

賃貸不動産経営管理士資格試験
過去問題 完全解説

令和7年試験

© chintaikanrishi-siken.com 2026 〈無断転載を禁じます〉
メンバーシップ特典



問1

正解 1

[賃貸借契約]

- 1 [正しい]。成年被後見人の法律行為は、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除き、取り消すことができます(民法9条)。後見開始の審判の審判を受けた者は後見登記等ファイルに記録され、後見開始の審判を取り消さない限り、一時的に判断能力が回復していたとしても定型的に成年被後見人として扱われます(民法10条)。したがって、賃貸借契約の取消しが可能です。
- 2 誤り。後見開始の審判を家庭裁判に請求することができる者は、本人、配偶者、4親等内の親族、後見人、後見監督人、検察官です(民法7条)。賃借人は後見開始の審判を請求することができる者に含まれません。
- 3 誤り。成年後見人の権限は代理権、取消権、追認権となっており、同意権はありません。契約期間を2年とする定期建物賃貸借契約を締結しようとするときは、成年後見人が成年被後見人を代理して行います(民法859条)。
- 4 誤り。成年被後見人がした法律行為は、取り消すことができます(民法9条)。しかし、行為能力者であった時にした賃貸借契約はこの限りではないため、その後、後見開始の審判がなされても取り消すことができません。

したがって正しい記述は[1]です。

問2

正解 1

[貸主・借主の権利義務]

- ア 誤り。サブリースにも借地借家法の適用があります。サブリースでは物件オーナーが賃貸人、サブリース業者が賃借人となるため、建物所有者が更新を拒絶するには正当事由が必要となります(借地借家法28条)。
- イ 正しい。適法に転貸が行われた場合、転借人は賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負います(民法613条1項)。したがって、原賃貸借契約における月額賃料30万円を限度として、賃貸人は転借人に対して支払を直接請求できます。
- ウ 誤り。適法な転貸が行われた場合、転借人は原賃貸人に対して一定の義務を負いますが、原賃貸人が転借人に対して義務を負うことはありません。そのため、転借人は原賃貸人に対して修繕を直接請求することはできず、あくまでも請求の相手方は転貸人となります。
- エ 誤り。原賃貸借契約を合意解除した場合、解除時に債務不履行による解除権を有していた場合を除き、原賃貸人は転借人に対し、契約終了を対抗することはできません(民法613条3項)。

したがって正しいものは「1つ」です。

問3

正解 2

[貸主・借主の権利義務]

- ア 正しい。賃貸借契約の賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕をする義務を負います（民法606条）。しかし、民法上の「賃貸人の修繕義務」は任意規定であることから、賃貸人の修繕義務を免除し、賃借人に修繕義務を課す特約も原則としては有効となります。

実務でも電球や蛍光灯、水道パッキン等の消耗品の交換は賃借人の負担とされることが多いです。また事業用の賃貸借において、権利金の授受をしない代わりに修繕義務を賃借人に課すなどの契約形態もあります。

【補足】事業者対個人の契約では、消費者保護法により消費者の利益を一方的に害する条項は無効とされることがあります。

- イ 誤り。賃借人の子である幼稚園児は、賃借人の履行補助者であるため、その過失は賃借人の責任となります。賃借人の帰責事由によって修繕が必要となったときは、賃貸人は修繕義務を負いません（民法606条）。
- ウ 正しい。賃貸物の一部が滅失などの理由により使用収益ができなくなった場合において、それが賃借人の責任によらないときは、使用できなくなった部分の割合に応じて賃料は当然に減額されます（民法611条）。本肢では、賃貸人が修繕を怠ったために使用収益ができなくなったので、賃借人はその期間の賃料支払義務を免れます。
- エ 正しい。賃貸人の修繕義務違反により賃借人に損害が発生した場合、債務不履行により損害賠償を請求することができます（民法416条1項）。この際、賃借人が損害を回避又は減少させる措置をとることができたと解される時期以降の損害は「通常生ずべき損害」に当たらないため、全ての賠償を請求することはできません（最判21.1.19）。

したがって誤っている記述は「3つ」です。

問4

正解 3

[賃貸借契約]

- ア 誤り。定期建物賃貸借契約をするときは、賃借人に対し、あらかじめ『契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了する』旨の書面を交付（電磁的方法を含む）して説明しなければなりません（借地借家法38条3項）。当該書面の交付がなかった場合、定期建物賃貸借契約は成立しません。
- イ 正しい。定期建物賃貸借契約では、存続期間の上限も下限もありません（借地借家法38条1項）。よって、契約期間が1年未満の定期建物賃貸借も有効に定めることができます。例えば、マンスリーマンションやウィークリーマンションは定期建物賃貸借契約を使って1カ月や1週間などの契約期間を定めています。
- ウ 正しい。定期建物賃貸借の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、その契約は、書面によってされたものとみなされます（借地借家法38条2項）。よって、電磁的記録により定期建物賃貸借

契約を締結できます。

- 【正】正しい。床面積200㎡未満の居住用建物を目的とする定期建物賃貸借契約において、転勤、療養その他やむを得ない事由により、建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となった賃借人は、解約の申入れをすることができます。この場合、解約の申入れの日から1か月を経過することによって契約終了となります（借地借家法38条7項）。

したがって正しいものは「3つ」です。

問5

正解 1

[賃貸借の終了]

- 【1】[正しい]。期間の定めのある建物賃貸借契約において、賃貸人が更新拒絶により賃貸借契約を終了させるためには正当事由が必要です（借地借家法28条）。解約による賃貸借の終了は、解約申入れ日から6か月を経過することにより終了します（同法27条）。正当事由は、更新拒絶等の通知および解約申入れの時に存在し、かつ、その後6か月間持続させなければなりません（最判昭28.1.30）。
- 【2】誤り。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、正当事由の主たる要素ではなく、正当事由を補完する要素として取り扱われます（最判昭46.11.25）。

- 【3】誤り。期間の定めのある建物賃貸借契約では、中途解約できる旨の特約がなければ、当事者双方ともに契約期間内の解約申入れをすることはできません（民法618条）。これに対して、期間の定めのない建物賃貸借契約では、当事者双方がいつでも解約の申入れをすることができます（民法617条1項）。ただし、どちらも賃貸人からの解約申入れには正当事由が必要です。
- 【4】誤り。期間の定めのない建物賃貸借契約では、賃貸人からの解約申入れ（正当事由が必要）の場合は申入日から6か月、賃借人からの解約申入れの場合は申入日から3か月を経過することによって終了します（民法617条1項、借地借家法34条2項）。

したがって正しい記述は[1]です。

問6

正解 1

[賃貸借の終了]

- 1 [正しい]。賃借人が賃料を払わない場合、賃貸人は相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がなければ契約を解除することができます(民法541条)。契約の解除をするのに債務者の帰責事由(落ち度)は不要です。したがって、賃借人の帰責事由は解除行使の要件ではありません。

【参考】逆に債権者に帰責事由があるときは、債権者は契約解除できません(民法543条)。

- 2 誤り。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ます(民法97条1項)。到達とは「了知可能な状態に置かれること」をいい、その者の勢力範囲(支配権)内におかれることをもって足りるとされています(最判昭36.4.20)。具体的には、通知書が郵便ポストに投函された場合や、同居人が受け取った場合には、相手方に到達したものと扱われます。したがって、解除の意思表示は賃借人の了知可能な状態に置かれた時点で到達とみなされます。賃借人本人が直接受け取る必要はありません。
- 3 誤り。家賃債務保証業者が賃料を代位弁済した場合でも、賃借人が自ら賃料を支払っていないという事実は変わりません。そのため、代位弁済の事実は、債務不履行の有無の評価に当たり考慮されません(大阪高判平25.11.22)。
- 4 誤り。賃貸住宅に係る賃料債務等の保証委託・連帯保証契約において、「賃料債務等の連帯保証人は、賃借人が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3か月分以上に達したときは、無催告にて賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約を解除することができる」旨を定める条項は、民法の契約解除の規定と比較し、消費者である賃借人の権利を大きく制限します。このような条項は、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法により無効となります(最判令4.12.12)。

したがって正しい記述は[1]です。

問7

正解 2

[賃借権の承継と権利関係]

