

平成22年度
賃貸不動産管理制度に関する調査研究
報告書

平成23年2月

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

目 次

概 要.....	1
(1) 調査目的.....	1
(2) 預かり金の特性と措置の必要性整理.....	1
(3) 保全スキームの検討.....	2
(4) スキームの実現性に関するケーススタディ.....	4
(5) 制度導入に向けた措置の検討.....	5
1. 趣旨.....	7
(1) 本調査研究の背景.....	7
(2) 今年度における調査研究の目的.....	7
(3) 本調査研究の検討フロー.....	8
2. 預かり金の特性と措置の必要性整理.....	9
(1) 預かり金の特性の整理.....	9
(2) 預かり金の保管状況等の実態把握.....	11
(3) 預かり金の保全措置の必要性.....	30
3. 保全スキームの検討.....	33
(1) 検討対象とするリスク.....	33
(2) 各スキームの特性整理及び適用方向性の検討.....	36
(3) 実現性可能性の高いスキームの抽出.....	48
4. スキームの実現性に関するケーススタディ.....	52
(1) ケーススタディの概要.....	52
(2) 前提条件の設定.....	52
(3) 保証制度（加入時の支払いのみ）のケーススタディ.....	58
(4) 保険制度（年間契約）のケーススタディ.....	62
(5) 保証と保険を組み合わせたケース.....	64
(6) 適用性の検討.....	65
5. 制度導入に向けた措置の検討.....	67
(1) 措置の必要性.....	67
(2) 預かり金の保全にあたっての考え方.....	67
(3) 預かり金の保全措置の導入プロセス.....	68
(4) 保全措置の導入とあわせて取り組むべき事項.....	68
参考資料.....	69
(1) アンケート票.....	69
(2) アンケート結果.....	70

本報告書は、以下のメンバーによる研究会において議論を行い、その成果を取りまとめたものである。

賃貸不動産管理業等あり方研究会

座長	丸山 英氣	千葉大学名誉教授
委員	土田 あつ子	日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会主任研究員
委員	中林 真理子	明治大学商学部教授
委員	清水 千弘	麗澤大学国際経済学部准教授
委員	市川 宜克	全宅連専務理事
委員	神垣 明治	全宅連政策推進委員長
委員	内山 俊夫	全宅連理事
委員	三好 孝一	全宅連理事

(注：役職は平成 23 年 2 月時点)

オブザーバー

国土交通省 総合政策局不動産業課

事務局

全宅連事務局

概 要

(1) 調査目的

賃貸不動産管理業務は法的な制度が未確立であり、消費者保護の観点からも業の健全化が求められている。昨年度は消費者保護の観点からいわゆる賃貸不動産管理業を規定する新たな法制度の必要性及びその方向性を提示した。国の賃貸住宅管理業者の登録規程の制度化の動き等を受け、こうした賃貸不動産管理業の制度確立と併せて検討することが有効であり、かつ消費者保護の観点から特に検討が求められる事項として、「預かり金の保全措置のあり方」に着目して、賃貸住宅の管理を主たる対象に実務的な適用可能性を念頭に置いた検討を行った。

(2) 預かり金の特性と措置の必要性整理

1) 預かり金の特性の整理

本検討における「預かり金」とは、賃借人から賃貸不動産管理業者が預かった上で賃貸人に引き渡す家賃や共益費等とする。

この預かり金には、預かり期間が1～2週間等と短く、毎月反復して出入金されることや、業者毎に保管額の規模に幅があること、賃借人が頻繁に入れ替わること等の特性があり、1件あたりの手間・コスト、業者単位での時点毎の保管額、賃借人管理の適切さ、効率性等に留意することが必要である。

2) 預かり金の保管状況の実態把握

賃貸不動産管理業協会会員に対するアンケート調査の結果、全体の8割の業者が集金代行を実施しており、預かり金を保管している。そのうち、8割が分別管理を行っているが、賃貸人・物件別の管理は進んでいない恐れがある。

また、賃貸不動産管理業者には比較的小規模な事業者が多く、業者によって管理する戸数のばらつきが大きい、管理業務報酬は5%程度に留まるといった特性に配慮して対策を検討する必要がある。

3) 保全措置の必要性

賃貸不動産管理業には、宅地建物取引業やマンション管理業等と異なり、預かり金の保全に関する法的な規定や保全措置が存在せず、管理業者の破綻等による預かり金の賃貸人への適切な支払がなされないといった課題事例が存在する。

また、上記アンケート調査にみられるように、集金代行を行う業者のうち、預かり金の分別管理を行う業者は、約8割に達するが、半数弱が会社で一つの専用口座を設けるに留まり、本来渡すべき賃貸人ごとの区分が明確になっていない可能性がある。信託等を活用する事業者は1社も存在せず、分別管理のみでは管理業者の倒産等の際には保全されない

ことを鑑みると、何らかの保全措置を講じる必要性があるといえる。

(3) 保全スキームの検討

1) 賃借人のリスク対応

賃貸不動産管理業者が家賃収受に関する賃貸人の代理権を有することを明確化することで、賃貸人に適切に家賃が支払われない際にも、賃借人に再度負担を請求されることが回避可能と考えられる。

<導入を徹底するスキーム>

①支払い根拠の明確化

- ・ 賃貸借契約時の重要事項説明において賃貸不動産管理業者と賃貸人を明確にするとともに、管理委託契約・家賃支払根拠等の書面化、管理業者の家賃集金にかかる代理権の明確化を図る。
- ・ 関係者の負担も少なく、賃借人保護のため、一層の徹底が必要と考えられる。

2) 賃貸人のリスク対応

預かり金の回収が困難な事態が発生した場合に、賃貸不動産業者の資産のうち、賃貸人に本来帰すべき預かり金を明確化するとともに、事後救済措置も講じることが必要と考えられる。

<導入を徹底するスキーム>

②分別管理

- ・ 預かり金を保管する業者の口座の名義を賃貸人別に区分すること等を通じ、どの賃貸人あるいは物件の預かり金かを会計上、明確化するもの。業者の倒産前であれば、賃貸人への返還額の明確化がなされる。
- ・ 広く一般に適用可能であるため導入の徹底が必要と考えられる。ただし、完全なリスクヘッジとはならず、管理戸数が多い業者では賃貸人別の口座開設は大きな手間となる。倒産時の効果は限定的であり、分別の適正さの保証は困難という課題がある。

<業界としての対応を検討するスキーム>

③-1 保証

- ・ 業者破綻時等に回収不可能となった預かり金について、業者が拠出した保証金等から賃貸人が弁済を受ける。1業者あたりの保証金額の限度額を設定し、その範囲内での弁済となる。
- ・ 限度額の範囲内で業者の倒産や持ち逃げ等のリスクをヘッジすることが可能である。賃貸人には受益が大きい、自ら加入の負担をするインセンティブがない。一方、業者が加入する場合、問題を起こす負担力のない業者により弁済額が増加する恐れがある。

③-2 損害保険

- ・ 損保会社が一リスクに応じた掛け金で保険を付与し、業者破綻時等に保険金の支払を受行
う。
- ・ 破綻、違法行為等を対象にした既存の保険商品はなく、悪意の利用等が想定されるため、
民間単独での実現のハードルは高い。

<任意の適用に委ねるスキーム>

④クレジットカード払

- ・ 賃借人がクレジットカードを利用して賃料等の支払を行うことにより、クレジットカード
会社が賃貸人への支払い債権を負う。
- ・ 入居者の与信状況によって適用可能性が左右されるとともに、クレジットカード会社の
信用力に依存する面がある。ただし、賃貸人・賃借人・管理業者ともにメリットが存在
し、各社相応の負担により導入することが考えられる。

<導入が困難と考えられるスキーム>

⑤-1 第三者による保管

- ・ 賃貸不動産管理業協会等で、家賃等の預かり金の保管口座を設定し、賃借人からの家賃
入金、賃貸人への支払等を実施するもの。
- ・ 協会等の第三者にリスクが移転され、この第三者が破綻等しない限りにおいてリスクが
ヘッジされるが、家賃は毎月の入金、出金に多大な手間が発生する。

<長期的な検討が必要なスキーム>

⑤-2 信託

- ・ 信託口座に賃借人が賃料等を納付、業者・賃貸人は信託口座から支払を受けるもの。
- ・ 信託口座は業者倒産等によらず保全されるが、口座管理等に要する事務処理の手数料に
相当する額が必要となる。口座数が多数に及び、多大な手間が発生する懸念がある。一
定戸数以上の管理業者を集約して適用していくこと等が考えられる。

⑥賃貸人直接振込の促進

- ・ 賃借人から管理業者を経由せずに賃貸人に直接振り込み等を行うもの。
- ・ 管理業者の関与が排除されるため、業者に起因するリスクは回避されるが、賃貸人の管
理事務負担が増加する。小規模な賃貸人向けもしくは、預かり金なしでの管理事務の業
者委託が想定される。

(4) スキームの実現性に関するケーススタディ

これまでの検討結果を踏まえて、より具体的な制度設計が必要と考えられる「保証」、「損害保険」を対象に、制度の実現性について一定の前提条件を設定して検討した。なお、前提条件は、損害発生割合を近年の宅地建物取引業での弁済認証に至った案件の業者数に対する割合¹から設定し、1件あたりの損害額は前述のアンケート調査結果における預かり金額²から設定した。

1) 保証制度

会員業者が制度に加盟する際に拠出する資金で賃貸人に生じる損害の支払を行うことを想定した。1社あたり50万円程度³の負担では、運営資金が時間の経過とともに一律減少し、長期的な制度の持続性を確保することは困難な可能性が高い。

2) 保険制度

保険会社の手数料を保険料の5%と仮定して、賃貸人に生じる損害を業者が加入する保険(年間契約)で支払うことを想定した。その結果、1業者あたり年間15万円程度の負担で保険制度が成立し得るが、大規模な損害が発生すると大幅な保険料の増加が生じる。また、信用の低い業者に加入が偏ったり、保険金目当てに加入して損害を引き起こす事例等が発生したりすると安定的な運用は困難である。

3) 適用性の検討

上記の結果から、相対的に実現性の高い年間契約の保険制度であっても、安定的な制度の運用には大きなリスクが存在し、保証制度にあっては損害の発生が宅地建物取引業における弁済よりも大幅に低くない限り、安定的な制度運用は困難と考えられる。したがって、保証・保険制度による預かり金の保全措置の導入にあたっては、以下の方向性が考えられる。

- | |
|---|
| <p>①対象を絞り、かつ一定の審査を行う等して、まずは取組み可能な条件及び範囲で実施</p> <p>②賃貸不動産管理業を営む全事業者の加入を義務として実施</p> |
|---|

今後、上記制度の導入の前提条件(加入する業者数、対象物件数、家賃水準等)を精査し、具体的な制度の内容(加入者、負担額、運営者等)について、業者の規模等に応じた制度とすることも含め、引き続き検討することが必要である。

¹ 1年に業者数の0.2%もしくは0.4%の支払案件が発生すると設定。

² 1件あたり734万円(預かり額の中央値)、3,173万円(預かり額の平均値)の2通りを基本に設定。

³ 店舗数に応じた負担とすると本店42万円・支店21万円、管理戸数に応じた負担とすると戸当り828円に相当。

(5) 制度導入に向けた措置の検討

これまで特段の法規制が存在せず、業として未確立であった賃貸不動産管理業において、消費者が安心して不動産を賃貸できる環境を整備し、賃貸不動産物件が適正に管理されることは、消費者保護、不動産取引市場の拡大に加え、ストック型社会の実現にも寄与すると考えられる。

現在進められている賃貸不動産管理業の登録制度の導入等に応じて、業界を中心に新たな保証・保険の主体を関係者の負担によって創設するとともに、管理業者の実態の把握と業者への情報提供、指導の徹底等による業務適正化を進め、将来的に賃貸不動産管理業法の制定にあわせて保険・保証制度を義務として導入することが有効と考えられる。その際、消費者保護の充実にに向けた施策の実現を国に働きかけていくことが考えられる。そのためには、制度の具体化及び業界として管理業務の適正化のための取り組みを更に強化していくことが必要である。

1. 趣旨

(1) 本調査研究の背景

賃貸不動産管理業は、宅地建物取引業としての賃貸借媒介業務と併せて業務が実施されることが多い。賃貸借媒介業務を実施するためには、業者は宅地建物取引業法（以下、宅建業法）に基づく免許が必要となり、かつ宅建業法に基づく義務も課せられる。よって、賃貸借媒介業務については、業の健全化や消費者保護等が図られているといえる。一方で、現状、賃貸不動産管理業務は法的な位置付けがないなかで業務が行われている。このような自由競争下では、各業者の自助努力が期待されるものの、管理委託契約の内容の不明確さ、賃料、預かり金等の不適切な保管、退去に伴う費用負担に係る紛争の発生等の諸課題に対処するためには、賃貸管理業務の適正化を図ることが必要と考えられる。

また、今後、人口減少・成熟化社会、循環型社会を迎える中で、当然にストック重視への転換が進むものと考えられる。さらに、消費者契約法制定以降、透明な賃貸借市場が求められている。

こうしたニーズに対応していくためには、「賃貸不動産管理業者」の果たす役割は大きいことから、現状を踏まえた「賃貸不動産管理業の明確化」、「法制化に向けた制度的枠組みのあり方」等を早急に検討することが必要となっている。これを受け、昨年度の賃貸不動産管理業等あり方研究会では、消費者保護の観点からいわゆる賃貸不動産管理業を規定する新たな法制度の必要性及びその方向性を提示し、国の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会、同審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会への提言を実施した。また、国においても、「賃貸住宅管理業者登録規程（案）」のパブリックコメントがなされるなど、関連する制度の構築に向けた動きが進みつつある。

(2) 今年度における調査研究の目的

上記の背景を踏まえ、昨年度の賃貸不動産管理業等あり方研究会において、今後の課題として残された事項（紛争の未然防止に向けた対応、紛争の事後処理）のうち、いわゆる賃貸不動産管理業の制度確立と併せて検討することが有効であり、かつ消費者保護の観点から特に検討が求められる事項として、「預かり金の保全措置のあり方」について検討した。その際、賃貸住宅の管理を主たる対象として、実務的な適用可能性を念頭に置いて検討を行った。

(3) 本調査研究の検討フロー

1) 検討の視点

賃貸不動産管理における業の健全化・消費者保護の充実化を図るため、預かり金の保全措置のあり方について、以下の視点に着目して検討を行った。

なお、本検討における「預かり金」とは、賃借人から賃貸不動産管理業者が預かった上で賃貸人に引き渡す家賃や共益費等とする。

- | |
|---|
| ① 賃貸不動産管理業の実態からどのように預かり金を保全すべきか、またその必要性はどの程度存在するか |
| ② 預かり金の保全措置を導入することで増加する負担等を踏まえた実現性のある保全措置として何があるか |
| ③ 上記保全措置を導入するためにどのような方策が必要か |

2) 検討の流れ

本調査研究の検討フローは以下のとおりである。

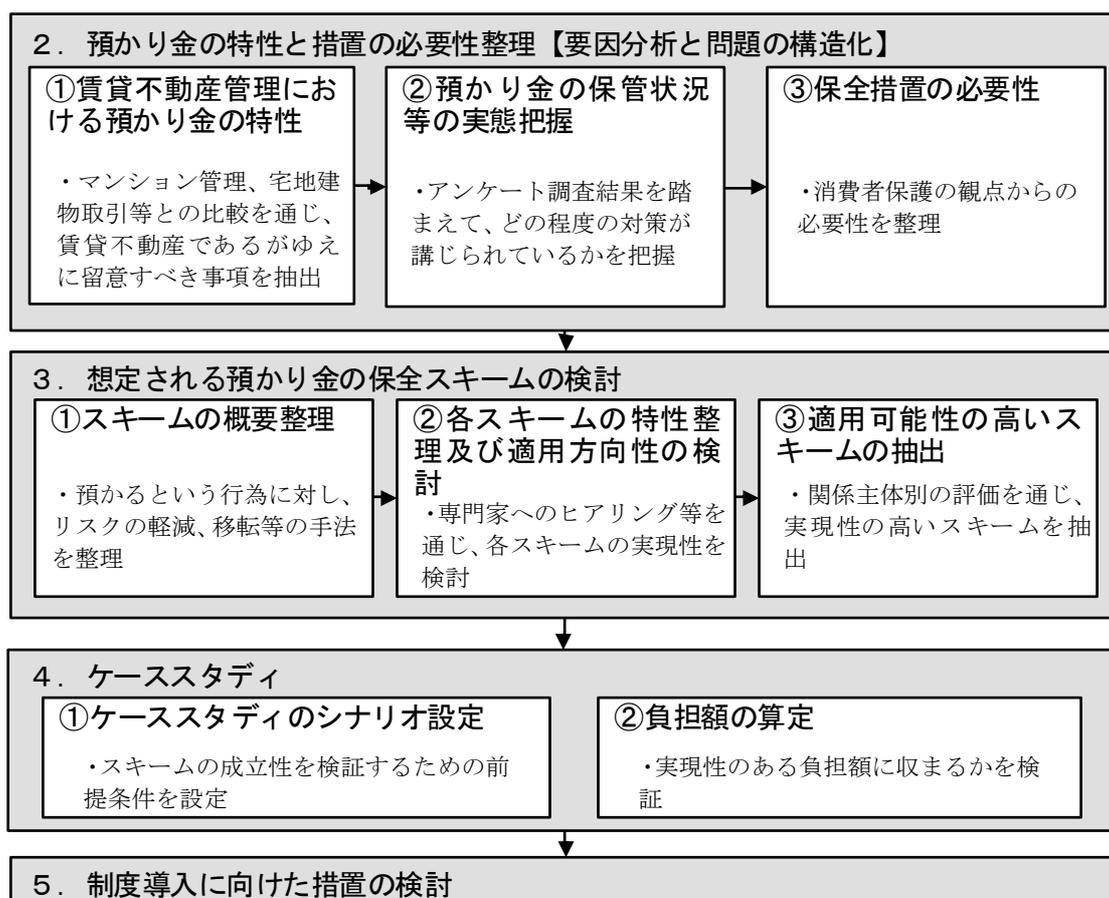


図 1 検討フロー

2. 預かり金の特性と措置の必要性整理

(1) 預かり金の特性の整理

賃貸不動産管理における預かり金については、その金額や方法等の実態が明確には把握されていないが、管理業者の破綻等により預かり金が賃貸人に適切に支払われないといった苦情が業界団体の窓口にも寄せられている状況にある。

賃貸不動産管理における預かり金の保全を検討するにあたり、留意すべき預かり金の特性について、保全すべき局面等を念頭に置き、さらには既に類似制度を有する宅地建物取引業やマンション管理業等との差異も考慮した上で、以下のとおり整理を行った。

特性	保全措置検討時の留意事項
<ul style="list-style-type: none"> ・ 預かり期間が1～2週間等と短い ・ 毎月反復して出入金される ・ 業者毎に保管額の規模に幅がある ・ 賃借人が頻繁に入れ替わる ・ 複数の使途・入金先のものが混在 (賃料・共益費等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1件あたりの手間、コスト ・ 業者単位での時点毎の保管額 ・ 賃借人管理の適切さ、効率性 ・ 預かり金の内訳とその管理

※過年度アンケート結果等を基に整理

図 2 預かり金の特性及び留意事項

預かり金の保管を賃貸人が自ら実施するには大きな手間を要する場合も多く、戸数が増えるほど、管理業者が業務として実施することが考えられる。マンション管理の場合と比較すると、マンション管理では、物件所有者である住民と業者の間に団体組織（管理組合）が間に立っているが、賃貸不動産管理では、物件所有者である賃貸人と賃借人の間に業者が直接入るといった差異がある。また、賃貸不動産管理における預かり金の保管は、マンション管理に見られるような修繕積立金等の多額かつ継続的に保有する財産はなく、毎月の出入りが中心であることが特徴的である。

また、宅地建物取引と比較して顧客と継続反復的な手続きが存在することが特徴的である。

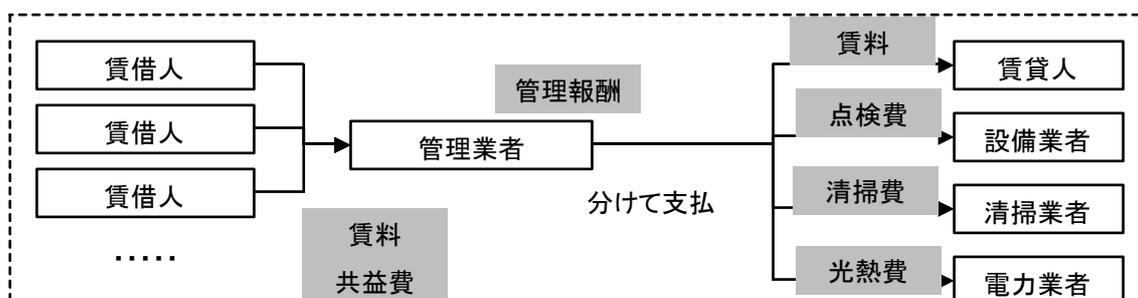


図 3 賃貸不動産管理における関係者間の資金の流れ(管理全般を業者が受託している例)

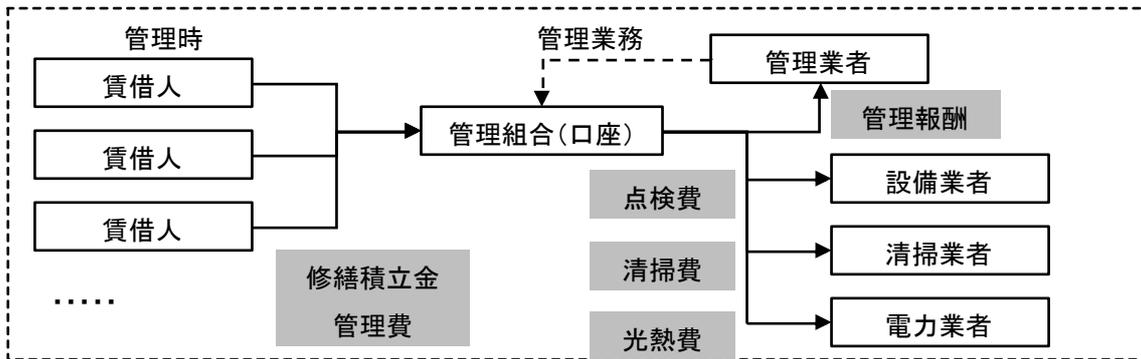


図 4 マンション管理における資金の流れ(管理組合名義の口座で収納する例)

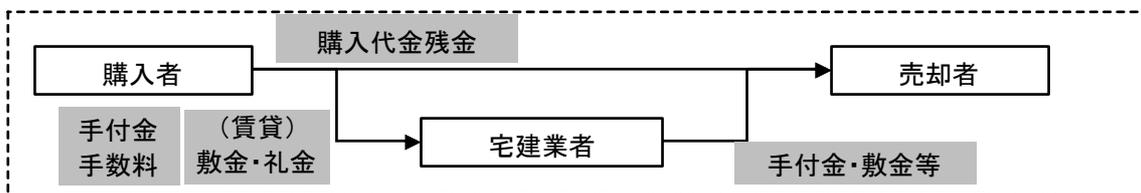


図 5 宅地建物取引における関係者間の資金の流れ(例)

(2) 預かり金の保管状況等の実態把握

1) 賃貸不動産管理業者の預かり金の保管状況の実態把握

a) 会員企業アンケートの概要

賃貸不動産管理業者における預かり金の保管状況等の実態把握を行い、かつ保全措置の必要性や保全措置の検討の基礎資料とするため、賃貸不動産管理業協会の全 4129 会員に対し、FAX による送付・回答でのアンケート調査を実施した⁴。主な設問項目は以下のとおりである。

主な設問項目

- －賃貸不動産管理業者の体制（賃貸不動産管理業に携わる人数、資格保有状況等）
- －管理戸数・管理委託戸数
- －預かり金の保管方法（現金、業者口座等）
- －預かり金の金額、保管期間
- －預かり金等の内訳（賃料・共益費等の別）
- －分別管理の実施、その理由
- －分別管理の方法
- －預かり金保証制度の必要性

⁴ 実施期間は 2010 年 10 月～11 月である。

b) 会員企業アンケートの結果概要

前述のアンケートにより、1021 会員から回答を得た。その回答結果の概要と考察は以下のとおりである。

○組織概要

比較的小規模な業者が多い上に、賃貸不動産管理業以外による収入が多くを占めるため、小規模かつ兼業の業者を念頭においた対策が必要と考えられる。

<主な回答結果>

- ・ 資本金は 1000 万円～2000 万円が 5 割弱で最多、次いで 300 万円以上が 3 割弱。
- ・ 従業員数は、3～4 名が 3.5 割、次いで 1～2 名が 2 割強、5～6 名が 2 割弱。
- ・ 各社の売上げに占める賃貸管理業務の割合は、平均で 24%程度。

○管理業務実績

管理業務報酬は 5%程度が中心であり、保全措置の業者負担は低額に抑える必要がある。

<主な回答結果>

- ・ 月額賃料に占める管理業務報酬の割合は、5～6%がほぼ半数を占める。

○管理戸数

特に管理戸数の多くを占めるアパート・マンションにおいて管理戸数の幅が広く、管理戸数に幅があることに留意することが必要である。

<主な回答結果>

- ・ アパート・マンションの管理戸数の平均は約 680 戸で、101～500 戸が 4 割弱と最多、戸建は平均 30 戸、1～50 戸が 6 割弱と最多であるが、各社間の管理戸数の幅が大きい。

○賃料等の集金や管理

集金業務を実施している物件・業者が多くを占め、実施業者のうち 8 割が分別管理を行うなど、一定の対応はなされているが、貸主・物件別の管理は進んでいない恐れがある。

<主な回答結果>

①家賃集金代行業務の概要

- ・ 全物件（サブリース物件除く）の 7 割弱が、集金業務を実施している物件。
- ・ 全体の 8 割強の業者が集金代行を実施。
 - －うち、口座振込は約 76%で実施。賃貸人への送金までの期間は 6～10 日が半数程度。
 - －賃料に含めて共益費を徴収している業者が約 58%。
- ・ 業者あたり集金業務受託戸数の割合は、当該業者の全管理物件のうち 6 割強。

②分別管理

- ・ 家賃集金代行を実施する業者（全体 8 割）のうち、8 割が分別管理を実施。
- ・ 専用の銀行口座を設けている割合が 9 割超、うち、会社で一口座の割合が 5 割弱。

③保証制度の必要性

- ・ 必要・不要する回答ともに、4 割前後。不要とする回答の方が 4%程度多い。

i) 組織概要

- ・ 資本金は 1000 万円～2000 万円が 5 割弱で最多、次いで 300 万円以上が 3 割弱となっている。

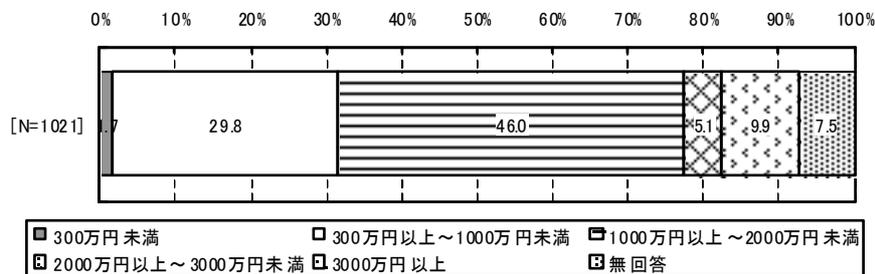
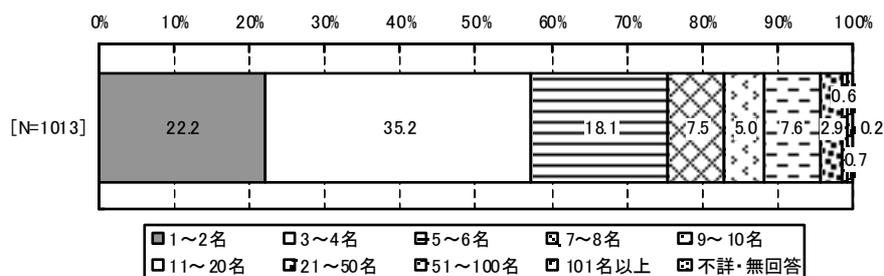


