

賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査（家主）

【目次】

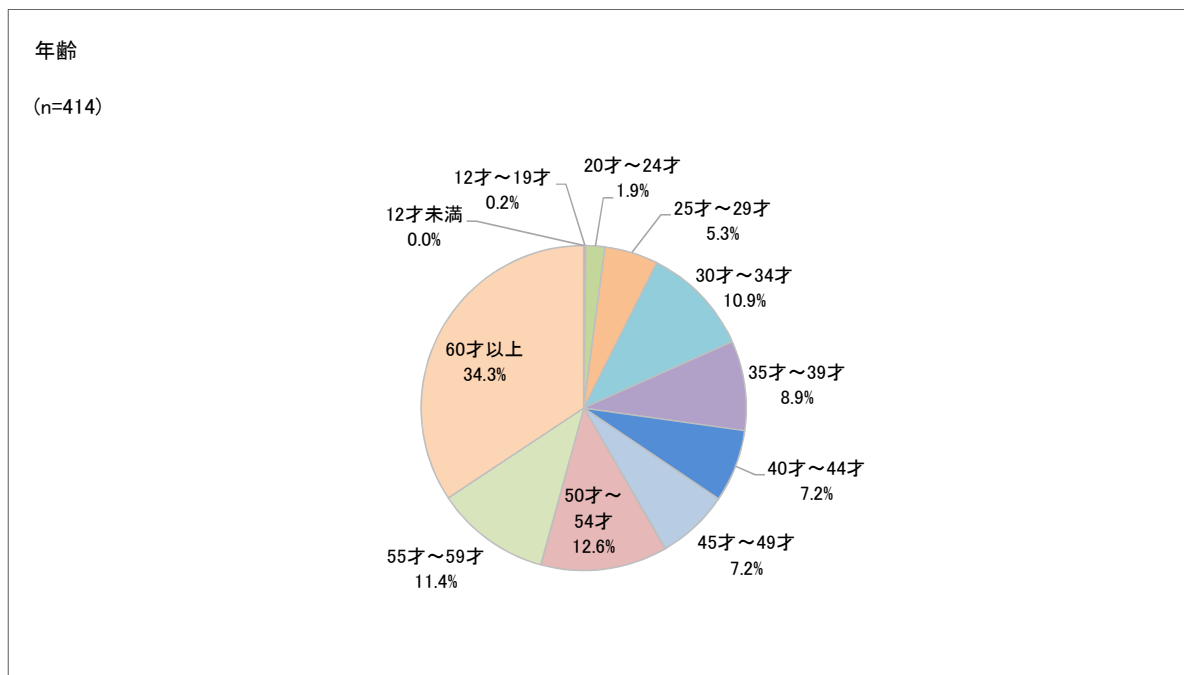
I. 回答者属性	1
<年齢>	1
<都道府県>	2
<世帯年収>	3
<サブリース物件の有無>	3
II. 基本事項	4
Q1：主な職業	4
Q2：賃貸住宅経営の経験年数	4
III. 所有する賃貸住宅の属性等	5
Q3：所有する賃貸住宅の総戸数	5
Q4：所有する賃貸住宅の所在する主な都道府県	6
Q5：所有する賃貸住宅の家賃水準（共益費等含む）	7
Q6：所有する賃貸住宅の建築時期	7
Q7：所有する賃貸住宅の所有形態	8
Q8：所有する賃貸住宅の現在の入居状況	8
IV. 賃貸住宅の取得経緯等	9
Q9：所有する賃貸住宅の取得経緯	9
Q10：所有する賃貸住宅の取得購入・建築等の形態	9
Q11：所有する賃貸住宅の取得購入・建築等における資金調達の方法	10
Q12：金融機関から資金調達している場合の借入先	10
Q13：金融機関から資金調達している場合の借り入れ割合	11
Q14：賃貸住宅経営に関する知識の習得方法	11
V. サブリース以外の賃貸住宅の管理・トラブル等について	12
Q15：所有する賃貸住宅の入居者募集や契約、入居中の管理方法	12
Q16：入居者募集と賃貸住宅管理の委託先業者の使い分け	12
Q17：管理業務の実施内容と実施者	13
Q18：管理業務をすべて自ら行っている理由	14
Q19：管理業務を業者に委託している理由	15
Q20：家賃収入における管理費用の割合	15
Q21：入居者等に関するトラブルの経験の有無	16

Q22 : 入居者等との間で経験したことがあるトラブルに関して有効だと思う対策	17
Q23 : 契約更新時におけるトラブルの経験の有無	18
Q24 : 契約更新時に経験したことがあるトラブルに関して有効だと思う対策.....	18
Q25 : 退去時におけるトラブルの経験の有無.....	19
Q26 : 退去時に経験したことがあるトラブルに関して有効だと思う対策.....	19
VI. サブリース物件の管理・トラブル等について.....	20
Q27 : サブリース契約を結んでいた物件における契約解消経験の有無.....	20
Q28 : サブリース契約を解消した理由.....	20
Q29 : サブリース契約を選んだ理由	21
Q30 : サブリース業者からの支払額の設定（賃料保証）	21
Q31 : 月額家賃に対する家賃保証率の水準	22
Q32 : サブリース業者による借り上げ期間（当初契約期間）	22
Q33 : 最初の賃料改定までの期間（賃料固定期間）	23
Q34 : 所有するサブリース物件の取得（購入等）に際して受けた営業（勧誘）	23
Q35 : 所有するサブリース物件の取得（購入）に際して受けた営業（勧誘）手法	24
Q36 : 所有するサブリース物件の取得（購入）に際して受けた営業（勧誘）がサブリース 契約を前提としたものか否か.....	25
Q37 : 契約内容に関する事前説明を受けた段階.....	26
Q38 : 契約内容に関する事前説明を受けた相手方	29
Q39 : サブリース業者との間で発生したトラブルの経験の有無.....	32
Q40 : サブリース業者との間で経験したことがあるトラブルに関して有効だと思う対策	33
Q41 : 賃貸住宅経営の途中からサブリース契約に切り替えた物件の有無.....	34
Q42 : 賃貸住宅経営の途中からサブリース契約に切り替えた理由.....	34
VII. 賃貸住宅管理業者登録制度・賃貸不動産経営管理士について	35
Q43 : 賃貸住宅の経営にあたっての課題・不安	35
Q44 : 賃貸住宅管理業者登録制度について	35
Q45 : 賃貸不動産経営管理士の資格の認知度.....	36
Q46 : 管理業務等の委託先における賃貸不動産経営管理士の配置状況の認知度	36
Q47 : 賃貸不動産経営管理士の資格取得の有無と業務内容の差異.....	37
Q48 : 今後、賃貸不動産経営管理士に期待すること	37

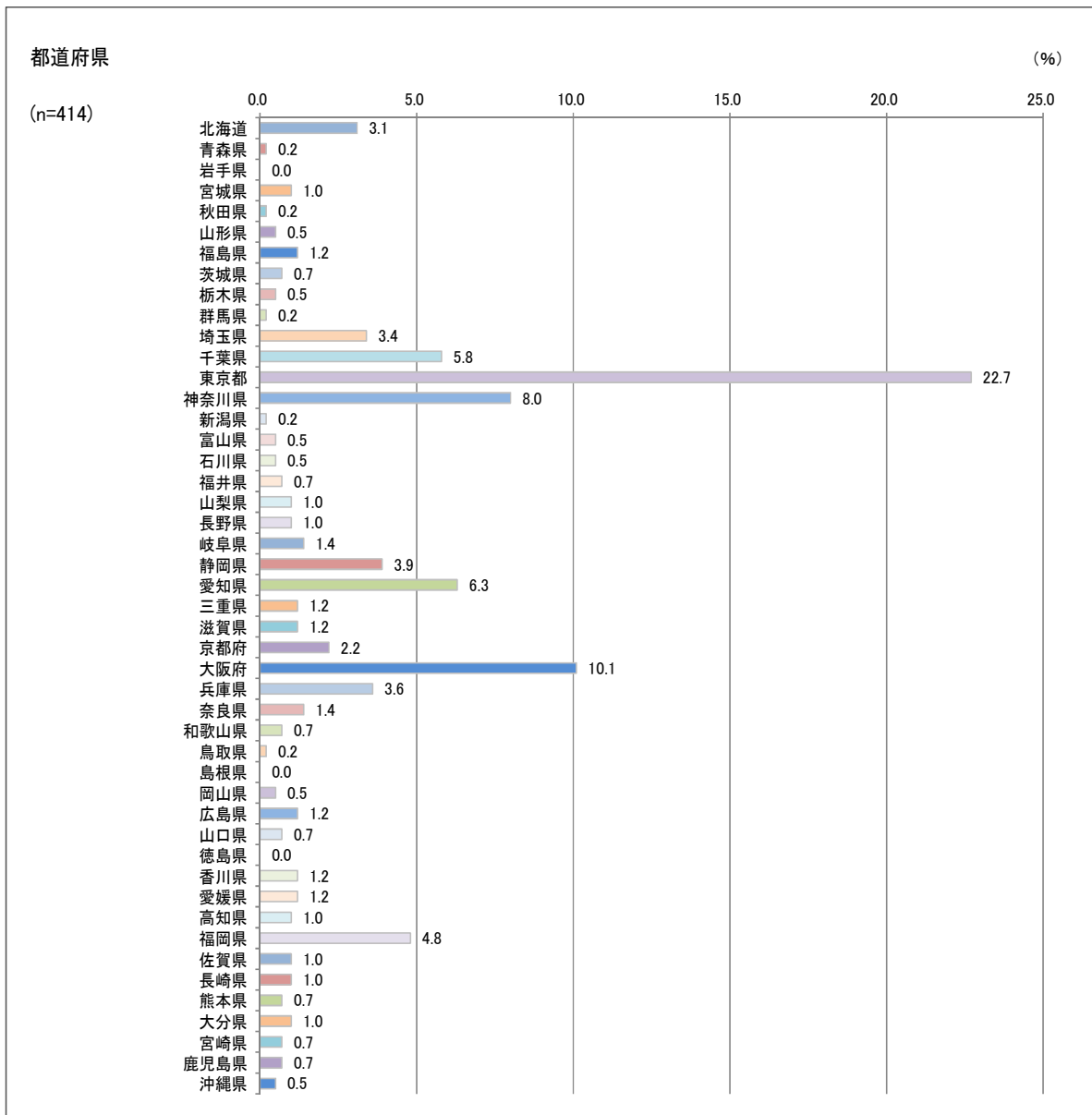
I. 回答者属性

回答者の年齢構成は、「60歳以上」(34.3%)が最も多く、次いで「50～54歳」(12.6%)、「55～59歳」(11.4%)となっており、これらで全体の過半を超えている一方で、「30～34歳」(10.9%)の層で山を示しているのも特徴的である。居住地については東京都が最も多く、次いで大阪府、神奈川県、愛知県、千葉県と、大都市圏で多くなっている。

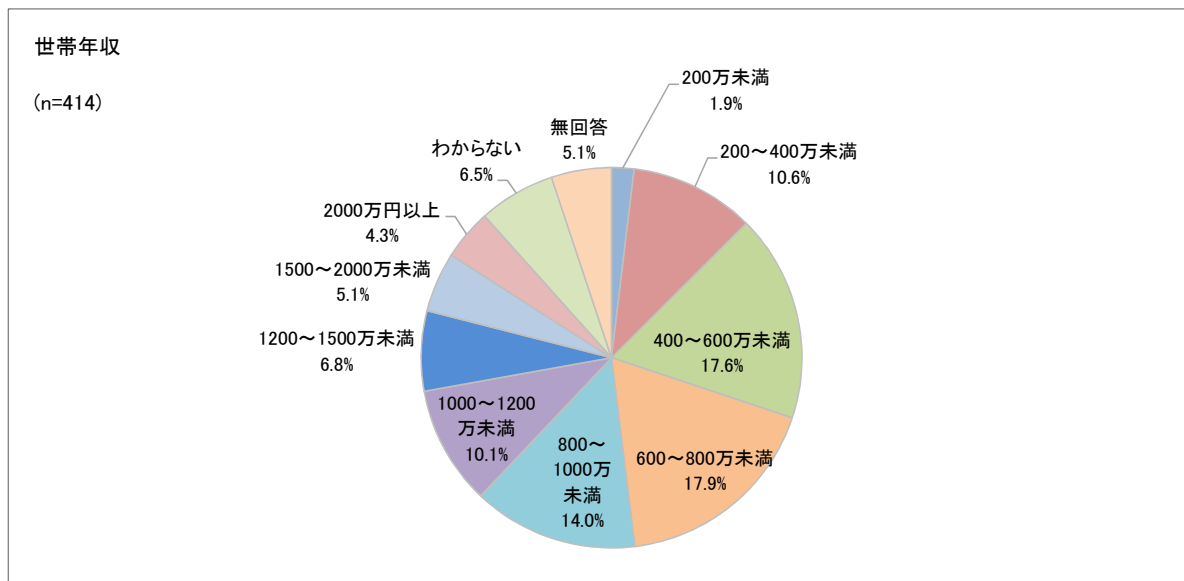
<年齢>



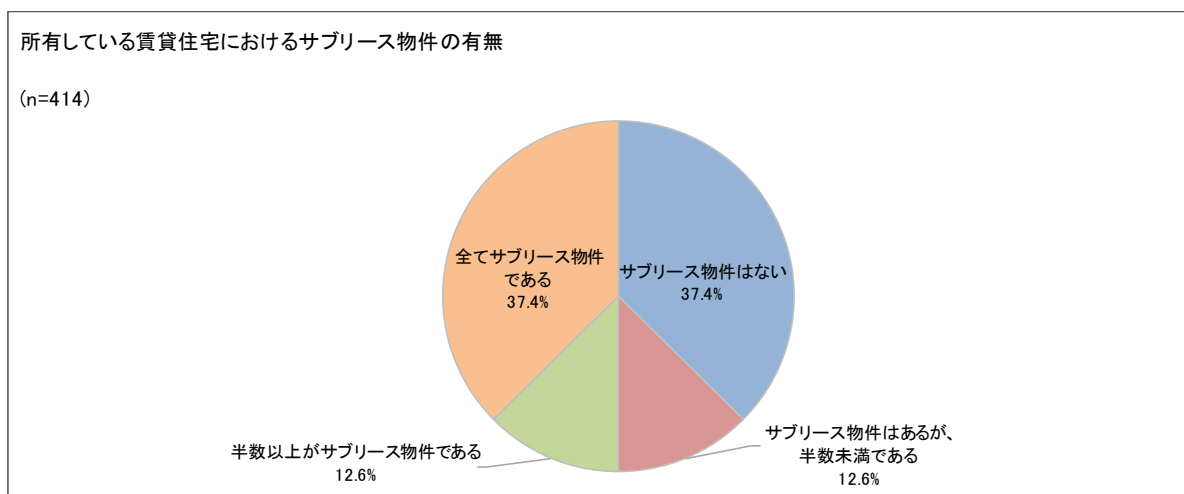
<都道府県>



<世帯年収>



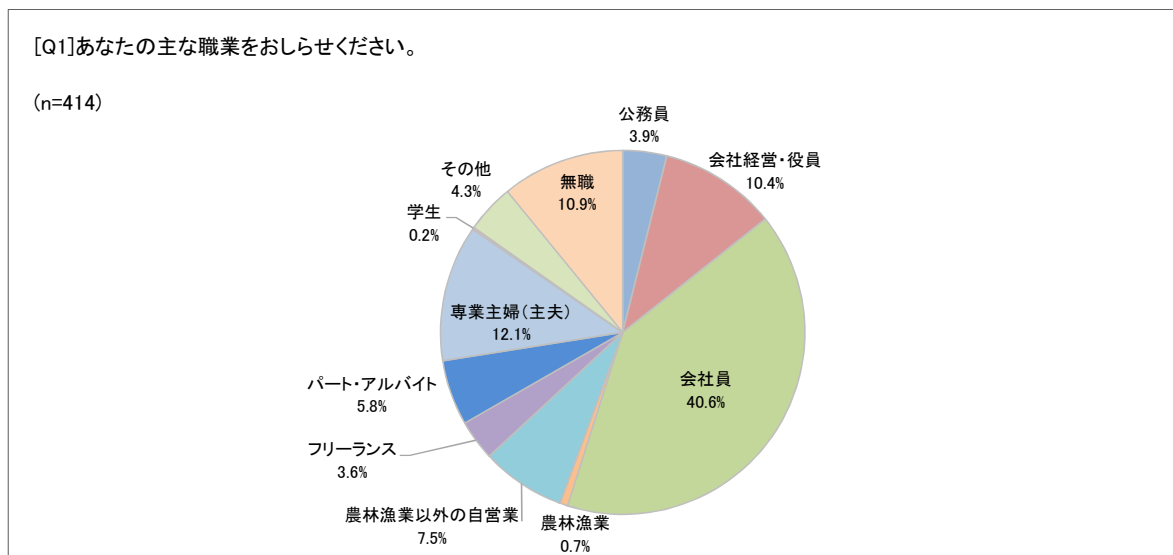
<サブリース物件の有無>



II. 基本事項

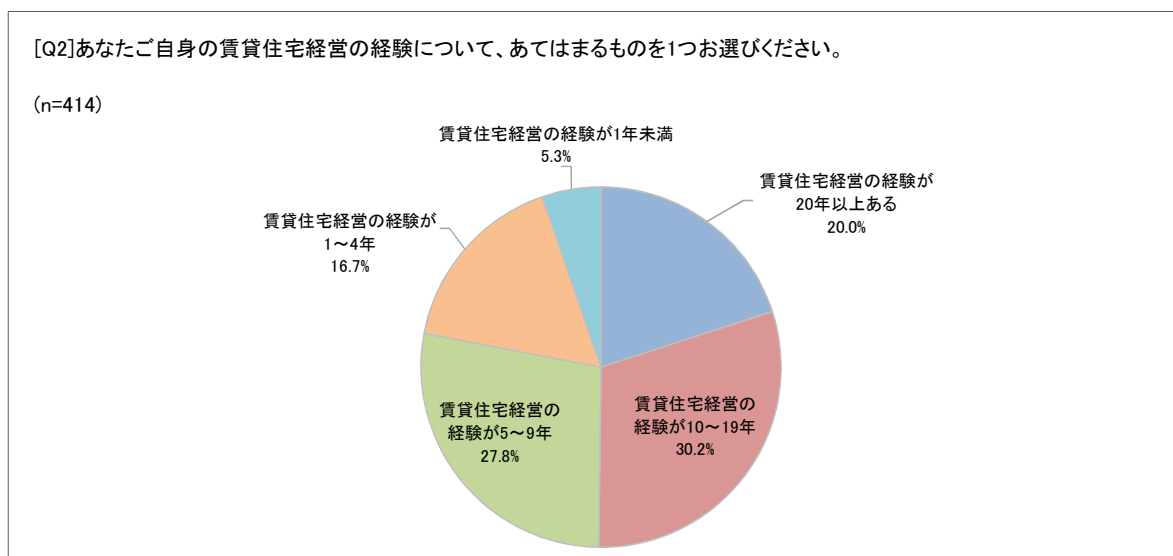
Q1：主な職業

主な職業については、「会社員」(40.6%) が最も多く、次いで「専業主婦(主夫)」(12.1%)、「無職」(10.9%)、「会社経営・役員」(10.4%)、「農林漁業以外の自営業」(7.5%) と続き、これら上位5つで8割を超えている。



Q2：賃貸住宅経営の経験年数

賃貸住宅経営の経験年数については、「10～19年」(30.2%) が最も多く、次いで「5～9年」(27.8%)、「20年以上」(20.0%) となっており、これらをあわせて8割近くとなっている。



