

令和7年度 賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査の概要

令和7年度 賃貸住宅管理業務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、賃貸住宅管理業務の業務内容、管理業務の報酬等に関する現状の把握を目的に実施した。
■ 調査対象	以下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で実施
■ 調査期間	令和7年10月20日～令和7年11月6日
■ 調査実施結果	調査対象の団体の会員数の合計44,203件に対して、1,473件の回答があった（回答率3.3%）。うち有効回答886件であった（有効回答率2.0%）。

主な調査項目

- 従業員数、管理戸数
- 管理受託契約の主な契約期間
- 管理報酬の形態（月額家賃の比例、定額制、無報酬で実施）
- 管理業に対する報酬額（月額家賃に対する割合）
- 提供している管理業務について、報酬への反映方法（以下、一部抜粋）

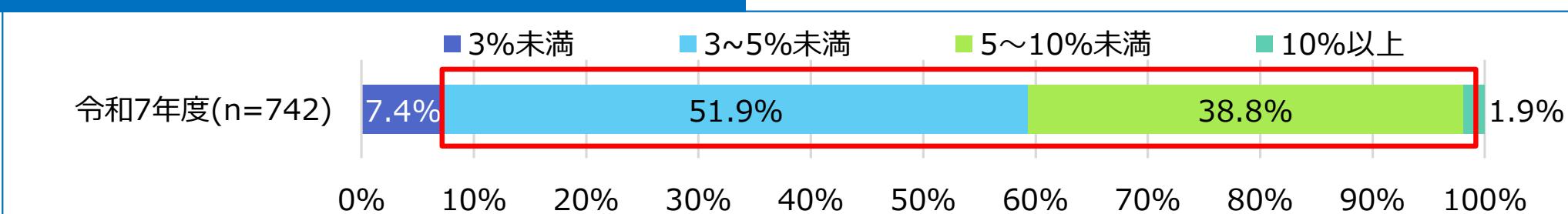
■ 管理メニュー（1～26項目）	報酬への反映方法 (どちらか選択)	
	基本的な管理 報酬に含む	オプション業務とし て報酬に加算
＜点検・清掃等 9項目＞ 1. 玄関・階段等の共用設備の日常清掃	<input type="radio"/>	
＜家賃等の徴収等 8項目＞ 10. 借主からの家賃等の徴収、賃貸人への引渡し	<input type="radio"/>	
＜入居者募集対応 5項目＞ 18. 入居者の募集（仲介会社への媒介依頼も含む）		<input type="radio"/>
＜特殊業務＞ 4項目 23. 放置自転車や投棄物等の適切な保管・撤去	<input type="radio"/>	
26. 物件の建築・設備に係る長期修繕計画の整備		<input type="radio"/>

令和7年度アンケート調査の概要

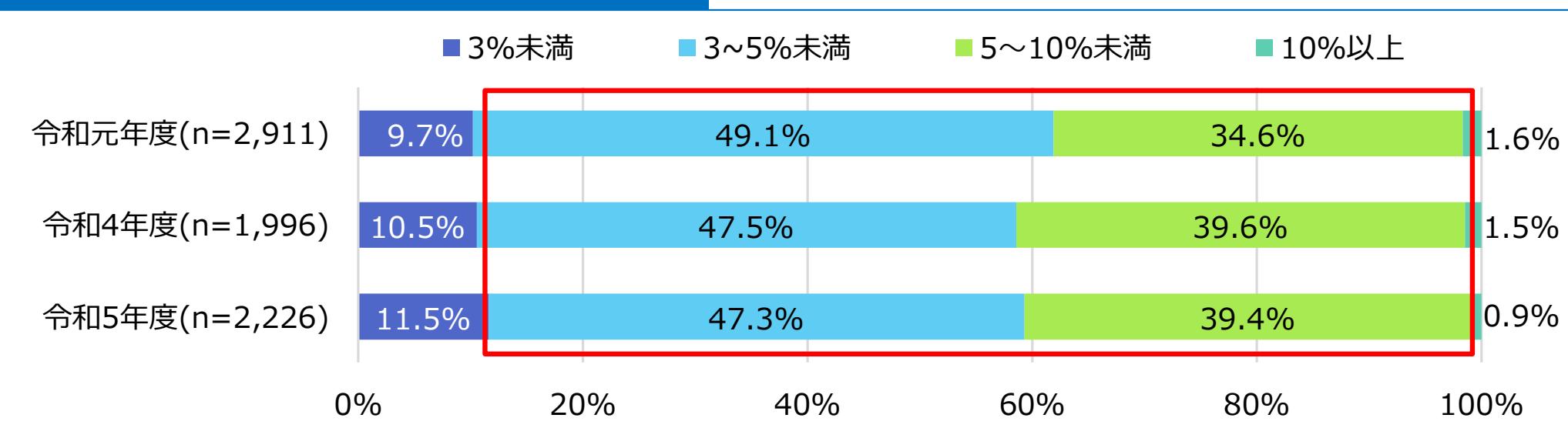
1. 管理業務に対する報酬に関する調査結果

月額家賃に対する報酬率について調査した結果、「3～5%未満」が51.9%と最も多く、次いで「5～10%未満」が38.8%を占めていることが明らかになった。「3%未満」の回答は少ない状況であった。なお、過年度のアンケート調査と同様の傾向であった。

