

賃貸不動産経営管理士試験 過去 問題

令和7年

% 合格率 29.5 % 合格基準点 38 点

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

問	分野	難易度
1	賃貸借契約	D
2	貸主・借主の権利義務	E
3	貸主・借主の権利義務	B
4	賃貸借契約	E
5	賃貸借の終了	D
6	賃貸借の終了	E
7	賃借権の承継と権利関係	E
8	管理業者の登録	E
9	管理業者の登録	E
10	管理業者の業務規制	B
11	管理業者の監督	D
12	管理業務の受託	B
13	管理受託契約の締結	E
14	管理受託契約の締結	E
15	管理受託契約の締結	B
16	管理業務の受託	D
17	転貸事業者の業務	C
18	転貸事業者の業務	E
19	転貸事業者の広告・勧誘規制	E
20	転貸事業者の広告・勧誘規制	A
21	転貸事業者の監督	D
22	借主の募集	C
23	業務上の関連法令	B
24	業務上の関連法令	D
25	管理業者の業務規制	C

問	分野	難易度
26	設備の基礎知識と維持管理	E
27	建物管理の実務	C
28	賃貸借契約の管理	C
29	賃貸借契約の管理	E
30	保証契約	C
31	賃貸借契約の管理	E
32	原状回復ガイドライン	C
33	原状回復ガイドライン	D
34	建物管理の実務	B
35	建物の基礎知識と維持管理	D
36	建物の基礎知識と維持管理	B
37	設備の基礎知識と維持管理	A
38	建物の基礎知識と維持管理	E
39	設備の基礎知識と維持管理	D
40	企画提案	E
41	企画提案	E
42	税金	E
43	保険	C
44	業務上の関連法令	E
45	賃貸不動産経営管理士	B
46	借主の募集	B
47	建築法規	D
48	設備の基礎知識と維持管理	B
49	設備の基礎知識と維持管理	D
50	賃貸管理総論	E

難易度 A：簡単、B：やや簡単、C：普通、D：やや難、E：難しい

成年後見に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 成年被後見人である賃貸人が賃貸借契約を締結した場合において、締結時に賃貸人の判断能力が回復していたとしても、家庭裁判所により後見開始の審判が取り消されていなければ、成年後見人は、賃貸人本人が3か月前に締結した賃貸借契約を取り消すことができる。
- 2 賃貸人が意思無能力の場合、賃借人が賃貸借契約の解除の意思表示をするために必要なときは、賃借人は、利害関係人として、家庭裁判所に賃貸人の後見開始の審判を請求することができる。
- 3 成年被後見人である賃貸人が、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、成年後見人の同意を得て、賃貸人本人が賃貸借契約を締結することができる。
- 4 賃貸人の後見開始の審判がなされたときは、成年後見人は、その審判を理由として、存続中の賃貸借契約を取り消すことができる。

- 1 [正解] 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。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。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。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。
- 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。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。

サブリースに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。なお、本問において「原賃貸借契約」とは、賃貸人（建物所有者）と賃借人との契約関係を指し、「転賃貸借契約」とは、転貸人（賃借人）と転借人との契約関係を指すものとする。

ア 建物所有者が賃貸不動産を不動産業者に賃貸し、不動産業者が転借人に当該賃貸不動産を転貸するサブリース事業において、建物所有者が原賃貸借契約の期間満了時に同契約の更新を拒絶することについては、借地借家法第28条の正当事由が求められない。

イ 原賃貸借契約における月額賃料が30万円で、転賃貸借契約における月額賃料が40万円の場合、賃借人が支払期日までに賃料を支払わないときは、賃貸人は転借人に30万円の支払を直接請求できる。

ウ 台風による飛来物により賃貸物件の窓ガラスが破損し転借人が修繕した場合、転借人は転賃貸借契約に基づき、原賃貸借契約の賃貸人に修繕費用を直接請求することができる。

エ 原賃貸借契約の賃貸人と転貸人が同契約を合意解除した場合、賃貸人は原賃貸借契約の解除を転借人に対抗できる。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

- 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。
- 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。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。

したがって正しいものは「1つ」です。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

賃貸物件の修繕に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸借契約において、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有効である。
- 2 賃借人の子である幼稚園児が賃貸物件の排水管を詰まらせた場合、責任能力のない者の行為であるため賃借人が責任を負うことはなく、賃貸人に修繕義務が課される。
- 3 賃貸人が修繕を怠ったことにより賃貸物件を全く使用収益することができなかった場合、賃借人はその期間の賃料支払義務を免れる。
- 4 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でも、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については、全ての賠償を請求できるとは限らない。

- 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。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にあたるため、その過失は賃借人の過失と同一視されます。賃貸物件を使用収益するための修繕義務は原則として賃貸人にありますが、本肢のように賃借人の帰責事由により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。

- 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。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。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。

問
4

出典 令和7年（2025年）

分野 賃貸借に係る法令

細目 賃貸借契約

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

定期建物賃貸借契約における次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 定期建物賃貸借契約の更新がない旨の事前説明を書面に基づいて行えば、その書面の交付がなくとも、契約は有効に成立する。
- イ 契約期間が1年未満の定期建物賃貸借契約も有効である。
- ウ 電磁的記録により定期建物賃貸借契約を締結することは可能である。
- エ 150㎡の居住用建物の定期建物賃貸借契約において、賃借人が海外転勤を理由に解約を申し入れた場合、同契約は解約申入日から1か月を経過することで当然に終了する。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

