

CONTENTS

伊藤会長 ご挨拶 ..... 02

【特集01】

賃貸不動産管理業の変遷 ..... 04

・賃貸不動産経営管理士制度 ..... 09

・賃貸住宅管理業者登録制度 ..... 12

【特集02】

委託業務と報酬の実態 ..... 16

全宅管理 事業案内 ..... 22

会則関係 ..... 36

# 全宅 管理

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

創刊号  
保存版

2011.July 7

特集 ▶ 01

## 賃貸不動産管理業の変遷

特集 ▶ 02

## 委託業務と報酬の実態

賃貸不動産管理業協会は2011年4月から「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」として新たにスタートしました。

## 会員の業務サポートの 充実を目指して

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

会 長 伊藤 博



一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の会報誌創刊にあたり、一言ご挨拶させていただきます。

本会は、平成23年3月1日に設立、同年4月より本格稼動しております。本会の前身である「賃貸不動産管理業協会」を平成13年6月に立ち上げ、これまで会員の皆様とともに、業務サポート事業、教育研修事業、情報提供事業等を実施してきました。

その間に、賃貸不動産管理業を取り巻く状況は目まぐるしく変化しています。既存の資産を有効活用するストック重視型社会の到来により、資産の管理・運用に関する専門家としての知識・技術・能力等が求められるようになりました。しかしながら、賃貸不動産管理業に係る法的整備が不十分であることから、管理の現場においては、地域の商習慣等に基づき個別対応となっている状況です。さらに、賃料滞納に伴う対応、明け渡し時の

原状回復、空室率の増加、消費者契約法に基づく訴訟等、諸問題に対する的確に対応しなければなりません。

国の施策としては、本年度中に国土交通省の告示による「賃貸住宅管理業者登録制度」が施行される予定となっております。

そこで、全宅管理では、これまで賃貸不動産管理業協会として実施してきた事業の更なる充実を図り、さらに会員の業務支援につながる各種事業を展開していきたいと考えております。また、全宅連と連携し、賃貸不動産管理業の確立に向けた調査研究・政策提言等を実施していきます。

最後になりますが、本会事業の充実を図るにあたり、会員皆様からのご意見、ご要望等を是非いただければと思っております。各地域の実態を踏まえながら、賃貸不動産管理業界の更なる発展を目指して参りますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

## 目 次

■会長挨拶	02
■特集01 賃貸不動産管理業の変遷	04
1.賃貸不動産管理業の業態	04
2.賃貸不動産管理業に対する行政及び関係団体の取り組み	05
3.賃貸住宅市場の動向と課題	07
4.賃貸管理業務の社会的背景とそのあり方	07
5.今後の賃貸不動産管理業の展望	08
■賃貸不動産経営管理士制度	09
■賃貸住宅管理業者登録制度	12
賃貸住宅管理業者登録制度Q&A	15
■特集02 委託業務と報酬の実態	16
賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査	16
家賃等の集金・管理に関するアンケート調査	19
民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について－国土交通省アンケート－	20

### 事業内容

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 組織と事業のご案内	22
1.情報提供事業	23
(1)協会ホームページによる情報提供	23
会員ログイン(会員専用コンテンツ)の方法	23
会員店紹介ページメンテナンス方法	23
(2)会報誌・ファクス同報・メールマガジンによる情報提供	25
2.研修事業	25
3.賃貸不動産管理業サポート事業	26
(1)賃貸管理業賠償責任保険	26
事故報告書	28
(2)賃貸管理業サポートツール	29
賃貸不動産管理業サポート事業資料請求書	29
4.業務支援ツール等提供事業	30
(1)会員限定無料法律相談	30
(2)賃貸不動産管理に関する各種出版物の提供	30
(3)斡旋事業	33
(4)賃貸管理物件の空室情報の提供方策の検討	33
5.賃貸住宅管理業者登録規程への対応	33
6.賃貸不動産管理業の確立に向けた調査研究・政策提言の実施	33
7.協賛事業「移住・住みかえ支援事業」	33
8.サービス付き高齢者向け住宅の登録制度に係る推奨すべき入居契約書の作成等事業	34
会員登録事項変更届	35

### 会則関係

組織図	36
定款	36
入退会規定	42
入会申込書	43
関連業者証明書	44
退会届	45
入会金・会費規定	46
個人情報保護規定	46

# 賃貸不動産管理業の 変遷

千葉 喬

## 1. 賃貸不動産管理業の業態

### (1) 賃貸不動産管理業の登場

賃貸不動産管理業の発展は、我が国の高度経済成長期の都市部への人口の大量流入により賃貸住宅の需要が増大し、大量の賃貸住宅が供給され賃貸仲介業務が拡大したことに起因しています。入居者のクレーム処理、建物の保守管理、入居者募集契約業務及び運営業務等に対応するため賃貸人から有料で管理を受託する管理業者が昭和50年代半ばから登場し、所有と経営の分離がみられるようになりました。

特に管理業者が急増したのは、昭和60年頃の地価高騰バブル期頃からです。

しかし、バブル崩壊後はフローからストック重視の時代を迎え、貸手市場から借手市場に変化し、賃料が下落し空室が目立つようになり、これらに対応できる管理業者が求められることになりました。

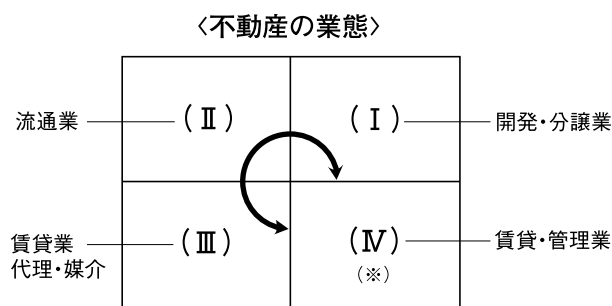
そのために管理業者として、入居募集から入居者の安全・安心に力を入れ、建物を常に良好な状態にし、入居者が長く居住できるような高度な知識と能力を有する専門の管理業者が誕生することになりました。

### (2) 不動産業における賃貸管理業の位置付け

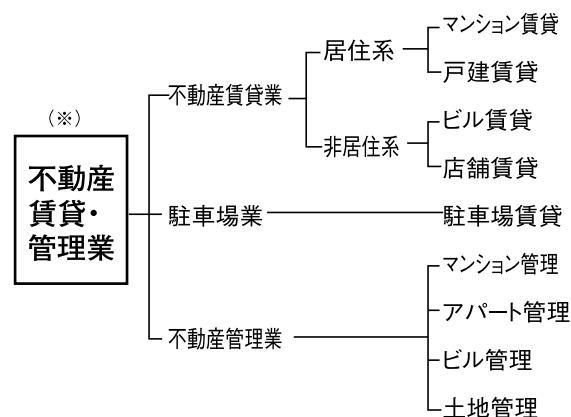
不動産業の業態は「不動産開発・分譲業」、「不動産流通業」、「不動産賃貸業」及び「不動産管理業」の4つに大別されます(図表 I 参照)

このうち、不動産開発・分譲業と不動産流通業は、宅地建物取引業法(以下、本稿では「宅建業法」という)により業務規制されており、その適正化、近代化等については、従来から消費者の保護に対応した法整備が図られています。

(図表 I)



〈賃貸不動産管理業の種別〉



(出典)「不動産賃貸管理の実務」(週刊住宅新聞社)

賃貸借については、媒介や代理による賃貸借は宅建業法の規制が適用されますが、貸主等が自ら当事者として賃貸借を行う場合は、直接に宅建業法が適用されることはありません。

したがって、宅地建物取引業は、宅建業法は適用されますが、賃貸不動産管理業は、取引完了後の当事者間の契約関係の調整代行業務を行うため、民法や借地借家

法等が適用され、宅建業法のような規制は現在のところありません。

賃貸住宅管理業については、任意の登録制度（国土交通省告示）の導入が予定されており、賃貸住宅管理を行う事業者を登録することにより、委託契約の規定の整備等管理業務処理にルールを定めて業務の適正化と管理業の健全な発展を図ることになっています。

なお、マンション管理業については「マンション管理適正化法」（平成13年8月施行）により業務規制が図られていますが、その他の不動産管理業については、現時点では特別の業務規制はなく、賃貸人（所有者）と管理業者間において民事上の契約行為により管理業務が行われています。

2.賃貸不動産管理業に対する行政及び関係団体の取り組み

我が国の民間賃貸住宅は、住宅ストック全体の約3割を占めており、その市場整備は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のためにも極めて重要な国の政策課題です。

特に、不動産バブル崩壊後、国の政策がフローからストック重視に変化し、運用益中心となる賃貸住宅に対する合理的かつ適正な維持管理を促進するための制度化づくりを図り、実需中心の新しい時代に即応した賃貸管理業を目指すため、行政と関係団体が一体となった取り組みが進められています。

従来、賃貸不動産の仲介・斡旋等の取引や管理については、その取り扱いをめぐる紛争事案が多く見受けられていましたが、賃貸不動産を取り巻く取引及び管理の形態等については、専門的な検討が本格的になされていないのが実状でした。

このため、賃貸不動産に関し、貸主と借主間の原状回復等をめぐる紛争への対応、管理業者への管理委託形態のひとつであるサブリース方式による借家の管理や事業の経営のあり方、賃貸不動産管理を業として行う場合の法的規制のあり方及び家賃の滞納や明渡しをめぐる紛争への対応等、様々な視点から検討すべき課題が数多くあります。このため平成14年5月に国土交通省は有識者、関係機関、業界団体、国土交通省等からなる「賃貸不動産管理業に関する研究会」を設置し、平成15年3月まで賃貸不動産をめぐる諸問題のうち、賃貸不動産管理業の

適正なあり方等を明らかにすることを目的とした賃貸不動産の仲介・斡旋等の取引や管理の実態について調査、検討を行い、同年4月に報告を取りまとめました。

この報告を受けて、賃貸住宅や賃貸オフィスビルの管理業務に関連する業界団体等の10団体が横断的に参画する「賃貸不動産管理業務推進連絡協議会」が同年6月に発足しました。

(図表Ⅱ)  
賃貸不動産管理業に関する行政及び業界団体等の動向

	行政における動向	業界団体等における動向
平成5年	●「賃貸住宅標準契約書」の策定(住宅地審議会答申)	
平成6年	●「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」等の策定(住宅地審議会答申)	
平成7年	●建物等の貸借の契約における重要事項説明に、当該物件の管理が委託されている場合にその受託者名等を追加(宅建業法等の改正)	
平成10年	●「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の策定	
平成13年		●「賃貸不動産管理協会」設立 ●「日本賃貸住宅管理協会」設立 ●「賃貸住宅管理士」制度創設(日本賃貸住宅管理業協会)
平成15年	●「賃貸不動産管理業に関する研究会調査報告書」とりまとめ	●「賃貸不動産管理業務推進連絡協議会」設立(業界団体等10団体) ●「賃貸不動産管理士」制度創設(賃貸不動産管理業協会) ●「預り金保証制度」の創設(日本賃貸住宅管理協会)
平成16年	●「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の改訂	
平成18年	●「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会」報告書とりまとめ	●「不動産賃貸管理士」制度創設(全日本不動産協会)
平成19年	●「サブリース原賃貸借標準契約書」の策定	●賃貸不動産経営管理士協議会設立(日本賃貸住宅管理業協会、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会) →「賃貸不動産経営管理士」の統一資格化
平成22年 （現在）	●「民間賃貸住宅をめぐる現状と課題」とりまとめ(社会資本整備審議会) ●「家賃債務保証業適正化法」国会提出(参議院可決・衆議院で継続審議) ●「賃貸住宅管理業者の登録制度」(任意登録規程及び業務処理準則等の策定)	●「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」設立

## 「賃貸管理業務推進連絡協」設立総会開く 関連10団体が参加、賃貸管理業界資質 向上へ大同団結

『住宅新報』2003.07.01号より

賃貸不動産関連10団体は平成14年6月27日、横断的組織となる「賃貸不動産管理業務推進連絡協議会」の設立総会を東京・新橋の第一ホテル東京で開いた。各団体が団結して管理業における資質・信頼向上を目指し、組織の垣根を越えた第一歩を踏み出した。賃貸住宅管理では宅建業法との業務区分が明確でないことに起因するトラブルが多いのが特徴。協議会は、住居系・事務所系にわたるストックの適切な管理を目指す。高まる都心居住志向や証券化などによる不動産投資にも応えるため、各種施策の実現に努める。

総会ではこれらを踏まえた設立趣意書を決議し、役員、規約などを承認した。初年度事業計画は(1)管理業者の資産規模、人員体制など基本的な情報を開示するためのガイドライン作成、(2)賃貸不動産にかかわる業者と所有者との信頼構築のための倫理規程作成、(3)ウェブサイト開設など積極的な広報・宣伝活動。なお、役員任期は2年。不動産流通近代化センターに事務局を置く。役員は次の通り。

会長＝藤田和夫不動産流通近代化センター理事長、副会長＝井関清日本賃貸住宅管理協会会長、同＝岩井重人不動産流通経営協会理事長、同＝高木丈太郎日本ビルディング協会連合会会長、理事＝五十嵐健之不動産協会理事、同＝大内健价日本ビルディング経営センター理事長、同＝神山和郎日本住宅建設産業協会理事長、同＝中林増美全日本不動産協会理事長、同＝福井慎治全国宅地建物取引業協会連合会専務理事、監事＝巻島一郎不動産証券化協会専務理事。

この協議会は、賃貸不動産管理業が抱える課題への対応や、各種施策を実現するための第三者機関となるもので、質の高い不動産管理及び事業者の社会的信頼性の確保等を目指すことにしたものです。

同協議会の構成団体である(財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)は、賃貸住宅所有者や入居者の信頼、相

談により安定的で効率的な資産運用のためのコンサルティングや、管理業務から発生する紛争等を解決するためのアドバイスをを行う協会認定資格として「賃貸住宅管理士」(平成13年)を創設しました。

また、我が国で最大規模を有する不動産取引業者団体の(社)全国宅地建物取引業協会(全宅連)のバックアップを受けて平成13年に設立された賃貸不動産管理業協会(賃管協)では(本協会は平成23年3月1日から一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会として発足)、「賃貸不動産管理士」(平成15年)制度を、さらに平成18年には(社)全日本不動産協会が「不動産賃貸管理士」を創設し、賃貸管理の専門家を育成するとともに、賃貸管理業務の適正化、健全化に寄与すると位置付けました。

日管協の賃貸住宅管理士との違いは、賃管協の会員の多くは媒介業者であるため、賃貸住宅のみならず、ビル等の管理にも対象を広げたものです。

その後、平成19年には賃貸不動産管理のプロ育成を目的とした新たな業界統一資格の要請から、「賃貸不動産経営管理士」制度が発足しました。

この資格制度の発足により、従来各関係団体がそれぞれ実施してきた賃貸管理に関する資格制度が統一され、賃貸不動産経営管理士は専門知識と能力を発揮するのみならず、関係者に直接対峙し、適切な不動産管理の実現を図ることを通じて、国民全体の利益に資する使命と役割が期待されています。

## 全宅連 賃管協母体に一般社団設立

来年4月事業スタート 『住宅新報』2010.12.07号より

全国宅地建物取引業協会連合会(伊藤博会長)は、傘下の賃貸不動産管理業協会(賃管協)の一般社団法人化に向けたスケジュールを明らかにした。今年3月に、賃管協は新公益法人制度に位置付けられている「一般社団法人」へ移行することが決まった。7月の理事会で新執行体制が承認されたのを受けて現在、新法人設立に向けた定款や組織概要が検討されている。計画案によると、2011年3月に新法人「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」(仮称)を設立。同月内に第1回総会を開いて新法人への事業・財産寄付並びに現賃管協を解散。2011年4月の事業スタートを予定している。

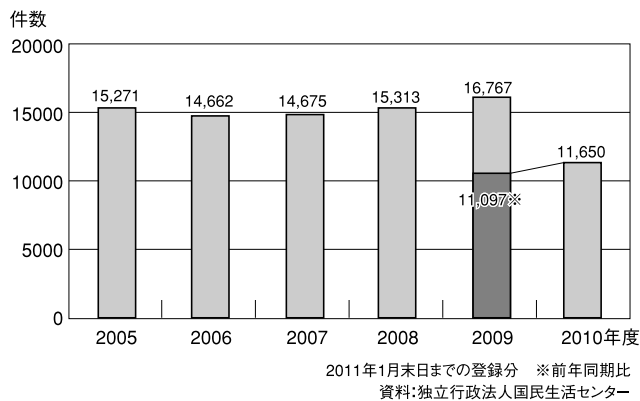
### 3.賃貸住宅市場の動向と課題

国（総務省）が公表している「住宅・土地統計調査」によれば、住宅数は約5,400万戸で総世帯数約4,700万戸と比較して約700万戸も多く、民間賃貸住宅は全住宅数の約3割を占めています。

