令和８年度 賃貸不動産経営管理士試験 問題と解説

法令の基準日は令和８年４月１日。解答は作成時点の解答案です。

○＝適切　×＝不適切　【年度－問－肢】＝過去問の類似肢（平成 27 年度～令和７年度の協議会公表問題で照合）

問１

【問　1】　共有物の管理・変更に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　共有物である賃貸住宅について、期間２年の定期建物賃貸借契約を締結するには、共有者全員の同意が必要である。

2　共有物である山林について、樹木の栽植を目的とする期間８年の賃貸借契約を締結するには、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することができる。

3　共有物である賃貸住宅の屋根から漏水が生じている場合、その修繕は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決しない限り行うことができない。

4　共有物の管理者の選任は、共有者全員の同意が必要である。

解答　２

１×　建物の賃借権は期間が３年以内なら、持分価格の過半数で設定できる。２年の定期建物賃貸借は期間満了で終了するため、全員の同意は不要である。（民法 252 条１項・４項３号、借地借家法 38 条１項）

２○　樹木の栽植・伐採を目的とする山林の賃借権は 10 年以内なら持分価格の過半数で設定できる。８年はその範囲に入る。（民法 252 条４項１号）

３×　漏水を止め、建物の現状を維持するために必要な修繕は保存行為であり、各共有者が単独で行える。（民法 252 条５項）

４×　共有物の管理者の選任・解任は管理に関する事項であり、持分価格の過半数で決する。（民法 252 条１項）

問 2

【問　2】　Ａが甲建物をＢに無償で使用させる使用貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

１　Ａは、Ｂと口頭で契約を締結したときは、Ｂが甲建物の引渡しを受けるまでは、契約を解除することができる。
２　Ａが死亡した場合、契約は終了する。
３　Ｂが甲建物の引渡しを受けた後に当該建物に附属させた動産については、当該動産が当該建物から分離ができない場合でも、Ｂは、Ａの承諾がなければ、当該動産の撤去義務を負う。
４　Ｂが甲建物のトイレの詰まりを修繕した場合、Ａは修繕費をＢに対して償還しなければならない。

解答　１

１○　使用貸借は合意で成立する。口頭契約の場合、貸主は借主が目的物を受け取るまで解除できる。書面による使用貸借にはこの解除権がない。（民法 593 条・593 条の２）

２×　法定の終了事由は借主Ｂの死亡である。貸主Ａの死亡によっては終了せず、原則としてＡの地位は相続人に承継される。（民法 597 条３項・896 条）

３×　借主は、借用物受領後に附属させた物を終了時に原則として収去する。ただし、分離できない物や分離に過分の費用を要する物には収去義務がない。（民法 599 条１項）

４×　通常の必要費は借主負担である。通常の使用に伴うトイレの詰まりを直す費用はこれに当たり、貸主への償還請求はできない。（民法 595 条１項・２項、583 条２項）【Ｒ４－28－エ】

問 3

【問　3】　賃借権の譲渡に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、賃貸物件を甲建物、甲建物の所有者兼賃貸人をＡ、賃借人をＢとする。

1　賃借権の譲渡の際に賃貸人の承諾を要する旨が賃貸借契約で定められていなければ、Ｂは、Ａの承諾を得ずとも賃借権をＣに譲渡できる。
2　Ｂが死亡し、Ｄが相続により賃借人の地位を承継した場合、Ａがこの承継を承諾しなければ、Ｄは賃借人の地位をＡに主張することができない。
3　ＢのＥに対する賃借権の譲渡をＡが承諾した場合、Ｂの甲建物損壊を原因とするＡに対する損害賠償債務もＢからＥに移転する。
4　ＢがＡに敷金を差し入れているときは、ＢのＦに対する賃借権の譲渡をＡが承諾した場合でも、Ａが敷金返還義務を負う相手方はＦではなくＢである。

解答　4

1×　賃借権の譲渡には法律上、賃貸人の承諾を要する。契約書に承諾条項がない場合も同じである。（民法 612 条 1 項）【Ｒ６－25－４】

2×　相続は包括承継であり、賃借人の地位は相続開始により相続人に承継される。賃貸人の承諾は不要である。（民法 896 条・612 条 1 項）

3×　賃借権の譲渡承諾だけでは、譲渡前のＢの損害賠償債務までＥに移らない。Ｂを免責してＥに債務を移すには、別途免責的債務引受の要件を満たす必要がある。（民法 415 条 1 項・472 条・612 条 1 項）

4○　Ｂの敷金については、適法な賃借権の譲渡時に、賃貸借に基づく未払債務を控除した残額をＢに返還する。Ｆに敷金関係が当然に承継されることはない。（民法 622 条の２第１項２号）

問４

【問　4】　転貸借に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　建物所有目的の土地の賃借人が、当該土地上に建物を建築し、その建物を土地の賃貸人の承諾を得ずに第三者に賃貸することは、土地の無断転貸に該当する。

2　原賃貸借契約（賃貸人と、転貸借をしている賃借人間の契約。以下、本問において同じ。）の賃貸人が賃借人の賃料不払を理由に解除する場合、解除権行使に先立ち、転借人に催告する必要がある。

3　原賃貸借契約が解約の申入れによって終了する場合、当該契約の賃貸人は、転借人にその旨を通知していなくても、当該契約の終了を転借人に対抗できる。

4　原賃貸借契約の解約の申入れにおける正当事由の判断に当たっては、当該契約の賃借人のみならず転借人の事情も考慮される。

解答　4

1×　借地上の建物を貸しても、建物賃借人は建物使用の付随的な範囲で敷地を利用するにとどまり、これだけで借地の無断転貸には当たらない。（民法 612 条１項）

2×　原賃貸人は原賃借人の賃料不払いを理由に解除する際、適法な転借人に代払いの機会を与えるための催告までは要しない。（民法 541 条・613 条１項、最判昭和 37 年３月 29 日）【Ｒ７－６－１】

3×　原契約が期間満了や解約申入れで終了する場合、転借人への通知が対抗の要件となる。転貸借はその通知から６か月で終了する。（借地借家法 34 条１項・２項）【H29－９－４】【Ｒ７－２－エ】

4○　原賃貸借の解約申入れの正当事由を判断するときは、原賃貸人と原賃借人に加え、転借人が建物を使用する必要性も考慮する。（借地借家法 28 条）

問 5

【問　5】　定期建物賃貸借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　定期建物賃貸借契約には、契約期間の下限はない。
2　宅地建物取引業者が賃借人となる場合、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事前説明を省くことができる。
3　賃料不減額特約を規定することも有効である。
4　契約期間が１年以上の場合に、賃貸人が、賃貸借が終了する旨の通知を賃貸借契約の期間満了の３ヶ月前にしたときは、その通知の日から６ヶ月を経過した後は、契約の終了を賃借人に対抗することができる。

解答　2

1○　定期建物賃貸借には、期間を１年未満とすると期間の定めがないものとみなす規定が適用されない。１年未満の契約も可能である。（借地借家法 29 条１項・38 条１項）【Ｒ２－19－２】

2×　更新がなく期間満了で終了する旨は、賃貸人が契約前に別途書面を交付して説明する。賃借人が宅建業者でも省略できず、説明を欠くと更新なしの定めは無効となる。（借地借家法 38 条３項～５項）【Ｒ５－24－イ】【Ｒ６－22－イ】【H30－12－ア】【H29－12－ア】【Ｒ３－26－３】

3○　定期建物賃貸借に借賃改定の特約があるときは法定の借賃増減請求権が適用されない。借賃の減額をしない旨を定めることもできる。（借地借家法 38 条９項）

4○　１年以上の契約では満了の１年前から６か月前までに終了を通知する。この期間を過ぎて通知した場合は、通知日から６か月経過後に終了を対抗できる。（借地借家法 38 条６項）【Ｒ６－22－エ】【Ｒ５－24－ウ】【H28－14－２】【H29－12－ウ】

問 6

【問　6】　借地借家法に基づく賃料増減請求権に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　賃貸借契約書に賃料改定に関する協議条項があるにもかかわらず、賃貸人が協議を経ることなく賃料増額請求権を行使した場合でも、この行使は有効である。

2　賃料を毎年一定の割合で増額する旨の自動改定特約がある賃貸借契約を令和４年６月５日に締結した場合において、賃借人が令和８年９月１日に賃料減額請求権を行使するとき、賃料の直近合意時点（それ以降の経済情勢の変動を考慮すべきとされる時点）は令和４年６月５日となる。

3　令和８年７月２日に賃料増額請求権が行使された場合、当該請求を判断するために基礎となる事情は、行使日までのものに限られ、行使後の事情は考慮の対象外である。

4　賃借人が建物の仕様を指定し、賃貸人がこの指定に基づき建物を建築して賃借人に当該建物を賃貸した場合、賃借人は賃料減額請求権を行使することはできない。

解答　4

1○　協議条項は合意による改定の手順を定める。条項があるだけでは、法定の増額請求権の行使を事前協議にかからせることにはならない。（借地借家法 32 条１項、最判昭和 56 年４月 20 日参照）

2○　基準は当事者が現実に合意した直近賃料である。自動増額のたびに新たな合意をしたことにはならず、設例では令和４年６月５日が基準となる。（借地借家法 32 条１項、最判平成 20 年２月 29 日）

3○　増額請求は意思表示が相手方に到達した時から将来に向けて効力を生じる。相当賃料は、その権利行使時までの事情を基礎として判断する。（民法 97 条１項、借地借家法 32 条１項、最判平成 26 年９月 25 日参照）

4×　賃借人の仕様指定に基づく建物も賃貸借である以上、減額請求権を行使できる。建築費や契約の経緯等は、減額の当否や相当賃料の判断で考慮される。（借地借家法 32 条１項、最判平成 17 年３月 10 日）

問 7

【問　7】　建物の区分所有等に関する法律に基づき区分所有権の対象となっている建物に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　専有部分を区分所有者から賃借して居住する者は、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。
2　共用部分である階段室は、規約に定めがない場合、区分所有者全員が等しい割合で共有する。
3　専有部分を規約により共用部分とした場合、その旨の登記をしなければ、共用部分であることを第三者に対抗できない。
4　共用部分である廊下の管理方法を規約で定めた場合、その後に専有部分を買い受け区分所有者となった者も、その管理方法に拘束される。

解答　2

1○　建物の保存に有害な行為や共同利益に反する行為の禁止は、区分所有者のほか、専有部分を使用する賃借人等の占有者にも及ぶ。（区分所有法６条１項・３項）

2×　共用部分の持分は、規約に別段の定めがなければ各専有部分の床面積割合による。階段室を全員が等分で共有するという規律はない。（区分所有法 11 条１項・14 条１項・４項）

3○　規約で専有部分となり得る部分を共用部分とした場合は、規約共用部分である旨を登記して第三者に対抗する。（区分所有法４条２項）

4○　規約や集会決議は、専有部分を買い受けた特定承継人にも効力を及ぼす。（区分所有法 30 条１項・46 条１項）

問 8

【問　8】　請負人が注文者に引き渡した目的物の品質が契約に適合しないものであるときの、請負人の責任に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、契約不適合に注文者の責めに帰すべき事由はないものとする。

1　注文者の請求により請負人が履行を追完する場合、注文者に不相当な負担とならなければ、請負人は、注文者の請求と異なる方法で追完をしてよい。
2　契約不適合が請負人の責めに帰すべき事由によるものでない場合でも、注文者は報酬の減額請求が可能である。
3　注文者が請負人に追完請求をし、請負人が追完をした場合は、注文者は債務不履行に基づく損害賠償請求はできない。
4　注文者が相当の期間を定めて追完を催告したにもかかわらず追完がなされないときであっても、請負人の債務の不履行が軽微であれば、注文者は契約を解除できない。

