



まとめシート

一目でわかる
覚えてしまう!



賃貸不動産 経営管理士

テキスト & 章末問題付き!

2024

効率的な
合格を
徹底応援!

この一冊で
完成!

野網美帆子=著

図解の密度が
違う!!



右脳を使った
イメージ記憶術で
覚えやすい!

音声教材(別売)との
併用でながら学習にも
GOOD!



Contents



賃貸不動産経営管理士とは	002
まとめシートの効果的な使い方	008

第1章

賃貸住宅管理業者と 賃貸住宅管理法 (管理法)

1 賃貸不動産管理の意義と概要	014
2 賃貸住宅管理業者と 賃貸不動産経営管理士の役割	020
3 賃貸住宅をとりまく社会情勢	026
4 賃貸住宅管理法の用語と登録制度	030
5 賃貸住宅管理業者の業務	036
6 管理受託契約の締結	042
7 賃貸住宅標準管理受託契約書	048
8 特定賃貸借契約(マスターリース契約)	054
9 勧誘者	060
10 監督・罰則	064
確認問題 一問一答	068
解答解説	071

第2章

管理業務の実施 (管理業務)

1 入居前の対応	074
2 広告・報酬	080
3 入居時の対応と管理	086
4 入居期間中の対応	092
5 賃料など	098
6 賃料の回収	104
7 破産・強制執行・時効	110
8 退去	114
確認問題 一問一答	120
解答解説	123

第3章

賃貸管理に関連する 契約や法令 (契約・法令)

1 契約・委任・請負・保証	126
2 賃貸借契約と転賃借契約	132
3 賃貸借契約の更新・終了	138
4 定期借家契約、使用貸借契約など	144
5 賃貸住宅標準契約書・ 特定賃貸借標準契約書	148
6 個人情報保護法	154
確認問題 一問一答	158
解答解説	160

第4章

建物・設備の維持保全 (建物・設備)

1 建物の維持・保全と修繕	162
2 建物の構造	168
3 耐震診断・補強	174
4 屋根・外壁	180
5 建築基準法による規制	184
6 給水設備	188
7 排水設備	194
8 給湯・通気・換気設備	198
9 電気・ガス・エレベーター・駐車場	202
10 消防・防火	208
確認問題 一問一答	212
解答解説	214

第5章

不動産に関連する 基礎知識 (基礎知識)

1 不動産に関連する基本知識	216
2 賃貸不動産の経営	222
3 税金①	228
4 税金②	234
5 相続・相続税	240
確認問題 一問一答	244
解答解説	245
索引	246

賃貸不動産経営管理士とは

1. 賃貸不動産経営管理士とは

賃貸住宅管理の専門家

知識 技能 倫理観



2021年には国家資格に



賃貸住宅の適切な維持管理で重要な役割



こんな人におすすめ

不動産業界で働く人



不動産業界で働きたい人



賃貸不動産のオーナー(大家さん)

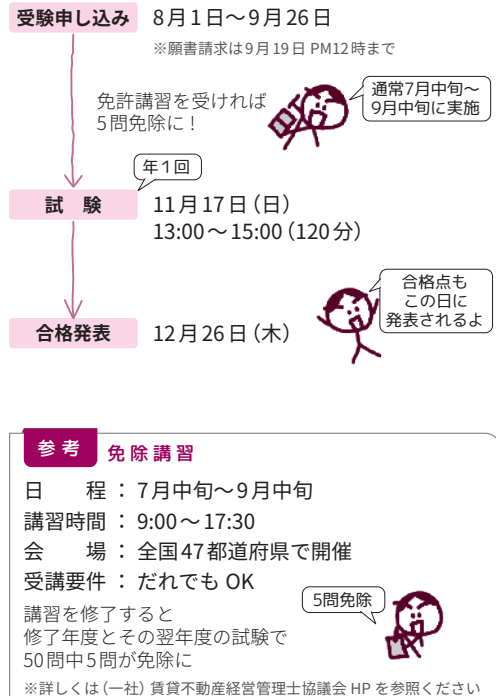


2. 賃貸不動産経営管理士試験について

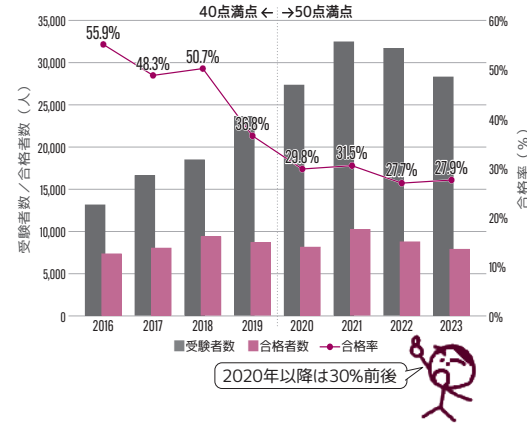
試験について

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)
出題形式	四択一 50問 (マークシート) ※免除講習受講者は45問
受験資格	年齢・性別・学歴等に 関係なくだれでも OK
受験料	12,000円
法令基準日	令和6年4月1日 ※問題中の法令に関する部分は 令和6年4月1日現在で施行され ている規定に基づいて出題
合格点	賃貸不動産経営管理士 協議会が毎年設定 ※合格点の推移は 3. 過去の試験結果を参照

令和6年度試験スケジュール



3. 過去の試験結果



年度	受験者数	合格者数	合格率	合格点
2016	13,149	7,350	55.9%	28点
2017	16,624	8,033	48.3%	27点
2018	18,488	9,379	50.7%	29点
2019	23,605	8,698	36.8%	29点
2020	27,338	8146	29.8%	34点
2021	32,459	10,240	31.5%	40点
2022	31,687	8,774	27.7%	34点
2023	28,299	7,894	27.9%	36点

※～2019：40点満点 2020～：50点満点

4. 学習内容

第1章 賃貸住宅管理業者と賃貸住宅管理業法(管理業法)

第1章では、賃貸不動産管理の意義や、賃貸不動産の管理を行っていく上で重要な役割を果たす賃貸住宅管理業者や賃貸不動産経営管理士について学びます。また、賃貸住宅管理業法の内容やそれに基づいて管理業者が行わなければならないことなどについても解説しています。



第2章 管理業務の実施(管理業務)

第2章では、管理業務の実務について学びます。具体的には、入居者が入居する前に行う募集や広告から、入居の際に行う手続き、賃料の回収、退去時の原状回復など入居から退去までの流れに従って学んでいきます。



第3章 賃貸管理に関連する契約や法令(契約・法令)

第3章では、民法や借地借家法、委任契約や請負契約など、賃貸不動産管理に関連の深い法令や契約について学びます。宅建士の学習経験のある方は比較的なじみが深い分野でしょう。賃貸不動産経営管理士試験で初めて学ぶ方は、法律用語など慣れない面があるかもしれませんが、一步一步学習を進めていきましょう。



第4章 建物・設備の維持保全(建物・設備)

第4章では、賃貸物件の建物や設備について学びます。具体的には建物の構造や維持保全に関すること、給排水設備や通気・換気設備、電気・ガス、消防設備など建物に付属した設備の管理方法やメンテナンス方法などについて学習します。



第5章 不動産に関連する基礎知識(基礎知識)

第5章では、賃貸不動産物件のオーナーに対して適切なアドバイスができるよう、不動産の証券化などの賃貸不動産管理業務に関連する基礎知識や、賃貸不動産の経営、不動産賃貸業に関連した税金などについて学習します。



1 賃貸不動産経営管理士とは

賃貸不動産経営管理士は、賃貸マンションや賃貸アパートといった、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資格です。

賃貸不動産経営管理士は、2021年から**国家資格**となった資格です。「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」という法律の中で、一定以上の規模で賃貸住宅管理業を営もうとする場合には、**業務管理者**という役割の者を配置しなければならないことになりました。賃貸不動産経営管理士は、この業務管理者になることができる資格なのです。

賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産の管理を適切に行うことを通じて、賃貸不動産のオーナーの資産を有効に活用し、賃貸不動産の入居者の安全・安心を確保するといった非常に重要な役割を担っています。

こんな人におすすめ

賃貸不動産経営のスペシャリストである賃貸不動産経営管理士は、さまざまな人にとって取得のメリットがある資格ですが、**その中でも特に、不動産業界で働く人や不動産業界で働きたい人、賃貸不動産のオーナー**（大家さん）にはおすすめ資格です。