このようなストック時代における賃貸住宅市場の活性化のため、合理的かつ適正な維持管理を促進するためのシステムの構築に向けての市場を整備することは、国民の住生活の安定の確保や向上の促進のためにも重要であるものの、依然として賃貸住宅管理をめぐるトラブルが多発しており、住宅に関する相談件数は年間3万件を超える水準で推移しています。

その相談内容は原状回復、敷金・保証金等の返還及び管理業務をめぐるものであり、最近では家賃債務保証業務等に関連して、滞納と明渡しをめぐるトラブルも増加しているのが現状です。

敷金ならびに原状回復に関する相談件数



家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数

	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	合 計
全国計	44	60	89	172	495	860
地域別						
北海道・東北北部	2	1	3	5	41	52
東北南部	1	0	0	1	6	8
北 関 東	1	1	4	4	7	17
南 関 東	29	47	59	88	290	513
甲 信 越	0	0	1	2	4	7
北 陸	0	0	1	3	7	11
東 海	0	0	1	7	20	28
近 畿	2	2	10	27	45	86
山 陰	0	0	0	2	1	3
山 陽	0	1	0	5	19	25
四 国	0	0	1	2	4	7
九州北部	2	1	3	25	41	72
九州南部・沖縄	7	7	6	1	10	31

※東北北部（青森・岩手・秋田）東北南部（宮城・山形・福島）北関東（茨城・栃木・群馬）  
南関東（埼玉・千葉・東京・神奈川）九州北部（福岡・佐賀・長崎・熊本・大分）九州南部（宮崎・鹿児島）  
資料:独立行政法人国民生活センター

また、品質や性能等においても持家に比べて劣り、面積も小さく（持家約130m<sup>2</sup>に対し貸家は約45m<sup>2</sup>）耐震化やバリアフリーも遅れているのみならず、計画的な維持修繕が行われていない等、ソフト面での管理業務や契約における問題のほか、ハード面での性能や品質等の問題をクリアすることが求められています。

そのためにも、賃貸住宅市場においてユーザーが安心して良質な賃貸住宅を選択することができるようにするため、物件や契約内容について貸し手の把握している情報と借り手の把握している情報格差の解消及びトラブルの防止等公平の観点から、借主が安全で快適な住生活ができ、居住満足度を維持し向上させることが必要とされています。

### 4.賃貸管理業務の社会的背景とそのあり方

不動産に対する国民の意識がフロー重視の時代からストック重視の時代に変化し、建物の物理的管理から資産運用管理へその業務のあり方も大きく変貌しています。

賃貸管理業務は貸主の資産を有効で適切に、長期的に管理し、貸主にとって最大の収益をあげるため、建物を常に良好な状態に維持するとともに、借主には快適で安全な住生活を提供し、居住の満足度を維持し向上させることが求められています。

特に賃貸管理の市場は平成5年頃から、貸手市場から借手市場に大転換し、貸主が要望する最大の収益をもたらすために高い入居率を確保し、賃料水準を維持向上させるかが最大の課題となっています。

このように新しい時代の賃貸不動産管理業は、賃貸不動産の資産価値の保持、増進の面からも、また、質の高い賃貸管理業の近代化の面からも、宅地建物取引業務とは独立した業務分野として確立され、その適正なあり方を検討することが必要です。

これらの点を踏まえて今後の賃貸管理業務のあり方について言及します。

#### (1) 標準的管理業務委託契約書の作成及び普及

現在、賃貸不動産管理業務を委託契約する場合の委託契約書には、国土交通省標準契約書、一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会契約書、自社で作成した契約書等があり、そのうち最も多く使用されているものが、自社で作成した契約書で約7割弱を占めています（（社）全宅連によるアンケート調査による）。

そのため管理業務の範囲が不明確であったり、原状回

復に関する問題等から起因するトラブルが見受けられます。

これらに対処するため、標準管理委託契約書の普及や見直しを図っていくことが必要とされます。

## (2) 賃貸不動産管理業の情報提供のあり方

第1に、管理業者の社会的信頼性の確保の面から、資産規模、人員体制等事業者に係る標準的な情報開示項目について自主的に、組織的に公開することを検討していくことが必要です。

第2に、物件選定段階において、物的性能に関する情報、退去時の原状回復等に関する契約内容及び管理に関する情報等管理に関する様々な情報をユーザーが入手できるように、情報提供のシステムを構築する必要があります。

第3に、情報の内容の信頼性確保の面から、公平で中立な第三者がその内容を確認し、評価できるシステムの構築も検討する必要があります。

## 5. 今後の賃貸不動産管理業の展望

社会経済の変動により、賃貸不動産管理業を取り巻く社会情勢も変化し、不動産に対する見方がフローからストック重視へ変わるとともに、従来の建物管理からオーナーの資産を預かり、最大限の収益をもたらす資産運用管理を重視する方向へと特化しつつあります。

さらに、今後拡大が予想される賃貸管理市場では、所有と経営の分離が更に進行し、賃貸管理業に対する基本的な考え方も変化するものと予測されます。

そのためにも、入居者が快適に居住できる状態を常に維持し、入居者の居住環境に十分な配慮をする必要があります。

また、市場変化に伴う的確な情報を提供したり、市場動向の予測の情報を提供することで、適時に長期修繕計画を実施し、建物の良好な状態を維持管理すると同時に、その建物の修繕履歴を記録する等により、貸主の収益を最大限に維持向上させ、高い入居率を確保し、借主に対しても快適で安全に居住できる満足度の高い管理が実現でき業界全体のレベルアップに貢献できます。

今後の賃貸管理はストック重視型社会における重要性の増大、不動産証券化の促進に資する質の高い賃貸管理に対する社会的な要請に的確に答えていくことが求められています。

このため管理業務の改善、新たな管理手法や制度の研究に積極的に取り組み、新時代の要請に応える業界に発展していくことが期待されています。

### プロフィール

#### 千葉 喬(ちば たかし)

旧建設省(現国土交通省)、公団、大手ゼネコン等で主に法規、開発担当参事等の要職を歴任した。

昭和56年の宅地建物取引業法の改正により導入された法定講習、法定研修の講師を現在まで25年以上担当している。

実務経歴は公共用地の取得をはじめ、都心の大規模開発のプロジェクト計画の策定、特に昭和59～62年には我が国最大規模の土地信託方式によるオフィスビル2棟(一括転貸方式)の建築等に従事するなど現在に至っている。

関係図書の執筆・監修では『宅建実務の入門』『マイホームのすべて』『不動産取引の実務』『不動産賃貸管理の実務』『マンション管理の実務』『なる本マンション管理士・管理業務主任者』等多数あるほか、(財)不動産流通近代化センターの法定講習テキストをはじめ、登録講習、登録実務講習等のテキストの編集委員を長年担当した。

近年は、国土交通大臣登録講習・登録実務講習及び厚生労働省の雇用促進プログラム委託教育で「不動産ビジネス科・マネジメント科」「マンション管理科」「ファイナンシャル・ビジネス科」の開設に携わり、現在主席講師を務める。



# 賃貸不動産経営管理士制度

## はじめに

近年、不動産市場では、供給量確保の視点から良質なものをより長く使用するストック重視の考えが広がっており、不動産価値を維持・向上させる専門的知識や技術・ノウハウが強く求められています。特に、賃貸不動産市場においても、多様化する住生活へのニーズや複雑・専門化する不動産環境に対して、トラブルを未然に防止する観点から、高い専門性と倫理観。入居者、所有者、管理者のいずれにも偏らない公平な立場で業務にあたる知識・技術・能力を備えた賃貸管理業務の専門家育成が、かねてより求められていました。

賃貸不動産経営管理士制度は、このような要請に応えるべく全国宅地建物取引業協会連合会（賃貸不動産管理業協会〔全宅管理の前身〕）、全日本不動産協会、日本賃貸住宅管理協会がそれぞれ実施してきた賃貸管理に関する資格制度に広く門戸を開いた統一資格として、平成19（2007）年7月にスタートしました。当初、上記3団体が「賃貸不動産経営管理士協議会」を立ち上げ、後に日本住宅建設産業協会が加わり、現在ではこの4団体が本協議会の構成団体となり、賃貸不動産経営管理士の資格認定を行っています。

## 「賃貸不動産経営管理士資格制度」創設の意義

賃貸不動産管理業務が持つ公共性と社会的意義の重要性にかんがみ、紛争未然防止の観点から不動産所有者及びテナント・入居者に対して、中立的な立場で透明性の高い情報の提供や指導・助言・提案ができる専門家の存在がいま強く求められています。

具体的には、不動産所有者に対しては収益の最大化や資産価値を高める提案、コンサルティングなどを、テナント・入居者に対しては安心・安全な住生活や事業遂行に必要な環境とトラブルの予防・解決に向けた提案などを、適宜提供することができる知識・技術・能力・倫理観を持つ

た賃貸管理の専門家を育成するために創設されたものです。

この賃貸不動産経営管理士が高い倫理観のもとで育んだ高度な専門知識を幅広く社会に提供し、かつ、その専門性が広く社会に認知されることによって、賃貸不動産管理業務の適正化と高度化、さらには賃貸不動産管理業の社会的地位の向上が図られ、ひいては賃貸不動産市場の活性化と健全化を促し、国民生活の向上に貢献していくことを最終の目的としています。

## 「賃貸不動産経営管理士」資格取得のためのプロセス

基本講習（2日間）及び試験（基本講習修了時）を実施。さらに、合格者を対象とした登録講習（1日）を受講し、その修了者を資格者として認定します。

### 〈資格概要〉

- 資格名称 賃貸不動産経営管理士
- 運営 賃貸不動産経営管理士協議会
- 資格取得 基本講習（2日間）及び試験、さらに合格者は登録講習を受講

## I 基本講習

受講料 20,000円（消費税込み）

受講資格は特に設けていないので、どなたでも受講できます。2日間の集合教育講習及び、2日間の講習終了後に修了試験を行います。

## II 登録講習

受講料 16,000円（消費税込み、登録料含む）

基本講習修了試験に合格し、下記の登録要件を満たした者で、賃貸不動産経営管理士に登録を希望する者。講習は1日です。

### Ⅲ 登録要件

宅建取引主任者または、協議会が認める賃貸不動産関連業務に3年以上従事または従事していた者。

### Ⅳ 資格登録

登録講習を受講し、協議会の『倫理憲章』に署名した者は、賃貸不動産経営管理士として協議会に登録し、賃貸不動産経営管理士認定証並びに賃貸不動産経営管理士証を交付します。

### Ⅴ 有効期限

5年間（更新講習の受講により更新可）

・・・ 資格取得のための講習内容 ・・・・・・・・・・・・・・・・
賃貸不動産経営管理士講習
テキストに基づく以下の事項
【第1編】 総 論
第1章 賃貸管理の意義
第2章 賃貸不動産経営管理士と賃貸管理
第3章 賃貸不動産経営管理士の社会的使命と倫理
第4章 管理業者の社会的責務と役割
【第2編】 賃貸不動産経営管理士の実務及び理論
第1章 概論
第2章 管理委託契約
第3章 借主の募集と賃貸借契約の締結
第4章 契約・会計管理業務
第5章 建物及び設備の管理業務
第6章 賃貸業への支援業務
【第3編】 賃貸管理を支える基礎知識及び関連知識
第1章 不動産賃貸管理の重要性の高まり
第2章 賃貸借契約に関する知識
第3章 建設及び附帯設備に関する基礎知識
第4章 賃貸不動産経営管理士と税金
第5章 賃貸管理と証券化業務
第6章 賃貸管理とクレーム対策
第7章 最新の法令改正について

### 賃貸不動産経営管理士への移行について

これまでに既存資格に、登録または合格されている方につきましては、移行のための講習（登録講習）を受講することで「賃貸不動産経営管理士」に移行することができます。

すでに「賃貸不動産経営管理士」に移行された方は、約13,000名となっています。

移行可能期間は平成24年12月末日までとなります。  
移行を希望される場合、お早めに受講してください。

既存資格から「賃貸不動産経営管理士」に移行をお済ませでない方は、賃貸不動産経営管理士講習・講習受付センターにお問い合わせください。

TEL:03-6825-7500

FAX:03-4477-8031、03-4477-8066

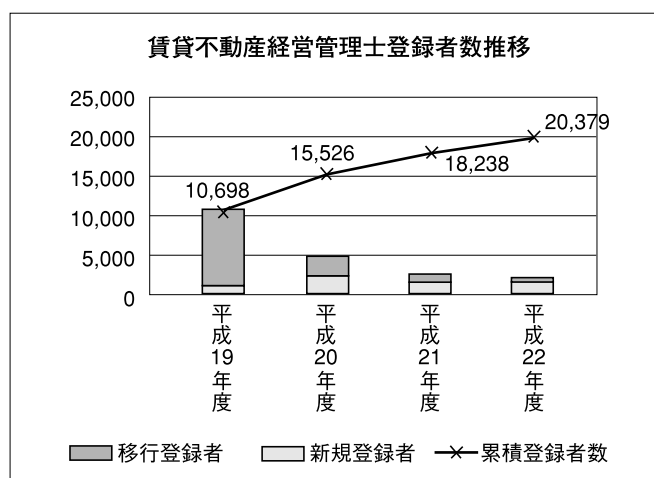
（電話受付：平日10:00～17:00、FAX受付：24時間）

### 登録者数推移

平成23年3月末現在の資格者数 20,379名

登録者数

	新規登録者	移行登録者	登録者計
平成22年度	1,909名	232名	2,141名
平成21年度	1,831名	881名	2,712名
平成20年度	2,551名	2,277名	4,828名
平成19年度	1,125名	9,573名	10,698名
計	7,416名	12,963名	20,379名



## 増える「賃貸不動産経営管理士登録」

法制化の是非めぐり議論 『住宅新報』2009.02.17号より

賃貸不動産経営管理士の登録者数が3月末で1万5,000人を突破する見込みだ。ストック社会の担い手として重要性が高まっていることに加え、不況下でも堅実な経営を行っている賃貸管理業に注目が集まっていることが、順調な伸びを後押ししている。国土交通省や業界団体では、法律に基づく公的資格化の是非を問う議論も始まり、その勢いは更に加速しそうだ。業界の取り組みを通じて同制度のあるべき姿を探った。

### 「いつ国家資格に」 期待する資格者

制度発足当初に取得した山根淳一氏（K不動産、東京都板橋区）は「テキストが充実していて、読むだけでもためになる」と話す。宅建など、ほかの保有資格とともに賃貸不動産経営管理士についても名刺に印刷している。「オーナーとの会話がスムーズに進むケースがある」という。「今後、資格の認知度が高まり、公的資格にでもなれば業務上更にやりやすくなる」と国家資格化に期待を寄せた。

実際、事務局や構成団体の窓口には、「いつ国家資格になるのか」といった問い合わせも増えているという。「やがて大化けするかも」という有資格者の思惑は膨らむ一方だ。

### 「法定化の範囲検討」 国交省

そんな中、国土交通省の社会資本整備審議

会産業分科会不動産部会は1月30日、第19回会合を開催し、賃貸不動産管理の制度的な枠組みや賃貸管理業の登録制度の創設を視野に入れた検討が始まった。

制度設計については管理業法として新設するか、宅建業法の一部として明記するのか多様な意見が出た。今後、論点を整理し、賃貸経営管理における具体的な紛争事例などの問題を抽出、議論を続けていく予定だ。

国交省不動産課の海堀安喜課長は、賃貸管理業の従事者の資格について、「例えば賃貸不動産経営管理士に規定された業務の中でも、どこまでを法定化して試験を行っていくか検討が必要。各協会とのヒアリングも必要ではないか」と話す。

## 制度運営

賃貸不動産経営管理士協議会

※協議会構成団体

（社）全国宅地建物取引業協会連合会、（財）日本賃貸住宅管理協会、（社）全日本不動産協会、（社）日本住宅建設産業協会

### 【協議会事務局】

〒104-0028

東京都中央区八重洲2丁目1番5号 東京駅前ビル8階

TEL03-3548-8331 FAX03-3548-8332

URL <http://www.chintaikanrishi.jp/>



# 賃貸住宅管理業者登録制度

## はじめに

平成23年度中をめどに、「賃貸住宅管理業者登録制度」(国土交通省告示)の施行が予定されています。賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、貸主と借主の利益保護を図ることが目的です。また、登録事業者を公表することで、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することが可能となります。