図 6 問 I 2 (2) 資本金

- ・ 従業員数は、3～4 名が 3.5 割、次いで 1～2 名が 2 割強、5～6 名が 2 割弱となっている。



※代表者等の役員を含み、アルバイトは含まない。兼業している場合、主に不動産業に従事している方を含む。

図 7 問 I 2 (4) 不動産業に従事している従業員数

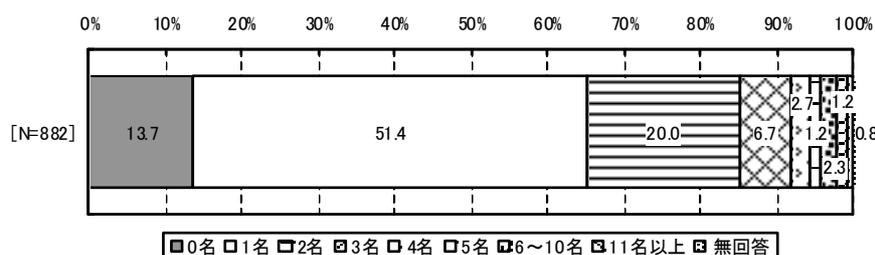


図 8 問 I 2 (4) 不動産業に従事している従業員数: うち賃貸不動産経営管理士

- ・ 各社の売上げに占める賃貸管理業務の割合は、平均で 24% 程度となっている。

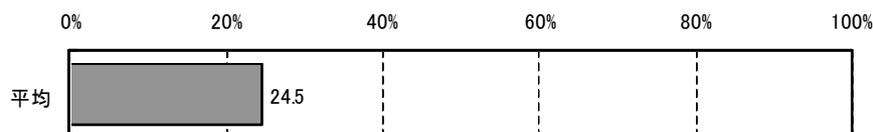


図 9 問 I 3 (3) 売上高に占める賃貸管理業務の割合

ii) 管理業務実績

- ・ 月額賃料に占める管理業務報酬の割合は、5～6%がほぼ半数を占める。

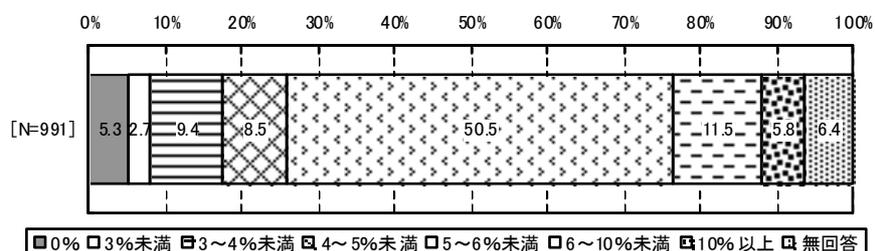


図 10 問 I ③(2) 月額賃料に占める管理業務報酬の割合

iii) 管理戸数

- ・ アパート・マンションの管理戸数の平均は約 680 戸で、101～500 戸が 4 割弱と最多であるが、500 戸以上の社も 20%超を占める。
- ・ 戸建は平均 30 戸、1～50 戸が 6 割弱と最多である。

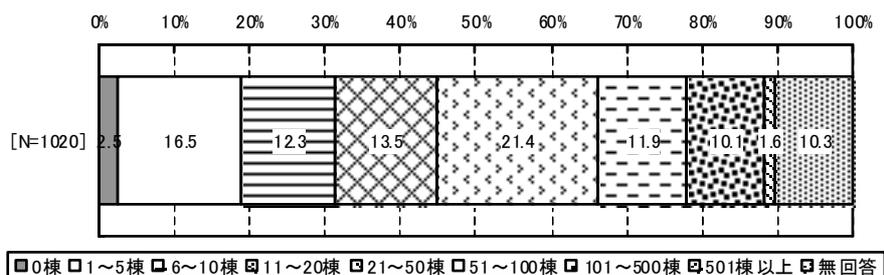


図 11 問 I ③(1) ①管理戸数(自社所有物件を除く): アパート・マンションの棟数

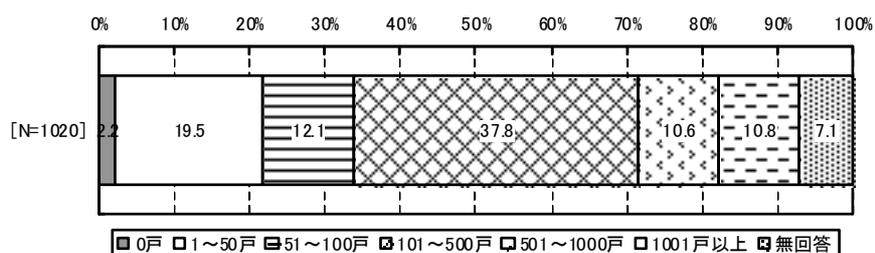


図 12 問 I ③(1) ①管理戸数(自社所有物件を除く): アパート・マンションの戸数

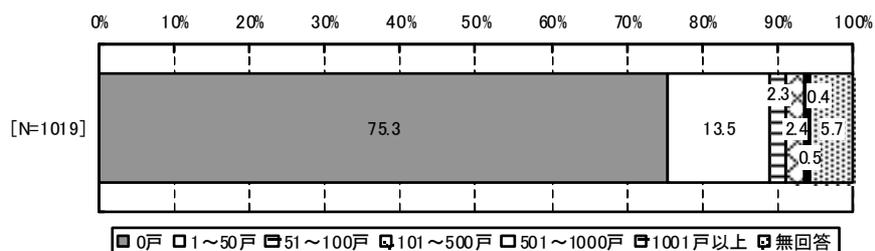


図 13 問 I ③(1) ①管理戸数(自社所有物件を除く): アパート・マンションのうちサブリースの戸数

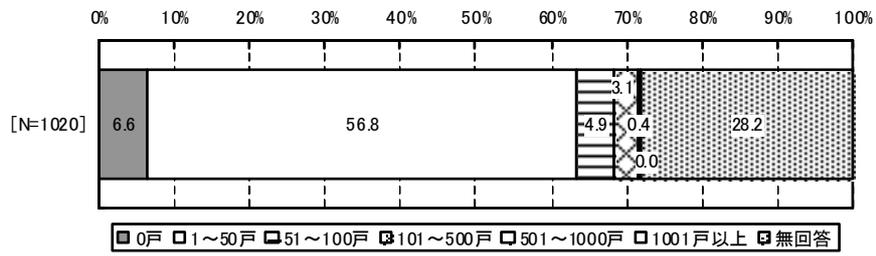


図 14 問 I ③(1) ①管理戸数(自社所有物件を除く): 戸建の戸数

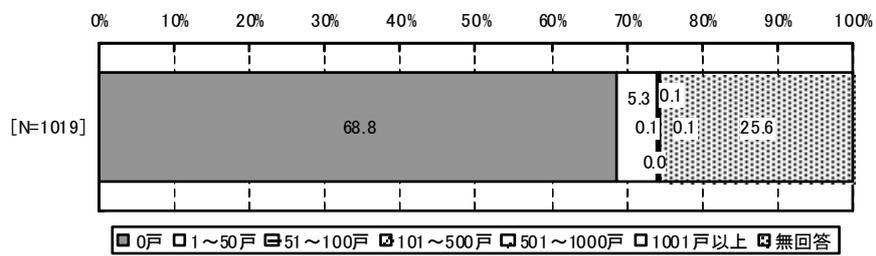


図 15 問 I ③(1) ①管理戸数(自社所有物件を除く): 戸建のうちサブリースの戸数

iv) 賃料等の集金や管理

ア) 家賃集金代行業務の概要

- ・ 全体の 8 割強の業者が集金代行を実施している。
- ・ うち、口座振込は約 76% で実施。賃貸人への送金までの期間は 6~10 日が半数程度である。
- ・ 賃料に含めて共益費を徴収している業者が約 58% となっている。

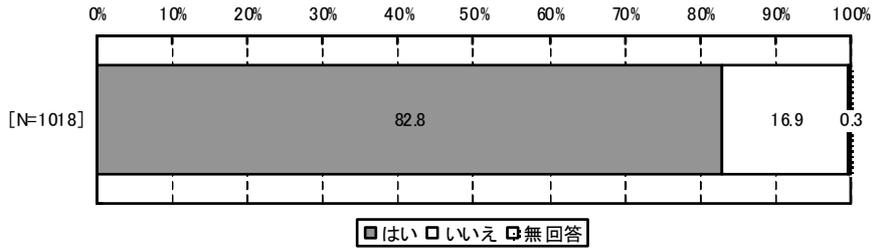


図 16 問Ⅱ4(1) 集金代行業務受託割合

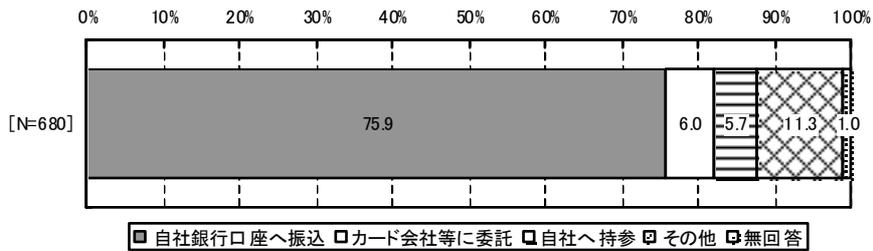


図 17 問Ⅱ4(4) 集金方法

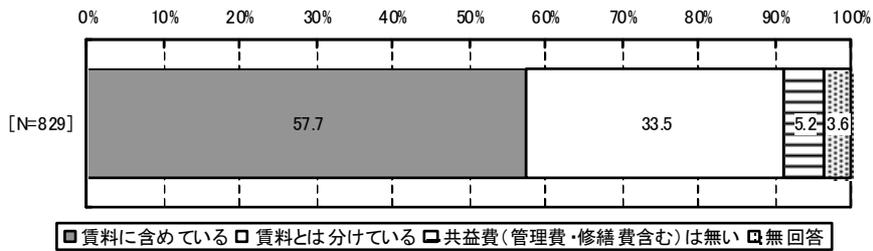


図 18 問Ⅱ4(5) 共益費用の請求方法

- ・ 業者あたり集金業務受託戸数の割合は、当該業者の全管理物件のうち 6 割強となっている。

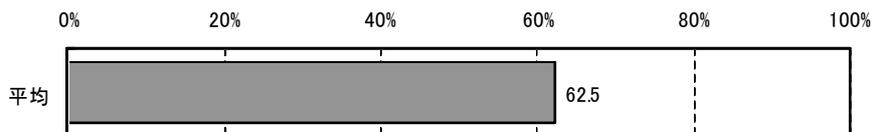


図 19 問Ⅰ3(1)② 集金業務受託戸数割合

イ) 分別管理

- ・ 家賃集金代行を実施する業者(全体 8 割)のうち、8 割が分別管理を実施している。
- ・ うち、賃料等集金専用口座を設けているのが 9 割を超え、そのうち、会社で一つの口座を開設しているのが 5 割程度を占める。

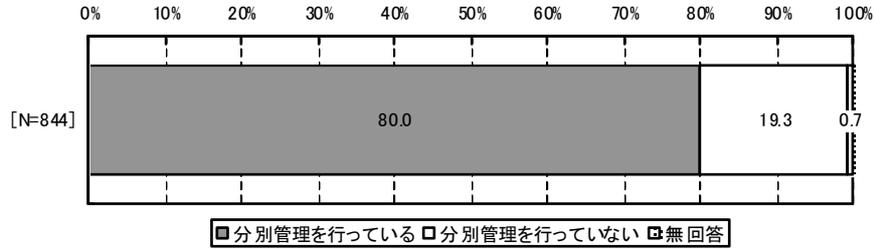


図 20 問Ⅱ4(8) 分別管理

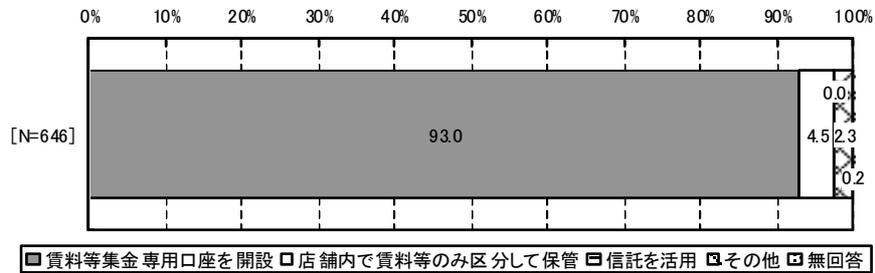


図 21 問Ⅱ4(9) 分別管理の方法

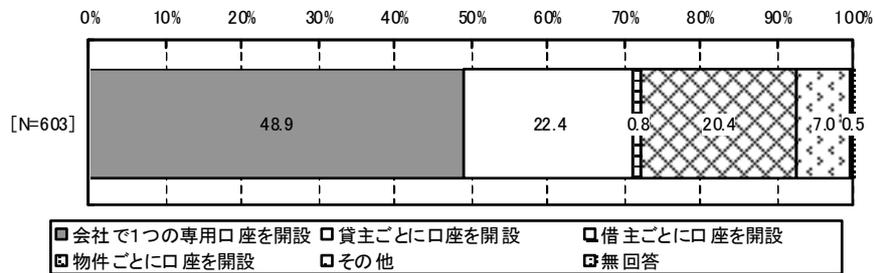


図 22 問Ⅱ4(10) 口座の開設方法

ウ) 保証制度の必要性

- ・ 必要・不要する回答ともに、4 割前後となっている。不要とする回答の方が 4% 程度多い。

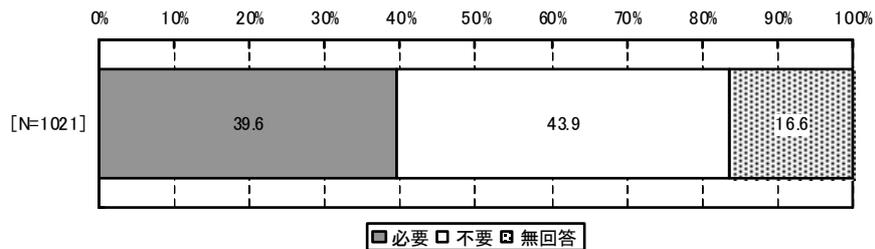


図 23 問Ⅱ4(13) 保証制度の必要性

c) クロス集計結果の分析概要

① 都市と地方における事業形態の違い・傾向の把握

所在地の違いによって、対策を変える必要があるかを検討するため、都市と地方の別に集計を行ったが、対策を変えるほどの大きな差異はないと考えられる。

○事業概要

- 都市と地方の別で組織形態、資本金、従業員数等において、都市部に株式会社形態が多く、組織規模が大きい。

○管理業務実績

- 管理業務報酬の月額賃金に占める割合が都市と地方ともに5~8%が多い。
- 管理戸数の分布状況は都市と地方で特筆すべき差はない。

○賃料等の集金や管理

- 集金代行業務の実施割合が、都市の方が高いが、分別管理の実施割合は、都市と地方で特筆すべき差はない。

※本集計では、「都市」と「地方」について以下のとおり定義

- 都市：9都府県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府、兵庫県、愛知県、福岡県）
- 地方：都市を除く38道県

i) 事業概要

ア) 組織形態

- 都市の方が株式会社の形態の業者が多い。

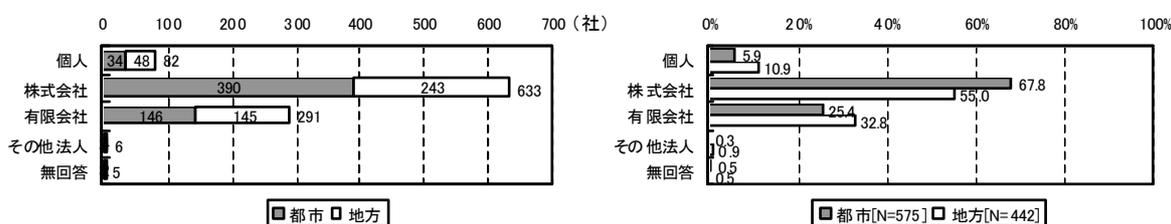


図 24 問 I 2(1) 組織形態(都市・地方別)

イ) 資本金

- 300~1000万円未満は地方の割合が高く、1000~2000万円未満は都市の割合が高い。
- それ以外は、特筆すべき差はない。

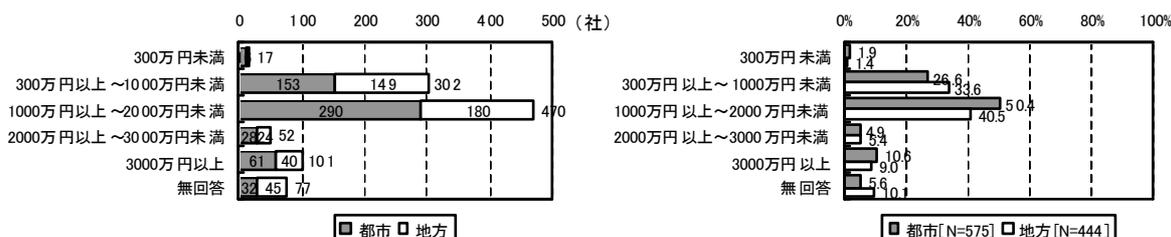


図 25 問 I 2(2) 資本金(都市・地方別)

ウ) 店舗数

- ・ 都市と地方で特筆すべき差はない。

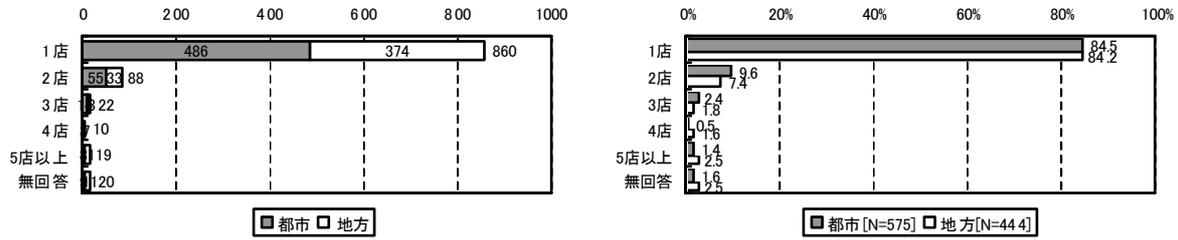


図 26 問 I 2 (3) 店舗数(都市・地方別)

エ) 従業員数

- ・ 賃貸不動産経営管理士については、都市・地方ともに 1 名が最も多く、都市は地方と比べて 2 名以上が多い。

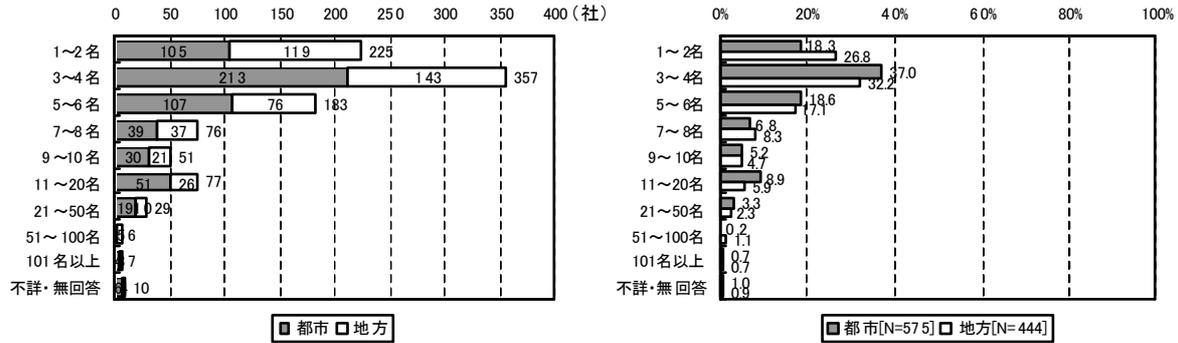


図 27 問 I 2 (4) 従業員数(都市・地方別)

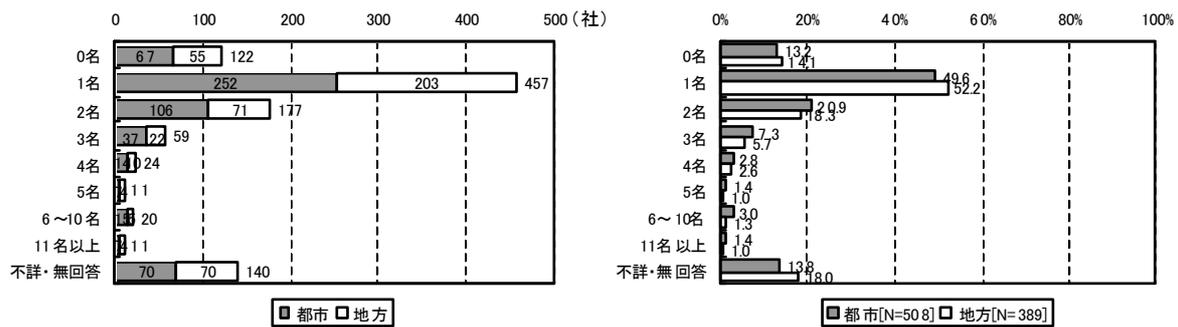


図 28 問 I 2 (4) 従業員のうち賃貸不動産経営管理士(都市・地方別)

ii) 居住用物件の管理業務実績

ア) 管理物件の規模（自社所有物件を除く）（アパート・マンション）

- ・ 棟数では都市部、地方部とも 1～5 棟、21～50 棟の割合が高い。
- ・ 戸数では都市部、地方部とも 1～50 戸、101～500 戸の割合が高い。

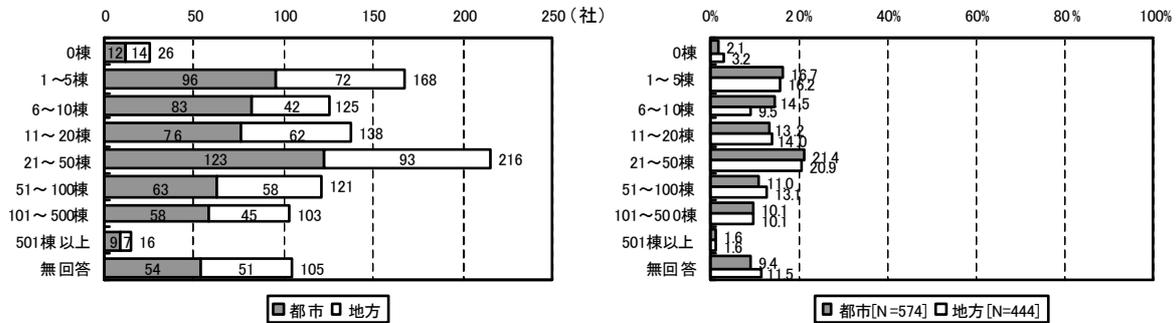


図 29 問 I ③(1) ①自社所有物件を除く管理棟数(アパート・マンション)(都市・地方別)

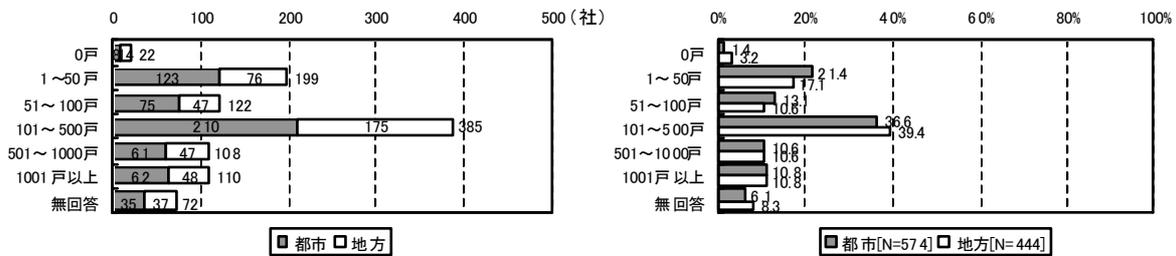


図 30 問 I ③(1) ①自社所有物件を除く管理戸数(アパート・マンション)(都市・地方別)

イ) 管理戸数（自社所有物件を除く）（戸建）

- ・ 地方の方が、管理戸数の多い業者割合が高い（但し、無回答が多い点に留意）。

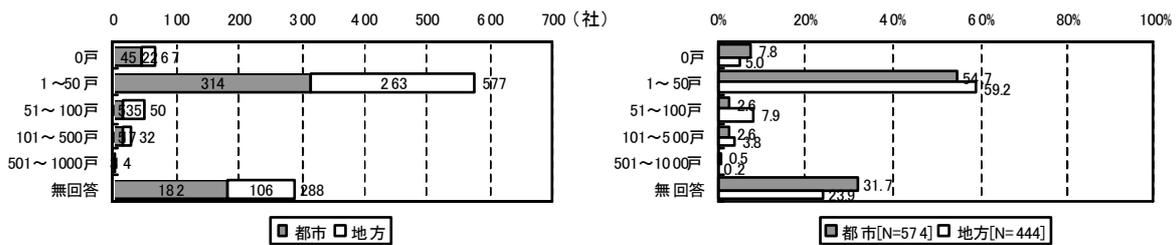


図 31 問 I ③(1) ①自社所有物件を除く管理棟数(戸建)(都市・地方別)

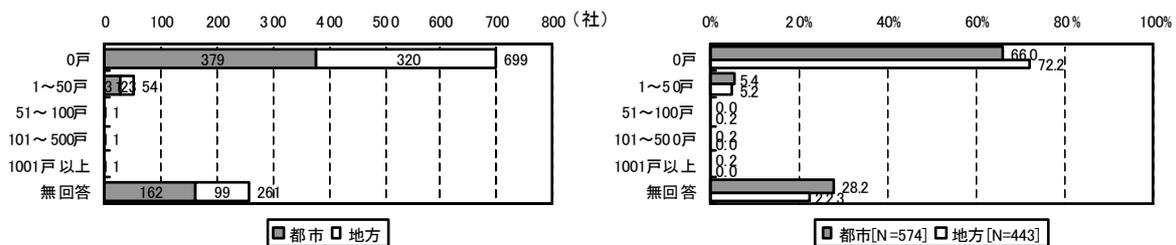


図 32 問 I ③(1) ①自社所有物件を除く管理戸数(戸建)(都市・地方別)

