

08295P-00

2019
年度版

みんなが欲しかった!



貸貸不動産 経営管理士の 教科書

TAC賃貸不動産経営管理士講座



『公式テキスト改訂4版』に対応

資格の学校TACが開発した
独学者・初学者のための
最強のテキスト!



パッと見てわかる
こだわりの
フルカラー図解!

合格水準の知識が
短期間で
身につきます!

TAC出版

TAC PUBLISHING Group

はじめに

本書は、「賃貸不動産経営管理士」試験の合格を目的とした、受験用対策テキストです。この資格を受験するにあたって、まったく知識のない方でも、合格に必要なポイントを**短期間で効率よくマスター**できるように編成しました。読者の皆さんの実力を、**合格レベル**まで一気に高めます。

そのために、本書は次のような工夫をしています。

**パッと重要ポイントが
目に飛び込んでくる
フルカラーレイアウト**

読みやすさにトコトンこだわりました。見やすい配色やレイアウトに短くリズムカルな文章で、知識がサクサク頭に入ってきます！

**スッと知識が
頭に入ってくる
多彩なイラスト・図表**

イラストを多用し、イメージで視覚的に理解できます。**まとめの図表**は全体をざっと復習する際にも役立ちます！！

**様々な工夫で
学習効率がググッとUP!**

学習の優先順位がわかる「Sectionごとの重要度・項目ごとの出題年度」表記や、知識を補足する“**ひとこと**”などで、スムーズに学習できます！

本書で学習された読者の皆さんが、お一人でも多く賃貸不動産経営管理士試験に合格して、資格を生かしてご活躍されますことを、心より祈念いたします。

2019年 7 月

TAC賃貸不動産経営管理士講座

本書の内容は、『賃貸不動産管理の知識と実務 公式テキスト
改訂 4 版』に対応しています。

本書を利用した効率的な学習法

まずは学習のウォーミングアップ!!



1

「オリエンテーション」で
資格・試験の内容を
つかみましょう!



「オリエンテーション」は、賃貸不動産経営管理士試験の学習を始めるにあたって、その学習範囲をざっくり把握するためのものです。

- ▶ ここでは、資格の概要や本試験の学習範囲をおおまかにまとめています。**賃貸不動産経営管理士の業務内容**とともに、その**全体像を確認**していきましょう。まずは“学習の第一歩”となるものですので、ここで全体像を知っておけば、本格学習にスムーズに入ることができます。

本格学習スタート!



2

「このSectionのポイント」
で重要論点をすばやく確認!



「このSectionのポイント」では、学習効率を高めるために各Sectionのキーポイントを明示しています。

- ▶ 「各Sectionで学ぶべきことは何か」を、簡潔に説明しています。**学習上のねらい**がわかり、学習リズムがつかめます。



3

各Sectionの**重要度**は
「**ABC**」表示のランクで
一目瞭然!!
項目ごとの**出題年度**で
狙われた箇所もわかる★



各Sectionの「**重要度**」を、重要度・出題頻度などを踏まえて**A・B・C**の3段階で表示しました。

- 重要度A** ▶ 重要・頻出項目です。何度も確認してマスターしましょう。
- 重要度B** ▶ 比較的重要な項目です。しっかり押さえておきましょう。
- 重要度C** ▶ 出題頻度は低いものの、最低限は押さえておきたい内容です。

また、過去4年の「出題年度」も項目単位でわかります。

- ▶ 短期間で効率よく合格するには、**優先順位**をつけて学習する必要があります。これらを「**目安**」としてご活用ください。



4

学んだことを
「**TRY! 過去問**」で
すぐに確認しましょう!



