

テーマ：不動産管理業の未来

①賃貸住宅管理業・マンション管理業

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

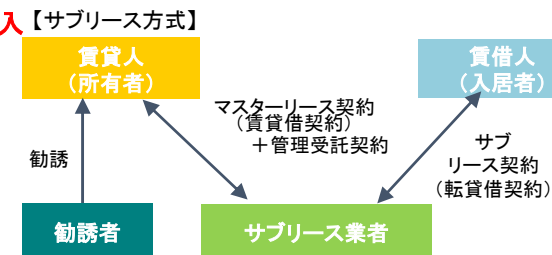
(令和2年12月15日施行)

- **トラブルを未然に防止するため、サブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**【サブリース方式】
- サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、(1)(2)の規制の対象
- 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保

(1) 不当な勧誘行為の禁止

(2) 誇大広告等の禁止

(3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明



2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

(令和3年6月15日施行)

令和4年12月31日現在 **8,754 件**

- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、登録制度を創設**

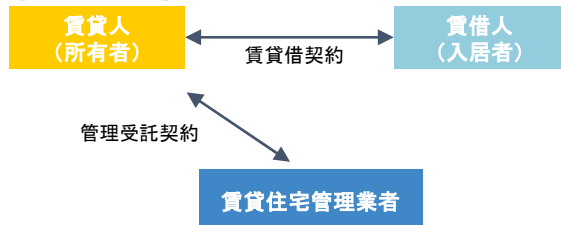
(1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け
 ※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

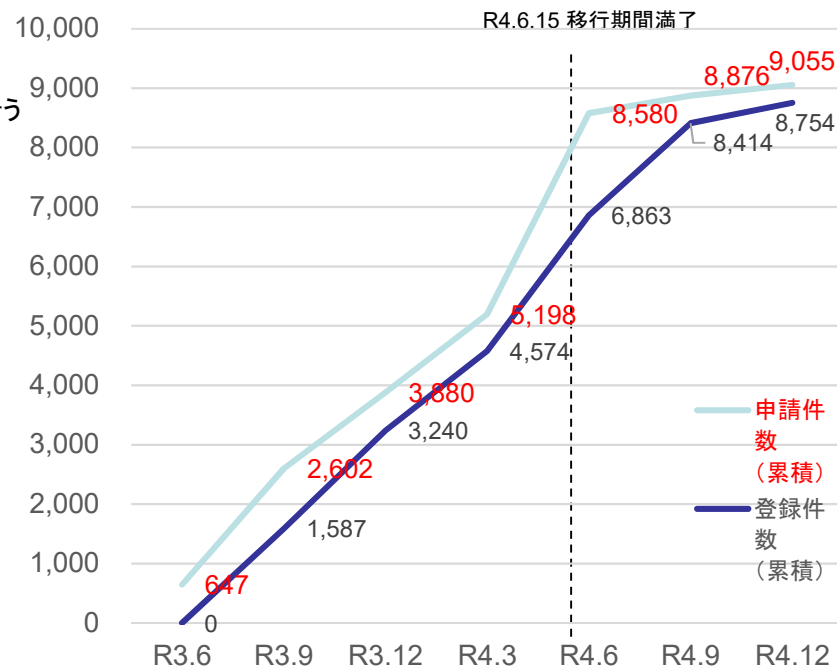
(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① 業務管理者の配置
- ② 管理受託契約締結前の重要事項の説明
- ③ 財産の分別管理
- ④ 定期報告

【受託管理のみ】

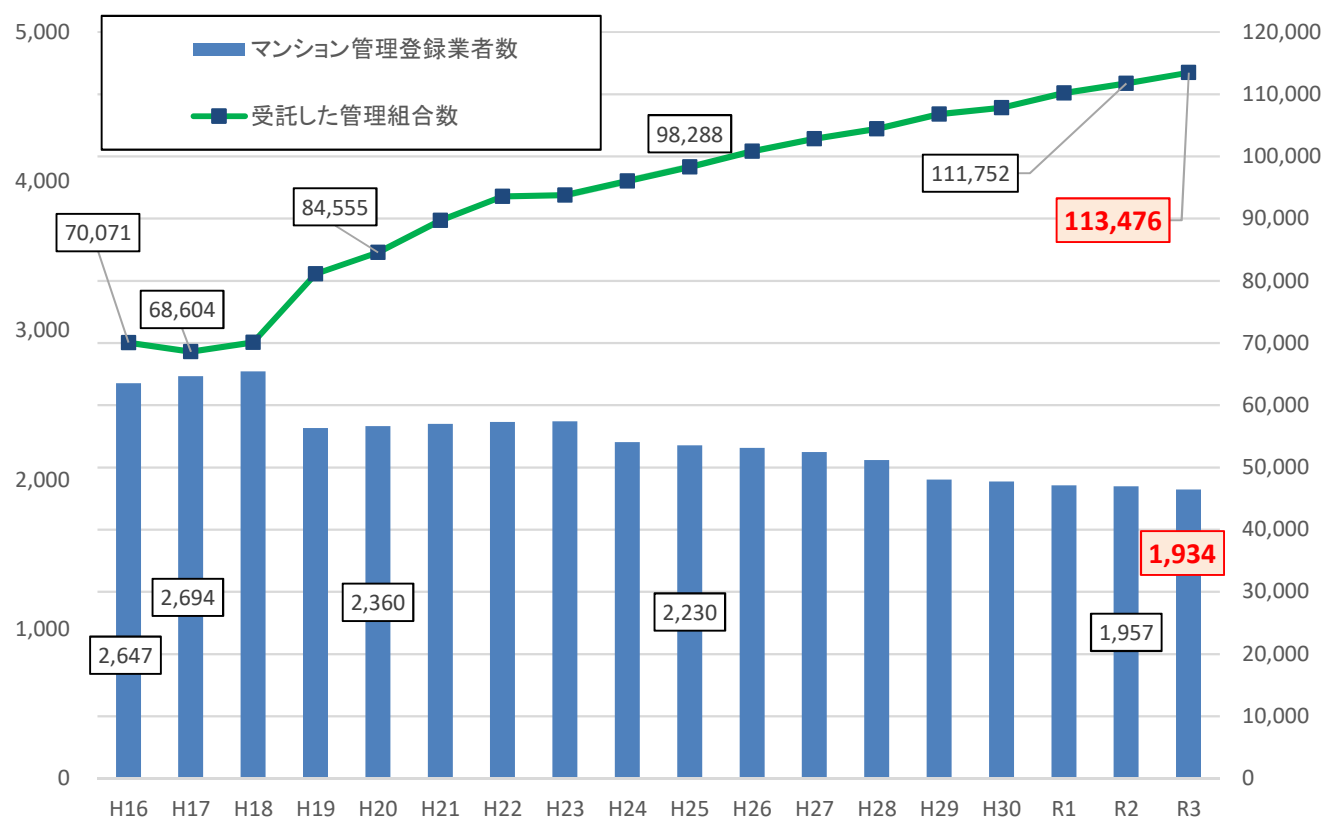


○ 賃貸住宅管理業登録事業者数の推移



○ 登録を受けたマンション管理業者は1, 934業者（令和3年度末時点）。受託した管理組合の数は70,071組合（平成16年度末）から113,476組合（令和3年度末）に拡大。

マンション管理業者数及び受託管理組合数の推移



不動産管理業は物件の維持管理や金銭の管理等を行うことが基本のビジネス

孤立の防止や災害時の助け合い、子どもや高齢者の見守り等が集合住宅においても重要な課題

一方で、人の暮らしを支える身近な存在

課題の解決には、居住者同士や地域とのつながりが重要であり、それが実現できる新たな暮らし方が必要



不動産管理業が居住者同士や地域とのつながりを生み出す役割を果たすことができないか

人とのつながりや新たな暮らし方の提案をしている事例

- 当研究会において、各地域に住まい、集う「ひと」と、人々の「くらし」の舞台である地域の両面に接点を持つ不動産業者・不動産管理業者が、幸せなくらしの場の創出に重要な役割を果たすことを確認してきた。
- テレワークの普及等、働き方が変わり職住一体型の住まい方が再評価されつつある中で、小商いのある暮らしを応援する建築（小商い建築）も人とのつながりを生み出す可能性がある。

