

2026 賃貸不動産経営管理士 講座説明会④

宅建試験後からでも賃貸管理士に一発合格!

～宅建との共通科目と親和性をテコに効率学習!～

一 宅建試験から賃貸試験は 28 日後! 素早いスタートが合格を引き寄せる!

宅建試験の勉強を通じて身につけた学習習慣や試験感覚を、賃貸管理士試験に活かせるように勉強を続行しましょう。スムーズに学習の移行ができるか否かが、合否を分けます!

賃貸管理士試験

申込 9/30 (水)

宅地建物取引士試験

10/18 (日)**28**
日後

賃貸管理士試験

11/15 (日)**二 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	試験日時	11/15(日)13:00～15:00
受験料		12,000 円	合格発表日	12/24(木)
願書	配布	8/3(月)～9/14(月)12:00 まで	出題形式	四肢択一のマークシート式
	受付	Web 申込：8/3(月)～9/30(水)23:59	試験構成	50 問を 2 時間で解答
		郵送申込：8/3(月)～9/24(木)当日消印有効		
一部免除		令和 7 年度及び令和 8 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 ※45 問を 2 時間で解答。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。		
試験 出題範囲		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 ※問題中の法令等に関する部分は、令和 8 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。また、各種統計データに関する部分についても、令和 8 年 4 月 1 日時点で公表されているデータに基づいて出題します。		

【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
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
R 6	33,949 名	30,194 名	7,282 名	24.1%	35/50 点
R 7	36,360 名	31,792 名	9,370 名	29.5%	38/50 点



三 宅建学習者のための 超短期 科目別攻略法

昨年の2025（令和7）年度試験を参考に得点戦略を練ってみると、このような感じになります。

宅建士試験の復習の要素がある「賃貸借関係」から始めて、「管理受託」「サブリース」の内容→「管理実務・金銭管理等」→「維持保全」と移行しましょう。

分野・科目	2025年度 出題数	宅建士試験 との親和性	科目別攻略法
■賃貸借関係 ☐ 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	13 問	◎	賃貸借関係に関しては宅建士試験と範囲が重複しているところも多いので、宅建士試験対策の学習がそのまま役立ちます。ただし、全体的に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、 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。また、賃貸住宅標準契約書についても、一度目を通しておくといでしょう。
■管理受託 ☐ 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	9 問	○	賃貸住宅管理業法の管理受託に関する出題は、基本レベルの問題ですが、出題数が多く、平均正解率も高くなっていますので、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、 穴のない基本事項の理解 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、素読しておくようにしましょう。

分野・科目	2025年度 出題数	宅建士試験 との親和性	科目別攻略法
■サブリース ☐ 管理業法（サブリース部分） ☐ 特定賃貸借標準契約書 等	5 問	○	賃貸住宅管理業法のサブリースからの出題は、基本レベルの問題ですが、過去問だけでなく模試等でさまざまな出題形式に対応できるようにしておくことをお勧めします。用語の定義、業務、監督（罰則を含む）について、 基本事項を網羅的に理解 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、素読しておくようにしましょう。
■管理実務・金銭管理等 ☐ 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	◎～△	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ましょう。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。また、会計（簿記）は、過去問が少ないので、テキストで学習したうえで、 模試等で問題を解く機会 を作ることをお勧めします。
■維持保全 ☐ 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	△	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。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。過去問の知識を中心に、 基本事項の習得に努め、あまり深入りしすぎないこと をお勧めします。
計 50 問			

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しましょう。

四 宅建業法と賃貸住宅管理業法の比較

1 用語

宅建業法	賃貸住宅管理業法
■ 宅地建物取引業者 ■ 宅地建物取引士 ■ 宅地建物取引業	■ 賃貸住宅管理者 ■ 業務管理者 ■ 賃貸不動産経営管理士 ■ 管理業務

