

2024 賃貸不動産経営管理士 講座説明会③

宅建学習者の賃貸管理士超短期学習プラン!

～すばやいスタートが合格を引き寄せる!～

一 宅建試験から賃貸試験は 28 日後! 素早いスタートが合格を引き寄せる!

宅建試験の勉強を通じて身につけた学習習慣や試験感覚を、賃貸管理士試験に活かせるように勉強を続行しましょう。スムーズに学習の移行ができるか否かが、合否を分けます!

**二 試験の概要～受験料、願書受付期間、試験日、出題形式～**

受験資格	なし	試験日時	11月17日(日)13:00～15:00	
受験料	12,000円	合格発表日	12月26日(木)	
願書	配布	8月1日(木)～9月19日(木) PM12:00まで	出題形式	四肢択一のマークシート式
	受付	8月1日(木)～9月26日(木)	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。			
試験 出題範囲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理受託契約に関する事項 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 3. 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項 4. 賃貸住宅の賃貸借に関する事項 5. 法に関する事項 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 ※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。			

【賃貸不動産経営管理士試験の直近4年の受験者等データ】

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率	合格基準点
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	35,026名	31,687名	8,774名	27.7%	34/50点
R 5	31,547名	28,299名	7,972名	28.2%	36/50点



三 宅建学習者のための超短期科目別攻略法

昨年の2023（令和5）年度試験を参考に得点戦略を練ってみると、このような感じになります。

宅建士試験の復習の要素がある「賃貸借関係」から始めて、「管理受託」「サブリース」の内容→「管理実務・金銭管理等」→「維持保全」と移行しましょう。

分野・科目	2023年度 出題数	宅建士試験 との親和性	科目別攻略法
■賃貸借関係 <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	◎	賃貸借関係に関しては宅建士試験と範囲が重複しているところも多いので、宅建士試験対策の学習がそのまま役立ちます。ただし、全体的に難しい問題も出題されますので、高すぎる目標を立てるより、 過去問の知識 を中心に他に差をつけられない勉強を心がけるようにしましょう。また、賃貸住宅標準契約書についても、一度目を通しておくとよいでしょう。
■管理受託 <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	○	賃貸住宅管理業法の管理受託に関する出題は、基本レベルの問題ですが、出題数が多く、平均正解率も高くなっていますので、落とせない問題です。用語の定義、登録、業務、監督（罰則を含む）について、 穴のない基本事項の理解 に努めてください。また、賃貸住宅標準管理受託契約書については、一度目を通し、素読しておくようにしましょう。

分野・科目	2023年度 出題数	宅建士試験 との親和性	科目別攻略法
■サブリース <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	○	賃貸住宅管理業法のサブリースからの出題は、基本レベルの問題ですが、過去問だけでなく模試等でさまざまな出題形式に対応できるようにしておくことをお勧めします。用語の定義、業務、監督（罰則を含む）について、 基本事項を網羅的に理解 しておきましょう。また、 特定賃貸借標準契約書 については、一度目を通し、素読しておくようにしましょう。
■管理実務・金銭管理等 <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	◎～△	管理実務については、過去問を中心に基本知識をチェックしましょう。賃貸業への支援業務については、 模試等を利用して新しいテーマを扱った問題に触れておきたいところ です。また、会計（簿記）は、過去問が少ないので、テキストで学習したうえで、 模試等で問題を解く機会 を作ることをお勧めします。
■維持保全 <input type="checkbox"/> 原状回復 <input type="checkbox"/> 建築系法令 <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	△	テキストや過去問を利用して基本知識を身につけるように心がけましょう。そのうえで、 模試等を利用して新しいテーマを扱った問題に触れておきたいところ です。過去問の知識を中心に、 基本事項の習得に努め、あまり深入りしすぎないこと をお勧めします。
	計 50 問		

全 体

苦手科目を作らないようにしましょう。まずテキスト等を通じて一通り偏りなく基本となる知識を身につけるように努めましょう。テキストと過去問を使った学習とともに、**模試や予想問題を解くなど問題演習をする時間**を作るようにしましょう。

