

TAC賃貸不動産経営管理士講座

令和2年度 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、変更することも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。

〈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	不動産業	2	B	26	保証	3	B
2	管理業者の社会的責務と役割	1	A	27	抵当権	3	B
3	個人情報保護法	1	A	28	更新・終了	2	A
4	賃貸不動産経営管理士の業務	1	B	29	建物明渡しの訴訟・強制執行	3	A
5	住宅セーフティネット法	1	B	30	借主の所有物の廃棄	1	B
6	サブリース契約の重要事項説明	4	A	31	原状回復ガイドライン	3	A
7	変更の届出	4	B	32	原状回復ガイドライン	4	A
8	指導・助言・勧告	1	B	33	個人情報の取り扱い	1	A
9	9条報告	2	A	34	未収賃料回収等	2	B
10	基幹事務	3	B	35	賃料の増減額請求	2	A
11	転貸借	3	A	36	防犯・防火対策	4	A
12	管理受託方式とサブリース方式	1	A	37	建物の修繕履歴・履歴情報	3	A
13	契約の成立・契約書	4	A	38	屋根・外壁のメンテナンス	1	A
14	サブリース標準契約書	4	B	39	漏水	1	A
15	標準管理委託契約書	1	C	40	給水設備・給湯設備	4	B
16	I T重説（宅建業法）	4	C	41	電気設備	4	B
17	賃貸物件の媒介の報酬（宅建業法）	1	B	42	保険	3	A
18	不動産の広告（公正競争規約）	2	B	43	相続税・贈与税	2	A
19	定期建物賃貸借	3	A	44	不動産所得	4	C
20	敷金	4	B	45	プロパティマネジメント業務	3	A
21	賃料の供託	3	B	46	住生活基本法	3	A
22	賃料の充当	2	B	47	倫理憲章	2	A
23	賃貸物件の修繕	3	A	48	建築基準法（天井高）	3	B
24	解除	1	B	49	不動産の税金	2	B
25	破産と賃貸借	4	C	50	不動産証券化と管理業者の役割	2	A

【問 1】 正解2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 日本標準産業分類（平成25年10月改定）によれば、不動産業は大きく「不動産取引業」と「不動産賃貸業・管理業」の2つに分類され、賃貸住宅管理業は、「不動産賃貸業・管理業」に区分されている。
- 2 × 賃貸住宅管理業では、管理の委託者は貸主であり、管理を行う建物の範囲は「貸室・共用部分の契約管理及び建物・設備の維持管理」である。分譲マンション管理業では、それぞれ「マンションの管理組合」、「区分所有建物の共用部分・敷地」であり、両者は管理の委託者、管理を行う建物の範囲に違いがある。一方、賃貸住宅管理業とビル管理業を比較すると、管理する建物の用途が異なるだけではなく、ビル管理業には賃貸住宅管理とは異なる業務が含まれる。例えば、空調・電気等の設備の管理、省エネルギー業務・地球温暖化対策の関係業務等である。さらに投資案件の場合には、定期報告なども、賃貸住宅に比べより詳細な報告が求められる。
- 3 ○ 国土交通省（社会資本整備審議会産業分科会不動産部会）は、不動産業に携わるすべてのプレーヤーが不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針として「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を平成31年4月24日に公表している。この中で「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、今後、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ことになる。」としている（第三章3.（2）③管理）。
- 4 ○ 昨今の借手市場の下、人口減少・成熟型社会の不動産賃貸業・管理業では、入居者の入れ替えに伴って得られる新規入居者からの一時金収入、賃料引上げや手数料収入に期待する考え方ではなく、できるだけ優良な借主に長く借りてもらうことが大切になっている。

【問 2】 正解1

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 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、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（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こうとする姿勢が管理業者に求められている。
- 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、多様な賃貸借契約形態が求められ、定期借地・定期借家制度の創設等が順次行われ、それに伴い、賃貸不動産の活用の現場では、いかなる契約形態を選択すべきか、専門的な知見に基づく判断が必要となっている。「もっぱら普通建物賃貸借契約に重点をおいて、その契約期間をいかに長くするか」ということは、最重要とはされていない。
- 4 × 管理業者に求められる社会的役割の一つは、貸主や借主との信頼関係に最大限の配慮をしたコンプライアンスの遵守である。管理業者は、借主や貸主と信頼関係を築き、これを維持することに最大限の配慮をしなければならない。そのため、管理業者が賃貸借契約の当事者になる場合、宅建業法等に基づき、契約の相手方に、将来の家賃変動等、管理業者にとって不利益な事項についても説明しなければならない。

【問 3】 正解 1

- 1 ○ 「要配慮個人情報」とは、本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実等本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するものとして政令で定める記述等が含まれる個人情報をいう（個人情報保護法2条3項）。個人情報取扱事業者は、「要配慮個人情報」を含む個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない（18条1項）。そして、一定の場合を除いて、「要配慮個人情報」を取得する場合には、通知又は公表に加え、あらかじめ本人の同意を得なければならない（17条2項）。
- 2 × 平成29年5月30日施行の改正個人情報保護法において、個人情報取扱事業者に該当するための「5,000件（人）」の要件は撤廃され、取り扱う個人情報数が5,000件（人）以下の事業者であっても、個人情報取扱事業者に該当することになった。したがって、5,000人以下の個人情報しか取り扱わない中小企業・小規模事業者であっても、個人情報データベース等を事業の用に供していれば、現行法では個人情報取扱事業者であり、個人情報保護法が適用される。
- 3 × 個人情報取扱事業者は、本人から直接書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならないが、人の生命、身体又は財産の保護のために緊急に必要がある場合は、その必要はない（18条2項）。したがって、「常に」とはいえない。
- 4 × 生存する個人に関する情報であって、その情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるものは「個人情報」である（2条1項1号）。したがって、「番号、記号や符号」であっても、その情報だけで特定の個人を識別できる場合には、「個人情報」に該当する。

【問 4】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 一般社会において女性に対し「子供をつくる予定の有無」を確認することはセクシャルハラスメントに該当する可能性が高いとされている。入居基準として「子供がいないこと」という貸主の希望があるのであれば、その旨を伝えればよく、賃貸不動産経営管理士が入居希望者である若い夫婦に「子供をつくる予定がないこと」を確認することは「賃貸不動産管理に対する社会的信用を傷つける行為」又は「社会通念上好ましくない行為」として適切とはいえない（賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」（2）・「法令の遵守と信用保持」参照）。
- 2 ○ 賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産をめぐる関係者に対し、契約の締結又は継続するか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項等（重要な事項）について、情報提供や説明すべき義務を負っている。重要な事項について説明をしなかったり、不実のことを告げる行為は、この情報提供・説明義務や信義誠実義務に違反するとともに賃貸不動産管理に対する社会的信用を傷つける結果をもたらしかねないことから絶対に行ってはならない（「倫理憲章」（3）・「信義誠実の義務」、（2）・「法令の遵守と信用保持」参照）。したがって、入居を希望する居室内で「死亡した人がいるか」という質問に対し、事実として3年前に死亡した人がいるのであれば、「いる」と答えることは、賃貸不動産経営管理士が行う業務として適切である。

- 3 ○ 肢2の解説参照。賃貸物件の入居希望者から、「騒音や振動に関して紛争を起こしたことがある入居者がいるか」という質問に対し、事実として該当する入居者がいるのであれば、「いる」と答えることは、賃貸不動産経営管理士が行う業務として適切である。
- 4 ○ 賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産に係る特定の関係者の利益のために業務を行うだけでなく、公共の福祉に貢献するという公共的使命を負っている（「倫理憲章」（1）・「公共的使命」）。賃貸物件の前面道路で発生した交通事故の捜査に関し、警察から照会を受けた場合に、賃貸物件に設置している監視カメラのデータを提供することも地域社会に対する貢献であり、賃貸不動産経営管理士が行う業務として適切である。

