

TAC賃貸不動産経営管理士講座

令和 3 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、変更することもあり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】 賃貸住宅の管業務等の適正化に関する法律（以下、各問において「管理業法」という。）に定める賃貸住宅管理業者が管理受託契約締結前に行う重要事項の説明（以下、各問において「管理受託契約重要事項説明」という。）に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 管理受託契約重要事項説明は、管理受託契約の締結とできるだけ近接した時期に行うことが望ましい。
- 2 管理受託契約重要事項説明は、業務管理者が行わなければならない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、賃貸人が管理受託契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が管理受託契約について一定の知識や経験があったとしても、書面にて十分な説明をしなければならない。
- 4 管理受託契約に定める報酬額を契約期間中に変更する場合は、事前説明をせずに変更契約を締結することができる。

【問 2】 次の記述のうち、賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明において説明しなければならない事項として適切なものはいくつあるか。

- ア 管理業務の内容及び実施方法
- イ 報酬並びにその支払の時期及び方法
- ウ 管理業務の一部の再委託に関する事項
- エ 管理受託契約の更新及び解除に関する事項

- 1 1 つ
- 2 2 つ
- 3 3 つ
- 4 4 つ

【問 3】 管理受託契約重要事項説明におけるITの活用に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 管理受託契約重要事項説明に係る書面（以下、本問において「管理受託契約重要事項説明書」という。）に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合、賃貸住宅の賃貸人の承諾が必要である。
- 2 管理受託契約重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成できる方法でなければならない。
- 3 管理受託契約重要事項説明をテレビ会議等のITを活用して行う場合、管理受託契約重要事項説明書の送付から一定期間後に説明を実施することが望ましい。
- 4 管理受託契約重要事項説明は、賃貸住宅の賃貸人の承諾があれば、音声のみによる通信の方法で行うことができる。

【問 4】 管理受託契約の性質に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 管理受託契約は、民法上の委任と雇用の性質を併有することが想定されている。
- 2 民法上の請負は、法律行為又は事実行為をすることを目的とする。
- 3 建物設備の維持保全業務は、民法上の準委任に当たる。
- 4 民法上の委任契約は、書面で契約を締結することが義務付けられている。

【問 5】 次の記述のうち、賃貸住宅標準管理受託契約書（国土交通省不動産・建設経済局令和3年4月23日公表。以下「標準管理受託契約書」という。）にて賃貸住宅管理業者に代理権が授与されている事項に含まれないものはどれか。

- 1 未収金回収の紛争対応
- 2 賃貸借契約の更新
- 3 修繕の費用負担についての入居者との協議
- 4 原状回復についての入居者との協議

【問 6】 賃貸住宅の管理の実務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 借主の入れ替えに伴う鍵交換のタイミングは、新しい借主が決定した後ではなく、従前の借主が退去したときが望ましい。
- 2 空室は、劣化や傷みをできるだけ防ぐため、室内に立ち入ることは望ましくない。
- 3 共用部分の清掃に関し、年間の清掃計画と定期点検計画を借主に事前に知らせることは、賃貸住宅管理業者の重要な役割である。
- 4 建物共用部分の廊下や階段に借主の私物が放置されている場合、賃貸住宅管理業者は発見後、直ちに自らその私物の移動や撤去をする必要がある。

【問 7】 賃貸住宅等の管理と自然災害に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸借契約締結時には、借主に対し、地方公共団体が作成した水害ハザードマップ等に記載された避難所の位置について示すことが望ましい。
- 2 ブロック塀の耐震診断や除去・改修等を行う場合、地方公共団体が設ける助成金制度の活用を検討することが望ましい。
- 3 震災等の不可抗力による賃貸住宅の損傷の修繕費用は借主が負担すべきものではない。
- 4 震災等の不可抗力により賃貸住宅の設備の一部が損傷した場合、貸主はその修繕を拒むことができる。

【問 8】 土地工作物責任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 建物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、一次的には所有者が土地工作物責任を負い、所有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、占有者が土地工作物責任を負う。
- イ 建物の管理を行う賃貸住宅管理業者は、建物の安全確保について事実上の支配をなしうる場合、占有者として土地工作物責任を負うことがある。
- ウ 建物に建築基準法違反があることによって他人に損害を生じたときは、建設業者が損害賠償責任を負うのであって、建物の所有者及び占有者は土地工作物責任を負わない。
- エ 設置の瑕疵とは、設置当初から欠陥がある場合をいい、保存の瑕疵とは、設置当初は欠陥がなかったが、設置後の維持管理の過程において欠陥が生じた場合をいう。

- 1 ア、ウ
- 2 イ、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ア、エ

【問 9】 「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、各問において「原状回復ガイドライン」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 賃貸借契約書に居室のクリーニング費用の負担に関する定めがない場合、借主が通常の清掃を怠ったことにより必要となる居室のクリーニング費用は貸主負担となる。
- 2 賃貸借契約書に原状回復について経年劣化を考慮する旨の定めがない場合、借主が過失により毀損したクロスの交換費用は経過年数を考慮せず、全額借主負担となる。
- 3 賃貸借契約書に原状回復費用は全て借主が負担する旨の定めがあれば、当然に、借主は通常損耗に当たる部分についても原状回復費用を負担しなければならない。
- 4 賃貸借契約書に借主の帰責事由に基づく汚損を修復する費用について借主負担とする旨の定めがない場合であっても、借主がクロスに行った落書きを消すための費用は借主の負担となる。

【問 10】 原状回復ガイドラインに関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 壁クロスの毀損箇所が一部分であっても、他の面と色や模様を合わせないと商品価値が維持できない場合には、居室全体の張り替え費用は借主負担となる。
- 2 フローリングの毀損箇所が一箇所のときは、居室全体の張り替え費用を借主の負担とすることはできない。
- 3 畳の毀損箇所が 1 枚であっても、色合わせを行う場合は、居室全体の畳交換費用が借主負担となる。
- 4 鍵の紛失に伴う鍵交換費用は、紛失した鍵の本数に応じた按分割合による額又は経過年数を考慮した額のいずれか低い額による。

【問 11】 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」(国土交通省住宅局平成13年3月23日策定)において、新築される共同住宅に防犯上必要とされる事項に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 エレベーターのかご内には、防犯カメラを設置するものとされている。
- 2 住戸の玄関扉について、ピッキングが困難な構造を有する錠の設置までは不要とされている。
- 3 接地階に存する住戸の窓で、バルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を行うものとされている。
- 4 共用玄関の照明設備の照度は、その内側の床面においては概ね 50 ルクス以上とされている。

【問 12】 住宅の居室に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 住宅の居室とは、人が長時間いる場所のことであり、居間や寝室等が該当し、便所は除かれる。
- 2 住宅の居室には、原則として、床面積の 20 分の 1 以上の換気に有効な開口部が必要である。
- 3 襖等常に解放できるもので間仕切られた 2 つの居室は、換気に関し、1 室とみなすことはできない。
- 4 共同住宅では、その階における居室の床面積の合計が100平方メートル(耐火、準耐火構造の場合は200平方メートル)を超える場合は、避難するための直通階段を 2 つ以上設けなければならない。

【問 13】 賃貸住宅の耐震改修方法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 木造において、基礎と土台、柱と梁を金物で緊結して補強する。
- 2 木造において、壁や開口部を構造パネルや筋かい等で補強する。
- 3 木造において、地震力を吸収する制震装置（ダンパー）を取り付けても効果がない。
- 4 鉄筋コンクリート造において、耐震壁や筋かいを増設する。

【問 14】 修繕履歴情報に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 建物の履歴情報の利用によっては、建物の維持保全にかかる費用の無駄を省くことはできない。
- 2 賃貸借契約締結等の判断材料となり得る履歴情報が、賃貸借の意思決定時に適切に提供されることにより、入居後のトラブル防止にもつながる。
- 3 正確な履歴情報を利用することにより、災害が発生した際の復旧に迅速かつ適切な対応をとることが可能となる。
- 4 建物の履歴情報は、建物の所有者に帰属するものであるが、所有者から管理委託を受けている者が、必要に応じて利用に供することが考えられる。

【問 15】 建物の維持保全に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築基準法第8条は、「建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない」と規定しているが、これは建物管理者にも課せられた義務である。
- 2 集合賃貸住宅は、建築基準法第12条による定期調査・検査報告の対象とはならない。
- 3 建築基準法第12条により特定建築物において義務付けられる定期調査・検査報告は、建物の構造を対象とするものであり、敷地は対象とならない。
- 4 建築基準法第12条により特定建築物において義務付けられる定期調査・検査報告の対象には、昇降機は含まれない。

【問 16】 屋上と外壁の管理に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 陸屋根では、土砂や落ち葉、ゴミ等が排水口をふさいでしまうと、屋上に雨水が溜まり、防水の性能に影響を与え、漏水の原因にもなる。
- 2 傾斜屋根（カラーベスト等）は、夏の温度上昇、冬の温度低下の繰り返しにより、素地自体の変形やゆがみ等を起こすことがあるが、雨漏れの要因とはならない。
- 3 コンクリート打ち放しの外壁は、鉄筋発錆に伴う爆裂を点検する必要はない。
- 4 タイル張り外壁の定期調査方法で、接着剤張り工法以外は、劣化等によりタイルが剥離するおそれがあるので、原則竣工後10年ごとに全面打診等の調査を行わなければならない。

【問 17】 建物の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 建物は時間の経過とともに劣化するので、長期修繕計画を策定し、維持管理コストを試算することは有益である一方、その費用は不確定なことから賃貸経営の中に見込むことはできない。
- 2 長期修繕計画は、数年に一度は見直しを行うことにより、適切な実施時期を確定することが必要である。
- 3 長期修繕計画によって修繕費とその支払時期が明確になることから、将来に備えて計画的な資金の積立てが必要となる。
- 4 計画修繕を実施することで、住環境の性能が維持でき、入居率や家賃水準の確保につながり、賃貸不動産の安定的経営を実現できる。

【問 18】 給水設備・給湯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 水道直結方式のうち直結増圧方式は、水道本管から分岐して引き込んだ上水を増圧給水ポンプで各住居へ直接給水する方式である。
- 2 さや管ヘッダー方式は、台所と浴室等、同時に2か所以上で使用しても水量や水圧の変動が少ない。
- 3 受水槽の天井、底又は周壁は、建物の躯体と兼用することができる。
- 4 ガス給湯機に表示される号数は、1分間に現状の水温+25℃のお湯をどれだけの量（リットル）を出すことができるかを表した数値である。

【問 19】 換気設備に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 自然換気は、室内と室外の温度差による対流や風圧等の自然条件を利用した方式である。
- 2 給気・排気ともに機械換気とする方式は、機械室、電気室等に採用される。
- 3 給気のみ機械換気とする方式は、室内が負圧になるため、他の部屋へ汚染空気が入らない。
- 4 新築建物は、ごく一部の例外を除いて、シックハウスの原因となる揮発性有機化合物の除去対策として24時間稼働する機械換気設備の設置が義務づけられている。

