「登録業者についての情報が、より簡単に、かつ詳細に得られるようになったら」登録業者への委託を考えた貸主は、約3割(29.4%)となっている。



- 管理業者選定の際には「関係者の評価・評判を重視する」(62.7%)貸主が6割強と最も多く、次いで「提供される管理業務の内容・質」(53.8%)が5割強。
- 「管理コスト」(46.2%)および管理戸数等の「管理実績」(45.5%)が5割弱。



業者情報の閲覧情報とHP上での開示情報

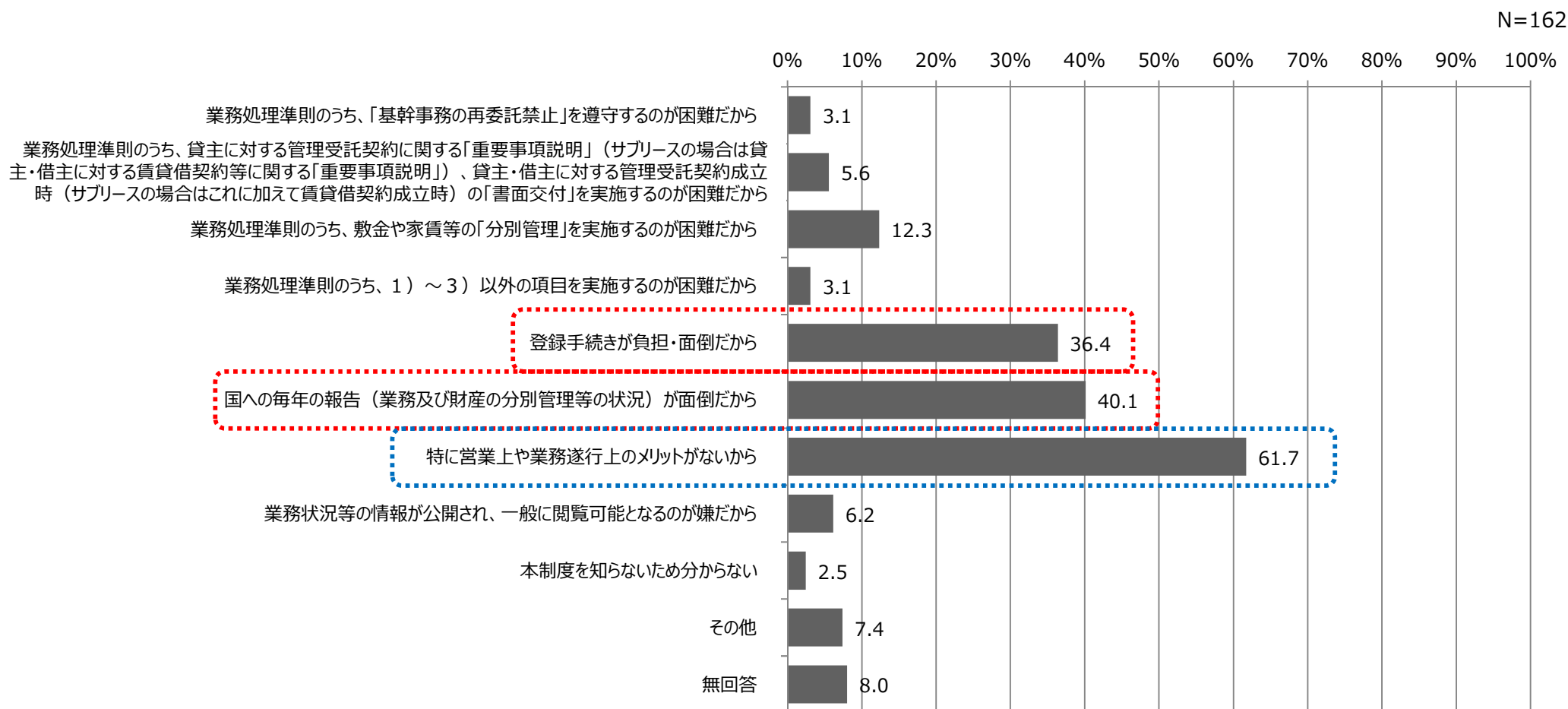
- 建設不動産関連の各業では、資本金や業務実施件数、資格者の数等の属性情報について、業者選択の参考等に資するよう、国のホームページで情報を開示している。

