

<2020年 合格目標>

# 賃貸不動産経営管理士

試験対策

## 全問題と解答・解説



# 賃貸不動産経営管理士

## 試験対策アプリ

App Storeにて 好評提供中!



賃管士 2020



## 分野1 賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	賃貸不動産管理に関する専門知識の必要性が高まっている背景の1つとして、情報化社会の進展により、当事者が有する賃貸不動産をめぐる情報量が格段に充実したことが挙げられる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.23】
2	近年、不動産ファンドの台頭や不動産の証券化等が進展しているものの、賃貸不動産管理においては、あくまでも実物所有者である貸主が中心であり、不特定多数の投資家まで想定する必要はない。	×	近年では、不動産ファンドの台頭、不動産の証券化等の進展により、実物所有者である貸主ばかりでなく、不特定多数の投資家も想定する必要が生じてきている。 【公テ（4版）p.23】
3	制度的側面から見ると、定期借地・借家契約制度の創設などが順次行われたことに伴い、賃貸不動産の活用の場面でも、多様な賃貸借契約形態が求められるようになり、いかなる契約形態を選択すべきか、専門的な知見に基づく判断が必要となってきた。	○	適切である。 【公テ（4版）p.23】
4	住宅の購入とは異なり、住宅の賃貸借に関しては、個人である借主は消費者には該当しないため、消費者保護の観点から不動産賃貸借関係をとらえるべきではない。	×	住宅の賃貸借を中心に、個人である借主を消費者とみなして、消費者保護の観点から不動産賃貸借関係をとらえようとする動きも出始めている。 【公テ（4版）p.23】
5	昨今の経済情勢の変動のなかで、既存物件の所有者の賃貸経営的観点からは、優良な借主に長く契約を継続してもらいたいというニーズは次第に小さくなってきており、経営効率を重視した管理のあり方が要請されている。	×	現在では、優良な借主に長く契約を継続してもらいたいというニーズも大きくなってきており、借主の立場を重視した管理のあり方が要請されている。 【公テ（4版）p.23】

	問 題	正 答	解 説
6	投資家を含めた貸主の収益の安定が最大限求められる時代の流れのなかにあっても、賃貸不動産の管理にあたっては、入居者・利用者である借主の保護を最優先すべきである。	×	賃貸不動産の管理においては、投資家を含めた貸主の賃貸経営のためという視点を基本にすべきである。 【公テ（4版）p.24】
7	管理の対象である賃貸不動産は、単にその不動産の所有者である貸主のみのために存在するものではなく、わが国の限られた有用な資源として、その適切な利用等が促進されることは、入居者や利用者の利益にもなる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.24】
8	賃貸不動産は、その物件を含めた周辺環境や街並みの形成等に資するものとして、広く公共の福祉にも貢献するものであり、賃貸不動産の管理は、このような社会全体との関係でとらえることが重要である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.24】
9	管理業者は、貸主や借主との信頼関係を築き、これを維持することに最大限の配慮をすべきであるが、信頼関係さえ築かれていれば、直接の契約違反にあたらなくても、契約の趣旨からみて不適切な行為を行なったとしても問題になるようなことはない。	×	管理業者は、直接の契約違反にはあたらなくとも、契約の趣旨からみて不適切な行為を行なうべきではない。 【公テ（4版）p.24】

	問 題	正 答	解 説
10	貸主の資産の適切な運用という観点から、管理業者には、これまでのような貸主の自主管理や一部委託管理といった伝統的な管理体制ばかりでなく、貸主の不動産経営を総合的に代行する専門家としての体制を整えることが要請されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.32】
11	街並み景観、まちづくりについては、国や地方公共団体が責任を負うべき問題であり、管理業者がこれらに対してまで貢献しなければならないという社会的責任はない。	×	住宅やビル等を良質な状態で長く利用するためには、その建物のある環境も重要な要素であるため、管理業者にも、街並み景観、まちづくりに対する貢献が期待されている。 【公テ（4版）p.32】
12	昨今の借り手市場のもとで、入居率を維持し賃貸収入を確保するためには、入居者の入れ替えに伴う新規入居者からの一時金収入とその際の賃料引き上げを行うことを最優先すべきである。	×	昨今の借り手市場のもとでは、入居率を維持し賃貸収入を確保するためには、できるだけ優良な借主に長く借りてもらうことが大切であり、新規入居者からの一時金収入とその際の賃料引き上げを行うことを最優先すべきとはされていない。 【公テ（4版）p.33】
13	管理業者は、依頼者である貸主や投資家に対してだけでなく、資産運用等の面で責任を持つアセットマネージャーに対しても、不動産の管理状況や収益状況について透明性の高い説明と報告をする役割を担っている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.33】
14	管理業者には、不動産の証券化を始めとする新たな不動産投資手法を研究し、使いこなす高度な賃貸管理が求められている。	×	管理業者には、「不動産投資手法」ではなく、新たな「経営管理手法」を研究することが求められている。 【公テ（4版）p.34】

	問 題	正 答	解 説
15	管理業務では、物件の維持管理から契約管理、収益分析等を総合的体系的に行うことが必要であり、また、これらへの対応は一時的なものであってはならず、能動的、体系的管理の継続が求められる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.34】
16	管理業者は、投資家や貸主の代理人として、常にその意向に追随し、貸主と借主との間、あるいは投資家その他の利害関係人との間に入り、専門知識とノウハウを駆使して投資家や貸主の利益を保護するために活動する存在であることが求められている。	×	管理業者は、単に投資家や貸主の代理人として、その意向に追随するだけの存在であってはならず、また、専門知識とノウハウを駆使して中立公平に利害調整を行ない、不動産の適切な活用を促進する存在であることが求められている。 【公テ（4版）p.34】
17	「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年 10 月 1 日現在の全国の所有関係別住宅数で最も多いのは、「民営借家」である。	×	最も多いのは、「持ち家」である。 【公テ（4版）p.36】
18	「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年 10 月 1 日現在における全国の空き家率は、10.5%となっており、平成 20 年の 10.1%に比べ 0.4%上昇している。	×	平成 25 年 10 月 1 日現在における全国の空き家率は、「13.5%」となっており、平成 20 年の「13.1%」に比べ 0.4%上昇している。 【公テ（4版）p.36】
19	「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年 10 月 1 日現在における全国の空き家の内訳では、賃貸用の住宅は 3 割未満となっている。	×	全国の空き家の内訳において、賃貸用の住宅は半数の「5 割」を超えている。 【公テ（4版）p.36】
20	「国勢調査」によると、今後わが国の人口は、2015 年の 1 億 2709 万人から 2053 年には 1 億人を割り込み、2065 年には 8808 万人にまで減少すると推計されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.39】

	問 題	正 答	解 説
21	平成 26 年度に全国の消費生活センター等が受け付けた賃貸住宅に関する相談内容として、最も多いのは、「瑕疵・欠陥、契約解除等」である。	×	「敷金ならびに原状回復トラブル」に関する相談が最も多い。 【公テ（4版）p.46】
22	住生活基本法に基づき平成 28 年 3 月 18 日に閣議決定された住生活基本計画では、「住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」が目標として掲げられている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.49】
23	住生活基本法に基づき平成 28 年 3 月 18 日に閣議決定された住生活基本計画では、「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」が目標として掲げられている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.49】
24	住生活基本法に基づき平成 28 年 3 月 18 日に閣議決定された住生活基本計画では、「急増する空き家の活用・除去の推進」が目標として掲げられている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.49】
25	住生活基本法に基づき平成 28 年 3 月 18 日に閣議決定された住生活基本計画では、「急増する空き家の活用・除去の推進」が目標として掲げられている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.49】
26	住生活基本法に基づき平成 28 年 3 月 18 日に閣議決定された住生活基本計画では、「新築住宅の取得促進による住生活産業の育成」が目標として掲げられている。	×	「新築住宅の取得促進による住生活産業の育成」は、住生活基本計画の目標には掲げられていない。 【公テ（4版）p.49】

	問 題	正 答	解 説
27	「空家等対策の推進に関する特別措置法」において適用対象となる特定空家等には、賃貸住宅も含まれているため、賃貸不動産管理業者が、この空き家問題に積極的に関与し、適切な取組みを行うことは、管理業者にとってビジネスチャンスとなる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.53】
28	賃貸住宅の経営形態としては、個人経営より法人経営の割合のほうが高く、全体の7割以上を占めている	×	賃貸住宅の経営形態としては、8割以上が個人経営であり、そのうちの6割が60歳以上の高齢者となっている。 【公テ（4版）p.57】
29	賃貸住宅の管理をすべて委託している家主は、全体で6割を超えている。	○	適切である。なお、一部を委託している家主まで含めると、全体で9割を超えている。 【公テ（4版）p.57】
30	賃貸住宅の保有戸数をみると、10戸以下の小規模家主が全体の6割を占めている。	×	「10戸」以下ではなく、「20戸」以下の小規模家主である。 【公テ（4版）p.57】



## 分野2 賃貸不動産経営管理士のあり方に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	賃貸住宅管理業者登録制度により賃貸不動産経営管理士が行うべき業務に、「転貸借契約に関する重要事項説明及び契約成立時の書面交付」は含まれていない。	○	適切である。借主に対する重要事項説明や書面作成については、賃貸不動産経営管理士の関与は義務付けられていない。 【公テ（4版）p.135】
2	賃貸不動産経営管理士の「倫理憲章」における公正と中立性の保持に関して、賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産所有者が直接の依頼者である場合には、借主や所属している管理業者の立場にかかわらず、常に依頼者の立場に立って対応すべきである。	×	賃貸不動産経営管理士は、常に公正で中立な立場で職務を行うことが求められており、たとえ、賃貸不動産所有者が直接の依頼者であったとしても、借主等、他の関係者の立場に十分配慮した対応を求めることも、ときには必要である。 【公テ（4版）p.159】
3	賃貸不動産経営管理士の「倫理憲章」における秘密を守る義務に関して、賃貸不動産経営管理士が所属していた管理業者を退職し、当該賃貸不動産の管理に携わらなくなった場合には、義務を負わないとされている。	×	退職して賃貸不動産の管理に携わらなくなった場合や、賃貸不動産経営管理士の資格を喪失した場合であっても、引き続き秘密を守る義務を負うとされている。 【公テ（4版）p.161】
4	賃貸不動産経営管理士の「倫理憲章」における秘密を守る義務に関して、賃貸不動産経営管理士が職務上知り得た秘密については、法令上提供義務があるとされる場合や本人の同意がある場合などの正当な理由がある場合には提供することも可能である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.161】
5	個人情報保護法では、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こととなるものは、個人情報に該当するとされている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.588】

	問 題	正 答	解 説
6	既に死亡している個人の情報であっても、個人情報保護法における個人情報に該当する。	×	既に死亡している個人の情報や、会社などの情報については、個人情報保護法における個人情報には該当しない。 【公テ（4版）p.588】
7	旅券番号、基礎年金番号、運転免許証番号、住民票コード、個人番号（マイナンバー）については、個人情報保護法における個人識別符号に該当し、これらの符号が含まれるものは、それだけで個人情報に該当する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.588】
8	コンピューターを使わず、顧客カードや名刺を単に50音順に並べるなどして紙の上に表された情報を体系的に構成しただけであるものについては、個人情報保護法における個人情報データベース等には該当しない。	×	コンピューターを使わず、顧客カードや名刺を単に50音順に並べるなどして紙の上に表された情報を体系的に構成しただけのものであっても、個人情報保護法における個人情報データベース等に該当する可能性がある。 【公テ（4版）p.589】
9	個人情報保護法の規制は、個人情報データベース等を事業の用に供している者（個人情報取扱事業者）のすべてに対して適用される。	○	適切である。 【公テ（4版）p.590】
10	個人情報保護法において、個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、または公表しなければならないとされているが、あらかじめその利用目的を公表している場合は除かれている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.593】

