

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十分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。本試験当日まで緊張感をもって、そして体調を万全に整えて、最後の最後まで諦めることなく、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7ポイント】

※すべて正しい記述です

- ① 管理受託契約変更契約の重要事項説明は、貸主から依頼があること等の一定の要件を満たしている場合には、電話による説明で対面による説明と同様に取扱うことができる。
- ② 宅地建物取引業者が、定期建物賃貸借の媒介を行う際に、重要事項説明書において当該書面の交付をもって借地借家法の貸主の事前説明に係る書面の交付を兼ねる旨等を記載し、貸主から代理権を授与された宅地建物取引士が説明を行うことで、事前説明書の交付及び説明を兼ねることができる。
- ③ 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（貸主負担）。
- ④ 排水トラップの封水深は、通常50mm以上100mm以下である。
- ⑤ 住宅の居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その床面積に対して、7分の1以上の採光のための窓等の開口部を設けなければならないが、10分の1までの範囲内で緩和されることがある。
- ⑥ 家賃債務保証委託契約において、「家賃債務保証業者は、借主が支払いを怠った賃料等及び変動費の合計額が3か月以上に達したときは、無催告にて、貸主と借主との間の賃貸借契約を解除することができる」旨の条項を定めた場合、消費者契約法第10条に基づき、この条項は無効となる可能性がある。
- ⑦ 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。

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

ついに本試験ですね。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、冷静になること。本試験では未出題の問題や難しい問題が出題されることもあります。その場合も慌てず、今まで学習してきた内容を思い出しながら落ち着いて解きましょう。合格までもう少しです。最後の力を振り絞って頑張りましょう！

▼ 小澤講師の出題予想！

【出題ヤマあて 7 論点】

- ①管理業務報告書に係る説明方法は問わないが、賃貸人と説明方法について協議の上、双方向でやりとりできる環境を整え、賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認する必要がある。
- ②管理受託契約変更契約を締結しようとする場合には、原則として、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りる。
- ③管理受託契約変更契約の重要事項説明については、賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼がある等の一定の要件を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとする。
- ④定期建物賃貸借契約をしようとするときは、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が、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。
- ⑤管理業者が借主から家賃 100,000 円を集金し、管理手数料 5,000 円を差し引いた上で貸主に家賃を支払う場合、貸主への支払時の仕訳は、借方が預かり家賃 100,000 円、貸方が管理手数料 5,000 円と現金預金 95,000 円となる。
- ⑥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。
- ⑦共同住宅の居室に照明設備の設置等の措置が講じられている場合、採光に有効な部分の面積は、7 分の 1 から 10 分の 1 の範囲内で国土交通大臣が定める割合としなければならない。

出題予想つき！講師からの激励メッセージ

村田隆尚講師（新宿校・池袋校）



▼ メッセージ

賃貸管理士試験は令和3年、4年と出題範囲が徐々に広がっていますが、それでも出題の約7～8割程度は過去問からの出題です。だからこそ講義では過去問の出題箇所を全てお話したつもりです。皆さんも過去問の出題箇所をしっかりと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。あとは、本試験で読み間違えない様に注意しながら解けば大丈夫。全力で努力してきた自分を信じてあげましょう！試験時間中はずっと皆さんの合格を祈ってます！

▼ 村田講師の出題予想！

～今年の予想論点～

第1編 賃貸住宅管理総論

昨年出題されていない、「管理業者の社会的責務と役割」は出題される可能性があると思います。

第2編 賃貸不動産管理に関する法令

「賃貸人の義務(昨年出題無し)」と「賃借人の義務」や「保証債務」、「借家権」、「個人情報保護法」については出題される可能性が高いです。

第3編 賃貸住宅管理業法等

賃貸住宅管理業法からは、今年も全般的に問われることになると思うが、特に改訂のあった「契約変更」や「電話での説明」、「賃貸不動産管理士が行う業務等」については要注意。

