

10433P-00

2023

年度版

みんなが欲しかった!

TAC出版の
賃貸管理士本は

売上
No.1



TAC賃貸不動産
経営管理士講座

賃貸不動産 経営管理士の 過去問題集



実力
ぐんぐん
UP!



8年分の過去問と
論点補充の**一問一答**を

分野別に収録!

『賃貸不動産経営管理士の

教科書』とリンクした

国家
資格化で
大注目

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

よくわかる解説

はじめに

現在の日本は、急激な少子化・高齢化社会を迎え、また同様に、賃貸住宅市場も変革期にあります。例えば、賃貸物件の供給過剰による空室率の増加や、郊外の築古アパートなど相対的に魅力の乏しい物件の家賃の下落に対する懸念、空き家問題やサブリース投資問題が社会的に大きく取り上げられる等、**賃貸不動産の管理の重要性**が非常に増してきています。

このような背景の下、平成28年9月に行われた「**賃貸住宅管理業者登録制度**」の改正によって、賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家として、**賃貸不動産経営管理士**の資格が制定されました。

賃貸不動産経営管理士は、平成26年度～令和4年度の9年間で受験者数が4,188人から31,687人と約8倍に増加しており、また、令和3年6月15日に賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律が成立しました。これにより賃貸住宅管理業者には、営業所等ごとに1名以上の業務管理者の設置が義務付けとなりますが、この業務管理者になるための資格の1つとして、賃貸不動産経営管理士が定められています。そのため、賃貸不動産経営管理士の受験者数はさらに増加し、また、不動産業界に占める地位もさらに重要となっていくと見込まれます。

本書は、本試験問題が公開されている過去8年分の出題を、初めて勉強する方でも知識がスムーズに習得できるよう、簡潔で読みやすい内容と豊富なまとめの図表でやさしく解説しています。また、1問ごとの重要度や肢単位でのアイコン表示によって、効率よく学習することができます。姉妹本『**賃貸不動産経営管理士の教科書**』とのセット学習で、合格に必要な知識をしっかりと吸収してください。

本書で学習された皆さんが、1人でも多く**賃貸不動産経営管理士試験に合格**され、資格を活かしてご活躍されますことを、心より祈念いたします。

2023年4月

TAC賃貸不動産経営管理士講座

本書の特長と利用法

本書は、賃貸不動産経営管理士本試験の過去8年分の出題を、「1問1見開き」で学習効率の高い分野別・テーマ別に収録しています。

間違えた問題には、必ず「✓」マークを付けておきましょう。本試験直前には「✓」が多い箇所を**重点的に復習**しましょう。

完全にマスターして、もう復習しなくてもよい問題には、チェックを入れておきましょう！

収録した問題は、**重要度**に応じて「A・B・C」の3段階に分類しました。

重要度A ▶ よく出題されており優先的に学習したい重要なテーマです。

重要度B ▶ 比較的重要で、今後の出題可能性が高いテーマです。

重要度C ▶ 出題頻度は低いものの最低限押さえておきましょう。

各問題の「**テーマ**」を明示しました。この問題にはどのような視点からチャレンジしているのかを意識することも効率的な学習につながります！

出題された「**年度・問題番号**」です。なお、法改正等による補正や改題が行われた問題には「**改**」マークを付しました。

Check/

重要度
A

賃貸不動産管理-①(意義)

問題 1 賃貸不動産の管理は、誰のために、どのように行っていくべきかに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。 (H27-問1)

- ① 投資家を含めた貸主の収益安定が最大限求められる時代の中で形成されてきた賃貸不動産管理の概念を踏まえれば、投資家を含めた貸主の賃貸経営のためという視点を基本にすえるべきである。
- ② 賃貸不動産の適切な利用が促進されることは、入居者・利用者の利益でもあるので、貸主の利益のみならず、入居者・利用者にも配慮した賃貸不動産管理を行うべきである。
- ③ 賃貸不動産は、不動産として、その周辺の環境や街並み形成等に資するものとして、広く公共の福祉にも貢献するものであるため、貸主の利益だけでなく、地域社会との関係にも配慮した賃貸不動産管理を行うべきである。
- ④ もともと賃貸不動産の管理は、貸主の賃貸経営のためという視点が強調されてきた経緯があるので、今日においても、貸主からの委託に基づき、賃料収納を中心に、もっぱら貸主の利益を確保するために行うべきである。

HINT!



