

# 資料1－2

## 賃貸住宅管理業のあり方の 検討に係る有識者会議資料 地域価値共創企業を増やすために

2025年12月1日（月）

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会





## 1. 賃貸不動産管理会社が抱える構造的課題

- 1-1. 賃貸不動産管理業務の整理
- 1-2. 賃貸不動産管理会社の業務構造
- 1-3. 屬人性と波及の難しさ

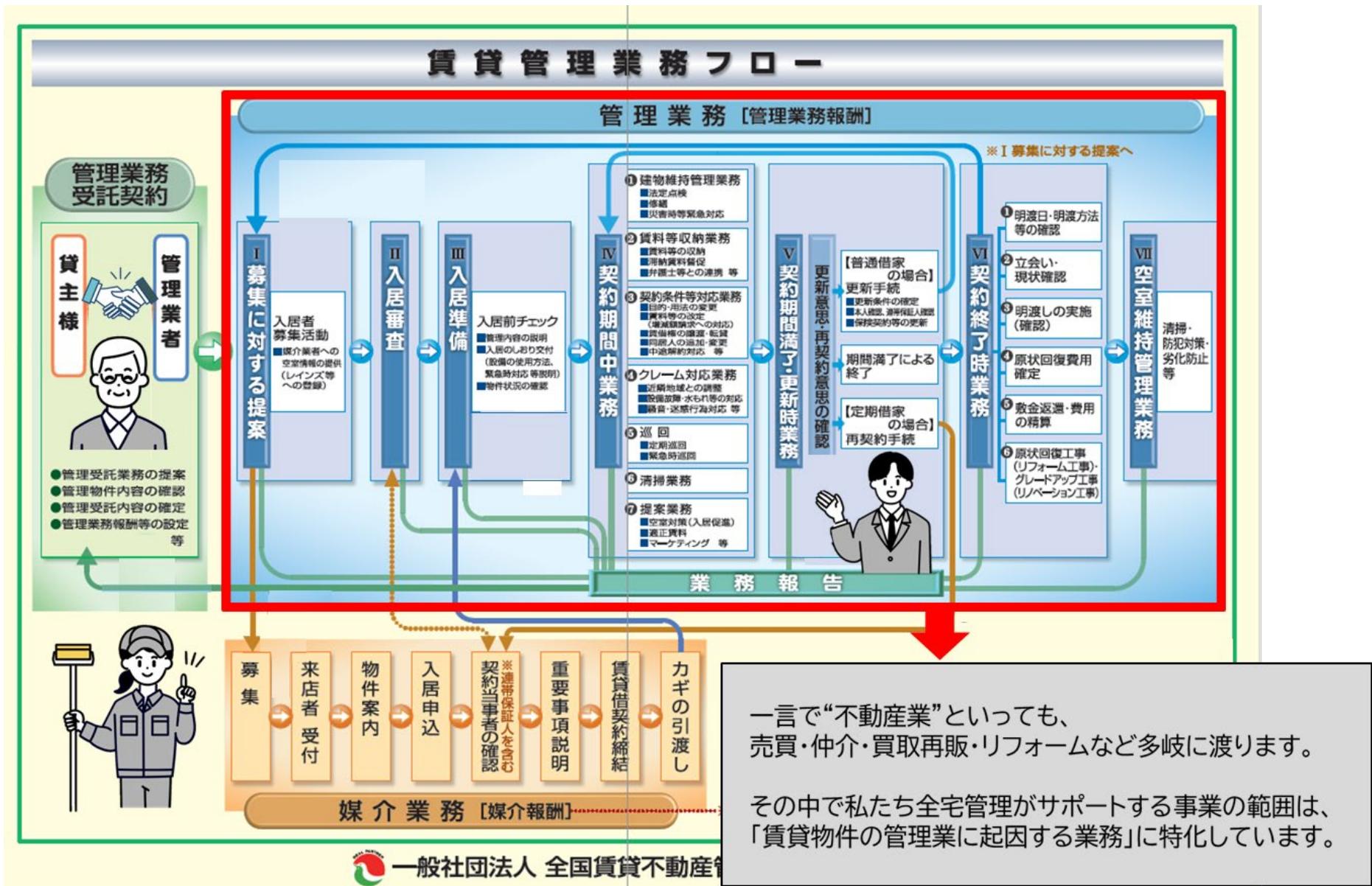
## 2. 任意登録者の促進

- 2-1. 登録状況とその内訳
- 2-2. 登録促進に向けた全宅管理の対応
- 2-3. 認知度向上等に向けた提言

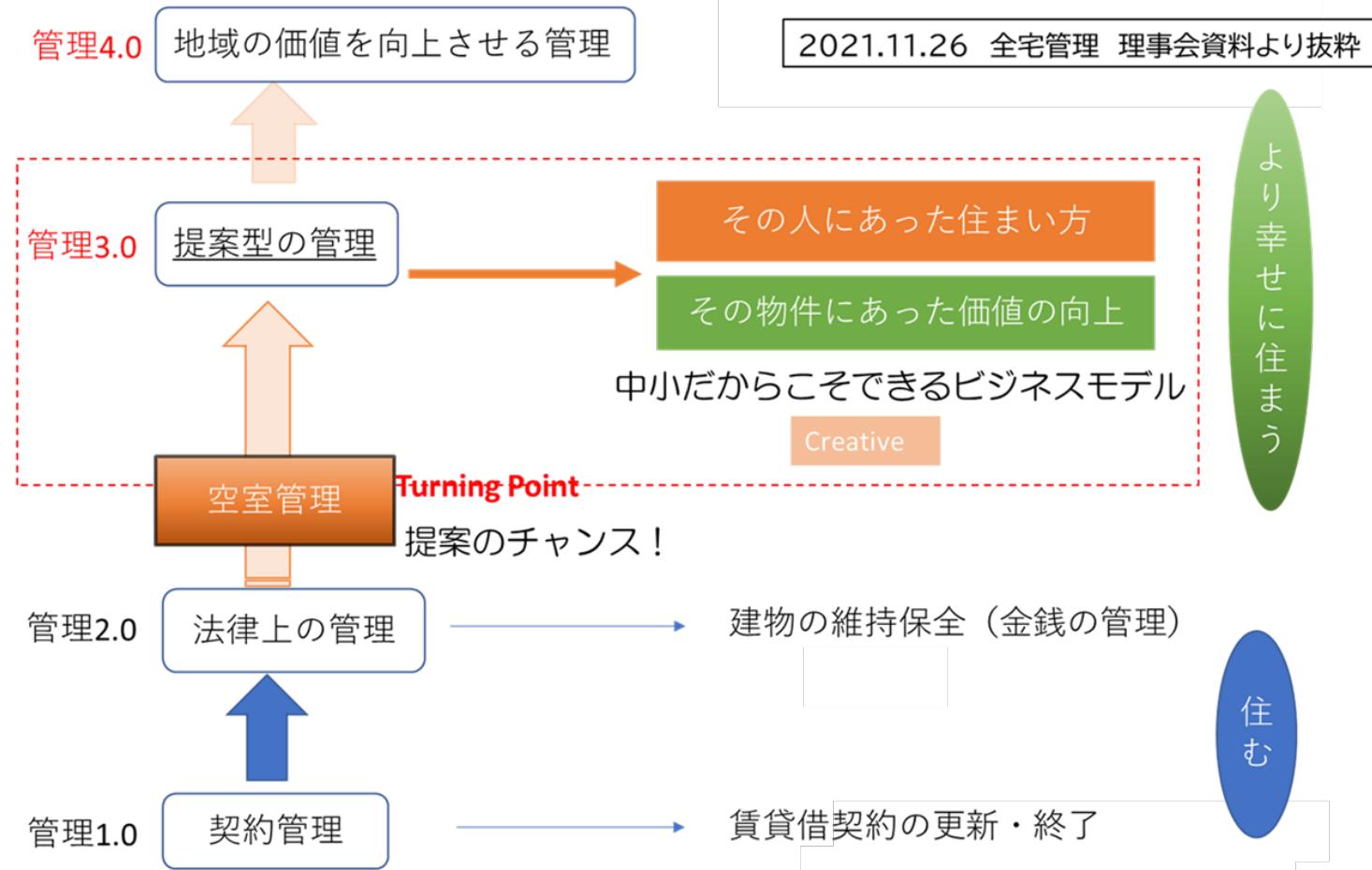
## 3. 地域貢献に向けて(地域価値共創企業の創出)