	問 題	正 答	解 説
11	個人情報保護法において、個人情報取扱事業者が、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供することは一切禁止されている。	×	法令に基づく場合や、人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき等、一定の場合は除かれている。 【公テ（4版）p.594】
12	個人情報保護法では、個人情報取扱事業者が個人データを第三者に提供したときは、個人データを提供した年月日、第三者の氏名または名称その他の事項に関し、記録を作成しなければならないとされている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.595】

## 分野3 賃貸住宅管理業者登録制度に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	賃貸住宅管理業者登録制度は、任意の制度であるため、登録を受けなくても賃貸住宅管理業を営むことができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.89】
2	賃貸住宅管理業者登録制度は、貸主から委託を受けて行う賃貸住宅の管理に関する事務を対象としており、住宅を転貸する者が行う賃貸住宅の管理に関する事務については対象外である。	×	賃貸住宅管理業者登録制度は、貸主から委託を受けて行う賃貸住宅の管理に関する事務と、住宅を転貸する者が行う賃貸住宅の管理に関する事務の両方を対象としている。 【公テ（4版）p.94】
3	自ら所有する住宅を賃貸する業務だけを行っている事業者の事務については、賃貸住宅管理業者登録制度における管理事務には該当しないため、賃貸住宅管理業者の登録を受けることはできない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.95】
4	地方公共団体が運営する公営住宅の管理は、賃貸住宅管理業者登録制度の対象外である。	×	賃貸住宅である公営住宅の管理についても、賃貸住宅管理業者登録制度の対象となり得る。 【公テ（4版）p.96】
5	住宅を転貸する者（サブリース業者）が、転借人（入居者）との転貸借契約において、貸主として転借人から家賃、敷金等を受領する事務は、賃貸住宅管理業者登録制度における基幹事務には該当しない。	×	設問の事務は、基幹事務に該当するとされている。 【公テ（4版）p.97】

	問 題	正 答	解 説
6	貸主の委託を受けて家賃保証会社等がカード決済による家賃の集金を行い、貸主または管理業者に送金する事務は、賃貸住宅管理業者登録制度における基幹業務に該当する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.100】
7	経営規模や売上高にかかわらず、賃貸住宅管理業者登録制度に登録することができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.106】
8	宅地建物取引業の免許がない者は、賃貸住宅管理業者登録制度に登録することはできない。	×	宅地建物取引業の免許がない者であっても登録は可能である。 【公テ（4版）p.106】
9	登録申請時点において、賃貸住宅の管理実績がない者であっても、賃貸住宅管理業者登録制度に登録することができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.106】
10	賃貸住宅管理業者登録制度の登録の有効期限は、6年である。	×	「6年」ではなく、「5年」である。 【公テ（4版）p.106】
11	賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者登録規程で定める管理事務に関し実務経験者等を事務所ごとに1名以上置かなければならないが、事務所に置く実務経験者等は専任である必要はない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.107】
12	賃貸住宅管理業者の登録を受けようとする者は、所定の事項を記載した登録申請書を、主たる事務所を管轄する地方整備局等に提出する必要がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.108】

	問 題	正 答	解 説
13	宅地建物取引業法に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者は、賃貸住宅管理業者登録制度の欠格事由に該当し、登録を受けることができない。	×	「5年」ではなく、「2年」である。 【公テ（4版）p.110】
14	賃貸住宅管理業者の更新の登録を受けようとする者は、有効期間満了の90日前までに登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。	×	「90日前までに」ではなく、「90日前から30日前までの間に」である。 【公テ（4版）p.111】
15	賃貸住宅管理業者登録規程第9条に基づく賃貸住宅管理業者から国土交通大臣への報告（いわゆる「9条報告」）は、毎事業年度の終了後60日以内に行わなければならない。	×	「60日」以内ではなく、「3月」以内である。 【公テ（4版）p.113】
16	賃貸住宅管理業者登録規程第9条に基づく賃貸住宅管理業者から国土交通大臣への報告（いわゆる「9条報告」）またはこれらの写しは、国土交通省地方整備局等において、一般の閲覧に供されるため、貸主や借主だけでなく、入居予定者も閲覧が可能である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.113】
17	賃貸住宅管理業者登録規程第9条に基づく賃貸住宅管理業者から国土交通大臣への報告（いわゆる「9条報告」）には、受託契約件数、受託戸数、受託棟数、受託契約金額を記載しなければならない。	×	「受託棟数」は記載内容に含まれていない。 【公テ（4版）p.113】

	問 題	正 答	解 説
18	賃貸住宅管理業者登録規程第9条に基づく賃貸住宅管理業者から国土交通大臣への報告（いわゆる「9条報告」）には、従事従業員数及び賃貸不動産経営管理士等の実務経験者等の数を記載しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.113】
19	賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者登録規程第9条に基づく賃貸住宅管理業者から国土交通大臣への報告（いわゆる「9条報告」）に係る書面をその事務所ごとに備え置き、借主等の求めに応じ、その写しを交付しなければならない。	×	閲覧させる必要はあるが、写しを交付することまでは求められていない。 【公テ（4版）p.118】
20	賃貸住宅管理業者の従業者は、業務を行うに際し、管理対象の賃貸住宅の近隣住民等から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない。	○	適切である。賃貸住宅管理業者の従業者は、業務を行うに際し、借主等その他の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないが、借主等その他の関係者の中には、「管理対象の賃貸住宅の近隣住民等」も含まれる。 【公テ（4版）p.120】
21	賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに公衆の見やすい場所に登録業者であることを示すシンボルマークを掲示しなければならない。	×	賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに公衆の見やすい場所に「標識」を掲げなければならないとされているが、シンボルマークの掲示については任意である。 【公テ（4版）p.120】

	問 題	正 答	解 説
22	賃貸住宅管理業者には、管理受託方式とサブリース方式のいずれにおいても、貸主に対する重要事項の説明および書面の交付が義務付けられているが、借主に対しては必ずしも義務付けられていない。	×	借主に対しても、重要事項の説明および書面の交付が義務付けられている。 【公テ（4版）p.122】
23	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明および書面の交付は、賃貸住宅管理業者以外のほかの管理業者に委託することは認められていない。	×	認められている。ただし、ほかの管理業者に委託する場合には、「賃貸不動産経営管理士等の説明および書面への記名押印については、賃貸住宅管理業者の責任において、賃貸不動産経営管理士等に行わせなければならない」とされている。 【公テ（4版）p.123】
24	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約に関する「重要事項の説明」は、やむを得ない事情がある場合には、契約成立後に行うことも可能である。	×	必ず契約成立までに行う必要がある。 【公テ（4版）p.123】
25	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明および書面の交付は、必ずしも賃貸住宅管理業者の店舗や事務所で行う必要はない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.123】
26	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約に関する「重要事項の説明」は、説明を受ける相手方からの依頼があれば、必ずしも対面で行わなくとも差し支えない。	○	適切である。「説明を受ける相手方からの依頼による場合等で相手方が十分に納得できる方法であれば、重要事項の書面を事前に送付し、電話等により説明することも可能である」とされている。 【公テ（4版）p.124】



	問 題	正 答	解 説
27	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約の成立時の書面の交付は、対面で手渡す方法のほか、郵送することも可能である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.124】
28	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約の成立時に交付する書面については、賃貸住宅管理業務を無償で行う場合には不要とされている。	×	準則では、賃貸住宅管理業務を無償で行う場合であっても書面の交付は「必要」とされている。 【公テ（4版）p.126】
29	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約の成立時に交付する書面には、「管理事務の内容」を記載する必要があるが、「実施方法」については記載する必要はない。	×	「管理事務の内容及び実施方法」について記載する必要がある。 【公テ（4版）p.126】
30	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約の成立時に交付する書面には、「管理事務に要する費用」だけでなく、「その支払の時期及び方法」についても記載する必要がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.126】
31	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約の成立時に交付する書面については、賃貸住宅管理業務処理準則に規定された所定の様式により作成しなければならない。	×	準則では、必要事項が記載された書面を交付することが求められているが、その形式や様式については定められていない。 【公テ（4版）p.126】
32	賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明書面と管理受託契約書面については、それぞれ別に作成し、交付する必要があるが、両者をひとつの書面によって兼ねることは禁止されている。	×	準則では、両者をひとつの書面によって兼ねることも可能とされている。 【公テ（4版）p.126】

	問 題	正 答	解 説
33	賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを借主とする賃貸借契約を締結しようとするときは、貸主に対し、「借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項」について、登録規程に規定する実務経験者等をして、説明させなければならない。	○	適切である。なお、管理受託方式においては、設問の事項は必要事項に含まれていない。 【公テ（4版）p.137】
34	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者は、その業務について、帳簿を作成し、これを保存しなければならないが、必ずしも事務所ごとである必要はない。	×	事務所ごとに帳簿を作成し、これを保存しなければならない。 【公テ（4版）p.137】
35	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者は、管理受託契約および転貸に係る賃貸借契約を締結する度に、事務所ごとに備える帳簿に必要事項を記載しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.137】
36	賃貸住宅管理業者登録制度における誇大広告禁止のルールは、広告のみを対象としており、勧誘行為については除かれている。	×	勧誘行為についても対象となるとされている。 【公テ（4版）p.139】
37	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に定めることにより、基幹事務を一括して他の者に再委託することができる。	×	準則では、基幹事務を一括して他の者に再委託することは禁止されている。 【公テ（4版）p.141】

	問 題	正 答	解 説
38	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者が、管理受託契約によって管理業務を行うにあたり、借主から賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産を受領したときは、貸主に対し、その旨を通知しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.141】
39	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者が、サブリース方式による管理事務を行うにあたり、転借人から賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産を受領したときは、賃貸人に対し、その旨を通知しなければならない。	×	サブリース方式による管理事務の場合には、このような通知義務はない。 【公テ（4版）p.141】
40	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者は、毎月1回、管理受託契約または賃貸借契約を締結した貸主に対し、管理事務に関する報告をしなければならない。	×	貸主に対する管理事務の報告については、「定期的に」行えばよく、その頻度や時期は定められていない。 【公テ（4版）p.143】
41	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の終了により管理事務が終了するときは、契約が終了する2週間前までに、賃貸住宅の借主に対し、その旨を通知しなければならない。	×	「契約が終了する2週間前までに」ではなく、「遅滞なく」である。 【公テ（4版）p.143】
42	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならないが、これは、賃貸住宅管理業者でなくなった後においても同様である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.143】

	問 題	正 答	解 説
43	賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者は、従業員に対し、管理事務の適切な処理を図るため、年に1回以上必要な研修を受けさせなければならない。	×	賃貸住宅管理業者は、従業員に対し、必要な研修を受けさせるよう努めなければならないとされているが、これは管理業者の努力義務である。 【公テ（4版）p.144】

