

賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査（管理業者）

【目次】

I. 貴社の概要について.....	1
Q1：本社が所在する都道府県.....	1
Q2：国内の事業所数.....	2
Q3：賃貸住宅の管理業務を行っている事業所数.....	2
Q4：国内の事業所が所在する都道府県.....	3
Q5：資本金.....	4
Q6：従業員数（役員、契約社員・パート社員を含む）.....	4
Q7：不動産に関連する有資格者数.....	5
Q8：親会社（貴社の議決権の50%以上を保有している会社）の有無.....	5
Q9：現在加盟している団体（業界団体等）.....	6
Q10：国土交通省賃貸住宅管理業者登録制度への登録の有無.....	6
Q11：賃貸住宅管理業者登録制度に登録している理由、今後登録しようと考えている理由.....	7
Q12：賃貸住宅管理業者登録制度に登録していない理由.....	7
Q13：今後の追加質問へのご協力の可否.....	8
Q15：賃貸住宅管理業の業務形態.....	8
II. 受託管理の状況について（サブリース物件以外）.....	9
Q16：事業形態（管理している物件のうち、件数の多い形態上位3つまで）.....	9
Q16：事業形態（管理している物件のうち、もっとも一般的な形態1つのみ）.....	9
Q17：業務内容の実施方法.....	10
Q18：受託管理戸数.....	11
Q19：受託管理物件の所在地.....	12
Q20：受託管理物件の入居状況（概算入居率）.....	13
Q21：借主のうち法人の占める割合.....	13
Q22：受託管理物件の建築時期.....	13
Q23：受託管理契約の契約期間.....	14
Q24：管理業務の実施内容と実施主体.....	14
Q25：受託管理物件における毎月の集金家賃の総額.....	15
Q26：受託管理業務に対する報酬額の設定.....	15
Q27：家主への集金家賃の平均的な送金期間.....	15
Q28：家賃・敷金等の預り金の分別管理の状況.....	16
Q29：長期修繕計画の策定・運用への関与方針.....	16
Q30：賃貸住宅管理業務処理準則で定める事務の実施状況.....	17
Q31：受託管理している賃貸住宅で発生しているトラブルで対応が困難なもの.....	17
Q32：賃貸住宅以外の受託管理の概況.....	18

III. サブリースの状況について	19
Q33 : 事業形態 (管理している物件のうち、件数の多い形態上位3つまで)	19
Q33 : 事業形態 (管理している物件のうち、もっとも一般的な形態1つのみ)	19
Q34 : 業務内容の実施方法	20
Q35 : サブリース管理戸数	21
Q36 : サブリース物件の所在地	22
Q37 : サブリース物件の入居状況 (概算入居率)	23
Q38 : 借主のうち法人の占める割合	23
Q39 : サブリース物件の建築時期	23
Q40 : 管理業務の実施内容と実施主体	24
Q41 : 家主からの借り上げ期間 (当初契約期間)	24
Q42 : サブリース契約件数等の状況 (2018年度)	25
Q43 : 家主との最初の賃料改定までの期間 (賃料固定期間)	25
Q44 : 家主との賃料改定期間 (2回目以降)	26
Q45 : サブリース契約の賃料改定の状況 (2018年度)	26
Q46 : 借主からの集金総額 (収入総額)、家主への支払総額	27
Q47 : 借主から預かっている敷金総額、家主に預けている敷金総額	27
Q48 : 借主からの家賃集金と家主への支払いとの時期の差	28
Q49 : 借主からの家賃等の預り金の分別管理の状況	28
Q50 : 家主への支払額の設定 (賃料保証)	28
Q51 : 月額家賃に対する家賃保証率の水準	29
Q52 : サブリース契約における定期建物賃貸借契約の活用事例の有無	29
Q53 : サブリース契約における地位承継に関する規定の有無	29
Q54 : サブリース契約における中途解約に関する規定の有無	30
Q55 : 家主へのサブリースに関する営業 (勧誘)	31
Q56 : サブリースの契約内容に関する家主への事前説明の実施時期と説明内容	33
Q57 : サブリース契約に関する説明内容	36
Q58 : サブリース契約に関する説明を賃貸不動産経営管理士に行わせるメリット・期待	37
Q59 : 長期修繕計画の策定・運用への関与方針	37
Q60 : 賃貸住宅管理業務処理準則で定める事務の実施状況	38
Q61 : サブリース契約による賃貸住宅で発生しているトラブルで対応が困難なもの	39
Q62 : 賃貸住宅以外のサブリースの状況	40

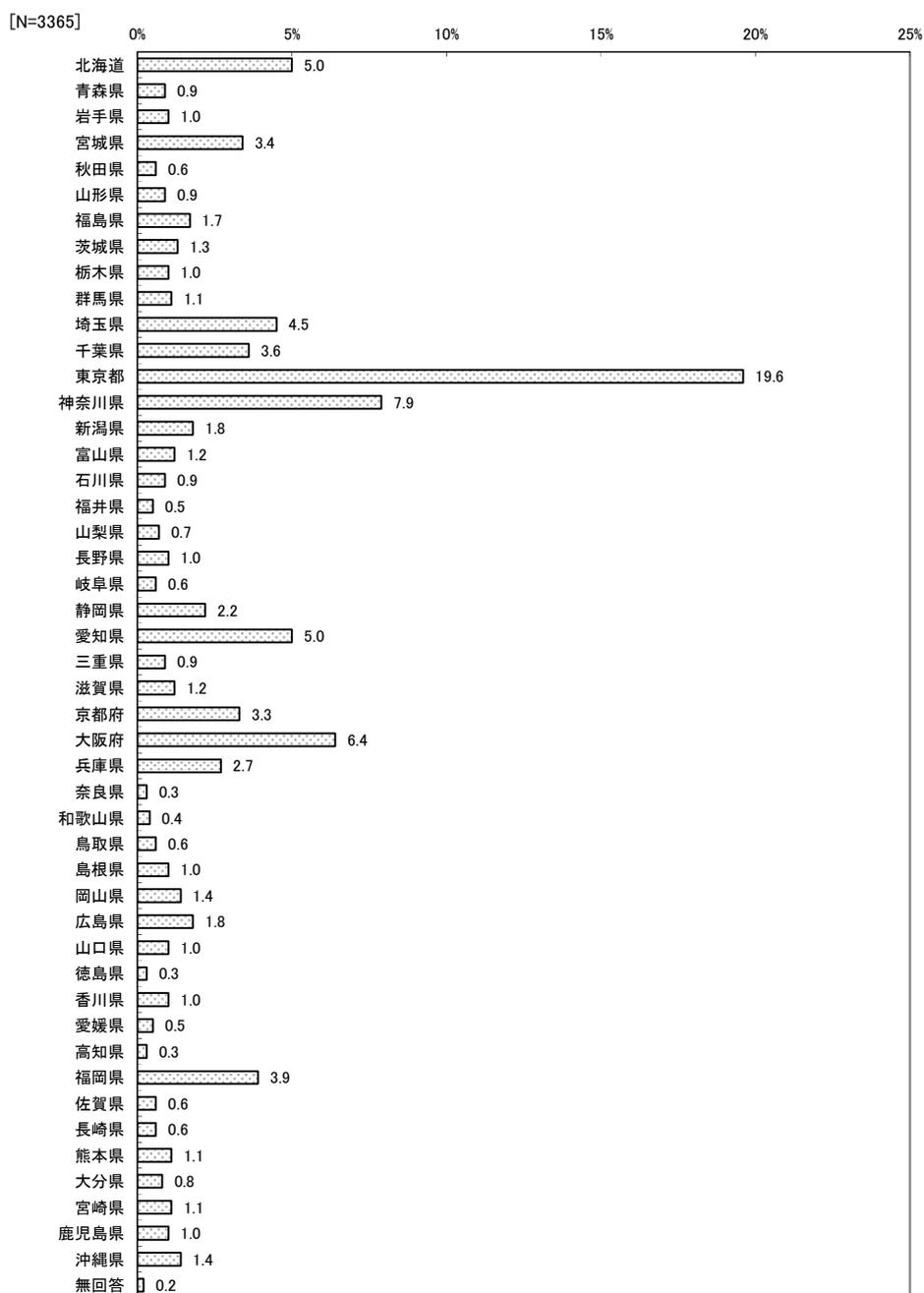
※Q14 : 今後、状況やご意見等を追加的にお伺いする際のご連絡先(割愛)

I. 貴社の概要について

Q1：本社が所在する都道府県

本社が所在する都道府県については、東京都（19.6%）が最も多く2割程度を占め、次いで神奈川県（7.9%）、大阪府（6.4%）となっている。

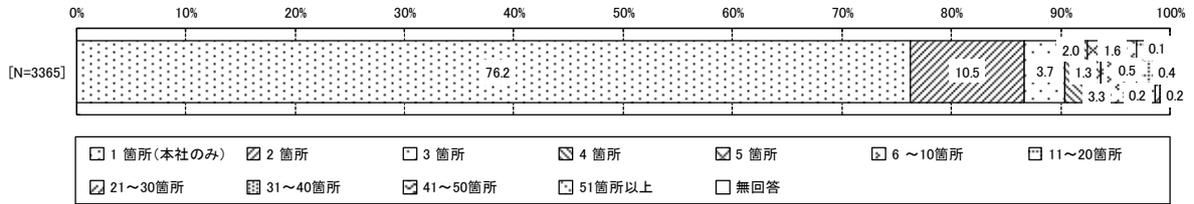
[Q1]本社が所在する都道府県を選んでください。



Q2：国内の事業所数

国内の事業所数については「1箇所（本社のみ）」（76.2%）が最も多く8割弱を占めている。

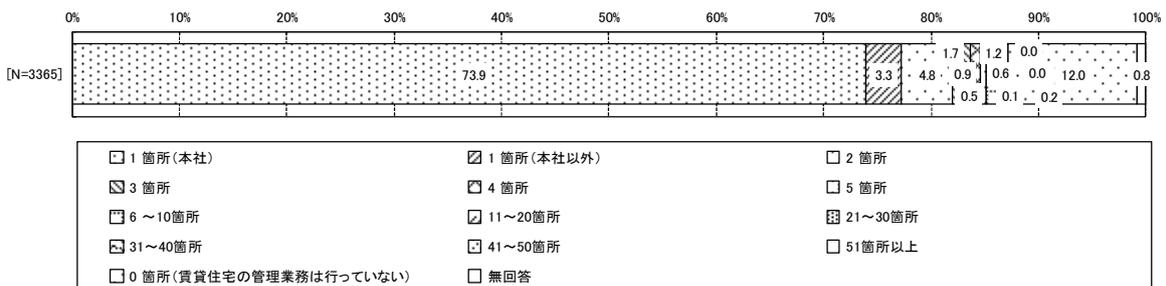
[Q2]国内の事業所数を選んでください（本社や、賃貸住宅の管理業務を行っていない事業所・店舗等も含みます）。



Q3：賃貸住宅の管理業務を行っている事業所数

賃貸住宅の管理業務を行っている事業所数については、「1箇所（本社）」（73.9%）が最も多く7割強を占めている。「1箇所（本社以外）」で管理業務を行う業者も3.3%存在している。

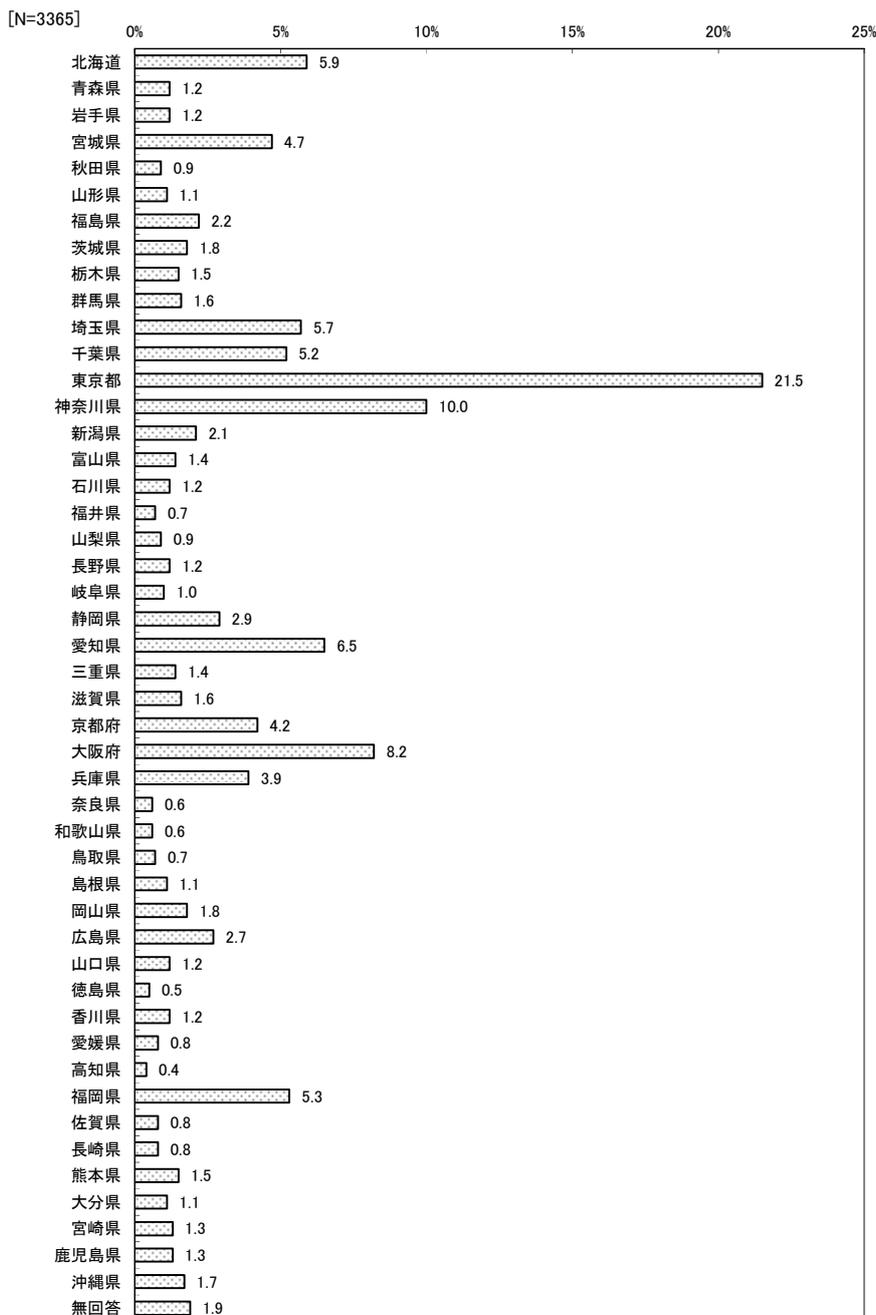
[Q3]前問 Q.2 の事業所のうち、賃貸住宅の管理業務を行っている事業所数を選んでください。



Q4：国内の事業所が所在する都道府県

国内の事業所が所在する都道府県については、東京都（21.5%）が最も多く2割強を占めており、全体では4割強の業者が首都圏（東京都（21.5%）、埼玉県（5.7%）、千葉県（5.2%）、神奈川県（10.0%））に事業所を設置している。首都圏以外でも、大阪府や愛知県など大都市圏の中心都市を要する都道府県に事業所を設置する業者が多い。

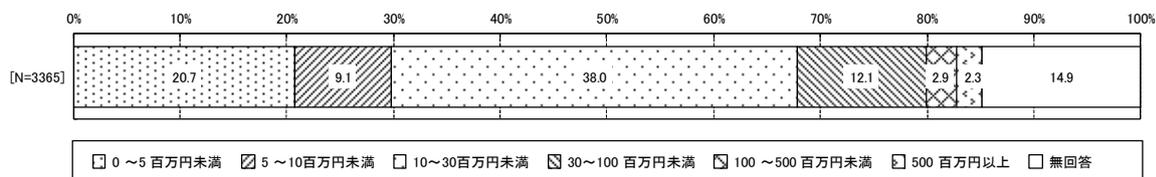
[Q4]国内の事業所が所在する都道府県を全て選んでください（本社や、賃貸住宅の管理業務を行っていない事業所・店舗等も含まれます）。



Q5：資本金

資本金については、「10～30 百万円未満」（38.0%）が最も多く 4 割弱、次いで「0～5 百万円未満」（20.7%）が 2 割程度を占めており、資本金 1 億円未満の業者が全体の 8 割程度を占めている。

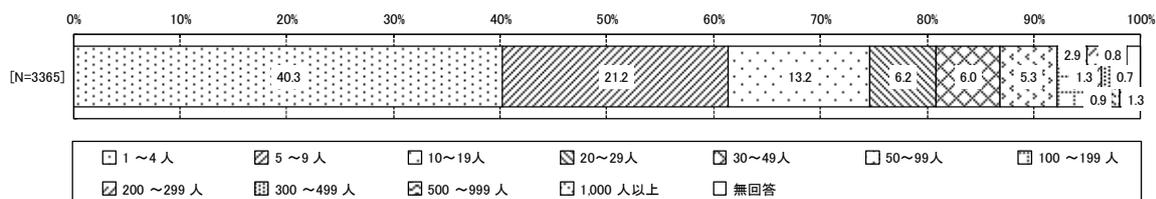
[Q5] 資本金をお答えください（百万円未満は四捨五入）。



Q6：従業員数（役員、契約社員・パート社員を含む）

従業員数については、「1～4 人」（40.3%）が最も多く 4 割程度を占めており、従業員 30 人未満の事業所が全体の 8 割程度を占めている。

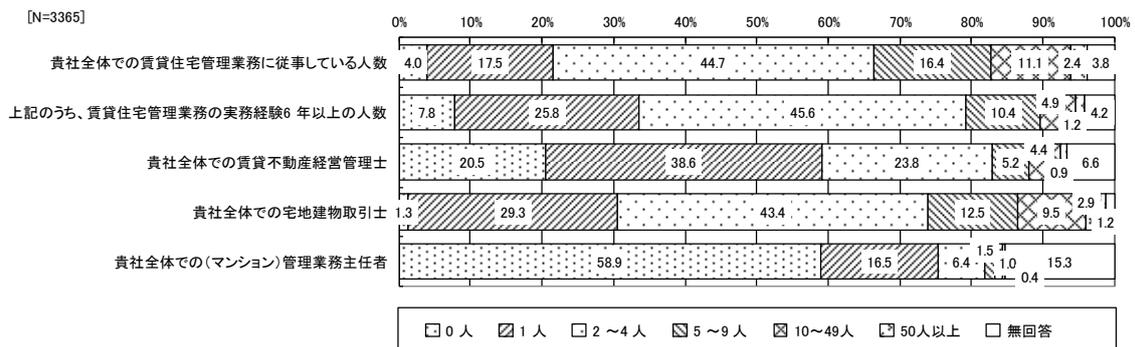
[Q6] 従業員数（役員、契約社員・パート社員を含む）を選んでください。



Q7：不動産に関連する有資格者数

賃貸住宅管理業務に従事している人数は「2～4人」（44.7%）が最も多く4割強を占めている。このうち、賃貸住宅管理業務の実務経験6年以上の人数は、「2～4人」（45.6%）が最も多く4割強を占めている。また、従事する有資格者の人数では、賃貸不動産経営管理士は「1人」（38.6%）が最も多く4割弱、宅地建物取引士は「2～4人」（43.4%）が最も多く4割強、（マンション）管理業務主任者は「0人」（58.9%）が最も多く6割弱を占めている。