- 3-1. 賃貸不動産管理業の目指すべき方向性
- 3-2. 災害対策
- 3-3. 利益の組立図ゼミの開催
- 3-4. 今後の展望

# 1-1. 賃貸不動産管理業務の整理



## 1-2. 賃貸不動産管理会社の業務構造



世の中の大多数の賃貸不動産管理会社は、  
管理1.0～2.0にあたる入居者トラブル、家賃滞納、設備故障対応等に追われ、  
**地域価値共創に寄与する時間的な余裕がないと考えられます。**

## 1-3. 屬人性とそれ故の対外的な波及の難しさ

一方、数少ない地域に根付いた不動産会社や賃貸不動産管理会社の取り組みを、私たちは「**地域守り**」と名付け、10年以上前から個別に取材・発信してきました。



▲ 地域での取組に関する調査研究報告書例

**地域の安全性を確保する**

**ネットワークを構築し、精神障がい者等の住宅をあっせん [ ]**

高山県「賃貸・売買仲介や賃貸管理を展開する株式会社開発(高山市北区、代表取締役：坂口ひろみ氏)は、十数年に亘って精神障がい者を中心とした高齢者、刑務者、ホームレスなど社会に貢献していくことが難しい人に向けた住まいをあっせん。その住宅の管理を行なっている。

事故や火災等を防ぐために被災者によるネットワーク体制を整備。現在、精神障がい者を抱える入居者は約450人とのことです。管理体制は、3つの施設物からなる家庭収入があるなど、社会貢献できるからビジネスとしても経営的立場で取り組んでいていることが大きなポイントです。

お坊さんによる功績が評価され、2014年に「特定非営利活動法人地域精神介護組織機関賞(精神障害者立派支援活動賞(リーダー賞))」を受けています。取り組みを開けていくうち、いつから住民から親しみを深めて「おおらかさん」と呼ばれるようになり、それが代名詞にもなった。

住宅の確保がすべての出発点

高氏が精神障がい者向けの住宅であることを喜びましたところ、19年、ある入居者がダブルゴール事件に巻きこまれ、ひとことで、運営のないこの入居者を病院に連れて行くなどしたところ、病院から「入院患者の迷惑を避けるべきだ」と指摘され、すぐに契約を解除する。入居者は専財道員一式を始められてしまします。そうすると退室しても家主が残っていないし、家具真付の生

**第1章 地域の安全性を確保する**

**地域の祭りごとや困りごと、全ての相談に対応する地域守り**

地域の人から頼られる苦いは、不動産業をやっているからこそ得られる

行政から地域の市民まで、あらゆる相談が持ち込まれる

新見市(岡山県)における住宅の市場について教えてください。

当社は、賃貸の仲介や管轄を行なっています。現今、200戸を保有していますが、募集物件の8割程度で賃借りており、入居者の内訳が地元の大(新見公立大学、新見公立短期大学)の学生であります。現在見本市では19社の業者がいますが、業者や土地の方の顧客でやっています。自転車の譲り受けます。一方、社有物件は持っていないません。社有物件がないので大家さんから物件を平等に扱ってくれると思われたのも管理物件が増えた要因です。

創業したのは父親で、土木の請負をやっていました。私が東京や岡山で不動産の仕事をやっていましたが、高齢化のため農家が農業をやめてアパートを建てたといふ話を聞き、地元に会社を継ぎました。その際、土木は先が見えないので不動産事業にしました。