- 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。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ありません。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。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。
- エ 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。

したがって正しいものは「3つ」です。

賃貸借契約の終了に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸人が期間の定めのある建物賃貸借契約を期間の満了をもって更新せず終了させる場合、更新拒絶には正当事由の具備が必要となるところ、正当事由は具備されてから6か月間持続しなければならない。
- 2 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の具備が必要となるところ、いわゆる立退料の提供の申出は正当事由の主たる要素となり、賃貸人及び賃借人各自が賃貸物件の使用を必要とする事情は、補完的要素として考慮されるに過ぎない。
- 3 期間内解約の定めのない、期間の定めのある建物賃貸借契約においては、賃借人に限り期間内解約を申し出ることができる。
- 4 期間の定めのない建物賃貸借契約において、賃借人が解約を申し入れた場合、解約申入日から6か月を経過しなければ、同契約は終了しない。

1 [正解] 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。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。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。

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。

- ・ 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。

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。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。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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

建物賃貸借契約が賃借人の賃料不払を理由に解除され終了する場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸人が賃借人の賃料不払を理由に賃貸借契約を解除する場合、賃借人の帰責事由は解除権行使の要件にならない。
- 2 解除の意思表示が賃借人に到達したといえるためには、賃借人の了知可能な状態に置かれるだけでは足りず、賃借人が直接通知を受領することが必要となる。
- 3 建物賃貸借契約において家賃債務保証業者が賃借人の債務の保証人となる場合に、当該業者が賃料の代位弁済をしていれば、賃借人の債務不履行は否定される。
- 4 賃貸借契約書において、賃借人が支払を怠った賃料の合計額が3か月分以上に達したときは賃借人の債務の保証人である家賃債務保証業者が賃貸借契約を無催告にて解除できる旨の条項は、賃借人が同意して締結した契約書の内容である以上、有効である。

- 1 **正解** 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。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。



- 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。到達とは「了知可能の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。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。
- 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

賃貸借契約の当事者の死亡に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸人が死亡し相続人が複数の場合、被相続人の死亡前に支払期限が到来していた未払賃料債権は、相続の発生により、遺産分割を経ることなく、各相続人の持分に応じて分割されて帰属する。
- 2 賃貸人が死亡し相続人が複数の場合、被相続人の死亡前に発生した敷金返還債務は不可分債務となり、各相続人がそれぞれ賃借人に対して全額の返還債務を負担する。
- 3 居住を目的とする建物賃貸借契約の賃借人が相続人なしに死亡した場合、その当時、婚姻又は縁組の届出をしていないものの、賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者は、相続人なしに死亡したことを知った後1か月以内に反対の意思表示をしない限り、建物の賃借人の権利義務を承継する。
- 4 公営住宅の利用者が死亡した場合、使用者に相続人がいても、その相続人は、当然に使用権を相続により承継するわけではない。

- 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。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 **正解** 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。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**カ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。
- 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。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。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、各問において「賃貸住宅管理法」という。）に基づく賃貸住宅管理業の登録に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

- ア 管理戸数が200戸未満の賃貸住宅管理業を営む者であっても、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法に関する規制に服することとなる。
- イ 管理戸数が200戸未満の賃貸住宅管理業を営む者であっても、国土交通省は賃貸住宅管理業の登録を受けることを推奨している。
- ウ 管理戸数が200戸未満の賃貸住宅管理業を営む者の管理戸数が200戸以上となった場合、その時点で国土交通大臣に登録の申請をしていれば賃貸住宅管理業を営むことはできる。

1 なし

2 1つ

3 2つ

4 3つ

- **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。
- **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。
- **ウ 不適切。**登録の申請を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。

したがって不適切なものは「1つ」です。

		◎	○	△
1回目	☐	☐	☐	☐
2回目	☐	☐	☐	☐
3回目	☐	☐	☐	☐

賃貸住宅管理法に基づく賃貸住宅管理業の登録に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 賃貸住宅管理業者がその営業所又は事務所ごとに掲げるべき標識には、登録年月日、登録の有効期間の起算日及び満了日等の国土交通省令で定める事項の記載が義務付けられている。
- イ 賃貸住宅管理業者は、登録の更新を受けるに際し財産及び損益の状況が良好である必要があるため、最近の事業年度における貸借対照表、損益計算書等の内容により「財産的基礎を有しない者」とみなされた場合、更新は拒否される。
- ウ 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日前から満了日までの間に、国土交通省令で定められた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らない。
- エ 令和4年7月1日が登録の有効期間の始期である賃貸住宅管理業者は令和9年6月30日に登録の有効期間の満了日が到来するので、その後も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ある。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

- 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。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）。
- 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。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。
- 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。
- 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。登録の有効期間の始期が令和4年7月1日の場合、令和9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4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4年7月2日、満了日は令和9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。

賃貸住宅管理業法に基づく業務管理者に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者の営業所において業務管理者が2名選任されていたが、そのうち1名の業務管理者が退職した場合、新たに業務管理者を追加して選任するまでは、その営業所では新たな管理受託契約を締結することができない。
- 2 業務管理者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等について必要な指導、管理及び監督の業務に従事する必要がある、宅地建物取引士の業務を兼務することはできない。
- 3 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者を、業務管理者に選任することはできない。
- 4 賃貸人から依頼を受けて200戸以上の賃貸住宅の維持保全を行っている実態があるものの、明示的に契約等の形式により委託を受けていない場合は業務管理者を選任する必要はない。