【問 5】 正解1

- 1 × 「セーフティネット住宅」とは、住宅セーフティネット制度に基づき登録され、「住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）の入居を拒まない賃貸住宅」をいう。登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能である（住宅セーフティネット法17条1項、9条1項6号）。したがって、限定した範囲外の入居者を拒むことは可能なので、「常に拒まない」とはいえない。
- 2 ○ 専ら住宅確保要配慮者のために用いられる「セーフティネット住宅」には、バリアフリー等の改修費に対し、国や地方公共団体等が補助する助成措置が講じられている。
- 3 ○ 地域の実情に応じて、「セーフティネット住宅」に入居する住宅確保要配慮者の家賃の低廉化に対し、国や地方公共団体等が補助する助成措置が講じられている（一戸当たり最大月4万円まで）。
- 4 ○ 「セーフティネット住宅」の借主が生活保護受給者であって家賃滞納のおそれがある場合、事業者は、その旨を保護の実施機関（福祉事務所）に通知し、通知を受けた保護の実施機関は事実確認を行い、必要があると判断した場合は、住宅扶助費を貸主に代理納付することができる（21条1項・2項、生活保護法37条の2）。

【問 6】 正解4

- ア ○ 「管理事務の内容及び実施方法に関する事項」は、サブリース方式の契約業務を行う場合に、賃貸不動産経営管理士が貸主（原賃貸人）に対して説明しなければならない重要事項説明の事項に該当する（賃貸住宅管理業務処理準則8条1項2号、5条1項4号）。
- イ ○ 「転賃の条件に関する事項」は、サブリース方式の契約業務を行う場合に、賃貸不動産経営管理士が貸主（原賃貸人）に対して説明しなければならない重要事項説明の事項に該当する（8条1項3号）。
- ウ ○ 「借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項」は、サブリース方式の契約業務を行う場合に、賃貸不動産経営管理士が貸主（原賃貸人）に対して説明しなければならない重要事項説明の事項に該当する（8条1項4号）。
- エ ○ 「契約が終了した場合における転賃人の地位の承継に関する事項」は、サブリース方式の契約業務を行う場合に、賃貸不動産経営管理士が貸主（原賃貸人）に対して説明しなければならない重要事項説明の事項に該当する（8条1項5号）。

したがって、正しいものはア～エの4つであり、正解は肢4である。

【問 7】 正解4

- 1 ○ 「商号又は名称」に変更があった場合、賃貸住宅管理業者はその日から30日以内に国土交通大臣に届出をしなければならない（賃貸住宅管理業者登録規程10条1項、4条1項1号）。
- 2 ○ 「事務所の名称及び所在地」に変更があった場合、賃貸住宅管理業者はその日から30日以内に国土交通大臣に届出をしなければならない（10条1項、4条1項4号）。
- 3 ○ 「他に事業を行っているときは、その事業の種類」に変更があった場合、賃貸住宅管理業者はその日から30日以内に国土交通大臣に届出をしなければならない（10条1項、4条1項6号）。
- 4 × 「法人である場合においては、その役員及び使用人の氏名」に変更があった場合、賃貸住宅管理業者はその日から30日以内に国土交通大臣に届出をしなければならない（10条1項、4条1項2号）。しかし、「従事従業者の氏名」は、登録事項とされていないので、変更があっても届け出る必要はない。

【問 8】 正解1

- 1 × 「業務に関し不正又は『著しく』不当な行為をしたとき」は、国土交通大臣が、賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる（賃貸住宅管理業者登録規程12条1項5号）。しかし、業務に関し不当な行為をしただけでは、上記の指導等を行うことができない。
- 2 ○ 「業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれ大であるとき」は、国土交通大臣が、賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる（12条1項3号）。
- 3 ○ 「業務に関し他の法令に違反し、賃貸住宅管理業者として不適当であると認められるとき」は、国土交通大臣が、賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる（12条1項4号）。
- 4 ○ 「賃貸住宅管理業者登録規程に違反したとき」は、国土交通大臣が、賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる（12条1項1号）。

【問 9】 正解2

9条報告の書面の記載事項（報告の対象事項）は、大きく「1. 業務の状況」と「2. 財産の分別管理の状況」の2項目である。

このうち「1. 業務の状況」としての記載事項は、「管理受託の管理実績（受託契約件数（肢3）・受託戸数（肢4）・受託契約金額）」、「転貸借の管理実績（原契約件数（肢1）・原契約戸数）」、「基幹事務の受

託実績の有無(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)」、「その他報告事項」である。また、「2. 財産の分別管理の状況等」としての記載事項は、「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」、「その他保全措置等」である(別記様式第三号)。

したがって、肢2の「原契約賃貸人数」は、報告対象事項とされていない。

【問 10】 正解3

- 1 ○ 「家賃、敷金等の受領に係る事務」とは、家賃、敷金、共益費などの賃貸借契約に定めのある金銭の受領に係るものをいい、宅地建物取引業法における貸借の媒介又は代理業務として借主から敷金、家賃等を一時的に預かり、貸主や賃貸住宅管理業者等に送金する事務は含まれない(ガイドライン・賃貸住宅管理業者登録規程2条関係2(1))。
- 2 ○ 家賃保証会社が、貸主の委託を受けて家賃の集金を行い(カード決済を含む。)、貸主又は管理業者に送金する場合は基幹事務に該当する(規程2条関係2(3)①)。
- 3 × 家賃滞納時に、家賃債務保証契約等に基づき保証会社等が家賃を立て替えて代位弁済し、借主に求償する場合は基幹事務に該当しない(規程2条関係2(3)④)。
- 4 ○ サブリース業者の場合、基幹事務は、転借人(入居者)に対して行われるサブリース業者の事務(賃貸人として行う事務)を指すことから、サブリース業者が転借人から家賃、敷金等を受領する事務は基幹事務に該当する(規程2条関係2(2))。

【問 11】 正解3

- 1 × 原賃貸人(A)、借主(転貸人・B)及び転借人(C)の合意により原賃貸借契約に、同契約の終了によりAが転貸借契約を承継する旨の特約をすることができる。この場合、原賃貸借契約の終了により、Bの地位がAに移転し、原賃貸人に転貸人の地位が承継されることから、BのCに対する敷金返還義務もAに承継される。
- 2 × 原賃貸借契約が借主(B)の債務不履行により解除されると、転貸借契約は原賃貸借契約の上に成立しているものであるため、転貸借契約も終了することになる。この場合、原賃貸人(A)は転借人(C)に催告することなく、原賃貸借契約の解除を転借人に対抗することができる(判例)。したがって、AはCに対して建物の明渡しを請求することはできる。
- 3 ○ 原賃貸借契約が「期間満了」又は「解約申入れ」により終了する場合、原賃貸人(A)は、原賃貸借の終了を転借人(C)に通知しなければ、原賃貸借の終了を転借人に対抗することができない(借地借家法34条1項)。そして、この通知があれば、転貸借契約は、通知後6か月を経過することで終了する(2項)。原賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であって「期間満了」により終了する場合にもこの規定が適用される。
- 4 × 借主(B)が適法に賃借物を転貸した場合には、原賃貸人(A)は、借主との間の原賃貸借契約を合意により解除したことをもって、転借人に対抗することができない。ただし、その合意解除の当時、原賃貸人が借主の債務不履行による解除権を有していたときは、転借人に対抗することができる(民法613条3項)。したがって、AはCに対して建物の明渡しを請求することはできる。