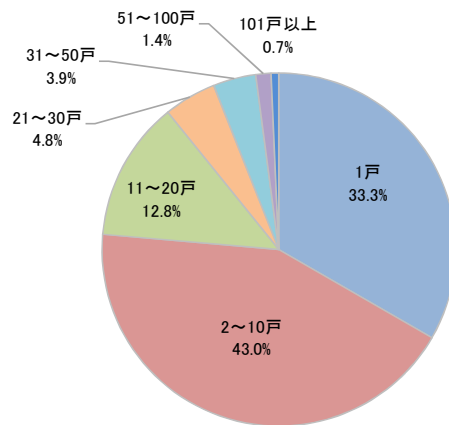
III. 所有する賃貸住宅の属性等

Q3：所有する賃貸住宅の総戸数

所有する賃貸住宅の総戸数については、「2～10戸」(43.0%)、「1戸」(33.3%)で全体の8割近くを占めている。一方、「11～20戸」(12.8%)、「21～30戸」(4.8%)も、規模が大きくなるほど割合は減少するものの、一定の割合は存在している。

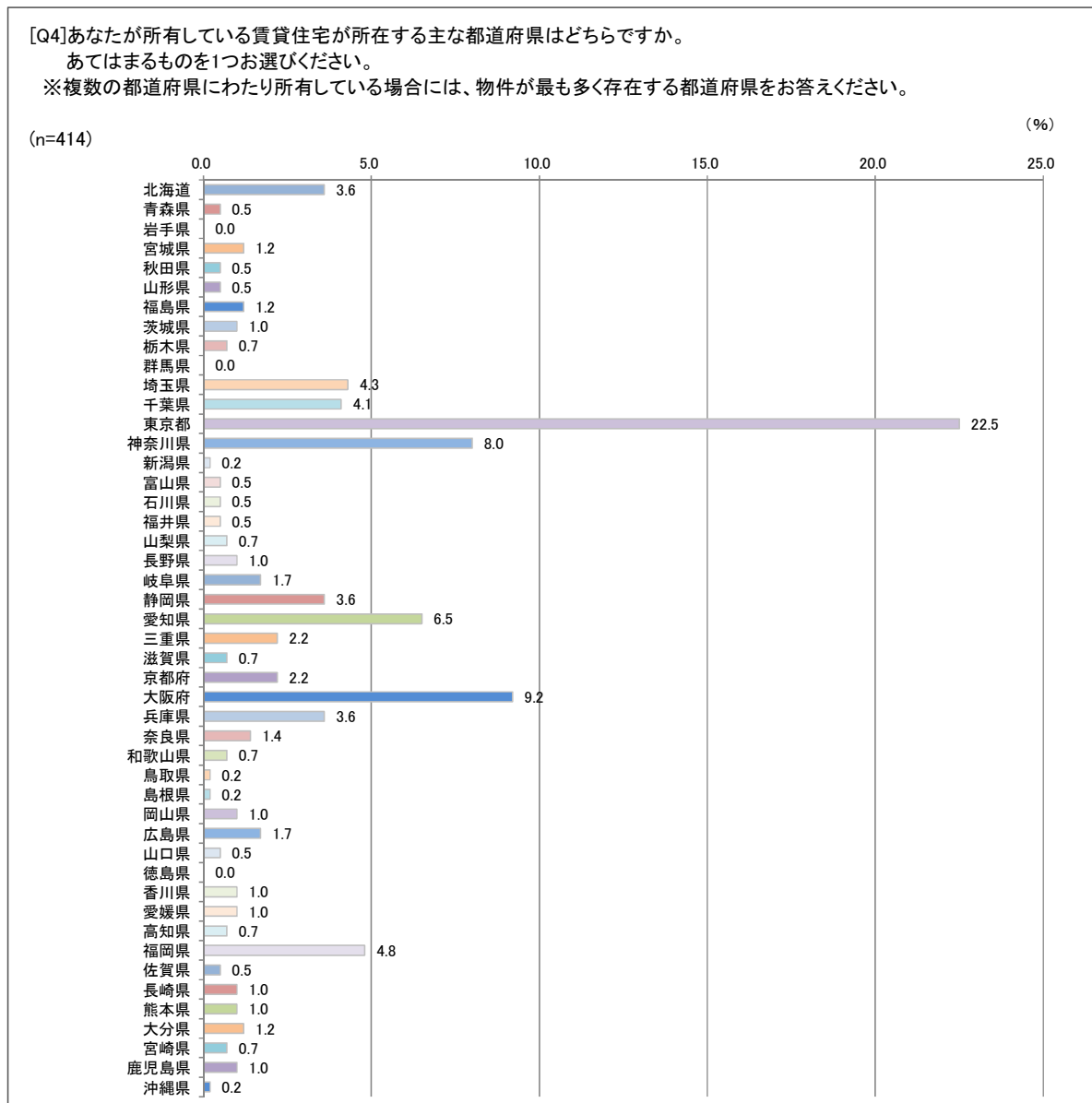
[Q3]あなたが所有している賃貸住宅の総戸数(空室含む)について、あてはまるものを1つお選びください。

(n=414)



Q4：所有する賃貸住宅の所在する主な都道府県

所有する賃貸住宅の所在する都道府県については、「東京都」(22.5%)が最も多く、次いで「大阪府」(9.2%)、「神奈川県」(8.0%)となっており、人口・住宅数を反映し、大都市圏で高い割合となっている。

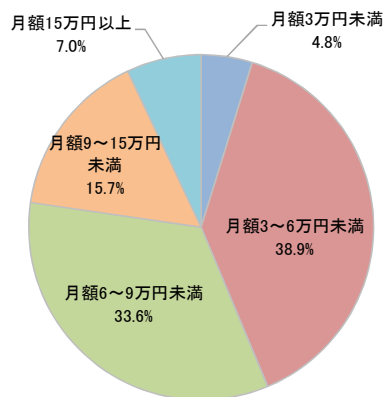


Q5：所有する賃貸住宅の家賃水準（共益費等含む）

所有する賃貸住宅の家賃水準（共益費等を含む）については、「月額 3～6 万円未満」（38.9%）が最も多く、次いで「月額 6～9 万円未満」（33.6%）、「月額 9～15 万円未満」（15.7%）となっている。

[Q5]所有している賃貸住宅の家賃（共益費等含む）の水準について戸数の最も多いものを1つお選びください。

(n=414)

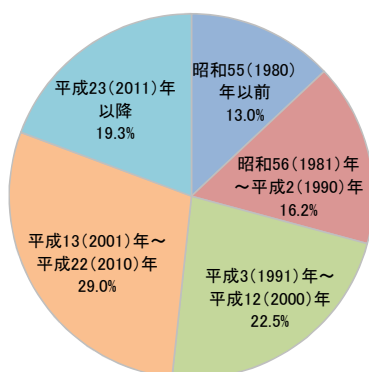


Q6：所有する賃貸住宅の建築時期

所有する賃貸住宅の建築時期（最も戸数の多いもの）については、「平成 13（2001）～22（2010）年」（29.0%）が最も多く、次いで、「平成 3（1991）～12（2000）年」（22.5%）、「平成 23（2011）年以降」（19.3%）となっており、これらで全体の 7 割程度を占めている。一方、新耐震基準以前の「昭和 55（1980）年以前」（13.0%）も一定程度存在する。

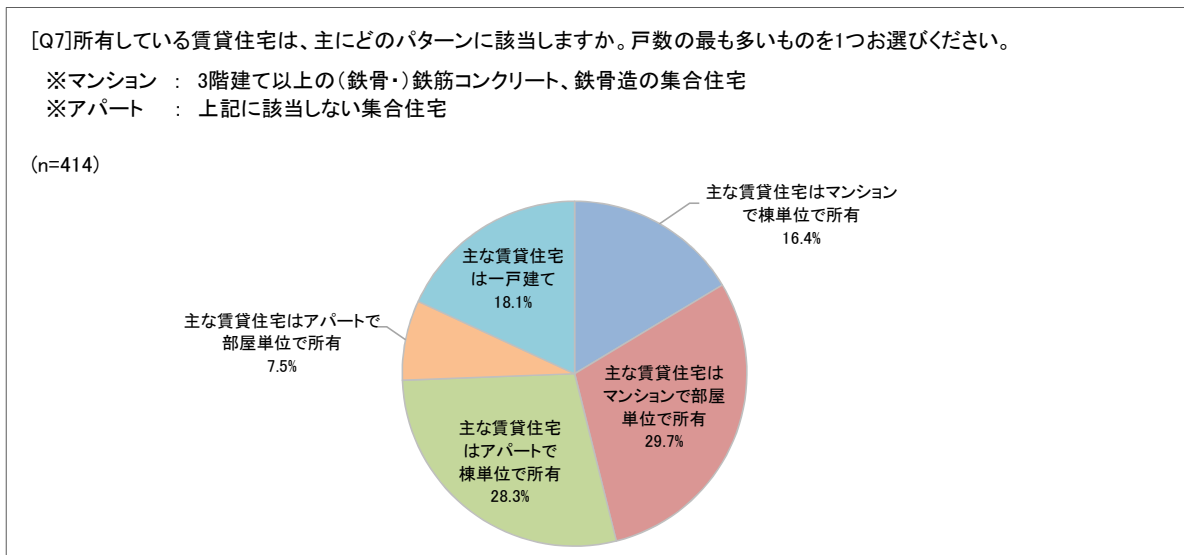
[Q6]所有している賃貸住宅のうち、建築時期で戸数の最も多いものを1つお選びください。

(n=414)



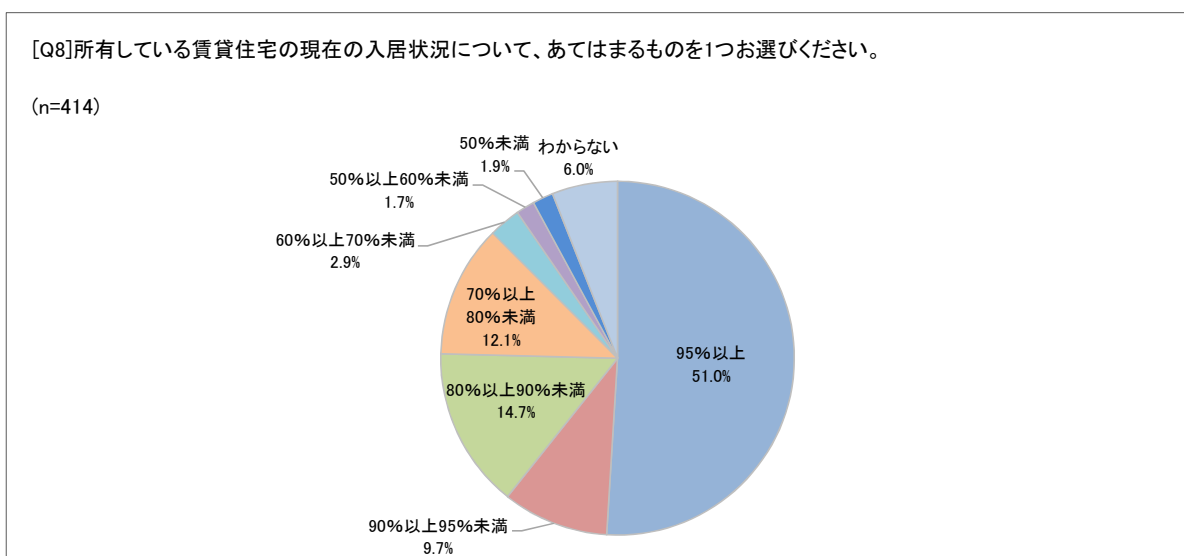
Q7：所有する賃貸住宅の所有形態

所有する賃貸住宅の所有形態については、「マンション」、「アパート」で8割以上を占めている。このうち、マンションでは「部屋単位で所有」(29.7%)が多く、アパートでは「棟単位で所有」(28.3%)が多い。



Q8：所有する賃貸住宅の現在の入居状況

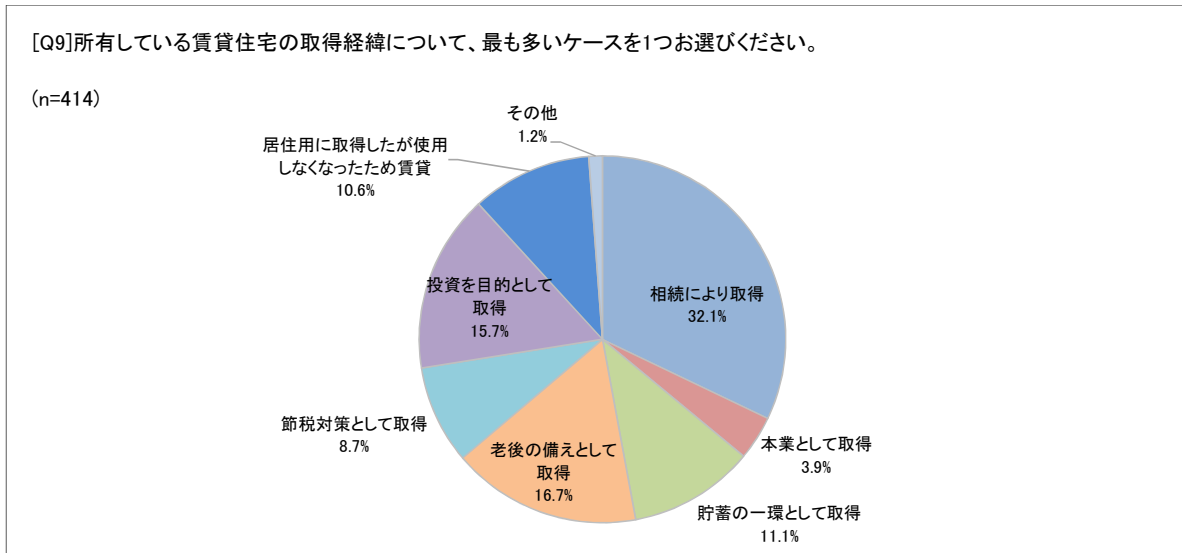
所有する賃貸住宅の現在の入居状況については、「95%以上」(51.0%)が半数程度となっており、次いで「80%以上 90%未満」(14.7%)、「70%以上 80%未満」(12.1%)となっている。これに「90%以上 95%未満」(9.7%)もあわせると、全体の9割近くが70%以上の入居状況となっている。



IV. 賃貸住宅の取得経緯等

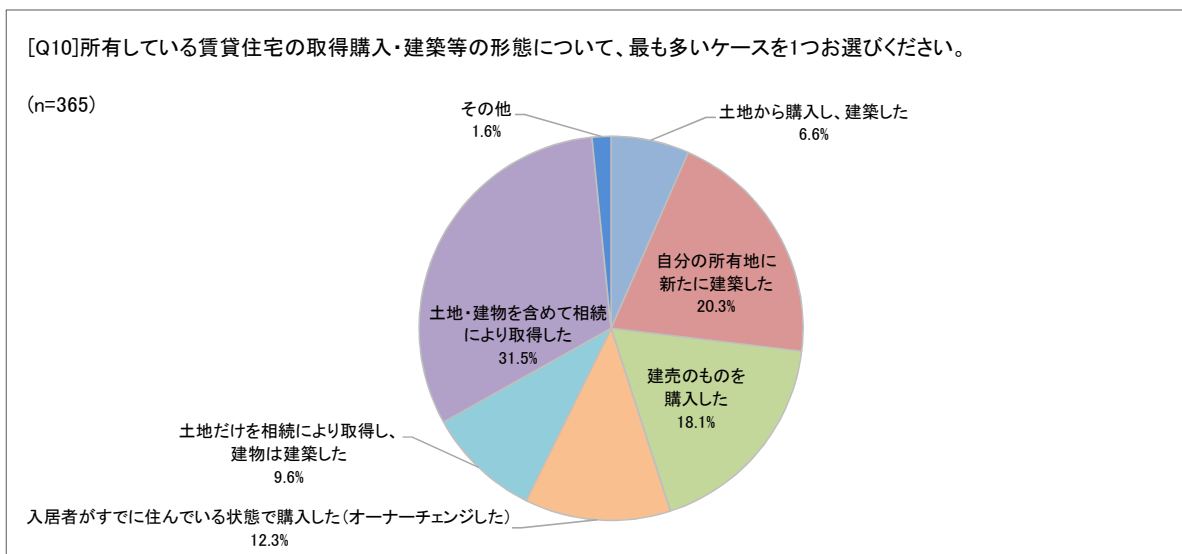
Q9：所有する賃貸住宅の取得経緯

所有する賃貸住宅の取得経緯については、「相続により取得」(32.1%)が最も多く、全体の3分の1近くを占めている。次いで「老後の備えとして取得」(16.7%)、「投資を目的として取得」(15.7%)となっている。



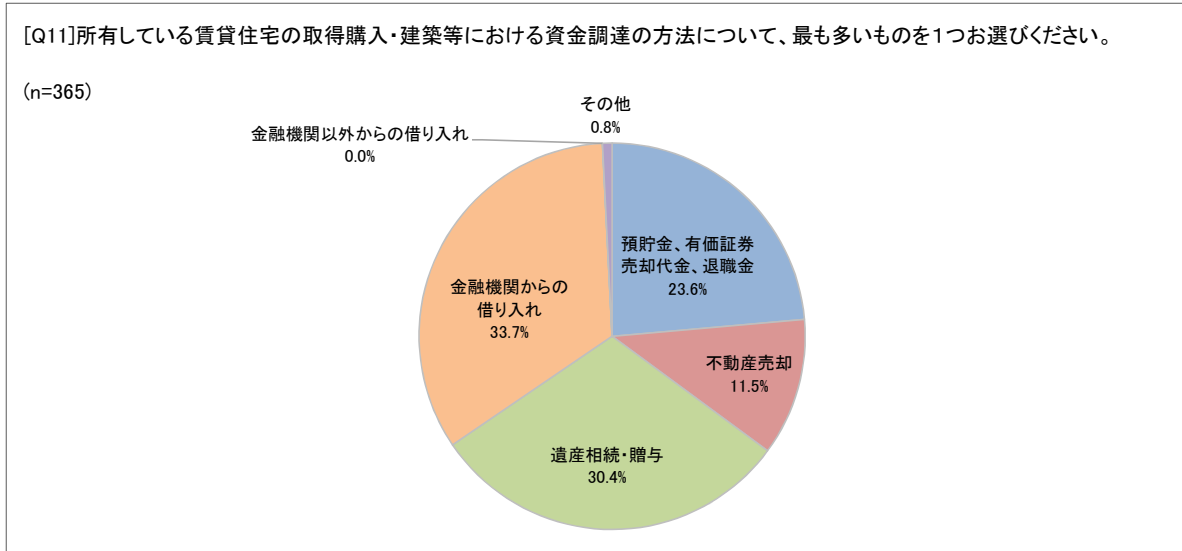
Q10：所有する賃貸住宅の取得購入・建築等の形態

所有する賃貸住宅の取得購入の形態については、「土地・建物を含めて相続により取得」(31.5%)が最も多く、次いで「自分の所有地に新たに建築」(20.3%)、「建売のものを購入」(18.1%)となっている。



