

TAC賃貸不動産経営管理士講座

令和 5 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「賃貸住宅管理法」という。）に定める賃貸住宅管理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、誤っているものはいくつあるか。

- ア 業務管理者ではない管理業務の実務経験者が、業務管理者による管理、監督の下で説明することができる。
- イ 賃貸人の勤務先が独立行政法人都市再生機構であることを確認の上、重要事項説明をせずに管理受託契約を締結することができる。
- ウ 賃貸人本人の申出により、賃貸人から委任状を提出してもらった上で賃貸人本人ではなくその配偶者に説明することができる。
- エ 賃貸人が満18歳である場合、誰も立ち会わせずに説明することができる。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 2】 管理受託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 管理業務の実施方法に関し、回数や頻度の説明は不要である。
- 2 入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合、その対応業務の内容についての説明は不要である。
- 3 管理業務を実施するのに必要な水道光熱費が報酬に含まれる場合、水道光熱費の説明は不要である。
- 4 賃貸人に賠償責任保険への加入を求める場合や、当該保険によって補償される損害について賃貸住宅管理者が責任を負わないこととする場合、その旨の説明は不要である。

【問 3】 管理受託契約変更契約の重要事項説明を電話で行う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 賃貸人から賃貸住宅管理者に対し、電話による方法で管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼がなければ行うことはできない。
- イ 賃貸人から電話による方法で重要事項説明を行ってほしいとの依頼があった場合でも、後から対面による説明を希望する旨の申出があった場合は、対面で行わなければならない。
- ウ 賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、重要事項説明を開始する前に賃貸住宅管理者が確認することが必要である。
- エ 賃貸人が、電話による説明をもって管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理者が重要事項説明を行った後に確認することが必要である。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 4】 管理受託契約の契約期間中に変更が生じた場合の賃貸住宅管理者の対応に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 契約期間中に再委託先を変更したが、賃貸人に変更を通知しなかった。
- 2 管理受託契約が締結されている賃貸住宅が売却されて賃貸人が変更されたが、当該管理受託契約には変更後の賃貸人に地位が承継される旨の特約があったため、変更後の賃貸人に、管理受託契約の内容を記載した書面を交付しなかった。
- 3 契約期間中に賃貸住宅管理者が商号を変更したが、組織運営に変更のない商号変更だったので、賃貸人に対し、その旨を通知しただけで、賃貸人に管理受託契約の締結時に交付する書面を再び交付することはしなかった。
- 4 賃貸住宅管理法施行前に締結された管理受託契約であったため、それまで契約の事項を記載した書面を交付していなかったが、管理業務の報酬額を変更するにあたり、賃貸人に変更後の報酬額のみを記載した書面を交付した。

【問 5】 賃貸住宅管理業者であるAと賃貸人Bとの間の管理受託契約における、家賃等の金銭管理を行う業務についての次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 AはBの指揮命令に従い金銭管理を行う必要がある。
- 2 Aは金銭管理を行う際、自らの財産を管理するのと同程度の注意をもって行う必要がある。
- 3 Aが自己の財産と区別して管理しているBの金銭に利息が生じた際、この利息を除いた額をBに引き渡すことができる。
- 4 Aは、Bの承諾があれば、金銭管理を行う業務を第三者に再委託することができる。

【問 6】 法令に基づき行う設備の検査等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 浄化槽の法定点検には、定期検査と設置後等の水質検査があるが、その検査結果は、どちらも都道府県知事に報告しなければならないこととされている。
- 2 自家用電気工作物の設置者は、保安規程を定め、使用の開始の前に経済産業大臣に届け出なければならない。
- 3 簡易専用水道の設置者は、毎年1回以上、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の指定する機関に依頼して検査し、その検査結果を厚生労働大臣に報告しなければならない。
- 4 消防用設備等の点検には機器点検と総合点検があるが、その検査結果はどちらも所轄の消防署長等に報告しなければならない。

【問 7】 次の記述のうち、居住用賃貸借契約に定める約定として不適切なものはいくつあるか。

- ア 賃借人が支払を怠った賃料の合計額が賃料3か月分以上に達したとき、賃貸人は無催告にて賃貸借契約を解除し、賃借人の残置物がある場合はこれを任意に処分することができる。
- イ 賃借人が支払を怠った賃料の合計額が賃料3か月分以上に達したとき、連帯保証人は、無催告にて賃貸借契約を解除し、賃借人の残置物がある場合はこれを任意に処分することができる。
- ウ 賃借人が契約期間満了日に貸室を明け渡さなかった場合、賃借人は契約期間満了日の翌日から明渡しが完了するまでの間、賃料相当額の損害金を賃貸人に支払うものとする。
- エ 賃借人が契約期間満了日に貸室を明け渡さなかった場合、賃借人は契約期間満了日の翌日から明渡しが完了するまでの間、賃料の2倍相当額の使用損害金を賃貸人に支払うものとする。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 8】 管理受託契約における委託者への賃貸住宅管理業法に基づく定期報告に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約を同法施行後に更新した場合は、期間の延長のみの形式的な更新であっても、更新後の契約においては報告を行うべきである。
- 2 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約が更新される前に、契約期間中に当該管理受託契約の形式的な変更とは認められない変更を同法施行後に行った場合は、変更後の契約においては報告義務が生じる。
- 3 賃貸住宅管理業法上、書面による定期報告が義務付けられている事項は、「管理業務の実施状況」、「入居者からの苦情の発生状況」、「家賃等金銭の収受状況」の3つである。
- 4 管理業務報告書の交付方法は書面だけではなく、メール等の電磁的方法によることも可能だが、賃貸人が報告書の内容を理解したことを確認する必要がある。

【問 9】 「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、不適切なものの組合せはどれか。

- ア 原状回復ガイドラインによれば、賃借人が天井に直接つけた照明器具のビス穴の跡の原状回復費用は、賃借人の負担とはならない。
- イ 原状回復ガイドラインによれば、飼育ペットによる臭いの原状回復費用は、無断飼育の場合を除き、賃借人の負担とはならない。
- ウ 原状回復ガイドラインによれば、賃借人が設置した家具によるカーペットのへこみや設置跡の原状回復費用は、賃借人の負担とはならない。
- エ 原状回復ガイドラインによれば、台所、トイレの消毒の費用は、賃借人の負担とはならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 10】 原状回復ガイドラインに関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

- ア 賃借人が6年間入居後、退去の際に壁クロスに落書きを行った場合、賃借人の負担は残存価値の1円となる。
- イ 賃借人の過失により襖紙の張り替えが必要となった場合、6年で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。
- ウ 賃借人の過失によりフローリング床全体の張り替えが必要となった場合、経年変化を考慮せず、賃借人の負担となる。
- エ 賃借人の過失によりクッションフロアの交換が必要になった場合、経年変化を考慮せず、賃借人の負担となる。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 11】 賃貸住宅における原状回復に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸人が敷金100万円から原状回復費用として70万円を控除して賃借人に敷金を返還した場合において、賃借人の故意・過失による損耗・毀損がないときは、賃借人は、敷金全額分の返還を受けるため、少額訴訟を提起することができる。
- 2 原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、原状回復条件を賃貸借契約書においてあらかじめ合意しておくことが重要であるため、原状回復ガイドラインでは、賃貸借契約書に添付する原状回復の条件に関する様式が示されている。
- 3 原状回復費用の見積りや精算の際の参考とするため、原状回復ガイドラインでは、原状回復の精算明細等に関する様式が示されている。
- 4 民法では、賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷（通常の使用収益によって生じた損耗や賃借物の経年変化を除く）がある場合において、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合を除き、賃貸借の終了時に、その損傷を原状に復する義務を負うとされている。

【問 12】 建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 1968年の十勝沖地震の被害を踏まえ、1971年に鉄筋コンクリート造の柱のせん断設計法を変更する等の建築基準法施行令改正があった。
- 2 1978年の宮城県沖地震の被害を踏まえ、1981年に建築基準法の耐震基準が改正され、この法改正の内容に基づく設計法が、いわゆる新耐震設計法である。
- 3 2013年に建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正され、一部の建物について耐震診断が義務付けられた。
- 4 共同住宅である賃貸住宅においても、耐震診断と耐震改修を行うことが義務付けられている。

【問 13】 建築基準法等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、内装制限として、火災の発生による建物内部の延焼を防ぐため、その用途規模に応じて内装材料などにさまざまな制限を加えている。
- 2 賃貸住宅管理業者による日常的な維持管理においては、防火区画のための防火設備の機能を阻害しないような維持管理を行う必要がある。
- 3 防火区画には、面積区画、高層区画、堅穴区画、異種用途区画がある。
- 4 主要構造部には、間柱、小ばり、屋外階段、ひさしも含まれる。

【問 14】 室内の換気方式に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 自然換気方式は、室内外の温度差による対流や風圧等の自然条件を利用しているため、換気扇の騒音もなく経済的であり、いつでも安定した換気量が確保できる。
- 2 機械換気方式は、換気扇や送風機等を利用した強制的な換気方式であり、必要なときに換気ができるが、エネルギー源が必要となる。
- 3 住宅では、台所、浴室、便所等からの排気は機械換気とし、給気は給気口から取り入れる第3種換気を採用することが多い。
- 4 第3種換気において給気の入入れが十分でないまま機械による排気を行うと、室内外の差圧が増大することによる障害が発生する。

【問 15】 建物各部の漏水や詰まりによる不具合の発生に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 雨水による漏水の原因として、屋上や屋根の防水部分の劣化や破損によって生じるもの、コンクリート等の構造部材のクラックや破損によって生じるものなどがある。
- イ 建物内部の漏水は、雨水が入居者の過失又は不注意によるものがほとんどであり、給水管や排水管からの漏水は発生しない。
- ウ 入居者の不注意等による漏水としては、洗濯水の溢れ、流し台や洗面台の排水ホースの外れ、トイレの詰まりを放置したことによる漏水などがある。
- エ 雨樋に落ち葉などが蓄積し詰まりが生じると、降雨時にオーバーフローを起こし、軒天や破風部に水が回り、建物全体の劣化を早めることがある。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 16】 屋根や外壁等の劣化と点検に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 傾斜屋根には、金属屋根、スレート屋根などがあり、経年劣化により屋根表面にコケ・カビ等が発生したり、塗膜の劣化による色あせ等が起きたりするので、概ね3年前後での表面塗装の補修が必要である。
- 2 陸屋根では、風で運ばれた土砂が堆積したり、落ち葉やゴミが排水口等をふさぐことがあるが、それが原因で屋上の防水機能が低下することはない。
- 3 コンクリート打ち放しの場合、外壁表面に発生した雨水の汚れやコケ・カビ、塩害や中性化の問題があるが、美観上の問題であり、定期的な点検は必要ない。
- 4 ルーフバルコニーでは、防水面の膨れや亀裂、立ち上がりのシーリングの劣化などが発生するので、定期的な点検や補修が必要である。

【問 17】 排水・通気設備等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 洗濯機の防水パンに使用されるサイホン式トラップには、毛髪や布糸などが詰まりやすく、毛細管作用により破封することがある。
- 2 管内の圧力変動による排水トラップの封水の流出や、長期間の空室による封水の蒸発は、悪臭の原因となる。
- 3 雑排水槽や汚水槽を設けて、水中ポンプで汲み上げる排水方式では、定期的な点検や清掃が必要である。
- 4 特殊継手排水方式は、排水横枝管の接続器具数が比較的少ない集合住宅や、ホテルの客室系統に多く採用されている。

【問 18】 賃貸住宅管理業法における登録を受けた賃貸住宅管理業者の財産の分別管理に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、管理受託契約に基づいて受領する家賃等を管理する口座を「家賃等管理口座」、賃貸住宅管理業者の固有の財産を管理する口座を「固有財産管理口座」とする。

- 1 賃借人から受領した家賃等から管理報酬分を支払うものとしている場合には、あらかじめ賃貸人に引き渡す家賃等と管理報酬相当額とを分けて、前者のみを家賃等管理口座に入金させなければならない。
- 2 管理戸数が20戸以下の賃貸住宅管理業者は、家賃等管理口座と固有財産管理口座を一つの口座とし、家賃等と自己の固有の財産とを、帳簿により勘定上直ちに判別できる状態で管理することができる。
- 3 家賃等管理口座に預入された金銭は、その全額を直ちに賃貸人に交付しなければならず、賃貸住宅管理業者の固有財産に属する金銭のうちの一定額を、家賃等管理口座に残したままにしておくことはできない。
- 4 家賃等管理口座に預入された金銭は、現金預金や管理手数料収入、修繕費などの勘定科目に、物件名や顧客名を入れた補助科目を付して仕分けを行うことにより、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等との分別管理とすることができる。