本登録制度が創設される背景には、賃貸住宅トラブルの増加が挙げられます。貸主・借主間では、退去時の原状回復と敷金の返還に関するトラブルが依然として多く、国民生活センターに寄せられる敷金や原状回復に関する相談は、毎年度1万件を超え、平成22(2010)年度も平成23(2011)年1月末時点で、1万1,650件が寄せられています。

こうしたトラブルの未然防止を目指す登録制度では、貸主への管理業務の重要事項説明と書面交付、財産の分別管理、借主への敷金精算の算定額の交付などが、登録業者に義務付けられます。受託管理かサブリースの方法で、家賃・敷金などの受領、契約更新、契約終了の基幹事務のうちどれかの事務を行っている業者が対象となり、当事者間の取り決めや業務ルールを明確にし記録にも残すことで、無用なトラブルに発展するのを避け、さらに、適切な管理を行う事業者が評価されることにより、賃貸住宅

管理業の健全な発展に寄与することが期待されています。

## ■制度創設の経緯

日本の民間賃貸住宅は約1,340万戸あります。これは全住宅ストックの3割を占め、国民にとって重要な生活基盤といえます。その賃貸住宅の8割強が個人所有で、個人オーナーの8割は何らかの業務を管理会社に委託しています(下表参照)。

つまり、約900万戸に管理会社が関与していることを考えれば、賃貸住宅市場の発展に管理業界が果たす役割は極めて大きいといえます。賃貸住宅管理業登録制度は、このような認識のもと、スタートすることになりました。

しかし、本登録制度は案がまとめられてから、1年以上が経過しています。これまで公布に至らなかったのは、今国会にも提出されている、賃貸居住安定化法案(取立て規制法案)\*の動向があります。同法案は悪質な家賃の取立てなどを規制するものですが、同登録制度による登録業者が守るべきルールに同法が規定する悪質な家賃取立ての禁止があります。そのため当初、法律と登録制度の同時期施行を予定していました。

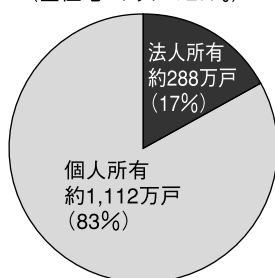
しかし、2010年通常国会に提出された法案は成立に至らず、同臨時国会でも継続審議扱いとなり、今国会でも審議の見通しが立っていません。

## 賃貸住宅の管理状況

### 賃貸管理の経営形態

民間借家は、その内訳を見てみると個人所有のものが大半を占めています。

合計 約1,340戸  
(全住宅ストックの27%)

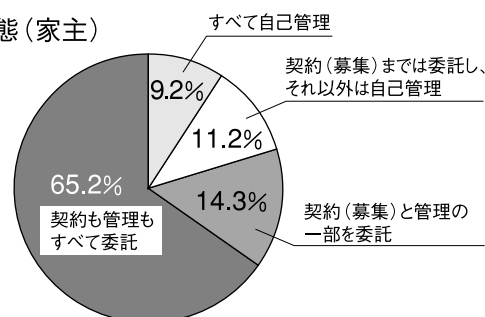


出展:総務省

〈平成20年住宅土地統計調査〉、国土交通省  
〈平成22年民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査〉より推計

### 賃貸管理の管理形態(家主)

民間借家の所有者の80%近くが一部または全部の管理を委託しています。



出展:国土交通省

〈平成22年民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査〉

管理業者の果たす役割が大きい

こうしたことから国交省は独立した形での施行を含め、準備を進めることを決めました。現在は、3月からスタートした業者向けの説明会をはじめ、店舗などに掲示する登録業者マークの選定、制度運用にかかわるガイドラインの策定などが進められています。

#### ※賃貸居住安定化法案

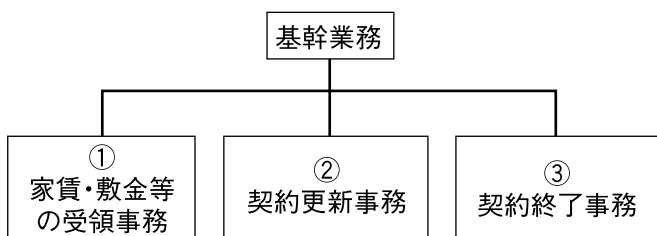
賃貸住宅の賃借人の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業の登録制度の創設、家賃に係る債務の弁済の履歴に関する情報の収集及び提供の事業を行う者の登録制度の創設、家賃等の悪質な取立て行為の禁止等の措置を講ずるために作成された法案。

## 登録制度の仕組みと効果

### ■登録制度の仕組み

①賃貸住宅管理業を営もうとされる方は、国土交通省に備える登録簿に登録を受けることができます。

賃貸住宅管理業とは、次の基幹業務のうち少なくとも一の事務を含む管理業務を業として行うものです（賃貸住宅管理業者登録規程第2条）。



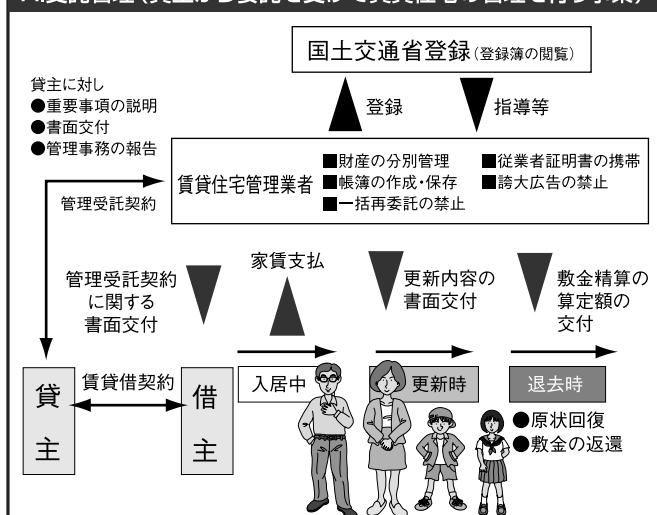
②登録事業者は、借主等の利益の保護に資するため、管理事務に関して重要事項の説明など一定のルール（業務処理準則）を遵守します。

【対象】受託管理またはサブリースのいずれかの事業

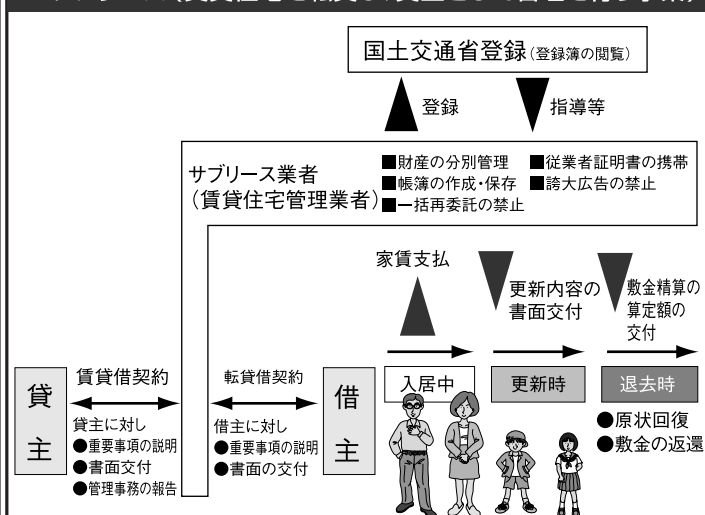
### 【ルール（業務処理準則）】

- ・従業者証明書の携帯等
- ・断定的判断、重要事項不告知、不正行為の禁止
- ・誇大広告の禁止
- ・賃貸人に対する管理受託契約の重要事項説明等
- ・賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面交付
- ・賃借人に対する管理受託契約の書面交付等
- ・転貸の賃貸人に対する賃貸借契約の重要事項説明等
- ・転貸の賃貸人に対する賃貸借契約成立時の書面交付
- ・転貸の賃借人に対する重要事項説明等
- ・転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約成立時の書面交付
- ・賃借人に対する賃貸借契約の更新時の書面交付
- ・賃借人に対する賃貸借契約終了時の敷金精算額の書面交付（説明）
- ・再委託（基幹事務の一括再委託の禁止）
- ・賃貸借契約に基づかない金銭を賃借人から受領したときの賃貸人への通知
- ・家賃債務保証法案関係
- ・財産の分別管理
- ・賃貸人に対する管理事務の定期報告
- ・借主に対する管理事務終了時の通知
- ・帳簿の作成、保存
- ・書類（業務状況、財産分別管理状況）の閲覧
- ・秘密の保持
- ・従業者の研修

#### A. 受託管理（貸主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う事業）



#### B. サブリース（賃貸住宅を転貸し、貸主として管理を行う事業）



③登録事業者が登録規程や業務処理準則に違反し、損害を与えたときは、業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言、勧告を行うことがあります。

【業務改善に関する勧告等】

- ・この規定に違反したとき
- ・業務に関し賃借人等に損害を与えたとき、または損害を与えるおそれ大きいとき
- ・業務に関し公正を害する行為をしたとき、または公正を害するおそれ大きいとき
- ・業務に関し他の法令に違反し、賃貸住宅管理業者として不適当であると認められるとき

登録事業者が管理事務に関して不正な行為をした場合や廃業等の届出があった場合等には、登録を抹消します。

■登録制度の効果

登録事業者名を公表することで、消費者（借主）は、登録事業者の情報を把握し、物件選択の判断材料として活用することができます。

管理業務のルールが普及し、適切に行われ、安心して住むことのできる賃貸住宅を選ぶことができます。

●登録簿

- ・国土交通省は、登録事業者の情報を記載した登録簿を管理し、一般の閲覧に供します。
- ・登録有効期間は5年間です。
- ・登録簿で、登録事業者の名称や事業形態を確認することができます。

●業務状況・財産分別管理状況報告書

- ・登録事業者は、毎事業年度終了後3カ月以内に業務状況及び財産の分別管理状況の報告書を国土交通大臣に報告します。
- ・借主等は、登録事業者の業務状況等を確認することができます。

施行時期は、平成23年度を予定されています。

## 登録の手続

賃貸住宅管理業者の登録を受けようとする方は、告示に規程する下記事項を記載した登録申込書及び添付書類を国土交通省（地方整備局等）に提出してください。

■申請記載事項

- 1.商号または名称
- 2.法人の場合は、役員及び使用人の氏名
- 3.個人の場合は、登録を受けようとする者及び使用人の氏名
- 4.事務所の名称及び所在地
- 5.他に事業を行っているときは、その事業の種類
- 6.宅地建物取引業の免許または、マンション管理業者の登録を受けている場合は、その免許番号または登録番号

■添付書類

- 1.登録規程に規定する欠格事由に該当しない旨の誓約書
- 2.本人確認書類の写し
- 3.申請書等が成年被後見人、被補佐人や破産者で復権を得ない者に該当しない旨の証明書
- 4.事務所を使用する権原に関する書面
- 5.直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面  
注) 免許を受けた宅地建物取引業者または登録を受けたマンション管理業者の場合、2～4の添付書類が省略されます。

ただし、重要な事項について虚偽の記載がある場合、重要な事実の記載が欠けている場合や登録規程の欠格事由に該当する場合、登録することができません。

## 賃貸住宅管理業者登録制度Q&A

今年度内の施行を予定している賃貸住宅管理業の登録制度について、国土交通省のホームページにQ&Aが掲載されています。ここでは、全国各地で行われた説明会などで多く寄せられた質問についてまとめました。

**Q 賃貸住宅の管理会社は、この制度に登録する義務があるのですか。**

**A** 登録制度は任意の制度であり、登録するかどうかは、各管理会社の判断によるため、登録を受けなくても、そのまま管理業務を営むことができます。

**Q 登録制度はどのような効果があるのですか。登録を受ければ優良な業者ということが分かるのですか。**

**A** 登録を受けた事業者名は公開されるため、その会社が賃貸住宅の管理業務に関し、一定のルールに沿って重要事項の説明や書面交付などの業務を行い、受領家賃など財産の分別管理を適切に行っていることが一般に明らかになります。登録を受けていることが何か特別な保証を与えるものではありませんが、借主や貸主の方は、こうした情報を物件選択や契約の判断に活用することが可能となります。

**Q 登録を受けるためには、取引主任者等の資格者を設置する義務があるのですか。**

**A** 登録を受けるためには、宅地建物取引主任者のような資格者を置く必要はありませんが、賃貸住宅の管理は専門的知識や実務経験を要する業務であるため、例えば、賃貸不動産経営管理士など資格者が業務の中心を担うことは有意義な取り組みであると考えられます。

**Q 管理業者の受け取る管理報酬についても、ルールを設けないのですか。**

**A** 本制度は、任意の登録制度であるため、管理報酬について規制を設けることは予定していませんが、管理業務の対価として管理報酬を貸主に請求することは可能です。

**Q サブリースは、どのような場合に登録対象となるのですか。例えば、親会社が家主と契約し、実際の管理業務はすべて子会社が実施する場合も、親会社は登録を受けることができるのでしょうか。**

**A** サブリースについては、事業者が、基幹事務のいずれかを含む賃貸住宅の管理業務を行う場合に、登録することができます。親会社が貸主と借り上げ契約を行い、管理業務を子会社にすべて委託するような場合は、親会社は登録の対象外です。

**Q 財産の分別管理状況について報告書を提出するとなっていますが、どこまで詳細に記載しなければならないのですか。**

**A** 財産の分別管理の状況について、貸主ごとに専用口座を設けたり、送金額を報告したりするまでの必要はありませんが、家賃等を集金してから貸主へ送金するまで、どのように管理されているかを分かりやすく確認できるように記載する必要があります。

一例として、受領家賃をいったん自社の集金専用口座に振り込み、会計ソフトウェアを活用して貸主ごとに勘定を区分して管理し、毎月決められた日に各貸主に送金している、といった趣旨を記載することが考えられます。

本会では、賃貸住宅管理業者登録制度の詳細な解説を作成し配布するほか、各地での研修会の開催、業者票の作成など、同制度に関し本会会員への全面的なフォローを予定しております。

# 委託業務と報酬の実態

賃貸不動産管理業務は、契約管理から建物管理業務までその範囲は広範にわたります。また、実際に委託を受ける業務は個々の管理委託契約により定められるため、管理業者あるいは貸主により三者三様となります。さらには宅地建物取引業のような報酬規定がないため、管理業務に対する報酬の実態も把握しづらいのが現状です。

そこで本誌は、こういった業務がどのくらいの割合で委託されているか、そして、それに対する業務報酬がどのように支払われているかの参考になるよう、平成19年及び平成22年に本会（当時 賃貸不動産管理業協会）会員を対象に実施したアンケート調査、及び、国土交通省が平成22年1月に実施した民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果を抜粋してご紹介します。

