

賃貸不動産経営管理士資格試験 過去問題 完全解説

令和5年試験

© chintakanrishi-siken.com 2024 (無断転載を禁じます)
メンバーシップ特典

問1

正解 2 

[賃貸住宅管理業者]

ア 正しい。管理受託契約重要事項説明は、必ずしも業務管理者によって行われる必要はありません。業務管理者による管理・監督の下であれば、賃貸住宅管理業者の従業員のうち一定の実務経験を有する者などが重要事項の説明をすることができます(解釈運用の考え方-第13条関係)。

イ 誤り。管理受託契約重要事項説明は、賃貸人が次のいずれかに該当する場合には行う必要がありません(管理業法規則30条)。

- 1 賃貸住宅管理業者
- 2 特定転貸事業者
- 3 宅地建物取引業者
- 4 特定目的会社
- 5 組合
- 6 賃貸住宅に係る信託の受託者
- 7 独立行政法人都市再生機構
- 8 地方住宅供給公社

賃貸人が都市再生機構であれば説明不要ですが、本肢では「賃貸人の勤務先」が都市再生機構であるだけなので、当該賃貸人には重要事項説明をしなければなりません。

ウ 正しい。原則としては賃貸人本人に対して説明する必要がありますが、賃貸人本人の申出により、委任状等をもって重要事項説明を受ける代理権を付与された者に対して重要事項の説明を行った場合は、当該説明をしたものと認められます。委任は口頭でも成立しますが、後々のトラブルを避けるために委任状を提出してもらうことが適切と言えます(FAQ-事業関連(受託管理)(2)No.8)。

エ 正しい。未成年者には意思表示の受領能力がないとされているので、賃貸人が未成年者である場合には、親などの法定代理人が同席の上で重要事項説明をする必要があります(民法98条2項)。しかし、2020年4月1日から成年年齢が18歳に引き下げられていますから、満18歳であれば法定代理人の立会いなく重要事項説明をすることができます。

したがって誤っているものは「1つ」です。

問2

正解 3 

[賃貸住宅管理業者]

1 誤り。管理業務の内容と実施方法は、管理受託契約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))。

2 **誤り**。管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情や問い合わせに対応を行う場合、その対応業務の内容につい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))。

3 **[正しい]**。報酬以外に管理業務に関して必要な費用がある場合は、管理受託契約重要事項説明の内容となります。これに該当するものとして、水道光熱費や空室管理費等が挙げられます。しかし、報酬に含まれているのであれば説明は不要です(解釈運用の考え方-規則第31条関係(5))。

4 **誤り**。管理受託契約に関して責任及び免責に関する事項がある場合は、管理受託契約重要事項説明の内容となります。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管理業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明しなければなりません(解釈運用の考え方-規則第31条関係(7))。

したがって正しいものは[3]です。

問3

正解 4 

[賃貸住宅管理業者]

A **正しい**。管理受託契約を**変更**する契約に係る重要事項説明については、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場合に限り、電話で行うことが認められています(解釈運用の考え方-第13条関係4(3))。

B **正しい**。当初は賃貸人から電話で管理受託契約の変更契約の重説を行ってほしいとの依頼があった場合でも、その後、賃貸人から対面又はIT重説を希望する旨の申出があった場合には、その申出があった方法により重説を行わなくてはなりません(解釈運用の考え方-第13条関係4(3))。

C **正しい**。管理受託契約の変更契約の重説を電話で行う場合には、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確認しなければなりません(解釈運用の考え方-第13条関係4(3))。

D **正しい**。管理受託契約の変更契約の重説を電話で行う場合には、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、重要事項説明の後に確認しなければなりません(解釈運用の考え方-第13条関係4(3))。

したがって正しいものは「4つ」です。

問4

正解 3 

[賃貸住宅管理業者]

1 **不適切**。再委託先が変更された場合、賃貸人に対する通知が必要です。

管理業務の一部の再委託に関する事項は、管理受託契約重要事項説明の内容となっていて、再委託する業務内容や再委託予定者を明示することになっています。再委託先の変更は重要事項の変更となりますが、再委託先の変更は形式的な変更と考えられるため当該変更が生じた場合に改めて重要事項説明を実施する必要はなく、再委託先が変更されたときに書面又は電磁的方法により賃貸人に通知をすれば足りるとされています(FAQ-事業関連(受託管理)(2)No.15)。

2 **不適切**。管理受託契約に変更後の賃貸人に地位が承継される旨の特約がある場合において、契約期間中に賃貸住宅のオーナーチェンジがあった場合、遅滞なく、新たな賃貸人に当該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とされています。これに対して、地位の承継に関する特約がない場合には、新たな賃貸人との間で新規に管理受託契約が締結されることになるため、管理受託契約重要事項説明及び管理受託契約締結時書面の交付を行う必要があります(FAQ-事業関連(受託管理)(2)No.16)。

3 **[適切]**。管理受託契約重要事項説明は、管理受託契約を変更しようとするときでも原則として必要ですが、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、重要事項説明を省略することができます(解釈運用の考え方-第13条関係1)。

4 **不適切**。賃貸住宅管理法の施行前に締結された管理受託契約については、契約内容を変更しない限りは、改めて重要事項説明等を行う必要はありません。しかし、報酬額その他重要事項説明の内容となっている事項を変更しようとする場合には、全ての事項について重要事項説明を行い、変更契約の締結後に契約締結時書面の交付が必要となります(解釈運用の考え方-第13条関係1)。

したがって適切な記述は[3]です。

問5

正解 4 

[賃貸住宅管理業者]

1 **不適切**。金銭の管理は賃貸人の指揮命令ではなく、法定の方法で行います。賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定める方法により、管理業務において受領する家賃、敷金、共益費等を自己の財産と分別して管理しなければなりません(管理法16条)。

2 **不適切**。自らの財産を管理するのと同程度の注意では足りません。管理受託契約は民法上の委任に該当しますから、受託者である賃貸住宅管理業者は、善良なる管理者の注意をもって事務を行わなければなりません(民法644条)。

3 **不適切**。賃貸住宅管理業者は委任の受任者に当たるので、委任事務により管理している賃貸人の金銭に利息(法定果実)が生じた場合、その利息を含めて賃貸人に引き渡さなければなりません(民法646条)。

- 4 **[適切]**。管理受託契約は民法上の委任に該当します。委任契約では、①委任者の許諾を得たとき、②やむを得ない事情があるときに限り、別の者に委任事務を再委託をすることができます（民法644条の2）。

したがって適切な記述は[4]です。

問6

正解 3 

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 **正しい**。浄化槽は、下水道のない地域において、家庭から出る汚水を微生物の働きによって浄化してから放流するための施設です。浄化槽は、各建物ごとに設置されます。浄化槽の管理者（通常は建物の所有者）には、設置後3か月経過した日から5か月以内に行われる水質検査と、設備の種類に応じて定期的に行われる保守点検及び清掃が義務付けられています。水質検査と保守点検の結果は、都道府県知事に報告しなければなりません。指定検査機関が点検を行った場合には、指定検査機関が代わりに報告することになっています（浄化槽法7条・11条）。

- 2 **正しい**。自家用電気工作物とは、事業用電気工作物（600Vを超えて受電する施設）のうち電力会社の事業用に使用されるもの以外の設備をいいます。建物に受変電設備に高压で引き込む場合、受変電設備が自家用電気工作物に当たります。事業用電気工作物の設置者は、事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安を確保するための保安規程を定め、事業用電気工作物の使用開始前に経済産業大臣に届け出なければなりません（電気事業法42条）。

- 3 **[誤り]**。水道事業の経営者は市町村（東京23区は特別区）なので、検査結果の報告は市町村に対して行います。簡易専用水道とは、水道水のみを水源とし、容量10m³を超える水槽を使用して飲用水等を共有する設備です。マンションやビルの屋上等に設置されている受水槽から各戸の蛇口までの部分が簡易専用水道に当たります。簡易専用水道の設置者は、年1回以上、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受け、市町村に簡易専用水道受検報告書を提出しなければなりません（水道法34条の2）。

- 4 **正しい**。多数の者が出入りする防火対象物では、消防用設備等について1年に1回以上、防火対象物点検資格者による総合点検を受けるとともに、6か月に1回以上、消防設備士による機器点検を受けなければなりません。点検結果は所轄の消防長または消防署長に報告します（消防法8条の2の2・17条の3の3）。

したがって誤っている記述は[3]です。

問7

正解 2 

[賃貸借契約]