四 宅建業法と賃貸住宅管理業法の比較

1 用語

宅建業法	賃貸住宅管理業法
<ul style="list-style-type: none"> ■ 宅地建物取引業者 ■ 宅地建物取引士 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸住宅管理業者 ■ 業務管理者 ■ 賃貸不動産経営管理士 ■ 管理業務

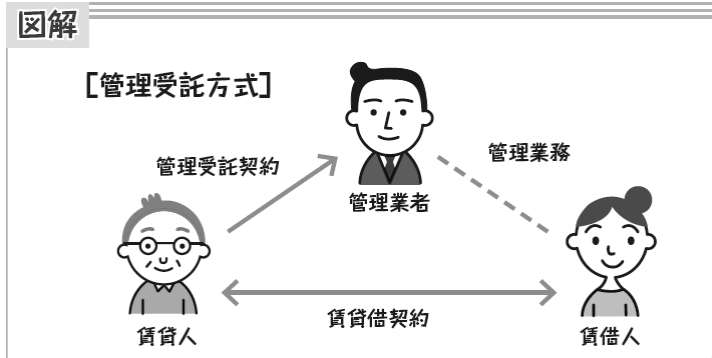
2 宅地建物取引士 と 賃貸不動産経営管理士

宅地建物取引士	賃貸不動産経営管理士 (業務管理者として選任)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録 ■ 重要事項説明 ■ 重要事項説明書への記名 ■ 契約書面への記名 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録 ■ 重要事項説明書の交付と説明の管理・監督 ■ 契約書面の交付の管理・監督
重要事項の対象は 売買契約、貸借契約	重要事項の説明は 管理受託契約、特定賃貸借契約

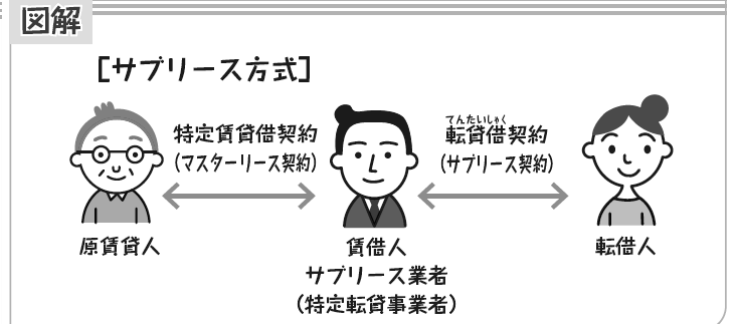
3 宅地建物取引業者 と 賃貸住宅管理業者

宅地建物取引業者	賃貸住宅管理業者
<ul style="list-style-type: none"> ■ 免許 ■ 従業者名簿 ■ 帳簿の備付け ■ 標識 ■ 専任の宅地建物取引士の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録 ■ 帳簿の備付け ■ 標識 ■ 業務管理者の選任 ■ 委託者への定期報告 ■ 一括再委託の禁止 ■ 財産の分別管理

図解



図解



五 宅建士と賃貸管理士の過去問比較

【“賃料の改定” “賃貸人の地位の移転” の問題】

[宅建士] 2023年 問 12 と [賃貸管理士] 2015年 問 26 / 2021年 問 28

参考:『2024年度 賃貸管理士 合格のトリセツ テキスト&一問一答』“賃料の改定” “賃貸人の地位の移転” より

重要度 A 借地借家法(借家)

問167

令和5年7月1日に締結された建物の賃貸借契約（定期建物賃貸借契約及び一時使用目的の建物の賃貸借契約を除く。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- ① 期間を1年未満とする建物の賃貸借契約は、期間を1年とするものとみなされる。
- ② 当事者間において、一定の期間は建物の賃料を減額しない旨の特約がある場合、現行賃料が不相当になったなどの事情が生じたとしても、この特約は有効である。
- ③ 賃借人が建物の引渡しを受けている場合において、当該建物の賃貸人が当該建物を譲渡するに当たり、当該建物の譲渡人及び譲受人が、賃借人たる地位を譲渡人に留保する旨及び当該建物の譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は譲渡人に移転しない。
- ④ 現行賃料が定められた時から一定の期間が経過していなければ、賃料増額請求は、認められない。