【問 12】 正解 1

- ア × 管理受託方式により賃貸管理を行っている管理業者（B）は、借主（C）に対する立場は貸主（A）の代理となることから、管理業者が行う借主に対する立退き交渉は、弁護士法 72 条（弁護士でない者は訴訟等に関し報酬を得る目的で代理等をしてはならないという規定）に抵触するおそれがある。これに対して、サブリース方式により賃貸管理を行っている管理業者（B）は、借主（C）との紛争はすべて貸主＝当事者の立場で対処できることから、立退き交渉を自ら行っても弁護士法に抵触し違法となるおそれはない。
- イ × 借主は、目的物の保管について貸主に対して直接善管注意義務を負う（民法 400 条）。したがって、管理受託方式の場合、C の善管注意義務違反により賃貸物件が毀損したときは、C が借主として A に対して損害賠償責任を負い、賃貸借契約の当事者ではない管理業者 B が負うことはない。これに対して、サブリース方式の場合、転借人は、原賃貸人との関係で転貸人の履行補助者に該当する。また、履行補助者の故意過失は債務者の故意過失と同視される（判例）。したがって、C が善管注意義務違反により賃貸物件を毀損した場合、B は自身の善管注意義務違反として、A に対して損害賠償責任を負うことになる。
- ウ ○ 賃貸借契約が終了し、建物明渡請求訴訟を提起する場合、貸主が原告、借主が被告となる。したがって、管理受託方式の場合は原賃貸人である A が原告となり、サブリース方式の場合は転貸人である B が原告となる。
- エ ○ 管理受託方式の場合の A B 間の契約は「管理受託契約（委任契約）」であり、建物賃貸借契約に適用される借地借家法の適用はない。これに対して、サブリース方式の場合の A B 間の契約は建物を目的とした「原賃貸借契約」であり、借地借家法の適用がある。

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 13】 正解 4

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示（申込み）に対して相手方が「承諾」をしたときに成立する（民法 522 条 1 項）。この承諾は明示的なものだけでなく、黙示的になされたものでもよいとされている。
- 2 × 契約書の作成によって契約の成立が客観的に明らかになり、契約条件も明確になって、後日のトラブルを防止できる。しかし、契約当事者の権利・義務の内容は契約ごとに異なることも多く、「定型的な書面とすべき」とまではいえない。
- 3 × 諾成契約とは、当事者の「申込み」と「承諾」という意思表示の合致で契約が有効に成立する契約類型のことをいう。契約の成立に目的物の授受を要する契約は要物契約といい、諾成契約とは異なる契約類型である。そして、賃貸借契約は諾成契約である（601 条）。
- 4 ○ 契約書は「契約成立と契約条件の明確性」（肢 2 の解説参照）を明らかにするとともに、契約書に行うべき業務の内容を記載することにより「業務の拠りどころ（行為準則）」とすることができる。このため、契約当事者は、第三者に対して、契約内容を説明しなければならないことがあり、その場合、契約書は不可欠となる。

【問 14】 正解 4

- 1 ○ サブリース標準契約書では、サブリース事業継続に対する貸主の期待を一定期間保護する等のために、借主（管理業者）から、あらかじめ契約で定めた禁止期間内は、解約することができないものとしている（18条）。
- 2 ○ サブリース標準契約書では、所有者である原貸主が、転借人による物件の利用について一定の制限を課すことを希望することもあるため、「頭書（6）に定める転貸条件に従い、本物件を転貸することができる」としている（8条1項）。そして、転貸条件の中で「民泊の用途に転貸することの可否」についても、あらかじめ明示することとしている。
- 3 ○ サブリース標準契約書では、賃貸住宅管理業者登録制度においてサブリース方式により管理する事業者が、貸主との間で原賃貸借契約を締結する際に使用されることを想定していることから、登録制度で管理業者に課される義務について、借主（事業者）の義務として定めている。そして、転借人から受領した賃料について、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別管理すること（財産の分別管理）についても借主の義務としている（5条4項）。
- 4 × サブリース事業の場合、建物の引渡しと同時に転借人が決まるとは限らない。このため、サブリース標準契約書では、「賃貸物件の引渡し日」と「賃料支払義務発生日」を別に定めることができるとし、実質的なフリーレント期間を認めている（3条、6条、頭書（3）（5））。

【問 15】 正解 1

- 1 × 標準管理委託契約書では、同契約が終了したときには、管理業者が保管している金員や関係書類を、「貸主（委託者＝依頼者）」に引き渡すこととしている（21条）。「新たに賃貸物件の管理を行うこととなる者」に引き渡すのではない。
- 2 ○ 標準管理委託契約書では、貸主が管理業者（受託者）に委託する管理業務（委託業務）を①契約管理業務、②清掃業務、③設備管理業務、④特約業務の4つに分類し、それらの具体的な内容を「別表」により明示することとしている（1条）。
- 3 ○ 標準管理委託契約書では、管理業者が管理業務を行うために必要な情報を提供することは、貸主の義務としている（7条1項）。
- 4 ○ 標準管理委託契約書では、契約で定めた管理業務の一部を他の者に再委託することができるとしているが、「賃料等の徴収業務」、「契約更新業務」、「契約終了業務」を一括して再委託することは禁止している（2条1項・2項）。

【問 16】 正解 4

賃貸借契約については、2017（平成29）年10月1日から、以下の4つの要件をすべて満たす場合に限り、ITを活用して宅地建物取引業法に基づく重要事項説明をすることができる。

- ① 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容を十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞きとることができるとともに、双方向でやり取りができる環境において実施されていること（肢ア）。
- ② 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付資料を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること（肢イ）。
- ③ 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状況にあること、並びに映像音声の状況について、宅地建物取引士が説明開始前に確認していること（肢ウ）。
- ④ 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

さらに、重要事項説明を開始した後、映像を視認できず、又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開しなければならないとされている（肢エ）。例えば、I T 重説に利用する通信環境によっては、必ずしも通信速度等が安定しないことから、音声や画像の乱れ、通信の途絶が生じることがあり、そのような場合、電波の入りやすいところに移動する、通信網を固定系のものに変更する等の措置を試みて問題の解消を図り、その上でI T 重説を再開することが必要となる。

したがって、正しいものはア～エの4つであり、正解は肢4である。

【問 17】 正解1

- 1 × 賃貸借契約の両当事者から受け取ることでできる報酬の合計額は、賃料の「1か月分」に相当する額が上限となる（報酬告示第4）。居住用建物の場合、原則として貸主・借主のそれぞれから0.5（2分の1）か月分の賃料に相当する額を上限として報酬を受け取ることができる。借主及び貸主双方の承諾がある場合でも、報酬総額は「賃料の1か月分」である。貸主・借主それぞれから賃料の1か月分に相当する額（合計2か月分）を報酬として受け取れるわけではない。
- 2 ○ 複数の宅地建物取引業者が入居者募集業務に関与する場合でも、宅地建物取引業法が定める報酬額の上限額は「賃料の1か月分」である。そして、この上限額に関与した当該複数の業者が分配して受領する。
- 3 ○ 募集業務の依頼者（貸主）から特別の依頼を受けたことによる広告料は、報酬とは別に実費の範囲で依頼者に請求することができる（第9①）。この広告料とは、例えば、新聞広告の掲載等の報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金である。
- 4 ○ 募集業務の報酬は、成功報酬である。宅地建物取引業者は契約が成立しなければ、報酬を受け取ることができず、必要経費を請求することもできない。したがって、物件の広告や入居希望者への重要事項説明等の募集業務を行ったにもかかわらず、賃貸借契約の直前に入居希望者が契約を断念したことにより賃貸借契約が成立しなかった場合には、貸主に対し、既に行った広告及び重要事項説明書作成に要した費用を報酬として請求することはできない。

【問 18】 正解2

- ア × 「新築」とは、建築後1年未満であって、かつ、居住の用に供されたことがないものをいう（不動産の表示に関する公正競争規約18条1項1号）。したがって、建築後1年未満であっても、居住の用に供されたものは「新築」とはいえない。
- イ ○ 「マンション」とは、鉄筋コンクリート造りその他堅固な建物であって、一棟の建物が、共有部分を除き、構造上、数個の部分（住戸）に区画され、各部分がそれぞれ独立して居住の用に供されるものをいう（施行規則3条8号）。
- ウ × 「自転車による所要時間」は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示する（10条11号）。また、1分未満の端数が生じたときは1分として算出するとはされていない。
- エ ○ 「面積」は、メートル法により表示する。この場合において、1㎡未満の数値は、切り捨てて表示することができる（10条13号）。