業種名(区分)	賃貸住宅管理業 (登録・任意)	宅地建物取引業 (免許・義務)	マンション管理業 (登録・義務)	不動産鑑定業 (登録・義務)	不動産投資顧問業 (登録・任意)	建設コンサルタント (登録・任意)
根拠法令等	賃貸住宅管理業者登録規程【告示】	宅地建物取引業法【法律】	マンション管理の適正化の推進に関する法律【法律】	不動産の鑑定評価に関する法律【法律】	不動産投資顧問業登録規程【告示】	建設コンサルタント登録規程【告示】
閲覧根拠規定	規程第15条	法第10条 施行規則第5条の2	法第49条 施行規則第58条	法第31条 施行規則第28～31条、36条	規程第6条	規程第16条
【地方整備局等で閲覧可能な情報】※うち赤字は国土交通省HPで閲覧が可能な情報	<p>◎ 賃貸住宅管理業者登録簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商号又は名称 ・法人・個人の別 ・役員及び使用人の氏名（代表者氏名） ・事務所の名称、所在地、電話番号 ・登録年月日、登録番号、有効期間（以下は該当がある場合） ・兼業の種類 ・宅地建物取引業の免許番号 ・マンション管理業の登録番号 <p>◎ 業務等状況報告書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間 ・管理受託の管理実績（受託契約件数、委託賃貸人数、受託棟数、受託戸数、受託契約金額） ・転貸借の管理実績（原契約件数、原契約賃貸人数、原契約棟数、原契約戸数） ・基幹事務の受託数（家賃等受領事務、契約更新事務、契約終了事務） ・従事従業者数 ・その他報告事項【例：宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士の数、所属団体等】 ・受託した家賃等の分別管理の状況 ・受領した敷金の分別管理の状況 ・その他保全措置等【例：第三者機関による敷金保全等】 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指導、助言又は勧告の年月日及び内容（公表ができる） ・登録抹消処分の年月日及び内容（官報に掲載） 	<p>◎ 宅地建物取引業者名簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・免許証番号及び最初の免許登録日 ・商号又は名称 ・役員及び政令で定める使用人の氏名（代表者の氏名） ・事務所の名称及び所在地、電話番号 ・免許の有効期間 ・法人・個人の別 ・所属している不動産関係業界団体 ・資本金 ・加入している保証協会 ・事務所毎に置かれる宅地建物取引士の氏名（以下は該当がある場合） ・宅地建物取引業以外の事業の種類 ・指示又は業務停止処分の年月日及び内容 ・取引一任代理等の認可を受けた旨及び認可年月日 ・宅地建物取引業の略歴書 ・代表者、役員、宅建士等の略歴書 ・資産に関する調書 ・事務所を使用する権限に関する書類 ・専任の宅建士設置証明書 ・登録拒否事項に該当しない旨の誓約書 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指示処分の年月日及び内容（宅地建物取引業者名簿にも掲載） ・業務停止処分の年月日及び内容（宅地建物取引業者名簿及び官報にも掲載） ・免許取消処分の年月日及び内容（官報にも掲載） 	<p>◎ マンション管理業者登録簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録年月日及び登録番号 ・法人・個人の別 ・商号、名称又は氏名及び住所 ・主任者を設置すべき事務所であるかどうかの別（事務所の名称及び所在地） ・資本金、基準資産額 ・役員氏名、生年月日（法人）（代表者の氏名） ・法定代理人の氏名及び住所（未成年者） ・事務所毎に置かれる専任の管理業務主任者の氏名 ・マンション管理業経歴書 ・管理業務主任者の略歴書 ・資産に関する調書 ・第三者との間で締結する返還債務の保証契約 ・専任の管理業務主任者設置証明書 ・登録拒否事項に該当しない旨の誓約書 ・相談役及び顧問の氏名、住所、生年月日、就任年月日 ・主要株主の商号、名称または氏名及び住所、保有株式数・割合 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指示処分の年月日及び内容 ・業務停止、登録取消処分の年月日及び内容（官報にも掲載） 	<p>◎ 不動産鑑定業者登録簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初回登録年月日及び登録番号 ・名称又は商号 ・個人であれば氏名、法人であれば役員の氏名 ・事務所の名称及び所在地、電話番号 ・事務所ごとの専任の不動産鑑定士の氏名 ・業務提携・共同業者 ・不動産鑑定業経歴書 ・不動産鑑定士及び鑑定士補の氏名一覧 ・登録拒否事項に該当しない旨の誓約書 ・専任不動産鑑定士の任命書、辞令又は証明書 ・定款又は寄付行為及び登記事項証明書（法人） ・申請者、役員及び事務所ごとの専任の鑑定士の略歴書 ・本人確認情報書類（住民票の抄本等） <p>◎ 事業実績等の報告（上記との重複を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他に取扱っている業務 ・公的土地評価等の業務の実績（実績の有無） ・不動産の鑑定評価（依頼目的別、依頼先別件数） ・不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の実績（依頼目的別、依頼先別件数のみ） ・都市計画の分類における価格評価及び賃料評価の件数 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戒告又は業務停止、登録削除処分の年月日及び内容（官報にも掲載） 	<p>◎ 不動産投資顧問業登録簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録年月日（更新年月日）及び登録番号 ・投資顧問業の種類（一般/総合） ・法人・個人の別（法人/個人） ・商号又は名称 ・氏名（法人である場合は代表者氏名） ・資本金額 ・役員氏名、役職名、常勤/非常勤の別 ・第4条第1項第3号又は第4号に規定する重要な使用人の氏名、職名、統括業務 ・不動産投資顧問業を営む営業所の名称及び所在地、設置年月日 ・業務の方法 ・既に有している免許、許可又は登録（免許等の番号、年月日）※金商法第29条、宅建業法第3条第1項、不動産特定共同事業法 ・不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容 ・主要株主の商号、名称又は氏名及び住所 ・役員の兼職の状況 ・登録申請者等履歴書 ・登録申請者等の保有する資格の登録番号 ・最終の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書 <p>◎ 事業報告書（上記との重複を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当期の業務概要 ・株主総会等決議事項の要旨 ・役員及び使用人の状況 ・重要な使用人の状況 ・営業所の状況（所属する役員及び使用人について） ・投資助言契約の契約数等（投資助言契約、うち顧客の資産の額を前提とした契約数、資産総額） ・投資一任契約の契約数等（同上） ・不動産投資顧問契約に基づく不動産取引等の状況（契約の態様、助言又は不動産取引等が行われた年月日、物件、助言の内容又は不動産取引等の種類、価格） ・GIPS基準への準拠表明の有無 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・勧告の年月日及び内容（公表ができる） ・登録抹消処分の年月日及び内容（官報に掲載） 	<p>◎ 建設コンサルタント登録簿（申請書及び登録停止簿も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録年月日、登録番号 ・商号又は名称 ・営業所の名称及び所在地 ・資本金額 ・役員氏名 ・登録部門及び当該登録部門の業務の技術上の管理をつかさどる者の氏名（登録部門） ・他の営業又は事業の種類（以下は該当がある場合） ・登録削除処分の年月日及び内容 ・建設コンサルタント業務経歴書 ・直前三年の各事業年度における事業収入金額 ・使用人数（部門別/学歴別・資格保有者数） ・技術管理者証明書、略歴書 ・被保佐人等に該当しない誓約書 ・登録を受けようとする者及び法定代理人の略歴書 ・所属技術士等の一覧表 ・株式・出資者調書（氏名又は名称、住所及び株式数・出資額） ・貸借対照表、損益計算書 ・株主資本等変動計算書及び注記表 ・完成業務原価報告書 ・登記事項証明書 ・営業の沿革を記載した書面 ・所属建設コンサルタント団体の名称、所属年月日 <p>◎ 現況報告書（上記との重複を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直近1年の事業収入金額 ・財務事項一覧表 ・注記表 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録削除処分の年月日及び内容（登録停止簿にも掲載）

(7)論点2:管理業者の登録の促進

未登録業者が登録していない理由

- 未登録業者が登録していない理由として、「特に営業上や業務遂行上のメリットがないから」が最も多く約6割（61.7%）にのぼる。これに次ぎ、「国への毎年の報告が面倒だから」（40.1%）、「登録手続きが負担・面倒だから」（36.4%）が約4割。
- 報告や登録の手続きを負担と回答した未登録業者の割合は、合わせて8割弱（76.5%）にも上る。



賃貸住宅管理業者登録制度に登録していない理由

出所) 賃貸住宅管理業者登録制度に係るアンケート調査(管理業者向け)

国に対する業務等状況報告書内容の簡素化について

- 登録業者は、毎事業年度終了後、その業務及び財産の分別管理等の状況を国に報告する必要があり、報告書面は登録簿とともに閲覧に供されている。（登録申請時にも業務状況に関する書面提出が必要）
- 報告に係る登録業者の負担感を軽減し、登録を促進するためには、貸主等への情報開示レベルを大きく下げることのない範囲で、記載項目・内容の簡素化を図るべき。

