


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. 属人性と波及の難しさ

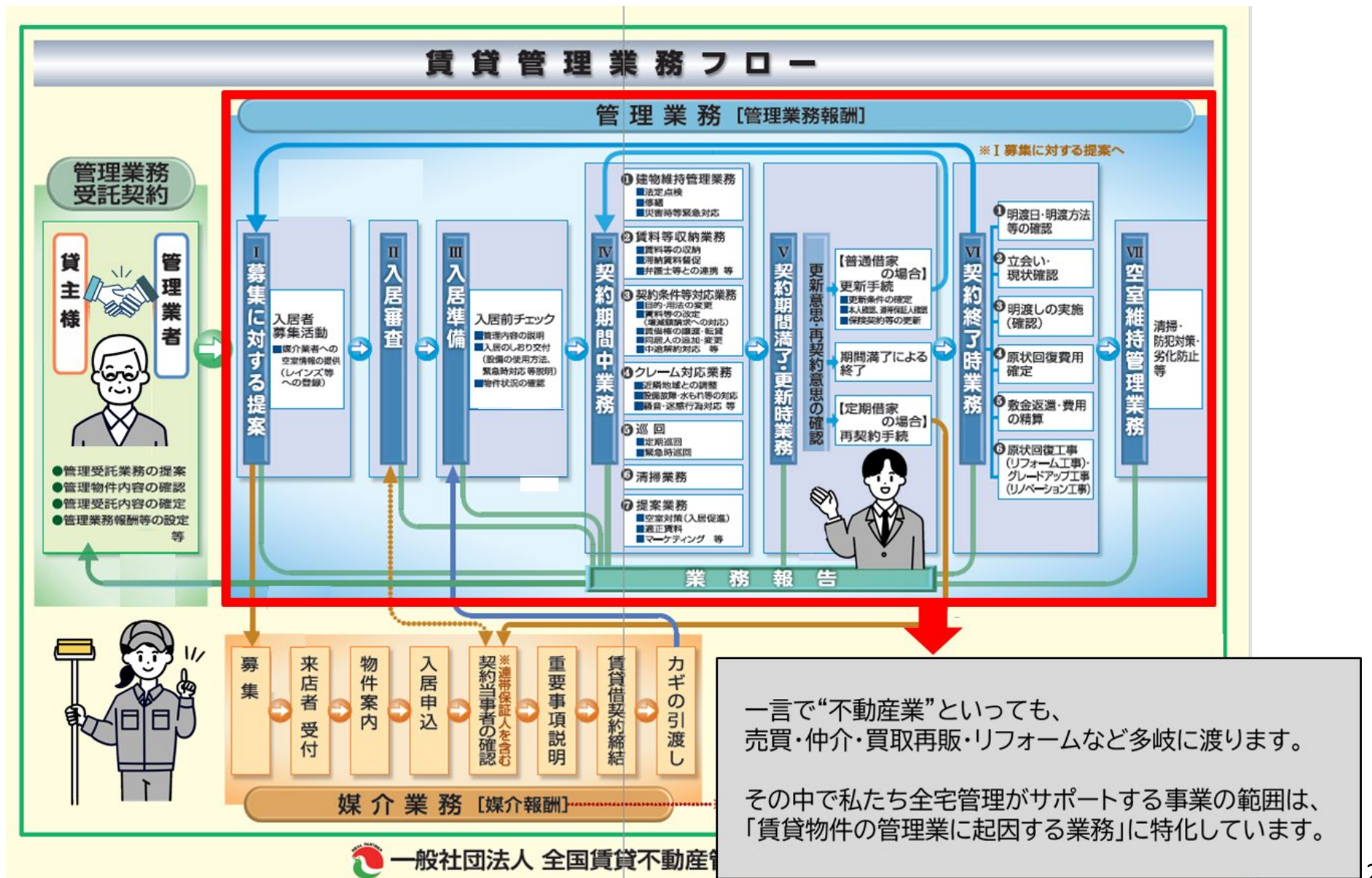
2. 任意登録者の促進

- 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

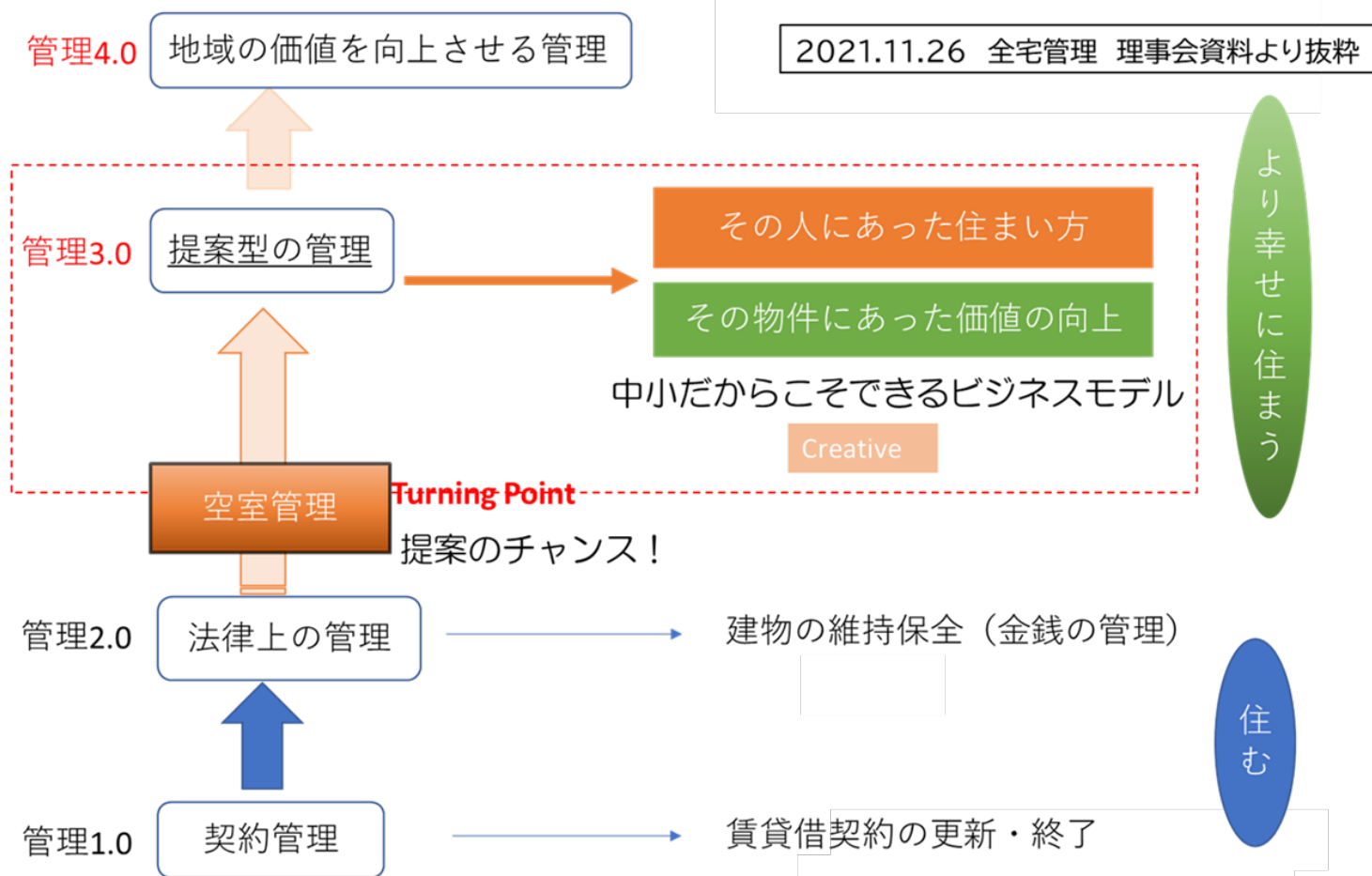
3. 地域貢献に向けて(地域価値共創企業の創出)

- 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. 属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

※個人名等が確認できる部分を blanks 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

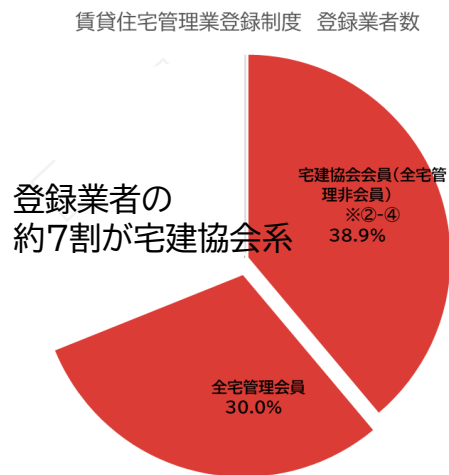
3. 地域貢献に向けて(地域価値共創企業の創出)

