

賃貸不動産経営管理士資格試験
過去問題 完全解説

令和6年試験

© chintaikanrishi-siken.com 2025 〈無断転載を禁じます〉
メンバーシップ特典



問1

正解 1 

[賃貸住宅管理業者]

- 1 [適切]。管理受託契約に係る重重要事項説明は、管理受託契約を締結しようとする賃貸住宅管理業者の従業員が行う必要があります。このため、別の賃貸住宅管理業者の従業員に委託することはできません（FAQ-事業関連（受託管理）(2)No.2）。
- 2 不適切。管理受託契約の契約の相手方が、管理受託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である場合、重要事項に係る書面交付及び説明は不要となります（管理業法13条1項）。具体的には次の8つの場合です。
- 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（委託者等が①～④までのいずれかに該当する場合に限る）
 - 7 独立行政法人都市再生機構
 - 8 地方住宅供給公社

独立行政法人都市再生機構は専門的知識及び経験を有すると認められる者に含まれるため、管理受託契約に係る重要事項説明は必要ありません（管理業法規則30条）。

- 3 不適切。業務管理者の職務は、管理受託契約に係る一定の事務について管理・監督を行うことであり、独占業務はありません。管理受託契約に係る重要事項説明についても、業務管理者の管理・監督の下、その賃貸住宅管理業者の業務管理者ではない従業員に行わせることができます（FAQ-事業関連（受託管理）(2)No.5）。ただし、業務管理者又は一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者が行うことが推奨されています。
- 4 不適切。管理受託契約に係る重要事項説明は、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要があります。本肢の場合、親会社の従業員が実施しなければなりません。したがって、子会社に重要事項説明を代行させることは認められません（管理業法13条1項）。

したがって適切な記述は[1]です。

問2

正解 1 

[賃貸住宅管理業者]

- 1 [誤り]。解釈運用の考え方-別添1の管理受託契約に係る重要事項説明書の書式では、賃貸住宅管理業者の情報として以下の事項を記載する必要があります。重要事項の説明者に加え、業務管理者の氏名も記載することとされています（解釈運用-別添1第一面）。
- 1 賃貸住宅管理業者の商号（名称）、代表者、住所、連絡先、登録年月日、登録番号

- ② 説明をする者の氏名、事務所住所、連絡先、資格
- ③ 業務管理者の氏名、事務所住所、連絡先、証明番号又は登録番号

- 2 **正しい**。管理受託契約に係る重要事項説明書には、賃貸人が賃貸住宅管理業者に支払う報酬並びに支払時期及び方法について記載しなければなりません（管理業法規則31条4号）。報酬額の支払いについて、賃借人からの家賃等から管理報酬を相殺して賃貸人に送金する場合は、その旨の記載と説明が必要とされています（解釈運用-別添1第四面）。
- 3 **正しい**。管理受託契約に係る重要事項説明書には、報酬額に含まれない必要であって賃貸住宅管理業者が通常必要とするものを記載する必要があります（管理業法規則31条5号、解釈運用-別添1第四面）。具体的には、賃貸住宅管理業者が管理業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費や、空室管理費等が想定されます。
- 4 **正しい**。法定の定期報告は、①報告の対象となる期間、②管理業務の実施状況、③管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況について、1年を超えない期間ごとに実施します。解釈運用の考え方では、これ以外の事項についても賃貸人の求めに応じて報告することが望ましいとされており、別添1の重要事項説明書の書式には、定期報告に関する事項として「委託者は必要があると認められるときは、賃貸住宅管理業者に対して管理業務の実施状況に関して報告を求めることができる」と記載されています（解釈運用-別添1第四面）。

したがって誤っている記述は[1]です。

問3

正解 3  難しい

[賃貸住宅管理業者]

- 1 **不適切**。管理受託契約を締結しようとするときには、新たに契約を締結しようとする場合だけでなく、現在の管理受託契約を変更する契約を締結しようとする場合も含まれます。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を行わなくても差し支えないとされています（解釈運用-第13条関係1）。
- したがって、賃貸住宅管理業者の商号を変更するだけであれば、契約締結時の書面の交付を行う必要はありません。
- 2 **不適切**。管理受託契約に係る重要事項説明では、第三者に委託する管理業務の内容、再委託予定者を記載し説明することになっています。重要事項説明時から再委託先が変更となったとしても、再委託先の変更は形式的な変更であるため、変更時に改めて重要事項説明を実施する必要はありません。ただし、再委託先が変更する度ごとに書面又は電磁的方法により賃貸人に知らせる必要があります（FAQ-事業関連（受託管理）(2)No.15）。
- 3 **[適切]**。契約期間中や契約更新時に重要事項説明の対象事項について変更しようとするときは、変更のあった事項についてのみ、重要事項説明と契約締結時書面の交付を行えば足ります。しかし、管理業法施行前に締結された管理受託契約で重要事項説明・契約締結時書面の交付を行っていない場合は、変更時に全ての事項について重要事項説明・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.14・No.15)。

本肢では、法施行前に締結された管理受託契約ですが、法施行後に全ての事項について管理受託契約重要事項説明を行っているので、変更対象となる報酬に関する部分だけを説明すれば問題ありません。

- 4 **不適切**。重要事項説明から契約締結までは1週間程度の期間をおくことが望ましいとされています。ただし、契約期間中や契約更新時における重要事項の変更については、**説明の相手方が承諾した場合に限り**、説明から契約締結まで時間をおかないこととすることができます(解釈運用-第13条関係1)。
したがって、委託者の承諾がない場合には、説明の後、直ちに變更契約を締結することはできません。

したがって適切な記述は[3]です。

問4

正解 3  難しい

[賃貸借契約]

- 1 **適切**。本肢のように、賃料未払いに対して「賃貸物件を施錠できる」「部屋の鍵を交換できる」など、法的手続きによらず自力救済できる旨を定めた特約は、公序良俗に反し、無効とされます。
- 2 **適切**。建物の賃貸人が差押えを受け、または破産手続開始の決定を受けたときに直ちに契約解除できる旨の特約は、賃貸人からの解約を制限する借地借家法の趣旨に反し、借主に不利なものであるため無効とされます(最判昭43.11.21、借地借家法30条)。
- 3 **[不適切]**。被保佐人が行う賃貸借契約は、その契約期間が民法における短期賃貸借の期間を超えるとときに保佐人の同意が必要です。短期賃貸借の限度期間は、山林10年、山林以外の土地5年、建物3年、動産6カ月なので、2年の建物賃貸借は保佐人の同意を得ずに行うことができます(民法13条1項9号、民法602条)。また、同意なく行われた法律行為は取消しの対象となるのであって、無効にはなりません。この点でも間違っています。
- 4 **適切**。期間の定めのある普通建物賃貸借では、期間満了の1年前から6月までの間に正当事由をもって更新しない旨の通知をしなければ、従前の契約と同一の条件で契約は更新されます(借地借家法26条)。期間満了をもって自動解約する特約は、上記の規定よりも借主に不利であるため、借地借家法の強行規定により無効とされます(借地借家法30条)。期間満了で契約終了させるためには定期建物賃貸借を利用する必要があります。

したがって不適切な記述は[3]です。

問5

正解 2  普通

[管理業務の受託]

- 1 **正しい**。委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる諾成契約です(民法643条)。当事者の意思の合致のみ契約が成立するため、書面によらず口頭でも委任契約は有効となります。

- 2 **[誤り]**。委任契約の解除をした場合、その解除は、将来に向かってのみその効力を生じます（民法652条）。契約当初に遡って解除の効力が生じるわけではありません。
- 3 **正しい**。委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者又はその相続人・法定代理人は、委任者又はその相続人・法定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければなりません（民法654条）。
- 例えば、賃貸住宅管理業者が受任していた管理受託契約が終了した場合であっても、委任者である賃貸物件オーナーが必要な対応を開始できるまでの間、緊急性の高い業務（水漏れや設備故障など）については管理業者が必要な対応を行うことが求められます。
- 4 **正しい**。受任者は、次のいずれかに当てはまる場合は、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができます（民法648条3項）。
- ① 委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき
 - ② 委任が履行の途中で終了したとき
- 本肢は①に該当するので、定めた報酬のうち履行済みの割合に相当する額の報酬を請求することができます。

したがって誤っている記述は[2]です。

問6

正解 4  やや難

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 **適切**。指針は、共同住宅の窓に関する計画・設計に関して、侵入防止の観点から次のように規定しています。

接地階等の住戸の窓

補助錠、面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を講じたものとする。また、破壊が困難なガラスを使用したものとするのが望ましい

共用廊下等に面した住戸の窓

面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を講じたものとする

- 2 **適切**。指針は、共同住宅の玄関扉に関する計画・設計に関して「破壊及びピッキングが困難な構造を有する錠等を設置したものとする」と規定しています。これは接地階等であるかどうかにかかわらず同様の内容です。
- 3 **適切**。指針では、共用部分の設計として各部位の照明設備に必要とされる照度を次のように定めています。