【報告書の様式と改正の考え方（ポイント）】

1 業務の状況

期 間	年	月	日から	年	月	日までの1年間
			報告基準日	年	月	日
管理受託の管理実績			転貸借の管理実績			
受託契約件数			原契約件数			
委託賃貸人数			原契約賃貸人数			
受託棟数			原契約棟数			
受託戸数			原契約戸数			
受託契約金額(千円)						
基幹事務の受託数						
家賃等受領事務						
契約更新事務						
契約終了事務						
従事従業者数						
その他報告事項						

【ポイント①】 業務状況を示す主要な指標と考えられる「受託（原）契約件数」、「受託（原契約）戸数」「受託契約金額」に限定する。

【ポイント②】 各事務の受託の有無を示すこととし、事務別の受託数まで示すことは不要とする。

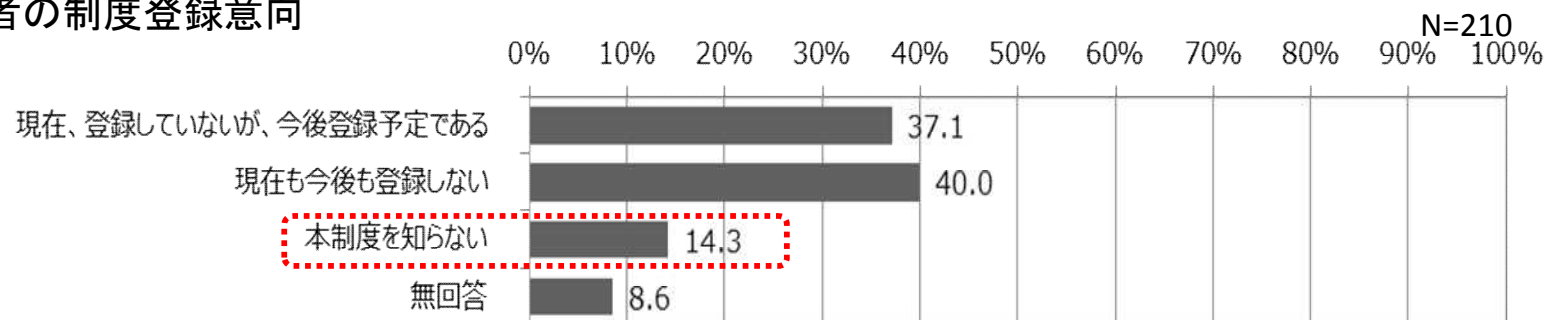
2 財産の分別管理等の状況

受領した家賃等の分別管理の状況	<p>【ポイント③】 代表的な管理方法等を選択肢として例示する。 （現在、例えば家賃等については、国交省HPに掲載した記入例において、以下のような管理方法等を紹介している。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸人ごとに受領家賃等を信託管理 ● 賃貸人ごとに家賃等受領口座を区分 ● 自社集金口座において、賃貸人ごとに勘定を区分 ● 会計ソフトウェアを用いて区分管理 ● 月末締めで賃貸人に受領家賃等を送金 ● 家賃等の受領事務なし
受領した敷金の分別管理の状況	
その他保全措置等	

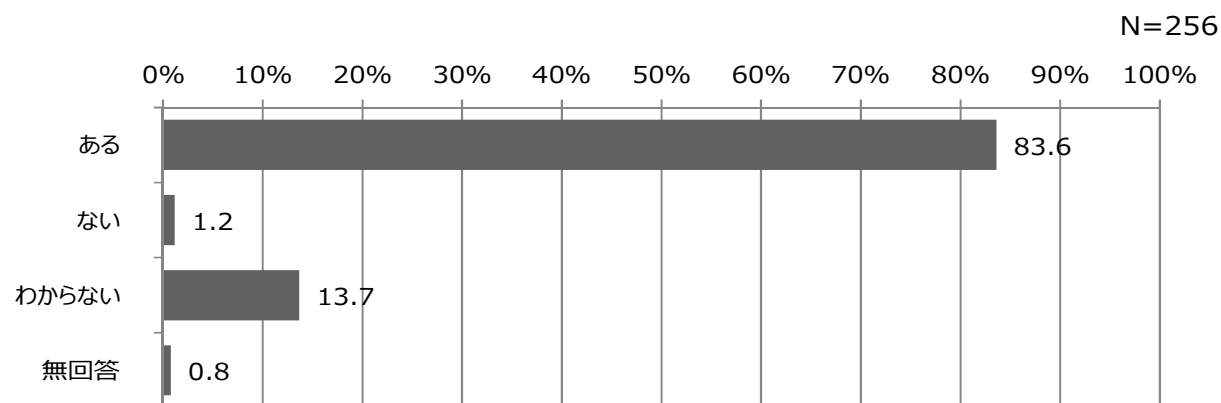
未登録業者の登録に対する意向

- 未登録業者の1割強が「本制度を知らない」(14.3%)と回答。
- 今後の登録意向としては、「現在も今後も登録しない」が4割(40%)、「今後登録予定である」(37.1%)も4割弱。

未登録業者の制度登録意向



(参考)登録業者の更新意向



(8)論点3:適正な管理業務の普及のために必要な ルールの見直し

【対応策6】 管理業務の適正化を一層推進するため、登録業者が管理委託契約等の締結に当たって貸貸人に対して行うこととされている重要事項説明等について、賃貸住宅の管理業務に関する一定の実務経験者又は賃貸不動産経営管理士が行うこととすべき。

1. 現行制度等

○現行制度上、重要事項説明等実施者に関する要件や、登録業者が一定の資格者を置くこと等とする要件はなし
※通達等においては、賃貸不動産経営管理士などの専門性を有する者が適切に重要事項説明等を行うことが望まれる旨を明記（「解釈・運用の考え方」「登録制度のQ&A」）

2. 今後の対応（案）

○管理業務の適正化を一層推進するため、賃貸人に対する重要事項説明等を専門的な知識・経験を有する者に行わせることとすべき

※管理業者が行う管理業務内容は賃貸人との契約において定められ、管理業務の適正化を図るためには、契約締結に当たって賃貸人がその内容を十分に理解することが極めて重要

※専門的な知識・経験を有する者としては、①賃貸住宅の管理業務に関する一定の実務経験者*、及び②賃貸不動産経営管理士（以下「経営管理士等」という。）とする（現在、（一社）賃貸不動産経営管理士協議会が賃貸管理業務に関する知識等を内容とする試験等を実施している②の有資格者数が、約2.6万人であること等を勘案）

*必要な実務経験年数としては、一般的に管理受託契約の期間は2～3年であることが多いことから、例えば「6年以上」とすることが考えられる

※管理受託契約及びサブリース原契約前における「賃貸人に対する重要事項の説明、当該書面への記名押印」とあわせ、当該契約成立時における「賃貸人に対し交付すべき書面への記名押印」についても対象とする

