

TAC賃貸不動産経営管理士講座

令和4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】 賃貸住宅の管理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。）の内容に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 管理業務の内容について、回数や頻度を明示して具体的に記載し、説明しなければならない。
- イ 管理業務の実施に伴い必要となる水道光熱費や、空室管理費等の費用について説明しなければならない。
- ウ 管理業務の一部を第三者に再委託する際には、再委託する業務の内容、再委託予定者を説明しなければならない。
- エ 賃貸住宅管理業者が行う管理業務の内容、実施方法に関して、賃貸住宅の入居者に周知する方法を説明しなければならない。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 2】 管理受託契約重要事項説明に係る書面（以下、各問において「管理受託契約重要事項説明書」という。）に記載すべき事項の電磁的方法による提供に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得た場合に限り、管理受託契約重要事項証明書について書面の交付に代え、書面に記載すべき事項を電磁的記録により提供することができる。
- 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、その提供方法や使用するソフトウェアの形式等、いかなる方法で提供するかは賃貸住宅管理業者の裁量に委ねられている。
- 3 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することができ、改変が行われていないか確認できることが必要である。
- 4 賃貸住宅管理業者は、賃貸人から電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときであっても、その後改めて承諾を得れば、その後は電磁的方法により提供してもよい。

【問 3】 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、各問において「標準管理受託契約書」という。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 鍵の管理（保管・設置、交換及びその費用負担）に関する事項は、賃貸住宅管理業者が行うこととされている。
- 2 入居者から代理受領した敷金等は、速やかに賃貸人に引き渡すこととされている。
- 3 賃貸住宅管理業者は、あらかじめ入居者に通知し、承諾を得なければ住戸に立ち入ることができないものとされている。
- 4 賃貸住宅管理業者は、賃貸人との間で管理受託契約を締結したときは、入居者に対し、遅滞なく連絡先等を通知しなければならない、同契約が終了したときにも、管理業務が終了したことを通知しなければならないものとされている。

【問 4】 管理受託契約の締結時に交付する書面に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 管理受託契約を、契約の同一性を保ったまま契約期間のみ延長する場合、更新する場合には、更新時に管理受託契約の書面の交付は不要である。
- 2 管理受託契約重要事項説明書と管理受託契約の締結時に交付する書面は、一体の書面とすることができる。
- 3 管理受託契約は、標準管理受託契約書を用いて締結しなければならない、内容の加除や修正をしてはならない。
- 4 管理受託契約締結時の交付書面は、電磁的方法により提供することはできない。

【問 5】 賃貸住宅管理業者であるAが、賃貸人であるBとの管理受託契約に基づき、管理業務として建物の全体に及ぶ大規模な修繕をしたときに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 引き渡された建物が契約の内容に適合しないものであるとして、Aに対して報酬の減額を請求したBは、当該契約不適合に関してAに対し損害賠償を請求することができない。
- 2 引き渡された建物が契約の内容に適合しないものである場合、Bがその不適合を知った時から1年以内にその旨をAに通知しないと、Bは、その不適合を理由として、Aに対し担保責任を追及することができない。
- 3 引き渡された建物が契約の内容に適合しないものである場合、Bは、Aに対し、目的物の修補を請求することができる。
- 4 Aに対する修繕の報酬の支払とBに対する建物の引渡しとは、同時履行の関係にあるのが原則である。

【問 6】 次の記述のうち、管理業法上、賃貸住宅管理業者が、委託者の承諾を得て行うことが可能な管理業務報告の方法として正しいものはいくつあるか。

- ア 賃貸住宅管理業者から委託者に管理業務報告書をメールで送信する方法
- イ 賃貸住宅管理業者から委託者へ管理業務報告書をCD-ROMに記録して郵送する方法
- ウ 賃貸住宅管理業者が設置する委託者専用のインターネット上のページで、委託者が管理業務報告書を閲覧できるようにする方法
- エ 賃貸住宅管理業者から委託者に管理業務報告書の内容を電話で伝える方法

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 7】 賃貸住宅の管理に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 賃貸住宅が長期にわたり必要な機能と収益性を保持するためには、建物の劣化状況等の現状を知ることが必要であり、新築時とその後の維持管理の履歴情報の蓄積と利用は、必要なメンテナンスを無駄なく行うことにつながる。
- イ 天井からの漏水が、建物の劣化に起因せず、上階入居者の使用方法に原因があると判明した場合、上階入居者が付保する賃貸住宅入居者総合保険と、建物所有者が付保する施設所有者賠償保険を適用できる。
- ウ 貸室の引渡しにあたっては、鍵の引渡しの際に、管理業者と賃借人が立会い等により貸室の客観的な情報を残しておくことで、後日の修繕や原状回復に関するトラブルの防止にもつながる。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 8】 管理業法に規定する秘密を守る義務に関する次の記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- ア 秘密を守る義務は、管理受託契約が終了した後は賃貸住宅管理業を廃業するまで存続する。
- イ 賃貸住宅管理業者の従業者として秘密を守る義務を負う者には、アルバイトも含まれる。
- ウ 賃貸住宅管理業者の従業者として秘密を守る義務を負う者には、再委託を受けた者も含まれる。
- エ 株式会社たる賃貸住宅管理業者の従業者が会社の命令により秘密を漏らしたときは、会社のみが30万円の罰金に処せられる。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 9】 賃貸住宅管理業者が管理する賃貸住宅が建築基準法第 12 条第 1 項による調査及び報告を義務付けられている場合に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 調査及び報告の対象は、建築物たる賃貸住宅の敷地、構造及び建築設備である。
- イ 調査を行うことができる者は、一級建築士、二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者である。
- ウ 報告が義務付けられている者は、原則として所有者であるが、所有者と管理者が異なる場合には管理者である。
- エ 調査及び報告の周期は、特定行政庁が定めるところによる。

- 1 1 つ
- 2 2 つ
- 3 3 つ
- 4 4 つ

【問 10】 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」（国土交通省住宅局平成 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、適切なものはいくつあるか。

- ア 借主の負担は、建物、設備等の経過年数を考慮して決定するものとし、経過年数による減価割合は、償却年数経過後の残存価値が 10%となるようにして算定する。
- イ 中古物件の賃貸借契約であって、入居直前に設備等の交換を行っていない場合、入居時点の設備等の価値は、貸主又は管理業者が決定する。
- ウ 借主が通常の住まい方をしているとしても発生する損耗であっても、その後の借主の管理が悪く、損耗が拡大したと考えられるものは、借主が原状回復費用を全額負担する。
- エ 経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能なものを借主が故意又は過失により破損した場合、借主は新品に交換する費用を負担する。

- 1 なし
- 2 1 つ
- 3 2 つ
- 4 3 つ

【問 11】 原状回復ガイドラインにおける借主の負担に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 補修工事が最低限可能な施工単位を基本とするが、いわゆる模様合わせや色合わせについては、借主の負担とする。
- 2 タバコのヤニがクロスの一部に付着して変色した場合、当該居室全体のクリーニング又は張替費用を借主の負担とする。
- 3 畳の補修は原則1枚単位とするが、毀損等が複数枚にわたる場合、当該居室全体の補修費用を借主の負担とする。
- 4 鍵は、紛失した場合に限り、シリンダーの交換費用を借主の負担とする。

【問 12】 建物の構造形式に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート造は、建設工事現場でコンクリートを打ち込むので、乾燥収縮によるひび割れは発生しにくい。
- 2 ラーメン構造は、各節点において部材が剛に接合されている骨組であり、鉄筋コンクリート造の建物に数多く用いられている。
- 3 C L T工法は、木質系工法で、繊維方向が直交するように板を交互に張り合わせたパネルを用いて、床、壁、天井（屋根）を構成する工法である。
- 4 壁式鉄筋コンクリート造は、ラーメン構造と異なり、柱が存在しない形式で耐力壁が水平力と鉛直荷重を支える構造であり、特に低層集合住宅で使われている。

【問 13】 建築基準についての法令の避難規定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 共同住宅では、居室の各部分から直通階段までの距離の制限がある。
- イ 共同住宅の6階以上の階には、居室の床面積にかかわらず直通階段を2つ以上設置する必要がある。
- ウ 建築物の各室から地上へ通じる避難通路となる廊下や階段（外気に開放された部分は除く。）には、非常用照明の設置義務が課されている。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 14】 建築基準法に規定する内装・構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築基準法では、内装材料など、内装制限に関する規定があるが、入居者の入替え時に行う原状回復のための内部造作工事は対象とならない。
- 2 建築基準法のシックハウス対策の規定は、新築だけでなく、中古住宅においても増改築、大規模な修繕や模様替えを行う場合に適用となる。
- 3 防火区画となる壁・床は、耐火構造としなければならず、区画を構成する部分に開口部を設ける場合には、防火扉や防火シャッターなどの防火設備としなければならない。
- 4 共同住宅では、隣接する住戸から日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するため、小屋裏又は天井裏まで達する構造とした界壁を設けなければならない。

【問 15】 シックハウスに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 シックハウス症候群の原因は、建材や家具、日用品等から発散するホルムアルデヒドやVOC（揮発性の有機化合物）等と考えられている。
- 2 ホルムアルデヒドは建材以外からも発散されるため、ごく一部の例外を除いて、居室を有する新築建物に24時間稼働する機械換気設備の設置が義務付けられている。
- 3 天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐため、建材による措置、気密層・通気止めによる措置、換気設備による措置のすべての措置が必要となる。
- 4 内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを発散する建材として、木質建材、壁紙、ホルムアルデヒドを含む断熱材、接着剤、塗装、仕上げ塗材などが規制対象となっている。

【問 16】 屋上や外壁からの雨水の浸入に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 屋上や屋根からの雨水の浸入は、防水部材の劣化や破損によって生ずるものやコンクリート等の構造部材のクラックや破損によるものなどであるが、いずれの場合も部分補修で十分である。
- 2 出窓からの雨水の浸入は、出窓の屋根と外壁との取り合い箇所やサッシ周りが主な原因となることが多い。
- 3 外壁がタイル張りの場合は、タイルの剥がれやクラック、目地やコーキングの劣化に起因する漏水は発生しにくい。
- 4 レンジフード、浴室、トイレの換気扇の排気口からの雨水の浸入による漏水は発生しにくい。

【問 17】 外壁の劣化に伴って現れる現象に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア タイル外壁やモルタル外壁等に多く発生する現象は、外壁を直接目視することによって確認するほか、外壁周辺におけるタイルなどの落下物の有無によって確認できることがある。
- イ 外壁面の塗膜及びシーリング材の劣化により表面が粉末状になる現象は、手で外壁などの塗装表面を擦ると白く粉が付着することによって確認できる。
- ウ モルタルやコンクリート中に含まれる石灰分が水に溶けて外壁表面に流れ出し、白く結晶化する現象は、内部に雨水等が浸入することにより発生し、目視によって確認することができる。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 18】 排水・通気設備等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 公共下水道は、建物外部の下水道管の設置方法により、汚水、雑排水と雨水を同じ下水道管に合流して排水する合流式と、雨水用の下水道管を別に設けて排水する分流式がある。
- イ 1系統の排水管に対し、2つ以上の排水トラップを直列に設置することは、排水の流れを良くする効果がある。
- ウ 排水管内の圧力変動によって、トラップの封水が流出したり、長期間排水がされず、トラップの排水が蒸発してしまうことをトラップの破封という。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 19】 電気・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 高圧受電は、高圧受変電室を設置して、標準電圧 6,000 ボルトで受電し、大規模な建物などの照明コンセントや給排水ポンプ、空調機器などの動力設備で使用する電気を供給する方式である。
- 2 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り、200 ボルトの電力が必要となる家電製品等を使用することができる。
- 3 プロパンガスのガス警報器は、床面の上方 30 c m 以内の壁などに設置して、ガス漏れを検知して確実に鳴動する必要がある。
- 4 近年、ガス設備の配管材料として、屋外埋設管にポリエチレン管やポリエチレン被覆鋼管、屋内配管に塩化ビニル被覆鋼管が多く使われている。