コミュニティを支える「人」や「空間」を取り入れた事例（国土交通白書2022掲載事例）

＜高円寺アパートメント（東京都杉並区）＞



資料）まめくらし

スタッフが住み込みで住人との関係性を育み、住人が住まいに愛着をもち、暮らしがより楽しくなるよう賃貸住宅を運営。

＜ハラッパ団地（埼玉県草加市）＞



資料）（株）アミックス

団地をリノベーションし、カフェや保育園を併設するなど、家族一人ひとりが「自分」らしく過ごせる空間を実現。

「小商い建築」で必要とされる条件

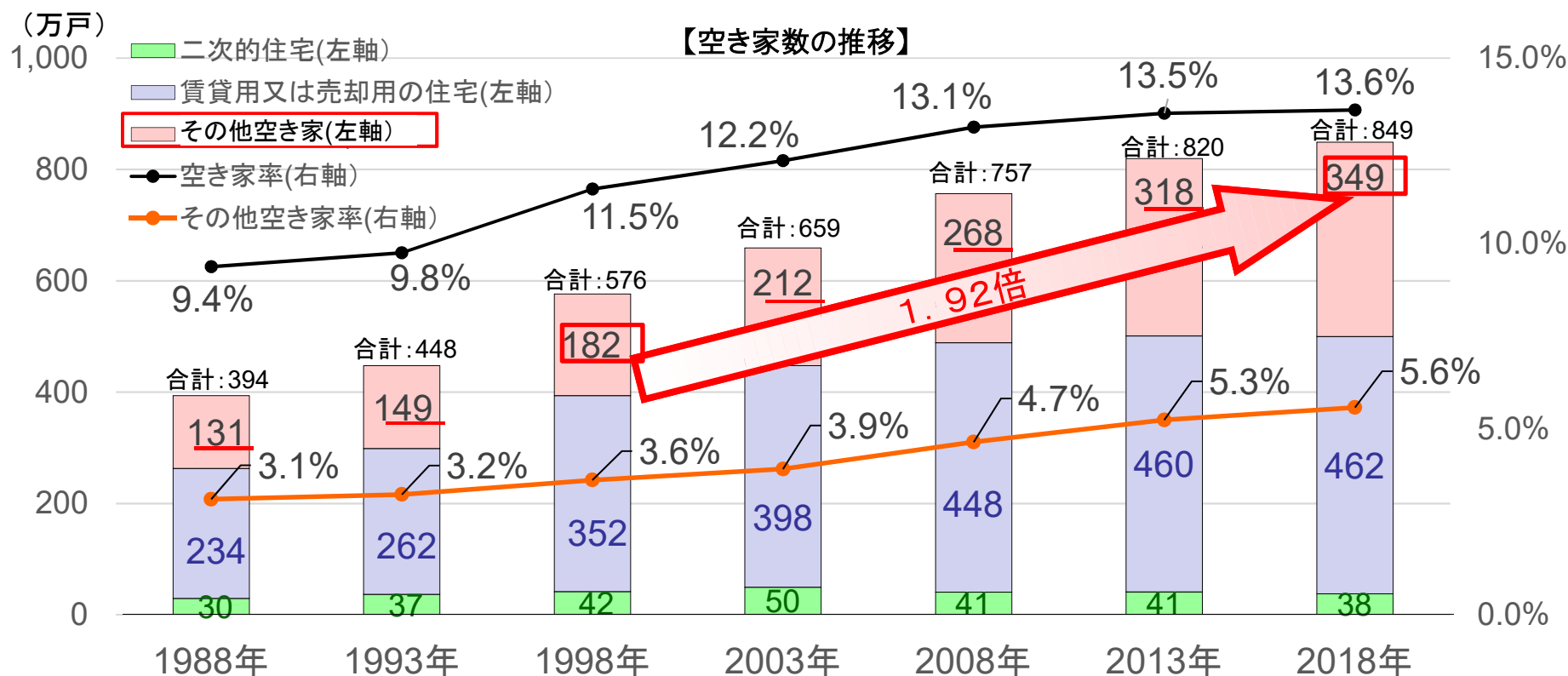
- ①集まって小商う、②地域に開く、③多彩な使われ方を許容する場、④人びとを受け入れる屋外空間、⑤プライベートとシェアのグラデーション、⑥暮らしとの多様な距離感、⑦小商いの場の大きさ、⑧手を加えられる余白

（出典）西田司、神永侑子、永井雅子、根岸龍介、若林拓哉、藤沢百合編著「小商い建築、まちを動かす！」

②空き家管理ビジネス

空き家の現状－空き家数の推移

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「**その他空き家**」（349万戸）がこの20年で**約1.9倍に増加**。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

〔空き家の種類〕

二次的住宅：別荘及びその他（たまりに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

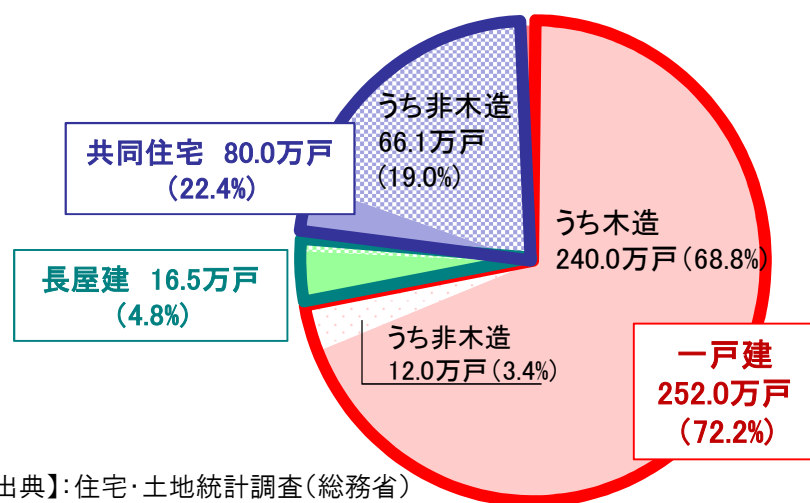
（国土交通省住宅局資料）

その他空き家の現状

○利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の「その他空き家」(349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。また、「**腐朽・破損あり**」のものは**約101万戸**となっている。

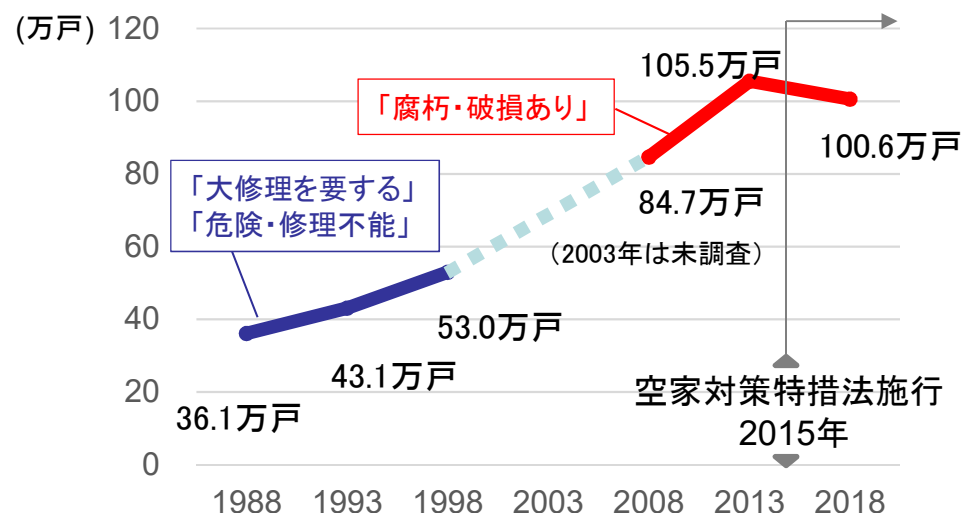
○「その他空き家」は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設**されたもの。