不動産業界で働く人にとっては、賃貸不動産経営管理士の学習をすることで、不動産に関わる法律の知識や、賃貸不動産管理の基本的な知識を体系的に学ぶことができるため、適切な知識を元に自信をもって仕事をすることができるようになります。資格の取得が会社に推奨されている場合、資格手当や報奨金がもらえる場合もあるでしょう。

また、**宅地建物取引士**（宅建士）との**親和性も高く**、既に宅建士の資格をお持ちの方であれば、比較的短い期間の学習で資格を取得することができます。逆に、これから宅建士を受験予定の方も、宅建士への足掛かりとして、ちょうど良いステップとなるでしょう。

就職活動中の学生さんや、不動産業界にキャリアチェンジしたい方など、これから不動産業界で働きたい人にとっても賃貸不動産経営管理士はおすすめ資格です。なぜなら、賃貸不動産経営管理士は2021年に国家資格になったばかりという比較的歴史の浅い資格ですので、取得されている方も宅建士などと比較すると少なく、まだまだ**希少価値が高い**資格だからです。また、就職活動中に資格を取得すれば、業界への志望度の高さを示すこともでき、**他の就職希望者と差別化することができます**。

さらに、不動産業界関係者以外にも、賃貸物件のオーナー、つまり大家さんにも賃貸不動産経営管理士はおすすめです。なぜなら、賃貸不動産経営管理士は賃貸経営に必要な知識を体系的に学ぶことができるため、その知識が所有する物件の経営に役に立つからです。それに加え、管理会社とやり取りを行う場合も、賃貸経営についての専門知識を持っているということを客観的に示すことができるため、**オーナーとして一目置かれる存在**となることができるでしょう。

2 賃貸不動産経営管理士試験について

試験について

賃貸不動産経営管理士の試験は、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、鳥根、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、沖縄の**全国38地域**で開催されます。

出題形式は、**4つの選択肢の中から1つを選ぶマークシート式**で、問題数は**全部で50問**です。ただし、**賃貸不動産経営管理士講習（試験の一部免除）を修了した人は最後の5問が免除される**ため、問題数は全部で45問となります。

賃貸不動産経営管理士の試験は、日本国内に居住する方であれば、受験するのに年齢、性別、学歴などに制約はなく、**どなたでも受験できます**。受験料は12,000円です。

なお、問題中の法令などに関する部分は、**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）に基づいて出題されます。

また、合格点は、主催団体である賃貸不動産経営管理士協議会が年度ごとに設定しており、**事前に明確な合格点は決められていません**。合格点は毎年合格発表の際に公開されません。

試験スケジュール

賃貸不動産経営管理士の試験は年1回開催され、今年、令和6年度は**11月17日（日）**に開催されます。時間は午後1時から3時までの**120分間**です。

なお、受験に先立って、7月中旬から9月中旬に実施される賃貸不動産経営管理士講習（試験の一部免除）を受講すると、**試験問題のうち5問が免除**されます。

受験申込期間は令和6年8月1日（木）から令和6年9月26日（木）ですが、願書の請求は令和6年9月19日（木）午後12時までとなっています。

合格発表は、**令和6年12月26日（木）**です。合格発表と同時に合格点も公表されます。

参考 免除講習

賃貸不動産経営管理士講習（試験の一部免除）を受講すると、終了年度とその翌年度の試験50問のうち**5問が免除**される講習です。講習は7月中旬から9月中旬に複数回にわたって実施され、賃貸不動産経営管理士協議会のホームページからご自身が都合の良い日程を選んで受講することができます。会場は全国47都道府県、100以上の会場の中からご自身の受けやすい会場を選択することができます。

講習時間は9時から17時半までで、遅刻・途中退室は認められません。

3 過去の試験結果

賃貸不動産経営管理士の受験者数は、2021年の国家資格化を見据えて年々増加し、近年では**3万人前後**で落ち着きつつあります。

また、合格率は、以前は50%前後と比較的易しい試験でしたが、近年では国家資格化に伴ってか、合格率が低下し、ここ**数年の間は30%前後**で推移しています。

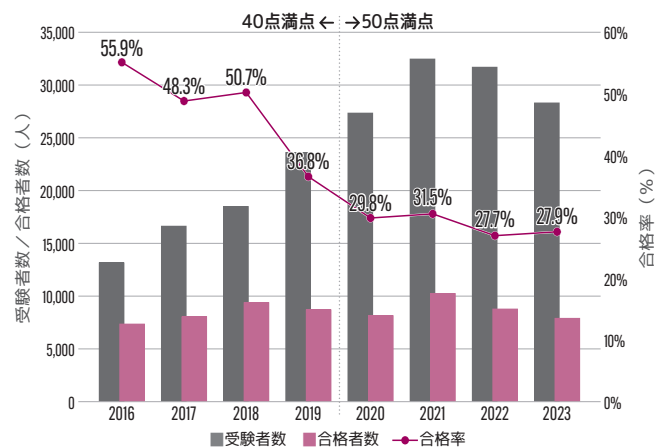
ただし、宅建士試験の合格率は15～17%、マンション管理士試験の合格率は8～10%、管理業務主任者試験の合格率は20%前後ですので、他の不動産関連資格と比べると「難易度は高くない」といえます。

そのため、不動産系の資格試験の「最初の1歩」として賃貸不動産経営管理士に挑戦される方も多く見られます。

しかし、合格率30%ということは、裏を返すと10人受験すると7人は不合格になってしまうということです。そのため、**受験に当たっては十分な対策をした上で挑戦する必要があります。**

さらに、問題自体の難易度も、近年の注目度の高まりとともに徐々に難しくなっている傾向がありますので、学習を行う際は、近年の難易度の高まりに合わせた対策が必要となります。

■過去の試験結果



4 学習内容

本書では賃貸不動産経営管理士試験で出題される内容を以下の5つの章に分けて学んでいきます。それぞれの章の概要は下記の通りです。

第1章

第1章では、賃貸不動産管理の意義や、賃貸不動産の管理を行っていく上で重要な役割を果たす**賃貸住宅管理業者**や**賃貸不動産経営管理士**について学びます。

また、**賃貸住宅管理法**の内容やそれに基づいて管理業者が行わなければならないことなどについても解説しています。

第2章

第2章では、管理業務の実務について学びます。

具体的には、入居者が入居する前に行う募集や広告から、入居の際に行う手続き、賃料の回収、退去時の原状回復など入居から退去までの流れに従って学んでいきます。

第3章

第3章では、民法や借地借家法、委任契約や請負契約など、賃貸不動産管理に関連の深い法令や契約について学びます。宅建士の学習経験のある方は比較的なじみ深い分野でしょう。

賃貸不動産経営管理士試験で初めて学ぶ方は、法律用語など慣れない面があるかもしれませんが、一步一步、着実に学習を進めていきましょう。

第4章

第4章では、賃貸物件の建物や設備について学びます。

具体的には建物の構造や維持保全に関すること、給排水設備や通気・換気設備、電気・ガス、消防設備など建物に付属した設備の管理方法やメンテナンス方法などについて学習します。

第5章

第5章では、賃貸不動産物件のオーナーに対して適切なアドバイスができるよう、不動産の証券化などの賃貸不動産管理業務に関連する基礎知識や、賃貸不動産の経営、不動産賃貸業に関連した税金などについて学習します。

まとめシートの効果的な使い方

1. まとめシートの「ここがすごい」

① 図解の密度が濃い！



東京大学卒、様々な資格試験にハイスコアで一発合格してきた著者が作った「まとめシート」は、覚えるべき内容が1枚のシートに濃縮されているので効果的に覚えられます。



私のノウハウを全て投入しました！

② ながら学習に超便利な音声教材(別売)と運動

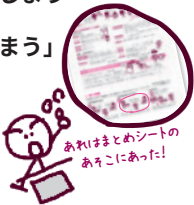
別売の音声教材を使えば、移動中や運動中、家事の最中でも学習でき、時間を有効利用できます。(音声教材については巻末のご案内をご覧ください)