したがって、正しいものの組合せはイ、エであり、正解は肢2である。

【問 19】 正解3

- 1 × 定期建物賃貸借契約は「期間の定めのある」借家契約である（借地借家法38条1項）。「期間の定めのある」借家契約の場合、定めた期間内は契約は継続し、これに反する特約で借主に不利なものは無効である（30条）。したがって、「借主が死亡したときに契約が終了する」旨の定めは無効である。
- 2 × 定期建物賃貸借契約は、期間の定めがある建物の賃貸借であればよく、契約期間は1年未満でも構わない（38条1項参照）。契約期間が1年未満の定期建物賃貸借契約も有効である。
- 3 ○ 平成12年3月1日より前に締結された居住用建物の普通建物賃貸借契約については、貸主と借主が合意しても、これを終了させ、新たに定期建物賃貸借契約を締結することはできない（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則3条）。2000（平成12）年3月1日施行の改正借地借家法により定期建物賃貸借制度が創設されたが、これ以前に賃貸借契約を締結した者が定期建物賃貸借の内容を理解しないまま、切り替えに応じてしまい、期間満了時に予定外の明渡しを迫られることとなる危険があるので、暫定措置として居住用建物賃貸借について切り替えを認めないこととされた。
- 4 × 定期建物賃貸借契約において、床面積「200㎡未満」の居住用建物については、借主が転勤、療養、親族の介護等やむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借主は中途解約の申入れをすることができる（38条5項）。この規定は借地借家法が強行規定として定めているものであるので、中途解約特約がなくとも、借主は解約の申入れができる（38条6項参照）。

【問 20】 正解 4

- ア ○ 貸主は、借主が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。しかし、借主の方から、貸主に対し、敷金をその債務の弁済に充ててを請求することは認められていない（民法 622 条の 2 第 2 項）。したがって、借主から不払賃料額の弁済に敷金を充てるよう貸主に請求することはできない。
- イ × 敷金の返還請求権は、賃貸借契約が終了し、かつ、貸主が賃貸物の返還を受けた時に発生する（622 条の 2 第 1 項 1 号）。したがって、借主の債権者が、賃貸借契約の継続中に敷金返還請求権を差し押えたとしても、まだ敷金の返還義務が貸主に発生していないので、差押債権者に対する支払義務も発生しない。したがって、貸主は、敷金相当額を差押債権者に支払う必要はない。
- ウ ○ 敷金とは、いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる借主の貸主に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、借主が貸主に交付する金銭をいう（622 条の 2 第 1 項 かつ 書）。原状回復とされている借主の毀損・汚損に対する損賠賠償も敷金による担保の対象となる。
- エ × 不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない（605 条の 2 第 2 項前段）。したがって、貸主 A が賃貸物件を第三者 B に譲渡する際、賃貸人たる地位を A に留保する旨、A B 間で合意すれば、貸主の地位は A に留保される。しかし、譲渡人と譲受人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた貸主たる地位は、譲受人に移転する（同後段）。したがって、賃貸借契約終了時に発生する敷金の返還義務は、譲渡人 A ではなく、譲受人 B が負うことになる。

したがって、誤っているものの組合せはイ、エであり、正解は肢 4 である。

【問 21】 正解 3

- 1 × 債務者が弁済供託をすることができるのは、次の供託原因がある場合に限られる（民法 494 条 1 項・2 項）。
- ① 弁済の提供をしたが、債権者がその受領を拒む場合（受領拒絶）
 - ② 債権者が弁済を受領することができない場合（受領不能）
 - ③ 過失なく債権者を確知することができない場合（債権者不確知）
- しかし、本肢の「貸主に賃料を受領してもらうことが期待できない場合」は、いずれにも該当しないので、借主は供託することができない。
- 2 × 肢 1 の解説参照。自身が貸主であると主張する者が複数名おり、借主が過失なく貸主を特定できない場合は、③債権者不確知に該当する。したがって、借主は賃料を供託することができる。そのうちの 1 人に賃料を支払っても賃料支払義務を免れることはできない。
- 3 ○ 弁済供託は、債権者のために行われるものであるから（494 条 1 項参照）、貸主は、いつでも供託金を受領することができる。この場合、供託所に備えられている払渡請求書（還付請求書）に供託通知書等を添えて供託所に提出することで供託金を受領することができる。
- 4 × 「債務者」は、供託後、遅滞なく、債権者に供託の通知をしなければならない（495 条 3 項）。「供託所」が通知するのではない。

【問 22】 正解2

- 1 × 借主が滞納賃料の一部を支払った場合、この支払いが何に充当されるのか(元本か、利息か、費用か)という「弁済の充当」に関する民法の定めは強行規定ではなく、まず当事者間の合意によって決まる(合意充当、民法490条)。賃料の充当については、当事者であるABの合意で決めることができる。
- 2 ○ 「弁済の充当」は、第1に当事者に合意があればそれに従い(合意充当)、第2に、弁済の充当に関する合意がない場合には、弁済者(借主)は、給付時に、その弁済を充当すべき債務を指定することができる(指定充当、488条1項)。また、弁済者が指定をしないときは、原則として、弁済を受領する者(貸主)が、受領時に、その弁済を充当すべき債務を指定することができる(指定充当、同2項)。したがって、A(貸主)は、B(借主)が充当を指定しない場合、金20万円を受領時に、いずれの債務に充当するかを指定することができる。
- 3 × 肢2の解説参照。B(借主)は、A(貸主)に対して、充当すべき債務を指定することができる。したがって、令和2年10月分の賃料及び同月分の遅延損害金に金20万円を優先的に充当するよう指定することができる。
- 4 × 指定充当がなされない場合には、民法の規定に従い弁済の充当がなされる(法定充当、489条)。また、費用、利息及び元本の充当の順序については、合意充当の場合は、合意した順序で(490条)、指定充当又は法定充当の場合で弁済者が債務の全額を消滅させるのに足らない給付をしたときは、費用→利息→元本の順序で充当される(489条1項・2項)。したがって、Bが持参した現金20万円は、合意充当であれば、合意した順序で、指定充当・法定充当であれば、費用→利息(遅延損害金)→元本の順で充当されるので、必ずしも「遅延損害、元本及び費用の順で充当される」とはいえない。

【問 23】 正解3

- 1 ○ 貸主は、賃貸物の使用・収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、借主の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、貸主は修繕義務を免れる(民法606条1項)。
- 2 ○ 貸主が賃貸物件の保存に必要な行為(修繕)をしようとするときは、借主はこれを拒むことはできない(606条2項)。修繕は、貸主にとって義務であると同時に権利でもあるので、借主には修繕を受忍する義務がある。「雨漏りの修繕」は賃貸物件の保存に必要な行為であるから、借主はこれを拒めない。
- 3 × 賃借物の修繕が必要である場合において、借主が貸主に修繕が必要である旨を通知し、又は貸主がその旨を知ったにもかかわらず貸主が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、借主は、自らその修繕をすることができる(607条の2第1号)。なお、借主の責任ではなく賃借物の一部が滅失その他の事由により使用・収益をすることができなくなった場合、賃料は、その使用・収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される(611条1項)。本肢もこれに該当する場合には、「借主は賃貸物件の使用・収益ができない範囲」で賃料の支払を拒絶することは可能である。
- 4 ○ 貸主は、賃貸物の使用・収益に必要な修繕義務を負う(606条1項)。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。

【問 24】 正解 1

- ア × 債務不履行に基づく解除を行うためには、債務者に債務不履行状態を是正する機会を与えるため、原則として解除権の行使に先立ち、催告をしなければならない（民法 541 条）。しかし、判例では、本肢と同様の特約の有効性に関して「催告をしなくてもあながち不合理でないという事情」が存する場合には、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であるとしている。本問については、設問文に「選択肢に記載のない事実及び特約はない」とされているので、「催告をしなくてもあながち不合理でないという事情」は存在しないため、原則通り催告をしなければ契約の解除はできない。したがって、「賃料の支払を 1 か月でも滞納すれば貸主が催告を経ずに賃貸借契約を解除できる」という特約を定めた場合でも、催告をしなければ解除はできないので、11 月末日が支払期限である 12 月分の賃料が支払われなかったときに 12 月 1 日に貸主が行った解除通知は無効である。
- イ ○ 賃料の不払を理由として契約を解除する場合、債務者の帰責事由（故意過失）は不要である（民法 541 条、542 条参照）。つまり、貸主は賃料の不払につき借主に故意過失があったことについては立証する必要はない。
- ウ ○ 契約の解除は、相手方に対する意思表示によって行う（540 条 1 項）。解除の意思表示は口頭で行うことも可能であり、書面で行うことは義務付けられていない。したがって、契約を解除すると口頭で伝えられた借主の「通知を書面で受け取っていないので解除は無効である」という反論は解除の効力に関係がない。
- エ × 肢アの解説参照。本肢も「催告をしなくてもあながち不合理でないという事情」が存在しないと考えられるため、原則通り催告をしなければ賃貸借契約の解除はできない。したがって、借主の「それまで一度も滞納賃料の催告を受けたことがないので解除は無効である」という反論は解除の効力に関係がないとは言い切れない。

