

12006P-00

2020  
年度版

みんなが  
欲しかった!

TAC出版の  
賃貸管理士書籍は

売上  
No.1

# 賃貸管理士 不動産経営

TAC賃貸不動産  
経営管理士講座

フル  
カラー

# の 教科書



『令和8年度版  
賃貸不動産管理の知識と  
実務』に対応



独学者・  
初学者  
のための

# 最強のテキスト

合格水準の知識が  
**短期間**で  
身につきます!

+

**パツ**と見てわかる  
こだわりの  
フルカラー**図解!**

TAC出版  
TAC PUBLISHING Group

# はじめに

本書は、「賃貸不動産経営管理士」試験の合格を目的とした、受験用対策テキストです。この資格を受験するにあたって、まったく知識のない方でも、合格に必要なポイントを短期間で効率よくマスターできるように編成しました。読者の皆さんの実力を、合格レベルまで一気に高めます。

そのために、本書は次のような工夫をしています。

**パッと重要ポイントが  
目に飛び込んでくる  
フルカラーレイアウト**

読みやすさにトコトンこだわりました。見やすい配色やレイアウトに短くリズムカルな文章で、知識がサクサク頭に入ってきます！

**スッと知識が  
頭に入ってくる  
多彩なイラスト・図表**

イラストを多用し、イメージで視覚的に理解できます。まとめの図表は全体をざっと復習する際にも役立ちます！！

**様々な工夫で  
学習効率がググッとUP!**

学習の優先順位がわかる「Sectionごとの重要度・項目ごとの出題年度」表記や、知識を補足する“ひとこと”などで、スムーズに学習できます！

本書で学習された読者の皆さんが、お一人でも多く賃貸不動産経営管理士試験に合格して、資格を生かしてご活躍されますことを、心より祈念いたします。

2026年 4 月

TAC賃貸不動産経営管理士講座

本書の内容は、『【令和 8（2026）年度版】 賃貸不動産管理の知識と実務』に対応しています。

# 本書を利用した効率的な学習法

まずは学習のウォーミングアップ!!



1

「オリエンテーション編」で  
資格・試験の内容を  
つかみましょう!



「オリエンテーション」は、賃貸不動産経営管理士試験の学習を始めるにあたって、その学習範囲をざっくり把握するためのものです。

- ▶ ここでは、資格の概要や本試験の学習範囲をおおまかにまとめています。**賃貸不動産経営管理士の業務内容**とともに、その**全体像を確認**していきましょう。まずは“学習の第一歩”となるものですので、ここで全体像を知っておけば、本格学習にスムーズに入ることができます。

本格学習スタート!



2

「このSectionのポイント」  
で重要論点をすばやく確認!



「このSectionのポイント」では、学習効率を高めるために各Sectionのキーポイントを明示しています。

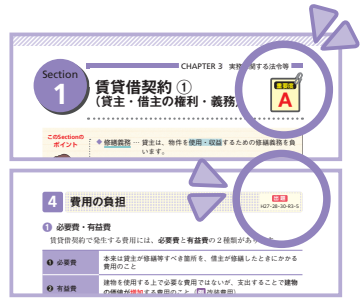
- ▶ 「各Sectionで学ぶべきことは何か」を、簡潔に説明しています。**学習上のねらい**がわかり、学習リズムがつかめます。



**3**

各Sectionの**重要度**は「ABC」表示のランクで一目瞭然!!

項目ごとの**出題年度**で狙われた箇所もわかる★



各Sectionの「**重要度**」を、重要度・出題頻度などを踏まえて**A・B・C**の3段階で表示しました。

- 重要度A** ▶ 重要・頻出項目です。何度も確認してマスターしましょう。
- 重要度B** ▶ 比較的重要な項目です。しっかり押さえておきましょう。
- 重要度C** ▶ 出題頻度は低いものの、最低限は押さえておきたい内容です。

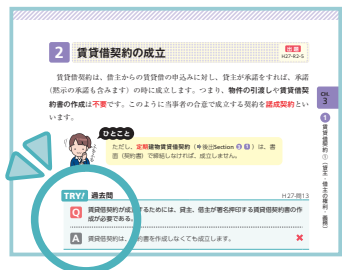
また、過去11年分の「**出題年度**」も項目単位でわかります。

- ▶ 短期間で効率よく合格するには、**優先順位**をつけて学習する必要があります。これらを「**目安**」としてご活用ください。



**4**

学んだことを「**TRY! 過去問**」ですぐに確認しましょう!



