

賃貸住宅管理業に関する主な検討事項(案)

賃貸住宅管理業に関する主な検討事項(案)

1. 検討会の背景・目的

- 令和2年6月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立し、賃貸住宅管理業に係る登録制度及びサブリース事業の適正化措置が導入され、令和3年6月に全面施行された。
- その後、法の円滑な施行・運用に向けて、「法の解釈・運用の考え方」及び「サブリースガイドライン」の改正、管理業者等への立入検査、アンケート調査による状況把握等を行っており、法に基づく登録業者は約1万に達する（令和7年7月末時点）など、新法施行から丸4年が経過し制度は定着しつつある。
- 一方、コロナ禍を経た日常の暮らし方・働き方の変化などから入居者ニーズが多様化し、管理業務も複雑化している状況がみられる。
- このため、今後の賃貸住宅管理業のあり方について検討することを目的とし、本検討会議を設置することとし、制度の普及促進や必要な改善策について取りまとめる。

2. 主な検討事項（案）

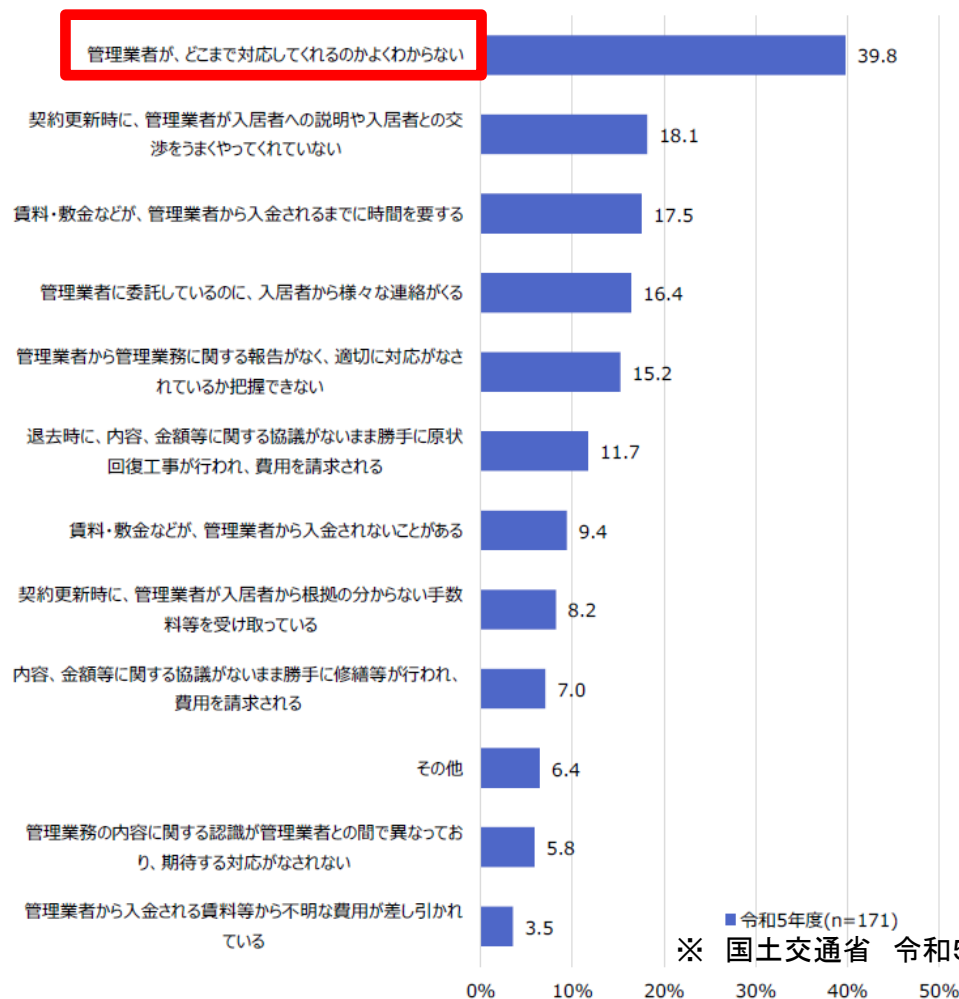
- ①賃貸住宅管理業者が提供するサービスの見える化、賃貸住宅管理業としての報酬等
- ②賃貸住宅管理業の任意登録の促進
- ③業務管理者の資格要件のあり方、「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上
- ④管理業の地域貢献（コミュニティづくり、高齢者・子育て世帯・二地域居住者・外国人など多様な主体の共生社会の形成）

主な検討事項(案)

- ①賃貸住宅管理者が提供するサービスの見える化、賃貸住宅管理業としての報酬等
-

○ 賃貸住宅経営者（オーナー）に尋ねた、管理業者とのトラブルの内容は、「管理業者が、どこまで対応してくれるのかよくわからない」という回答がもっとも多い。

⇒管理業者のサービスの見える化が十分ではないという状況が考えられる。



管理業務の内容、契約期間及び管理報酬など契約に関する重要な項目を明確にし、トラブル防止と双方の円滑な取引を目的として、賃貸住宅標準管理受託契約書の雛形を作成。(R3.4公表)

賃貸住宅標準管理受託契約書

委託者 (甲)	氏名	
	住所	
	連絡先	
賃貸住宅管理業者 (乙)	商号(名称)	
	代表者	
	住所	
	連絡先	
	登録年月日	
業務管理者	登録番号	
	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	証明番号又は登録番号	

頭書

(1)管理業務の対象となる賃貸住宅

建物の 名称・ 所在地等	名 称	
	所在地	
	構造等	造 階建 戸
	面 積	敷地面積 建築面積 延べ面積
住戸部分		別紙「住戸明細表」に記載の通り
その他の部分		廊下、階段、エントランス
建物設備		ガ ス 上 水 道 下 水 道 共聴アンテナ
附属施設等		都市ガス 水道本管より直結 公共下水 BS
		駐 車 場 自転車置場
		有(本契約の対象に含む) 有(本契約の対象に含む)

《賃貸住宅標準管理受託契約書コメント》(抄)

全般関係

① 本契約書が想定している賃貸住宅受託管理受託契約とは、賃貸住宅管理業法第2条第1項に規定する「賃貸住宅」において第2条第2項に規定する管理業務を賃貸住宅管理業者が賃貸住宅の所有者から受託する場合の管理受託契約書である。

② この契約書は、賃貸住宅に共通する管理事務に関する標準的な契約内容を定めたものであり、実際の契約書作成にあたっては、個々の状況や必要性に応じて内容の加除、修正を行い活用されるべきものである。

③ 賃貸住宅管理業法第3条は、国土交通省令にて規定する一定規模以上の賃貸住宅管理業を営もうとする者は国土交通省の登録を受ける必要がある旨を定め、同条によって登録を受けた賃貸住宅管理業者(以下「乙」という)に対して、賃貸住宅管理業法の遵守を義務づけている。本契約書には、乙に義務づけられる賃貸住宅管理業法による遵守事項が契約上の義務として定められている。

④ (略)

⑤ 実際の管理受託契約においては、地域慣行、物件の構造や維持保全の態様等により、契約内容が異なりうるものである。本契約書は全国を適用範囲とする契約書の雛形として作成したものであり、その管理受託契約にて最低限定めなければならないと考えられる事項について、合理的な内容を持たせるべく作成したものである。個々の契約については、特約による契約内容の補充がされるケースもあると想定されることから、本契約書は、第26条において特約条項の欄を設けている。

⑥ (略)

①-2 賃貸住宅管理業務の見える化(87のメソッド)



日管協が定めた87項目の賃貸住宅管理業務

まずは自社の業務の実施状況を○△×でチェックしてみましょう

法○条：賃貸住宅管理法で定められている業務項目
標 準：日管協が定める標準的な業務項目
推 奨：日管協が定める推奨される業務項目

業務区分	No	日管協が定義した賃貸住宅管理業務	日管協区分	実施状況
組織体制構築	1	賃貸住宅管理業者登録制度(国土交通省)に登録している	法3条	
	2	賃貸不動産経営管理士をはじめとする資格取得や管理業務に関する講習を受ける等、従業者の資質向上を図っている	標準	
	3	登録事項(商号、住所、役員、営業所・事務所の名称・所在地等)に変更があったときは、30日以内に国土交通大臣に届け出ている	法7条	
	4	営業所又は事務所ごとに業務管理者を選任して、管理受託契約の内容の明瞭性及び賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性について管理監督させている	法12条	
	5	賃貸住宅管理業務に従事する従業者に、従業者証明書を携帯させ、委託者等からの求めがあった場合には証明書を提示している	法17条	
	6	営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識掲げている	法19条	
	7	業務管理者を営業所・事務所ごとに複数選任し、業務管理者が欠けたときに速やかに対応できるように体制を整えている	推奨	
事前調査	8	管理開始前、現地調査(建物・設備・備品メンテナンス等)・役所調査・オーナーへのヒアリング等により、賃貸管理に必要な項目を調査している	標準	
	9	管理受託時や管理移管時、賃貸人への確認チェック表を作成し、ヒアリング等を行っている	推奨	
	10	事前調査の結果等から、自社の賃貸管理に限らず、賃貸人が賃貸経営を行う上での必要な法定点検や長期修繕についても助言している	推奨	
	11	管理移管(管理業者変更、賃貸人変更)の場合、居住中の賃借人の契約内容・賃料収納状況等を確認している	標準	
	12	管理受託前に、その物件の家賃査定を行っている	推奨	
	13	賃貸人に対し、会社概要・自社サービス・業務内容等の説明・提案をしている	標準	
	14	賃貸不動産経営管理士等が契約書を作成・交付した重要事項を説明し、管理受託契約を締結している	標準	
	15	管理受託契約の重要事項説明書には、法で定められた11項目(最低限の項目)を記載し、交付・説明している なお、No.16の契約書とは別の書面とする	法13条	
	16	管理受託契約書には、法で定められた11項目(最低限の項目)を記載し、交付・締結している なお、No.15の重要事項説明書とは別の書面とする	法14条	
	17	契約期間中に管理受託契約の内容に変更(期間変更含む)がある場合には、変更事項について書面を交付・説明した上で契約変更締結書面を交付・締結している	法13条 法14条	
管理受託契約	18	契約更新時に管理受託契約の内容に変更がある場合には、変更事項について書面を交付・説明した上で契約変更締結書面を交付・締結している	法13条 法14条	
	19	管理移管による管理受託時、居住中の賃借人に対し、管理業者変更通知を発行している	標準	
	20	営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理業務に関する帳簿(取引台帳)を備え付け、委託者(賃貸人)ごとに必要事項を記載し、保存している	法18条	
	21	賃貸人に対し、賃貸借契約および付随する各種契約や保険について、書面を交付するなど内容を説明している	推奨	
	22	管理会社の変更等によって、自社の管理受託契約が終了する場合、自社で定めた手順に沿って解約業務を行っている。	標準	
	23	管理受託契約終了時、賃貸人からの預かり物については、遅滞なく返還・精算している	標準	
	24	管理受託契約終了時、新管理会社等と連携して、管理会社および家賃振込先の変更等について案内し、また、必要に応じて関連業者へ周知するよう努めている	標準	
	25	市場特性や消費者ニーズの動向を踏まえた空室対策(設備入れ替え、リノベーション等)を提案している	標準	
	26	取引事例や市場データ等で根拠を示し、成約に結びつくよう最適な提案を行っている	標準	
	27	公平な取引かつ早期成約を行うため、関連業法等に則り、自社が定めた募集方法・内容、賃貸借契約書を用いて仲介会社に募集を依頼している	標準	
募集設定および募集業務	28	長期空室物件の巡回・管理(換気・防水確認等)や条件見直し等を行っている	標準	
	29	反響数等を記録し、募集状況について、定期的に賃貸人へ報告している	推奨	
	30	入居審査は社内判断基準・手順を定め、運用し、誰がいつ確認したか記録を残している	標準	
	31	入居申込時に入居申込者から個人情報(取扱い等)(家賃債務保証契約での承諾も含む)について承諾を得ている	標準	
	32	判断基準に基づいて、申込後速やかに審査を行っている	標準	
	33	本人確認・勤務先在籍確認のため、免許証・パスポート・社員証等を確認している	標準	
	34	連帯保証人が必要な場合には、印鑑証明書の提出を求め、本人確認を行っている	標準	
	35	家賃債務保証会社と提携し、必要に応じて利用を提案している	標準	
	36	社内基準(家賃債務保証会社によるチェックも含む)に基づいて反社チェックを行っている	標準	
	37	住宅確保要配慮者という理由のみで拒否せず、入居促進のために努力している	標準	
入居前業務	38	賃貸借契約に際しては管理業者が契約書類を作成し、家賃収納方法以外にも使用細則、ごみ収集方法、夜間連絡先など管理面で必要な事項を賃貸人に説明している	標準	
	39	賃貸人に対し、火災保険・家財保険等への加入を必ず提案し、加入有無を確認している	標準	
	40	原則、入居前までに鍵交換をしている	標準	
	41	入居直後トラブル防止のため、入居前や入居時にチェック表や写真等を用いて、不具合・傷等の有無を確認している	標準	
契約	42	支払期日までに支払いが無い場合、速やかに賃借人及び連帯保証人へ支払いを促し、必要に応じて家賃債務保証会社と協力し、未納にならないよう努めている	標準	
	43	督促については、自力救済を行わない等、各種法令を遵守している	標準	
	44	家賃債務保証会社の利用の有無に関わらず、滞納状況について、定期的に賃貸人へ報告をしている	推奨	
	45	管理受託契約に基づいて、受領する家賃・敷金等を自己の財産と分別して、管理している	法16条	
	46	日管協預り金保証制度((公財)日本賃貸住宅管理協会)へ加入する等、敷金・家賃等の預り金の保全に努めている	推奨	
	47	毎月期日通りに賃貸人へ送金している	標準	
	48	定期的に管理業務に関する報告書等を作成し、年に1回以上、賃貸人へ管理業務内容も報告している	法20条	
	49	設備故障の報告、入居者対応履歴、清掃等の報告書を作成している	標準	
	50	鍵を保管する場合は、不正使用等を防ぐため適切な管理を行っている	標準	
	51	各種契約書類、その他の管理業務に関する書類等は場所・期間等の社内ルールを定め、適切に保管している	標準	

