

| 2017年目標 賃貸不動産経営管理士本科生 「直前答練」出題問題 |                                                                                                                                                               | 2017年 賃貸不動産経営管理士試験 出題問題 |                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 直1<br>問7<br>肢1                   | 直前答練第1回【問7】肢1 ○<br>〔登録制度〕賃貸経営管理者は、管理受託契約を締結したときは、貸主に対し、遅滞なく、契約成立時の書面を交付しなければならない、その書面には賃貸不動産経営管理士等をして、記名押印させなければならない。                                         | ⇒                       | 問2<br>肢オ<br>平成29年度本試験【問2】肢オ ○<br>〔登録制度：組み合わせ問題〕（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もの）<br>貸主に対する管理受託契約書への記名押印業務                                                    |
| 直1<br>問6<br>肢3                   | 直前答練第1回【問6】肢3 ○（正解肢）<br>〔登録制度〕登録の有効期間は、5年であり、更新の登録を受けようとする者は、有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に、更新の申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。                                              | ⇒                       | 問4<br>肢4<br>平成29年度本試験【問4】肢4 ○（正解肢）<br>〔登録制度〕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。                                   |
| 直1<br>問8<br>肢3                   | 直前答練第1回【問8】肢3 ○<br>〔賃貸住宅管理業者の業務〕賃貸住宅管理業者は、結果として基幹事務をすべて再委託することになるのであれば、基幹事務を複数の会社に分けて再委託することはできない。                                                            | ⇒                       | 問6<br>肢1<br>平成29年度本試験【問6】肢1 ○（正解肢）<br>〔賃貸住宅管理業者の業務〕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。                                      |
| 直1<br>問5<br>肢4                   | 直前答練第1回【問5】肢4 ×（正解肢）<br>〔基幹事務〕契約期間満了による契約終了の通知等契約終了のための手続きは基幹事務に含まれるが、明渡し時の立会いや原状回復の事務連絡や調整事務は、基幹事務に含まれない（すべて基幹事務である）。                                        | ⇒                       | 問7<br>肢1<br>平成29年度本試験【問7】肢1 ×<br>〔基幹事務〕賃貸借契約の更新に係る事務は基幹事務であるが、賃貸借契約の終了に係る事務は基幹事務ではない。                                                                           |
| 直1<br>問10<br>肢2                  | 直前答練第1回【問10】肢2 ○（正解肢）<br>〔賃貸借契約〕（AがB所有のマンションの一室をBから賃借している場合に関して）Aが、Bの承諾を受けて、Dに対してマンションの一室を転賃している場合、AB間の賃貸借契約がAの債務不履行を理由に解除され、BがDに対して返還請求したときは、AD間の転賃借契約は終了する。 | ⇒                       | 問9<br>肢2<br>平成29年度本試験【問9】肢2 ×<br>〔賃貸借契約〕（サブリース方式による賃貸管理において原賃貸借契約が終了した場合に関して）原賃貸借契約が転貸人の債務不履行を原因として解除された場合、転賃借契約も解除されたものとみなされる。                                 |
| 直1<br>問11<br>肢4                  | 直前答練第1回【問11】肢4 ○（正解肢）<br>〔借主の募集〕貸主が自ら行うならば、借主が入居するまでの募集業務にも、借主入居後の業務にも、宅地建物取引業法は適用されないが、賃貸住宅管理業者が貸主から借主の募集業務を媒介契約により受託する場合には、宅地建物取引業法の免許が必要となる。               | ⇒                       | 問10<br>肢ア<br>平成29年度本試験【問10】肢ア ○<br>〔借主の募集：組み合わせ問題〕貸主が自ら行う場合には、借主が入居するまでの募集業務にも、借主入居後の業務にも宅地建物取引業法は適用されない。                                                       |
| 直1<br>問12<br>肢4                  | 直前答練第1回【問12】肢4 ○<br>〔入居審査〕貸主と管理業者との信頼関係が強く、入居者決定に際して一定程度の裁量権が管理業者に付与されている場合でも、最終的な入居者の決定は貸主に行ってもらい必要がある。                                                      | ⇒                       | 問11<br>肢1<br>平成29年度本試験【問11】肢1 ×（正解肢）<br>〔入居審査〕管理受託方式では、借受希望者が当該物件に入居するのがふさわしいかどうかや、入居条件が妥当かどうかを管理業者が最終的に判断する。                                                   |
| 直2<br>問14<br>肢1                  | 直前答練第2回【問14】肢1 ×<br>〔定期建物賃貸借〕定期建物賃貸借契約は、公正証書により契約をしなければ、その効力を生じない。                                                                                            | ⇒                       | 問12<br>肢イ<br>平成29年度本試験【問12】肢イ ○<br>〔定期建物賃貸借：組み合わせ問題〕定期建物賃貸借契約は、書面によって締結すれば有効であり、必ずしも公正証書によって締結する必要はない。                                                          |
