

# 賃貸不動産経営管理士 令和4年試験問題 解説 (@賃貸不動産経営管理士ドットコム)

## 問1

正解 4 

[賃貸住宅管理業者]

管理受託契約前に説明及び交付を要する重要事項説明の記載事項は以下の通りです。

### 管理受託契約締結前の重要事項説明書の記載事項

- ・ 賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名、登録年月日、登録番号
- ・ 管理業務の対象となる賃貸住宅
- ・ 管理業務の内容及び実施方法
- ・ 報酬の額並びにその支払の時期及び方法
- ・ 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
- ・ 管理業務の一部の再委託に関する事項
- ・ 責任及び免責に関する事項
- ・ 委託者への定期報告に関する事項
- ・ 契約期間に関する事項
- ・ 賃貸住宅の入居者に対する管理業務の周知に関する事項
- ・ 管理受託契約の更新及び解除に関する事項

ア. **適切**。管理業務の内容及び実施方法は重要事項説明の内容となっており、内容については回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明しなければなりません（解釈運用の考え方-規則第31条関係(3)）。

イ. **適切**。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がある場合、その内容を記載し、説明しなければなりません。水道光熱費や空室管理費は、報酬ではありませんが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費用であり、委託者が負担することになるので、重要事項説明の内容となります（解釈運用の考え方-規則第31条関係(5)）。

ウ. **適切**。管理業務の一部再委託に関する内容は重要事項説明の内容となっています。この説明では、管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明するとともに、再委託することとなる業務の内容、再委託予定者を事前に明らかにしなければなりません（解釈運用の考え方-規則第31条関係(6)）。

エ. **適切**。実施する管理業務の内容及び方法（対面での説明、書類の郵送、メール送付等）についてどのようにして入居者に周知するかが、重要事項説明の内容となっています（解釈運用の考え方-規則第

31条関係(10)）。

したがって適切なものは「4つ」です。

## 問2

正解 2 

[賃貸住宅管理業者]

- 1) **適切**。賃貸住宅管理業者は、管理受託契約重要事項説明書の書面交付に代えて、書面に記載すべき事項を一定の要件を満たす電磁的方法により提供することができますが、電磁的方法により交付するには、あらかじめ賃貸住宅の賃貸人の承諾を得る必要があります（管理業法13条2項）。
- 2) **[不適切]**。電磁的方法による提供は、①電子メール、②Webによる方法、③磁気ディスクやCD-ROMなどの情報記録媒体の交付のいずれかの方法によらなければなりません。賃貸住宅管理業者は、あらかじめ用いる方法やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で賃貸住宅の賃貸人の承諾を得る必要があります（管理業法令2条2項）。説明を受ける者が提供方法について意見を述べる機会はあるので、賃貸住宅管理業者の裁量に委ねられているわけではありません。
- 3) **適切**。いずれの電磁的方法を選択した場合でも、①出力して書面を作成できること、②電子署名や電子印鑑等によりファイルの改変が行われていないことを確認できるものでなければなりません（解釈運用の考え方-規則第32条関係）。
- 4) **適切**。委託者から電磁的方法での提供の承諾を得た後に、電磁的方法での提供を受けない申出があった場合には電磁的方法による提供をしてはなりません。ただし、その申出の後に再び承諾を得た場合は電磁的方法により提供することができます（管理業法令2条2項）

したがって不適切な記述は[2]です。

## 問3

正解 1 

[管理業務の受託]

- 1) **[不適切]**。鍵の管理（保管・設置、交換及びその費用負担）は、賃貸住宅管理業者ではなく、賃貸人である委託者が行うこととしています。賃貸住宅管理業者は入居者への鍵の引渡し、明渡しに関する業務に関して一時的に鍵を預かるに過ぎません（12条）。
- 2) **適切**。賃貸住宅管理業者は、入居者から代理受領した敷金等を、所定の振込先に振り込むことにより、速やかに、委託者（賃貸人）に引き渡さなければならないとしています（7条）。
- 3) **適切**。賃貸住宅管理業者は、管理業務を行うために必要があるときは入居者に通知をし、承諾を得ることで、住戸に立ち入ることができるとしています。ただし、緊急を要する場合には、通知及び承諾

なしに立入りができる取り決めとなっています(17条)。

- 4) **適切**。賃貸人との間で管理受託契約を締結したときは、賃貸住宅管理業者は、入居者に対し、遅滞なく管理業務の内容と連絡先等を通知しなければなりません。また、当該契約が終了したときにも、管理業務が終了したことを通知しなければならないとされています(23条)。

したがって不適切な記述は[1]です。

#### 問4

**正解 1** 

[賃貸住宅管理業者]

- 1) **[正しい]**。管理受託契約締結時書面は、契約内容の変更を行う契約を締結したときにも変更のあった事項について記載したものを交付しなければなりません。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不要とされています(解釈運用の考え方-第14条第1項関係2)。
- 2) **誤り**。管理受託契約重要事項説明書は、賃貸住宅の賃貸人が契約内容を十分に理解するために契約に先だって交付されるもの、管理受託契約締結時書面は契約内容を証するために契約後に交付されるものです。目的が異なるので両方の書面を一体として交付することはできません(FAQ-事業関連(受託管理)(2)No.3)。
- 3) **誤り**。法に定める記載事項が記載された契約書であれば、管理受託契約締結時書面とすることができます。標準管理受託契約書は国土交通省が提供するひな形ですが、必ずこのひな形を使用する必要はありません。
- 4) **誤り**。管理受託契約締結時書面についても、管理受託契約締結時書面と同じく、賃貸住宅の賃貸人の承諾を得て、書面での交付に代えて電磁的方法により提供することができます(管理業法14条2項)。

したがって正しい記述は[1]です。

#### 問5

**正解 1** 

[借主の募集]

管理業法では、賃貸住宅の維持保全を「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」と定義しています。維持保全のうち、維持については委任の性質を有しますが、修繕について請負の性質を有することとなり、管理業法上の管理受託契約は委任と請負の混合契約であることとなります。よって、修繕については請負契約の規定が適用されます。本問の

建物修繕の請負契約においては、賃貸人Bが注文者、賃貸住宅管理業者Aが請負人ということになります。

- 1) **[誤り]**。請負人に対する担保責任の追及には、①履行の追完の請求、②報酬の減額の請求、③損害賠償の請求、④契約の解除がありますが、この4つは互いに独立した権利です。よって、報酬の減額を請求した後も損害賠償請求をすることができます(民法564条)。
- 2) **正しい**。請負契約において引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき、請負人に対して担保責任を追及する(履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除)には、注文者はその不適合を知った時から1年以内にその旨を通知しなければなりません(民法637条)。
- 3) **正しい**。引き渡された目的物が契約の内容に適合しない場合は、注文者は、請負人に対し、履行の追完を請求することができます。履行の追完とは、目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しです。よって、賃貸人Bは賃貸住宅管理業者Aに対して、目的物の修補を請求することができます(民法562条)。
- 4) **正しい**。仕事の目的物の引渡しがある請負契約では、その目的物の引渡しと同時に、報酬の支払いをしなければなりません。よって、同時履行の関係にあります(民法633条)。

したがって誤っている記述は[1]です。

#### 問6

**正解 3** 

[賃貸住宅管理業者]

委託者への定期報告は、管理受託契約の締結日から1年を超えない期間ごとに、報告対象期間、管理業務の実施状況、入居者からの苦情の発生状況と対応状況を記載した管理業務報告書を作成し、これを委託者に交付し、説明することによって行います。管理業務報告書も、重説や契約書の電磁的方法による提供と同様に、委託者からの承諾を得ることで、書面での交付に代えて①電子メール、②Webによる方法、③磁気ディスクやCD-ROMなどの情報記憶媒体の交付のいずれかの方法で提供することができます(管理業法規則40条)。

- ア. **正しい**。必要事項を記載した電子メールを送信して交付する方法は、電磁的方法の一つとして認められています。条文では、賃貸住宅管理業者等の使用に係る電子計算機と委託者等の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて記載事項を送信し、委託者等の使用に係る電子計算機に備えられた委託者ファイルに記録する方法と定義されています。
- イ. **正しい**。必要事項を記録したファイルを含む磁気ディスクやCD-ROM等の情報記録媒体を交付する方法は、電磁的方法の一つとして認められています。

条文では、磁気ディスク等をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法と定義されています。

- ウ. **正しい**。必要事項を記録したファイルをインターネット上のページで閲覧してもらう方法は、電磁的方法の一つとして認められています。  
条文では、賃貸住宅管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた委託者ファイルに記載された記載事項を電気通信回線を通じて委託者の閲覧に供する方法と定義されています。

