

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 10 ポイント】

※すべて正しい記述です

- ①管理業法上の管理受託契約は、委任契約（又は準委任契約）、請負契約、又は委任契約と請負契約の混合契約であることが想定されている。
- ②貸主は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、借主の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、修繕義務を免れる。
- ③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。
- ④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。
- ⑤賃貸住宅標準管理受託契約書では、鍵の管理（保管・設置、交換及び費用負担含む。）に関する事項は委託者が行うとされている。
- ⑥原状回復ガイドラインによれば、エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡は、エアコンについても、テレビ等と同様一般生活をしていくうえで必需品となっており、その設置によって生じたビス穴等は通常損耗と考えられるとしている。
- ⑦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。
- ⑧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。
- ⑨排水トラップの封水深は、原則として、50mm以上100mm以下としなければならない。
- ⑩3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。これまで学習を続けてきた皆さんでしたら、合格に必要な知識は十分に身につけています。後は、あきらめないこと。難しい問題も慌てず、今まで学習してきた内容を思い出しながら解きましょう。合格までもう少しです。頑張りましょう！

▼ 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、契約の相手方が賃貸住宅管理業者や宅地建物取引業者の場合、管理受託契約締結前の重要事項の説明は不要である。
- ③管理受託契約重要事項説明をテレビ会議等の I T を活用して行う場合、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができる状態及び双方向でのやりとりができる環境が必須であるため、電話やメールによる手段での重要事項説明は認められない。
- ④不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。
- ⑤賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、修繕する義務を負わない。
- ⑥賃貸住宅標準契約書では、賃借人は、賃貸人に対して少なくとも 30 日前に解約の申入れを行うことにより、賃貸借契約を解約することができる。
- ⑦原状回復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地震保険は単体での加入はできず、必ず住宅の火災保険に付帯して加入しなければならない。また、地震保険の保険金額は、主契約の火災保険金額の 30%～50%以内の範囲で、建物 5,000 万円、家財 1,000 万円までとされている。
- ⑩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。

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・池袋校）



▼ メッセージ

賃貸管理士試験は過去問が多く出題される試験ですが、講義中に過去問の出題箇所は全てお話したつもりです。皆さんも過去問の出題箇所を確認したという自覚があると思います。合格する為の知識は確実に頭の中に入っています。本試験は読み間違えない様に注意しながら解けば大丈夫。自分を信じましょう！試験時間中はずっと皆さんの合格を祈ってますよ。

▼ 村田講師の出題予想！

今年の予想論点～試験直前に見ておいて欲しい箇所～

第1編 賃貸不動産管理に係る法令

- ・賃貸人の義務&賃借人の義務
- ・定期建物賃貸借
- ・敷金
- ・個人情報保護法
- ・住生活基本計画

第2編 賃貸住宅管理業法等

- ・用語の意味「賃貸住宅」と「賃貸住宅管理業者」
- ・業務(行為規制)～賃貸住宅管理業者～
- ・業務(行為規制)～特定転貸事業者等～
- ・賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」

第3編 賃貸不動産管理の実務

- ・賃貸管理の定義と業務内容
- ・入居者募集を行うための事前準備
- ・住環境の整備
- ・防犯、防火、防災対策
- ・未収賃料の回収
- ・ガイドラインの内容～原状回復の原則～

第4編 賃貸不動産経営への支援業務

- ・賃貸不動産経営と保険
- ・賃貸不動産経営と税金
- ・不動産証券化と管理業者の役割

第5編 建物・設備の知識

- ・建築基準法
- ・計画修繕、長期修繕計画
- ・屋根、外壁等のメンテナンス
- ・給水設備等
- ・排水、通気設備等
- ・換気設備

出題予想つき！講師からの激励メッセージ

佐藤信仁講師（通信・池袋校）



▼ メッセージ

本番はもう目前です。今自分が何をすべきか、皆さんは落ち着いて考えられますか？基礎的な知識の確認、誤答した問題の絞り込みや解き直し、過去問演習、やることは沢山あっても時間には限りがあります。こういう時こそ焦らず冷静にまずは1度深呼吸をして、やるべき事を整理してみましょう。今までの努力を無駄にしないよう、そして実力を十分に発揮できるよう、もうひと踏ん張りです。皆さんの健闘を祈ります。

▼ 佐藤講師の出題予想！

● 賃貸不動産管理に関する法令

- ①賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。
- ②個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない。
- ③定期建物賃貸借の期間が1年以上である場合、賃貸人は、期間の満了の1年前から6か月前までの間（通知期間）に賃借人に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗することができない。ただし、賃貸人が通知期間の経過後賃借人に対しその旨の通知をした場合は、その通知の日から6か月の経過によって終了する。
- ④個人情報保護法によれば、「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、①その情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む）、又は②個人識別符号が含まれるものをいう。

● 賃貸住宅管理業法

- ⑤管理受託契約の相手方が賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものに対しては、重要事項説明書の交付及び説明は不要である。
- ⑥賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。
- ⑦特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項について、重要事項として説明しなければならない。
- ⑧何人も、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、その旨を申し出て、適当な措置をとるべきことを求めることができる。

● 賃貸不動産管理の実務

- ⑨特定賃貸借標準契約書では、賃貸物件の引渡日と賃料支払義務発生日を別に定めることができるとされている。
- ⑩原告は、同一の簡易裁判所において、同一の年に10回を超えて少額訴訟を提起することはできない。
- ⑪ガイドラインによれば、家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡については、通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられ、貸主が原状回復義務を負う。

● 賃貸不動産経営への支援業務

- ⑫借家人賠償責任保険は、借主が加入する火災保険に付帯して加入する保険であり、単独で加入することはできない。
- ⑬小規模宅地等の評価減の特例として、被相続人の貸付事業用宅地等については、一定の要件を満たす場合、200㎡までの部分について土地の評価額を50%減額することができる。

● 建物・設備の知識

- ⑭共同住宅では、住戸の床面積の合計が100㎡を超える階では、両側に居室のある場合には、1.6m以上の廊下の幅が必要とされる。
- ⑮第3種機械換気は、排気のみを機械換気にする方式であり、室内が負圧になるため、他の部屋へ汚染空気が入らない。