令和7年度調査結果



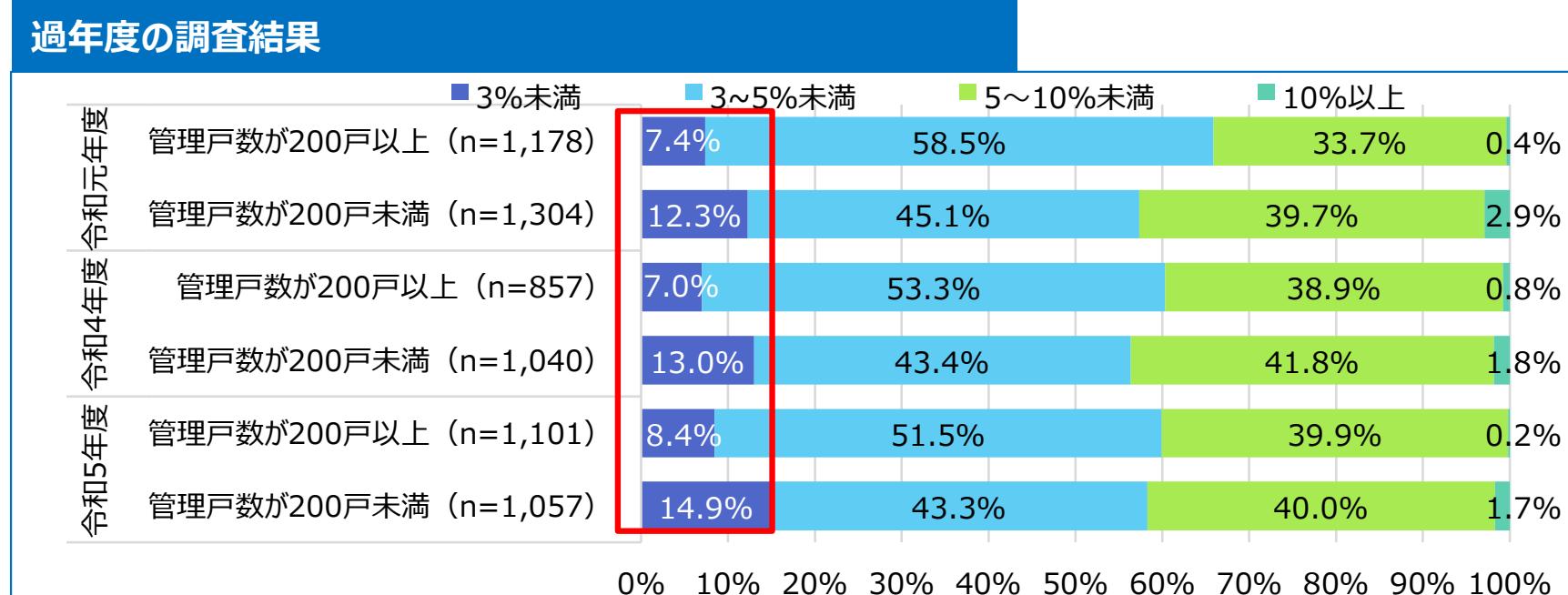
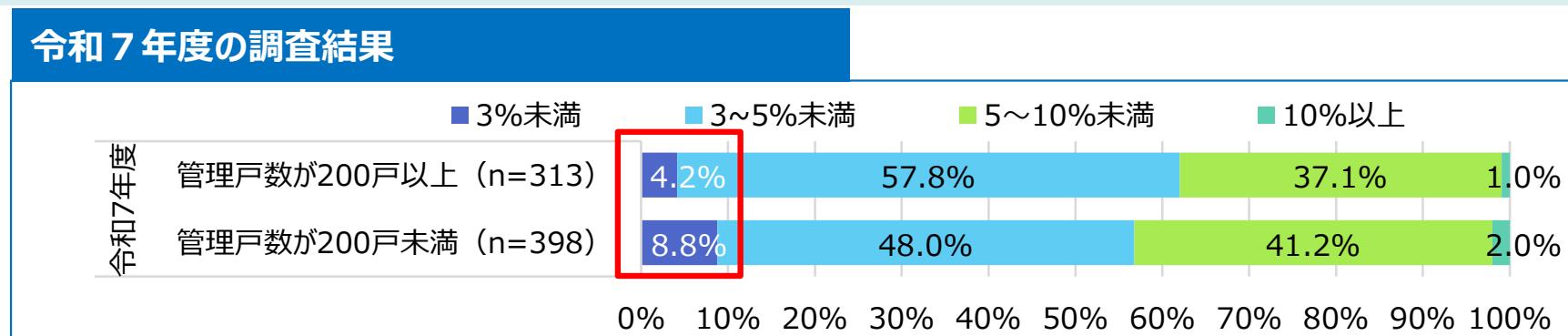
過年度の調査結果



令和7年度アンケート調査の概要

2. 事業規模別（管理戸数）管理業務に対する報酬に関する調査結果

管理戸数別に月額家賃に対する報酬率について調査した結果、管理戸数が少ない事業者は、管理戸数が多い事業者に比べ、「3%未満」と回答した割合がやや高い傾向であった。なお、過年度のアンケート調査と同様の傾向であった。