【その他空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【その他空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

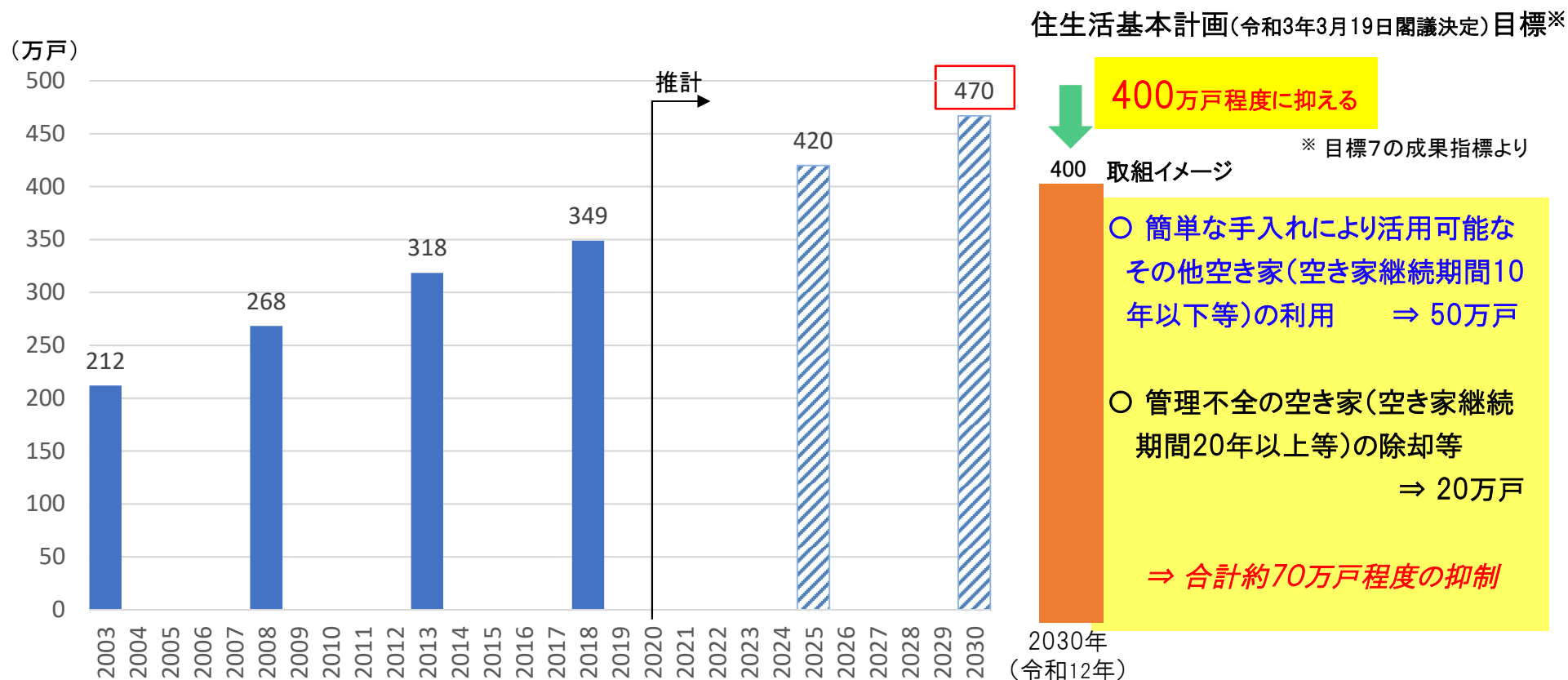
【空き家の建設時期(利用現況が売却用・賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)】



【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

「その他空き家」数の将来推計と増加抑制

- その他空き家数の将来推計について、直近のトレンドによると、2025年（令和7年）で420万戸、次期住生活基本計画の成果指標目標年となる2030年（令和12）で470万戸程度と推計。
- 簡単な手入れにより活用可能な空き家の利用や、管理不全の空き家の除却等を通じて、400万戸程度におさえる（令和12年）ことを目指す。



※住宅・土地統計調査(総務省)におけるその他空き家数について、2003年(平成15年)から2018年(平成30年)までの直近4時点の数値を線形近似し推計

＜アンケート調査実施概要＞

○対象：以下の業界団体の会員企業

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人全日本不動産協会

○調査期間：令和4年10月24日（月）～11月4日（金）

○調査手法：対象となるモニター会員にメールを送信し、WEBフォームにて回答

○有効回答数：3,990社

○調査項目：次ページ参照

アンケート項目

問0 空き家（所有者が自ら利用する意思がない又は1年以上放置されている空き家）の管理を受託していますか。

（受託している、受託したことがあるが現在はしてない、受託したことがない）

問1 現時点の受託件数は何件ですか。

（戸建ての外側部分のみ、戸建てのうち建物内の管理を含むもの、マンションの専有部分）

問2 一件当たりの平均受託収入（月額）はいくらですか。

（0円、1～1,000円未満、1,000円～2,000円未満、2,000円～3,000円未満、3,000円～4,000円未満、4,000円～5,000円未満、5,000円～10,000円未満、10,000円～15,000円未満、15,000円～20,000円未満、20,000円以上）

問3 管理方法や頻度の決め方はどのようなパターンが多いですか。もっとも多いものを一つ選択して下さい。

（委託者の希望どおり、受託者の提案どおり、受託者の複数の提案を踏まえ委託者が決定）

問4 委託者の居住地はどこにありますか。該当するものを複数回答頂くとともに、もっとも多いものを一つご回答下さい。

（空き家の所在地と同一市町村内、同一市町村内を除き空き家から車で概ね3時間以内、車で概ね3時間以上、海外）

問5 委託者に管理の状況をどのような方法で報告していますか。もっとも多いものを一つ選択して下さい。

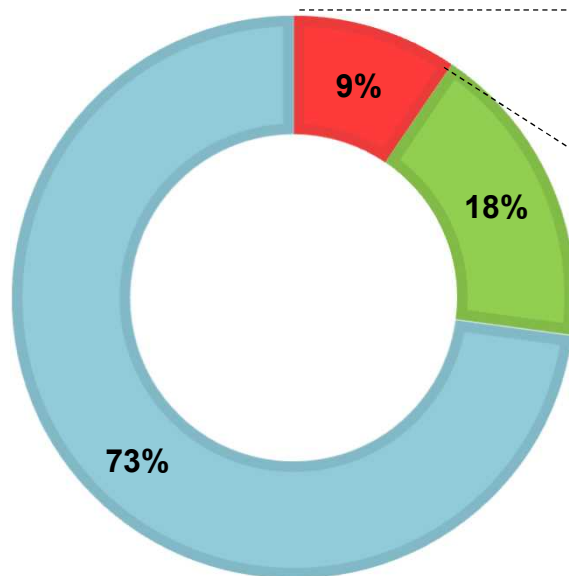
（動画による報告、写真又は写真付きの書面（電磁的方法も含む）による報告、映像がない書面（電磁的方法も含む）のみによる報告、電話等口頭のみによる報告）