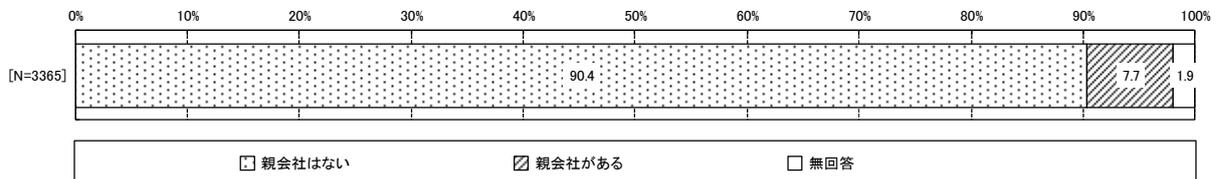
[Q7]貴社の従業員のうち、不動産に関連する有資格者等について、あてはまる人数をお答えください。



Q8：親会社（貴社の議決権の50%以上を保有している会社）の有無

親会社の有無については、「親会社はない」（90.4%）とする業者が9割程度を占めている。

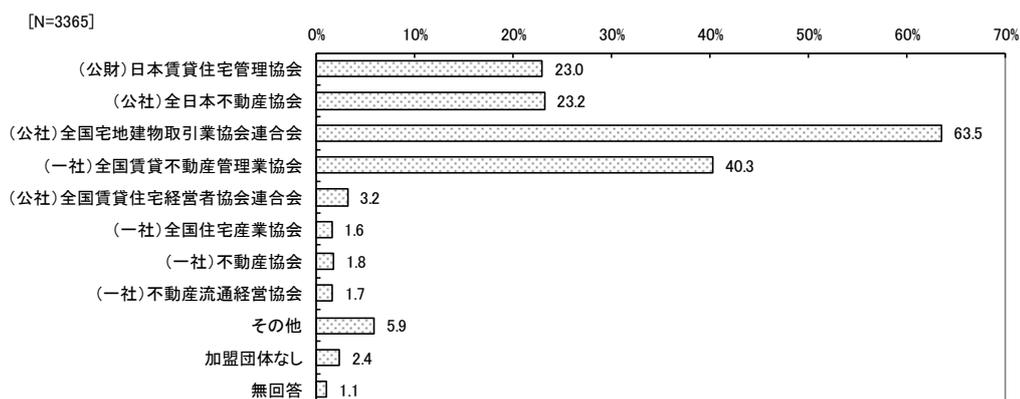
[Q8]親会社（貴社の議決権の50%以上を保有している会社）の有無等について、選んでください。



Q9：現在加盟している団体（業界団体等）

現在加盟している団体（業界団体等）としては、「(公社)全国宅地建物取引業協会連合会」(63.5%)が最も多く6割強、次いで「(一社)全国賃貸不動産管理業協会」(40.3%)が4割強、「(公社)全日本不動産協会」(23.2%)及び「(公財)日本賃貸住宅管理協会」(23.0%)がそれぞれ2割強となっている。

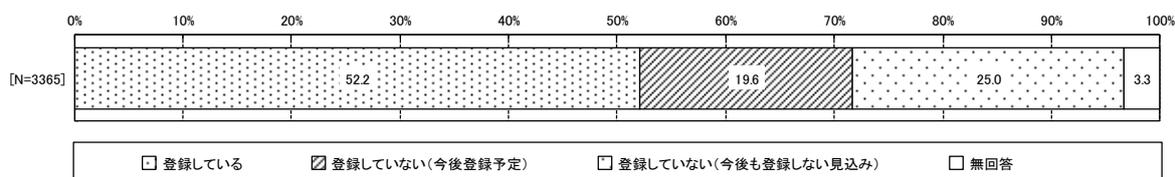
[Q9]現在加盟している団体（業界団体等）を全て選んでください。



Q10：国土交通省賃貸住宅管理業者登録制度への登録の有無

国土交通省賃貸住宅管理業者登録制度への登録については、「登録している」(52.2%)は5割強となっており、「登録していないが今後登録予定」の業者(19.6%)も含めると、登録済み又は登録予定の業者は7割強となっている。一方、「登録しておらず今後も登録しない見込み」の業者(25.0%)も4分の1程度存在している。

[Q10]国土交通省賃貸住宅管理業者登録制度に登録していますか（2019年3月末時点）。

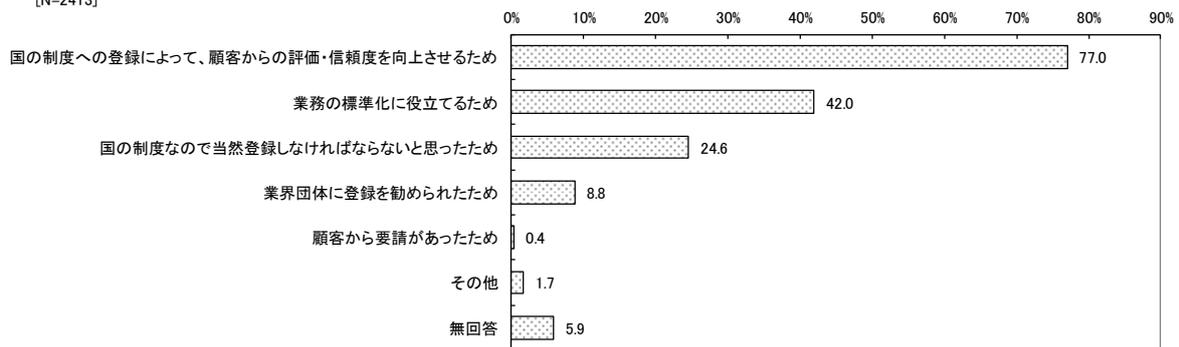


Q11：賃貸住宅管理業者登録制度に登録している理由、今後登録しようと考えている理由

賃貸住宅管理業者登録制度に登録している理由又は今後登録しようと考えている理由としては、「顧客からの評価・信頼度を向上させるため」(77.0%)が最も多く8割弱、次いで「業務の標準化に役立てるため」(42.0%)が4割強となっている。

[Q11]賃貸住宅管理業者登録制度に登録している理由、または今後登録しようと考えている理由について、あてはまるものを全て選んでください。

[N=2413]

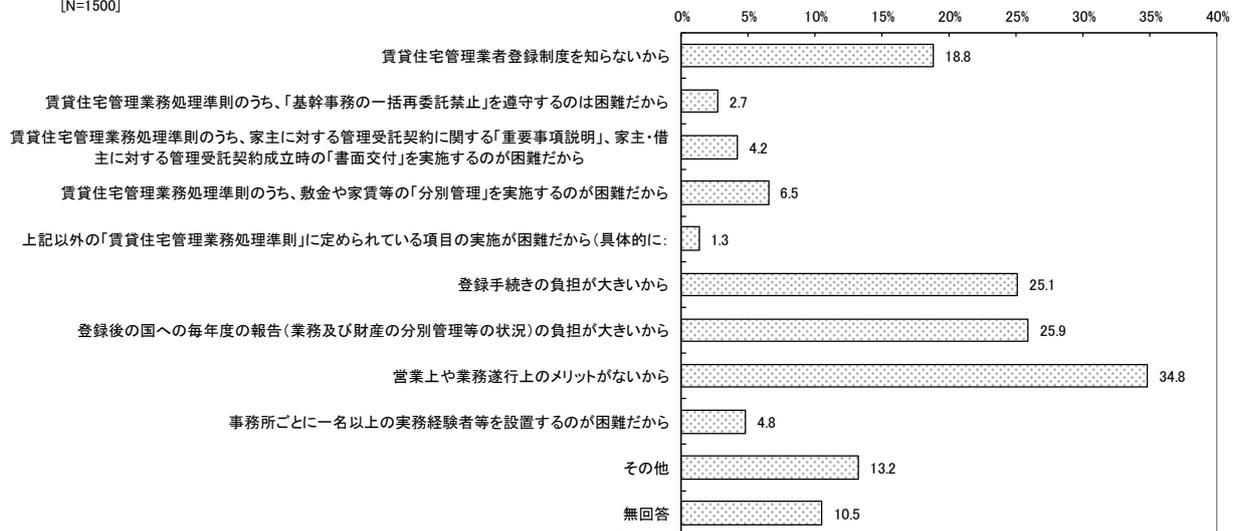


Q12：賃貸住宅管理業者登録制度に登録していない理由

賃貸住宅管理業者登録制度に登録していない理由としては「営業上や業務遂行上のメリットがないから」(34.8%)が最も多く3割強、「登録後の国への毎年度の報告(業務及び財産の分別管理等の状況)の負担が大きいから」(25.9%)、「登録手続きの負担が大きいから」(25.1%)がそれぞれ3割弱となっている。

[Q12]賃貸住宅管理業者登録制度に登録していない理由について、あてはまるものを全て選んでください。

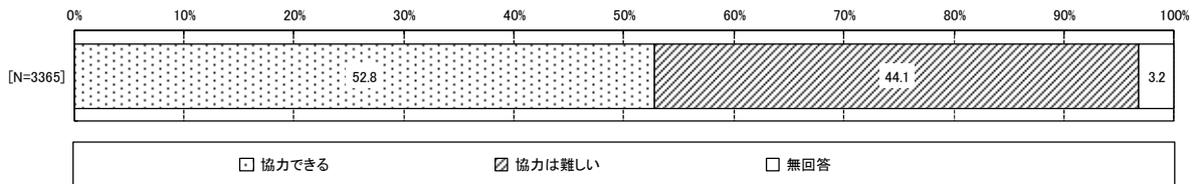
[N=1500]



Q13：今後の追加質問へのご協力の可否

今後の追加質問に対し「協力できる」(52.8%)とする業者は5割強、「協力は難しい」(44.1%)とする業者は4割強となっている。

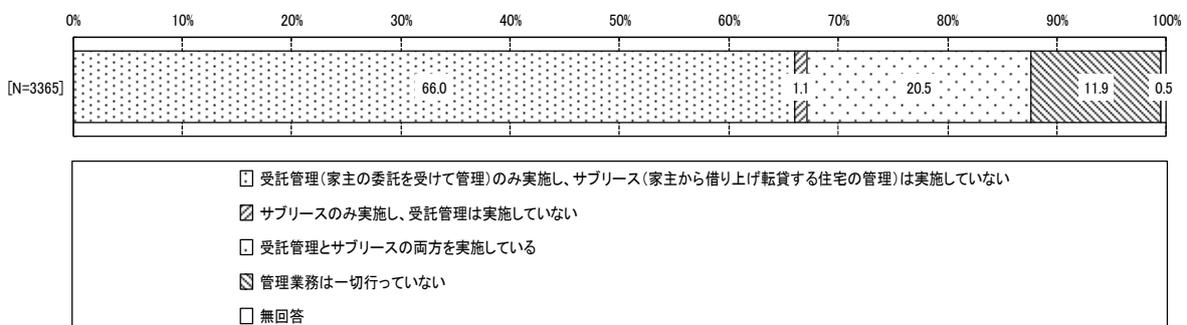
[Q13]今後、賃貸住宅管理業務の適正化等の検討を進める中で、賃貸住宅管理業務の現場での状況やご意見等について追加的に伺いすることも想定されます。今後の追加質問へのご協力の可否について、ご教示ください(追加的にご意見等をお伺いする場合は、メールもしくはファクシミリでご連絡する予定です)。



Q15：賃貸住宅管理業の業務形態

賃貸住宅管理業の業務形態については、「受託管理のみ実施し、サブリースは実施していない」(66.0%)が最も多く7割弱、「受託管理とサブリースの両方を実施している」(20.5%)が2割程度となっている。「サブリースのみ実施し、受託管理は実施していない」とする業者は1.1%となっている。

[Q15]貴社の賃貸住宅管理業の業務形態について、あてはまるものを一つ選んでください。

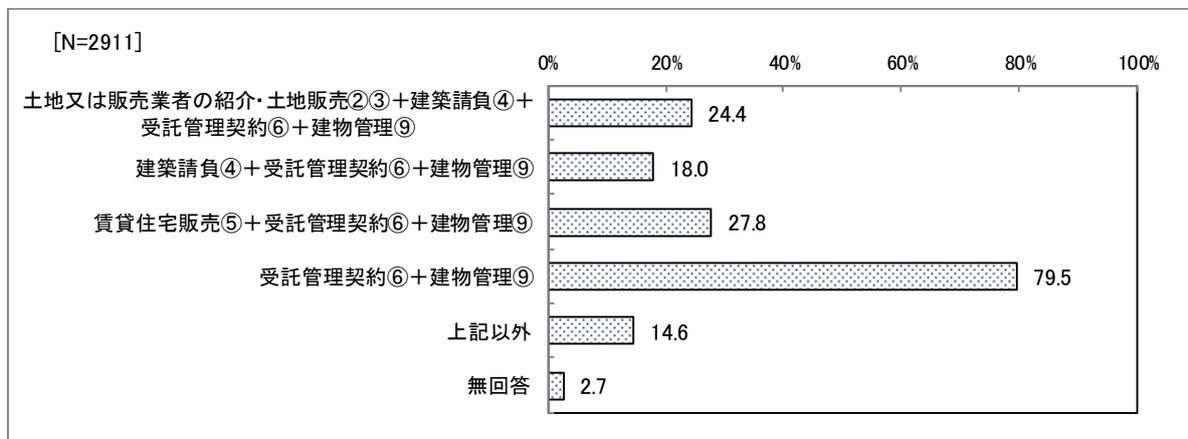


II. 受託管理の状況について（サブリース物件以外）

Q16：事業形態（管理している物件のうち、件数の多い形態上位3つまで）

受託管理業者の管理物件（賃貸住宅）に関する事業形態（関係先（グループ企業、提携先等）との連携を含む。）としては、「受託管理契約＋建物管理」の形態をとる業者が8割程度となっている。この事業形態（受託管理契約＋建物管理）に「賃貸住宅販売」を併せた形態をとる業者が3割弱、「土地又は販売会社の紹介・土地販売＋建築請負」を併せた形態をとる業者が2割強、「建築請負」を併せた形態をとる業者が2割弱となっている。

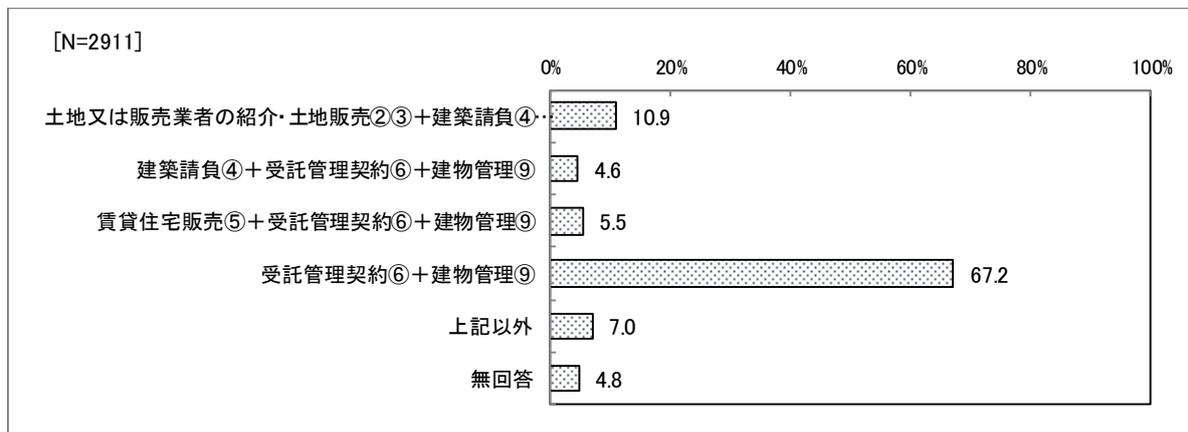
[Q16]一つの賃貸住宅物件において、受託管理契約だけでなく土地の販売から建築の請負等も含めて自社やグループ企業等で一貫して行うケースも見られます。貴社（関係先（グループ企業・提携先等）を含む）が行っている事業の形態として、件数の多いものを上位3つまで選び、そのうちもっとも一般的なものを1つ選んでください。



Q16：事業形態（管理している物件のうち、もっとも一般的な形態1つのみ）

受託管理業者の管理物件（賃貸住宅）に関する事業形態（関係先（グループ企業、提携先等）との連携を含む。）としては、「受託管理契約＋建物管理」の形態をとる業者が7割弱となっている。この事業形態（受託管理契約＋建物管理）に「土地又は販売会社の紹介・土地販売＋建築請負」を併せた形態をとる業者が1割程度、「建築請負」、「賃貸住宅販売」を併せた形態をとる業者がそれぞれ1割弱となっている。

[Q16]一つの賃貸住宅物件において、受託管理契約だけでなく土地の販売から建築の請負等も含めて自社やグループ企業等で一貫して行うケースも見られます。貴社（関係先（グループ企業・提携先等）を含む）が行っている事業の形態として、件数の多いものを上位3つまで選び、そのうちもっとも一般的なものを1つ選んでください。

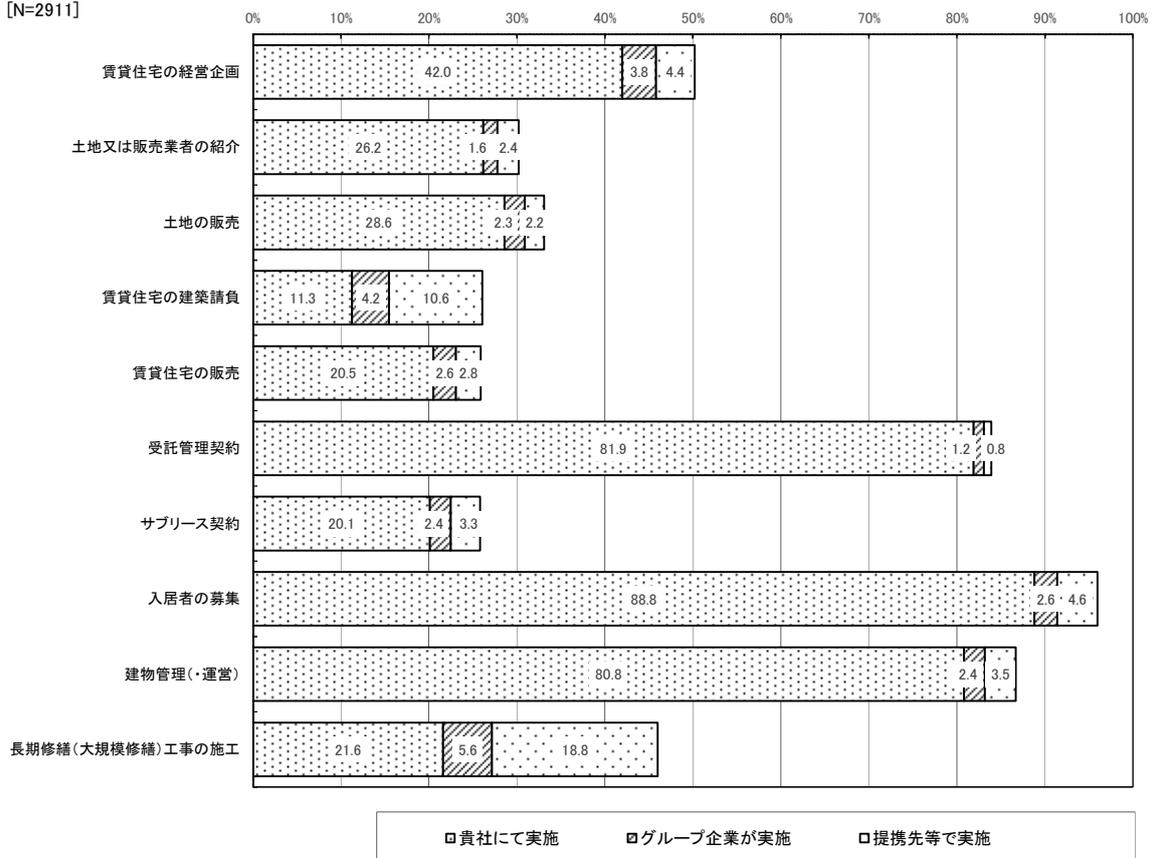


Q17：業務内容の実施方法

業務内容の実施方法については、「受託管理契約」(81.9%)、「入居者の募集」(88.8%)、「建物管理(・運営)」(80.8%)において、それぞれ8割程度から9割弱が自社で実施している。一方、グループ企業及び提携先が実施する割合の高い業務は、「賃貸住宅の建築請負」(あわせて14.8%)、「長期修繕(大規模修繕)工事の施工」(あわせて24.4%)となっている。