## 分野4 管理業務の受託に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	滞納家賃の督促業務に関して、借主が支払いを拒否して既に紛争となっているにもかかわらず、賃貸管理業者が内容証明郵便により督促を行う行為は、弁護士法第72条に規定される法律事務に該当し、弁護士法違反となる可能性がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.223】
2	貸主が、賃貸管理業務を管理業者に委託することは、民法上の請負に該当する。	×	「請負」ではなく、「委任」に該当する。 【公テ（4版）p.238】
3	民法の定めによると、請負は、仕事の完成を目的としている一方、委任は、法律行為または事実行為をすることが目的であり、請負とは異なり、委託された仕事の完成が目的となっている訳ではない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.238】
4	民法の定めによると、管理受託契約においては、管理業者が、無償で管理業務の受託を受けた場合には、善管注意義務を問われることはない。	×	たとえ、無償で管理業務の受託を受けたとしても善管注意義務を負うと解されている。 【公テ（4版）p.240】
5	民法の定めによると、賃貸住宅管理業者が集金した賃料から利息が発生した場合には、この利息は果実にあたるため、貸主に賃料に加え、利息の引き渡しも行なわなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.241】
6	民法の定めによると、賃貸住宅管理業者が、受託した業務を第三者に再委託するためには、委託者である貸主の承諾を得ることが必要である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.241】

	問 題	正 答	解 説
7	民法の定めによると、受任者は、原則として、委任事務を履行した後でなければ報酬を請求することができない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.242】
8	民法の定めによると、管理受託契約は、賃貸住宅管理業者が破産手続きの開始の決定を受けた場合には、当然に終了するため、貸主たる委託者が自ら解約の申入れを行う必要はない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.244】
9	民法の定めによると、管理受託契約は、賃貸住宅管理業者または貸主たる委託者が後見開始の審判を受けた場合には、当然に終了する。	×	受託者が後見開始の審判を受けた場合には、終了事由に該当するが、委託者が後見開始の審判を受けたことは、契約の終了事由には該当しない。 【公テ（4版）p.244】
10	民法の定めによると、賃貸管理において、貸主たる委託者が死亡した場合には、相続人が当然に委任契約を承継する。	×	貸主が死亡した場合には、相続人に承継する旨の特約がない限り、委任契約は終了する。 【公テ（4版）p.245】
11	平成30年3月に策定・公表された「賃貸住宅標準管理委託契約書」では、賃貸住宅管理業者は、依頼者に対して、少なくとも3か月前に文書により解約の申入れを行うことにより、この契約を終了させることができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.256】
12	住宅宿泊事業のうち、居室数5を超える家主居住型および狭義の家主不在型の住宅宿泊事業者については、住宅宿泊管理業務を委託する必要はない。	×	住宅宿泊事業のうち、居室数5を超える家主居住型および狭義の家主不在型の住宅宿泊事業者については、住宅宿泊事業法において、住宅宿泊管理業務を委託することが義務づけられている。 【公テ（4版）p.269】

	問 題	正 答	解 説
13	住宅宿泊管理業を行うためには、観光庁長官の登録を受けなければならない。	×	「観光庁長官」ではなく、「国土交通大臣」である。 【公テ（4版）p.270】
14	住宅宿泊管理業者は、管理受託契約を締結したときは、委託者に対し、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項について、書面を交付して説明しなければならないが、書面の交付に代えて、電磁的方法による情報の提供も認められている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.272】
15	住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊事業者から委託された住宅宿泊管理業務の全部を他の者に再委託することはできない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.287】
16	サブリース方式による賃貸管理の場合には、管理業者は、原賃貸人と転借人それぞれの代理人として賃貸借契約を締結することになるため、原賃貸人との関係において、借主の立場に立つことはない。	×	サブリース方式による賃貸管理の場合には、管理業者は、原賃貸人と直接賃貸借契約を締結することになるため、原賃貸人との関係では、借主の立場に立つことになる。 【公テ（4版）p.287】
17	サブリース方式による賃貸管理においては、貸主である所有者と借主である転借人との間に契約関係は生じない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.289】
18	サブリース方式による賃貸管理の場合において、転借人である入居者は、管理業者の履行補助者に該当するため、転借人である入居者が過失に基づき賃貸物件を毀損した場合には、管理業者が原賃貸人に対して責任を負うことになる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.290】

	問 題	正 答	解 説
19	原賃貸借契約が終了した場合に、 原賃貸人が転賃貸借契約を承継する 旨の特約は無効である。	×	有効である。 【公テ（4版）p.292】
20	サブリース方式による賃貸管理の 場合において、原賃貸人が転借人 に請求できる賃料の範囲は、原賃 貸借契約で定めた賃料の額と、転 賃貸借契約で定めた賃料の額のい ずれが多いほうである。	×	いずれか「少ない」ほうである。 【公テ（4版）p.292】
21	原賃貸借契約が転貸人の債務不履 行により解除された場合におい て、原賃貸人が転借人に対して賃 貸物件の返還を請求したときは、 転賃貸借契約は転貸人の転借人に対 する債務の履行不能により終了す る。	○	適切である。 【公テ（4版）p.294】
22	原賃貸借契約が期間満了または解 約の申入れにより終了する場合に おいて、原賃貸人は、原賃貸借の 終了を転借人に通知すれば、通知 後6か月で転賃貸借契約を終了させ ることができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.295】
23	原賃貸人と転貸人とが原賃貸借契 約を合意解除により終了する場合 において、原賃貸人は、転借人に 通知することにより、原賃貸借の 終了を主張することができる。	×	原賃貸借契約を合意解除により終 了する場合には、原賃貸人は、転 借人に対してその旨を通知したと しても、原賃貸借の終了を主張す ることができない。 【公テ（4版）p.295】



## 分野5 借主の募集に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	借主が入居するまでの募集業務については、自ら借主の募集を行う貸主にも宅地建物取引業法が適用される。	×	貸主自らが行う場合には、借主が入居するまでの募集業務であっても入居後の業務であっても宅地建物取引業法は適用されない。 【公テ（4版）p.318】
2	宅地建物取引業の免許を有しない管理業者は、貸主から借主の募集業務を受託契約することができない。	○	適切である。募集業務は、宅地建物取引業法の規制対象である。 【公テ（4版）p.318】
3	定期建物賃貸借契約は更新がない契約であるため、再契約を媒介する場合であっても、宅地建物取引業法の適用はない。	×	再契約は新しい契約となるため、再契約を媒介する業務については、宅地建物取引業法の適用がある。 【公テ（4版）p.318】
4	平成27年度国土交通省の住宅市場動向調査によると、民間賃貸住宅入居世帯における物件情報収集方法で最も多いのは、「インターネット」である。	×	物件情報収集方法で最も多いのは、「不動産業者」であり、次いで「インターネット」となっている。なお、近年、インターネット経由で収集する方法が増加傾向にあり、重要性が増している。 【公テ（4版）p.320】
5	管理業者が、借主の募集を外部に委託する場合には、宅地建物取引業法の適用を受けないので、物件に法的な問題がないかどうかを確認することまでは求められていない。	×	借主の募集を外部に委託する場合であっても、管理業者は、物件に法的な問題がないかどうかを確認する必要がある。 【公テ（4版）p.320】
6	物件の権利関係の調査にあたっては、登記上の名義人と貸主が異なるかどうかを登記記録甲区によって確認する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.321】

	問 題	正 答	解 説
7	分譲マンションの管理組合が管理規約を定めている場合において、管理規約の内容は、借主には効力が及ばないため、借主の募集にあたり、管理業者が当該分譲マンションの管理規約を確認する必要はない。	×	管理規約の内容は、借主にも効力が及ぶため、管理業者は、借主が遵守しなければならない事項について確認する必要がある。 【公テ（4版）p.322】
8	宅地建物取引業者である管理業者が、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会等の公正取引協議会の構成団体に所属する場合には、「不動産の表示に関する公正競争規約」に従って、募集広告を作成する必要がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.327】
9	「不動産の表示に関する公正競争規約」では、建築後1年を経過しているものであっても、居住の用に供されていないものは、中古賃貸マンションには該当しないとされている。	×	「不動産の表示に関する公正競争規約」において、中古賃貸マンションとは、「建築後1年を経過し、または居住の用に供されたことがあるマンションであって、住戸ごとに、賃貸するもの」とされている。 【公テ（4版）p.328】
10	「不動産の表示に関する公正競争規約」では、「自転車による所要時間は、道路距離500mにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示すること」とされている。	×	「不動産の表示に関する公正競争規約」では、「自転車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示すること」とされている。 【公テ（4版）p.329】
11	「不動産の表示に関する公正競争規約」では、「物件は存在するが、実際には取引の対象とはなり得ない物件」については、広告表示することが禁止されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.330】

	問 題	正 答	解 説
12	すでに契約済みで、取引ができなくなっている物件であるにもかかわらず、更新予定日を過ぎてなお、インターネットで広告表示を続けることは、いわゆる「おとり広告」に該当する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.330】
13	入居審査にあたっては、住民票の写しを入手することによって、実際に申込みを行っている人物が、書類上の申込者と同一であるかどうかについての確認を省略することができる。	×	住民票の写しを入手したかどうかにかかわらず、実際に申込みを行っている人物が、書類上の申込者と同一であるかどうかについての確認を省略すべきではない。 【公テ（4版）p.334】
14	入居審査にあたっては、申込者の職業、年齢、家族構成、年収などの個人情報、申込物件とは直接関わりがないため、収集すべきではない。	×	これらの情報は、賃料と年収のバランスが申込物件にあった妥当なものであるかを確認する上で、収集すべき情報である。 【公テ（4版）p.334】
15	外国人登録制度の廃止にともない、外国人であっても住民票の発行を受けることができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.335】
16	入居者決定にあたっては、建物の賃貸借契約の場合には、簡単に契約を解除することができないため、十分に時間をかけ、慎重に判断することが最も重要である。	×	決定にあまり時間をかけると、借受希望者がほかの物件を借りてしまうこともあり得るため、慎重さと迅速さの両方が求められる。 【公テ（4版）p.336】
17	管理受託方式において、管理業者は、借受希望者が入居するのにふさわしい人物かどうかや、交渉の結果出てきた入居条件が妥当かどうかなどを最終的に判断しなければならない。	×	これらのことを最終的に判断するのは、「貸主」である。 【公テ（4版）p.337】
18	サブリース方式において、入居者を最終的に決定する権限があるのは、転貸人である管理業者である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.337】

	問 題	正 答	解 説
19	賃貸借契約は、貸主と借主との合意で成立する諾成契約であるため、借受希望者への入居審査結果の報告は、最終的に、電話連絡等、口頭で通知することが望ましい。	×	借受希望者への入居審査結果の報告は、最終的に「書面」で通知することが望ましい。 【公テ（4版）p.338】
20	入居審査の結果、入居を断る場合には、借受希望者から提出のあった入居申込書等の書類については、個人情報保護の観点から必ずシュレッダー等で確実に破棄しなければならない。	×	借受希望者に返却すべきである。 【公テ（4版）p.338】
21	管理業者が、入居審査にあたり収集した個人情報を取り扱うにあたっては、その利用目的をできる限り特定しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.591】