問6 空き家の管理受託の他に実施している事業を選択して下さい（複数回答可）。

（不動産仲介業、不動産管理業、建設業、その他）

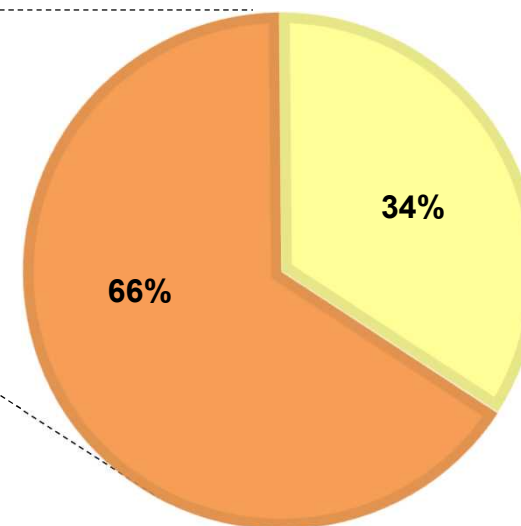
- 過去に受託した者も含めると、全体の27%（1,083社）が空き家管理を実施。
- 全体の9%（379社）が現在、空き家管理を受託しており、そのうちの66%（249社）＝全体の6%が有償で実施。

空き家管理の受託有無



■ 受託している ■ 受託したことがあるが現在はしてない ■ 受託したことがない

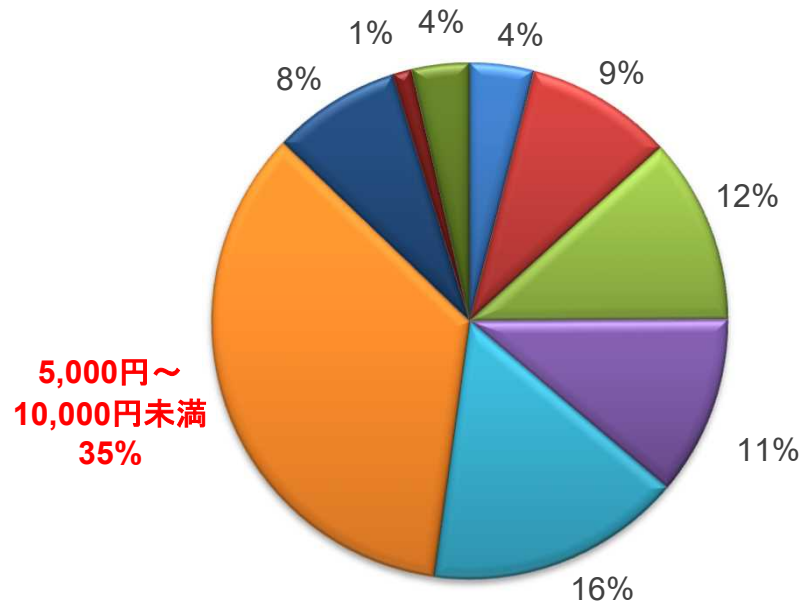
有償・無償



■ 有償 ■ 無償

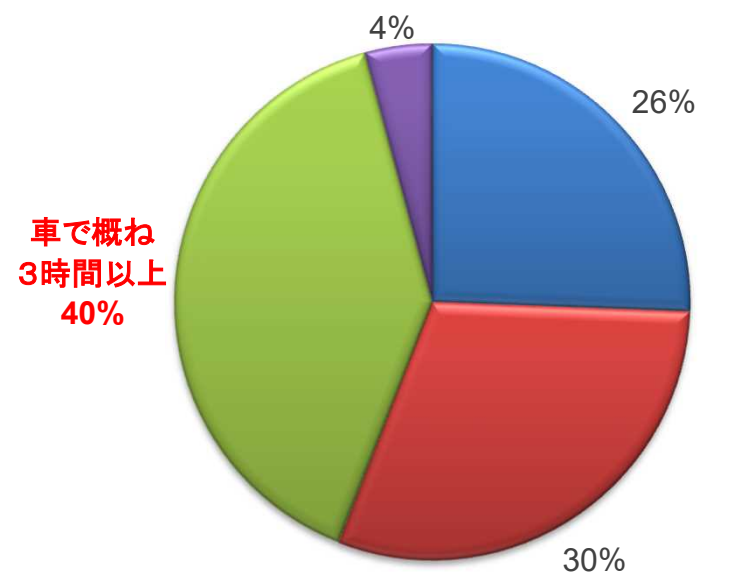
- 有償で行っている場合、1件当たりの月額は5,000円～10,000円未満 が最も多い（有償の場合の35%）。
- 委託者の居住地（無償含む）は、車で概ね3時間以上（40%）が最も多い。

有償の内訳



- 1～1,000円未満
- 1,000円～2,000円未満
- 2,000円～3,000円未満
- 3,000円～4,000円未満
- 4,000円～5,000円未満
- 5,000円～10,000円未満
- 10,000円～15,000円未満
- 15,000円～20,000円未満
- 20,000円以上

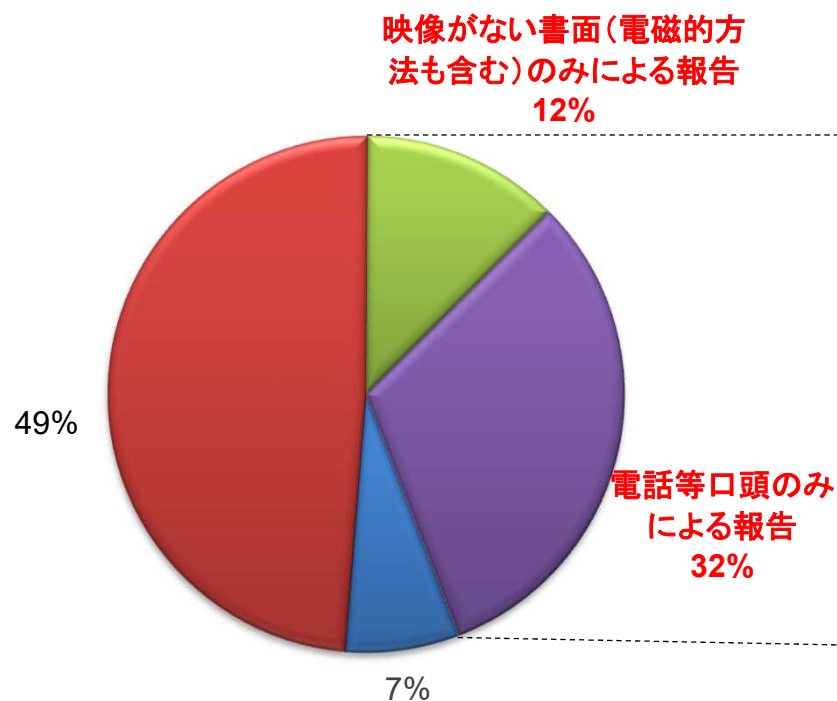
委託者の居住地（無償含む）



- ① 空き家の所在地と同一市町村内
- ② (①を除き) 空き家から車で概ね3時間以内
- ③ 車で概ね3時間以上
- ④ 海外

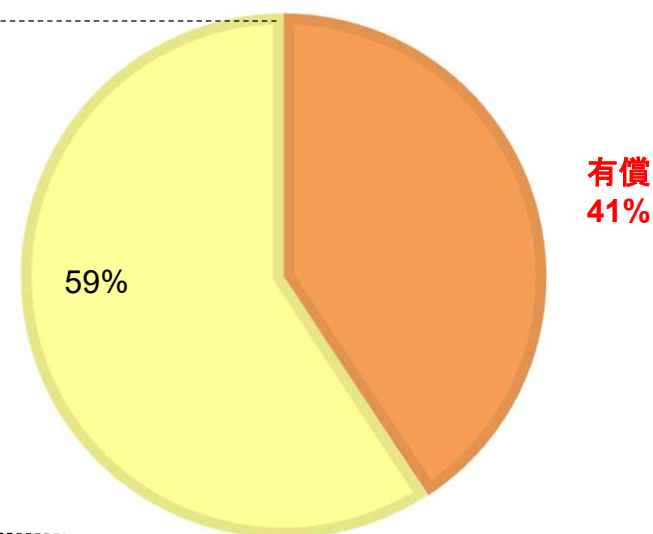
- 委託者への報告は、写真又は写真付きの書面による報告が最も多い（49%）が、映像がない書面（電磁的方法も含む）のみによる報告と電話等口頭のみによる報告を合わせると44%となっている。
- そのうち、41%が有償となっている。