2 宅地建物取引士 と 賃貸不動産経営管理士

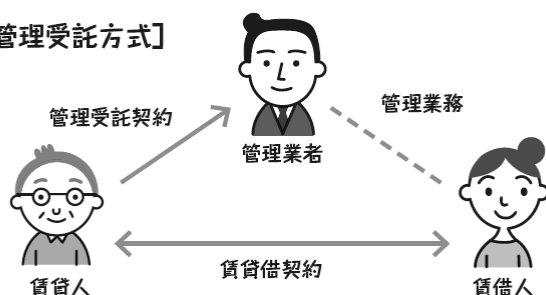
宅地建物取引士	賃貸不動産経営管理士 (業務管理者として選任)
■ 登録 ■ 重要事項説明 ■ 重要事項説明書への記名 ■ 契約書面への記名	■ 登録 ■ 重要事項説明書の交付と説明の管理・監督 ■ 契約書面の交付の管理・監督
重要事項の対象は 売買契約、交換契約、貸借契約	重要事項の説明は 管理受託契約、特定賃貸借契約

3 宅地建物取引業者 と 賃貸住宅管理者

宅地建物取引業者	賃貸住宅管理者
■ 免許 ■ 従業者名簿 ■ 帳簿の備付け ■ 標識 ■ 専任の宅地建物取引士の設置	■ 登録 ■ 帳簿の備付け ■ 標識 ■ 業務管理者の選任 ■ 委託者への定期報告 ■ 一括再委託の禁止 ■ 財産の分別管理

図解

【管理受託方式】



図解

【サブリース方式】



五 宅建士と賃貸管理士の過去問比較

【“賃料の改定”“定期建物賃貸借”の問題】

[宅建士] 2015 年 問 12／2014 年 問 12 改 と [賃貸管理士] 2025 年 問 29／2025 年 問4

参考:『2026 年度 賃貸管理士 合格のトリセツ テキスト&一問一答』“賃料の改定”“定期建物賃貸借”より

重要度

B

借地借家法(借家)

正解肢 1

合格者正解率

不合格者正解率

37.2%

66.6%

受験者正解率 56.5%

問115

賃貸人と賃借人との間で、建物につき、期間5年として借地借家法第38条に定める定期借家契約（以下「定期借家契約」という。）を締結する場合と、期間5年として定期借家契約ではない借家契約（以下「普通借家契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、借地借家法第40条に定める一時使用目的の賃貸借契約は考慮しないものとする。

- 1 賃借権の登記をしない限り賃借人は賃借権を第三者に対抗することができない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。
- 2 賃貸借契約開始から3年間は賃料を増額しない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。
- 3 期間満了により賃貸借契約が終了する際に賃借人は造作買取請求をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。
- 4 賃貸人も賃借人も契約期間中の中途解約をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。
(本試験 2015 年間 12 出題)

正解 チェック 欄	/	/	/
-----------------	---	---	---

ステップ92

☆1 正 建物賃貸借では引渡しも対抗要件となる（借地借家法31条）。対抗要件を登記とする特約は、この規定に反する賃借人にとって不利な特約であるため、無効である（借地借家法37条）。このことは普通建物賃貸借であっても、定期建物賃貸借であっても変わらない。よって、本肢は正しく、本問の正解肢となる。

ステップ97 ステップ98

☆2 誤 いずれの借家契約でも借賃を増額しない特約は有効である。定期建物賃貸借では借賃の改定に関する特約があれば借賃増額請求権の規定（借地借家法32条1項本文）は適用されないため、3年間賃料を増額しない旨の特約（以下、本件特約とする。）は有効である（借地借家法38条9項）。また、普通建物賃貸借でも一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合は、借賃増額請求権は発生しないとされているため（借地借家法32条1項但書）、本件特約は有効である。したがって、定期建物賃貸借、普通建物賃貸借ともに本件特約は有効である。よって、本肢は誤り。

ステップ93

☆3 誤 いずれの借家契約でも造作買取請求をすることができない旨の特約は有効である。

造作買取請求権を定める借地借家法33条は、強行規定とされていないため（借地借家法37条）、建物賃貸借において造作買取請求権につき賃借人に不利となるような特約を結んでも、この特約は有効である。したがって、期間満了時に造作買取請求を認めない旨の特約は、いずれの建物賃貸借であっても有効である。よって、本肢は誤り。

