

難関資格の最短ルート、
アガルート

|受|講|相|談|限|定|

最短合格 学習ガイドブック

賃貸不動産経営管理士試験

賃貸不動産経営管理士

合格ハンドブック

AGAROOT ACADEMY

目次

第1部：賃貸不動産経営管理士試験の全体像と学習の基本戦略

1. 賃貸不動産経営管理士とは
2. 賃貸不動産経営管理士試験の概要
3. 試験科目と配点
4. 合格に向けた学習戦略の要点

第2部：合格へ導く学習カリキュラム戦略

- 導入講義
- 入門総合講義
- 過去問解説講座
- 教本改訂・法改正解説講座
- 頻出重要肢解説講座
- 総まとめ講座
- 実践答練
- 直前ヤマ当て模試

第3部：合格後のキャリアと実務

1. 組織内での活躍（勤務）
2. 先輩合格者の声
3. 合格後に必須となる「実務能力」

はじめに

このハンドブックは、賃貸不動産経営管理士試験の合格を目指す初学者の方が、試験の基本情報を知り、アガルートの講座を利用して効率的に学習を進め、合格後のキャリアまでを見据えることができるように構成されています。第1部から第3部まで、順を追って読み進めることで、合格への最短ルートが見えてくるはずです。あなたの挑戦を心から応援しています。

第1部：賃貸不動産経営管理士試験の全体像と学習の基本戦略

1. 賃貸不動産経営管理士とは

国家資格としての位置づけと専門性

賃貸不動産経営管理士は、2021年に国家資格となった、賃貸住宅管理に関する専門知識と実務能力を証明する資格です。賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づき、賃貸住宅管理業者が設置を義務付けられている「業務管理者」の要件の一つとなっています。まさに、賃貸管理のプロフェッショナルとしての公的なお墨付きと言えるでしょう。業界では「賃貸管理のスペシャリスト」として高く評価されています。

キャリアパスと将来性

この資格を取得することで、不動産管理会社への就職・転職が有利になることはもちろん、不動産デベロッパー、ハウスメーカー、不動産テック企業など、活躍の場は多岐にわたります。また、オーナー様からの信頼を得やすくなるため、管理物件の受託営業においても強力な武器となります。今後、ますます高度化・複雑化する賃貸管理業界において、この資格の重要性はさらに高まっていくと予想され、将来性は非常に高いと言えます。

2. 賃貸不動産経営管理士試験の概要

- **受験資格:** 年齢、学歴、国籍などの制限はなく、どなたでも受験できます。
- **試験日:** 年1回、例年11月の第3日曜日に実施されます。
- **申込期間:** 例年8月中旬から9月下旬頃までです。
- **合格発表:** 例年12月下旬頃です。

近年の試験結果

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率
2023(令和5)年度	31,529 人	27,159 人	7,535 人	27.7%
2022(令和4)年度	35,168 人	30,591 人	8,435 人	27.6%
2021(令和3)年度	35,896 人	32,348 人	10,022 人	31.0%

難関資格の最短ルート、

アガルート

|受|講|相|談|限|定|

最短合格 学習ガイドブック

賃貸不動産経営管理士試験

合格基準は、相対評価（上位〇%が合格）で決定されるため、毎年変動します。明確な「足切り（科目ごとの最低得点基準）」は設けられていませんが、総得点で合否が決まります。2023年度の合格点は50問中36点でした。まずは**8割の得点（50問中40点）**を目標に学習を進めるのが安全策と言えるでしょう。

3. 試験科目と配点

試験は大きく「管理業務の適正化に関する法律関連」と「実務関連」に分かれます。

- **管理業務の適正化に関する法律関連**: 5問程度
- **実務関連（民法、借地借家法、賃貸借契約、建物・設備、賃料・原状回復など）**: 45問程度

最重要科目

合否への影響が最も大きいのは、**「賃貸住宅管理業者登録制度」と「賃貸借契約」**の分野です。これらは出題数も多く、実務の根幹をなす知識であるため、重点的な学習が不可欠です。

