

賃貸住宅管理業者登録制度の現状

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度の概要

1. 登録制度の目的

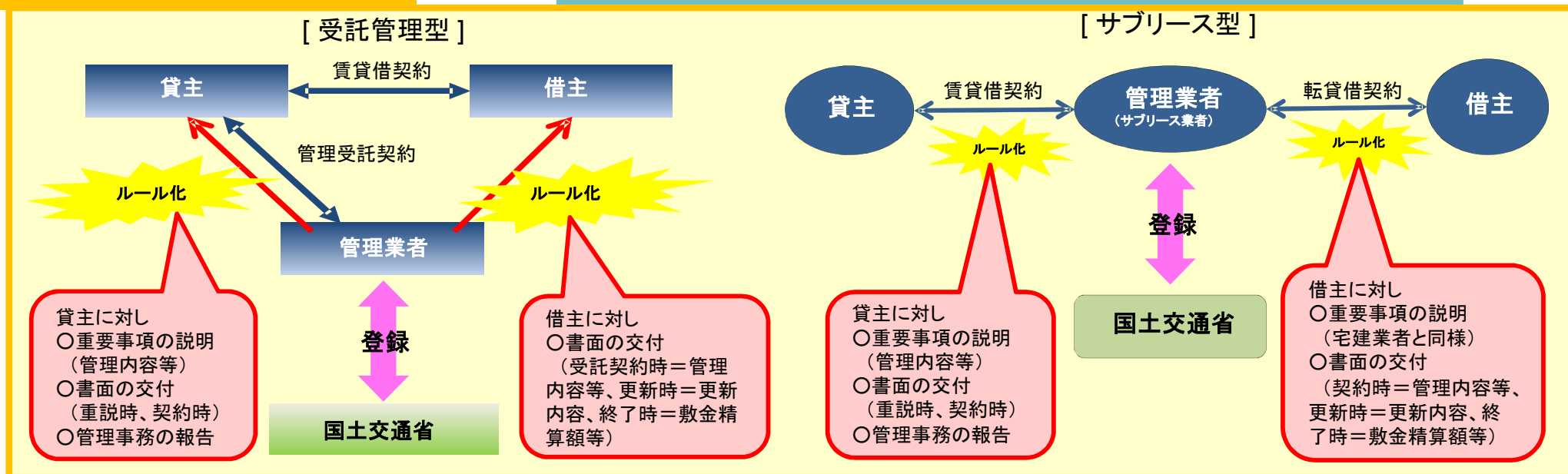
●賃貸住宅の管理業務の適正化を図り、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るため、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度を創設。（H23.9.30公布、H23.12.1施行）

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）を含む管理事務を業として行う者



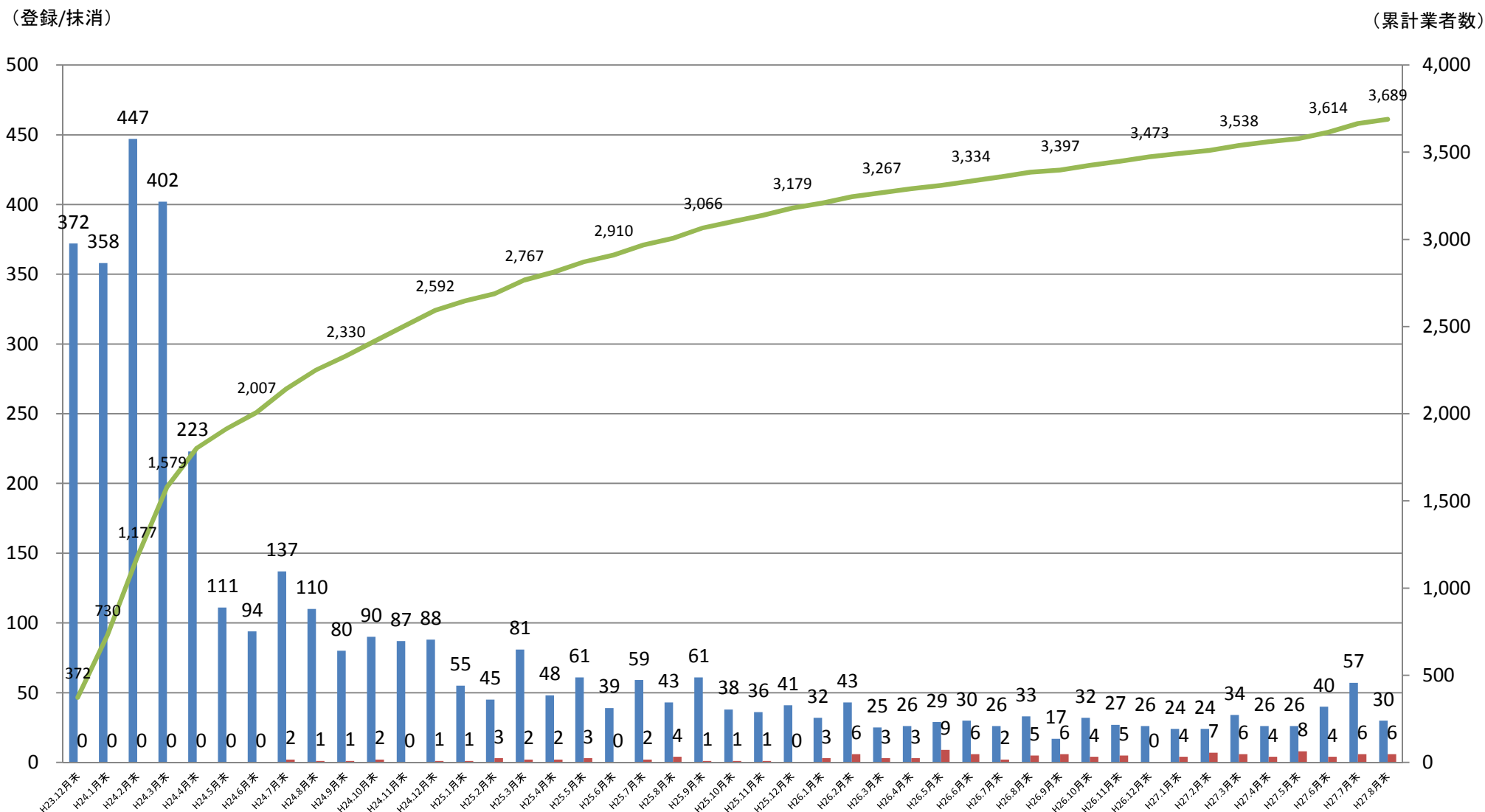
4. 登録制度の効果

- 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。

(2) 登録の状況

登録業者数、登録業者の管理戸数

■ 平成27年8月末現在、登録業者数は3,689業者。登録業者の管理戸数合計は約549万戸（民営借家1,458万戸の4割近く）。



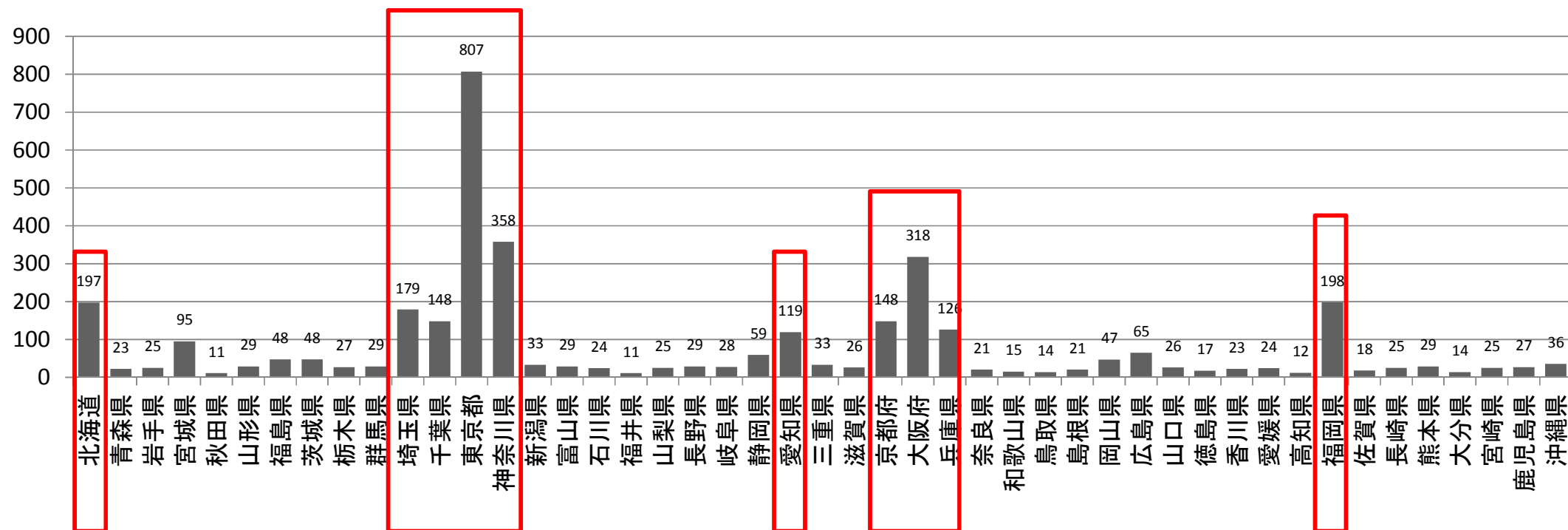
【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計している。