学習内容が「どう出題されたか」を確認できるよう、過去問から重要な選択肢を「**○×**（一問一答）」形式で収載しました。

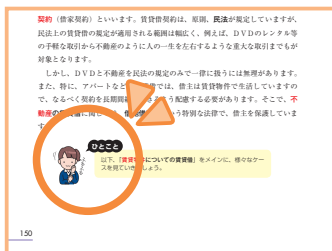
- ▶ 「**TRY! 過去問**」は本試験問題（過去問）から、**学習の確認に最適な問題**をピックアップして掲載しています。学習で身につけた知識がしっかりと理解できているか、また、実際に本試験ではどう問われるのかを確認することができます。もしも解けなかったら、かならず本文に戻って確認しましょう。



5

用語の解説や応用知識を  
“ひとこと”で補足！

プラスアルファの知識などをまとめました。  
得点力のアップにつながります。



『みんなが欲しかった！』

シリーズで、合格へのアプローチは万全★



1

『教科書』を読み込んで、  
知識を定着させる！



2

『一問一答問題集』を  
解いて、知識の確認をする！



3

『分野別過去問題集』を  
解いて、択一問題に慣れる！



4

『年度別過去問題集』で  
本試験を体感する！

# もくじ contents

はじめに	iii
本書を利用した効率的な学習法	iv
もくじ	vii
オリエンテーション編	xi
基本講義編	xix

## CHAPTER

# 1

## 賃貸住宅管理業者・ 賃貸不動産経営管理士

Section ①	賃貸不動産管理の意義と重要性	2
Section ②	賃貸住宅管理の手法等	10
Section ③	賃貸住宅管理法	16
Section ④	賃貸住宅管理業者の業務上の義務	26
Section ⑤	重要事項の説明義務	36
Section ⑥	管理受託契約の締結時の書面の交付	49
Section ⑦	賃貸住宅管理業者に対する監督処分	52
Section ⑧	特定賃貸借契約等	55
Section ⑨	特定賃貸借契約の適正化のための措置等	59
Section ⑩	特定賃貸借契約の重要事項の説明	67
Section ⑪	特定賃貸借契約の締結時の書面の交付	77
Section ⑫	特定転貸事業者等に対する監督処分等	81
Section ⑬	罰則	84
Section ⑭	賃貸不動産経営管理士	86

## 賃貸不動産管理の実務

Section ①	借主の募集・広告等	94
Section ②	物件の調査・入居審査	110
Section ③	鍵の管理	120
Section ④	クレーム処理	125
Section ⑤	住環境の整備	130
Section ⑥	アウトソーシング	137
Section ⑦	その他の業務（定期報告・更新手続）	141
Section ⑧	賃料の徴収等	145
Section ⑨	未収賃料の回収手続	148
Section ⑩	原状回復ガイドライン	164
Section ⑪	賃貸不動産を取り巻く状況	174

## 実務に関する法令等

Section ①	賃貸借契約 ①（貸主・借主の権利・義務）	196
Section ②	賃貸借契約 ②（敷金等）	209
Section ③	賃貸借契約 ③（存続期間・更新等）	214
Section ④	賃貸借契約 ④（賃借権の譲渡・転貸借等）	220
Section ⑤	賃貸借契約 ⑤（賃貸借契約の終了等）	230
Section ⑥	その他建物賃貸借に関する制度等	244
Section ⑦	契約の有効性（意思表示・制限行為能力者）	265
Section ⑧	個人情報保護法	271
Section ⑨	保証契約	280
Section ⑩	委任契約	287
Section ⑪	請負契約	300
Section ⑫	不法行為	303