ただもう、ここは田舎なので売買では飯は食えません。まちなかの土地でも高い値段であります。外側から買いたいという人もいません。空き家の問題はこれでも深刻で、売れない、貸せない、ただでもらうといふ状況です。東京や大阪から、両親が亡くなってしまった一戸建ての空き家を、隣地にすることはないのかで管理してほしい、という依頼が来ます。月1回

※個人名等が確認できる部分をブランクにしております

しかし、この「**地域守り**」の方々がやっている事業は極めて属人性が高く、またボランティア的な奉仕活動によってなんとか成り立っているのが現状です。

⇒ 事業として継続(承継)させたり、対外的に広げるには限界があると思われます。



## 1. 賃貸不動産管理会社が抱える構造的課題

- 1-1. 賃貸不動産管理業務の整理
- 1-2. 賃貸不動産管理会社の業務構造
- 1-3. 属性と波及の難しさ

## 2. 任意登録者の促進

- 2-1. 登録状況とその内訳
- 2-2. 登録促進に向けた全宅管理の対応
- 2-3. 認知度向上等に向けた提言

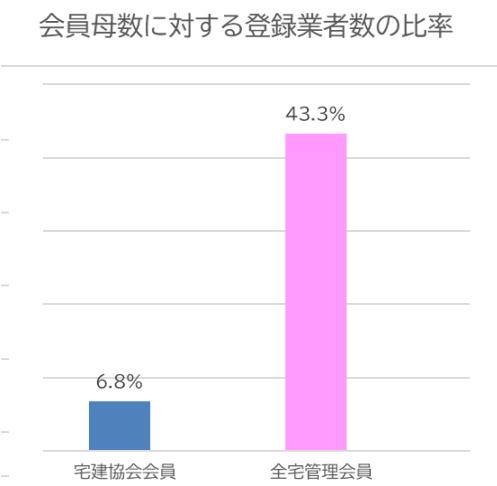
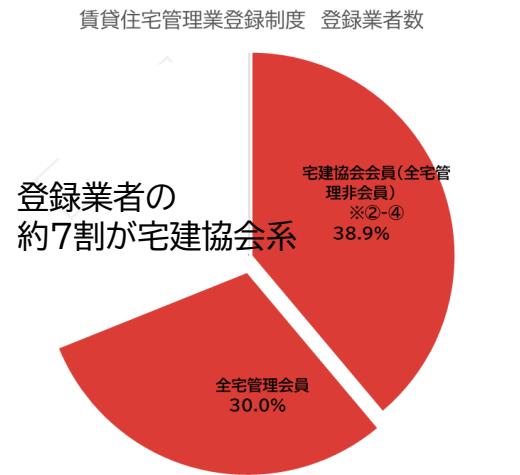
## 3. 地域貢献に向けて(地域価値共創企業の創出)

- 3-1. 賃貸不動産管理業の目指すべき方向性
- 3-2. 災害対策
- 3-3. 利益の組立図ゼミの開催
- 3-4. 今後の展望

## 2-1. 賃貸住宅管理業登録制度の登録状況と内訳

		⑦R7.9.30 現在	比率			⑧会員数母数	備考
			②÷① (③÷①) (④÷①) (⑤÷①) (⑥÷①)	④÷②	会員母数に対する比率 (⑦÷⑧)		
①	登録業者数	10,014					12月31日/9,769社
②	宅建協会会員	6,902	68.9%		6.8%	101,550	// /6,769社
③	宅建協会会員(全宅管理非会員) ※②-④	3,894	38.9%				// /3,799社
④	全宅管理会員	3,008	30.0%	43.6%	43.3%	6,946	// /2,970社

#### ▲ 宅建協会関係のみを抜粋した登録状況



宅建協会会員ではあるが、全宅管理の会員でない登録業者の方々に対して、事業案内パンフレットを送付する等、入会促進と並行した登録促進を継続的に図っております。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会  
会長 佐々木 正勝  
～都道府県住宅建協会員の皆様へ～

全宅管理は、公益社団法人全国宅建物取引業協会連合会を母体として、資本管理の適正化、標準化を図ることにともに、各種研修や情報提供、業務支援ツールの提供等、会員支援を目的として設立されました。