（本試験 2023 年間 12 出題）

正解 チェック 欄	/	/	/
-----------------	---	---	---

正解肢 3

合格者正解率	不合格者正解率
—	—
受験者正解率 65.9%	

☆ ① 誤 期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる。

期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる（借地借家法29条1項）。期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間を1年とするものとみなされるわけではない。よって、本肢は誤り。

☆ ② 誤 特約にかかわらず、建物の賃料の減額を請求できる。

建物の賃借が、土地もしくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地もしくは建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる（借地借家法32条1項本文）。したがって、一定の期間は建物の賃料を減額しない旨の特約があっても、現行賃料が不相当になったなどの事情が生じた場合には、当該特約にかかわらず、建物の賃料の減額を請求することができる。よって、本肢は誤り。

③ 正 賃貸借の対抗要件が備えられた不動産が譲渡されたとき、その不動産の賃貸人たる地位は、譲受人に移転する（民法605条の2第1項）。しかし、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない（民法605条の2第2項前段）。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

④ 誤 一定期間の経過を要しない。

賃料増減請求について、現行賃料が定められた時から一定の期間が経過していることを要する旨の規定はない（借地借家法32条参照）。よって、本肢は誤り。

賃料の改定

重要度
A

2015年度
問26 出題

問題
44

借地借家法 32条の賃料増減額請求に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 借主が賃料減額請求に関する事件について訴えを提起しようとする場合、それに先立って調停の申立てをすることができ、調停の申立てをせずに訴えを提起することも認められている。
- 借主から賃料減額請求を受けた貸主は、裁判が確定するまでは、減額された賃料の支払のみを請求することができるが、裁判が確定した場合において、既に受領した賃料額に不足があるときは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれを請求することができる。
- 普通建物賃貸借契約において、一定期間、賃料を減額しない旨の特約がある場合であっても、借主は、当該期間中、賃料の減額を請求することができる。
- 借主が契約期間中に賃料減額請求をする場合には、契約開始時に遡って賃料の減額を請求することができる。



全問◎を
目指そう!

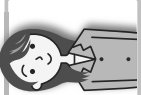
学習日	1回目	2回目	3回目	◎：完全に分かってきた
手応え	/	/	/	○：だいたい分かってきた
	□	□	□	△：少し分かってきた
	□	□	□	×：全く分からなかった



賃料増減額請求については頻出事項です。

ここがポイント

- 不適切** 借地借家法に基づく建物の借賃の額の増減の請求に関する事件について訴えを提起しようとする者は、まず調停の申立てをしなければならぬ(民事調停法 24条の2第1項)。
- 不適切** 賃料の減額について当事者間に協議が調わないときは、貸主は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる(借地借家法 32条3項本文)。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付して返還しなければならぬ(同条項ただし書)。
- 適切** 普通建物賃貸借では、一定の期間賃料を増額しない旨の特約(不増額特約)がある場合には、不増額特約は有効である(借地借家法 32条1項ただし書)。これに対し、普通建物賃貸借では、一定の期間賃料を減額しない旨の特約(不減額特約)については、その効力は認められない。不減額特約が定められていても、賃借人は賃料減額請求をすることができる。
- 不適切** 当事者は、将来に向かってのみ建物の借賃増減額請求をすることができ(借地借家法 32条1項)。



難易度

データなし

1 2 3 4
肢別解答率
 受験生は
 こう答えたい!

正解 3

正解率 —

賃貸人の地位の移転

2021年度
問28 出題

重要度
A

問題 25
Aを貸主、Bを借主とする賃貸住宅（以下、「甲建物」という。）の所有権がCに移転した場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、それぞれの選択肢に記載のない事実はないものとする。

- ① Aが甲建物を譲渡する前にBがAから引渡しを受けていれば、賃貸人たる地位はCに移転する。
- ② Aが甲建物を譲渡する前にBがAから引渡しを受けている場合に、AC間で賃貸人の地位をAに留保し、かつCがAに甲建物を賃貸する旨の合意をすれば、Bの承諾がなくても、賃貸人の地位はAに留保される。
- ③ Aが甲建物を譲渡する前にBがAから引渡しを受けている場合に、所有権移転登記を経由していないCから甲建物の賃料の支払を求められても、Bは支払を拒むことができる。
- ④ Aが甲建物を譲渡する前にBがAから引渡しを受けておらず、かつ賃貸借の登記も経由していない場合に、AC間で賃貸人の地位を移転することにつき合意しても、Bの承諾がなければ、賃貸人の地位はCに移転しない。