- 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。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。
- 3 正解 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。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。

賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業者の義務及び監督に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 賃貸住宅管理業者が合併により消滅し、その存続会社が賃貸住宅管理業の登録を受けていない者である場合は、存続会社は合併前の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その業務を実施できるが、賃貸住宅管理業法の定める規定に従う必要がある。
- イ 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業を行う営業所の新設、廃止、所在地の変更があったときは、その日から30日以内に登記事項証明書を添付し国土交通大臣に変更届を提出する必要がある、これに違反した場合には監督処分や罰則の対象となる。
- ウ 賃貸住宅管理業者は、再委託先に対して指導監督の義務を負うことで管理受託契約の一部を再委託することができるが、再委託先が賃貸住宅管理業法の登録を受けた賃貸住宅管理業者であれば、受託した管理業務の全てについて他者に再委託することができる。
- エ 賃貸住宅管理業者には、その業務に従事する従業者に従業者証明書を携帯させる義務が課されており、これに違反した場合には監督処分や罰則の対象となる。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

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。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。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。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。

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。

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。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。

したがって正しいものは「3つ」です。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

委任契約に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 無償で委任事務の処理の委託を受けた場合、委任事務を処理するに当たって受け取った金銭に利息が発生したときは、その利息は委任者に返還しなければならない。
- 2 受任者が委任者の請求に応じて随時、委任事務の処理状況を報告していた場合、委任事務の終了の際の報告は不要である。
- 3 受任者が委任事務を処理するために必要と認められる債務を負担した場合、委任者に対して、自己に代わってその弁済をすることを請求することができる。
- 4 受任者が委任事務を処理するために必要な費用を支出したときは、委任者に対し、その費用に支出の日以後の利息を付して請求することができる。

- 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、収受した果実（利息）を含めてそれを委任者に引き渡す義務があります。有償・無償は関係ありません。
- 2 正解 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。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。
- 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。

賃貸住宅管理業法に基づき賃貸住宅管理業者が管理受託契約締結前に行う重要事項の説明（以下、各問において「管理受託契約重要事項説明」という。）に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 賃貸住宅管理業者の登録年月日と登録番号を説明しなければならない。
- イ 管理業務の対象となる賃貸住宅の面積を説明しなければならない。
- ウ 賃貸人が加入している賠償責任保険等によって補償される損害について、賃貸住宅管理業者が責任を負わない場合、その旨を説明しなければならない。
- エ 管理受託契約の更新の方法について説明しなければならない。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

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。

管理受託契約締結前の重要事項説明書の記載事項
・ 賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名、登録年月日、登録番号 ・ 管理業務の対象となる賃貸住宅 ・ 管理業務の内容及び実施方法 ・ 報酬の額並びにその支払の時期及び方法 ・ 報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの ・ 管理業務の一部の再委託に関する事項 ・ 責任及び免責に関する事項 ・ 委託者への定期報告に関する事項 ・ 契約期間に関する事項 ・ 賃貸住宅の入居者に対する管理業務の周知に関する事項 ・ 管理受託契約の更新及び解除に関する事項

ア 適切。"賃貸住宅管理業者"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。

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。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。

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業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。

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。具体的には、賃貸人と賃貸住宅管理業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。

したがって適切なものは「4つ」です。

- 管理受託契約重要事項説明に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。
- ア 賃貸住宅管理者の従業者が、管理受託契約の相手方に対して従業者証明書を提示せずに管理受託契約重要事項説明を行う場合、説明を受けた相手方が、説明者は当該賃貸住宅管理者の従業者であることを知っていたような事情がない限り、管理受託契約重要事項説明が行われたとは認められない。
- イ 賃貸住宅管理者の業務管理者でない従業者が、管理受託契約の相手方に対して管理受託契約重要事項説明を行う場合、業務管理者の管理及び監督の下に行われるものでなければならない。
- ウ 賃貸住宅管理者が管理受託契約の報酬の変更をするに当たり、説明を受けようとする者の承諾があれば、その変更に係る管理受託契約重要事項説明を行った後、期間を置かずに変更契約を締結できる。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

- 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。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。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。
- 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。

したがって不適切なものは「1つ」です。

管理受託契約重要事項説明をテレビ会議等のITを活用して行う場合に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 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内容を十分に理解できる程度に映像が視認できる環境でなければならない。
- イ 説明者及び重要事項の説明を受けようとする者の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なければならない。
- ウ 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環境でなければならない。
- エ 賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、管理受託契約変更契約の重要事項説明を電話で行ってほしいとの依頼があった場合でも、その後に賃貸人からITの活用による説明を希望する旨の申し出があれば応じる必要がある。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

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。

- 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。

したがって正しいものは「4つ」です。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

賃貸住宅標準管理受託契約書に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者が入居者から徴収した家賃等は、半年ごとに賃貸人に引き渡すこととされている。
- 2 賃貸住宅管理業者が災害又は事故等の事由により、賃貸人の承認を受ける時間的な余裕がなく緊急に業務を実施したときは、速やかに口頭で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らないとされている。
- 3 賃貸住宅管理業者が修繕の費用負担について賃貸人を代理して入居者と協議する場合は、その内容について事前に賃貸人と協議し、承諾を求めなければならないとされている。
- 4 賃貸人が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しなかったために賃貸住宅管理業者に生じた損害は、賃貸住宅管理業者が負担するとされている。