- 1 正しい。相続の時に相続人が有していた権利義務は、一身専属的なものを除き、相続分に応じて相続人に相続されます(民法896条)。未払賃料債権(金銭債権)は相続開始前に発生しており、可分債権であるため、各相続人の持分に応じた割合で分割され相続されます。
- 2 [誤り]。相続の時に相続人が有していた権利義務は、一身専属的なものを除き、相続分に応じて相続人に相続されます(民法896条)。敷金返還債務(金銭債務)は相続開始前に発生しており、可分債務であるため、各相続人の持分に応じた割合で分割され相続されます。
- 3 正しい。居住用建物の賃借人が死亡して相続人がない場合、その当時、当該賃借人の婚姻又は縁組の届出はしていないものの事実上夫婦又は養親子と同様の関係にある同居者があるときは、その同居者は1か月以内に反対の意思を示さない限り、賃借人の権利義務を承継します(借地借家法36条)。
- 4 正しい。賃借権は原則として相続の対象となります。しかし、公営住宅の入居者が死亡した場合に、その相続人は、当該公営住宅を使用する権利を当然に承継するものではありません(最判平2.10.18)。これは、公営住宅が、公営住宅法に基づき、低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を提供することを目的とした制度であるためです。

したがって誤っている記述は[2]です。

問8

正解 2 [賃貸住宅管理業者]

- ア 適切。**管理戸数が200戸未満の管理業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。登録を受けた場合は他の登録業者と同様に賃貸住宅管理業法に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、業務停止処分や罰則の対象になります（解釈運用-3条1項関係1）。
- イ 適切。**管理戸数が200戸未満の管理業者の登録は義務ではありませんが、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者であっても、登録を受けることにより、社会的信用力が高まると考えられることから、国土交通省では登録を受けることを推奨しています（解釈運用-3条1項関係1）。
- ウ 不適切。**登録の申請をしただけでは不十分です。管理戸数が200戸以上の賃貸住宅管理業を営む者には、賃貸住宅管理業者の登録が義務付けられています。管理戸数が一時的にでも200戸以上となった場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を営むことはできません（FAQ-2.登録関連(11)）。

したがって不適切なものは「1つ」です。

問9

正解 3 [賃貸住宅管理業者]

- ア 正しい。**賃貸住宅管理業者がその営業所又は事務所ごとに国土交通省令で定められた様式による標識を掲げなければなりません（管理業法19条）。標識の記載事項は、①登録番号、②登録年月日、③登録の有効期限、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つです（様式第十二号）。

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（ ）

- イ 正しい。**登録の更新を申請する際には、新規登録のときと同様の申請書を国土交通大臣に提出します。更新時においても、登録時と同一の拒否事由が適用されます（管理業法4条1項）。提出書類の一つとして、直近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書があり、これらの書類によって、賃貸住宅管理業を

行うために必要な「財産的基礎を有しない者」と認められた場合には、登録の更新は拒否されます（管理業法6条1項10号）。

- ウ **誤り**。満了日までではありません。賃貸住宅管理業者が登録の更新を受けようとする場合は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了日の**90**日前から**30**日前までの間に、登録申請書及び添付書類を国土交通大臣に提出しなければなりません（管理業法規則4条）。
- エ **正しい**。登録の更新は、**5**年ごとに行わなければなりません（管理業法3条2項）。登録の有効期間の始期が令和3年7月1日の場合、令和8年6月30日に登録の有効期間が満了するため、引き続き賃貸住宅管理業者として業務を行う場合は登録の更新申請が必要です。

【補足】本肢は、没問となった問題について、本来の出題趣旨を踏まえたうえで、成立する内容となるように設問を修正しています。修正点は「に登録を受けた」→「が登録の有効期間の始期である」です。
本試験では登録日が令和3年7月1日とされましたが、有効期間の始期は初日不算入の考え方により登録日の翌日となります。そのため、この場合の始期は令和3年7月2日、満了日は令和8年7月1日となり、本来はこの点が不適切と判断されます。しかし、有効期間の始期が登録日の翌日であるのはあまりにも重箱の隅であるため、今後の学習者への配慮から没問とされたものと考えています。

したがって正しいものは「3つ」です。

問10

正解 3

[賃貸住宅管理業者]

- 1 **誤り**。賃貸住宅管理業者は、その営業所ごとに**1**人以上の業務管理者を置く必要があります。業務管理者の設置義務を満たさない場合、新たな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1項・2項）。本問の場合、業務管理者1名が退職しても、もう1名の業務管理者が引き続き在籍しているため、業務管理者を追加で選任する必要はありません。
- 2 **誤り**。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を兼ねるなど、他の業務を兼務すること自体は法令違反ではありません。ただし、入居者の居住の安定を確保する観点から、賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務について、必要な指導、管理および監督を行う業務に従事できることが求められます（解釈運用-12条関係）。
- 3 **[正しい]**。破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者は、業務管理者の欠格事由に該当します（管理業法12条4項・6条1項2号）。よって、業務管理者に選任することはできません。
- 4 **誤り**。賃貸住宅管理業は、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて業務を行います。この「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。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-2条2項関係1）。

したがって正しい記述は[3]です。

問11

正解 3

[賃貸住宅管理業者]

- ア 正しい。賃貸住宅管理業者が、①登録の更新をしなかった、②死亡・消滅等で登録が失効した、③登録が取り消された、の3つのいずれかにより賃貸住宅管理業者でなくなった場合、賃貸住宅管理業者であった者又はその一般承継人は、当該賃貸住宅管理業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内において、賃貸住宅管理業者とみなされます(管理業法27条)。このみなし規定により賃貸住宅管理業者として扱われる者も、賃貸住宅管理業法の規制に服します。
- イ 正しい。賃貸住宅管理業者は、次に掲げる事項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登録事項変更届出書を提出する必要があります(管理業法7条1項)。営業所又は事務所の新設、廃止、所在地の変更では、登記事項証明書及び業務管理者に関する書面が添付書類です(解釈運用-7条関係3(2))。これに違反した場合には監督処分や罰則(罰金30万円以下)の対象となります(管理業法44条1号)。
- ① 商号、名称又は氏名及び住所
 - ② 法人である場合においては、その役員の氏名
 - ③ 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所(法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)
 - ④ **営業所又は事務所の名称及び所在地**
- ウ 誤り。管理受託契約に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、一部の再委託を行うことができます。しかし、管理業務の**全部**について他者に再委託して自ら管理業務を一切行わないことはできません(管理業法15条)。
- エ 正しい。賃貸住宅管理業者は、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る必要があります(管理業法17条1項)。これに違反した場合には監督処分や罰則(罰金30万円以下)の対象となります(管理業法44条5号)。

したがって正しいものは「3つ」です。

問12

正解 2

[管理業務の受託]

- 1 正しい。受任者は、委任事務を処理する過程で金銭等を受け取った場合、收受した果実(利息)を含めてそれを委任者に引き渡す義務があります(民法646条)。有償・無償は関係ありません。
- 2 [誤り]。受任者は、①委任者から請求を受けたときには委任事務の処理状況を、②委任が終了したときにはその経過及び結果を委任者に報告する義務があります(民法645条)。随時、委任事務の処理状況を報告していた場合であっても、終了時の報告はしなければなりません。
- 3 正しい。受任者は、委任事務を処理するのに必要と認められる債務を負担したときは、委任者に対し、自己に代わってその弁済することを請求できます(民法650条2項)。

- 4 正しい。受任者は、委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者に対し、その費用及び支出の日以後におけるその利息の償還を請求できます（民法650条1項）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問13

正解 4

[賃貸住宅管理者]

管理受託契約重要事項説明書において説明しなければならない事項は以下の通りです（管理業法規則31条）。

管理受託契約締結前の重要事項説明書の記載事項
<ul style="list-style-type: none">・ 賃貸住宅管理者の商号、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。"賃貸住宅管理者"については、名称又は氏名、登録年月日、登録番号が説明内容となっています（管理業法規則31条1号）。
- イ 適切。"管理業務の対象となる賃貸住宅"が説明対象とされます（管理業法規則31条2号）。具体的には、所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号）その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、建物設備（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等を説明します（解釈運用-13条関係2(2)）。
- ウ 適切。"責任及び免責に関する事項"が説明対象とされます（管理業法規則31条7号）。管理受託契約の締結にあたり、賃貸人に賠償責任保険等への加入を求める場合や、当該保険によって保障される損害については賃貸住宅管理者が責任を負わないこととする場合は、その旨を説明します（解釈運用-13条関係2(7)）。
- エ 適切。"管理受託契約の更新及び解除に関する事項"が説明対象とされます（管理業法規則31条11号）。具体的には、賃貸人と賃貸住宅管理者間における契約の更新の方法、解除の方法を説明します（解釈運用-13条関係2(11)）。

