

TAC 賃貸不動産経営管理士講座

平成 30 年

賃貸不動産経営管理士試験

解答ポイント解説集

※当解答・解説は、TAC賃貸不動産経営管理士講座独自の見解に基づく内容です。内容については、変更する場合がございますので予めご了承ください。

＜TAC＞無断複製・無断転載等を禁じます。

問題

【問 1】 管理業者の社会的責務と役割に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 管理業者は、投資家や貸主の意向に追随するだけの存在ではなく、貸主と借主との間、又は投資家その他の利害関係人との間に入り、専門的知識とノウハウを駆使して中立公平に利害調整を行って、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。
- 2 不動産証券化においてアセットマネージャーが説明・情報開示責任を果たすために必要な情報は、管理業者の情報を基礎とするので、管理業者としては、特に投資家のために、透明性の高い説明と報告をする役割を担っている。
- 3 賃貸不動産を良質な状態で長く利用するためには、その所在する環境も重要な要素となることから、管理業者は、街並み景観の維持を含むまちづくりにも貢献していく社会的責務を負っている。
- 4 資産運営のプロとしての役割を果たすためには、貸主の自主管理や一部委託管理といった伝統的な管理体制だけではなく、貸主の不動産経営を総合的に代行する専門家としての体制を備えることが要請される。

【問 2】 賃貸不動産経営管理士がサブリース方式の契約業務を行う場合に関する次の記述のうち、賃貸住宅管理業者登録制度(平成 23 年 9 月 30 日国土交通省告示第 998 号及び第 999 号、平成 28 年 8 月 12 日国土交通省告示第 927 号及び第 928 号改正。以下、各問において「賃貸住宅管理業者登録制度」という。)の規定に照らし、賃貸不動産経営管理士が行わなければならないものとして、適切なものはいくつあるか。

- ア 原賃貸借契約に関する重要事項説明
- イ 原賃貸借契約書及び重要事項説明書への記名押印
- ウ 原賃貸借契約の締結後に契約内容を変更する必要がある場合における当該変更部分に関する重要事項説明及び書面交付
- エ 転貸借契約に関する重要事項説明及び契約成立時の書面交付

- 1 1 つ
- 2 2 つ
- 3 3 つ
- 4 4 つ

【問 3】 賃貸住宅管理業者登録制度の登録に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者登録制度の登録は、宅地建物取引業の免許を受けていなくても可能である。
- 2 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の申請をするためには、賃貸住宅管理業者登録規程(以下、各問において「登録規程」という。)で定める期間以上の賃貸住宅の管理業務の実績が必要である。
- 3 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、登録規程で定める実務経験者等を、事務所ごとに、1名以上置く必要があるが、その実務経験者等は管理事務に関し専任である必要はない。

【問 4】 賃貸住宅管理業者登録制度において定められている賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明(以下、本問において「重要事項の説明」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 重要事項の説明は、管理受託契約が成立するまでの間に行わなければならないが、貸主が遠隔地に居住する等特段の事情がある場合には、当該契約成立後にすることもできる。
- イ 重要事項の説明は、必ずしも賃貸住宅管理業者の事務所で行う必要はない。
- ウ 重要事項の説明を、賃貸住宅管理業者登録制度の登録を受けた登録業者以外の者に委託することも可能である。
- エ 重要事項の説明は、必ずしも対面で行う必要はない。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 5】 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸住宅管理業者の遵守事項に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならないが、賃貸住宅管理業者でなくなった後は、そのような禁止はされていない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結した貸主に対し、毎事業年度の終了後3か月以内に、当該管理事務に関する報告をしなければならない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、貸主に対し、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を、登録規程に規定する実務経験者等をして、説明させなければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、管理受託契約及び転貸に係る賃貸借契約を締結する度に、当該契約を締結した事実及び当該契約の概要を記載する必要がある。

【問 6】 次の記述のうち、登録規程に基づく賃貸住宅管理業者から国土交通大臣への報告の対象事項とされていないものはどれか。

- 1 従事従業者数
- 2 従事従業者数のうち登録規程に規定する実務経験者等の数
- 3 受託契約金額
- 4 受託棟数

【問 7】 賃貸住宅管理業者登録制度において定められている賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約の成立時の書面の交付（以下、本問において「書面の交付」という。）に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- ア 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である。
- イ 書面の交付は、対面で手渡す方法のほか、郵送ですることもできる。
- ウ 交付する書面は、必要事項が記載されている限り、様式は問われない。
- エ 交付する書面は、貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明の書面とは別に作成する必要がある。

- 1 ア、イ、ウ
- 2 ア、イ、エ
- 3 ア、ウ、エ
- 4 ア、イ、ウ、エ

【問 8】 賃貸不動産の管理受託契約に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 賃料等の受領に係る事務を目的とする管理受託契約においては、履行期に関する特約がない場合、受託業務の履行と報酬の支払とが同時履行の関係にある。
- 2 委託者が死亡した場合、管理受託契約に特約がなくとも、相続人が管理受託契約の委託者となり、管理受託契約は終了しない。
- 3 受託者たる管理業者は、委託者の承諾を得ずとも、必要があれば管理業務を再委託することができる。
- 4 管理受託契約は、請負と異なり、仕事の完成は目的となっていない。

【問 9】 管理業者がサブリース方式により賃貸管理を行う場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 サブリース方式による管理の場合、管理業者は原賃貸人の代理人の立場で賃貸物件を借り受けている。
- 2 転借人が転貸借契約の終了により賃貸物件を明け渡した場合、原賃貸人と管理業者は、転借人に対して、連帯して敷金返還債務を負う。
- 3 原賃貸借契約が管理業者の債務不履行により解除された場合、原賃貸人が転借人に対して明渡しを請求したとき、転貸借契約も終了する。
- 4 原賃貸借契約が合意解約された場合、原賃貸人が転借人に対して明渡しを請求したとき、転貸借契約も終了する。

【問 10】 借主の募集において、宅地建物取引業法により禁止されている行為に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- ア 重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実（本当でないこと）を告げることは禁止されている。
- イ 借受希望者が一度申し込んだ事実の撤回を妨げるため、借受希望者を脅迫することは禁止されている。
- ウ 将来の環境又は交通その他の利便について、借受希望者が誤解するような断定的判断を提供することは禁止されている。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 なし

【問 11】 入居審査に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 申込みを行っている者が入居申込書面の申込者と同一であるかどうかを確認しなければならない。
- 2 入居審査に当たり収集した個人情報、個人情報の保護に関する法律上、利用目的を特定しなくても自由に活用できる。
- 3 借受希望者の職業・年齢・家族構成・年収が申込物件に妥当かどうか検討することは、差別的な審査であるため、することができない。
- 4 サブリース方式による賃貸住宅の管理業者は、入居者の最終決定権者にならない。

【問 12】 定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- ア 定期建物賃貸借契約の事前説明は、「更新がなく、期間の満了により契約が終了する」旨を口頭で説明すれば足り、別途、書面を交付する必要はない。
- イ 定期建物賃貸借契約書に「契約の締結に先立って説明を受けた」旨の記載がない場合には、事前説明書を交付して説明を行っていたとしても、定期建物賃貸借契約としての効力を有しない。
- ウ 契約期間を1年未満とする定期建物賃貸借契約も有効である。
- エ 賃貸借の媒介業者が宅地建物取引業法による重要事項説明書に基づき、「更新がなく、期間の満了により契約が終了する」旨の説明を行ったので、貸主による事前説明を省略した場合、定期建物賃貸借契約としての効力を有しない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 13】 住宅の賃貸借契約の当事者が死亡した場合の法律関係に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。

