

令和 5 年 度
賃貸不動産経営管理士試験問題

令和 5 年 11 月 19 日

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

注 意 事 項

- (1) この冊子は試験問題です。問題は 1 ページから 28 ページまでの 50 問（四肢択一式）です。
- (2) 解答用紙（別紙）はマークシート形式です。B または HB の硬さの鉛筆（もしくはシャープペンシル）を使用して記入してください。
- (3) 正解は、各問題とも 1 つだけです。2 つ以上の解答をしたもの、機械で読み取れないもの等は、正解としません。解答の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
- (4) 問題における法令等については、令和 5 年 4 月 1 日現在で施行されている規定（関係機関による関連告示、通達等を含む）に基づき、出題されています。
- (5) 解答用紙の修了欄（「令和 4 年度・令和 5 年度 賃貸不動産経営管理士講習の修了について」）に、既にマークが印刷されている方は、問 46 から 50 までの 5 問が免除されるため、解答する必要はありません。
- (6) 試験時間中は筆記用具、腕時計、置時計以外の物は一切、使用できません。携帯電話を時計の代わりに使用することもできません。
- (7) 全ての電子機器及び通信機器、音響機器等（携帯電話（スマートフォン）、あらゆるウェアラブル端末（スマートウォッチ、スマートグラス等）、パソコン、タブレット型端末、Bluetooth イヤホン及びスピーカー等）は、配布される封筒に電源を切って封入し、自身の座席の下に置いてください。封筒に封入されていない電子機器及び通信機器、音響機器等の存在が判明した場合は、理由の如何を問わず不正行為とみなし、直ちに試験会場から退出を命じて、受験を中止してもらいます。退出後は、試験終了時まで試験本部で待機してもらいます。
- (8) 上記（7）において、試験時間中に封筒へ封入した電子機器及び通信機器、音響機器等が音を発した場合は、試験監督員による立ち会いのもと、封筒を開封し、機器の電源を切ります。
- (9) 試験開始の合図と同時に始めてください。最初に、問題のページ数を確認し、落丁・乱丁があった場合は、ただちに係員へ申し出てください。
- (10) 試験問題に関する質問については、一切お答えできません。
- (11) 試験開始後は、試験終了時間まで途中退室はできません。
- (12) 試験監督員によって試験の終了が宣言された後、解答用紙に解答を記入した場合、理由の如何を問わず不正行為とみなし、合格の権利を失います。
- (13) 不正手段によって受験し、合格したことが判明した場合は、合格を取り消します。
- (14) その他、試験会場では試験監督員及び係員等の指示に従ってください。

受験番号		氏 名	
------	--	-----	--

この試験問題は試験終了後お持ち帰りください

【問 1】 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。）に定める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、誤っているものはいくつあるか。

- ア 業務管理者ではない管理業務の実務経験者が、業務管理者による管理、監督の下で説明することができる。
- イ 賃貸人の勤務先が独立行政法人都市再生機構であることを確認の上、重要事項説明をせずに管理受託契約を締結することができる。
- ウ 賃貸人本人の申出により、賃貸人から委任状を提出してもらった上で賃貸人本人ではなくその配偶者に説明することができる。
- エ 賃貸人が満 18 歳である場合、誰も立ち会わずに説明することができる。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 2】 管理受託契約重要事項説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 管理業務の実施方法に関し、回数や頻度の説明は不要である。
- 2 入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合、その対応業務の内容についての説明は不要である。
- 3 管理業務を実施するのに必要な水道光熱費が報酬に含まれる場合、水道光熱費の説明は不要である。
- 4 賃貸人に賠償責任保険への加入を求める場合や、当該保険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こととする場合、その旨の説明は不要である。

