

# 資料1－1

## 賃貸住宅管理業に係る 各課題について

令和7年12月1日  
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

# ハトマークグループの現状



全国の宅建協会会員  
**101,550社**  
(令和7年4月現在)

## ハトマークグループとは

全宅連をはじめ・宅建協会・全宅保証・全宅管理・ハトマーク支援機構等の団体で構成され、不動産業界に関わる消費者、会員業者、業界全体に貢献する事業を行っております。



シンボルマーク(ハトマーク)は  
会員とユーザーの信頼の絆を表しています。

## ハトマークグループ



# 賃貸住宅管理業に係る緊急アンケート調査を実施

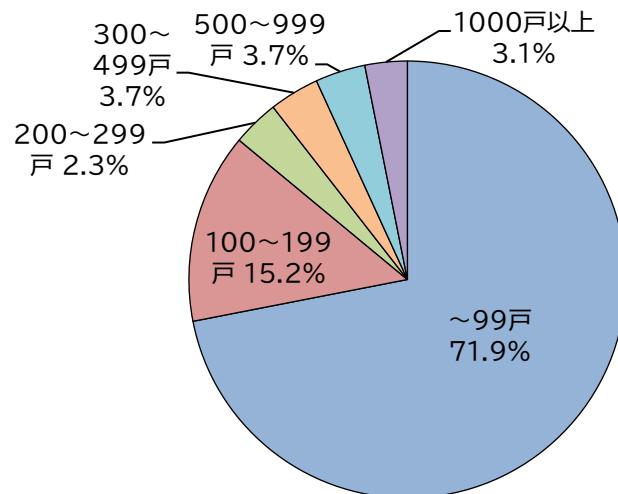
本会会員の賃貸住宅管理業の現状や課題を把握し、今後の業界の発展やより適切な制度運用に資することを目的として、全国の宅建協会会員の中から、賃貸住宅管理業を行っている会員を対象としたアンケート調査を実施。