【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。

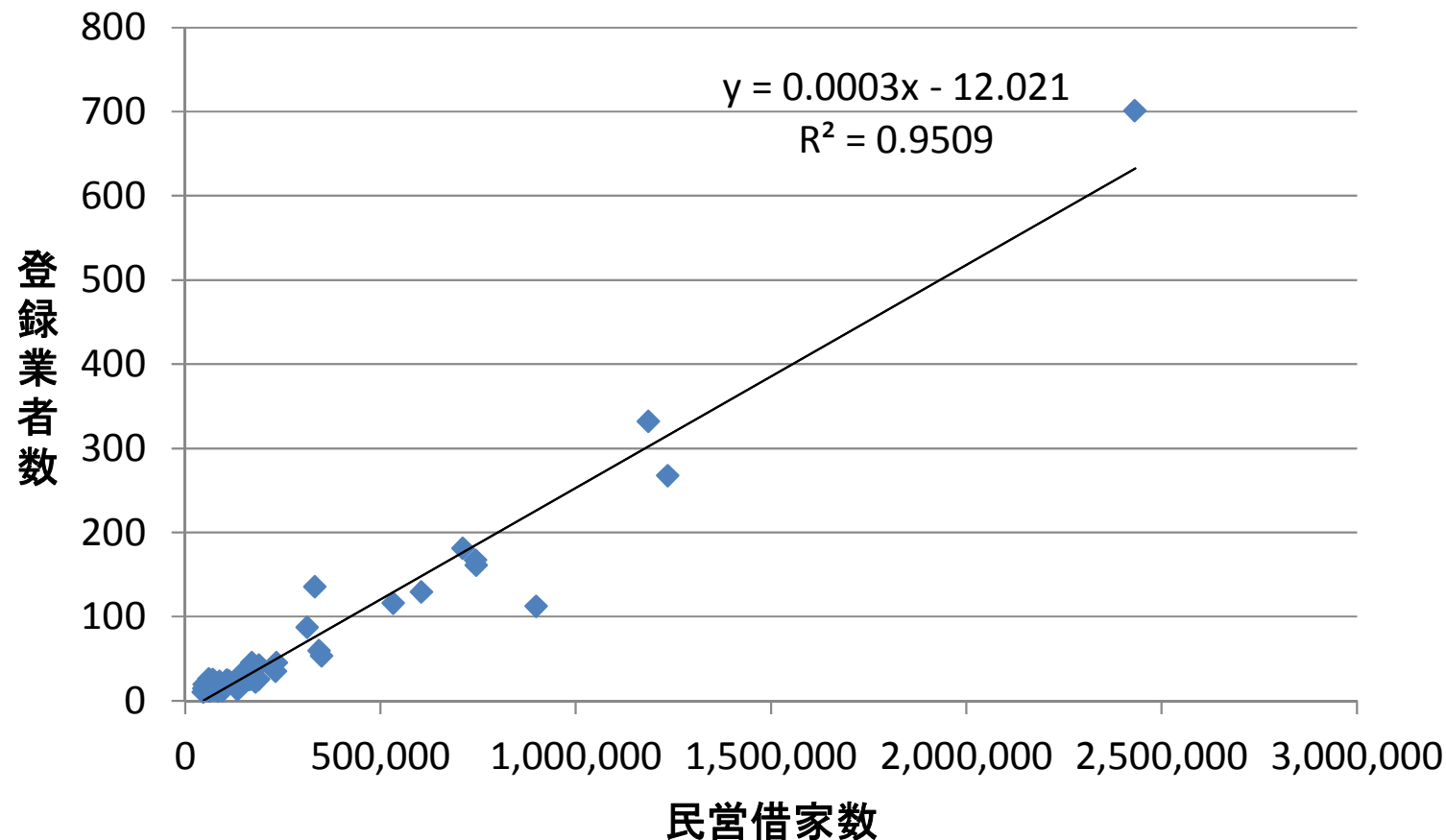
都道府県別登録業者数(N=3,689)



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。

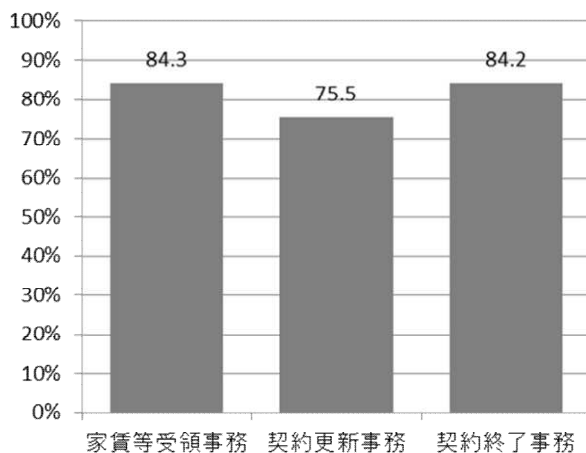
(3) 登録業者の管理業務実施状況

基幹事務別の実施割合/サブリースの実施割合

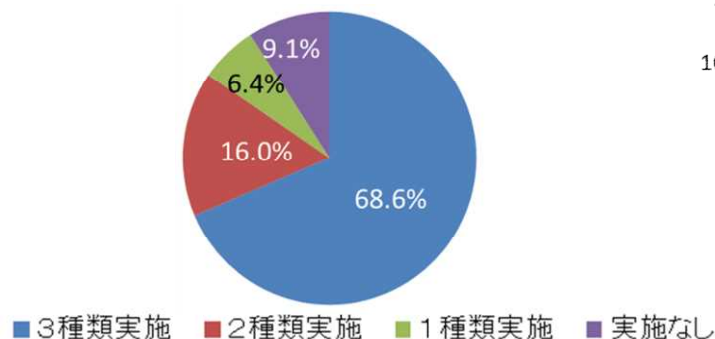
■基幹事務別の実施割合

- 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。

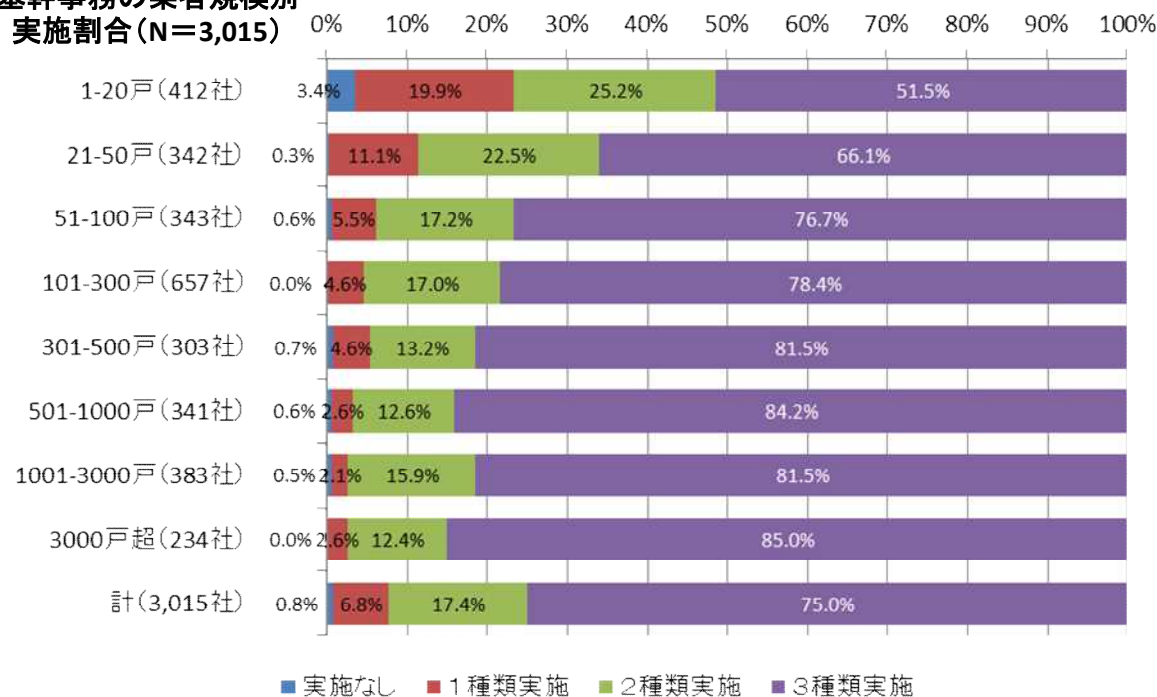
事務別件数の割合 (N=3,300)



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)



