

2024 賃貸不動産経営管理士 講座説明会①

**賃貸管理士は不動産ビジネス必携資格!**

～実務で生きる資格の魅力は?試験の傾向は?～

## 一 試験の概要～受験料、願書受付期間、試験日、出題形式等～

受験資格	なし	
受験料	12,000 円	
願書	配布	令和6年8月1日(木)～9月19日(木) PM12:00 まで
	受付	令和6年8月1日(木)～9月26日(木)
試験日時	令和6年11月17日(日) 13:00～15:00	
合格発表日	令和6年12月26日(木)	
出題形式	四肢択一のマークシート式	
試験構成	50問を2時間で解答	
一部免除	令和5年度及び令和6年度の賃貸不動産経営管理士講習(試験の一部免除)修了者は5問免除 ※詳しくは「一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協会ホームページ」をご確認ください。	
出題試験範囲	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理受託契約に関する事項</li> <li>2. 管理業務として行う賃貸住宅の維持保全に関する事項</li> <li>3. 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項</li> <li>4. 賃貸住宅の賃貸借に関する事項</li> <li>5. 法に関する事項</li> <li>6. 1から5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</li> </ol> <p>※ 問題中の法令等に関する部分は、令和6年4月1日現在で施行されている規定(関係機関による関連告示、通達等を含む。)に基づいて出題する。</p>	

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率	合格基準点
R 1	25,032 名	23,605 名	8,698 名	36.8%	29/40 点
R 2	29,591 名	27,338 名	8,146 名	29.8%	34/50 点
R 3	35,553 名	32,459 名	10,240 名	31.5%	40/50 点
R 4	<b>35,026 名</b>	<b>31,687 名</b>	<b>8,774 名</b>	<b>27.7%</b>	<b>34/50 点</b>
R 5	<b>31,547 名</b>	<b>28,299 名</b>	<b>7,972 名</b>	<b>28.2%</b>	<b>36/50 点</b>



0 002221 244072

VU24407

## 二 賃貸住宅管理業法において賃貸不動産経営管理士が果たすべき役割

### 1 「業務管理者」としての役割

賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等の質を担保する必要があることから、賃貸住宅管理業者は従業員が行う管理業務等の指導・監督を行うために必要な知識及び能力等の一定要件を備える者（業務管理者）をその営業所又は事務所ごとに一人以上選任し、一定の事項について、管理及び監督を行わせなければなりません。そして、賃貸不動産経営管理士は、「業務管理者」となる資格を有することから、「業務管理者」が行うべき事務を適切に実施することが求められます。

業務管理者が管理・監督を実施しなければならない事項は、下記のように規定されています。

#### 【賃貸不動産経営管理士が「業務管理者」として行う事務】

- ① 管理受託契約の締結前の書面の交付・説明及び管理受託契約の締結時の書面の交付に関する事項
- ② 維持保全の実施に関する事項
- ③ 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項
- ④ 帳簿の備付け等に関する事項
- ⑤ 賃貸人に対する定期報告に関する事項
- ⑥ 秘密の保持に関する事項
- ⑦ 入居者からの苦情の処理に関する事項

### 2 賃貸住宅管理業者が行うべき業務の実施等

賃貸住宅管理業法が定める「賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図る」という目的に照らすと、上記の①・②・⑤・⑦の業務は、業務管理者であるか否かを問わず、賃貸不動産経営管理士自らが、これらの業務を直接実施する担い手となることが考えられます。

また、賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅管理業法の内容等にも精通していることから、上記の③・④・⑥についても、その制度設計や従業者への研修等に際し、管理業者内での中心的な役割を果たすことが求められます。

### 3 特定転貸事業者が行うべき業務への関与

サブリース業者がオーナーになろうとする方に対してサブリース方式での賃貸経営に係る潜在的なリスク・デメリットの説明を十分に行っていないなど、契約内容を誤認したままマスターリース契約を締結してしまうことによるトラブルが多発しています。こうしたトラブルを防止するため、賃貸住宅管理業法は、サブリース業を営む者を特定転貸事業者と定義して、サブリース業に対する下記のような規制を設けています。

