

TAC賃貸不動産経営管理士講座

令和元年度

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。

※当解答・解説は、2020年4月1日施行の民法改正は反映されていません。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】 住生活基本法に基づき 2016（平成 28）年 3 月 18 日に閣議決定された住生活基本計画の目標として掲げられている次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 4 新築住宅の建設促進による安全で質の高い住宅ストックの形成

【問 2】 賃貸住宅管理業者登録制度（平成 23 年 9 月 30 日国土交通省告示第 998 号及び第 999 号、平成 28 年 8 月 12 日国土交通省告示第 927 号及び第 928 号改正。以下、各問において「賃貸住宅管理業者登録制度」という。）により賃貸不動産経営管理士が行うべき業務に関する次の記述のうち、最も適切なものの組合せはどれか。

- ア 貸主に対する重要事項説明
イ 貸主に対する重要事項説明のための書面への記名押印
ウ 貸主との契約における契約書面への記名押印

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

【問 3】 賃貸住宅管理業者登録制度により賃貸住宅管理業者の基幹業務を行う場合に、賃貸不動産経営管理士が行うべき業務に含まれないものはどれか。

- 1 家賃、敷金等の受領に係る業務
- 2 家賃の改定に係る業務
- 3 賃貸借契約の更新に係る業務
- 4 賃貸借契約の終了に係る業務

【問 4】 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、正しいものはどれか。

- 1 管理物件内で死亡した借主に関する情報は、個人情報保護法による個人情報に該当する。
- 2 特定の個人を識別することができる情報のうち、氏名は個人情報保護法による個人情報に該当するが、運転免許証番号やマイナンバーのような符号は、個人情報保護法による個人情報に該当しない。
- 3 管理業者が、あらかじめ借主の同意を得て、その借主の個人情報を第三者に提供する場合には、当該第三者が記録を作成するので、管理業者としての記録作成義務はない。
- 4 指定流通機構（レインズ）にアクセスできる管理業者は、自ら作成した個人情報を保有していなくても、個人情報保護法による個人情報取扱事業者である。

【問 5】 賃貸住宅管理業者登録制度の登録に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 賃貸住宅管理業者登録制度の登録は、経営規模や売上高にかかわらず受けることができる。
- イ 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の 90 日前から有効期間満了の日までの間に登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。
- ウ 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者登録規程で定める管理事務に関する専任の実務経験者等を、事務所ごとに、1 名以上置く必要がある。
- エ 宅地建物取引業法に違反したことにより罰金刑に処せられた者は、罰金を納めた日から 5 年間は、登録を受けることができない。

- 1 1 つ
- 2 2 つ
- 3 3 つ
- 4 4 つ

【問 6】 賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者が遵守すべき事項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 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約において定めがあれば管理事務の再委託を行うことができるが、基幹事務については一括して再委託することはできない。
- イ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、貸主に対し、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を、賃貸住宅管理業者登録規程に規定する実務経験者等をして、説明させなければならない。
- ウ 賃貸住宅管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、管理受託契約及び転貸に係る賃貸借契約を締結する度に、当該契約を締結した事実及び当該契約の概要を記載する必要がある。
- エ 賃貸住宅を転貸する賃貸住宅管理業者（サブリース業者）は、転借人（入居者）から賃貸借契約に定めのない金銭を受領したときは、賃貸人に対し、その旨を通知しなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 7】 賃貸住宅管理業者登録規程第9条に基づく賃貸住宅管理業者から国土交通大臣への報告（以下、本問において「9条報告」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 9条報告の書面又はその写しは、一般の閲覧に供される。
- イ 9条報告は、事業年度の終了後3月以内に行わなければならない。
- ウ 委託賃貸人数は、9条報告の項目とされている。
- エ 賃貸住宅管理業者は、9条報告に係る書面をその事務所ごとに備え置き、借主等の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 8】 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約の成立時の書面の交付（以下、本問において「書面の交付」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 書面の交付は、賃貸住宅管理業務を無償で行う場合も必要である。
- 2 書面の交付は、対面で手渡す必要があり、郵送で行うことはできない。
- 3 交付する書面には、管理事務に要する費用に加え、その支払の時期及び方法を記載する必要がある。
- 4 交付する書面には、管理事務の内容及び実施方法を記載する必要がある。

【問 9】 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 賃貸借契約を解除するために行う催告は、内容証明郵便でなければ効力を生じない。
- イ 賃貸借契約の解約及び建物明渡しの合意は、公正証書でなければ効力を生じない。
- ウ 賃貸借契約の合意更新は、書面で行わなくとも効力が生じる。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 10】 普通建物賃貸借契約（定期建物賃貸借契約でない建物賃貸借契約をいう。以下、各問において同じ。）における賃料増減額請求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 賃貸借契約の貸主の地位を複数の貸主が共に有する場合（ただし、各貸主の持分は相等しいものとする。）、各貸主は単独で賃料増額請求権を行使することができる。
- イ 貸主から賃料増額請求を受けた借主は、賃料増額に関する裁判が確定するまでの間、増額された賃料を支払わなければならない。
- ウ 借主から賃料減額請求を受けた貸主は、賃料減額に関する裁判が確定するまでは、従前の賃料の支払を請求することができる。
- エ 貸主の賃料増額請求権を一定期間排除する特約は有効である。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ア、エ
- 4 ウ、エ

【問 11】 借主の募集のために行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び不当景品類及び不当表示防止法に基づく不動産の表示に関する公正競争規約（以下、各問において「不動産の表示に関する公正競争規約」という。）によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 自転車による所要時間は、走行に通常要する時間の表示に加え、道路距離を明示する。
- イ 中古賃貸マンションとは、建築後3年以上経過し、または居住の用に供されたことがあるマンションであって、住戸ごとに、賃貸するもののことである。
- ウ 物件は存在するが、実際には取引することができない物件に関する表示をしてはならない。
- エ インターネット広告の場合、不注意により契約済み物件を削除せず広告の更新予定日後も掲載し続けることは、「おとり広告」に該当しない。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 12】 宅地建物取引業者である管理業者が行う借主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 管理業者は、借主の募集業務を他の業者に委託する場合には、物件に法的な問題がないかどうかの確認を行う必要はない。
- 2 物件の権利関係の調査のために登記記録を閲覧するときは、乙区に基づき、登記上の名義人と貸主が異ならないかを確認する必要がある。
- 3 分譲マンション（区分所有建物）の1住戸を賃貸する場合、当該マンションの管理組合が定めた管理規約等、借主が遵守しなければならない事項について確認する必要がある。
- 4 管理業者が宅地建物取引業者である場合であっても、広告会社にその内容を全面的に任せて作成させた広告を使用して募集業務を行うときは、不動産の表示に関する公正競争規約に従う必要はない。

【問 13】 定期建物賃貸借契約と普通建物賃貸借契約との異同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も普通建物賃貸借契約も書面により締結しなければ、有効な契約とならない。
- イ 契約期間が1年未満の場合、定期建物賃貸借契約も普通建物賃貸借契約も、いずれも期間の定めのない賃貸借契約となる。
- ウ 定期建物賃貸借契約では、一定の期間、賃料を減額しない旨の特約（不減額特約）は有効であるが、普通建物賃貸借契約ではこのような特約は無効である。
- エ 借主からする中途解約を認める特約は、定期建物賃貸借契約でも普通建物賃貸借契約でも有効である。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 14】 建物賃貸借契約の当事者が死亡した場合の相続に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 借主が死亡し、相続人のあることが明らかでない場合、賃貸借契約は終了しない。
- 2 貸主が死亡し、相続人のあることが明らかでない場合、賃貸借契約は終了する。
- 3 借主が死亡し、複数の相続人がいる場合、貸主が賃貸借契約の債務不履行を理由に解除するためには、相続人の一人に解除の意思表示をすればよい。
- 4 借主が内縁関係にある者と30年にわたり賃貸住宅に同居していた場合、当該賃貸住宅の賃借権の相続に限り、内縁関係にある者も相続人となる。

【問 15】 建物賃貸借契約と建物使用貸借契約の異同に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 使用貸借契約の成立のためには建物の引渡しを要するが、賃貸借契約の場合、引渡しは契約成立の要件とされていない。
- 2 使用貸借契約は賃貸借契約と異なり、借地借家法の適用がない。
- 3 使用貸借契約の使用借主も賃貸借契約の賃借人も、使用貸主及び賃貸人に対して、賃料を支払う必要がある。
- 4 使用貸借契約は賃貸借契約と異なり、期間満了による契約終了に当たり、賃貸借契約の終了時に必要とされる正当事由を要しない。

【問 16】 賃貸物件に関する必要費償還請求権、有益費償還請求権及び造作買取請求権に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 貸主が行うべき雨漏りの修繕を借主の費用負担で行った場合、借主は賃貸借契約の終了時に限り、支出額相当の費用の償還を請求できる。
- 2 借主の依頼により、ガラス修理業者が割れた窓ガラスを交換した場合、当該業者は貸主に対して必要費償還請求権を行使できる。
- 3 賃貸物件の改良のために借主が支出した費用は、契約終了時に賃貸物件の価格の増加が現存する場合に限り、支出した費用又は増加額の償還を借主が貸主に対して請求できる。
- 4 造作買取請求権を排除する特約は、借主に不利な特約のため、無効である。