ウ) 管理業務報酬の月額賃金に占める割合

- ・ 都市と地方ともに 5~6%が多い。一方、地方で 5%未満の割合が多く、都市で 6%以上の割合が多い。

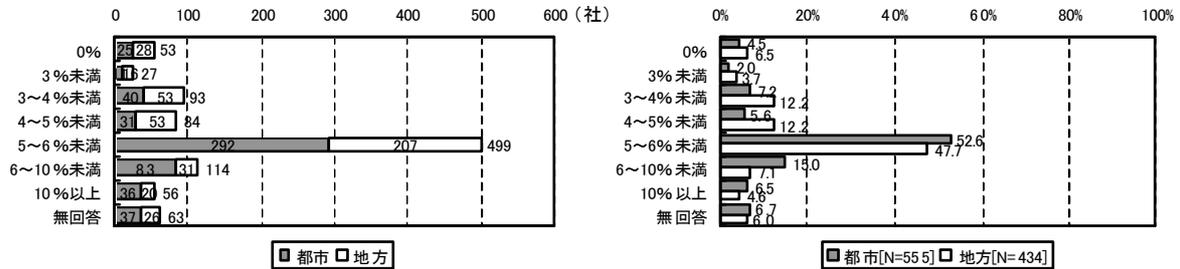


図 33 問 I 3(2) 管理業務報酬の月額賃料に占める割合(サブリース除く)(都市・地方別)

iii) 賃料等の集金や管理について

ア) 集金代行業務の実施割合

- ・ 都市の方が、実施割合が高い。

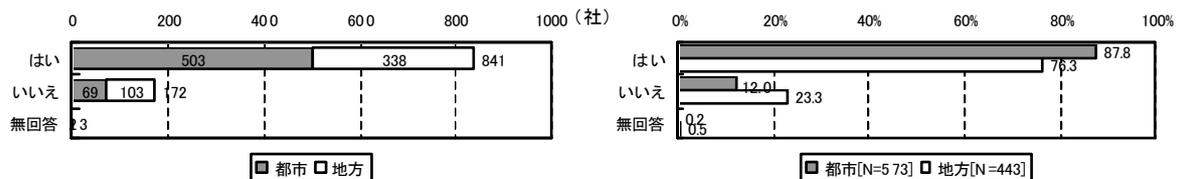


図 34 問 II 4(1) 集金代行業務の実施(都市・地方別)

イ) 分別管理の実施割合

- ・ 都市と地方で特筆すべき差はない。

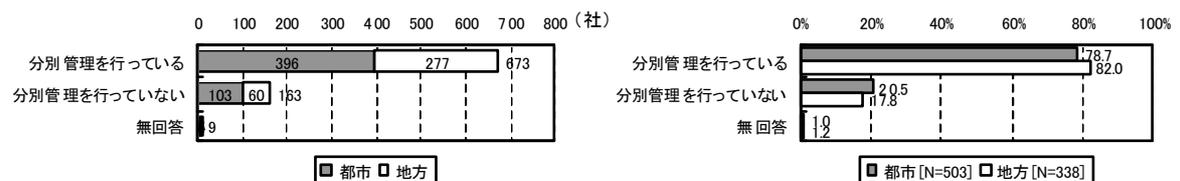


図 35 問 II 4(8) 分別管理の実施(都市・地方別)

ウ) 預かり金の保証制度の必要性

- ・ 都市と地方で大きな差はないが、都市で「不要」という意見が若干多い。

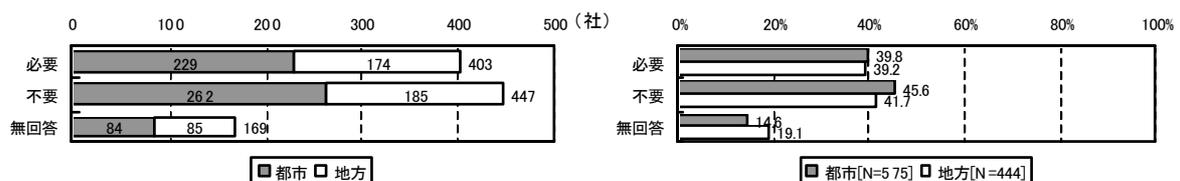


図 36 問 II 4(13) 預り金の保証制度の必要性(都市・地方別)

② 業者規模別の分別管理の傾向把握（業者規模と分別管理の有無のクロス集計）

業者規模に応じた対応方策の必要性を検討するため、業者規模別に集計を行った。業者規模が大きくなるほど集金代行・分別管理が進んでいる。一方で、小規模な業者では貸主別の管理が進んでいるなど、大規模な業者には管理の手間等の課題が存在すると推察され、業者規模に応じた対策の工夫が必要と考えられる。

○集金代行業務の実施割合

- ・ 従業員規模が大きくなるとともに増加。

○分別管理の実施割合

- ・ 従業員 8 名規模までは、規模が大きいほど実施割合も高い。
- ・ 一方で、9 名以上規模になると、一部を除いて減少傾向。

○分別管理の実施方法

- ・ 規模が大きいほど「賃料等集金専用口座」の開設割合も増加。
- ・ 一方で、「店舗内での保管」は、小規模業者の割合が高い。

○専用口座開設の具体的な方法

- ・ 従業員規模が大きいほど、「会社で 1 つの専用口座開設」の割合も増加（一部例外あり）。
- ・ 小規模な事業者ほど、「貸主ごとに口座を開設」の割合が高い。

ア) 集金代行業務の実施割合

- ・ 従業員規模が大きくなるとともに、集金代行業務の実施割合も増加。

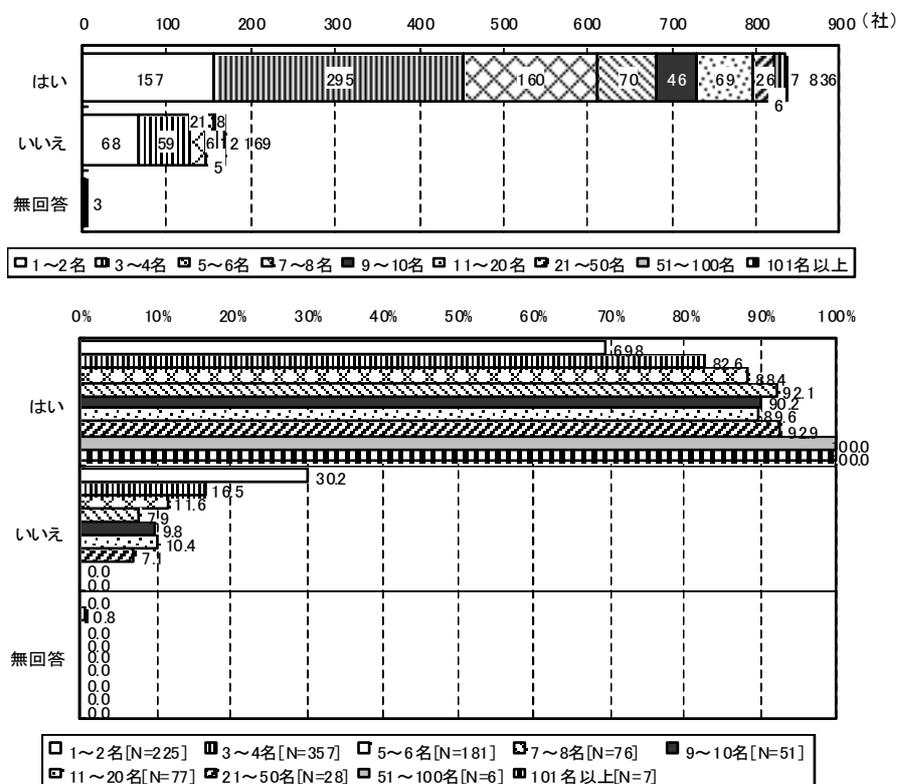


図 37 問Ⅱ4(1) 集金代行業務の実施(業者規模別)

イ) 分別管理の実施割合

- ・ 従業員 8 名までは、従業員規模が大きくなるとともに、分別管理の実施割合も増加。
- ・ 一方で、9 名以上になると一部を除いて減少傾向（但し、21 名以上の規模は母数が小さい）。

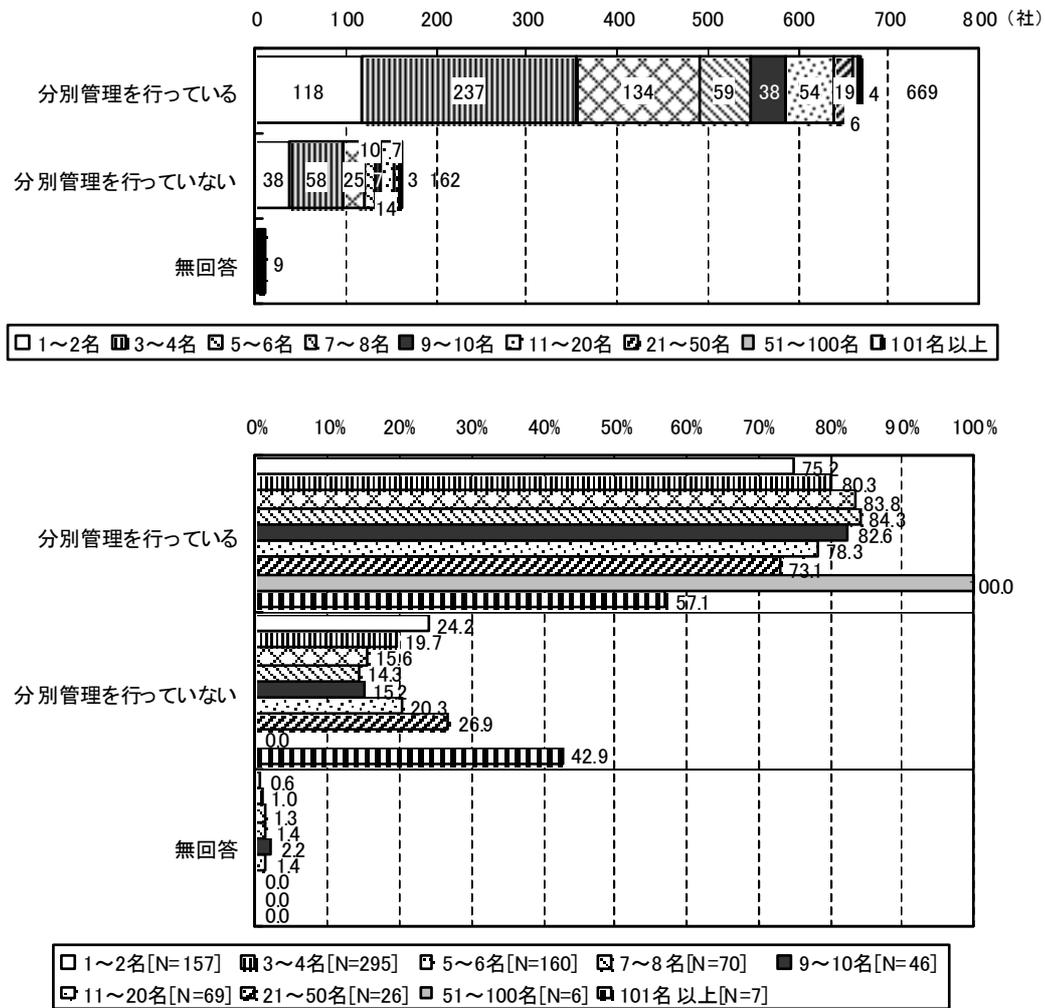


図 38 問Ⅱ4(8) 分別管理の実施(業者規模別)

ウ) 分別管理を実施しない理由

- ・ 「預かり期間が短いため」は、規模が大きいほど割合が高い。
- ・ 「分別管理をせずとも支障がないため」は、従業員規模が小さいほど割合が高い。

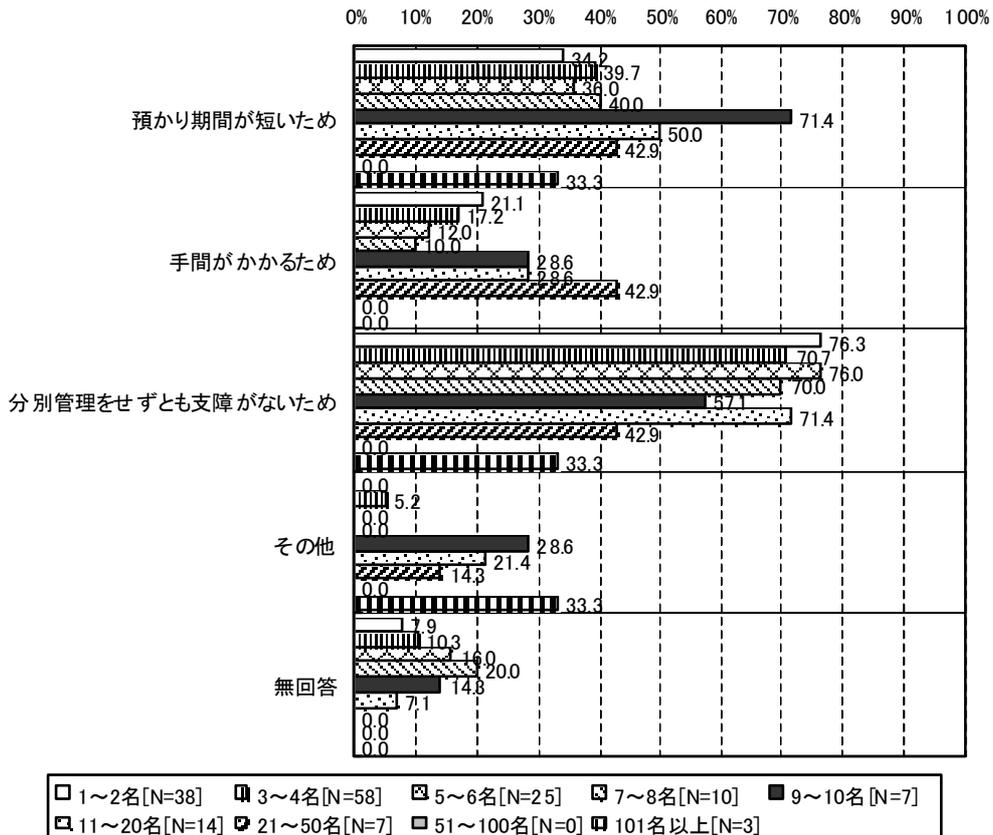
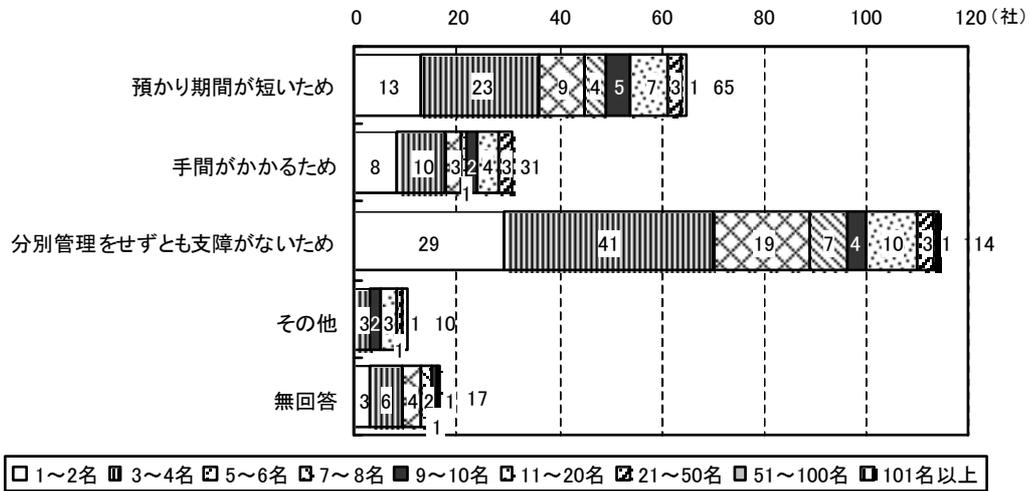


図 39 問Ⅱ4(12) 分別管理を行わない理由(業者規模別)

エ) 分別管理の実施方法

- ・ 従業員規模が大きくなるとともに、賃料等集金専用口座を開設している割合が高い。
- ・ 一方で、店舗内での保管は、従業員規模が小さい業者の割合が高い。

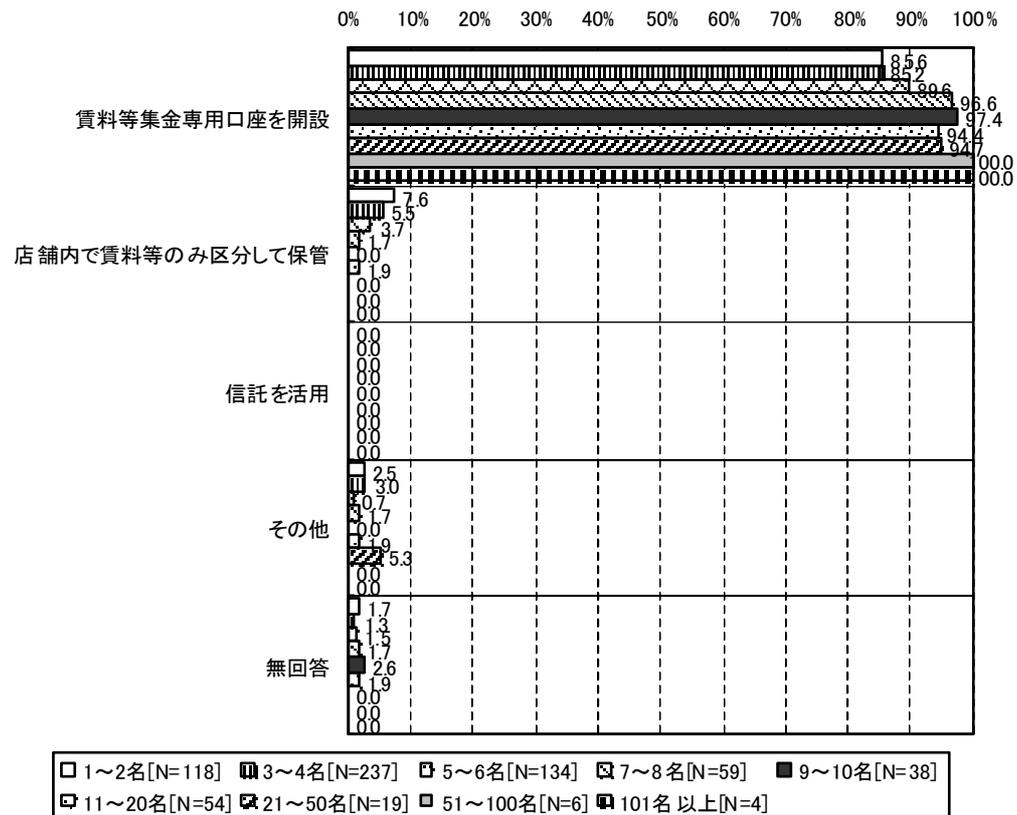
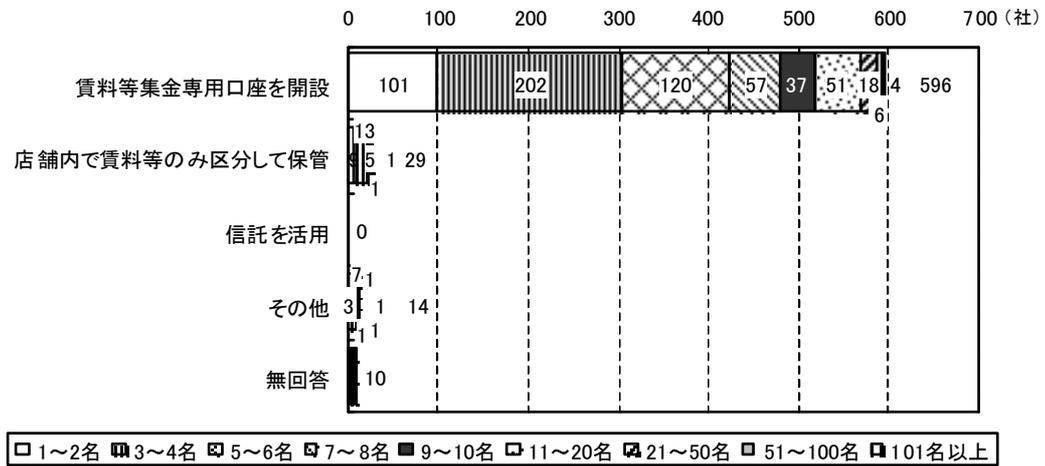


図 40 問Ⅱ4(9) 分別管理の実施方法(業者規模別)

カ) 専用口座開設等の具体的な方法

- ・ 従業員規模が大きいほど「会社で1つの専用口座開設」の割合が増加の傾向にある（一部例外有）。
- ・ 小規模な事業者ほど、「貸主ごとに口座を開設」の割合が高い。
- ・ 「物件ごとに開設」はばらつきがある。

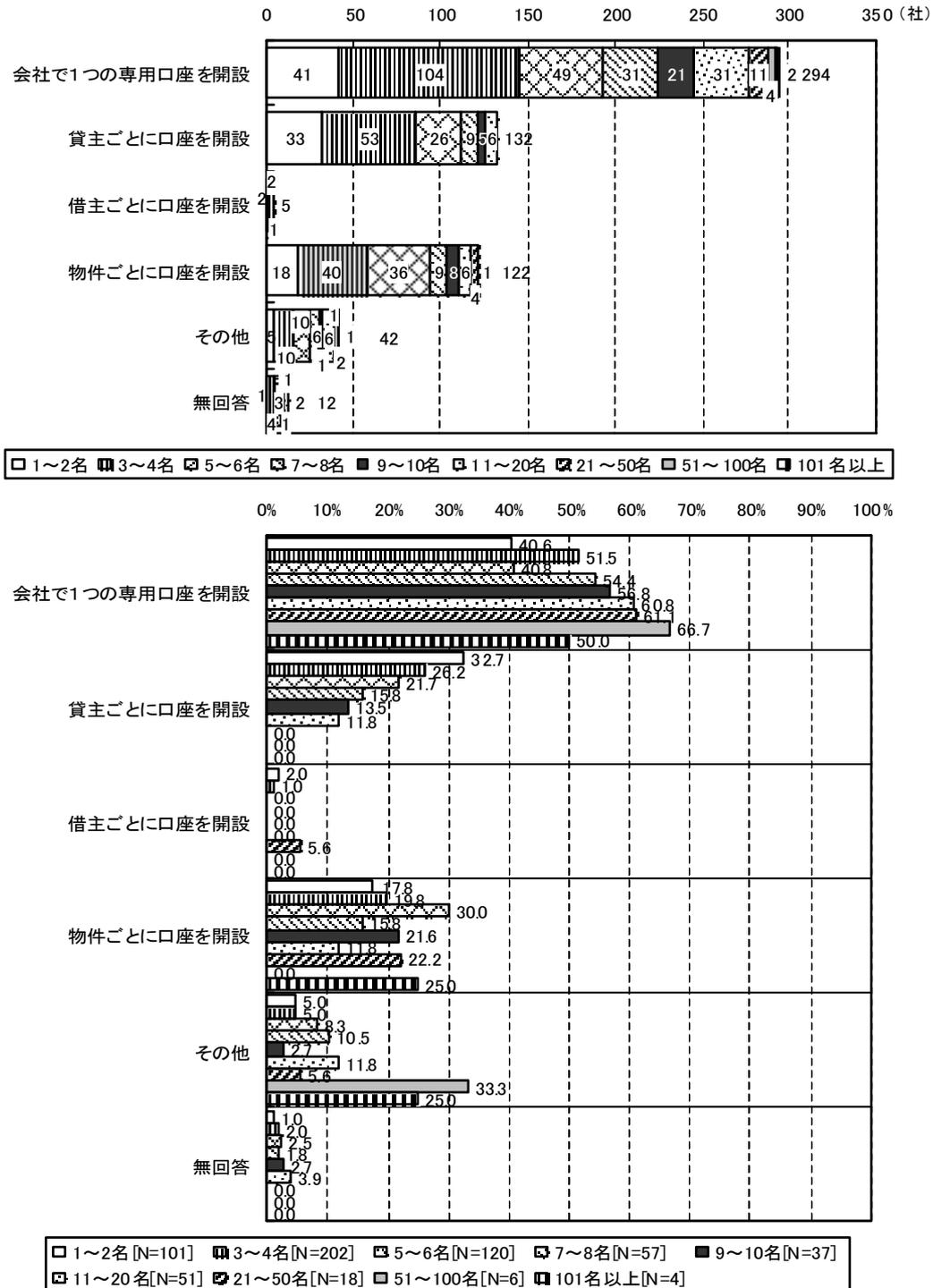


図 41 問Ⅱ4 (10) 専用口座開設の具体的な方法(業者規模別)

か) 預かり金の保証制度の必要性

- ・ 大規模事業者の方が、保証制度の必要性が総じて高い。

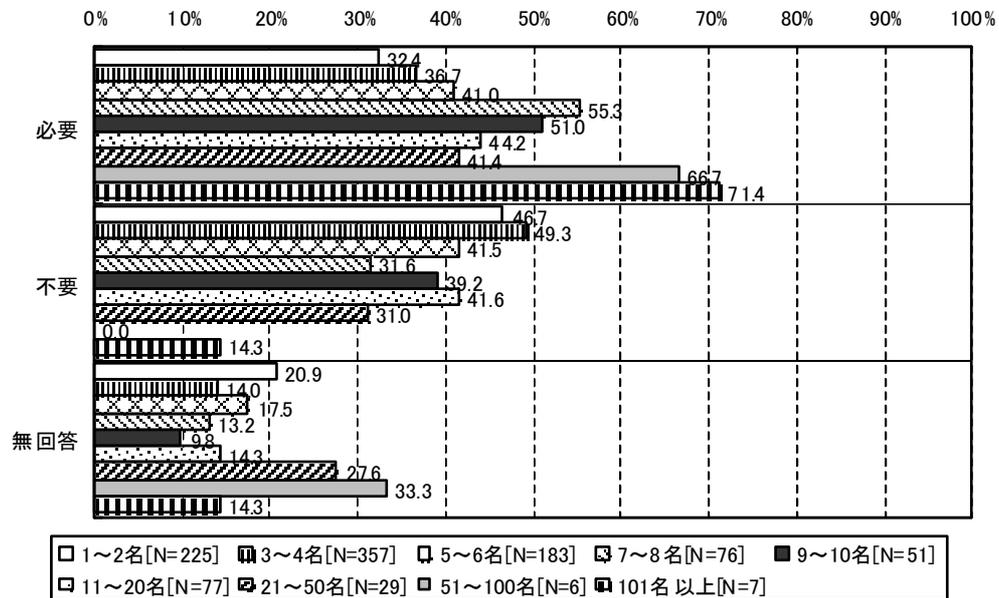
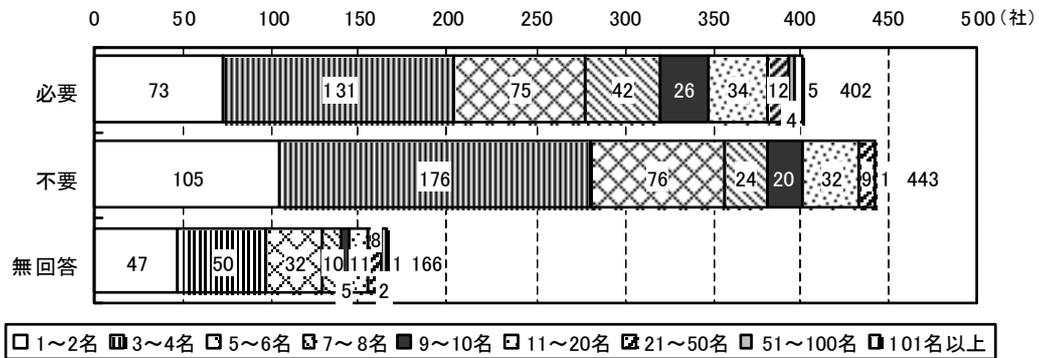


図 42 問Ⅱ4(13) 預り金の保証制度の必要性(業者規模別)

③ 家賃集金代行の管理戸数別のクロス集計

対象となる預かり金の規模を把握するため、家賃集金代行の管理戸数の規模別に預かり金額の集計を行ったが、業者により管理戸数、集金規模に大きな幅があり、これらの規模に留意した対策が必要と考えられる。

○集金代行の対象戸数

- ・ 1～50戸、101～250戸の区分が比較的多くを占める。

○業者ごとの月別集金額合計（賃料等）

- ・ 100万円以上500万円未満の区分を中心に5000万円未満までの区分にばらついている。

ア) 集金代行の対象戸数

- ・ 各業者の集金代行の対象戸数の分布は、1～50戸、101～250戸の区分が比較的多くを占める。
- ・ 業者あたりの管理戸数の中央値は180戸、平均で654戸、標準偏差は3904戸⁵であった。

