

登録制度の見直し等に係る論点と対応策について (資料3補足資料)

- 〔論点1 貸主・借主による登録制度の活用推進〕関係..... 3
- 〔論点2 管理業者の登録の促進〕関係7
- 〔論点3 適正な管理業務の普及のために必要な取組の検討〕関係18

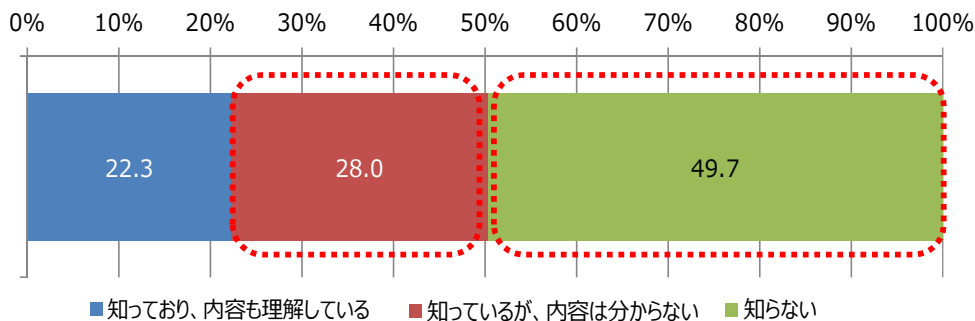
[論点1 貸主・借主による登録制度の活用の 推進]関係

登録制度に対する貸主・借主の認知度/活用意向

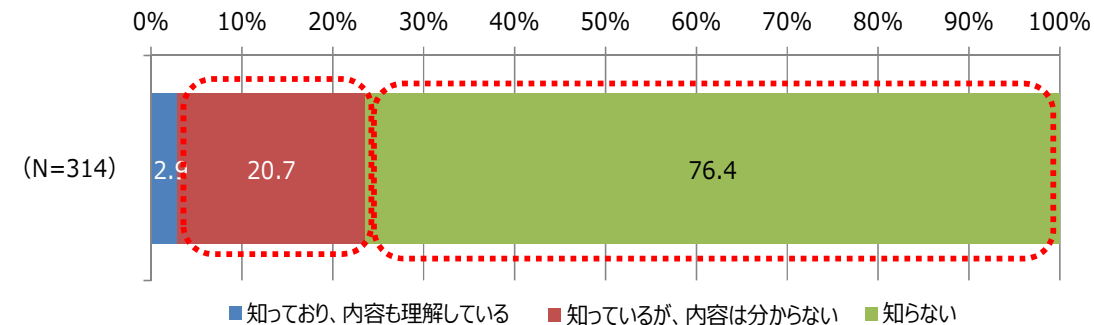
● 登録制度に対する認知度

- 貸主の場合、登録制度について「知らない」(49.7%)が最も多く5割程度、次いで「知っているが、内容は分からない」(28.0%)が3割程度。
- 借主でも「知らない」(76.4%)が最も多く8割弱、次いで「知っているが、内容は分からない」(20.7%)が2割程度。

<貸主の登録制度に対する認知度>



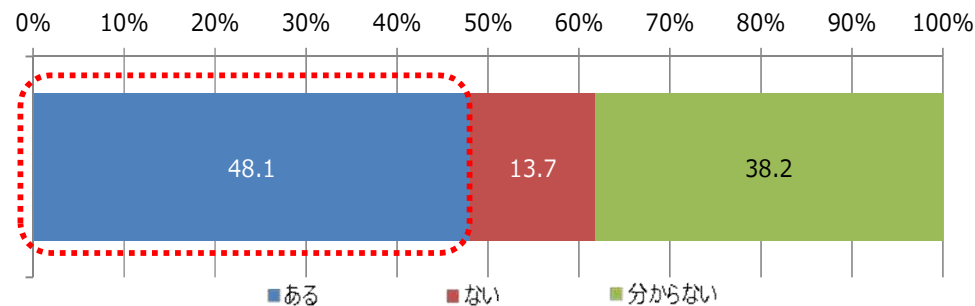
<借主の登録制度に対する認知度>



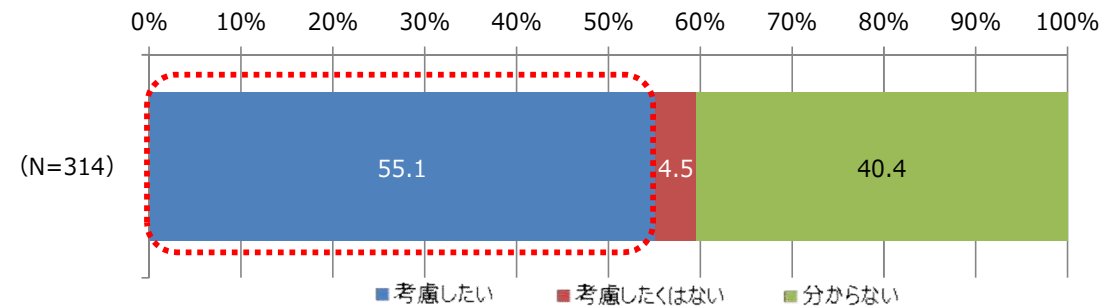
● 登録制度の登録有無を判断材料として活用するか

- 貸主の場合、登録制度への登録有無を管理業者選定の判断材料とする意向は「ある」(48.1%)が最も多く5割程度。
- 借主の場合、賃貸住宅を借りる際に管理業者の登録制度への登録有無を「考慮したい」(55.1%)が最も多く5割弱。

<貸主の管理業者選定に際する登録制度の活用意向>



<借主の登録制度に対する認知度>



- 宅建業法により、宅建業者が建物の貸借を媒介する場合の借主に対する重要事項説明において、当該建物の管理が委託されているときには、**管理受託者の氏名及び住所を説明**することとされている。
- 特に区分所有建物については、「宅建業法の解釈・運用の考え方」において、**管理受託者がマンション管理業者登録制度の登録業者である場合はその登録番号を記載**することと示されている。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（抄）

（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号）

●区分所有建物の重要事項説明

法第35条第1項6号関係

8 管理が委託されている場合について（規則第16条の2第8号関係）

規則第16条の2第8号においては、管理の委託を受けているものの氏名及び住所を説明すべき事項としているが、**管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第44条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。**

また、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。

●建物の賃貸借の重要事項説明

第35条第1項14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について

12 管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第16条の4の3第12号関係）

アパート等の賃貸においても区分所有建物の場合と同様、管理者の氏名及び住所を説明するものとする。

重要事項説明書
（建物の貸借）
（第一面）

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号() -

取引の態様（法第34条第2項） 代理 ・ 媒介

）

8 管理の委託先	
氏名（商号又は名称） <small>（マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）</small>	
住所（主たる事務所の所在地）	

業者情報の閲覧情報とHP上での開示情報

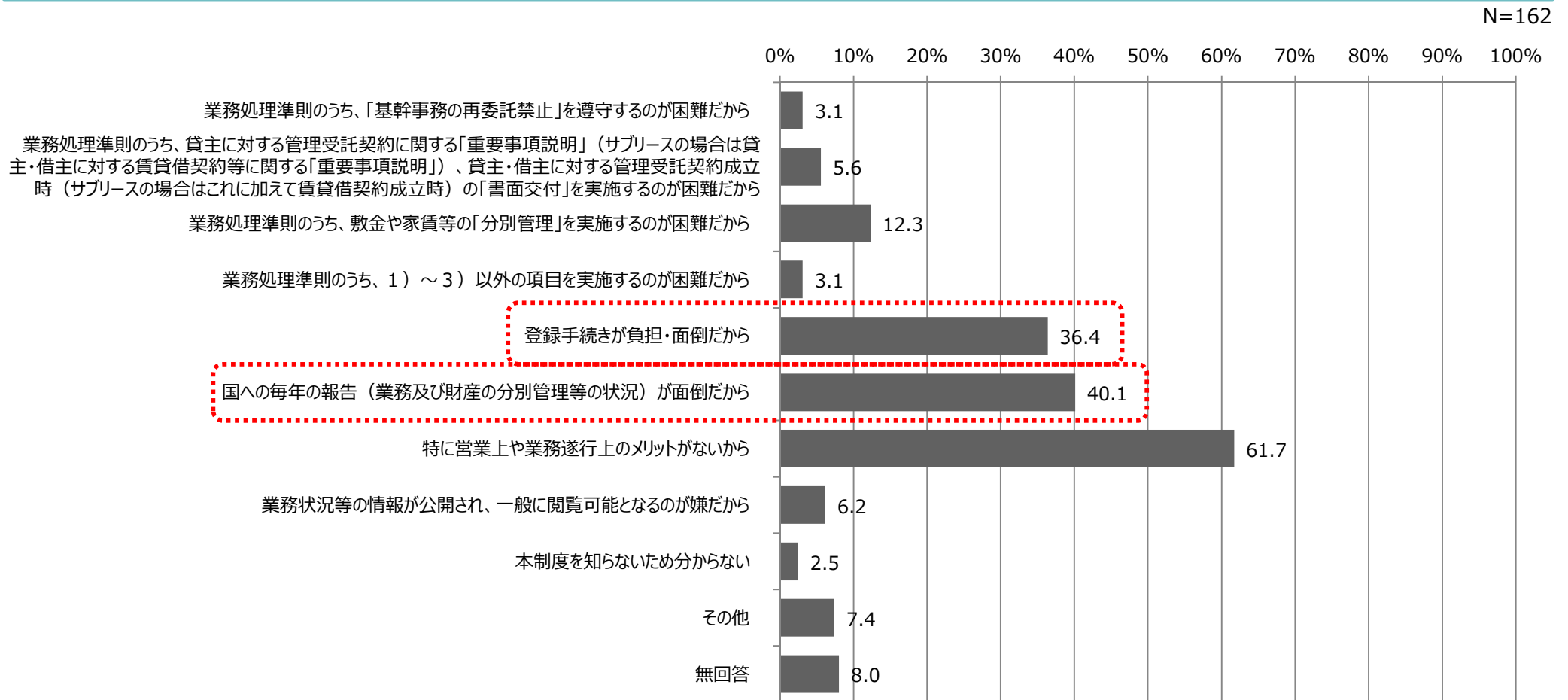
- 建設不動産関連の各業では、資本金や業務実施件数、資格者の数等の属性情報について、業者選択の参考等に資するよう、国のホームページで情報を開示している。