【問 17】 賃貸物件の借主の義務に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 貸主が借主の用法遵守義務違反を理由に損害賠償請求をする場合、賃貸物件の返還を受けた時から1年以内に行使しなければならない。
- 2 親族が貸主である賃貸借契約の場合、借主は、賃貸借契約終了後、賃貸物件返還までの間、同物件を自己の財産のためにするのと同じの注意義務をもって保管すれば良い。
- 3 賃貸物件に対して権利を主張する第三者が存在する場合、借主は貸主がその事実を知っていたときでも、貸主に対して通知する義務を負う。
- 4 貸主が賃貸物件の保存を超える行為をしようとする場合でも、借主はこれを拒むことができない。

【問 18】 賃料に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃料が定期給付債権として定められておらず、かつ商法の適用がない場合、10年の消滅時効に服する。
- 2 借主が滞納賃料の一部を支払った場合で、弁済充当の合意がないときは、支払われた賃料は費用、利息、元本の順番で充当される。
- 3 貸主が賃料の受領を拒絶している場合、借主は賃料を供託することにより、債務不履行責任のみならず賃料支払義務を免れることができる。
- 4 借主の地位を複数人が共に有する場合、各借主は賃料支払債務を分割債務として負担する。

【問 19】 敷金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 賃貸借契約が終了した場合、敷金の返還と明渡しは、敷金の返還が先履行となる。
- イ 敷金は、滞納賃料のほか、原状回復義務の対象となる借主の毀損・汚損に対する損害賠償、借主が無権限で施工した工事の復旧費も担保の対象となる。
- ウ 賃貸借契約の継続中に借主の債権者が敷金返還請求権を差し押え、賃貸物件の明渡し前に差押債権者が敷金の支払を貸主に請求した場合、貸主に敷金の支払義務が発生する。
- エ いわゆる敷引特約（賃貸借契約終了後に、貸主が敷金の一部を取得する特約。）に関し、判例は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である借主の利益を一方的に害するものということとはできない旨を判示している。

- 1 イ、エ
- 2 ア、ウ
- 3 ア、エ
- 4 イ、ウ

【問 20】 サブリース方式による賃貸管理業務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 所有者が転貸借を承諾している場合、所有者と転借人（入居者）の間に契約関係が生じる。
- 2 所有者が転貸借を承諾しており、賃貸借契約の月額賃料が 10 万円、転貸借契約における月額賃料が 12 万円の場合、所有者が転借人（入居者）に対して 12 万円の支払を請求したときは、転借人（入居者）は 12 万円の支払義務を負う。
- 3 所有者が転貸借を承諾していない場合、転貸借契約は無効である。
- 4 所有者が転貸借を承諾しており、その転貸借契約が終了した場合、所有者は転借人（入居者）に対して敷金返還義務を負わない。

【問 21】 原状回復に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通省平成 23 年 8 月。以下、各問において「ガイドライン」という。）では、家具を設置したことだけによる床、カーペットのへこみ、設置跡については、貸主負担とすることが妥当とされている。
- イ ガイドラインでは、戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草について、草取りが適切に行われていない場合は、借主に責任があると判断される場合が多いとされている。
- ウ ガイドラインでは、鍵の取替えについて、破損や鍵紛失という事情のない場合は、入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸主負担とすることが妥当とされている。
- エ ガイドラインでは、エアコンの内部洗浄について、喫煙等による臭い等が付着していない限り、貸主負担とすることが妥当とされている。

- 1 1 つ
- 2 2 つ
- 3 3 つ
- 4 4 つ

【問 22】 原状回復における経過年数の考慮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 ガイドラインによれば、クッションフロアは8年で残存価値1円となるような直線または曲線を想定し、借主の負担を決定する。
- イ ガイドラインによれば、借主の過失によって必要となったフローリングの部分補修は、経過年数を考慮することなく借主の負担となる。
- ウ ガイドラインによれば、借主が喫煙したことによって必要となったクロスの張替え費用は、経過年数を考慮することなく借主の負担となる。
- エ ガイドラインによれば、耐用年数を経過したクロスであっても、使用可能である場合には、借主が行った落書きを消すための費用については、借主の負担となることがある。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 23】 管理受託方式の賃貸管理業務に関する次の記述のうち、不適切なものの組合せはどれか。

- ア 貸主たる委託者が死亡した場合、特約がない限り、相続人が管理受託契約上の地位を相続する。
- イ 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の終了その他の事由により管理事務が終了したときは、遅滞なく、当該賃貸建物の借主に対し、その旨を通知しなければならない。
- ウ 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、その契約が成立するまでの間に、貸主に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項に関し、賃貸不動産経営管理士等をして、必要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。
- エ 管理業者が貸主の代理として内容証明郵便を送付する行為は弁護士法に違反することはない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 24】 住宅宿泊事業法による住宅宿泊管理業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 住宅宿泊管理業者が管理受託契約の締結前に委託者に対して行う締結前書面の交付は、電磁的方法による情報提供を行った場合であっても、別途行わなければならない。
- イ 住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊事業者から委託された住宅宿泊管理業務の全部を他の者に対し、再委託することができる。
- ウ 住宅宿泊管理業を行うためには、国土交通大臣の登録を受けなければならない。
- エ 住宅宿泊事業者は、狭義の家主不在型の住宅宿泊事業については、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 25】 サブリース方式による賃貸管理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 所有者は、管理業者との間の原賃貸借契約を管理業者の賃料不払いを理由に解除する場合、あらかじめ転借人（入居者）に対して催告をしなければならない。
- イ 所有者は、管理業者との間の原賃貸借契約を合意解除したときは、転借人（入居者）に対して明渡しを請求することができる。
- ウ 所有者は、管理業者との間の原賃貸借契約を管理業者の賃料不払いを理由に解除したときは、転借人（入居者）に対して明渡しを請求することができる。
- エ 所有者は、原賃貸借契約が期間満了により終了する場合、転借人（入居者）に通知しなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 26】 住環境の整備、防犯対策に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 都道府県及び市町村が定める耐震改修促進計画に記載された道路にある1981（昭和56）年以前に設置された塀のうち、高さが全面道路中心線からの距離の1/2.5倍を超えるもので、長さが25mを越える塀の所有者は、耐震診断結果を各自治体が計画で定める期間内に報告しなければならない。
- イ 入居希望者に鍵の暗証番号を伝え、管理業者が立合うことなく室内を内見させることは、空室が犯罪に利用されることにつながる可能性があるため、慎むべきである。
- ウ 火災発生時に避難通路がふさがれていると、脱出が阻害されるため、ベランダの物置、廊下の自転車、階段や踊り場のダンボールなどを見つけたら、即座に撤去を求めるべきである。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 27】 未収賃料の回収、明渡しに関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 管理受託方式の管理業者が、貸主に代わって管理業者の名前で借主に賃料の請求をする行為は、弁護士法第 72 条（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）に抵触する可能性がある。
- 2 サブリース方式による管理業者が、滞納者である借主の住所地を管轄する簡易裁判所に支払督促の申立てをし、これに対し借主が異議の申立てをしなかった場合、当該支払督促が確定判決と同一の効力を有する。
- 3 少額訴訟と支払督促は、いずれも簡易裁判所による法的手続であるが、相手方から異議が出された場合、少額訴訟は同じ裁判所で通常訴訟として審理が開始され、支払督促は請求額によっては地方裁判所で審理される。
- 4 公正証書による強制執行は、金銭の請求については執行可能であるが、建物明渡しについては執行ができない。

【問 28】 建築基準法の採光規定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 事務所や店舗用の建築物に対しては、採光規定が適用される。
- 2 採光規定が適用されない建築物を住宅に用途を変更して改築する場合、採光規定による制限をいかに充足するかが問題となることが多い。
- 3 住宅の居室では、開口部の面積のうち、採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積の 7 分の 1 以上としなければならない。
- 4 襖など常に開放できるもので間仕切られた 2 つの居室は、採光規定上、1 室とみなすことができる。

【問 29】 地震による被災直後の応急危険度判定及び罹（り）災証明書に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 応急危険度判定は、建築技術者が建物所有者の要請により行うことが一般的である。
- 2 応急危険度判定は、建物の人命に及ぼす危険の度合いを「危険」「要注意」「調査済」の3ランクに区分している。
- 3 応急危険度判定は、外観調査に重点をおいて応急的な危険度の判定を行う。
- 4 罹（り）災証明書は、家屋の財産的被害の程度（全壊、半壊など）を市町村長（東京都においては区長）が証明するものである。

【問 30】 給水設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 水道直結方式の直結増圧方式は、水道本管から引き込んだ上水を増圧給水ポンプで各住戸へ直接給水する方式であるため、定期的なポンプの検査が必要である。
- 2 逆サイホン作用により、一度吐水した水や飲料水以外の水が飲料水配管へ逆流することがある。
- 3 合成樹脂管を採用する場合には、温度変化に伴う伸縮に配慮する必要がない。
- 4 高置水槽方式は、受水槽と高置水槽を利用するため、水道本管の断水時や、停電時でも一定の時間なら給水することが可能である。

【問 31】 排水・通気設備及び浄化槽に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 排水トラップの封水深は、深いと破封しやすく、浅いと自浄作用がなくなる。
- 2 ドラムトラップは、封水の安定度が高く、台所の流し等に使用される。
- 3 伸頂通気方式は、排水立て管の先端を延長した通気管を、屋上等で大気に向けて開口する方式である。
- 4 浄化槽では、微生物によって分解された汚物等が汚泥となり、槽の底部に堆積する。

