

2020 賃貸不動産経営管理士 Web で見る！講座説明会

**賃貸管理士！新試験制度の対策法はこれだ！****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	13,200 円 (税込)	
願書	配布	2020 年 (R2) 年 8 月中旬予定
	受付	2020 年 (R2) 年 8 月中旬予定
試験日時	2020 年 (R2) 年 11 月 15 日 (日) 13:00～15:00	
合格発表日	2021 (R3) 年 1 月初旬予定	
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※を修了すると 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会ホームページ」をご確認ください。	
出題試験範囲	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況に関する事項</li> <li>2. 賃貸不動産経営管理士のあり方に関する事項</li> <li>3. 賃貸住宅管理業者登録制度に関する事項</li> <li>4. 管理業務の受託に関する事項</li> <li>5. 借主の募集に関する事項</li> <li>6. 賃貸借契約に関する事項</li> <li>7. 管理実務に関する事項</li> <li>8. 建物・設備の知識に関する事項</li> <li>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)</li> </ol> <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、その旨を明示した上出題する場合もある。</p>	

**【賃貸不動産経営管理士試験の直近 5 年の受験者等データ】**

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率	合格基準点
2015 (H27)	5,118 名	4,908 名	2,679 名	54.6%	25/40 点
2016 (H28)	13,862 名	13,149 名	7,350 名	55.9%	28/40 点
2017 (H29)	17,532 名	16,624 名	8,033 名	48.3%	27/40 点
2018 (H30)	19,654 名	18,488 名	9,379 名	50.7%	29/40 点
2019 (R 1)	25,032 名	23,605 名	8,698 名	36.8%	29/40 点

## 二 昨年度(令和元年度(2019年度))試験の講評

### 1 合格点及び合格率

合格点は、29点（講習修了者は25点）でした。前年度の合格点と同じでした。

また、合格率は36.8%で、前年度の合格率50.7%と比べると、13.9%下がりました。

### 2 出題分野・出題形式、全体的な難易度

出題分野のバランスは、不動産の表示に関する公正競争規約について問う問題など目新しい問題も見られましたが、おおむね前年度試験の傾向を踏まえたものでした。他方、出題形式は、**個数問題** 8問、**組合せ問題** 8問が出題され、昨年度試験と比べると、**個数問題**が大幅に増えた（昨年度試験はそれぞれ3問、6問）。一般に、**個数問題**は、すべての肢について正誤を確実に判断しなければならないため、答えを出すことに苦勞した受験者もいたと思われます。全体的な難易度は、昨年度試験と比べ、**やや難化**したと思われます。

### 3 分野別の平均得点率(平均点/配点)

登録制度系の問題では、**個数問題**があったものの比較的平易な問題が多く、平均得点率は比較的高くなりました。

他方、法令系は、相続に関する知識を問う問14などが出題されたため、正解率がやや低くなっており、平均得点率は、高くなりませんでした。また、賃貸管理業務系では、問27、問36など難問が出題され、平均正解率が低くなりました。

分野	科目	試験出題数	平均得点率 (平均点/配点)
法令系	賃貸借契約	9問	71.8% (7.9/11)
	業務関連法令	2問	
登録制度系	賃貸管理の意義・役割	2問	84.4% (7.6/9)
	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	69.3% (9.7/14)
	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	73.3% (4.4/6)
		40問※	
		<b>合格基準点29点</b>	

※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。

#### 4 免除され得る問題の平均正解率：87.3%

問 39 の正解率が 67.3%とやや低くなったものの、問 37～問 40 の平均正解率は、87.3%であり、免除者と非免除者であまり差が付きませんでした。

#### 5 昨年度の傾向総括

**法令系**…難化傾向にあり、個数問題や組合せ問題が増えています。特に民法・借地借家法に関しては、暗記というよりも正確な知識の習得と理解が望まれるところです。

なお、2020 年度の本試験では、本年 4 月 1 日施行の民法が出題されますので、**民法の改正された箇所**については、**特に注意**が必要となります。時間をかけて重点的に学習しましょう。

