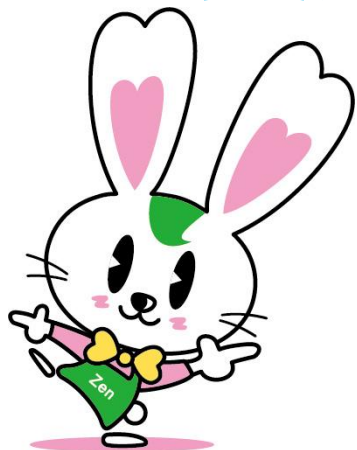




賃貸住宅管理業の任意登録の 促進について

令和7年12月1日

公益社団法人 全日本不動産協会



全日における賃貸管理業①

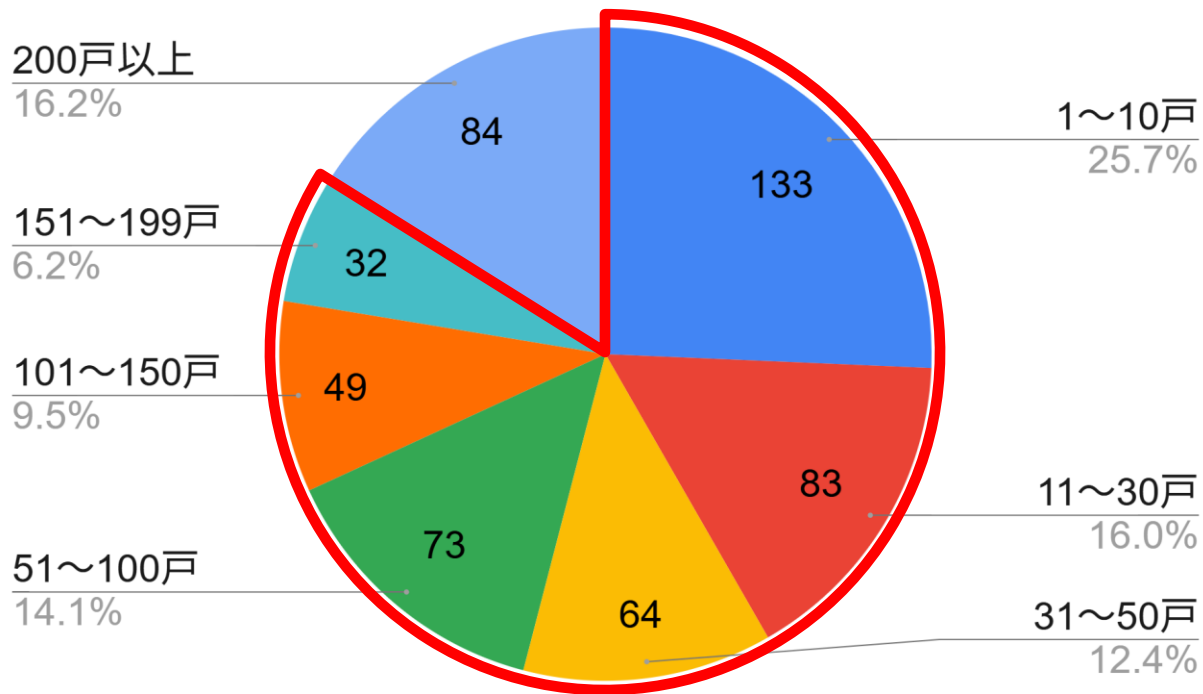
- ▶ 1952年10月1日に設立された宅建業の業界団体。
- ▶ 会員数：37,923社
- ▶ 協会登録業種に「賃貸管理業」が登録されている会員数：10,862社
⇒ 約28.6%の会員が賃貸管理業を行っていると推測される
- ▶ 協会登録業種に「賃貸管理業」が登録されている会員の
平均従業員数：約2.4人
⇒ 小規模の賃貸管理業者が多い

※データの数値はいずれも2025年10月末現在のもの。

全日における賃貸管理業②

▶ 総管理戸数分布

Q. 現在、貴社が賃貸住宅管理業務を行っている物件の受託管理の総管理戸数を選択してください。



全日全会員を対象として「賃貸住宅管理業者登録制度に関するアンケート」を令和7年11月に実施。
※総回答件数1,147件
(うち賃貸管理実施業者518件)