賃貸不動産管理は、そもそも貸主のために行うもの、つまり、「貸主の利益が基本」は当然です。しかし、現在の管理の目的は、それだけではなくありませんよね？

出題者の視点から見た、問題を解く際の「**着眼点**」です。

図は、いずれも作成サンプルです

難易度が高い選択肢です。余力のあるときにじっくり考えて、本試験までには必ずマスターしておきましょう。

『教科書』と一緒に学習すれば、合格がグッと近くなりますよ！



解説

教科書 CH.1-Section ④

CH. 1

賃貸住宅管理業者・賃貸不動産経営管理士

1. 適切

難

「賃貸不動産管理」の概念は、貸主からの委託に基づき賃料取納等を行うことを出発点として、その後、投資家を含めた貸主の収益安定が最大限求められる時代の流れの中で形成されてきました。その経緯を踏まえれば、本肢のような「**貸主の賃貸経営のため**」という視点を基本にすることは、当然といえます。

書面の種類	対象となる契約	書面の交付先
契約更新時の書面の交付	管理受託方式での 賃貸借契約	賃借人
	サブリース方式での 転賃借契約	転借人
契約終了時の積算書面の交付	管理受託方式での 賃貸借契約	賃借人
	サブリース方式での 転賃借契約	転借人

本シリーズの『教科書』で対応しているCHAPTER・Sectionです。参照して、関連事項の知識を習得しましょう！

2. 適切

賃貸不動産は、わが国の限られた有用な資源の1つですので、その適切な利用の促進は、貸主だけでなく、**入居者・利用者**（契約の当事者である借主だけではなく家族等の同居者等も含む）の**利益**ともなります。

ひねりが利いている選択肢です。引っかけられないよう、要注意！

3. 適切



賃貸不動産は、周辺環境や街並みの形成等に資するとして、広く公共の福祉に貢献するため、その管理は、貸主の利益だけではなく、**地域社会との関係にも配慮して行うべき**といえます。



「賃貸住宅管理業者」の要件には、①～③の基幹事務のうち、**少なくとも1つ以上**を行う必要があります。

深い理解に必ず役に立つ**発展的内容**である“プラスα”の「ひとこと」コメントです。

4. 最も不適切 **入居者・利用者・地域社会の利益も重要**

「貸主の賃貸経営のための管理」という視点を基本にすることは当然としつつも（肢1参照）、現在では、「**入居者・利用者・地域社会の利益**」という視点からの管理を行うことも求められています。

正解… 4

誤りの肢の冒頭には「**1行解説**」を付しました。「この肢のどこが間違っているか」「結論は何なのか」を踏まえて解説を読めば、理解がいつそう深まります。

5. おまけ

確認!

◆ 賃貸経営管理の目的・その対象 ◆

- ① 貸主の利益 ② 入居者・利用者の利益 ③ 地域社会の利益

重要ポイントをわかりやすくまとめています。基本知識のレベルアップのために、きちんと確認しましょう！

2023年度 賃貸不動産経営管理士試験

受験ガイダンス

■ 試験日程等

試験日	令和5年11月19日(日)
試験時間	13:00~15:00(120分間)
試験会場	北海道・岩手・宮城・福島・群馬・栃木・茨城・埼玉・千葉・東京・神奈川・新潟・石川・長野・静岡・岐阜・愛知・三重・滋賀・奈良・京都・大阪・兵庫・島根・岡山・広島・山口・香川・愛媛・福岡・熊本・長崎・大分・鹿児島・沖縄(全国35地域)
受験資格	なし(年齢・学歴等に制限はなく、誰でも受験することができる)
受験料	12,000円
出題形式	マークシート方式・4肢択一・計50問 ※免除講習(令和4年度及び令和5年度)の修了者は「5問免除」となる
資料請求・ 受験申込期間	令和5年8月1日(火)~令和5年9月28日(木) ※資料請求期間は令和5年9月21日(木)PM12:00まで
合格発表	令和5年12月26日(火)(予定)

■ 賃貸不動産経営管理士試験に関するお問合せ先

一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

HP <https://www.chintakanrishi.jp/>

TEL 0476-33-6660(電話受付:平日10:00~17:00)

FAX 050-3153-0865(FAX受付:24時間対応)

2020年度から
50問120分間に
変わったのね



■ 出題範囲・出題数（2022年度の例）

出題範囲	出題数（計50問）
①賃貸管理の意義・役割等	1問
②賃貸住宅管理法	17問
③賃貸不動産経営管理士	2問
④借主の募集等	2問
⑤管理実務	4問
⑥民法・借地借家法	9問
⑦管理受託契約等	1問
⑧建物・設備の知識	10問
⑨賃貸業への支援業務等	4問

■ 過去8年間（2015～2022年度）の試験結果

年度	受験者数	合格者数	合格率	合格ライン 40問中 (2020年度からは50問中)
2015	4,908名	2,679名	54.6%	25点
2016	13,149名	7,350名	55.9%	28点
2017	16,624名	8,033名	48.3%	27点
2018	18,488名	9,379名	50.7%	29点
2019	23,605名	8,698名	36.8%	29点
2020	27,338名	8,146名	29.8%	34点
2021	32,459名	10,240名	31.5%	40点
2022	31,687名	8,774名	27.7%	34点

