09596P-00

2021 年度版

みんなが欲しかった！

TAC出版の賃貸管理士本は No.1 売上

TAC賃貸不動産経営管理士講座

賃貸不動産経営管理士の教科書

フルカラー

『令和3年度版 賃貸不動産管理の知識と実務』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！

賃貸住宅管理業法（新法）等 最新の法改正に完全対応

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ミカルな文章で、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ングングッと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。

2021年７月

TAC賃貸不動産経営管理士講座

本書の内容は、『【令和３（2021）年度版】　賃貸不動産管理の知識と実務』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！

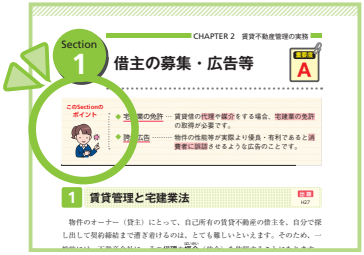
「**オリエンテーション**」は、賃貸不動産経営管理士試験の学習を始めるにあたって、その学習範囲をざっくり把握するためのものです。

▶ 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

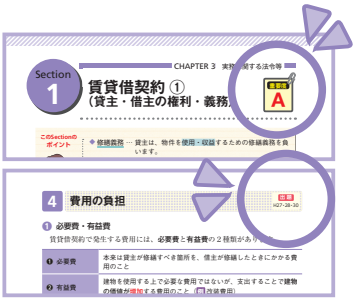
「このSectionのポイント」で重要論点をすばやく確認！



「**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★



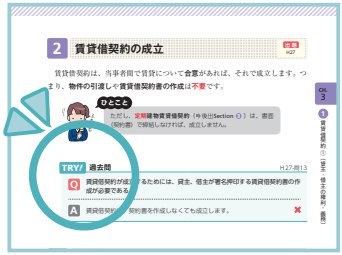
各Sectionの「重要度」を、重要度・出題頻度などを踏まえてA・B・Cの３段階で表示しました。

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５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。

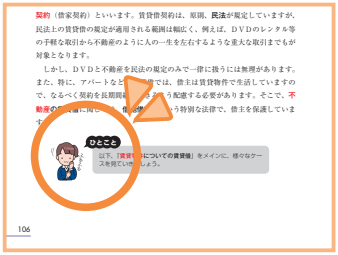
4 学んだことを「TRY! 過去問」ですぐに確認しましょう!



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「○×（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！


契約（借家契約）といいます。賃貸借契約は、原則、民法が規定していますが、民法上の賃貸借の規定が適用される範囲は幅広く、例えば、DVDのレンタル等の手軽な取引から不動産のように人の一生を左右するような重大な取引までもが対象となります。

しかし、DVDと不動産を民法の規定のみで一律に扱うには無理があります。また、特に、アパートなど[illegible]では、借主は賃貸物件で生活していますので、なるべく契約を長期間[illegible]入配慮する必要があります。そこで、不動産の[illegible]に関し[illegible]う特別な法律で、借主を保護しています。

ひとこと
以下、『賃貸[illegible]についての賃貸借』をメインに、様々なケースを見ていき[illegible]ょう。

106

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
もくじ vii
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 …… 10
Section 3 賃貸住宅管理業法 …… 16
Section 4 賃貸住宅管理業者の業務上の義務 …… 23
Section 5 重要事項の説明義務 …… 28
Section 6 管理受託契約の締結時の書面の交付 …… 32
Section 7 賃貸住宅管理業者に対する監督処分 …… 34
Section 8 特定賃貸借契約等 …… 37
Section 9 特定賃貸借契約の適正化のための措置等 …… 40
Section 10 特定賃貸借契約の重要事項の説明 …… 43
Section 11 特定賃貸借契約の締結時の書面の交付 …… 46
Section 12 特定転貸事業者等に対する監督処分等 …… 48
Section 13 罰則 …… 51
Section 14 賃貸不動産経営管理士 倫理憲章 …… 53