[Q17]前問Q.16 で選んだ、事業形態として件数の多いもの上位3つまでについて、業務内容の実施方法として、あてはまるものを全て選んでください。

[N=2911]

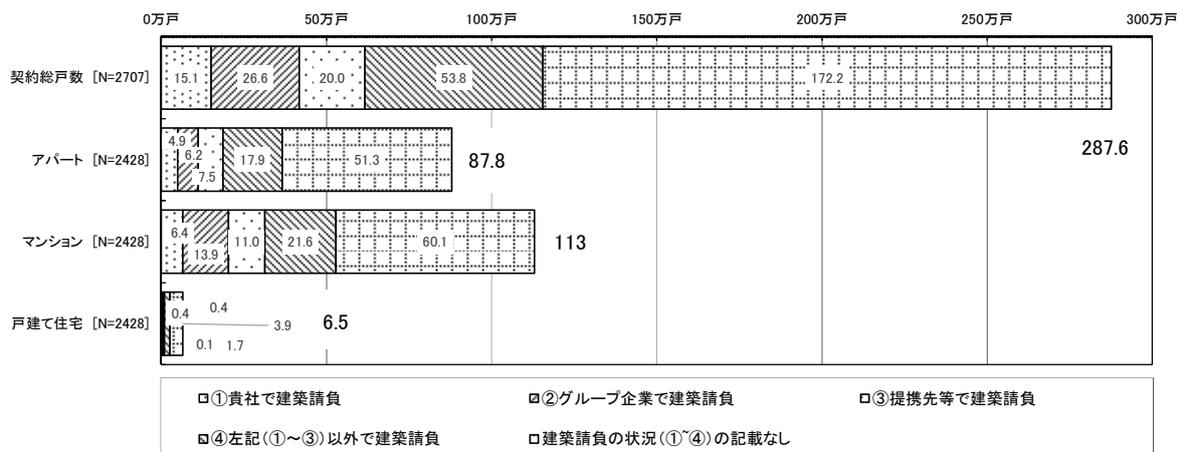


Q18：受託管理戸数

家主から管理業務を受託している賃貸住宅の管理戸数について、回答した業者（2,707社）の契約総戸数は287.6万戸となっている。このうち、建築請負の主体について回答があった115.5万戸において、自社で建築請負も実施しているのは15.1万戸（13.1%）、自社・グループ企業・提携先等のいずれかで建築請負を実施しているのは61.7万戸（53.4%）となっており、半数以上は自社・グループ企業・提携先等で建築請負を行っている。

また、アパートで建築請負の主体について回答があった36.5万戸において、自社で建築請負も実施しているのは4.9万戸（13.4%）、自社・グループ企業・提携先等のいずれかで建築請負を実施しているのは17.9万戸（51.0%）、マンションで建築請負の主体について回答があった52.9万戸において、自社で建築請負も実施しているのは6.4万戸（12.1%）、自社・グループ企業・提携先等のいずれかで建築請負を実施しているのは31.3万戸（59.2%）となっており、いずれも半数以上は自社・グループ企業・提携先等で建築請負を行っている。

[Q18]貴社が家主から管理業務を受託している賃貸住宅の管理戸数（2019年3月末時点）について、貴社・関係先（グループ企業・提携先等）での建築請負の状況も含め戸数をご記入ください。該当する物件がない場合は0戸とご記入ください。なお、サブリース物件についてはここでは回答せずに、p.7以降の「サブリースの状況について」にてお答えください。

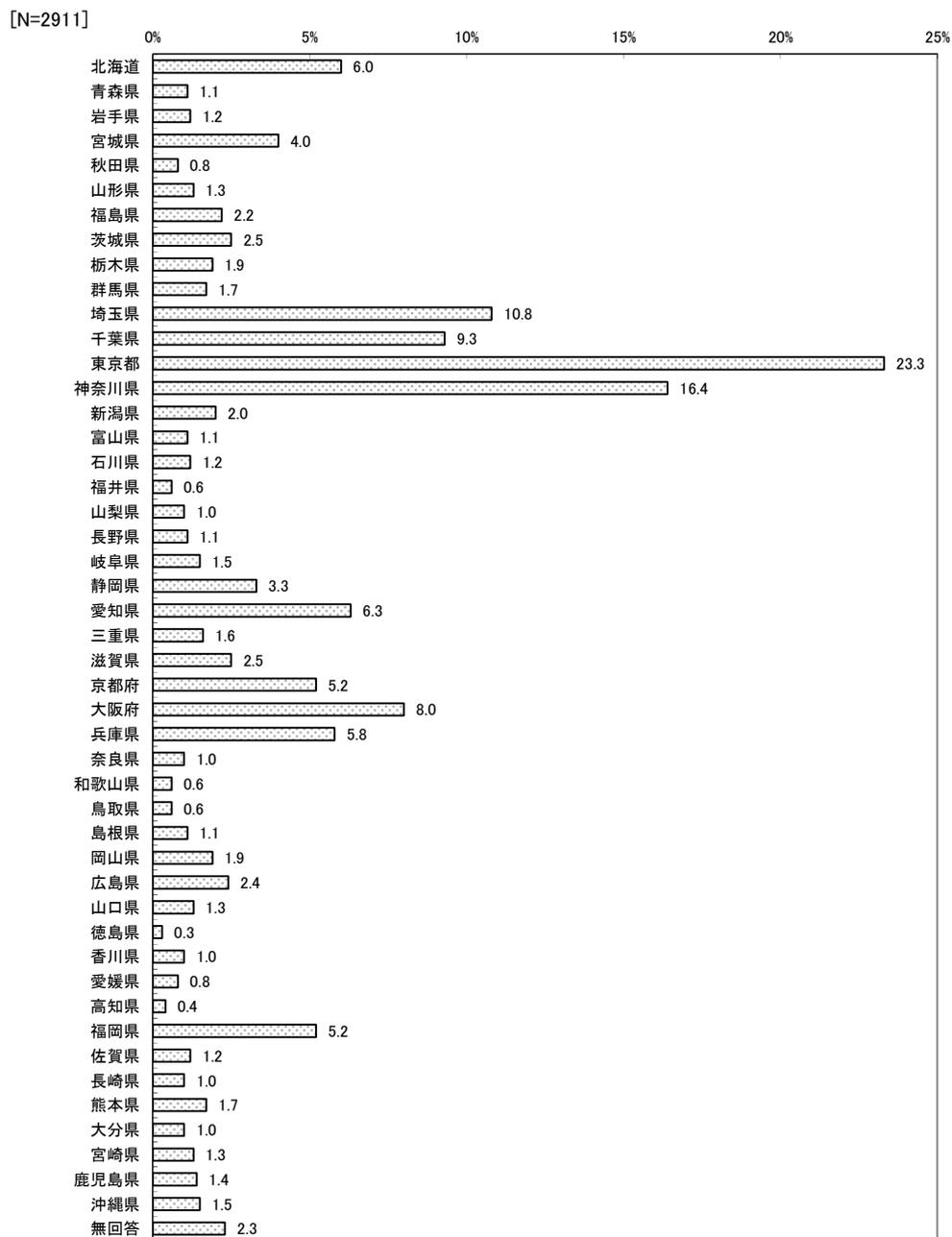


※：建築請負の状況(①~④)について記載がなく、契約総戸数のみ記載があった社

Q19：受託管理物件の所在地

受託管理している物件が所在する都道府県については、東京都（23.3%）が最も多く2割強、次いで神奈川県（16.4%）、埼玉県（10.8%）、千葉県（9.3%）となっており、首都圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）に全体の6割程度の物件が所在している。

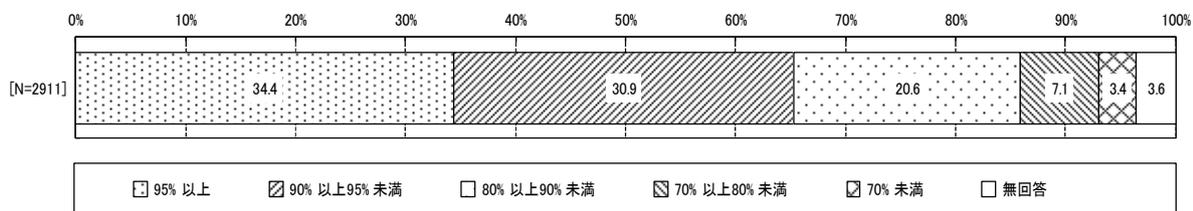
[Q19]貴社が受託管理している物件（2019年3月末時点）が所在する都道府県を、全て選んでください。



Q20：受託管理物件の入居状況（概算入居率）

受託管理している物件の入居状況（概算入居率）については、「95%以上」（34.4%）とする業者が最も多く3割強で、全体では概算入居率80%以上とする業者が9割弱を占めている。

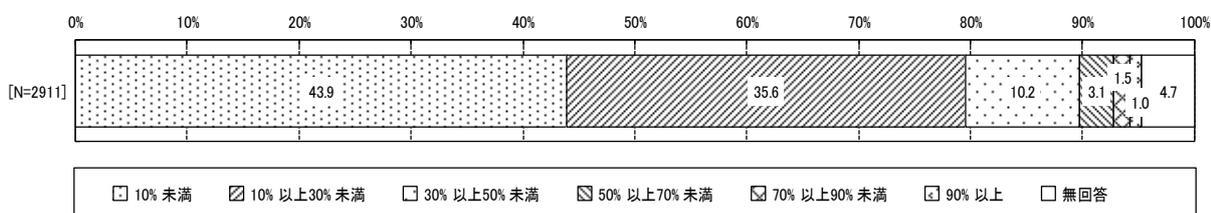
[Q20]貴社が受託管理している物件の入居状況（概算入居率）について、あてはまるものを一つ選んでください（2019年3月末時点）。



Q21：借主のうち法人の占める割合

受託管理物件の借主のうち法人の占める割合については、「10%未満」（43.9%）とする業者が最も多く4割強で、全体では30%未満とする業者が8割程度を占めている。

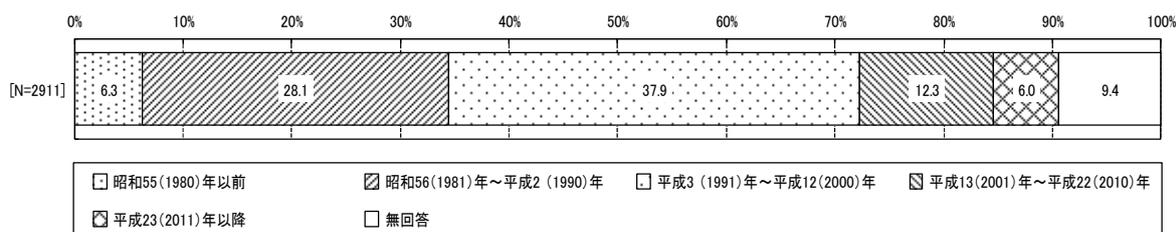
[Q21]受託管理物件の借主のうち、法人の占める割合（概数）を戸数ベースで選んでください。



Q22：受託管理物件の建築時期

受託管理している賃貸住宅の建築時期については、「平成3（1991）年～平成12（2000）年」（37.9%）が最も多く4割弱、次いで「昭和56（1981）年～平成2（1990）年」（28.1%）が3割弱を占めている。一方、平成13（2001）年以降の建築物件は2割弱となっている。

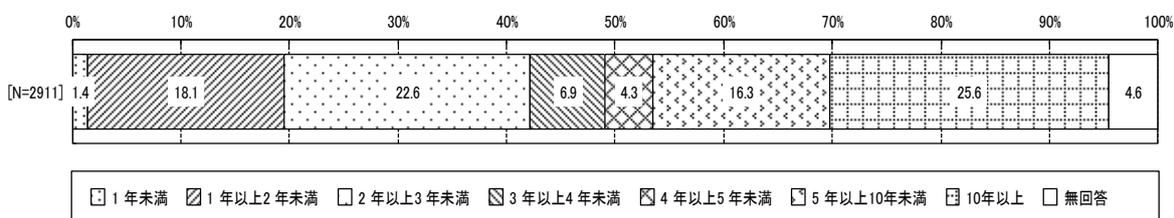
[Q22]貴社が受託管理している賃貸住宅の建築時期について、もっとも多いものを一つ選んでください。



Q23：受託管理契約の契約期間

管理業務の受託契約における契約期間については、「10年以上」(25.6%)、「2年以上3年未満」(22.6%)がそれぞれ2割強となっている。

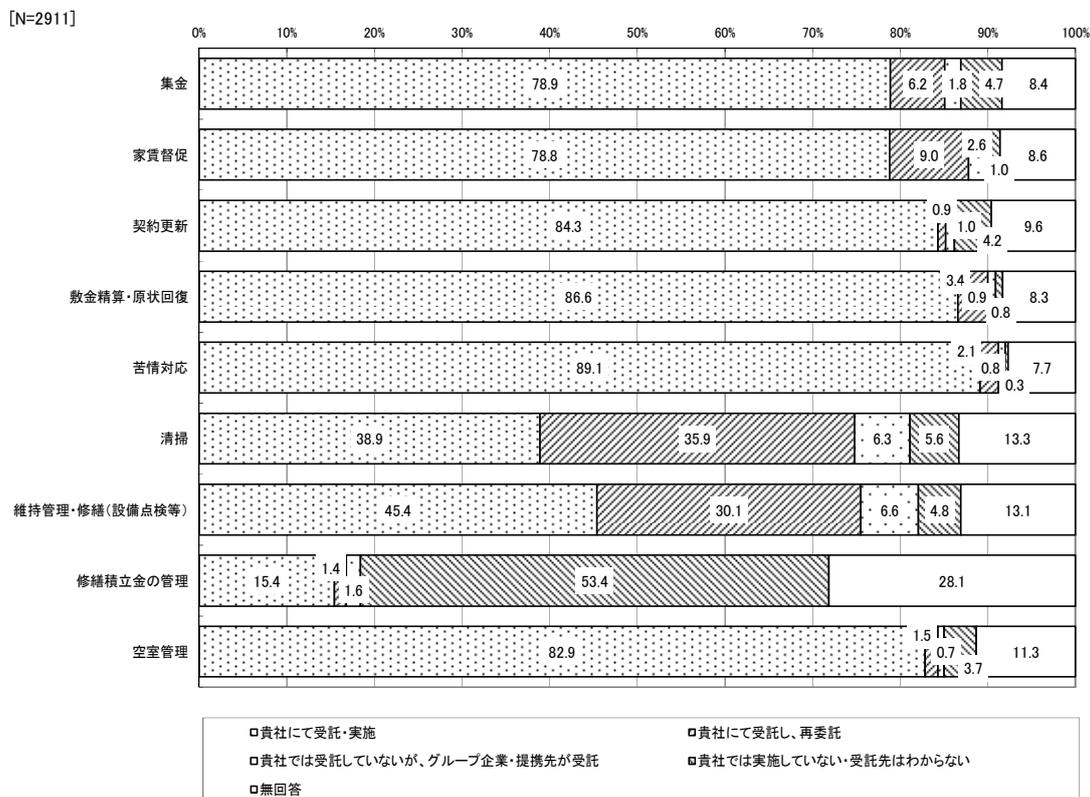
[Q23]管理業務の受託契約における契約期間について、もっとも多いものを一つ選んでください。



Q24：管理業務の実施内容と実施主体

受託管理契約において実施している業務の内容と実施方法について、自社で受託・実施している業務としては、「契約更新」(84.3%)、「敷金精算・原状回復」(86.6%)、「苦情対応」(89.1%)、「空室管理」(82.9%)がそれぞれ8割強から9割弱となっている。一方、「清掃」(35.9%)、「維持管理・修繕(設備点検等)」(30.1%)については、自社で受託し、再委託している割合が高くなっている。なお、「修繕積立金の管理」(16.8%)については、受託管理業者の関与の割合が低くなっている。

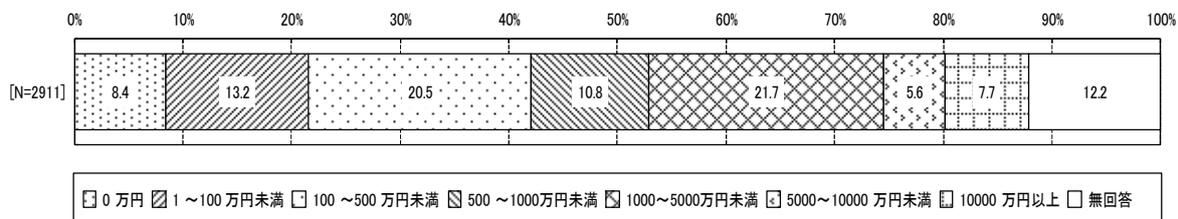
[Q24]受託管理契約において実施している業務の内容と実施方法について、もっとも一般的なものを一つ選んでください。



Q25：受託管理物件における毎月の集金家賃の総額

受託管理している賃貸住宅で集金する家賃の毎月の総額については、「1000～5000 万円未満」(21.7%) が最も多く 2 割強、次いで「100～500 万円未満」(20.5%) が 2 割程度となっている。「10000 万円以上」(7.7%) も 1 割弱存在している。

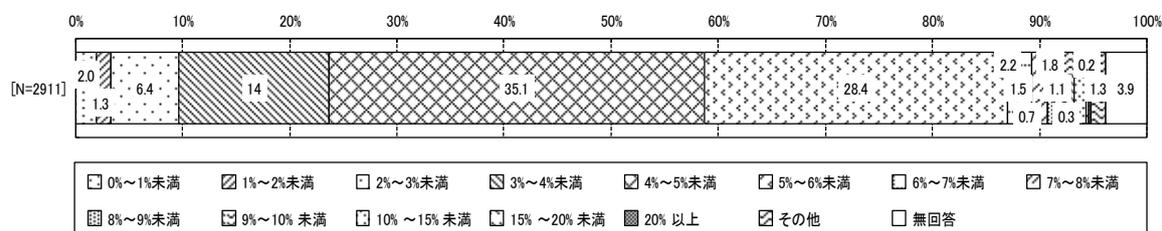
[Q25]貴社が受託管理している賃貸住宅において集金する家賃（修繕費や共益費は除く）の毎月の総額について、概算額をご記入ください。