【問 20】 敷金に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 貸主は、建物明渡し後でなければ、敷金を未払賃料に充当することができない。
- 2 敷金は、賃貸借契約上の債務を担保するための金銭であるから、貸主との合意があっても賃貸借契約の締結後に預け入れることができない。
- 3 貸主が建物を借主に引き渡した後、第三者に当該建物を売却し、所有権移転登記を完了した場合、特段の事情がない限り、敷金に関する権利義務は当然に当該第三者に承継される。
- 4 賃貸借契約が終了し、建物が明け渡された後、借主が行方不明となったことにより、借主に対し敷金の充当の通知ができない場合、貸主は敷金を未払賃料や原状回復費用に充当することができない。

【問 21】 賃料増減請求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 賃料増減請求は、請求権を行使した時ではなく、客観的に賃料が不相当となった時に遡って効力を生ずる。
- イ 賃料改定を協議により行うとする特約が定められている場合であっても、賃料増減請求を行うことができる。
- ウ 借主が賃料減額請求を行ったが、協議が調わない場合、減額を正当とする裁判が確定するまでの間、借主は減額された賃料を支払えば足り、貸主は従前の賃料を請求することができない。
- エ 賃料改定については、合意が成立しなければ、訴訟によって裁判所の判断を求めることになるが、原則として、訴訟提起の前に調停を申し立てなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 22】 賃料回収及び明渡しに向けた業務に関する次の記述のうち、不適切なものの組合せはどれか。

- ア 明渡しを命じる判決が確定すれば、貸主は、強制執行によることなく、居室内に立ち入り、残置物を処分することができる。
- イ 貸主は、契約解除後、借主が任意に明渡しことを承諾している場合、明渡し期限後の残置物の所有権の放棄を内容とする念書を取得すれば、借主が退去した後に残置物があったとしても自らこれを処分することができる。
- ウ 貸主は、借主の未払賃料について、支払を命じる判決が確定しなければ、賃料債務の有無及び額が確定しないため、敷金を充当することができない。
- エ 貸主は、賃貸借契約書を公正証書で作成した場合であっても、建物の明渡しの強制執行をするためには、訴訟を提起して判決を得なければならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 23】 賃貸住宅標準契約書（国土交通省住宅局平成30年3月公表）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅標準契約書では、建物賃貸借の目的を「住居」と「事務所」に限定している。
- 2 賃貸住宅標準契約書では、更新料の支払に関する定めはない。
- 3 賃貸住宅標準契約書では、賃料は、建物の使用対価のみを指し、敷地の使用対価は含まないものとされている。
- 4 賃貸住宅標準契約書では、共用部分にかかる水道光熱費等の維持管理費用は、貸主が負担するものとされている。

【問 24】 Aを貸主、Bを借主とする建物賃貸借契約においてBが死亡した場合に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。ただし、それぞれの選択肢に記載のない事実及び特約はないものとする。

- 1 Bの内縁の妻Cは、Bとともに賃貸住宅に居住してきたが、Bの死亡後（Bには相続人が存在するものとする。）、Aから明渡しを求められた場合、明渡しを拒むことができない。
- 2 Bの内縁の妻Cは、Bとともに賃貸住宅に居住してきたが、Bの死亡後（Bには相続人が存在しないものとする。）、Aから明渡しを求められた場合、明渡しを拒むことができない。
- 3 Aが地方公共団体の場合で、賃貸住宅が公営住宅（公営住宅法第2条第2号）であるときに、Bが死亡しても、その相続人は当然に使用権を相続によって承継することにはならない。
- 4 Bが死亡し、相続人がいない場合、賃借権は当然に消滅する。

【問 25】 建物質貸借契約における必要費償還請求権、有益費償還請求権及び造作買取請求権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 賃貸物件に係る必要費償還請求権を排除する旨の特約は有効である。
- イ 借主が賃貸物件の雨漏りを修繕する費用を負担し、貸主に請求したにもかかわらず、貸主が支払わない場合、借主は賃貸借契約終了後も貸主が支払をするまで建物の明渡しを拒むことができ、明渡しまでの賃料相当損害金を負担する必要もない。
- ウ 借主が賃貸物件の汲取式トイレを水洗化し、その後賃貸借契約が終了した場合、借主は有益費償還請求権として、水洗化に要した費用と水洗化による賃貸物件の価値増加額のいずれか一方を選択して、貸主に請求することができる。
- エ 借主が賃貸物件に空調設備を設置し、賃貸借契約終了時に造作買取請求権を行使した場合、貸主が造作の代金を支払わないときであっても、借主は賃貸物件の明渡しを拒むことができない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 26】 定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 中途解約特約のある定期建物賃貸借契約において、貸主は契約期間中であっても、正当事由を具備することなく契約を解約することができる。
- 2 定期建物賃貸借契約書は、同契約を締結する際に義務付けられる事前説明の書面を兼ねることができる。
- 3 賃貸借の媒介業者が宅地建物取引業法第35条に定める重要事項説明を行う場合、定期建物賃貸借契約であることの事前説明の書面は不要である。
- 4 定期建物賃貸借契約において、賃料減額請求権を行使しない旨の特約は有効である。

【問 27】 Aを貸主、Bを借主とする建物賃貸借においてCを連帯保証人とする保証契約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。ただし、それぞれの選択肢に記載のない事実はないものとする。

- ア Bが賃料の支払を怠ったので、AがCに対して保証債務履行請求権を行使した場合、Cは、Bには弁済する資力があり、かつその執行が容易である旨を証明すれば、AがBの財産について執行を行わない間は保証債務の履行を免れる。
- イ Aの賃料債権を被担保債権とする抵当権がD所有の甲不動産に設定されていた場合、Dの負う責任は甲不動産の範囲に限られるところ、Cの負う責任はCの全財産に及ぶ。
- ウ Cが自然人ではなく法人の場合は、極度額を書面で定めなくてもよい。
- エ Bの賃借人の地位がAの承諾の下、第三者に移転した場合、Cが引き続き連帯保証債務を負担することを「保証の随伴性」という。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 28】 Aを貸主、Bを借主とする賃貸住宅（以下、「甲建物」という。）の所有権がCに移転した場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、それぞれの選択肢に記載のない事実はないものとする。

- 1 Aが甲建物を譲渡する前にBがAから引渡しを受けていれば、賃貸人たる地位はCに移転する。
- 2 Aが甲建物を譲渡する前にBがAから引渡しを受けている場合に、AC間で賃貸人の地位をAに留保し、かつCがAに甲建物を賃貸する旨の合意をすれば、Bの承諾がなくても、賃貸人の地位はAに留保される。
- 3 Aが甲建物を譲渡する前にBがAから引渡しを受けている場合に、所有権移転登記を経由していないCから甲建物の賃料の支払を求められても、Bは支払を拒むことができる。
- 4 Aが甲建物を譲渡する前にBがAから引渡しを受けておらず、かつ賃貸借の登記も経由していない場合に、AC間で賃貸人の地位を移転することにつき合意しても、Bの承諾がなければ、賃貸人の地位はCに移転しない。

【問 29】 管理業法における賃貸住宅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。
- 2 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であっても、賃貸住宅に該当しない。
- 3 未入居の住宅は、賃貸借契約の締結が予定され、賃借することを目的とする場合、賃借人の募集前であっても、賃貸住宅に該当する。
- 4 マンションのように通常居住の用に供される一棟の家屋の一室について賃貸借契約を締結し、事務所としてのみ賃借されている場合、その一室は賃貸住宅に該当しない。

【問 30】 管理業法における管理業務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 管理業務には、賃貸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が含まれる。
- 2 管理業務には、賃貸住宅の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が含まれるが、当該契約は賃貸人が当事者となるものに限られる。
- 3 賃貸住宅に係る維持から修繕までを一貫して行う場合であっても、賃貸住宅の居室以外の部分のみについて行うときは、賃貸住宅の維持保全には該当しない。
- 4 管理業務には、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が含まれるが、維持保全と併せて行うものに限られる。

【問 31】 管理業法における賃貸住宅管理業者の業務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければならない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければならない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、営業所又は事務所ごとに、業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日等の事項を記載して保存しなければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、再委託先が賃貸住宅管理業者であれば、管理業務の全部を複数の者に分割して再委託することができる。

【問 32】 管理業法における登録及び業務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者である個人が死亡したときは、その相続人は、死亡日から30日以内に国土交通大臣に届け出なければならない。
- 2 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅したときは、その法人の代表役員であった者が国土交通大臣に届け出なくても、賃貸住宅管理業の登録は効力を失う。
- 3 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は、賃貸住宅管理業者の役員となることはできないが、業務管理者となることができる。
- 4 賃貸住宅管理業者は、営業所又は事務所ごとに掲示しなければならない標識について公衆の見やすい場所を確保できない場合、インターネットのホームページに掲示することができる。

【問 33】 特定賃貸借標準契約書（国土交通省不動産・建設経済局令和3年4月23日更新。以下、各問において同じ。）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。ただし、特約はないものとする。

- 1 特定賃貸借標準契約書では、賃貸住宅内の修繕を借主が実施するとしている場合には、転貸借契約終了時の賃貸住宅内の修繕は、貸主と協議をすることなく借主がその内容及び方法を決定できるとされている。
- 2 特定賃貸借標準契約書では、転貸借契約を定期建物賃貸借にするか否かは、借主と転借人との間の合意により自由に決定できるとされている。
- 3 特定賃貸借標準契約書では、転借人が賃貸借の目的物を反社会的勢力の事務所に供していた場合には、借主は、催告をすることなく、転貸借契約を解除できるとされている。
- 4 特定賃貸借標準契約書では、転貸借契約から生じる転借料と転借人から交付された敷金は、借主の固有の財産及び他の貸主の財産と分別したうえで、まとめて管理できるとされている。

【問 34】 特定賃貸借標準契約書に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。ただし、特約はないものとする。

- 1 特定賃貸借標準契約書では、借主が賃貸住宅の維持保全をするに当たり、特定賃貸借契約締結時に貸主から借主に対し必要な情報の提供がなかったことにより借主に損害が生じた場合には、その損害につき貸主に負担を求めることができる」とされている。
- 2 特定賃貸借標準契約書では、貸主が賃貸住宅の修繕を行う場合は、貸主はあらかじめ自らその旨を転借人に通知しなければならないとされている。
- 3 特定賃貸借標準契約書では、賃貸住宅の修繕に係る費用については、借主又は転借人の責めに帰すべき事由によって必要となったもの以外であっても、貸主に請求できないものがあるとされている。
- 4 特定賃貸借標準契約書では、借主が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び借主の連絡先については、転借人に対し、書面又は電磁的方法による通知をしなければならないとされている。

【問 35】 特定転貸事業者の貸主への報告に関する次の記述のうち、特定賃貸借標準契約書によれば最も適切なものはどれか。ただし、特約はないものとする。

- 1 貸主との合意に基づき定めた期日において、賃貸住宅の維持保全の実施状況や転貸条件の遵守状況、転借人からの転借料の収納状況について、貸主に対し書面を交付して定期報告を行わなければならない。
- 2 貸主は、借主との合意に基づき定めた期日以外であっても、必要があると認めるときは、借主に対し、維持保全の実施状況に関して報告を求めることができる。
- 3 修繕を必要とする箇所を発見した場合、それが緊急を要する状況ではなかったときには、定期報告において貸主に書面を交付して報告を行うことができる。
- 4 自然災害が発生し緊急に修繕を行う必要が生じたため、貸主の承認を受ける時間的な余裕がなく、承認を受けずに当該業務を実施したときは、貸主への報告をする必要はない。