## 【調査概要】

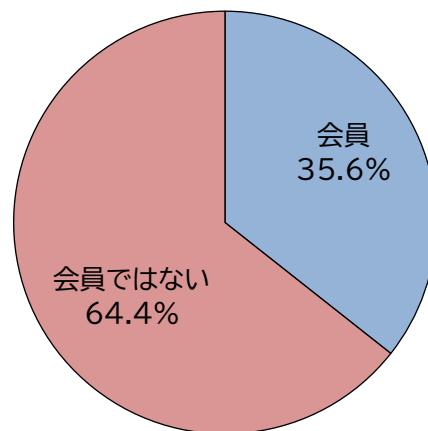
調査名:賃貸住宅管理業に係るアンケート調査 調査方法:WEBフォームによる回答

調査回答者数:1,215 調査期間:2025年10月2日~10月20日

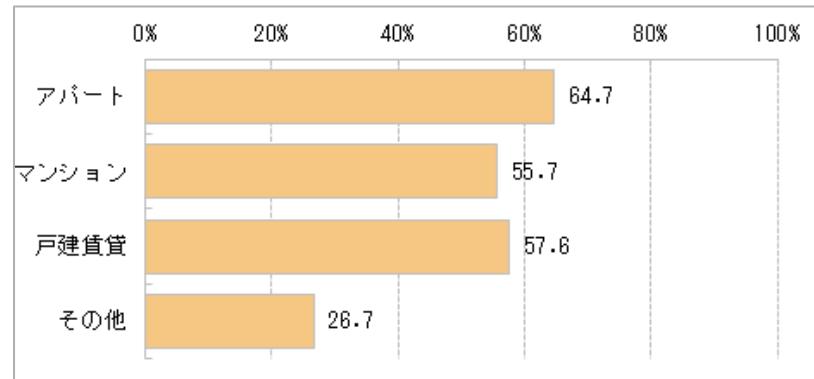
### ○会員の住宅管理戸数について



### ○全宅管理の会員か否かについて



### 会員の管理物件の種別について



## 【回答者の属性】

本会の回答者の約7割は管理戸数100戸未満の宅建業者。200戸未満を含めると約87%にのぼる。

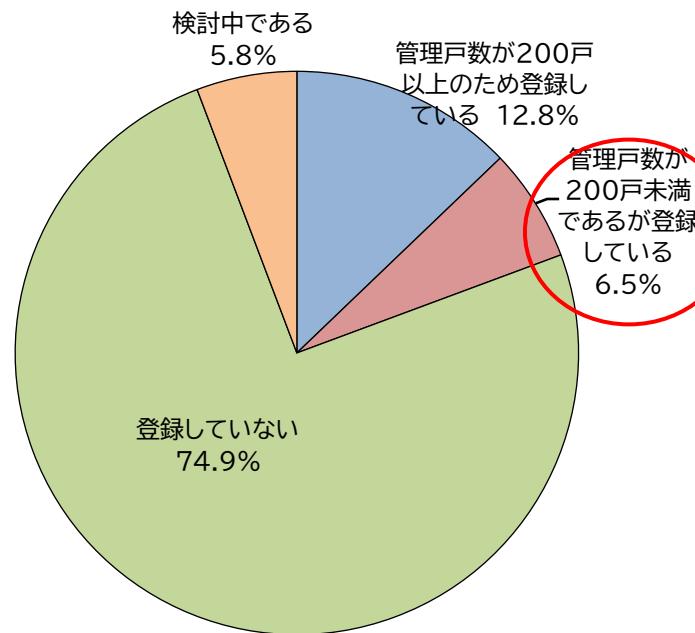
↓  
宅建業を行いつつ小規模の賃貸管理業を行っている会員が多数を占める(64%の会員が全宅管理にも入会していない。)

今後、賃貸住宅管理業者の登録数を増やしていくためには、この小規模の管理業者に係る各種施策が必要ではないか。

# 賃貸住宅管理業の登録業者の状況

## ○会員の賃貸住宅管理業法に係る賃貸住宅管理業登録の状況

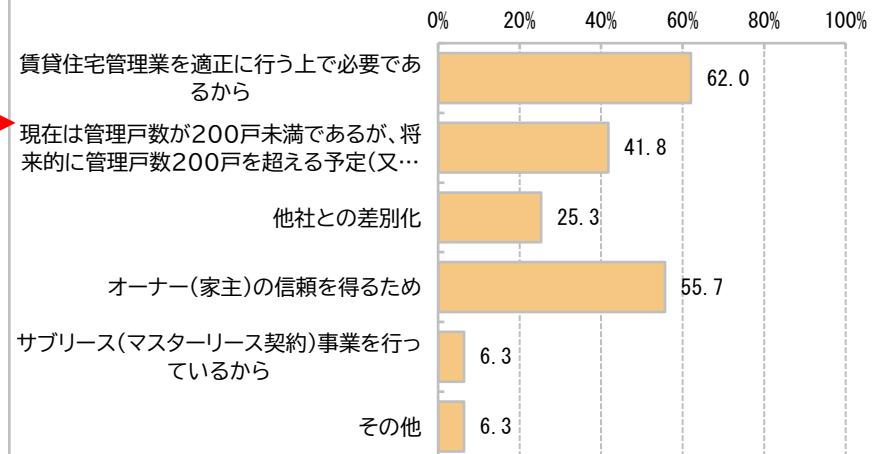
単一回答	n	%
全体	(1215)	
1 登録している(管理戸数200戸以上)	156	12.8
2 管理戸数が200戸未満であるが登録している	79	6.5
3 登録していない	910	74.9
4 検討中である	70	5.8



## ○「管理戸数が200戸未満であるが登録している」と回答した会員が実際に登録を行った理由

複数回答	n	%
全体	(79)	
1 賃貸住宅管理業を適正に行う上で必要であるから	49	62.0
2 現在は管理戸数が200戸未満であるが、将来的に管理戸数200戸を超える予定(又は可能性)があるから	33	41.8
3 他社との差別化	20	25.3
4 オーナー(家主)の信頼を得るため	44	55.7
5 サブリース(マスター・リース契約)事業を行っているから	5	6.3
6 その他	5	6.3

### 複数選択可(n=79)



### (その他)

- ・最低限の法令規制の理解と、業務レベルの維持のため
- ・昨年から、管理を数棟他社にお願いしたため、200戸未満になったため
- ・未リフォーム、未募集住宅の空室を入れると200戸を超えるため