- ア 貸主が死亡し、相続人が複数いる場合、遺産分割が成立するまでの間、借主は賃料の支払を拒むことができる。
- イ 貸主が死亡し、相続人が複数いる場合、相続開始から遺産分割が成立するまでの間に生じた賃料は、遺産分割により賃貸物件を相続した者がすべて取得する。
- ウ 借主が死亡し、相続人が複数いる場合、遺産分割が成立するまでの間、貸主は各共同相続人に対して賃料全額の支払を請求することができる。
- エ 借主が死亡し、相続人がいない場合、事実上夫婦の関係にある者が同居しているときは、その同居者が借主の地位を承継することができる。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 14】 賃貸借契約の保証に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- ア 連帯保証においては、附従性が否定されるため、連帯保証人は、借主が負担する債務よりも重い保証債務を負担する。
- イ 保証人は、賃貸物件の明渡義務を直接負うわけではないので、借主が賃貸借契約の解除後に明渡しを遅滞したことによって生じた賃料相当損害金については保証債務を負わない。
- ウ 賃貸借契約の更新の際、特段の事情のない限り、保証人は更新後の保証債務を負う。
- エ 法人が保証人となる場合であっても、書面によらない保証契約は無効である。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 15】 賃貸借契約の特約の有効性に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。

- ア 賃貸借の期間内に建物が競売により売却され、その所有権が他の者に帰属した場合に賃貸借契約が終了する旨の特約は、無効である。
- イ 賃貸借の更新について合意が成立しない場合は賃貸借契約が期間満了と同時に当然に終了する旨の特約は、有効である。
- ウ 借主が貸主の同意を得て賃貸建物に設置した造作について、建物明渡し時に買取請求権を行使することができない旨の特約は、有効である。
- エ 振込みにより賃料を支払う場合の振込み手数料を貸主負担とする旨の特約は、無効である。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 16】 賃貸建物の全部又は一部が滅失した場合の法律関係に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地震により賃貸建物が一部滅失した場合、修繕が物理的経済的に可能であったとしても、貸主は修繕義務を負わない。
- 2 賃貸建物が全部滅失した場合、当該滅失についての借主の帰責事由の有無にかかわらず、貸主は修繕義務を負わない。
- 3 賃貸建物が一部滅失した場合、当該滅失について借主に帰責事由がない限り、借主は使用収益が妨げられている割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。
- 4 賃貸建物が全部滅失した場合、当該滅失について借主に帰責事由があっても、賃貸借契約は履行不能により終了する。

【問 17】 敷金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約書に借主からの敷金の相殺について禁止する条項がない場合、借主は契約期間中、敷金返還請求権と賃料債務を相殺することができる。
- 2 賃貸借契約書に敷金の返還時期について何らの定めもない場合、借主は敷金の返還を受けるまでの間、建物の明渡しを拒むことができる。
- 3 借主の地位の承継があったとしても、特段の事情のない限り、敷金は新借主に承継されない。
- 4 賃貸借契約書に敷金によって担保される債務の範囲について何らの定めもない場合、敷金によって担保される借主の債務は賃料債務に限定され、貸主は原状回復費用に敷金を充当することはできない。

【問 18】 建物賃貸借契約書の記載に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸借契約書に借主からの期間内解約を認める規定があるものの、予告期間の定めがない場合、解約申入れから3か月を経過することで契約は終了する。
- 2 賃貸借契約書に賃料の支払日について記載がない場合、平成30年11月分の賃料の支払日は平成30年10月31日である。
- 3 賃貸借契約書に必要費償還請求権の規定がない場合であっても、借主が雨漏りを修繕するための費用を支出したとき、借主は貸主に対して必要費の償還を請求することができる。
- 4 賃貸借契約書に遅延損害金の規定がない場合であっても、借主が賃料の支払を遅延したとき、貸主は借主に対して年5%の遅延損害金を請求することができる。

【問 19】 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。）の解約及び更新拒絶に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 貸主からの期間内解約条項がある場合には、貸主からの解約申入れに正当事由は不要である。
- 2 賃貸建物の老朽化が著しいことを理由として更新を拒絶する場合、貸主は立退料を支払うことなく、当然に正当事由が認められる。
- 3 貸主による更新拒絶通知に正当事由がある場合であっても、期間満了後に借主が建物を継続して使用し、貸主がそれに対して遅滞なく異議を述べなかった場合には、契約は更新されたものとみなされる。
- 4 契約期間満了までに、更新について合意が成立しない場合、特約のない限り、従前と同一条件かつ同一期間で賃貸借契約が当然に更新されたものとみなされる。

【問 20】 書面によらずに行った法律行為の効力に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 書面によらずに定期建物賃貸借契約を締結した場合、普通建物賃貸借契約としての効力を有する。
- 2 書面によらずに連帯保証契約を締結した場合、保証契約としての効力を有する。
- 3 書面によらずに賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした場合、契約解除の意思表示としての効力を有する。
- 4 書面によらずに賃料減額に合意した場合、賃料減額としての効力を有する。

【問 21】 未収賃料の回収方法としての少額訴訟に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 債権者は、同一の簡易裁判所において、同一の年に、同一の債務者に対して年 10 回を超えて少額訴訟を選択することはできないが、債務者が異なれば選択することは可能である。
- 2 少額訴訟において証人尋問手続が取られることはないため、証人尋問が必要な場合、通常訴訟の提起が必要である。
- 3 裁判所は、請求の全部又は一部を認容する判決を言い渡す場合、被告の資力その他の事情を考慮し、特に必要がある場合には、判決の言渡日から 3 年を超えない範囲内で、支払猶予又は分割払の定めをすることができる。
- 4 裁判所は、原告が希望すれば、被告の意見を聴くことなく少額訴訟による審理を行うことになる。

【問 22】 賃料未払の借主に対する明渡しに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 明渡しの強制執行を行うための債務名義となるのは、判決における判決書のみであり、裁判上の和解調書は債務名義とならない。
- 2 強制執行を申し立てるに当たって必要となるのは、債務名義のみである。
- 3 未払賃料を支払うことを内容とする判決書は、建物明渡しを求める強制執行の債務名義となる。
- 4 賃貸借契約書に、「賃料を滞納した場合には、貸主あるいは管理業者は鍵を交換することができる。」との約定があっても、貸主は、建物明渡し前に借主の外出中に無断で賃貸建物の鍵を交換した場合、法的責任を問われることがある。

【問 23】 賃貸借契約の解除に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 賃料の滞納が一度でもあれば、滞納自体が債務不履行に該当し、契約当事者の信頼関係を破壊するため、滞納理由について調査する必要はない。
- 2 賃料滞納を理由として賃貸借契約を解除する場合、配達証明付き内容証明郵便を用いて催告を行うと、催告を行ったことについて裁判上の証拠となる。
- 3 賃料滞納を理由として賃貸借契約を解除する場合、催告と解除の意思表示は別個の書面で行わなければ、解除の効果が生じない。
- 4 借主が長期にわたり行方不明となっている場合、すでに賃貸建物を占有しているとは言えないため、賃貸借契約の解除の意思表示をしなくても、契約は終了する。