CHAPTER 2 賃貸不動産管理の実務

Section 1 借主の募集・広告等 …… 56
Section 2 物件の調査・入居審査 …… 68
Section 3 鍵の管理 …… 76
Section 4 クレーム処理 …… 81
Section 5 住環境の整備 …… 86
Section 6 アウトソーシング …… 90
Section 7 その他の業務（定期報告・更新手続） …… 94
Section 8 賃料の徴収等 …… 98
Section 9 未収賃料の回収手続 …… 101
Section 10 原状回復ガイドライン …… 114
Section 11 賃貸不動産を取り巻く状況 …… 124

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） …… 130
Section 2 賃貸借契約 ②（敷金等） …… 141
Section 3 賃貸借契約 ③（存続期間・更新等） …… 145
Section 4 賃貸借契約 ④（賃借権の譲渡・転貸借） …… 151
Section 5 賃貸借契約 ⑤（賃貸借契約の終了） …… 159
Section 6 その他建物賃貸借に関する制度等 …… 166
Section 7 個人情報保護法 …… 179
Section 8 保証契約 …… 187
Section 9 委任契約 …… 194

CHAPTER 4 建物・設備

Section 1 建築構造等 …… 204
Section 2 耐震構造 …… 210
Section 3 建物の維持・保全 …… 218
Section 4 建築基準法による規制 …… 226
Section 5 給水設備 …… 232
Section 6 排水・通気設備 …… 238
Section 7 消防設備 …… 243
Section 8 電気設備 …… 249
Section 9 エレベーター・換気設備・ガス給湯設備・機械式駐車場 …… 252

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 …… 262
Section 2 事業計画の策定等 …… 268
Section 3 賃貸不動産経営と保険 …… 274
Section 4 賃貸不動産管理と税金 …… 278
Section 5 不動産賃貸経営法人 …… 295
Section 6 賃貸管理と不動産証券化業務 …… 302

さくいん …… 309

賃貸不動産経営管理士
オリエンテーション

「賃貸不動産経営管理士」とは

賃貸不動産経営管理士とは、主に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です。適正な管理業務を行うえで、幅広い専門知識と経験を兼ね備えた賃貸不動産経営管理士が、重要な役割を担うことが期待されています。

賃貸不動産経営管理士は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、法律）」における、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件※とされた法体系に基づく資格です。

※業務管理者（法律第12条第４項）

賃貸住宅管理業者が業務の管理・監督に関する事務を行うために、営業所又は事務所ごとに１人以上置かなければならない、業務に関する必要な知識と能力、実務経験を有する者

※業務管理者の要件（法律施行規則第14条）

管理業務に関し２年以上の実務経験を有する者で

1．登録試験（令和３年度以降の賃貸不動産経営管理士試験）に合格し登録した者（第１号）

※令和４年６月15日までに賃貸不動産経営管理士として登録した者で「移行講習（業務管理者移行講習）」を修了した者は上記１.とみなす。（附則第２条及び告示）

2．宅地建物取引士で「指定講習（賃貸住宅管理業業務管理者講習）」を修了した者（第２号）

賃貸不動産経営管理士の役割

「業務管理者」として賃貸不動産経営管理士が行う業務

❶ 法律第13条の規定による説明及び書面の交付に関する事項（重要事項説明及び書面の交付）

❷ 法律第14条の規定による書面の交付に関する事項（管理受託契約書の交付）

❸ 賃貸住宅の維持保全の実施に関する事項及び賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項

❹ 法律第18条の規定による帳簿の備付け等に関する事項
❺ 法律第20条の規定による定期報告に関する事項（オーナーへの定期報告）
❻ 法律第21条の規定による秘密の保持に関する事項
❼ 賃貸住宅の入居者からの苦情の処理に関する事項
❽ 前各号に掲げるもののほか、賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な事項として国土交通大臣が定める事項