【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。

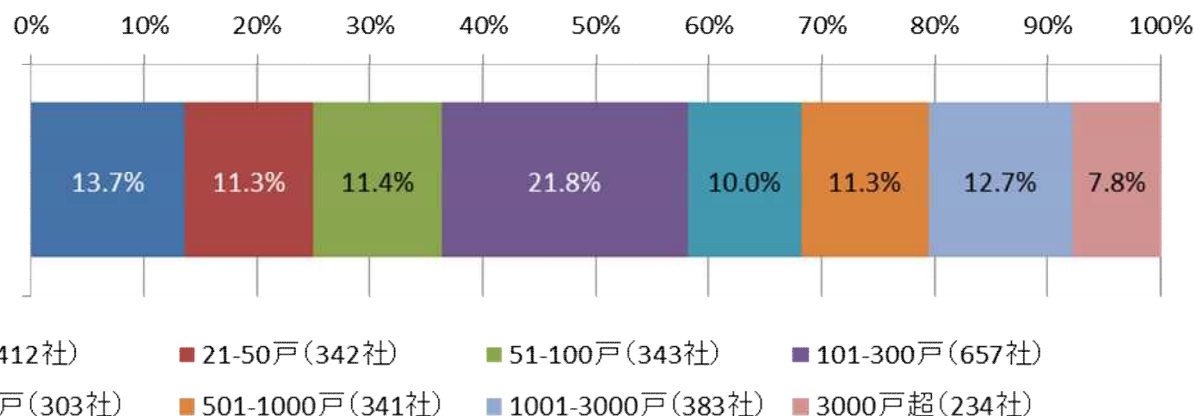
管理戸数規模別登録業者数と管理業者数

- 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

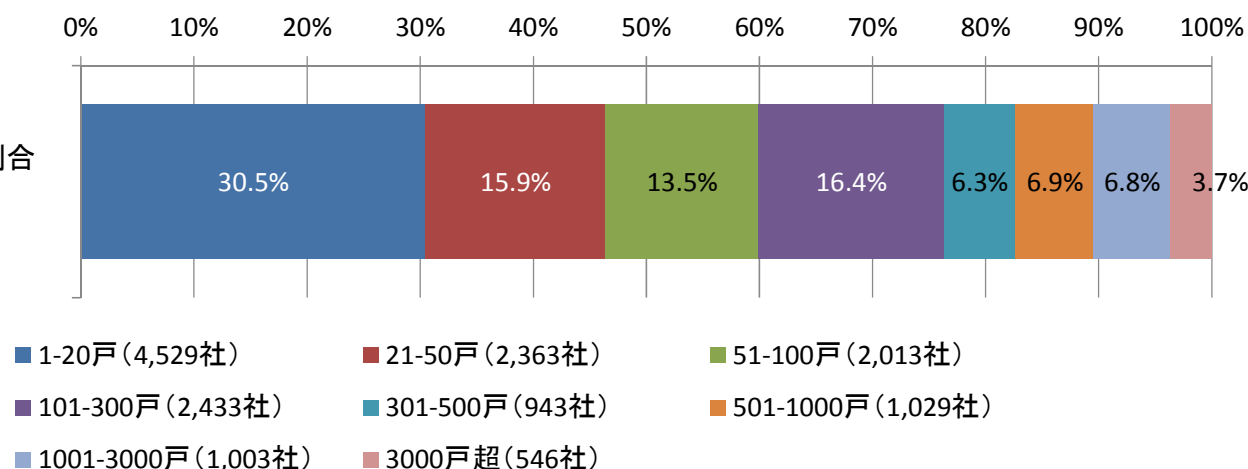


平均管理戸数
1,551戸

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

管理業者の規模別登録状況について

- 業界紙の管理戸数ランキングに掲載された管理業者においては、管理戸数の多い業者の方が、少ない業者より登録率が高い傾向にある。

●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2

<参考>

●2014年管理戸数ランキング別、登録業者とその管理戸数 ※注3

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
計	819	396	48.4%	7,425,445	4,254,689	57.3%

※注2

【※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。

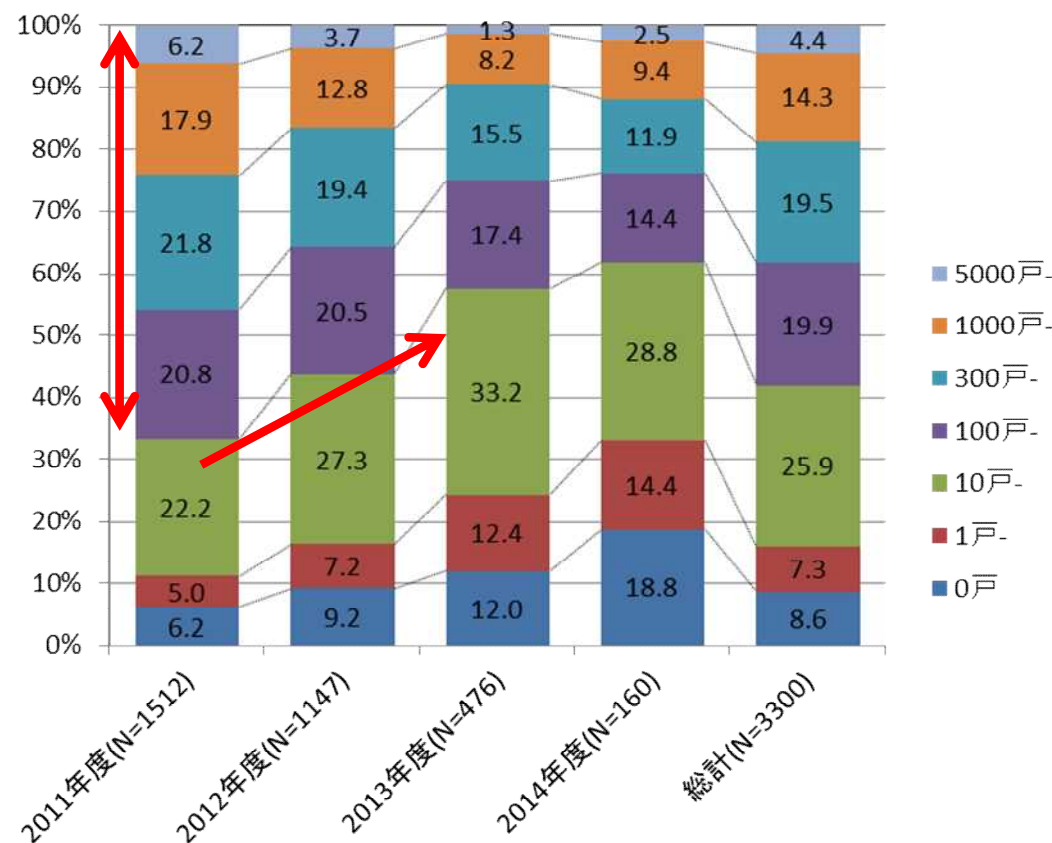
【※注2】グループ会社全体でランキングに掲載されている場合、グループ会社内の一社でも登録がある業者については、登録業者として計上。

【※注3】全国賃貸住宅新聞(2014年8月11・18日合併号)「2014管理戸数ランキング819社」及び平成26年9月30日現在の登録状況より国土交通省作成。

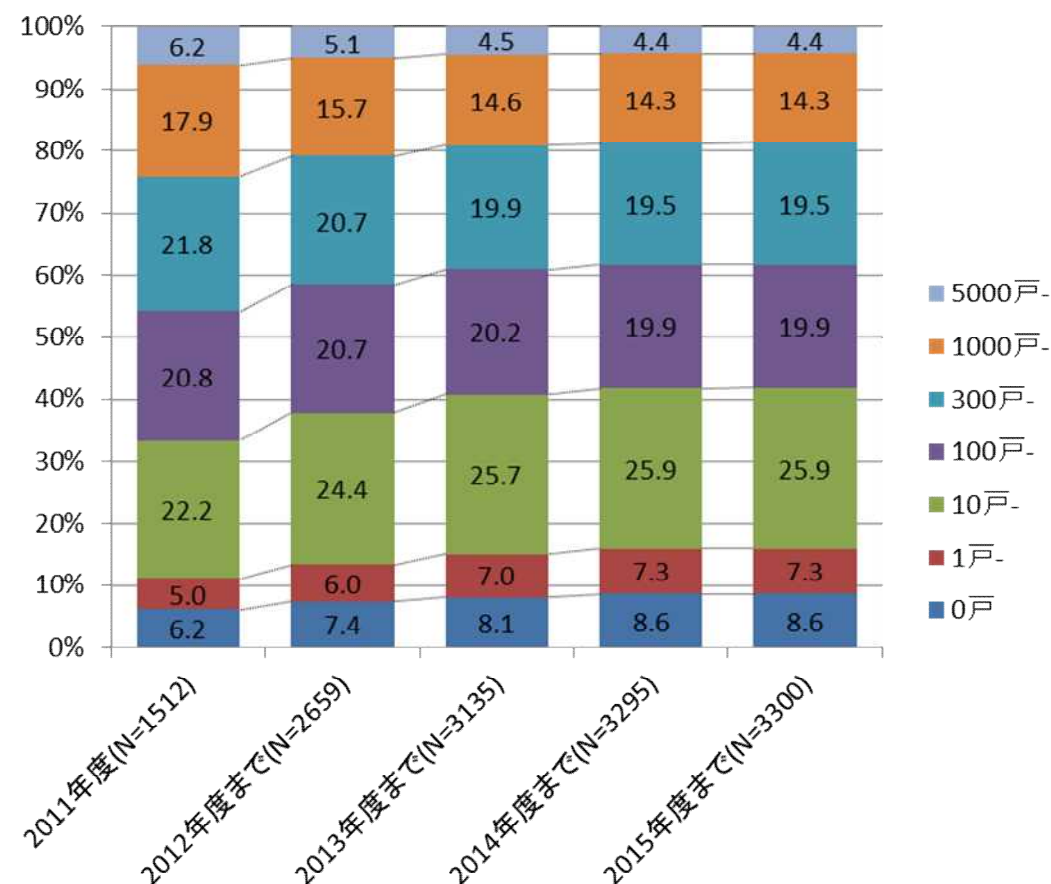
業者の規模別に見た登録状況の推移

- 年度別に新規登録業者数の規模別割合を見ると、初年度の2011年度は100戸以上の業者が6割強を占めるが、この割合はその後減少傾向にある。
- 制度創設当初に規模の大きい業者の登録が先行、徐々に規模の小さい業者の登録も進んでいる。