各科目の学習内容

- **賃貸住宅管理業者登録制度**: 法律の目的、登録義務、業務管理者の役割など、賃貸不動産経営管理士の根幹となるルールを学びます。
- **管理受託契約**: オーナーと管理会社が結ぶ契約について、その性質や記載事項などを学びます。
- **賃貸借契約**: 民法や借地借家法に基づき、入居者とオーナー間の権利義務関係を学びます。契約の成立から終了まで、幅広い知識が問われます。
- **建物・設備の知識**: 建築構造、給排水設備、電気設備など、建物を維持管理するための物理的な知識を学びます。
- **賃料、敷金、原状回復**: 家賃の回収、敷金の精算、退去時の原状回復をめぐるトラブル防止のためのルールなどを学びます。

4. 合格に向けた学習戦略の要点

学習時間と基本サイクル

合格に必要な学習時間は、不動産業界での実務経験の有無にもよりますが、初学者であれば200～300時間が一つの目安です。

重要なのは、「講義を聴く（インプット）→すぐに該当範囲の問題を解く（アウトプット）」というサイクルを高速で繰り返すことです。知識は使って初めて定着します。「インプット3割、アウトプット7割」を意識しましょう。

科目別の攻略法

- **最重要科目（賃貸住宅管理業者登録制度、賃貸借契約）**：全学習時間のうち、半分近くをこの2科目に充てるくらいの意識で取り組みましょう。ここは得点源であり、合否を分ける最重要分野です。
- **建物・設備の知識**：範囲が広く、専門的な内容も多いため、深入りは禁物です。過去問で頻出のキーワードや基本的な構造を中心に、効率よく学習しましょう。
- **その他の科目**：各科目、満遍なく基礎を押さえることが重要です。特に、法改正があった点は狙われやすいため、最新情報に注意しましょう。

近年の出題傾向と応用力の強化

近年は、単にテキストの知識を暗記しているだけでは解けない、現場での対応力を問うような「応用問題」が増加しています。例えば、「このようなトラブルが発生した場合、あなたならどう対応するか」といった形式の問題です。

こうした問題に対応するためには、知識の丸暗記ではなく、「なぜこのルールがあるのか？」という背景や理由まで理解しておくことが不可欠です。日頃から、テキストを読む際にも「もし自分が担当者だったら」という視点を持つことで、応用力は自然と養われていきます。

第2部：合格へ導く学習カリキュラム戦略

講座名：導入講義

- **役割・獲得目標**：
学習全体の羅針盤となる講義です。本格的な学習を始める前に、賃貸不動産経営管理士試験の特徴、学習の進め方、各科目の全体像を把握することを目的とします。この講義を視聴することで、学習計画が立てやすくなり、迷いなくスタートを切ることができます。
- **効果的な学習法**：
まずはこの講義から視聴を始めてください。リラックスして全体を聞き、1年間の学習のイメージを掴みましょう。ここで示される学習法が、この先の基本スタイルになります。

講座名：入門総合講義

- **役割・獲得目標**：
合格に必要な知識を網羅的にインプットするための、カリキュラムの根幹となる講座です。単なる暗記ではなく、法律の「なぜそうなるのか？」という理由や背景まで掘り下げて解説するため、応用力が身につきます。目標は、テキストの内容を「理解」し、過去問を解くための土台を完成させることです。
- **効果的な学習法**：

「講義を視聴したら、すぐに該当範囲の過去問を解く」というサイクルを徹底してください。インプットとアウトプットの間隔を短くすることが、記憶を定着させる最大のコツです。講義は1回で完璧に理解しようとせず、まずは全体を1周し、その後、過去問演習で間違えた部分を繰り返し視聴すると効果的です。

講座名：過去問解説講座

- **役割・獲得目標:**

入門総合講義でインプットした知識を、「得点力」に変えるためのアウトプットの中核講座です。過去問を解くことで、試験の出題形式や問われる知識の深さを体感し、実践的な解法テクニックを習得します。目標は、全ての過去問の選択肢について、正誤の根拠を自分の言葉で説明できるようになることです。

- **効果的な学習法:**

必ず、まずは自力で問題を解いてから解説講義を視聴してください。答え合わせだけでなく、講師がどのキーワードに着目し、どう考えて正解を導き出しているのかという「思考プロセス」を学び取ることが重要です。間違えた問題はもちろん、正解した問題も解説をしっかりと聞き、知識の精度を高めていきましょう。