業務区分	No	日管協が定義した賃貸住宅管理業務	日管協区分	実施状況
賃料等徴収業務	42	支払期日までに支払いが無い場合、速やかに賃借人及び連帯保証人へ支払いを促し、必要に応じて家賃債務保証会社と協力し、未納にならないよう努めている	標準	
	43	督促については、自力救済を行わない等、各種法令を遵守している	標準	
	44	家賃債務保証会社の利用の有無に関わらず、滞納状況について、定期的に賃貸人へ報告をしている	推奨	
	45	管理受託契約に基づいて、受領する家賃・敷金等を自己の財産と分別して、管理している	法16条	
	46	日管協預り金保証制度((公財)日本賃貸住宅管理協会)へ加入する等、敷金・家賃等の預り金の保全に努めている	推奨	
	47	毎月期日通りに賃貸人へ送金している	標準	
	48	定期的に管理業務に関する報告書等を作成し、年に1回以上、賃貸人へ管理業務内容も報告している	法20条	
	49	設備故障の報告、入居者対応履歴、清掃等の報告書を作成している	標準	
	50	鍵を保管する場合は、不正使用等を防ぐため適切な管理を行っている	標準	
	51	各種契約書類、その他の管理業務に関する書類等は場所・期間等の社内ルールを定め、適切に保管している	標準	
運営調整業務	52	賃貸人・賃借人等の個人情報に関する情報は、情報漏洩しないよう社内ルールを定めて管理し、厳密保持に努めている	法21条	
	53	物件で問題が生じた場合の連絡先、受付時間、対応方法等について、予め自社のルールを決め、これを賃貸人・賃借人に明示している	標準	
	54	設備故障等の問題発生時に手配等の対応を速やかに行っている	標準	
	55	物件で起きた指摘事項(ハード面・ソフト面)は賃貸人へ報告・記録管理している	標準	
	56	賃借人からの指摘・相談は事実確認・原因解明し、委託された管理業務に応じて通知・指導・改善等の対応をしている	標準	
	57	契約違反している賃借人に対して速やかに是正を求め、要請に応じない場合は賃貸人へ法的措置を助言している	標準	
	58	物件で自殺・病死があった場合、告知義務や家賃減収分の損害賠償請求について、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」や弁護士の見解を確認した上で、賃借人に助言している	標準	
	59	災害時に対応できるマニュアル(ルール)の用意等の備えをしている	推奨	
	60	物件の適正な管理を維持するため、定期的に建物巡回し、賃貸人へ報告している	標準	
	61	物件に必要な法定点検等について、未実施にならないよう賃貸人へ提案し、必要に応じて行っている	標準	
更新・再契約業務	62	物件に必要な日常メンテナンス(清掃・植栽管理等)について、物件価値を下げないよう賃貸人へ提案し、必要に応じて行っている	標準	
	63	放置自転車や廃棄物を放置せず、事前周知を行い、法令に則り、適切に保管・撤去している	標準	
	64	設備故障が起きる前の「予防メンテナンス」の提案をしている	推奨	
	65	賃貸人へ共用設備リニューアル等の修繕工事や長期修繕計画等の提案をしている	推奨	
	66	物件(建物や居室内等)で行われた各種修繕工事の記録を残している	標準	
	67	管理業務を再委託する場合は、全部の再委託の禁止及び基本賃料の禁止に抵触しないよう留意し、自ら再委託先を指導監督している	法11条 法15条	
	68	必要に応じて、賃貸人・賃借人と条件改定等の折衝業務を必要に応じて行っている	標準	
	69	必要に応じて、賃借人の滞納・契約違反の有無や連帯保証人の有無等を考慮して、更新手続を行うかどうかを検討している	標準	
	70	必要に応じて、更新通知書や更新合意書を作成・交付して、更新の意思確認をし、未手続者へ期限内に手続が完了するように連絡を徹底している	標準	
	71	賃貸借契約に付随する各種保険、付帯サービス、家賃債務保証等が未手続にならないよう期日管理を行っている	標準	
解約業務	72	定期借家契約の再契約の際、有効な契約(解約)になるよう法定手続および期間管理を行っている	標準	
	73	賃借人及び連帯保証人の状況確認(入居人数の変化、第三者への転貸や用途変更の有無、賃借人及び連帯保証人等の勤務先や連絡先等)を行っている	推奨	
	74	賃借人からの解約申し出を受けた場合、解約日や物件引渡日等、日経調整を行い、賃貸人へ報告している	標準	
	75	各種ライフライン・サービスの解約手続きや家財を残さないよう処分方法を賃借人に案内している	標準	
	76	原状回復のガイドラインや契約書の特約事項に基づき、賃貸人・賃借人の負担部分を説明している	標準	
	77	基本工事は予め単価目安を定めておく等、ばらつきのない費用を設定している	標準	
	78	退去後、その部屋の再入居可能日を可視化する等、社内で管理している	標準	
	79	原状回復工事の見積書を元に解約精算書を作成・交付し、賃貸人・賃借人に説明している	標準	
	80	鍵を受領し、当初渡した鍵(複製した鍵でないか等)を確認している	標準	
	81	退去後のトラブル防止のため、入居前や入居時のチェック表や写真等を用いて、室内や共有部の不具合・傷等の有無を確認している	標準	

※ 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

「日管協標準版 賃貸住宅管理業務87項目」より国土交通省作成

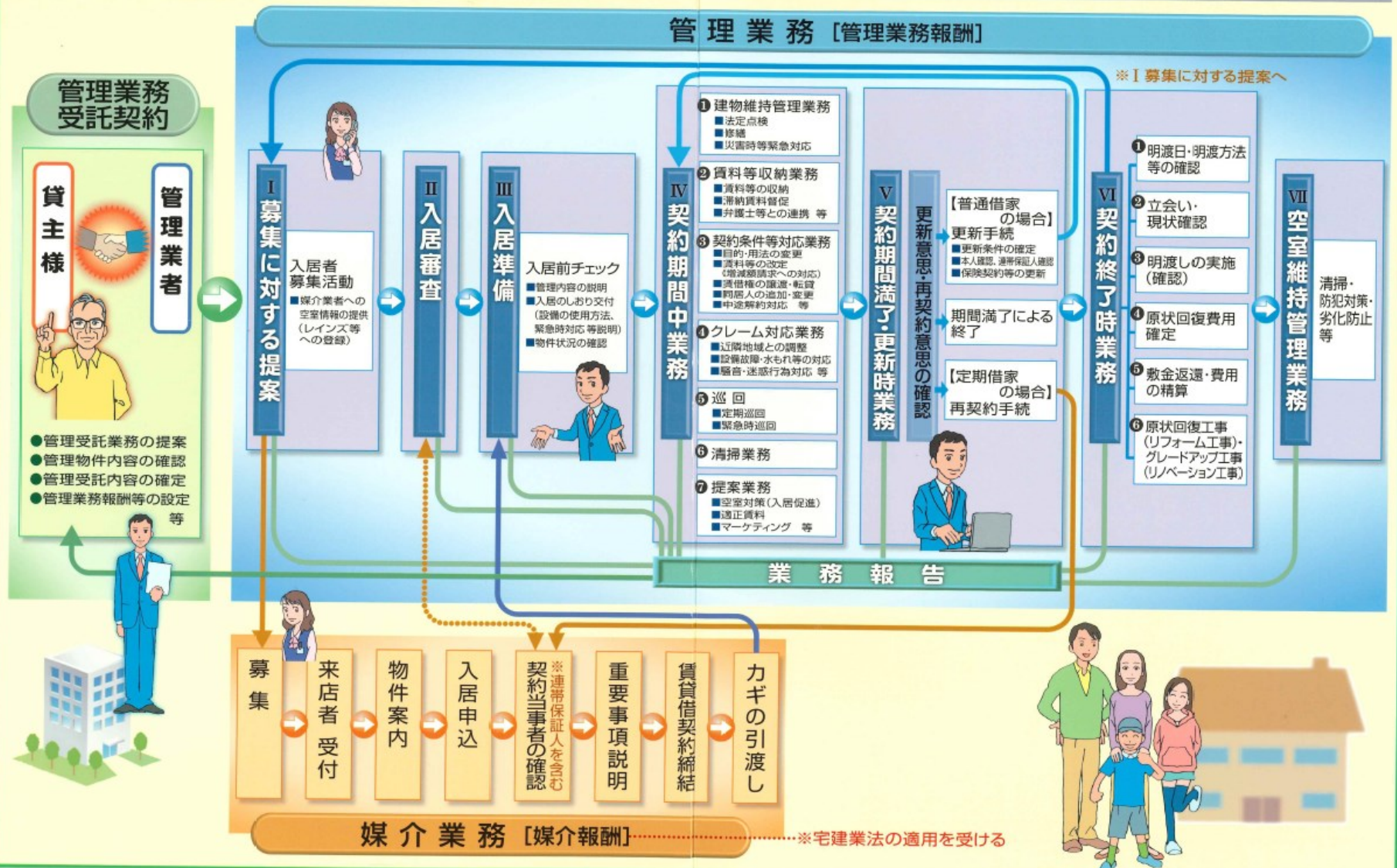
チェックしてみましょう

法〇条：賃貸住宅管理業法で定められている業務項目
 標準：日管協が定める標準的な業務項目
 推奨：日管協が定める推奨される業務項目

業務区分		No	日管協が定義した賃貸住宅管理業務	日管協区分	実施状況
賃料等徴収業務	未収賃料等の督促	42	支払期日までに支払いが無い場合、速やかに賃借人及び連帯保証人へ支払いを促し、必要に応じて家賃債務保証会社と協力し、未納にならないよう努めている	標準	
		43	督促については、自力救済を行わない等、各種法令を遵守している	標準	
		44	家賃債務保証会社の利用の有無に関わらず、滞納状況について、定期的に賃貸人へ報告をしている	推奨	
	賃料・敷金等の管理	45	管理受託契約に基づいて、受領する家賃・敷金等を自己の財産と分別して、管理している	法16条	
		46	日管協預り金保証制度（（公財）日本賃貸住宅管理協会）へ加入する等、敷金・家賃等の預り金の保全に努めている	推奨	
		47	毎月期日通りに賃貸人へ送金している	標準	
	送金	47	毎月期日通りに賃貸人へ送金している	標準	
運営調整業務	報告書の発行	48	定期的に管理業務に関する報告書等を発行し、年に1回以上、賃貸人へ管理業務内容も報告している	法20条	
		49	設備故障の報告、入居者対応履歴、清掃等の報告書を発行している	標準	
	鍵の保管	50	鍵を保管する場合は、不正使用等を防ぐため適切な管理を行っている	標準	
		51	各種契約書類、その他の管理業務に関する書類等は場所・期間等の社内ルールを定め、適切に保管している	標準	
	個人情報の管理	52	賃貸人・賃借人等の個人情報に関する情報は、情報漏洩しないよう社内ルールを定めて管理し、秘密保持に努めている	法21条	
		53	物件で問題が生じた場合の連絡先、受付時間、対応方法等について、予め自社のルールを決め、これを賃貸人・賃借人に明示している	標準	
	問題への対応	54	設備故障等の問題発生時に手配等の対応を速やかに行っている	標準	
		55	物件で起きた指摘事項（ハード面・ソフト面）は賃貸人へ報告・記録管理している	標準	
		56	賃借人からの指摘・相談は事実確認・原因解明し、委託された管理業務に応じて通知・指導・改善等の対応をしている	標準	
		57	契約違反している賃借人に対して速やかに是正を求め、要請に応じない場合は賃貸人へ法的措置を助言している	標準	
		58	物件で自殺・病死があった場合、告知義務や家賃減収分の損害賠償請求について、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」や弁護士の見解を確認した上で、賃貸人に助言している	標準	
	設備・	59	災害時に対応できるマニュアル（ルール）の用意等の備えをしている	推奨	
		60	物件の適正な管理を維持するため、定期的に建物を巡回し、賃貸人へ報告している	標準	
		61	物件に必要な法定点検等について、未実施にならないよう賃貸人へ提案し、必要に応じて行っている	標準	

①-4 賃貸住宅管理業務の見える化(管理業務フロー)

賃貸管理業務フロー



- ◆ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定に伴って「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)を改正
- ◆ 新たに講ずる媒介報酬規制の特例を解説するほか、媒介以外の関連業務に係る記載を充実させ、取組促進を期待

媒介報酬規制の特例

■ 依頼者への説明・合意 (第46条第1項関係)

媒介・代理契約の締結に際し、あらかじめ、特例で定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に説明し、合意する必要があることに、特に留意

■ 特例による報酬算定の考え方 (第46条第1項関係)

特例で定める上限の範囲内で、媒介に要する費用を勘案して受領可
「当該媒介に要する費用」に相当する金額を上回る報酬も可

■ 売買・交換特例に係る「低廉な空家等」(第46条第1項関係)

価格800万円以下の宅地・建物について、使用の状態は不問

■ 賃貸借特例に係る「長期の空家等」の考え方 (第46条第1項関係)

- ・「現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていない」
⇒ 少なくとも1年を超えるような期間にわたり居住者が不在となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室
- ・又は「将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない」
⇒ 相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であって、今後も所有者等による利用が見込まれないもの

媒介以外の関連業務

■ 総論 (34条の2関係)

宅建業者や宅建士には、ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮が期待される

■ 関連業務の例 (34条の2関係)

①所有者等に対する助言、総合調整等の業務

- | | |
|------------------|----------------|
| ◎ 利活用に向けた課題整理 | ◎ 活用方針の提案、収支推計 |
| ◎ 相続の相談、手続支援 | ◎ 賃貸時の空室対策 |
| ◎ 境界確定や権利者間協議の支援 | ◎ リフォーム提案 |
| ◎ 専門職種の紹介 | ◎ 税金に係る情報提供 等 |

②所有者等から受託して行う空き家等の管理業務

- | | |
|---------------|-------------|
| ◎ 除草・通風・通水・清掃 | ◎ 家財の片付け |
| ◎ 定期的な点検 | ◎ 郵便物の保管・転送 |
| ◎ 修繕等の提案 | 等 |

■ 報酬の受領 (34条の2関係)

媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合、宅建業法における報酬規制の対象とならない（媒介報酬とは別に報酬を受領できる）

■ 専任性の考え方 (第31条の3第1項関係)

宅建業を営む事務所で、上記①②の関連業務を行う場合に、専任の宅建士は、当該関連業務に従事できる

趣旨・目的

- ・空き家戸数の増加や空き家所有者の責任強化等を受け、空き家の管理を第三者へ委託するニーズが拡大する可能性。
- ・現在、空き家の管理は、様々な主体がサービスを提供。業務適正化を図る制度はない。
- ・空き家の発生から利活用まで一体的なサービス提供が可能な不動産業は、所有者の高い信頼を得る必要。
- ・不動産業者が所有者等から空き家管理の担い手として信頼され、安心して委託される存在となるよう、空き家管理の受託する際の標準的なルールをガイドラインとして示すもの。**空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可。**

① 総論

(1) 「空家法」や同法に基づく「管理指針」について知っておきましょう。

- ・「管理不全空家等」・「特定空家等」の所有者等に対する助言・指導・勧告等の措置について、受託者においても認識しておくことが必要。
- ・市町村から受託者に対して空き家の管理に係る問合せが行われた場合には、適切な管理がなされるよう委託者に速やかに報告する必要。

(2) 「個人情報保護法」について知っておきましょう。

- ・受託者は、個人情報保護法を遵守し、個人情報の取得、利用、安全管理等について、必要かつ適切な措置を講じなければならない。
- ・第三者から委託者の連絡先を尋ねられた場合には、委託者に報告し、連絡の可否について判断を委ねることが望ましい。

(3) 空き家の管理に関する業務を適切に実施するために必要な体制を整備し、誠実に業務に従事しましょう。

- ・所有者等や親族等、関係者が様々な事情を抱えていることに留意しつつ、所有者等に寄り添って誠実に業務に従事することが必要。
- ・空き家の管理に係る作業を管理受託契約の内容に従って滞りなく継続して行うことができる体制を整備することが必要。

② 空き家管理の相談を受けたとき

(1) 空き家の状況は物件により異なることから、空き家の管理について相談を受けた際には、当該空き家の状況を双方で十分に確認しましょう。

- ・作業を安全・確実に遂行することができる状況にあるか、現に周辺環境に悪影響を及ぼしている物件でないか等を十分に確認することが必要。
- ・空家法に規定する「管理不全空家等」及び「特定空家等」として指導・勧告の対象となっている空き家や管理不全状態にある空き家は受託しない。
- ・委託者と受託者の間で物件の状況について共通認識を持つためには、管理委託契約の締結前に敷地内・建物内部を含めた現況確認を双方で実施することが有効。