【問 19】 賃借人が賃料債務を免れる場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約で定められた賃料の支払時期から10年が経過すれば、特段の手続きを要することなく、賃借人は賃料債務を免れる。
- 2 賃貸借契約で賃料の支払方法が持参払いと定められている場合で、賃貸人が賃料の増額を主張して賃料の受領を拒否しているときは、賃借人が従前の賃料額を賃貸人宅に持参し、賃貸人が受け取れる状況にすれば、賃貸人に受領を拒否された場合でも、賃借人は賃料債務を免れる。
- 3 賃貸借契約で賃料の支払方法が口座振込と定められている場合で、賃借人が賃貸人宅に賃料を持参したにもかかわらず、賃貸人が受領を拒否したときは、賃料を供託することが可能であり、供託により、賃借人は賃料債務を免れる。
- 4 賃貸借契約期間中であっても、賃貸人が、敷金の一部を賃借人の賃料債務に充当したときは、賃借人の承諾の有無にかかわらず、賃借人は、その分の賃料債務を免れる。

【問 20】 敷金の取扱いに関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 敷金は、賃貸借契約上賃借人が負うべき債務の担保として交付されるものであるが、賃貸借契約は継続しつつ、敷金契約を合意解約して敷金の返還をすることができる。
- 2 敷金は、賃貸借契約上賃借人が負うべき債務の担保として交付されるものであるから、賃貸借契約締結と同時に、または締結前に交付しなければならない。
- 3 賃貸借契約が終了したにもかかわらず賃借人の明渡しが遅延したことにより発生する賃料相当使用損害金は、賃貸借契約が終了した後に発生する債務であるため、敷金から差し引くことはできない。
- 4 敷金は、賃借人の債務を具体的に特定し、その債務に敷金を充当する旨の意思表示をしない限り、賃貸人はその全額を返還しなければならない。

【問 21】 賃貸住宅を目的とする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 賃貸借契約が有効に成立するためには、契約の終期について合意しなければならない。
- イ 契約期間2年の建物賃貸借契約を締結し、「契約期間内に賃借人が死亡したときに契約が終了する」との特約を設けたとき、賃借人の死亡により賃貸借契約は終了する。
- ウ 賃料の支払時期に関する合意をしなければ、当月分の賃料は当月末日払となる。
- エ 賃貸借契約の締結に向けた交渉がなされ、賃貸人に契約が成立することの強い信頼を与えるに至ったにもかかわらず、合意直前で賃借人予定者が理由なく翻意し、契約が成立しなかった場合、賃借人予定者が不法行為責任を負うことがある。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 22】 3人が共有している賃貸住宅について、全員の合意は必要ないが、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することを要するものの組合せとして、正しいものはどれか。

- ア 賃貸住宅の窓ガラスが台風により破損した場合の、窓ガラスの交換
- イ 賃貸住宅につき、契約期間を3年とする定期建物賃貸借契約の締結
- ウ 賃貸住宅につき、契約期間を5年とする定期建物賃貸借契約の締結
- エ 賃貸住宅の賃貸借契約に関し、賃借人の債務不履行を理由とする契約の解除

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 23】 建物賃貸借契約における修繕及び費用償還請求権に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 建物共用部内の下水管が破損し賃貸住宅の寝室に漏水が発生したときに、賃貸人が長期海外旅行中で連絡が取れない場合、賃借人は賃貸人の帰国を待たなければ、賃貸住宅の修繕を行うことができない。
- 2 経年劣化により故障したトイレの修繕のための費用（必要費）を賃借人が支出しているにもかかわらず、賃貸人がその支払を拒む場合、賃借人は、賃貸借契約が終了しても、賃貸住宅全体の明渡しを拒むことができる。
- 3 賃貸借契約が終了し、賃貸住宅を明け渡してから1年半が経過した時点で、賃借人が必要費を支出していたことを思い出し、賃貸人に対して必要費償還請求権を行使した場合、賃貸人は支払を拒むことができない。
- 4 造作買取請求権排除の特約が付されていない建物賃貸借契約において、賃借人が賃貸人の承諾を得て付加した造作に関し、賃借人が賃貸借契約終了時に造作買取請求権を行使した場合、賃貸人は賃借人と造作にかかる売買契約を締結しなければならない。

【問 24】 定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 定期建物賃貸借契約は、書面のほか、電磁的記録により締結することができる。
- イ 定期建物賃貸借契約における事前説明（賃貸借に契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借が終了する旨の説明）は、賃借人の承諾がなくとも、電磁的方法により提供することができる。
- ウ 契約期間が3か月の定期建物賃貸借契約の場合、賃貸人は契約終了の事前通知をせずとも、同契約の終了を賃借人に対抗できる。
- エ 賃貸人は、平成5年に締結された居住目的の建物賃貸借契約に関し、令和5年4月1日、賃借人の同意を得られれば、同契約を合意解除し、改めて定期建物賃貸借契約を締結することができる。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 25】 令和3年4月1日に締結された賃貸借契約の終了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 賃貸人と賃借人に紛争があり、賃借人があらかじめ賃料の支払を拒絶する意思を書面にて明らかにしており、実際に賃料の滞納が3か月に及ぶ場合、賃貸人は催告することなく賃貸借契約を解除することができる。
- イ 賃料支払義務は賃借人の中核的義務である以上、1回でも賃料不払があれば、賃貸人との間の信頼関係が破壊されたとして、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。
- ウ 賃貸借契約が解除されると、解除の遡及効により契約当初に遡り解除の効果が生ずる。
- エ 家賃債務保証業者が連帯保証人となっている場合において、当該業者が賃借人による賃料不払に関して保証債務を履行していても、信頼関係が破壊されたとして、賃貸人による賃貸借契約の解除が認められる場合がある。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 26】 AがBに対して賃貸住宅（以下、「甲住宅」という。）を賃貸し、Bが居住している場合に関する以下の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア Aが甲住宅をCに売却しようとする場合、Bの承諾がなくとも売却することはできる。
- イ Aが甲住宅をCに売却しようとする場合、Aは、Bの承諾がなければ、AとC間の合意で賃貸人の地位を移転させることはできない。
- ウ Aが融資を受けて甲住宅を建築し、同建物及び敷地に、借入金を被担保債権とする抵当権が設定され、登記されている場合において、抵当権が実行され、Cが甲住宅を買受けた場合、抵当権設定登記後に甲住宅に入居したBはCの買受時から3か月以内に甲住宅を明渡す必要がある。
- エ BがAの同意を得て、賃借権をDに譲渡した場合、敷金に関するBの権利義務関係はDに承継される。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 27】 賃貸住宅管理業者及び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 A 営業所の業務管理者は、B 営業所の業務管理者がやむを得ない事情で業務を遂行することができなくなった場合には、B 営業所の業務管理者を兼務することができる。
- イ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は金銭の管理の業務が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる実態を有する施設には、本店、支店、営業所等の名称を問わず、業務管理者を選任する必要がある。
- ウ 業務管理者は、宅地建物取引士としての業務を兼務することはできるが、賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務について必要な指導、管理及び監督の業務に従事できる必要がある。
- エ 賃貸住宅管理業者は、業務上知り得た秘密を守る義務があるが、管理業務の一部の再委託を受ける者など、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者にも同様の義務が課せられる。

- 1 1 つ
- 2 2 つ
- 3 3 つ
- 4 4 つ

【問 28】 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、常に賃貸住宅の建物所有者や入居者等の視点に立ち、信義を旨とし、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止する必要がある。
- 2 賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませてはならず、それに違反した場合は、その他人が賃貸住宅管理業者の登録を受けているか否かにかかわらず罰則の対象となる。
- 3 従業者証明書を携帯させるべき者には、正規及び非正規を問わず賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にあり、賃貸住宅管理業に従事する者が該当し、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は該当しない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、管理業務の一部を再委託することができるが、管理業務の適正性を確保するため、再委託先は賃貸住宅管理業者としなければならない。

【問 29】 賃貸住宅管理業者の登録に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業を営もうとする者が、賃貸住宅管理業者の登録に際し、営業所で行う管理業務の質を担保するため、1つの営業所に3人の業務管理者を配置することは、賃貸住宅管理業法に定める業務管理者の選任に係る規定に反するものではない。
- 2 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、その業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満の者であっても、賃貸住宅管理業者の登録を受けることが可能であり、登録後に賃貸住宅管理業法の違反行為があった場合は、業務停止等の監督処分や罰則の対象となる。
- 3 賃貸住宅管理業者の登録を受けている法人が合併により消滅したとき、法人を代表する役員であった者は、消滅した日から30日以内に、廃業等届出書を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者の登録の有効期間は5年であり、登録の更新を受けようとする者は、現に受けている登録の有効期間の満了の日の90日前までに更新の申請を行う必要がある。

【問 30】 賃貸住宅管理法の義務及び監督に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 国土交通大臣は、賃貸住宅管理者に対し業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができるが、その命令の根拠となる賃貸住宅管理者の違反行為は、その処分をしようとする日から過去5年以内に行われたものが対象となる。
- イ 賃貸住宅管理法は誇大広告等の禁止、不当な勧誘等の禁止等、特定賃貸借契約の勧誘について規律を定めており、特定転貸事業者だけでなく、建設業者や不動産業者等であっても特定賃貸借契約の勧誘者に該当すれば、法律上の義務が課される。
- ウ 賃貸住宅管理者が登録の更新をせず、登録が効力を失った場合には、登録に係る賃貸住宅管理者であった者は、当該賃貸住宅管理者が締結した管理受託契約に基づく業務を結了する目的の範囲内であっても、その業務を実施することができない。
- エ 国土交通大臣は、賃貸住宅管理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。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 31】 賃貸住宅管理業者の登録に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸人から委託を受けて無償で管理業務を行っている場合、その事業全体において営利性があると認められるときであっても、賃貸住宅管理業者の登録が必要となることはない。
- 2 特定転貸事業者は、200戸以上の特定賃貸借契約を締結している場合であっても、賃貸住宅の維持保全を200戸以上行っていないければ、賃貸住宅管理業者の登録をする義務はない。
- 3 事業者が100室の事務所及び100戸の賃貸住宅について維持保全を行っている場合、賃貸住宅管理業者の登録をする義務はない。
- 4 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、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には、賃貸住宅管理業者の登録拒否事由に該当しない。

【問 32】 賃貸住宅管理法における賃貸住宅管理業に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸人から委託を受けて、家賃の集金を行うが、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を、業者の手配も含め行っていない場合、賃貸住宅管理業に該当しない。
- 2 賃貸人から委託を受けて、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を行う場合、家賃の集金が行っていなくても、賃貸住宅管理業に該当する。
- 3 賃貸人から委託を受けて、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を行っているが、入居者のクレーム対応は行わない場合、賃貸住宅管理業に該当しない。
- 4 賃貸人から委託を受けて、家賃の集金と入居者のクレーム対応を行うが、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を、業者の手配も含め行っていない場合、賃貸住宅管理業に該当しない。

【問 33】 特定賃貸借契約の勧誘者に対する規制に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 特定転貸事業者からの委託があっても、契約の内容や条件等に触れずに、一般的なサブリースの仕組みを説明した者や、単に特定転貸事業者を紹介したに過ぎない者は、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない。
- 2 特定転貸事業者から直接委託されたのではなく、特定転貸事業者から勧誘を委託された他の者からの再委託により勧誘行為を行ったに過ぎない者は、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない。
- 3 特定転貸事業者から明示的かつ書面により勧誘を委託されたのではなく、口頭で勧誘を依頼されたに過ぎない者は、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない。
- 4 特定転貸事業者からの委託があっても、不特定多数に向けた広告の中で、特定の事業者の特定賃貸借契約の内容や条件等を具体的に伝えたに過ぎない者は、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない。