## 分野7 管理実務に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	管理業者は、火災や水漏れ、ガス漏れ等の緊急を要する場合には、やむを得ずマスターキーを使って借主の居室に入室することがある旨を、借主に説明をして了解を得たうえで特約として契約書に記載しておくことが望ましい。	○	適切である。 【公テ（4版）p.550】
2	ピッキングに対する防犯性能の向上に伴い、現在、最も普及している錠（シリンダー）は、ロータリー（U9）シリンダーである。	○	適切である。 【公テ（4版）p.551】
3	借主が鍵を紛失して鍵交換を行う場合や、借主からの特別な依頼に基づく場合であっても、鍵の交換は貸主の負担で行うべきであるため、借主に鍵交換費用の負担を求めることはできない。	×	設問の場合には、借主に鍵交換費用の負担を求めることができる。 【公テ（4版）p.551】
4	鍵の交換は、借主の責任で行うべきであるため、貸主が鍵を交換せずに新しい借主に物件を引渡した結果、盗難等のトラブルが発生したとしても管理業者が責任を問われることはない。	×	鍵の交換は、貸主の責任において行うべきであり、交換を怠った結果、盗難等のトラブルが発生した場合には、管理業者は「借主が安全に居住できるように管理する責任」を怠ったとして、責任を問われることもあり得る。 【公テ（4版）p.552】
5	鍵の交換は、前の借主の退去後リフォーム時に併せて行うことが望ましい。	×	リフォーム時に鍵を交換し、その後、複数の入居希望者に物件を紹介した場合などにおいて、借主が入居した後でトラブルが発生する可能性があるため、「実際に入居する借主が決定した後」とすることが望ましい。 【公テ（4版）p.552】

	問 題	正 答	解 説
6	生活騒音に関するクレームを受けた場合には、直ちに騒音の発生源を特定し、本人に注意すべきである。	×	音の感じ方には個人差があるため、クレームを鵜呑みにせず、実際によく確かめてから行動を起こすべきである。 【公テ（4版）p.554】
7	建物の共用部分に私物が放置されている場合には、管理業者は、発見し次第、速やかに撤去すべきである。	×	まずは、所有者の把握に努め、所有者が判明した場合には、本人に直接撤去を求めるべきである。 【公テ（4版）p.555】
8	分譲マンションの場合、借主は、共用部分の管理等に関する管理規約上のルールに従う必要はないため、「入居のしおり」等を配布しておけばよい。	×	借主も共用部分の管理規約上のルールに従う必要がある。よって、契約書に管理規約の遵守を明記のうえ、管理規約のコピーを渡すことが望ましい。 【公テ（4版）p.556】
9	管理員が置かれていない建物では、警報盤や借主から火災発生の通報を受けた場合には、通報を受けた者は、直ちに管理業者に通報する。	×	最初に消防署に通報すべきである。 【公テ（4版）p.559】
10	管理員が置かれていない建物で地震発生した場合には、たとえ震災後であっても、建物が倒壊するおそれがあるため、決して建物に近づいてはならない。	×	管理員が置かれていない建物では、震災後できるだけ早く対象の建物を訪れて被害状況の把握に努め、その復旧や後片付けを行う必要がある。 【公テ（4版）p.560】
11	借主から空き巣被害の連絡があった場合において、管理業者は、貸主と相談して早急に対策を講じる必要があるが、借主が加入している保険の内容を調べて、その補償手続きまで支援する必要はない。	×	管理業者は、借主の補償手続きについても支援すべきである。 【公テ（4版）p.561】

	問 題	正 答	解 説
12	除草剤の散布にあたっては、入居者ばかりでなく、近隣住民にも事前通知を行い、洗濯物やペットの屋内への一時退避などの協力を求めるべきである。	○	適切である。 【公テ（4版）p.562】
13	耐震診断義務化の対象となる塀の所有者は、各自治体が耐震改修促進計画で定める期間内に耐震診断結果を報告しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.564】
14	脚立を使用する作業を行うにあたり、転倒等の危険を感じる時は、一人ではなく、複数人で作業を行うべきである。	○	適切である。 【公テ（4版）p.566】
15	台風シーズン前のドレイン周りのゴミとりは、臨時清掃業務であり、計画的に行なうことが難しいため、実施の必要性について、台風発生の都度、貸主と相談すべきである。	×	台風シーズン前のドレイン周りのゴミとりは、定期清掃業務と言え、定期的に計画性をもって実施すべきである。 【公テ（4版）p.567】
16	空き家対策上、内見希望者に暗証番号など室内への入り方を伝えるだけで、管理業者や仲介業者が同行しないことは、厳に慎むべきである。	○	適切である。 【公テ（4版）p.580】
17	管理業務の一部をアウトソーシングするメリットとして、業務量の調整が可能になり、コストの削減や情報漏洩リスクが抑えられることなどが挙げられる。	×	管理業務をアウトソーシングすることによって、情報漏洩のリスクが高まるおそれがある。 【公テ（4版）p.585】
18	管理業務の一部をアウトソーシングすることによって、自社内に業務のノウハウが蓄積されないというデメリットがある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.585】

	問 題	正 答	解 説
19	近年、ロボットによる自動清掃や防犯対策などの技術革新を用いた管理手法は、これまでの管理業務を労働集約型から知識集約型へ転換させるものとして注目されつつある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.587】
20	経済事情の変動その他の要因により、現在の賃料が不相当となった場合には、賃貸人または賃借人は、その要因が発生した時点に遡って賃料の増額または賃料の減額の請求をすることが可能である。	×	賃料増減請求は、「将来に向かって」賃料の増減を請求することができる。 【公テ（4版）p.612】
21	賃貸増額請求権の行使にあたり、賃貸人が複数いる場合には、共有持分の価格に従い、その過半数により、権利を行使しなければならないと解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.612】
22	賃料増減請求は、賃貸人と賃借人の間で合意が成立しなければ、直ちに裁判所に訴えを起すことができる。	×	賃料増減請求については、調停前置主義が採られており、裁判所に訴える前に調停を申し立てなければならない。 【公テ（4版）p.613】
23	賃料の増額について、当事者間で協議が調わないときは、裁判が確定するまでの間、賃借人は、賃貸人が相当と認める額の賃料を支払わなければならない。	×	賃借人は、自らが相当と認める額の賃料を支払えば足りる。 【公テ（4版）p.613】
24	賃料の減額について、当事者間で協議が調わないときは、裁判が確定するまでの間、賃貸人は、自らが相当と認める額の賃料を請求することができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.613】



	問 題	正 答	解 説
25	賃料の減額を争う裁判が確定した場合において、既に支払いを受けた賃料が、正当とされた賃料の額を超えるときは、賃貸人は、その超過額に年14.6%の割合による利息を付してこれを賃借人に返還しなければならない。	×	「14.6%」ではなく、「1割」である。 【公テ（4版）p.613】
26	未払賃料を回収するために、鍵の交換やドアの鍵の部分にカバーをかけるなどの方法により、賃借人が室内に立ち入ることができない状態にすることは問題ない。	×	このようなことは違法であり、してはならない。 【公テ（4版）p.616】
27	賃貸借契約書において、「賃料を滞納した場合、貸主は鍵を交換することができる」旨の規定をすることは、自力救済に該当し、無効とされる可能性が高い。	○	適切である。 【公テ（4版）p.620】
28	建物の明渡し後に借主の残置物があった場合において、「明渡し期限経過後は、残置物の所有権を放棄する」旨の念書があれば、粗大ゴミ程度のものであれば、貸主が勝手に処分することも可能である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.623】
29	借主が家賃を滞納したまま、その所在が3か月間不明なため、賃貸借契約が有効に解除された場合には、貸主は、借主の部屋に立ち入り、残置物を処分することは可能である。	×	賃貸借契約が有効に解除された場合であっても、法的手続きを踏まず、勝手に部屋に立ち入ったり、残置物を処分することは、自力救済に該当し、認められない。 【公テ（4版）p.623】
30	内容証明郵便とは、いつ、いかなる内容の郵便物を、誰が誰宛てに差し出したかを法務局が証明する制度である。	×	「法務局」ではなく、「郵便局（日本郵政株式会社）」である。 【公テ（4版）p.624】

	問 題	正 答	解 説
31	公正証書により賃貸借契約書を作成すれば、賃料の不払いを理由に建物明渡しの強制執行をすることができる。	×	公正証書により強制執行ができるのは、金銭等の支払いを求める場合に限られており、賃貸借契約書を作成したとしても、不動産の明渡しの強制執行はできない。 【公テ（4版）p.625】
32	公正証書の原本は、原則として、30年間公証役場に保管される。	×	「30年間」ではなく、「20年間」である。 【公テ（4版）p.625】
33	少額訴訟は、同一の簡易裁判所において、同一の年に1回のみ選択することができる。	×	「10回」まで選択することが可能である。 【公テ（4版）p.627】
34	少額訴訟による証人尋問では、電話会議方式も認められている。	○	適切である。【公テ（4版）p.628】
35	少額訴訟において、裁判所は、とくに必要がある場合には、判決の言渡しの日から1年を超えない範囲で、支払猶予または分割払いの定めをすることができる。	×	「1年」ではなく、「3年」である。 【公テ（4版）p.628】
36	強制執行は、債務名義によって行われるが、債務名義には、確定判決、和解調書、調停証書などがある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.633】
37	強制執行を行うための債務名義には、裁判所の書記官または公証人が強制執行をしてもよいことを認める執行文が付されていないなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.633】
38	税務上、賃料は、実際に入金が無くても計上すべき時期が来たら、未収賃料として損益計算書に計上する必要がある。	×	「損益計算書」ではなく、「貸借対照表」である。 【公テ（4版）p.637】

	問 題	正 答	解 説
39	敷金や保証金は、不動産の明渡し のときに返還されるものであるた め、返還しないことが確定してい る部分も含めて、すべて預り金に 計上する必要がある。	×	名目上、敷金や保証金となってい ても、借主に返還しないことが確定し ている部分については、返還しない ことが確定したときに収入に計上す る。 【公テ（4版）p.638】
40	個人の場合、回収が不能となった 賃料は、不動産所得の金額の計算 上、原則として、その損失が生じ た日の属する年分の必要経費に算 入する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.638】
41	回収不能となった賃料を貸倒損失 として経理処理するためには、税 務上、客観的に貸倒れとなってい ることを認識できる事実が必要で あり、単に滞納期間が長いという だけでは十分でない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.638】
42	原状回復の取扱いについては、国 土交通省が公表している「原状回 復をめぐるトラブルとガイドライ ン（再改訂版）」と異なる内容の ものを契約書に定めることは禁止 されている。	×	ガイドラインと異なる内容のものを 契約書に定めることも可能である。 【公テ（4版）p.646】
43	「原状回復をめぐるトラブルとガ イドライン（再改訂版）」による と、借主が原状回復義務を負うの は、故意や過失による損耗や毀損 に限られている。	×	借主の「故意」や「過失」だけでな く、「善管注意義務違反」や「その 他通常の使用を超えるような使用」 による場合も含まれる。 【公テ（4版）p.647】
44	「原状回復をめぐるトラブルとガ イドライン（再改訂版）」による と、震災等の不可抗力による損耗 や、借主と無関係な第三者がもた らした損耗等の補修費や修繕費等 については、借主の負担とすること ができない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.648】

	問 題	正 答	解 説
45	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、「借主の住まい方、使い次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの）」については、借主に負担義務がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.649】
46	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、「借主が通常の住まい方、使い方をしているにもかかわらず発生するもの」については、借主によるその後の管理が悪く、損耗が発生または拡大したと考えられるものであっても、借主は負担義務を負わない。	×	借主によるその後の管理が悪いため、損耗が発生または拡大したと考えられるものについては、借主に負担義務がある。 【公テ（4版）p.649】
47	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、ガイドラインの事例は、あくまでも一般的な事例を想定したものであり、個々の事象においては、「損耗の程度を考慮し、賃借人の負担割合等についてより詳細に決定することも可能」である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.649】
48	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、家具の設置による床やカーペットのへこみや設置跡については、借主負担が妥当とされる。	×	「貸主」負担が妥当とされている。 【公テ（4版）p.651】
49	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、下地ボードの張替えが不要な程度の画鋸やピン等による壁の穴については、借主負担が妥当とされる。	×	「貸主」負担が妥当とされている。 【公テ（4版）p.653】