**登録制度系**…過去問にあたっていれば、十分に対応できる基本レベルの問題ですので、過去問を利用して**基本知識**を身につけるように心がけたいところです。**基本事項**を固める学習をすることをお勧めします。

**賃貸管理業務系**…法令系と同様に個数問題や組合せ問題が増え、難化傾向にあるといえます。管理業務の受託、借主の募集、管理実務については、過去問を中心に基本知識をチェックし、賃貸業への支援業務については、**模試等**を利用して**新しいテーマ**を扱った問題に触れておきたいところです。時間をかけて学習した方がよい分野です。

**建築・設備系**…登録制度系と同様に過去問にあたっていれば、十分に対応できる基本レベルの問題ですので、過去問を利用して基本知識を身につけるように心がけたいところです。そのうえで、**模試等**を利用して**新しいテーマ**を扱った問題に触れておきたいところです。**基本事項**の習得に努め、あまり深入りしすぎないことをお勧めします。

**全体**…**苦手科目を作らない**ようにしましょう。まずテキスト等を通じて一通り偏りなく知識を身につけるように努めましょう。そのために、**早期に試験勉強**を始め**余裕のある試験準備**ができるよう計画を立てましょう。

### 三 今年度(2020年度)試験～新試験制度の対策法はこれだ!

#### 1 総論

##### (1) 出題形式と難易度

昨年度(2019年度)試験は、過去に問われたことがない知識を問う問題も出題されるなど、一昨年度(2018年度)試験に比べると、**やや難化した**と思われます。

しかし、昨年度試験でも、過去に問われた知識を問う問題も多数出題されています。

したがって、学習としては、まずは、過去問題で問われた知識を理解し記憶することが必須であるといえます。その上で、過去問題の知識に関連する知識をテキストや模試などを活用して増やしていくことが適切であると思われます。2021年度の国家資格化を見据えて今年度も昨年同様、**個数問題・組合せ問題の増加、新しいテーマの出題、問題文の長文化や法令系の事例問題化**などにより、**難易度を横ばいか昨年よりやや上がる**ことが予想されます。これに伴って、合格率も30%前後まで下がるのが予想されます。

##### (2) 出題数の増加

2020年度本試験より出題数が50問になり、昨年度より**10問増加**することになります。この10問については、出題される試験範囲は変わらず、5問免除講習修了者に免除される問題の出題範囲も毎年異なることから、特定の分野の出題を増加させるというよりも**現状の出題構成に合わせて増加させるもの**と予想されます。

分野	科目	2019年度 出題		2020年度 出題予想
法令系	貸借契約	9問	⇒	10問
	業務関連法令	2問	⇒	3問
登録制度系	貸借管理の意義・役割	2問	⇒	3問
	貸借住宅管理業者登録制度	4問	⇒	5問
	貸借不動産経営管理士	3問	⇒	4問
貸借管理業務系	管理業務の受託	3問	⇒	4問
	借主の募集	2問	⇒	3問
	管理実務	4問	⇒	5問
	貸借業への支援業務	5問	⇒	6問
建築・設備系	建築・設備の知識	6問	⇒	7問
		40問	⇒	50問
		合格基準点 29点	⇒	予想基準点 36点

## 2 各論～新出題論点チェック!～

昨年度は、これまで出題されていなかったテーマとして不動産の表示に関する公正競争規約について問う問題、住宅宿泊事業法による住宅宿泊管理業、罹災証明書に関する出題がされました。そこで、本年度はどのような問題が新たに狙われやすいのかを予想してみたいと思います。

### ① 賃貸借契約から生ずる債務の保証

賃貸借契約から生じる債務の保証は、継続的な賃貸借関係から生じる不特定の債務を対象とするため、**根保証**となります。

<b>根保証</b>	将来発生する一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証。根保証のうち、法人ではなく個人が保証人になる場合を、 <b>個人根保証</b> といいます。
------------	---

根保証契約を締結して保証人となる時点で、主たる債務の金額は分からないので、負担の上限を定めなければ、保証人は想定外の債務を負うことになりかねません。そこで個人根保証契約では、保証人が支払いの責任を負う金額の上限（**極度額**）を定めるよう義務づけ、これを**書面（電磁的記録でも可）**にして契約しなければ**個人根保証契約は無効**となります。

個人根保証契約について、次の事由があったとき、その後に発生する債務は保証の対象外となります。これを**元本の確定**といいます。

- ・ 債権者が、保証人の財産について強制執行又は担保権の実行を申し立て、それらの手続き開始決定があったとき
- ・ 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
- ・ 主たる債務者又は保証人が死亡したとき