【問 3】 管理受託契約変更契約の重要事項説明を電話で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 賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話による方法で管理受託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なければ行うことはできない。
- イ 賃貸人から電話による方法で重要事項説明を行ってほしいとの依頼があった場合でも、後から対面による説明を希望する旨の申出があった場合は、対面で行わなければならない。
- ウ 賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書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、重要事項説明を開始する前に賃貸住宅管理業者が確認することが必要である。
- エ 賃貸人が、電話による説明をもって管理受託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、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認することが必要である。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 4】 管理受託契約の契約期間中に変更が生じた場合の賃貸住宅管理業者の対応に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 契約期間中に再委託先を変更したが、賃貸人に変更を通知しなかった。
- 2 管理受託契約が締結されている賃貸住宅が売却されて賃貸人が変更されたが、当該管理受託契約には変更後の賃貸人に地位が承継される旨の特約があったため、変更後の賃貸人に、管理受託契約の内容を記載した書面を交付しなかった。
- 3 契約期間中に賃貸住宅管理業者が商号を変更したが、組織運営に変更のない商号変更だったので、賃貸人に対し、その旨を通知しただけで、賃貸人に管理受託契約の締結時に交付する書面を再び交付することはしなかった。
- 4 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約であったため、それまで契約の事項を記載した書面を交付していなかったが、管理業務の報酬額を変更するにあたり、賃貸人に変更後の報酬額のみを記載した書面を交付した。

【問 5】 賃貸住宅管理業者であるAと賃貸人Bとの間の管理受託契約における、家賃等の金銭管理を行う業務についての次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 AはBの指揮命令に従い金銭管理を行う必要がある。
- 2 Aは金銭管理を行う際、自らの財産を管理するのと同程度の注意をもって行う必要がある。
- 3 Aが自己の財産と区別して管理しているBの金銭に利息が生じた際、この利息を除いた額をBに引き渡すことができる。
- 4 Aは、Bの承諾があれば、金銭管理を行う業務を第三者に再委託することができる。

【問 6】 法令に基づき行う設備の検査等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 浄化槽の法定点検には、定期検査と設置後等の水質検査があるが、その検査結果は、どちらも都道府県知事に報告しなければならないこととされている。
- 2 自家用電気工作物の設置者は、保安規程を定め、使用の開始の前に経済産業大臣に届け出なければならない。
- 3 簡易専用水道の設置者は、毎年1回以上、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の指定する機関に依頼して検査し、その検査結果を厚生労働大臣に報告しなければならない。
- 4 消防用設備等の点検には機器点検と総合点検があるが、その検査結果はどちらも所轄の消防署長等に報告しなければならない。

【問 7】 次の記述のうち、居住用賃貸借契約に定める約定として不適切なものはいくつあるか。

- ア 賃借人が支払を怠った賃料の合計額が賃料3か月分以上に達したとき、賃貸人は無催告にて賃貸借契約を解除し、賃借人の残置物がある場合はこれを任意に処分することができる。
- イ 賃借人が支払を怠った賃料の合計額が賃料3か月分以上に達したとき、連帯保証人は、無催告にて賃貸借契約を解除し、賃借人の残置物がある場合はこれを任意に処分することができる。
- ウ 賃借人が契約期間満了日に貸室を明け渡さなかった場合、賃借人は契約期間満了日の翌日から明渡しが完了するまでの間、賃料相当額の損害金を賃貸人に支払うものとする。
- エ 賃借人が契約期間満了日に貸室を明け渡さなかった場合、賃借人は契約期間満了日の翌日から明渡しが完了するまでの間、賃料の2倍相当額の使用損害金を賃貸人に支払うものとする。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 8】 管理受託契約における委託者への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 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約を同法施行後に更新した場合は、期間の延長のみの形式的な更新であっても、更新後の契約においては報告を行うべきである。
- 2 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約が更新される前に、契約期間中に当該管理受託契約の形式的な変更とは認められない変更を同法施行後に行った場合は、変更後の契約においては報告義務が生じる。
- 3 賃貸住宅管理業法上、書面による定期報告が義務付けられている事項は、「管理業務の実施状況」、「入居者からの苦情の発生状況」、「家賃等金銭の収受状況」の3つである。
- 4 管理業務報告書の交付方法は書面だけではなく、メール等の電磁的方法によることも可能だが、賃貸人が報告書の内容を理解したことを確認する必要がある。

