

賃貸不動産管理について(参考資料)

平成21年1月30日
国土交通省総合政策局
不動産業課

1. 賃貸不動産管理業の概要

2. 賃貸不動産管理業の実態

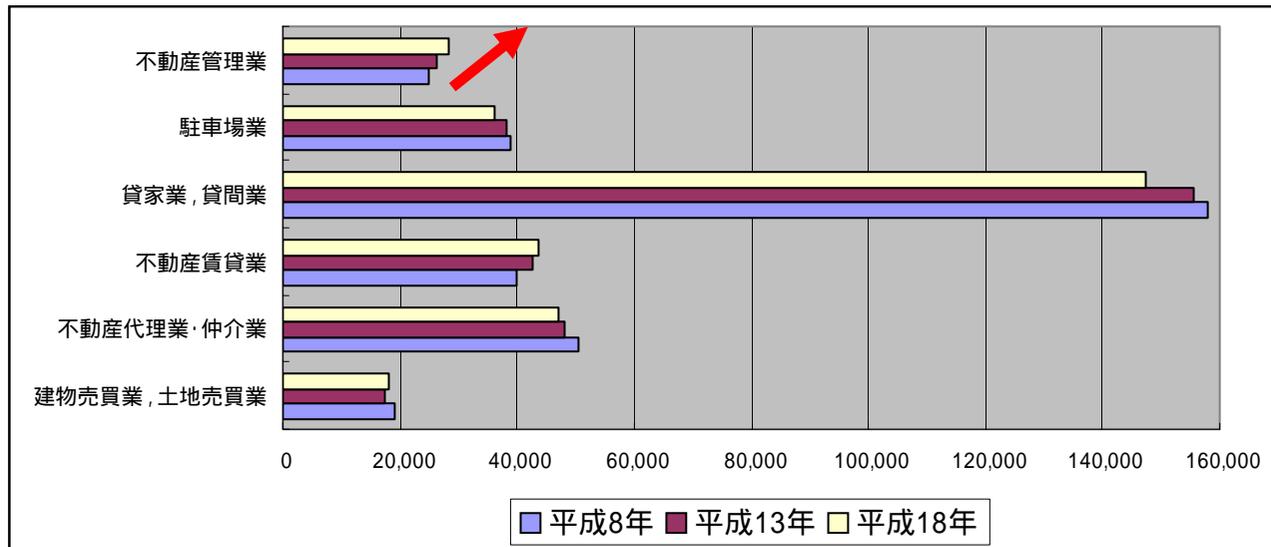
3. 登録制度に対する意向

1. 賃貸不動産管理業の概要

1. 不動産業の事業所数、従業者数の推移

不動産管理業を営む事業所数及び従業者数は、いずれも増加傾向にある。

事業所数の推移

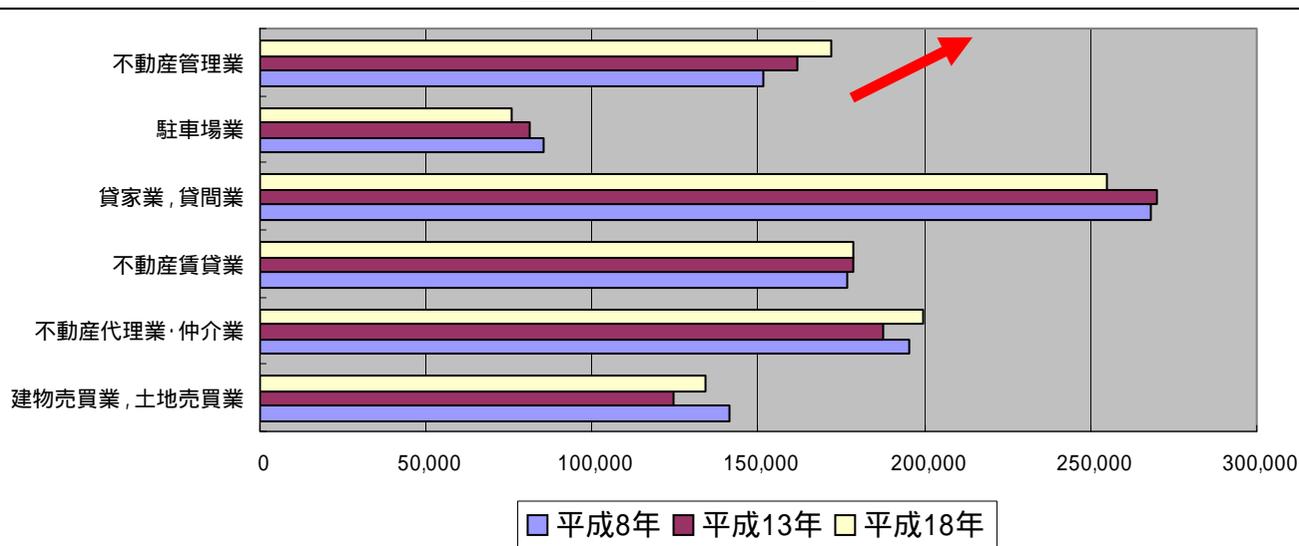


不動産管理業

事業所数 28,177件 (H18年)
[H13年比 7.2%増]

従業者数 172,120人 (H18年)
[H13年比 6.6%増]

従業者数の推移



不動産業(全体)

事業所数 320,365件 (H18年)
[H13年比 2.5%減]

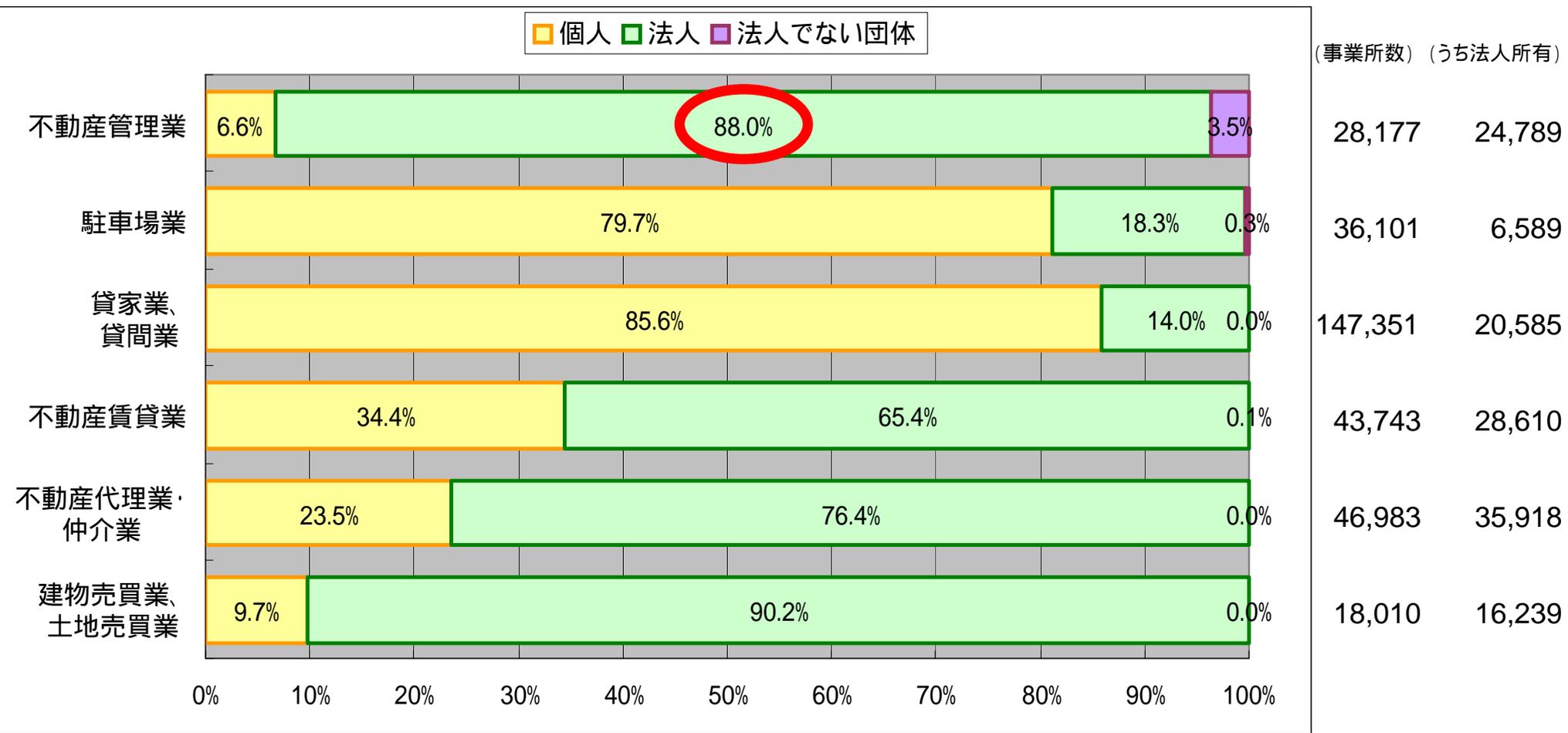
従業者数 1,014,844人 (H18年)
[H13年比 1.1%増]

出典：総務省「事業所・企業統計調査」

1. 不動産業における事業所の割合(個人、法人別)