解答　3

1○　請負でも売買の追完規定が準用され、注文者に不相当な負担を課さなければ、請負人は注文者の指定と別の方法で追完できる。（民法 559 条・562 条 1 項ただし書・632 条）

2○　報酬減額に請負人の帰責事由は不要である。原則として追完を催告し、期間内に追完がない場合に、不適合の程度に応じて減額を求める。（民法 559 条・563 条・636 条）

3×　追完によって不適合が解消されても、追完までの使用不能による損害等が残り、請負人に帰責事由がある場合は損害賠償を請求できる。（民法 415 条 1 項・559 条・564 条）

4○　追完の催告後に履行がなくても、契約と取引上の社会通念に照らして不履行が軽微なら、催告解除はできない。（民法 541 条ただし書・559 条・564 条）

問 9

【問　9】　成年後見と任意後見に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　成年後見人は家庭裁判所の審判により選任されるが、任意後見人は本人との契約に従って決まる。
2　成年後見人と任意後見人はいずれも、家庭裁判所が後見監督人を選任した時から本人の事務についての代理権を有する。
3　任意後見契約は、公正証書によるなど、書面によって契約をしなければ効力を生じない。
4　任意後見契約が締結されている事実や、成年後見人が選任されている事実は、いずれも、法務局の登記事項証明書の交付請求により誰でも確認できる。

解答　1

1○　成年後見人は家庭裁判所が職権で選任する。任意後見では、本人が契約により受任者と委任事務・代理権の範囲を決めておく。（民法 843 条１項、任意後見契約に関する法律２条１号・４条１項）

2×　成年後見人の代理権は成年後見人の選任により生じ、監督人の選任は要件ではない。任意後見契約は任意後見監督人が選任された時から効力を生ずる。（民法 843 条・849 条・859 条１項、任意後見契約に関する法律２条１号）

3×　任意後見契約は、法務省令で定める様式の公正証書で締結する。私署証書など一般の書面だけでは足りない。（任意後見契約に関する法律３条）【Ｒ４－26－２】

4×　後見登記の証明書を請求できる者は本人、配偶者、四親等内の親族、後見人等に限られる。一般の取引相手方は、それだけで請求できない。（後見登記等に関する法律 10 条１項）

問 10

【問　10】　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「賃貸住宅管理業法」という。）に基づく賃貸住宅管理業及び特定転貸事業者の定義に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　賃貸人から委託を受けて、入居者募集及び広告掲載のみを営利の意思を持って反復継続して行う業務は、賃貸住宅の維持保全や入居後の賃料の管理を行わない場合であっても、賃貸住宅管理業に該当する。
2　居住用分譲マンションの専有部分について、賃貸人から委託を受けて当該専有部分の維持保全のみを営利の意思を持って反復継続して行う業務は、共用部分を管理組合や管理組合から委託を受けたマンション管理業者が管理している場合であっても、賃貸住宅管理業に該当する。
3　賃貸人から委託を受けて、賃貸住宅の入居者からの苦情対応や金銭管理のみを営利の意思を持って反復継続して行う業務は、当該業務が賃貸住宅の維持保全を伴わない場合であっても、賃貸住宅管理業に該当する。
4　賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む事業者であっても、賃貸住宅管理業者として国土交通大臣の登録を受けていない事業者は、特定転貸事業者には該当しない。

解答　2

1×　募集や広告掲載のみでは、建物・設備の点検、清掃、修繕等の維持保全を含まないため、法定の賃貸住宅管理業に当たらない。（賃貸住宅管理業法２条２項・３項、同法の解釈・運用の考え方第２条第２項関係）【Ｒ４－33－ア】

2○　賃貸人から分譲マンションの賃貸住戸の専有部分の維持保全を受託し、業として行う場合も該当する。共用部分が別途、管理組合等の管理下にあることは妨げにならない。（賃貸住宅管理業法２条１項～３項、賃貸住宅管理業法 FAQ 集１．（２）４）【Ｒ６－30－２】【Ｒ４－33－ウ】

3×　家賃等の金銭管理が法定の管理業務となるのは、維持保全と併せて行う場合である。苦情対応と金銭管理だけで維持保全を伴わないものは該当しない。（賃貸住宅管理業法２条２項２号・３項）【Ｒ４－33－ア】【Ｒ５－32－２】【Ｒ５－32－３】【Ｒ３－30－４】

4×　特定転貸事業者かどうかは、特定賃貸借契約に基づき転貸事業を営むかで決まる。賃貸住宅管理業の登録は特定転貸事業者となる要件ではない。（賃貸住宅管理業法２条４項・５項・３条１項）

問 11

【問　11】　賃貸住宅管理業法に規定する罰則に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　賃貸住宅管理業者が法人である場合において、役員の氏名に変更があったときは、変更があった日から 30 日以内に国土交通大臣へ届出をしなければならず、これを怠り又は虚偽の届出をした場合は、30 万円以下の罰金に処せられる。

2　賃貸人から委託を受けて 200 戸以上の賃貸住宅を管理しているにもかかわらず、賃貸住宅管理業者として国土交通大臣の登録を受けないまま、賃貸住宅管理業を営んだ者は、30 万円以下の罰金に処せられる。

3　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選任しなければならず、業務管理者の設置に関し必要な措置をとらなかった場合には、30 万円以下の罰金に処せられる。

4　賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者は、正当な理由なく、賃貸住宅管理業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならず、これに違反した場合、30 万円以下の罰金に処せられる。

解答　2

1○　法人の役員の氏名は登録事項である。変更日から 30 日以内に届出を要し、届出懈怠や虚偽の届出には 30 万円以下の罰金が科される。（賃貸住宅管理業法４条１項２号・７条１項・44 条１号）

2×　管理戸数 200 戸以上で登録なしに業を営むと、１年以下の拘禁刑もしくは 100 万円以下の罰金、またはその併科の対象となる。（賃貸住宅管理業法３条１項・41 条１号、同法施行規則３条）【Ｒ６－26－１】【Ｒ７－８－ウ】

3○　営業所・事務所ごとに１人以上の業務管理者を選任し、所定の管理・監督事務を行わせる必要があり、選任義務違反には 30 万円以下の罰金が科される。（賃貸住宅管理業法 12 条１項・44 条２号）【Ｒ４－30－エ】【Ｒ６－31－２】

4○　業務を補助して知った秘密については従業者等にも守秘義務があり、退職等の後も続く。正当な理由のない漏えいは 30 万円以下の罰金の対象となる。（賃貸住宅管理業法 21 条２項・44 条７号）

問 12

【問　12】　賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業者の登録に関する次の記述の【㋐】～【㋓】に当てはまる語句の組合せとして、適切なものはどれか。

賃貸住宅管理業法において、賃貸住宅管理業者は、【㋐】ごとに登録の更新を受けなければ、その期間の経過により、効力を失う。

また、登録の更新を受けようとする者は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了日の【㋑】に、法令で定める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。

登録の更新の申請がなされた場合において、【㋒】までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、有効期間の満了後も、その処分がされるまでの間は、なお同一の効力を有する。

この場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、【㋓】の翌日から起算される。

1　㋐５年
　㋑90 日前から 30 日前までの間
　㋒登録の有効期間の満了日
　㋓従前の登録の有効期間の満了日
2　㋐５年
　㋑90 日前から 30 日前までの間
　㋒登録申請書が行政庁に到達した日から 30 日間経過した日
　㋓登録申請書が行政庁に到達した日
3　㋐３年
　㋑90 日前まで
　㋒登録の有効期間の満了日
　㋓従前の登録の有効期間の満了日
4　㋐３年
　㋑90 日前まで
　㋒登録申請書が行政庁に到達した日から 30 日間経過した日
　㋓登録申請書が行政庁に到達した日

解答　1

1○　登録は５年ごとに更新する。申請期間は満了日の 90 日前から 30 日前まで。満了日までに処分がなければ従前の登録は処分まで有効で、更新後の期間は従前の満了日の翌日から起算する。（賃貸住宅管理業法３条２項～４項、同法施行規則４条）【Ｒ５－29－４】

2×　処分の有無は従前の有効期間の満了日で判断する。申請書の到達やその 30 日後を基準に登録の効力・期間を判断する制度ではない。（賃貸住宅管理業法３条３項・４項）

3×　期間は３年ではなく５年である。更新申請は満了日の 90 日前から 30 日前までにする。（賃貸住宅管理業法３条２項、同法施行規則４条）【Ｒ５－29－４】

4×　有効期間と申請時期が誤りであり、更新後の期間の起算点も申請書到達日ではなく従前の満了日の翌日である。（賃貸住宅管理業法３条２項～４項、同法施行規則４条）

問 13

【問　13】　賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業者の従業者であることを証する証明書（以下、本問において「証明書」という。）の携帯等及び帳簿の備付け等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　賃貸住宅管理業者が、証明書を携帯させないまま従業者を賃貸住宅管理業に従事させた場合には、その従業者が証明書を携帯していないという事実のみをもって従業者自身が罰則の対象となることはないが、当該賃貸住宅管理業者自身は監督処分や罰則の対象となる。

2　証明書には、従業者の氏名、業務に従事する営業所又は事務所の名称及び所在地その他国土交通省令で定める事項を記載するものとされているが、法令上定められた様式はないため、当該事項を明瞭に表示した任意の様式によることで足りる。

3　賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、業務に関する帳簿を備え付けるとともに、委託者ごとに管理受託契約について、契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、当該帳簿については各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後５年間保存しなければならない。

4　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について、賃貸住宅管理業者が一時的に支払った後にその支払いを賃貸人から受ける場合は、その費用も、賃貸住宅管理業者が業務に関する帳簿に記載すべき報酬の額に含まれる。

解答　2

1○　携帯させずに業務に従事させてはならない義務の主体は管理業者である。携帯させなかった業者が監督処分・罰則の対象となる。（賃貸住宅管理業法 17 条１項・22 条・23 条・44 条５号、賃貸住宅管理業者の違反行為に対する監督処分の基準Ⅱ１（１）・別表９）【Ｒ６－27－４】【Ｒ３－31－１】

2×　従業者証明書には別記様式第 11 号が定められている。必要事項を載せるだけの任意様式では足りない。（賃貸住宅管理業法 17 条１項、同法施行規則 37 条・別記様式第 11 号）【Ｒ６－27－３】

3○　営業所等ごとに帳簿を備え、委託者ごとに管理受託契約の所定事項を記録する。事業年度末日に閉鎖し、閉鎖後５年間保存する。（賃貸住宅管理業法 18 条、同法施行規則 38 条１項・３項）【Ｒ３－31－３】【Ｒ６－28－２】【Ｒ６－28－４】

4○　管理業務上必要な水道光熱費を業者が一時的に払い、賃貸人から受領する場合、その費用も帳簿の「報酬の額」に含めて記録する。（賃貸住宅管理業法施行規則 38 条１項５号、同法の解釈・運用の考え方第 18 条関係）

問 14

【問　14】　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、不適切なものはどれか。

1　管理業務の対象となる賃貸住宅の戸数を変更するための管理受託契約重要事項説明は、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結までの期間をおく必要がない。
2　委託者の地位承継にかかる特約のない管理受託契約が締結されている賃貸住宅が契約期間中に譲渡された場合、新しい所有者に対する管理受託契約重要事項説明を行う必要はない。
3　管理受託契約の契約期間のみを延長する場合は、管理受託契約重要事項説明は行う必要がない。
4　管理受託契約重要事項説明は、業務管理者以外の者が業務管理者の管理及び監督の下で行うときであっても、専門的な知識及び経験を有する者が行うことが望ましい。