新規登録業者の規模別割合の推移



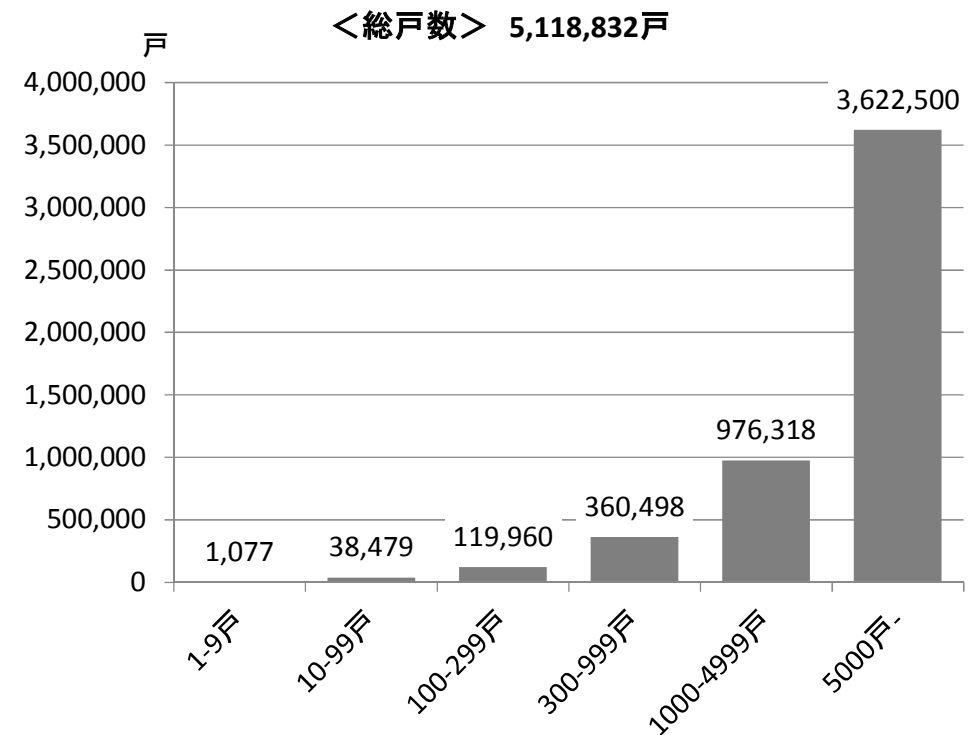
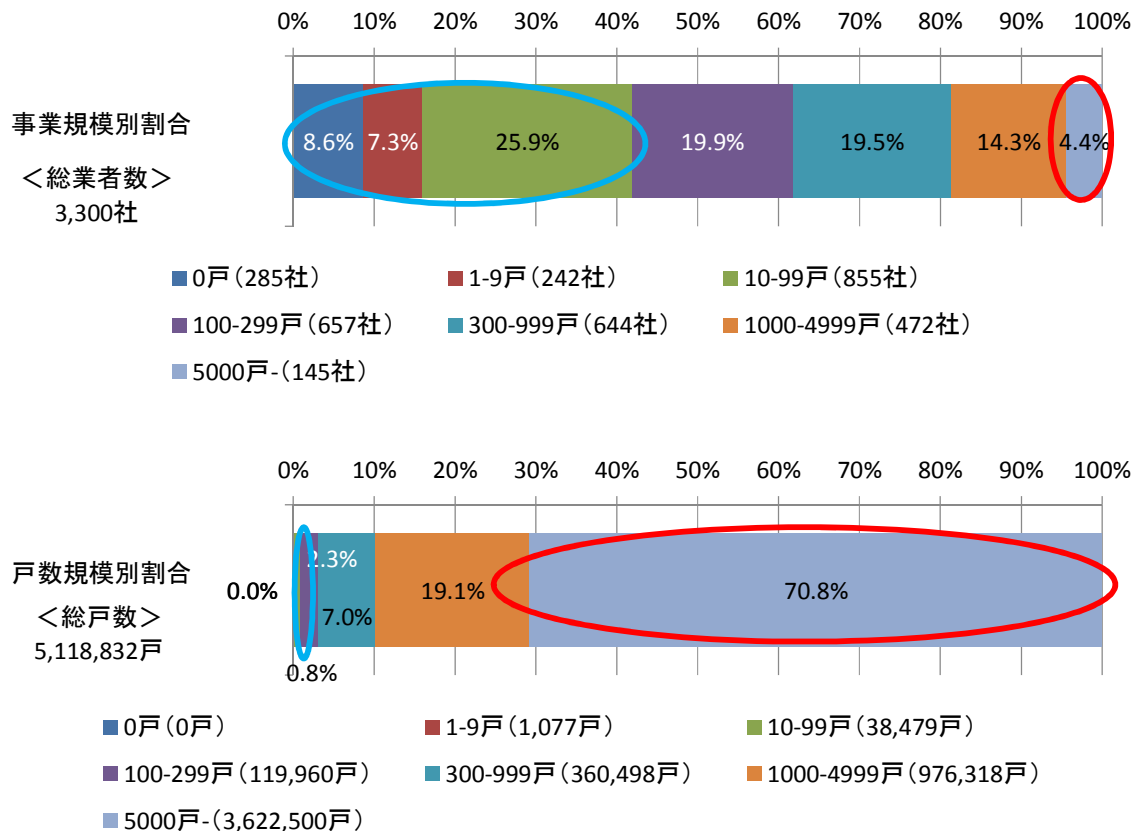
各年度末における登録業者の規模別割合の推移



登録業者の管理戸数規模別分布

- 管理戸数100戸未満の業者が、登録業者の約4割を占めるが、戸数ベースでは、登録業者の管理戸数全体の1%に満たない。なお、管理戸数0戸の業者も約9%を占める。
- 一方で、管理戸数5,000戸以上の業者は、登録業者の約4%だが、戸数ベースでは7割超を占める。

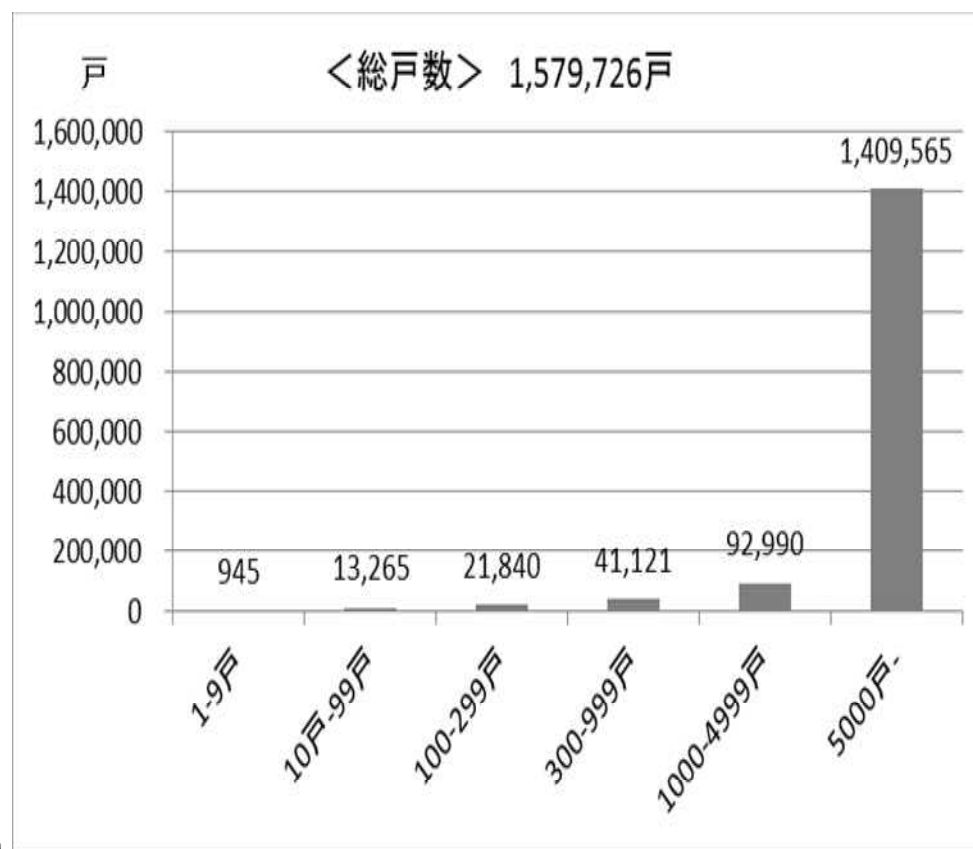
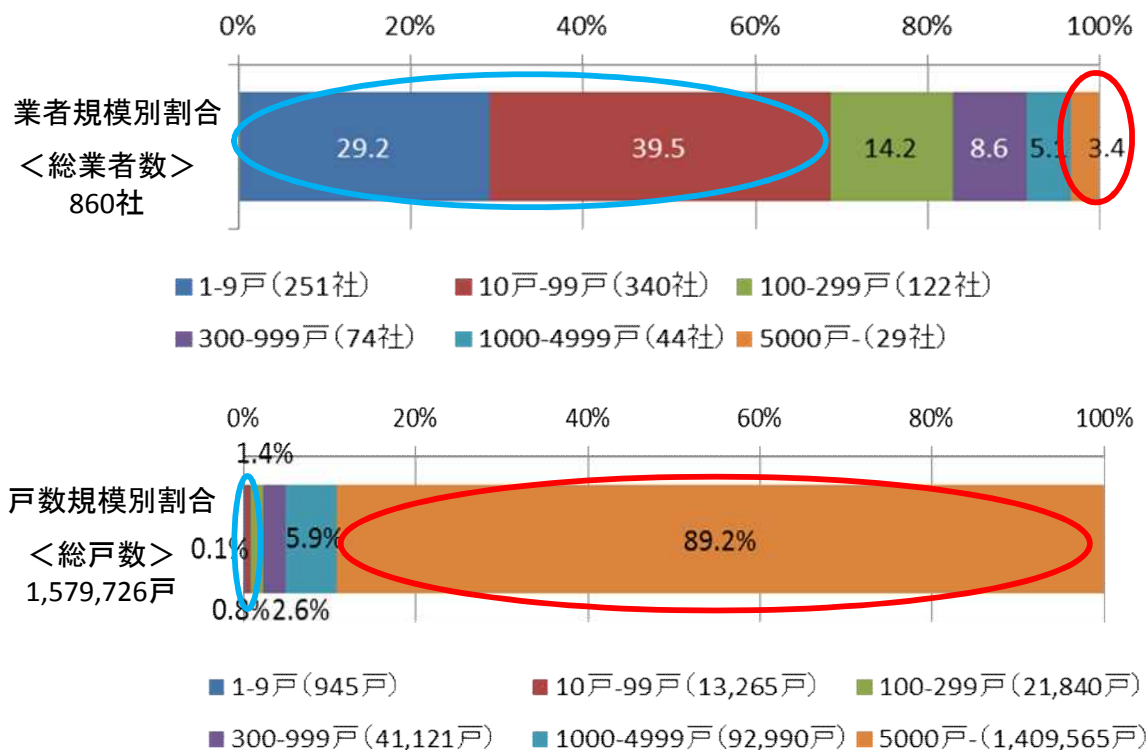
●管理戸数全体(原契約戸数+受託管理戸数)