【問 24】 賃貸借契約の更新に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 期間の定めのある建物賃貸借契約において、期間満了4か月前に更新拒絶の通知をした場合、当該契約は法定更新される。
- 2 期間の定めのある建物賃貸借契約が法定更新された場合、更新前の契約と更新後の契約は、契約期間も含め別個独立の同一性のない契約である。
- 3 更新料特約以外に更新手数料特約を定めることは、有効である。
- 4 建物賃貸借契約の更新に係る事務は、賃貸住宅管理業者登録制度では、基幹事務の一つとされている。

【問 25】 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通省平成23年8月。以下、本問において「ガイドライン」という。）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 ガイドラインでは、借主によるペット飼育に伴い生じる「臭い」は、「賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負わない。
- 2 ガイドラインでは、エアコンの内部洗浄は、「明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負う。
- 3 ガイドラインでは、賃貸建物の鍵の紛失は、賃借人負担と判断される場合が多いため、「明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負う。
- 4 ガイドラインでは、風呂・トイレ・洗面台の水垢・カビ等は、「賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負わない。

【問 26】 鍵の管理に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、賃貸借契約に鍵に関する特約はないものとする。

- 1 貸主からの依頼又は承諾を受けて管理業者が各部屋の鍵を一括管理する場合、借主に対し、その目的を説明する。
- 2 新規入居の場合は、借主が鍵を紛失した場合と同様に、鍵の交換に要する費用を借主負担とする。
- 3 新しい借主が決まり、新しい鍵を取り付けたところ、借主から「防犯面に強い鍵」に交換するよう要望された場合、借主にその費用の負担を請求できない。
- 4 管理物件での非常事態に対する早期対応のため、管理業者の従業員が各部屋の鍵を常時携行する。

【問 27】 賃貸管理における緊急時の対応として最も適切なものはどれか。なお、当該賃貸物件について管理業者以外に管理を委託されている者は存在しないものとする。

- 1 管理員が置かれてない建物では、自動火災報知器の発報や借主からの通報で火災の発生を感知後、通報を受けた者は直ちに現場へ駆けつけ、火災を確認し借主等の避難誘導を行った後に消防署へ通報しなければならない。
- 2 地震発生時、管理員が置かれていない建物では、震災後できるだけ早く賃貸物件を訪れて被害状況を把握し、復旧や後片付けを行う。
- 3 上階がある居室の天井からの漏水の発生を入居者から知らされた場合、管理員が置かれている建物であっても、「急いで上階に行き、下階に水が漏っている旨を告げて下さい。」と入居者に伝え、修理業者と共に現場へ行く。
- 4 空き巣被害が発生した後は、警察の巡回も厳しくなり、しばらくは犯人も警戒するので、掲示板等に空き巣被害が発生した旨の掲示さえすれば、管理業者の対応として足りる。

【問 28】 アスベストとシックハウスに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 アスベストとは、天然の鉱石に含まれる繊維のことで、石綿ともいわれる。
- 2 アスベスト粉じんは、肺がんや中皮腫、肺繊維症(じん肺)の原因になる。
- 3 アスベストが含まれる建築材料を使用することは、すべて禁止されている。
- 4 シックハウス対策として、居室を有する建築物は、建築材料及び換気設備に関する技術基準に適合するものとしなければならない。

【問 29】 建築物の定期報告制度に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 政令で定める建築物及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物で特定行政庁が指定するもの（以下、本問において「特定建築物」という。）は、定期的にその状況を調査してその結果を特定行政庁に報告することが義務付けられている。
- 2 特定建築物の定期調査・検査は、一級建築士に実施させなければならない。
- 3 特定建築物に関する報告の主な調査内容は、敷地、構造、防火、避難の4項目である。
- 4 特定建築物の共同住宅の定期調査報告は、3年ごとに行う義務がある。

【問 30】 ガス設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ガスの使用を開始する際には、住戸ごとに、管理業者が立会い、ガス会社による開栓作業が必要である。
- 2 ガス管の配管材料として、近年は、屋外埋設管にはポリエチレン管やポリエチレン被覆鋼管が、屋内配管には塩化ビニル被覆銅管が多く使われている。
- 3 ガスメーター(マイコンメーター)には、ガスの使用量を計量する機能や、ガスの異常放出や地震等の異常を感知して、自動的にガスの供給を遮断する機能が備えられている。
- 4 ほとんどの都市ガスは空気より軽いのに対し、プロパンガス(LPガス)は空気より重い。

【問 31】 電気設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 各住戸に供給される電力の供給方式のうち単相2線式では、3本の電線のうち、中性線以外の上と下の電圧線を利用すれば200ボルトが利用できる。
- 2 住戸内のブレーカーが落ちる原因は、入居者が一時的に数個の家電製品を使用することや、漏電等である。
- 3 漏電遮断機(漏電ブレーカー)は、電気配線や電気製品のいたみや故障により、電気が漏れているのをすばやく察知して回路を遮断し、感電や火災を防ぐ機器である。
- 4 照明設備の電線を被膜しているビニールは、熱や紫外線の影響によって経年劣化し、絶縁抵抗が弱まるため、定期的な抵抗測定により、配線を交換する必要がある。

【問 32】 防火管理者に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理権原者は、防火管理者を選任し、防火管理業務を行わせなければならない。
- 2 賃貸住宅における管理権原者は、貸主（所有者）等である。
- 3 管理権原者は、管理業者を防火管理者として選任することで、防火管理責任を免れることができる。
- 4 防火管理者の行う業務のうち、特に重要なものは、消防計画の作成である。

【問 33】 アセットマネジメントとプロパティマネジメントに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 アセットマネージャーには、収益拡大とコスト削減の両面から、具体的に、計画の基礎資料の収集、計画策定等の調査・提案が求められる。
- 2 アセットマネジメントは、不動産投資について、資産運用の計画、決定・実施、実施の管理を行う業務である。
- 3 プロパティマネジメントにおいては、賃料等を徴収し、預託金を受領し、必要な経費を支出し、アセットマネージャーとの間で精算を行う。
- 4 プロパティマネジメントは、投資家から委託を受けて、投資家のために行われる業務である。

【問 34】 保険に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 保険は、将来起こるかもしれない危険に備える合理的な防衛策のひとつであるが、中でも賃貸不動産の経営においては、損害保険の知識が有用である。
- 2 賃貸不動産の建物所有者が火災保険に加入する場合、主契約である火災保険の保険金額の8割以内の範囲で地震保険にも加入しておくことが一般的である。
- 3 住宅に関する火災保険である「すまいの保険」は、火災、落雷、破裂・爆発、風災、雹(ひょう)災、雪災により建物や家財に生じた損害に備える保険である。
- 4 保険は、保険会社の商品によって特性が異なるので、関係者に適切なアドバイスをするためには、その内容をよく理解しておく必要がある。

【問 35】 個人の賃貸不動産経営に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 所得金額の計算上、購入代金が10万円未満の少額の減価償却資産については、全額をその業務の用に供した年分の必要経費とする。
- 2 不動産所得の損失額のうち賃貸建物を取得するための借入金利息がある場合であっても、その損失を他の所得と損益通算することはできない。
- 3 印紙税は、業務上の契約書等や領収書に貼付した場合でも、所得計算上の必要経費にならない。
- 4 不動産所得がある場合には、賃貸物件の所在地を管轄している税務署ごとに確定申告を行う。