【問 20】 賃料に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 貸主が支払期限を知っている通常の場合、賃料債権は、5 年の消滅時効に服する。
- 2 建物賃貸借契約における賃料は、建物使用の対価であるので、貸主は、借主が使用する敷地の対価を当然に別途請求することができる。
- 3 貸主が死亡し、その共同相続人が賃貸住宅を相続した場合、遺産分割までの賃料債権は、金銭債権として、相続財産となる。
- 4 借主が滞納賃料の一部を支払う場合であって、弁済充当の合意がないときは、支払時に貸主が指定した債務に充当され、借主はこれに従わなければならない。

【問 21】 管理業法における管理受託契約に基づく管理業務で受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭（以下、本問において「家賃等」という。）に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座の分別については、少なくとも、家賃等を管理する口座を同一口座として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別すれば足りる。
- 2 家賃等を管理する帳簿と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する帳簿の分別については、少なくとも、家賃等を管理する帳簿を同一帳簿として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する帳簿と分別すれば足りる。
- 3 家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入れし、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管理報酬分の金額を移し替えることは差し支えない。
- 4 賃貸住宅管理業者の固有財産を管理するための口座にその月分の家賃をいったん全額預入れし、当該口座から家賃等を管理する口座に管理報酬分を控除した金額を移し替えることは差し支えない。

【問 22】 企業会計原則及び会計処理の基礎に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 企業会計原則は、企業会計の実務の中に慣習として発達したものの中から、一般に公正妥当と認められたところを要約した基準である。
- 2 企業会計原則は、一般原則、損益計算書原則、貸借対照表原則の3つの原則により構成されている。
- 3 明瞭性の原則とは、企業会計は、すべての取引につき、正規の簿記の原則に従って、明瞭かつ正確な会計帳簿を作成しなければならないことをいう。
- 4 収益又は費用をどの時点で認識するかについて、発生主義と現金主義の2つの考え方があり、取引を適正に会計処理するためには、発生主義が好ましいとされている。

【問 23】 令和3年10月1日に締結された、賃貸住宅を目的とする賃貸借契約の借主の義務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 大地震により賃貸住宅の一部が倒壊し、契約の目的を達することができなくなった場合、賃貸借契約は終了し、借主の賃料支払義務は消滅する。
- 2 大地震により賃貸住宅の一部が滅失した場合（ただし、契約の目的を達することは未だできるものとする。）、借主が賃料の減額請求をすることで賃料は減額される。
- 3 賃料債権が差し押さえられた場合、借主は賃料を貸主に支払ったとしてもそのことを差押債権者に通知すれば、差押債権者から取立てを受けず、以後賃料の支払を免れることができる。
- 4 賃料債権は、時効期間が経過しても消滅時効を援用する旨の意思表示がなければ消滅しない。

【問 24】 定期建物賃貸借契約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 貸主が死亡したときに賃貸借契約が終了する旨の特約は、有効である。
- イ 期間50年を超える定期建物賃貸借契約は、有効である。
- ウ 定期建物賃貸借契約に特約を設けることで、借主の賃料減額請求権を排除することが可能である。
- エ 契約期間の定めを契約書に明記すれば、更新がなく期間満了により当該建物の賃貸借が終了する旨（更新否定条項）を明記したと認められる。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 25】 Aは賃貸住宅（以下、「甲住宅」という。）を所有し、各部屋を賃貸に供しているところ、令和2年、X銀行から融資を受けてこの建物を全面的にリフォームした。甲住宅には融資の担保のためX銀行の抵当権が設定された。Bは抵当権の設定登記前から甲住宅の一室を賃借して居住しており、CとDは抵当権の設定登記後に賃借して居住している。この事案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。なお、各記述は独立しており、相互に関係しないものとする。

- ア 賃借権の対抗要件は、賃借権の登記のみである。
- イ Bが死亡し相続が開始した場合、相続の開始が抵当権の設定登記より後であるときは、相続人はX銀行の同意を得なければ、賃借権を同銀行に対抗することができない。
- ウ AがX銀行に弁済することができず、同銀行が甲住宅の競売を申し立てた場合、Cの賃借権は差押えに優先するため、賃借権をX銀行に対抗することができる。
- エ AがX銀行に弁済することができず、同銀行が甲住宅の競売を申し立てEがこれを買受けた場合、Eは、競売開始決定前に甲住宅の部屋を賃借し使用収益を開始したDに対し敷金返還義務を負わない。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 26】 高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、本問において「高齢者住まい法」という。）に基づく建物賃貸借契約（以下、本問において「終身建物賃貸借契約」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 終身建物賃貸借契約は、借主の死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡したときに終了するが、これは特約により排除することも可能である。
- 2 終身建物賃貸借契約を締結する場合、公正証書によるなど書面によって行わなければならない。
- 3 終身建物賃貸借契約の対象となる賃貸住宅は、高齢者住まい法が定めるバリアフリー化の基準を満たす必要がある。
- 4 終身建物賃貸借契約では、賃料増額請求権及び賃料減額請求権のいずれも排除することができる。

【問 27】 Aを貸主、Bを借主として令和4年5月1日に締結された期間1年の建物賃貸借契約において、CはBから委託を受けてAと連帯保証契約を同日締結した。この事案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 AB間の建物賃貸借契約が法定更新されると、AC間の保証契約も法定更新される。
- イ Aは極度額の記載のない連帯保証契約書を持参してCと面会し、口頭で極度額について合意した上、Cの署名押印を得た。この場合も連帯保証契約は効力を生じる。
- ウ Cが、Aに対して、Bの賃料その他の債務について、不履行の有無、利息、違約金、損害賠償などの額について情報提供を求めた場合、Aは個人情報保護を理由に情報提供を拒むことはできない。
- エ Bが死亡すると、連帯保証契約の元本は確定する。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 28】 令和4年5月1日に締結された建物賃貸借契約と建物使用貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 建物賃貸借契約の期間が満了した場合、同契約が法定更新されることはあるが、建物使用貸借契約の期間が満了しても、同契約が法定更新されることはない。
- イ 建物賃貸借では建物の引渡しが契約の成立要件となるが、建物使用貸借は合意のみで契約が成立する。
- ウ 期間10年の建物賃貸借契約は有効だが、期間10年の建物使用貸借契約は無効である。
- エ 契約に特段の定めがない場合、建物賃貸借契約における必要費は貸主が負担し、建物使用貸借契約における必要費は借主が負担する。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 29】 管理業法の制定背景や概要に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 民間主体が保有する賃貸住宅のストック数は近年、減少傾向にある。
- 2 近年では、建物所有者自ら賃貸住宅管理業務のすべてを実施する者が増加し、賃貸住宅管理業者に業務を委託する所有者が減少している。
- 3 管理業法は、賃貸住宅管理業を営む者についての登録制度を設け、また、サブリース事業を規制する法律であり、特定転貸事業者には賃貸住宅管理業の登録を受ける義務が課せられることはない。
- 4 管理業法において、サブリース事業に対しては、行政による指示、業務停止等の監督処分がされ、また、罰則が科されることによって、事業の適正化の実効性が確保されるものとされているが、サブリース事業の適正化を図るための既定の適用対象は特定転貸事業者に限定されない。

【問 30】 管理業法における業務管理者に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 禁錮以上の刑に処せられ、又は管理業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者は、業務管理者になることができない。
- イ 賃貸住宅管理業者は、従業者証明書の携帯に関し、業務管理者に管理及び監督に関する事務を行わせなければならない。
- ウ 賃貸住宅管理業者は、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密の保持に関し、業務管理者に管理及び監督に関する事務を行わせなければならない。
- エ 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所の業務管理者として選任した者のすべてが欠けるに至ったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所又は事務所において賃貸住宅管理業を行ってはならない。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 31】 令和3年6月15日時点で既に賃貸住宅管理業を営み、管理戸数が200戸以上である管理業者Aに対する管理業法の規制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 Aは、賃貸住宅管理業登録をしなくとも、令和4年6月15日以降、それ以前に締結した管理受託契約の履行に必要な限度で、賃貸住宅の維持保全を内容とする管理業務を行うことができる。
- イ Aは、賃貸住宅管理業登録をしなければ、令和4年6月15日以降、賃貸人との間で新たに賃貸住宅の維持保全を内容とする管理受託契約を締結し、管理業務を行うことができない。
- ウ Aは、賃貸住宅管理業登録をしなければ、令和4年6月15日以降、建物所有者との間で特定賃貸借契約を締結することはできない。
- エ Aは、賃貸住宅管理業登録をしなくとも、令和4年6月15日以降、それ以前に締結した特定賃貸借契約に基づき、入居者との間で新たに転貸借契約を締結することができる。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 32】 勧誘者であるA法人（代表者B）は特定転貸事業者であるC法人から委託を受けて特定賃貸借契約の勧誘を行っている。勧誘者であるA法人の従業員Dが、自己の判断により、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し、故意に不実のことを告げるという管理業法第29条第1号に違反する行為を行った場合の罰則（6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金又はこれらの併科）の適用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 A法人が罰金に処せられることはない。
- イ 代表者Bが懲役又は罰金に処せられることはない。
- ウ C法人が罰金に処せられることはない。
- エ 従業員Dが懲役又は罰金に処せられることはない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 33】 管理業法第2条第2項の「賃貸住宅管理業」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 賃貸人から委託を受けて、入居者からの苦情対応のみを行う業務については、賃貸住宅の維持及び修繕（維持・修繕業者への発注を含む。）を行わない場合であっても、「賃貸住宅管理業」に該当する。
- イ 賃貸人から委託を受けて、金銭の管理のみを行う業務については、賃貸住宅の維持及び修繕（維持・修繕業者への発注を含む。）を行わない場合には、「賃貸住宅管理業」には該当しない。
- ウ 賃貸人から委託を受けて、分譲マンションの一室のみの維持保全を行う業務については、共用部分の管理が別のマンション管理業者によって行われている場合には、「賃貸住宅管理業」には該当しない。
- エ 賃貸人から委託を受けて、マンスリーマンションの維持保全を行う業務については、利用者の滞在時間が長期に及び、生活の本拠として使用される場合には、「賃貸住宅管理業」に該当する。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 34】 賃貸住宅管理業の登録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 現に賃貸住宅管理業を営んでいなくても登録を行うことはできるが、登録を受けてから1年以内に業務を開始しないときは、登録の取消しの対象となる。
- イ 賃貸住宅管理業者が法人の場合、登録は法人単位でなされ、支社・支店ごとに登録を受けることはできない。
- ウ 負債の合計額が資産の合計額を超えている場合には、直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合であっても、「財産的基礎を有しない者」として登録は拒否される。
- エ 賃貸住宅管理業者である法人は、役員に変更があったときは、その日から3か月以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 35】 特定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 特定転貸事業者と、再転貸を行うことを目的とする転借人との間で締結された転貸借契約は、特定賃貸借契約に該当する。
- 2 借主が、1年間の海外留学期間中、第三者に転貸することを可能とする条件でされた貸主と借主との間の賃貸借契約は、特定賃貸借契約に該当する。
- 3 借主が第三者に転貸する目的で賃貸借契約をする場合、転借人から受領する賃料と貸主に支払う賃料が同額であるときは、特定賃貸借契約に該当しない。
- 4 社宅として使用する目的で賃貸住宅を借り上げた会社が、その従業員との間で転貸借契約を締結し、転貸料を徴収して従業員を入居させる場合は、転貸料の多寡を問わず、貸主と当該会社との間の賃貸借契約は特定賃貸借契約に該当する。