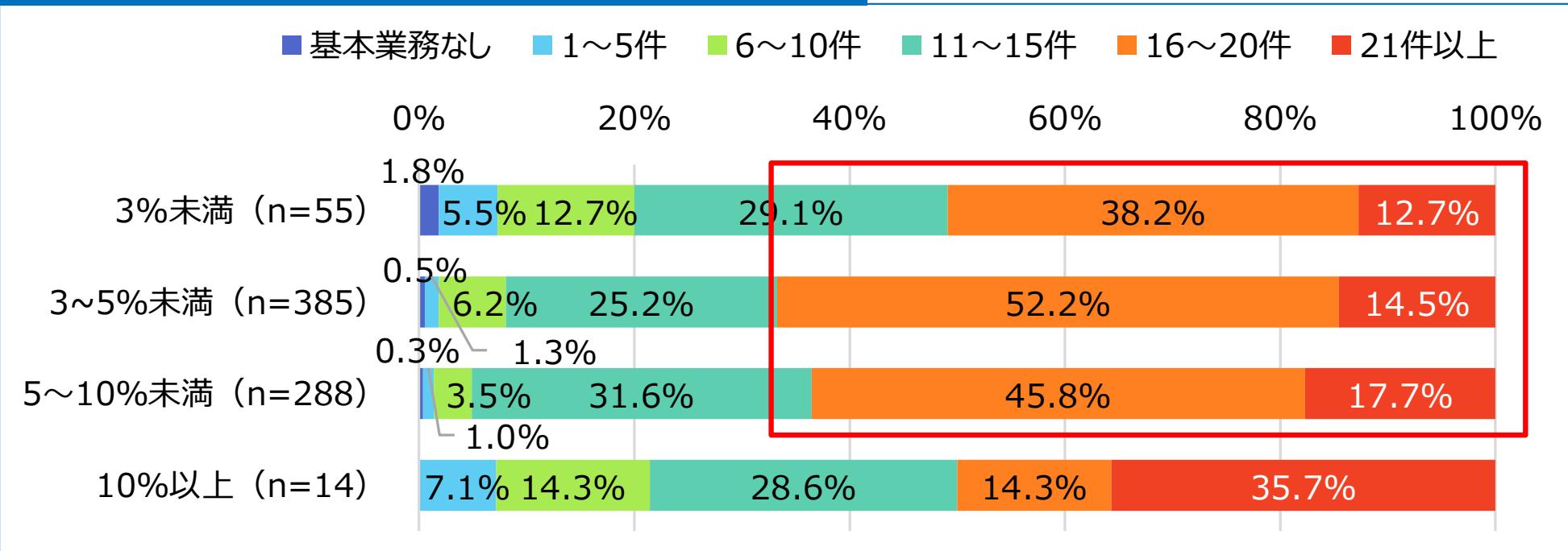


令和7年度アンケート調査の概要

3. 管理業務の報酬への反映状況に関する調査結果<標準的な管理報酬に含まれる業務数>

標準的な報酬係数が高い事業者ほど、標準的な管理報酬に含む管理業務が多い傾向であった。標準的な報酬係数が高くなると、業務範囲が広がる傾向であった。

報酬水準別の標準的な管理報酬に含まれる業務数の分布

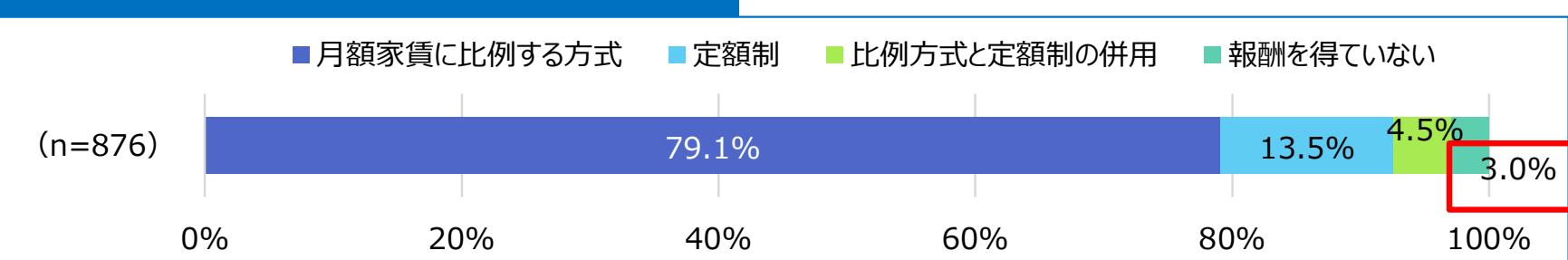


令和7年度アンケート調査の概要

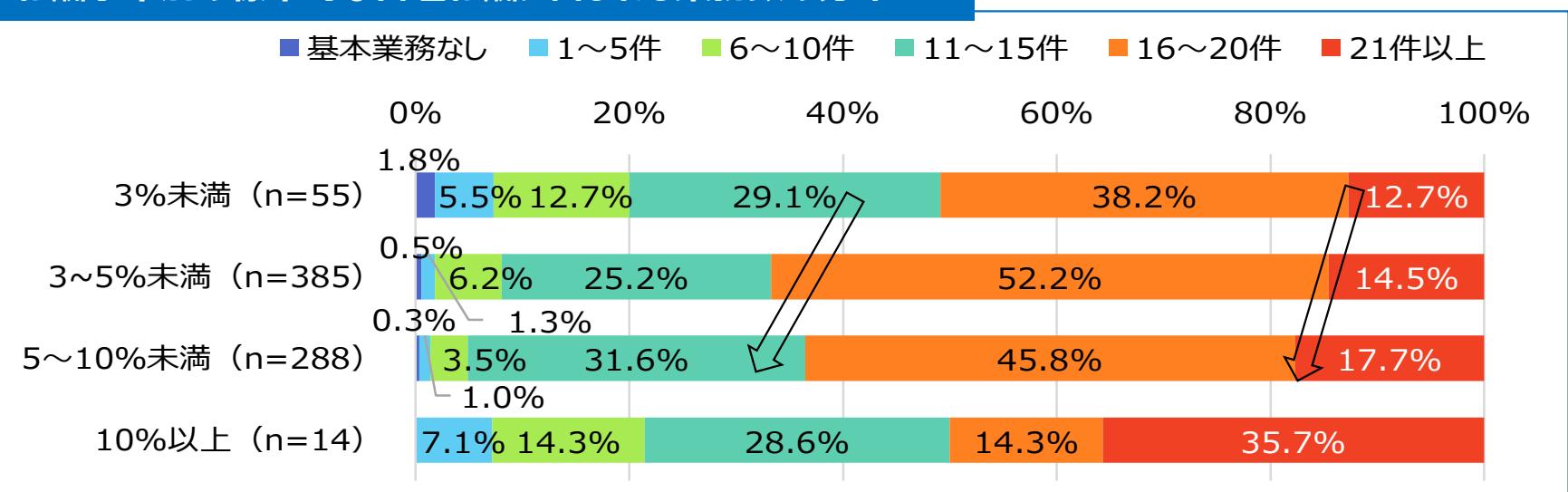
アンケート調査結果のまとめ

- 殆どの管理業者は報酬を得て管理業務を実施しており（97%）、無報酬で管理業務を実施している管理業者は少ない（3%）結果となった。
- 報酬水準が高い管理業者ほど、標準的な管理報酬に含まれる業務数が多い傾向がみられる。報酬水準と、受託している管理業務の数量とは比例する結果となった。

受託管理業務に対する報酬形態の調査結果



報酬水準別の標準的な管理報酬に含まれる業務数の分布



参考資料

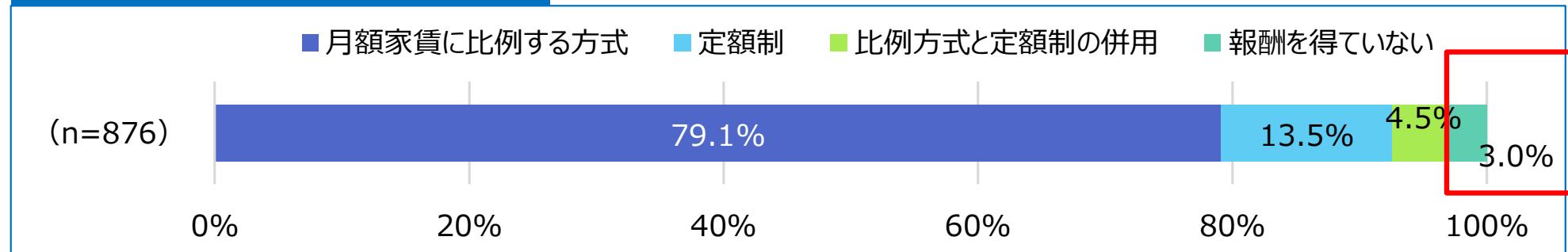
令和7年度アンケート調査の概要

＜参考1＞受託管理業務における報酬形態に関する調査結果

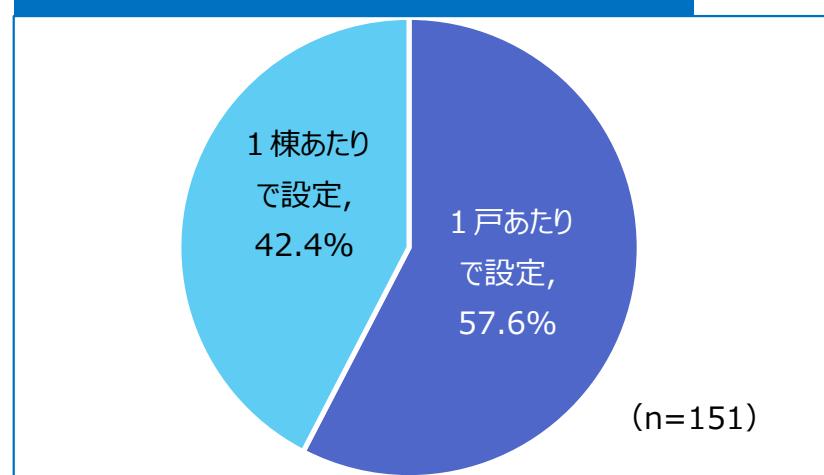
管理業務における報酬形態は、「月額家賃に比例する方式」が79.1%と圧倒的に多く、主流となっている。「定額制（1戸・1棟ごとに固定額）」は13.5%、「比例方式と定額制の併用」は4.5%である。「無報酬で実施」は3.0%にとどまっている。