学習内容が「どう出題されたか」を確認できるよう、過去問から重要な選択肢を「**OX**（一問一答）」形式で収載しました。

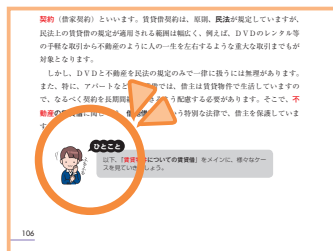
- ▶ 「**TRY! 過去問**」は本試験問題（過去問）から、**学習の確認に最適な問題**をピックアップして掲載しています。学習で身につけた知識がしっかりと理解できているか、また、実際に本試験ではどう問われるのかを確認することができます。もしも解けなかったら、かならず本文に戻って確認しましょう。



5

用語の解説や応用知識を “ひとこと”で補足！

プラスアルファの知識などをまとめました。
得点力のアップにつながります。



『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』

とのセット学習で、**合格**へのアプローチは万全★



本書を使って知識のインプットを進め、『過去問題集』を併用して「アウトプット⇔インプット」を繰り返し行うことで、知識の習熟度がアップし、重要ポイントの定着をはかることができます！ **合格**への最高のツールとなる「**セット学習**」、ぜひご利用ください！



もくじ contents

はじめに

本書を利用した効率的な学習法 iv

賃貸不動産経営管理士 オリエンテーション xi

CHAPTER

1

賃貸住宅管理業者・ 賃貸不動産経営管理士

Section ①	賃貸不動産管理の意義と重要性	2
Section ②	賃貸住宅管理の手法等	8
Section ③	賃貸住宅管理業者登録制度	14
Section ④	賃貸住宅管理業者の業務上の義務	22
Section ⑤	重要事項の説明	28
Section ⑥	契約締結時の書面交付等	34
Section ⑦	賃貸不動産経営管理士 倫理憲章	39

CHAPTER

2

賃貸不動産管理の実務

Section ①	借主の募集・広告等	42
Section ②	物件の調査・入居審査	48
Section ③	鍵の管理	56
Section ④	クレーム処理	61
Section ⑤	住環境の整備	66

Section 6	アウトソーシング	70
Section 7	その他の業務（定期報告・更新手続）	74
Section 8	賃料の徴収等	78
Section 9	未収賃料の回収手続	81
Section 10	原状回復ガイドライン	90
Section 11	賃貸不動産を取り巻く状況	100

CHAPTER

3

実務に関する法令等

Section 1	賃貸借契約 ①（貸主・借主の権利・義務）	106
Section 2	賃貸借契約 ②（敷金等）	115
Section 3	賃貸借契約 ③（存続期間・更新等）	119
Section 4	賃貸借契約 ④（賃借権の譲渡・転貸借）	124
Section 5	賃貸借契約 ⑤（賃貸借契約の終了）	131
Section 6	その他建物賃貸借に関する制度等	138
Section 7	個人情報保護法	144
Section 8	保証契約	152
Section 9	委任契約	157

CHAPTER

4

建物・設備

Section 1	建築構造等	164
Section 2	耐震構造	169
Section 3	建物の維持・保全	175
Section 4	建築基準法による規制	180

Section 5	給水設備	185
Section 6	排水・通気設備	190
Section 7	消防設備	195
Section 8	電気設備	201
Section 9	エレベーター・換気設備・ガス給湯設備・機械式駐車場	204

CHAPTER 5

賃貸不動産経営への支援業務

Section 1	賃貸用不動産の企画提案	214
Section 2	事業計画の策定等	220
Section 3	賃貸不動産経営と保険	226
Section 4	賃貸不動産管理と税金	230
Section 5	不動産賃貸経営法人	242
Section 6	賃貸管理と不動産証券化業務	249
さくいん		255

賃貸不動産経営管理士 オリエンテーション

本文の学習に入る前に、
ここで本試験の概要や
出題範囲、学習内容を
ざっくりつかんでおきましょう！

一緒に
がんばりましょうね!!





さあ、それでは LET'S GO !

★「賃貸不動産経営管理士」とは

いまや日本の全住戸数の4割を占める賃貸住宅には、供給過剰や急増する空き家など喫緊の課題が山積していますが、その管理に関する法規制がないため、様々なトラブルが大きな問題となっています。このような賃貸住宅管理に対するニーズの拡大や、継続・安定的な賃貸管理サービスの制度化などへの対応に特化した公的資格として、国土交通省による「賃貸住宅管理業者登録制度」の下で創設されたのが、賃貸不動産経営管理士です。

★賃貸不動産経営管理士の業務

賃貸住宅管理業者登録を受けている賃貸住宅管理業者には、事務所ごとに少なくとも1名以上、賃貸住宅に係るトラブルを防止するために重要な役割を担っている**賃貸不動産経営管理士**等を置くこととされています。