全問◎を
目指そう！

学習日	1回目	2回目	3回目	◎：完全に分かってきた
手応え	/	/	/	○：だいたいわかってきた
				△：少し分かってきた
				×：全く分からなかった

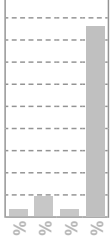


ここがポイント
建物の引渡しを受けていれば賃借権を譲受人に対抗できます。

- ① 正 不動産の賃借人が賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、原則として、その譲受人に移転する（民法605条の2第1項）。ここで、建物の賃貸借は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる（借地借家法31条）。したがって、甲建物の譲渡前にBがAから甲建物の引渡しを受けていれば、賃貸借の対抗要件を備えているので、賃貸人たる地位はCに移転する。
- ② 正 肢1の解説で述べた通り、不動産の賃借人が賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、原則として、その譲受人に移転する。もともと、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲渡人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない（民法605条の2第2項前段）。上記の通り、賃借人の承諾は、要件となっていないので、本肢の場合、Bの承諾がなくても、賃貸人の地位はAに留保される。
- ③ 正 肢1の解説で述べた賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない（民法605条の2第3項）。したがって、所有権移転登記を経由していないCから甲建物の賃料の支払を求められても、Bはこれを拒むことができる。
- ④ 誤 不動産の賃借人が賃貸借の対抗要件を備えていない場合、その不動産が譲渡されたときでも、その不動産の賃貸人たる地位は、原則として、その譲受人に移転しない（民法605条の2第1項参照）。しかし、不動産の譲渡人が賃貸人である場合、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができる（同法605条の3）。したがって、甲建物の譲渡前にBがAから甲建物の引渡しを受けておらず、かつ賃貸借の登記も経由していない場合に、AC間で賃貸人の地位を移転することにつき合意すれば、Bの承諾がなくても、賃貸人の地位はCに移転する。



難易度
易



肢別解答率
受験生は
こう答えたい！
正解率 86%

正解 4

第7章 賃料の改定

学習ポイント

重要度 **A**



借賃増減額請求について学習します。特約の部分を中心に学習してください。また、訴訟する前に調停を行わなければならない点にも注意しましょう。

1 賃料増減額請求

賃料について不相当であると思われる場合には増減額請求をすることができます。★1賃料の増減額請求については、訴訟をする前に調停を行わなければならない。★2

1 増減額請求

建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うこと、足りります。ただし、その裁判が確定した場合において、すでに支払った額に不足があるときは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

図解



出題 2015 2017 2018 2019 2020 2021

★1 講師からひとこと言
賃料増減請求権の対象は賃料であり、敷金や保証金などの預託金については、増減請求をすることはできません。

★2 講師からひとこと言
調停の申立てをすることなく訴えを提起した場合は、その事件は調停に付されず。ただし、事件を調停に付することが適当でないとは認められない。調停に付されたときは、調停に付されず、訴訟で審理されます。

第7章 賃料の改定

2 減額請求

建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払いを請求することができません。ただし、その裁判が確定した場合において、すでに支払いを受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

図解



2 増減額請求の特約

特約がある場合、増額しない特約は有効です。したがって、増額請求できない特約が設定されている場合には、貸借人から増額請求をすることはできなくなります。しかし、減額しない特約は基本的に無効となります。★1したがって、減額請求できない特約が設定されていても、貸借人から減額請求をすることは可能となります。