定額制の金額設定方法について、住戸ごとの管理実態に応じた設定がやや多い傾向にある。

受託管理業務における報酬形態



定額制の金額の設定方法



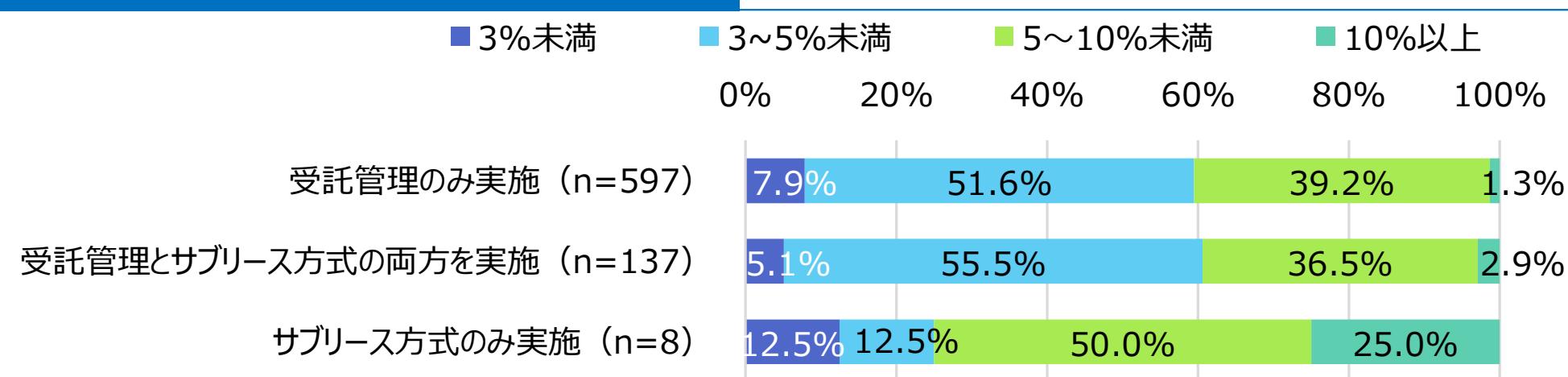
※「その他」の回答を除く。

令和7年度アンケート調査の概要

＜参考2＞業務形態別の報酬係数に関する調査結果

業務形態に関する調査の結果、「受託管理のみを実施」と回答した事業者の割合が最も多かった（80.5%）。その内、報酬係数が「3～5%未満」と回答した事業者が51.6%、「5～10%未満」と回答した事業者が39.2%であった。「受託管理とサブリース方式の両方を実施」と回答した事業者についても、同様な報酬係数の割合の分布であった。

業務形態別の報酬係数の分布

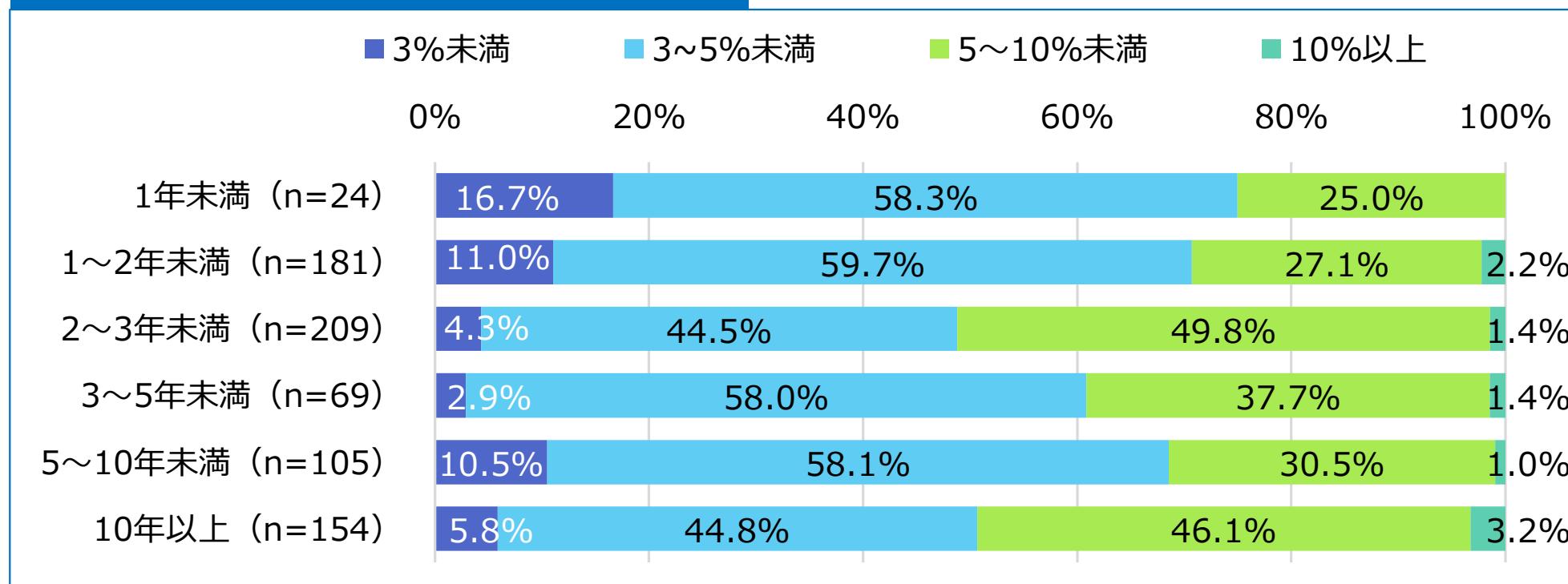


令和7年度アンケート調査の概要

＜参考3＞契約期間別の報酬係数に関する調査結果

契約期間別にみると、いずれの期間でも「3～5%未満」と回答した割合が最も多かった。特に契約期間「1年未満」と回答した事業者内、「3%未満」と回答した割合が16.7%、「1～2年未満」と回答した割合が11.0%と比較的高く、短期契約ほど報酬係数が低めに設定される傾向であった。