→ (参考資料 1) 空き家管理作業 受託前現況確認表

(2) 空き家を管理する権限を有しない方が相談するケースが想定されるため、契約の締結にあたっては、空き家の管理を委託できる権限があることを確認しましょう。

- ・管理に係る作業は、基本的に民法上の「保存行為（財産の現状を維持する行為）」に該当。
- ・所有権を有する者以外から相談があった場合には、委任状等により、「保存行為」を行う権限を有することを確認することが重要。

③ 管理委託契約を締結するとき

(1) 管理委託契約の締結時に、契約内容について記載した書面を委託者へ提供しましょう。

- 委託者・受託者の双方が契約締結後に契約内容や条件を確認できるように、受託者は契約締結時に契約内容について記載した書面を委託者へ提供することが望ましい。

→ (参考資料2) 空き家管理委託契約書

(2) 空き家管理を受託するにあたっては、責任の発生要件・責任の範囲等について、委託者に説明した上で管理受託契約において定めておきましょう。

- 受託者側の故意又は過失がある場合にのみ責任を負う旨を管理委託契約に明記しておくことが考えられる。
- 消費者契約法により、事業者の損害賠償責任の全部を免除する規定等は無効となることに留意。

(3) 空き家管理を受託するにあたっては、委託者に電気・水道・ガスの契約状況等を確認し、必要な事項を管理委託契約に定めておきましょう。

- 通電、通水しておく場合、受託者の責なく発生した漏電や漏水は受託者が責任を負わないこと等を管理委託契約において定めておくことが望ましい。

(4) 空き家管理を受託するにあたっては、管理に係る作業の内容及び実施方法について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に説明し、管理委託契約において定めておきましょう。

- 物件の状況をよく把握した上で、作業の実施回数や頻度を明示するなど可能な限り具体的な提案を委託者に行い、作業内容及び実施方法を管理委託契約において定めることが望ましい。

④ 空き家管理の作業を実施するとき

(1) 契約期間の開始までに委託者へ貴重品や荷物の搬出を求めましょう。移動困難な家財等の取扱については、管理委託契約に定めておきましょう。

- 盗難・紛失・毀損のリスクがあるため、空き家管理受託を開始するまでに委託者の責任において貴重品の搬出を完了しておくよう求めることが望ましい。
- 移動が困難な家財・荷物については、管理委託契約の対象外とする旨を契約書に明記しておくことが望ましい。

(2) 空き家の管理に係る作業を実施した後は、作業の完了報告を行いましょう。

- 委託者は空き家に居住しておらず、作業が適切に完了したことの確認や作業の不備に気づくことが難しいため、適切に完了報告を行うことが重要。
- 管理に係る作業に際し、管理不全が懸念される事象やその兆候その他の不具合を確認した場合には、完了報告を待たず委託者へ報告。

(3) 再委託先を活用する場合には、反社会的勢力でないことを確認し、指導監督を適切に行いましょう。

- 再委託先を選定する際には、反社会的勢力と関係を有していないことを確認し、当該再委託先に対する必要かつ適切な監督を行う必要。
- 委託者が安心して管理を任せられることができるよう、再委託先があらかじめ決まっている場合には、必要な情報を管理委託契約において定めることも考えられる。

◎ 空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬と
は別に受け取ることも可能。

主な検討事項(案)

②賃貸住宅管理業の任意登録の促進

- 賃貸住宅管理業のさらなる質の向上に向けては、より良いサービスを提供する質の高い管理業者が賃貸住宅市場で選ばれる環境を整備していくことが重要。
- 賃貸住宅管理法に基づき登録された管理業者は、業務管理者の選任、オーナーへの重要事項説明・契約書面の交付・定期報告、財産の分別管理などの義務が発生。
- また、国土交通省が立入検査等により法令の遵守状況の確認、必要に応じて行政指導や改善報告を求めている。
⇒登録された管理業者が提供するサービスは国の指導監督のもと一定の質が確保されることになるので、賃貸住宅市場における登録業者の活用をより一層推進していくことが重要。

【参考】賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方

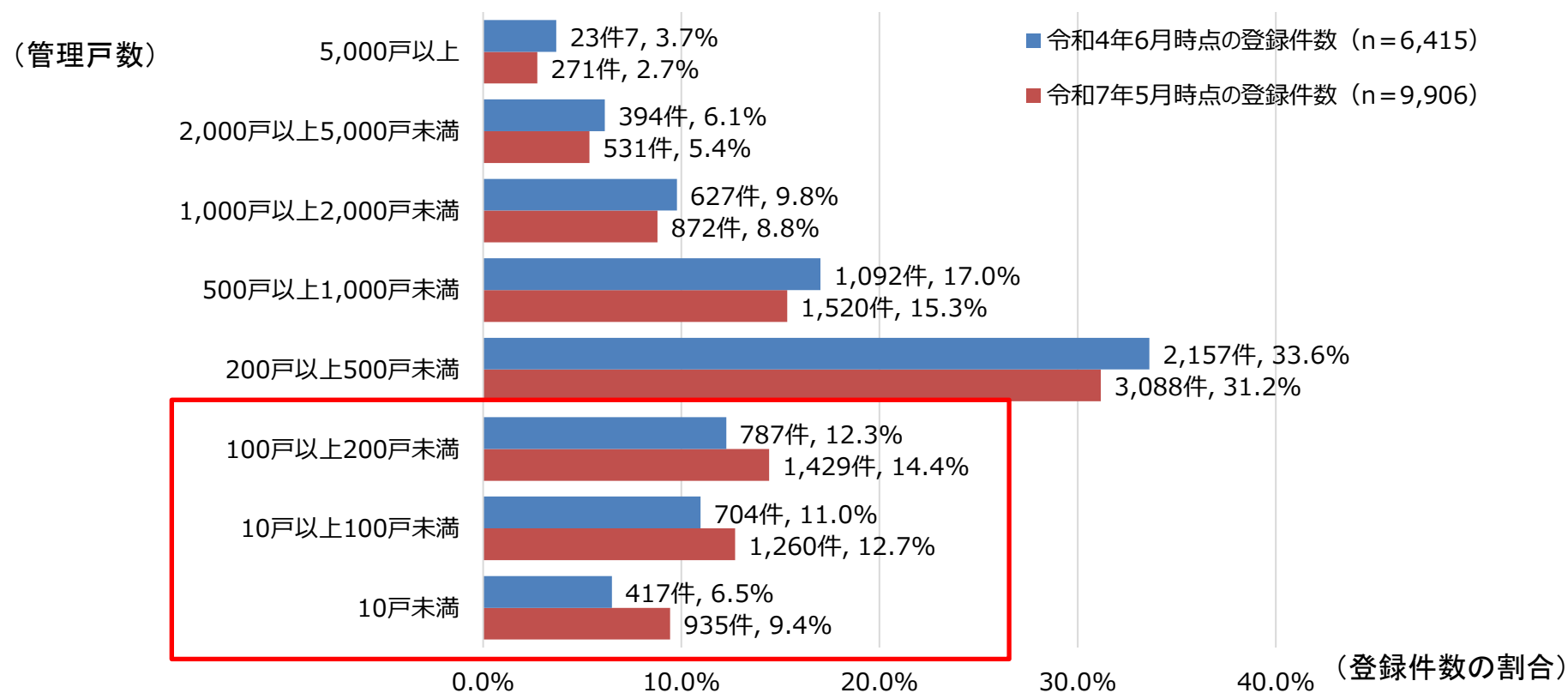
第3条第1項関係

1 「国土交通省令で定める規模」について（規則第3条関係）

登録が義務付けられる規模は規則第3条において200戸と定めており、管理戸数が一時的にでも200戸を超えた場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を営むことはできないことから、一時的にでも200戸を超える見込みがあれば、登録を受けることが適当である。この点、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者であっても、法に沿ったルールを遵守することが、管理業者とオーナーとの間のトラブルの未然防止に繋がるため、賃貸住宅管理業の登録を受けることを推奨する。なお、賃貸住宅管理業の登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない場合であっても、他の登録業者と同様に、法第2章の賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、業務停止等の監督処分や罰則の対象になるが、一方で、登録を受けることにより、社会的信用の向上につながるが見込まれる。

②-2 賃貸住宅管理業の任意登録の促進(登録業者の属性)

- **登録された賃貸住宅管理業者**は、法令で求められる、「業務管理者の選任」、「管理受託契約の締結前の書面の交付(重要事項説明)」、「財産の分別管理」、「委託者への定期報告」等の**義務が発生**。
- 全体の登録件数のうち、任意登録の占める割合は、令和4年6月時点の**29.7% (1,908件)** から令和7年5月時点の**36.6% (3,624件)** と増加している。



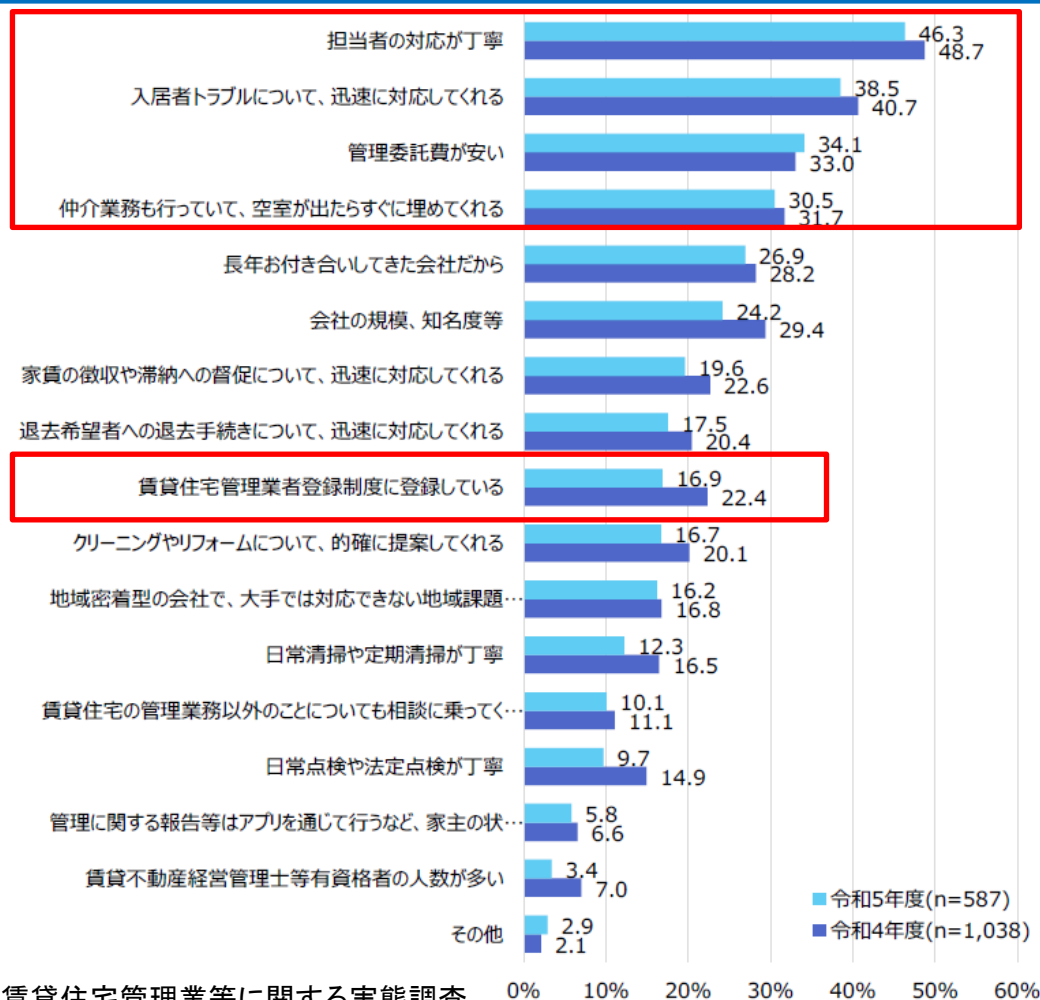
※国土交通省「賃貸住宅管理業登録業者データより作成

②-3 賃貸住宅管理業の任意登録の促進(登録業者の属性)

賃貸住宅管理業者を選ぶ際の重視する点(賃貸住宅オーナーへのアンケート結果から)

- **賃貸住宅の経営者(オーナー)が、管理業者・サブリース業者を選ぶ際の重視する点**は、「担当者の対応が丁寧」が最も多く、約46%。次に、「入居者トラブルについて、迅速に対応してくれる」、「管理委託費が安い」、「仲介業務も行っていて、空室が出たらすぐに埋めてくれる」の順となり、賃貸住宅の管理業務に関連する内容が重視されている。

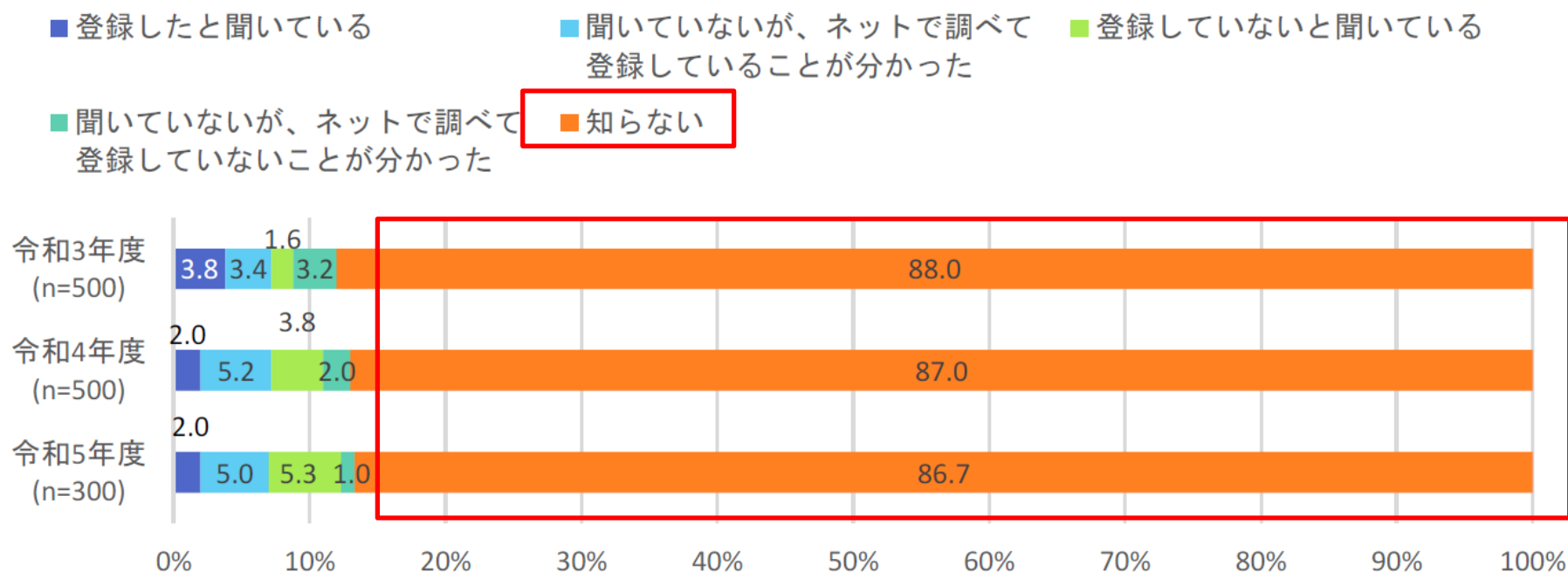
一方、「**賃貸住宅管理業者登録制度に登録している**」との回答は約17%である。



②-4 賃貸住宅管理業の任意登録の促進(登録業者の属性)