- ア **不適切**。一般的には、賃貸借において3か月分程度の賃料不払いがあることが、信頼関係が破壊されたとして契約解除できる要件とされています。ただし、その場合でも相当の期間を定めて催告を行った後でなければ、契約を解除することはできません。また、残置物は賃借人の所有物ですから、何ら同意なく勝手に処分すると所有権の侵害に当たることになります。

- イ **不適切**。賃貸借契約の当事者は、賃貸人と賃借人ですから、たとえ賃料不払いが続いたとしても、契約に特段の定めがない限り、連帯保証人が賃貸借契約を解除することはできません。残置物の処分に関しては、肢1と同様に勝手にすることはできません。

- ウ **適切**。賃借人が契約期間終了後も貸室に居続けている場合、賃借人は不当利得を得たことになり、賃借人は、明渡しが完了するまでの期間の賃料相当額の損害金の支払いを求めることができます。

- エ **適切**。賃借人に対して明渡し完了までの期間の賃料相当損害金を請求する場合、一般的に賃料等の2倍までであれば不当とは言えず、消費者契約法による無効の対象とならないとされています（東高平25.3.28）。したがって、特約としては有効なものとなります。

したがって不適切なものは「2つ」です。

問8

正解 3 

[賃貸住宅管理業者]

- 1 **正しい**。管理業法の施行前に締結された管理受託契約については、委託者への定期報告義務及び契約締結時書面の交付の適用がありません（管理業法附則3条）。ただし、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、賃貸人に対して法に基づく定期報告を行うべきであるとされています。また、更新前においても可能な限り早期に報告を行うことが望ましいとされています（解釈運用の考え方-第20条関係1）。

- 2 **正しい**。管理業法の施行前に締結された管理受託契約について、法の施行後に形式的でない変更を行った場合には、法施行後に行われた管理受託契約として扱われます。このため、通常の契約と同様に定期報告を行う必要があります（FAQ-事業関連（受託管理）(3)No.15）。

- 3 **[誤り]**。家賃等金銭の收受状況は、管理業務報告書の記載事項ではありません。定期報告において、管理業務報告書に記載すべき事項は次の3つです（管理業法規則40条）。

- 1 報告の対象となる期間
- 2 管理業務の実施状況（家賃等の金銭の收受状況、維持保全の実施状況等）
- 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（苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容、苦情への対応状況等）

- 4 **正しい**。管理業務報告書の交付方法は書面での交付に代えて、あらかじめ賃貸人の承諾を得ることで、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による電磁的方法で提供することが可能です(管理業法規則40条)。報告書の内容を説明する方法は問われませんが、双方向でやり取りできる環境上で説明を行い、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ります(FAQ-事業関連(受託管理)(3)No.13)。

したがって誤っている記述は[3]です。

問9

正解 1 

[原状回復ガイドライン]

- ア **不適切**。あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用せず、賃借人が天井に直接に照明器具を付けたことによるビス穴は、通常の使用による損耗を超えると判断されます。よって、賃借人の負担となります。

これに対して、賃借人がエアコンを設置したことによる壁のビス穴・跡は、エアコンが生活必需品となってきたことから通常損耗の範囲とされます。また、ビス穴に満たない画鋲、ピン等の穴も通常損耗の範囲となり、賃貸人の負担となります。

- イ **不適切**。飼育ペットによる臭いの原状回復費用は、賃借人の負担となります。共同住宅におけるペット飼育は一般的であるとまでは言えず、ペットを飼育した場合には、臭いの付着や毛の残存、衛生の問題等があるため、その消毒の費用について賃借人負担とすることは合理的だからです。

- ウ **適切**。賃借人が設置した家具によるカーペットや床等のへこみや設置跡の原状回復費用は、通常の住まい方で発生するものとして通常損耗の範囲とされます。よって、賃貸人の負担となります。

- エ **適切**。消毒は日常の清掃と異なり、賃借人の管理の範囲を超えています。次の入居者を確保するためのグレードアップの要素があるので、台所やトイレの消毒は賃貸人の負担となります。

したがって不適切なものの組合せは「ア、イ」です。

問10

正解 4 

[原状回復ガイドライン]

- ア **不適切**。クロスへの落書きは、賃借人の善管注意義務に違反しているため、落書きを消すための費用について賃借人の負担となります。

クロスは、6年で残存価値が1円となるような直線(曲線)を想定して、賃借人の負担割合を算定します。このため、6年通常に使用すれば賃借人の負担はゼロとなります。しかし、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、このような場合に賃借人が

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費用を負担する必要があります。

- イ **不適切**。襖紙や障子紙は、消耗品としての性格が強いため経過年数を考慮しません。賃借人の過失により、毀損した場合、経過年数を考慮せずに、張替え等の費用の全額について賃借人の負担となります。

- ウ **不適切**。フローリングについて、賃借人の過失による既存部分の張替えを行う場合には、その費用は経過年数を考慮せず、全額が賃借人の負担となります。例外として、フローリング全体の張替えが必要となった場合は、当該建物の耐用年数から負担割合を算定し賃借人が費用を負担します。

- エ **不適切**。カーペットやクッションフロアは、6年で残存価値が1円となるような直線(曲線)を想定して、賃借人の負担割合を算定します。

したがって不適切なものは「4つ」です。

問11

正解 1 

[原状回復ガイドライン]

- 1 **[不適切]**。少額訴訟手続は、60万円以下の金銭の支払を求める場合に限り利用できる、簡易裁判所における特別の訴訟手続です(民訴法368条1項)。本肢の場合、賃借人は、敷金全額分(100万円)の返還を受けるための訴訟を提起したいので、少額訴訟制度を利用することはできません。

- 2 **適切**。原状回復に係るトラブルを未然に防止するため、賃貸人は賃借人に対して、明渡しの際の原状回復の内容等を具体的に契約前に開示し、賃借人の十分な確認を得たうえで、双方の合意により契約事項として取り決める必要があります。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(別表3)が例示されており、原状回復の条件、賃貸人/賃借人の修繕分担表、賃借人の負担単位、工事単価の目安などを記載するようになっています。

- 3 **適切**。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(別表4)が例示されており、設備や部位ごとに、修繕の内容、単価、量、金額、経過年数、賃貸人/賃借人の負担割合を表形式で記載するようになっています。

- 4 **適切**。賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常損耗と経年変化を除く)がある場合、賃貸借が終了したときに、その損傷を原状に復する義務を負います。ただし、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ときは、この限りではありません(民法621条)。

したがって不適切な記述は[1]です。

問12

正解 4 

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。**1968年の十勝沖地震の被害により、鉄筋コンクリート柱の不適切なせん断設計が露呈しました。この被害を受け、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の改正が行われています。
- 2 適切。**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ました。新耐震基準は1981年6月1日から施工され、2024年現在でも適用されています。
- 3 適切。**耐震改修促進法は、1995年の阪神淡路大震災で新耐震基準に適合しない建物の倒壊等による圧迫死が多数発生したことを受けて、既存建物の耐震化を進めることを目的として制定された法律です。2013年の改正では、1981年(昭和56年)5月31日以前に新築工事に着手した要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物について、所定の期限までに耐震診断の実施とその結果の報告をすることが義務付けられました。
- 4 [不適切]。**共同住宅である賃貸住宅のうち、耐震改修促進法の規制対象となる「特定既存耐震不適格建築物」に該当するのは、1981年(昭和56年)5月31日以前に新築工事に着手し、かつ「階数3以上かつ1,000㎡以上」の規模を要する建物に限られます。これらの賃貸住宅には耐震診断の実施が義務付けられています。しかし、耐震改修は努力義務であるため、行うことが義務となっているわけではありません。

したがって不適切な記述は[4]です。

問13

正解 4 

[建築法規]

- 1 正しい。**建築基準法では、①特殊建築物、②一定規模以上の建築物、③無窓の居室を有する建築物、④調理室等を有する建築物等について、火災発生による建物内部の延焼を防ぐため、用途や規模に応じた内装制限を行っています(建築基準法35条の2)。共同住宅である賃貸住宅は、特殊建築物に該当しませんが、一定規模以上になると内装制限が適用されることとなります。
- 2 正しい。**防火設備とは、防火区画を構成するために備え付けられた、扉、シャッター、窓、袖壁などを指します。維持管理ではこれらの機能を阻害しないように注意する必要があります。
- 3 正しい。**防火区画は、一定条件を満たす建築物について、火災発生時に炎や煙が建物全体に広がることを防ぐために、建物内を一定以下の床面積ごとに(準)耐火構造の床や壁、または(特定)防火設備で区切ることを義務付ける規制です。防火区画には、面積区画、高層区画、竪穴区画、異種用途区画があります(建築基準法令112条)。