不動産管理業を営む事業所の88%が法人。これは、建物・土地売買業と並んで高い割合。

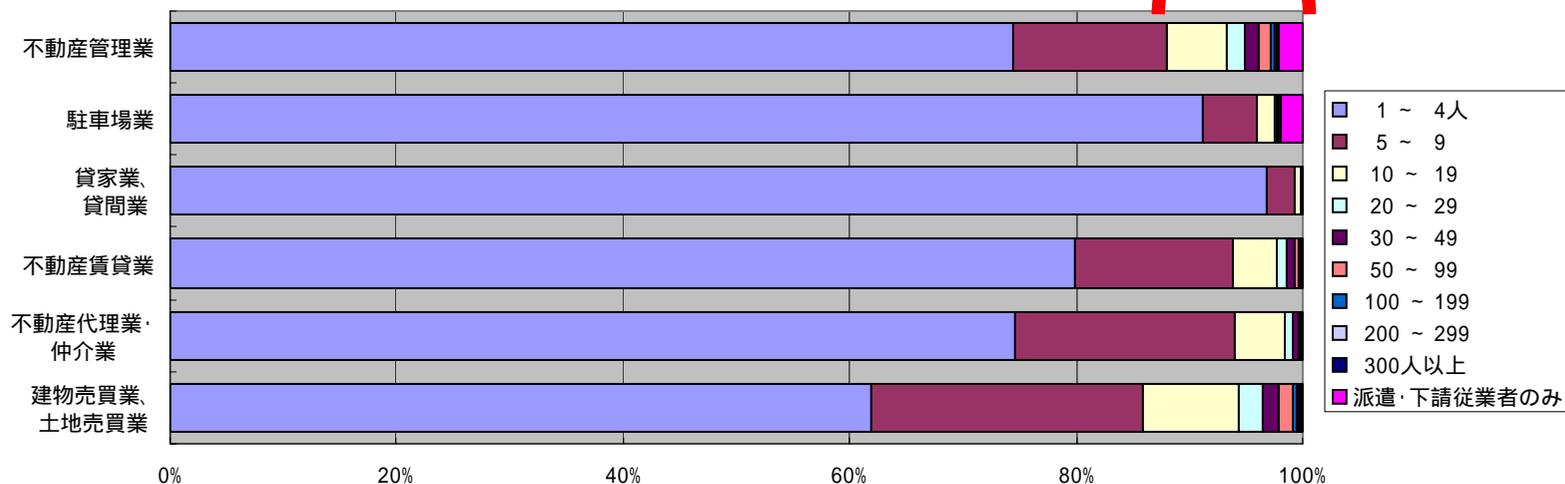
経営組織別全事業所数の割合



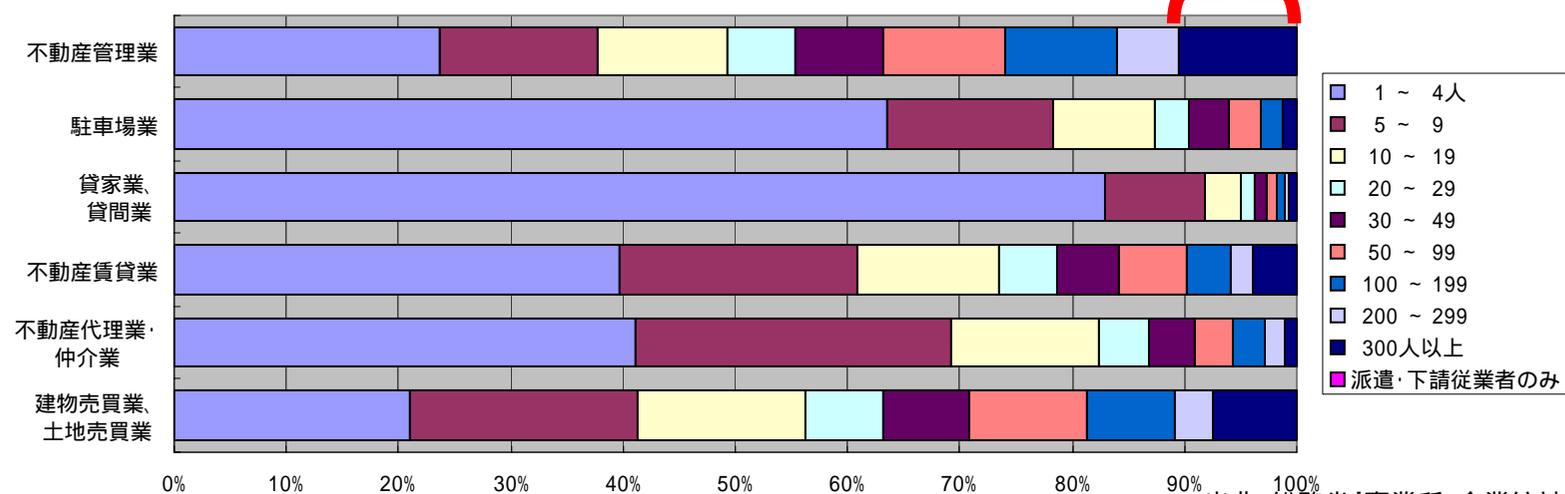
(いずれも平成18年10月1日現在の数値)

不動産管理業者は、他の不動産業に比べ、1事業所当たりの従業員規模が比較的大きい。

従業者規模別の事業所数の割合 (平成18年)



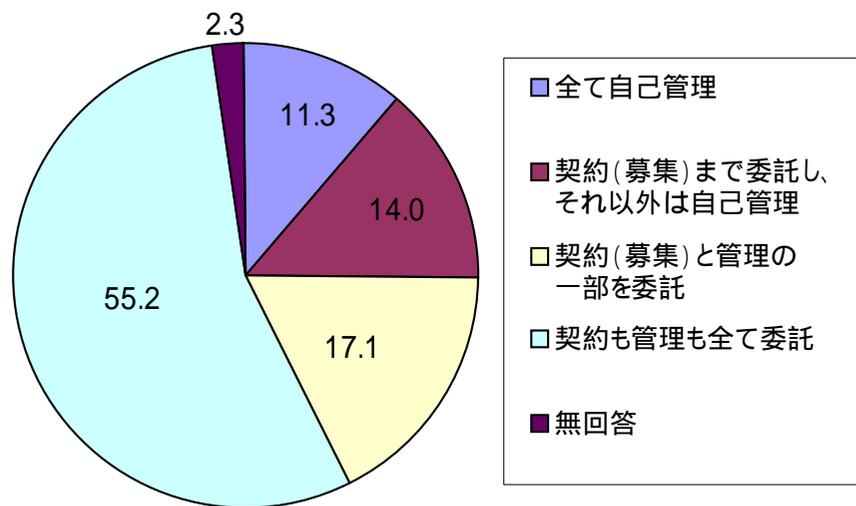
従業者規模別の従業者数の割合 (平成18年)



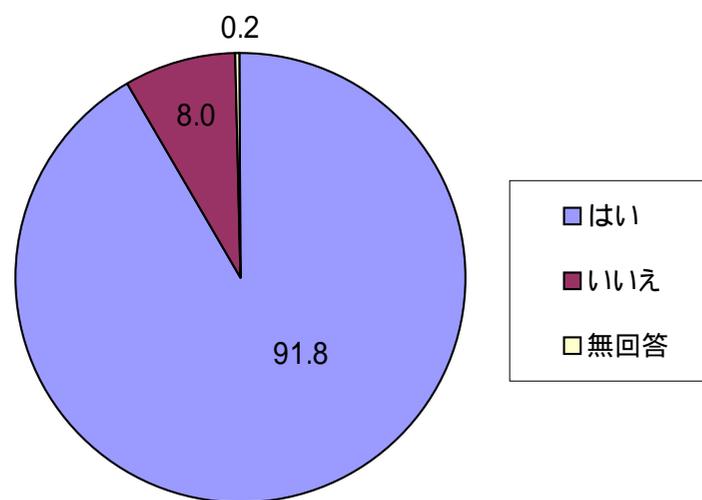
2. 賃貸不動産管理業の実態

2. 管理業者による賃貸住宅の管理割合

賃貸住宅の管理方法
(対家主)



賃貸住宅管理実施の有無
(対不動産業者)



一部又は全部の管理を委託している家主は約73%

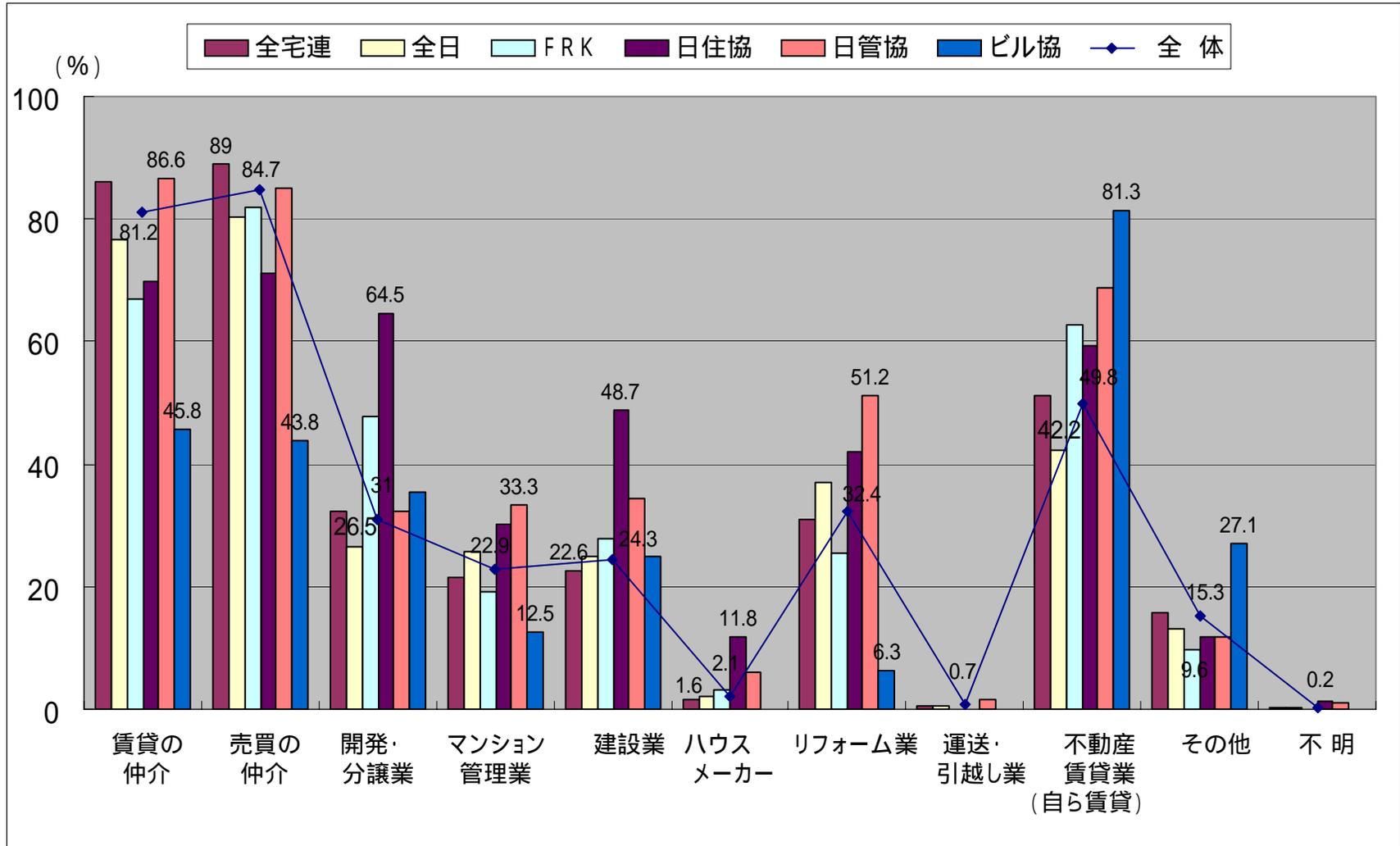
不動産業者の9割以上が賃貸住宅管理を実施

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
 配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(不動産業者)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：(社)全国宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会、
 (社)不動産流通経営協会、(財)日本賃貸住宅管理協会
 配布件数6,376件、回収件数2,318件、回収率36.4%