ステップ91 ステップ98

4 誤 期間の定めのある建物賃貸借では解約権を認めない旨の特約は有効である。

期間の定めのある普通借家契約では中途解約は原則として認められておらず（民法618条反対解釈）、中途解約を認めない旨の特約は当然有効である。一方、定期借家契約では、居住用建物の賃貸借について、賃借人からの中途解約が認められる場合があり（借地借家法38条7項）、賃借人からの中途解約を認めない特約は、これを排除することとなるので無効となる（借地借家法38条8項）。よって、本肢は誤り。

重要度

A

借地借家法(借家)

正解肢 3

合格者正解率

59.3%

不合格者正解率

32.4%

受験者正解率 51.1%

問111

借地借家法第38条の定期建物賃貸借（以下この問において「定期建物賃貸借」という。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1
- 定期建物賃貸借契約を締結するには、公正証書による等書面又は電磁的記録によらなければならない。
- 2
- 定期建物賃貸借契約を締結するときは、期間を1年未満としても、期間の定めがない建物の賃貸借契約とはみなされない。
- 3
- 定期建物賃貸借契約を書面で締結するには、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを、当該契約書と同じ書面内に記載して説明すれば足りる。
- 4
- 定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、賃貸人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを説明しなかったときは、契約の更新がない旨の定めは無効となる。
- (本試験 2014 年間 12 改題)

正解 チェック 欄	／	／	／
-----------------	---	---	---

☆1

正 定期建物賃貸借契約を締結するには 公正証書による等書面又は電磁的記録によらなければならない（借地借家法 38 条 1 項、2 項）。公正証書である必要はないが、書面又は電磁的記録は必要という趣旨である。よって、本肢は正しい。

☆2

正 定期建物賃貸借契約を締結するときは、期間を1年未満とする建物の賃貸借契約が期間の定めのない賃貸借とみなすという借地借家法 29 条 1 項の規定は適用されない（借地借家法 38 条 1 項後段）。したがって、たとえば 10 カ月といった 1 年未満の期間を定めた場合であっても、そのまま 10 カ月の定期建物賃貸借契約となる。よって、本肢は正しい。

3

誤 契約書とは別個独立の書面であることを要する。
定期建物賃貸借契約を締結するときは、建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により契約が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならぬ（借地借家法 38 条 3 項）。そして、この説明書面は、契約書とは別個独立の書面であることを要する（判例）。よって、本肢は誤りであり、本問の正解肢となる。なお、書面の交付に代えて、賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなされる（借地借家法 38 条 4 項）。

☆4

正 建物の賃貸人が、定期建物賃貸借を締結する際の説明をしないときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする（借地借家法 38 条 5 項）。よって、本肢は正しい。なお、賃貸借契約全体が無効となるわけではないので注意してほしい。

B 賃料の改定

2025年度
問29出題重要
問題
47

借地借家法第32条に定める賃料増減請求権の行使に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- ① 普通建物賃貸借契約で、賃料改定は協議により行うという特約がある場合でも、当事者間で協議が調わないときは、賃貸人は、賃料増額請求権を行使することができる。
- ② 定期建物賃貸借契約で、契約期間中は賃料の増減をしないという特約があるときでも、賃貸人は、賃料減額請求権を行使することができる。
- ③ 賃貸人が賃料増額請求権を行使した場合において、賃貸人がその請求が到達してから1か月以内に異議を述べなかったときは、賃料は、請求到達後1か月が経過した時点から増額される。
- ④ 賃貸人が複数の場合、賃貸人による賃料増額請求権行使の通知が賃借人の一部に対してなされたときでも、賃貸人はすべての賃借人に対し、増額後の賃料を請求することができる。