特に、下記③については、「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」でも、説明者は、「賃貸不動産経営管理士など専門的知識及び経験を有する者によって説明がなされることが望ましい。」とされています。

#### 【特定転貸事業者が行うべき業務】

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 広告に関する事項（誇大広告等の禁止の遵守）</li><li>② 勧誘に関する事項（不当な勧誘等の禁止の遵守）</li><li>③ 特定賃貸借契約の締結前の書面の交付（重要事項説明）</li><li>④ 特定賃貸借契約締結時の書面の交付</li><li>⑤ 書類の閲覧に関する事項</li></ul> |
|---|

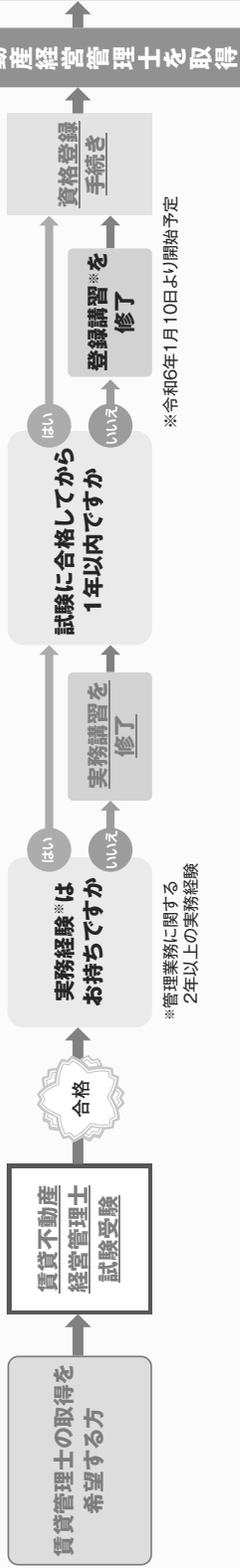
# 業務管理者の要件を満たすまでの流れ

[令和5年7月版]



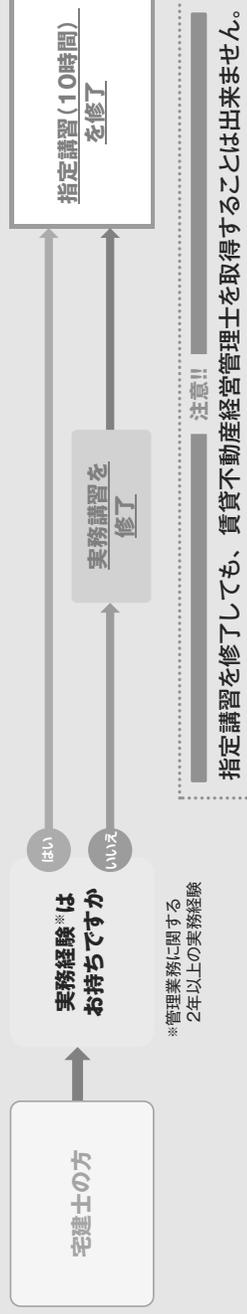
Real Estate Manager  
賃貸不動産経営管理士

## 賃貸不動産経営管理士(賃貸管理士)ルート



## 業務管理者の要件を満たす

## 宅地建物取引士(宅建士)ルート



## 2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

○ 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設

### 賃貸住宅管理業者の登録

賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣への登録を義務づけ  
(※管理戸数が一定規模未満の者は対象外)

### 4点の義務！

#### 賃貸住宅管理業者に課す義務

##### ◆ 業務管理者の配置

営業所又は事務所における業務の管理及び監督を行わせるため、賃貸住宅管理に関する一定の実務経験等を有する資格者(業務管理者)の選任を義務づけ  
(※ 宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士であって一定の講習を受講した者を想定)