| 直2<br>問16<br>肢1                  | 直前答練第2回【問16】肢1 ○<br>〔賃貸借契約の保証〕連帯保証人は、貸主から保証債務の履行を求められた場合に、まず借主に履行せよと主張し、貸主が借主に履行の請求をしないときでも、保証債務の履行を拒否することができない。                                              | ⇒                       | 問15<br>肢2<br>平成29年度本試験【問15】肢2 ○（正解肢）<br>〔賃貸借契約の保証〕連帯保証人は、貸主から保証債務の履行を求められたときに、まず借主に催告すべき旨を請求することができない。                                                          |
| 直1<br>問17<br>肢3                  | 直前答練第1回【問17】肢2 ×<br>〔修繕義務〕賃貸不動産の破損が天変地異などの不可抗力により生じた場合には、貸主は修繕義務を負わない。                                                                                        | ⇒                       | 問17<br>肢3<br>平成29年度本試験【問17】肢3 ×<br>〔修繕義務〕賃貸建物が損傷した場合において、その原因が天変地異等、不可抗力によるものであるときは、貸主は賃貸建物を修繕する義務を負わない。                                                        |
| 直1<br>問25<br>肢2                  | 直前答練第1回【問25】肢2 ×<br>〔賃貸借契約の解除〕借主に対する催告書に「期間内に支払いが無い場合には、本書をもって建物賃貸借契約を解除することとします。」と記載しても、支払い期日後に再度意思表示をしなければ、賃貸借契約を解除することはできない。                               | ⇒                       | 問18<br>肢2<br>平成29年度本試験【問18】肢2 ×<br>〔賃貸借契約の解除〕債務不履行を理由に賃貸借契約を解除する方法として、催告と同時に「期間内に支払がない場合には、この催告をもって賃貸借契約を解除することとします。」と記載して解除の意思表示を行うことは、解除に条件を付するものであるため、無効である。 |
| 直1<br>問19<br>肢2                  | 直前答練第1回【問19】肢2 ○<br>〔更新〕賃貸借契約書に記載された更新料条項は、更新料の額が高額すぎる等の特段の事情のない限り、消費者契約法10条に違反するものではなく、有効である。                                                                | ⇒                       | 問20<br>肢2<br>平成29年度本試験【問20】肢1 ○<br>〔更新〕賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、有効である。                                      |
| 直1<br>問26<br>肢3                  | 直前答練第1回【問26】肢3 ○（正解肢）<br>〔借地借家法〕普通建物賃貸借契約において、一定期間、賃料の減額しない旨の特約がある場合であっても、借主は、当該期間中、賃料の減額を請求することができる。                                                         | ⇒                       | 問21<br>肢3<br>平成29年度本試験【問21】肢3 ×<br>〔借地借家法〕賃貸借契約において「賃料の減額はしない。」との特約がある場合、借主は賃料の減額を求めることができない。                                                                   |
| 直2<br>問28<br>肢2                  | 直前答練第2回【問28】肢2 ×（正解肢）<br>〔ガイドライン〕借主が通常の住まい方、使い方をしても発生するものは「通常損耗」であり、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗が拡大したとしても、借主はこれらを修繕等する義務を負わず、この場合の費用は貸主が負担する。                         | ⇒                       | 問26<br>肢4<br>平成29年度本試験【問26】肢4 ×<br>〔ガイドライン〕ガイドラインによれば、借主が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられる損耗等であって、その後の手入れ等借主の管理が悪かったために、その損耗等が発生又は拡大したと考えられるものは、貸主が負担すべきであるとされている。      |
| 直2<br>問31<br>肢1                  | 直前答練第2回【問31】肢1 ×（正解肢）<br>〔避難施設〕共同住宅では、住戸の床面積の合計が100㎡を超える階について、片側廊下の場合で1.6m以上、両側に居室がある場合は1.2m以上の廊下の幅が必要とされる。（両側に居室がある場合、1.6m以上の廊下の幅が必要）                        | ⇒                       | 問28<br>肢1<br>平成29年度本試験【問28】肢1 ×（正解肢）<br>〔避難施設〕住戸の床面積の合計が100㎡を超える階では、両側に居室のある場合には、1.2m以上の廊下の幅が必要とされる。                                                            |
| 直2<br>問34<br>肢2                  | 直前答練第2回【問34】肢2 ×<br>〔プロパティマネジメントと不動産証券化〕証券化された物件の所有者の交代に際し、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、アセットマネジメント業務である。（プロパティマネジメント業務にあたる）                           | ⇒                       | 問33<br>肢4<br>平成29年度本試験【問33】肢4 ×（正解肢）<br>〔プロパティマネジメント〕所有者の交代に際し、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、重要なアセットマネジメント業務である。                                         |
| 直1<br>問34<br>肢3                  | 直前答練第1回【問34】肢3 ○<br>〔保険〕地震保険は、住宅の火災保険に付帯して加入する保険で、保険金額は主契約の火災保険の保険金額の30%～50%以内の範囲とされている。                                                                      | ⇒                       | 問34<br>肢3<br>平成29年度本試験【問34】肢3 ×（正解肢）<br>〔保険〕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、地震保険のみ単独で加入することができる。（単独では加入できない）                                      |