ながらで学ぼう！

③ ついつい記憶に残ってしまうイラストが満載でイメージで「覚えてしまう」

表情豊かなキャラクターや多数のイラストがあなたの学習をサポートします。



あれはまとめシートのあそこにあった！

④ 「まとめシート」がダウンロードできる！

購入特典の「まとめシート (PDF版)」をダウンロードしてスマホに入れば、スキマ時間にいつでも学習できます。



スマホに入れていつでもチェック！

まとめシートは忙しいあなたの効率的な学習を全力でサポートします！

2. まとめシートの使い方

まとめシートの構成

「まとめシート」に掲載した内容を「解説テキスト」で解説しています。「解説テキスト」の内容は音声教材でも視聴できます。



片面または見開き

解説テキスト



全部で39シート
1日1シート
自習すれば
39日で
完成するよ

2~4ページ



まとめシートの使い方

① まとめシートを眺める

どんなことが書いてありそうか自分なりにストーリーを頭に描く

② テキスト部分を読む

①でイメージしたことの答え合わせのつもりで読む

③ もう1度まとめシートを読む

テキストの内容を思い出しながらもう一度見る

④ 問題を解く

章末問題にチャレンジ！

スキマ時間を活用

スキマ時間に記憶を定着！

3. ツールを活用しよう

スキマ時間の有効活用に！

購入特典まとめシート PDF

HPよりまとめシートのPDFがダウンロード可能！

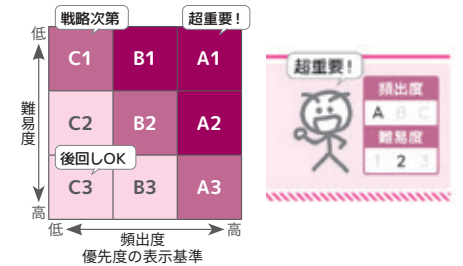


音声教材を聴きながら眺めるのもオススメ！

ダウンロード方法はP.253をご参照ください

独学者の強い味方

頻出度 × 難易度を踏まえた優先表示



HPより優先度一覧表もダウンロードできます！

4. 本書のキャラクター

本書のいろいろなところに登場し、あなたの学習をサポートします



まとっち

「まとめシート」シリーズのキャラクター

優先度表記にも登場するよ



超重要!



戦略次第



後回しOK

本書に登場するキャラクターたち

管理者

目 詩人
(まとめ しいと)

不動産会社の新入社員
賃貸不動産経営管理士の勉強中
やる気と行動力は誰にも負けない(つもり)



管理会社

「まとシ不動産」



管理子
(かん りこ)

不動産会社のエース社員
賃貸不動産経営管理士
豊富な知識でお客様からの信頼も厚い

貸主



大家 大造
(おおや たいぞう)

まとシ不動産に管理を依頼しているオーナーの1人

多くの物件を所有していてこれからさらに拡大していく予定



家主 カスミ
(やめし かすみ)

まとシ不動産に管理を依頼しているオーナーの1人

賃貸住宅を相続したが、無事やっつけていけるか不安...

借主



借家ファミリー
(かりや ふぁみりー)

賃貸住宅に入居中の住男、多菜子、加里照の3人家族

将来は家を持ちたいので、今は儉約中のとりあえず賃貸派

1 まとめシートの「ここがすごい」

本書「一発合格まとめシート」は、忙しい方でも、効率的な学習ができるよう、様々な工夫がしてあります。

以下に本書の特長をご紹介します。

① 図解の密度が濃い

「まとめシート」は、東京大学を卒業後、様々な資格試験にハイスコアで一発合格してきた著者が、これまで蓄積してきた合格のためのノウハウを存分に活かして作りました。

覚えるべき内容が「まとめシート」に濃縮されているため、効率的に学習できます。また、試験当日の最終チェックにも活用することができます。

② ながら学習に超便利な音声教材(別売)と連動

本書のテキスト部分をナレーターが読み上げた、別売の音声教材も販売しています。まとめシートの内容に完全に準拠じゆんきよしていますので、音声教材を併用すれば、移動中や運動中、家事の最中などでも「ながら学習」ができ、忙しい方でも時間を有効に活用して学習することができます。(音声教材については巻末のご案内をご覧ください)

③ ついつい記憶に残ってしまうイラストが満載でイメージで「覚えてしまう」

まとめシートには、表情豊かなキャラクターや多数のイラストが登場します。

絵やイラストなどのイメージとともに記憶することは、「覚えやすく忘れにくい」右脳の記憶を活用することができますと言われています。

何度もまとめシートを眺めていると「あれはまとめシートのあるところにあつた!」といった形で、イラストが記憶を呼び起こすきっかけとなる場合もあります。

④ 「まとめシート」がダウンロードできる!

本書には、購入特典として、「まとめシート」のPDF版をまとめシートHPよりダウンロードすることができます。(ダウンロード方法についてはP.253を参照)

忙しい社会人が資格の学習を進めていくには、移動中や待ち時間といった、ちょっとしたスキマ時間をうまく活用することが非常に重要となります。「まとめシート」をダウンロードして、ご自身のスマートフォンなどに保存しておけば、スキマ時間にいつでも眺めて学習できます。

また、スマートフォンにまとめシートPDFを表示させながら音声教材で解説を聴く、という学習方法もおススメです。

2 まとめシートの使い方

本書は、各論点の内容を1論点1枚のシートにまとめた**まとめシート**と、それを解説した**テキスト**によって構成されています。テキストでは、まとめシートに書かれている内容の理解が深まるよう説明を加えています。

まとめシートを効果的に活用するには、まずは**まとめシートを眺め**、どんなことが書いてありそうか**自分なりにストーリーを頭に描いてみてください**。

次に、テキストを読むにあたり、最初にイメージしたストーリーの答え合わせのつもりで読んでいきましょう。

テキストを読み終わったら、**テキストの内容を思い出しながらもう一度まとめシートを読んでいきます**。

そして、テキストとまとめシートで大枠を把握したら、早速章末に掲載されている**章末問題にトライ**しましょう。このとき、まだ内容は覚えていなくてもOKです。まとめシートを手元に置きながら、実際の問題ではまとめシートに書いてある知識がどのように問われているのかということを確認し、実際の問題と知識の紐付けを行っていきましょう。

一度学習した後も、購入特典の**まとめシートPDF**をスマホなどに入れ、**スキマ時間に眺める**ことで知識を定着させます。

また、本書とは別売りとなりますが、**音声教材**を活用いただくとより効率的に学習することができます。音声教材は、本書のテキスト部分の内容を読み上げたもので、耳からのインプットの方が頭に入ってきやすい方や、**ながら学習に活用したい方におすすめ**です。

また、まだ賃貸不動産経営管理士試験を受験しようかどうか迷っている段階の方は、まずはまとめシートを眺めてみて、興味のある分野からテキストを読み進め、賃貸不動産経営管理士試験ではどのようなことを学ぶのかを把握してみてください。その上で、この資格に挑戦するために自分の時間を割く価値はあるかを検討していただければと思います。

本書が賃貸不動産経営管理士の世界への挑戦のきっかけとなれば幸いです。

3 ツールを活用しよう

購入特典 まとめシートPDF

本書は**購入特典**として、まとめシートのPDFデータがダウンロードできます。

このPDFデータをご自身のスマートフォンやタブレットに保存していただければ、スキマ時間にいつでもまとめシートを眺めることができます。筆者も受験生時代は、電車での移動時間や、ちょっとした待ち時間など、暇さえあればまとめシートを眺めていました。まとめシートはイラストや図を多く使用していますので、何度も眺めているうちに「あれ

はまとめシートのある部分に書いてあった」と、ビジュアルで知識を思い出すことができるようになります。

ぜひすぐに取り出せるところにまとめシートを準備し、**スキマ時間を有効活用して知識を定着させましょう**。過去問を解きながら、追加的に覚えたい知識を余白に書き込んでいくのも良い対策となります。なお、購入特典のダウンロード方法はP.253の特典案内ページに記載しておりますのでそちらをご参照ください。

頻出度×難易度を踏まえた優先順位表示

試験を効率的に攻略するためには、特に重要な論点を優先順位付けしながら学習していくことが重要です。といっても、初学者や独学者の方にとってはどこが重要な論点なのかという判断も難しいかと思います。

試験における重要度は得点の取りやすさという観点から**頻出度**と**難易度**を踏まえて**超重要**、**戦略次第**、**後回しOK**の3つに分類しました。重要度に難易度という観点を入れたのは、勉強に投入する時間がどれだけ得点に結び付くかという効率も重要だからです。