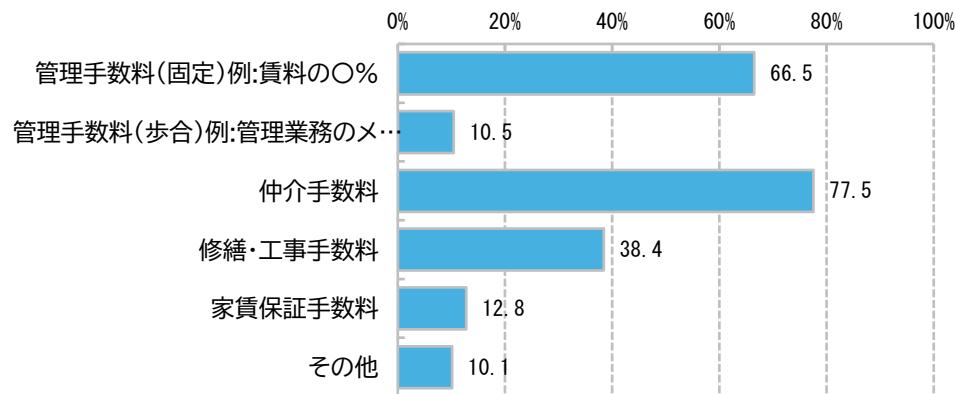
# ①賃貸住宅管理業者が提供するサービスの見える化と報酬のあり方

## ・管理報酬についての現状

- 管理報酬の基準が不明確。オーナーや入居者に「何にいくら払っているか」が見えにくい。結果として、低価格競争やサービス品質の低下を招いている。
- 一律に賃料の〇%という管理報酬だと、賃料の低い地方においては管理業務はコスト倒れになる。

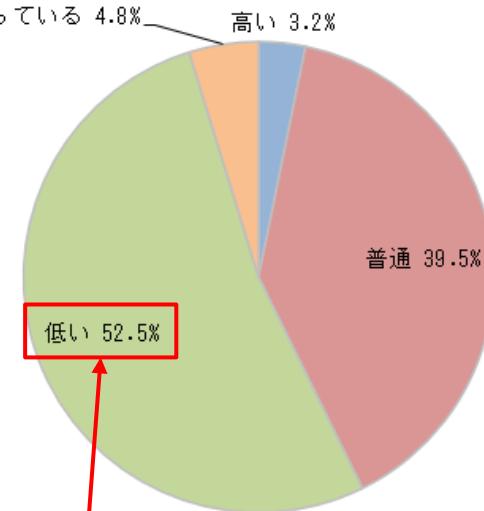
### ○会員の管理業務等含めた売上構成について

割合の多い順に最大3つ選択 (n=1215)

