

2級空き家管理士学科

Science And Technology

学科 I 相談業務

項目1	広報	相談業務
項目2	質疑応答	相談業務
項目3	受託・契約	相談業務
項目4	免状の提示	相談業務
項目5	クーリングオフ	相談業務
項目6	違反行為	相談業務

主催 一般社団法人空き家管理士協会

運営 株式会社アリアクランソーシャル

2級空き家管理士学科試験 I

- ◎ 広報
- ◎ 免状の提示
- ◎ 質疑応答
- ◎ 受託契約
- ◎ クーリングオフ
- ◎ 違反行為

広報

空き家管理士としての広報・営業活動の注意

誇大広告の禁止

オーバートーク

空き家管理士協会としての禁止事項

[戻る](#)

質疑応答

空き家管理士協会の有資格者としての対応

業務上のよくある質問

空き家管理士としての品位

[戻る](#)

受託契約

空き家管理士協会で用いる契約書

[戻る](#)

空き家管理契約書

空き家管理委託契約書

空き家管理委託契約書 頭書

この契約は、目的物件に関する頭書(3)の内容の作業を当社に委託するものです。

依頼者甲は、この契約書により目的物件に関する頭書(3)の内容の管理業務を空き家管理者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各1通を保有します。

年 月 日

甲 (依頼主)	氏名	印	TEL	()
	住所			
乙 (空き家管理者)	名称(称号)	空き家管理舎(有) 山下謙敦	代表者	山下 裕二 印
	事務所所在地	香川県高松市豊浜町姫浜325-2		
	TEL	0875(52)2064	FAX	0875(52)5751 e-mail yama-ken@ax8.tiki.ne.jp
	建設業の許可番号	香川県知事・(般) 1063号		
	空き家管理士認定番号	00001		
管理担当者	氏名	山下 裕二		
		1級土木施工管理技士 1級造園施工管理技士 2級建築施工管理技士		
		空き家管理士		

頭書(1)有効期間

期間	始期	25年 10月 1日	終期	26年 9月 30日
----	----	------------	----	------------

頭書(2) 物件の表示

建 物	名 称	〇〇棟邸		
	物 件 住 所	管理物件の住所等わかる範囲で		
	間取り	LDK・DK・K	床面積	m ²
	築年月	年 月	住戸番号	
	建 物 種 類	戸建 ・ マンション ・ アパート		
		木造 ・ RC ・ その他		
	保 険	火災保険 保険番号		
その他保険 ()				

頭書(3) 管理業務の内容

月次報告書の作成・報告 毎月 末日 までに乙より甲に報告します。

本契約において委託する内容にチェックする(委託する業務のなかで空欄があるものは、空欄に数値を記入します)。空き家管理業務は月に一回、オプション業務、有事後の巡回は必要に応じて行います。

[空き家管理業務]	[オプション業務]
<input type="checkbox"/> 通風・換気 (分程度)	<input type="checkbox"/> 庭の除草
<input type="checkbox"/> 通水 各蛇口60秒程度	<input type="checkbox"/> 構木剪定
<input type="checkbox"/> 清掃 簡単な掃き掃除	<input type="checkbox"/> 破損箇所の修理
<input type="checkbox"/> 庭木のチェック 剪定の要否・消毒の要否	<input type="checkbox"/> 害虫防除
<input type="checkbox"/> 雨漏りのチェック 各室内部よりしみの有無	<input type="checkbox"/> 火災保険・家財保険
<input type="checkbox"/> 外部チェック 塗装・外壁・木部、鉄部の腐食	
<input type="checkbox"/> 権利関係のチェック 周辺の環境変化・樹木の越境	
<input type="checkbox"/> 近隣訪問 指定近隣の訪問 (棟邸)	
<input type="checkbox"/> 有事後の巡回 災害発生後の状況の確認のための臨時巡回	
<input type="checkbox"/> ポスト内の整理、転送	
<input type="checkbox"/> 報告・連絡 1ヶ月毎、臨時報告の必要時毎	

空き家管理契約書

契約条項

(目的)

第1条 この管理委託契約（以下「本契約」という。）は、建物の管理委託の契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