【問 36】 管理業法の定める誇大広告等の禁止に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 広告の記載と事実との相違が大きくななくても、その相違を知っていれば通常その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される程度であれば、虚偽広告に該当する。
- 2 一定期間一定の額の家賃を支払うことを約束する趣旨で広告に「家賃保証」と表示する場合には、その文言に隣接する箇所に借地借家法第32条の規定により家賃が減額されることがあることを表示しなければ、誇大広告に該当する。
- 3 広告に「〇年間借上げ保証」と表示する場合には、その期間中であっても特定転貸事業者から解約をする可能性があることを表示しなければ、誇大広告に該当する。
- 4 良好な経営実績が確保されたとの体験談を用いる広告については、「個人の感想です。経営実績を保証するものではありません。」といった打消し表示を明瞭に記載すれば、誇大広告に該当しない。

【問 37】 管理業法上の業務状況調書や貸借対照表、損益計算書又はこれらに代わる書面（以下、本問において「業務状況調書等」と総称する。）の閲覧に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約の勧誘者は、業務状況調書等の書類を作成・保存し、その勧誘によって特定賃貸借契約を結んだ賃貸人からの求めがあれば、これらを閲覧させなければならない。
- 2 特定転貸事業者が、業務状況調書等を電磁的方法による記録で保存する場合には、電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示される状態に置かなければならない。
- 3 特定転貸事業者は、業務状況調書等の書類を、事業年度ごとに、その事業年度経過後3か月以内に作成し、主たる事務所にまとめて備え置かなければならない。
- 4 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の相手方及び入居者（転借人）からの求めがあれば、営業所又は事務所の営業時間中、業務状況調書等の書類を閲覧させなければならない。

【問 38】 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、本問において「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、正しいものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約書をもって特定賃貸借契約締結時書面とすることはできるが、特定賃貸借契約書と、特定転貸事業者が賃貸住宅の維持保全について賃貸人から受託する管理受託契約書を兼ねることはできない。
- 2 特定賃貸借契約締結時書面は、特定賃貸借契約を締結したときに遅滞なく交付しなければならない。
- 3 特定賃貸借契約締結時書面は、相手方と契約を締結した時のみならず、相手方との契約を更新したときにも、その都度作成しなければならない。
- 4 特定賃貸借契約締結時書面を電磁的方法で提供する場合、相手方がこれを確実に受け取ることができるよう、用いる方法について相手方の書面による承諾が必要である。

【問 39】 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（以下、各問において「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約重要事項説明は3年以上の実務経験を有する者によって行わなければならないが、これを満たす従業員がいない場合には、このような実務経験を有する第三者に委託して行わせることができる。
- 2 特定賃貸借契約重要事項説明から特定賃貸借契約の締結までに、1週間以上の期間をおかなければならない。
- 3 特定賃貸借契約の相手方が賃貸住宅管理業者である場合、特定賃貸借契約重要事項説明は省略してもよい。
- 4 特定賃貸借契約期間中に、特定賃貸借契約重要事項説明を行うべき事項に変更があった場合は、契約更新時にその旨の説明を行わなければならない。

【問 40】 特定賃貸借契約重要事項説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約において家賃改定日を定める場合はその旨を説明すればよく、これに加えて借地借家法に基づく減額請求について説明する必要はない。
- 2 特定賃貸借契約を賃貸人と特定転貸事業者との協議の上で更新することができることとする場合は、その旨を説明すればよく、更新拒絶に正当な事由が必要である旨を説明する必要はない。
- 3 特定賃貸借契約が終了した場合に賃貸人が特定転貸事業者の転貸人の地位を承継することとする定めを設ける場合は、その旨に加えて、賃貸人が転貸人の地位を承継した場合に正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできないことを説明しなければならない。
- 4 特定賃貸借契約を定期建物賃貸借契約によらない建物賃貸借とする場合は、その旨に加えて、契約期間中に家賃の減額はできないとの特約を定めることはできないことを説明しなければならない。

【問 41】 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）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、特約はないものとする。

- 1 特定賃貸借標準契約書では、貸主は、借主が家賃支払義務を3か月分以上怠っている場合であっても、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告することなく契約を解除することはできないとされている。
- 2 特定賃貸借標準契約書は、賃貸住宅において借主が住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業（いわゆる民泊）を目的として転貸することは認めないことが前提とされているため、民泊を認める場合は、特約事項欄に記載する必要がある。
- 3 特定賃貸借標準契約書によれば、借主は、賃貸住宅の適切な維持保全を行うために必要な事項については、書面により貸主に情報の提供を求めなければならない。
- 4 特定賃貸借標準契約書によれば、特定賃貸借契約が終了した場合において借主が転借人から敷金の交付を受けているときは、これを転借人との間で精算し、転借人から貸主に敷金を交付させなければならない。

【問 42】 個人情報の保護に関する法律（以下、本問において「個人情報保護法」という。）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 個人情報取扱事業者が個人情報を取得する場合は、利用目的をできる限り特定して通知又は公表する必要があるが、要配慮個人情報でない限り、本人の同意を得る必要はない。
- イ 個人情報取扱事業者が、個人データを漏えいした場合、不正アクセスによる場合であっても、本人の数が1,000人を超える漏えいでない限り、個人情報保護委員会に報告する義務はない。
- ウ 個人情報取扱事業者が委託先に個人データを提供することは、それが利用目的の達成に必要な範囲内であっても、個人データの第三者提供に該当するため、本人の同意を得る必要がある。
- エ 取り扱う個人情報の数が5,000人分以下である事業者であっても、個人情報データベース等を事業の用に供している者には、個人情報保護法による規制が適用される。

- 1 ア、ウ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 イ、エ

【問 43】 賃貸取引の対象となる物件において人が死亡した場合の宅地建物取引業者の義務に関する次の記述のうち、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（国土交通 省不動産・建設経済局令和3年10月公表）に照らして適切なものの組合せはどれか。

- ア 取引の対象となる不動産における事案の有無に関し、宅地建物取引業者は、原則として、貸主・管理業者以外に自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行ったりする義務がある。
- イ 入居者が入浴中に溺死したときは、宅地建物取引業者は、次の賃貸借取引の際、原則として、借主に告知する必要がある。
- ウ 入居者が死亡した場合、宅地建物取引業者は、死亡時から3年を経過している場合であっても、借主から事案の有無について問われたときは、調査を通じて判明した点を告知する必要がある。
- エ 宅地建物取引業者が人の死について告知する際は、事案の発生時期、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合にはその旨を告げるものとし、具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 44】 賃貸住宅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 「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について～計画修繕を含む投資判断の重要性～」(国土交通省平成31年3月公表)では、高経年建物的大幅な増加や居住者側のニーズの多様化を背景に、空室率の上昇や家賃水準の引下げのおそれがあることから、賃貸住宅の貸主が中長期的な視点のもとで計画修繕するなどの投資判断を行うことの重要性が述べられている。
- 2 地価の二極化が進む中で不動産市場が活力を失い、借り手市場となって空室対策に苦しむエリアにおいて、入居率を維持し賃貸収入を確保するためには、借主の入替えに伴う新規入居者からの一時金収入と賃料引上げに期待する考え方を強化することが大切になっている。
- 3 既存の賃貸住宅経営の観点から優良な借主に長く契約を継続してもらうニーズが大きくなり、借主の立場を重視した管理のあり方が要請されているが、借主は借地借家法で保護されていることから、借主を消費者と位置付けて消費者保護の観点から賃貸借契約を捉える必要はない。
- 4 「不動産ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」(国土交通省平成31年4月24日公表)は、不動産流通業の役割として、資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現、コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供やエリアマネジメント推進を指摘した。

【問 45】 賃貸不動産経営管理士に期待される役割に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸不動産の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き、所属する管理業者に助言をして制度設計を進め、実際の業務の管理監督や実施を担うなど、当該課題の解決等に向けて積極的に関与する。
- 2 「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」を踏まえ、住宅扶助費の代理納付制度や残置物の取扱いに係る契約上の取扱いなどを貸主に対して説明して理解を求め、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供に役割を果たす。
- 3 空き家所有者に対する有効活用の助言、賃貸借に係る情報やノウハウの提供、入居者の募集、賃貸管理の引受けなどの助言を通じ、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、空き家問題の解決に役割を果たす。
- 4 所属する管理業者が「残置物の処理等に関するモデル契約条項（法務省・国土交通省令和3年6月公表）に基づく解除事務受任者・残置物事務受任者である場合において、賃貸借契約中に借主が死亡した際の契約関係の処理につき、借主の相続人の意向による影響を排除する立場で関与する。

【問 46】 賃貸不動産経営管理士に求められるコンプライアン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 日頃から人権問題に関心を持ち、人権意識を醸成して自らの専門性を発揮するとともに、貸主に対しては差別が許されないことを十分に理解してもらい、自社の他の従業員に対して積極的に指導を行うなどして、賃貸住宅管理業界全体の社会的役割の実現と人権意識の向上に努めるべきである。
- 2 賃貸不動産経営管理士は、関係する法令やルールを遵守することはもとより、賃貸住宅管理業に対する社会的信用を傷つけるような行為や社会通念上好ましくない行為をしてはならないが、情報化社会の進展を背景として、自らの能力や知識を超える業務を引き受けることも認められる。
- 3 管理業者が、貸主からの委託を受けて行う管理業務は法律的には代理業務にあたることから、管理業者はもとより賃貸不動産経営管理士も当事者間で利益が相反するおそれに留意する必要がある。
- 4 所属する管理業者から、賃貸不動産経営管理士としてのコンプライアンスに基づけば選択するべきではない管理業務の手法を要請された場合、その非を正確な法令知識等に基づいて指摘するなど、高度の倫理観に基づき業務を行うべきである。

【問 47】 賃貸住宅の入居者の募集に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 入居希望者が独身の後期高齢者である場合、健康状態の確認のため、病歴を申告する書類の提出を求める必要がある。
- 2 入居希望者の年収と募集賃料とのバランスがとれていないと判断される場合であっても、契約者ではない同居人の年収の申告を求めるべきではない。
- 3 サブリース方式では、特定転貸事業者は借受希望者との交渉を任されている立場に過ぎず、最終的に入居者を決定する立場にはない。
- 4 入居審査のため借受希望者から提出された身元確認書類は、入居を断る場合には、本人に返却する必要がある。

【問 48】 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 賃貸不動産経営には様々なリスクが存在するが、保険に加入することでそのリスクを一定程度軽減・分散することができる。
- 2 建物の火災保険の保険金額が3,000万円の場合、地震保険金額の限度額は $3,000万円 \times 50\% = 1,500万円$ であるが、火災保険の保険金額が1億1,000万円の場合の地震保険の限度額は $1億1,000万円 \times 50\% = 5,500万円$ とはならず、5,000万円になる。
- 3 近隣からの類焼による被害を受けても、失火者に重大な過失がある場合を除き、失火者には損害賠償責任を問えないため、類焼被害に対しては被害者自らが火災保険に加入して備えておく必要がある。
- 4 保険料は、保険会社が引き受けるリスクの度合いに比例するものでなければならず、例えば木造建物であれば構造上の危険度は同じであるため、保険料率は全国一律で定められている。

【問 49】 不動産の税金に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 賃貸住宅と自宅とを併用する不動産を売却する場合、譲渡所得について事業用の特例と居住用の特例を組合せて採用することはできない。
- イ 遊休土地にアパート等の居住用の家屋を建築した場合、その完成が令和4年1月15日であったときは、建物に関する令和4年の固定資産税は課税されない。
- ウ 不動産の貸付が事業的規模であること、正規の簿記の原則により取引を記帳していること、及び電子申告要件等一定の要件を満たす場合には、青色申告による控除額は65万円である。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 50】 プロパティマネジメント業務とアセットマネジメント業務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 プロパティマネージャーは、自らの業務に合理性があることについて、説明責任を負担しており、説明責任を果たすための客観的な根拠を準備しておかなければならない。
- 2 可能な限り既存の借主が退出しないように引き留め、維持しておくことは、アセットマネージャーの責務となる。
- 3 不動産投資について、資金運用の計画、決定・実施、実施の管理を行うのがプロパティマネジメントである。
- 4 アセットマネージャーは、プロパティマネージャーの指示のもとに、アセットマネジメント業務を担当する。