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。

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。

3 **正解** 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、承諾を求めする必要があります。

- 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

次の記述のうち、賃貸住宅管理業法に基づく特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結しようとする際に行う相手方への説明（以下、各問において「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）において、特定賃貸借契約の相手方になろうとする者に交付すべき書面（以下、各問において「特定賃貸借契約重要事項説明書」という。）に記載しなければならない事項として誤っているものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者が会社である場合については、その商号、住所、ファックス番号及び電子メールアドレス
- 2 特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃については、その支払方法
- 3 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全については、その回数や頻度、維持保全に要する費用の分担
- 4 転貸の条件として入居者を学生限定とする場合については、その旨

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 **正解** 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。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。
- 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。
- 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。

特定賃貸借契約重要事項説明に関する次の記述のうち、「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」（国土交通省不動産・建設経済局令和5年3月31日改正。以下、各問において、「サブリースガイドライン」という。）に照らして不適切なものはどれか。なお、本問において、「オーナー」とは特定賃貸借契約において特定転貸事業者の相手方となろうとする者をいうものとする。

- 1 サブリース業者が特定賃貸借契約重要事項説明を行わせる従業者について、法律上の制限はないが、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。
- 2 サブリース業者が行う特定賃貸借契約重要事項説明に当たり、テレビ会議等のITを活用する場合、オーナーの承諾の有無にかかわらず、特定賃貸借契約重要事項説明書をあらかじめ送付しておく必要がある。
- 3 サブリース業者が、電子メールを用いて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、記録に残る方法で、あらかじめオーナーの承諾を得なければならない。
- 4 特定賃貸借契約の更新時にサブリース業者がオーナーに支払う賃料を減額改定する場合、オーナーからの依頼があれば、一定の条件の下で電話により特定賃貸借契約重要事項説明を行うことも可能である。

1 適切。特定貸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。

2 [正解] 不適切。特定貸貸借契約の説明に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

特定貸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、特定貸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。

3 適切。電磁的方法（電子メール、WEBダウンロード、CD-ROM等）により特定貸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。

4 適切。特定貸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、特定貸貸借契約の**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、電話により特定貸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 事前に特定貸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、特定貸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貸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。

		◎	○	△
1回目	☐	☐	☐	☐
2回目	☐	☐	☐	☐
3回目	☐	☐	☐	☐

賃貸住宅管理業法第28条の勧誘者に関する次の記述のうち、サブリースガイドラインに照らして正しいものはどれか。

- 1 勧誘者とは、サブリース業者のマスターリース契約締結に向けた勧誘を行う者と、転貸借契約の締結に向けた勧誘を行う者である。
- 2 サブリース業者から、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に自社名の入った名刺の利用を認められている者でも、明示的に勧誘を委託されていない限り、勧誘者には当たらない。
- 3 勧誘とは契約締結を勧める行為であり、契約のメリットを強調して締結の意欲を高めるにとどめる場合は、勧誘に当たらない。
- 4 サブリース業者の行為規制のうち、誇大広告等の禁止及び不当な勧誘等の禁止は、勧誘者にも適用されるが、契約締結前における契約内容の説明・書面交付義務は、勧誘者への適用はない。

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いい、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。

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。

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。

4 **正解** 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。

賃貸住宅管理法に基づく特定賃貸借契約に係る広告に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、定期建物賃貸借契約ではないものとする。

- 1 誇大広告等が禁止される事項は、「特定転貸事業者が支払うべき家賃」、「賃貸住宅の維持保全の実施方法」、「特定賃貸借契約の解除に関する事項」の3つのみである。
- 2 特定転貸事業者の配布するチラシにおいて特定転貸事業者が「○年家賃保証」とのみ記載するのは、実際のものよりも著しく有利であると誤認させるような表示である。
- 3 誇大広告等が禁止される事項である「賃貸住宅の維持保全の実施方法」には、維持保全の内容のみならず、頻度も含まれる。
- 4 動画広告において、特定賃貸借契約を締結しようとする相手方が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を行う場合は、相手方が読み終わることができるだけの十分な時間をかけて表示する必要がある。

1 [正解] 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。

- 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。普通建物質貸借では、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。

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。

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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

賃貸住宅管理法に基づく特定転貸事業者に対する国土交通大臣の処分に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- ア 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の締結に向けて不当な勧誘を行った場合、国土交通大臣より違反の是正のための措置をとるべきことの指示処分を受けることがある。
- イ 国土交通大臣は、特定転貸事業者に対し賃貸住宅管理法第33条1項の指示処分を行った場合、対象となる違反行為の軽重に応じ、公表するか否かを判断する。
- ウ 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の締結に向けて不当な勧誘を行った場合、国土交通大臣より、1年間業務の全部を停止すべきことを命じられることがある。

1 なし

2 1つ

3 2つ

4 3つ

- 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。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。
- 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。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。

障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律及び「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」（国土交通省令和5年11月）に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。