賃貸住宅管理業者登録状況の認知度(賃貸住宅の入居者へのアンケート結果から)

○ **入居者が、現在住んでいる住宅の管理業者が「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の賃貸住宅管理業者登録制度において、登録されているかどうかの認知度**をみると、「**知らない**」が**86.7%**と**特出して高く**、以下、「登録していないと聞いている」(5.3%)、「聞いているが、ネットで調べて登録していることが分かった」(5.0%)、「登録したと聞いている」(2.0%)、「聞いているが、ネットで調べて登録していることが分かった」(1.0%)の順となっており、**認知度は非常に低い状況**となっている。



②-5 賃貸住宅管理業の任意登録の促進

(旧 賃貸住宅管理業者登録制度(平成23年告示)におけるアンケート調査)

平成27年10月 第1回 賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会 国土交通省作成資料 より引用作成

I 調査の対象・時期

登録を受けている全国の賃貸住宅管理業者が所属する業界団体のうち、賃貸住宅管理業登録・管理システム上、比較的所属業者数の多い①(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の会員である各協会(平成26年10月末現在2,298業者)、②(公社)全日本不動産協会(同691業者)、③(公財)日本賃貸住宅管理協会(同413業者)の3団体から、各地方整備局等の管轄区域内における各都道府県支部(上記③については各ブロック)を調査対象(計108支部等。うち103支部等から回答)。

調査時期は平成26年11月17日から平成27年1月末日まで。

II 調査の主な項目・内容

1. 登録制度のメリット・デメリットについて
メリット(登録促進要因)・デメリット(登録阻害要因)の有無及びその具体的理由について聴取。
2. 登録制度に係る一層の信頼性向上を図るための改善点について
どこをどのように改善すれば信頼性の一層の向上が図られると考えるかについて聴取。
3. その他登録制度に関する意見・要望等
その他意見・要望等があれば聴取。

1 登録制度のメリット・デメリットについて

(1) 登録制度のメリットに係る支部等の回答(回答総数:計103支部等)

①メリットの有無:有=48支部等、無=47支部等、どちらとも言えない=8支部等

②メリット「有」に係る主な理由

- ・国の制度に登録していることを消費者にアピールできる(信頼性、安心感)
- ・管理業務に対する意識や知識の向上、管理業の社会的地位の向上

③メリット「無」に係る主な理由

- ・登録しなくても業務に支障がなく、特段のメリット(登録、未登録の違い)がない(分からない)
- ・世間一般の認知度が低い

(2) 登録制度のデメリットに係る支部等の回答(回答総数:計103支部等)

①デメリットの有無:有=79支部等、無=17支部等、どちらとも言えない=7支部等

②デメリット「有」に係る主な理由

- ・登録に伴う事務量の増加(登録申請・更新手続、毎年の業務状況報告)
- ・登録に伴う行政庁の指導監督対象化
- ・閲覧による企業情報(管理戸数等)の露見(他社に実態が知られる、実績の大小による業者選択になる)

②-6 賃貸住宅管理業の任意登録の促進

(旧 賃貸住宅管理業者登録制度(平成23年告示)におけるアンケート調査)

平成27年10月 第1回 賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会 国土交通省作成資料 より引用

2 登録制度に係る一層の信頼性向上を図るための改善点について

支部等の回答(回答総数:計103支部等)

主な意見等

- ・登録制度の意義(必要性)、効用(メリット)について、オーナー、消費者に対する国のPRが必要。
- ・登録の義務化、法制化が必要。(登録しなくとも業が行える点が信頼性を下げている)
- ・登録制度のビジョン(方向性)を示すことが必要。
- ・登録者と非登録者の差別化(メリットの明確化)が必要。
- ・登録の要件に人的要件(賃貸不動産経営管理士、宅建主任者等)、管理戸数要件(一定の戸数以上は登録必須)を設けてはどうか。
- ・賃貸不動産経営管理士の国家資格化を。
- ・国の主導による情報共有化と指導(管理会社・家主向けセミナー等の開催)
- ・預り金保全措置に関する制度など、消費者保護のための制度を充実させてほしい。
- ・敷金の管理または保証制度(第三者機関、民間保険)等を登録制度に組み込んで運用できれば、登録業者にとってメリットが大きい。
- ・賃貸管理における様々なトラブルがあった場合の相談窓口が整備されていればオーナーも安心するのでは。
- ・管理業者の違反に対する指導や懲罰を行う委員会等の設置が必要。

3 その他登録制度に関する意見・要望等

支部等の回答(回答総数:計103支部等)

主な意見等

- ・「管理」に「対価」が伴うことの認識をオーナーに理解してもらうことが必要。媒介業者が無償で管理業を行っている場合が多く、業として成り立っていない。
- ・「管理」の態様は様々なケースがあるため、「標準」の考え方として統一的な制度設計が必要。
- ・建設業のように「500万円未満の請負の場合には許可が不要」のような制限が欲しい。(例えば、管理戸数100戸未満は登録不要とか、管理戸数によりランク分けする等)
- ・管理業者登録にあたっての注意点などの講習会が年に1回でもあると嬉しい。
- ・登録制度に関する国土交通省HPの改良を。(掲載場所がわかりにくい、登録業者一覧の検索がしづらい等)
- ・登録受付窓口を都道府県に1カ所程度設置し、宅建業者が一括で手続きできる制度設計を。
- ・法制化も検討すべきと思うが、管理業務は地域性があり、原状回復や家賃保証などについての細かなルール作りにおいて、全国一律に網をかけるのは難しいのではないかと。

主な検討事項(案)

- ③(1)業務管理者の資格要件のあり方、
(2)「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上
-

賃貸住宅管理業務の内容と必要な知識・経験

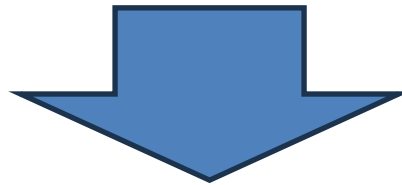
○賃貸住宅管理業務とは、以下の業務をいう。

- ・賃貸住宅の維持保全（「点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うこと」）を行う業務
- ・契約の締結の仲介・取次ぎ・代理を行う業務
- ・家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務（維持保全に関する業務と併せて行うものに限る）

○これらの業務を適正に運営するためには、

- ・賃貸住宅管理法に関する知識
- ・建物・設備に関する技術的な知識、建築法規等の法令知識
- ・金銭の管理に関する経理上の知識
- ・賃貸借契約に関する法律的な知識（賃貸借契約の更新、退去時の原状回復義務等の民法その他の法令に関する知識）

等の専門的な知識が必要とされる。また、状況の異なる賃貸住宅において多様な事態に適時適切に対応するために、豊富な業務経験やノウハウが必要である。



業務管理者による管理・監督義務

賃貸住宅管理業者には、管理受託契約に基づく管理業務の適正な運営を確保するため、営業所又は事務所ごとに最低1名、業務管理者を選任し、管理・監督を行わせる義務がある（法第12条参照）。

業務管理者に管理及び監督を行わせる具体的な事務の内容は、【管理受託契約の契約内容の明確性に関する事項】、【管理業務として行う維持保全の実施方法の妥当性に関する事項】、【その他の事項】である。

【管理受託契約の契約内容の明確性に関する事項】

- | | |
|---|--|
| ① | 法第13条・14条の規定による 説明・書面の交付 に関する事項（賃貸住宅管理業法施行規則第13条第1号、第2号） |
| | 法第13条・第14条の規定による説明・書面交付に関し、書面記載事項の明確性、契約内容の法令への適合性、説明方法の妥当性等についての指導監督を行わせることとする。 |

【管理業務として行う維持保全の実施方法の妥当性に関する事項】

- | | |
|---|---|
| ② | 賃貸住宅の維持保全の実施 に関する事項（第3号） |
| | 管理受託契約に基づき実施する維持保全の実施方法・実施内容の妥当性、法令への適合性等についての指導監督を行わせることとする。 |

【その他の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な事項】

- | | |
|---|--|
| ③ | 賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理 に関する事項（第3号） |
| | 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関し、受領した家賃等の金銭の賃貸人への送金処理や経理処理の妥当性、管理方法の法令への適合性（法第16条の規定による分別管理の方法への適合性）等についての指導監督を行わせることとする。 |
| ④ | 法第18条の規定による 帳簿の備付け 等に関する事項（第4号） |
| | 法第18条の規定による帳簿の備付け等に関し、賃貸人と締結した管理受託契約に係る記録・文書の管理・保存状況の正確性、保存事項や保存方法についての法第18条の規定への適合性等についての指導監督を行わせることとする。 |
| ⑤ | 法第20条の規定による 定期報告 に関する事項（第5号） |
| | 法第20条の規定による定期報告に関し、報告事項・報告方法・報告の頻度等についての法第20条の規定への適合制等についての指導監督を行わせることとする。 |
| ⑥ | 法第21条の規定による 秘密の保持 に関する事項（第6号） |
| | 法第21条の規定による秘密の保持に関し、情報管理・個人情報保護の方法の妥当性等についての指導監督を行わせることとする。 |
| ⑦ | 賃貸住宅の 入居者からの苦情の処理 に関する事項（第7号） |
| | 入居者からの苦情について、苦情の受付方法や苦情を踏まえた対応方法等の妥当性等についての指導監督を行わせることとする。 |
| ⑧ | ①～⑦のほか、 賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸にかかる事業の円滑な実施を確保するため必要な事項として国土交通大臣が定める事項 （第8号） |
| | 法における賃貸住宅管理業部分の施行後の運用状況を踏まえて、新たに業務管理者が管理・監督すべき事項が生じた際に迅速かつ弾力的に定めることができるように、国土交通大臣が定める事項として規定することとする。（施行時点において別途告示等において国土交通大臣が定める事項を定める予定はない） |

- 営業所ごとに設置が義務付けられる**業務管理者の有資格者数は年々増加**。
- 業務管理者の資格要件は、以下の3つのルート。**資格要件を満たす者は現在10万人を超える**。
 - ・新たな賃貸不動産経営管理士試験に合格し、2年以上の実務経験を有する者
 - ・かつての賃貸不動産経営管理士の資格を持ち、移行講習を修了した者 (R4.6まで)
 - ・宅地建物取引士で指定講習を修了し、2年以上の実務経験を有する者

■ 賃貸住宅管理業の登録

登録件数

9,987件

うち 電子申請

7,071件 (約71%)

書面申請

2,916件 (約29%)

■ 業務管理者に必要な講習の修了者数等 (R7.7.30時点)

業務管理者の資格要件を満たす者 (a+b+c)

「登録試験」の合格者数 34,268 名

うち「登録手続き」完了者数 **22,656 名 (a)**

新・賃貸不動産経営管理士試験・・・R3年度より毎年11月に実施

年度	受験者数	合格者数	合格率
R3	32,459名	10,240名	31.5%
R4	31,687名	8,774名	27.7%
R5	28,299名	7,972名	28.2%
R6	30,194名	7,282名	24.1%

旧・賃貸不動産経営管理士向け
(※R4.6.15に終了)

「移行講習」の修了者数

67,493 名

うち「登録手続き」完了者数 **67,460名(b)**

宅地建物取引士向け

「指定講習」の修了者数

16,562 名(c)

(1) 賃貸住宅管理業とは

オーナーの委託により、賃貸住宅の

「①維持保全」・「②①と併せた家賃等の金銭管理」等を行う事業

※サブリース事業者も、これに該当すれば登録対象

※維持保全を行わない事業者は登録の対象外

(2) 賃貸住宅管理業の登録

・**管理戸数200戸以上**の事業者は、国土交通大臣への登録が必要

■ 業務管理者に必要な試験・講習

(1)旧・賃貸不動産経営管理士：

「移行講習」修了 (R4.6まで)

(2) 宅地建物取引士：

「指定講習」修了 + 実務経験 2 年以上

(3) 新・賃貸不動産経営管理士：

「登録試験」合格 + 実務経験 2 年以上

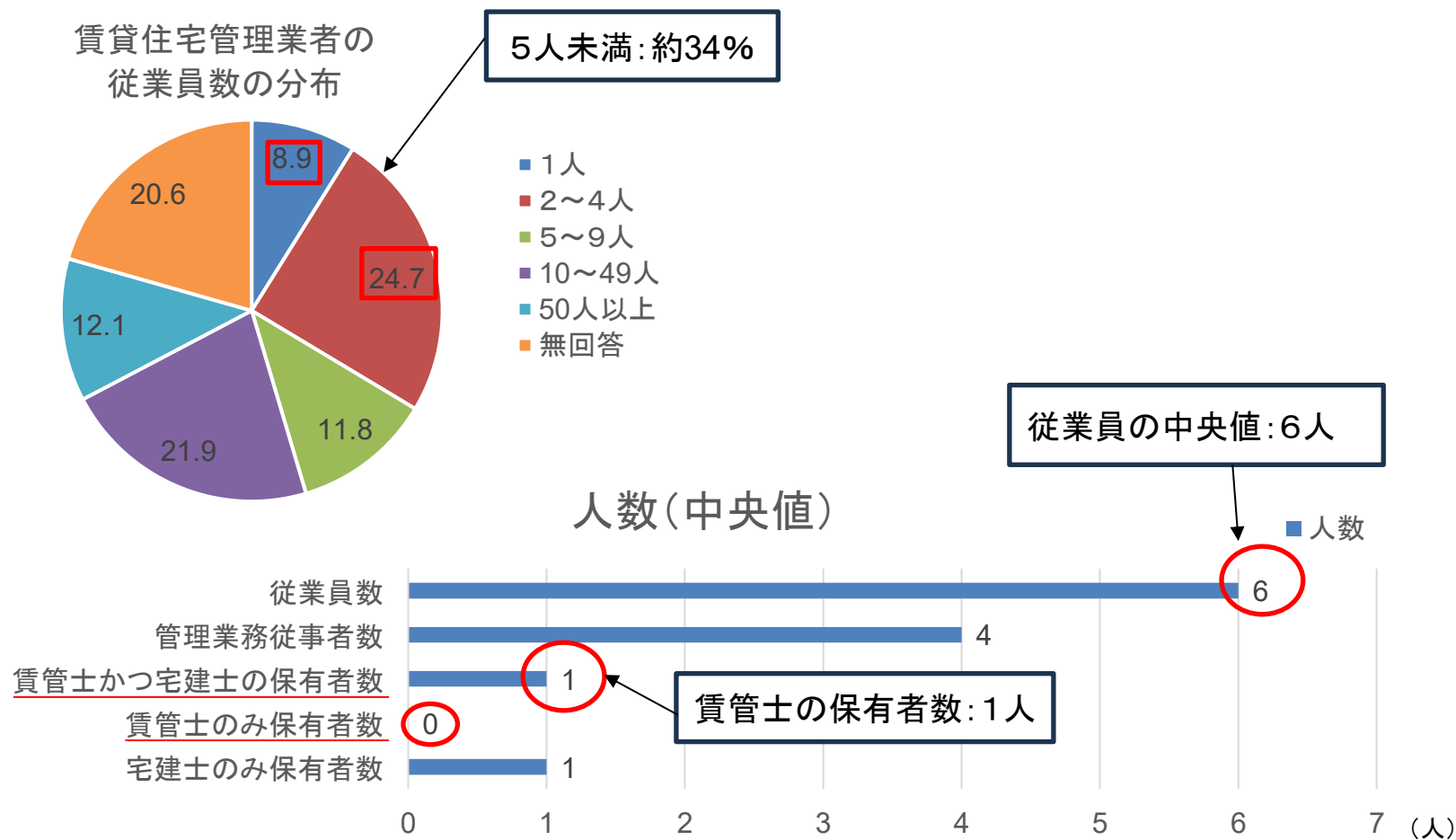
令和6年度国土交通省アンケート調査の概要（賃貸住宅管理業団体の会員を対象）

■ 調査目的	賃貸住宅管理業者を対象として、賃貸住宅管理業の制度運用に関する現状と課題の把握を目的に実施した。
■ 調査対象	以下の賃貸住宅管理業団体の会員を対象に実施 ➢ （公財）日本賃貸住宅管理協会（日管協） 正会員 ➢ （一社）全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理） 会員 ➢ （公社）全日本不動産協会（全日） 会員
■ 調査方法	ウェブアンケート方式及び郵送方式で実施
■ 調査期間	令和6年11月5日（火）～令和6年12月9日（月）
■ 調査実施結果	調査対象の団体の会員数の合計45,608件に対して、1,584件の回答があった（回答率3.5%）