- 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

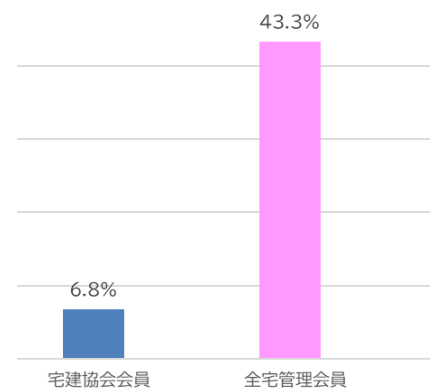
2-1. 賃貸住宅管理業登録制度の登録状況と内訳

| | | ⑦R7.9.30 現在 | 比率 | | | ⑧会員数母数 ②R7.4.1時点 ④R7.3.31時点 ⑤R5.5月末時点 | 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



会員母数に対する登録業者数の比率



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。

「住まう」に、寄りそう。
For perfect estate management.

選ばれた賃貸不動産管理って、なんだろう。

私たち全宅管理は、住居をベースにした暮らしをサポートする、プロフェッショナルとしての誇りと責任を持っています。

庭園に寄りそう、だけじゃない。
そこに住む人の日常に寄りそい、
さらにはその地域社会全体に寄りそっていく。

地域産業 即不動産店の振興をしながら、賃貸不動産管理業
高みを目標すること。
それが私たち全宅管理の姿勢であり、約束なのです。

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

(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協力を活かして～

全宅管理は、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会を母体として、賃貸管理の適正化、標準化を図るとともに、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。

欧米では、「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。私たちと一緒に賃貸管理から未来を広げていきましょう。

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してきました。その中のひとつが全宅管理の設立です。都道府県宅建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こられました。

これからも、地域に密着した「親家型の管理」を実践できる会員の養成に努めていただくとともに、ハトマークグループの一員として、人と住まいを笑顔でつないでいけるよう、益々ご発展されますことを祈念いたします。

「住まう」に、寄りそう。

全宅管理

全国賃貸不動産管理業協会

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

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、寄りそう。

全宅管理
for perfect estate management.

トップ 会員の方 入会希望の方 貸主の方 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。

法律に関すること

CHAPTER 01



賃貸住宅の管理業務等の
適正化に関する法律

本法制定の経緯や内容、登録義務の要件、手続き、書面交付等の登録業者の義務、監督処分等について説明します。

CHAPTER 02



関係法令

民法、消費者契約法、個人情報保護法など不動産業界に関する各種関係法令について説明します。

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（賃料等収支状況表付き） |  | -- |  |

▲ 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



国土交通省認定
 賃貸住宅管理業登録制度
 登録認定業者



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)