## 賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査

### 1. 調査方法

賃貸不動産管理業協会会員に対し、郵送調査で行った。

### 2. 調査時期

平成19年1月19日（調査票配布）～  
平成19年2月9日（調査票最終回収）

### 3. 調査票の回収状況

有効発送数 4,108件  
有効回答数（集計対象数）1,242件  
有効回答率 30.2%

## 賃貸不動産管理業務の受託状況

会員事業者においては、清掃及び設備管理業務以外について業務を受託している割合が高い。

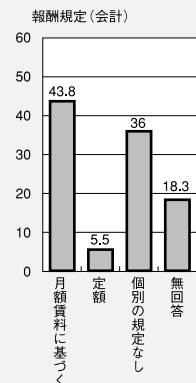
## 賃貸不動産管理業務の受託状況

カテゴリー	業 務 内 容	委託率
会計業務	<input type="checkbox"/> 賃料等の請求及び徴収	88%
	<input type="checkbox"/> 敷金の保管	23%
	<input type="checkbox"/> 未収金の督促	93%
	<input type="checkbox"/> 精算報告書の作成及び報告	87%
	<input type="checkbox"/> 滞納家賃保証（家賃立替）	19%
	<input type="checkbox"/> その他及び無回答	6%
運営調整業務	<input type="checkbox"/> 近隣または入居者間の苦情相談及び対応	94%
	<input type="checkbox"/> 建物・設備等の苦情相談及び現状確認	94%
	<input type="checkbox"/> 各種苦情相談等に関する貸主への報告・協議	92%
	<input type="checkbox"/> 定期巡回による保全管理	60%
	<input type="checkbox"/> 空室管理（空室物件の定期巡回・換気）	74%
	<input type="checkbox"/> 修理・工事等の手配及び工事費用の調整・折衝	93%
	<input type="checkbox"/> 改装部分の見積り手配及び工事専用の調整・折衝	87%
	<input type="checkbox"/> 改装費用負担折衝	72%
	<input type="checkbox"/> 改装工事手配及び終了点検	82%
	<input type="checkbox"/> 賃料滞納など契約違反者に対する法的手続の助言	81%
	<input type="checkbox"/> 諸官庁届出事務の代行	35%
	<input type="checkbox"/> 関係書類の保管	52%
	<input type="checkbox"/> その他及び無回答	5%
清掃・設備管理業務	<input type="checkbox"/> 建物共用部分・屋外部分の清掃	56%
	<input type="checkbox"/> 敷地内の植栽管理及び除草	47%
	<input type="checkbox"/> 電気・電波設備の保守管理	34%
	<input type="checkbox"/> 給排水設備管理	37%
	<input type="checkbox"/> エレベーター設備管理	21%
	<input type="checkbox"/> 水道・ガス・電気メーター類の検針	3%
	<input type="checkbox"/> 消防・火災警報設備の保守管理	3%
	<input type="checkbox"/> 修繕計画策定	21%
	<input type="checkbox"/> その他及び無回答	33%
更新時業務	<input type="checkbox"/> 入居者賃貸借条件改定手続	74%
	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約の更新手続	75%
	<input type="checkbox"/> 賃料等改定時の敷金等の差額徴収及び支払いの代行	52%
	<input type="checkbox"/> その他及び無回答	18%
解約・明渡し時業務	<input type="checkbox"/> 明渡し（退去）時の意思の事前確認	92%
	<input type="checkbox"/> 明渡し（退去）時の立会い	95%
	<input type="checkbox"/> 退去者への解約清算書の作成及び報告	92%
	<input type="checkbox"/> 退去者への敷金の返還代行	79%
	<input type="checkbox"/> 原状回復に関する助言	92%
	<input type="checkbox"/> 明渡し（退去）に伴う修理・工事等の手配	92%
	<input type="checkbox"/> 明渡し（退去）時の空室点検	89%
	<input type="checkbox"/> その他及び無回答	5%

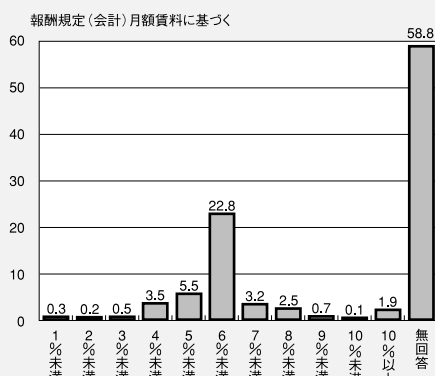
※網掛け部分は委託率が高い（70%以上）業務を示す。

## ①会計業務

○会計業務に対する報酬規定の有無



○定めた報酬の額 月額賃料に対する比率の場合



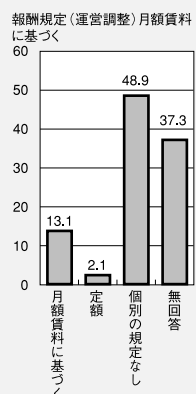
(b) 定額の場合 報酬規定(会計)定額

	%		%
無回答	96.5	20,000円未満	0
30,000円以上	0.6	15,000円未満	0.2
30,000円未満	0.2	10,000円未満	0.2
25,000円未満	0.1	5,000円未満	2.3

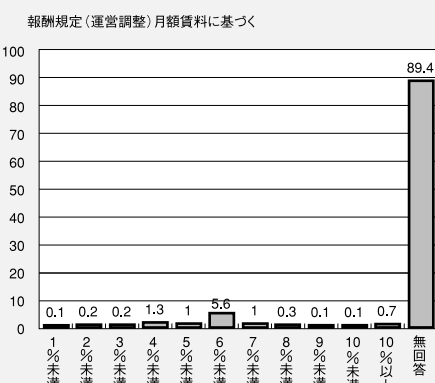
会計業務に対する報酬規定について、約半数が報酬規定を設定している。多くは月額賃料に対して報酬額比率を設定しており(44%)、平均は6.26%である。定額で設定しているケースも少しあるが(6%)、その額は5,000円未満が多い。

## ②運営調整業務

○運営調整業務に対する報酬規定の有無



○定めた報酬の額 月額賃料に対する比率の場合



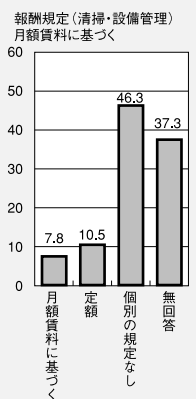
(b) 定額の場合 報酬規定(運営調整)定額

	%		%
無回答	99.3	20,000円未満	0
30,000円以上	0.2	15,000円未満	0
30,000円未満	0	10,000円未満	0.1
25,000円未満	0	5,000円未満	0.4

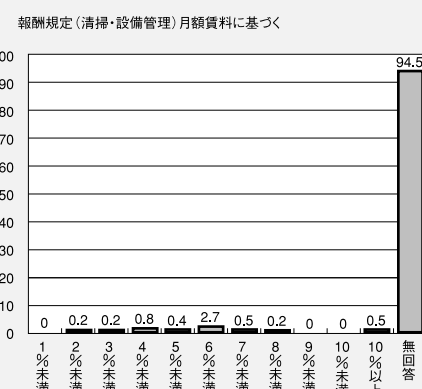
運営調整業務に対する報酬規定については、約半数が報酬を規定していない。報酬を規定しているのは賃料比率と定額を合わせて15%であり、月額家賃に対する報酬比率は5.87%である。

## ③清掃・設備管理業務

○清掃・設備管理業務に対する報酬規定の有無



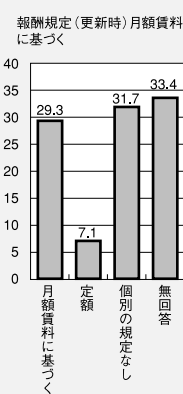
○定めた報酬の額 月額賃料に対する比率の場合



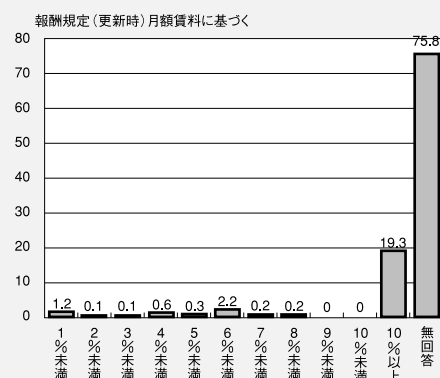
清掃・設備管理業務に対する報酬規定については、約半数が報酬を規定していない。報酬を規定しているのは、賃料比率と定額を合わせて18%であり。月額家賃に対する報酬比率は、平均5.11%となっている。

## ④更新時業務

○更新時業務に対する報酬規定の有無



○定めた報酬の額 月額賃料に対する比率の場合



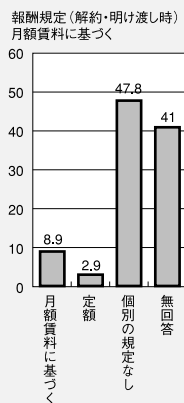
(b) 定額の場合 報酬規定(更新時)定額

	%		%
無回答	94.9	20,000円未満	0.4
30,000円以上	0.2	15,000円未満	2.7
30,000円未満	0.1	10,000円未満	1
25,000円未満	0.6	5,000円未満	0.1

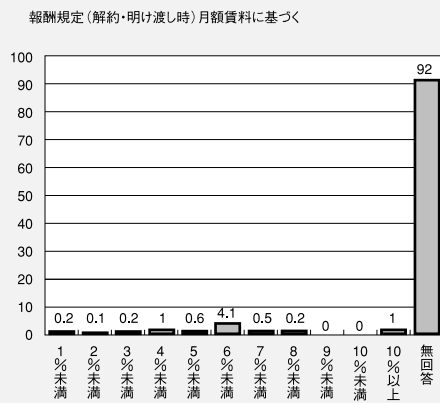
更新時業務に対する報酬規定については、約4割が報酬を規定している。多くは月額賃料に対して報酬額比率を設定しており(29%)、平均は41.83%と月額賃料の約半分である。定額で設定しているケースも少しあるが(7%)、平均は1.2万円となっている。

## ⑤ 解約・明け渡し時業務

○解約・明け渡し時業務に対する報酬規定の有無



○定めた報酬の額 月額賃料に対する比率の場合

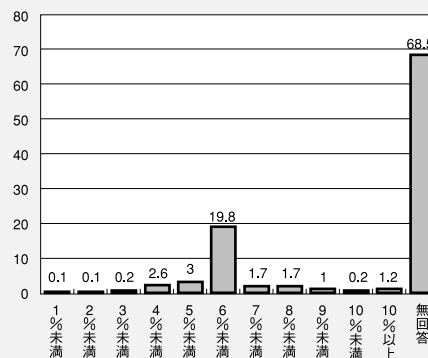


解約・明け渡し業務に対する報酬規定については、約半数が報酬を規定していない。報酬を規定しているのは、賃料比率と定額を合わせて12%であり、月額家賃に対する報酬額比率は、平均は8.96%となっている。

## ⑥ 「報酬額を個別に規定していない」場合、すべての業務に対する報酬額の設定

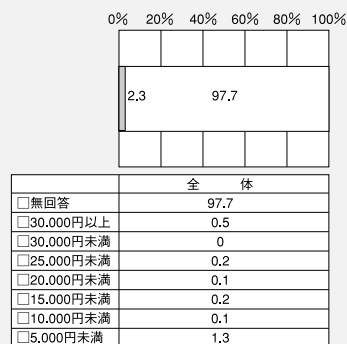
○定めた報酬の額 月額賃料に対する比率の場合

(個別の報酬規定なし) 全ての業務につき月額賃料



定額の場合

(個別の報酬規定なし) すべての業務につき定額



個別に報酬額を設定せず、すべての業務に対して報酬を設定している場合の額は、月額賃料に対する報酬比率は、平均5.34%。定額の場合の平均額は3.8万円となっている。

## 家賃等の集金・管理に関するアンケート調査

### 1.調査方法

賃貸不動産管理業協会会員に対し、FAXによる送付・回答で行った

### 2.調査時期

平成22年10月～11月

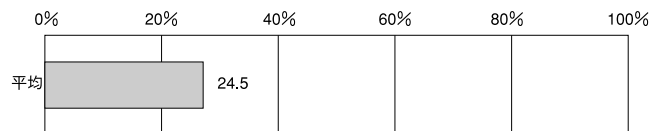
### 3.調査票の回収状況

対象者数 4,129件

有効回答数 1,021件

### (1) 売上高に占める賃貸管理業務の割合

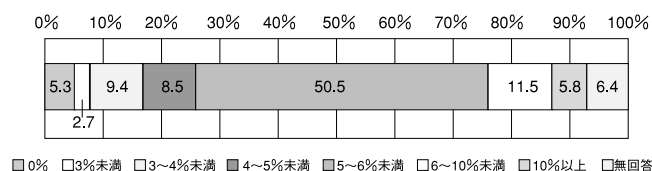
各社の売上に占める賃貸管理業務の割合は、平均で24%程度となっている。



(1) 売上高に占める賃貸管理業務の割合

### (2) 管理業務報酬の割合

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。

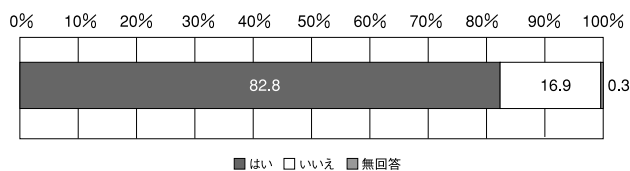


(2) 月額賃料に占める管理業務報酬の割合

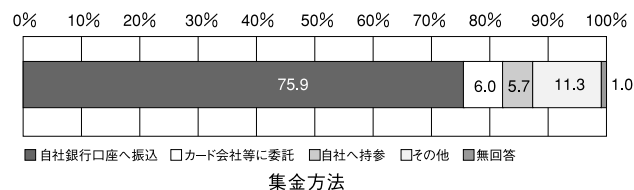
### (3) 賃料等の集金や管理

#### ア) 家賃集金代行業務の概要

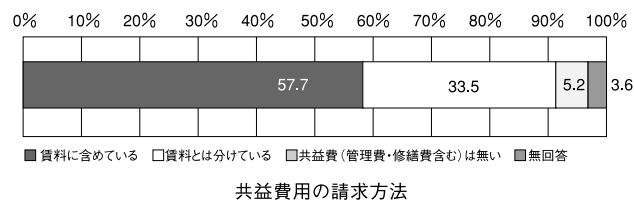
- 全体の8割強の業者が集金代行を実施している。
- うち、口座振込は約76%で実施。賃貸人への送金までの期間は6～10日が半数程度である。
- 賃料に含めて共益費を徴収している業者が約58%となっている。



集金代行業務受託割合

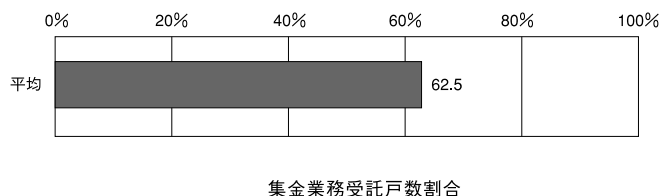


集金方法



共益費用の請求方法

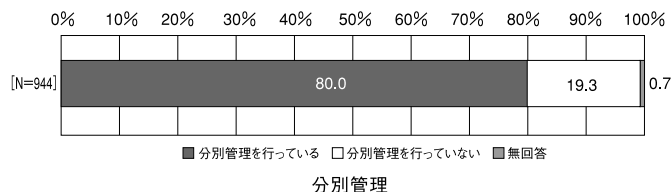
- 業者当たり集金業務受託戸数の割合は、当該業者の全管理物件のうち6割強となっている。



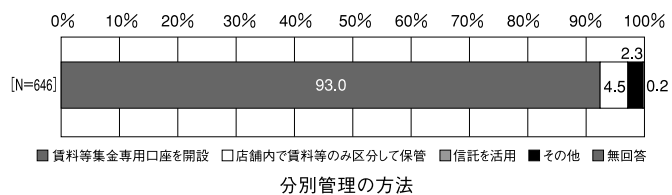
集金業務受託戸数割合

#### イ) 分別管理

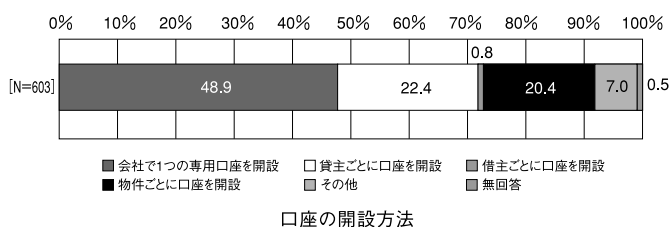
- 家賃集金代行を実施する業者(全体8割)のうち、8割が分別管理を実施している。
- うち、賃料等集金専用口座を設けているのが9割を超え、そのうち、会社で1つの口座を開設しているのが5割程度を占める。



分別管理



分別管理の方法



口座の開設方法

## 民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について

平成22年12月 国土交通省

### ■調査の概要

#### 1.調査目的

居住用の賃貸住宅について、民間賃貸住宅の市場環境整備の方策検討の参考とするため、その実態に関する全国調査を実施

#### 2.調査時期

平成22年1月

#### 3.調査対象

賃貸住宅管理会社、賃貸住宅経営者（家主）、家賃債務保証会社

#### 4.調査方法

郵送、FAX等によるアンケート票の配布、回収

①事業者：配布件数7,500件、回収件数1,235件、回収率16.5%

②家主：配布件数3,000件、回収件数1,886件、回収率62.9%

③家賃債務保証会社：配布件数82件、回収件数47件、回収率57.3%

### ■調査の結果

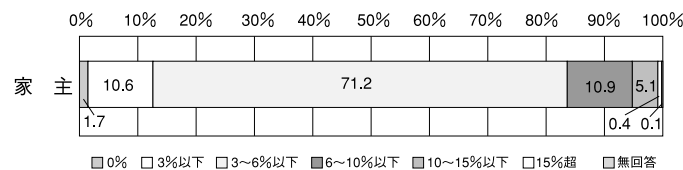
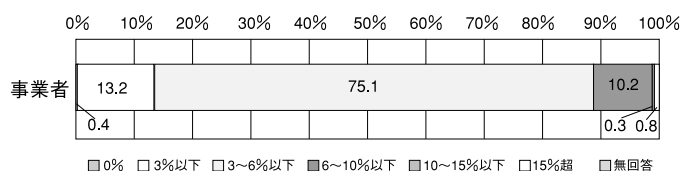
#### 1.管理委託の定めにより受託している業務内容

