

「賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査報告書」について（概要）

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という。）ではこのほど、賃貸不動産管理業務の現状を把握し、今後の賃貸不動産管理業務制度を確立するための基礎資料収集を目的として、「賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査」（以下「調査」という。）を行なった。

調査は、平成 17 年 9 月から 10 月にかけて、全宅連会員業者で管理業務主体の業者が加入する賃貸不動産管理業協会（以下「賃管協」という。調査時 3612 社）会員業者を対象に実施し、1112 社から回答（有効回答率 30.8%）があった。

調査では、企業概要のほか、管理の契約形態及び管理内容、管理手数料、管理実績等の「管理業務の現状」に加えて、「賃貸管理業務の確立」に関して実施した。

まず、企業概要として回答企業の平均従業員数は 5.6 人であるが、3～4 名が最も多い（35.9%）。（図表Ⅰ－3 参照）資格取得者では、賃管協が実施する「賃貸不動産管理士」が 73.7%と 3/4 近くが取得している。（図表Ⅰ－6 参照）

また、管理業務の現状については、契約形態として最も多いものは、書面による管理委託契約書締結が 77.2%であったが、口頭によるものも 17.6%であった。（図表Ⅱ－2 参照）

委託されている管理内容については、会計業務（図表Ⅱ－4 参照）、運営調整業務（図表Ⅱ－5 参照）、清掃・設備管理業務（図表Ⅱ－6 参照）、更新時業務（図表Ⅱ－7 参照）、解約・明渡し時業務（図表Ⅱ－8 参照）にわけて、それぞれの業務内容の実施状況について調査した。

管理手数料については、居住用の平均は 10.1%であるが、「5%以上～10%未満」が 65.7%と大半を占めている。事業用の平均は 7.2%、駐車場の平均は 7.6%となっている。（図表Ⅱ－17 参照）

管理実績については、居住用の平均は、54 棟・436 戸であり、事業用の平均は、10 棟・37 戸であり、さらに駐車場の平均は、17 箇所・266 台であった。（図表Ⅱ－19、20 参照）

さらに、賃貸管理業務の確立に関しては、法制度の必要性について 66.5%が必要であるとし、不必要であるとは 9%足らずで、大半は何らかの法制度を求めている。（図表Ⅲ－1 参照）

法制度が必要と思われる具体的な内容としては、「管理業に係る資格者の設置」が 64.9%と最も多く、次いで「届出制又は管理業登録制度の導入」が 63.6%であり、「退去時の原状回復ルール制度化」が 59.1%であった。（図表Ⅲ－2 参照）

任意の管理業者登録制度が創設された場合の対応については、登録しないは 3.9%であり、大半（96.1%）は登録希望がある。（図表Ⅲ－4 参照）

管理業に係る資格者の設置要件については、他業務（宅建業等）と兼務可能な資格者の設置義務化が 41.9%、専任資格者の設置義務化が 28.1%、資格者設置は努力目標とすべきが 23.4%とわかれている。（図表Ⅲ－9 参照）