

賃貸不動産経営管理士

2026年版 賃貸不動産経営管理士
合格のトリセツ
情報提供サービス冊子

れっく **LEC** 東京リーガルマインド



0 002221 264292

VU26429

2026 年版

賃貸管理士 合格のトリセツ

不動産経営



情報提供サービス

情報 1

近年の改正等により2026年度に
出題の可能性がある試験分野 2

- 1 区分所有法の改正
- 2 住宅セーフティネット法の改正
- 3 その他の法令の改正(広活法・建築基準法施行令ほか)

情報 2

賃貸不動産経営管理に関する統計情報 11

- 1 賃貸住宅ストックの状況
- 2 賃貸住宅着工(フロー)の動向
- 3 賃貸住宅管理業の現状と課題

情報 1

近年の改正等により2026年度に出題の可能性がある試験分野

学習ポイント



令和8（2026）年度版「賃貸不動産管理の知識と実務」に収録された内容から近年の改正等により出題の可能性がある分野をピックアップしました。

1 区分所有法の改正

1 区分所有法とは

区分所有法は、マンションなど1棟の建物のうちの区画された一部分に所有権（区分所有権）を認め、区分所有者が共有する共用部分の管理の基本ルールや区分所有者の共同の利益に反する行為を行う者に対する対処方法等を定め、さらに建替えなどマンションを再生するための手法を示す法律です。

2 用語の定義

区分所有法に出てくる用語	内容
①区分所有権	一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができる建物の部分（規約共用部分を除く）を目的とする所有権
②区分所有者	①の区分所有権を有する者
③専有部分	①の区分所有権の目的たる建物の部分
④共用部分	③の専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び規約により共用部分とされた附属の建物
⑤建物の敷地	建物が所在する土地及び規約により建物の敷地とされた土地
⑥敷地利用権	③の専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利（所有権、賃借権等）

3 区分所有法の改正

2025（令和7）年5月23日に、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が成立し、区分所有法が改正されました（2026（令和8）年4月1日施行）。改正では、マンション管理の円滑化及びマンション再生の新たな手法の創設など、多くの制度が見直されています。

4 専有部分の所有者不明・管理不全、共用部分の管理不全への対応

改正では、マンションの専有部分（前記2表内③）の所有者が不明だったり、専有部分や共用部分（前記2表内④）の管理が不十分だったりする場合の対応策として、①所有者不明専有部分管理制度、②管理不全専有部分管理制度、③管理不全共用部分管理制度の3つの制度が創設されました。

① 所有者不明専有部分管理命令

- 区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分について、裁判所が、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分をする制度です。

② 管理不全専有部分管理命令

- 区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に、専有部分を対象に、裁判所が管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分をする制度です。

③ 管理不全共用部分管理命令

- 区分所有者による共用部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、共用部分を対象として、裁判所が管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分をする制度です。

5 マンションの^{さいせい}再生など

近年、高経年マンションの再生等が喫緊の社会的課題となっていたことから、区分所有法改正によって、区分所有法におけるマンション再生等の手法が大きく見直されました。建替え決議については緩和事由がある場合には多数決要件が緩和され、また、改正によって新たに、「建物の更新」、「建物敷地売却」、「建物取壊し敷地売却」及び「建物取壊し」をそれぞれ集会で決議することができることとなりました。

① 建替え

- 建替えの際の多数決割合の原則は5分の4で変わりませんが、緩和事由がある場合には多数決割合が4分の3に緩和されました。
- 建替え決議がされた場合において、専有部分が賃貸されているときには、賃貸借の終了請求をすることができることになりました。終了請求がなされれば、その日から6か月の経過により賃貸借が終了します。※

② 建物の更新

- 再生のための手法として、建物の更新の決議をすることができることになりました。
- 建物の更新とは、既存建物を残したまま、建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復のために共用部分の形状の変更をし、かつこれに伴いすべての専有部分の形状、面積又は位置関係を変更することです（一棟リノベーション）。この手法により、共用部分と専有部分の両方の形状に変更を加えることが可能となりました。

③ 建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊し

- 既存の建物又はその所有権を残さない手法として、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊しの3つの決議ができるようになりました。建物敷地売却は建物と敷地を売却する手法、建物取壊し敷地売却は建物を取り壊したうえで敷地を売却する手法、建物取壊しは建物を取り壊したうえで敷地（土地）を共有のままとしておく手法です。