も く じ contents

はじめに	Ⅲ
本書の特長と利用法	Ⅳ
2023年度 賃貸不動産経営管理士試験 受験ガイダンス	Ⅵ
もくじ	Ⅷ
賃貸不動産経営管理士本試験・年度別さくいん	Ⅺ

CHAPTER

1

賃貸住宅管理者・ 賃貸不動産経営管理士

賃貸不動産管理（10問）	2
賃貸住宅管理業法（29問）	22
管理受託契約重要事項の説明（8問）	80
管理受託契約締結時の書面の交付（5問）	96
登録の取消し（1問）	106
特定賃貸借契約（15問）	108
賃貸不動産経営管理士の役割（4問）	138
賃貸不動産経営管理士の業務等（1問）	146
倫理憲章（6問）	148
論点補充の一問一答 CHAPTER 1	160

CHAPTER

2

賃貸不動産管理の実務

賃貸管理と宅建業法（11問）	168
死の告知に関するガイドライン（1問）	190

物件の調査（1問）	192
入居審査（4問）	194
鍵の管理（3問）	202
鍵の管理等（1問）	208
借主の居住ルール・苦情処理（1問）	210
自然災害（1問）	212
緊急時の対応（1問）	214
防犯に配慮した共同住宅の設計指針（1問）	216
防犯・防火対策（1問）	218
住環境の整備・防犯対策（1問）	220
住環境の整備（1問）	222
アウトソーシング（2問）	224
管理受託方式とサブリース方式等（1問）	228
残置物の処分等（1問）	230
未収賃料の回収（2問）	232
私物の廃棄（1問）	236
借主の退去および残置物の所有権の放棄（1問）	238
内容証明郵便と公正証書（1問）	240
少額訴訟（1問）	242
強制執行手続等（2問）	244
破産と賃貸借（1問）	248
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（16問）	250
空き家と賃貸不動産管理の関係（1問）	282
その他賃貸住宅管理業に関する法令（1問）	284
住生活基本計画（1問）	286
住生活基本法（1問）	288
賃貸住宅管理（1問）	290
賃貸不動産をとりまく社会状況（2問）	292
論点補充の一問一答 CHAPTER 2	296

実務に関する法令等

契約の成立等（1問）	302
賃貸借契約・借地借家法（57問）	304
賃貸借契約と使用貸借契約（3問）	418
高齢者住まい法（1問）	424
その他賃貸住宅管理業に関する法令（1問）	426
住宅宿泊事業（1問）	428
住宅セーフティネット法（1問）	430
賃貸住宅標準契約書（2問）	432
特定賃貸借標準契約書（5問）	436
個人情報保護法（6問）	446
民法（26問）	458
賃貸住宅標準管理受託契約書（4問）	510
請負契約（1問）	518
土地工作物責任（1問）	520
論点補充の一問一答 CHAPTER 3	522

建物・設備

建築構造（3問）	530
建物の構造・工法（1問）	536
耐震補強（1問）	538
応急危険度判定および罹災証明書（1問）	540
建物の耐震診断と耐震改修法（1問）	542
建築物の維持管理（1問）	544
建物の点検（7問）	546
特定建築物の定期調査（1問）	560
特定建築物の定期調査・検査（1問）	562

建築物の定期報告制度（1問）	564
計画修繕（2問）	566
建物の維持保全等（1問）	570
建物の修繕履歴と履歴情報（2問）	572
建築基準法（10問）	576
給水設備（1問）	596
給水設備・給湯設備（3問）	598
排水設備（1問）	604
排水・通気設備・浄化槽（1問）	606
消防法（4問）	608
電気設備（3問）	616
昇降機設備・機械式駐車場設備（1問）	622
換気設備（5問）	624
電気設備・ガス設備（1問）	634
ガス設備（1問）	636
論点補充の一問一答 CHAPTER 4	638

CHAPTER
5

賃貸不動産経営への支援業務

賃貸不動産の企画提案（5問）	644
企業会計原則（1問）	654
保険（8問）	656
不動産の税金（15問）	672
賃貸不動産経営（1問）	702
不動産証券化とプロパティマネジメント（8問）	704
論点補充の一問一答 CHAPTER 5	720