③(1)ー4 業界アンケートの調査結果①

ー従業員数の分布と従業員数・有資格者の割合ー

- 賃貸住宅管理業者の従業員数が5人未満が約34%を占めており、中央値は6人である。
- また、賃貸不動産経営管理士の保有者数(賃貸不動産経営管理士かつ宅地建物取引士の保有者数及び賃貸不動産経営管理士のみ保有者数)の中央値は1人である。

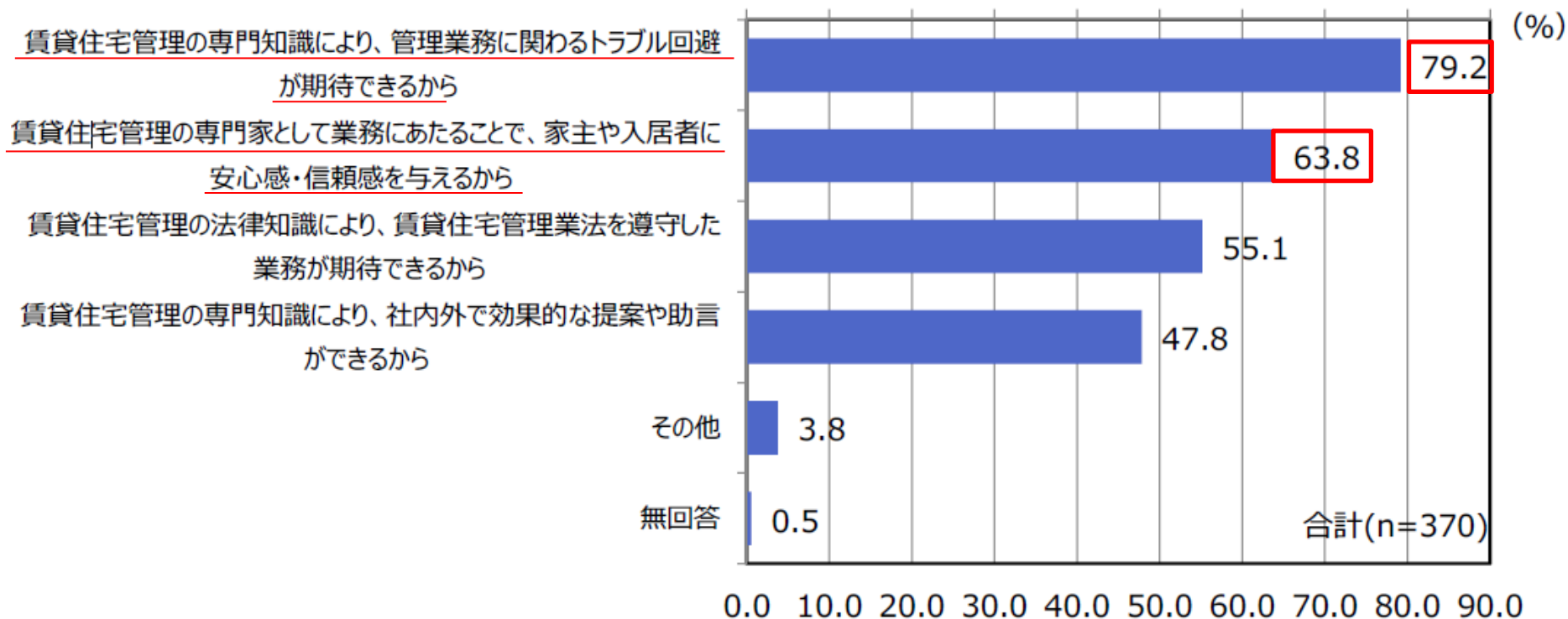


③(1)ー5 業界アンケートの調査結果②

ー賃貸不動産経営管理士の有資格者に限定すべきとする理由ー

賃貸不動産経営管理士の資格を有する者に限定すべき理由

- 最も多く挙げられた理由は、「専門知識により、管理業務に関わるトラブル回避が期待できるから」という回答が約79%であった。
- 次に、「専門家として業務にあたることで、家主や入居者に安心感・信頼感を与えるから」との回答が約64%であった。



③(1)ー6 業界アンケートの調査結果③

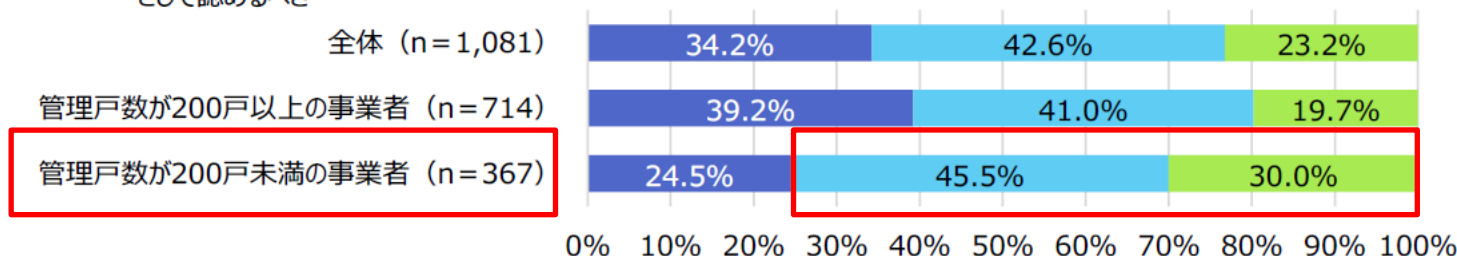
ー業務管理者にはどのような者になるべきかー

管理戸数別、従業員数別 業務管理者の適格要件

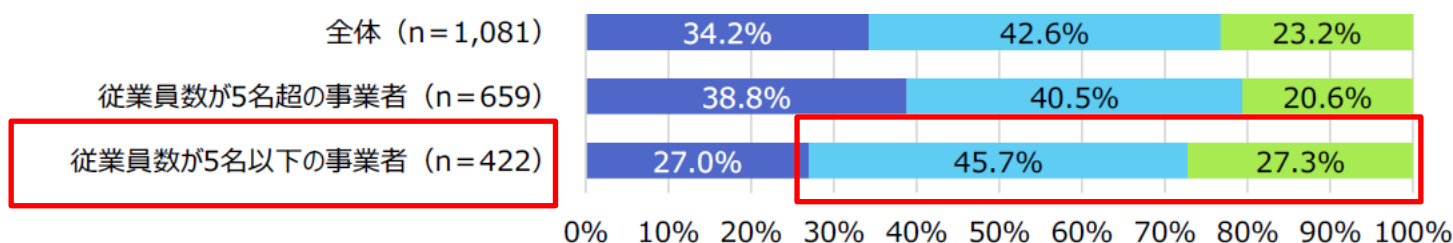
- 業務管理者にはどのような者になるべきか調査した結果、
小規模事業者（管理戸数200戸未満、従業員数が5名以下）では、業務管理者の資格要件を
「賃貸不動産経営管理士に限定すべき」ではないとの回答が70%以上であった。

管理戸数別業務管理者の適格要件

- 1.賃貸不動産経営管理士の資格を有する者に限定すべき
- 2.賃貸不動産経営管理士の資格を有する者あるいは指定講習を修了した宅地建物取引士の資格を有する者（現行の法令上の要件どおり）
- 3.2.に限定せず、賃貸住宅管理業務に関連する実務経験や専門知識があれば、資格を持っていなくても業務管理者として認めるべき



従業員数別業務管理者の適格要件



※無回答、「その他」の回答を除く

③(1)ー7 業界アンケートの調査結果④

ー宅建士ルートを廃止すべきでない理由ー

宅建士ルートを廃止すべきでない理由

- 最も多く挙げられた理由は、「人材の確保が困難である」という回答で46%であり、「宅建士の方が採用しやすい」という回答も20%であった。
- 次に、業務が限られているため、「賃貸不動産経営管理士に限定するメリットがない」との回答が約45%であった。

賃貸不動産経営管理士に業務管理者を限定すべきでない理由



③(1)ー8 業界アンケートの調査結果⑤

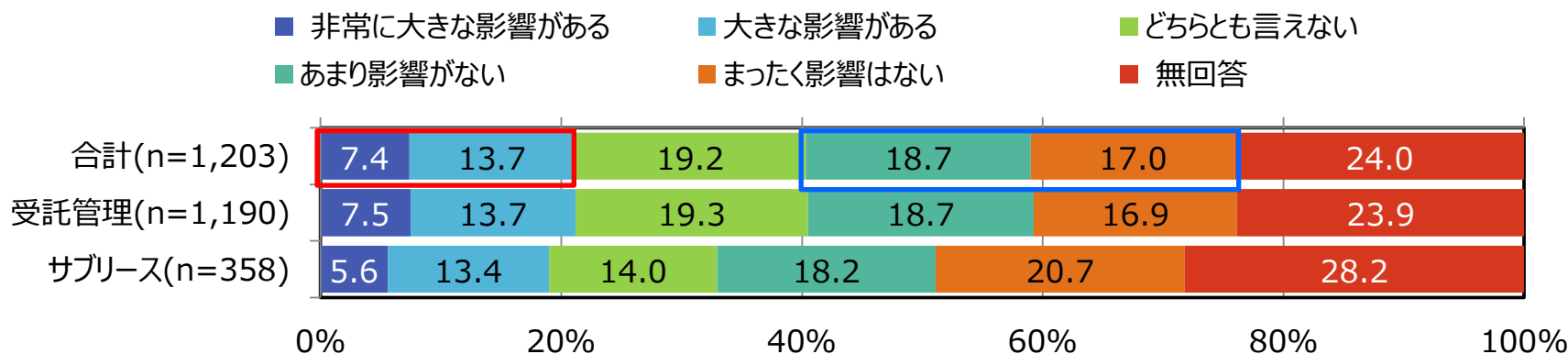
ー宅建士ルートを廃止した場合の影響の有無ー

宅建士ルートを廃止した場合の影響

仮に、業務管理者の要件を賃貸不動産経営管理士資格に限定した場合における、今後の業務運営に与える影響について、調査した結果は、以下のとおりであった。

- 「非常に大きな影響がある」、「大きな影響がある」と回答した事業者は、21.1%を占めた。
- 「あまり影響がない」、「まったく影響はない」と回答した事業者は、35.7%を占めた。

宅建士ルート廃止の影響の有無



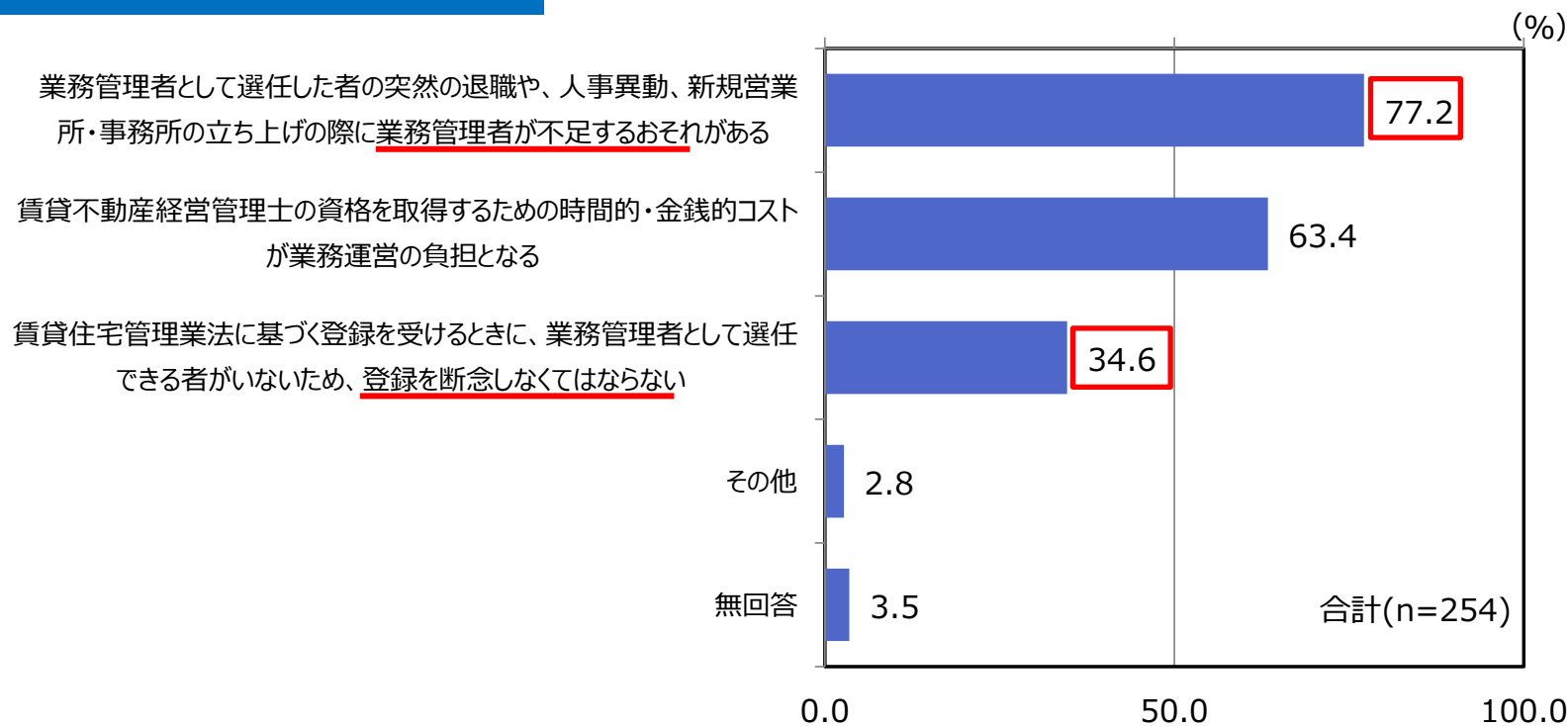
③(1)ー9 業界アンケートの調査結果⑥

ー宅建士ルートを廃止した場合の影響の理由ー

業務管理者の要件における宅建士ルートの廃止について ー廃止により影響がある理由ー

影響の理由として、業務管理者が人員不足が約8割、賃貸不動産経営管理士資格取得の負担が6割以上を占め、登録を断念しなければならないとする事業者も3割以上に達している