登録業者のサブリース戸数規模別分布

- 登録業者の約 1 / 4 の業者がサブリースを実施。
- サブリース戸数 1 0 0 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, 0 0 0 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。

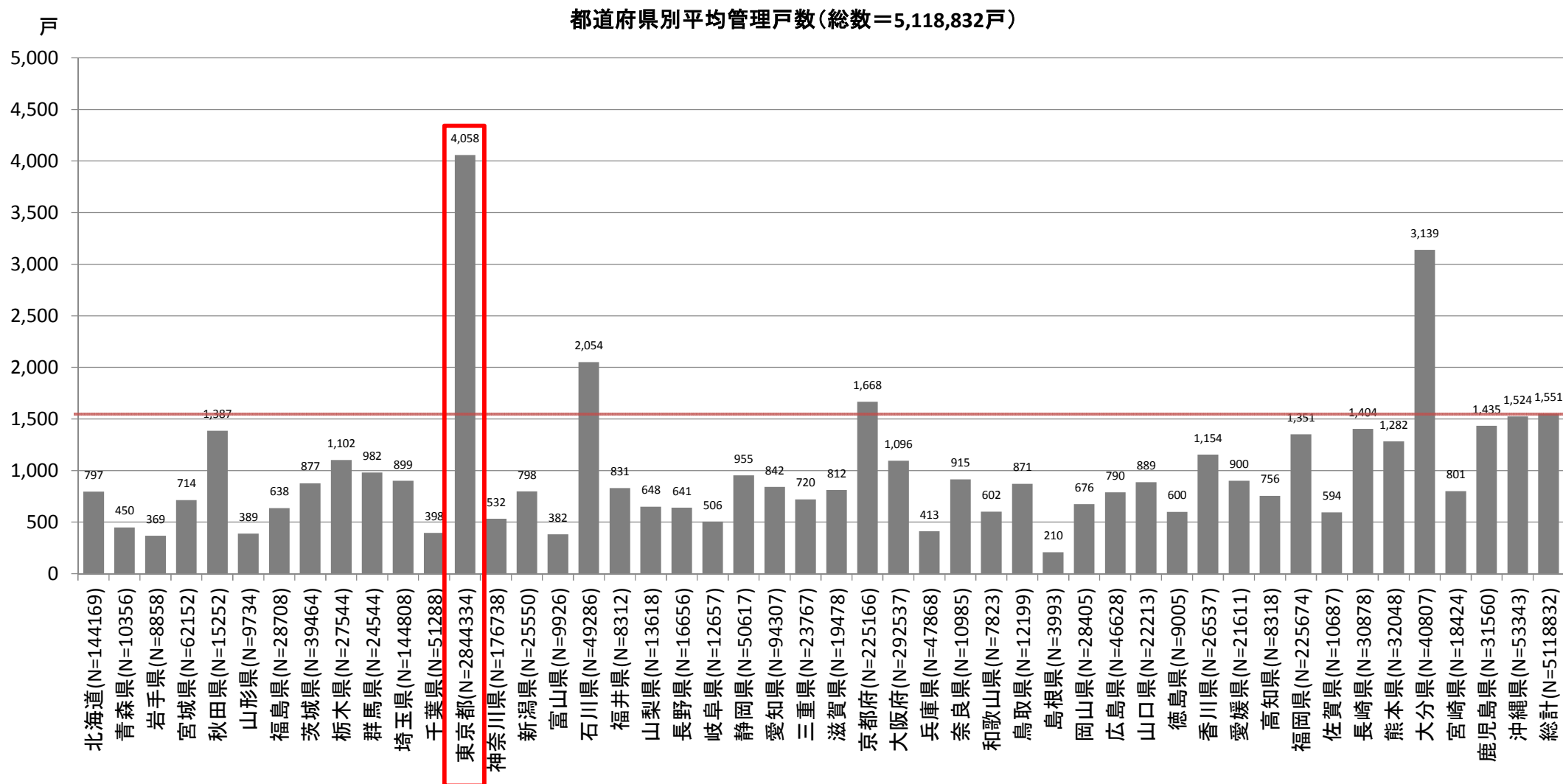
● サブリース実施業者／原契約戸数



【注】サブリース戸数0戸の業者を除く。

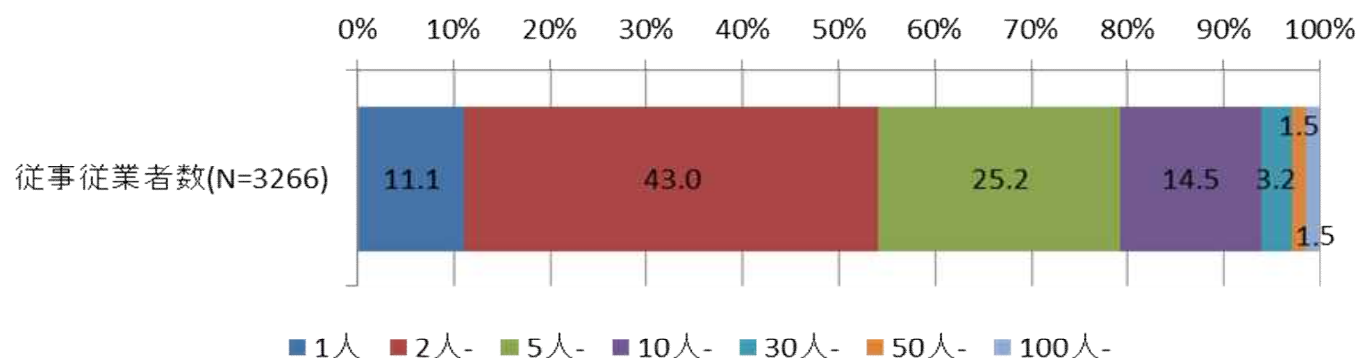
登録業者の都道府県別平均管理戸数

- 都道府県別では、東京都の登録業者の管理規模が特に大きい傾向が見られる。
- 全国の平均管理戸数（1, 5 5 1 戸）を上回るのは、東京都の他は、大分県、石川県、京都府、沖縄県のみ。

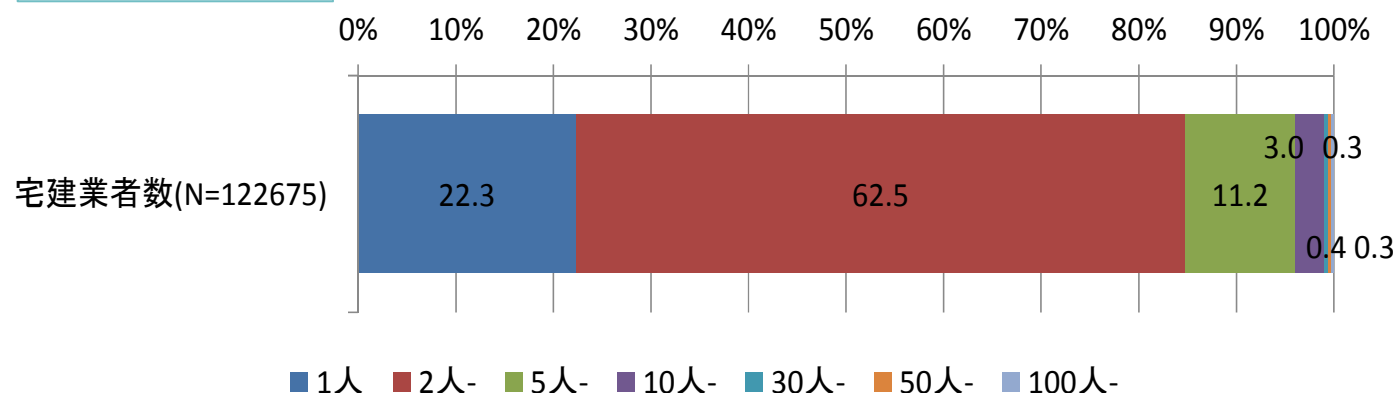


登録業者の管理業従事従業者数別の分布

- 登録業者において、従事従業者数が5人未満の業者が約54%を占める。
- なお、宅建業者の同割合が約85%に達するのと比較すると、宅建業者よりも従事従業者の多い業者が高い割合を占める。