2. 管理業者の兼業の状況

兼業業種



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]

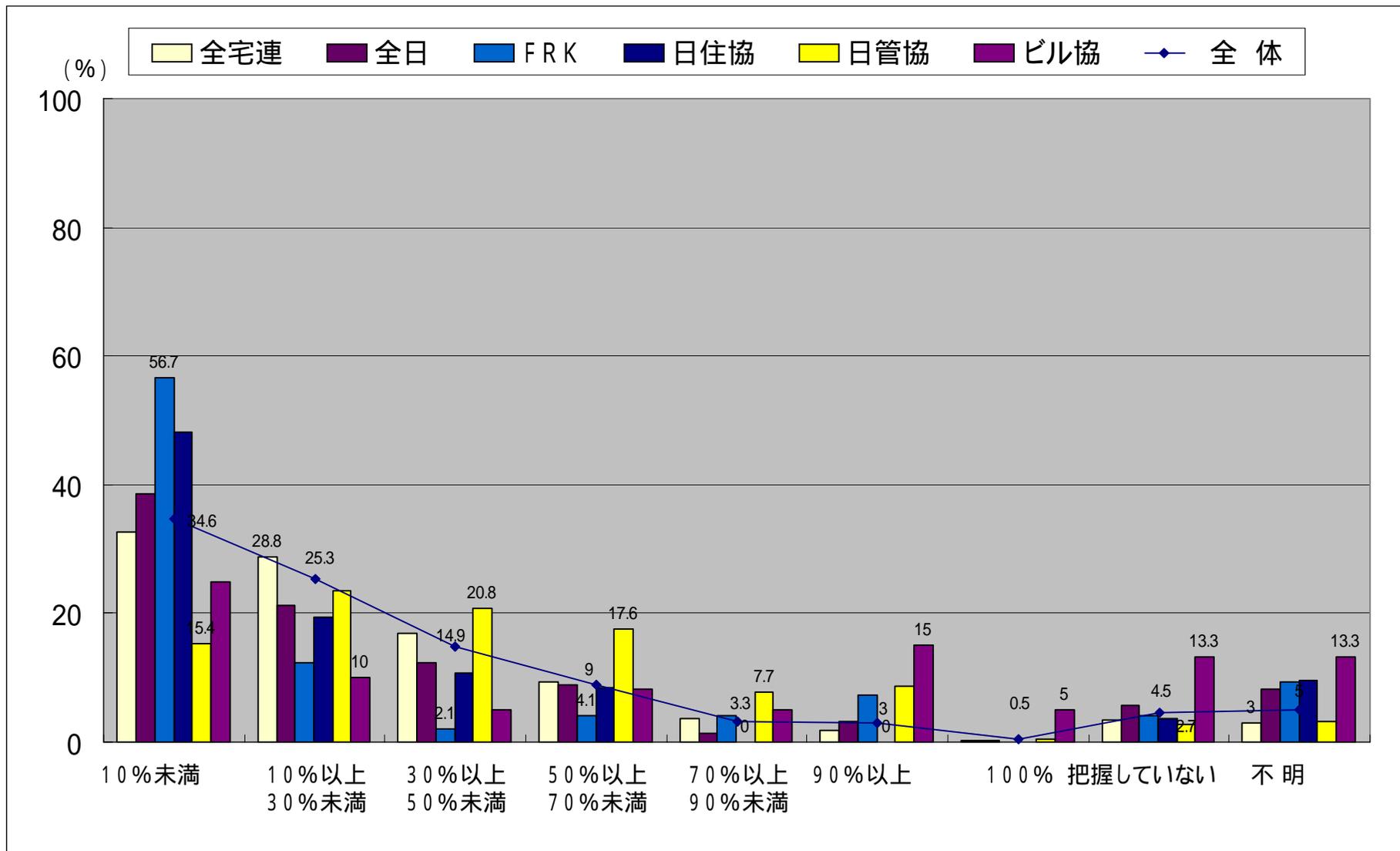
N=1730

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%

2. 賃貸不動産管理業の売上高

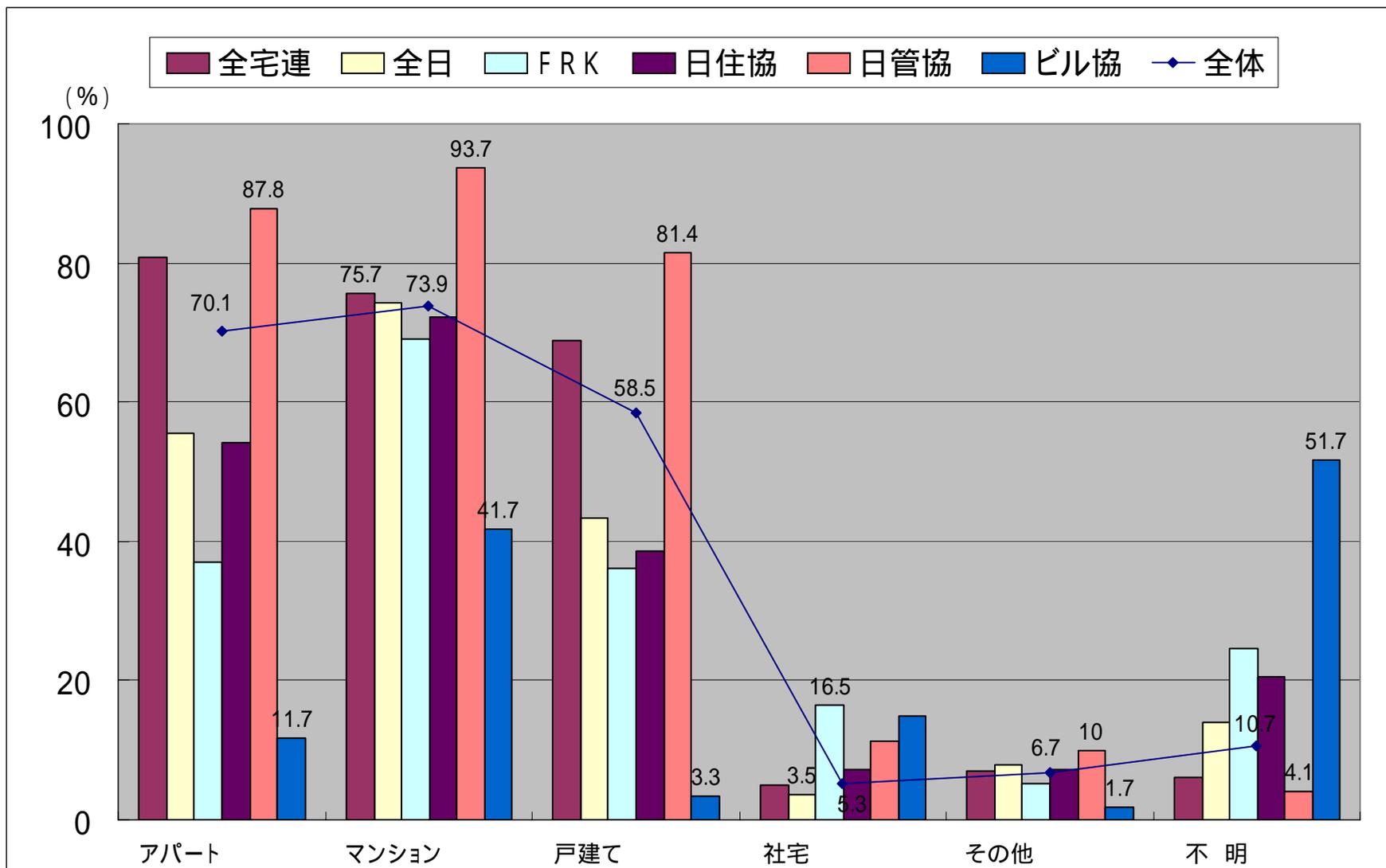
不動産業全体の売上高に対する賃貸不動産管理業の売上高割合



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]

2. 管理している賃貸物件の種類(居住用)