【問 9】 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」（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。）に関する次の記述のうち、不適切な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、賃借人が天井に直接つけた照明器具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、飼育ペットによる臭いの原状回復費用は、無断飼育の場合を除き、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、賃借人が設置した家具によるカーペットのへこみや設置跡の原状回復費用は、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、台所、トイレの消毒の費用は、賃借人の負担とはならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 10】 原状回復ガイドライン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 賃借人が6年間入居後、退去の際に壁クロスに落書きを行った場合、賃借人の負担は残存価値の1円となる。
- イ 賃借人の過失により襖紙の張り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を想定し、負担割合を算定する。
- ウ 賃借人の過失によりフローリング床全体の張り替えが必要となった場合、経年変化を考慮せず、賃借人の負担となる。
- エ 賃借人の過失によりクッションフロアの交換が必要になった場合、経年変化を考慮せず、賃借人の負担となる。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 11】 賃貸住宅における原状回復に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸人が敷金100万円から原状回復費用として70万円を控除して賃借人に敷金を返還した場合において、賃借人の故意・過失による損耗・毀損がないときは、賃借人は、敷金全額分の返還を受けるため、少額訴訟を提起することができる。
- 2 原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、原状回復条件を賃貸借契約書においてあらかじめ合意しておくことが重要であるため、原状回復ガイドラインでは、賃貸借契約書に添付する原状回復の条件に関する様式が示されている。
- 3 原状回復費用の見積りや精算の際の参考とするため、原状回復ガイドラインでは、原状回復の精算明細等に関する様式が示されている。
- 4 民法では、賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷（通常の使用収益によって生じた損耗や賃借物の経年変化を除く）がある場合において、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合を除き、賃貸借の終了時に、その損傷を原状に復する義務を負うとされている。

【問 12】 建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 1968年の十勝沖地震の被害を踏まえ、1971年に鉄筋コンクリート造の柱のせん断設計法を変更する等の建築基準法施行令改正があった。
- 2 1978年の宮城県沖地震の被害を踏まえ、1981年に建築基準法の耐震基準が改正され、この法改正の内容に基づく設計法が、いわゆる新耐震設計法である。
- 3 2013年に建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正され、一部の建物について耐震診断が義務付けられた。
- 4 共同住宅である賃貸住宅においても、耐震診断と耐震改修を行うことが義務付けられている。

【問 13】 建築基準法等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築基準法では、内装制限として、火災の発生による建物内部の延焼を防ぐため、その用途規模に応じて内装材料などにさまざまな制限を加えている。
- 2 賃貸住宅管理業者による日常的な維持管理においては、防火区画のための防火設備の機能を阻害しないような維持管理を行う必要がある。
- 3 防火区画には、面積区画、高層区画、堅穴区画、異種用途区画がある。
- 4 主要構造部には、間柱、小ばり、屋外階段、ひさしも含まれる。

【問 14】 室内の換気方式に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 自然換気方式は、室内外の温度差による対流や風圧等の自然条件を利用しているため、換気扇の騒音もなく経済的であり、いつでも安定した換気量が確保できる。
- 2 機械換気方式は、換気扇や送風機等を利用した強制的な換気方式であり、必要なときに換気ができるが、エネルギー源が必要となる。
- 3 住宅では、台所、浴室、便所等からの排気は機械換気とし、給気は給気口から取り入れる第3種換気を採用することが多い。
- 4 第3種換気において給気の取入れが十分でないまま機械による排気を行うと、室内外の差圧が増大することによる障害が発生する。

【問 15】 建物各部の漏水や詰まりによる不具合の発生に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 雨水による漏水の原因として、屋上や屋根の防水部分の劣化や破損によって生じるもの、コンクリート等の構造部材のクラックや破損によって生じるものなどがある。
- イ 建物内部の漏水は、雨水か入居者の過失又は不注意によるものがほとんどであり、給水管や排水管からの漏水は発生しない。
- ウ 入居者の不注意等による漏水としては、洗濯水の溢れ、流し台や洗面台の排水ホースの外れ、トイレの詰まりを放置したことによる漏水などがある。
- エ 雨樋に落ち葉などが蓄積し詰まりが生じると、降雨時にオーバーフローを起こし、軒天や破風部に水が回り、建物全体の劣化を早めることがある。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 16】 屋根や外壁等の劣化と点検に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 傾斜屋根には、金属屋根、スレート屋根などがあり、経年劣化により屋根表面にコケ・カビ等が発生したり、塗膜の劣化による色あせ等が起きたりするので、概ね3年前後での表面塗装の補修が必要である。
- 2 陸屋根では、風で運ばれた土砂が堆積したり、落ち葉やゴミが排水口等をふさぐことがあるが、それが原因で屋上の防水機能が低下することはない。
- 3 コンクリート打ち放しの場合、外壁表面に発生した雨水の汚れやコケ・カビ、塩害や中性化の問題があるが、美観上の問題であり、定期的な点検は必要ない。
- 4 ルーフバルコニーでは、防水面の膨れや亀裂、立ち上がりのシーリングの劣化などが発生するので、定期的な点検や補修が必要である。

