

不動産市場の現状

不動産市場の現状

不動産は、国民生活や企業の活動などに不可欠な基盤であるとともに、貴重な資源である。不動産が適正に取引され、有効に利用されることは、地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を促進するなど、わが国の経済・社会にとって重要である。

昨今の不動産市場をめぐる環境は、新築マンション販売については、昨年以降、販売動向が上向くなど明るい兆しが見え始めている。

○ 不動産業（開発・分譲、流通、賃貸、管理）の産業規模

- ・ 売上高 約40.0兆円（全産業の3.0%） [平成21年度]
- ・ 法人数 約30.0万社（全産業の10.8%） [平成21年度]
- ・ 従業者数 約69.9万人（全産業の1.7%） [平成21年度]
- ・ 宅地建物取引業者（開発・分譲及び流通）数 126,582 [平成21年度]
（うち大臣免許業者 2,153 知事免許業者 124,429）

出典：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」、国土交通省不動産業課調べ

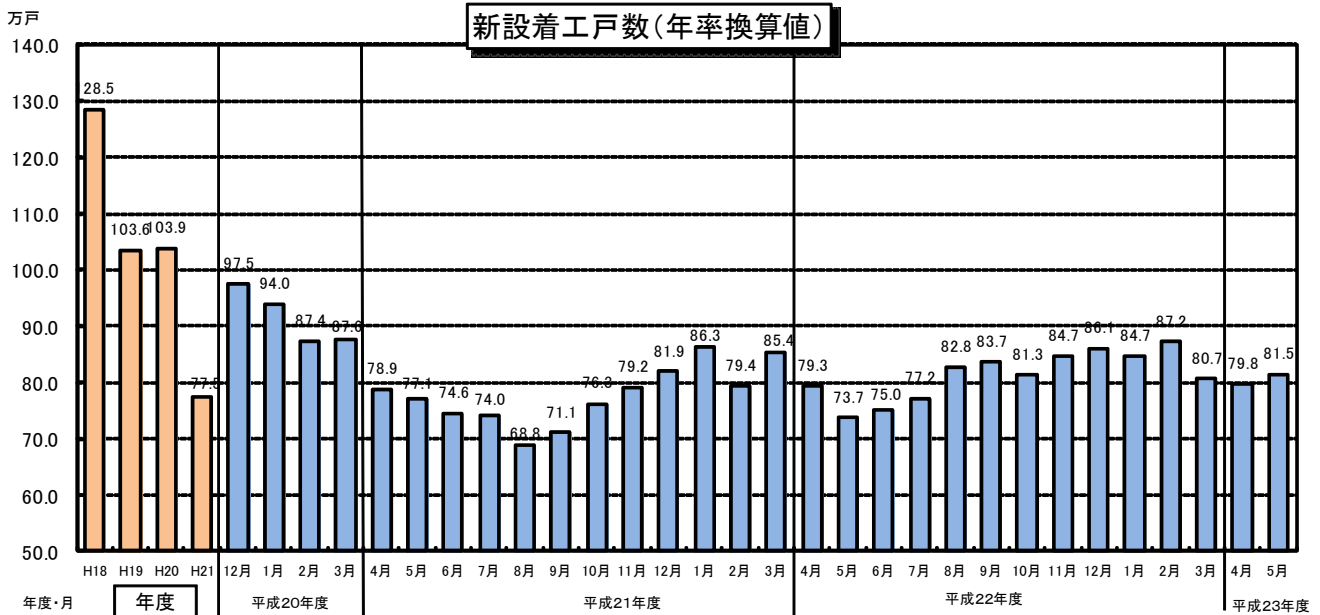
○ 不動産の市場規模

- ・ 資産規模 約2200兆円 [平成21年度]
- ・ 不動産業の国内総生産 約62兆円（全体の13.2%） [平成21年度]