したがって適切なものは「4つ」です。

問14

正解 2

[賃貸住宅管理業者]

- ア 不適切。管理受託契約重要事項説明を行う場合、特定の資格証や従業員証の提示義務は義務付けられていません（FAQ-事業関連（受託管理）(2)No.6）。したがって、従業員が従業者証明書を提示しなくても、適法な管理受託契約重要事項説明となります。
- イ 適切。管理受託契約重要事項説明は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないため、業務管理者でない従業者が行うことも可能です（FAQ-事業関連（受託管理）(2)No.5）。ただし、管理受託契約重要事項説明は業務管理者が管理監督すべき業務に該当することから、当該説明は業務管理者の管理監督の下で行われる必要があります（管理業法規則13条）。
- ウ 適切。重要事項説明から契約締結までは1週間程度の期間を置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**（管理受託契約変更契約）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置かなくてもよいとされています（解釈運用-第13条関係1）。

したがって不適切なものは「1つ」です。

問15

正解 4

[賃貸住宅管理業者]

テレビ会議等のITを活用した管理受託契約変更契約の重要事項説明が、対面による説明と同様に取り扱われるための要件は次の3つです（解釈運用-13条関係4(2)）。

- ① 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ていること
 - ② 管理受託契約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、管理受託契約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
 - ③ 重要事項の説明を受けようとする者が、管理受託契約重要事項説明書及び添付書類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並びに映像及び音声の状況について、賃貸住宅管理業者が重要事項の説明を開始する前に確認していること
- ア 正しい。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る環境で実施する必要があります。
- イ 正しい。説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、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で実施する必要があります。
- ウ 正しい。重要事項の説明を受けようとする者が、管理受託契約重要事項説明書及び添付書類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が必要です。

- エ 正しい。賃貸人から依頼があり、一定の要件を満たせば電話で管理受託契約重要事項説明を実施することも認められています。一旦は電話による説明の依頼を受けても、その後対面又はIT活用による説明を希望する旨の申出があった場合は、当該方法により説明しなければなりません（解釈運用-13条関係4(3)）。

したがって正しいものは「4つ」です。

問16

正解 3

[管理業務の受託]

- 1 誤り。半年ごとではありません。賃貸住宅管理業者は、入居者から徴収した家賃等を、毎月、定められた期日までに指定の振込先に振り込むことにより、賃貸人に引き渡さなければなりません（7条2項）。
- 2 誤り。口頭ではダメです。賃貸住宅管理業者は、災害又は事故等の事由により緊急を要し、賃貸人の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、賃貸人の承認を得ないで実施することができます。この規定に基づき管理業務を実施した場合、賃貸住宅管理業者は、速やかに書面をもって、業務の内容とその実施に要した費用の額を賃貸人に通知しなければなりません（11条1項）。
- 3 [正しい]。賃貸住宅標準管理受託契約書では、管理業務のうち以下の6つの業務について賃貸住宅管理業者に代理権が付与しています。ただし、④～⑥の業務実施にあたっては、事前に賃貸人と協議し、承諾を求める必要があります（14条）。

- ① 敷金、その他一時金、家賃、共益費（管理費）及び附属施設使用料の徴収
- ② 未収金の督促
- ③ 賃貸借契約に基づいて行われる入居者から甲への通知の受領
- ④ 賃貸借契約の更新
- ⑤ 修繕の費用負担についての入居者との協議
- ⑥ 賃貸借契約の終了に伴う原状回復についての入居者との協議

修繕の費用負担についての入居者との協議（⑤）は、賃貸人との事前協議と承諾が必要な業務なので記述は適切です。

- 4 誤り。貸住宅管理業者の負担ではありません。賃貸人は、賃貸住宅管理業者に対し、管理業務を行うために必要な情報を提供する義務があります。この提供義務を怠ったために賃貸住宅管理業者に生じた損害は、賃貸人が負担しなければなりません（16条1項・3項）。

したがって正しい記述は[3]です。

問17

正解 1

[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 [誤り]。特定転貸事業者の情報については、商号、名称又は氏名及び住所が説明事項です。会社の場合、商号（登記された会社名）と住所（本店所在地）を説明します（解釈運用-規則46条関係(1)）。FAX番号・電子メールアドレスは説明不要です。
- 2 正しい。特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃については、その額に加え、家賃の設定根拠、支払期限、支払い方法、家賃改定日等を説明する必要があります（解釈運用-規則46条関係(3)）。
- 3 正しい。特定転貸事業者が行う維持保全については、実施方法と費用の分担が説明事項です。実施方法は、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明する必要があります。入居者からの苦情や問い合わせの対応を行う場合、その実施方法も含みます（解釈運用-規則46条関係(4)）。
- 4 正しい。転借人の資格その他の転貸の条件に関し、社会的勢力への転貸の禁止や、学生限定等の転貸の条件を定める場合は、その内容について記載し、説明する必要があります（解釈運用-規則46条関係(10)）。

したがって誤っている記述は[1]です。

問18

正解 2

[特定転貸事業者]

- 1 適切。特定賃貸借契約重要事項説明を行う従業者に関して法律上の定めはありませんが、重要事項について、正確な情報を適切に説明することで、オーナーとなろうとする者が十分に理解をした上で契約締結の意思決定ができるよう、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士など専門的な知識及び経験を有する者によって説明が行われることが望ましいとされています（ガイドライン6(2)）。

2 [不適切]。特定賃貸借契約の説明にITを活用する場合、対面による重要事項の説明と同様に扱われるためには、次のすべての事項を満たす必要があります。

- ① 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を視認でき、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ていること
- ② **重要事項の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
- ③ 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類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並びに映像及び音声の状況について、説明者が説明を開始する前に確認していること

特定賃貸借契約重要事項説明書等は事前に送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましいとされていますが、説明を受けようとする者が承諾した場合には、事前の送付なしに重要事項説明をすることができます（ガイドライン6(7)）。

3 適切。電磁的方法（電子メール、WEBダウンロード、CD-ROM等）により特定賃貸借契約重要事項説明書を提供しようとする場合、用いる方法やファイルへの記録方法を示した上で、電子メール、WEBによる方法、CD-ROM等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得る必要があります（ガイドライン6(7)）。

4 適切。特定賃貸借契約重要事項説明の実施は、対面又はITの活用によることが望ましいとされています。ただし、特定賃貸借契約の**変更**契約に係る重要事項説明に限り、次のすべての事項を満たせば電話による説明を行うことができます。

- ① 賃貸人からサブリース業者に対し、電話により特定賃貸借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こと
- ② 事前に特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること
- ③ 賃貸人が、特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明書等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、サブリース業者が重要事項説明を開始する前に確認していること
- ④ 賃貸人が、電話による説明をもって当該特定賃貸借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、サブリース業者が重要事項説明を行った後に確認していること

本肢は契約内容変更に係る重要事項説明なので、オーナーからの依頼があれば、電話で実施することが可能です（ガイドライン6(8)）。

したがって不適切な記述は[2]です。

問19

正解 4

[特定転貸事業者]

1 誤り。「勧誘者」とは、サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせるものを行い、特定の転貸借事業者と特定の関係性を有する者であって、当該サブリース業者のマスターリース契約の締結に向けた勧誘を行うものをいいます。転貸借契約（サブリース業者と入居者間の賃貸借契約）の締結に向けた勧誘を行う者は勧誘者に該当しません（ガイドライン3(2)）。

2 誤り。明示的に委託を受けていなくても、勧誘を依頼されている者や、勧誘を任されている者は勧誘者に該当します。ガイドラインでは以下の例が掲げられています。

- 特定のサブリース業者からマスターリース契約の勧誘を行うことについて委託を受けている者
- 親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約について勧誘を行う者
- 特定のサブリース業者が顧客を勧誘する目的で作成した資料を用いてマスターリース契約の内容や条件等を説明し、当該契約の勧誘を行っている者
- 特定のサブリース業者から、勧誘の謝礼として紹介料等の利益を得ている者
- 特定のサブリース業者が、自社のマスターリース契約の勧誘の際に渡すことができるよう、**自社名の入った名刺の利用を認めている者**

上記により、サブリース業者から勧誘時に使用する目的で名刺の使用を認められている者は、勧誘者に該当します（ガイドライン3(2)）。

3 誤り。直接勧めるほか、特定のサブリース業者とのマスターリース契約のメリットを強調して締結の意欲を高めるなど、客観的に見てオーナーとなろうとする者の意思の形成に影響を与えていると考えられる場合も勧誘に含まれます（ガイドライン3(2)）。