歐米では、「物件を買う前に管理を買え」と言われています。我が国においても、多様化するニーズに対応していく姿勢が求められています。私たちと一緒に貸賃管理から未来を広げていきませんか。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会  
会長 坂本 久  
～ハトマークグループの働きを話して～

全国10万社の会員に対する各種支援策を全宅連として実施きました。その中のひとつが宅管理の設立です。都道府県宅連協会会員だけが入会できる組織として、様々な事業を展開してもらいました。

これからも、地域に密着した「提案型の管理」を実践できる会員の成長に努めていただくとともに、ハートマークグレーブの一人として、人と住まいを笑顔でつなげていくよう、益々ご発展されますことを祈念いたします。

## 事業のご案内

▲ 全宅管理の事業案内パンフ

## 2-2. 登録促進に向けた全宅管理の対応

### ▼ 会員限定で公開しているWEBマニュアルの一部

会員限定で公開しているWEBマニュアルの一部

全宅管理は全国で最大級の賃貸不動産管理業者が所属する賃貸不動産管理のプロ集団です。

「住まう」に、寄りそ。 全宅管理 For perfect estate management.

トップ 会員の方 入会希望の方 賃主の方 借主の方 会員店紹介

トップ > 会員専用コンテンツ > 賃貸不動産管理業務マニュアル

**全宅管理版  
賃貸不動産  
管理業務マニュアル**

既存会員には管理業法の内容が正しく理解されるようWEBマニュアルを作成・周知。



全宅管理では会員に対し管理業法上で交付等が義務付けされている全ての書式について、**管理業法の規定に対応したひな形の提供を行っております。**

非登録会員に向けては、管理業法の意義や役割をその都度ご説明して、登録を促すように努めております。

### 賃貸不動産管理関係書式ダウンロード

#### 賃貸住宅管理業法において交付等が義務付けられる書式一覧

2021年6月15日に全面施行された賃貸住宅管理業法において登録が必要な賃貸住宅管理業者の皆様は、以下の契約書式等の締結・交付が義務付けられます。

WORD EXCEL PDF

(1) 住宅管理委託契約書 ※賃貸住宅管理業者登録制度対応



(2) 住宅管理委託契約書 ※賃貸住宅管理業者登録制度対応

▶空室点検等の費用を別途請求する場合はこちらを使用  
※右記PDFにて解説記載



(3) 賃貸借媒介・管理委託契約書 ※賃貸住宅管理業者登録制度対応



(4) 管理受託契約 重要事項説明書（国交省作成）※署名捺印欄追記



(5) マスターリース契約 重要事項説明書（国交省作成）※署名捺印欄追記



(6) 月次報告書（賃料等収納状況表付き）



▲ 全宅管理HP・契約書式ダウンロードの一部

## 2-3. 更なる促進と認知度向上に向けた提言

シンボルマークやステッカー等の作成例

(街場の不動産業者さんの多くはステッカーや上り旗を掲示して下さいます。)