【問 34】 賃貸住宅管理業法に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 広告に表示されている内容と客観的な事実の相違が、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ると判断されない程度であれば、禁止される誇大広告等に該当しない。
- 2 「家賃保証」との表示は、実際の特定賃貸借契約において定期的な家賃の見直しが予定されていないことを隣接する箇所に表示していれば、禁止される誇大広告等に該当しない。
- 3 「〇年間借上げ保証」との表示は、保証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が表示されていなければ、禁止される誇大広告等に該当する。
- 4 「入居者のトラブルにつき24時間対応」との表示は、休日や深夜は実際に賃貸住宅の維持保全は実施せず、受付業務を実施しているに過ぎないときは、禁止される誇大広告等に該当する。

【問 35】 賃貸住宅管理業法に定める不当勧誘行為等の禁止に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 賃貸人から特定賃貸借契約の解除の申出があったため、翻意を促そうと賃貸人宅を訪れたところ、賃貸人から面会を拒否されたので、「なぜ会わないのか」と声を荒げて面会を強要する行為は、禁止される。
- 2 特定転貸事業者の担当者が、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し、賃貸人からいつでも中途解約できると誤って告知した場合は、不当勧誘行為には該当しない。
- 3 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の相手方になろうとする者に対し、維持保全に係る賃貸人の費用負担があるにもかかわらず、あえて負担なしと告知した場合、その者との間で実際に特定賃貸借契約が締結されなくとも、不当勧誘行為に該当する。
- 4 不動産業者が、賃貸住宅用の土地の購入の勧誘とともに特定賃貸借契約の勧誘を行う場合には、土地の購入の勧誘を行う時点において、特定賃貸借契約のリスクを含めた事実を告知する必要がある。

【問 36】 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、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業務の委託を受けている物件について、新たに特定賃貸借契約を締結する場合、特定賃貸借契約重要事項説明が必要である。
- 2 特定賃貸借契約を締結する建物所有者に相続が発生した場合、各相続人に対し特定賃貸借契約重要事項説明を行うことが望ましい。
- 3 賃貸住宅管理業法施行前に締結されたマスターリース契約の契約期間が、同法施行後に満了し、契約を更新する場合、契約の内容に従前と変更がない場合であっても、特定賃貸借契約重要事項説明が必要である。
- 4 特定賃貸借契約を締結する建物所有者が当該建物を売却し、従前の建物所有者の賃貸人たる地位が同一内容によって新たな賃貸人に移転する場合、新たな賃貸人に特定賃貸借契約の内容が分かる書類を交付することが望ましい。

【問 37】 特定転貸事業者が行う特定賃貸借契約重要事項説明において、特定賃貸借契約の相手方になろうとする者に交付すべき書面（以下、各問において「特定賃貸借契約重要事項説明書」という。）に記載して説明すべき事項に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の建物設備
- 2 賃貸人が賠償責任保険に加入しない場合は、その旨
- 3 特定転貸事業者が行う維持保全の実施状況を賃貸人へ報告する頻度
- 4 特定賃貸借契約の期間は家賃が固定される期間ではない旨

【問 38】 特定賃貸借契約における建物所有者の金銭負担等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定転貸事業者が行う維持保全について、費用負担者が設備により異なる場合は、特定賃貸借契約重要事項説明書には設備ごとの負担者を記載しなければならない。
- 2 特定賃貸借契約で定める引渡日に物件を引き渡さないことで建物所有者が負うことになる違約金を定める場合は、その内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載しなければならない。
- 3 特定賃貸借契約を、定期建物賃貸借により締結する場合、家賃は減額できない旨の特約を定めていても、特定転貸事業者は家賃の減額請求ができる場合があることを建物所有者に説明しなければならない。
- 4 特定転貸事業者が維持保全を行う設備について、経年劣化の修繕費用を建物所有者の負担とする場合、その旨を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載しなければならない。

【問 39】 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）に準拠して特定賃貸借契約を締結した場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 貸主は、借主が建物の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。
- 2 借主は、貸主が承諾した場合であっても、賃借権の一部を反社会的勢力に譲渡することはできない。
- 3 借主は、清掃業務を第三者に再委託することができる。
- 4 借主は、建物の維持保全の実施状況について、貸主と合意した頻度で報告の期日を定めた場合は、それ以外の時期に貸主から求められても実施状況について報告する必要はない。

【問 40】 「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）に関する次の記述のうち、賃貸借契約の媒介を行う宅地建物取引業者の対応として最も適切なものはどれか。

- 1 自然死又は日常生活の中での不慮の死（以下「自然死等」という。）以外の死が発生した居室について、新たに賃借人が入居し、退去したという事情がある場合は、当該死の発生日から3年以内に賃貸借契約を締結するときでも、当該死について告知義務はない。
- 2 日常生活上使用する共用部分において自然死等以外の死があった場合、当該死の発生日から3年以内に賃貸借契約を締結するときは、当該死について告知義務がある。
- 3 居室内において自然死等以外の死があった場合、当該死の発生日から3年以内に隣の部屋について賃貸借契約を締結するときは、当該死について告知義務がある。
- 4 居室内で発生した事件により人が死亡し、当該死の発生日から3年を経過した場合は、それが社会的に影響のある事件であったときでも、賃貸借契約を締結する際、当該死について告知義務はない。

【問 41】 宅地建物取引業者の障害者に対する対応に関する次の記述のうち、「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推進に関する対応指針」（平成 29 年 3 月）に照らし、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が障害者に対して「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に仲介を断ることは、不当な差別的取扱いに該当しない。
- 2 宅地建物取引業者が物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行うことは、不当な差別的取扱いに該当する。
- 3 宅地建物取引業者が、合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認することは、不当な差別的取扱いに該当しない。
- 4 宅地建物取引業者が障害者に対して障害を理由とした誓約書の提出を求めることは、不当な差別的取扱いに該当する。

【問 42】 賃貸不動産経営管理士に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会が行う賃貸不動産経営管理士試験は、業務管理者に必要とされる知識及び能力を有すると認められることを証明する事業（登録証明事業）に係る登録試験に位置づけられている。
- 2 家賃の改定への対応、家賃の未収納の場合の対応事務については、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が行うことが賃貸住宅管理法で義務付けられている。
- 3 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理、帳簿の備え付け、秘密保持に関する事項については、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が自ら行うことが賃貸住宅管理法で義務付けられている。
- 4 契約終了時の債務の額及び敷金の精算の事務、原状回復の範囲の決定に係る事務、明渡しの実現について、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が行うことが賃貸住宅管理法で義務付けられている。

【問 43】 賃貸不動産経営管理士が行う、賃貸不動産経営を支援する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が賃貸不動産経営を支援する業務として予算計画書、物件状況報告書や長期修繕計画書を作成した場合には、専門家としての責任の所在を明確にするために文書に記名するとともに、賃貸人に対して口頭で説明することが望ましい。
- 2 賃貸不動産経営管理士が行う予算管理には、予算計画書や収支報告書の作成があるが、目標とする予算を達成することが難しくなった場合は原因を分析し、収益の向上と費用の削減の観点から対応策を検討し、賃貸人に提言する役割を担うことが期待される。
- 3 賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産経営を支援する役割を委託された専門家として、賃料水準の低下や空室期間の長期化の場合においても、賃貸経営の利益の安定や増加のための方策を示すことが求められ、課題と対策を物件状況報告書として賃貸人に提供することが期待される。
- 4 賃貸不動産経営管理士は、管理受託している賃貸不動産について、5～10年程度の将来について、いつ、何を、どの程度、どのくらいの費用で修繕するかを示す長期修繕計画を作成して賃貸人に提案することにより、賃貸不動産経営を支援する役割を担うことが期待される。

【問 44】 賃貸住宅の入居者の募集広告に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理業者が募集広告のために作成した間取り図は、賃貸人にも確認してもらう必要がある。
- 2 募集広告に新築として記載する物件は、建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものでなければならない。
- 3 募集する貸室が集合住宅内である場合、最寄り駅までの所要時間算出の起点は募集対象の貸室の玄関である。
- 4 すでに成約済みの物件をインターネット広告から削除せず掲載を継続すると、宅地建物取引業法で禁止されたおとり広告とされる場合がある。

【問 45】 相続税及び贈与税に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 贈与に関し相続時精算課税制度を選択すると、この制度により令和5年に贈与を受けた場合、その贈与を受けた財産は相続財産に加算されることになるが、その加算される金額は贈与時の評価額と相続時の評価額のいずれか低い金額とされる。
- 2 被相続人の子がその相続に関して相続放棄の手続をとった場合、その放棄した者の子が代襲して相続人になることはできない。
- 3 相続税の計算上、法定相続人が妻と子供3人の合計4人である場合、遺産に係る基礎控除額は $3,000 \text{ 万円} + 600 \text{ 万円} \times 4 \text{ 人} = 5,400 \text{ 万円}$ となる。
- 4 小規模宅地等の特例により、相続財産である貸付事業用宅地等については、 200 m^2 までの部分について評価額を50%減額することができる。

【問 46】 建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 制振(制震)構造は、建物に入った地震力を吸収する制震部材(ダンパー)等を建物の骨組み等に設置することにより、振動を低減、制御する構造である。
- 2 搭状の建物では、制振(制震)構造による風揺れ対策の効果は期待できない。
- 3 免震構造は、建物に地震力が伝わりにくくするように、基礎と建物本体との間に免震ゴムなど免震装置を設け、揺れを低減する構造である。
- 4 免震構造の免震装置部分は、定期的な点検と管理が必要である。

【問 47】 給水設備に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 給水圧力が高い場合などにおいて、給水管内の水流を急に締め切ったときに、水の慣性で管内に衝撃と高水圧が発生するウォーターハンマー現象は、器具の破損や漏水の原因となる。
- 2 給水管内に発生する錆による赤水や腐食障害を防止するため、給水配管には、各種の樹脂ライニング鋼管・ステンレス鋼鋼管・銅管・合成樹脂管などが使用されている。
- 3 クロスコネクションとは、飲料水の給水・給湯系統の配管が飲料水以外の系統の配管と接続されていることである。
- 4 直結直圧方式は、水道水をいったん受水槽に貯め、これをポンプで屋上や塔屋等に設置した高置水槽に汲み上げて給水する方式であり、給水本管の断水や停電時にも短時間ならば給水が可能である。

【問 48】 賃貸住宅管理に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

ア 空き家を有効活用する場合、賃貸不動産として利用することは有力な選択肢であるが、建物所有者に賃貸住宅経営の経験がないケースが多いこと、修繕義務の所在など契約関係について特別な取り扱いが考慮される場合があること、現在賃貸市場に供給されていない不動産であることなどが阻害要因となる。

イ 民間賃貸住宅のセーフティネット機能の向上を図る観点から、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、関係業者、居住支援団体等により居住支援協議会が構成され、住宅情報の提供等の支援が実施されている。

ウ 「住生活基本計画」（令和3年3月19日閣議決定）は、「新たな日常」やDXの進展に対応した新しい住まい方の実現、頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保、子どもを産み育てやすい住まいの実現、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成などの目標を掲げている。

エ 引き続き成長産業として期待される不動産業の中・長期ビジョンを示した「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」(国土交通省平成31年4月24日公表)は、官民共通の目標としてエリア価値の向上を設定し、地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じてエリア価値と不動産価値の相乗的な向上を図るとした。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 49】 不動産の税金に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 事務所・店舗などの賃料は消費税の課税売上であるが、住宅の貸付け（貸付期間が1か月未満のものを除く）による賃料は非課税売上である。
- 2 所得税や住民税を支払った場合、これらの税金は不動産所得の計算上、必要経費に含めることができる。
- 3 土地の固定資産税については、住宅（賃貸用も含む。）を建てることにより軽減される措置が設けられている。
- 4 消費税に関して免税事業者が課税事業者（適格請求書発行事業者）になった場合には、令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間においては、納付税額を課税標準額に対する消費税額の2割とすることができる。

【問 50】 不動産証券化の仕組みに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 不動産証券化の仕組みでは、活動の実態を有しないペーパーカンパニーが器（ビークル）として利用される。
- 2 流動化型（資産流動化型）の証券化は、お金を集めてから投資対象が決まるタイプであり、はじめに投資資金がある場合に行われる不動産証券化の仕組みである。
- 3 投資家からみて、デットによる投資は、利息の支払や元本の償還においてエクイティに優先して安全性が高いことから、リターンの割合は低くなる。
- 4 ノンリコースローンの場合には、特定の事業や資産以外は、当該ローン債権実現のための引き当て（責任財産）とはならない。