契約期間別の報酬係数の分布



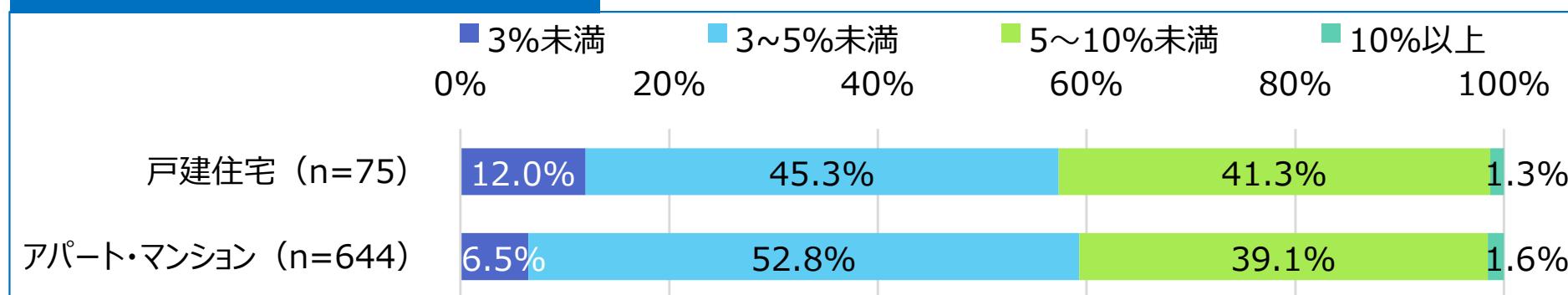
令和7年度アンケート調査の概要

＜参考4＞管理物件の種類・管理方法別の報酬係数に関する調査結果

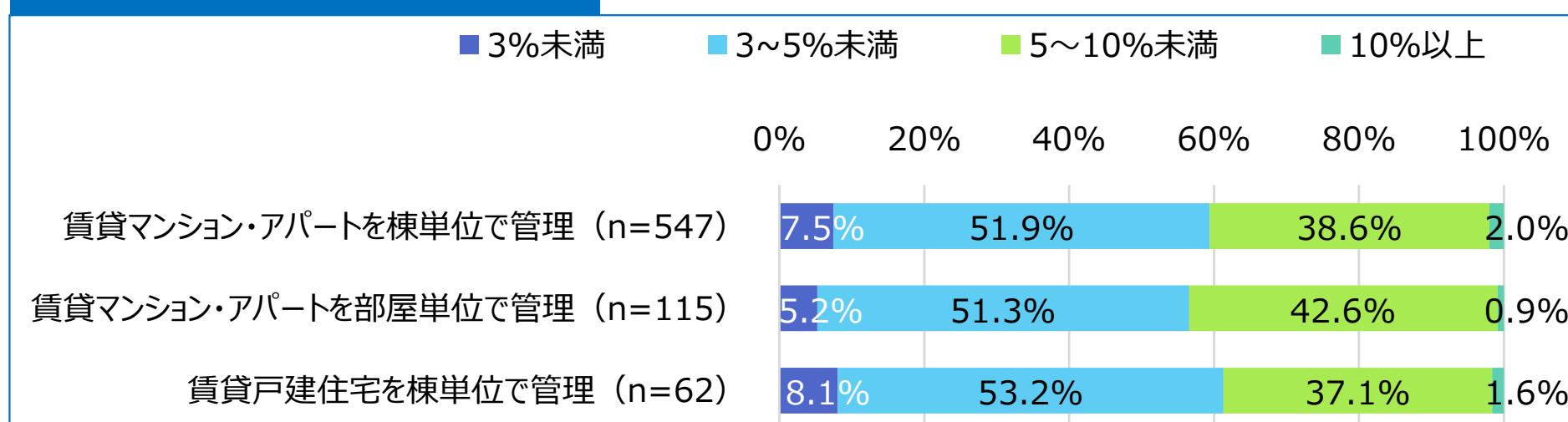
管理物件の種類別に報酬係数を調査した結果、「アパート・マンション」「戸建て住宅」共に「3～5%未満」が最も多い割合を占めた。

管理方法別に報酬係数を調査した結果、いずれの管理形態でも「3～5%未満」が半数以上の割合を占める結果となった。

管理物件種類別報酬率の分布



管理方法別報酬率の分布



令和7年度アンケート調査の概要

＜参考5＞実施している管理業務の内容について

賃貸住宅管理業者が提供し得ると考えられる管理業務（下図の26項目）毎に、各事業者が

- ① 標準的な管理報酬に含めている管理業務
- ② オプションとして、標準的な管理報酬とは別に報酬を加算して受託している管理業務
- ③ ①②にも該当しない、受託しない（実施していない）業務

を把握するために調査を行った。

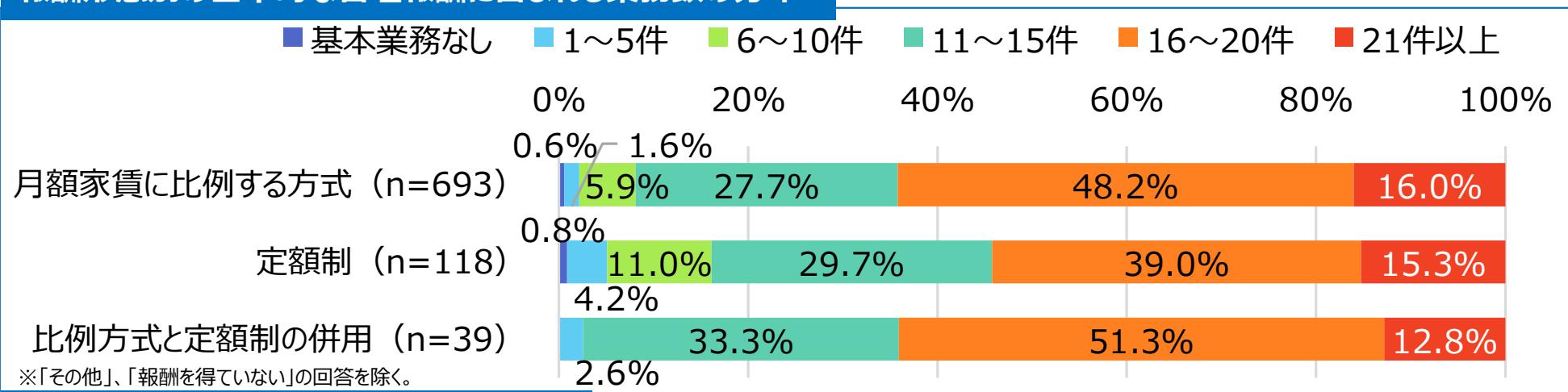
＜点検・清掃等＞	＜家賃等の徴収等＞	＜入居者募集対応＞
1. 玄関・階段等の共用設備の日常清掃（日次または週次で実施する共用部分の清掃）	10. 借主からの家賃等の徴収、賃貸人への引渡し	18. 入居者の募集（仲介会社への媒介依頼も含む）
2. 玄関・階段等の共用設備の定期清掃（月次または年数回で実施する共用部分の清掃）	11. 家賃滞納の督促（保証会社連携含む）や賃貸人への滞納状況の報告	19. 入居者への火災保険・家財保険加入の提案
3. 灯具（照明器具）清掃	12. 甲が負担する共用部分に係る管理費用の支払代行	20. 入居前または入居後の鍵交換
4. 共用設備（防火設備や衛生設備）の法定点検	13. 敷金等の精算業務（精算書作成、残余金の返還等）	21. 空室対策の提案（設備入替、リノベーション等）
5. 植栽管理（月次または年数回で実施する剪定、伐採、薬剤散布）	14. 更新料の請求及び督促	22. 賃貸人への募集状況（反響件数等）の定期的な報告
6. 共用設備の巡回点検	15. 入退去の立会い	＜特殊業務＞
7. 専門業者による共用設備の定期点検	16. 入居者からの苦情対応	23. 放置自転車や投棄物等の適切な保管・撤去
8. 修繕工事の見積り・手配	17. 是正勧告要請や滞納督促に応じない入居者への法的措置の助言	24. 賃借人の夜逃げによる残置物処理や孤独死に伴う残置物処理、原状回復工事の手配・清算
9. 設備故障発生時等における緊急対応		25. 賃貸経営に関する収益向上提案（経費削減・収益改善等）
		26. 物件の建築・設備に係る長期修繕計画の整備

