

賃貸住宅管理業の適正化に向けた 賃貸不動産経営管理士の活用について



平成28年1月13日

一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

●資格創設の目的

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鑑み、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助言・提案ができる知識・技術・能力・倫理観を持った賃貸管理のプロフェッショナルの育成を目的に創設。

●沿革

平成19年7月 賃貸不動産経営管理士協議会の設立
 賃貸不動産経営管理士資格の創設

●運営主体

一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会 ……役員、組織図はp6参照
< 構成団体 > 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
 公益社団法人 全日本不動産協会

●賃貸不動産経営管理士の資格者数(平成27年11月17日時点)

累計合格者数 33,790名
現有資格者数 26,609名(有効期限のある管理士証を持っている数)

※賃貸住宅管理業者の約7割以上に賃貸不動産経営管理士が在籍している。
(第一回委員会アンケート結果のうち、無回答を除く社の割合)

不動産業界大手3団体が管理業の統一的な資格として
賃貸不動産経営管理士を創設。

※現在、国家資格化に向け、試験運営他体制を整備している。

講習

◆賃貸不動産経営管理士講習

- ・公式テキストを使用した全2日間の講習を全国主要都市で開催。
- ・賃貸住宅市場や賃貸住宅管理業者登録制度、管理実務、管理契約、支援業務等を学習。
- ・毎年約1,500名が受講。

試験

◆賃貸不動産経営管理士試験

- ・年1回の全国統一試験を全国主要都市で実施(宅建と同様の試験形式)
- ・講習と同様の学習範囲からの出題。本協議会が定める基準以上で合格となる。
- ・毎年約5,000名以上が受験。

登録

◆賃貸不動産経営管理士の資格者登録

試験合格者のうち、以下のいずれかの要件を満たした者のみ資格者となることができる。

要件1: 宅地建物取引士である者。

要件2: 賃貸不動産関連業務に2年以上従事している又は従事していた者。

フォローアップ

◆有資格者へのフォローアップ制度

有資格者への賃貸不動産管理業務のレベルアップや関連業務のスキル習得を目的に、セミナーや関連書籍を案内し、自主的な学習を促す。

(例: 賃貸管理セミナー、関連書籍、スキルアップ資格、行政案内 等)

賃貸不動産管理に係る一定の知識と経験(管理業務や登録制度等)を持つ者のみ資格者となることができ、能力保持の仕組みも整っている。

賃貸住宅管理業の課題

●依然として高水準にある契約・入居中の苦情への対応
原状回復や入居中の修繕、近隣問題等のトラブルが多発している。特に契約上のトラブルが最も多い。

☞平成22～26年度における東京都都市整備局に寄せられた賃貸住宅管理の相談件数44,726件

●サブリース問題への対応

賃貸住宅の建設と合わせて、賃料保証をうたっている契約などで、その後の契約条件の変更(賃料引き下げ)や契約解除等の問題が顕在化。

☞今後空室の増加に比例してトラブルも増加する恐れ

●無償管理の実態

家主から仲介と管理の区別なく業務を委託され、無償、契約書面のないまま管理業務を実施しているケースが地方を中心に存在。管理内容や責任が不明確なため、最低限の管理の質が担保されていない。

主な要因

・専門的知識を持った対応者が不足

・管理に関する契約時説明が不十分

・管理契約における関係者の責任が不透明

・家主・借主の認識不足
・管理契約に関する家主の理解不足

解決すべき問題点

上記のような課題が発生する一番の要因は、家主と管理会社との管理に関する事前の説明・契約条件が不十分のため、役割と責任が不明確になっているからである。

また、賃貸住宅管理業務の定義が曖昧であることも問題であり、業務の適正化推進も急務である。

課題解決の要点整理

1. 専門的知識を有する者による管理業務の関与

貸主・借主との適切な契約履行、建物・設備の適正な維持管理を図るためには、専門的知見があると認められた者が対応を行う必要がある。

そのために一定水準の管理業務の知識を習得した専門家(賃貸不動産経営管理士)の関与が必要。

2. 専門的知識を有する者による契約時説明の徹底

サブリースを含めて、貸主と契約や管理業務の内容、契約上の責任を共有する。

建物・契約の状態をしっかりと把握している専門家(賃貸不動産経営管理士)が、貸主に管理に関する説明・契約交付を行うことで、適切な管理が促され、借主への安心な住まいの提供に繋がる。

(現行)賃貸住宅管理業者登録制度の課題

現行制度では、貸主に対する重要事項説明は誰が行ってもよいことになっている。

この重要事項説明の役割を管理業務に関する高度な知識を持った専門家(賃貸不動産経営管理士)に担わせ、契約時説明の徹底と責任の明確化が必要。

— 現行登録制度に対する当協議会の要望 —

1. 登録制度における貸主への管理に関する重要事項説明を賃貸不動産経営管理士の専任業務とする。
2. 貸主への管理に関する重要事項説明書に賃貸不動産経営管理士の氏名を明示する。
3. 賃貸住宅管理業に関わる全ての者(家主・借主・管理業者・サブリース業者)の役割と責務を明確にするとともに、登録制度等を含む業務の適正化・法制化と賃貸不動産経営管理士を国家資格として位置付けていただきたい。



管理士の関与により
説明責任を明確化

※赤字が修正箇所(案)

◆管理受託型における重要事項説明(第5条)

【第5条 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等】

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、その契約が成立するまでの間に、**賃貸不動産経営管理士をして、当該賃貸人に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項に関し、少なくとも次に掲げる事項を記載した書面を交付して説明しなければならぬ。**(以下略)

2 賃貸不動産経営管理士は、前項の説明をするときは、説明の相手方に対し、賃貸不動産経営管理士証を提示しなければならない。

3 第一項の書面の交付に当たっては、賃貸不動産経営管理士は、当該書面に記名押印しなければならない。

◆サブリース型における重要事項説明(第8条)

【第8条 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等】

賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、**賃貸不動産経営管理士をして、賃貸人となろうとする者に対して、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならぬ。**(以下略)

2 賃貸不動産経営管理士は、前項の説明をするときは、説明の相手方に対し、賃貸不動産経営管理士証を提示しなければならない。

3 第一項の書面の交付に当たっては、賃貸不動産経営管理士は、当該書面に記名押印しなければならない。

※別途賃貸不動産経営管理士に関する規定が必要となります。

●役員名簿

- 会 長 伊藤 博 (公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 会長)
- 副会長 末永 照雄 (公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 会長)
- 副会長 原嶋 和利 (公益社団法人全日本不動産協会 理事長)
- 理 事 中城 康彦 (明海大学 不動産学部長、教授)
- 〃 塩見 紀昭 (公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 副会長)
- 〃 藤之原 正秋 (公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 理事)
- 〃 山上 健一 (公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事)
- 〃 内山 俊夫 (公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 理事)
- 〃 八木場 正寛 (公益社団法人全日本不動産協会 常務理事)
- 〃 山田 達也 (公益社団法人全日本不動産協会 常務理事)
- 監 事 浅野間 一夫 (公益財団法人不動産流通推進センター 副理事長)
- 〃 関 輝夫 (公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 理事)
- 〃 佐野 龍夫 (公益社団法人全日本不動産協会 理事)

●組織図

