

10933P-00

**2024**

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**

# 賃貸管理士

TAC賃貸不動産  
経営管理士講座

## 過去問題集



最強テキスト  
『賃貸不動産経営管理士の  
教科書』と完全リンク!



**9年分の過去問と**

**論点補充の 一問一答を分野別に収録!**

**圧倒的問題量**で実力  
ぐんぐんUP!

**TAC出版**  
TAC PUBLISHING Group

## 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5年度の10年間で受験者数が4,188人から28,299人と約7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られましたが、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より高ま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9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。

2024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9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。



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。

- 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、それだけでなくありませんよね？

図は、いずれも作成サンプルです

出題者の視点から見た、問題を解く際の「着眼点」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 ②

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 <b>賃貸借契約</b>	<b>賃借人</b>
	サブリース方式での <b>転賃借契約</b>	<b>転借人</b>
契約終了時の <b>積算書面</b> の交付	管理受託方式での <b>賃貸借契約</b>	<b>賃借人</b>
	サブリース方式での <b>転賃借契約</b>	<b>転借人</b>

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。引っかけからないよう、要注意！

### 3. 適切



賃貸不動産は、周辺の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、理解がいっそう深まります。

### 5. よく

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！

## 2024年度 賃貸不動産経営管理士試験

### 受験ガイドンス

#### ■ 試験日程等

試験日	令和6年11月17日（日）
試験時間	13：00～15：00（120分間）
試験会場	北海道・青森・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・高知・福岡・熊本・長崎・大分・宮崎・鹿児島・沖縄（全国38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5年度及び令和6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6年8月1日（木）～令和6年9月26日（木） ※資料請求期間は令和6年9月19日（木）PM12：00まで
合格発表	令和6年12月26日（木）

#### ■ 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（2023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	0問
②賃貸住宅管理業法	18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	5問
⑥民法・借地借家法	9問
⑦管理受託契約等	2問
⑧建物・設備の知識	9問
⑨賃貸業への支援業務等	3問

### ■ 過去9年間（2015～2023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
<b>2023</b>	28,299名	7,972名	28.2%	<b>36点</b>

# もくじ contents

はじめに	III
本書の特長と利用法	IV
2024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	XII

## 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
賃貸住宅管理法（36問）	22
管理受託契約重要事項の説明（11問）	94
管理受託契約締結時の書面の交付（6問）	116
義務・監督（1問）	128
登録の取消し（1問）	130
特定賃貸借契約（21問）	132
賃貸不動産経営管理士の役割（6問）	174
賃貸不動産経営管理士の業務等（1問）	186
倫理憲章（6問）	188
論点補充の一問一答	CHAPTER 1 200

## CHAPTER 2 賃貸不動産管理の実務

賃貸管理と宅建業法（12問）	208
----------------	-----

人の死の告知に関するガイドライン（２問）	232
物件の調査（１問）	236
入居審査（４問）	238
鍵の管理（３問）	246
鍵の管理等（１問）	252
借主の居住ルール・苦情処理（１問）	254
自然災害（１問）	256
緊急時の対応（１問）	258
防犯に配慮した共同住宅の設計指針（１問）	260
防犯・防火対策（１問）	262
住環境の整備・防犯対策（１問）	264
住環境の整備（１問）	266
アウトソーシング（２問）	268
管理受託方式とサブリース方式等（１問）	272
残置物の処分等（１問）	274
未収賃料の回収（２問）	276
私物の廃棄（１問）	280
借主の退去および残置物の所有権の放棄（１問）	282
内容証明郵便と公正証書（１問）	284
少額訴訟（１問）	286
強制執行手続等（２問）	288
破産と賃貸借（１問）	292
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（19問）	294
賃貸住宅管理（２問）	332
空き家と賃貸不動産管理の関係（１問）	336
その他賃貸住宅管理業に関する法令（１問）	338
住生活基本計画（１問）	340
住生活基本法（１問）	342
賃貸不動産をとりまく社会状況（２問）	344
論点補充の一問一答 <b>CHAPTER 2</b>	348