⇒ **約83.8%が総管理戸数200戸未満の業者**

全日における賃貸管理業③

▶ 賃貸住宅管理業者登録有無別の総管理戸数分布

	1～10戸	11～30戸	31～50戸	51～100戸	101～150戸	151～199戸	200戸以上	総計
登録していない	127	76	59	55	43	23	0	383
登録している (総管理戸数 200戸未満)	5	5	2	13	4	6	2	37
登録している (総管理戸数 200戸以上)	1	2	3	5	2	3	77	93
総計	133	83	64	73	49	32	79	513

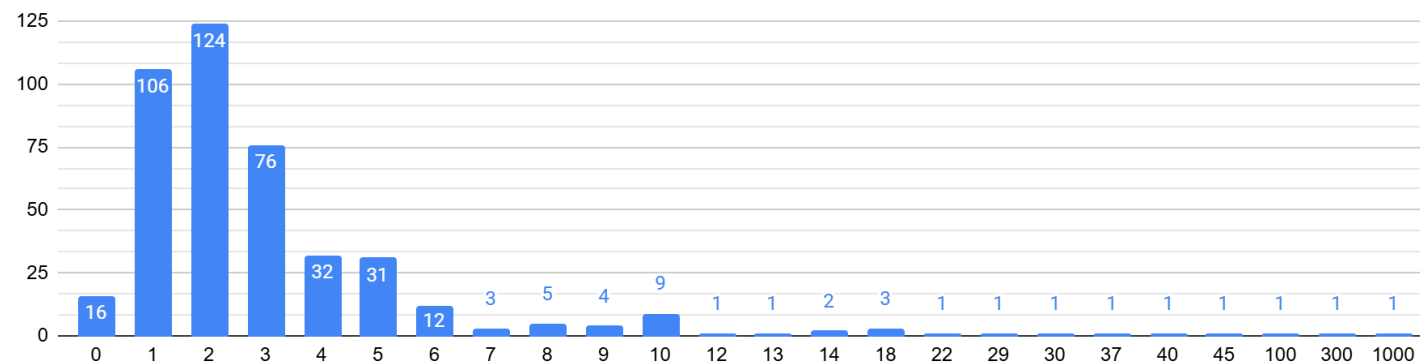
- ・ 上記表のうち、0～199戸と回答があった合計件数 434件(全体の83.6%)
- ・ 任意登録していると回答があった件数 51件 (全体の9.9%) ※「登録している (200戸以上)」の1～199戸を含む
- ・ **登録していないと回答があった件数 383件 (全体の74.7%)**

⇒この層にアプローチしていく必要がある

総管理戸数200戸未満かつ 登録をしていない層の分析①

▶ 総管理戸数0～199戸と回答があった業者の従業員数

Q.貴社の従業員（雇用形態を問わない）について、該当する人数を入力してください。（総管理戸数200戸未満）



▶ 総管理戸数0～199戸と回答があった業者の平均従業員数等

	平均従業員数	従業員数3人以下の割合	従業員数5人以下の割合
登録あり	10.7人	60.8%	74.5%
未登録	6.0人	76.0%	90.6%

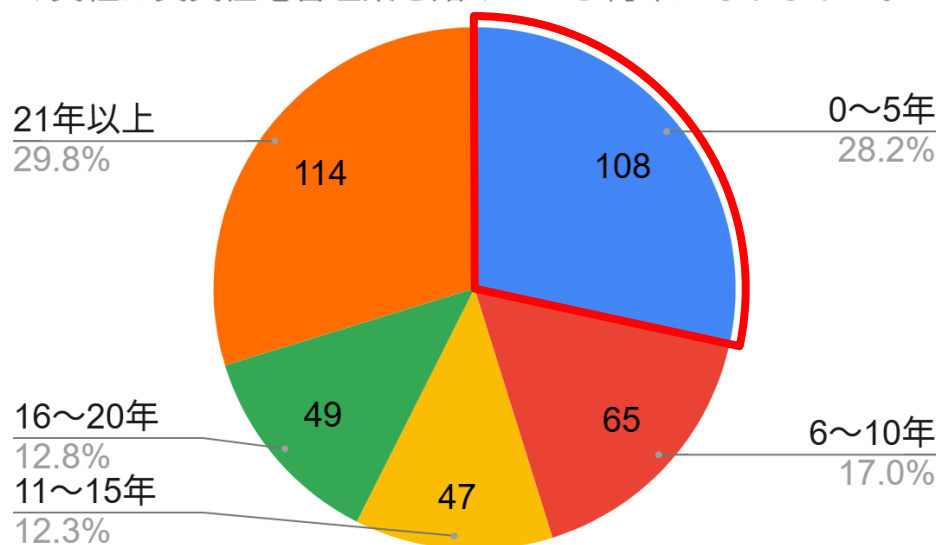
⇒ 登録をしていない業者は
従業員数が少なく、特に従業員数3人以下である割合が高い