そのため、本書では平成28年～令和5年までの過去問を著者がすべて解き、論点毎に頻出度をA～Cに、難易度をレベル1～3に分類しました。そして、それらを踏まえ、よく出題されて難易度も高くない論点を**超重要**、頻出度が低く難易度が高い論点を**後回しOK**、最優先でも後回しOKでもない論点を**戦略次第**としました。

この難易度は、各論点のテキストの右上でまとめシートのキャラクターの「まとっち」が示してくれていますので、勉強の優先順位付けをする際の参考としてください。

4 本書のキャラクター

賃貸不動産経営管理士の学習では、管理会社や賃貸物件のオーナーである貸主、賃貸物件の入居者である借主など、様々な関係者が登場します。

本書では、それぞれの関係性がわかりやすいよう様々なキャラクターを登場させています。

管理会社は丸い顔の[**目的 詩人**]くんと[**管理 子**]さん、**貸主**は四角い顔の[**大家 大造**]さんと[**家主 カスミ**]さん、そして**借主**は三角の顔の[**借家ファミリー**]です。ちなみに、借家ファミリーはお父さんの[**住男**]さん、お母さんの[**多菜子**]さん、息子の[**加里照**]くんの3人家族です。

ぜひこれらのキャラクターを学習に役立ててください。

第1章

賃貸住宅管理業者と 賃貸住宅管理法 (管理法)

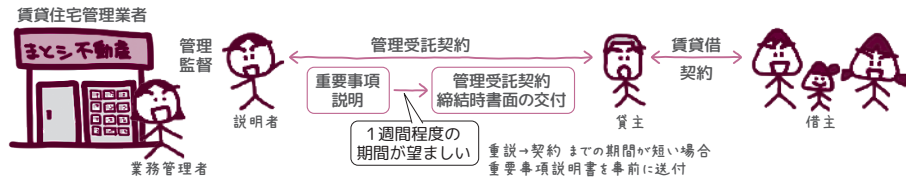


- 1 賃貸不動産管理の意義と概要
- 2 賃貸住宅管理業者と賃貸不動産経営管理士の役割
- 3 賃貸住宅をとりまく社会情勢
- 4 賃貸住宅管理法の用語と登録制度
- 5 賃貸住宅管理業者の業務
- 6 管理受託契約の締結
- 7 賃貸住宅標準管理受託契約書
- 8 特定賃貸借契約（マスターリース契約）
- 9 勧誘者
- 10 監督・罰則

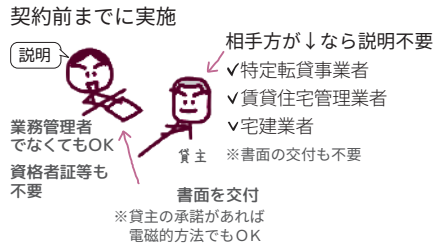
確認問題 一問一答

SHEET 6 管理受託契約の締結

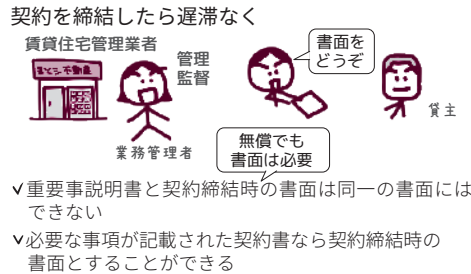
1. 管理受託契約締結までの流れ



2. 重要事項説明



3. 管理受託契約締結時書面の交付



4. 重要事項説明の内容

	重要事項説明	契約締結時交付書面
契約の概要	賃貸住宅管理業者の商号、名称または氏名並びに登録年月日および登録番号	○
	対象となる賃貸住宅	○
	報酬並びにその支払の時期及び方法	○
	報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの 水道光熱費や空室管理費等	—
	契約期間 始期、終期、期間	○
維持保全	管理業務の内容及び実施方法 回数や頻度を明示	内容/実施方法
	管理業務の一部の再委託について 再委託する業務の内容、再委託予定者を説明	定めがあるとき
	委託者への報告 報告内容や頻度	○
	賃貸住宅の入居者に対する管理業務の内容及び実施方法の周知	○
その他	責任及び免責	○
	管理受託契約の更新及び解除	定めがあるとき



5. 契約内容の変更

契約の内容に変更があった場合*の重要事項の説明・交付と契約締結時書面交付の要否

契約締結時期		賃貸住宅管理法施行後	賃貸住宅管理法施行前
内容変更を伴う契約変更		要(変更部分のみ)	要(全部)
更新契約(契約期間の変更)	内容変更なし	不要	不要
	内容変更あり	要(変更部分のみ)	要(全部)

*「契約の内容に変更があった場合」とは：重要事項説明の説明事項が当初の内容と異なるとき。ただし組織運営に変更のない商号または名称の変更なら説明・書面の交付は不要。

✓賃貸住宅の売却により貸主が変更になった場合（オーナーチェンジ）→管理受託内容が承継されても新たな貸主に説明・書面の交付が必要



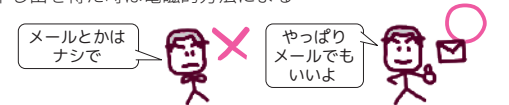
6.ITによる重要事項説明

以下の①～⑤の要件を満たせばITによる重要事項説明もOK



重要事項説明書の記載事項を電磁的方法で提供するときの注意点

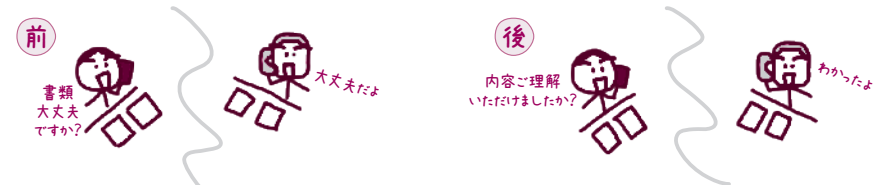
- ✓提供方法や記録方法を示した上で、相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得る
- ✓出力して書面を作成でき、変更が行われていないか確認できるようにする
- ✓貸主から電磁的方法による提供を受けない旨の申し出を得た時は電磁的方法による提供をしてはいけない(再び承諾を得たら○に)



7. 電話による重要事項説明

令和5年3月31日より、以下の①～④の要件を満たせば管理受託契約変更時の重要説明事項は電話もOKに ※変更時のみ 管理受託契約締結時は×

- ①事前に重要事項説明書等を送付し、貸主に十分な判断時間を取らせる
- ②貸主から依頼があった
- ③貸主が重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、重要事項説明開始前に確認している
- ④貸主が電話による説明をもって内容を理解したことについて、重要事項説明後に確認している



とができます。また、重要事項説明書と管理受託契約締結時の書面は、交付するタイミングが異なる書面ですので、これらを同一の書面として一体で交付することはできません。

4 重要事項説明の内容

①重要事項説明

重要事項として説明すべき事項は以下の通りです。

- 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称または氏名並びに登録年月日及び登録番号
- 管理業務の対象となる賃貸住宅
- 報酬並びにその支払の時期及び方法
- 報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの
管理業務を実施するのに伴って必要となる水道光熱費や空室管理費等が該当します。
- 契約期間に関する事項
管理受託契約の始期、終期、期間等について説明します。
- 管理業務の内容および実施方法
清掃や点検等の回数や頻度を明示する等可能な限り具体的に記載します。
- 管理業務の一部の再委託に関する事項
管理業務の一部を再委託できることを事前に説明するとともに、再委託することになる業務の内容、再委託予定者を事前に明らかにするようにします。
- 委託者への報告に関する事項
貸主に報告する内容やその頻度について記載します。
- 賃貸住宅の入居者に対する管理業務の内容や実施方法の周知に関する事項
- 責任及び免責に関する事項
- 管理受託契約の更新及び解除に関する事項

重要事項説明の内容は試験で問われることが多いですので、それぞれの内容の一部を取って「名刀、珍宝、ない！警官に再報告して、入居者に「ごめん」と後悔」(名称/氏名・登録、賃貸住宅、報酬、含まれていない、契約期間、管理業務、再委託、報告、入居者、免責、更新・解除)と覚えると良いでしょう。

②管理受託契約の締結時の書面

管理受託契約の締結時に交付する書面に記載すべき事項は次の通りです。重要事項説明の内容と似たものも多いので、まとめて覚えておくと覚えやすいでしょう。

6 管理受託契約の締結

超重要!

