

平成 31 年 4 月
社会資本整備審議会産業分科会不動産部会
不動産業ビジョン 2030(抜粋)

平成 31 年 4 月 24 日
土地・建設産業局不動産課

「不動産業ビジョン 2030」をおよそ四半世紀ぶりに策定

～令和時代の『不動産最適活用』に向けて、これからの不動産業のあり方を提言～

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会では、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針を、およそ四半世紀ぶりに「不動産業ビジョン 2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」としてとりまとめました。

(ビジョン策定にあたっての基本的な考え方)

- 不動産業は、我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業であり、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待されます。
- そのためには、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業のあるべき将来像や目標を認識し、官民一体となり必要な取組を推進することが不可欠です。
- 平成の時代から令和の時代を迎えつつあるこの機をとらえ、次なる時代における不動産業の発展を確保するための官民共通の指針として、およそ四半世紀ぶりに本ビジョンを策定するものです。

(ビジョンの主な概要)

- 2030 年頃までの間に想定される社会経済情勢の変化として、「少子高齢化・人口減少の進展」、「空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化」、「新技術の活用・浸透」など 9 項目を掲げています。
- 不動産業の将来像を、「豊かな住生活を支える産業」、「我が国の持続的成長を支える産業」、「人々の交流の「場」を支える産業」と位置付けた上で、その実現に向け官民が共通で認識すべき目標として「ストック型社会の実現」、「安全・安心な不動産取引の実現」、「多様なライフスタイル・地方創生の実現」など 7 項目を掲げています。
- 官民共通の目標を実現する上での「民」の役割として、「信頼産業としての一層の深化」、「他業種や行政との連携・協働を通じた「トータルサービス」の提供」など 4 項目を位置付けた上で、業態ごと（開発・分譲、流通、管理、賃貸、不動産投資・運用）にその役割を整理しています。
- 官民共通の目標を実現する上での「官」の役割として、「市場環境整備」、「社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開」、「不動産業に対する適切な指導・監督」の 3 項目を位置付けた上で、2030 年に向けて重点的に検討を要する、10 の政策分野にわたる課題を整理しています。

不動産業ビジョン本文 目次
(抜粋箇所は黒濃字箇所)

はじめに新たな不動産業ビジョン策定の必要性

第一章不動産業の現状

1. 国民経済における不動産業の位置づけ

- (1) 不動産業の産業規模
- (2) 各業態の現状
 - ①開発・分譲
 - ②流通
 - ③管理
 - ④賃貸
 - ⑤不動産投資・運用

2. 不動産関連政策の現状

- (1) 国土政策
- (2) 土地政策
- (3) 都市政策
- (4) 住宅政策
- (5) 不動産政策

第二章不動産業を取り巻く市場環境の変化

1. 社会経済情勢の変化

- (1) 少子高齢化・人口減少の進展
- (2) 空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
- (3) 新技術の活用・浸透
- (4) 働き方改革の進展
- (5) グローバル化の進展
- (6) インフラ整備の進展による国土構造の変化
- (7) 地球環境問題の制約
- (8) 健康志向の高まり
- (9) 自然災害の脅威

2. 不動産市場の変化

- (1) 消費者ニーズの変化
- (2) 企業ニーズの変化
- (3) 投資家ニーズの変化

3. 国土の姿に対応した不動産業の役割

- (1) 大都市圏
- (2) 地方都市圏
- (3) 集落地域

第三章 これからの不動産業ビジョン

1. 不動産業の将来像

- (1) 豊かな住生活を支える産業
- (2) 我が国の持続的成長を支える産業
- (3) 人々の交流の「場」を支える産業

2. 官民共通の目標

- (1) 「ストック型社会」の実現
- (2) 安全・安心な不動産取引の実現
- (3) 多様なライフスタイル、地方創生の実現
- (4) エリア価値の向上
- (5) 新たな需要の創造
- (6) すべての人が安心して暮らせる住まいの確保
- (7) 不動産教育・研究の充実

3. これからの不動産業のあり方：民の役割

- (1) 業界共通のあり方
 - ①信頼産業としての一層の深化
 - ②他業種や行政との連携・協働を通じた“トータルサービス”の提供
 - ③業務生産性の向上及び消費者サービスの向上
 - ④不動産業の担い手確保等
- (2) 各業態のあり方
 - ①開発・分譲
 - ②流通
 - ③管理
 - ④賃貸
 - ⑤不動産投資・運用

4. これからの不動産政策のあり方：官の役割

- (1) 市場環境整備
- (2) 社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開
- (3) 不動産業に対する適切な指導・監督

5. 2030 年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題

- (1) 「ストック型社会」の実現
 - ①管理・ガバナンスなどソフト面を考慮した不動産の普及方策
 - ②マンションストックの適正管理と再生の促進
 - ③不動産を「たたむ」ことに対する政策的アプローチ
 - ④心理的瑕疵を巡る課題の解決
- (2) 安全・安心な不動産取引の実現
 - ①不動産業に係る制度の的確な運用及び改善
 - ②不動産関連情報基盤の整備・充実

(3) 少子高齢化社会への対応

- ①子育て世帯向け対応
- ②高齢者世帯向け対応
- ③高齢者による安全・円滑な不動産取引の実現

(4) 増加する外国人・グローバル化への対応

- ①外国人向け不動産取引の円滑化
- ②外国人所有者等の増加を踏まえた不動産の管理方策
- ③インバウンド・アウトバウンド投資方策

(5) 国際競争力の強化

- ①国際競争力の更なる強化
- ②個別事例の蓄積を通じた普遍化
- ③イノベーションの創出を促す仕掛けと効果分析

(6) 技術革新・業務効率化

- ①不動産取引の電子化
- ②「Society5.0 社会」への対応
- ③不動産情報の公開と個人情報保護の関係
- ④不動産の利用形態変化に伴う規制のあり方

(7) 地方創生・エリア価値向上

- ①二地域居住など複数不動産の利用に係る誘引方策
- ②エリアマネジメントの推進方策
- ③付加価値サービス提供によるエリア再生

(8) 不動産教育・研究の推進、担い手確保

- ①国民向け不動産教育の充実
- ②不動産政策の推進に資する各種研究の充実
- ③円滑な事業承継方策
- ④担い手の確保

(9) 投資環境の整備

- ①新たな投資環境へのシームレスな対応
- ②ESG に即した不動産投資の推進に向けた環境整備
- ③不動産投資に係るガバナンスの確保
- ④不動産投資教育の推進

(10) 現行制度の妥当性検証

- ①不動産流通促進に向けた制度のあり方
- ②個人投資家に係る宅地建物取引業法上の位置づけ
- ③建物状況調査など既存ストックの有効活用・流通促進に向けた施策のあり方
- ④政策推進のための各種インセンティブ措置等のあり方

第一章不動産業の現状

1. 国民経済における不動産業の位置づけ

(2) 各業態の現状

③管理

不動産管理業は、不動産の所有者に代わり、住宅・オフィス、商業施設等の建物・設備の補修・点検などのハード面の管理と、テナント募集・賃料回収、苦情処理などのソフト面の管理の両面を担う事業であり、不動産の資産価値を維持・向上させる上で重要な役割を担っている。このうち、賃貸住宅の管理については、借主と貸主（所有者）の利益保護を図るため、2011 年に国土交通大臣の告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度が創設された。賃貸住宅管理業の登録事業者数は 4,287 者、管理戸数は約 749 万戸（いずれも 2018 年 12 月時点）となっている。近年では、賃貸住宅管理業者が、貸主（所有者）に一定の賃料収入を保証するとした上で物件を一括で借り上げ、これを第三者に転貸する、いわゆるサブリース契約に関するトラブルが多発しており、賃貸住宅管理業の適正化を図ることが喫緊の課題となっている。

2. 不動産関連政策の現状

(4) 住宅政策

少子高齢化の急速な進展等の社会経済情勢の変化に伴う新たな課題への対応や、住宅や居住環境の「質」について、十分な水準とは言い難い状況にあるという課題へ対応するため、2006 年に、住生活基本法が策定された。これにより、住宅政策において、「住宅の「量」の確保から、国民の豊かな住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が図られた。

（中略）

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図る観点からは、公営住宅、地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（2017 年）等により、すべての人が安心して暮らせる住宅を確保できるための環境整備が進められている。

第二章不動産業を取り巻く市場環境の変化

1. 社会経済情勢の変化

(2) 空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化

住宅・土地統計調査（総務省）によれば、2013 年までの 20 年間で、空き家の総数は、448 万戸から 820 万戸へと 1.8 倍に増加している。このうち賃貸・売却用等を除いた利活用されていない空き家、いわゆる「その他空き家」は 149 万戸から 318 万戸へと 2.1 倍もの増加となっている。民間調査によると、今後も世帯数の減少等に伴い、一層、空き家の増加が見込まれており、政府は「その他空き家」の数を 2025 年時点で 400 万戸程度に抑えることを目指している。

また、土地基本調査（国土交通省）によれば、全国の空き地面積は 1,217 ㎥（2008 年 12 月時点）から 1,554 ㎥（2013 年 12 月時点）に、同空き地率も 7.1%から 8.2%になるなど、空き家と同様に、空き地も増加傾向が続いている。住宅用途・商業用途とも既存ストックの老朽化が進展しており、築 40 年超のマンションが 2017 年からの 20 年間で 279 万戸増加すると見込まれるほか、東京 23 区のオフィスの平均築年数は 30.9 年（2019 年 1 月時点）に達している。さらに、2010 年と比較して、2050 年の我が国の人口分布が、全国を 1 ㎥毎の地点でみた場合に人口が半分以上になる地点数が居住地域の 6 割以上を占め、うち約 2 割が無居住化するなど、過疎化が急速に進行するエリアの発生が見込まれている。

2. 不動産市場の変化

(1) 消費者ニーズの変化

(中略)

住宅の需要層の大きな変化も見込まれる。従来の家族形態の主流であった「夫婦と子」からなる世帯が減少する一方で、単身世帯、特に高齢者単身世帯が増加する。また、在留外国人数が増加傾向にあり、その約半数が賃貸住宅に居住している現状を踏まえると、外国人が暮らしやすい賃貸住宅へのニーズも強まる可能性がある。さらに、訪日外国人旅行者数が年間 3,000 万人以上訪れる中で、民泊などの不動産活用の選択肢が増えていくことが考えられる。

3. 国土の姿に対応した不動産業の役割

(1) 大都市圏

(中略)

また、大都市圏内においても、郊外部を中心に、人口減少に伴う開発圧力の低下等を背景とした不動産の老朽化、空き家・空き地等の遊休不動産の増加等の課題が生じる可能性があり、不動産業は、都市のリノベーション、遊休不動産の利活用の促進などの観点からも、その役割を果たすことが期待される。

(2) 地方都市圏

(中略)

地方都市圏の郊外部においては、東京圏への人口流出や少子化による人口減少、相続に伴う管理不全などに起因して空き家・空き地等の問題がより顕著に発生し得る。こうした課題への対応としては、各地域の個性を活かしつつ、その魅力を高めるとともに、不動産業は、都市から地方への移住・住み替えや、二地域居住・就労などライフスタイルやライフステージに応じた暮らし方を提案する既存ストックの有効活用策や、利活用が見込めない不動産を「たたみ」、新たな活用方を提案するなど不動産活用のコンサルティング機能の強化が求められる。

(3) 集落地域

中山間地域など人口規模の小さな集落地域においては、住民の生活に必要な生活サービス機能やコミュニティの維持が困難になっている地域がある。こうした地域において持続可能なまちづくりを進める上では、住民の日常生活を支えるための生活サービス機能を集約した、いわゆる「小さな拠点」の形成が必要となる。そのためには、自治体・住民自らが主体的にこれからの地域のあり方を考えるとともに、不動産業が、地域のニーズに即した「場」を創造することが重要である。

一方で、情報技術の進展等により働く場や住む場の自由度が向上していることを契機として、都市から地方への移住・住み替えや、二地域居住・就労、長期休暇を積極的に活用した滞在型観光といった新たなニーズも生まれている。このような変化を的確にとらえ、地域の豊かな自然や歴史、文化といった個性を磨き、その魅力を高めつつ、地域ニーズを踏まえた『不動産最適活用』を促し、不動産業が、空き家・空き地、あるいは、廃校などの公的不動産の有効活用策を提案するなど社会にとって新しい価値を生み出す場となるよう努めていくことが重要である

第三章 これからの不動産業ビジョン

1. 不動産業の将来像

ここでは第二章で整理した不動産業を取り巻く市場環境の変化を踏まえ、2030 年をターゲットに、不動産業が果たすべき役割や期待される将来像として、以下の三点を示す。

(1) 豊かな住生活を支える産業

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であることに加えて、都市や街並みの重要な構成要素として地域の生活環境にも大きな影響を及ぼすなど社会的性格を有するものである。したがって、豊かな住生活の実現は、社会の持続的発展・安定を図る上で特に重要な意義を有するものであり、不動産業による貢献が期待される。具体的には、

- 良質な住宅供給を通じて快適な居住環境を創造する
- ライフステージやライフスタイルの変化に応じた円滑な住み替えを実現する
- 良好な建物管理を通じて住まいの資産価値を維持する
- 相続財産の活用方策をコンサルティングし、これを資産として第三者に賃貸する

など、不動産業は、住まいに関する国民の多様なニーズに的確に応え、国民の豊かな住生活を支える産業となることが期待される。

(2) 我が国の持続的成長を支える産業

都市間競争が激化する中、我が国の大都市が、人口減少下においても競争力を確保しつつ持続的に成長し、活気あふれる豊かなエリアとして引き続き発展するためには、国内外からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込み、企業や人々が活発に交流・対流するための環境整備を通じ、新たな付加価値やイノベーションの創出を促していくことが重要である。また、地方都市にあっても、都市部で働く者の積極的な誘致や、就業環境・子育て環境の整備、若者の起業支援などを通じて、個性ある地域づくりを進めていくことが重要である。こうした地域特性を踏まえつつも、不動産業は、

- 企業活動を支えるオフィス
- 生産活動を支える製造拠点、物流施設
- 宿泊・余暇活動の拠点となるホテル、リゾート施設
- 各種サービスを提供する物販・飲食施設、商業施設

などの供給、流通、賃貸、管理等を通じて、国の経済活動や持続的な成長を支える産業となることが期待される。

(3) 人々の交流の「場」を支える産業

不動産業は、従来、不動産を通じて様々なサービスを提供してきたが、今後、少子高齢化・人口減少の進展、都市間競争の加速、地域コミュニティの衰退等が懸念される中で、様々な活動の基礎となる人と人との交流を促し、まちのにぎわいを確保するため、そのための「場」づくりが一層重要になる。

具体的には、空き家を改修してカフェとして再生し、これを地域における憩いの場として開放するといった取組から、オフィス空間を工夫することで、人と人との交流を促しイノベーションの創出につなげるといった取組まで、不動産業が人々の交流の「場」を創造し、活用を促し、マネジメントする産業となることが期待される。

2. 官民共通の目標

(1) 「ストック型社会」の実現

既に人口減少局面に入り、空き家・空き地などの遊休状態にある不動産が増加している現状や、こうした傾向が今後とも継続する見込みであることに鑑みれば、今後は、不動産ストックの質を高め、それらをできる限り有効に活用する「ストック型社会」を実現する必要がある。これは、人口増加局面において策定された過去の不動産業ビジョンにはない新たな目標設定であり、その実現に向け官民が特に意識する必要がある。

「ストック型社会」の実現には、ストックを適切に管理・修繕・改修し、長寿命化・付加価値化を図りつつ、その価値が市場で適正に評価される好循環を創出する必要がある。この好循環が実現されてこそ、所有／賃貸、新築／中古、戸建て／マンションといった多様な選択肢から、ニーズに沿った不動産の活用を実現することができる。

特に、住宅市場においては、諸外国と比較すると既存住宅流通量が極端に少ない中、多様化するライフスタイルやライフステージに応じた住まいを選択できるよう、既存住宅市場の活性化が急務となっている。

近年急増している空き家・空き地など遊休状態にある不動産については、地域のニーズに応じて、例えば、宿泊施設や交流施設へのリノベーション・コンバージョンを行い、地域課題の解消につながるよう最大限の活用を促すなど、適切な管理が行われず、そのまま放置されると周辺に悪影響を生じさせるなど有効な活用方策が見込めない不動産は思い切って「たたむ」ことも視野に入れ、そのための適切な「たたみ方」や、その後の活用方策を探る必要がある。

今後は、人口・世帯数の減少が見込まれていることから、不動産の新規供給に際しては、量的拡大に力点を置くのではなく、良質な不動産ストックの形成に資する観点から、後世に継承できるものとなるよう留意するとともに、計画的なまちづくりのもとに実施されるべきである。また、エリアマネジメントなど適切な管理を通じて、良質な不動産ができる限り長期にわたって活用される社会づくりを目指すことが重要である。

(4) エリア価値の向上

1. において、不動産業の将来像の一つとして『人々の交流の「場」を支える産業』を掲げたが、少子高齢化・人口減少社会にあっては、この不動産が有する「場」としての意義が根源的に重要になる。

不動産は、国民生活や経済活動を支える不可欠の基盤であるが、具体的に期待される役割は、不動産の規模・用途等によって異なるほか、地域の実情によっても異なり得る。重要なことは、地域の実情に応じて期待される不動産の「場」としてのあり方（＝『不動産最適活用』のあり方）が地域の関係者によって認識された上で、その実現を図るべく地域全体でマネジメントしていくことである。言い換えれば、不動産を「場」として捉え、そこから多面的なサービスを展開することで不動産固有の価値を上げつつ、こうした取組をエリア全体に拡大することで当該エリア全体の価値をも上げる方向を目指す必要がある。

都市再開発を通じた都市機能の更新等により周辺エリアの価値を高めていくことも重要であるが、こうした局面によらずとも、『不動産最適活用』を通じて地域が持つ潜在的な可能性を引き出し、エリア再生につなげていくことが重要である。

このため、不動産業者は、例えば、仲介、管理といった従来型の視点にとどまらず、目利き力や経営（マネジメント）力を高めつつ、『不動産最適活用』の実現に向けた地域ニーズの掘り起こしなどに努め

ていく必要がある。

(5) 新たな需要の創造

(中略)

個人のライフスタイル・ワークスタイルの変化に伴い、例えば、移住や農林漁業体験などへのニーズの高まりも踏まえ、地方創生の推進にも資するよう、二地域居住、二地域就労などの場面において複数の不動産を所有し、活用できる環境整備等に取り組む必要がある。

3. これからの不動産業のあり方：民の役割

(2) 各業態のあり方

③管理

「ストック型社会」の実現に向けては、不動産の資産価値を維持・向上させる管理サービスが何よりも重要であることから、今後、不動産管理業者は、『不動産最適活用』を根源的に支える役割を担うことになる。社会経済情勢の変化や多様なライフスタイル・ワークスタイルに対応し、個人・企業の不動産に対するニーズが変容すると、その管理に対するニーズもさらに多様化・高度化することが見込まれるため、こうしたニーズを的確に取り込み、サービスを展開していくことが重要となる。

多様化する管理サービスへのニーズの例としては、戸建て住宅、共同住宅を問わず、子育て世帯、高齢者単身世帯向けに、子育て支援、買い物、日常生活の見守り、安否確認、コミュニティ形成などの幅広いサービスを展開し、居住・生活環境向上に寄与することが考えられる。その実現に向けては、従来の不動産管理に留まらない新たなサービス提供に向けたノウハウを蓄積するとともに、介護・福祉、法務などの専門家や地方公共団体等との緊密な連携が不可欠となる。

また、高度化する管理サービスへのニーズの例としては、老朽化するマンションや賃貸住宅において、建物・設備についても価値を維持・向上させるための管理技術が求められる。管理業者は専門的な知見・ノウハウを有する立場から、適時適切な計画修繕・改修の実施や建物・設備の性能向上に向け、オーナーの投資判断に対する支援を行うとともに、建物の管理情報等が適切に蓄積、活用されるよう配慮し、それらが流通段階においても購入希望者等に対して情報開示がなされるよう努めることが重要である。

これらの管理サービスを提供する上では、管理業者の担い手の確保や資質の向上が重要となる。入居者との接点が多い現場における従業員の働き方改善や、接遇意識の向上、スキルアップ等に取り組むとともに、AI、IoT、ロボット等の新技術の積極的な導入など、管理業務の効率化や付加価値の高いサービスの提供に向けた取組を強化することが重要である。

また、これらの不動産単体を中心とした管理行為に加えて、面的な管理（エリアマネジメント）を推進し、エリア全体における価値の向上に努めていくことも重要である。

5. 2030 年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題

(1) 「ストック型社会」の実現

①管理・ガバナンスなどソフト面を考慮した不動産の普及方策

「ストック型社会」の実現に向けては、適切な管理・修繕・改修が施された不動産が市場において適正に評価される環境を整備することが極めて重要であるが、これに加えて、例えば、不動産の管理履歴に関する情報が適切に蓄積され、流通段階において適切に情報開示されるなどのガバナンスが確保された不

動産が市場において高く評価されるための方策の検討が必要である。

(4) 増加する外国人・グローバル化への対応

①外国人向け不動産取引の円滑化

グローバル化が進展する中、外国人との不動産取引機会が増加すると見込まれる。人口減少が進展する中にあっても不動産業の継続的な発展を確保するためには、こうした新しい需要を取り込むことが重要であるため、外国人が暮らし、働きやすい環境づくりを不動産業が積極的に支えていくことが期待される。

このため、生活習慣や取引慣行の違いといった要因により近隣住民や取引当事者との間でトラブルが発生することのないよう、外国人を相手方とする不動産取引等に関するガイドラインの普及など不動産業者が外国人に適切に対応できるよう必要な環境整備を進める必要がある。

②外国人所有者等の増加を踏まえた不動産の管理方策

外国人が不動産を所有・賃貸・利用する機会が増加しつつあることなどを踏まえ、グローバル化時代における不動産の管理のあり方について検討が必要である。

(7) 地方創生・エリア価値向上

①二地域居住など複数不動産の利用に係る誘引方策

消費者ニーズの多様化や情報技術の発展等に伴い、人々が働く場や暮らす場を選択する自由度が増す中、従来は、立地的に不利と考えられていた地域においても、その地域の自然・文化・歴史等の魅力を磨くことで、人々が働き、暮らし、訪れる場として選択される可能性がある。移住、曜日・季節に応じ複数の活動拠点を持つなど、新しいライフスタイル・ワークスタイルの実現に向け、複数の不動産を利用し、あるいは、保有することを容易にするための仕組みを検討し、生活の幸福度を上げ、地方創生にも資する不動産の活用を促すべきである。

新たな不動産業ビジョンの必要性

- 不動産業は、我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業であり、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待される。
- そのためには、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業のあるべき将来像や目標を認識し、官民一体となり必要な取組を推進することが不可欠。
- 平成の時代から令和の時代を迎えつつあるこの機をとらえ、次なる時代における不動産業の発展を確保するための官民共通の指針として、およそ四半世紀ぶりに『不動産業ビジョン』を策定する。

議論の経緯

平成30年10月より、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、下記のとおり議論を開始。

委員名簿

※敬称略

部会長	中田 裕康	早稲田大学大学院法務研究科 教授
委員	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
臨時委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科 教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部 教授
	内山 俊夫	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 副会長
	宇仁 美咲	岡本正治法律事務所 弁護士
	熊谷 則一	涼風法律事務所 弁護士
	中川 雅之	日本大学経済学部 教授
	中城 康彦	明海大学不動産学部 長
	丹羽 洋子	(株)不動産流通研究所 取締役編集長
	濱田 繁敏	(一社)全国住宅産業協会 理事・流通委員会 委員長
	林 徳財	(一社)不動産流通経営協会 倫理紛争委員会 委員
	森川 誠	(一社)不動産協会 理事 事務局長
	山田 達也	(公社)全日本不動産協会 常務理事
	唯根 妙子	(一財)日本消費者協会 専務理事
	横山 美夏	京都大学大学院法学研究科 教授