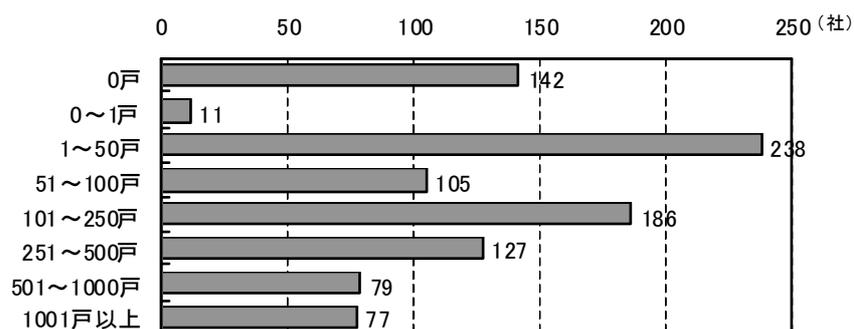


図 43 問Ⅱ③(1)②集金代行の対象戸数

⁵ 標準偏差が極端な値を示すとおり、集金代行対象戸数の分布が正規分布から大きく乖離し、戸数が1001戸を超えるような業者から、0～50戸の業者までかなりばらついていることが特徴である。

イ) 業者ごとの月別集金額合計（賃料等）

- 各業者が集金代行を行っている家賃等の月あたりの合計は、100万円以上500万円未満の区分を中心に5000万円未満までの区分にばらついている。
- 具体の金額を回答した業者754社の預かり金は平均値で3173万円、中央値で734万円、標準偏差24157万円⁶であった。

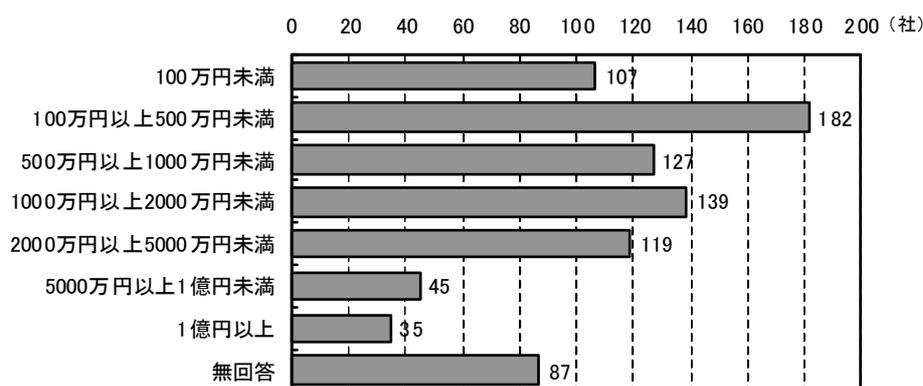


図 44 問Ⅱ4(6) 業者ごとの月別集金額合計(賃料等)

ウ) 各業者の集金代行実施住戸の平均集金家賃

- 仮に上記の月の集金額と上記対象物件をもとに、各業者の集金代行実施住戸の平均家賃を算出すると、下図のような分布となり中央値はほぼ5万円である。

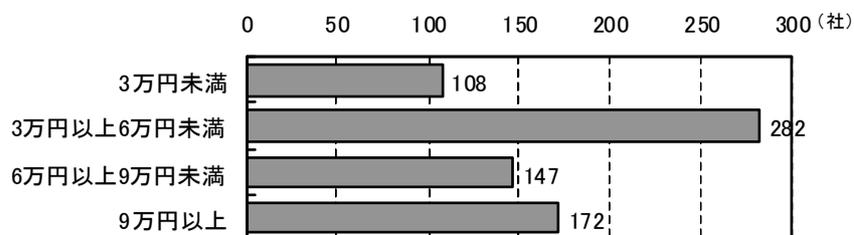


図 45 業者ごとの戸当たり平均集金額(賃料等)

⁶ 標準偏差が極端な値を示すとおり、月別集金額合計が正規分布から大きく乖離し、金額が1億円を超えるような業者から、100万円未満の業者までかなりばらついていることが特徴である。

(3) 預かり金の保全措置の必要性

預かり金の特性及び賃貸不動産管理業者の実態の両面から消費者保護の必要性を基本として、預かり金の保全措置の必要性について整理を行った。

1) 賃貸不動産管理及び類似制度における保全措置

下記のとおり、賃貸不動産管理においては、業を規定する制度が存在しないため、預かり金の保全を規定する法的な制度も存在しないのが現状である。一方で、下表にあげる類似制度においては、一定の保全措置が法制度化されている。このような現状からも、預かり金の保全について、一定の対応が必要と考えられる。

表 1 賃貸不動産管理及び類似制度の保全措置に関する状況

種別	法定	特徴
賃貸管理業賠償責任保険（賃貸不動産管理業協会）	—	協会会員を対象にした損害賠償責任保険。保険掛け金は年会費に含む。賃貸管理委託契約書を業者と賃貸人で締結することが必要。
預り金保証制度（日本賃貸住宅管理協会）	—	保証制度の加入には、過去3期分の決算書等を提出して、第三者機関である保証制度審査会の審査を通過する必要がある。保証期間は1年間で、更新が必要。1社あたり最高1千万円（家賃は1ヶ月分）までを弁済。
営業保証金・弁済業務保証金・手付金等保全（宅地建物取引業法）	○	（弁済業務保証金）弁済金の限度額は、宅地建物取引業法により、本店1,000万円、1支店について500万円。 （手付金保管）代金の10%または1,000万円を超えて手付金等を支払う場合、売主に代わって物件の引き渡しと所有権移転登記が済むまで手付金等を保管。
住宅瑕疵担保（住宅瑕疵担保履行法）	○	新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に関する10年間の瑕疵担保責任が対象。請負人（建設業者）及び売主（宅建業者）に保険への加入もしくは供託金の納付を義務付け。その後も年2回の届出義務が課せられている。対象とする住戸を区分して双方合せて利用することが可能。
マンション管理（マンション管理の適正化の推進に関する法律）	○	区分所有者から徴収された修繕積立金等の管理費を控除して保管口座に移し換える場合等については、1ヶ月分の修繕積立金の合計以上の保証契約等の締結、収支報告の書面が必要。上記以外の場合は、修繕積立金等を管理組合名義の収納・保管口座で管理。
旅行業の保証等制度（旅行業法）	○	強制加入の営業保証（供託）・弁済保証制度（業界団体）と任意加入の保険制度（業界団体）が存在。
中小企業資金調達（中小企業信用保険法）	○	中小企業への金融機関による融資に対し、信用保証協会が信用保証を付与。その信用保証を補完するための日本公庫による再保険制度が存在。

2) 預かり金に関連する課題事例

また、預かり金に関する課題事例としては、以下の表に示したとおり、家賃等を預かった業者が破綻する例（表 2）、業者が賃貸人に支払わない例（表 3）等が存在する。前者の事例の場合には保全措置の必要性が高く、業者と賃貸人の間に家賃の収納等を含む業務の委託契約があるか否かによって、賃借人への債務の発生も左右されると考えられる。後者の事例の場合には、業者の情報開示の義務等の措置の必要性が高いと考えられる。

表 2 課題事例: 業者が破綻した事例

A) 平成20年9月に民事再生手続きに入ったA社の事例
約2000人のマンションオーナーから賃貸管理業務を受託していたが、賃借人から預かった敷金や賃料のうち約7億5千万円を資金繰りのために流用していた。(A社の民事再生に関する説明資料より)
B) 平成20年9月に破産手続きに入ったB社の事例
手持ちの資金不足に陥ったB社は、賃貸保証事業（不動産賃貸借契約における賃料債務の連帯保証業務や賃料の収納代行等を行う事業）において、平成20年6月末や同年7月末に管理会社に対して支払うべき代位弁済分の支払の遅延し、その後同年8月末に支払うべき代位弁済分については全額の支払いを行うことができなかった。また、同年8月初めに収納代行会社に支払うべき代位弁済分の支払いも遅延する等して、同月中旬には一部の収納代行業務委託契約を解除され、収納代行会社からB社に対し、既に不動産賃借人から回収済みの家賃（8月下旬回収分）が送金された。B社は、賃貸人又は管理会社に対し、この収納代行業者から送金された家賃を送金する義務を負っているが、その送金が一部出来てない。結局、B社は、賃貸保証事業に係る債務金5億2453万円が支払不能となった。(B社の「破産法157条の報告書」より)

出典：国土交通省 社会資本整備審議会産業分科会 第23回不動産部会資料 2-2 (2009/7/2)

表 3 課題事例: 業者が預かり金等を着服した事例

C) 敷金・礼金・前払家賃の着服
アパートの賃貸借の媒介及び管理を依頼されている業者 X が、賃借人の支払った敷金、礼金及び前払家賃を着服し、大家に渡さない。(平成9年1月東京都)
D) 家賃等100万円の着服【平成14年3月栃木県】
マンションの賃貸人であるXは、平成10年6月頃から、業者Yに賃貸マンションの媒介と管理業務を委託していたが、委託後程なく、家賃等がYからXにきちんと交付されなくなってきたと感じたため、独自に調査を行った。その結果、Yは、行ってもいないと思われるリフォームをしたと言って、リフォーム代相当をXに渡す家賃から差し引いて、賃借人から受領した賃料の一部をYに渡していないことが判明した。
E) 空室に無断で入居させて家賃・敷金・礼金等を着服【平成17年7月東京都】

Xは、賃貸アパートを経営しており、そのアパートの管理を業者Yに委託していた。しかし、次第に集金代行した家賃がYから送られてこないようになり、その額が多額になったため、家賃の支払をYに催告するとともに、平成17年3月に、賃借人にも直接会って家賃滞納の調査を行った。その結果、Yが集金済みの未納付家賃が170万円余りあるとともに、空室であるはずの2室に入居者がいることがわかった。この2室の入居者に確認したところ、Yは平成15年3月に賃借人Aと、平成16年7月に賃借人Bと、Xの了解を得ずに無断で賃貸借契約書を作成し、各物件に賃借人を入居させていたことが判明した。これらの取引について、Yは礼金、敷金等を受領しながらXに渡していなかった。

出典：国土交通省 社会資本整備審議会産業分科会 第23回不動産部会資料 2-2 (2009/7/2)

3) 会員アンケート結果からみた保全措置の必要性

会員へのアンケート結果から、業者が集金代行業務を実施するケースは約8割、さらに物件ベースで見ても約7割に達するなど、集金代行業務は、賃貸管理業者の標準的な業務になっていることが分かる。

また、分別管理は集金代行を行う業者のうち、約8割に達するが、半数弱が会社で一つの専用口座を設けるに留まり、本来渡すべき賃借人ごとの区分が明確になっていない可能性がある。また、信託等を活用する事業者は1社も存在せず、分別管理のみでは管理業者の倒産等の際には保全されないことを鑑みると、何らかの保全措置を講じる必要があるといえる。

表4 アンケート結果（関連事項の抜粋）

a) 集金代行業務の実施割合

○集金業務が実施されている物件割合

- ・ 家賃集金代行業務についての全般的な傾向として、物件ベースで見ると、アンケート対象の全物件の7割強が集金業務を実施している物件である。

○家賃集金代行業務を実施する業者の割合

- ・ 業者ベースで見るとアンケート対象の全業者の8割が集金代行業務を実施している。
- ・ さらに、集金代行業務を実施する上記業者のうち、8割が分別管理を実施している。

○業者あたりの集金業務受託戸数

- ・ 業者あたりの集金業務受託戸数は、当該業者の全管理物件の6割となっている。

b) 分別管理の実施状況

現状、全事業者のうち、8割程度が分別管理を実施している。一方で、分別管理の方法については、「会社で1つの専用口座を開設」が半数弱を占める結果となり、貸主ごとに口座を開設する業者は2割程度に過ぎない。

3. 保全スキームの検討

(1) 検討対象とするリスク

1) 対象とするリスク

本調査では、賃借人が賃貸住宅に入居している期間に、賃貸不動産管理業者が賃借人から預かった家賃や共益費等を自らの事業の運転資金に充当すること等により、賃貸人に適切に支払われないリスクを検討対象とする。

特に消費者保護の観点から賃貸住宅を対象とし、賃借人及び賃貸人として、主に一般の個人消費者を想定する。

○賃借人	: 一般の個人消費者を想定
○賃貸人	: 一般の個人を想定 (業者の場合も含む)
○賃貸不動産管理業者	: 家賃の集金代行を行っている業者

2) 主体別のリスク

- ・ 賃借人の視点からは、問題の発生に際して、賃貸不動産管理業者に支払った家賃が再度請求されることがリスクと考えられる。
- ・ 賃貸人の視点からは、問題発生時に賃貸不動産管理業者が保管していた預かり金が損失となるリスクが存在すると考えられる。

表 5 関係主体別のリスク

問題	賃借人	賃貸人	管理業者(原因者)	国・業界
賃貸不動産 管理業者の 預かり家賃 の着服 ・ 預かり金保 管中の賃貸 不動産管理 業者の破綻 等	<p>(管理委託契約+支払済根拠:有)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>直接的な金銭損失は発生しない</u> ・ 紛争に巻き込まれることの精神的負担、手間、場合により転居負担発生等 <p>(管理委託契約 or 支払済根拠:無)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>家賃の再請求リスク</u> ・ 紛争に巻き込まれることの精神的負担、手間、場合により転居負担発生等 	<p>(管理委託契約・支払済根拠:有)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>預かり金相当の損害リスク発生(業者への請求)</u> ・ 紛争解決等の手間 ・ 悪評の拡大による賃借人の減少等 <p>(管理委託契約 or 支払済根拠:無)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>預かり金相当の損害リスク発生(業者・賃借人への請求)</u> ・ 紛争解決等の手間 ・ 悪評の拡大による賃借人の減少等 <p>(共通)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 業者が分別管理を行っていた場合、債権の明確化が図られ、回収の可能性が高まる 	<p>(共通)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 預かり金の支払義務 ・ 訴訟リスクの発生 ・ 着服等の場合、悪評の広まりによるその後の業務の減少等での更なる経営悪化 ・ 破産の場合、管財等を通じた財産分与 	<p>(共通)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 業界としての信頼性の低下 ・ 賃貸住宅市場の停滞リスク <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">原因者以外の賃貸不動産 管理業者への悪影響</p>

※ 下線部:直接的な金銭損害

※ 管理委託契約に家賃集金の「代理」権限を含む場合を想定する

3) 主体別のリスクから想定される対応策

- ・ 賃借人にとっては、賃貸不動産管理者が家賃収受に関し、賃貸人の代理権を明確化することで、再度負担を請求されることを避けることが可能と考えられる。
- ・ 賃貸人にとっては、預かり金の回収が困難な事態が発生した場合に、業者資産のうち、当該賃貸人に本来帰すべき預かり金を明確化する、更には、事後救済措置を講じることが必要と考えられる。
- ・ その場合、措置の導入によって賃借人への負担がいたずらに増加しないようにすることが必要と考えられる。

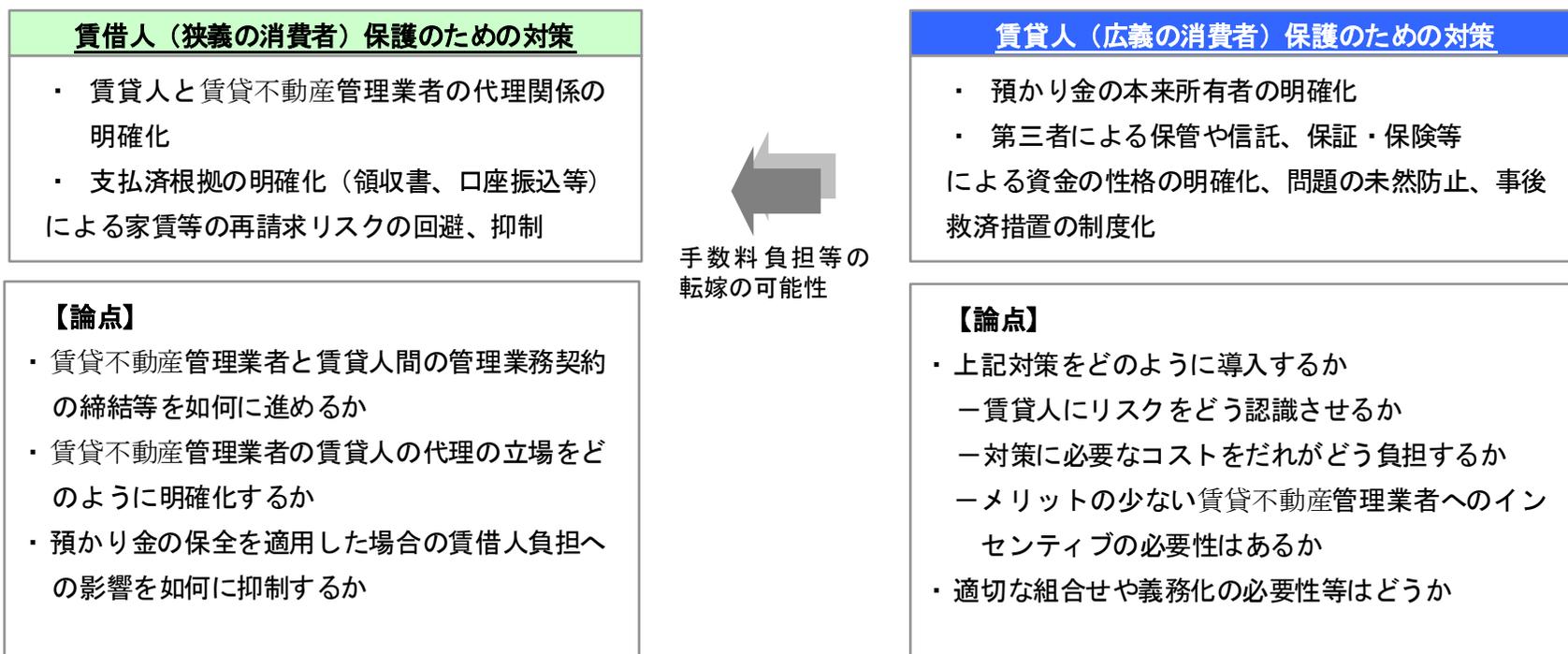


図 46 主体別のリスクへの対応策とその論点

(2) 各スキームの特性整理及び適用方向性の検討

1) リスクマネジメントの考え方

リスクへの対応策について、リスクマネジメントの観点からは以下の4つの考え方があるといわれている。賃貸不動産の預かり金におけるリスクを対象とした場合に、それぞれに対応する策として、以下が考えられる。

i) リスクの軽減

リスクに対する教育等により、発生時の規模を抑制することなどがあげられる。本件では、

- 賢い消費者の育成により、口座振込や支払根拠の保管等契約書預かり金のリスクが発生する業者の選別を促進する。
- 賃貸不動産管理業者の預かり金の分別管理を徹底する。リスク移転策等の導入促進を図る。
- 預かり金等について信託口座・第三者による保管（いずれも管理業者を経由する場合）を活用する。

ことなどが考えられる。

ii) リスクの移転

リスクについて、保険等を通じて他者に移すことがあげられる。本件では、

- 預かり金等に損害保険・保証を付与する。
- クレジットカードによる家賃等の支払（管理業者を経由しない場合）を行う。

ことなどが考えられる。

iii) リスクの回避

リスクが発生する要因に対し、別の手法を採用したり、取りやめたりすることで、リスクが発生しないような対処があげられる。本件では、

- 借借人から賃貸人に直接家賃を振り込む等により、預かり金の発生をなくす。
- 預かり金等について信託口座・第三者による保管（いずれも管理業者を経由しない場合）を活用する。

ことなどが考えられる。

iv) リスクの受容

リスクが顕在化した場合の損害が低いと想定される場合に、特に対策を講じないことが該当する。

本件では、業者に起因するリスクが中心となるため、検討の対象外とする。

2) 各スキームの特性と適用の方向性

賃貸不動産管理の預かり金保全措置に適用可能なスキームについて、類似事業等を参考にしつつ、その概要および特性、国や業界としての効果的な関与のあり方を整理した。

表 6 想定されるスキームと適用の方向性

リスク	スキーム	概要	ヘッジできるリスク	費用	適用の方向性	参考例
軽減	①根拠の明確化	管理業者に賃借人が家賃等を支払う際に、その領収を書面で残すとともに、管理業者が集金に関して賃貸人の代理であることを業務委託契約書等で明確化する。	賃借人にとっては、業者破綻等の再請求リスクをヘッジ可能。	書類等の作成負担程度。	・普遍的に対応すべき事項であり、一層の徹底が必要と考えられる。	—
	②分別管理	保管する口座の名義による区分等を通じ、どの賃貸人あるいは物件の預かり金を会計上、明確化する。	業者倒産前は、賃貸人への返還額の明確化がなされる。倒産時には効果がなく、予防措置程度。ただし、分別適正さは保証困難。	口座開設は基本的には無料。複数口座を管理する会計上の手間が増加。	・広く一般に適用可能であるが、完全なリスクヘッジとはならない。管理戸数が多い業者では賃貸人別の口座開設は大きな手間となる。 ・預かり金口座の開設を基本に、下記の手法や銀行の口座管理サービス等と組み合わせた適用が考えられる。	マンション管理業等
移転	③-1 保証	業者破綻時等に回収不可能となった預かり金について、業者が拠出した保証金等から弁済を受ける。 1業者あたりの保証金額の限度額を設定し、その範囲内で弁済を行う。	限度額の範囲内で業者の倒産や持ち逃げ等のリスクをヘッジ可能（分別管理を要件とすることなどは考えられる）。	宅地建物取引（弁済業務保証）では、本店 60 万円（支店 30 万円）の負担により、1000 万円/社を限度額とした保証を付与。 日管協の預り金保証では、基金を設け、国の補助を受けて、1000 万円/社を限度とした保証を付与。	・宅建業の取引額と賃貸管理業の預かり金額の規模を勘案して業者の負担額を設定することが考えられる。 ・スキーム上、一定規模以上の参加が必要。 ・上記に関する業者の負担増への理解が必要であり、当面任意制度とし、将来的な義務化も考えられる。	（財）日本賃貸住宅管理協会等
	③-2 損害保険	損保会社によるリスクに応じた掛け金で保険を付与し、業者破綻時等に保険金の支払を受ける。	保険の限度額の範囲内で業者の倒産や持ち逃げ等のリスクをヘッジ可能。	主任者賠償責任補償（重要事項説明等）では 5000 円/人で限度額 5000 万円/件、1 億円/年を補償。 賃貸管理賠償責任保険（家賃返還等は対象外）の保険料は賃貸不動産管理業協会の会費に含まれており、500 万円/年を限度として補償。	・大手損害保険会社では破綻、違法行為等をヘッジする商品は存在せず、悪意の利用等が想定されることから、民間単独でリスクを負うことのハードルは高い。 ・一定規模以上の業者による任意の適用や、業界・国の支援による制度構築での適用等が考えられる。	住宅瑕疵担保責任保険等
	④クレジットカード払	賃借人がクレジットカードを利用して賃料等の支払を行うことにより、カード会社が債権を負う。	クレジットカード会社の信用力次第となる。	利用額の 3～5%程度の手数料負担が発生するケースが多い。	・入居者の与信状況によって適用可能性が左右される。 ・一定戸数以上の集約することでの手数料の抑制、家賃の高い物件等に任意で適用していくことが考えられる。	各クレジットカード会社等
回避	⑤-1 第三者による保管	賃貸不動産管理業協会等で、家賃等の預かり金の保管口座を設定し、賃借人から家賃入金、賃貸人への支払等を実施。	協会等の第三者にリスクが移転され、破綻等しない限りにおいてリスクがヘッジされる。	宅建業の取引保証においては無償で実施。	・家賃は毎月の入金、出金が発生するため、宅建業の取引保証等と比較して多大な手間が発生する ・下記信託と同様に一定の負担の徴収が必要と想定される。	宅地建物取引業等
	⑤-2 信託	設定された信託口座に賃借人は賃料等を納付。業者、賃貸人は信託口座から支払を受ける。	信託口座は業者倒産等によらず保全される。	適用する戸数、家賃水準等により信託報酬額は異なる。	・口座管理等に要する事務処理の手数料に相当する額が必要となる。方法によるがかなりの口座数が必要になり、多大な手間が発生する。 ・一定戸数以上の管理業者、一定数の業者を集約して適用していくこと等が考えられる。	民間信託会社等
	⑥賃貸人直接振込の促進	賃借人から管理業者を経由せずに賃貸人に直接振り込み等を行う。	管理業者の関与が排除されるため、業者に起因するリスクは回避される。	既存物件に関しては振込先の変更が必要。	・広く適用可能ではあるが、賃貸人の管理事務負担が増加する。小規模な賃貸人向けもしくは、預かり金なしでの管理事務の業者委託が想定される。	—

義務付け

関係者の意識等に応じた導入

3) 各スキームの類似事業適用例

a) リスクの軽減

① 分別管理

i) 適用例

分譲マンションの管理では、管理組合名義の口座で修繕積立金、共益費等の管理が行われている。改正マンション管理適正化法施行令（平成 22 年 5 月施行）では、財産の分別管理に関し、近年、以下の改正等の取り組みが進められている。

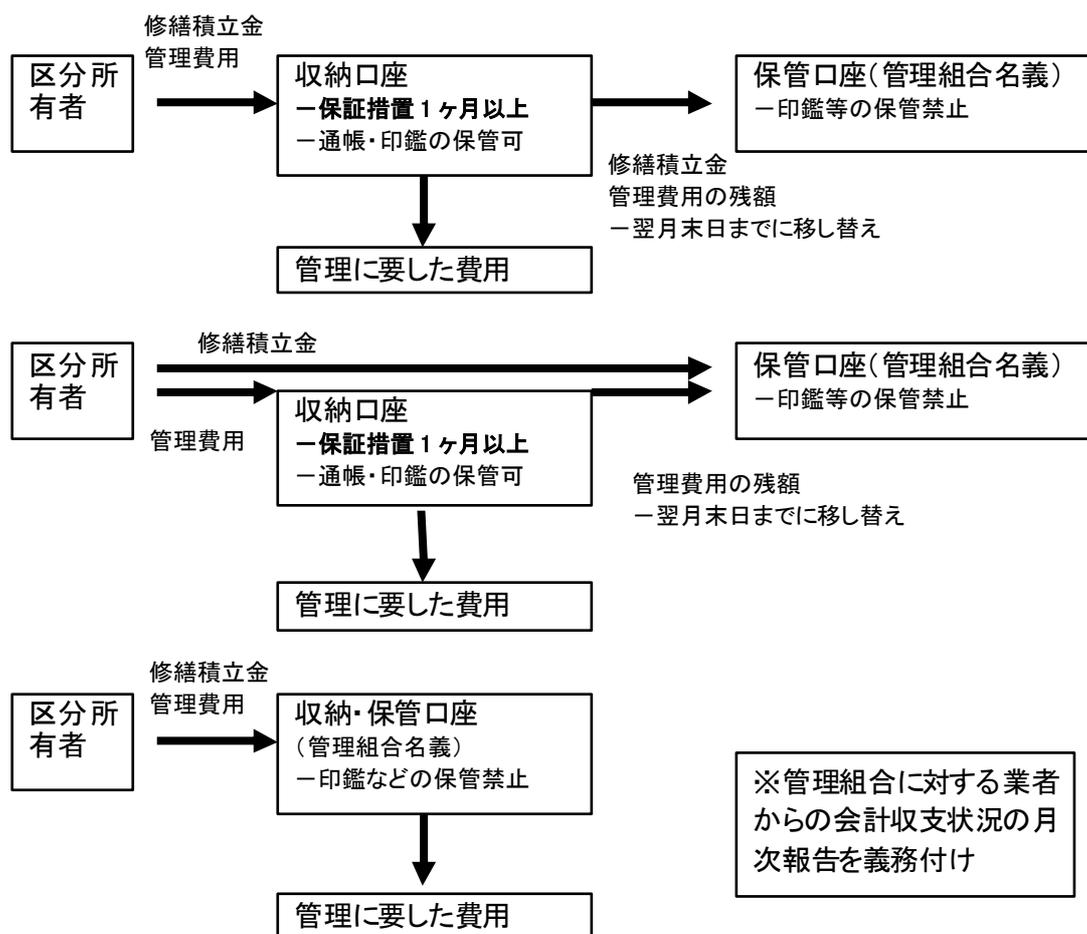


図 47 マンション管理適正化法による分別管理の方法

ii) 賃貸不動産管理への適用性・留意事項

マンション管理では賃貸不動産管理業者と管理組合で双方が組織体であるが、賃貸不動産管理では、賃貸人が個人であることが多い。したがって、分別管理を行うには、個人情報観点にも留意しつつ、業者の運転資金等の会計と預かり金の会計を区分して経理を行う必要がある。さらに、賃貸人の保全を図るには、預かり金について個々の賃貸人の別が明確になるよう、預かり金の収納口座を設けるだけでなく、大家別・物件別等に口座を区分（銀行によるコード付与も含む）することが考えられる。

b) リスクの移転

① 保証

i) 適用例

保証については、類似事例として、(財)日本賃貸住宅管理協会が国土交通省の補助事業として実施する「預り金保証制度」が存在する。本制度では、集金代行による預かり家賃のほか、サブリース原契約に基づくオーナーへの家賃支払、敷金礼金等も対象としている。