頻出度	A	B	C
難易度	1	2	3



1 管理受託契約締結までの流れ

管理受託契約とは、賃貸住宅のオーナーである貸主が賃貸物件の維持保全業務や家賃等の管理業務を賃貸住宅管理業者に委託するために行う契約です。

管理受託契約を締結する場合、賃貸住宅管理業者は貸主に対して管理受託契約の締結前に、管理受託契約の内容等について**重要事項**を説明して、**重要事項説明書**を交付する必要があります。そして、管理受託契約を締結したときは、貸主に対して遅滞なく**管理受託契約締結時の書面**を交付します。

2 重要事項説明

重要事項説明と**重要事項説明書の交付**は、貸主に対して、委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要があります。実際の説明は業務管理者や一定の実務経験がある者等専門的な知識や経験がある者によって行うことが望ましいとされていますが、業務管理者の管理・監督の下で行えば**必ずしも業務管理者が行う必要はありません**。

なお、貸主が**賃貸住宅管理業者**や**特定転貸事業者**、**宅地建物取引業者**などの場合は、**重要事項説明、書面の交付ともに不要**となります。

重要事項説明は**管理受託契約の締結前までに行い**、貸主が契約内容を理解した上で契約を結べるよう、重要事項説明から契約の締結までは**1週間程度の期間を置くことが望ましい**とされています。そして、説明から契約までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に重要事項説明書等を送付し、送付から一定の期間を経た後に説明を行うなど、貸主が契約を締結するかどうかの判断を行うまでに十分な時間を取ることが望ましいとされています。

3 管理受託契約締結時書面の交付

賃貸住宅管理業者は、**管理受託契約を締結したときは、遅滞なく、貸主に対し管理受託契約締結時の書面を交付しなければいけません**。これは賃貸住宅管理業務を**無償**で行う場合も必要となります。なお、後で説明する**④重要事項説明②**の内容に挙げられた内容が記載されているのであれば、管理受託契約書をもって管理受託契約の締結時の書面とするこ

- ① 図面等の書類、説明の内容について十分に理解できる程度に映像が視認できる
- ② 双方が音声を聞き取り、双方間でやりとりができる
- ③ 説明を受ける相手が承諾した場合を除き、重要事項説明および添付書類をあらかじめ送っている
- ④ 重要事項説明を行う前に書類や映像・音声の問題はないか確認している
- ⑤ ITによる重要事項説明を行うことについて事前に相手方の承諾を得ている

重要事項説明は本来、書面を交付して行う必要がありますが、賃貸住宅管理業者は貸主の承諾を得れば、電磁的方法によって提供することで書面を交付したものとみなされます。

重要事項説明書の記載事項を電磁的方法で提供するときは、提供方法や記録方法を示した上で、相手方が承諾したことがメール等の記録に残る方法で承諾を得ることや出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できるようにすることに留意しなければいけません。

また、一度電磁的方法による提供について承諾を得た場合でも、貸主から電磁的方法による提供を受けない旨の申し出を得たときは、電磁的方法による提供をしてはいけません。ただし、その後再び承諾を得た場合は、電磁的方法での提供が可能となります。

7 電話による重要事項説明

令和5年3月31日より、管理受託契約変更時の重要事項説明については、貸主の負担を考慮し、一定の条件を満たす場合に限り、電話での重要事項説明も可能となりました。

その条件とは、①事前に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施する等して、貸主が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間を取る、②貸主から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があった、③貸主が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認している、④貸主が、電話による説明をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認している、というものです。

なお、電話での重要事項説明が可能となったのは管理受託契約変更時のみで、新しい管理受託契約を締結する場合には電話による重要事項説明を行うことは認められていません。

- ・管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号
- ・管理業務の対象となる賃貸住宅
- ・報酬に関する事項
- ・契約期間に関する事項
- ・管理業務の内容
- ・管理業務の実施方法
- ・管理業務の一部に再委託に関する定めがあるときはその内容
- ・委託者への報告に関する事項
- ・賃貸住宅の入居者に対する管理業者の連絡先及び管理業務の内容及び管理業務の実施方法の周知に関する事項
- ・責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
- ・契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容

5 契約内容の変更

管理受託契約に変更があった場合、賃貸住宅管理業法の施行後に締結された契約であれば、変更があった部分について、施行前に締結された契約であれば全部について重要事項説明と説明書の交付、契約締結時書面の交付が必要となります。

ただし、更新契約、つまり重要事項説明の変更内容が、契約期間のみ変更である場合は重要事項説明と説明書の交付、契約締結時書面の交付は不要です。また、組織運営に変更のない商号または名称の変更の場合も説明や書面の交付は不要となります。

なお、賃貸住宅の売却により貸主が変更になった場合、いわゆるオーナーチェンジの場合は、管理受託内容が承継されても新たな貸主に説明が必要となります。

6 ITによる重要事項説明

管理受託契約の重要事項説明は、対面で説明することが原則ですが、例外として以下に挙げる①～⑤の条件を全て満たしている場合に限り、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明を行うことができます。



問1

令和5年度試験【問48】 (SHEET1 参照)

「住生活基本計画」は、「新たな日常」やDXの進展に対応した新しい住まい方の実現、頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保、子どもを産み育てやすい住まいの実現、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成などの目標を掲げている。

問2

令和3年度試験【問43】 (SHEET2 参照)

賃貸不動産経営管理士は業務管理者として、管理受託契約重要事項説明書の交付、維持保全の実施、家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理、帳簿の備付け、貸主に対する定期報告、入居者からの苦情の処理に関する事項等を自ら実施する役割を担っている。

問3



令和4年度試験【問44】 (SHEET3 参照)

「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～」は、不動産流通業の役割として、資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現、コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供やエリアマネジメント推進を指摘した。

問4

令和5年度試験【問29】 (SHEET4 参照)

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処罰の対象となる。

問5

令和4年度試験【問33】 (SHEET4 参照)

賃貸人から委託を受けて、分譲マンションの一室のみの維持保全を行う業務については、共用部分の管理が別のマンション管理業者によって行われている場合には、「賃貸住宅管理業」には該当しない。

問6

令和3年度試験【問32】 (SHEET4 参照)

賃貸住宅管理業である個人が死亡したときは、その相続人は、死亡日から30日以内に国土交通大臣に届け出なければならない。

問7

令和5年度試験【問28】 (SHEET5 参照)

賃貸住宅管理業者は、管理業務の一部を再委託することができるが、管理業務の適正性を確保するため、再委託先は賃貸住宅管理業者としなければならない。

問8

令和4年度試験【問21】 (SHEET5 参照)

管理業法における管理受託契約に基づく管理業務で受領する、家賃等を管理する帳簿と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する帳簿の分別については、少なくとも、家賃等を管理する帳簿を同一帳簿として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する帳簿と分別すれば足りる。

問9



令和5年度試験【問1】 (SHEET6 参照)

賃貸人の勤務先が独立行政法人都市再生機構であることを確認の上、重要事項説明をせずに管理受託契約を締結することができる。

問10

令和4年度試験【問4】 (SHEET6 参照)

管理受託契約重要事項説明書と管理受託契約の締結時に交付する書面は、一体の書面とすることができる。

問11

令和4年度試験【問3】 (SHEET7 参照)

賃貸住宅標準管理受託契約書(国土交通省不動産・建設経済局令和3年4月23日公表)において、賃貸住宅管理業者は、賃貸人との間で管理受託契約を締結したときは、入居者に対し、遅延なく連絡先を通知しなければならないものとされている。

解答解説

問10 ×

一体の書面とすることはできない。賃貸人が契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるように、重要事項説明から契約締結までに1週間程度の期間を置くことが望ましいとされている。そもそも、管理受託契約重要事項説明書と管理受託契約の締結時に交付する書面の交付時期は異なる。

問11 ○

設問の通りで正しい。なお管理受託契約が終了した際にも賃貸住宅管理者は、入居者に対し、遅延なく、管理業務が終了したことを通知しなければならないとされている。なお「賃貸住宅標準管理受託契約書」は、国土交通省のHPにて提供されている。

