



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長

青山 佳樹

【政策×教育】

「賃貸住宅管理業法の現在地と賃貸不動産経営管理士に求められる実務力」

青山 賃貸住宅管理業法が施行されてから5年近くが経ちますが、いま現場で何が起きているのか。まず押さえていただきたいのは、登録業者への立入検査で明らかになった課題です。管理受託契約時の書面の不備、従業者証明書の不携帯、帳簿の記載不備などが目立ちますね。証明書の不携帯では、宅建の証明書と混同しているケースもあり、制度理解が十分に定着していない現状が明らかになっています。

工藤 教えていて課題を感じるのは、法律の条文の厳格さに戸惑われている方が多い点です。本来は、基礎知識があって、そこから実務へ応用していくという流れになるのですが、賃貸住宅管理業法は新しくできた法律なので、法律の知識よりも実務が先行しています。よって、今勉強していることが、どういった実務に反映しているのかといったところを理解していくことが重要になってきます。法律の知識を丸暗記するのではなく、実務と法律の知識を紐づけられるように、具体例を挙げながら伝えていきます。

青山 賃貸住宅管理業法が施行されてからの約5年の間に、社会環境は大きく変化し、賃貸管理業に求められる役割は高度化しています。その中で、賃貸不動産経営管理士に求められるポイントは大きく3つあります。1つ目は管理サービスの「見える化」です。提供しているサービスの内容を分かりやすく説明できることが管理品質の均質化や信頼性の確保、さらにはトラブルの未然防止にもつながります。2つ目は、専門性の発揮と継続的な向上です。制度の意図を正しく理解し、現場で適切な判断ができる専門家としての役割が求められています。時代の変化に応じて学び続ける姿勢が、サービス水準の維持向上につながります。3つ目は、地域の安全・安心への貢献です。賃貸不動産経営管理士は建物の管理にとど

特別

賃貸不動産経営 管理士の役割と

今後の 展望

対談

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下 賃貸の社会的役割が一層期待されるようになってきています。不動産管理業適正化推進室長 青山 佳樹氏（以下 青山）に、制度や政策的な観点と、教育という異なる視点から、

住宅管理業法）の運用が進む中、賃貸不動産経営管理士今回は国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課と、アガルートアカデミー講師 工藤 美香氏（以下 工藤）業界の現在地と未来像を語っていただきました。

まらず、地域の社会インフラの一端を担います。日々の業務で得られる情報は、地域課題の早期発見につながり、行政や住民との連携において重要な役割を果たします。**工藤** 求められている管理というものは、「建物のメンテナンスだけではなく、もう一歩踏み込むことなんだ」と学習を始めてから気付かれる方も多いですね。

【質向上×プロフェッショナル】

「管理品質をどう高めるか。政策側と教育側からみる「良い管理」とは」

青山 求められる管理とは、単に法律や手続きを遵守するだけでなく、入居者の安心、地域の信頼、そして大家さんの資産価値を継続的に守ることにあります。そのためには、情報の透明性、属人化しない標準化された管理、そして生活者目線の予防型管理が重要になってきます。

工藤 宅建試験と大きく違うのは、より実務的な内容を問われる試験という点です。例えば、物理的な建物の管理や設備に関する知識というのを学習します。設備一つとっても、一般的な内容は理解できる程度に学習する必要がありますね。老朽化したらどうなるのかという専門知識や根拠をもって大家さんに提案をしていくことが求められると思います。

青山 最終的に管理品質を決めるのは、賃貸不動産経営管理士一人一人の姿勢です。日々の管理業務の中で将来的に生じうる課題を察知して、問題が起きる前に動くこ

とが重要です。しっかりとした法令知識を判断軸として、管理物件に真摯に向き合う姿勢が信頼につながります。また、防災・減災の面でも賃貸不動産経営管理士をはじめとする現場の方々には重要な存在です。巡回の中で、共用部分の不具合やゴミの散乱などに最も早く気付ける立場であり、高齢者の孤立など、地域課題に気付く機会も多いはず。地域の安全と調和を守る担い手として、賃貸不動産経営管理士の役割は今後さらに高まっていくと考えています。

【教育×実務】

「試験で学ぶ知識を現場でどう生かすか」

青山 一定の管理水準を確保するためには、法令を実務で使いこなすことが不可欠です。目的は法を守ることそのものではなく、トラブルを防ぎ、当事者の利益を守ることです。重要事項説明や契約時の締結書面は形式的な業務ではなく、将来の紛争を回避するための重要な役割を担っています。説明の質が向上すれば、入居者や大家さん双方の利益をより確実に守ることができます。

工藤 法律を理解しているというのは、説得力が増すこととなります。質問を受けた時に、明確に回答できるというのは、信頼につながると思いますね。私にできるのは、実務の入り口へお連れするところまで。自分の核となるものを持って実務に取り組んでいただけたらうれしいです。



アガルートアカデミー講師

工藤 美香

【キャリア×プロ意識】

「賃貸不動産経営管理士というキャリア-専門職としてどう成長するか」

青山 賃貸不動産経営管理士に期待しているのは、適切な管理を行い、地域との調和を大切にしながら業務に向き合っていていただくことです。今後、賃貸住宅では管理サービスの質が物件選びの基準としてより重視されていくと考えています。管理の現場を担う存在として、また地域の安全と安心を支える専門職として成長してほしいと思っています。

工藤 管理会社と対等に話がしたいという理由から、受験する大家さんが目立つようになってきました。また、親の代から引き継いだ大家さんの中には、質問に全然答えられない管理会社なら他を検討しようという考えをお持ちの方もいるようです。そういった意味でも、経験値だけでなく、これまで以上に質が求められるようになってきたと思います。合格がゴールではなく、アップデートは必須です。最新情報をいち早くキャッチするアンテナは常に自分で立てていくようにしてください。私は、国土交通省のサイトやニュースサイトまで幅広くチェックしています。

青山 賃貸不動産経営管理士資格のニーズは今後さらに高まります。法令手続きを守るだけでなく、紛争やトラブルの予防、地域課題の解決など、判断のよりどころとしての役割が期待されています。個々の賃貸住宅だけでなく地域に貢献できる専門資格として大きな可能性を持っていますので、ぜひやりがいを持って挑戦し、管理品質の向上に力を発揮していただければと思います。

工藤 私が考えている賃貸不動産経営管理士とは、独占業務がないからこそ幅広い対応ができて、自分の売りを持つことができる専門家です。例えば大家さんとの関係であれば、経営に関してはパートナーとなり得ますし、（行政へは）実務を通じて得た気付きを、政策の現場へ届ける立場にもなれると思うんです。いろいろな可能性を秘めている賃貸不動産経営管理士の活躍を期待しています。