【問 36】 相続税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 所有地に賃貸住宅や賃貸ビルを建設すると、相続税の評価額の計算上、その土地は、貸家建付地となり、更地のときと比べて相続税の評価額が下がる。
- 2 生前贈与について相続時精算課税制度を選択した受贈者(子)については、贈与者(親)の死亡による相続時に、この制度により贈与を受けた財産を相続財産に加算をして相続税の計算を行う。
- 3 法定相続人が配偶者と兄弟姉妹の場合の法定相続分は、配偶者4分の3、兄弟姉妹4分の1(複数の場合は人数按分)となる。
- 4 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例により、被相続人の貸付事業用宅地等については、240㎡までの部分について80%減額することができる。

【問 37】 賃貸不動産管理業をめぐる状況に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 賃貸住宅の経営主体は、個人と法人の比率がほぼ同じである。
- 2 賃貸住宅の委託方式は、全部委託と一部委託の比率がほぼ同じである。
- 3 賃貸住宅の管理受託方式とサブリース方式の比率は、管理戸数の多少にかかわらず、ほぼ同じである。
- 4 賃貸住宅の経営規模は、20戸以下の小規模なものが多い。

【問 38】 賃貸不動産経営管理士「倫理意章」に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- ア 秘密を守る義務とは、職務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らしてはならないことであり、賃貸不動産経営管理士の職務に携わっている間、守らなければならない。
- イ 賃貸不動産経営管理士は、自らの能力や知識を超える業務を引き受けてはならない。
- ウ 賃貸不動産経営管理士は、常に依頼者の立場で職務を行い、万一紛争等が生じた場合には、誠意をもって、その円満解決に努力しなければならない。
- エ 賃貸不動産経営管理士は、公共的使命を常に自覚し、公正な業務を通して、公共の福祉に貢献しなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 39】 計画修繕に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 中長期的には、修繕計画による的確な修繕の実施により、賃貸経営の収支上プラスに働くこともあり、計画修繕が望まれる。
- 2 計画修繕の実施に当たっては、計画された修繕部位を点検、調査した上で状況を把握することが重要である。
- 3 修繕工事は、日常生活の中で行われる工事であるため、騒音や振動により居住者等に迷惑をかける問題があり、配慮しなければならない。
- 4 計画修繕を実施していくためには、長期修繕計画を策定する必要があるが、修繕管理の費用を賃貸不動産経営の中に見込む必要はない。

【問 40】 賃貸住宅のコンセプトに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 サービス付き高齢者向け住宅とは、賃貸住宅又は有料老人ホームにおいて、状況把握・生活相談サービス等を提供するものである。
- 2 賃貸住宅における入居者像の「とりあえず賃貸派」は、家を持つことにはこだわらず、賃貸住宅で十分と考えているのが特徴である。
- 3 ペット可能な賃貸住宅においては、主にペット同士のトラブルを念頭に、共用部分で他のペットとの接触が最小限に抑えられている程度なら許可を与えることを基本ルールとしている。
- 4 シェアハウスとは、宿泊用に提供された個人宅の一部やマンションの空室等に宿泊するものである。

解答・解説

<本試験講評>

総評

出題構成及び出題数は、ほぼ例年通りであったが、各分野で難易度の高い問題や未出の論点が出題されたため、全体として、昨年と比べて難しくなった。

合格には、過去3年間分の過去問をマスターしていることを前提に、プラス α の知識が必要であったと思われる。

合格点は、合格率が昨年レベルであれば、 26 ± 1 点と予想するが、合格率が下がる場合、合格点が数点上がることもあり得る。

科目別

【賃貸不動産管理に関する法令（問8～9・12～20・23・24）】

民法の賃貸借契約・委任契約、借地借家法の借家権からの出題である。過去に問われたテーマが多く、難問は少ない。選択肢のレベルでは初出の論点も含まれているが、正解肢は過去問の知識で導き出せる問題が多かった。

【賃貸住宅管理業者登録制度・賃貸不動産経営管理士（問2～7・38）】

賃貸住宅管理業者の登録・業務規制、賃貸不動産経営管理士の倫理憲章からの出題である。全体としては基本事項を問う問題であり、過去問をしっかりと検討していれば得点できるレベルであった。ただ、問2・問4はいずれも「重要事項の説明」の基本事項を問う問題であるが、個数問題であり、判断を迷う選択肢が含まれていることから受験者の正答率は低かった。

【賃貸不動産管理の実務（問1・10・11・21・22・25～27・37）】

借主の募集、入居審査、鍵の管理、ガイドラインなどの従来からの出題テーマに加え、新たに「少額訴訟（問21）」・「緊急時の対応（問27）」・「賃貸不動産管理業をめぐる環境（問37）」が問われた。実務に携わっていたり、日頃から賃貸管理業に関心があれば、初出のものも含め得点しやすい問題が多かった。

【賃貸不動産経営への支援業務（問33～36・40）】

不動産証券化、保険、税金、法人化などからの出題である。すべて過去に問われているテーマであるが、「相続税（問36）」は初めての出題である。また、「不動産証券化（問33）」・「賃貸住宅のコンセプト（問40）」は、かなり細かい知識が必要な難問であり、受験生の正答率も低かった。

【建物・設備の知識（問28～32・39）】

建築関連法令（定期報告・シックハウス等対策・防火管理者）、ガス・電気設備などからの出題であった。今年は建築構造からの出題がなかった。また、過去に関連するテーマの出題はあったが、ほとんどが初出の内容であった。ただ、いずれも各テーマの基本事項からの出題であることからキチンと準備をした受験生にとってはそれほど難問ではなかったと思われる。

＜解答一覧＞

問題 No.	項 目	正 解	ラ ン ク	問題 No.	項 目	正 解	ラ ン ク
1	管理業者の社会的責務と役割	2	A	21	少額訴訟	3	C
2	重用事項の説明（サブリース方式）	3	C	22	明渡し	4	A
3	管理業者の登録	2	A	23	賃貸借契約の解除	2	B
4	重用事項の説明（管理受託方式）	3	C	24	賃貸借契約の更新	2	B
5	管理業者の遵守事項	4	A	25	ガイドライン	3	B
6	9条報告	4	B	26	鍵の管理	1	A
7	契約成立時の書面	1	A	27	緊急時の対応	2	B
8	管理受託契約	4	A	28	アスベストとシックハウス	3	B
9	転貸借	3	B	29	建築物の定期報告制度	2	C
10	借主の募集	4	A	30	ガス設備	1	B
11	入居審査	1	A	31	電気設備	1	A
12	定期建物賃貸借	4	B	32	防火管理者	3	B
13	住宅の賃貸借の当事者の死亡	1	B	33	不動産証券化	1	C
14	保証	4	A	34	保険	2	A
15	賃貸借契約の特約の有効性	2	A	35	個人の賃貸不動産経営	1	A
16	賃貸建物の滅失	1	A	36	相続税	4	C
17	敷金	3	B	37	賃貸不動産管理業をめぐる状況	4	B
18	建物賃貸借契約書の記載	2	A	38	賃貸不動産経営管理士	3	A
19	建物賃貸借の解約及び更新拒絶	3	A	39	計画修繕	4	A
20	書面によらない法律行為の効果	2	A	40	賃貸住宅のコンセプト	1	C