また、建物賃貸借契約の約定に「賃料の増減は協議による」の記載があった場合でも、当事者の協議を経ずに、増減額請求をすることは可能です。

出題 2015 2017 2019 2020 2021

★1 講師からひとこと言
後述する定期建物賃貸借契約においては、減額しない特約も有効となる点にも注意してください。

4 賃貸人の地位の移転

第4章

学習ポイント

重要度



少々細かい内容ですが、しっかりと理解しましょう。焦らずにゆっくりと学習するほうがいい分野です。一つ一つ理解しながら丁寧に学習しましょう。

1 賃借権の対抗力

出題 2021 2022 2023

賃貸人が、賃貸借の目的物（貸している家など）を譲渡する場合、賃借人の承諾は不要です。

民法では、賃借権を登記したときには、その後、不動産につき物権を取得した者に対しても、賃借権は効力を生じらなため、賃借権の登記があれば、賃借人は新所有者に対し、賃借権を対抗できます。

しかし、借地借家法により、賃借権の登記がなくとも、土地の賃借権については土地上の建物の登記、建物の賃借権については建物の引渡しがなされれば、賃借人は新所有者に対し、賃借権を対抗できます。

2 賃借権に対抗力がある場合

出題 2021 2022

賃借人が賃貸借の対抗要件を備えている場合に不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人の地位は、その譲受人に移転します。賃貸借契約における賃貸人の地位は、当然に旧所有者から新所有者に引き継がれ、その結果、新所有者と賃借人との賃貸借の関係に立つことになるのです。★1

★1



賃貸人の地位が譲受人（またはその承継人）に移転したときは、費用（必要費・有益費）の償還に係る債務および敷金の返還に係る債務は、譲受人（またはその承継人）が承継します。

賃貸人の地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができません。つまり、所有権移転登記をしていなければ、賃貸人は賃借人に対して賃料を支払うように請求することはできません。

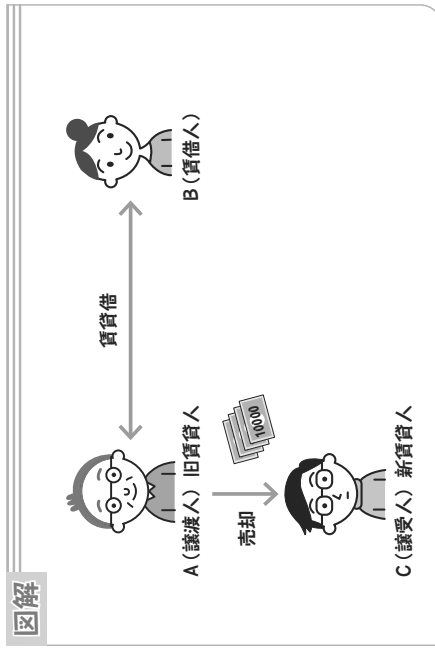
3 賃貸人たる地位の留保

出題 2020 2021

賃借権に対抗力があれば、不動産の譲渡によって、不動産の賃貸人の地位は、当然に譲受人に移転します。しかし、不動産の譲渡がなされるときに、不動産の譲渡人と譲受人が、賃貸人の地位を譲渡人に留保する旨および不動産を譲受人が、譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人の地位は、譲受人に移転しません。

この場合に、譲渡人と譲受人（またはその承継人）との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人の地位は、譲受人（またはその承継人）に移転します。

図解



六 貸貸管理士の過去問

【業務管理者の問題】

[貸貸管理士] 2023年 問29

参考:『2024年度 貸貸管理士 合格のトリセツ テキスト&一問一答』“管理業法(管理受託部分)”より

重要度

A 管理業法 (管理受託部分)

2023年度
問29 出題

問題
50

賃貸住宅管理業者の登録に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業を営もうとする者が、賃貸住宅管理業者の登録に際し、営業所で行う管理業務の質を担保するため、1つの営業所に3人の業務管理者を配置することは、賃貸住宅管理業法に定める業務管理者の選任に係る規定に反するものではない。
- 2 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、その業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満の者であっても、賃貸住宅管理業者の登録を受けることが可能であり、登録後に賃貸住宅管理業法の違反行為があった場合は、業務停止等の監督処分や罰則の対象となる。
- 3 賃貸住宅管理業者の登録を受けている法人が合併により消滅したとき、法人を代表する役員であった者は、消滅した日から30日以内に、廃業等届出書を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者の登録の有効期間は5年であり、登録の更新を受けようとする者は、現に受けている登録の有効期間の満了の日の90日前までに更新の申請を行う必要がある。



全問◎を
目指そう!