4 [正しい]。サブリース業者には行為規制が設けられています。

- ① 誇大広告等の禁止
- ② 不当な勧誘等の禁止
- ③ 契約締結前における契約内容の説明及び書面交付
- ④ 契約締結時における書面交付
- ⑤ 書類の閲覧

勧誘者には、上記のうち①誇大広告等の禁止、②不当な勧誘等の禁止のみが適用されます。③契約締結前における契約内容の説明・書面交付義務は、サブリース業者の義務であり、勧誘者への適用はありません（ガイドライン2）。

したがって正しい記述は[4]です。

問20

正解 1

[特定転貸事業者]

1 [誤り]。3つではありません。誇大広告等の禁止は、以下の4つの事項について適用されます。本肢は「維持保全の費用分担」が抜けています（管理業法規則42条）。

- ① 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

- ② 賃貸住宅の維持保全の実施方法
- ③ 賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項
- ④ 特定賃貸借契約の解除に関する事項

- 2 正しい。普通建物賃貸借では、賃料の改定や借地借家法に基づく特定転貸事業者からの減額請求の可能性があります。それにもかかわらず「〇年家賃保証」といった誤解されるような表示をし、かつ、その隣接箇所に定期的な見直しがあること等のリスク情報を記載していない場合は、優良誤認表示として誇大広告に当たります（ガイドライン4(7)）。
- 3 正しい。誇大広告等をしてはならない事項のうち、賃貸住宅の維持保全の実施方法に関するものには、サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容、**頻度**、実施期間等があります（ガイドライン4(3)）。
- 4 正しい。広告では長所に係る表示のみを強調し、短所に係る表示が目立ちにくい表示を行っていないかについても留意が必要です。強調表示について例外があるときは、強調表示からは一般のオーナーとなろうとする者が通常は予期できない事項であって、マスターリース契約を選択するに当たって重要な考慮要素となるものに関する表示（打消し表示）を分かりやすく適切に行わなければなりません。動画広告における打消し表示に関しては、次の3つが留意点となります。

- 打消し表示が表示される時間が短く、**読み終えることができないような表示になっていないか**
- 強調表示が表示された後、画面が切り替わって打消し表示が表示され、打消し表示に気づかない、又はどの強調表示に対する打消し表示であるか認識できないような表示になっていないか
- 文字と音声の両方で表示された強調表示に注意が向けられ、文字のみで表示された打消し表示に注意が向かないような表示になっていないか

動画広告における打消し表示は、見た人が読み終えることができるように、十分な表示時間を設定する必要があります（ガイドライン4(4)）。

したがって誤っている記述は[1]です。

問21

正解 2

[特定転貸事業者]

- ア 正しい。国土交通大臣は、賃貸住宅管理業法の特定賃貸借契約の規定に違反した特定賃貸借事業者又は勧誘者に対し、違反是正のための指示処分を行うことができます（管理業法33条1項）。不当な勧誘等の禁止（29条）は特定転貸事業者の行為規制の一つですから、この規定に違反した場合、国土交通大臣から指示処分を受けることがあります。
- イ 誤り。国土交通大臣が指示処分又は業務停止処分を行った場合には、その旨を公表しなければなりません。この公表は必要的な行為であるため、違反の軽重によらず処分内容の公表が行われます（管理業法33条3項、34条3項）。
- ウ 正しい。国土交通大臣は、誇大広告等の禁止もしくは不当な勧誘等の禁止の違反で特に必要があると認めるとき、又は指示処分に従わない特定転貸事業者又は勧誘者に対し、**1**年以下の業務停止・勧誘停止

を命ずることができます(管理業法34条1項)。不当な勧誘等の禁止(29条)に違反した場合、指示処分を前提とせず、最長1年の業務停止を命じられることがあります。

したがって誤っているものは「1つ」です。

問22

正解 3

[借主の募集]

- ア **不適切**。努力義務ではありません。障害者差別解消法では、事業者に対して、障害を理由にした不当な差別的取扱いをしてはならないこと、また社会的障壁を取り除く取組を実施するに当たり、必要かつ合理的な配慮を行うことを法的に義務付けています(障害者差別解消法8条)。
- イ **適切**。不動産管理業者が、歩行障害を有する者やその家族等に、個別訪問により重要事項説明等を行うことを求められた場合に、個別訪問を可能とする人的体制を有していないため対応が難しい等の理由を説明した上で、当該対応を断ることは、合理的配慮の提供義務違反に該当しません(指針)。
- ウ **適切**。合理的配慮を提供等するために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、不当な差別的取扱いには当たりません(指針)。
- エ **不適切**。電話利用が困難な障害者から直接電話する以外の手段(メール等による対応)により各種手続が行えるよう対応を求められた場合に、自社マニュアル上、当該手続は利用者本人による電話のみで手続可能とすることとされていることを理由として、具体的に対応方法を検討せずに対応を断ることは、合理的配慮の提供義務に違反します(指針)。

したがって適切なものの組合せは「イ、ウ」です。

問23

正解 3

[業務上の関連法令]

- 1 **正しい**。セーフティネット専用住宅・居住サポート住宅の改修を行う場合、国・地方公共団体が改修費の一部を補助制度があります。また、入居者への経済的支援としては、家賃と家賃債務保証料等の低廉化、セーフティネット専用住宅・居住サポート住宅への住替えに対する補助が用意されています。
- 2 **正しい**。法が定める住宅確保要配慮者には、①低額所得者、②発災後3年以内の被災者、③高齢者、④障害者、⑤子どもを養育する者、⑥外国人などがあり、セーフティネット登録住宅の登録の際、入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能です(住宅セーフティネット法9条1項6号)。
- 3 **[誤り]**。セーフティネット登録住宅として登録を受けるには、**住宅の規模**(各戸の床面積)、**構造及び設備**、入居可能者の範囲、家賃その他の条件などについて一定の基準を満たす必要があります(住宅セーフティネット法10条1項)。
- 4 **正しい**。セーフティネット登録住宅は、建物全体を一棟単位で登録できるだけでなく、集合住宅の一住戸ごとの単位でも登録できます。また、シェアハウスなどの共同居住型住宅も登録の対象となってお

り、その際もシェアハウスの専用部分にある一室から登録することができます。

したがって誤っている記述は[3]です。

問24

正解 3

[業務上の関連法令]

- 1 正しい。単体では特定の個人の識別ができなくても、他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができる情報は個人情報に該当します。例えば、生年月日、連絡先（住所・居所・電話番号・メールアドレス）、会社における職位又は所属に関する情報について、それらと本人の氏名を組み合わせた情報が挙げられます（個人情報保護法2条）。
- 2 正しい。同一事業者内の別部署や業務委託先への個人データの提供は、利用目的の達成に必要な範囲内であれば「第三者提供」に当たりません。よって、本人の同意は不要です（個人情報保護法18条）。
- 3 [誤り]。個人情報取扱事業者が個人データを第三者に提供する場合、あらかじめ本人の同意を得なければなりません。個人情報保護委員会の許可は不要です（個人情報保護法27条1項）。
- 4 正しい。登記簿等により公開されているものでも個人情報であることに変わりはありません。個人情報を取得する際には、あらかじめ利用目的を公表しているか、取得時に利用目的を通知する必要がある、本肢は利用目的を公表しているため本人への通知は不要です（個人情報保護法21条1項）。

したがって誤っている記述は[3]です。

問25

正解 3

[賃貸住宅管理業者]

- ア 誤り。口頭での定期報告ではダメです。委託者への定期報告は、対象期間における管理受託契約に係る管理業務の状況について管理業務報告書を作成し、これを委託者に交付して説明しなければなりません（管理業法規則40条）。管理業務報告書（書面）を作成し、交付・説明することが義務付けられています。
- イ 正しい。委託者への定期報告は、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に、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく行う必要があります（管理業法規則40条）。
- ウ 正しい。管理業務報告書に記載すべき事項は次の3つです。
 - ① 報告の対象となる期間
 - ② 管理業務の実施状況（法定の管理業務に限らず、賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約における委託業務の全てについて報告することが望ましい）
 - 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について、把握可能な限り記録し、報告することが望ましい）

入居者からの苦情の対応状況は③に該当し、委託者への定期報告の対象に含まれます。

- エ 誤り。業務管理者でなければ実施できない業務は存在しません。委託者への定期報告は、賃貸住宅管理業者に義務付けられている業務であり、その業者に従事する者であれば、業務管理者の管理・監督の下で誰でも行うことができます。