Q26：受託管理業務に対する報酬額の設定

受託管理業務に対する報酬（家賃の月額に対する割合）については、「4%～5%未満」(35.1%) が最も多く 3 割強、次いで「5%～6%未満」(28.4%) が 3 割弱となっており、全体では 8 割弱の業者が 3%～6%未満で報酬額を設定している。

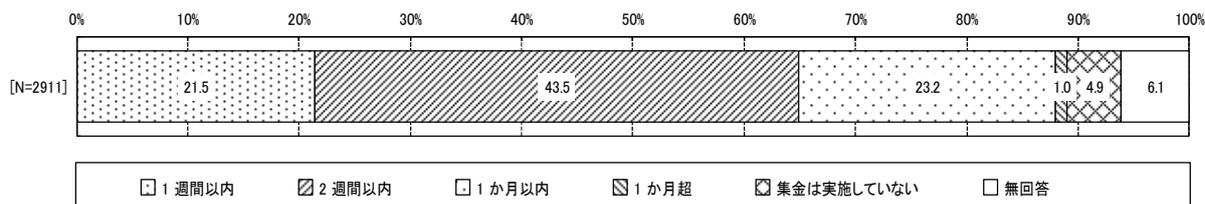
[Q26]受託管理業務に対する報酬額の設定（家賃の月額に対する割合）について、もっとも多いものを一つ選んでください。



Q27：家主への集金家賃の平均的な送金期間

家賃集金後、家主に送金するまでの平均的な期間については、「2 週間以内」(43.5%) が最も多く 4 割強、全体では 1 か月以内に 9 割弱の業者が家主に送金を行っている。

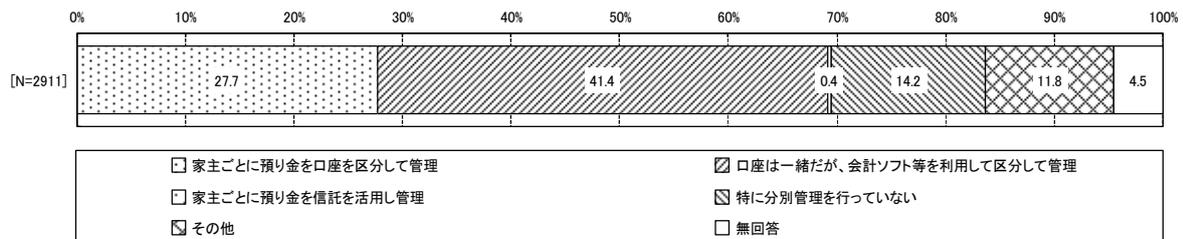
[Q27]家賃集金後、家主に送金するまでの平均的な期間について、もっとも多いものを一つ選んでください。



Q28：家賃・敷金等の預り金の分別管理の状況

家賃や敷金等の預り金の他の資金との分別管理の状況については、「口座は一緒だが、会計ソフト等を利用して区分して管理」(41.4%)が最も多く4割強、次いで「家主ごとに預り金を口座を区分して管理」(27.7%)が3割弱となっている。一方、「特に分別管理を行っていない」(14.2%)は1割強となっている。

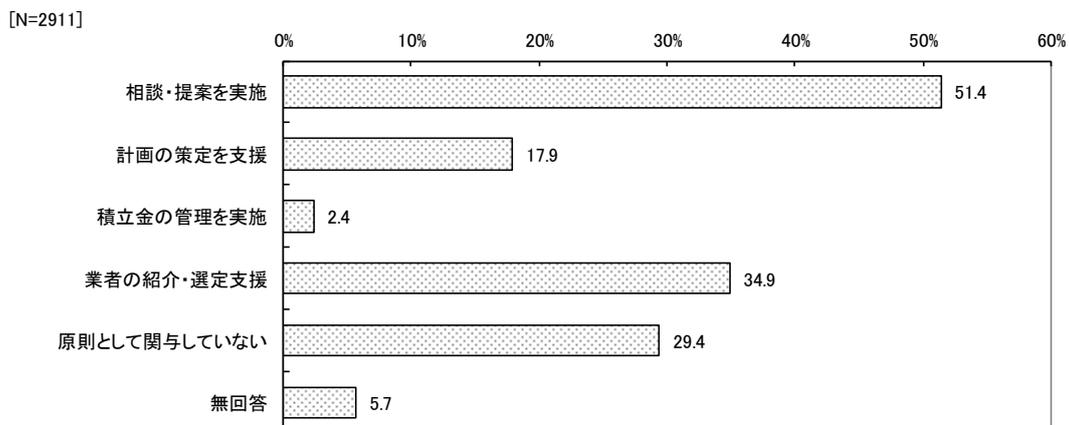
[Q28]家賃や敷金等の預り金の他の資金との分別管理の状況について、もっともあてはまるものを一つ選んでください。



Q29：長期修繕計画の策定・運用への関与方針

受託管理物件の長期修繕計画の策定・運用への関与方針については、「相談・提案を実施」(51.4%)が最も多く5割強、次いで「業者の紹介・選定支援」(34.9%)が3割強となっている。一方、「原則として関与していない」(29.4%)が3割程度となっている。

[Q29]受託管理物件の長期修繕計画の策定・運用への関与方針について、あてはまるもの全てを選んでください(貴社もしくはグループ企業、提携先等も含む)。

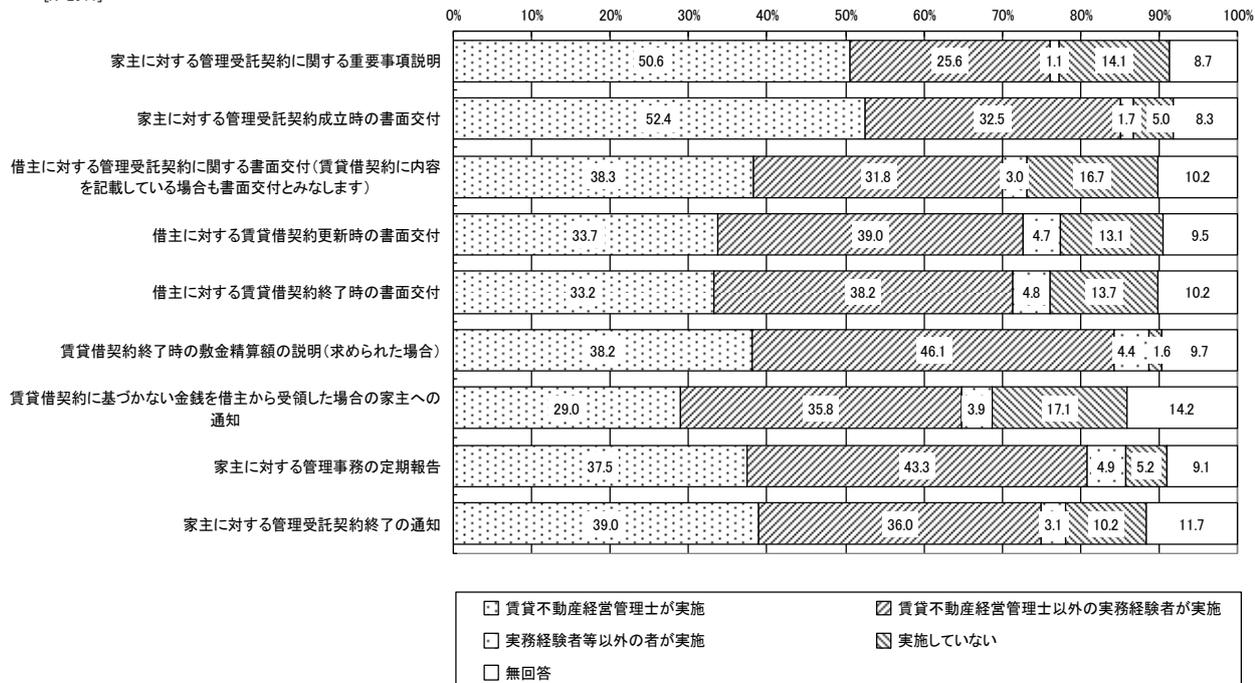


Q30：賃貸住宅管理業務処理準則で定める事務の実施状況

賃貸住宅管理業務処理準則で定める事務の実施状況については、賃貸不動産経営管理士又は賃貸不動産経営管理士以外の実務経験者の実施する割合が、全ての事務において、それぞれ6割強から8割強となっている。

[Q30]賃貸住宅管理業務処理準則で定める、下記の事務の実施状況について、もっとも一般的なものを一つ選んでください。

[N=2911]

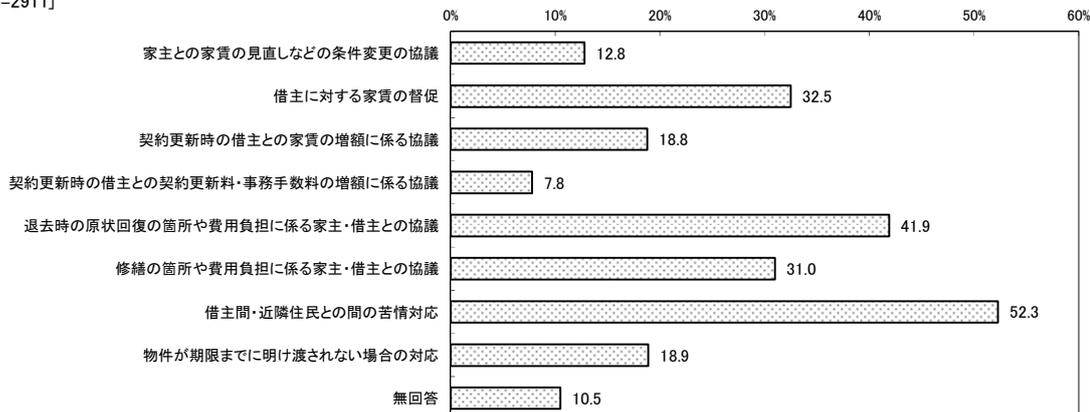


Q31：受託管理している賃貸住宅で発生しているトラブルで対応が困難なもの

受託管理している賃貸住宅で発生しているトラブルで対応が困難だと思うものについては、「借主間・近隣住民との間の苦情対応」(52.3%)が最も多く5割強、次いで、「退去時の原状回復の箇所や費用負担に係る家主・借主との協議」(41.9%)、「借主に対する家賃の督促」(32.5%)、「修繕の箇所や費用負担に係る家主・借主との協議」(31.0%)となっている。

[Q31]貴社が受託管理している賃貸住宅で発生しているトラブルについて、対応が困難であると思うものを3つ選んでください。

[N=2911]

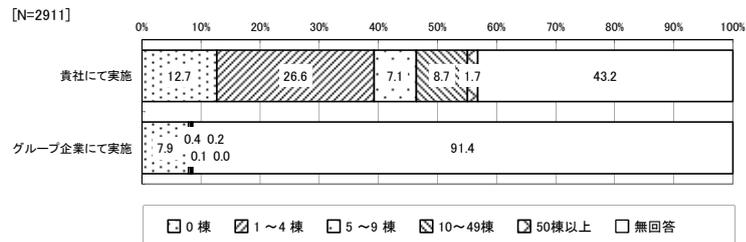


Q32：賃貸住宅以外の受託管理の概況

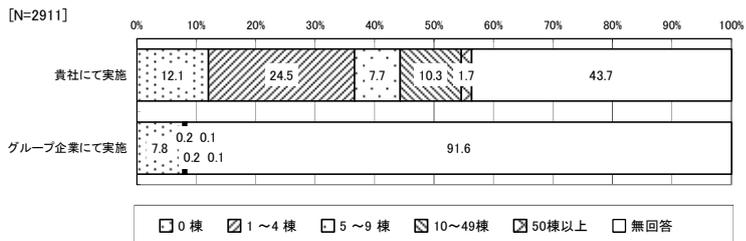
賃貸住宅以外の受託管理の概況については、受託管理を自社で実施している割合（0棟・0箇所除く）は、「事務所・オフィスビル」（44.1%）及び「店舗・商業ビル」（44.2%）で最も多く4割強となっており、自社で受託管理する場合の棟数については、「事務所・オフィスビル」、「店舗・商業ビル」、「工場」、「倉庫」では「1～4棟」が最も多く、「駐車場」については「10～49箇所」が最も多くなっている。なお、賃貸住宅以外の物件をグループ企業で受託管理しているケースはほとんどない。

[Q32]貴社もしくはグループ企業における、賃貸住宅以外の受託管理の概況について、下記にご記入ください（グループ企業の実施分等、詳細の棟数等の記入が困難な場合は概数でも結構です）。

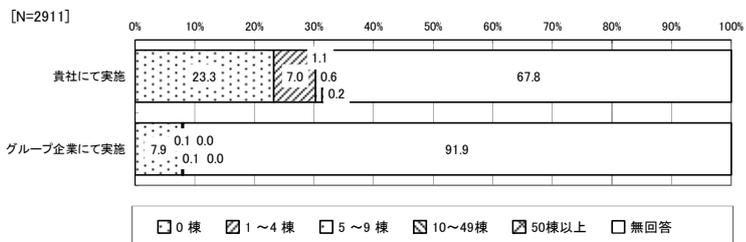
● 事務所・オフィスビル



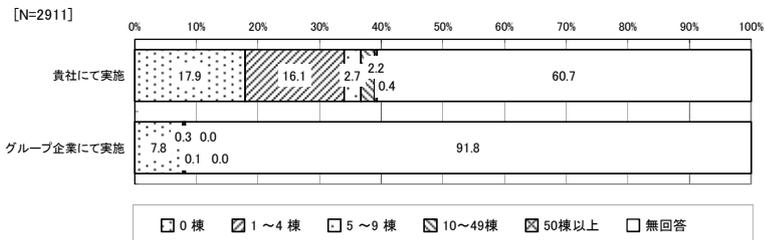
● 店舗・商業ビル



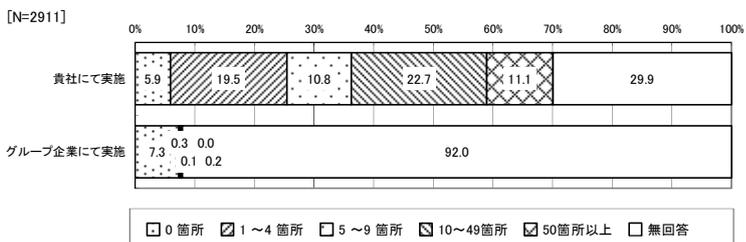
● 工場



● 倉庫



● 駐車場

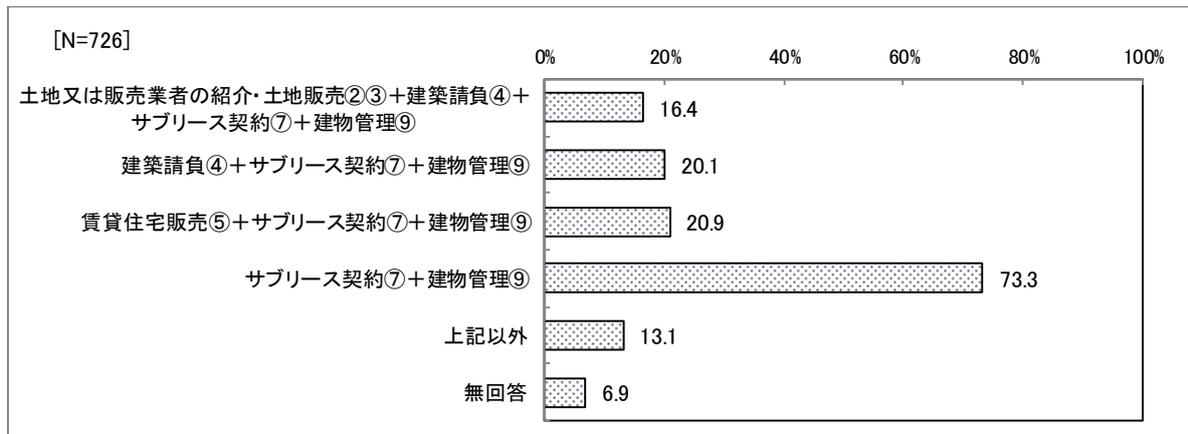


III. サブリースの状況について

Q33：事業形態（管理している物件のうち、件数の多い形態上位3つまで）

サブリース業者のサブリース物件（賃貸住宅）に関する事業形態（関係先（グループ企業、提携先等）との連携を含む。）としては、「サブリース契約＋建物管理」の形態をとる業者が7割強（73.3%）となっている。この事業形態（サブリース契約＋建物管理）に「賃貸住宅販売」、「建築請負」を併せた形態をとる業者がそれぞれ2割程度、「土地又は販売会社の紹介・土地販売＋建築請負」を併せた形態をとる業者が2割弱となっている。

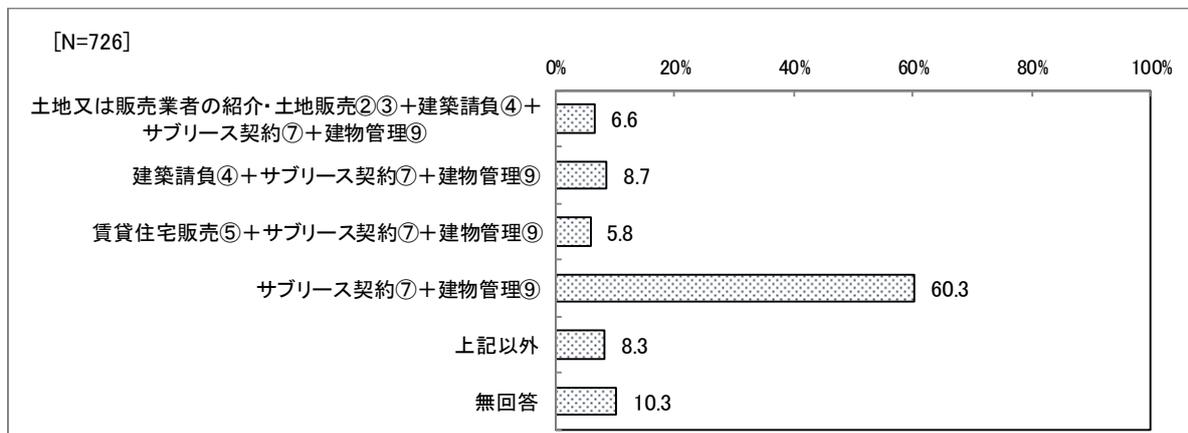
[Q33]一つの賃貸住宅物件において、サブリース契約だけでなく土地の販売から建築の請負等も含めて自社やグループ企業等で一貫して行うケースも見られます。貴社（関係先（グループ企業・提携先等）を含む）が行っている事業の形態として、件数の多いものを上位3つまで選び、そのうちもっとも一般的なものを1つ選んでください。