50ルクス以上（10m先の人の顔・行動が明確に識別できる）

共用玄関、共用メールコーナー、共用玄関の存する階のエレベーターホール、エレベーターのかご内

20ルクス以上（10m先の人の顔・行動が識別できる）

共用玄関以外の共用出入口、その他の階のエレベーターホールの照明設備、共用廊下・共用階段の照明設備

3ルクス以上（4m先の人の挙動・姿勢等が識別できる）

自転車置場・オートバイ置場、駐車場の照明設備、通路、児童遊園・広場又は緑地等

エレベーターのかご内の照明設備は、平均水平面照度において50ルクス以上を確保できるものとして定められています。

- 4 **[不適切]**。20ルクスではありません。共用メールコーナーの照明設備は、平均水平面照度において**50**ルクス以上を確保できるものとして定められています。共同住宅の全員が利用する場所は**50**ルクス以上、一部の人が利用する場所は**20**ルクス以上と押さえ分けましょう。

したがって不適切な記述は[4]です。

問7

正解 4



[建物管理の実務]

- 1 **適切**。法定耐用年数は減価償却や税務上の基準であり、実際の設備の寿命や機器の更新時期とは異なることが多々あります。このため、法定耐用年数にとらわれることなく、現場の劣化状況と収支状況を考え併せて、交換・保守・修繕することが求められます。
- 2 **適切**。賃貸住宅では事故や故障の発生を未然に防ぐことで、修繕コストやダウンタイムを抑え、入居者の安全・安心を確保することが求められます。不具合が顕在化してから修繕等を行う事後保全ではなく、事故や不具合の発生前に予防的な処置を行う予防保全の考え方で維持修繕に取り組むことが重要です。
- 3 **適切**。計画性のない部分的補修を繰り返すと、その設備全体の状態を把握しにくくなり、修繕計画が複雑化する可能性があります。特に長期的な維持管理を行う際には、全体的な視点で修繕を進めることが必要です。
- 4 **[不適切]**。事後保全では設備を限界まで使用するため、短期的にはコストを抑えられる場合もありますが、長期的には故障対応の頻度や規模が増大し、かえってコスト負担が大きくなることが一般的です。したがって、経済的な観点からは、事後保全よりも計画的な予防保全の方が望ましいとされています。

したがって不適切な記述は[4]です。

問8

正解 3



[賃貸住宅管理者]

- ア **正しい**。賃貸住宅管理者が行う定期報告において管理業務報告書に記載すべき事項は、①報告の対象となる期間、②管理業務の実施状況、③管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況

及び対応状況、の3つです（管理業法規則40条）。ただし、法定の記載事項以外の事項についても、賃貸人の求めに応じて報告することが推奨されています（解釈・運用-第20条関係1）。

イ 正しい。賃貸住宅管理業者は、**1年**に1回以上及び管理受託契約の満了時に、管理業務報告書を作成し、これを委託者に対して交付して説明しなければなりません（管理業法規則40条）。本説明の方法は問われませんが、賃貸人と説明方法について協議の上、双方向でやりとりできる環境を整え、賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認することが必要です（解釈・運用-第20条関係4）。

ウ 誤り。委託者への定期報告は、次のタイミングで実施する必要があります（管理業法規則40条）。

- ① 管理受託契約を締結した日から**1年**を超えない期間ごと
- ② 管理受託契約の期間の満了後（更新した場合を除く）

管理受託契約が更新されずに終了する場合は、定期報告を行うべき場面です。

エ 正しい。管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、賃貸人とのトラブルを未然に防止する観点からも、当該提供を行う賃貸住宅管理業者において、管理業務報告書のデータを適切に保存するよう努めるものとされています（解釈・運用-第20条関係3）。

したがって正しいものは「3つ」です。

問9

正解 **1** 

[原状回復ガイドライン]

ア 誤り。壁（クロス）の毀損部分の補修は㎡単位での費用負担が望ましいですが、賃借人が毀損させた箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとされています。したがって、一面分び張替え費用を賃借人の負担とすることができます。壁等のクロスの場合、毀損箇所が一部であっても他の面との色や模様あわせを実施しないと商品価値を維持できない場合があるためです。

イ 誤り。喫煙等により居室全体にタバコのヤニや臭いが付着した場合、当該居室全体のクリーニング又は張替え費用を賃借人負担とすることが妥当とされています。したがって、クリーニング費用と張替え費用のいずれも賃借人の負担とすることができます。

ウ 誤り。襖の毀損部分の補修は、㎡単位ではなく1枚単位とされています。したがって、襖1枚分の補修費用を賃借人の負担とすることができます。これは、工事の施工が1枚単位で行われる実体があり、㎡ごとの修繕が実質的に困難だからです。

エ 正しい。フローリングの毀損部分の補修に係る負担単位は原則㎡単位ですが、毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体の補修費用を賃借人の負担とすることができます。

したがって正しいものは「1つ」です。

問10

正解 **2** 

[原状回復ガイドライン]

1 **不適切**。ガイドラインでは、原状回復を次のように定義しています。

賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること

建物の価値が下がったすべての部分を修繕する必要はありません。通常使用や自然による劣化や、賃借人の責任が問えない損耗については、原状回復の対象外となります。

2 **[適切]**。通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等）を賃借人が実施していない場合は、部位もしくは住戸全体のハウスクリーニング費用の全額を賃借人の負担とすることができます。

3 **不適切**。畳表や襖紙、障子紙は、消耗品としての性格が強いので経過年数を考慮しません。したがって、経過年数による負担割合の算定は行いません。

4 **不適切**。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な行われていない場合、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判示されています。このため、雑草・除草及び草刈り等の処分費用を、賃借人の負担とすることができます。

したがって適切な記述は[2]です。

問11

正解 1 
難しい

[賃貸借契約の管理]

ア **正しい**。裁判所は、原告の主張を認める場合でも、被告の資力その他の事情を考慮して特に必要があると認めるときは3年以内の分割払い、支払猶予、遅延損害金免除をする旨の定めをすることができます（民訴法375条1項）。

イ **誤り**。少額訴訟制度は、**60**万円以下の金銭の支払いを請求するための簡易な手続きです（民訴法368条1項）。原状回復費用50万円の支払いを請求することはできますが、明渡しは金銭請求ではないため少額訴訟により請求することはできません。

ウ **誤り**。少額訴訟手続でも、通常の民事訴訟手続と同様に、途中で和解することができます。簡易裁判所では、司法委員が和解を円滑に進めるため補助を行う制度があり、この補助制度は少額訴訟手続も対象となっています（民訴法275条）。なお、1回の審理で判決が言い渡されるという説明は正しいです。

エ **誤り**。少額訴訟では、判決に対して不服がある場合も、控訴することはできません（民訴法377条）。その代わりに、判決をした簡易裁判所への1回だけ異議申立てをすることができます。異議が申し立てられた場合、通常の手続により審理及び裁判が行われますが、その後の判決に対しても控訴は認められていません（民訴法380条）。

したがって正しいものは「1つ」です。

問12

正解 3  難しい

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。応急危険度判定は、都道府県知事などが認定した建築技術者（応急危険度判定士）が、被災した地方公共団体の要請に基づいて実施することが実務上の一般的な手続きです。
- 2 適切。応急危険度判定の結果は、建物の安全性を住民にわかりやすく示すために、建物の出入口など目立つ場所に色分けされたステッカーで掲示されます。具体的には、「危険」は赤色、「要注意」は黄色、「調査済」は緑色で示され、容易に判別できるようになっています。
- 3 [不適切]。地方公共団体の依頼ではありません。被災度区分判定は、建築構造技術者（1級建築士、2級建築士又は木造建築士等）が建物所有者との契約に基づいて地震により被災した建築物を調査し、その被災度を区分するとともに、継続的に使用するための復旧の要否を判定するものです。
- 4 適切。り災証明は、台風等の自然災害により家屋等が被った損害の程度を公的に証明する書類で、被災者からの申請に基づき市町村長により発行されます。り災証明は、被災者が保険の請求や公的支援を受けるための手続きをする際に必要となります。

したがって不適切な記述は[3]です。

問13

正解 2  やや簡単

[建築法規]

- 1 正しい。住宅の居室は、自然採光を確保するため、原則としてその居室の床面積の7分の1以上の開口部を設けなければいけません（建築基準法令19条3項）。
- 2 [誤り]。採光規定は、住宅、学校、病院、診療所、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等に関し適用されます。事務所や店舗用建物は規制対象外です（建築基準法28条1項）。
- 3 正しい。住宅の居室では、採光のために必要とされる開口部の面積は原則7分の1以上とされていますが、床面において50ルクス以上の照度を確保できる照明設備を設置することにより、この割合が10分の1まで緩和されます（建築基準法令19条3項）。
- 4 正しい。採光規定の基準が住居とそれ以外では違うため、事業所等や店舗など住居以外の用途で建てられた建築物を住宅に用途変更する場合は、採光規定の基準をどうクリアするかが課題となることがあります。

したがって誤っている記述は[2]です。

問14

正解 4  やや難

[建築法規]

- 1 **不適切**。全ての壁面ではありません。外装仕上げ材等におけるタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況の調査については、概ね6か月から3年以内に一度の手の届く範囲の打診等に加え、概ね10年に一度、**落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分**の全面的な打診等を行うこととされています。
- 2 **不適切**。10年ごとに行う外壁の全面打診調査は、3年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合、又は別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合は免除されます。
- 3 **不適切**。概ね6か月から3年以内に一度行われる建築物の外壁のタイル等の調査の方法は、次のように規定されています。
- 手の届く範囲をテストハンマーによる打診等により確認する
 - その他の部分は必要に応じて**双眼鏡等による目視により確認**し、異常が認められた場合にあっては、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面的にテストハンマーによる打診等により確認する