開催経緯

- 第34回：不動産部会(平成30年10月5日)
 - ・不動産政策に関する最近の取組
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称)の策定に向けて
- 第35回：不動産部会(平成30年11月8日)
 - ・業界ヒアリング①(全宅連、FRK、全住協)
- 第36回：不動産部会(平成30年12月21日)
 - ・業界ヒアリング②(全日、不動協、ARES)
- 第37回：不動産部会(平成31年1月30日)
 - ・業界ヒアリング③(日管協、ちんたい協、マン管協)
- 第38回：不動産部会(平成31年3月1日)
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称) 骨子の議論
- 第39回：不動産部会(平成31年3月28日)
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称) 本文の議論

I. 不動産業を取り巻く市場環境の変化

※主として第2章で記述

1. 社会経済情勢の変化：我が国を取り巻く社会経済情勢の変化を以下のとおり整理。

少子高齢化・人口減少の進展

空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化

新技術の活用・浸透

働き方改革の進展

グローバル化の進展

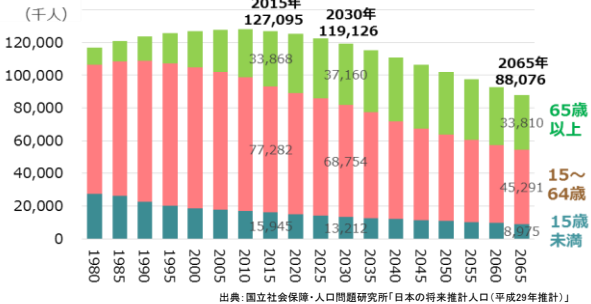
インフラ整備の進展による国土構造の変化

地球環境問題の制約

健康志向の高まり

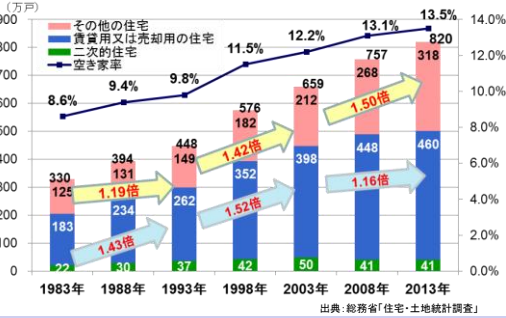
自然災害の脅威

【日本の将来推計人口】



少子高齢化が一層進展し、本格的な人口減少局面に突入。

【種類別空き家の推移】



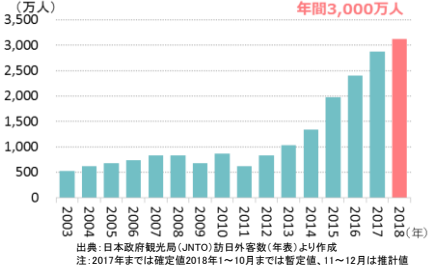
空き家は増加傾向にあり、今後もその傾向が続く見込み。

【Society5.0社会】



新技術は人々の暮らしを変える可能性。

【訪日外国人旅行客数の推移】



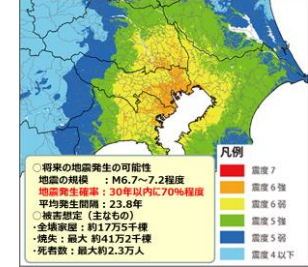
訪日外国人旅行者数は3,000万人を突破。
今後も更なる増加が期待。

【インフラ整備の進展（リニア新幹線等）】



スーパー・メガリージョンの形成。

【首都直下地震の震度分布と被害想定】



巨大地震への備えが必要。

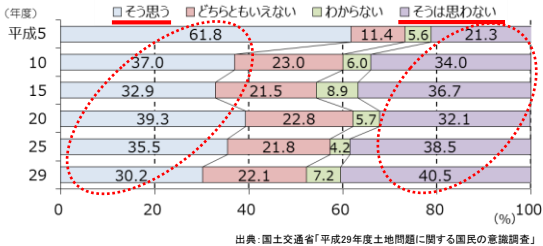
2. 不動産市場の変化：不動産市場に対する消費者・企業・投資家ニーズの主な変化を以下のとおり整理。

消費者ニーズの変化

企業ニーズの変化

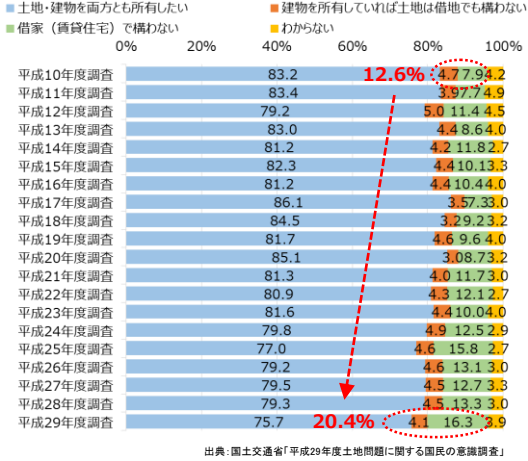
投資家ニーズの変化

【土地の資産性に関する意識調査】



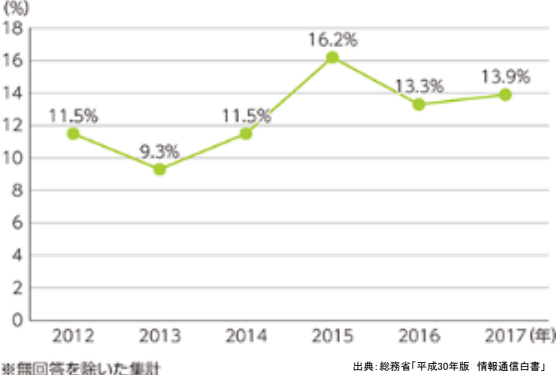
土地が有利な資産と考える国民の割合は年々低下。
不動産の質的な需給ギャップの発生要因に。

【持家・借家志向】



「借地、借家でも構わない」がこの20年で約6割増。
「所有から利用へ」の傾向が進行。

【企業のテレワーク導入率】



テレワーク導入企業はゆるやかな増加傾向。



出典: 三井不動産株式会社HP

シェアオフィスの例

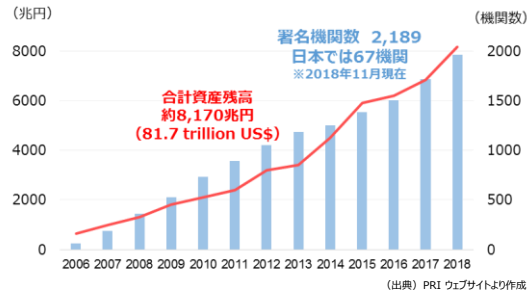


出典: シービーアールイー株式会社

業務集中ブースの例

快適性・利便性の高いオフィス空間に対するニーズが拡大。

【PRI署名機関数・合計資産残高の推移】



【ESG投資・SDGsを巡る国際的な動き】

2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則 (PRI)
公表 <UNEP FI・UNGC>

GPIF 2015年にPRI署名、2017年ESG指数の採用

2015年 国連でSDGs (持続可能な開発目標) 採択

日本 2016年 SDGs実施指針策定
2017年 SDGsアクションプラン公表



国連の責任投資原則 (PRI)を受け、投資家が投資先に
対してESGへの配慮を求める動きが拡大。

Ⅱ. これからの不動産業ビジョン

※主として第3章で記述

【本ビジョン全体を通じた基本コンセプト】

- 人口減少・少子高齢化など社会経済情勢が急速に変化する状況下においては、次の2点が重要。
 - ① **時代の要請や地域のニーズを踏まえた不動産を形成**し、
 - ② それら不動産の活用を通じて、個人・企業・社会にとっての**価値創造の最大化(=『不動産最適活用』)**を図ること
- これからの不動産業は、**『不動産最適活用』の実現をサポートしていく**ことが必要。

1. 不動産業の将来像：不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定。

豊かな住生活を支える産業

快適な居住環境の創造、円滑な住替え等

我が国の持続的成長を支える産業

オフィス、物流施設、ホテル等の供給等

人々の交流の「場」を支える産業

憩いの「場」、イノベーションの「場」等

2. 官民共通の目標：上記将来像を実現する上での官民共通の目標として、次の7点を設定。

「ストック型社会」の実現

- ・既存住宅市場の活性化、空き家等の最大限の活用に加え、不動産の「たたみ方」にも配慮を
- ・新規供給は、後世に承継できる良質なものを

安全・安心な不動産取引の実現

- ・安全・安心な不動産取引こそすべての基礎
- ・宅建業法など制度の適正な運用徹底を
- ・高齢化、グローバル化等に対応した紛争防止を

多様なライフスタイル・地方創生の実現

- ・技術革新により場所制約が緩やかになっているため、一時的でも地方を拠点とした活動展開の検討を
- ・地域資源の活用など、関係者による積極的な議論を

エリア価値の向上

- ・地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じて、**エリア価値、不動産価値の相乗的な向上**を

新たな需要の創造

- ・高齢化、外国人対応など**新たなニーズの確実な取り込み**を
- ・複数不動産の所有・活用促進を

すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

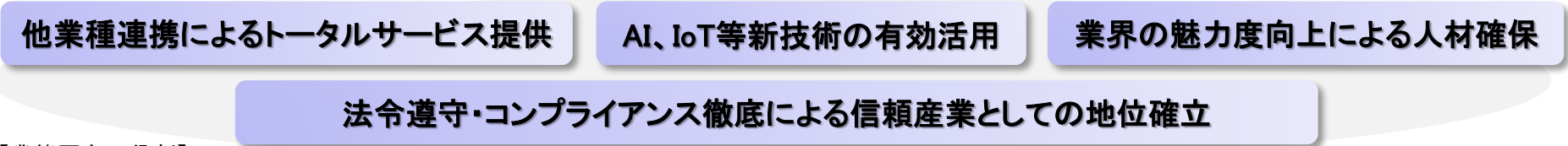
- ・単身高齢者、外国人、子育て世帯など**すべての人が安心して暮らせる住まいとサービス**を

不動産教育・研究の充実

- ・不動産に対する国民の理解促進に向け様々な機会を通じた**不動産教育の充実**を

3. 民の役割：官民共通の目標を実現するために求められる民の役割を以下のとおり整理。

【業態共通の役割】



【業態固有の役割】

開発・分譲	流通	管理	賃貸	不動産投資・運用
- 耐震性、省エネ性などに優れた良質な不動産の供給、老朽ストックの更新 - ホテル、サテライトオフィスなど時代ニーズに応える不動産の供給を通じた国際競争力の強化	- 的確な情報提供による取引の安全性確保 - 消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化 - 地域の守り手として地域活性化を支える存在に	- 資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現 - コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供 - エリアマネジメント推進	“所有から利用へ”の中、多様化するニーズを的確に把握し、民泊など公的活用も視野に - 新規賃貸物件の供給は的確な事業リスク判断のもとで実施	- ESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込める不動産開発、再生、投資環境整備を - 人生100年時代に向け長期的な資産形成ができる投資環境の整備を

4. 官の役割：官民共通の目標を実現するために求められる官の役割を以下のとおり整理のうえ、今後10年程度の間に重点的に検討すべき具体的な政策課題を整理。



今後重点的に検討すべき政策課題(例)	
- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化 - 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方 - マンション管理の適正化、老朽ストックの再生 - 心理的瑕疵を巡る課題の解決 - 不動産関連情報基盤の充実 - 不動産業分野における新技術の活用方策	- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理 - 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策 - 国民向け不動産教育の推進 - 産・学・官連携による不動産政策研究の推進 - 円滑な事業承継のあり方 - ESGに即した不動産投資の推進方策 - 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証

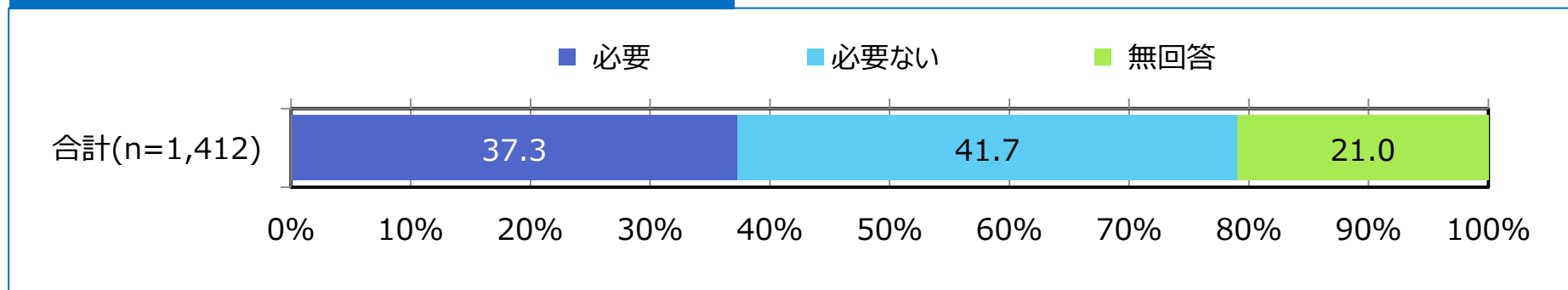
令和6年度賃貸住宅管理業に関するアンケート調査の概要

■ 調査目的	賃貸住宅管理業者を対象として、賃貸住宅管理業の制度運用に関する現状と課題の把握を目的に実施した。
■ 調査対象	以下の賃貸住宅管理業団体の会員を対象に実施 ➤ （公財）日本賃貸住宅管理協会（日管協） 正会員 ➤ （一社）全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理） 会員 ➤ （公社）全日本不動産協会（全日） 会員
■ 調査方法	ウェブアンケート方式及び郵送方式で実施
■ 調査期間	令和6年11月5日（火）～令和6年12月9日（月）
■ 調査実施結果	調査対象の団体の会員数の合計45,608件に対して、1,584件の回答があった（回答率3.5%）

1-1. 管理業者の登録義務化に関する調査結果

今後、200戸未満を管理する賃貸住宅管理業を営む事業者にも登録の義務付けの必要性について、登録義務を「必要」と考える事業者は37.3%（527事業者）であり、一方で、「必要ない」と回答した事業者は41.7%であった。

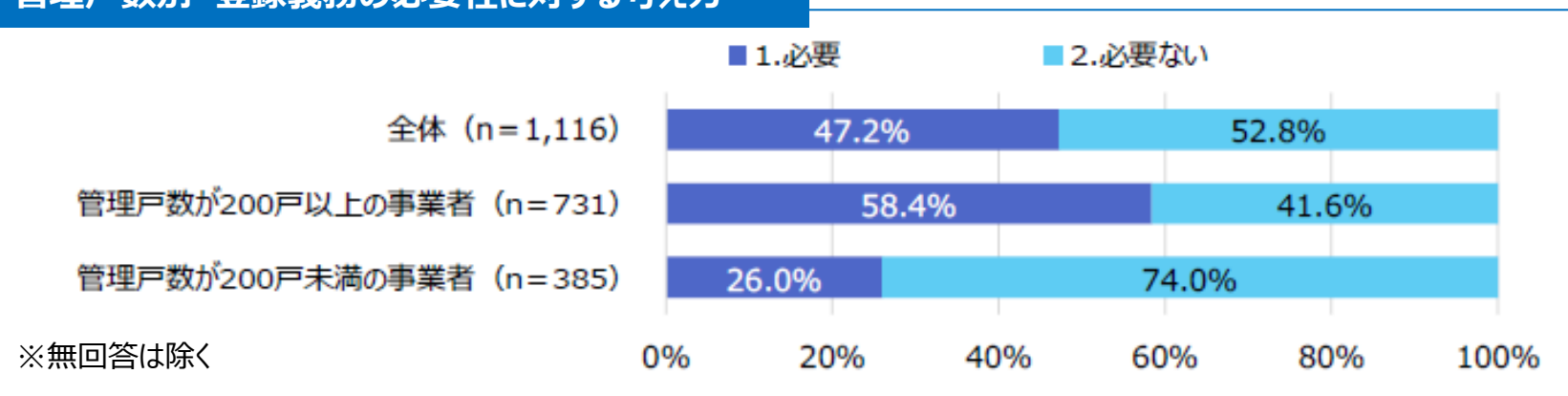
賃貸住宅管理業登録義務の必要性



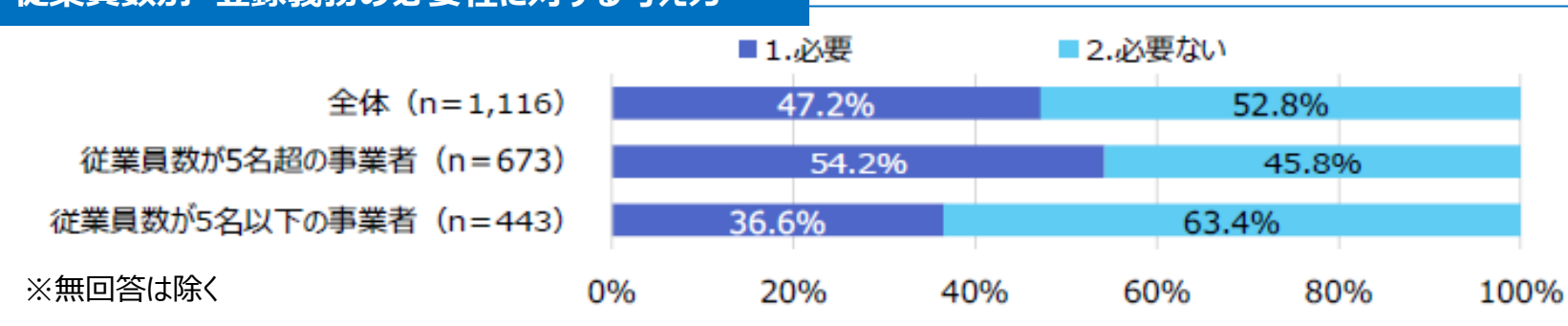
1-2. 管理戸数200戸未満の管理業者の登録義務化に関する調査結果

事業規模の大きい事業者は、登録義務化を必要とする傾向が強い一方、事業規模の小さい事業者は登録義務化は必要ないとする傾向が強いことが明らかになった。

管理戸数別 登録義務の必要性に対する考え方



従業員数別 登録義務の必要性に対する考え方



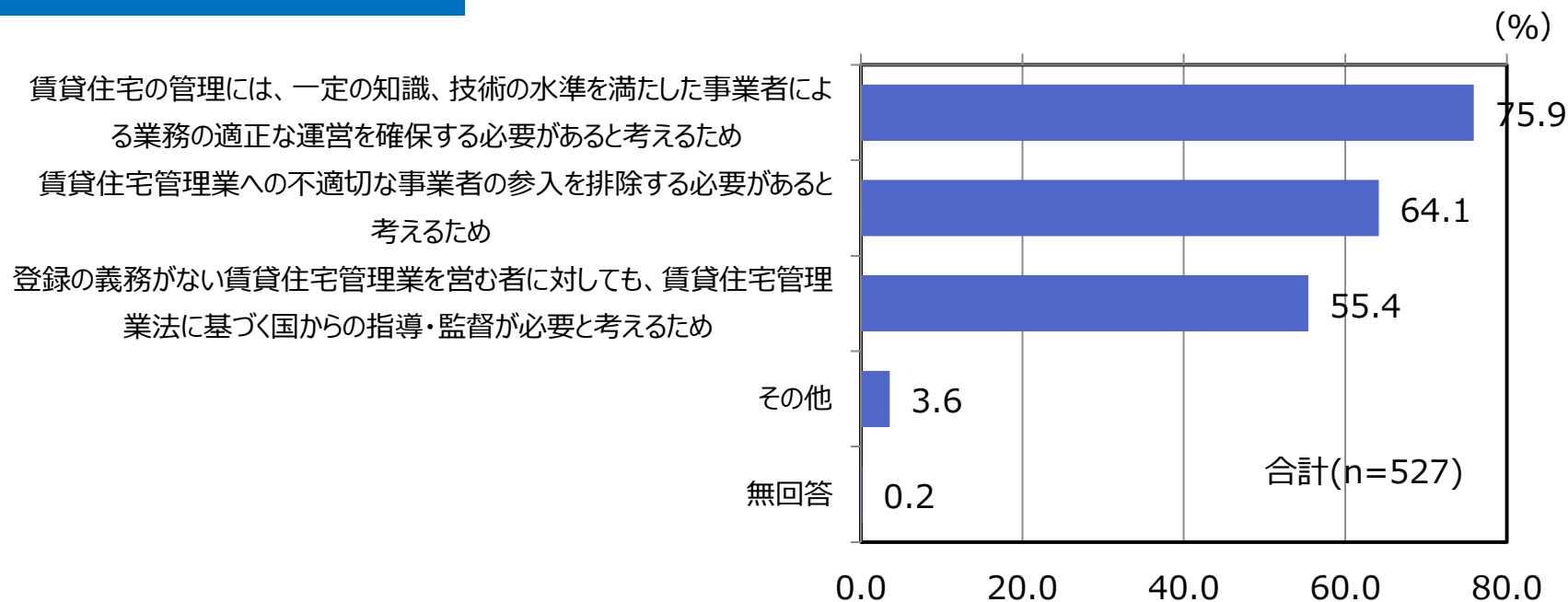
令和6年度アンケート調査の概要

1-3. 管理戸数200戸未満の管理業者の登録義務化に関する調査結果

登録義務が必要である理由について、以下のとおり回答があった。

- 最も多い回答は、「賃貸住宅の管理には、一定の知識や技術を満たした事業者による適正な運営が必要である」との意見であった。
- 次に、「不適切な事業者の参入を排除する必要がある」、「登録義務がない事業者にも国からの指導・監督が必要である」との意見が多かった。
- その他、公平性の面から、あるいは管理業の質の向上のためといった意見や、業法制定の背景にあったサブリース問題など不適切な管理業務に対する監視強化が必要との声も見受けられた。

登録義務が必要であるとする理由

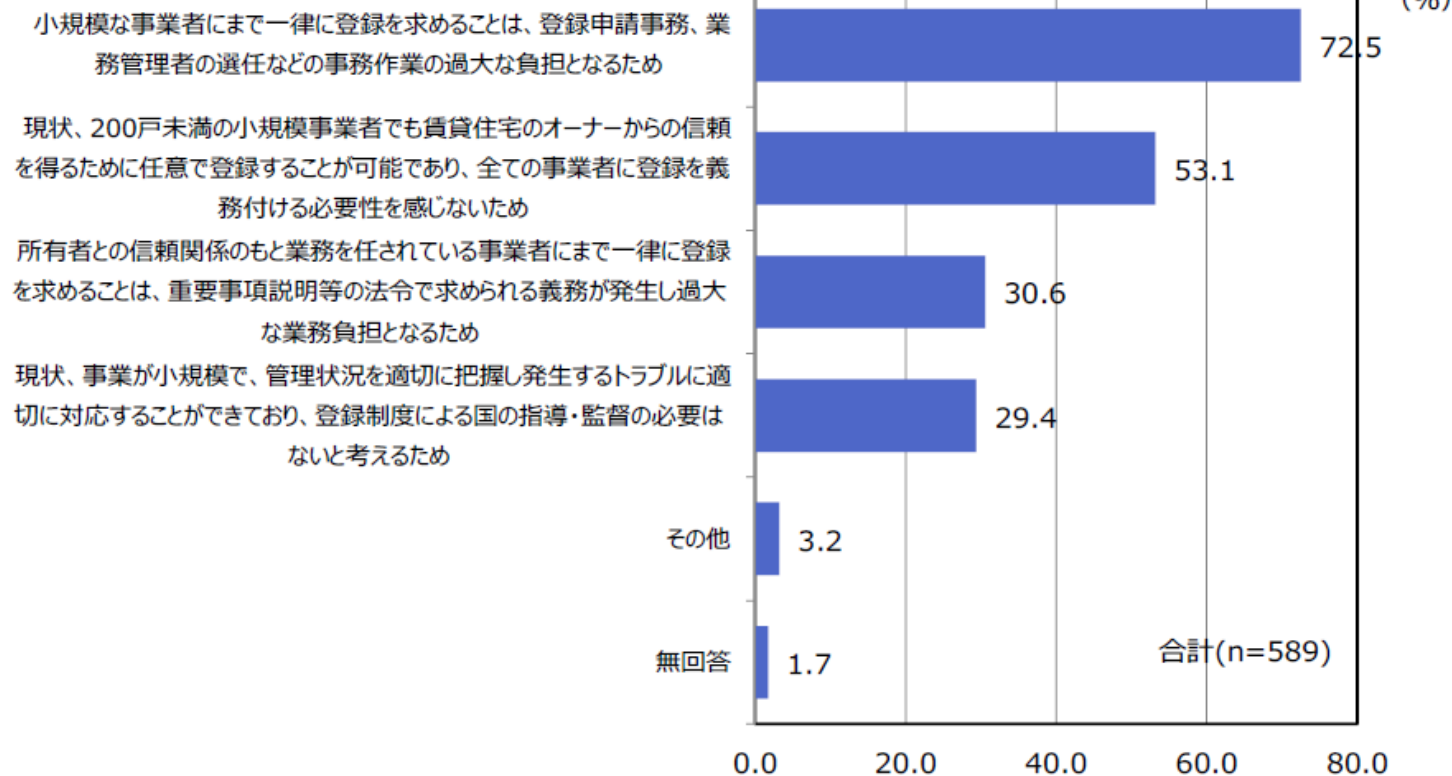


1-4. 管理戸数200戸未満の管理業者の登録義務化に関する調査結果

登録義務は必要ないとする理由について、以下のとおり回答があった。

- 登録義務化は小規模事業者にとって過度な負担を強いるためとの意見が多くを占め、現状でも任意で登録可能であるからとの意見も半数以上に及んだ。
- その他、登録制度により、大手企業はブランド価値を強化する一方で、小規模な事業者にとってはそのメリットを実感しにくいとの指摘も見られた。