▲ 任意制度時代のシンボルマーク

▼ ステッカー等の店頭への掲載イメージ





## 1. 賃貸不動産管理会社が抱える構造的課題

- 1-1. 賃貸不動産管理業務の整理
- 1-2. 賃貸不動産管理会社の業務構造
- 1-3. 属性と波及の難しさ

## 2. 任意登録者の促進

- 2-1. 登録状況とその内訳
- 2-2. 登録促進に向けた全宅管理の対応
- 2-3. 認知度向上等に向けた提言

## 3. 地域貢献に向けて(地域価値共創企業の創出)

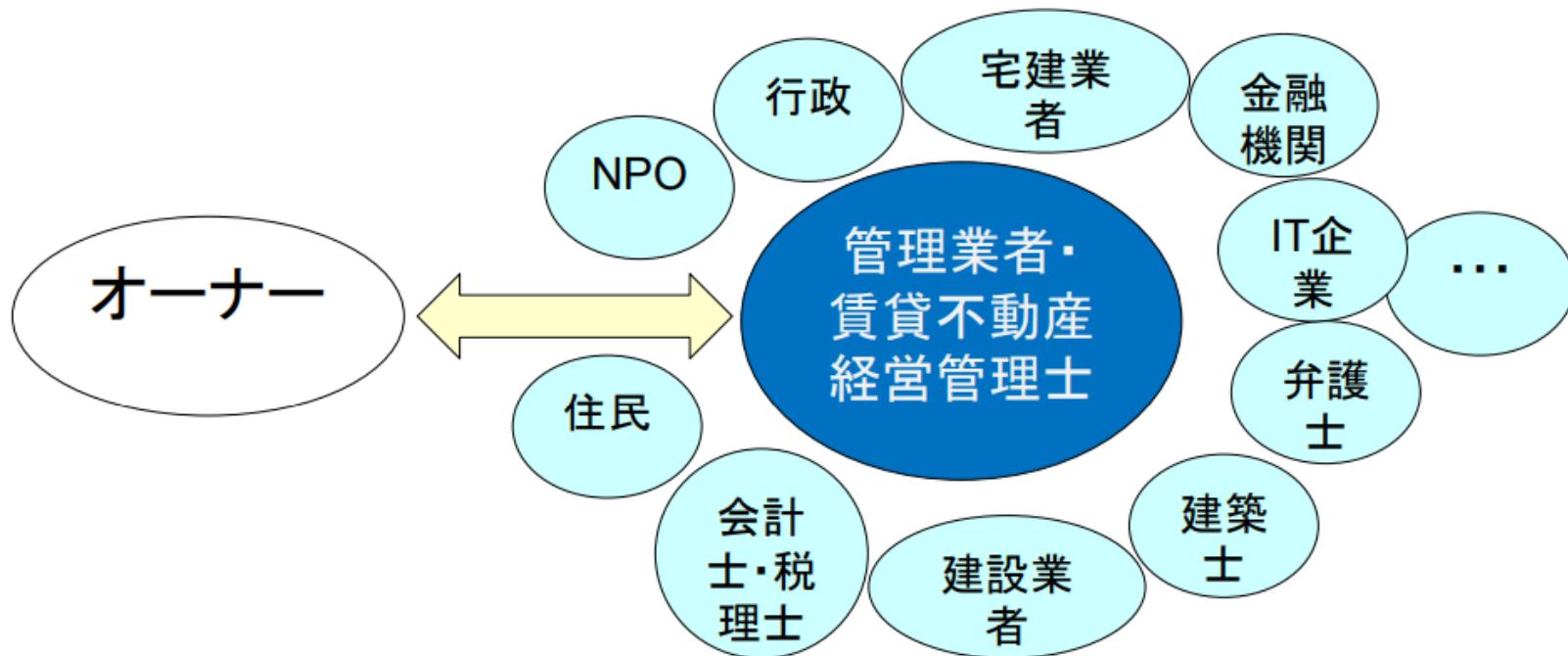
- 3-1. 賃貸不動産管理業の目指すべき方向性
- 3-2. 災害対策
- 3-3. 利益の組立図ゼミの開催
- 3-4. 今後の展望

### 3-1. 賃貸不動産管理業の目指すべき方向性

▼ 賃貸住宅管理業のあり方の検討に係る有識者会議(第1回)資料より

不動産業、賃貸住宅管理業は、まぎれもなく、  
地に足のついた社会に必要不可欠な  
**クリエイティブ産業。**

これからのキーワードは「共創」



居住・生活環境向上、付加価値の高いサービス提供など新たな価値を創造へ

### 3-2. 災害対策(震災対応マニュアルの作成と頒布)

# 東日本大震災から学ぶ! 不動産業者・管理業者のための **震災対応 マニュアル**





平成23年3月に発生した東日本大震災において会員がそれぞれの地で震災発生時に体験した衝撃的な事実とそこから得た貴重な経験と教訓、そして当時の対応等を取り纏めた内容です。