上記より、手の届かない部分に関しては双眼鏡等による目視確認が認められています。

- 4 **[適切]**。打診以外の調査方法として、赤外線装置により撮影されたタイル貼り等の被写体表面の熱画像で確認できる表面温度の差によって、建築物外壁のタイル等の浮きの有無や程度を調査する方法（打診と同等以上の精度であることが確認された方法に限る）が認められています。また、一定の実施要領にのっとれば、打診に代えて赤外線装置を搭載した無人航空機（ドローン）による外壁調査も可能です。

したがって適切な記述は[4]です。

問15

正解 3 

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 **適切**。結露とは、暖かい空気中の水分が、冷たい壁・床・天井・窓等に触れて水滴になる現象です。内外の温度差が大きいほど、結露は起こりやすくなります。冬に窓ガラスが曇るのも結露の一種です。
- 2 **適切**。結露は、室内の空気に含まれる水蒸気が多いほど発生しやすくなります。浴室を使用したり、洗濯物を室内に干したりすると空気中に水蒸気が多くなるので、結露が発生しやすくなります。また、石油・ガスファンヒーターなどの水蒸気を発生させる暖房器具等の使用も、結露を誘因する事象と言えます。
- 3 **[不適切]**。結露は、室内の温度が露点温度を下回った場合に発生します。
- 露点温度とは、空気中の水蒸気量と飽和水蒸気量（空気中に保持可能な水蒸気の質量）が等しくなる温度です。空気は暖かいほうが多くの水蒸気を保持できる性質があるので、冷えると保持できる水蒸気量が減ります。温度の低下により空気中に保持できなくなった水蒸気が水滴となる現象が結露です。
- 4 **適切**。窓ガラスや壁・床などの室内の結露を防ぐには室内を乾燥させることが効果的です。加湿器の使用を避け、窓を開ける、換気扇を回すなどの適度な換気を行うことで室内の湿度を下げ、結露を抑制することができます。

したがって不適切な記述は[3]です。

問16

正解 4 

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。火災感知器は、大きく分けて熱感知器、煙感知器、炎感知器の3種類があります。住宅用の自動火災報知設備には、熱感知器や煙感知器が一般的に使用されます。一方、炎感知器は工場や倉庫などでの利用が中心で、住宅での採用例はあまり多くありません。
- 2 適切。定温式スポット型は、熱感知器タイプの感知器で、火災の熱による温度上昇を検知して警報を発する装置です。あらかじめ設定された温度（60℃や70℃など）に達すると作動する仕組みになっています。
- 3 適切。差動式スポット型は、熱感知器タイプの感知器で、火災の熱によって膨張した空気が引き起こす圧力変化を検知して警報を発する装置です。一定時間における温度の上昇割合に反応するため、作動する温度は一定ではありません。
- 4 [不適切]。光電式スポット型は、煙感知器タイプの感知器で、煙が光を遮ったり散らしたりする性質を利用して火災を検知する装置です。感知器内部で光が乱反射すると、火災が発生したと判断します。本肢は「イオン化式スポット型」の動作原理の説明です。

したがって不適切な記述は[4]です。

問17

正解 1 

[賃料・敷金等の一時金]

- 1 [不適切]。一般に敷金は月額賃料の〇カ月分など、賃料を基準に決まりますが、賃料減額請求権の行使により賃料が減額されたからといって、敷金も連動して減額になるわけではありません。賃貸借契約と敷金契約は別個の契約だからです。したがって、貸主は差額分の敷金を返還する必要はありません。
- 2 適切。賃料増額（減額）請求の後に、さらに増額（減額）の事由が発生した場合でも、新たに増額（減額）の請求をしない限り、当該請求の判断に際しては考慮の対象となりません（最判昭44.4.15）。したがって、請求後に発生した雨漏りによる物件価値の減少は考慮されません。
- 3 適切。賃料減額請求権の行使方法は特に定められていないため、書面に限らず口頭や電磁的記録で行っても問題はありません（借地借家法32条1項）。したがって、本肢のように口頭で賃料減額を請求した場合でも、有効に賃料減額請求権を行使したものと認められます。
- 4 適切。賃料減額請求があった場合でも、賃貸人は正当と認める額の賃料を請求することができます。その後、裁判において賃料が確定した際、賃貸人が受け取った賃料が確定賃料を超えている場合は、その超過額に年1割の利息を付けて賃借人に返還する必要があります（借地借家法32条3項）。逆に受取り額が確定賃料に満たない場合は、借地借家法に規定がないため、賃借人は不足額に法定利率の利息を付けて賃貸人に支払うことになります。

	支払賃料>確定賃料 (賃貸人が返還する)	支払賃料<確定賃料 (賃借人が支払う)
賃料増額請求	法定利率	年1割
賃料減額請求	年1割	法定利率

本肢は、賃料減額請求後に賃貸人が毎月8万円の賃料を請求していて、裁判で賃料が9万円に確定しています。受取り額が確定賃料に満たないため、賃貸人は不足分の1万円について、法定利率による利息を付けた額の支払いを賃借人に請求することができます（図の右下に該当）。

したがって不適切な記述は[1]です。

問18

正解 2  難しい

[賃貸借契約の管理]

- 正しい。** 賃貸借契約書が、執行認諾文言付きの公正証書※により作成されている場合、賃貸人は公正証書を債務名義として、滞納賃料の回収のために強制執行を行うことができます（民執法22条5号）。改めて訴訟を提起して確定判決を得る必要はありません。
※『債務者が直ちに強制執行に服する』旨の陳述が記載されている公正証書で、執行証書とも呼ばれます。
- [誤り]。** 内容証明郵便で行う必要はありません。意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生じるので、普通郵便や直接書面を手渡しする方法でも相手に到達すれば解除予告付き催告の効力は生じます。内容証明郵便を利用するのは、通知内容と日付について証拠が必要な場合です。
- 正しい。** 支払督促の送達を受けた者は、**2週間**以内に異議の申立てができます。異議の申立てがなかった場合、債権者により仮執行宣言の申立てが行われますが、仮執行宣言を受けた者は、**2週間**以内に異議の申立てができます（民訴法393条）。上記のいずれかの異議の申立てが行われた場合、裁判所に訴えの提起があったものとみなし、通常の民事訴訟のに移行します（民訴法395条）。
- 正しい。** 1人が少額訴訟を提起できるのは、同一の簡易裁判所に対して年**10**回までです（民訴規則223条）。このため、年10回行っているA簡易裁判所に対して少額訴訟できません。しかし、まだ今年初めてのB簡易裁判所に対しては少額訴訟を提起することができます。

したがって誤っている記述は[2]です。

問19

正解 2  難しい

[賃貸住宅管理業者]

- 不適切。** 賃貸住宅管理業者は、管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭（以下、家賃等という）を、自己の固有財産と分別して管理しなければなりません（管理業法16条）。しかし、敷金を他の金銭と分けて管理することは義務付けられていません。

- 2 **[適切]**。管理業務において受領する家賃等は、賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別管理すれば足りるとされています。管理受託契約ごと又は管理受託契約を委託した賃貸人ごと、物件ごとの分別は推奨されていますが必要的措置ではなく、家賃等をまとめて同一口座として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.6）。したがって、共有者ごとに勘定を設ける必要はありません。
- 3 **不適切**。賃貸人が負担すべき修繕費用は、基本的にはその都度管理会社への振込みにより支払うことが一般的です。ただ、実務上は引き渡す家賃等と相殺する形で支払うことも行われており、管理法においても特段禁止されていません。この場合、家賃等を管理する口座から修繕費用を拠出する形となります。
- 4 **不適切**。家賃等と賃貸住宅管理業者の固有財産が同じ口座に預け入れられることは、一時的であれば問題ありません。しかし、分別管理義務があるため、速やかに所定の口座に移し替えることが必要です。両方が家賃等を管理する口座に同時に預入されている場合は、速やかに、賃貸住宅管理業者の固有財産についてそれを管理すべき口座に移し替える必要があります（FAQ-事業関連（受託管理）（3）No.7）。

したがって適切な記述は[2]です。

問20

正解 1  難しい

[賃貸借契約]

- ア **誤り**。サブリースも建物賃貸借契約の一つであるため、原賃貸借契約（物件所有者とサブリース業者との契約）でも、転貸借契約（サブリース業者と入居者との契約）でも借地借家法の適用があります。
- イ **正しい**。転借人は賃借人の履行補助者とみなされます。そして履行補助者の故意・過失については、債務者自身の故意・過失と評価されて債務不履行責任を負うものとされています（大判昭4.6.19）。したがって、転借人の故意・過失による賃借物の毀損行為は、転貸人（賃借人）の賃貸人に対する債務不履行となります。
- ウ **誤り**。転貸が適法に行われている場合、転借人は、現賃貸借契約と転貸借契約のうち、低い方の賃料を上限として原賃貸人に賃料を支払う義務を負います。このとき、転借人は賃料の前払いをもって賃貸人に対抗することはできません（民法613条1項）。したがって、転貸人に前払をしても原賃貸人からの賃料請求を拒むことはできません。
- エ **誤り**。当然には終了しません。賃貸借契約が賃料不払を理由に債務不履行解除された場合、賃貸人の承諾のある転貸借は、原則として、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了します（最判平9.2.25）。すなわち、転貸借が終了するのは、賃貸人からの明渡し請求があったときです。