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	賃貸住宅管理業法（管理受託契約重要事項説明）	2	B	26	賃貸借契約	1	A
2	賃貸住宅管理業法（管理受託契約重要事項説明）	3	B	27	賃貸住宅管理業法（業務管理者等）	3	A
3	賃貸住宅管理業法（管理受託契約重要事項説明）	4	A	28	賃貸住宅管理業法（賃貸住宅管理業者の業務）	4	A
4	賃貸住宅管理業法（管理受託契約変更契約）	3	A	29	賃貸住宅管理業法（登録）	4	A
5	管理受託（委任）契約	4	A	30	賃貸住宅管理業法（義務及び監督）	3	B
6	設備の検査等	3	C	31	賃貸住宅管理業法（登録）	1	A
7	賃貸借契約に定める約定	2	C	32	賃貸住宅管理業法（管理業務）	3	A
8	賃貸住宅管理業法（定期報告）	3	B	33	賃貸住宅管理業法（勧誘者）	1	A
9	原状回復ガイドライン	1	A	34	賃貸住宅管理業法（誇大広告等の禁止）	2	B
10	原状回復ガイドライン	4	B	35	賃貸住宅管理業法（不当勧誘行為等の禁止）	2	A
11	賃貸住宅における原状回復	1	A	36	賃貸住宅管理業法（特定賃貸借重要事項説明）	3	B
12	建物の構造	4	A	37	賃貸住宅管理業法（特定賃貸借重要事項説明）	2	B
13	建築基準法等	4	A	38	賃貸住宅管理業法（特定賃貸借重要事項説明）	3	A
14	室内の換気方式	1	A	39	特定賃貸借標準契約書	4	A
15	漏水・詰まりによる不具合	3	A	40	人の死の告知のガイドライン	2	B
16	屋根・外壁等の劣化・点検	4	A	41	宅建業者の障害者対応	1	A
17	排水・通気設備	1	B	42	賃貸不動産経営管理士（義務等）	1	A
18	賃貸住宅管理業法（財産の分別管理）	4	A	43	賃貸不動産経営管理士（賃貸不動産経営支援業務）	4	B
19	賃料債務	4	B	44	募集広告	3	A
20	敷金	1	A	45	相続税・贈与税	1	A
21	賃貸借契約	2	B	46	建物の構造	2	A
22	共有	3	B	47	給水設備	4	A
23	修繕・費用償還請求権	2	A	48	賃貸住宅の管理	1	A
24	定期建物賃貸借	2	B	49	不動産の税金	2	A
25	賃貸借契約の終了	4	A	50	不動産証券化	2	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 2

- ア ○ 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（賃貸住宅管理業法12条1項、13条1項、解釈・運用の考え方13条関係1）。
- イ × 賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務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については、管理受託契約重要事項説明をする必要がない（13条1項）。そして、独立行政法人都市再生機構は、管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者に該当するが、「勤務先」が独立行政法人都市再生機構に該当する者は管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者に該当しない（施行規則30条7号）。したがって、管理受託契約重要事項説明が必要となる。
- ウ ○ 原則的には、管理受託契約の相手方本人に対して説明を行う必要があるが、契約の相手方本人の意思により、委任状等をもって代理権を付与された者に対し、管理受託契約重要事項説明を行った場合は当該説明をしたものと認められる（FAQ3.（2）8）。
- エ ○ 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない（民法5条1項）。したがって、賃貸人が18歳未満の未成年者の場合は、親権者等の法定代理人から管理受託契約締結について同意を得るために、法定代理人に管理受託契約重要事項説明に立ち合わせる必要がある場合がある。しかし、本肢の賃貸人は満18歳（成年者）であるから、親権者の同意は不要であり、誰も立ち合わせずに説明をすることができる。

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 2】 正解 3

- 1 × 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管理受託契約重要事項説明書に記載し、説明する必要がある（賃貸住宅管理業法13条1項、施行規則31条3号、解釈・運用の考え方13条関係2（3））。
- 2 × 管理業務と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に管理受託契約重要事項説明書に記載し、説明する必要がある（法13条1項、施行規則31条3号、解釈・運用の考え方13条関係2（3））。
- 3 ○ 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、空室管理費等で、報酬に「含まれていない」管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするものについては、管理受託契約締結時重要事項説明をする必要がある（法13条1項、施行規則31条5号、解釈・運用の考え方13条関係2（5））。しかし、本肢では報酬に「含まれている」ので説明は不要である。
- 4 × 管理受託契約の締結にあたり、賃貸人に賠償責任保険等への加入を求める場合や、当該保険によって保障される損害については賃貸住宅管理業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を管理受託契約重要事項説明書に記載し、説明する必要がある（法13条1項、施行規則31条7号、解釈・運用の考え方13条関係2（7））。

【問 3】 正解 4

- ア ○ 管理受託契約変更契約の重要事項説明については、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱う（賃貸住宅管理業法解釈・運用の考え方13条関係4（3））。
- ①事前に管理受託契約変更契約の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、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること。
- ②賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること。
- ③賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認していること。
- ④賃貸人が、電話による説明をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認していること。
- 本肢は、②に該当するので、正しい記述である。
- イ ○ 賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があった場合であっても、賃貸人から、対面又はITの活用による説明を希望する旨の申出があったときは、当該方法により説明しなければならない（13条関係4（3））。
- ウ ○ 肢アの解説参照。本肢は、③に該当するので、正しい記述である。
- エ ○ 肢アの解説参照。本肢は、④に該当するので、正しい記述である。

したがって、正しいものはア～エの4つであり、正解は肢4である。

【問 4】 正解 3

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 管理受託契約変更契約を締結しようとする場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明をする必要がある（賃貸住宅管理業法解釈・運用の考え方13条関係1）。したがって、再委託先を変更した場合に、賃貸人に変更を通知しなかったことは、不適切である。
- 2 × 管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場合、賃貸住宅管理業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に当該管理受託契約の内容が分かる書類を交付することが望ましい（13条関係3）。したがって、管理受託契約の内容を記載した書面を交付しなかったことは、不適切である。
- 3 ○ 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（14条関係2）。

- 4 × 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に賃貸人に対して管理受託契約締結時書面の交付を行っていない場合は、管理受託契約変更契約を締結したときに、賃貸住宅管理業法に定める全ての事項について、管理受託契約締結時書面の交付を行う必要がある（14条関係2）。

【問 5】 正解 4

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 家賃等の金銭管理を行う業務を目的とした管理受託契約は委任（準委任）の性質を有する（民法643条、656条）。委任契約において、委任者（委託者）と受任者（受託者）は契約の当事者として対等な立場であり、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雇用契約（623条）とは異なり、受任者が委任者の指揮命令に従うという関係にはない。
- 2 × 委任契約において受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務をする義務を負う（善管注意義務、644条）。「自らの財産を管理するのと同程度の注意」では足りない。
- 3 × 受任者は、委任事務を処理するにあたって受け取った金銭その他の物を委任者に引き渡さなければならず、果実を収受した場合も同様である（646条1項）。賃貸管理では、集金した賃料を貸主（委任者）に引き渡す義務がこれに該当する。集金した賃料から利息が発生した場合、この利息は果実にあたるため、Aが自己の財産と区別して管理しているBの金銭に利息が生じた場合、Aはこの利息もBに引き渡さなければならない。
- 4 ○ 受任者は、委任者の許諾（承諾）を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任（再委託）することができない（644条の2第1項）。したがって、Aは、Bの承諾があれば、金銭管理業務を第三者に再委託することができる。

【問 6】 正解 3

- 1 ○ 浄化槽の法定点検には、使用開始後3か月を経過した日から5か月の間に行う設置後等の水質検査（浄化槽法7条1項、施行規則4条1項）と、毎年1回行う定期検査（浄化槽法11条1項）がある。法定点検は都道府県知事が指定する指定検査機関がおこなわなければならない、どちらの検査結果等も都道府県知事に報告しなければならない（7条2項、11条2項）。
- 2 ○ 事業用電気工作物のうち、自家用電気工作物の設置者は、保安規程を定め、使用の開始の前に経済産業大臣に届け出なければならない（電気事業法42条1項）。
- 3 × 簡易専用水道の設置者は、毎年1回以上、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の指定する機関に依頼して、当該簡易専用水道の管理について検査を受けなければならない（水道法34条の2第2項、施行規則56条1項）。そして、設置者は、検査結果を速やかに「保健所」に報告しなければならない。「厚生労働大臣」に報告するのではない。
- 4 ○ 消防用設備等の点検には、機器の外観、機能及び作動状況を確認する機器点検（6か月に1度）と、設備全体の作動状況を確認する総合点検（1年に1回）がある（消防法17条の3の3、施行規則31条の6、平成16年5月31日消防庁告示第9号）。その検査結果はどちらも所轄の消防長又は消防署長（消防署長等）に報告しなければならない（消防法17条の3の3）。

【問 7】 正解 2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 債務不履行に基づく解除を行うためには、債務者に債務不履行状態を是正する機会を与えるために、原則として、解除権の行使に先立ち、催告をしなければならない(民法541条本文)。ただし、借主の義務違反が重大であり、是正の機会を与える必要がないほど信頼関係を著しく破壊していると認められるときは、例外的に催告をしないで解除することも可能である(判例)。「支払を怠った賃料の合計額が賃料3か月分以上に達した」としても、それだけで信頼関係を著しく破壊しているとはいえず、無催告での解除を認めるのは不合理である。また、「残置物がある場合はこれを任意に処分することができる」は自力救済を認める定めとして無効となる可能性がある。したがって、本肢の約定は適切とはいえない。
- イ × 肢アの解説参照。賃貸借契約の当事者ではない連帯保証人に無催告での解除を認める定めも有効と認められない可能性がある。したがって、本肢の約定は適切とはいえない。
- ウ ○ 借主が契約期間満了日に貸室を明け渡さなかった場合、貸主は借主に使用損害金の賠償を請求することができる。使用損害金の額は、特約がなければ、借主が直ちに建物を明け渡したとすれば、貸主が得られたであろう利益の額(例えば、新たな借主に賃貸することによって得られる賃料)であるとされている(判例)。一般には使用損害金は賃貸借における賃料の額(賃料相当額)である。したがって、本肢の約定は適切である。
- エ ○ 判例によれば、「賃料の2倍相当額の使用損害金を賃貸人に支払う」旨の約定は、契約終了以後も占有を続ける借主に対して、明渡しを促す意味からも、合理性があり、消費者契約法に反するものではなく、有効としている。したがって、本肢の約定は適切である。

したがって、不適切なものはア、イの2つであり、正解は肢2である。

【問 8】 正解 3

- 1 ○ 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約については、法施行後に当該管理受託契約が更新された場合、形式的な変更と認められる場合であっても、更新された後においては、賃貸人に対して定期報告を行うべきである(賃貸住宅管理業法解釈・運用の考え方20条関係1)。
- 2 ○ 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約については、法施行後に当該管理受託契約が更新される前においても、契約期間中に当該管理受託契約が変更された場合は、可能な限り早期に報告を行うことが望ましい(20条関係1)。
- 3 × 賃貸住宅管理業法上、書面による定期報告が義務付けられている事項は、①報告の対象となる期間、②管理業務の実施状況、③管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況の3つである(賃貸住宅管理業法20条、施行規則40条1項)。
- 4 ○ 賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得て、管理業務報告書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(賃貸住宅管理業法施行規則40条2項)。そして、管理業務報告書に係る説明方法は問わないが、賃貸人と説明方法について協議の上、双方向でやりとりできる環境を整え、賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認する必要がある(解釈・運用の考え方20条関係4)。

【問 9】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 「天井に直接つけた照明器具の跡」については、あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられることから原状回復費用は、「借主」の負担となる（原状回復ガイドライン第1章別表1）。
- イ × 「飼育ペットによる柱等のキズ・臭い」については、特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末などの問題でもあることから、ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合の原状回復費用は、「借主」負担と判断される。なお、賃貸物件でのペットの飼育が禁じられている場合は、無断飼育として用法違反にあたるものと考えられる（別表1）。
- ウ ○ 「家具を設置したことによる床、カーペットのへこみ、設置跡」については、家具保有数が多いという我が国の実状に鑑みその設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられることから原状回復費用は、貸主負担とすることが妥当である（別表1）。
- エ ○ 「消毒（台所、トイレ）」については、消毒は日常の清掃と異なり、借主の管理の範囲を超えているので、貸主負担とすることが妥当である（別表1）。