Q33：事業形態（管理している物件のうち、もっとも一般的な形態1つのみ）

サブリース業者のサブリース物件（賃貸住宅）に関する事業形態（関係先（グループ企業、提携先等）との連携を含む。）としては、「サブリース契約＋建物管理」の形態をとる業者が6割程度（60.3%）となっている。この事業形態（サブリース契約＋建物管理）に「土地又は販売会社の紹介・土地販売＋建築請負」、「建築請負」、「賃貸住宅販売」を併せた形態をとる業者がそれぞれ1割弱となっている。

[Q33]一つの賃貸住宅物件において、サブリース契約だけでなく土地の販売から建築の請負等も含めて自社やグループ企業等で一貫して行うケースも見られます。貴社（関係先（グループ企業・提携先等）を含む）が行っている事業の形態として、件数の多いものを上位3つまで選び、そのうちもっとも一般的なものを1つ選んでください。

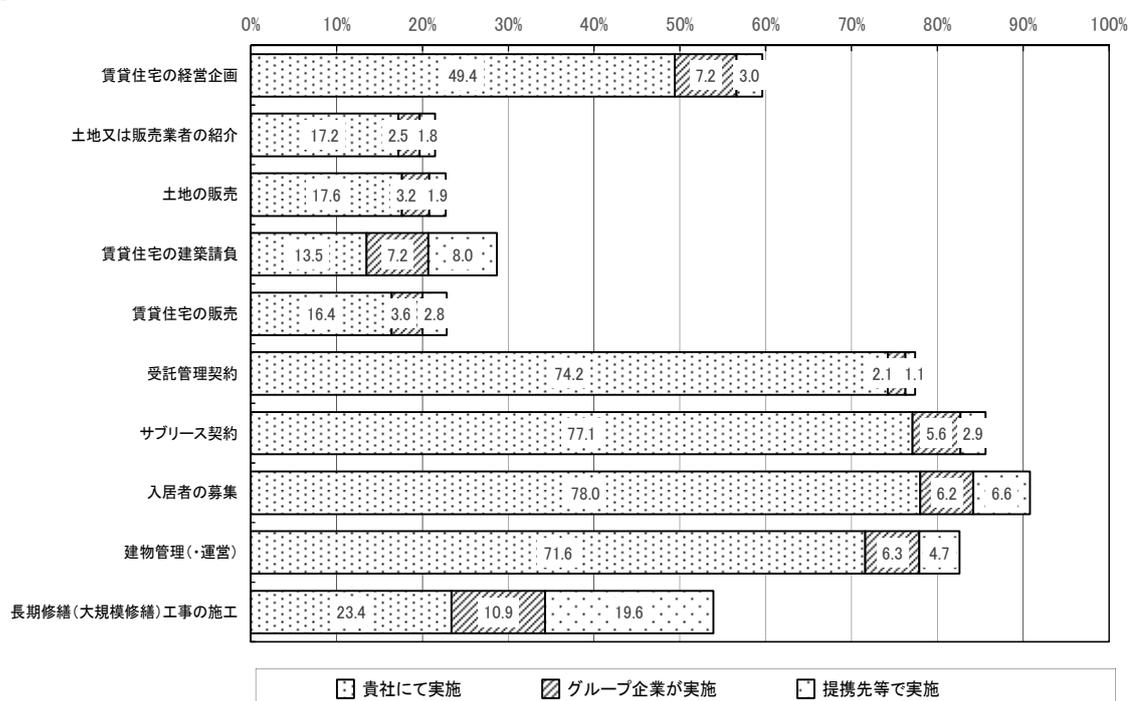


Q34：業務内容の実施方法

業務内容の実施方法については、「受託管理契約」(74.2%)、「サブリース契約」(77.1%)、「入居者の募集」(78.0%)、「建物管理(・運営)」(71.6%)において、それぞれ7割強から8割弱が自社で実施している。一方、グループ企業及び提携先が実施する割合の高い業務は、「賃貸住宅の建築請負」(あわせて15.2%)、「長期修繕(大規模修繕)工事の施工」(あわせて30.5%)となっている。

[Q34]前問Q.33 で選んだ、事業形態として件数の多いもの上位3つまでについて、業務内容の実施方法として、あてはまるものを全て選んでください。

[N=726]

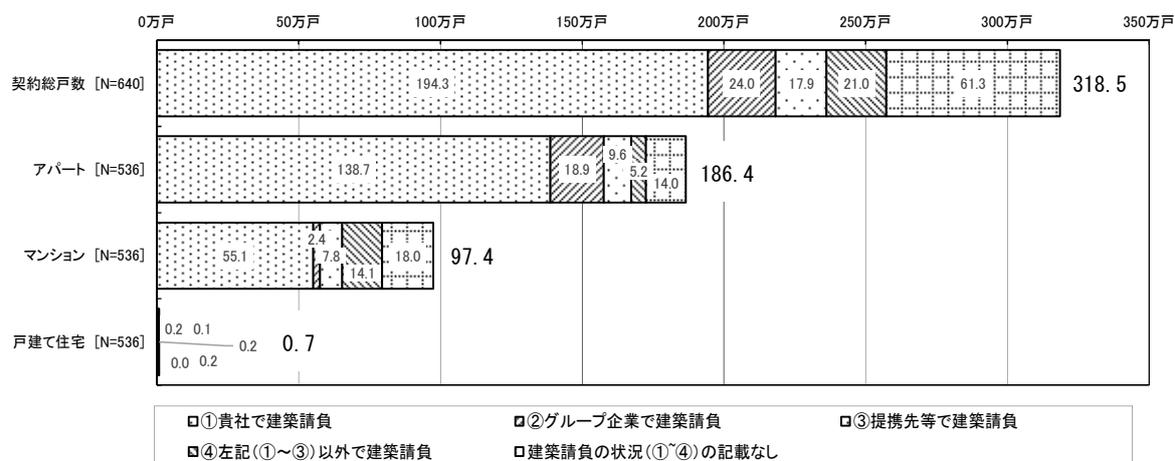


Q35：サブリース管理戸数

サブリースを行っている賃貸住宅の管理戸数について、回答した業者（640社）の契約総戸数は318.5万戸となっている。このうち、建築請負の主体について回答があった257.2万戸において、自社で建築請負も実施しているのは194.3万戸（75.5%）であり、受託管理（13.1%）（Q18参照）の場合と比べるとその割合は大きい。自社・グループ企業・提携先等のいずれかで建築請負を実施しているのは236.2万戸（91.8%）であり、9割強が自社・グループ企業・提携先等のいずれかで建築請負を行っている。

また、アパートで建築請負の主体について回答があった172.4万戸において、自社が建築請負も実施しているのは138.7万戸（80.4%）、自社・グループ企業・提携先等のいずれかで建築請負を実施しているのは167.2万戸（97.0%）、マンションで建築請負の主体について回答があった79.4万戸において、自社が建築請負も実施しているのは55.1万戸（69.4%）、自社・グループ企業・提携先等のいずれかで建築請負を実施しているのは65.3万戸（82.2%）となっており、アパートはほぼ全て、マンションは8割強が自社・グループ企業・提携先等のいずれかで建築請負を行っている。

[Q35]貴社でサブリースを行っている賃貸住宅の管理戸数（2019年3月末時点）について、貴社・関係先（グループ企業・提携先等）での建築請負の状況も含め戸数をご記入ください。該当する物件がない場合は0戸とご記入ください。

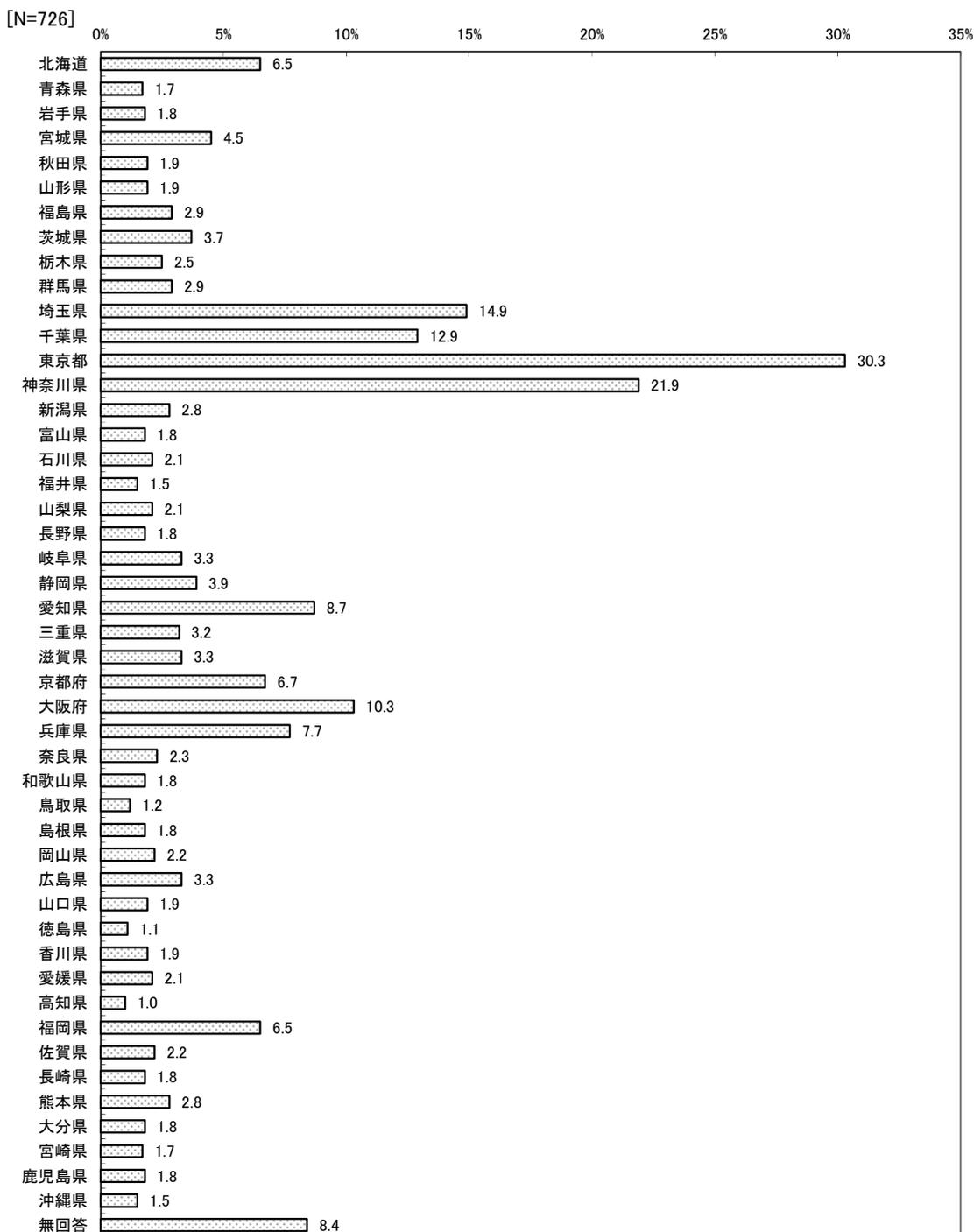


※：建築請負の状況(①～④)について記載がなく、契約総戸数のみ記載があった社

Q36：サブリース物件の所在地

サブリースしている物件が所在する都道府県については、東京都（30.3%）が最も多く3割程度、次いで神奈川県（21.9%）、埼玉県（14.9%）、千葉県（12.9%）となっており、首都圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）で全体の8割の物件が所在している。

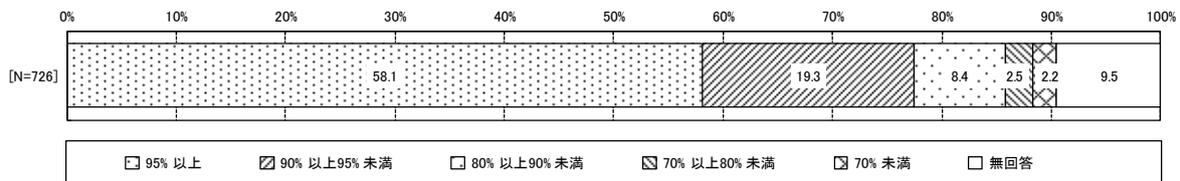
[Q36]貴社でサブリースしている物件（2019年3月末時点）が所在する都道府県を、全て選んでください。



Q37：サブリース物件の入居状況（概算入居率）

サブリース物件の入居状況（概算入居率）については、「95%以上」（58.1%）とする業者が最も多く6割弱を占めており、受託管理（34.4%）（Q20 参照）に比べると入居率は高い水準となっている。

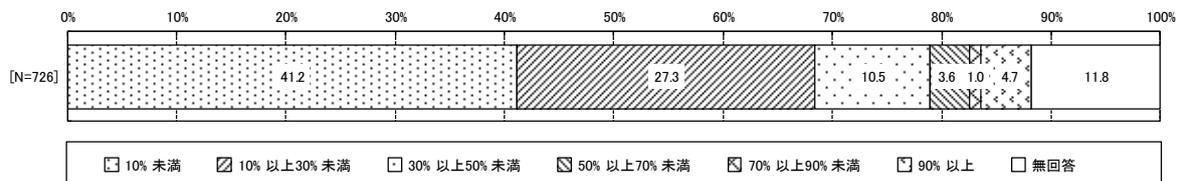
[Q37]貴社のサブリース物件の入居状況（概算入居率）について、あてはまるものを一つ選んでください（2019年3月末時点）。



Q38：借主のうち法人の占める割合

サブリース物件の借主のうち法人の占める割合については、「10%未満」（41.2%）とする業者が最も多く4割強となっており、全体では30%未満としている業者が7割弱を占めている。

[Q38]サブリース物件の借主のうち、法人の占める割合（概数）を戸数ベースで選んでください。

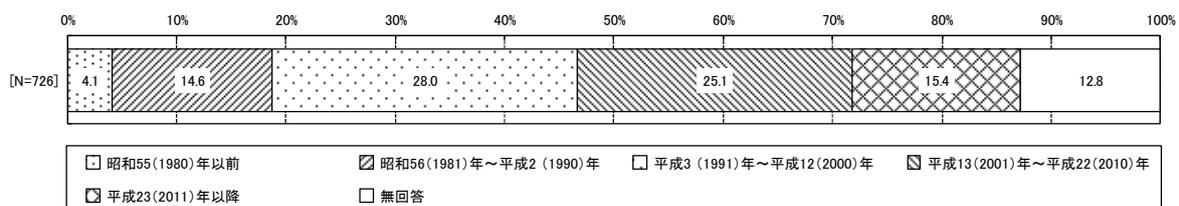


Q39：サブリース物件の建築時期

サブリース物件の建築時期については、「平成3（1991）年～平成12（2000）年」（28.0%）が最も多く3割弱となっており、全体では平成3（1991）年以降の建築が7割弱を占めている。

なお、平成13年（2001）年以降の建築物件の占める割合は、サブリース物件で4割程度であるのに対し、受託管理物件では2割弱（Q22 参照）となっており、サブリースでは新しい物件を対象にしている傾向がある。

[Q39]サブリース物件の建築時期について、もっとも多いものを一つ選んでください。

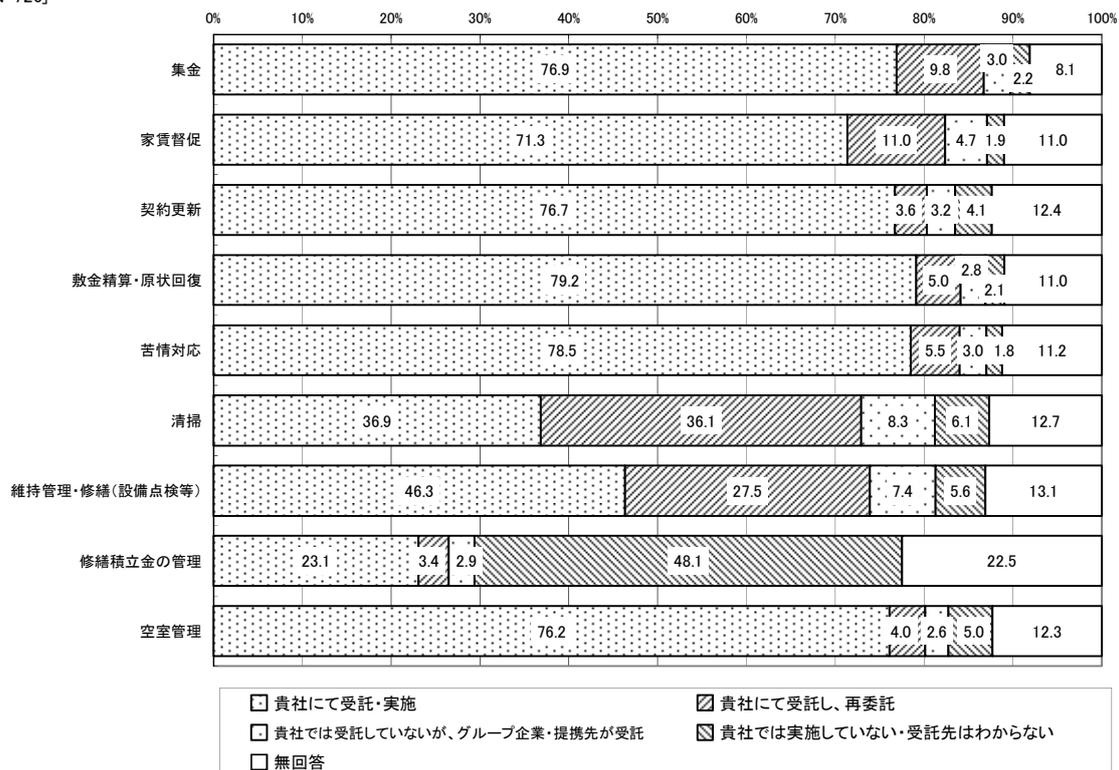


Q40：管理業務の実施内容と実施主体

サブリース物件における各管理業務の実施方法について、自社で実施している業務としては、「敷金精算・原状回復」(79.2%)、「苦情対応」(78.5%)が、それぞれ8割程度となっている。一方、「清掃」(36.1%)と「維持管理・修繕(設備点検等)」(27.5%)については、自社で受託し、再委託している割合が高くなっている。なお、「修繕積立金の管理」(26.5%)については、サブリース業者の関与の割合が低くなっている。

[Q40]サブリース物件における各管理業務の実施方法について、もっとも一般的なものを一つ選んでください。

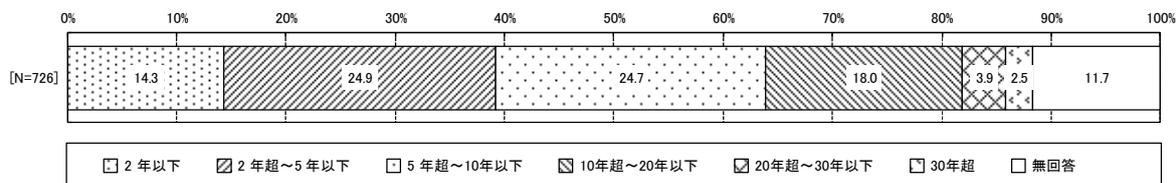
[N=726]