したがって正しいものの組合せは「イ、ウ」です。

問26

正解 1

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 [不適切]。総合点検と機器点検の期間が逆です。設備全体の作動状況を確認する総合点検は1年に1回実施し、機器の外観・機能・作動状況を確認する機器点検は6か月に1回に実施する必要があります。
- 2 適切。自家用受変電設備は、高圧（6,600V）のまま受電した電力を、施設内で利用できるように100V/200Vに変換するための設備です。自家用受変電設備は「自家用電気工作物」に該当し、設置者はその管理を行う電気主任技術者を選任するとともに、作成した保安規定を国に届け出ることが必要です（電気事業法43条）。保安管理業務は、電気保安法人などの専門機関に外部委託することもできます。
- 3 適切。簡易専用水道は、上水道のみを水源とする水槽の有効容量が10m³超の水道であって、水道事業用の水道及び専用水道以外のものです。簡易専用水道は水道法による規制対象となっており、設置者は年1回以上定期的に地方公共団体の期間又は国土交通大臣及び環境大臣の登録を受けた者（水質検査機関）の検査を受けなければなりません（水道法34条の2）。
- 4 適切。浄化槽の管理者は、設置時及び毎年1回（全ばっ気方式は6か月に1回以上）、都道府県知事が指定した指定検査機関による水質検査を受けなければなりません（浄化槽法11条1項、同57条1項）。

したがって不適切な記述は[1]です。

問27

正解 1

[建物管理の実務]

- ア 正しい。土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができます。ただし、隣地に住家である場合、立入りにはその居住者の承諾が必要です（民法209条1項）。
- ① 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造・収去・修繕
 - ② 境界標の調査又は境界に関する測量
 - ③ 境界線を越えてきた隣地の竹木の枝に対する枝の切取り（一定要件あり）

本肢の「境界付近における建物の修繕」は①に該当するため、隣地の使用が可能です。

- イ 正しい。土地の所有者は、電気・ガス・水道等のライフラインの供給（継続的給付）を受けるために必要があるときは、その供給を受けるために必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有

する設備を使用することができます（民法213条の2第1項）。

ウ 誤り。土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、竹木の所有者にその枝を切除させることができます。原則としては竹木の所有者に枝の切除を求める必要がありますが、下記3つの場合には、土地の所有者は自らその枝を切り取ることができます（民法233条3項）。

- ① 所有者に催告しても相当の期間内に切除しないとき
- ② 所有者又は所有者の所在を知ることができないとき
- ③ 急迫の事情があるとき

本肢の「急迫の事情がある場合」は③に該当するため、土地所有者は自ら越境してきた枝を切除することが可能です。

エ 誤り。土地の所有者は、隣地から竹木の根が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切断できます（民法233条4項）。竹木の所有者への催告は不要です。

【参考】地表に現れた根は、水分や栄養素を吸収する役割を果たすことは少なく、これらの浅い根を切断しても木の生育には大きな影響を与えることはないためです。

したがって正しいものの組合せは「ア、イ」です。

問28

正解 2

[賃貸借契約の管理]

- 1 誤り。連帯保証人は、催告の抗弁権（まず債務者に対して請求を求めること）と検索の抗弁権（債務者の財産について執行させること）を有しません（民法454条）。したがって、賃貸人は、賃借人に請求する前でも、連帯保証人に支払いを請求することができ、連帯保証人はこれを拒むことはできません。
- 2 [正しい]。賃借人は、賃貸人に対し、敷金を自己の債務の弁済に充てるよう請求することはできません（民法622条の2第2項）。このような請求には正当な権限がないため、賃貸人は当該請求を無視して、滞納賃料の全額及びその遅延利息を賃借人に請求することが可能です。
- 3 誤り。同種の複数の債務に対して弁済があった場合の充当順序は次のとおりです（民法488条、民法490条）。
 - ① 合意による充当
 - ② 債務者の指定による充当
 - ③ 債権者の指定による充当
 - ④ 法定充当
 - i. 弁済期にあるものを優先
 - ii. 弁済期にあるものが複数あるときは、債務者のために弁済の利益が多いものを優先
 - iii. 弁済の利益が同じときは、弁済期が先に到来したものを優先
 - iv. ii, iiiが等しい場合は、各債務額に応じて充当

充当に関して合意がない場合は、次に弁済者の指定が優先されます。この際、債権者は異議を述べることはできません。したがって、賃借人の指定どおり、前月分の滞納賃料に充当しなければなりません。

- 4 誤り。賃料の滞納に関して、賃貸住宅管理業者が行うことができる対応は、一般に賃料の督促までの段階に限られます。賃料の支払いについて争いが生じた場合の交渉や、賃借人に対して訴訟を提起する行為は法律事件に該当するため、弁護士又は弁護士法人でない者が取り扱うことはできません（弁護士法72条）。

したがって正しい記述は[2]です。

問29

正解 1

[賃貸借契約の管理]

- 1 [正しい]。土地建物の価格や負担の増減その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の借賃と比較して賃料が不相当になったときは、**契約の条件にかかわらず**、当事者は借賃の増減を請求することができます。ただし、一定の期間、借賃を増額しない旨の特約がある場合は、それに従います。本肢の特約は、上記の例外に該当しないため、原則どおり、賃貸人は賃料増額を求めることができます。借賃の増減額を請求するのに、事前の協議は求められていません（借地借家法32条1項）。
- 2 誤り。定期建物賃貸借では、賃料の改定に関する特約がある場合、その内容が優先されます。「契約期間中は賃料の増減をしない」という特約も有効であるため、賃借人は、賃料増減額請求をすることはできません（借地借家法38条9項）。
- 3 誤り。賃料の増減額請求権は「形成権」であるため、請求の意思表示が相手方に到達した時点で効力が発生します。相手方がこれに異議を述べた場合でも、次の手順を経て賃料が確定し、その賃料は、請求の到達時点から適用されることになります（最判昭32.9.3）。
- ① 当事者間の協議：当事者間で話し合いを行う
 - ② 調停：①で解決しない場合、裁判所が関与した話し合いで新賃料額の合意を目指す（調停前置主義）
 - ③ 訴訟提起：②で解決しない場合、訴訟を提起して紛争解決を目指す
- 4 誤り。賃貸借契約の賃借人が複数の場合、賃貸人が賃料増額の請求をするには、賃借人の全員に対して増額の意思表示を行う必要があります。その意思表示が賃借人の一部に対してされたにすぎないときは、これを受けた者との関係においてもその効力を生じません（最判昭54.1.19）。

したがって正しい記述は[1]です。

問30

正解 2

[保証契約]

- 1 誤り。賃貸借契約の保証は、当該賃貸借契約から生じる賃借人の不特定の債務を保証とするため、根保証に該当します。**個人**が根保証人になる場合には極度額を定める必要がありますが、本肢のBは法人の

ため、極度額を定めなくても保証契約は有効に成立します（民法465条の2第2項）。

- 2 [正しい]。債務者から委託を受けて保証人となった者は、債権者に対し、主たる債務の履行状況に関する情報提供を求めることができます。この請求を受けた債権者は、当該情報を提供する義務があります（民法458条の2）。
- 3 誤り。事業のために負担する債務を含む根保証を**個人**に委託する場合、主たる債務者は、委託を受ける者に対し、下記の情報を提供する義務があります（民法465条の10第3項）。しかし、本肢のBは法人ですから、Aは情報提供をする必要はありません。
- ① 財産・収支の状況
 - ② 主たる債務以外に負担割っている債務の有無・その額・履行状況
 - ③ 主たる債務の担保として提供するものがあるときは、その旨・その内容
- 4 誤り。契約の解除は、当事者の一方が相手方に対して解除の意思表示をすることによって行います（民法540条）。しかし、連帯保証人であるBは賃貸借契約の当事者ではありません。このため、契約等で解除権が付与されていない限り、Bに解除権はなく、自ら契約を解除することはできません。

したがって正しい記述は[2]です。

問31

正解 3

[賃貸借契約の管理]