賃貸不動産経営管理士本試験・年度別さくいん

令和4年度（2022年度）

問題番号	出題テーマ	本書掲載頁	問題番号	出題テーマ	本書掲載頁
1	管理受託契約重要事項の説明	P.80	26	高齢者住まい法	P.424
2	管理受託契約重要事項の説明	P.82	27	民法（保証）	P.476
3	賃貸住宅標準管理受託契約書	P.512	28	賃貸借契約と使用貸借契約	P.418
4	管理受託契約締結時の書面の交付	P.96	29	賃貸不動産管理（総合）	P.2
5	請負契約	P.518	30	賃貸住宅管理業法（業務管理者）	P.76
6	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.56	31	賃貸住宅管理業法（登録等）	P.36
7	建物の維持保全等	P.570	32	特定賃貸借契約（罰則）	P.136
8	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.58	33	賃貸住宅管理業法（賃貸住宅管理業）	P.22
9	特定建築物の定期調査	P.560	34	賃貸住宅管理業法（登録等）	P.38
10	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.250	35	特定賃貸借契約	P.108
11	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.252	36	特定賃貸借契約（誇大広告等の禁止）	P.112
12	建築構造	P.530	37	特定賃貸借契約（業務状況調書等）	P.116
13	建築基準法（避難）	P.590	38	特定賃貸借契約（契約締結時書面）	P.130
14	建築基準法（総合）	P.582	39	特定賃貸借契約（重要事項の説明）	P.118
15	建築基準法（シックハウス）	P.584	40	特定賃貸借契約（重要事項の説明）	P.120
16	建物の点検（漏水の原因）	P.552	41	特定賃貸借標準契約書	P.436
17	建物の点検（外壁の劣化）	P.546	42	個人情報保護法	P.446
18	排水設備	P.604	43	死の告知に関するガイドライン	P.190
19	電気設備・ガス設備	P.634	44	賃貸住宅管理	P.290
20	民法（資料等）	P.458	45	賃貸不動産経営管理士の役割	P.138
21	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.60	46	賃貸不動産経営管理士の役割	P.140
22	企業会計原則	P.654	47	入居審査	P.194
23	賃貸借契約・借地借家法（賃料等）	P.324	48	保険	P.656
24	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借）	P.356	49	不動産の税金（総合）	P.672
25	民法（抵当権等）	P.470	50	不動産証券化とプロパティマネジメント	P.704

令和3年度 (2021年度)

問題番号	出題テーマ	本書掲載頁	問題番号	出題テーマ	本書掲載頁
1	管理受託契約重要事項の説明	P.84	26	賃貸借契約・借地借家法 (定期建物賃貸借)	P.358
2	管理受託契約重要事項の説明	P.86	27	民法 (保証)	P.478
3	管理受託契約重要事項の説明	P.88	28	民法 (貸主の地位の移転)	P.468
4	民法 (委任等)	P.500	29	賃貸住宅管理業法 (賃貸住宅)	P.24
5	賃貸住宅標準管理受託契約書	P.514	30	賃貸住宅管理業法 (管理業務)	P.26
6	鍵の管理等	P.208	31	賃貸住宅管理業法 (遵守事項)	P.62
7	自然災害	P.212	32	賃貸住宅管理業法 (登録等)	P.40
8	土地工作物責任	P.520	33	特定賃貸借標準契約書	P.438
9	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.254	34	特定賃貸借標準契約書	P.440
10	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.256	35	特定賃貸借標準契約書	P.442
11	防犯に配慮した共同住宅の 設計指針	P.216	36	特定賃貸借契約 (契約締結時書面)	P.132
12	建築基準法 (換気等)	P.576	37	特定賃貸借契約 (重要事項の説明)	P.122
13	耐震補強	P.538	38	特定賃貸借契約 (重要事項の説明)	P.124
14	建物の修繕履歴と履歴情報	P.572	39	特定賃貸借契約 (誇大広告の禁止)	P.114
15	特定建築物の定期調査・検査	P.562	40	特定賃貸借契約 (勧誘者)	P.110
16	建物の点検 (屋根・外壁のメンテナンス)	P.548	41	特定賃貸借契約 (特定転貸 事業者に対する監督処分)	P.134
17	計画修繕	P.566	42	賃貸不動産管理 (管理業者の社会的責務等)	P.4
18	給水設備・給湯設備	P.598	43	賃貸不動産経営管理士の役割	P.142
19	換気設備	P.624	44	賃貸管理と宅建業法 (借主の募集)	P.168
20	賃貸借契約・借地借家法 (敷金)	P.338	45	不動産の税金 (不動産所得)	P.676
21	賃貸借契約・借地借家法 (賃料増減額請求等)	P.326	46	その他賃貸住宅管理業に 関する法令	P.284
22	残置物の処分等	P.230	47	その他賃貸住宅管理業に 関する法令	P.426
23	賃貸住宅標準契約書	P.432	48	賃貸不動産経営管理士の役割	P.144
24	民法 (相続等)	P.492	49	保険	P.658
25	賃貸借契約・借地借家法 (費用の負担等)	P.306	50	賃貸不動産の企画提案	P.644