居住用の賃貸物件の種類

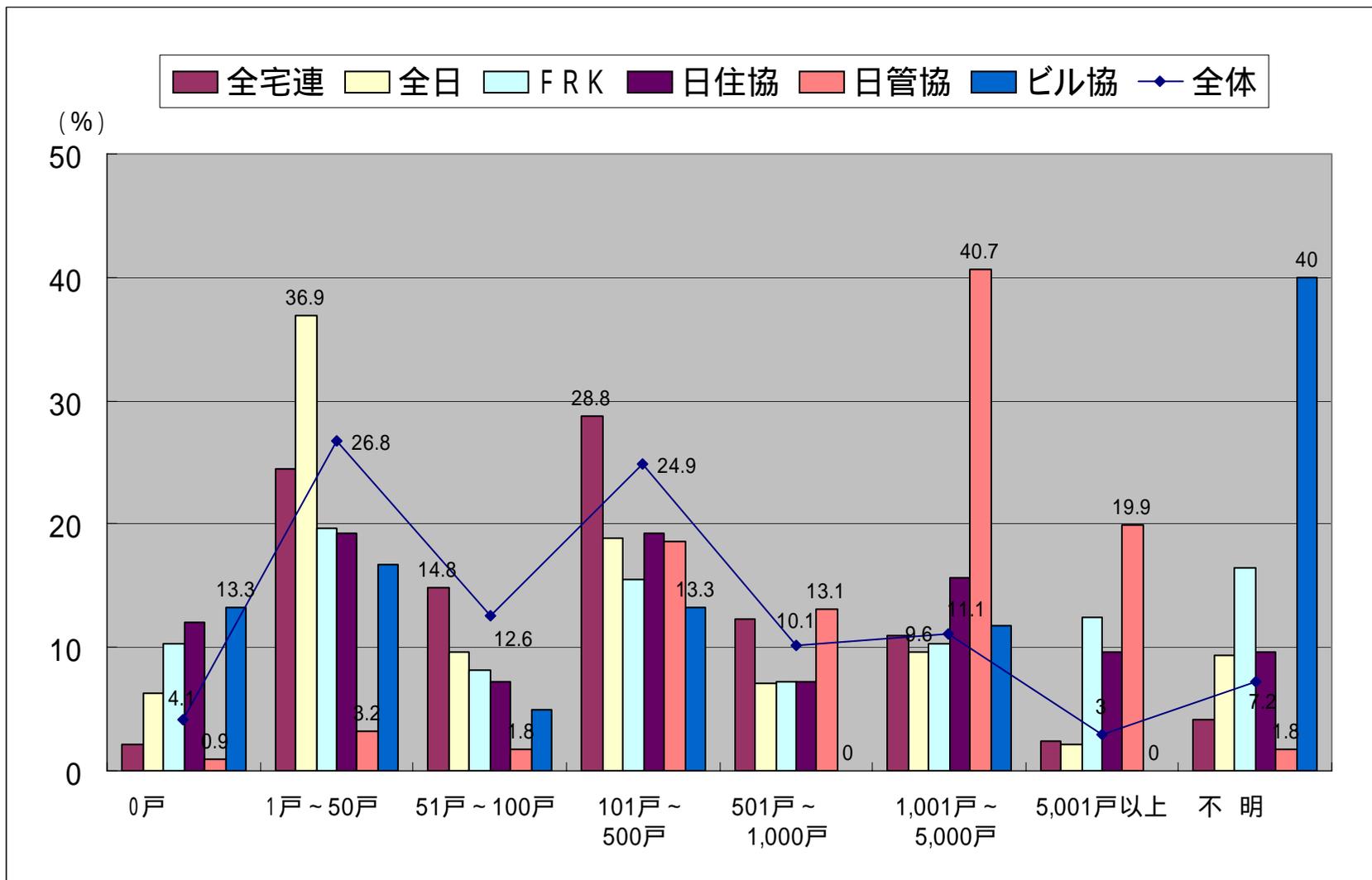


出典: 賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成19年 (財)不動産流通近代化センター]

N=1904

2. 管理している賃貸物件の戸数(居住用)

居住用の賃貸物件の延べ戸数

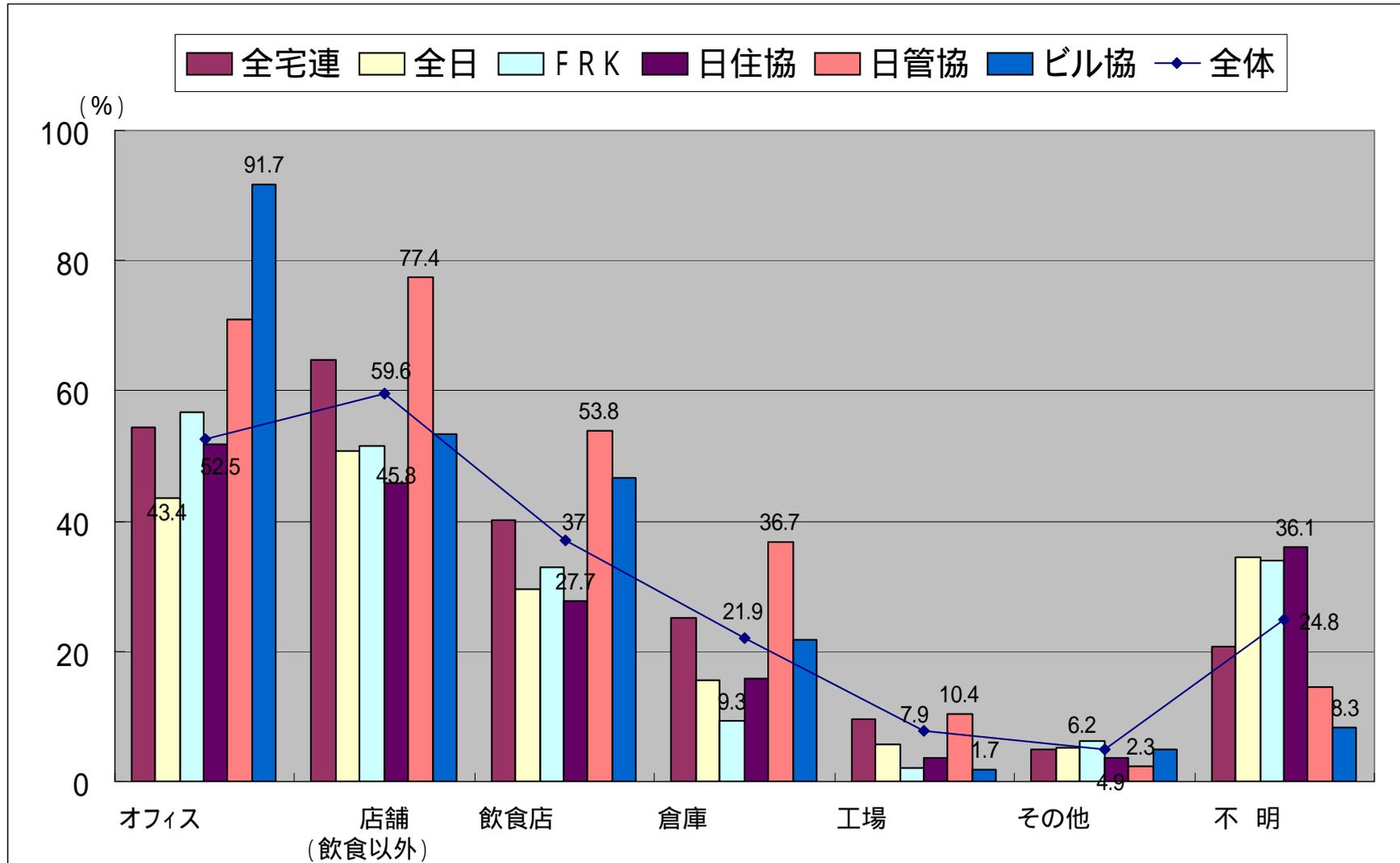


N=1904

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]

2. 管理している賃貸物件の種類(非居住用)

非居住用の賃貸物件の種類

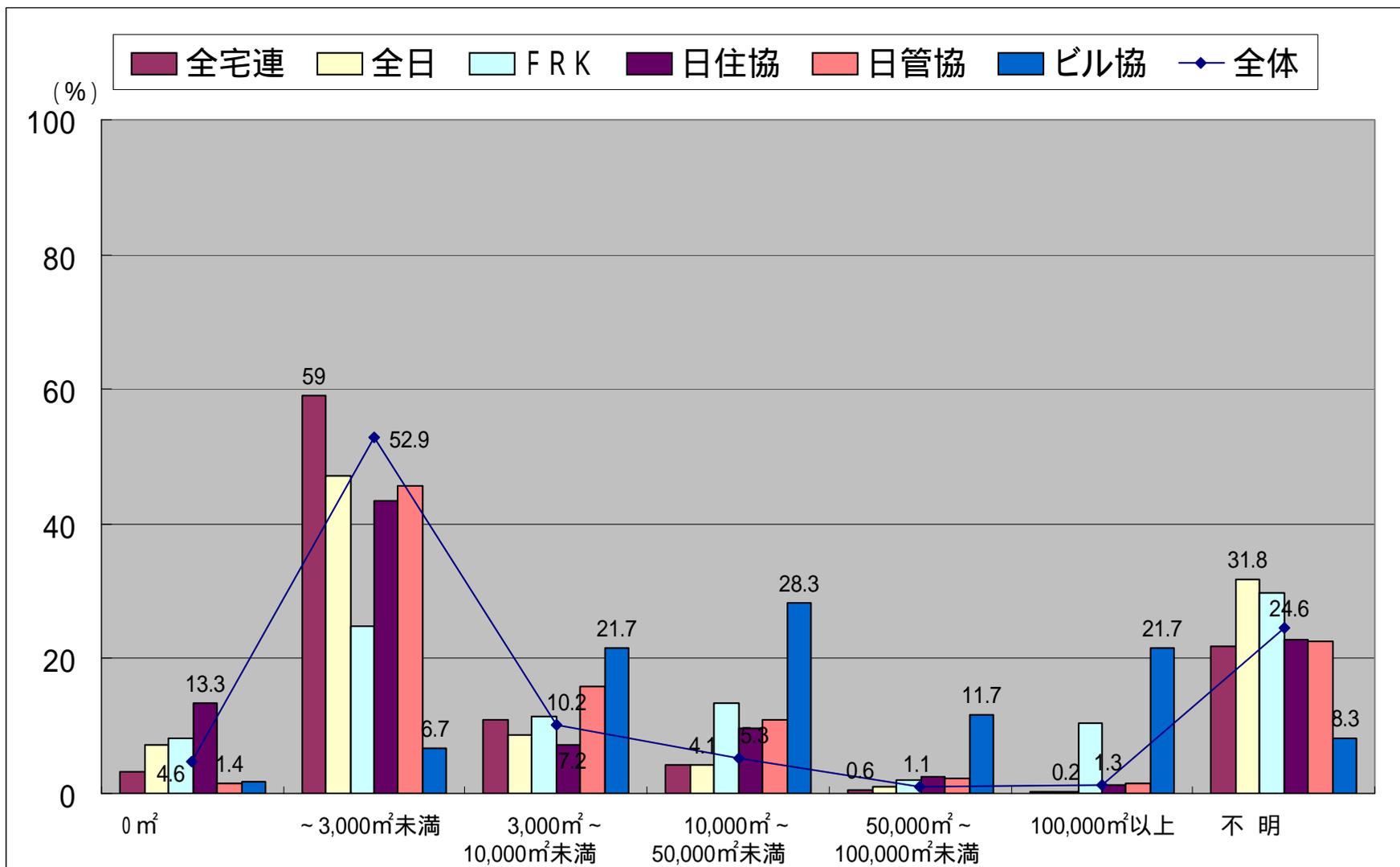


N=1904

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]

