

平成25年度  
オーナーセミナー2013

大きく変わる賃貸市場と  
協会活動の最新トピックス

後援：国土交通省、千葉県

# 賃貸住宅市場と日管協会員の市場シェア

## 住宅戸数

住宅総数（居住世帯有）  
4964万戸

※平成20年度住宅・土地統計調査より

持家  
3032万戸  
借家  
1777万戸

公営・UR等・社宅等借家  
440万戸

民間借家 **1337万戸**

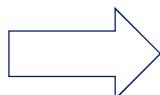
自主管理と委託管理の割合 ⇒ 自主管理 602万戸 : 委託管理 735万戸  
(45% : 55%)

※平成20年度国土交通省「賃貸住宅市場の実態調査」より

$$\frac{\text{日管協会員の管理戸数 } 480\text{万戸}}{\text{委託管理戸数 } 735\text{万戸}} = \boxed{65\%} \quad \text{← 日管協会員の管理戸数シェア}$$

## 新設住宅着工戸数

平成24年度賃貸住宅着工戸数  
318,521戸



一日 戸が  
建てられている

激変する賃貸住宅業界を生き抜くために

---

---

パートナーとして  
『協会所属の管理会社』を  
存分に活用ください

# (公財)日本賃貸住宅管理協会（略称：日管協）概要

---

## 【設立】

平成13年3月 財団法人日本賃貸住宅管理協会の設立

平成24年4月 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会に移行

## 【会員】

賃貸住宅管理業者を中心に、賃貸住宅市場を良くしたいと考える  
全国1,200社の会員で構成(管理業者は1,050社)

## 【組織】

○全国14ブロック（北海道～沖縄まで）

○全国47都道府県に支部

## 【主な事業】

賃貸住宅管理業者向けの研修、契約書等の見直し、

原状回復問題への対応、国土交通省と協力して

行う市場調査などの活動を通じて、管理業務の

資質向上を図り、オーナー様の賃貸住宅経営を

バックアップしている。入居者には豊かな住生活を提供している。



日管協

# 賃貸住宅管理業者登録制度

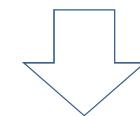


## 【概要】

○賃貸住宅管理業者が、  
(オーナー様は対象外)  
国土交通省に登録する制度。

○登録は任意

○平成23年12月1日に施行  
現在、約3000社が登録。



登録した会社は  
国に認められた会社

# 登録業者に義務づけられる業務例

## 1 登録規程

2条 賃貸住宅管理業とは、管理事務を業として行うものをいい、管理事務とは以下の**基幹事務**を含むもの。

A 受託管理型（貸主の委託を受けて管理）

B サブリース型（転貸の場合の貸主として管理）

**基幹事務**とは以下のいずれかの事務をいう。

- ①家賃、敷金等の受領事務
- ②契約更新事務 ③契約終了事務

3-5条 登録の手続き（有効期間 5年）

6条 登録を拒否する場合（過去に抹消歴有等）

7条 標識の掲示

8条 毎年度の業務等状況の報告

9-10条 変更届、廃業届の手続き

11条 業務改善の指導、助言、勧告

12-14条 登録の抹消手続き、公告

15条 登録簿等の閲覧

16条 業務処理準則の遵守

17条 権限委任

（登録に関する事務は地方整備局等で実施）

## 2 業務処理準則

2条 従業者証明書の携帯

3条 断定的判断、重要事項不告知、不正行為の禁止

4条 誇大広告の禁止

5-6条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

7条 借主に対する書面交付

8-9条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

10-11条 借主に対する重要事項説明、書面交付

12条 契約更新時の書面交付

13条 契約終了時の敷金精算額を書面交付(説明)

14条 再委託(基幹事務の一括再委託の禁止)

15条 賃貸借契約に基づかない金銭受領の通知

16条 財産の分別管理

17条 管理事務の定期報告

18条 借主に対する管理事務終了時の通知

19条 帳簿の作成、保存

20条 書類(業務等状況の報告)の閲覧

21条 秘密の保持

22条 従業者の研修

# 日管協預り金保証制度



万が一、管理会社が倒産

1ヶ月分の預り金消失

協会が保証

加入には毎年厳しい審査

加入管理会社は、  
一定の信用

# 賃貸不動産経営管理士の概要

カード  
ライセンス



今年から全国統一試験を実施

賃貸不動産の専門知識と倫理観を備えたプロフェッショナルへの道  
賃貸不動産経営管理士資格認定試験  
初の全国統一試験 11月17日(日)開催決定!

試験日時 平成25年11月17日(日) 13:00~14:30(90分間)  
試験会場 札幌、仙台、東京、横浜、名古屋、大阪、広島、福岡、沖縄  
受講料 12,600円(税込)  
申込料 平成25年8月16日(木)まで

本講習は、平成25年度に新たに開設した当協議会公認試験です。  
「賃貸不動産業の知識と実務」を教材として使用します。  
賃貸管理業務に必要な明瞭・実践的・実務能力を高めていただくための講習です。  
希望者はどなたでも受講できます。※原則1回(2セミナー)の受講料となります。

講習内容 公式テキストを使用した講習(2回開催)  
講習時間 【1回目】9:30~11:30(休憩なし)【2回目】13:00~15:00(休憩なし)  
受講料 17,325円(税込) テキスト 0,675円(税込)は、各自にて購入ください。会員割引あり。必ずチラシをご用意ください。  
チケット 当協議会HPよりご購入いただけます。

備考の記し 本講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、結果を有効とした者の扱いとして、  
(注)40問のうち40問が受験されます。※原則1回(2セミナー)の受講料となります。

問い合わせ先 TEL:04-7170-5520 ○記の顧問に関する問い合わせ先 TEL:03-3433-6857 (リバタム株式会社)

## 【概要】

平成19年に日管協等の業界主要3団体で、賃貸不動産経営管理士協議会を設立し、管理のプロを養成。

今年6年目を迎え、現在、全国に約26,000名の資格者がいる。資格者の多くは、主に、各賃貸住宅管理業者に勤務し、管理委託契約の締結や、原状回復、日常のクレーム対応など、賃貸管理の“プロ”として活躍している。

## 日管協版の標準的な管理モデル（一部抜粋）

管理業務	日管協が定める標準的な管理	先進的な会員による管理
建物定期巡回	<ul style="list-style-type: none"><li>・物件の適正な管理状況を維持するためにも、定期的な日常清掃と同時に目視による巡回点検を行う。</li><li>・定期的に書面で賃貸人に報告を要す。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・週2回巡回を行い、最低10分は滞在し、巡回点検を行う。</li></ul>

## 日管協相談窓口

### 複雑化する入居者からの相談やクレーム

- ・地震でわれた洗面台？
- ・柔軟剤のクレーム
- ・入居者が逮捕…
- ・テレビ埼玉が映らん！
- ・隣の部屋の騒音



長く入居していただくために、  
迅速かつ丁寧に対応しています。

# 社会との共生：居住支援協議会の取組み

## 【居住支援協議会とは】

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て家庭、その他住宅の確保に行政、不動産事業者等が  
一体となって、施策を検討。  
全国47都道府県で開催。

## 【千葉県住まいづくり協議会とは】

- ・千葉県の住宅要配慮者に向けた  
施策の検討
- ・入居促進



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、  
会員が一体となって賃貸住宅市場の整備に  
努めて参ります。

存分に当協会の会員をご活用いただき、  
競争に勝ち残っていきましょう。

これからも、日管協会員を  
よろしくお願ひ申し上げます。

ご清聴ありがとうございました。