- エ. **誤り**。定期報告を行うときは、管理業務報告書を作成し、委託者にこれを交付して説明する必要があります。電話で管理業務報告書の内容を伝えるだけではダメです。

したがって正しいものは「3つ」です。

### 問7

**正解 3**  [借主の募集]

- ア. **適切**。賃貸住宅の美観や機能を長期間にわたって保ち、高い入居率を維持するためには適切なメンテナンス（保守、修繕、更新等）が必要です。メンテナンスのためには日常の点検で気付いた劣化状況を記録し、劣化が一定水準を超えるようであれば入居者に不具合が生じる前に予防メンテナンスを実施しなければなりません。また、建物の維持管理の履歴は、適切な時期に適切なメンテナンスを実施するために必要な情報なので、必要なメンテナンスを無駄なく行うことにつながります。

- イ. **不適切**。天井からの漏水が入居者の使用方法に原因があった場合、その入居者が加入している賃貸住宅居住者総合保険を適用することはできますが、建物所有者が付保する施設所有者賠償保険は、施設の使用により他人に与えた損害を補償するものなので、特約がない限り建物の損壊には適用できません。

- ウ. **適切**。修繕や原状回復に関するトラブルの防止のためには、管理業者と賃借人が立会い、写真や動画など入居時の貸室の客観的な情報を残しておくことが必要です。

したがって適切なものは「2つ」です。

### 問8

**正解 2**  [賃貸住宅管理業者]

賃貸住宅管理業者とその従業員等は、正当な理由がある場合を除き、業務上知り得た秘密を他に漏らすてはなりません。廃業や退職した後もこの秘密を守る義務は継続します（管理業法21条）。

- ア. **誤り**。秘密を守る義務は、賃貸住宅管理業を営まなくなった後も続くので、「廃業するまで」と説明している本肢は誤りです（管理業法21条1項）。

- イ. **正しい**。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になるので、アルバイト社員も従業者として秘密を守る義務を負います。

- ウ. **正しい**。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も、賃貸住宅管理業者から指揮命令を受けて業務に従事していれば従業者に含まれます（解釈運用の考え方-第21第2項関係）。

- エ. **誤り**。秘密を守る義務に違反した場合、その違反行為をした者が**30万円**以下の罰金に処されます。違反した者の所属する会社も同じ罰金に処されるのが原則ですが、秘密保持義務違反だけは会社への両罰規定の適用はありません（管理業法44条7号、同45条）。

したがって正しいものの組合せは「イ、ウ」です。


### 問9

**正解 4**  [建築法規]

- ア. **正しい**。定期調査・報告の対象は、建築物の敷地、構造及び建築設備とされています。
- イ. **正しい**。定期調査を行うことができるのは、一級建築士、二級建築士、建築物調査員資格者証の交付を受けている者に限られます。
- ウ. **正しい**。定期報告の義務者は原則として所有者ですが、所有者と管理者が異なる場合には管理者に報告の義務があります。
- エ. **正しい**。定期報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、おおむね6月から3年までの間隔をおいて特定行政庁が定める時期とされています。

したがって正しいものは「4つ」です。

### 問10

**正解 1**  [原状回復ガイドライン]

- ア. **不適切**。経過年数による減価割合について、2007年以前は税法の減価償却を参考に償却年数経過後の残存価値を10%として賃借人の負担を計算していましたが、減価償却の方法が改正されたことを受けて、現在は残存簿価が1円になるようにして賃借人の負担を算定します。
- イ. **不適切**。原状回復ガイドラインでは、賃借人の負担割合を経過年数のグラフを使って算定しますが、入居時点の設備の価値（グラフの出発点）をどこにするかは、契約当事者が確認のうえ、あらか

じめ協議して決定することが適当とされています。貸主や管理業者が一方的に決めるわけではありません。

ウ. **不適切**。借主の管理が悪く、損耗が拡大したと考えられるものは、借主が原状回復費用を負担するのは正しい考え方ですが、経年劣化・通常損耗を超えて建物価値が減少した部分を借主の負担とするというのが原則的な考え方です。経年劣化・通常損耗部分は貸主の負担、それ以外の部分が借主の負担となります。借主が常に全額負担となるわけではないので本肢は誤りです。

エ. **不適切**。経過年数を超えた設備等は、グラフ上は価値が0となるため原状回復に伴う賃借人の負担はグラフ上はゼロとなります。しかし、賃借人は善管注意義務を負うため、これに違反し故意又は過失により使用可能な設備等を破損させた場合、経過年数を超えた設備に対しても修繕等の費用を負担することになります。ですが、あくまでも原状回復なので新品に交換する義務はなく、本来機能していた状態まで戻す費用を負担すればよいとしています。

したがって適切なものは「なし」です。

### 問11

正解 4 

[原状回復ガイドライン]

- 1) **不適切**。クロスは張替えのように毀損部分と補修部分に大きな差異があり、全体の色・模様を一致させるために全体を交換した場合、借主の原状回復義務の負担と貸主が得る賃貸物件の商品価値の増大による利得を勘案して、当事者間で不公平にならないように定めるべきとされています。例えば、クロスは張替えでは、毀損部分を含む一面分の張替費用のみ賃借人の負担とすることになっています。
- 2) **不適切**。タバコのヤニにより居室全体にわたりクロス等が変色したり臭いが付いたりした場合、居室全体のクリーニング費用や張替費用を借主の負担とすることができます。しかし、本肢では一部に付着したに留まるので、居室全体のクリーニングやクロス張替まで必要になるとは言えず、部分補修で対応することになります。よって、借主の負担となるのは部分補修の費用のみとなります。
- 3) **不適切**。畳の補修は1枚単位です。毀損等が複数枚にわたる場合は、その枚数となります。畳の色合わせのために居室全体の畳の張替を行う場合は、その部分は貸主の負担となります。
- 4) **[適切]**。建物の明渡しにおいて鍵の紛失や不適切な使用による破損が明らかになった場合、経過年数を考慮せず、シリンダー交換費用の全額が借主の負担となります。

したがって適切な記述は[4]です。

本問は正解が4となっていますが疑義があります。

原題は「鍵を紛失した場合に限り」としていました。原状回復ガイドラインでは、紛失だけでなく破損についても鍵の取替費用を借主の負担とする旨が記載されているので、紛失に限る本肢は不適切であり、その結果、本問

は正解なしの没問となるのが妥当だと考えます。当サイトでは学習効率を考慮して肢4の一部を改題して問題が成立するようにしています。

### 問12

正解 1 

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1) **[不適切]**。乾燥収縮は、コンクリートが自由に収縮できる状態にあるときには発生しにくいですが、鉄筋コンクリートのように、鉄筋によってコンクリートが拘束を受け、コンクリートが自由に変更できない場合には、乾燥収縮によるひび割れが発生しやすくなります。
- 2) **適切**。ラーメン構造は、各節点において部材が剛に接合されている骨組であり、鉄筋コンクリート造の建物に数多く用いられている構造です。
- 3) **適切**。CLT工法は木質系工法で、繊維方向が直交するように板を交互に張り合わせたパネルを用いる工法です。
- 4) **適切**。壁式鉄筋コンクリート造は、柱が存在せず、耐力壁、床スラブ、壁張りから構成される構造で、低層集合住宅で使われています。

したがって不適切な記述は[1]です。

### 問13

正解 1 

[建築法規]

- A. **正しい**。共同住宅では、災害発生時に短時間で直通階段まで行けるよう、居室から直通階段までの歩行距離の制限があります。歩行距離の限度は、建物の構造と回数によって異なり30mから60mとなっています。
- イ. **正しい**。共同住宅において、居室のある階に2以上の直通階段を設けなければならないのは以下の場合です。バルコニーや屋外通路の設置による緩和規定があるので、あくまで原則的な規定です。

#### 6階以上

規模によらず2つ以上必要

#### 5階以下

主要構造部が耐火構造・準耐火構造・不燃材料の場合はその階の居室の床面積合計が200㎡超、それ以外はその階の居室の床面積合計が100㎡超

- ウ. **正しい**。一定の用途・規模の建築物では、災害時の停電でも避難をスムーズに行えるようにするため、原則として、居室から地上へつながる廊下、階段などの屋内避難経路に非常用の照明を設けな



ればなりません。

したがって誤っているものは「なし」です。

#### 問14

正解 1   
やや簡単

[建築法規]