- 前記の手法の創設により、敷地の活用を第三者に委ねるなど、区分所有者が多くの選択肢を検討できるようになりました。
- ※賃貸借の終了請求の定めは、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊しの決議にもそれぞれ準用されます。

2 住宅セーフティネット法の改正

1 住宅セーフティネット法の目的

低所得者・高齢者・子育て世帯など、住宅の確保に配慮の必要な方（住宅確保要配慮者）は今後も増加することが考えられます。既存の賃貸住宅や、増加している空き家等の有効活用を通じて住宅確保要配慮者が入居しやすい賃貸住宅の供給を促進すること等を目的として住宅セーフティネット法は制定されました。

2 住宅セーフティネット法で定める住宅確保用配慮者に対する居住支援

① 居住支援協議会

- 住宅確保要配慮者居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し住宅情報の提供等の支援を実施する団体です。

② 居住支援法人

- 住宅確保要配慮者居住支援法人は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定する団体です。(1) 登録住宅の入居者への家賃債務保証、(2) 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、(3) 見守りなど、要配慮者への生活支援の業務を行います。

3 ^{じゅうたく}住宅セーフティネット法^{ほう}の改正^{かいせい}

住宅セーフティネット法の2024（令和6）年改正では、以下のとおり制度を充実し、加えて新たな制度を設けました。同改正は、2025（令和7）年10月1日に施行されました。

① 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

- 改正では、賃貸住宅の所有者（大家）の不安を払拭するために、(1) 終身建物賃貸借（賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了して相続人に相続されない賃貸借）の利用を促進し（高齢者住まい法の改正）、(2) 居住支援法人による残置物処理を推進するための措置を講じるとともに、(3) 家賃債務保証業者の認定制度が新たに設けられました（認定家賃債務保証業者）。

② 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

- 居住サポート住宅（居住安定援助賃貸住宅）を提供する事業者の認定制度が新たに創設されました。居住サポート住宅は、居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅です。福祉事務所を設置する自治体によって認定がなされます。

- 居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合には、住宅扶助費（家賃）について、保護の実施機関が賃貸住宅の賃貸人に直接支払う「代理納付」が原則化されます。
- 入居する要配慮者については原則として認定を受けた家賃債務保証業者が家賃債務保証を引き受けることとなります。

③ 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定することとされました。
- 市区町村による居住支援協議会（地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体）設置が努力義務化されました。

3 その他の法令の改正（広活法・建築基準法施行令ほか）

1 広域的・地域活性化のための基盤整備に関する法律（広活法）の改正

1 法律の目的など

広活法は、人口構造の変化、経済社会生活圏の広域化、国際化の進展等の経済社会情勢の変化に伴い、全国各地域において広域にわたる活発な人の往来又は物資の流通を通じた地域の活性化（広域的・地域活性化）を図ることが重要となっていることに鑑み、**広域的・地域活性化のための基盤整備を推進することを目的として制定されました。**

2 二地域居住

「二地域居住」とは、UIJ ターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする「二地域・多地域居住（主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方）」をいい、その促進は、社会においても、個人においても様々な意義、メリット、可能性が存在するとされています。

3 特定居住支援法人

2024（令和6）年に**広活法の改正**で創設された「特定居住支援法人」は、二地域居住促進に関する活動を行う不動産業者等の民間企業、NPO 法人等を**市町村長が指定し**、官民が連携して二地域居住者に「すまい」・「なりわい」・「コミュニティ」を提供する活動を支援することを目的としているものです。

2 けんちく きじゅんほう し こうれい いち ふ かいせい 建築基準法施行令の一部改正

建築物における**木材利用の促進等**を図るため、**建築物の防火・避難関係規制等**のうち、以下の項目が見直しされました。
(公布：令和7年9月3日、施行：令和7年11月1日)