講座名：教本改訂・法改正解説講座

- **役割・獲得目標:**

最新の公式教本の改訂点や、試験に影響のある法改正の情報をキャッチアップするための講座です。法改正点はその年の試験で最も狙われやすいポイントの一つであるため、確実に押さえる必要があります。

- **効果的な学習法:**

この講義が配信されたら、優先的に視聴しましょう。解説された内容は、お使いのテキストの該当ページに書き込むなどして、情報を一元化しておくことが重要です。試験直前期に慌てないよう、早めに対応しておきましょう。

講座名：頻出重要肢解説講座

- **役割・獲得目標:**

近年増加傾向にある「個数問題」（正しい/誤っている選択肢の数を問う問題）に対応する力を養うための講座です。頻出かつ、受験生が間違いやすい選択肢を題材に、知識の曖昧さをなくし、精度を極限まで高めることを目的とします。

- **効果的な学習法:**

一つひとつの選択肢（肢）に対して、瞬時に○×が判断できるか、スピードを意識して取り組みましょう。少しでも迷った肢は、なぜ迷ったのかを分析し、入門総合講義のテキストに戻って関連知識を総復習してください。

講座名：総まとめ講座

- **役割・獲得目標:**

試験範囲の全体像を再確認し、科目間の横断的な知識を整理するための講座です。これまで学習してきた膨大な知識をコンパクトに整理し、記憶を呼び覚ますことを目的とします。直前期の総仕上げに最適です。

- **効果的な学習法:**

試験直前期に、知識の抜け漏れがないかを確認するために活用します。特に、複数の科目にまたがるテーマ（例：契約と実務の関係）を意識しながら視聴すると、理解が深まります。この講座で使われるテキストは、試験会場へ持っていく最終確認ツールとしても役立ちます。

講座名：実践答練

- **役割・獲得目標:**

過去問とは異なる「新作問題」に取り組むことで、初見の問題への対応力を養う講座です。また、本番同様の時間配分で問題を解く訓練を行い、自分の弱点分野を客観的に把握することも重要な目的です。

- **効果的な学習法:**

必ず本番と同じように時間を計って解いてください。「時間が足りない」「マークミスをした」といった本番で起こりうる失敗を、今のうちに経験しておくことが大切です。解き終わったら、点数以上に「なぜ間違えたのか」の分析に時間をかけ、苦手分野を徹底的に潰しましょう。

講座名：直前ヤマ当て模試

- **役割・獲得目標:**

本番と全く同じ形式・時間で行う、最後のリハーサルです。現在の実力を正確に測定し、最後の最後に確認すべき論点を洗い出すとともに、長年の指導経験に基づき出題可能性が極めて高い「ヤマ」を知ることができます。

- **効果的な学習法:**

静かな環境を確保し、本番さながらの緊張感で臨んでください。模試の結果で一喜一憂する必要はありません。重要なのは、できなかった問題を一つでも多く本番までにできるようにすることです。特に「ヤマ」として指摘された論点は、最優先で復習し、完璧な状態にして本番を迎えましょう。

第3部：合格後のキャリアと実務

1. 組織内での活躍（勤務）

多くの方は、まず組織に所属して実務経験を積むことからキャリアをスタートさせます。資格があることで、活躍のフィールドは大きく広がります。

- **不動産管理会社**

最も王道のキャリアパスです。賃貸不動産経営管理士の知識がダイレクトに活かせる職場で、先輩や上司の指導を受けながら、入居者募集、契約手続き、家賃管理、クレーム対応、退去時の精算、建物の維持修繕といった一連の業務を学びます。ここで数年間、実務経験を積むことが、プロとしての揺るぎない土台となります。

- **不動産デベロッパー、ハウスメーカー**

企画・開発段階から「管理のしやすさ」「入居者が快適に暮らせるか」という視点でプロジェクトに関わることができます。管理の現場を知っているからこそその提案は、物件の価値を大きく高めるため、非常に重宝されます。

- **一般企業の総務部・管財部**

自社で多数の不動産（社宅、店舗、オフィスビルなど）を所有・賃借している企業も、活躍の場となります。専門知識を活かして、自社不動産の効率的な管理・運用を担当し、コスト削減や従業員満足度の向上に貢献できます。