したがって、不適切なものの組合せはア、イであり、正解は肢1である。

【問 10】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 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場合があり、このような場合に借主が故意・過失により設備等を破損し、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、借主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（原状回復ガイドライン第1章Ⅱ3（2）①）。クロスの耐用年数は6年であるが、借主が落書きを行った場合には、その落書きを消すための費用を負担しなければならない、「残存価値1円」の負担では足りない。
- イ × 「襖紙、障子紙」は、消耗品であり、減価償却資産とならないので、経過年数は考慮しない（第1章Ⅱ3（2）③、別表第2）。したがって、借主の過失により襖紙の張り替えが必要となった場合、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ことはなく、毀損等を発生させた借主が原状回復費用全額を負担する。
- ウ × 借主の過失によりフローリング床全体の張り替えが必要となった場合の張り替え費用は、「経年変化を考慮して」、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する（第1章Ⅱ3（2）③、別表2）。
- エ × 借主の過失により必要となったクッションフロアの交換費用は、「経年変化を考慮して」、6年で残存価値1円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する（第1章Ⅱ3（2）③、別表2）。

したがって、不適切なものはア～エの4つであり、正解は肢4である。

【問 11】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 少額訴訟は、「60万円以下」の金銭の支払いの請求を目的とするものである（民事訴訟法368条1項）。本肢の場合、貸主が敷金全額分の返還を受けるためには、原状回復費用として控除された「70万円」について返還を求めることになる。したがって、訴額が60万円を超えているので、少額訴訟を提起することはできない。
- 2 ○ 原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、原状回復条件を賃貸借契約書においてあらかじめ合意しておくことが重要である。このため「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」（以下、「原状回復ガイドライン」という）では、別表3として「賃貸借契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」が示されている。
- 3 ○ 原状回復費用の見積りや精算の際の参考とするため、「原状回復ガイドライン」では、別表4として「原状回復の精算明細等に関する様式」が示されている。
- 4 ○ 民法では、621条において「借主は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷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は、この限りでない」とされている。

【問 12】 正解 4

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 1968年の十勝沖地震の被害を踏まえ、1971年に鉄筋コンクリート造の柱のせん断設計法を変更する（柱の帯筋間隔を30cm→10cmに強化等）等の建築基準法施行令改正があった。
- 2 ○ 1978年の宮城県沖地震の被害を踏まえ、1981年に建築基準法の耐震基準が改正され、この法改正の内容に基づく設計法（地震時の建物の動的な特性を大幅に取り込んで、中地震に対する1次設計（許容応力度設計）、大地震に対する2次設計（保有水平耐力の確認等）の2段階設計を採用）が、いわゆる新耐震設計法である。
- 3 ○ 2013年に耐震改修法が改正され、一部の建物（要安全確認計画記載建築物）については、地方公共団体が定める耐震改修促進計画に記載された期限までに耐震診断を実施し、その結果を所轄行政庁に報告することが義務付けられた（耐震改修法7条）。
- 4 × 一定規模以上の建築物で、建築基準法の耐震規定に適合しない建築物（特定既存耐震不適格建築物）の所有者は、耐震診断を行い、診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、耐震改修を行うよう努めなければならない（努力義務、14条）。賃貸住宅（共同住宅に限る）については、3階以上かつ床面積1,000㎡以上であり、建築基準法の耐震規定に適合しない場合、特定既存耐震不適格建築物となる（14条1号、同施行令6条1項7号・2項3号）。したがって、共同住宅である賃貸住宅において、耐震改修と耐震改修を行うことについて、「努力義務」は課されているが、「義務」とはされていない。

【問 13】 正解 4

- 1 ○ 建築基準法では、内装制限として、火災の発生による建物内部の延焼を防ぐため、**その用途規模に応じて内装材料などにさまざまな制限を加えている**（建築基準法35条の2）。
- 2 ○ 管理業者による日常的な維持管理においては、**防火区画のための防火設備の機能を阻害しないような維持管理**（例えば、防火戸が自動的に開閉する妨げとならないようにする、入居者に火災発生時には、防火戸が自動的に閉鎖することを伝える等）を行う必要がある。
- 3 ○ **防火区画**とは、耐火構造・準耐火構造の建築物について、内部の火災や煙が拡大することを防ぐために、**建築物内部を防火上有効に区画すること**をいう。**防火区画**には、**面積区画、高層区画、堅穴区画、異種用途区画**がある（36条、施行令112条）。
- 4 × 建築基準法において、**主要構造部**とは、「**壁、柱、床、はり、屋根又は階段**」をいう。ただし、建築物の構造上重要でない「**間仕切壁、間柱（まばしら）、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段**その他これらに類する建築物の部分」は**主要構造部に含まれない**（建築基準法2条5号）。

【問 14】 正解 1

- 1 × **自然換気方式**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換気方式のことである。換気扇や送風機等を利用しない方式であるため、換気扇の騒音もなく、電力等を必要せず経済的であるが、建物内外の自然条件によっては、**安定した換気量や換気圧力を期待することはできない**。
- 2 ○ **機械換気方式**は、換気扇や送風機等を利用した強制的な換気方式であり、必要なときに安定した換気を確保できるが、**電気などのエネルギー源が必要**となる。
- 3 ○ 住宅では、台所、浴室、便所等からの排気は**機械換気**とし、給気は給気口から取り入れる**第3種換気**を採用することが多い。
- 4 ○ **第3種換気**において給気の入入れが十分でないまま機械による排気を行うと、**室内が負圧**となり、**室内外の差圧が増大することによりドアや窓の開閉が困難**になったり、**風切り音が発生する等の障害が発生する**。

【問 15】 正解 3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 雨水による漏水の原因として、屋上や屋根の防水部分の劣化や破損によって生じるもの、コンクリート等の構造部材のクラックや破損によって生じるものなどがある。
- イ × 建物内部の漏水は、雨水が入居者の過失又は不注意によるものだけではなく、給水管や排水管の経年劣化又は破損による漏水も発生する。
- ウ ○ 室内での漏水については、入居者の不注意等による漏水としては、洗濯水の溢れ、流し台や洗面台の排水ホースの外れ、トイレの詰まりを放置したことによる漏水などがある。
- エ ○ 雨樋に落ち葉などが蓄積し詰まりが生じると、降雨時にオーバーフローを起こし、軒天（屋根の外壁より出ている部分である軒先の天井部分）や破風部（屋根の先端部分）に水が回り、建物全体の劣化を早めることがある。

したがって、適切なものは、ア、ウ、エの3つであり、正解は肢3である。

【問 16】 正解 4

- 1 × 傾斜屋根には、金属屋根、スレート屋根などがあり、経年劣化により屋根表面にコケ・カビ等が発生したり、塗膜の劣化による色あせ等が起きたりするので、概ね「10年」前後での表面塗装の補修が必要である。
- 2 × 陸屋根では、風で運ばれた土砂が堆積したり、落ち葉やゴミが排水口（ルーフドレイン）等を塞ぐと、屋上の防水面を破損しかねず、屋上の防水機能が低下を招き、漏水の原因になる。
- 3 × コンクリート打ち放しの場合、外壁表面に発生した雨水の汚れやコケ・カビ、塩害や中性化の問題がある。これは、美観上の問題だけではなく、コンクリート自体の劣化の問題でもあるので、定期的な点検が必要である。
- 4 ○ ルーフバルコニーでは、防水面の膨れや亀裂、立ち上がりのシーリングの劣化などが発生するので、定期的な点検や補修が必要である。

【問 17】 正解 1

- 1 × 洗濯機の防水パンに多く使用されるのは、「非サイホン式トラップ（隔壁トラップ）」のうち「わんトラップ（ベルトトラップ）」である。
- 2 ○ 管内の圧力変動による排水トラップの封水の流出や、長期間の空室による封水の蒸発などにより破封（封水がなくなる現象）すると、下水道から下水臭が室内に侵入し、悪臭の原因となる。
- 3 ○ 排水は、地盤面より低い部分では雑排水槽や汚水槽を設けて、いったんこれらに排水を貯留し、水中ポンプで汲み上げる（ポンプアップ）方式により行う。この場合、設備であるポンプや雑排水槽や汚水槽について、定期的な点検や清掃が必要である。
- 4 ○ 特殊継手排水方式（システム）は、伸頂通気方式を改良したものが多く、各階排水横枝管接続用の排水管継手が特殊な形状をしたもの（特殊継手）である。特殊継手排水方式は、排水横枝管の接続器具数（洗面器、便器、浴槽等）が比較的少ない集合住宅や、ホテルの客室系統に多く採用されている。

【問 18】 正解 4

- 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が、この場合においては、家賃等又は賃貸住宅管理業者の固有財産を速やかに家賃等を管理する口座又は賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に移し替える必要がある（賃貸住宅管理法解釈・運用の考え方16条関係）。あらかじめ賃貸人に引き渡す家賃等と管理報酬相当額とを分けて、前者のみを家賃等管理口座に入金させる必要はない。

- 2 × このような規定はない。管理戸数が20戸以下の賃貸住宅管理業者であっても、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（解釈・運用の考え方16条関係）。
- 3 × 賃貸人に家賃等を確実に引き渡すことを目的として、適切な範囲において、管理業者の固有財産のうちの一定額を家賃等を管理する口座に残しておくことは差し支えない（16条関係）。
- 4 ○ 肢2の解説参照。賃貸住宅管理業者は、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が、本肢の現金預金や管理手数料収入、修繕費などの勘定科目に、物件名や顧客名を入れた補助科目を付して仕分け（仕訳）を行うことは、この勘定上の分別管理に該当するので、この仕訳により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等との分別管理とすることができる。

【問 19】 正解 4

- 1 × 賃料債権は、権利行使ができることを知った時から5年又は権利行使ができる時から10年の経過により時効により消滅をする（消滅時効、民法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）旨の手続きが必要である（145条、判例）。
- 2 × 借主は、貸主に対して賃料の支払を提供（弁済の提供）していれば、貸主が賃料の受領を拒んでも債務不履行責任を免れる（492条）。本肢の場合、借主が従前の賃料額を貸主宅に持参し、貸主が受け取れる状況にすれば、弁済の提供として、賃料の受領を拒否されても借主は債務不履行責任を免れる。しかし、弁済の提供により借主の賃料支払義務が消滅するわけではないので、借主は賃料債務を免れることはできない。
- 3 × 判例は、口座振込の約定がある賃貸借において、貸主が持参した賃料の受領を拒んだ事案について「契約書において、口座振込と定められているのであるから、借主が約定と異なる持参払いの申込をし、貸主が受領を拒否したからといって、弁済の受領を拒んだことにはならない」としている。したがって、本肢の場合、借主は貸主の受領拒絶を供託原因として賃料を供託することはできず、賃料債務を免れることはできない（494条1項1号）。
- 4 ○ 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（622条の2第2項前段）。この貸主からの充当について、借主の承諾は必要とされていない。したがって、敷金の一部を賃料債務に充当したときは、借主の承諾の有無にかかわらず、借主は、その分の賃料債務を免れる。

【問 20】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 敷金契約は、賃貸借契約に付随する契約であるが、別個の契約であるため、賃貸借契約は継続しつつ、敷金契約のみを合意解約して敷金の返還をすることも可能である（判例）。
- 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に又は締結前に預け入れられることが一般的であるが、敷金契約は賃貸借契約とは別個の契約であるため、敷金契約において敷金を「賃貸借契約締結後に交付する」することも可能である。

- 3 × 敷金によって担保される債務は、賃貸借契約から生じる一切の債務である。これには賃貸借存続期間中に生じた債務だけではなく、賃貸借が終了した後明渡しまでに賃貸借契約に基づいて生じる債務も含まれる。したがって、賃貸借契約が終了しても明渡しが遅延したことにより発生する賃料相当使用損害金も、敷金の担保する債務に含まれる（判例）。
- 4 × 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）。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）。貸主が、敷金を充当した場合、賃借人の債務を具体的に特定し、その債務に敷金を充当する旨の意思表示をしていなくても、貸主は債務を控除した残額を返還すればよく、全額を返還する必要はない。