賃貸不動産経営管理士しか行うことができない「専門業務」は、次の2つです。

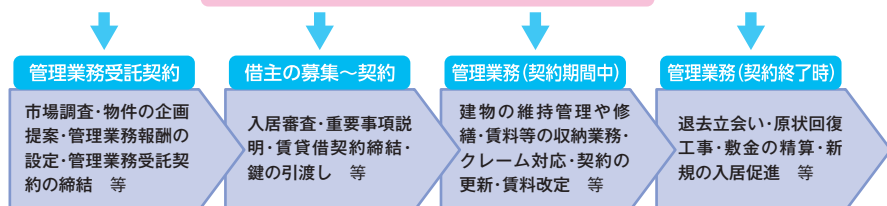
貸主に対して行う賃貸住宅管理に係る

- ① 貸主と管理受託契約を締結する際に行う重要事項の説明および書面への記名・押印
- ② 貸主に対する賃貸住宅の管理受託契約書への記名・押印

また、上記の専門業務以外に行う「賃貸不動産の管理業務」は、次のように広範囲にわたります。

■賃貸不動産に関して行う管理業務

管理業務報告、節税や相続に関する相談・提案への協力業務、不動産証券化業務など
支援業務



例えば、契約期間中に行う管理業務の1つとして、オーナーに対して行う建物・設備の維持・修繕プランの作成・提案や、居住者からの各種相談・トラブルへの対応業務等があります。また、契約の終了時には、退去の立会いや原状回復のための修繕工事、敷金の精算なども担当します。それらと並行して、空室が出たときには次の入居者を募集するための広告業務やマーケティング調査、その他、節税や相続に関する相談対応など、賃貸不動産経営に関して**幅広く専門的なアドバイス**も求められます。



賃貸住宅管理業者の業務範囲はこんなにも広いから、「**専門業務以外の業務**も法律の知識がある**賃貸不動産経営管理士**が行うことが望ましい」とされているんですね！

★ 賃貸不動産経営管理士になるには

賃貸不動産経営管理士になるには、毎年11月に実施される資格試験に**合格**し、登録手続（登録料 6,000円(税別)）を経て、賃貸不動産経営管理士として認定されることが必要です。なお、登録（認定）については、次の2つの要件のどちらかを満たす必要があります。

- ① 宅地建物取引士である者
- ② 賃貸不動産経営管理士協議会が認める管理業務に2年以上従事、または従事していた者



次に、「賃貸不動産経営管理士試験」を見てみましょう。

★ 賃貸不動産経営管理士試験の概要

■ 受験資格

年齢・学歴等に制限なく、誰でも受験することができます。

■ 試験日程等

試験日	11月・第3日曜日（2019年度は11月17日）
試験時間	13：00～14：30（90分間）
試験会場	札幌・盛岡・仙台・大宮・千葉・東京・横浜・金沢・名古屋・京都・大阪・神戸・広島・高松・福岡・熊本・沖縄（全国17会場）
受験料	12,000円（税別）
受験案内等の資料請求期間	例年8月中旬～9月下旬（2019年度は8月16日～9月24日）
受験申込書受付期間	例年8月中旬～9月下旬 （2019年度は8月16日～9月26日：当日消印有効）
合格発表	例年1月中旬 （合格通知の郵送・試験機関HP上での受験番号の掲載による）
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会 HP https://www.chintaiKANrishi.jp/ TEL 04-7170-5520（電話受付：平日10:00～17:00） FAX 050-3153-0865（24時間受付）

■ 出題形式

マークシート方式・4肢択一（計40問）で実施されます。

※「賃貸不動産経営管理士講習」の修了者は「4問免除」となります。

■ 出題範囲・出題数（2018年度の例）

出題範囲	本書の 該当箇所	出題数 （計40問）
① 賃貸管理の意義・役割をめぐり社会状況に関する事項	CHAPTER 1	2問
② 賃貸住宅管理業者登録制度に関する事項		6問
③ 賃貸不動産経営管理士のあり方に関する事項		1問
④ 借主の募集に関する事項	CHAPTER 2	2問
⑤ 管理実務に関する事項	CHAPTER 2	6問
⑥ 賃貸借契約に関する事項	CHAPTER 3	11問
⑦ 管理業務の受託に関する事項	CHAPTER 3	1問
⑧ 建物・設備の知識に関する事項	CHAPTER 4	6問
⑨ 賃貸業への支援業務に関する事項 （企画提案・不動産証券化・税金・保険等）	CHAPTER 5	5問