【問 17】 排水・通気設備等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 洗濯機の防水パンに使用されるサイホン式トラップには、毛髪や布糸などが詰まりやすく、毛細管作用により破封することがある。
- 2 管内の圧力変動による排水トラップの封水の流出や、長期間の空室による封水の蒸発は、悪臭の原因となる。
- 3 雑排水槽や汚水槽を設けて、水中ポンプで汲み上げる排水方式では、定期的な点検や清掃が必要である。
- 4 特殊継手排水方式は、排水横枝管の接続器具数が比較的少ない集合住宅や、ホテルの客室系統に多く採用されている。

【問 18】 賃貸住宅管理業法における登録を受けた賃貸住宅管理業者の財産の分別管理に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、管理受託契約に基づいて受領する家賃等を管理する口座を「家賃等管理口座」、賃貸住宅管理業者の固有の財産を管理する口座を「固有財産管理口座」とする。

- 1 賃借人から受領した家賃等から管理報酬分を支払うものとしている場合には、あらかじめ賃貸人に引き渡す家賃等と管理報酬相当額とを分けて、前者のみを家賃等管理口座に入金させなければならない。
- 2 管理戸数が20戸以下の賃貸住宅管理業者は、家賃等管理口座と固有財産管理口座を一つの口座とし、家賃等と自己の固有の財産とを、帳簿により勘定上直ちに判別できる状態で管理することができる。
- 3 家賃等管理口座に預入された金銭は、その全額を直ちに賃貸人に交付しなければならず、賃貸住宅管理業者の固有財産に属する金銭のうちの一定額を、家賃等管理口座に残したままにしておくことはできない。
- 4 家賃等管理口座に預入された金銭は、現金預金や管理手数料収入、修繕費などの勘定科目に、物件名や顧客名を入れた補助科目を付して仕分けを行うことにより、他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃等との分別管理とすることができる。

【問 19】 賃借人が賃料債務を免れる場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約で定められた賃料の支払時期から10年が経過すれば、特段の手続きを要することなく、賃借人は賃料債務を免れる。
- 2 賃貸借契約で賃料の支払方法が持参払いと定められている場合で、賃貸人が賃料の増額を主張して賃料の受領を拒否しているときは、賃借人が従前の賃料額を賃貸人宅に持参し、賃貸人が受け取れる状況にすれば、賃貸人に受領を拒否された場合でも、賃借人は賃料債務を免れる。
- 3 賃貸借契約で賃料の支払方法が口座振込と定められている場合で、賃借人が賃貸人宅に賃料を持参したにもかかわらず、賃貸人が受領を拒否したときは、賃料を供託することが可能であり、供託により、賃借人は賃料債務を免れる。
- 4 賃貸借契約期間中であっても、賃貸人が、敷金の一部を賃借人の賃料債務に充当したときは、賃借人の承諾の有無にかかわらず、賃借人は、その分の賃料債務を免れる。

【問 20】 敷金の取扱いに関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 敷金は、賃貸借契約上賃借人が負うべき債務の担保として交付されるものであるが、賃貸借契約は継続しつつ、敷金契約を合意解約して敷金の返還をすることができる。
- 2 敷金は、賃貸借契約上賃借人が負うべき債務の担保として交付されるものであるから、賃貸借契約締結と同時に、または締結前に交付しなければならない。
- 3 賃貸借契約が終了したにもかかわらず賃借人の明渡しが遅延したことにより発生する賃料相当使用損害金は、賃貸借契約が終了した後に発生する債務であるため、敷金から差し引くことはできない。
- 4 敷金は、賃借人の債務を具体的に特定し、その債務に敷金を充当する旨の意思表示をしない限り、賃貸人はその全額を返還しなければならない。