Section 13	その他賃貸住宅管理業に関する法令	306
------------	------------------	-----

CHAPTER

4

## 建物・設備

Section 1	建築構造等	324
Section 2	耐震構造	330
Section 3	建物の維持・保全	340
Section 4	建築基準法による規制	351
Section 5	給水設備	361
Section 6	排水・通気設備	367
Section 7	消防設備	373
Section 8	電気設備	379
Section 9	エレベーター・換気設備・ガス給湯設備・機械式駐車場	383

CHAPTER

5

## 賃貸不動産経営への支援業務

Section 1	賃貸用不動産の企画提案	394
Section 2	事業計画の策定等	400
Section 3	会計・仕訳	406
Section 4	賃貸不動産経営と保険	413
Section 5	賃貸不動産管理と税金	419
Section 6	不動産賃貸経営法人	440
Section 7	賃貸管理と不動産証券化業務	447

さくいん	455
------	-----

# オリエンテーション編

本文の学習に入る前に、  
ここで本試験の概要や  
出題範囲、学習内容を  
ざっくりつかんでおきましょう！

一緒に  
がんばりましょうね!!



## ★「賃貸不動産経営管理士」とは

賃貸不動産経営管理士とは、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。適正な管理業務を行ううえで、幅広い専門知識と経験を兼ね備えた賃貸不動産経営管理士が、重要な役割を担うことが期待されています。

**賃貸不動産経営管理士**は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、法律）」における、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件※とされています。

### ※業務管理者（法律第12条）

賃貸住宅管理業者が業務の管理・監督に関する事務を行うために、営業所又は事務所ごとに1人以上置かなければならない、業務に関する必要な知識と能力、実務経験を有する者

### ※業務管理者の要件（法律施行規則第14条）

管理業務に関し2年以上の実務経験を有する者で

1. 登録試験（令和3年度以降の賃貸不動産経営管理士試験）に合格し登録した者（第1号）

※令和4年6月までに賃貸不動産経営管理士として登録した者で「移行講習（業務管理者移行講習）」を修了した者は上記1.とみなす。  
（附則第2条及び告示）

2. 宅地建物取引士で「指定講習（賃貸住宅管理業務管理者講習）」を修了した者（第2号）

## ★賃貸不動産経営管理士の役割

### 「業務管理者」として賃貸不動産経営管理士が行う業務

- ① 法律第13条の規定による説明及び書面の交付に関する事項（重要事項説明及び書面の交付）
- ② 法律第14条の規定による書面の交付に関する事項（管理受託契約書の交付）
- ③ 賃貸住宅の維持保全の実施に関する事項及び賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項

- ④ 法律第18条の規定による帳簿の備付け等に関する事項
- ⑤ 法律第20条の規定による定期報告に関する事項（オーナーへの定期報告）
- ⑥ 法律第21条の規定による秘密の保持に関する事項
- ⑦ 賃貸住宅の入居者からの苦情の処理に関する事項
- ⑧ 前各号に掲げるもののほか、賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な事項として国土交通大臣が定める事項

## ★ 賃貸不動産経営管理士になるには

賃貸不動産経営管理士になるには、試験に**合格**し、登録手続（登録料6,600円〈税込〉）を経て、賃貸不動産経営管理士として登録されることが必要です。なお、登録については、次の2つの要件のどちらかを満たす必要があります。

賃貸不動産経営管理士試験の合格者で以下の①または②を満たす者

- ① 管理業務に関し2年以上の実務の経験を有する者
- ② 国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた者

※②は実務経験2年とみなす講習の修了をもって代える者を指す。



次に、「賃貸不動産経営管理士試験」を見てみましょう。

## ★ 賃貸不動産経営管理士試験の概要

### ■ 受験資格

年齢・学歴等に制限なく、誰でも受験することができます。

## ■ 試験日程等

試験日	令和8年11月15日（日）
試験時間	13：00～15：00（120分間）
試験会場	北海道・青森・岩手・宮城・山形・福島・茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・新潟・富山・石川・長野・岐阜・静岡・愛知・三重・滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・島根・岡山・広島・山口・香川・愛媛・高知・福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄（全国41地域）
受験料	12,000円
資料請求・受験申込期間	WEB申込：令和8年8月3日（月）12：00～ 令和8年9月30日（水）23：59 郵送申込：令和8年8月3日（月）～令和8年9月24日（木） 当日消印有効 ※願書請求は令和8年9月14日（月）PM12：00まで
合格発表	令和8年12月24日（木）
試験実施機関	一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