【問 21】 正解 2

- ア × 賃貸借契約は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約すること（合意）によって成立する（民法601条）。「契約の終期」について合意していなくても（期間を定めていなくても）、賃貸借契約は有効に成立する。
- イ × 借地借家法では、賃貸借契約を終了させる貸主からの更新の拒絶、解約の申し入れは「正当事由」がなければすることができず、これに反する借主に不利な特約は無効とされる（借地借家法26～28条、30条）。本肢の「借主が死亡したら賃貸借は終了する」との特約は、相続人に承継されるべき賃貸借を正当事由もなく終了させる特約であり、借主に不利なものとして無効となる。したがって、本肢の特約を設けたとしても、借主の死亡により賃貸借契約は終了しない。
- ウ ○ 賃料は、動産、建物及び宅地については毎月末（末日）に、その他の土地については毎年末に、支払わなければならない（民法614条）。したがって、賃料の支払時期に関する合意がない場合は、民法の規定に従い、当月分の賃料は当月末日払となる。
- エ ○ 賃貸借契約の締結に向けた交渉が進むと、交渉の相手方に契約が成立するであろうという強い信頼が生まれ、その信頼は法的保護に値するので、その信頼を裏切って交渉を破棄した当事者は、相手方に不法行為（損害賠償）責任を負わなければならない場合もある（契約締結上の過失、判例）。

したがって、誤っているものはア、イの2つであり、正解は肢2である。

【問 22】 正解 3

要するものを○、要しないものを×とする。

- ア × 共有物である賃貸住宅の窓ガラスが台風により破損した場合の、「窓ガラスの交換」は、保存行為（現状維持行為）であり、各共有者が単独で行うことができる（民法252条5項）。

- イ ○ 共有物の管理行為（利用・改良行為）は、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することができる（252条1項）。共有物が建物の場合、期間が3年を超えない賃貸借契約（短期賃貸借）を締結する場合は、利用行為として、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することができる（252条4項3号）したがって、共有物である賃貸住宅につき、契約期間を3年とする定期建物賃貸借契約の締結は、期間が3年を超えていないので共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することができる。
- ウ × 肢イの解説参照。共有物である賃貸住宅につき、契約期間を「5年」とする定期建物賃貸借契約の締結は、期間が3年を超えているので、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することができない。この場合、共有者全員の同意が必要となる（251条1項）。
- エ ○ 共有物である賃貸住宅の賃貸借契約に関し、「賃借人の債務不履行を理由とする契約の解除」は、利用行為として、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することができる（252条1項）。

したがって、過半数で決することを要するものの組合せはイ、エであり、正解は肢3である。

【問 23】 正解2

- 1 × 賃借物の修繕が必要である場合において、次の場合には、借主は、自らその修繕をすることができる（民法607条の2）。
 - ① 借主が貸主に修繕が必要である旨を通知し、又は貸主がその旨を知ったにもかかわらず、貸主が相当の期間内に必要な修繕をしないとき
 - ② 急迫の事情があるとき本肢のケースは②に該当するので、借主は貸主の帰国を待たずに、賃貸住宅の修繕を行うことができる。
- 2 ○ 貸主が行うべき修繕（本肢の経年劣化により故障したトイレの修繕）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（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、貸主がその支払を拒む場合、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、賃貸借契約が終了しても、貸主が修繕費用を支払うまで賃貸住宅全体の明渡しを拒絶することができる（295条参照）。
- 3 × 借主が支出した費用（必要費・有益費）の償還は、貸主が賃借物の返還を受けた時から「1年以内」に請求しなければならない（622条、600条）。したがって、賃貸住宅を明け渡してから1年半が経過した時点で、借主が貸主に対して必要費償還請求権を行使した場合、貸主はその支払を拒むことができる。
- 4 × 造作買取請求権排除の特約が付されていない場合、貸主の同意（承諾）を得て建物に付加した造作がある場合には、契約終了時に、借主は貸主に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる（造作買取請求権、借地借家法33条1項）。造作買取請求権は、借主の意思表示が貸主に到達すれば、借主を売主、貸主を買主とする売買契約が成立する形成権（一方的な意思表示により法律関係の効果を生じさせることができる権利）である。したがって、借主の造作買取請求権の行使により貸主の承諾がなくても当然に売買契約は成立するので、貸主は借主と造作にかかる売買契約を締結する必要はない。

【問 24】 正解 2

- ア ○ 定期建物賃貸借は、公正証書等の書面又は電磁的記録により契約したときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができる（借地借家法38条1・2項。）
- イ × 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（事前説明、借地借家法38条3項）。この場合、貸主は、書面の交付に代えて、「借主の承諾を得て」、その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（同条4項）。借主の承諾がなければ、電磁的方法により提供することはできない。
- ウ ○ 定期建物賃貸借契約において、期間が1年以上である場合には、建物の貸主は、期間の満了の1年前から6か月前までの間に建物の借主に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の借主に対抗することができない（事前通知、38条6項）。本肢は、契約期間を「3か月」としているので、事前通知は不要である。
- エ × 平成12年3月1日より前に締結された居住用建物の普通建物賃貸借契約については、貸主と借主が合意しても、これを終了させ、新たに定期建物賃貸借契約を締結することはできない（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則3条）。したがって、平成5年に締結された居住目的の建物賃貸借契約に関し、借主の同意を得られても、同契約を合意解除し、改めて定期建物賃貸借契約を締結することはできない。

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 25】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 債務不履行に基づく解除を行うためには、債務者に債務不履行状態を是正する機会を与えるために、原則として解除権の行使に先立って、催告をしなければならない（民法541条本文）。ただし、債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときには、債権者は、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる（542条1項2号）。したがって、実際に3か月にわたり債務不履行であり、借主があらかじめ賃料の支払を拒絶する意思を書面にて明らかにしている場合、貸主は催告することなく賃貸借契約を解除することができる。
- イ × 賃貸借契約は、継続的な契約であり、当事者間の信頼関係に基礎をおいた契約であることから債務不履行を理由に賃貸借契約を解除するためには、借主に貸主との信頼関係を破壊するに至る程度の不誠実があることが必要であり、信頼関係を破壊するおそれがあると認めるに足りない場合には、貸主の解除権の行使は認められない（信頼関係破壊の法理、判例）。「1回の賃料不払」では、直ちに「貸主との間の信頼関係が破壊された」とはいえないため、貸主は賃貸借契約を解除することはできない。
- ウ × 一般に契約が解除されると、契約は初めからなかったことになる（遡及効、545条1項）。しかし、賃貸借契約の解除に関しては、賃貸借契約のような継続的な法律関係においては、初めの状態に戻すことは困難である場合が多いことから、民法は遡及効を否定しており、解除の効果は「将来に向かって」のみ生じるものとされている（620条）。

- エ ○ 家賃債務保証業者が連帯保証人として、借主による賃料不払いに関して保証債務を履行していても、借主が貸主に賃料を支払っていないことには変わりがなく、賃貸借契約における契約当事者間の信頼関係を破壊するものとして、貸主による賃貸借契約の解除が認められる場合もあり得る（判例）。

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 1

- ア ○ 本問のBは、すでに賃貸住宅に居住しているので、引渡しを受けて賃借権について対抗要件を取得している（借地借家法31条）。この場合、賃貸住宅が譲渡されても、Bは賃借権を譲受人Cに対抗できるので、この譲渡にBの承諾は必要とされていない（民法605条の2第1項、605条）。したがって、Aが甲住宅をCに売却しようとする場合、Bの承諾がなくとも、売却することはできる。
- イ × 不動産の譲渡人が貸主であるときは、その貸主の地位は、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（民法605条の3）。したがって、Aが甲住宅をCに売却しようとする場合、Aは、Bの承諾がなくとも、AC間の合意で賃貸人の地位を移転させることができる。
- ウ × 不動産について抵当権が設定され、その登記がされた後に、賃貸借契約が締結された場合、当該抵当権が実行され、買受人に当該建物の所有権が移転したときは、借主は建物を明け渡さなければならないが、買受けの時から「6か月間」は明渡しを猶予される（395条1項）。したがって、本肢の抵当権が実行され、Cが甲住宅を買受けた場合、抵当権設定登記後に甲住宅に入居したBはCの買受時から、「6か月間」は明渡しを猶予されるので、3か月以内に甲住宅を明渡しする必要はない。
- エ × 借主は、貸主の承諾（同意）を得て、その賃借権を譲渡することができる（612条1項）。この場合、貸主は借主から受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた借主の貸主に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない（622条1項2号）。つまり、敷金の権利義務関係は、賃借権の譲受人には承継されない。したがって、BがAの同意を得て、賃借権をDに譲渡した場合でも、敷金に関するBの権利義務関係はDに承継されない。

したがって、正しいものはアの1つであり、正解は肢1である。

【問 27】 正解 3

- ア × 業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者となることができない（賃貸住宅管理業法12条3項）。これは、他の営業所の業務管理者がやむを得ない事情で業務を遂行できなくなった場合でも同様である。

- イ ○ 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、1人以上の業務管理者を選任しなければならない（12条1項）。そして、営業所又は事務所とは、管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理の業務が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものが該当するので、本店、支店、営業所等の名称を問わず、業務管理者を選任する必要がある（解釈・運用の考え方4条1項関係2）。
- ウ ○ 業務管理者が宅地建物取引士も兼務する等他の業務を兼務することが法違反となるものではないが、入居者の居住の安定の確保等の観点から賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等について必要な指導、管理、及び監督の業務に従事できる必要がある（解釈・運用の考え方12条関係2）。
- エ ○ 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い、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（解釈・運用の考え方21条2項関係）。

したがって、正しいものはイ～エの3つであり、正解は肢3である。

【問 28】 正解4

- 1 ○ 賃貸住宅管理業者は、常に賃貸住宅のオーナーや入居者等の視点に立ち、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、賃貸借契約の更新に係る業務、契約の管理に関する業務、入居者への対応に関する業務のうち「維持保全」には含まれないものなど、管理業務業務以外の賃貸住宅の管理に関する業務を含め、賃貸住宅管理業の円滑な業務の遂行を図る必要がある（賃貸住宅管理法解釈・運用の考え方10条関係）。
- 2 ○ 賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませてはならない（賃貸住宅管理法11条）。この規定に違反した場合は、その他人が賃貸住宅管理業者の登録を受けているか否かにかかわらず罰則の対象となる（41条3号、FAQ2.（1）11）。
- 3 ○ 従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、①正規及び非正規を問わず、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にあつて、賃貸住宅管理業の業務に携わる者又は②派遣事業者より賃貸住宅管理業者へ派遣され、賃貸住宅管理業の業務に携わる派遣社員で、当該派遣社員に対して賃貸住宅管理業者が直接の指揮命令権を有する者のどちらかに該当する者となる。また、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は、従業者証明書の携帯の義務はない（3.（3）8）。
- 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が、一部を再委託をすることは許される（賃貸住宅管理法15条）。そして、再委託先は賃貸住宅管理業者である必要はないが、賃貸住宅の賃貸人と管理受託契約を締結した賃貸住宅管理業者が再委託先の業務の実施について責任を負うこととなる（解釈・運用の考え方15条関係2）。

【問 29】 正解 4

- 1 ○ 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、1人以上の業務管理者を選任しなければならない（賃貸住宅管理業法12条1項）。そして、営業所又は事務所ごとに配置すべき業務管理者の人数については、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理業を遂行する従業員の数は営業所又は事務所ごとに異なるため、賃貸住宅管理業者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、当該営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することが望ましい（解釈・運用の考え方12条関係1）。したがって、営業所で行う管理業務の質を担保するため、1つの営業所に3人の業務管理者を配置することは、賃貸住宅管理業法に定める業務管理者の選任に係る規定に反するものではない。
- 2 ○ 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、その業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満の者であっても、賃貸住宅管理業者の登録を受けることができる（賃貸住宅管理業法3条1項、規則3条、FAQ2.（3）1）。そして、賃貸住宅管理業の登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない場合であっても、他の登録業者と同様に、賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、業務停止等の監督処分や罰則の対象になる（解釈・運用の考え方3条1項関係1）。
- 3 ○ 賃貸住宅管理業者の登録を受けている法人が合併により消滅したとき、法人を代表する役員であった者は、消滅した日から30日以内に、廃業等届出書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9条1項2号）。
- 4 × 賃貸住宅管理業の登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う（3条2項）。そして、登録の更新を受けようとする者は、現に受けている登録の有効期間の満了の日の「90日前から30日前」までに更新の申請を行う必要がある（施行規則4条）。