管理委託(集金代行)200戸以上、サブリース1戸以上の管理会社に原則として加入を義務付けている。賃貸不動産管理業者が本制度に加入する際には、有識者や弁護士等で構成される第三者機関である審査会で経営状態を審査することとされており、平成19年からは保証制度に加入する会社の業務内容や社内体制等を協会のHPで公開するなど、経営の安定した管理会社としてのPRの役目も果たしている。また、住替え支援制度の活用や会員証・ステッカーの交付等のインセンティブも設けている。

なお、現在の加入会社は292社(2011年2月時点)である。

1. お支払いできる場合

- ・ 破産・民事再生の開始・特別清算の開始・会社整理の開始・会社更生手続きの開始の申立、または手形交換所の取引停止処分・銀行等金融機関の取引停止処分
- ・ 廃業等、オーナーへの支払が停止状態になったと当協会が認めたとき

2. お支払いする金額(家賃1か月分)

- ・ 集金代行家賃の場合：各入居者につきその家賃等(管理会社が各入居者から家賃等を預かった時点をもって預り家賃とします)。
 - ・ サブリース家賃の場合：各サブリース原契約につきそのサブリース家賃等(サブリース原契約における家賃の支払期日をもってサブリース家賃とします)
- ただし、上記金額の総額が1,000万円を超える場合には、当該管理会社1社につき総額1,000万円を限度とし、オーナーには、次の計算式で算出された金額をお支払いします。
- ・ その他：管理会社が賃借人から受領してオーナーに引き渡す金員。

$$1\text{千万円} \times \frac{\text{加入者(管理会社)が当該オーナーに対して負う預り金引渡債務
およびサブリース家賃支払い債務}}{\text{加入者がすべてのオーナーに対して負う預り金引渡債務
およびサブリース家賃支払い債務}}$$

3. お支払いできない場合

- ・ お支払いできる事由の発生から3ヶ月以内に、当協会に対して所定の方法によって債権の届出をなされなかった場合

- ・ 当該管理会社が、お支払いできる事由の発生以前に、この保証制度から契約解除されていた場合
なお、制度加入管理会社が解除された場合には、その解除の事実をこのページに掲載することによって皆様に公告いたします。

図 48 (財)日本賃貸住宅管理協会「預かり金保証制度」の例

出典：(財)日本賃貸住宅管理協会ホームページ
「預り金保証制度 平成 22 年度加入申込み及び契約更新のご案内」より抜粋

ii) 賃貸不動産管理への適用性・留意事項

本制度では、経営の審査を通じて加入業者の倒産を抑制し、安定的な運営を図るとともに、国土交通省の助成を受けることで万が一の際のリスクに備えた基金を確保している。

こうした事前審査や基金の確保が難しい条件下で、会員の拠出金をもって保証制度を運営する場合には、安定運用のために一定規模以上の業者の参加と加入料の徴収、加入事業者の倒産を防止するための指導・監視機能等も必要になると考えられる。こうした取り組みのための体制、負担等も考慮しておくことが必要と考えられる。

② 損害保険

i) 適用例

損害保険については、類似事例として、以下のような住宅瑕疵担保責任保険等が存在する。当該保険は、新築住宅及び一定の既存住宅の瑕疵について適用される法的義務を有する国の制度による保険である。

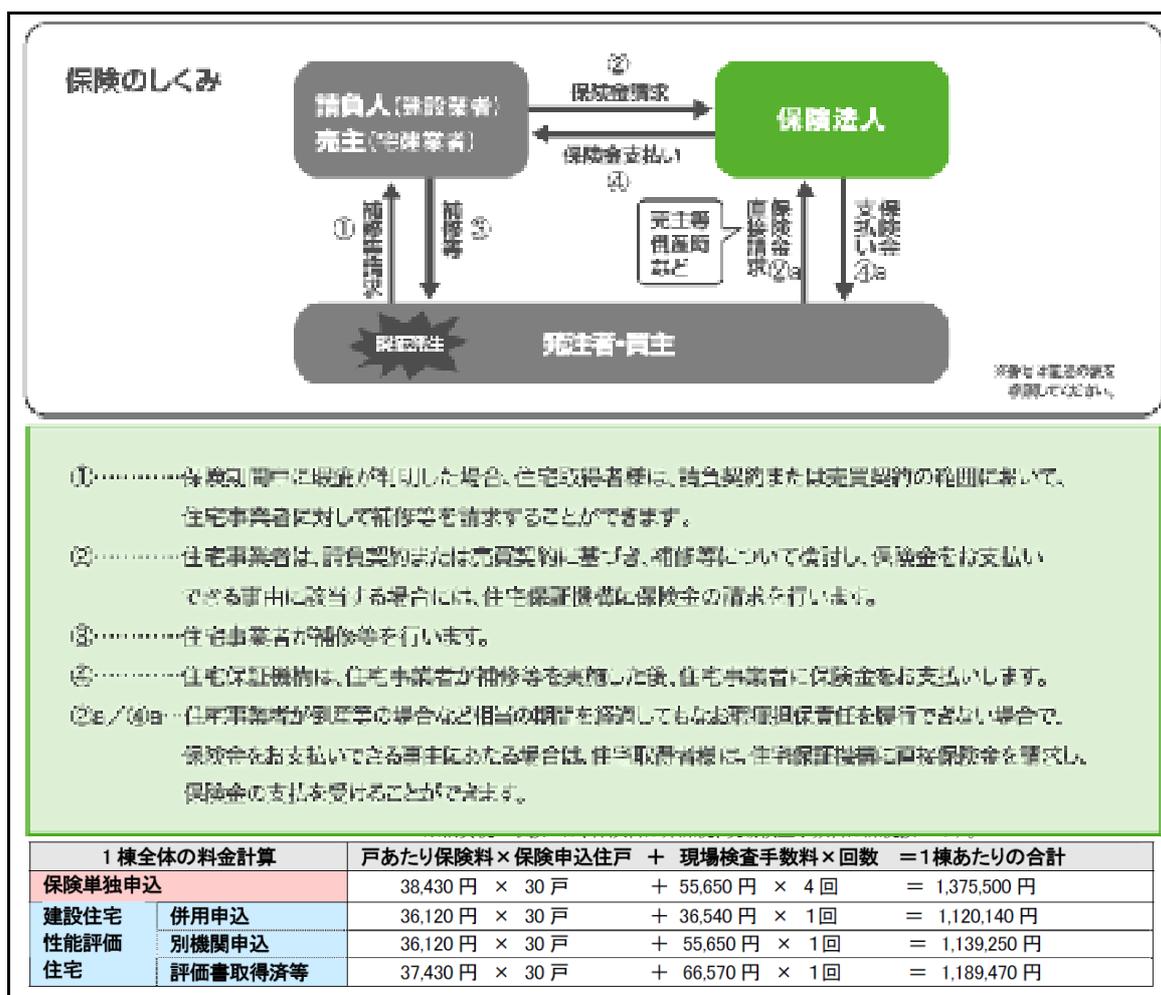


図 49 (財)住宅保証機構「住宅瑕疵担保責任保険」の例

出典：財団法人住宅保証機構ホームページより抜粋

ii) 賃貸不動産管理への適用性・留意事項

損害保険スキームについては、大手損害保険会社からも、倒産をカバーするような商品は扱えないとの見解がある。上記のような法的義務を有する制度でない場合、実現困難となる可能性がある。

このほか、債権の貸し倒れリスクをヘッジする保険として、取引信用保険が存在する。これは保険に加入する企業の取引先（全て、あるいは一定の条件に基づくもの）が対象であり、加入の条件として、一定の債権額を有すること（例えば年商1億円以

上等)等の条件を設けているケースが見られる。これは、賃貸不動産の預かり金の保全措置の場合で考えると、一定規模以上の物件を有する賃貸人が加入する方式として導入する可能性が考えられる。

(参考) 住宅瑕疵担保履行法の供託制度

住宅瑕疵担保履行法においては、保険制度のほか、供託制度も設けられており、選択可能となっている。



図 50 住宅瑕疵担保履行法における供託制度の例

出典：国土交通省住宅瑕疵担保履行法の事業者向けパンフレット

③ クレジットカード払

i) 適用例

クレジットカード払は、既に複数の大手事業者で活用されており、以下の例がある。

■ご利用いただける方
 20歳以上で個人居住用の賃貸物件を賃借される方です。原則、利用契約者と賃貸借契約のご契約者は同一とします。
 ※原則、未成年・学生の方は、親権者を利用契約者としてご契約いただくことになります。
 また、緊急連絡先として、ご両親もしくは3親等以内のご親族を設定いただきます。なお、審査状況によりましてはご希望にそいかなる場合がありますのでご了承ください。

■ご利用の対象
 家賃・共益費・管理費・駐車料金などの月額賃借費用です。

■ご利用額の範囲
 対象月額賃借費用の範囲は月額20,000円から、500,000円までとします。
 ・入居時の連帯保証も付与

— ご契約のしくみ —

業務内容		住まいるパートナー	家賃らくらくプラン
審査		○	○
入居時の保証人		不要	要
取扱対象金額		家賃3万～30万円	家賃3万～30万円
請求管理		○	○
延滞管理	延滞情報	○	○
	督促管理	○	○
保証	保証の可能枠	家賃の最高6カ月分	家賃の最高4カ月分
	保証の有効期間	入居期間中	入居期間中
	入居者のお支払い	賃料の1.8%	—
	貴社のお支払い	賃料の1.2%	別途協議いたします
情報管理	請求のお支払い	月々のお支払い	月々のお支払い
	顧客情報	○	○
	口座情報	○	○
スリーウェイサービス		○	○

図 51 (株)オリコの例(ミニミニ、積和不動産等と提携)

出典：株式会社オリエントコーポレーションホームページより抜粋

ii) 賃貸不動産管理への適用性・留意事項

クレジットカード払いの利用可否は、入居者の与信状況に左右されるため、一定水準以上の家賃となる物件での利用が想定される。また、預かり金の保全の面では、提携するクレジットカード会社の経営状況にも大きく影響されるため、慎重に提携するカード会社を選択する必要がある。さらに、クレジット会社を活用する場合には、例えば5%等の一定の手数料がかかる。したがって、管理報酬5%程度では、管理のみを実施する業者にはメリットがあまりないと考えられる。

c) リスクの回避

① 第三者による保管

i) 適用例

第三者による保管については、類似事例として、宅地建物取引における手付金等保管制度（宅建業法第 41 条の 2）が存在する。

(1)手付金等保管制度の対象になる取引（宅建業法 41 条 2 手付金等の保全措置を講じる対象）

- ・保証協会会員が売主となる宅地又は建物の売買に関して受領する金員である
- ・申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他名称を問わず代金に充当するものとして受領する金員である
- ・取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領する金員である
- ・受領しようとする金員の合計額が売買代金の 10% 又は 1000 万円を超える額であること

(2)手付金等保管制度の仕組み

- ・全宅保証協会が売主に代わって手付金等を受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続きが済むまで保管する。
- ・引渡しと所有権移転登記手続きの完了後、売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う。買主は、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされているため、質権の実行により手付金等を取り戻すことが出来る。

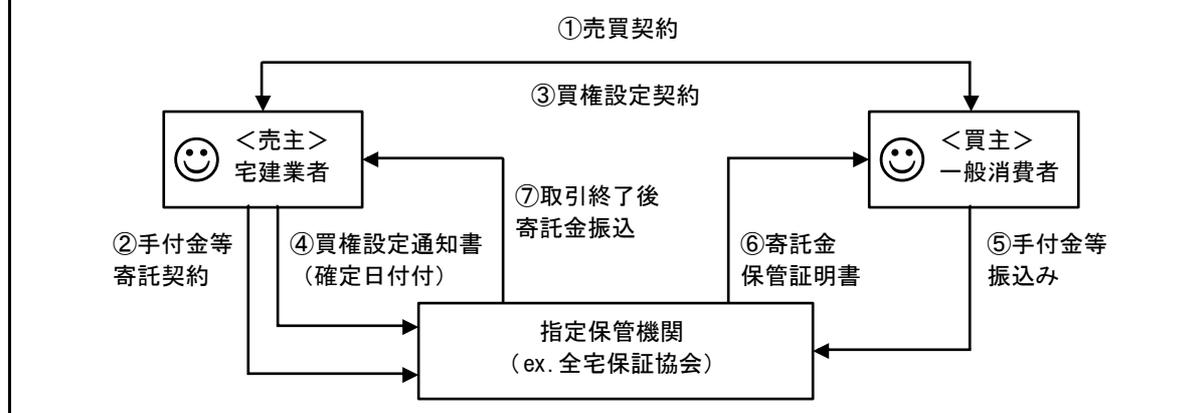


図 52 手付金等保管制度の例

出典：全国宅地建物取引業保証協会資料

ii) 賃貸不動産管理への適用性・留意事項

上記の宅建業法に係る手付金保管制度については、無償で実施されている。一方で、賃貸管理業の場合、家賃が保管の対象となるが、家賃については入金、出金が頻繁に発生するため、宅建業法上の取引における手付金等と比較して、保管及びそれに付随する管理に多大な手間が発生することが懸念される。

② 信託

i) 適用例

信託では、類似事例として、以下のような民間信託会社の提供商品が存在する。

- ① 管理会社は、当社と金銭管理信託契約を締結し、賃借人は直接、日本エスクロー信託へ家賃を支払います。
- ② 当社は金銭管理信託の受託者として、信託期間中の金銭の管理を行います。管理方法としては管理会社の指図に従い、信託財産の中から、管理費用は管理会社へ交付し、家賃総額から管理費用と信託報酬を減じた額をオーナーへ支払います。
- ③ 敷金（権利金）については、賃借人の退去や管理物件から除外する等の事由が生じた場合に管理会社の指図に従い交付いたします。
- ④ 家賃および敷金（権利金）の信託は、賃借人やオーナーにとって管理会社の倒産リスクが回避できるものであり社会的責務を果たせると考えられます。

- (1) 賃借人の支払家賃は、信託会社の信託口座に直接入金されます。(管理会社様には入金されません。お手数ですが、振込口座変更の手続が必要です。)
- (2) 信託会社は、信託会社に入金された入金情報を管理会社様に報告します。
- (3) 管理会社様は毎月締日（例毎月5日）に、
①オーナー様へ家賃送金と②管理会社様への管理手数料送金の指図を信託会社へ行い、信託会社は指図に基づき、オーナー様、管理会社への振込み手続を行います。

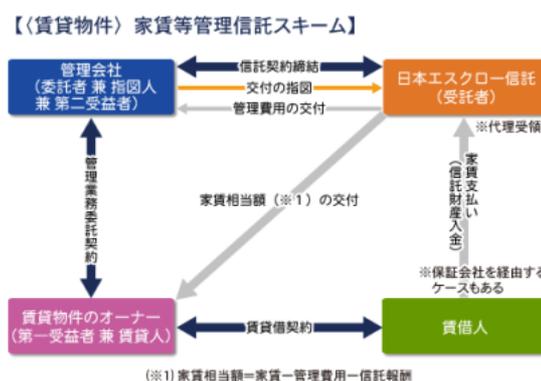


図 53 (株)日本エスクロー信託「家賃等管理信託」の例

出典：株式会社日本エスクロー信託ホームページより抜粋

ii) 賃貸不動産管理への適用性・留意事項

本スキーム活用の課題として、多数の信託口座に頻繁に出入金するため、信託報酬の負担が大きくなることが懸念される。実現性のある信託報酬に抑えるには、一定の取扱量の規模が必要になると考えられる。報酬支払の負担者には、賃貸人、管理業者が考えられるが、信託口座の管理事務を効率化するため、利用者を業界団体等が取りまとめること等も考えられる。

③ 賃借人直接振込の促進

i) 適用例

賃借人から賃貸人に直接家賃を振り込むことで管理業者による預かり金をなくし、事故の発生を未然に防止することが本来必要と考えられる。その際、特に個人の賃貸人においては、賃借人からの集金や建物等の管理等の大きな負担が生じる。管理業者は賃貸人から振り込み状況等のデータを受領し、賃借人に働きかける等の管理業務を受託し、賃貸人の管理負担を軽減する。

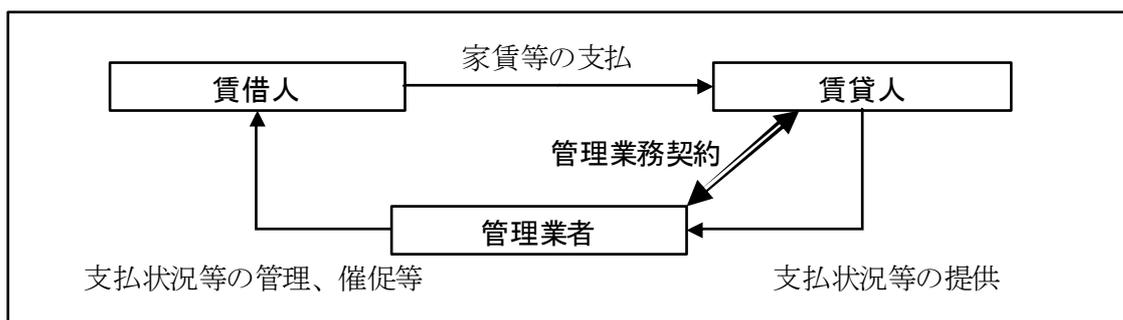


図 54 直接振り込みと業務受託のイメージ

ii) 賃貸不動産管理への適用性・留意事項

賃貸不動産管理の家賃等の預かり金の管理において、賃貸人口座への直接振込みとした場合、大家に家賃の支払い状況の管理、督促、共益費に関する支払い事務等の負担が発生する。よって、これらの事務を軽減するため、別途賃貸人から業務を受託して実施することが考えられる。

ただし、その場合には家賃収受を業者も取り扱い可能な口座とするか、賃貸人の口座であっても業者が状況を把握可能とすることが必要である。個人情報の観点等も考慮し、こうした仕組みの検討が必要である。

(3) 実現性可能性の高いスキームの抽出

これまでの検討を踏まえ、適用可能性の高いスキームを抽出する。その際には、賃貸人、賃借人、賃貸不動産管理業者、業界といった主体によって適用の可能性、メリット・デメリットが異なると考えられるため、預かり金の安全性、各主体の使い勝手、事業者の収益性への影響等について定性的に検討し、主体別に評価した上で適用可能性の高いスキームを抽出する。

1) 関係者のメリット・デメリットの分析

各スキームにおいて、関係する主体にどのようなメリット、デメリットが存在するかを整理し、実現可能性を検討した。

表 7 スキーム別の関係者のメリット・デメリット

スキーム	消費者(賃借人)	賃貸人	管理業者	実現性
①根拠の明確化	・ 訴求リスクの低減	・ 負担に変化なし	・ <u>事務処理負担</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国、業界としての周知徹底により可能 ・ 国・業界としての周知徹底、登録制度での具体化により可能 ・ 賃貸人の受益が大きい、自ら負担するインセンティブなし ・ 問題を起こす負担力のない業者等を排除するには、登録制度等による審査、融資・助成等を通じた保証制度の加入促進、将来的な義務付け要 ・ 業界で集約して事務負担やリスクを軽減した上で、の保険、信託の適用等が必要 ・ 3者ともにメリットが存在し、各社相応の負担により導入可能 ・ 所有戸数の少ない賃貸人への適用、預かり金のない範囲の家賃収受等の業務委託化により実現可能
②分別管理	・ 負担に変化なし	・ 預かり金が明確化される ・ 負担に変化なし	・ <u>口座開設・管理等の手間が増加</u>	
③-1 保証	・ <u>保証料負担転嫁の懸念</u>	・ 預かり金損失リスク減少 ・ 信用力の向上	・ <u>保証料負担の発生</u> ・ 信用力の向上	
③-2 損害保険	・ 保険料が家賃に上乗せされる場合、 <u>コスト負担が発生</u>	・ 預かり金損失リスク減少 ・ 信用力の向上	・ <u>保険料支払が発生</u> ・ 信用力の向上	
⑤-1 第三者による保管	・ 預かり金の逸失リスクがなくなる ・ <u>振込口座変更の手間が発生しうる</u>	・ 預かり金損失リスク減少 ・ 信用力の向上	・ <u>移し変え等の負担、</u> ・ <u>運転資金の減少</u> ・ 信用力の向上	
⑤-2 信託	・ 預かり金の逸失リスクがなくなる ・ <u>振込口座変更の手間が発生しうる</u>	・ 預かり金損失リスク回避 ・ 信用力の向上	・ 信託報酬支払、運転資金の減少 ・ 信用力の向上	
④クレジットカード	・ 振込手間がなく、ポイントが付与 ・ <u>一定収入がある層に限定される</u>	・ 預かり金損失リスク減少 ・ 物件の魅力向上	・ <u>手数料負担が発生、</u> ・ <u>運転資金の減少</u>	
⑥大家への直接支払い	・ 負担に変化なし ・ 二重負担の恐れも少ない	・ <u>家賃収受、督促等の管理事務負担が増加</u>	・ <u>管理業務の実施が困難</u>	

※下線の無い項目がメリット、下線のある項目がデメリット

※網掛けの欄は特に実現性が懸念される項目を含むもの

2) 提案スキーム

これまでの整理を踏まえ、導入が必要と考えられるスキームとその優先度として以下が考えられる。

a) 借借人のリスク対応

- ・ 管理委託契約（登録制度により義務付け予定）・家賃支払根拠等の書面化
- ・ 上記とあわせた管理業者の家賃集金にかかる代理権の明確化
- ・ 賃貸借契約の際の重要事項説明時の管理業者と賃貸人の説明
（契約後の管理委託業務内容等の書面交付は登録制度により義務付け予定）

b) 賃貸人のリスク対応

■短期的な対応

<リスク軽減>

- 分別管理（預かり金口座の活用、さらには賃貸人別の口座の活用）
- 第三者による保管（管理業者による集金後）

<リスク移転>

- 預かり金保証・保険制度、クレジットカードの活用

■中長期的な対応

<リスク回避>

- ・ 信託の活用
- ・ 借借人から賃貸人への直接振込とあわせた賃貸人の管理負担の業務委託化

c) ケーススタディの対象スキーム

これまでの検討結果を踏まえて、今度の導入の実現性があり、かつ業界全体としてより具体的な制度設計が必要と考えられる 3-①保証、3-②損害保険を対象に、次章でケーススタディを行う。

表 8 適用可能性のあるスキーム

方向性	スキーム	評価
導入徹底	① 根拠の明確化	・普遍的に対応すべき事項であり、一層の徹底が必要。
	② 分別管理	・広く一般に適用可能であるが、完全なリスクヘッジとはならない。 ・管理戸数が多い業者では貸貸人別の口座開設は大きな手間となる。 ・預かり金口座の開設を最低限に、他の手法との組み合わせが考えられる。
業界としての対応を検討	③-1 保証	・貸貸人に受益があるが、自ら負担するインセンティブが低い。 ・業者の共助としての保証制度の導入が考えられる。 ・安定的な運用のため、業者の資力を登録制度等での審査が期待される。 ・業者の負担増への理解が必要であり、預かり金額の規模を勘案した業者の負担額の設定や、任意制度から将来的に義務化する等が考えられる。
	③-2 損害保険	・民間単独で本リスクを負うハードルは高い。 ・業界の共助としての共済・少額短期保険や、業界での一部リスク負担、銀行の与信機能の活用等が考えられる。 ・貸貸人に受益があるが、自ら負担するインセンティブが低い。 ・業者(業界)としての対応の必要性があると考えられる。
任意での適用	④ クレジットカード払	・入居者の与信状況によって適用可能性が左右される。 ・貸貸人、賃借人、管理業者の3者ともにメリットが存在し、各社相応の負担により任意で適用していくことが考えられる。
導入困難	⑤-1 第三者による保管	・家賃は毎月の入金、出金が発生するため、宅建業の取引保証等と比較して多大な手間が発生し、導入は困難と考えられる。
長期的な検討が必要	⑤-2 信託	・方法によるが多数の口座が必要になり、大きな手間、手数料が発生する。 ・一定戸数以上の管理業者を集約して適用していくこと等が考えられる。
	⑥ 貸貸人直接振込	・広く適用可能ではあるが、貸貸人の管理事務負担が増加する。 ・小規模貸貸人向け、預かり金なしでの管理事務の業者委託が考えられる。

4. スキームの実現性に関するケーススタディ

(1) ケーススタディの概要

3. で抽出された制度について、国や業界としての効果的な関与を考慮し、実態把握の結果を踏まえて、保全すべき額や損害の発生リスク等についてケーススタディを行い、保全措置に必要な主体別の負担額の算定等を通じて適用の実現性を検証した。

具体的には、宅建業の弁済業務保証制度の弁済率及びアンケート結果に基づく預かり金の保管規模等から勘案して、賃貸不動産管理業者の預かり金における損害発生頻度や損害額について複数のパターンを設定し、そのパターンごとに、どの程度の料金支払（保険・保証料等）が必要になるかを試算した。

(2) 前提条件の設定

1) 損害の発生確率

賃貸不動産管理における保証もしくは保険制度の適用対象において、どの程度当該制度が適用されるかを想定するにあたって、業者及び業務内容の類似性が高いことから、(社)全国宅地建物取引業保証協会が実施する宅地建物取引の弁済業務保証において、弁済認証に至った案件の割合を参照して設定する。下記に示す近年の推移の幅から、0.2%、0.4%の2ケースとする。

表 9 保証協会の弁済認証割合

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
弁済認証件数	337	406	404	402	181	183	205
保証協会加入数	105,030	102,650	102,146	101,915	100,801	108,109	105,923
弁済認証割合	0.32%	0.40%	0.40%	0.39%	0.18%	0.17%	0.19%

出典：(社)全国宅地建物取引業保証協会資料

【参考】倒産関連データによる宅地建物取引業と賃貸不動産管理業の比較

なお、(株)帝国データバンクが保有する不動産業に関するデータを元に、宅地建物取引業及び賃貸不動産管理業別に倒産関連の情報を集計した。以下に、参考情報として示す。

ただし、本検討で用いるデータは、賃貸不動産管理業協会の会員構成と特性が異なる可能性があり、必ずしも全国的に小規模な事業者まで網羅的に収集されているわけではないことに留意が必要であるため、宅地建物取引業と賃貸不動産管理業の相対的な比較にとどめるものとする。

a) 不動産管理業の倒産割合推移

- ・ 不動産管理業の倒産割合は 3~4%程度であり、他の不動産関連業種と比較すると、2001年からの 10 年間の推移の変動幅は小さい。
- ・ 2010 年では、不動産管理業と建物売買業・土地売買業は倒産割合が同水準である。ただ、後者の 2 業種とも経年の変動幅が大きく、今後、同水準で推移するかは留意が必要である。