出典：内閣府「国民経済計算」

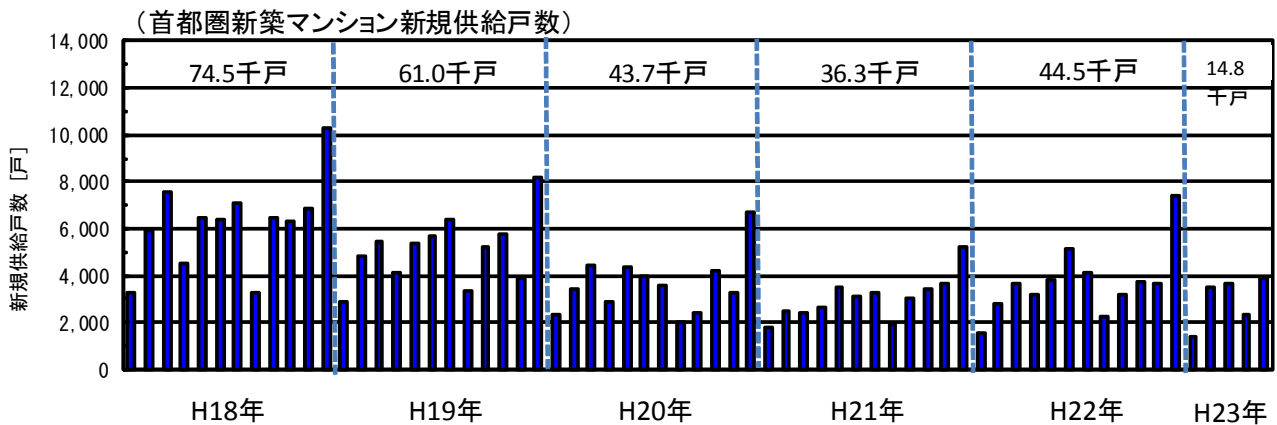
○ 不動産市場の状況

- ・ 新設住宅着工は、過去と比べ低水準で推移。



出典：国土交通省「建築着工統計調査報告」

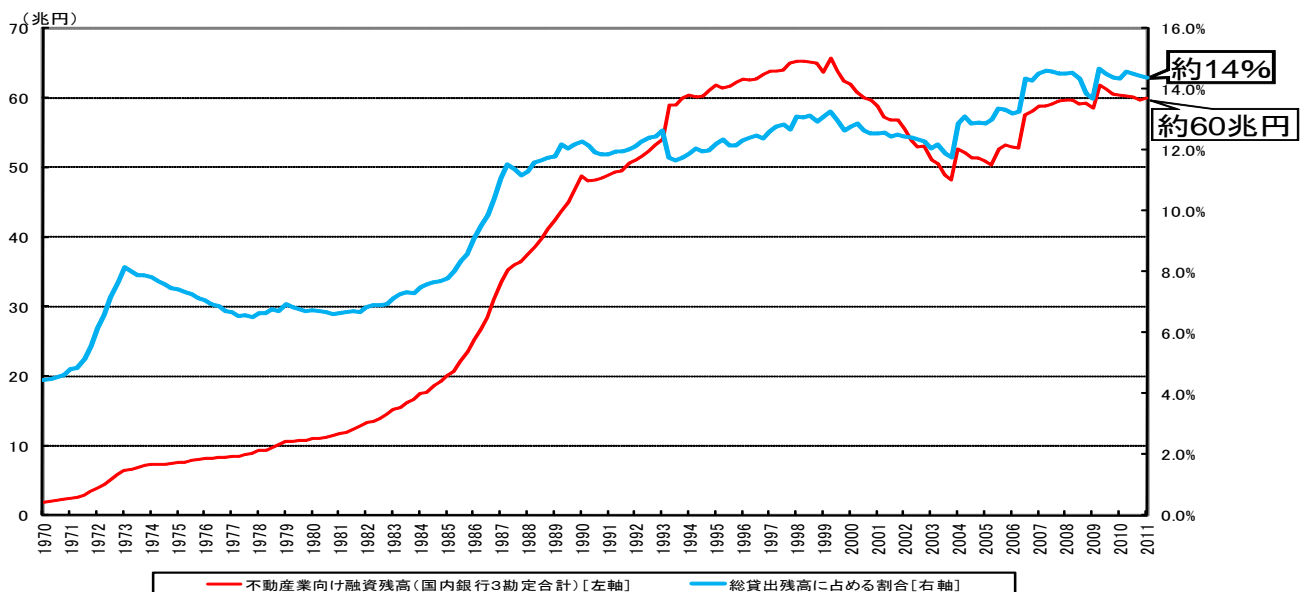
- 首都圏の新築マンション新規供給戸数は、過去と比べて低水準で推移しているものの、平成22年は約44.5千戸と前年より8.2千戸増（+22.6%）した。