## 実務に関する法令等

契約の成立等（1問）	354
賃貸借契約・借地借家法（63問）	356
賃貸借契約と使用貸借契約（3問）	482
共有（1問）	488
高齢者住まい法（1問）	490
住宅宿泊事業（1問）	492
住宅セーフティネット法（1問）	494
賃貸住宅標準契約書（2問）	496
特定賃貸借標準契約書（6問）	500
個人情報保護法（6問）	512
民法（29問）	524
賃貸住宅標準管理受託契約書（4問）	582
請負契約（1問）	590
土地工作物責任（1問）	592
障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針（1問）	594
その他賃貸住宅管理業に関する法令（1問）	596
論点補充の一問一答 <b>CHAPTER 3</b>	598

## 建物・設備

建築構造（3問）	606
建物の構造・工法（1問）	612
耐震構造等（2問）	614
耐震補強（1問）	618
応急危険度判定および罹災証明書（1問）	620
建物の耐震診断と耐震改修法（1問）	622
建築物の維持管理（1問）	624

建物の点検（9問）	626
特定建築物の定期調査（1問）	644
特定建築物の定期調査・検査（1問）	646
建築物の定期報告制度（1問）	648
計画修繕（2問）	650
建物の維持保全等（1問）	654
建物の修繕履歴と履歴情報（2問）	656
建築基準法（11問）	660
給水設備（2問）	682
給水設備・給湯設備（3問）	686
排水・通気設備等（2問）	692
排水・通気設備・浄化槽（1問）	696
消防法（4問）	698
電気設備（3問）	706
昇降機設備・機械式駐車場設備（1問）	712
換気設備（6問）	714
電気設備・ガス設備（1問）	726
ガス設備（1問）	728
設備の検査・報告（1問）	730
論点補充の一問一答 <b>CHAPTER 4</b>	732

## 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）	738
企業会計原則（1問）	748
保険（8問）	750
不動産の税金（17問）	766
賃貸不動産経営（1問）	800
不動産証券化（1問）	802
不動産証券化とプロパティマネジメント（8問）	804
論点補充の一問一答 <b>CHAPTER 5</b>	820

# 賃貸不動産経営管理士本試験・年度別さくいん

## 令和5年度（2023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.94	26	民法（貸主の地位の移転等）	P.536
2	管理受託契約重要事項の説明	P.96	27	賃貸住宅管理業法（賃貸住宅管理業者・業務管理者）	P.88
3	管理受託契約重要事項の説明	P.98	28	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.72
4	管理受託契約締結時の書面の交付	P.116	29	賃貸住宅管理業法（登録等）	P.38
5	民法（委任・管理受託契約）	P.572	30	義務・監督	P.128
6	設備の検査・報告	P.730	31	賃貸住宅管理業法（登録等）	P.40
7	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の約定）	P.458	32	賃貸住宅管理業法（賃貸住宅管理業）	P.24
8	賃貸住宅管理業法（定期報告）	P.62	33	特定賃貸借契約（勧誘者）	P.134
9	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.294	34	特定賃貸借契約（誇大広告等の禁止）	P.138
10	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.296	35	特定賃貸借契約（不当勧誘行為等の禁止）	P.144
11	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.298	36	特定賃貸借契約（重要事項の説明）	P.148
12	耐震構造等	P.614	37	特定賃貸借契約（重要事項の説明）	P.150
13	建築基準法（総合）	P.668	38	特定賃貸借契約（重要事項の説明）	P.152
14	換気設備	P.714	39	特定賃貸借標準契約書	P.500
15	建物の点検（漏水等）	P.634	40	人の死の告知に関するガイドライン	P.232
16	建物の点検（屋根・外壁の劣化・点検）	P.626	41	障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針	P.594
17	排水・通気設備等	P.692	42	賃貸不動産経営管理士の役割	P.174
18	賃貸住宅管理業法（財産の分別管理）	P.68	43	賃貸不動産経営管理士の役割	P.176
19	民法（資料債務等）	P.524	44	賃貸管理と宅建業法（借主の募集）	P.208
20	賃貸借契約・借地借家法（敷金）	P.392	45	不動産の税金（相続税・贈与税）	P.784
21	賃貸借契約・借地借家法（総合）	P.480	46	耐震構造等	P.616
22	共有	P.488	47	給水設備	P.682
23	賃貸借契約・借地借家法（修繕・費用償還請求権）	P.358	48	賃貸住宅管理	P.332
24	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借）	P.412	49	不動産の税金（総合）	P.766
25	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の終了）	P.460	50	不動産証券化	P.802