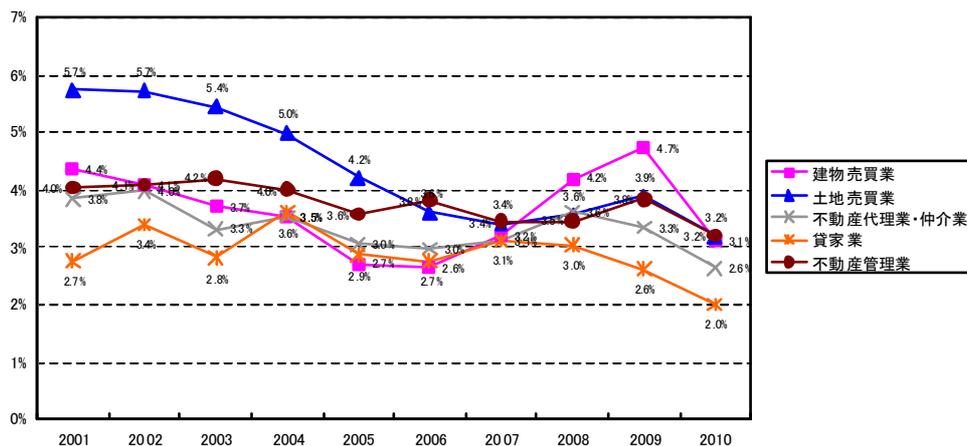


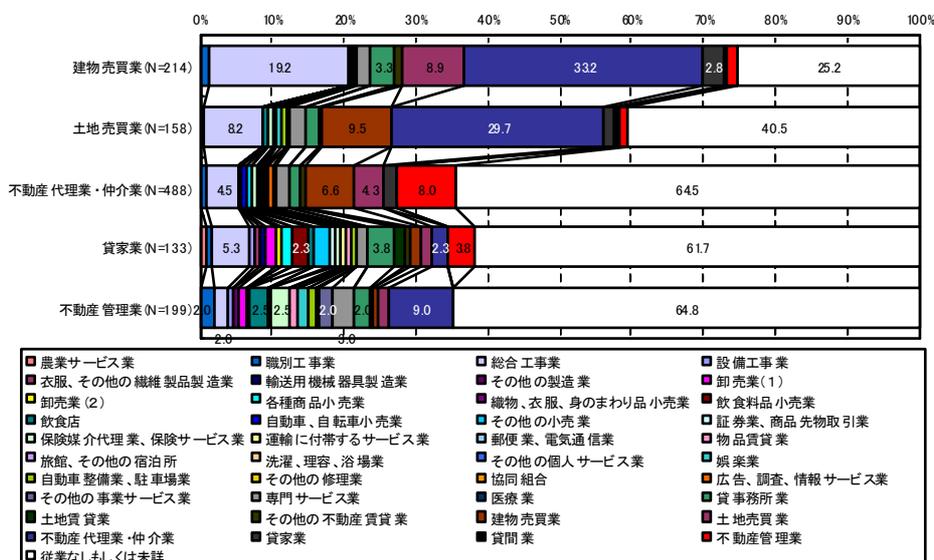
図 55 不動産管理業の倒産割合推移

表 10 業種の内容

分類	概要(日本標準産業分類の事業所の解説より)
建物売買業、土地売買業	建物売買業:主として建物の売買を行う事業所をいう。ただし、自ら労働者を雇用して建物を建設し、それを分譲する事業所は大分類D-建設業に分類される。
	土地売買業:主として土地の売買(分譲を含む)を行う事業所をいう。土地を売るために土地の開発を行う事業所は本分類に含まれる。ただし、自ら労働者を雇用し土地造成を行いそれを分譲する事業所及び農地の開発工事を行う事業所は大分類D-建設業に分類される。
不動産代理業・仲介業	主として不動産の売買、貸借、交換の代理又は仲介を行う事業所をいう。駐車場の貸借の仲介を行う事業所も本分類に含まれる。
不動産賃貸業	貸事務所業:主として事務所、店舗その他の営業所を比較的長期(通例月別又はそれ以上)に賃貸する事業所をいう。
	土地賃貸業:主として土地を賃貸する事業所をいう。 その他の不動産賃貸業:主として比較的短期(通例時間別、日別又は週別)に事務所、店舗その他の営業所又は土地に定着する施設を賃貸する事業所をいう。
貸家業、貸間業	貸家業:主として住宅(店舗併用住宅を含む)を賃貸する事業所をいう。住宅とは、世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築された建物及び独立して家庭生活を営むことができるように区画され設備された建物の一部をいう。
	貸間業:専用又は共用の炊事用排水設備がなく独立して家庭生活を営むことができないような室を賃貸する事業所をいう。
不動産管理業	主としてビル、マンション等の所有者(管理組合等を含む)の委託を受けて経營業務あるいは保全業務等不動産の管理を行う事業所をいう。ただし、所有者の委託を受けて駐車場の管理運営を行う事業所は駐車場業に分類される。

b) 不動産管理業の従業状況⁷

- ・ 不動産管理業は、建物売買業・土地売買業と比較すると、従業なしの割合が高い⁸。
- ・ 不動産管理業の従業で最も割合が多いものが、不動産代理業・仲介業であり、建物売買業・土地売買業と比較すると、工事業関連の割合は低い。



2010年	59201	59202	59301	59401	59901
従業/主業	建物売買業(N=214)	土地売買業(N=158)	不動産代理業・仲介業(N=488)	貸家業(N=133)	不動産管理業(N=199)
05 農業サービス業	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
15 職別工事業	1.4	0.6	1.0	0.8	2.0
16 総合工事業	19.2	8.2	4.5	5.3	2.0
17 設備工事業	0.0	0.0	0.0	0.8	0.5
23 衣服、その他の繊維製品製造業	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
37 輸送用機械器具製造業	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
39 その他の製造業	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0
40 卸売業(1)	0.0	0.0	0.0	1.5	1.0
41 卸売業(2)	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
43 各種商品小売業	0.0	0.0	0.0	1.5	0.0
44 織物、衣服、身のまわり品小売業	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
45 飲食料品小売業	0.0	0.0	0.2	2.3	0.0
46 飲食店	0.5	0.6	0.2	0.8	2.5
47 自動車、自転車小売業	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0
49 その他の小売業	0.0	0.0	0.8	2.3	0.5
54 証券業、商品先物取引業	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
56 保険媒介代理業、保険サービス業	0.0	0.8	0.8	0.8	2.5
67 運輸に付帯するサービス業	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0
68 郵便業、電気通信業	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
74 物品賃貸業	0.0	0.0	0.0	0.8	1.0
75 旅館、その他の宿泊所	0.0	0.8	0.2	0.0	0.0
77 洗濯、理容、浴場業	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
78 その他の個人サービス業	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0
80 娯楽業	0.0	0.6	0.0	0.0	1.5
82 自動車整備業、駐車場業	0.5	0.6	0.2	0.8	1.0
83 その他の修理業	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
84 協同組合	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
85 広告、調査、情報サービス業	0.5	0.0	0.6	0.0	0.5
86 その他の事業サービス業	0.0	0.6	0.4	0.0	2.0
87 専門サービス業	1.9	1.9	1.6	1.5	3.0
88 医療業	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
59101 貸事務所業	3.3	1.9	1.4	3.8	2.0
59102 土地賃貸業	0.0	0.6	0.2	1.5	0.5
59108 その他の不動産賃貸業	0.9	0.0	0.6	0.8	0.0
59201 建物売買業	8.9	9.5	6.6	1.5	0.5
59202 土地売買業	8.9	29.7	4.3	1.5	1.5
59301 不動産代理業・仲介業	33.2	29.7	2.3	9.0	0.0
59401 貸家業	2.8	1.3	1.6	0.0	0.0
59402 貸間業	0.5	0.6	0.2	0.0	0.0
59901 不動産管理業	1.4	1.3	8.0	3.8	0.0
従業なしもしくは未詳	25.2	40.5	64.5	61.7	64.8
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

図 56 不動産管理業の従業状況

⁷ 売上の最も高い業種が主業、次点の業種が従業に区分されている。

⁸ ただし、従業なしの一部に未詳が含まれることには留意が必要

c) 不動産管理業の負債額

- 不動産管理業の負債額については、1000万円未満の割合が約75%と最も多い。一方で、1000万円～3000万円、1億円～5億円の割合も、それぞれ1割弱程度は存在する。
- 他の不動産関連業種との比較において、大きな差異は見られない。

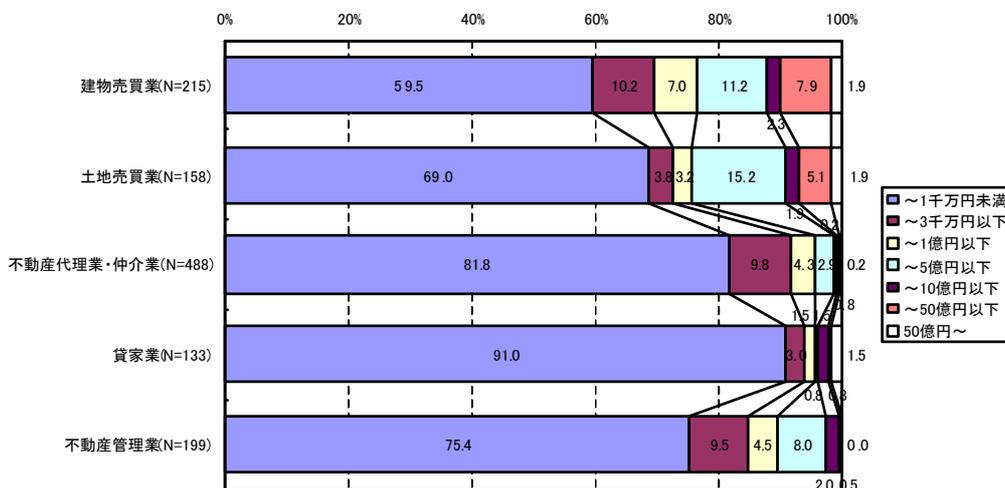


図 57 不動産管理業の負債額⁹

d) 不動産管理業の倒産業者規模

- 不動産管理業は、他の不動産関連業種と比較すると、母体数に占める1人～3人規模の事業所の割合は建物売買業と土地売買業の中間にあり、5割強となっている。
- 倒産業者の規模をみると、不動産管理業では1人～3人規模が6割程度となっており、4人～5人規模及び6人～10人規模が1割弱と、建物売買業とやや近い傾向がみられる。

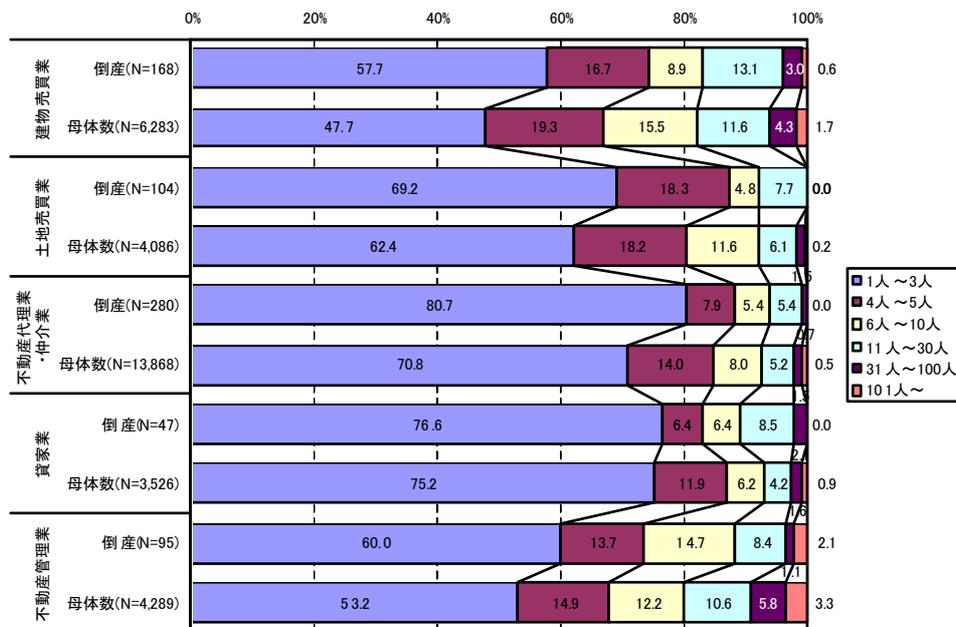


図 58 不動産管理業の倒産業者規模

⁹ 1千万円未満の区分には負債額未詳を含む

2) 想定損害額

2010年10月～11月にかけて賃貸不動産管理業協会会員4,129社に実施したアンケート調査で1,021社から回答（844社が預かり金ありと回答、具体の金額を回答した業者は754社）を得た結果では、一ヶ月の賃料等の預かり金（敷金を含まず）の保管状況は以下のとおり、平均値で3,173万円、中央値で734万円、標準偏差24,157万円であった。標準偏差が極端な値を示すとおり、金額の分布が正規分布から大きく乖離し、預かり額が1億円を超えるような業者から、100万円未満の業者までかなりばらついていることが特徴である。

保証・保険制度を適用する確率は預かり額等によらないと仮定し、損害発生1件あたりの想定損害額として、平均額の3173万円だけでなく、中央値の734万円の2パターンを基本とした。

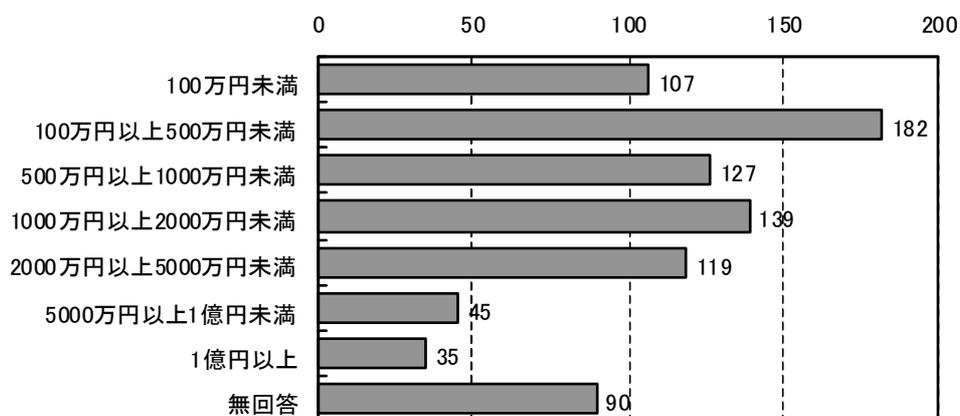


図 59 預かり金の保管状況

3) アンケート結果からみた留意事項

アンケート結果から、都市と地方による地域差はあまり存在しなかったこと、上記のように預かり金の規模、管理戸数が業者によって大きく異なることから、負担については、業者規模別と業者ごと一律の2ケースを想定するものとした。

<参考：関連するアンケート結果>

a) 集金代行業務の概要（集金額・戸数の規模・預かり期間）

○集金代行の対象戸数

- ・ 各業者の集金代行の対象戸数の分布は、1～50戸、101～250戸の区分が比較的多くを占める。

○業者ごとの月別集金額合計

- ・ 各業者が集金代行を行っている家賃等の月あたりの合計は、100万円以上500万円未満の区分を中心に5000万円未満までの区分にばらついている。

○賃料等の集金後の預かり期間

- ・ 賃料等の集金後に貸主に送金するまでの期間は、6～10日が半数弱を占め、続いて1～5日と11～15日が2割弱という状況である。

b) 都市と地方との傾向

なお、都市と地方における事業形態の違いについては、主に事業概要については一定の差異が見られるが、管理業務実績や賃料等の集金や管理については、都市と地方とで特筆すべき差はなく、ケーススタディにおいては、都市と地方との差を加味する必要性は低い。

(3) 保証制度（加入時の支払いのみ）のケーススタディ

1) 条件設定

会員業者が制度に加盟する際に拠出する資金（以下、加入料）で貸貸人に生じる損害の支払を行うことを想定する。アンケート調査の回答状況等を踏まえ、以下のような会員企業数、加入料、損害発生額等のパターンを設定し、持続的に制度が運用可能な条件について検討した。なお、当初に基金等を設定することは想定せず、会員からの負担のみで運営することとし、毎年業者が10社ずつ増加することとした。なお、損害額は、上限1000万円とするケースも想定し、1000万円を加えた3ケースとした。

表 11 条件設定

当初業者数	毎年の加入業者／脱退業者	加入料【※】	損害発生確率	支払(損害)額
1,000社	20社／10社	30万円／社	0.2%	734万円/件
		50万円／社	0.4%	1,000万円/件
				3,173万円/件

なお、上記加入料について、業者単位ではなく、管理業者の店舗数もしくは管理戸数（預かり金を保有する業者のアンケート結果；法人数 754 法人、店舗数 1,054 店、管理戸数 455,491 戸）に応じた負担とする場合、アンケート結果を元に試算すると以下の通りとなる。

【※】業者規模に応じた負担の設定

■店舗数に応じた負担

支店は本店の 1/2 と仮定する場合

- 30万円／社のケースは本店 25万円・支店 12.5万円に相当
- 50万円／社のケースは本店 42万円・支店 21万円に相当

■管理戸数に応じた負担

1戸あたりに応じた負担とする場合

（業者あたりの管理戸数の中央値は 180 戸、平均で 654 戸、標準偏差は 3904 戸）

- 30万円／社のケースは 497円／戸に相当
（参考：中央値で 9万円/社、平均で 33万円/社）
- 50万円／社のケースは 828円／戸に相当
（参考：中央値で 15万円/社、平均で 54万円/社）

2) 試算結果

【ケース 1】 損害 1 件あたり 3 1 7 3 万円

最も加入料が高く、損害発生確率が低いケース（加入料 50 万円、損害発生確率 0.2%）
 であっても制度が 10 年継続しない結果となった。

表 12 条件設定(3173 万円/件)

項目	設定
加入料(万円)	30 万円、50 万円
年間加入社数	20 社
年間脱退社数	10 社
1 案件あたり損害想定額(万円)	3173 万円
損害発生確率(%)	0.2%、0.4%

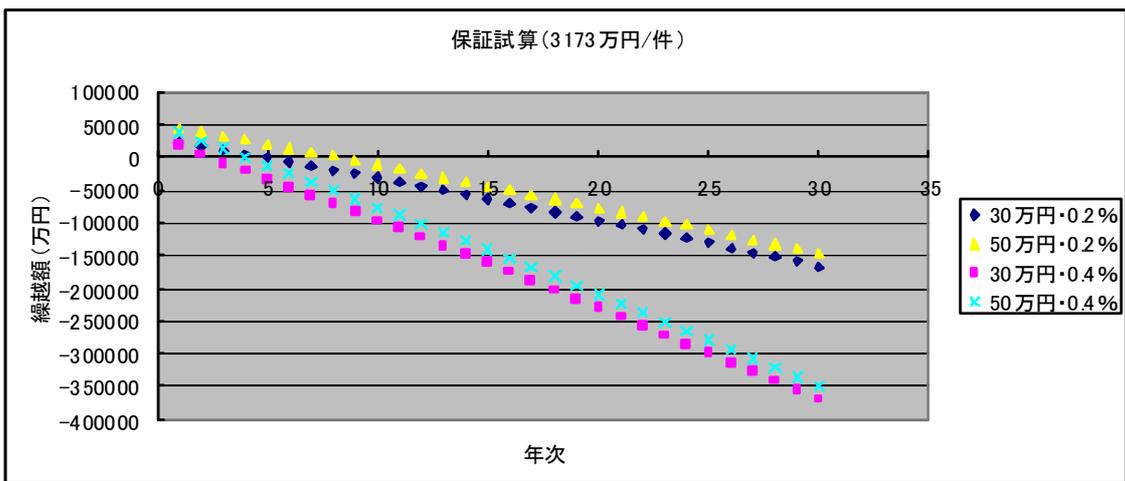


図 60 試算結果(3173 万円/件)

【ケース2】 損害1件あたり1000万円

保証の限度額を1件あたり1000万円とした場合、加入料50万円で損害発生確率0.2%の場合であれば、30年程度の継続的運用が可能と見込まれる。

表 13 条件設定(1000万円/件)

項目	設定
加入料(万円)	30万円、50万円
年間加入社数	20社
年間退出社数	10社
1案件あたり損害想定額(万円)	1000万円
損害発生確率(%)	0.2%、0.4%

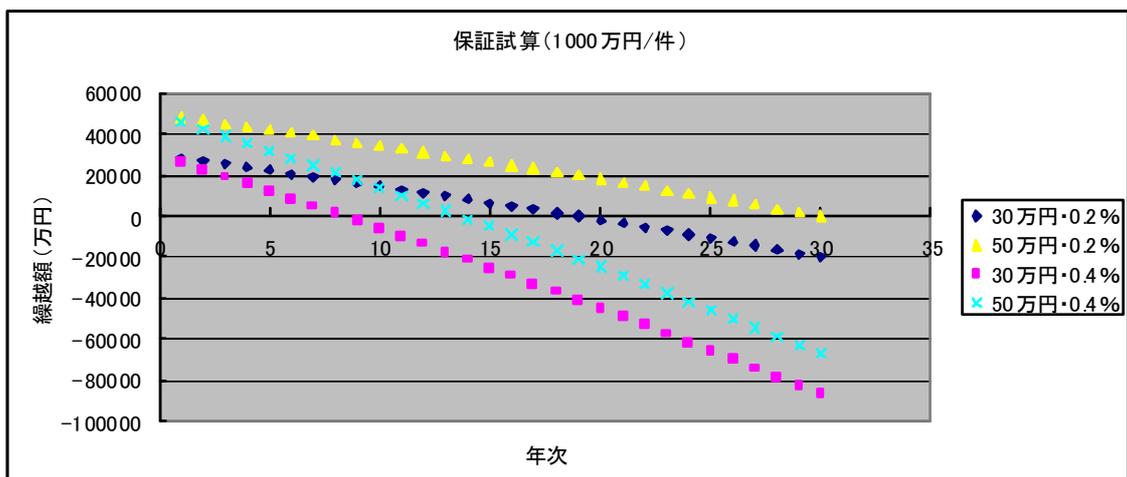


図 61 試算結果(1000万円/件)

【ケース3】損害1件あたり734万円

損害発生確率が0.2%の場合は加入料30万円で30年程度制度を継続することが可能となる。一方、0.4%の場合には、加入料50万円でも20年程度の継続に留まる。

表 14 条件設定(734万円/件)

項目	設定
加入料(万円)	30万円、50万円
年間加入社数	20社
年間退出社数	10社
1案件あたり損害想定額(万円)	734万円
損害発生確率(%)	0.2%、0.4%

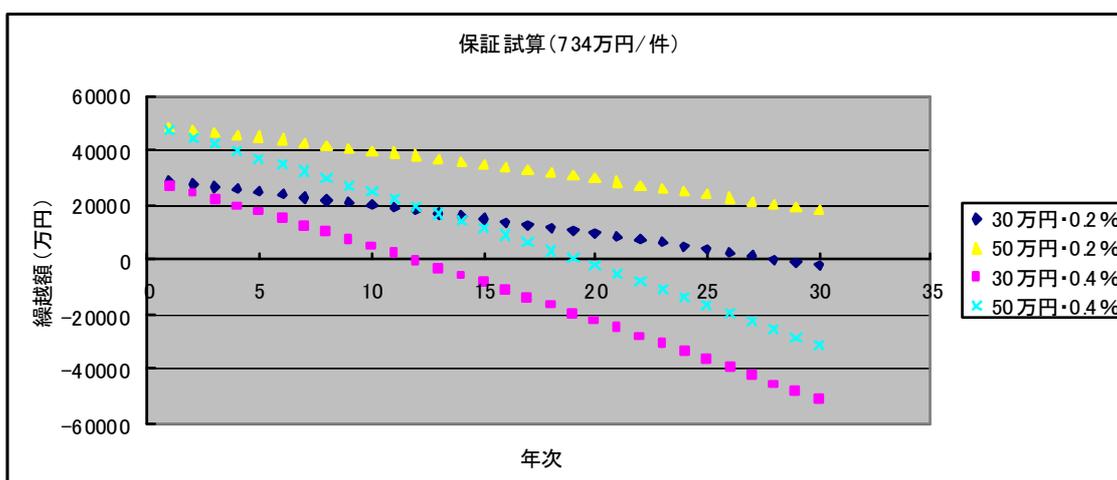


図 62 試算結果(734万円/件)

3) 考察

1社あたり50万円程度（もしくは本店42万円・支店21万円あるいは戸当り828円）の負担とすると、今回設定したような損害発生状況では運営資金が時間の経過とともに一律減少する傾向にあり、長期的な制度の持続性を確保することは困難な可能性が高い。

ただし、保証の支払い対象を賃貸不動産管理業者ではなく、賃貸不動産管理業に起因するもののみ限定するなど、免責要件の設定により、損害を抑えるなどの対策が考えられる。

(4) 保険制度（年間契約）のケーススタディ

賃貸人が加入して自らの損害に備える保険、会員業者が加入して賃貸人に生じる損害の支払に備え自らの信用力を高める保険の双方が考えられる。保険会社の手数料としてどの程度を見込むかは、個別交渉となるが、保険料の5%と仮定を置いて算定した。

1) 条件設定

表 15 条件設定(保険制度(年間契約))

加入業者数	保険料	手数料	発生確率	支払(損害)額
1,000 社	5 万円/年	保険料の 5%	0.2%	734 万円/件
	10 万円/年		0.4%	3,173 万円/件
	15 万円/年			

2) 試算結果

表 16 試算結果(保険制度(年間契約))

ケース	1	2	3	4
年間保険料(万円)	5 万円	10 万円	5 万円	15 万円
1 案件あたり損害想定額(万円)	734 万円	3173 万円	734 万円	3173 万円
損害発生確率(%)	0.20%	0.20%	0.40%	0.40%
保険手数料率(%)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
加入社数	1000 社	1000 社	1000 社	1000 社
年間保険料合計(万円)	5000 万円	10000 万円	5000 万円	15000 万円
年間損害額(万円)	1468 万円	6346 万円	2936 万円	12692 万円
年間手数料(万円)	250 万円	500 万円	250 万円	750 万円
年間支払件数	2 件	2 件	4 件	4 件
年間収支(万円)	3282 万円	3154 万円	1814 万円	1558 万円

3) 考察

平均的な預かり金の損害であれば、1業者あたり年間15万円程度の負担で保険を適用することが可能となり得る。

ただし、1000社が加入し損害発生確率が0.2%の場合、損害発生割合が預かり金の保管規模によらないと仮定すると、預かり金の保管額の事業者の分布状況から、10年間で5000万円以上1億円未満の損害が1件、1億円以上の損害も1件発生する恐れがある。こうしたリスクを見込むと、大幅な保険料増が生じる。

また、実際には保険制度の導入により、信用の低い業者に加入が偏ったり、保険金目当てに加入して損害を引き起こす例が発生したりすることへの対策が必要である。

こうした事象への対策としては、1件あたりの保険金支払いに上限額を設定することが考えられる。例えば、業界団体が共済・少額短期保険を運営する場合、支払は1件あたりの支払い上限は1000万円となる。

表 17 預かり金の保管額の分布状況ごとの発生確率

預かり金の額	回答社数	平均0.2%とした場合の確率	区分毎の平均預かり金額(万円)	10年間で発生する件数
100万円未満	107社	0.028%	43.4万円	2.838件
100万円以上500万円未満	182社	0.048%	258.1万円	4.828件
500万円以上1000万円未満	127社	0.034%	654.8万円	3.369件
1000万円以上2000万円未満	139社	0.037%	1309.9万円	3.687件
2000万円以上5000万円未満	119社	0.032%	2857.5万円	3.156件
5000万円以上1億円未満	45社	0.012%	6617.7万円	1.194件
1億円以上	35社	0.009%	41,068.60万円	0.928件