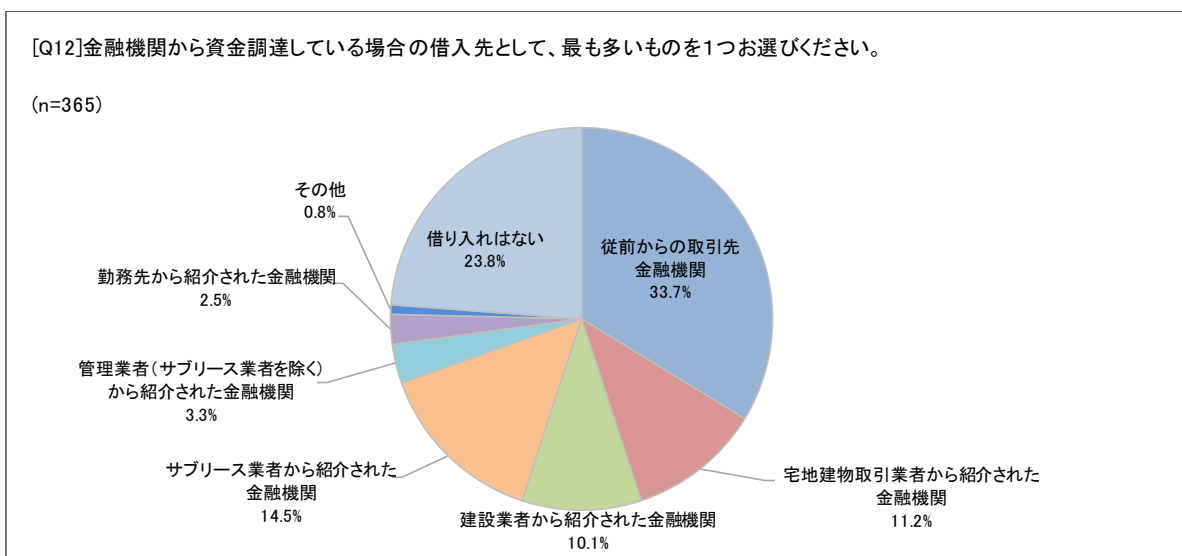
Q11：所有する賃貸住宅の取得購入・建築等における資金調達の方法

所有する賃貸住宅の取得購入に係る資金調達の方法については、「金融機関からの借入れ」(33.7%)が最も多く、次いで「遺産相続・贈与」(30.4%)、「預貯金、有価証券売却代金、退職金」(23.6%)となっており、この3つで9割近くを占めている。



Q12：金融機関から資金調達している場合の借入先

金融機関からの資金調達の際の借入先については、「従前からの取引金融機関」(33.7%)が3分の1を占めている。また、「サブリース業者から紹介された金融機関」(14.5%)、「宅地建物取引業者から紹介された金融機関」(11.2%)、「建設業者から紹介された金融機関」(10.1%)というようなサブリースのステークホルダーからの紹介によるものをあわせると4割近くを占めている。

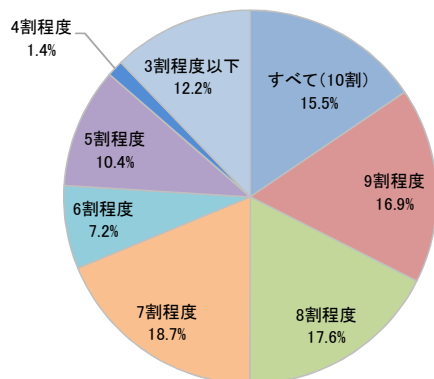


Q13：金融機関から資金調達している場合の借り入れ割合

金融機関から借り入れを行っている場合の借り入れ割合については、「7割程度」（18.7%）、「8割程度」（17.6%）、「9割程度」（16.9%）、「すべて（10割）」が、それぞれ2割程度となっている。なお、「3割程度以下」（12.2%）、「5割程度」（10.4%）も一定程度存在する。

[Q13]金融機関からの借り入れ（資金調達）を行っている場合、当該賃貸住宅の取得購入・建築等に要した費用の何割程度を借り入れされましたか。概算であてはまるものを1つお選びください。

(n=278)

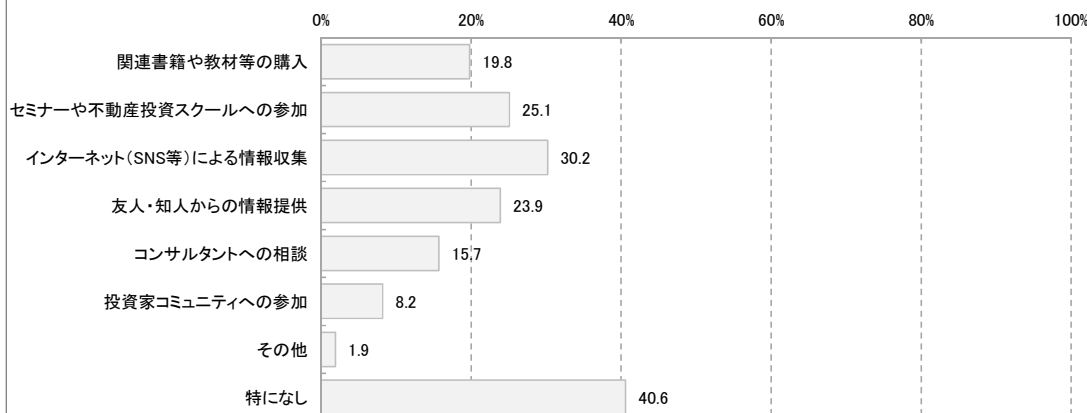


Q14：賃貸住宅経営に関する知識の習得方法

賃貸住宅経営に関する知識の習得方法については、「インターネット（SNS等）による情報収集」（30.2%）が最も多く、次いで「セミナーや不動産投資スクールへの参加」（25.1%）、「友人・知人からの情報提供」（23.9%）となっている。一方、「特になし」が全体の40.6%となっている。

[Q14]賃貸住宅の経営に関する知識の習得方法について、あてはまるものを全てお選びください。

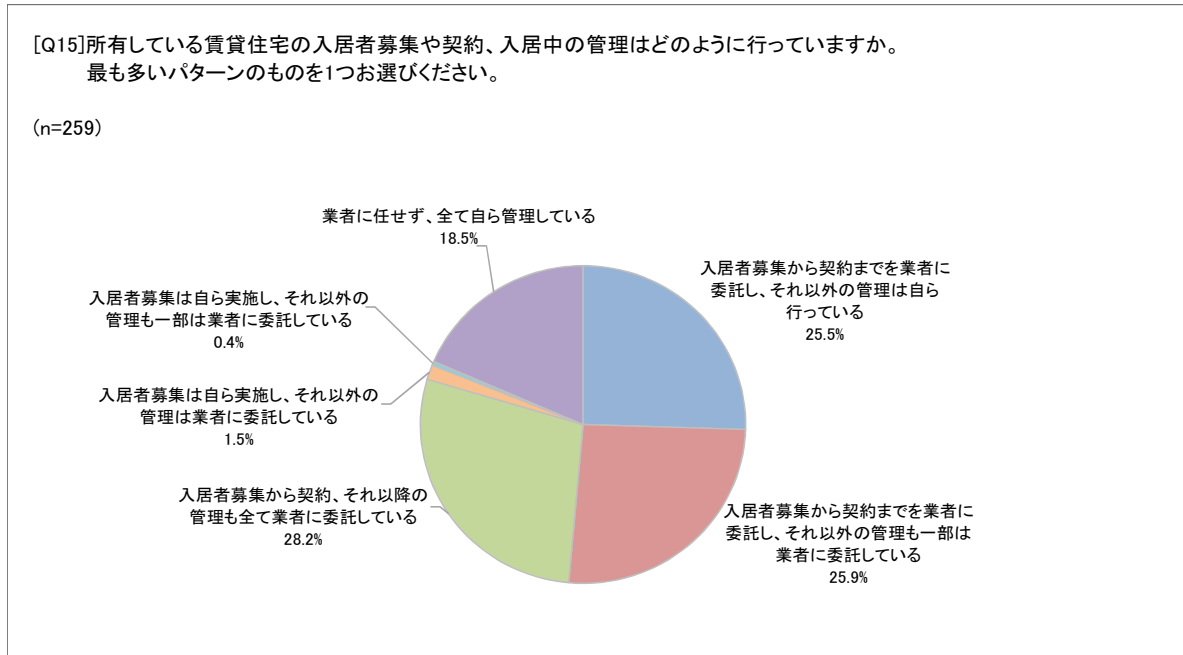
(n=414)



V. サブリース以外の賃貸住宅の管理・トラブル等について

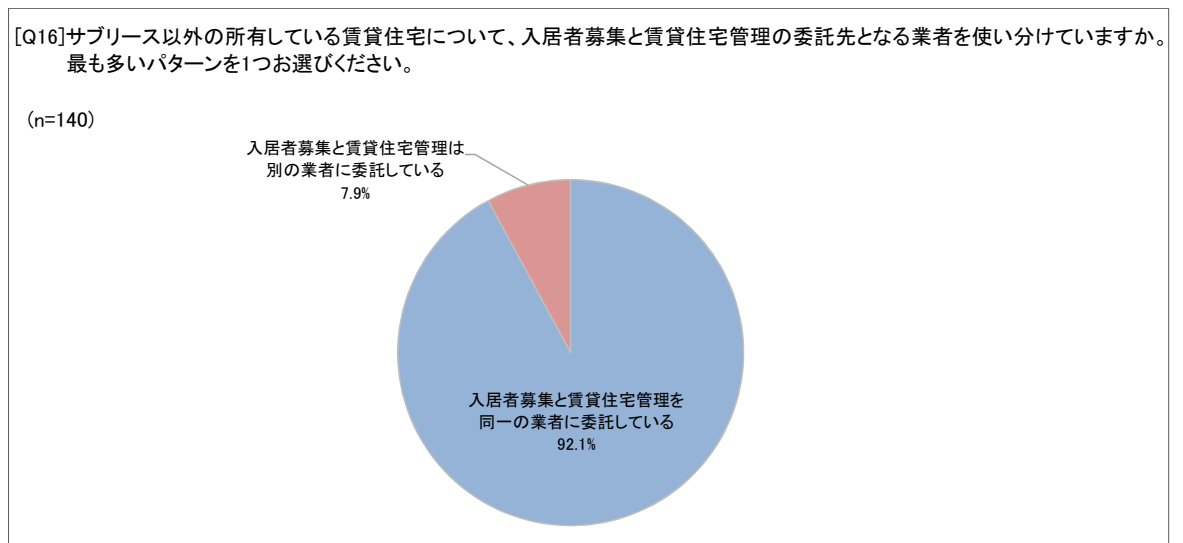
Q15：所有する賃貸住宅の入居者募集や契約、入居中の管理方法

所有しているサブリース以外の賃貸住宅の管理方法については、「業者に任せず、全て自ら管理している」(18.5%)が2割程度にとどまっている。一方、「入居者募集から契約、それ以降の管理を全て業者に委託している」(28.2%)、「入居者募集から契約までを業者に委託し、それ以外の管理も一部は業者に委託している」(25.9%)、「入居者募集から契約までを業者に委託し、それ以外の管理は自ら行っている」(25.5%)等、「入居者募集から契約などの管理業務の全て又は一部を業者に委託している」割合(81.5%)が8割程度となっている。



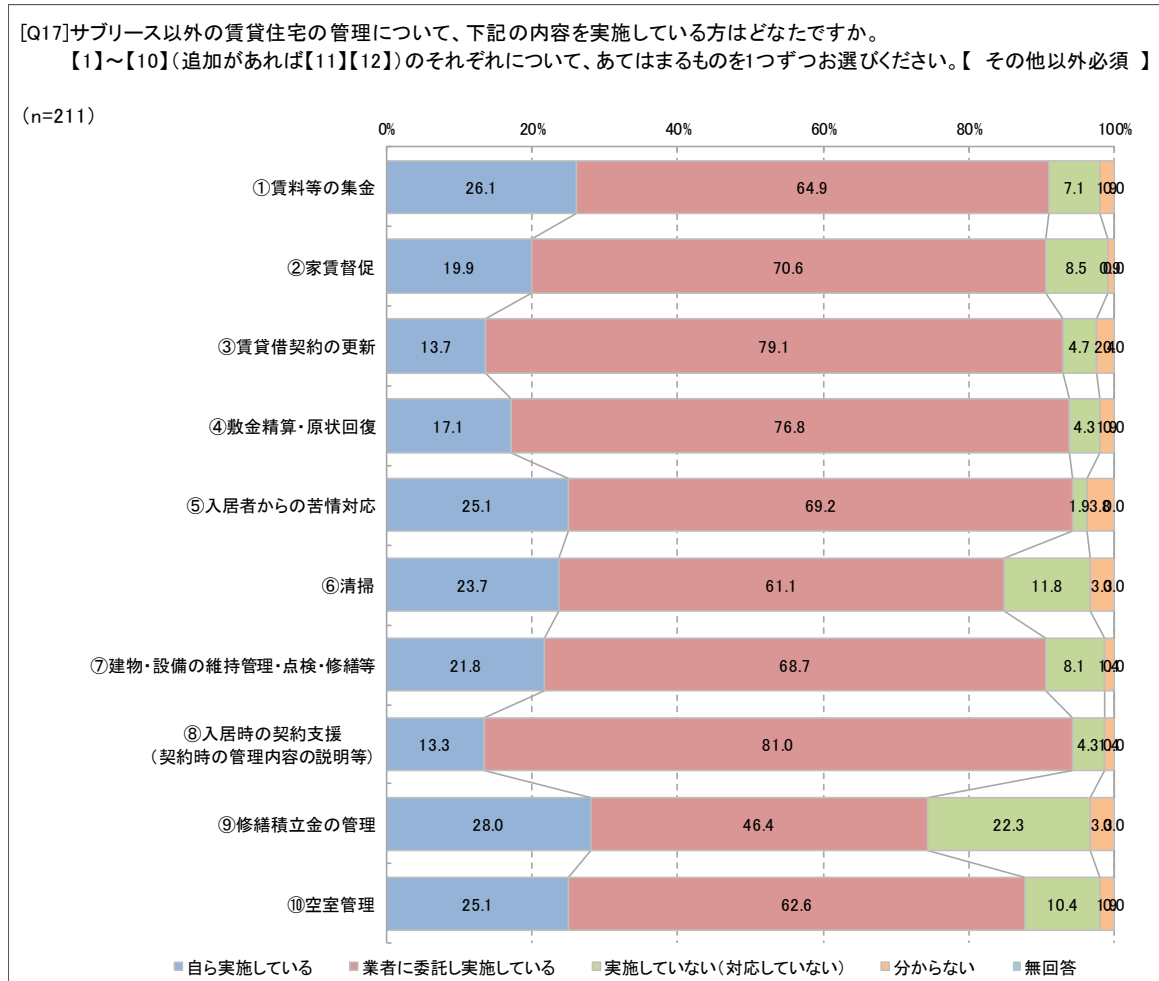
Q16：入居者募集と賃貸住宅管理の委託先業者の使い分け

所有しているサブリース以外の賃貸住宅において、入居者募集と賃貸住宅管理とで委託先の業者を使い分けしているかについては、「入居者募集と賃貸住宅管理を同一の業者に委託している」(92.1%)が9割を超えている。



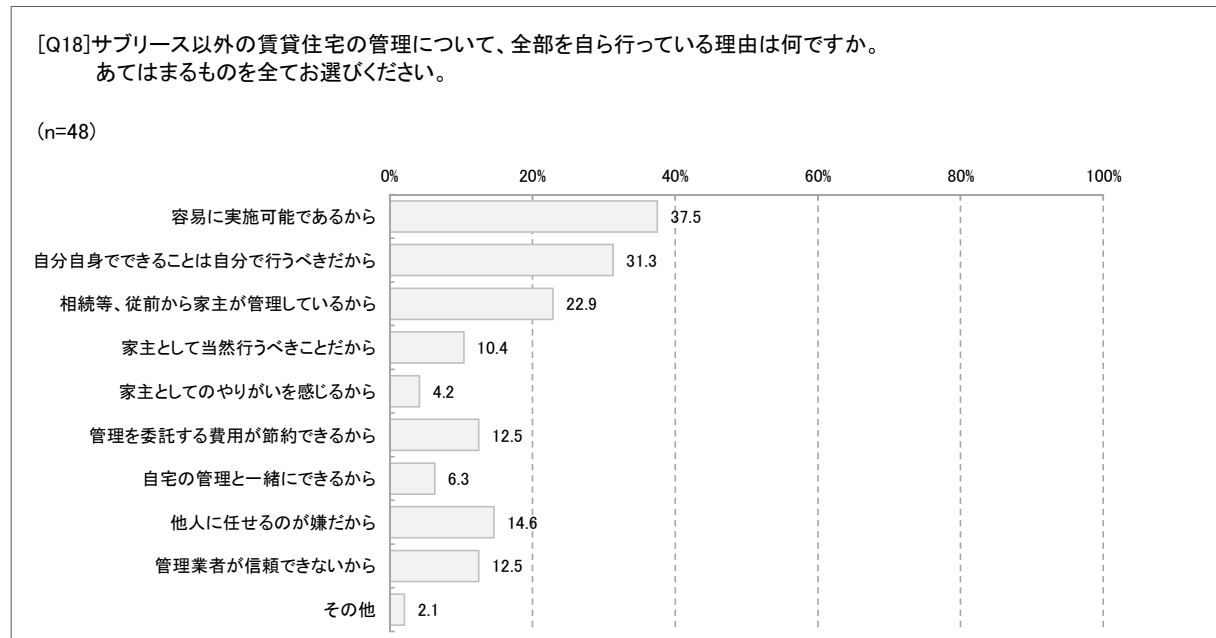
Q17：管理業務の実施内容と実施者

サブリース以外の賃貸住宅における管理業務の実施内容・実施者について、「(家主が受託管理)業者に委託し実施している」管理業務としては、「入居時の契約支援」(81.0%)、「賃貸借契約の更新」(79.1%)、「敷金精算・原状回復」(76.8%)、「家賃督促」(70.6%)が多い。なお、「修繕積立金の管理」については、一定の割合で管理業者に委託(46.4%)している一方、「(家主が)自ら実施」が28.0%、「実施していない」が22.3%となっている。



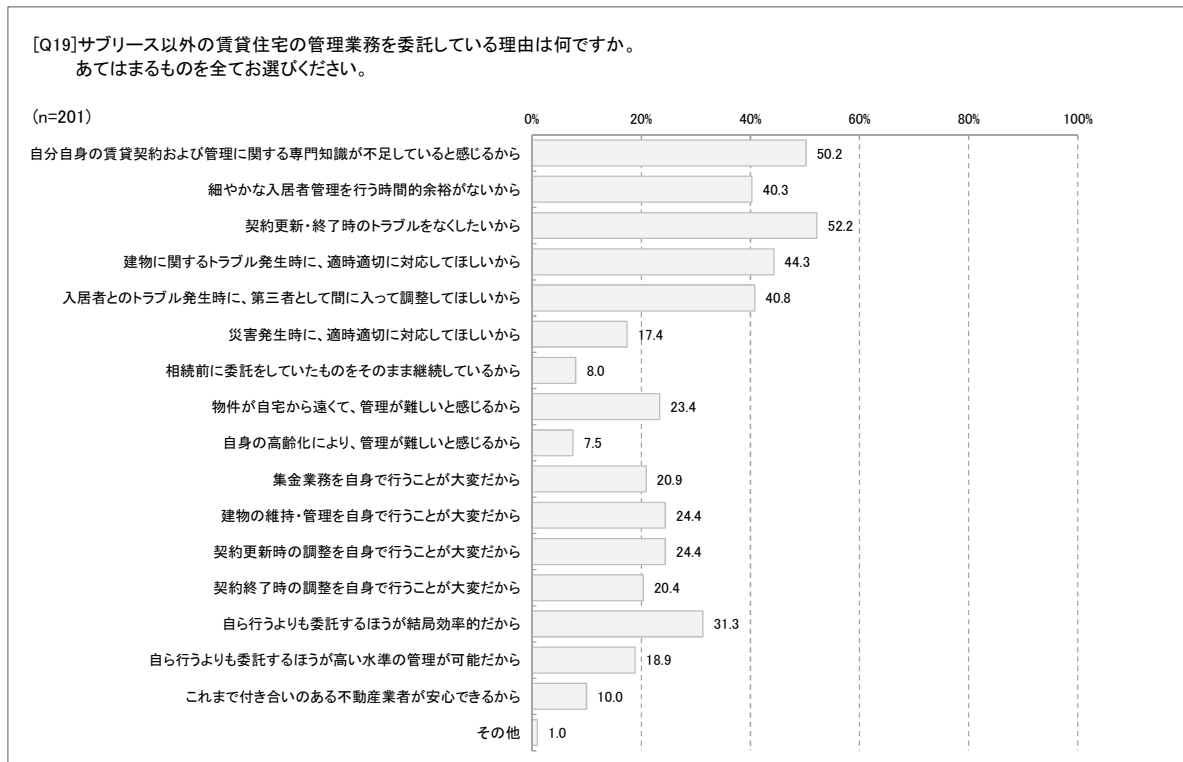
Q18：管理業務をすべて自ら行っている理由

サブリース以外の賃貸住宅を所有している家主のうち、管理業務を業者に委託することなくすべて自ら行っている家主について、その理由としては、「容易に実施可能であるから」(37.5%)が最も多く、次いで「自分自身でできることは自分で行うべきだから」(31.3%)、「相続等、従前から家主が管理しているから」(22.9%)となっている。