【問 21】 賃貸住宅を目的とする賃貸借契約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 賃貸借契約が有効に成立するためには、契約の終期について合意しなければならない。
- イ 契約期間2年の建物賃貸借契約を締結し、「契約期間内に賃借人が死亡したときに契約が終了する」との特約を設けたとき、賃借人の死亡により賃貸借契約は終了する。
- ウ 賃料の支払時期に関する合意をしなければ、当月分の賃料は当月末日払となる。
- エ 賃貸借契約の締結に向けた交渉がなされ、賃貸人に契約が成立することの強い信頼を与えるに至ったにもかかわらず、合意直前で賃借人予定者が理由なく翻意し、契約が成立しなかった場合、賃借人予定者が不法行為責任を負うことがある。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 22】 3人が共有している賃貸住宅について、全員の合意は必要ないが、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することを要するものの組合せとして、正しいものはどれか。

- ア 賃貸住宅の窓ガラスが台風により破損した場合の、窓ガラスの交換
- イ 賃貸住宅につき、契約期間を3年とする定期建物賃貸借契約の締結
- ウ 賃貸住宅につき、契約期間を5年とする定期建物賃貸借契約の締結
- エ 賃貸住宅の賃貸借契約に関し、賃借人の債務不履行を理由とする契約の解除

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 23】 建物賃貸借契約における修繕及び費用償還請求権に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 建物共用部内の下水管が破損し賃貸住宅の寝室に漏水が発生したときに、賃貸人が長期海外旅行中で連絡が取れない場合、賃借人は賃貸人の帰国を待たなければ、賃貸住宅の修繕を行うことができない。
- 2 経年劣化により故障したトイレの修繕のための費用（必要費）を賃借人が支出しているにもかかわらず、賃貸人がその支払を拒む場合、賃借人は、賃貸借契約が終了しても、賃貸住宅全体の明渡しを拒むことができる。
- 3 賃貸借契約が終了し、賃貸住宅を明け渡してから1年半が経過した時点で、賃借人が必要費を支出していたことを思い出し、賃貸人に対して必要費償還請求権を行使した場合、賃貸人は支払を拒むことができない。
- 4 造作買取請求権排除の特約が付されていない建物賃貸借契約において、賃借人が賃貸人の承諾を得て付加した造作に関し、賃借人が賃貸借契約終了時に造作買取請求権を行使した場合、賃貸人は賃借人と造作にかかる売買契約を締結しなければならない。