宅建士ルート廃止の影響がある理由



③(1)ー10 業務管理者の資格要件のあり方について

1. 業界アンケート結果の総括

- 業務管理者を賃貸不動産経営管理士の有資格者に限定すべき理由としては、専門知識によるトラブル回避が期待できることが約79%、家主や入居者に対する安心感・信頼感を与えることが約64%を占めた。
また、宅建士ルートを廃止しても構わない理由として、「既に有資格者がいる」や「新たに資格を取得すればよい（廃止までに指定講習を受講すればよいとの意見を含む）」との意見が太宗であった。
- 小規模事業者（管理戸数200戸未満、従業員5人以下）では、宅建士ルート廃止に反対する割合が約7割。その主な理由は、人材確保が困難（約77%）、管理業登録を断念せざるを得ない（約35%）であり、特に新規登録を目指す事業者にとって、宅建士ルートの廃止は参入障壁となりうる。

【出典：R6 日管協、全宅管理、全日会員に対するアンケート調査】

2. 賃貸住宅オーナーへの影響

現段階において宅建士ルートを廃止すれば、賃貸不動産経営管理士は新しい制度なので、現にオーナーと人的関係又は取引関係を有する近隣会社への管理の委託に影響を及ぼす可能性や、現に空き家・空き室の管理を行っている管理委託先の選択肢が狭まることも考えられる。 【出典：賃貸住宅オーナー団体からの聞き取り】

3. 結論の方向性

賃貸住宅管理業においては、小規模事業者が多数を占め、事業者における賃貸不動産経営管理士の有資格者は依然少ない状況にある。このような状況下で宅建士ルートを廃止すれば、業務管理者の人材確保が困難となり、管理業の継続や新規参入に深刻な影響を及ぼすおそれがある。

また、現に管理を委託しているオーナーにも影響を与える。

さらに、賃貸住宅は国民の生活基盤としての重要性が増すとともに管理業者への委託ニーズが拡大しており、この需要に適切に応えることも求められる。

そこで、当面の間、宅建士ルートを存続させることとする。

他方で、管理業務の専門性向上と信頼性確保の観点からは、賃貸不動産経営管理士資格の社会的評価を引き続き高めるとともに、宅建士ルートにおける指定講習の充実等を図ることで、制度全体として管理業務の質の底上げを図ることが望まれる。

管理業者とのトラブルの防止策(賃貸住宅オーナーへのアンケート結果から)

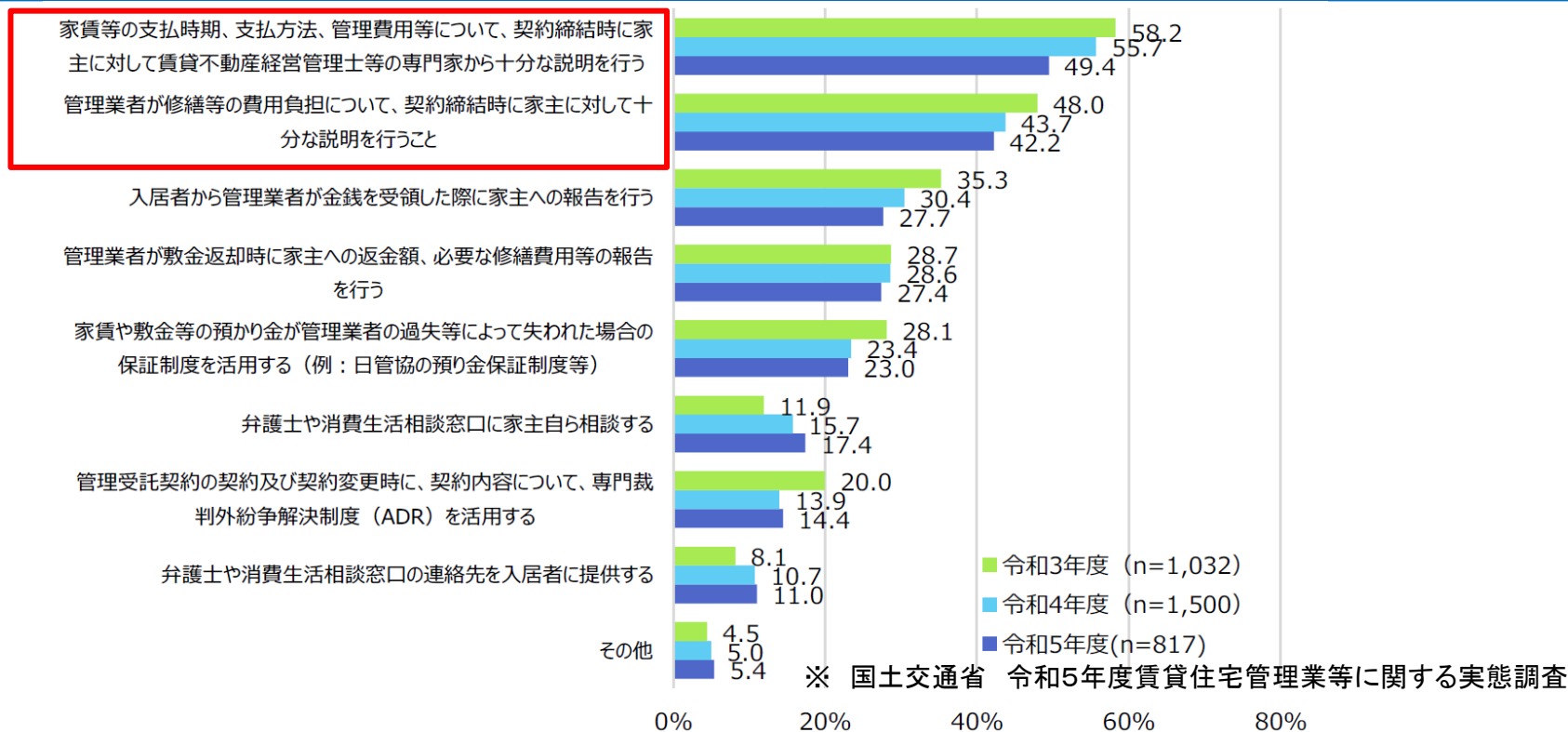
○ 賃貸住宅経営者（オーナー）が有効と考える、管理業者とのトラブル防止策は

・「家賃等の支払時期、支払方法、管理費用等について、契約締結時にオーナーに対して賃貸不動産経営管理士等の専門家から十分な説明を行う」

・「管理業者が修繕等の費用負担について、契約締結時にオーナーに対して十分な説明を行う」

の2つが上位を占めており、費用負担等の金銭面について、管理業者による契約締結時の丁寧な説明が必要とされている。

⇒ 登録業者が各事務所に1人以上設置する「業務管理者」は、従業員が行う管理業務等の指導・監督を行うなど重要な役割がある。登録事業者の質の向上に向けては、賃貸不動産経営管理士をはじめとした「業務管理者」の更なる活用が重要と考えられる。



- 賃貸住宅管理業法では、登録に際し「**賃貸不動産経営管理士**」等の有資格者である「**業務管理者**」を**事務所ごとに1人以上設置し、従業員が行う管理業務等の指導・監督を行う必要がある**。
 - また、**契約締結前の重要事項の説明について、業務管理者、賃貸不動産経営管理士など専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい、**としている。
 - 今後、管理業者の**登録の増加、事務所の規模により業務管理者を複数配置する必要性、有資格者による重要事項説明のニーズなど、ますます有資格者が必要**と考えられる。
 - 試験実施団体によると、当該試験の受験者の7割弱が賃貸住宅管理業に携わる方とのことなので、管理業界内では一定の認知はあると考えられる。
 - 一方、宅地建物取引業を含む他の業界や一般の方々には、法令に体系づけられた資格になって間もないということもあり、**まだまだ認知・理解されていないところもある**と考えられる。
- ⇒ **資格及び賃貸住宅管理業について業界団体とも連携し、より一層の周知・広報等が必要**と考えられる。

【参考】賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方（抄）

第13条関係

1 管理受託契約締結前の重要事項の説明について

法第13条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」という。）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。

第30条関係

1 特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）は、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく登録を受けている者）など、専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。なお、特定賃貸借契約重要事項説明は、特定転貸事業者自らが行う必要があることに留意すること。

【参考】サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン（抄）

6. 重要事項説明(第30条関係)

(1) 略

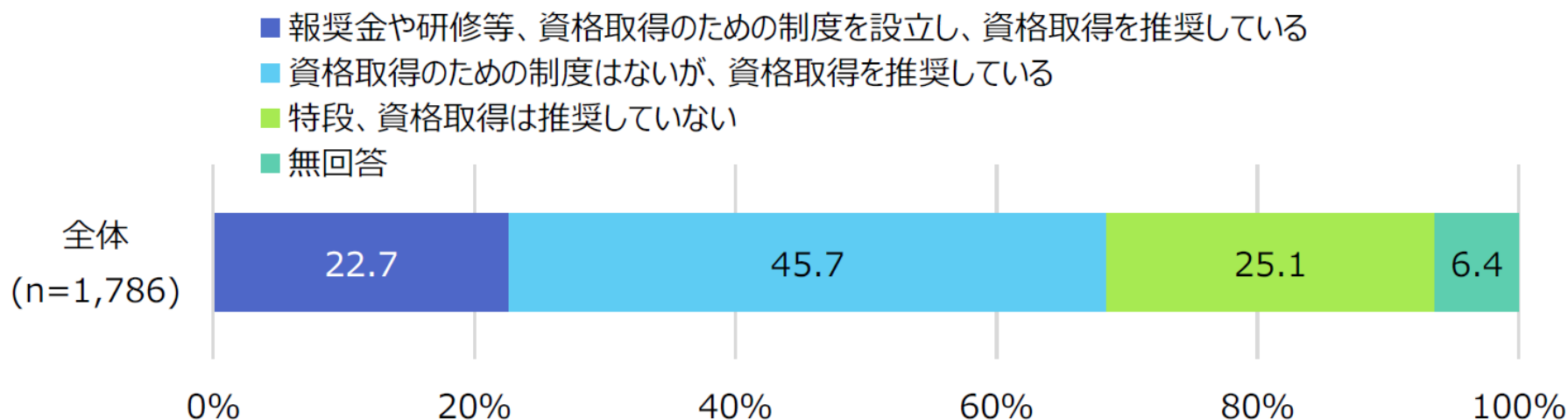
(2) 重要事項の説明者

サブリース業者がどのような者に説明をさせなければならないかについて法律上定めはないが、重要事項について、正確な情報を適切に説明することで、オーナーとなろうとする者が十分に理解をした上で契約締結の意思決定ができるよう、賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく登録を受けている者）など専門的な知識及び経験を有する者によって説明が行われることが望ましい。

③(2)ー3 「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上

賃貸不動産経営管理士の資格取得の推奨(賃貸住宅管理業者へのアンケート結果から)

- 賃貸住宅管理業者の自社の従業員に対する、賃貸不動産経営管理士の資格取得の推奨状況は、「**報奨金や研修等、資格取得のための制度を設立し、資格取得を推奨している**」という回答が**約23%**。
「**資格取得のための制度はないが、資格取得を推奨している**」という回答が**約46%**であった。
一方、「**特段、資格取得は推奨していない**」の回答は**約25%**であった。

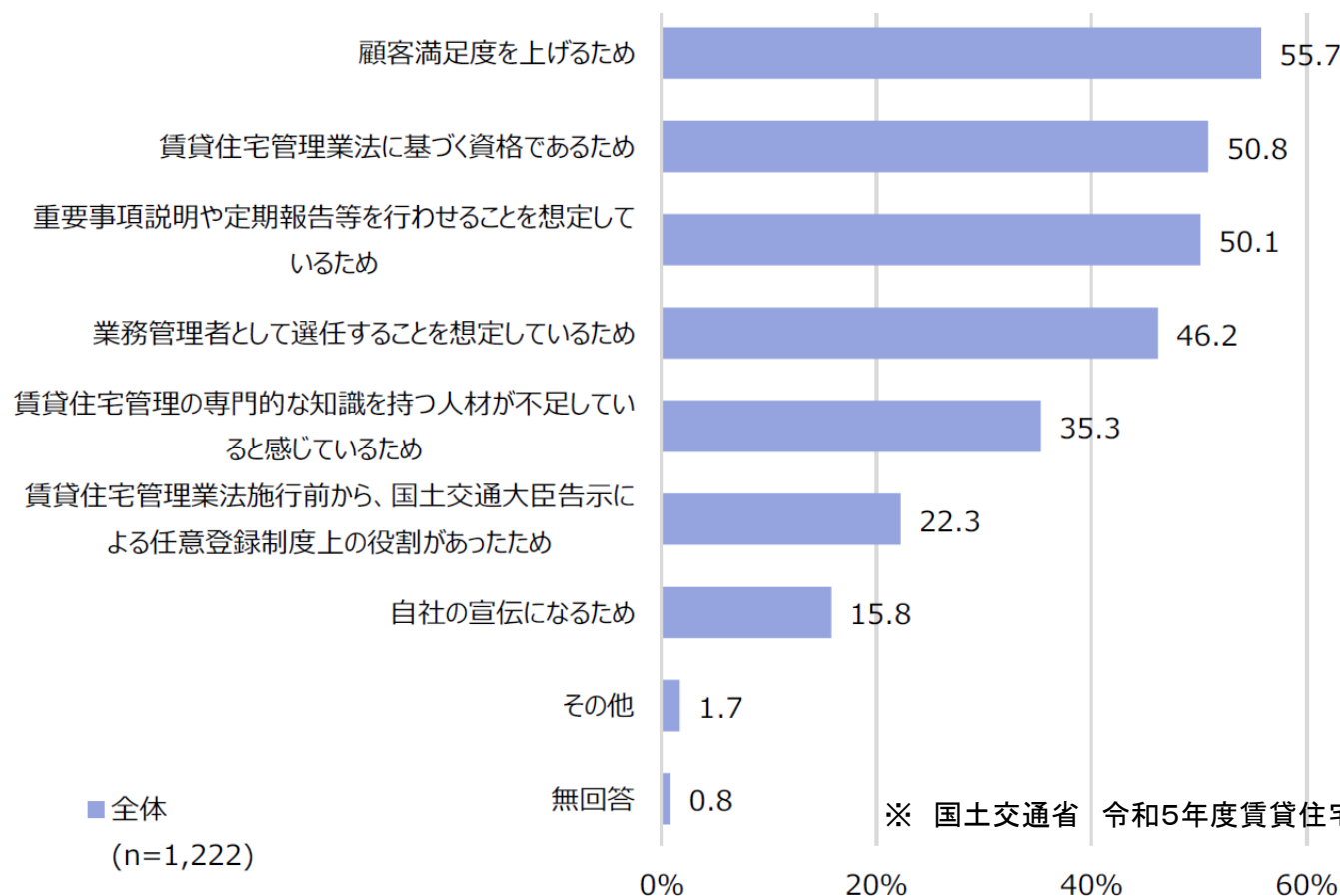


③(2)ー4 「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上

賃貸不動産経営管理士の資格取得の推奨(賃貸住宅管理業者へのアンケート結果から)

- 賃貸住宅管理業者の賃貸不動産経営管理士の資格取得を推奨理由は、
「顧客満足度を上げるため」という回答が最も多く、約56%。次いで「賃貸住宅管理業法に基づく国家資格であるため」が約51%、「**重要事項説明や定期報告等を行わせることを想定しているため**」が約50%、
「業務管理者として選任することを想定しているため」が約46%、「賃貸住宅管理の**専門的な知識を持つ人材が不足していると感じているため**」が約35%の順になっている。 ※複数回答による集計割合