- 1 不適切。未払金・前受金は、負債に該当します。費用とは、企業の事業活動を行う際に発生したコストを指します。具体的には、仕入れ、給与、家賃、水道光熱費等が挙げられます。
- 2 不適切。現金主義ではありません。企業会計原則においては、取引を適正に会計処理するため、**発生主義**の原則に基づいて会計処理を行う必要があります。発生主義とは、現金の受払が行われた時点ではなく、取引や経済的事実が発生した時点で、収益や費用を計上する考え方です。
- 3 [適切]。企業会計原則は、企業会計の実務の中で慣習的に形成されてきた考え方の中から、一般に公正妥当と認められた内容をまとめたものです。これらの原則は法令による強制力を必ずしも持つものではありませんが、すべての企業が会計処理を行う際に従うことが求められる基準です。
- 4 不適切。会計分野においては、金融商品取引法に規定されている①貸借対照表、②損益計算書、③キャッシュ・フロー計算書、④株主資本等変動計算書及び⑤附属明細表の5つをまとめたものを、一般に財務諸表と呼んでいます。

したがって適切な記述は[3]です。

問32

正解 3

[原状回復ガイドライン]

- ア **正しい**。重量物を設置する目的で壁等にあけられたくぎ穴・ネジ穴のうち、下地ボードの張替が必要となるものについては、原則として賃借人の負担となります。ただし、エアコンは一般的な生活をするうえで必需品となってきたことから、エアコン（賃借人所有）の設置で生じた壁のビス穴・跡は通常損耗とされ、賃貸人の負担となります。
- イ **誤り**。喫煙によりクロス等に付着したヤニやタバコの臭いは、通常の使用による汚損を超えるものとされ、その原状回復費用は賃借人の負担となります。
- ウ **正しい**。フローリングのワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから賃貸人の負担となります。
- エ **誤り**。エアコンの内部洗浄は通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、賃借人の管理の範囲を超えるため、原則として賃貸人負担となります。ただし、喫煙等による臭い等が付着している場合は賃借人の負担とされます。

したがって誤っているものの組合せは「イ、エ」です。

問33

正解 4

[原状回復ガイドライン]

- 1 **不適切**。経過年数を超えている設備等であっても、引き続き賃貸住宅の設備として使用できる場合があります。このような設備等について、賃借人が故意又は過失によって破損させ、使用できない状態にした場合には、当該設備等を賃貸住宅の設備として本来の機能を有していた状態に回復させるための費用を、賃借人が負担することがあります。
- 2 **不適切**。原状回復ガイドラインは、あくまで負担割合等についての一般的な基準を示したものであり、法的な拘束力はありません。したがって、その内容が公序良俗や消費者契約法に反しない限り、賃借人との間でガイドラインと異なる負担内容を約定すること自体は可能です。
- 3 **不適切**。少額訴訟の被告は、最初の口頭弁論期日で弁論する前に申述することにより、通常訴訟に移行させることができます（民訴法373条1項）。原告に選択権があるように、被告にも少額訴訟と通常訴訟の選択権を与える必要があるためです。
- 4 **[適切]**。少額訴訟では、原則として1回の口頭弁論期日で審理が完了するため、反訴を提起することはできません（民訴法369条）。反訴とは、同じ裁判手続の中で、被告が原告に対して新たな訴えを提起し、併合審判を求める制度です。

したがって適切な記述は[4]です。

問34

正解 3

[建物管理の実務]

- 1 **正しい**。土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合において、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負います。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければなりません（民法717条）。
- 2 **正しい**。占有とは、物を実質的に支配することであり、工作物責任においては瑕疵を修補して損害を防止する立場にあった人が占有者となります。このため、建物の管理を行う賃貸住宅管理業者は、建物の安全確保について事実上の支配をなしている場合は占有者とみなされ、土地工作物責任を負うことがあります（東京地判昭55.4.25）。
- 3 **[誤り]**。竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合の賠償責任も、土地の工作物責任と同様に取り扱われます（民法717条2項）。工作物責任の一次的責任は占有者にありますが、占有者が損害発生の防止に必要な注意をした場合は、その責任は所有者に移ります。所有者の責任は無過失責任なので、必要な注意をしたときでも責任を免れません（民法717条1項）。
- 4 **正しい**。製造物責任法は、動産が対象であり、不動産は対象とされていません。しかし、エスカレーターが不動産に符合して独立した動産でなくなったとしても、エレベーターは製造物責任の対象となり得ます（東京高判平26.1.29）。

したがって誤っている記述は[3]です。

問35

正解 1

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 **[不適切]**。プレハブ工法は、工場生産の規格化された部材を組み合わせるため、設計の自由度が**低い**というデメリットがあります。その反面、品質が一定で、高い精度を確保でき、建築現場での作業が軽減され、工期が短縮される点がメリットです。
- 2 **適切**。鉄筋コンクリート造（RC造）は、鉄筋（引張には強く、熱・圧縮に弱い）とコンクリート（熱・圧縮に強く、引張に弱い）がそれぞれの弱点を相互に補い、長所を生かすように組み合わせた構造です。圧縮力・引張力・耐火性・耐震性に優れており、中低層の建物に多く利用されていますが、現在はコンクリートや鉄筋を高強度化することで高層の建物でも採用されています。
- 3 **適切**。鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）は、柱、大梁の断面を鉄骨を鉄筋コンクリートで被覆した作りになっています。鉄筋コンクリートの内部に鉄骨があるため、一般的に、鉄筋コンクリート造よりも耐震性に優れているとされます。
- 4 **適切**。鉄骨造（S造）は、鋼材の加工がしやすく、工期を短くできることや、作業の省力化を進めやすいことがメリットです。一方で、遮音性が十分ではない点や、風や地震による揺れの影響を受けやすい点がデメリットであり、また鋼材は熱・サビに弱い性質があるため、適切な耐火・防錆対策が必要になります。

したがって不適切な記述は[1]です。

正解 3

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。耐震診断は、まず木造・非木造などの構造や目的に適した診断方法を調べる建物調査を行い、その次に I_s 値などの耐震診断を行うための構造耐震指標を算定します。その後、算定結果や現地調査その他の条件を複合的に考慮して診断結果を整理したうえで耐震性能の判定を行うという手順で行われます。
- 2 適切。耐震診断には、第1次診断法、第2次診断法、第3次診断法があります。

第1次診断法

比較的耐震壁が多く配された建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした簡易的な診断法。対象建物の柱・壁の断面積から構造耐震指標を評価する

第2次診断法

梁よりも、柱、壁などの鉛直部材の破壊が先行する建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法。対象建物の柱・壁の断面積に加え、鉄筋の影響も考慮し、構造耐震指標を評価する

第3次診断法

柱、壁よりも、梁の破壊や壁の回転による建物の崩壊が想定される建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法。対象建物の柱・壁（断面積・鉄筋）に加えて、梁の影響を考慮し、構造耐震指標を評価する

- 3 [不適切]。過大ではありません。第1次診断法は、図面情報を基に各階の柱と壁の断面積及びその階が支えている重量から構造耐震指標を算定します。壁の少ない建物では耐力が過小評価されるため、壁式RC造などの壁の多い建物に適した診断法です。
- 4 適切。耐震診断の総合評価によって、 I_s が I_{s0} 未満であり、耐震化補強が必要とされた場合には、建物の安全性を確保するため建物所有者の希望を聞きながら補強計画を立案します。

したがって不適切な記述は[3]です。

問37

正解 4

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。建物内部で起こる漏水は、雨水の流入や入居者の過失・不注意によるものだけでなく、様々な要因によっても発生します。具体的には、給水配管や排水配管からの漏水、給水管の保温不足による結露が原因となる漏水、凍結による給水管の破損に伴う漏水、さらに加圧機器に接続されたホースの破損による漏水などがあります。
- 2 適切。マンションの給排水管は、壁内部や床下・スラブなどの隠ぺい場所の配管と各住戸内の配管が一体の設備として機能しています。漏水の調査では、まず目視できる露出部分やパイプシャフト内を確認

するのが合理的手順ですが、そこに損傷や水跡がなければ、次の段階として隠ぺい場所の配管からの漏水を疑うことになります。

- 3 **適切**。マンション等では上階が漏水の発生源となることが多いです。漏水の調査では、上階や横系統の止水栓（バルブ）をすべて閉めた状態で給水メーターの動きを確認します。給水メーターが動いているようであれば、上階の給水管が漏水の原因と判断することができます。
- 4 **[不適切]**。住宅の室内にあるキッチンの多くは、防水加工が施されていません。排水ホースの外れや経年劣化による破損などが原因で流し台から水漏れが発生したときは、下階へ水が漏れてしまうおそれがあります。

したがって不適切な記述は[4]です。

問38

正解 2

[建物の基礎知識と維持管理]