## 3-2. 災害対策(震災対応マニュアルの作成と頒布)



「賃貸住宅」は、貸主にとっては大切な資産であり、借主にとっては生活の基盤となる大切な住まいでもあるため、賃貸住宅を預かる管理会社の責任は重大です。

今後、大規模震災がいつ起こるか分かりませんが、  
その際に「一人でも多くの尊い生命を守る‘人的管理’に沿う管理会社となつて欲しい」。  
そのような想いを込めて震災対応マニュアルやDVDを作成し、普及に努めています。

### 3-3. 利益の組立図ゼミの開催

他社の成功事例を共有するだけでは自然波及は望み難いこの業界において、  
先に申し上げたような管理会社の業務課題を解決するにはどうしたら良いのか？

導き出した一つの答えが、

何よりも「まずは業績を上げられるようにする」ことでした。

地域価値を創造するためには、

地域守りの活動をサステイナブル事業として継続させなければなりませんが、  
当然ながらその理想や想いだけでは、事業として成り立たないからです。

そこで、参加者自身が特に以下の重要性を理解する必要があると考えました。

- ☑ 消費者が起こす行動原理の理解(地域価値の創造)
- ☑ 自分本位な儲け主義からの脱却(社会的課題)
- ☑ 各社だけの取組みによる孤独感や閉鎖感からの解放(社会的課題)

以上のような経緯から課題解決のために開催しているのが、

この『利益向上の組立図を作る為の特別ゼミ』です。

### 3-3. ‘魚’ではなく‘魚の釣り方’を与えたい

**会員限定**

お客様に喜んで貰い、  
それと同時に、  
利益アップする方法を  
知りたいあなたへ

このセミナーに参加いただく事で、漠然とした不安や将来への悩みが解決し、具体的で明確な行動計画を立てられるようになります。

例えば、別日程の本セミナーに参加した方々からは、以下のようのご意見を頂いております。

- ・この先も今までのやり方でやっていくのが不安だった。  
→自信をもってやっていく方法がみつかりました。
- ・今まででは自信をもって2代目に引き継げない。  
→やっと自信をもって2代目に引き継ぐことが出来そう。
- ・大手に対抗できるような強みや自信がなかった。  
→大手を意識する事なく自分達のやり方に自信が持てた。

実際に集客数を2~3倍に増やし、  
他業種で利益アップを実現させた方をお呼びし、その手法や考え方について、  
参加頂いた方だけにお伝え致します。

参考:講師ブログ「利益の組立図」について ▶

日 時	講 義：7月26日(水)、8月2日(水)、8月9日(水)、9月20日(水)   13~18時 ミーティング：8月23日(水)、10月11日(水)   13~15時 (講義、ミーティング併せて全6回)
形 式	Zoomによるオンライン形式 <small>※WEBカメラが必須となります。 ※静止画撮影OKの方のみご参加下さい。</small>
定 員	30名 (先着順)
費 用	全6回 合計3万円／1人
締 切	7月14日(金) <small>※上記定員に達し次第、締め切る場合があります。</small>

▲申込ページの一部(オンラインストアのプラットフォーム「STORES」より)