【問 36】 特定転貸事業者が特定賃貸借契約を締結したときに賃貸人に対して交付しなければならない書面（以下、「特定賃貸借契約締結時書面」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約締結時書面は、特定賃貸借契約書と同時に賃貸人に交付する必要はない。
- 2 特定転貸事業者が特定賃貸借契約を更新する際、賃貸人に支払う家賃を減額するのみでその他の条件に変更がなければ、特定賃貸借契約締結時書面の交付は不要である。
- 3 特定賃貸借契約締結時書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合、あらかじめ相手方の承諾を得なければならない。
- 4 特定転貸事業者が特定賃貸借契約締結時書面の交付を怠った場合、50万円以下の罰金に処される場合がある。

【問 37】 特定転貸事業者が特定賃貸借契約を締結しようとするときに契約の相手方となろうとする者に説明しなければならない事項に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の面積
- イ 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の設定根拠
- ウ 特定賃貸借契約の相手方に支払う敷金がある場合はその額
- エ 特定転貸事業者が賃貸住宅の維持保全を行う回数や頻度

- 1 1 つ
- 2 2 つ
- 3 3 つ
- 4 4 つ

【問 38】 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結しようとする際に行う相手方への説明に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 説明の前に管理業法第30条に規定する書面（以下、本問において「特定賃貸借契約重要事項説明書」という。）等を送付しておき、送付から一定期間後に説明を実施した上で速やかに契約書を取り交わした。
- 2 相手方とは、既に別の賃貸住宅について特定賃貸借契約を締結していたため、その契約と同じ内容については特定賃貸借契約重要事項説明書への記載を省略した。
- 3 相手方への説明を、賃貸不動産経営管理士の資格を有しない従業者に行わせた。
- 4 賃貸住宅の修繕は、特定転貸事業者が指定した業者に施工させなければならないという条件を契約に盛り込むこととし、その旨説明した。

【問 39】 特定転貸事業者が特定賃貸借契約の条件について広告をする際に禁止される行為に当たるものに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 実際の周辺相場について調査していなかったが、「周辺相場より高い家賃で借り上げ」と表示した。
- イ 大規模修繕積立金として月々の家賃から一定額を差し引く一方、日常修繕の費用負担は賃貸人に求めない予定であったため、「修繕費負担なし」と表示した。
- ウ 契約を解除する場合には、月額家賃の数か月を支払う必要があるにもかかわらず、その旨を記載せずに、「いつでも借り上げ契約は解除できます」と表示した。
- エ 借地借家法上の賃料減額請求が可能であるにもかかわらず、その旨を表示せず、「10年家賃保証」と表示した。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 40】 特定賃貸借契約の締結について不当な勧誘を禁止される「勧誘者」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 勧誘者は、特定転貸事業者から委託料を受け取って勧誘の委託を受けた者に限られない。
- イ 勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合、再委託を受けた第三者も勧誘者に該当する。
- ウ 特定転貸事業者である親会社との間で特定賃貸借契約を結ぶよう勧める場合の子会社は、勧誘者にあたらない。
- エ 勧誘者には不当な勧誘等が禁止されるが、誇大広告等の禁止は適用されない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 41】 特定賃貸借契約の適正化のための国土交通大臣の監督に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 国土交通大臣は、特定転貸事業者が国土交通大臣の指示に従わない場合でも、特定賃貸借契約に関する業務の全部の停止を命じることはできない。
- 2 勧誘者が不当な勧誘等の禁止に違反した場合、特定転貸事業者が監督処分を受けることがある。
- 3 国土交通大臣は、特定転貸事業者が誇大広告等の禁止に違反した場合、違反の是正のための措置をとるべきことを指示できることがある。
- 4 国土交通大臣は、特定転貸事業者に対し業務停止の命令をしたときは、その旨を公表しなければならない。

【問 42】 賃貸住宅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。

- 1 募集の準備等の契約前業務、賃料の収納と送金等の契約期間中の業務、期間満了時の契約更新業務、明渡しや原状回復等の契約終了時の業務、建物の維持管理や清掃等の維持保全業務は、いずれも居室部分を対象とする業務である。
- 2 貸主が賃貸住宅管理業者に管理業務を委託する管理受託方式の賃貸住宅経営において、賃貸住宅管理業者は、借主の募集、賃料の収受や契約条件の交渉、建物の維持管理の業務を、いずれも貸主の代理として行う。
- 3 賃貸住宅管理業者は、建物管理のプロとしての役割を果たす、循環型社会への移行に貢献する、管理業務に関する専門知識の研鑽と人材育成に努める、といった社会的責務を負うが、貸主の賃貸住宅経営を総合的に代行する資産運営の専門家というわけではない。
- 4 借主保持と快適な環境整備、透明性の高い説明と報告、新たな経営管理法の研究と提案、能動的・体系的管理の継続、非常事態における借主のサポートは、いずれも賃貸住宅管理業者に求められる役割である。

【問 43】 賃貸不動産経営管理士の業務に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸不動産経営管理士は業務管理者として、管理受託契約重要事項説明書の交付、維持保全の実施、家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理、帳簿の備付け、貸主に対する定期報告、入居者からの苦情の処理に関する事項等を自ら実施する役割を担っている。
- 2 賃貸不動産経営管理士は、業務管理者としての事務を適切に実施することに加え、賃貸借関係の適正化を図るために賃貸住宅管理業者が行う業務につき、管理・監督する役割や自ら実施する役割を担う。
- 3 賃貸不動産経営管理士は、宅地建物取引業者が媒介や代理をしないサブリース方式の転貸借契約において、宅地建物取引業法に準じ、転借人に対して契約締結前の重要事項説明や契約成立時の書面の交付を行うことが期待される。
- 4 賃貸不動産経営管理士は、不動産をめぐる新たな政策課題や賃貸不動産の活用方式の普及に積極的に協力して取り組み、不動産政策の推進とそれに伴う国民生活の安定向上に貢献することが求められる。

【問 44】 宅地建物取引業におけるおとり広告に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することは、おとり広告に該当する。
- 2 実際には取引する意思のない実在する物件を広告することは、物件の内容が事実に基づくものである限り、おとり広告に該当しない。
- 3 他の物件情報をもとに、賃料や価格、面積又は間取りを改ざんする等して実際には存在しない物件を広告することは、おとり広告に該当する。
- 4 おとり広告は、宅地建物取引業法には違反しないが、不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）に違反する行為である。

【問 45】 不動産の税金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 サラリーマン等給与所得者は会社の年末調整により税額が確定するので、通常は確定申告をする必要はないが、不動産所得がある場合には、確定申告により計算・納付をしなければならない。
- 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率法を原則とするが、「減価償却資産の償却方法の届出書」を提出すれば定額法によることも認められる。
- 3 賃貸不動産購入時のさまざまな支出のうち、不動産取得税や登録免許税、登記費用、収入印紙等はその年の必要経費とすることができるが、建築完成披露のための支出は建物の取得価格に含まれる。
- 4 不動産所得の収入に計上すべき金額は、その年の1月1日から12月31日までの間に実際に受領した金額とすることが原則であり、未収賃料等を収入金額に含める必要はない。

【問 46】 賃貸住宅に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 住生活基本法に基づき令和3年3月19日に閣議決定された住生活基本計画では、基本的な施策として、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備が掲げられている。
- 2 家賃債務保証業者登録規程（平成29年10月2日国土交通省告示第898号）によれば、国土交通大臣は、家賃債務保証業者登録簿を一般の閲覧に供する。
- 3 不動産登記において建物の床面積は、区分所有建物の専有部分の場合を除き、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により計算する。
- 4 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害が生じたときの損害賠償責任を、賃貸不動産の管理を受託した賃貸住宅管理業者が負うことはない。

【問 47】 管理業務に関わる法令に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 障害者の差別の解消の推進に関する法律で禁止される行為を示した国土交通省のガイドライン（国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の促進に関する対応指針。平成29年3月国土交通省公表）は、宅地建物取引業者を対象としており、主として仲介の場面を想定した内容であるため、賃貸住宅管理業者の業務においては参考とならない。
- 2 賃貸借契約における原状回復に係る負担の特約は、原状回復ガイドラインや過去の判例等に照らして賃借人に不利であり、それを正当化する理由がない場合には、無効とされることがある。
- 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録を受けるためには、国土交通省令で定める登録基準に適合していなければならない。
- 4 賃貸住宅の敷地の南側に隣接する土地に高層建物が建設されることを知りながら、「陽当たり良好」と説明して賃貸借契約を成立させた場合、消費者契約法に基づき、当該賃貸借契約が取り消される場合がある。

【問 48】 賃貸住宅に係る新たな政策課題に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸不動産経営管理士は、所属する賃貸住宅管理業者の積極的な指示がある場合に限り、重要な政策課題や新しい賃貸住宅の活用のあり方について制度設計を進め、実際の業務の管理及び監督や実施を担う等により、課題解決に関与する。
- 2 賃貸不動産経営管理士が有する賃貸借契約や賃貸不動産管理に関する専門性は、住宅宿泊事業で必要となる専門性と親和性があることから、賃貸不動産経営管理士は、住宅宿泊事業における専門家としての役割を担う資質と能力を有している。
- 3 賃貸不動産経営管理士は、空き家所有者に対し賃貸借に係る情報、入居者の募集、賃貸住宅の管理の引受けについて助言や提言をすることにより、空き家所有者が安心して賃貸不動産経営に参画できる環境を整備し、空き家問題の解決のために役割を果たすことが期待される。
- 4 賃貸不動産経営管理士は、住宅扶助費の代理納付制度や残置物の処理に係る契約上の取扱い等を貸主に説明することを通じ、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供のための役割を果たすことが期待される。

【問 49】 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 保険とは、将来起こるかもしれない危険（事故）に対して備える相互扶助の精神から生まれた助け合いの制度である。
- 2 賃貸不動産経営において最も活用される損害保険は、保険業法上、第一分野に分類される。
- 3 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が、特定の損害保険契約（火災保険）に付帯して加入するものとされており、単独での加入はできない。
- 4 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、賃貸人（転貸人を含む。）に対する法律上の損害賠償責任を負った場合の賠償金等を補償するものである。

【問 50】 賃貸不動産経営の企画提案書の作成にあたっての物件調査や市場調査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 物件の所在を特定する手段として、不動産登記法に基づく地番と住居表示に関する法律に基づく住居表示とがある。
- 2 「事業計画」の策定においては、建築する建物の種類・規模・用途、必要資金の調達方法、事業収支計画の3点が重要な項目である。
- 3 公的な土地の価格である固定資産税評価額は、公示価格の水準の6割程度とされている。
- 4 公的な土地の価格である路線価（相続税路線価）は、公示価格の水準の8割程度とされている。