学習日	1回目	2回目	3回目	◎: 完全に分かってきた
手応え	/	/	/	○: だいたい分かってきた
	□	□	□	△: 少し分かってきた
	□	□	□	×: 全く分からなかった



ここがポイント

管理戸数200戸未満の賃貸住宅管理業者も登録できませんが、賃貸住宅管理業法の規制に服することになります。

- 1 正 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、1人以上の業務管理者を選任しなければならない(賃貸住宅管理業法12条1項)。もっとも、賃貸住宅管理に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理を遂行する従業員の数は営業所又は事務所ごとに異なるため、賃貸住宅管理業者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、当該営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することが推奨されている(賃貸住宅管理業法FAQ集3(1)4)。したがって、1つの営業所に3人の業務管理者を配置することは、賃貸住宅管理業法に定める業務管理者の選任に係る規定に反するものではない。
- 2 正 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、当該賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数が200戸以上であるときは、賃貸住宅管理業の登録を受けなければならない(賃貸住宅管理業法3条1項、同法施行規則3条)。もっとも、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が推奨されている。そして、この登録を受けた場合は、他の登録業者と同様に、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(賃貸住宅管理業法の解釈・運用の考え方3条1項関係1)。
- 3 正 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅したときは、その法人を代表する役員であった者は、消滅した日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない(賃貸住宅管理業法9条1項2号)。
- 4 誤 登録の更新を受けようとする者は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない(賃貸住宅管理業法3条2項、同法施行規則4条)。



難易度

1 1% 2 1% 3 2% 4 96%

肢別解答率
受験生は
こう答えたい!

正解率 96%

第2章 管理業法 (管理受託部分)

重要度 **A**

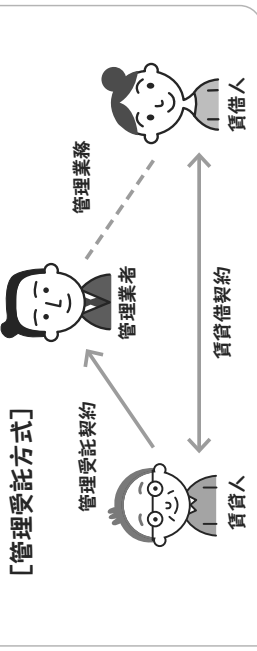
学習ポイント

今後、出題の増加が予想される部分です。細かい内容が多くて大変だと思いますが、ここはしっかりと学習しておきたい部分です。頑張りましたよ！

1 定義など

「賃貸住宅管理業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅管理業を行うことをいいます。営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなります。そして、事業全体において営利性があると認められる場合、委託された管理業務を無償で引き受けていたとしても、その点のみをもって直ちに営利性がないと判断されるものではありません。

図解



一般の賃貸住宅管理業者では、一定の戸数（200戸以上）を管理する者においては、登録が義務化されます。ただし、200戸未満の管理戸数を管理する者も登録することは可能です。★1

戸数の数え方は、入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数で数えます。つまり、1棟のアパートに



★1 講師からひとこと
登録をした場合、管理業法の規制を受けます。

出題 2021 2022 2023

10部屋ある場合、10戸として計算します。また、シェアハウスを1棟管理している場合も、そのシェアハウスが10部屋から構成されているのであれば、10戸として数えます。★2

管理受託契約は、委任（準委任）契約、請負契約、委任（準委任）契約と請負契約の合わせた契約のいずれかの性格を有しています。管理受託契約の場合、賃料の請求と徴収、設備の維持管理、清掃などの業務を負います。なお、契約等の法律行為については委任となります。



★2 講師からひとこと
10部屋のうち教室が空室であったとしても10部屋と数えます。

2 登録

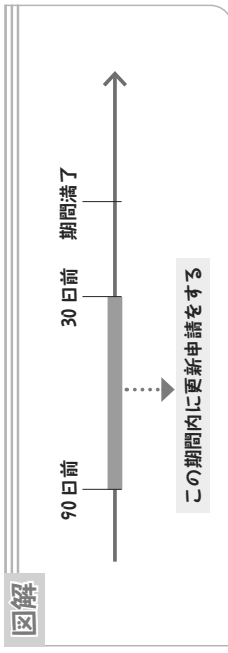
1 概論

賃貸住宅管理業を営もうとする者は、原則として、国土交通大臣の登録を受けなければなりません。★1登録の要件としては、一定の資格者を業務管理者として営業所または事務所ごとに1人以上以上を選任して配置しなければなりません。