- 1) **[誤り]**。原状回復に伴ってクロス張替え、床の張替え、ライフライン設備の交換などの内部造作工事を行う場合も、建築基準法の内装制限が適用されます。
- 2) **正しい**。内装仕上げ材の制限や換気設備の設置などのシックハウス対策の規定は、新築建物だけでなく、既存住宅を増改築やリフォームする場合も適用されます。
- 3) **正しい**。防火区画とは、建物内部で火災が発生した時の被害を低減させるために、耐火性能を有する壁、柱、床などで囲まなければならない部分のことで、面積区画、高層区画、竪穴区画、異種用途区画の4種類があります。防火区画の開口部は、防火扉や防火シャッターなどの防火設備としなければなりません。
- 4) **正しい**。共同住宅では、プライバシーを確保することを目的に、天井等を迂回して聞こえる他の部屋の生活音を低減するために、原則として隣の部屋と隔てる壁（界壁）を小屋裏または天井裏まで延ばした構造にしなければなりません。ただし、部屋の天井が界壁と同等の遮音性能を持つものであれば、天井を迂回する音を防げるため天井裏等まで達しなくても良いとされています。本肢は、正しい肢とされていますが、例外規定もあるのに言い切っているため微妙な肢です。

したがって誤っている記述は[1]です。

#### 問15

正解 3   
普通

[建築法規]

- 1) **正しい**。シックハウス症候群は、建材等から発生する化学物質によって室内空気が汚染され、目がチカチカする、のどの痛み、めまいや吐き気、頭痛などの様々な症状を引き起こすものです。原因として、建材や家具や日用品から発散されるホルムアルデヒドやVOC（トルエン、キシレンなどの揮発性の高い有機化合物）と考えられています。
- 2) **正しい**。内装にホルムアルデヒドを発散する建材を使用しない場合でも、家具からの発散があるため、原則として全ての新築建物に機械換気設備の設置が義務付けられています。
- 3) **誤り**。居室外から居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐ措置は、①建材による措置、②気密層・通気止めによる措置、③換気設備による措置のいずれかが必要となります。すべての措置が必要という

わけではありません。

- 4) **正しい**。居室の種類及び換気回数に応じて、内装の仕上げに使用するホルムアルデヒド発散建築材料の面積は制限されています。規制対象となる内装の仕上げ材には、合板、フローリング、断熱材、接着剤、塗料などが含まれます（告示第1414号）。

したがって誤っている記述は[3]です。

#### 問16

正解 2   
簡単

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1) **不適切**。主に上層階で起こる屋上や屋根からの雨水の浸入は、防水部材の劣化や破損、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ます。これらは経年劣化による場合が多く、損傷が全体に広がっていることも多いので、一般的には部分補修で漏水を止めることは難しいとされています。
- 2) **[適切]**。出窓は壁から突き出している構造のため、他の部分に比べて雨風や日光の浸食を受けやすい箇所です。出窓からの雨水の浸入は、出窓の屋根と外壁とがつながる部分やサッシ周りのスキマ、天井板の劣化が主な原因であることが多くなっています。
- 3) **不適切**。外壁がタイル張りの場合は、タイルの剥がれやクラック、目地やコーキングの劣化に起因する漏水が多いです。
- 4) **不適切**。換気扇の排気口は外とつながっているため、雨風が強い場合には換気扇を経由して室内に雨水が浸入することもあります。

したがって適切な記述は[2]です。

#### 問17

正解 4   
やや簡単

[建物の基礎知識と維持管理]

- ア. **正しい**。タイル外壁やモルタル外壁の劣化は、目視で確認するほか、外壁の近辺にタイルなどが剥落しているかの確認、住民に対して落ちたことがあるかなどのヒアリングをすることによっても確認できることがあります。
- イ. **正しい**。外壁部材の塗装面が長期にわたり紫外線を浴びると、塗膜成分が分解されチョーキングという白い粉が外壁の表面に付着するようになります（白亜化）。これが起こると外壁の劣化が始まっているサインとなります。白亜化が生じているかどうかは、外壁の表面を手で触ることによって確認することができます。

ウ. **正しい**。外壁面の浮きやひび割れから雨水が侵入することにより、モルタルやコンクリート中のセメントの石灰等が水に溶けだし、空気中の炭酸ガスと化合して白く結晶化すると、部材の表面が白色化してきます（白華現象）。白華現象が生じているかどうかは、表面や目地部などを目視することによって確認することができます。

したがって正しいものは「3つ」です。

### 問18

正解 2 

[設備の基礎知識と維持管理]

ア. **正しい**。合流式下水道とは、雨水と家庭などの汚水を同じ管路で集めて排水する方式です。一方、分流式下水道とは、雨水と家庭などの汚水を、別々の管路で集めて排水する方式です。

イ. **誤り**。1系統の排水管に対し、2つ以上の排水トラップを直列に設置することを二重トラップと呼びます。二重トラップは、トラップ間の空気が外気と繋がっておらず、排水の流れを阻害してしまうので建築基準法により禁止されています。

ウ. **正しい**。排水トラップは、排水管を伝わって下水道から虫等や悪臭が室内に入ってくるのを防ぐために、管路の途中に少量の水（封水）を残留させておく仕組みです。封水がなくなってしまう、配水管を封が破られてしまうことをトラップの破封といいます。

したがって誤っているものは「1つ」です。

### 問19

正解 2 

[設備の基礎知識と維持管理]

1) **適切**。高圧受電は、標準電圧6,000ボルトで受電し、敷地内の高圧受変電設備で100ボルトや200ボルトに変圧した電気を施設内に供給する方式で、工場や大規模な建物の設備を動かすために使われます。一方、低圧受電は、電力会社のトランスで標準電圧100ボルト／200ボルトに変圧した電気を受電する方式で、住戸やアパート、事務所などで小型機器で使用する場合に使われます。

2) **[不適切]**。単相2線式は、電圧線1本と中性線1本で構成され、100ボルトの電圧しか提供することができないので誤りです。記述は単相3線式の説明です。電圧線2本と中性線1本で構成され、電圧線2本を利用すると200ボルト、電圧線と中性線を利用すると100ボルトの電圧になります。

3) **適切**。プロパンガスは空気よりも重いいため、ガス警報器は床面に近い高さに設置する必要があります。一方、都市ガスは一部を除き空気よりも軽いいため、ガス警報器は天井面に近い高さに設置する必

要があります。

4) **適切**。かつては铸铁管や炭素鉄鋼管（白ガス管）が用いられていましたが、近年は、屋外埋設管にはより耐久性が高く、地震に強いポリエチレン管やポリエチレン被覆鋼管が、屋内配管には防食性に優れた塩化ビニル被覆鋼管が多く使われるようになっていきます。

したがって不適切な記述は[2]です。

### 問20

正解 1 

[賃料・敷金等の一時金]

1) **[適切]**。賃料請求権は債権ですので、①権利を行使できることを知った時から**5年**、②権利を行使できるときから**10年**のいずれか早い時期に時効で消滅します（民法166条1項）。貸主が支払期限を知っているということは、賃料を請求できることを知っていることになるので、賃料債権は5年の消滅時効に服します。

2) **不適切**。建物賃貸借契約における賃料には、建物使用の対価だけでなく、敷地使用の対価も含まれるという考え方が一般的です。したがって、借主が使用する敷地の対価を当然に別途請求することは通常はできません。

3) **不適切**。被相続人が死亡時に有していた権利義務は、原則として法定相続人がその相続分に応じて承継します（民法899条）。したがって、賃料債権は遺産分割を経ることなく、相続開始時に各共同相続人に分割される形で承継されることとなります（最判平17.9.8）。金銭その他の可分債権のうち相続財産として遺産分割の対象となるのは、預貯金債権だけです。

4) **不適切**。当事者間で弁済の充当に関する合意がない場合は、まず弁済者が充当すべき債務を指定することができます。弁済者が指定していないときには、受領者が指定できます。このとき受領者の指定に反対する弁済者は、直ちに意義を述べることで受領者の指定を無効にすることができます（民法488条）。したがって、借主は貸主に優先して充当すべき債務を指定することができますし、貸主の指定が気に食わないときは異議を述べて従わないことができます。

したがって適切な記述は[1]です。

### 問21

正解 2 

[賃貸住宅管理業者]

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務に関して受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭（以下、家賃等）を、自己の財産と分別して管理しなければなりません。分別管理は、次の方法による必要があります（解釈運用の考え方-第16条関係）。