業種名(区分)	賃貸住宅管理業 (登録・任意)	宅地建物取引業 (免許・義務)	マンション管理業 (登録・義務)	不動産鑑定業 (登録・義務)	不動産投資顧問業 (登録・任意)	建設コンサルタント (登録・任意)
根拠法令等	賃貸住宅管理業者登録規程【告示】	宅地建物取引業法【法律】	マンション管理の適正化の推進に関する法律【法律】	不動産の鑑定評価に関する法律【法律】	不動産投資顧問業登録規程【告示】	建設コンサルタント登録規程【告示】
閲覧根拠規定	規程第15条	法第10条 施行規則第5条の2	法第49条 施行規則第58条	法第31条 施行規則第28～31条、36条	規程第6条	規程第16条
【地方整備局等で閲覧可能な情報】※うち赤字は国土交通省HPで閲覧が可能な情報	<p>◎ 賃貸住宅管理業者登録簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商号又は名称 ・法人・個人の別 ・役員及び使用人の氏名（代表者氏名） ・事務所の名称、所在地、電話番号 ・登録年月日、登録番号、有効期間（以下は該当がある場合） ・兼業の種類 ・宅地建物取引業の免許番号 ・マンション管理業の登録番号 <p>◎ 業務等状況報告書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間 ・管理受託の管理実績（受託契約件数、委託賃貸人数、受託棟数、受託戸数、受託契約金額） ・転貸借の管理実績（原契約件数、原契約賃貸人数、原契約棟数、原契約戸数） ・基幹事務の受託数（家賃等受領事務、契約更新事務、契約終了事務） ・従事業者数 ・その他報告事項【例：宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士の数、所属団体等】 ・受託した家賃等の分別管理の状況 ・受領した敷金の分別管理の状況 ・その他保全措置等【例：第三者機関による敷金保全等】 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指導、助言又は勧告の年月日及び内容（公表ができる） ・登録抹消処分の年月日及び内容（官報に掲載） 	<p>◎ 宅地建物取引業者名簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・免許証番号及び最初の免許登録日 ・商号又は名称 ・役員及び政令で定める使用人の氏名（代表者の氏名） ・事務所の名称及び所在地、電話番号 ・免許の有効期間 ・法人・個人の別 ・所属している不動産関係業界団体 ・資本金 ・加入している保証協会 ・事務所毎に置かれる宅地建物取引士の氏名（以下は該当がある場合） ・宅地建物取引業以外の事業の種類 ・指示又は業務停止処分の年月日及び内容 ・取引一任代理等の認可を受けた旨及び認可年月日 ＜添付書類＞ ・宅建取引業経歴書 ・代表者、役員、宅建士等の略歴書 ・資産に関する調書 ・事務所を使用する権限に関する書類 ・専任の宅建士設置証明書 ・登録拒否事項に該当しない旨の誓約書 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指示処分の年月日及び内容（宅地建物取引業者名簿にも掲載） ・業務停止処分の年月日及び内容（宅地建物取引業者名簿及び官報にも掲載） ・免許取消処分の年月日及び内容（官報にも掲載） 	<p>◎ マンション管理業者登録簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録年月日及び登録番号 ・法人・個人の別 ・商号、名称又は氏名及び住所 ・主任者を設置すべき事務所であるかどうかの別（事務所の名称及び所在地） ・資本金、基準資産額 ・役員の氏名、生年月日（法人）（代表者の氏名） ・法定代理人の氏名及び住所（未成年者） ・事務所毎に置かれる専任の管理業務主任者の氏名 ＜添付書類＞ ・マンション管理業経歴書 ・管理業務主任者の略歴書 ・資産に関する調書 ・第三者との間で締結する返還債務の保証契約 ・専任の管理業務主任者設置証明書 ・登録拒否事項に該当しない旨の誓約書 ・相談役及び顧問の氏名、住所、生年月日、就任年月日 ・主要株主の商号、名称または氏名及び住所、保有株式数・割合 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指示処分の年月日及び内容 ・業務停止、登録取消処分の年月日及び内容（官報にも掲載） 	<p>◎ 不動産鑑定業者登録簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初回登録年月日及び登録番号 ・名称又は商号 ・個人であれば氏名、法人であれば役員の氏名 ・事務所の名称及び所在地、電話番号 ・事務所ごとの専任の不動産鑑定士の氏名 ・業務提携・共同業者 ＜添付書類＞ ・不動産鑑定業経歴書 ・不動産鑑定士及び鑑定士補の氏名一覧 ・登録拒否事項に該当しない旨の誓約書 ・専任不動産鑑定士の任命書、辞令又は証明書 ・定款又は寄付行為及び登記事項証明書（法人） ・申請者、役員及び事務所ごとの専任の鑑定士の略歴書 ・本人確認情報書類（住民票の抄本等） <p>◎ 事業実績等の報告（上記との重複を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他に取り扱っている業務 ・公的土地評価等の業務の実績（実績の有無） ・不動産の鑑定評価（依頼目的別、依頼先別件数） ・不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の実績（依頼目的別、依頼先別件数のみ） ・都市計画の分類における価格評価及び賃料評価の件数 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戒告又は業務停止、登録削除処分の年月日及び内容（官報にも掲載） 	<p>◎ 不動産投資顧問業登録簿（申請書も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録年月日（更新年月日）及び登録番号 ・投資顧問業の種類（一般/総合） ・法人・個人の別（法人/個人） ・商号又は名称 ・氏名（法人である場合は代表者氏名） ・資本金額 ・役員氏名、役職名、常勤/非常勤の別 ・第4条第1項第3号又は第4号に規定する重要な使用人の氏名、職名、統括業務 ・不動産投資顧問業を営む営業所の名称及び所在地、設置年月日 ・業務の方法 ・既に有している免許、許可又は登録（免許等の番号、年月日）※金商法第29条、宅建業法第3条第1項、不動産特定共同事業法 ・不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容 ・主要株主の商号、名称又は氏名及び住所 ・役員の兼職の状況 ＜添付書類＞ ・登録申請者等履歴書 ・登録申請者等の保有する資格の登録番号 ・最終の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書 <p>◎ 事業報告書（上記との重複を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当期の業務概要 ・株主総会等決議事項の要旨 ・役員及び使用人の状況 ・重要な使用人の状況 ・営業所の状況（所属する役員及び使用人について） ・投資助言契約の契約数等（投資助言契約、うち顧客の資産の額を前提とした契約数、資産総額） ・投資一任契約の契約数等（同上） ・不動産投資顧問契約に基づく不動産取引等の状況（契約の態様、助言又は不動産取引等が行われた年月日、物件、助言の内容又は不動産取引等の種類、価格） ・GIPS基準への準拠表明の有無 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・勧告の年月日及び内容（公表ができる） ・登録抹消処分の年月日及び内容（官報に掲載） 	<p>◎ 建設コンサルタント登録簿（申請書及び登録停止簿も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録年月日、登録番号 ・商号又は名称 ・営業所の名称及び所在地 ・資本金額 ・役員の氏名 ・登録部門及び当該登録部門の業務の技術上の管理をつかさどる者の氏名（登録部門） ・他の営業又は事業の種類（以下は該当がある場合） ・登録削除処分の年月日及び内容 ＜添付書類＞ ・建設コンサルタント業務経歴書 ・直前三年の各事業年度における事業収入金額 ・使用人数（部門別/学歴別/資格保有者数） ・技術管理者証明書、略歴書 ・被保佐人等に該当しない誓約書 ・登録を受けようとする者及び法定代理人の略歴書 ・所属技術士等の一覧表 ・株式・出資者調書（氏名又は名称、住所及び株式数・出資額） ・貸借対照表、損益計算書 ・株主資本等変動計算書及び注記表 ・完成業務原価報告書 ・登記事項証明書 ・営業の沿革を記載した書面 ・所属建設コンサルタント団体の名称、所属年月日 <p>◎ 現況報告書（上記との重複を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直近1年の事業収入金額 ・財務事項一覧表 ・注記表 <p>◎ 処分情報等（該当がある場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録削除処分の年月日及び内容（登録停止簿にも掲載）