A：基礎レベルの問題

B：応用レベルの問題

C：難問レベルの問題

【問 1】 正解 2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 賃貸借当事者間の利害調整は、管理業者に求められる役割である。
- 2 × 管理業者は、「依頼者である貸主」や「投資家」のために、透明性の高い説明と報告をする役割を担っている。「投資家」のためだけではない。
- 3 ○ 街並み景観の維持を含むまちづくりにも貢献していくことは、管理業者の社会的な責務である。
- 4 ○ 管理業者には「資産運営のプロ」として、貸主の不動産経営を総合的に代行する専門家としての体制を備えることも要請される。

【問 2】 正解 3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 原賃貸人に対して行う「原賃貸借契約に関する重要事項の説明」は、賃貸不動産経営管理士が行わなければならない。
- イ ○ 「原賃貸借契約書及び重要事項説明書への記名押印」は、賃貸不動産経営管理士が行わなければならない。
- ウ ○ 管理受託方式の場合、管理受託契約の変更部分について重要事項の説明等を行うことが必要である。この場合の重要事項の説明等は、賃貸不動産経営管理士が行わなければならない。サブリース方式における原賃貸借契約には管理受託契約の要素も含まれていることから本肢の「重要事項説明及び書面の交付」も賃貸不動産経営管理士が行わなければならない。
- エ × 転借人に対して「転貸借契約に関する重要事項説明及び契約成立時の書面交付」を行う必要があるが、これは賃貸不動産経営管理士が行うとはされていない。

したがって、賃貸不動産経営管理士が行わなければならないものとして、適切なものは、ア、イ、ウの3つであり、正解は肢3である。

【問 3】 正解 2

- 1 ○ 宅地建物取引業の免許がなく登録受けることは可能である。
- 2 × 登録申請時点において、管理実績のない者であっても、登録を申請することは可能である。
- 3 ○ 登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。
- 4 ○ 管理業者は、事務所ごとに1名以上の実務経験者等を置かなければならない。ただし、実務経験者等は管理事務に関して「専任」である必要はない。

【問 4】正解3

- ア × 重要事項の説明は、管理受託契約が成立するまでの間に行われなければならない。貸主が遠隔地に居住する等特段の事情がある場合であっても「契約成立後」に行うことはできない。
- イ ○ 重要事項の説明や書面の交付を行う場所については、必ずしも店舗や事務所である必要はない。
- ウ ○ 重要事項の説明等を、登録業者以外の者に委託することは可能である。
- エ ○ 説明を受ける相手方からの依頼による場合等で相手方が十分に納得できる方法であれば、対面ではなく電話等による方法で行うこともできる。

したがって、正しいものは、イ、ウ、エの3つであり、正解は肢3である。

【問 5】正解4

- 1 × 管理業者は、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならず、管理業者でなくなった後においても同様である。
- 2 × 管理業者は、「定期」に管理事務に関する報告をしなければならない。「毎事業年度の終了後3ヵ月以内」とはされていない。
- 3 × 賃貸住宅管理業者が、「借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項」を重要事項として実務経験者等に説明させなければならないのは、サブリース方式の場合である。本肢は「管理受託方式」の場合であるから説明事項ではない。
- 4 ○ 管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、保存しなければならない。管理受託契約及び転貸に係る賃貸借契約を締結する度に、一定事項を記載する必要がある。

【問 6】正解4

9条報告の書面の記載事項は、「1. 業務の状況」と「2. 財産の分別管理等の状況」である。このうち「1. 業務の状況」は、管理受託の管理実績（受託契約件数・受託戸数・受託契約金額）、転貸借の管理実績（原契約件数・原契約戸数）、基幹事務の受託の有無（家賃等受領事務・契約更新事務・契約終了事務）、従事従業者数（うち実務経験者等の数）、その他の報告事項である。また、「2. 財産の分別管理等の状況」は、受領した家賃等の分別管理の状況、受領した敷金の分別管理の状況、その他の保全措置等である。

したがって、肢4の「受託棟数」は、報告対象事項とはされていない。

【問 7】正解 1

- ア ○ 管理受託契約の成立時の書面の交付は、賃貸住宅管理業務を無償で行う場合にも必要である。
- イ ○ 管理受託契約の成立時の書面の交付は、対面で手渡し手法のほか、郵送でもできる。
- ウ ○ 管理受託契約の成立時の書面は、様式は問わないが、必要事項が記載されていなければならない。
- エ × 重要事項の説明の書面と管理受託契約の成立時の書面は、必要な事項が記載されている書面であれば、両方の書面を兼ねることが可能である。

したがって、正しいものの組合せは、ア、イ、ウであり、正解は肢1である。

【問 8】正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 管理受託契約は、委任又は準委任契約の性質を有する。受任者は、報酬を受けるべき場合には、委任事務を履行した後でなければ、これを請求することができない。つまり、報酬の支払は委任事務が履行された後に行えばよいので、受託業務の履行と報酬の支払は、同時履行の関係には立たない。
- 2 × 委任契約は、委任者又は受任者の死亡により終了する。委託者（委任者）が死亡した場合、管理受託契約は終了し、相続人が委託者の地位を承継することはない。
- 3 × 受任者（受託者）は、自ら委任事務を履行する義務を負う。ただし、委任者の承諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときは、第三者に再委託（復委任）ができる。したがって、必要があっても委任者の承諾がなければ、再委託はできない。
- 4 ○ 委任契約は、委任事務を履行することを契約の内容とし、仕事の完成を目的としていない。これに対して請負契約は、請負人がある仕事を完成することを目的としている。

【問 9】正解 3

- 1 × 管理業者は原賃貸借契約については借主、転貸借契約においては自ら貸主の立場に立つのであって、原賃貸人の「代理人」として賃貸物件を借り受けるのではない。
- 2 × 転借人に対して敷金の返還債務を負うのは、転貸借契約における転貸人（貸主）である管理業者のみである。原賃貸人と管理業者が「連帯」して敷金の返還債務を負うのではない。
- 3 ○ 原賃貸借契約が借主の債務不履行により解除された場合、原賃貸人が転借人に対して賃貸物件の明渡しを請求したとき、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により転貸借契約も終了する
- 4 × 原賃貸人と転貸人が原賃貸借契約を「合意解約」した場合でも、原賃貸人はこの合意に

よる解除を転借人に対抗することができない。したがって、原賃貸人が転借人に明渡しを請求しても転貸借は終了しない。

【問 10】正解 4

- ア ○ 重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実を告げることは、宅地建物取引業法により禁止されている。
- イ ○ 契約の申し込みの撤回を妨げるため、申込者を威迫（脅迫）することは、宅地建物取引業法により禁止されている。
- ウ ○ 将来の環境又は交通その他の利便について、借受希望者が誤解するような断定的判断を提供することは、宅地建物取引業法により禁止されている。

したがって、誤っているものはなく、正解は肢 4 である。

【問 11】正解 1

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 実際に申込みを行っている者が入居申込書面の申込者と同一かどうかは、必ず確認しなければならない。
- 2 × 個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用目的をできる限り特定しなければならない。
- 3 × 入居審査に当たり借受希望者の職業・年齢・家族構成・年収等が申込物件に妥当かどうかを検討することは、入居後の賃料の滞納トラブル等を防止するために必要である。
- 4 × 入居者の最終決定は「貸主」が行うべきであるが、サブリース方式の場合、管理業者が転貸人として貸主自身であるので、入居者の最終決定権者となる。