【問 24】 定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 定期建物賃貸借契約は、書面のほか、電磁的記録により締結することができる。
- イ 定期建物賃貸借契約における事前説明（賃貸借に契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借が終了する旨の説明）は、賃借人の承諾がなくとも、電磁的方法により提供することができる。
- ウ 契約期間が3か月の定期建物賃貸借契約の場合、賃貸人は契約終了の事前通知をせずとも、同契約の終了を賃借人に対抗できる。
- エ 賃貸人は、平成5年に締結された居住目的の建物賃貸借契約に関し、令和5年4月1日、賃借人の同意を得られれば、同契約を合意解除し、改めて定期建物賃貸借契約を締結することができる。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 25】 令和3年4月1日に締結された賃貸借契約の終了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 賃貸人と賃借人に紛争があり、賃借人があらかじめ賃料の支払を拒絶する意思を書面にて明らかにしており、実際に賃料の滞納が3か月に及ぶ場合、賃貸人は催告することなく賃貸借契約を解除することができる。
- イ 賃料支払義務は賃借人の中核的義務である以上、1回でも賃料不払があれば、賃貸人との間の信頼関係が破壊されたとして、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。
- ウ 賃貸借契約が解除されると、解除の遡及効により契約当初に遡り解除の効果が生ずる。
- エ 家賃債務保証業者が連帯保証人となっている場合において、当該業者が賃借人による賃料不払に関して保証債務を履行していても、信頼関係が破壊されたとして、賃貸人による賃貸借契約の解除が認められる場合がある。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 26】 AがBに対して賃貸住宅（以下、「甲住宅」という。）を賃貸し、Bが居住している場合に関する以下の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア Aが甲住宅をCに売却しようとする場合、Bの承諾がなくとも売却することはできる。
- イ Aが甲住宅をCに売却しようとする場合、Aは、Bの承諾がなければ、AとC間の合意で賃貸人の地位を移転させることはできない。
- ウ Aが融資を受けて甲住宅を建築し、同建物及び敷地に、借入金を被担保債権とする抵当権が設定され、登記されている場合において、抵当権が実行され、Cが甲住宅を買受けた場合、抵当権設定登記後に甲住宅に入居したBはCの買受時から3か月以内に甲住宅を明渡す必要がある。
- エ BがAの同意を得て、賃借権をDに譲渡した場合、敷金に関するBの権利義務関係はDに承継される。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 27】 賃貸住宅管理業者及び業務管理者に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア A営業所の業務管理者は、B営業所の業務管理者がやむを得ない事情で業務を遂行することができなくなった場合には、B営業所の業務管理者を兼務することができる。
- イ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は金銭の管理の業務が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる実態を有する施設には、本店、支店、営業所等の名称を問わず、業務管理者を選任する必要がある。
- ウ 業務管理者は、宅地建物取引士としての業務を兼務することはできるが、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、管理及び監督の業務に従事できる必要がある。
- エ 賃貸住宅管理業者は、業務上知り得た秘密を守る義務があるが、管理業務の一部の再委託を受ける者など、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者にも同様の義務が課せられる。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 28】 賃貸住宅管理業者の業務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、常に賃貸住宅の建物所有者や入居者等の視点に立ち、信義を旨とし、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止する必要がある。
- 2 賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませてはならず、それに違反した場合は、その他人が賃貸住宅管理業者の登録を受けているか否かにかかわらず罰則の対象となる。
- 3 従業者証明書を携帯させるべき者には、正規及び非正規を問わず賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にあり、賃貸住宅管理業に従事する者が該当し、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は該当しない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、管理業務の一部を再委託することができるが、管理業務の適正性を確保するため、再委託先は賃貸住宅管理業者としなければならない。

【問 29】 賃貸住宅管理業者の登録に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業を営もうとする者が、賃貸住宅管理業者の登録に際し、営業所で行う管理業務の質を担保するため、1つの営業所に3人の業務管理者を配置することは、賃貸住宅管理業法に定める業務管理者の選任に係る規定に反するものではない。
- 2 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、その業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満の者であっても、賃貸住宅管理業者の登録を受けることが可能であり、登録後に賃貸住宅管理業法の違反行為があった場合は、業務停止等の監督処分や罰則の対象となる。
- 3 賃貸住宅管理業者の登録を受けている法人が合併により消滅したとき、法人を代表する役員であった者は、消滅した日から30日以内に、廃業等届出書を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者の登録の有効期間は5年であり、登録の更新を受けようとする者は、現に受けている登録の有効期間の満了の日の90日前までに更新の申請を行う必要がある。

【問 30】 賃貸住宅管理業法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 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者に対し業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができるが、その命令の根拠となる賃貸住宅管理業者の違反行為は、その処分をしようとする日から過去5年以内に行われたものが対象となる。

イ 賃貸住宅管理業法は誇大広告等の禁止、不当な勧誘等の禁止等、特定賃貸借契約の勧誘について規律を定めており、特定転貸事業者だけでなく、建設業者や不動産業者等であっても特定賃貸借契約の勧誘者に該当すれば、法律上の義務が課される。

ウ 賃貸住宅管理業者が登録の更新をせず、登録が効力を失った場合には、登録に係る賃貸住宅管理業者であった者は、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であっても、その業務を実施することができない。

エ 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が登録を受けてから1年以内に業務を開始せず、又は引き続き1年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