解答　2

1○　対象戸数の変更は契約内容の変更に当たる。変更契約の重要事項説明から締結まで期間を設けない扱いは、説明を受ける者が承諾した場合に限られる。（賃貸住宅管理業法 13 条１項、同法施行規則 31 条２号、同法の解釈・運用の考え方第 13 条関係１）【Ｒ６－３－４】

2×　管理受託契約を承継しない新所有者から新たに管理を受託するには、新契約として事前説明と締結時書面の交付が必要である。同一内容で契約が承継される場合は内容が分かる書類の交付が望ましい。（賃貸住宅管理業法 13 条・14 条、同法の解釈・運用の考え方第 13 条関係３）

3○　契約の同一性を保って契約期間だけを延長する場合は、形式的変更に当たり、改めて事前説明をする必要はない。（賃貸住宅管理業法 13 条１項、同法の解釈・運用の考え方第 13 条関係１）

4○　業務管理者の管理・監督下で他の者が説明できるが、専門知識や実務経験のある者が説明することが望ましい。（賃貸住宅管理業法 12 条１項・13 条１項、同法の解釈・運用の考え方第 13 条関係１）【Ｒ７－14－イ】【Ｒ６－１－３】【Ｒ５－１－ア】【Ｒ３－１－２】

問 15

【問　15】　管理受託契約の契約期間中又は契約更新時に変更契約を締結する際の賃貸住宅管理業法第 14 条第１項に基づき交付する書面に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　賃貸住宅管理業法の施行前に締結された、契約締結時に書面の交付を行っていない管理受託契約に関し、賃貸住宅管理業法の施行後に報酬額についての変更契約をするときは、賃貸住宅管理業者は、報酬額についてのみ委託者に対して書面を交付すれば足りる。

2　賃貸住宅管理業法の施行後に締結された管理受託契約に関し、契約期間中に管理業務の実施方法について変更するときは、管理業務の実施方法についてのみ委託者に対して書面を交付すれば足りる。

3　賃貸住宅管理業者の組織運営に変更のない商号の変更等、形式的な変更と認められる場合は、委託者に対して書面を交付しなくてもよい。

4　賃貸住宅管理業法の施行後に締結された管理受託契約に関し、その更新の際、報酬の支払時期を変更するときは、報酬の支払時期に関する事項についてのみ委託者に対して書面を交付すれば足りる。

解答　1

1×　法施行前の契約で締結時書面を交付していなければ、報酬額を変更する契約の締結時に、法令所定の全事項を記載した書面を交付する。（賃貸住宅管理業法 14 条１項、同法施行規則 35 条、同法の解釈・運用の考え方第 14 条第１項関係、賃貸住宅管理業法 FAQ 集３．（２）13）

2○　適法に締結時書面を交付済みの契約で実施方法を変更するときは、変更事項を記載した書面の交付で足りる。（賃貸住宅管理業法 14 条１項３号、同法の解釈・運用の考え方第 14 条第１項関係）

3○　組織運営の変更を伴わない商号変更など、契約の同一性を維持した形式的変更では締結時書面の再交付を要しない。（賃貸住宅管理業法 14 条１項、同法の解釈・運用の考え方第 14 条第１項関係）【Ｒ５－４－３】

4○　更新と同時に報酬の支払時期を変更する場合も、当初の締結時書面を適法に交付済みなら、その変更事項を記載した書面で足りる。（賃貸住宅管理業法 14 条１項４号、同法の解釈・運用の考え方第 14 条第１項関係）

問 16

【問　16】　賃貸住宅標準管理受託契約書（国土交通省不動産・建設経済局令和３年４月 23 日公表）において、賃貸住宅管理業者に代理権が授与されていない業務はどれか。

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　賃貸借契約の終了に伴う原状回復についての入居者との協議
4　賃貸借契約の新規の締結及び契約更新

解答　4

1 授与あり　敷金その他一時金、家賃、共益費、附属施設使用料の徴収を管理業者が委託者に代わって行う。（賃貸住宅管理受託契約標準契約書 14 条１号）

2 授与あり　管理業者は未収金につき委託者を代理して督促できる。（賃貸住宅管理受託契約標準契約書 14 条２号）

3 授与あり　賃貸借終了時に入居者と原状回復について協議できる。ただし、実施内容について委託者に事前に協議し、承諾を求める。（賃貸住宅管理受託契約標準契約書 14 条ただし書・６号）【Ｒ３－５－４】

4 正答　契約更新は事前協議・承諾を要する代理業務である。新規締結の代理権は同条の列挙に含まれず、両方を含む本肢が該当する。（賃貸住宅管理受託契約標準契約書 14 条ただし書・４号）

問 17

【問　17】　賃貸住宅標準管理受託契約書（国土交通省不動産・建設経済局令和３年４月 23 日公表）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　管理業務を実施するのに伴い必要となる費用に関し、賃貸住宅管理業者が明細を示した請求書を賃貸人に提示した場合、賃貸人がその請求書を受領した日が属する月の月末がその費用の支払期限となる。

イ　管理業務を遂行する上で賃貸住宅管理業者がやむを得ず立て替える費用について、賃貸人の事前承諾を要しない上限額を協議のうえ、特約で定めることができる。

ウ　賃貸住宅管理業者が、入居者より徴収した当月分の家賃から同月分の管理報酬を差し引く場合、賃貸人に対し、速やかに事後承諾を得ることで足りる。

１　１つ
２　２つ
３　３つ
４　なし

解答　２（２つ）

ア×　明細を示した請求書を受領した日の属する月の翌月末日が支払期限である。振込手数料は委託者が負担する。（賃貸住宅管理受託契約標準契約書５条２項）

イ○　やむを得ない立替費用について、１件当たりの事前承諾不要額を協議して頭書（11）の特約に定められる。これを超える場合は事前に協議する。（賃貸住宅管理受託契約標準契約書６条２項・頭書（11））

ウ×　入居者から徴収した当月家賃等から当月分の管理報酬を控除するには、あらかじめ委託者の承諾を得ておく必要がある。（賃貸住宅管理受託契約標準契約書７条２項・３項）

問 18

【問　18】　賃貸住宅管理業法において賃貸住宅管理業者に課された財産の分別管理の義務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　分別管理の義務は、管理受託契約に基づく管理業務において受領する金銭に適用されるものであり、家賃や敷金のみならず、更新料も対象である。
2　賃貸住宅管理業者が複数の管理受託契約に基づく管理業務を行っている場合の分別管理においては、受領する金銭を管理する口座を契約ごとに分ける必要はなく、会計ソフト上で契約ごとに区別することでも足りる。
3　月払の家賃を受領するに当たり、賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座にいったん入金した場合は、翌月の家賃を受領するまでの間に、当該家賃等を管理する口座に移し替えることとされている。
4　賃貸人に家賃を確実に引き渡すため、賃貸住宅管理業者の固有財産のうち一定額を、家賃等を管理する口座に残しておくことができる。

解答　3

1○　受託した管理業務で受領する金銭を分別する。家賃、敷金、共益費のほか、当該業務で受領する更新料も対象に含まれる。（賃貸住宅管理業法 16 条、同法施行規則 36 条、同法の解釈・運用の考え方第 16 条関係）【Ｒ３－31－２】

2○　固有財産の口座と受領金の口座を分けた上で、受領金は会計ソフトや帳簿上で管理受託契約ごとに出入りを区別すればよい。（賃貸住宅管理業法 16 条、同法施行規則 36 条、同法の解釈・運用の考え方第 16 条関係）【Ｒ４－21－１】【Ｒ４－21－２】【Ｒ６－19－２】

3×　一時的混在は許容されるが、速やかに所定の口座へ移し替える。翌月の家賃受領まで待てるという定めはない。（賃貸住宅管理業法 16 条、同法施行規則 36 条、同法の解釈・運用の考え方第 16 条関係）【Ｒ４－21－４】【Ｒ４－21－３】【Ｒ６－19－４】【Ｒ５－18－１】

4○　賃貸人への引渡しを確実にする目的で、適切な範囲の一定額を受領金の口座に残すことは認められている。（賃貸住宅管理業法 16 条、同法の解釈・運用の考え方第 16 条関係）【Ｒ５－18－３】

問 19

【問　19】　賃貸住宅管理業法に基づく定期報告に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況の報告においては、賃貸人から求められない限り、苦情を伴わない単純な問い合わせについての報告が必要であるとはされていない。
2　定期報告において収受の状況を報告すべき金銭の範囲は、入居者との間の賃貸借契約により定まる。
3　定期報告においては、賃貸住宅管理業者と賃貸人が双方向でやりとりできる環境を整えて報告し、管理業務報告書の内容を賃貸人が理解したことを確認する必要がある。
4　定期報告すべき事項を電磁的方法により賃貸人に提供することについて、電磁的方法により賃貸人の承諾を得る場合でも、その方法は賃貸住宅管理業者が出力することにより書面を作成できるものでなければならない。

解答　2

1○　単純な問合せについては記録・報告の義務がない。苦情を伴う問合せは、発生や対応の状況をできる限り記録し、報告する。（賃貸住宅管理業法 20 条、同法施行規則 40 条１項３号、同法の解釈・運用の考え方第 20 条関係１（２））

2×　収受の状況の報告対象は、委託者から受託した管理業務として取り扱う金銭である。その範囲は賃貸人との管理受託契約によって決まる。（賃貸住宅管理業法 20 条、同法施行規則 40 条１項２号、同法の解釈・運用の考え方第 20 条関係１（１））

3○　報告の説明方法を協議し、双方向でやり取りできる環境を整え、賃貸人が報告書の内容を理解したことを確認する。（賃貸住宅管理業法 20 条、同法の解釈・運用の考え方第 20 条関係４）【Ｒ６－８－イ】【Ｒ５－８－４】

4○　報告事項の電磁的提供には事前承諾を要する。承諾を電磁的方法で得る際は、提供する側が承諾内容を出力して書面化できる方法を用いる。（賃貸住宅管理業法施行規則 40 条２項・４項・５項）【Ｒ５－８－４】

問 20

【問　20】　賃貸人Ａ（個人）との間で、賃借人Ｂが、賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として賃貸住宅の賃貸借契約を締結した場合、次の記述のうち賃貸住宅管理業法における特定賃貸借契約に該当するものとして正しいものはどれか。なお、各記述は独立しており、相互に関係しないものとする。

１　ＡがＢ（個人）の配偶者の実父である場合
２　ＡがＢ（株式会社）の監査役である場合
３　ＡがＢ（合同会社）の業務執行社員である場合
４　ＡがＢ（株式会社）の株主である場合

解答　４

１×　賃貸人Ａは個人の転貸事業者Ｂの１親等の姻族である。親族間の契約は密接な関係による除外に当たる。（賃貸住宅管理業法２条４項、同法施行規則２条１号イ、民法 725 条３号）

２×　株式会社の監査役は、密接関係の判定における役員に含まれる。個人賃貸人ＡがＢの監査役であるため除外される。（賃貸住宅管理業法２条４項、同法施行規則２条１号ロ、同法の解釈・運用の考え方第２条第４項関係２（２））

３×　合同会社の業務執行社員も役員に含まれる。個人賃貸人ＡがＢの業務執行社員である場合は密接関係による除外に当たる。（賃貸住宅管理業法２条４項、同法施行規則２条１号ロ、同法の解釈・運用の考え方第２条第４項関係２（２））