なお、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けることは、賃貸借契約における個人根保証契約における個人根保証契約の元本確定事由ではありません。

#### 【新出題論点の予想問題①】

個人が保証人になる根保証契約は、保証人が支払いの責任を負う金額の上限（極度額）を定めなければ無効であり、その極度額は書面等により当事者間の合意で定める必要がある。

→正解はレジュメ巻末に掲載

## ② 遺留分侵害額請求

遺留分	遺産について、一定の相続人に対して相続が確保された割合のこと。遺産は原則として被相続人が遺言によって自由に処分できますが、 <b>相続人の生活保障、相続人の平等の観点から</b> 、遺留分として、被相続人の処分に制限が加えられています。	
遺留分権利者	配偶者、子、直系尊属のみ。 <b>兄弟姉妹は含まれない</b> 。相続人の資格がないため、相続放棄をした者、相続欠格事由の該当者、廃除された者は含まれない。	
遺留分を算定するための財産の価額	被相続人が相続開始の時に有した財産の価額 ＋被相続人が贈与した財産の価額 －債務の全額	
個別的遺留分	遺留分を算定するための財産の価額 ×遺留分の割合(※) ×法定相続分 (※)遺留分の割合	
	相続人が直系尊属のみの場合	1/3
	それ以外の場合	1/2

被相続人の遺贈又は贈与により、遺留分権利者の受け取る相続財産の価額が個別的遺留分の額に満たなくなった場合を、**遺留分の侵害**といいます。遺留分を侵害された者は、受遺者や受贈者に対して、遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求(**遺留分侵害額請求**)することができます。この請求の意思表示により、受遺者や受贈者はそれぞれ遺贈と贈与の価額を限度として、遺留分侵害額に相当する金銭を支払う債務を負担することになります(遺贈や贈与自体の効力は失われない)。

## 【新出題論点の予想問題②】

遺留分を侵害された被相続人の子は、受遺者に対して遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求することができる。

→正解はレジュメ巻末に掲載

### ③ 賃貸住宅管理業者登録の欠格事由

賃貸住宅管理業者は国土交通大臣に登録を申請したとしても、必ず登録を受けられるわけではありません。次のような一定の事情（欠格事由）がある場合、登録を申請しても登録を受けることができません。特に、令和元年9月13日の賃貸住宅管理業者登録規程の改正によって、修正された①と⑥に注意しておきましょう。

欠格事由	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 破産手続開始決定を受けて復権を得ない者</li> <li>② 一定の事情による登録抹消から2年を経過しない者</li> <li>③ 一定の刑罰を受けた者</li> <li>④ 登録の申請前2年以内に賃貸住宅管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者</li> <li>⑤ 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者</li> <li>⑥ 精神機能障害により賃貸管理業を適正に営むに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者</li> <li>⑦ 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者)</li> <li>⑧ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人が①～⑦のいずれかに該当する場合</li> <li>⑨ 法人で、その法人の役員の中に①～⑦のいずれかに該当する者がいる場合</li> <li>⑩ 暴力団員等がその事業活動を支配する者</li> <li>⑪ 事務所について賃貸不動産経営管理士等設置の要件を欠く者</li> <li>⑫ 登録申請書や添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があったり、重要な事実の記載が欠けている場合</li> </ul>
------	---

#### 【新出題論点の予想問題③】

賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が被保佐人である場合は、国土交通大臣に賃貸住宅管理業の登録を申請しても登録を受けることができない。

→正解はレジュメ巻末に掲載

## ④ 建築基準法～容積率～

容積率	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合
延べ面積	建築物の各階の床面積の合計
床面積	建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積

昇降機の昇降路の部分、共同住宅や老人ホーム等の共用の廊下・階段に利用する部分の床面積は、容積率の算定となる延べ面積には算入しないとされています。住宅又は老人ホーム等の用途に供する地階部分で、その天井面が地盤面から高さ1m以下にあるもののうち、住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の3分の1までの部分や、駐車場・駐輪場のうち一定の部分なども延べ面積に算入しない。

## 【新出題論点の予想問題④】

容積率とは建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことをいい、老人ホームの共用の廊下の用に供する部分は延べ面積に算入しない。

→正解はレジュメ巻末に掲載



0 002221 204120

VU20412

新出題論点の予想問題の正解 ①:○ ②:○ ③:× ④:○