	問 題	正 答	解 説
50	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、ペットによる柱等のキズは、借主負担が妥当とされるが、臭いについては、貸主負担が妥当とされる。	×	いずれも「借主」負担と判断される場合が多いとされている。 【公テ（4版）p.654】
51	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草の除去については、借主負担が妥当とされる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.655】
52	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、破損や紛失によらない鍵の取替えについては、貸主負担が妥当とされる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.655】
53	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、喫煙等による臭い等の付着がない場合であっても、エアコンの内部洗浄については、借主負担が妥当とされる。	×	喫煙等による臭い等の付着がない場合のエアコンの内部洗浄については、「貸主」負担が妥当とされる。 【公テ（4版）p.655】
54	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、風呂、トイレ、洗面台の水垢やカビ等については、それが使用期間中の清掃や手入れを怠った結果生じたものである場合には、借主負担が妥当とされる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.655】
55	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、借主の故意または過失による損耗については、建物の設備等の経過年数を考慮せず、借主に負担させることが適当である。	×	たとえ、借主の故意または過失であっても、建物や設備の経過年数を考慮して、年数が多いほど借主の負担割合を減らすことが適当であるとされている。 【公テ（4版）p.656】

	問 題	正 答	解 説
56	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、経過年数を超えた設備等については、賃借人が故意または過失によって設備等を破損し、使用不能としてしまった場合であっても、賃借人に工事費や人件費等を負担させることは妥当でない。	×	経過年数を超えた設備等であっても、継続して設備として使用可能な場合には、本来機能していた状態まで戻すための費用については、賃借人に負担させることが妥当であると考えられる。 【公テ（4版）p.657】
57	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、襖紙や障子紙、畳表に関しては、消耗品としての性格が強いため、張替え等の費用を借主に負担させるにあたり、経過年数を考慮する必要はない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.659】
58	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、カーペットやクッションフロアに関しては、6年で残存価値が1円となるような直線または曲線を想定して、賃借人の負担割合を算定する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.660】
59	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、フローリングの毀損部分を部分的に補修する場合には、経過年数を考慮せず、賃借人の負担割合を算定する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.660】
60	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、クロスに関しては、張替え等の費用を借主に負担させるにあたり、経過年数を考慮する必要はない。	×	6年で残存価値が1円となるような直線または曲線を想定して、賃借人の負担割合を算定する。 【公テ（4版）p.660】

	問 題	正 答	解 説
61	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、クリーニングに関しては、経過年数は考慮しないとされている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.661】
62	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、クロスの新張替えに関しては、毀損箇所を含む一面分の張替え費用を借主の負担とすることが妥当である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.662】
63	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、喫煙等により居室全体のクロス等がヤニで変色したり、臭いが付着したりした場合であっても、居室全体のクリーニングやクロス等の張替え費用を借主負担とすることは妥当でない。	×	設問の場合には、借主負担とすることが妥当と考えられる。 【公テ（4版）p.662】
64	原状回復について、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の内容と異なる特約を設ける場合には、特約の内容が賃貸借契約書の条項に具体的に明記されていれば、借主の「明確な合意」までは必要ないとされている。	×	借主の「明確な合意」が必要であるとされている。 【公テ（4版）p.668】
65	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」によると、「原状回復の積算明細等に関する様式」に記載する原状回復工事費用の単価については、退去時の状況にかかわらず、契約時の単価よりも高い金額に変更することは許されない。	×	「原状回復の積算明細等に関する様式」に記載する原状回復工事費用の単価については、あくまでも「目安」とされている。 【公テ（4版）p.668】





## 分野6 賃貸借契約に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	賃貸借契約は、書面により合意の上、物件の引き渡しをしなければ、その効力を生じない。	×	賃貸借契約は、諾成契約であるため、書面による合意や、物件の引き渡しがなくとも、その効力を生じる。 【公テ（4版）p.356】
2	賃貸住宅標準契約書には、更新料の支払が全国的な慣行ではないとの理由により、更新料の授受に関する規定は定められていない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.371】
3	賃貸住宅標準契約書には、敷金以外の一時金の授受が全国的な慣行ではないとの理由により、敷引及び保証金に関する規定は定められていない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.379】
4	賃貸住宅標準契約書には、借主からの解約に関する規定が定められているが、貸主からの解約を認める規定は定められていない。	○	適切である。賃貸住宅標準契約書では、貸主からの解約を認める特約を別途定めない限り、貸主からの一方的な解約はできないことになっている。 【公テ（4版）p.399】
5	民法の定めによると、連帯保証人が保証すべき債務の範囲は、賃貸借契約に係る借主の債務に限られている。	×	民法では、連帯保証人が保証する債務の範囲は、賃貸借契約に係る借主の債務のほか、債務に関する利息、違約金、損害賠償その他の債務に従たるすべてのものを含むと解されている。 【公テ（4版）p.420】
6	賃貸借契約と同時に設定される「期間満了時に賃貸借を解約する」旨の特約は無効とした裁判例がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.428】

	問 題	正 答	解 説
7	使用貸借契約は、目的物が建物である場合には、借地借家法の適用を受ける。	×	たとえ、目的物が建物であっても、使用貸借契約には、借地借家法は適用されない。 【公テ（4版）p.429】
8	使用貸借契約では、借主が死亡すると契約は終了するが、貸主が死亡しても契約は終了しない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.429】
9	使用貸借契約は、借主が無償で目的物を使用、収益できる点で賃貸借契約とは異なる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.430】
10	使用貸借契約は、期間を定めたときは、その期間が満了することによって終了するが、終了にあたっては、正当事由が必要である。	×	使用貸借契約では、正当事由も必要ない。 【公テ（4版）p.430】
11	一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、借地借家法は適用されないため、書面によらない契約によって賃貸借契約を締結することも可能である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.432】
12	終身賃貸借契約において、借主が死亡した場合には、借主の相続人が賃貸借権を承継する。	×	終身賃貸借契約は、借主が死亡したときに終了する。 【公テ（4版）p.434】
13	貸主が死亡した場合において、相続人がいる場合には、相続人が貸主の地位を承継することができるが、借主が死亡した場合においては、相続人がいることが明らかな場合であっても、相続人が借主の地位を承継することはない。	×	借主が死亡した場合においても、相続人がいる場合には、相続人が借主の地位を承継することができる。 【公テ（4版）p.435】
14	借主の死亡後、貸主の負担により賃貸不動産の修繕が必要となった場合には、借主と同居していた相続人のみが貸主に対して修繕を請求できる。	×	同居の有無にかかわらず、賃貸借権を承継した相続人であれば、貸主に対して修繕を請求することができる。 【公テ（4版）p.435】

	問 題	正 答	解 説
15	相続人なく居住用の建物の借主が死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、借主と事実上夫婦または養親子と同様の関係であった同居者がいるときは、その同居者は、当該建物における借主の権利義務を承継する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.436】
16	目的物の引渡し前に生じたものであっても、引渡し時に借主の使用に適する状態にない場合には、貸主は修繕義務を負うと解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.439】
17	貸主の修繕義務は、廊下やエレベーターなどの共用部分には及ばないと解されている。	×	貸主の修繕義務は、共用部分にも及ぶと解されている。 【公テ（4版）p.439】
18	地震など天変地異や不可抗力により賃貸不動産が破損した場合には、貸主は修繕義務を負わないと解されている。	×	借主の使用収益を妨げない場合や、修繕が物理的経済的に不可能な状態でない限り、修繕義務を負うと解されている。 【公テ（4版）p.440】
19	貸主が通常行うべき修繕を怠り、借主が賃貸不動産をまったく使用することができなかった場合であっても、借主は、借受期間中の賃料については支払わなければならない。	×	設問の場合には、借主はその期間の賃料の支払いを免れると解されている。 【公テ（4版）p.441】
20	貸主が通常行うべき修繕を怠り、借主が貸主に代わって修繕のための必要費を負担した場合には、借主は貸主に対して費用の償還を請求することができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.443】
21	貸主が賃貸不動産の雨漏りに対応するため、借主に代わって修繕のための必要費を負担した場合には、借主の合意がなくても、貸主は借主に対して必要費の償還を請求することができる。	×	賃貸不動産の現状を維持するための費用や通常の用法に適する状態にするための費用は、貸主が負担するのが原則である。 【公テ（4版）p.443】

	問 題	正 答	解 説
22	借主が現状を維持するために必要費を負担した場合において、借主が請求したにもかかわらず、貸主が支払いに応じない場合には、借主は、賃貸借契約が終了した後も賃貸不動産の明渡しを拒むことができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.443】
23	借主が物件の改良のために支出した費用については、貸主に対して直ちに支出した費用の償還を請求することができる。	×	借主が物件の改良のために支出した費用、いわゆる「有益費」については、契約終了時に物件の価格の増加が現存する場合に限り、請求することができる。 【公テ（4版）p.443】
24	造作買取請求権は、借主が買取請求の意思表示をし、貸主の承諾があったときに造作の売買契約が成立する。	×	造作買取請求権は、借主が買取請求の意思表示をし、その意思が貸主に「到達したとき」に造作の売買契約が成立する。貸主の承諾は不要である。 【公テ（4版）p.444】
25	造作買取請求権の規定は強行規定であり、造作買取請求権を放棄する旨の特約をしたとしても無効である。	×	造作買取請求権の規定は「任意規定」であるため、造作買取請求権を放棄する旨の特約は「有効」とされている。 【公テ（4版）p.445】
26	賃貸建物の一部が滅失その他の事由により使用および収益ができなくなった場合において、それが借主の責めに帰すべき事由によるものでないときは、借主は、賃料全額の支払いを免れる。	×	設問の場合、賃料は、その使用および収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、当然に減額される。 【公テ（4版）p.447】
27	借主は、賃貸借契約終了後においても、賃貸不動産の返還を行うまでは、善良な管理者の注意をもって、その賃貸不動産を保管する義務を負う。	○	適切である。【公テ（4版）p.449】

	問 題	正 答	解 説
28	サブリース方式による賃貸管理において、転借人が失火により賃貸不動産を滅失させた場合には、転借人が債務不履行責任を負うため、管理業者が責任を負うことはない。	×	サブリース方式による賃貸管理においては、転借人は履行補助者とされるため、転借人が失火により賃貸不動産を滅失させた場合には、管理業者が債務不履行責任を負う。 【公テ（4版）p.449】
29	用法遵守義務違反による損害賠償請求は、貸主が賃貸不動産の返還を受けたときから3か月以内に行う必要がある。	×	「3か月」以内ではなく、「1年」以内である。 【公テ（4版）p.450】
30	貸主が賃貸不動産に修繕が必要なことを知らない場合には、借主は、遅滞なく、これを貸主に通知しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.452】
31	貸主が、賃貸不動産について権利を主張する第三者がいることを知らない場合には、借主は、遅滞なく、これを貸主に通知しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.452】
32	貸主が、建物の保守点検等、賃貸不動産の保存に必要な行為をしようとするときは、借主はこれを拒むことができず、仮に拒んだ場合には、契約解除の理由となり得る。	○	適切である。 【公テ（4版）p.453】
33	賃貸借契約に定めがない場合であっても、借主が、貸主の承諾なく、賃借権を転貸した場合には、貸主は賃貸借契約を解除できるとするのが民法の原則である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.454】
34	民法では、賃料は先払いが原則であるため、特約がない限り、当月分の賃料は、前月末日までに支払わなければならない。	×	民法では、「後払い」が原則である。 【公テ（4版）p.458】