解説

〈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	管理受託契約重要事項説明	3	A	26	定期建物賃貸借	4	A
2	管理受託契約重要事項説明	4	B	27	保証契約	4	B
3	管理受託契約重要事項説明	4	A	28	貸主の地位の移転	4	A
4	管理受託契約	3	A	29	賃貸住宅の定義	2	A
5	賃貸住宅標準管理受託契約書	1	B	30	管理業務の定義	2	B
6	賃貸住宅の管理の実務	3	A	31	賃貸住宅管理業者の業務	4	A
7	賃貸住宅等の管理と自然災害	4	A	32	賃貸住宅管理業者の登録及び業務等	2	B
8	土地工作物責任	3	C	33	特定賃貸借標準契約書	3	B
9	原状回復ガイドライン	4	A	34	特定賃貸借標準契約書	2	C
10	原状回復ガイドライン	2	A	35	特定賃貸借標準契約書	2	B
11	防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針	2	B	36	特定賃貸借契約締結時書面	2	B
12	住宅の居室	3	A	37	特定賃貸借契約重要事項説明	4	C
13	耐震改修方法	3	B	38	特定賃貸借契約重要事項説明	2	A
14	修繕履歴情報	1	A	39	誇大広告等の禁止	4	B
15	建物の維持保全	1	A	40	勧誘者	1	B
16	屋上と外壁の管理	1	A	41	国土交通大臣の監督	1	B
17	建物の修繕	1	A	42	賃貸住宅の管理	4	A
18	給水設備・給湯設備	3	A	43	賃貸不動産経営管理士の業務	1	B
19	換気設備	3	A	44	おとり広告	1	B
20	敷金	3	A	45	不動産の税金	1	A
21	賃料増減額請求	3	A	46	賃貸住宅	4	B
22	賃料回収・明渡しに向けた業務	2	B	47	管理業務に係る法令	1	A
23	賃貸住宅標準契約書	2	A	48	賃貸住宅に係る新たな政策課題	1	A
24	借主の死亡	3	C	49	保険	2	A
25	費用償還請求権・造作買取請求権	4	B	50	物件調査・市場調査	3	B

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3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 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13条関係1）。
- 2 × 管理受託契約重要事項説明は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい（13条関係1）。
- 3 ○ 賃貸住宅管理業者は、賃貸人が管理受託契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が管理受託契約について一定の知識や経験があったとしても、重要事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要である（13条関係1）。
- 4 × 契約期間中に重要事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締結前の管理受託契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明する必要がある（13条関係1）。そして、報酬額は重要事項に該当するので、これを変更する場合は、事前に重要事項説明をしなければならない（賃貸住宅管理業法施行規則31条4号）。

【問 2】 正解4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 管理業務の内容及び実施方法は、賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明において説明しなければならない事項である（賃貸住宅管理業法施行規則31条3号）。
- イ ○ 報酬の額並びにその支払の時期及び方法は、賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明において説明しなければならない事項である（31条4号）。
- ウ ○ 管理業務の一部の再委託に関する事項は、賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明において説明しなければならない事項である（31条6号）。
- エ ○ 管理受託契約の更新及び解除に関する事項は、賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明において説明しなければならない事項である（31条11号）。

したがって、適切なものはア～エの4つであり、正解は肢4である。

【問 3】 正解4

- 1 ○ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約重要事項説明書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人の承諾を得て、当該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（賃貸住宅管理業法13条2項）。
- 2 ○ 管理受託契約重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要である（解釈・運用の考え方13条関係4（1））。

- 3 ○ 管理受託契約重要事項説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、説明の相手方に事前に管理受託契約重要事項説明書等を読んでおくことを推奨するとともに、管理受託契約重要事項説明書等の送付から一定期間後に、ITを活用した管理受託契約重要事項説明を実施することが望ましい（13条関係4（2））。
- 4 × 管理受託契約重要事項説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、説明者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について十分に理解できる程度に「映像」が視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施している必要がある（13条関係4（2））。

【問 4】 正解3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 「委任」は、委任者が法律行為をすることを受任者に委託し、受任者がこれを承諾することによって成立する（民法643条）。委任の内容が、法律行為でない事務の委託（事実行為）である場合を「準委任」という（656条）。貸主と賃貸住宅管理業者の管理受託契約は、民法の「委任」又は「準委任」の性質を有しており、「雇用」の性質は有していない。「雇用」とは、雇用者が使用者の労働に従事する、すなわち使用者に従属することを要するが（623条）、「委任」における受任者は委任者に従属するわけではなく、委任者から独立の立場にある。この点において「委任」と「雇用」は異なっている。
- 2 × 民法上の請負は、「法律行為又は事実行為」ではなく、「仕事の完成」を目的としている（632条）。
- 3 ○ 肢1の解説参照。委任の内容が「建物設備の維持保全業務」である場合は、その業務には建物設備を点検する等の事実行為も含まれていることから民法上の「準委任」に当たる。
- 4 × 肢1の解説参照。民法上の委任契約は、委任者と受任者の合意で成立をする諾成契約である。書面で契約を締結することは義務付けられていない。

【問 5】 正解1

賃貸住宅管理業者は、管理業務のうち次の業務について、委託者（貸主）を代理するものとする。ただし、賃貸住宅管理業者は、次の④～⑥に掲げる業務を実施する場合には、その内容について事前に委託者と協議し、承諾を求めなければならない（賃貸住宅標準管理受託契約書14条）。

- ① 敷金、その他一時金、家賃、共益費（管理費）及び附属施設使用料の徴収
- ② 未収金の督促
- ③ 賃貸借契約に基づいて行われる入居者から委託者への通知の受領
- ④ 賃貸借契約の更新（肢2）
- ⑤ 修繕の費用負担についての入居者との協議（肢3）
- ⑥ 賃貸借契約の終了に伴う原状回復についての入居者との協議（肢4）

したがって、賃貸住宅管理業者に代理権が授与されている事項に含まれないものは「未収金回収の紛争対応」であり、正解は肢1である。

【問 6】 正解3

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 鍵交換のタイミングは、従前の借主が退去したときではなく、退去後リフォームが終了し、入居希望者に対する案内も終えて、実際に入居する借主が決定した「後」とすることが望ましい。
- 2 × 賃貸住宅管理業者は、空室の劣化や傷みをできるだけ防ぐため、室内を管理する業務を行う。空室の管理としては、次のような業務がある。
 - ① 定期的に入室し、窓を開けるなどして、換気を行う。
 - ② 必要に応じて清掃を行う。
 - ③ 水回りや空調機器などについて、新たな借主の入居に際に不具合が生じないよう定期的な点検や補修を行う。
 - ④ 日常的に、外観点検や鍵の施錠状況を確認する。したがって、空室は、劣化や傷みをできるだけ防ぐため、室内に立ち入ることは望ましい。
- 3 ○ 共用部分の清掃に関し、年間の清掃計画と定期点検計画（全館停電やエレベーターの点検等）を借主（入居者）に事前に知らせることは、賃貸住宅管理業者の重要な役割である。借主への事前連絡としては、掲示板の活用・回覧・文書配布等による周知を行う。
- 4 × 建物共用部分の廊下や階段、玄関ホールなどに借主（入居者）の私物が置かれていると、緊急時の避難の妨げになるため、まずは入居者に注意し、撤去を求めるべきである。私物は入居者の所有物であるので、賃貸住宅管理業者又は貸主が勝手に移動や撤去をすべきではない。

【問 7】 正解4

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 宅地建物取引業者が媒介により賃貸借契約を成立させる場合、契約締結に先立って重要事項の説明をすることになるが、この場合、「水防法に基づき作成された水害ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置示す」とされている（宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第3号の2）。さらに「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、説明にあたっては、借主に対し、「水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましい」とされている。
- 2 ○ 地震時の避難経路（通学路を含む）沿道の倒壊の恐れのあるブロック塀などの除去・改修等に対して、各地方公共団体による支援制度が創設され、防災・安全のための助成金が準備されている。所有者等がブロック塀などの耐震診断や除去・改修等を行う場合、この助成金制度の活用を検討することが望ましい。
- 3 ○ 貸主は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕義務を負う（民法606条1項本文）。震災等の不可抗力による賃貸住宅の損傷の修繕費用は、目的物を使用収益させる義務を負う貸主が負担すべきものであり、借主が負担すべきものではない。
- 4 × 肢3の解説参照。震災等の不可抗力により賃貸住宅の設備の一部が損傷した場合、貸主が修繕義務を負うのであり、借主からの修繕請求を拒むことはできない。

【問 8】 正解 3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合、その工作物の占有者又は所有者が、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。この損害賠償責任は、1次的には「占有者」が負うが、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを立証した場合には、2次的には「所有者」が責任を負う（土地工作物責任、民法717条1項）。この場合、所有者は自らの無過失を立証しても責任を免れない（無過失責任）。本肢は「所有者」と「占有者」の記述が逆である。
- イ ○ 肢1の解説参照。建物の管理を行う賃貸住宅管理業者は、建物の安全確保について事実上の支配をなしうる場合、建物の占有者として扱われる。したがって、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを立証できない場合には、土地工作物責任を負うことがある。
- ウ × 肢1の解説参照。損害の原因について他に責任を負う者（本肢の場合、建設業者）があるときでも、占有者又は所有者は、被害者に対する損害賠償責任を免れるわけではない。なお、この場合、損害を賠償した占有者又は所有者は、損害の原因について他に責任を負う者に対して求償権を行使することができる（717条3項）。
- エ ○ 土地工作物責任における「瑕疵」とは、その工作物として通常備えるべき安全性を欠いていることをいう（判例）。「設置の瑕疵」とは、設置当初から欠陥がある場合をいい、「保存の瑕疵」とは、設置当初は欠陥がなかったが、設置後の維持管理の過程において欠陥が生じた場合をいう。つまり、瑕疵が当初からある場合を「設置の瑕疵」といい、事後に生じた場合を「保存の瑕疵」という。

したがって、適切なものの組合せはイ、エであり、正解は肢3である。

【問 9】 正解 4

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 賃貸借契約書に居室のクリーニング費用の負担に関する定めがない場合、ガイドラインに基づいて費用の負担者を判断する。ガイドラインでは、居室の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、借主が通常の清掃を怠ったことにより必要となる居室のクリーニング費用は「借主」の負担としている。
- 2 × 賃貸借契約書に原状回復について経年劣化を考慮する旨の定めがない場合、ガイドラインに基づいて借主の費用の負担割合を判断する。ガイドラインでは、「建物の設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど借主の負担割合を減少させることが妥当」としている。そして、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、借主の負担割合を算定するとされており、全額借主の負担となるのではない。
- 3 × ガイドラインでは、借主に特別の負担を課す特約が有効となるためには①特約をする必要性があり、かつ、暴利的でない等の客観的、合理的理由が存在すること、②借主が、特約によって、通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③借主が特約による義務負担の意思表示をしていることが要件とされている。賃貸借契約書に原状回復費用は全て借主が負担する旨の定めがあったとしても、これらの要件を満たしていなければ借主は通常消耗の原状回復費用を負担する必要はなく、「当然に」負担するとはいえない。

- 4 ○ 賃貸借契約書に借主の帰責事由に基づく汚損を修復する費用について借主負担とする旨の定めがない場合、ガイドラインに基づいて費用の負担者を判断する。ガイドラインでは、「**借主がクロスに行った落書き等の故意の毀損**」の原状回復費用は**借主の負担**としている。