## ■ 出題形式

マークシート方式・4肢択一（計50問）で実施されます。

※「免除講習（令和7年度及び令和8年度）」の修了者は「5問免除」となります。

## ■ 出題範囲・出題数（2025年度の例）

出題範囲	本書の 該当箇所	出題数 (計50問)
① 賃貸管理の意義・役割等	CHAPTER 1	0 問
② 賃貸住宅管理法		13 問
③ 賃貸不動産経営管理士		1 問
④ 借主の募集等	CHAPTER 2	3 問
⑤ 管理実務		5 問
⑥ 民法・借地借家法等	CHAPTER 3	16 問
⑦ 管理受託契約等		1 問
⑧ 建物・設備の知識	CHAPTER 4	8 問
⑨ 賃貸業への支援業務等	CHAPTER 5	3 問

## ■ 過去10年間（2016～2025年度）の試験結果

年度	受験者数	合格者数	合格率	合格ライン (40問中、2020年度以降は50問中)
2016	13,149名	7,350名	55.9%	28点
2017	16,624名	8,033名	48.3%	27点
2018	18,488名	9,379名	50.7%	29点
2019	23,605名	8,698名	36.8%	29点
2020	27,338名	8,146名	29.8%	34点
2021	32,459名	10,240名	31.5%	40点
2022	31,687名	8,774名	27.7%	34点
2023	28,299名	7,972名	28.2%	36点
2024	30,194名	7,282名	24.1%	35点
2025	31,792名	9,370名	29.5%	38点

## ★ 本書で学習する内容

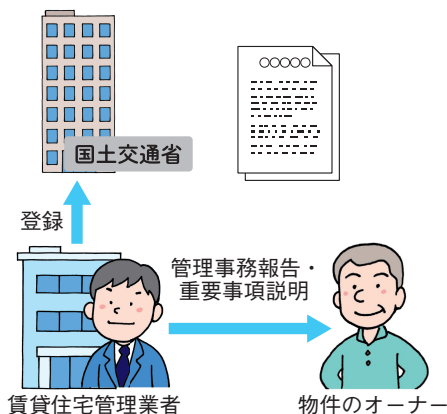


それでは、本書で学習する内容を、CHAPTERごとに  
見ていきましょう！

### CHAPTER

## 1

## 賃貸住宅管理業者・賃貸不動産経営管理士



賃貸物件のオーナー（貸主）にとって、物件の管理を委託した賃貸住宅管理業者が、要望どおりに管理業務を行ってくれるかどうか、特に気になります。

そのため、貸主が安心して管理を委託できるように、賃貸住宅管理業者には、貸主に対して**管理受託契約の重要事項の説明**や**管理事務の報告**を行う義務が課せられています。

### 学習する 主な内容

- 「賃貸不動産管理」とは
- 賃貸住宅管理の手法等
- 賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」
- 賃貸住宅管理業法
- 重要事項の説明・契約締結時の書面

## 賃貸不動産管理の実務

## 借主の募集



## クレーム処理



## 原状回復



管理業務の実務である「物件の管理」には、借主の募集から物件のメンテナンス、居住者からのクレーム処理等、さまざまな業務があります。例えばクレームは、放置すると大きなトラブルに発展するおそれがありますが、それを「直接的な居住者からの要望」ととらえれば、適切な管理業務に活かすことができます。

そのような直接業務以外に、アウトソーシング手法を検討する等も、管理業務として非常に重要です。

学習する  
主な内容

- 借主の募集・広告等
- 物件の調査・入居審査
- 鍵の管理
- クレーム処理
- アウトソーシング
- 定期報告・契約更新の手続
- 未収賃料の回収手続
- 原状回復ガイドライン