したがって、誤っているものの組合せはア、エであり、正解は肢 1 である。

【問 25】 正解 4

- 1 ○ 借主につき破産手続の開始が決定されると、破産財団の管理処分権は破産管財人に帰属する（破産法 78 条 1 項）。そのため借主の破産管財人が、賃料関係の権利義務の主体となり、賃料を支払い、貸主との関係における催告・解除等の通知の相手方となる。したがって、破産管財人が選任されると、貸主が賃料の支払を催告する相手方は、破産管財人となる。
- 2 ○ 双務契約（当事者双方が義務を負う契約）において、破産者及び相手方が破産手続開始決定当時、双方ともにその債務が未履行のときは、破産管財人は、契約の解除又は履行のいずれかを選択することができる（53 条 1 項）。賃貸借契約は双務契約であり、将来の債務は双方未履行であるから、借主につき破産手続の開始が決定され、破産管財人が選任された場合、破産管財人は、賃貸借契約の解除を選択し、契約を解除することができる。
- 3 ○ 以前民法では、借主が破産宣告を受けたときは、貸主又は破産管財人のいずれからでも賃貸借契約の解約申入れをすることができるとしていた。しかし、破産法の改正に伴う民法の改正により、この規定は削除された。したがって、現在の民法では、借主につき破産手続の開始が決定されたことは、賃貸借契約の解除事由とはされていない。

- 4 × 貸主が破産手続開始の決定を受けた後も、借主は、賃料の支払いは免れないが、預け入れた敷金
が他の破産債権と同様の扱いを受け、その一部しか返還されなくなることは、借主にとって不利益
である。そこで、破産法は「敷金の返還請求権を有する者（借主）が破産者（貸主）に対する賃料
債務を弁済する場合には、借主は貸主の破産管財人に対して敷金の額まで弁済額の寄託（破産管財
人に預かってもらう）を請求することができる」としている（70条）。したがって、借主は預け入
れている敷金の額まで破産管財人に対して寄託を請求できるのであり、賃料の支払いを拒むことが
できるのではない。

【問 26】 正解3

- ア × 貸主が賃貸物件を第三者に譲渡したこと等により貸主の地位が移転し、主たる債務の債権者に変更
が生じた場合、保証債務も主たる債務に随伴して新債権者に移転する（随伴性）。したがって、保証
人は新貸主との間で保証債務を負うことになる。
- イ × 賃貸借契約の保証人は、主たる債務者である借主が賃料を支払うだけの資力があるにもかかわらず
滞納している場合、保証債務の履行を拒否することができる（催告の抗弁権、民法452条）。しかし、
連帯保証人は、この「催告の抗弁権」を行使できない（454条）。
- ウ ○ 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債
権者（貸主）は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息・違約金・
損害賠償などについての不履行の有無（借主が賃料を滞納しているかどうか）・これらの残額等に関
する情報を提供しなければならない（458条の2）。
- エ ○ 根保証契約（一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約）であって個人根保
証契約（保証人が法人でないもの）の保証人は、主たる債務の元本・主たる債務に関する利息・違
約金・損害賠償など主たる債務に従たる全てのものについて、極度額を限度として、その履行をす
る責任を負う（民法465条の2第1項）。そして、個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その
効力を生じない（同2項）。これは保証が連帯保証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3である。

【問 27】 正解3

- ア × 建物の賃貸借については借主が建物の「引渡し」を受けていれば賃借権を対抗できる（借地借家
法31条1項）。また、抵当権が実行された場合の借主と買受人の優劣は、抵当権設定登記と賃借権
の対抗力取得との先後によって決まる（605条、177条）。競売で買受人が建物を競落した場合、抵
当権の実行前に賃貸借契約が締結され引渡しを受けていても、それが抵当権設定登記後であれば、
借主は買受人に賃借権を対抗することができない。なお、本肢については、借主が「引渡し」を受
けた時期が抵当権の設定登記の前か後かが明らかではないが、設問の「抵当権が設定されている建
物」との記述から登記もされていると考え「抵当権設定登記後の賃貸借」と判断するが、疑問が残
る選択肢である。

- イ × 建物について抵当権が設定され、その登記がされた後に、賃貸借契約が締結された場合、当該抵当権が実行され、買受人に当該建物の所有権が移転したときは、借主は建物を明け渡さなければならないが、買受けの時から6か月間は明渡しを猶予される（395条1項）。この規定は買受人に賃借権を対抗できない場合に適用されるので、買受人に賃借権を対抗できる本肢の場合には適用されない。
- ウ ○ 肢イの解説参照。競落した建物に、買受人に賃借権を対抗できない建物使用者がある場合、その建物使用者は、買受人の買受けの時から6か月間明渡しを猶予される。しかし、他人の物を使用・収益することには変わりがないので、買受人に対して、買受け時より後に建物を使用したことの賃料相当額の対価を支払わなければならない。したがって、買受人は、建物使用者に対して、買受けの時より後に建物の使用をしたことの対価を請求できる。

したがって、誤っているものはア、イの2つであり、正解は肢3である。

【問 28】 正解2

- 1 × 期間の定めのある建物賃貸借契約において、期間内解約を認める条項（中途解約の特約）を設けた場合、期間満了前でも賃貸借契約を中途解約できる（民法618条参照）。この場合、解約の申入れに予告期間を設けることができ、「借主は1か月前に予告することで解約することができる」旨の特約は有効である。
- 2 ○ 肢1の解説参照。建物の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か月を経過することによって終了する（借地借家法27条1項）。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（28条）。したがって、「正当事由」のない解約申入れは無効である。
- 3 × 期間の定めのある建物賃貸借契約において、当事者が期間の満了の1年前から6か月前までの間（通知期間）に相手方に対して更新拒絶の通知等をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる（法定更新、借地借家法26条1項）。つまり、更新を拒絶する場合には、この通知期間に相手方に通知をする必要がある。しかし、合意で更新（合意更新）する場合には、このような期間制限はないので、貸主と借主が賃貸借契約の終期から1年以上前の時点で、更新することにつき合意することも可能である。
- 4 × 期間の定めのない建物賃貸借契約において、貸主が解約を申し入れた場合、正当事由を具備することで、解約申入日から「6か月」の経過により契約が終了する（27条1項、28条）。

【問 29】 正解3

- ア ○ 公正証書を債務名義（強制執行を行うことができる民事執行法に定められた文書）として強制執行ができるのは、金銭の支払いなどを求める請求に限定される（民事執行法22条5号）。不動産の明渡請求については、賃貸借契約の公正証書があったとしても、債務名義とはならず、強制執行を行うことはできない。

- イ × 少額訴訟は、60万円以下の「金銭の支払い」を目的とするものである（民事訴訟法368条1項）。少額訴訟において、「建物の明渡し」を求めることはできない。
- ウ × 明渡しの強制執行を行うための債務名義には、建物の明渡しを命じる確定判決の判決書、それに準ずる効力のある建物の明渡しについての和解調書・調停調書等がある（民事執行法22条7号）。したがって、即決和解（起訴前の和解）の和解調書に基づき建物明渡しの強制執行を行うことができる。
- エ ○ 肢ウの解説参照。裁判上の和解が成立した場合、和解調書に基づき建物明渡しの強制執行を行うことができる。