委託者への報告方法



- ① 動画による報告
- ② 写真又は写真付きの書面（電磁的方法も含む）による報告
- ③ 映像がない書面（電磁的方法も含む）のみによる報告
- ④ 電話等口頭のみによる報告

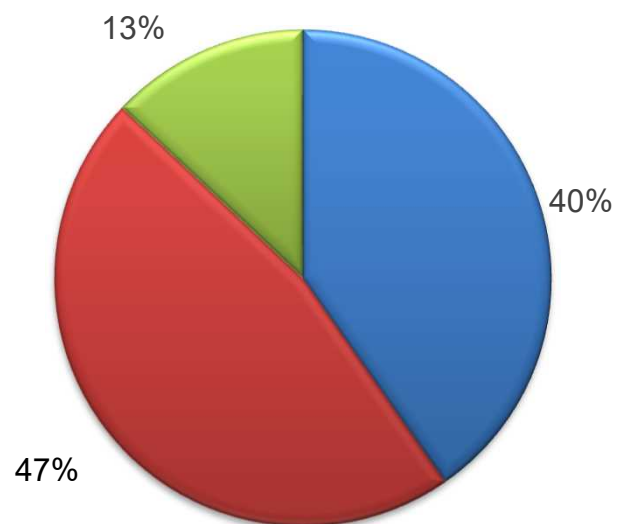
有償・無償の割合



■ 有償 ■ 無償

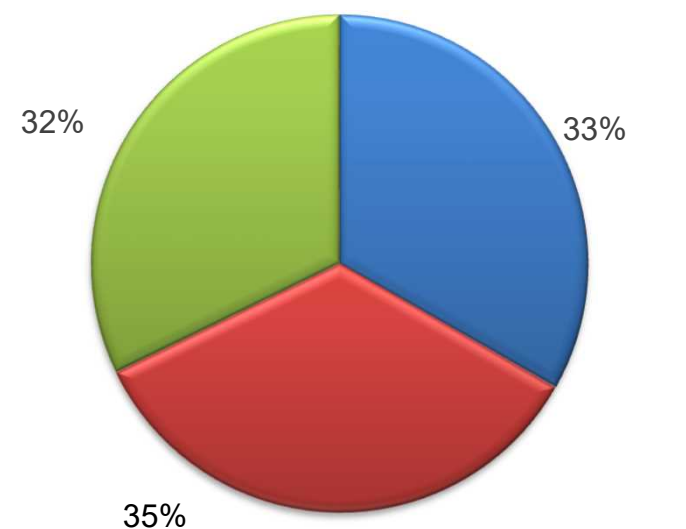
- 管理内容は、戸建てのうち建物内の管理を含むものが最も多い。
- 空き家管理の方法、頻度の決定の仕方については差が見られない。

管理内容



- ①戸建ての外側部分のみ
- ②戸建てのうち建物内の管理を含むもの
- ③マンションの専有部分

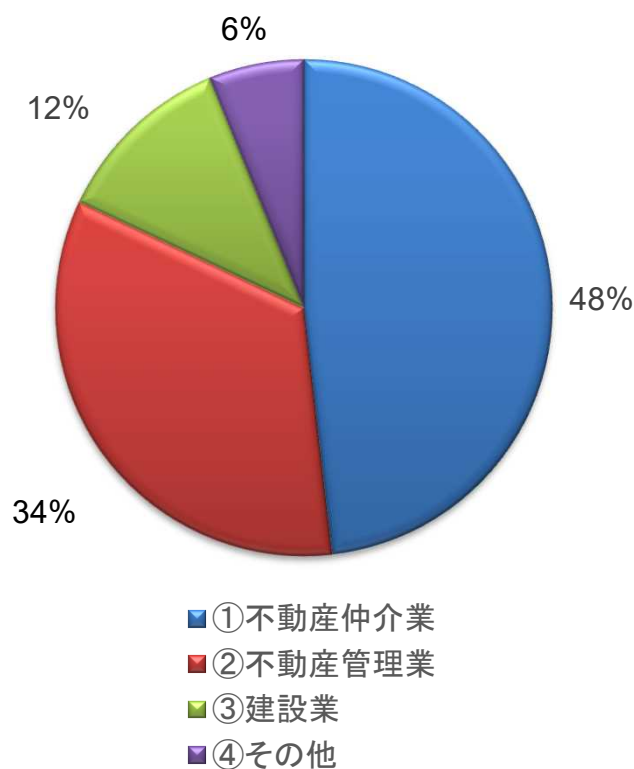
方法・頻度の決定の仕方



- ①委託者の希望どおり
- ②受託者の提案どおり
- ③受託者の複数の提案を踏まえ委託者が決定

- 空き家の管理受託のほかに実施している事業としては不動産仲介業、不動産管理業が多い。建設業も一定数存在している。

空き家の管理受託のほかに 実施している事業



今後、相続等により空き家がますます増加することが想定される



空き家が放置されることを防ぎ、活用につなげることが重要



空き家管理によって、活用可能な空き家が市場に供給されるとともに、
管理によって活用に向けた意識も醸成されるのではないかと



所有者の意識が変われば、空き家管理ビジネスの拡大が期待できるため、
空き家管理を担う事業者の育成が必要になってくるのではないかと

＜空き家管理を担う事業者の育成に向けた検討事項の例＞

- ・所有者が空き家の所在地とは離れた地域に住んでいる可能性が高いので、どこに住んでいても所有物件の管理を依頼できる事業者を容易に探すことができる環境が必要ではないか。
- ・容易に管理状況を確認できない依頼者の信頼が得られるよう、遠距離でも管理状況を確認できる形で事業者が管理状況を報告することが必要ではないか。
- ・空き家対策を行っている市区町村と事業者が連携して対応することが重要ではないか。

③住宅宿泊管理業

政府方針における二地域居住等の位置づけ

○デジタル田園都市国家構想総合戦略(令和4年12月23日閣議決定)

第2章 デジタル田園都市国家構想の実現に必要な施策の方向

1. 取組方針 (1) デジタルの力を活用した地方の社会課題解決・魅力向上 ② 人の流れをつくる

【関係人口の創出・拡大等、二地域居住等の推進】

特定の地域に継続的に多様な形で関わる関係人口は、地域住民との信頼関係をベースに、地域の社会課題解決や魅力向上に貢献する存在である。関係人口の活発な往来により、地方の経済活動や様々な魅力向上の取組の活性化、更には災害時の支え合いにもつながる。とりわけ人口減少・高齢化の深刻な地域においては、関係人口が地域住民の共助の取組に参画し、地域の内発的发展を誘発することが期待される。

このため、都市部住民がチャレンジできる場として地方を位置付けるなど、関係人口として地域への関わりを深化させていくことで、都市部の人材のキャリアアップ、更には地域の付加価値創出にもつなげていく。また、都市部住民が地方に転居するためには心理的・金銭的なハードルも存在する中、デジタル化の進展により、地理的・時間的な距離に関係なく、コミュニケーションが取れる環境が整備されたことを踏まえ、オンライン関係人口の創出・拡大など、カジュアルに都会の人が地方と関わるきっかけづくりを推進する。

さらに、テレワークの普及により、働き方の自由度が高まる中、企業等におけるワーケーションの取組や、観光を入口として、地域を繰り返し訪ね、住民と来訪者の関係性を深める、第2のふるさとづくりを推進することにより、地方への交流人口を生み出していく。

国土交通省における二地域居住等の位置づけ

○「国土の長期展望」最終とりまとめ

(令和3年6月 国土審議会計画推進部会 国土の長期展望専門委員会)

2. 具体の取組みの方向性

(1) 地域で安心して暮らし続けることを可能とし、地方への人の流れも生み出す多彩な地域生活圏の形成

＜デジタルとリアルを融合し暮らしに実装する取組＞

・二地域居住に対応した社会制度の構築やサテライトオフィスの整備、リアルで対面する際の移動の利便性向上等による、テレワーク等で地方に居住し都市の所得を得る“新たな暮らし”の実現