令和2年度（2020年度）

問題番号	出題テーマ	本書掲載頁	問題番号	出題テーマ	本書掲載頁
1	賃貸不動産管理 (不動産業の分類・内容等)	P.6	26	民法（保証）	P.480
2	賃貸不動産管理（管理業者の社会的責務と役割）	P.8	27	民法（抵当権等）	P.472
3	個人情報保護法	P.448	28	賃貸借契約・借地借家法 (解約の申入れ等)	P.394
4	賃貸不動産経営管理士の業務等	P.146	29	強制執行手続等	P.244
5	住宅セーフティネット法	P.430	30	私物の廃棄	P.236
6	特定賃貸借契約 (重要事項の説明)	P.126	31	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.258
7	賃貸住宅管理業法（登録）	P.42	32	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.260
8	登録の取消し	P.106	33	個人情報保護法	P.450
9	(法改正により削除)		34	民法（保証）	P.482
10	賃貸住宅管理業法 (管理業務)	P.28	35	賃貸借契約・借地借家法 (賃料増減額請求)	P.328
11	賃貸借契約・借地借家法 (転貸借)	P.376	36	防犯・防火対策	P.218
12	管理受託方式とサブリース方式等	P.228	37	建物の修繕履歴と履歴情報	P.574
13	契約の成立等	P.302	38	建物の点検 (屋根・外壁のメンテナンス)	P.550
14	特定賃貸借標準契約書	P.444	39	建物の点検（漏水の原因）	P.554
15	賃貸住宅標準管理受託契約書	P.516	40	給水設備・給湯設備	P.600
16	賃貸管理と宅建業法 (IT重説)	P.186	41	電気設備	P.616
17	賃貸管理と宅建業法（報酬）	P.188	42	保険	P.660
18	賃貸管理と宅建業法 (借主の募集)	P.170	43	不動産の税金（相続税）	P.688
19	賃貸借契約・借地借家法 (定期建物賃貸借)	P.360	44	不動産の税金（不動産所得）	P.678
20	賃貸借契約・借地借家法 (敷金)	P.340	45	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.706
21	民法（供託）	P.460	46	住生活基本計画	P.286
22	民法（弁済）	P.462	47	倫理憲章	P.148
23	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸人の義務)	P.310	48	建築基準法（居室等）	P.578
24	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸借契約の解除)	P.400	49	不動産の税金（総合）	P.694
25	破産と賃貸借	P.248	50	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.708

令和元年度 (2019年度)

問題 番号	出題テーマ	本書 掲載頁	問題 番号	出題テーマ	本書 掲載頁
1	住生活基本法	P.288	21	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.262
2	管理受託契約重要事項の説明	P.90	22	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.264
3	賃貸住宅管理業法 (管理業務)	P.30	23	民法 (委任・管理受託契約)	P.502
4	個人情報保護法	P.452	24	住宅宿泊事業	P.428
5	賃貸住宅管理業法 (登録)	P.44	25	賃貸借契約・借地借家法 (転貸借)	P.380
6	賃貸住宅管理業法 (遵守事項)	P.64	26	住環境の整備・防犯対策	P.220
7	(法改正により削除)		27	未収賃料の回収	P.232
8	管理受託契約締結時の 書面の交付	P.98	28	建築基準法 (採光)	P.580
9	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸借契約の解除等)	P.402	29	応急危険度判定および 罹災証明書	P.540
10	賃貸借契約・借地借家法 (賃料増減額請求)	P.330	30	給水設備	P.596
11	賃貸管理と宅建業法 (借主の募集)	P.172	31	排水・通気設備・浄化槽	P.606
12	賃貸管理と宅建業法 (借主の募集)	P.174	32	換気設備	P.626
13	賃貸借契約・借地借家法 (定期建物賃貸借)	P.362	33	物件の調査	P.192
14	民法 (相続)	P.494	34	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.710
15	賃貸借契約と使用貸借契約	P.420	35	不動産の税金 (総合)	P.696
16	賃貸借契約・借地借家法 (費用の償還等)	P.308	36	不動産の税金 (相続税・贈与税)	P.690
17	賃貸借契約・借地借家法 (借主の義務)	P.320	37	賃貸不動産管理 (管理業者の役割)	P.10
18	民法 (弁済の提供・供託)	P.464	38	倫理憲章	P.150
19	賃貸借契約・借地借家法 (敷金)	P.342	39	建物の構造・工法	P.536
20	賃貸借契約・借地借家法 (転貸借)	P.378	40	保険	P.662

平成30年度 (2018年度)

問題番号	出題テーマ	本書掲載頁	問題番号	出題テーマ	本書掲載頁
1	賃貸不動産管理 (管理業者の社会的責任等)	P.14	21	少額訴訟	P.242
2	特定賃貸借契約 (重要事項の説明)	P.128	22	強制執行手続等	P.246
3	賃貸住宅管理業法 (登録)	P.46	23	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸借契約の解除)	P.410
4	管理受託契約重要事項の説明	P.92	24	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸借契約の更新)	P.354
5	賃貸住宅管理業法 (遵守事項)	P.66	25	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.266
6	(法改正により削除)		26	鍵の管理	P.202
7	管理受託契約締結時の書面の 交付	P.100	27	緊急時の対応	P.214
8	民法 (委任・管理受託契約)	P.508	28	建築基準法 (アスベスト等)	P.586
9	賃貸借契約・借地借家法 (転貸借)	P.382	29	建築物の定期報告制度	P.564
10	賃貸管理と宅建業法 (借主の募集)	P.176	30	ガス設備	P.636
11	入居審査	P.196	31	電気設備	P.618
12	賃貸借契約・借地借家法 (定期建物賃貸借)	P.364	32	消防法 (防火管理者)	P.608
13	民法 (相続等)	P.498	33	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.712
14	民法 (保証債務等)	P.490	34	保険	P.664
15	賃貸借契約・借地借家法 (建物賃貸借契約の特約の有効性)	P.412	35	不動産の税金 (総合)	P.700
16	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸建物の滅失)	P.336	36	不動産の税金 (相続税)	P.692
17	賃貸借契約・借地借家法 (敷金)	P.344	37	賃貸不動産管理 (賃貸不動産 をとりまく社会状況)	P.12
18	賃貸借契約・借地借家法 (解約の申入れ等)	P.396	38	倫理憲章	P.152
19	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸借契約の更新拒絶等)	P.390	39	計画修繕	P.568
20	賃貸借契約・借地借家法 (書面の必要性)	P.416	40	賃貸不動産の企画提案	P.646