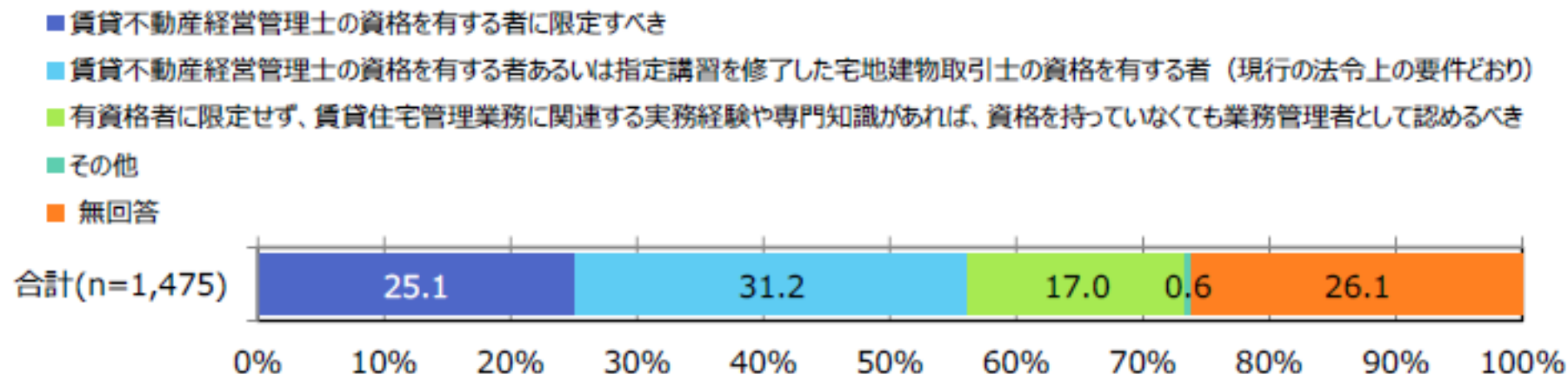
登録義務は必要ないとする理由



2-1. 業務管理者に求められる要件について

- 最も多い回答は「賃貸不動産経営管理士の資格を有する者あるいは指定講習を修了した宅地建物取引士の資格を有する者（現行の法令上の要件どおり）」という意見で、31.2%を占めた。
- 次に、「賃貸不動産経営管理士の資格を有する者に限定すべき」という意見で、25.1%を占めた。
- 17.0%の事業者は「有資格者に限定せず、賃貸住宅管理業務に関連する実務経験や専門知識があれば、資格を持っていなくても業務管理者として認めるべき」として、資格だけでなく実務経験を重視するべきだという意見もあった。

業務管理者の適格要件



令和6年度アンケート調査の概要

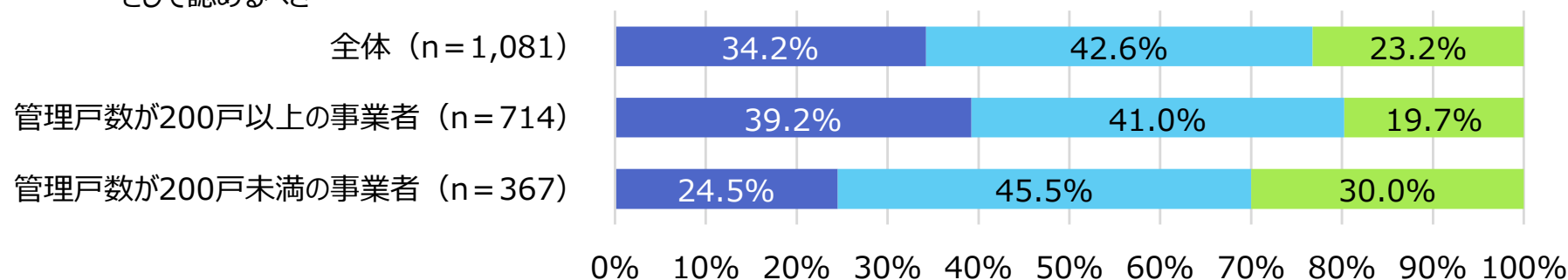
2-1-1. 業務管理者に求められる要件について ―事業規模（管理戸数規模）別―

管理戸数が200戸以上の事業者と200戸未満の事業者に分けて、業務管理者に求められる要件に関する調査結果を集計した結果は、以下のとおりであった。

- 「賃貸不動産経営管理士の資格を有する者に限定すべき」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では、39.2%、200戸未満の事業者では、24.5%であった。
- 「賃貸不動産経営管理士の資格を有する者あるいは指定講習を修了した宅地建物取引士の資格を有する者（現行の法令上の要件どおり）」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では41.0%、管理戸数が200戸未満の事業者では45.5%となった。
- 「現行の法令上の要件に限定せず、賃貸住宅管理業務に関連する実務経験や専門知識があれば、資格を持っていなくても業務管理者として認めるべき」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では19.7%、管理戸数が200戸未満の事業者では30.0%となった。

管理戸数別業務管理者の適格要件

- 1.賃貸不動産経営管理士の資格を有する者に限定すべき
- 2.賃貸不動産経営管理士の資格を有する者あるいは指定講習を修了した宅地建物取引士の資格を有する者（現行の法令上の要件どおり）
- 3.2.に限定せず、賃貸住宅管理業務に関連する実務経験や専門知識があれば、資格を持っていなくても業務管理者として認めるべき



※ 上記のn数は、全体のn数1,475から、「その他」「無回答」の回答数を除いた数値

令和6年度アンケート調査の概要

2-1-2. 業務管理者に求められる要件について ―事業規模（従業員数規模）別―

従業員数が5名超の事業者と5名以下の事業者に分けて、業務管理者に求められる要件に関する調査結果を集計した結果は、以下のとおりであり、管理戸数別の集計結果と同様に、事業規模が小さい程、現行の制度の維持、または、更なる要件の緩和を求める回答が多かった。

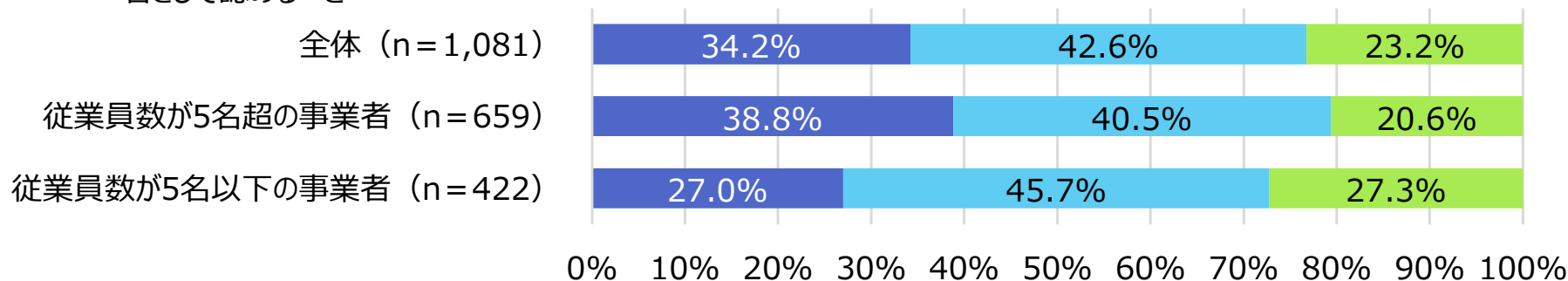
- 「賃貸不動産経営管理士の資格を有する者に限定すべき」と回答した事業者は、5名超の事業者では、38.8%、5名以下の事業者では、27.0%であった。
- 「賃貸不動産経営管理士の資格を有する者あるいは指定講習を修了した宅地建物取引士の資格を有する者（現行の法令上の要件どおり）」と回答事業者は、5名超の事業者では、40.5%、5名以下の事業者では、45.7%であった。
- 「現行の法令上の要件に限定せず、賃貸住宅管理業務に関連する実務経験や専門知識があれば、資格を持っていなくても業務管理者として認めるべき」と回答した事業者は、5名超の事業者では、20.6%、5名以下の事業者では、27.3%であった。

管理戸数別業務管理者の適格要件

■ 1.賃貸不動産経営管理士の資格を有する者に限定すべき

■ 2.賃貸不動産経営管理士の資格を有する者あるいは指定講習を修了した宅地建物取引士の資格を有する者（現行の法令上の要件どおり）

■ 3.2.に限定せず、賃貸住宅管理業務に関連する実務経験や専門知識があれば、資格を持っていなくても業務管理者として認めるべき



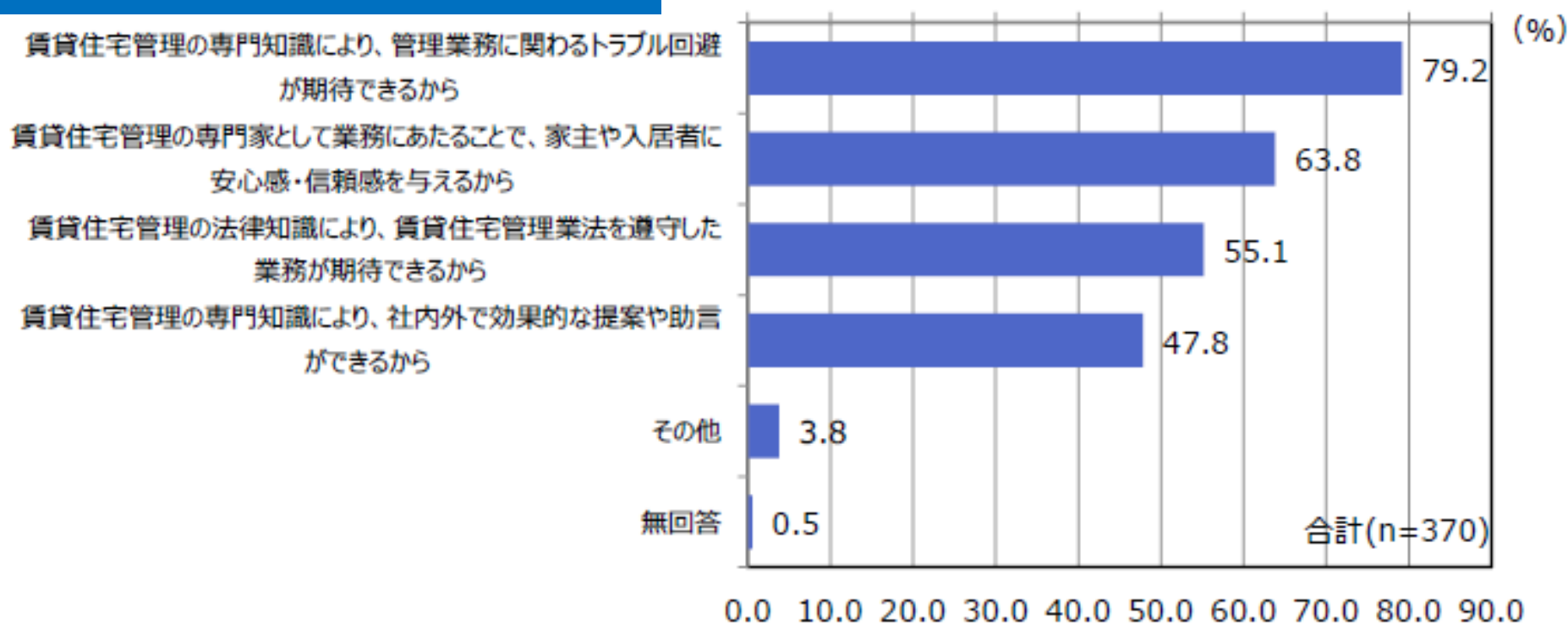
※ 上記のn数は、全体のn数1,475から、「その他」「無回答」の回答数を除いた数値

令和6年度アンケート調査の概要

2-1-3. 業務管理者に求められる要件について ―賃貸不動産経営管理士に限定すべき理由―

- 最も多く挙げられた理由は、「管理業務に関わるトラブル回避を期待する」という意見で8割に上った
- 「家主や入居者に安心感・信頼感を与える」との意見も6割以上に達している。
- 賃貸不動産経営管理士を資格要件とすることで、専門知識を持つ管理者が適切に業務を遂行し、トラブルの未然防止につながり、家主や入居者の信頼を得やすくなり、結果として業界全体の健全化に寄与するとの期待が感じられる。

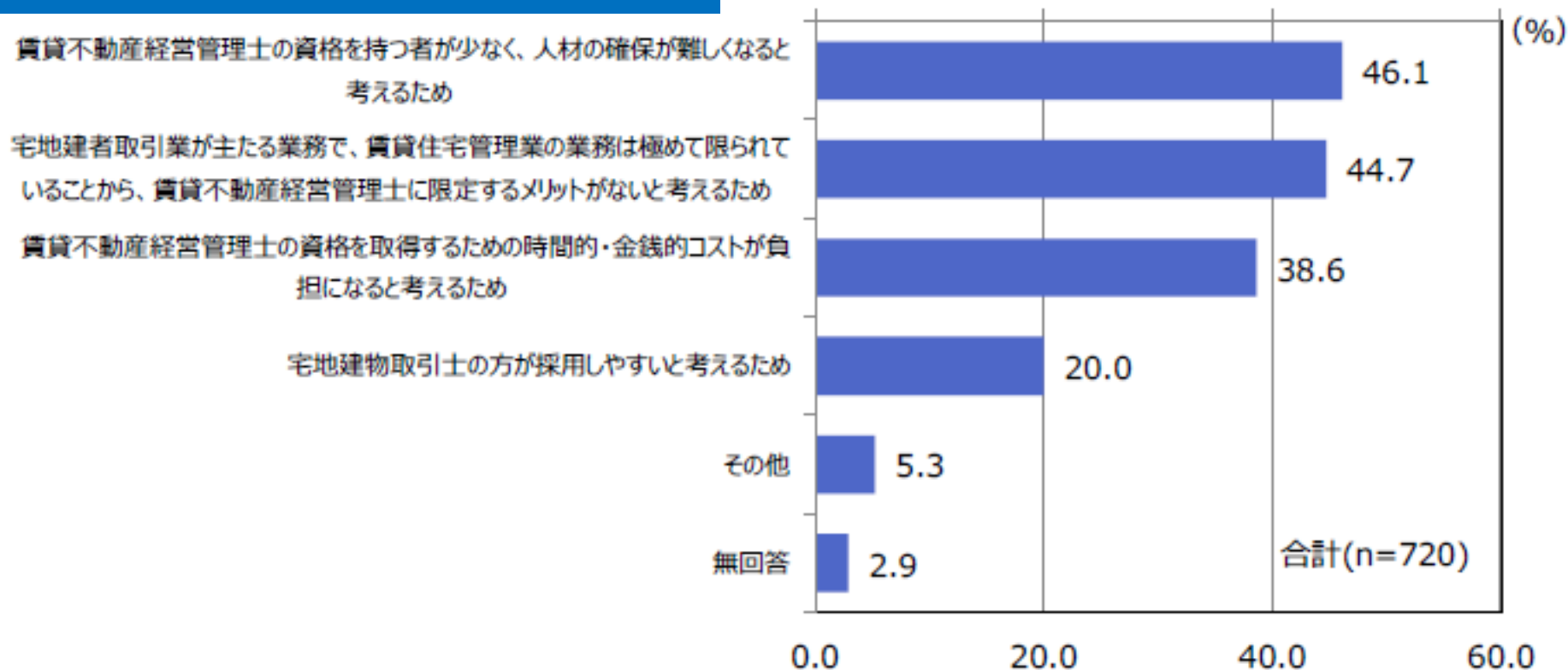
賃貸不動産経営管理士に業務管理者を限定すべき理由



2-1-4. 業務管理者に求められる要件について ―賃貸不動産経営管理士に限定すべきでない理由―

- 最も多く挙げられた理由は、「人材の確保が困難である」という意見で46%であった。
- 次いで、「賃貸不動産経営管理士に限定するメリットがない」との意見が約45%であった。
- 「資格取得に伴う時間的・金銭的コストの負担が大きい」との意見が約39%となった。

賃貸不動産経営管理士に業務管理者を限定すべきでない理由

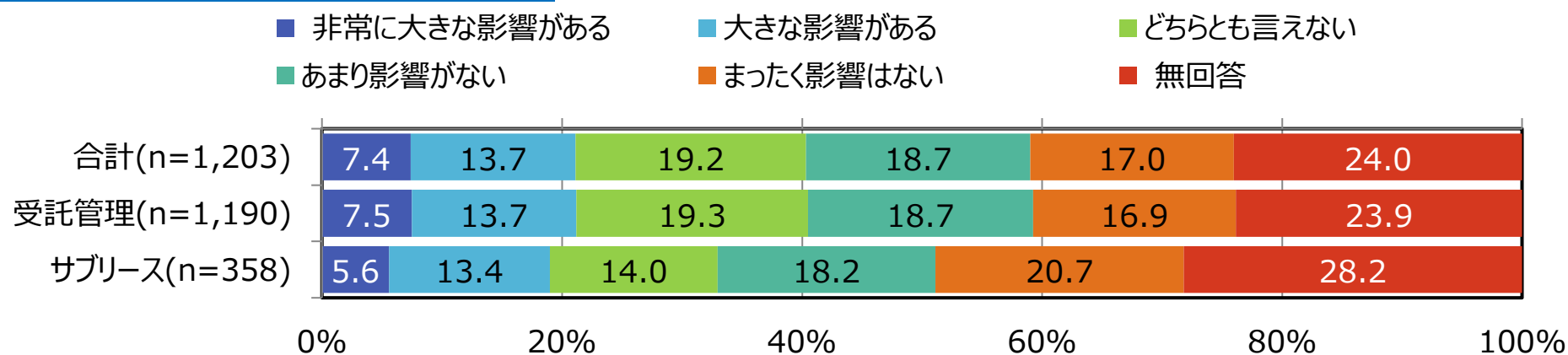


2-2. 業務管理者の要件における宅建士ルートの廃止について

仮に、業務管理者の要件を賃貸不動産経営管理士資格に限定した場合における、今後の業務運営に与える影響について、調査した結果は、以下のとおりであった。

- 「非常に大きな影響がある」、「大きな影響がある」と回答した事業者は、21.1%を占めた。
- 「あまり影響がない」、「まったく影響はない」と回答した事業者は、35.7%を占めた。
- 賃貸住宅管理業の受託管理の業務運営に与える影響について、「非常に大きな影響がある」、「大きな影響がある」と回答した事業者は、21.2%を占め、「あまり影響がない」、「まったく影響はない」と回答した事業者は、35.6%を占めた。
- サブリース事業の業務運営に与える影響について、「非常に大きな影響がある」、「大きな影響がある」と回答した事業者は、19%を占め、「あまり影響がない」、「まったく影響はない」と回答した事業者は、38.9%を占めた。

宅建士ルート廃止の影響の有無



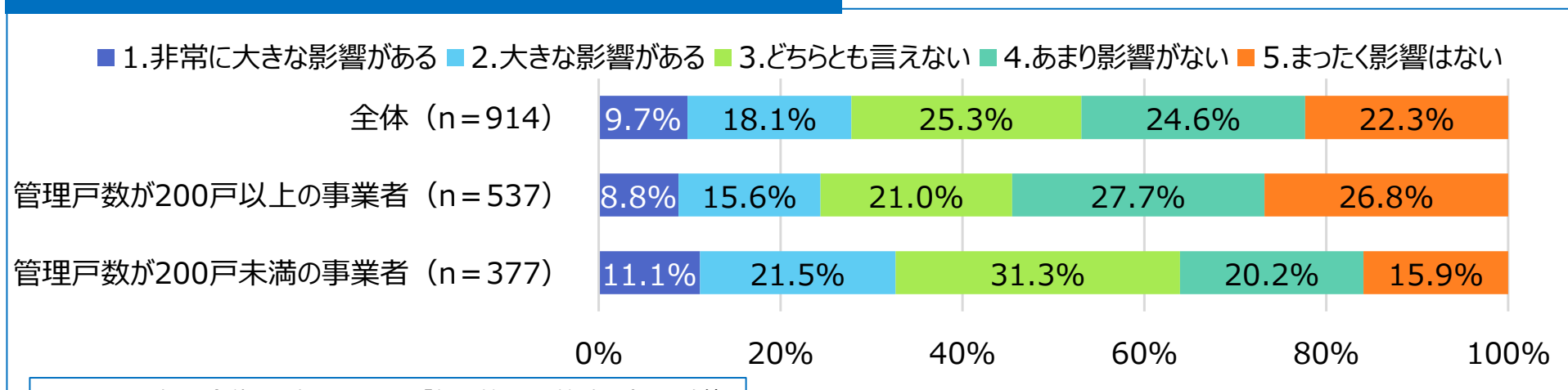
令和6年度アンケート調査の概要

2-2-1.業務管理者の要件における宅建士ルートの廃止について－事業規模（管理戸数規模）別－

管理戸数が200戸以上の事業者と200戸未満の事業者に分けて、業務管理者の要件を賃貸不動産経営管理士資格に限定した場合における、今後の業務運営に与える影響について集計した結果は、以下のとおりであった。

- 「非常に大きな影響がある」、「大きな影響がある」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では、24.4%、200戸未満の事業者では、32.6%であった。
- 「あまり影響がない」、「まったく影響はない」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では、54.5%、200戸未満の事業者では、36.1%であった。

管理戸数別 業務管理者の要件を変更する際の事業運営への影響



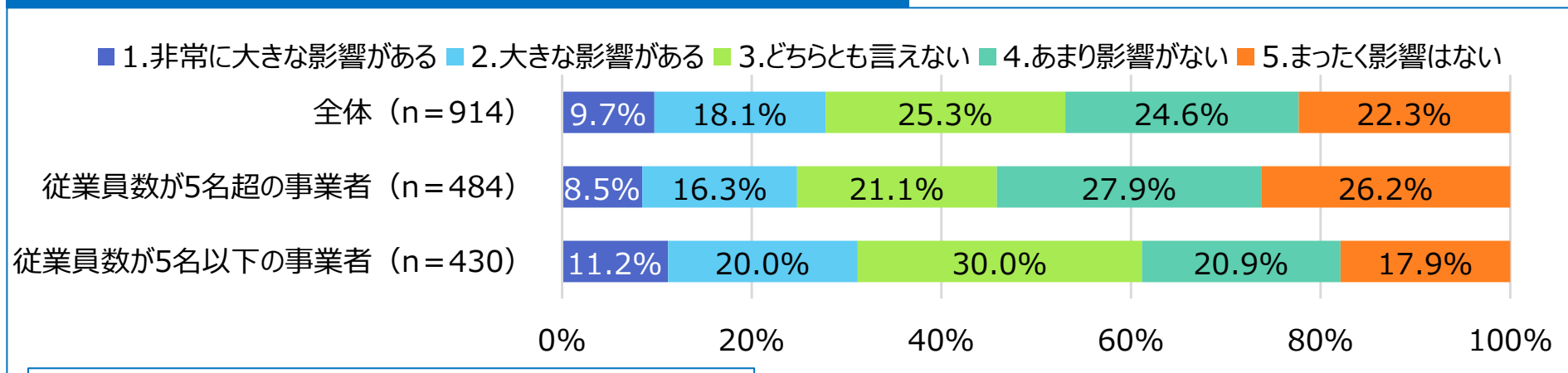
※上記のn数は、全体のn数1,203から、「無回答」の回答数を除いた数値

2-2-2.業務管理者の要件における宅建士ルートの廃止について－事業規模（従業員数規模）別－

従業員数が5名超の事業者と5名以下の事業者に分けて、業務管理者の要件を賃貸不動産経営管理士資格に限定した場合における、今後の業務運営に与える影響について集計した結果は、以下のとおりであった。管理戸数別の集計結果と同様に、事業規模が小さい事業者ほど、業務管理者の要件変更が事業運営に与える影響を大きく感じていることが明らかとなった。