##### ◆ 管理受託契約の締結前・締結時の書面交付等

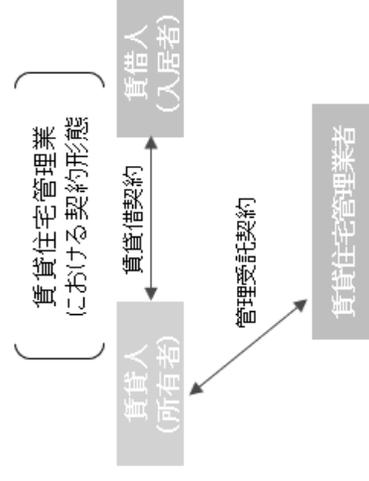
管理受託契約の締結前に、オーナーにならうとする者に契約内容(管理業務の内容、管理報酬等)を記載した書面を交付して説明するとともに、締結時に、オーナーに契約内容について記載した書面を交付することを義務づけ

##### ◆ 金銭の分別管理

入居者から預かった家賃等の金銭と自己の財産等との分別管理を義務づけ

##### ◆ 定期報告

管理業務の実施状況をオーナーに定期報告することを義務づけ



違反者には、

- ・ 業務改善命令
- ・ 業務停止処分
- ・ 登録の取消し
- ・ 罰則

を課すことにより、  
規制の実効性を担保

## 1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- サブリース方式による賃貸住宅経営について、トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者に対し、賃貸住宅経営の勧誘やマスターリース契約の締結時に一定の規制を導入
- 加えて、サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）についても、規制の対象とする

### 3点の義務！

#### サブリース業者等に課す義務

##### ◆ 誇大広告等の禁止（※勧誘者によって行われる場合も規制対象）

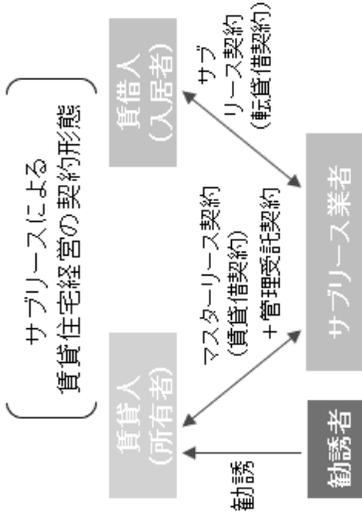
サブリースによる賃貸住宅経営について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実と相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認するような表示を禁止

##### ◆ 不当な勧誘等の禁止（※勧誘者によって行われる場合も規制対象）

サブリースによる賃貸住宅経営の勧誘や、既にマスターリース契約を締結したオーナーの契約解除を妨げるため、オーナー・オーナーになるとうとする者の判断に影響を及ぼす重要事項（マスターリース契約の条件や賃貸住宅経営による収益の見込み等）について、不实告知等を禁止

##### ◆ マスターリース契約の締結前・締結時の書面交付等

マスターリース契約の締結前に、オーナーになろうとする者に契約内容（家賃支払、契約解除の条件等）を記載した書面を交付して説明するとともに、締結時に、オーナーに契約内容について記載した書面を交付することを義務づけ