４○　株式会社Ｂの株主であるという事情だけでは除外されない。設例では、転貸事業を目的とするＢとの賃貸借は特定賃貸借契約に該当する。（賃貸住宅管理業法２条４項、同法施行規則２条１号）

問 21

【問　21】　特定賃貸借契約の勧誘者に対する規制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　賃貸住宅の建物所有者であっても、特定転貸事業者から紹介料を受け取り、他人に対して契約の内容や条件等を説明して、特定賃貸借契約を結ぶことを勧める場合は、勧誘者となる。

イ　勧誘は特定の個人に向けて行われる必要があることから、セミナー形式の場合は、特定の事業者の特定賃貸借契約の内容や条件等を具体的に認識できるような内容であったとしても、勧誘に該当しない。

ウ　一般的なサブリースの仕組みを説明したり、特定の事業者の特定賃貸借契約の内容や条件等に触れずに単に特定転貸事業者を紹介したりする行為は、勧誘には該当しない。

エ　勧誘者が誇大広告等の禁止に違反した場合、監督処分を受けるのは当該勧誘者であって、勧誘を行わせた特定転貸事業者は監督処分の対象とはならない。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、エ
4　ウ、エ

解答　２（ア・ウ）

ア○　所有者でも、特定転貸事業者から紹介料を受け、他の所有者に具体的な契約条件を示して契約締結を勧めれば、同事業者が勧誘を行わせる「勧誘者」に当たり得る。（賃貸住宅管理業法 28 条、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３．（２）（３））

イ×　セミナー形式でも、特定事業者の契約内容・条件を具体的に認識できる説明をし、契約締結を勧める行為は勧誘に当たり得る。（賃貸住宅管理業法 28 条、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３．（２）（３））【Ｒ５－33－４】

ウ○　一般的な仕組みの説明や具体的な契約条件に触れない単なる紹介だけでは、規制対象となる勧誘に該当しない。（賃貸住宅管理業法 28 条、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３．（２））【Ｒ５－33－１】

エ×　勧誘者の誇大広告等について、国土交通大臣は勧誘者に加え、勧誘を行わせた特定転貸事業者にも是正等の指示をすることができる。（賃貸住宅管理業法 28 条・33 条１項・２項、特定転貸事業者等の違反行為に対する監督処分の基準）【Ｒ３－41－２】

問 22

【問　22】　特定転貸事業者が賃貸住宅管理業法第 32 条に基づき、営業所又は事務所に備え置き、閲覧させる義務を負う業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面（以下、本問において「業務状況調書等」という。）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　業務状況調書等は、電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体として備え置くことも可能であるが、賃貸人の承諾を得る必要がある。
イ　特定転貸事業者は、業務状況調書等を事業年度ごとに事業年度経過後３月以内に作成し、遅滞なく営業所又は事務所ごとに備え置かなければならない。
ウ　業務状況調書等は、営業所又は事務所に備え置かれた日から起算して３年を経過する日までの間、営業所又は事務所に備え置くものとし、営業所又は事務所の営業時間中、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て閲覧させなければならない。
エ　業務状況調書には、特定賃貸借契約の件数を記載する必要があるが、契約棟数や契約戸数については記載する必要はない。

１　ア、イ
２　ア、エ
３　イ、ウ
４　ウ、エ

解答　２（ア・エ）

ア×　電磁的記録でも、営業所等で必要に応じて明確に紙面表示できれば備置きに代えられる。賃貸人の承諾は要件ではない。（賃貸住宅管理業法 32 条、同法施行規則 48 条２項）【Ｒ４－37－２】

イ○　各事業年度の経過後３か月以内に作成し、業務を行う営業所・事務所ごとに遅滞なく備え置く。（賃貸住宅管理業法 32 条、同法施行規則 48 条３項）【Ｒ４－37－３】

ウ○　備置日から３年を経過する日まで保存し、営業時間中に契約の相手方または相手方となろうとする者の求めに応じて閲覧させる。（賃貸住宅管理業法 32 条、同法施行規則 48 条４項）【Ｒ４－37－４】

エ×　業務状況調書には契約件数とともに契約棟数・契約戸数を記載する。実施規模を契約数だけでなく建物・戸数でも把握できるようにする。（賃貸住宅管理業法施行規則 48 条１項・別記様式第 13 号、同法の解釈・運用の考え方第 32 条関係・別添３）

問 23

【問　23】　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。）の説明事項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　特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者については、商号のみならず住所も説明事項に該当する。
イ　特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃については、その額を説明すれば足り、支払期日は説明事項に該当しない。
ウ　修繕等の際に、特定転貸事業者が指定する業者が施工するといった条件を定める場合は、その旨も説明事項に該当する。
エ　特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅については、住戸部分は説明事項に該当するが、駐車場、自転車置き場等の附属設備は説明事項に該当しない。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、エ
4　ウ、エ

解答　2（ア・ウ）

ア○　説明する事業者の属性には商号・名称・氏名に加え住所も含まれる。（賃貸住宅管理業法 30 条１項、同法施行規則 45 条１号）【Ｒ７－17－１】

イ×　支払う家賃の額に加え、支払期日や支払方法、賃貸条件の変更に関する事項も説明する。（賃貸住宅管理業法 30 条１項、同法施行規則 45 条３号、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６．（５））【Ｒ７－17－２】

ウ○　指定業者による施工などの条件を設ける場合は、その条件を維持保全の実施方法等に関する事項として説明する。（賃貸住宅管理業法 30 条１項、同法施行規則 45 条４号、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６．（５））

エ×　対象となる賃貸住宅の説明には、契約対象に含まれる駐車場・自転車置き場などの附属設備も含める。（賃貸住宅管理業法 30 条１項、同法施行規則 45 条２号、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６．（５））【Ｒ５－37－１】【Ｒ３－37－ア】

問 24

【問　24】　特定賃貸借契約重要事項説明に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。なお「特定賃貸借契約重要事項説明書面」とは、特定賃貸借契約重要事項説明において、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をいい、「特定賃貸借契約締結時書面」とは、特定転貸事業者が特定賃貸借契約を締結したときに賃貸人に対して交付しなければならない書面をいう（以下、各問において同じ。）。

ア　特定転貸事業者が特定賃貸借契約重要事項説明をＩＴの活用により行う場合、その説明を受けようとする者が承諾したときを除き、特定賃貸借契約重要事項説明書面及び添付書類をあらかじめ送付する必要がある。
イ　特定転貸事業者が特定賃貸借契約上の賃料を変更するための特定賃貸借契約重要事項説明を電話で行う場合、その説明を受けようとする者が承諾すれば、特定賃貸借契約重要事項説明書面及び添付書類をあらかじめ送付する必要はない。
ウ　特定転貸事業者が特定賃貸借契約を締結する場合、特定賃貸借契約重要事項説明を受けようとする者が承諾したとしても、特定賃貸借契約重要事項説明書面と特定賃貸借契約締結時書面とを一体で交付することはできない。
エ　特定転貸事業者は特定賃貸借契約重要事項説明をＩＴの活用により行う場合、その説明を受けようとする者の承諾を得る必要があるが、その承諾の後、当該承諾をした者から電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときでも、電磁的方法による提供を行うことができる。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、エ
4　ウ、エ

解答　２（ア・ウ）

ア○　ＩＴ重説では、相手方が承諾した場合を除き、説明書面と添付書類を事前に送付する。説明開始前には、相手方が書類を確認しながら説明を受けられる状態かを確認する。（賃貸住宅管理業法 30 条１項、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６．（７））【Ｒ７－18－２】【Ｒ６－35－４】

イ×　変更契約の電話説明には、相手方からの依頼、書類の事前送付と判断時間の確保、説明前の確認、説明後の理解確認を要する。相手方の承諾で事前送付を省略できない。（賃貸住宅管理業法 30 条１項、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６．（８））

ウ○　重要事項説明書面は締結前に、締結時書面は締結後遅滞なく交付する。両義務の時点が異なるため、承諾を得て一体交付することはできない。（賃貸住宅管理業法 30 条１項・31 条１項、賃貸住宅管理業法 FAQ 集４．（４）３）【Ｒ６－38－１】【Ｒ４－38－２】

エ×　電磁的提供を受けない旨の申出を受けた後は、再度の承諾を得るまで電磁的に提供できない。ＩＴで説明する方法と書面を電子提供する方法は区別される。（賃貸住宅管理業法 30 条２項、同法施行令３条１項・３項、同法施行規則 46 条、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６．（７））【Ｒ４－２－４】

問 25

【問　25】　賃貸住宅の建物所有者Ａと特定転貸事業者Ｂとの間で特定賃貸借契約が締結されている場合で、Ａが死亡し、子Ｃ、子Ｄ及び子Ｅが相続人となるときの法律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。
なお、各記述は独立しており、相互に関係しないものとする。

ア　遺産分割が成立するまでの間、Ｂは特定賃貸借契約上の賃料の支払いを留保することができる。
イ　Ｃが単独で賃貸住宅を相続する旨の遺産分割が成立したときは、ＢはＣに対して特定賃貸借契約の内容が分かる書類を交付することが望ましいが、特定賃貸借契約重要事項説明まで行う必要はない。
ウ　遺産分割が成立するまでの間、ＣがＢに対して自らが代表者である旨を通知した場合、Ｄ及びＥが同意していなくても、ＢはＣのみに特定賃貸借契約上の賃料を支払えば足りる。
エ　Ｃが単独で賃貸住宅を相続する旨の遺産分割が成立した場合であっても、相続開始時から遺産分割時までに発生した賃料については、特段の合意がない限り、ＢはＣ、Ｄ及びＥに対して法定相続分に応じて分割された賃料を支払う必要がある。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、エ
4　ウ、エ

解答　3（イ・エ）

ア×　所有者の死亡で賃料債務の履行期が延期されるわけではない。相続関係を確認して支払い、過失なく債権者を確知できない等の場合には弁済供託を検討する。（民法 494 条・601 条・896 条・899 条）【H30－13－ア】

イ○　従前の契約がそのまま相続されるため、新契約を締結する際の重要事項説明は不要である。引き継いだ契約内容の分かる書類を相続人に交付することが望ましい。（民法 896 条、賃貸住宅管理業法 30 条１項、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６．（６））【Ｒ５－36－２】【Ｒ５－36－４】

ウ×　Ｃの一方的な通知だけでは、他の相続人を代理して受領する権限は生じない。Ｃだけに支払っても、Ｄ・Ｅの取り分について当然には免責されない。（民法 99 条１項・478 条・899 条、最判平成 17 年９月８日）

エ○　相続開始から遺産分割までの賃料債権は各相続人が相続分に応じて取得する。後にＣが物件を単独取得しても、既に各人が取得した賃料債権には影響しない。（民法 898 条・899 条・909 条、最判平成 17 年９月８日）【H30－13－イ】

問 26

【問　26】　賃貸住宅の建物所有者ＡがＢとの間で、Ｂが第三者に転貸する事業を営むことを目的として賃貸借契約を締結し、かつ、Ｂに対して賃貸住宅の維持保全を委託する場合の賃貸住宅管理業法上の規制に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。なお、各記述は独立しており、相互に関係しないものとする。

ア　ＡがＢの親会社である場合、ＢはＡに対して管理受託契約重要事項説明を行う必要はない。
イ　Ａが宅地建物取引業者である場合、ＢはＡに対して特定賃貸借契約締結時書面を交付する必要はない。
ウ　ＡがＢの親会社である場合、ＢはＡに対して特定賃貸借契約締結時書面を交付する必要はない。
エ　Ａが賃貸住宅管理業者である場合、ＢはＡに対して特定賃貸借契約重要事項説明を行う必要はない。