(当事者の表示)

第2条 本契約においては、契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける空き家管理者を「乙」と表示します。

(目的物件の表示等)

第3条 甲が依頼の目的である建物（以下「目的物件」という。）を特定するために必要な表示は頭書(2)に明記します。

(乙の義務)

第4条 乙は、善良な管理者の注意をもって管理を行うものとします。

(管理業務)

第5条 甲は、乙に頭書(3)にチェック、あるいは記載した内容の管理業務を委託します。

2 乙は、前項の内容について依頼者に説明するものとします。

3 乙は、第1項の委託された各管理業務について全部又は一部を第三者に再委託することができます。ただし、再委託したときは、甲に対して自らの責任を負うものとします。

(月次報告書の作成及び報告)

第6条 乙は、第5条第1項の委託された各管理業務に関する処理状況等について、毎月頭書(3)で定められた期日までに報告書を作成し、甲に報告するものとします。

(管理業務の変更)

第7条 管理業務の内容等を変更するときは、甲乙協議の上、書面をもって変更します。

(物件への立入り)

第8条 乙は、委託された管理を行うため、必要があるときには、住戸部分に立ち入ることができます。

(有効期間)

第9条 本契約の有効期間は、3年以内で、甲乙協議の上定め、頭書(1)に明記します。

(管理報酬等)

第10条 目的物件の通常空き家管理業務の報酬は頭書(4)③のとおりとし、受領の時期は頭書(4)④とします。ただし、その支払は、頭書(6)に定められた期日までに乙の指定する口座に振り込む方法によることとし、この場合の振込手数料は甲の負担とします。

頭書(4) 報酬等

頭書(4) 通常空き家管理業務に関する報酬	
③報酬	月額 〇〇〇〇〇 円 (消費税等相当額含)
④報酬受領の時期	サービス開始前 1年前払い
頭書(4) オプション業務に関する報酬	
③報酬	実費 (事前に見積り送付、及び確認)
④報酬受領の時期	作業終了後 請求書送付 前払い金あり
頭書(4) その他の業務	
⑦労務報酬	各種業務ごと又は相談の上決定
⑧報酬受領の時期	作業終了時又は相談の上決定
頭書(4) E〔解約・明渡し時業務〕に関する報酬	
③労務報酬	実費 (事前に見積り送付、及び確認)
④報酬受領の時期	作業終了後 請求書送付 前払い金あり

頭書(5) 特約事項

--

頭書(6) 甲への管理料等の引渡し方法 (振込の場合)

管理料等の振込み先	作業出来高払いの場合
○金融機関名： ○〇銀行	
○支店名： ○〇〇支店	
○種別： 当座	毎月 25日まで
○口座番号： ○〇〇〇	
○口座名義人： (有)山下建設	

空き家管理契約書

- 2 乙は、軽微な立替えを行ったときは、内容を甲に通知し、前項ただし書の方法で立替え額を回収することができます。
- 3 目的物件のオプション業務の報酬は頭書(4)⑤のとおりとし、受領の時期は頭書(4)④とし、支払い方法は第1項ただし書のとおりとします。
- 4 目的物件のその他業務の労務報酬は頭書(4)⑦のとおりとし、受領の時期は頭書(4)⑧とします。
- 5 目的物件の契約の解約・明渡し時業務の労務報酬は頭書(4)⑩のとおりとし、受領の時期は頭書(4)⑨とします。
- 6 頭書(3)で個別に明記した業務があるときは、甲乙協議の上、報酬額を別途定めるものとします。
- 7 管理報酬等を変更するときは、甲乙協議の上行うものとします。

(立替え金の清算)

第11条 維持管理上、必要のため乙がやむを得ず、甲のために立て替えた費用等があるときは、実費を甲に請求するものとします。

- 2 甲は、前項の乙の請求に基づき速やかに支払うものとします。

(免責)

第12条 乙は、依頼者及び第三者の故意、又は過失によって生じた損害、及び管理物件その他施設の瑕疵によって生じた損害、並びに乙において予見できなかった事由によって生じた損害についてその責を負わないものとします。