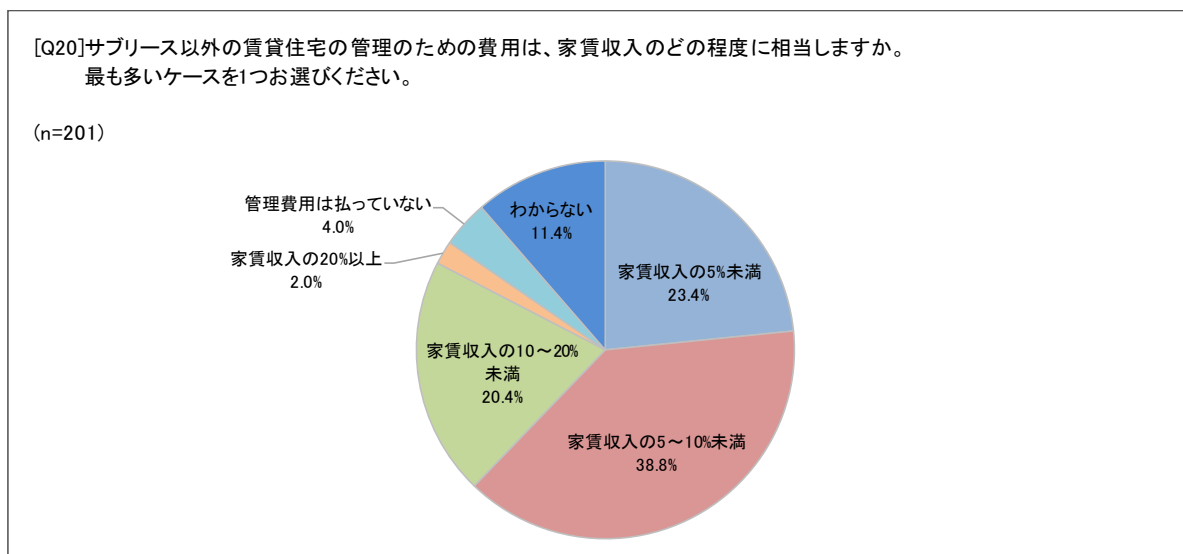
Q19：管理業務を業者に委託している理由

サブリース以外の賃貸住宅を所有している家主のうち、管理業務を業者に委託している家主について、その理由としては、「契約更新・終了時のトラブルをなくしたいから」(52.2%)が最も多く、次いで「自分自身の賃貸契約および管理に関する専門知識が不足していると感じるから」(50.2%)、「建物に関するトラブル発生時に、適時適切に対応してほしいから」(44.3%)、「入居者とのトラブル発生時に、第三者として間に入って調整してほしいから」(40.8%)となっている。



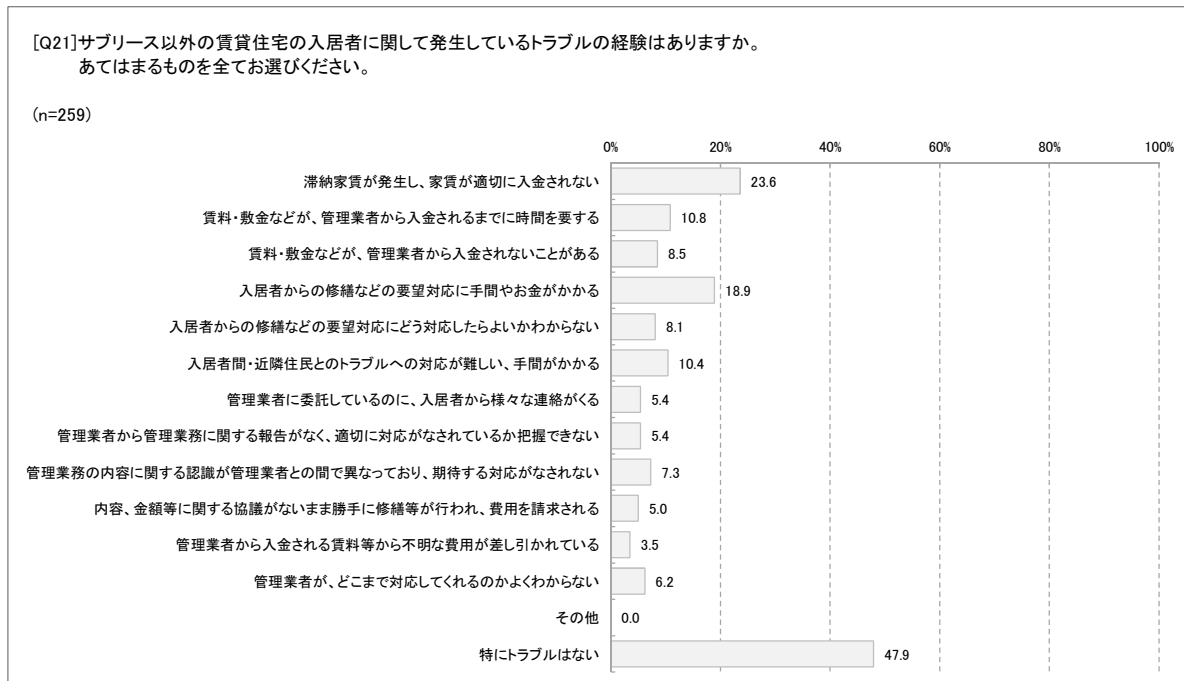
Q20：家賃収入における管理費用の割合

サブリース以外の賃貸住宅の管理のための費用については、「家賃収入の5～10%未満」(38.8%)が最も多く、全体の4割近くを占めている。次いで「家賃収入の5%未満」(23.4%)、「家賃収入の10～20%未満」(20.4%)となっている。



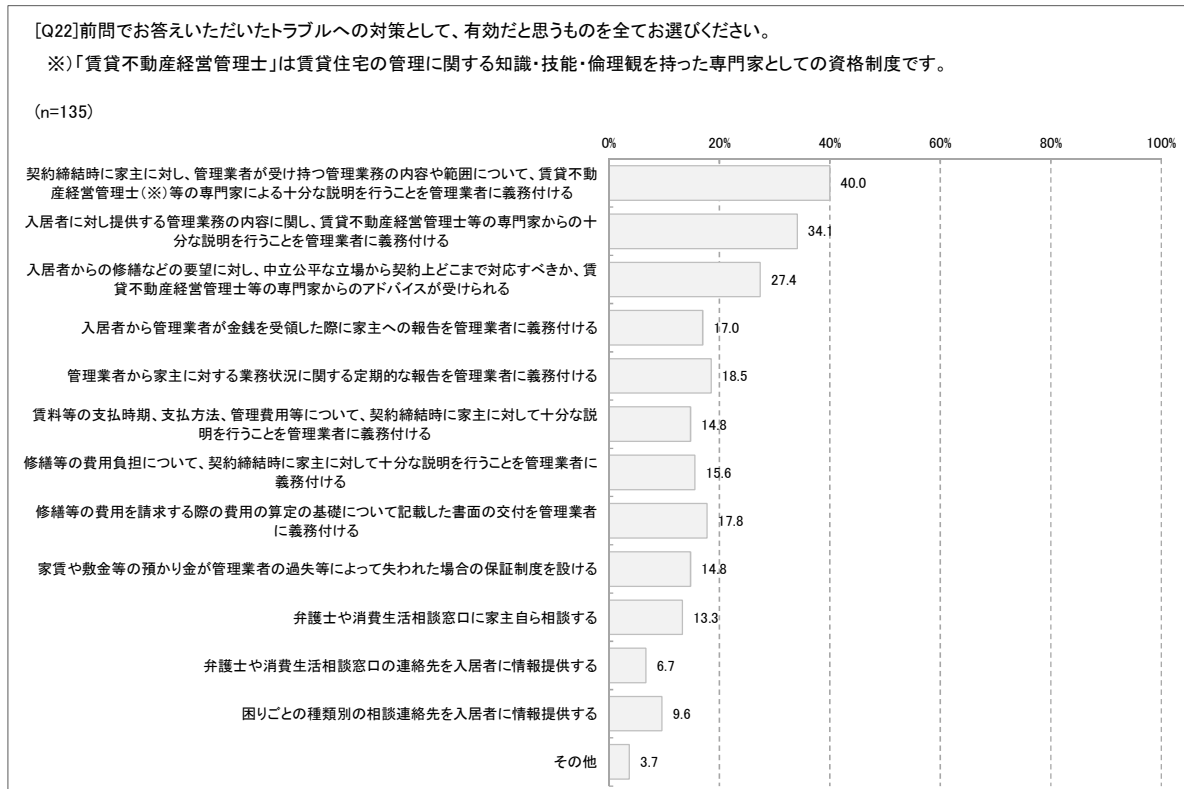
Q21：入居者等に関するトラブルの経験の有無

サブリース以外の賃貸住宅での入居者等に関するトラブルについては、「滞納家賃が発生し、家賃が適切に入金されない」(23.6%)が最も多く、次いで「入居者からの修繕などの要望対応に手間やお金がかかる」(18.9%)、「賃料・敷金などが、管理業者から入金されるまでに時間を要する」(10.8%)、「賃料・敷金などが、管理業者から入金されないことがある」(8.5%)、「入居者からの修繕などの要望対応にどう対応したらよいかわからない」(8.1%)、「入居者間・近隣住民とのトラブルへの対応が難しい、手間がかかる」(10.4%)となっている。一方、「特にトラブルはない」が47.9%となっている。



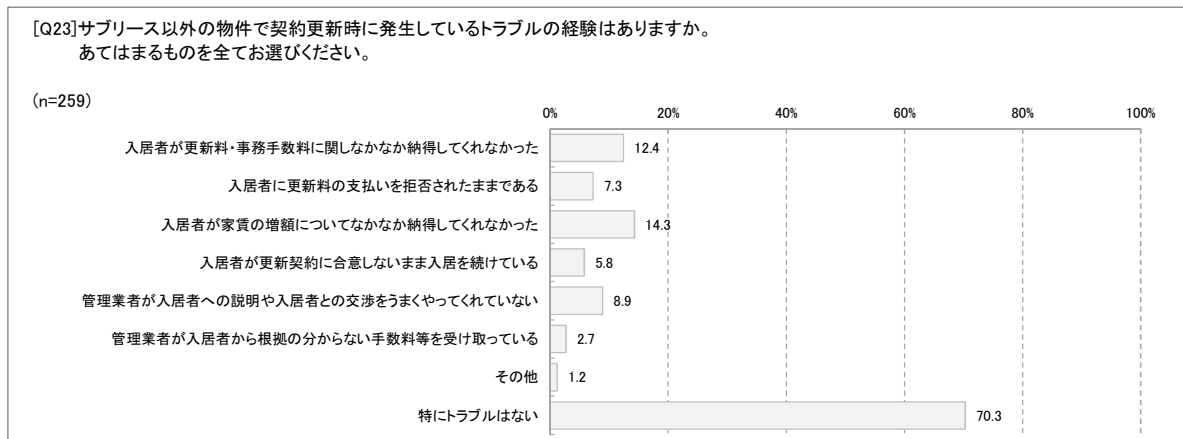
Q22：入居者等との間で経験したことがあるトラブルに関して有効だと思う対策

Q.21 で挙げられたトラブルに関して有効だと思う対策については、「契約締結時に家主に対し、管理業者が受け持つ管理業務の内容や範囲について、賃貸不動産経営管理士等の専門家による十分な説明を行うことを管理業者に義務付ける」(40.0%) が最も多く、次いで「入居者に対し提供する管理業務の内容に関し、賃貸不動産経営管理士等の専門家からの十分な説明を行うことを管理業者に義務付ける」(34.1%)、「入居者からの修繕などの要望に対し、中立公平な立場から契約上どこまで対応すべきか、賃貸不動産経営管理士等の専門家からのアドバイスが受けられる」(27.4%) が上位を占めている。



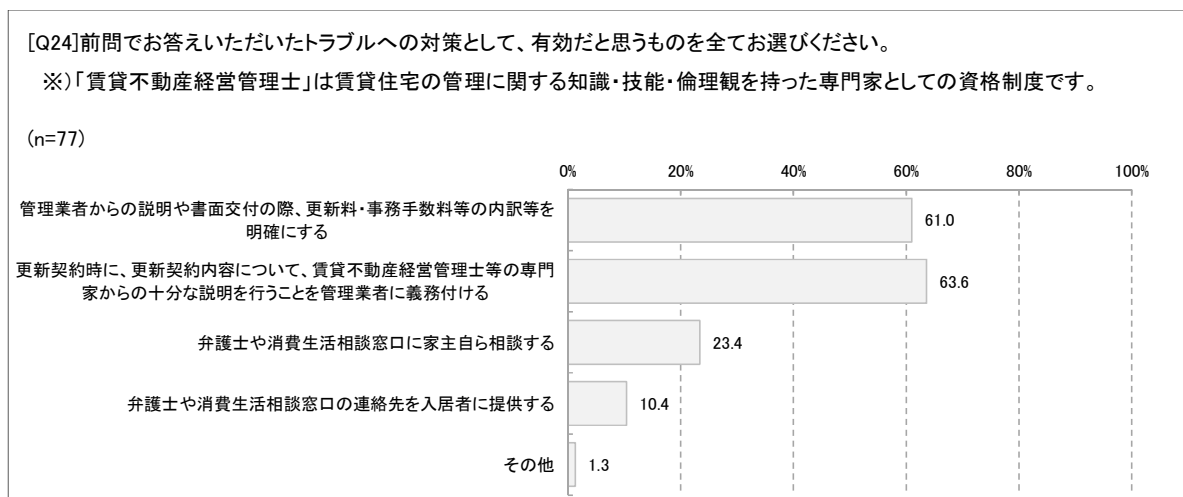
Q23：契約更新時におけるトラブルの経験の有無

サブリース以外の賃貸住宅での契約更新時のトラブルについては、「入居者が家賃の増額についてなかなか納得してくれなかった」(14.3%)、「入居者が更新料・事務手数料に関しなかなか納得してくれなかった」(12.4%)となっている。一方、「特にトラブルはない」が70.3%となっている。



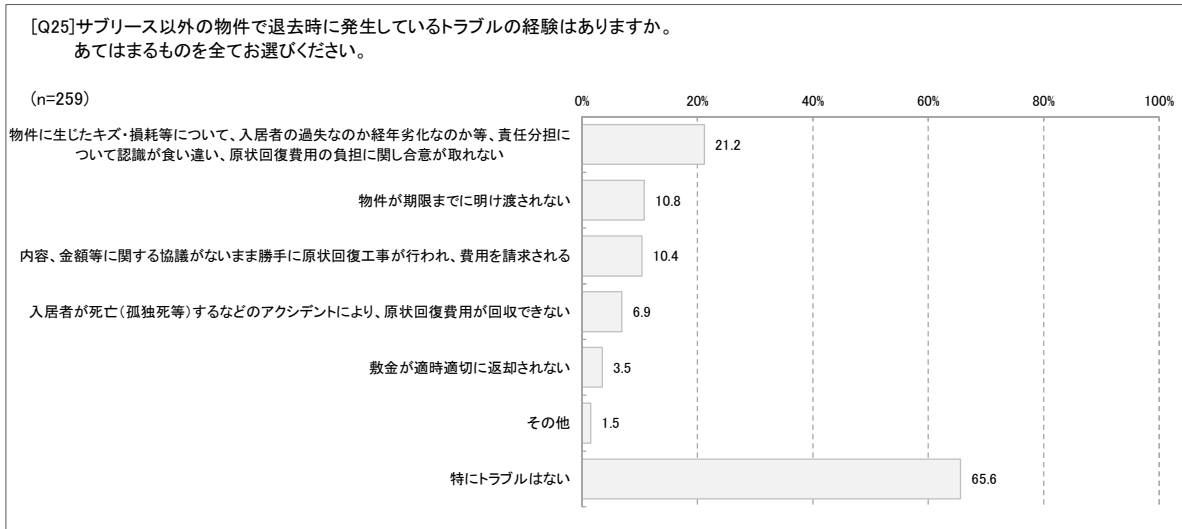
Q24：契約更新時に経験したことがあるトラブルに関して有効だと思う対策

Q.23 で挙げられたトラブルに関して有効だと思う対策については、「契約更新時に、更新契約内容について、賃貸不動産経営管理士等の専門家からの十分な説明を行うことを管理業者に義務付ける」(63.6%)が最も多く、次いで「管理業者からの説明や書面交付の際、更新料・事務手数料等の内訳等を明確にする」(61.0%)となっている。



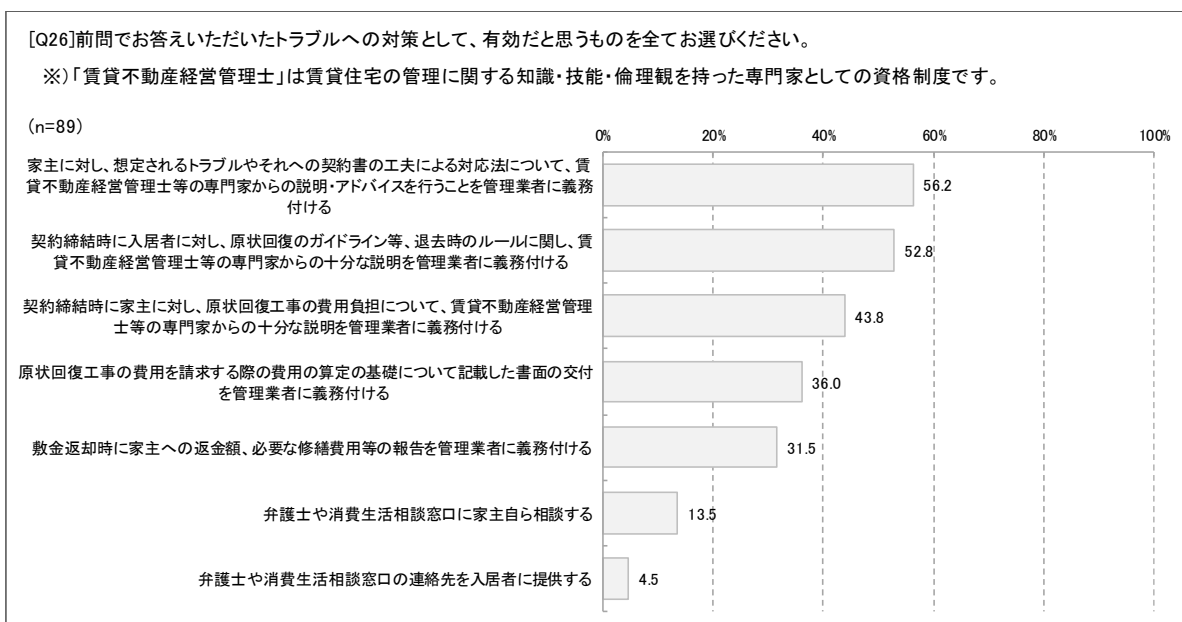
Q25：退去時におけるトラブルの経験の有無

サブリース以外の賃貸住宅での退去時のトラブルについては、「物件に生じたキズ・損耗等の責任分担について認識が食い違い、原状回復費用の負担に関し合意が取れない」(21.2%)が最も多く、次いで「物件が期限までに明け渡されない」(10.8%)、「内容、金額等に関する協議がないまま勝手に原状回復工事が行われ、費用を請求される」(10.4%)となっている。一方、「特にトラブルはない」が65.6%となっている。