見直しされた規制	見直しの内容
① 防火区画等に係る室内の内装制限の見直し※	建築物の防火区画等について、室内の内装の仕上げ及び下地を不燃材料又は準不燃材料で造ることを求めているところ、これに準ずる措置（※）が講じられたものについても認められました。
② 小屋裏隔壁に係る制限の緩和※	小屋組が木造である建築面積が300㎡を超える建築物のうち、避難上及び防火上支障がないものとして一定の基準（※）に適合する建築物については、小屋裏への隔壁の設置等を不要としました。
③ 無窓居室の判定基準の見直し※	無窓居室に該当する居室の基準となる排煙口の面積について、一律に規定するのではなく、排煙口及び給気口の設置位置及び性能に応じた面積（※）としました。
④ 防煙壁として扱うことのできる対象の拡大	防煙壁として扱うことができる構造として、準耐火構造（その下端から床面までの距離が一定以上であるものに限る。）を追加するとともに、天井面から50cm以上下方に突出したはり（梁）を防煙壁として扱うことが可能であることが明確化されました。
⑤ 自然排煙口に係る建築材料規制の緩和	排煙設備の排煙口のうち、排煙機を設けない自然排煙口については不燃材料で造ることを要しないとされました。

⑥避難及び消火上必要な敷地内の通路の見直し※	大規模な木造建築物等に係る敷地内の通路等について、道路に面する部分の他、避難及び消火上支障がない部分の周囲には通路の設置を不要とすることができるとされました。
⑦既存の建築物への制限の緩和	建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う際の現行基準適合義務の緩和措置に屋根、外壁、軒裏の耐火性能に関する規定が追加されました。
⑧建築基準法の規制対象とするエレベーター、小荷物専用昇降機の範囲の見直し	労働安全衛生法で規制を受けている事業場に設置される簡易リフトについて、建築基準法におけるエレベーター、小荷物専用昇降機に係る規制の対象外としました。

※の部分は、具体的な措置・基準・面積・部分は別途告示で規定。

3 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（液石法）施行規則の改正

LPガス事業者は、従前から賃貸集合住宅の所有者（オーナー）にガス給湯器等を無償提供することでLPガス供給契約を獲得しており、無償で提供された商品等の費用につきガス料金に上乗せして入居者から回収されていた事例が問題化していました。このような商習慣からの脱却を踏まえて2024（令和6）年4月に「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（液石法）施行規則」が改正されました。

液石法施行規則の改正

改正された項目	改正された内容
①過大な営業行為の制限 (2024年7月2日施行)	LPガス事業者が賃貸住宅の所有者や不動産関係者等に対し設備貸与や紹介料等の形で過大な利益供与を行うことや、LPガス事業者の切り替えを制限するような条件付の契約を締結することを禁止。

情報 2

賃貸不動産経営管理に関する統計情報

学習ポイント



統計については、細かい数字を正確に覚えるよりも、「おおよその数字」と「増加したのか・減少したのか」を把握することが大切です。

1 賃貸住宅ストックの状況

2023（令和 5）年度の総住宅数は約 6,505 万戸です。2018（平成 30）年度の約 6,241 万戸から約 264 万戸の増加となっています。持ち家が約 3,388 万戸（全体の 60.9%）であるのに対して、借家（賃貸物件）は約 1,946 万戸（全体の 35.0%）であり、借家のうち、民営借家は約 1,568 万戸となっています。空き家は約 900 万戸と、2018 年と比べ、約 51 万戸の増加で過去最多となっており、1993（平成 5）年から 2023 年までの 30 年間で約 2 倍となっています。また空き家率は 13.8% と、2018 年から 0.2 ポイント上昇し、過去最高となっています。

2 賃貸住宅着工（フロー）の動向

令和 7 年の新設住宅着工は、持家、貸家および分譲住宅が減少しました。そのため、全体で減少となりました。

新設住宅着工戸数	740,667 戸	3 年連続の減少	前年比 6.5%減
持家	201,285 戸	4 年連続の減少	前年比 7.7%減
貸家	324,991 戸	3 年連続の減少	前年比 5.0%減
分譲住宅	208,169 戸	3 年連続の減少	前年比 7.6%減
マンション	89,888 戸	3 年連続の減少	前年比 12.2%減
戸建て住宅	115,935 戸	3 年連続の減少	前年比 4.3%減