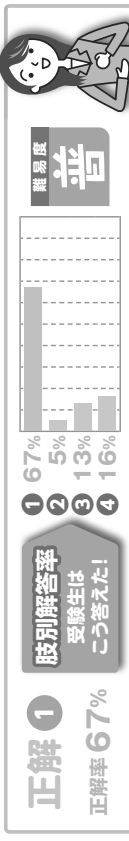
全問◎を
目指そう！

学習日	1回目	2回目	3回目	◎：完全に分かってきた ○：だいたい分かってきた △：少し分かってきた ×：全く分からなかった
手応え	/	/	/	

賃料改定を協議により行う特約があっても
賃料増減額請求はできます。

ここがポイント

- ① 正 借地借家法の賃料増減請求の規定は、強行法規であるから、これを特約により排除することはできない。そうだとすると、本肢の特約は、賃貸借当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらずに当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的としたこととまり、当事者間に協議が成立しない限り賃料の増減を許さないとする趣旨のものではないと解される。また、本肢の特約は、上記のような目的のものであるから、当事者相互の事情によって協議が進まない場合に当事者が訴訟により解決を求めることを妨げるものではない。したがって、賃料改定は協議により行うとする条項が定められていても、当事者は、賃料増減請求をすることができる（最判昭56.4.20）。
- ② 誤 定期建物賃貸借では、不増額特約と不減額特約のいずれも有効であって、特約の効力が認められる（借地借家法38条9項）。定期建物賃貸借において、契約期間中に賃料を減額しない旨の特約がある場合、当該特約は有効であり、賃貸人は、賃料減額請求権を行使することができない。
- ③ 誤 賃料増減請求権は、一方的な意思表示によって効力が生じるものであって、その法的な性格は、形成権である。賃料増減請求権が行使された場合、その請求が相手方に到達した時点で、相当賃料の額にまで、増額され、又は減額される（最判昭32.9.3）。請求到達後1か月が経過した時点から額が増減されるわけではない。
- ④ 誤 賃貸人が複数の場合の賃料増額請求権の行使は、賃借人の全員に対してしなければならぬ。賃借人の一部に対してなされたにすぎないときは、これを受けた者との関係においてもその効力を生じない（最判昭54.1.19）。賃料増額請求権行使の通知が賃借人の一部に対してなされたときは、その効力は生じず、賃貸人は、すべての賃借人に対し、増額後の賃料を請求することはできない。



定期建物賃貸借

2025年度
問4 出題

重要度
A

定期建物賃貸借契約における次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

問題
57

ア 定期建物賃貸借契約の更新がない旨の事前説明を書面に基づいて行えば、その書面の交付がなくとも、契約は有効に成立する。

イ 契約期間が1年未満の定期建物賃貸借契約も有効である。

ウ 電磁的記録により定期建物賃貸借契約を締結することは可能である。

エ 150㎡の居住用建物の定期建物賃貸借契約において、賃借人が海外転勤を理由に解約を申し入れた場合、同契約は解約申入日から1か月を経過することによって当然に終了する。

- ① 1つ
- ② 2つ
- ③ 3つ
- ④ 4つ



全問◎を
目指そう！

学習日	1回目	2回目	3回目	◎：完全に分かってきた
手応え	/	/	/	○：だいたい分かってきた △：少し分かってきた ×：全く分からなかった



書面のほか、電磁的記録により定期建物賃貸借契約を締結できます。

ここがポイント

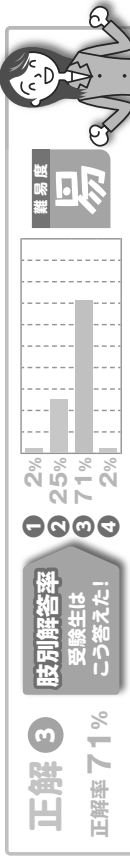
ア 定期建物賃貸借をしようとするときは、建物の賃借人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、定期建物賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（借地借家法38条3項）。建物の賃借人が上記説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となり（同条5項）、定期建物賃貸借契約とはならない。したがって、事前説明の書面の交付がなければ、書面に基づいて事前説明が行われたとしても、定期建物賃貸借契約は有効に成立しない。

イ 借地借家法は、建物賃貸借の期間を1年未満とした場合、その建物賃貸借を期間の定めがない賃貸借とみなしている（借地借家法29条1項）。もともと、定期建物賃貸借には借地借家法29条1項は適用されない（同法38条1項後段）。したがって、契約期間が1年未満の定期建物賃貸借契約も有効である。