総管理戸数200戸未満かつ登録をしていない層の分析②

▶ 総管理戸数0～199戸と回答があった業者の賃貸管理業の事業継続年数分布

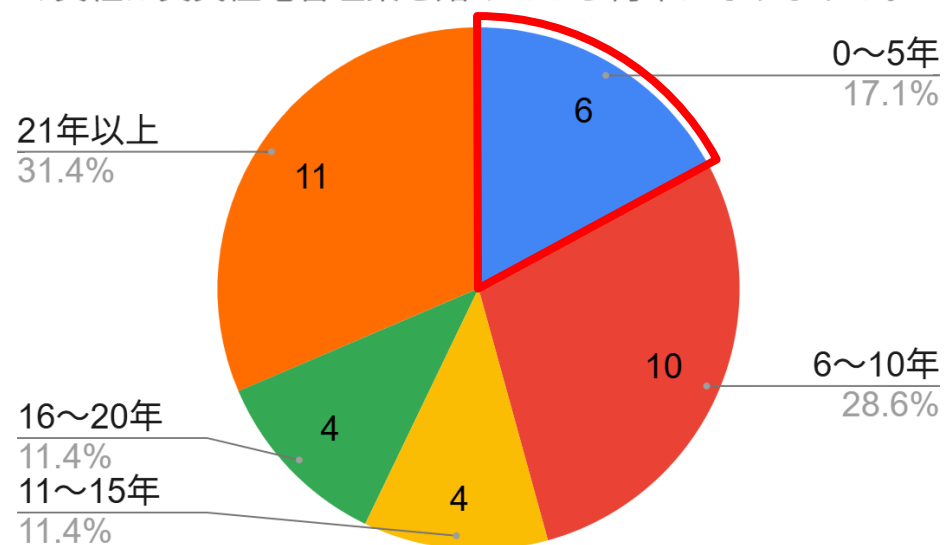
◆ 賃貸住宅管理業登録なし

Q.貴社は賃貸住宅管理業を始めてから何年になりますか。



◆ 賃貸住宅管理業登録あり（任意登録）

Q.貴社は賃貸住宅管理業を始めてから何年になりますか。



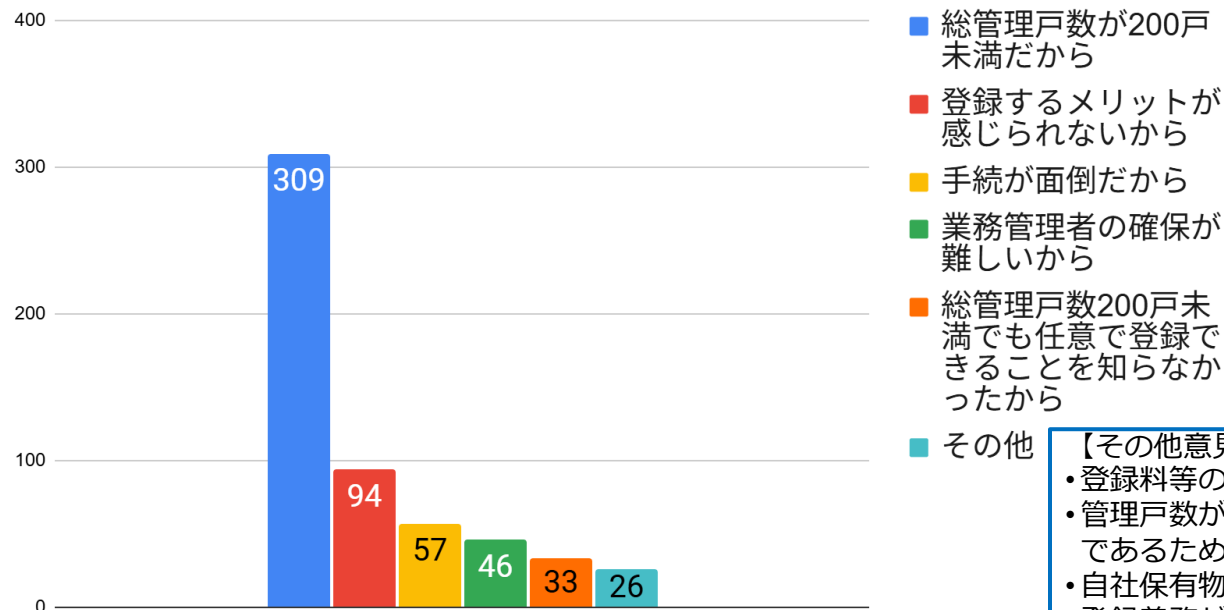
⇒ 総管理戸数200戸未満の業者のうち、賃貸管理業の業歴が短い方が賃貸住宅管理業登録をしていない傾向がある