- 「非常に大きな影響がある」、「大きな影響がある」と回答した事業者は、5名超の事業者では、24.8%、5名以下の事業者では、31.2%であった。
- 「あまり影響がない」、「まったく影響はない」と回答した事業者は、5名超の事業者では、54.1%、5名以下の事業者では、38.8%であった。

従業員数別 業務管理者の要件を変更する際の事業運営への影響

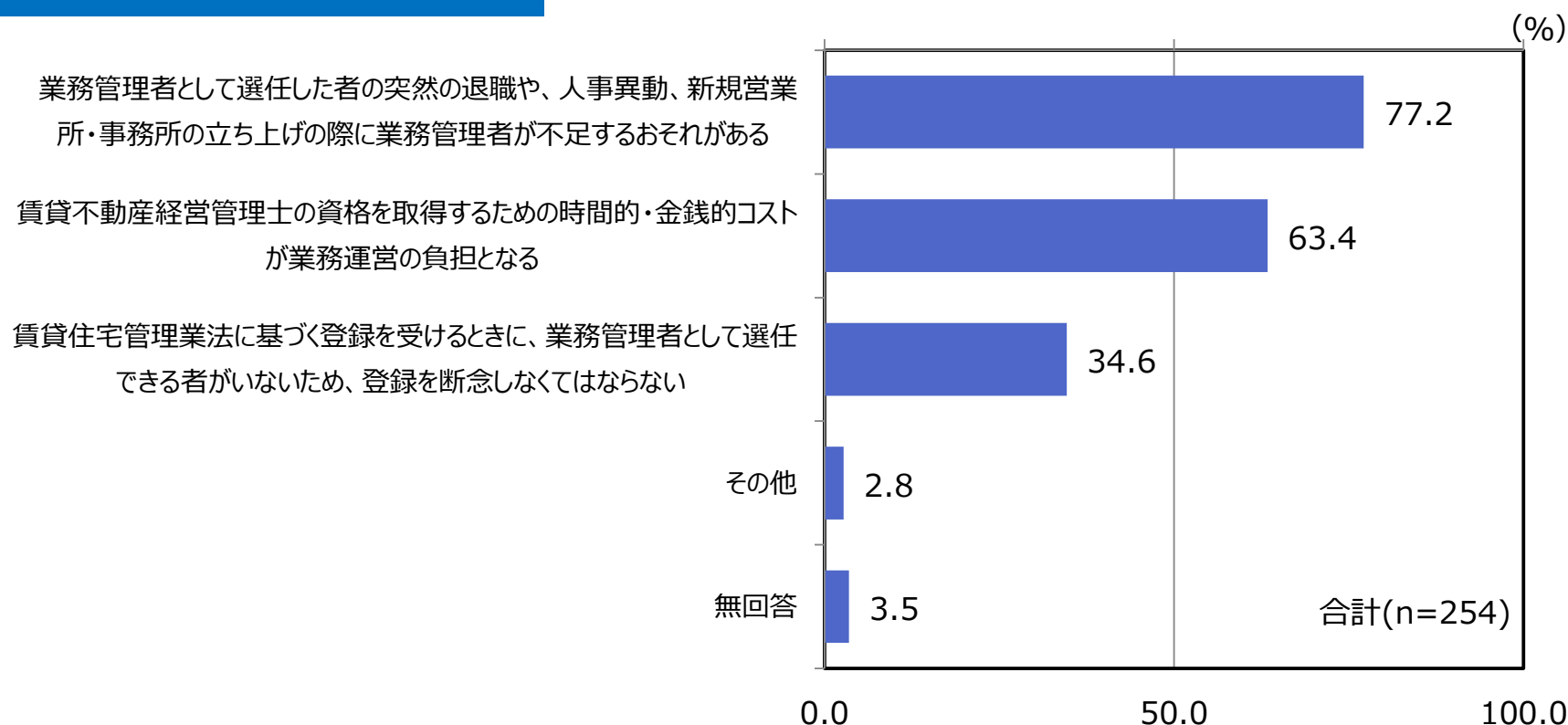


※上記のn数は、全体のn数1,203から、「無回答」の回答数を除いた数値

2-2-3. 業務管理者の要件における宅建士ルートの廃止について ―廃止により影響がある理由―

影響の理由として、業務管理者の急な退職や人事異動、新規営業所の立ち上げ時の人員不足が8割近く、賃貸不動産経営管理士資格取得の負担が6割以上を占め、登録を断念しなければならないとする事業者も3割以上に達している

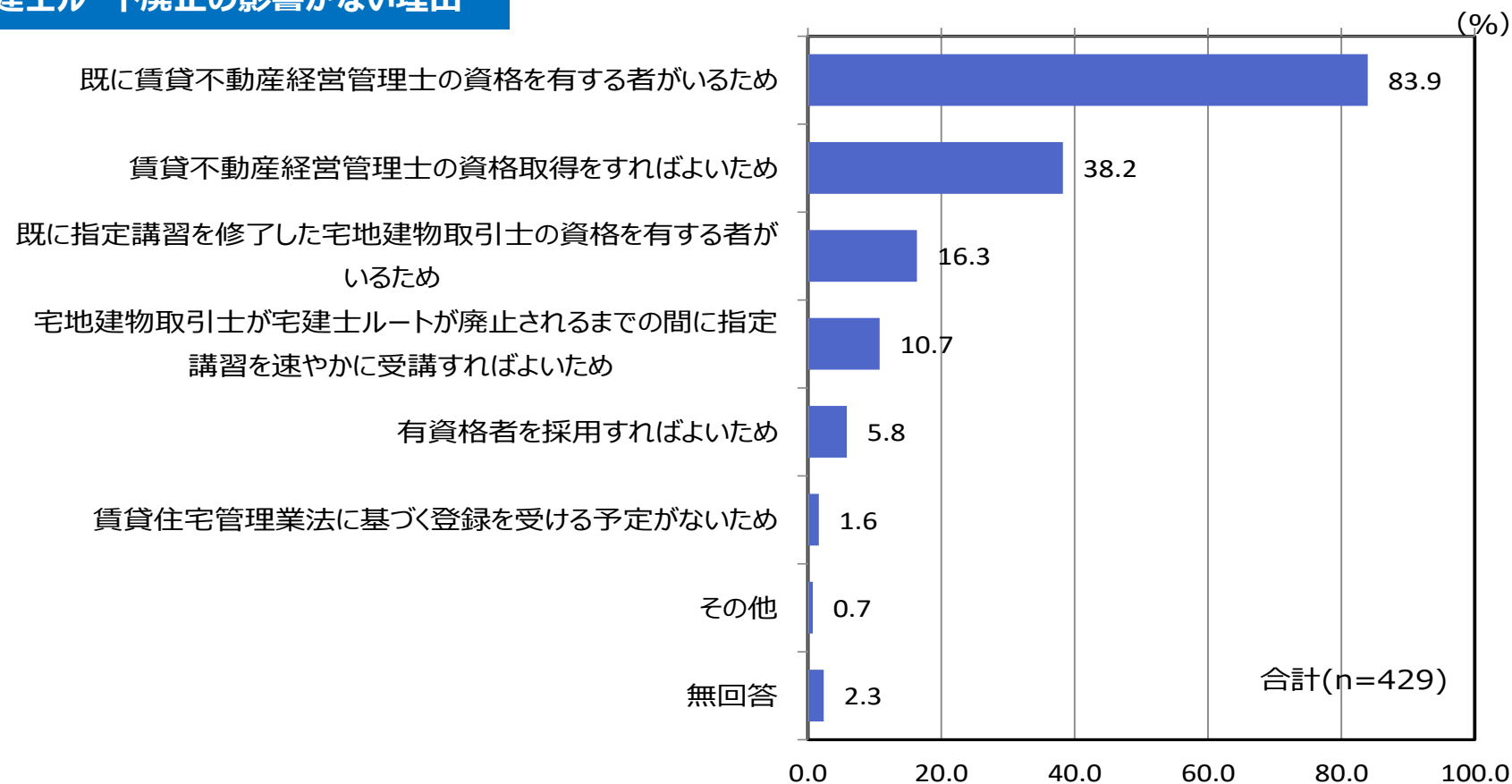
宅建士ルート廃止の影響がある理由



2-2-4. 業務管理者の要件における宅建士ルートの廃止についてー廃止により影響がない理由ー

影響がない理由としては、既に賃貸不動産経営管理士資格を持つ者がいるため8割以上、既に指定講習を修了した宅地建物取引士の資格を有する者がいるため約2割弱占めており、すでに必要な資格を持つ人々がいるため、影響を感じないということを示している。また、賃貸不動産経営管理士の資格取得すれば問題ないとの意見が4割近くを占めた

宅建士ルート廃止の影響がない理由



令和6年度アンケート調査の概要

3-1. 業務管理者の主な業務と配置人数について —業務管理者の主な業務—

業務管理者の主な業務について調査した結果は、以下のとおりであった。

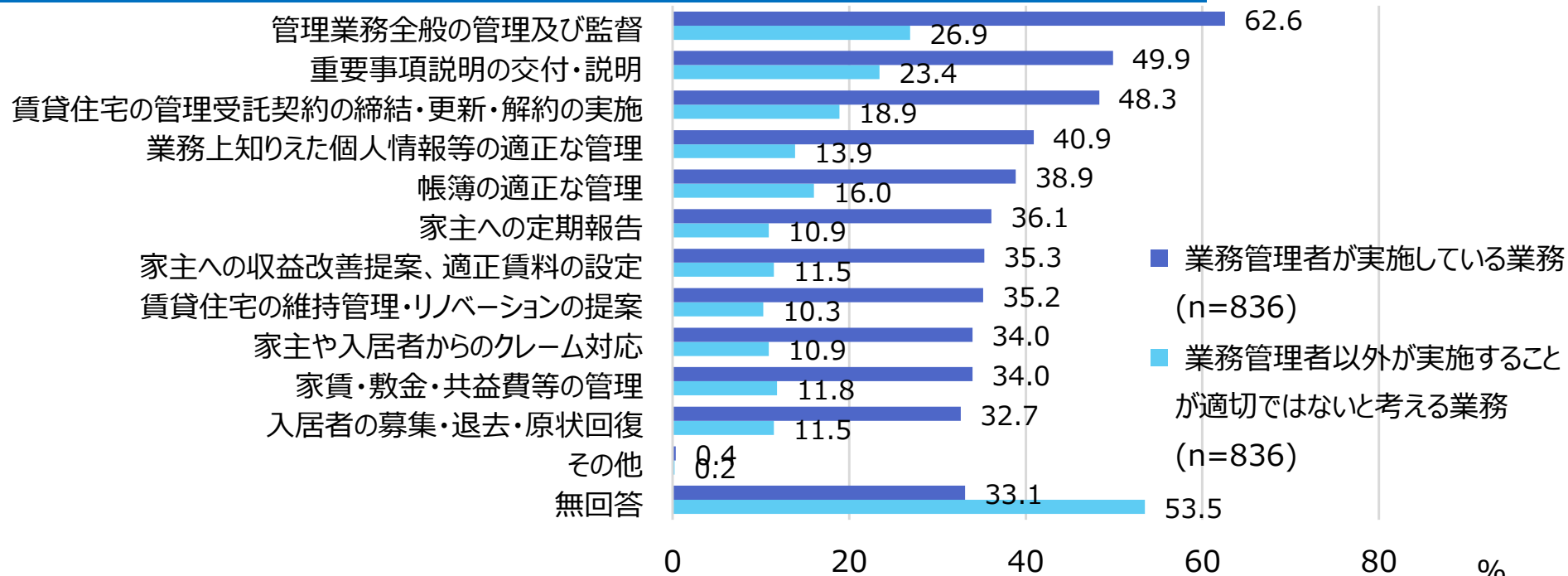
- 最も多い回答は、「管理業務全般の管理及び監督」で62.6%であった。
- 次いで「重要事項説明の交付・説明」（49.9%）、「賃貸住宅の管理受託契約の締結・更新・解約の実施」（48.3%）が高い割合を占めている。

一方で、「業務管理者以外が実施することが適切ではないとする（業務管理者が実施するべき）業務」について調査した結果、

- 「賃貸住宅の維持管理・リノベーションの提案」は、10.3%と最も割合が少なく
- 次いで「家主や入居者からのクレーム対応」は10.9%という結果であり、

これらの業務は、業務管理者以外のスタッフや外部専門家が担当することが比較的許容されていると考えられる。

業務管理者が実施している業務と業務管理者以外が実施することが適切でないとする業務

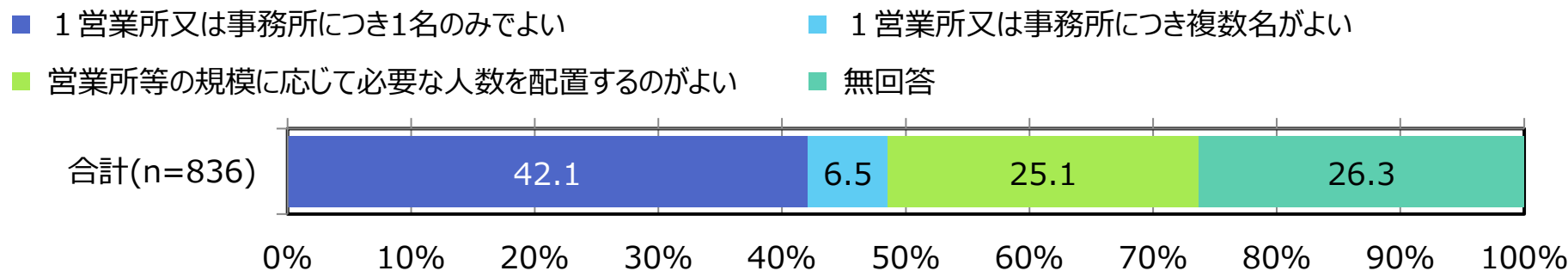


3-2. 業務管理者の主な業務と配置人数について ―業務管理者の配置人数―

各事業者の現時点における業務管理者の適切な配置人数について調査した結果は、以下のとおりであった。

- 最も多い回答は、「1営業所または事務所につき1名のみでよい」で、42.1%を占めた。
- 次いで「営業所等の規模に応じて必要な人数を配置するのがよい」が25.1%を占めた。

現在における業務管理者の適切な配置人数



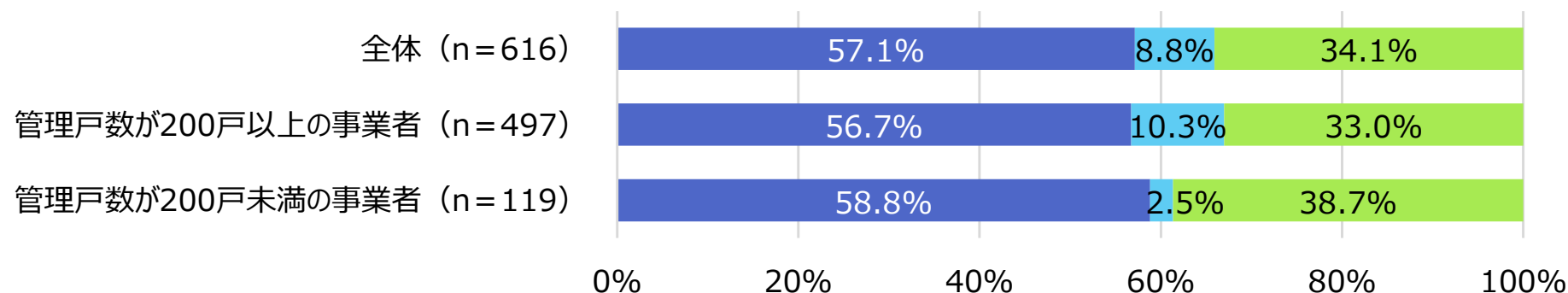
3-2-1. 業務管理者の主な業務と配置人数について ―業務管理者の配置人数＜事業規模（管理戸数規模）別＞―

管理戸数が200戸以上の事業者と200戸未満の事業者に分けて、各事業者の現時点における業務管理者の適切な配置人数について集計した結果は、以下のとおりであった。

- 「1営業所または事務所に付き1名のみでよい」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では、56.7%、200戸未満の事業者では、58.8%であった。
- 「営業所等の規模に応じて、必要な人数を配置するのがよい」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では、33.0%、200戸未満の事業者では、38.7%であった。

管理戸数別 現在における業務管理者の適切な配置人数

- 1. 1 営業所又は事務所に付き1名のみでよい
- 2. 1 営業所又は事務所に付き複数名がよい
- 3. 営業所等の規模に応じて必要な人数を配置するのがよい



※上記のn数は、全体のn数836から、「無回答」の回答数を除いた数値

令和6年度アンケート調査の概要

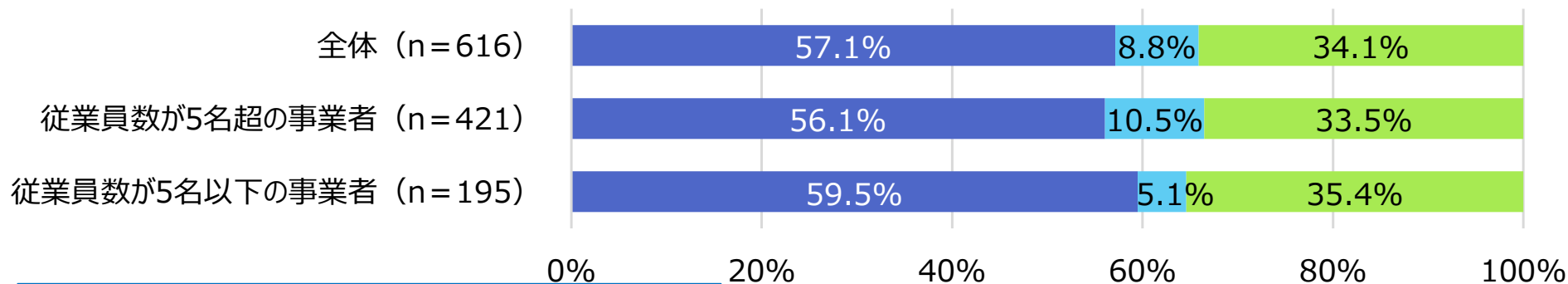
3-2-2. 業務管理者の主な業務と配置人数について ―業務管理者の配置人数＜事業規模（従業員数規模）別＞―

従業員数が5名超の事業者と5名未満の事業者に分けて、各事業者の現時点における業務管理者の適切な配置人数について集計した結果は、以下のとおりであった。

- 「1営業所または事務所に付き1名のみでよい」と回答した事業者は、5名超の事業者では、56.1%、5名以下の事業者では、59.5%であった。
- 「営業所等の規模に応じて、必要な人数を配置するのがよい」と回答した事業者は、5名超の事業者では、33.5%、5名以下の事業者では、35.4%であった。

従業員数別 現在における業務管理者の適切な配置人数

- 1. 1営業所又は事務所に付き1名のみでよい
- 2. 1営業所又は事務所に付き複数名がよい
- 3. 営業所等の規模に応じて必要な人数を配置するのがよい

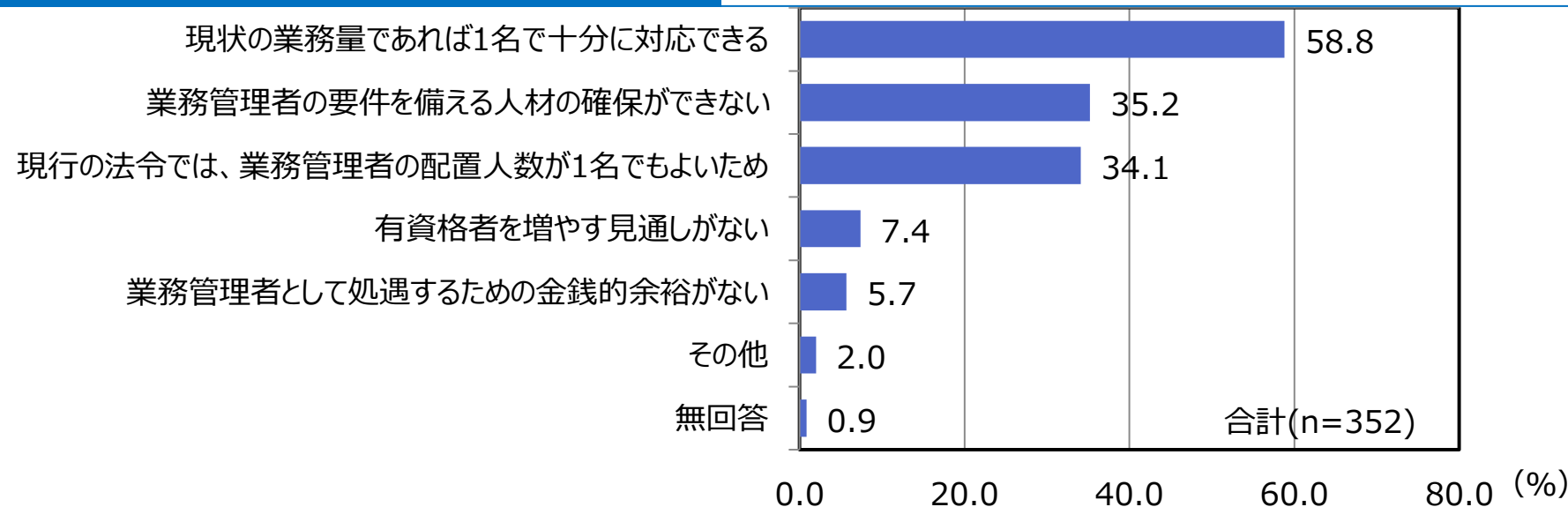


※上記のn数は、全体のn数836から、「無回答」の回答数を除いた数値

3-2-3.業務管理者の主な業務と配置人数について<1営業所又は事務所に付き1名のみでよいと考えた理由>

- 最も多く挙げられた理由は、「現状の業務量であれば1名で十分に対応可能である」との意見であり、58.8%を占めていた。
- 次いで多かったのは、「業務管理者の要件を備える人材の確保が困難である」との意見で35.2%を占めていた。
- また、「現行の法令においては業務管理者の配置人数が1名で足りるとされているため」との意見も34.1%となっており、法令上の基準に則り現状のままで支障はないとする考え方も一定程度認められた。

1営業所又は事務所に付き1名のみでよいと考えた理由



3-2-4.業務管理者の主な業務と配置人数について＜1営業所又は事務所に付き複数名がよいと考えた理由＞

- 最も多く挙げられた理由は、「複数名の業務管理者を配置することでより適切な管理・監督を行うため」であり、53.8%を占めていた。
- 次いで多かったのは、「業務管理者1名のみでは、事業所全体の業務状況を把握することが困難であるため」で50.8%を占めていた。
- また、「営業所または事務所によって業務量が異なるため」との理由も49.6%となっていた。

