

出題予想つき！講師からの激励メッセージ

中西伸太郎講師（通信・渋谷校）



▼ メッセージ

いよいよ本番です。ここまで頑張ってきた皆さんには合格に必要な実力が備わっているはずです。自分とTACを信じて平常心で本試験に臨めば必ず合格は付いてきます！ただし、油断は禁物です。当日まで緊張感をもって、そして体調に気を付けて最後の最後まで頑張ってください！！講師・スタッフ一同、皆さんの合格を祈念しています。

▼ 中西講師の出題予想！

【ココが出る！出題が予想される厳選重要5ポイント】

※すべて正しい記述です

- ①賃貸住宅管理業を営もうとする者で、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数が200戸以上であるものは、国土交通大臣の登録を受けなければならない。
- ②賃貸住宅管理業者は、その営業所若しくは事務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、その営業所又は事務所において管理受託契約を締結してはならない。
- ③被相続人と同一生計親族が居住していた自宅の敷地に小規模宅地等の特例を適用する場合には、330㎡までの部分について評価額を80%減額することができる。
- ④ノンリコースローンとは、債務者の総財産には遡及せず、特定の資産から生ずるキャッシュフローのみを原資に、債務の履行がなされる融資をいう。
- ⑤3階以上の階で高さ31m以下の階には、原則として、火災時に消防隊が外部から侵入できるように非常用の進入口を設けなければならない。

出題予想つき！講師からの激励メッセージ

小澤良輔講師（池袋校）



▼ メッセージ

いよいよ本番です。不安を感じることも多いかと思いますが、いままで頑張ってきた皆さんなら大丈夫。身に着けた知識をすべて使って、合格を掴みとってください。皆様の合格をお祈りしております。

▼ 小澤講師の出題予想！

【出題ヤマあて 10 論点】

- ①賃貸住宅管理業を営もうとする者で、管理戸数が 200 戸以上のものは、賃貸住宅管理業の登録を受けなければならない。
- ②賃貸住宅管理業者は、その営業所等ごとに、1 人以上の業務管理者を置かなければならない。
- ③普通借家では、期間を 1 年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなすが、定期建物賃貸借では、期間を 1 年未満とする賃貸借も認められる。
- ④建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができるが、特約でこの買取請求権を排除することもできる。
- ⑤定期建物賃貸借をしようとするときは、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、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。
- ⑥賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。
- ⑦ガイドラインによれば、喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多い。
- ⑧プロパティマネジメント会社は、自らの業務に合理性があることについて、投資家に対し説明責任を果たすための客観的な根拠を常に準備しておかなければならない。
- ⑨単相 3 線式では、3 本の電線のうち真ん中の中性線以外の上と下の電圧栓を利用することで、住戸に 200 ボルトを供給することができる。
- ⑩住宅の居室には、シックハウス対策として、換気回数 0.5 回/h 以上の機械換気設備（いわゆる 24 時間換気システム等）の設置が必要となる。

出題予想つき！講師からの激励メッセージ

村田隆尚講師（新宿校）



▼ メッセージ

合格する為に必要な知識は全て皆さんの頭に入っています。絶対合格できる！体調管理に気を付けて、努力した自分を信じましょう。皆さんが新法施行後第一号の合格者になる事を心から楽しみにしています。

▼ 村田講師の出題予想！

賃貸不動産経営管理士試験の合否は、特に第 1 編の「賃貸不動産管理に関する法令」と、第 2 編の「賃貸住宅管理業法等」、第 3 編の「賃貸不動産管理の実務」、の 3 つで合否がほぼ決まってしまうところがあるのでここをしっかりと確認しておく事が大事です。

その中でもまず確認すべき事は、「出そうな箇所」ではなく、「必ず出る箇所」の確認です。

第 2 編は今年の新設なので除いて、第 1 編と第 3 編で直近 6 年で連続出題されているのは以下の箇所です。

【第 1 編】

- ・賃貸人の義務(6 回)
- ・賃借人の義務(6 回)
- ・債務不履行による賃貸借契約の解除(6 回)
- ・賃借権の譲渡・賃借物の転貸(5 回)
- ・敷金(5 回)
- ・【借家権】存続期間と更新(5 回)
- ・【借家権】定期建物賃貸借(6 回)
- ・【借家権】存続期間と更新(5 回)
- ・個人情報保護法(5 回)

【第 3 編】

- ・入居者募集を行うための事前準備(6 回)
- ・未収賃料の回収(6 回)
- ・ガイドラインの内容(6 回)

【第 2 編】

- ・登録の拒否事由(予想)
- ・罰則(予想)※30 万円以下の罰金要注意！

これらは必ず答えられるようにして下さい！

上記の確認が終わったら、次に確認すべき箇所は「今年の試験に出そうな箇所」の確認ですが、これは具体的に言うと TAC の答練です！答練は「今年の出題予想箇所一覧」ですから、答練の見直しをする事で今年の予想論点を網羅できます！手を抜かずに頑張りましょう。

今年もかなり当てますよ！！皆さんの合格を心から祈ってます！

出題予想つき！講師からの激励メッセージ

佐藤信仁講師（渋谷校）



▼ メッセージ

いよいよ本番です。時間が限られている直前期こそ、焦らず、冷静に「何をすべきか、それをする為にはどのような計画のもと進めればよいか」を念頭に置いて、基礎を再確認する学習が大切です。

まずは1度深呼吸をして、やるべき事を整理してみましょう。そこで、今年出題されそうな論点をいくつかご紹介します。直前期の学習に役立ててみて下さい。

▼ 佐藤講師の出題予想！

● 賃貸不動産管理に関する法令

賃貸借契約については、「賃貸人の義務」「賃借人の義務」「転貸借」は出題される可能性が高いので、基本事項を確認しておきましょう。

借地借家法については、「定期建物賃貸借」の出題が予想されます。宅建試験では出題されないような細かな論点も出題されるので、注意しておきましょう。

その他の諸法令については、個人情報保護法の出題頻度が高いです。「用語の定義」や「個人情報取扱事業者の義務」について再確認しておきましょう。

● 賃貸住宅管理業法

トレーニングの予想問題や答練で出題された問題をもう解き直してみましょう。

● 賃貸不動産管理の実務

未収賃料の回収については、「法的手段（支払督促、少額訴訟、強制執行の実務等）」が出題される可能性が高いです。過去問で出題された内容は確認しておきましょう。

ガイドラインは毎年出題されている重要論点です。テキストの表は必ず目を通しておきましょう。

● 賃貸不動産経営への支援業務

保険は毎年出題されています。しかも、少ない知識で確実に1点取れる問題ばかりなので、ここは確実に得点できるようにしておきましょう。

賃貸不動産経営と税金については、難易度が高い問題も出題されているので、トレーニング（過去問題集）のA・Bランクの問題を中心に確認しておきましょう。

賃貸管理と証券化業務は、「アセットマネジメント」、「プロパティマネジメント」の意味を理解しておきましょう。

● 建物・設備の知識

過去問で問われた部分を確実に押さえるようにしておきましょう。特に「建物の維持管理」、「換気設備」、「消防用設備等と防火管理」は注意しておきましょう。

▼ さいごに

日頃の努力を十分に発揮できるよう、自信を持って試験に臨んでください。皆さんの健闘を祈ります！