(5) 保証と保険を組み合わせたケース

1) 条件設定

表 18 条件設定(保証・保険組み合わせ)

加入業者数	保証加入料	保険料	保険手数料	損害発生確率	支払(損害)額
1,000社	30万円 50万円	5万円/年	保険料の5%	0.2% 0.4%	3,173万円/件とし、上限1,000万円までを保証、超過分を保険で支払

2) 試算結果

1件あたり損害額が3,173万円のケースにおいて、保証のみでは加入料50万円でも10年継続しない結果であったが、保険と組み合わせることで加入料30万円でも損害発生確率0.2%で20年程度継続する結果となった。

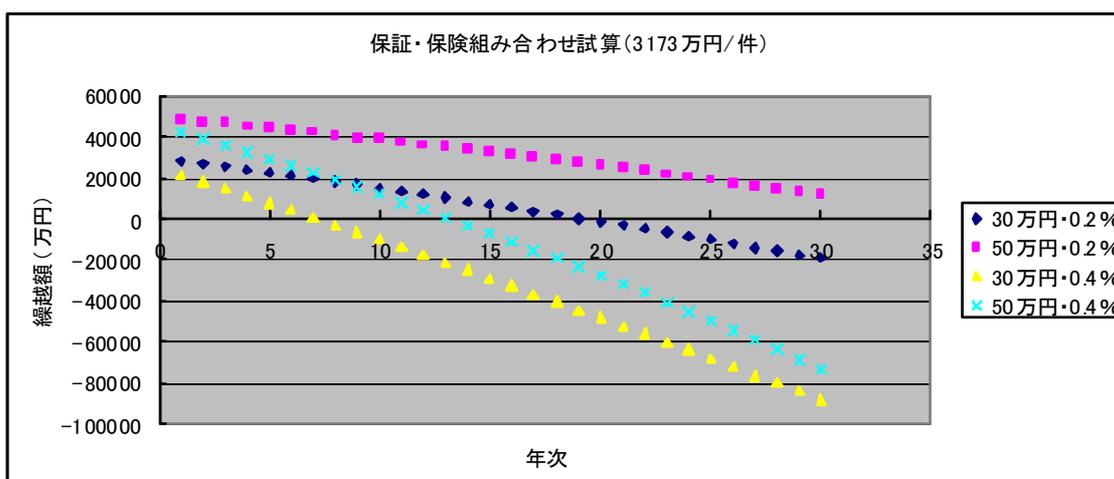


図 63 試算結果(保証・保険組み合わせ)

3) 考察

複数の手法を併用することで、負担を抑えながら継続的な制度とすることができる可能性があると考えられる。

しかし、損害発生確率、損害額が大きくなると制度を継続的に運営できないことは他のスキームと同様である。特に民間事業者が保険を提供する場合は、支払いに上限額を設定し、リスクを限定化して適用することが必要と考えられる。

(6) 適用性の検討

1) 想定されるメニュー

当面の適用の可能性が高い手法として保険・保証を対象にケーススタディを実施したが、相対的に実現性の高い年間契約の保険制度であっても、安定的な制度の運用には大きなリスクが存在し、保証制度にあつては損害の発生が宅地建物取引業における弁済よりも大幅に低くない限り、安定的な制度運用は困難と考えられる。

したがって、保証・保険制度による預かり金の保全措置の導入にあたっては、以下の対応が必要と考えられる。

①対象を絞り、かつ一定の審査を行う等して、まずは取組み可能な条件及び範囲で実施

保証・保険制度の安定的な運用のため、モラルハザードの抑制も考慮し、各事業者の過去の経営状況、訴訟や苦情等の過去の問題の発生状況等を審査し、信頼性のある事業者に限定して制度への加入を認めることが考えられる。

併せて、業界としては、消費者に対する本制度の普及啓発を図り、適用事業者を活用するメリット等を消費者に周知していくことが必要である。結果的に、消費者が適用事業者を選択することにつながれば、取引の安全性向上にも寄与すると考えられる。

②賃貸不動産管理業を営む全事業者の加入を義務として実施

中長期的には、現在、施行が予定されている賃貸住宅管理業の任意の登録制度のみならず、賃貸不動産管理業を包括的に規制・誘導する法制度が確立された際には、賃貸不動産業を営む全事業者を対象として、本制度への加入を義務化し、モラルハザードを抑制しつつ、広く消費者保護を図ることが有効と考えられる。

なお、業界としては、中長期的な当該法制度の確立に向けた働きかけ等と並行して、継続的に検討していくことが必要と考えられる。

2) 具体化に際して検討が求められる事項

上記制度の選択及び導入にあたっては、以下の事項について、更なる検討をしていくことが必要と考えられる。

①前提条件の精査

ケーススタディの結果からも、安定的な保証・保険の制度運営にあたっては、一定規模の制度への参加と同時に倒産等の抑制につながる業者の質の確保が必要となる。

今回のケーススタディにおいては、損害の発生確率について宅建業を参照して算定しているため、今後の検討にあたっては、賃貸不動産管理業としての実態を適切に把握することが必要である。また、制度に加入する業者の加入状況によって、保証・保険の収支に大きな影響が及ぶため、管理業者の起業や撤退等の状況についても実態の把握が必要である。

また、賃貸人が負担するケースについても検討を行うためには、賃貸人の物件の保有の状況、家賃水準等の把握も必要と考えられる。

②制度の実現性の検討

また、賃貸人、業者、賃借人において、保証・保険の活用に関する意識、またどの程度の負担やインセンティブがあれば一定の加入者数が確保できそうか、といった状況を整理し、実現の見込みを想定することも必要と考えられる。例えば、業者であれば、保険制度を適用し、新規顧客開拓に向けた信頼性の向上のPRや、競合の状況の変化への対応等、従来からの継続的取引を確保するための取り組み等を検討していくことが考えられる。

上記に加え、制度の運営者として想定される民間の保険会社の受託や業界団体としての独自制度の実現性についても検討が必要と考えられる。

さらには、制度を持続的に運営するため、業者の質の確保のために求められる基準、審査や研修等の体制についても合わせて検討し、モラルハザードの抑制、保証・保険の免責等の対象範囲も整理していくことが必要と考えられる。

③制度の具体的な内容

実際の負担額については、賃貸不動産管理業の場合に想定される損害の発生や加入が見込まれる業者の数や規模について、引き続き検討を行い、具体化を図っていくことが必要と考えられる。

また、業者規模に応じた負担とするか、一律とするかといった負担の設定についても検討が必要である。

このほか、制度への加入者（負担者）を、業者、賃貸人、賃借人のいずれとするかについても、各主体の意向等をアンケート等で更に分析し、検討することが必要と考えられる。

表 19 検討すべき項目例

項目	選択肢等
加入者（負担者）の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸人 ・ 管理業者 ・ 賃借人
負担額・支払限度額の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一律負担（業者・賃貸人・賃借人当たり） ・ 規模に応じた負担（戸数、預かり金額、賃料水準等）
運営者の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間保険会社 ・ 業界団体（少額短期保険等） ・ 加入者の資金拠出による保証

5. 制度導入に向けた措置の検討

上記検討の結果、実現性が高いと考えられる制度を実際に適用するにあたり、国や業界として措置すべき事項、国に適用を働きかける必要性の高い仕組み、今後の進め方等について取りまとめた。

(1) 措置の必要性

これまで特段の法規制が存在せず、業として未確立であった賃貸不動産管理業において、消費者が安心して不動産を賃貸できる環境を整備し、賃貸不動産物件が適正に管理されることは、消費者保護、不動産取引市場の拡大に加え、ストック型社会の実現にも寄与すると考えられる。

賃貸不動産管理においては、管理委託契約の内容の不明確性、賃料等の預かり金の不適切な保管、退去に伴う費用負担に係る紛争の発生等が課題とされてきた。なかでも賃料等の預かり金に関しては、十分な検討もしくは取り組みがなされてきたとはいいがたい。本検討の結果を踏まえ、導入の必要性、実現可能性を考慮し、業界の確立、関係者の合意形成等の段階に応じて、預かり金等の保全措置を実現化していくことが期待される。

実際の導入にあたっては、消費者、管理業者、業界、国の各主体がその役割に応じた取り組みを着実に進めていくことが求められる。

(2) 預かり金の保全にあたっての考え方

賃貸不動産管理における賃料等の預かり金については、管理業者が自らの資金と預かり金を会計上区分し、その流用等を防止するとともに、管理業者の倒産等にあっても消費者たる賃借人、あるいは賃貸人等の関係者に損害が及ぶことを抑制するため、以下の措置を行うことが求められる。

1) 賃借人の保護

支払った家賃等が再度請求されることのないよう、消費者は家賃等を支払った根拠を保管しておくとともに、管理業者が賃貸人の代理であることを業務委託契約等で明確化することを徹底することが必要である。

2) 賃貸人の保護

管理業者は、預かり金と自らの資金を会計上区分するだけでなく、どの賃貸人からの預かり金であるかが分かるよう、分別して管理することが必要である。また、倒産等にあっても預かり金が保全され、賃貸人に支払われるよう、保険や保証といった制度を国や業界として整備することも有効と考えられる。なお、業界団体として保管することや、信託を適用することも考えられるが、預かり金はその預かり期間が1～2週間等と短期間であり、毎月反復して入出金されること、賃借人も頻繁に入れ替わる等の特徴があり、適用にかか

るコストを大幅に抑制することができない限り導入には難しい面があると考えられる。

(3) 預かり金の保全措置の導入プロセス

現在、国では賃貸不動産管理業の登録制度の導入に向けた取り組みが進められている。こうした制度の適用にあわせて保険、保証制度を立ち上げ、業界を中心として新たな保証・保険の主体を関係者の負担によって創設し、保全制度を構築していくことが期待される。

一方、保証、保険制度は対象となる業者がどの程度、どういった業者が存在するかが未だ明確でなく、その運営にかかるリスクが不明確であり、構築が難しい現状にある。こうした中で任意の制度として構築すると、制度の悪用あるいは、倒産リスクの高い管理業者に加入が偏るなど、安定的な制度の運営に支障を来す恐れが高い。

したがって、登録制度の導入を契機とした管理業者の実態の捕捉と業者への情報提供、指導の徹底等による業務適正化を進め、賃貸不動産管理法の制定にあわせて保険・保証制度を義務として導入することが有効と考えられる。

(4) 保全措置の導入とあわせて取り組むべき事項

上記保全措置を導入したとしても、管理業者が保管している預かり金は業者の規模によって大きな幅があり、例えば、大規模な管理業者が破綻すると多額の支払いが必要となるため、制度の運営が困難となり、消費者保護が十分に図られないことも想定される。よって、消費者保護の更なる充実に向けて、国に適切な施策の実現を働きかけていく必要がある。また、業界として、国に具体的な支援を求めるにあたっては、制度のより具体的な姿の検討とともに、管理業務の適正化のための取り組みを更に強化していくことが必要である。

参考資料

(1) アンケート票

ご返送は FAX 番号 までお願いします。

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

賃料等の集金・管理に関するアンケート票

I 貴社の事業概要について

① 貴社の主たる事務所所在地の郵便番号をご記入ください
〒 -

② 貴社の規模についてご回答ください
(1) 組織形態 (いずれか1つの番号に○をご記入ください)
1. 個人 2. 株式会社 3. 有限会社 4. その他法人

(2) 資本金 万円

(3) 店舗数 ※本店を含む 店

(4) 不動産業に従事している従業員数
※代表者等の役員を含み、アルバイトは含みません。
兼業している場合、主に不動産業に従事している方を含めてください
従業員 名 うち賃貸不動産経営管理士 名

③ 「居住用物件」の管理業務実績についてお尋ねします
(1) 管理業務実績についてお尋ねします
① 管理戸数 (自社所有物件を除く) について

	棟数	戸数	うち、サブリースの戸数
アパート・マンション	約 棟	約 戸	約 戸
戸建	約 棟	約 戸	約 戸

② 貸主から管理を受託している物件のうち、賃料等の集金業務を受託している戸数の割合 %

(2) 貸主から管理の委託を受けている物件について、その1ヶ月あたりの管理業務報酬月額賃料の平均何%程度にあたりますか(※サブリースを除く) %

(3) 貴社全体の売上高に対して、賃貸管理業務(媒介手数料除く)の売上高の割合はどの程度ですか %

II 賃料等の集金・管理について

※下記④は居住用物件で、かつサブリース物件でないものを対象とします。

④ 賃料や共益費等の集金、管理(※敷金、礼金等を除く)についてお尋ねします
(1) 賃料や共益費等について、貸主から委託を受けて集金代行業務を行っていますか(いずれか1つに○をご記入ください)
1. はい 2. いいえ

(2) 【(1)で「2. いいえ」と回答した方】集金代行業務を行っていない理由についてお聞かせください(該当するもの全てに○をご記入ください)

1. 借主から貸主へ直接支払われるから
2. 集金事務代行業者に委託しているため
3. 賃料等を預かるリスクを回避するため
4. その他(具体的内容を記入:)

(3) 【(1)で「1. はい」と回答した方】集金代行業務を行っている理由についてお聞かせください(該当する番号全てに○をご記入ください)

1. 貸主の入金管理等の負担軽減のため
2. 貸主の共益費等の支払事務負担の軽減のため
3. 賃料等の滞納に迅速に対応するため
4. その他(具体的内容を記入:)

(4) 【(1)で「1. はい」と回答した方】どのような方法で賃料等を集金していますか(最も多いものに○をご記入ください)

1. 自社銀行口座へ振込
2. カード会社等に委託
3. 自社へ持参
4. その他(具体的内容を記入:)

(5) 【(1)で「1. はい」と回答した方】共益費用(管理費、修繕費含む)は借主からどのように請求しますか(最も多いものに○をご記入ください)

1. 賃料に含めている 2. 賃料とは分けている
3. 共益費(管理費・修繕費含む)は無い

(6) 【(1)で「1. はい」と回答した方】直近の月の賃料等の集金額合計はいくらですか 万円

(7) 【(1)で「1. はい」と回答した方】賃料等の集金後に、貸主に送金するまでの期間はどの程度ですか 日

(8) 【(1)で「1. はい」と回答した方】現在、分別管理を行っていますか(いずれか1つの番号に○をご記入ください) ※分別管理とは、自社会計と賃料等の集金用の会計を区分していることとします。

1. 分別管理を行っている 2. 分別管理を行っていない

(9) 【(8)で「1. 分別管理を行っている」と回答した方】どのように分別管理を行っていますか(最も多いものに○をご記入ください)

1. 賃料等集金専用口座を開設
2. 店舗内で賃料等のみ区分して保管
3. 信託を活用
4. その他(具体的内容:)

(10) 【(9)で「1. 専用口座を開設」と回答された方】どのように口座を開設していますか(最も多いものに○をご記入ください)

1. 会社で1つの専用口座を開設
2. 貸主ごとに口座を開設
3. 借主ごとに口座を開設
4. 物件ごとに口座を開設
5. その他(具体的内容:)

(11) 【(8)で「1. 分別管理を行っている」と回答した方】分別管理を行っている理由をお聞かせください(該当する番号全てに○をご記入ください)

1. 貸主への信頼性確保のため
2. 借主への信頼性確保のため
3. 自社資金との混同を防ぐため
4. その他(具体的内容:)

(12) 【(8)で「2. 分別管理を行っていない」と回答した方】分別管理を行っていない理由をお聞かせください(該当する番号全てに○をご記入ください)

1. 預かり期間が短いため
2. 手間がかかるため
3. 分別管理をせずとも支障がないため
4. その他(具体的内容:)

(13) 賃料等の預かり金の保証制度の必要性についてお聞かせください(いずれか1つに○をご記入のうえ、その理由もお書きください)

1. 必要 2. 不要
(その理由:)

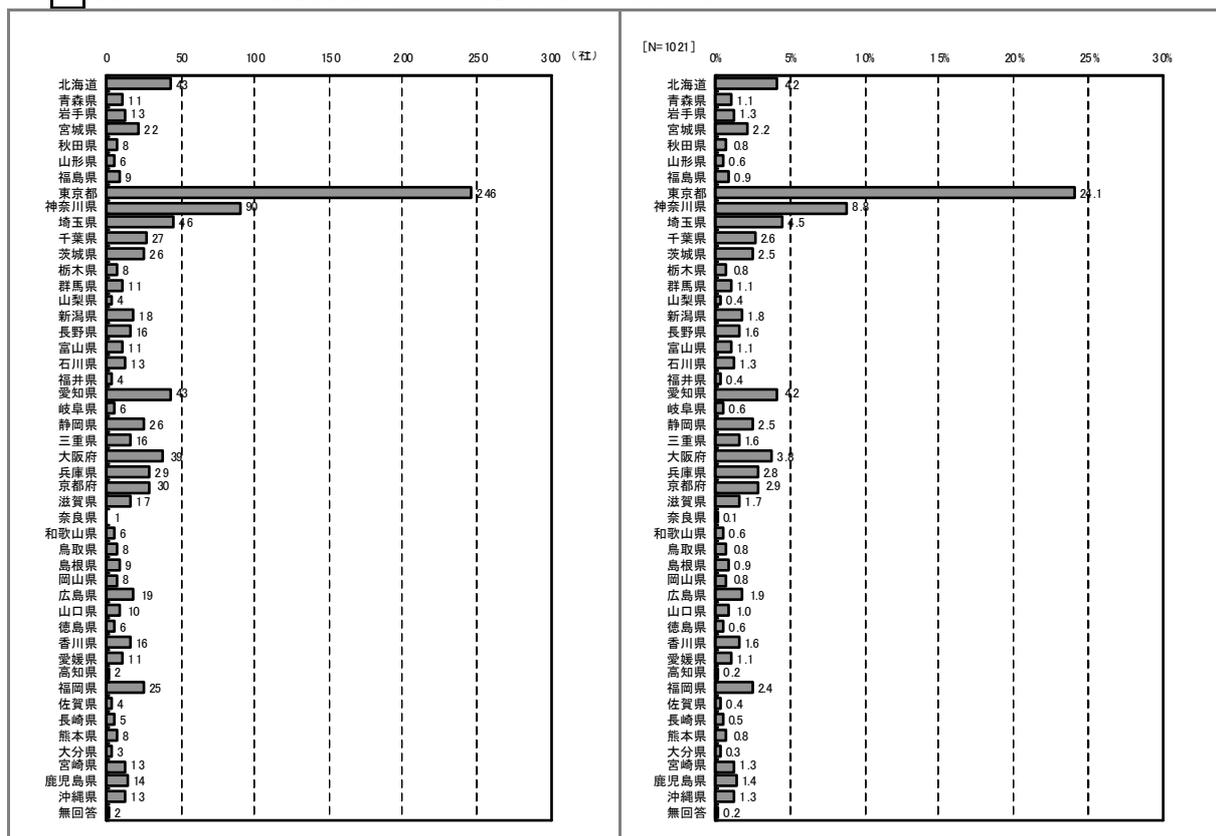
ご協力ありがとうございました。

(2) アンケート結果

賃料等の集金・管理に関するアンケート

I 貴社の事業概要について

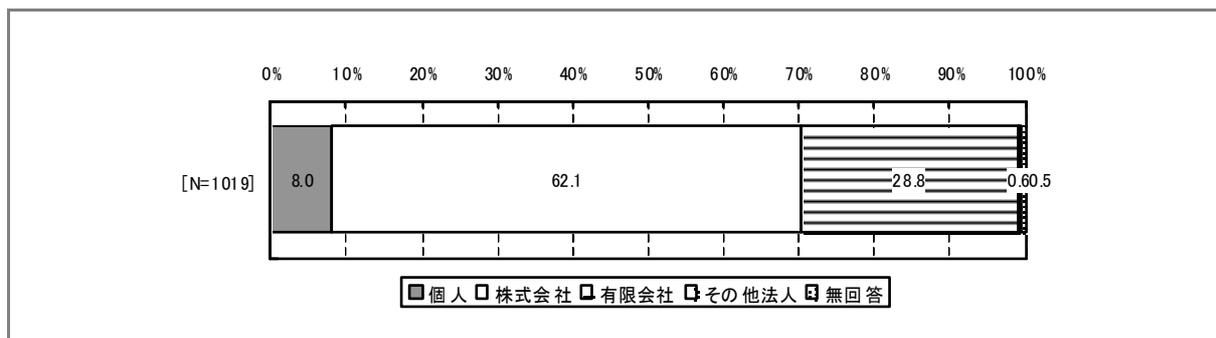
1 貴社の主たる事務所所在地の郵便番号をご記入ください



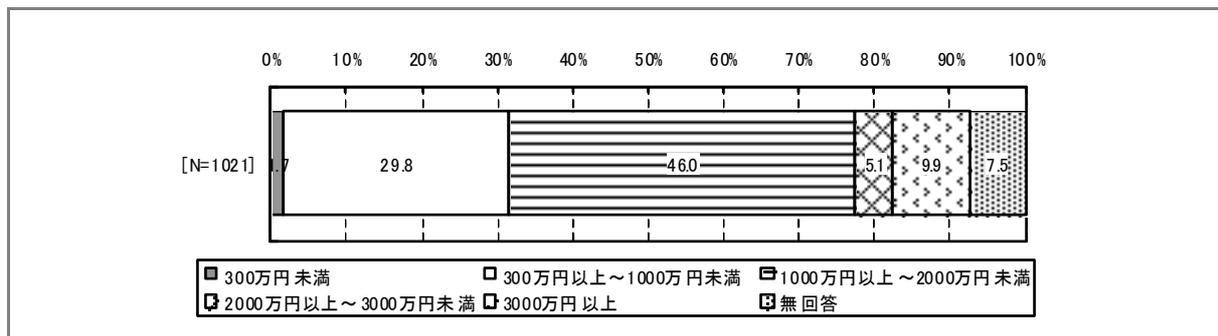
2 貴社の規模についてご回答ください

(1) 組織形態 (いずれか1つの番号に○をご記入ください)

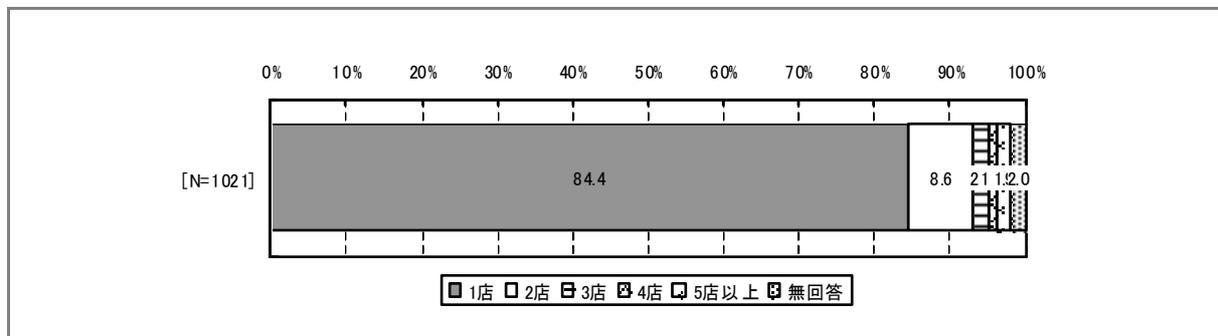
1. 個人 2. 株式会社 3. 有限会社 4. その他法人



(2) 資本金



(3) 店舗数 ※本店を含む

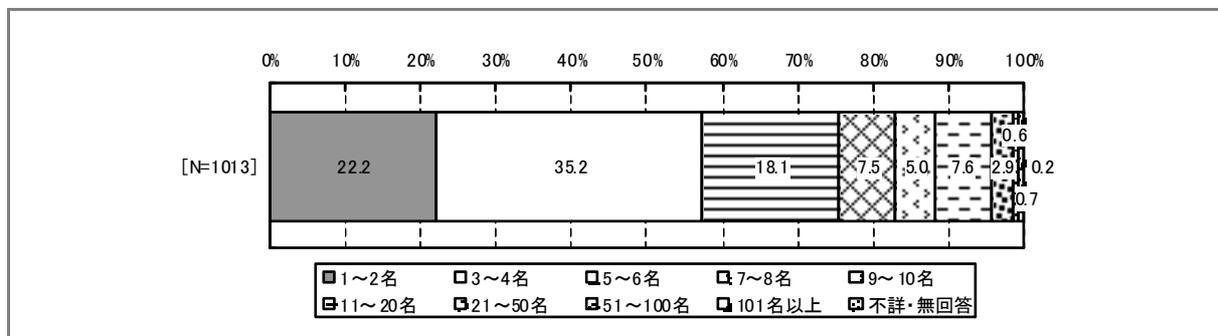


(4) 不動産業に従事している従業員数

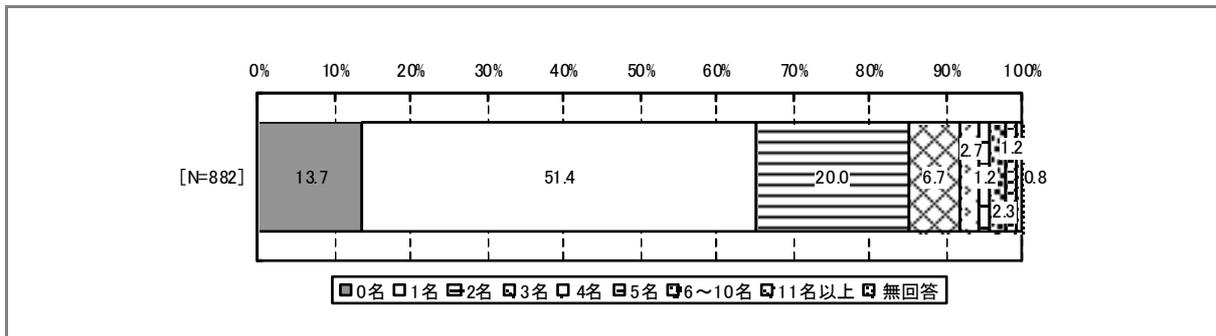
※代表者等の役員を含み、アルバイトは含みません。兼業している場合、主に不動産業に従事している方を含めてください

従業員名	うち賃貸不動産経営管理士名
------	---------------

【従業員】



【うち賃貸不動産経営管理士】



3 「居住用物件」の管理業務実績についてお尋ねします

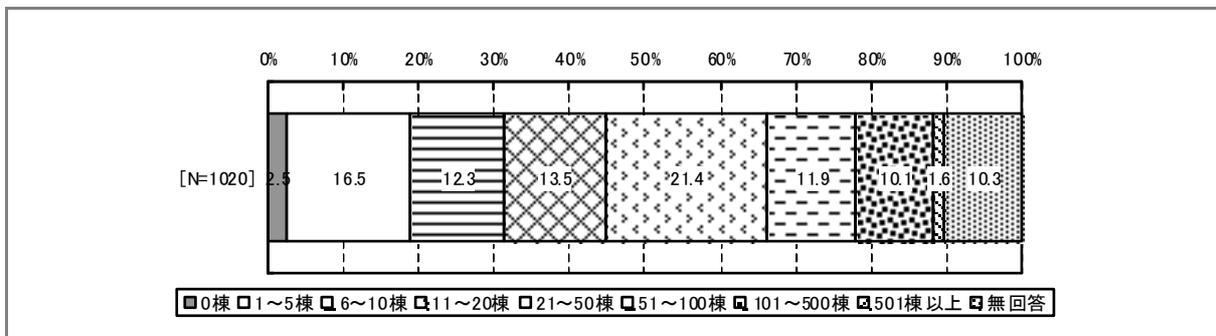
(1) 管理業務実績についてお尋ねします

①管理戸数（自社所有物件を除く）について

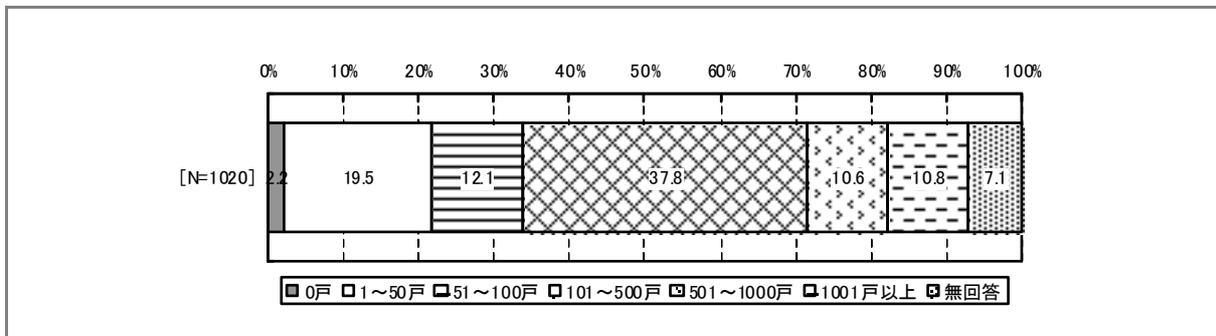
	棟数	戸数	うち、サブリースの戸数
アパート・マンション	約 棟	約 戸	約 戸
戸建	—	約 戸	約 戸