【問 30】 正解 3

- ア ○ 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、賃貸住宅管理業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる（賃貸住宅管理業法22条）。そして、業務改善命令及び業務停止命令の監督処分は、原則として、当該監督処分をしようとする日前5年間に当該賃貸住宅管理業者がした違反行為に対処することとする（賃貸住宅管理業者の違反行為に対する監督処分の基準2-1（1））。
- イ ○ 賃貸住宅管理業法は誇大広告等の禁止、不当な勧誘等の禁止等、特定賃貸借契約の勧誘について規律を定めている（賃貸住宅管理業法28条、29条）。そして、誇大広告等の禁止、不当な勧誘等の禁止等については、特定転貸事業者だけでなく、勧誘者についても適用される。したがって、建設業者や不動産業者等であっても特定賃貸借契約の勧誘者に該当すれば、特定賃貸借契約の勧誘について法律上の義務が課される。
- ウ × 登録の更新をしなかったとき、廃業等により登録が効力を失ったとき、又は登録が取り消されたときは、当該登録に係る賃貸住宅管理業者であった者又はその一般承継人は、当該賃貸住宅管理業者が締結した管理受託契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお賃貸住宅管理業者とみなす（27条）。したがって、管理受託契約に基づく業務を結了する目的の範囲内であれば、その業務を実施することができる。

- エ ○ 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(23条2項)。

したがって、正しいものはア、イ、エの3つであり、正解は肢3である。

【問 31】 正解 1

- 1 × 事業全体において営利性があると認められる場合、委託された管理業務を無償で引き受けていたとしても、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いことから、賃貸住宅を200戸以上管理している場合は登録を受けることが適当であると考えられる(賃貸住宅管理業法FAQ2.(3)8)。
- 2 ○ 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、賃貸住宅管理業者に該当しないため、賃貸住宅管理業の登録をする必要がない(FAQ2.(3)10)。したがって、特定転貸事業者は、200戸以上の特定賃貸借契約を締結している場合であっても、賃貸住宅の維持保全を200戸以上行っていないければ、賃貸住宅管理業者の登録をする義務はない。
- 3 ○ 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満である場合を除き、国土交通大臣の登録を受けなければならない(賃貸住宅管理業法3条1項、施行規則3条)。そして、事務所は賃貸住宅に該当しないので、本肢の事業者の賃貸住宅の戸数は100戸であるから、賃貸住宅管理業の登録をする義務はない(解釈・運用の考え方2条1項関係1)。
- 4 ○ 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(6条10号関係)。したがって、登録拒否事由には該当しない。

【問 32】 正解 3

- 1 ○ 「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、管理業務を行う事業をいう。そして、管理業務とは、①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)、②当該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(維持保全業務と併せて行うものに限る)をいう(賃貸住宅管理業法2条2項)。したがって、家賃の集金は行うが、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を、業者の手配も含め行っていない場合、賃貸住宅管理業に該当しない。
- 2 ○ 肢1の解説参照。賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を行っている場合、家賃の集金は行っていないなくても、賃貸住宅管理業に該当する。

- 3 × 肢1の解説参照。賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を行っている場合、入居者のクレーム対応は行っていないなくても、賃貸住宅管理業に該当する。
- 4 ○ 肢1の解説参照。家賃の集金と入居者のクレーム対応は行うが、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を、業者の手配も含め行っていない場合、賃貸住宅管理業に該当しない。

【問 33】 正解 1

- 1 ○ 「勧誘」とは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の特定賃貸借契約を締結する意思の形成に影響を与える程度の勧め方をいい、個別事案ごとに客観的に判断される。したがって、契約の内容や条件等に触れずに、一般的なサブリースの仕組みを説明することや、単に事業者を紹介する行為は、勧誘に含まれないと考えられるので、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない（賃貸住宅管理業法解釈・運用の考え方28条関係1）。
- 2 × 勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合は、当該第三者も勧誘者に該当する（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.（2））。したがって、特定転貸事業者から勧誘を委託された他の者からの再委託により勧誘行為を行った者も、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用される。
- 3 × 勧誘者とは、「サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者」であり、①特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者であって、②当該サブリース業者のマスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者である。①特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者とは、サブリース業者から委託を受けて勧誘を行う者が該当するほか、明示的に勧誘を委託されてはいないが、サブリース業者から勧誘を行うよう依頼をされている者や、勧誘を任されている者は該当し、依頼の形式は問わず、資本関係も問わない（ガイドライン3.（2））。したがって、口頭で勧誘を依頼された者も、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用される。
- 4 × 不特定多数の者に向けられた勧誘であっても、特定のサブリース業者のマスターリース契約の内容や条件等を具体的に認識できるような内容であって、それが個別のオーナーとなろうとする者の意思形成に影響を与える場合は、勧誘に該当し得る（ガイドライン3.（2））。したがって、不特定多数に向けた広告の中で、特定の事業者の特定賃貸借契約の内容や条件等を具体的に伝えたに過ぎない者も、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用される。

【問 34】 正解 2

- 1 ○ 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（賃貸住宅管理業法28条1項）。そして、「著しく事実に相違する表示」とは、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」程度のことをいう（解釈・運用の考え方28条関係4）。

- 2 × 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」と表示している場合、**禁止される誇大広告等に該当する**（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）。したがって、定期的な家賃の見直しが予定されていないことを隣接する箇所に表示している場合でも、「**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**」旨を表示していないと、**禁止される誇大広告等に該当する**。
- 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や、オーナーからの中途解約条項がある場合であっても、オーナーから解約する場合には、正当な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ことを表示しなければ、禁止される誇大広告等に該当する**（ガイドライン4.（3）④）。
- 4 ○ 実際は休日や深夜は受付業務のみ、又は**全く対応されない**にもかかわらず、「弊社では入居者専用フリーダイヤルコールセンターを設け、入居者様に万が一のトラブルも**24時間対応しスピーディーに解決します**」といった表示をしている場合、**禁止される誇大広告等に該当する**（ガイドライン4.（7）②）。

【問 35】 正解2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 特定転貸事業者等は、特定賃貸借契約に関する行為であって、マスターリース契約を締結若しくは更新させ、又はマスターリース契約の申込みの撤回若しくは**解除を妨げるため、オーナー等を威迫する行為をしてはならない**（賃貸住宅管理業法29条1項2号）。そして、相手方に対して、「**なぜ会わないのか**」、「**契約しないと帰さない**」などと**声を荒げ、面会を強要したり、拘束する**などして相手方を動揺させるような行為は、**オーナー等を威迫する行為に該当する**（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5.（7）①）。
- 2 × 特定転貸事業者等は、特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって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判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、**故意に不実のことを告げる行為をしてはならない**（賃貸住宅管理業法29条1項1号）。そして、「**故意に**」については、内面の心理状態を示す主観的要件であるが、客観的事実によって推認されることとなるほか、**特定転貸事業者であれば当然に知っていると思われる事項を告げないような場合については、「故意」の存在が推認される**（ガイドライン5.（5））。本肢では、賃貸人からいつでも中途解約できると「誤って」告知しているが、賃貸人からの中途解約は正当事由が必要となることは、特定転貸事業者等であれば当然に知っていると思われるので、故意に不実のことを告げる行為をしたと考えられる。
- 3 ○ 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の相手方になろうとする者に対し、**維持保全に係る賃貸人の費用負担があるにもかかわらず、あえて負担なしと告知した場合、故意に不実のことを告げる行為に該当する**。そして、当該者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて事実の不告知・不実告知があれば足り、**実際に当該者が契約を締結したか否かは問わない**（ガイドライン5.（2）、（6）②）。

- 4 ○ 建設業者や不動産業者が、賃貸住宅の建設や土地等の購入等を勧誘する際に特定賃貸借契約の勧誘を行う場合には、**特定賃貸借契約のリスクを含めた事実を告知し、勧誘時点でオーナーとなろうとする者が当該契約のリスクを十分に認識できるようにする必要がある**（FAQ 4.（4）6）。

【問 36】 正解 3

- 1 ○ **管理受託契約重要事項説明と特定賃貸借重要事項説明は、それぞれ別個の規定であり、賃貸住宅管理業務の委託を受けている物件について、新たに特定賃貸借契約を締結する場合、特定賃貸借契約重要事項説明が必要**である（賃貸住宅管理業法13条、30条）。
- 2 ○ 管理受託契約が締結されている賃貸住宅について、その契約期間中に**相続**やオーナーチェンジ等によって**管理受託契約の相手方である賃貸人が変更された場合**には、従前と同一の内容で当該管理受託契約が承継される場合であっても、賃貸住宅管理業者は、賃貸人の地位の移転を認識した後、遅滞なく、新たな管理受託契約の相手方である賃貸人に当該**管理受託契約の内容が分かる書類を交付することが望ましい**（FAQ 4.（4）18）。したがって、各相続人に対し書面を交付するだけでなく、特定賃貸借契約重要事項説明を行うことが、より望ましいといえる。
- 3 × **賃貸住宅管理業法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に賃貸人に対して特定賃貸借契約重要事項説明を行っていない場合は、特定賃貸借契約「変更契約」を締結しようとするときに、全ての重要事項について、特定賃貸借契約重要事項説明を行う必要がある**（解釈・運用の考え方 30 条関係 1）。本肢では、契約の内容に従前と「**変更がない**」場合なので、**特定賃貸借契約重要事項説明を行う必要はない**。
- 4 ○ 特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該**特定賃貸借契約が承継される場合**、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に当該**特定賃貸借契約の内容が分かる書類を交付することが望ましい**（30条関係 4）。

【問 37】 正解 2

- 1 ○ 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号、住戸内の設備等）、その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、**建物設備**（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等については、**特定賃貸借重要事項説明書に記載し、説明すべき事項である**（賃貸住宅管理業法解釈・運用の考え方 30 条関係 2（2））。
- 2 × 賃貸人が**賠償責任保険等への「加入をする」**ことや、その保険に対応する損害については特定転貸事業者が責任を負わないこととする場合は、その旨は、**特定賃貸借重要事項説明書に記載し、説明すべき事項である**（30条関係 2（8））。賠償責任保険に「**加入しない**」場合は、**特定賃貸借重要事項説明書に記載し、説明すべき事項に該当しない**。

- 3 ○ 特定転貸事業者が行う維持保全の実施状況について、賃貸人へ報告する内容やその頻度は、特定賃貸借重要事項説明書に記載し、説明すべき事項である（30条関係2（6））。
- 4 ○ 契約期間は、家賃が固定される期間ではないことは、特定賃貸借重要事項説明書に記載し、説明すべき事項である（30条関係2（9））。

【問 38】 正解 3

- 1 ○ 設備毎に費用負担者が変わる場合や、賃貸人負担となる経年劣化や通常損耗の修繕費用など、どのような費用が賃貸人負担になるかについて特定賃貸借重要事項説明書に具体的に記載し、説明する必要がある（賃貸住宅管理法解釈・運用の考え方30条関係2（5））。
- 2 ○ 特定賃貸借契約で定める引渡日に物件を引き渡さない場合や家賃が支払われない場合等の債務不履行や契約の解約の場合等の損害賠償額の予定又は違約金を定める場合は、その内容を特定賃貸借重要事項説明書に記載し、説明する必要がある（30条関係2（7））。
- 3 × 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特定賃貸借重要事項説明書に記載し、説明する必要がある（30条関係2（14）③）。
- 4 ○ 肢1の解説参照。賃貸人負担となる経年劣化や通常損耗の修繕費用など、どのような費用が賃貸人負担になるかについて特定賃貸借重要事項説明書に具体的に記載し、説明する必要がある（30条関係2（5））。