令和7年度アンケート調査の概要

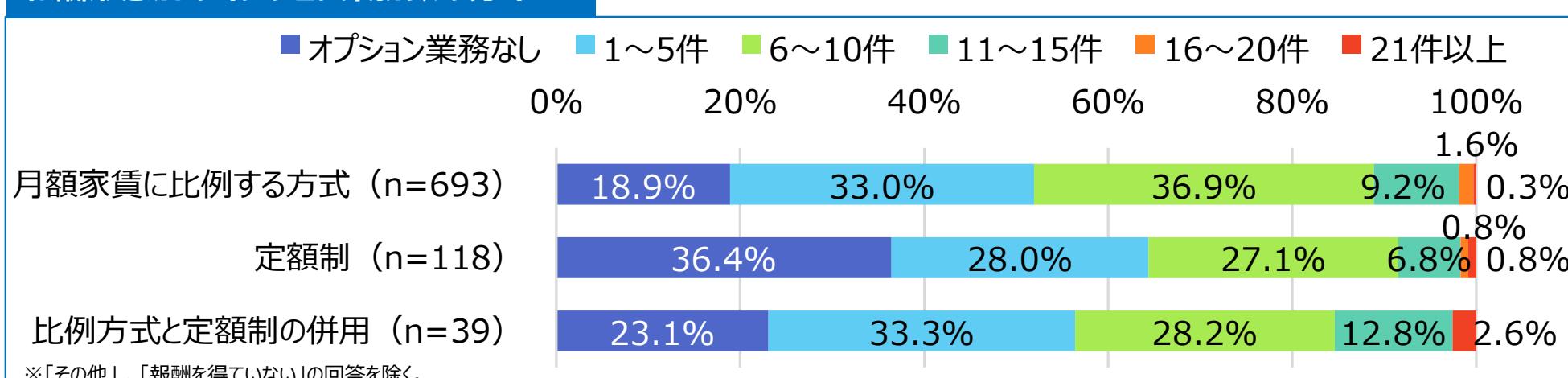
＜参考6＞報酬形態別業務内容の反映状況に関する調査結果

報酬形態別にみると、いずれの方式においても基本的管理報酬に含めている業務数は「11～20件」の範囲に集中している。「定額制」ではオプション業務を実施していない事業者の割合が36.4%と高く、オプション対応が比較的少ない傾向がみられる。