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	管理業法（管理受託契約重要事項説明）	4	A	26	終身建物賃貸借	1	B
2	管理業法（管理受託契約重要事項説明）	2	A	27	連帯保証	3	B
3	賃貸住宅標準管理受託契約書	1	A	28	賃貸借と使用貸借	2	B
4	管理業法（管理受託契約締結時書面）	1	A	29	管理業法（制定背景・概要）	4	A
5	請負人の契約不適合責任	1	A	30	管理業法（業務管理者）	2	C
6	管理業法（管理業務報告の方法）	3	A	31	管理業法（経過措置）	3	B
7	賃貸住宅の管理	3	A	32	管理業法（罰則）		C
8	管理業法（秘密保持義務）	2	A	33	管理業法（賃貸住宅管理業の定義）	2	A
9	建築基準法（定期調査・報告）	4	C	34	管理業法（登録）	4	B
10	原状回復ガイドライン	1	B	35	管理業法（特定賃貸借契約）	1	B
11	原状回復ガイドライン	4	B	36	管理業法（誇大広告等の禁止）	4	B
12	建物の構造形式	1	A	37	管理業法（業務状況調書等）	2	B
13	建築基準法（避難規定）	1	C	38	管理業法（特定賃貸借契約締結時書面）	2	A
14	建築基準法（内装・構造）	1	A	39	管理業法（特定賃貸借契約重要事項説明）	3	A
15	建築基準法（シックハウス対策）	3	A	40	管理業法（特定賃貸借契約重要事項説明）	3	A
16	屋上・外壁からの雨水の浸入	2	A	41	特定賃貸借標準契約書	1	B
17	外壁の劣化現象	4	A	42	個人情報保護法	3	B
18	排水・通気設備	2	A	43	死の告知に関するガイドライン	4	B
19	電気・ガス設備	2	A	44	賃貸住宅の管理	1	B
20	賃料	1	A	45	賃貸不動産経営管理士の役割	4	A
21	管理業法（財産の分別管理）	2	C	46	賃貸不動産経営管理士のコンプライアンス	2	A
22	企業会計原則・会計処理の基礎	3	C	47	入居者の募集	4	A
23	借主の義務	4	C	48	保険	4	A
24	定期建物賃貸借	3	B	49	不動産の税金	3	B
25	賃借権の対抗要件等	3	A	50	PM業務とAM業務	1	A

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 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者が行う管理業務の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明しなければならない(解釈・運用の考え方 13 条関係 2 (3))。
- イ ○ 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者が管理業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費や、空室管理費等について説明しなければならない(13 条関係 2 (5))。
- ウ ○ 賃貸住宅管理業者は、管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明するとともに、再委託することとなる業務の内容、再委託予定者を事前に明らかにしなければならない(13 条関係 2 (6))。
- エ ○ 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者が行う管理業務の内容及び実施方法について、どのような方法(対面での説明、書類の郵送、メール送付等)で入居者に対して周知するかについて記載し、説明しなければならない(13 条関係 2 (10))。

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 2】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 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 × 肢 1 の解説参照。賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明書面の交付に代えて提供できる電磁的方法は、以下の国土交通省令(賃貸住宅管理業法施行規則)に定めるものとされている(施行令 2 条 1 項)。
 - ①送信者等の使用に係る電子計算機と受信者等の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項を送信し、受信者等の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録する方法
 - ②送信者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて受信者の閲覧に供し、受信者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該受信者の受信者ファイルに当該記載事項を記録する方法
 - ③送信者等の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて受信者の閲覧に供する方法
 - ④磁気ディスク等をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法(施行規則32条1項)したがって、いかなる方法により提供するかについては、賃貸住宅管理業者の裁量に委ねられているのではなく、国土交通省令により定められている。
- 3 ○ 賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得て、管理受託契約重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認することが必要である(解釈運用の考え方 13 条関係 4 (1))。

- 4 ○ 賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得た場合であっても、当該承諾に係る賃貸住宅の賃貸人から書面等により電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該賃貸住宅の賃貸人から再び承諾を得た場合は、電磁的方法による提供をすることができる（賃貸住宅管理業法施行令2条2項）。

【問 3】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × **鍵の管理**（保管・設置、交換及び費用負担含む）に関する事項は「**賃貸人**」が行う（標準管理受託契約書12条1項）。「賃貸住宅管理業者」が行うとはされていない。
- 2 ○ 賃貸住宅管理業者は、入居者から代理受領した**敷金等**を、契約書の頭書（6）に記載する振込先に振り込むことにより、**速やかに、賃貸人に引き渡さなければならない**（7条1項）。
- 3 ○ 賃貸住宅管理業者は、管理業務を行うため必要があるときは、**住戸に立ち入ることができる**（17条1項）。この場合、賃貸住宅管理業者は、あらかじめその旨を物件の入居者に通知し、その承諾を得なければならない。ただし、防災等の緊急を要するときは、その必要はない（同2項）。例外はあるが、原則に関する記述として適切である。
- 4 ○ 賃貸住宅管理業者は、物件について管理受託契約を締結したときは、入居者に対し、遅滞なく、契約書の頭書（9）の記載に従い、頭書（3）に記載する**管理業務の内容・実施方法及び管理業者の連絡先**を記載した書面又は電磁的方法により**通知する**（23条1項）。また、**契約が終了したときは、賃貸人及び賃貸住宅管理業者は、入居者に対し、遅滞なく、賃貸住宅管理業者による物件の管理業務が終了したことを通知しなければならない**（同2項）。

【問 4】 正解 1

- 1 ○ **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、管理受託契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えない**（解釈・運用の考え方14条1項関係2）。
- 2 × 管理受託契約の重要事項説明書は、契約締結に先立って交付する書面であり、管理受託契約の締結時の書面は**交付するタイミングが異なる書面**であることから、**両書面を一体で交付することはできない**（FAQ集3（2）3）。
- 3 × 賃貸住宅標準管理受託契約書は、賃貸住宅に共通する管理事務に関する**標準的な契約内容を定めたものであり、実際の契約書作成にあたっては、個々の状況や必要性に応じて内容の加除、修正を行い活用されるべきものである**（賃貸住宅標準管理受託契約書コメント全般関係②）。
- 4 × 賃貸住宅管理業者は、**管理受託契約締結時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14条2項、13条2項）。

【問 5】 正解 1

- 1 × 本問の契約は**仕事の完成（大規模な修繕）を目的とする請負契約**である（民法632条参照）。請負契約では、**仕事の完成させる債務を負う賃貸住宅管理業者Aを請負人**、仕事の完成に対する対価である**報酬（請負代金）を支払う債務を負う賃貸人を注文者**という。請負契約において引渡された仕事の目的物の種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合（契約不適合）、注文者は、請負人に対し、①**追完請求**（目的物の修補、代替物の引渡し等）、②**報酬減額請求**を主張することができ、債務不履行の規定により、③**損害賠償請求**、④**契約の解除**をすることができる（請負人の担保責任、民法559条、562～564条、415条、541条、542条）。したがって、契約不適合に関して請負人Aに対して報酬減額請求をした注文者Bは、Aに対し損害賠償を請求することもできる。
- 2 ○ 注文者が**契約不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しない**ときは、注文者は、その不適合を理由として、**担保責任（①追完請求、②報酬減額請求、③損害賠償請求、④契約の解除）を追及することができない**（637条1項）。したがって、Bがその不適合を知った時から1年以内にその旨をAに通知しないと、Bは、Aに対し担保責任を追及することができない。
- 3 ○ 肢1の解説参照。引き渡された建物が**契約不適合**の場合、注文者Bは、請負人Aに対し、担保責任として、**目的物の修補（追完請求）を請求**することができる。
- 4 ○ 特約がなければ、注文者は、**仕事の目的物の引渡しと同時に、請負人に報酬を支払わなければならない**（633条柱書）。つまり、**報酬の支払と目的物の引渡しは同時履行の関係**にある。したがって、請負人Aに対する修繕の報酬の支払と注文者Bに対する建物の引渡しとは、同時履行の関係にあるのが原則である。

【問 6】 正解 3

- ア ○ 賃貸住宅管理業者は、**管理業務報告書の交付に代えて、当該管理業務報告書を交付すべき委託者の承諾を得て、賃貸住宅管理業者等の使用に係る電子計算機と委託者等の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて記載事項を送信し、委託者等の使用に係る電子計算機に備えられた委託者ファイルに記録する方法（メール送信等）により記載事項を電磁的方法により提供することができる**（賃貸住宅管理業法施行規則40条2項1号イ）。
- イ ○ 肢アの解説参照。**磁気ディスク等をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法（CD-ROMに記録して郵送等）により記載事項を電磁的方法により提供することができる**（40条2項2号）。
- ウ ○ 肢アの解説参照。賃貸住宅管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた委託者ファイルに記録された記載事項を**電気通信回線を通じて委託者の閲覧に供する方法（インターネット上のページの閲覧等）により記載事項を電磁的方法により提供することができる**（40条2項1号ハ）。
- エ × 賃貸住宅管理業者から委託者に管理業務報告書の内容を**電話で伝える方法は認められていない**（40条2項参照）。

したがって、正しいものはア～ウの3つであり、正解は肢3である。

【問 7】 正解3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 賃貸住宅が長期にわたり建物や設備の必要な機能と入居率の向上や家賃水準の確保による収益性を保持するためには、計画修繕を実施する前提として建物の劣化状況等の現状を知ることが必要である。また、新築時とその後の維持管理の履歴情報の蓄積と利用は、正確な情報に基づく適切な維持管理や合理的なリフォームを実現し、必要なメンテナンスを無駄なく行うことにつながる。
- イ × 天井からの漏水が、建物の劣化に起因せず、上階入居者の使用方法に原因があると判明した場合、上階入居者が付保する賃貸住宅入居者総合保険を適用できる。これは火災・爆発・水漏れ等の不測、かつ、突発的な事故によって、賃貸人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る。これに対して、建物所有者が付保する施設所有者賠償保険は、賃貸物件が第三者に損害を与えた場合、その第三者に損害賠償する場合の賠償金等を補償するものであり、本肢のケースには適用されない。
- ウ ○ 貸室の引渡しにあたっては、鍵の引渡しの際に、管理業者と賃借人が立会い等により貸室の客観的な情報を残しておくことが重要である。これにより引渡し当時の貸室の状況が記録されるので、後日の修繕や原状回復に関するトラブルの防止につながることを期待できる。

したがって、適切なものはア、ウの2つであり、正解は肢3である。

【問 8】 正解2

- ア × 賃貸住宅管理業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業を営まなくなった後においても、同様とする（賃貸住宅管理業法21条1項）。したがって、廃業後も秘密を守る義務は存続する。
- イ ○ 賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、賃貸住宅管理業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない(21条2項)。そして、従業者とは賃貸住宅管理業者の指揮命令に服しその業務に従事する者をいうので、アルバイトも含まれる（解釈・運用の考え方21条2項関係）。
- ウ ○ 肢イの解説参照。従業者には、再委託契約に基づき管理業務の一部の再委託を受ける者等賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者であっても含まれる（21条2項関係）。
- エ × 株式会社たる賃貸住宅管理業者の従業者が会社の命令により秘密を漏らしたときは、会社が30万円の罰金に処せられるのみならず、秘密を漏らした従業者も30万円以下の罰金に処せられる（賃貸住宅管理業法44条7号、45条）。

したがって、正しいものの組合せはイ、ウであり、正解は肢2である。

【問 9】 正解 4

- ア ○ 一定の特殊建築物（共同住宅等）で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの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の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（建築物調査員）にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない（建築基準法 12 条 1 項）。
- イ ○ 肢アの解説参照。調査を行うことができる者は、一級建築士、二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者である。
- ウ ○ 肢アの解説参照。報告が義務付けられている者は、原則として所有者であるが、所有者と管理者が異なる場合には管理者である。
- エ ○ 建築物の定期報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、おおむね 6 ヶ月から 3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期とする（建築基準法施行規則 5 条 1 項）。