【アパート・マンション】

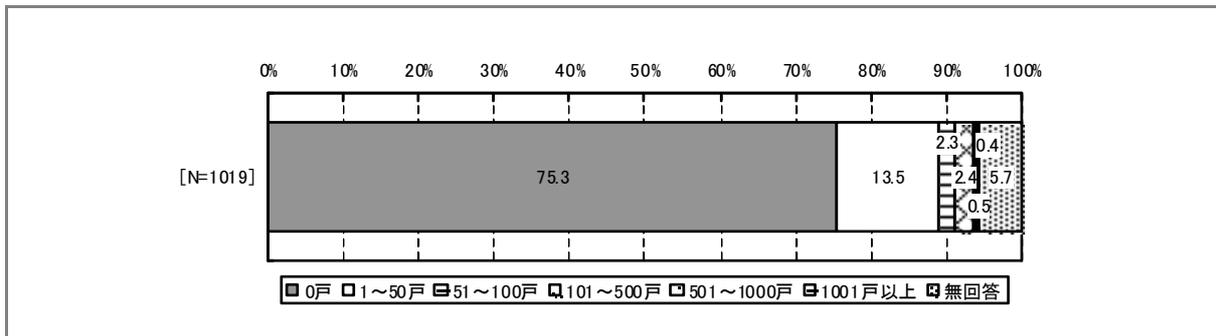
・棟数



・戸数

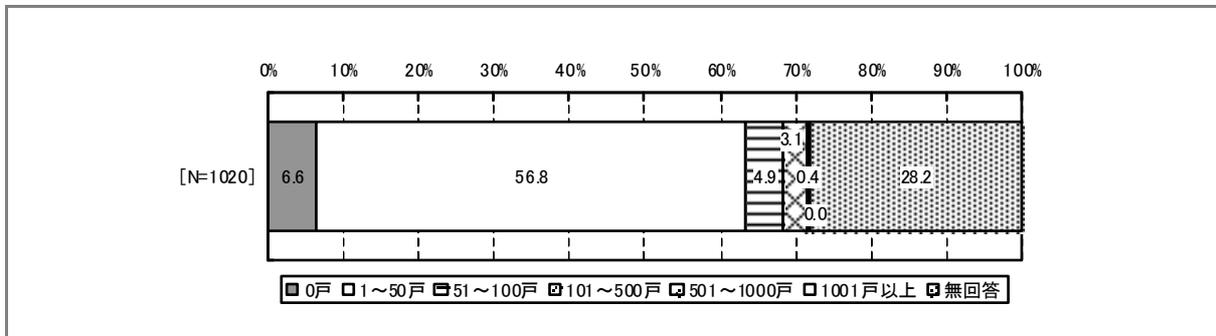


・うちサブリースの戸数

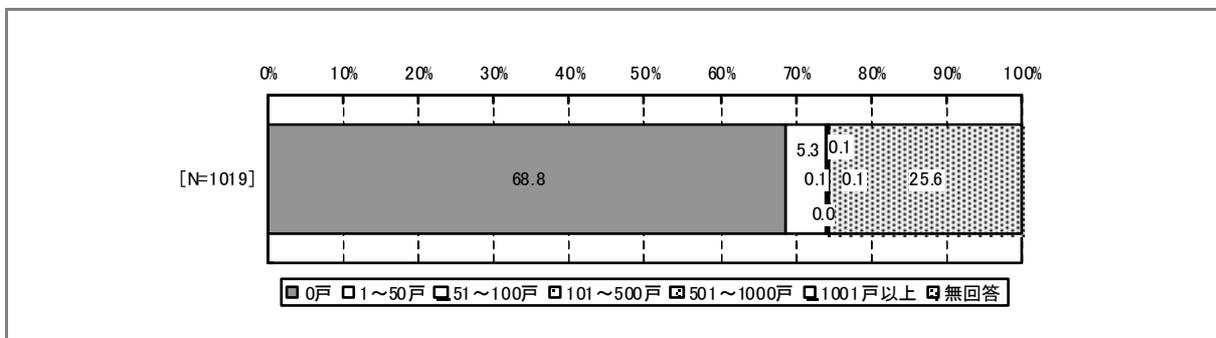


【戸建】

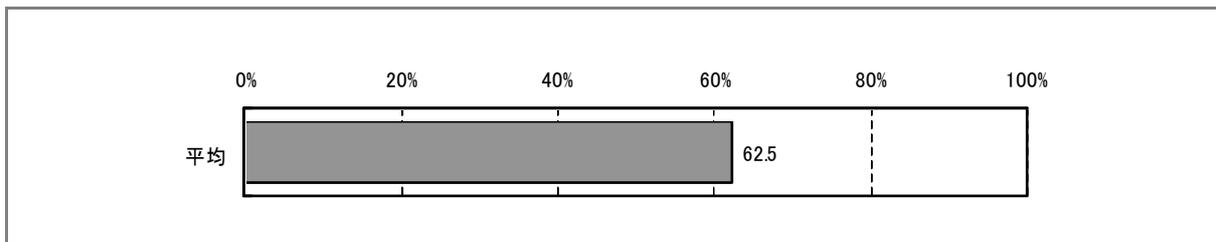
・戸数



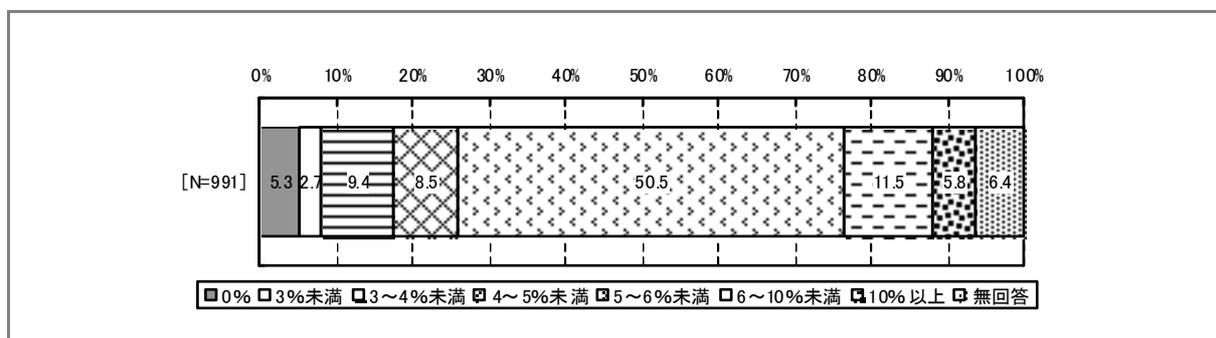
・うちサブリースの戸数



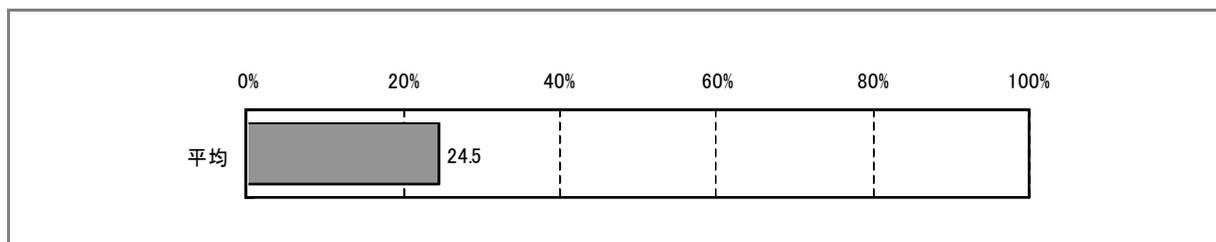
②貸主から管理を受託している物件のうち、賃料等の集金業務を受託している戸数の割合



(2) 貸主から管理の委託を受けている物件について、その1ヶ月あたりの管理業務報酬は月額賃料の平均何%程度にあたりますか (※サブリースを除く)



(3) 貴社全体の売上高に対して、賃貸管理業務 (媒介手数料除く) の売上高の割合はどの程度ですか

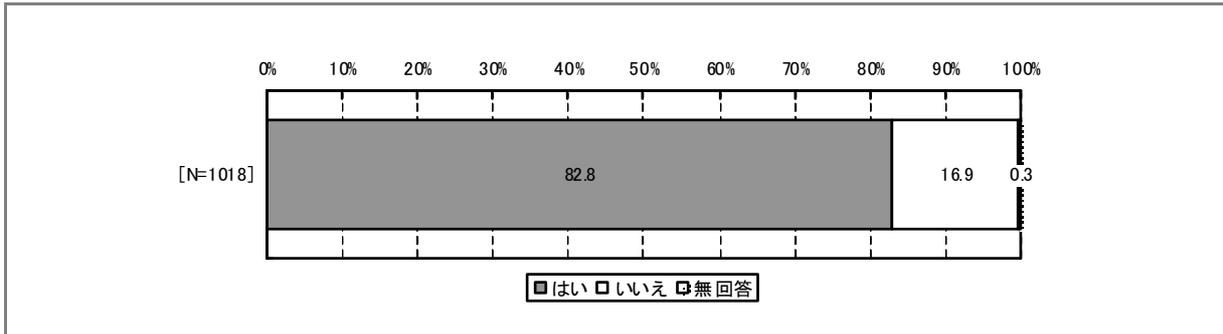


II 賃料等の集金、管理について

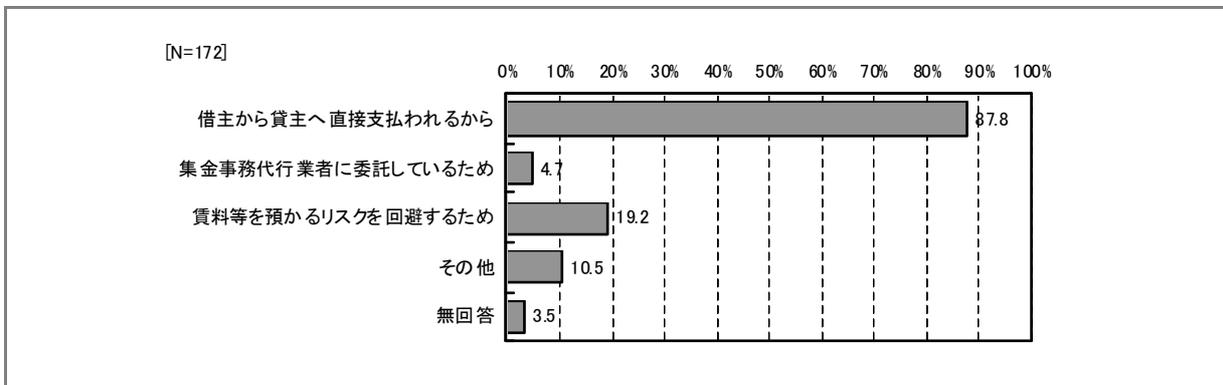
※下記4は居住用物件で、かつサブリース物件でないものを対象とします。

4 賃料や共益費等の集金、管理（※敷金、礼金等を除く）についてお尋ねします

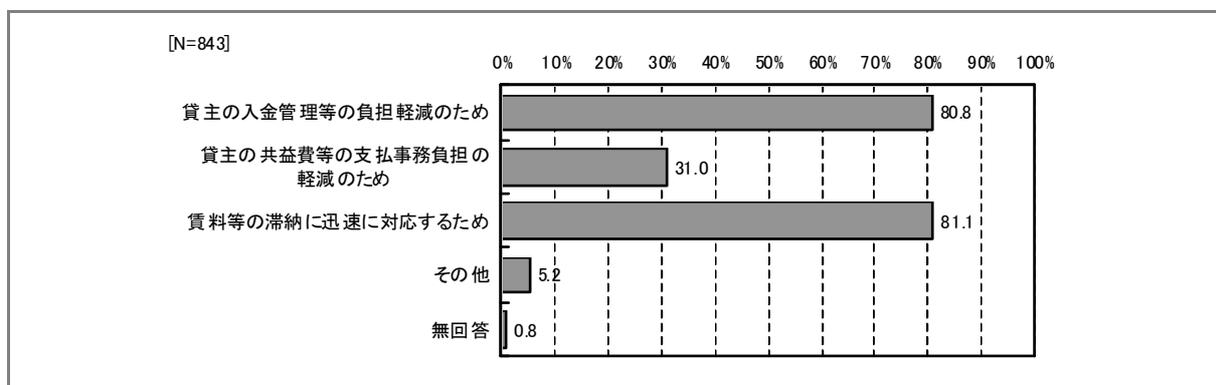
(1) 賃料や共益費等について、貸主から委託を受けて集金代行業務を行っていますか (いずれか1つに○をご記入ください)



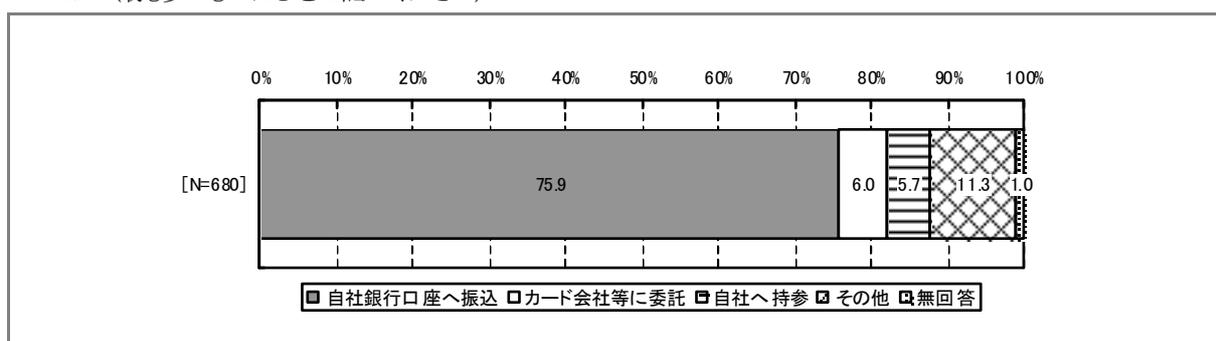
(2) 【(1)で「2. いいえ」と回答した方】集金代行業務を行っていない理由についてお聞かせください (該当するもの全てに○をご記入ください)



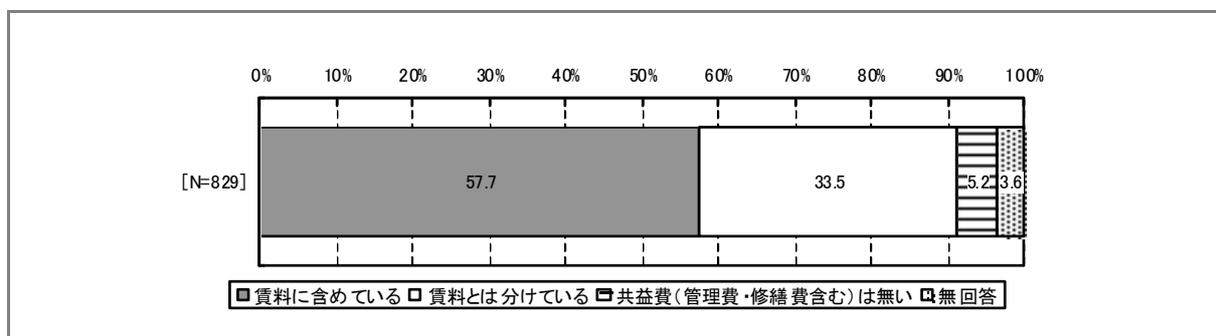
(3) 【(1)で「1. はい」と回答した方】集金代行業務を行っている理由についてお聞かせください (該当する番号全てに○をご記入ください)



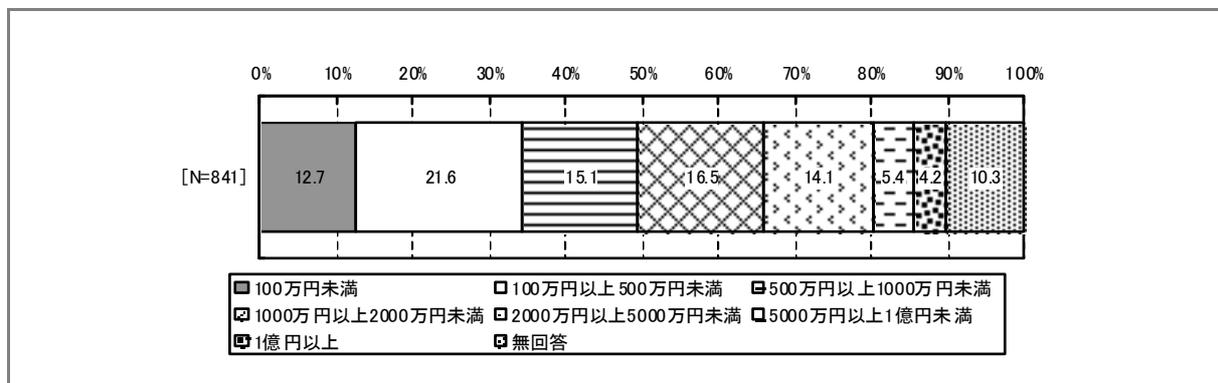
(4) 【(1)で「1. はい」と回答した方】どのような方法で賃料等を集金していますか (最も多いものに○をご記入ください)



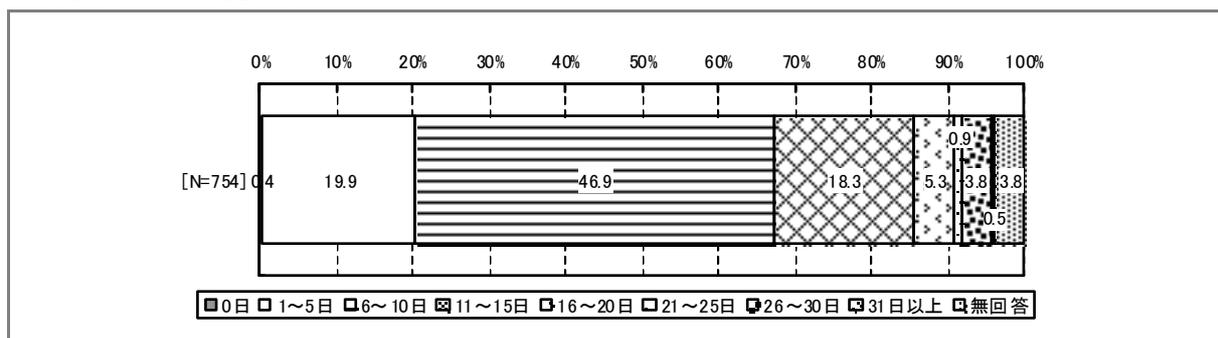
(5) 【(1)で「1. はい」と回答した方】共益費用 (管理費、修繕費含む) は借主からどのように請求しますか (最も多いものに○をご記入ください)



(6) 【(1)で「1. はい」と回答した方】直近の月の賃料等の集金額合計はいくらですか

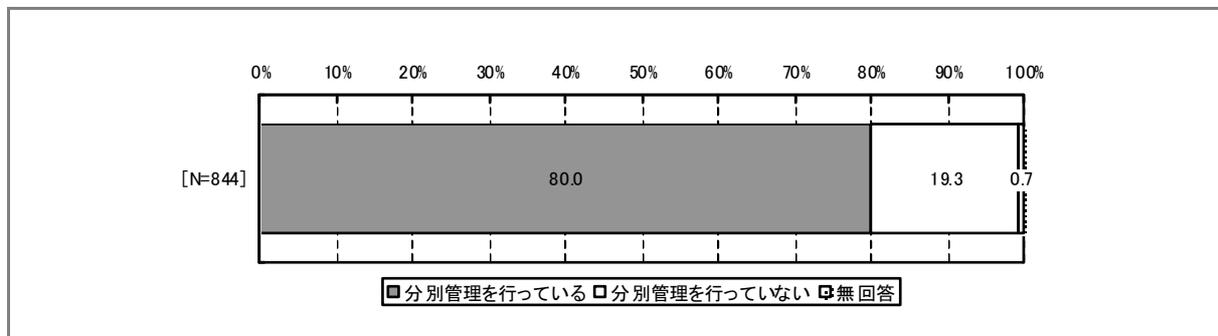


(7) 【(1)で「1. はい」と回答した方】賃料等の集金後に、貸主に送金するまでの期間はどの程度ですか

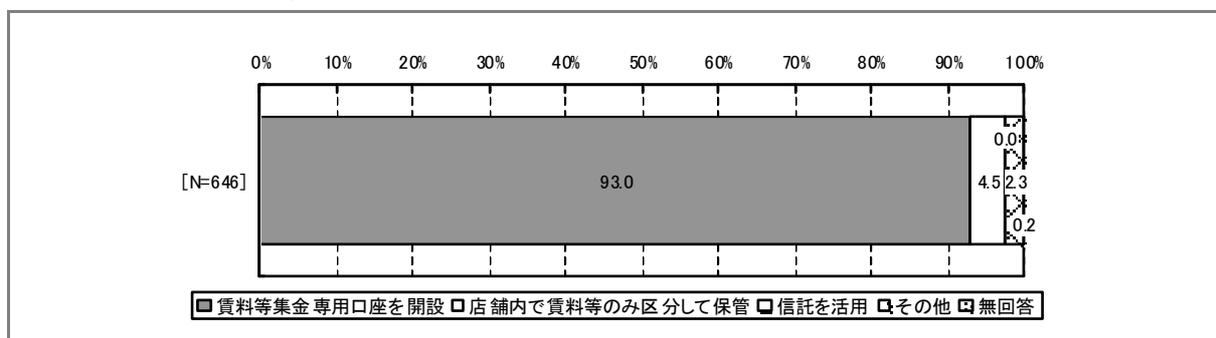


(8) 【(1)で「1. はい」と回答した方】現在、分別管理を行っていますか (いずれか1つの番号に○をご記入ください)

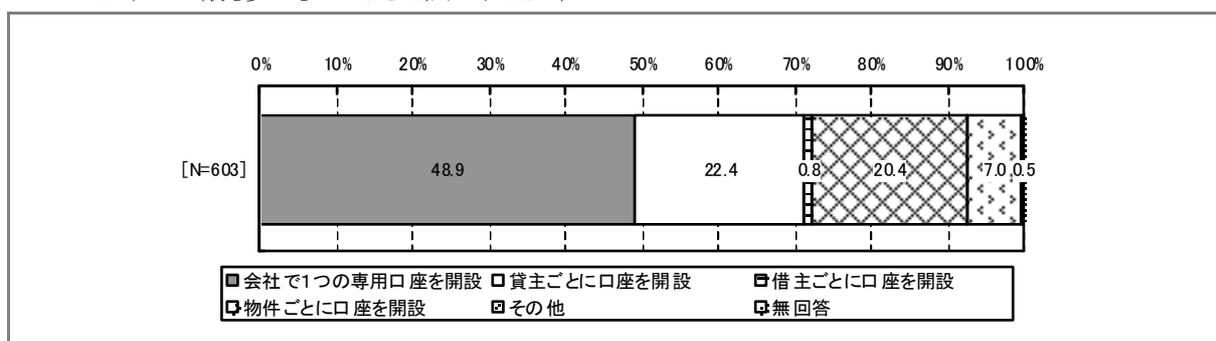
※分別管理とは、自社会計と賃料等の集金用の会計を区分していることとします。



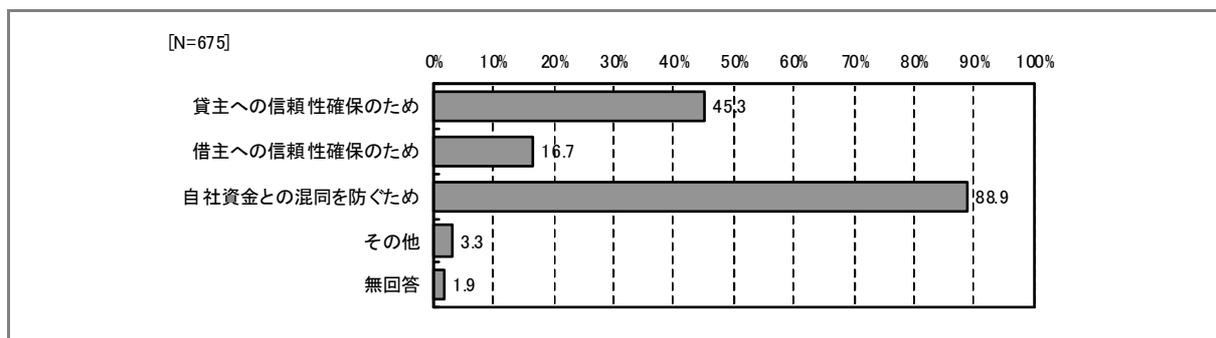
(9) 【(8)で「1. 分別管理を行っている」と回答した方】どのように分別管理を行っていますか (最も多いものに○をご記入ください)



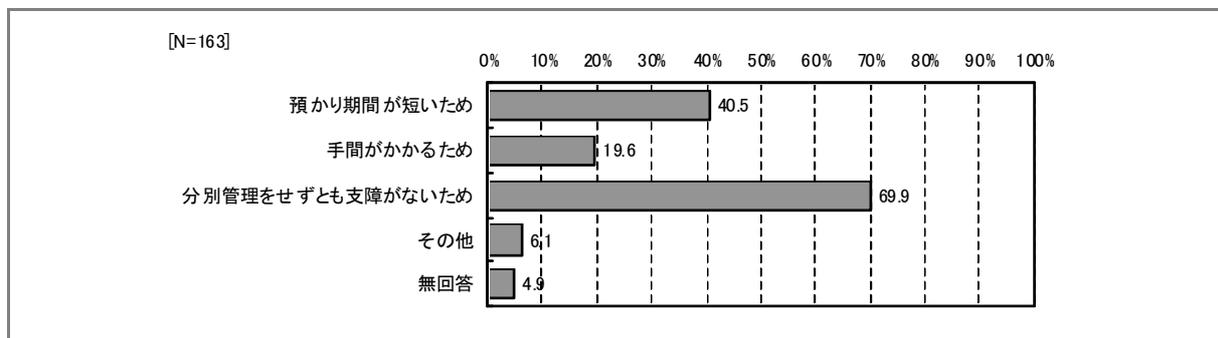
(10) 【(9)で「1. 専用口座を開設」と回答された方】どのように口座を開設していますか (最も多いものに○をご記入ください)



(11) 【(8)で「1. 分別管理を行っている」と回答した方】分別管理を行っている理由をお聞かせください (該当する番号全てに○をご記入ください)



(12) 【(8)で「2. 分別管理を行っていない」と回答した方】分別管理を行っていない理由をお聞かせください (該当する番号全てに○をご記入ください)



(13) 賃料等の預かり金の保証制度の必要性についてお聞かせください (いずれか1つに○をご記入のうえ、その理由もお書きください)