Q26：退去時に経験したことのあるトラブルに関して有効だと思う対策

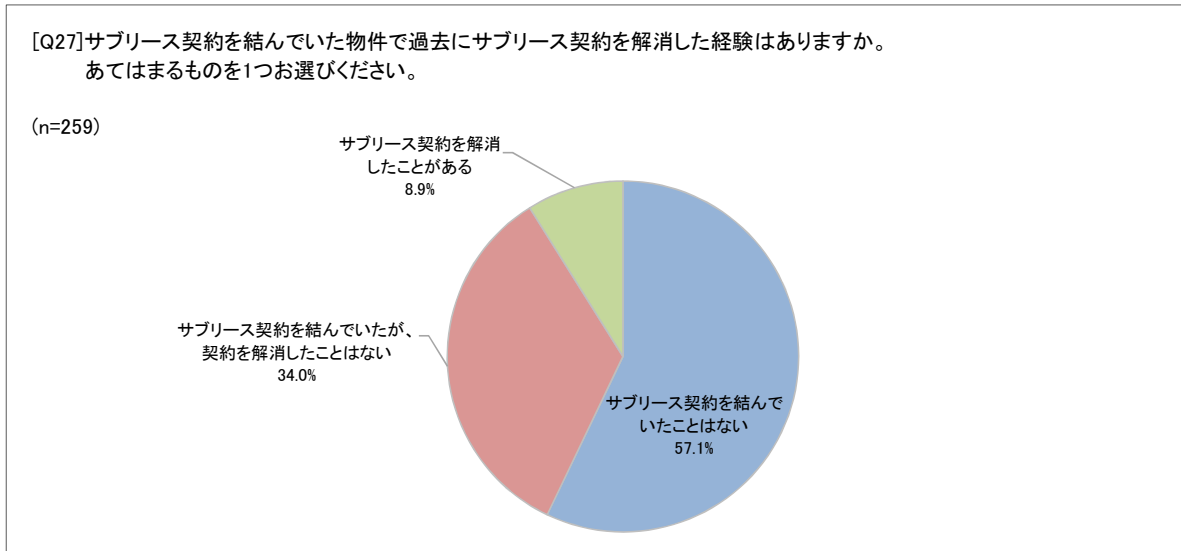
Q.25 で挙げられたトラブルに関して有効だと思われる対策については、「家主に対し、想定されるトラブルや対応法について賃貸不動産経営管理士等の専門家からの説明・アドバイスを行うことを管理業者に義務付ける」(56.2%)が最も多く、次いで「契約締結時に入居者に対し、退去時のルールに関し、賃貸不動産経営管理士等の専門家からの十分な説明を管理業者に義務付ける」(52.8%)となっている。



VI. サブリース物件の管理・トラブル等について

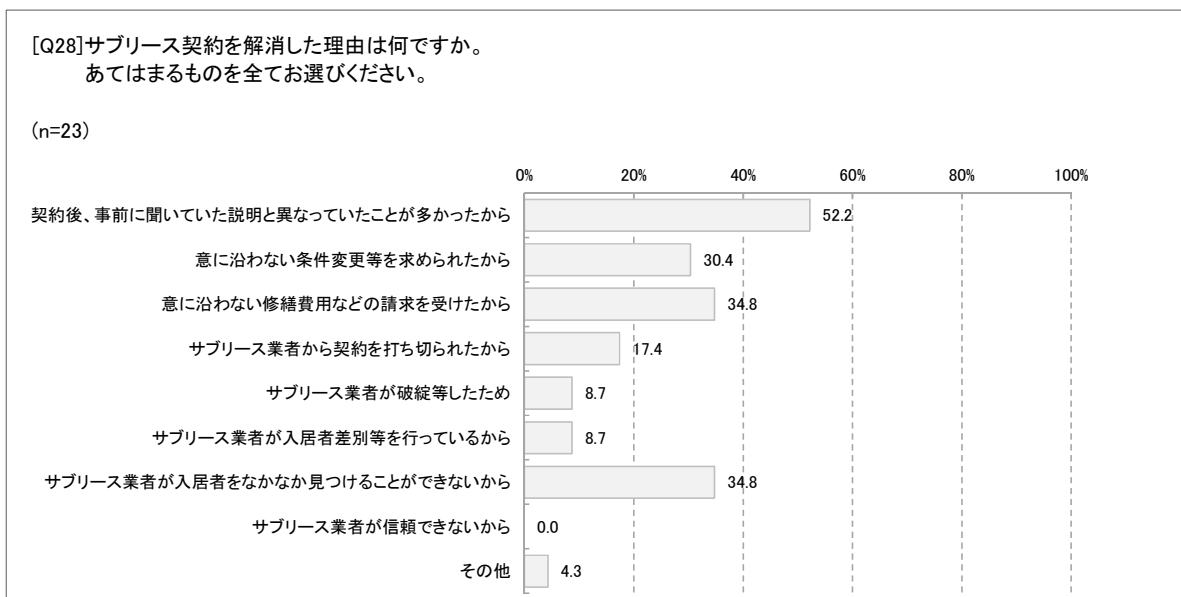
Q27：サブリース契約を結んでいた物件における契約解消経験の有無

サブリース以外の賃貸住宅を所有している家主の、過去にサブリース契約を解消した経験の有無については、「サブリース契約を結んでいたことはない」(57.1%)が最も多く、「サブリース契約を解消したことがある」は8.9%とわずかとなっている。



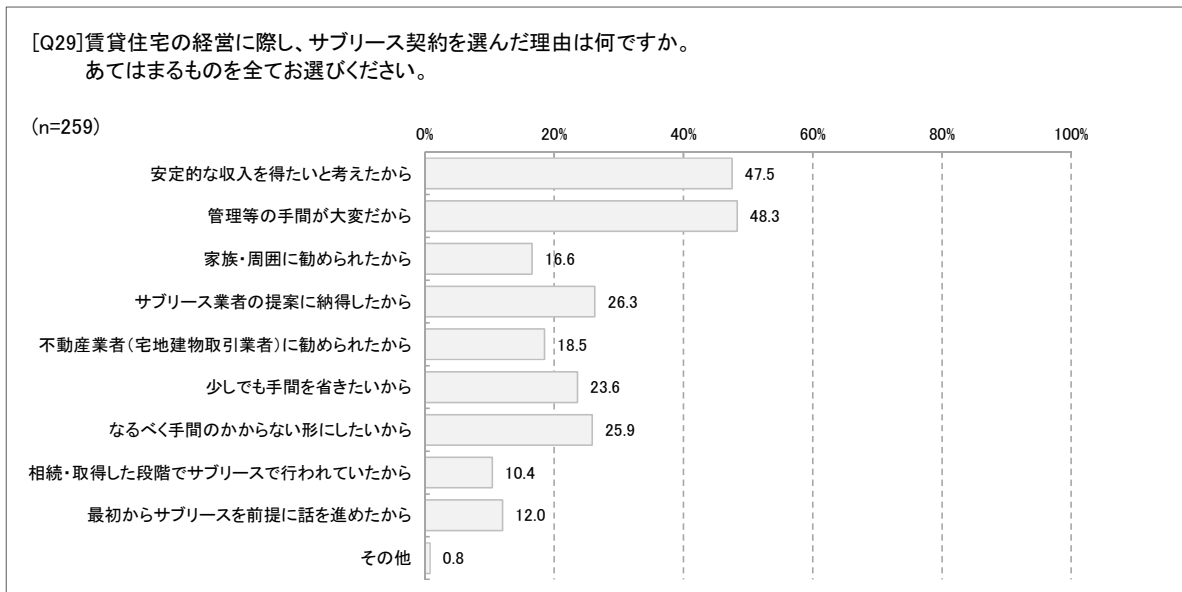
Q28：サブリース契約を解消した理由

Q27で「サブリース契約を解消したことがある」という家主について、その理由としては、「契約後、事前に聞いていた説明と異なっていたことが多かったから」(52.2%)が最も多く、次いで「意に沿わない修繕費用などの請求を受けたから」(34.8%)、「サブリース業者が入居者をなかなか見つけることができないから」(34.8%)、「意に沿わない条件変更等を求められたから」(30.4%)となっている。



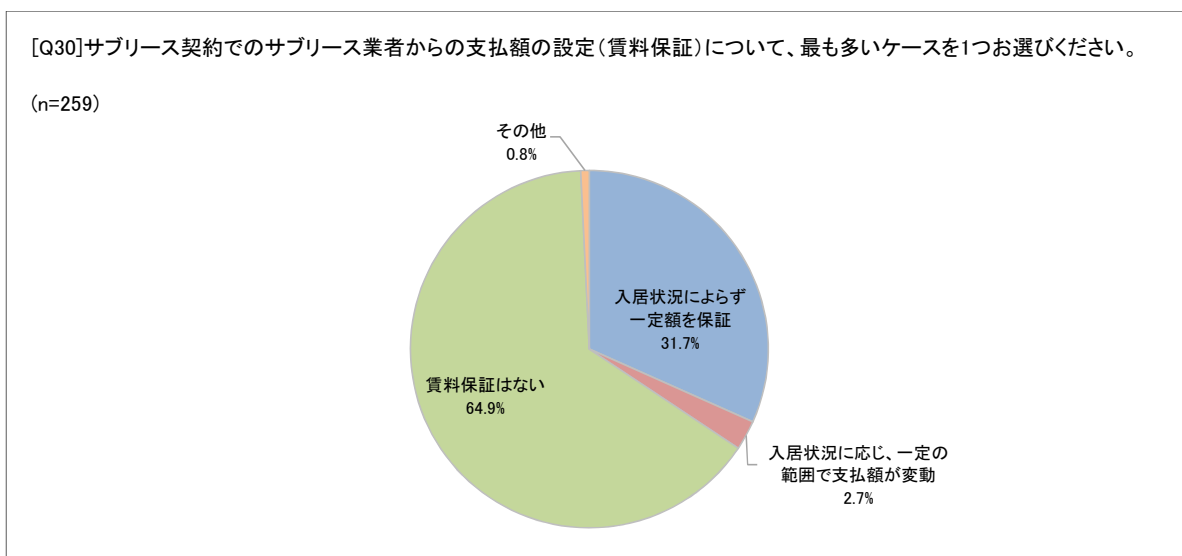
Q29：サブリース契約を選んだ理由

賃貸住宅の経営に際し、サブリース契約を結んだ理由については、「管理等の手間が大変だから」(48.3%)が最も多く、次いで「安定的な収入を得たいと考えたから」(47.5%)となっている。



Q30：サブリース業者からの支払額の設定（賃料保証）

サブリース契約におけるサブリース業者からの支払額の設定（賃料保証）については、「入居状況によらず一定額を保証」(31.7%)が「入居状況に応じ、一定の範囲で支払額が変動」(2.7%)より多く、3割程度となっている。一方、「賃料保証はない」(64.9%)が最も多くなっている（回答者の「賃料保証」の捉え方に起因して、数値が高くなっている可能性がある）。

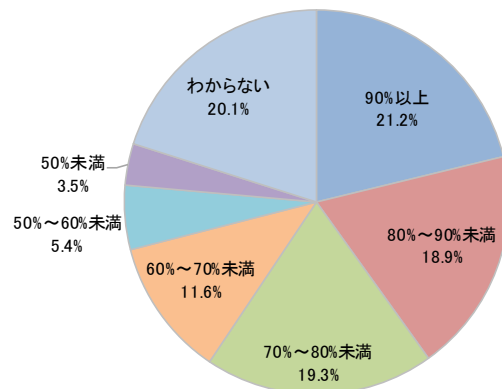


Q31：月額家賃に対する家賃保証率の水準

サブリース契約の月額家賃に対する家賃保証率の水準については、月額家賃の「90%以上」(21.2%)が最も多く、次いで「70%～80%未満」(19.3%)、「80%～90%未満」(18.9%)となっている。一方、「わからない」が20.1%となっている。

[Q31]サブリース契約の月額の家賃に対する家賃保証率の水準について、最も多いケースを1つお選びください。

(n=259)

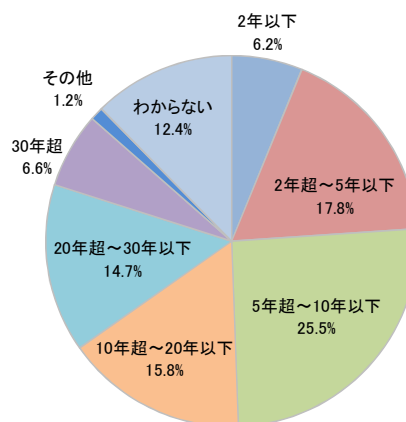


Q32：サブリース業者による借上げ期間（当初契約期間）

サブリース契約におけるサブリース業者の借上げ期間（当初契約期間）については、「5年超～10年以下」(25.5%)が最も多く、全体の4分の1を占めている。次いで「2年超～5年以下」(17.8%)、「10年超～20年以下」(15.8%)、「20年超～30年以下」(14.7%)となっている。

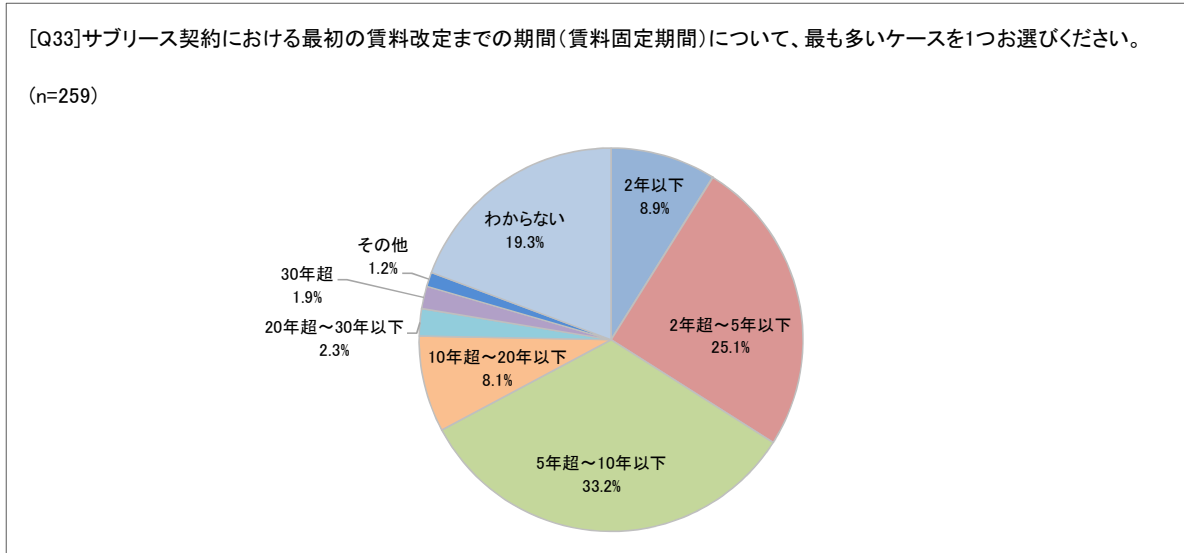
[Q32]サブリース契約におけるサブリース業者との当初借上げ期間(契約期間)について、最も多いケースを1つお選びください。

(n=259)



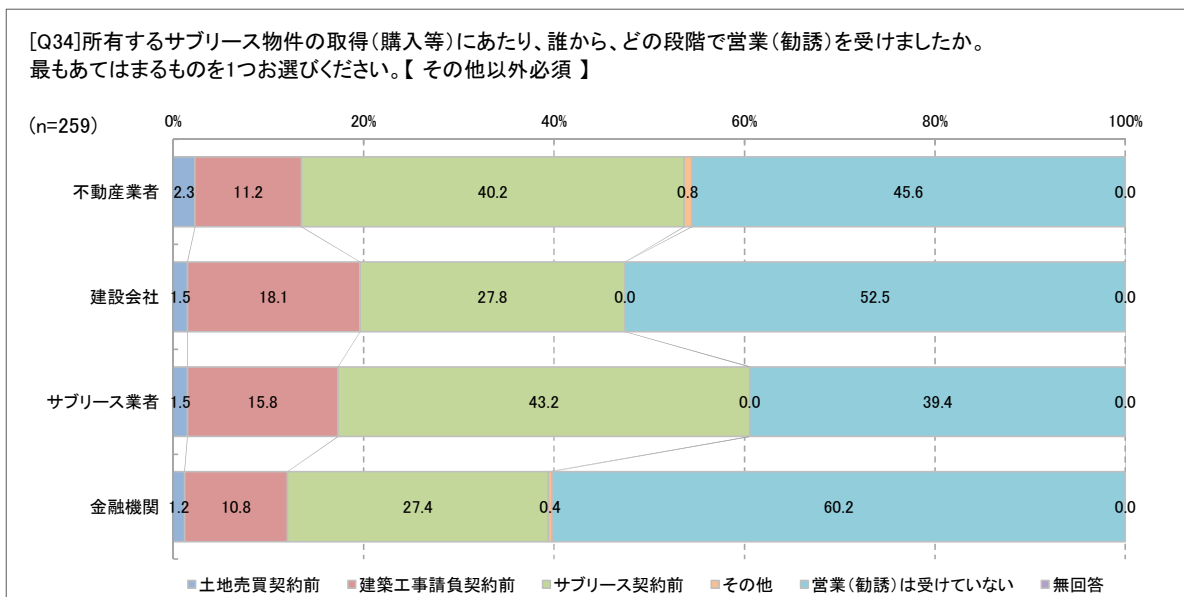
Q33：最初の賃料改定までの期間（賃料固定期間）

サブリース契約における最初の賃料改定までの期間（賃料固定期間）については、「5年超～10年以下」（33.2%）が最も多く、次いで「2年超～5年以下」（25.1%）となっており、あわせて全体の6割近くとなっている。