したがって、正しいものの組合せはア、エであり、正解は肢3である。

【問 30】 正解1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 借主が死亡し、相続人全員が相続放棄をした場合、相続人のあることが明らかでないときに該当し、相続財産は法人とされ（民法951条）、相続財産管理人が選任されて、定められた業務を行い（952～958条の3）、それでも処分されなかった財産は国庫に帰属する（959条前段）。貸主は一定の手続きを取らなければならない「私物」を廃棄することができない。
- イ × 共用部分に私物が放置されている場合、まず、所有者に対して撤去を要請する。私物の所有者が不明なときは、粗大ごみ等であれば処分することが可能な場合もあるが、後日、所有者等と称する者からの返還請求トラブルを回避するのであれば、価値があると思われる私物について保管を検討する必要がある。いずれにしても「管理会社は私物を廃棄することができる」とまではいえないので本肢は不適切である。
- ウ ○ 借主が賃料を滞納したまま長期不在や行方不明となってしまった場合には、「公示送達（裁判所の掲示板に一定事項を掲示することにより掲示から2週間経過後に訴状が相手方に送達されたとみなされる制度）」により、契約解除・明渡し訴訟を提起し、判決を受けた上で、強制執行する方法を取らなければならない。保証人の了承があったとしても、貸主は貸室内の私物を廃棄することは、自力救済にあたり禁止されている。
- エ ○ 肢ウの解説参照。賃貸借契約書に「貸主が貸室内の私物を処分することができる」旨の記載があったとしても、私物を廃棄することは自力救済にあたり禁止されている。

したがって、不適切なものの組合せはア、イであり、正解は肢1である。

【問 31】 正解3

- ア ○ 喫煙等によりクロス等にヤニが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多く、原状回復費は借主負担となる。クロスは6年で残存価値1円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する。

- イ × 借主の過失によりフローリング床全体の張り替えが必要となった場合の張り替え費用は、経年変化を考慮して「当該建物の耐用年数」で残存価値 1 円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。
- ウ ○ 経過年数を越えた設備等であっても、借主は善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っているため、借主が故意・過失等により設備等を破損し、使用不能にしてしまった場合には、本来機能していた状態まで回復させるための費用を借主が負担しなければならない場合がある。したがって、耐用年数を経過した壁クロスであっても、借主が故意に落書きをした部分を消すのに要する費用は、借主の負担となることがある。
- エ × クッションフロアは経年変化を考慮して「6 年」で残存価値 1 円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する。

したがって誤っているものの組合せは、イ、エであり、正解は肢 3 である。

【問 32】 正解 4

- ア × ハウスクリーニング費用は、原則として貸主の負担であるが、借主の負担となるのは、通常の清掃を実施していないために必要となった場合である。この場合、部位若しくは住戸全体の清掃費用相当分を全額借主が負担する。
- イ × 鍵交換費用は、鍵の紛失・破損による取替えの場合、借主の負担である。
- ウ × ペット飼育に伴う部屋の毀損を補修する費用は、ペットの飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末などの問題であることから借主の負担と判断される場合が多い。また、無断飼育の場合は用法違反にあたるものと考えられる。
- エ × 借主の同居人は借主の履行補助者と考えられ、履行補助者の故意過失は、借主自身の故意過失と同視されるため、借主の同居人による部屋の毀損を補修する費用は借主の負担である。

したがって、誤っているものはア～エの 4 つであり、正解は肢 4 である。

【問 33】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 厚生労働省の通達において新型コロナウイルス感染症が発生した場合における情報の公表について「感染者等に対して不当な差別及び偏見が生じないように、個人情報の保護に留意する必要があること」とされていること、及び公表基準においても感染者の氏名は「公表しない情報」とされていることから、「感染した借主を特定して貸主及び他の借主に対して告知すること」は、管理業者の個人情報の取り扱いとして適切とはいえない。
- 2 ○ 警察官を名乗る者からの電話による特定の借主の契約内容に関する問い合わせに対し、実際には警察官ではない可能性もあるため、直ちには回答せず、「捜査関係事項照会書（警察から犯罪捜査のため、必要な事項を収集するために、ある情報の提供を依頼する書面）」により照会するよう求めたことは、適切である。

- 3 ○ 「要配慮個人情報」とは、不当な差別、偏見その他の不利益が生じないように取扱いに配慮を要する情報として、個人情報保護法に定められた情報である（2条3項）。具体的には、本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実等が該当する。したがって、入居の申込に際し、申込書等の「人種」の記載は「要配慮個人情報」として取り扱わねばならない。
- 4 ○ 締結済の賃貸借契約書等を普通郵便で貸主に送付することは、実務上、一般的に行われている扱いであり、個人情報の取り扱いとして不適切とはいえない。

【問 34】 正解2

- 1 ○ 公正証書が、一定金額の金銭支払いなどを目的とする請求に関する文書であり、債務者の同意を得て、債務者が直ちに強制執行に服する旨の陳述（強制執行認諾文言）が記載されている場合には、公正証書により強制執行をすることができる（民事執行法22条5号）。したがって、貸主が、賃料の未収が生じた際に、訴訟を提起せず強制執行により回収したい場合、借主の同意を得て、未収賃料の支払方法及び支払が遅滞した場合は借主が直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載されている公正証書で賃貸借契約書を作成すれば、この契約書によって賃料回収の強制執行をすることができる。
- 2 × 未収賃料の支払いを請求する相手方は、原則として借主又は保証人である。また、借主の同居の配偶者に対しても日常家事連帯債務として請求が可能である（判例）。したがって、借主が死亡した場合、管理業者は、連帯保証人・同居中の配偶者のいずれに対しても未収賃料を請求することができる。
- 3 ○ 令和2年4月1日施行の改正民法により個人根保証の保証契約を締結する場合には、極度額を定めることが必要となった（465条の2第1項）。極度額とは、保証人が負担する保証債務の上限額をいう。そして、管理業者は、連帯保証人に対しては、極度額範囲内であれば何度でも未収賃料の請求ができる。
- 4 ○ 令和2年4月1日施行の改正民法では個人根保証において極度額を定めなかった場合には、保証契約は効力を生じないとされている（465条の2第2項）。しかし、同日より前に賃貸借契約の保証人となった連帯保証人に対しては改正民法は適用されないため、管理業者は極度額の定めがなくても未収賃料の請求ができる。

【問 35】 正解2

- 1 × 建物の借賃が、①土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、②土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる（借地借家法32条1項）。「契約の条件にかかわらず」とされているので、契約の約定に「賃料の増減は協議による」との記載があった場合でも、要件を満たすときは、貸主は借主に対し、賃料増額請求をすることはできる（判例）。

- 2 ○ 貸主が賃料の増額を請求し借主がこれを拒んだが、貸主の請求を認めた裁判が確定した場合、借主が賃料の不足額を支払うにあたり、特約がないときは、年1割の割合による支払期後の利息を付加しなければならない(32条2項)。
- 3 × 定期建物賃貸借契約においては、あらかじめ賃料改定方法を定めていた場合、借地借家法上の賃料増減額請求の規定は適用されない(借地借家法38条7項、32条)。したがって、定期建物賃貸借契約の締結にあたり、「契約期間中に如何なる理由が生じても賃料の減額はできないものとする」旨の特約をした場合、この特約は有効である。
- 4 × 借主が賃料の減額を請求し貸主がこれを拒んだが、借主の請求を認めた裁判が確定した場合、貸主が受け取った賃料の過払額を返還するにあたり、特約がないときは、「年1割の割合による受領後の利息」を付加しなければならない(32条3項)。

【問 36】 正解4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 防犯対策として、所轄の警察署や近隣住民、入居者同士、管理業者間の良好なコミュニケーションが重要であり、近隣で発生した犯罪情報をいち早く掲示板などで知らせ、深夜帰宅や部屋の施錠に注意を促すことも大切である。
- イ ○ 防犯対策として、空き家の不正使用を防ぐために、賃貸物件に鍵保管用キーボックスを設ける場合には、暗証番号を同じ番号で使い続けることは避け、適宜その暗証番号の変更や更新をすることが必要である。
- ウ ○ 防火対策として、共同住宅の周囲を放火できにくい環境に整備する管理が求められる。その際のポイントの1つとして「駐車場内の車やバイクにカバーを設ける場合は、不燃性のものを使用すること」がある。