- 2 前項の事態が発生した場合には、乙は甲に通知し誠意をもって処理にあたり解決にむけて努力します。

(守秘義務及び個人情報の取扱い)

第13条 本契約に定める業務の遂行に当たり、乙が取得した個人情報を甲に提供する場合には、甲は、当該情報の漏えい等がないようにするとともに、本契約に定める業務に必要な目的以外の目的で利用し、又は第三者に提供してはなりません。

- 2 乙は、本契約に定める業務の遂行に当たり甲の個人情報を取得した場合には、安全管理のために必要な措置を講じるなど、個人情報保護法、第4章の規定に従うものとします。

(更新)

第14条 本契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

- 2 有効期間の更新をしないときは、その旨を有効期間の満了の3ヶ月前までに甲から乙に対し書面での旨を申し出るものとします。
- 3 契約期間の更新は、契約期間が終わるまでに次年度の管理費用を振り込んだ時点で自動的に更新されます。また、甲乙間で本契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一の内容の契約が成立したものとみなします。

(契約終了時の処理)

第15条 本契約が期間満了、解約その他により終了したときは、乙は甲に対し管理物件に関する保管していた書類及び鍵等を引渡すこととします。また、中途解約の場合、月割りでご返金することとし、その時の手数料は甲が負担することとする。

(契約の解除)

第16条 甲又は乙が、本契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。

- 2 本契約を、中途解約する場合には、甲又は乙は、3ヶ月前までにその相手方に書面をもって通知するものとします。

(甲の解除権)

第17条 次のいずれかに該当する場合には、甲は、本契約をただちに解約することができます。

- 一 乙が本契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。
- 二 乙が本契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。
- 三 乙が職業業法に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(合意管轄裁判所)

第18条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、乙の本店所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第1管轄裁判所とします。

(特約)

第19条 本契約に定めがない事項については、甲及び乙が協議して別に定めることができます。

免状の提示

空き家管理士協会の定める
合格認定書 登録証

合格証書

登録証
(有料)

[戻る](#)

クーリングオフ

特定商取引では、一定期間中であればクライアントの意思・書面をもってその契約を解除できる。

ただし、クライアントが法人の場合その限りではない。

※ 契約書を取り交わした日から8日間

違反行為

空き家管理士協会の定める禁止事項

名義貸しの禁止

反社会団体の関わり

不当利益の禁止

協会の名誉を傷つける行為

[戻る](#)

2級空き家管理士学科Ⅱ

Science And Technology

学科Ⅱ 連携業務

項目1	建設業・工務店	他業種連携
項目2	不動産業	他業種連携
項目3	弁護士・税理士	他業種連携
項目4	司法書士	他業種連携
項目5	行政書士	他業種連携

2級空き家管理士学科試験Ⅱ

Science And Technology

他業種連携

弁護士・税理士

司法書士

行政書士

建設工務店

建築基準法では一定以上の規模の工事
認可を受けた建設業者

特定の材料を用いた施工
などが禁止されている。

本試験では、その区別が肝要となる

不動産業者

- ★宅建業法では宅地建物の売買・仲介に関し
 - ★所定の登録を行った宅地建物取引主任者
 - ★所定の登録を行った宅建士
- 上記が不動産の持ち主に代わって行うことが認められている。

※本試験ではその見極めが肝要となる [戻る](#)

弁護士・税理士・司法書士

≡ 空き家管理士の業務ではその業務の特性から弁護士・税理士との連携が業務上発生しうる。

特に遺産相続の問題は相続税が発生するため
初歩の相続税の知識が必要となる。

※ 本試験では、士業士とのかかわりについて
が肝要となる。

司法書士・弁護士

遺言書

遺言書は弁護士・司法書士に依頼し
公正証書にすることで法的根拠になる。

遺産分割協議書

※ 本試験ではその基礎知識が肝要となる

行政書士・福祉住環境CN

行政書士はクライアントに代わって
行政機関に提出する各種許認可申請の代書
を行う。

※空き家管理士としては
バリアフリーなどの基礎知識が必要となる

2級空き家管理士学科試験Ⅲ

Science And Technology

学科Ⅲ

巡回業務

巡回業務については、動画をご確認ください