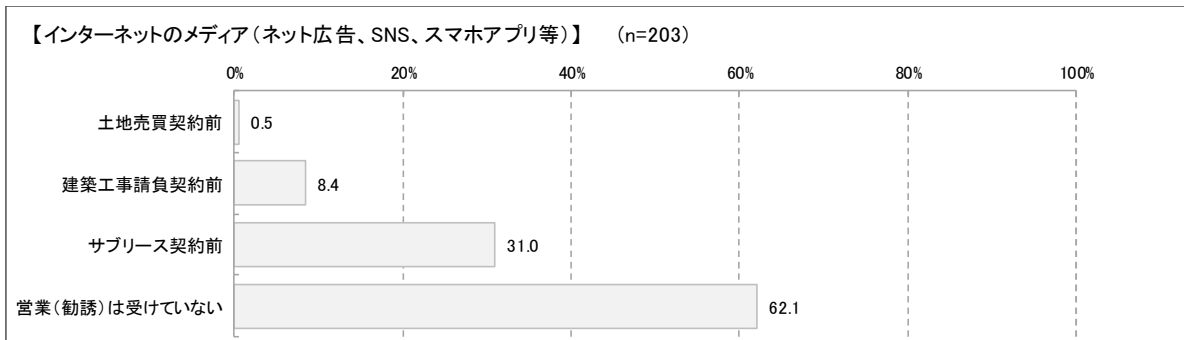
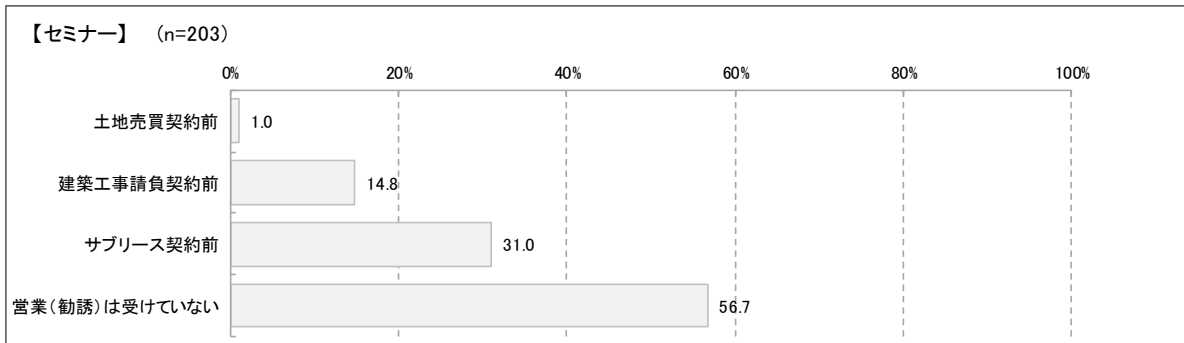
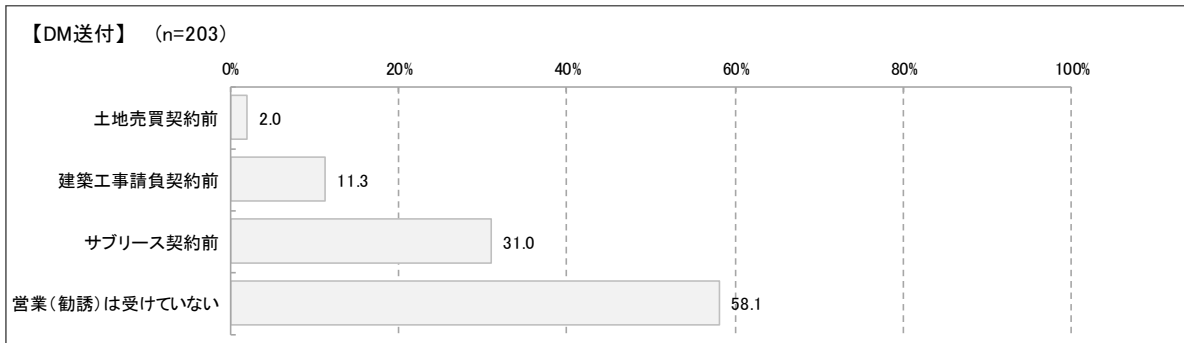
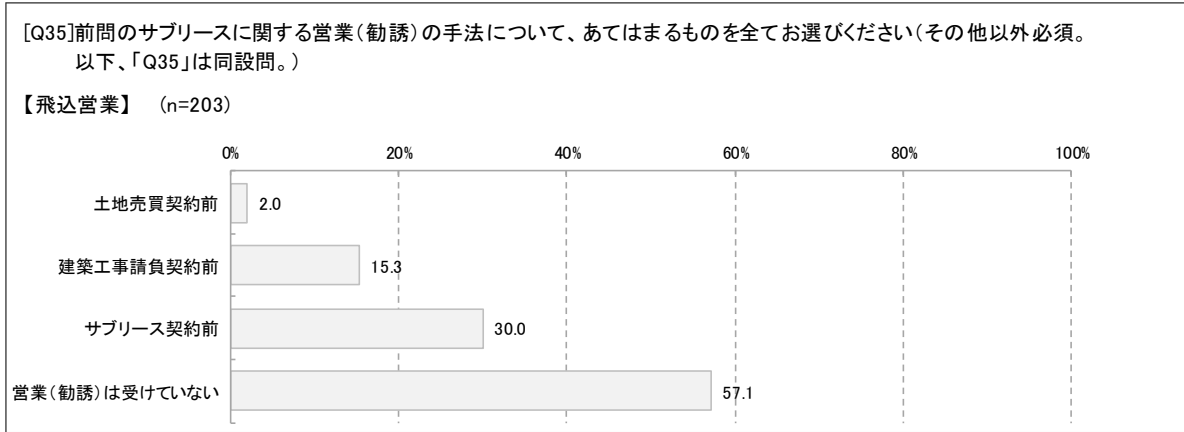
Q34：所有するサブリース物件の取得（購入等）に際して受けた営業（勧誘）

所有するサブリース物件の取得（購入）に際して受けた営業（勧誘）について、営業（勧誘）した主体別にみると、「サブリース業者」から勧誘を受けたという回答が60.6%、「不動産業者」から勧誘を受けたという回答が54.4%、「建設会社」から勧誘を受けたという回答が47.5%となっている。また、勧誘を受けた時期については、総じて「サブリース契約前」が多かった。



Q35：所有するサブリース物件の取得（購入）に際して受けた営業（勧誘）手法

Q.34 のサブリース物件の取得（購入）に際して受けた営業（勧誘）に関する手法については、総じて「サブリース契約前」に行われているものが多い。

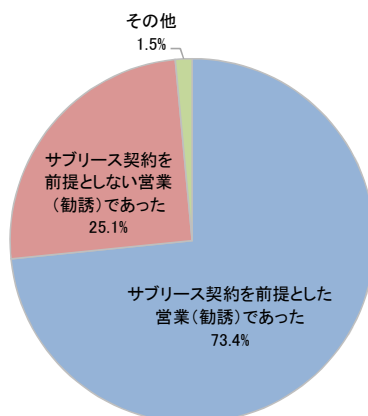


Q36 : 所有するサブリース物件の取得（購入）に際して受けた営業（勧誘）がサブリース契約を前提としたものか否か

Q34、Q35 のサブリース物件の取得（購入）に際して受けた営業（勧誘）がサブリース契約を前提としたものかどうかについては、「サブリース契約を前提とした営業（勧誘）であった」（73.4%）が4分の3近くを占めている。

[Q36]前2問のサブリースに関する営業（勧誘）は、サブリース契約を前提としたものでしたか。
最も多いケースを1つお選びください。

(n=203)

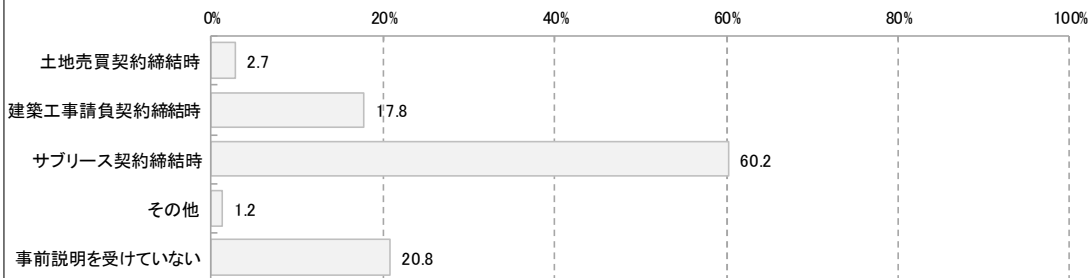


Q37：契約内容に関する事前説明を受けた段階

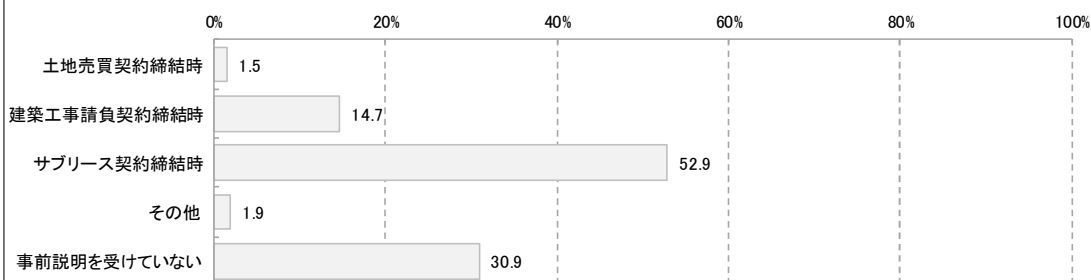
所有するサブリース物件の契約内容に関する事前説明を受けた段階については、総じて「サブリース契約締結時」が多く、説明を受けている契約内容としては、「将来の家賃変動の条件」、「空室のリスク」、「修繕工事費用」、「賃料の固定期間・改定時期」、「賃料減額のリスク」が上位を占めているが、6割程度にとどまっている。

【Q37】所有するサブリース物件の契約内容に関する事前説明について、どの段階で説明を受けましたか。下記の【1】～【14】のそれぞれについて、あてはまるものを全てお選びください(その他以外必須。以下、「Q37」は同設問。)

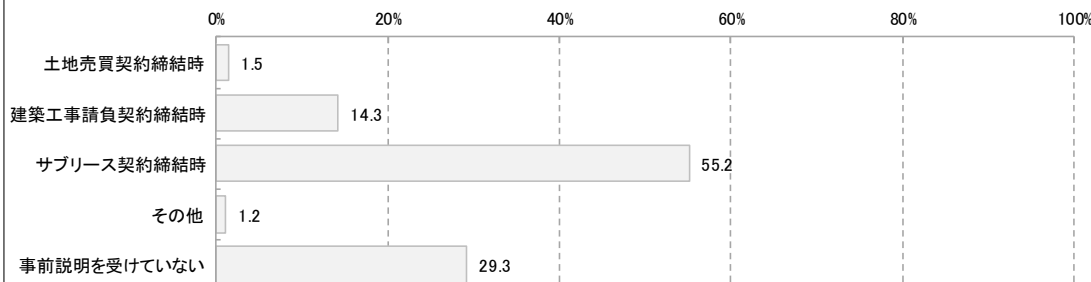
【1：将来の家賃変動の条件】 (n=259)



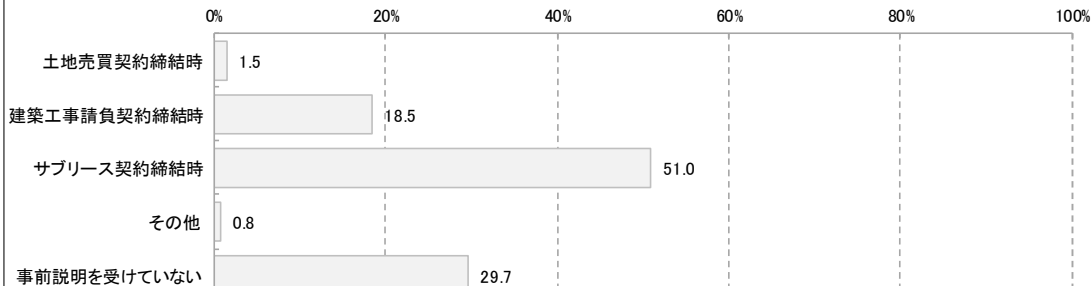
【2：サブリース業者が賃料減額を請求できること】 (n=259)

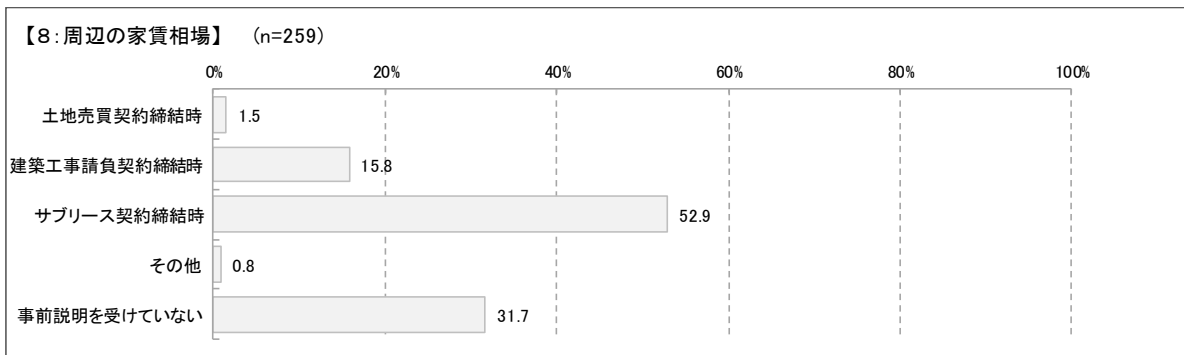
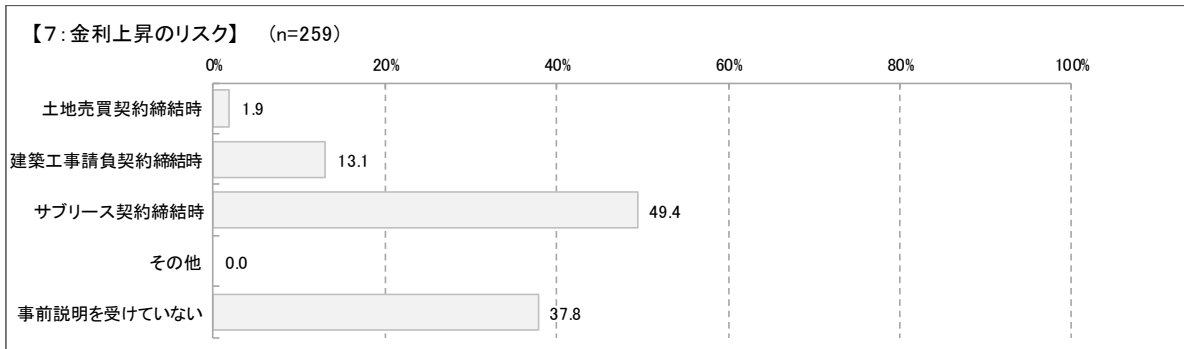
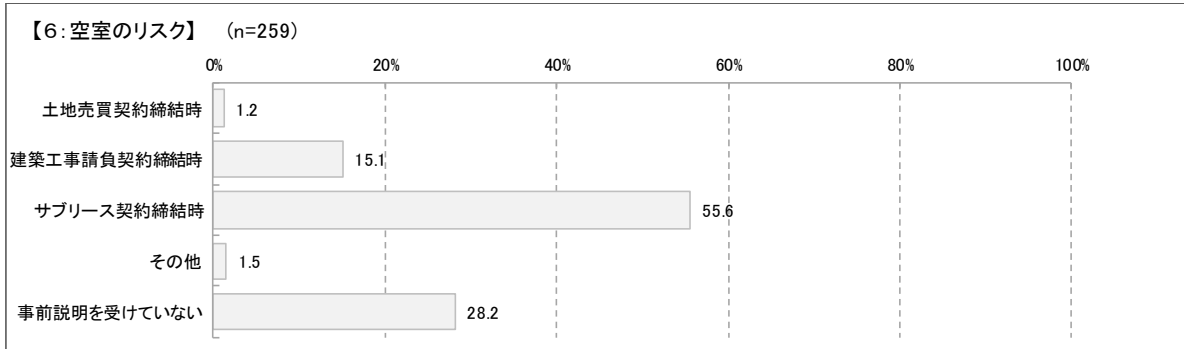
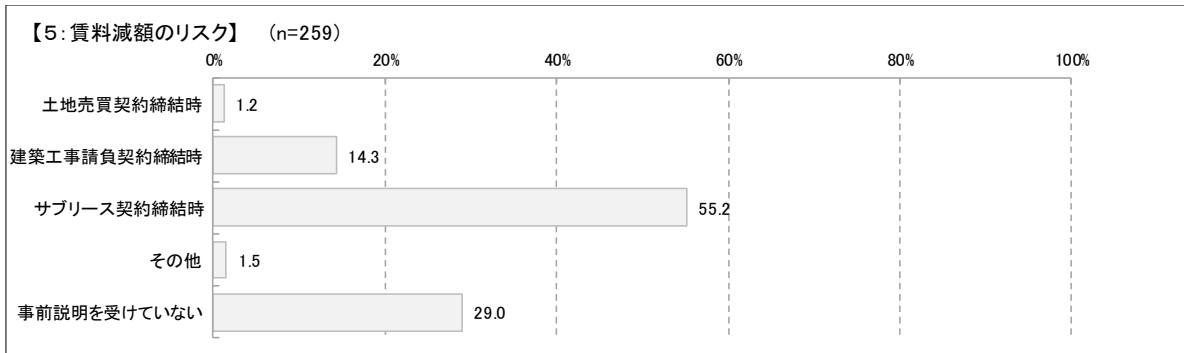


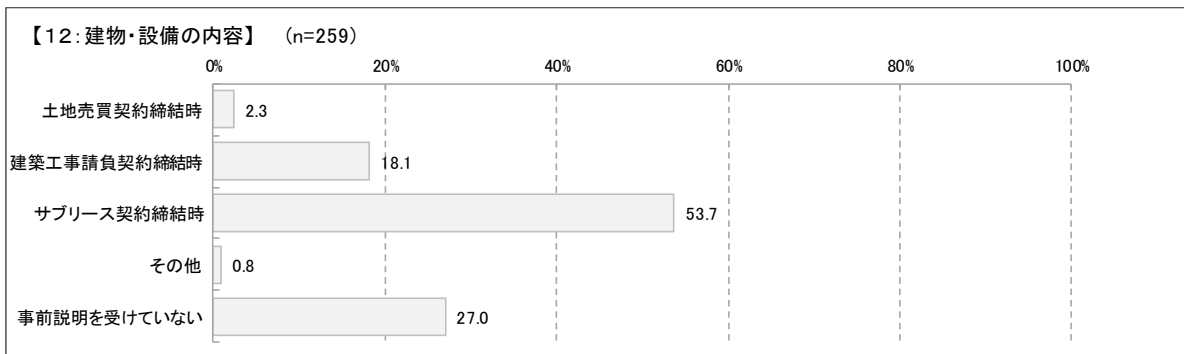
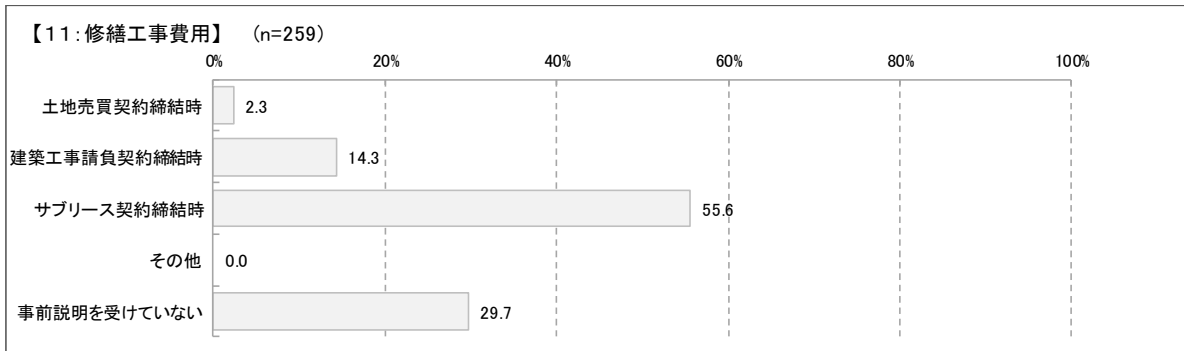
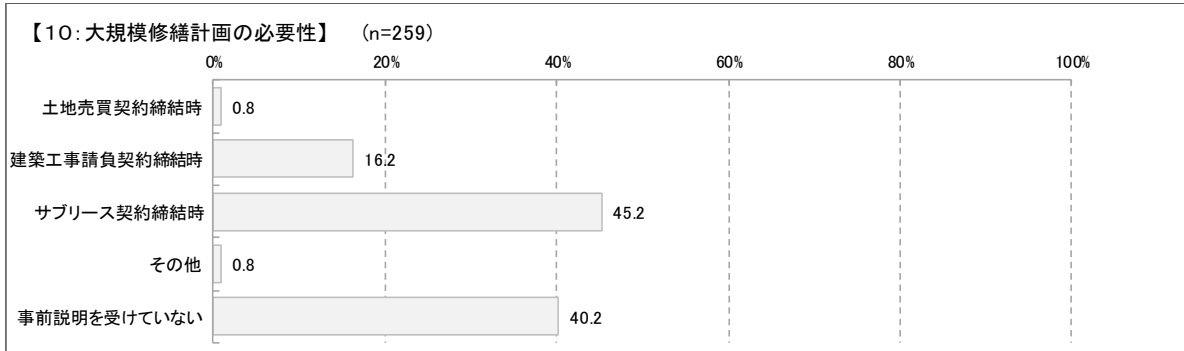
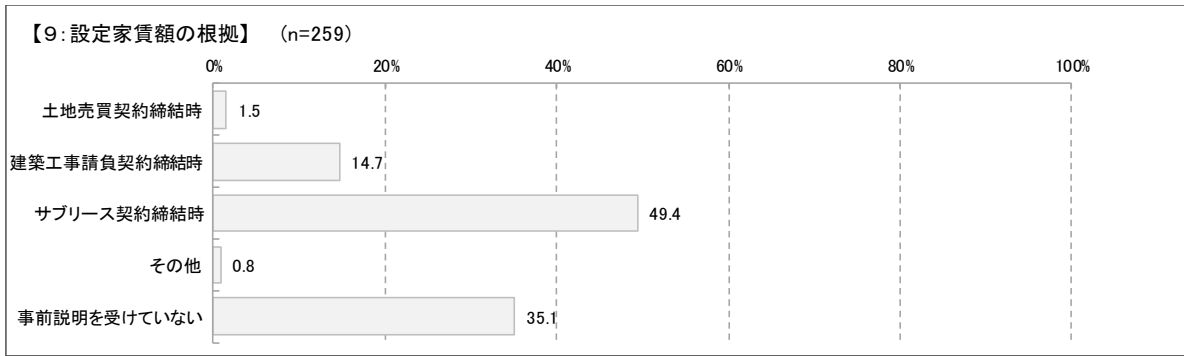
【3：賃料の固定期間・改定時期】 (n=259)