〔論点2 管理業者の登録の促進〕関係

登録・報告に係る負担感についての認識（未登録業者）

- 未登録業者が登録していない理由として、「特に営業上や業務遂行上のメリットがないから」（61.7%）に次ぎ、「**国への毎年の報告が面倒だから**」（40.1%）、「**登録手続きが負担・面倒だから**」（36.4%）が約4割。
- **報告や登録の手続きを負担と回答した未登録業者の割合は、合わせて8割弱（76.5%）にも上る。**



賃貸住宅管理業者登録制度に登録していない理由

- 登録業者は、毎事業年度終了後、その業務及び財産の分別管理等の状況を国に報告する必要があり、報告書面は登録簿とともに閲覧に供される。（なお、登録申請時にも業務状況に関する書面を提出する。）
- 報告内容の簡素化に当たっては、報告等に係る事務負担の軽減とともに、登録業者の情報開示の充実等の観点も考慮することが必要。

1 業務の状況

期 間		年	月	日から	年	月	日までの1年間
		報告基準日		年	月	日	
管理受託の管理実績				転貸借の管理実績			
受託契約件数		原契約件数					
委託賃貸人数		原契約賃貸人数					
受託棟数		原契約棟数					
受託戸数		原契約戸数					
受託契約金額(千円)							
基幹事務の受託数							
家賃等受領事務							
契約更新事務							
契約終了事務							
従事従業者数							
その他報告事項							

【案】 業務状況を示す主要な指標と考えられる「受託（原）契約件数」、「受託（原契約）戸数」「受託契約金額」に限定する。

【案】 各事務の受託の有無を示すこととし、事務別の受託数まで示すことは不要とする。

2 財産の分別管理等の状況

受領した家賃等の分別管理の状況	<p>【案】 代表的な管理方法等を選択肢として例示する。 （現在、例えば家賃等については、国交省HPに掲載した記入例において、以下のような管理方法等を紹介している。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸人ごとに受領家賃等を信託管理 ・ 賃貸人ごとに家賃等受領口座を区分 ・ 自社集金口座において、賃貸人ごとに勘定を区分 ・ 会計ソフトウェアを用いて区分管理 ・ 月末締めで賃貸人に受領家賃等を送金 ・ 家賃等の受領事務なし
受領した敷金の分別管理の状況	
その他保全措置等	

不動産関連業の免許・登録制度における有資格者の位置づけ

- 法律に基づく免許・登録制度においては、一定の有資格者の配置や、当該者が実施すべき業務内容を定めている。
- 告示に基づく任意の登録制度においては、一定の資格又は実務経験を有する者の配置や当該者が担うべき役割を定めている（賃貸住宅管理業者登録制度を除く）。

項目/業種名	宅地建物取引業	マンション管理業	測量業	賃貸住宅管理業	建設コンサルタント (21部門)	地質調査業	補償コンサルタント (8部門)
根拠法令等	宅地建物取引業法【法律】	マンション管理適正化法【法律】	測量法【法律】	賃貸住宅管理業者登録規程【告示】	建設コンサルタント登録規程【告示】	地質調査業者登録規程【告示】	補償コンサルタント登録規程【告示】
区分	免許・義務	登録・義務	登録・義務	登録・任意	登録・任意	登録・任意	登録・任意
資格者要件	有り	有り	有り	無し	有り	有り	有り
設置義務資格者等	宅地建物取引士 (国家資格)	マンション管理業務主任者 (国家資格)	測量士 (国家資格)	国交省HP「登録制度のQ&A」にて「… 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組み…」と記載	技術管理者 (① 技術士 or一定の実務経験 ② RCCM は実務経験期間短縮)	【技術管理者】 ① 技術士 or一定の実務経験 【現場管理者】 一定の実務経験or② 地質調査技士	補償業務管理者 (一定の実務経験or 補償業務管理士)
配置要件	事務所ごと5人に1人	30管理組合に1人以上	営業所に1人以上	—	部門毎	【現場管理者】営業所毎	部門毎
設置義務資格者等に求められる実務経験年数	—	—	—	—	・大卒・高専：20年以上 ・他部門技術士かつ当該部門：10年以上 ・RCCM登録：5年以上 ・その他：30年以上	【技術管理者】 ・大卒・高専：20年以上 等 【現場管理者】 ・大卒・高専：10年以上 ・その他：13年以上	・7年以上 ・総合補償部門は5年以上の指導監督の実務経験も必要 等
資格者の業務内容	・重要事項の説明、重要事項説明書への記名押印（法第35条） ・書面（契約書等）への記名押印（法第37条）	・管理委託に関する重要事項の説明、重要事項説明書への記名押印 ・書面（契約書等）への記名押印 ・組合への管理事務の報告（全て法第72条）	・基本測量又は公共測量に関する計画を作成、または実施する（法第48条）	・国交省HP「登録制度のQ&A」にて「重要事項説明を行う者について…例えば宅地建物取引士や 賃貸不動産経営管理士 など…専門性を有する者が…説明を行うことが望まれます」との記載	・登録部門に係る業務の技術上の管理（規程第3条）	【技術管理者】 ・地質調査の技術上の管理（規程第3条） 【現場管理者】 ・現場における地質・土質の調査・計測の管理（規程第3条）	・登録部門に係る補償業務の管理（規程第3条）
関連民間資格				賃貸不動産経営管理士	RCCM (シビルコンサルティングマネージャ)	地質調査技士	補償業務管理士
資格者試験実施機関	(一財)不動産適正取引推進機構	(一社)マンション管理業協会	国土地理院	(一社)賃貸不動産経営管理士協議会	①(公社)日本技術士会 ②(一社)建設コンサルタント協会	①(公社)日本技術士会 ②(一社)全国地質調査業協会連合会	(一社)日本補償コンサルタント協会
備考		法制化(H13)以前から管理業務主任者の設置義務(登録要件)			技術士は技術士法による国家資格	技術士は技術士法による国家資格	