面積区画

建築物の床面積によって区画面積を制限する

高層区画

消火活動が困難となる建築物の11階以上の部分の区画面積を制限する

竪穴区画

階段や吹き抜け構造など竪穴空間を他の部分と区画する

異種用途区画

耐火・準耐火建築物としなければならない建築物の部分と他の部分と区画する

- 4 [誤り]。**建物の主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいいます。建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分は、主要構造部には含まれません(建築基準法2条5項)。

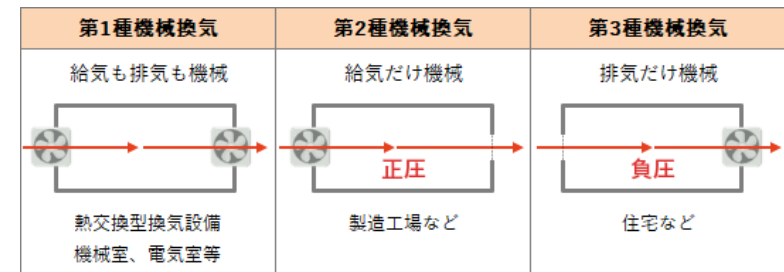
したがって誤っている記述は[4]です。

問14

正解 1 

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 [誤り]。**自然換気方式は、室内と室外の温度差によっておこる対流や風圧等の自然条件を利用した換気方式です。換気扇の騒音もなく費用がかからず経済的ですが、自然条件に左右されやすいため、安定した換気量の確保は期待できません。
- 2 正しい。**機械換気方式は、換気扇や送風機等を利用して強制的に換気をする方式です。自然換気と比べて、必要な時に安定した換気量が確保できますが、エネルギー源が必要となり、設置や維持のためのコストも掛かります。
- 3 正しい。**機械換気設備は、第1種換気、第2種換気、第3種換気の3種類に分類されます。第3種設備は排気のみ機械を用いる方法で、住宅では、台所、浴室、便所等臭気等が発生する部屋に用いられます。



- 4 **正しい**。第3種換気では室内が負圧となります。室外よりも気圧が下がることから、室内の給気の取入れが十分でないまま機械による排気を行った場合、室内外の差圧が増大し、換気不良等の障害が発生するおそれがあります。

したがって誤っている記述は[1]です。

問15

正解 3 

[建物の基礎知識と維持管理]

- A **適切**。雨水による漏水は、屋上や屋根の防水部分の劣化や破損、コンクリート等の構造部材のクラックや破損、タイルの剥がれや破損、窓の目地やコーキングの劣化、ガスレンジや換気扇からの侵入などによって生じます。
- B **不適切**。建物内部の漏水は、雨水か入居者の過失・不注意によるものの他、給水管や排水管などの設備の接続部分の劣化を原因とするもの、建物の構造上の問題を原因とするものもあります。
- C **適切**。入居者の不注意等による漏水として、洗濯水のあふれ、流し台や洗面台の排水ホースの外れ、トイレの詰まり放置、シャワーの閉め忘れ、排水溝にたまったゴミによる排水不良などによるものがあります。
- D **適切**。雨樋に蓄積した落ち葉などが詰まると、降雨時にオーバーフロー（排水能力不足によるあふれ）が発生し、軒天や破風部に水が回ってしまうことがあります。これにより、建物全体の劣化が進み、外壁や屋根などに損傷を引き起こすおそれがあります。

したがって適切なものは「3つ」です。

問16

正解 4 

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 **不適切**。3年ではなく10年が目安となります。傾斜屋根では、屋根の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・錆による美観の低下が生じたりすることがあるため、およそ10年おきに表面塗装のメンテナンスが必要となります。
- 2 **不適切**。陸屋根は平らな形状のため、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ります。それらが原因で屋上の防水機能が低下し、建物に水漏れのリスクが生じるおそれがあります。
- 3 **不適切**。コンクリート打ち放しの場合、外壁表面に雨水の汚れやコケカビが発生したり、コンクリート自体の塩害、中性化、凍害、鉄金発錆が発生したりするリスクがあります。塩害や中性化は、美観

を損なうだけではなく、鉄筋の腐食を招きますので定期的な点検が必要です。

- 4 **[適切]**。ルーフバルコニーでは、太陽熱や紫外線、雨などが原因となり、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となります。また、排水溝（ルーフドレン）がふさがれていないかも点検する必要があります。

したがって適切な記述は[4]です。

問17

正解 1 

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 **[不適切]**。洗濯機の防水パンなどの床排水に使用されるのは、サイホン式トラップではなく逆わんトラップです。毛髪や布糸などの詰まりが起きやすいのが欠点です。これらが詰まっていると、毛細管作用で徐々に封水が吸い出され破封することがあります。
- 2 **適切**。排水トラップの封水は、排水管内から室内への悪臭や害虫の侵入を防止します。管内の圧力変動による排水トラップの封水の流出や、建物が長期間空室になることで封水が蒸発すると、悪臭の原因となります。
- 3 **適切**。雑排水層や汚水槽は、地下で雑排水や汚水を一時的に貯留し、その中の排水を水中ポンプで汲み上げて排水します。排水層は、排水に関する設備に該当し、建築物衛生法で定期的な点検や清掃が義務付けられています。
- 4 **適切**。特殊継手排水方式は伸頂通気方式の一種で、排水立管と排水横枝管の合流部に特殊な接続器具を備える排水方式です。排水横枝管の接続器具数が比較的少ない集合住宅や、高層マンション、ホテルの客室系統に多く採用されています。

したがって不適切な記述は[1]です。

問18

正解 4 

[賃貸住宅管理業者]

- 1 **誤り**。賃借人からは、家賃等と管理報酬相当額を合わせて、いずれか一方の口座に入金してもらえば足りません。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は分別管理されていなければなりません（管理業法16条）。厳密に言えば、何時も家賃は家賃等管理口座に、管理報酬相当額は固有財産管理口座に分かれていなければなりません。実務上難しい面もあるので、家賃等管理口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から固有財産管理口座に管理報酬分の金額を移し替える

等、いずれか一方の口座に、一時期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ても差し支えないとされています（解釈運用の考え方-第16条関係）。

2 **誤り**。管理戸数が200戸未満の業者は、賃貸住宅管理業の登録を受ける必要がありませんが、賃貸住宅管理業者（登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者）である以上は、管理戸数にかかわらず、賃貸住宅管理法の規制を受けます。したがって、家賃等管理口座と固有財産管理口座を明確に分け、入居者等から受領した金銭がいずれの管理受託契約によるものか、帳簿により直ちに判別できるようにしなければなりません。

3 **誤り**。家賃等管理口座内の管理報酬相当額は、速やかに固有財産管理口座に移し替えなければなりません。ただし、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とされています（解釈運用の考え方-第16条関係）。

4 **[正しい]**。財産の分別管理の方法としては、家賃等管理口座と固有財産管理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ります（管理業法規則36条）。補助科目として物件名と顧客名を付してグループ化することで、勘定科目を管理受託契約ごとに分別管理することができます。

したがって正しい記述は[4]です。

問19

正解 4  [賃料・敷金等の一時金]

1 **誤り**。賃貸借契約における賃料の請求権は、債権に該当し、賃貸人が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき、または権利を行使することができる時から10年間行使しないときは時効によって権利が消滅します（民法166条）。しかし、時効は当事者が援用しなければ効果は発生しないため、相手方に伝える等の手続きをしなければ賃料債務を免れることはできません（民法145条）。

2 **誤り**。免れることができるのは履行遅滞の責任であって、履行の提供をただで賃料債務が消滅することはありません。借賃の増額請求について協議が調わない場合、請求を受けた者は、裁判が確定するまでは相当と認める額の借賃を支払えば足りず（借地借家法32条2項）。したがって、賃借人が従前の賃料額を持参して、賃貸人が受け取れる状態になれば履行の提供があったとみなされます。しかし、それだけで賃料債務がなくなるわけではありません。債権者が受領を拒否しているときに、債務を消滅させる方法として供託があります。

3 **誤り**。賃料の支払いは、契約に別段の定めがない限り、賃貸人の住所に持参して行うものとされています（民法484条）。本肢では、口座振替による支払いが当事者間の合意で定められていることから、そ