## 実務に関する法令等

物件の  
オーナー

契約



借主

諸制度  
による  
借主保護

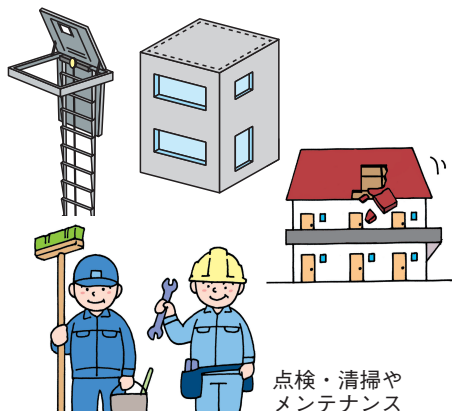
賃貸借契約では、一般的に強い立場にいたるのは賃貸物件の貸主（オーナー）です。もし、貸主が突然「今すぐ物件を明け渡せ」と言ってきたら…こんな無茶な要求に従わざるを得ないのは不合理です。

そのため、例えば「借地借家法」という、民法の規定に基づいた賃貸借契約に関する専門の法律のように、借主の権利を保護するための様々な制度が整備されています。

学習する  
主な内容

- 賃貸借契約（賃借権の譲渡・転貸借、敷金、契約の更新等）
- 建物賃貸借に関する諸制度
- 個人情報保護法
- 保証契約
- 委任契約
- 請負契約

## 建物・設備

点検・清掃や  
メンテナンス

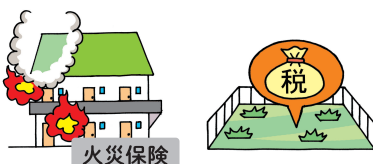
賃貸物件は、その構造が鉄骨が鉄筋コンクリートか等で、メンテナンス方法に違いがあります。また、ガス・電気・水道等の各種設備の管理方法や劣化・故障への対応策も様々です。これらの特徴や仕組みを知って、定期的に適切な点検や修繕を行えば、借主が安全に住み続けることができ、さらには物件の寿命を延ばすこともできます。

これらの特徴をよく理解し、適切な管理を行うことは、とても重要です。

学習する  
主な内容

- 建築構造等
- 耐震構造
- 建物の維持・保全
- 給排水設備
- 消防設備
- 電気設備
- エレベーター設備
- 換気設備
- ガス給湯設備

## 賃貸不動産経営への支援業務



どんな物件を  
建てればいいのか？

アドバイス

物件のオーナー

賃貸不動産経営管理士

賃貸物件のオーナーや、オーナーになりたい方々に対して、付加価値の高い物件やその用途を紹介したり、賃貸不動産経営にかかる固定資産税や所得税といった様々な税金・節税対策、加入が必要な保険等の説明をすることは、賃貸不動産経営管理士の重要な業務です。

このCHAPTERでは、その他、賃貸不動産経営に関する資金計画の一端である「不動産証券化」等についても学習します。

学習する  
主な内容

- 賃貸不動産の企画提案、事業計画の策定等
- 賃貸不動産経営に関する保険・税金
- 会計・仕訳
- 不動産賃貸経営法人
- 不動産証券化業務

# 基本講義編

いよいよ学習  
スタート!! しっかり  
読み進めていきましょう!



CHAPTER

1

# 賃貸住宅管理業者・ 賃貸不動産経営管理士



Section  
1賃貸不動産管理の  
意義と重要性

重要度

B

このSectionの  
ポイント

- ◆ 契約関係の多様化 … 以前よりも、賃貸物件管理の専門家である管理業者のニーズが高まりました。
- ◆ 管理業の役割 …… 管理業には、貸主や投資家の利益だけでなく、消費者や地域社会の利益も求められています。
- ◆ 信頼関係の確保 …… 管理業者には、コンプライアンス等の遵守が求められています。

## 1

## 賃貸不動産管理をめぐる環境・ニーズの変遷

出題

H29・30・R4

従前、賃貸不動産の管理は、ある程度は貸主の「自主管理」でも対応できるため、「専門家による管理」は、賃料の収納業務等に限定される、または賃貸借契約の締結の延長として行われるなど、そのニーズは必ずしも大きくはありませんでした。