賃貸不動産経営管理士の資格取得の推奨理由



※ 国土交通省 令和5年度賃貸住宅管理業等に関する実態調査

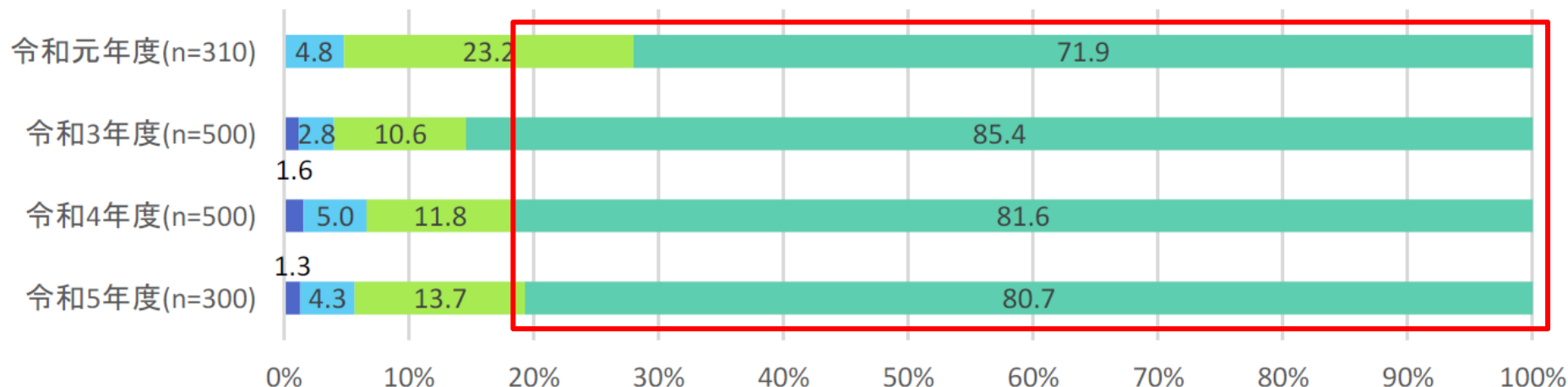
③(2)ー5 「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上

「賃貸不動産経営管理士」の認知度(賃貸住宅の入居者へのアンケート結果から)

- 入居者における、「賃貸不動産経営管理士」の認知度をみると、「知らない」が80.7%と特出して高く、次に、「知っているが、内容はわからない」(13.7%)、「知っており、内容も理解している」(4.3%)、「資格を保有している」(1.3%)の順となっており、認知度は非常に低い状況となっており、過去の調査と比較しても大きな変化は見られない。

「賃貸不動産経営管理士」の認知度 (過去の調査との比較)

■ 資格を保有している ■ 知っており、内容も理解している ■ 知っているが、内容はわからない ■ **知らない**



※ 国土交通省 令和5年度賃貸住宅管理業等に関する実態調査

③(2)ー6 「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上

「賃貸不動産経営管理士」とは

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の未然防止の観点から、主に賃貸アパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅の管理に関し、不動産所有者及び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専門家。

資格創設経緯等

- 日管協、全宅連、全日の3団体において、それぞれ独自の不動産関連資格を運営していたが、平成19年 業界統一資格として創設。
- 平成28年 国土交通省の任意登録制度である賃貸住宅管理業者登録制度改正。登録事業者に対して賃貸不動産経営管理士等の設置及び管理受託契約における貸主に対する重要事項説明を賃貸不動産経営管理士等が行うことを義務化。
- 令和3年6月 賃貸住宅管理業法施行。登録事業者に設置が義務付けられる「業務管理者※」の要件とされる資格となる。

※事務所毎に1名以上設置が必要。受託業務を管理・監督。

資格登録者

85,901名
(R7.2.28現在)

累計合格者

101,761名
(R7.2.28現在)

資格の有効期限

5年間（更新手続きあり）

「(一社)賃貸不動産経営管理士協議会」

平成19年7月、

日管協((公財)日本賃貸住宅管理協会)

全宅連((公社)全国宅地建物取引業協会連合会)

全 日((公社)全日本不動産協会)

の3団体を構成員として設立。

平成25年4月、任意団体から一般社団法人へ移行。資格制度を通じて、賃貸不動産管理業務の適正化、賃貸不動産市場の健全化等を促し、国民生活の向上に資することを目的とする。

【会 長】全 日 中村会長

【副会長】日管協 塩見会長

【副会長】全宅連 坂本会長

※R7.3.21時点

「賃貸不動産経営管理士」試験

※平成25年より全国统一試験制度を導入、令和3年度より賃貸住宅管理業法に基づく登録試験として実施

試験概要

【試験日】 年1回（例年11月第3日曜日）※R7年度：11/16(日)

【試験地域】全国38地域

【受験資格】特になし ※資格登録には要件あり

【R6申込者数】33,949名

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
申込者数(名)	13,862	17,532	19,654	25,032	29,591	35,553	35,206	31,547	33,949
受験者数(名)	13,149	16,624	18,488	23,605	27,338	32,459	31,687	28,299	30,194
合格者数(名)	7,350	8,033	9,379	8,698	8,146	10,240	8,774	7,972	7,282
合格率	55.89%	48.32%	50.73%	36.8%	29.8%	31.5%	27.7%	28.2%	24.1%

試験内容

【四肢択一・40問】

イ 管理受託契約に関する事項

ロ 管理業務として行う賃貸住宅の維持保全に関する事項

ハ 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項

ニ 賃貸住宅の賃貸借に関する事項

ホ 法に関する事項

ヘ イからホまでに掲げるもののほか、管理業務その他の賃貸住宅の管理の実務に関する事項

主な検討事項(案)

- ④管理業の地域貢献(コミュニティづくり、高齢者・子育て世帯・二地域居住者・外国人など多様な主体の共生社会の形成)
-



これからの不動産業のあり方

- 信頼産業としての一層の深化
- 他業種や行政との連携・協同を通じた“トータルサービス”の提供
- 業務生産性の向上及び消費者サービスの向上
- 不動産業の担い手確保

管理業のあり方

- 「不動産最適活用」を根源的に支える役割
- 幅広いサービスを展開し、居住・生活環境向上に寄与
- オーナーの投資判断の支援、管理情報の蓄積・活用
- 従業員の働き方改善、管理業務の効率化や付加価値の高いサービス提供

第三章 これからの不動産業ビジョン

2. 官民共通の目標

(4) エリア価値の向上

(前略) 重要なことは、地域の実情に応じて期待される不動産の「場」としてのあり方(=『不動産最適活用』のあり方)が地域の関係者によって認識された上で、その実現を図るべく地域全体でマネジメントしていくことである。(中略)『不動産最適活用』を通じて地域が持つ潜在的な可能性を引き出し、エリア再生につなげていくことが重要である。このため、不動産業者は、例えば、仲介、管理と言った従来型の視点にとどまらず、目利き力や経営(マネジメント)力を高めつつ、『不動産最適活用』の実現に向けた地域ニーズの掘り起こしなどに努めていく必要がある。

3. これからの不動産業のあり方：民の役割

(2) 各業態のあり方

③管理

多様化する管理サービスへのニーズの例としては、・・・子育て支援、買い物、日常生活の見守り、安否確認、コミュニティ形成などの幅広いサービスを展開し、居住・生活環境向上に寄与することが考えられる。その実現に向けては、従来の不動産管理に留まらない新たなサービス提供に向けたノウハウを蓄積するとともに、介護・福祉、法務などの専門家や地方公共団体等との緊密な連携が不可欠となる。

(中略)

これらの不動産単体を中心とした管理行為に加えて、面的な管理(エリアマネジメント)を推進し、エリア全体における価値の向上に努めていくことも重要である。

第三章 これからの不動産業ビジョン

5. 2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題

(7) 地方創生・エリア価値向上

②エリアマネジメントの推進方策

不動産業は、人々の活動の「場」を創造するとともに、その「場」が有効に活用されるよう人の活動をマネジメントすることについても役割を果たすことが期待されている。建物の管理と言ったハード面だけでなく、例えば、空き家・空き地など遊休状態にある不動産を活用した人々の居場所づくりや、コミュニティのつながりを維持・強化するためのイベント運営といったソフト対策についても、不動産業によるエリアマネジメントの推進方策の強化を図る一環として検討する必要がある。

地方創生2.0基本構想(令和7月6月13日閣議決定)

○ 地方創生2.0基本構想 本文

第3章 6. 政策パッケージ

(1) 安心して働き、暮らす地方の生活環境の創生

⑦将来を考えたまちづくり

iii. 地域生活圏の形成

日常の暮らしに必要なサービスが持続的に提供されるため、日常の生活や経済の実態に即した圏域に着眼した「地域生活圏」を中心に、地方創生に資するファンド等の活用による民間投資の呼び込みを含めた資金調達支援や地域における信用・信頼付与など地域課題解決に取り組む民間事業者※の活動を支援するための新たな制度の構築に取り組む。

※社会性（地域課題解決）と経済性（事業経営や地域経済の好循環）の両立を図りつつ、日常生活サービスの提供を横断的かつ長期的に担う民間の事業実施主体等（ローカルマネジメント法人）。

(3) 人や企業の地方分散～産官学の地方移転、都市と地方の交流等による創生～

④関係人口の量的拡大・質的向上

iv. 二地域居住等の推進

関係人口の中でも特に地域への関与が強い類型として、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける二地域居住等を社会政策・国土政策としての観点からも促進し、都市から地方へ、また地方間も含めた人流拡大、地域の担い手確保や消費等の需要創出、新たなビジネスや雇用の創出につなげる。このため、ふるさと住民登録制度や産業振興の取組など関係府省庁の施策と連携しながら、多様なライフスタイルを実現し地域社会をより発展させる制度面の検討を行いつつ、モデルとなる取組の創出等二地域居住の普及に取り組む。また、スモールコンセプション等空き家を活用した二地域居住者向けの住居の提供や、そうした住居の宿泊施設としての活用に加え、二地域居住者と地域をつなぐコーディネーターの育成・確保等を図る。

○ 地方創生2.0基本構想 施策集

第1章 政策の5本柱

3. 人や企業の地方分散 ～産官学の地方移転、都市と地方の交流等による創生～

(14) 不動産業者を始めとする多様なプレーヤーの連携による地域価値共創の推進

地域価値共創の取組に意欲のある不動産事業者等に対してノウハウ等の共有及び相互交流を促進するツールを提供することにより、不動産事業者を核とした多様なプレーヤーの連携による遊休不動産等を活用した地域価値共創の取組を地方部も含めて広域的に展開し、不動産業の社会的価値の向上及び持続的な発展と、二地域居住の促進など地方部における関係人口の増加を図る。（国土交通省不動産・建設経済局参事官(不動産管理業)

「ひと」と「暮らし」の未来研究会とりまとめ（令和5年3月）概要

設置(R3.5)の目的

- ・ コロナ禍において、居心地がよい日常の「幸せな暮らし」を実現するには、各地域に住まい、集う「ひと」に着目し、「暮らし」に関わるあらゆる産業分野や地域づくりの担い手が連携することで、地域の新たな価値や可能性を創造していくことが必要
- ・ 民間の実務者の最先端の知見や事例を集め、従来の行政にはない発想・視点から自由闊達に議論

Season1での中間整理(R3.6)

- 
- ・ 「幸せな暮らし」を目指すにあたり、身近な「コミュニティ」の存在が必要不可欠であり、コミュニティは「未来に向けた新たなインフラ」
 - ・ コミュニティが形成されるための「空間」・「場」を提供する不動産業・不動産管理業は、社会に必要なコンテンツや文化を創造し提供する、クリエイティブ産業

Season2での中間整理(R4.6)

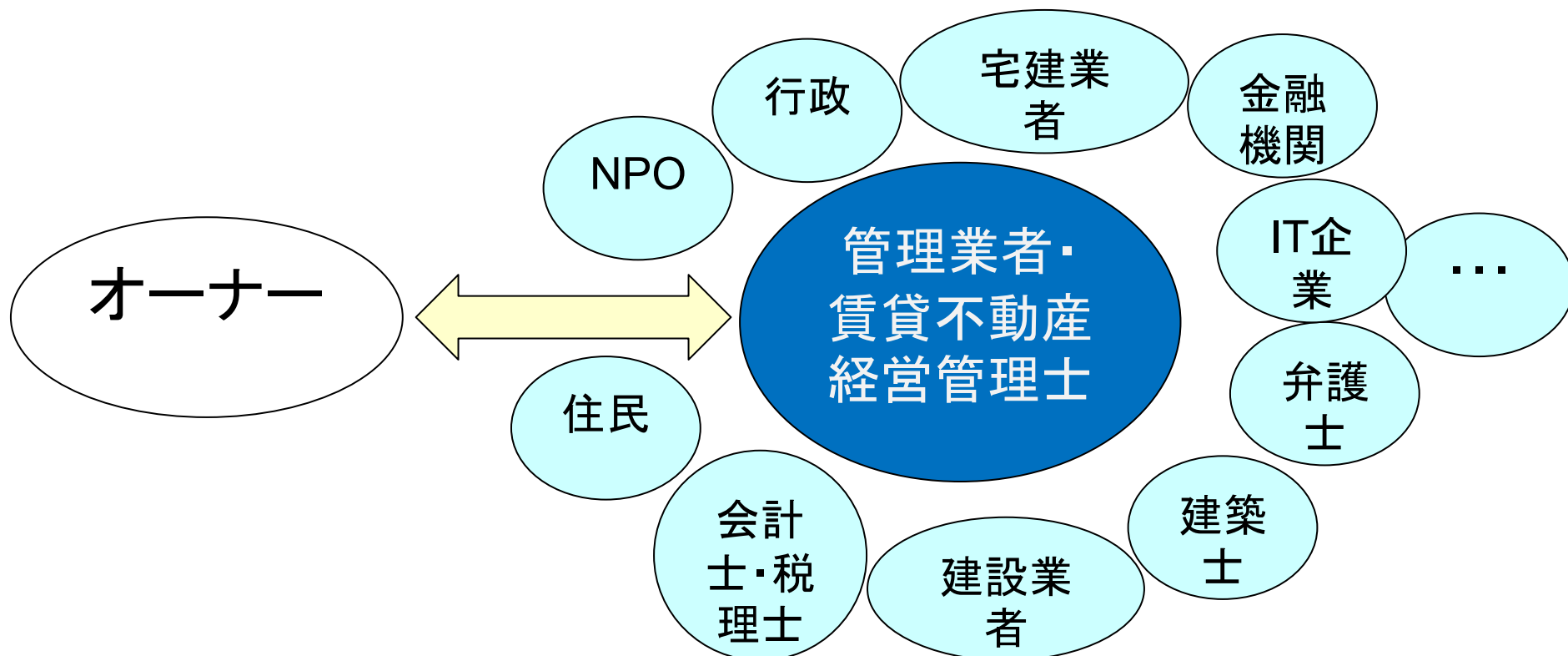
- 
- ・ 様々なジャンルの地域のプレイヤーの人たちそれぞれが役割を分担し、共に行動しあうことで、地域に必要なものを創り上げていく「共創」が重要
 - ・ 「共創」に取り組む人々を後押しするにあたり、不動産業者等による優れた取組を表彰する制度を創設することが必要

表彰制度の創設(R4.10)

- 
- ・ 昨年度、地域の関係者と共創して地域づくりやコミュニティづくりに取り組む不動産業者等を表彰する「地域価値を共創する不動産業アワード(不動産・建設経済局長賞)」を創設
 - ・ ①低未利用不動産の有効活用、②中心市街地・農村活性化、③居住・生活支援、④安全・安心、⑤イノベーション、⑥担い手育成の6部門で表彰を行うとともに、アワード大賞及び特別賞を選定