報酬形態別の基本的な管理報酬に含まれる業務数の分布



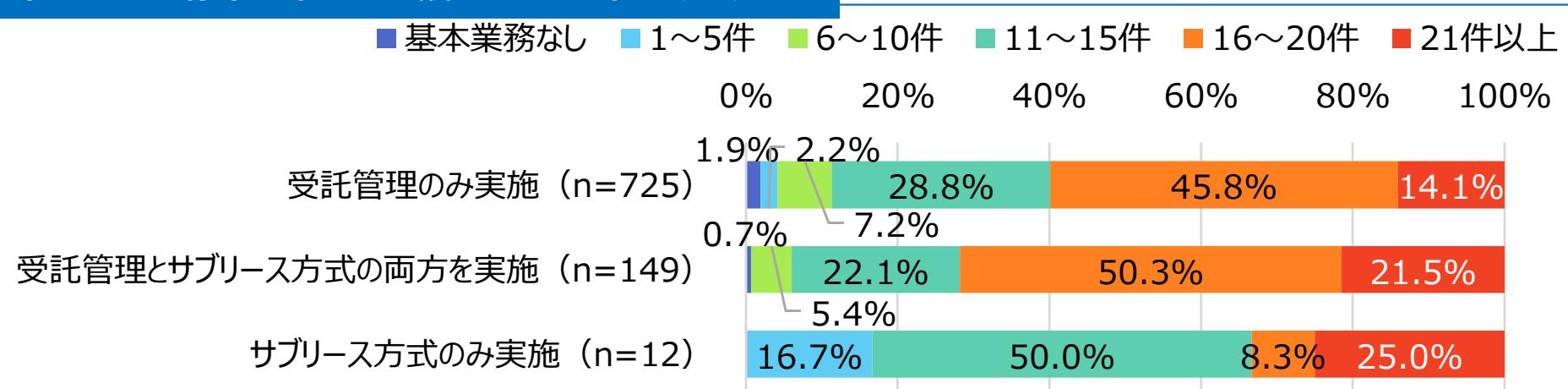
報酬形態別のオプション業務数の分布



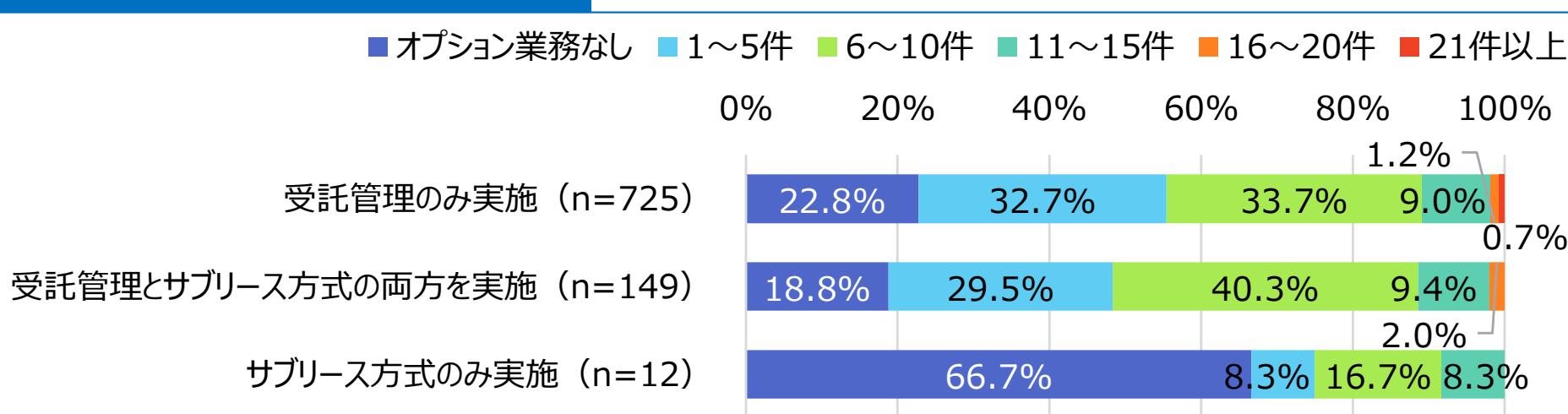
＜参考7＞業務形態別業務内容の反映状況に関する調査結果

業務形態別にみると、「受託管理とサブリース方式の両方を実施」する事業者では、基本的な管理報酬に含まれる業務・オプションとして報酬に加算する業務ともに、受託管理のみの事業者に比べて業務件数がやや多い傾向がみられる。

業務形態別標準的な管理報酬に含まれる業務数の分布



業務形態別オプション業務数の分布



令和7年度アンケート調査の概要

＜参考8＞各業務単位での基本的な管理報酬に含まれる業務の割合（基本業務実施率）

入居者対応や家賃関連業務、募集・更新手続きといった入居者管理に直結する業務は、「基本的な管理報酬に含む」として実施する事業者が約9割を占めている。

一方、定期清掃・点検・植栽管理などについて、基本業務として実施する事業者が少ない。

管理メニュー	基本業務実施率 (n=886)
16. 入居者からの苦情対応	95.0%
15. 入退去の立会い	92.4%
11. 家賃滞納の督促（保証会社連携含む）や賃貸人への滞納状況の報告	92.3%
18. 入居者の募集（仲介会社への媒介依頼も含む）	89.5%
13. 敷金等の精算業務（精算書作成、残余金の返還等）	89.4%
19. 入居者への火災保険・家財保険加入の提案	88.5%
10. 借主からの家賃等の徴収、賃貸人への引渡し	87.6%
22. 賃貸人への募集状況（反響件数等）の定期的な報告	87.0%
17. 是正勧告要請や滞納督促に応じない入居者への法的措置の助言	85.1%
21. 空室対策の提案（設備入替、リノベーション等）	77.7%
14. 更新料の請求及び督促	73.6%
9. 設備故障発生時等における緊急対応	72.5%
8. 修繕工事の見積り・手配	71.0%
25. 賃貸経営に関する収益向上提案（経費削減・収益改善等）	68.5%
20. 入居前または入居後の鍵交換	60.8%
12. 甲が負担する共用部分に係る管理費用の支払代行	60.2%
6. 共用設備の巡回点検	54.1%
24. 賃借人の夜逃げによる残置物処理や孤独死に伴う残置物処理、原状回復工事の手配・清算	53.2%
23. 放置自転車や投棄物等の適切な保管・撤去	51.1%
26. 物件の建築・設備に係る長期修繕計画の整備	42.4%
2. 玄関・階段等の共用設備の定期清掃（月次または年数回で実施する共用部分の清掃）	26.1%
3. 灯具（照明器具）清掃	24.0%
4. 共用設備（防火設備や衛生設備）の法定点検	22.7%
1. 玄関・階段等の共用設備の日常清掃（日次または週次で実施する共用部分の清掃）	21.9%
7. 専門業者による共用設備の定期点検	17.3%
5. 植栽管理（月次または年数回で実施する剪定、伐採、薬剤散布）	15.3%

＜参考9＞各業務単位でのオプションとして報酬に加算する業務の割合（オプション業務実施率）

定期清掃や法定点検、植栽管理、専門業者による点検など、追加的なコストや専門性を要する業務は、オプションとして報酬に加算する割合が高い結果となった。

管理メニュー	オプション業務実施率 (n=886)
5. 植栽管理（月次または年数回で実施する剪定、伐採、薬剤散布）	51.4%
7. 専門業者による共用設備の定期点検	44.9%
4. 共用設備（防火設備や衛生設備）の法定点検	43.9%
2. 玄関・階段等の共用設備の定期清掃（月次または年数回で実施する共用部分の清掃）	42.0%
3. 灯具（照明器具）清掃	37.6%
24. 貸借人の夜逃げによる残置物処理や孤独死に伴う残置物処理、原状回復工事の手配・清算	36.3%
23. 放置自転車や投棄物等の適切な保管・撤去	33.7%
1. 玄関・階段等の共用設備の日常清掃（日次または週次で実施する共用部分の清掃）	32.6%
20. 入居前または入居後の鍵交換	30.1%
26. 物件の建築・設備に係る長期修繕計画の整備	22.6%
8. 修繕工事の見積り・手配	21.2%
9. 設備故障発生時等における緊急対応	19.6%
6. 共用設備の巡回点検	17.4%
21. 空室対策の提案（設備入替、リノベーション等）	15.1%
25. 貸貸経営に関する収益向上提案（経費削減・収益改善等）	11.1%
18. 入居者の募集（仲介会社への媒介依頼も含む）	7.8%
12. 甲が負担する共用部分に係る管理費用の支払代行	7.6%
17. 是正勧告要請や滞納督促に応じない入居者への法的措置の助言	7.6%
19. 入居者への火災保険・家財保険加入の提案	6.5%
14. 更新料の請求及び督促	6.1%
22. 貸貸人への募集状況（反響件数等）の定期的な報告	3.6%
15. 入退去の立会い	3.5%
13. 敷金等の精算業務（精算書作成、残余金の返還等）	2.9%
10. 借主からの家賃等の徴収、貸貸人への引渡し	2.6%
11. 家賃滞納の督促（保証会社連携含む）や貸貸人への滞納状況の報告	2.4%
16. 入居者からの苦情対応	1.9%