の方法で賃料を支払わなければなりません。別の支払方法では本旨に従った履行の提供となりませんので、たとえ受領を拒否されたとしても供託をすることはできません。

4 **[正しい]**。敷金は、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生じる賃借人の債務を担保するための金銭ですから、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することができます。この場合、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ます。ただし、賃借人から未払い賃料を敷金から充当するような請求をすることはできません（民法622条の2）。

したがって正しい記述は[4]です。

問20

正解 1  [賃料・敷金等の一時金]

1 **[適切]**。敷金を預託する合意は、賃貸借契約とは別個の契約に基づく要物契約です。したがって、賃貸借契約は継続しつつ、敷金契約のみを合意解除して敷金の返還をすることも可能です（最判昭53.12.22）。

2 **不適切**。敷金契約は、賃貸借に従たる契約ではありますが、あくまでも賃貸借とは別個の契約です。したがって、敷金の交付時期は敷金契約の内容によって異なり、必ずしも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わけではありません（最判昭53.12.22）。

3 **不適切**。敷金は、建物の明渡しを受けたときに、それまでに生じた賃借人の債務を控除して返還するものとされています。したがって、明渡しが遅れたことによる賃料相当使用損害金も敷金から差し引くことが可能です（民法622条の2）。

4 **不適切**。建物明渡し時に、賃借人の債務が残っている場合、敷金契約に基づき、敷金は当該債務に当然に充当されるため、相殺のように敷金を充当する旨の意思表示は必要ありません。債務を特定する必要はありますが、敷金を充当する旨の意思表示は不要です（最判平14.3.28）。

したがって適切な記述は[1]です。

問21

正解 2  [賃貸借契約]

ア **誤り**。賃貸借では、期間を定めて契約することも、期間を定めずに契約することもできます。建物賃貸借で期間の定めがない場合、当事者双方がいつでも解約も申し出ることができます。ただし、賃貸人からの解約申入れには正当事由が必要です。

イ **誤り**。賃貸人が死亡した場合、賃貸借に関する権利義務は賃借人の相続人に承継されます。賃貸人からの解約申入れには正当事由が必要されていますから、正当事由もなく賃貸借契約を終了させる特約

は借主に不利なものとして無効となります。特約があっても効力は生じませんから、賃貸借契約は民法の原則どおり、相続人に承継され継続することとなります。

㉗ 正しい。 特段の取り決めがない場合、建物の賃料は毎月末に支払うことになっています。ただし、実務上は特約によって修正し、当月末までに翌月分を払う前払いとなっていることが多いです(民法614条)。

㉘ 正しい。 契約交渉において相手方に対して契約成立に強い信頼を与えていたにもかかわらず、契約締結の準備段階にまで至るなど一定の熟度に達した契約交渉を特段の事情もなく不当に破棄した場合は、契約締結前の段階であっても、信義則違反により不法行為責任が成立します。したがって、本肢のようなケースでは、契約締結前の段階であっても、賃借人が賠償責任を負うことがあります(最判昭59.9.18)。

したがって誤っているものは「2つ」です。

問22

正解 3 

[賃貸借契約]

共有物に対する行為は、保存行為、管理行為、変更行為の別に応じて、以下の同意等が必要となります。

共有物に対する行為		同意要件
保存		なし(各共有者が単独でできる)
管理(広義)	管理(狭義)	持分価格の過半数
	軽微な変更	
変更(軽微な変更を除く)		共有者全員の同意

従来は賃貸借契約の締結は変更行為と解され、共有者全員の同意が必要でしたが、2023年施行の改正民法により、①樹木の栽植・伐採を目的とする10年以下の山林の賃借権、②5年以下の土地の賃借権、③3年以下の建物の賃借権、④6か月以下の動産の賃借権、については管理行為として持分価格の過半数で決することができるように変わりました。

㉙ 誤り。 台風により破損した窓ガラスの交換は、変更ではなく修繕であり共有物の現状維持を目的とした「保存行為」に該当します。保存行為は各共有者が単独で行うことができます。

㉚ 正しい。 期間3年の建物賃貸借契約の締結は「管理行為」に該当するので、持分価格の過半数の同意が必要となります。

㉛ 誤り。 期間5年の建物賃貸借契約の締結は「変更行為」に該当するので、共有者全員の同意が必要となります。

㉜ 正しい。 賃貸借契約の解除は「管理行為」に該当するので、持分価格の過半数の同意が必要となります。

したがって正しいものの組合せは「イ、エ」です。

問23

正解 2 

[貸主・借主の権利義務]

1 不適切。 賃借物である建物の修繕は、本来は賃貸人の権利義務ですが、①賃貸人に通知し、賃貸人がその旨を知ったのに修繕が実施されない場合、②急迫の事情がある場合には、賃借人が修繕を行うことができます。漏水の発生はそのまま放置すれば被害が拡大するおそれがあり、急迫の事情に当たることから、賃借人自ら修繕を行うことができます(民法607条の2)。

2 [適切]。 賃借人は必要費を支出した場合、賃貸人に対して直ちにその償還をすることができます(民法608条1項)。賃貸住宅について支出した必要費が弁済されない場合、賃借人は弁済を受けるまで、留置権を行使して賃貸住宅全体の明渡しを拒むことが可能です(民法295条1項)。

3 不適切。 賃借人が賃貸住宅について必要費や有益費を支出した場合、建物の明渡しから1年以内に請求しなければなりません。賃貸人が賃借人に対して、契約違反の使用収益によって生じた損害を請求するときも同様です(民法606条1項)。本肢は明渡しから1年半が経過しているため請求権は消滅しています。したがって、請求を受けた賃貸人は支払いを拒むことができます。

4 不適切。 造作買取請求権が排除されていない建物賃貸借では、賃貸人の同意を得て付加した造作(畳、建具など)について、契約終了時に買取りを請求することができます。造作買取請求権は「形成権」であるため、賃借人の一方的な意思表示により効力を生じ、売買契約が成立したのと同じ法律効果が成立します。このため、改めて売買契約を締結する必要はありません(借地借家法33条)。

したがって適切な記述は[2]です。

問24

正解 2 

[賃貸借契約]

㉙ 正しい。 定期建物賃貸借契約は、公正証書による等書面によって契約しなければなりません。ただし、契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、書面によって契約されたものとみなされます。よって、電磁的記録で締結することも可能です(借地借家法38条2項)。

㉚ 誤り。 定期建物賃貸借契約における事前説明は、書面のほか、電磁的方法により提供することが可能ですが、電磁的方法を用いるときには、あらかじめ所定の方法で賃借人の承諾を得る必要があります(借地借家法38条4項)。

㉔ **正しい**。契約満了の1年前から6か月前までの間に、賃借人に対して賃貸借終了の事前通知が必要となるのは、期間1年以上の定期建物賃貸借です。本肢は期間3カ月なので、事前通知をしなくても契約の終了を対抗することができます（借地借家法38条6項）。

㉕ **誤り**。定期建物賃貸借が創設された平成12年3月1日より前に締結された居住用の建物賃貸借契約は、当該契約を合意により終了させ、引き続き新たに定期建物賃貸借を締結することはできません。これは、定期建物賃貸借への切替を禁止する旨の規定です。本肢は平成5年締結の居住用建物賃貸借ですから、この規定の適用により、合意解除後に改めて定期建物賃貸借契約を締結することはできません（H11改正法附則3条）。

したがって正しいものは「2つ」です。

問25

正解 4  [賃貸借の終了]

㉖ **適切**。債務者が、債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に示したときは、債権者は無催告で契約を解除できます。一般的に賃料の不払いが3カ月続いたときには、信頼関係が破壊されたと評価されるため、賃借人は当該賃貸借契約を催告なしに解除することができます（民法542条）。

㉗ **不適切**。賃貸借契約は当事者間の信頼関係に基づいた継続的な契約であり、解除により賃借人は住居等を失う等の重大な効果が生じることから、賃貸借契約を債務不履行に基づき解除することは、信頼性を破壊するような事情がなければできません（最判昭39.7.28）。賃料の不払いは債務不履行に当たり契約解除の事由となりますが、1回分の賃料不払いでは信頼関係が破壊されたと評価されないため、賃貸借契約を解除することはできません（最判昭43.11.21）。

㉘ **不適切**。賃貸借契約が解除された場合には、その解除は将来に向かってのみその効力を生じます。遡及効はないため、契約当初に遡って解除の効果が生ずることはありません（民法第620条）。

㉙ **適切**。家賃債務保証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たとしても、賃借人が賃借人に賃料支払い義務を果たしていないという事実は変わりません。したがって、信頼関係が破壊されたとして、賃借人による賃貸借契約の解除が認められる場合があります（最判平26.6.26）。

