

2020 賃貸不動産経営管理士 Web で見る！講座説明会

賃貸不動産経営管理士ってどんな資格？

～ 国家資格化へ急加速！取るなら“今”～

一 試験の概要～受験料、願書受付期間、試験日、出題形式～

受験資格	なし	
受験料	12,960 円（税込）※昨年度の受験料	
願書	配布	例年 8 月中旬～9 月下旬
	受付	例年 8 月中旬～9 月下旬
試験日時	例年 11 月第 3 週の日曜日	
合格発表日	2021 (R3) 年 1 月中旬	
出題形式	四肢択一のマークシート式	
試験構成	50 問出題を 2 時間で解答	
一部免除	講習※を受講すると問 46～50 の 5 問が免除される。 ※講習内容：①事前自宅学習（概ね 2 週間）、②スクーリング+確認テスト 詳しくは「一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ」をご確認ください。 賃貸管理に関する実用的な知識を有するかどうか等を判定することに基準を置くものとし、試験すべき事項はおおむね次のとおりとする。	
出題試験範囲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況に関する事項 2. 賃貸不動産経営管理士のあり方に関する事項 3. 賃貸住宅管理業者登録制度に関する事項 4. 管理業務の受託に関する事項 5. 借主の募集に関する事項 6. 賃貸借契約に関する事項 7. 管理実務に関する事項 8. 建物・設備の知識に関する事項 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） <p>※問題中法令に関する部分は、令和 2 年 4 月 1 日現在施行されている規定に基づいて出題する。ただし、同日以降に施行される法令に関する問題を、その旨を明示したうえ出題する場合もある。</p>	



0 002221 204106

VU20410

二 賃貸不動産経営管理士試験の現況と仕事・将来性

1. 賃貸不動産経営管理士試験の現況

年々、問題の難易度と合格基準点が上昇している！→大幅な受験者増による影響

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率	合格基準点
H27	5,118名	4,908名	2,679名	54.6%	25/40点
H28	13,862名	13,149名	7,350名	55.9%	28/40点
H29	17,532名	16,624名	8,033名	48.3%	27/40点
H30	19,654名	18,488名	9,379名	50.7%	29/40点
R1	25,032名	23,605名	8,698名	36.8%	29/40点

2. 仕事・将来性

現在の 状況	マンションやアパート等の賃貸住宅の管理や経営に関する専門家。賃貸住宅管理業者の従業者の方が多い。現在は（一社）賃貸不動産経営管理士協議会実施の民間資格であるが、 <u>今後、将来性大！</u>
	<p style="text-align: center;">★平成28年8月12日の国交省告示の改正★</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅管理業者登録制度（任意）※1の中で、賃貸不動産経営管理士等※2の事務所への設置が義務付けられた。 ・賃貸不動産経営管理士等が、重要事項の説明や一定の業務を担う立場として位置づけられた。※2



将来 の見通し	<p style="text-align: center;">★<u>2021年までに法律に基づく公的な資格になる可能性が大！</u>★</p> <p>試験実施団体の（一社）賃貸不動産経営管理士協議会が、賃貸不動産経営管理士を法律に基づく公的な資格になることを目指して活動している。</p> <p>また、今年3月に、国土交通省が「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律案」※3を国会に提出し、現在審議中である。同協議会はこれを受け、宅地建物取引士等の不動産関係の国家資格と同様に<u>今年2020年度（R2）試験から「問題数：50問、試験時間：120分」とした。</u></p>
------------	--

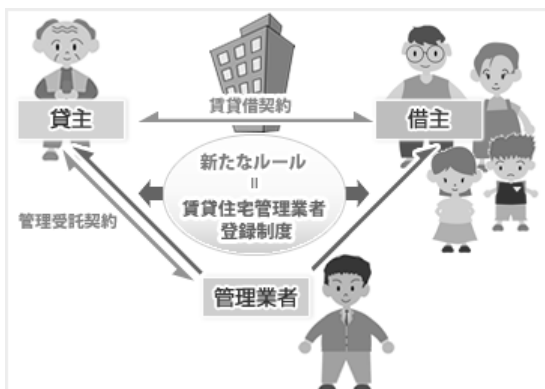


一早く、取得しておいた方がよい！

では、具体的にどのように勉強していけばいいのか？

※1 賃貸住宅管理業者登録制度

賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ります。また登録事業者を公表することにより、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することが可能です。本制度では、貸主、借主、管理業者間に適正なルールを設け、信頼関係が構築されることで、紛争の未然防止や適切な管理を行う事業者が評価されることにより、賃貸住宅管理業の健全な発展に寄与することが期待されています。



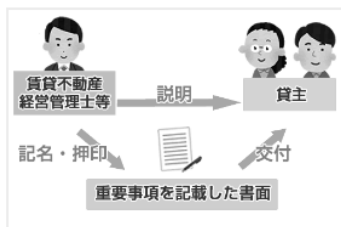
((一社) 賃貸不動産経営管理士協会ホームページより引用)

※2 賃貸不動産経営管理士等

平成 28 年に改正された賃貸住宅管理業者登録制度では、適正な管理業務の促進のため、一定の業務を賃貸不動産経営管理士等（賃貸不動産経営管理士及び一定の実務経験者）に担わせるようルール化されました。これにより、賃貸不動産経営管理士の活躍フィールドは益々広がり、今後の賃貸住宅業界の適正化を担う専門家として、国からも期待されています。