「賃貸住宅管理業者」として賃貸不動産経営管理士が行うべき業務

❶ 特定賃貸借契約の締結時における重要事項説明
❷ 長期修繕計画の策定などのオーナー提案 等

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、試験に**合格**し、**登録手続**（登録料6,600円〈税込〉）を経て、賃貸不動産経営管理士として登録されることが必要です。なお、登録については、次の２つの要件のどちらかを満たす必要があります。

賃貸不動産経営管理士試験の合格者で以下の①または②を満たす者
① 管理業務に関し２年以上の実務の経験を有する者
② 国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた者
※②は実務経験２年とみなす講習の修了をもって代える者を指す。

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。

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。

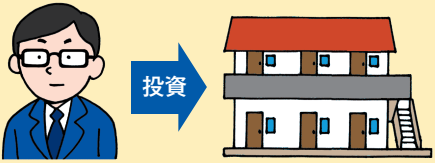
しかしながら、バブル経済崩壊等による不動産不況の到来や市場の成熟化、グローバリゼーション（国境を越えたヒト・モノ・カネの流れの活発化）等の中で、賃貸不動産を取り巻く環境も大きく変わり、その管理についても、**管理業者による専門的な知見（ちけん）に基づく判断の必要性・ニーズが増加**してきました。

<「専門家」（管理業者）による管理のニーズの増加>

❶ 法整備等に伴う契約関係の多様化

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！

❷ 不動産証券化により投資家が「貸主」に



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！

❸ 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つに入るようになった

TRY! 過去問 H29-問37

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

❶ 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。

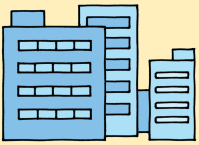
＜賃貸不動産の市場の現況＞

総住宅数（持家等含む）：
6,240万７千戸

総住宅数のうち、**賃貸物件**：
1,906万５千戸（約３割）

＜賃貸物件のうち＞

民営賃貸住宅：**８割**（1,529万５千戸）



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30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。

❷ 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。

❶ 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！

❷ 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

Q 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。

A 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。 ○

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。 ×

❸ 空き家等の問題と賃貸管理

国土交通省 平成30年「住宅・土地統計調査」によれば、**空き家数**は**849万９千戸**と、５年前の調査に比べて29万３千戸（3.6％）も増加しています。そして、空き家の内訳は、**賃貸住宅**が432万７千戸と全体の**50.9％**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

3 信頼関係の確保の重要性

出題 R2

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。

❶ 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
❷ 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

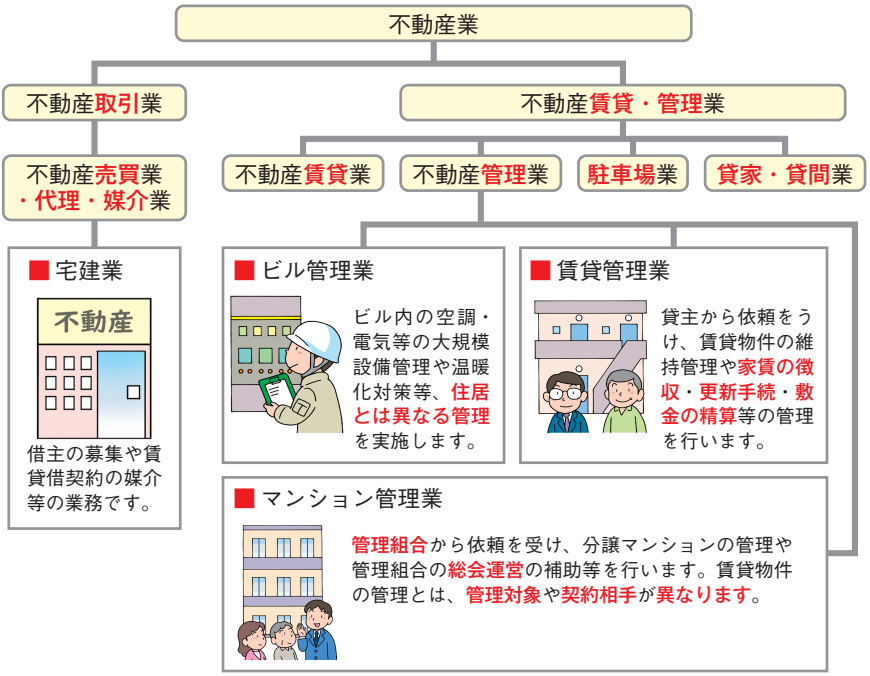
Q コンプライアンスの観点から見ると、管理業者は、貸主や借主との関係において、もっぱら契約に明示的に規定された事項を遵守することに努めるべきである。