	問 題	正 答	解 説
35	賃料債権は、賃貸人が権利を行使することができることを知った時から5年を経過したときは、時効によって消滅する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.459】
36	借主が滞納賃料の一部を支払った場合における弁済の充当の順番は、弁済充当についての合意がない場合には、「元本」、「利息」、「費用」の順となる。	×	「費用」、「利息」、「元本」の順となる。なお、合意があれば、合意の順となる。 【公テ（4版）p.459】
37	貸主が賃料の受領を拒んでいる場合、借主は、弁済の準備をしたことを通知し、その受領を貸主に催告することによって、賃料の支払義務を免れることができる。	×	設問の場合、債務不履行責任を免れることはできても、賃料の支払義務まで免れることはできない、 【公テ（4版）p.460】
38	借主が過失なく賃料を支払うべき相手を確認することができない場合には、賃料を供託所に寄託することにより賃料の支払義務を免れることができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.461】
39	賃貸不動産の借主が複数いる場合、それぞれの借主が貸主に対して賃料全額の支払義務を負うため、貸主は借主全員に対して、賃料全額の支払いを請求することができると解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.464】
40	敷金契約は、賃貸借契約とは別の契約であるため、敷金契約のみを合意解約することは可能であると解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.466】
41	敷金は、賃貸借契約締結と同時にまたは締結前に預け入れなければならない。	×	賃貸借契約の締結後に行うとする合意も有効である。 【公テ（4版）p.466】

	問 題	正 答	解 説
42	敷金返還請求権は、賃貸借契約が終了したときに発生するため、借主は、敷金の返還があるまで、賃貸不動産の明渡しを拒むことができる。	×	敷金返還請求権は、賃貸借契約が終了し、借主が賃貸不動産の明渡しを完了したときに発生すると解されているため、借主が賃貸不動産の明渡しを行わない限り、敷金の返還を請求することができない。 【公テ（4版）p.466】
43	敷金によって担保される借主の債務の範囲は、賃料の不払いに限らず、原状回復費や借主が無権限で行った工事の復旧費等も含まれると解されている。	○	適切である。賃貸借契約から生じる一切の債務とされている。 【公テ（4版）p.467】
44	借主は、賃貸借契約が終了し、賃貸不動産の明渡しを完了するまでは、貸主に対して敷金の返還を請求することができない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.468】
45	借主は、賃貸不動産の明渡し完了後であれば、敷金返還請求権と賃料債務との相殺を主張することができる。	×	借主は、敷金返還請求権と賃料債務との相殺を自ら主張することはできない。 【公テ（4版）p.468】
46	賃貸借契約の継続中に敷金返還請求権が差し押さえられた場合であっても、賃貸不動産の明渡しを受けるまでの間に、借主に賃料の未払いがある場合には、貸主は、敷金から未払賃料分を控除した額を差押債権者に支払えば足りる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.470】
47	定期建物賃貸借契約において、貸主が借主に対して、期間満了の1年前から6か月前までの間に更新しない旨の通知をした場合には、期間満了後に借主が物件をそのまま継続して使用したとしても、契約は期間満了により終了する。	×	更新しない旨の通知をしていた場合であっても、期間満了後に借主が物件をそのまま継続して使用している場合には、貸主が遅滞なく異議を述べなければ、契約は更新したものとみなされる。 【公テ（4版）p.482】

	問 題	正 答	解 説
48	建物賃貸借契約が法定更新された場合には、契約の同一性が維持されるため、契約期間を除いて、それまでと同様の契約となる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.483】
49	建物賃貸借契約が法定更新された場合、その後の契約期間は、期間の定めのない契約となる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.483】
50	賃貸借契約を合意更新する場合であっても、契約終了6か月前の通知は必要である。	×	賃貸借契約を合意更新する場合には、契約書に特別の定めがない限り、契約終了6か月前の通知等の特別な手続きは不要である。 【公テ（4版）p.483】
51	賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項については、更新料の額が高額過ぎるなどの特段の事情がない限り、有効と解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.484】
52	定期建物賃貸借契約は、諾成契約であるため、書面により契約をしなくても、その効力を生じる。	×	定期建物賃貸借契約は、「更新がなく、期間の満了により終了する」旨を記載した書面により契約をしなければ、その効力を生じない。なお、必ずしも公正証書で締結する必要はない。 【公テ（4版）p.486】
53	書面によらず定期建物賃貸借契約を締結した場合には、契約そのものが無効となる。	×	書面によらず定期建物賃貸借契約を締結した場合には、更新がない旨を定めることはできないが、更新がある普通建物賃貸借契約としての効力を有する。契約そのものが無効となるわけではない。 【公テ（4版）p.486】



	問 題	正 答	解 説
54	定期建物賃貸借契約を締結しようとするときに、貸主または貸主代理人が借主に交付する事前説明書面は、契約書とは別個独立した書面である必要はない。	×	契約書と別個独立した書面でなくてはならないと解されている。 【公テ（4版）p.486】
55	定期建物賃貸借契約を締結しようとするときは、貸主または貸主代理人が借主に書面を交付して事前説明を行わなければならないが、賃貸借の媒介業者が仲介者の立場で宅地建物取引業法に定める重要事項説明を行なえば、この事前説明は不要である。	×	賃貸借の媒介業者が仲介者の立場で重要事項説明を行なっただけでは、借地借家法に定める事前説明を行ったことにはならない。 【公テ（4版）p.486】
56	普通建物賃貸借契約においては、契約期間を1年未満とすることも認められているが、定期建物賃貸借契約では、期間の定めのない契約とみなされる。	×	定期建物賃貸借契約においては、契約期間を1年未満とすることも認められているが、普通建物賃貸借契約では、期間の定めのない契約とみなされる。記述が逆である。 【公テ（4版）p.487】
57	定期建物賃貸借契約において、契約期間が1年未満である場合には、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をする必要はない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.488】
58	定期建物賃貸借契約において、貸主が借主に対して、期間満了の1年前から6か月前までの間に更新しない旨の通知をしなかった場合には、その後改めて契約が終了する旨を通知したとしても、契約の終了を借主に對抗することができない。	×	通知期間経過後に改めて契約が終了する旨を借主に通知することにより、通知後6か月を経過すれば、契約の終了を借主に對抗することができる。 【公テ（4版）p.488】

	問 題	正 答	解 説
59	平成12年3月1日より前に締結された居住用建物の普通建物賃貸借契約については、貸主と借主が合意すれば、これを終了させ、新たに定期建物賃貸借契約を締結することができる。	×	事業用建物の場合には可能であるが、居住用建物の場合は、たとえば、貸主と借主が合意したとしても、普通建物賃貸借契約を終了させて、新たに定期建物賃貸借契約を締結することはできない。 【公テ（4版）p.488】
60	定期建物賃貸借契約を再契約する場合において、再契約後の内容は、契約期間を除き、前の契約と同一のものとしなければならない。	×	再契約は、新たな契約であるため、再契約後の契約内容は、当事者間の合意により自由に決めることができる。 【公テ（4版）p.489】
61	定期建物賃貸借契約において、再契約後も賃借人の債務を保証人の保証の対象とするためには、再度、保証人と保証契約を書面により締結する必要がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.490】
62	借地借家法の定めによると、更新の合意が成立しない場合には、賃貸借は期間満了によって終了する旨の特約を定めても無効である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.496】
63	期間の定めのある建物賃貸借契約について、貸主が更新を拒絶するためには、建物の老朽化により大規模な修繕が必要になった場合であっても、立退料の提供の申出その他の要因を総合考慮して正当事由の有無が判断される。	○	適切である。 【公テ（4版）p.497】

	問 題	正 答	解 説
64	借地借家法の定めによると、法令により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかである場合には、建物を取り壊すべき事由を記載した書面による特約があれば、当該建物の取り壊し時に契約が終了する旨の定めをすることができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.498】
65	期間の定めのある建物賃貸借契約において、期間内解約の条項がない場合には、契約の当事者は、契約期間の途中で契約を解除することはできない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.499】
66	期間の定めのない建物賃貸借契約において、借主から解約の申入れを行った場合には、特約がない限り、解約申入れの日から6か月を経過することで契約は終了する。	×	「6か月」ではなく、「3か月」である。 【公テ（4版）p.500】
67	借主の義務違反が重大であり、是正の機会を与える必要がないほど賃貸借関係の継続を著しく困難とさせる不信行為がある場合には、例外的に、貸主が賃貸借契約を無催告で解除することができる」と解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.502】
68	借主が賃料の支払いを怠った場合において、家賃保証会社が貸主に賃料相当額の支払いを行えば、貸主との関係では借主による賃料不払いの問題は生じないため、賃料の不払いによる契約解除は認められないと解されている。	×	保証会社による保証は、保証委託契約に基づく保証の履行であり、これにより、借主の賃料不払いの事実が消えることはない。従って、それが当事者間の信頼関係を破壊するに至るものであれば、契約解除事由となり得ると解されている。 【公テ（4版）p.504】

	問 題	正 答	解 説
69	ペット禁止の特約に違反しただけでは、直ちに契約解除事由とはなり得ないが、それが当事者間の信頼関係を破壊するに至るものであれば、契約解除事由となり得ると解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.504】
70	借主が賃貸借を貸主に無断で転貸した場合であっても、それが当事者間の信頼関係を破壊するに至るものでなければ、契約解除事由とはなり得ないと解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.505】
71	契約解除の意思表示は、書面によらなければ、その効力を生じない。	×	契約解除の意思表示は、書面によらず、口頭で行っても、その効力が認められる。 【公テ（4版）p.505】
72	契約解除の意思表示は、相手方の承諾がなければ、その効力を生じないため、相手方の承諾があるまでは、いつでも撤回することができる。	×	契約解除の意思表示は、相手方に到達した時点で、その効力を生じ、また、撤回することもできない。 【公テ（4版）p.505】
73	借主の債務不履行を理由に解除権を行使する場合には、原則として解除権を行使する前に催告を行うことが必要であるが、催告と同時に解除の意思表示を行うことも認められる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.505】
74	賃貸借契約の解除に関する事項は、共有物の管理に関する事項に当たするため、賃貸不動産の貸主が共有者である場合には、共有持分の過半数を有する共有者でなければ、解除権を行使することができないと解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.506】
75	賃貸借契約の解除においては、解除の効果は将来に向かってのみ効力を生ずる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.507】

	問 題	正 答	解 説
76	賃貸不動産が火災や地震によって滅失し、使用および収益をすることができなくなった場合には、貸主は、賃貸不動産を修繕する義務を負う。	×	設問の場合には、建物賃貸借契約自体が終了するため、貸主は修繕義務を負わない。貸主または借主に帰責性がある場合には、損害賠償の問題となる。 【公テ（4版）p.508】
77	建物にあたらぬ駐車場施設であったとしても、賃貸借契約の更新を拒否するためには、正当な事由が必要である。	×	建物にあたらぬ駐車場施設等については、借地借家法の適用を受けないため、賃貸借契約の更新を拒否するために正当な事由は不要である。 【公テ（4版）p.508】
78	借主が、賃貸借の対抗要件を備えている場合において、その不動産が第三者に譲渡されたときは、賃貸借契約における貸主の地位は、当然に第三者に引き継がれるが、敷金については承継されない。	×	設問の場合には、敷金についても当然に承継される。 【公テ（4版）p.519】
79	借主は、貸主の承諾があれば、賃借権を第三者に譲渡することができるが、旧借主が預け入れした敷金については、新借主には承継されないため、貸主には旧借主に対する敷金の返還義務が生じる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.523】
80	建物賃貸借において、抵当権が賃借権の対抗要件を備える前に設定登記されていた場合には、賃借権は抵当権に対抗することができないため、抵当権が実行され、買受人に建物の所有権が移転したとしても、敷金に関する権利義務は買受人には移転しない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.524】
81	連帯保証人は、借主が負担するより重い債務を負わされることはない。	○	適切である。これを「内容における附従性」という。 【公テ（4版）p.528】