【問 10】 正解2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × ガイドラインによれば、**壁クロス**の毀損箇所が一部分であっても、他の面と色や模様を合わせないと商品価値が維持できない場合には、**毀損箇所を含む一面分の張り替え費用**を、毀損等を発生させた**借主の負担**とすることが妥当とされている。「居室全体」の張り替え費用が借主負担となるのではない。
- 2 ○ ガイドラインによれば、借主の過失によって必要となった**フローリングの部分補修**（毀損箇所が一箇所の場合等）は、**経過年数を考慮することなく**、その原状回復費は**借主の負担**となる。この場合、居室全体の張り替え費用を借主の負担とすることはできない。なお、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング床全体を張り替えた場合は、当該建物の耐用年数で残存価値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。
- 3 × ガイドラインによれば、クロスと同様、**畳の毀損箇所が1枚の場合、借主の負担単位は「原則1枚」**とされている。なお、色合わせを行う場合の工事施工単位は「当該居室の畳の枚数分」となるが、これは毀損箇所が複数枚にわたる場合の扱いである。
- 4 × ガイドラインによれば、「**鍵の紛失の場合、交換費用相当分を全額借主負担とする**」とされている。紛失した鍵の本数に応じた按分割合による額又は経過年数を考慮した額のいずれか低い額になるのではない。

【問 11】 正解2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」によれば、共用部分のうち「**エレベーターのかご内**」について、「**防犯カメラを設置する**」ものとされている。
- 2 × 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」によれば、専用部分の「**住戸の玄関扉**」について、「**破壊及びピッキングが困難な構造の錠の設置、補助錠の設置**」が必要であるとされている。
- 3 ○ 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」によれば、専用部分について、「共用廊下に面する住戸の窓及び接地階に存する住戸の窓のうち、**バルコニー等に面するもの以外のものは面格子の設置等の侵入防止に有効な措置**」を行うものとされている。
- 4 ○ 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」によれば、共用部分である共用出入口のうち「**共用玄関の照明設備の照度**」は、その内側の床面において概ね**50ルクス以上**とされている。

【問 12】 正解 3

- 1 ○ 住宅の居室とは、人が長時間いる場所のことであり、居間や寝室等が該当するが、便所や浴室等は居室から除かれる。
- 2 ○ 居室には、一定の換気設備を設けた場合を除いて、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、「20分の1」以上としなければならない（建築基準法28条2項）。
- 3 × ふすま、障子その他随時開放することができるもので仕切られた2室は、換気の規定の適用については、1室とみなす（28条4項）。
- 4 ○ 共同住宅では、その階における居室の床面積の合計が100㎡（主要構造部が耐火構造、準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は200㎡）を超える場合は、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない（建築基準法施行令121条1項5号、2項）。

【問 13】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 木造において、基礎と土台、柱と梁を金物で緊結して補強することは、耐震改修方法として適切である。
- 2 ○ 木造において、既存壁を構造パネル等で補強することや開口部を筋かい等で補強することは、耐震改修方法として適切である。
- 3 × 木造において、地震力を吸収する制震装置（ダンパー）を取り付けることは、耐震改修方法として適切である。
- 4 ○ 鉄筋コンクリート造において、耐震壁や筋かいを増設することは、耐震改修方法として適切である。

【問 14】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 正確な履歴情報を利用することにより、過去に実施された維持保全等の詳細が分かり、必要十分なメンテナンスを随時行うことができることはもとより、計画管理を適切に行うことができるため、建物の維持保全にかかる費用の無駄を省くことができる。
- 2 ○ 賃貸借契約締結等の判断材料となり得る履歴情報が、賃貸借の意思決定時に適切に提供され、透明性が高まることで、入居後のトラブル防止にもつながり、安心して貸借することが可能となる。
- 3 ○ 正確な住宅履歴情報を利用することにより、災害が発生した際の復旧に迅速かつ適切な対応を行うことが可能となる。
- 4 ○ 建物の修繕履歴情報は、建物に附随するものとして、建物所有者に帰属するものであるが、修繕履歴情報の蓄積と利用の実効性を確保するためには、所有者から委託を受けている管理業者が保管し、必要に応じて利用することが考えられる。

【問 15】 正解 1

- 1 ○ 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない（建築基準法8条1項）。
- 2 × 集合賃貸住宅は、建築基準法上「下宿、共同住宅又は寄宿舍」に分類されるため、建築基準法12条による定期調査・検査報告の対象となる（建築基準法12条1項・3項、施行令16条1項3号）。
- 3 × 特定建築物において義務付けられる定期調査報告は、敷地・構造・防火・避難の4項目を調査内容としている。したがって、敷地も定期調査・検査報告の対象となる。
- 4 × 特定建築物において義務付けられる定期調査・検査報告は、昇降機も含まれる（建築基準法12条3項）。

【問 16】 正解 1

- 1 ○ 陸屋根では、土砂や落ち葉、ゴミ等が排水口をふさいでしまうと、屋上に雨水が溜まり、防水の性能に影響を与え、漏水の原因にもなる。
- 2 × 傾斜屋根（カラーベスト等）は、夏の温度上昇、冬の温度低下の繰り返しにより、素地自体の変形やゆがみ等を起こし、割れや雨漏れの要因となる。
- 3 × コンクリート打ち放しの外壁は、コンクリート自体の塩害・中性化・凍害・鉄筋発錆に伴う爆裂を点検する必要がある。
- 4 × タイル張り外壁の定期調査方法で、接着剤張り工法についても、劣化等によりタイルが剥離するおそれがあるので、原則竣工後10年ごとに全面打診又は赤外線調査による調査を行わなければならない。なお一定の条件を満たした接着剤張り工法については、引張検査によることも認められている。

【問 17】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 建物は時間の経過とともに劣化するので、長期修繕計画を策定し、維持管理コストを試算することは有益である。そして、計画修繕を着実に実施していくためには、資金的な裏付けを得ることが必要であり、長期修繕計画を策定して維持管理コストを試算し、維持管理費用を賃貸経営の中に見込まなければならない。
- 2 ○ 長期修繕計画は、数年に一度は見直しを行うことにより、適切な実施時期を確定することが必要である。
- 3 ○ 長期修繕計画によって修繕費とその支払時期が明確になることから、将来に備えて計画的な資金の積立てが必要となる。
- 4 ○ 計画修繕を実施することで、住環境の性能が維持でき、入居率や家賃水準の確保につながり、賃貸不動産の安定的経営を実現できる。

【問 18】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 水道直結方式のうち**直結増圧方式**は、水道本管から分岐して引き込んだ上水を**増圧給水ポンプ**で各住居へ直接給水する方式である。
- 2 ○ **さや管ヘッダー方式**は、台所と浴室等、同時に2か所以上で使用しても**水量や水圧の変動が少ない**。
- 3 × **受水槽の天井、底又は周壁**は、受水槽の外部より衛生上有害な物質の流入及び浸透の危険を排除するため、**建築物の床版や外壁等と兼用することはできない**(昭和50年建設省告示第1597号)。
- 4 ○ ガス給湯機に表示される**号数**は、**1分間に現状の水温+25℃のお湯をどれだけの量(リットル)を出すことができるか**を表した数値である。

【問 19】 正解 3

- 1 ○ **自然換気**は、室内と室外の温度差による対流や風圧等、自然条件を利用した換気方式である。
- 2 ○ **給気・排気ともに機械換気**とする方式は、**第一種換気**と呼ばれ、**機械室、電気室等**に採用される。
- 3 × **給気のみを機械換気**とする方式は、**第二種換気**と呼ばれ、室内へ清浄な空気を供給する場合に採用される。第二種換気では、室内が「**正圧**」になるため、**他の部屋からの汚染空気が室内に入らない**。
- 4 ○ 新築建物は、ごく一部の例外を除いて、シックハウスの原因となる揮発性有機化合物の除去対策として**24時間稼働する機械換気設備の設置が義務づけられている**。

【問 20】 正解 3

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 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**(民法622条の2第2項前段)。**建物明渡し後に限らず、契約期間中でも、貸主は敷金を未払賃料に充当することができる**。
- 2 × 敷金は、賃貸借契約上の債務を担保するための金銭であるから、賃貸借契約の締結と同時又は締結前に預け入れられることが一般的であるが、**賃貸借契約締結後に支払う旨の合意も有効である**。
- 3 ○ 借主が賃借権の対抗要件(本肢の場合、建物の引渡し)を備えた後、**貸主が第三者に当該建物を売却し、所有権移転登記を完了した場合、その建物の貸主の地位は、その第三者に移転する**(民法605条の2第1項)。この場合、**敷金に関する権利義務もその第三者に承継される**(同4項)。
- 4 × 肢1の解説参照。貸主は、いつでも**敷金をその債務の弁済に充てることができる**。この貸主からの充当について借主に対する通知等の意思表示は要しないとされている(判例)。したがって、借主が行方不明で敷金の充当を通知できない場合であっても、貸主は敷金を未払賃料や原状回復費用に充当することができる。

【問 21】 正解3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 建物の借賃が、土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となった場合や近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となった場合は、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）。あくまで賃料増減請求権を行使した時以降「将来に向かって」増減請求の効力が生じるのであり、「客観的に賃料が不相当となった時に遡って」効力が生じるのではない。
- イ ○ 判例では「賃料改定を協議により行う」という特約があっても、それはできる限り訴訟によらず解決しようという合意にすぎず、協議が成立しない限り増減を許さないという趣旨ではなく、**協議を経ない増減請求も有効である**とされている。したがって、契約に「賃料改定を協議により行う」との特約があった場合でも、要件を満たすときは、当事者は相手方に対し、**賃料増減請求をすることはできる**。
- ウ × 賃料の減額について、当事者間の協議が調わない場合、貸主は減額を正当とする裁判が確定するまでは、**自らが相当と認める額の建物の賃料の支払を請求することができる**（32条3項）。この「相当と認める額」は請求を受けた貸主が判断するので、**貸主が従前の賃料が相当だと考えれば、従前通りの賃料の支払を請求することができる**。
- エ ○ 借地借家法上の**賃料増減請求権を行使した場合において、相手方が納得しない場合は、まず交渉を行い、合意が成立しなければ、調停を申し立て、調停でも協議が調わなければ訴訟により、新賃料が決定される**。そして、訴訟を提起する前に、必ず「調停」の手続きを経なければならない（調停前置主義、民事調停法24条の2第1項）。

したがって、適切なものの組合せはイ、エであり、正解は肢3である。

【問 22】 正解2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 明渡しを命じる判決が確定しても、貸主は、**強制執行によらなければ、居室内に立ち入り、残置物を処分することはできない**。貸主は、確定判決を債務名義として明渡しの強制執行を行い、残置物（動産）が残されている場合、債務者等に引き渡し、引渡しができないときは、これを売却（処分）することができる（民事執行法168条5項）。
- イ ○ 自力救済に該当する行為には「借主の承諾を得ずに貸室内の残置物を勝手に処分する行為」も含まれる。しかし、借主の「明渡し期限後の残置物の所有権の放棄を内容とする」念書がある場合は、「借主の承諾」があったものと認められる。したがって、貸主は、借主が**残置物を残して退去した時は、これを処分することが許される**。
- ウ × 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、いつでも敷金をその債務の弁済に充てることができる（民法622条の2第2項前段）。したがって、貸主は、借主の未払賃料について、支払を命じる判決が確定していなくても、**敷金を充当することができる**。