- 1 **誤り**。非特定と特定が逆です。防火対象物は、不特定多数の人が出入りする店舗やホテル・劇場・病院・飲食店などの**特定**防火対象物と、事務所や共同住宅・学校・倉庫など利用者が限定されている**非特定**防火対象物に分類されます。
- 2 **[正しい]**。主要構造部が耐火構造、住戸等間の防火区画、住戸等と共用部分の防火区画・開口部の防火措置を備えているなどの一定の構造要件を満たす共同住宅等は、消防設備等の設置が緩和される特例が設けられています。
- 3 **誤り**。30人ではありません。収容人数が**50人**以上の共同住宅では、防火管理者を選任し、防火管理上必要な業務を行わせなければなりません。防火管理者の役割は、①消防計画の作成と届出、②消火・通報・避難に関する訓練の実施、③消防・消化用設備の点検整備、④避難・防火設備の維持管理、⑤火気の使用状況の監督、⑥収容人員の管理 などです。
- 4 **誤り**。毎年ではありません。共同住宅等の所有者、管理者又は占有者は、消防用設備等の点検の結果を記録するとともに、**3年**に1回、所轄の消防長又は消防署長へ点検報告書を提出する必要があります。

したがって正しい記述は[2]です。

問39

正解 2

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 **適切**。錆が原因となる赤水の発生や配管の腐食を防ぐため、給水配管には腐食に強い材料を用いるのが原則です。具体的には、硬質塩ビライニング鋼管、ポリエチレン粉体ライニング鋼管、ステンレス鋼管、銅管、合成樹脂管などが挙げられます。
- 2 **[不適切]**。本肢はウォーターハンマー現象の説明です。逆サイホンは、給水管内が負圧になることによ

って、いったん吐水された水が再び給水管内に吸い込まれる現象です。

- 3 **適切。** さや管ヘッダー方式は、水回り部に設置されたヘッダーから分配されたさや管（たこ足形状の配管）によって、各水栓等の器具に単独接続する方式です。内管・さや管ともに樹脂管のため、軽量でフレキシビリティが高く、ねじ切り加工が不要という特徴があります。
- 4 **適切。** 加圧給水方式は、水道本管から引き込んだ上水をいったん地上の受水槽に蓄え、加圧ポンプによって加圧した水を直接、各住戸へ給水する方式です。高置水槽が不要で、最近の物件で多く採用されている方式です。

したがって不適切な記述は[2]です。

問40

正解 2

[企画提案]

- 1 **正しい。** 建物賃貸借では、賃借権の登記をしていなくても、建物の引渡しを受けていれば対抗要件を有します（借地借家法31条）。このため、賃貸住宅に居住している賃借人は、当該賃貸住宅を購入した者（新オーナー）に対しても、自らの賃借権を主張することができます。
- 2 **[誤り]。** 日本の不動産登記には、対抗力がありますが公信力はありません。このため、登記記録を信用して取引した場合であっても、原則として法的保護を受けることはできません。登記内容を信用して、実際には所有権を有しない者から賃貸住宅を購入した者は、その所有権を有効に取得することはできません。
- 3 **正しい。** 登記簿に所有者として記載されている者は、特段の事情がない限り、その不動産の所有権を有しているものと推定されます。法律上の「推定」とは『反証が示されない限り真実として取り扱う』ことを指すので、実際の所有関係と一致しない場合であっても、登記が存続している限り有効に働きます。
- 4 **正しい。** 所有権の保存登記を申請できるのは、次に掲げる者に限られます（不登法74条1項）。
- ① 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
 - ② 所有権を有することが確定判決によって確認された者
 - ③ 収用によって所有権を取得した者
 - ④ 区分所有建物において、表題部所有者から所有権を取得した者

表題部所有者の相続人は、表題部所有者に代わって保存登記を行うことができます。相続により当該地位を承継した者として、表題部所有者と同一とみなすことができるためです。

したがって誤っている記述は[2]です。

問41

正解 4

[企画提案]

- 1 **正しい**。公示価格は、地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を公示したものです。毎年3月に公表されています。公示価格の主な役割は「一般の土地の取引に対して指標を与えること」や「不動産鑑定の規準となること」、そして「路線価や固定資産税評価の基準となること」などです。
- 2 **正しい**。基準地価格は、国土利用計画法に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における基準地の価格を調査・判定し、その結果を公表するものです。土地取引の規制における価格審査や、地方公共団体などが土地を買収する際の価格算定の基準として用いられることで、適正な地価の形成を図ることを目的としています。
- 3 **正しい**。相続税路線価は、道路に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額（千円単位）を示したものであり、贈与や相続により土地を取得した際に贈与税や相続税の評価額として用いられる地価です。相続税路線価は、公示価格の8割を目安に設定されています。
- 4 **[誤り]**。都道府県知事ではありません。固定資産税評価額は、市町村（東京23区は都）に備え付けられている固定資産課税台帳に登録されている価格であり、**市町村長**が決定します。不動産取得税や固定資産税の課税標準の基礎となるもので、公示価格の7割を目安に設定され、原則として3年ごとに評価替えが行われます。

したがって誤っている記述は[4]です。

問42

正解 2

[税金]

- 1 **誤り**。インボイス制度の導入に伴う経過措置として、免税事業者等からの課税仕入れであっても、仕入税額相当額の一定割合を仕入税額とみなして控除できる期間が設けられています。経過措置を適用できる期間等は以下のとおりです。
- 令和5年10月 - 令和8年9月30日：仕入税額相当額の80%
 - 令和8年10月 - 令和10年9月30日：仕入税額相当額の70%
 - 令和10年10月 - 令和12年9月30日：仕入税額相当額の50%
 - 令和12年10月 - 令和13年9月30日：仕入税額相当額の30%
- 2 **[正しい]**。不動産所得は、貸付が事業的規模かどうかによって所得税法上の取扱いが異なる部分があります。貸間・アパートについては**10**室以上、独立家屋については**5**棟以上であれば、特に反証のない限り、事業的規模の貸付とみなされます（所基通26-9）。
- 3 **誤り**。固定資産税・都市計画税のいずれも、毎年**1月1日**時点で登記簿又は固定資産課税台帳に所有者として登録されている者に対し、市町村が課する税です（地方税法359条、702条の6）。
- 4 **誤り**。建物の賃貸借契約書は、印紙税の課税文書に該当しません。そのため、契約書に賃料、敷金、礼金などの金額が記載されている場合であっても、印紙税が課されることはありません。

したがって正しい記述は[2]です。

問43

正解 4

[保険]

- 1 適切。個人賠償責任保険特約は、日常生活における偶発的な事故や住宅の所有・使用・管理に起因する事故で負った損害賠償責任を補償する保険です。賃借人の不注意（蛇口の閉め忘れなど）による階下への漏水は、住宅の管理に起因する事故であるため、個人賠償責任保険特約の補償対象となります。
- 2 適切。借家人賠償責任特約は、賃貸物件の入居者が賃貸人に対して負った損害賠償責任を補償する保険です。賃借人が蛇口を閉め忘れるなどの漏水など入居者の過失で物件を毀損した場合、賃貸人に対して負う修繕費相当額の損害賠償責任は、借家人賠償責任特約の補償対象となります。
- 3 適切。火災保険の賃貸建物所有者賠償特約は、賃貸物件オーナー向けの特約で、建物の所有・使用・管理に起因する管理上の不備や過失によって第三者に損害を与えた場合に、その損害賠償責任を補償するものです。配管が原因で発生した水濡れ事故により生じる損害賠償責任も本特約に加入していれば補償されます。
- 4 [不適切]。火災保険の家賃収入特約は、賃貸物件オーナー向けの特約で、賃貸物件が火災等の事故によって使用できなくなった場合に、その期間中の家賃収入の損失を補償するものです。火災保険に本特約が付帯されていれば、本来得るはずだった家賃収入相当額が補償対象となります。

したがって不適切な記述は[4]です。

問44

正解 3

[業務上の関連法令]

- 1 不適切。登記の義務化ではありません。空家対策法による空き家対策の3つの柱は、活用拡大、管理の確保、特定空家の除却等です。3つの柱の具体的な施策は次のとおりです。

活用拡大

空家等活用促進区域による用途変更や建替え等を促進、財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求、空家等管理活用支援法人の創設

管理の確保

国が空家の管理指針を告示、管理不全空家に対する市区町村の指導・勧告、固定資産税の住宅用地特例の除外、管理不全建物管理人の選任を市区町村が裁判所に請求、電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請