○登録業者は、経営管理士等による重要事項説明等が確実に実施できるよう、事務所ごとに1人以上の経営管理士等を置くこととすべき

※マンション管理適正化法ではマンション管理業者に対し30管理組合ごとに1人の管理業務主任者の設置を求めているが、管理組合の事業年度に関係して事務が一定時期に集中するといったような事情は、賃貸住宅管理業においては考えにくい

※管理業者の業務実態（兼業状況等）に鑑み、経営管理士等の「専任」は求めない

不動産関連業の免許・登録制度における有資格者の位置づけ

- 法律に基づく免許・登録制度においては、一定の有資格者の配置や、当該者が実施すべき業務内容を定めている。
- 告示に基づく任意の登録制度においては、一定の資格又は実務経験を有する者の配置や当該者が担うべき役割を定めている（賃貸住宅管理業者登録制度を除く）。

項目/業種名	宅地建物取引業	マンション管理業	測量業	賃貸住宅管理業	建設コンサルタント (21部門)	地質調査業	補償コンサルタント (8部門)
根拠法令等	宅地建物取引業法【法律】	マンション管理適正化法【法律】	測量法【法律】	賃貸住宅管理業者登録規程【告示】	建設コンサルタント登録規程【告示】	地質調査業者登録規程【告示】	補償コンサルタント登録規程【告示】
区分	免許・義務	登録・義務	登録・義務	登録・任意	登録・任意	登録・任意	登録・任意
資格者要件	有り	有り	有り	無し	有り	有り	有り
設置義務資格者等	宅地建物取引士 (国家資格)	マンション管理業務主任者 (国家資格)	測量士 (国家資格)	（国交省HP「登録制度のQ&A」にて「…賃貸不動産経営管理士など資格者が業務の中心を担うことは有意義な取組み…」と記載）	技術管理者 (①技術士or一定の実務経験 ②RCCMは実務経験期間短縮)	【技術管理者】 ①技術士or一定の実務経験 【現場管理者】 一定の実務経験or②地質調査 技士	補償業務管理者 (一定の実務経験or 補償業務管理士)
配置要件	事務所ごと5人に1人	30管理組合に1人以上	営業所に1人以上	—	部門毎	【現場管理者】営業所毎	部門毎
設置義務資格者等に求められる実務経験年数	—	—	—	—	・大卒・高専：20年以上 ・他部門技術士かつ当該部門：10年以上 ・RCCM登録：5年以上 ・その他：30年以上	【技術管理者】 ・大卒・高専：20年以上 等 【現場管理者】 ・大卒・高専：10年以上 ・その他：13年以上	・7年以上 ・総合補償部門は5年以上の指導監督の実務経験も必要 等
資格者の業務内容	・重要事項の説明、重要事項説明書への記名押印（法第35条） ・書面（契約書等）への記名押印（法第37条）	・管理委託に関する重要事項の説明、重要事項説明書への記名押印 ・書面（契約書等）への記名押印 ・組合への管理事務の報告（全て法第72条）	・基本測量又は公共測量に関する計画を作成、または実施する（法第48条）	・国交省HP「登録制度のQ&A」にて「重要事項説明を行う者について…例えば宅地建物取引士や賃貸不動産経営管理士など…専門性を有する者が…説明を行うことが望まれます」との記載	・登録部門に係る業務の技術上の管理（規程第3条）	【技術管理者】 ・地質調査の技術上の管理（規程第3条） 【現場管理者】 ・現場における地質・土質の調査・計測の管理（規程第3条）	・登録部門に係る補償業務の管理（規程第3条）
関連民間資格				賃貸不動産経営管理士	RCCM（シビルコンサルティングマネージャ）	地質調査技士	補償業務管理士
資格者試験実施機関	（一財）不動産適正取引推進機構	（一社）マンション管理業協会	国土地理院	（一社）賃貸不動産経営管理士協議会	①（公社）日本技術士会 ②（一社）建設コンサルタント協会	①（公社）日本技術士会 ②（一社）全国地質調査業協会連合会	（一社）日本補償コンサルタント協会
備考		法制化（H13）以前から管理業務主任者の設置義務（登録要件）			技術士は技術士法による国家資格	技術士は技術士法による国家資格	

賃貸住宅管理業務に関連する資格制度の概要(1)

比較項目／資格	賃貸不動産経営管理士	宅地建物取引士	マンション管理業務主任者	マンション管理士	建築物環境衛生管理技術者(ビル管理士)
創設年次	平成19年	昭和33年	平成13年	平成13年	昭和45年
根拠法	—	宅地建物取引業法	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	建築物における衛生的環境の確保に関する法律
資格運営団体	一般社団法人賃貸不動産管理士協議会	一般財団法人不動産適正取引推進機構	一般社団法人マンション管理業協会	公益財団法人マンション管理センター	公益財団法人日本建築衛生管理教育センター
試験の概要(H27年度)	2,679人/4,908人(合格率54.6%)	30,028人/194,926人(合格率15.4%)	4,053人/17,021人(合格率23.8%)	1,158人/14,092人(合格率8.2%)	1,861人/9,827人(合格率18.9%)
有効資格者数	26,609人(H27.11.17時点)	961,042人(登録者数)(H27.3.31時点)	67,689人(登録者数)(H27.3.31時点)	22,446人(登録者数)(H27.3.31時点)	118,643人(有資格者数)(H27.3.31時点)
試験内容(試験の実施要領による)	①賃貸管理の意義等 ②経営管理士のあり方 ③登録制度 ④管理業務の受託 ⑤借主の募集 ⑥賃貸借契約 ⑦管理実務 ⑧建物・設備の知識 ⑨賃貸業への支援	①土地建物の形質等 ②土地建物の権利及び権利変動に関する法令 ③土地建物の法令上制限 ④宅地建物の税法令 ⑤土地建物の需要に関する法令及び実務 ⑥宅地建物の価格の評定 ⑦宅建業法及び関連法令	①管理事務の委託契約 ②管理組合会計の収支調定及び出納 ③建物等の維持修繕の企画・実務の調整 ④マン管法 ⑤①～④以外の管理事務実施	①マンション管理に関する法令及び実務 ②管理組合運営円滑化 ③建物および付属施設の構造及び設備 ④マン管法	①建築物衛生行政概論 ②建築物の構造概論 ③建築物の環境衛生 ④空気環境の調整 ⑤給水及び排水の管理 ⑥清掃 ⑦ねずみ、昆虫等の防除
更新制度	5年に1度の更新事務	5年に1度の法定講習	5年に1度の法定講習	5年に1度の法定講習	試験合格者は更新なし
業務の概要	契約管理 清掃・設備管理 賃貸住宅経営支援	仲介依頼を受け、入居者募集事務、賃貸借契約に係る内容説明、入居に係る引き渡し業務などを行う	管理組合の委託を受け、基幹事務(会計・出納・修繕等の企画または実施の調整)を含む管理事務を行う	管理組合運営やマンション管理について、組合管理者等の相談に応じ、助言、指導、支援を行う	建築物の環境衛生上の維持管理(空調や給水などの設備管理、清掃やネズミ防除)を行う
資格者のみ行える業務	—	宅地・建物に関する ①重要事項の説明 ②重要事項説明書への記名押印 ③契約書への記名押印	管理委託に関する ①重要事項の説明 ②重要事項説明書への記名押印 ③契約書への記名押印 ④管理事務の報告	—	選任の建築物環境衛生管理技術者として、環境衛生上の維持管理に関する業務を全般的に監督する
配置要件	—	宅建業に従事する従業員5人に対し1人	事務所ごと、30管理組合に1人以上	—	特定建築物ごとに1人