賃貸住宅管理業務に関連する資格制度の概要（1）

比較項目／資格	賃貸不動産経営管理士	宅地建物取引士	マンション管理業務主任者	マンション管理士	建築物環境衛生管理技術者(ビル管理士)
創設年次	平成19年	昭和33年	平成13年	平成13年	昭和45年
根拠法	—	宅地建物取引業法	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	建築物における衛生的環境の確保に関する法律
資格運営団体	一般社団法人賃貸不動産管理士協議会	一般財団法人不動産適正取引推進機構	一般社団法人マンション管理業協会	公益財団法人マンション管理センター	公益財団法人日本建築衛生管理教育センター
試験の概要 (H26年度)	3,219人/4,188人 (合格率76.9%)	33,670人/192,029人 (合格率17.5%)	3,671人/17,444人 (合格率21.0%)	1,206人/14,937人 (合格率8.4%)	1,861人/9,827人 (合格率18.9%)
有効資格者数	26,609人 (H27.11.17時点)	961,042人(登録者数) (H27.3.31時点)	67,689人(登録者数) (H27.3.31時点)	22,446人(登録者数) (H27.3.31時点)	118,643人(有資格者数) (H27.3.31時点)
試験内容 (試験の実施要領による)	①賃貸管理の意義等 ②経営管理士のあり方 ③登録制度 ④管理業務の受託 ⑤借主の募集 ⑥賃貸借契約 ⑦管理実務 ⑧建物・設備の知識 ⑨賃貸業への支援	①土地建物の形質等 ②土地建物の権利及び権利変動に関する法令 ③土地建物の法令上制限 ④宅地建物の税法令 ⑤土地建物の需要に関する法令及び実務 ⑥宅地建物の価格の評定 ⑦宅建業法及び関連法令	①管理事務の委託契約 ②管理組合会計の収支調定及び出納 ③建物等の維持修繕の企画・実務の調整 ④マン管法 ⑤①～④以外の管理事務実施	①マンション管理に関する法令及び実務 ②管理組合運営円滑化 ③建物および付属施設の構造及び設備 ④マン管法	①建築物衛生行政概論 ②建築物の構造概論 ③建築物の環境衛生 ④空気環境の調整 ⑤給水及び排水の管理 ⑥清掃 ⑦ねずみ、昆虫等の防除
更新制度	5年に1度の更新事務	5年に1度の法定講習	5年に1度の法定講習	5年に1度の法定講習	試験合格者は更新なし
業務の概要	契約管理 清掃・設備管理 賃貸住宅経営支援	仲介依頼を受け、入居者募集事務、賃貸借契約に係る内容説明、入居に係る引き渡し業務などを行う	管理組合の委託を受け、基幹事務（会計・出納・修繕等の企画または実施の調整）を含む管理事務を行う	管理組合運営やマンション管理について、組合管理者等の相談に応じ、助言、指導、支援を行う	建築物の環境衛生上の維持管理（空調や給水などの設備管理、清掃やネズミ防除）を行う
資格者のみ行える業務	—	宅地・建物に関する ①重要事項の説明 ②重要事項説明書への記名押印 ③契約書への記名押印	管理委託に関する ①重要事項の説明 ②重要事項説明書への記名押印 ③契約書への記名押印 ④管理事務の報告	—	選任の建築物環境衛生管理技術者として、環境衛生上の維持管理に関する業務を全般的に監督する
配置要件	—	宅建業に従事する従業員5人に対し1人	事務所ごと、30管理組合に1人以上	—	特定建築物ごとに1人

● 賃貸不動産経営管理士の概要

制定の目的・経緯

退去に際しての原状回復や、サブリースに関するトラブルが背景にある。こうしたトラブルの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を育成**することを目的としている。

創設年次

平成19年

根拠法

なし

資格運営団体

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会

試験内容

＜試験は以下に関する知識を問う内容となっている＞

①賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況 ②賃貸不動産経営管理士のあり方 ③賃貸住宅管理業者登録制度④管理業務の受託 ⑤借主の募集 ⑥賃貸借契約 ⑦管理実務 ⑧建物・設備の知識 ⑨賃貸業への支援業務（企画提案、不動産証券化、税金、保険等）

＜試験構成＞

四肢択一、40問

合格者数/受験者数(H26年度)

3,219人/4,188人（合格率76.9%）

有効資格者(H27年11月17日時点)

26,609名

配置要件

なし

更新制度

5年に1度の更新手続き（事務手続きのみ）

業務の概要

＜賃貸管理業務＞

契約管理業務（賃料等の徴収業務、建物設備への苦情対応や所有者と貸主との間の連絡調整、空室管理、契約更新事務、契約終了事務）、清掃業務や設備の管理業務と、賃貸住宅の経営についての支援を行う。

＜上記業務の中でも、資格者でなければできない業務＞

現在は特になし（国土省HPにて「賃貸住宅の管理業務は専門知識や実務経験を要する業務であるため……賃貸不動産経営管理士などの資格者が業務の中心を担うことは有意義」「重要事項説明を行う者について…例えば宅地建物取引士や賃貸不動産経営管理士など…専門性を有する者が…説明を行うことが望まれます」との記載はある

● 宅地建物取引士の概要

制定の目的・経緯

宅地建物の売買や貸借契約は高額かつ権利関係が複雑であるため、**知識の少ない消費者の利益が保護され、公正な取引が行われることを目的として創設**された。また、取引に際し、関連業務従事者との関係調整を担い、円滑な宅地建物の流通を目指す。

創設年次

昭和33年

根拠法

宅地建物取引業法

資格運営団体

一般財団法人不動産適正取引推進機構

試験内容

＜試験は以下に関する知識を問う内容となっている＞

①土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別 ②土地建物についての権利及び権利の変動に関する法令 ③土地建物についての法令上の制限 ④宅地建物についての税に関する法令 ⑤宅地建物の需給に関する法令及び実務に関すること ⑥宅地建物の価格の評定 ⑦宅地建物取引業法及び同法の関係法令

＜試験構成＞

宅建業法:20問、民法（権利関係）:14問、法律上の制限:8問、その他の分野:8問

合格者数/受験者数(H26年度)

33,670人/192,029人（合格率17.5%）

有効資格者(H27年3月31日時点)

961,042名（登録者数）

配置要件

従業者5人に対し1人

更新制度

5年に1度の更新手続き（事務手続きのみ）

業務の概要

＜賃貸住宅に係る宅建業務＞

大家からの仲介依頼を受け、賃料の設定や入居者募集を開始。入居希望者への案内や賃貸借契約に係る内容説明、実際の入居に係る引き渡し業務などを行う。

＜上記業務の中でも、資格者でなければできない業務＞

①重要事項の説明 ②重要事項説明書への記名・押印 ③契約後交付すべき書面への記名・押印

● マンション管理業務主任者の概要

制定の目的・経緯

管理契約や管理業務の遂行は複雑であり、**管理会社と管理組合の間でトラブルが多数発生。責任者及び説明の義務を定め、トラブルの未然解決及びマンション維持管理の適正化を目的**としている。

創設年次

平成13年

根拠法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

資格運営団体

一般財団法人マンション管理業協会

試験内容

＜試験は以下に関する知識を問う内容となっている＞

1. 管理事務の委託契約に関すること
2. 管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関すること
3. 建物及び附属設備の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関すること
4. マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること
5. 上記1.から4.に掲げるもののほか管理事務の実施に関すること

合格者数/受験者数(H26年度)

3,671人/17,444人 (合格率21.0%)

有効資格者(H27年3月31日時点)

67,689人 (登録者数)

配置要件

事務所ごと、30管理組合に1人以上

更新制度

5年に1度の更新手続きと法定講習の受講

業務の概要

＜マンション管理業務＞

管理組合から委託を受け、基幹事務3項目（会計・出納・修繕等の企画または実施の調整）を含んだ管理に関する事務を行う。

＜上記業務の中でも、資格者でなければできない業務＞

- ① 管理委託契約についての重要事項の説明
- ② 重要事項説明書への記名・押印
- ③ 契約後交付すべき書面への記名・押印
- ④ 管理事務の報告

● マンション管理士の概要

制定の目的・経緯

経年劣化により多くのマンションで修繕が必要となっている背景がある。管理組合の運営や、マンションの維持管理に関する問題の解決を支援することで、管理組合や区分所有者間での円滑な意思決定を援助する。

創設年次

平成13年

根拠法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

資格運営団体

公益財団法人マンション管理センター

試験内容

＜試験は以下に関する知識を問う内容となっている＞

- ①マンションの管理に関する法令及び実務
- ②管理組合の運営の円滑化
- ③マンションの建物及び附属施設の構造及び設備
- ④マンションの管理の適正化の推進に関する法律

合格者数/受験者数(H26年度)

1,206人/14,937人 (合格率8.4%)

有効資格者(H27年3月31日時点)

22,446人 (登録者数)

配置要件

なし

更新制度

5年に1度の更新手続きと法定講習の受講

業務の概要

＜マンション管理士の業務＞

専門的知識を持って、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関し管理組合の管理者またはマンションの区分所有者の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を行う。

＜上記業務の中でも、資格者でなければできない業務＞

特になし (名称独占資格であるため、資格のない者が「マンション管理士」やそれに似た名称で上記業務を行うことはできない)

● 建築物環境衛生管理技術者（ビル管理士）の概要

制定の目的・経緯

多くの人を利用する**特定建築物の維持管理環境衛生上適切に行われるよう、監督の役割を担うことが目的**とされている。
 なお**一定条件を満たした事業者については、都道府県知事から登録を受けることが可能であるが、登録を受けない事業者が建築物の維持管理業務を行うことを制限するものではない。**

創設年次

昭和45年

根拠法

建築物における衛生的環境の確保に関する法律

資格運営団体

公益財団法人日本建築衛生管理教育センター

試験内容

＜試験は以下に関する知識を問う内容となっている＞

- ①建築物衛生行政概論
- ②建築物の構造概論
- ③建築物の環境衛生
- ④空気環境の調整
- ⑤給水及び排水の管理
- ⑥清掃
- ⑦ねずみ、昆虫等の防除

合格者数/受験者数(H26年度)