	事業者		家 主	
入居者募集（宅建業者への仲介依頼）	912社	97.5%	1,414人	98.1%
クレーム処理など入居者管理	886社	94.8%	1,311人	91.0%
退去時立会い	885社	94.7%	1,315人	91.3%
修理手配	878社	93.9%	1,226人	85.1%
解約・明け渡し	877社	93.8%	1,281人	88.9%
敷金精算	856社	91.6%	1,242人	86.2%
現状回復に関する費用負担の調整	845社	90.4%	1,201人	83.3%
賃料の代理受領	787社	84.2%		
延滞賃料の徴収	787社	84.2%	1,186人	82.3%
契約更新	765社	81.8%	1,200人	83.3%
賃料の増減交渉	723社	77.3%	1,043人	72.4%
清掃	683社	73.0%	937人	65.0%
建物設備管理	620社	66.3%	1,002人	69.5%
敷金・一時金の收受保管	479社	51.2%	893人	62.0%
無回答	8社		30人	
調査数	943社	100.0%	1,471人	100.0%

管理委託契約の定めにより受託している業務の内容は、「入居者募集（宅建業者への仲介依頼）」（97.5%）、「クレーム処理など入居者管理」（94.8%）、「退去時立会い」（94.7%）、「修理手配」（93.9%）、「解約・明け渡し」（93.8%）、「敷金精算」（91.6%）、「現状回復に関する費用負担の調整」（90.4%）の7項目が9割台で極めて高い。

#### 2.賃貸住宅の管理料、管理報酬が月額賃料に占める割合（事業者、家主）

	事業者		家 主	
なし	4社	0.4%	23人	1.7%
3%以下	120社	13.2%	147人	10.6%
3～6%以下	685社	75.1%	984人	71.2%
6～10%以下	93社	10.2%	151人	10.9%
10～15%以下	3社	0.3%	71人	5.1%
15%超	7社	0.8%	6人	0.4%
無回答	31社		89人	
調査数	943社	100.0%	1,471人	100.0%

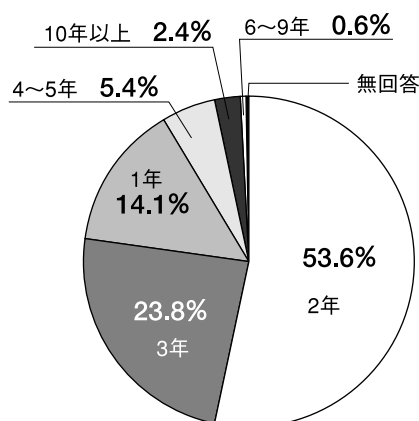


（事業者）賃貸住宅の管理報酬（基本メニューとして受け取る報酬額）が月額賃料に占める割合は、「3～6%以下」が75.1%と特に高く、平均5.2%となっている。

（家主）管理会社の対価として支払っている管理料が月額家賃収入総額に占める割合は、「3～6%」が71.2%と特に高い。

### 3.管理委託契約の契約期間（事業者）

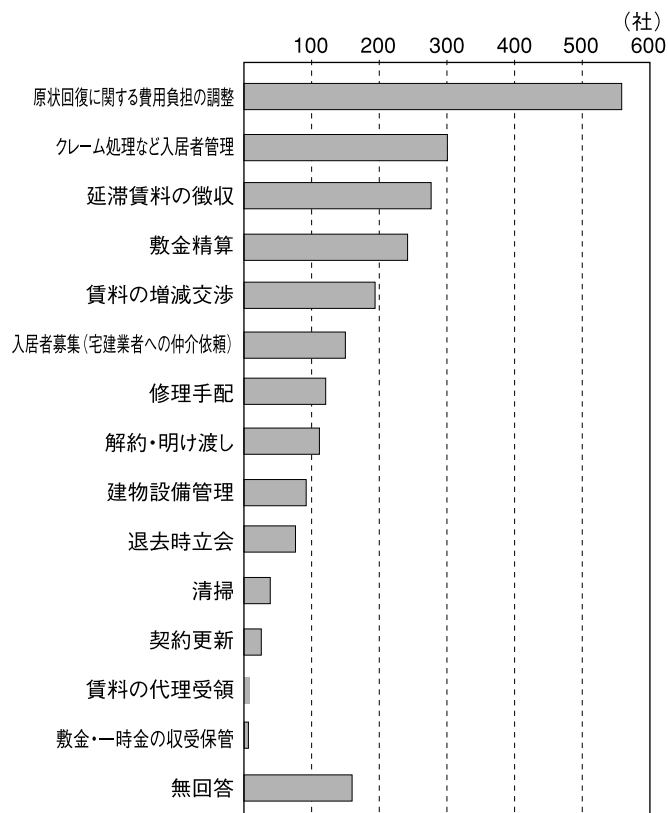
1年	122社	14.1%
2年	464社	53.6%
3年	206社	23.8%
4～5年	47社	5.4%
6～9年	5社	0.6%
10年以上	21社	2.4%
無回答	78社	
調査数	943社	100.0%



管理委託契約の契約期間は、「2年」が53.6%で最も高く、これに「3年」（23.8%）、「1年」（14.1%）が続き、平均2.5年となっている。

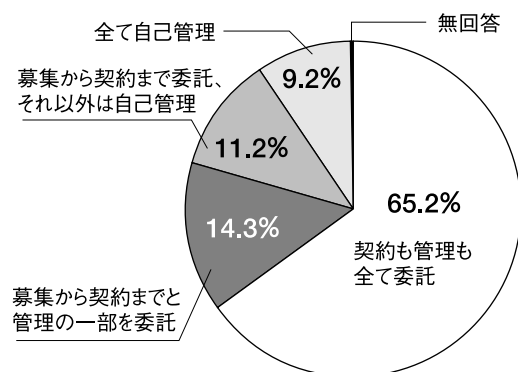
### 4.賃貸人とのトラブルが発生しやすい業務（事業者）

原状回復に関する費用負担の調整	544社	69.2%
クレーム処理など入居者管理	294社	37.4%
延滞賃料の徴収	271社	34.5%
敷金精算	237社	30.2%
賃料の増減交渉	190社	24.2%
入居者募集（宅建業者への仲介依頼）	148社	18.8%
修理手配	119社	15.1%
解約・明け渡し	110社	14.0%
建物設備管理	91社	11.6%
退去時立会	76社	9.7%
清掃	40社	5.1%
契約更新	27社	3.4%
賃料の代理受領	6社	0.8%
敷金・一時金の収受保管	5社	0.6%
無回答	157社	
調査数	943社	100.0%



### 5.賃貸住宅の管理形態（家主）

全て自己管理	171人	9.2%
募集から契約まで委託、それ以外は自己管理	207人	11.2%
募集から契約までと管理の一部を委託	265人	14.3%
契約も管理も全て委託	1,206人	65.2%
無回答	37人	
調査数	1,886人	100.0%



賃貸住宅の管理形態は、「契約も管理もすべて委託」が65.2%と特に高くなっている。一方、「全て自己管理」は9.2%、「募集から契約まで委託し、それ以外は自己管理」は11.2%、「募集から契約までと管理の一部を委託」は14.3%となっている。

# 事業内容

## 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 組織と事業のご案内

本会は、賃貸不動産管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的として(社)全国宅地建物取引業協会連合会を母体に設立されました。会員数は全国で4,100社(平成23年4月現在)となっています。

### ■沿革

2001年5月31日

賃貸不動産管理業協会(当協会の前身)設立

2011年3月1日

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会  
設立

2011年4月1日

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会  
本格稼動

### ■所在地

〒101-0032

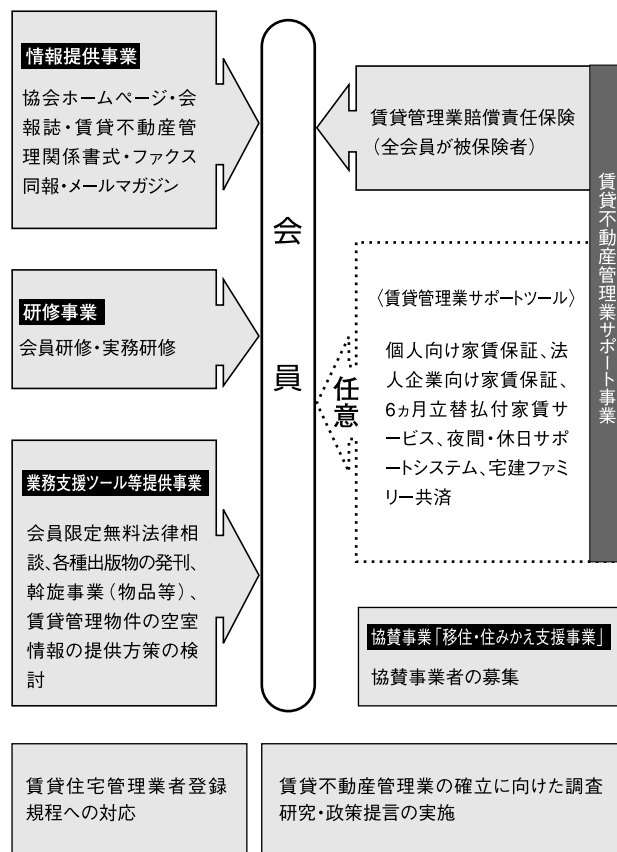
東京都千代田区岩本町2-6-3全宅連会館

TEL03-3865-7031 FAX03-5821-7330

ホームページ <http://www.chinkan.jp/>

e-mail [zentakukanri@bz01.plala.or.jp](mailto:zentakukanri@bz01.plala.or.jp)

## 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 図説



## 1. 情報提供事業

### (1) 協会ホームページによる情報提供

ホームページでは、リアルタイムの情報提供を行っているほか、以下の会員専用コンテンツを用意しています。会員専用コンテンツの利用には、ご入会時にお送りしているID・パスワードが必要になります。

### 会員ログインの方法

#### ① 全宅管理ホームページにアクセスします。

ホームページURL <http://www.chinkan.jp/>

#### ② TOP画面から会員ログインページへ進みます。



会員ログインをクリック

#### ③ 会員専用ページにログインします。



ユーザーID、パスワードを入力した後、「ログイン」をクリックしてください。パスワードはすべてアルファベット半角小文字です。

## ● 会員専用コンテンツ

### ① 賃貸不動産管理関係書式の無料ダウンロード

本会にて発刊しております賃貸不動産管理関係書式集掲載の賃貸借契約書、管理委託契約書その他管理関係書式がすべて本会ホームページ会員専用コンテンツよりダウンロードできます。

居住用(67種類)・事業用(60種類)・土地用(40種類)

### ② 法令改正情報

法令新設・改正の最新動向や判例解説等を掲載しています。

### ③ 会報誌バックナンバー

会報誌バックナンバーをダウンロードできます。

### ④ 会員店紹介ページの提供

会員店紹介ページを無料で作成・掲載できます。PR文や店舗写真等を掲載することで、一般消費者にアピールすることができます。

### 会員店紹介ページ メンテナンス方法

#### 会員店紹介ページ

#### BEFORE

※ご入力前は  
基本情報のみ  
掲載

#### AFTER

※ご入力後はこの通り

## STEP1 「自社情報入力・メンテナンス」をクリックする

会員専用コンテンツにある「自社情報入力・メンテナンス」をクリックして自社情報入力・メンテナンス画面に進みます。



「自社情報入力・メンテナンス」をクリックします。

## STEP3 入力終了したら、「確認」ボタンをクリックします。



入力終了したら、「確認」ボタンをクリックします。

## STEP4 確認画面を押して内容に不備がないことを確認の後、「送信」ボタンをクリックします。



内容に不備がないことを確認の後、「送信」ボタンをクリックします。

## STEP2 「自社情報入力・メンテナンス」画面で、必要項目を入力してください。



詳細表示区分の「詳細ページを表示する」にチェックを必ず入れてください。

以上で入力完了です。

※なお、商号、代表者、住所の変更があった場合は、協会事務局までお知らせください。

## 入力した内容の確認



「会員店のご紹介」タブをクリックして、所属の都道府県から御社を検索していただき、掲載内容をご確認ください。



画像を表示させたい場合は、「参照」から画像を選択してください。

※登録済みの掲載画像を削除する場合は、「削除したい場合はチェックしてください」にチェックを入れてください。

## (2) 会報誌、ファクス同報、メールマガジンによる情報提供

### ① 会報誌

会報誌を定期的に発行しお送りしています。

### ② ファクス同報

ファクス同報により、新着情報の提供や、無料法律相談の日程等協会からのお知らせを行っております。ファクスはご入会時、入会申込書にご記入いただいた資料送付先ファクス番号宛にお送りしております。ファクス番号の変更があった場合やファクス同報が届かない場合は事務局までご連絡ください。

### ③ メールマガジン

メールマガジンによる情報提供を行います。メールマガジンを受け取るには、本会ホームページ会員専用コンテンツ(ID・パスワードが必要です)「メールマガジン登録画面」より、メールアドレスをご登録いただく必要があります。



## 2. 研修事業

会員を対象とした賃貸管理実務に役立つ各種(無料・有料)研修会を実施しています。研修会開催情報については決定しだい全会員宛お知らせしております。また、研修会のもようをネット配信していくことを予定しております。

### 【これまでの研修テーマ】

「家賃滞納への対応と管理業者としてのコンプライアンス」

「不動産取引と消費者契約法」

「法的側面からみたペット可物件について」

「管理会社のための早わかり!地震対策」



### 3. 賃貸不動産管理業サポート事業

#### (1) 賃貸管理業賠償責任保険

(全会員が被保険者となっています)

##### 【概要】

「賃貸管理業賠償責任保険」は、全国賃貸不動産管理業協会会員全員を対象にした損害賠償責任保険です。保険掛け金は、年会費に含まれておりますので、基本的には費用負担が生じることはありません。ただし、管理業務に従事する従業者が50名を超える場合は、50名を超える分5名ごとに年間500円を別途負担していただくことになります。

##### 【保険適用事由】

- イ. 賃貸管理物件の家賃徴収誤り及び当該家賃管理に起因する損害賠償請求
- ロ. 賃貸管理物件、自己所有物件及びサブリース物件のうち共用部分及び空室の管理に起因して他人の生命もしくは身体を害し、またはその財物を滅失、毀損もしくは汚損したことに係る損害賠償請求
- ハ. 賃貸管理物件の入居時における鍵の取り替え業務を怠ったことに起因する損害賠償請求
- ニ. 賃貸管理物件、自己所有物件及びサブリース物件の入居者の個人情報漏えいに係る損害賠償請求
- ホ. 賃貸管理物件の入居者に対する妨害排除義務違反に係る損害賠償請求
- ヘ. 家賃・敷金・礼金あるいは業務手数料等の返還請求に起因する損害賠償請求されたことによって、被保険者が被る損害のうち、争訟費用(損害賠償金については担保しません)

##### ○賃貸管理物件

被保険者が賃貸業務委託契約その他の類似契約により他人の代理として賃貸管理または運営する賃貸建物およびそれに付随する土地または駐車場をいいます。

##### ○自己所有物件

被保険者が他人(入居者)と締結する賃貸借契約より賃貸管理および運営する被保険者所有の当該賃貸建物およびそれ

に付随する土地または駐車場をいいます。

##### ○サブリース物件

建物の所有者が被保険者に対し賃貸する目的で賃貸し、当該建物を被保険者が他人(入居者)に転貸し賃貸管理および運営する賃貸建物およびそれに付随する土地または駐車場をいいます。

##### ＜争訟費用とは＞

損害賠償請求に関する争訟(単に訴訟のみならず、裁判上の和解、調停等も含みます)について、被保険者が支出した訴訟費用、弁護士報酬、仲裁、和解または調停に要した費用で、当協会が妥当かつ必要と認めたものをいいます。