出典：(株)不動産経済研究所「マンション市場動向」

○ 不動産事業者向け融資の動向

- 国内銀行の不動産関連融資の残高は、90年代後半よりも低いが、総貸出高に占める割合は、90年代後半よりも高くなっている。



出典：日本銀行調査統計部

○ 不動産事業者の倒産状況

- 不動産事業者の倒産件数及び負債総額は、平成21年度に比べ、改善しつつある。

【平成20年度】	【平成21年度】	【平成22年度】
倒産件数：479件	438件	350件
(+ 25.7%)	(▲ 8.6%)	(▲20.1%)
負債総額：2兆8716億円	6853億円	4934億円
(+132.9%)	(▲76.1%)	(▲28.0%)

出典：帝国データバンク「全国企業倒産集計」

賃貸住宅管理業の登録制度について

1. 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する。

2. 登録制度の概要

○賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができ、登録事業者は、借主等の利益の保護に資するため、管理事務に関して重要事項の説明など一定のルール(業務処理準則)を遵守することになる。

○対象となる事業は、受託管理(貸主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う事業)又はサブリース(賃貸住宅を転貸し、貸主として管理を行う事業)のいずれかの事業。

○平成23年度に施行予定。

例)登録制度のイメージ図(受託管理方式の場合)



3. 制度の効果

○登録事業者名を公表することで、消費者(借主)は、登録事業者の情報を把握し、物件選択の判断材料として活用することができる。

○管理業務のルールが普及し、適切に管理が行われ、安心して住むことのできる賃貸住宅を選ぶことができる。

施行時期

平成23年度施行予定

登録手続き

賃貸住宅管理業者の登録を受けようとする方は、告示に規定する下記事項を記載した登録申請書及び添付書類を国土交通省(地方整備局等)に提出してください。

申請記載事項

- 1.商号又は名称
- 2.法人の場合は、役員及び使用人の氏名
- 3.個人の場合は、登録を受けようとする者及び使用人の氏名
- 4.事務所の名称及び所在地
- 5.他に事業を行っているときは、その事業の種類
- 6.宅地建物取引業の免許又はマンション管理業者の登録を受けている場合は、その免許番号又は登録番号