賃貸住宅管理業務に関連する資格制度の概要(2)

● 賃貸不動産経営管理士の概要

制定の目的・経緯

退去に際しての原状回復や、サブリースに関するトラブルが背景にある。こうしたトラブルの未然防止の観点から、不動産所有者及びテナント・入居者に対して中立的な立場で透明性の高い情報の提供や助言・提案ができる知識・技術・能力・倫理観を持った**賃貸管理のプロフェッショナルを育成**することを目的としている。

創設年次

平成19年

根拠法

なし

資格運営団体

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会

試験内容

＜試験は以下に関する知識を問う内容となっている＞

①賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況 ②賃貸不動産経営管理士のあり方 ③賃貸住宅管理業者登録制度④管理業務の受託 ⑤借主の募集 ⑥賃貸借契約 ⑦管理実務 ⑧建物・設備の知識 ⑨賃貸業への支援業務（企画提案、不動産証券化、税金、保険等）

＜試験構成＞

四肢択一、40問

合格者数/受験者数(H27年度)

2,679人/4,908人（合格率54.6%）

有効資格者(H27年11月17日時点)

26,609名

配置要件

なし

更新制度

5年に1度の更新手続き（事務手続きのみ）

業務の概要

＜賃貸管理業務＞

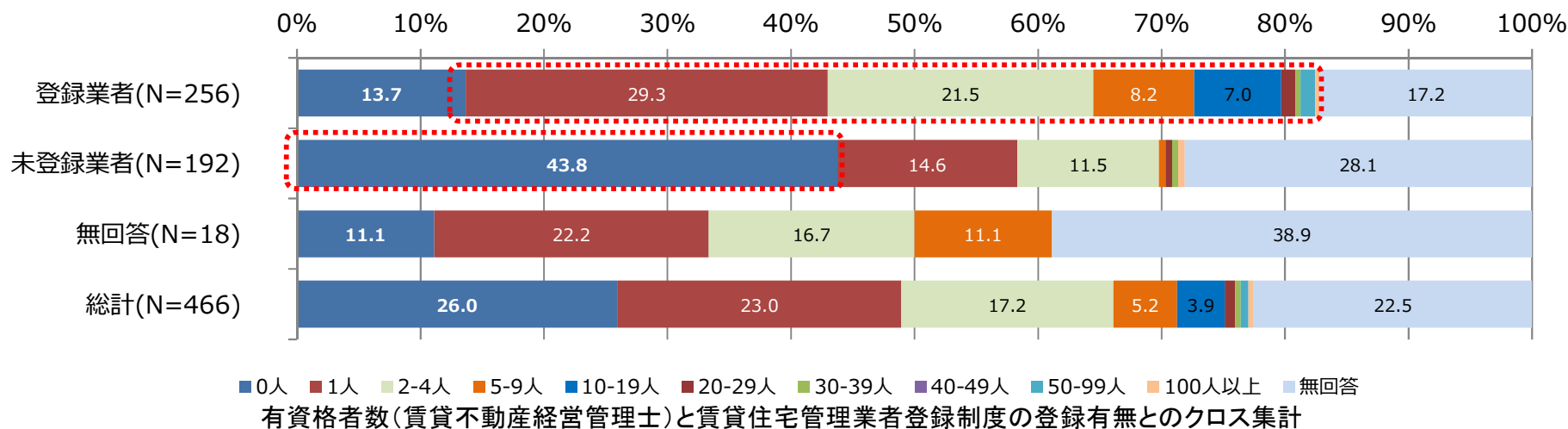
契約管理業務（賃料等の徴収業務、建物設備への苦情対応や所有者と貸主との間の連絡調整、空室管理、契約更新事務、契約終了事務）、清掃業務や設備の管理業務と、賃貸住宅の経営についての支援を行う。

＜上記業務の中でも、資格者でなければできない業務＞

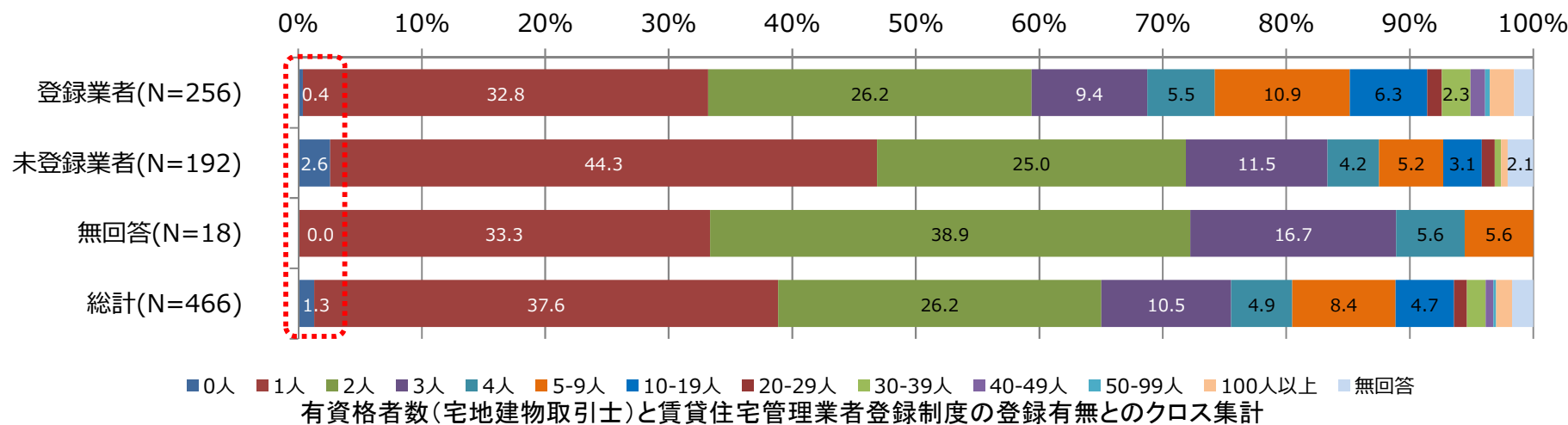
現在は特になし（国交省HPにて「賃貸住宅の管理業務は専門知識や実務経験を要する業務であるため……賃貸不動産経営管理士などの資格者が業務の中心を担うことは有意義」「重要事項説明を行う者について…例えば宅地建物取引士や賃貸不動産経営管理士など…専門性を有する者が…説明を行うことが望まれます」との記載はある