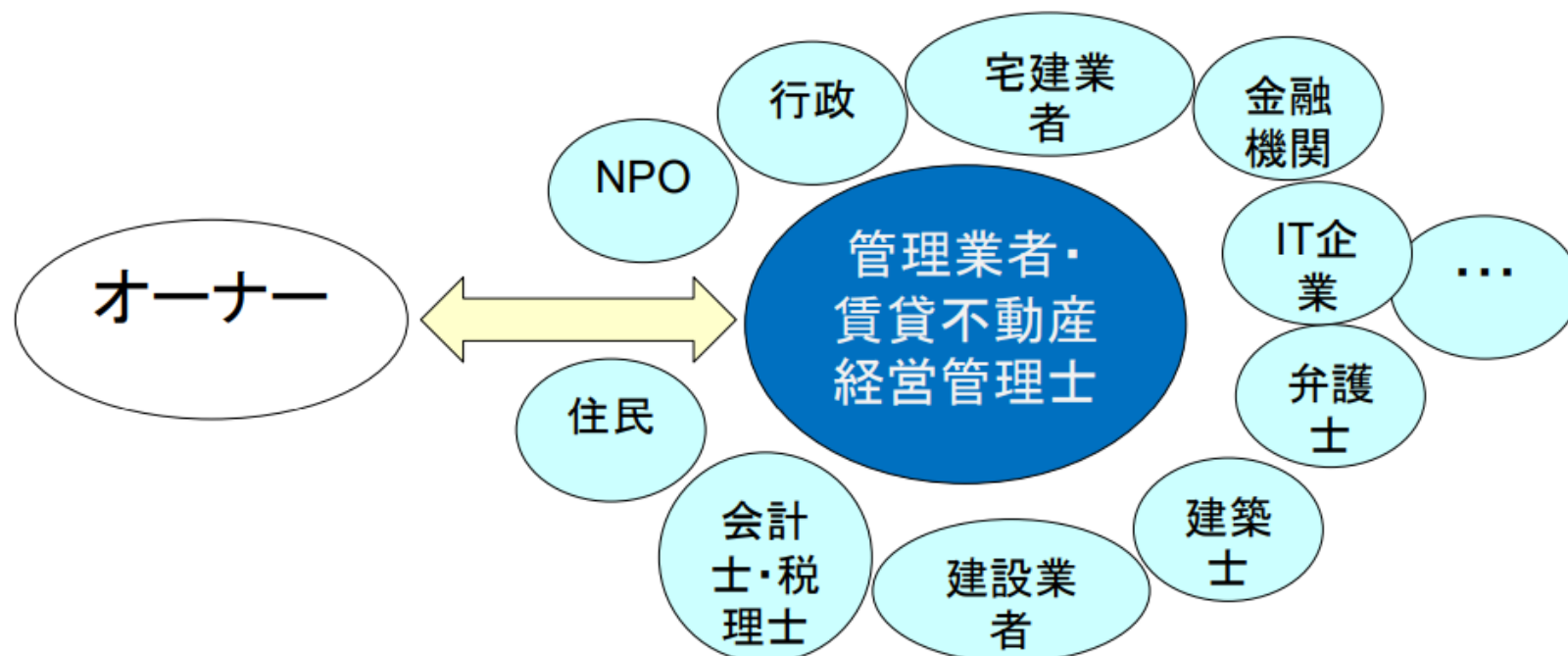
- 3-1. 賃貸不動産管理業の目指すべき方向性
- 3-2. 災害対策
- 3-3. 利益の組立図ゼミの開催
- 3-4. 今後の展望

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

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



公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会

災害時の行動フロー



1-1 緊急時の
意思決定システム等の
確立

- ① 管理記録等を整備・管理するとともに、緊急時の意思決定システムを整備します。
- ② 非常時における物件ごとの担当者のあり方を検討しておくとともに、どの物件についても誰が対応できるように管理記録等を整備しておく必要があります。
- ③ また、連絡方法等については、通信機器が使用できる場合とできない場合とに分けて、あらかじめ対応を検討しておくことが大切です。

1 意思決定システムの整備

震災が発生したときには、従業員や関係者も安否不明となったり、ケガなどで動けなくなったりすることが予測されますので、緊急時には職場に出てきている人だけで対策が決定できるようなシステムをあらかじめ構築しておくことが大切です。

2 物件ごとの担当者の確保

不動産の管理を業とする業者（管理業者）は、日常の管理の範囲では、管理する物件ごとに管理計画を決め、物件ごとに計画を実施することとが求められています。

しかし、震災については、被害状況によっては、自動車等で対応できるを得ない場合がありますので、管理物件の所在地や従業員が居住地を勘案し、普段の担当とは別に、非常時には従業員が居住地の最寄りへの物件をとおしてアクセスするといった対応も決めておくようにでしょう。

また、震災時には、担当が責任不明となり、ケガなど大騒ぎなくならないようなことと想定できるように、このような場合へ備え、従業員の間でもこの物件についてどこに緊急時の管理責任者がいるよ、この時の連絡、復旧作業の中心者とすることが重要です。



3 連絡方法・通信手段の整備確認等

震災時は、会社と従業員間の連絡もつきにくくなるでしょうから、スマートフォンや携帯メール等の災害用伝言板（たとえば、災害用伝言ダイヤルやGoogleの特設サイト）の利用などの**非常時の連絡手段**の確保（たとえば「アプレンティ」アプリ等）も必要です。

さらに、通常の通信機器が使用できないような場合に備え、従業員などの災害確認や出社可能性の連絡方法、初動行動などについて、事前に従業員間で確認・共有しておくことが大切です。

■非常時の連絡方法（例）

| ケース | 方法(例) |
|----------------|--|
| 通信機器の使用が可能な場合 | <ul style="list-style-type: none"> ● 電話やファックスで確認する ● 実用伝真ダイヤル(4・1)を利用する ● 携帯電話やパソコンなどのメール機能を利用して安否確認メールを送る(4・2) |
| 通信機器の利用ができない場合 | <ul style="list-style-type: none"> ● 徒歩などで自宅に集まる ● 会社建物が使えない場合には所定の集合場所に来る ● 遠隔地の場合には自宅で待機し、通話手段の回復後の連絡を待つ |