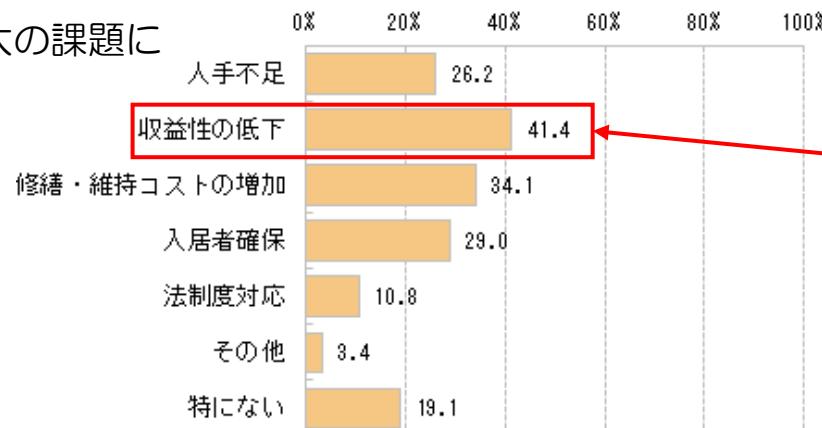


### ○会員の賃貸管理業務等の収益性について

赤字になっている 4.8%  
高い 3.2%



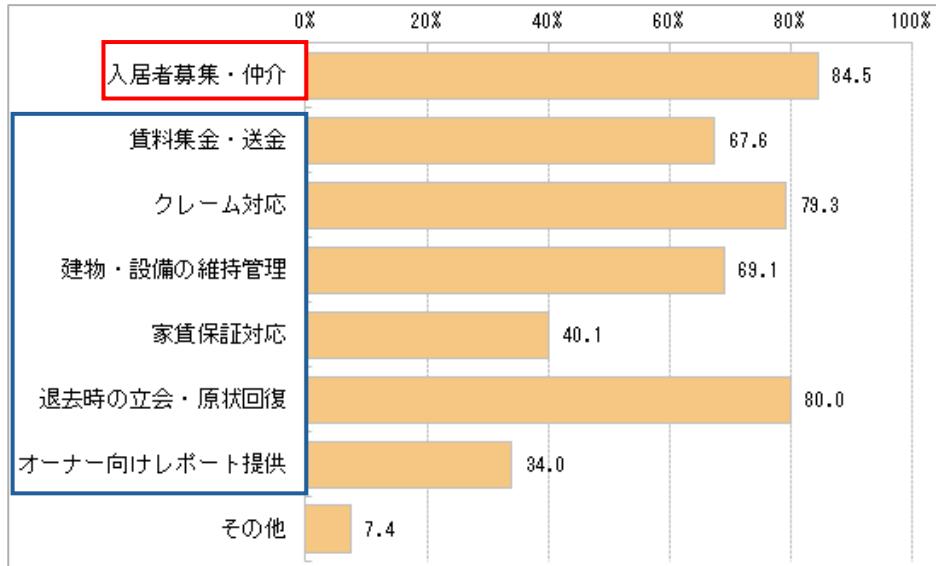
### ○現状最大の課題について



賃貸管理業務等に係る収益性の低さが現状会員にとっての喫緊の課題となっている。

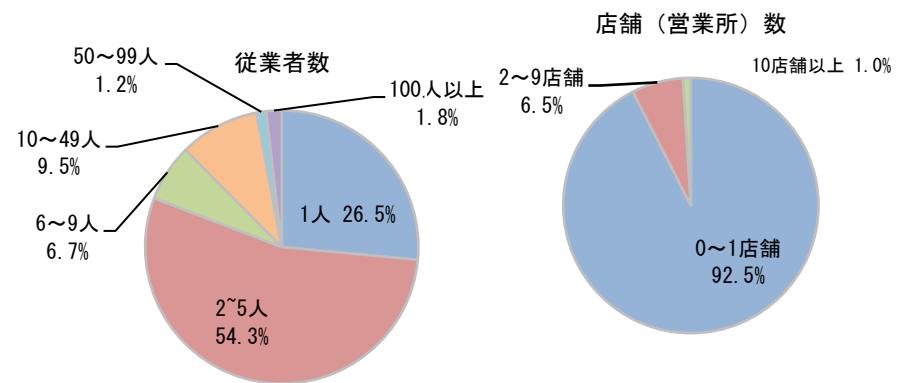
## ①賃貸住宅管理業者が提供するサービスの見える化と報酬のあり方

### ○会員の賃貸管理業務等の実施内容



本会会員の多くが宅建業務を行いつつ、賃貸管理業務を行っているのが主な特徴。

### ○会員の従業者数、店舗数



会員の店舗数は92%は1店舗、従業者数も半数は5人以下のため、比較的狭いエリアに限定した小規模での賃貸管理業務を行っている。

### 提案

- 管理委託契約の書面化を促進することで、管理業務及び報酬の明確化
- 業務内容の標準化・可視化(標準メニュー化)。
- 報酬基準モデルの提示:管理業務の報酬体系の構築