(3) 情報・交通ネットワークや人と土地・自然・社会とのつながりの充実

⑥ 真の豊かさの実現に向けた「共生社会」の構築

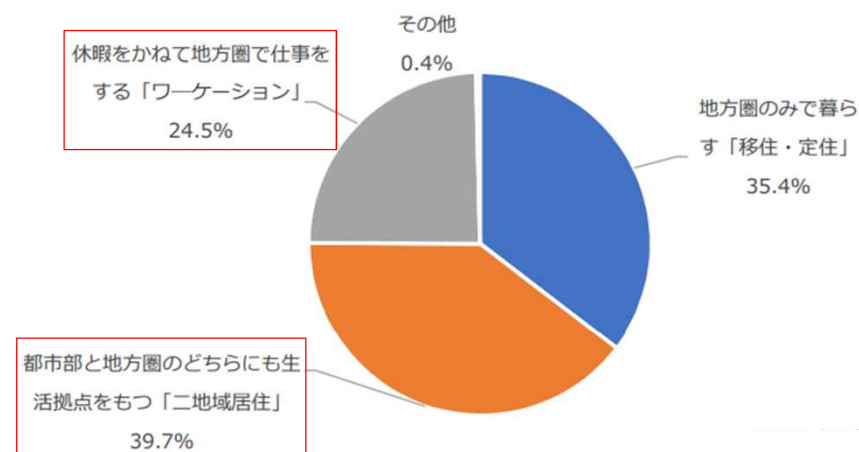
また、多様な価値観に対応し、テレワークやワーケーション、半農半X 等も含む様々な働き方や、二地域居住等を含むライフステージに応じた暮らし方など、人生100 年時代に多彩な選択肢の中から希望する生き方を自ら選ぶことができる自由度の高い社会の実現を目指し、テレワーク・副業等を可能とする雇用環境の見直しや、二地域居住等を容易にする社会制度の実現、多様な働き方や暮らし方を支える利便性の高い交通ネットワークの構築等に取り組む必要がある。

二地域居住等に関するアンケート結果

- 東京都内に住む20歳以上の方を対象にしたアンケートでは、望ましい地方暮らしとして、「都市部と地方圏のどちらにも生活拠点をもつ二地域居住」(39.7%)、「休暇をかねて地方圏で仕事をするワーケーション」(24.5%)となっている。
- 一方で、二地域居住等に関して、地方自治体では「二地域居住の促進にあたり、何をやったらよいか、何が効くのかわからない」、「二地域居住等の近年のニーズや動向がわからない」といった課題を抱えている。

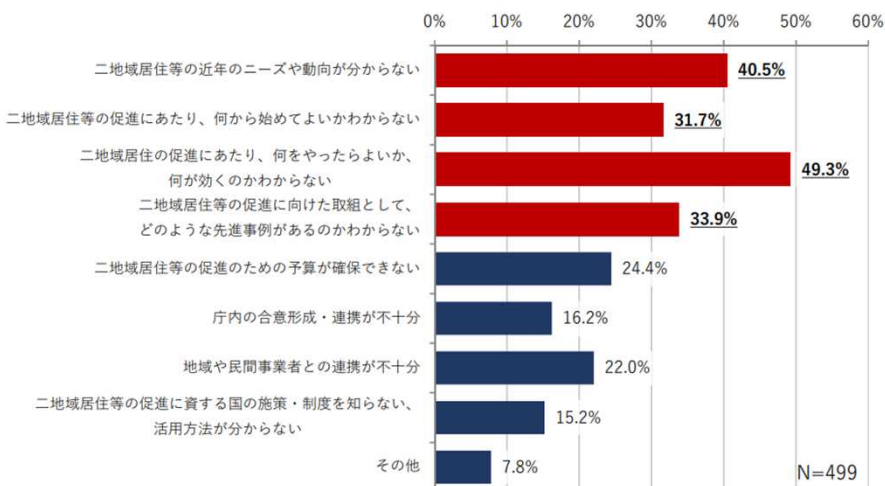
＜地方公共団体向け二地域居住等施策推進ガイドライン(第二版) 令和4年7月 国土交通省国土政策局地方振興課より抜粋＞

あなたの望む地方暮らしのスタイルは何ですか？ (n=580)



出典／「地方暮らしに関するアンケート」((株)トラストバンク調査)(インターネット調査、2021年6月10日～16日)
(東京都内に住む20歳以上の方を対象に行った調査)

〔二地域居住等の推進における課題〕



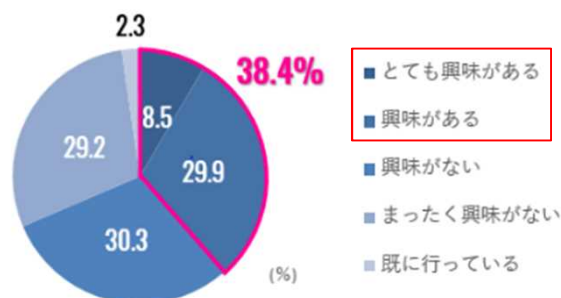
令和3年度「新たな生活様式に沿った二地域居住の推進調査」
における自治体向けアンケート調査

○ 民間企業のアンケート結果によると、東京都在住の20～59歳の会社員の約40%が多拠点居住に興味がある状況。新型コロナウイルス感染症拡大の結果、多拠点居住に関心を持ったと回答した者が多い。

<株式会社リクルートによる地方移住および多拠点居住の考え方についてのアンケート調査(令和3年9月16日公表)>
※東京都在住の20歳～59歳の会社員 2,479 名が対象

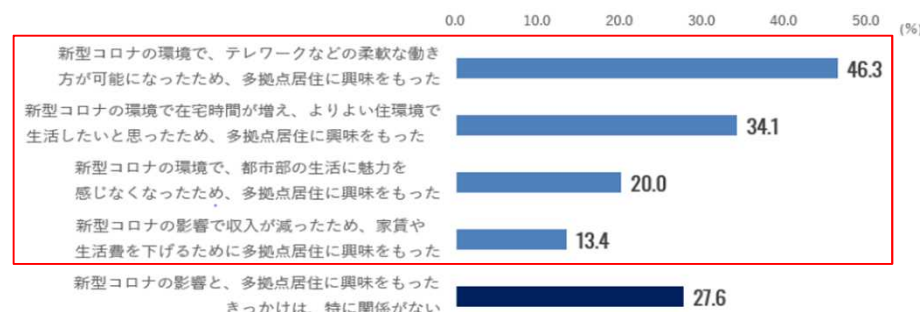
Question 多拠点居住に興味があるか

(単一回答 n=2,479)