1,861人/9827人（合格率18.9%）

有効資格者(H27年3月末日時点)

118,643人（有資格者数）

配置要件

特定建築物ごとに1人

更新制度

試験にて資格を取得した場合は更新制度なし

業務の概要

＜建築物環境衛生管理業務＞

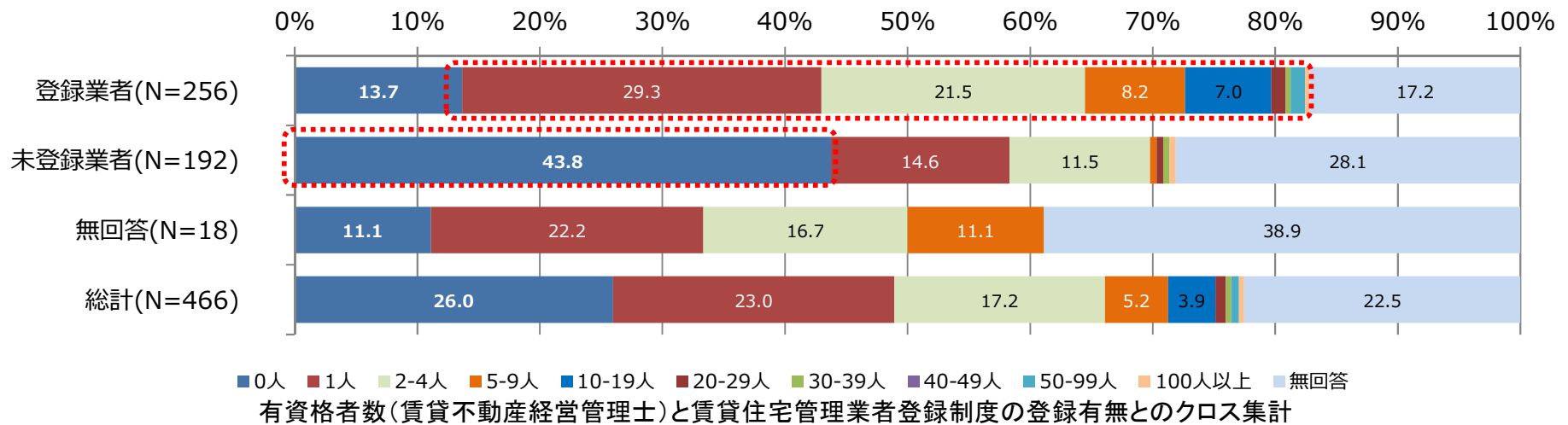
多くの人が利使用する特定の建築物の①清掃②空気環境測定③空気調和用ダクトの清掃④飲料水の水質検査⑤飲料水の貯水槽清掃⑥排水管の清掃⑦ネズミなどの病害動物の防除⑧前述の業務を含む総合的な管理を行う。

＜上記業務の中でも、資格者でなければできない業務＞

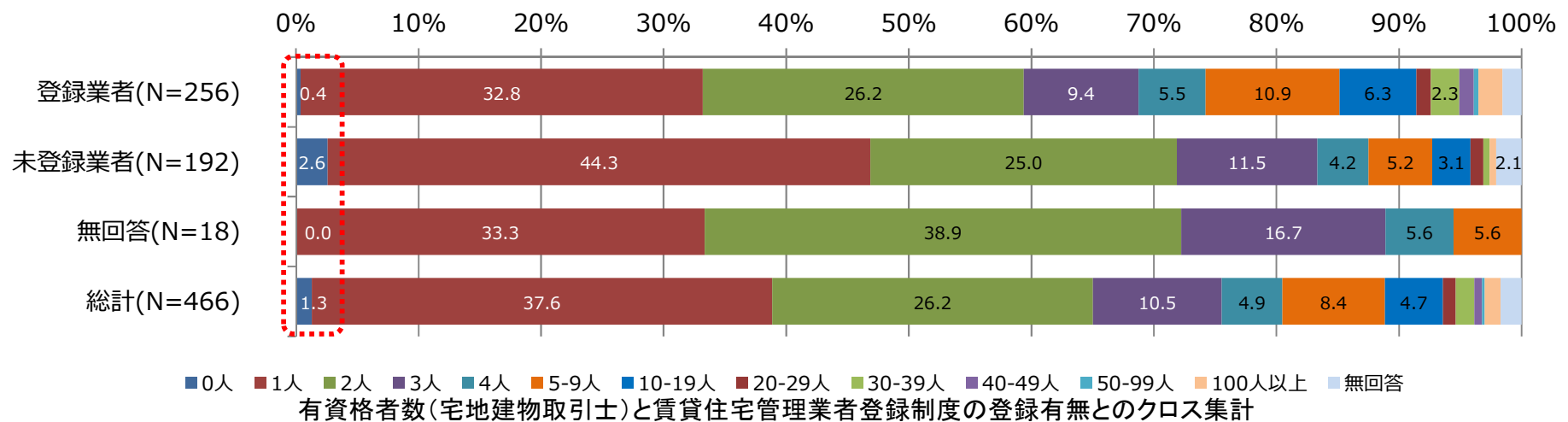
- ①特定建築物の所有者等から選任され、その特定建築物の建築物環境衛生管理技術者となる
- ②建築物環境衛生管理基準に従った管理のために、建物の維持管理に権原を有する者に対し意見ができ、その意見は尊重されなければならない

賃貸住宅管理業務に従事している有資格者数

- 賃貸住宅管理業務を実施する業者へのアンケート結果から、登録業者・未登録業者の別に賃貸不動産経営管理士数をみると、登録業者では「1人」以上が約7割（69.1%）を占めるが、「0人」も1割強（13.7%）ある。
- 一方、未登録業者では「0人」が最も多く、4割強（43.8%）となっている。



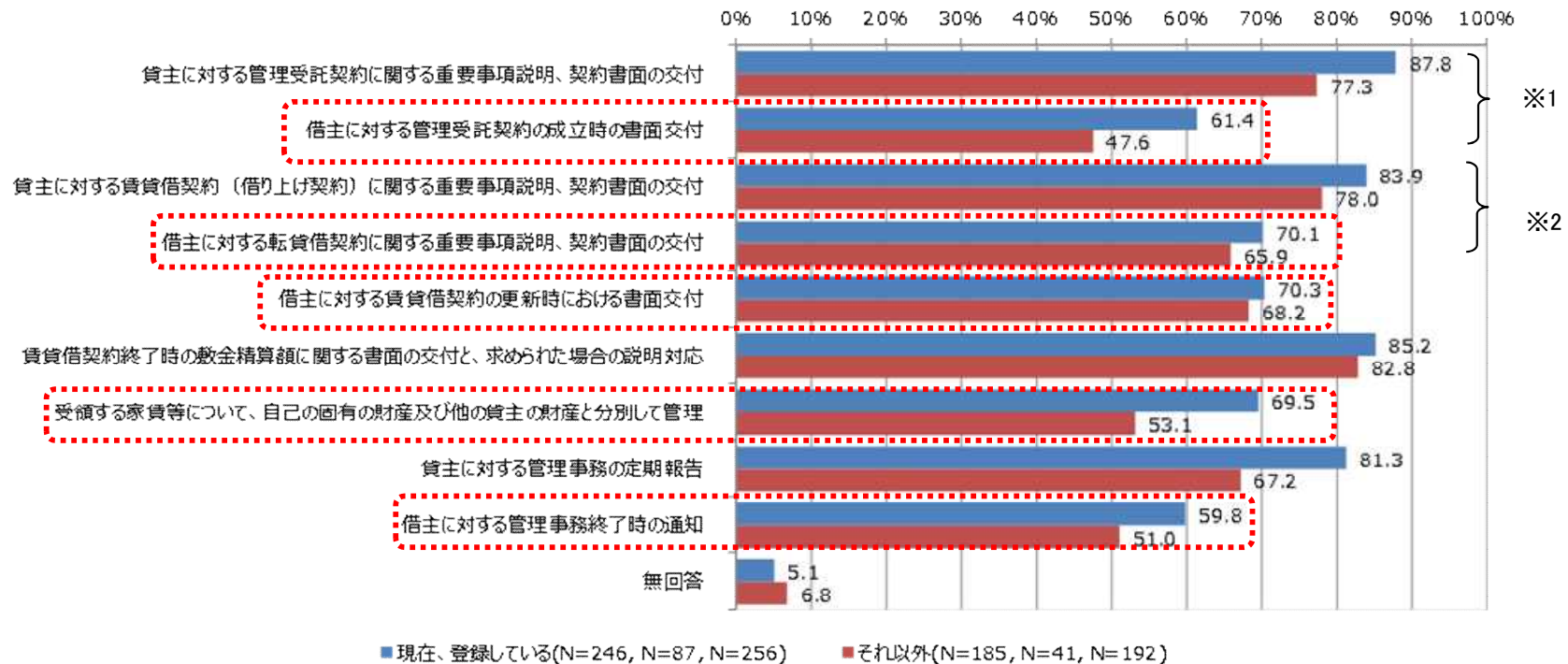
- 賃貸住宅管理業務を実施する業者へのアンケート結果から、登録業者・未登録業者の別に宅地建物取引士数をみると、登録・未登録に関わらず、「0人」との回答はごくわずかである