2. 管理している賃貸物件の状況(非居住用)

非居住用の賃貸物件の延べ貸付面積

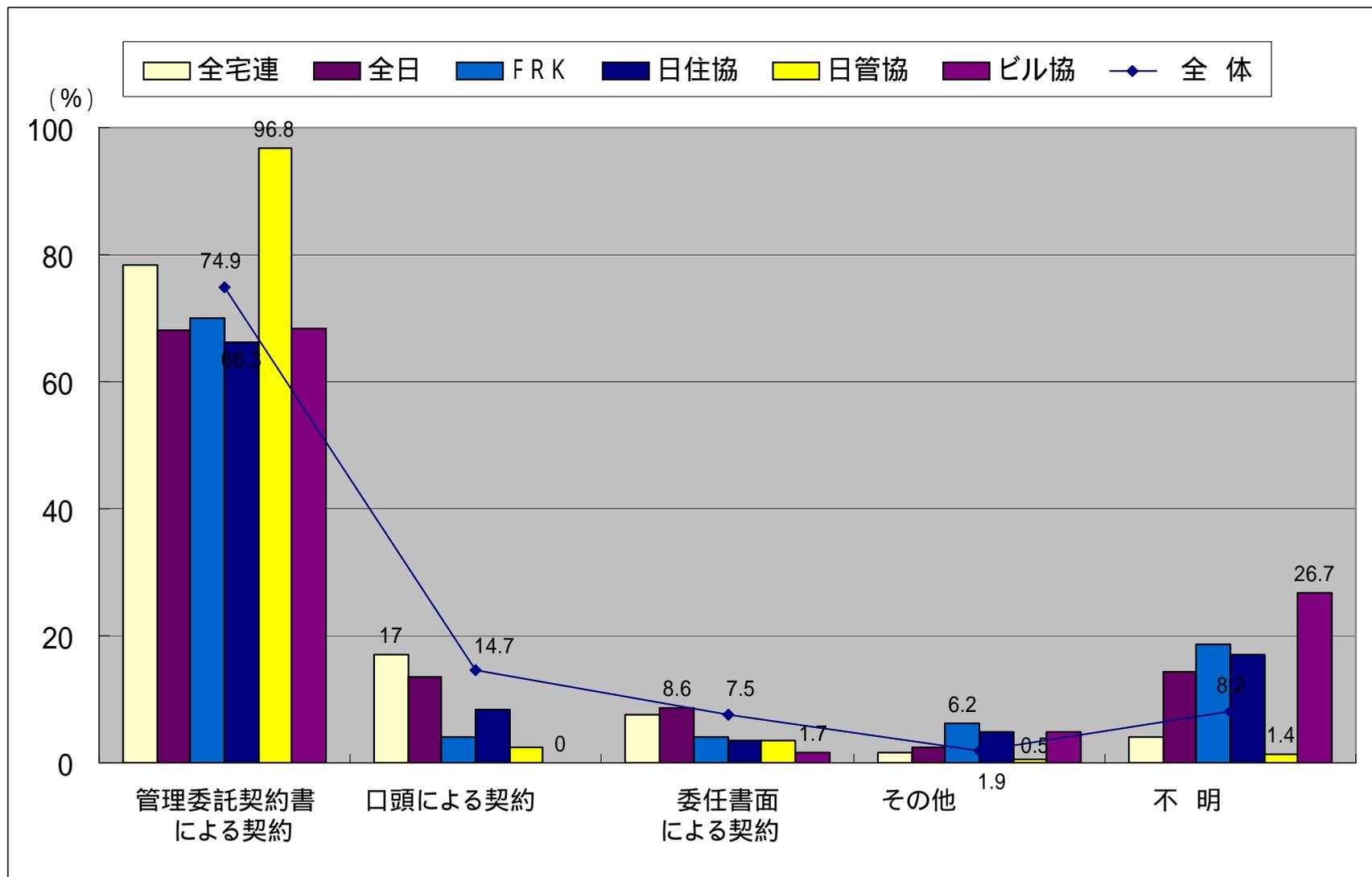


出典: 賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成19年 (財)不動産流通近代化センター]

N=1904

2. 賃貸不動産管理委託の契約形態

管理委託契約書による契約が一般的であるが、口頭による契約もみられる。

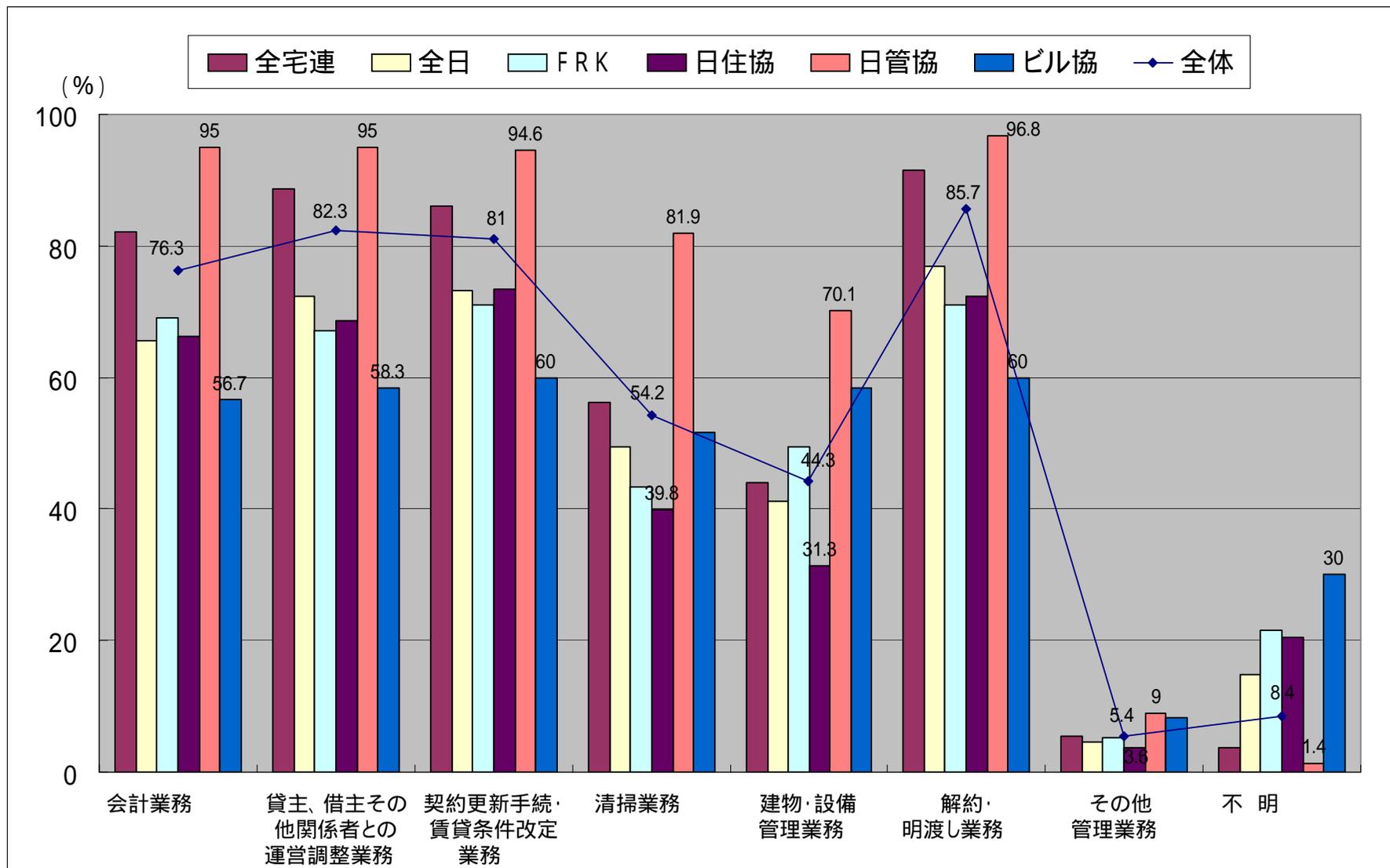


出典：賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成19年 (財)不動産流通近代化センター]