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。 ✕

4 不動産業の分類

出題 R2

不動産業は以下のように分類されます。



5 管理業者の社会的責務と役割

出題 H30・R2

管理業者には、以下の社会的責務と役割が求められています。

❶ 社会的責務

資産運用のプロとしての役割	貸主の資産の適切な運用という観点から、貸主の有するあらゆる**資産**（金融資産、不動産等）の組合せ（ポートフォリオ）の中で、いかに**収益**を上げるかという視点で賃貸管理のあり方を構成していこうとする姿勢が求められる
循環型社会への移行	人口減少・成熟型社会を迎え、良質のものを長く使うストック重視の**循環型**社会へ移行することが喫緊の課題となり、単に住宅・ビル等の供給量を確保するだけでなく、適切な管理を通じて不動産の価値を**維持**・**保全**する責務がある
業務に関する専門知識の研鑽と人材育成	管理業者は、従事者の、賃貸不動産の管理業務に係るさまざまな専門知識の研鑽に努め、専門的知識と能力を身に着けた**人材育成**が求められる

2 役割

借主保持と快適な環境整備	借主保持のため、物件の維持保全、設備の陳腐化の回避等ハード面からの**商品価値の維持保全**に努めるとともに、トラブルが発生したときに早期解決が図れるような体制を含め、**適時適切な対応ができる専門家**の要請が高まっている
透明性の高い説明と報告	アセットマネージャーが投資家等に対する説明・開示責任は、管理業者の情報が基礎となることから、**アセットマネージャー**に対する透明性の高い報告が管理業者に求められるので、管理業者は、**貸主**や**投資家**に対し透明性の高い説明と報告をする役割を担う
経営基盤の強化等	管理業者は社会的信用の確立のため、経済的な信用性・実際に管理業務を行う経営者や従業者に**高い品位・資質・知識・業務遂行能力**が求められる
新たな経営管理手法の研究と提案等	不動産の適切なコスト管理・借主確保等による高いパフォーマンスを達成するために、管理業者は、新たな経営管理手法を**研究**し、使いこなす**高度な賃貸管理**が求められる
能動的・体系的管理の継続	管理業務は、物件の維持管理から契約管理等の体系的管理が継続してはじめて効果が最大限に発揮されるので、管理業者に**能動的**・**体系的管理**の**継続**が求められる
善管注意義務の遂行・公共の福祉・社会貢献	管理業者には、単に投資家・貸主の代理人として、その意向に追随するだけの存在ではなく、貸主・借主・投資家その他の利害関係人の間に入り、**中立公平**に利害調整を行い、不動産の適切な活用を促進する存在であることが求められる。また、良質な不動産の**ストック形成**を助ける役割も担っている
入居者の快適な生活空間の作出・非常時のサポート	管理業者は、適切な管理サービスを提供し入居者の**快適な生活空間**の作出に責任をもつ立場である。 また、貸主の資産状況の悪化・今まで管理していた別の管理業者の経営問題等の管理業務の継続が困難となる**非常時**に借主をサポートする責任を負う

