

2025 賃貸不動産経営管理士 講座説明会③

# 賃貸管理士5問免除のアドバンテージで合格!

～昨年度試験結果から出題傾向と対策法を伝授!～

## 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	12,000 円
願書	令和7年8月1日（金）～9月18日（木）PM12:00まで
	令和7年8月1日（金）～9月25日（木）
試験日時	令和7年11月16日（日）13:00～15:00
合格発表日	[予定] 令和7年12月25日（木）
出題形式	四肢択一のマークシート式
試験構成	50問を2時間で解答
一部免除	令和6年度及び令和7年度の賃貸不動産経営管理士講習（試験の一部免除）修了者は5問免除 ※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。
出題試験範囲	<p>イ 管理受託契約に関する事項      ロ 管理業務として行う賃貸住宅の維持保全に関する事項      ハ 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項      ニ 賃貸住宅の賃貸借に関する事項      ホ 法に関する事項      ヘ イからホまでに掲げるもののほか、管理業務その他の賃貸住宅の管理の実務に関する事項</p> <p>※問題中の法令等に関する部分は、令和7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。）に基づいて出題します。</p>

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率	合格基準点
R 2	29,591名	27,338名	8,146名	29.8%	34/50点
R 3	35,553名	32,459名	10,240名	31.5%	40/50点
R 4	35,026名	31,687名	8,774名	27.7%	34/50点
R 5	31,547名	28,299名	7,972名	28.2%	36/50点
<b>R 6</b>	<b>33,949名</b>	<b>30,194名</b>	<b>7,282名</b>	<b>24.1%</b>	<b>35/50点</b>



## 二　昨年度（令和6年度(2024年度)）試験の講評

### 1　出題分野・出題形式、全体的な難易度

出題分野のバランスについては、多少の増減はあるものの、昨年度試験とほぼ同様であり、各分野10問前後が出題されました。出題形式については、個数問題7問、組合せ問題2問が出題され、昨年度と比べると、組合せ問題は同程度であった（3問→2問）ものの、個数問題はやや減りました（11問→7問）。全体としては、サブリースで細かい内容を問う問題（問35など）や、管理実務・金銭管理等でかなり実務的な内容を問う問題（問45など）が出題されたことから、昨年度と比べてやや難しかったと思われます。

分野・科目	出題数
<b>■賃貸借関係</b>	
□賃貸借契約の成立と有効性 □賃貸借の内容 □譲渡・転貸 □賃貸人の地位の移転 □敷金 □賃貸借の終了と更新 □賃料の改定 □定期建物賃貸借 □賃貸住宅標準契約書	□サブリース住宅標準契約書 □抵当権付建物の賃貸借 □破産との関係 □賃貸借と使用貸借 □保証 □請負 □委任 □工作物責任 □相続 等
	9問
<b>■管理受託</b>	
□意義 □管理業法（管理受託部分） □賃貸住宅標準管理受託契約書	等
	11問
<b>■サブリース</b>	
□管理業法（サブリース部分） □特定賃貸借標準契約書	等
	7問
<b>■管理実務・金銭管理等</b>	
□入居者の募集 □建物管理 □業務関連法令 □金銭管理	□賃貸不動産管理の意義と社会的情勢 □賃貸不動産経営管理士のあり方 □賃貸業への支援業務 等
	12問
<b>■維持保全</b>	
□原状回復 □建築系法令 □建物 □給水設備・給湯設備 □排水・通気・浄化槽設備 □換気設備	□電気設備 □ガス設備 □消防用設備 □昇降機設備等 □維持・点検 等
	11問
	計50問