※ 法律的に賠償義務が無いにもかかわらず、顧客からのクレームに対して示談金を支払ったというような場合については対象になりません。法律的な賠償義務に対する賠償責任保険です。

##### 【保険不適用事由】

次のイ～ヘのような事由につきましては、保険適用事由に当たりません。

- イ. 被保険者の犯罪行為に起因する損害賠償請求
- ロ. 法令違反等、他人に損害を与えることを被保険者が認識しながら行った行為に起因する損害賠償請求
- ハ. 保険期間開始前に発生した原因等による損害賠償請求
- ニ. 宅建業法第35条に規定する重要事項の説明に係る損害賠償請求
- ホ. 宅建業法第37条に規定する書面の交付に係る損害賠償請求
- ヘ. 家賃・敷金・礼金あるいは業務手数料等の返還請求に起因する損害賠償請求(争訟費用は適用されません。)

##### 【保険適用開始時期】

ご入会後の保険適用開始の締日は毎月15日とさせていただきます。

したがって、毎月15日にご入会いただいた会員の方は翌月1日から適用開始となり、同16日以降にご入会いただいた会員の方は翌々月1日からの適用開

始となります。

例) 4月15日入会→5月1日より適用開始

4月16日入会→6月1日より適用開始

### 【お支払いする保険金】

種 類	内 容	支払い方法
保険金	損害賠償金	自己負担額を超える部分に90%を乗じた額を、てん補限度額の枠内で支払います。
	争訟費用	
	被害者に対して支払わなければならない法律上の賠償金(示談金)	
	被害者との紛争を解決するためにかかった裁判費用や弁護士費用など	

### 【てん補限度額】

1管理会社当たりてん補限度額及び免責金額		
てん補限度額	1事故(1請求)につき	500万円
	保険期間中(1年間)につき	500万円
自己負担額	1万円	

※1年間につき500万円を限度とし、限度額内なら複数回の利用が可能です。

※1万円以下は免責。支払額の10%は自己負担

### 【これまでの支払い事例】

エレベーター内のマットがめくれて丸くなっていたところに足をとられて転倒し、骨折した。	332万円
清掃作業中に水抜き栓を開けたまま作業を終了してしまったため、水漏れが発生した。	248万円
雨水皿の清掃を怠っていたため、集中豪雨で雨水があふれてしまい、階下に損害を与えた。	167万円
駐車場入口のグレーチングがずれていたため、自転車の車輪がひっかかり転倒して怪我をさせた。	70万円

### 【保険適用のための条件(重要)】

管理委託契約書の締結

賃貸人と貴社の間で管理委託契約書が締結されていることが必要です。

なお、同管理委託契約書には、保険適用事由ごとに必要な条項が盛り込まれていなければなりません(保険申請にかかる事故が、実際に委託を受けた管理業務の範疇であることが客観的に明らかになる書類が必要になります)。本会作成の管理委託契約書(本会ホームページよりダウンロードできます)には、保険適用事由に必要な条項をほぼ満たしておりますので、参考にしてください(鍵の取り替え等につきましては特約で定めてください)。

### 【保険申請の方法】

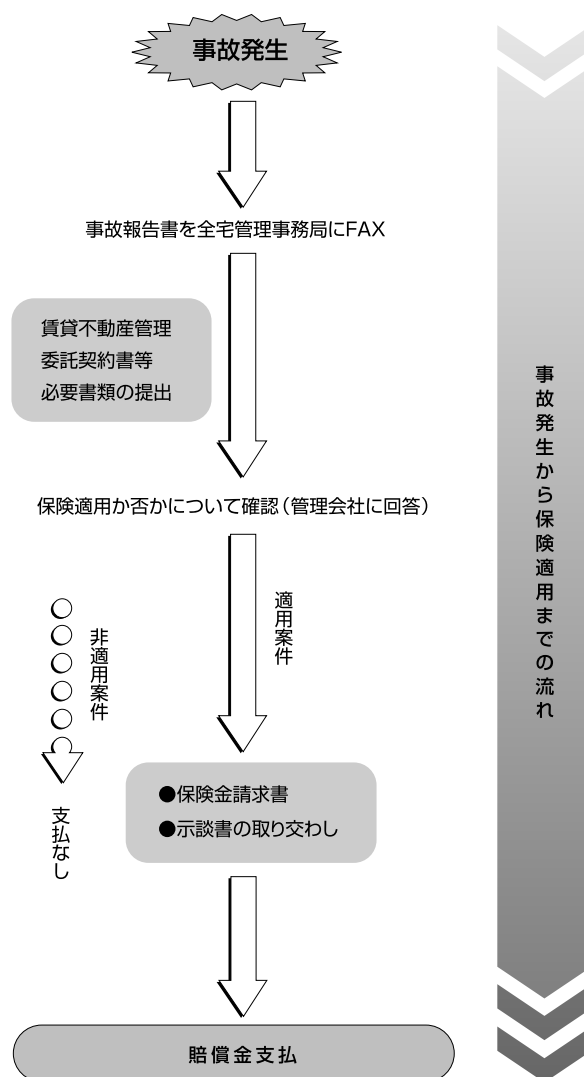
#### 1.事故報告書の提出

事故報告書(28ページ)に必要な事項を記入して当協会宛にFAXしてください。事故報告書は本会ホームページよりダウンロードもできます。

#### 2.損害額確認資料の提出

事故報告書をご提出いただきますと、保険会社担当者より折り返しご連絡をさせていただきます。その際、同保険適用にあたり必要となる損害額を確認する資料(保険適用事例ごとに異なります)をご連絡いたします。

### 《事故発生から保険適用までの流れ》



# 事故報告書

コピーしてお使い下さい。

全国賃貸不動産管理業協会 (FAX03-5821-7330)

## 賃貸管理業賠償責任保険

<b>【保険適用事由】</b> イ. 賃貸管理物件の家賃徴収誤り及び当該家賃管理に起因する損害賠償請求 ロ. 賃貸管理物件、自己所有物件およびサブリース物件のうち共用部分及び空室の管理に起因して他人の生命もしくは身体を害し、またはその財物を滅失、毀損もしくは汚損したことに係る損害賠償請求 ハ. 賃貸管理物件の入居時における鍵の取り替え業務を怠ったことに起因する損害賠償請求 ニ. 賃貸管理物件、自己所有物件およびサブリース物件の入居者の個人情報漏えいに係る損害賠償請求 ホ. 賃貸管理物件の入居者に対する妨害排除義務違反に係る損害賠償請求 ヘ. 家賃・敷金・礼金あるいは業務手数料等の返還請求に起因する損害賠償請求されたことによって、被保険者が被る損害のうち、争訟費用		通知日 (受付日) 年 月 日	
		通知者氏名	全宅管理受付
		(TEL )	
会員番号	免許番号	商号又は名称	代表者氏名
事務所所在地	(TEL )		
事故発生日 (損害賠償提起日)	年 月 日	損害賠償提起の相手方	氏名
賃貸管理委託契約締結日	年 月 日	住所	(TEL )
損害賠償形態	上記【保険適用事由】のうち、( )に該当する。		
事故発生の具体的な経緯			
事故発生の原因			
物件所在地			
物件の種類	土地・戸建・マンション・アパート 住居・店舗・事務所・( )	物件の別	賃貸管理物件・自己所有物件 サブリース物件
相手方の特記事項			
損害賠償金額の見通し			
事故確認資料	1.賃貸不動産管理委託契約書 2.損害額証明書類 3.示談書 4.( )		
全国賃貸不動産管理業協会使用欄			
第一次判定	対象・対象外・審査会付議		

## (2) 賃貸管理業サポートツール

(任意にご利用いただくものです)

当協会では、大手不動産業者に対抗できる管理ツールを低コストで共有し、スケールメリットを享受していただくことを目的として、各種企業と提携し賃貸不動産管理業サポートツールを紹介しております。

必要に応じ任意にご利用いただくものです。

詳細については以下の賃貸不動産管理業サポート事業資料請求書により提供各社に資料請求してください。

### 《賃貸管理業サポートツール 一覧》

#### ■個人向け家賃保証(提供会社:ホームネット(株))

連帯保証人による人的保証に代わる機関保証(家賃滞納保証)システム

#### ■法人企業向け家賃保証(提供会社:ホームネット(株))

社宅、店舗、事務所等の事業用物件における家賃滞納保証システム(法人企業対象)

#### ■家賃6ヵ月立替払付家賃サービス(提供会社:(株)アプラス)

借主指定の金融機関口座より月々の家賃等を引き落とし、会員業者の口座に振り込むシステム(6ヵ月分の滞納保証有り)

#### ■夜間・休日サポートシステム(提供会社:(株)TOKAI)

入居者からの夜間や年末年始等の休日における緊急連絡、クレーム等に管理会社に代わり専門のオペレーターが対応します。一戸当たり月額42円の会員価格で提供しています。

#### ■宅建ファミリー共済(提供会社:(株)宅建ファミリー共済)

賃貸物件借主向け家財・什器備品補償や借家人賠償責任補償等を行う保険制度

## 賃貸不動産管理業サポート事業資料請求書

貴社提供の賃貸管理業賃貸管理業サポート事業の資料を送付していただきますようお願いいたします。

会員番号(必須)	商号

### 【資料送付先】

住 所	〒
商 号	
担 当 者	
電 話 番 号	

### 【お問合せ・資料請求先一覧】

※希望するサポート事業名に☑

サポート事業名	提携企業名	お問合せ・資料請求先
<input type="checkbox"/> 個人向け家賃保証	ホームネット(株)	TEL 03-5285-4650・FAX 03-5285-3933
<input type="checkbox"/> 法人企業向け家賃保証		
<input type="checkbox"/> 夜間・休日サポートシステム	(株)T O K A I	TEL 03-5404-7307・FAX 03-5404-2674
<input type="checkbox"/> 6ヵ月立替払付家賃サービス	(株)アプラス	TEL 03-5229-3765・FAX 03-5229-3738 (東京) TEL 06-4869-3245・FAX 06-4869-3246 (大阪)
<input type="checkbox"/> 宅建ファミリー共済	(株)宅建ファミリー共済	TEL 03-3234-1151・FAX 03-3262-8600 TEL 06-6943-0790・FAX 06-6943-9221 (関西営業所)

## 4.業務支援ツール等提供事業

### (1) 会員限定無料法律相談

顧問弁護士による賃貸管理に関する電話法律相談を実施しています。実施日は本会ホームページに掲載のほか、ファクス同報でもお知らせしております。なお、平成23年度は以下の要領で実施しています。

#### 《平成23年度実施予定》

##### ● 実施日時

隔週月曜日(月曜が休日の場合は翌火曜日)、  
午後1時～4時(最終受付:午後3時50分)

##### ● 電話番号 03-3865-7031

##### ● 予約不要

##### ● 会員確認のため会員番号をお伺いいたしますので、あらかじめご用意ください。

##### ● 多くのご相談に対応するため、相談時間は1回15分以内、相談内容は1回につき1件でお願いいたします。

なお、この法律相談に寄せられた内容をQ&A形式にとりまとめた法律相談事例集を発刊し、全会員に配布しています。併せてご利用ください。

### (2) 賃貸不動産管理に関する各種出版物の提供

実務に役立つ各種出版物を発行し、配布しています。

また、追加購入をご希望の場合は、本会ホームページより申込書ダウンロードの上、ご注文ください(一部の書籍を除く)。

## 賃貸不動産管理関係書式集

### 土地編



旧法の借地(旧借地権更新契約書)から、平成20年1月に改正された新しい事業用定期借地権設定合意書まで、新旧の借地契約書と管理関係書式を網羅した土地に係る書式集。全40種類。2009年3月発刊。  
会員価格:  
800円(税込)  
非会員価格:  
1,470円(税込)

## 賃貸不動産管理関係書式集

### 建物編(居住用)



賃貸住宅に係る、管理委託契約書、管理業務用書式、賃貸借契約書式等、各種書式を集めたものです。全67種類。2009年8月発刊。  
会員価格:  
1,000円(税込)  
非会員価格:  
1,680円(税込)

## 賃貸不動産管理関係書式集

### (事業用)



事業用賃貸物件に係る、管理業務契約書、管理業務用書式、賃貸借契約書式等、各種書式を集めたものです。全60種類。2007年3月改訂。

## 早わかり! ペット可物件ガイドブック



ペット可物件への転換方法等について、法的・実務的視点から解説したガイドブック。A4判・42ページ。2009年3月発刊。

## 賃貸管理法律相談事例集 2009年8月～2010年7月



本会で実施している無料法律相談に寄せられた相談を、項目ごとにQ&A形式でとりまとめた事例集。2011年1月発刊。全456問。

## 早わかり! 地震対策マニュアル



大地震が起こる前に備えておくべきことから、実際に震災が起きたときの対処・対策まで、管理会社として何をすべきか、どのように活動すればよいのかを明確にしています。A5判・172ページ。1,365円(税込)

## 賃貸管理法律相談事例集 2008年8月～2009年7月



本会で実施している無料法律相談に寄せられた相談を、項目ごとにQ&A形式でとりまとめた事例集。2010年3月発刊。

## 早わかり地震対策



賃貸不動産管理会社のための震災時対策マニュアル。いざというときに困らない46のポイントをまとめています。A4判・64ページ。2006年4月発刊。

## 賃貸管理法律相談事例集 2007年8月～2008年7月



本会で実施している無料法律相談に寄せられた相談を、項目ごとにQ&A形式でとりまとめた事例集。2009年3月発刊。

## 賃貸管理法律相談事例集



本会で実施している無料法律相談に寄せられた相談を、項目ごとにQ&A形式でとりまとめた事例集。2008年3月発刊。

## 賃貸不動産管理業者向け原状回復Q&A



原状回復ガイドラインの内容や原状回復をめぐるトラブルについて、Q&A形式でわかりやすくまとめられています。1セット(10冊): 1,200円(税込)

## わかりやすい借地承諾料の基準Q&A



借地における各種承諾料(増改築承諾料、条件変更承諾料、譲渡承諾料、更新料など)の基準を、過去の裁判例を基にQ&A形式でとりまとめたもの。平成20年3月発刊。

## 原状回復基礎知識家主様向け



家主様向けに原状回復義務とは何か、原状回復に係る費用の負担例を具体的に説明しています。1セット(100部): 1,100円(税込)

## 個人情報保護法(書式集)



賃貸不動産管理業者のための個人情報保護法の解説と書式集です。管理業という継続的業務の中で取得した個人情報を「保有」「利用」する場面をフォロー。書式17種類。2006年3月発刊。

## 入居のしおり



賃貸住宅で生活するためのルールや心構えについてまとめた小冊子。会員価格:50円(税込) 非会員価格: 80円(税込)

### (3) 斡旋事業

メーカー企業と提携し、会員価格での物品斡旋を行っています。

例) 住宅用火災警報器、土嚢<sup>どよう</sup> etc.