- エ ○ 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、強制執行の手続をすることはできない**。この場合、別途明渡しを求める訴訟を提起して判決を得る等他の債務名義を取得しなければならない。

したがって、**不適切なものの組合せはア、ウであり、正解は肢2**である。

【問 23】 正解2

- 1 × 賃貸住宅標準契約書では、「借主は、**居住のみを目的として**本物件を使用しなければならない」として、建物賃貸借の目的を「**住居**」に限定している（3条）。
- 2 ○ 賃貸住宅標準契約書では、更新料の支払は**全国的な慣行ではないため、更新料の授受に関する条項を設けていない**（2条2項参照）
- 3 × 通常、建物賃貸借における賃料は、**建物及び敷地の使用の対価**として、貸主から借主に対し支払われる金銭等をいう。賃貸住宅標準契約書でも「賃料は、建物の使用対価のみを指し、敷地の使用対価は含まないもの」とはされていない（4条参照）。
- 4 × 賃貸住宅標準契約書では、「借主は、階段、廊下等の**共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（維持管理費用）**に充てるため、**共益費を貸主に支払うものとする**」として、共用部分にかかる水道光熱費等の維持管理費用は、「借主」が負担するものとされている（5条1項）。

【問 24】 正解3

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 居住の用に供する建物（住宅）の借主（B）が相続人なしに死亡した場合、建物の借主と**事実上の夫婦（内縁の配偶者（C））**又は養親子と同様の関係にあった同居者は、**建物の借主の権利義務（借主の地位）を承継する**（借地借家法36条1項）。「**相続人が存在する**」場合には、この規定は適用されず、Cは借主の地位を承継できないので、Bの死亡後、Aから明渡しを求められた場合、明渡しを拒むことができない。ただし、この場合でも、判例は、貸主が内縁の配偶者等に立ち退きを求めることは、これらの者の生活の基盤を奪うことになり、生活上重大な支障を来すことになるとして、**貸主からの立退請求を権利濫用として認めず、内縁の配偶者等が引続き居住できるようにすべきであるとしてこれらの者の保護を図っている**。したがって、この判例によると、本肢の場合、Aから明渡しを求められた場合、Cは**明渡しを拒むことができる**。
- 2 × 肢1の解説参照。「**相続人が存在しない**」場合であるから内縁の妻CはBの**借主の地位を承継することができる**。したがって、Aから明渡しを求められた場合、明渡しを拒むことができる。

- 3 ○ 公営住宅の入居者が死亡し、その死亡時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる（公営住宅法27条6項）。そして、国土交通省令により「入居者の収入、同居者の同居の期間等」の事業主体の承認の基準が定められている。公営住宅では、これらの基準に従い使用権の承継が判断されることになるので、使用者（B）が死亡しても、その相続人は当然に使用権を相続によって承継することにはならない（判例）。
- 4 × 賃貸借契約は、当事者の死亡により終了せず、貸主の地位や賃借権は、原則として、それぞれの相続人に承継される（民法896条本文）。当事者（貸主・借主）が死亡し、相続人があることが明らかでない場合（相続人がいない場合を含む）でも、賃貸借契約は終了せず、相続財産は法人（相続財産法人）とされ、相続財産管理人が選任され定められた業務を行い、それでも処分されなかった財産は国庫に帰属することになる（951条、952～958条の3、959条）。したがって、借主（B）が死亡し、相続人がいない場合であっても、一定の手続きを経る必要があり、賃借権は当然に消滅（終了）するわけではない。

【問 25】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 民法上の必要費償還請求権の規定は任意規定である。したがって、当事者の合意に基づき必要費償還請求権を排除する旨の特約を定めた場合、その特約は有効である。
- イ × 貸主が行うべき修繕（雨漏りの修繕等）を借主が行い、借主がその費用（必要費）を負担した場合、借主は貸主に対して費用の償還請求をすることができる（民法608条1項）。そして、借主が必要費を貸主に請求したにもかかわらず、貸主が支払わない場合、借主は必要費の償還請求権を被担保債権として留置権（物から生じた債務を支払わせるために物の返還を拒むことができる権利）を行使し、貸主が修理費用を支払うまで賃貸物件の明渡しを拒絶することができる（295条参照）。そして、留置権行使の結果、借主の得た利益（賃料相当損害金）については、貸主は借主に対して請求することができる。つまり、借主は、明渡しまでの賃料相当損害金を負担する必要がある（不当利得の返還義務、703条）。
- ウ × 借主が賃貸物件の汲取式トイレを水洗化した場合に負担した費用は有益費に該当する。借主が賃借物について有益費を支出したときは、貸主は、賃貸借の終了時に、その価格が現存する場合に限り、貸主の選択によって、その支出した金額又は増加額を償還しなければならない（608条2項、196条2項）。「水洗化に要した費用」と「水洗化による賃貸物件の価値増加額」の選択権は「貸主」にあり、「借主」が選択して、貸主に償還請求することはできない。
- エ ○ 肢イの解説参照。留置権は、債権者が、その物に関して生じた債権を有する場合でなければ行使できない（295条1項）。借主が賃貸物件に空調設備を設置し、賃貸借契約終了時に造作買取請求権を行使した場合、造作買取請求権は「造作（空調設備）」に関して生じた債権であるため、貸主が造作の代金を支払わない場合、借主は造作である「空調設備」を留置することができるが、「賃貸物件」そのものは留置できず、明渡しを拒むことができない。

したがって、適切なものの組合せはア、エであり、正解は肢4である。

【問 26】 正解 4

- 1 × 期間を定めた建物賃貸借契約であって、当事者がその期間内に解約することができる旨の特約（中途解約特約）を定めた場合、その特約は有効である（民法618条）。この規定は定期建物賃貸借契約であっても適用される。また、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）。
- 2 × 定期建物賃貸借契約を締結しようとするときは、貸主は、あらかじめ、建物の借主に対し、契約の更新がなく、期間の満了により建物賃貸借契約が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（38条2項）。この事前説明の書面は、契約書とは別個独立の書面で行わなければならない（判例）。したがって、定期建物賃貸借契約書は、事前説明の書面を兼ねることはできない。
- 3 × 肢2の解説参照。媒介業者が仲介者の立場で宅地建物取引業法35条に定める重要事項として説明を行っていても、借地借家法38条に定める貸主の事前説明を行ったことにはならない。したがって、媒介業者が重要事項として説明を行っていても、定期建物賃貸借契約であることの事前説明の書面は必要である。
- 4 ○ 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請求の規定は適用されない（借地借家法38条7項、32条）。つまり、当事者の合意が優先する。したがって、定期建物賃貸借契約の締結にあたり、「賃料減額請求権を行使しない」旨の特約をした場合、この特約は有効である。

【問 27】 正解 4

- ア × 保証人は、貸主が借主に催告をした場合であっても、借主に弁済をする資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、まず借主の財産について執行するように要求し、貸主がそれを行わない場合は保証債務の履行を拒否できる（民法453条）。これを保証人の「検索の抗弁権」という。しかし、連帯保証人は「検索の抗弁権」を有していない（454条）。本肢のCは連帯保証人であるため、借主（B）には弁済する資力があり、かつ、その執行が容易である旨を証明しても、保証債務の履行を免れない。
- イ ○ 保証とは、主たる債務者がその債務を履行しない場合、保証人がその債務の履行をする責任を負うことをいう（446条1項）。また、債権者の債権を担保する制度として、債権者が抵当権等の担保物権の設定を受け、他の債権者よりも優先して債権回収を図る制度もある（369条1項）。両者の異なる点として、保証は、保証人の全財産が主たる債務の引当てになっている（無限責任）のに対し、抵当権等の担保物権は、抵当権等が設定された特定の財産のみが債務の引当てとなるに過ぎない（有限責任）ことがある。したがって、抵当権がD所有の甲不動産に設定されていた場合、Dの負う責任は甲不動産の範囲に限られるが、保証人Cの負う責任はCの全財産に及ぶ。
- ウ ○ 個人根保証の保証契約を締結する場合、書面によって極度額を定めなかったときは、個人根保証契約は効力を生じない（465条の2第1～3項、446条2項）。しかし、保証人が自然人（個人）ではなく、法人の場合、この規定は適用されず、極度額を書面で定めていなくても根保証契約は成立する。

- エ × 貸主（債権者）の地位が第三者に移転した場合に、保証債務も新貸主（新債権者）に移転することを「随伴性」という。しかし、本肢は借主（賃借人）の地位が、貸主の承諾の下、第三者に移転した場合（賃借権の譲渡）であり、新借主の債務を保証するかについて保証人の意思を問う必要があるので、保証債務は当然には随伴しないとされている。つまり、賃借権の譲渡があった場合、保証債務は、保証人が承諾しないと消滅すると解されている。

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4である。

【問 28】 正解4

- 1 ○ 借主が建物について対抗要件（賃借権の登記又は引渡し）を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の貸主たる地位は、その譲受人に移転する（民法605条の2第1項、605条、借地借家法31条）。したがって、Aが甲建物を譲渡する前にBがAから対抗要件として引渡しを受けていれば、貸主たる地位はCに移転する。
- 2 ○ 不動産の譲渡人及び譲受人が、貸主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、貸主たる地位は、譲受人に移転せず、譲渡人に留保される（605条の2第2項前段）。この場合、借主の承諾は不要である。本肢の場合、AC間で貸主の地位をAに留保し、かつ、CがAに甲建物を賃貸する旨の合意をしているので、Bの承諾がなくても、貸主の地位はAに留保される。
- 3 ○ 借主が賃借権の対抗要件を備えている場合、貸主たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、借主に対抗することができない（605条の2第3項）。つまり、新貸主が借主に対して賃料を請求するためには、所有権の移転登記が必要である。したがって、対抗要件を備えたBが、所有権移転登記を経由していないCから甲建物の賃料の支払を求められても、Bは支払を拒むことができる。
- 4 × 不動産の譲渡人が貸主であるときは、その貸主たる地位は、借主の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができる（605条の3）。このことは借主が対抗要件を備えていない場合でも同様である。したがって、Bが対抗要件を備えておらず、Bの承諾がなくても、AC間で貸主の地位を移転することにつき合意すれば、貸主の地位はCに移転する。

【問 29】 正解2

- 1 ○ 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という）をいう（賃貸住宅管理業法2条1項）。そして、賃貸の用に供する住宅とは、賃貸借契約を締結し賃借することを目的とするものをいう（解釈・運用の考え方2条1項関係1（1））。
- 2 × 家屋等が建築中である場合も、竣工後に賃借人を募集する予定であり、居住の用に供することが明らかな場合は、賃貸住宅に該当する（2条1項関係1（3））。
- 3 ○ 賃貸人と賃借人（入居者）との間で賃貸借契約が締結されておらず、賃借人（入居者）を募集中の家屋等や募集前の家屋等であっても、それが賃貸借契約の締結が予定され、賃借することを目的とされる場合は、賃貸住宅に該当する（2条1項関係1（3））。

- 4 ○ マンションのように通常居住の用に供される一棟の家屋の一室について賃貸借契約を締結し、事務所としてのみ賃借されている場合、その一室は賃貸住宅に該当しない(2条1項関係1(3))。