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 10】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 原状回復ガイドラインによれば、「借主の負担は、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当である」とされている。また、この場合の経過年数による減価割合については、償却年数経過後の「残存価値が「1 円」となるような直線（または曲線）を描いて経過年数により借主の負担を決定する」とされている（第 1 章Ⅱ 3 (2)①）。残存価値「10%」ではない。
- イ × 原状回復ガイドラインによれば、中古物件の賃貸借契約であって、入居直前に設備等の交換を行っていない場合、入居時点の設備等の価値は、「契約当事者（貸主・借主）が確認の上、予め協議して決定することが適当である」とされている（3 (2)②）。また、当事者が決定していない場合でも、主な設備等の耐用年数は別表 2 に示されているので、それに従い入居時点の設備等の価値を決定することになる。いずれにしても「貸主又は管理業者が決定する」とはされていない。
- ウ × 原状回復ガイドラインによれば、「借主が通常の住まい方をしていても発生する損耗であっても、その後の借主の管理が悪く、損耗が拡大したと考えられるものは、損耗の拡大について、借主に善管注意義務違反等があると考えられる。したがって、借主には原状回復義務が発生し、借主が負担すべき費用の検討が必要になる」とされている（3 (1)）。この場合であっても、借主の負担は、「建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させる」ので、借主が原状回復費用を「全額負担」するとはいえない。
- エ × 原状回復ガイドラインによれば、「経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能なものを借主が故意又は過失により破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、借主の負担となることがあるものである」とされている（3 (2)①）。この場合でも「新品に交換する費用を負担」までは求められていない。

したがって、適切なものはなく、正解は肢1である。

【問 11】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 原状回復ガイドラインによれば、「借主の負担単位等」の「基本的な考え方」として「可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定的なものとする。この場合、補修工事が最低限可能な施工単位を基本とする。いわゆる模様合わせや色合わせについては、借主の負担とはしない」とされている（第1章別表第2）。つまり、これらは貸主負担となる。
- 2 × 原状回復ガイドラインによれば、タバコのヤニについて「喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、当該居室全体のクリーニングまたは張替費用を借主負担とすることが妥当と考えられる」とされている（別表第2・壁、天井（クロス））。クロスの「一部」に付着して変色した場合には、当該居室全体のクリーニング又は張替費用を借主の負担とすることはできない。
- 3 × 原状回復ガイドラインによれば、畳の補修は「原則1枚単位」とされているが、「毀損等が複数枚にわたる場合は、その枚数」とされている（別表第2・床（畳、フローリング、カーペットなど））。当該居室全体の補修費用を借主の負担とすることはできない。
- 4 ○ 原状回復ガイドラインによれば、鍵は「紛失した場合はシリンダーの交換」とされ、その場合「経過年数を考慮せず、交換費用相当分を全額借主負担とする」とされている（別表第2・設備、その他（鍵、クリーニングなど））。なお、「紛失した場合に限り」としている点において疑問が残るが、本問の解答根拠とされている「原状回復ガイドライン」の別表第2の記載に基づき正しいものと判断する。

【問 12】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 鉄筋コンクリート造は、建設工事現場でコンクリートを打ち込むので、乾燥収縮によるひび割れが発生しやすい。
- 2 ○ ラーメン構造は、各節点において部材が剛に接合されている骨組であり、鉄筋コンクリート造の建物に数多く用いられている。
- 3 ○ CLT工法は、木質系工法で、繊維方向が直交するように板を交互に張り合わせたパネルを用いて、床、壁、天井（屋根）を構成する工法である。
- 4 ○ 壁式鉄筋コンクリート造は、ラーメン構造と異なり、柱が存在しない形式で耐力壁が水平力と鉛直荷重を支える構造であり、特に低層集合住宅で使われている。

【問 13】 正解 1

- ア ○ 建築物の避難階以外の階においては、避難階又は地上に通ずる直通階段（傾斜路を含む）を居室の各部分からその1つに至る歩行距離が一定の距離以下となるように設けなければならない（建築基準法施行令 120 条 1 項）。
- イ ○ 6階以上の階でその階に居室を有するものにおいては、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（121 条 1 項 6 号イ）。
- ウ ○ 建築物の居室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路（採光上有効に直接外気に開放された通路を除く）並びにこれらに類する建築物の部分で照明装置の設置を通常要する部分には、非常用の照明装置を設けなければならない（126 条の 4）。

したがって、誤っているものはなく、正解は肢 1 である。

【問 14】 正解 1

- 1 × 建築基準法では、内装材料など、内装制限に関する規定があるが、入居者の入替え時に行う原状回復のための内部造作工事も対象となる（建築基準法 35 条の 2）。
- 2 ○ 建築基準法のシックハウス対策の規定は、新築だけでなく、中古住宅においても増改築、大規模な修繕や模様替えを行う場合に適用となる（28 条の 2、86 条の 7）。
- 3 ○ 防火区画となる壁・床は、耐火構造としなければならず、区画を構成する部分に開口部を設ける場合には、防火扉や防火シャッターなどの防火設備としなければならない（建築基準法施行令 112 条 1 項）。
- 4 ○ 共同住宅では、隣接する住戸から日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するため、小屋裏又は天井裏まで達する構造とした界壁を設けなければならない（建築基準法 30 条 1 項 2 号）。

【問 15】 正解 3

- 1 ○ シックハウス症候群の原因は、建材や家具、日用品等から発散するホルムアルデヒドやVOC（揮発性の有機化合物）等と考えられている。
- 2 ○ ホルムアルデヒドは建材以外からも発散されるため、ごく一部の例外を除いて、居室を有する新築建物に 24 時間稼働する機械換気設備の設置が義務付けられている（建築基準法施行令 20 条の 8 第 1 項）。
- 3 × 天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐため、建材による措置、気密層・通気止めによる措置、換気設備による措置のいずれかが必要となる（平成 15 年国土交通省告示 274 号）。すべての措置は不要である。
- 4 ○ 内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを発散する建材として、木質建材、壁紙、ホルムアルデヒドを含む断熱材、接着剤、塗装、仕上げ塗材などが規制対象となっている（平成 14 年国土交通省告示第 1113 号）。

【問 16】 正解 2

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 屋上や屋根からの雨水の浸入は、防水部材の劣化や破損によって生ずるものやコンクリート等の構造部材のクラックや破損によるものなどであるが、いずれの場合も部分補修で漏水を止めるのは難しく、場合によっては、防水の全面修理や排水設備のやり直しに発展することもある。
- 2 ○ 出窓からの雨水の浸入は、出窓の屋根と外壁との取り合い箇所やサッシ周りが主な原因となることが多い。
- 3 × 外壁がタイル張りの場合は、タイルの剥がれやクラック、目地やコーキングの劣化に起因する雨水の漏水が多い。
- 4 × レンジフード、浴室、トイレの換気扇の排気口からの雨水の浸入による漏水が発生する。

【問 17】 正解 4

- ア ○ タイル外壁やモルタル外壁等に多く発生する現象は、外壁を直接目視することによって確認するほか、外壁周辺におけるタイルなどの落下物の有無によって確認できることがある。
- イ ○ 外壁面の塗膜及びシーリング材の劣化により表面が粉末状になる現象は、手で外壁などの塗装表面を擦ると白く粉が付着することによって確認できる。
- ウ ○ モルタルやコンクリート中に含まれる石灰分が水に溶けて外壁表面に流れ出し、白く結晶化する現象は、内部に雨水等が浸入することにより発生し、目視によって確認することができる。

したがって、正しいものはア～ウの3つであり、正解は肢4である。

【問 18】 正解 2

- ア ○ 公共下水道は、建物外部の下水道管の設置方法により、汚水、雑排水と雨水を同じ下水道管に合流して排水する合流式と、雨水用の下水道管を別に設けて排水する分流式がある。
- イ × 1つの排水系統に対し、2以上の排水トラップを直列に配置することを二重トラップといい、二重トラップとすることは、排水の流れが悪くなるため禁止されている。
- ウ ○ 排水管内の圧力変動によって、トラップの封水が流出したり、長期間排水がされず、トラップの排水が蒸発してしまうことをトラップの破封という。

したがって、誤っているものはイの1つであり、正解は肢2である。

【問 19】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 高圧受電は、高圧受変電室を設置して、標準電圧 6,000 ボルトで受電し、大規模な建物などの照明コンセントや給排水ポンプ、空調機器などの動力設備で使用する電気を供給する方式である。

- 2 × 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り、100ボルトの電力しか使用することができない。200ボルトの電力が必要となる家電製品等を使用することができるのは単相3線式である。
- 3 ○ プロパンガスのガス警報器は、床面の上方30cm以内の壁などに設置して、ガス漏れを検知して確実に鳴動する必要がある。
- 4 ○ 近年、ガス設備の配管材料として、屋外埋設管にポリエチレン管やポリエチレン被覆鋼管、屋内配管に塩化ビニル被覆鋼管が多く使われている。

【問 20】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 債権は、債権者が「権利を行使することができることを知った時から5年間」、又は「権利を行使することができる時から10年間」のいずれか早い時の経過をもって時効によって消滅する（民法166条1項）。したがって、貸主が支払期限を知っている通常の建物の賃貸借の場合、賃料債権は、5年の消滅時効に服する。
- 2 × 建物賃貸借契約の場合、賃貸借の目的物は建物であるが、借主は、建物の使用の範囲でその敷地も利用できる権利を有するので、賃料には、建物自体の使用対価だけではなく、敷地の使用の対価が含まれている。したがって、貸主は、借主が使用する敷地の対価を別途請求することができない。
- 3 × 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までに発生した賃料債権」は、相続財産（遺産）とは別個の財産というべきであって、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（判例）。「遺産分割までの賃料債権」は、相続財産とは別個の財産として扱われる。
- 4 × 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）という弁済の充当は、まず当事者間の合意によって決まる（490条）。そして、当事者間に弁済充当の合意がないときは、借主（弁済者）が支払時に弁済を充当する債務を指定することができ（488条1項）、借主が指定しないときに、貸主（受領者）が指定する（同2項）。したがって、弁済充当の合意がないときは、借主が指定した債務に充当されるのであり、貸主が指定し、借主がそれに従わなければならないのではない。

【問 21】 正解 2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 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（賃貸住宅管理業法16条）。そして、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座の分別については、少なくとも家賃等を管理する口座を同一口座として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別すれば足りる（解釈・運用の考え方16条関係）。

- 2 × 肢1の解説参照。管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座を別とした上で、**管理受託契約毎に金銭の出入を区別した帳簿を作成する等により勘定上も分別管理する必要がある**。したがって、家賃等を管理する帳簿を同一帳簿とすることはできない（16条関係）。
- 3 ○ **家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管理報酬分の金額を移し替える等、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座のいずれか一方に家賃等及び賃貸住宅管理業者の固有財産が同時に預入されている状態が生じることは差し支えない**（16条関係）。
- 4 ○ 肢3の解説参照。**賃貸住宅管理業者の固有財産を管理するための口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から家賃等を管理する口座に管理報酬分を控除した金額を移し替えることは差し支えない**（16条関係）。

【問 22】 正解3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ **企業会計原則**とは、企業会計の実務の中に慣習として発達したものの中から、一般に公正妥当と認められたところを要約した、すべての企業が従うべき**企業会計の基準**である。企業は株主や金融機関等に業績を明示しなければならないが、会計のルールが定められていなければ、正しい業績を把握できない。そこで、**企業会計原則**という会計の普遍的なルールが定められた。
- 2 ○ **企業会計原則**は、**一般原則**（真实性、正規の簿記、資本・利益区分、明瞭性、継続性、保守主義、単一性の原則の7つ）、**損益計算書原則**（経営成績を示す損益計算書を作成するための処理基準）、**貸借対照表原則**（期末における財政状態を示す貸借対照表を作成するための処理基準）の**3つの原則**により構成されている。
- 3 × 一般原則の1つである「**明瞭性の原則**」とは、「企業会計は、財務諸表によって、**利害関係者に対し必要な会計事実を明瞭に表示し、企業の状況に関する判断を誤らせないようにしなければならない**」というものである。なお、「企業会計は、すべての取引につき、正規の簿記の原則に従って、明瞭かつ正確な会計帳簿を作成しなければならない」のは、「**正規の簿記の原則**」である。
- 4 ○ 収益又は費用の発生をどの時点で認識するかについて、**発生主義**と**現金主義**の2つの考え方があり。**発生主義**は、「**収益又は費用の発生的事实をもってその計上を行う**」という考え方であり、**現金主義**は、「**現金の入出金が生じた時点で収益又は費用の計上を行う**」という考え方である。取引を適正に会計処理するためには、**発生主義が望ましい**とされている。