賃貸住宅管理業務に従事している有資格者数

- 賃貸住宅管理業務を実施する業者へのアンケート結果から、登録業者・未登録業者の別に賃貸不動産経営管理士数をみると、登録業者では「1人」以上が約7割(69.1%)を占めるが、「0人」も1割強(13.7%)ある。
- 一方、未登録業者では「0人」が最も多く、4割強(43.8%)となっている。



- 賃貸住宅管理業務を実施する業者へのアンケート結果から、登録業者・未登録業者の別に宅地建物取引士数をみると、登録・未登録に関わらず、「0人」との回答はごくわずかである



サブリースの賃貸人に対する重要事項説明等の内容

- 業務処理準則第8条では転貸の賃貸人へ説明すべき重要事項の内容について記載してあるが、「三. 転貸の条件等に関する事項」については、国交省による「解釈・運用の考え方」で初めて、「①転貸に係る契約期間、家賃等の金銭、転借人の対象に係る条件等」「②賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、空室保証、将来の契約条件の変動に係る条件等」という一例が明示されている。

● 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等【賃貸住宅管理業務処理準則 第8条】

賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃貸人となろうとする者に対して、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

一. 宅地建物取引業法第35条第1項第7号から第9号まで並びに宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第8号、第9号及び第11号から第13号までに掲げる事項

(宅地建物取引業法 第35条第1項)

7号 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金額及びその 目的

8号 契約の解除に関する事項

9号 損害賠償額の予定または違約金に関する事

(宅地建物取引業法施行規則 第16条の4の3)

8号 契約期間及び契約の更新に関する事項

9号 借地借家法の定期建物賃貸借又は高齢者居住法の終身建物賃貸借の適用を受ける場合

11号 敷金等、契約終了時に精算する金銭の精算に関する事項

12号 宅地建物の管理委託先（商号や名称、住所）

13号 契約終了時の建物取り壊しに関する事項

二. 第5条第4号に掲げる事項（管理委託の場合と同様のもの）

管理事務の内容及び実施方法（財産管理の方法も含む）

三. 転貸の条件等に関する事項

国交省による「解釈・運用の考え方」では、

①転貸に係る契約期間、家賃等の金銭、転借人の対象に係る条件等
②賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、空室保証、将来の契約条件の変動に係る条件等 が一例として示されている。

四. 契約終了時の転貸人の地位の承継に関する事項

賃貸住宅管理業【サブリース型】の形態について①

- サブリース業者が自ら基幹事務を実施する場合（パターン1-①）や、基幹事務の一部を再委託する場合（パターン1-②）は、登録業者が貸主や借主に対し準則に定められた事務を実施する形態が可能。一方で、サブリース業者が基幹事務の全てを再委託（又は再サブリース）する場合（パターン2）は、登録業者が貸主に対し準則に定められた事務を実施する形態がとれない。