また、不動産の賃貸借については、長年にわたる「貸主優位」の市場下で、立場が弱い借主の保護を図るための仕組みが、借地借家法などの法令の創設や借主に有利な判例の確立などによって整えられてきました。

しかしながら、バブル経済崩壊等による不動産不況の到来や市場の成熟化、グローバル化（国境を越えたヒト・モノ・カネの流れの活発化）等の中で、賃貸不動産を取り巻く環境も大きく変わり、その管理についても、管理業者による専門的な知見に基づく判断の必要性・ニーズが増加してきました。

## &lt;「専門家」(管理業者)による管理のニーズの増加&gt;

## ① 法整備等に伴う契約関係の多様化

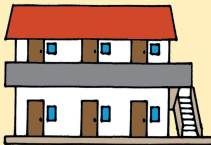

関係する法律が多すぎる!  
どのような契約をしていいかわからない



賃貸借契約の形態や不動産活用の**選択**が多様化し、**契約関係が複雑**に!

## ② 不動産証券化により投資家が「貸主」に

投資



不動産証券化等の進展で、不特定多数の**投資家**がオーナー(**貸主**)となるケースも増加

専門的な知見に基づく判断の必要性の増加

専門家である**管理業者のニーズ**が高まった!

## ③ 情報化社会の進展



**情報化社会**の進展で、賃貸経営に対する支援や、投資家のための管理運営の情報収集が容易になり、**専門家への委託**も、選択肢の1つに入ようになった

**Q** 情報化社会の進展により、賃貸不動産の管理に関する情報を、誰でも容易に入手できるようになったので、賃貸不動産管理に関する専門的知識の重要性は、相対的に低下してきた。

**A** 専門的知識の重要性は増しているため、賃貸不動産管理に関する専門家へのニーズも高まってきています。 ✕

## 2 消費者保護・地域社会のための管理

出題

H27～R1・R4

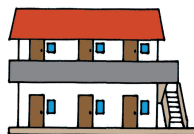
### 1 貸主のための管理

賃貸不動産の市場の現況は、次のとおりです。

#### <賃貸不動産の市場の現況>

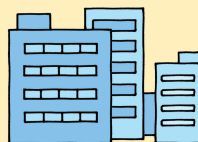


総住宅数（持家等含む）：  
6,240万7千戸



総住宅数のうち、**賃貸物件**：  
1,906万5千戸（約3割）

#### <賃貸物件のうち>



民営賃貸住宅：**8割**（1,529万5千戸）

公営やUR賃貸住宅等：**2割**

- **8割**以上は個人経営
- **6割**は高齢者がオーナー
- 戸数20以下の小規模住宅が6割

**!** 民間主体の賃貸住宅のストック数は  
近年増加傾向

- 平成30年「住宅・土地統計調査」
- 平成22年「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」



### ひとこと

貸主が管理業者に、契約締結業務と管理業務の両方を委託することが多く、また賃貸不動産管理は、主に**投資家**を含む**貸主**の収益等のために行われてきたという経緯があります。

## 2 借主や同居者の保護

賃貸不動産管理は、貸主と管理業者の間での**委託契約**によって行われますが、**実際に居住するのは借主**です。そのため、借主を「**消費者**」と位置づけて、借主（消費者）保護の見地から行われる賃貸不動産管理も必要とされています。

### ① 借主の立場を配慮した管理



優良な借主に長く  
契約を継続してもらう



オーナーにも  
メリットが！

### ② 消費者保護の要請



個人である借主を保護し、  
借主やその同居人の利益にも  
配慮する必要がある

### TRY! 過去問

H29-問37



住宅の賃貸借を中心に、個人である借主を消費者と位置づけて、消費者保護の観点から不動産賃貸借関係をとらえる傾向があり、賃貸不動産管理において、そのような観点にも留意する必要性が生じてきた。