したがって、適切なものはア、イ、ウの3つであり、正解は肢4である。

【問 37】 正解3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 修繕履歴は、次の修繕を企画する上で重要な情報となる。
- 2 ○ 建物が長期にわたり必要な機能を維持して、収益性を保持するためには、日常の点検管理と計画的な修繕が必要不可欠である。
- 3 × 賃貸管理では、建物の劣化状態について外観調査を手掛かりに、「見えない部分も含めて」修繕の必要性を判断し、効果的な修繕計画を立案することが求められる。
- 4 ○ 賃貸建物については、退去時の敷金精算等も視野に入れ、賃貸時の原状等について、客観的なデータを履歴情報として保存しておくことは重要である。

【問 38】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × コンクリート打ち放しでは、コンクリート自体の塩害、中性化、凍害等を点検する必要がある。
- 2 ○ 傾斜屋根（カラーベスト等）の屋根表面の塗膜の劣化による、色あせ、錆等、美観の低下、夏場日差しによる表面温度の上昇等により、屋根材の割れや漏水等が発生する場合がある。
- 3 ○ 陸屋根では、落ち葉やごみが樋や排水口（ルーフドレイン）をふさいだりすると屋上の防水面を破損しかねず、漏水の原因にもなる。
- 4 ○ 外壁タイルやモルタル塗りでは、その剥離、剥落に注意を払わねばならず、下地のコンクリートや下地モルタルとの付着力が低下すれば、剥落事故につながる。

【問 39】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 配管からの漏水には、給水管の保温不足による結露を原因とするものがある。
- 2 ○ マンション等の場合、漏水が給水管からの場合、被害を受けた部屋の上の階が漏水の発生源であることが多いが、上階の部屋や横系統バルブ（仕切弁）を閉めて給水を遮断して、発生箇所を特定することが必要となる。
- 3 ○ 配管からの漏水の場合、築年の古い建物では、床下やスラブの埋設配管、壁の内側に隠れた配管等からの漏水の有無を調査するために一部の壁等を壊す必要がある。この場合、入居者には工事が終わるまで仮住まいを求める等、影響は避けられない。
- 4 ○ 漏水している水が雨水なのか、給水や排水管からの漏水かを特定することは、原因調査において重要なことである。

【問 40】 正解 4

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 受水槽方式のうち高置（高架）水槽方式は、水道本管から分岐して引き込んだ上水をいったん受水槽に蓄え、揚水ポンプによって屋上に設置された高置水槽に送水し、重力により各住戸へ給水する方式である。
- 2 ○ さや管ヘッダー方式は、洗面所等の水回り部に設置されたヘッダーから管をタコ足状に分配し、各水栓等の器具に単独接続する方式である。
- 3 ○ 局所給湯方式は、給湯系統ごとに加熱装置を設けて給湯する方式で、近接した給湯器具に返湯管を設けない一管式配管で給湯する方式である。
- 4 × 家庭用燃料電池は、電気と同時に発生する熱を回収し、給湯に利用するシステムである。本肢のヒートポンプの原理を利用し、大気から集めた熱を利用して湯を沸かす機器は、ヒートポンプ給湯機（エコキュート）である。

【問 41】 正解 4

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 遮断器が落ちて停電した場合には、分電盤を調べ、遮断器が落ちている回路を再び通電させて、再度停電したときは、その回路を切って、専門業者に原因究明と修理を依頼する必要がある。
- 2 ○ ある規模以上の共同住宅で、各住戸と共用部分の契約電力の総量が 50 キロワット以上のときは、6,000 ボルトの高圧引き込みとなり、受変電設備を設置する必要がある。
- 3 ○ 単相 3 線式では、3 本の電線のうち、真ん中の中性線と上、または下の電圧線を利用すれば 100 ボルト、そして、中性線以外の上と下の電圧線を利用すれば 200 ボルトの電力を供給することができる。
- 4 × E L B (アース・リーク・ブレーカー) は、漏電遮断器 (漏電ブレーカー) のことで、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素早く察知して回路を遮断し、感電や火災を防ぐ器具である。本肢の地震発生時に設定値以上の揺れを検知したときに、ブレーカーやコンセントなどの電気を自動的に止める器具は、感震ブレーカーである。

【問 42】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 火災保険は、賃貸不動産の経営における危険を軽減・分散するための重要な方策の 1 つである。また、保険商品の分類には、保険業法上、「第一分野 (生命保険)」「第二分野 (損害保険)」「第三分野 (傷害保険・医療保険・がん保険等)」という分類方法がある。火災保険は、保険業法上の「第二分野」に分類される損害保険の一種である。
- 2 ○ 地震保険は、地震、噴火又はこれらによる津波を原因とする建物や家財の損害を補償する保険である。
- 3 × 賃貸不動産の借主が加入する借家人賠償責任保険は、火災・爆発・水ぬれ等の不測、かつ、突発的な事故によって、「貸主に対する法律上の損害賠償を負った場合の賠償金等を補償するもの」であり、自己の家財に対する損害保険ではない。また、借家人賠償責任保険は、借主が加入する火災保険に特約でセットされているものであり、単独で加入することはできない。
- 4 ○ 地震保険は、住宅の火災保険に付帯して加入する保険である。地震保険の保険金額は、主契約の火災保険金額の 30%~50% 以内の範囲で、建物 5,000 万円、家財 1,000 万円までとされている。

【問 43】 正解 2

- 1 ○ 相続税を計算する場合の「貸家建付地 (賃貸不動産を建てた自用地)」の評価額は「貸家建付地の評価額 = 自用地 (更地) の評価額 $\times$ (1 - 借地権割合 $\times$ 借家権割合 $\times$ 賃貸割合)」の算式によって算出する。この算式中の「借地権割合 $\times$ 借家権割合 $\times$ 賃貸割合」が評価減となる部分である。したがって、借地権割合 70%、借家権割合 30%、賃貸割合を 100% とすると、「70% $\times$ 30% $\times$ 100% = 21%」となり、更地の場合と比べて土地の評価額を 21% 軽減できる。

- 2 × 小規模宅地等の特例として「被相続人と同一生計親族が居住していた自宅の敷地（特定居住用宅地等である小規模宅地）」については、一定の要件を満たす場合、「330 m²」までの部分について評価額を「80%」減額することができる。
- 3 ○ 贈与税の暦年課税とは、1月1日から12月31日までの1年間に受けた贈与に対して課税する制度であり、暦年課税には年間110万円の基礎控除が認められている。贈与税は、暦年課税の場合、1年間に贈与を受けた財産の価額から基礎控除額の110万円を控除した額に税率を乗じて計算する。
- 4 ○ 相続時精算課税制度とは、贈与を受けた年の1月1日において60歳以上の親又は祖父母から、同年1月1日において20歳以上の子又は孫に財産を贈与した場合、財産を取得した人が、贈与税の基礎控除に代えて、贈与財産が2,500万円を超えたときでも、超えた部分の金額について一律20%の税率の贈与税を支払えばよいという制度である。そして、相続時精算課税制度を選択した場合、その選択した年以降の贈与には、すべて相続時精算課税制度が適用され、暦年課税に変更することはできず、110万円の基礎控除を受けることができない。