2 有効期間と更新

登録の有効期間は5年です。したがって、5年ごとに更新が必要になります。更新を受けようとする者は登録の有効期間の満了の日の90日前から30日前の間に登録申請書を出ししなければなりません。

図解



なお、更新申請したにもかかわらず処分がなされない場合、その登録の効力は処分がなされるまでの間は引き続き有する



★1 講師からひとこと
法人の場合、法人単位で登録を行うため、支社・支店ごとに登録を受けることはできません。

出題 2021 2022 2023

こととなります。更新後の有効期間は、従前の登録の有効期間満了日の翌日から起算して5年となります。

3 登録の申請

登録（登録の更新を含む）を受けようとする者は、次の事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければなりません。

- ① 商号、名称又は氏名及び住所
- ② 法人である場合においては、その役員の氏名
- ③ 未成年者である場合においては、法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- ④ 営業所又は事務所の名称及び所在地

登録の申請に対する処分に係る標準処理期間は、原則として、申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を90日とされています。

4 登録と登録簿

国土交通大臣は、登録の申請があった場合、その登録を拒否する場合を除いて「賃貸住宅管理者登録簿」に一定事項（申請書の記載内容並びに登録年月日及び登録番号）を登録しなければなりません。また、国土交通大臣は、登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければなりません。さらに、国土交通大臣は、その登録簿を一般の閲覧に供しなければなりません。

第2章 管理業法（管理受託部分）

5 登録拒否事由

- ① 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるもの
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 登録拒否事由に該当すること、もしくは不正手段により登録したと等により登録を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消の日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該取消の日から5年を経過しないものを含む）
- ④ 禁錮以上の刑に処せられ、又は賃貸住宅管理業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（暴力団員等）
- ⑥ 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認められるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの
- ⑦ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が①から⑥までのいずれかに該当するもの
- ⑧ 法人であって、その役員のうちに①から⑥までのいずれかに該当する者があるもの
- ⑨ 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- ⑩ 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準（財産・損益の状況が良好であること）に適合する財産的基礎を有しない者
- ⑪ 営業所又は事務所ごとに業務管理者を確実に選任すると認められない者

⑩において、「財産・損益の状況が良好」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度に、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいいます。ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合でも、「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等または同等となることが相応に見込まれる場合（たとえば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合など）には、「財産・損益の状況が良好」と認めて差し支えありません。

国土交通大臣は、①～⑩の規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければなりません。

6 変更の届出

賃貸住宅管理業者は、登録事項に変更が生じた場合には、変更後30日以内に国土交通大臣に届出をしなければなりません。

7 廃業等の届出

以下の場合には、届出義務者は国土交通大臣に届出をしなければなりません。期限は廃業等の日から30日以内ですが、死亡の場合のみ、死亡を知った日から30日以内となります。

第2章 管理業法（管理受託部分）

Blank lines for writing answers to the question above.

届出義務者	
死亡	相続人
合併	消滅した法人を代表する役員
破産	破産管財人
解散	清算人
廃止	業者であった個人 法人を代表する役員

賃貸住宅管理業者が上記に該当することとなった場合、登録は効力を失います。

8 みなし管理業者

賃貸住宅管理業の登録の更新をしなかったとき、賃貸住宅管理業の廃業等により登録が効力を失ったとき、または賃貸住宅管理業の登録が取り消されたときは、当該登録に係る賃貸住宅管理業者であった者またはその一般承継人は、当該賃貸住宅管理業者が締結した管理受託契約に基づく業務を結する目的の範囲内においては、なお賃貸住宅管理業者とみなされます。

3 業務管理者

賃貸住宅管理業者は、営業所または事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する業務管理者を1名以上配置しなければなりません。

なお、以下の者に該当する場合、業務管理者となることはできません。

出題 2021 2022 2023

Blank lines for writing answers to the question above.