1営業所又は事務所に付き複数名がよいと考えた理由

複数名の業務管理者を配置することでより適切な管理・監督を行うため
業務管理者1名のみでは、事業所全体の業務状況を把握することが困難であるため

営業所又は事務所によって業務量が異なるため

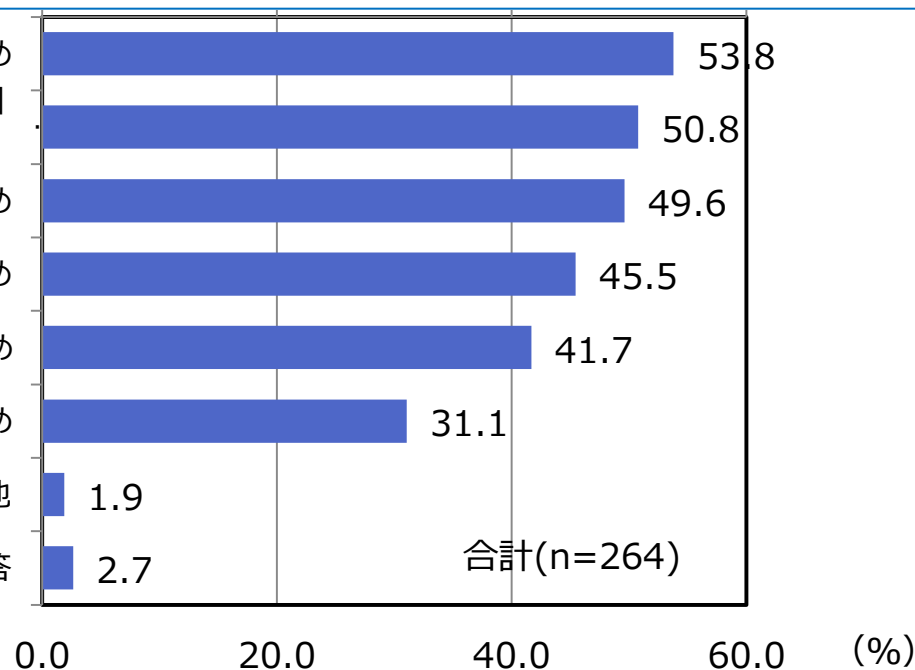
業務管理者が退職した場合等の不測の事態に備えるため

契約件数の増加に対応するため

家主や入居者の高度化する要請に対応するため

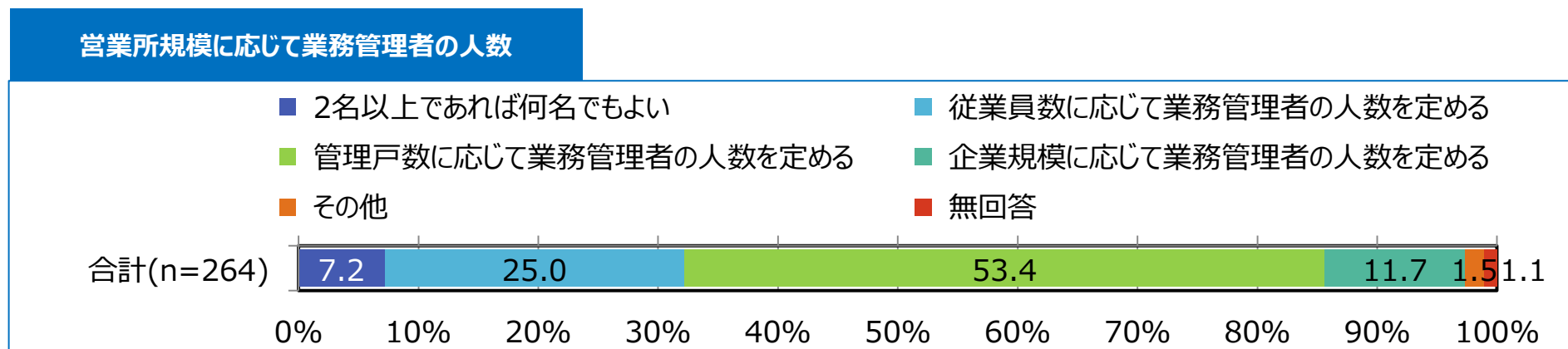
その他

無回答



3-2-5.業務管理者の主な業務と配置人数について＜営業所規模に応じて業務管理者の人数＞

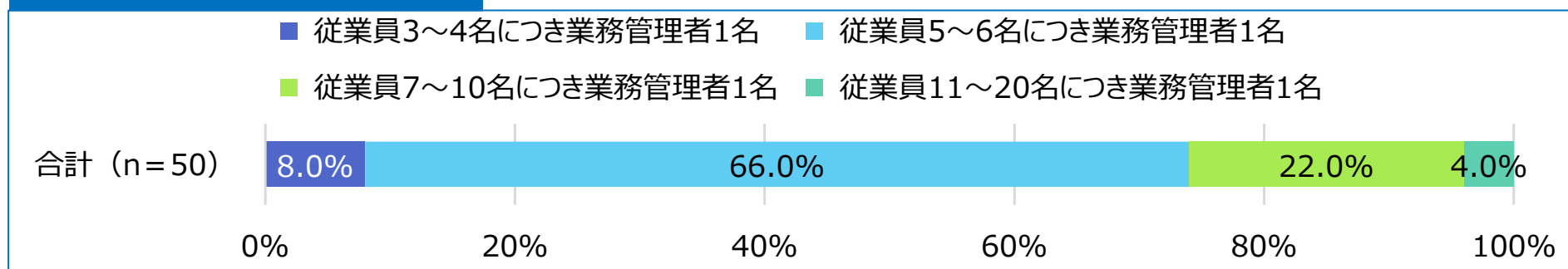
- 最も多かった意見は、「管理戸数に応じて業務管理者の人数を定める」というものであり、53.4%を占めていた。
- 次いで多かったのは、「従業員数に応じて業務管理者の人数を定める」という意見であり、25.0%であった。



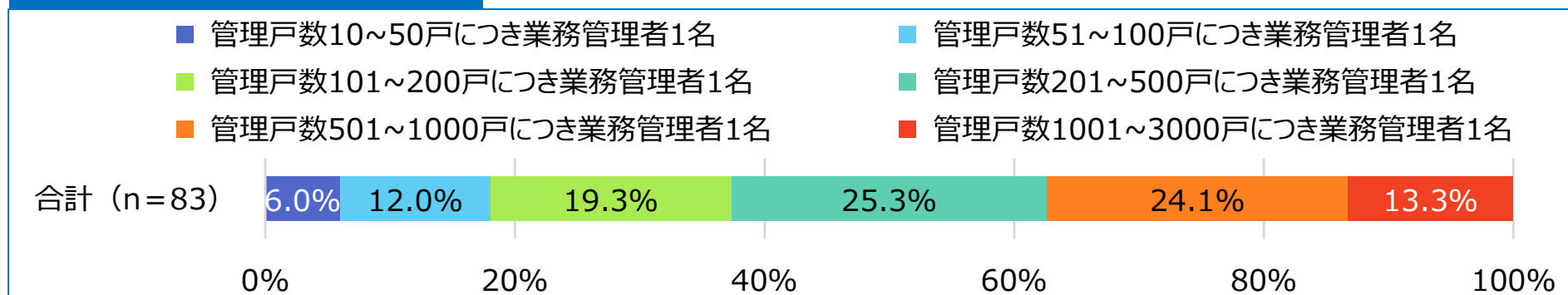
3-2-6.業務管理者の主な業務と配置人数について〈業務管理者の配置人数に関する考え方〉

- 従業員数に応じた業務管理者の人数について、最も多かった意見は「従業員5～6名につき業務管理者1名」であり、66.0%を占めていた。
- 管理戸数に応じた業務管理者の人数について、最も多かった意見は「管理戸数201～500戸につき業務管理者1名」であり、25.3%を占めていた。

従業員数に応じて配置すべき人数



管理戸数に応じて配置すべき人数

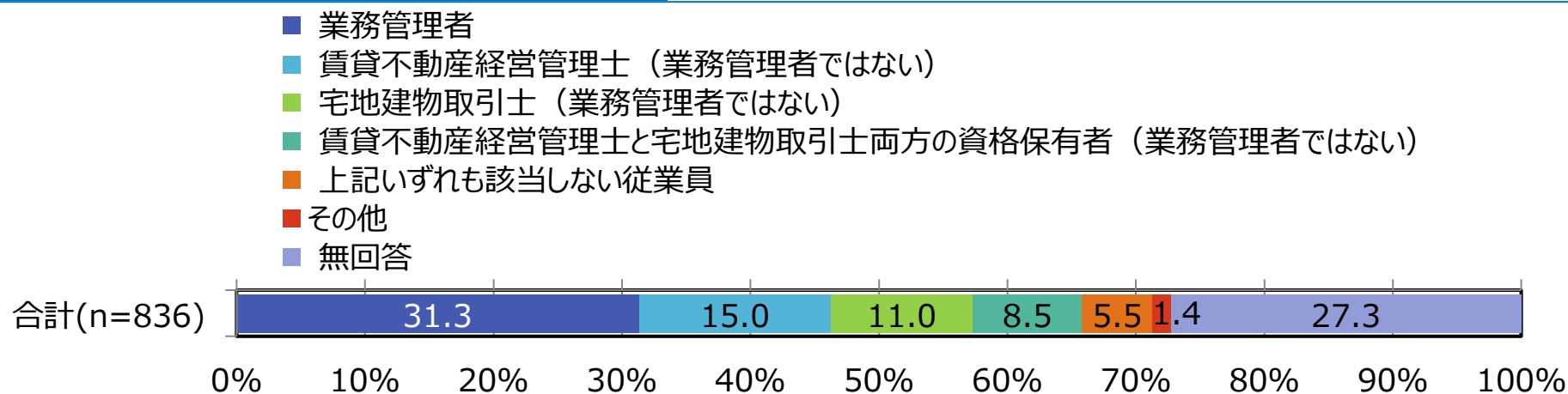


4-1. 重要事項説明の実施者について

各事業者における重要事項説明の実施者について調査した結果は以下のとおりであった。

- 最も多くの事業者が「業務管理者」が実施者であると回答しており、その割合は31.3%を占めた。
- 次いで「賃貸不動産経営管理士（業務管理者ではない）」が15.0%、「宅地建物取引士（業務管理者ではない）」が11.0%を占めた。

重要事項説明の実施者



令和6年度アンケート調査の概要

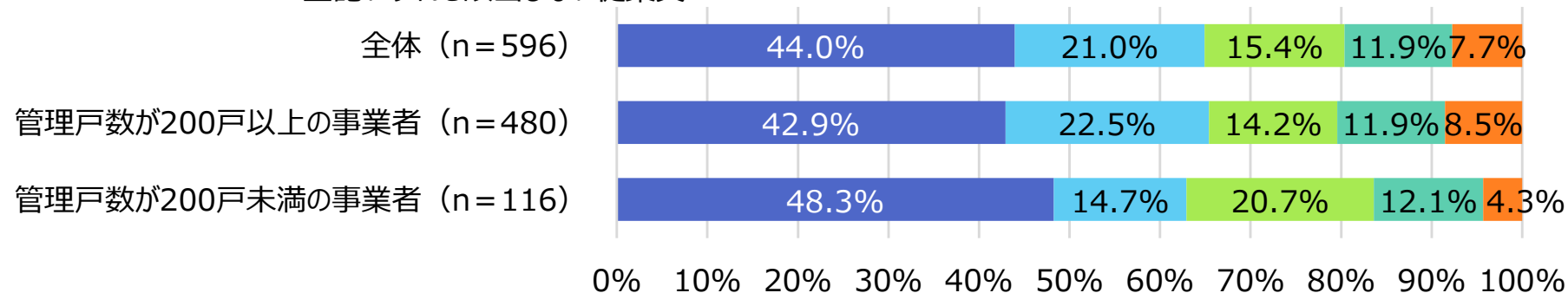
4-1-1. 重要事項説明の実施者について ―事業規模（管理戸数規模）別―

管理戸数が200戸以上の事業者と200戸未満の事業者に分けて各事業者における重要事項説明の実施者について集計した結果は、以下のとおりであった。

- 「業務管理者」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では、42.9%、200戸未満の事業者では、48.3%であった。
- 「賃貸不動産経営管理士（業務管理者ではない）」または「宅地建物取引士（業務管理者ではない）」と回答した事業者は、200戸以上の事業者では、36.7%、200戸未満の事業者では、35.4%であった。

管理戸数別 重要事項説明の実施者

- 業務管理者
- 賃貸不動産経営管理士（業務管理者ではない）
- 宅地建物取引士（業務管理者ではない）
- 賃貸不動産経営管理士と宅地建物取引士両方の資格保有者（業務管理者ではない）
- 上記いずれも該当しない従業員



※上記のn数は、全体のn数836から、「上記のいずれにも該当しない従業員」「その他」の回答数を除いた数値

令和6年度アンケート調査の概要

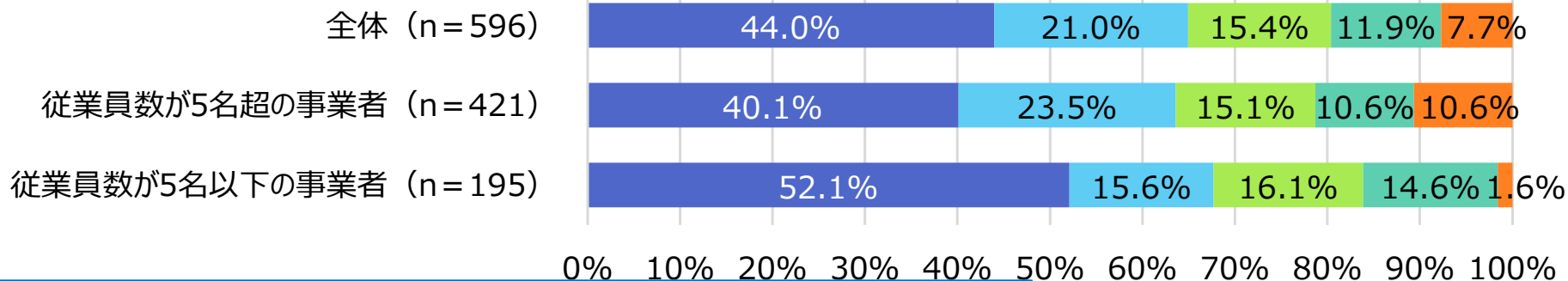
4-1-2. 重要事項説明の実施者について ―事業規模（従業員数規模）別―

従業員数が5名超の事業者と従業員数が5名以下の事業者に分けて各事業者における重要事項説明の実施者について集計した結果は、以下のとおりであった。

- 「業務管理者」と回答した事業者は、5名超の事業者では、40.1%、5名以下の事業者では、52.1%であった。
- 「賃貸不動産経営管理士（業務管理者ではない）」または「宅地建物取引士（業務管理者ではない）」と回答した事業者は5名超の事業者では、38.6%、5名以下の事業者では、31.7%であった。

管理戸数別 重要事項説明の実施者

- 業務管理者
- 賃貸不動産経営管理士（業務管理者ではない）
- 宅地建物取引士（業務管理者ではない）
- 賃貸不動産経営管理士と宅地建物取引士両方の資格保有者（業務管理者ではない）
- 上記いずれも該当しない従業員



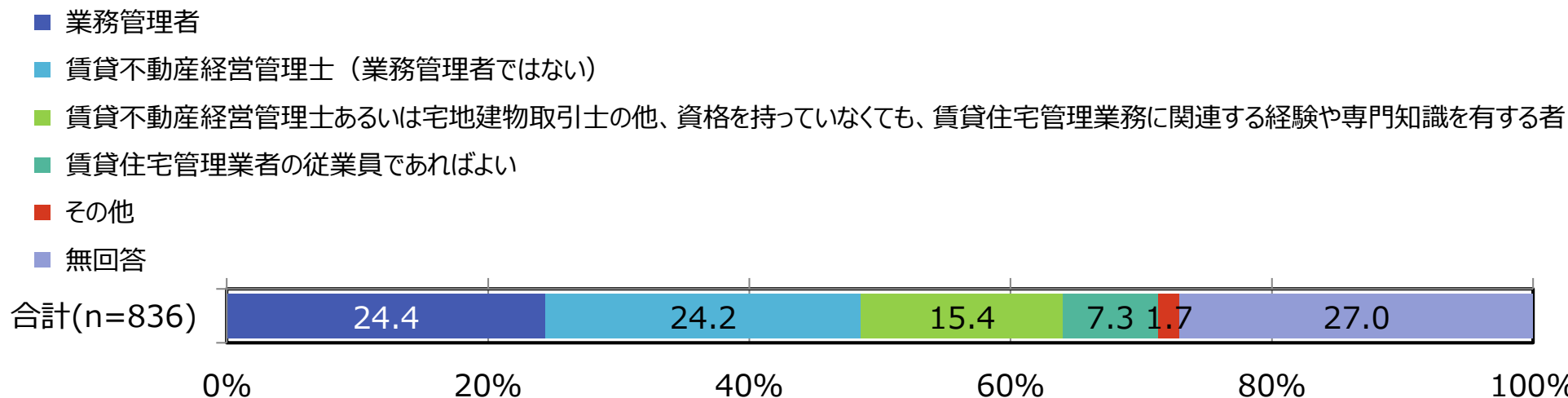
※上記のn数は、全体のn数836から、「上記のいずれにも該当しない従業員」「その他」の回答数を除いた数値

4-2-1.重要事項説明書の交付・説明の適格者について

重要事項説明書の交付・説明の適格者について調査した結果は以下のとおりであった。

- 最も多くの事業者が「業務管理者」を適格者として挙げており、その割合は24.4%を占めた。
- 次いで「賃貸不動産経営管理士（業務管理者ではない）」が24.2%、さらに「賃貸不動産経営管理士あるいは宅地建物取引士の他、資格を持っていなくても、賃貸住宅管理業務に関連する経験や専門知識を有する者」が15.4%を占めた。
- また、「賃貸住宅管理業者の従業員であればよい」が7.3%であった。

重要事項説明書の交付・説明の適格者

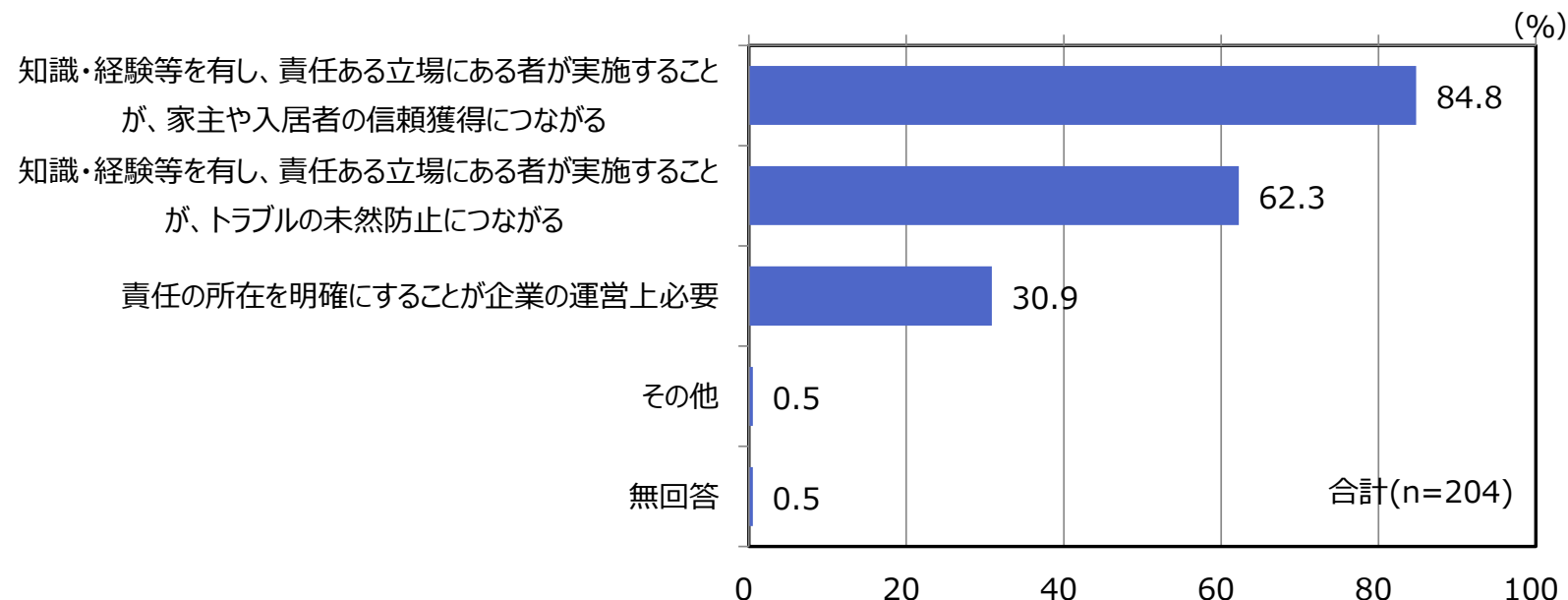


4-2-2.重要事項説明書の交付・説明を業務管理者が実施すべき理由

重要事項説明書の交付・説明の適格者に関する調査で、業務管理者が重要事項説明書の交付・説明を実施すべきと回答した理由について調査した結果は以下のとおりであった。

- 「知識・経験等を有し、責任ある立場にある者が実施することが、家主や入居者の信頼獲得につながる」との回答が最も多く、その割合は84.8%であった。
- 次いで「知識・経験等を有し、責任ある立場にある者が実施することが、トラブルの未然防止につながる」が62.3%であった。

重要事項説明書の交付・説明が業務管理者が実施すべき理由

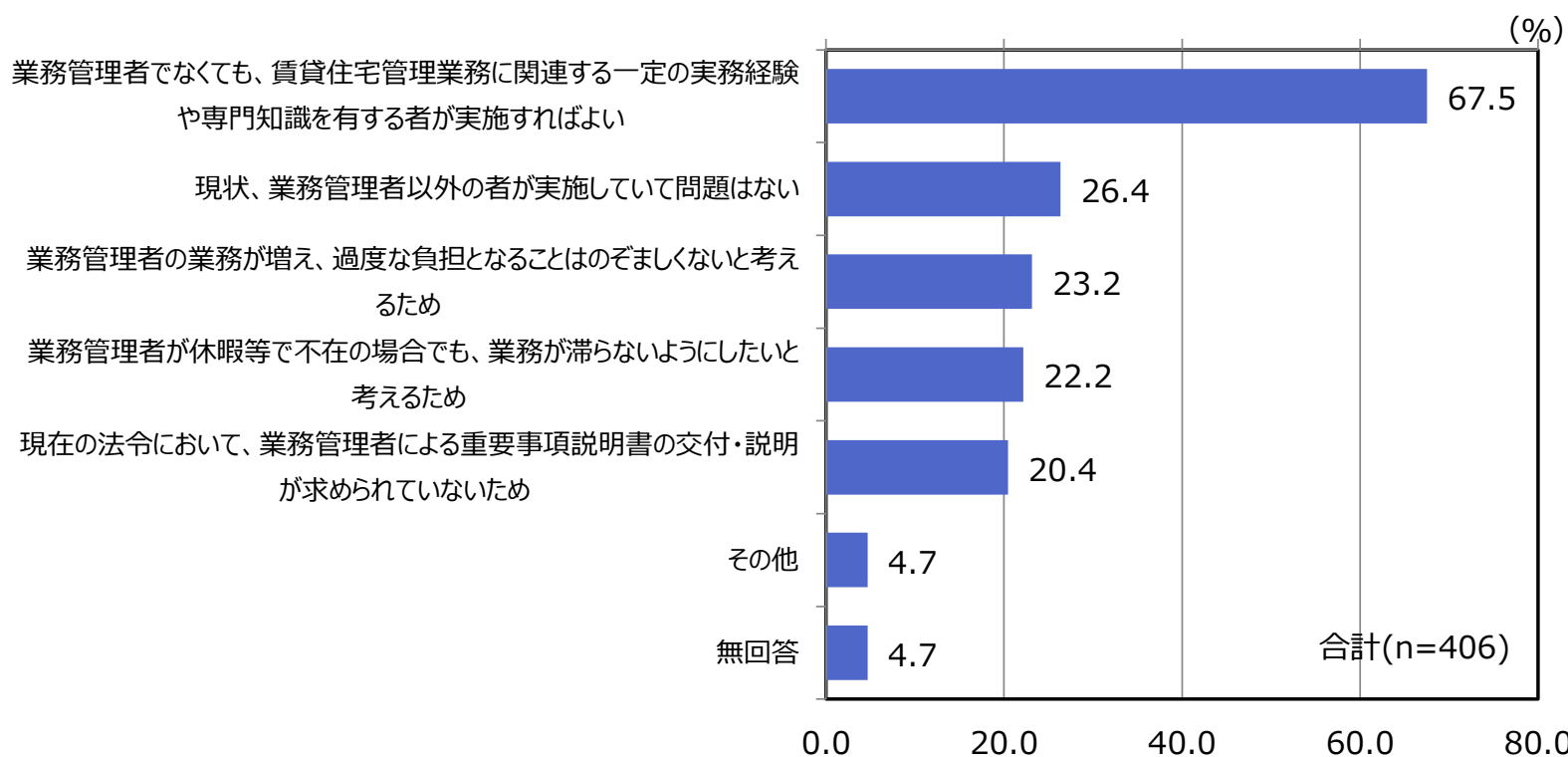


4-2-3.重要事項説明書の交付・説明が業務管理者以外が実施すべき理由

重要事項説明書の交付・説明の適格者に関する調査で、業務管理者以外が重要事項説明書の交付・説明を実施すべきと回答した理由について調査した結果は以下のとおりであった。