平成29年度（2017年度）

問題番号	出題テーマ	本書掲載頁	問題番号	出題テーマ	本書掲載頁
1	賃貸不動産をとりまく社会状況	P.292	21	賃貸借契約・借地借家法（賃料増減額請求等）	P.334
2	賃貸住宅管理業法（業務管理者）	P.78	22	内容証明郵便と公正証書	P.240
3	賃貸住宅管理業法（制度趣旨）	P.48	23	不動産の税金（不動産所得）	P.682
4	賃貸住宅管理業法（登録）	P.50	24	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.268
5	管理受託契約締結時の書面の交付	P.102	25	住環境の整備	P.222
6	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.68	26	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.270
7	賃貸住宅管理業法（管理業務）	P.32	27	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.272
8	賃貸借契約・借地借家法（転貸借）	P.384	28	建築基準法（避難施設等）	P.592
9	賃貸借契約・借地借家法（転貸借）	P.386	29	建物の耐震診断と耐震改修法	P.542
10	賃貸管理と宅建業法（借主の募集）	P.178	30	給水設備・給湯設備	P.602
11	入居審査	P.198	31	消防法（消防用設備等）	P.610
12	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借）	P.372	32	賃貸不動産の企画提案	P.648
13	賃貸借契約・借地借家法（解約の申入れ等）	P.398	33	不動産証券化とプロパティマネジメント	P.714
14	賃貸借契約・借地借家法（敷金）	P.346	34	保険	P.666
15	民法（保証債務）	P.486	35	不動産の税金（不動産所得）	P.684
16	民法（相続等）	P.496	36	賃貸不動産経営	P.702
17	賃貸借契約・借地借家法（賃貸人の義務）	P.312	37	賃貸不動産管理（賃貸不動産管理の重要性）	P.16
18	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の解除）	P.408	38	倫理憲章	P.154
19	民法（保証債務等）	P.488	39	建物の点検（雨水による漏水または浸水）	P.556
20	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の更新）	P.350	40	換気設備	P.628

平成28年度（2016年度）

問題番号	出題テーマ	本書掲載頁	問題番号	出題テーマ	本書掲載頁
1	賃貸不動産管理（意義）	P.18	21	賃貸借契約・借地借家法（敷金）	P.348
2	倫理憲章	P.156	22	未収賃料の回収	P.234
3	個人情報保護法	P.454	23	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の解除）	P.406
4	（法改正により削除）		24	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.274
5	管理受託契約重要事項の説明	P.94	25	借主の居住ルール・苦情処理	P.210
6	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.70	26	鍵の管理	P.204
7	賃貸住宅管理業法（登録）	P.52	27	アウトソーシング	P.224
8	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.72	28	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.276
9	賃貸住宅標準管理受託契約書	P.510	29	建築基準法（建蔽率）	P.594
10	民法（委任・管理受託契約）	P.506	30	建築物の維持管理	P.544
11	賃貸管理と宅建業法（借主の募集）	P.180	31	消防法（消防用設備等）	P.612
12	賃貸管理と宅建業法（借主の募集）	P.182	32	昇降機設備・機械式駐車場設備	P.622
13	賃貸借契約・借地借家法（建物賃貸借契約の特約の有効性）	P.414	33	賃貸不動産の企画提案	P.650
14	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借）	P.368	34	不動産証券化とプロパティマネジメント	P.716
15	民法（抵当権等）	P.474	35	不動産の税金（固定資産税）	P.674
16	民法（保証債務）	P.484	36	不動産の税金（総合）	P.698
17	賃貸借契約と使用貸借契約	P.422	37	空き家と賃貸不動産管理の関係	P.282
18	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借等）	P.370	38	建築構造	P.532
19	賃貸借契約・借地借家法（借主の義務）	P.322	39	換気設備	P.630
20	賃貸借契約・借地借家法（賃貸人の義務）	P.314	40	保険	P.668