- ア 社会的障壁の除去の実施についての必要かつ合理的な配慮は、努力義務とされている。
- イ 不動産管理業者が、歩行障害を有する者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ないとされている。
- ウ 不動産管理業者が、障害者に対して障害の状況を確認することは、障害者の社会的障壁を除去するために必要な範囲で、プライバシーに配慮して行えば、不当な差別的取扱いに該当しないとされている。
- エ 電話利用が困難な障害者から各種手続においてメールによる対応を求められた場合であっても、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対応するものとされている場合には、それを理由として対応を断ることは、合理的配慮の提供義務に違反しないとされている。

1 ア、イ

2 ア、エ

3 イ、ウ

4 ウ、エ

- 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。
- 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下、本問において「住宅セーフティネット法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、本問において「セーフティネット登録住宅」とは、同法第8条の「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅」をいう。

- 1 住宅セーフティネット法に基づく制度では、セーフティネット登録住宅の改修への支援と、入居者の負担を軽減するための支援が用意されている。
- 2 賃貸住宅の賃貸人がセーフティネット登録住宅の登録をする際、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能である。
- 3 賃貸住宅の賃貸人がセーフティネット登録住宅の登録をする際、住宅の規模、構造等についての制限はない。
- 4 賃貸住宅の賃貸人がセーフティネット登録住宅の登録をする際、一棟単位だけでなく、住戸単位での登録も可能である。

- 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。
- 3 **正解** 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。
- 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。

個人情報の保護に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 住所や電話番号だけでも、他の情報と容易に照合することができ、これにより特定の個人を識別することができる場合、当該情報と併せて全体として個人情報に該当することがある。
- 2 会社の他の部署へ個人データを提供する場合、当初特定した利用目的の達成に必要な範囲であれば、あらかじめ本人の同意を得る必要はない。
- 3 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、個人情報保護委員会の許可を得る必要がある。
- 4 個人情報取扱事業者が登記簿等を閲覧して個人情報を取得する場合、利用目的を公表していれば、本人に通知する必要はない。

- 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。
- 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。
- 3 **正解** 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。
- 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。

		◎	○	△
1回目	☐	☐	☐	☐
2回目	☐	☐	☐	☐
3回目	☐	☐	☐	☐

賃貸住宅管理法第20条に基づく委託者への定期報告に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

ア 委託者への定期報告は、法令上、口頭でも足りるとされているが、書面で行うことが望ましい。

イ 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行わなければならない。

ウ 管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の対応状況は、委託者への定期報告の対象に含まれる。

エ 委託者への定期報告は、業務管理者が行う必要がある。

1 ア、イ

2 ア、エ

3 イ、ウ

4 ウ、エ

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。

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。

		◎	○	△
1回目	☐	☐	☐	☐
2回目	☐	☐	☐	☐
3回目	☐	☐	☐	☐

法令に基づく設備の定期点検に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 共同住宅の消防用設備について、設備全体の作動状況を確認する総合点検は6か月ごとに行い、また、機器の外観、機能及び作動状況を確認する機器点検は1年ごとに行う必要がある。
- 2 自家用受変電設備を設置した自家用電気室を設け、高圧で受電して共用部分やテナントへ電力を供給する場合は、電気主任技術者を選任するか、保安管理業務を外部委託する必要がある。
- 3 簡易専用水道設置者は、毎年1回以上、定期的に、地方公共団体の機関又は国土交通大臣及び環境大臣の登録を受けた者に依頼して検査を受けなければならない。
- 4 浄化槽の定期検査は、都道府県知事の指定する指定検査機関が行わなければならない。

- 1 **正解** 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。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**10**m³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機関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。
- 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。

相隣関係に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- ア 土地の所有者は、境界付近における建物の修繕のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。
- イ 土地の所有者は、他の土地に設備を設置しなければガスの供給を受けることができないときは、ガスの供給を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置することができる。
- ウ 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、急迫の事情がある場合であっても、竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないときでなければ、土地所有者は、自ら越境した枝を切除することができない。
- エ 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、竹木の所有者に根を切除するよう催告し、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないときでなければ、土地所有者は、自ら越境した根を切除することができない。

1 ア、イ

2 ア、エ

3 イ、ウ

4 ウ、エ

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。

- 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。

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。

- 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。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。

定期建物賃貸借でも一時使用目的の賃貸借でもない建物賃貸借契約（以下、各問において、「普通建物賃貸借契約」という。）で、賃借人が賃料3か月分を滞納している場合において、賃貸人又は賃料の収納業務を委託された賃貸住宅管理業者の対応に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃借人の債務に連帯保証人がある場合、賃貸人は、まずは賃借人に対し滞納賃料の支払を請求し、賃借人がその履行をしないときに限り、連帯保証人に対する請求をすることができる。
- 2 賃借人が賃貸人に対し、敷金を滞納賃料の一部に充てることを請求した場合であっても、賃貸人は、改めて滞納賃料の全額及びこれに対する遅延利息を賃借人に請求することができる。
- 3 賃貸住宅管理業者が、賃借人から前月分の滞納賃料の弁済であると指定されて賃料の1か月分を収受したが、賃貸人が直ちに異議を述べた場合には、いずれの滞納分に充当するかを賃貸人と協議の上で決めることができる。
- 4 賃貸人から特別の委任があれば、賃貸住宅管理業者が、賃借人に対し滞納賃料の支払を求める訴訟を提起してその回収を図ることができる。

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。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 **正解** 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。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。