したがって適切なものの組合せは「ア、エ」です。

問26

正解 1  [賃借権の承継と権利関係]

㉚ **正しい**。賃貸住宅のオーナーAは、賃借人Bの承諾がなくても当該物件を第三者に売却することができます。

㉛ **誤り**。不動産の賃借人が対抗要件を備えている場合に、当該不動産のオーナーチェンジがあったときは、賃貸人の地位は当然に新たな所有者に移転します。賃借人の承諾は不要です（民法605条の2第1項）。

㉜ **誤り**。3か月以内ではありません。対抗要件が具備されたのは、抵当権⇒建物賃貸借の順なので、抵当権のほうが優先されます。抵当権の実施により甲住宅を第三者が買い受けた場合、賃借権を対抗できない賃借人Bは甲住宅から立ち退く必要があります。ただし、次の入居先を探す期間を確保する目的で、買受けのときから6か月間は建物の明渡しは猶予されます（民法395条）。

㉝ **誤り**。賃借権が譲渡された場合、賃借人Bの敷金に関する権利義務は新賃借人には承継されません（最判昭53.12.22）。これに対して、オーナーチェンジのケースでは、敷金に関する権利義務が新所有者に承継されます（民法605条の2第4項）。

	敷金に関する権利義務は？
貸主が変わる	新貸主に当然に承継される
借主が変わる	新借主に当然には承継されない

したがって正しいものは「1つ」です。

問27

正解 3  [賃貸住宅管理業者]

㉞ **誤り**。業務管理者には、その営業所または事務所（以下、営業所等）の管理業務に対する指導・管理・監督を行う立場なので、専任性（常勤性と専従性）が求められます。したがって、事情にかかわらず、他の営業所等の業務管理者を兼務することもできません（管理業法12条3項）。

㉟ **正しい**。業務管理者は、営業所又は事務所ごとに1人以上選任する必要があります。管理業法上の「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とされているため、これに該当すれば、名称を問わず業務管理者を選任する必要があります（解釈運用の考え方-第4条第1項関係）。

㊱ **正しい**。専任の宅地建物取引士が、その営業所等における業務管理者となることは認められています。ただし、業務管理者の業務に従事できる必要があります（解釈運用の考え方-第12条関係）。

㊲ **正しい**。賃貸住宅管理業者及びその代理人、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、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはいけません（管理業法21条）。「従業者」には、再委託契約に基づき管理業務の一部の再委託を受ける者等賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者も含まれるため、守秘義務は管理業務の一部の再委託を受ける者にも課されます（解釈運用の考え方-第21条第2項関係）。

したがって正しいものは「3つ」です。

問28

正解 4 

[賃貸住宅管理者]

- 1 正しい。**賃貸住宅管理者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければなりません(管理業法10条)。賃貸住宅管理者は、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等、賃貸住宅管理業の円滑な業務の遂行を図る必要があります(解釈運用の考え方-第10条関係)。
- 2 正しい。**賃貸住宅管理者は、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りません(管理業法11条)。名義貸しの禁止に違反した場合、その他人が賃貸住宅管理者の登録を受けているか否かにかかわらず、1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処し、又はこれを併科されます(管理業法41条)。
- 3 正しい。**賃貸住宅管理者は、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければなりません(管理業法17条)。従業者証明書を携帯させる者の範囲は、賃貸住宅管理業に従事する者であり、賃貸住宅管理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ありません(解釈運用の考え方-第17条関係)。
- 4 [誤り]。**管理業務の再委託先は賃貸住宅管理者である必要はありません。法の規制はありませんが、登録拒否要件に該当しない事業者に再委託することが望ましいとされています(FAQ-事業関連(受託管理)(3)No.5)。

したがって誤っている記述は[4]です。

問29

正解 4 

[賃貸住宅管理者]

- 1 正しい。**賃貸住宅管理者は、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て配置する必要があります**(管理業法12条1項)。1人以上配置すればよいため、1つの営業所に3人の業務管理者を配置しても何ら問題がありません。
- 2 正しい。**管理戸数が200戸未満の管理者の登録は義務ではありませんが、社会的信用の向上などを目的として、任意で登録を受けることができます。登録を受けた場合には、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ります(解釈運用の考え方-第3条1項関係)。

- 3 正しい。**賃貸住宅管理者である法人が合併により消滅したときは、その消滅した法人を代表する役員であった者は、その旨を合併から**30日以内**に届けなければなりません(管理業法9条1項2号)。賃貸住宅管理業の登録は合併により消滅した時点でその効力を失いますが、これは届出の有無とは無関係です。
- 4 [誤り]。**賃貸住宅管理者の登録の有効期間は**5年**です。有効期間満了後も引き続き登録を受ける際は、有効期間満了日の**90日前から30日前までに更新の申請**を行う必要があります。更新申請がない場合、有効期間満了と同時に登録抹消となります(管理業法3条2項・管理業法規則4条)。

したがって誤っている記述は[4]です。

問30

正解 3 

[賃貸住宅管理者]

- ア 正しい。**国土交通大臣は、賃貸住宅管理者に対し、業務改善命令や業務停止処分を行うことができます(管理業法22条・23条)。これらの監督処分は、行政規則レベルで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者がした違反行為に対して行うこととされています(監督処分基準2-1)。
- イ 正しい。**賃貸住宅管理法では、特定転貸事業者のみならず特定賃貸借契約の勧誘者に対して、誇大広告の禁止、不当な勧誘の禁止などの規制をしています。したがって、特定賃貸借契約の勧誘者に該当すれば、法の規制対象となれます。
なお、特定賃貸借契約の規制上の勧誘者とは、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とされ、特定転貸事業者を委託を受けた者のほか、明示的に勧誘を委託されていないが、特定転貸事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、資本関係も問いません(FAQ-事業関連(サブリース)(1)No.1)。
- ウ 誤り。**賃貸住宅管理者の登録が効力を失ったとき、又は登録を取り消されたときであっても、その賃貸住宅管理者や一般承継人は、その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においては賃貸住宅管理者とみなされます。したがって、管理者として業務を実施することができます(管理業法27条)。
- エ 正しい。**現に賃貸住宅管理業を営んでいない者も登録を受けることは可能です。ただし、登録を受けた賃貸住宅管理者が登録後**1年以内**に業務を開始しない、または引き続き**1年以上**業務を行っていない場合、国土交通大臣はその登録を取り消すことができます(管理業法23条2項)。

したがって正しいものは「3つ」です。

問31

正解 1 

[賃貸住宅管理業者]

- [誤り]**。無償で管理業務を委託されている場合でも、事業スキーム全体を鑑みて事業性の有無が判断されます。このため、無償であっても営利性があると認められ、かつ賃貸住宅を200戸以上管理している場合は、賃貸住宅管理業者の登録を受けることが必要です (FAQ-登録関連(3)No.8)。
- 正しい**。200戸以上の賃貸住宅の維持保全を行う業務を行っていない事業者は、管理業法における賃貸住宅管理業者に該当しません。したがって、200戸以上の特定賃貸借契約を締結している特定転貸事業者であっても、維持保全の管理戸数が200戸未満であれば賃貸住宅管理業者の登録をする義務はありません (FAQ-登録関連(3)No.10)。
- 正しい**。賃貸住宅管理業とは、委託を受けて賃貸住宅の維持保全及び家賃等の金銭の管理を行う事業をいいます (管理業法2条)。事務所などのように事業の用に供される物件は、この要件に該当しないため管理戸数に含まれません。したがって、管理戸数は100戸となり、登録が任意の規模に該当します (管理業法規則3条)。
- 正しい**。賃貸住宅管理業の登録基準として「財産及び損益の状況が良好であること」があり、これは行政規則上、①登録申請日を含む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、②支払不能に陥っていない状態をいうものとされています。このため、いわゆる債務超過の状態にある場合は登録を受けることができません。ただし、債務超過の状態にある場合でも、①直前2期に当期純利益が生じている場合や、②負債の合計から代表者からの借入金を控除す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取り扱われるため、登録拒否事由に該当しないこととなります (解釈運用の考え方-第6条第10号関係)。

したがって誤っている記述は[1]です。

問32

正解 3 

[賃貸住宅管理業者]