【問 30】 正解 2

- 1 ○ 管理業務には、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)が含まれる(賃貸住宅管理業法2条2項1号)。
- 2 × 肢1の解説参照。管理業務には、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が含まれる。そして、媒介と代理は、賃貸人が契約当事者となるが、取次ぎは、賃貸住宅管理業者が「自己の名」で賃貸人のために法律行為を行うので、賃貸人ではなく賃貸住宅管理業者が契約当事者となる(解釈・運用の考え方2条2項関係3)。
- 3 ○ 賃貸住宅の維持保全とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいうが、例えば、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について維持から修繕までを一貫して行う場合、賃貸住宅の維持保全には該当しない(2条2項関係2)。したがって、賃貸住宅に係る維持から修繕までを一貫して行う場合であっても、賃貸住宅の居室以外の「部分」のみについて行うときは、賃貸住宅の維持保全に該当しない。
- 4 ○ 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は、維持保全業務と併せて行うものに限り、管理業務に含まれる(賃貸住宅管理業法2条2項2号)。

【問 31】 正解 4

- 1 ○ 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない(賃貸住宅管理業法17条1項)。
- 2 ○ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければならない(16条)。
- 3 ○ 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない(18条)。
- 4 × 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(15条)。そして、管理業務を複数の者に分割して再委託して自ら管理業務を一切行わないことは、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、再委託する行為に該当し禁止される(解釈・運用の考え方15条関係1)。これは、再委託先が賃貸住宅管理業者であっても同様である。

【問 32】 正解2

- 1 × 賃貸住宅管理業者である個人が死亡したときは、その相続人は、死亡の事実を「知った日」から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（賃貸住宅管理法9条1項1号）。
- 2 ○ 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅したときは、その時に登録は効力を失う（9条2項）。
- 3 × 法人である賃貸住宅管理業者の役員のうちに破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者がいる場合、当該賃貸住宅管理業者の登録は取り消されることがある（6条1項2号、23条1項1号、6条1項8号）。その意味では、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は賃貸住宅管理業者の役員になることができない。また、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は業務管理者になることができない（12条4項）。
- 4 × 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければならない（19条）。そして、公衆の見やすい場所を確保できない場合、インターネットのホームページに掲載することができる旨の規定は存在しない。

【問 33】 正解3

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 借主（サブリース業者）が修繕を行うに際しては、その内容及び方法についてあらかじめ貸主と協議して行うものとする（特定賃貸借標準契約書11条9項、頭書（6））。転貸借契約終了時の賃貸住宅内の修繕は、あらかじめその内容及び方法について貸主と協議をして定めるのであり、貸主と協議をすることなく借主が決定することができるとはされていない。
- 2 × 特定賃貸借契約時に「転貸の条件」の「契約態様」として、「普通建物賃貸借」と「定期建物賃貸借」のどちらかを選択することとされている（頭書（8））。したがって、転貸借契約を定期建物賃貸借にするか否かを借主と転借人との間の合意により自由に決定することはできない。
- 3 ○ 転借人は、物件の使用にあたり、物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供することは転貸の条件として禁止されている（9条2項3号イ）。また、借主は、転借人がこの規定に違反した場合には、何らの催告も要せずして、転貸借契約を解除することができることも転貸条件とされている（同条2項5号）。
- 4 × 転貸借契約から生じる転借料と転借人から交付された敷金は、借主の固有の財産及び他の貸主の財産と「分別して管理」しなければならない（9条3項）。分別した上で、「まとめて管理」することはできない。

【問 34】 正解2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 貸主（物件オーナー）は、借主（サブリース業者）が物件の適切な維持保全を行うために必要な情報を提供しなければならない（特定賃貸借標準契約書3条2項）。貸主が、この情報を提供せず、そのために生じた借主の損害は、貸主が負担する（同3項）。

- 2 × 貸主が、物件につき借主が使用するために必要な修繕を行う場合、貸主は、あらかじめ借主を通じて、その旨を転借人に通知しなければならない（11条4項）。この通知は、貸主が「自ら」するのではなく、「借主を通じて」しなければならない。
- 3 ○ 貸主が、物件につき借主が使用するために必要な修繕を行った場合、その修繕に要する費用は、次のものを除いて貸主が負担する（11条3項）。
① 一定の修繕等で借主が費用を負担しているもの（頭書（7））
② 借主の責めに帰すべき事由（転借人の責めに帰すべき事由を含む）によって必要となった修繕費用
つまり、賃貸住宅の修繕に係る費用については、②以外であっても、①に該当するものは借主が負担するので、貸主に請求できない。
- 4 ○ 借主は、賃貸住宅について自らを転貸人とする転貸借契約を締結したときは、転借人に対し、遅滞なく、維持保全の内容及び借主の連絡先を記載した書面又は電磁的方法により通知する（12条）。

【問 35】 正解2

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 借主（サブリース業者）は、貸主（物件オーナー）との合意に基づき定めた期日に、貸主と合意した頻度に基づき定期に、貸主に対し、「維持保全の実施状況」の報告をする。報告の対象には「転貸の条件の遵守状況」を含むものとする（特定賃貸借標準契約書13条1項）。しかし、報告の対象に「転借人からの転借料の収納状況」は含まれていない。また、「書面を交付して」ともされていない。
- 2 ○ 定期報告のほか、貸主は、必要があると認めるときは、借主に対し、維持保全の実施状況に関して報告を求めることができる（13条2項）。
- 3 × 借主は、修繕が必要な箇所を発見した場合には、その旨を速やかに貸主に通知し、修繕の必要性を協議する（11条5項）。緊急を要する状況ではなかったときでも、貸主に通知をしなければならない。定期報告において貸主に書面を交付して報告を行うとすることはできない。
- 4 × 災害又は事故等の事由により、緊急に行う必要がある業務で、貸主の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、貸主の承認を受けずに実施することができる。この場合、借主は、速やかに書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を貸主に通知しなければならない（11条7項）。つまり、速やかに貸主への報告が必要である。

【問 36】 正解2

- 1 ○ 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、当該特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、一定事項を記載した特定賃貸借契約締結時書面を交付しなければならない（賃貸住宅管理法31条1項）。しかし、特定賃貸借契約書と同時に賃貸人に交付する必要はない。

- 2 × 契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、特定賃貸借契約締結時書面の交付は不要である。しかし、本肢は、「賃貸人に支払う家賃を減額している」ので、特定転貸事業者が特定賃貸借契約を当初契約と「異なる内容」で更新する場合に該当し、特定賃貸借契約締結時書面の交付が必要となる（解釈・運用の考え方 31 条関係 2）。
- 3 ○ 特定賃貸借契約締結時書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合、あらかじめ相手方の承諾を得なければならない（賃貸住宅管理業法 31 条 2 項、30 条 2 項）。
- 4 ○ 特定転貸事業者が特定賃貸借契約締結時書面の交付を怠った場合、50 万円以下の罰金に処される場合がある（43 条）。

【問 37】 正解 4

- ア ○ 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の面積は、特定転貸事業者が特定賃貸借契約を締結しようとするときに契約の相手方となろうとする者に説明しなければならない事項に該当する（賃貸住宅管理業法 30 条 1 項、施行規則 46 条 2 号、解釈・運用の考え方 30 条関係 2（2））。
- イ ○ 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の設定根拠は、特定転貸事業者が特定賃貸借契約を締結しようとするときに契約の相手方となろうとする者に説明しなければならない事項に該当する（30 条 1 項、施行規則 46 条 3 号、解釈・運用の考え方 30 条関係 2（3））。
- ウ ○ 特定賃貸借契約の相手方に支払う敷金がある場合はその額は、特定転貸事業者が特定賃貸借契約を締結しようとするときに契約の相手方となろうとする者に説明しなければならない事項に該当する（30 条 1 項、施行規則 46 条 3 号、解釈・運用の考え方 30 条関係 2（3））。
- エ ○ 特定転貸事業者が賃貸住宅の維持保全を行う回数や頻度は、特定転貸事業者が特定賃貸借契約を締結しようとするときに契約の相手方となろうとする者に説明しなければならない事項に該当する（30 条 1 項、施行規則 46 条 4 号、解釈・運用の考え方 30 条関係 2（4））。

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 38】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に特定賃貸借契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい（解釈・運用の考え方 30 条関係 1）。
- 2 × 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く）に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない（賃貸住宅管理業法 30 条 1 項）。これは、既に別の賃貸住宅について締結している特定賃貸借契約と同じ内容の場合でも同様である。

- 3 ○ 特定賃貸借契約重要事項説明は、賃貸不動産経営管理士が行わなければならないとはされていない（30条1項）。なお、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士など、専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい（解釈・運用の考え方30条関係1）。
- 4 ○ 「修繕等の際に、特定転貸事業者が指定した業者に施工させなければならない」といった条件を定める場合は、特定賃貸借契約重要事項説明書に必ずその旨を記載し、説明する必要がある（賃貸住宅管理業法30条1項、施行規則46条5号、解釈・運用の考え方30条関係2（5））。

【問 39】 正解 4

- ア ○ 本肢の「実際の周辺相場について調査をしていない場合」等、根拠のない算出基準で算出した家賃をもとに、「周辺相場よりも当社は高く借ります」と表示していることは禁止される行為に該当する（サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン4.（7）①）。
- イ ○ 大規模な修繕費用はオーナー負担であるにもかかわらず、「修繕費負担なし」といったことを伝える行為は禁止される行為に該当する（ガイドライン4.（7）③）。
- ウ ○ 実際には、契約を解除する場合は、月額家賃の数か月を支払う必要があるにもかかわらずその旨を記載せずに、「いつでも借上げ契約は解除できます」と表示していることは禁止される行為に該当する（ガイドライン4.（7）④）。
- エ ○ 契約期間内に定期的な家賃の見直しや借地借家法に基づきサブリース業者からの減額請求が可能であるにもかかわらず、その旨を表示せず、「〇年家賃保証！」「支払い家賃は契約期間内確実に保証！一切収入が下がりにません！」といった表示をして、当該期間家賃収入が保証されているかのように誤解されるような表示をしていることは禁止される行為に該当する（ガイドライン4.（7）①）。

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 40】 正解 1

- ア ○ 「勧誘者」とは、特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいい、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者であって、当該特定転貸事業者の特定賃貸借契約の締結に向けた勧誘を行う者をいうものとする（解釈・運用の考え方28条関係1）。したがって、特定転貸事業者から委託料を受け取って勧誘の委託を受けた者に限られない。
- イ ○ 勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合、再委託を受けた第三者も勧誘者に該当する（28条関係1）。
- ウ × 特定転貸事業者である親会社との間で特定賃貸借契約を結ぶよう勧める場合の子会社は、勧誘者に該当する（サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン3.（3））。
- エ × 特定転貸事業者又は勧誘者は、特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない（誇大広告等の禁止：賃貸住宅管理業法28条）。