- 家賃等を管理する口座（1つあればOK）と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座を分ける

- 管理受託契約ごとに出入金を区別した帳簿を作成する等により、その金銭がどの管理受託契約に係るものであるかが直ちに判別できる状態になっている

- 1) **適切**。家賃等を管理する口座については管理受託契約または委託者ごとに用意することが望ましいですが、少なくとも一つあればよいとされています。
- 2) **[不適切]**。家賃等を管理する帳簿は、管理受託契約ごとに別にする必要があります。
- 3) **適切**。家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管理報酬分の金額を移し替えることは差し支えないとされています。ただし、移し替えは速やかに行われる必要があります。
- 4) **適切**。入居者から受領した家賃等を一時的に賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に預入し、速やかに、当該口座から家賃等を管理する口座に管理報酬分を除いた金額を移し替えることも差し支えないとされています（FAQ-事業関連（受託管理）(3)No.7）。これとは逆に、家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、そこから管理報酬分の金額を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運用も認められています。

したがって不適切な記述は[2]です。

## 問22

**正解 3** 

[賃貸借契約の管理]

- 1) **適切**。企業会計原則は、企業会計の実務の中に慣習として発達したもののなかから、一般に公正妥当と認められたところを要約した基準です。法律ではありませんが、企業が会計業務を実施する場合の基本的なルールとなっています。
- 2) **適切**。企業会計原則は、企業会計に関する7つの一般的な原則である「一般原則」、収益と損失及び利益を記載する損益計算書の作成に関する原則である「損益計算書原則」、資産と負債及び純資産の状態を記載する貸借対照表に関する原則である「貸借対照表原則」の3つの原則から成り立っています。
- 3) **[不適切]**。"企業会計は、すべての取引につき、正規の簿記の原則に従って、明瞭かつ正確な会計帳簿を作成しなければならない"というのは、「正規の簿記の原則」の説明です。「明瞭性の原則」とは、"企業会計は、財務諸表によって、利害関係者に対し必要な会計事実を明瞭に表示し、企業の状況に関する判断を誤らせないようにしなければならない"ことをいいます。
- 4) **適切**。「発生主義」は、金銭のやり取りに関係なく取引が発生した事実に基づいて費用と収益を認識する考え方で、「現金主義」は現金の出入金に基づいて費用と収益を認識する考え方になります。現金主義は金銭の動きだけを記録するので分かりやすいのですが、一定の期間ごとの正確な損益を把握

することが困難であるため、取引を適正に会計処理するためには、発生主義が好ましいとされています。

したがって不適切な記述は[3]です。

## 問23

**正解 4** 

[貸主・借主の権利義務]

- 1) **不適切**。賃貸住宅の全部が滅失するなどして、使用収益することができない状態になった場合、賃貸借契約は自動的に終了します（民法616条の2）。賃貸借契約の修了は将来に向かってのみ効力を生じするため、終了時点で発生している賃料債務がなくなってしまうわけではありません。
- 2) **不適切**。賃貸住宅の一部が滅失するなどして、賃借人の責めに帰すべき事由によらずにその部分が使用収益することができない状態になった場合、賃料はその使用収益できなくなった部分の割合に応じて当然に減額されます（民法611条1項）。請求をしなくても賃料減額の法律効果は生じているため、本肢は不適切です。
- 3) **不適切**。裁判所からの債権差押命令によって賃料債権が差し押さえられた場合、貸主は賃料の取り立てができず、借主も賃料の支払いができないということになります。差押え後に貸主に対して賃料を支払ったとしても、それを差押え権者に対して対抗することはできません。よって、そのことを差押え権者に通知したとしても、差押え権者からの取立てを免れることはできません（事実上、二重払いに陥る）。
- 4) **[適切]**。一定期間の経過により時効による取得・消滅が完成しても、当事者が援用（その旨を相手方に対して主張）しなければその効力を生じません（民法145条）。

したがって適切な記述は[4]です。

## 問24

**正解 3** 

[賃貸借契約]

- A. **誤り**。建物賃貸借契約では、貸主が更新拒絶や解約申入れによって賃貸借契約を終了させるには正当事由が必要です。賃貸借契約は、貸主が死亡しても継続するのが原則であり、貸主の死亡により終了する旨の特約は、借主にとって不利益が大きいため無効となります。
- イ. **正しい**。民法上、賃貸借契約の存続期間の上限は50年ですが、建物賃貸借では存続期間の上限がありません。よって、期間50年を超える定期建物賃貸借契約も有効です（借地借家法29条2項）。
- ウ. **正しい**。定期建物賃貸借契約で賃料の改定に関する特約がある場合、賃料増減額請求権に関する規定が適用除外となります。これにより、借主の賃料減額請求権を排除することが可能となっています

(借地借家法38条9項)。

	土地		建物	
	普通借地権	定期借地権	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借
一定期間増額しない特約	有効	有効	有効	有効
減額しない特約	無効	無効	無効	有効

図 賃料増減額の特約

工. **誤り**。定期建物賃貸借とするためには、契約書に存続期間の定めと更新がない旨を記載しなければなりません。また契約前に、建物の賃貸人から賃借人に対して、契約の更新がなく期間満了により終了する旨を記載した書面を交付して、又は電磁的方法により提供して説明することも必要です(借地借家法38条3項)。

したがって誤っているものは「2つ」です。

### 問25

正解 3 

[賃借権の承継と権利関係]

ア. **誤り**。建物の賃借権の第三者対抗要件は、①登記のほか、②**建物の引渡し**によっても具備されるので誤りです。建物の引渡しを受けた時点で、建物賃借権の対抗要件を有することとなります(借地借家法31条)。

イ. **誤り**。賃借権と抵当権の優劣は、対抗要件を備えた先後によって決まります。Bは抵当権の設定登記よりも先に居住しているため、銀行に対して賃借権を対抗することができます。Bの権利義務を承継するBの相続人も、相続した賃借権を銀行に対抗することができます。銀行の同意を得る必要はありません。

ウ. **誤り**。Cは抵当権の設定登記よりも後に居住しているため、銀行に対して賃借権を対抗することができません。差押えの先後ではなく、抵当権設定登記の先後で判断します。

エ. **正しい**。Dは抵当権の設定登記よりも後に居住しているため、競売により賃貸物件を取得したEに対して賃借権を対抗することができません。賃貸借契約はEに引き継がれないため、EはDに対し敷金返還義務を負いません(民法605条の2)。

したがって誤っているものは「3つ」です。

### 問26

正解 1 

[賃貸借契約]

1) **【誤り】**。賃借人(60歳以上の者に限る)の死亡まで継続することが終身建物賃貸借契約の要件となっているので、これは特約によって排除することはできません。死亡により終了することについては、貸主の業者側が不利となるだけなので、特約で定めないことも許されています(高齢者住まい法52条1項)。

2) **正しい**。終身建物賃貸借契約の締結は、公正証書による等**書面**(電磁的記録による場合を含む)で行うことが必要です(高齢者住まい法52条)。「公正証書による等書面」というのは条文上の表現でわかりにくいですが、公正証書などの書面、つまり書面であればOKということです。

3) **正しい**。終身建物賃貸借契約の対象となる賃貸住宅は、段差のない床構造、トイレ・浴室・階段への手すりの設置、幅の広い出入口、3階以上の建物にはエレベーターの設置など一定のバリアフリー基準に適用するものでなければなりません(高齢者住まい法54条1項)。

4) **正しい**。終身建物賃貸借契約において借賃の改定に関する特約(例えば、賃料減額請求をしないなど)がある場合、賃料増減額請求権をすることができません。よって、借賃の改定に関する特約をすることによって賃料増額請求権及び賃料減額請求権のいずれも排除することが可能です(高齢者住まい法63条)。

したがって誤っている記述は[1]です。

### 問27

正解 3 

[保証契約]

ア. **誤り**。保証契約には法定更新の制度はないので誤りです。保証契約については、更新の合意がなくても、反対の意思を伺わせる特段の事情がない限り、更新後の賃貸借契約から生じる債務についても保証の責任を負うことになっています(最判平9.11.13)。

イ. **誤り**。賃貸借契約の借主を主たる債務者とする保証契約は、その賃貸借契約から生じる不特定の債務を保証対象とするため、根保証契約となります。個人が根保証契約の保証人となる場合、極度額の定めを書面(電磁的記録による場合を含む)でしなければその効力を生じません(民法465条の2)。本肢は口頭での合意なので無効です。