【問 23】 正解4

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 賃借物の一部が**滅失**その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合、**残存する部分のみでは借主が賃借をした目的を達することができないときは、借主は、契約の解除をすることができる**（民法611条2項）。したがって、賃貸住宅の一部が倒壊し、契約の目的を達することができなくなった場合、借主は契約の解除ができるのであり、**賃貸借契約が終了するわけではない**。

- 2 × 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合、それが借主の責めに帰することができない事由によるものであるとき（例えば、大地震）は、賃料は、その使用及び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）。この場合、賃料は当然に減額されるのであり、借主による減額意思表示（賃料の減額請求）は必要ない。
- 3 × 賃料債権が貸主の債権者（差押債権者）によって差し押さえられた場合、借主は賃料を貸主に支払うことが禁止される（481条1項）。借主（第三債務者）は、差押債権者から賃料の支払い（取立て）を求められた場合には、差押債権者に対して賃料を支払わなければならない。もし借主が差押え後に貸主に賃料を払ってしまうと、賃料の2重払いをせざる得なくなる。したがって、差押債権者に通知をしても、差押債権者から取立てを拒むことはできず、以後賃料の支払を免れることもできない。
- 4 ○ 賃料債権は、時効により消滅する（消滅時効、166条1項参照）。ただし、時効期間の経過により当然に消滅するわけではなく、時効の完成によって利益を受ける者による消滅時効を援用する（時効の利益を受ける）旨の意思表示が必要である（145条、判例）。

【問 24】 正解 3

- ア × 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）。したがって、定期建物賃貸借では、必ず存続期間を定めなければならない、この期間は確定したものでなければならない。本肢の「貸主が死亡したときに契約が終了する」という不確定期限付の賃貸借は、貸主がいつ死亡するかが不確定であるため、確定した期間を定めたものとはいえない。したがって、本肢の特約は無効である。
- イ ○ 賃貸借契約の存続期間は民法上、最長 50 年だが（民法 604 条 1 項）、借地借家法上の借家権は 50 年を超えることができる（借地借家法 29 条 2 項）。定期建物賃貸借も借家権であるので、期間 50 年を超える定期建物賃貸借契約をすることができる。したがって、本肢の特約は、有効である。
- ウ ○ 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 9 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、「借主の賃料減額請求権を排除する」旨の特約をした場合、この特約は有効である。
- エ × 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、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（更新否定条項）を記載した書面を交付して説明をしなければならない（38 条 3 項）。契約書に「契約期間」を明記したとしても、「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」はわからないので、更新否定条項を記載したとは認められない。

したがって、誤っているものは、ア、エの 2 つであり、正解は肢 3 である。

【問 25】 正解 3

- ア × 不動産賃借権の対抗要件は、民法上、登記である（民法 605 条）。また、借地借家法では、建物に賃借権の登記がなくても、**建物の引渡し**があったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずるとし、**建物の引渡しにも対抗要件として認めている**（借地借家法 31 条 1 項）。
- イ × Bは、**抵当権の設定登記前から甲住宅の一室を賃借して居住している**。つまり、**抵当権の設定登記「前」に建物の引渡しを受けているので、賃借権を抵当権者に対抗することができる**（民法 605 条、177 条、借地借家法 31 条 1 項）。そして、Bが死亡し、相続が開始した場合、**相続人はBの一切の権利義務を承継するので**（民法 896 条参照）、**相続人も賃借権を抵当権者に対抗することができる**。したがって、相続人は、相続の開始が抵当権の設定登記より後で、X銀行の同意がなかったとしても、賃借権を同銀行に対抗することができる。
- ウ × Cは**抵当権の設定登記後に賃借して居住している**ので、**Cが賃借権の対抗要件を備えた（引渡しを受けた）のは、抵当権の設定登記「後」である**。したがって、Cは**賃借権を抵当権者に対抗することができない**（民法 605 条、177 条、借地借家法 31 条 1 項）。また、**抵当権に基づく差押えと借主との優劣は、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**（民法 605 条、177 条）。本肢の場合、**Cの賃借権は抵当権に基づく差押えに優先せず、賃借権をX銀行に対抗することができない**。
- エ ○ 肢ウのCと同様、**Dが賃借権の対抗要件を備えたのは、抵当権の設定登記「後」である**。したがって、Dは**賃借権を抵当権者に対抗することができない**（民法 605 条、177 条、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、賃借権の対抗力取得と抵当権設定登記との先後によって決まる**（民法 605 条、177 条）。本肢の場合、DはEに賃借権を対抗できないので、**貸主の地位は買受人に移転せず、敷金に関する権利義務も買受人に承継されない**（605 条の 2 第 1 項、4 項）。つまり、Eは、Dに対し敷金返還義務を負わない。

したがって、誤っているものはア～ウの3つであり、正解は肢3である。

【問 26】 正解 1

- 1 × 「高齢者住まい法」における**終身建物賃貸借契約**とは、高齢者（60 歳以上）である**借主の死亡に至るまで存続し、かつ、借主が死亡したときに終了するもの**をいう（高齢者住まい法 52 条 1 項）。これを特約により排除できるとすると、そもそも「終身建物賃貸借契約」でなくなってしまう。
- 2 ○ **終身建物賃貸借契約を締結する場合、公正証書による等書面又は電磁的記録によって行わなければならない**（52 条 1 項・2 項）。
- 3 ○ **終身建物賃貸借契約の対象となる賃貸住宅は、「高齢者住まい法」が定めるバリアフリー化の基準を満たすこと等一定の要件を満たしている必要がある**（54 条）。
- 4 ○ **終身建物賃貸借契約において、当事者に借賃の改定に係る特約がある場合には、借地借家法の賃料増減額請求の規定は適用されない**（63 条）。つまり、当事者の特約が優先し、借地借家法で認められた**賃料増額請求権及び賃料減額請求権のいずれも排除することが可能である**。

【問 27】 正解 3

- ア × 普通建物賃貸借契約において、借地借家法の規定に従い、一定の場合に賃貸借契約が、期間の定めのない賃貸借契約として更新されることを法定更新という（借地借家法 26 条 1 項、27 条）。しかし、保証契約には法定更新を定めた法律はなく、建物賃貸借契約が法定更新されても、保証契約が法定更新されることはない。なお、判例において、継続に反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、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保証の責めを負うとされているが、これは賃貸借の更新による保証債務の継続を認めたものであり、保証契約の「法定更新」を認めたものではない。
- イ × 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（民法 465 条の 2 第 1 ～ 3 項、446 条 2 項）。したがって、本肢の場合、保証人と面会し、口頭で極度額について合意し、保証人の署名押印を得たとしても、保証契約書に極度額が記載されていないので、連帯保証契約は効力を生じない。
- 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、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、「主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額」に関する情報を提供しなければならない（458 条の 2）。委託を受けた保証人から請求があったときは、債権者（貸主）は、個人情報保護を理由に情報提供を拒むことはできない。
- エ ○ 根保証において、一定の時点で主たる債務を特定させることを元本確定という。個人根保証契約における元本確定事由は、次の通りである（465 条の 4 第 1 項）。
① 債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき
② 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
③ 主たる債務者又は保証人が死亡したとき
したがって、主たる債務者である B が死亡すると、連帯保証契約の元本は確定する。

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 28】 正解 2

- ア ○ 建物賃貸借契約の期間が満了した場合、同契約が借地借家法の規定により法定更新されることはある（借地借家法 26 条、27 条）。しかし、建物使用貸借契約の期間が満了しても、使用貸借には法定更新を定めた法律はなく、法定更新されることはない。
- イ × 賃貸借契約、使用貸借契約はいずれも貸主・借主の合意のみ成立する諾成契約である（民法 593 条、601 条）。賃貸借において建物の引渡しは契約の成立要件ではない。
- ウ × 賃貸借契約の存続期間は民法上、最長 50 年であり（604 条 1 項）、借地借家法上の借家権は 50 年を超えることもできるので（借地借家法 29 条 2 項）、期間 10 年の建物賃貸借契約は有効である。これに対して、民法上使用貸借契約は存続期間に関する規定がなく、存続期間は当事者が自由に定めることができる。したがって、期間 10 年の建物使用貸借契約も有効である。
- エ ○ 建物賃貸借契約の場合、対象建物の必要費は、貸主の負担である（民法 606 条 1 項本文、608 条 1 項）。これに対して、建物使用貸借契約の借主は、対象建物の通常の必要費を負担する（595 条 1 項）。

なお、使用貸借契約の場合でも、「特別の必要費」は貸主負担となる場合もあるので、疑問が残る選択肢であるが、一般的な（通常の）必要費を問うものとして正しいものと判断する。

したがって、正しいものはア、エの2つであり、正解は肢2である。

【問 29】 正解4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 民間主体が保有する賃貸住宅のストック数は近年、増加傾向にある。
- 2 × 近年では、建物所有者自ら賃貸住宅管理業務のすべてを実施する者が減少し、賃貸住宅管理業者に業務を委託する所有者が増加している。
- 3 × 管理業法は、賃貸住宅管理業を営む者についての登録制度を設け、また、サブリース事業を規制する法律であるが、特定転貸事業者であっても、賃貸住宅管理業務を実施し、管理戸数が200戸を超える場合には賃貸住宅管理業の登録を受ける義務が課せられる（賃貸住宅管理業法3条、FAQ集2（3）10）。
- 4 ○ 管理業法において、サブリース事業に対しては、行政による指示、業務停止等の監督処分がされ、また、罰則が科されることによって、事業の適正化の実効性が確保されるものとされているが、サブリース事業の適正化を図るための規定の適用対象は特定転貸事業者に限定されず、勧誘者も適用対象とされている。

【問 30】 正解2

- ア ○ 禁錮以上の刑に処せられ、又は管理業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者は、業務管理者になることができない（賃貸住宅管理業法12条4項、6条1項4号）。
- イ × 賃貸住宅管理業者は、従業者証明書の携帯に関し、業務管理者に管理及び監督に関する事務を行わせるものとはされていない（賃貸住宅管理業法施行規則13条）。
- ウ ○ 賃貸住宅管理業者は、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密の保持に関し、業務管理者に管理及び監督に関する事務を行わせなければならない（13条6号）。
- エ × 賃貸住宅管理業者は、その営業所若しくは事務所の業務管理者として選任した者の全てが登録拒否事由のうち一定のものに該当し、又は選任した者の全てが欠けるに至ったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所又は事務所において管理受託契約を締結してはならない（賃貸住宅管理業法12条2項）。