従来の「貸主中心の管理」から、借主を消費者と位置づけて「消費者保護の観点から行う賃貸不動産管理」の要請も活発化しています。



**Q** 賃貸不動産の管理を行う上で配慮すべき入居者、利用者とは、当該賃貸不動産の借主であり、貸主との契約関係にある者に限られる。

**A** 「入居者・利用者」には、貸主と直接の契約関係にある者（借主）に限らず、同居人等も含まれます。 ✕

### ③ 空き家等の問題と賃貸管理

国土交通省 令和5年「住宅・土地統計調査」によれば、**空き家数は900万2千戸**と、5年前の調査に比べて51万3千戸も増加しています。そして、空き家の内訳は、**賃貸住宅**が443万6千戸と全体の**約49.3%**を占め、ほぼ半数を占めています。



不動産資源を有効活用できず、  
街並みの**美観**や**防災・防犯**の点でも問題が！

「貸主の利益だけではなく、**地域社会**との関係にも配慮した賃貸不動産の管理」や「空き家の活用等についての適切な賃貸不動産管理業者の関与」が求められている

### ④ 地域社会との関係にも配慮した賃貸不動産管理

賃貸不動産は、その物件を含めた**周辺の環境**や**街並み形成**等に資するものとして、広く公共の福祉に貢献するものです。賃貸住宅管理業者は、地域社会との関係にも配慮した賃貸不動産の管理を行うべきです。

### 3 信頼関係の確保の重要性

出題  
H28・R2

今や管理業者は、賃貸不動産に関しては、単に管理をするだけでなく、借主や地域社会に負う責任が増えてきました。その責務を果たすためには、前提として、貸主や借主との**信頼関係**の確保が大切です。

そのため、管理業者が行う賃貸不動産の管理業務には、次の2つが必要とされています。

① 信頼関係の確保	<p><b>コンプライアンス</b>を重視し、貸主・借主との信頼関係の構築やその維持に、最大限の配慮をすること</p> <p>⚠️ コンプライアンス対応の1つとして、管理業者に不利益な事項も説明する必要がある。</p>
② 不適切な行為の禁止	<p>契約に明示的に定められた事項の遵守に加えて、<b>契約の趣旨からみて不適切な行為</b>をしないこと</p>

#### TRY! 過去問

H28-問1

Q

コンプライアンスの観点から見ると、管理業者は、貸主や借主との関係において、もっぱら契約に明示的に規定された事項を遵守することに努めるべきである。

A

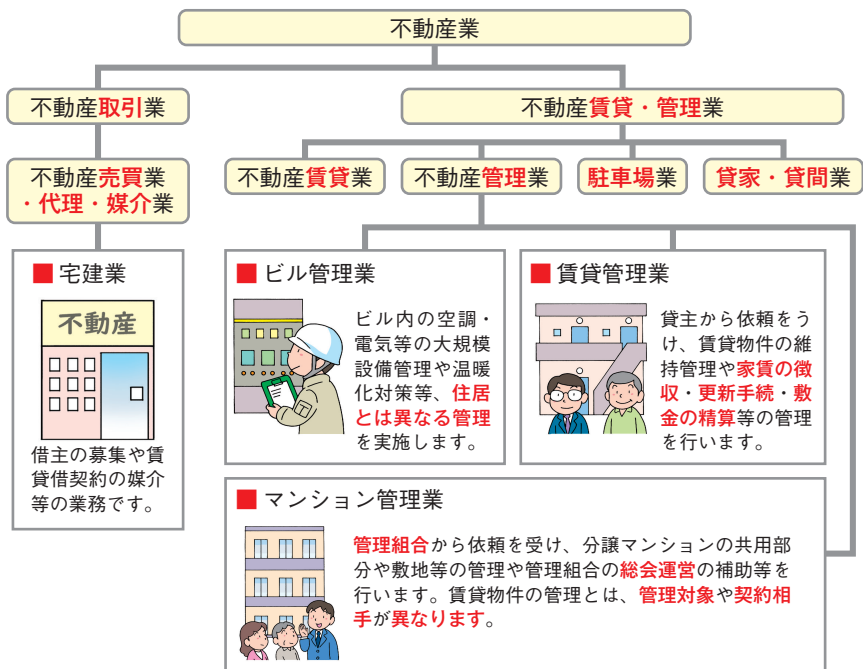
契約に明示された事項の遵守だけでなく、不適切な行為をしないことも望まれています。