## 2 昨年度の傾向総括と科目別学習法

<b>賃貸借関係</b>	賃貸借関係は、管理受託とサブリースを理解するための前提となる重要分野であり、昨年度試験での平均得点率も比較的高いので、ぜひ得点源にしたいところです。テキスト・過去問題を用いて丁寧に学習し、基礎知識の確実な習得と基本事項の正確な理解に努めましょう。
<b>管理受託</b>	賃貸住宅管理業法の管理受託に関する出題は、出題数が多く、本試験の中心となる分野であり、平均得点率も高いので、落とせない問題です。用語の定義、登録、業務、監督（罰則を含む）について、穴のない網羅的な理解に努めてください。また、賃貸住宅標準管理受託契約書については、一度目を通して、素読しておくようにしましょう。
<b>サブリース</b>	賃貸住宅管理業法のサブリースからの出題も、管理受託と並んで出題数の多い分野ですので、落とせない問題です。細かい内容まで問われることもありますので、用語の定義、業務、監督（罰則を含む）について、基本事項を含め網羅的に理解しておきましょう。また、特定賃貸借標準契約書については、一度目を通して、素読しておくようにしましょう。
<b>管理実務・金銭管理等</b>	管理実務・金銭管理等は、出題範囲を絞りにくく、かなり実務的な内容を問う難しい問題も出題されますので、高すぎる目標を立てるより、まずは過去問の知識を中心に他に差をつけられない勉強を心がけるようにしましょう。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。
<b>維持保全</b>	テキストや過去問を利用して基本知識を身につけるように心がけましょう。平均得点率が比較的高めなので、テキスト・過去問題を用いて知識を定着させた後、模試などで演習を重ねておきたいところです。過去問の知識を中心に、基本事項の習得に努め、あまり深入りしそぎないことをお勧めします。
<b>全 体</b>	苦手科目を作らないようにしましょう。管理受託やサブリースといった重要科目に力を入れることも重要ですが、まずはテキスト等を通じて一通り偏りなく基本となる知識を身につけるように努めましょう。テキストと過去問を使った学習とともに、模試や予想問題を解くなど問題演習をする時間を作るようになります。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（令和7年度（2025年度））試験の対策法はこれだ！

#### 1 総論

##### (1) 出題形式と難易度

出題分野についてみると、2024年度試験も、賃貸住宅管理業法（分野としては、管理受託、サブリース）からの出題が全50問のうち18問と多く、賃貸住宅管理業法の基本を理解していることが賃貸不動産経営管理士試験に合格するうえで必須であるといえます。

また、これ以外の分野からの出題に関しては、過去に問われた知識を問う問題もありますが、これまでに問われたことがない知識に関する問題も出題されています。

したがって、合格ラインに達するためには、賃貸住宅管理業法に関する基本知識をしっかりと固めることが重要であるといえます。この分野は平均得点率も高いため、他の受験者に差をつけられないように確実に得点したいところです。これ以外の分野については、**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。そのうえで、過去問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。

これまでの傾向をみると、全体的に試験問題が徐々に**難化する傾向**が続いています。2025年度試験でも、引き続き、個数問題・組合せ問題や、問題文の長文化・事例問題化などにより、難易度が維持される可能性がありますので、しっかりとした対策が必要です。

##### (2) 賃貸住宅管理業法からの出題

2021年度試験以降の出題をみると、毎年、管理受託から9問～11問、サブリースから8問～9問の出題がなされています。

賃貸不動産経営管理士は、業務管理者としての役割を担うことが想定されますので、賃貸住宅管理業法の理解が不可欠です。したがって、これを問う問題が増えるのは自然だといえますので、今後もこの傾向が続くと予想されます。これには、テキストや条文を利用して**賃貸住宅管理業法の基本事項を理解**しておくことが一番の対策です。また、模試や答練で賃貸住宅管理業法の問題のストックを増やしておくことをお勧めします。

## 2 各論～「賃貸住宅管理業法の管理受託」の要点チェック！～

昨年度（2024 年度）の本試験において賃貸住宅管理業法の知識がどのように問われたか、LEC 賃貸管理士講座使用テキスト『合格のトリセツ テキスト&一問一答』から「管理受託」の要点を参照しつつ確認してみましょう。