問12 ○

賃貸借契約の更新、修繕の費用負担についての入居者との協議、賃貸借契約の終了に伴う原状回復についての入居者との協議については、事前に委託者と協議し承諾を求める必要があるとされているものの、管理者が委託者を代理するものとされている。よって設問の通り正しいといえる。

問13 ○

特定賃貸借契約を締結したときは、契約締結時書面を「遅延なく」交付する必要がある。契約締結と同時期とはされていないため設問のとおりで正しい。

問14 ○

設問の通りで正しい。なお、専門知識および経験を有する者であるため、重要事項説明が不要となる相手方は、管理受託契約において重要事項の必要がないとされる相手

方と同じ。

問15 ○

勧誘者とは、①特定転貸事業者と特定の関係を有し②特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者とされており、設問の場合は②には該当しないため、勧誘者の規制が適用されない。

問16 ×

賃貸住宅経営の場合は、立地等の個別の条件が大きく影響するにも関わらず、体験談が述べられることによって、「大多数の人がマスターリース契約を締結することによって同じようなメリットを得ることができる」という認識を抱かせることがある。そのため、打消し表示が明瞭に記載されていても、誇大広告等になる可能性がある。

問17 ×

賃貸住宅管理者の登録が効力を失ったときであっても、その賃貸住宅管理者が締結した管理受託契約に基づく業務を結了する目的の範囲においては賃貸住宅管理者とみなされるため、管理者として業務を実施することができる。



第2章

管理業務の実施 (管理業務)



- 1 入居前の対応
- 2 広告・報酬
- 3 入居時の対応と管理
- 4 入居期間中の対応
- 5 賃料など
- 6 賃料の回収
- 7 破産・強制執行・時効
- 8 退去

確認問題 一問一答

SHEET 6 賃料の回収

1. やってはいけない回収方法

自力救済 特約があっても×

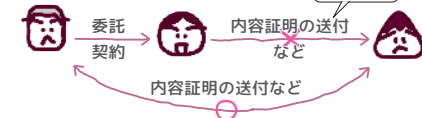
- ✓鍵を交換したり錠にカバーをかけたりして滞納した賃料の支払を促す
- ✓借主の室内の私物を勝手に持ち出す 勝手にカバー
- ✓勤務先などに電話、訪問して督促する
- ✓督促のため借主の家に行き、退去を求められたのに退去しない



非弁行為

弁護士でない人が法律事務を行うこと

管理受託方式の場合

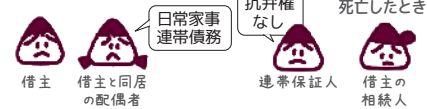


サブリース方式の場合

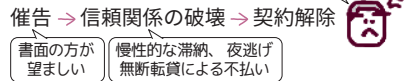


2. 滞納賃料回収の進め方

滞納賃料の請求相手



賃料滞納があった場合



→ 通常の催告でもダメな場合 } 配達証明付き
当初から契約解除を求める場合 } 内容証明郵便などを活用

契約の解除
成立には書面不要 法律行為なので意思が確実に相手に届く必要がある
ただし、証拠として配達証明付き内容証明郵便が望ましい

※「明け渡し期限経過後の残置物の所有権は放棄する」旨の念書をとっておけば
解除後、残された粗大ゴミなどは貸主が処分できる

■催告の内容

① 単純催告	滞納賃料〇〇円を本通知到達後〇日以内にお支払い下さい
② 契約解除予告付き催告	①+お支払いなき場合、契約を解除することを申し添えます
③ 条件付き契約解除通知	①+万一期限内に全額のお支払いなきときは、改めて解除通知をすることなく、上記期限の経過をもって当然に賃貸借契約は解除されたものとします

3. 内容証明郵便・公正証書

	内容証明郵便	公正証書
概要	いつ、どんな内容の郵便物を誰が誰に出したかを郵便局が証明	公証人が作成する公文書 法律に「社会的に信用できる文書」として扱われる
効果	文書の内容が真実かまでは担保しない	①金銭支払請求が目的 ②債務者の同意を得ている ③債務者が直ちに強制執行に服する 旨が書いてあれば 債務名義となり 強制執行OK
保管	原本は相手方に送付 謄本を2通持参する 1通は差出人、1通は郵便局で5年間保管	原本は公証役場で20年間保管

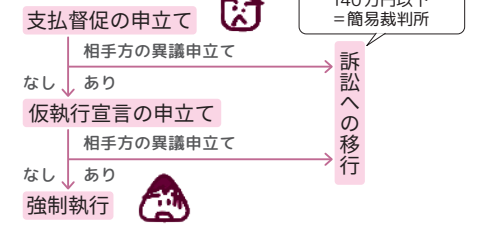
4. 法的手段による回収

①支払督促

債権者の一方的な申立てに基づいてその主張の真偽について実質的な審査をせずに簡易裁判所の書記官が支払命令を出すもの



支払督促の流れ



②少額訴訟

簡易裁判所が管轄する少額の訴訟

少額訴訟の要件

- ✓60万円以下の金銭の支払請求が目的 ※明け渡し請求はできない
- ✓同一の簡易裁判所での同一の年に10回を超えて少額訴訟を提起していない
- ✓訴えの提起の際、少額訴訟による裁判を求める旨を申述すること

少額訴訟の主な特別

一期日審理の原則

口頭弁論の当日で審理が完了

即日判決言渡

判決は当日中に言い渡される

反訴の禁止

訴えられている側から訴えられない

証拠調べの制限

即時に取り調べる事ができる証拠に限定した証拠調べ

判決による支払いの猶予・分割払い

必要に応じて、判決の言い渡しの日から3年以内

不服申立ての制限

×控訴 ○異議申立て

上級の裁判所へ 同裁判所でもう1回

■支払督促と少額訴訟の比較

	申立先	異議申立てがあったとき	
		場所	訴訟
支払督促	簡易裁判所書記官	140万円以下：簡易裁判所 140万円超：地方裁判所	通常訴訟
少額訴訟	簡易裁判所	簡易裁判所	

③民事調停

話し合いで解決

- ✓裁判官と民間人で構成された調停委員会によって解決を図る
- ✓調停調書は確定判決と同じ効力で履行されない場合は強制執行も可能

④即決和解

裁判外で解決

- ✓裁判外で話し合いができていときに、裁判所がその内容を適切だと認めるための手続き
- ✓和解調書に記載された合意内容により強制執行が可能

⑤民事訴訟

裁判で判決

- ✓紛争解決の強制的かつ最終的手段
- ✓判決書により強制執行が可能
- ✓原則として訴額が

140万円超
地方裁判所

140万円以下
簡易裁判所

⑥裁判上の和解

訴訟の途中で解決

- ✓訴訟の途中で、お互いが譲歩して和解
- ✓和解の内容は和解調書に記載され、強制執行が可能に

連帯保証人については**催告の抗弁権**がない、つまり、借主に先に滞納家賃を請求してくださいと言えないためです。

なお、借主が亡くなった場合は、借主の**相続人**に家賃を請求することができます。

賃料滞納があった場合

貸主はまず借主に対して**催告**を行います。催告とは、権利を持つ者が、義務を負う者に対して、義務を果たすように請求することです。催告は、法的には口頭でも行うことができますが、証拠を残すため書面の方が望ましいです。

通常の催告で滞納家賃を払って貰えない場合、または当初から契約解除を求めたい場合は、到達を明らかにするため**配達証明付き内容証明郵便**などを活用します。

催告をしても慢性的に滞納されている場合や、夜逃げ、無断転貸による不払いなどがあった場合、「**信頼関係の破壊があった**」と明らかに認められる場合は、催告なしに契約を解除することができます。逆に言えば、引落口座への入金忘れや一時的な入金遅延があっただけでは、信頼関係が破壊されたとは言えません。仮に特約で「賃料の支払いを1か月でも滞納すれば催告なしに賃貸借契約を解除できる」と定めていた場合でも、それだけを理由に催告もなく解除できません。

契約の解除は、法律行為のため、**解除の意思表示が相手方である借主に届く**必要があります。賃貸借契約解除の書面は不要ですが、意思表示が届いたということを証拠として残すため、配達証明付き内容証明郵便で賃貸借契約の解除の通知を行うことが一般的です。