【問 32】 換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 自然換気は、換気扇や送風機等を利用しない方式であるため、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 給気側にファンを用いて、給気口と組み合わせて用いる方式では、室内は負圧になる。
- 3 給気、排気ともに機械換気とする方式は、居室に用いられる熱交換型換気設備や機械室、電気室等に採用される。
- 4 シックハウス症候群は、建材や家具、日用品から発散する揮発性有機化合物等が原因となって引き起こされる。

【問 33】 不動産の調査に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 不動産の表示に関する登記において、1個の建物は必ず1筆の土地の上に存在し、複数の筆の土地の上に存することはない。
- 2 未登記の不動産について、初めてする権利に関する登記をするときの登記を所有権の保存の登記という。
- 3 基準地の価格（基準価格）は、国土利用計画法による土地取引規制の価格審査を行うなどの目的で都道府県知事が決定し、毎年7月1日時点の価格が公表される。
- 4 路線価は、相続税等の課税における宅地の評価を行うために設定される価格で、国税庁が決定し、毎年1月1日時点の価格が公表される。

【問 34】 プロパティ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 プロパティマネジメントにおいては、所有者の変更に伴う業務は、投資家のために重要性が高い業務ではなく、アセットマネージャーの業務である。
- 2 プロパティマネジメントにおいては、賃料等を徴収し、預託金を受領し、必要な経費を支出し、アセットマネージャーとの間で経理処理を行い、これらを取りまとめて報告書を作成する。
- 3 賃貸借に関する提案業務には、借主の維持を意味するテナントリテンション（tenant retention）に関する内容は含まれない。
- 4 現存する建物の価値を維持することに加え、さらに管理の質を高め、長期的な観点から建物の価値を高める改修を行うことについて積極的な計画、提案を行うのは、プロパティマネージャーの役割ではない。

【問 35】 不動産の税金に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 資産管理会社を設立すると、不動産賃貸収入は会社の所得となり、個人の所得が法人を通じて分散し、超過累進税率の緩和を図ることができる一方で、資産管理会社の側では、社会保険に加入するなどのコストがかかる。
- 2 不動産取引では、建物の購入代金や仲介手数料については消費税が課されるが、土地の購入代金や火災保険料については消費税が課されない。
- 3 固定資産税は、毎年4月1日時点の土地・建物などの所有者に対して課される地方税で、遊休土地にアパート等の居住用の家屋を建築した場合には、固定資産税が6分の1又は3分の1に軽減される。
- 4 総合課税の税率は、所得税法上、5%から45%の超過累進税率であるのに対し、地方税法上、住民税の税率は一律10%の比例税率である。

【問 36】 相続税及び贈与税に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 法定相続人が配偶者と子2人の場合の遺産に係る基礎控除額は、「3,000万円+600万円×3人=4,800万円」となる。
- 2 賃貸建物の相続税評価における現在の借家権割合は、全国一律30%である。
- 3 賃貸建物の敷地に小規模宅地等の特例を適用する場合には、評価額から200㎡までの部分について50%減額することができる。
- 4 相続時精算課税制度を選択した場合には、選択した時から5年が経過した年以降は、暦年課税へ変更することができる。

【問 37】 管理業者の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 借主保持と快適な環境整備に関しては、昨今の借り手市場のもとでは、できるだけ優良な借主に長く借りてもらうことが大切である。
- 2 新たな経営管理手法の研究と提案は、管理業者の役割というよりも、アセットマネージャーの役割である。
- 3 透明性の高い説明と報告に関しては、貸主だけでなく投資家に対しても行わなければならない場合がある。
- 4 一定の業務のみ行ったり、一時的な対応にとどまるのではなく、能動的、体系的管理の継続が求められる。

【問 38】 賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 公正と中立性の保持に関しては、自己の所属する管理業者の直接の依頼者に対し、他の関係者の立場に十分配慮した対応を求めることも必要となる場合がある。
- 2 信義誠実の義務に関しては、自己の所属する管理業者の直接の依頼者に対してはもちろんのこと、他の関係者に対しても、同様に、信義に従い、誠実に対応することが必要である。
- 3 法令の遵守と信用保持に関しては、賃貸不動産管理業界全体の社会的信用より自己の所属する管理業者の信用獲得を優先し、自己の所属する管理業者に対する社会的信用を傷つける行為や社会通念上好ましくないと思われる行為を特に慎むべきである。
- 4 秘密を守る義務に関しては、自己の所属する管理業者を退職して、当該賃貸不動産の管理に携わらなくなった後も、引き続き負うべきものである。

【問 39】 建物の構造・工法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 プレハブ工法は、構成部材を工場制作し、現場では部材の組立を主に行うため、工期短縮、品質向上に優れている。
- イ 木造ツーバイフォー工法は、枠組みに構造用合板を張った壁、床によって構成された壁式構造の工法であり、枠組壁工法ともいう。
- ウ 壁式鉄筋コンクリート造は、建設可能な建物の階数、高さ等、また、単位面積当たりの必要壁量や厚さが法令で規定されている。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 40】 保険に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 保険とは、万一の事故に対して備える相互扶助の精神から生まれた助け合いの制度である。
- 2 賃貸不動産の経営において最も有用な保険は、保険業法上の「第二分野」に分類される損害保険である。
- 3 地震、噴火又はこれらによる津波を原因とする建物や家財の損害を補償するものは地震保険と呼ばれ、現在の扱いにおいては、他の保険に関係なく単独で加入することができる。
- 4 保険について貸主や借主に適切なアドバイスができるようにしておくことは、賃貸管理に係る支援業務のひとつである。

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	住生活基本法	4	B	21	原状回復ガイドライン	4	B
2	賃貸不動産経営管理士の業務	4	A	22	原状回復ガイドライン	3	B
3	賃貸不動産経営管理士の業務	2	A	23	管理受託方式（管理業務）	2	A
4	個人情報保護法	4	A	24	住宅宿泊事業法	4	C
5	賃貸住宅管理業者登録制度の登録	1	A	25	サブリース方式（転貸借）	4	A
6	賃貸住宅管理業者の遵守事項	2	B	26	住環境の整備・防犯対策	4	C
7	9条報告	3	B	27	未収賃料の回収・明渡し	2	C
8	管理受託契約成立時の書面の交付	2	A	28	建築基準法（採光規定）	1	B
9	賃貸借契約	3	B	29	応急危険度判定・罹災証明書	1	C
10	賃料増減額請求	1	B	30	給水設備	3	B
11	公正競争規約	2	C	31	排水・通気設備、浄化槽	1	B
12	借主の募集	3	A	32	換気設備等	2	A
13	定期建物賃貸借と普通建物賃貸借	2	B	33	不動産の調査	1	B
14	賃貸借契約の当事者の死亡	1	B	34	プロパティマネジメント業務	2	A
15	賃貸借契約と使用貸借契約	3	A	35	不動産の税金	3	A
16	費用償還請求権と造作買取請求権	3	A	36	相続税・贈与税	4	B
17	借主の義務	1	B	37	管理業者の役割	2	A
18	賃料	4	B	38	賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」	3	A
19	敷金	1	A	39	建物の構造・工法	1	B
20	サブリース方式（管理業務）	4	A	40	保険	3	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

住生活基本法に基づき 2016（平成 28）年 3 月 18 日に閣議決定された住生活基本計画の目標として、次の 8 つの内容が掲げられている。

【居住者からの視点】

目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現（肢 1）

目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現（肢 2）

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保（肢 3）

【住宅ストックからの視点】

目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新（肢 4）

目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

【産業・地域からの視点】

目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

目標 5 の「安全で質の高い住宅ストックへの更新」は、「建替えやリフォーム」によるものであり、「新築住宅の建設促進」によるものではない。したがって、誤っているものは肢 4 である。

【問 2】 正解 4

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 「貸主に対する重要事項の説明」は、賃貸不動産経営管理士又は管理事務に関し 6 年以上の実務の経験を有する者（賃貸不動産経営管理士等）が行わなければならない（賃貸住宅管理業務処理準則 5 条 1 項、8 条 1 項）。
- イ ○ 「貸主に対する重要事項の説明のための書面（重要事項説明書）への記名押印」は、賃貸不動産経営管理士等が行わなければならない（5 条 3 項、8 条 4 項）。
- ウ ○ 「貸主との契約における契約書面への記名押印」は、賃貸不動産経営管理士等が行わなければならない（6 条 2 項、9 条 3 項）。

したがって、賃貸住宅管理業者登録制度において「賃貸不動産経営管理士が行うべき（自らの資格において行わなければならない）業務」として最も適切なものの組合せは、ア、イ、ウであり、正解は肢 4 である。

なお、賃貸住宅管理業者登録制度において「賃貸不動産経営管理士が行う専門業務」については、次のように分類される。本問で問われているのは第 1 分類に該当する業務である。

第 1 分類	賃貸不動産経営管理士がその自らの資格において行わなければならない業務
--------	------------------------------------

第2分類	賃貸住宅管理業者の基幹事務を行う場合にこれに携わる業務
第3分類	第1分類と第2分類のどちらにも該当しないが、賃貸不動産経営管理士がその役割を担うと考えられる業務 【例】管理受託方式の借主に対する管理事務の説明、サブリース方式の転貸借契約に関する業務、貸主に対する定期的な管理事務の報告 等