【問 12】正解 4

- ア × 定期建物賃貸借の事前説明は、必ずその旨を記載した書面を交付してしなければならない。
- イ × 契約書には「契約の更新がないこととする」旨の記載があればよく、「契約に先立って説明を受けた」旨の記載までは必要とされていない。
- ウ ○ 定期建物賃貸借は、期間の定めがある建物の賃貸借であればよく、その期間は 1 年未満でも構わない。
- エ ○ 定期建物賃貸借の事前説明は、貸主又は貸主代理人が行う必要があり、賃貸借の媒介業者が宅地建物取引業法に定める重要事項説明を行っても、借地借家法に定める事前説明を行ったことにはならない。

したがって、正しいものの組合せは、ウ、エであり、正解は肢4である。

【問 13】正解1

- ア × 貸主が死亡し、相続人が複数いる場合、相続開始後は共同相続人を貸主とする共有物の賃貸となり、賃貸借契約は継続するので、借主は賃料の請求を拒むことはできない。
- イ × 貸主が死亡し、相続人が複数いる場合、相続開始から遺産分割が成立するまでの間に生じた賃料は、各相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得する。
- ウ ○ 借主が死亡し、相続人が複数いる場合、相続人が負う共同賃料債務は、不可分債務となり、貸主は各共同相続人に対して賃料全額を請求することができる。
- エ ○ 居住用建物（住宅）の借主が死亡し、相続人がいない場合、借主と事実上夫婦の関係にあった同居者は、借主の権利義務を承継することができる。

したがって、誤っているものの組合せは、ア、イであり、正解は肢1である。

【問 14】正解4

- ア × 連帯保証においても、附従性が認められ、保証人の負う債務が借主の負う主たる債務より重くなることはない。
- イ × 保証債務の範囲は、主たる債務に従たるすべての債務を含むので、保証人は、賃料相当損害金についても保証債務を負わなければならない。
- ウ ○ 賃貸借の保証人は、更新後の賃貸借から生ずる借主の債務についても原則として保証の責めを負う。
- エ ○ 保証契約は、書面でなければ効力を生じない。これは保証人が法人である場合であっても変わらない。

したがって、正しいものの組合せは、ウ、エであり、正解は肢4である。

【問 15】正解2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 建物の賃貸借において借地借家法の規定に反する特約で借主に不利なものは、一定の場合を除いて、無効である。借地借家法は、借家権は「引渡し」を受けていれば、第三者に対抗できるとしているので、本肢の特約は、この規定に反するものであり、無効である。
- イ × 本肢の特約は、賃貸借の更新は、合意更新しか認めない特約であり、法定更新を認める借地借家法の規定に対して借主に不利であるので無効である。
- ウ ○ 本肢の特約は、造作買取請求権を排除（放棄）する旨の特約であり、有効である。

<TAC>無断複製・無断転載等を禁じます。

エ × 本肢の特約は、賃料の振込み手数料を「貸主」負担とするのであるから借主に有利であり、有効である。

したがって、正しいものの組合せは、ア、ウであり、正解は肢2である。

【問 16】正解1

- 1 × 賃貸建物の一部滅失が地震等の不可抗力により生じた場合であっても、修繕が物理的に可能であれば、貸主は修繕義務を負わなければならない。
- 2 ○ 賃貸建物が全部滅失した場合は、借主の帰責事由の有無にかかわらず、建物賃貸借契約は履行不能により終了する。したがって、貸主の修繕義務も消滅するので、貸主は修繕義務を負わない。
- 3 ○ 賃貸建物の一部が借主の過失によらないで滅失した場合、借主は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。
- 4 ○ 賃貸建物が全部滅失した場合は、借主の帰責事由の有無にかかわらず、建物賃貸借契約は履行不能により終了する。

【問 17】正解3

- 1 × 敷金返還請求権は、賃貸借契約終了時ではなく、契約が終了し、借主が賃貸不動産の明渡しを完了したときに発生するので、契約期間中、借主は敷金返還請求権と賃料債務とを相殺することはできない。
- 2 × 敷金の返還と賃貸不動産の明渡しは、同時履行の関係には立たず（明渡しが先）、借主は敷金返還を受けるまでの間であっても、建物の明け渡しを拒むことができない。
- 3 ○ 借主に地位の承継があったとしても、新借主に敷金返還請求権を譲渡する等の特段の事情がない限り、敷金は新借主に承継されない。
- 4 × 敷金は、原則として賃貸借契約により貸主が借主に対して取得する一切の債権を担保する。担保される債務の範囲について何らの定めもない場合、原状回復費も敷金から充当することができる。

【問 18】正解2

- 1 ○ 借主からの期間内解約を認める条項があるが、予告期間に関する定めがない場合、借主による解約申入れから3ヵ月の経過により契約は終了する。
- 2 × 賃料は、建物については「毎月末（末日）」に支払わなければならない。したがって、賃料の支払日について記載がない場合、平成30年11月分の賃料の支払日は「11月30日」であり、「10月31日」ではない。

- 3 ○ 必要費償還請求権の規定がない場合であっても、借主は賃借物について貸主の負担に属する必要費を支出したときは貸主に対し、直ちにその償還を請求することができる。
- 4 ○ 賃料の支払いが遅延した場合には、履行遅滞となり、損害賠償金の規定がない場合であっても、損害賠償として年5%の法定利息が発生することになる。

【問 19】正解3

- 1 × 貸主からの期間内解約条項がある場合、貸主が解約の申入れをしたときは、解約の申入れの日から6ヵ月を経過することによって終了する。そして、この場合の貸主からの解約の申入れには正当事由が必要である。
- 2 × 貸主による更新拒絶の通知には正当事由が必要である。賃貸建物の老朽化が著しいことや立退料の有無は、正当事由の有無の判断の要因にはなるが、その他の事情も考慮し、総合的に判断される。したがって、「賃貸建物の老朽化が著しいこと」を理由とするからといって、立退料を支払うことなく、当然に正当事由が認められるわけではない。
- 3 ○ 貸主が正当事由のある更新拒絶の通知をした場合であっても、期間満了後に借主が使用を継続し、貸主がそれに対して遅滞なく異議を述べなかった場合には、契約は更新されたものとみなされる。
- 4 ×× 契約期間満了までに、更新について合意が成立しない場合、そのまま法定更新の規定により契約は更新したものとみなされる。この場合期間については従前と同一期間となるのではなく、「期間の定めのないもの」となる。

【問 20】正解2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 書面によらず定期建物賃貸借契約を締結しても契約は成立せず、更新が予定されている普通建物賃貸借契約が成立する。
- 2 × 保証契約は、書面でなければ効力を生じない。連帯保証契約であっても同様である。
- 3 ○ 契約の解除は、相手方に対する意思表示によって行う。書面によらない場合でも契約解除の意思表示としての効力を有する。
- 4 ○ 「賃料減額の合意」をする変更契約も貸主と借主の合意があれば成立する。書面によらない場合でも賃料減額の効力を有する。

【問 21】正解3

- 1 × 原告は、同一の簡易裁判所において、同一の年に10回を超えて少額訴訟を提起することはできない。債務者が異なっても10回を超えて少額訴訟を選択することはできない。
- 2 × 少額訴訟では、即時に取り調べることができる証拠に限り、証拠調べができる。証人尋