	問 題	正 答	解 説
82	貸主が賃貸物件を第三者に譲渡した場合には、附随する保証契約もそれに随伴して第三者に移転する。	○	適切である。 【公テ（4版）p.529】
83	連帯保証人は、貸主に保証債務の履行を求められたときは、まず借主に催告するよう主張することができる。	×	連帯保証人には、催告の抗弁権が認められていない。 【公テ（4版）p.529】
84	保証債務の範囲には、賃貸借契約の解除後に発生したものは含まれない。	×	保証債務の範囲には、賃貸借契約の解除後に発生したものであっても、「主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのもの」が含まれる。 【公テ（4版）p.530】
85	契約更新後の保証契約については、継続に反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、賃貸借の保証人は、更新後の賃貸借から生ずる借主の債務についても責めを負うと解されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.530】
86	賃借人が死亡した場合には、その後に発生した賃借人の債務については、保証人の保証債務の範囲に含まれない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.532】
87	保証契約は、個人であると法人であるとを問わず、書面でしなければ、その効力を生じない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.533】
88	保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じないため、賃貸借契約と連帯保証契約は、別個独立した書面として作成する必要がある。	×	連帯保証の定めのある賃貸借契約書に、連帯保証人の署名押印があれば、別個独立した書面として作成する必要はない。 【公テ（4版）p.533】

	問 題	正 答	解 説
89	定期建物賃貸借契約においては、一定の期間、賃料を増額または減額しない旨の特約は有効であるが、普通建物賃貸借契約においては、いずれも無効である。	×	普通建物賃貸借契約については、一定の期間、賃料を減額しない旨の特約は無効であるが、増額しない旨の特約は有効である。なお、定期建物賃貸借契約の記述については正しい。 【公テ（4版）p.615】
90	当事者の合意による賃貸借契約の更新は、書面によらなければ、その効力を生じない。	×	実務的には、書面を作成するのが一般的ではあるが、法律上は、書面がなくても効力を生ずる。 【公テ（4版）p.641】

## 分野8 建物・設備の知識に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	事務所や店舗用の建物については、採光規定は適用されないが、学校や病院等の居室には適用される。	○	適切である。 【公テ（4版）p.693】
2	事務所や店舗用の建物を住宅に用途変更する場合には、採光規定は適用されない。	×	採光規定の適用対象となる。 【公テ（4版）p.693】
3	採光規定では、住宅の居室の場合、採光に有効な開口部が床面積の1/10以上必要とされる。	×	「1/10」以上ではなく、「1/7」以上である。 【公テ（4版）p.693】
4	採光規定では、襖など常に開放できるもので間仕切られた2つの居室は、1室とみなすことができるとされている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.693】
5	建築基準法によるシックハウス対策の規定は、中古住宅を増改築する場合だけでなく、大規模な修繕や模様替えを行う場合にも適用される。	○	適切である。 【公テ（4版）p.694】
6	建築基準法による規制化学物質が非常に少ない建築材料を使用した建築物に関しては、居室に常時換気設備を設置する必要はない。	×	持ち込まれた家具から化学物質が発散される可能性があるため、居室には常時換気設備を設置しなければならない。 【公テ（4版）p.694】
7	共同住宅では、居室の床面積の合計が100㎡（耐火構造及び準耐火構造の場合は200㎡）を超える階については、その階から避難するための直通階段を2つ以上設置しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.694】



	問 題	正 答	解 説
8	両側に居室がある共同住宅では、住戸の床面積の合計が 100 m <sup>2</sup> を超える階については、1.8m 以上の廊下の幅が必要とされる。	×	「1.8m」ではなく、「1.6m」である。 【公テ（4版）p.695】
9	直上階の居室の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> を超える階の階段の幅については、100cm 以上としなければならない。	×	「100cm」以上ではなく、「120cm」以上である。 【公テ（4版）p.696】
10	屋外階段については、避難通路として、90cm 以上の幅あればよい。	○	適切である。 【公テ（4版）p.696】
11	木造は、建物重量が軽く、施工もしやすく、設計の自由度が高い反面、防火、耐火性能に劣っている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.701】
12	木造ツーバイフォー工法は、断熱・保温性能に優れている反面、気密性が高く、建物の内部に湿気がたまりやすいというデメリットがある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.702】
13	プレハブ工法は、工期短縮、省力化に優れており、規格化された部材を組み合わせるため、設計の自由度も高い。	×	設計の自由度が「低い」というデメリットがある。 【公テ（4版）p.702】
14	鉄筋コンクリート造は、耐火、耐久性に富むが、現場でコンクリートを打ち込むため、乾燥収縮によるひび割れが発生しやすい。	○	適切である。 【公テ（4版）p.703】
15	壁式鉄筋コンクリート造は、基本的な要点は鉄筋コンクリート造と同じだが、法令で建設可能な階数や高さ等が規定されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.704】

	問 題	正 答	解 説
16	鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造よりも耐震性に優れているが、施工の難易度が高く、工期も鉄筋コンクリート造より長い。	○	適切である。 【公テ（4版）p.704】
17	鉄骨造は、比較的軽量なため、高層建物に採用されることが多く、工事費も木造より安い。	×	工事費が木造より「高い」というデメリットがある。 【公テ（4版）p.705】
18	ラーメン構造とは、柱や梁を設けず、壁体や床板など平面的な構造体のみで構成する構造方式である。	×	ラーメン構造とは、柱と梁を一体化した骨組構造のことである。設問の記述は、壁式構造の説明である。 【公テ（4版）p.708】
19	最上階における雨水による漏水は、外壁や出窓、ベランダからの浸水であることが多い。	×	屋上や屋根、庇からの漏水であることが多い。外壁や出窓、ベランダからの浸水であることが多いのは、中間階の場合である。 【公テ（4版）p.710】
20	雨水による漏水の発生源を特定することは、比較的容易である。	×	困難な場合が多い。 【公テ（4版）p.710】
21	予防保全とは、法定耐用年数どおりに機器が交換されているかどうかを定期的に点検し、万一、交換されていない場合には、速やかに適切な処置を施すことをいう。	×	予防保全とは、「点検や保守により前兆を捉え、故障する前に適切な処置を施すこと」をいう。法定耐用年数どおりに機器が交換されているかどうかにとらわれてはならない。 【公テ（4版）p.714】
22	日常点検業務における点検項目は、簡易的なものに限られているため、貸主に対して、必ずしも費用の見積りや結果報告を行う必要はない。	×	日常点検業務における点検項目は、多岐にわたるため、貸主に対して、必ず費用の見積りや結果報告を行う必要がある。 【公テ（4版）p.717】
23	点検業務の実施にあたり、管理業者は、自ら現場に足を運び、建物等の状況を目視により確認することが何よりも重要であり、入居者からの情報に頼るべきではない。	×	入居者からの情報も積極的に活用すべきである。 【公テ（4版）p.718】

	問 題	正 答	解 説
24	特定建築物の定期調査・検査報告の周期は、共同住宅の場合、5年ごとに1回である。	×	「5年」ごとではなく、「3年」ごとに1回である。 【公テ（4版）p.721】
25	特定建築物の定期調査・検査報告における主な調査項目は、敷地、構造、基礎、外壁、防火、避難の6項目である。	×	「敷地」、「構造」、「防火」、「避難」の4項目である。 【公テ（4版）p.721】
26	特定建築物の定期調査・検査報告は、二級建築士に行わせることができる。	○	適切である。一級・二級建築士のほか、特定建築物調査員に行わせることも可能である。 【公テ（4版）p.721】
27	修繕計画に基づいた修繕を計画的に実施することは、中長期にわたり、収支を悪化させるおそれがある。	×	修繕計画に基づき、的確に修繕を実施することは、建物を長持ちさせ、予想外の出費を抑えることができるばかりでなく、中長期的には、借主の好感度が上がることにより、入居率のアップとなって、収支をプラスにする効果が期待できる。 【公テ（4版）p.730】
28	計画修繕を着実に実施していくためには、資金的な裏づけを得ることが必要であるため、長期修繕計画を策定して維持管理コストを試算したうえで、維持管理費用を賃貸建物経営のなかに見込んでおく必要がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.731】
29	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、ゆったりした揺れに変える構造方式のことを免振構造という。	○	適切である。 【公テ（4版）p.755】

	問 題	正 答	解 説
30	3階以上かつ床面積1000㎡以上である賃貸住宅（共同住宅に限る）であって、建築基準法の耐震規定に適合しないものは、特定既存耐震不適格建築物とされる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.756】
31	特定既存耐震不適格建築物については、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、耐震改修を行わなければならない。	×	耐震改修を行うよう「努めなければならぬ」とされている。あくまでも努力義務である。 【公テ（4版）p.756】
32	応急危険度判定は、地方公共団体からの要請により、地震により被災した建物の管理業者が行うことが一般的である。	×	地方公共団体からの要請により、都道府県知事などが認定した「建築技術者」が行うことが一般的である。 【公テ（4版）p.759】
33	応急危険度判定では、建物の人命に及ぼす危険の度合いに応じて、「危険」、「要注意」、「安全」の3ランクに区分している。	×	「危険」、「要注意」、「調査済」の3ランクに区分している。 【公テ（4版）p.759】
34	応急危険度判定は、外観調査に重点をおいて判定を行う。	○	適切である。 【公テ（4版）p.759】
35	り災証明書とは、「全壊」や「半壊」など、家屋の外見的な被害の程度を市町村長が証明するものである。	×	り災証明書とは、家屋の「財産的な」被害の程度を市町村長が証明するものである。 【公テ（4版）p.760】
36	合成樹脂管は、衝撃に弱く、温度変化により伸縮することがある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.773】
37	断水や下層階で大量の水が使用されたことなどによって、飲料水の配管内の気圧が屋外より低くなった結果、一度流れ出た容器内の水や飲料水以外の水が配管内に逆流する現象をサイホン作用という。	×	「サイホン作用」ではなく、「逆サイホン作用」という。 【公テ（4版）p.774】

	問 題	正 答	解 説
38	水道直結方式のうち、直結増圧方式は、水槽の清掃等は必要であるが、毎年ポンプを検査する必要がない。	×	直結増圧方式は、水槽が不要なため、水槽の清掃等は不要であるが、毎年ポンプの検査が必要となる。 【公テ（4版）p.779】
39	水道直結方式のうち、直結増圧方式は、中規模以下の病院、学校、ホテル等に多く用いられている。	×	直結増圧方式は、中規模以下のマンションやビルを対象としているが、断水時にはまったく水が使用できなくなるため、病院、学校、ホテル等には用いられない。 【公テ（4版）p.779】
40	受水槽方式のうち、高置（高架）水槽方式は、2つの水槽に水を蓄えているため、水道本管が断水しても短時間であれば給水でき、停電した場合においても高置水槽があるため、すぐには断水しないという特徴がある。	○	適切である。 【公テ（4版）p.780】
41	給湯方式のうち、局所給湯方式は、各住戸や各室ごとに給湯器を設置し、台所、風呂場、洗面所などに配管で給湯する方式である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.780】
42	排水トラップの封水深は、浅いと破水しやすく、下水臭や虫、小動物の室内への侵入を防ぐことができなくなる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.796】
43	Uトラップは、非サイホン式トラップに分類され、封水の安定度が高く、台所の流しなどに使用されている。	×	「Uトラップ」ではなく、「ドラムトラップ」である。 【公テ（4版）p.797】
44	浄化槽は、汚水や雑排水を溜め、微生物に汚物等を分解させ、きれいになった水を放流する仕組みであるため、定期的な清掃は不要である。	×	微生物が分解した固形物が汚泥となって底部に堆積するため、定期的な清掃が必要である。 【公テ（4版）p.800】