TRY! 過去問 R2-問2

Q 人口減少・成熟型社会を迎え、良質のものを長く使うストック重視の循環型社会へ移行することが喫緊の課題となり、適切な管理を通じて不動産の価値を維持・保全する役割を担う管理業者の社会的責務と役割が高まっている。

A 適切な管理を通じて**不動産の価値を維持・保全する責務が求められています。** ○

Section 2 賃貸住宅管理の手法等

重要度 B

このSectionのポイント

- 賃貸不動産経営管理士 … 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のこと
- 管理受託方式 …… 賃貸人との間で管理受託契約を締結し、管理事務を行う方式
- サブリース方式 …… 管理業者自らが転貸人となって転借人と転貸借契約を締結して、管理事務を行う方式

1 賃貸住宅管理業者登録制度の趣旨

管理業者が行う賃貸不動産の管理業務は、貸主・借主に対してだけでなく、適切な管理が行われていない物件は、美観や防災上の問題で地域社会にも重要な影響を与えます。しかし、今までは管理業務に関し法律の規制がなく、そのままでは、管理業務が適切に行われず、業務を委託する貸主が不利益を被るという事態も生じかねませんでした。

そこで、貸主保護のために、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理業法）が制定され、これによって「**賃貸住宅管理業者登録制度**」という、賃貸住宅管理業者に関する**登録制度**が定められ、登録をした業者に、契約内容の事前説明等の**義務**を課しています。

2 賃貸不動産経営管理士

賃貸不動産経営管理士とは、主に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**です。

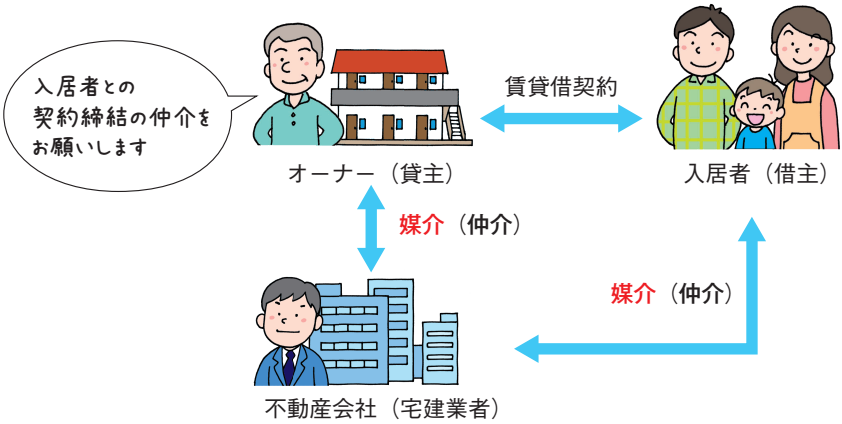
賃貸住宅管理業法では、賃貸住宅管理業者の登録制度や、賃貸不動産のオーナー（貸主）を守るための数々の規定が定められ、管理委託契約やサブリース契約に関する重要事項の説明等について業務管理者が監督することで、適正に業務が行われることが期待されています。この業務管理者になることのできる資格の１つが、賃貸不動産経営管理士です。

なお、「賃貸住宅管理業者」は、事務所ごとに、１名以上の業務管理者を置かなければなりません。

3 不動産の媒介・管理と賃貸住宅管理業者登録制度

例えば、賃貸住宅のオーナーが自分の土地にアパートなどの賃貸物件を建設して、経営する際、素人では借主（入居者）と賃貸借契約をスムーズに締結するのは困難ですので、一般的には、**宅地建物取引業者**（「**宅建業者**」）という**賃貸の媒介**（仲介）を行う業者に依頼することになります。

この**媒介**については、貸主・借主保護のために、**宅地建物取引業法**（「**宅建業法**」）という法律によって、規制がかけられています。



次に、借主（入居者）が決まった後は、賃貸物件の管理業務を管理会社に依頼することになります。

2021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　2021 年 8 月 6 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　2021

管理コード　09596P-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。