ウ 定期建物賃貸借については、公正証書による等書面によって契約をすることが必要である（借地借家法38条1項）。もともと、定期建物賃貸借契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなされる（同条2項）。したがって、電磁的記録により定期建物賃貸借契約を締結することは可能である。

エ 居住用建物の定期建物賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が200㎡未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる（借地借家法38条7項前段）。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する（同条項後段）。海外転勤であれば賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になると考えられることから、150㎡の居住用建物の定期建物賃貸借契約において、賃借人は海外転勤を理由に解約の申入れをすることができ、同契約は解約申入日から1か月を経過することによって終了する。

以上より、正しいものはイ、ウ、エの3つであり、本問の正解肢は③となる。



第7章 賃料の改定

重要度 A

学習ポイント



借賃増減額請求について学習します。特約の部分を中心に学習してください。また、訴訟する前に調停を行わなければならないという点にも注意しましょう。

1 借賃増減額請求

賃料について不当であると思われる場合には増減額請求をすることができます。★1賃料増減請求権は、一方的な意思表示で効力が生じます（形成権）。通知が到達した時点で、相当賃料の額まで増額または減額となります。なお、通知は書面ではなく口頭で行うこともできます。

増減請求の通知がなされると、賃貸人と賃借人の間で交渉が行われます。交渉が成立しない場合、裁判となりますが、訴訟の前には調停を行わなければならないとされています。調停の申し立てをすることなく訴えを提起した場合、その事件は調停に付されます。ただし、事件を調停に付することが適当ではないと認められるときは、調停に付されずに、訴訟で審理されます。

なお、賃借人が複数の場合の賃料増額請求権の行使は、賃借人の全員に対してしなければならない。賃借人の一部に對してなされた場合、効力を生じないので、増額後の賃料を請求することはできません。

なお、借賃増減請求を判断するための基礎となるのは、借賃増減請求権を行使するまでの事情です。すなわち、借賃増減請求権を行使した後の事情は、考慮の対象外となります。

出題
2017 2018 2019 2020 2021
2024 2025



★1 講師からひとこと
借賃増減請求権の対象は賃料であり、敷金や保証金などの預託金については、増減請求をすることはできません。

第7章 賃料の改定

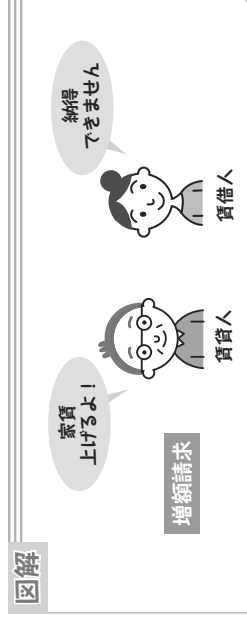
そのため、借賃増減請求権の行使後に物件の価値の増加や減少があっても、それは考慮の対象とはなりません。

1 増額請求

建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りす。ただし、その裁判が確定した場合において、すでに支払った額に不足があるときは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

裁判が確定した際に、すでに支払った額が過払いとなる場合には、賃貸人は賃借人に過払額を返還しなければなりません。この場合の利息は、年1割ではなく、法定利率となります。

図解

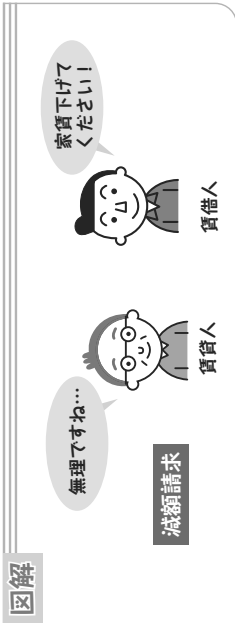


2 減額請求

建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払いを請求することができます。ただし、その裁判が確定した場合において、すでに支払いを受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

裁判が確定した際に、賃借人が支払った額が相当な額に不足する場合、賃貸人は賃借人に不足額を請求することができます。

ます。この場合の利息は、年1割ではなく、法定利率となります。



2 増減額請求の特約

そろばんがくせいめいろう とくやく

特約がある場合、増額しない特約は有効です。したがって、増額請求できない特約が設定されている場合には、賃借人から増額請求をすることはできません。しかし、減額しない特約は基本的に無効となります。★1したがって、減額請求できない特約が設定されていても、賃借人から減額請求をすることは可能となります。