- 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

借地借家法第32条に定める賃料増減請求権の行使に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 普通建物賃貸借契約で、賃料改定は協議により行うという特約がある場合でも、当事者間で協議が調わないときは、賃貸人は、賃料増額請求権を行使することができる。
- 2 定期建物賃貸借契約で、契約期間中は賃料の増減をしないという特約があるときでも、賃借人は、賃料減額請求権を行使することができる。
- 3 賃貸人が賃料増額請求権を行使した場合において、賃借人がその請求が到達してから1か月以内に異議を述べなかったときは、賃料は、請求到達後1か月が経過した時点から増額される。
- 4 賃借人が複数の場合、賃貸人による賃料増額請求権行使の通知が賃借人の一部に対してなされたときでも、賃貸人はすべての賃借人に対し、増額後の賃料を請求することができる。

- 1 正解 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。

- 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。

- 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となります。

- 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。

個人であるAが賃貸不動産を賃借するに当たって、Aが勤務する会社BがAの委託を受けて連帯保証人となった場合の連帯保証契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約の保証は根保証に当たるため、賃貸人とBとの間の連帯保証契約は、賃貸借契約におけるAが負うべき滞納賃料等の債務につき、極度額を定めなければ無効とされる。
- 2 賃貸人は、Bから請求があったときは、Aの賃貸借契約上の債務の履行状況につき、情報提供しなければならない。
- 3 賃貸借契約が事業のためになされる場合、Aは、自己の財産及び収支の状況などにつき、保証の委託に際しBに情報提供しなければならない。
- 4 Aが所在不明で連絡がとれない場合、Bは、別に解除権の授権がなくとも、連帯保証人として、賃貸借契約の解除をすることができる。

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。

2 **正解** 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。

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。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。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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

会計に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 費用とは、未払金、前受金等、将来において一定の財産を減らすものをいう。
- 2 取引を適正に会計処理するためには、現金の入出金が生じた時点で収益又は費用の計上を行わなければならない。
- 3 企業会計原則は、法令に定められたものではないが、すべての企業がその会計を処理するに当たって従わなければならない基準である。
- 4 会計では、一般的に、損益計算書とキャッシュフロー計算書の2つを合わせたものを財務諸表と呼んでいる。

- 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 正解 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。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。

- ア 原状回復ガイドラインによれば、賃借人所有のエアコンの設置によって生じた壁のビス穴の跡の原状回復費用は、賃借人の負担とはならない。
- イ 原状回復ガイドラインによれば、喫煙によりクロスに付着したタバコの臭いの原状回復費用は、賃借人の負担とはならない。
- ウ 原状回復ガイドラインによれば、フローリングワックスがけの費用は、賃借人の負担とはならない。
- エ 原状回復ガイドラインによれば、備付けのエアコンの内部洗浄の費用は、喫煙による臭いの付着の有無にかかわらず、賃借人の負担となる。

1 ア、イ

2 ア、ウ

3 イ、エ

4 ウ、エ

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。

賃貸住宅における原状回復に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 原状回復ガイドラインによれば、継続して使用可能な賃貸住宅の設備であっても、経過年数を超えたものについては、賃借人が故意に破損し、使用不能とした場合でも、賃借人は原状回復費用を負担する必要はないとされている。
- 2 原状回復費用の賃借人の負担について、原状回復ガイドラインの内容と異なる特約を定めても無効である。
- 3 原告が原状回復に係る少額訴訟の訴えを提起した場合、被告は訴訟を通常の手続に移行させることはできない。
- 4 原状回復に係る少額訴訟においては、反訴を提起することはできない。

- 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。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 **正解** 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。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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

土地、建物等に係る損害賠償責任に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、その工作物の所有者が損害賠償の責任を負う。
- 2 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うる場合、占有者として工作物責任を負うことがある。
- 3 竹木の栽植又は支持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、その所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、その所有者は損害賠償の責任を負うことはない。
- 4 エスカレーターの引渡し時点において欠陥がある場合、不動産に付合して独立した製造物でなくなったとしても、当該エスカレーターは製造物責任法の製造物責任の対象となり得る。

- 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。
- 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う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。
- 3 **正解** 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。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。
- 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、当該エスカレーターは製造物責任の対象となり得ます。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

建物の構造に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 プレハブ工法は、規格化された部材を組み合わせるため、設計の自由度が高い。
- 2 鉄筋コンクリート造は、中低層の建物に多く利用されているが、現在は、高層の建物でも採用されている。
- 3 鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造に鉄骨部材を内包した構造で、鉄筋コンクリート造よりも耐震性に優れている。
- 4 鉄骨造は、鋼材の加工性が良く、施工工期が短く、省力化が可能である。

- 1 **正解** 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て利用するため、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。

		◎	○	△
1回目	☐	☐	☐	☐
2回目	☐	☐	☐	☐
3回目	☐	☐	☐	☐

「2017年改訂版既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」（一般財団法人日本建築防災協会）に基づく耐震診断に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 耐震診断の大きな流れは、建物調査、構造耐震指標の算定、耐震性能の判定の順となる。
- 2 耐震診断には、第1次診断法、第2次診断法、第3次診断法がある。
- 3 第1次診断法では、比較的壁の少ない建物では耐力が過大評価される。
- 4 耐震診断の結果、補強が必要と診断された場合には、補強計画を立案する。

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 [正解] 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