【問 31】 賃貸住宅管理業者の登録に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸人から委託を受けて無償で管理業務を行っている場合、その事業全体において営利性があると認められるときであっても、賃貸住宅管理業者の登録が必要となることはない。
- 2 特定転貸事業者は、200戸以上の特定賃貸借契約を締結している場合であっても、賃貸住宅の維持保全を200戸以上行っていない場合は、賃貸住宅管理業者の登録をする義務はない。
- 3 事業者が100室の事務所及び100戸の賃貸住宅について維持保全を行っている場合、賃貸住宅管理業者の登録をする義務はない。
- 4 負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合には、賃貸住宅管理業者の登録拒否事由に該当しない。

【問 32】 賃貸住宅管理法における賃貸住宅管理業に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸人から委託を受けて、家賃の集金は行うが、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を、業者の手配も含め行っていない場合、賃貸住宅管理業に該当しない。
- 2 賃貸人から委託を受けて、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を行う場合、家賃の集金は行っていない場合でも、賃貸住宅管理業に該当する。
- 3 賃貸人から委託を受けて、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を行っているが、入居者のクレーム対応は行わない場合、賃貸住宅管理業に該当しない。
- 4 賃貸人から委託を受けて、家賃の集金と入居者のクレーム対応は行うが、賃貸住宅の居室及び共用部分の点検・清掃・修繕を、業者の手配も含め行っていない場合、賃貸住宅管理業に該当しない。

【問 33】 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、正しいものはどれか。

- 1 特定転貸事業者からの委託があっても、契約の内容や条件等に触れずに、一般的なサブリースの仕組みを説明した者や、単に特定転貸事業者を紹介したに過ぎない者は、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない。
- 2 特定転貸事業者から直接委託されたのではなく、特定転貸事業者から勧誘を委託された他の者からの再委託により勧誘行為を行ったに過ぎない者は、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない。
- 3 特定転貸事業者から明示的かつ書面により勧誘を委託されたのではなく、口頭で勧誘を依頼されたに過ぎない者は、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない。
- 4 特定転貸事業者からの委託があっても、不特定多数に向けた広告の中で、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伝えたに過ぎない者は、賃貸住宅管理業法における勧誘者の規制が適用されない。

【問 34】 賃貸住宅管理業法に定める誇大広告等の禁止に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 広告に表示されている内容と客観的な事実の相違が、その相違を知っていれば通常その特定賃貸借契約に誘引されると判断されない程度であれば、禁止される誇大広告等に該当しない。
- 2 「家賃保証」との表示は、実際の特定賃貸借契約において定期的な家賃の見直しが予定されていないことを隣接する箇所に表示していれば、禁止される誇大広告等に該当しない。
- 3 「〇年間借上げ保証」との表示は、保証期間中であっても特定転貸事業者から解約をする可能性があることが表示されていなければ、禁止される誇大広告等に該当する。
- 4 「入居者のトラブルにつき 24 時間対応」との表示は、休日や深夜は実際に賃貸住宅の維持保全は実施せず、受付業務を実施しているに過ぎないときは、禁止される誇大広告等に該当する。

【問 35】 賃貸住宅管理業法に定める不当勧誘行為等の禁止に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 賃貸人から特定賃貸借契約の解除の申出があったため、翻意を促そうと賃貸人宅を訪れたところ、賃貸人から面会を拒否されたので、「なぜ会わないのか」と声を荒げて面会を強要する行為は、禁止される。
- 2 特定転貸事業者の担当者が、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し、賃貸人からいつでも中途解約できると誤って告知した場合は、不当勧誘行為には該当しない。
- 3 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の相手方になろうとする者に対し、維持保全に係る賃貸人の費用負担があるにもかかわらず、あえて負担なしと告知した場合、その者との間で実際に特定賃貸借契約が締結されなくとも、不当勧誘行為に該当する。
- 4 不動産業者が、賃貸住宅用の土地の購入の勧誘とともに特定賃貸借契約の勧誘を行う場合には、土地の購入の勧誘を行う時点において、特定賃貸借契約のリスクを含めた事実を告知する必要がある。