〔論点3 適正な管理業務の普及のために必要な取組の検討〕関係

準則に定める管理事務の管理業者による実施状況

- 登録業者は未登録の業者に比べ、全ての管理事務で実施割合が高い。
- **しかし、登録業者でも実施率が約6割に留まる事務（「借主に対する管理受託契約の成立時の書面交付」「借主に対する管理事務終了時の通知」）や、約7割に留まる事務（「家賃等の分別管理」「借主に対する転貸借契約に関する重要事項説明、契約書面の交付」「貸主に対する賃貸借契約の更新時における書面交付」）も存在。**



「賃貸住宅管理事務の実施状況」と「登録制度への登録有無」のクロス集計

※1 管理受託契約に関する選択肢は母数を「サブリースのみ実施の業者を除外 (N=447)」に限定

※2 サブリースに関する選択肢は母数を「サブリースを実施している (N=132)」に限定

出所) 賃貸住宅管理業者登録制度に係るアンケート調査 (管理業者向け)

サブリースの賃貸人に対する重要事項説明等の内容

● 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【賃貸住宅管理業務処理準則 第8条】

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、賃貸人となる者に対して、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ない。

一. 宅地建物取引業法第35条第1項第7号から第9号まで並びに宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第8号、第9号及び第11号から第13号までに掲げる事項

(宅地建物取引業法 第35条第1項)

- 7号 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金額及びその目的
- 8号 契約の解除に関する事項
- 9号 損害賠償額の予定または違約金に関する事

(宅地建物取引業法施行規則 第16条の4の3)

- ※ 8号 契約期間及び契約の更新に関する事項
- 9号 借地借家法の定期建物賃貸借又は高齢者居住法の終身建物賃貸借の適用を受ける場合
- 11号 敷金等、契約終了時に精算する金銭の精算に関する事項
- 12号 宅地建物の管理委託先（商号や名称、住所）
- 13号 契約終了時の建物取り壊しに関する事項

二. 第5条第4号に掲げる事項（管理委託の場合と同様のもの）

管理事務の内容及び実施方法（財産管理の方法も含む）

三. 転貸の条件等に関する事項

国土省による「解釈・運用の考え方」では、

- ① 転貸に係る契約期間、家賃等の金銭、転借人の対象に係る条件等
- ② 賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、空室保証、将来の契約条件の変動に係る条件等 が一例として示されている。

四. 契約終了時の転貸人の地位の承継に関する事項

● 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付【賃貸住宅管理業務処理準則 第9条】

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たときは、当該賃貸人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一. 宅地建物取引業法第37条第2項各号に掲げる事項

一. 宅地建物取引業法 第37条第1項

(前項第1、2、4、7、8、10号に掲げる事項)

- 1号 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所
- 2号 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するため、又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
- 4号 宅地又は建物の引渡しの時期
- 7号 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- 8号 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- 10号 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容

二. 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

三. 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

二. 第6条第3号に掲げる事項（管理委託の場合と同様のもの）

管理事務の内容及び実施方法（財産管理の方法も含む）

三. 転貸の条件等に関する定めがあるときはその内容

四. 契約終了時の転貸人の地位の承継に関する定めがあるときはその内容

(参考)サブリースの賃借人に対する重要事項説明等の内容

● 転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等【賃貸住宅管理業務処理準則 第10条】

賃貸住宅管理業者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃貸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、賃借人となる者に対し、少なくとも宅地建物取引業法第三十五条第一項各号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ない。ただし、同項の規定の適用がある場合は、この限りでない。

一. 宅地建物取引業法第35条第1項各号に掲げる事項

- 1号 登記された権利の種類、内容等
- 2号 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3号 私道に関する負担に関する事項（建物の賃貸借契約は除く）
- 4号 飲用水・電気・ガス供給・排水施設の整備状況
- 5号 建物建築の工事完了時の形状、構造等（未完成物件）
- 6号 マンションに関し契約内容の別に応じて省令で定めるもの
（施行規則第16条の2）マンションの専有部分の用途等に関する規約の定め
マンションの管理委託先（商号や名称、住所）
- 7号 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金額及びその目的
- 8号 契約の解除に関する事項
- 9号 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
- 10号 手付金等の保全措置の概要
- 11号 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 12号 代金、交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容等
- 13号 瑕疵担保責任の履行に関して講ずる措置の概要
- 14号 その他省令で定める事項（施行規則第16条の4の3）

→(宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3の第1号から第5号、第7号から第12号)【★8号、9号、11号、12号は前ページの※と同様】

- 1号 当該建物が造成宅地防災区域内にあるときは、その旨
- 2号 当該建物が土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨
- 3号 当該建物が津波災害警戒区域内にあるときは、その旨
- 4号 当該建物の石綿の使用有無の調査が記録されているときは、その内容
- 5号 当該建物が耐震診断を受けたものであるときは、その内容
- 7号 契約期間及び契約の更新に関する事項

● 転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付【賃貸集宅管理業務処理準則 第11条】

賃貸住宅管理業者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃貸人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃借人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一. 宅地建物取引業法第37条第2項各号に掲げる事項

- 一. 宅地建物取引業法 第37条第1項
（前項第1、2、4、7、8、10号に掲げる事項）
 - 1号 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所
 - 2号 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するため、又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
 - 4号 宅地又は建物の引渡しの時期
 - 7号 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
 - 8号 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
 - 10号 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 二. 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
- 三. 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

二. 第6条第3号に掲げる事項及び事務所の電話番号その他の連絡先（管理委託の場合と同様のもの）

管理事務の内容及び実施方法（財産管理の方法も含む）

賃貸住宅管理業【サブリース型】の形態について①

- サブリース業者が自ら基幹事務を実施する場合（パターン1-①）や、基幹事務の一部を再委託する場合（パターン1-②）は、登録業者が貸主や借主に対し準則に定められた事務を実施する形態が可能。一方で、サブリース業者が基幹事務の全てを再委託（又は再サブリース）する場合（パターン2）は、登録業者が貸主に対し準則に定められた事務を実施する形態がとれない。