ウ. **正しい**。主たる債務者から委託を受けて保証を行う保証人は、保証契約の相手方である債権者に対して、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償等の情報を提供するように請求することができます。これは民法で規定される保証人の権利なので、情報提供請求を受けた場合、拒むことはできません(民法458条の2)。

エ. **正しい**。個人根保証契約の元本確定事由は、以下のとおりです(民法465条の4)。

- ① 主たる債務者又は保証人が死亡したとき
- ② 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき



③ 保証人の財産に対して強制執行又は担保権の実行が申し立てられ、実行の手続の開始があったとき  
主たる債務者であるBが死亡すると、保証契約の元本が確定することとなります。

したがって正しいものの組合せは「ウ、エ」です。

### 問28

正解 2  難しい

[賃貸借契約]

ア. **正しい**。建物の賃貸借は、賃貸人が正当事由をもって更新を拒絶しない限り、契約は自動で更新されます(借地借家法26条)。一方、使用貸借契約には借地借家法の適用がないので、①定めた期間の満了、又は②目的の使用収益を終えることによって終了します。使用貸借は法定更新されることはありません(民法597条)。

イ. **誤り**。賃貸借契約も使用貸借契約も諾成契約であるため、基本的に契約は当事者の合意のみで成立します。ただし、定期建物賃貸借だけは書面(電磁的記録による場合を含む)での契約締結が効力発生要件となります。建物賃貸借における建物の引渡しは「第三者対抗要件」です。

ウ. **誤り**。建物賃貸借契約も建物使用貸借契約も存続期間の上限はありません。よって、期間10年の建物使用貸借契約も有効です。

エ. **正しい**。原則として、賃貸借契約における必要費は**貸主**が負担し、使用貸借契約における必要費は**借主**が負担します(民法608条、民法595条1項)。賃貸借では賃料を払っているので建物の保存に必要なコストは貸主が負担する一方、使用貸借ではタダで建物を借りているので借主負担で保存行為をしてね、ということになっています。

したがって正しいものは「2つ」です。

### 問29

正解 4  やや簡単

[賃貸住宅管理業者]

1) **不適切**。住宅・土地統計調査における民間主体が保有する賃貸住宅数は、平成20年の約1,336万件、平成25年の約1,458万件、平成30年の約1,529万件となっており、近年増加傾向にあります。

2) **不適切**。賃貸住宅の管理方法(入居者募集から契約、入居中の管理を含む)については、業者に任せず全て自ら管理している人が2割、管理業務の全部または一部を業者に依頼している人が8割となっています。昔と比べて管理を業者に委託する人は増えています。

3) **不適切**。特定転貸事業者であっても、200戸以上の規模で賃貸住宅の管理業務を受託している場合には、賃貸住宅管理業の登録を受ける必要があります。

4) **[適切]**。管理業法では特定転貸事業者のみならず、建設会社や住宅販売業者等の特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者(勧誘者)についても規制対象としており、勧誘者に対しても行政による監督処分及び罰則があります。

したがって適切な記述は[4]です。

### 問30

正解 2  難しい

[賃貸住宅管理業者]

ア. **正しい**。賃貸住宅管理業者登録の拒否事由に該当する者は、業務管理者となることができません。管理業法の規定により罰金刑に処された場合、その刑の執行を終わった日から5年を経過するまでの者は拒否事由に該当することとなります(管理業法6条1項4号)。

イ. **誤り**。業務管理者が行う管理及び監督に関する事務の対象は以下のとおりです。従業員証明書の携帯については、業務管理者による管理監督の対象外です(管理業法規則13条)。

#### 業務管理者が管理及び監督する業務

- ・ 管理受託契約締結前書面の交付及び説明
- ・ 管理受託契約締結時書面の交付
- ・ 賃貸住宅の管理業務
- ・ 帳簿の備付け
- ・ 定期報告
- ・ 秘密の保持
- ・ 入居者からの苦情の処理
- ・ その他国土交通大臣が定める事項

ウ. **正しい**。業務管理者は、秘密保持に関する事項について管理及び監督する事務を行わなければなりません。

エ. **誤り**。業務管理者がいなくなった事務所では、新たに業務管理者を選任するまでの間、管理受託契約を締結することができません(管理業法12条4項)。しかし、管理業務が停止されると委託者に不利益が及ぶため、賃貸住宅管理業は業務管理者のいない期間も営むことができます。

したがって正しいものは「2つ」です。

### 問31

正解 3  難しい

[賃貸住宅管理業者]

ア. **誤り**。経過措置として、管理業法の施行日である令和3年6月15日に現に賃貸住宅管理業を営んでいる者は、施行日から1年間は登録を受けなくても賃貸住宅管理業を営むことができました。しかし、経過措置終了後の令和4年6月15日以降は、登録を受けなければそれまでの管理受託契約に係る業務も営むことはできません（管理業法附則2条1項）。

イ. **正しい**。賃貸住宅の維持保全を事業として行うことは、賃貸住宅管理業に当たります。よって、管理規模が200戸以上である管理者Aは、登録を受けなければ、管理受託契約を締結し、管理業務を行うことはできません。

ウ. **誤り**。特定賃貸借契約を締結することは管理業法の規制対象外なので、賃貸住宅管理者の登録を受けなくてもできます。

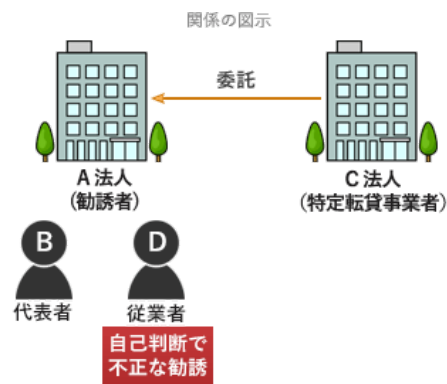
エ. **正しい**。特定賃貸借契約を締結することは管理業法の規制対象外なので、賃貸住宅管理者の登録を受けなくてもできます。

したがって正しいものの組合せは「イ、エ」です。

### 問32

正解 3 

[特定転貸事業者]



管理業法では、特定転貸事業者又は勧誘者が特定賃貸借契約の締結を勧誘するに際して、相手方に対して重要な事実を故意に告げなかったり、不実のことを告げたりすることを不正な勧誘として禁止しています（管理業法29条）。このために違反した場合、その**違反行為をした者**は6月以下の**懲役**もしくは50万円以下の**罰金**、またはこれを併科されるとともに、その違反した者を使用する**法人**に対して同額の**罰金刑**が科されます（管理業法42条2号、同45条）。

したがって、違反行為を行った「従業員D」とその使用者である「A法人」が罰則の対象となります。一方、「C法人」及び「代表者B」は罰則の対象とならないので、正しい組合せは「イ、ウ」となりません。

本試験時は解答群に「イ、ウ」の組合せがない没問だったので、模範解答では"正解なし"で全員が正解として取り扱われました。当サイトでは学習効率を考えて正解肢があるように改題しているのでご注意ください。

### 問33

正解 2 

[賃貸住宅管理者]

ア. **誤り**。賃貸住宅の維持保全とは、賃貸住宅の居室、共用部分、設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいいます。入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合は、賃貸住宅の維持保全には該当しません（解釈運用の考え方-第2条第2項関係）。

イ. **正しい**。家賃等の金銭の管理を行う業務は、賃貸住宅の維持保全を行うことと併せて行う場合に限り「管理業務」に該当します（管理業法2条2項2号）。よって、金銭の管理のみを行う業務については、賃貸住宅管理業には該当しません（解釈運用の考え方-第2条第2項関係）。

ウ. **誤り**。管理業法における「賃貸住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいいます。マンションの一室は家屋の部分に当たるため、その維持保全を行う業務は賃貸住宅管理業に該当しません（解釈運用の考え方-第2条第1項関係）。

エ. **正しい**。ウィークリーマンションやマンスリーマンションは、ある程度の期間生活の本拠として利用されることが予定されている、または施設の衛生上の維持管理責任が利用者にあるなど、当該施設が旅館業法に基づく営業を行っていない場合には「賃貸住宅」に該当します（解釈運用の考え方-第2条第1項関係）。よって、マンスリーマンションの維持保全業務も、原則として賃貸住宅管理業に該当します。

したがって誤っているものの組合せは「ア、ウ」です。

### 問34

正解 4 

[賃貸住宅管理者]

ア. **正しい**。賃貸住宅管理業の登録を受ける対象は「賃貸住宅管理業を営もうとする者」なので、現時点の管理戸数が0戸の場合でも登録を受けることは可能です（FAQ-登録関連(3)2）。ただし、登録を受けてから**1年**以内に業務を開始しないときは、登録を取り消されることがあります（管理業法23条2項）。