総管理戸数200戸未満かつ 登録をしていない層へのアプローチ①

▶ 何故任意登録を行わないのか？

⇒ 任意登録にメリットがないと考えている方が多数、
200戸未満でも任意で登録できることを知らなかった方もいる

Q. 現在、貴社が賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業者の登録を行っていない理由を教えてください。(複数選択)



【その他意見】

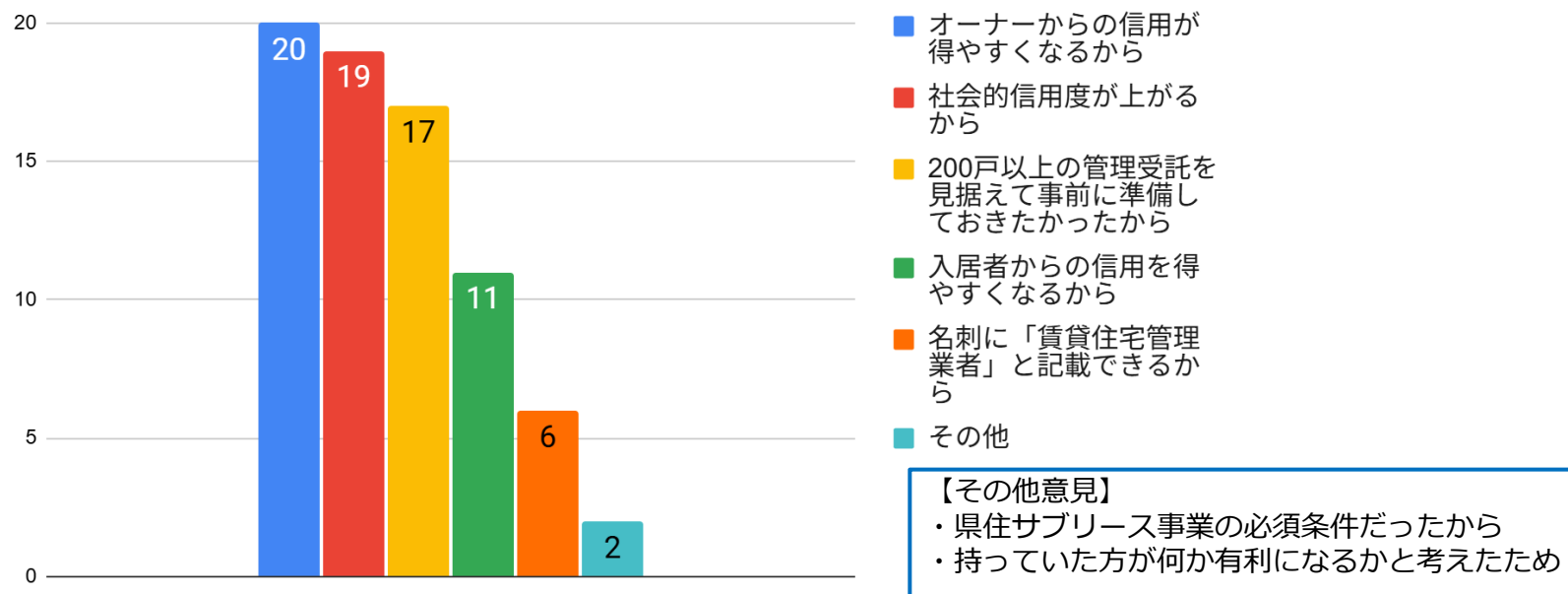
- 登録料等の費用が高いため
- 管理戸数が非常に少数（5戸以下）であるため
- 自社保有物件のみであるため
- 登録義務があることを知らなかった
- 賃料の管理以外行っていないから
- 賃貸業務を閉じようとしているから
- 開業して間もないため
- しょうがなく頼まれてやっているだけでビジネスとして考えてないから
- 慢性的な人手不足で手続きを行う時間の確保が困難であるため

