
■□■ 貸不動産経営管理士 賃貸管理業の意義 ■□■

■□■ 2020 年度賃貸不動産経営管理士試験をふりかえる ■□■

1. 2020 年度の賃貸不動産経営管理士試験について

2020 年 11 月 15 日に、50 問に増えて最初の賃貸不動産経営管理士試験が実施されました。また、受験者数は過去最高となりました。法案化が決定したことも影響したのではないかと推測されます。

出題傾向についてですが、予想通り、難問化されています。もちろん、例年通りの過去問ベースの問題もありましたが、出題のされたかたが大幅に変わった問題も多く、過去の問題だけを解いて学習した方にはとても難しく思えたのではないのでしょうか。

疑義のある問題もありました。問 49 のウ「住民税は、所得税法上の所得をもとに住所地の市区町村長が課税し、徴収方法には、普通徴収と特別徴収がある。」が、予備校により解答速報の解答が割れております。

Ken ビジネススクールや私が講師を勤める日建学院、私の古巣の LEC は、この選択肢を「誤り」と判断していますが、TAC 等はこれを「正しい」と判断しております。個数問題なので、消去法が使えず、明らかに疑いがあるのであれば、正解が 2 つになる可能性もあります。

なお、数年前にもそのようなことがあり、両方正解という措置が採られたこともあります。

2. 次年度以降の賃貸不動産経営管理士試験について

今年の 6 月 15 日に賃貸住宅管理業法が成立し、定義規定とサブリース規制の規制は今年の 12 月から施行されます。受託方式の管理事務の登録制については来年の 6 月 15 日施行となります。したがって、来年度の賃貸不動産経営管理士試験は、協議会のほうで特別な発表がない限り、賃貸住宅管理業法の定義・サブリース部分は出題範囲となり、登録制度は今までのままの任意の制度から出題されるという複雑な出題となります。

受験という一過程で見れば、出題される範囲だけを学びたいところですが、現行の規程等の任意の制度は中身も変わり、実務では使えないもの、やっではいけなくなるものもあり（た

管理業は、不動産賃貸業・管理業に区分されています。

2 不適切 ビル管理業においては、賃貸住宅管理業とは異なり、大規模ビル内に設置される空調・電気などの設備の管理業務なども含まれます。

3 適切 提言によれば、「ストック型社会」の実現に向けては、不動産の資産価値を維持・向上させる管理サービスが何よりも重要であることから、不動産管理業者は、「不動産最適活用」を根源的に支える役割を担うと位置づけられました。

4 適切 人口減少・少子高齢化など社会経済情勢が急速に変化する状況下においては、資産価値の維持・向上を通じたストック型社会を実現するよう提言がなされています。

《コメント》

例年、問 1 は賃貸管理業界についての指針やそれを取り巻く社会情勢という大局的な出題があります。今年も類似の問題が出題されております。

公式テキストの序編にある内容です。そこを一読していれば解けた問題です。普段から不動産業の動向について、専門雑誌を読んだり、日本賃貸住宅管理協会や国土交通省のセミナー等に参加したりすると、この分野の新傾向の問題にも対応できるのでお勧めです。

【問 2】 管理業者の社会的費務と役割に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1 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。

2 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資産の組合せの中で、いかに収益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くことは、管理業者としては越権であり控えるべき姿勢である。

3 バブル崩壊、不動産不況、グローバル化の進展など、賃貸不動産を取り巻く環境の変化に対応した結果、賃貸不動産の活用の現場では、もっぱら普通建物賃貸借契約(定期建物賃貸借契約でない建物賃貸借契約をいう。以下、各問において同じ。)に重点をおいて、

スキマ時間にお薦め

★賃貸不動産経営管理士過去問アプリダウンロード（有料：370円）

Ken ビジネススクール代表：田中謙次監修の過去問アプリがリリースされました。

<https://owners-age.com/star-chinkan/>

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine_pm.html

尚、次月号の配信は12月4日（金）頃の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、2020年4月8日以降、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、

ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Kenビジネススクール

不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F（受付 6F）

TEL：03-6685-8532

FAX：03-6733-8531

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

Email:info@ken-bs.co.jp

<http://www.ken-bs.co.jp/>

Ken ビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Ken ビジネススクールでは、

- ・ 宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒ https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

- ・ 宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・ 宅建試験の受験指導

⇒ https://www.ken-bs.co.jp/takkenn_kouza.html

- ・ 賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

- ・ 企業研修プロデュース

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

- ・ 書籍の研究開発・出版

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>