を30秒までおこなえるサービスです。家族や入居者、近所などの安全を知りたい場合は、その知りたい

[illegible]

4 緊急対応のための訓練等

地震等が発生したとき、店舗・事務所等の状況を早急に確認するのは、そのとき実際に店舗等にいる従業員の役割となりますので、日ごろから誰でも対応できるよう訓練しておく必要があります。

また、会社建物は、災害対応時の重要拠点となりますので、あらかじめ耐震化や防災グッズ等の準備・保護等に留意し、いざというときの備えに万全を期することが大切です。

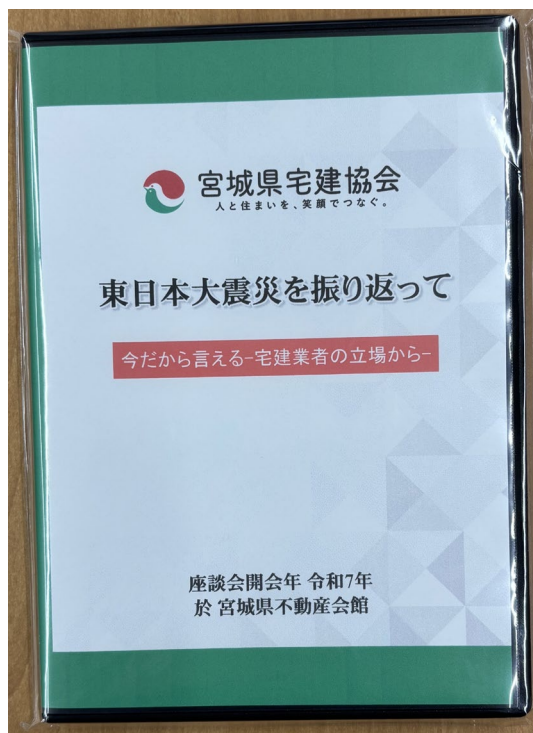
なお、宮城県では、平成21年4月に施行した震災対策推進条例に基づき、震災対策に関する活動の中心的な役割を担う人材を養成するため、これまで業界団体等の協力のもと「宮城県防災指導員養成講習（企業防災コース）」を実施しています。

■「宮城県防災指導員養成講習（企業防災コース）」の主な内容について

- ① 地震及び津波等に関する基礎知識
- ② 地震及び津波等に備える企業の防災対策
- ③ 事業継続計画（BCP）及び事業継続マネジメント（BCM）について（基礎）
- ④ 演習（BCP作成演習）
- ⑤ 実習（BCP実習）

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**」となって欲しい。
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ナブル事業として継続させなければなりません、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

「住まう」に、寄りそう。 全宅管理 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、具体的な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、以下のような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けるのか不安だった。
→自信をもってやっていける方法がわかりました。
- ・今のままでは自信をもって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 ▶

《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
作る為の特別ゼミ開催

講師 株式会社 Tao&Knowledge
代表 米澤 晋也

指示・命令をしなくても自ら考え行動する社員を育て、社長が掲げるビジョンに向かい1つになる組織を創る方法論「指示ゼロ経営」の実践組織を主宰。

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。

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
※WEBカメラが必要となります。
※顔出し・撮影OKの方のみご参加下さい。

費用 全6回 合計3万円 / 1人

定員 30名 (先着順)

締切 7月14日(金) ※上記定員に達し次第、締め切る場合があります。

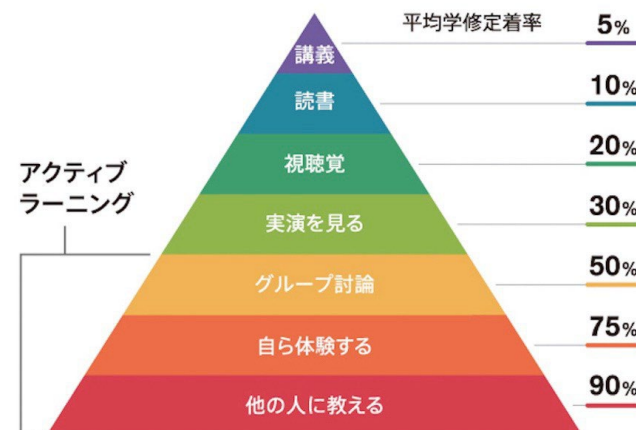
全宅管理が主催するセミナーは基本無料で時間も1～2時間程度のもので多いのですが、本ゼミは初年度は合計6回、期間も3カ月にも渡って開催され費用も1人3万円を徴収。