- 正しい**。賃貸住宅管理業とは、賃貸住宅の賃貸人からの委託を受けて賃貸住宅の維持保全を行うこと、**維持保全業務と併せて**家賃等の金銭の管理を行うことをいいます。したがって、家賃等の管理業務のみを行っており、維持保全業務について媒介、取次ぎ、代理を含めて行っていない場合には、賃貸住宅管理業には該当しません (管理業法2条2項)。
- 正しい**。賃貸住宅の維持保全とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分について、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。賃貸住宅の賃貸人からの委託を受けて賃貸住宅の点検・清掃・修繕を行っているものであれば、家賃等の管理業務を行っていなくても賃貸住宅管理業に該当します (解釈運用の考え方-第2条第2項関係)。

ば、家賃等の管理業務を行っていなくても賃貸住宅管理業に該当します (解釈運用の考え方-第2条第2項関係)。

- [誤り]**。法定の賃貸住宅の維持保全には、入居者のクレーム対応は含まれていません。賃貸住宅の賃貸人からの委託を受けて賃貸住宅の点検・清掃・修繕を行っているのであれば、クレーム対応を行っていても賃貸住宅管理業に該当します (管理業法2条2項)。
- 正しい**。賃貸住宅の維持保全とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分について、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当たらないため、賃貸住宅管理業に該当しません (FAQ-定義関連(2)No.3)。

したがって誤っている記述は[3]です。

問33

正解 1 

[特定転貸事業者]

- [正しい]**。勧誘者とは、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有し、当該特定転貸事業者の特定賃貸借契約の締結に向けた勧誘を行う者をいいます。契約の内容や条件等に触れずに単に事業者を紹介する行為は、勧誘に含まれないので、管理業法における勧誘者の規制は適用されません (解釈運用の考え方-第28条関係)。
- 誤り**。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ため、管理業法における勧誘者の規制に服することになります (解釈運用の考え方-第28条関係)。
- 誤り**。特定転貸事業者からの委託を受けたかどうかは、明示的に勧誘を委託された場合だけではなく、勧誘を行うよう依頼をされている・任されている場合も含み、依頼の形式や資本関係を問いません。したがって、口頭で勧誘を依頼された者も勧誘者に該当し、管理業法における勧誘者の規制に服することになります (解釈運用の考え方-第28条関係)。
- 誤り**。勧誘行為とは、オーナーとなろうとする者が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ます。最終的には個別案件ごとの判断となりますが、不特定多数の者に向けられた広告であっても、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、勧誘に該当する可能性があります。したがって、特定転貸事業者から勧誘の委託を受けた者がこのような広告を行った場合、管理業法における勧誘者の規制に服することになります (FAQ-事業関連 (サブリース) (1)No.5)。

したがって正しい記述は[1]です。

問34

正解 2 

[特定転貸事業者]

- 1 正しい。** 誇大広告等とは、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相違があるものをいいます。したがって、事実との違いがあっても、それが誘引されると判断されない程度であれば、誇大広告等には該当しません(解釈運用の考え方-第28条関係)。
- 2 [誤り]。** 「家賃保証」や「空室保証」と表示するときは、その文言に隣接する場所に、①定期的な家賃の見直しがある場合にはその旨、②借地借家法32条の借賃減額請求により減額される可能性があることを明確に表示しなければなりません。本肢は、借賃減額請求についての記載がないため、誇大広告等に該当します(FAQ-事業関連(サブリース)(2)No.3)。
- 3 正しい。** 「〇年間借上げ保証」と表示するときは、①保証期間中であっても業者側から解約する可能性があることや、②オーナーから中途解約は借地借家法の正当事由が認められる場合でなければできない旨を表示する必要があります。この記載がない広告は誇大広告等に該当します(サブリースガイドラインP11)。
- 4 正しい。** 実際にはサブリース業者が実施しない維持保全の業務を実施するかのような表示をしている広告は、優良誤認表示に当たり誇大広告等に該当します。「入居者のトラブルにつき24時間対応」が事実と異なれば、誇大広告等に該当します(サブリースガイドラインP13)。

したがって誤っている記述は[2]です。

問35

正解 2 

[特定転貸事業者]

- 1 適切。** 特定賃貸借契約を締結・更新させ、または申込の撤回や解除を妨げるため、相手方を威迫する行為は禁止されています。本肢の声を荒げて面会を強要する行為は、まさに威迫に当たるため禁止されます(管理業法規則44条1号)。
- 2 [不適切]。** 特定賃貸借契約の相手方の判断に影響を及ぼすことになる重要なものについて、故意に事実を告げなかった、または事実と異なることを告げた場合には、不当勧誘行為に該当します。契約の更新又は解除に関する事項は、上記の重要なものに含まれます。特定賃貸借契約には借地借家法が適用され、中途解約条項があったとしても正当事由がなければ賃貸人から解約することはできないため、「いつでも中途解約できる」という告知をした場合、不当勧誘行為に該当します(解釈運用の考え方-第29条関係)。
- 3 適切。** 不当勧誘行為等の規制は、特定賃貸借契約の相手方のみならず、相手方となろうとする者に対して行った行為にも適用されます。また、実際に契約が締結されたか否かは問いません(解釈運用の考え方-

第29条関係)。契約期間に発生する維持保全に関する事項は、事実の不告知・不実告知の対象となる重要なものに含まれるので、事実と異なる告知をした場合、不当勧誘行為に該当します(管理業法29条)。

- 4 適切。** 建設業者や不動産業者が、特定賃貸借業者による借上げを前提に、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特定賃貸借契約のリスクを十分に認識できるようにしなければなりません。購入や建設の契約を締結してからサブリース契約のリスクを知っても遅いためです(FAQ-事業関連(サブリース)(4)No.6)。

したがって不適切な記述は[2]です。

問36

正解 3 

[特定転貸事業者]

- 1 正しい。** 特定賃貸借契約を締結しようとする場合、特定賃貸借契約重要事項説明を行わなければなりません。これは、賃貸住宅管理業務の委託を受けている物件であっても変わりはありません(管理業法30条)。
- 2 正しい。** 特定賃貸借契約の相手方が、相続や建物のオーナーチェンジ等で変更となった場合には、特定転貸事業者(サブリース業者)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とされています(FAQ-事業関連(サブリース)(4)No.18)。相続人は、賃貸借契約の内容のついて知らないことも多いでしょうから、重説もしたほうがより良いと考えられます。

本肢は適切肢となっておりますが疑問符が付きます。FAQ(令和4年1月26日)では「新たな賃貸人に重要事項説明及び書面の交付を行う必要があります」とされていたところ、FAQ(令和5年3月31日)及び解釈運用の考え方(令和5年3月31日)では「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」と変更されました。書面を交付するのが望ましいというのが法令基準日における取扱いであって、重説を行うことまでは求められていないためです。出典元の情報を求めます。

- 3 [誤り]。** 法の施行前に締結された特定賃貸借契約(マスターリース契約)について、契約内容を変更しない限りは、法の施行後に更新をしたとしても改めて重要事項説明等を行う必要はありません(FAQ-事業関連(サブリース)(4)No.16)。
- 4 正しい。** 肢2と同様です。特定賃貸借契約の相手方が、相続や建物のオーナーチェンジ等で変更となった場合には、特定転貸事業者(サブリース業者)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とされています(FAQ-事業関連(サブリース)(4)No.18)。

したがって誤っている記述は[3]です。

問37

正解 2 

[特定転貸事業者]

特定賃貸借契約重要事項説明の内容は次のとおりです。

特定賃貸借契約重要事項説明の内容
・ 特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所
・ 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅
・ 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
・ 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項
・ 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（敷金がある場合も同様の説明が必要）
・ 特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項
・ 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
・ 責任及び免責に関する事項
・ 契約期間に関する事項
・ 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
・ 転借人に対する賃貸住宅の維持保全の実施方法の周知に関する事項
・ 特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項
・ 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
・ 借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要

- 1 正しい。**「特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅」が重説の対象となっており、具体的には、賃貸住宅の所在地、名称、構造、面積、住戸部分、その他の部分、建物設備、附属設備等について記載し、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2(2)）。
- 2 [誤り]。**賃貸人が賠償責任保険へ加入することが契約内容となっている場合は、「責任及び免責に関する事項」としてその旨を記載し、説明しなければなりません、本肢は「しない場合」なので記載する必要はありません（解釈運用の考え方-第30条関係2(8)）。
- 3 正しい。**「維持保全の実施状況の報告に関する事項」が重説の対象となっており、具体的には、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について記載し、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2(6)）。
- 4 正しい。**「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」が重説の対象となっており、家賃が契約期間中変更されることがないと賃貸人が誤認することがないように、家賃改定のタイミング及び借賃が減額される場合があることを記載し、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2(3)）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問38