令和7年度アンケート調査の概要

＜参考10＞各業務単位での実施されていない（受託しない）業務の割合（非実施率）

日次または週次で実施する共用設備の日常清掃の非実施率が45.5%と最も高かった。一方で入居者の募集、苦情対応等の入居者に関わる業務の非実施率が低い傾向であった。

管理メニュー	非実施率 (n=886)
1. 玄関・階段等の共用設備の日常清掃（日次または週次で実施する共用部分の清掃）	45.5%
3. 灯具（照明器具）清掃	38.4%
7. 専門業者による共用設備の定期点検	37.8%
26. 物件の建築・設備に係る長期修繕計画の整備	35.0%
4. 共用設備（防火設備や衛生設備）の法定点検	33.4%
5. 植栽管理（月次または年数回で実施する剪定、伐採、薬剤散布）	33.3%
12. 甲が負担する共用部分に係る管理費用の支払代行	32.3%
2. 玄関・階段等の共用設備の定期清掃（月次または年数回で実施する共用部分の清掃）	31.9%
6. 共用設備の巡回点検	28.6%
25. 賃貸経営に関する収益向上提案（経費削減・収益改善等）	20.4%
14. 更新料の請求及び督促	20.3%
23. 放置自転車や投棄物等の適切な保管・撤去	15.1%
24. 賃借人の夜逃げによる残置物処理や孤独死に伴う残置物処理、原状回復工事の手配	10.5%
10. 借主からの家賃等の徴収、賃貸人への引渡し	9.8%
22. 賃貸人への募集状況（反響件数等）の定期的な報告	9.4%
20. 入居前または入居後の鍵交換	9.0%
9. 設備故障発生時等における緊急対応	7.9%
8. 修繕工事の見積り・手配	7.8%
13. 敷金等の精算業務（精算書作成、残余金の返還等）	7.7%
17. 是正勧告要請や滞納督促に応じない入居者への法的措置の助言	7.3%
21. 空室対策の提案（設備入替、リノベーション等）	7.2%
11. 家賃滞納の督促（保証会社連携含む）や賃貸人への滞納状況の報告	5.3%
19. 入居者への火災保険・家財保険加入の提案	5.0%
15. 入退去の立会い	4.1%
16. 入居者からの苦情対応	3.0%
18. 入居者の募集（仲介会社への媒介依頼も含む）	2.7%

令和7年度アンケート調査の概要

＜参考11＞基本的な管理報酬に含まれる業務・オプション業務の実施率＜点検・清掃等＞

6.共用設備の巡回点検、8.修繕工事の見積り・手配、9.設備故障時の緊急対応といった業務では、基本的な管理報酬に含めて実施する事業者が多い一方、日常清掃・定期清掃、照明器具の清掃、法定点検、植栽管理、専門業者による定期点検などは、オプションとして報酬に加算する業務とする割合が高く、未実施とする事業者も一定数みられる。

点検・清掃等において標準的な管理報酬に含まれる業務・オプション業務の実施率

	管理メニュー	基本業務実施率 (n=886)	オプション業務実施率 (n=886)	非実施率 (n=886)
＜点検・清掃等＞	1. 玄関・階段等の共用設備の日常清掃（日次または週次で実施する共用部分の清掃）	21.9%	32.6%	45.5%
	2. 玄関・階段等の共用設備の定期清掃（月次または年数回で実施する共用部分の清掃）	26.1%	42.0%	31.9%
	3. 灯具（照明器具）清掃	24.0%	37.6%	38.4%
	4. 共用設備（防火設備や衛生設備）の法定点検	22.7%	43.9%	33.4%
	5. 植栽管理（月次または年数回で実施する剪定、伐採、薬剤散布）	15.3%	51.4%	33.3%
	6. 共用設備の巡回点検	54.1%	17.4%	28.6%
	7. 専門業者による共用設備の定期点検	17.3%	44.9%	37.8%
	8. 修繕工事の見積り・手配	71.0%	21.2%	7.8%
	9. 設備故障発生時等における緊急対応	72.5%	19.6%	7.9%

＜参考12＞基本的な管理報酬に含まれる業務・オプション業務の実施率 ＜家賃等の徴収＞ ＜入居者募集対応＞

家賃等の徴収や入居者募集対応については、他の管理メニューのカテゴリーと比較して、基本的な管理報酬に含めて実施する事業者が多いことが明らかになった。

家賃等の徴収等・入居者募集対応における基本的な管理報酬に含まれる業務・オプション業務の実施率

	管理メニュー	基本業務実施率 (n=886)	オプション業務実施率 (n=886)	非実施率 (n=886)
＜家賃等の徴収等＞	10. 借主からの家賃等の徴収、賃貸人への引渡し	87.6%	2.6%	9.8%
	11. 家賃滞納の督促（保証会社連携含む）や賃貸人への滞納状況の報告	92.3%	2.4%	5.3%
	12. 甲が負担する共用部分に係る管理費用の支払代行	60.2%	7.6%	32.3%
	13. 敷金等の精算業務（精算書作成、残余金の返還等）	89.4%	2.9%	7.7%
	14. 更新料の請求及び督促	73.6%	6.1%	20.3%
	15. 入退去の立会い	92.4%	3.5%	4.1%
	16. 入居者からの苦情対応	95.0%	1.9%	3.0%
	17. 是正勧告要請や滞納督促に応じない入居者への法的措置の助言	85.1%	7.6%	7.3%
＜入居者募集対応＞	18. 入居者の募集（仲介会社への媒介依頼も含む）	89.5%	7.8%	2.7%
	19. 入居者への火災保険・家財保険加入の提案	88.5%	6.5%	5.0%
	20. 入居前または入居後の鍵交換	60.8%	30.1%	9.0%
	21. 空室対策の提案（設備入替、リノベーション等）	77.7%	15.1%	7.2%
	22. 賃貸人への募集状況（反響件数等）の定期的な報告	87.0%	3.6%	9.4%

令和7年度アンケート調査の概要

＜参考13＞基本的な管理報酬に含まれる業務・オプション業務の実施率＜特殊業務＞

特殊業務については、概ね基本的な管理報酬に含める事業者が多い一方、23.放置自転車や投棄物の撤去、24.賃借人の夜逃げや孤独死に伴う残置物処理などはオプションとして実施する事業者が一定数確認された。また、26.長期修繕計画の整備については、未実施とする事業者も一定数確認された

特殊業務における標準的な管理報酬に含まれる業務・オプション業務の実施率

	管理メニュー	基本業務実施率 (n=886)	オプション業務実施率 (n=886)	非実施率 (n=886)
<特殊業務>	23. 放置自転車や投棄物等の適切な保管・撤去	51.1%	33.7%	15.1%
	24. 賃借人の夜逃げによる残置物処理や孤独死に伴う残置物処理、原状回復工事の手配・清算	53.2%	36.3%	10.5%
	25. 賃貸経営に関する収益向上提案（経費削減・収益改善等）	68.5%	11.1%	20.4%
	26. 物件の建築・設備に係る長期修繕計画の整備	42.4%	22.6%	35.0%