したがって正しいものは「1つ」です。

問21

正解 4 

[契約期間と更新]

- ア 誤り。**民法上、賃貸借契約の期間は50年を超えることができません（民法604条）。しかし、借地借家法では「民法604条の規定は、建物の賃貸借については適用しない」と修正されています。このため、建物賃貸借では50年を超える契約期間を定めることが可能です。
- イ 誤り。**賃貸借契約の成立要件は、目的物を使用収益させることを約し、相手方がその賃料を支払うこと及び契約終了時に返還することを約束することです（民法601条）。期間の定めのない賃貸借もあるように、契約期間を定めることは必須ではありません。
- ウ 正しい。**普通建物賃貸借では、賃貸人が期間満了の1年前から6月前までの間に、正当事由をもって契約の更新を拒絶する旨の通知をすれば更新はされません。しかし、当該更新拒絶の通知があったときでも、期間満了後に賃借人が引き続き建物を使用しており、これに対して賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合には、賃貸借契約は更新したものとみなされます（借地借家法26条2項）。
- エ 正しい。**貸主が建物賃貸借の更新を拒絶するには正当事由が必要です。正当事由は下記5つであり、すべてを総合考慮して判断されます（借地借家法28条）。
- 貸主および借主が建物の使用を必要とする事情
 - 建物の賃貸借に関する従前の経過
 - 建物の利用状況
 - 建物の現況
 - 立退料の提供の申し出

このうち立退料は正当事由を補完するものとして考慮されます。すなわち、立退料の支払いだけでは正当事由が認められることはありません（最判昭46.11.25）。

したがって正しいものの組合せは「ウ、エ」です。

問22

正解 3 

[賃貸借の終了]

- ア 誤り。**建物賃貸借で賃貸人から解約申入れを行うには正当事由が必要です（借地借家法27条2項）。中途解約条項は、契約期間中に一方の当事者が解約を申し出る権利を認めるものですが、この条項に基づいて解約する場合でも正当事由は必要です。これは定期建物賃貸借契約においても変わりありません。
- イ 誤り。**定期建物賃貸借では、あらかじめ建物賃貸人から賃借人に対し、契約更新がなく、期間満了により終了することについて書面を交付（又は電磁的方法で提供して）して説明する必要があります（借地借家法38条3項）。本肢はそもそも書面の交付がありませんし、代理権のない宅建業者が行った説明は、賃貸人が行った説明と認められません。したがって、契約更新がない旨の定めは無効となります（借地借家法38条5項）。

ウ **正しい**。床面積**200**m²未満の居住用建物の定期建物賃貸借については、賃借人が転勤、療養、親族の介護等やむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、中途解約特約がなくとも、解約を申し入れることができます。この場合、解約申入れから**1**か月後に契約終了となります（借地借家法38条7項）。

エ **誤り**。期間満了日から6か月ではありません。期間1年以上の定期建物賃貸借契約では、賃貸人は期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃借人に対して契約が終了する旨を通知する必要があります。通知が通知期間後になされた場合、**通知をした日**から6か月間に契約終了となります（借地借家法38条6項）。本肢のように期間満了の5か月前に通知した場合、契約終了はその6か月後に当たる期間満了日の1か月後です。

したがって誤っているものは「3つ」です。

問23

正解 1 

[賃貸借の終了]

1 **[誤り]**。破産手続開始の決定は、民法上は解除理由や解約申入れの理由ではないため、借主が破産手続開始が決定を受けても賃貸借契約は当然には終了しません。破産手続が開始した場合、選任された破産管財人が契約解除又は債務の履行を選択することになります（破産法53条1項）。

2 **正しい**。破産債権は、破産者に対し破産手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の請求権であって、財団債権に該当しないものです（破産法2条5項）。破産手続が開始された場合、開始決定までに生じた貸主の未払賃料債権は破産債権として扱われることとなります。破産債権は、破産手続によらない限り、破産管財人から弁済を受けることができません。

3 **正しい**。破産者が破産手続開始前に生じた原因に基づいて行うことがある将来の請求権は、破産財団（破産者の財産に相当）に属するとされています（破産法34条2項）。破産財団の処分権は破産管財人に専属するため、破産手続開始の決定を受けた賃借人は自ら敷金返還請求権を行使することができません。

4 **正しい**。破産者の相手方が賃借権その他の使用収益権について第三者対抗要件を備えている場合、破産管財人は当該設定契約について解除権を行使することができません（破産法56条1項）。建物賃貸借の対抗要件は引渡しですから、対抗要件を満たす賃借人に対しては、破産管財人による解除権の行使は認められません。

したがって誤っている記述は[1]です。

問24

正解 4 

[保証契約]

ア **誤り**。保証契約は、書面でなければ効力を生じません（民法446条2項）。ただし、保証契約がその内容を記録した電磁的記録によってしたときは、その保証契約は、書面によってしたものとみなされます（同条3項）。したがって、電磁的記録によってなされた保証契約も有効です。

- イ **誤り**。賃貸借契約において、賃借人（B）が賃料の支払を遅滞した場合、賃貸人（A）は連帯保証人（C）に対して、連帯保証債務の履行を請求することができます（民法452条1項）。賃貸借契約を解除する必要はありません。
- ウ **正しい**。個人根保証契約は、極度額を定めなければその効力を生じません（民法465条の2）。問題文からCは個人であることがわかるため、主債務の範囲に含まれる債務の種別を問わず、極度額を定める必要があります。
- エ **正しい**。保証人が主たる債務者の委託を受けて保証している場合、債権者は保証人から請求に応じて、主債務の元本残額や利息、違約金、損害賠償など、主債務に付随する全ての債務について、①不履行の有無や②残高、さらに③弁済期が到来している額に関する情報を提供する義務を負います（民法458条の2）。したがって、保証人Cが情報提供を求めた場合、債権者Aはこれに応じなければなりません。

したがって正しいものの組合せは「ウ、エ」です。

問25

正解 4  難しい

[賃貸借契約]

- 1 **誤り**。被相続人が生前に有していた権利や義務は、相続の開始とともに相続人へ引き継がれます（民法896条）。賃借権もこの対象に含まれるため、賃借人が死亡した場合、その権利は相続人に承継されます。したがって、遺言がないことや賃借人の死亡を理由に、賃貸人が一方的に契約を解除することは認められません。
- 2 **誤り**。賃借人は、賃貸人の承諾を得ることにより、賃借権の譲渡や賃借物の転貸をすることができます（民法612条1項）。条文上「転貸」と表現されているため、賃貸借に限定されるわけではありません。このため、賃借人が第三者に対し、使用貸借により使用させることも転貸に該当します。
- 3 **誤り**。賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができません（民法612条1項）。無断転貸等は民法の明文で禁止されているため、契約にそれらを禁止する定めがなくても、賃借人は自由に賃借権を譲渡又は転貸することはできません。
- 4 **[正しい]**。借地上の建物を譲渡する際、借地権設定者がその借地権の譲渡や転貸を承諾しない場合には、借地借家法19条1項に基づき裁判所に許可を求めることが可能です。しかし、建物の賃借権については、このように裁判所の許可を得る制度は設けられていません。

したがって正しい記述は[4]です。

問26

正解 2  やや難

[賃貸住宅管理者]

- 1 **誤り**。管理戸数が200戸以上の賃貸住宅管理業を営む者には、賃貸住宅管理者の登録が義務付けられています。登録の申請を行っただけでは不十分であり、実際に登録を受けなければ管理戸数200戸以上

の規模となった以降は賃貸住宅管理業を営むことができません（管理業法3条1項）。

- 2 [正しい]。登録の取消処分を受け、その取消しの日から5年を経過しない者（法人の場合は、当該取消しの日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から5年を経過しない者を含む）は、賃貸住宅管理業者の登録を受けることができません（管理業法6条1項3号）。
- 3 誤り。特定転貸事業者は、業務及び財産の状況を記載した書類を営業所又は事務所に備え置き、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に応じ、閲覧させなければなりません（管理業法32条）。賃貸住宅管理業者の登録を受けていなくても特定転貸事業者に該当すれば、業務・財産状況記載書類を据え置き、閲覧させる義務があります。
- 4 誤り。法人の役員に禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過していない者がいる場合、登録の欠格事由となります（管理業法6条1項4号）。賃貸住宅管理業者が登録の欠格事由に該当することとなった際、国土交通大臣はその者の登録を取り消すことができます（管理業法23条1項）。したがって、法人の役員が禁錮刑に処された場合、法人が登録を取り消されることがあります。

したがって正しい記述は[2]です。

問27

正解 1 

[賃貸住宅管理業者]