１　ア、イ
２　ア、ウ
３　イ、エ
４　ウ、エ

解答　４（ウ・エ）

ア×　親会社であることは、管理受託契約の事前説明を免除する資格に当たらない。Ａが別に省令所定の専門業者等に当たる場合は、その資格に基づき除外される。（賃貸住宅管理業法 13 条１項、同法施行規則 30 条）

イ×　宅建業者等に対する省略規定は特定賃貸借契約の締結前の説明に関するもの。特定賃貸借契約を締結すれば、相手方が宅建業者でも締結時書面を交付する。（賃貸住宅管理業法 30 条１項・31 条１項、同法施行規則 44 条３号）

ウ○　ＡがＢの親会社なら、賃借人Ｂは賃貸人Ａの子会社である。この賃貸借は密接関係による除外に当たり、特定賃貸借契約の締結時書面は不要である。（賃貸住宅管理業法２条４項・31 条１項、同法施行規則２条２号ロ）

エ○　賃貸住宅管理業者は、特定賃貸借契約に係る専門的知識・経験を有する者として、契約前の説明の対象から除かれる。（賃貸住宅管理業法 30 条１項、同法施行規則 44 条２号）【Ｒ４－39－３】

問 27

【問　27】　鉄筋コンクリート造の建物の地震対策に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　建築基準法で定められている耐震基準は、必要性能としての最低基準である。
2　制震構造は、建物に地震力が伝わりにくくするように基礎と建物本体との間にクッションを設け、ゆったりとした揺れに変える構造方式である。
3　建築基準法で定められている耐震基準では、中規模地震に対して、構造体は軽微なひび割れ程度に留まり、建物はそのまま使用可能である性能が求められる。
4　建築基準法で定められている耐震基準では、大規模地震に対して、構造体は損傷するが、建物は倒壊せず、人命を守るような性能が求められる。

解答　2

1○　建築基準法令の構造基準は、生命・健康・財産の保護のために守るべき最低基準である。建築主がより高い性能を確保することもできる。（建築基準法１条・20 条）

2×　免震構造は基礎等と建物の間の免震装置で地震の力が伝わるのを抑える。制震構造は建物に組み込むダンパー等で振動エネルギーを吸収し、揺れを抑える。（根拠資料　国土交通省「住宅性能表示制度」耐震等級・免震建築物の解説、日本免震構造協会の免震・制振の解説）【Ｒ５－46－３】【H27－38－３】

3○　中規模の地震動に対する設計では、構造体に大きな損傷が生じないことを目標とする。鉄筋コンクリート造で軽微なひび割れ程度にとどまり、使用を継続できる水準が想定される。（建築基準法 20 条、同法施行令 82 条・88 条）

4○　極めてまれに発生する大規模の地震動に対しては、ある程度の損傷を許容しつつ、倒壊・崩壊を防ぎ人命を守ることを目標とする。（建築基準法 20 条、同法施行令 82 条の３・88 条）

問 28

【問　28】 建築基準法第 12 条に基づく定期報告制度に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　令和７年７月１日施行の告示改正により、定期調査・検査項目の重複解消を目的として、特定建築物定期調査の調査項目の一部が建築設備等定期検査又は防火設備定期検査に移行された。
2　新築の建築物において、検査済証の交付を受けた直後の時期については、定期報告を行う必要はない。
3　特定建築物の定期調査を行うことができるのは、一級建築士と二級建築士のみである。
4　特定行政庁は、地域の実情に応じて、政令で定めるもの以外に定期報告を要する建築物を指定することができる。

解答　3

１○　令和７年７月１日施行の告示改正は、重複していた調査・検査項目を整理し、特定建築物定期調査の一部を建築設備等・防火設備の定期検査へ移行した。（令和６年国土交通省告示第 974 号、令和７年国土交通省告示第 53 号）

２○　新築で検査済証の交付を受けた場合、直後の最初の報告時期については、省令の定めにより報告を要しない場合がある。（建築基準法 12 条１項、同法施行規則５条１項）

３×　一級・二級建築士のほか、特定建築物調査員資格者証の交付を受けた者も調査できる。（建築基準法 12 条１項・12 条の３第１項）【Ｒ４－９－イ】【H30－29－２】

４○　特定行政庁は、政令で全国一律に定める対象のほか、地域の実情に応じて所定の建築物を定期報告の対象に指定できる。（建築基準法 12 条１項、同法施行令 16 条）【H30－29－１】

問 29

【問　29】　賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅の維持保全、又はその実務に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

1　賃貸住宅管理業法における維持保全には、居室だけでなく玄関、通路、階段等の共用部分の点検・清掃が含まれる。
2　賃貸住宅管理業法における維持保全とは、点検・清掃等の維持を行い、その結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいう。
3　居室内外の電気設備や水道設備は賃貸住宅管理業法における維持保全の対象に含まれるが、居室外のエレベーターは維持保全の対象に含まれない。
4　一般的に維持保全には、予防保全と事後保全があり、故障する前に適切な処置を施す予防保全のほうが、長期的に見ればより経済的と考えられる。

解答　3

1○　維持保全の対象には賃貸住宅の居室のほか、玄関、通路、階段等の共用部分も含まれ、その点検・清掃も対象となる。（賃貸住宅管理業法２条２項１号、同法の解釈・運用の考え方第２条第２項関係）

2○　点検・清掃等による維持と、その結果に応じた修繕を一貫して実施する業務が維持保全である。清掃だけなど維持の一部のみを受託する場合と区別する。（賃貸住宅管理業法２条２項１号、同法の解釈・運用の考え方第２条第２項関係）【Ｒ３－30－１】

3×　建物に附属する電気・給排水設備のほか、エレベーターも維持保全の対象に含まれる。設置場所が住戸の外であることは除外理由にならない。（賃貸住宅管理業法２条２項１号、同法の解釈・運用の考え方第２条第２項関係）

4○　予防保全は点検等によって劣化や不具合を見つけ、故障前に対処する。故障後の大規模修理や停止を抑えられるため、長期的には経済的と考えられる。（国土交通省「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について」計画修繕の必要性）

問 30

【問　30】　給水設備に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　直結直圧方式は、水道本管より分岐された給水管から各住戸へ直接給水する方式である。
2　直結増圧方式は、水道水を増圧給水ポンプで加圧して直接給水する方式である。
3　高置（高架）水槽方式は、水道水をいったん受水槽に貯め、これをポンプによって屋上や塔屋等に設置した高置水槽に送水し、自然流下で給水する方式である。
4　加圧給水方式（ポンプ直送方式）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、その水を加圧給水ポンプで圧力タンクに給水し、圧力タンク内の空気を圧縮し、加圧して各住戸へ給水する方式である。

解答　4

1○　直結直圧方式は、配水管の水圧を利用して住戸に直接給水する。受水槽や増圧ポンプを介さない。（根拠資料　水道事業者「給水装置工事設計施行基準」直結直圧式）【Ｒ１－30－１】【H29－30－２】【Ｒ３－18－１】

2○　直結増圧方式は、配水管からの水を増圧給水設備で加圧し、受水槽を介さず住戸へ給水する。（根拠資料　水道事業者「給水装置工事設計施行基準」直結増圧式）【Ｒ３－18－１】【Ｒ１－30－１】【H29－30－２】

3○　高置水槽方式は、受水槽にためた水を揚水ポンプで高所の水槽へ送り、水槽から住戸へ重力で給水する。（根拠資料　国土交通省「建築設備設計基準」給水方式）【Ｒ５－47－４】【Ｒ２－40－１】

4×　ポンプ直送方式は受水槽の水を加圧給水ポンプで各住戸へ直接送る。圧力タンク内の空気を圧縮し、その圧力を利用する説明は圧力水槽方式である。（根拠資料　国土交通省「建築設備設計基準」給水方式）【Ｒ７－39－４】

問 31

【問　31】　住戸内の電気の契約や配線方式及び分電盤に設置されている安全器具に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　電力会社が各住戸と電力供給契約を結ぶ方式には、利用者が必要とするアンペアブレーカーを選択して契約する方式と、アンペアブレーカーを設置しない最低料金制を採用する方式がある。
2　電気設備の配線方式である単相３線式は、３本の線のうち大地に接地された中性線と上又は下の電圧線を接続し100Ｖで利用するが、中性線以外の上下線の電圧線を接続すれば200Ｖで利用できる。
3　住戸内の分電盤に設置されている漏電ブレーカーは、電気配線や電気製品の不良により漏電が発生した場合、回路を遮断して感電や火災を防ぐが、過電流が流れた場合は回路を遮断しない。
4　「感震ブレーカー等の性能評価ガイドライン（大規模地震時の電気火災の発生抑制に関する検討会平成27年２月公表）」によれば、地震による火災発生の防止のための感震ブレーカーのうち分電盤タイプは、内蔵されたセンサーによって揺れを感知し、ブレーカーを落として電力供給を遮断するタイプである。

解答　3

1○　契約電流をアンペアブレーカー等で設定する契約と、アンペアブレーカーを設けない最低料金制の契約がある。採用する方式は供給区域・料金メニューによる。（根拠資料　東京電力エナジーパートナー「従量電灯Ｂ」、関西電力「従量電灯Ａ」）

2○　単相３線式では中性線と一方の電圧線で100Ｖ、２本の電圧線相互間で200Ｖが得られる。100Ｖ機器と200Ｖ機器を同じ受電方式で使用できる。（根拠資料　日本電気技術者協会「単相３線式配電」）【Ｒ２－41－３】【H30－31－１】【H27－31－３】

3×　住宅分電盤の主幹に使う過電流保護付きの漏電ブレーカーは、漏電に加え、過負荷や短絡による過電流でも遮断する。（根拠資料　住宅用分電盤メーカーの漏電遮断器仕様、JIS C 8371）【H30－31－３】

4○　分電盤タイプはセンサーが地震の揺れを検知し、分電盤の遮断機構を作動させて電力を遮断する。避難時間を考慮した遮断遅延機能を持つものがある。（「感震ブレーカー等の性能評価ガイドライン」分電盤タイプ）

問 32

【問　32】　建物に設置される施設・設備の管理に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

1　国土交通省は特定行政庁に対し、建物外周等に設置しているブロック塀について、「ブロック塀の点検のチェックポイント」（国土交通省住宅局平成 30 年６月 21 日「建築物の既設の塀の安全点検について」別紙１）を用いて安全点検を行うことと、安全点検の結果、危険性が確認された場合、付近通行者への速やかな注意表示及び補修・撤去等が必要になることを所有者等に向けて注意喚起するよう要請している。

2　「ブロック塀の点検のチェックポイント」には、ブロック塀について、高さが 2.2m以下か、高さが 1.2m超の場合には控え壁があるか、厚さが 10ｃｍ以上か、コンクリートの基礎はあるか等のチェック項目がある。

3　建物を雷の被害から防止するために、建築基準法では、原則として高さが 20mを超える建築物には、有効に避雷設備を設置しなければならないが、高さ 20mを超える建築物でも周囲の状況によっては避雷設備を設置しなくてよいとされている。

4　共同住宅などでは、電源線や通信線、アンテナなどが雷サージ電流の侵入経路となることはないため、建物内の機器の保護を目的とする雷保護システムは不要である。

解答　4

1○　国交省は特定行政庁に所有者等への点検の周知を求めた。危険が確認された塀では、付近通行者への注意表示を速やかに行い、補修・撤去等の措置を講ずるよう注意喚起する。（国土交通省平成 30 年６月 21 日「建築物の既設の塀の安全点検について」本文・別紙１）