- 「業務管理者でなくても、賃貸住宅管理業務に関連する一定の実務経験や専門知識を有する者が実施すればよい」との回答が最も多く、その割合は67.5%であった。
- 次に「現状、業務管理者以外の者が実施していて問題はない」という回答が26.4%であった。

重要事項説明書の交付・説明が業務管理者以外が実施すべき理由



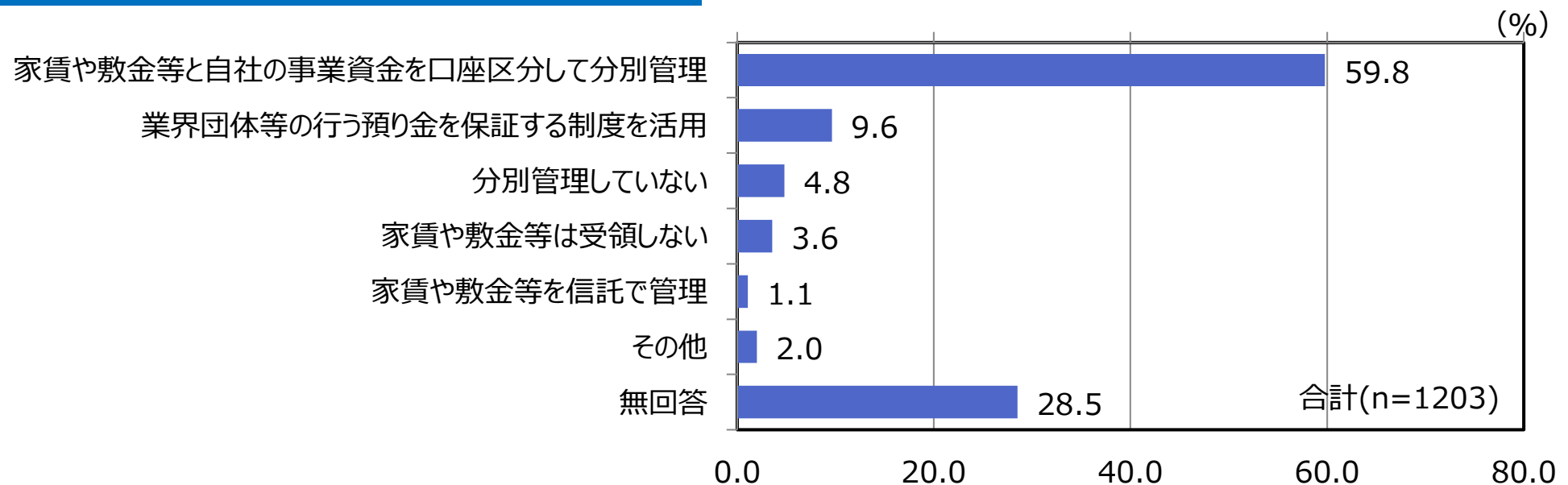
令和6年度アンケート調査の概要

5-1. 分別管理の実施方法について

賃貸人に引き渡す家賃等の預り金の管理方法について調査した結果は、以下のとおりであった。

- 最も多く採用されている方法は、家賃や敷金等と自社の事業資金を口座区分して分別管理する手法であり、全体の59.8%を占めた。
- その他の意見としては、敷金や家賃の送金を迅速に行う対応が最も多く見られた。敷金については、受領後すみやかに貸主へ送金する、あるいは最初から預からないという方針を取る事業者が多く、家賃についても入金後即時送金や、一定期間内に精算を行うことで適切に管理しているとの意見があった。
- また、会計ソフトや賃貸管理システムを活用した明確な区分管理を行っている点が挙げられる。オーナーごとに区分管理し、会計処理の透明性を確保することで、適切な資金管理を実施しているとの声が見られる。

分別管理の実施方法



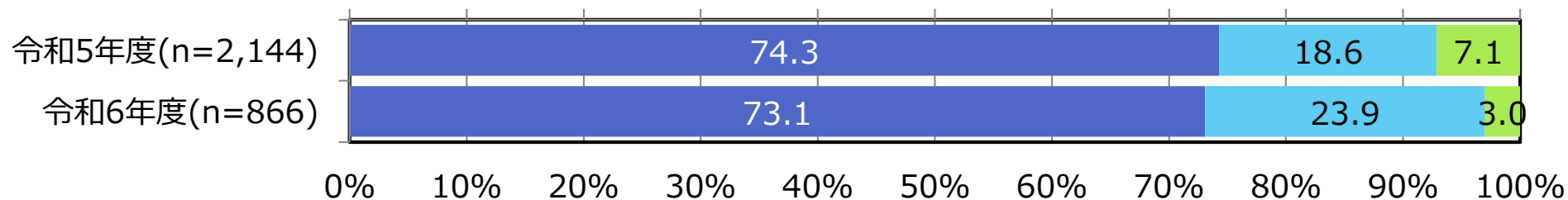
5-2.家賃や敷金等の預り金の保全措置の実施状況について

賃貸住宅における預り金に対する保全措置の実施状況について調査した結果、令和5年度に実施した同様の調査の結果と比較して以下の事項が明らかになった。

- 令和5年度の調査では、「保全措置は行っていない」と回答した割合が74.3%だったが、令和6年度の調査では、「保全措置は行っていない」が73.1%とやや低下傾向がみられた。
- 一方で、「日管協預り金保証制度に加入している」の割合が23.9%と前年より増加し、「その他の保全措置を行っている」は3.0%と減少した。

家賃や敷金等の預り金の保全措置（過年度調査結果との比較）

- 保全措置は行っていない
- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の「日管協預り金保証制度」に加入することで保全措置を行っている
- その他の保全措置を行っている

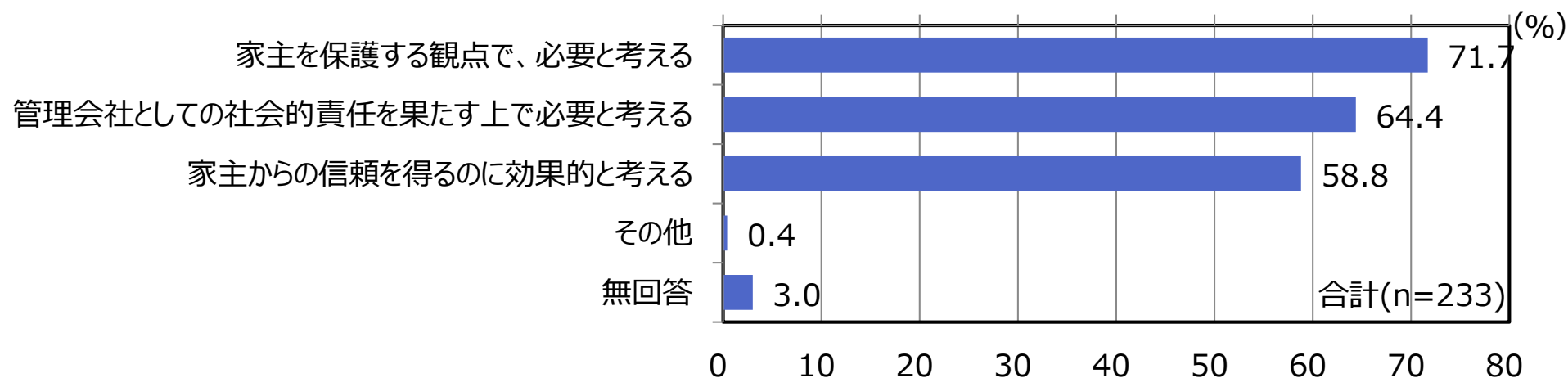


5-3. 預り金の保全措置を行っている理由

預り金の保全措置を行わない理由について調査した結果は、以下のとおりであった。

- 最も多かったのは「家主を保護する観点で、必要と考える」で71.7%を占めた。
- 「管理会社としての社会的責任を果たす上で必要と考える」が64.4%
- さらに「家主からの信頼を得るのに効果的と考える」が58.8%だった。

預り金の保全措置を行っている理由

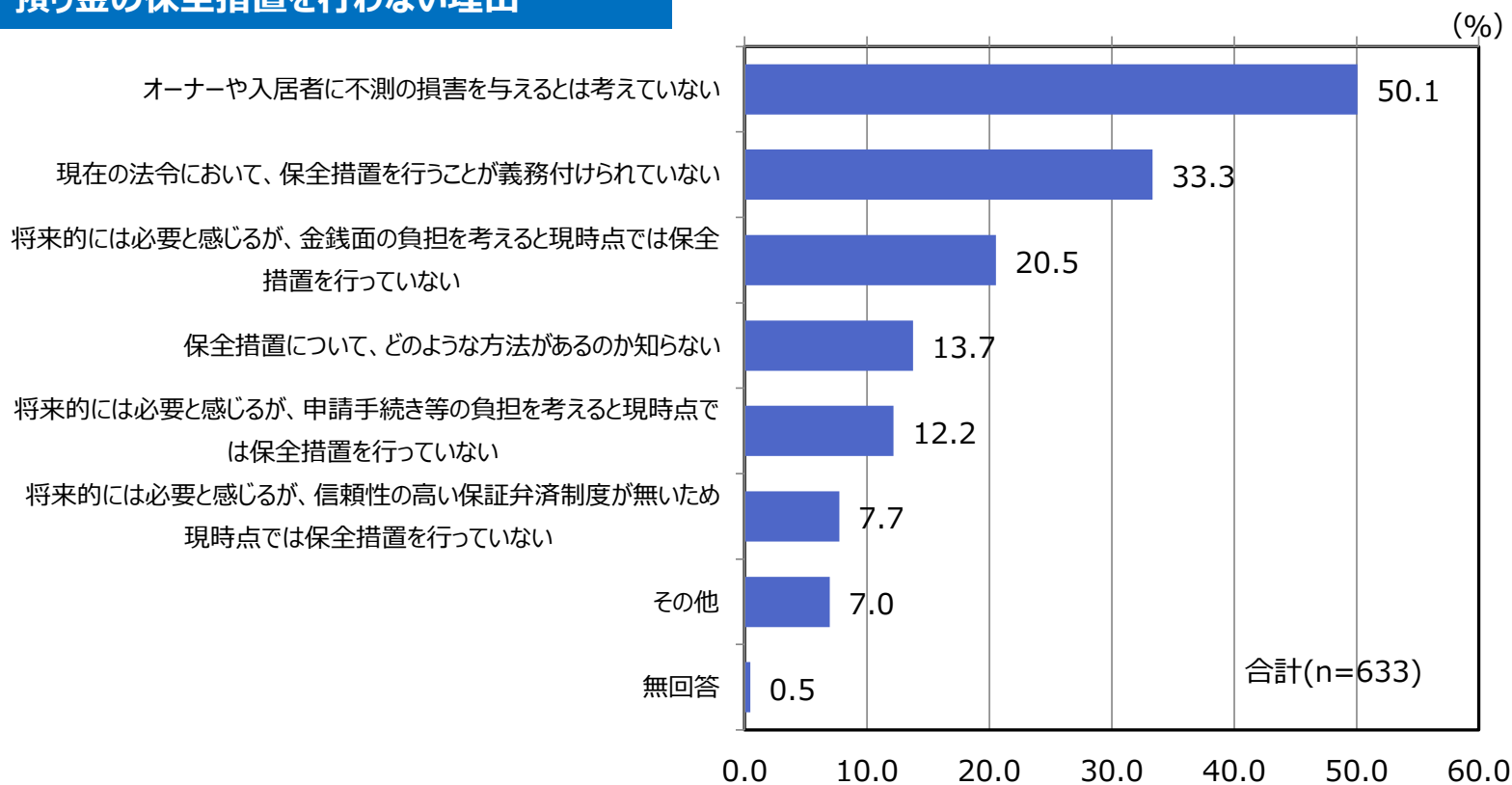


5-4. 預り金の保全措置を行わない理由

預り金の保全措置を行わない理由について調査した結果は、以下のとおりであった。

- 最も多かったのは「オーナーや入居者に不測の損害を与えるとは考えていない」で50.1%を占めた。
- 次いで「現在の法令において、保全措置を行うことが義務付けられていない」が33.3%
- さらに「将来的には必要とを感じるが、金銭面の負担を考えると現時点では保全措置を行っていない」が20.5%だった。

預り金の保全措置を行わない理由

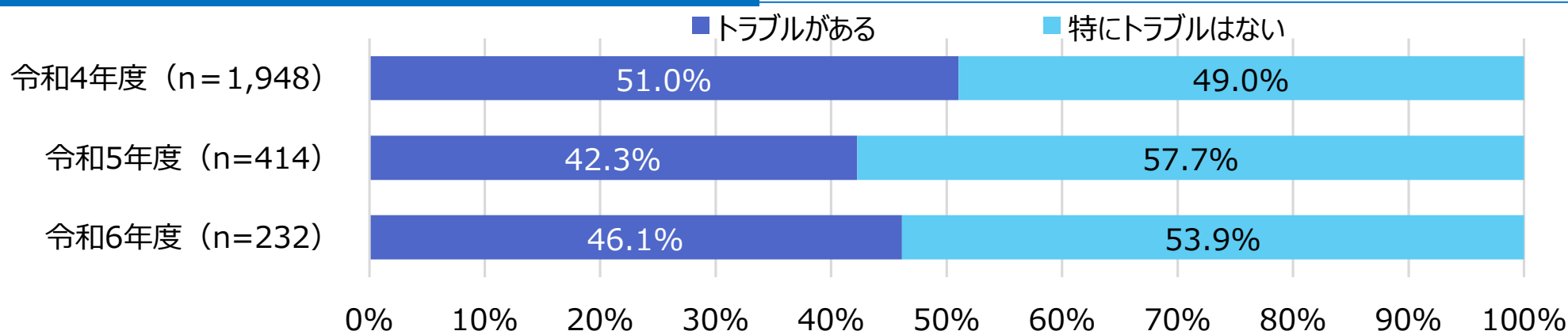


6-1. サブリース事業者と賃貸人とのトラブルについて

サブリース事業者に対して、賃貸人とのトラブルの有無について調査した結果は、以下のとおりであった。

- 今回の最新の調査では、「特にトラブルは発生していない」と回答した割合は、53.9%であった。
- 令和4年度以降、このデータには若干の変動が見られるが、概ね半数以上がトラブルを経験していない状況が続いており、法施行の効果が着実に現れていることを示されていると考えられる。

賃貸人とのトラブルの有無（過年度調査結果との比較）



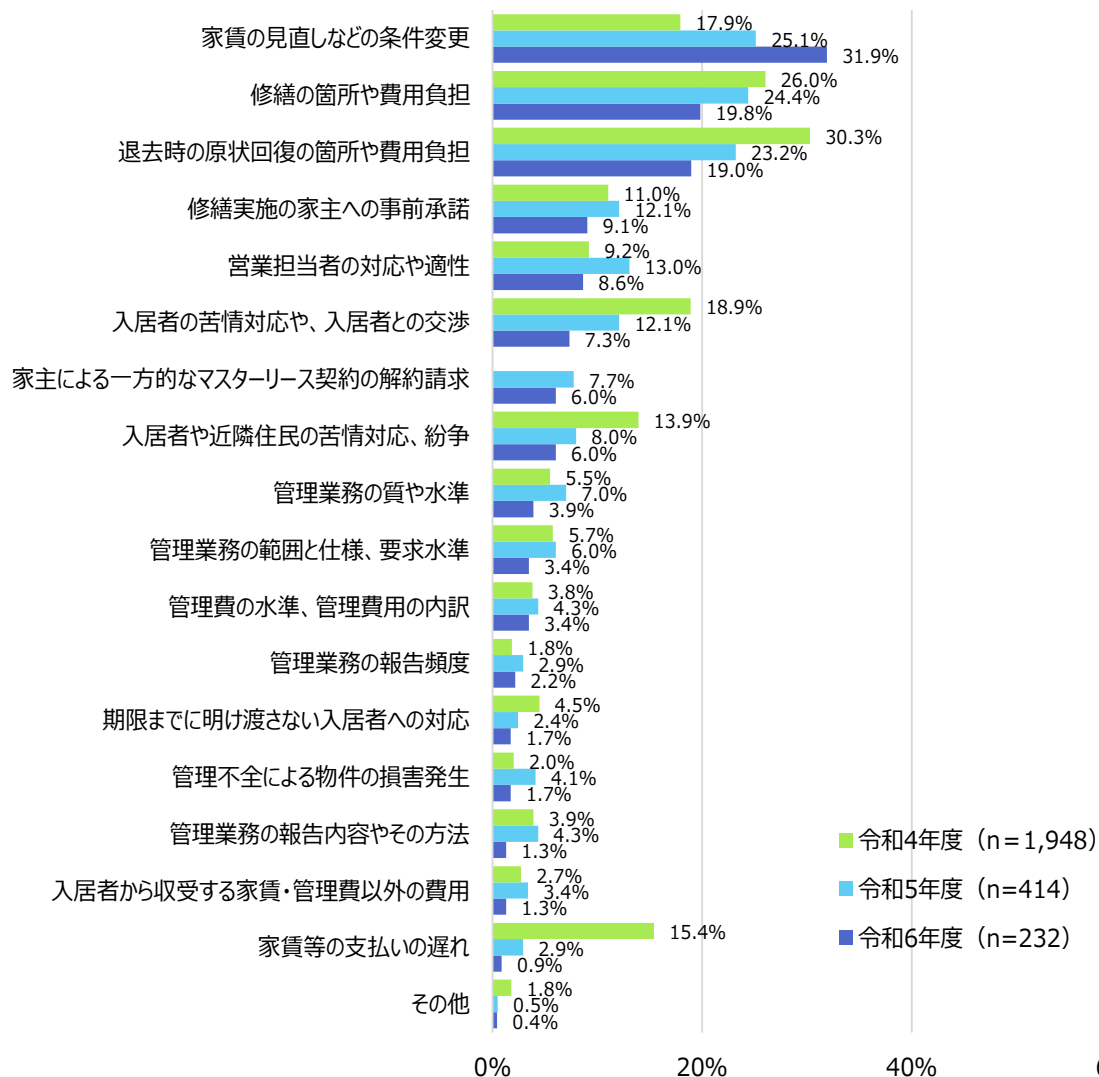
令和6年度アンケート調査の概要

6-2. サブリース事業者と賃貸人とのトラブルの内容について

賃貸人とのトラブルの内容について調査した結果は、令和4年度以降の調査と比較して以下の傾向が確認された。

- 「家賃の見直しなどの条件変更」に関するトラブルは上昇傾向にある。
- 「修繕の箇所や費用負担」「退去時の原状回復の箇所や費用負担」「修繕実施の家主への事前承諾」など、費用負担や修繕に関連するトラブルは全体的に低下傾向にある。

賃貸人とのトラブルの内容（過年度調査結果との比較）



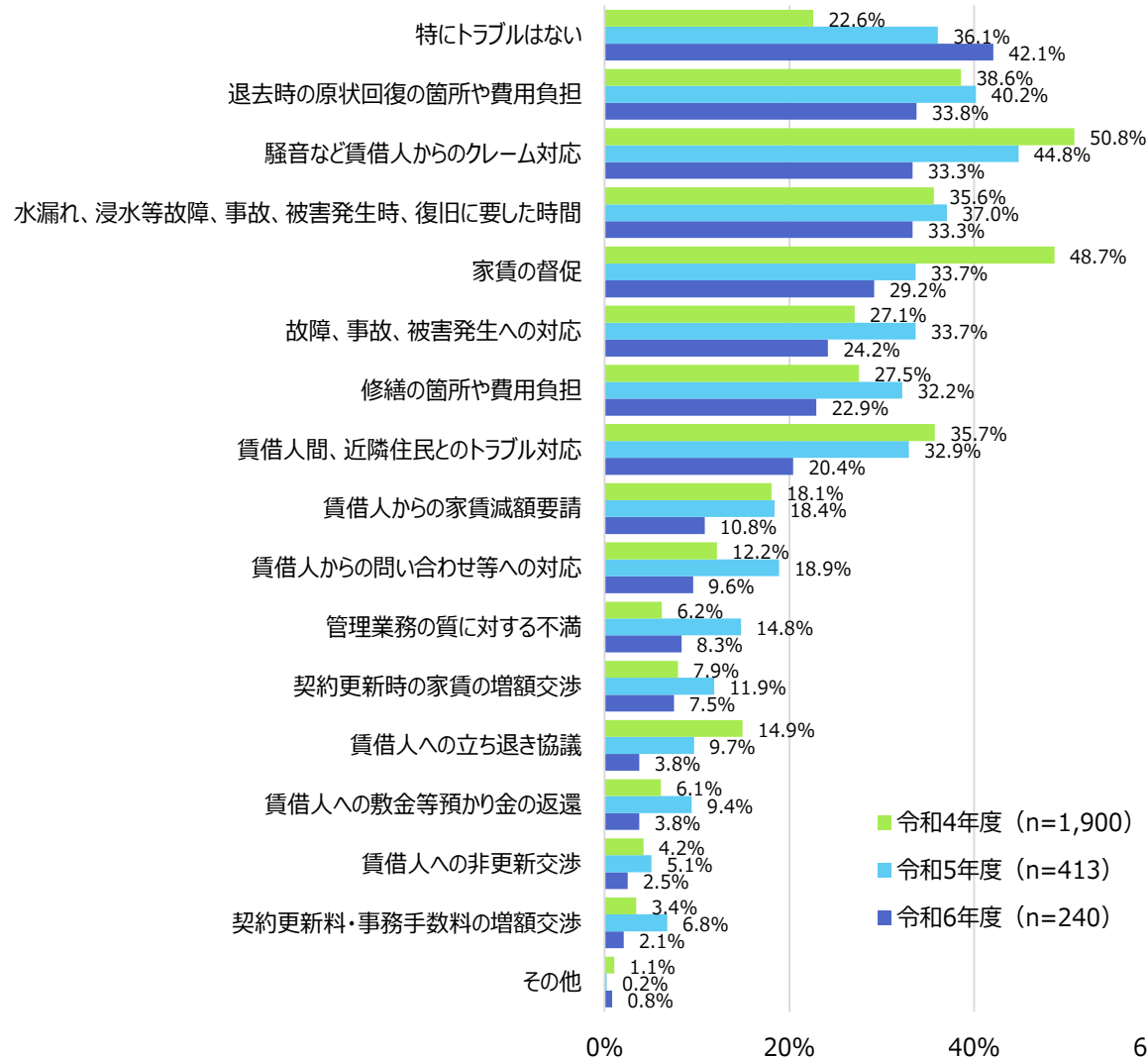
令和6年度アンケート調査の概要

6-3. サブリース事業者と入居者とのトラブルの内容について

入居者とのトラブルの内容について調査した結果は、令和4年度以降の調査と比較して以下の傾向が確認された。

- 「特にトラブルはない」と回答した割合が年々増加しており、令和4年度の22.6%から令和5年度は36.1%、今回の調査では42.1%に達している。
- 「退去時の原状回復の箇所や費用負担」、「騒音など賃借人からのクレーム対応」「水漏れ、浸水事故、事故、被害発生時、復旧に要した時間」などに関するトラブルは令和4年度以降やや減少しているものの、依然として三割を超える状況が続いている。