# 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.100	26	高齢者住まい法	P.490
2	管理受託契約重要事項の説明	P.102	27	民法（保証）	P.546
3	賃貸住宅標準管理受託契約書	P.584	28	賃貸借契約と使用貸借契約	P.482
4	管理受託契約締結時の 書面の交付	P.118	29	賃貸不動産管理（総合）	P.2
5	請負契約	P.590	30	賃貸住宅管理業法 （業務管理者）	P.90
6	賃貸住宅管理業法 （定期報告）	P.64	31	賃貸住宅管理業法（登録等）	P.42
7	建物の維持保全等	P.654	32	特定賃貸借契約（罰則）	P.172
8	賃貸住宅管理業法 （秘密保持主義）	P.66	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.644	34	賃貸住宅管理業法（登録等）	P.44
10	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.300	35	特定賃貸借契約	P.132
11	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.302	36	特定賃貸借契約 （誇大広告等の禁止）	P.140
12	建築構造	P.606	37	特定賃貸借契約 （業務状況調書等）	P.146
13	建築基準法（避難）	P.676	38	特定賃貸借契約 （契約締結時書面）	P.166
14	建築基準法（総合）	P.666	39	特定賃貸借契約 （重要事項の説明）	P.154
15	建築基準法（シックハウス）	P.670	40	特定賃貸借契約 （重要事項の説明）	P.156
16	建物の点検（漏水の原因）	P.636	41	特定賃貸借標準契約書	P.502
17	建物の点検（外壁の劣化）	P.628	42	個人情報保護法	P.512
18	排水・通気設備等	P.694	43	人の死の告知に関する ガイドライン	P.234
19	電気設備・ガス設備	P.726	44	賃貸住宅管理	P.334
20	民法（資料等）	P.526	45	賃貸不動産経営管理士の役割	P.178
21	賃貸住宅管理業法 （財産の分別管理）	P.70	46	賃貸不動産経営管理士の役割	P.180
22	企業会計原則	P.748	47	入居審査	P.238
23	賃貸借契約・借地借家法 （賃料等）	P.378	48	保険	P.750
24	賃貸借契約・借地借家法 （定期建物賃貸借）	P.414	49	不動産の税金（総合）	P.768
25	民法（抵当権等）	P.540	50	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.804

# 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.104	26	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借）	P.416
2	管理受託契約重要事項の説明	P.106	27	民法（保証）	P.548
3	管理受託契約重要事項の説明	P.108	28	民法（貸主の地位の移転）	P.538
4	民法（委任等）	P.570	29	賃貸住宅管理業法（賃貸住宅）	P.26
5	賃貸住宅標準管理受託契約書	P.586	30	賃貸住宅管理業法（管理業務）	P.28
6	鍵の管理等	P.252	31	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.74
7	自然災害	P.256	32	賃貸住宅管理業法（登録等）	P.46
8	土地工作物責任	P.592	33	特定賃貸借標準契約書	P.504
9	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.304	34	特定賃貸借標準契約書	P.506
10	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.306	35	特定賃貸借標準契約書	P.508
11	防犯に配慮した共同住宅の設計指針	P.260	36	特定賃貸借契約（契約締結時書面）	P.168
12	建築基準法（換気等）	P.660	37	特定賃貸借契約（重要事項の説明）	P.158
13	耐震補強	P.618	38	特定賃貸借契約（重要事項の説明）	P.160
14	建物の修繕履歴と履歴情報	P.656	39	特定賃貸借契約（誇大広告等の禁止）	P.142
15	特定建築物の定期調査・検査	P.646	40	特定賃貸借契約（勧誘者）	P.136
16	建物の点検（屋根・外壁のメンテナンス）	P.630	41	特定賃貸借契約（特定転貸事業者に対する監督処分）	P.170
17	計画修繕	P.650	42	賃貸不動産管理（管理者の社会的責務等）	P.4
18	給水設備・給湯設備	P.686	43	賃貸不動産経営管理士の役割	P.182
19	換気設備	P.716	44	賃貸管理と宅建業法（借主の募集）	P.210
20	賃貸借契約・借地借家法（敷金）	P.394	45	不動産の税金（不動産所得）	P.772
21	賃貸借契約・借地借家法（賃料増減額請求等）	P.380	46	その他賃貸住宅管理業に関する法令	P.338
22	残置物の処分等	P.274	47	その他賃貸住宅管理業に関する法令	P.596
23	賃貸住宅標準契約書	P.496	48	賃貸不動産経営管理士の役割	P.184
24	民法（相続等）	P.562	49	保険	P.752
25	賃貸借契約・借地借家法（費用の負担等）	P.360	50	賃貸不動産の企画提案	P.738