添付書類

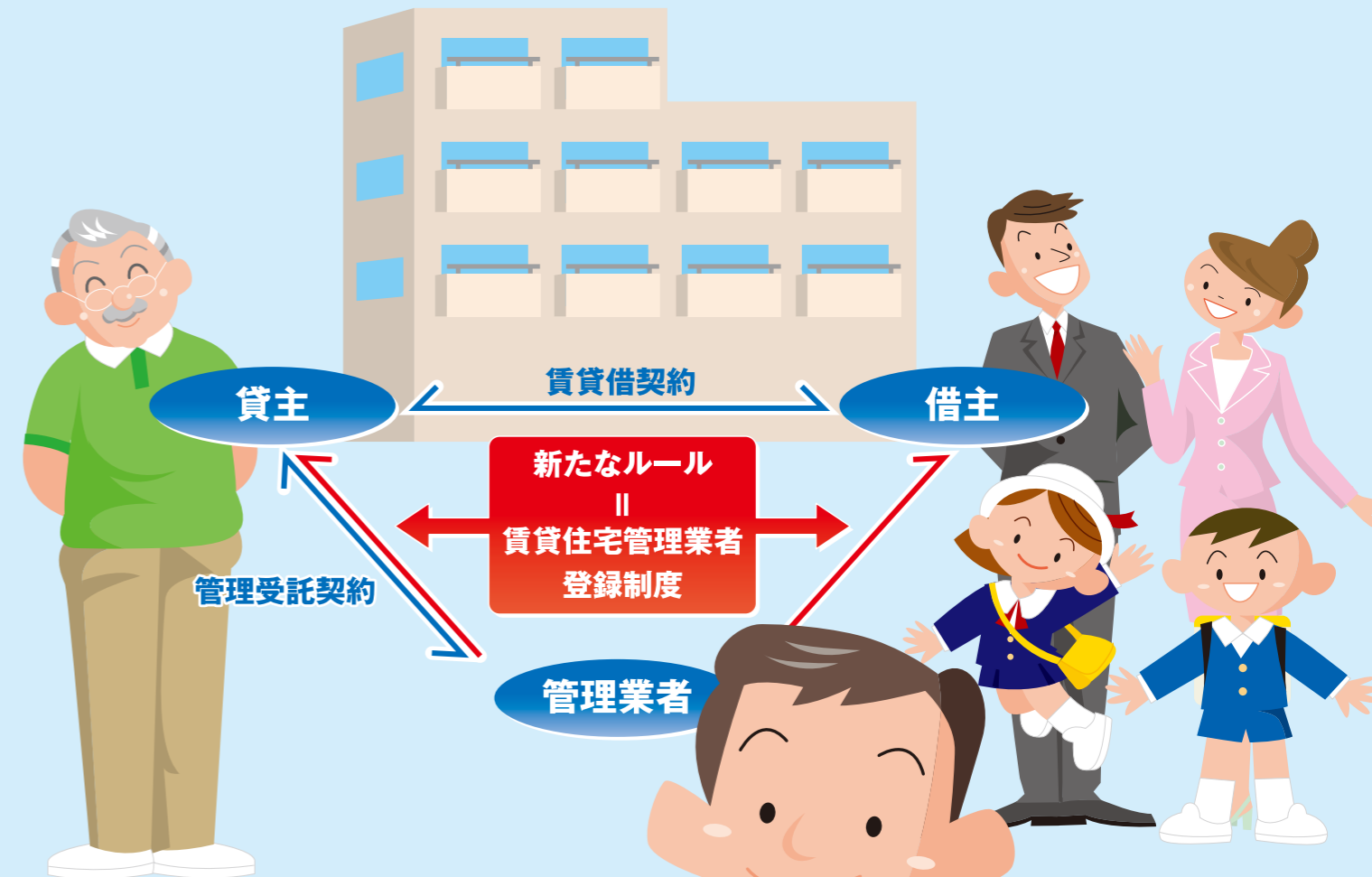
- 1.登録規程に規定する欠格事由に該当しない旨の誓約書
- 2.本人確認書類の写し
- 3.申請者等が成年被後見人、被補佐人や破産者で復権を得ない者に該当しない旨の証明書
- 4.事務所を使用する権原に関する書面
- 5.直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面

注)免許を受けた宅地建物取引業者又は登録を受けたマンション管理業者の場合、2~4の添付書類が省略されます。

ただし、重要な事項について虚偽の記載がある場合、重要な事実の記載が欠けている場合や登録規程の欠格事由に該当する場合、登録することができません。

賃貸住宅管理業者 登録制度が始まります。

賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度が今年から施行されます。賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ります。また登録事業者を公表することにより、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することが可能です。