平成27年度（2015年度）

問題番号	出題テーマ	本書掲載頁	問題番号	出題テーマ	本書掲載頁
1	賃貸不動産管理（意義）	P.20	21	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の更新拒絶）	P.392
2	個人情報保護法	P.456	22	借主の退去および残置物の所有権の放棄	P.238
3	倫理憲章	P.158	23	鍵の管理	P.206
4	賃貸住宅管理業法（登録）	P.54	24	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.278
5	賃貸住宅管理業法（管理業務）	P.34	25	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の解除）	P.404
6	（法改正により削除）		26	賃貸借契約・借地借家法（賃料増減額請求）	P.332
7	管理受託契約締結時の書面の交付	P.104	27	アウトソーシング	P.226
8	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.74	28	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.280
9	民法（委任・管理受託契約）	P.504	29	建築基準法（シックハウス）	P.588
10	賃貸借契約・借地借家法（転貸借）	P.388	30	建物の点検（点検の種類等）	P.558
11	賃貸管理と宅建業法（借主の募集）	P.184	31	電気設備	P.620
12	入居審査	P.200	32	消防法（消防用設備等）	P.614
13	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の成立）	P.304	33	不動産証券化とプロパティマネジメント	P.718
14	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借等）	P.374	34	保険	P.670
15	賃貸住宅標準契約書	P.434	35	不動産の税金（不動産所得）	P.686
16	民法（弁済の提供・供託）	P.466	36	不動産の税金（不動産所得）	P.680
17	賃貸借契約・借地借家法（賃貸人の義務）	P.316	37	賃貸不動産をとりまく社会状況	P.294
18	賃貸借契約・借地借家法（賃貸人・賃借人の義務）	P.318	38	建築構造	P.534
19	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の更新）	P.352	39	換気設備	P.632
20	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借）	P.366	40	賃貸不動産の企画提案	P.652

CHAPTER

1

賃貸住宅管理業者・ 賃貸不動産経営管理士

- 賃貸不動産管理
- 賃貸住宅管理業法
- 管理受託契約重要事項の説明
- 管理受託契約締結時の書面の交付
- 登録の取消し
- 特定賃貸借契約
- 賃貸不動産経営管理士の役割
- 賃貸不動産経営管理士の業務等
- 倫理憲章



問題 1 管理業法の制定背景や概要に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。 [R 4-問29]

- ① 民間主体が保有する賃貸住宅のストック数は近年、減少傾向にある。
- ② 近年では、建物所有者自ら賃貸住宅管理業務のすべてを実施する者が増加し、賃貸住宅管理業者に業務を委託する所有者が減少している。
- ③ 管理業法は、賃貸住宅管理業を営む者についての登録制度を設け、また、サブリース事業を規制する法律であり、特定転貸事業者には賃貸住宅管理業の登録を受ける義務が課せられることはない。
- ④ 管理業法において、サブリース事業に対しては、行政による指示、業務停止等の監督処分がされ、また、罰則が科されることによって、事業の適正化の実効性が確保されるものとされているが、サブリース事業の適正化を図るための規定の適用対象は特定転貸事業者に限定されない。

HINT!



肢③：特定転貸事業者(サブリース業者)は、転貸をする物件の管理業務を行うのが一般的ですよね。

① 不適切 増加傾向にある

民間主体が保有する賃貸住宅のストック数は近年、**増加**傾向にあります。

② 不適切 増加している

近年では、建物所有者自ら賃貸住宅管理業務のすべてを実施する者が**減少**し、賃貸住宅管理業者に業務を委託する所有者が**増加**しています。

③ 不適切 登録を受ける義務が課せられることがある

管理業法は、賃貸住宅管理業を営む者についての登録制度を設け、また、サブリース事業を規制する法律ですが、**特定転貸事業者**であっても、賃貸住宅管理業務を実施し、管理戸数が**200戸**を超える場合には賃貸住宅管理業の登録を受ける義務が課せられます（賃貸住宅管理業法3条、FAQ集2（3）10参照）。⇒ **CH.1-Section ⑥**

④ 適切

管理業法において、サブリース事業に対しては、行政による指示、業務停止等の監督処分がされ、また、罰則が科されることによって、事業の適正化の実効性が確保されるものとされていますが、サブリース事業の適正化を図るための規定の適用対象は**特定転貸事業者**に限定されず、**勧誘者**も適用対象とされています（賃貸住宅管理業法33条、34条、44条）。⇒ **CH.1-Section ⑫・⑬**

正解… **④**



問題 2

賃貸住宅の管理に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。 [R3-問42]

- 1 募集の準備等の契約前業務、賃料の収納と送金等の契約期間中の業務、期間満了時の契約更新業務、明渡しや原状回復等の契約終了時の業務、建物の維持管理や清掃等の維持保全業務は、いずれも居室部分を対象とする業務である。
- 2 貸主が賃貸住宅管理業者に管理業務を委託する管理受託方式の賃貸住宅経営において、賃貸住宅管理業者は、借主の募集、賃料の收受や契約条件の交渉、建物の維持管理の業務を、いずれも貸主の代理として行う。
- 3 賃貸住宅管理業者は、建物管理のプロとしての役割を果たす、循環型社会への移行に貢献する、管理業務に関する専門知識の研鑽と人材育成に努める、といった社会的責務を負うが、貸主の賃貸住宅経営を総合的に代行する資産運営の専門家というわけではない。
- 4 借主保持と快適な環境整備、透明性の高い説明と報告、新たな経営管理手法の研究と提案、能動的・体系的管理の継続、非常事態における借主のサポートは、いずれも賃貸住宅管理業者に求められる役割である。

HINT!