不動産業、賃貸住宅管理業は、まぎれもなく、
地に足のついた社会に必要不可欠な
クリエイティブ産業。

これからのキーワードは「共創」



第4回地域価値を共創する不動産業アワード 概要

背景・目的

【背景】

- ◆ 令和3年5月から設置した『「ひと」と「くらし」の未来研究会』において、「**各地域のコミュニティ＝未来へ向けた新たなインフラ**」、「**不動産業・賃貸住宅管理業＝社会に必要な不可欠なクリエイティブ産業**」と位置付け、**業種を超えたプレイヤー同士の「共創」が地域に新たな価値をもたらす**ことを確認。
- ◆ それを受け、新しい資本主義実行計画フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定）において、「地域に密着した不動産業者や不動産管理業者が地方公共団体や住民等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組むことで、新たな地域価値を共創することを推奨する」表彰制度を2022年度に創設することとされ、2022年秋に国土交通省において「地域価値を共創する不動産業アワード（不動産・建設経済局長賞）」を創設。

【目的】

- (1) **地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者や不動産管理業者を不動産・建設経済局長が表彰**する。受賞により取組の更なる発展を図るとともに、地域価値共創のモデルとして業界団体等と連携して横展開を目指す。
- (2) 不動産業者や不動産管理業者が、新たな地域価値を共創する中で、空き家等低未利用不動産の有効活用、中心市街地等活性化、住宅確保要配慮者等の居住支援、防災・防犯等地域の安全・安心の確保、デジタル社会への移行など、**地域課題や社会課題の解決に貢献していることを広く発信**。

募集内容

【募集対象等】

- ◆ 「場の提供者」として地域の関係者と共創して地域づくりやコミュニティづくりに取り組む不動産業者（不動産の売買・賃貸・仲介等を業とするもの）及び不動産管理業者（不動産の管理を業とするもの）並びにそれら事業者を含む協議会等の団体による、**地方公共団体や住民、他業種の方等と共に、不動産を活用して、地域において新たな価値を創造する活動**
- ◆ 不動産のオーナー・地方公共団体については、不動産業者等との連名で応募可能
- ◆ 不動産の用途は問わない
- ◆ 応募者のうち総合的な評価が最も高い1件を「**アワード大賞**」として表彰するほか、優秀な活動を「優秀賞」として表彰する

【委員】

青木 純	株式会社まめくら代表取締役／株式会社nest代表取締役
笠松 美香	株式会社リクルート SUUMO副編集長
齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授
◎中城 康彦	明海大学不動産学部 教授
丹羽 洋子	株式会社不動産流通研究所 代表取締役
真野 洋介	東京工業大学環境・社会理工学院 教授

【事務局】

国土交通省不動産・建設経済局 不動産業課不動産管理業適正化推進室
株式会社船井総合研究所
◎は委員長
(敬称略・五十音順)

選定委員会委員

選定方法・審査基準

【選定方法】

- ◆ 書類審査による1次選考により、10～15件程度を選出。
- ◆ 選定委員会において最終審査として15分程度のプレゼンテーションと質疑を行い、計10件程度の実質者を選定。

【審査基準】

- ①**先進性**：地域において新たな価値を生み出す先進的な取組であること
- ②**共創性**：地域の関係者が適切な役割分担の下で活動し、地域課題解決等の具体的成果につながっていること
- ③**地域活性化**：地域づくり・コミュニティづくりや、それらを担う人材の育成に寄与していること

今後の予定

令和7年 9月1日(月)	募集開始
11月21日(金)	エントリー締切
12月5日(金)	応募書類提出締切
12月～1月下旬	1次審査(書類審査)
令和8年 2月中下旬	最終審査(選定委員会による審査)
3月上旬～4月下旬	審査・選定結果通知及び受賞対象者の発表
5月中下旬	表彰式



アワード大賞

株式会社エンジョイワークス

共感投資プラットフォーム
「ハロー！RENOVATION」
を活用した空き家・遊休不動産の再生



優秀賞（低未利用不動産の有効活用部門）

暇と梅爺株式会社

すみだ八島花（やつしまはな）文化創造区、
創出のための老朽築古物件リノベマッチング
事業



優秀賞（中心市街地・農村活性化部門）

株式会社まちづくりクリエイティブ

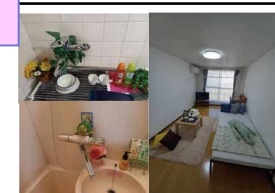
MAD Cityプロジェクト



優秀賞（居住・生活支援部門）

有限会社エステートイノウエ

地域共生で笑顔になれる住まいの支援



優秀賞（安全・安心部門）

一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会

被災者支援で感じた「競争」から「共創」への転換、
そして一般社団設立による更なる活動の展開



優秀賞（イノベーション部門）

小田急バス株式会社、株式会社ブルースタジオ

住居専用地域内バスターミナルの
コミュニティハブ化事業



優秀賞（担い手育成部門）

一般社団法人全国古家再生推進協議会

『あなたの投資で社会が良くなる』
空き家（古家）の再生で『四方よしビジネス』を
全国に広める



特別賞

ありあけ不動産ネット協同組合

有明圏域定住自立圏における空き家・空き地
相談窓口運営及び、行政・企業・地域住民が
連携した空き家予防啓発活動



特別賞

株式会社三好不動産

誰一人取り残さない社会へ～「場の提供者」
として地域に住まう方のお困りごと支援、
及びお困りの「場」へ学生ボランティアと
共に赴き災害復旧復興支援、こども食堂支援～



特別賞

千島土地株式会社

北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想
～創造的なまちづくりへの挑戦～



第2回 地域価値を共創する不動産業アワード 受賞者

アワード大賞

NPO法人福岡ビルストック研究会 「九州DIYリノベWEEK」

九州を中心とする24の地域において、「不動産業者」「不動産管理業者」「不動産所有者」「建築士」「宅建士」「公務員」「大学講師」「学生」「医師」等の多様なリーダーが主体となり、活動視察などを通じた情報共有を図りながら、DIYを取り入れた休眠不動産の再生と地域活性化を目指す「DIYリノベ」活動を10年にわたって行い、老朽不動産に付加価値を与え、雇用や移住者の増加など地域の社会課題解決に貢献する成果を上げてきた。



優秀賞(一般部門)

株式会社プライム

「絶対に見捨てない！
不動産・行政・NPOの連携による住宅弱者への取り組み」



優秀賞(一般部門)

ビーローカル・パートナーズ

「昭和なまちのバイローカルムーブメント
～良き商いを守り育てる～」



優秀賞(サブリース部門)

株式会社巻組

「DAO型シェアハウス Roopt DAO」



優秀賞(サブリース部門)

omusubi不動産

「挑戦する人の船出を後押しする、
コ・クリエイティブ・スペース『せんぱく工舎』」



優秀賞(空き家部門)

株式会社上原不動産、株式会社ARCH

「まちづくりと居住支援がともに
成り立つ社会を目指す」



特別賞

株式会社タウンキッチン

「JR中央線高架下を活用した創業支援施設群
『コウカシタ・ヒガコインキュベーション』」



特別賞

株式会社ハチノジ

「地域の空家を活用して世界中から来る
留学生向けに多文化共生型(国際交流)
シェアハウスの提供」



特別賞

中央グリーン開発株式会社

「新規分譲地の開発要件であった「集会所施設の設置」を新旧住民が緩やかに
つながる『まちのコミュニティ拠点』へ」



※赤枠は空き家の利活用に関する活動を含む取組

アワード大賞

株式会社旧三福不動産

空き店舗 × リノベ × メディア = 路地裏マイクロディベロッパー事業による地域再生

駅から離れた「空き家・空き店舗」が増える路地裏のエリアにおいて、地域価値を最大化するため、若手の実力者を誘致し、小さくて良いお店が集まるエリアとして新たにブランディング。空き家そのものの個性を生かしたリノベーションを行うことで新旧の魅力が凝縮するエリアに生まれ変わらせている。地域密着型の不動産業者として、ネットメディアをうまく活用しながら、遊休不動産の活用とビジネスの起業に多くの実績があり、街の活性化にも寄与している。



優秀賞(空き家の活用)

有限会社日の出企画

住む人働く人を発掘育成する空き家を使った拠点でのコミュニティ形成『アキヤアソビ』



優秀賞(空き家の活用)

株式会社尚建、菅 完治

ジェントリフィケーションの進む都市特定地域(谷中・千駄木エリア)における複合用途による不動産利活用事例集



優秀賞(デジタルの活用)

株式会社 On-Co

空き家を活用して、挑戦を応援する「さかさま不動産」



優秀賞(防災・防犯等地域の安全・安心)

都市居住推進研究会、株式会社八清

歴史的市街地の再建築不可の袋路における子育て支援住環境整備事業 -30 年かけて培ってきた地域密着型ネットワーク組織による、地域のストック活用事業-



優秀賞(地域活性化)

一般社団法人Oと編集社

飛び飛びの商店をコミュニティでつないで、歩いて巡って楽しいを再編集する「トビチ商店街」



優秀賞(団地活性化)

株式会社みんなのまちづくり

長野県佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業 - ホシノマチ団地 -



優秀賞(住宅確保要配慮者等の居住支援)

株式会社イティ

地域共創マネージメントプロジェクト



特別賞

株式会社富山市民プラザ

学生シェアハウスを核としたまちなか再編事業「fil プロジェクト」～「人」がつながり、新たな「まち」を紡ぐ、開かれた場づくり～



「地域価値共創プラットフォーム」について

立ち上げの趣旨

- ✓居心地がよい日常の「暮らし」の実現には、各地域に住まい、集う多様な産業分野や地域づくりの担い手が連携しながら、地域の新たな価値や可能性を創造していく「**共創**」の取組が必要。
- ✓不動産業者・不動産管理業者は人々の暮らしを支える身近な存在であり、「**共創**」の取組の中心となり得る。

<国土交通省によるこれまでの取組>

- 令和4年より、地域の関係者と連携して地域づくりに取り組む不動産業者・不動産管理業者等を「**地域価値を共創する不動産業アワード**」で表彰。
- 令和6年9月「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、地域価値共創に関する知識と経験の集積・ネットワークの構築の場として「**地域価値共創プラットフォーム**」を立ち上げ。

▼ニュースレター登録フォーム



取組内容

<情報発信>

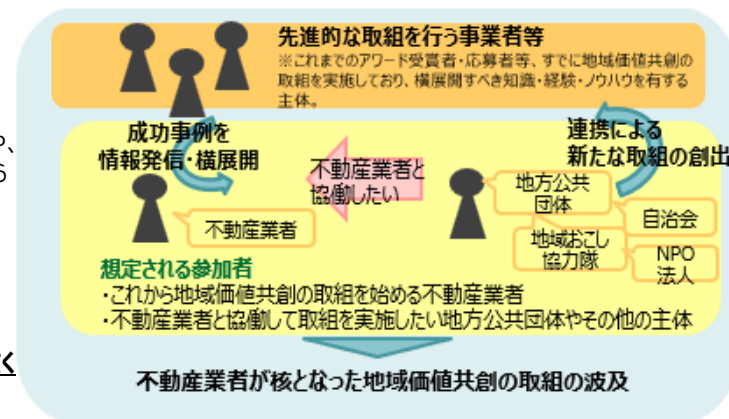
- 「**地域価値共創ニュースレター**」の配信（月1回程度）
 ……地域価値共創の取組への最初の一步を後押しするため、空き家の利活用のための補助メニューや、制度の紹介、関連シンポジウム等の案内、不動産業アワード受賞者等によるイベント開催のお知らせ等について**プラットフォーム加入者を対象として配信**。（令和7年8月までに計10回配信）
 <過去配信内容> 不動産業アワード募集開始案内、官民連携イベント開催案内、空き家対策推進Web説明会開催案内、不動産業アワード受賞者による地域価値共創に関するイベントの開催案内等
- **メディアプラットフォーム「note」での情報発信**（月1回程度）
 ……地域価値共創についての認知度向上のため、不動産業アワード受賞者や空き家対策に関する取組の実践者に対するインタビュー記事等、地域価値共創の先行事例について、**国民に対して広く情報発信**。（令和7年8月までに計7本配信）

<地域価値共創に取り組む関係者同士の対面交流の場・機会の創出>

- 空き家の活用により地域課題の解決を目指す地方公共団体と不動産事業者・不動産管理業者等のマッチングを目的として、令和7年よりイベントを各地域で順次開催。
 （令和7年1月：関東、3月：近畿・九州、7月：東北、8月：中部）
- 第3回不動産業アワード受賞式と合わせて、**プラットフォーム加入者等の交流会を開催**。
 （令和7年6月開催）

【今後の予定】

- 令和7年9月1日～第4回不動産業アワード応募受付開始
- 他省庁と連携し、地域価値共創に資する、多様な観点の施策や制度に関する情報発信を行う。



プラットフォーム加入者 421名（令和7年8月12日時点）

- 不動産業者・不動産管理業者
- 地方公共団体
- 不動産業アワード受賞者・応募者
- 不動産オーナー
- NPO法人・団体 など
- 地域価値共創の取組に関心のある者・団体

第1回 地域価値共創シンポジウムの開催について

第1回 地域価値共創シンポジウムの開催

「地域価値を共創する不動産業アワード」の受賞者等が登壇し、受賞した取組の受賞後の変化、成功・失敗の体験、今後の展望などについて講演。
(令和6年9月)

《プログラム（概要）》

- 開会挨拶
- 基調講演①「不動産業者等が地域価値共創に取り組む意義及び/期待する役割」
不動産業アワード選定委員長 明海大学不動産学部 教授 中城 康彦 氏
- 基調講演②「受賞活動と受賞後の変化について」
 - 第1回アワード大賞
株式会社エンジョイワークス 取締役 松島 孝夫 氏
 - 第2回アワード大賞
NPO 法人福岡ビルストック研究会 理事長 吉原 勝己 氏
- 不動産業アワード受賞者による座談会
「地域価値共創の実践者と共に考える：一步踏み出すために何が必要か」
モデレーター・パネリスト：株式会社リクルートSUUMO 編集長 池本 洋一 氏
パネリスト：株式会社まちづくりエイティブ 代表取締役 寺井 元一 氏
一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会 事務局長 大久保 秀洋氏
ビーローカル・パートナーズ 加藤 寛之 氏
- 地域価値共創プラットフォームの立ち上げについて
国土交通省不動産・建設経済局参事官（不動産管理業） 中野 晶子

動画視聴はこちらから



第2回地域価値共創シンポジウムの開催

「地域価値を共創する不動産業アワード」の受賞者が登壇し、共創の取組の始め方、事業の継続方法、地域特性を踏まえたチームづくりなどについて座談会を行う。
(令和7年6月)

《プログラム（概要）》

【第1部】

- 開会挨拶
- 第3回地域価値を共創する不動産業アワード表彰式
- 不動産業アワード選定委員長による総評
明海大学 不動産学部 教授 中城 康彦 氏
- 受賞者によるプレゼンテーション

【第2部】

- 講演①「商店街における課題解決について」
中小企業庁 経営支援部商業課 課長補佐 吉野 賢一 氏
- 講演②「まちづくりの推進につながる総務省の施策パッケージについて」
総務省 地域力創造グループ地域政策課 理事官 前田 茂人 氏
- 不動産業アワード受賞者による座談会
「不動産事業で地域の課題を解決！地域を活性化させよう！」
モデレーター：横浜市立大学 国際教養学部 教授 齊藤 広子 氏
パネリスト：株式会社巻組 代表取締役 渡邊 享子 氏
一般社団法人全国古家再生推進協議会 理事長 大熊 重之 氏
株式会社ARCH 代表取締役 橋本 千嘉子 氏
- シンポジウム参加者との情報交換会

動画視聴はこちらから 