【問 3】 正解 2

賃貸住宅管理業者登録制度において賃貸住宅管理業者の「基幹事務（家賃・敷金等を受領する業務、賃貸借契約の更新に係る業務、賃貸借契約の終了に係る業務）を行う場合にこれに携わる業務」は、賃貸不動産経営管理士が行う専門業務とされている（問2の解説参照、本問で問われているのは第2分類に該当する業務である）。したがって、「基幹事務を行う場合に、賃貸不動産経営管理士が行うべき業務に含まれないもの」は、基幹事務には該当しない「家賃の改定に係る業務（肢2）」である（賃貸住宅管理業者登録規程2条2項）。

【問 4】 正解 4

- 1 × 「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、①その情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む）、又は②個人識別符号が含まれるものをいう（個人情報保護法2条1項）。すでに「管理物件内で死亡した借主」に関する情報は、「生存する個人に関する情報」とはいえないので、「個人情報」に該当しない。
- 2 × 運転免許証番号やマイナンバーは「個人識別符号」に該当する。「個人識別符号」とは、①特定の個人の身体の一部の特徴を電子計算機の用に供するために変換した符号（文字、番号、記号等）、又は②対象者ごとに異なるものとなるように割り当てられ、役務の利用、商品の購入、書類に付される符号（運転免許証番号やマイナンバー等）をいう（2条2項）。そして、「個人識別符号」が含まれるものは「個人情報」に該当する（肢1の解説参照）。したがって、運転免許証番号やマイナンバーは「個人情報」である。
- 3 × 「個人情報取扱事業者」とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいう（2条5項）。管理業者は「個人情報取扱事業者」に該当する。「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（個人情報データベース等を構成する個人情報）を第三者に提供してはならない（23条1項）。つまり、「個人情報取扱事業者」は、本人の同意を得れば、個人データを第三者に提供することができる。この場合、「個人情報取扱事業者」は、原則として、個人データを提供した年月日、第三者の氏名又は名称その他の事項に関し、記録を作成しなければならない（記録作成義務、25条1項）。この記録作成義務を負うのは、「個人情報取扱事業者（管理業者）」であり、第三者ではない。

- 4 ○ 自ら作成した個人情報（個人情報データベース等）を保有していなくても他人の大規模な個人情報データベース等（例えば、指定流通機構・レインズ＝宅地建物取引業者のみが利用できるコンピューター・ネットワークによる不動産流通のシステム）にアクセスできる事業者は、個人情報保護法による「個人情報取扱事業者」に該当する。

【問 5】 正解 1

- ア ○ 賃貸住宅管理業者登録制度の登録は、必要な事項を記載した申請書等を提出することにより、欠格要件に該当しなければ、経営規模や売上高にかかわらず、登録を受けることが可能である（賃貸住宅管理業者登録制度のQ&A・概要Q5）。
- イ × 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から「30日前」までの間に登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない（賃貸住宅管理業者登録規程3条3項、4条1項・2項）。
- ウ × 賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに1名以上の実務経験者等（賃貸不動産経営管理士等）を置かなければならない（規程7条、ガイドライン・規程7条関係1（1））。ただし、この賃貸不動産経営管理士等は管理事務に関して「専任」である必要はない（Q&A・規程Q7-6）。
- エ × 宅地建物取引業法に違反したことにより罰金刑に処せられた者は、罰金を納めた日から「2年間」は、登録を受けることができない（規程6条8号）。

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 6】 正解 2

- ア ○ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項を定めた場合には、管理事務を他の者に再委託することができる（賃貸住宅管理業務処理準則14条1項）。しかし、基幹事務については、一括して再委託することはできない（同2項）。
- イ × 賃貸住宅管理業者が、「借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項」を重要事項として実務経験者等に説明させなければならないのは、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとする場合（サブリース方式）である（準則8条1項4号）。本肢は「管理受託契約を締結しようとする場合」（管理受託方式）であるので、「借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項」は重要事項とはされていない。
- ウ ○ 賃貸住宅管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、これを保存しなければならない（準則19条）。帳簿の作成・保存は、管理業務を適正に実施するために必要なものとして求めているものであり、登録業者は事務所ごとにその業務に関する帳簿を備え、管理受託契約及び転貸に係る賃貸借契約を締結する度に、記載する必要がある（ガイドライン・準則19条関係1）。
- エ × 賃貸住宅管理業者は、その業務（賃借人として行う業務を除く）を行うに当たり、借主から賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産を受領したときは、当該賃貸住宅の貸主に

対し、その旨を通知しなければならない（準則15条）。この通知は「賃貸人（転貸人）として行う業務＝サブリース方式による管理事務」は除かれているので、管理受託方式による管理事務の場合に課される義務であり、サブリース方式による管理事務の場合には通知義務はない（賃貸住宅管理業者登録制度のQ&A・準則Q15-5）。したがって、サブリース業者は通知する必要はない。

したがって、正しいものの組合せはア、ウであり、正解は肢2である。

【問 7】 正解 3

- ア ○ 国土交通大臣は、国土交通省の各地方整備局において、9条報告の書面又はその写しを一般の閲覧に供する（賃貸住宅管理業者登録規程16条）。
- イ ○ 賃貸住宅管理業者は、毎事業年度の終了後3カ月以内に、その業務及び財産の分別管理等の状況を書面により、国土交通大臣に報告しなければならない（9条）。
- ウ × 9条報告の書面の記載事項（9条報告の項目）は、大きく「1. 業務の状況」と「2. 財産の分別管理等の状況」の2項目である。このうち「1. 業務の状況」としての記載事項は、管理受託の管理実績（受託契約件数・受託戸数・受託契約金額）、転貸借の管理実績（原契約件数・原契約戸数）、基幹事務の受託実績の有無（家賃等受領事務・契約更新事務・契約終了事務）、従事従業者数（うち実務経験者等の数）、その他の報告事項である。また、「2. 財産の分別管理等の状況」としての記載事項は、受領した家賃等の分別管理の状況、受領した敷金の分別管理の状況、その他の保全措置等である（別記様式第三号）。したがって、「委託賃貸人数」は、9条報告の項目とされていない。
- エ ○ 賃貸住宅管理業者は、9条報告の書面に係る書面をその事務所ごとに備え置き、借主等の求めに応じ、これを閲覧させなければならない（賃貸住宅管理業務処理準則20条）。

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 8】 正解 2

- 1 ○ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、賃貸人に対し、遅滞なく、必要事項を記載した書面を交付しなければならない（賃貸住宅管理業務処理準則6条）。この管理受託契約の成立時の書面の交付は、賃貸住宅管理業務を無償で行う場合にも必要である（賃貸住宅管理業者登録制度のQ&A・準則Q6-2）。
- 2 × 管理受託契約の成立時の書面の交付方法については、対面で手渡す方法のほか、郵送することもできる（ガイドライン・準則5条関係3）。
- 3 ○ 交付する書面には、「管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法」を記載しなければならない（準則6条1項4号）。
- 4 ○ 交付する書面には、「管理事務の内容及び実施方法」を記載しなければならない（6条1項3号）。

【問 9】 正解 3

- ア × 契約の解除は、相手方に対する意思表示によって行う（民法 540 条 1 項）。また、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（541 条）。これらの意思表示は、法律上、内容証明郵便を用いなくとも効力は生じる。なお、実務上は、意思表示の効力が生じるためには相手方に意思表示が到達する必要があることから、到達を明らかにするために配達証明付きの内容証明郵便で行うことが多い。
- イ × 公正証書とは、公証人が作成する文書である（公証人法 1 条 1 号）。公正証書は公文書であって、法律上、社会的に信頼できる文書として扱われる。しかし、「賃貸借契約の解約及び建物明渡しの合意」は、法律上、当事者の合意で効力が生じるのであり、公正証書でなければ効力を生じないとはされていない。
- ウ ○ 合意による更新（合意更新）には、法律上、書面は必要とされていない。なお、実務上は、合意更新に際して書面が作成されるのが一般的である。

したがって、誤っているものはア、イの 2 つであり、正解は肢 3 である。

【問 10】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 賃貸人が複数の場合の賃料増額請求権の行使については、単に現状を維持するための保存行為とはいえ、共有物の管理行為に当たるとされている（判例）。また、共有物の管理に関する事項は、共有物の持分の価格に従い、その過半数で決する（民法 252 条）。したがって、本肢の賃料増額請求権の行使には、複数の貸主の持分の過半数の同意が必要となるため、各貸主は単独では賃料増額請求権を行使することができない。
- イ × 賃料の増額について、当事者間の協議が調わない場合、借主は増額を正当とする裁判が確定するまでは、自らが相当と認める額の建物の賃料を支払うことでもって足りる（借地借家法 32 条 2 項）。この「相当と認める額」は請求を受けた借主が判断するので、従前の賃料が相当だと考えれば、従前通りの金額を支払えばよい。「増額された賃料」を支払わなければならないわけではない。
- ウ ○ 賃料の減額について、当事者間の協議が調わない場合、貸主は減額を正当とする裁判が確定するまでは、自らが相当と認める額の建物の賃料の支払を請求することができる（32 条 3 項）。この「相当と認める額」は請求を受けた貸主が判断するので、従前の賃料が相当だと考えれば、従前通りの賃料の支払を請求することができる。
- エ ○ 建物の借賃が、土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となった場合や近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となった場合は、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う（32 条 1 項）。したがって、「貸主の賃料増額請求権を一定期間排除する旨」の特約は有効である。