■ 過去4年間（2015～2018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)
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

★ 本書で学習する内容

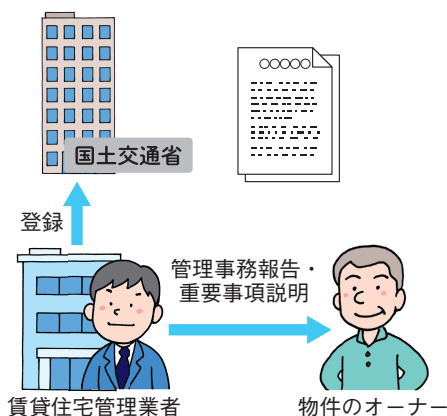


それでは、本書で学習する内容を、CHAPTERごとに
見ていきましょう！

CHAPTER

1

賃貸住宅管理業者・賃貸不動産経営管理士



賃貸物件のオーナー（貸主）にとって、物件の管理を委託した賃貸住宅管理業者が、要望どおりに管理業務を行ってくれるかどうか、特に気になります。

そのため、貸主が安心して管理を委託できるように、賃貸住宅管理業者には、貸主に対して**管理受託契約の重要事項の説明**や**管理事務の報告**を行う義務が課せられています。

学習する 主な内容

- 「賃貸不動産管理」とは
- 賃貸住宅管理の手法等
- 賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」
- 賃貸住宅管理業者登録制度
- 重要事項の説明・契約締結時の書面

賃貸不動産管理の実務

借主の募集



クレーム処理



原状回復



管理業務の実務である「物件の管理」には、借主の募集から物件のメンテナンス、居住者からのクレーム処理等、さまざまな業務があります。例えばクレームは、放置すると大きなトラブルに発展するおそれがありますが、それを「直接的な居住者からの要望」ととらえれば、適切な管理業務に活かすことができます。

そのような直接業務以外に、アウトソーシング手法を検討する等も、管理業務として非常に重要です。

学習する 主な内容

- 借主の募集・広告等
- 物件の調査・入居審査
- 鍵の管理
- クレーム処理
- アウトソーシング
- 定期報告・契約更新の手続
- 未収賃料の回収手続
- 原状回復ガイドライン

実務に関する法令等



物件の
オーナー

契約



借主

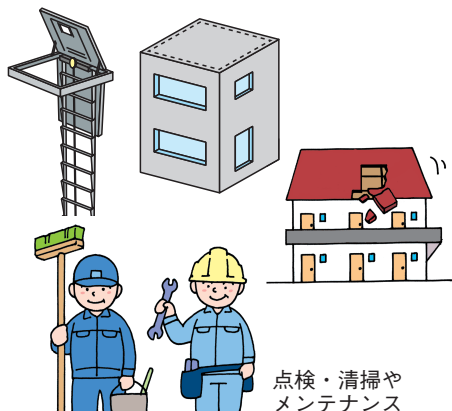
諸制度
による
借主保護

賃貸借契約では、一般的に強い立場にいたるのは賃貸物件の貸主（オーナー）です。もし、貸主が突然「今すぐ物件を明け渡せ」と言ってきたら…こんな無茶な要求に従わざるを得ないのは不合理です。

そのため、例えば「借地借家法」という、民法の規定に基づいた賃貸借契約に関する専門の法律のように、借主の権利を保護するための様々な制度が整備されています。

学習する 主な内容

- 賃貸借契約（賃借権の譲渡・転貸借、敷金、契約の更新等）
- 建物賃貸借に関する諸制度
- 個人情報保護法
- 保証契約
- 委任契約

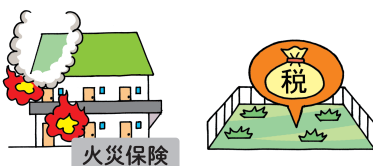
点検・清掃や
メンテナンス

賃貸物件は、その構造が鉄骨が鉄筋コンクリートか等で、メンテナンス方法に違いがあります。また、ガス・電気・水道等の各種設備の管理方法や劣化・故障への対応策も様々です。これらの特徴や仕組みを知って、定期的に適切な点検や修繕を行えば、借主が安全に住み続けることができ、さらには物件の寿命を延ばすこともできます。