# 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.550
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.542
3	個人情報保護法	P.514	28	賃貸借契約・借地借家法 (解約の申入れ等)	P.452
4	賃貸不動産経営管理士の業務 等	P.186	29	強制執行手続等	P.288
5	住宅セーフティネット法	P.494	30	私物の廃棄	P.280
6	特定賃貸借契約 (重要事項の説明)	P.162	31	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.308
7	賃貸住宅管理業法 (登録)	P.48	32	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.310
8	登録の取消し	P.130	33	個人情報保護法	P.516
9	(法改正により削除)		34	民法 (保証)	P.552
10	賃貸住宅管理業法 (管理業務)	P.30	35	賃貸借契約・借地借家法 (賃料増減額請求)	P.382
11	賃貸借契約・借地借家法 (転賃借)	P.434	36	防犯・防火対策	P.262
12	管理受託方式とサブリース方 式等	P.272	37	建物の修繕履歴と履歴情報	P.658
13	契約の成立等	P.354	38	建物の点検 (屋根・外壁のメンテナンス)	P.632
14	特定賃貸借標準契約書	P.510	39	建物の点検 (漏水の原因)	P.638
15	賃貸住宅標準管理受託契約書	P.588	40	給水設備・給湯設備	P.688
16	賃貸管理と宅建業法 (IT重説)	P.228	41	電気設備	P.706
17	賃貸管理と宅建業法 (報酬)	P.230	42	保険	P.754
18	賃貸管理と宅建業法 (借主の募集)	P.212	43	不動産の税金 (相続税・贈与税)	P.786
19	賃貸借契約・借地借家法 (定期建物賃貸借)	P.418	44	不動産の税金 (不動産所得)	P.774
20	賃貸借契約・借地借家法 (敷金)	P.396	45	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.806
21	民法 (供託)	P.528	46	住生活基本計画	P.340
22	民法 (弁済)	P.530	47	倫理憲章	P.188
23	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸人の義務)	P.364	48	建築基準法 (居室等)	P.662
24	賃貸借契約・借地借家法 (賃貸借契約の解除)	P.462	49	不動産の税金 (総合)	P.792
25	破産と賃貸借	P.292	50	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.808

# 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.342	21	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.312
2	管理受託契約重要事項の説明	P.110	22	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.314
3	賃貸住宅管理業法 （管理業務）	P.32	23	民法（委任・管理受託契約）	P.574
4	個人情報保護法	P.518	24	住宅宿泊事業	P.492
5	賃貸住宅管理業法（登録）	P.50	25	賃貸借契約・借地借家法 （転賃借）	P.438
6	賃貸住宅管理業法 （遵守事項）	P.76	26	住環境の整備・防犯対策	P.264
7	（法改正により削除）		27	未収賃料の回収	P.276
8	管理受託契約締結時の 書面の交付	P.120	28	建築基準法（採光）	P.664
9	賃貸借契約・借地借家法 （賃貸借契約の解除等）	P.464	29	応急危険度判定および 罹災証明書	P.620
10	賃貸借契約・借地借家法 （賃料増減額請求）	P.384	30	給水設備	P.684
11	賃貸管理と宅建業法 （借主の募集）	P.214	31	排水・通気設備・浄化槽	P.696
12	賃貸管理と宅建業法 （借主の募集）	P.216	32	換気設備	P.718
13	賃貸借契約・借地借家法 （定期建物賃貸借）	P.420	33	物件の調査	P.236
14	民法（相続）	P.564	34	不動産証券化とプロパティマ ネジメント	P.810
15	賃貸借契約と使用貸借契約	P.484	35	不動産の税金（総合）	P.794
16	賃貸借契約・借地借家法 （費用の償還等）	P.362	36	不動産の税金 （相続税・贈与税）	P.788
17	賃貸借契約・借地借家法 （借主の義務）	P.374	37	賃貸不動産管理 （管理者の役割）	P.10
18	民法（弁済の提供・供託）	P.532	38	倫理憲章	P.190
19	賃貸借契約・借地借家法 （敷金）	P.398	39	建物の構造・工法	P.612
20	賃貸借契約・借地借家法 （転賃借）	P.436	40	保険	P.756