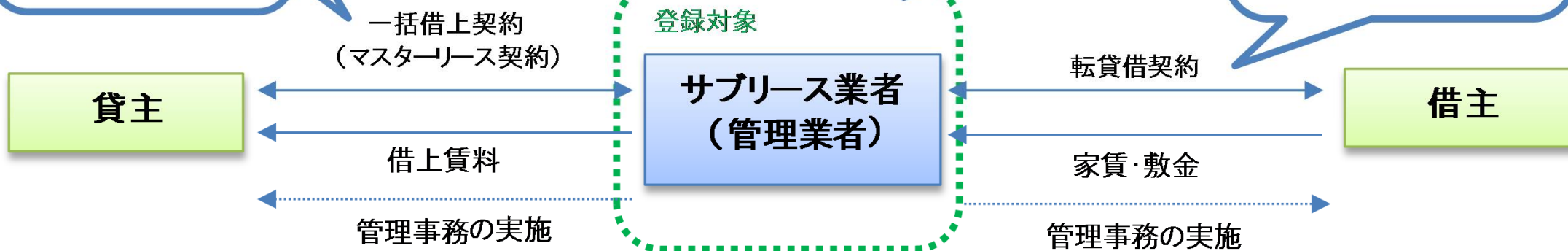
パターン1-①

〈 準則 〉

- ・重要事項の説明（管理内容等）
- ・書面の交付（重説時、契約時）
- ・管理事務の報告

〈 準則 〉

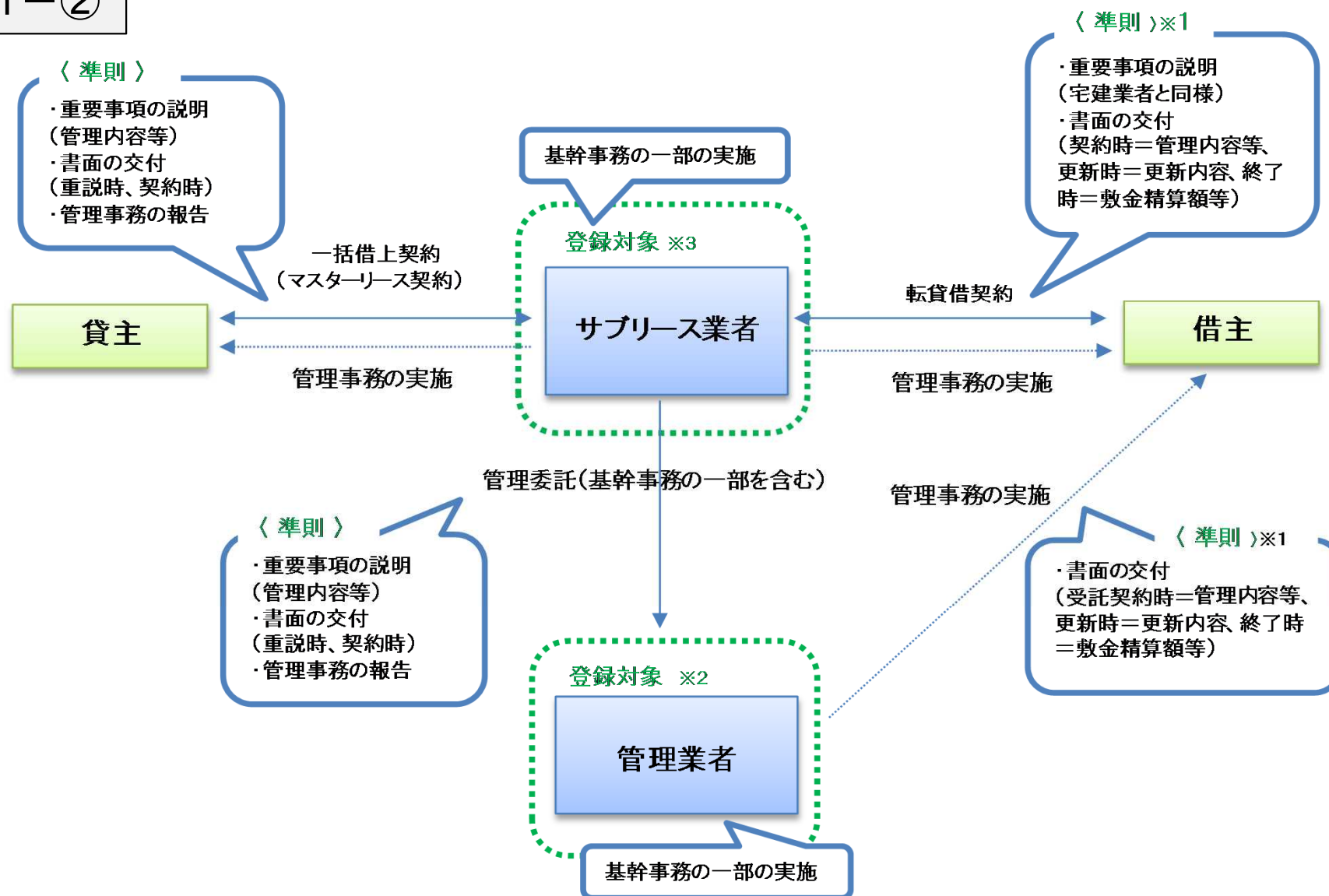
- ・重要事項の説明（宅建業者と同様）
- ・書面の交付（契約時＝管理内容等、更新時＝更新内容、終了時＝敷金精算額等）



・基幹事務とは、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務、賃貸借契約の終了に係る事務をさす。

賃貸住宅管理業【サブリース型】の形態について②

パターン1-②



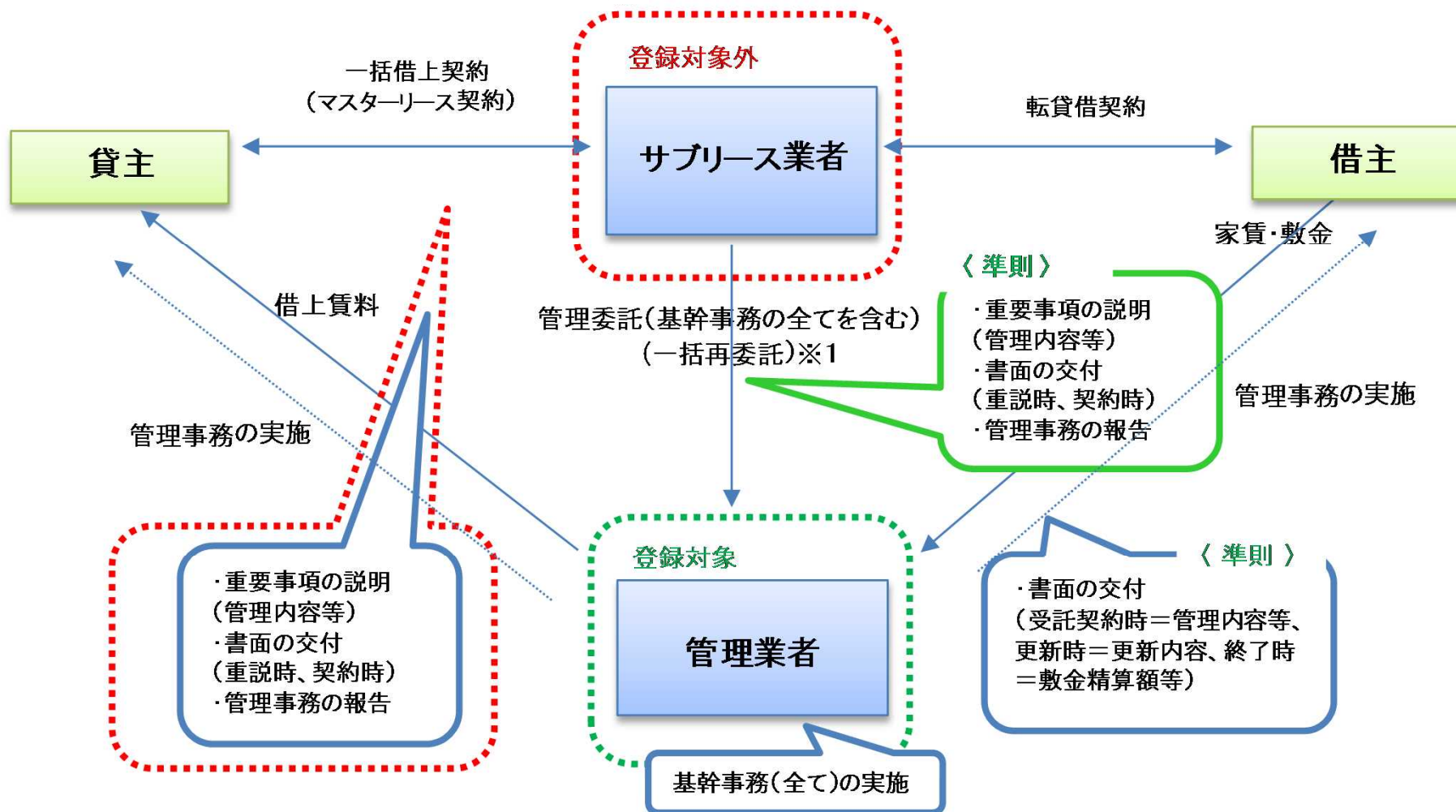
・基幹事務とは、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務、賃貸借契約の終了に係る事務をさす。

※1 各業者が実施する管理事務に関係する準則の規定を遵守。

※2 登録業者は、管理事務を再委託する場合には、再委託を受けた者が準則に沿って業務を行うよう努める義務がある。

※3 登録業者は、基幹事務を一括して再委託することは禁じられており、その事務を再委託する場合でも、定期的に報告を受け助言・指導等を行うなど、何らかの形で基幹事務に携わることが必要とされている。