したがって、不適切なものの組合せはア、イであり、正解は肢 1 である。

【問 11】 正解 2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 不動産の広告において「自転車による所要時間」を表示する場合、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示する（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則 10 条 11 号）。
- イ × 不動産の広告において「中古賃貸マンション」とは、建築後「1 年」以上経過し、又は居住の用に供されたことがあるマンションであって、住戸ごとに、賃貸するものをいう（3 条 12 号）。
- ウ ○ ①物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示、②物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示、③物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示について、いずれも「おとり広告」に該当し、禁止されている（不動産の表示に関する公正競争規約 21 条）。本肢は②に該当する。
- エ × 成約済み物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日が過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続することは、故意・過失（不注意）を問わず「おとり広告」に該当する（2018 年 11 月国土交通省通知）。

したがって、適切なものはア、ウの 2 つであり、正解は肢 2 である。

【問 12】 正解 3

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 借主の募集業務を行うにあたり、物件が住みやすいことはもちろん、法的にも安全で、権利関係が明確になっていなければならない。このため管理業者は、借主の募集業務を他の業者に委託する場合であっても、物件に法的な問題がないかどうかを事前に調査しておくことが必要である。
- 2 × 物件の権利関係の調査は、所在地を管轄する地方法務局で、土地や建物の登記事項証明書を取得するか、登記事項要約書の交付請求（現行法上、「閲覧」に相当する）をすることによって行う。登記上の所有権登記名義人と貸主が異ならないかは、所有権に関する事項が記録される登記記録の「甲区」で確認をする。「乙区」には、抵当権等の所有権以外の権利に関する事項が記録されている。
- 3 ○ 分譲マンションの管理組合が物件の使用方法について管理規約等で定めを設けている場合、その分譲マンションの 1 住戸の借主も管理規約等を遵守しなければならない、賃貸借契約書には、借主が規約を遵守する旨を記載したり、借主に管理規約の内容を確認してもらう（コピーを渡す）必要がある。このため管理業者は、管理組合が定めた管理規約等、借主が遵守しなければならない事項について確認する必要がある。
- 4 × 管理業者である宅地建物取引業者は、不当景品類及び不当表示防止法に基づく不動産の表示に関する公正競争規約に従わなければならない。広告会社にその内容を全面的に任せて作成させた広告を使用して募集業務を行う場合であっても、管理業者は広告主として不動産の表示に関する公正競争規約に従わなければならない。

【問 13】 正解 2

- ア × 定期建物賃貸借契約は、公正証書等の書面により契約しなければならない（借地借家法 38 条 1 項）。普通建物賃貸借契約（定期建物賃貸借ではない借家契約）は、当事者の合意のみで成立する（民法 601 条）。
- イ × 定期建物賃貸借契約は、期間の定めがある建物の賃貸借であればよく、契約期間は 1 年未満でも構わない（借地借家法 38 条 1 項）。普通建物賃貸借契約は、期間を 1 年未満とした場合、期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる（29 条 1 項）。
- ウ ○ 定期建物賃貸借契約で借賃の改定に係る特約がある場合には、賃料増減額請求の規定は適用されず、「賃料を減額しない」旨の特約（不減額特約）は有効である（38 条 7 項）。普通建物賃貸借契約では、不減額特約は無効である（32 条 1 項参照）。
- エ ○ 期間を定めた建物賃貸借契約であっても、当事者がその期間内に解約することができる旨の特約（期間内解約条項）を定めた場合、その特約は有効である（民法 618 条）。この規定は定期建物賃貸借契約であっても、普通建物賃貸借契約であっても適用されるので、いずれの契約においても借主からする中途解約を認める特約は有効である。

したがって、正しいものはウ、エの 2 つであり、正解は肢 2 である。

【問 14】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 賃貸借契約は、当事者の死亡により終了せず、貸主の地位や賃借権は、原則として、それぞれの相続人に承継される。当事者（貸主・借主）が死亡し、相続人があることが明らかでない場合でも、賃貸借契約は終了せず、相続財産は法人（相続財産法人）とされ、相続財産管理人が選任され定められた業務を行い、それでも処分されなかった財産は国庫に帰属することになる（民法 951 条、952～958 条の 3、959 条）。
- 2 × 肢 1 の解説参照。貸主が死亡し、相続人があることが明らかでない場合も賃貸借契約は終了せず、肢 1 と同様に民法上の一定の手続きが取られる。
- 3 × 借主が死亡し、複数の相続人が賃借権を相続により承継した場合、貸主が賃貸借契約を債務不履行により解除するときは、原則として、相続人全員に対して未払賃料の支払を催告し、解除の意思表示をしなければならない（430 条、544 条）。相続人の 1 人に対して解除の意思表示をするのでは足りない。
- 4 × 相続人となるものは法定されており、借主と 30 年間にわたり賃貸住宅に居住していても内縁関係にある者は相続人となることはできない（886 条～890 条）。なお、借主が相続人なしに死亡した場合、内縁関係にある者等は居住用建物の賃借権を承継することができる（借地借家法 36 条 1 項）、この場合でも借主の相続人となれるわけではない。

【問 15】 正解 3

- 1 ○ 使用貸借契約の成立のためには建物の引渡しを要する(要物契約、民法 593 条)。しかし、賃貸借契約は合意のみで成立し、引渡しは不要である(諾成契約、601 条)。
- 2 ○ 明らかな一時使用目的ではない建物賃貸借契約には借地借家法が適用されるが、使用貸借契約には適用されない(借地借家法 40 条)。
- 3 × 使用貸借契約は無償契約であるので、使用借主は使用貸主に対して賃料を支払う必要はない(民法 593 条)。しかし、賃貸借契約は有償契約であるので、賃貸人に対して、賃料を支払う必要がある(601 条)。
- 4 ○ 建物賃貸借契約(借家契約)の場合、期間の定めがあるときの貸主からの更新拒絶の通知等には正当事由が必要とされている(借地借家法 28 条)。しかし、使用貸借契約は借地借家法が適用されず、民法上も期間満了による契約終了に当たり、正当事由が必要とはされていない。

【問 16】 正解 3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 借主は、賃借物について貸主の負担に属する必要費を支出したときは、貸主に対し、「直ちに」その償還を請求することができる(民法 608 条 1 項)。貸主が行うべき雨漏りの修繕を借主の費用負担で行った場合、その費用は必要費に該当するので、借主は、「直ちに」支出額相当の費用の償還を請求できる。
- 2 × 割れた窓ガラスの交換費用は、割れた原因が借主の故意・過失によるものであれば、借主が負担し、天災等の不可抗力によるものであれば、貸主負担となる。前者の場合はそもそも借主の負担であり、後者の場合でも必要費償還請求権を行使できるのは、原則として、借主であり、「ガラス修理業者」ではない。
- 3 ○ 借主が賃借物について有益費を支出したときは、貸主は、賃貸借の終了時に、その価格が現存する場合に限り、貸主の選択によって、その支出した金額又は増加額を償還しなければならない(608 条 2 項、196 条 2 項)。賃貸物件の改良のために借主が支出した費用は有益費に該当するので、支出した費用又は増加額の償還を借主が貸主に対して請求できる。なお、実際に償還されるのは、貸主の選択によるので、いずれか低い額となることが多い。
- 4 × 造作買取請求権とは、借主が貸主の同意を得て賃貸不動産に設置した造作がある場合に、契約終了時に、借主が貸主に対し、その造作を時価で買い取ることを請求できる権利である(借地借家法 33 条 1 項)。この規定は任意規定であるため、造作買取請求権を排除(放棄)する旨の特約は、有効である。

【問 17】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 契約の本旨に反する使用又は収益(用法遵守義務違反)によって生じた損害賠償の請求

- や借主が支出した費用の償還請求は、貸主が賃貸物件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（民法621条、600条）。
- 2 × 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、**善良な管理者の注意をもって**、その物を保存しなければならない（善管注意義務、400条）。借主は、この規定に従い賃貸借契約終了後、賃貸物件の返還までの間、同物件を「**善管注意義務**」をもって保管しなければならない。「自己の財産のためにするのと同じの注意義務」では足りない。また、善管注意義務は借主という契約上の地位に基づき負う義務であるので、貸主が親族であっても軽減されない。
 - 3 × 賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、貸主がすでにこれを知っているときを除いて、借主は、遅滞なく、その旨を貸主に通知しなければならない（615条）。したがって、賃貸物件に対して権利を主張する第三者が存在する場合でも、借主は、**貸主がその事実を知っていたときは、貸主に対して通知する義務を負わない**。
 - 4 × 貸主が賃貸物の「**保存に必要な行為**」をしようとするときは、借主は、これを拒むことができない（606条2項）。しかし、貸主が賃貸物件の「**保存を超える行為**」をしようとするときは、借主は、これを拒むことができる。