住宅の室内に発生する漏水の原因や調査方法に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 雨水以外の漏水は、賃借人の過失や不注意を除けば、給水配管や排水配管からの漏水の他、給水管の保温不足による結露に起因する漏水などが考えられる。
- 2 配管からの漏水の場合、パイプシャフト内の配管や室内に露出している部分に漏水箇所が発見できなければ、床下やスラブの埋設配管、壁の内側に隠れた配管等からの漏水を疑う必要がある。
- 3 マンション等の場合、漏水の発生源は被害の生じた部屋の上階が多いことから、給水管を漏水の原因として調査する場合、上階の水栓をすべて閉め、給水メーターの動きを見ることで判断できる。
- 4 室内のキッチンの多くは防水されているので、流し台の排水ホースが外れたとしても、下階へ水漏れを起こすことはほぼない。

- 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 正解 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

共同住宅における防火管理に関する次の記述のうち、消防法等の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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、劇場などの非特定防火対象物と、事務所や共同住宅など利用者が限定されている特定防火対象物に分類され、設置する消防用設備等の基準や防火管理体制が異なっている。
- 2 主要構造部が耐火構造であるなどの一定の構造要件を満たす共同住宅は、消防設備等の設置が緩和される特例が設けられている。
- 3 共同住宅においては、収容人数が30人以上の場合、防火管理者を定め、防火管理を行うための消防計画を作成させ、必要な業務を行わせなければならない。
- 4 消防用設備等の設置及び報告が義務づけられている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を行い、その結果を毎年、所轄の消防長又は消防署長へ点検報告書として提出しなければならない。

- 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 **正解** 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。

		◎	○	△
1回目	☐	☐	☐	☐
2回目	☐	☐	☐	☐
3回目	☐	☐	☐	☐

給水設備に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 給水配管には、各種の樹脂ライニング鋼管・ステンレス鋼鋼管・銅管・合成樹脂管などが使用されている。
- 2 逆サイホンとは、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高水圧が発生する現象のことである。
- 3 室内の配管方式の一つであるさや管ヘッダー方式は、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である。
- 4 加圧給水方式は、水道本管から分岐して引き込んだ上水をいったん受水槽に蓄え、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ある。

- 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 **正解** 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

賃貸住宅の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅の引渡しを受けて居住している賃借人は、賃借権の登記をしていなくても、当該賃貸住宅を購入した者に対し、自らの賃借権の存在を主張することができる。
- 2 賃貸住宅の所有権者として登記されていた者が、実際はその所有権を有していなかった場合でも、登記を信頼してその者から当該賃貸住宅を購入した者は、その所有権を有効に取得する。
- 3 賃貸住宅の所有権者として登記されている者が、実際はその所有権を有していなかった場合でも、その者が所有権者であるものと推定される。
- 4 相続財産である賃貸住宅の所有権が未登記であった場合には、相続人が、その所有権の保存登記をすることができる。

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。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 **正解** 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。

- 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。

土地の価格に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 公示価格は、一般の土地の取引価格に対する指標の提供、公共用地の取得価格の算定規準、収用委員会による補償金額の算定などのため、地価公示法に基づいて地価について調査決定し、公表される価格である。
- 2 基準地価格は、都道府県知事が地価調査を行い、公表される価格で、国土利用計画法による土地取引規制に際しての価格審査などのために用いられる。
- 3 相続税路線価は、相続税・贈与税の課税における宅地等の評価を行うために設定される価格で、評価水準は公示価格の8割程度とされている。
- 4 固定資産税評価額は、都道府県知事が決定する基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の時点における評価額であり、3年ごとに評価替えが行われ、宅地の評価水準は公示価格の7割程度とされている。

- 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 **正解** 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。

不動産の税金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 消費税の計算上、免税事業者からの課税仕入れについて、令和8年度の消費税の納税においては、仕入税額控除の対象となる金額はない。
- 2 不動産所得において事業的規模による不動産貸付とは、貸付規模がおおむね5棟又は10室以上など社会通念上事業と称するに至る程度の不動産貸付をいう。
- 3 固定資産税は毎年1月1日時点、都市計画税は毎年4月1日時点での土地又は建物の所有者に対し市町村が課税する税金である。
- 4 建物の賃貸借契約書に賃料・礼金などの記載がある場合、その記載金額により印紙税が課せられる。

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 **正解** 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。

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。

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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

火災保険に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃借人が蛇口を閉め忘れたために、階下の入居者の家財に損害を与えて法律上の損害賠償責任を負った場合、その家財は賃借人が契約した火災保険の個人賠償責任特約の補償対象となる。
- 2 賃借人が蛇口を閉め忘れたために、床や壁に損害を与えて賃貸人に対する法律上の損害賠償責任を負った場合、賃借人が契約した火災保険の借家人賠償責任特約の補償対象となる。
- 3 賃貸マンションやアパートの配管が原因で水濡れが生じ、賃貸人が法律上の損害賠償責任を負った場合、賃貸人が契約した火災保険に賃貸建物所有者賠償特約が付帯されていれば補償対象となる。
- 4 火災等の事故によって賃貸している建物の賃料収入が得られなくなった場合、賃貸人が契約した火災保険に家賃収入特約が付帯されていても補償対象とならない。

- 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 正解 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。