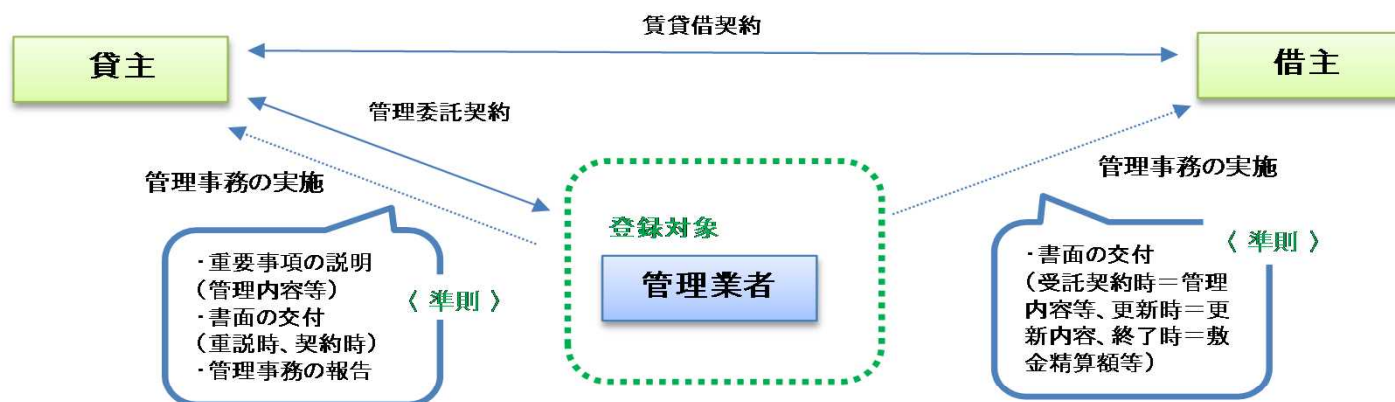
パターン2



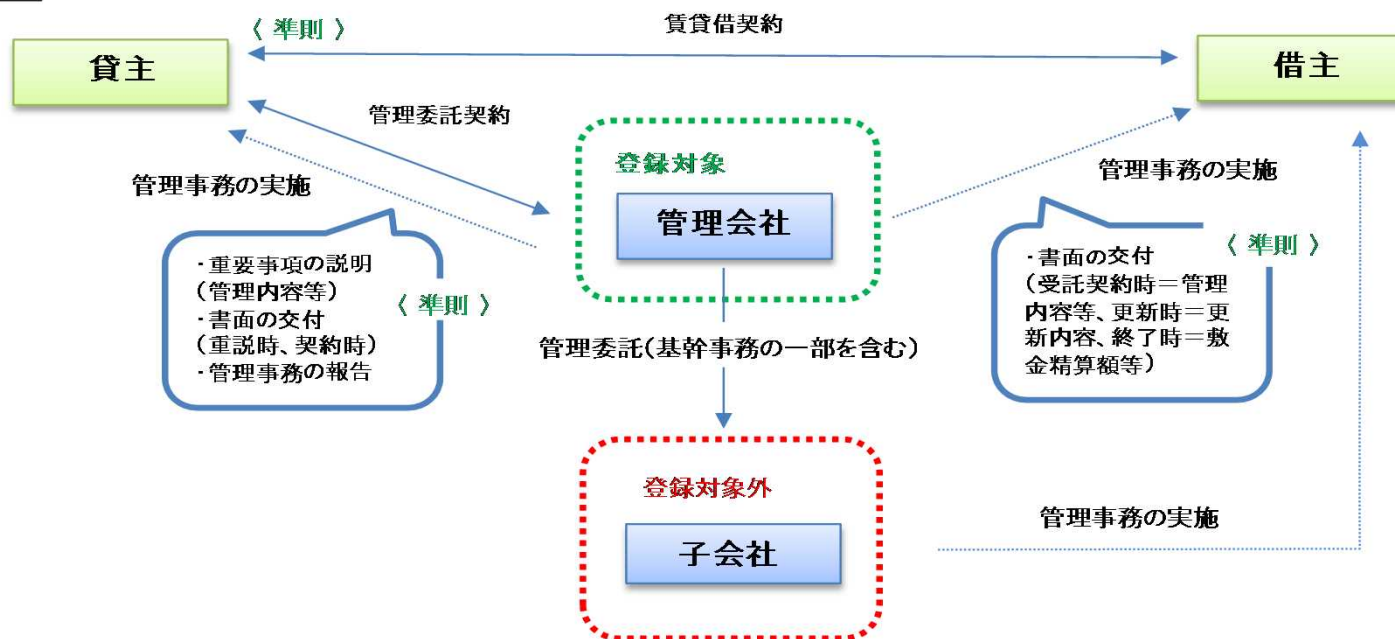
※基幹事務とは、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務、賃貸借契約の終了に係る事務をさす。

※1 登録業者は、基幹事務を一括して再委託することは禁じられており、その事務を再委託する場合でも、定期的に報告を受け助言・指導等を行うなど、何らかの形で基幹事務に携わることが必要とされている。

パターン1-①



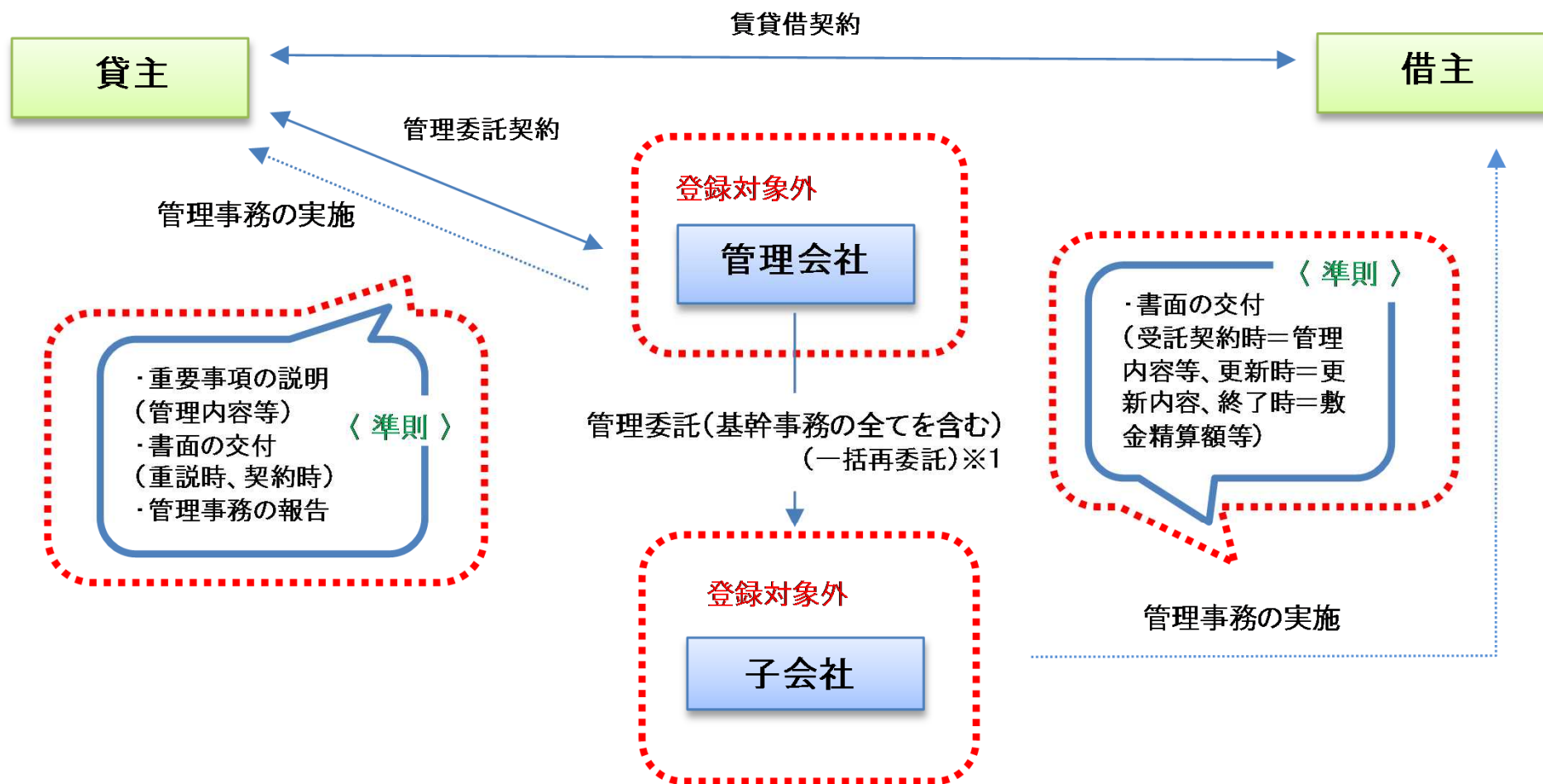
パターン1-②



※1 登録業者が実施する管理事務に関する準則の規定を遵守。

※2 登録業者は、管理事務を再委託する場合には、再委託を受けた者が準則に沿って業務を行うよう努める義務がある。

パターン2



※1 登録業者は、基幹事務を一括して再委託することは禁じられており、その事務を再委託する場合でも、定期的に報告を受け助言・指導等を行うなど、何らかの形で基幹事務に携わることが必要とされている。