3 ちんたいじゅうたくかん りぎょう げんじょう かだい 賃貸住宅管理業の現状と課題

国土交通省は、2025年3月に、「令和6年度不動産管理業に関する実態分析に係る調査検討業務〔報告書〕賃貸住宅管理業部分抜粋」を公表しました。

1 ちようさ もくてき ほうほう 調査の目的と方法

調査は、賃貸住宅管理業の実態を把握し、制度の改善や業務の質向上に資することを目的として実施されました。

- 調査は全国の管理業者を対象にアンケート形式で行われ、業務内容や法令遵守状況、業務管理者の配置、重要事項説明の実施状況などが網羅的に分析されています。
- 調査対象は、賃貸住宅管理業の登録制度に基づく管理業者を中心に、事業規模（管理戸数や従業者数）及び地域別に分類されており、業界全体の傾向を把握するための構成となっています。

2 おも ちようさ こうちく 主な調査項目

報告書では、以下の6つの項目を中心に分析が行われています。

① 基本状況

- 従業員数、管理戸数、業務形態など、事業者の規模や運営体制に関する基礎情報。

② 登録制度への認識と対応

- 2020年施行の「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に基づく登録制度に対する理解度や対応状況。

③ 業務管理者の配置状況と業務内容

- 業務管理者の人数、資格、担当業務の範囲など、管理体制の実態。

④ 重要事項説明の実施者と方法

- 契約前に行う重要事項説明の実施者（業務管理者・営業担当者など）や説明方法（対面・オンライン等）の傾向。

⑤ サブリース契約の実態と課題

- 家主と管理業者間で締結されるサブリース契約における説明不足や契約トラブルの実態。

⑥ 法令遵守と分別管理の状況

- 家主・入居者の資金と業者の資金を分けて管理する「分別管理」の実施状況や、法令遵守体制の整備状況。

3 ちょうさけつ か いちぶ ばっすい 調査結果（一部抜粋）

① 基本状況

→ 賃貸住宅管理業務の総管理戸数は過年度より大幅に増加しました。特に受託管理において500戸以上の割合が高くなっています。ただし受託管理・サブリースのいずれにおいても、100戸未満の事業者が多いです。

② 賃貸住宅管理業の登録制度

→ 国土交通大臣の登録義務について、管理戸数200戸未満の事業者にも登録義務を課す必要性について、「必要」と考える事業者は37.3%（527事業者）、「必要ない」と考える事業者は41.7%（589事業者）と、意見が拮抗しています。

③ 業務管理者の要件・主な業務について

→ 管理業者の中で、宅建士を業務管理者とする規定の廃止が業務運営に与える影響の回答を分析すると、「非常に大きな影響がある」又は「大きな影響がある」と回答した事業者は約2割に達している一方で、業務運営に対して「あまり影響がない」又は「全く影響がない」とする事業者は4割弱を占めています。

→登録事業者に聞いたところ、業務管理者が実施している主な業務について、最も多くの事業者が現在の法令の要件である、「管理業務全般の管理及び監督」を業務管理者に担当させており、その割合は62.6%です。次いで、「重要事項説明の交付・説明」が49.9%、「賃貸住宅の管理受託契約の締結・更新・解約の実施」が48.3%です。

④ 重要事項説明の実施者と方法

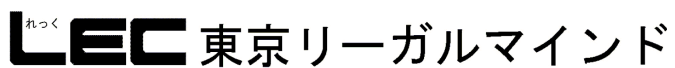
→重要事項説明の実施者についての調査結果では、最も多くの事業者が「業務管理者」が実施者であると回答しており、その割合は31.3%でした。次いで、「賃貸不動産経営管理士（業務管理者ではない）」が15.0%、「宅地建物取引士（業務管理者ではない）」が11.0%となっています。

⑤ サブリース契約の実態と課題

→サブリース事業における家主とのトラブルについて、「特にトラブルはない」との回答が53.9%に達して、令和5年度と比較すると約4ポイント高くなっており、法施行の効果が現れ始めているように思われます。

⑥ 法令遵守と分別管理の状況

→登録を受けた管理業者は、法令で義務づけられている分別管理を行っている事業者が大半であり、現行法令に準拠していることが確認できます。



著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2026 TOKYO LEGAL MIND K. K. , Printed in Japan

無断複製・無断転載・インターネット上への無断掲載等を禁じます。

VU26429