したがって、正しいものはア、ウの2つであり、正解は肢2である。

【問 31】 正解3

- ア × 賃貸住宅管理業法の施行（令和3年6月15日）の際、現に賃貸住宅管理業を営んでいる者は、賃貸住宅管理業法の施行の日から起算して1年間は、賃貸住宅管理業の登録を受けなくても、当該賃貸住宅管理業を営むことができる（賃貸住宅管理業法附則2条1項）。しかし、本肢のように令和4年6月15日以前に締結した管理受託契約の履行に必要な限度で、賃貸住宅の維持保全を内容とする管理業務を行うことができる旨の規定は存在しない。
- イ ○ 肢アの解説参照。賃貸住宅管理業登録をしなければ、令和4年6月15日以降、賃貸人との間で新たに賃貸住宅の維持保全を内容とする管理受託契約を締結し、管理業務を行うことができない。
- ウ × 賃貸住宅管理業（維持保全業務）を行っていない特定転貸事業者（サブリース業者）は賃貸住宅管理業の登録を受ける必要はない（FAQ集2（3）10）。したがって、特定賃貸事業者は、賃貸住宅管理業の登録をしなくても、建物所有者との間で特定賃貸借契約を締結することができる。
- エ ○ 肢ウの解説参照。特定賃貸事業者は、令和4年6月15日以前に締結した特定賃貸借契約に基づき、入居者との間で新たに転貸借契約を締結することができる。

したがって、正しいものの組合せはイ、エであり、正解は肢3である。

【問 32】 正解なし

- ア × 特定転貸事業者又は勧誘者は、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し、故意に不実のことを告げてはならず、これに違反したときは、6ヵ月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金又はこれらの併科に処せられる（賃貸住宅管理業法42条2号）。そして、法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、当該違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して罰金刑を科する（45条）。したがって、違反行為をした従業員Dが所属するA法人は罰金に処せられる。
- イ ○ 肢アの解説参照。代表者Bは違反行為をした者ではないので、懲役又は罰金の処せられることはない。
- ウ ○ 肢アの解説参照。C法人はA法人に勧誘を委託しただけで、C法人の従業員等は違反行為をしていないので、罰金刑に処せられることはない。
- エ × 肢アの解説参照。違反行為をした従業員Dは懲役又は罰金に処せられる。

したがって、正しいものの組合せはイ、ウであり、正解に該当する選択肢はない。

【問 33】 正解2

- ア × 入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む）を行っていない場合は、賃貸住宅の維持保全には該当しない（解釈・運用の考え方2条2項関係2）。
- イ ○ 金銭の管理を行う業務については、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、当該委託に係る賃貸住宅の維持保全を行うことと併せて行うものに限り、賃貸住宅管理業に該当することとなり、金銭の管理のみを行う業務については、賃貸住宅管理業には該当しない（2条2項関係4）。

- ウ × 賃貸人から委託を受けて、分譲マンションの一室のみの維持保全を行う業務については、共用部分の管理が別のマンション管理業者によって行われている場合でも、賃貸住宅管理業に該当する（FAQ集1（2）4）。
- エ ○ マンスリーマンションなど、利用者の滞在期間が長期に及ぶなど生活の本拠として使用されることが予定されている、施設の衛生上の維持管理責任が利用者にあるなど、当該施設が旅館業法に基づく営業を行っていない場合には、賃貸住宅に該当するので、当該マンスリーマンションの維持保全を行う業務については賃貸住宅管理業に該当する（解釈・運用の考え方2条1項関係2（2））。

したがって、誤っているものの組合せはア、ウであり、正解は肢2である。

【問 34】 正解 4

- ア ○ 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が登録を受けてから1年以内に業務を開始せず、又は引き続き1年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる（賃貸住宅管理業法23条2項）。
- イ ○ 賃貸住宅管理業者が法人の場合、登録は法人単位でなされ、支社・支店ごとに登録を受けることはできない（FAQ集2（3）3）。
- ウ × 負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、上記の「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、財産及び損益の状況が良好であると認めて差し支えない（解釈・運用の考え方6条10号関係）。
- エ × 賃貸住宅管理業者である法人は、役員に変更があったときは、その日から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（賃貸住宅管理業法7条1項、4条1項2号）。

したがって、誤っているものの組合せはウ、エであり、正解は肢4である。

【問 35】 正解 1

- 1 ○ 賃貸住宅の原賃貸人との間で特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結した特定転貸事業者（サブリース業者）から当該賃貸住宅を借り上げ、第三者への再転貸を行う場合、当該特定転貸事業者と当該再転貸を行う事業者との間の賃貸借契約についても、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に該当する（FAQ集1（3）2）。
- 2 × 個人が賃借した賃貸住宅について、事情により、一時的に第三者に転貸するような場合は、特定賃貸借契約に該当しない（FAQ集1（3）1）。したがって、借主が、1年間の海外留学期間中、第三者に転貸することを可能とする条件でされた貸主と借主との間の賃貸借契約は、特定賃貸借契約に該当しない。
- 3 × 転借人から受領する賃料と貸主に支払う賃料が同額であるパススルー型において賃料やその他手数料として控除しているものが無かったとしても、その点のみをもって直ちに営利性がないと判断されるものではなく、特定賃貸借契約に該当することもある（FAQ集1（3）4）。

- 4 × 社宅として使用する目的で賃貸住宅を借り上げた会社が、その従業員との間で転貸借契約を締結し、転貸料を徴収して従業員を入居させる場合であっても、相場よりも低廉な金額を利用料として徴収する場合には、従業員等への転貸により利益を上げることが目的とするものではないことから、転貸する事業を営む者には該当せず、**特定転貸事業者（サブリース業者）には該当しない**（FAQ集1（4）4）。賃料の多寡を問わず特定賃貸借契約に該当するのではない。

【問 36】 正解 4

- 1 ○ 著しく事実に相違する表示の「著しく」とは、個々の広告の表示に即して判断されるべきものであるが、**特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が、広告に記載されていることと事実との相違を知っていれば通常、その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される程度のことをいい、単に事実と当該表示との相違することの度合いが大きいことのみで判断されるものではない**（解釈・運用の考え方 28 条関係 4）。
- 2 ○ 広告において「家賃保証」「空室保証」など、空室の状況にかかわらず一定期間、一定の家賃を支払うことを約束する旨等の表示を行う場合は、「家賃保証」等の文言に隣接する箇所に、**定期的な家賃の見直しがある場合にはその旨及び借地借家法 32 条の規定により減額されることがあることを表示しなければ、誇大広告に該当する**（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（3）①）。
- 3 ○ 広告において、「〇年間借り上げ保証」など、表示された期間に解約しないことを約束する旨の表示を行う場合は、当該期間中であっても、**特定転貸事業者から解約をする可能性があることを表示しなければ、誇大広告に該当する**（ガイドライン 4（3）④）。
- 4 × **体験談とは異なる賃貸住宅経営の実績となっている事例が一定数存在する場合等には、「個人の感想です。経営実績を保証するものではありません」といった打消し表示が明瞭に記載されていたとしても、問題のある表示となるおそれがあるため、体験談を用いることは、誇大広告等の禁止に該当する可能性がある**（ガイドライン 4（4））。

【問 37】 正解 2

- 1 × **特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類（業務状況調書等）を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない**（賃貸住宅管理業法 32 条）。しかし、勧誘者にはこの義務は課せられていない。
- 2 ○ 特定転貸事業者が、**業務状況調書等を電磁的方法による記録で保存する場合には、電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示される状態に置かなければならない**（FAQ集 4（6）4）。
- 3 × 肢 1 の解説参照。特定転貸事業者は、業務状況調書等の書類を、事業年度ごとに、その**事業年度経過後 3 か月以内に作成し、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所ごとに備え置かなければならない**（賃貸住宅管理業法 32 条、施行規則 49 条 3 項）。
- 4 × 肢 1 の解説参照。業務状況調書等は、**特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければならないが、入居者（転借人）に閲覧させる義務はない**。

【問 38】 正解2

- 1 × 特定賃貸借契約書をもって特定賃貸借契約締結時書面とすることができる（解釈・運用の考え方31条関係1項関係1）。また、特定賃貸借契約書と、特定転貸事業者が賃貸住宅の維持保全について賃貸人から受託する管理受託契約書を兼ねることもできる（FAQ集4（4）4）。
- 2 ○ 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書面を交付しなければならない（賃貸住宅管理業法31条1項）。
- 3 × 特定賃貸借契約を更新する際に、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行う必要はない（解釈・運用の考え方31条関係1項関係2）。相手方との契約を更新したときに、必ずしもその都度作成しなければならないわけではない。
- 4 × 特定賃貸借契約締結時書面を電磁的方法で提供する場合、用いる方法について相手方の書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法により承諾を取得する必要である（賃貸住宅管理業施行令3条1項）。

【問 39】 正解3

- 1 × 本肢のような規定は存在しない。なお、特定賃貸借契約重要事項説明は、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）。
- 2 × 特定賃貸借契約重要事項説明については、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約内容とリスク事項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とされているが、義務ではない（30条関係1）。
- 3 ○ 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が、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が、賃貸住宅管理業者である場合は、これを省略することができる（賃貸住宅管理業法30条1項、施行規則45条2号）。
- 4 × 特定賃貸借契約期間中に、特定賃貸借契約重要事項説明を行うべき事項に変更があった場合は、変更があった事項について、当初契約の締結前の特定賃貸借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ことが必要とされている（解釈・運用の考え方30条関係1）。

【問 40】 正解3

- 1 × 特定賃貸借契約において、家賃改定日が定められていても、その日以外でも、借地借家法に基づく減額請求が可能であることについて記載し、説明しなければならない（解釈・運用の考え方30条関係2（3））。
- 2 × 普通借家契約として特定賃貸借契約を締結する場合、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、賃貸人から更新を拒絶する場合には、正当の事由があると認められる場合でなければすることができない旨を記載し、説明しなければならない（30条関係2（14）②）。

- 3 ○ 賃貸人が転貸人の地位を承継した場合に、正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできないこと、特定転貸事業者の敷金返還債務を承継すること等について賃貸人が認識できるように説明しなければならない（30 条関係 2（13））。
- 4 × 本肢のような規定は存在しない。なお、定期借家契約として特定賃貸借契約を締結する場合、家賃は減額できないとの特約を定めることにより、借地借家法第 32 条の適用はなく、特定転貸事業者から家賃の減額請求はできないこと、契約期間の満了により、契約を終了することができること、賃貸人からの途中解約は原則としてできないことを記載し、説明しなければならない（30 条関係 2（14）③）。

【問 41】 正解 1

- 1 ○ 貸主（原賃貸人）は、借主（サブリース業者）が次の①～③に該当する場合において、貸主が相当の期間を定めてこれらの義務の履行を催告したにもかかわらず、当該期間内に義務が履行されないときは、契約を解除することができる（特定賃貸借標準契約書 18 条 1 項）。
- ① 家賃支払義務を 3 か月分以上怠った場合
- ② 転貸条件等に関する義務に違反した場合
- ③ サブリース業者の維持保全に要する費用負担義務に違反した場合
- したがって、貸主は、借主が家賃支払義務を 3 か月分以上怠っていても、履行を催告することなく、契約を解除することはできない。
- 2 × 特定賃貸借標準契約書では、貸主が、「頭書（8）に記載する転貸条件に従い借主が本物件を転貸することを承諾する」とされている（9 条 1 項）。そして、頭書（8）には、「民泊（住宅に人を宿泊させるサービス）の可否」を記載する欄が設けられている。したがって、特定賃貸借標準契約書は「民泊を目的として転貸することを認めない」ことは前提とされておらず、民泊を認める場合は、特約事項欄ではなく、頭書（8）転貸の条件にその旨を記載する必要がある。
- 3 × 貸主は、借主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（3 条 2 項）。したがって、貸主が情報提供義務を負うため、借主は、書面により貸主に情報の提供を求める必要はない。
- 4 × 特定賃貸借契約が終了した場合（物件の全部滅失等の事由で使用できなくなったことにより契約が終了した場合を除く）には、貸主は、転貸借契約における借主の転貸人の地位を当然に承継する（21 条 1 項）。この場合、借主は、転借人から交付されている敷金、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を貸主に引き渡さなければならない（同 3 項）。したがって、転借人の敷金は、借主から貸主に引き渡されるため、借主と転借人との間で精算し、転借人から貸主に新たに敷金を交付する必要はない。

【問 42】 正解 3

- ア ○ 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（個人情報保護法 21 条 1 項、2 条 3 項）。さらに、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（20 条 2 項）。