**Q1** 賃貸住宅管理業者であった法人が登録の取消しの処分を受けた際に当該法人の役員であった者は、当該取消しの日から 5 年を経過しなければ、賃貸住宅管理業の登録を受けることができない。

2024 年度 問 26 肢2

後掲『2025 年度 合格のトリセツ テキスト&amp;一問一答』

p120～

5 登録拒否事由

参照

**Q2** 賃貸住宅管理業者は、営業所の業務管理者として選任した者の全てが欠けるに至ったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所において管理受託契約を締結してはならない。

2024 年度 問 31 肢3

後掲『2025 年度 合格のトリセツ テキスト&amp;一問一答』

p122～

3 業務管理者

参照

**Q3** 業務管理者の管理及び監督の下で行う場合であっても、業務管理者ではない従業員が管理受託契約重要事項説明をすることはできない。

2024 年度 問1 肢3

後掲『2025 年度 合格のトリセツ テキスト&amp;一問一答』

p124～

3 管理受託契約の重要事項説明

参照

※各問題の正解はレジュメ巻末に掲載しております。

## 第2章

# 管理業法 (管理受託部分)

重要度

A



## 学習ポイント

今後、出題の増加が予想される部分です。細かい内容が多くて大変だと思いますが、ここはしっかりと学習しておきたい部分です。頑張りましょう！

## 1 定義など

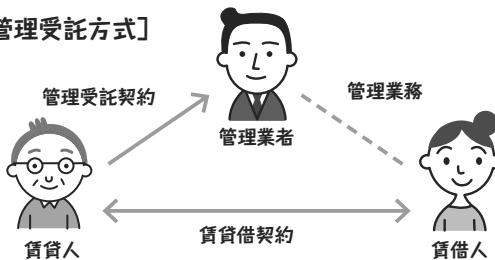
## 出題

2021 2022 2023

「賃貸住宅管理業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅管理業を行うことをいいます。営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなります。そして、事業全体において営利性があると認められる場合、委託された管理業務を無償で引き受けているとしても、その点のみをもって直ちに営利性がないと判断されるものではありません。

## 図解

## [管理受託方式]



一般的な賃貸住宅管理業者では、一定の戸数（200戸以上）を管理する者においては、登録が義務化されます。ただし、200戸未満の管理戸数を管理する者も登録することは可能です。★1

戸数の数え方は、入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数で数えます。つまり、1棟のアパートに



登録をした場合、管理業法の規制を受けます。

10部屋ある場合、10戸として計算します。また、シェアハウスを1棟管理している場合も、そのシェアハウスが10部屋から構成されているのであれば、10戸として数えます。★2

管理受託契約は、委任（準委任）契約、請負契約、委任（準委任）契約と請負契約の合わさった契約のいずれかの性格を有しています。管理受託契約の場合、賃料の請求と徴収、設備の維持管理、清掃などの業務を負います。なお、契約等の法律行為については委任となります。

## 2 登録

### 1 概論

賃貸住宅管理業を営もうとする者は、原則として、国土交通大臣の登録を受けなければなりません。★1登録の要件としては、一定の資格者を業務管理者として営業所または事務所ごとに1人以上を選任して配置しなければなりません。

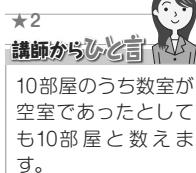
### 2 有効期間と更新

登録の有効期間は5年です。したがって、5年ごとに更新が必要になります。更新を受けようとする者は登録の有効期間の満了日の90日前から30日前の間に登録申請書を提出しなければなりません。

#### 図解



なお、更新申請したにもかかわらず処分がなされない場合、その登録の効力は処分がなされるまでの間は引き続き有する



★2 講師からひとこと

10部屋のうち数室が空室であったとしても10部屋と数えます。

出題  
2021 2022 2023 2024



★1 講師からひとこと

法人の場合、法人単位で登録を行うため、支社・支店ごとに登録を受けることはできません。

こととなります。更新後の有効期間は、従前の登録の有効期間満了日の翌日から起算して5年となります。

### 3 登録の申請

登録（登録の更新を含む）を受けようとする者は、次の事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければなりません。

- ① 商号、名称又は氏名及び住所
- ② 法人である場合においては、その役員の氏名
- ③ 未成年者である場合においては、法定代理人の氏名及び住所  
(法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)
- ④ 営業所又は事務所の名称及び所在地

登録の申請に対する処分に係る標準処理期間は、原則として、申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を90日とされています。

### 4 登録と登録簿

国土交通大臣は、登録の申請があった場合、その登録を拒否する場合を除いて「賃貸住宅管理業者登録簿」に一定事項（申請書の記載内容並びに登録年月日及び登録番号）を登録しなければなりません。また、国土交通大臣は、登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければなりません。さらに、国土交通大臣は、その登録簿を一般の閲覧に供しなければなりません。

## 5 登録拒否事由

- ① 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるもの
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 登録拒否事由に該当すること、もしくは不正手段により登録したこと等により登録を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消しの日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から5年を経過しないものを含む）
- ④ 禁錮以上の刑に処せられ、又は賃貸住宅管理業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する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（暴力団員等）
- ⑥ 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あると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの
- ⑦ 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から⑥までのいずれかに該当するもの
- ⑧ 法人であって、その役員のうちに①から⑥までのいずれかに該当する者があるもの
- ⑨ 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- ⑩ 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準（財産・損益の状況が良好であること）に適合する財産的基礎を有しない者
- ⑪ 営業所又は事務所ごとに業務管理者を確實に選任すると認められない者