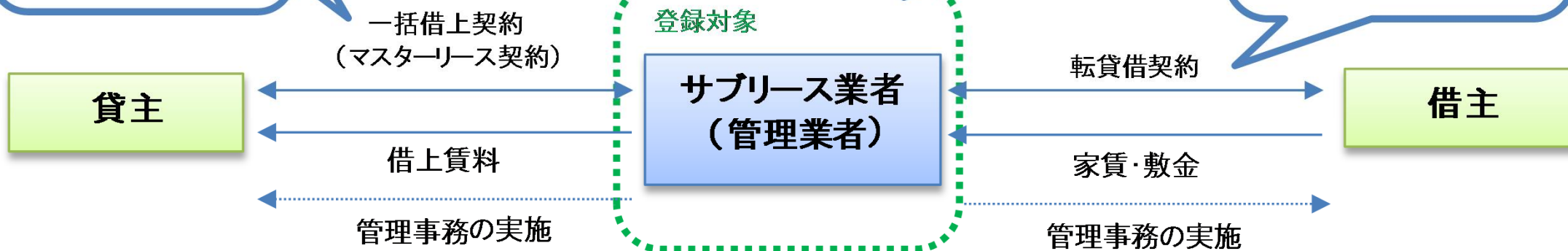
パターン1-①

〈 準則 〉

- ・重要事項の説明（管理内容等）
- ・書面の交付（重説時、契約時）
- ・管理事務の報告

〈 準則 〉

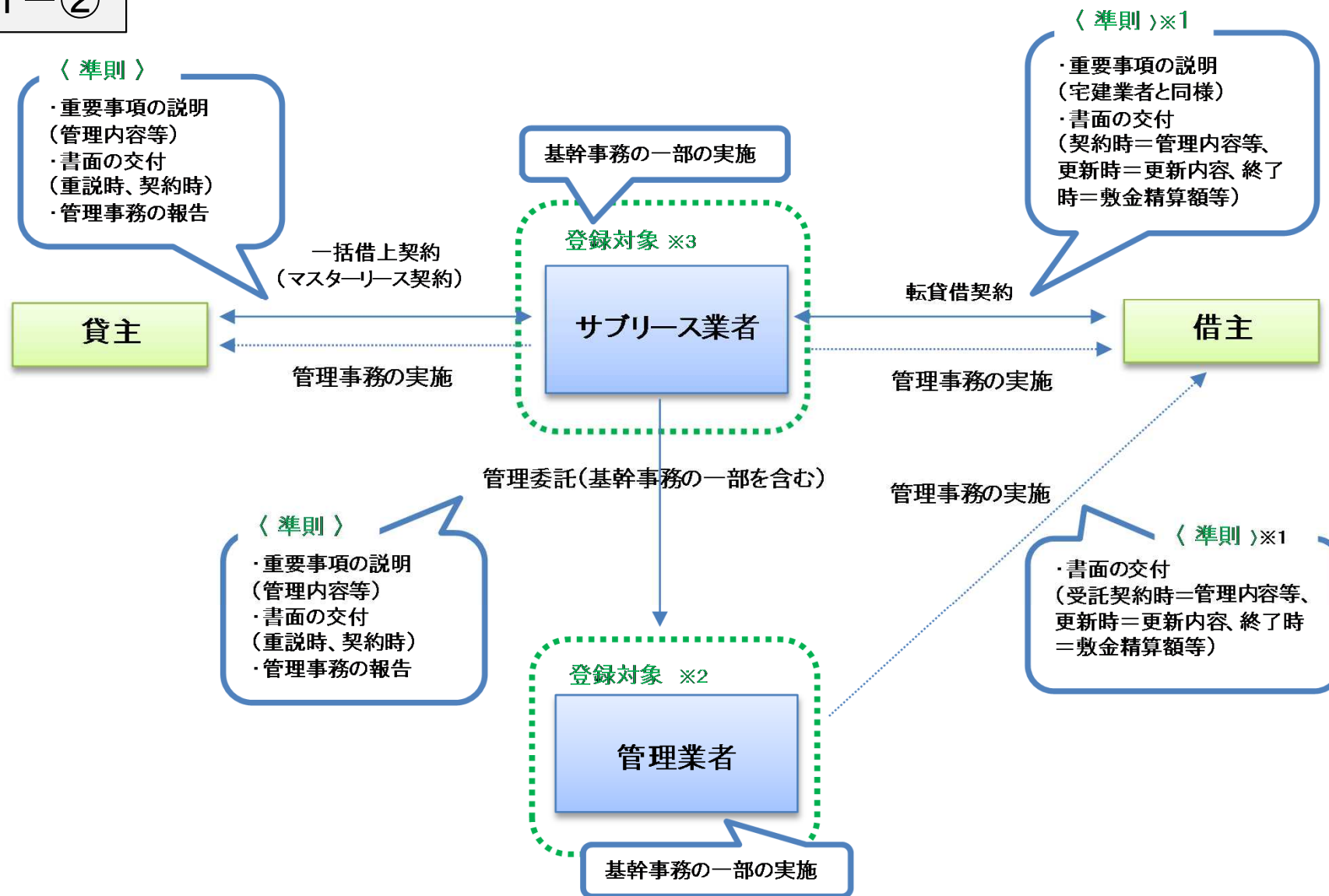
- ・重要事項の説明（宅建業者と同様）
- ・書面の交付（契約時＝管理内容等、更新時＝更新内容、終了時＝敷金精算額等）



・基幹事務とは、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務、賃貸借契約の終了に係る事務をさす。

賃貸住宅管理業【サブリース型】の形態について②

パターン1-②



・基幹事務とは、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務、賃貸借契約の終了に係る事務をさす。

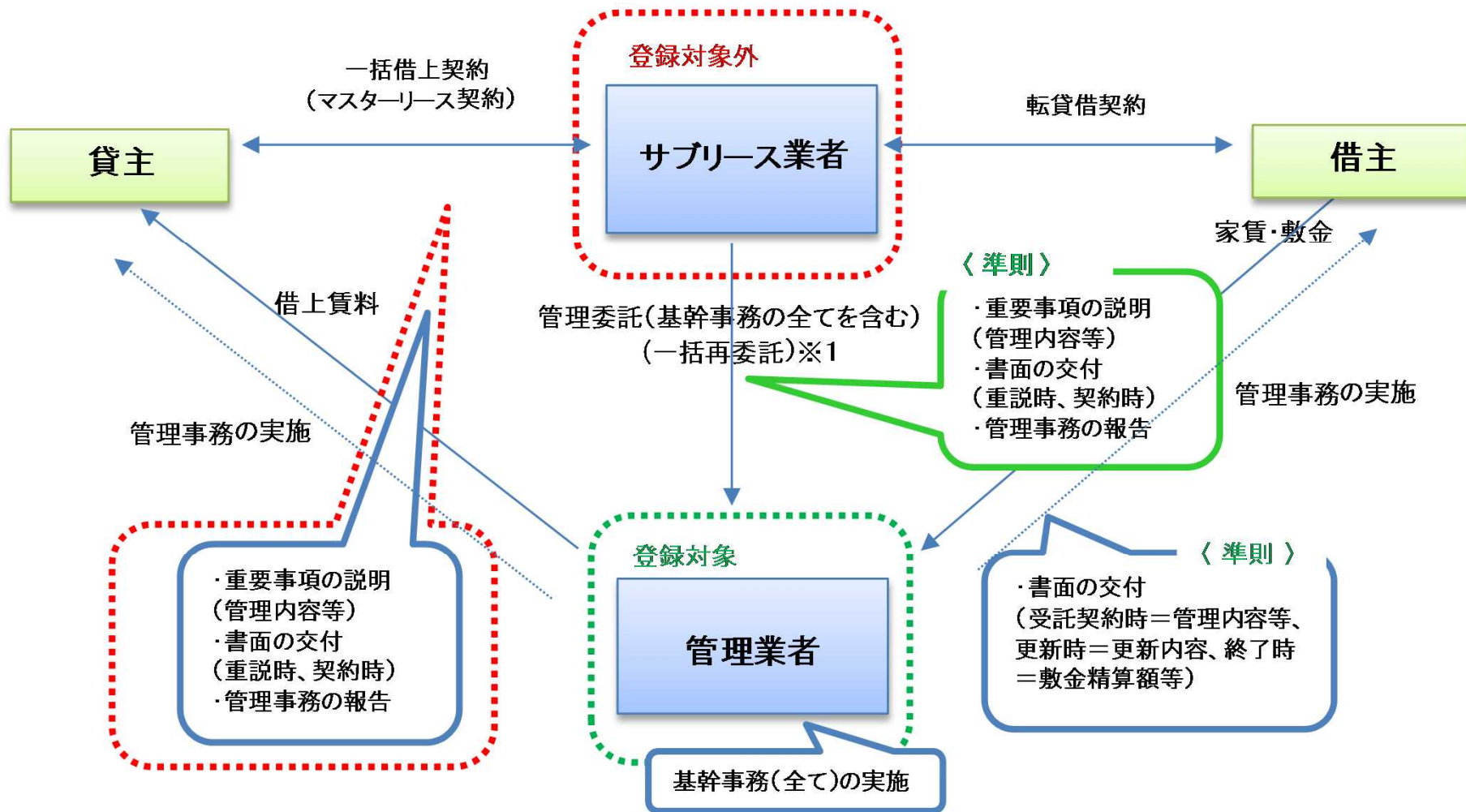
※1 各業者が実施する管理事務に関係する準則の規定を遵守。

※2 登録業者は、管理事務を再委託する場合には、再委託を受けた者が準則に沿って業務を行うよう努める義務がある。

※3 登録業者は、基幹事務を一括して再委託することは禁じられており、その事務を再委託する場合でも、定期的に報告を受け助言・指導等を行うなど、何らかの形で基幹事務に携わることが必要とされている。

