
■□■ 貸不動産経営管理士 業務管理者とは■□■

■□■2021年度の賃貸不動産経営管理士試験になる方法■□■

業務管理者とは

質問：宅地建物取引士は自動的に業務管理者に？

回答：一定の講習を受講する必要があります。

【賃貸住宅管理業を営むに業務管理者が必要？】

賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律(以下、「賃貸住宅管理法」という。)によれば、賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、一人以上の業務管理者を選任して、その営業所又は事務所における業務に関し、管理受託契約(管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいいます。)の内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性その他の賃貸住宅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国土交通省令で定める事項についての管理及び監督に関する事務を行わせなければなりません(12条)。

この要件を満たさない者は、賃貸住宅管理業の登録が拒否されます(同法6条11号)。

【賃貸不動産経営管理士試験に合格すれば業務管理者に？】

業務管理者になるには、管理業務に関する2年以上の実務経験があり、かつ、①登録試験に合格した者か、もしくは②指定講習を修了した宅地建物取引士であることが予定されています(国土交通省令で規定)。

したがって、賃貸不動産経営管理士協議会が実施する「賃貸不動産経営管理士試験」に合格しただけでは業務管理者にはなりません。2年以上の実務経験が必要です。

【実務経験がないと業務管理者になれないの？】

前記のとおり、管理業務に関する2年以上の実務経験は業務管理者の要件となっています。ただし、管理業務の実務経験については、別途実務講習の修了をもって代えることも可能です。なお、令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登

録する者については、移行期間として、「移行講習」(2時間程度を予定)を受講することで業務管理者となることも可能です。ただし、旧制度では、2年以上の実務経験又は宅地建物取引士である者が資格登録要件となっていたので、実務経験のなくても宅地建物取引士であれば、移行講習の受講で業務管理者の要件を満たすので、早めに受講するのがお勧めです。

【宅地建物取引士は無試験で業務管理者に？】

賃貸住宅管理業法における登録制度は、令和3年6月に施行される新しい制度です。当然ですが、新法の下での業務管理者になるための試験もこれからスタートします。一定数の合格者を輩出するまでは暫定的な措置が必要となります。そこで、スタート時においては、類似の国家資格である宅地建物取引士を有する者が業務管理者になり易い建付けとなっております。実際には、宅地建物取引士の資格を有する者であれば、「管理業務の実務経験2年以上」(前記の実務講習の修了をもって代えることも可)であり、「指定講習」(10時間程度)を受講することで、業務管理者としての要件を満たすことになります。

【賃貸不動産経営管理士試験を受験するメリットは？】

前記のとおり、賃貸不動産経営管理士試験に合格することは、賃貸住宅管理業法における業務管理者の必須要件ではありません。宅地建物取引士であれば、指定講習の受講で足りる。したがって、現在、宅地建物取引士であれば、わざわざ賃貸不動産経営管理士試験を受験する意味はないでしょう。しかし、宅地建物取引士でない方は、それぞれ受験する道を選ぶべきです。というのは、現在の宅地建物取引士試験が合格率15%前後(かつ合格ラインも年々上昇)の難関資格の1つとなっていること、宅地建物取引士と、賃貸不動産経営管理士とは、扱う仕事も知識も異なるからです。

宅地建物取引士は、土地建物の売買・交換・賃貸借契約を適正に行うための仕事をします。それに対して、賃貸不動産系管理士は、建物の賃貸借契約が締結された後の賃貸の管理と、オーナー・投資家に対する提案・委託・マスターリース契約を適正に行うための仕事をします。役割が異なる以上、資格試験の学習を通じてそれぞれの知識を身に付けることはとても重要です。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】 賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(2019年度問5改題)

ア 賃貸住宅管理業者登録制度の登録は、経営規模や売上高にかかわらず受けなければならない。

イ 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事の登録を受けなければならない。

ウ 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、従業者 5 人に 1 人以上の割合で業務管理者を選任しなければならない。

エ 賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律に違反したことにより罰金刑に処せられた者は、罰金を納めた日から 5 年間は、登録を受けることができない。

1 1つ 2 2つ 3 3つ 4 4つ

正解：1

ア× 事業の規模が、当該事業に係る賃貸住宅の戸数その他の事項を勘案して国土交通省令で定める規模未満であるときは登録する義務がありません（法 3 条 1 項）。

イ× 国土交通大臣の登録です（法 3 条 1 項）。

ウ× 1 人以上の業務管理者を選任する必要があります（法 12 条 1 項）。

エ○ 問題文のとおりです（法 6 条 1 項 4 号）。

以上により、エのみが正しく、正解は 1 となります。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine_pm.html

尚、次回号の配信は 4 月 2 日（金）頃の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただきますことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、
ご理解とご協力の程、宜しくお願ひ申し上げます。
みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Kenビジネススクール
不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section
〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12
FORECAST 新宿 AVENUE4F (受付 6F)
TEL : 03-6685-8532

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

Email:info@ken-bs.co.jp

<http://www.ken-bs.co.jp/>

Kenビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Kenビジネススクールでは、

・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・宅建試験の受験指導

⇒https://www.ken-bs.co.jp/takkenn_kouza.html

・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

・企業研修プロデュース

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

・書籍の研究開発・出版

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>