⑩において、「財産・損益の状況が良好」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度に、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいいます。ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合でも、「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等または同等となることが相応に見込まれる場合（たとえば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合など）には、「財産・損益の状況が良好」と認めて差し支えありません。

国土交通大臣は、①～⑪の規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければなりません。

## 6 へんこう とどけで 変更の届出

賃貸住宅管理業者は、登録事項に変更が生じた場合には、変更後30日以内に国土交通大臣に届出をしなければなりません。

## 7 はいきょうとう とどけで 廃業等の届出

以下の場合には、届出義務者は国土交通大臣に届出をしなければなりません。期限は廃業等の日から30日以内ですが、死亡の場合のみ、死亡を知った日から30日以内となります。



届出義務者	
死亡	相続人
合併	消滅した法人を代表する役員
破産	破産管財人
解散	清算人
廃止	業者であった個人 法人を代表する役員

賃貸住宅管理業者が上記に該当することとなった場合、登録は効力を失います。

## 8 みなし管理業者

賃貸住宅管理業の登録の更新をしなかったとき、賃貸住宅管理業の廃業等により登録が効力を失ったとき、または賃貸住宅管理業の登録が取り消されたときは、当該登録に係る賃貸住宅管理業者であった者またはその一般承継人は、当該賃貸住宅管理業者が締結した管理受託契約に基づく業務を終了する目的の範囲内においては、なお賃貸住宅管理業者とみなされます。

## 3 業務管理者

賃貸住宅管理業者は、営業所または事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する業務管理者を1名以上配置しなければなりません。

なお、以下の者に該当する場合、業務管理者となることはできません。

出題  
2021 2022 2023 2024

- ① 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるもの
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 賃貸住宅管理業者の登録拒否事由に該当すること、もしくは不正手段により登録したことにより登録を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消しの日前30日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消しの日から5年を経過しないものを含む）
- ④ 禁錮以上の刑に処せられ、又は賃貸住宅管理業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する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
- ⑥ 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あると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの
- ⑦ 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①～⑥のいずれかに該当するもの

業者の登録拒否要件の①～⑦  
と共に通じています。



業務管理者が拒否事由に該当したり、選任した者が欠けるなどした場合、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所や事務所で管理受託契約を締結することはできません。

業務管理者は、他の営業所または事務所の業務管理者となることができません。★1

★1  
講師からひとこと  
業務管理者が、宅建業を営む事務所において、専任の宅建士と兼ねることは禁止されています。



業務管理者は、営業所または事務所における業務に関し、  
以下の事項についての管理および監督に関する事務を行わなければなりません。

---

---

---

- ① 管理受託契約における重要事項説明書面の交付及び説明（13条）
- ② 管理受託契約締結時の書面の交付（14条）
- ③ 維持保全の実施に関する事項
- ④ 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項
- ⑤ 帳簿の備付け等（18条）に関する事項
- ⑥ 貸貸人に対する定期報告（20条）に関する事項
- ⑦ 秘密の保持（21条）に関する事項
- ⑧ 入居者からの苦情の処理に関する事項

## 4 業務

出題

2021 2022 2023 2024

### 1 業務処理の原則

賃貸住宅管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければなりません。

### 2 名義貸しの禁止

賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませてはなりません。

### 3 管理受託契約の重要事項説明

賃貸住宅管理業者は、契約締結前に、賃貸人に対して、書面を交付して、当該書面に記載された重要事項の説明をしなければなりません。★1 重要事項説明は、賃貸人が内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましいとされています。

★1  
講師からひとこと  
契約の相手方本人の意思により、委任状等をもって代理権を付与された者に対し、重要事項説明を行った場合は、当該説明をしたものと認められます。

説明義務を負うのは、賃貸住宅管理業者です。説明は契約締結前に義務付けられていますから、重要事項説明のための書面は、契約締結時の書面と一体のものとして交付することはできません。

説明を行う者に特に制限はないため、業務管理者でなくとも構いません。ただし、営業所または事務所ごとに選任された業務管理者が、重要事項説明のための書面の交付および説明に関する事項についての管理および監督に関する事務を行います。