Q41：家主からの借り上げ期間（当初契約期間）

各物件の家主からの当初借り上げ期間については、「2年超～5年以下」(24.9%)、「5年超～10年以下」(24.7%)がそれぞれ2割強となっている。

[Q41]各物件の家主からの当初借り上げ期間（契約期間）について、もっとも多いもの一つを選んでください。

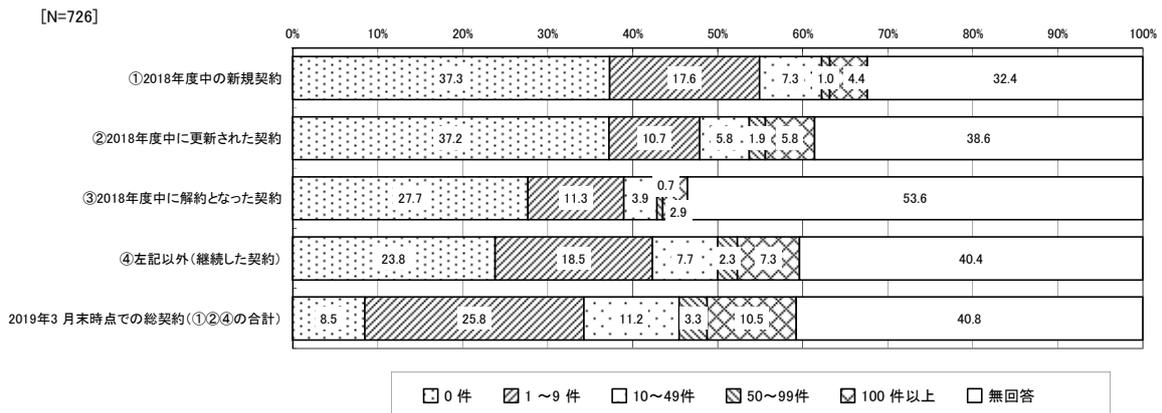


Q42：サブリース契約件数等の状況（2018年度）

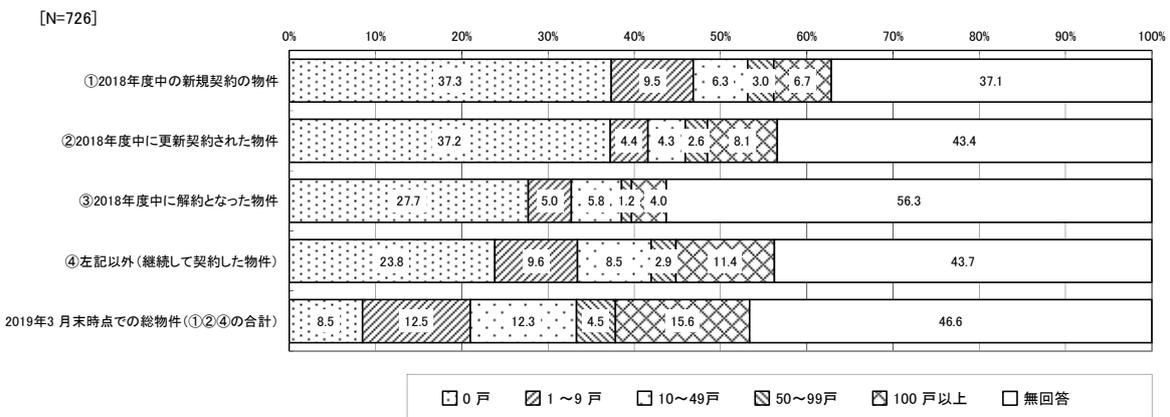
2018年度の総契約件数は、「1～9件」（25.8%）が最も多く、次いで「10～49件」（11.2%）、
「100件以上」（10.5%）となっており、総契約物件数では「100戸以上」（15.6%）が最も多く、
次いで「1～9戸」（12.5%）、「10～49戸」（12.3%）となっている。

[Q42]2018年度（2018年4月～2019年3月まで）の一年間の貴社のサブリース契約の変化状況等について、お答えください。

● 契約状況別の契約件数



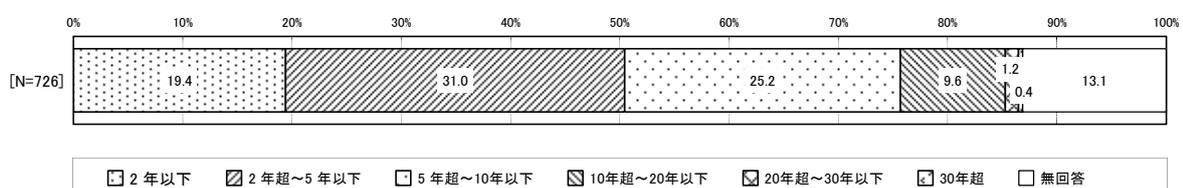
● 契約状況別の物件数



Q43：家主との最初の賃料改定までの期間（賃料固定期間）

家主との最初の賃料改定までの期間については、「2年超～5年以下」（31.0%）が最も多く3割強であり、全体では10年以内に8割弱の業者が賃料を改定している。

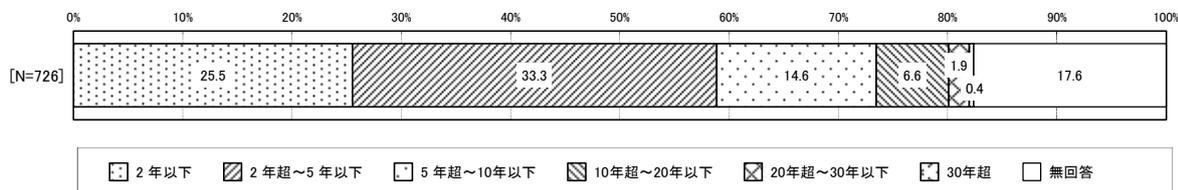
[Q43]家主との最初の賃料改定までの期間（賃料固定期間）について、もっとも多いものを一つ選んでください。



Q44：家主との賃料改定期間（2回目以降）

家主との2回目以降の賃料改定期間については、「2年超～5年以下」（33.3%）が最も多く3割強であり、全体では10年以内に7割強の業者が賃料を改定している。

[Q44]家主との2回目以降の賃料改定期間について、もっとも多いもの一つを選んでください。

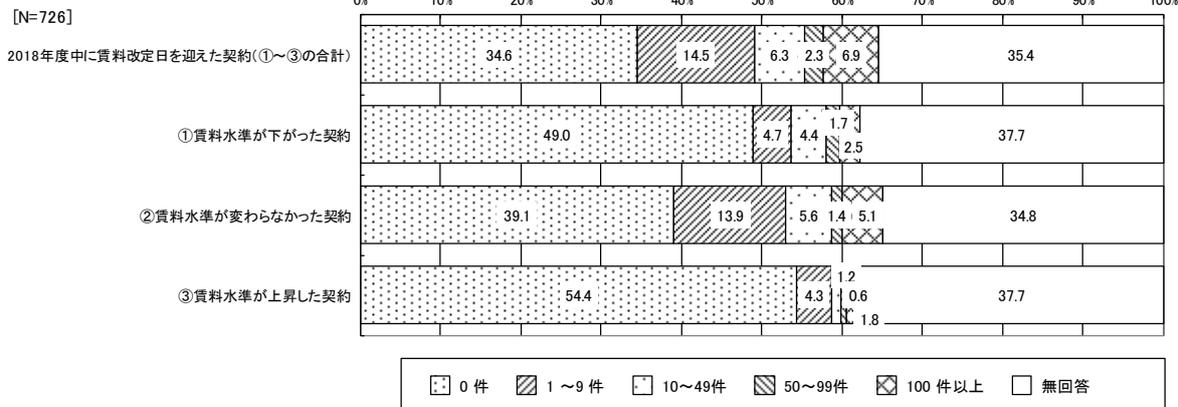


Q45：サブリース契約の賃料改定の状況（2018年度）

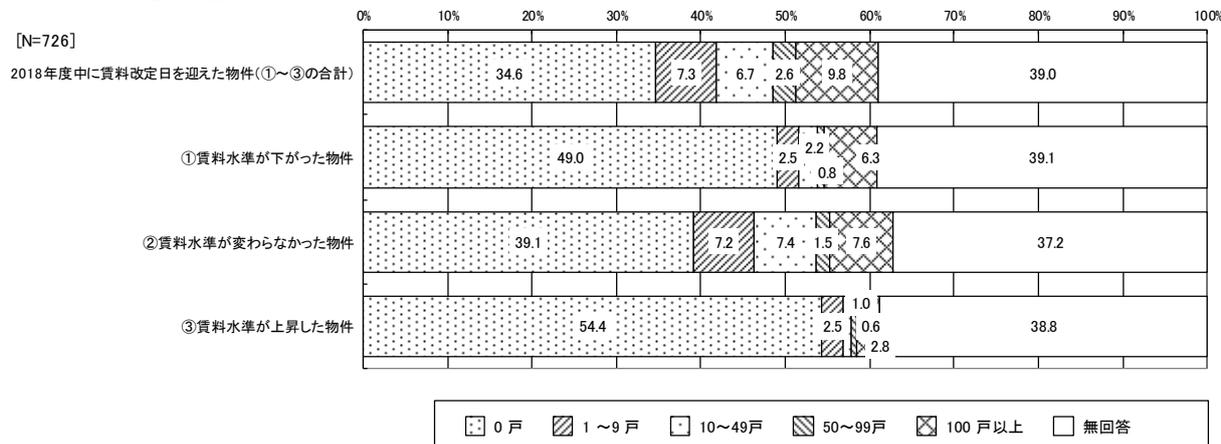
2018年度の一年間で賃料改定日を迎えた契約件数については、「0件」（34.6%）が最も多く3割強、次いで、「1～9件」（14.5%）が1割強となっている。また、賃料改定日を迎えた物件数については、「0戸」（34.6%）が最も多く3割強、次いで、「100戸以上」（9.8%）が1割程度となっている。

[Q45]2018年度（2018年4月～2019年3月まで）の一年間の貴社のサブリース契約の賃料改定の状況（改定しないものも含む）について、お答えください。

● 賃料改定状況別の契約件数



● 賃料改定状況別の物件数

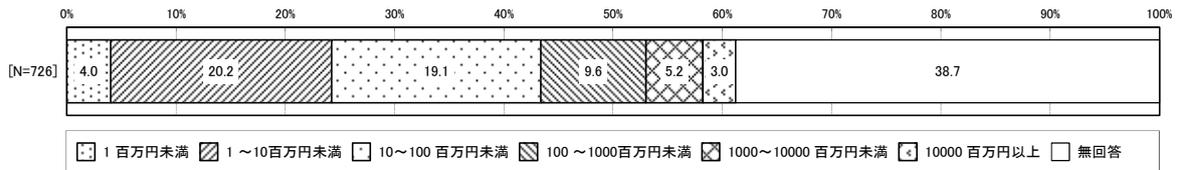


Q46：借主からの集金総額（収入総額）、家主への支払総額

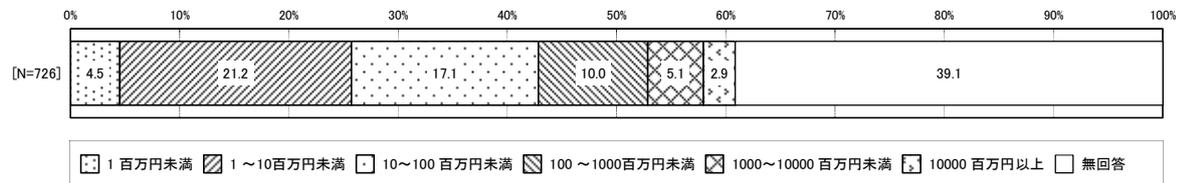
借主からの集金総額については、「1～10百万円未満」(20.2%)、「10～100百万円未満」(19.1%)がそれぞれ2割程度となっている。また、家主への支払総額については、「1～10百万円未満」(21.2%)が最も多く2割程度、次いで、「10～100百万円未満」(17.1%)が2割弱となっている。

[Q46]2018年度(2018年4月～2019年3月まで)の一年間の貴社のサブリース契約に係る集金・支払等状況について、お答えください(おおよその数値で結構です)。

● 借主からの集金総額



● 家主への支払総額

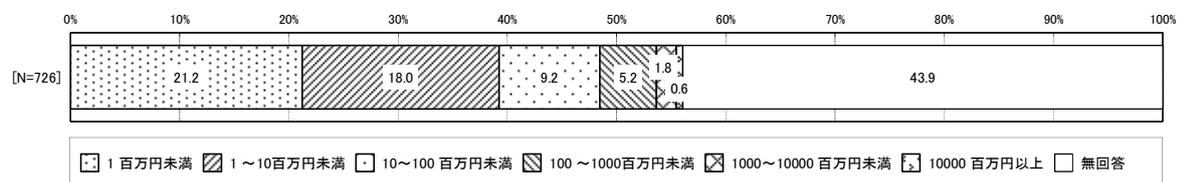


Q47：借主から預かっている敷金総額、家主に預けている敷金総額

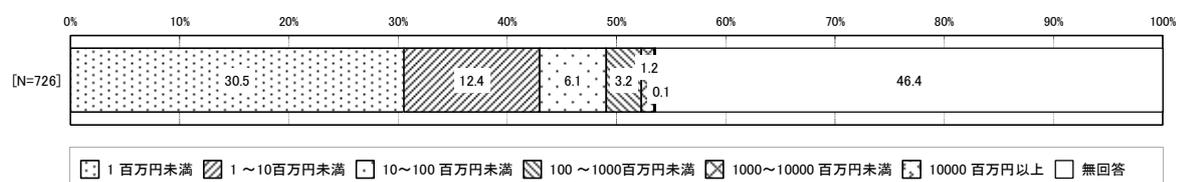
借主から預かっている敷金総額については、「1百万円未満」(21.2%)が最も多く2割強、次いで、「1～10百万円未満」(18.0%)が2割弱となっている。また、家主に預けている敷金総額については、「1百万円未満」(30.5%)が3割程度となっている。

[Q47]2019年3月末時点で借主から預かっている敷金・家主に預けている敷金等をお答えください。

● 借主から預かっている敷金総額



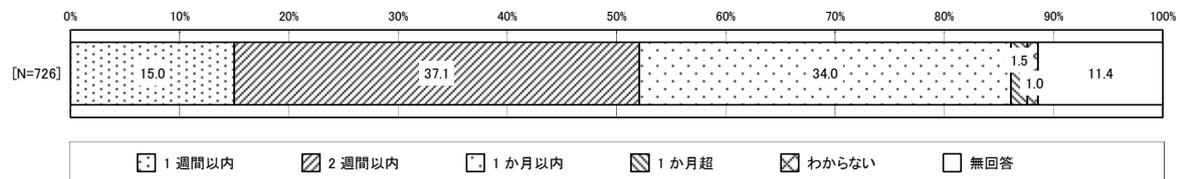
● 家主に預けている敷金総額



Q48：借主からの家賃集金と家主への支払いとの時期の差

借主からの家賃集金と家主への支払いとの時期の差については、「2週間以内」(37.1%)が最も多く4割弱となっており、全体では1か月以内に9割弱の業者が家主に支払いを実施している。

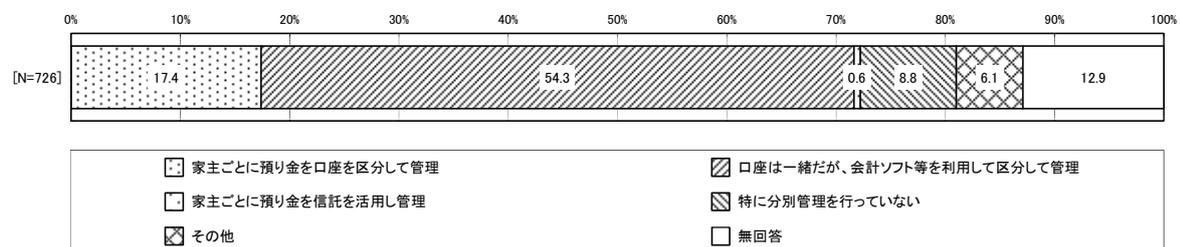
[Q48]借主からの家賃集金と、家主への支払いとの時期の差について、平均的な期間について、もっとも多いものを選んでください。



Q49：借主からの家賃等の預り金の分別管理の状況

借主からの預り金の分別管理の状況については、「口座は一緒だが、会計ソフト等を利用して区分して管理」(54.3%)が最も多く5割強、次いで、「家主ごとに預り金を口座を区分して管理」(17.4%)が2割弱を占めている。

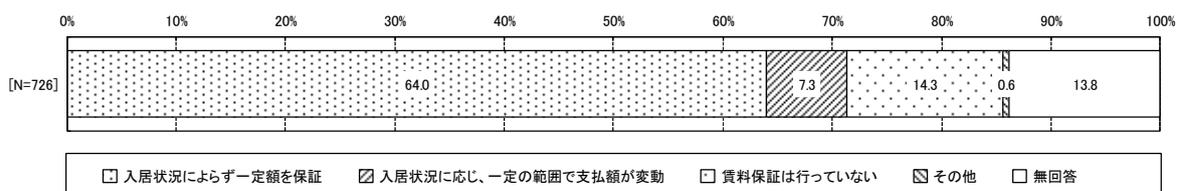
[Q49]借主からの家賃や敷金等の預り金の他の資金との分別管理の状況について、もっともあてはまるものを選んでください。



Q50：家主への支払額の設定（賃料保証）

家主への支払額の設定については、「入居状況によらず一定額を保証」(64.0%)が最も多く6割強を占めている。

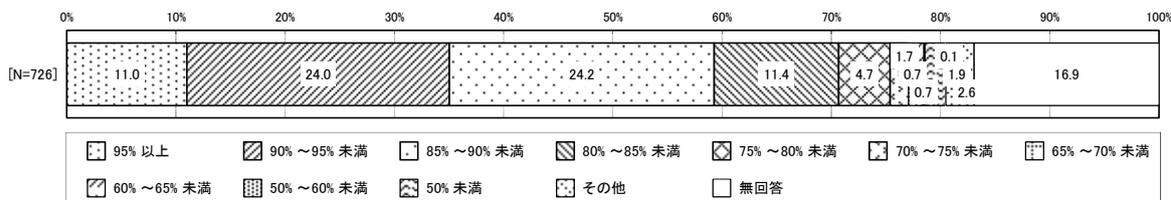
[Q50]家主への支払額の設定（賃料保証）について、もっとも多いものを選んでください。



Q51：月額家賃に対する家賃保証率の水準

サブリース物件の月額家賃に対する家賃保証率の水準については、「85%～90%未満」(24.2%)、「90%～95%未満」(24.0%)がそれぞれ2割強であり、全体では85%以上の家賃保証が最も多いとする業者が6割程度を占めている。

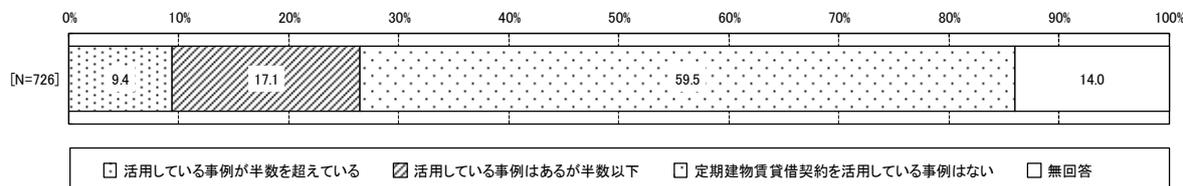
[Q51]サブリース物件に関し、月額の家賃に対する家賃保証率の水準について、もっとも多いものを一つ選んでください。