ちなみに、賃貸借終了後に残置物を合法的に処分するために、「明け渡し期限後の残置物の所有権は放棄する」旨の念書を貰っておくことにより、残された粗大ゴミなどは、借主の承諾があったものとして貸主が処分できます。

催告の内容

催告の内容としては、**単純催告、契約解除予告付き催告、条件付き契約解除通知**の3つが考えられます。

単純催告は「滞納賃料10万円を本通知到着後7日以内にお支払い下さい。」のように、借主に期間内に支払いを求めるもので、契約の継続を前提とする場合に用いられます。

契約解除予告付き催告は、単純催告の内容に加えて「お支払いなき場合、契約を解除することを申し添えます。」のように、借主に期間内に支払いを求め、支払いがない場合は、契約が解除される旨を伝えるものです。解除の場合は、別途、解除通知が必要となります。相手方の対応次第で契約の取り扱いを検討する場合に用いられます。

条件付き契約解除通知は、単純催告の内容に加え「万一期限内に全額のお支払いがない場合、改めて解除通知することなく上記期限の経過をもって当然に賃貸借契約は解除されたものとします。」のように、借主に期間内に支払を求め、支払がない場合、契約解除される旨を通知するものです。条件付き契約解除通知は、**催告が解除の通知を兼ねています**。

TEXT

6 賃料の回収

戦略次第

頻出度	A	B	C
難易度	1	2	3



1 やってはいけない回収方法

自力救済

自力救済とは、法的な手続きを行わず、自らが実力を行使して権利を実現しようとすることをいい、自力救済は違法です。例えば、借主が外出している間に鍵を交換したり、鍵にカバーをかけたたりして滞納した賃料の支払を促す行為や、借主の室内の私物を勝手に持ち出す行為、勤務先などに電話、訪問して督促する行為、督促のため借主の家に行き、退去を求められたのに退去しない行為などは、自力救済にあたり禁止されています。

自力救済は、賃貸借契約書に「賃料を滞納した場合、貸主は鍵を交換できる」といった特約があっても、それは借主の権利を無視した行為となるため、無効になるというものです。賃貸住宅管理において、自力救済が認められる特殊なケースは、火災、漏水、人命にかかわる事故などに限られます。

非弁行為

非弁行為とは、弁護士でない人が法律事務を行うことです。非弁行為は、**弁護士法に違反した行為**となりますので、管理業務の際に非弁行為を行わないよう注意が必要です。

例えば、管理受託方式で管理を行っている場合、オーナー自身が借主に滞納家賃回収のための内容証明郵便を送ることは問題ありませんが、弁護士ではない管理業者が、その管理業者名で内容証明を借主に送る、といった行為は非弁行為にあたります。

なお、**サブリース方式の場合**、オーナーとサブリース業者は、特定賃貸借契約(原賃貸借契約)を締結し、サブリース業者と転借人が転賃借契約を締結しているため、転借人(入居者)にとってはサブリース業者自身が貸主となります。そのため、サブリース方式であれば、サブリース業者が借主へ内容証明を送付しても、当事者である貸主自身が行った行為となるため**問題ありません**。

2 滞納賃料回収の進め方

滞納賃料の請求相手

家賃の滞納があった場合、滞納した借主に加え**借主と同居の配偶者や連帯保証人に家賃を請求することができます**。これは、借主と同居している配偶者は日常の家事に関する法律行為については夫婦の連帯債務であるという**日常家事連帯債務**を負っているということと、

② 少額訴訟

少額訴訟とは、簡易裁判所が管轄する少額の訴訟です。弁護士でなくても、一般の人でも手続きが簡易で、時間や費用をかけずにできる制度です。少額訴訟は**60万円以下の金銭の支払請求が目的のため、建物の明渡請求はできません**。また、制度を濫用しないように、同一の簡易裁判所で同一の年に10回を超えて少額訴訟を提起していないこととされています。訴えの提起の際、少額訴訟による裁判を求める旨を陳述する必要があります。

少額訴訟は簡単な手続きで迅速に裁判ができるよう、いくつかの特則、つまり、通常の裁判とは異なる規定があります。具体的には、口頭弁論の当日で審理が完了する**一期日審理の原則**、原則として判決は当日中に言い渡される**即日判決言渡**、訴えられている側から訴えられない**反訴の禁止**、即時に調べることができる証拠に限定した**証拠調べの制限**、必要に応じて、言い渡しの日から**3年を超えない範囲内**で、判決による**支払いの猶予・分割払い**を定めることができること、判決に対して、同じ簡易裁判所への異議の申し立ては可能でも、上級の裁判所への控訴ができない**不服申立ての制限**があります。

③ 民事調停

民事調停とは、揉め事を話し合いで解決する制度です。裁判官と民間人で構成された調停委員会が当事者の言い分を聞き、双方の納得を得て具体的な解決をします。

調停が成立すると、**合意内容が調停調書に記載され、確定判決と同様の効力**となります。調停内容の履行がない場合は、調停調書に基づいて強制執行を申立てることが可能です。

④ 即決和解

即決和解とは、裁判の外で話し合いができていて、つまり訴訟を提起する前に当事者間に合意がある場合に、裁判所がその内容を適切だと認めるための手続きです。即決和解が行われると、和解調書に記載された合意内容に基づいて強制執行を行えるようになります。

⑤ 民事訴訟

民事訴訟は、争っている当事者の一方が裁判所の判断を求める手続きです。

確定判決は紛争解決の強制的かつ最終的な手段であり、一旦確定すると覆すことはできません。判決書により強制執行が可能です。

申立先の裁判所は訴額が、**140万円を超える場合は地方裁判所、140万円以下の場合は簡易裁判所**に申し立てる必要があります。管轄する裁判所は、個人の場合は被告の住所、法人の場合は、事務所などの所在地です。なお、土地建物の賃貸借契約解除の訴えや登記に関する訴えは、物件所在地に、貸主に持参して支払う旨が合意されている契約に基づく賃料請求の場合は、貸主の所在地の裁判所にも申立てができます。

⑥ 裁判上の和解

裁判上の和解とは、裁判が行われている途中に、お互いが譲歩して和解することです。和解の内容は和解調書に記載され、強制執行が可能です。

3 内容証明郵便・公正証書

内容証明郵便

内容証明郵便とは、いつ、どのような内容の郵便物を誰から誰へ出したかについて郵便局が証明してくれる制度です。内容の証明に活用されるもので、文書の内容の**真実性までは担保されません**。内容証明郵便を送付する場合、送付する文書である、内容文書と、内容文書のコピーである**謄本**2通を郵便局へ持参します。郵便局で差出年月日、内容証明郵便物であること、郵便局長名を記載し、日付印の押印を行うなどの手続きを行った後、内容文書を相手方に送付します。謄本は1通を**郵便局で5年間保管**し、もう1通を差出人に交付します。最近では、電子内容証明郵便を利用でき、24時間いつでも手続きが可能です。電子内容証明も郵便局から送付する内容証明郵便と同様の法的効力があります。

公正証書

公正証書は、法務大臣によって任命され、法務局または地方法務局に所属する**公証人が作成する文書**です。公正証書は、**法律上社会的に信頼できる文書**として扱われます。

公正証書が、①**一定金額の金銭支払いなどを目的とする請求に関する文書**で、②**債務者の同意**を得て、③**債務者が直ちに強制執行に服する旨の記載**がされているものであった場合、強制執行の根拠となる文書である**債務名義**となり、強制執行が可能となります。

不動産の賃貸借契約書も公正証書によって作成することが可能ですが、公正証書に基づく強制執行ができるのは、金銭の支払などに限られ、建物の明け渡しを強制執行することはできません。なお、原本は**公証役場で20年間保管**されます。

4 法的手段による回収

① 支払督促

支払督促とは、債権者の一方的な申立てに基づいて、その主張の**真偽**について実質的な審査をせずに、**簡易裁判所の書記官が支払命令を出す**ものです。金額の上限はありませんが、請求は**金銭に限られます**。申立先は、**債務者の住所にある簡易裁判所の書記官**です。

債権者が支払督促を裁判所の書記官に申し立てると、裁判所書記官は、債務者へ支払督促を送達します。債務者は、支払督促を受取ってから**2週間以内**であれば**異議申立て**ができ、その場合は、**訴訟へと移行**します。訴訟の場合、訴額が**140万円以下は簡易裁判所、140万円超の場合は地方裁判所**となります。債務者から支払いも異議申立てもなかった場合は、債権者は裁判所書記官へ**仮執行宣言**を申し立てることができます。裁判所書記官は、仮執行宣言付支払督促を債務者に送達し、それでも支払いも異議申し立てもなかった場合は、確定判決と同一の効力を得ることとなり、強制執行が可能です。