### (4) 賃貸管理物件の空室情報の提供方策の検討

賃貸管理物件の空室情報の提供方策を検討しています。

## 5. 賃貸住宅管理業者登録規程への対応

国土交通大臣告示として本年度中に施行予定の「賃貸住宅管理業者登録規程」の普及啓発及び登録にかかる全面的な支援を行います。

## 6. 賃貸不動産管理業の確立に向けた調査研究・政策提言の実施

賃貸不動産管理業を媒介の延長にとどまらない独立した主体的業務ととらえ、業の健全な発展を図るため、賃貸不動産管理に係る法制度のあり方について研究、関係機関に政策提言を行います。

## 7. 協賛事業「移住・住みかえ支援事業」

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下「JTI」という）が行う移住・住みかえ支援事業に対し、本会が協賛事業者代表社員となり、協賛事業者の募集を行っています。

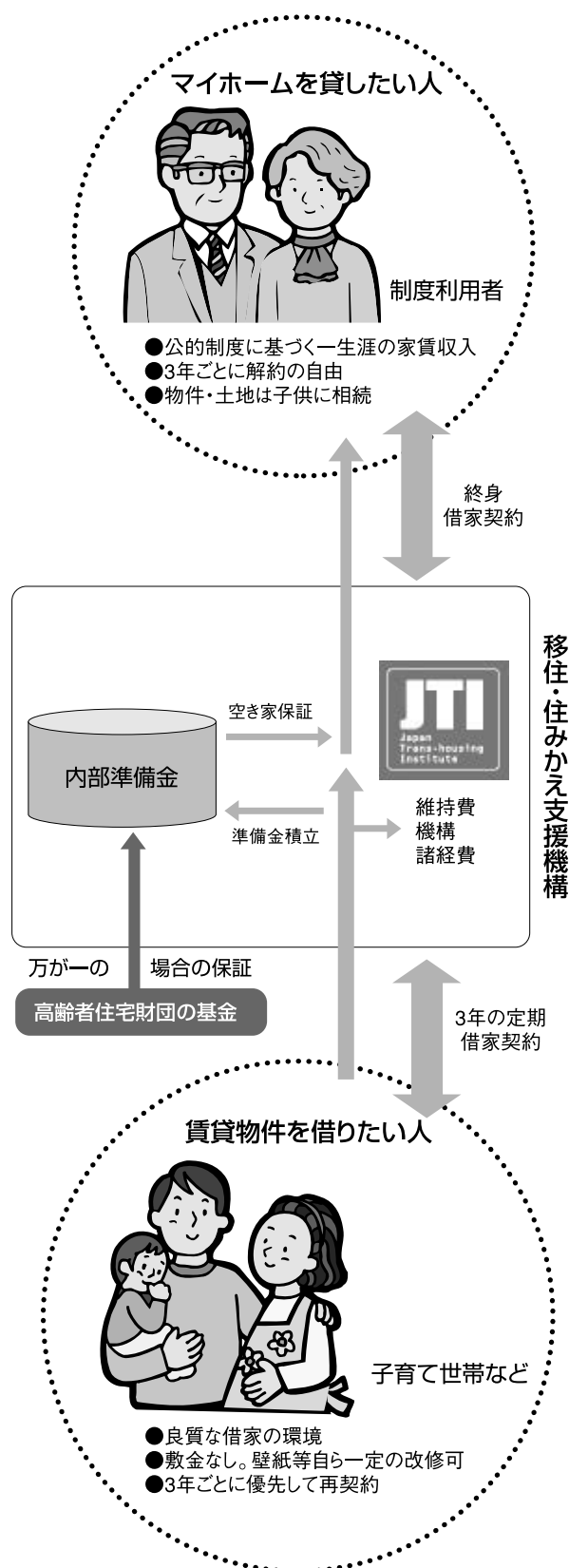
### (1) 移住・住みかえ支援事業とは？

高齢者世帯と若年者世帯間の住宅ミスマッチ解消のための国の施策です。具体的には以下のとおり。

- ① 高齢者世帯（50歳以上）の住宅をJTIが終身賃貸借で借り上げます。
- ② 借上げ賃料は市場家賃より低く設定しますが、契約期間中の賃料はJTIが保証します。
- ③ JTIが借り上げた住宅を子育て世帯等に3年の定期借家契約で転貸借します。

EX: 市場家賃10万円相当の物件があった場合、シニア世帯からは7万円程度で借り上げ、子育て世帯に8.5万円程度で転貸借する。JTIは、差額1.5万円を滞納リスクに備えた積み立て、協賛事業者に支払う管理手数料等に充てる。

なお、異常な空室が発生した場合に備え、国費より基金がプールされています。



## (2) 協賛事業者とは

事業運営にあたり、マイホーム借上げ、転貸借等の業務は協賛事業者のみが取り扱うことができます。

実際の業務は以下のとおり。

- ① 情報提供事業（利用希望者の受付、既存顧客への制度紹介、その他）
- ② マイホーム借上げ事業（終身賃貸借契約の説明、折衝、申込み、解約、賃料相場調査、建物診断関連事務）
- ③ マイホーム循環型賃貸事業（転借希望者への説明、転貸借契約の重説他契約事務等）
- ④ 物件管理業務（物件状況の報告、修繕等受付、調整等）
- ⑤ 金融事業（提携金融商品の紹介）
- ⑥ その他

上記業務における報酬は以下のとおり。

- ① 制度利用申込書をいただいた場合1契約15,000円
- ② 転貸賃料の5%（管理委託手数料）
- ③ 転貸借契約の締結、再契約時の媒介手数料（転借人等より）

なお、希望される場合は、建物診断、リフォーム業務等があり、その収益も想定できます。

## (3) 協賛事業者の要件

- 宅地建物取引業者であること
- 役職員のうち1名以上がハウジングライフプランナー資格<sup>(注1)</sup>を保有していること
- JTI所定の財務基準を満たしていること（赤字でないこと）
- (社)宅建協会会員であること
- 年12万円の協賛事業者登録料を支払うこと（一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会会員については年12万円の登録料のうち本会年会費相当分24,000円がJTIより還元されます）

(注1) ハウジングライフプランナーとは、協賛事業者申請者に対し、JTIが通信または集合教育により養成講座を実施、講座修了ののち試験合格後、高齢者住宅財団に登録された者を言います。

## (4) 協賛事業者申請方法

申請書類や申請方法の詳細については本会事務局まで資料請求ください。また本会ホームページにも

掲載しております。

## 8. サービス付き高齢者向け住宅の登録制度に係る推奨すべき入居契約書の作成等事業

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の一部が改正され、平成23年4月28日に公布、公布日から6ヵ月以内に施行することとされています。

これにより、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されます。

本会において、同制度の普及促進事業のうち「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度に係る推奨すべき入居契約書の作成等事業」を、国の補助事業として行うこととなりました。

### 《事業概要》

#### (1) 事業名

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度に係る推奨すべき入居契約書の作成等事業

#### (2) 事業目的

本事業は、サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進事業のうち、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度に係る推奨すべき入居契約書の作成等を行う者に対し、国が必要な費用を補助することにより、サービス付き高齢者向け住宅の登録申請の利便の向上を図るとともに、都道府県の登録事務の円滑な実施を図ることを目的とする。

#### (3) 事業内容

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度に係る推奨すべき入居契約書の作成等事業に関する以下の事務

○ 高齢者向け賃貸住宅や有料老人ホームの入居契約の実例の収集・分析

○ 「推奨すべき入居契約書」の作成

○ 入居契約部分に係る登録に関する手引書及びチェックシートの作成

#### (4) 事業期間

事業期間は、以下のとおり予定している。

平成23年6月上旬 ～ 平成24年3月31日

※ご登録事項に変更があった場合は、お手数ですが以下の「登録事項変更届」に変更内容を記載のうえ、ファクシミリしてください。

## 會員登録事項変更届(兼会員権承継申請書)

一般社団法人 賃貸不動産管理業協会会長 殿

私は、この度、登録事項に変更がありましたので、お届けします。

平成 年 月 日

住所

氏 名

印

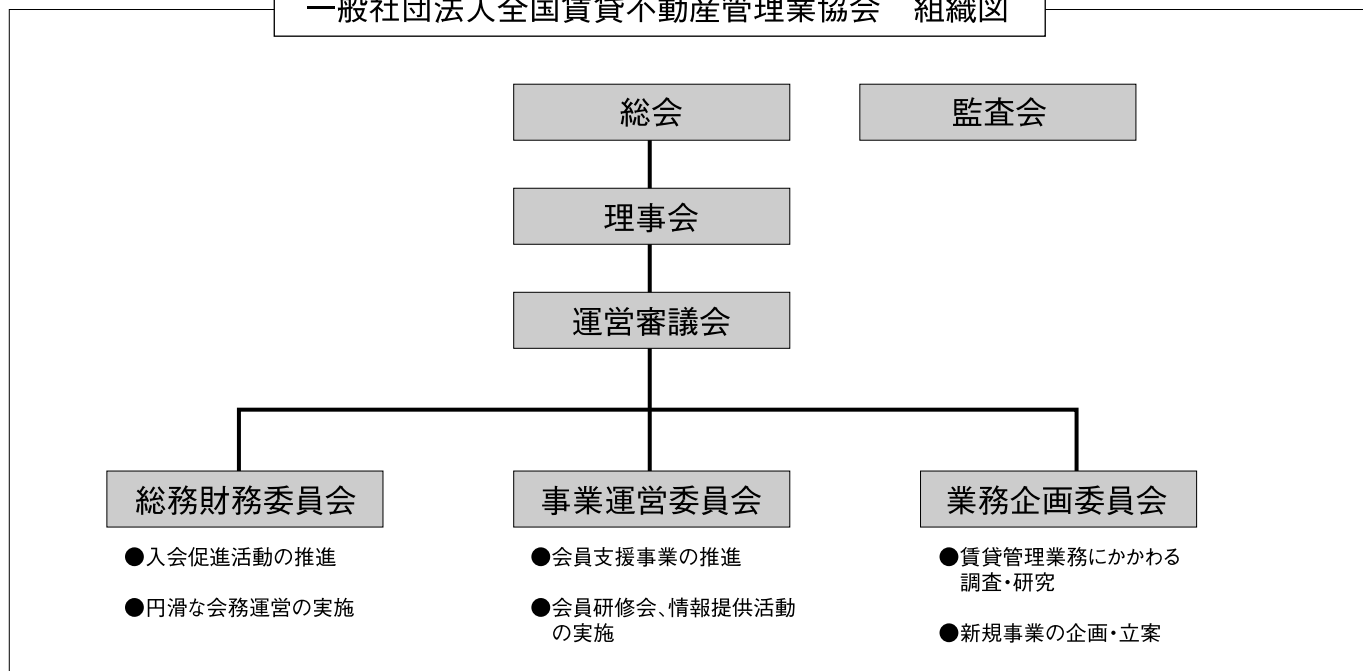
	変 更 前	変 更 後
免許証番号	大 臣 知事 (       ) 第                      号	大 臣 知事 (       ) 第                      号
免許年月日	年              月              日	年              月              日
フリガナ		
商号 又は名称		
フリガナ		
代表者氏名		
主たる事務所 所 在 地	〒	〒
電話番号 FAX 番号		
資料送付先 所 在 地	〒	〒
電話番号 FAX 番号		
フリガナ		
担当者氏名		

※上記事項のうち、免許証番号・商号又は名称・代表者氏名が変更の場合は、その理由を以下から選択すること。

- ①個人→法人(代表者同一)
- ②個人→死亡相続
- ③他県知事免許→知事免許
- ④知事免許→国土交通大臣免許
- ⑤国土交通大臣免許→知事免許
- ⑥その他( )→

©FAX 03-5821-7330 までご返送ください。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 組織図



## 定 款

### 第 1 章 総 則

#### (名 称)

第 1 条 この法人は、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（以下「本会」という。）と称する。

#### (事 務 所)

第 2 条 本会は、主たる事務所を東京都千代田区に置く。

2.本会は、理事会の決議により、支部を必要な地に置くことができる。

これを変更又は廃止する場合も同様とする。

#### (目 的)

第 3 条 本会は、賃貸不動産管理業務の重要性に鑑み、管理の適正化、標準化を図り、もって賃貸不動産管理業の健全な発達に寄与することを目的とする。

#### (事 業)

第 4 条 本会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 賃貸不動産管理業に係る情報提供活動
- (2) 賃貸不動産管理業に係る業務支援
- (3) 賃貸不動産管理業に係る人材育成
- (4) 賃貸不動産管理業に係る調査研究及び政策提言
- (5) 賃貸不動産管理業に係る保証及び保険制度の開発、普及
- (6) 賃貸不動産管理業に係る相談業務
- (7) 関係団体の行う諸事業に対する協力と連絡に関する事業
- (8) その他本会の目的を達成するために必要な事業

## 第 2 章 会 員 (種 別)

第 5 条 本会に次の種類の会員を置く。

(1) 正会員 賃貸不動産管理業を営む個人又は団体であって、各都道府県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）の会員である者。ただし、宅建協会会員の関連業者のうち賃貸不動産管理業を営む個人又は団体は、理事会で定める書式を提出し、代表理事の承認を受けることにより特に正会員となることができる。

(2) 賛助会員 本会の事業に協賛する個人又は団体

2. 本会の会員のうち、正会員をもって一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（以下「法人法」という。）上の社員（以下「社員」という。）とする。

### (入 会)

第 6 条 本会の会員になろうとする者は、理事会の定めるところにより申し込みをし、代表理事の承認を受けなければならない。

### (入会金及び会費)

第 7 条 会員は、別に定めるところにより入会金及び会費を納入しなければならない。

2. 本会は、特別の費用を要するときは、理事会の決議を経て会員から臨時会費を徴収することができる。

### (会員資格の喪失)

第 8 条 会員が次の各号のいずれかに該当する場合には、その資格を喪失する。

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| (1) 退会したとき         | (2) 総正会員が同意したとき         |
| (3) 死亡または解散したとき    | (4) 除名されたとき             |
| (5) 6ヶ月以上会費を滞納したとき | (6) 第5条の会員資格を満たさなくなったとき |

### (退 会)

第 9 条 会員が退会しようとするときは、その理由を付した退会届を提出して任意に退会することができる。

### (除 名)

第10条 会員が次の各号のいずれかに該当する場合には、社員総会の決議によって除名することができる。

- (1) 本会の定款または規則に違反したとき
- (2) 本会の名誉及び信用を傷つけ、または目的に反する行為をしたとき
- (3) その他除名すべき正当な事由があるとき

### (会員資格の喪失に伴う権利及び義務)

第11条 会員が第8条の規定によりその資格を喪失したときは、本会に対する会員としての権利を失い、義務を免れる。ただし未履行の義務は、これを免れることができない。

2. 本会は、会員がその資格を喪失しても、既納の入会金、会費及びその他の拠出金品は、これを返還しない。

## 第 3 章 社 員 総 会 (構 成)

第12条 社員総会は、社員をもって構成する。

2. 社員総会における議決権は、社員1名につき1個とする。

### (権 限)

第13条 社員総会は、次の事項について決議する。

- |                    |                  |                 |
|--------------------|------------------|-----------------|
| (1) 理事及び監事の選任または解任 | (2) 理事及び監事の報酬等の額 | (3) 定款の変更       |
| (4) 各事業年度の計算書類等の承認 | (5) 会員の除名        | (6) 解散及び残余財産の処分 |

- (7) 理事会において総会に付議した事項 (8) その他社員総会で決議するものとして、法令またはこの定款で定められた事項

#### (種類及び開催)

**第14条** 本会の社員総会は、定時社員総会及び臨時社員総会の2種とする。

2. 定時社員総会は、毎年1回毎事業年度終了後3ヶ月以内に開催する。
3. 臨時社員総会は、必要がある場合に開催する。

#### (招 集)

**第15条** 社員総会は、法令に別段の定めがある場合を除き理事会の決議に基づき会長が招集する。

2. 総社員の議決権の5分の1以上の議決権を有する社員は、会長に対し社員総会の目的である事項及び招集の理由を示して、社員総会の招集を請求することができる。

#### (議 長)

**第16条** 社員総会の議長は、会長又は副会長がこれに当たる。ただし、会長及び副会長に事故があるときは、あらかじめ理事会で定めた順位により、他の理事がこれに代わるものとする。

#### (決 議)

**第17条** 社員総会の決議は、総社員の議決権の過半数を有する社員が出席し、出席した社員の議決権の過半数をもって行う。

2. 総会に出席できない社員は、委任状その他の代理権を証明する書面を会長に提出して、代理人によってその議決権を行使することができる。この場合においては前項の規定の適用については総会に出席したものとみなす。
3. 総会に出席しない社員が書面で議決権を行使する場合には、総会に出席できない社員は、議決権行使書をもって議決権を行使することができる。この場合においては、当該議決権の数を第1項の出席した社員の議決権の数に参入する。
4. 第1項の規定にかかわらず、次の決議は、総社員の半数以上であって総社員の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。
  - (1) 会員の除名
  - (2) 監事の解任
  - (3) 定款の変更
  - (4) 解散
  - (5) その他法令で定められた事項

#### (議 事 録)

**第18条** 社員総会の議事については、法令で定める事項を記載した議事録を作成し、議長及び総会に出席し選任された社員2名は、議事録に記名押印する。

## 第 4 章 役 員 等

#### (役員の設定)

**第19条** 本会に、次の役員を置く。

- (1) 理事 30名以上60名以内
  - (2) 監事 3名以内
2. 理事のうち1名を会長とし、3名以内を副会長、1名を専務理事、3名以内をそれ以外の業務を執行する理事とする。
  3. 前項の会長及び副会長をもって法人法上の代表理事とし、専務理事及びそれ以外の業務を執行する理事を法人法上の業務執行理事とする。

#### (役員を選任)

**第20条** 理事及び監事は、社員総会の決議によって選任する。

2. 会長、副会長、専務理事、それ以外の業務を執行する理事は、理事会の決議によって理事の中から選任する。
3. 監事は、本会の理事又は使用人を兼ねることができない。