【問 18】 正解 4

- 1 ○ 賃料の消滅時効の期間は、定期給付債権として定められているのであれば、5年となり（民法169条）、商法の適用があれば、商事債権として5年となる（商法522条）。いずれにも該当しない場合、消滅時効の期間は、**一般の民事債権として10年**となる（民法167条1項）。
- 2 ○ 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**。そして、当事者間に弁済充当の合意がないときは、支払われた賃料は、**費用、利息、元本の順番で充当**される（491条）。
- 3 ○ 貸主が賃料の受領を拒絶している場合、債権者の**受領拒否**を理由に借主は賃料を供託することができる（弁済供託、495条3項）。供託には債権（債務）を消滅させる効果があるので、**債務者は債務を免れる**（494条）。したがって、借主は、**弁済供託を行うことで、債務不履行責任のみならず、賃料支払義務を免れることができる**（494条）。
- 4 × 借主の地位を複数人が共に有する場合、各借主の債務は、賃貸不動産を使用収益するという不可分の給付の対価としての賃料支払債務であるため、**各借主の賃料支払債務は分割債務になるのではなく、不可分債務となり、各借主は貸主に対して賃料全額の支払義務を負う**（判例）。

【問 19】 正解 1

- ア × 敷金の返還と賃貸不動産の明渡しは、**同時履行の関係には立たず、借主の「明渡し」が先履行の関係にある**（判例）。

- イ ○ 敷金は、原則として賃貸借契約により貸主が借主に対して取得する一切の債権を担保する。したがって、滞納賃料のほか、原状回復義務の対象となる借主の毀損・汚損に対する損害賠償、借主が無権限で施工した工事復旧費もすべて敷金による担保の対象となる。
- ウ × 敷金返還請求権は、賃貸借契約終了時ではなく、契約が終了し、借主が賃貸物件の明渡しを完了したときに発生する。したがって、借主の債権者が、賃貸借契約の継続中に敷金返還請求権を差し押えたとしても、まだ敷金の返還義務が貸主に発生していないので、差押債権者に対する支払義務も発生しない。
- エ ○ 貸主が契約条件の1つとして敷引特約を定め、借主がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは貸主・借主双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきであり、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情がない限り、これが信義則に反して消費者である借主の利益を一方的に害するものということとはできない（判例）。

したがって、正しいものの組合せはイ、エであり、正解は肢1である。

【問 20】 正解 4

- 1 × サブリース方式による賃貸管理業務は、管理業者が貸主（所有者）から賃貸不動産を借り受け、貸主（所有者）の承諾を得て、管理業者自らが転貸人（サブリース業者）になって不動産を転借人（入居者）に転貸する事業形態である。所有者と転貸人との間には原賃貸借契約、転貸人と転借人の間には、転貸借契約があるが、所有者と転借人の間には契約関係は生じない。
- 2 × 転借人は、貸主に対して直接に賃料の支払義務を負う（民法 613 条）。そして、貸主が転借人に請求することができるのは、原賃貸借契約で定めた賃料と転貸借契約で定めた賃料の範囲内の額（額が小さい方）が限度である。したがって、賃貸借契約の月額賃料が10万円、転貸借契約における月額賃料が12万円の場合、所有者が転借人に対して12万円の支払を請求したときは、転借人は「10万円」の支払義務を負う。
- 3 × 所有者が転貸借を承諾していない場合であっても、転貸借契約は無効とはならない。ただし、転借人が使用・収益を開始した場合、原則として、無断転貸は賃貸借契約の解除原因となる（612条2項）。
- 4 ○ 所有者の承諾を得て転貸借が成立した場合、転借人が所有者に直接負う義務は、賃料の支払いだけではなく、保管義務、賃貸借契約が終了した場合の目的物の返還義務等も負う。しかし、転貸借契約が終了した場合の転借人に対する敷金返還義務は、転貸借契約の直接の当事者である転貸人が負うのであり、原賃貸人である所有者は負わない。

【問 21】 正解 4

- ア ○ ガイドラインでは、「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」とし、**貸主負担**とすることが妥当とされている。

- イ ○ ガイドラインでは、「**戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草**」については、「草取りが適切に行われていない場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断される場合が多いと考えられる」とし、**借主に責任があると判断される場合が多いとされている**。
- ウ ○ ガイドラインでは、「**鍵の取替え（破損・鍵紛失のない場合）**」について、「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、**貸主の負担とすることが妥当と考えられる**」とされている。
- エ ○ ガイドラインでは、「**エアコンの内部洗浄**」について、「**喫煙等による臭い等が付着していない限り、通常の生活において必ず行くとまでは言い切れず、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と考えられる**」とされている。

したがって、正しいものはア、イ、ウ、エの4つであり、正解は肢4である。

【問 22】 正解 3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × ガイドラインによれば、クッションフロアは「**6年**」で**残存価値1円**となるような直線（又は曲線）を想定し、借主の負担を決定する。
- イ ○ ガイドラインによれば、借主の過失によって必要となった**フローリングの部分補修は、経過年数を考慮することなく、借主の負担となる**。ただし、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング床全体を張り替えた場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような直線（又は曲線）を想定し、負担割合を算定する。
- ウ × 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又は張替費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。ガイドラインによれば、この場合、クロスは「**6年**」で**残存価値1円**となるような直線（又は曲線）を想定し、借主の負担割合を算定する。つまり、経過年数を考慮する必要がある。
- エ ○ 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。

したがって、適切なものの組合せはイ、エであり、正解は肢3である。

【問 23】 正解 2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 管理受託契約は、民法上の委任契約の性質を有する。委任契約は、委任者が死亡すると終了する(民法 653 条 1 号)。したがって、管理受託契約において**貸主たる委託者**(委任者)が死亡した場合、特約がない限り、**管理受託契約は終了し**、相続人が管理受託契約上の委託者の地位を相続することはない。
- イ ○ 賃貸住宅管理業者は、**管理受託契約の終了その他の事由により管理事務が終了したとき**は、遅滞なく、当該賃貸建物の借主に対し、**その旨を通知しなければならない**(賃貸住宅管理業務処理準則 18 条)。
- ウ ○ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、その契約が成立するまでの間に、**貸主**に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項に関し、**賃貸不動産経営管理士等**をして、**必要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない**(5 条 1 項)。
- エ × **管理受託方式**により賃貸管理を行っている管理業者は、借主に対する立場は貸主の代理となることから、**内容証明郵便を送付する行為は、弁護士法 72 条**(弁護士でない者は訴訟等に関し報酬を得る目的で代理等をしてはならないという規定)に違反する可能性がある。

したがって、**不適切なものの組合せはア、エ**であり、**正解は肢 2**である。

【問 24】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 住宅宿泊管理業者は、**管理受託契約を締結しようとするときは**、委託者に対し、管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項について、**書面(締結前書面)を交付して説明しなければならない**(住宅宿泊事業法 33 条 1 項)。この書面の交付に代えて、委託者の承諾を得て、**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もできる**。この場合、住宅宿泊管理業者は、**書面を交付したもの**とみなされるので、別途書面の交付を行う必要はない(同 2 項)。
- イ × 住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊事業者から委託された住宅宿泊管理業務の全部を他の者に対し、**再委託してはならない**(35 条)。
- ウ ○ 住宅宿泊管理業を営もうとする者は、**国土交通大臣の登録を受けなければならない**(22 条 1 項)。
- エ ○ 住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業のうち「**居室数 5 を超える家主居住型**」及び「**狭義の家主不在型**」については、住宅宿泊管理業務を**住宅宿泊管理業者に委託することが義務付けられている**(11 条 1 項、国・厚規則 9 条 4 項)。

なお、「**狭義の家主不在型**」とは、『**家主不在型**」のうち「**居室数が 5 以下であって、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅が、同一の建築物内もしくは敷地内にあるとき又は隣接しているとき(一定の場合は除く)**」を除いたもの』をいう。つまり、「**家主不在型**」で「**居室数が 5 を超える**」又は「**届出住宅が事業者の自宅と同一建物・敷地内にない又は隣接していない場合**」が「**狭義の家主不在型**」となり、住宅宿泊管理業者に委託することが必要となる。

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 25】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア × 貸主（所有者）は、借主（管理業者）との間の原賃貸借契約を借主の賃料不払いを理由に解除する場合、あらかじめ転借人（入居者）に対して催告することなく、転借人に原賃貸借契約の解除を対抗することができる（判例）。
- イ × 貸主と借主で原賃貸借契約を合意解除しても、貸主は転借人に対して原賃貸借契約の解除の効果を主張して、明渡しを請求することができない（判例）。
- ウ ○ 貸主は、借主との間の原賃貸借契約を借主の賃料不払いを理由に解除したときは、原賃貸借契約の解除の効果を主張して、転借人に対して明渡しを請求することができる（判例）。
- エ ○ 貸主は、原賃貸借契約が期間満了により終了する場合、転借人に通知しなければならない。なお、この通知があれば、転賃貸借契約は、通知後6ヵ月経過により終了する（借地借家法34条）。

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 26】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 2018年6月に発生した大阪北部を震源とする地震により、建築基準法に違反するブロック塀が倒壊することにより、小学生が死亡する事故が発生した。これを契機として、都道府県及び市町村が定める耐震改修促進計画に記載された道路にある1981（昭和56）年以前に設置された塀のうち、高さが前面道路中心線からの距離の1/2.5倍を超えるもので、長さが25mを超える塀の所有者は、耐震診断結果を各自治体が計画で定める期間内に報告しなければならないという制度が創設された（耐震改修促進法5条3項2号、施行令4条2号）。
- イ ○ 近年放置された空き家が犯罪に利用されるケースも目立っている。このため入居希望者に鍵の暗証番号を伝え、仲介業者や管理業者が立会うことなく、室内を内見させることは、空室（空き家）が犯罪に利用されることにつながる可能性があるため、慎むべきである。
- ウ ○ 火災発生時に避難通路（建物共用部分の廊下や階段、玄関ホール等）が入居者の私物でふさがれていると、脱出が阻害されるため、ベランダの物置、廊下の自転車、階段や踊り場のダンボールなどを見つけたら、管理業者は、所有者に対し即座に撤去を求めるべきである。