✕

### 4 不動産業の分類

出題  
R2

不動産業は次のように分類されます。



## 5

## 管理業者の社会的責務と役割

出題

H30・R1・2・3

管理業者には、以下の社会的責務と役割が求められています。

### 1 社会的責務

資産運営のプロとしての役割	貸主の資産の適切な運用という観点から、貸主の有するあらゆる <b>資産</b> （金融資産、不動産等）の組合せ（ポートフォリオ）の中で、いかに <b>収益</b> を上げるかという視点で賃貸管理のあり方を構成していこうとする姿勢が求められる
循環型社会への移行	人口減少・成熟型社会を迎え、良質のものを長く使うストック重視の <b>循環型</b> 社会へ移行することが喫緊の課題となり、単に住宅・ビル等の供給量を確保するだけでなく、適切な管理を通じて不動産の価値を <b>維持・保全</b> する責務がある
業務に関する専門知識の研鑽と人材育成	管理業者は、従事者の、賃貸不動産の管理業務に係るさまざまな専門知識の研鑽に努め、専門的知識と能力を身につけた <b>人材育成</b> が求められる

## 2 役割

借主保持と快適な環境整備	借主保持のため、物件の維持保全、設備の陳腐化の回避等ハード面からの <b>商品価値の維持保全</b> に努めるとともに、トラブルが発生したときに早期解決が図れるような体制を含め、 <b>適時適切な対応ができる専門家</b> の要請が高まっている
透明性の高い説明と報告	アセットマネージャーが投資家等に対する説明・開示責任は、管理業者の情報が基礎となることから、 <b>アセットマネージャー</b> に対する透明性の高い報告が管理業者に求められるので、管理業者は、 <b>貸主</b> や <b>投資家</b> に対し透明性の高い説明と報告をする役割を担う
経営基盤の強化等	管理業者は社会的信用の確立のため、経済的な信用性・実際に管理業務を行う経営者や従業員に <b>高い品位・資質・知識・業務遂行能力</b> が求められる
新たな経営管理手法の研究と提案等	不動産の適切なコスト管理・借主確保等による高いパフォーマンスを達成するために、管理業者は、新たな経営管理手法を <b>研究</b> し、使いこなす <b>高度な賃貸管理</b> が求められる
能動的・体系的管理の継続	管理業務は、物件の維持管理から契約管理等の体系的管理が継続してはじめて効果が最大限に発揮されるので、管理業者に <b>能動的・体系的管理の継続</b> が求められる
善管注意義務の遂行・公共の福祉・社会貢献	管理業者には、単に投資家・貸主の代理人として、その意向に追従するだけの存在ではなく、貸主・借主・投資家その他の利害関係者の間に入り、 <b>中立公平</b> に利害調整を行い、不動産の適切な活用を促進する存在であることが求められる。また、良質な不動産の <b>ストック形成</b> を助ける役割も担っている
入居者の快適な生活空間の作出・非常時のサポート	管理業者は、適切な管理サービスを提供し入居者の <b>快適な生活空間</b> の作出に責任をもつ立場である。 また、貸主の資産状況の悪化・今まで管理していた別の管理業者の経営問題等の管理業務の継続が困難となる <b>非常時</b> に借主をサポートする責任を負う

## TRY! 過去問

R2-問2

Q

人口減少・成熟型社会を迎え、良質のものを長く使うストック重視の循環型社会へ移行することが喫緊の課題となり、適切な管理を通じて不動産の価値を維持・保全する役割を担う管理業者の社会的責務と役割が高まっている。

A

適切な管理を通じて**不動産の価値を維持・保全する責務**が求められています。



2026年度版 みんなが欲しかった！  
賃貸不動産経営管理士の教科書

発行日 2026 年 5 月 30 日

初版発行

編著者 TAC株式会社（賃貸不動産経営管理士講座）

発行者 多田敏男

発行所 TAC株式会社 出版事業部（TAC出版）  
〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話（営業） 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2026

管理コード 12006P-00

〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で複製（コピー）、転載、改ざん、公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。