したがって、正しいものの組合せはア、イであり、正解は肢1である。

【問 41】 正解1

- 1 × 国土交通大臣は、特定転貸事業者が**国土交通大臣の指示に従わないときは**、その特定転貸事業者に対し、**1年以内の期間を限り**、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行い若しくは勧誘者に勧誘を行わせることを停止し、又はその行う**特定賃貸借契約に関する業務の全部若しくは一部を停止すべきことを命ずることができる**（賃貸住宅管理業法34条1項、33条1項）。
- 2 ○ 国土交通大臣は、**勧誘者が①誇大広告の禁止又は②不当な勧誘等の禁止の規定に違反した場合**において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その**特定転貸事業者**に対し、**当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる**（33条1項）。したがって、勧誘者が不当な勧誘等の禁止に違反した場合、特定転貸事業者が監督処分を受けることがある。
- 3 ○ 国土交通大臣は、**特定転貸事業者が①誇大広告の禁止、②不当な勧誘等の禁止、③特定賃貸借契約の締結前の書面の交付義務、④特定賃貸借契約の締結時の書面の交付義務の規定に違反した場合**において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その**特定転貸事業者**に対し、**当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる**（33条1項）。
- 4 ○ 国土交通大臣は、特定転貸事業者に対し**業務停止の命令をしたときは**、その旨を公表しなければならない（34条3項）。

【問 42】 正解4

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 募集の準備等の契約前業務、賃料の収納と送金等の契約期間中の業務、期間満了時の契約更新業務、明渡しや原状回復等の契約終了時の業務は、いずれも居室部分を対象とする業務である。しかし、建物の維持管理や清掃等の維持保全業務は、**居室に関するものだけではなく、「共用部分」についても対象**となっている。
- 2 × 貸主が賃貸住宅管理業者に管理業務を委託する管理受託方式の賃貸住宅経営において、賃貸住宅管理業者は、**借主の募集は代理又は媒介して行い**（宅地建物取引業の免許が必要）、**賃料の收受や契約条件の交渉は、貸主の代理として行う**。また、**建物の維持管理の業務は、貸主からの委託によって行う**。つまり、すべての業務を「**貸主の代理**」として行うわけではない。
- 3 × 賃貸住宅管理業者は、「**建物管理のプロとしての役割を果たす**」、「**循環型社会への移行に貢献する**」、「**管理業務に関する専門知識の研鑽と人材育成に努める**」、といった**社会的責任を負う**。そして、**貸主の賃貸住宅経営を総合的に代行する資産運営の専門家としての賃貸住宅管理業者が要請**されている。
- 4 ○ 「**借主保持と快適な環境整備**」、「**透明性の高い説明と報告**」、「**新たな経営管理手法の研究と提案**」、「**能動的・体系的管理の継続**」、「**非常事態における借主のサポート**」は、いずれも賃貸住宅管理業者に求められる役割である。

【問 43】 正解 1

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**業務管理者**として、管理受託契約重要事項説明書の交付、維持保全の実施、家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理、帳簿の備付け、貸主に対する定期報告、入居者からの苦情の処理に関する事項等について**管理及び監督する役割を担っている。自ら実施するとはされていない。**
- 2 ○ 賃貸不動産経営管理士は、**業務管理者としての事務**を適切に実施することに加え、賃貸借関係の適正化を図るために**賃貸住宅管理業者が行う業務につき、管理・監督する役割や自ら実施する役割を担う。**
- 3 ○ 賃貸不動産経営管理士は、宅地建物取引業者が媒介や代理をしないサブリース方式の転貸借契約において、宅地建物取引業法に準じ、**転借人に対して契約締結前の重要事項説明や契約成立時の書面の交付を行うことが期待される。**
- 4 ○ 賃貸不動産経営管理士は、不動産をめぐる**新たな政策課題**や賃貸不動産の活用方式の普及に積極的に協力して取り組み、不動産政策の推進とそれに伴う**国民生活の安定向上に貢献することが求められる。**

【問 44】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 宅地建物取引業法32条により**誇大広告等が禁止**されており、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても、この規定が適用される（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）。そして、**成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することは、「おとり広告」に該当する（2020年11月国土交通省通知）。**
- 2 × ① 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示、② 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示、③ **物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示について、いずれも「おとり広告」に該当する（不動産の表示に関する公正競争規約21条）。**物件の内容が事実に基づくものであっても、実際には取引する意思がなければ「おとり広告」に該当する。
- 3 × 肢1の解説参照。**他の物件情報をもとに、賃料や価格、面積又は間取りを改ざんする等して実際には存在しない物件を広告することは、「虚偽広告」であり、「おとり広告」には該当しない（2020年11月国土交通省通知）。**
- 4 × 肢1・2の解説参照。「おとり広告」は、誇大広告等として**宅地建物取引業法に違反する（32条）。**また、**不動産の表示に関する公正競争規約にも違反する。**

【問 45】 正解 1

- 1 ○ 不動産を賃貸すると、**不動産所得**が発生する。所得税は、不動産所得と他の所得（給与所得等）を合算して**確定申告**により計算する。サラリーマン等給与所得者は会社の年末調整により税額が確定するので、通常は確定申告をする必要はないが、**不動産所得**が生じている場合には、**確定申告**による計算・納付が必要である。
- 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。ただし、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。なお、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。
- 3 × 賃貸不動産購入時の支出のうち、**不動産取得税**や**登録免許税**、**登記費用**、**収入印紙等**は、その年の**必要経費**とすることができる。「**建築完成披露のための支出**」も建物の取得価格に含まれず、**必要経費**として計上する。
- 4 × 不動産所得を計算する場合の収入金額は、賃貸借契約でその年の1月1日～12月31日までの間に受領すべき金額として確定した金額である。会計処理を行うにあたっては、**入居者の滞納による未収賃料**についても、すでに確定した金額として**収入金額**に含めなければならない。

【問 46】 正解 4

- 1 ○ 住生活基本法に基づき令和3年3月19日に閣議決定された「**住生活基本計画**」では、『**目標 1「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現**（1）国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進』の基本的な施策の1つとして、「**子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備**」が掲げられている。
- 2 ○ 告示による家賃債務保証業者登録制度により**家賃債務保証業**（賃貸住宅の借主の委託を受けて当該借主の家賃債務を保証することを業として行うこと）を営む者は、**国土交通大臣の登録**を受けることができる（家賃債務保証業者登録規程3条1項）。国土交通大臣は、一定事項を**家賃債務保証業者登録簿**に記載して、**登録**をする（5条1項）。そして、国土交通大臣は、**家賃債務保証業者登録簿**を一般の閲覧に供する（8条）。
- 3 ○ 不動産登記において**建物の床面積**は、各階ごとに**壁その他の区画の中心線**で囲まれた部分の**水平投影面積**により計算する。区分所有建物の**専有部分（区分建物）**の場合には、**壁その他の区画の内側線**で囲まれた部分の**水平投影面積**により算出する（不動産登記規則115条）。
- 4 × **土地の工作物の設置又は保存に瑕疵**があることによって他人に損害を生じた場合、その**工作物の占有者又は所有者**が、**被害者に対してその損害を賠償する責任**を負う。この損害賠償責任は、**1次的には「占有者」**が負うが、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを立証した場合には、**2次的には「所有者」**が責任を負う（土地工作物責任、民法717条1項）。そして、所有者から賃貸不動産の管理を委託された受託者である**賃貸住宅管理業者**は、「**占有者**」として**土地工作物責任**を負うことがある。

【問 47】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 障害者差別解消法で禁止される行為を示した国土交通省のガイドラインは、宅地建物取引業者を対象としており、主として仲介の場面を想定した内容である。しかし、このガイドラインは、賃貸住宅管理業者の業務においても参考となると考えられる。
- 2 ○ 原状回復ガイドラインは、裁判例等を踏まえて作成されているものなので、実際にトラブルになり裁判等になった場合は、ガイドラインの内容が極めて有力な判断基準となる。したがって、原状回復に係る負担の特約がガイドラインや過去の判例等に照らして賃借人に不利であり、それを正当化する理由がない場合には、無効とされることがある。
- 3 ○ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録を受けるためには、国土交通省令で定める登録基準に適合していなければならない（住宅セーフティネット法10条）。
- 4 ○ 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、重要事項について事実と異なる内容を告げられ、その結果誤認して契約をした場合、その契約を取り消すことができる（消費者契約法4条1項1号）。賃貸住宅の敷地の南側に隣接する土地に高層建物が建設されることを知りながら、「陽当たり良好」と説明して賃貸借契約を成立させた場合、この規定により当該賃貸借契約が取り消される可能性がある。

【問 48】 正解 1

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、賃貸不動産経営・管理の専門家として、重要な政策課題や新しい賃貸住宅の活用のあり方について、所属する管理業者に助言をし、制度設計を進め、実際の業務の管理及び監督や実施を担う等により、課題解決に関与することが期待される。これは、所属する賃貸住宅管理業者の積極的な支持がある場合に限られない。
- 2 ○ 賃貸不動産経営管理士が有する賃貸借契約や賃貸不動産管理に関する専門性は、住宅宿泊事業で必要となる専門性と親和性があることから、賃貸不動産経営管理士は、住宅宿泊事業における専門家としての役割を担う資質と能力を有している。
- 3 ○ 賃貸不動産経営管理士は、空き家所有者に対し賃貸借に係る情報、入居者の募集、賃貸住宅の管理の引受けについて助言や提言をすることにより、空き家所有者が安心して賃貸不動産経営に参画できる環境を整備し、空き家問題の解決のために役割を果たすことが期待される。
- 4 ○ 賃貸不動産経営管理士は、住宅扶助費の代理納付制度や残置物の処理に係る契約上の取扱い等を貸主に説明することを通じ、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供のための役割を果たすことが期待される。

【問 49】 正解2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 保険とは、将来起こるかもしれない危険（事故）に対し、予測される事故発生確率に見合った一定の保険料を加入者が公平に分担し、**万一の事故に対して備える相互扶助の精神から生まれた助け合いの制度である。**
- 2 × 保険商品は、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）**」に分類される。賃貸不動産経営において**最も活用される損害保険は、「第二分野」に分類される。**
- 3 ○ 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ものは**地震保険**と呼ばれる。これは特定の損害保険契約（**火災保険**）に付帯して加入する保険であり、**単独での加入はできない。**
- 4 ○ **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（転貸人を含む）に対する法律上の損害賠償責任を負った場合の賠償金等を補償するものである。

【問 50】 正解3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ **土地は、1筆（土地の単位）の土地ごとに番号が付されており、これが地番である（不動産登記法35条）。住居表示は、市街地にある住所、居所、事務所、事業所その他これらに類する施設の所在する場所を示すためのものである（住居表示法2条）。通常、物件の所在を特定する手段として、地番又は住居表示が用いられる。**
- 2 ○ 「事業計画」の策定においては、①**建築する建物の種類・規模・用途**、②**必要資金の調達方法**、③**事業収支計画**の3点が重要な項目である。
- 3 × 公的な土地の価格である**固定資産税評価額（固定資産税課税標準額）**は、固定資産税を課税するための価格であり、総務大臣が定めた固定資産評価基準により、**市町村長が決定する。公示価格の水準の「7割」程度とされている。**
- 4 ○ 公的な土地の価格である**路線価（相続税路線価）**は、**相続税・贈与税における宅地の評価を行うために国税庁（国税局長）が決定する。公示価格の水準の8割程度とされている。**