2○　チェック項目には高さ 2.2m以下、所定の厚さ、基礎の有無、高さ 1.2m超での控え壁などがある。厚さは 10cm 以上が基本で、高さ２m超では 15cm 以上が必要である。（建築基準法施行令 62 条の８、同通知別紙１「ブロック塀の点検のチェックポイント」）

3○　高さ 20mを超える建築物には原則として有効な避雷設備を設ける。ただし、周囲の状況によって安全上支障がない場合は例外となる。（建築基準法 33 条）

4×　電源線、通信線、アンテナ線などは雷サージの侵入経路となる。機器の保護には必要に応じてサージ防護デバイス、等電位化等の内部雷保護を講じる。（根拠資料　JIS Z 9290-4「建築物内の電気及び電子システム」）

問 33

【問　33】　居住を目的とする建物の賃貸借契約の連帯保証に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　連帯保証人を個人とする場合、保証契約の締結の際に、賃借人は自己の財産及び収支の状況などにつき、連帯保証人に対し情報を提供する必要はない。
2　連帯保証人が破産手続開始の決定を受けた場合、その時点で賃借人の債務が確定する。
3　賃貸借契約締結時に当該契約更新後の賃借人の債務について連帯保証人が保証する保証契約をした場合であっても、保証契約の更新の合意がない限り、更新後の賃貸借から生じた賃借人の債務について連帯保証人が責任を負うことはない。
4　賃借人が賃料を滞納した場合、連帯保証人に遅延損害金を付して賃料を請求することはできない。

解答　1

1○　財産・収支等の情報提供義務の対象は、事業のために負担する債務を主債務とし、個人に保証を委託する場合である。居住用賃貸借の賃料債務には適用されない。（民法 465 条の 10 第１項・３項）【Ｒ７－30－３】

2×　保証人の破産で確定するのは、個人根保証に係る主たる債務の元本の範囲である。賃借人の賃貸借上の債務そのものがその時点で固定されるわけではない。（民法 465 条の２・465 条の４第１項２号）

3×　更新後の債務を含める保証契約なら、別途保証を更新しなくても更新後の債務を保証する。判例は、反対の趣旨をうかがわせる特段の事情がなければ更新後も保証が及ぶとしている。（民法 446 条、最判平成９年 11 月 13 日）【H29－15－１】

4×　保証債務は原則として主債務に関する違約金、損害賠償等を含む。連帯保証人にも遅延損害金を付して請求できるが、個人根保証では極度額の範囲内に限る。（民法 447 条１項・454 条・465 条の２第１項）【H30－18－４】

問 34

【問　34】　少額訴訟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　少額訴訟において、電話会議方式における証人尋問は認められていない。
イ　少額訴訟において、証拠書類や証人は、審理の日にその場ですぐに調べることができるものに限られる。
ウ　少額訴訟において、原告の主張に反論がある場合は、反訴を提起することができる。
エ　少額訴訟の判決に対する不服申立ては、判決をした簡易裁判所への異議申立てに限られる。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、エ
4　ウ、エ

解答　3（イ・エ）

ア×　少額訴訟では、裁判所が相当と認める場合、裁判所・双方当事者・証人が音声で同時通話する方法で証人を尋問できる。（民事訴訟法 372 条３項）【H30－21－２】

イ○　原則１回の期日で審理を終える制度のため、証拠調べは即時に取り調べられる証拠に限られる。（民事訴訟法 370 条・371 条）

ウ×　少額訴訟では反訴を提起できない。被告は抗弁を主張し、必要に応じて通常手続への移行を申し述べることができる。（民事訴訟法 369 条・373 条１項）【Ｒ７－33－４】

エ○　少額訴訟の終局判決には控訴できない。不服があれば、判決書等の送達から２週間の不変期間内に、判決をした簡易裁判所に異議を申し立てる。（民事訴訟法 377 条・378 条１項）【Ｒ６－11－エ】

問 35

【問　35】　賃貸住宅の賃料に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　借地上の建物の賃貸借について賃料の増額請求を検討する際には、地代が増額したことは、考慮すべき要因とはならない。
2　賃貸借契約において当月分の賃料を前月末日までに支払うものとする取決めがないときは、賃借人は、当月分を当月末日までに支払えば賃料の滞納とはならない。
3　賃料を振込により支払うものとしている場合には、振込手数料は、賃貸借契約において特段の取決めがないときは、賃貸人が負担することになる。
4　賃料の支払方法について特段の取決めがない賃貸借契約の場合、賃借人が賃貸人の住戸に持参して賃料を提供すれば、賃貸人がその受け取りを拒否したとしても、当該賃料債務は消滅する。

解答　2

1×　敷地の地代の上昇は、建物の賃料を不相当とする経済事情の一つとして考慮し得る。増額の当否は、事情の変動や近傍同種賃料等も踏まえて判断される。（借地借家法 32 条 1 項）

2○　建物の賃料は特約がなければ毎月末払いである。当月末に支払えば、その月分について履行遅滞にはならない。（民法 91 条・614 条）

3×　弁済費用は、特約がなければ債務者の負担である。賃料の振込手数料も原則として賃借人が負担する。（民法 485 条）

4×　適法な弁済の提供をすれば債務不履行責任を免れるが、債務は消滅しない。受領を拒まれたときは、適法な弁済供託により債務を消滅させられる。（民法 484 条・492 条～494 条）【Ｒ５－19－２】

問 36

【問　36】　賃貸住宅の管理に当たり収受する金銭の会計処理に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

1　賃貸人が個人である場合において、契約で定められた支払期限から３年が経過した未収賃料については、賃借人に債務免除の通知をすることなく、必要経費として経理処理することができる。
2　賃貸借契約において有効な更新料の特約がなされている場合には、賃借人から更新料の支払がないときでも、更新がなされた年の収入として計上する必要がある。
3　賃貸借契約において敷金のうち５割に相当する額を返還しない旨の有効な特約がなされている場合には、当該額については賃貸借契約が締結された年の収入として計上する必要がある。
4　12 月末日を会計年度末としている場合において、令和８年１月分の清掃費を令和７年 12 月中に清掃会社に支払ったときは、発生主義の考え方に基づけば、令和８年の費用として計上することになる。

解答　1

1×　支払期限から３年を経ただけで未収賃料を直ちに必要経費に算入できるわけではない。債権の切捨てや全額回収不能などの事実により貸倒れを判断する。事業的規模以外の賃貸では、回収不能分について収入年分の所得計算を見直す。（所得税法 51 条２項・64 条１項、所得税基本通達 51－11～13、国税庁タックスアンサー No.1373）

2○　更新料は、契約の効力により受領権が確定した時点で収入に計上する。本肢では更新があり、未入金であっても更新年の収入となる。（所得税法 36 条１項、所得税基本通達 36－６）

3○　返還不要とされる敷金の部分は、返還を要しないことが確定した日の属する年の収入に計上する。契約時に確定する本肢では契約締結年となる。（所得税法 36 条１項、所得税基本通達 36－７）

4○　令和７年 12 月中に支払っていても、役務提供が令和８年１月なら発生主義では令和８年の費用となる。令和７年の支払時には前払費用として扱う。（所得税法 37 条１項、所得税基本通達 37－２、発生主義）

問 37

【問　37】　「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通省住宅局平成 23 年８月。以下、各問において「原状回復ガイドライン」という。）における「経過年数の考慮等」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、賃借人の過失により畳表の張替えが必要となった場合、６年で残存価値１円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。
イ　原状回復ガイドラインによれば、賃借人の過失によりカーペットの交換が必要になった場合、６年で残存価値１円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。
ウ　原状回復ガイドラインによれば、賃借人の過失によりフローリング床全体の張替えが必要となった場合、経過年数を考慮せず、賃借人の負担となる。
エ　原状回復ガイドラインによれば、賃借人が通常の清掃を実施しておらず、専門業者による住戸全体のハウスクリーニングが必要になった場合、経過年数を考慮せず、賃借人の負担となる。

１　ア、イ
２　ア、ウ
３　イ、エ
４　ウ、エ

解答　２（ア・ウ）

ア×　畳表の取替えは、経過年数を考慮しない。賃借人の過失で張替えが必要なら、通常は毀損した畳の枚数を基準に負担を算定する。（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン第１章Ⅱ３（２）・別表２・別表３）【Ｒ６－10－３】【Ｒ５－10－イ】

イ○　カーペットは６年で残存価値１円となるような直線または曲線を想定して、経過年数に応じた負担割合を算定する。（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン第１章Ⅱ３（２）・別表２・別表３）【Ｒ５－10－エ】【Ｒ１－22－ア】

ウ×　フローリングの部分補修では経過年数を考慮しないが、床全体の張替えが必要な場合は、建物の耐用年数を基準に経過年数を考慮する。（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン第１章Ⅱ３（２）・別表２・別表３）【Ｒ５－10－ウ】【Ｒ２－31－イ】【Ｒ１－22－イ】

エ○　通常の清掃を怠り、専門業者の清掃が必要となった場合は賃借人が負担する。クリーニング費用には経過年数を考慮しない。（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン第１章Ⅱ３（２）・別表２・別表３）【Ｒ６－10－２】【Ｒ３－９－１】【Ｒ２－32－ア】【H29－27－２】

問 38

【問　38】　原状回復ガイドラインにおける「賃借人の負担単位等」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　原状回復ガイドラインによれば、フローリングの補修は原則㎡単位とされ、毀損が複数箇所にわたる場合でも、当該居室全体の張替費用を賃借人の負担とすることはできない。
2　原状回復ガイドラインによれば、畳の補修は原則１枚単位とされているが、毀損がなくても色あわせを行う場合は、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る。
3　原状回復ガイドラインによれば、壁（クロス）について、色あわせのための当該居室全体の張替費用を賃借人の負担とすることができる。
4　原状回復ガイドラインによれば、喫煙により当該居室全体においてクロスがヤニで変色した場合、当該居室全体のクリーニング費用又は張替費用を賃借人の負担とすることができる。

解答　4

1×　フローリングの補修は原則として㎡単位である。毀損が複数箇所に及ぶときは、状況により居室全体の張替えが必要なこともある。（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン第１章Ⅱ３（３）・別表２・別表３）【Ｒ６－９－エ】【Ｒ３－10－２】

2×　畳は原則１枚単位で、毀損した部分を負担する。色合わせのための毀損のない畳の交換まで賃借人の負担に含めない。（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン第１章Ⅱ３（３）・別表２・別表３）【Ｒ４－11－３】

3×　クロスは㎡単位が望ましく、やむを得ない場合でも原則として毀損箇所を含む一面まで。色合わせだけを理由に居室全体を負担させることはできない。（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン第１章Ⅱ３（３）・別表２・別表３）【Ｒ６－９－ア】

4○　喫煙によるヤニや臭いが居室全体に及ぶ場合、居室全体のクリーニング・張替えが賃借人の負担単位となり得る。張替えの負担割合には経過年数も考慮する。（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン第１章Ⅱ３（３）・別表２・別表３）【Ｒ７－32－イ】【Ｒ６－９－イ】【Ｒ４－11－２】【H29－24－３】

問 39

【問　39】　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に基づく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（以下、本問において「セーフティネット登録住宅」という。）及び居住安定援助賃貸住宅事業に係る賃貸住宅（以下、本問において「居住サポート住宅」という。）に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