イ. **正しい**。賃貸住宅管理業は、法人の場合は法人単位で登録を行うため、支社・支店ごとに登録を受けることはできません（FAQ-登録関連(3)No.3）。

ウ. **誤り**。登録申請者が「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者」であるときは登録が拒否されます。国土交通省令で定める基

準は、財産及び損益の状況が良好であることとされており、具体的には登録申請日が属する事業年度の前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態を指します。

ただし、上記の債務超過状態にある場合でも、直前2期に当期純利益が生じている場合や、負債の合計から代表者からの借入金を除くれば資産の合計を超えない場合には、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とされています（解釈運用の考え方-第6条第10号関係）。よって、本肢のケースは「財産的基礎を有しない者」には該当しません。

工. **誤り**。賃貸住宅管理者は、登録の申請書の記載内容（賃貸住宅管理者登録簿の記載内容）に変更があったときは、その日から**30日**以内に国土交通大臣にその旨を届け出なければなりません（管理業法7条）。法人の場合、役員の氏名が登録申請書の内容となっているので、役員に変更があったときは変更の届出が必要です。

したがって誤っているものの組合せは「ウ、工」です。

### 問35

**正解 1**  やや難

[特定転貸事業者]

- 1) **[正しい]**。特定賃貸借契約とは、賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいいます（管理業法2条4項）。賃貸住宅の原賃貸人との間で特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結した特定転貸事業者（サブリース業者）から当該賃貸住宅を借り上げ、第三者への再転貸を行う場合、当該特定転貸事業者と当該再転貸を行う事業者との間の賃貸借契約についても、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に該当します（FAQ-定義関連(3)No.2）。
- 2) **誤り**。管理業法において規制対象となる特定賃貸借契約は事業性をもって行われるものに限られます。事業性とは営利目的で反復継続的に転貸することを指すので、個人が借りた賃貸住宅を、事情により一時的に転貸するような場合には特定賃貸借契約に該当しません（FAQ-定義関連(3)No.1）。
- 3) **誤り**。特定賃貸借契約に当たるかどうかは、事業スキーム全体を見たときの営利性の有無により判断されます。転借人が支払った賃料をそのまま現賃貸人に渡すパススルー型サブリース契約で、サブリース業者が手数料等を一切控除していない場合であっても、直ちに営利目的が否定されるわけではなく、特定賃貸借契約を根源として利益が生み出されていると判断されれば特定賃貸借契約になります（FAQ-定義関連(3)No.4）。
- 4) **誤り**。社宅として借り上げた賃貸住宅に従業員を入居させる会社は、転貸を行っていることになりませんが、一般的には社内規定に基づく入居なので賃貸借契約ではないこと、また賃貸借契約をして入居させる場合でも相場よりも低い賃料で貸している場合には営利性が否定されるため、特定賃貸借契約に該当しません（FAQ-定義関連(4)No.4）。本肢は「転賃料の多寡を問わず」としていますが、転賃料が相場よりも低い場合には特定賃貸借契約に該当しないので誤りです。

したがって正しい記述は[1]です。

### 問36

**正解 4**  普通

[特定転貸事業者]

- 1) **正しい**。著しく事実に相違する表示は「誇大広告」として禁止されます。著しく事実に相違する表示に該当するかどうかは、単に広告の記載と事実との相違の度合いの大きさだけで判断されるのではなく、その相違を知っていれば通常その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される程度に相違しているかどうかで判断されます（解釈運用の考え方-第28条関係）。
- 2) **正しい**。「家賃保証」を謳っていても、実際には借主側は賃料減額請求権によって定期的な見直しを求めることができます。このため、広告において「家賃保証」「空室保証」など、空室の状況にかかわらず一定期間、一定の家賃を支払うことを約束する旨等の表示を行う場合は、「家賃保証」等の文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にはその旨及び借地借家法第32条の規定により減額されることがあることを表示しなければなりません（ガイドライン-4(3)）。賃料減額請求権について記載がない場合は「誇大広告等」に該当します。
- 3) **正しい**。一定期間の借上げ保証を謳っていても、実際には借主側は更新拒絶や解約権留保特約により、貸主側の都合にかかわらず中途解約できることがあります。このため、広告において「〇年間借上げ保証」と表示する場合には、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、借地借家法第28条に基づき、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なりません（ガイドライン-4(3)）。特定転貸事業者から解約する可能性があることを記載しない場合には「誇大広告等」に該当します。
- 4) **[誤り]**。体験談を用いた広告は、自分も同じようなメリットを受けられるという認識を抱いてしまう効果が強いため、体験談と異なる経営実績である賃貸住宅が一定数存在する場合には、たとえ打消し表示を明瞭に行っていたとしても「誇大広告等」に該当することがあります（ガイドライン-4(4)）。

したがって誤っている記述は[4]です。

### 問37

**正解 2**  難しい

[賃貸住宅管理者]

- 1) **誤り**。特定転貸事業者は、業務状況調書と貸借対照表及び損益計算書等（業務状況調書等）を事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めがあったときは、これを閲覧させなければなりません（管理業法32条）。この業務規制は特定転貸事業者に課されるものであって、特定賃貸借契約の勧誘者には課されません。

2) [正しい]。業務状況調査等を電磁的方法による記録で保存する場合には、必要に応じ、コンピュータ等を用いてその記録を紙面やディスプレイ面に明確に表示できるようになっている必要があります（管理業法規則49条2項）。

3) 誤り。業務状況調査等は、事業年度ごとに事業年度経過後3カ月以内に作成し、遅滞なく、**事務所ごと**に備え置かなければなりません（管理業法規則49条3項）。例えば、3/31が事業年度末であれば6/30までに作成し、備え置く必要があります。本肢は「主たる事務所にまとめて」と説明しているので誤りです。

4) 誤り。特定転貸事業者が業務状況調査等を閲覧すべき相手は、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となる者です。入居者（転借人）は含まれません。

したがって正しい記述は[2]です。

### 問38

正解 2 

[特定転貸事業者]

1) 誤り。管理業法に定める事項がすべて記載された書面であれば、特定賃貸借契約締結時書面とすることができます。特定賃貸借契約ともにその賃貸住宅の維持保全を受託する場合、特定賃貸借契約書に管理受託契約締結時書面の内容をすべて記載することで、管理受託契約書を兼ねることができます。同様に特定賃貸借契約前書面と管理受託契約締結前書面も兼ねることができます（FAQ-事業関連（サブリース）(4)No.3）。

2) [正しい]。特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、その特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、必要事項を記載した書面を交付しなければなりません（管理業法31条）。

3) 誤り。契約の内容に変更があった場合には、変更のあった事項について特定賃貸借契約締結時書面を作成し、交付する必要があります。ただし、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、契約締結時書面の交付は行わなくてもよいとされています（解釈運用の考え方-第31条第1項関係）。

4) 誤り。書面を電磁的方法で提供する場合、あらかじめ相手方の承諾を得る必要がありますが、この承諾を得る方法としては、書面または法定の情報通信の技術を利用することができます（管理業法令2条1項）。承諾を得る方法として書面以外も認められるので本肢は誤りです。

したがって正しい記述は[2]です。

### 問39

正解 3 

[特定転貸事業者]

1) 誤り。特定賃貸借契約重要事項説明は、特定転貸事業者自らが行わなければならないので、第三者に業務委託することはできません。なお、特定賃貸借契約重要事項説明を行う者について、特に法律上の定めはありません。よって、重要事項について正確な内容を適切に説明することができるのであれば、実務経験を有しない者が説明を行っても問題ありません。もちろん業務管理者又は一定の実務経験を有する者によって行われるのが望ましいのは言うまでもありません。

2) 誤り。特定賃貸借契約重要事項説明から契約締結までには、相手方となろうとする者が契約内容とリスク事項を十分に理解した上で契約を締結できるよう、1週間程度の期間を置くことが望ましいとされています。ただし、「1週間を置く」というのは法律上の義務ではないため、場合によってはこれより短くすることもできます（解釈運用の考え方-第30条関係）。

3) [正しい]。特定賃貸借契約重要事項説明及び書面の交付は、賃貸住宅について知識の乏しい一般消費者を保護するために設けられているため、特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者に対してはする必要がありません。具体的に重説と書面交付が省略可能なのは、以下の8者です（管理業法規則45条）。