- 1 [正しい]。賃貸住宅管理業者の従業者は、その業務に従事する際に従業者証明書を携帯し、**委託者その他の関係者から請求があった場合**には、従業者証明書を提示しなければなりません（管理業法17条）。請求がないときは、従業者証明書を提示する義務はありません。
- 2 誤り。従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、賃貸住宅管理業者の責任の下に、当該賃貸住宅管理業者が営む賃貸住宅管理業に従事する者とされています。一時的であっても賃貸住宅管理業に従事する者には、従業者証明書を携帯させなくてはなりません。一方、内部管理事務に限って従事する者は証明書の携帯義務はありません（解釈運用-第17条関係）
- 3 誤り。従業者証明書に記載すべき事項は次のとおりです。国土交通省令で様式が定められているため、それに沿った従業者証明書を作成する必要があります（管理業法規則37条）。
- 氏名、顔写真、従業者証明書番号、証明書有効期間
 - 従事する営業所等の名称・住所・代表者氏名
 - 賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名、登録番号

従業者証明書
従業者証明書番号

2.4cm

写

真

3.0cm

(年 月 撮影)

従業者氏名 (年 月 日生)

業務に従事する
営業所又は
事務所の名称
及び所在地

この者は、賃貸住宅管理業者の従業者であることを証明します。

証明書有効期間 年 月 日から
 年 月 日まで

登 録 番 号 国土交通大臣 () 第 号

商号、名称又は氏名

主たる営業所又は事務所の所在地
代 表 者 氏 名

8.547cm以上 8.572cm以下

5.392cm以上 5.403cm以下

- 4 誤り。賃貸住宅管理業者が、従業者証明書を携帯させるべき従業者に従業者証明書を携帯させないまま業務を行わせた場合、**30**万円以下の罰金が科されます（管理業法44条5項）。

したがって正しい記述は[1]です。

問28

正解 2  やや簡単

[賃貸住宅管理業者]

- 1 正しい。賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する所定事項を記載した帳簿を備え付けなければなりません（管理業法18条）。ただし、所定事項が電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体に記録され、必要に応じ賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができます（管理業法規則38条2項）。
- 2 [誤り]。帳簿は、営業所又は事務所ごとに備え付けなければなりません（管理業法18条）。したがって、本店等に集約することはできません。
- 3 正しい。帳簿の記載事項は次の6つです。全て欠けることなく記載しなければなりません（管理業法規則38条1項）。
- 管理受託契約を締結した委託者の商号、名称又は氏名
 - 管理受託契約を締結した年月日
 - 契約の対象となる賃貸住宅
 - 受託した管理業務の内容
 - 報酬の額
 - 管理受託契約における特約その他参考となる事項

- 4 正しい。帳簿は、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後5年は保存しなければなりません（管理業法規則38条3項）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問29

正解 4  やや簡単

[賃貸住宅管理者]

- 1 誤り。賃貸住宅管理者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければなりません（管理業法19条）。本店及び支店で管理業務を行っている場合、本店と支店それぞれに標識を掲示しなければなりません。
- 2 誤り。営業所又は事務所に掲示する標識の様式は国土交通省令で定められており、①登録番号、②登録年月日、③登録の有効期間、④商号、名称又は氏名、⑤主たる営業所または事務所の所在地の5つを記載します（管理業法規則39条）。

賃 貸 住 宅 管 理 業 者 登 録 票	
登 録 番 号	国土交通大臣（ ）第 号
登 録 年 月 日	年 月 日
登 録 の 有 効 期 間	年 月 日 から 年 月 日まで
商 号 、 名 称 又 は 氏 名	
主たる営業所又は事務所の所在地	電話番号（ ）

35cm以上

25cm以上

- 3 誤り。営業所又は事務所ごとに行う標識の掲示は、休業している場合においても事業の廃止手続きを行わない限り、必要となります（FAQ-事業関連（受託管理）(3)No.12）。
- 4 [正しい]。国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、賃貸住宅管理者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができます（管理業法22条）。「公衆の見やすい位置に掲示」していない場合、法律違反の状態ですから国土交通大臣から業務改善命令を受けることがあります。

したがって正しい記述は[4]です。

問30

正解 3  難しい

[賃貸住宅管理者]

- 1 正しい。賃貸住宅管理業とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う以下の事業をいいます（管理業法2条2項）。

- 委託に係る賃貸住宅の維持保全を行う業務（維持保全に係る契約締結の媒介・取次ぎ・代理を含む）
- 上記と併せて行う、賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務

「委託を受けて」とは、賃貸人から明示的に契約等の形式により委託を受けているか否かを問いません。本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば該当します（解釈運用-第2条第2項関係1）。

- 2 **正しい**。賃貸住宅管理業法における「賃貸住宅」とは、『賃貸の用に供する住宅（人の居住の用に供する**家屋又は家屋の部分**をいう）』とされています。この「家屋」はアパート一棟や戸建てなど一棟を、「家屋の部分」はマンションの一室といった家屋の一部を指しています（解釈運用-第2条第1項関係）。したがって、分譲マンション等の専有部分1室のみも「賃貸住宅」に含まれ、その維持保全を行う業務も賃貸住宅管理業に該当します。
- 3 **[誤り]**。賃貸住宅の維持保全を行う業務には、維持保全に係る契約締結の媒介・取次ぎ・代理を行う業務が含まれます（管理業法2条2項）。賃貸人との管理受託契約に基づき維持・修繕業者への発注等を行っている場合、それが維持保全を行う業務に当たるため、賃貸住宅管理業に該当します（FAQ-定義関連(2)No.3）。なお、コールセンター業務のみであれば賃貸住宅管理業には該当しません。
- 4 **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である共用部分、居室内外の設備等について、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（解釈運用-第2条第2項関係2）。居室と共用部分の両方の維持管理を行う場合は賃貸住宅管理業に該当しますが、エレベーターの保守点検・修繕の受託などのように共用部分だけの維持・修繕を受託することは賃貸住宅管理業に該当しません。

したがって誤っている記述は[3]です。

問31

正解 3 

[賃貸住宅管理業者]

- 1 **誤り**。賃貸住宅管理業法の「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、又は家賃等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ます。電話の取次ぎのみを行う施設、維持保全業務に必要な物品等の置き場などの施設は、営業所又は事務所には該当しません（解釈運用-第4条第1項関係2）。したがって、これらの施設には業務管理者の設置義務もありません。
- 2 **誤り**。賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、**1人以上**の業務管理者を置く必要があります（管理業法12条1項）。従業者の数にかかわらず事務所ごとに最低1人を設置すれば足ります。
- 3 **[正しい]**。賃貸住宅管理業者は、営業所又は事務所の業務管理者として選任した者がいなくなったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間、その営業所又は事務所において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2項）。

4 誤り。専任の宅地建物取引士は業務管理者を兼務することができます。

業務管理者には専任性は要求されないので、業務管理者が宅地建物取引士も兼務する等他の業務を兼務しても法違反とはなりません（解釈運用-第12条関係）。また宅建業法においても、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅管理業法における業務管理者を兼務している場合において、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事しても差し支えないとされています（宅建業法解釈運用-第31条の3第1項関係3）。

したがって正しい記述は[3]です。

問32

正解 4 難しい

[特定転貸事業者]

1 不適切。特定賃貸借契約の不当な勧誘等に該当するのは次の2種類の行為です（管理業法29条）。

- ① 契約締結の勧誘又は解除を妨げるため、重要なものについて、故意に事実を告げない行為、又は故意に不実のことを告げる行為
- ② 威迫行為、迷惑を覚えさせる時間の勧誘、困惑させる行為、執ように勧誘する行為

①における「重要なもの」とは、(1)特定転貸事業者が特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額等の賃貸の条件やその変更に関する事項、(2)特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び実施方法、(3)契約期間に発生する維持保全、(4)長期修繕等の費用負担に関する事項、(5)契約の更新又は解除に関する事項等であり、相手方等の不利益に直結するものをいいます（解釈運用-第29条関係3）。

特定賃貸借契約において、転借人から支払われる賃料は特定転貸事業者の固有財産となります。家賃等を預かる管理受託契約とは異なり、その管理方法は原賃貸人に直接的な影響を及ぼすものではありません。したがって「重要なもの」には当たらず、それを告げなかったとしても不当な勧誘には該当しません。

2 不適切。特定賃貸借契約には借地借家法の規定が適用されるため、賃貸人が契約を解除するには、中途解約条項が契約に含まれている状況で正当事由を備えた申入れを行うか、当事者双方の合意による解除が必要です。解除のハードルが高いのは事実ですが、『いかなる場合も認められない』という説明は事実と異なります。契約解除に際して、重要事項について故意に事実を告げない行為を行っているため、不当な勧誘等に該当します。実際に賃貸人が契約解除を妨げられたか否かは問いません（解釈運用-第29条関係2）。

【補足】

本肢では「故意に」の記述がありませんが、特定転貸事業者であれば当然に知っていると思われる事項を告げないような場合については、故意の存在が推認されるため「故意」の条件を満たします。

3 不適切。契約の締結又は更新しない旨の意思を表示した相手方に対して、執ように勧誘する行為（再勧誘）は禁止されています（管理業法規則43条4号）。

「契約の締結又は更新をしない旨の意思」は、口頭であるか書面であるかを問いません。具体的には、オーナー等が『お断りします』『必要ありません』『結構です』『関心ありません』『更新しません』などの意思を明示した場合のほか、『（当該勧誘行為が）迷惑です』など、勧誘行為そのものを拒否し