	問 題	正 答	解 説
45	機械換気設備における第1種換気は、給気機と排気機を同時に用いる方式であり、居室に用いられる熱交換型換気設備などに採用されている。	○	適切である。 【公テ（4版）p.803】
46	機械換気設備における第2種換気は、排気のみ機械による換気を行う方式であり、室内は負圧になるため、他の部屋へ汚染された空気が入らないという特徴があり、多くの住宅で採用されている。	×	第3種換気の説明である。 【公テ（4版）p.803】
47	機械換気設備における第3種換気は、給気のみ機械による換気を行う方式であり、製造工場など限られた建物で採用されている。	×	第2種換気の説明である。 【公テ（4版）p.803】
48	新築建物は、原則として、24時間稼働する機械換気設備を設置しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.804】
49	電力の供給施設の設置方式のうち、建物内の一室を変圧器室として電力会社へ提供する方式のことをキュービクル方式という。	×	「キュービクル方式」ではなく、「借室方式」という。 【公テ（4版）p.810】
50	各住戸に供給される電力の方式のうち、単相3線式は100ボルトしか電力を供給することができないため、200ボルトの電力が必要となる家電製品等は使用できない。	×	設問は「単相2線式」の説明である。単相3線式は、真ん中の中性線と上または下の電圧線を利用すれば100ボルト、上と下の電圧線を利用すれば200ボルトの電力を供給することができる。 【公テ（4版）p.811】
51	ELBとは、漏電遮断器や漏電ブレーカーとも言われ、電力会社と契約したアンペアを上回る電力が流れた場合にブレーカーが落ちて電気を遮断する仕組みである。	×	ELB（漏電遮断器、漏電ブレーカー）は、電気配線や電気製品のいたみや故障により、漏電していることを察知した場合に電気を遮断する仕組みとなっている。 【公テ（4版）p.813】

	問 題	正 答	解 説
52	ガスメーター（マイコンメーター）には、ガスの使用量を計量する機能はあるが、ガスの異常放出や地震等の異常を検知して自動的にガスの供給を止める機能はない。	×	ガスメーター（マイコンメーター）は、ガスの異常放出や地震等の異常を検知して自動的にガスの供給を止める保安機能も備えている。 【公テ（4版）p.825】
53	ガスの利用を開始する際は、ガス利用者自身が開栓作業を行う必要があるため、管理業者も立会うべきである。	×	ガスの開栓作業は、ガス会社が行う必要がある。管理業者は、入居前に借主にガス会社へ連絡するよう伝えておくことが必要であるが、必ずしも立会う必要はない。 【公テ（4版）p.826】
54	消防法における「特定防火対象物」とは、共同住宅、事務所等、不特定多数の者が出入りする用途でない建物をいう。	×	「特定防火対象物」とは、店舗や集会施設等、不特定多数の者が出入りする建物をいう。なお、共同住宅は、「非特定防火対象物」に分類される。 【公テ（4版）p.827】
55	住宅の用途として使用されているすべての建物について、自動火災報知設備等が設置されていない場合には、住宅用火災警報器を設置しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.839】
56	収容人員が50人以上の賃貸住宅の管理権原者は、防火管理者を選任し、防火管理業務を行わせなければならない。	○	適切である。なお、賃貸住宅の管理権原者は、通常、貸主（所有者）等が該当する。 【公テ（4版）p.840】
57	複合用途建物は、消防法上、住宅用火災警報器設置義務の対象外である。	×	住宅用火災警報器は、住宅用として使用されるものすべてが対象となっており、複合用途建物については、住宅部分に設置しなければならない。 【公テ（4版）p.840】

	問 題	正 答	解 説
58	防火管理者の行う業務のうち、とくに重要なものは、避難訓練の実施である。	×	「消防計画の作成」とされている。 【公テ（4版）p.842】
59	建物の貸主は、年1回、昇降機定期点検報告書を特定行政庁に提出しなければならない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.851】



## 分野9 賃貸業への支援業務に関する事項

	問 題	正 答	解 説
1	基準地の価格（基準価格）は、都道府県が地価調査を行い、都道府県知事によって決定された毎年1月1日時点の価格が3月に公表される。	×	毎年7月1日時点の価格が9月に公表される。 【公テ（4版）p.870】
2	路線価は、国土交通大臣が決定し、毎年1月1日時点の価格が7月に公表される。	×	「国土交通大臣」ではなく、「国税庁（国税局長）」が決定する。 【公テ（4版）p.871】
3	ペット可能賃貸住宅における一番の問題は、糞と鳴き声である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.891】
4	シェアハウスは、複数の者が借主となり、契約期間も異なることから契約関係が複雑となるうえ、共用部分の日常的な維持管理や修繕の取扱い、同居人間のトラブルへの対応など、管理においても通常の賃貸物件とは異なる取扱いが必要となる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.892】
5	税法上、建物はすべて、定率法によって償却しなければならない。	×	「定率法」ではなく、「定額法」によって償却しなければならない。 【公テ（4版）p.913】
6	保険業法上、保険商品は、第一分野、第二分野、第三分野に3つに分類されているが、賃貸不動産の経営において最も有用と考えられるのは、第一分野に分類されている保険である。	×	賃貸不動産の経営において最も有用と考えられるのは、「第二分野」に分類されている損害保険である。なお、第一分野は、生命保険が該当する。 【公テ（4版）p.930】
7	地震保険は、住宅の火災保険に付帯して加入する保険であるため、単独で加入することはできない。	○	適切である。なお、保険金額は、主契約である火災保険の保険金額の30%～50%の範囲内とされる。 【公テ（4版）p.931】

	問 題	正 答	解 説
8	保険は、保険会社の商品によって、特性が異なり、補償内容や範囲も必ずしも同じとは言えないため、賃貸不動産経営管理士は、賃貸経営管理の支援業務の一つとして、いかなるアドバイスも行うべきではない。	×	保険は、賃貸不動産経営の関係者にとって、不可欠の検討課題であるため、賃貸不動産経営管理士は、賃貸経営管理の支援業務の一つとして、ある程度のアドバイスができるように準備をしておくことも必要である。 【公テ（4版）p.932】
9	プロパティマネジメントの観点からすると、借主の入れ替えは、手数料獲得の機会となるため、借主を引き留め、維持するテナントリテンションは、賃貸借に関する提案業務には含まれない。	×	投資家の立場に立てば、借主の入れ替えは空室リスクを生じ、コストが発生することにつながるため、プロパティマネジメントの観点からは、テナントリテンションも賃貸借に関する提案業務に含まれる。 【公テ（4版）p.943】
10	不動産鑑定評価基準におけるDCF法の適用において、対象不動産の管理業務に係る経費として、PMフィーが運営費用に計上されることになった。	○	適切である。 【公テ（4版）p.946】
11	相続税の基礎控除額を求める算式は、「5000万円+600万円×法定相続人の数」である。	×	「5000万円」ではなく、「3000万円」である。 【公テ（4版）p.948】
12	法定相続人が配偶者と兄弟姉妹である場合の法定相続分は、配偶者3分の2、兄弟姉妹3分の1（複数人の場合は人数按分）である。	×	配偶者「4分の3」、兄弟姉妹「4分の1」である。 【公テ（4版）p.958】
13	不動産所得の計算上、所得税、住民税、事業税、印紙税（収入印紙）については、必要経費として認められない。	×	「事業税」および「印紙税（収入印紙）」については、必要経費として認められる。 【公テ（4版）p.982】

	問 題	正 答	解 説
14	個人所得税の計算において、取得価格が30万円未満の少額の減価償却資産については、その全額を業務の用に供した年分の必要経費に算入する。	×	「30万円」未満ではなく、「10万円」未満である。 【公テ（4版）p.983】
15	不動産所得の計算において、土地等を取得するための借入金の利息については、他の所得と損益通算することはできない。	○	適切である。 【公テ（4版）p.986】
16	消費税は、建物や土地の購入代金については課税されないが、火災保険料や仲介手数料については課税される。	×	消費税は、土地の購入代金や火災保険料については課税されないが、建物の購入代金や仲介手数料については課税される。 【公テ（4版）p.987】
17	不動産賃貸経営を法人化するメリットとして、所得の分散による超過累進税率の緩和を図ることができることが挙げられる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.994】
18	不動産賃貸経営を法人化するデメリットとして、社会保険料の経費負担が増えることが挙げられる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.995】
19	サブリース会社に支払う不動産管理料は、空室リスクをサブリース会社が負うことになるため、管理受託会社と比べて、一般に高額になることが多い。	○	適切である。 【公テ（4版）p.1000】
20	固定資産税は、毎年1月1日時点における土地や建物の所有者に対して課される地方税である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.1001】
21	固定資産税は、所有する土地が住宅用地に該当する場合には、税率が6分の1または3分の1に軽減される特例がある。	×	「税率」ではなく、「課税標準」である。 【公テ（4版）p.1001】

	問 題	正 答	解 説
22	相続人が、被相続人の死亡により空き家になった家屋とその敷地の両方を譲渡した場合、譲渡所得から5000万円を控除できるという特例がある。	×	「5000万円」ではなく、「3000万円」である。 【公テ（4版）p.1007】
23	相続税対策として、更地に賃貸住宅や賃貸ビルを建設することは、更地の評価額を大幅に上昇させる可能性があるため、行うべきではない。	×	更地に賃貸住宅や賃貸ビルを建設すると、更地のままである場合と比べ、土地の相続税評価額を引き下げる効果が期待できる。 【公テ（4版）p.1012】
24	貸家建付地の相続税評価額を求める算式において、借地権割合は地域によって異なるが、借家権割合は全国一律30%である。	○	適切である。 【公テ（4版）p.1012】
25	相続税の評価額の算定にあたり、一定の要件を満たした場合には、賃貸不動産の敷地の評価額を200㎡まで50%減額できる小規模宅地等の特例を適用することができる。	○	適切である。 【公テ（4版）p.1013】
26	相続時精算課税制度を選択すれば、選択した年以降、贈与者から受ける贈与については、暦年課税（110万円の基礎控除）の適用を受けることができる。	×	相続時精算課税制度を選択すると、選択した年以降、贈与者から受ける贈与については、すべて相続時精算課税制度の適用対象となるため、その後は、暦年課税（110万円の基礎控除）を受けることはできない。 【公テ（4版）p.1013】
27	相続時精算課税制度を選択した場合、生前に贈与した財産については、相続時に相続財産には加算されない。	×	相続時に相続財産に加算されて相続税が計算されることになる。なお、贈与時に支払った贈与税があれば、相続税から控除されることにより、精算される。 【公テ（4版）p.1016】

<2020 年合格目標>

賃貸不動産経営管理士試験対策 全問題と解答・解説

---

令和2年10月1日 初版第一刷 発行

発行 Good Job & Career

責任者 杉本真樹

東京都千代田区九段南一丁目5番6号 りそな九段ビル5F

<https://www.goodjobandcareer.net/>

[info@goodjobandcareer.net](mailto:info@goodjobandcareer.net)

---

定価 (本体 500 円 + 税)