【問 39】 正解 4

- 1 ○ 貸主（原賃貸人）は、借主（サブリース業者）が本物件（建物）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）。
- 2 ○ 借主は、貸主の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡してはならない（8条2項）。
- 3 ○ 借主は、頭書（6）に記載する業務（点検・清掃等、修繕等、その他）の一部を、頭書（6）に従って、他の者に再委託することができる（10条2項、頭書（6））。
- 4 × 借主は、貸主と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（13条1項）。さらに、この報告のほか、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（同条2項）。したがって、借主は、定められた期日以外でも、貸主から求められた場合には、実施状況について報告しなければならない。

【問 40】 正解 2

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 賃貸借取引の対象不動産（本肢の居室）において、「自然死又は日常生活の中での不慮の死（自然死等）」以外の死（自殺・事件による死等）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、宅建業者は、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（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4(1)②）。つまり、当該死の発生日から3年以内に賃貸借契約を締結するときは、当該死について告知義務がある。
- 2 ○ 肢1の解説参照。借主が日常生活において通常使用する必要があり、借主の住み心地の良さに影響を与えると考えられる集合住宅の共用部分は、賃貸借取引の対象不動産と同様に扱われる（4(1)②）。したがって、日常生活上使用する共用部分において自然死等以外の死があった場合、当該死の発生日から3年以内に賃貸借契約を締結するときは、当該死について告知義務がある。
- 3 × 賃貸借取引の対象不動産の隣接住戸において「自然死等」以外の死が発生した場合、原則として、当該死について告知義務がない（4(1)③）。
- 4 × 肢1解説参照。「自然死等」以外の死（本肢の「事件により死亡」）があった場合でも、当該死の発生日から3年を経過した場合は、原則として、当該死について告知義務がない。ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、この限りではない（4(1)②）。したがって、社会的に影響のある事件であった場合は、当該死の発生日から3年を経過したときでも、賃貸借契約を締結する際、当該死について告知義務がある。

【問 41】 正解 1

- 1 × 「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推進に関する対応指針」（以下、「ガイドライン」という）によれば、宅建業者が障害者に対して、客観的に見て正当な理由が無いにもかかわらず、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断ることは、不当な差別的取扱いに該当するとされている（【不動産関係】2.（1）①）
- 2 ○ ガイドラインによれば、宅建業者が物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行うことは、不当な差別的取扱いに該当するとされている（【不動産関係】2.（1）①）。
- 3 ○ ガイドラインによれば、宅建業者が、合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認することは、不当な差別的取扱いに該当しないとされている（【不動産関係】2.（1）②）。
- 4 ○ ガイドラインによれば、宅建業者が障害者に対して障害を理由とした誓約書の提出を求めることは、不当な差別的取扱いに該当するとされている（【不動産関係】2.（1）①）。

【問 42】 正解 1

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会が行う賃貸不動産経営管理士試験は、業務管理者に必要とされる知識及び能力を有すると認められることを証明する事業（登録証明事業）に係る登録試験に位置づけられている（賃貸住宅管理業法施行規則14条1号）。
- 2 × 賃貸住宅管理業者は、業務管理者に、以下の事項についての管理及び監督に関する事務を行わせなければならない。①管理受託契約重要事項説明書面の交付及び説明に関する事項、②管理受託契約締結時書面の交付に関する事項、③管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施に関する事項及び賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項、④帳簿の備付け等に関する事項、⑤定期報告に関する事項、⑥秘密の保持に関する事項、⑦賃貸住宅の入居者からの苦情の処理に関する事項、⑧上記のほか、賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な事項として国土交通大臣が定める事項（12条1項、施行規則13条）。したがって、家賃の改定への対応、家賃の未収納の場合の対応事務については、業務管理者が管理及び監督に関する事務を行う必要はなく、また、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が行う法律上の義務もない。
- 3 × 肢2の解説参照。家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理、帳簿の備え付け、秘密保持に関する事項については、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が、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が自ら行う法律上の義務はない。
- 4 × 肢2の解説参照。契約終了時の債務の額及び敷金の精算の事務、原状回復の範囲の決定に係る事務、明渡しの実現について、業務管理者が管理及び監督に関する事務を行う必要はなく、また、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が行う法律上の義務もない。

【問 43】 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が賃貸不動産経営を支援する業務として予算計画書、物件状況報告書や長期修繕計画書を作成した場合には、専門家としての責任の所在を明確にするために文書に記名するとともに、賃貸人に対して口頭で説明することが望ましい。
- 2 ○ 賃貸不動産経営管理士が行う予算管理には、予算計画書や収支報告書の作成があるが、目標とする予算を達成することが難しくなった場合は原因を分析し、収益の向上と費用の削減の観点から対応策を検討し、賃貸人に提言する役割を担うことが期待される。
- 3 ○ 賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産経営を支援する役割を委託された専門家として、賃料水準の低下や空室期間の長期化の場合においても、賃貸経営の利益の安定や増加のための方策を示すことが求められ、課題と対策を物件状況報告書として賃貸人に提供することが期待される。
- 4 × 賃貸不動産経営管理士は、管理受託している賃貸不動産について、「10～30年程度」の将来について、いつ、何を、どの程度、どのくらいの費用で修繕するかを示す長期修繕計画を作成して賃貸人に提案することにより、賃貸不動産経営を支援する役割を担うことが期待される。

【問 44】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 管理業者が募集広告のために作成した間取り図は、仕入れ担当者又は管理部門で確認することはもちろん、賃貸人にも確認してもらう必要がある。
- 2 ○ 「新築」とは、建築工事完了後 1 年未満であって、かつ、居住の用に供されたことがないものをいう（不動産の表示に関する公正競争規約18条 1 項 1 号）。したがって、募集広告に新築として記載する物件は、建築後 1 年未満であって、居住の用に供されたことがないものでなければならない。
- 3 × 所要時間を算出する際の物件の起点は、物件の区画のうち駅その他の施設に最も近い地点（マンション又はアパートにあっては、「建物の出入口」とする（表示規則 9 条（7））。募集する貸室が集合住宅内である場合、最寄り駅までの所要時間算出の起点は、募集対象の「貸室の玄関」ではなく、「集合住宅の出入口（玄関）」である。
- 4 ○ 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32条関係 1）。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）。

【問 45】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 贈与に関し相続時精算課税制度を選択した場合、贈与を受けた財産は贈与財産ではなく相続財産の前払いとして扱われる。つまり、親の相続時に、贈与財産は「贈与時の評価額（令和 6 年以後の贈与は110万円控除後の評価額）」で相続財産に加算されて相続税を計算することになる。相続財産に加算される金額は、「贈与時の評価額と相続時の評価額のいずれか低い金額」ではなく、「贈与時の評価額」である。
- 2 ○ 代襲相続とは、被相続人が死亡した時に、本来相続人となるはずであった者が既に死亡等により相続権を失っていた場合に、その子などが代わって相続する制度をいう。しかし、相続人がその相続に関して相続放棄の手続をとった場合、その放棄した者の子については、代襲相続は生じず、相続人になることはできない（民法887条 2 項、889条 2 項）。
- 3 ○ 相続税を計算するにあたり課税価格（遺産総額）から、次の計算式により算出した基礎控除額を控除することができる。

$$\text{基礎控除額} = 3,000\text{万円} + 600\text{万円} \times \text{法定相続人の数}$$

したがって、法定相続人が妻（配偶者）と子供 3 人の場合の遺産に係る基礎控除額は、「3,000 万円 + 600 万円 × 4 人 = 5,400 万円」となる。
- 4 ○ 小規模宅地等の評価減の特例として、賃貸建物の敷地（貸付事業用宅地等）については、一定の要件を満たす場合には、200㎡までの部分について土地の評価を50%減額することができる。

【問 46】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 制振(制震)構造は、建物に伝わった地震等による揺れを建物の骨組み等に設置したダンパー等により吸収することにより、大地震であっても中地震程度(70～80%に低減)に振動を低減、制御する構造である。
- 2 × 制振(制震)構造は、軽く柔らかい建物(木造や鉄骨造等)に有効で、塔状の建物では、風揺れ対策の効果は期待できる。
- 3 ○ 免震構造は、建物に地震力が伝わりにくくするように、基礎と建物本体との間に免震装置(免震ゴム+ダンパー)を設け、地震の揺れをゆったりとした揺れに変える構造形式である。大地震であっても30～50%に振動を低減することができる。
- 4 ○ 免震構造の免震装置部分は機械装置なので、設備として定期的な点検と管理が必要である。

【問 47】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 給水圧力が高い場合、給水管内の水流を急に締め切ったときに、水の慣性で管内に衝撃と高水圧が発生するウォーターハンマー現象は、メーターやバルブなどの器具の破損を引き起こし、漏水の原因にもなる。
- 2 ○ 給水管内に発生する錆による赤水や腐食障害を防止するため、給水配管には、各種の樹脂ライニング鋼管・ステンレス鋼管・銅管・合成樹脂管などが使用されている。
- 3 ○ クロスコネクションとは、「飲料水の給水・給湯システムの配管」が「排水管等の飲料水以外のシステムの配管」と直接接続されていることをいう。
- 4 × 直結直圧方式は、水道本管から分岐された給水管から各住戸へ直接給水する方式で、受水槽やポンプを使用しない方式である。本肢は「高置水槽方式」に関する記述である。

【問 48】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 空き家を有効活用する場合、賃貸不動産として利用することは有力な選択肢であるが、①建物所有者に賃貸住宅経営の経験がないケースが多いこと、②修繕義務の所在など契約関係について特別な取り扱いが考慮される場合があること、③現在賃貸市場に供給されていない不動産であることなどが主な阻害要因として挙げられる。
- イ ○ 民間賃貸住宅のセーフティネット機能の向上を図る観点から、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、関係業者、居住支援団体等により居住支援協議会が構成され、住宅情報の提供等の支援が実施されている。

- ウ ○ 「住生活基本計画」(令和3年3月19日閣議決定)は、『「新たな日常」やDXの進展に対応した新しい住まい方の実現(目標1)』、『頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保(目標2)』、『子どもを産み育てやすい住まいの実現(目標3)』、『脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成(目標6)』などの8つの目標を掲げている。
- エ ○ 「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」(国土交通省平成31年4月24日公表)は、官民共通の目標として「エリア価値の向上」を設定し、地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じてエリア価値と不動産価値の相乗的な向上を図るとしている(第3章2.(4))。

したがって、不適切なものはなしであり、正解は肢1である。

【問 49】 正解2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 不動産取引においては、「事務所・店舗の賃料」や「貸付期間が1か月未満の住宅の賃料」については消費税が課される(課税売上)。これに対して「貸付期間が1か月以上の住宅の貸付による賃料」については、消費税は課されない(非課税売上)。
- 2 × 所得税や住民税を支払った場合、これらの税金は賃貸経営に係るものではないため、不動産所得の計算上、必要経費に含めることができない。
- 3 ○ 土地の固定資産税については、住宅用地について課税標準の軽減措置が講じられている。具体的には、住宅(賃貸用も含む)を建てることにより住宅用地について200㎡以下の部分は課税標準を1/6とし、200㎡を超える部分は1/3とするものである。
- 4 ○ 2023(令和5)年10月1日から消費税の仕入額控除の方式として適格請求書等保存方式(インボイス)制度が導入された。消費税に関して免税事業者が課税事業者(適格請求書発行事業者)になった場合には、経過措置として、令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間においては、納付税額を課税標準額に対する消費税額の2割とすることができる。

【問 50】 正解2

- 1 ○ 不動産証券化の仕組みでは、活動の実態を有しないペーパーカンパニーが器(ビークル)として、中心的役割を果たしている。
- 2 × 流動化型(資産流動化型)の証券化は、投資対象が先に決まり、その後に資金を集めるタイプであり、「はじめに不動産ありき」の不動産証券化の仕組みである。お金を集めてから投資対象が決まるタイプは「ファンド型」であり、「はじめに金ありき」の不動産証券化の仕組みである。

- 3 ○ 投資家からみて、**デット（負債）による投資は、利息の支払や元本の償還においてエクイティ（資本）に優先するものであり、利益が固定され、安全性が高いが、リターンの割合は低くなる。**
- 4 ○ **ノンリコースローンとは、債務者の総財産には遡及せず（取立てが及ばない）、特定の事業や資産（責任財産）から生ずるキャッシュフローのみを返済原資とする借入をいう。不動産証券化における借入による資金調達には、ノンリコースローンが用いられる。**