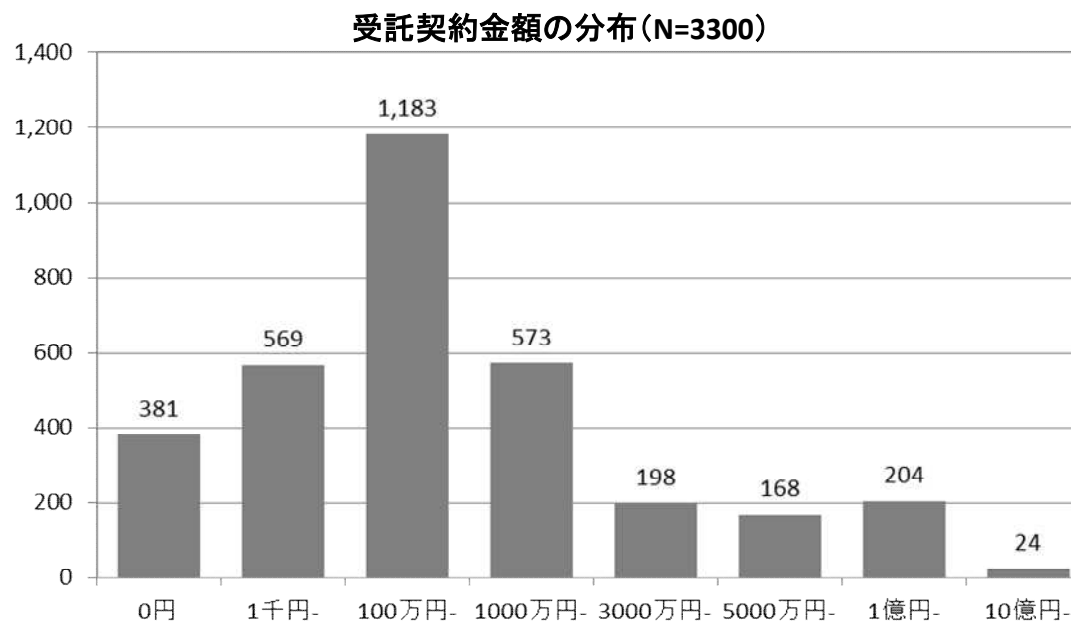
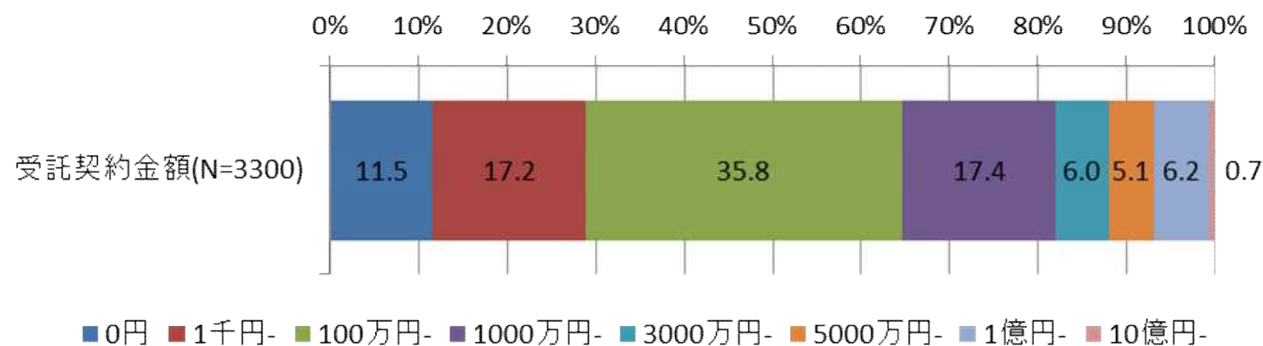
<参考>



【注】従事従業者数、宅建業者数0人の業者を除く。

登録業者の受託契約金額分布

- 受託契約金額については、100～3000万円の業者が約55%と過半数を占める。
- 100万円未満の業者が3割弱存在する一方、3000万円超の業者も2割弱存在する。



【注】登録データは、千円単位のため、1円以上千円未満のデータはない。

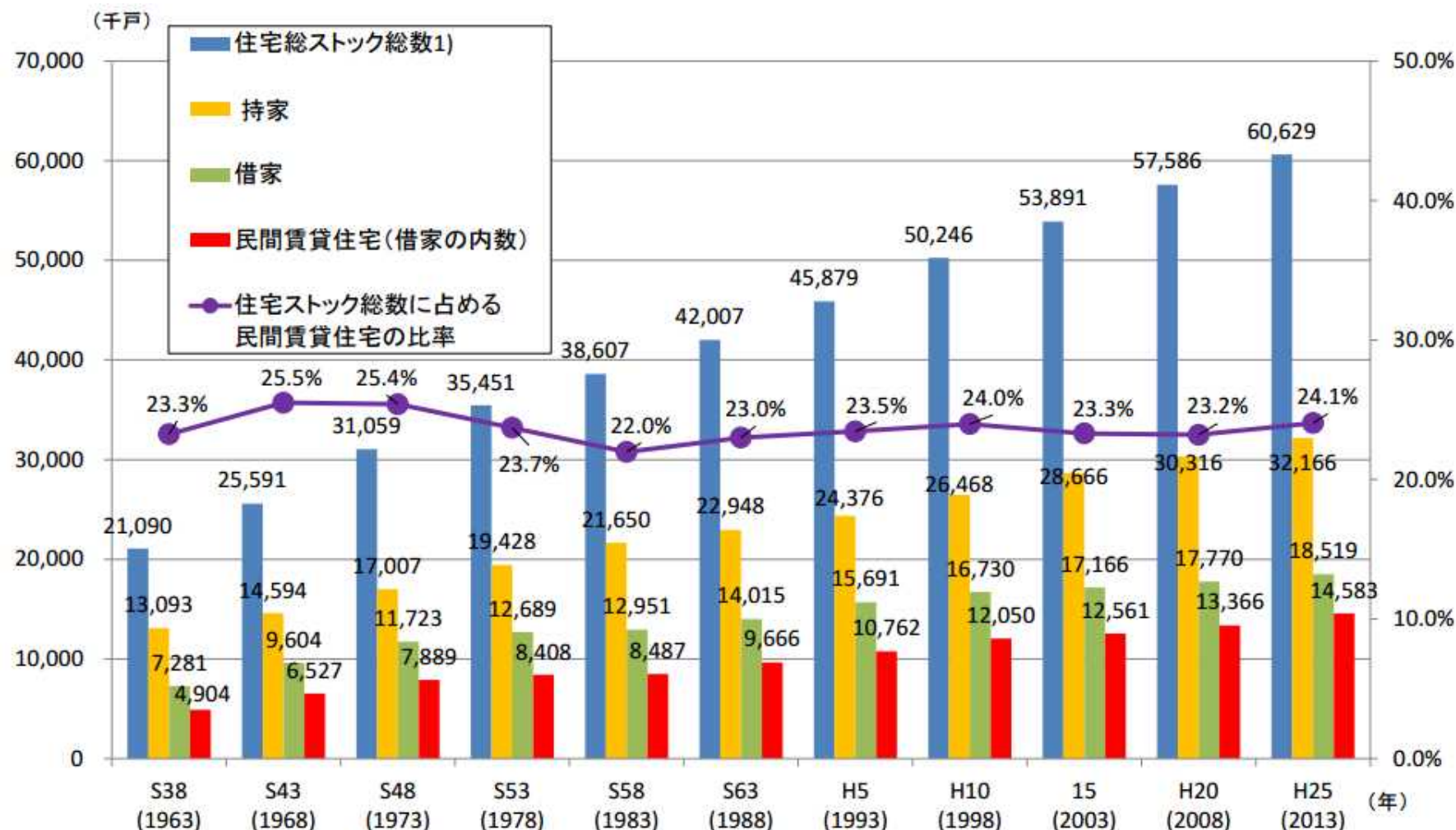
●業者登録の傾向と今後の検討の方向性

- ・ 登録業者数は次第に伸び率は低下しつつも、着実に増加傾向にあり、市場の規模に応じて地域的な偏りもなく登録が進展している。
- ・ 当初は大規模な業者を中心に登録が進展したが、徐々に小規模な業者にも登録の裾野が拡大してきている。
- ・ 管理戸数ベースでは大規模な業者が大きな割合を占め、これらの業者による適正な管理業務の実施を確保することが重要。一定割合の未登録業者が存在するため、大規模業者の登録の促進が必要である。
- ・ 一方、業者数で多数を占めるのは中小規模の業者であり、登録が未だ十分進んでいない状況も見られるため、この点も踏まえて、登録促進のための取組を検討していく必要がある。