総管理戸数200戸未満かつ 登録をしていない層へのアプローチ②

- ▶ 一方、任意登録している業者は何故任意登録をしたのか？

⇒ 「オーナーからの信用が得やすくなるから」
「入居者からの信用が得やすくなるから」
「社会的信用度が上がるから」が多数

Q.貴社が賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業者の登録を行った理由を教えてください。(複数選択)



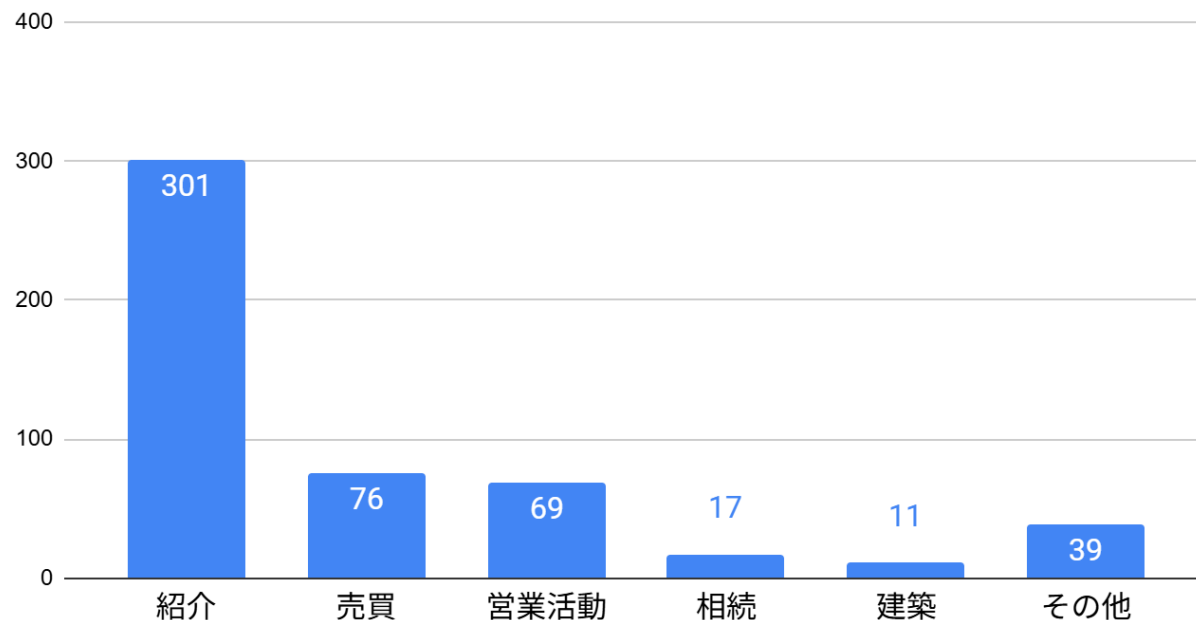
総管理戸数200戸未満かつ 登録をしていない層へのアプローチ③

▶ 賃貸管理契約が受託に至るきっかけ

⇒ 半数以上が「紹介」経由！

⇒ 紹介者からの信頼を得るためには社会的信用度が重要！

Q.オーナーさんから賃貸住宅管理契約を受託する際、どのようなきっかけで契約を得ることが多いですか。



【その他意見】

- ・オーナーからの直依頼
- ・自社所有物件
- ・グループ企業で所有する不動産
- ・リフォーム工事のお客様
- ・縁故・親族等
- ・知人
- ・既存先・旧来からのお客様
- ・近隣
- ・仲介物件