重要事項説明及び書面交付を要しない者	
・ 賃貸住宅管理業者	・ 組合
・ 特定転貸事業者	・ 賃貸住宅に係る信託の受託者
・ 宅地建物取引業者	・ 独立行政法人都市再生機構
・ 特定目的会社	・ 地方住宅供給公社

※管理受託契約・特定賃貸借契約で共通

したがって、相手方が賃貸住宅管理業者である場合、特定賃貸借契約重要事項説明を省略することができます。

4) 誤り。特定賃貸借契約期間中に、特定賃貸借契約重要事項として説明すべき事項に変更があった場合は、**変更しようとするとき**に、その変更のあった事項について賃貸人に対して書面を交付した上で重要説明をする必要があります（FAQ-事業関連（サブリース）(4)No.14）。本肢は「契約更新時」としているので誤りです。

したがって正しい記述は[3]です。

### 問40

正解 3 

[特定転貸事業者]

1) 誤り。特定賃貸借契約重要事項説明では「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」がその内容となっていますが、家賃改定日を定める場合でも、実際にはその定めに関係なくいつでも家賃減額請求をすることができるため、その



日以外でも借地借家法に基づく減額請求が可能であることについて記載し、説明することが必要とされています（解釈運用の考え方-第30条関係）。

2) **誤り**。特定賃貸借契約重要事項説明では「特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項」がその内容となっていますが、その定めの内容にかかわらず、賃貸人が解約や更新拒絶するには借地借家法上の正当事由が必要である旨を記載し、説明しなければなりません（解釈運用の考え方-第30条関係）。

3) **[正しい]**。特定賃貸借契約重要事項説明では「特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項」がその内容となっていますが、転貸人の地位を承継した場合、正当な事由なく賃借人からの更新を拒めないこと、転貸人の敷金返還債務を承継すること等について記載し、説明しなければなりません（解釈運用の考え方-第30条関係）。

4) **誤り**。普通建物賃貸借契約の場合、契約期間中に家賃の減額はできない旨の特約を定めたとしても、借主に不利な特約として無効となります。重説の内容としては、家賃の減額ができない旨の特約を定めることはできますが、その内容にかかわらず、特定転貸事業者からの家賃の減額請求はできることを記載して説明することになっています（解釈運用の考え方-第30条関係）。

したがって正しい記述は[3]です。

#### 問41

**正解 1** 

[管理業務の受託]

1) **[正しい]**。借主であるサブリース業者が、家賃支払義務を3か月分以上怠ったときは、貸主は相当の期間を定めて義務の履行を催告し、その期間内に義務が履行されない場合に契約解除できる旨が定められています（18条）。

特定賃貸借標準契約書で無催告解除ができるのは、①反社会的勢力の排除の規定に違反した場合、②信頼関係を破壊する特段の事情があった場合に限られ、その他の事由で解除に先立って催告が必要です。

2) **誤り**。特定賃貸借標準契約書の頭書(8)の転貸の条件では、民泊の可否を選ぶチェック欄があります。どちらかを選択するようになっているため、民泊を認めないことが前提であるとは言えません。

3) **誤り**。貸主は、借主であるサブリース業者に対して、賃貸住宅の維持保全に必要な情報を提供しなければならないとされていますが、情報提供を求める方法や情報提供の方法は特に限定されていません。よって、「書面により…求めなければならない」とする本肢は誤りです（3条）。

4) **誤り**。民法上、賃貸借の借主が対抗要件を備えている場合に貸主が変わったときは、貸主の地位や敷金の返還義務は新貸主にそのまま引き継がれます。このため、特定賃貸借標準契約書では、特定賃貸借契約が終了した場合には、サブリース業者が転借人から預かっている敷金、賃貸借契約書、その他

地位の承継に際し必要な書類を貸主に引き渡すことになっています（21条）。よって、貸主チェンジのときに一度敷金の精算を行うとする本肢は誤りです。

したがって正しい記述は[1]です。

#### 問42

**正解 3** 

[業務上の関連法令]

ア. **正しい**。個人情報取扱事業者が個人情報を取得する場合は、できる限り特定して利用目的を通知又は公表すれば足りる。ただし、要配慮個人情報を取得しようとするときは、法令に基づく場合等の一部の例外を除き、事前に本人の同意を得なければなりません（個人情報保護法20条2項）。

イ. **誤り**。個人情報取扱事業者は、取り扱う個人データの漏えい、滅失、毀損（以下、漏えい等）その他個人の権利利益を害するおそれが大きい事態が生じた場合は、個人情報保護委員会にその事態が生じた旨を報告しなければなりません。具体的に報告することとされている事態は次の4種類です（個人情報保護法規則7条）。

- ① 要配慮情報が含まれる個人データの漏えい等
- ② 不正利用により財産的被害が生じるおそれのある個人データの漏えい等
- ③ 不正目的で行われた個人データの漏えい等
- ④ **1,000**人分を超える個人データの漏えい等

1,000人以下の個人データの漏えい等であっても報告しなければならない場合があるので、本肢は誤りです。

ウ. **誤り**。利用目的の達成に必要な範囲内で委託先に個人情報を渡すことは第三者提供には該当しないため、本人の同意を得る必要はありません（個人情報保護法27条5項）。

エ. **正しい**。2015年の法改正により、個人情報データベース等を事業の用に供している者は、その取扱う個人情報の数にかかわらず個人情報取扱事業者となり、個人情報保護法による規制が適用されることとなりました（個人情報保護法16条2項）。

したがって誤っているものの組合せは「イ、ウ」です。

#### 問43

**正解 4** 

[借主の募集]

ア. **誤り**。宅地建物取引業者には、重要事項を説明する上で物件に対する調査義務があるものの、人の死に関する事案について自発的に調査を行うことは宅建業法では求められていません。しかし、取引の相手方の判断に重要な事実について知っているときは、相手方にその事実を伝える義務がありま

す。

本ガイドラインでは、売主・貸主・管理業者等に対して告知書等で過去に生じた事案について照会することにより、本調査義務を果たしたこととするとしています。このため、取引の対象となる不動産における事案の有無に関し、宅地建物取引業者は、原則として、売主・貸主・管理業者以外に自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行ったりする義務はありません（ガイドライン3(1)）。

イ. **誤り**。人の死に関する告知義務の対象となるのは、原則として過去**3**年以内に、①自然死以外の死が発生した場合、②特殊清掃等が行われる死が発覚した場合です。よって、自然死については特殊清掃等が行われた場合を除き、告知する必要はありません。また、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落、入浴中の溺死、転倒事故、食事中の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いと考えられることから、貸借・売買いずれの場合も、自然死と同様に、原則として、これを告げなくてもよいことになっています（ガイドライン4(3)）。

ウ. **正しい**。人の死に関する告知義務の対象となるのは、原則として過去**3**年以内に、①自然死以外の死が発生した場合、②特殊清掃等が行われる死が発覚した場合です。しかし、経過期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無を問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主が把握しておくべき特段の事情があると認識した場合には、宅地建物取引業者は売主・貸主・管理業者等に照会を行い、その結果判明した事実を伝える調査義務があります（ガイドライン4(4)）。

エ. **正しい**。人の死に関する告知は、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があるので、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はありません（ガイドライン4(4)）。

したがって適切なものの組合せは「ウ、エ」です。

#### 問44

正解 1 

[賃貸管理総論]

1) **[適切]**。今後、民間賃貸住宅は、築数十年を迎えるストックの大幅な増加が見込まれ、居住者ニーズの多様化も進んでいるため、ニーズに対応できない賃貸住宅は陳腐化していき、空室率の上昇や家賃水準の引下げに直面するおそれがあります。このような事態に陥らないようにするためには、賃貸住宅のオーナーが自らの賃貸住宅の効率的・効果的な維持管理を主体的に行う意識が求められます。このような背景から、賃貸住宅のオーナーが中長期的な視点のもとで投資判断を行っていくことが重要性であると述べられています。

2) **不適切**。入居率を維持し賃貸収入を確保するためには、借主の入替えに伴う新規入居者からの一時金収入と賃料引上げに期待するのではなく、優良な賃借人に長期間借りてもらうことが重要です。

3) **不適切**。借主は借地借家法で手厚く保護されているとはいえ、有する知識や財の面から貸主の立場が強いのは変わっていません。近年は、不動産賃貸借の借主（特に個人の）を消費者と位置付けて、消費者保護の観点から不動産賃貸借を捉え、借主を守ろうとする動きが盛んになっています。