た場合も当然該当します（サブリースガイドラインP18）。したがって、「迷惑です」と述べて勧誘を拒否した後に、再度勧誘をする行為は不当勧誘等に該当します。

- 4 **[適切]**。契約の締結又は更新しない旨の意思を表示した相手方に対して、執ように勧誘する行為（再勧誘）は禁止されています（管理業法規則43条4号）。

「執ように勧誘する行為」とは、勧誘方法や勧誘場所を問わず、相手方が契約を締結しない旨の意思を表示した後に再度勧誘する行為をいいます。また、迷惑を覚えさせるような時間に電話・訪問により勧誘する行為も禁止されています（管理業法規則43条3号）。したがって、上記2点で不当な勧誘等と判断されます。

したがって適切な記述は[4]です。

問33

正解 3  難しい

[特定転貸事業者]

- 1 **誤り**。国土交通大臣は、特定転貸事業者又は勧誘者が、賃貸住宅管理業法の特定賃貸借契約の規定に違反した場合、その特定転貸事業者又は勧誘者に対し、指示処分を行うことができます（管理業法33条1項）。賃貸住宅管理業法が規律しているのは、賃貸住宅のオーナーとサブリース業者との間で締結されるマスターリース契約（特定賃貸借契約）のみであり、特定転貸事業者と転借人の契約に関しては監督対象ではありません。したがって、借地借家法上の無効な契約に関して指示を行うことはできません。

【補足】

該当する特定賃貸借契約の規定は、誇大広告の禁止、不当な勧誘等の禁止、特定賃貸借契約締結前書面の交付、特定賃貸借契約締結時書面の交付、書類の閲覧の5つです。

- 2 **誤り**。国土交通大臣は、指示処分をした特定転貸事業者又は勧誘者が、その指示に従わないときは、**1**年以下の業務停止処分・**1**年以下の勧誘停止処分を命ずることができます（管理業法34条第1項）。業務停止の期間は最長で1年なので、3年間の業務停止は命じることができません。

- 3 **[正しい]**。国土交通大臣は、特定転貸事業者や勧誘者に対して、①業務内容の報告を求めること、②営業所や事務所に立ち入って検査を行うこと、③関係者への質問を行うことができます（管理業法36条1項）。これらを拒否したり、虚偽の報告や回答を行った場合には、**30**万円以下の罰金が科されます（管理業法44条13号）。

- 4 **誤り**。何人も、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、その旨を申し出て、適当な措置をとるべきことを求めることができます（管理業法35条1項）。「何人も」ですので、直接の利害関係者に限らず、また、個人・法人・団体を問わず、誰でも申出が可能です（解釈運用-第35条関係）。

したがって正しい記述は[3]です。

問34

正解 4  やや難

[管理業務の受託]

- 1 **誤り**。特定賃貸借標準契約書では、サブリース業者が入居者と転賃借契約を締結するに際し、当該契約が転賃借契約であることを転借人に開示することを契約の条件としています（頭書(8)）。この開示を省略できる条件は設定されていません。
- 2 **誤り**。特定賃貸借標準契約書では、転賃の条件として、反社会的勢力に物件を転賃することを禁止しています。また、サブリース業者の**承諾の有無にかかわらず**、転借人が反社会的勢力に転賃権を譲渡し、又は再転賃してはならないとする契約条件を定めるものとしています（9条2項2号）。
- 3 **誤り**。特定賃貸借契約が終了した場合には、特定賃貸借契約における貸主（物件オーナー）が借主（サブリース業者）の転賃人の地位を承継すると規定されています（21条1項）。この規定は、反社会的勢力の排除に関する条項違反の契約解除に限り適用外とされますが、それ以外の契約解除には当然に適用されます。貸主が選択することはできません。
- 4 **[正しい]**。特定賃貸借標準契約書には、転賃の条件として民泊の可否を選択する欄があります。許可する場合には、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊業（新法民泊）であるか、国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業（特区民泊）であるかをチェック形式で明記します（4条2項）。

したがって正しい記述は[4]です。

問35

正解 3  難しい

[特定転賃事業者]

- 1 **適切**。特定賃貸借契約重要事項説明は、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実態を踏まえて実施します。具体的に留意すべき点として次の3つが例示されています（サブリースガイドライン第30条関係(4)）。

- ① 説明の相手方の賃貸住宅経営の目的・意向を十分確認すること
- ② 説明の相手方の属性や賃貸住宅経営の目的等に照らして、マスターリース契約のリスクを十分に説明すること
- ③ 説明の相手方が高齢の場合は、説明の相手方の状況を踏まえて、慎重な説明を行うこと。

ガイドラインに基づき、重要事項説明をするにあたって、相手方の賃貸住宅経営の目的・意向を十分に確認すべきと言えます。

- 2 **適切**。特定賃貸借契約重要事項説明を行う際に留意すべき点として、説明の相手方が高齢者である場合があります。説明の相手方が高齢の場合は、過去に賃貸住宅経営の経験が十分にあったとしても、身体的な衰えに加え、短期的に判断能力が変化する場合もあることから、説明の相手方の状況を踏まえて、慎重な説明を行うこととされています（サブリースガイドライン第30条関係(4)）。

- 3 **[不適切]**。重要事項説明にITを活用する場合は、説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像が視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施しなければなりません（解釈・運用-第13条関係4(2)）。本肢は接続詞が「又は」となっているので誤りです。

- 4 **適切**。重要事項説明にITを活用する場合は、重要事項説明を受けようとする者が**承諾した場合を除き**、重要事項説明書及び添付書類をあらかじめ送付していることが必要です（解釈運用-第13条関係4(2)）。原則としては、重要事項説明書等の送付から一定期間後に重要説明を実施することとなりますが、相手方の承諾があるときには事前送付は不要となります。

したがって不適切な記述は[3]です。

問36

正解 4  難しい

[特定転貸事業者]

- 1 **不適切**。特定賃貸借契約と管理受託契約を1つの契約として締結する場合、特定賃貸借契約重要事項説明書と管理受託契約重要事項説明書を1つにまとめること、特定賃貸借契約締結時書面と管理受託契約締結時書面を1つにまとめることは可能です（FAQ-事業関連（サブリース）（4）No.4）。これに対して、重要事項説明書と契約締結時書面はその目的が異なるため両書面を一体で交付することはできません（FAQ-事業関連（サブリース）（4）No.3）。
- 2 **不適切**。特定賃貸借契約重要事項説明書では、「書面の内容を十分に読むべき旨」は太枠の中に**太字波下線**で**12**ポイント以上、それ以外の文字は**8**ポイント以上の文字を用いて記載することが推奨されています（サブリースガイドライン第30条関係(5)）。
- 3 **不適切**。分譲マンションの共用部分の維持管理は、原則として管理組合（又は委託を受けたマンション管理業者）により実施されます。分譲マンションの一室を賃貸借契約を行う場合でも、管理組合に対して支払う管理費は所有者である賃貸人の負担となります。このため、分譲マンションに係る特定賃貸借契約では、共用部分の管理とその費用が賃貸人の負担となる旨を確認的に記載し、説明することが求められます（FAQ-事業関連（サブリース）（5）No.1）。
- 4 **[適切]**。特定賃貸借契約重要事項説明書では、特定賃貸借業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法が記載事項となっています（管理業法規則45条4号）。維持又は修繕のいずれか一方のみを行う場合や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であっても、その内容を記載し、説明することが望ましいとされています（解釈運用-第30条関係2(4)）。

したがって適切な記述は[4]です。

問37

正解 4  普通

[特定転貸事業者]

- 1 **不適切**。特定賃貸借契約重要事項の説明において、特定の資格者証や従業員証の提示は義務付けられていません（FAQ-事業関連（サブリース）（4）No.8）。したがって、従業員証の提示は不要です。
- 2 **不適切**。特定賃貸借契約重要事項説明は、特定転貸事業者の従業員が実施することが求められます。業務委託契約をしたからといって、指揮命令系統にない者に特定賃貸借契約重要事項説明をさせることはできません。

- 3 **不適切**。特定賃貸借契約重要事項説明は、契約の相手方本人に対して実施するのが原則です。しかし、契約の相手方本人の意思により、委任状等をもって代理権を付与された者に対し、重要事項説明を行った場合は当該説明をしたものと認められます（FAQ-事業関連（サブリース）（4）No.10）。
- 4 **[適切]**。特定賃貸借契約の相手方が特定転貸事業者である者その他の特定転貸事業者に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者である場合、重要事項に係る書面交付及び説明は不要となります。具体的には、以下の8つの者が国土交通省令で定める者に該当します（管理業法規則44条）。
- ① 特定転貸事業者
 - ② 賃貸住宅管理業者
 - 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