賃貸住宅を貸す人、借りる人、管理する人
皆さんの信頼と安心を高めます。



貸す人と借りる人を結ぶ 賃貸住宅管理業の 登録制度です。

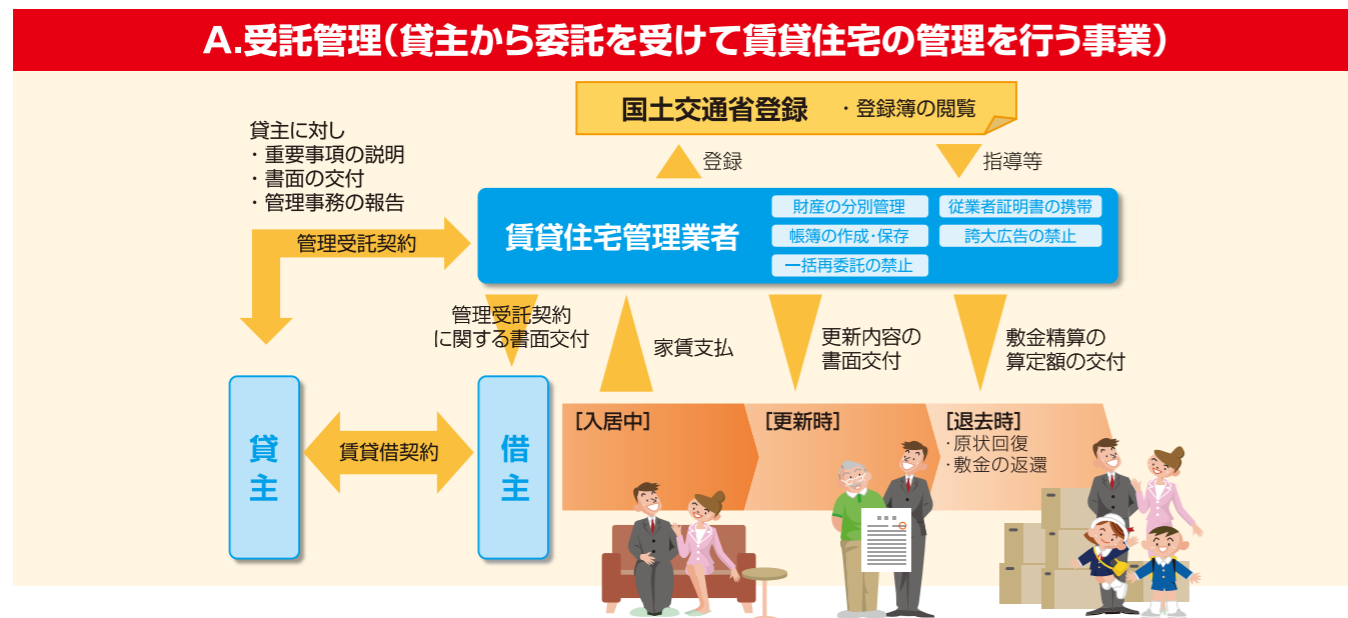
※国土交通省の告示による制度

登録制度の仕組み

1 賃貸住宅管理業を営もうとされる方は、 国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができます。

■賃貸住宅管理業とは、右の基幹事務のうち少なくとも一の事務を含む管理事務を業として行うものです。

■対象は、受託管理又はサブリースのいずれかの事業です。



2 登録事業者は、借主等の利益の保護に資するため、 管理事務に関して重要事項の説明など一定のルール(業務処理準則)を遵守します。

[ルールの例]

- ・管理対象や契約内容について重要事項の説明や書面交付
- ・貸主に対する定期的な管理事務の報告
- ・財産を分別して管理
- ・敷金精算の算定額の交付

制度の効果

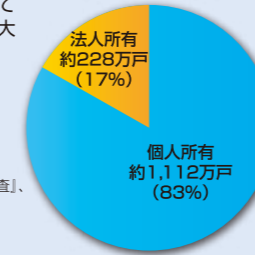
■登録事業者名を公表することで、消費者(借主)は、登録事業者の情報を把握し、物件選択の判断材料として活用することができます。

■管理業務のルールが普及し、適切に管理が行われ、安心して住むことのできる賃貸住宅を選ぶことができます。

賃貸住宅の管理状況

賃貸住宅の経営形態
民営借家は、その内訳を見ても個人所有のものが大半を占めています。

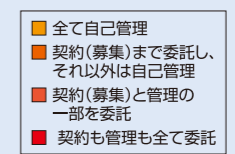
合計 約1,340万戸
(全住宅ストックの27%)