したがって、適切なものはア、イ、ウの3つであり、正解は肢4である。

【問 27】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ **管理受託方式**により賃貸管理を行っている管理業者は、借主に対する立場は貸主の代理となることから、**管理業者の名前で借主に対して未収賃料の回収のための内容証明郵便を発信することは、弁護士法 72 条（弁護士でない者は訴訟等に関し報酬を得る目的で代理等をしてはならないという規定）に抵触する可能性がある。**
- 2 × **サブリース方式**により賃貸管理を行っている管理業者は、借主との紛争はすべて貸主＝当事者の立場で対処できることから、**滞納者である借主の住所地を管轄する簡易裁判所に支払督促の申立てをしても弁護士法 72 条に抵触しない。**しかし、管理業者が、支払督促の申立てをするのは、滞納者である借主の住所地を管轄する「簡易裁判所」ではなく、「**簡易裁判所の書記官**」である（民事訴訟法 383 条）。なお、支払督促（督促異議がなかった場合に債権者の申立てによって発せられた仮執行宣言を付した支払督促）に対し、借主が異議の申立てをしなかった場合、当該支払督促が確定判決と同一の効力を有する（民事訴訟法 396 条）。
- 3 ○ **少額訴訟と支払督促は、いずれも簡易裁判所による法的手続である（368 条、383 条）。**そして、相手方から異議が出された場合、**少額訴訟は、同じ裁判所で通常訴訟として審理が開始され（373 条 2 項）、支払督促は、訴額（請求額）に応じて、簡易裁判所（訴額が 140 万円以下の場合）又は地方裁判所（訴額が 140 万円超の場合）において通常訴訟として審理される（395 条）。**
- 4 ○ **公正証書を債務名義（強制執行を行うことができる民事執行法に定められた文書）として強制執行ができるのは、金銭の支払いなどを求める請求に限定される（民事執行法 22 条 5 号）。不動産の明渡請求については、賃貸借契約の公正証書があったとしても、債務名義とはならず、強制執行の手続をすることはできない。**

【問 28】 正解 1

- 1 × **住宅の居室のうち居住のための居室には、自然採光を確保するため、一定の開口部（窓等）を設けなければならない（採光規定）。採光規定は、学校の教室や病院の病室等の居室にも適用があるが、事務所や店舗用の建築物に対しては適用されない（建築基準法 28 条 1 項）。**
- 2 ○ **事務所や店舗用建物等の採光規定が適用されない建築物を採光規定が適用される住宅等に用途を変更して改築する場合、この採光規定をいかにクリアするかが問題となることが多い。**
- 3 ○ **採光規定により、住宅の居室では、居室の床面積の 7 分の 1 以上の採光に有効な開口部が必要となる（28 条 1 項）。**
- 4 ○ **襖や障子など常に開放できるもので間仕切られた 2 つの居室は、採光規定上、1 室とみなすことができる（28 条 4 項）。例えば、住宅の居室では、襖で間仕切られた 2 つの居室の床面積の合計に対して、採光に有効な部分の開口部の面積が 7 分の 1 以上あればよい。**

【問 29】 正解 1

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 応急危険度判定とは、地震により被災した建物及びその周辺について、その後の余震等による倒壊の危険性・建物の部分等（非構造部材）の落下・付属設備の転倒が人命に及ぼす危険性（危険度）をできるだけ速やかに調査し、建物等の使用に対する制限の要否を判定することをいう。この判定は、都道府県知事等が認定した建築技術者（防災ボランティア等）が「地方公共団体」の要請により行うことが一般的である。
- 2 ○ 応急危険度判定では、肢1の解説中の危険度を「危険」「要注意」「調査済」の3ランクに区分する。「危険」→赤色、「要注意」→黄色、「調査済」→緑色のステッカーで表示を行うことになっている。
- 3 ○ 応急危険度判定は、外観調査に重点をおいた地震直後の短時間での調査によって応急的な危険度の判定を行うものである。なお、応急危険度判定ののちに地震により被災した建築物の内部に立ち入り、建物の沈下・傾斜・構造躯体等の損傷状況を調査することにより、その被災の程度を「軽微」「小破」「中破」「大破」などと区分するとともに、復旧の要否を判定して震災復旧につなげる調査を被災度区分判定という。
- 4 ○ 罹（り）災証明とは、保険の請求や税の減免等、被災者が各種支援を受ける際等に必要な「家屋の財産的被害程度（全壊・半壊等）」を市町村長（東京都においては区長）が証明するものである。

【問 30】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 水道直結方式の直結増圧方式は、水道本管から分岐して引き込んだ上水を増圧給水ポンプで各住戸へ直接給水する方式で、中規模までの共同住宅等で採用されている。水槽が不要であるため、水槽の清掃は不要だが、定期的なポンプの検査が必要である。
- 2 ○ 逆サイホン作用とは、断水等で給水管内に生じた負圧による吸引作用によって一度吐き出された水が給水管内に逆流する現象をいう。これにより一度吐水した水や飲料水以外の水が飲料水配管へ逆流することがある。
- 3 × 合成樹脂管は耐食性があり（錆びない）、軽量のため施工性も良いが、衝撃に弱く、温度変化の影響を受けやすい。したがって採用する場合には、温度変化に伴う伸縮に注意する必要がある。
- 4 ○ 高置水槽方式は、受水槽と高置水槽の2つの水槽を利用するため、水道本管の断水時や停電時でも水槽内の水を一定の時間なら給水することが可能である（停電時には揚水ポンプが稼働しないので受水槽の水は給水できないが、受水槽に緊急用の水栓を直接設けておくことで停電時でも給水することは可能である）。

【問 31】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 排水トラップは、少量の水を排水管の中に残留させることにより、排水管を封じるよう

に設計されており、この水を封水といい、その深さを封水深という。封水深は、「浅い」と破封（封水がなくなること）しやすく、「深い」と排水がスムーズに流れず自浄作用がなくなる。

- 2 ○ 排水トラップは構造的に、サイホン式トラップ（管トラップ）と非サイホン式トラップ（隔壁トラップ）に分類される。ドラムトラップは非サイホン式トラップの1つであり、封水の安定度が高く、台所の流し等に使用される。
- 3 ○ 伸頂通気方式は、排水立て管の先端を延長した伸頂通気管を、屋上又は最上階の外壁等で大気に向けて開口する方式である。
- 4 ○ 下水道のない地域では、浄化槽を設けて、汚水・雑排水を浄化し、河川等に放流しなければならない。浄化槽は、微生物によって分解された汚物等が汚泥となり、槽の底部に堆積し、上澄みのきれいな水を放流する仕組みである。

【問 32】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 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。自然換気は、換気扇や送風機等を利用しない方式であるため、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 × 給気側にファンを用いて（機械換気）、給気口（自然換気）と組み合わせて用いる方式は、「第2種換気」であり、室内は「正圧（外部より気圧が高い状態）」になる。
- 3 ○ 給気、排気ともに機械換気とする方式は、「第1種換気」であり、居室に用いられる熱交換型換気設備（セントラル空調方式の住宅等）や機械室、電気室等に採用される。
- 4 ○ シックハウス症候群は、建材や家具、日用品等から発散するホルムアルデヒドやトルエン、キシレン等の揮発性有機化合物（VOC）等が原因だと考えられている。

【問 33】 正解 1

- 1 × 登記記録の表題部には、不動産の「表示に関する登記」がなされ、不動産の物理的現況が表示される（不動産登記法2条7号）。「表示に関する登記」において、1筆の土地の上に必ず1個の建物が存在するという対応関係ではなく、複数の筆の土地の上に存在するという事も多い。
- 2 ○ 登記記録の権利部には、不動産の「権利に関する登記」がなされ、不動産を対象とする権利について、保存、設定、移転、変更、処分制限、消滅の登記がなされる（2条8号、規則4条）。そして、権利部について未登記の不動産に、初めてする「権利に関する登記」を「所有権の保存の登記」という（74条）。
- 3 ○ 基準地の価格（基準価格）は、国土利用計画法による土地取引規制に際しての価格審査などのために用いられる毎年7月1日時点の基準地の価格であり、都道府県知事が決定する。
- 4 ○ 路線価（相続税路線価）は、相続税・贈与税の課税における宅地の評価を行うために設