問手続も口頭弁論期日に在廷している証人であれば行うことができる。

- 3 ○ 裁判所は、必要がある場合は、判決の言渡しの日から3年を超えない範囲内で、支払猶予又は分割払いの定めをすることができる。
- 4 × 原告が訴えを提起する際に少額訴訟による審理及び裁判を求める旨の申述をする必要があるが、これに対し被告が異義を唱えた場合には、少額訴訟手続ではなく、通常訴訟に移行する。つまり、裁判所は、被告の意見を聴かなければならない。

【問 22】正解4

- 1 × 債務名義とは、強制執行を行うことができる民実執行法に定められた文書をいう。建物の明渡しについての和解調書も債務名義となる。
- 2 × 債務名義だけでは強制執行はできず、裁判所の「強制執行してもよい」という書類（執行文）があって初めて強制執行を実行できる
- 3 × 「未払賃料を支払うことを内容とする判決書」は建物の明渡しを求める強制執行の債務名義とはならない。
- 4 ○ 裁判所の手続を経ることなく、実力行使により自己の権利の実現（自力救済）を認めることは、原則として禁止されている。本肢の約定は、この自力救済を認める特約条項であり、公序良俗（民法90条）に反するものとして無効となる。また、貸主がこの規定を根拠に貸室の鍵を交換すれば、民法上、刑法上の法的責任をとわれることがある。

【問 23】正解2

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 債務不履行を理由に賃貸借契約を解除するためには、借主に貸主との信頼関係を破壊するに至る程度の不誠実があることが必要である（信頼関係破壊の法理）。一度の賃料の滞納が「信頼関係を破壊するに至る程度の不誠実」に該当するかどうかについて検討するために、滞納理由の調査は必要である。
- 2 ○ 配達証明付き内容証明郵便は、いつ、どのような内容の郵便を誰が誰に宛てて出したか、それをいつ相手方が受けとったかを郵便局（日本郵便株式会社）が証明する制度であるから、催告を行ったことについて裁判上の証拠となる。
- 3 × 例えば、催告と同時に催告書に「期間内に支払がない場合には、この催告をもって賃貸借契約を解除することとします。」と記載して解除の意思表示を行えば、催告と解除の意思表示を同時に行うことができる。
- 4 × 借主が長期にわたり行方不明の場合でも、賃貸借契約は当然に終了しない。この場合でも貸主からの解除の意思表示は必要である。

【問 24】正解2

- 1 ○ 期間の定めがある場合、当事者が期間の満了の1年前から6ヵ月月前までの間（通知期間）に更新拒絶の通知等をしなかったときは、契約は法定更新したものとみなされる。「4ヵ月前」に更新拒絶の通知をしても通知期間に通知をしていないので、法定更新される。
- 2 × 法定更新した場合でも「従前の契約と同一の条件」となり、更新の前後で契約の同一性が維持される。ただし、更新後の期間については「期間の定めのないもの」となる。
- 3 ○ 更新手数料は、管理業者が契約の更新手続を行う場合の事務代行手数料と考えられ、その授受の特約自体は有効である。
- 4 ○ 「更新に係る事務」は、賃貸住宅管理業者登録制度の登録規程によれば、「基幹事務」の一つとされている。

【問 25】正解3

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 借主によるペットの飼育に伴い生じる「臭い」は、「賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの」に位置づけられており、借主が原状回復義務を負う。
- 2 × エアコンの内部洗浄は、「建物価値の減少の区分としては賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるものに該当するものの建物価値を増加させる要素（グレードアップ）が含まれているもの」と位置づけられており、貸主が原状回復義務を負う。
- 3 ○ 鍵の紛失は、「明らかに通常の使用に等による結果とは言えないもの」に位置づけられており、借主が原状回復義務を負う。
- 4 × 風呂・トイレ・洗面台の水垢・カビ等は、「基本的には、賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるものであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生・拡大したと考えられるもの」に位置づけられており、借主が原状回復義務を負う。

【問 26】正解1

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 管理業者が業務の必要性から各部屋の鍵を保管する場合は、借主にその目的を説明しておくことが望ましい。
- 2 × 新規入居の場合の鍵交換の費用は、「借主が安全に居住できる物件」を賃貸する義務を負う「貸主」が負担するべきである。
- 3 × 借主から防犯面に強い鍵に交換するよう要望され、鍵を交換する場合には、交換を申し出た「借主」が費用を負担するのが一般的である。
- 4 × 貸主から預かった鍵は「鍵の管理台帳」等を作成し、明確で厳重な管理のもとに行わな

ければならない。従業員が各部屋の鍵を「常時携帯」することは、紛失の危険もあり適切とはいえない。

【問 27】正解2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 「管理員が置かれていない建物」では、警報盤や借主からの通報で火災の発生を感知後、通報を受けた者は、まず消防署へ通報し、その後できるだけ早く現場に駆けつけ、被害の拡大防止に協力する必要がある。
- 2 ○ 「管理員が置かれていない建物」では、震災後できるだけ早く物件を訪れて被害状況を把握し、復旧や後片付けを行う必要がある。
- 3 × 「管理員が置かれている建物」における上階から天井からの漏水の発生を入居者から知らされた場合、できるだけ早く現場へ急行し、その後修理会社へ連絡をする。
- 4 × 空き巣は再発する傾向があるので、貸主と相談して侵入経路の遮断や非常警報装置の設置等の対策を早急に講じる必要もある。

【問 28】正解3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ アスベストは、天然の鉱石に含まれる繊維であり、石綿ともいわれる。
- 2 ○ アスベスト粉じんは、肺がんや中皮種、肺繊維症（じん肺）の原因である。
- 3 × アスベストが含まれる建築材料を使用することは禁止されている。ただし、アスベスト等を飛散又は発散するおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものは使用することができる。
- 4 ○ シックハウス対策として、居室を有する建築物は、建築材料及び換気設備に関する技術的基準に適合するものとしなければならない。

【問 29】正解2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 特定建築物は、定期的に有資格者にその状況を調査させて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 2 × 特定建築物の定期調査・検査は、一級建築士以外の者（二級建築士、建築物調査員、防火設備検査員、建築設備検査員、昇降機等検査員）も行うことができる。
- 3 ○ 特定建築物に関する主な調査内容は、「敷地」「構造」「防火」「避難」の4項目である。
- 4 ○ 特定建築物が共同住宅である場合、その定期調査報告は3年ごとに行う。

【問 30】正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × ガスの開栓作業には「ガス利用者（入居者）」が立会う必要がある。管理業者は借主に
対し、入居前にガス会社に連絡をしてガスの開栓を求めるように伝えるべきではあるが、
開栓作業に立会う必要はない。
- 2 ○ ガス管の配管材料として、近年は、屋外埋設管には「ポリエチレン管」「ポリエチレン被
覆鋼管」、屋内配管には「塩化ビニル被覆鋼管」が多く採用されている。
- 3 ○ ガスメーター（マイコンメーター）には、計量機能のほか、ガスの異常放出や地震等の
異常を感知して、自動的にガスの供給を遮断する機能が備えられている。
- 4 ○ 一般的に都市ガスは空気より軽く、プロパンガス（LPガス）は空気より重い。