組織で勤務するメリットは、何と言っても安定した収入を得ながら、体系的に実務を学べる点です。特に未経験からこの業界に飛び込む場合、まずは組織の中で多様な案件に触れ、専門家としての基礎体力をつけることが成功への近道と言えるでしょう。

2. 先輩合格者の声

アガルートで学び、見事合格を勝ち取った先輩方は、様々な環境で学習を継続し、夢を掴みました。ここでは3つのケースをご紹介します。

- **【ケース1：不動産業界で働くAさん】**

- 学習スタイル:

仕事との両立のため、学習は「スキマ時間」が中心。通勤中の電車内ではスマホで講義動画を視聴し、昼休みにはテキストを読むなど、細切れの時間を徹底的に活用しました。休日は過去問演習に集中し、知識の定着を図りました。

- 合格の秘訣:

「入門総合講義を何度も繰り返し視聴したことです。特に工藤先生の解説は、単なる暗記ではなく『なぜそうなるのか』という理屈から教えてくれるので、記憶に残りやすかった。おかげで応用力が問われる問題にも対応できました。」

- 後輩へのアドバイス:

「忙しいことを理由に諦めないでください。アガルートのカリキュラムを信じてコツコツ続ければ、必ず結果はついてきます。」

- **【ケース2：子育て中の主婦Bさん】**

- 学習スタイル:

主な学習時間は、子どもが寝静まった後の深夜と、早朝の時間。家族の協力も得て、週末に数時間集中できる時間を確保しました。学習計画を1週間単位で立て、進捗を可視化することでモチベーションを維持しました。

- 合格の秘訣:

「過去問解説講座が非常に役立ちました。自力で解いて分からなかった問題も、

解説を聞くとスッと理解できる。間違えた問題はノートにまとめ、自分の弱点を徹底的に潰していきました。」

- 後輩へのアドバイス:

「時間がない中でも、毎日少しでもテキストに触れることが大切です。学習を習慣にしていれば、合格はぐっと近づきます。」

- **【ケース3：定年後、セカンドキャリアを目指すCさん】**

- 学習スタイル:

時間は比較的自由になるため、毎日決まった時間に図書館に通い、学習リズムを作りました。午前中は講義の視聴、午後は問題演習と復習、というサイクルを淡々と続けました。

- 合格の秘訣:

「直前ヤマ当て模試で、本番のシミュレーションができたのが大きかったですね。時間配分の感覚を掴めましたし、最後の最後に見直すべき論点が明確になりました。ヤマとして指摘された箇所が本番で出題されたときは、心の中でガッツポーズでした。」

- 後輩へのアドバイス:

「年齢は関係ありません。新しいことを学ぶ楽しさを感じながら、最後まで走り抜けてください。」

3. 合格後に必須となる「実務能力」

試験で問われるのは、法律やルールといった「知識」が中心です。しかし、実際の現場では、その知識を使いこなし、目の前の問題を解決する「実務能力」が求められます。このギャップを理解しておくことが非常に重要です。

実務で求められる具体的な能力

- **コミュニケーション能力:** オーナー様への報告・提案、入居者からのクレーム対応、修繕業者との交渉など、様々な立場の人と円滑に意思疎通を図る力。
- **課題発見・解決能力:** 「空室が埋まらない」「家賃滞納が続いている」といった問題に対し、原因を分析し、具体的な解決策を立案・実行する力。
- **書類作成能力:** 契約書や重要事項説明書、更新・解約に関する通知書など、法的に不備のない正確な書類を作成するスキル。
- **マルチタスク能力:** 複数の物件、複数の案件を同時に進行管理し、優先順位をつけて効率的に処理していく力。

これらの能力は、座学だけでは身につけません。実際の業務、つまり OJT（On-the-Job Training）を通じて、失敗と成功を繰り返しながら磨かれていくものです。

資格取得後、一定の要件を満たすためには「実務講習」の受講が必要になる場合もあります。このような研修機会も積極的に活用し、常に学び続ける姿勢を持つことが、信頼されるプロフ

ェッショナルへの道です。アガルートの講座で得た確かな知識を土台に、ぜひ実務の世界で大きく羽ばたいてください。