

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

はい1点

2025 年 賃管 【一問一答】

賃貸住宅管理業法14問

※ 特定賃貸借契約を除く



決定版

渋谷会

ぜひ令和7年度**賃貸不動産経営管理士**試験に向けて、
『【**はい1点**一問一答】賃貸住宅管理業法』をお役立てください。
い。なお、問題数の多い「特定賃貸借契約」は除きます。

動画内で繰り返し復習しやすいようにシンプルな問題・解説にしています。

賃管と宅建のダブル合格を目指す受験生向けに、宅建業法の規定と異なるところに着目して制作しました。混同しやすいところなので、この点明確にしておくことが肝要です。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯竜

この一問一答は、賃管試験対策として賃貸住宅管理業法の基本事項から出題している(ただし「特定賃貸借契約」を除く)。出題箇所の知識確認を目的とするため、シンプルに作成し細かい表現等は省略している箇所がある。気になる点があれば、自身のテキスト類で確認していただきたい。なお、「賃管と宅建」の両方の受験者向けに、宅建業法との相違点に着目して制作している点に、留意してほしい。では、以下の各問について正誤をつけよ。

【問1】★ ← 出題可能性が高いものに★

賃貸住宅とは、賃貸借契約を締結し賃借することを目的とした、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいう。

【答え】正しい

賃貸住宅

はい1点

「賃貸住宅」とは、賃貸の用に供する住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分）をいう。

はい1点

ただし、人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められるものを除く。

※ 事務所としてのみ賃貸 ⇒ 「賃貸住宅」ではない

※ 建築中の家屋は、竣工後に賃借人を募集する予定で、居住の用に供することが明らかな場合、「賃貸住宅」に該当する

【問2】★

賃貸人から委託を受けて、金銭の管理のみを行う業務については、賃貸住宅の維持及び修繕（維持・修繕業者への発注を含む。）を行わない場合でも、「賃貸住宅管理業」に該当する。✕

【答え】 誤り

賃貸住宅管理業・管理業務

「**賃貸住宅管理業**」とは、賃貸住宅の賃貸人から**委託を受けて**、次に掲げる業務（「**管理業務**」）を行う事業をいう。

はい1点

はい1点

1 当該委託に係る**賃貸住宅の維持保全**（住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うことをいう。）**を行う業務**（賃貸住宅の賃貸人のために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む。）

はい1点

2 当該賃貸住宅に係る**家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理**を行う業務（前号に掲げる業務と併せて行うものに限る。）

はい1点

◆管理業務

「 賃貸住宅の維持保全 」のみ	管理業務
「 賃貸住宅の維持保全 」と「 金銭の管理 」	管理業務
「 金銭の管理 」のみ	管理業務ではない

※ 「**賃貸住宅の維持保全**」を行わない場合、「**賃貸住宅管理業**」には該当しない

【問3】★

100戸の賃貸住宅の管理業務を営もうとする者は、賃貸住宅管理業の登録を受ける必要がある。✕

【答え】誤り

賃貸住宅管理業の登録

賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。

ただし、当該事業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満であるときは、この限りでない。

※ 賃貸住宅の戸数が200戸未満 ⇒ 登録不要

はい1点

【問4】★

賃貸住宅管理業の登録は、財務の状況にかかわらず受けることができる。



【答え】 誤り

登録拒否事由・財政的基礎

国土交通大臣は、下記に該当するとき、その登録を拒否しなければならない。

賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者

はい1点

※ 国土交通省令で定める基準

⇒ 「財産及び損益の状況が良好であること」

はい1点

【問5】★

賃貸住宅管理業の登録の要件として、営業所又は事務所ごとに1人以上の業務管理者を選任しなければならない。

【答え】正しい

業務管理者の選任

賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、1人以上の「業務管理者」を選任しなければなりません。

はい1点

※ 業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者となることができない

い

はい1点

※ 参考 6条1項11号

営業所又は事務所ごとに「業務管理者」を確実に選任すると認められない者

⇒ 登録を拒否しなければならない

【問6】★

賃貸借契約の更新及び再契約に係る業務は、業務管理者が管理及び監督しなければならない事項とされている。



【答え】 誤り

業務管理者が**管理及び監督**しなければならない事項

※ **賃貸借契約の更新及び再契約**に係る業務は、業務管理者が**管理及び監督**しなければならない事項とされていない

はい1点

※ **家賃の改定**に関する事項、**賃貸借契約の終了**に関する事項

⇒ されていない

はい1点



はい1点

◆業務管理者が**管理及び監督**しなければならない事項

1	管理受託契約の 重要事項の説明の書面の交付及び説明 に関する事項
2	管理受託契約の 契約締結時の書面の交付 に関する事項
3	管理業務として行う賃貸住宅の 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	帳簿の備付け等 に関する事項
5	定期報告 に関する事項
6	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	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

※ 業務管理者が**直接これらの業務をする義務があるわけではない**

【問7】★

賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所の業務管理者として選任した者のすべ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賃貸住宅管理業を行うことができない。