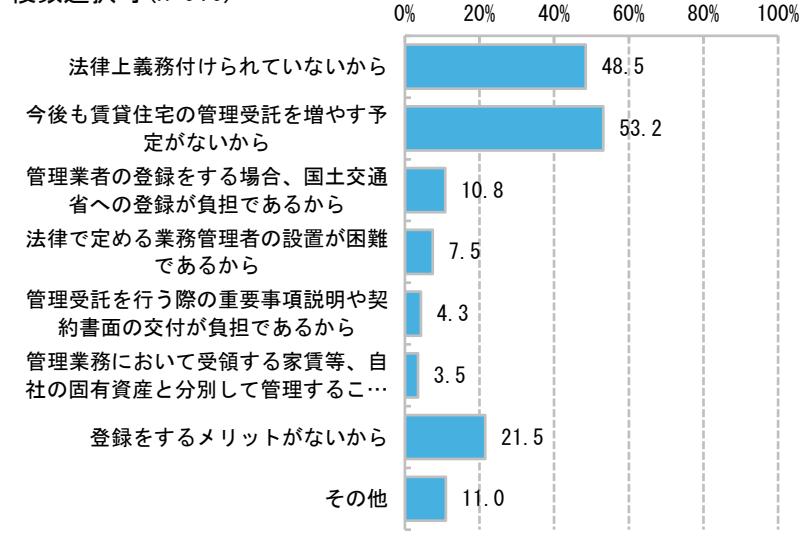
## ②賃貸住宅管理業の任意登録の促進

### 現状

- 現行の制度については、義務対象外の管理業者が多数存在（今回のアンケート調査では、約75%が未登録の管理業者）。こうした小規模管理業者が現場を支えているのが実態。
- 制度に登録したとしても、消費者が登録業者・未登録業者を区別しにくい。

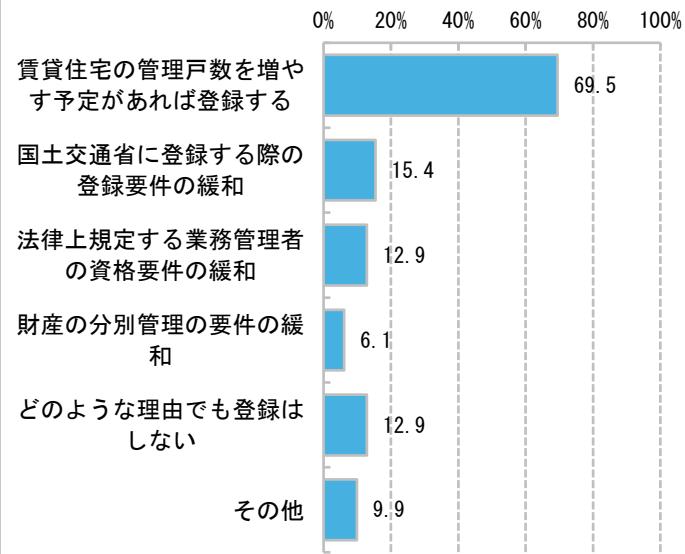
### ○未登録の会員に対し登録しない理由について

複数選択可 (n=910)



### ○現状制度に「登録していない」及び「検討中である」を回答した会員に今後どのようなメリット等があれば登録するか

複数選択可 (n=980)



### 提案

- 登録業者のメリット拡充(登録業者への負担軽減方策)
- 宅建業と兼業で小規模管理業者への優遇促進(登録内容の一部免除等)
- 自治体連携によるPR:都道府県が「賃貸住宅管理業登録の推奨」を行う。  
(宅建業者の多くが知事免許であることから、登録促進に向けた協力を要請)

### ③業務管理者の資格要件のあり方について

#### 現状

- 本会会員の業務管理者の設置状況は、約53%が「1人」、約25%が「2人」であり、業務管理者が要件を満たすために受けた講習又は試験は、宅地建物取引士で指定講習を受けた者、及び令和2年度までに試験に合格し、登録した賃貸不動産経営管理士で移行講習を受けて業務管理者になった者とが拮抗している。

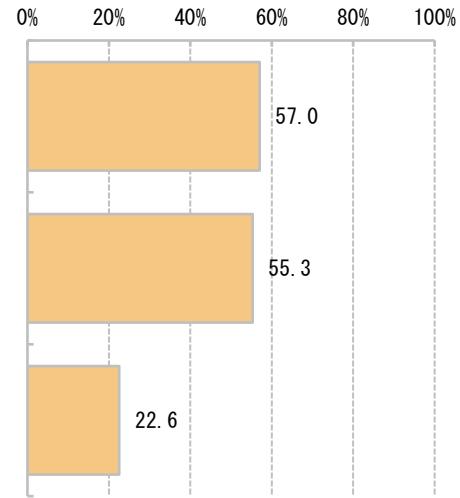
○現状の業務管理者がどの講習または試験を受けたか  
本会会員が現状の業務管理者になるため、管理業務に関する一定の実務経験の他、要件として3つのパターンがあるが、どれに該当するか。