これらの特徴をよく理解し、適切な管理を行うことは、とても重要です。

学習する
主な内容

- 建築構造等
- 耐震構造
- 建物の維持・保全
- 給排水設備
- 消防設備
- 電気設備
- エレベーター設備
- 換気設備
- ガス給湯設備

どんな物件を
建てればいいのか？

アドバイス

物件のオーナー

賃貸住宅管理業者

賃貸物件のオーナーや、オーナーになりたい方々に対して、付加価値の高い物件やその用途を紹介したり、賃貸不動産経営にかかる固定資産税や所得税といった様々な税金・節税対策、加入が必要な保険等の説明をすることは、賃貸不動産経営管理士の重要な業務です。

このCHAPTERでは、その他、賃貸不動産経営に関する資金計画の一環である「不動産証券化」等についても学習します。

学習する
主な内容

- 賃貸不動産の企画提案、事業計画の策定等
- 賃貸不動産経営に関する保険・税金
- 不動産賃貸経営法人
- 不動産証券化業務

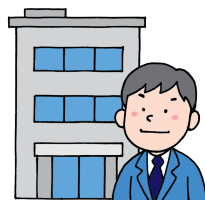
いよいよ学習
スタート!! しっかり
読み進めていきましょう!



CHAPTER

1

賃貸住宅管理業者・ 賃貸不動産経営管理士



Section 1

賃貸不動産管理の 意義と重要性

重要度

A

このSectionの ポイント



- ◆ 契約関係の多様化 … 以前よりも、賃貸物件管理の専門家である管理業者のニーズが高まりました。
- ◆ 管理業の役割 …… 管理業には、貸主や投資家の利益だけでなく、消費者や地域社会の利益も求められています。
- ◆ 信頼関係の確保 …… 管理業者には、コンプライアンス等の遵守が求められています。

1

賃貸不動産管理をめぐる環境・ニーズの変遷

出題

H29・30

従前、賃貸不動産の管理は、ある程度は貸主の「自主管理」でも対応できるため、「専門家による管理」は、賃料の収納業務等に限定される、または賃貸借契約の締結の延長として行われるなど、そのニーズは必ずしも大きくはありませんでした。

また、不動産の賃貸借については、長年にわたる「貸主優位」の市場下で、立場が弱い借主の保護を図るための仕組みが、借地借家法などの法令の創設や借主に有利な判例の確立などによって整えられてきました。

しかしながら、バブル崩壊等による不動産不況の到来や市場の成熟化、グローバルゼーション（国境を越えたヒト・モノ・カネの流れの活発化）等の中で、賃貸不動産を取り巻く環境も大きく変わり、その管理についても、管理業者による専門的な知見に基づく判断の必要性・ニーズが増加してきました。

<「専門家」(管理業者)による管理のニーズの増加>

① 法整備等に伴う契約関係の多様化

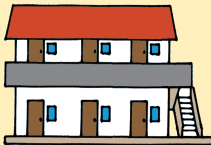

関係する法律
が多すぎる!
どのような契約
をしていいか
わからない



賃貸借契約の形態や
不動産活用の**選択**が
多様化し、
契約関係が複雑に!

② 不動産証券化により投資家が「貸主」に

投資



不動産証券化等の進展で、
不特定多数の**投資家**がオーナー
(**貸主**)となるケースも増加

専門的な知見
に基づく
判断の
必要性の増加

専門家である
**管理業者の
ニーズ**
が高まった!