Q52：サブリース契約における定期建物賃貸借契約の活用事例の有無

家主とのサブリース契約で、定期建物賃貸借契約を活用している事例について、定期建物賃貸借契約を活用している事例のある業者は、あわせて3割弱となっている。一方、定期建物賃貸借契約を活用している事例のない業者は6割程度となっている。

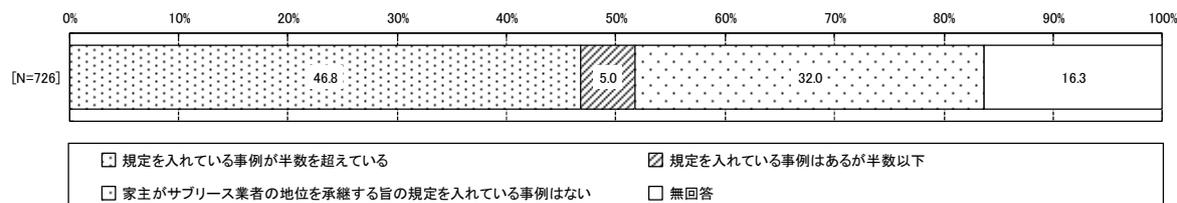
[Q52]家主とのサブリース契約において、定期建物賃貸借契約を活用している事例について、あてはまるものを一つ選んでください。



Q53：サブリース契約における地位承継に関する規定の有無

契約終了時に家主が転貸借契約の貸主（サブリース業者）の地位を承継する旨の規定については、「規定を入れている事例が半数を超えている」(46.8%)が最も多く5割弱となっている。一方、「規定を入れている事例はない」(32.0%)とする業者は3割強となっている。

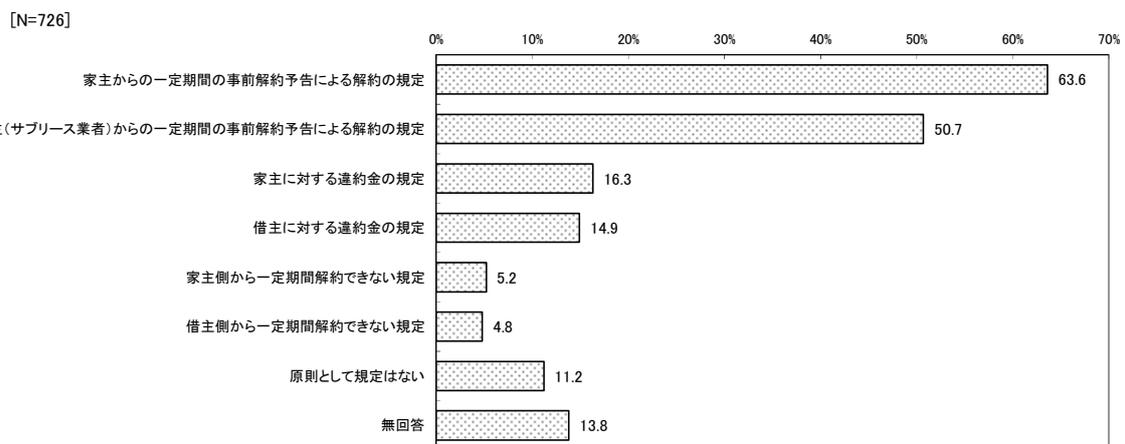
[Q53]家主とのサブリース契約において、契約終了時に家主が転貸借契約の貸主（サブリース業者）の地位を承継する旨の規定はありますか。あてはまるものを一つ選んでください。



Q54：サブリース契約における中途解約に関する規定の有無

家主とのサブリース契約における中途解約に関する規定については、「家主からの一定期間の事前解約予告による解約の規定」(63.6%)、「借主(サブリース業者)からの一定期間の事前解約予告による解約の規定」(50.7%)を定めている業者がそれぞれ半数以上となっている。一方、家主・借主に対する「違約金の規定」(あわせて31.2%)、「一定期間解約できない規定」(あわせて10.0%)を定めている業者は少ない。

[Q54]家主とのサブリース契約において、中途解約に関する規定はありますか。あてはまるものを全て選んでください。

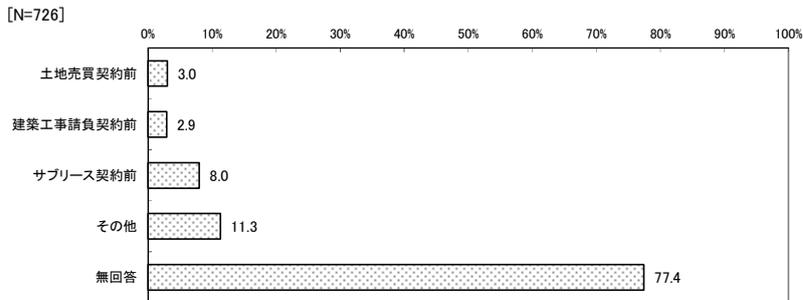


Q55：家主へのサブリースに関する営業（勧誘）

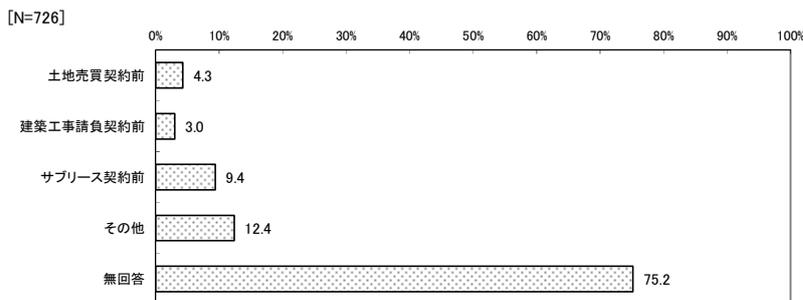
家主へのサブリースに関する営業（勧誘）方法については、いずれの営業（勧誘）方法においても「サブリース契約前」の割合が高くなっている。

[Q55]家主へのサブリースに関する営業（勧誘）について、あてはまるものを全て選んでください。

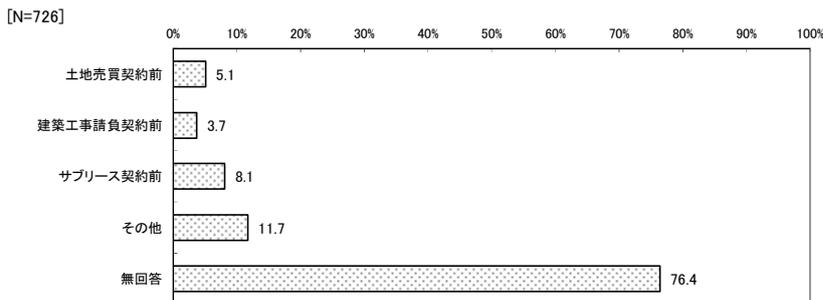
①飛込営業



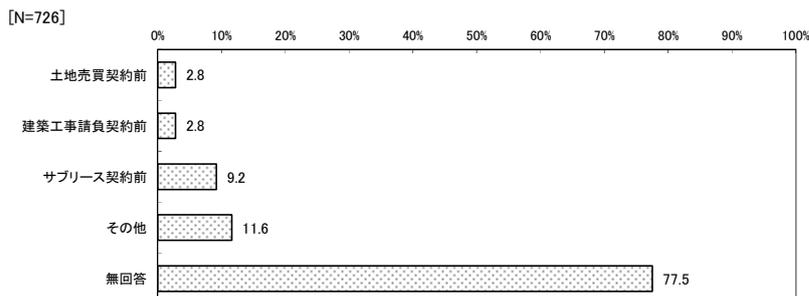
②DM 送付



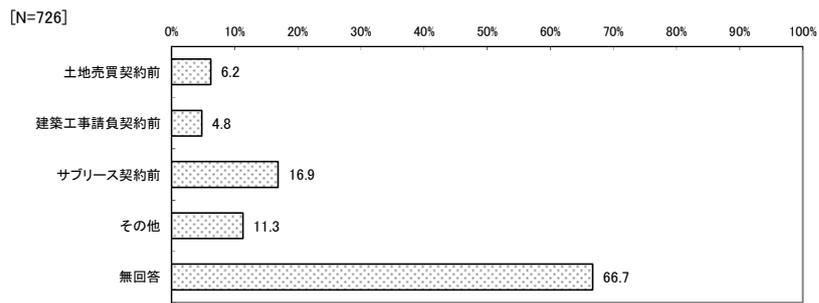
③セミナー



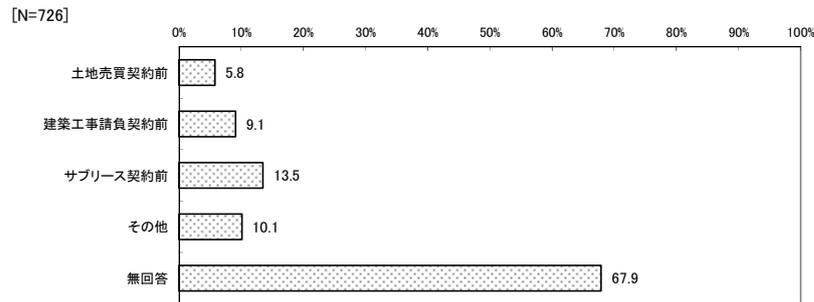
④インターネットのメディア（ネット広告、SNS、スマホアプリ等）



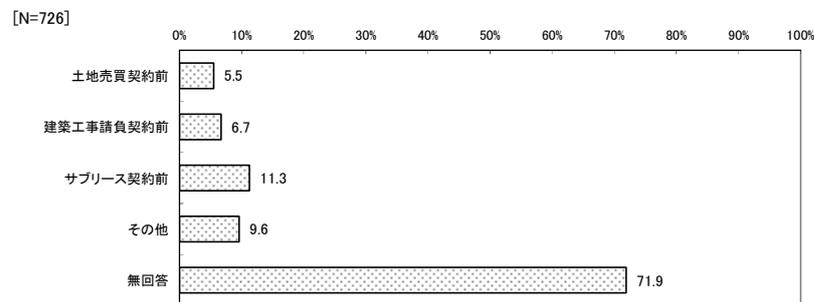
⑤不動産会社からの紹介



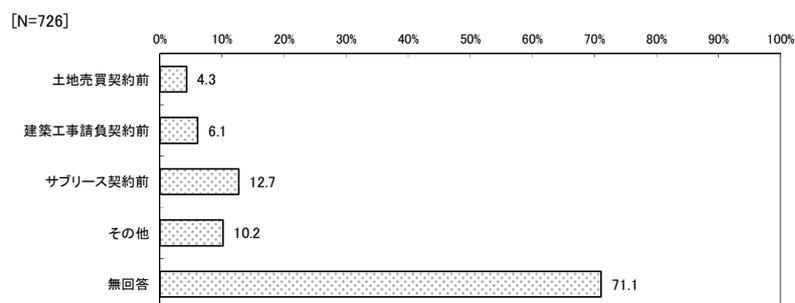
⑥建設会社からの紹介



⑦金融機関からの紹介



⑧グループ企業等からの紹介

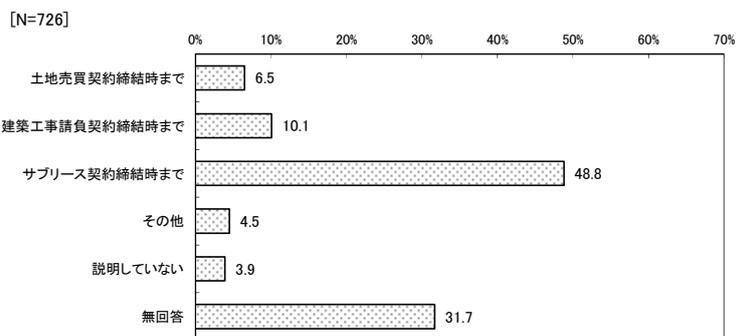


Q56：サブリースの契約内容に関する家主への事前説明の実施時期と説明内容

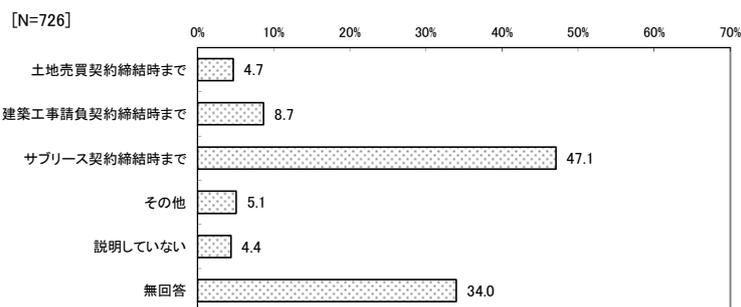
家主へのサブリースの契約内容に関する事前説明の実施時期と説明内容については、いずれの説明内容においても「サブリース契約締結時まで」に説明する割合が高くなっている。

[Q56]家主へのサブリースの契約内容に関する事前説明について、どの段階で実施し、どのような内容を説明しているか、あてはまるものを全て選んでください（貴社もしくはグループ企業、提携先等も含む）。