定される毎年1月1日時点の価格であり、国税庁（国税局長）が決定する。公示価格の80%を目安として決定されている。

【問 34】 正解 2

最も適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 × 証券化された物件では、投資目的を達成すると権利は譲渡されるから、物件の所有者が頻繁に交代する。そして、その所有者の変更に際し、旧所有者から新所有者に貸主の地位が円滑に引き継がれるように尽力することは、重要なプロパティマネジメント業務である。したがって、プロパティマネジメントにおいては、所有者の変更に伴う業務は、投資家のために重要性が高い業務であり、「プロパティマネージャー」の業務である。
- 2 ○ プロパティマネジメントにおいては、賃料等を徴収し、預託金を受領し、必要な経費を支出し、アセットマネージャーとの間で経理処理を行い、これらを取りまとめて報告書を作成する。
- 3 × 「テナントリテンション(tenant retention)」とは、借主との賃貸借契約の維持を図ることをいう。借主の入れ替えは、投資家の立場から見れば、空室リスクを生じ、リフォーム等のコストが発生することになるので望ましいことではない。プロパティマネジメントの観点からは、借主を引き留め、維持することも、賃貸管理業務の重要な業務であり、賃貸借に関する提案業務に含まれている。
- 4 × プロパティマネジメントにおいては、建物の維持保守・改修のための調査・提案も必要不可欠である。現存する建物の価値を維持することに加え、さらに管理の質を高め、長期的な観点から建物の価値を高める改修を行うことについて積極的な計画、提案を行うのは、プロパティマネージャーの役割である。

【問 35】 正解 3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 不動産賃貸経営法人化のメリットは、資産管理会社を設立すると、不動産賃貸収入は会社の所得となり、個人の所得が法人を通じて分散し、超過累進税率の緩和を図ることができることである。これに対して、デメリットは、資産管理会社の側では、社会保険に加入するなどのコストがかかることである。
- 2 ○ 不動産取引では、「仲介手数料」や「建物の購入代金」については消費税が課せられる。しかし、「土地の購入代金」や「火災保険料」については消費税が課されない。
- 3 × 固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在の土地・建物の所有者に対して、固定資産が所在する市町村が課税する地方税（市町村税）である。固定資産税は、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、固定資産税の場合、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。遊休土地にアパート等の居住用の家屋を建築した場合には、この特例が適用される。

- 4 ○ 総合課税とは、他の所得と合算した課税所得に、所得税の税率をかけて所得税額を算出する課税方式をいう。不動産所得があるときは、他の所得（給与所得等）と合算して確定申告により納税する。この場合の所得税の税率は課税所得に応じて5%から45%まで超過累進税率であるのに対して、住民税の税率は一律10%の比例税率である。

【問 36】 正解 4

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 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。
- 基礎控除額＝3,000万円＋600万円×法定相続人の数**
- したがって、法定相続人が配偶者と子2人の場合の遺産に係る基礎控除額は、「3,000万円＋600万円×3人＝4,800万円」となる。
- 2 ○ 借家権の設定されている貸家（賃貸建物）は、自用の建物に比べて、貸主にとって使い勝手が悪いので、その相続税評価額の算定に当たって、賃貸建物の相続税評価額から一定の割合（借家権割合）を控除することになっている。借家権割合は、現在、全国一律30%となっている。
- 3 ○ 小規模宅地等の評価減の特例として貸付事業用宅地については、一定の要件を満たす場合には、200㎡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。
- 4 × 相続時精算課税制度とは、贈与を受けた年の1月1日において60歳以上の親又は祖父母から、同年1月1日において20歳以上の子又は孫に財産を贈与した場合、財産を取得した人が、贈与税の基礎控除に代えて、贈与財産が2,500万円を超えたときでも、超えた部分の金額について一律20%の税率の贈与税を支払えばよいという制度である。一方、暦年課税とは、1月～12月までの1年間に受けた贈与に対して課税する制度であり、暦年課税には年間110万円の基礎控除がある。そして、相続時精算課税制度を選択した場合、その選択した年以降の贈与には、すべて相続時精算課税制度が適用され、暦年課税に変更することはできず、110万円の基礎控除を受けることができない。

【問 37】 正解 2

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 「借主保持と快適な環境整備」に関しては、昨今の借り手市場のもとでは、入居者を維持し、賃貸収入を確保するためには、入居者の入れ替えに伴う新規入居者からの一時金収入とその際の賃料引き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借りてもらうことが大切になっている。
- 2 × 管理者には、不動産投資の分野では、賃貸不動産の適切なコスト管理や借主確保等により、高いパフォーマンスを達成し、投資家により多くの利益をもたらすことが求められている。また、今後もさまざまな経営管理手法が開発・導入されることが予想され、新たな経営管理手法を研究し、使いこなす高度な賃貸管理も求められている。したがって、「新

たな経営管理手法の研究と提案」は、管理業者が担うプロパティマネジメント業務の一環であり、「管理業者（プロパティマネージャー）」の役割だといえる。

- 3 ○ 管理業者が管理する不動産資産には、個人又は法人が所有するものに加え、信託方式を活用した不動産証券化により、不特定多数の実質的な所有者（信託受益権者）であるものも含まれている。これらの投資家に対して、資産運用等に責任を持つアセットマネージャーは、不動産の管理状況・収益状況について、透明性の高い説明と報告が求められる。そして、アセットマネージャーが行う説明・報告は、管理業者からの情報が基礎となることから、管理業者は、アセットマネージャーを介して投資家に対しても説明と報告の責任を負っていることになる。したがって、管理業者は、「透明性の高い説明と報告」に関しては、貸主だけでなく投資家に対しても行わなければならない場合があるといえる。
- 4 ○ 管理業務では、賃貸不動産の維持管理から契約管理、収益分析等を総合体系的に行うことが求められ、これらの対応は一時的なものではなく、継続的に行われることで、初めてその効果が最大限に発揮される。このような観点から、管理業者の役割として、一定の業務のみ行ったり、一時的な対応にとどまるのではなく、能動的、体系的管理の継続が求められる。

【問 38】 正解 3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 「公正と中立性の保持」に関しては、賃貸不動産経営管理士は、常に公正で中立な立場で職務を行い、万一紛争等が生じた場合は誠意をもって、その円満解決に努力する（賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」（4））。賃貸不動産経営管理士は、「常に公正で中立な立場」である必要があり、自己の所属する管理業者の直接の依頼者に対し、他の関係者の立場に十分配慮した対応を求めることも必要となる場合がある。
- 2 ○ 賃貸不動産経営管理士は、その業務の遂行を通じて賃貸不動産をめぐるすべての関係者の満足を最大化することが求められている。したがって、「信義誠実の義務（「倫理憲章」（3））」に関しては、直接の依頼者に対してはもちろんのこと、その他の関係者に対しても同様に、自己の所属する管理業者の直接の依頼者に対してはもちろんのこと、他の関係者に対しても、同様に、信義に従い、誠実に対応することが必要である。
- 3 × 賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産管理業の認知度を高め、賃貸不動産管理業の社会的地位をより向上させるよう業務を遂行することが期待される。したがって、「法令の遵守と信用保持（「倫理憲章」（2））」に関しては、賃貸不動産管理業全体に対する社会的信用を傷つける行為や社会通念上好ましくないとと思われる行為は特に慎むべきであり、自己の所属する管理業者の信用獲得を優先させてはならない。
- 4 ○ 賃貸不動産経営管理士は、職務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らしてはならない。その職務に携わらなくなった後も同様である（秘密を守る義務「倫理憲章」（7））。自己の所属する管理業者を退職して、当該賃貸不動産の管理に携わらなくなった後も、引き続き負うべきものである。

【問 39】 正解 1

- ア ○ 「プレハブ工法」は、構成部材を事前に工場製作し、現場では部材の組立を主に行う工法である。プレハブ工法のメリットは、**工期短縮、省力化、品質向上に優れていること**であり、デメリットは、規格化された部材を組み合わせるため設計の自由度が低いことである。
- イ ○ 主要部材の基準断面が**2×4インチ**であることから**ツーバイフォー工法**と呼ばれる。「木造ツーバイフォー工法」は、**枠組みに構造用合板を張った壁、床によって構成された壁式構造の工法**であり、**枠組壁工法**ともいう。
- ウ ○ 「**壁式鉄筋コンクリート造**」は、**建設可能な建物の階数、高さ（軒高、階高）等、また、単位面積当たりの必要壁量や厚さが法令で規定されている（建築基準法施行令 80 条の 2 第 1 号、国交省告示第 1026 号）**。

したがって、誤っているものはなく、正解は肢 1 である。

【問 40】 正解 3

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- 1 ○ 保険とは、将来起こるかもしれない危険に対し、予測される事故発生の確率に見合った一定の保険料を加入者が公平に分担し、**万一の事故に対して備える相互扶助の精神から生まれた助け合いの制度**である。
- 2 ○ 賃貸不動産の経営には、多くの危険が存在する。保険を利用して、賃貸不動産の経営における危険を軽減、分散することができる。保険商品の分類には、保険業法上、「**第一分野（生命保険）**」「**第二分野（損害保険）**」「**第三分野（傷害保険・医療保険・がん保険等）**」という分類方法がある。賃貸不動産の経営において、**最も有用な保険は第二分野の損害保険**である。
- 3 × 地震、噴火又はこれらによる津波を原因とする建物や家財の損害を補償するものは**地震保険**と呼ばれる。現在の扱いにおいては、地震保険単独では契約することができず、**住宅に関する火災保険に付帯して加入することになる**。
- 4 ○ 保険は、保険会社の商品によって、特性が異なり、いかなる危険に対して、どの範囲で補填がなされるのかは、必ずしも同一でない。保険について理解をし、**貸主や借主等の関係者に適切なアドバイスをすることができるようしておくことは、賃貸管理に係る支援業務の一つである**。