1　高齢者を入居対象者とするセーフティネット登録住宅では、入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲は65歳以上の者に限られている。
2　居住サポート住宅では、単身高齢者である賃借人が死亡したときは、居住支援法人が、賃貸人からの委託に基づきその居室内の動産の保管、処分その他の処理を行うものとされている。
3　セーフティネット登録住宅では、家賃の額を近傍同種の賃貸住宅の家賃の額と均衡を失しないように定めなければならない。
4　居住サポート住宅への入居を申し込む住宅確保要配慮者に対しては、家賃債務保証業者登録制度に登録している家賃債務保証業者は家賃債務保証の引受を拒むことができない。

解答　3

1×　受け入れる住宅確保要配慮者の範囲は、登録基準に従って設定できる。「高齢者」に一律に65歳以上という登録要件が課されているわけではない。（住宅セーフティネット法２条１項３号・９条１項６号・10条１項３号）

2×　居住支援法人による残置物処理は、生前の賃借人からの委託に基づく。居住サポート住宅であることだけで処分が当然に委託されるわけではない。（住宅セーフティネット法62条５号）

3○　セーフティネット登録住宅の家賃は、近傍同種の賃貸住宅の家賃と均衡を失しないことが登録の基準となる。（住宅セーフティネット法10条１項４号、同法施行規則14条）

4×　家賃債務保証業者の登録制度と認定家賃債務保証業者の認定制度は別である。認定保証業者に、居住サポート住宅に関する正当な理由のない引受拒否を制限する規律がある。（住宅セーフティネット法72条１項１号、家賃債務保証業者登録規程３条）

問 40

【問　40】　消費者契約法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　賃貸アパート１棟の賃貸人と特定転貸事業者との間の特定賃貸借契約書中の「特定転貸事業者に債務不履行があった場合でも賃貸人から解除することができない」との規定は、消費者契約法に基づき無効とされる。

2　賃借人となろうとする者が契約の可否につき知人に相談するために電話しようとした際に、特定転貸事業者が威迫してその電話を妨げて、特定転貸事業者と個人の賃借人との間の賃貸借契約がなされたときは、賃借人は、消費者契約法に基づき当該賃貸借契約を取り消すことができる。

3　家賃債務保証業者と賃借人との間の保証委託契約において、保証業者が過失により事実と異なる保証内容を告げ、これに基づき個人の賃借人が保証委託契約をした場合、賃借人は消費者契約法に基づき保証委託契約を取り消すことはできない。

4　入居者個人を賃借人とする場合、賃貸借契約書中の「賃借人が支払うべき金銭に係る遅延損害金は年 18%とする」との規定は、消費者契約法に基づき無効とされ、民法の定める法定利率が適用される。

解答　2

1×　アパート１棟を特定転貸事業者に貸し付ける行為は賃貸事業のための契約であり、本例の貸主は消費者契約法上の消費者に当たらない。（消費者契約法２条１項・３項・８条の２）

2○　契約するかを第三者に相談しようとする消費者に、事業者が威迫する言動を交えて連絡を妨害し、それにより困惑して契約した場合、消費者は取り消せる。（消費者契約法４条３項３号）

3×　重要事項の不実告知は、事業者が故意に虚偽を告げた場合に限られない。保証内容に関する不実告知によって誤認して契約した場合は、取り消し得る。（消費者契約法４条１項１号・５項）【Ｒ３－47－４】

4×　年 14.6%を超える部分が無効となる。約定全体が無効となって民法の法定利率に置き換わるわけではない。（消費者契約法９条１項２号、民法 404 条・419 条１項）

問 41

【問　41】　個人情報取扱事業者である賃貸住宅管理業者が管理を受託している賃貸住宅の賃借人や入居者の個人情報の第三者提供に関する次の記述のうち、個人情報の保護に関する法律に照らし、適切なものはどれか。なお、本問の個人情報はいずれも個人データに該当するものとする。

1　刑事訴訟法に基づき警察から賃貸住宅の賃借人の個人情報につき照会があった場合には、賃借人本人の同意を得ることなく回答することができるが、提供した年月日、提供先などを第三者提供記録として記録し保存しなければならない。

2　区分所有建物の管理組合から、入居者名簿の更新のために賃貸住宅の用に供している住戸の賃借人及び同居人の個人情報の提供を求められた場合には、賃借人の同意を得ていれば、同居人の同意を得ることなく管理組合に提供することができる。

3　賃借人から、その者の個人情報がいかなる第三者に提供されているかにつき確認することを目的として、第三者提供記録の開示を求められた場合は、これに応じて第三者提供記録を開示しなければならない。

4　賃借人に身体の障害がある旨の情報を見守りサービスを実施する事業者に提供することにつき、賃貸借契約時に賃借人の同意を得ていた場合であっても、契約期間中に事業者を変更するときは、新たな事業者に当該情報を提供するに際し、あらためて賃借人の同意を得なければならない。

解答　3

1×　刑事訴訟法上の捜査関係事項照会への回答は、法令に基づく提供として本人同意を要さず、個人データの第三者提供に関する記録作成義務の対象外となる。（刑事訴訟法 197 条２項、個人情報保護法 27 条１項１号・29 条１項ただし書）

2×　同居人についても、その者の個人データを第三者に提供するための本人同意が原則として必要である。賃借人の同意だけでは、同居人の同意に代わらない。（個人情報保護法 27 条１項）【H28－３－３】

3○　本人は自己に係る第三者提供記録の開示を請求できる。事業者は法定の不開示事由に該当する場合を除き、開示に応じなければならない。（個人情報保護法 33 条２項・５項）

4×　提供先を変更するたびに同意を取り直す義務が一律にあるわけではない。先の同意の対象範囲に新事業者が含まれるか、提供が委託に伴うものか等により判断する。（個人情報保護法２条３項・27 条１項・５項１号、個人情報保護法ガイドライン〈通則編〉第三者提供）

問 42

【問　42】　マンション１戸を 6,000 万円で購入して賃貸不動産経営をする場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　家賃収入は月 25 万円で、管理費用他（元本返済額・支払利息を除く）は年間 24 万円で固定とした場合、年間運営純収益（Net Operating Income：ＮＯＩ）を基準とする投資利回りは 4.6%となる。
2　銀行借入金が 5,000 万円とすると、借入比率（Loan to Value：ＬＴＶ）は約 83%となる。
3　家賃収入は月 25 万円で固定とした場合、年間総収入（グロス）を基準とする投資利回りは 5.0%となる。
4　自己資金を 1,000 万円とし、年間元利均等返済額 191 万円、年間運営純収益（ＮＯＩ）276 万円とする自己資金利回り（Cash on Cash Return）は 27.6%となる。

解答　4

1○　年額家賃は 25 万円×12＝300 万円。ＮＯＩは 300 万円－24 万円＝276 万円で、取得額に対する利回りは 276÷6,000＝4.6%となる。（根拠　ＮＯＩ利回り＝年間運営純収益÷物件取得額）

2○　ＬＴＶは物件価値に占める借入金の割合。本肢では 5,000÷6,000×100＝約 83.3%となる。（根拠　ＬＴＶ＝借入金÷物件価値）

3○　グロス利回りは経費控除前の年間総収入を基礎とする。300 万円÷6,000 万円×100＝5.0%となる。（根拠　グロス利回り＝年間総収入÷物件取得額）

4×　年間手取りは 276 万円－191 万円＝85 万円。自己資金利回りは 85÷1,000×100＝8.5%となる。27.6%は元利返済額を控除せず計算した数値である。（根拠　ＣＣＲ＝元利返済後の年間キャッシュフロー÷自己資金）

問 43

【問　43】　地震保険に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　地震による火災及び倒壊などは火災保険では補償されないため、地震による損害に備えるには地震保険の契約が必要である。
2　地震保険料に関して建物の耐震性能等に応じ４つの割引制度があり、要件を満たせば全ての割引の適用を受けることができる。
3　年末調整や確定申告をすることで、所得税に関しては、支払った地震保険料の全額（最高５万円）が、保険料支払者のその年の所得から控除される。
4　家財の地震保険を契約して、地震によって家財に時価の 80%以上の損害が生じた場合、全損とみなされ、契約金額の 100%（時価が限度）が保険金として支払われる。

解答　2

1○　通常の火災保険では地震・噴火・これらによる津波を原因とする損害は原則補償されない。地震保険は火災保険に付帯して契約する。（地震保険に関する法律２条２項、財務省「地震保険制度の概要」）【Ｒ２－42－２】

2×　建築年、耐震等級、免震建築物、耐震診断の４つの割引制度があるが、重複適用はできない。（財務省「地震保険制度の概要」保険料の割引）

3○　所得税の地震保険料控除額は、原則としてその年に支払った地震保険料の全額で、限度は５万円である。給与所得者は年末調整等で適用を受けられる。（所得税法 77 条、国税庁タックスアンサーNo.1145）

4○　家財の損害額が家財全体の時価の 80%以上であれば全損に当たり、地震保険金額の 100%が、時価を限度に支払われる。（地震保険に関する法律施行令１条、財務省「地震保険制度の概要」損害の程度と保険金）

問 44

【問　44】　相続税及び贈与税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　令和８年に死亡した被相続人から相続又は遺贈により財産を取得した子が、その被相続人から令和６年に暦年課税による贈与を受けた財産は、贈与時の評価額を相続税の課税価格に加算する必要がある。
2　令和８年に死亡した被相続人から相続又は遺贈により財産を取得した子が、その被相続人から令和６年に相続時精算課税による贈与を受けた財産は、贈与時の評価額（基礎控除 110 万円控除後の金額）を相続税の課税価格に加算する必要がある。
3　令和８年に死亡した被相続人から相続又は遺贈により財産を取得しなかった子が、その被相続人から令和６年に暦年課税による贈与を受けた財産は、贈与時の評価額を相続税の課税価格に加算する必要はない。
4　令和８年に死亡した被相続人から相続又は遺贈により財産を取得しなかった子が、その被相続人から令和６年に相続時精算課税による贈与を受けた財産は、贈与時の評価額（基礎控除 110 万円控除後の金額）を相続税の課税価格に加算する必要はない。

解答　4

1○　令和８年中の相続では、暦年課税の生前贈与の加算対象期間は相続開始前３年以内である。相続等で取得した子の令和６年の贈与はこの範囲に入り、贈与時価額を加算する。（相続税法 19 条１項、令和５年法律第３号附則、国税庁タックスアンサーNo.4161）

2○　相続時精算課税の適用を受けた令和６年の贈与は、年 110 万円の基礎控除後の額を、贈与者死亡時の相続税の課税価格に加算する。（相続税法 21 条の 11 の２・21 条の 15、国税庁タックスアンサーNo.4103）【Ｒ５－45－１】【H30－36－２】

3○　暦年課税の加算は原則として相続・遺贈により財産を取得した者に適用される。設例のように取得しなかった子の暦年課税贈与は加算されない。（相続税法 19 条１項、国税庁タックスアンサーNo.4161）

4×　相続時精算課税では、実際に相続や遺贈で財産を取得しなくても対象贈与財産を相続または遺贈で取得したものとみなし、基礎控除後の贈与時価額を相続税の課税価格に加算する。（相続税法 21 条の 16、国税庁タックスアンサーNo.4103）【Ｒ５－45－１】【H30－36－２】

問 45

【問　45】　賃貸住宅管理業者が、選任した業務管理者に行わせなければならない管理及び監督の事務に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。なお、本問において「法」とは賃貸住宅管理業法を指す。

ア　管理受託契約の契約内容の明確性に関する事項として、管理受託契約の締結前の書面の交付及び説明、並びに管理受託契約の締結時の書面の交付及び説明について、管理及び監督を行わせる。

イ　管理業務として行う維持保全の実施方法の妥当性に関する事項として、管理受託契約に基づいて実施する維持保全の実施方法、実施内容の妥当性、法令への適合性について管理及び監督を行わせる。