【4：事業・収支計画】 (n=259)





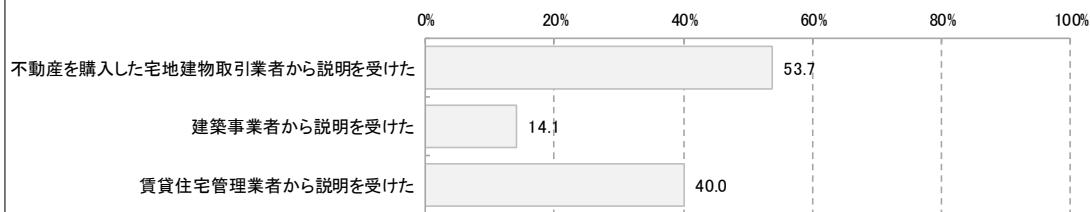


Q38：契約内容に関する事前説明を受けた相手方

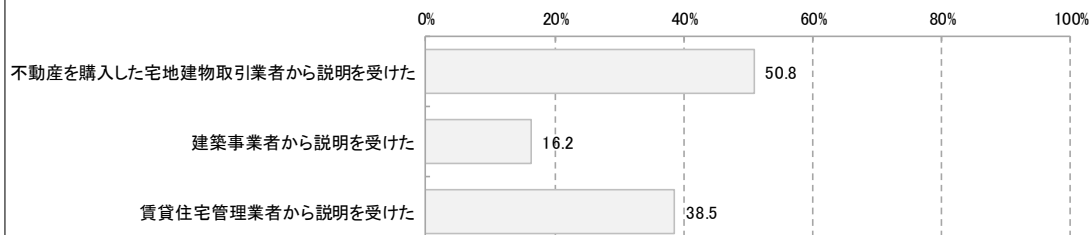
所有するサブリース物件の契約内容に関する事前説明を誰から受けたかについては、いずれの項目も「不動産を購入した宅地建物取引業者から説明を受けた」が最も多く、次いで「賃貸住宅管理業者から説明を受けた」となっている。そのうち、「賃料の固定期間・改定時期」、「賃料減額のリスク」、「空室のリスク」、「周辺の家賃相場」については、両者がそれぞれ同程度となっている。一方、「建築事業者から説明を受けた」は各項目で2割程度となっている。

[Q38]所有するサブリース物件の契約内容に関する事前説明について、どなたから説明を受けましたか。
下記それぞれについて、あてはまるものを全てお選びください(以下、「Q38」は同設問)

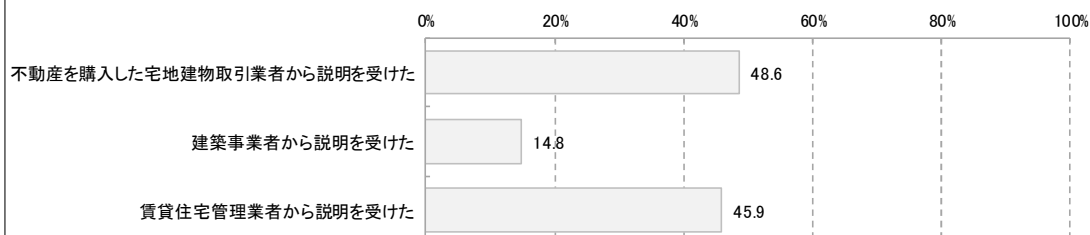
【将来の家賃変動の条件】 (n=205)



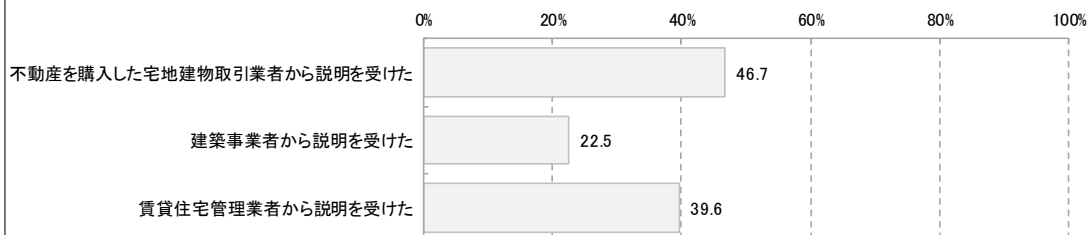
【サブリース業者が賃料減額を請求できること】 (n=179)

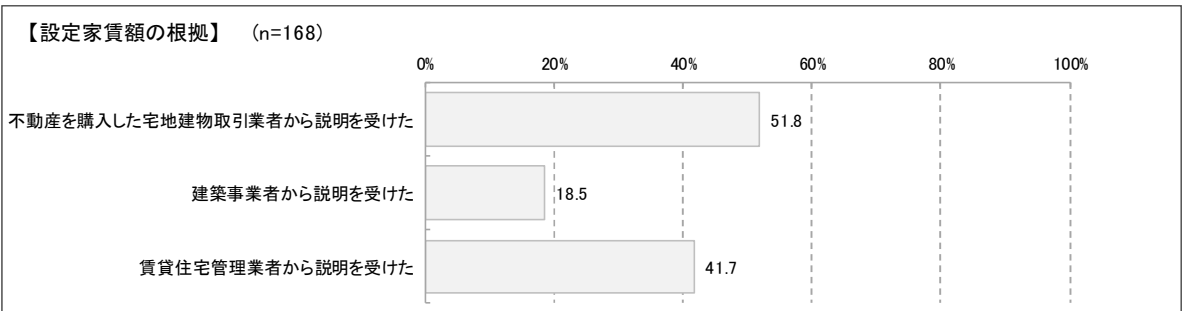
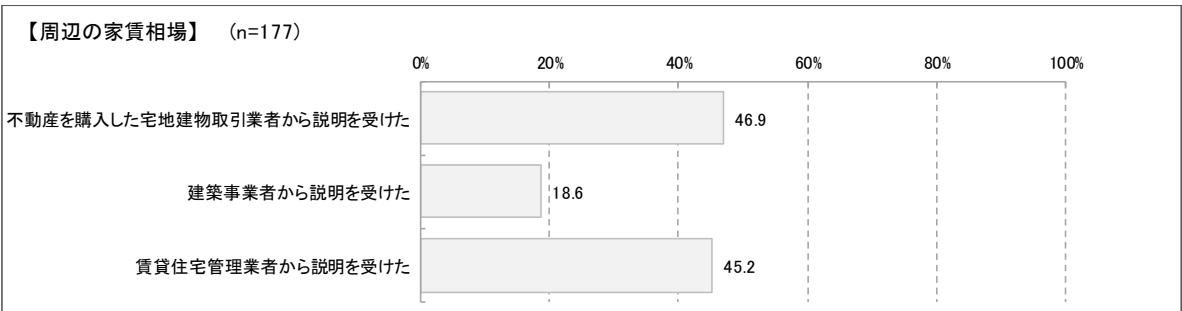
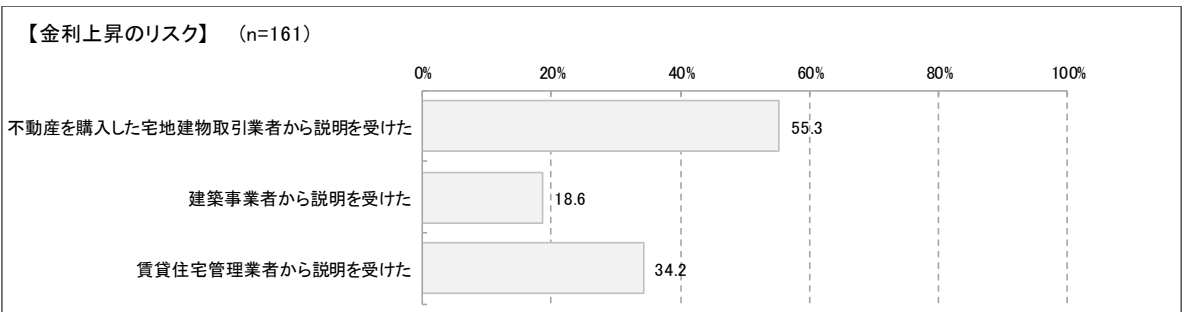
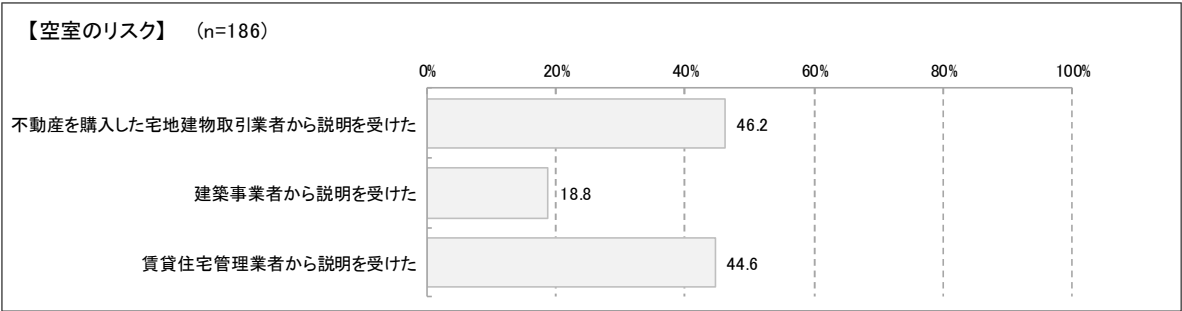
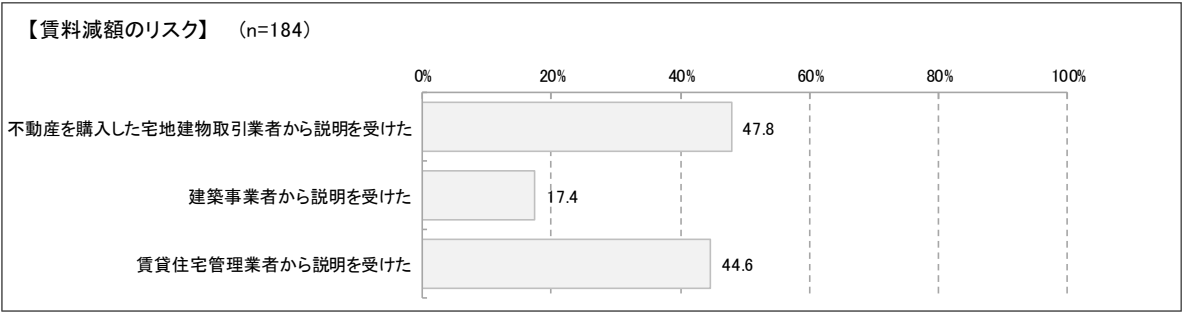


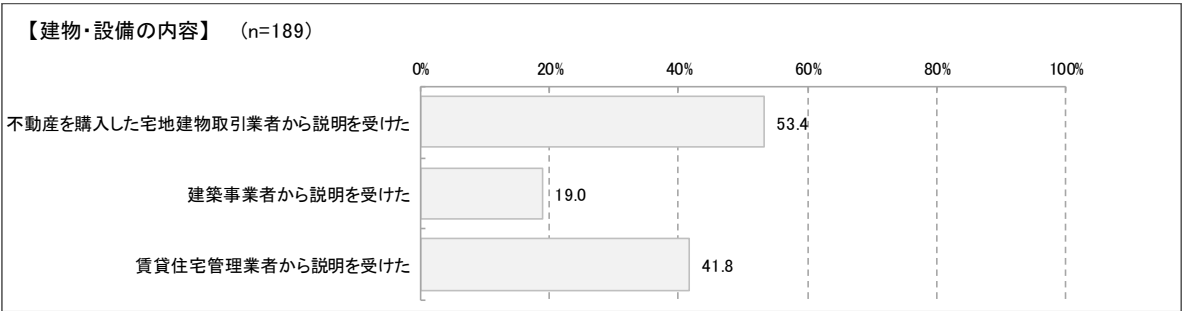
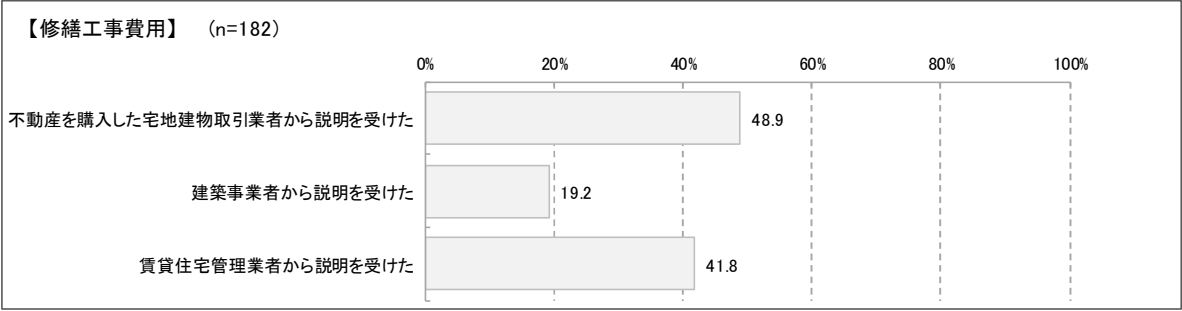
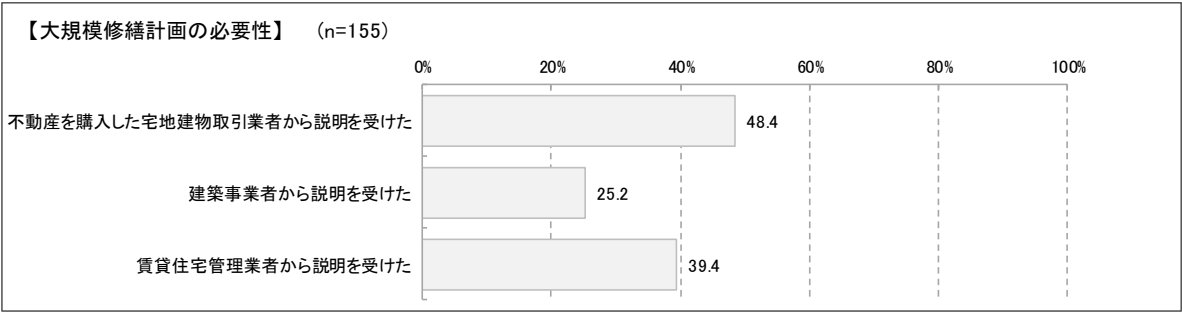
【賃料の固定期間・改定時期】 (n=183)



【事業・収支計画】 (n=182)

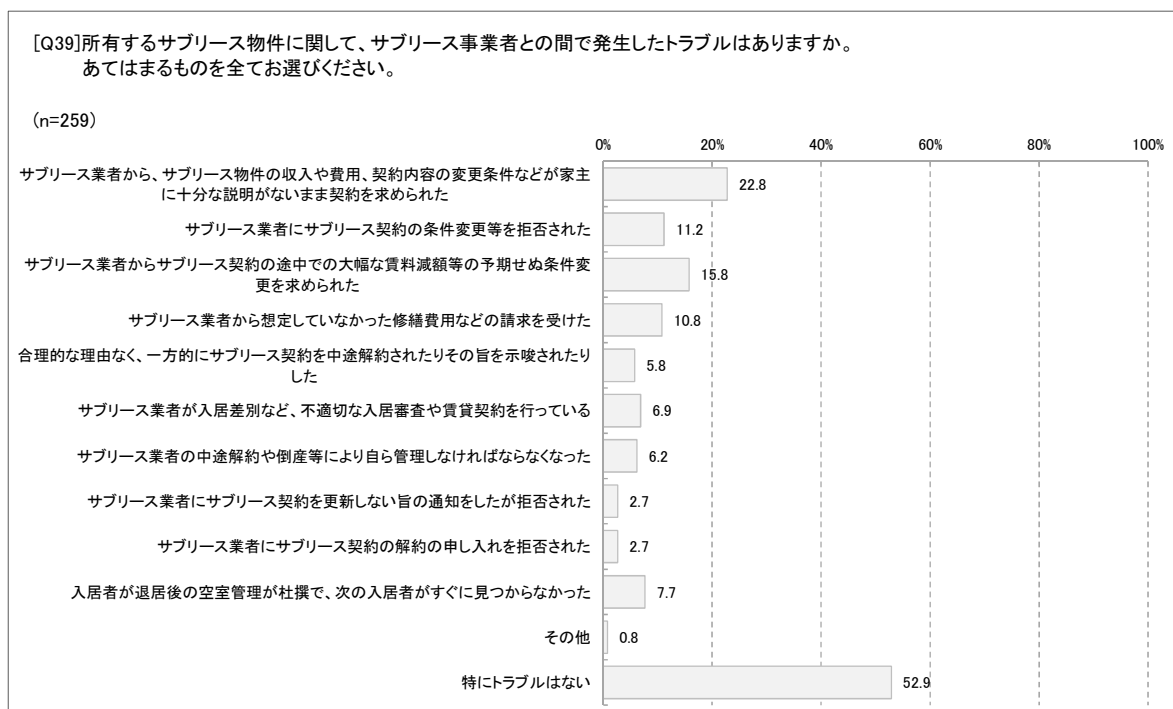






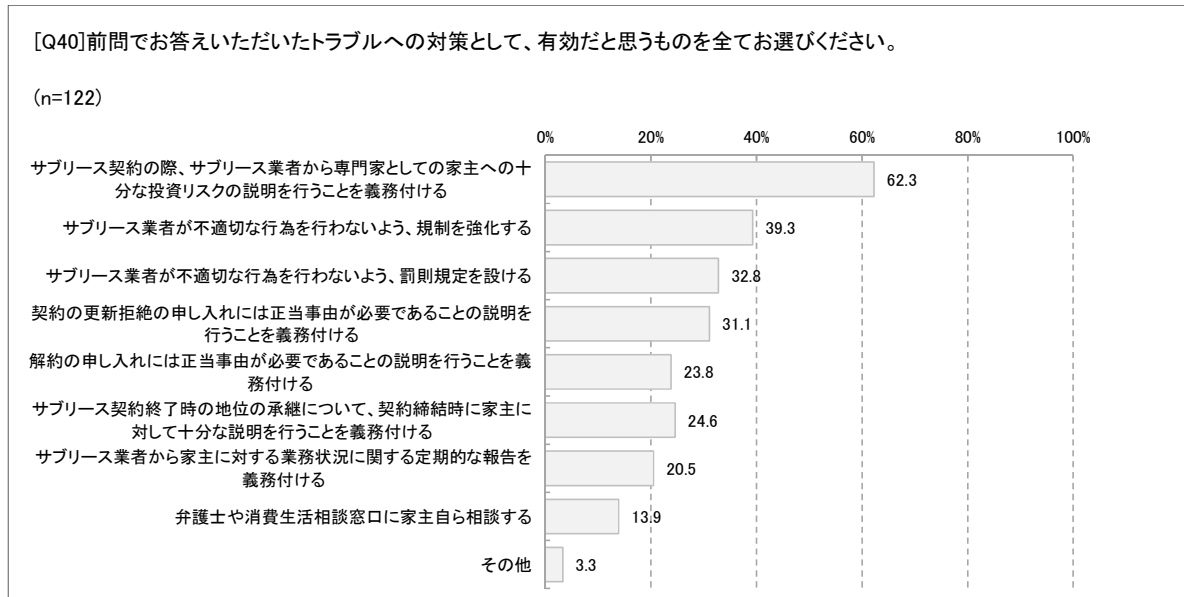
Q39：サブリース業者との間で発生したトラブルの経験の有無

所有するサブリース物件におけるサブリース業者との間で発生したトラブルの内容については、「サブリース業者から、サブリース物件の収入や費用、契約内容の変更条件などが家主に十分な説明がないまま契約を求められた」（22.8%）、「サブリース業者からサブリース契約の途中での大幅な賃料減額等の予期せぬ条件変更を求められた」（15.8%）というトラブルが多い。一方、「特にトラブルはない」が 52.9%となっている。