入居者とのトラブルの内容（過年度調査結果との比較）

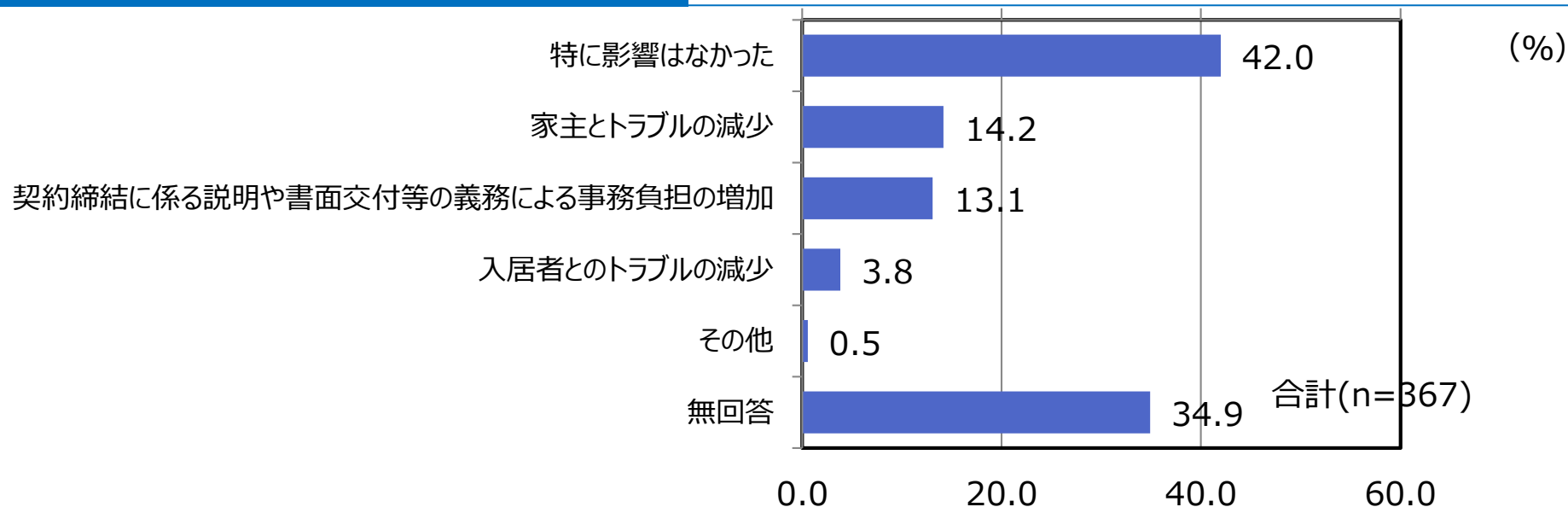


6-4.賃貸住宅管理業法の施行がサブリース業者に与える影響について

賃貸住宅管理業法の施行がサブリース業者に与える影響について調査した結果は、以下のとおりであった。

- 「特に影響はなかった」と回答した割合が最も高く、42.0%を占めた。
- 次いで、「家主とのトラブルの減少」が14.2%、「契約締結に係る説明や書面交付等の義務による事務負担の増加」が13.1%を占めた。
- 法改正後、家主とのトラブルの減少が見られることから、法制度の効果が一定程度認められるといえる。

賃貸住宅管理業法の施行がサブリース業者に与える影響



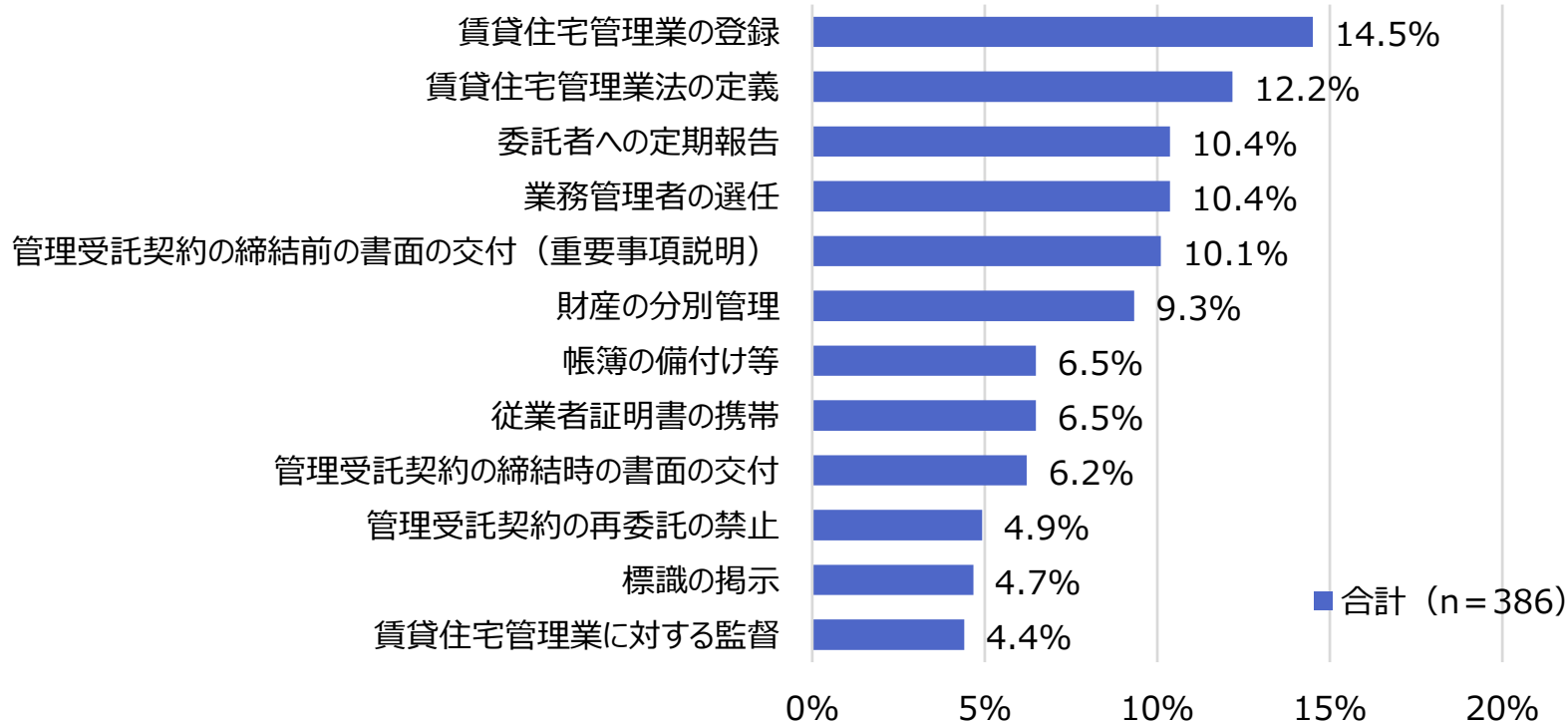
※「家主とのトラブルの減少」は、「契約トラブルの減少」「原状回復トラブルの減少」「賃料増減額交渉トラブルの減少」「管理業務の実施方法におけるトラブルの減少」のいずれかを選択した回答を集計したもの。

7-1. 賃貸住宅管理業者の「賃貸住宅管理業登録制度」に関する見直し課題について

賃貸住宅管理業法における、賃貸住宅管理業者の「賃貸住宅管理業登録制度」について、将来的に見直しが必要と思われる事項について調査した結果は、以下のとおりであった。

- 最も多く挙げられたのは「賃貸住宅管理業の登録」で14.5%を占めた。
- 次いで「賃貸住宅管理業法の定義」が12.2%、「委託者への定期報告」と「業務管理者の選任」がそれぞれ10.4%となっており、「管理受託契約の締結前の書面の交付」が10.1%、「財産の分別管理」が9.3%と、制度全般に関わる根幹部分への関心が高いことがうかがえる。

賃貸住宅管理業者の「賃貸住宅管理業登録制度」に関する見直し課題

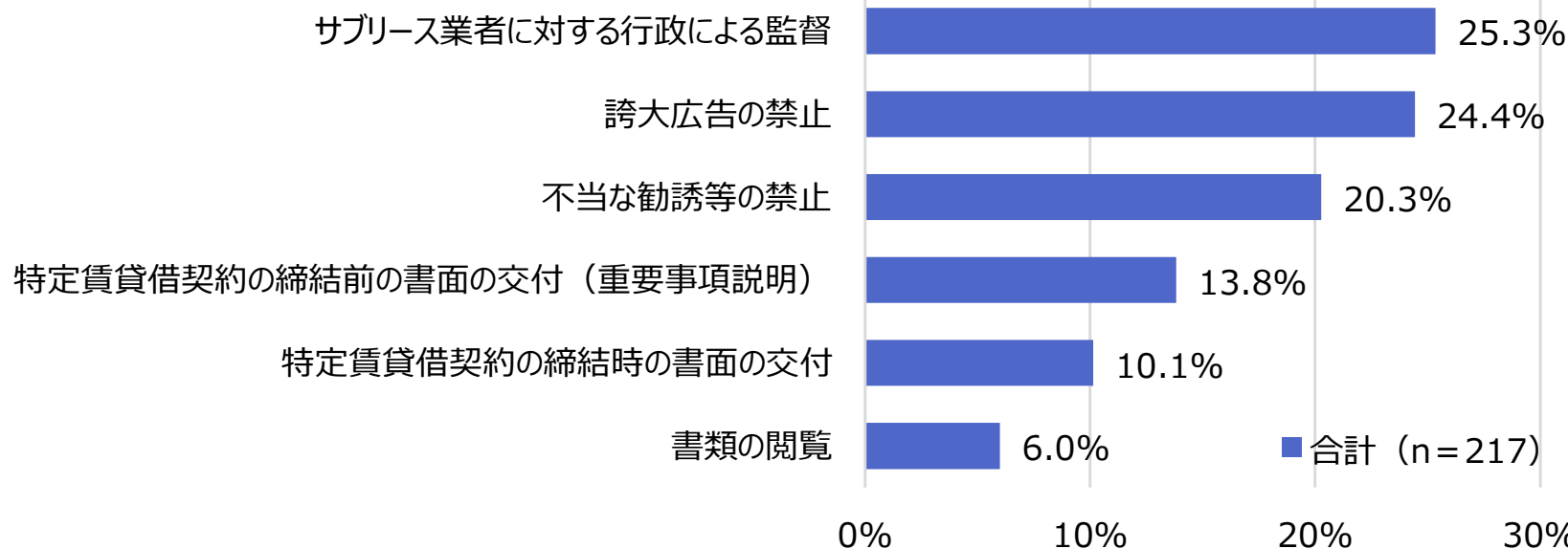


7-2. サブリース業者の「特定賃貸借契約の適正化のための措置等」に関する見直し課題について

賃貸住宅管理業法における、サブリース業者の「特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化のための措置等」において、将来的に見直しが必要と考えられる課題について調査した結果は、以下のとおりであった。

- 「サブリース業者に対する行政による監督」が最も多く25.3%を占めた。
- 次いで「誇大広告の禁止」が24.4%、「不当な勧誘等の禁止」も20.3%と比較的高い割合を示している。これは、サブリース業者の活動を適正に管理し、不適切な事業運営を防止するために、行政の関与や監督強化を求める声が強いことを示している。

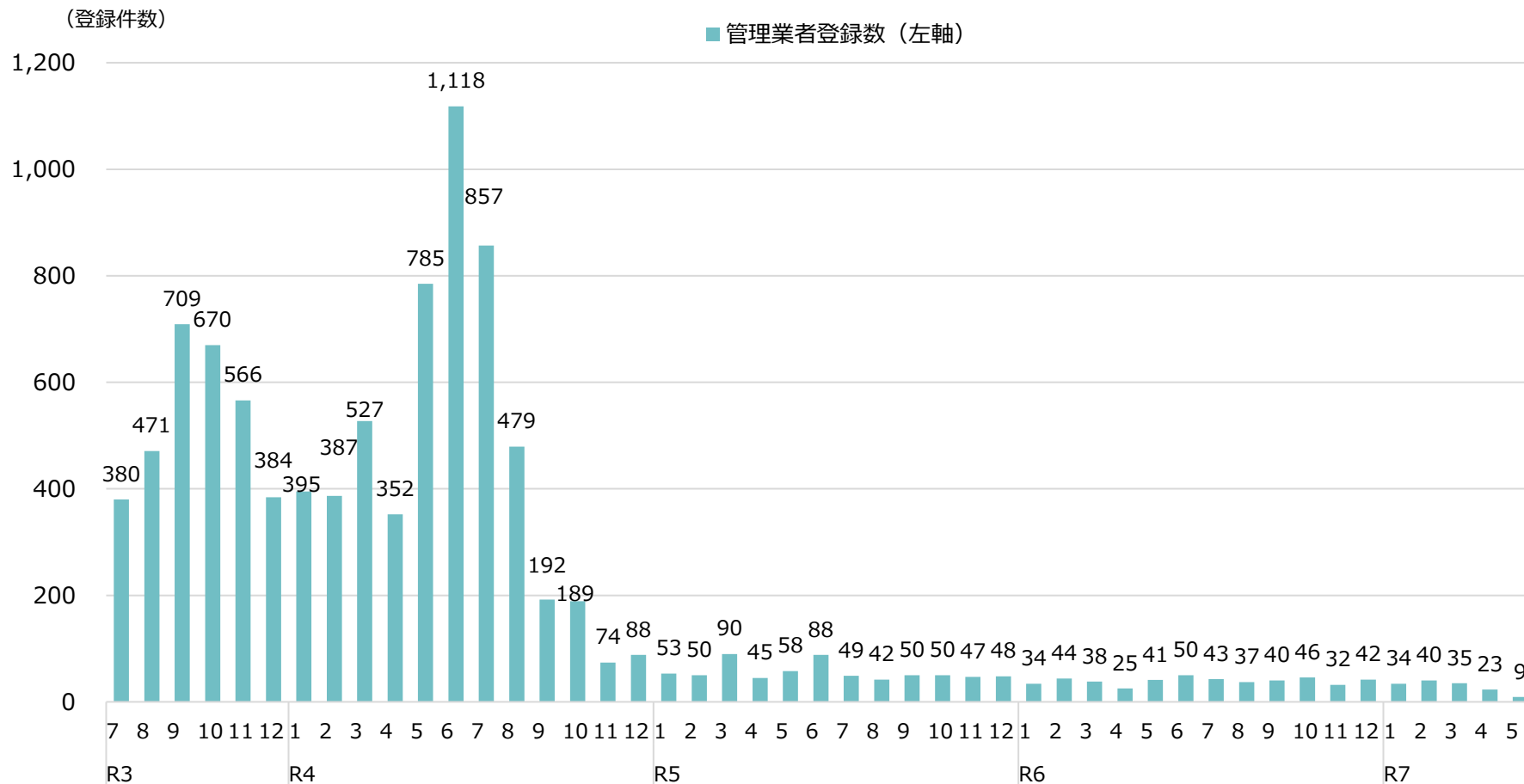
サブリース業者の「特定賃貸借契約の適正化のための措置等」に関する見直し課題



賃貸住宅管理業者の登録の状況

賃貸住宅管理業法に基づく登録業者数

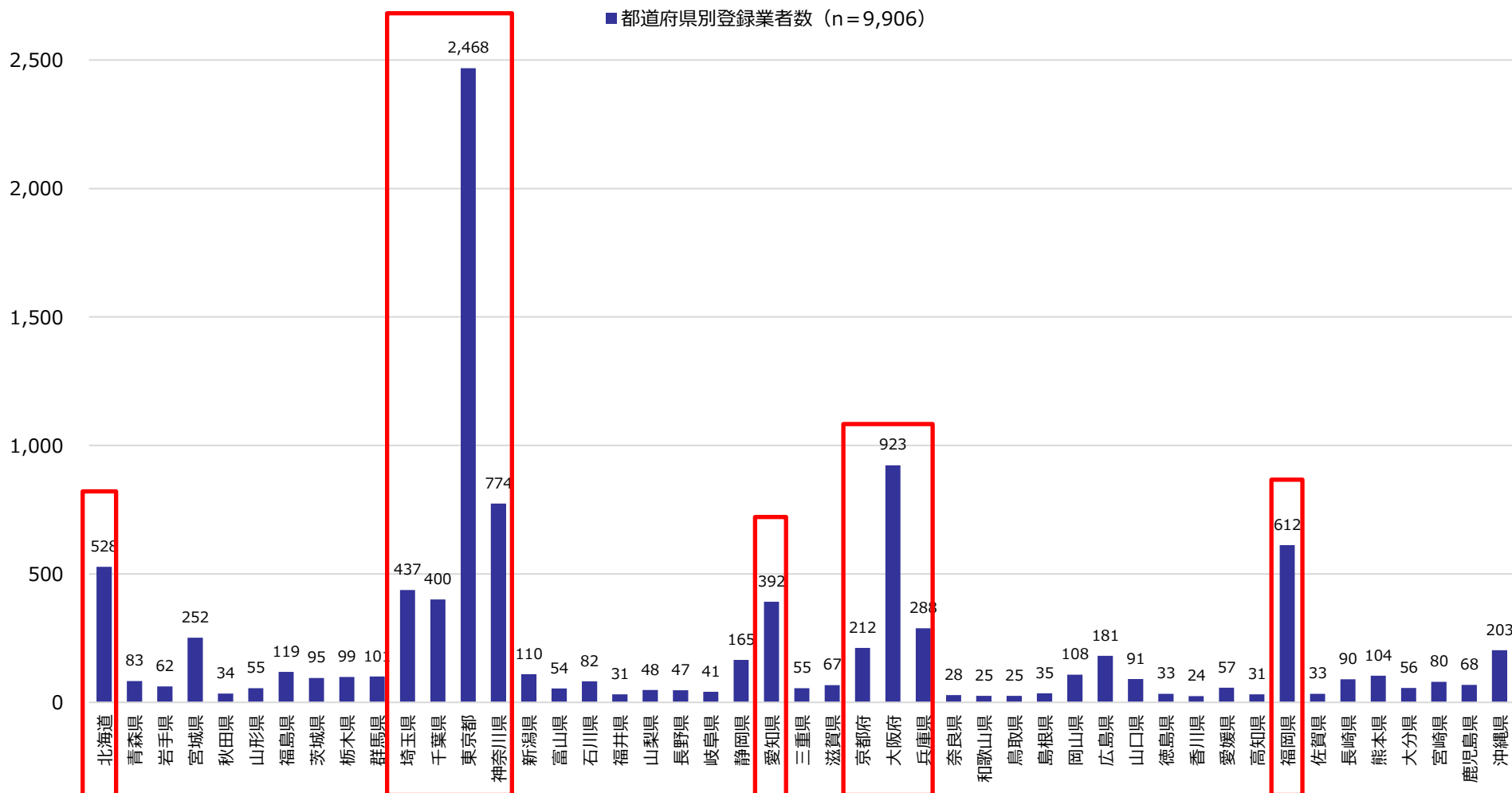
- 令和7年7月末現在、登録業者数は9,987業者。
- 登録業者の管理戸数は、登録が開始した令和3年7月から増え、登録の猶予期限の令和4年6月まで登録の申請が続き、それ以降も緩やかながら一貫して増加が続いている。



【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「業務等の状況に関する書面」を用いて集計している。

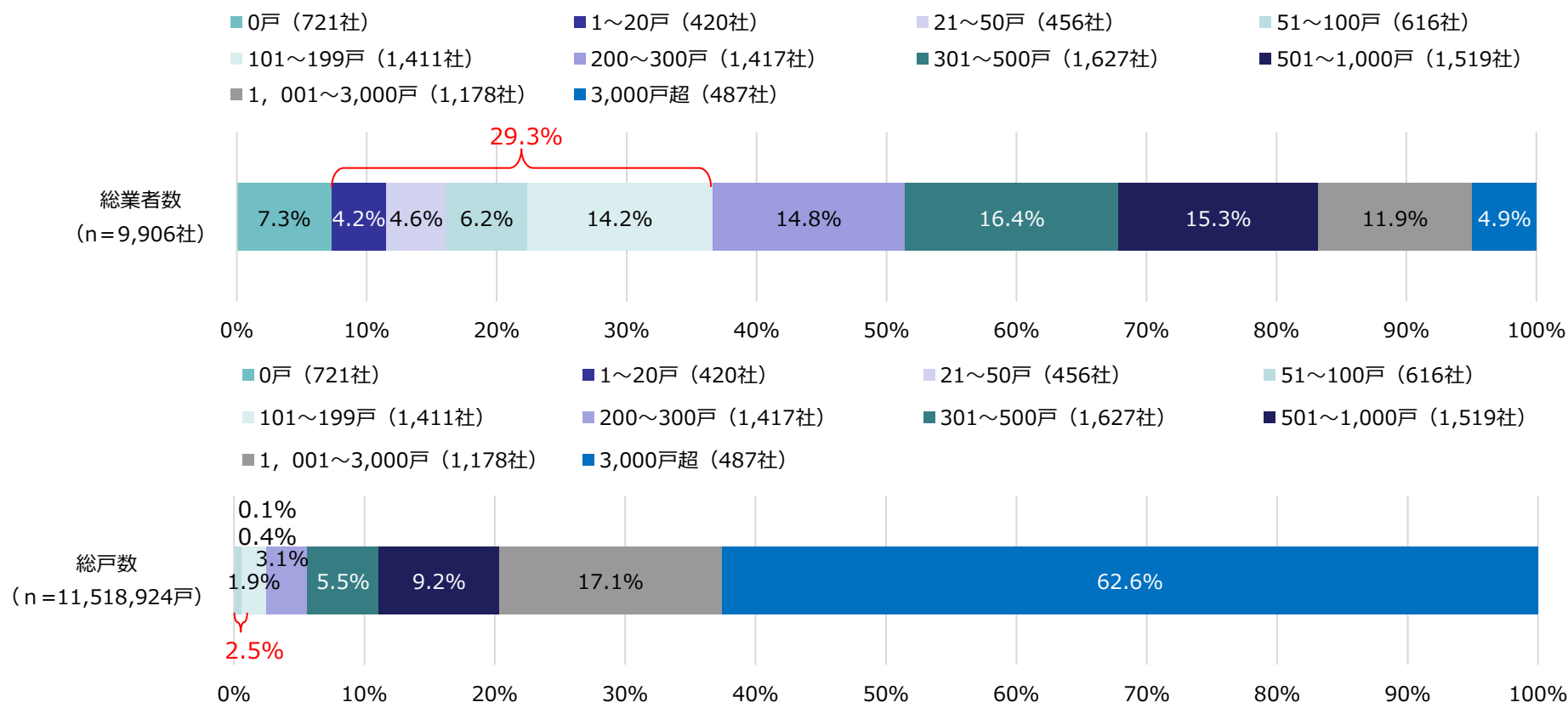
都道府県別登録業者数

- 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。



管理戸数規模別登録業者数と管理戸数

- 登録業者の平均管理戸数は1, 1 6 3戸。
管理戸数0戸の業者を除いた場合の平均管理戸数は1, 2 5 4戸。
- 管理戸数2 0 0戸未満の業者が、登録業者の約3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3%に満たない。
- 管理戸数が3, 0 0 0戸を超える業者も約5%だが、戸数ベースでは6割超を占める。
- なお、管理戸数0戸の業者も約7%存在する。