N=1904

2. 依頼を受けている管理業務の内容

貸主から依頼を受けている管理業務の内容には、バラツキがみられる。

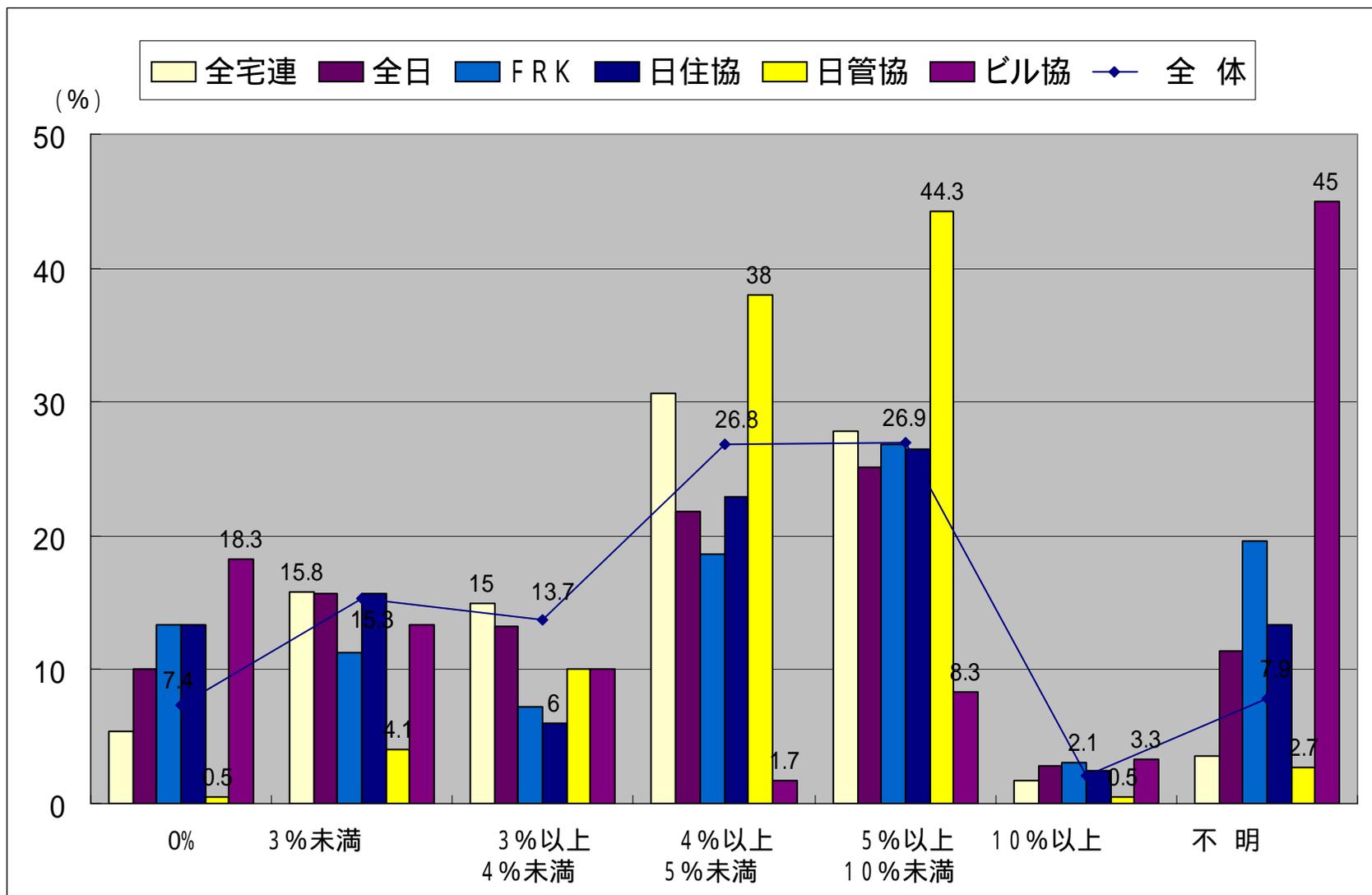


出典：賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成19年 (財)不動産流通近代化センター]

N=1904

2. 居住用賃貸物件の管理手数料

管理手数料は、賃料収入の4～10%の水準が多い。

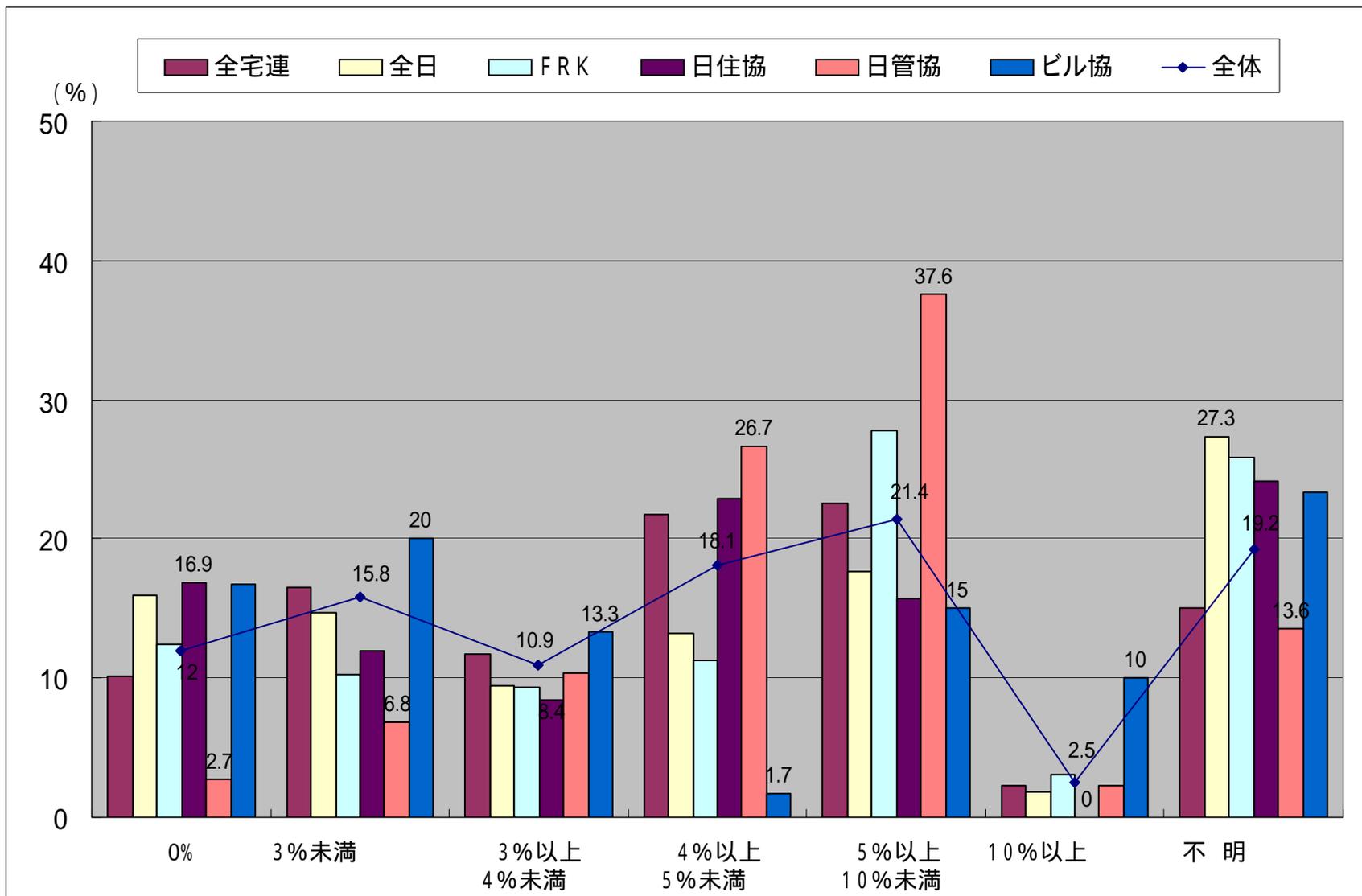


出典：賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成19年 (財)不動産流通近代化センター]

N=1904

2. 非居住用賃貸物件の管理手数料

管理手数料は、賃料収入の5～10%。



N=1904

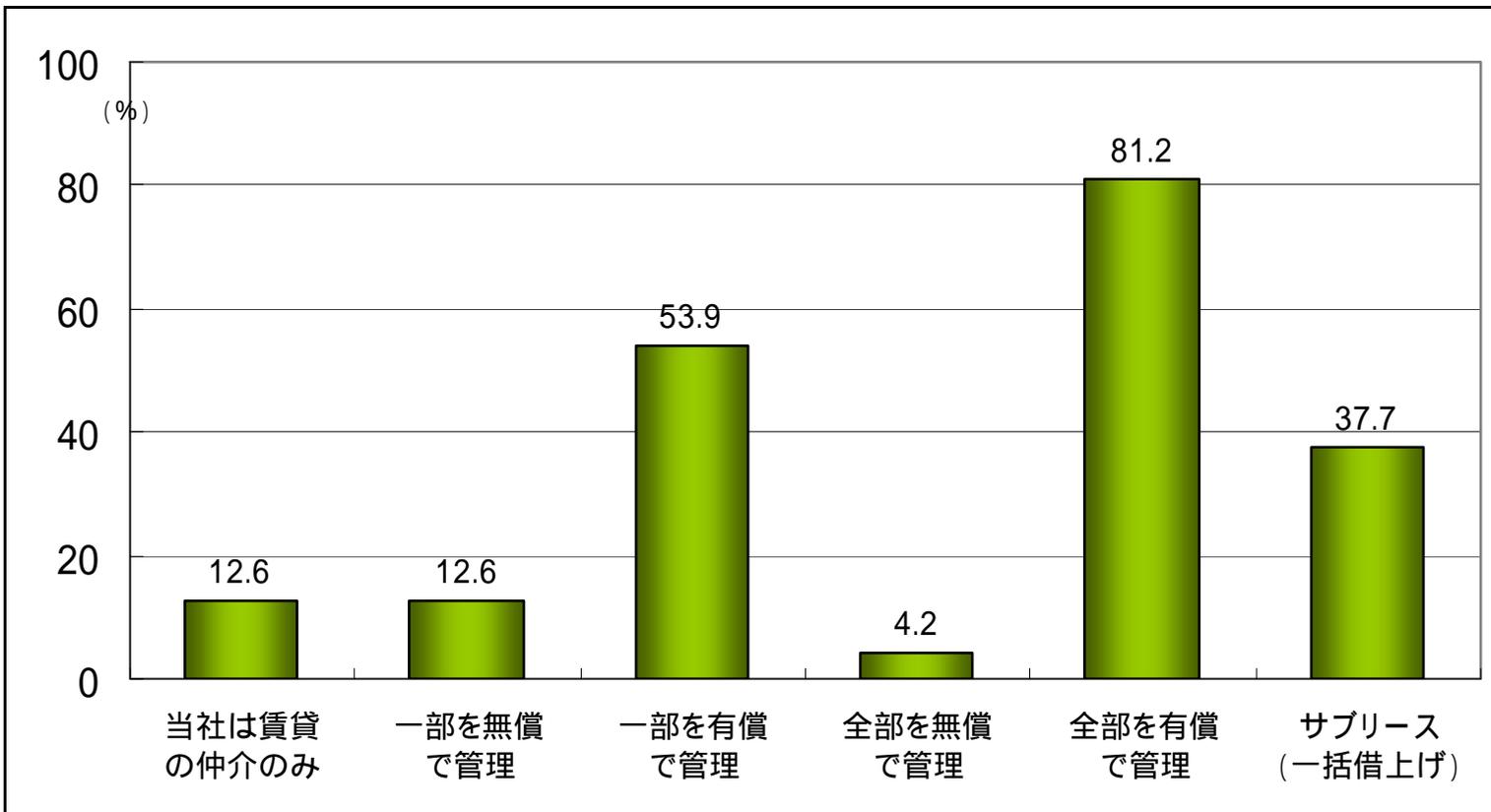
出典：賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成19年 (財)不動産流通近代化センター]