特定空家の除却等

代執行の円滑化、財産管理人の選任を通じて修繕・処分を実施、所有者への報告徴収権を市区町村に付与

- 2 **不適切**。所有者不明空家ではありません。市町村長は、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等を「管理不全空家等」に認定することができます。管理不全空家等に認定され、市区町村長から勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例（6分の1等に減額）の適用が除外されます。これは「特定空家等」に認定され、勧告を受けた場合も同様です。
- 3 **[適切]**。空家等活用促進区域は、市区町村が重点的に空家等の活用を図るために指定するエリアです。区域内では活用指針に基づき、空家等の所有者等に活用を要請したり、接道義務や用途規制の合理化により、用途変更や建替え等を促進することが可能となっています。
- 4 **不適切**。空家等管理活用支援法人は、自治体や空き家の所有者等へのサポートを目的として、市町村長が指定する団体です。空家等管理活用支援法人の役割には次のものがあります。市町村長に対して行う財産管理制度の利用提案も活動の一つです。
- 所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
 - 所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理
 - 委託を受けて所有者探索
 - **市区町村に財産管理制度の利用を提案** など

したがって適切な記述は[3]です。

問45

正解 1

[賃貸不動産経営管理士]

- 1 **[適切]**。単身高齢者の居住には、家賃滞納・孤独死・死亡後の部屋の残留物などのリスクがあり、それらのリスク対応への負担から賃貸人が入居を拒否することがあります。住宅セーフティネットの取り組みとして、生活保護受給者の住宅扶助費が直接賃貸人に支払われる代理納付制度や、モデル契約条項による残置物処理の仕組みなどがあり、賃貸不動産経営管理士にはこれらを賃貸人に適切に説明することなどで、円滑な賃貸借につなげることが期待されます。
- 2 **不適切**。「残置物の処理等に関するモデル契約条項」は、単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるような委任契約の条項を定めたものです。

解除関係事務委任契約

賃借人が死亡した場合に、受任者に対し、合意解除及び賃貸人からの解除の意思表示を受領する代理権を付与するもの

残置物関係事務委任契約

賃借人が死亡した場合に、受任者に対し、残置物を廃棄又は送付し、換価し、換価代金を相続人に返還する事務を委託するもの

これらの受任者については、まず推定相続人とすることが望まれますが、それが難しい場合には、居住支援法人や居住支援を行う社会福祉法人を受任者とするのが想定されています。賃貸人から物件管理を委託されている管理業者が受任者となることもできますが、賃貸人ではなく、委任者である賃借人の利益を優先する必要があります。

3 不適切。空き家の賃貸住宅化は空き家問題の解決策の一つに挙げられています。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かかわることで、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。居住用住宅において、①自然死等以外の死が発生、②特殊清掃等が行われることとなった死が発覚した場合、その後3年以内であれば、宅地建物取引業者は入居者になろうとする者に当該死を告知する義務があります。賃貸住宅管理業者は、宅地建物取引業者から人の死に関する事案について照会を受ける立場にあり、入居予定者に対して告知する義務はありません。

したがって適切な記述は[1]です。

問46

正解 3

[借主の募集]

ア 正しい。不動産の表示に関する公正競争規約では、以下の3つをおとり広告としています。

- ① 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- ② 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- ③ 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

既に契約済みで取引できなくなっている物件の広告を、そのままインターネットに表示し続けた場合、②に該当し、おとり広告となります。

イ 誤り。おとり広告は、不動産の表示に関する公正競争規約違反になるとともに、宅建業法32条に規定する誇大広告等に該当するため、宅建業法違反になります。

ウ 誤り。宅地建物取引業者が居住用建物（長期の空家等を除く）の媒介を行った場合に受領できる報酬の限度額は、賃貸人と賃借人の分を合わせて「賃料の1月分＋消費税相当額＝賃料1.10倍」です。たとえ承諾があっても、賃貸人と賃借人それぞれから賃料1.1倍相当額を受領することはできません。

エ 正しい。建築物の販売・賃貸を行う事業者は、その販売等を行う建築物について、所定の建築物省エネ性能ラベルを用いて、エネルギー消費性能を表示するよう努めなければなりません。この努力義務は、令和6年4月以降に建築確認申請が行われた建築物に適用されます。

したがって誤っているものの組合せは「イ、ウ」です。

問47

正解 2

[建築法規]

1 正しい。建築とは、建築物を新築・増築・改築・移転することをいいます（建築基準法2条13号）。

- 2 [誤り]。共同住宅も特殊建築物に含まれます。特殊建築物とは、学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、**共同住宅**、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいいます（建築基準法2条2号）。
- 3 正しい。建築設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙もしくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機もしくは避雷針をいいます（建築基準法2条3号）。
- 4 正しい。大規模の模様替とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいいます（建築基準法2条15号）。

したがって誤っている記述は[2]です。

問48

正解 4

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。立体駐車場設備には、チェーン・ワイヤー・モーターなど、経年劣化により一定の期間ごとに交換が必要となる固有の部品があります。また設備全体としても、一般におおむね20年程度で更新の時期を迎えます。高コストの設備であるため、計画的な維持保全のためにメンテナンス費用の資金計画を立てることが大切です。
- 2 適切。機械式駐車場（収容台数10台以上）には、次のいずれかの消火設備を設置することが義務付けられています（消防法令13条）。
- 水噴霧消火設備
 - 泡消火設備
 - 不活性ガス消火設備
 - ハロゲン化物消火設備
 - 粉末消火設備
- 3 適切。エレベーターの保守契約には、フルメンテナンス契約とPOG契約の2種類があります。
- フルメンテナンス契約**
部品取替えや機械の修理を状況にあわせて行う契約。費用は高い
- POG（パーツ・オイル&グリース）契約**
機器や装置の点検、給油、調整や消耗部品の交換などに限り行う契約。費用は安い
- 4 [不適切]。3年ではありません。共同住宅の所有者又は管理者は、おおむね**6か月から1年**の間隔で特定行政庁が定める時期ごとにエレベーターを1級建築士、2級建築士又は昇降機等検査員資格者に検査させ、その結果を特定行政庁に報告する必要があります（建築基準法規則6条1項）。

したがって不適切な記述は[4]です。

問49

正解 4

[設備の基礎知識と維持管理]

- 1 適切。飲用給湯方式は、貯湯式給湯機が必要な場所に個別に設置して給湯する方式です。キッチンなどに設置して、湯を使用する際に利用します。
- 2 適切。中央（セントラル）給湯方式は、建物の屋上や地下の機械室に設けた熱源機器（ボイラー）で湯を作り、貯湯タンクに貯えた後、循環ポンプで建物内の各所に分配する方式です。
- 3 適切。瞬間式給湯機は、水道の蛇口を開くと、水を直ちに湯として供給する給湯器です。給湯機内の熱交換器に通水し、ガスバーナーで加熱することによって瞬時に湯にします。貯湯タンクが不要なので、狭い場所にも設置できるのがメリットです。
- 4 [不適切]。本肢は家庭用燃料電池（エネファーム）の説明です。ヒートポンプ給湯機（エコキュート）は、大気から集めた熱を利用して湯を沸かす給湯システムです。

したがって不適切な記述は[4]です。

問50

正解 4

[賃貸管理総論]

- 1 不適切。令和5年住宅・土地統計調査によれば、令和5年10月1日現在における総住宅数は6,504万7千戸（2018年から4.2%増）、総世帯数は5,621万5千世帯（同4.1%増）で過去最多となりました。これに対して、1世帯当たりの住宅数は1.16戸と2013年以降は横ばいで推移しています。
- 2 不適切。令和5年住宅・土地統計調査によれば、令和5年10月1日現在における持ち家住宅率は60.9%（2018年から0.3ポイント減）でした。また、住宅全体に占める借家の割合は35.0%（同0.6ポイント減）となっており、民営借家の割合は全体の28.2%に過ぎません。
- 3 不適切。令和5年住宅・土地統計調査によれば、令和5年10月1日現在における空き家は900万2千戸で過去最多を記録しています。内訳は、賃貸用の空家が443万6千戸、売却用の空き家が36万2千戸、二次的住宅が38万4千戸、それ以外が385万6千戸となっており、売却用の空き家は最も少ないです。
- 4 [適切]。建築着工統計調査報告（令和6年計）によれば、令和6年の新設住宅着工戸数は792,195戸となっており、利用関係別に見ると、貸家が342,092戸、分譲住宅が225,315戸、持家が218,175戸でした。多い順に並べると、貸家→分譲住宅→持家の順になるため適切です。

したがって適切な記述は[4]です。