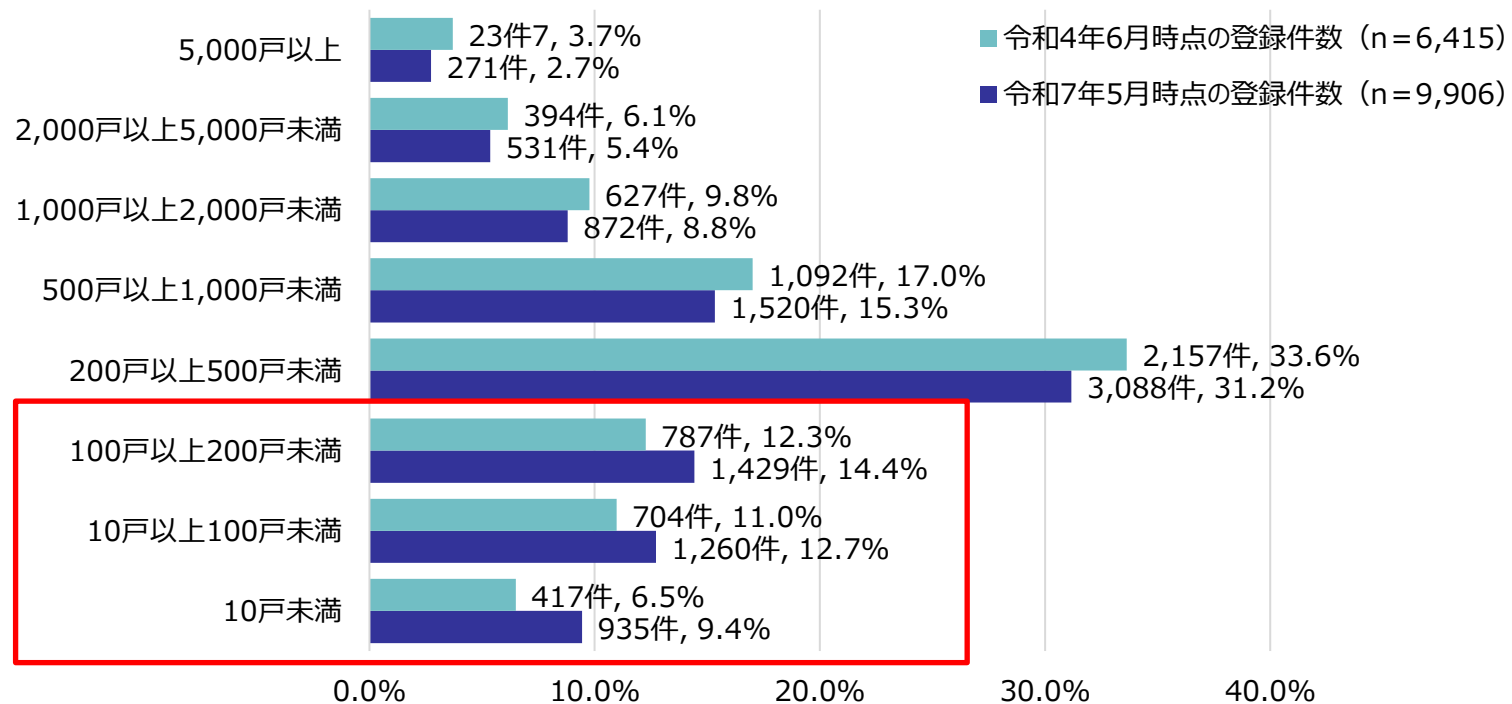


【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「業務等の状況に関する書面」を用いて集計している。

出所) 国土交通省「賃貸住宅管理業 登録業者データ(令和7年7月末日現在)」より

管理戸数規模別 登録業者数の推移

- 令和4年6月時点では、登録業者の29.7%（1,908件）が、登録義務のない管理戸数200戸未満の賃貸住宅管理業者であった。令和7年5月時点では、その割合が36.6%へ（3,624件）と増加している。
- 特に、「100戸以上200戸未満」は12.3%から14.4%へ、「10戸以上100戸未満」は11.0%から12.7%へ、「10戸未満」は6.5%から9.4%へと増加しており、小規模事業者の構成比が拡大傾向にあることがうかがえる。

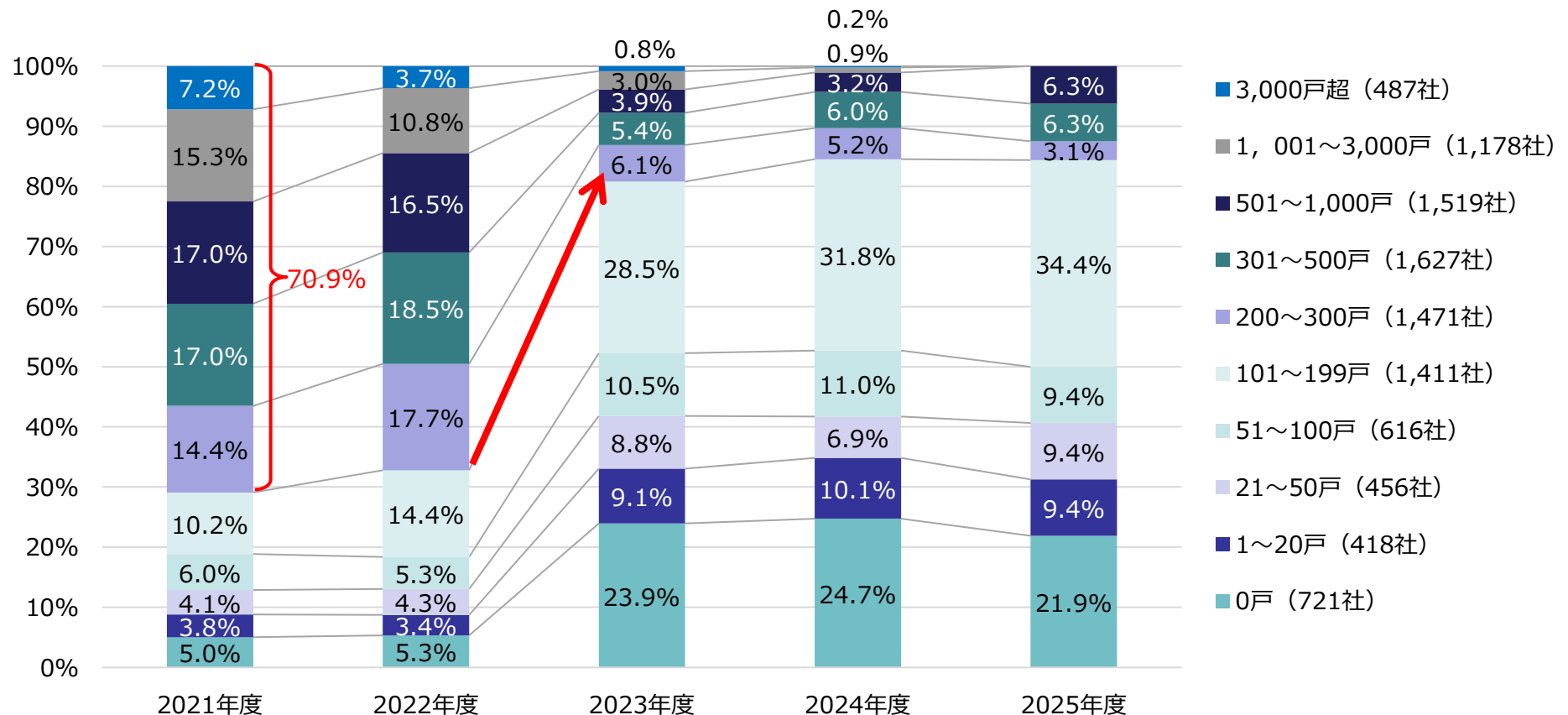


【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「業務等の状況に関する書面」を用いて集計している。

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2021年度は200戸以上の業者が7割強を占めるが、この割合はその後減少傾向にある。
- 制度開始当初に規模の大きい業者の登録が先行、近年は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

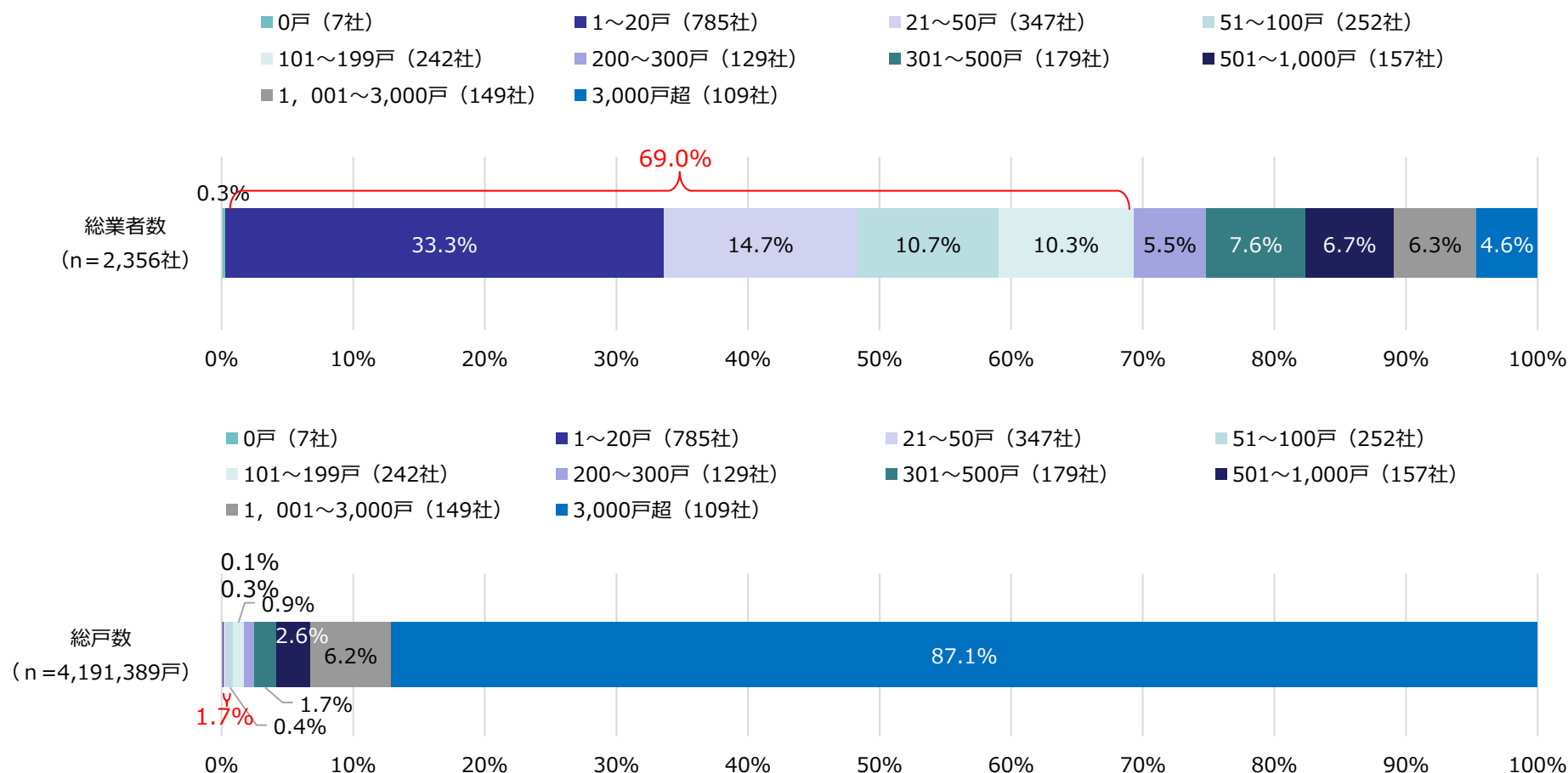


【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「業務等の状況に関する書面」を用いて集計している。

出所 国土交通省「賃貸住宅管理業 登録業者データ(令和7年7月末日現在)」より

登録業者のサブリース戸数規模別分布

- サブリース戸数200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2%に満たない。
- 一方で、サブリース戸数3,000戸以上の業者は、登録業者の約5%だが、戸数ベースではほぼ9割に達する。

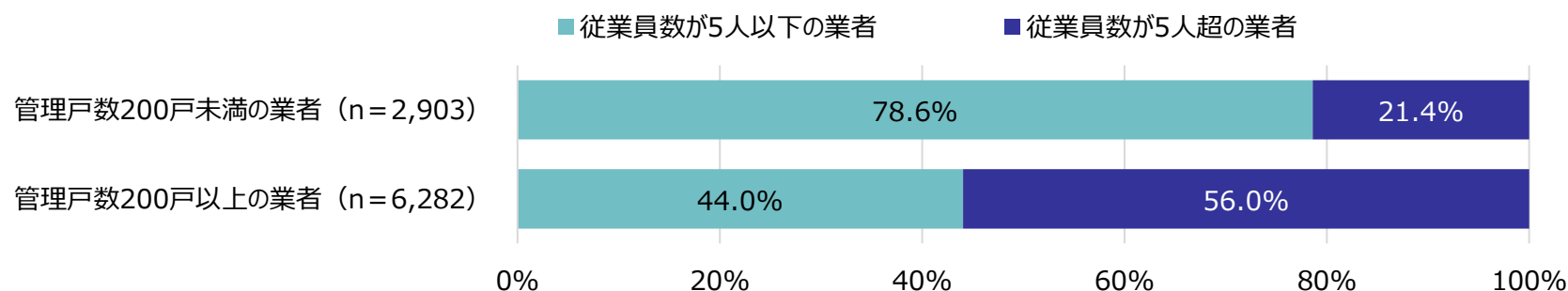
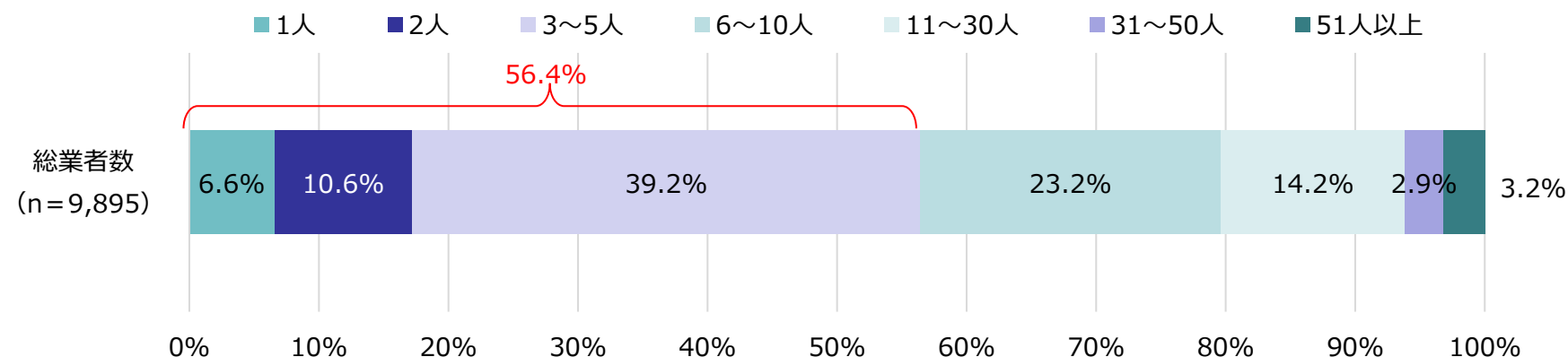


【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「業務等の状況に関する書面」を用いて集計している。

出所 国土交通省「賃貸住宅管理業 登録業者データ(令和7年7月末日現在)」より

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人以下の業者が約56%を占める。
- 管理戸数200戸未満の業者に限ると、その割合は約8割にのぼる。



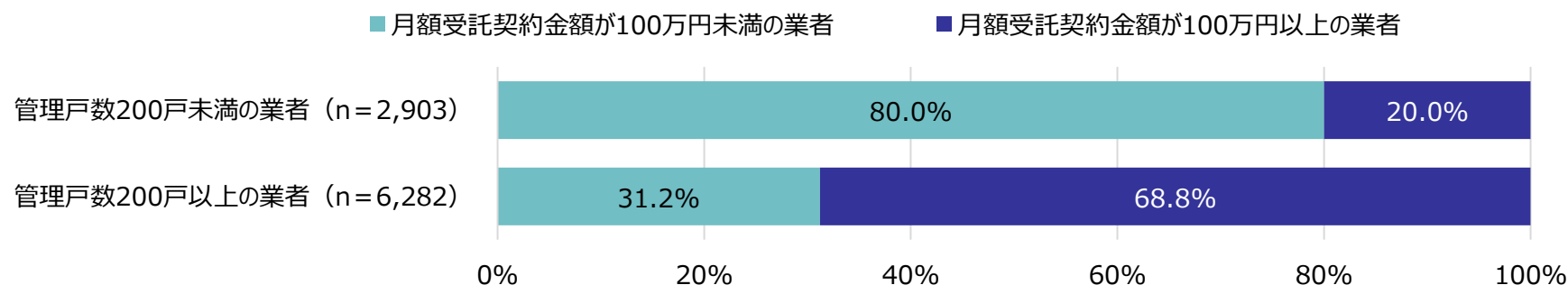
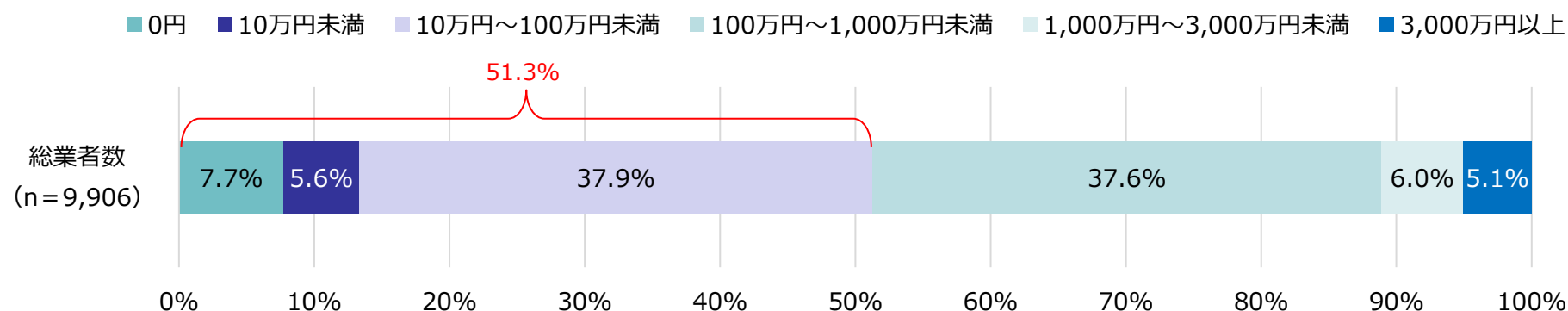
【注1】本分析における「従事従業者数」は、登録申請時の「業務等の状況に関する書面」を用いて集計している。

【注2】従事従業者数0人、記載なしの業者を除く。

出所)国土交通省「賃貸住宅管理業 登録業者データ(令和7年7月末日現在)」より

登録業者の受託契約金額分布

- 受託契約金額については、**月額100万円未満**の業者が約過半数を占める。
- 管理戸数200戸未満の業者に限ると、その割合は約8割にのぼる。



【注1】本分析における「受託契約金額」は、登録申請時の「業務等の状況に関する書面」を用いて集計している。

【注2】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。

賃管法制定時の付帯決議の実施状況について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案に対する附帯決議の実施状況

1. 登録制度の適正な運用確保と周知徹底について

○登録制度の適正な運営確保と不良業者の排除を図るため、関係省庁が連携して実効性あるガイドラインを策定し、事業者への登録制度の周知徹底及び所有者・入居者への制度認知の向上に努めること。

- 令和2年10月、関係省庁と連携して「賃貸住宅管理法に関する解釈・運用の考え方」及びガイドラインを作成・公表。
- 同時に、業界団体を通じて、賃貸住宅管理業を営もうとする事業者に対し、登録制度の内容および義務の周知を実施。
- 賃貸住宅の所有者・入居者に対する認知度向上を目的に、登録制度に関するポータルサイトを開設し、制度の概要や登録制度の意義を掲載。
- あわせて、登録制度に関するパンフレットを作成・配布し、関係者への広報・説明に活用している。

2. サブリース契約に係るトラブル防止と相談体制の充実について

○サブリース契約をめぐるトラブルの防止および適正な契約締結の推進を図るため、関係省庁が連携して、所有者等に対する相談先等の情報提供を積極的に行うとともに、地方公共団体や関係機関と連携し、相談体制の充実及び適時適切な監督を実施すること。

- 令和2年10月、特定転貸事業者と所有者とのトラブル防止を目的として、法の規制対象および法違反となり得る具体的事例を明確化したガイドラインを策定・公表し、関係者への周知を実施。
- 不当な勧誘に関する相談先等の情報提供を行うため、制度紹介のポータルサイトを開設し、パンフレットを作成・配布。あわせて業界団体等を通じた広報活動を実施。
- 相談体制の充実を図るため、関係省庁・地方公共団体・業界団体等と連携し、不当勧誘に係る相談対応体制を構築。
- 「申出制度」を創設し、勧誘被害に関する情報を国が受け付け。寄せられた情報に基づき、必要に応じて立入検査を実施し、違反行為が確認された場合には監督処分等により厳正に対処している。

3. 誇大広告・不当勧誘の禁止及び被害者救済の明確化について

○特定賃貸借契約に係る被害者救済の観点から、特定転貸事業者等による誇大広告や不当な勧誘を防止するため、禁止される広告や不実の告知等の類型をガイドラインにおいて明示するとともに、訴訟時における被害者の立証責任の軽減に配慮すること。

- 令和2年10月、特定転貸事業者と所有者とのトラブル防止を目的として、法の規制対象および法違反となり得る具体的事例を明確化したガイドラインを策定・公表し、関係者への周知を実施。
- 特定賃貸借契約における誇大広告や不当勧誘の防止、および契約の適正化の推進に向けて、関係省庁・地方公共団体・業界団体等が連携し、相談対応を実施。これらの取組により、不当勧誘等に関する相談事例の蓄積、周知、助言の提供等が進められ、トラブルや訴訟が発生した際の所有者等の立証負担の軽減に資する体制を整備している。

4. 契約締結前の重要事項説明によるトラブル防止と所有者保護について

○管理受託契約および特定賃貸借契約の締結にあたっては、契約内容の認識の不一致によるトラブルを防止するため、宅地建物取引業法における重要事項説明の考え方や災害リスクを踏まえ、所有者の保護が適切に図られるよう、事前に説明すべき重要事項の内容を明確化すること。

- 賃貸住宅の所有者が賃貸住宅管理業者および特定転貸事業者と契約を締結する際のトラブル防止および契約の適正化を図るため、事前に説明すべき重要事項を明確化。その内容について、国土交通省令（施行規則第31条および第46条）により法令上明文化。
- あわせて、法の解釈・運用の考え方を明確に示したガイドラインを令和2年10月に公表し、関係機関と連携して広く周知を行っている。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案に対する附帯決議の実施状況

5. サブリースに係るトラブル防止に向けた法の趣旨の周知徹底について

○サブリースに関する社会的な問題の発生を踏まえ、契約内容の認識の不一致などによるトラブルを未然に防止するため、関係省庁および関係事業者に対して、本法の趣旨を十分に周知徹底すること。

- 令和2年10月、特定転貸事業者と所有者とのトラブル防止を目的として、法の規制対象および法違反となり得る具体的事例を明確化したガイドラインを策定・公表し、関係省庁および関係機関への周知を実施。
- あわせて、国土交通省ホームページにおいて、サブリース事業に関する制度概要、契約上の留意点、よくある質問等をわかりやすく解説したポータルサイトを開設し、法律の趣旨の周知に努めている。

6. 実態把握と立入検査等による指導・監督体制の強化について

○賃貸住宅管理業および特定転貸事業の適正な運営を確保するため、事業者に対しアンケート調査や聞き取りを通じた実態把握を行うとともに、報告徴収や立入検査等を通じて問題事例の早期発見に努め、適時適切に指導・監督を実施すること。

- 賃貸住宅管理業者および特定転貸事業者の実態を把握し、管理業務等の適正化を図るため、令和3年度から令和6年度にかけてアンケート調査を実施し、業務の実施状況やトラブルの発生状況等を把握。
- 国土交通省に寄せられる苦情や相談のほか、消費者庁、都道府県、業界団体等の関係機関からの情報提供を通じて、問題事例を早期に把握。
- 本法違反が疑われる事案を確認した場合には、管理業者等への報告徴収や立入検査を実施し、必要に応じて業務改善命令等の監督処分を行うなど、適時適切な対応を講じている。

7. 対象外事業者に対する制度趣旨の周知徹底について

○登録制度の対象外となる一定規模未満の賃貸住宅管理業者に対しても、業界団体や地方公共団体と連携し、本法制定の趣旨が十分に理解されるよう、制度の周知徹底を図ること。

- 登録制度の対象外となる管理戸数200戸未満の事業者に対しても、制度の趣旨が十分に理解されるよう、業界団体および地方公共団体と連携し、制度内容の周知徹底を実施。
- 実際の運用においては、登録申請者全体の約7割が電子申請システムを利用しており、そのうち約3割が登録義務のない管理戸数200戸未満の事業者による申請となっている。