正解 3 

[特定転貸事業者]

- 1 正しい。**特定賃貸借契約重要事項説明書の記載内容として「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」があります。具体的には、特定転貸事業者が行う維持保全の具体的な内容や設備ごとに、賃貸人と特定転貸事業者のどちらが、それぞれの維持や修繕に要する費用を負担するかについて記載し、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2(5)）。
- 2 正しい。**特定賃貸借契約重要事項説明書の記載内容として「損害賠償額の予定又は違約金に関する事項」があります。具体的には、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記載し、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2(7)）。
- 3 [誤り]。**定期建物賃貸借では、借借人から借賃の減額請求ができない旨の特約も有効に定めることができます（借地借家法38条9項）。このため、定期建物賃貸借として特定賃貸借契約を締結する場合、①特定転貸事業者から家賃の減額を請求できない特約を定められること、②契約期間の満了をもって契約を終了できること、③賃貸人からの途中解約は原則としてできないこと、を重説の内容として記載し、説明する必要があります（解釈運用の考え方-第30条関係2(14)）。
- 4 正しい。**維持保全の実施状況の報告に関する事項」が重説の対象となっており、記載内容は賃貸人が費用負担について誤認しないように明確に記載する必要があります。賃貸人負担となる経年劣化や通常損耗の修繕費用がある場合には、どのような費用が賃貸人負担になるかについて具体的に記載し、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2(5)）。

したがって誤っている記述は[3]です。

問39

正解 4 

[管理業務の受託]

- 1 正しい。**維持保全の実施方法に関して、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する条項があります（10条4項）。
- 2 正しい。**特定賃貸借標準契約書は一定の条件を満たせば、サブリース業者が物件を転貸することを承諾する条項があります。ただし、どのような場合であれ、反社会的勢力に賃借権を譲渡すること、反社会的勢力に物件を転貸することを禁じる内容となっています（8条2項・9条1項）。
- 3 正しい。**管理業務の一部である清掃業務を第三者に再委託することは可能です。管理受託の内容として管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、自らで再委託先の指導監督を行うことによ

り、管理業務の一部について再委託を行うことができます。なお、全部を一括して再委託することはできません(10条2項)。

- 4 [誤り]。貸主は、必要があると認めるときはいつでも、借主であるサブリース業者に対して維持保全の実施状況に関して報告を求めるとか、維持保全の関係書類の提示を求めるとできるとする条項があります(13条2項)。したがって、定期報告の期日以外でも、貸主からの請求があれば、維持保全の実施状況について報告をしなければなりません。

したがって誤っている記述は[4]です。

問40

正解 2 

[借主の募集]

- 1 不適切。居住用不動産において自然死等以外の死が発生、または特殊清掃等を伴う自然死等が発覚してから3年以内の場合、宅地建物取引業者は、借主や買主となろうとする者に当該死を告知する義務があります。3年以内の期間内に入退去があったとしても告知義務は免除されません。
- 2 [適切]。借主や買主となろうとする者が、日常生活において通常使用する共用部分で自然死等以外の死が発生、または特殊清掃等を伴う自然死等が発覚した場合、当該死を告知する義務があります。
- 3 不適切。取引対象となっている対象不動産の隣接住居で自然死等以外の死が発生、または特殊清掃等を伴う自然死等が発覚した場合には、原則として、3年以内であっても告知義務はありません。
- 4 不適切。死の告知は、原則として死の発生又は発覚から3年以内に限り義務付けられます。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についてはこの限りではないので、当該死が社会的影響のある事件によるものであった場合には、たとえ3年を経過していても告知する義務があります。

したがって適切な記述は[2]です。

参考：人の死の告知に関するガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>

問41

正解 1 

[借主の募集]

本対応指針は、障害者差別解消法の規定に基づき、国土交通省が所管する事業の事業者が差別の解消に向けた具体的取組を適切に行うために必要な事項について、障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本方針を定めたものです。賃貸住宅管理業や宅地建物取引業や国土交通省所管の事業なので、本対応指針に準拠した業務が求められます。

基本的な考え方としては、障害者に対して、正当な理由なく、障害を理由として、財・サービスや各種機会の提供を拒否すること、場所・時間等を制限すること、障害者でない者に対しては付かない条件を付けることなどにより、障害者の権利利益を侵害することが禁止されます。

- 1 [誤り]。客観的にみて正当な理由がないにもかかわらず、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ます。
- 2 正しい。物件一覧表や物件広告に「障害者不可」「障害者お断り」などと記載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します。
- 3 正しい。障害の状況等を考慮した適切な物件紹介や適切な案内方法等を検討するため、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、権利・義務の保護にあたるため不当な差別的取扱いに該当しません。
- 4 正しい。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します。

したがって誤っている記述は[1]です。

参考：障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針

<https://www.mlit.go.jp/common/001180785.pdf>

問42

正解 1 

[賃貸不動産経営管理士]

- 1 [適切]。賃貸不動産経営管理士試験は、管理業法が定める業務管理者としての事務を行うのに必要な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として、国土交通大臣の登録を受けて実施されています。本試験に合格し、賃貸不動産経営管理士協議会に賃貸不動産経営管理士として登録を受けた者は、法が定める業務管理者の要件を満たすこととなります(告知378号)。
- 2 不適切。業務管理者は、①管理受託契約前重要事項説明、②管理受託契約書面、③維持保全の実施、④家賃等の管理、⑤帳簿の備え付け、⑥定期報告、⑦秘密保持、⑧入居者からの苦情の処理等、について管理監督を行うことが職務となっています。業務管理者自らが行うことは義務付けられていません(管理業法12条1項)。
- 3 不適切。肢2と同様です。業務管理者の職務は賃貸住宅管理に関する業務の管理監督を行うことです。業務管理者自らが行うことは義務付けられていません。
- 4 不適切。家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理は、業務管理者による管理監督が必要となる法定業務です。しかし、業務管理者自らが行うことは義務付けられていません。一方、原状回復は一般業務

であり、特に法に規定がありませんが、賃貸不動産経営管理士の役割として一般業務の管理監督についても行うことが望ましいと言えます。

したがって適切な記述は[1]です。

問43

正解 4 

[賃貸不動産経営管理士]

- 1 適切。**賃貸管理業務に関して相手方に交付する書面を作成したときは、書面の内容の信頼性を確保する等の観点から、当該書面に賃貸不動産経営管理士の記名をし、口頭で説明することが望ましいとされています。
- 2 適切。**賃貸不動産経営管理士は、賃貸事業の支援業務において予算と実績の差異を把握し、目標予算の達成が難しくなった場合には、賃貸住宅の管理運営の専門家としての能力を活用して、収益向上と必要経費の削減の対応策を検討し、賃貸人に提言していくことが求められます。
- 3 適切。**賃貸不動産経営管理士は、賃貸人から物件の経営を委託された専門家であり、賃料水準の低下や空室期間の長期化などの状況下においても、利益を安定させ、増加させるための方策を賃貸人に提案していくことが求められます。この提案は、改善提案書と長期従前計画書を含む「物件状況報告書」の形で具現化されることが望ましいとされています。
- 4 [不適切]。**5～10年程度の将来では短すぎます。長期修繕計画の設定は、30年以上かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とされています。このため長期修繕計画書では、10～30年程度の将来について、いつ、何を、どのように、どのくらいの費用で修繕するかを示さなければなりません。

したがって不適切な記述は[4]です。

問44

正解 3 

[借主の募集]

- 1 適切。**間取り図は、賃貸借契約の募集において重要な要素であり、実際とは異なる情報を掲載した場合、不当表示に問われたり後々のトラブルに発展する可能性があります。このため業者が作成した間取り図は、掲載前に賃貸人にも確認してもらう必要があります。
- 2 適切。**募集広告に「新築」と表示する場合には、建築工事完了後1年未満であって、居住の用に供されたことがないという意味で使用しなければなりません。
- 3 [不適切]。**貸室の玄関ではありません。マンションやアパートなどの集合住宅から各種施設までの距離又は所要時間を表示する際には、当該建物の出入口を起点とし、各種施設の出入口を着点とし

て求めた値を使用しなければなりません。

- 4 適切。**事業者は、継続して物件に関する広告その他表示をする場合において、当該広告その他の表示内容に変更があったときは、速やかに修正し、またはその表示を取りやめなければなりません。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した場合、物件は存在するが、実際には取引の対象となりえない物件に関する表示として、宅地建物取引業法で規制されるおとり広告とされる場合があります。