2. 管理契約の有償・無償の別

「全部を有償で管理」が最も多いが、無償による管理も少なからず存在する。

通常受託している賃貸住宅の管理

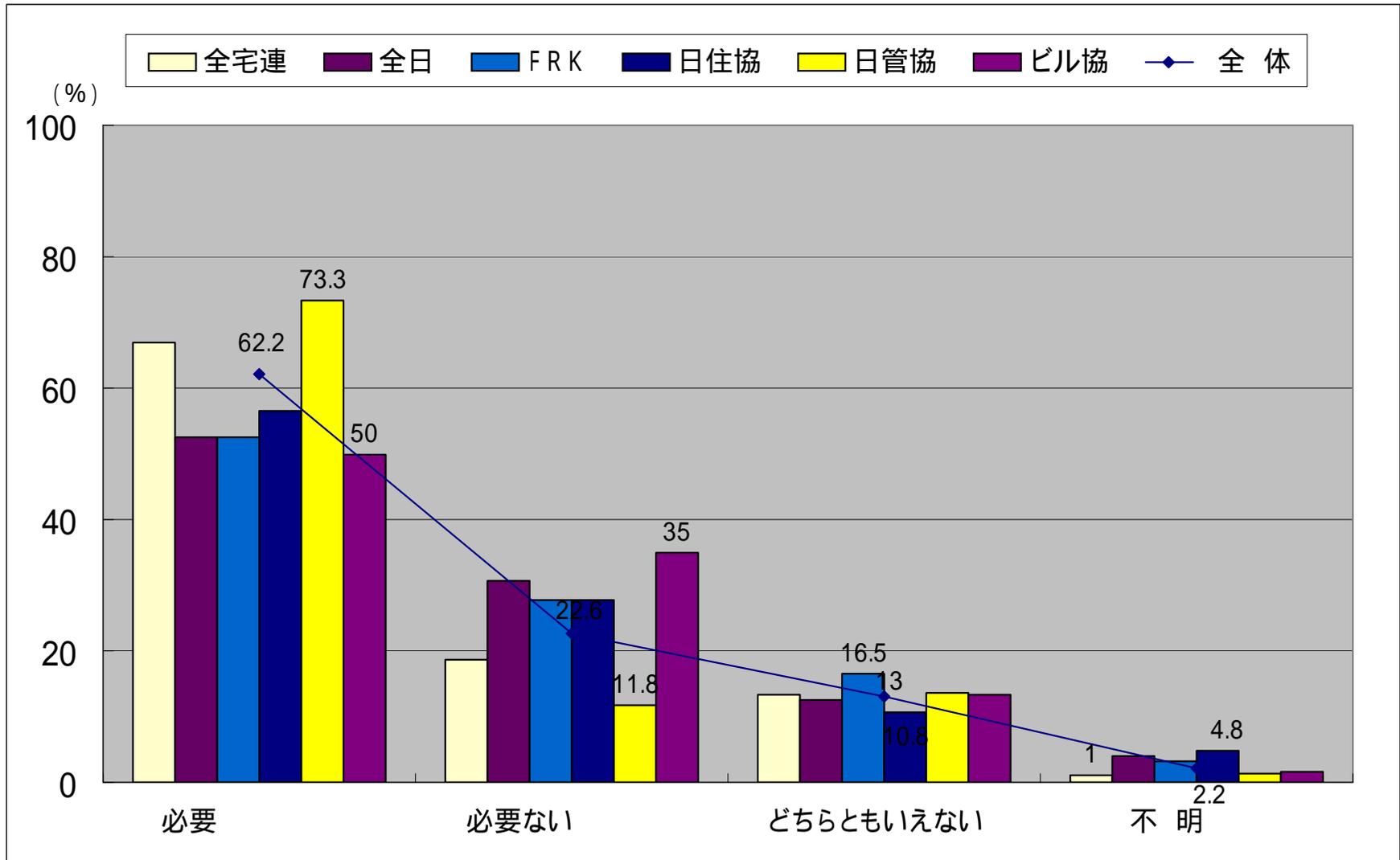
(n=191)



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%

3. 登録制度に対する意向

賃貸不動産管理業の登録制度の必要性

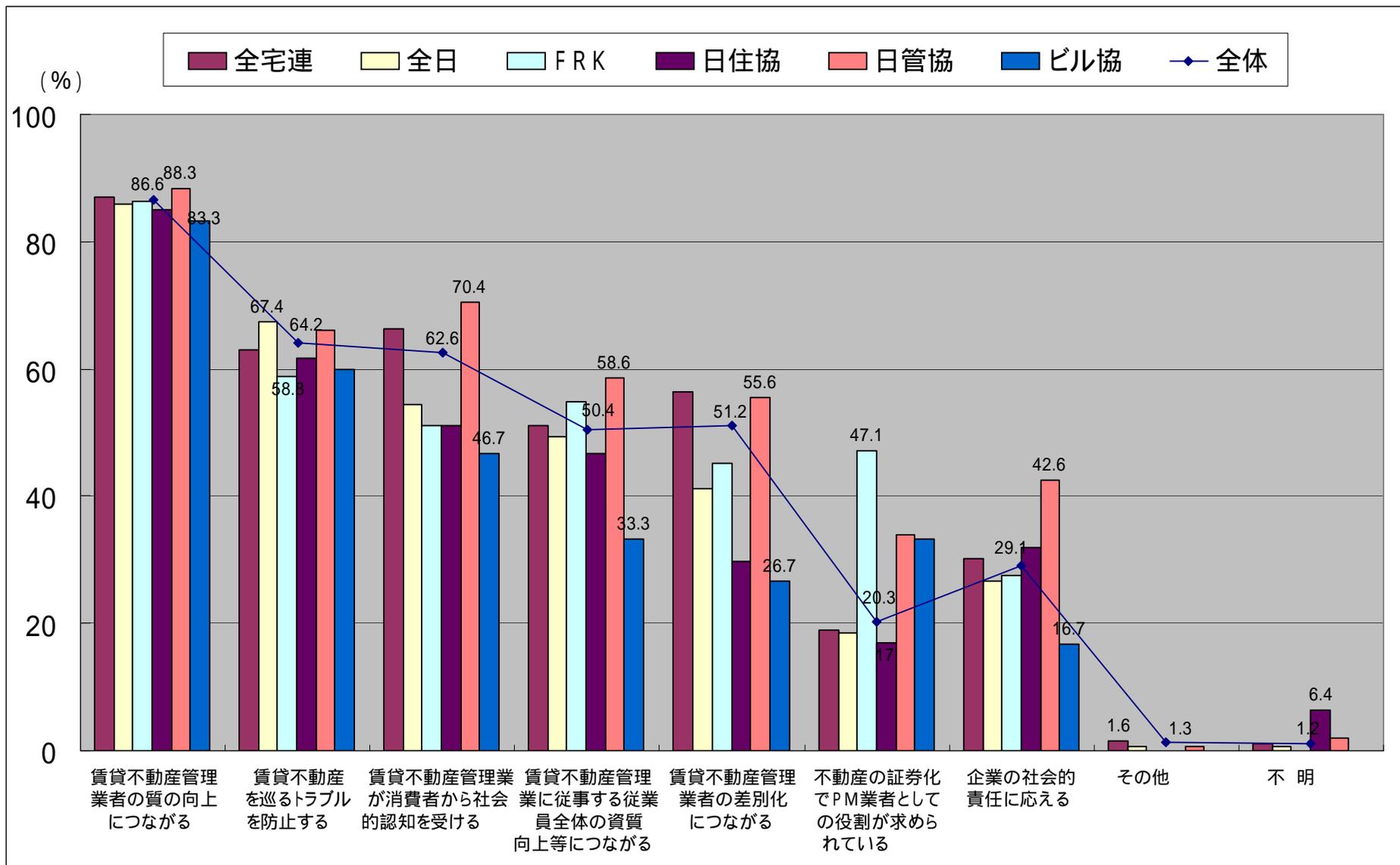


N=1904

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]