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 （管理者の社会的責任等）	P.14	21	少額訴訟	P.286
2	特定賃貸借契約 （重要事項の説明）	P.164	22	強制執行手続等	P.290
3	賃貸住宅管理業法（登録）	P.52	23	賃貸借契約・借地借家法 （賃貸借契約の解除）	P.472
4	管理受託契約重要事項の説明	P.112	24	賃貸借契約・借地借家法 （賃貸借契約の更新）	P.410
5	賃貸住宅管理業法 （遵守事項）	P.78	25	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.316
6	（法改正により削除）		26	鍵の管理	P.246
7	管理受託契約締結時の書面の 交付	P.122	27	緊急時の対応	P.258
8	民法（委任・管理受託契約）	P.580	28	建築基準法（アスベスト等）	P.672
9	賃貸借契約・借地借家法 （転貸借）	P.440	29	建築物の定期報告制度	P.648
10	賃貸管理と宅建業法 （借主の募集）	P.218	30	ガス設備	P.728
11	入居審査	P.240	31	電気設備	P.708
12	賃貸借契約・借地借家法 （定期建物賃貸借）	P.422	32	消防法（防火管理者）	P.698
13	民法（相続等）	P.568	33	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.812
14	民法（保証債務等）	P.560	34	保険	P.758
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.474	35	不動産の税金（総合）	P.798
16	賃貸借契約・借地借家法 （賃貸建物の滅失）	P.390	36	不動産の税金（相続税）	P.790
17	賃貸借契約・借地借家法 （敷金）	P.400	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.454	38	倫理憲章	P.192
19	賃貸借契約・借地借家法 （賃貸借契約の更新拒絶等）	P.448	39	計画修繕	P.652
20	賃貸借契約・借地借家法 （書面の必要性）	P.478	40	賃貸不動産の企画提案	P.740



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.344	21	賃貸借契約・借地借家法（賃料増減額請求等）	P.388
2	賃貸住宅管理業法（業務管理者）	P.92	22	内容証明郵便と公正証書	P.284
3	賃貸住宅管理業法（制度趣旨）	P.54	23	不動産の税金（不動産所得）	P.778
4	賃貸住宅管理業法（登録）	P.56	24	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.318
5	管理受託契約締結時の書面の交付	P.124	25	住環境の整備	P.266
6	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.80	26	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.320
7	賃貸住宅管理業法（管理業務）	P.34	27	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.322
8	賃貸借契約・借地借家法（転貸借）	P.442	28	建築基準法（避難施設等）	P.678
9	賃貸借契約・借地借家法（転貸借）	P.444	29	建物の耐震診断と耐震改修法	P.622
10	賃貸管理と宅建業法（借主の募集）	P.220	30	給水設備・給湯設備	P.690
11	入居審査	P.242	31	消防法（消防用設備等）	P.700
12	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借）	P.430	32	賃貸不動産の企画提案	P.742
13	賃貸借契約・借地借家法（解約の申入れ等）	P.456	33	不動産証券化とプロパティマネジメント	P.814
14	賃貸借契約・借地借家法（敷金）	P.402	34	保険	P.760
15	民法（保証債務）	P.556	35	不動産の税金（不動産所得）	P.780
16	民法（相続等）	P.566	36	賃貸不動産経営	P.800
17	賃貸借契約・借地借家法（賃貸人の義務）	P.366	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.470	38	倫理憲章	P.194
19	民法（保証債務等）	P.558	39	建物の点検（雨水による漏水または浸水）	P.640
20	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の更新）	P.406	40	換気設備	P.720