第2章 管理業法（管理受託部分）

- ① 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるもの
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 賃貸住宅管理業者の登録拒否事由に該当すること、もしくは不正手段により登録したことにより登録を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあつては、当該取消しの日前30日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消しの日から5年を経過しないものを含む）
- ④ 禁錮以上の刑に処せられ、又は賃貸住宅管理業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から起算して5年を経過しない者
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなつた日から5年を経過しない者
- ⑥ 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認められるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの
- ⑦ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が①～⑥のいずれかに該当するもの



業者の登録拒否要件の①～⑦と共通しています。

業務管理者が拒否事由に該当したり、選任した者が欠けるなどした場合、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所や事務所で管理受託契約を締結することはできません。

業務管理者は、他の営業所または事務所の業務管理者となることができません。★1



★1

講師からひとこと
業務管理者が、宅建業を営む事務所に於いて、専任の宅建士と兼ねることは禁止されていません。

業務管理者は、営業所または事務所における業務に関し、以下の事項についての管理および監督に関する事務を行わなければなりません。

- ① 管理受託契約における重要事項説明書面の交付及び説明（13条）＊
- ② 管理受託契約締結時の書面の交付（14条）＊
- ③ 維持保全の実施に関する事項＊
- ④ 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項
- ⑤ 帳簿の備付け等（18条）に関する事項
- ⑥ 賃貸人に対する定期報告（20条）に関する事項＊
- ⑦ 秘密の保持（21条）に関する事項
- ⑧ 入居者からの苦情の処理に関する事項＊

＊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が行うことが求められる

4 業務

1 管理受託契約の重要事項説明

賃貸住宅管理業者は、契約締結前に、賃貸人に対して、書面を交付して、当該書面に記載された重要事項の説明をしなければなりません。★1 重要事項説明は、賃貸人が内容を十分に理解した上で契約を締結できると、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましいとされています。

説明義務を負うのは、賃貸住宅管理業者です。説明は契約締結前に義務付けられていますから、重要事項説明のための書面は、契約締結時の書面と一体のものとして交付することはできません。

説明を行う者に特に制限はないため、業務管理者でなくとも構いません。ただし、営業所または事務所ごとに選任された業務管理者が、重要事項説明のための書面の交付および説

出題

2021 2022 2023



★1

講師からひとこと

契約の相手方本人の意思により、委任状等をもって代理権を付与された者に対し、重要事項説明を行った場合は、当該説明をしたものと認められます。

七 宅建試験後の超短期合格プランを立てよう！

10月20日(日)	R6 宅建士 本試験日
10月21日(月) ~ 10月27日(日)	<p>【インプット+過去問1回目】(賃貸借関係) 前日の宅建士本試験の復習、賃貸管理士試験の「賃貸借関係」の過去問題演習(過去問でどの箇所がどのように問われているかを確認しながら)</p>
10月28日(月) ~ 11月3日(日)	<p>【インプット+予想問題集】(管理受託・サブリース) 「管理受託・サブリース」の知識をインプット(予想問題集でどの箇所がどのように問われているかを確認しながら)</p>
	<p>【インプット+過去問1回目】(管理実務・金銭管理等) 「管理実務・金銭管理等」をインプット(過去問でどの箇所がどのように問われているかを確認しながら)</p>
11月4日(月) ~ 11月10日(日)	<p>【インプット+過去問1回目】(維持保全) 「維持保全」をインプット(過去問でどの箇所がどのように問われているかを確認しながら)</p>
11月11日(土) ~ 11月16日(土)	過去問2回目を行いながら、重要事項を総復習
11月17日(日)	R6 賃貸管理士 本試験日

★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受講生の皆様に応援します。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	25% off	4月末まで	①合格 フルコース	なし
	20% off	5月末まで		
	10% off	6月末まで		
	15% off	6月末まで	②合格 スタンダード コース	
	10% off	7月末まで		
	5% off	8月末まで		
期間限定 割引	15% off	8/1(木)～8/31(土)	③合格 プライム コース	
	10% off	9/1(日)～9/30(月)		
	5% off	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	30% off	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	25% off		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)	
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	講習申込書・ 修了証
受験者割引	20% off		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	15% off		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。