複数回答可 (n=235)

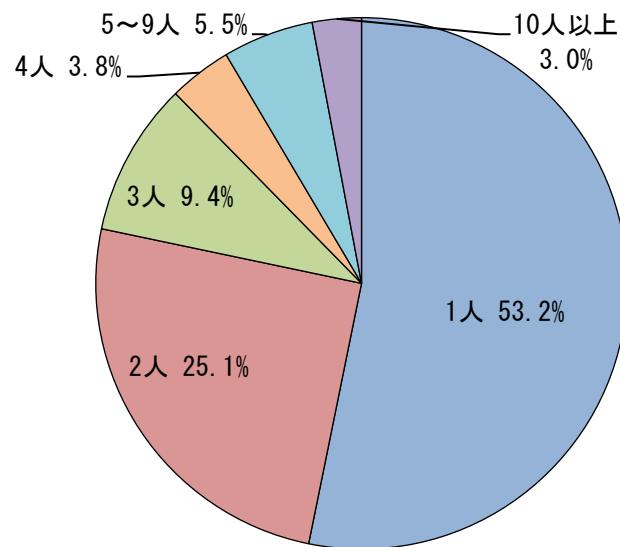
宅地建物取引士で、指定講習を受けて業務管理者になっている。

令和2年度までに試験に合格し登録した賃貸不動産経営管理士で移行講習を受けて業務管理者になっている。

令和3年以降に試験に合格し登録した賃貸不動産経営管理士で業務管理者になっている。



○本会会員の「業務管理者」の設置状況

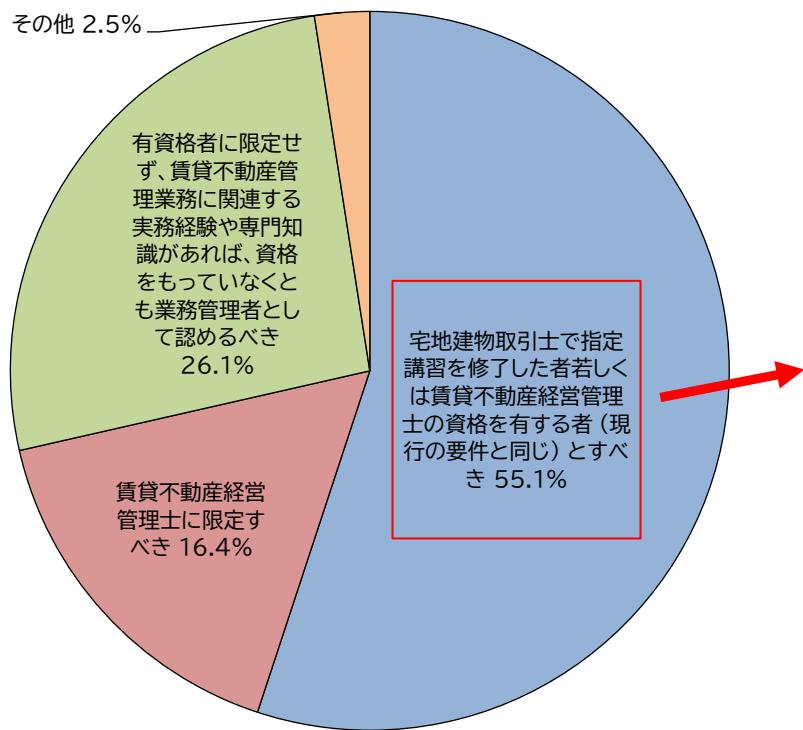


### ③業務管理者の資格要件のあり方について

#### 現状

- 業務管理者は「宅地建物取引士」「賃貸不動産経営管理士」などの資格者が担う資格要件について、本会会員への調査によれば、現行の制度のままであるべきという意見が半数以上であった。