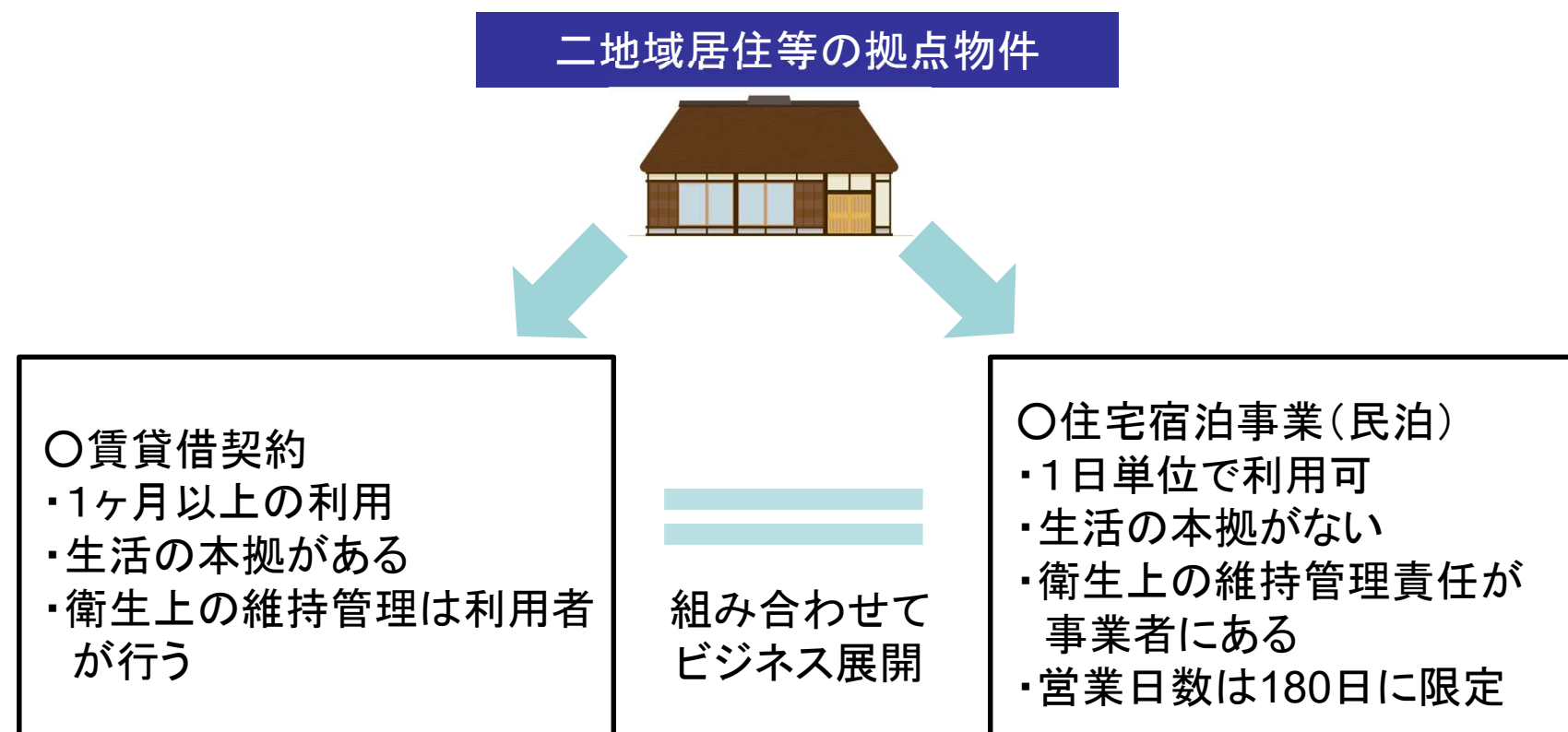
Question 多拠点居住を考えたきっかけと新型コロナウイルス感染拡大の関係

(複数回答 n=950)



民泊を活用した二地域居住等の推進

- 近年のライフスタイルの変化や新型コロナウイルス感染拡大による新たな生活様式の推進に伴い、テレワーク等が普及したことによって、二地域居住等のニーズが高まっている。
- 1ヶ月以上の賃貸借契約とあわせ、週末利用などの短期間での利用ニーズに対応するべく民泊事業としても運営する物件が現れている。



○ 三井不動産レジデンシャル株式会社が多拠点居住サービス「n' estate(ネステート)」を、2022年9月29日からトライアルで開始。都市型拠点に関して、賃貸借(1ヶ月以上)と民泊を組み合わせてサービスを展開(一部は賃貸借のみ)。

(n' estate 実施概要)

目的	1. 顧客ニーズの把握 【平日/休日利用ニーズや長期滞在の有無、拠点ごとのニーズの違いなどの把握】 2. サービス協調の把握 【プラン、エリア、拠点タイプなどのサービス協調の把握】
対象者	三井のすまいLOOP会員および一般募集
スケジュール	2022年9月29日募集開始

都市型拠点	 PAX豊洲 キャンナル	 PAX日本橋 茅場町	 PAX神楽坂 ・早稲田通り	 PAX錦糸町 スタイルズ	 PAX札幌 植物園前	 PAX六本松 @福岡	 PAX本所吾妻橋 サウスレジデンス	 PAX池袋
郊外型拠点	 アグリメディア @埼玉県加須市		 クルックフィールズ @千葉県木更津市					

○ 会社員を中心に20~50歳代の幅広い年齢層が利用している状況。利用目的は、週末の観光拠点や趣味を満喫するための拠点、ワーケーションが多くを占める一方で、新たなニーズも存在。

(n' estate 利用状況)

申込者 傾向	年齢	20歳代：22% 30歳代：30% 40歳代：15% 50歳代：30% 60歳代：3%
	職業	会社員、経営者
	利用目的	・休暇の観光拠点に ・趣味を満喫 ・リフレッシュ・リラックス・リモートワーク拠点に。(セカンドハウスのような使い方) ・ワーケーションや仕事場として活用 ・一人暮らし/同棲のお試し ・受験のための拠点に ・現居のリフォーム時の仮住まい

(三井不動産レジデンシャル株式会社作成資料)