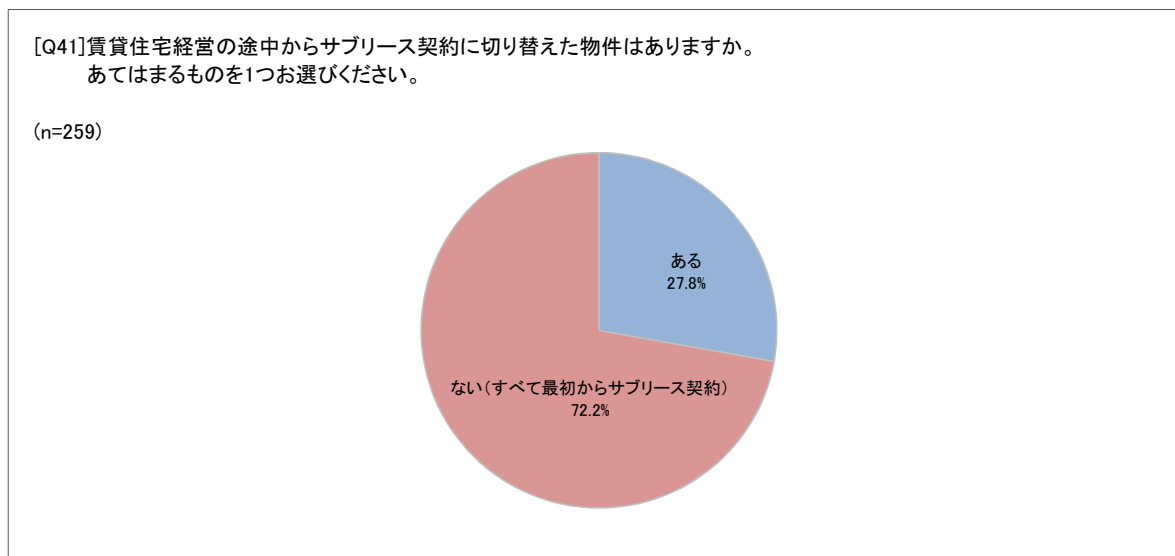
Q40：サブリース業者との間で経験したことがあるトラブルに関して有効だと思う対策

Q.39 で挙げられたトラブルに関し、有効だと思われる対策については、「サブリース契約の際、サブリース業者から専門家としての家主への十分な投資リスクの説明を行うことを義務付ける」(62.3%) が最も多く、次いで「サブリース業者が不適切な行為を行わないよう、規制を強化する」(39.3%)、「サブリース業者が不適切な行為を行わないよう、罰則規定を設ける」(32.8%)、「契約の更新拒絶の申し入れには正当事由が必要であることの説明を行うことを義務付ける」(31.1%) となっている。



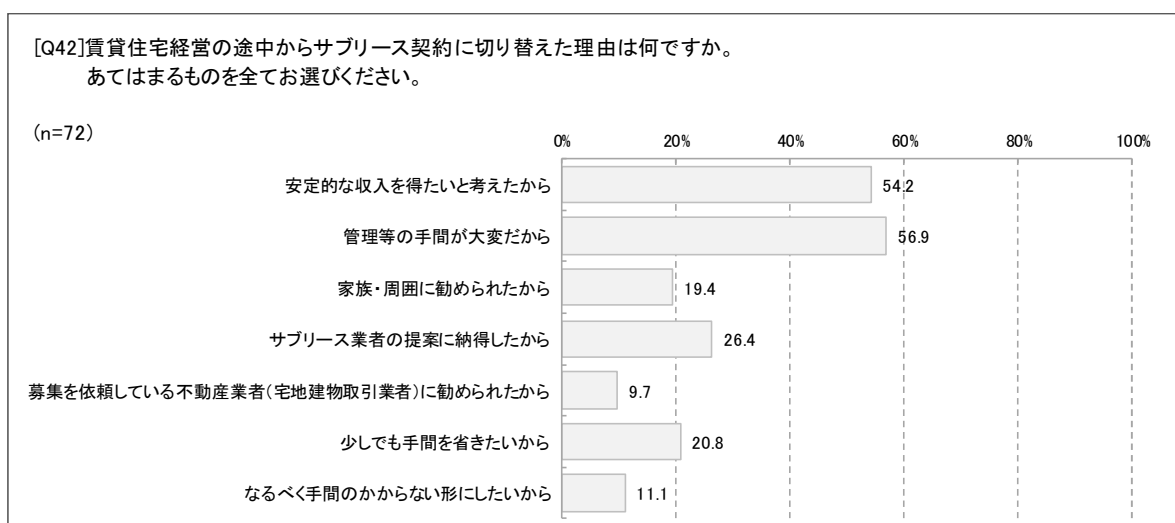
Q41：賃貸住宅経営の途中からサブリース契約に切り替えた物件の有無

賃貸住宅経営の途中からサブリース契約に切り替えた経験の有無については、「ある」が27.8%と、全体の4分の1程度となっている。



Q42：賃貸住宅経営の途中からサブリース契約に切り替えた理由

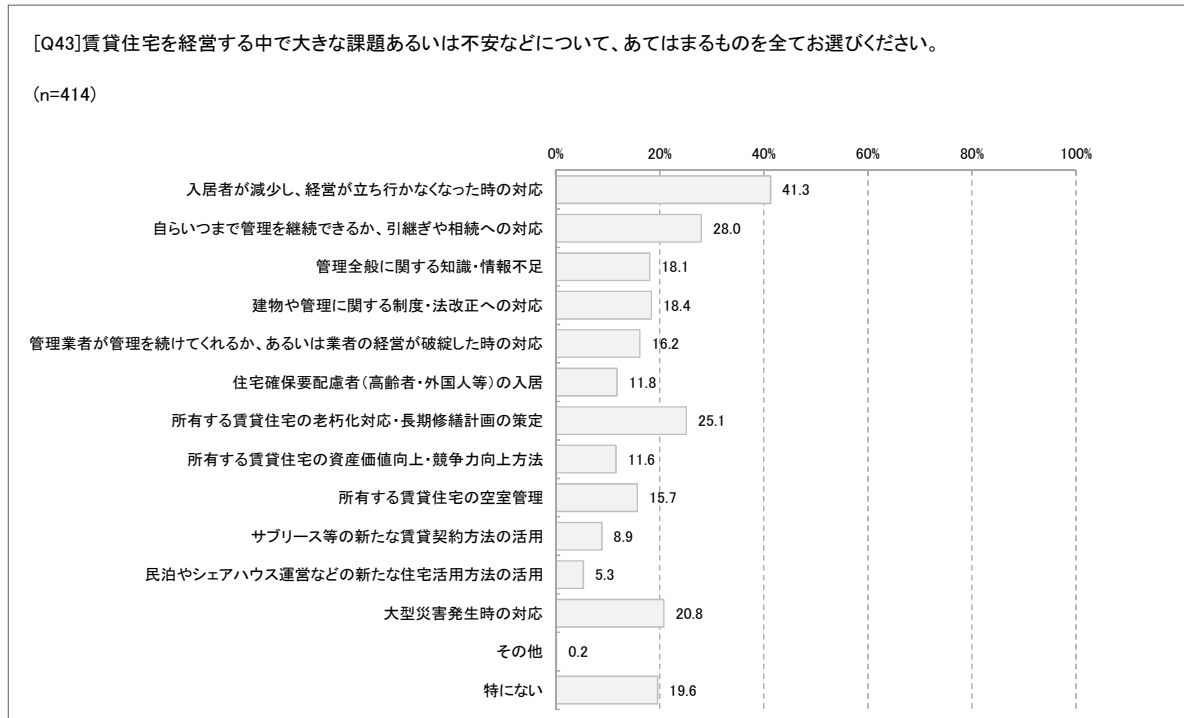
Q.41 で、サブリース契約に切り替えた物件が「ある」と回答した理由については、「管理等の手間が大変だから」(56.9%)が最も多く、次いで「安定的な収入を得たいと考えたから」(54.2%)となっている。



VII. 賃貸住宅管理業者登録制度・賃貸不動産経営管理士について

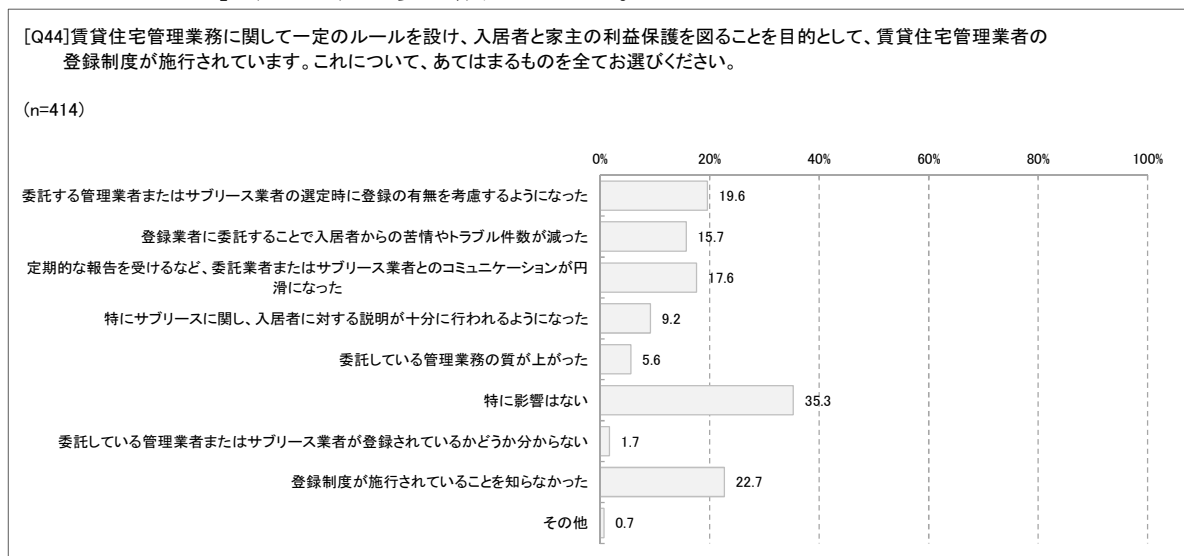
Q43：賃貸住宅の経営にあたっての課題・不安

賃貸住宅を経営する中で課題や不安については、「入居者が減少し、経営が立ち行かなくなった時の対応」(41.3%)が最も多く、次いで「自らいつまで管理を継続できるか、引継ぎや相続への対応」(28.0%)、「所有する賃貸住宅の老朽化対応・長期修繕計画の策定」(25.1%)、「大型災害発生時の対応」(20.8%)となっている。



Q44：賃貸住宅管理業者登録制度について

賃貸住宅管理業者登録制度のメリット等については、「業者選定時に登録の有無を考慮するようになった」(19.6%)、「定期的な報告を受けるなど、業者とのコミュニケーションが円滑になった」(17.6%)が挙げられている。一方、「特に影響はない」(35.3%)、「登録制度が施行されていることを知らなかった」(22.7%)が多く存在している。

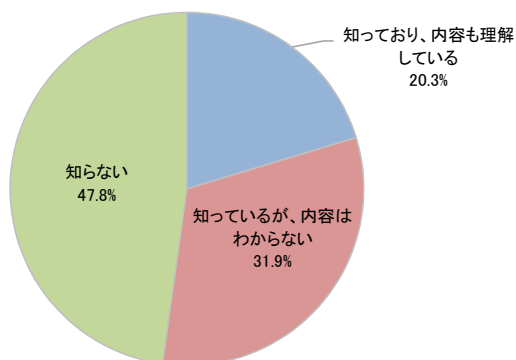


Q45：賃貸不動産経営管理士の資格の認知度

賃貸不動産経営管理士の資格の認知については、「知らない」(47.8%)が最も多く、「知っているが内容はわからない」(31.9%)を合わせると全体の8割程度が認知していないとの結果となっている。一方、「知っており、内容も理解している」も20.3%となっている。

[Q45]賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家として「賃貸不動産経営管理士」という資格が設けられていますが、これについてあてはまるものを1つお選びください。

(n=414)

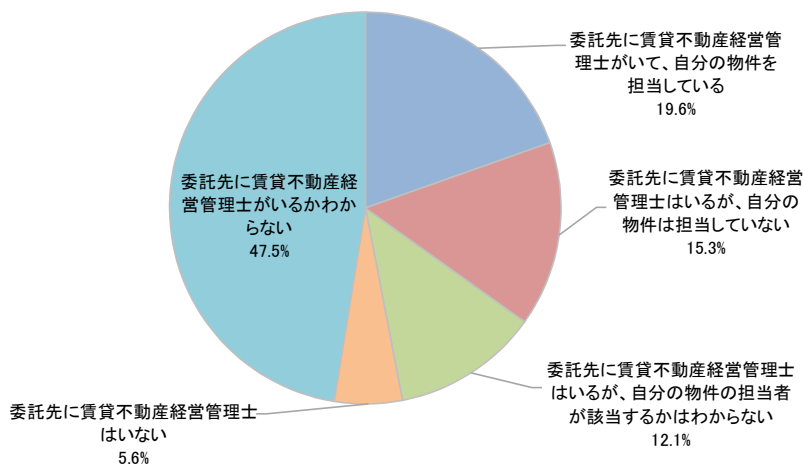


Q46：管理業務等の委託先における賃貸不動産経営管理士の配置状況の認知度

管理業務等を委託している（サブリース含む）委託先における賃貸不動産経営管理士の配置状況の認知については、「委託先に賃貸不動産経営管理士がいて、自分の物件を担当している」(19.6%)、「委託先に賃貸不動産経営管理士はいるが、自分の物件は担当していない」(15.3%)となっている。一方、「委託先に賃貸不動産経営管理士がいるかわからない」(47.5%)が半数近くを占めている。

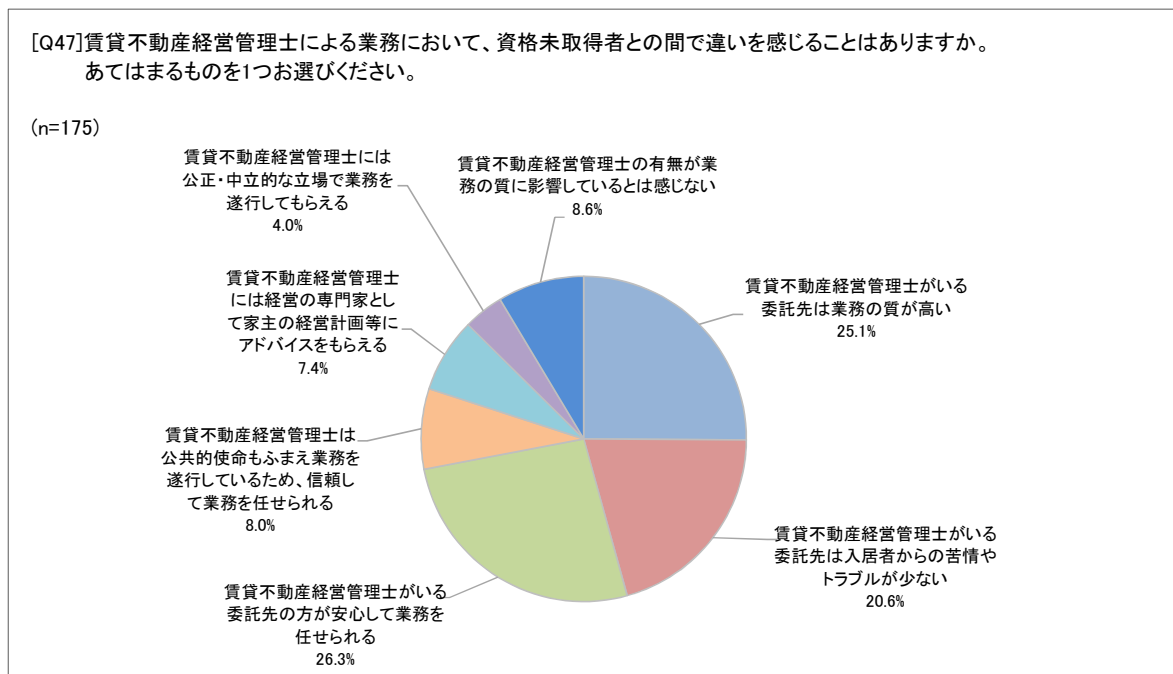
[Q46]あなたが入居者募集や契約、管理業務を委託している委託先には賃貸不動産経営管理士がいますか。あてはまるものを1つお選びください。

(n=373)



Q47：賃貸不動産経営管理士の資格取得の有無と業務内容の差異

賃貸不動産経営管理士の資格取得者と資格未取得者との業務内容の違いについては、有資格者が配置されている委託先の方が「安心して業務を任せられる」(26.3%)、「業務の質が高い」(25.1%)、「入居者からの苦情やトラブルが少ない」(20.6%)となっている。一方、有資格者の配置の有無が「業務の質に影響しているとは感じない」(8.6%)という回答もあった。



Q48：今後、賃貸不動産経営管理士に期待すること

今後、賃貸不動産経営管理士に期待することについては、「責任ある専門家として契約内容に関する十分な説明・アドバイス等を行う」(39.1%)が最も多く、次いで「責任ある専門家として契約終了・原状回復費用の請求等に際し、入居者への適切な説明等を行う」(34.5%)となっている。