出典:総務省
「平成20年住宅土地統計調査」、
国土交通省
「平成22年民間賃貸住宅に
関する市場環境実態調査」
より推計

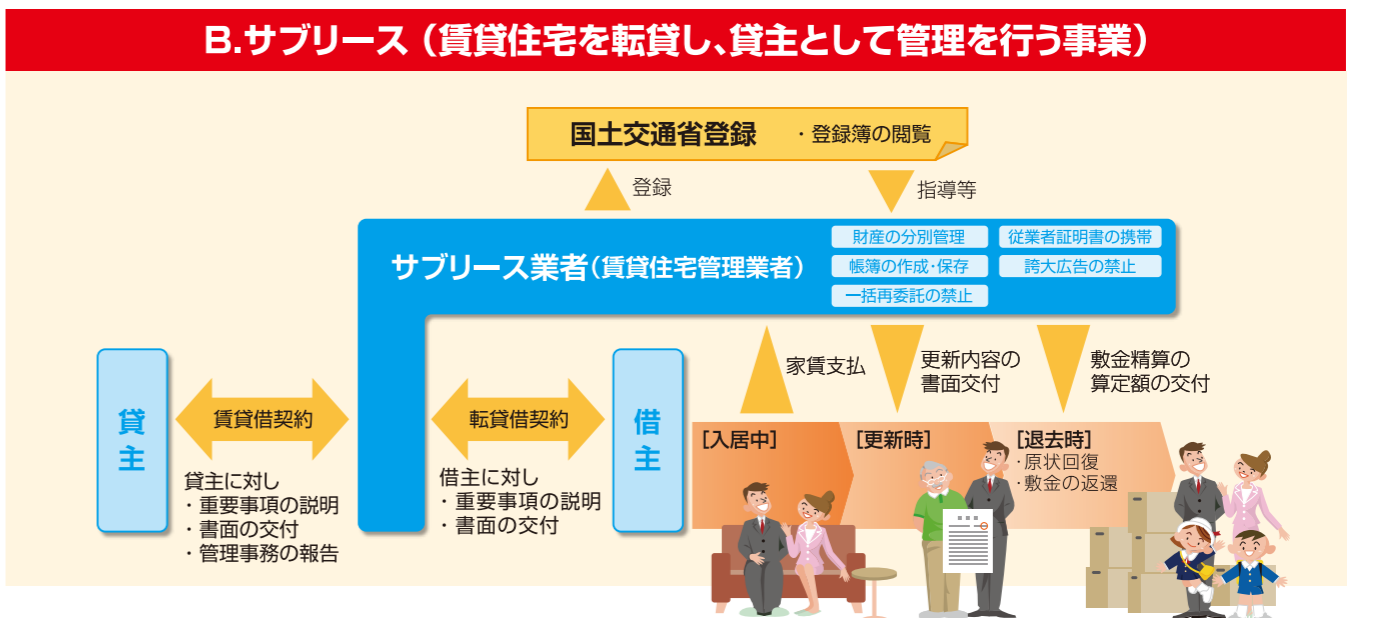
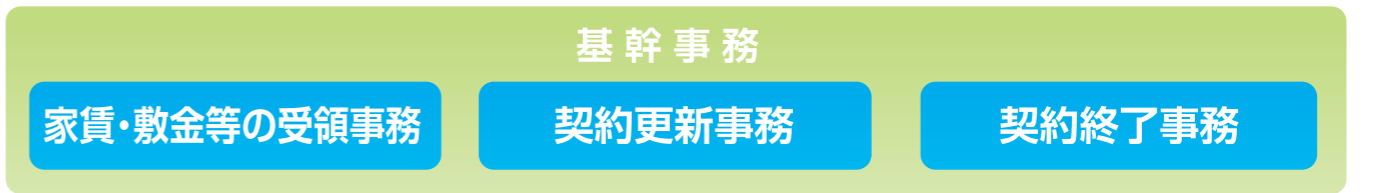
賃貸住宅の管理形態(家主)

民営借家の所有者の80%
近くが一部または全部の管理を委託しています。



出典:国土交通省
「平成22年民間賃貸住宅に
関する市場環境実態調査」

管理業者の果たす役割が大きい



3 登録事業者が登録規程や業務処理準則に違反し、損害を与えたときは、業務の適正な運営を確保するため、必要な指導、助言、勧告を行うことがあります。

登録事業者が管理事務に関して不正な行為をした場合や廃業等の届出があった場合等には、登録を抹消します。

登録簿

- 国土交通省は、登録事業者の情報を記載した登録簿を管理し、一般の閲覧に供します。
- 登録の有効期間は5年間です。
- 登録簿で、登録事業者の名称や事業形態を確認することができます。

業務状況・財産分別管理状況報告書

- 登録事業者は、毎事業年度終了後3ヶ月以内に業務状況及び財産の分別管理状況の報告書を国土交通大臣に報告します。
- 借主等は、登録事業者の業務状況等を確認することができます。