ウ　入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するために必要な事項として、賃貸住宅管理業者に対する定期報告に関し、報告事項、報告方法、報告の頻度について法第 20 条に適合するよう管理及び監督を行わせる。

エ　家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項として、受領した家賃等の賃貸人への送金処理や経理処理の妥当性、管理方法の法令への適合性について管理及び監督を行わせる。

１　ア、イ
２　ア、ウ
３　イ、エ
４　ウ、エ

解答　３（イ・エ）

ア×　契約前は書面交付と説明を管理・監督する。締結時には所定の書面交付の管理・監督を行うが、締結時書面について法定の説明義務はない。（賃貸住宅管理業法 12 条１項・13 条１項・14 条１項、同法施行規則 13 条１号・２号）

イ○　維持保全が適切に行われるよう、受託した業務の実施方法・実施内容の妥当性や法令適合性を管理・監督する。（賃貸住宅管理業法 12 条１項、同法施行規則 13 条３号、同法の解釈・運用の考え方第 12 条関係）

ウ×　定期報告の相手方は管理受託契約の委託者である。業務管理者はその報告内容・方法・頻度が適切となるよう管理・監督する。（賃貸住宅管理業法 20 条、同法施行規則 13 条５号・40 条１項）

エ○　受領金の送金・経理処理の適否や、固有財産との分別管理を含む管理方法の法令適合性は、業務管理者の管理・監督対象である。（賃貸住宅管理業法 12 条１項・16 条、同法施行規則 13 条３号・36 条、同法の解釈・運用の考え方第 12 条関係）【Ｒ５－42－３】【Ｒ３－43－１】

問 46

【問　46】　建築基準法及び消防法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、共同住宅とは住宅以外の用途には供されていない建物とする。

1　共同住宅では、住戸の床面積の合計が 100 ㎡を超える階について、両側に居室がある場合は 1.3m以上、その他の場合は 0.9m以上の廊下幅が必要とされる。
2　階段（屋外階段は除く）の幅は、直上階の居室の床面積の合計が 200 ㎡を超える階のものについては 1.2m以上とする。
3　建築物では、建築物の高さ 31m以下の部分にある３階以上の階では、火災時に消防隊が外部から進入できるように非常用の進入口を設けなければならない。ただし、非常用の昇降機を設置している場合などはこの限りでない。
4　共同住宅の２階以上の階又は地階で、収容人員が 30 人以上の場合は、避難器具を設置しなければならない。

解答　1

1×　住戸等の床面積の合計が 100 ㎡を超える階における共用廊下は、両側に居室がある場合 1.6m以上、その他の場合 1.2m以上である。地階では基準面積が異なる。（建築基準法施行令 119 条）【H29－28－１】

2○　直上階の居室の床面積の合計が 200 ㎡を超える階の屋内階段と踊場の幅は、原則 1.2m以上である。（建築基準法施行令 23 条１項の表）【H29－28－３】

3○　建築物の高さ 31m以下の部分にある３階以上の階には、消防活動のため原則として非常用進入口を設ける。非常用昇降機や所定の代替開口部を設けた場合等は例外となる。（建築基準法施行令 126 条の６・126 条の７）

4○（原則）　用途が共同住宅のみの場合、原則として２階以上の階または地階で収容人員 30 人以上の階が対象となる。ただし、避難階と 11 階以上の階は同条１項の対象外である。（消防法施行令 25 条１項柱書・２号・別表第１（５）項ロ）

問 47

【問　47】　賃貸住宅の計画修繕工事に関連する次の記述のうち、「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について～計画修繕を含む投資判断の重要性～」（国土交通省住宅局平成 31 年３月公表）及び建築士法に基づき、不適切なものはどれか。

1　賃貸住宅の計画修繕工事の発注方法としては、管理会社一任方式、責任施工方式、設計監理方式の３つの方式がある。
2　建物の修繕履歴に関する資料の保管は、長期修繕計画作成の期間短縮や経費削減につながる。
3　標準的な修繕前建物診断における簡易診断では、劣化の危険性や修繕の要否について判断するため、局部破壊試験を伴った調査を行うこととされている。
4　計画修繕工事において、新築時の設計図書は重要な資料のひとつであり、建築士事務所は作成した設計図書及び工事監理報告書を 15 年保存しなくてはならない。

解答　3

1○　管理会社一任方式、責任施工方式、設計監理方式に整理される。設計監理方式では設計や工事監理を担う者と工事を施工する者を分けて発注する。（国土交通省「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について」計画修繕工事の発注方式）

2○　修繕の箇所、時期、工法等の履歴を保存しておくと、現況調査や新たな計画の検討に利用でき、計画作成の期間や費用の節減につながる。（同資料「修繕履歴の保管」）

3×　簡易診断は目視・打診等を中心に劣化の有無や程度を調べる。局部破壊試験などを伴う調査は、必要に応じて行う詳細診断に当たる。（同資料「修繕前の建物診断」）

4○　新築時の設計図書は仕様や構造を確認する資料となる。建築士事務所の開設者は、省令所定の設計図書・工事監理報告書を 15 年間保存する。（建築士法 24 条の４第２項、同法施行規則 21 条４項・５項）

問 48

【問　48】　共同住宅の建物内に設置されている消防設備及び避難設備に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

1　消火器具は、各階ごとに当該共用部分等の各部分から、それぞれ、一つの消火器具に至る歩行距離が 25m以下となるように設置する。ただし、特定共同住宅等の廊下、階段室等のうち、住宅用消火器が設置された住戸、共用室又は管理人室に面する部分にあっては、消火器具を設置しないことができる。

2　自動火災報知設備の誤作動を確認した場合には、警報音を止めて受信機をリセットし、それでもすぐに再発報する場合には、監視を十分に行いつつ警報を停止して、応急修理の完了まで立ち会う。

3　避難設備には、滑り台、避難はしご、救助袋などの避難器具、誘導灯及び誘導標識がある。

4　消防用設備等の設置が義務づけられている防火対象物の所有者、管理者又は占有者は、設置された消防用設備等を消防庁告示に基づき６か月に１回の機器点検、１年に１回の総合点検が義務付けられており、機器点検は年２回になるが、そのうちの１回を総合点検に重ねることができる。

解答　1

1×　特定共同住宅等の共用部分では、各階の各部分から一つの消火器具に至る歩行距離は 20m以下とする。住戸等に住宅用消火器が設置された場合に、これに面する部分を省略できる特例はある。（特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令３条３項）

2○　まず現地で火災の有無を確かめる。非火災報と確認して復旧操作をしても再発報する場合、再度現地で火災の有無を確認する。必要な応急修理を専門業者に依頼し、復旧まで発報区域の監視を続ける。（消防法 17 条１項、粕屋南部消防組合消防本部「自動火災報知設備の非火災報（誤作動）にご注意を！」）

3○　法令上、避難設備には避難器具と誘導灯・誘導標識がある。滑り台、避難はしご、救助袋等は避難器具に含まれる。（消防法施行令７条４項・25 条２項）【H28－31－４】

4○　機器点検は６か月ごと、総合点検は１年ごとに行う。年２回の機器点検のうち１回を総合点検と同日に実施できる。（消防法 17 条の３の３、消防法施行規則 31 条の６、昭和 50 年消防庁告示第 14 号）【Ｒ７－38－４】【Ｒ５－６－４】

問 49

【問　49】　宅地建物取引業法又は「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」（国土交通省不動産・建設経済局不動産業課令和３年 10 月公表）に基づき、賃貸借契約において宅地建物取引業者（以下、本問において「宅建業者」という。）が行う業務に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

1　特定転貸事業者は、自身が宅建業者でもある場合には、入居者との間で転貸借契約を締結するに当たって、当該転貸借契約について、宅地建物取引業法に基づき重要事項説明を行わなければならない。
2　賃借人が賃貸住宅の住戸内で老衰により亡くなり、特殊清掃が行われた場合はすべて、その死から３年が経過するまでは、宅建業者は、これに隣接する住戸を借りようとする者に対し、当該事実を告知しなければならない。
3　定期建物賃貸借契約を宅建業者が媒介する場合、借地借家法第 38 条に基づく書面による建物賃貸人の事前説明については、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明書をもって、当該書面に代えることは一切できない。
4　宅建業者は、賃貸人から建物の賃貸借契約の媒介を依頼され、当該賃貸人の特別な依頼で広告を行った場合、国土交通大臣の定める報酬限度額以内となる媒介報酬のほか、当該広告の料金に相当する額を受領できる。

解答　4

1×　特定転貸事業者が自ら貸主となる転貸は、宅建業法上の貸借の代理・媒介ではない。宅建業者の免許を有するというだけで、当該転貸について 35 条の説明義務は生じない。（宅地建物取引業法２条２号・35 条１項）

2×　特殊清掃のあった自然死でも、隣接住戸の取引では原則として告知を要しない。社会的影響が特に大きい場合や、相手方から質問を受けた場合などは別途判断する。（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３．告知について）

3×　宅建士が賃貸人から事前説明の代理権を授与され、必要事項を記載した重要事項説明書を使い、賃貸人の代理人として事前説明も行う場合は、同書面に両方の役割を持たせられる。（借地借家法 38 条３項、宅地建物取引業法 35 条、国土交通省平成 30 年６月 26 日国土動第 133 号）【Ｒ３－26－３】【H27－20－２】

4○　媒介報酬の上限とは別に、依頼者の特別な依頼による広告の料金に相当する額を受領できる。通常の営業広告の費用は、この例外の対象外である。（宅地建物取引業法 46 条１項・２項、昭和 45 年建設省告示第 1552 号第 11）

問 50

【問　50】　賃貸住宅管理業に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

1　国土交通省が令和６年６月から令和７年３月にかけて行った立入検査における是正指導は、賃貸住宅管理業者の帳簿の備付け等の義務違反が最も多く、次いで、賃貸住宅管理業者の従業者証明書の携帯等義務違反、管理受託契約の締結時の書面の交付義務違反の順であった。

2　「令和６年度不動産管理業に関する実態分析に係る調査検討業務報告書」（国土交通省不動産・建設経済局令和７年３月。以下、本問において「報告書」という。）によると、「賃貸マンション・アパートを棟単位で管理」する管理方法が 71.2％で最も多かった。

3　報告書によると、受託管理とサブリースの実施状況では、受託管理のみ実施が 53.3％で最も多く、受託管理とサブリースの両方実施が約２割、サブリースのみ実施は 0.8％であった。

4　報告書によると、管理戸数が 200 戸未満の事業者にも登録義務を課す必要性について、必要と答えた事業者が 37.3％であった。

解答　1

1×　是正指導が最も多かったのは、管理受託契約の締結時書面の交付義務違反 60 件。次いで従業者証明書の携帯等 42 件、帳簿の備付け等 41 件だった。（国土交通省「賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者への全国一斉立入検査結果（令和６年度）」別添）

2○　管理方法では、賃貸マンション・アパートを棟単位で管理する方式が 71.2％と最も高かった。（国土交通省「令和６年度不動産管理業に関する実態分析に係る調査検討業務報告書」第３章１．管理方法）

3○　令和６年度調査は、受託管理のみ 53.3％、双方実施 21.8％、サブリースのみ 0.8％であり、受託管理のみが最も多い。（同報告書第３章１．業務形態・図表 3-1-1-2）

4○　管理戸数 200 戸未満の事業者にも登録を義務付ける必要があるという回答は 37.3％。不要とする回答は 41.7％だった。（同報告書第２章「賃貸住宅管理業の登録制度」15 頁）