肢①：廊下や階段は維持管理や清掃の対象ではないのでしょうか？

① 不適切 居室以外の共用部分も対象である

募集の準備等の契約前業務、賃料の収納と送金等の契約期間中の業務、期間満了時の契約更新業務、明渡しや原状回復等の契約終了時の業務は、いずれも居室部分を対象とする業務ですが、建物の維持管理や清掃等の維持保全業務は、居室に関するものだけではなく、「**共用部分**」についても対象となっています。⇒**CH.1-Section ③**

② 不適切 すべての業務を貸主の代理として行うわけではない

貸主が賃貸住宅管理業者に管理業務を委託する管理受託方式の賃貸住宅経営において、賃貸住宅管理業者は、借主の募集は代理または**媒介**して行い（宅地建物取引業の免許が必要）、賃料の收受や契約条件の交渉は、貸主の代理として行います。また、建物の維持管理の業務は、貸主からの**委託**によって行います。つまり、すべての業務を貸主の代理として行うわけではありません。

⇒**CH.1-Section ⑤**

③ 不適切 資産運営の専門家である

賃貸住宅管理業者は、「建物管理のプロとしての役割を果たす」、「循環型社会への移行に貢献する」、「管理業務に関する専門知識の研鑽と人材育成に努める」、といった社会的責任を負います。そして、貸主の賃貸住宅経営を総合的に代行する**資産運営の専門家**として、賃貸住宅管理業者が要請されています。

④ 最も適切

「借主保持と快適な環境整備」、「透明性の高い説明と報告」、「新たな経営管理手法の研究と提案」、「能動的・体系的管理の継続」、「非常事態における借主のサポート」は、いずれも賃貸住宅管理業者に求められる**役割**です。

正解… **④**

問題 3 不動産業に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

[R2-問1]

- ① 日本標準産業分類（平成25年10月改定）によれば、賃貸住宅管理業は、不動産賃貸業・管理業に区分される。
- ② 賃貸住宅管理業を分譲マンション管理業と比較すると、管理の委託者、管理を行う建物の範囲に違いがある一方、ビル管理業と比較すると、管理する建物の用途が異なるだけで、管理業務の内容に違いはない。
- ③ 「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」(国土交通省平成31年4月24日公表)は、ストック型社会の実現に向けて、今後、不動産管理業者は、『不動産最適活用』を根源的に支える役割を担うと位置づけた。
- ④ 人口減少・成熟型社会の不動産賃貸業・管理業では、入居者の入れ替えに伴って得られる新規入居者からの一時金収入、賃料引上げや手数料収入に期待する考え方ではなく、できるだけ優良な借主に長く借りてもらうことが大切になっている。

HINT!



肢②：賃貸住宅とビルでは、規模や設備等に大きな違いがありますよね？

1 適切

不動産業は、日本標準産業分類によれば、不動産取引業と**不動産賃貸業・管理業**の2つに大別されています。そして、不動産賃貸業・管理業には、不動産賃貸業、貸家・貸間業、駐車場業・**不動産管理業**（**賃貸住宅管理業**やビル・店舗の管理）があります。

2 最も不適切 賃貸住宅管理業とビル管理業も内容に違いがある

賃貸住宅管理業は、**貸主**から**貸室**および**共用部分**の契約管理および建物設備の維持管理の委託を受けるものであるのに対し、マンション管理業は、**管理組合**から区分所有建物（分譲マンション等）の**共用部分**に関する管理の委託を受けるとい違いがあります。また、ビル管理業では、建物・設備や借主の使用の態様が住居とは異なるので、ビル管理業には賃貸住宅管理とは**異なる業務**が含まれます。



例えば、空調・電気等の設備の管理、省エネルギー業務・地球温暖化対策の関係業務等です。さらに投資案件の場合には、定期報告なども、賃貸住宅に比べより詳細な報告が求められます。

3 適切

「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」の中で「ストック型社会の実現に向けては、不動産の資産価値を維持・向上させる管理サービスが何よりも重要であることから、今後、不動産管理業者は、『**不動産最適活用**』を根源的に支える役割を担うことになる」としています。

4 適切

昨今の借手市場のもと、人口減少・成熟型社会の不動産賃貸業・管理業では、入居者の入れ替えに伴って得られる新規入居者からの一時金収入、賃料引上げや手数料収入に期待する考え方ではなく、できるだけ優良な借主に**長く借りてもらう**ことが大切です。

正解… **2**

2023年度版 みんなが欲しかった！
賃貸不動産経営管理士の過去問題集

発行日 2023年5月30日

初版発行

編著者 TAC株式会社（賃貸不動産経営管理士講座）

発行者 多田敏男

発行所 TAC株式会社 出版事業部（TAC出版）

〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話（営業） 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2023

管理コード 10433P-00

〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で複製（コピー）、転載、改ざん、公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。