賃貸住宅管理業【サブリース型】の形態について③

パターン2



※基幹事務とは、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務、賃貸借契約の終了に係る事務をさす。

※1 登録業者は、基幹事務を一括して再委託することは禁じられており、その事務を再委託する場合でも、定期的に報告を受け助言・指導等を行うなど、何らかの形で基幹事務に携わることが必要とされている。

(9)その他:アンケートの概要

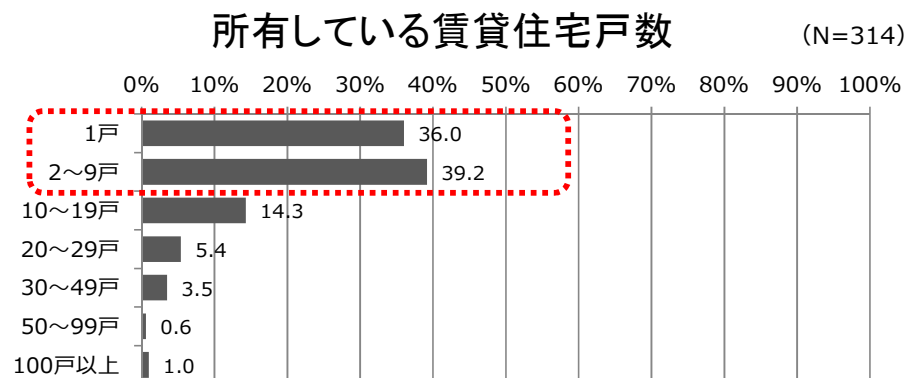
【参考】アンケート調査の概要

	管理業者向け調査	貸主向け調査	借主向け調査
■調査期間	2015年08月18日(火)～ 2015年09月14日(月)	2015年08月22日(土)	2015年08月22日(土)～ 2015年08月24日(月)
■調査条件	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 賃貸住宅管理業務を実施する業者(登録業者/未登録業者 各600社) ※賃貸不動産経営管理士協議会構成団体(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会員400社、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会・公益社団法人全日本不動産協会会員800社)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 18歳以上の4年以上賃貸をしている賃貸住宅物件を所有している方 ※全国8地域別の「民営借家(空き家を除く)」の分布に応じた回答者割合を設定(8地域:北海道、東北、関東、中部、近畿、中国、四国、九州)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 18歳以上の賃貸住宅(マンション、アパート、一戸建て)に居住する賃貸住宅の契約者ご本人 ※全国8地域別の「民営借家」の分布に応じた回答者割合を設定(8地域:北海道、東北、関東、中部、近畿、中国、四国、九州)
■サンプル数	有効サンプル数 = 466	有効サンプル数 = 314	有効サンプル数 = 314
■調査方法	郵送により調査票を配布、FAXにて回答票を回収	インターネットリサーチ	インターネットリサーチ
■備考	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 回答者の登録状況 「登録済」54.9% 「未登録・制度を知らない」41.2% 「無回答」3.9% 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 回答者の属性 次頁参照 	—

【参考】回答者の基本属性(賃貸人)

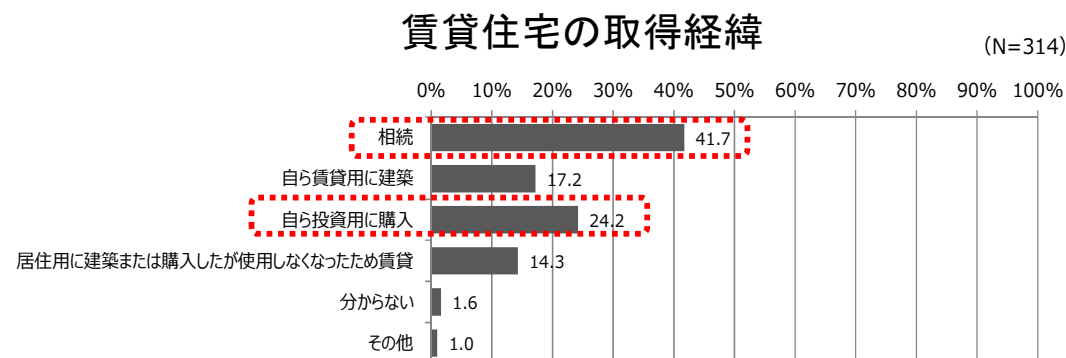
1. 所有している賃貸住宅の戸数(空室含む)

- 「2～9戸」(39.2%)が最も多く4割程度、次いで「1戸」(36.0%)が4割弱。
- 「10～19戸」(14.3%)が1割強。
- 20戸以上の回答を合わせると10.5%と1割程度。



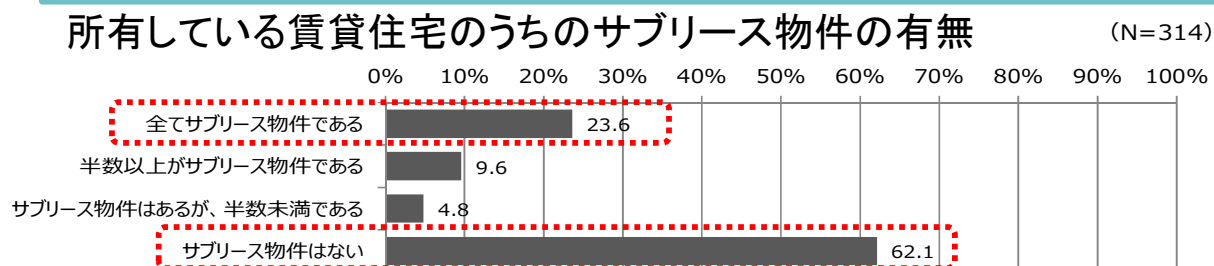
2. 賃貸住宅の取得経緯

- 「相続」(41.7%)が最も多く4割程度、次いで「自ら投資用に購入」(24.2%)が2割強。
- 「自ら賃貸用に建築」(17.2%)が2割弱、「居住用に建築または購入したが使用しなくなったため賃貸」(14.3%)が1割強。



3. 所有している賃貸住宅のうちのサブリース物件の有無

- 「サブリース物件はない」(62.1%)が最も多く6割程度、次いで「全てサブリース物件である」(23.6%)が2割強。
- 「半数以上がサブリース物件である」(9.6%)が1割程度、「サブリース物件はあるが、半数未満である」(4.8%)が0.5割程度。



4. 管理業者への管理事務の委託率

- 管理業者に委託している、もしくはサブリース物件を所有している貸主の割合は77.7%となっており、8割弱。