(4)【参考】 賃貸住宅管理業を取り巻く環境

賃貸住宅の推移と民間賃貸住宅の推移

- 借家及び民間賃貸住宅の総数は、増加傾向にある。
- 一方で、住宅ストック総数に占める民間賃貸住宅の比率は20%前半で横ばい傾向にある。

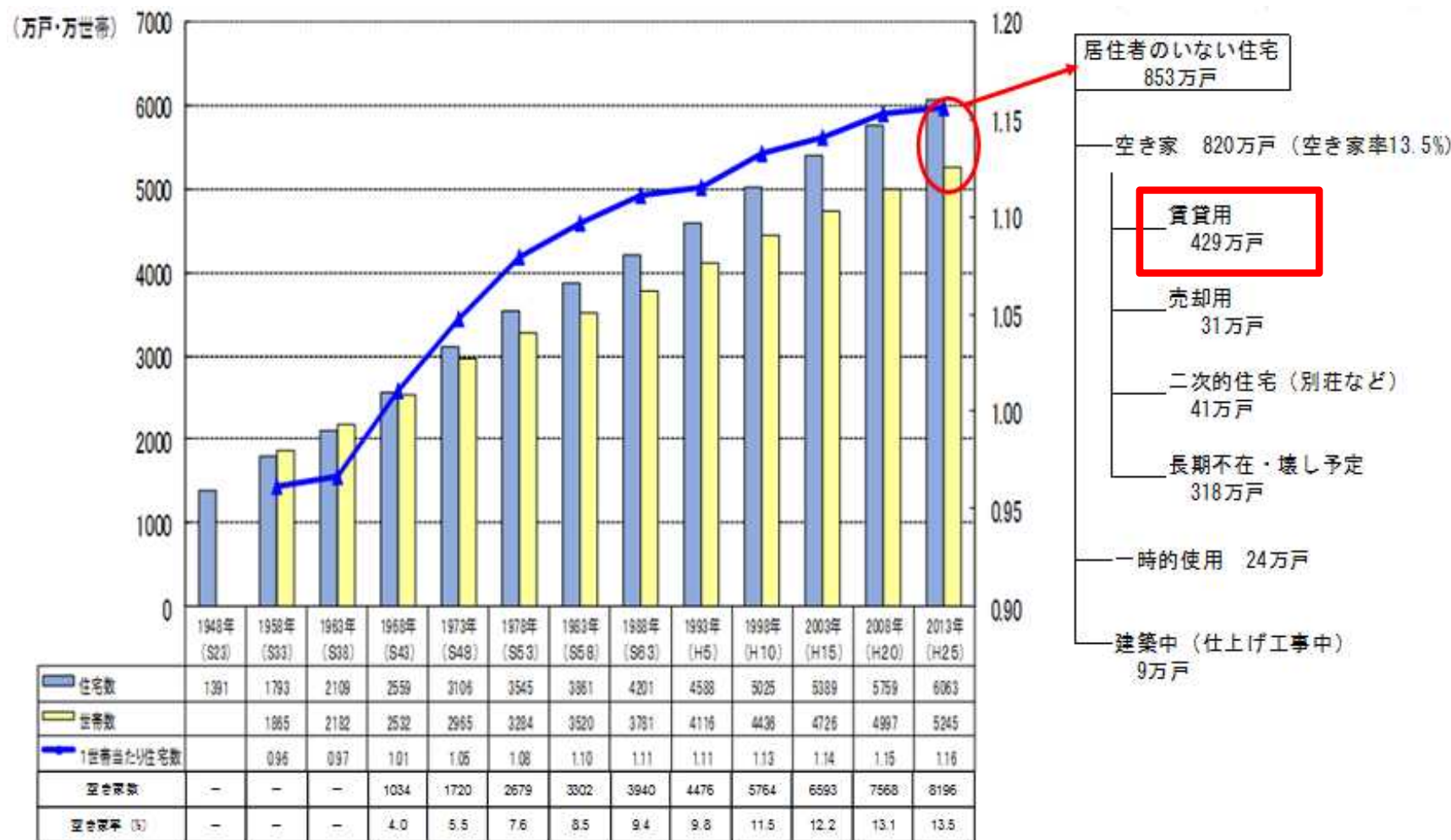


1) 「住宅ストック総数」には、持家・借家に加え、「住宅の所有の関係が不詳なもの」が含まれている

出典：社会資本整備審議会住宅地分科会(第40回)参考資料4
総務省「住宅・土地統計調査」

空き家数の推移

- 平成25年度において、空き家数は820万戸と、5年前に比べ63万戸(8.3%)増加し、空き家率は13.5%と過去最高水準に達している。
- 空き家総数のうち、賃貸用の空き家が約半数の429万戸を占めている。



(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等 (2013年=35万世帯) を含む。

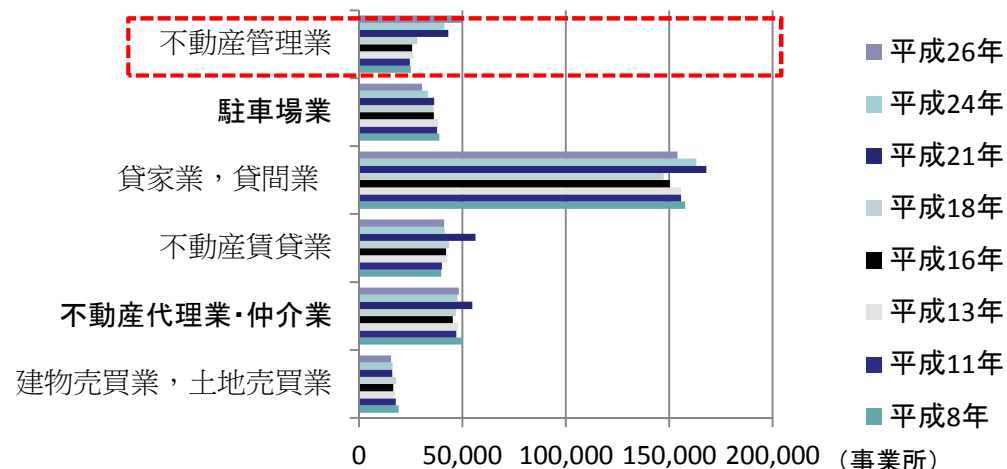
(資料) 住宅・土地統計調査 [総務省]

出典: 国交省 平成26年度 住宅経済関連データ
総務省「住宅・土地統計調査」

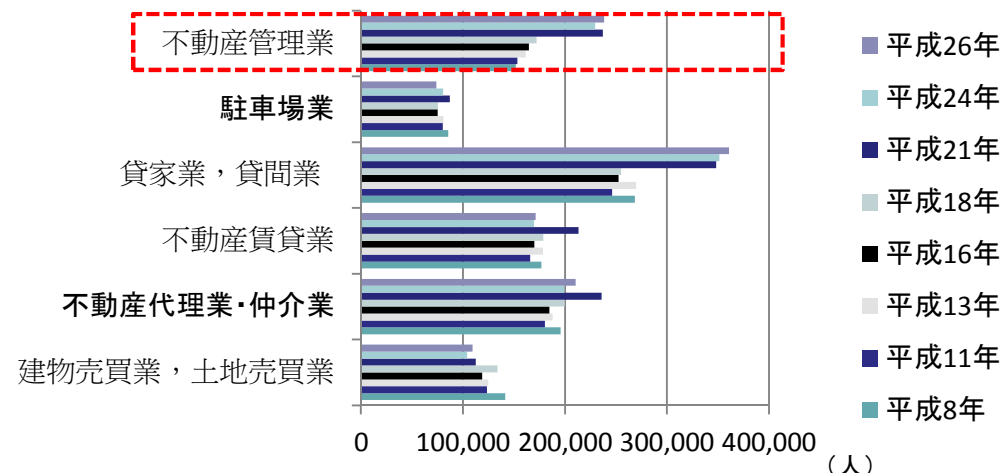
不動産管理業の推移

■ 不動産管理業の事業所数、従業員数はともに増加傾向（平成8年～26年）にある。

事業所数の推移



従業員数の推移



※不動産業の小分類のうち、以下を抽出して作成。「建物売買業、土地売買業」、「不動産代理業・仲介業」、「不動産賃貸業（貸家業、貸間業を除く）」、「貸家業、貸間業」、「駐車場業」、「不動産管理業」。「管理、補助的経済活動を行う事業所（68 不動産取引業）」、「管理、補助的経済活動を行う事業所（69 不動産賃貸業・管理業）」は集計対象外としている。 ※駐車場業は平成13年まではサービス業に含まれていた。