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、本問において「空家対策法」という。）に基づき空家対策に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 空家対策法による空き家対策の3つの柱は、登記の義務化、管理の確保、建物状況調査の推進である。
- 2 市町村長は、そのまま放置すれば特定空家になるおそれのある空家を所有者不明空家として認定し、管理指針に即した措置を指導・勧告することができ、勧告を受けた所有者不明空家は、固定資産税の住宅用地特例の適用が除外される。
- 3 空家等活用促進区域は、市町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進する区域である。
- 4 市町村長から指定されたNPO法人、社団法人等の空家等管理活用支援法人の役割は、所有者等への普及啓発、市町村長から情報提供を受けた所有者等との相談対応を行うことであり、市町村長に財産管理制度の利用を提案することは認められていない。

- 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 **正解** 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

賃貸不動産に係る新たな政策課題の解決や、新たな活用方策の推進において、賃貸住宅管理業者及び賃貸不動産経営管理士の役割に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 単身高齢者の居住の安定確保を図るため、住宅扶助費等の代理納付制度や残置物の取扱いに係る契約上の取扱いなどを説明し、賃貸人が家賃滞納等に対して感じる不安を払拭して、円滑な賃貸借につなげることが賃貸不動産経営管理士には期待される。
- 2 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」によれば、解除関係事務受任者や残置物関係事務受任者には推定相続人、居住支援法人や社会福祉法人などを想定しており、賃貸人と管理委託契約を結んでいる管理業者は受任者になることはできない。
- 3 空き家の賃貸住宅化は空き家問題の解決策のひとつであるが、空き家の賃貸住宅化には所有者の意欲や資力、空き家の老朽化や劣化、戸建の賃貸需要の少なさなどの課題があるため、空き家所有者が賃貸不動産経営に参画できる環境の整備に賃貸不動産経営管理士が関与することはできない。
- 4 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅における人の死について入居者に告知する必要がある。

1 **正解** 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して想定されています。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。

賃貸住宅の入居者の募集に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。

- ア 物件が既に契約済みで、取引できなくなっているにもかかわらず、そのままインターネットに広告表示を続けることは、不動産の表示に関する公正競争規約によれば、おとり広告となる。
- イ おとり広告は、不動産の表示に関する公正競争規約に違反するが、宅地建物取引業法に違反するものではない。
- ウ 空室が出た1か月後に、宅地建物取引業者である賃貸住宅管理業者が賃貸借契約の媒介を行った場合、賃貸人と賃借人の双方の承諾がある場合に限り、賃貸人と賃借人それぞれから賃料の1か月分の1.10倍に相当する額を報酬として受領することができる。
- エ 令和6年4月以降に建築確認申請が行われた建築物について、賃貸事業を営む賃貸住宅の所有者には、広告物に省エネ性能を示すラベルを表示する努力義務が課せられる。

1 ア、イ

2 ア、エ

3 イ、ウ

4 ウ、エ

■ **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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

建築基準法の用語に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- 2 特殊建築物には、学校、体育館、病院などがあるが、共同住宅は含まれていない。
- 3 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、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- 4 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う。

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。

2 正解 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**、寄宿舎、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。

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。

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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

機械式駐車場及びエレベーターの維持管理方法についての次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 立体駐車場設備には、一定の経過年数に応じて交換が必要な部品があり、メンテナンス費用の予算化が求められる。
- 2 機械式駐車場は、その構造や規模により不活性ガス消火設備、泡消火設備、ハロゲン化物消火設備等の設置が義務づけられている。
- 3 エレベーターの保守契約は、部品取替えや機器の修理を状況にあわせて行うフルメンテナンス契約と、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POG契約がある。
- 4 共同住宅の所有者又は管理者は、3年に1回エレベーターの安全のための検査を行い、その結果を特定行政庁に提出しなければならない。

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。

- ・ 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 正解 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

給湯設備に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 飲用給湯方式は、ガスや電気を熱源とする貯湯式給湯機を必要箇所に個別に設置する方式である。
- 2 中央（セントラル）給湯方式は、熱源機器、貯湯タンク、循環ポンプを設け、建物各所へ供給する方式である。
- 3 瞬間式給湯機は、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機器に取り込んだ水を直ちに湯として供給する構造となっている。
- 4 ヒートポンプ給湯機は、電気と同時に発生する熱を回収し、給湯に利用するシステムである。

- 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 正解 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。

		◎	○	△
1回目	☐ _____	☐	☐	☐
2回目	☐ _____	☐	☐	☐
3回目	☐ _____	☐	☐	☐

賃貸住宅を取り巻く社会的情勢に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」（令和6年9月25日公表。以下、本問において「令和5年住宅・土地統計調査」という。）によると、令和5年10月1日の総住宅数・世帯数は、いずれも前回調査（平成30年）より増加して過去最多となったが、1世帯当たりの住宅数は、前回調査より減少した。
- 2 令和5年住宅・土地統計調査によると、令和5年10月1日の持ち家住宅率は60.9%で、前回調査より低下する一方、借家の割合が38.0%となって前回調査より増加したことに伴い、民営借家の割合が住宅全体の35.0%を占めることとなった。
- 3 令和5年住宅・土地統計調査によると、令和5年10月1日の空き家数900万2千戸のうち、最も多いのは売却用の空き家である。
- 4 国土交通省総合政策局建設経済統計調査室「建築着工統計調査報告（令和6年計）」（令和7年1月31日公表）によると、令和6年の新設住宅着工戸数の利用関係別内訳では、貸家、分譲住宅、持家の順に数が多い。

- 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、賃貸用の空き家が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 正解 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。