また、建物賃貸借契約の約定に「賃料の増減は協議による」などの記載があった場合でも、当事者の協議を経ずに、増減額請求をすることは可能です。

出題

2017 2019 2020 2021 2025



★1

講師からひとこと

後述する定期建物賃貸借契約においては、減額しない特約も有効となる点にも注意してください。

第7章

賃料の改定



第8章 定期建物賃貸借

学習ポイント



毎年出題される分野です。普通の建物賃貸借との違いをしっかりと把握しておくことが大切です。また、終身建物賃貸借契約や取壊し予定の建物賃貸借もあわせて学習しましょう。

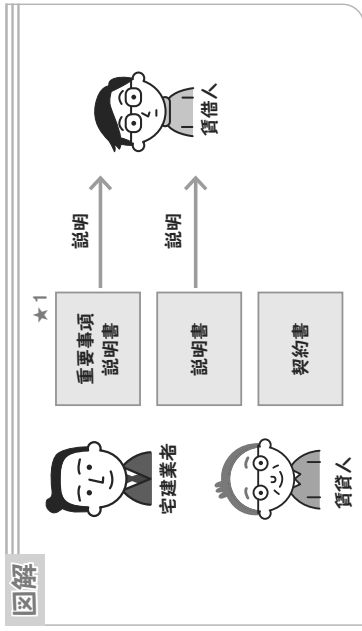
重要度 **A**

1 定期建物賃貸借契約(定期借家契約)

1 定期建物賃貸借契約とは

定期建物賃貸借契約は更新がなく、期間を1年未満とすることも可能なものです。(公正証書等の)書面または電磁的記録で契約する必要があります。

また、この書面とは別に、賃貸人は賃借人に対して「この契約は更新がなく、期間満了によって終了する旨」を、書面を交付してまたは賃借人の承諾を得て電磁的方法により提供して説明する必要があります。これをしなかった場合、通常の借家契約となります。



★1 講師からひと言

「重要事項説明書」は宅建業者に交付義務があるのに対して、賃貸人による説明書の交付は賃貸人の義務です。したがって、宅建業者の重要事項説明で賃貸人の説明の代替とすることは原則としてできません。ただし、宅建業者が賃貸人を代理して行う事前説明を兼ねる旨を記載した重要事項説明書を交付し、かつ、賃貸人から代理権を授けられた宅建業者とされた宅建業者引上げが重要事項説明を行うことにより、賃貸人の事前説明書の交付および事前説明を兼ねることが可能です。

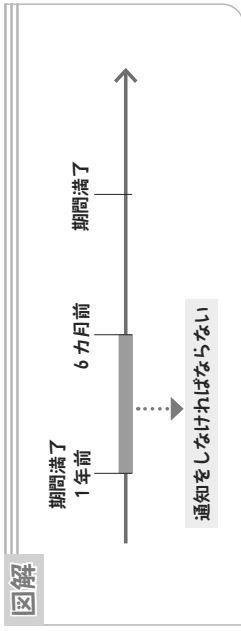
出題

2016	2017	2018	2019	2020
2021	2022	2023	2024	2025

定期建物賃貸借契約では、一定の期間を定める必要があります。そのため、「賃借人が死亡するまで」など不確定な期限を定めたとしても、それによって定期建物賃貸借契約を結ぶことはできません。

2 終了通知

契約期間が1年以上の定期建物賃貸借の場合には、期間満了の1年前から6カ月前までの間に、賃貸人から期間満了による賃貸借の終了の通知をしなければ終了を対抗することができません。ただし、定期建物賃貸借の場合には、賃貸人の正当事由は不要です。



なお、契約期間が1年以上の定期建物賃貸借契約で、期間満了による賃貸借の終了の通知を忘れてしまった場合には、通知の日から6カ月経過後に終了したことを対抗することができます。

3 再契約と中途解約

契約期間が終わったから契約は終了しますが、再契約をすることも可能です。一度契約が終了してからの再契約なので、保証人がいる場合には保証人も再契約が必要ですし、宅建業者の重要事項説明も再度必要となります。