**(理事の職務及び権限)**

**第21条** 理事は、理事会を構成し、法令及びこの定款で定めるところにより、職務を執行する。

2. 会長及び副会長は法令及びこの定款で定めるところにより本会を代表し、その業務を執行し、専務理事、それ以外の業務を執行する理事は理事会において別に定めるところにより本会の業務を分担執行する。
3. 会長、副会長、専務理事及びそれ以外の業務を執行する理事は、毎事業年度毎に4カ月を超える間隔で2回以上、自己の職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

**(監事の職務及び権限)**

**第22条** 監事は、理事の職務の執行を監査し、法令で定めるところにより、監査報告を作成する。

2. 監事はいつでも、理事及び使用人に対して事業の報告を求め、本会の業務及び財産の状況を調査することができる。

**(役員の任期)**

**第23条** 理事の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時社員総会の終結の時までとする。

2. 監事の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時社員総会の終結の時までとする。
3. 補欠として選任された理事又は監事の任期は、前任者の任期の満了する時までとする。
4. 理事又は監事は、第19条第1項に定める定数に足りなくなるときは、辞任又は任期満了後においても、新たに選任された者が就任するまでは、なお理事又は監事としての権利義務を有するものとする。

**(役員の解任)**

**第24条** 理事及び監事は、社員総会の決議によって解任することができる。

**(報酬等)**

**第25条** 理事及び監事は、無報酬とする。ただし、常勤の理事及び監事に対しては、社員総会において定める報酬等の総額の範囲内でその職務執行の対価としての報酬を支給することができる。

2. 前項の規定にかかわらず、理事及び監事には費用を弁償することができる。

**(役員等の責任軽減)**

**第26条** 本会は、法人法第114条第1項の規定により、理事会の決議によって、役員等の同法第111条第1項の損害賠償責任について、賠償責任額から法人法第113条第1項第2号に掲げる額（以下「最低責任限度額」という。）を控除して得た額を限度として、免除することができる。

2. 本会は、法人法第115条第1項の規定により、外部役員等との間に、同法第111条第1項の損害賠償責任について、法令で定める要件に該当する場合には、損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令で定める最低責任限度額とする。

**第 5 章 理 事 会****(構成)**

**第27条** 本会に理事会を置く。

2. 理事会は、すべての理事をもって構成する。

**(権限)**

**第28条** 理事会は、次の職務を行う。

- (1) 本会の業務執行の決定
- (2) 理事の職務の執行の監督
- (3) 会長、副会長、専務理事、それ以外の業務を執行する理事の選定及び解職

**(招集)**

**第29条** 理事会は、会長が招集する。ただし、会長に事故があるときは、副会長が招集する。

(議 長)

**第30条** 理事会の議長は、会長若しくは会長の指名する者とする。

(決 議)

**第31条** 理事会の決議は、決議について特別の利害関係を有する理事を除く理事の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

- 2.前項の規定にかかわらず、理事が理事会の決議の目的である事項について提案した場合において、議決に加わることができる理事の全員が当該提案について書面により同意の意思表示をしたときは、その提案を可決する理事会の決議があったものとみなす。ただし、監事がある提案に異議を述べたときはこの限りではない。

(議 事 録)

**第32条** 理事会の議事については、法令で定めるところにより、議事録を作成し、出席した代表理事及び監事は、これに記名押印する。

## 第 6 章 委 員 会

(委員会)

**第33条** 本会の事業の円滑な運営を図るため、理事会の決議を経て、委員会を置くことができる。

- 2.委員会の運営に関し必要な事項は、理事会において別に定める。

## 第 7 章 財 産 及 び 会 計

(事業年度)

**第34条** 本会の事業年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日に終わる。

(事業計画及び収支予算)

**第35条** 本会の事業計画書、収支予算書については、毎事業年度開始の日の前日までに、会長が作成し、理事会の承認を受けなければならない。これを変更する場合も同様とする。

(事業報告及び決算)

**第36条** 本会の事業報告及び決算については、毎事業年度終了後、会長が次の書類を作成し、監事の監査を受けた上で、理事会の承認を受けなければならない。

- (1) 事業報告 (2) 事業報告の附属明細書 (3) 貸借対照表 (4) 損益計算書(正味財産増減計算書) (5) 貸借対照表及び損益計算書(正味財産増減計算書)の附属明細書
- 2.前項の承認を受けた書類のうち、第1号、第3号及び第4号の書類については、定時社員総会に提出し、第1号の書類については、その内容を報告し、その他の書類については承認を受けなければならない。
- 3.第1項の書類のほか、監査報告を主たる事務所に5年間備え置くとともに、定款及び社員名簿を主たる事務所に備え置くものとする。

## 第 8 章 定款の変更及び解散

(定款の変更)

**第37条** この定款は、社員総会の決議によって変更することができる。

(解 散)

**第38条** 本会は、社員総会の決議その他法令で定められた事由により解散する。

(剰余金の配当)

**第39条** 本会は、剰余金の分配を行うことができない。

## （残余財産の処分）

**第40条** 本会が解散等により清算するときに有する残余財産は、社員総会の決議を経て、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第5条第17号に掲げる法人又は国若しくは地方公共団体に贈与するものとする。

## 第 9 章 公 告 の 方 法

### （公 告）

**第41条** 本会の公告は、主たる事務所の公衆の見やすい場所に掲載する方法により行う。

## 第 10 章 事 務 局

### （事 務 局）

**第42条** 本会に、本会の事務を処理するため、事務局を設置する。

2.事務局には所要の職員を置く。

3.事務局の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

## 第 11 章 補 則

### （施行規則及び諸規定）

**第43条** この定款に定めるもののほか、本会の運営に必要な事項は、理事会の決議を経て別に定める。

## 附 則

1.この定款は平成23年3月1日から施行する。

2.本会の最初の事業年度は、第34条（事業年度）にかかわらず、本会の成立の日から平成23年3月31日までとする。

3.賃貸不動産管理業協会の解散の日において賃貸不動産管理業協会の会員であった者は、第6条（入会）にかかわらず、入会の申込を免除するものとする。

4.賃貸不動産管理業協会の解散の日において賃貸不動産管理業協会の会員であった者は、第7条（入会金及び会費）にかかわらず、入会金を免除するものとする。

5.本会の設立時役員は次のとおりとする。

### 設立時理事

伊藤 博（設立時 代表理事）／多田 幸司（設立時 代表理事）／山村 賢司（設立時 代表理事）／北里 厚（設立時 代表理事）／市川 宜克／池田 行雄／加田 清男／竹下 豪／神垣 明治／出口 建夫／齊藤 馨／大瀧 次男／佐々木正勝／高橋 義明／高橋 一夫／佐藤 光代／横須賀忠行／五十嵐 薫／長井 貞二／三輪 昭彦／松永智太郎／大内 勝美／岡田日出則／新保 房機／追分 直樹／木谷 和栄／谷 勝明／田中 玉男／清水 利治／桑原 宏／長澤 昌行／二村 伝治／小寺 和之／川島健太郎／岡田 文夫／富本 東平／尾形季久雄／角 幸彦／田中 一義／浜松 滋夫／小林喜久雄／見勢本浩一／林 利光／木村 正美／杉野 温／小林 昌三／西川 正志／千々岩邦光／中瀬 和隆／小田 英雄／渡辺 陽一／久保田和人／大津 滝／大城 昇

### 設立時監事

金盛 正雄／村山 龍男

6.本会の設立時社員の氏名及び住所は次のとおりである。

### 設立時社員

伊藤 博／多田 幸司／山村 賢司／北里 厚

※個人情報につき、住所は割愛しております。

---

# 入 退 会 規 定

---

## 第 1 章 入 会

### (入会の申出)

**第 1 条** 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（以下「本会」という。）に入会を希望する者は、所定の入会申込書に必要事項を記載の上、本会に申し出るものとする。

### (正会員の入会資格)

**第 2 条** 正会員の入会資格を以下のとおり定める。

- (1) 賃貸不動産管理業を営む個人又は団体であって、各都道府県宅地建物取引業協会の「会員権」と全国宅地建物取引業保証協会の「社員権」を併せもつ者。
  - (2) 過去5年間に宅地建物取引業法65条による行政処分を受けていない者。
- ただし、上記に該当する者が出資している関連業者については、入会申込書の他に所定の書類を提出し、代表理事の承認を受けることにより入会できるものとする。

### (入会日の確定)

**第 3 条** 本会に入会申込書が届き、かつ本会所定の口座に入会金の入金確認ができた日を入会日とする。

## 第 2 章 退 会

### (退会の届出)

**第 4 条** 本会を退会するときは、所定の退会届により、申し出るものとする。

2. 本会が退会届を受理した日をもって退会日とする。

## 附 則

1. 本規定の改廃は理事会の議決を経て定める。
2. 本規定の施行は、本会の定款施行の日とする。

平成 年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

## 入 会 申 込 書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申し込みます。

※協会記入欄

フリガナ			
商 号	(免許番号) 大臣・知事 ( ) 第 号 (社) ( ) 宅地建物取引業協会会員・(社) 全国宅地建物取引業保証協会社員		
フリガナ		フリガナ	
代表者名 (生年月日)	氏名 〔 大正・昭和・平成 年 月 日 〕	担当者名 氏名	所属・役職
主たる事務所 所在地	〒 -		
TEL/FAX	TEL ( ) - FAX ( ) -		
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL/FAX	TEL ( ) - FAX ( ) -		
組 織	個人 ・ 法人 (資本金 万円)	店舗数	店 (本店含)
企業設立	昭和 ・ 平成 年 月	賃貸管理 業の開始	昭和 ・ 平成 年 月
管理受託数	居住用 棟 戸 事業用 棟 戸	その他 ( ) その他 ( )	
従業員数	名 うち賃貸管理業従業者数 名 (兼任含)		
ホームページ アドレス		Eメール アドレス	

平成 年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

## 誓 約 書

貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合は、退会の処置をとられても異議を申し立てません。

商号 \_\_\_\_\_ 代表者 \_\_\_\_\_ 印

平成 年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

## 関連業者証明書

管理業者名	
-------	--

当社は、貴協会の入会資格を有しており、また、標記業者が下記に該当していることを証明いたします。

記

1. 当社が、標記業者の資本金のうち、( ) %を出資しています。

以上

免許番号	大臣 ・ 知事 ( ) 第 号
商 号	
代表者名	
事務所所在地	〒 -
TEL/FAX	TEL ( ) - FAX ( ) -

平成 年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会会長 殿

# 退 会 届

この度、貴協会を退会いたしたく、届出いたします。

〔退会理由〕

- ☐ 廃業のため
- ☐ 合併等により消滅のため
- ☐ 賃貸管理業からの撤退のため
- ☐ 経営合理化（経費削減）のため
- ☐ 加入のメリットを感じないため
- ☐ サポート事業を活用していないため
- ☐ その他（ ）

〔免許番号〕

大 臣  
知 事  
( ) 第 号

〔住 所〕

〔商 号〕

〔代表者名〕

⑩

以下につきまして、ご記入方願います。

賃貸不動産管理業サポート事業を導入されている場合は、下記□にチェックを入れてください。

- ☐ 夜間・休日サポートシステム      ☐ 家賃集金代行システム

F A X   **03-5821-7330**   までご返送ください。

---

## 入 会 金 ・ 会 費 規 定

---

### (正会員の入会金)

**第1条** 正会員の入会金は20,000円とする。

### (会費の支払)

**第2条** 会費は、24,000円(月額2,000円×12ヶ月)とする。

2.会費は、年払いとする。なお、年払いの始期及び終期は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

3.新規入会者は、入会日の属する月の翌月から会費を支払うものとする。

### 附 則

3.本規定の改廃は理事会の議決を経て定める。

4.本規定の施行は、本会の定款施行の日とする。

---

## 個人情報保護規定

---

### (目 的)

**第1条** この規定は、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(以下「本会」という。)が有する個人情報について、本会の個人情報保護方針に基づく適正な保護の実現を目的とするものである。

### (定 義)

**第2条** 本規定で定義する用語は、個人情報の保護に関する法律(以下「個人情報保護法」という。)の第2条第1項、第2項、第4項、第5項、第6項に定めるところによる。

### (個人情報の取扱いの原則)

**第3条** 個人情報の取得は適正かつ公正な手段によって行い、その取扱いにあたっては、利用目的を明確に定め、目的の達成に必要な本会事業活動の範囲内で取扱うこととする。

2.あらかじめ明確に定めた利用目的の範囲を超えて個人情報を利用する場合は、本人の同意を得ることとする。

3.利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データは正確かつ最新の内容に保つよう努めることとする。

4.取扱う個人データの漏えい、滅失又はき損の防止、その他の個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講ずることとする。

5.本会において個人データを取扱う業務に従事する者は、本規定並びに法令に従い、個人データの保護、秘密保持に努めることとする。

### (適用範囲)

**第4条** 本規定は、本会において処理されるすべての個人情報、個人データ及び保有個人データの取扱いについて定めるものとし、本会の業務に従事するすべての従業者(役職員、アルバイト職員、パート職員、契約社員を含む、以下同じ。)に対してこれを適用することとする。

### (取得に際しての利用目的の通知等)

**第5条** 個人情報を取得した場合には、あらかじめその利用目的を公表している場合及び取得の状況から見て利用目的が明らかであると認められる場合を除き、速やかにその利用目的を本人に通知し、又は公表することとする。

2.前項の規定にかかわらず、本人から直接書面(電子文書を含む)に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ本人に対し、その利用目的を明示することとする。

3.あらかじめ通知あるいは公表した個人情報の利用目的を変更した場合は、変更された利用目的について、本人に通知又は公表することとする。

**(第三者への提供)**

**第6条** 次に掲げる場合を除く他、あらかじめ本人の同意を得ないで個人データを第三者に提供しないものとする。

- (1) 個人情報保護法第23条第2項ないし同第3項の方法による場合
- (2) 法令等の規定に従い、提供または開示する場合

**(従業者の監督)**

**第7条** 従業者に個人データを取扱わせるにあたっては、当該個人データの安全管理が図られるよう、当該従業者に対する必要かつ適切な監督を行うこととする。

**(委託先の監督)**

**第8条** 個人データの取扱いの全部又は一部を委託する場合は、当該個人データの安全管理が図られるよう、十分な個人データの保護水準を有する者を選定し、個人データに関する安全管理、取扱い状況の確認及び事故が発生した際の責任範囲を明確にする等、委託を受けた者に対する必要かつ適切な監督を行うこととする。

**(本人からの開示等の請求に対する対応)**

**第9条** 保有個人情報データについて、個人情報保護法第25条(開示)ないし第27条(利用停止等)の規定に基づき請求が行われた場合には、これが個人情報に関する本人の権利に基づくものであることを十分理解し、合理的な期間、妥当な範囲でこれに応ずることとする。

**(苦情の処理)**

**第10条** 個人情報の取扱いに関する苦情があった場合、適切かつ迅速に対応するよう努めることとする。

- 2.前項の目的を達成するため、苦情処理窓口の設置等、体制の整備に努めることとする。

**(個人情報保護管理者)**

**第11条** 本会における個人情報の管理業務を行うため、個人情報保護管理者を置くこととする。

- 2.個人情報保護管理者は、必要に応じ個人情報保護管理代理責任者を定め、個人情報管理の全部又は一部を管理させることができる。
- 3.個人情報保護管理者は、個人情報を取扱う作業が行われるに際し、当該作業に関する責任者を任命することとする。

**(報告義務及び適切な処置)**

**第12条** 本規定に違反する事実又は違反する恐れがあることを発見した者は、その旨を個人情報保護管理者に報告することとする。

- 2.個人情報保護管理者は、前項による報告の内容を調査し、違反の事実が判明した場合には遅滞なく関連部門に適切な処置を行うこととする。

**(規則の改廃)**

**第13条** この規定を改正又は廃止しようとする場合は、理事会の承認を得なければならない。

**附 則**

- 1.この規定は、平成23年3月15日から施行する。

ホームページもリニューアルいたしました。

全宅管理

検索

<http://www.chinkan.jp/>



一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称:全宅管理）は、2011年（平成23年）3月1日に設立、賃貸不動産管理業協会（賃管協）からの財産寄付及び事業譲渡を受け、2011年4月1日から一般社団法人として新スタートいたしました。

全宅管理では、これまで賃管協で実施してきた事業をはじめ、これまで以上に充実した事業を提供し、賃貸管理業務を強力にバックアップします。