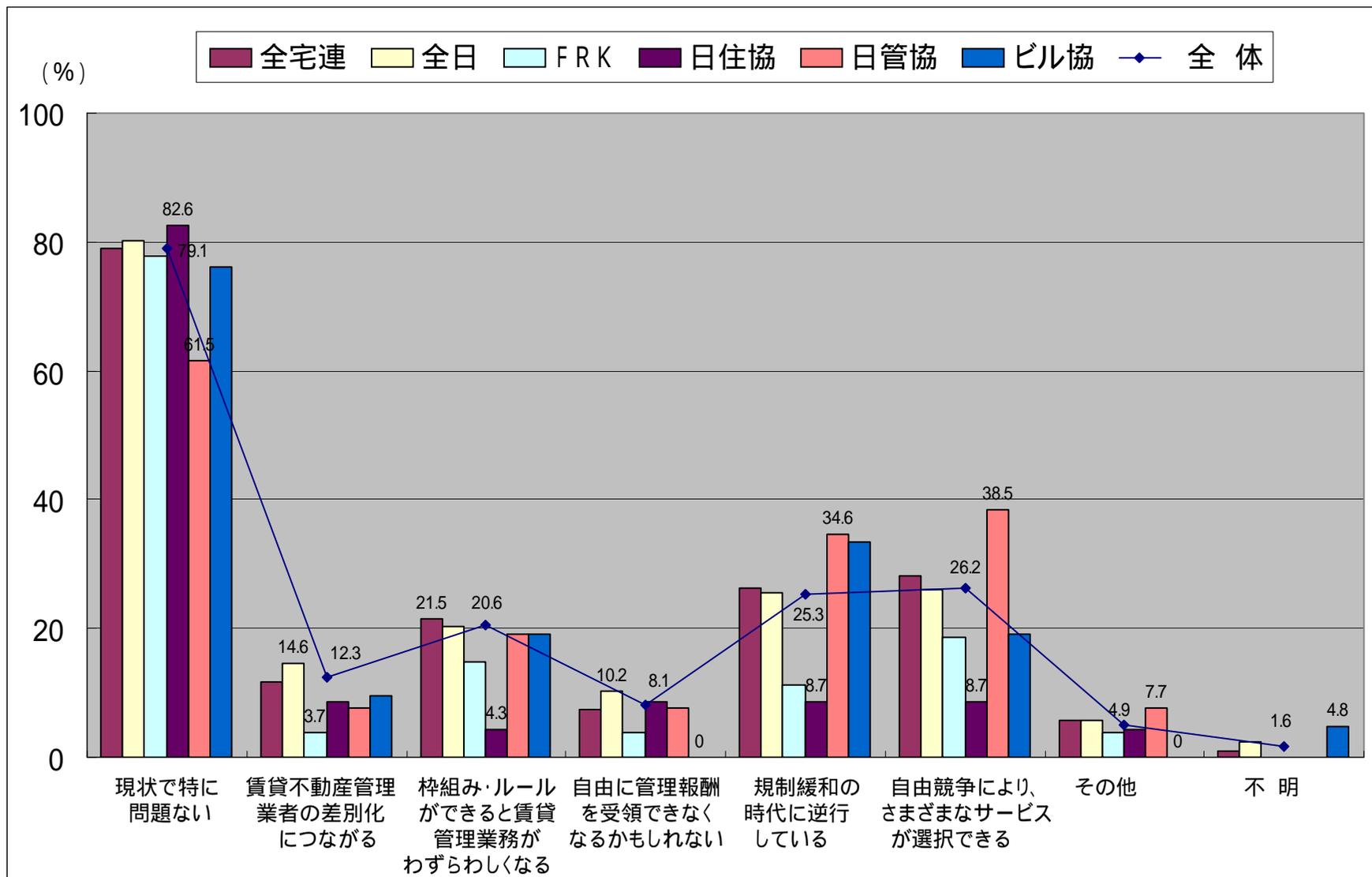
3. 賃貸不動産管理業の登録制度の必要性について

[必要]を選択した理由



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]

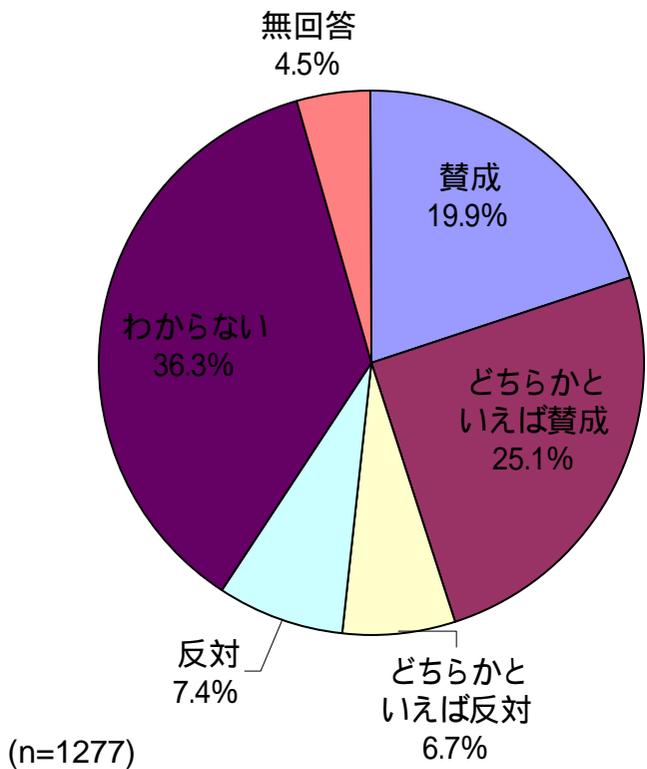
[必要ない]を選択した理由



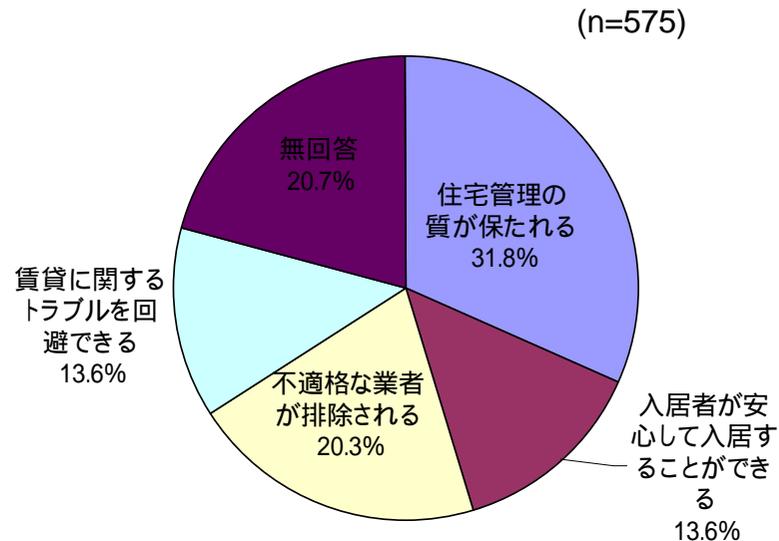
出典: 賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成19年 (財)不動産流通近代化センター]

3. 登録制度に対する家主の意向

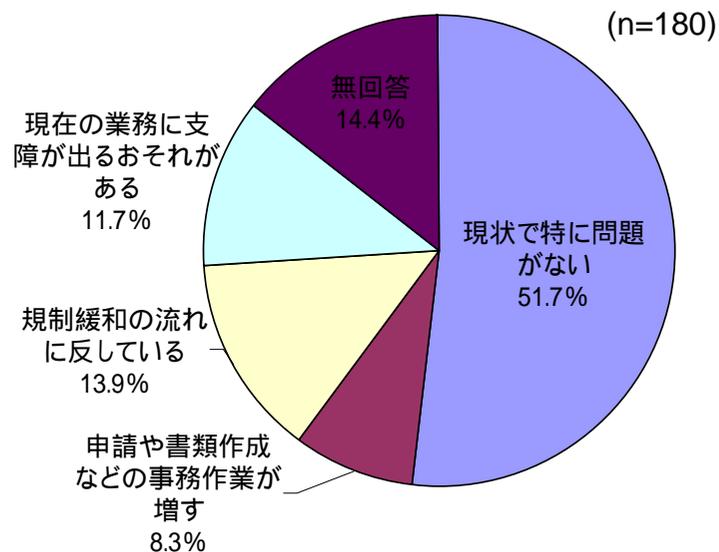
登録を受けた会社 / 家主本人だけが管理を行える制度に対する賛否



登録制度賛成の理由

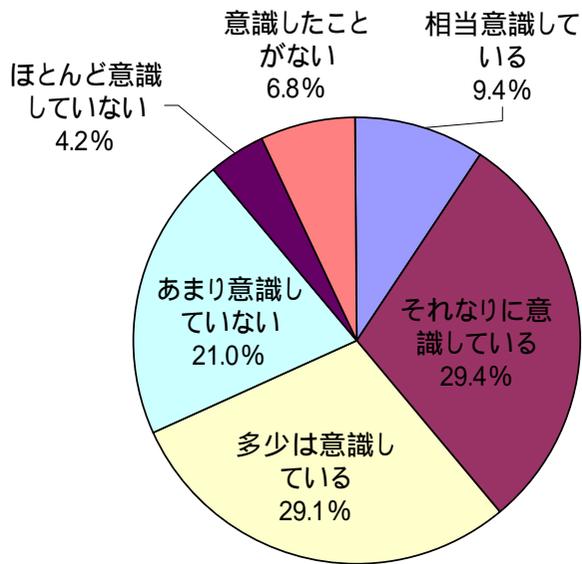


登録制度反対の理由



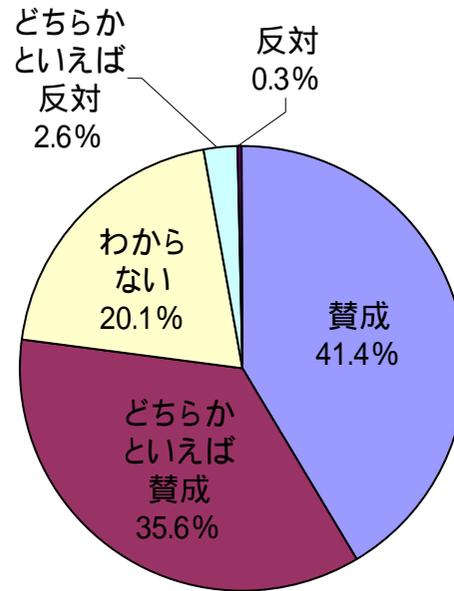
3. 登録制度に対する借主の意向

賃貸住宅の管理をどのような会社(家主)が行っているかを意識したこと



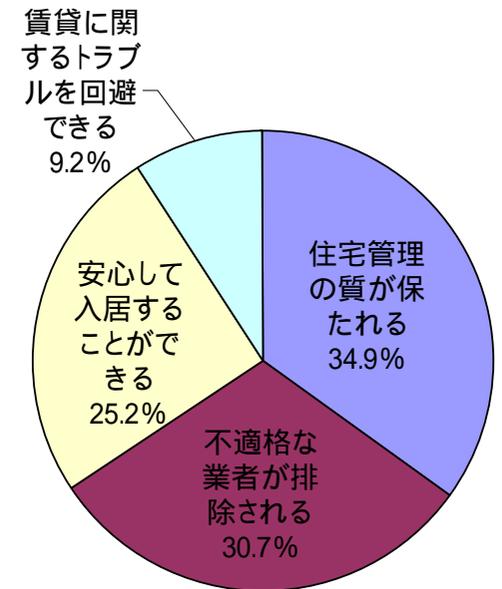
(n=309)

登録を受けた会社/家主本人だけが管理を行える制度に対する賛否



(n=309)

登録制度賛成の理由



(n=238)

出典: 民間賃貸住宅市場の実態調査(消費者)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象: 6ヶ月前から2ヶ月前までの間に賃貸住宅から退去した消費者
 インターネット調査
 回答数309件