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の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



▲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)

講義中の資料より抜粋 ▶

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

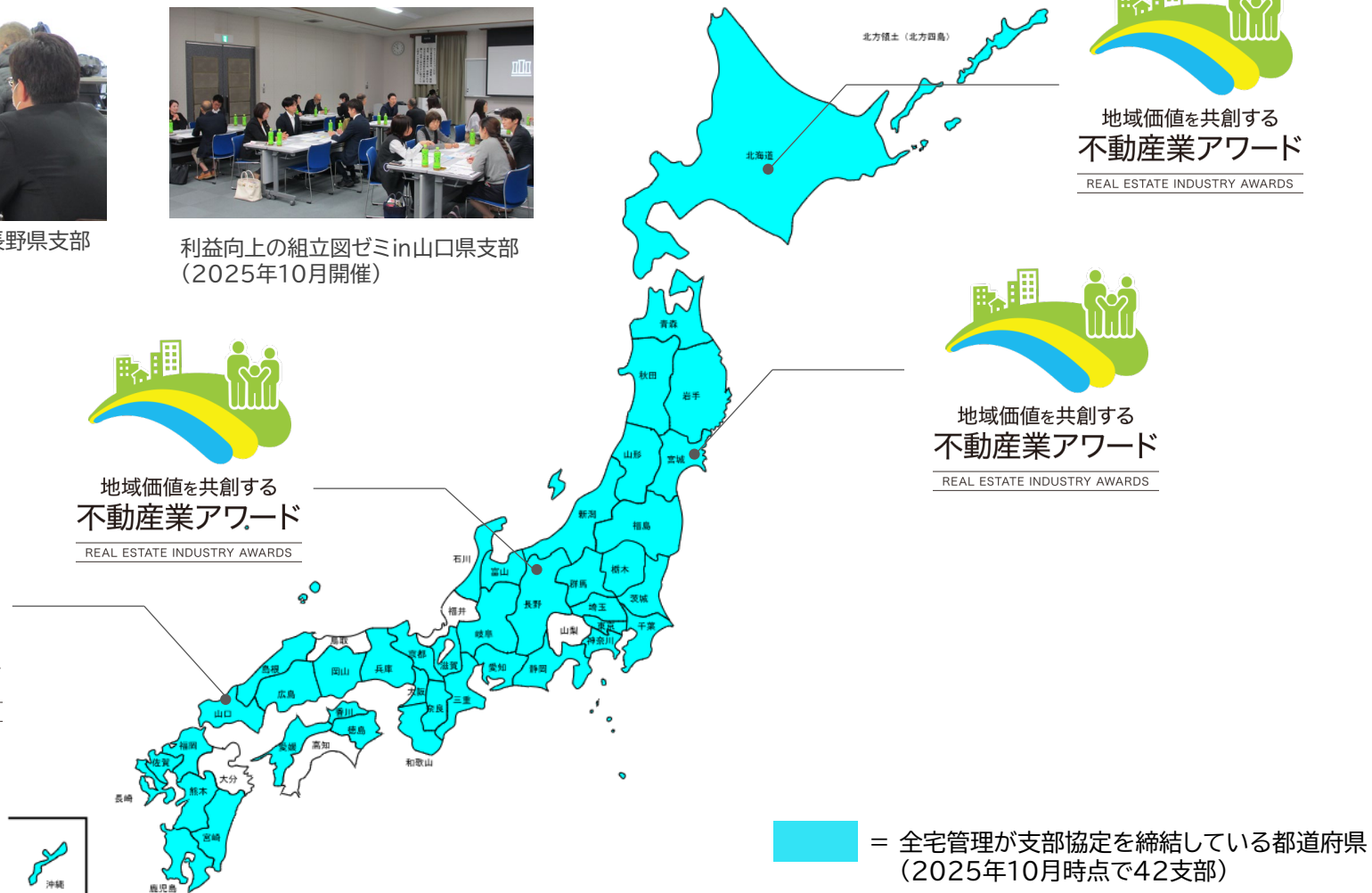
3-4. こうした取り組みによる今後の展望




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。