したがって適切な記述は[4]です。

問38

正解 2  難しい

[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は、特定転貸事業者が契約締結前に賃貸人に対し、書面を交付し、説明することを義務付けるものです。一方で、特定賃貸借契約締結時書面は特定転貸事業者が契約締結時に賃貸人に対し、書面を作成し交付しなければならないものです。重要事項説明書と締結時書面は交付のタイミングや役割が違うものなので、一体の書面とすることはできません（FAQ-事業関連（サブリース）（4）No.3）。
- 2 **[誤り]**。特定賃貸借契約重要事項説明書および特定賃貸借契約締結時書面については、法律で定められた様式や文字サイズはありません。解釈運用の考え方の様式例やサブリースガイドラインの文字サイズの規定はあくまでもガイドラインベースなので、必要な事項が記載されていれば適法な書面として認められます。
- 3 **正しい**。重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、所定事項が記録されたファイルを受信者のパソコン等に記録でき、それを出力することにより書面を作成できること、そして改変が行われていないか確認できることが必要です（FAQ-事業関連（サブリース）（4）No.11）。改変が行われているかどうかを検知する仕組みとして電子署名があります。
- 4 **正しい**。特定賃貸借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、特定賃貸借契約締結時書面の交付は行わなくても差し支えないとされています（FAQ-事業関連（サブリース）（4）No.12）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問39

正解 1 

[業務上の関連法令]

- 1 [誤り]。契約の解除に伴う損害賠償額の予定又は違約金の定めがある場合において、その合算額がその解除事由や時期に応じて平均的な損害額を超えるときは、その超える部分が無効となります。無効となるのは全部ではなく、平均的な損害額を超える部分に限られます（消費者契約法9条1項1号）。
- 2 正しい。事業者の債務不履行により生じた消費者の契約解除権を放棄させ、又は当該事業者によるその解除権の有無を決定する権限を付与する条項は、無効となります（消費者契約法8条の2）。
- 3 正しい。事業者の債務不履行について、消費者に対して負う損害賠償責任の全部を免除し、又は当該事業者によるその責任の有無を決定する権限を付与する条項は、無効となります（消費者契約法8条1項1号）。
- 4 正しい。事業者の故意又は重大な過失による債務不履行について、消費者に対して負う損害賠償責任の一部を免除し、又は当該事業者によるその責任の限度を決定する権限を付与する条項は、無効となります（消費者契約法8条1項2号）。

したがって誤っている記述は[1]です。

問40

正解 3 

[業務上の関連法令]

- 1 不適切。家電リサイクル法上の「小売業者」とは、特定家庭用機器（テレビ・エアコン・冷蔵庫・洗濯機）を最終消費者に販売する者です。賃貸管理業者は、商品の調達方法や業者への発注方法及びオーナーへの代金の收受方法により、家電リサイクル法上の小売業者に当たるケースがあります。例えば、賃貸管理業者が卸売業者（家電量販店・共同調達組織・販社）などから家庭用エアコンを調達した場合において、オーナーへ代金を請求していれば、当該賃貸管理業者は小売業者とみなされます。
- 2 不適切。賃貸管理業者が小売業者に該当する場合、建物所有者から排出される特定家庭用機器を引き取って、製造業者等に引き渡す義務があります（家電リサイクル法9条）。しかし、収集運搬方法についての規定はないため、当該収集運搬業務を第三者に委託しても問題ありません。
- 3 [適切]。家電リサイクル法上の小売業者は、以下の義務を果たす必要があります。
 - ① 消費者及び事業者（排出者）からの引取義務
 - ② 製造業者等への引渡義務
 - ③ 収集運搬料金（リサイクル料金を含む）の公表・応答義務
 - ④ 管理票（家電リサイクル券）の交付・管理・保管等義務

賃貸管理業者が小売業者に該当する場合、排出される特定家庭用機器の収集運搬に関する料金について公表するとともに、特定家庭用機器の使用である建物所有者の求めに応じて料金を示さなくてはなりません（家電リサイクル法13条）。

- 4 **不適切**。賃貸管理業者が小売業者に該当する場合、自らが過去に小売販売した特定家庭用機器の廃棄物について引取りを求められたときは、排出場所においてこれを引き取らなければなりません（家電リサイクル法9条）。本肢の場合、家庭用エアコンの小売業者は家電量販店となるので、賃貸管理業者が引き取る義務はありません。

したがって適切な記述は[3]です。

問41

正解 4  難しい

[賃貸管理総論]

- ア **適切**。国土交通省の発表によると、令和5年の新設住宅着工戸数は約82万戸（819,623戸）です。利用関係別にみると以下のとおりであり、貸家の新築が最も多くなっています。

- 持家 - 約22.4万（224,352）
- 貸家 - 約34.3万（343,894）
- 分譲住宅（総計） - 約24.6万（246,299）

- イ **適切**。国土交通省が平成31年（2019年）4月24日に公表した「不動産業ビジョン2030」では、心理的瑕疵を巡る課題の解決、不動産関連情報基盤の充実、ESG（環境・社会・ガバナンス）に即した不動産投資の推進方策などが挙げられています。これら不動産取引のトラブルの未然防止に向けた対策を強化するために、賃貸住宅管理業法が立法・施行されました。

- ウ **適切**。改正空家等対策特別措置法（令和5年12月13日施行）では、空家の活用拡大策として空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人の指定（支援法人制度）、特定空家の除却等のために財産管理人による空家の管理・処分などが規定されました。また、管理の確保策として、これまでの特定空家等に加えて「管理不全空家等」の指定制度が創設されました。

したがって適切なものは「3つ」です。

問42

正解 2  普通

[賃貸不動産経営管理士]

- 1 **不適切**。業務管理者は賃貸住宅管理業者の事務所に設置する役職です。賃貸不動産経営管理士は業務管理者となるための要件の一つであって、賃貸不動産経営管理士＝業務管理者ではありません。賃貸不動産経営管理士だからといって、業務管理者の法定業務を行う義務はありません。

- 2 **[適切]**。賃貸不動産経営管理士は、管理業法における業務管理者として業務管理者が行うべき業務を実施するほか、法では業務管理者の行う業務とはされていない賃貸住宅管理業者が実施する業務についても自ら実施等することによって、賃貸住宅の管理の適正化に資することが求められます。業務管理者の法定業務以外にも、管理受託契約や長期修繕計画の作成、賃貸経営の提案、建物の維持管

理、原状回復、賃料収納、契約更新、解約業務、良好な住環境の提供など、その業務は広範かつ多岐にわたります。

- 3 **不適切**。賃貸不動産経営管理士は、特定賃貸借契約において特定転貸事業者が行うべき業務（契約締結時の重要事項説明や書面の交付、広告、勧誘）を自ら実施し、又は従業者が行う事務を管理・監督することが求められます。専門的な知識を有する賃貸不動産経営管理士が関与することは、特定賃貸借契約の適正化に寄与するものです。これらを行っても利益相反行為には該当しません。
- 4 **不適切**。賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産経営・管理の専門家として不動産をめぐる新たな政策課題や賃貸不動産の活用方式の普及に積極的に協力して取り組み、不動産政策の推進とそれに伴う国民生活の安定向上に貢献することが求められています。

したがって適切な記述は[2]です。

問43

正解 2 

[借主の募集]

- 1 **適切**。宅地建物取引業者が、居住用建物の媒介報酬として受け取ることができる額は、月額賃料の1.10倍（賃料1月分＋消費税）に相当する額までです。これは、賃貸人と賃借人の双方から受け取れる上限額なので、賃貸人から月額賃料の1.10倍を受け取っている場合、賃借人から受け取ることはできません。
- 2 **[不適切]**。媒介業務の報酬は、契約を成立させたことの対価（成功報酬）とされています。標準媒介契約約款でもそうであるように、確認的な意味で成功報酬と定める条項を設けても何ら問題ありません。
- 3 **適切**。宅地建物取引業者が媒介報酬とは別に広告料金を依頼主に請求できるのは、依頼主の依頼によって行う特別の広告に関する料金に限られます。したがって、賃貸人から特別の依頼を受けて広告を行った場合、その実費を報酬額とは別に請求することができます。
- 4 **適切**。管理受託契約において管理業者に任されているのは、借受け希望者の調査や交渉であり、入居者の最終決定は賃貸人が行うの原則です。入居者の決定の委託されている場合でも、委任者である賃貸人の意思に基づいた選定を行う必要があります。

したがって不適切な記述は[2]です。

問44

正解 1 

[税金]

- 1 **[誤り]**。賃貸住宅の取得は本特例の対象外です。父母や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けて、自己の居住の用に供する住宅を取得等し一定の要件を満たした場合、一定の耐震性、省エネルギー性などを備えた住宅であれば1,000万円、それ以外の住宅であれば500万円までの贈与が非課

税となります。賃貸住宅は「自己の居住の用に供する」という要件を満たさないため、非課税の措置を受けることはできません。

- 2 **正しい**。賃貸住宅の敷地は「貸付事業用宅地等」として小規模宅地等の特例の適用対象となります。貸付事業用宅地等の適用要件として、被相続人が初めて賃貸事業を開始したのが相続開始前3年以内でないことが求められるため、初めて賃貸住宅経営を開始してから3年以内に死亡した場合、その宅地は貸付事業用宅地等として適用を受けることができません。
- 3 **正しい**。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」で計算します。相続放棄をした場合でも、基礎控除額の計算をする場合は法定相続人の数に含めます。したがって、本肢における遺産に係る基礎控除額は「3,000万円+600万円×2人=4,200万円」です。
- 4 **正しい**。2023年度税制改正により、相続時精算課税制度に基礎控除が創設されました。受贈者は贈与者ごとにそれぞれの課税方法を選択することができるため、暦年課税の基礎控除（年110万円）と相続時精算課税の基礎控除（年110万円）は併用が可能となりました。本肢の場合、祖父から暦年課税で、父から相続時精算課税により贈与を受けているため、それぞれの基礎控除を利用することで合計220万円まで認められます。