【答え】 誤り

業務管理者が欠けた場合

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。

はい1点

※ 管理受託契約を締結できなくなるが、それ以外の賃貸住宅管理業はすることはできる

はい1点

【問8】★

貸主に対する重要事項説明は、業務管理者が行わなければならない、
重要事項説明書面への記名は、当該業務管理者が行う必要がある。

【答え】 誤り

重要事項の説明

説明をする者は、任意である。

なお、一定の実務経験者や賃貸不動産経営管理士が望ましい。

※ 業務管理者でなくてもよい

はい1点

※ 「貸主」に対して説明することに注意

重要事項説明書面の記載欄について

※ 賃貸住宅管理業法上、業務管理者の記名は要求されていない

はい1点

(注意)

法律上、業務管理者の記名は要求されていない。

しかし、「解釈・運用の考え方」によって示されている重要事項説明書面においては、賃貸住宅管理業者の名称と説明をする者の氏名、業務管理者の氏名を記載するフォーマットになっている。この点、R06に本試験でも訊かれている。

はい1点

管理業法 ⇒ 業務管理者の記名は不要

「解釈・運用の考え方」 ⇒ 業務管理者の氏名を記載する(望ましい)

【問9】★

重要事項の説明において、管理業務の実施に伴い必要となる水道光熱費や、空室管理費等の費用について説明する必要がある。

【答え】正しい

重要事項の説明事項

報酬に含まれていない**管理業務に関する費用**であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの

はい1点



はい1点

◆重要事項の説明事項

①	管理受託契約を締結する 賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号
②	管理業務の対象となる賃貸住宅
③	管理業務の内容及び実施方法
④	報酬 の額並びにその支払の時期及び方法
⑤	報酬に含まれていない管理業務に関する 費用 であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの
⑥	管理業務の 一部の再委託 に関する事項
⑦	責任及び免責 に関する事項
⑧	委託者への報告 に関する事項
⑨	契約期間 に関する事項
⑩	賃貸住宅の 入居者 に対する 管理業務の内容及び実施方法の周知 に関する事項
⑪	管理受託契約の更新及び解除 に関する事項

賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得て、管理受託契約重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法(電子メール、WEBでのダウンロード、CD-ROM等)により提供することができる。

はい1点

⇒ 管理受託契約の締結時の書面、管理業務報告も同様

はい1点

また、一定条件を満たせば、管理受託契約重要事項説明にテレビ会議等のITを活用する方法も認められる。

はい1点

一定の条件の下、管理受託契約変更契約の重要事項説明を電話で行うこともできる

はい1点

※ 管理受託契約重要事項説明については、賃貸人が契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。(解釈・運用の考え方)

ちよい足し

【問10】★

管理受託契約の締結時に交付する書面について、報酬に関する事項を記載する必要がある。



【答え】正しい

管理受託契約の締結時の書面の交付

報酬に関する事項を記載する。

はい1点

※ 「報酬」については、重要事項説明書面にも記載することに注意

◆記載事項

①	管理業務の対象となる賃貸住宅
②	管理業務の実施方法 
③	契約期間に関する事項
④	報酬に関する事項 
⑤	契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
⑥	その他国土交通省令で定める事項

※ 書面についての様式は問わない

はい1点はい1点

※ 重要事項説明書面と管理受託契約の締結時に交付する書面を一体で交付することはできない

はい1点

※ 賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得て、管理受託契約の締結時の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

※ 管理受託契約の締結時の書面の交付は、賃貸住宅管理業務を無償で行う場合も必要となることがある

⇒ 事業全体で判断するため

はい1点

【問11】★

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一部であっても、他の者に対し再委託することはできない。✕

【答え】誤り

管理業務の再委託の禁止

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。

はい1点

※ 管理受託契約に管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、自らで再委託先の指導監督を行うことにより、一部の再委託を行うことができる

はい1点

※ 管理業務の全てについて複数の者に分割して再委託することはできない

はい1点

【問12】 不適當により、削除しました

【問13】★

賃貸住宅管理業法上、書面による定期報告が義務付けられている事項は、「管理業務の実施状況」、「入居者からの苦情の発生状況」、「家賃等金銭の収受状況」の3つである。



【答え】 誤り

委託者への定期報告

ちよい足し

賃貸住宅管理業者は、下記の3つの事項について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、委託者に報告しなければならない。

はい1点

- 1 報告の対象となる期間
- 2 管理業務の実施状況
- 3 管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況

国土交通省令で定めるところ

管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、当該期間における管理受託契約に係る管理業務の状況について記載事項を記載した管理業務報告書を作成し、これを委託者に交付して説明しなければならない。

はい1点

はい1点

※ 管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごと

※ 管理受託契約の期間の満了後遅滞なく

はい1点

※ 賃貸住宅管理業者は、管理業務報告書に記載する事項以外の事項についても、貸主の求めに応じて報告することが望ましい

はい1点

【問14】★

管理業法上、管理業務報告の電磁的方法による提供として、賃貸住宅管理業者から委託者に管理業務報告書をメールで送信する方法は、許されていない。



【答え】 誤り

管理業務報告の電磁的方法による提供

⇒ 【問9】重要事項説明書と同様

はい1点

管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法（電子メール、WEB でのダウンロード、CD-ROM 等）により提供することができる

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

はい1点 の太字部分を覚えておいてください。

賃貸住宅管理業法は賃管試験の中心科目ですので、この一問一答で取り上げている基本事項を覚えてしまいましょう。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

本試験がんばってきてください。

【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEB ストリーミング講座》 ★NEW★

★令和8年版 これだけで合格セット

★令和8年版 宅建基幹講座

<https://shibuyakai.com/>