賃貸住宅管理業任意登録の普及促進①

1. 登録することのメリットを賃貸管理業者全体に周知する

現在賃貸住宅管理業登録をしていない業者は任意であるため、あまり登録の必要性を感じていない

⇒ 登録することのメリットを周知する

- ◆ オーナー、入居者、取引先等からの社会的信用度向上
- ◆ 業務管理者を配置することによる専門的知識の向上

賃貸管理契約を受託するにはオーナーから信頼されることが大切
また、社会的信用度を上げると紹介に繋がる可能性がある

⇒ **新規契約を得るために役立つ**ことをアピールしたい

賃貸住宅管理業任意登録の普及促進②

- ▶ 賃貸管理業者への周知活動には登録制度の社会的知名度向上が必要
 - ◆ オーナー等へ「賃貸住宅管理業登録業者は安心」と知っていただく必要があるが、「賃貸住宅管理業登録」がそもそも知られていない
 - ⇒ 賃貸住宅管理業登録を広く世に知ってもらい、登録業者との取引がより安心であることを知ってもらう
 - ◆ 消費者（借主）にも「賃貸住宅管理業登録業者は安心」と覚えてもらうことにより、物件を選ぶ際の材料にもしてもらう
 - ⇒ 「賃貸住宅管理業登録業者が管理していると入居率が上がる」という図式を作る
- ⇒ 賃貸住宅管理業者全体への制度やメリット周知と**同時に**
オーナー・消費者に制度周知を行うことでより任意登録を希望される方が増えるのでは

賃貸住宅管理業任意登録の普及促進③

▶ オーナー・消費者等への周知案

◆ ロゴマークの作成およびロゴステッカーの配布

賃貸住宅管理業登録のロゴマークを新たに作成し、
ロゴステッカーを配布して店頭に貼ってもらうことにより、
オーナーや消費者にもロゴマークを覚えてもらう。



告示に基づく任意登録制度時代の
賃貸住宅管理業登録シンボルマーク

◆ 配布している標準書式の表紙等にロゴマークを入れる

賃貸住宅標準管理受託契約書や重要事項説明書等の表紙等にロゴマークを入れることにより、
オーナーに興味関心を持ってもらう。

賃貸住宅管理業任意登録の普及促進④

2. 登録しないことのデメリットを賃貸管理業者全体に周知する

- ▶ 0から登録する場合、業務管理者の確保が問題になる
有資格者を新たに雇用できればよいが、現実難しい

⇒ 代表者が業務管理者になるとすると？

- ◆ 賃貸不動産経営管理士ルートの場合：試験は年1回・国家資格

- ◆ 宅建士ルートの場合（経過措置）：講習＋効果測定

⇒ 資格取得までに時間がかかる



**早めに任意登録の準備（業務管理者要件の充足）を
始めることが必要**

賃貸住宅管理業任意登録の普及促進において 全日で可能な取り組み

- より幅広い賃貸管理業者・宅建業者層への広報
 - ▶ 全会員に送付する会報誌での広報
 - ⇒ メール配信総数 約42,400件のため、幅広い層へのアプローチが可能
 - ▶ 出席義務のある研修の場での広報
 - ⇒ 宅建業者への法定研修会での案内配布
 - ▶ eラーニング研修等のオンラインによる動画配信
 - ⇒ 従業者数1人でもオンラインなら受講可能



全日会報誌『月刊不動産』



全日 eラーニング研修システム

今後の課題

▶ 普及促進施策について

▶ 業務管理者を増やす施策

◆ 賃貸住宅管理業者登録票の様式改訂

令和7年4月より、宅建業の業者票は専任宅建士の人数を記載するように様式が変更された。

賃貸住宅管理業者登録票についても、配置している業務管理者の人数を記載するようにすることで、より業務管理者の登録が意識されるのではないかな。

- ⇒ 業務管理者が多い方が優良な会社に見える
- ⇒ 業務管理者が増えると、賃貸住宅管理業者も増え、オーナーが優良な賃貸住宅管理業者を選びやすくなる
- ⇒ 業界全体の底上げがなされるのではないかな

賃貸住宅管理業者登録票	
登録番号	国土交通大臣()第 号
登録年月日	年 月 日
登録の有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号、名称又は氏名	
主たる営業所又は事務所の所在地	電話番号 ()

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣()第 号 知事
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数 人)
主たる事務所の所在地	電話番号 ()