### ① 説明事項

① 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称または氏名ならびに登録年月日および登録番号

② 管理業務の対象となる賃貸住宅

賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号）、その他の部分（廊下、階段、エントランスなど）、建物設備（ガス、上下水道など）、附属設備等（駐車場など）等が説明事項です。

③ 管理業務の内容および実施方法

回数や頻度などを明示して可能な限り具体的に説明する必要があります。また、管理業務と併せて、入居者からの苦情や問い合わせ対応を行う場合は、それについても可能な限り具体的に説明する必要があります。

④ 報酬の額ならびにその支払の時期および方法

⑤ ④の報酬に含まれていない管理業務に関する費用であつて、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などが考えられます。

⑥ 管理業務の一部の再委託に関する事項

賃貸人の承諾を得れば、管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明するとともに、再委託することとなる業務の内容、再委託予定者を事前に明らかにすることを要します。

## ⑦ 責任および免責に関する事項

賃貸人が賠償責任保険などへ加入をすることや、その保険によって保障される損害については賃貸住宅管理業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載します。

#### ⑧ 委託者（賃貸人）への報告に関する事項

管理業務の実施状況などについて、賃貸人に報告する内容やその頻度を記載します。

## ⑨ 契約期間に関する事項

## ⑩ 賃貸住宅の入居者に対する③の周知に関する事項

どのような方法（対面説明、書類郵送、メール送付など）で周知するかを記載します。

## ⑪ 管理受託契約の更新および解除に関する事項

更新方法や、解除できる場合などについて記載します。

## 2 説明不要となる例外

相手方が以下の者である場合には、重要事項説明（書面を交付し、重要事項を説明すること）は不要です。

- ① 賃貸住宅管理業者
  - ② 特定転貸事業者
  - ③ 宅地建物取引業者
  - ④ 特定目的会社
  - ⑤ 組合（組合員の間で不動産特定共同事業契約が締結されているもの）
  - ⑥ 賃貸住宅に係る信託の受託者
  - ⑦ 独立行政法人都市再生機構
  - ⑧ 地方住宅供給公社

## ★コース割引のご案内★

LECは、充実した割引制度で経費面でも皆様を応援します。割引対象の方は、是非割引をご利用ください。

★5問免除講習受講者・9月頃までに学習開始される方★

### 合格スタンダードコース (全 26 回)

通信 Web 71,500 円（税込）随時配信・発送中

★25年度宅建士試験受験者・10月頃までに学習開始される方★

### 合格プライムコース (全 16 回)

通信 Web 52,800 円（税込）7月31日（木）より配信・発送

通学 Web 52,800 円（税込）実施校にて10月下旬より開講

※通学実施校：新宿エルタワー本校、渋谷駅前本校、横浜本校、名古屋駅前本校、梅田駅前本校



割引名称	割引率	割引期間	対象講座コース	必要書類	
期間限定 割引	<b>15% off</b>	7/1(火)～7/31(木)	合格 スタンダード コース	なし	
	<b>10% off</b>	8/1(金)～8/31(日)			
	<b>5% off</b>	9/1(月)～9/30(火)			
	<b>15% off</b>	7/1(火)～7/31(木)	合格 プライム コース		
	<b>10% off</b>	8/1(金)～8/31(日)			
	<b>5% off</b>	9/1(月)～10/19(日)			

割引名称	割引率	割引期間	対象者	必要書類
再受講 割引	<b>30% off</b>	3/19(水) ～ 11/15(土)	2024 年賃貸管理士合格各種パックを受講された方で解約をしていない方	過去の受講証 ※紛失された方は、LECにてお調べべします。
LEC受講生 割引	<b>25% off</b>		LEC 講座の累積お支払が 50,000 円以上の方（但し書籍代は除く）	
5問免除者 割引	<b>20% off</b>	3/19(水) ～ 11/15(土)	2025 年度試験の 5 問免除対象者であることを証明できる方	講習申込書・修了証
受験者 割引	<b>20% off</b>		宅地建物取引士、管理業務主任者、マンション管理士、賃貸不動産経営管理士、ファイナンシャル・プランナー試験を受験された方、受験申込みされた方	本試験の受験を確認できる物
宅建従業者 割引	<b>15% off</b>		宅建業に従事されている方または宅建業への就職内定が出ている方	従業者証明書、社員証、内定通知書

※上記の割引は、いずれか1つが適用となります。他の割引と併用できません。

p5 の正解 **Q 1**→○、**Q 2**→○、**Q 3**→×