違反者には、

- ・ 指示
- ・ 業務停止処分
- ・ 罰則

を課すことにより、  
規制の実効性を担保

### 三 賃貸不動産経営管理士 科目別 得点戦略

2023 年度 賃貸不動産経営管理士試験の科目別出題数

分野・科目	2023 年度 賃貸管理士 出題数	宅建士試験 との親和性
<b>賃貸借関係</b> <input type="checkbox"/> 賃貸借契約の成立と有効性 <input type="checkbox"/> 賃貸借の内容 <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸 <input type="checkbox"/> 賃貸人の地位の移転 <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 賃貸借の終了と更新 <input type="checkbox"/> 賃料の改定 <input type="checkbox"/> 定期建物賃貸借 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅標準契約書 <input type="checkbox"/> サブリース住宅標準契約書 <input type="checkbox"/> 抵当権付建物の賃貸借 <input type="checkbox"/> 破産との関係 <input type="checkbox"/> 賃貸借と使用貸借 <input type="checkbox"/> 保証 <input type="checkbox"/> 請負 <input type="checkbox"/> 委任 <input type="checkbox"/> 工作物責任 <input type="checkbox"/> 相続 等	9 問	◎
<b>管理受託</b> <input type="checkbox"/> 意義 <input type="checkbox"/> 管理業法（管理受託部分） <input type="checkbox"/> 賃貸住宅標準管理受託契約書 等	11 問	○
<b>サブリース</b> <input type="checkbox"/> 管理業法（サブリース部分） <input type="checkbox"/> 特定賃貸借標準契約書 等	8 問	○
<b>管理実務・金銭管理等</b> <input type="checkbox"/> 入居者の募集 <input type="checkbox"/> 建物管理 <input type="checkbox"/> 業務関連法令 <input type="checkbox"/> 金銭管理 <input type="checkbox"/> 賃貸不動産管理の意義と社会的情勢 <input type="checkbox"/> 賃貸不動産経営管理士のあり方 <input type="checkbox"/> 賃貸業への支援業務 等	10 問	◎～△
<b>維持保全</b> <input type="checkbox"/> 原状回復 <input type="checkbox"/> 建築系法令（建築基準法等） <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 給水設備・給湯設備 <input type="checkbox"/> 排水・通気・浄化槽設備 <input type="checkbox"/> 換気設備 <input type="checkbox"/> 電気設備 <input type="checkbox"/> ガス設備 <input type="checkbox"/> 消防用設備 <input type="checkbox"/> 昇降機設備等 <input type="checkbox"/> 維持・点検 等	12 問	△
	計 50 問	

## ★ コース割引のご案内 ★

LECは、早期に学習を開始される方、各種試験の受験者、LEC受講生の皆様を応援します。割引対象の方は、是非割引をご利用ください。

割引名称	割引率	割引期間	対象講座パック	必要書類
早期申込 割引	<b>25% off</b>	4月末まで	①合格 フルコース	なし
	<b>20% off</b>	5月末まで		
	<b>10% off</b>	6月末まで		
	<b>15% off</b>	6月末まで	②合格 スタンダード コース	
	<b>10% off</b>	7月末まで		
	<b>5% off</b>	8月末まで		
期間限定 割引	<b>15% off</b>	8/1(木)～8/31(土)	③合格 プライム コース	
	<b>10% off</b>	9/1(日)～9/30(月)		
	<b>5% off</b>	10/1(火)～10/21(月)		

割引名称	割引率	割引期間	対象者	必要書類
再受講 割引	<b>30% off</b>	3/21(木) ～ 11/16(土)	2023 年賃貸管理士合格各種パックを受講された方で解約をしていない方	過去の受講証 ※紛失された方は、LECにてお調べします。
LEC受講生 割引	<b>25% off</b>		LEC 講座の累積お支払が 50,000 円以上の方（但し書籍代は除く）	講習申込書・ 修了証
5問免除者 受験者割引			2024 年度試験の 5 問免除対象者であることを証明できる方	
受験者割引	<b>20% off</b>		宅地建物取引士、管理業務主任者、マンション管理士、賃貸不動産経営管理士、ファイナンシャル・プランナー試験を受験された方、受験申込みされた方	本試験の 受験を 確認できる物
宅建従業者 割引	<b>15% off</b>		宅建業に従事されている方または宅建業への就職内定が出ている方	従業者証明書、 社員証、内定通知書

※上記の割引は、いずれか1つが適用となります。他の割引と併用できません。