賃貸不動産経営管理士の役割

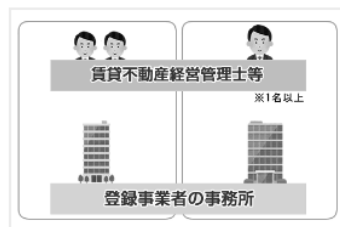
- 賃貸住宅管理に関する重要事項説明および重要事項説明書の記名・押印
- 賃貸住宅の管理受託契約書の記名・押印
- 事務所における資格者の設置義務



登録事業者が貸主との管理受託契約を締結するときは、賃貸不動産経営管理士等は重要事項を記載した書面を交付して説明し、重要事項説明書の記名・押印を行います。



貸主との管理受託契約が成立したときは、賃貸不動産経営管理士等は契約書を作成し、記名・押印を行います。



登録事業者の事務所ごとに1名以上の賃貸不動産経営管理士等を設置します。

((一社) 賃貸不動産経営管理士協会ホームページより引用)

※3 賃貸不動産経営管理士の国家資格へ向けてのこれまでの歩み**平成 28 年 9 月：国土交通省告示**

- ・賃貸住宅管理業者登録制度（任意）**※1**の中で、賃貸不動産経営管理士等**※2**の事務所への設置が義務付けられました。
- ・賃貸不動産経営管理士等が、重要事項の説明や一定の業務を担う立場として位置づけられました。**※2**

平成 30 年 6 月：住宅宿泊事業法施行

- ・賃貸不動産経営管理士に一定の役割が付与されました。

平成 30 年 10 月：国土交通省提言

- ・「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言」で、「賃貸住宅管理業者登録制度」の法制化に言及しました。

平成 31 年 3 月：(一社)賃貸不動産経営管理士協議会

- ・国家資格化を見据え、既に国家資格である宅地建物取引士試験と試験問題数と試験時間を合わせて、今年 2020 年度 (R2) 試験から「問題数：50 問、試験時間：120 分」に変更することになりました。

令和 2 年 3 月：国土交通省法案提出、閣議決定

- ・国土交通省が「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」を国会に提出し、閣議決定されました。同法案は、国会にて審議中となっています。

三 賃貸不動産経営管理士 科目別 得点戦略

2019 年度賃貸不動産経営管理士試験の科目別出題数

分野	科目	2019 年度 試験出題数	(参考) 宅建と 親和性のある科目か？
法令系	賃貸借契約	9 問	◎
	業務関連法令 (個人情報保護法等)	2 問	×
登録制度系	賃貸管理の 意義・役割	2 問	○
	賃貸住宅管理業者 登録制度	4 問	○
	賃貸不動産 経営管理士	3 問	○
賃貸 管理業務系	管理業務の受託	3 問	○
	借主の募集	2 問	◎
	管理実務	4 問	△
	賃貸業への 支援業務	5 問	△
建築・設備系	建築・設備 の知識	6 問	△
		40 問※	
		合格基準点 29 点	

※今年 2020 年度（令和 2 年度）試験から、出題数は 50 問になります。

【参考資料】

● 国家資格化へ向けた協議会の活動 ●

- ・ 賃貸不動産経営管理士の資格者数が4月1日（水）時点で5万名を突破し、これを通じて賃貸住宅管理業務の適正化や賃貸不動産市場の健全化を実現するため、協議会は、2021（R3）年までに賃貸不動産経営管理士の国家資格化を目指しています。
- ・ 第201回国会で閣議決定された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」→登録業者に対して設置が義務付けられる「業務管理者」になる要件に、一定の知識・経験を有した賃貸不動産経営管理士等が想定されています。
- ・ 賃貸住宅管理業務に関する知識・技能・倫理観を兼ね備えた専門家である同資格の注目度が高まり、賃貸住宅管理業界のみならず様々な業界や立場からの資格取得希望者が増加すると予想されます。

＜（一社）賃貸不動産経営管理士協議会 20200401 プレスリリースより＞

● 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案 ●**1 背景**

- ・ 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後重要性は増しています。
- ・ 従前の賃貸住宅の管理は、自ら管理を実施するオーナーが中心でしたが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託するオーナーが増えました。
- ・ さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できるサブリース方式も増加し、この方式によるオーナーあるいは入居者とのトラブルが増加し社会問題化しました。

2 法案の概要**(1) サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置****① 不当な勧誘行為の禁止**

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為を禁止しています。

② 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明することにしています。

(2) 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

① 賃貸住宅管理業の登録

管理戸数が一定規模未満の場合を除き、委託を受けて賃貸住宅管理業務を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付けることにしています。

② 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

i 業務管理者の配置

事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験を有する者を配置することになっています。

ii 管理受託契約締結前の重要事項の説明

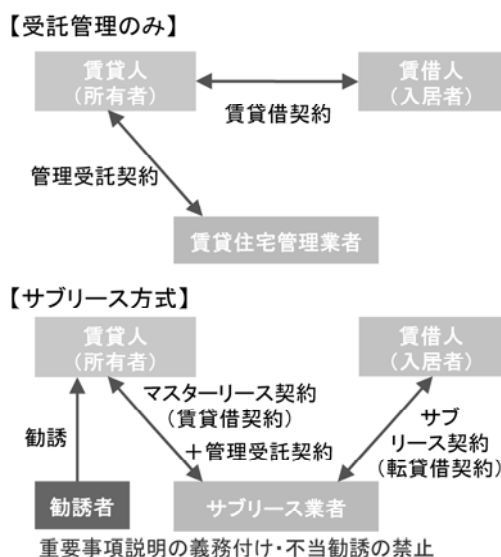
具体的な管理業務内容・実施方法等について書面を交付して説明することになっています。

iii 財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理することになっています。

IV 定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告することになっています。



(「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」国土交通省 HP より引用)