- イ × 個人情報取扱事業者は、その取り扱う**個人データの漏えい、滅失、毀損等の個人データの安全の確保に係る事態であって個人の権利利益を害するおそれ大きいものとして個人情報保護委員会規則で定めるものが生じたときは、個人情報保護委員会に報告しなければならない**（26条1項）。**不正アクセス等で1人以上の個人データが漏えいした場合**（不正の目的をもって行われたおそれがある個人データの漏えい等）には、本人の数が1,000人を超えていなくても**個人情報保護委員会に報告する義務がある**（個人情報保護法施行規則7条3号）。なお、個人データの性質・内容、漏えい等の態様を問わず（不正の目的等がなかったとしても）、本人の数が1,000人を超える場合にも、個人情報保護委員会に報告する義務がある（同4号）。
- ウ × 個人情報取扱事業者は、一定の場合を除いて、**あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない**（個人情報保護法27条1項）。ただし、次の場合、提供を受ける側が「第三者」に該当しないので、**本人の同意を得ないで個人データの提供をすることができる**。
- ① 個人情報取扱事業者が**利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託**することに伴って当該個人データが提供される場合（業務委託）
 - ② **合併その他の事由による事業の承継に伴って個人データが提供される場合**（事業承継）
 - ③ 特定の者との間で**共同して利用**される個人データが当該特定の者に提供される場合であって、一定事項を、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いている場合（共同利用）。
- 本肢は①に該当するので、個人情報取扱事業者は本人の同意なく、個人データの提供をすることができる。
- エ ○ 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、現在は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**。したがって、本肢の事業者も個人情報取扱事業者として個人情報保護法による規制が適用される。

したがって、誤っているものの組合せはイ、ウであり、正解は肢3である。

【問 43】 正解4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 宅地建物取引業者は、媒介活動に伴う通常の情報収集を行うべき業務上の一般的な義務を負っている。ただし、人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情がないのであれば、人の死に関する**事案が発生したか否かを自発的に調査すべき義務までは宅地建物取引業法上は認められない**。したがって、取引の対象となる不動産における事案の有無に関し、宅地建物取引業者は、原則として、貸主・管理業者以外に**自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行ったりする義務はない**と考えられる（宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン3(1)）。
- イ × 事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、**入浴中の溺死**や転倒事故、食事時の誤嚥など、**日常生活の中で生じた不慮の事故による死**については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられることから、賃貸借取引の際も、自然死と同様に、原則として、**これを告げなくてもよい**（4(1)①）。

- ウ ○ 賃貸借取引の対象不動産において、自然死又は日常生活の中での不慮の死以外の死が発生している場合又はこれらの死が発生して特殊清掃等が行われた場合には、宅地建物取引業者は、**人の死が発覚してから概ね3年間を経過した後は**、原則として、借主に対してこれを告げなくてもよい（4（1）②）。ただし、借主から**事案の有無について問われた場合、調査を通じて判明した点を告げる必要がある**（4（3））。
- エ ○ 宅地建物取引業者が人の死について**告げる場合は**、調査を通じて判明した点について実施すれば足り、借主に対して**事案の発生時期**（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）、**場所、死因**（不明である場合にはその旨）及び**特殊清掃等が行われた場合にはその旨を告げるものとする**。その際には、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や**具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない**（4（2）（4））。

したがって、適切なものの組合せはウ、エであり、正解は肢4である。

【問 44】 正解1

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について～計画修繕を含む投資判断の重要性～」(国土交通省平成31年3月公表)において、高経年建物の大幅な増加や居住者側のニーズの多様化を背景に、空室率の上昇や家賃水準の引下げのおそれがあることから、**賃貸住宅の貸主が中長期的な視点のもとで計画修繕するなどの投資判断を行うことの重要性が述べられている**（第1章）。
- 2 × 地価の二極化が進む中で不動産市場が活力を失い、借り手市場となって空室対策に苦しむエリアも少なくない。このような状況下において、**入居率を維持し賃貸収入を確保するためには、借主の入替えに伴う新規入居者からの一時金収入と賃料引上げに期待する従前の考え方ではなく、できるだけ優良な借主に長く住んでもらうことが大切になっている**。
- 3 × 既存の賃貸住宅経営の観点から優良な借主に長く契約を継続してもらうニーズが大きくなり、借主の立場を重視した管理のあり方が要請されている。そして、**個人である借主を消費者と位置付けて、消費者保護の観点から賃貸借契約を捉えようとする動きも活発化してきている**。
- 4 ○ 「不動産ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」(国土交通省平成31年4月24日公表)において、「資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現」、「コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供」や「エリアマネジメント推進」は、**不動産管理業の役割とされている。不動産流通業の役割とされているのは、「的確な情報提供による取引の安全性確保」、「消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化」や「地域の守り手として地域活性化を支える存在になること」である**(第3章3.(2))。

【問 45】 正解 4

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、賃貸不動産の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き、所属する管理業者に助言をして制度設計を進め、実際の業務の管理監督や実施を担うなど、当該課題の解決等に向けて積極的に関与することが期待されている。
- 2 ○ 賃貸不動産経営管理士は、「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」を踏まえ、住宅扶助費の代理納付制度や残置物の取扱いに係る契約上の取扱いなどを貸主に対して説明して理解を求め、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供に役割を果たすことが期待されている。
- 3 ○ 賃貸不動産経営管理士は、空き家所有者に対する有効活用の助言、賃貸借に係る情報やノウハウの提供、入居者の募集、賃貸管理の引受けなどの助言を通じ、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、空き家問題の解決に役割を果たすことが期待されている。
- 4 × 賃貸不動産経営管理士は、所属する管理業者が「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に基づく解除事務受任者・残置物事務受任者である場合において、賃貸借契約中に借主が死亡した際の契約関係の処理につき、借主の相続人の利益にも配慮しながら、適切に対応することが期待されている。借主の相続人の意向による影響を排除する立場で関与するのではない。

【問 46】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 日頃から人権問題に関心を持ち、人権意識を醸成して自らの専門性を発揮するとともに、貸主に対しては差別が許されないことを十分に理解してもらい、自社の他の従業員に対して積極的に指導を行うなどして、賃貸住宅管理業界全体の社会的役割の実現と人権意識の向上に努めるべきである。
- 2 × 賃貸不動産経営管理士は関係する法令とルールを遵守し、賃貸不動産管理業に対する社会的信用を傷つけるような行為、および社会通念上好ましくないと思われる行為を厳に慎まなければならない（賃貸不動産経営管理士倫理憲章2）。また、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これを行わない（倫理憲章6）。
- 3 ○ 賃貸住宅管理業者が、貸主からの委託を受けて行う管理業務は法律적으로는代理業務にあたることから、管理業者はもとより賃貸不動産経営管理士も当事者間で利益が相反するおそれに留意する必要がある。
- 4 ○ 所属する管理業者から、賃貸不動産経営管理士としてのコンプライアンスに基づけば選択するべきではない管理業務の手法を要請された場合、その非を正確な法令知識等に基づいて指摘するなど、高度の倫理観に基づき業務を行うべきである。

【問 47】 正解 4

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 「**病歴**」は個人情報保護法上の「**要配慮個人情報**」に該当し、取り扱いに注意を要する。
「**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（個人情報保護法2条3項）。したがって、入居希望者が独身の後期高齢者である場合でも、健康状態の確認のため、「病歴を申告する書類の提出を求める必要がある」とまでは言い切れず、適切とはいえない。
- 2 × 入居希望者の**年収と募集賃料とのバランス**がとれていないと判断される場合、同居人との合算で年収を考慮・判断することもある。したがって、その場合には**契約者ではない同居人の年収の申告を求めることが必要**となるので、「申告を求めるべきではない」とまでは言い切れず、適切とはいえない。
- 3 × 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、**管理業者が入居者の最終決定権者**となる。
- 4 ○ 入居審査のため借受希望者から提出された**身元確認書類**は、**入居を断る場合には、個人情報保護の観点から、借受希望者本人に返却する必要がある**。

【問 48】 正解 4

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 賃貸不動産の経営には、多くの危険が存在する。保険にリスクを転嫁することで、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。
- 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。したがって、建物の火災保険の保険金額が3,000万円の場合、地震保険金額の限度額は $3,000万円 \times 50\% = 1,500万円$ であるが、火災保険の保険金額が1億1,000万円の場合の地震保険の限度額は $1億1,000万円 \times 50\% = 5,500万円$ とはならず、5,000万円になる。
- 3 ○ 失火により賃貸不動産を損傷したとしても、失火につき**重過失がない限り**、失火者は**不法行為による損害賠償責任を負わない**（失火責任法）。したがって、近隣からの類焼による被害を受けても、失火者に**重大な過失がない場合**、失火者には損害賠償責任を問えない。そのため、賃貸物件の所有者は、**類焼被害に対して自らが火災保険に加入して備えておく必要がある**。
- 4 × 保険料は、保険会社が引き受けるリスクの度合いに比例するものでなければならない。例えば、同じ木造建物であっても、**構造、地域等により火災の危険度は異なるため、保険料率を全国一律とすることは不公平**となる。したがって、保険料率は、それぞれの**危険度に応じて決定される**（公平の原則）。

【問 49】 正解3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 個人が賃貸住宅と自宅とを併用する不動産の譲渡をする場合、貸家（事業用）とその敷地部分の譲渡については「特定の事業用資産の買換え特例（※1）」の適用を受けることができ、自宅（居住用）部分とその敷地部分の譲渡については、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除の特例（※2）」の適用を受けることが認められている。したがって、賃貸住宅と自宅とを併用する不動産を売却する場合、譲渡所得について事業用の特例と居住用の特例を組合せて採用することができる。
- イ ○ 固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在の土地、家屋及び償却資産（固定資産）の所有者に対し、その固定資産の所在する市町村が課税する税金である。したがって、1月2日以後に固定資産を取得した場合、その年度の固定資産税を納める必要はない。本肢の場合、アパート等の居住用の家屋の取得が令和4年1月15日であるので、令和5年から固定資産税が課税されることになり、建物に関する令和4年の固定資産税は課税されない。
- ウ ○ 青色申告をすると、不動産所得から10万円を控除することができる。さらに、①事業的規模（5棟又は10室以上）により不動産の貸付を行っている、②正規の簿記の原則（複式簿記）により取引を記帳している、③確定申告書に貸借対照表・損益計算書等を添付して、申告期限内に申告をすること等の要件を満たすことにより、不動産所得より65万円を控除することができる。なお、この「65万円の控除」を受けるためには、令和2年の申告より①e-Tax（国税電子申告・納税システム）による申告、又は②その年分の事業に係る仕訳帳・総勘定元帳について電子帳簿保存をしていることも必要である。

したがって、適切なものはイ、ウの2つであり、正解は肢3である。

※1 特定の事業用資産の買換え特例

不動産賃貸業等の特定の事業用資産（譲渡資産）を譲渡し、一定期間内に特定の資産（買換資産）を取得した場合、一定の要件を満たすことにより譲渡利益の80%は課税の繰り延べが認められる特例

※2 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除の特例

個人が自己の居住用財産（自宅とその敷地）を譲渡した場合、一定の要件を満たすことにより譲渡所得から3,000万円を控除することができる特例

【問 50】 正解1

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 投資家は、投資目的が達成されたとき、資金を回収するので、しばしば入れ替わる。プロパティマネージャー（プロパティマネジメント会社）は、入れ替わる投資家に対し自らの業務に合理性があることについて説明責任を負担しており、説明責任を果たすための客観的な根拠を常に準備しておかなければならない。
- 2 × 可能な限り既存の借主が退出しないように引き留め、維持しておくことは、「プロパティマネージャー（プロパティマネジメント会社）」の責務となる。
- 3 × 不動産投資について、資金運用の計画、決定・実施、実施の管理を行うのが「アセットマネジメント」である。

- 4 × 「プロパティマネージャー」は、「アセットマネージャー」の指示のもとに、「プロパティ
マネジメント」業務を担当する。