4) **不適切**。資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現、コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供やエリアマネジメント推進は、不動産管理業の役割です。不動産流通業の役割は、①的確な情報提供による取引の安全性確保、②消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化、③地域の守り手として地域活性化を支える存在に、の3つです。

したがって適切な記述は[1]です。

#### 問45

正解 4 

[賃貸不動産経営管理士]

1) **適切**。賃貸不動産経営管理士は、管理業者の重要者としての立場とあわせ、賃貸不動産の経営管理の専門家として独立した第三者的な立場から業務に関わることが求められることがあります。今後生まれてくる新しい賃貸住宅の活用方法や、新たな課題の解決に向けた取組みについて知識を深め、所属する管理業者に対してそれらの知識を提供することで、管理業者の業務の質を向上させていくことが求められています。

2) **適切**。住宅セーフティネット法の趣旨や理念を踏まえ、住宅扶助費等の代理納付制度や残置物の契約上の取扱いなどを説明することで賃貸人の不安を払しょくし、住宅確保要配慮者が入居できるように仕向ける役割を果たすことが期待されています。

3) **適切**。近年増加の一途をたどる空き家問題への対策として、賃貸住宅への転用があります。素人である空き家所有者が自力のみで賃貸住宅化を行うのは困難であるため、賃貸不動産経営管理士が、賃貸住宅の専門家として空き家所有者と積極的に関わることで、空き家問題の解決に一定の役割を果たすことが期待されています。

4) **[不適切]**。賃貸不動産経営管理士は、貸借契約中に借主が死亡した際の契約関係の処理について、借主の相続人の意向に配慮した立場で関与することが期待されています。

したがって不適切な記述は[4]です。

#### 問46

正解 2 

[賃貸不動産経営管理士]

1) **適切**。賃貸不動産経営管理士は、日頃から人権問題に関心を持ち、人権意識を醸成して自らの専門性を発揮するとともに、貸主に対しては差別が許されないことを十分に理解してもらい、自社の他の従

業員に対して積極的に指導を行うなどして、賃貸住宅管理業界全体の社会的役割の実現と人権意識の向上に努めなければなりません。

- 2) **[不適切]**。関係する法令やルールを遵守することはもとより、賃貸住宅管理業に対する社会的信用を傷つけるような行為や社会通念上好ましくない行為をしてはならないという前半は正しいですが、後半部分の自らの能力や知識を超える業務を引き受けるのは、賃貸不動産経営管理士倫理憲章の「六、能力を超える業務の引き受け禁止」に反するため不適切です。
- 3) **適切**。管理業者が委託を受けて行う管理業務は法理上の代理行為に該当します。代理行為をする場合、利益相反行為に当たる自己契約・双方代理、代理権の乱用などが禁止されているため、賃貸不動産経営管理士もこれらの規定に違反することのないよう業務に当たる必要があります。
- 4) **適切**。コンプライアンス上望ましくない管理業務の手法を要請された場合、賃貸不動産経営管理士は、管理業者に対し正確な法令知識に基づいて指摘を行って、コンプライアンスに沿った対応を実現するなど、独立したポジションでのコンプライアンスを確立することが求められます。

したがって不適切な記述は[2]です。

#### 問47

正解 4  やや簡単

[借主の募集]

- 1) **不適切**。単身高齢者の入居は、賃貸収入の安定面や事故物件化による物件の資産価値の低下などの要因になるリスクがあることから、貸主としては入居を渋るケースもあります。しかし、高齢者というだけで他の入居希望者と比べて多くの報告義務を課すのは、基本的な人権を尊重する立場や「高齢者居住安定確保法」の精神から考えると不合理な差別と言えます。実際にいくつかの裁判例では、国籍、高齢者、障害者という理由で差別することは、違法であると判示されているところです。
- 2) **不適切**。入居希望者の年収と募集賃料とのバランスがとれていないと判断され場合、同居人の年収との合算で審査を行うことも考えられます。このとき同居人の仕事継続の有無について確認することも必要となります。
- 3) **不適切**。サブリース方式では、特定転貸事業者が貸主として最終的に入居者を決定する立場になります。
- 4) **[適切]**。入居を断る場合には、入居審査のため借受希望者から提出された身元確認書類は、個人情報保護ほうの観点から返却することが望まれます。返却は義務ではありませんが、取得した個人データは遅滞なく消去するよう努めなければなりません。

したがって適切な記述は[4]です。

#### 問48

正解 4  やや簡単

[保険]

- 1) **適切**。賃貸不動産経営を行う以上、リスクを回避することはできませんが、保険に加入することでリスクを軽減・分散することができます。
- 2) **適切**。地震保険の保険金額は、火災保険の保険金額の**30%~50%**の範囲内になりますが、限度額が決められており、建物は**5,000**万円、家財は**1,000**万円までとなっています。火災保険の保険金額が1億1,000万円の場合、その50%は5,500万円 (> 5,000万円) なので、建物の保険金額は5,000万円が限度額となります。
- 3) **適切**。失火（過失で発生した火事）については、過失が重大であるときを除き、失火責任法の適用により民法の不法責任が免除されるため、失火者は隣家に対する損害賠償責任を負いません。したがって、隣家からの類焼被害に対しては被害者自らが火災保険に加入して備えておく必要があります。
- 4) **[不適切]**。火災保険の保険料は、M構造（マンション）、T構造（耐火構造）、H構造（非耐火構造）の3つの構造級別と建物所在地の別に応じて算定されます。火災保険では、火災だけではなく、落雷、爆発、風災・ひょう災・雪災など幅広い災害を補償対象としており、台風や豪雪等の発生状況や被害の程度は地域によって異なるため全国一律ではありません。

したがって不適切な記述は[4]です。

#### 問49

正解 3  難しい

[税金]

- ア. **不適切**。賃貸住宅と自宅とを併用する不動産を売却する場合、賃貸住宅部分については「特定事業用資産の買換え特例制度」、自己居住用部分については各種マイホームの譲渡所得の特例の適用を受けることができます。
- イ. **適切**。固定資産税は、毎年1月1日時点で固定資産課税台帳に所有者として登録している者に課せられるため、令和5年1月15日に完成した建物について令和5年分の固定資産税は課税されることはありません。固定資産税の課税は令和6年分からとなります。
- ウ. **適切**。不動産所得において**65**万円の青色申告特別控除を受けるには、①貸付の規模が事業的規模であること、②正規の簿記の原則に基づき記帳していること、③貸借対照表と損益計算書を法定申告期限内に提出していること、④電子申告（e-Tax）又は所定の電子帳簿保存を行っていることが条件となっています。

控除上限額	要件
65万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>事業所得</b>または(事業的規模の)<b>不動産所得</b></li> <li>・ 取引を正規の簿記の原則に基づき記帳 一複式簿記かつ発生主義</li> <li>・ 貸借対照表と損益計算書を法定申告期限内に提出</li> <li>・ 電子申告(e-Tax)または所定の電子帳簿保存</li> </ul>
55万円	上記のうち、電子申告または電子帳簿保存だけ満たさない者
10万円	上記に該当しない青色申告者

図 青色申告特別控除の控除額

したがって適切なものの組合せは「2つ」です。

### 問50

正解 1  やや簡単

[企画提案]

プロパティマネジメントは、投資家の財物（プロパティ）である不動産について実際の管理・運営を行う業務、アセットマネジメントは、投資家から委託を受け、投資家の資産（アセット）を運用する計画を立案し、投資を決定し、実施し、実行を管理する業務です。

プロパティマネジメント業者は、アセットマネジメントからの委託を受け、賃貸物件の実際の管理を行い、その結果をアセットマネジメント業者に報告するという役割を担います。賃貸住宅管理業者は一般的にはプロパティマネジメント業務を行う立ち位置で、不動産の証券化に関わることとなります。

- 1) **[適切]**。プロパティマネージャーには、委託者であるアセットマネージャーに対する説明義務があるので、説明を求められたときに自らの業務の合理性を証明できるよう客観的な根拠を準備しておかなければなりません。
- 2) **不適切**。アセットマネジメント業務は総合的な立場から賃貸管理を行います。実際の現場で借主と向かい合って管理業務を行うのは、プロパティマネジメント業者です。
- 3) **不適切**。顧客の資産の運用について、計画、決定、実施、実行の管理を行うのは、アセットマネージャーの責務です。
- 4) **不適切**。アセットマネージャーは投資家からの委託を受けて、アセットマネジメント業務を担当します。プロパティマネージャーは、アセットマネージャーの指示のもとに、プロパティマネジメント業務を担当します。

したがって適切な記述は[1]です。