したがって誤っている記述は[1]です。

問45

正解 3  難しい

[証券化業務]

- 1 **適切**。オフバランスは、貸借対照表から特定の資産を外す手段であり、不動産がリスク資産とみなされたバブル崩壊後に広がりました。不動産証券化を活用すると、不動産を売却して現金化し、負債返済に充てることが可能です。これにより、総資産が減少し財務体質がスリム化されます。その結果、自己資本比率の向上、負債比率の低下、ROEやROAの改善、さらには総資産回転率の向上といった多岐にわたる効果が期待できます。
- 2 **適切**。GKとは合同会社（Godo Kaisha）を指し、TKとは匿名組合（Tokumei Kumiai）を指します。GK+TK型とは、証券化ビークルとしての特別目的会社（TMK）に「合同会社」を用い、当該合同会社を営業者とする匿名組合契約を通じて投資家が投資を行う方式です。
- 3 **[不適切]**。私募リートは多くが運用期間の定めがなく無期限で運用される「オープンエンド型」で、証券取引所に上場されておらず、換金性が乏しい点が特徴です。本肢は、運用期間の定めがあるとしている点が誤りです。一方Jリートは、原則として中途解約ができない「クローズドエンド型」で、証券取引所に上場されているため市場売買を通じていつでも売却できます。
- 4 **適切**。不動産証券化の仕組みでは、不動産信託受益権や匿名組合の出資持分が広く利用されています。これらは、有価証券そのものではありませんが、「出資対象事業から生ずる収益の配当又は当該出資対象事業に係る財産の分配を受けることができる権利（集団投資スキーム持分）」として金商法上の有価証券とみなされます。集団投資スキーム持分は、第二種金融商品取引業の登録を受けなければ販売・勧誘に携わることができません。

したがって不適切な記述は[3]です。

問46

正解 4 

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。木造在来工法は、軽量で施工が容易であり、設計の自由度が高い点が特徴です。しかし、鉄骨鉄筋コンクリート造（RC造）に比べて、防火や耐火性能において劣る部分があります。賃貸住宅において、木造在来工法はアパートの建築、鉄骨鉄筋コンクリート造はマンションタイプの建築によく採用されます。
- 2 適切。木造ツーバイフォー工法（枠組壁工法）は、耐力壁と剛床を強固に一体化した箱型構造であり、壁や床（面材）で建物を支える工法です。高い耐震性・耐火性・断熱性・防音性を持つなど構造安全耐力及び居住性能において優れていますが、気密性が高いため、建物内部に湿気がたまりやすいというデメリットがあります。
- 3 適切。鉄骨造はRC造やSRC造と比べると軽量であるため、大空間の建築や高層建物に採用されることが多いです。鉄骨は熱に弱い（300℃～500℃で強度低下する）ため、火災に備えて耐火被膜を施すことが必要です。
- 4 [不適切]。CFT造は強度が高いため、他の構造よりも柱間隔や階高を大きくできます。CFT造（コンクリート充填鋼管構造）は、円形又は角形鋼管の内部にコンクリートを充填したものを柱に使用する構造形式です。鋼管とコンクリートの特性の相乗効果により、優れた強度、剛性、変形性能を有し、さらに鉄筋や型枠を使わないことで作業の効率化が可能になります。CFT造は、鉄骨造（S造）、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）に次ぐ第4の構造方法として注目されています。

したがって不適切な記述は[4]です。

問47

正解 4 

[建物の基礎知識と維持管理]

- ア 適切。防水工法の種類は「メンブレン防水」と「シーリング防水」に大別されます。メンブレン防水は、屋根・屋上・バルコニーなど広い平面に薄い防水層を形成し、水の浸入を防ぐ工法です。一方、シーリング防水は、外壁ボードのつなぎ目やサッシ周りの目地又は隙間にシーリング材を充填し、水の浸入を防ぐ工法です。
- イ 適切。メンブレン防水は、屋根や屋上、バルコニーといった広い平面部分に、薄い防水膜を施す工法の総称です（メンブレンは「膜」を意味します）。防水シートを貼り付ける「シート防水工法」、液状の防水材料を塗布する「塗膜防水工法」、複数の材料を組み合わせる「複合防水工法」があります。
- ウ 適切。シーリング防水は、外壁と窓枠や、プレキャストコンクリート相互間の目地にシーリング材を充填等することで、建物内部への雨水の侵入を防ぐ防水工法です。

【正】 適切。アスファルト防水は、メンブレン防水の一種で、加熱して溶かしたアスファルトを接着剤として、アスファルトを含浸・コーティングしたシート（ルーフィングシート）を複数層重ねることで防水層を作る工法です。

伝統的な工法では、合成繊維や不織布を主原料としたシートを3～4層重ねますが、近年では合成ゴムや合成樹脂を主原料とした合成高分子系ルーフィングシートを用いたり、アスファルトに合成ゴムやプラスチックを添加することで、1～2層で仕上げるものもあります。

したがって適切なものは「4つ」です。

問48

正解 2  難しい

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。ガス設備で供給されるガスは、比重・熱量・燃焼速度といった物理的特性により、都市ガスとLPガス（プロパンガス）に分類されます。比重についていえば、都市ガスは空気より軽く、LPガスは空気より重いです。また、供給方法にも違いがあり、都市ガスは地下の導管を通じて利用されるため導管が整備されている地域のみで供給されますが、LPガスはボンベで配送されるため地域を問わず使用できます。
- 2 [不適切]。LPガスはプロパン・ブタンを主成分に持つ液化石油ガス（LPG）を原料としています。メタンが主成分である天然ガス・液化天然ガス（LNG）を原料とするのは都市ガスです。
- 3 適切。記述のとおり、近年は耐食性・耐久性の面から、屋外埋設管にはポリエチレン管・ポリエチレン被覆鋼管が、屋内配管には塩化ビニル被覆鋼管が多く使われています。以前は、屋外埋設管には鋳鉄管、屋内配管には配管用炭素鋼鉄管などが使用されていました。
- 4 適切。ガスメーター（マイコンメーター）は、ガスの使用量を測定するだけでなく、内蔵されたマイクロコンピュータが使用状況を監視し、異常なガス放出や消し忘れ、地震などを検知した際に自動的にガスを遮断する保安機能を備えています。

したがって不適切な記述は[2]です。

問49

正解 4  普通

[賃貸不動産経営管理士]

- 1 不適切。サブリース方式による賃貸借契約に関して、賃貸住宅管理業法は特定賃貸借契約（物件所有者とサブリース業者との契約）に係る規律を定めています。一方で、転貸借契約に関しての規定は設けられておらず、これらについては民法や借地借家法の規定に従う形となります。
- 2 不適切。賃貸不動産経営管理士に求められる役割は、管理業法における管理業務にとどまりません。賃貸住宅管理業者は法が定める管理業務以外にも入居者の保護や賃貸借関係の適正化を図るために、様々な業務を行っています。賃貸不動産経営管理士はこれらの業務につき、管理・監督を行い、または自ら

実施する役割が求められます。このため、原状回復の範囲決定に係る業務や明渡しの実現に係る業務などに関わるべきと言えます。

- 3 **不適切**。税理士の独占業務は、①税務代理、②税務署類の作成、③税務相談の3つです。予算差異分析とは、現在の経営上の課題を見つけるためのものであり、税務に直接関係しない限り税理士の独占業務とされるものではありません。したがって、税理士でない賃貸不動産経営管理士が予算差異分析を行うことは問題ありません。
- 4 **[適切]**。長期修繕計画書を作成することは、賃貸住宅の資産価値を維持する上で重要な事務です。家主がこれを作成するのはよほどの知識がない限り困難なため、委託している管理業者などの事業者に作成を依頼することが予想されます。賃貸不動産経営管理士が長期修繕計画書を作成した場合は、専門家としての責任の所在を明確にするために、記名することが望ましいとされています。

したがって適切な記述は[4]です。

問50

正解 4 

[保険]

- 1 **適切**。建物の用途に応じて火災リスクが異なるため、建物の分類（住宅物件・一般物件・工場物件・倉庫物件）に応じて保険料率が変わってきます。一般的に、居住のみに使用している住宅物件はリスクが低いので保険料が低く、事務所、病院、旅館など不特定多数の人が使用している一般物件はリスクが高いため保険料が高くなります。
- 2 **適切**。地震保険料の算定には、損害保険料率算出機構が算出した料率（基準料率）が使用されています。地震保険は国と保険会社が共同で運営する制度なので、保険会社により地震保険の保険料が変わることはありません。
- 3 **適切**。賃貸不動産経営には多くのリスクが存在します。リスクを完全に排除することはできないので、将来起こるかもしれない事故や損害に備える損害保険は、賃貸不動産経営にとって重要なリスクコントロールの手段となります。
- 4 **[不適切]**。本肢は損害保険金の説明をしているため誤りです。火災保険において支払われる保険金には損害保険金と費用保険金があります。損害保険金は建物や家財の直接的な損害に対して支払われるもの、費用保険金は保険の対象となる建物や家財が損害を受けた際に発生する諸費用等に対して支払われるものです。

したがって不適切な記述は[4]です。