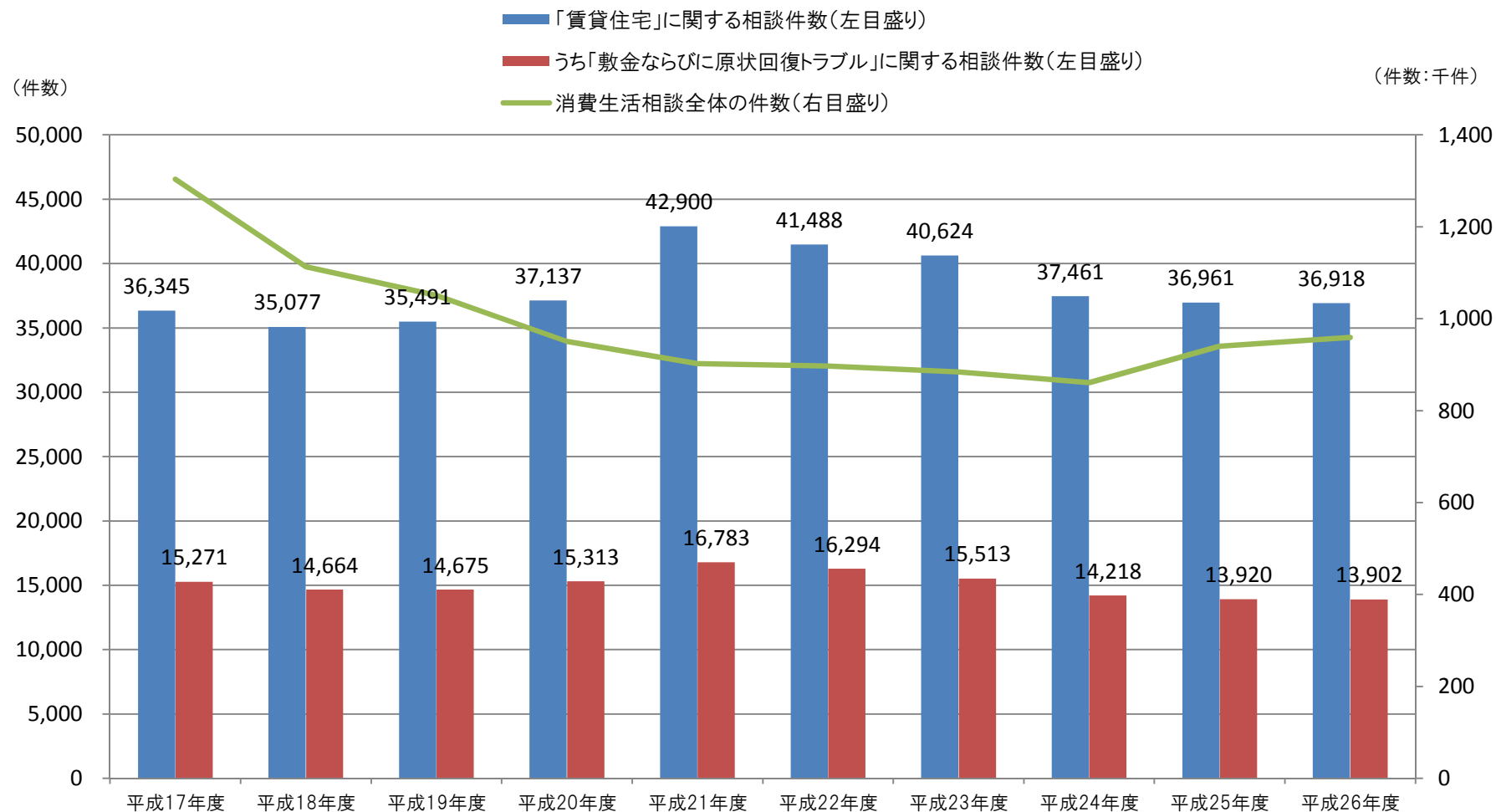
不動産業の事業所数、従業員数及び全産業に占める割合

	事業所数		従業員数 (人)		1事業者当たり 平均従業員数 (人)
		構成比		構成比	
全産業	5,590,457	100.0%	62,364,437	100.0%	11.2
不動産業	340,055	6.1%	1,166,430	1.9%	3.4
		100.0%		100.0%	
不動産取引業	63,911	18.8%	320,930	27.5%	5.0
管理, 補助的経済活動を行う 事業所(不動産取引業)	52	0.0%	851	0.1%	16.4
建物売買業, 土地売買業	15,528	4.6%	109,471	9.4%	7.0
不動産代理業・仲介業	48,331	14.2%	210,608	18.1%	4.4
不動産賃貸業・管理業	276,144	81.2%	845,500	72.5%	3.1
管理, 補助的経済活動を行う 事業所(不動産賃貸業・管理業)	139	0.0%	1,024	0.1%	7.4
不動産賃貸業 (貸家業, 貸間業を除く)	41,213	12.1%	171,355	14.7%	4.2
貸家業, 貸間業	154,068	45.3%	360,840	30.9%	2.3
駐車場業	30,604	9.0%	73,871	6.3%	2.4
不動産管理業	50,120	14.7%	238,410	20.4%	4.8

出典:総務省「経済センサス基礎調査」(平成21年、平成24年、平成26年)、
総務省「事業所・企業統計調査」(平成8年、平成11年、平成13年、平成16年、平成18年)をもとに作成。

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。



※「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」に関する相談を合計したもの

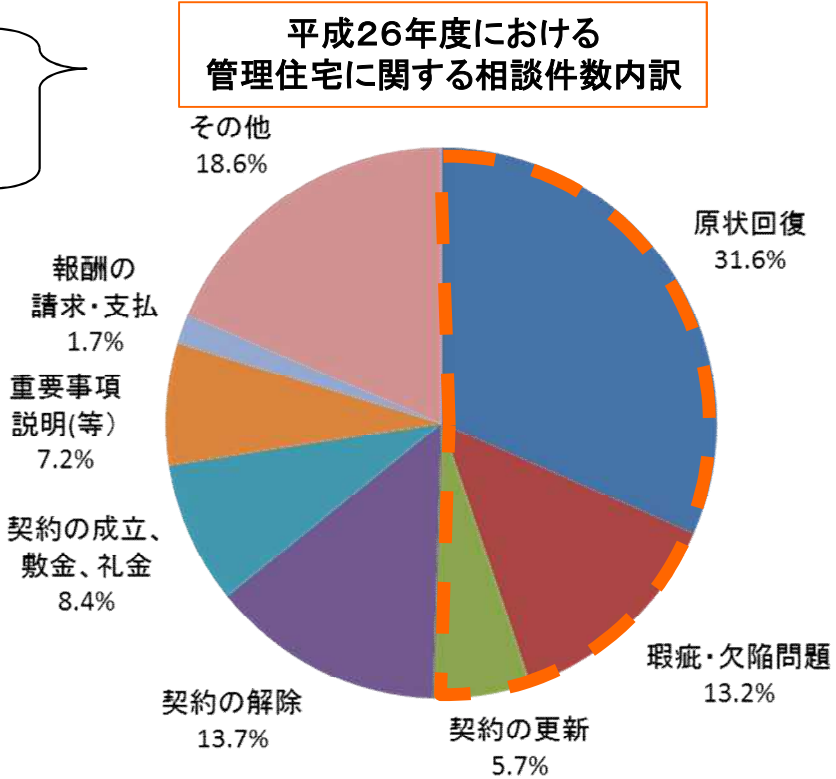
出典: 独立行政法人国民生活センター資料(平成27年8月31日までのPIO-NET登録分)を基に、国土交通省において作成。

- 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のうち、13,867件(49%)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	
		割合		割合		割合		割合		割合		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%	8,515	30.1%
◎瑕疵・欠陥問題	433	7.7%	751	12.8%	811	14.2%	783	13.7%	711	13.2%	3,489	12.3%
◎契約の更新	487	8.7%	388	6.6%	351	6.1%	329	5.8%	308	5.7%	1,863	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%	13,867	49.0%
契約の解除	747	13.3%	800	13.6%	731	12.8%	801	14.0%	736	13.7%	3,815	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%	2,081	7.4%
重要事項説明(等)	273	4.9%	352	6.0%	331	5.8%	401	7.0%	385	7.2%	1,742	6.2%
報酬の請求・支払	83	1.5%	90	1.5%	88	1.5%	91	1.6%	90	1.7%	442	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%	6,356	22.5%
計	5,603	100.0%	5,879	100.0%	5,725	100.0%	5,712	100.0%	5,384	100.0%	28,303	100.0%

22年度～26年度の管理業務関連相談件数計(◎項目)
13,867件(49.0%)



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		割合
契約前相談		1,104	5.5%	1,067	5.6%	951	5.5%	826	5.1%	772	5.0%	4,720	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%	1,730	2.0%
	住環境その他	107	0.5%	92	0.5%	80	0.5%	98	0.6%	164	1.1%	541	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%	3,241	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%	6,927	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%	869	1.0%
	礼金	35	0.2%	14	0.1%	18	0.1%	9	0.1%	25	0.2%	101	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%	478	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%	9,126	10.4%
管理	瑕疵の問題	174	0.9%	218	1.1%	373	2.2%	473	2.9%	411	2.7%	1,649	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%	6,487	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%	6,283	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%	1,264	1.4%
	更新料	527	2.6%	302	1.6%	229	1.3%	240	1.5%	187	1.2%	1,485	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%	1,656	1.9%
	更新内容(その他)	353	1.8%	314	1.6%	324	1.9%	301	1.8%	291	1.9%	1,583	1.8%
	その他	304	1.5%	273	1.4%	163	0.9%	139	0.9%	127	0.8%	1,006	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%	23,313	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%	44,726	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%	2,135	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%	13,569	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%	88,163	100.0%

22年度～26年度の
管理業務関連
相談件数計
44,726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しての相談が多い。
- 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(不動産業課)、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		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	2
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	4
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	1
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	4
その他	2	1	20	2		3		27	1
計	41	10	134	5	1	21	1	201	12

出典：平成27年9月末日データより国土交通省作成。