出典:The Learning Pyramid. アメリカ National Training Laboratories

#### 『収益拡大フォローアップ講座』

討論・参加型のスキルアップ研修  
本気の方のみお集まりください！！

『利益の組立図』を作成する為の特別ゼミ開催

#### 講 師

株式会社 Tao&Knowledge  
代表 米澤 晋也



#### 講 師

オフィス緑  
代表 中塚 緑



精密会社や建設資材の輸入企業といった様々な企業で企画、運営を数多く手掛ける。顧客を増やしたいと願う企業の計画を支援するために5年前に開業。

全宅管理が主催するセミナーは基本無料で時間も1~2時間程度のものが多いのですが、本ゼミは初年度は合計6回、期間も3ヶ月にも渡って開催され費用も1人3万円を徴収。

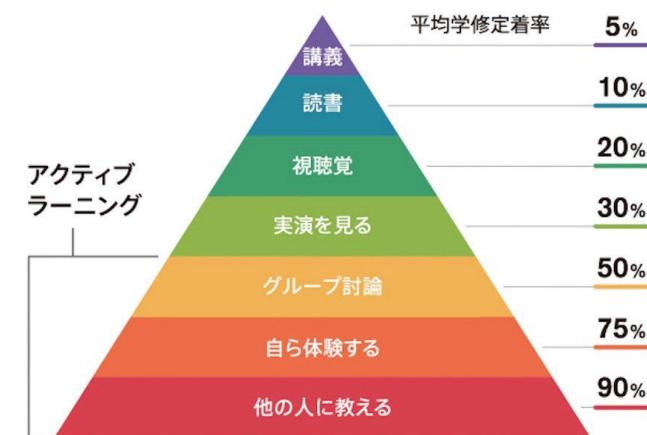
次年度以降は1日に凝縮する形にカリキュラムを変更し、各地方で開催するなど模索を続けています。

その特徴として従来まで的一方的な講義形式の通俗的なセミナーとは一線を画していることが挙げられ、

**アクティブラーニング形式で効率的にインプットしつつ、学び合いながらアウトプットを重ねる場として行われました。**

様々なお題に基づいて参加者がディスカッションを重ね、その中で**参加者自ら“気づき”を得る点**が特徴です。

#### ラーニングピラミッド



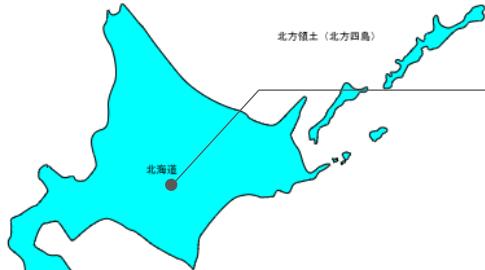
### 3-4. こうした取り組みによる今後の展望



## 利益向上の組立図ゼミin長野県支部 (2024年2月開催)



## 利益向上の組立図ゼミin山口県支部 (2025年10月開催)



# 地域価値を共創する 不動産業アワード

---



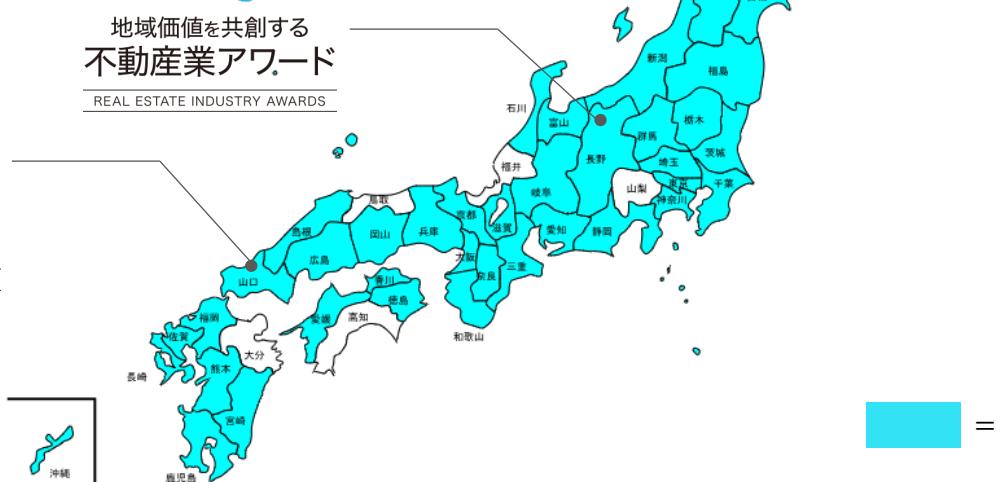
## 地域価値を共創する 不動産業アワード



# 地域価値を共創する 不動産業アワード



# 地域価値を共創する 不動産業アワード



= 全宅管理が支部協定を締結している都道府県  
(2025年10月時点で42支部)



地域価値共創のために必要な地域守りの担い手となりうる管理会社が全国各地に点在し、不動産業アワードへ出展できるような企業を輩出する‘育成・教育機関’となります。



ご説明は以上です。  
ご清聴ありがとうございました。