もともとはインバウンドの急増を背景に、民泊のニーズが生まれ、制度が構築された

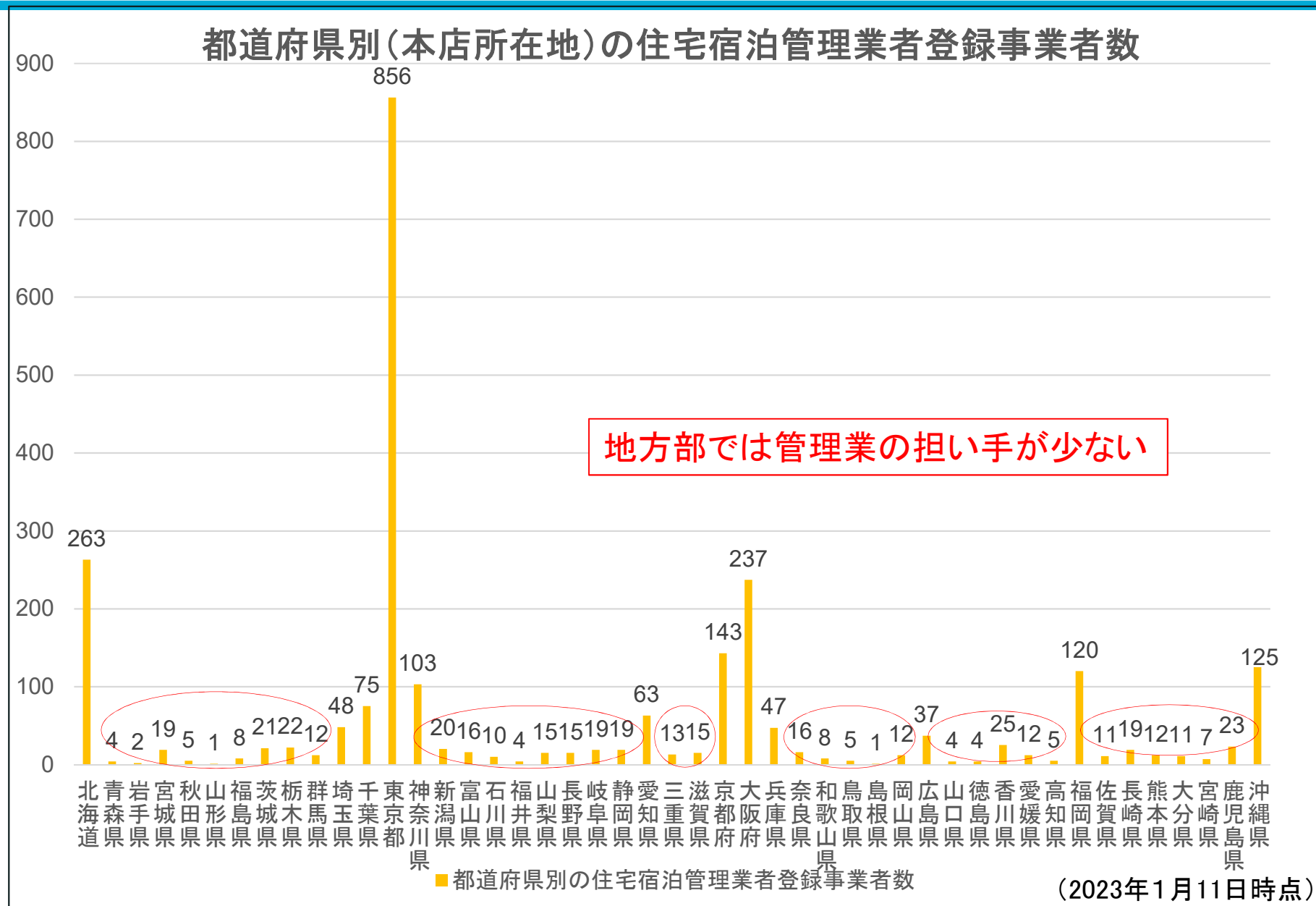


コロナ禍でワーケーションや二地域居住のニーズが高まった



民泊が多様な暮らし方や住まい方の受け皿となりつつあり、今後、都市部だけでなく地方部でも空き家を利用した形で取組が広がる可能性がある

住宅宿泊管理業者登録事業者数



規制改革実施計画（抄）（令和4年6月7日閣議決定）

II 実施事項

5. 個別分野の取組

<地域産業活性化>

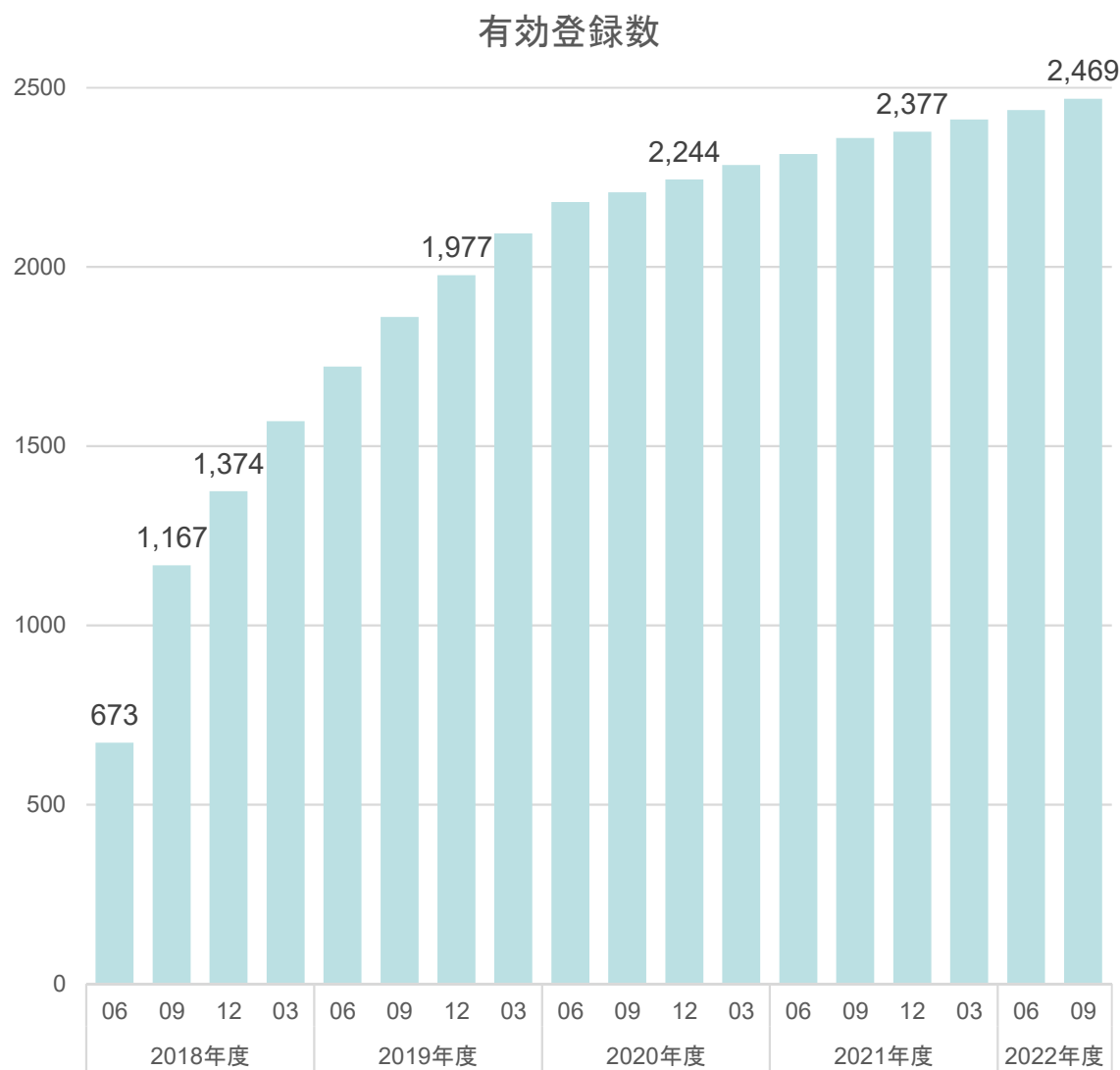
(2) 地方経済の課題解決や地方創生に資する民泊サービスの推進

事項名	規制改革の内容	実施時期
地方における住宅宿泊管理業の担い手確保	国土交通省は、 <u>住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制の要件</u> として、例えば <u>所定の講習の受講修了者も新たに認める</u> などの具体的な方策について、関係者とも連携しながら検討を行い、必要な措置を行う。	令和4年度 検討・結論、 令和5年度 措置

(参考)住宅宿泊管理業者の登録要件について

法律	国土交通大臣は、第22条第1項の登録を受けようとする者が<u>次の各号のいずれかに該当</u>するとき…は、その<u>登録を拒否</u>しなければならない。 十一 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための<u>必要な体制が整備されていない者</u>として<u>国土交通省令で定めるもの</u>（法第25条第1項第11号）
省令	法第二十五条第一項第十一号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。 一 <u>管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められない者</u>（省令第9条第1号） 二 住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていると認められない者（同第2号）
ガイドライン	（省令第9条第1号関係） 本要件における<u>必要な体制</u>とは、住宅の管理に関する責任の所在及び費用の負担等について契約上明らかにし、適切に契約締結できる人的構成が確保されていることをいう。 ○ 住宅の取引又は管理に関する契約に係る依頼者との調整、契約に関する事項の説明、当該事項を記載した書面の作成及び交付といった、<u>契約実務を伴う業務に2年以上従事した者であること</u> ○ それらの者と<u>同等の能力を有すると認められること</u>（以下のいずれかが満たされていることが条件） —申請者が個人である場合 ・ 宅地建物取引業法に規定する<u>宅地建物取引士の登録</u>を受けていること ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する<u>管理業務主任者の登録</u>を受けていること ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則に規定する<u>登録証明事業による証明</u>を受けていること —申請者が法人である場合 ・ <u>上記の要件を満たす者を従業者として有すること</u> ・ 宅地建物取引業法に規定する<u>宅地建物取引業者の免許</u>を受けていること ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する<u>マンション管理業者の登録</u>を受けていること ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に規定する<u>賃貸住宅管理業者の登録</u>を受けていること

(参考) 住宅宿泊管理業者有効登録数の推移



<有効登録数の内訳>

有効登録数	2,469
宅建のみ	1,170
マン管のみ	5
賃管のみ	38
宅建＋マン管	16
宅建＋賃管	104
マン管＋賃管	2
宅建＋マン管＋賃管	22
実務経験2年以上	1,112

延べ人数

宅建	1,312
マン管	45
賃管	166

令和4年9月12日現在

※宅建 : 宅地建物取引士・宅地建物取引業者

マン管 : 管理業務主任者・マンション管理者

賃管 : 業務管理者・賃貸住宅管理者