第4編 管理業務の実務

「標準契約書」、「入居者募集を行うための事前準備(昨年出題無し)」、「原状回復ガイドライン」、「会計」、「未収賃料の回収(昨年出題無し)」、「相続税&贈与税」、「保険」は出題される可能性が高いと思います。

第5編 維持・保全

「建築基準法(彩光※今年の改正点、換気、シックハウス対策)」、「給水&給湯(いずれも昨年出題無し)」、「消防用設備等(令和になってから出題無し)」には要注意。

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

もうすぐ本番です。きつとやることが沢山で皆さん焦っているのではないのでしょうか？基礎知識の確認、間違えた問題の解き直し、過去問…でも時間は有限です。こういう時こそとりあえず一呼吸おいてから、今自分が何をすべきか、冷静にやるべき事を整理してみましょう。折角今日まで頑張ってきたのですから、努力を無駄にしないためにも、そして実力を十分に発揮できるようにするためにも、あともうひと踏ん張りやってみましょう。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個人根保証契約は、極度額を定めなければならず、この極度額の定めは、書面又はその内容を記録した電磁的記録でなければ、その効力を生じない。
- ②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が、賃貸人は、当該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。

● 賃貸住宅管理業法

- ③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年を経過しない者は、登録を受けることができない。
- ④管理受託契約変更契約の重要事項説明については、（ア）事前に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること、（イ）賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること、（ウ）賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認していること、（エ）賃貸人が、電話による説明をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認していること、のすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明ができる。
- ⑤将来の家賃減額リスクがあること、契約期間中であってもサブリース業者から契約解除の可能性があることや借地借家法の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であること、オーナーの維持保全、原状回復、大規模修繕等の費用負担があること等について、あえて伝えず、サブリース事業のメリットのみ伝えるような勧誘行為は、不当な勧誘等の禁止に該当する。
- ⑥特定賃貸借契約において、特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃の支払いの免責期間を設定する場合は、その旨を重要事項として説明しなければならない。

● 管理業務の実務

- ⑦特定賃貸借標準契約書では、貸主又は借主の一方について、反社会的勢力の排除に関する確約に反する事実が判明した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、特定賃貸借契約を解除することができることとされている。
- ⑧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、跡については、通常の損耗と考えられ、貸主が原状回復義務を負う。
- ⑨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。

● 維持・保全

- ⑩第2種機械換気は、給気のみを機械換気とする方式であり、室内が正圧になるため、他の部屋から汚染空気が室内に入らない。

出題予想つき！講師からの激励メッセージ

笠松 信之講師（渋谷校）



▼ メッセージ

どの試験でもそうですが、合格に最も必要なのは能力ではなく、合格したいという気持ちです。
賃貸管理士はまだできて間もない資格ですから、今年の試験も未知の問題が何問か出るでしょう。
その時こそ粘り強く強い気持ちをもって問題に取り組んでください。
きっといい結果につながるはずです。
皆さんの健闘を祈ります。

▼ 笠松講師の出題予想！

- ◆委任（基本テキストP39）
- ◆定期建物賃貸借（基本テキストP72）
- ◆消費者契約法（基本テキストP85）
- ◆入居者募集を行うための事前準備（基本テキストP173）
- ◆未収賃料の回収（基本テキストP210）

出題予想つき！講師からの激励メッセージ

貴志 典弘講師（梅田校）



▼ メッセージ

いよいよ本試験ですね！順調な方、泣きそうな方、、、状況は皆様それぞれかと思いますが、とにかく勝負は 11/19（日）に合格を取るためラスト集中です。特に速修本科生で学習された方は超タイトなスケジュールで大変だったかと思いますが、良いように考えれば伸びしろは大きく残っていますよ！
あとは体調面にも十分に気を付けてください。
皆様の合格をお祈り致しております！

▼ 貴志講師の出題予想！

やはり賃貸住宅管理業法で不安な部分が有れば、その部分をしっかりチェックしておきましょう。
理想ではありますが、ご自身が「出たらイヤだなあ」と思うところを「もう出ても大丈夫」と思えるくらいまで頑張って仕上げましょう！