#### ○業務管理者の資格要件見直しについてどう思うか



#### ○現行の要件と同じとすべきと回答した、その理由

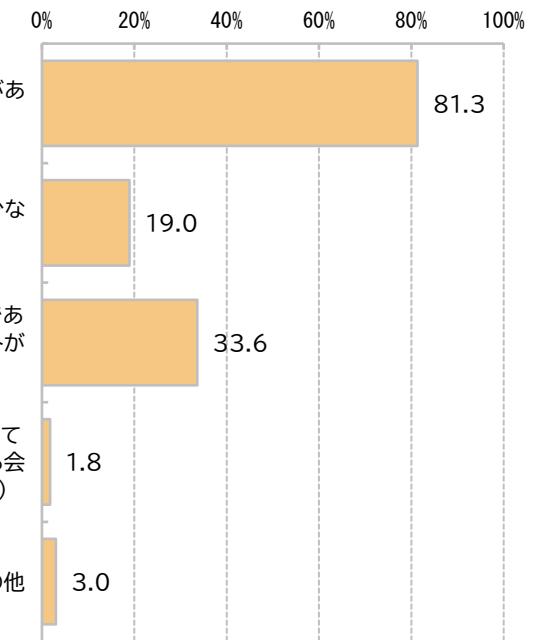
複数選択可(n=669)

宅地建物取引士で賃貸管理業務の実務経験があれば十分であるから

賃貸不動産経営管理士の資格を持つ者が少なく、人材の確保が難しいから

宅建業務がメインで賃貸管理業務は限定的であり、賃貸不動産経営管理士に限定するメリットがないから

賃貸不動産経営管理士の試験を受けようとしても会場が遠いから（若しくは居住又は従事する会社の該当県で試験が実施されていないから）



#### 提案（業務管理者の資格要件）

- 資格要件は現行制度を基本として、小規模な宅建業者が登録しやすい環境を維持すること
- 更新研修義務化：更新時に賃貸管理に係る最新の法改正・トラブル対応・倫理教育を必修化し質の担保、向上を図るための措置も必要

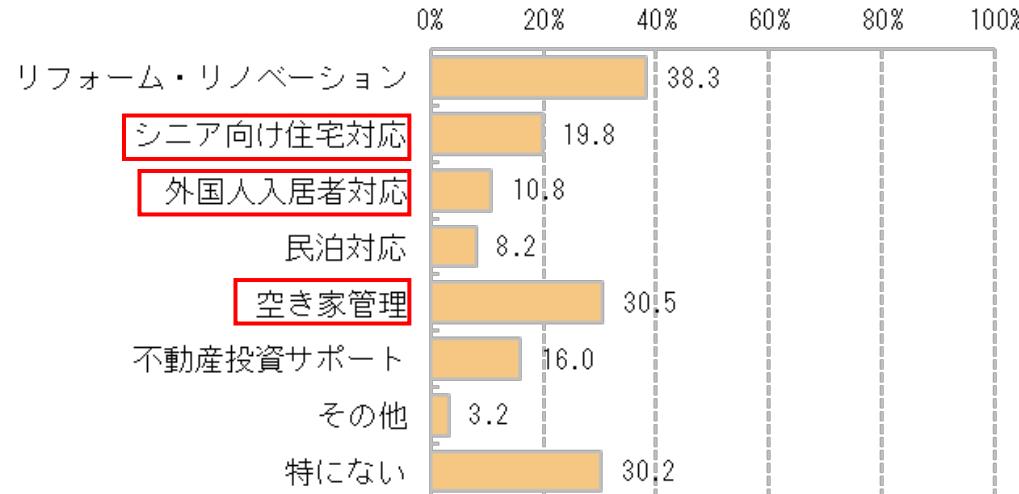
## ④ 公共貢献(地域コミュニティ・共生社会の形成)

### 現状

- 空き家・外国人対応・高齢者住宅など、地域課題が賃貸住宅管理業と密接に関わる。  
しかし管理業者の社会的役割が十分評価されていないのではないか。

### ○会員が今後拡大したい業務領域について

複数選択可(n=1215)



(参考)全宅連  
「RENOVATION」  
本会では地域の安全性や  
地域を魅力的にする取組  
み等を行っている会員業  
者を専用HPで紹介



### 提案

- 地域連携の仕組みづくり:自治体・NPO・福祉機関との情報共有・支援連携を制度化
- 「社会的に貢献する管理業者」:共生・防災・見守りなどに積極的な事業者について、中小業者の中には、地道に取り組んでいる会員も多く、このような業者を国が紹介するスキームがあつてもよいのでは
- 管理士や業務管理者講習での社会貢献教育:講習メニュー等に多様性対応・地域共生の視点を導入。