【問 44】 正解4

- 1 × 不動産所得とは、不動産（土地・建物）や不動産の上に存する権利（借地権等）の貸付による所得をいう。不動産貸付業による所得は事業所得ではなく、その規模にかかわらず不動産所得である。
- 2 × 不動産所得の計算において、個人の場合、減価償却の方法は定額法を原則とするが、減価償却資産の償却方法の届出書を提出すれば、定率法によることも認められる。ただし、1998（平成10）年4月1日以後に取得した建物、2016（平成28）年4月1日以後に取得した建物附属設備・構築物については定額法で計算しなければならない。「すべての償却資産について」定率法を選択できるわけではない。
- 3 × 青色申告者の不動産所得が赤字になり、損益通算をしても純損失が生じたときは、翌年以後3年間にわたり、純損失の繰越控除が認められる。この特典を受けるためには、純損失が生じた年に青色申告をしていればよく、翌年以降も青色申告者であることは条件とされていない。
- 4 ○ 事業用資産の修理等のための支出が「修繕費（通常の維持管理や原状回復のための支出）」か「資本的支出（資産の使用期間を延長させる支出・資産の価額を増加させる支出）」かが明らかでない場合、次のいずれかに該当していれば、修繕費と認められる。
 - ① その金額が60万円未満である場合
 - ② その金額が修理等をした資産の前年末取得価額のおおむね10%相当額以下である場合

【問 45】 正解3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ プロパティマネジメントは、実際の賃貸管理・運営を行うことである。これに対してアセットマネジメントは、資金運用の計画、決定・実施、実施の管理を行うことである。
- 2 ○ プロパティマネジメントは、投資家のために行われる業務であるという観点から、特に①報告業務、②調査・提案業務、③所有者の変更に伴う業務が重要視されている。

- 3 × プロパティマネジメントにおいては、現存する建物の価値を維持することに加え、さらに管理の質を高め、長期的な観点から建物の価値を高める改修を行うことについて積極的な計画、提案を行うことは必要不可欠である。
- 4 ○ プロパティマネジメントの観点からは、可能な限り既存の借主を退出しないように引き留め、維持することも、賃貸管理業務の重要な業務であり、プロパティマネジメント会社の責務である。

【問 46】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 住生活基本法に基づく住生活基本計画において「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへ更新する（住宅ストックからの視点・目標5）」に対して、基本的な施策として「民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要となる修繕資金が確保されるための手段を検討する」ことが挙げられている。
- 2 ○ 住生活基本計画において「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定を確保する（居住者からの視点・目標3）」に対して、基本的な施策として「民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能を強化するとともに、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動を支援する」ことが挙げられている。
- 3 × 住生活基本計画において「高齢者が自立して暮らすことができる住生活を実現する（居住者からの視点・目標2）」に対して、基本的な施策として「高齢者の需要に応じ、サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や生涯活躍のまちの形成」が挙げられている。サービス付き高齢者向け住宅等の供給「抑制」ではない。
- 4 ○ 住生活基本計画において「急増する空き家の活用・除却を推進する（住宅ストックからの視点・目標6）」に対して、基本的な施策として「定期借家制度、D I Y型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用する」ことが挙げられている。

【問 47】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 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とする（賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」（7）・「秘密保持義務」）。本肢の勤務していた管理業者を退職した後も、賃貸不動産経営管理士として職務上知った関係者の秘密を漏らさないようにしていることは、秘密保持義務を遵守しており、倫理憲章の趣旨に照らして適切である。
- 2 × 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（「倫理憲章」（4）・「公正と中立性の保持」）。本肢のもっぱら依頼者である貸主の立場に立って対応していることは、公正と中立性の保持に反するため、倫理憲章の趣旨に照らして不適切である。

- 3 ○ 賃貸不動産経営管理士はあらゆる機会を活用し、賃貸不動産管理業務に関する広範で高度な知識の習得に努め、不断の研鑽により常に能力、資質の向上を図り、管理業務の専門家として高い専門性を発揮するよう努力する（「倫理憲章」（5）・「専門的サービスの提供および自己研鑽の努力」）。本肢の賃貸不動産経営管理士の資格取得後も毎年、賃貸不動産経営管理士試験問題に目を通して勉強していることは、自己研鑽の努力を遵守しており、倫理憲章の趣旨に照らして適切である。
- 4 ○ 賃貸不動産経営管理士のもつ、公共的使命を常に自覚し、公正な業務を通して、公共の福祉に貢献する（「倫理憲章」（1）・「公共使命」）。本肢の賃貸物件が所在する地域の防犯・防災活動に協力するため、貸主に対し、積極的に企画提案していることは、公共使命を遵守しており、倫理憲章の趣旨に照らして適切である。

【問 48】 正解3

- 1 ○ 居室の天井の高さは、2.1m以上でなければならない（建築基準法施行令 21 条 1 項）。
- 2 ○ 天井の高さは、室の床面から測り、1 室で天井の高さの異なる部分がある場合には、その平均の高さによる（同 2 項）。
- 3 × 天井高が 1.4m 以下で、かつ設置される階の床面積の 2 分の 1 未満であるなどの基準を満たし、小屋裏物置（いわゆるロフト）として扱われる部分は、床面積に算定されない。なお、本肢は、床面積の要件を「2 分の 1 以下」としているので正確な表現ではないが、「基準を満たし」としているので、小屋裏物置の要件を満たしていると判断し解答している（昭 55 年 2 月 7 日住指発 24 号、平 12 年 6 月 1 日住指発 682 号）。
- 4 ○ 一定の基準を満たした小屋裏物置（いわゆるロフト）は、小屋裏の余剰空間を利用するものであり、用途については収納に限定される。したがって、小屋裏物置を居室として使用することはできない（同通達）。

【問 49】 正解2

- ア × 不動産取引においては、「不動産の売買契約書」や「建物の建築請負契約書」、「ローン借入れのための金銭消費貸借契約書」等には、課税文書として印紙税が課される。しかし、「建物の賃貸借契約書」は非課税文書とされており、印紙税は課されない。なお、業務上の契約書等に貼付された印紙税額に相当する金額は、所得税の計算上の必要経費として計上できる。
- イ ○ 不動産取引においては、「事務所・店舗の賃料」や「仲介手数料（売買・賃貸）」、「貸付期間が 1 か月未満の住宅の賃料」については消費税が課される。これに対して「貸付期間が 1 か月以上の住宅の貸付による賃料」については、消費税は課されない。
- 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（送付された納税通知書に基づき自ら納付書で納付する方法）と特別徴収（給料から天引きされる方法）がある（地方税法 5 条 2 項 1 号、319 条 1 項）。
- ※なお、地方税法上、住民税の課税主体は「市区町村」とされているので、「市区町村長」とする本肢は「誤っているもの」と考えることもできるが、試験主体からの公表された本問の正答は「2」であり、本肢は「正しいもの」とされている。

したがって、誤っているものはアの1つであり、正解は肢2である。

【問 50】 正解2

- 1 ○ 不動産証券化とは、不動産の権利を証券に結びつけることを前提にして、不動産投資と不動産事業の管理運営をマネジメントする仕組みである。不動産証券化によって、すでに多額の資金が不動産市場に流入し、Jリートをはじめとする証券化商品は大きな市場を形成している。
- 2 × 金融商品取引法（金商法）は、その取り扱う内容によって、金融商品取引業を①第一種金融商品取引業、②第二種金融商品取引業、③投資助言・代理業、④投資運用業の4つに分類しているが、いずれの事業を行う場合でも金商法上の登録が必要である。不動産証券化において、「アセットマネージャー」は、投資一任の業務や投資法人の資産運用業務など投資運用を行うので、「投資運用業」の登録が必要となる。「プロパティマネージャー」ではない。
- 3 ○ 不動産証券化においてプロパティマネージャーの行う調査・提案業務は、投資家が多数であり、そのメンバーは常に入れ替わる可能性があるため、不特定の相手方に対する論理的な説得力が必要である。論理的な説得力を持つ調査・提案には客観的な資料・証拠がなくてはならない。このため提案に際し、客観的な合理性を担保するための調査を行い、根拠となる資料をそろえることが不可欠である。
- 4 ○ プロパティマネジメントの業務には、中・長期的な改修・修繕の計画を策定して実施する「コンストラクションマネジメント（CM）」も取り入れられはじめている。「コンストラクションマネジメント」とは、元来米国で用いられている建設生産・管理システムで、工事の専門家ではない一般企業の発注者に代わり、専門家（コンストラクションマネージャー）が発注者の側に立って、技術的中立性を保ちながら、設計・発注・工事の各段階での品質・コスト・スケジュール等をマネジメントする業務を行う方式をいう。