【問 31】正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 「単相 2 線式」は、電圧線と中性線の 2 本の線を利用する方式であるため、「単相 3 線
式」の方式とは異なり、100 ボルトしか使用することができない。
- 2 ○ 「アンペアブレーカー」にその容量を上回る電力が流れた場合にブレーカーが落ちて電
気が遮断され停電がおこる。入居者が一時的に数個の家電製品を使用したことによりブレ
ーカーが落ちることもあるが、漏電が原因であることもある。
- 3 ○ 漏電遮断器（漏電ブレーカー）は、電気漏れをすばやく察知して回路を遮断し、感電や
火災を防ぐ機器である。
- 4 ○ 照明設備の電線を被膜しているビニールは、経年劣化し、絶縁抵抗が弱まるので、定期
的な抵抗測定により、配線を交換する必要がある。

【問 32】正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 管理権原者は、一定の資格を有する者のなかから防火管理者を定め、消防計画として作
成させ、防火管理上必要な業務を行わせなければならない。
- 2 ○ 共同住宅における消防法上の管理権原者は、原則として貸主（所有者等）である。
- 3 × 管理権原者は、防火管理の最終責任者であり、防火管理者を選任することで、防火管理
責任を免責されるものではない。
- 4 ○ 防火管理者が行う業務のうち、特に重要なものは、「消防計画の作成」である。他に「消
火、通報及び避難訓練の実施」「消防用設備等の点検・整備」「火気の使用又は取扱いに関
する監督」等の業務を行う。

【問 33】正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 本肢の内容は、「アセットマネージャー」ではなく「プロパティマネージャー」の業務である。
- 2 ○ アセットマネジメントは、「資産運用の計画、決定・実施、実施の管理」を行う業務である。
- 3 ○ プロパティマネジメントにおいては、賃料等を徴収し、預託金を受領し、必要な経費を支出し、アセットマネージャーとの間で精算を行う。
- 4 ○ プロパティマネジメントは、投資家から委託を受けて、投資家のために行われる業務である。

【問 34】正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 保険を利用して、賃貸不動産の経営における危険を軽減、分散することができる。賃貸不動産の経営において、最も有用な保険は損害保険である。
- 2 × 地震保険は、住宅の火災保険に付帯して加入する保険で、単独での加入はできない。地震保険の保険金額は、主契約の火災保険の保険金額の「30～50%以内の範囲」でとされている。「8割以内の範囲」ではない。
- 3 ○ 住宅に関する火災保険は、いわゆる「すまいの保険」である。これは、火災、落雷、破裂・爆発、風災、雹（ひょう）災、雪災により建物や家財に損害が生じた場合に補償するものである。
- 4 ○ 保険は、保険会社の商品によって、特性が異なるので、保険について理解をし、関係者にアドバイスをすることができるようにしておくことは、賃貸管理に係る支援業務の一つである。

【問 35】正解 1

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 個人の賃貸不動産経営における所得税では、取得価額が 10 万円未満の少額の減価償却資産については、全額をその業務の用に供した年分の必要経費とすることができる。
- 2 × 不動産所得の損失額のうち「賃貸建物」を取得するための借入金利息がある場合には、その金額（損失）を他の所得と損益通算できる。
- 3 × 印紙税は、所得税計算上の必要経費となる。
- 4 × 不動産所得がある場合、「個人（所有者等）の住所地を管轄している税務署に一括」して確定申告を行う。

【問 36】正解4

- 1 ○ 「貸家建付地」の評価額は、次の算式で計算するため自用地に賃貸住宅や貸しビルを建設した場合、更地の場合と比べ土地の相続税評価額は下がる。

$$\text{貸家建付地の評価額} = \text{自用地(更地)の評価額} \times (1 - \text{借地権割合(通常60\sim70\%)}) \times \text{借家権割合(30\%)}$$

- 2 ○ 相続時精算課税制度によって贈与を受けた財産は、贈与者の相続時に、その贈与財産は相続財産に加算されて相続財産として相続税を計算することになる。
- 3 ○ 法定相続人となる者は、被相続人の血族相続人と配偶者である。血族相続人とは、被相続人の子、直系尊属（父母、祖父母等）、兄弟姉妹である。配偶者と兄弟姉妹が相続人の場合、相続分はそれぞれ4分の3、4分の1となる。同順位の血族相続人が複数いる場合は人数で按分する。
- 4 × 小規模宅地等の評価減の特例として貸付事業用宅地については、一定の要件を満たす場合には、「200 m²」までの部分について土地の評価を「50%」減額することができる。

【問 37】正解4

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 賃貸住宅の経営主体は、「8割以上」は個人経営である。個人と法人の比率は「ほぼ同じ」ではない。
- 2 × 賃貸住宅の委託形式は、全部委託が「6割強」、一部委託が「3割弱」であり、全部委託と一部委託の比率は「ほぼ同じ」ではない。
- 3 × 管理受託方式とサブリース方式の比率は、管理戸数が多い方が、サブリース方式の比率が高く、「ほぼ同じ」ではない
- 4 ○ 賃貸住宅の経営規模は、20戸以下の小規模なものが「6割」を占めている。

【問 38】正解3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 賃貸不動産経営管理士は、職務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らしてはならない。その職務に携わらなくなった後も同様である。
- イ ○ 賃貸不動産経営管理士は、自らの能力や知識を超える業務の引き受けは行ってはならない。
- ウ × 賃貸不動産経営管理士は、常に公正で中立な立場で職務を行い、万一紛争等が生じた場合は誠意をもって、その円満解決に努力する。「常に依頼者の立場」で職務を行うとはされていない。
- エ ○ 「公共的使命」とは、賃貸不動産経営管理士の持つ公共的使命を常に自覚し、公正な業

<TAC>無断複製・無断転載等を禁じます。

務を通して、公共の福祉に貢献することである。

したがって、適切なものはイ、エであり、正解は肢3である。

【問 39】正解 4

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 中長期的には、修繕計画による的確な修繕の実施により、資産価値が保たれ、入居率が上がり、賃貸経営の収支上プラスに働くことが期待できる。
- 2 ○ 計画修繕の実施に当たっては、計画された修繕部位を点検、調査し、実際の不具合や劣化の状況等を把握することが重要である。
- 3 ○ 修繕工事は、日常生活の中で行われる工事であるため、騒音や振動により居住者等に迷惑をかけるおそれがあるので、その点を十分に配慮して実施する必要がある。
- 4 × 修繕管理に要する費用は、賃貸経営の収支に影響を与える要素であるから賃貸不動産経営に中に見込んでおく必要がある。

【問 40】正解 1

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ サービス付き高齢者向け住宅とは、賃貸住宅又は有料老人ホームにおいて、「状況把握・生活相談サービス等」を提供するものである。
- 2 × 「とりあえず賃貸派」は、「将来は持家を購入したいので、現在は儉約している」という特徴がある。本肢は「当然賃貸派」に関する記述である。
- 3 × ペット可能な賃貸住宅においては、共用部分で「他の住民」との接触が最小限に抑えられる程度なら許可を与えることを基本ルールとしている。「ペット同士のトラブル」ではない。
- 4 × 「シェアハウス」とは、建賃貸借の目的物である建物を、複数の者が、キッチン、浴室等の施設を共用し、それ以外の居住部分を専用し使用する形態をいう。本肢は「民泊」に関する記述である。