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.404
2	倫理憲章	P.196	22	未収賃料の回収	P.278
3	個人情報保護法	P.520	23	賃貸借契約・借地借家法 （賃貸借契約の解除）	P.468
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.324
5	管理受託契約重要事項の説明	P.114	25	借主の居住ルール・苦情処理	P.254
6	賃貸住宅管理業法 （遵守事項）	P.82	26	鍵の管理	P.248
7	賃貸住宅管理業法（登録）	P.58	27	アウトソーシング	P.268
8	賃貸住宅管理業法 （遵守事項）	P.84	28	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン	P.326
9	賃貸住宅標準管理受託契約書	P.582	29	建築基準法（建蔽率）	P.680
10	民法（委任・管理受託契約）	P.578	30	建築物の維持管理	P.624
11	賃貸管理と宅建業法 （借主の募集）	P.222	31	消防法（消防用設備等）	P.702
12	賃貸管理と宅建業法 （借主の募集）	P.224	32	昇降機設備・ 機械式駐車場設備	P.712
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.476	33	賃貸不動産の企画提案	P.744
14	賃貸借契約・借地借家法 （定期建物賃貸借）	P.426	34	不動産証券化と プロパティマネジメント	P.816
15	民法（抵当権等）	P.544	35	不動産の税金（固定資産税）	P.770
16	民法（保証債務）	P.554	36	不動産の税金（総合）	P.796
17	賃貸借契約と使用貸借契約	P.486	37	空き家と賃貸不動産管理の 関係	P.336
18	賃貸借契約・借地借家法 （定期建物賃貸借等）	P.428	38	建築構造	P.608
19	賃貸借契約・借地借家法 （借主の義務）	P.376	39	換気設備	P.722
20	賃貸借契約・借地借家法 （賃貸人の義務）	P.368	40	保険	P.762

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.450
2	個人情報保護法	P.522	22	借主の退去および残置物の所有権の放棄	P.282
3	倫理憲章	P.198	23	鍵の管理	P.250
4	賃貸住宅管理業法（登録）	P.60	24	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.328
5	賃貸住宅管理業法（管理業務）	P.36	25	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の解除）	P.466
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.386
7	管理受託契約締結時の書面の交付	P.126	27	アウトソーシング	P.270
8	賃貸住宅管理業法（遵守事項）	P.86	28	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P.330
9	民法（委任・管理受託契約）	P.576	29	建築基準法（シックハウス）	P.674
10	賃貸借契約・借地借家法（転貸借）	P.446	30	建物の点検（点検の種類等）	P.642
11	賃貸管理と宅建業法（借主の募集）	P.226	31	電気設備	P.710
12	入居審査	P.244	32	消防法（消防用設備等）	P.704
13	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の成立）	P.356	33	不動産証券化とプロパティマネジメント	P.818
14	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借等）	P.432	34	保険	P.764
15	賃貸住宅標準契約書	P.498	35	不動産の税金（不動産所得）	P.782
16	民法（弁済の提供・供託）	P.534	36	不動産の税金（不動産所得）	P.776
17	賃貸借契約・借地借家法（賃貸人の義務）	P.370	37	賃貸不動産をとりまく社会状況	P.346
18	賃貸借契約・借地借家法（賃貸人・賃借人の義務）	P.372	38	建築構造	P.610
19	賃貸借契約・借地借家法（賃貸借契約の更新）	P.408	39	換気設備	P.724
20	賃貸借契約・借地借家法（定期建物賃貸借）	P.424	40	賃貸不動産の企画提案	P.746

CHAPTER

1

# 賃貸住宅管理業者・ 賃貸不動産経営管理士



**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**以上の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。[R 3-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、賃料の収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）、賃料の収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（令和5年6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、不動産業は不動産取引業と**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う違いがあります。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。

⇒ CH.2-Section ①

## 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



**問題 4** 管理業者の社会的責務と役割に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。 [R2-問2]

- ① 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。
- ② 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の組合せの中で、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くことは、管理業者としては越権であり控えるべき姿勢である。
- ③ バブル崩壊、不動産不況、グローバル化の進展など、賃貸不動産を取り巻く環境の変化に対応した結果、賃貸不動産の活用の現場では、もっぱら普通建物賃貸借契約（定期建物賃貸借契約でない建物賃貸借契約をいう。以下、各問において同じ。）に重点をおいて、その契約期間をいかに長くするかが、最も重要となっている。
- ④ 管理業者に求められる社会的役割の一つは、貸主や借主との信頼関係に最大限の配慮をしたコンプライアンスの遵守であるが、管理業者が賃貸借契約の当事者になる場合、契約の相手方に、将来の家賃変動等、管理業者にとって不利益な事項は説明する必要はない。

HINT!



肢②：賃貸不動産は、貸主にとって、投資物件や収益物件になりますよね？

2024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 2024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 2024

管理コード 10933P-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。