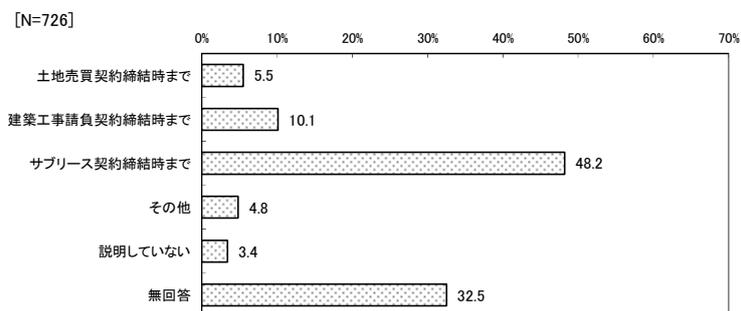
①将来の家賃変動の条件



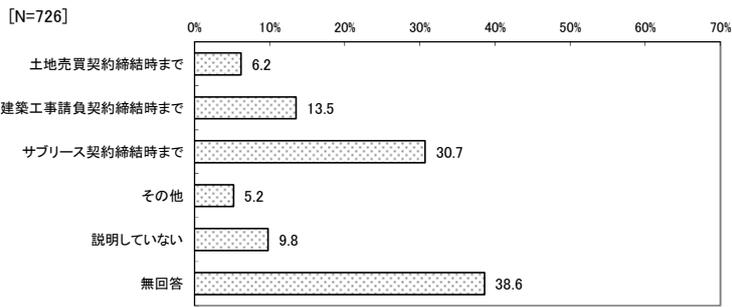
②サブリース業者が賃料減額を請求できること



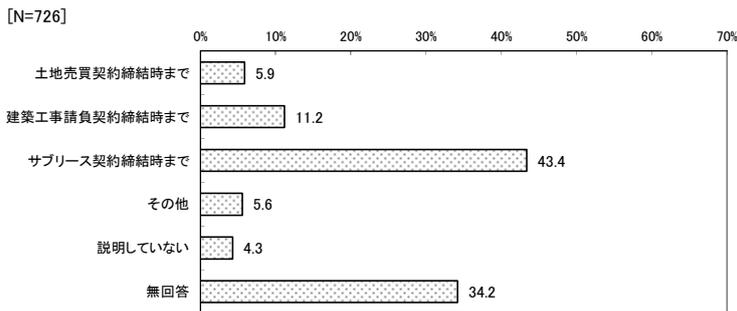
③賃料の固定期間・改定時期



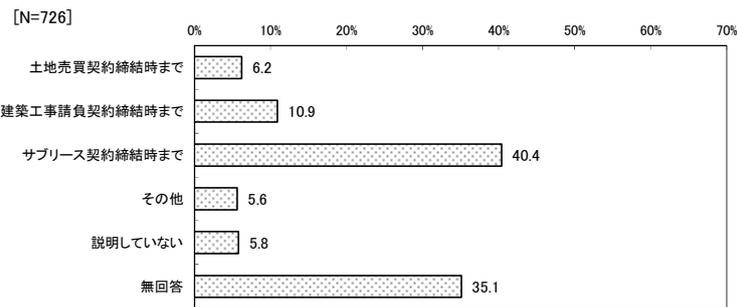
④事業・収支計画



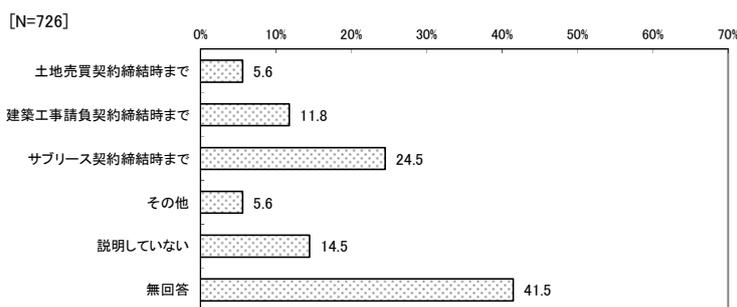
⑤賃料減額のリスク



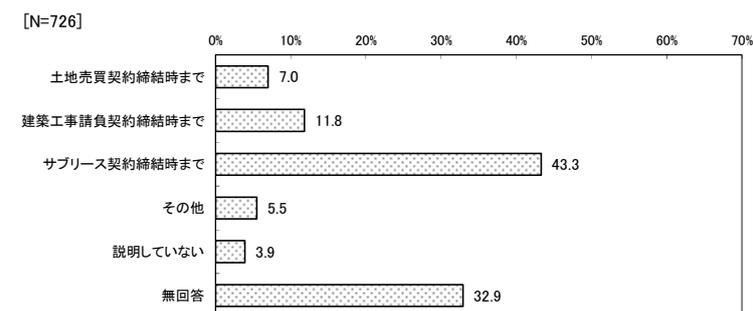
⑥空室のリスク



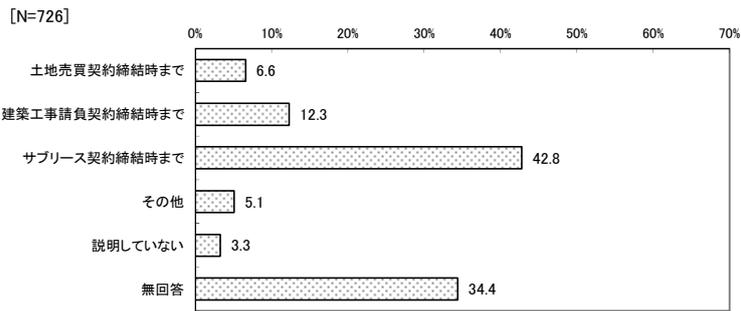
⑦金利上昇のリスク



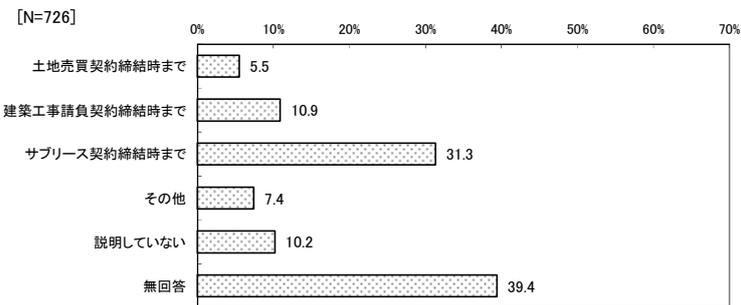
⑧周辺の家賃相場



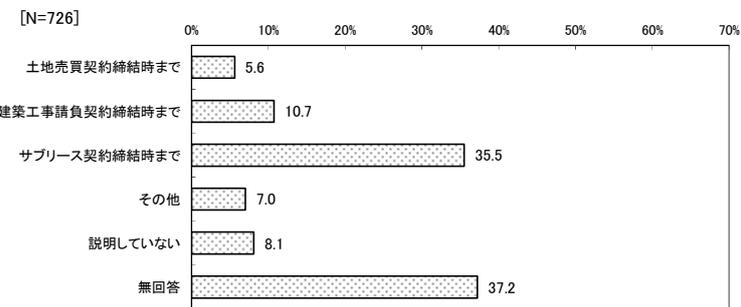
⑨設定家賃額の根拠



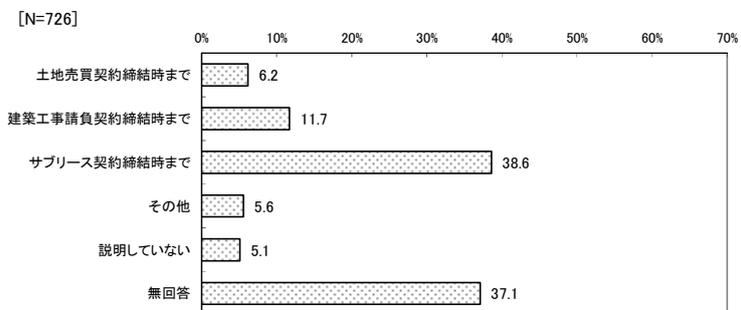
⑩大規模修繕計画の必要性



⑪修繕工事費用



⑫建物・設備の内容

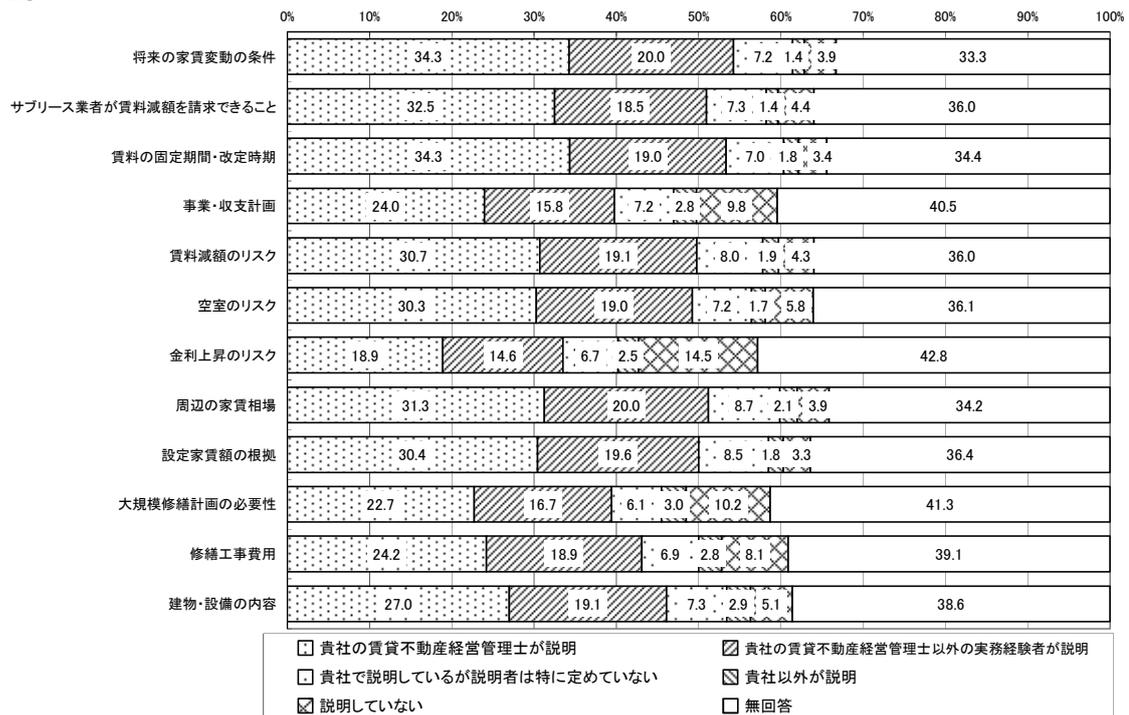


Q57：サブリース契約に関する説明内容

サブリース契約に関する説明内容については、「将来の家賃変動の条件」(61.5%)、「賃料の固定期間・改定時期」(60.3%)、「周辺の家賃相場」(60.0%)が上位を占めているが、6割程度にとどまっている。また、説明者については、全ての説明内容において、「貴社の賃貸不動産経営管理士による説明」の場合が2割弱から3割強となっており、次いで、「貴社の賃貸不動産経営管理士以外の実務経験者による」説明が1割強から2割となっている。

[Q57]前問 Q56 のサブリース契約に関する説明内容について、もっとも一般的なものを一つ選んでください。

[N=726]

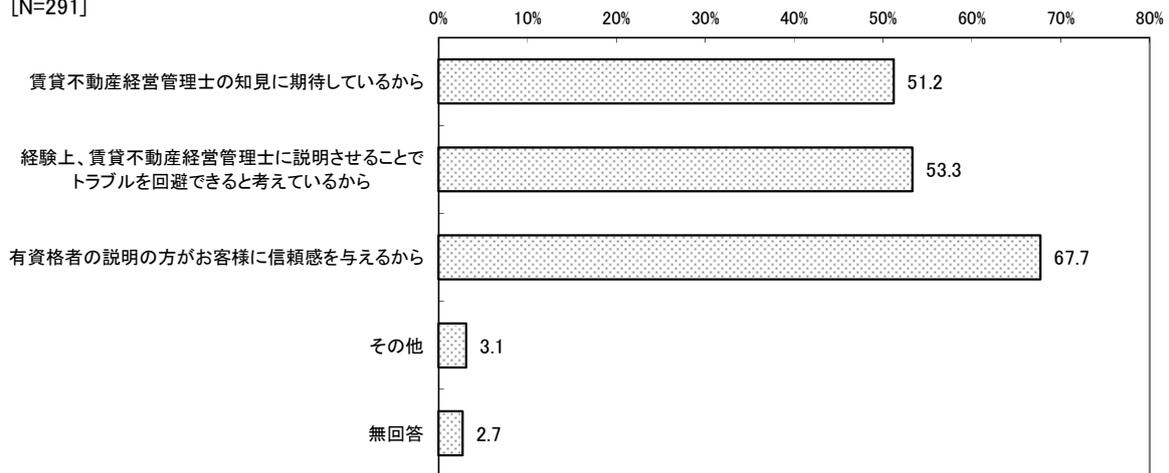


Q58：サブリース契約に関する説明を賃貸不動産経営管理士に行わせるメリット・期待

サブリース契約に関する説明を賃貸不動産経営管理士に行わせるメリットについては、「有資格者の説明の方がお客様に信頼感を与えるから」（67.7%）が7割弱と最も多く、「賃貸不動産経営管理士の知見に期待しているから」（51.2%）、「経験上、賃貸不動産経営管理士に説明させることでトラブルを回避できると考えているから」（53.3%）がそれぞれ5割強となっている。

[Q58]サブリース契約に関する説明を賃貸不動産経営管理士に行わせるメリット・期待について、あてはまるものを全て選んでください。

[N=291]

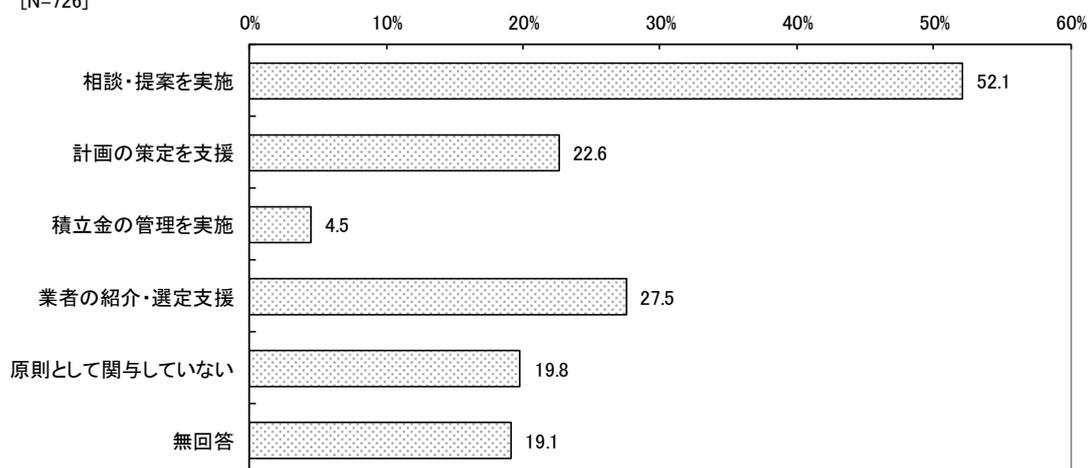


Q59：長期修繕計画の策定・運用への関与方針

サブリース物件の長期修繕計画の策定・運用への関与方針については、「相談・提案を実施」（52.1%）が最も多く5割強、次いで「業者の紹介・選定支援」（27.5%）が3割弱となっている。一方、「原則として関与していない」（19.8%）が2割程度となっているが、受託管理（29.4%）（Q29参照）に比べるとその割合は低い。

[Q59]サブリース物件の長期修繕計画の策定・運用への関与方針について、あてはまるものを全て選んでください（貴社もしくはグループ企業、提携先等も含む）。

[N=726]

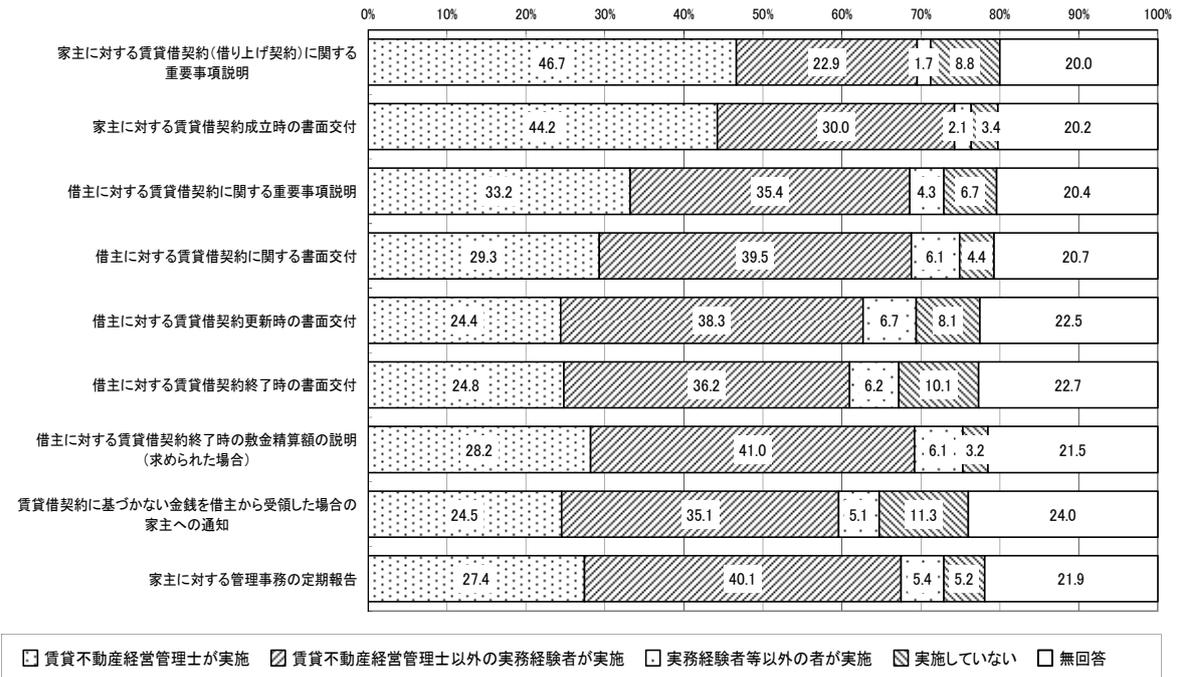


Q60：賃貸住宅管理業務処理準則で定める事務の実施状況

賃貸住宅管理業務処理準則で定める事務の実施状況については、賃貸不動産経営管理士又は賃貸不動産経営管理士以外の実務経験者の実施する割合が、全ての事務において、それぞれ6割弱から7割強となっている。

[Q60]賃貸住宅管理業務処理準則で定める、下記の事務の実施状況について、もっとも一般的なものの一つを選んでください。

[N=726]

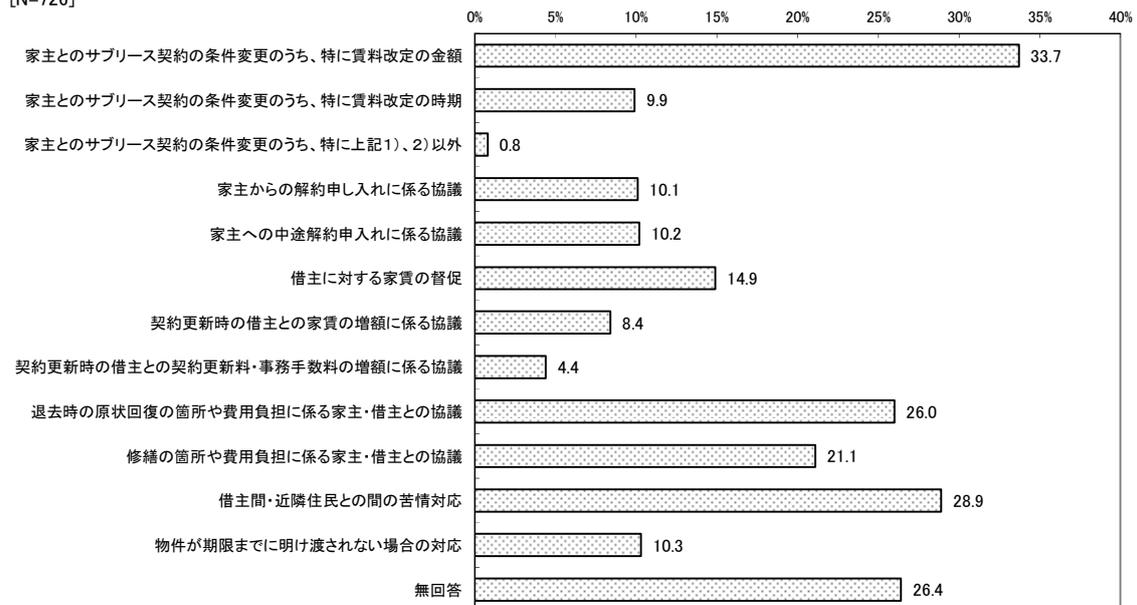


Q61：サブリース契約による賃貸住宅で発生しているトラブルで対応が困難なもの

サブリースを行っている賃貸住宅で発生しているトラブルで対応が困難だと思うものについては、「家主とのサブリース契約の条件変更のうち、特に賃料改定の金額」(33.7%)が3割強、次いで、「借主間・近隣住民との間の苦情対応」(28.9%)、「退去時の原状回復の箇所や費用負担に係る家主・借主との協議」(26.0%)がそれぞれ3割弱となっている。

[Q61]貴社でサブリースを行っている賃貸住宅で発生しているトラブルについて、対応が困難であると思うものを3つ選んでください。

[N=726]

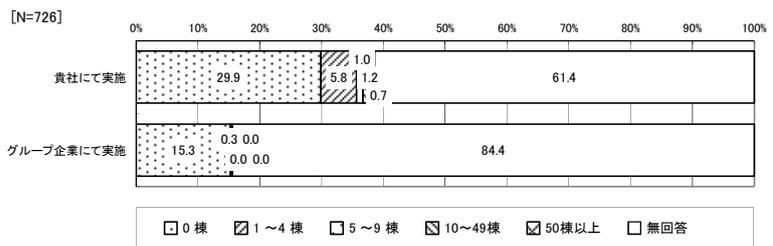


Q62：賃貸住宅以外のサブリースの状況

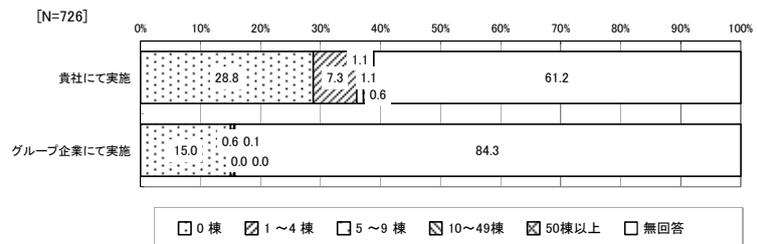
賃貸住宅以外でサブリースの概況については、サブリースを自社で実施している割合（0棟・0箇所除く）は、「駐車場」で最も多く2割弱となっており、「事務所・オフィスビル」及び「店舗・商業ビル」は1割程度、「工場」、「倉庫」ではほとんど実施していない。また、自社で受託管理する場合の棟数については、物件の種類に関わらず「1～4棟」が最も多くなっている。なお、賃貸住宅以外の物件をグループ企業でサブリースしているケースはほとんどない。

[Q62]貴社もしくはグループ企業における賃貸住宅以外のサブリース状況について、下記にご記入ください（グループ企業の実施分等、詳細の棟数等の記入が困難な場合は概数でも結構です）。

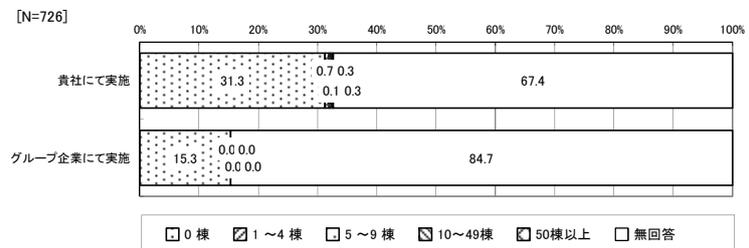
● 事務所・オフィスビル



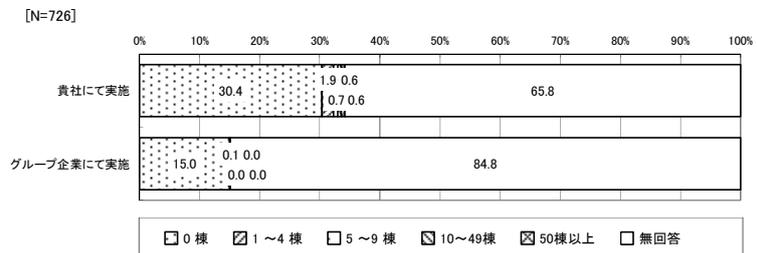
● 店舗・商業ビル



● 工場



● 倉庫



● 駐車場