また、定期建物賃貸借契約は、床面積200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情がある場合には賃借人からの中途解約が認められます。

4 借賃増減額請求

定期建物賃貸借契約の場合、借賃の増減額請求をしない旨の特約があれば、借賃増減額請求はできません。普通の賃貸借とは異なり、定期建物賃貸借契約の場合は特約があれば減額請求もできない点に注意してください。

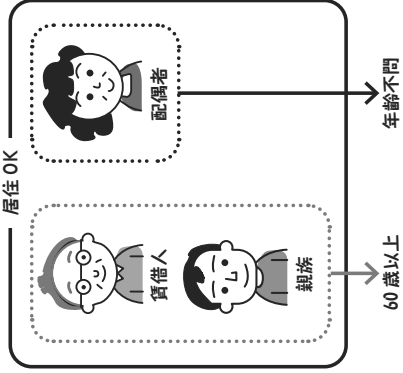
5 旧法との関係

平成12年3月1日の前（改正借地借家法の施行前）に締結された居住用建物の普通建物賃貸借契約については、賃貸人と賃借人が合意しても、当該賃貸借契約を終了させ、新たに定期建物賃貸借契約を締結することはできません。★2

2 終身建物賃貸借契約

終身建物賃貸借契約も（公正証書等の）書面または電磁的記録で契約する必要があります。これは賃借人の死亡まで存続し、かつ賃借人が死亡したときに終了する契約です。原則として、賃借人は60歳以上である必要があります。同居できるのは配偶者（年齢不問）または60歳以上の親族のみです。

図解



終身建物賃貸借契約の対象となる賃貸住宅は、高齢者住まい法が定めるバリアフリー化の基準を満たす必要があります。終身建物賃貸借契約では、特約により借賃増額請求および借賃減額請求権のいずれも排除することができます。

3 取壊し予定の建物賃貸借

取壊し予定の建物賃貸借契約というものもあります。これは、法令または契約により一定期間経過後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物を取り壊すことになる時に建物賃貸借契約が終了する旨を定めた建物賃貸借契約です。この契約は、建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければなりません。

★2 講師からひとこと

居住用ではない建物（事務所、店舗等の事業用建物）の賃貸借については、普通建物賃貸借の契約の締結時期を問わず、定期建物賃貸借への切替えが可能です。

MEMO

六 宅建試験後の超短期合格プランを立てよう！

10月18日（日）	R8 宅建士 本試験日
10月19日（月） ～ 10月25日（日）	【インプット+過去問1回目】（賃貸借関係） 前日の宅建士本試験の復習、賃貸管理士試験の「賃貸借関係」の過去問題演習（過去問でどの箇所がどのように問われているかを確認しながら）
10月26日（月）～11月1日（日）	【インプット+予想問題集】（管理受託・サブリース） 「管理受託・サブリース」の知識をインプット（予想問題集でどの箇所がどのように問われているかを確認しながら）
	【インプット+過去問1回目】（管理実務・金銭管理等） 「管理実務・金銭管理等」をインプット（過去問でどの箇所がどのように問われているかを確認しながら）
11月2日（月） ～ 11月8日（日）	【インプット+過去問1回目】（維持保全） 「維持保全」をインプット（過去問でどの箇所がどのように問われているかを確認しながら）
11月9日（月） ～ 11月14日（土）	過去問2回目を行いながら、重要事項を総復習
11月15日（日）	R8 賃貸管理士 本試験日

★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

★26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30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、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	10% off	8/1(土)～8/31(月)	合格 スタンダード コース	なし
	5% off	9/1(火)～9/30(水)		
	10% off	8/1(土)～8/31(月)	合格 プライム コース	
	5% off	9/1(火)～10/18(日)		

割引名称	割引率	割引期間	対象者	必要書類
再受講 割引	30% off	3/18(水) ～ 11/14(土)	2025 年賃貸管理士合格各種コース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にてお調べします。
LEC受講生 割引	25% off		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			2026 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	20% off		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

※上記の割引は、いずれかが1つが適用となります。他の割引と併用できません。