第2章 | 確認問題 一問一答



問13

令和3年度試験問題【問22】（SHEET7 参照）

賃料回収及び明け渡しに向けた業務に関して、貸主は、賃貸借契約書を公正証書で作成した場合であっても、建物の明け渡しの強制執行をするためには、訴訟を提起して判決を得なければならない。

問14

令和4年度試験問題【問20】（SHEET7 参照）

賃料に関して、貸主が支払期限を知っている通常の場合、賃料債権は、5年の消滅時効に服する。

問15

令和4年度試験問題【問10】（SHEET8 参照）

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」に関して、借主が通常の住まい方をしているとしても発生する損耗であっても、その後の借主の管理が悪く、損耗が拡大したと考えられるものは、借主が原状回復費用を全額負担する。

問16

令和5年度試験問題【問9】（SHEET8 参照）

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」によれば、飼育ペットによる臭いの原状回復費用は、無断飼育の場合を除き、賃借人の負担とはならない。

問17

令和5年度試験問題【問10】（SHEET8 参照）

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」に関して、賃借人の過失によりクッションフロアの交換が必要になった場合、経年変化を考慮せず、賃借人の負担となる。

解答解説

問1 ○

設問の通り正しい。また、宅建業者が障害者に対して障害があることを理由に必要な調整を行うことなく仲介を断ることや、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に仲介を断ることなども不当な差別的扱いにあたとされている。なお合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認することは不当な差別的扱いには該当しない。

問2 ×

入居者の最終決定権者は賃貸人である。サブリース方式の場合は、賃貸人（転貸人）であるサブリース業者が、入居者（転借人）を最終的に決定する権限がある。なお管理受託方式では、通常「管理業者に」まかされているのは借受希望者と交渉する行為であることと、混同しないように注意。

問3 ○

設問の通りで正しい。なお自然死以外で告知義務がないのは、「概ね3年が経過したとき」「取引対象の隣接住戸や通常使用しない共用部で発生した場合」とされている。

問4 ×

設問のように、実在しない物件等は「虚偽広告」に該当する。なお「おとり広告」は、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする広告として、虚偽広告とは区別している。

問5 ×

居住用建物の入居者募集における媒介報酬（一般的に「仲介手数料」ということが多い）は、貸主と借主それぞれから賃料の0.5か月分＋消費税額が上限であるところ、貸主または借主から承諾がある場合は、承諾した当事者から賃料の1か月分＋消費税額を受領することができる。ただし受領できる媒介報酬の上限が賃料の1か月分＋消費税額となっているため、設問のように貸主と借主両方から賃料の1か月分＋消費税額を受領することはできない。

問6 ×

所要時間を算出する際の物件の起点は、物件の区画のうち駅その他施設に最も近い地点（マンション及びアパートにあっては、建物の出入口）とし、駅その他の施設の着点は、その施設の出入口とすることとなっている。

問7 ×

鍵交換のタイミングは、前の賃借人の退去後にリフォームや借受希望者に対する案内も終えて実際に入居する賃借人が決定した後とすることが望ましいものとされている。

問8 ×

家賃等金銭の收受状況については、賃貸住宅管理業法上の定期報告が義務付けられている事項ではない。書面による定期報告が義務付けられている事項は「報告の対象となる期間」「管理業務の実施状況」「入居者からの苦情の発生状況および対応状況」であり、管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに行うものとされている。

本書をお手に取っていただきありがとうございます。

本書は、私が受験生時代、効率的に知識を獲得するために作ったまとめシートを元に、多くの受験生の方にとってわかりやすくなるよう再編集した参考書です。

「まとめシート」は元々、私が技術系の仕事から経験0でコンサルタントに転職した際、コンサルタントの知識を学ぶため、中小企業診断士の資格に挑戦したときに、自らの学習用に作ったのがきっかけでした。

中小企業診断士の学習をしていた頃、私がまとめシートを共有した複数の勉強仲間も、まとめシートを活用したことで試験を突破することができ、他にも多くの方に「ぜひこのシートを世に出してほしい」という声をいただいたため、2018年1月に中小企業診断士の試験対策テキスト「一発合格まとめシート」を出版しました。

おかげさまで、中小企業診断士「一発合格まとめシート」は、Amazonの中小企業診断士試験カテゴリにて、ベストセラー1位を獲得するなど、非常に多くの方に活用いただき、合格の喜びの声も多数いただくようになりました。

また、そのような中で「他の資格もまとめシートを使って効率的に勉強したい」という声もいただくことが増えましたので、この度新たな分野として不動産分野の資格試験対策テキストを出版することとしました。

賃貸不動産経営管理士試験は、2021年の国家資格化により、急に注目度が高まり、それに伴って、難易度もそれ以前と比べると大幅に上がりました。そこで、国家資格としての難易度に対応できつつも、忙しい方でも効率的に勉強できるような新たな参考書を求める方も多いのではと感じましたので、今回、注目度の高い新たな資格に挑戦しようとする方をサポートしたいという思いで、賃貸不動産経営管理士試験の対策テキストを出版することとしました。

本書を用いることで、みなさまの効率的な学習の手助けとなることを願っております。



令和6年4月22日
野網 美帆子

大滝 義雄(おおたき よしお)

行政書士(千葉県行政書士会所属)、宅地建物取引士
2005年(平成17年)に行政書士に登録して以来、建設業、不動産業支援と事業承継、相続対策を専門的に手掛けつつ、書籍やwebライターとしても活動している。小説の執筆もしており、別ネームでも活動中。

小泉 寿洋(こいずみ としひろ)

賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士、AFP他
大手賃貸不動産会社の賃貸仲介、賃貸管理部門にて14年半ほど従事。不動産仲介・建築・終活サポートの会社共同経営を経て、現在は賃貸経営・賃貸管理・終活のコンサル、セミナー講師、Webライター等で活動中。

taku (たく)

賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士、FP2級
現在、ブログ(ブログマニアのtakublog)を運営しながらライターとしても活動中。運営しているブログ関連や不動産会社で勤務した経験を活かし、幅広いジャンルに対応している。

立川 みき(たちかわ みき)

賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士
2021年賃貸不動産経営管理士登録。不動産会社に勤める傍らwebライターとしても活動中。不動産の難しい話でも、ママ目線で分かりやすく丁寧に伝えることを心がけている。

鳴神 ひびき(なるかみ ひびき)

賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士、FP2級
2016年賃貸不動産経営管理士登録。不動産管理会社にて管理職として勤める傍ら、ライターとしても活動中。複数分野において専門性を深めており、2024年から個人コンサル事業も開始。

ひらかわ まつり

賃貸不動産経営管理士(試験合格)、
宅地建物取引士保有

宅地建物取引士、2級FP技能士の資格を活かし不動産、金融ジャンルを主に執筆するライター。賃貸管理会社勤務の際に賃貸不動産経営管理士試験に合格、日頃の業務が知識として体系化され、非常に役立った。

みなつき ゆう

宅地建物取引士

賃貸住宅サイトや建築物を見るのが好きで2022年に宅地建物取引士を取得。土業事務所のオンラインアシスタント+Webライターとして活動中。

よんてん

行政書士、中小企業診断士、上級相続診断士 他

不動産領域を強みとした資産コンサルティング、相続・事業承継コンサルティングを営む。上記資格のほか、1級ファイナンシャル・プランニング技能士、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、日商簿記2級を保有。

(50音順)

本書の内容は令和6(2024)年度版「賃貸不動産管理の知識と実務」に対応しています。

・書籍の正誤について・

万一、誤記と思われる記載がございましたら、下記のURLより正誤表をご確認ください。
まとめシートHP 書籍紹介ページ <https://www.matome-sheet.com/publishing>

もし、上記の正誤表に記載のない誤記がございましたら、下記までお問い合わせください。

まとめシート お問い合わせ先アドレス info@matome-sheet.com

なお、書籍の正誤以外のお問い合わせにつきましてはお答えいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

※正誤のお問い合わせ対応は2025年6月末までといたします。