③ 情報化社会の進展



情報化社会の進展で、賃貸経営
に対する支援や、投資家のための
管理運営の情報収集が
容易になり、**専門家への委託**も、
選択肢の1つに入ようになった

Q 情報化社会の進展により、賃貸不動産の管理に関する情報を、誰でも容易に入手できるようになったので、賃貸不動産管理に関する専門的知識の重要性は、相対的に低下してきた。

A 専門的知識の重要性は増しているため、賃貸不動産管理に関する専門家へのニーズも高まってきています。 ✕

2

消費者保護・地域社会のための管理

出題

H27・28・29・30

1 貸主のための管理

賃貸不動産の市場の現況は、次のとおりです。

<賃貸不動産の市場の現況>

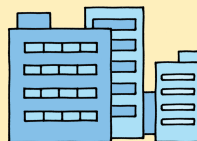


総住宅数（持家等含む）：
6,063万戸



総住宅数のうち、**賃貸物件**：
1,852万戸（約3割）

<賃貸物件のうち>



民営賃貸住宅：**8割**（1,458万戸）

公営やUR賃貸住宅等：**2割**

- **8割**以上は個人経営
- **6割**は高齢者がオーナー
- 戸数20以下の小規模住宅が6割

- 平成25年「住宅・土地統計調査」
- 平成22年「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」



ひとこと

貸主が管理業者に、契約締結業務と管理業務の両方を委託することが多く、また賃貸不動産管理は、主に**投資家**を含む**貸主**の収益等のために行われてきたという経緯があります。

2 借主や同居者の保護

賃貸不動産管理は、貸主と管理業者の間での**委託契約**によって行われますが、実際に居住するのは**借主**です。そのため、借主を「**消費者**」と位置づけて、借主（消費者）保護の見地から行われる賃貸不動産管理も必要とされています。

① 借主の立場を配慮した管理



優良な借主に長く
契約を継続してもらう



オーナーにも
メリットが！

② 消費者保護の要請



個人である借主を保護し、
借主やその同居人の利益にも
配慮する必要がある

TRY! 過去問

H29-問37



住宅の賃貸借を中心に、個人である借主を消費者と位置づけて、消費者保護の観点から不動産賃貸借関係をとらえる傾向があり、賃貸不動産管理において、そのような観点にも留意する必要が生じてきた。



従来の「貸主中心の管理」から、借主を消費者と位置づけて「消費者保護の観点から行う賃貸不動産管理」の要請も活発化しています。



③ 空き家等の問題と賃貸管理

国土交通省 平成25年「住宅・土地統計調査」によれば、**空き家数は820万戸**と、5年前の調査に比べて63万戸（8.3%）も増加しています。そして、空き家の内訳は、**賃貸住宅**が429万戸と全体の**52.4%**を占め、半数を超えています。



不動産資源を有効活用できず、
街並みの**美観**や**防災・防犯**の点でも問題が！

「貸主の利益だけではなく、**地域社会**との関係にも配慮した賃貸不動産の管理」や「空き家の活用等についての適切な賃貸不動産管理業者の関与」が求められている

TRY! 過去問

H28-問1

Q 賃貸不動産の管理を行う上で配慮すべき入居者、利用者とは、当該賃貸不動産の借主であり、貸主との契約関係にある者に限られる。

A 「入居者・利用者」には、貸主と直接の契約関係にある者（借主）に限らず、同居人等も含まれます。 **×**

3 信頼関係の確保の重要性

今や管理業者は、賃貸不動産に関しては、単に管理をするだけでなく、借主や地域社会に負う責任が増えてきました。その責務を果たすためには、前提として、貸主や借主との**信頼関係**の確保が大切です。

そのため、管理業者が行う賃貸不動産の管理業務には、次の2つが必要とされています。

① 信頼関係の確保	コンプライアンス を重視し、貸主・借主との信頼関係の構築やその維持に、最大限の配慮をすること
② 不適切な行為の禁止	契約に明示的に定められた事項の遵守に加えて、 契約の趣旨からみて不適切な行為 をしないこと

TRY! 過去問

H28-問1

Q コンプライアンスの観点から見ると、管理業者は、貸主や借主との関係において、もっぱら契約に明示的に規定された事項を遵守することに努めるべきである。

A 契約に明示された事項の遵守だけでなく、不適切な行為をしないことも望まれています。 **×**

2019年度版 みんなが欲しかった！
賃貸不動産経営管理士の教科書

発行日 2019年8月23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 2019

管理コード 08295P-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。