したがって不適切な記述は[3]です。

問45

正解 1 

[税金]

- 1 [不適切]。**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なく、贈与時の価額です。相続時精算課税制度は、特定贈与者（60歳以上の父母）から贈与により財産を取得した18歳以上の受贈者にかかる贈与税が、受贈した財産の累積が2,500万円分まで非課税になる制度です。本制度により贈与を受けた財産は、相続時に贈与時の価額で相続財産に合算されます。
- 2 適切。**代襲相続が生じるのは、相続人となるべきだった人が死亡・廃除・欠格によって相続人でなくなった場合です。相続を放棄した場合、その者は最初から相続人ではなかったとみなされるため、たとえその者に子がいても代襲相続は生じません。
- 3 適切。**相続税の課税対象となる課税遺産総額は、相続税の課税価格の合計額から遺産に係る基礎控除額を控除して求めます。遺産に係る基礎控除額は「3,000万円+600万円×法定相続人の数」で計算するため、本肢のように法定相続人が4人であれば「3,000万円+600万円×4人=5,400万円」となります。
- 4 適切。**小規模宅地等の特例は、相続開始時点で被相続人の事業用又は居住用で使用されていた宅地のうち、一定面積までの部分について相続税の課税価格に算入すべき額を減額する制度です。被相続人の賃貸住宅事業の用に供されていた土地は、貸付事業用宅地等として、200㎡までの部分について相続税の算入すべき額が50%減額されます。

用途	区分	限度面積	減額割合
事業用	特定事業用宅地等	400㎡	80%
	特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
	貸付事業用宅地等	200㎡	50%
居住用	特定居住用宅地等	330㎡	80%

図 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例（平成27年1月1日以後）

したがって不適切な記述は[1]です。

問46

正解 2 

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。制振（制震）構造とは、地震エネルギーを熱エネルギーに変換して吸収する制震部材（ダンパー）を設置することにより、地震の揺れを低減、制御する構造です。
- 2 [不適切]。超高層ビルや塔状の建物では、強風で上層階が揺れることがあり風揺れと呼ばれています。制振（制震）構造は、制振ダンパーの動きで上階の風揺れを緩和させられることから、超高層の建物や塔状の建物の耐震補強方法としては有力な候補となります。
- 3 適切。免震構造は、基礎と建物本体との間に免震ゴムなど免震装置を設置して、地震の揺れが建物に直接伝わらないようにすることで、地震の揺れを低減する構造のことをいいます。
- 4 適切。免震構造の免震装置部分は、定期的な点検と維持管理が必要です。マンションやビルなどの建物の免震装置の点検は法的義務ではありませんが、定期的な点検の実施が推奨されています。

したがって不適切な記述は[2]です。

問47

正解 4 

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。ウォーターハンマー現象とは、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異常音を発生させる現象のことです。この現象により、器具に負担がかかり破損や漏水の原因となります。
- 2 適切。給水管内に発生する錆による赤水や腐食障害防止のため、腐食しにくい給水配管を使用する必要があります。給水配管には、硬質塩化ビニル鋼管、ポリエチレン粉体ライニング鋼管、ステンレス鋼管、銅管、合成樹脂管などが使用されます。
- 3 適切。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をいいます。クロスコネクション接続は、水道水の汚染や公衆衛生上の被害などのおそれがあるため、水道法で禁止されています。
- 4 [不適切]。本肢は高置（高架）水槽方式の説明です。直結直圧方式は、受水槽やポンプを介さず、水道本管から分岐した給水管を通じて、各住居に直接給水する方式です。

したがって不適切な記述は[4]です。

問48

正解 1 

[賃貸管理総論]

- ア 適切。空き家の有効活用方法として、賃貸不動産としての利用は有力な選択肢となります。しかし、賃貸不動産化を阻害する要因として、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、②修繕義務の所在など契約関係について特別な取扱いが考慮される場合がある、③現在賃貸市場に供給されていない不動産である、④所有者が昔からの家の活用に消極的である、⑤市街化調整区域のため住宅以外の用途変更が困難であることなどがあり、課題への対応が求められています。
- イ 適切。住宅確保要配慮者居住支援協議会は、住宅セーフティネットの規定に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう推進する組織です。地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体が構成員となっており、課題解決の検討や住宅情報の提供等の支援が実施されています。
- ウ 適切。住生活基本計画（令和3年3月19日閣議決定）では、以下の8つの目標が定められました。
 - ① 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
 - ② 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
 - ③ 子どもを産み育てやすい住まいの実現
 - ④ 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
 - ⑤ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
 - ⑥ 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
 - ⑦ 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
 - ⑧ 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
- エ 適切。「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)では、官民共通の目標として以下の7点が定められました。
 - ① 「ストック型社会」の実現
 - ② 安全・安心な不動産取引の実現
 - ③ 多様なライフスタイル・地方創生の実現
 - ④ エリア価値の向上
 - ⑤ 新たな需要の創造
 - ⑥ すべての人が安心して暮らせる住まいの確保
 - ⑦ 不動産教育・研究の充実

したがって不適切なものは「なし」です。

問49

正解 2 

[税金]

1 **適切**。住宅（貸付期間1か月未満のものを除く）の貸付けは消費税の課税取引であり、当該賃料は消費税の非課税売上となります。事務所・店舗などの事業用貸付けによる賃料は課税売上です。

2 **[不適切]**。所得税や住民税は、必要経費に含めることはできません。これに対して、事業税、賃貸住宅に係る固定資産税、都市計画税、印紙税等は必要経費に含めることができます。

3 **適切**。住宅用地については固定資産税を軽減する措置があり、この措置は賃貸住宅の敷地にも適用されます。小規模住宅用地（1戸当たり200㎡以下の部分）の固定資産税の課税標準は通常の6分の1、それを超える部分は通常の3分の1となります。

小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	課税標準（固定資産税評価額）の6分の1
一般住宅用地 (200㎡超の部分)	課税標準（固定資産税評価額）の3分の1

図 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例

4 **適切**。インボイス制度を機に免税事業者からインボイス発行事業者として消費税の課税事業者になった場合、コストや事務負担の増加を考慮して、インボイス制度の開始から3年間、納付税額を課税売上に係る消費税額の2割とできる特例制度が設けられています（いわゆる2割特例）。例えば課税売上が500万円（すべて消費税率10%）だとすると、納付消費税額は「550万円÷10/110×20%=10万円」となります。

したがって不適切な記述は[2]です。

問50

正解 2 

[証券化業務]

1 **正しい**。不動産証券化の仕組みでは、事業活動の実態を有さず、不動産の所有と証券の発行及び投資家への利益の配分など限定された管理活動だけを行う「器（ビークル）」が利用されます。ビークル（vehicle）は「乗り物」という意味で、利益を投資家に運ぶ媒体であることからこの名称で呼ばれています。このような特定の目的で設立される事業体を総称してSPV（Special Purpose Vehicle）といい、SPVのうち会社形態であるものをSPC（Special Purpose Company）といいます。不動産証券化において、ビークルを用いる理由は、①一定の条件を満たすことにより法人税の課税を受けずに利益を投資家に配分できる、②関係会社の倒産の影響がビークルが保有する不動産に及ばないようにする、③リスクとリターンの明確化などがあります。

2 **[誤り]**。不動産証券化には、流動化型（資産流動化型）とファンド型の2つのタイプがあります。お金を集めてから、投資対象が決まるのはファンド型の特徴です。J-REITなどがファンド型の不動産証券化に該当します。

流動化型（資産流動化型）

最初から投資対象が決まっいて、その計画に基づいて投資家から資金を集める。投資期間が決まっており、投資家はビークルの解散により投下資金を回収する

ファンド型

まず投資家から資金を集めてから、投資対象を決める。投資期間は決まっておらず、投資家は証券を市場で譲渡することにより投下資金を回収する

3 **正しい**。デットによる投資とは、貸付金や社債など利息の支払いや元本の償還があるタイプの投資です。これらは利益の配分より優先されるため安全性が高い反面、リターンは利息に限られるため、ローリスクローリターンと言えます。一方、エクイティ（資本の提供）による投資は、リターンが安定しない反面、上手くいったときに得られるリターンは大きくなるという特性の違いがあります。

4 **正しい**。ノンリコースローンとは、債務不履行に陥った時の責任財産を特定の事業や資産に限定するローン形式をいいます。投資家からすれば投下資本を回収できないリスクが高まりますが、その分利息が高く設定されます。

したがって誤っている記述は[2]です。