【問 36】 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 賃貸住宅管理業務の委託を受けている物件について、新たに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が必要である。
- 2 特定賃貸借契約を締結する建物所有者に相続が発生した場合、各相続人に対し特定賃貸借契約重要事項説明を行うことが望ましい。
- 3 賃貸住宅管理業法施行前に締結されたマスターリース契約の契約期間が、同法施行後に満了し、契約を更新する場合、契約の内容に従前と変更がない場合であっても、特定賃貸借契約重要事項説明が必要である。
- 4 特定賃貸借契約を締結する建物所有者が当該建物を売却し、従前の建物所有者の賃貸人たる地位が同一内容によって新たな賃貸人に移転する場合、新たな賃貸人に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。

【問 37】 特定転貸事業者が行う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（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。）に記載して説明すべき事項に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の建物設備
- 2 賃貸人が賠償責任保険に加入しない場合は、その旨
- 3 特定転貸事業者が行う維持保全の実施状況を賃貸人へ報告する頻度
- 4 特定賃貸借契約の期間は家賃が固定される期間ではない旨

【問 38】 特定賃貸借契約における建物所有者の金銭負担等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定転貸事業者が行う維持保全について、費用負担者が設備により異なる場合は、特定賃貸借契約重要事項説明書には設備ごとの負担者を記載しなければならない。
- 2 特定賃貸借契約で定める引渡日に物件を引き渡さないことで建物所有者が負うことになる違約金を定める場合は、その内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載しなければならない。
- 3 特定賃貸借契約を、定期建物賃貸借により締結する場合、家賃は減額できない旨の特約を定めていても、特定転貸事業者は家賃の減額請求ができる場合があることを建物所有者に説明しなければならない。
- 4 特定転貸事業者が維持保全を行う設備について、経年劣化の修繕費用を建物所有者の負担とする場合、その旨を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載しなければならない。

【問 39】 特定賃貸借標準契約書（国土交通省不動産・建設経済局令和3年4月23日更新）に準拠して特定賃貸借契約を締結した場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 貸主は、借主が建物の維持保全を行うために必要な情報を提供しなければならない。
- 2 借主は、貸主が承諾した場合であっても、賃借権の一部を反社会的勢力に譲渡することはできない。
- 3 借主は、清掃業務を第三者に再委託することができる。
- 4 借主は、建物の維持保全の実施状況について、貸主と合意した頻度で報告の期日を定めた場合は、それ以外の時期に貸主から求められても実施状況について報告する必要はない。

【問 40】 「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・建設経済局令和3年10月公表）に関する次の記述のうち、賃貸借契約の媒介を行う宅地建物取引業者の対応として最も適切なものはどれか。

- 1 自然死又は日常生活の中での不慮の死（以下「自然死等」という。）以外の死が発生した居室について、新たに賃借人が入居し、退去したという事情がある場合は、当該死の発生日から3年以内に賃貸借契約を締結するときでも、当該死について告知義務はない。
- 2 日常生活上使用する共用部分において自然死等以外の死があった場合、当該死の発生日から3年以内に賃貸借契約を締結するときは、当該死について告知義務がある。
- 3 居室内において自然死等以外の死があった場合、当該死の発生日から3年以内に隣の部屋について賃貸借契約を締結するときは、当該死について告知義務がある。
- 4 居室内で発生した事件により人が死亡し、当該死の発生日から3年を経過した場合は、それが社会的に影響のある事件であったときでも、賃貸借契約を締結する際、当該死について告知義務はない。

【問 41】 宅地建物取引業者の障害者に対する対応に関する次の記述のうち、「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」（平成 29 年 3 月）に照らし、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が障害者に対して「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に仲介を断ることは、不当な差別的取扱いに該当しない。
- 2 宅地建物取引業者が物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行うことは、不当な差別的取扱いに該当する。
- 3 宅地建物取引業者が、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該当しない。
- 4 宅地建物取引業者が障害者に対して障害を理由とした誓約書の提出を求めることは、不当な差別的取扱いに該当する。

【問 42】 賃貸不動産経営管理士に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会が行う賃貸不動産経営管理士試験は、業務管理者に必要とされる知識及び能力を有すると認められることを証明する事業（登録証明事業）に係る登録試験に位置づけられている。
- 2 家賃の改定への対応、家賃の未収納の場合の対応事務については、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が行うことが賃貸住宅管理法で義務付けられている。
- 3 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理、帳簿の備え付け、秘密保持に関する事項については、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が自ら行うことが賃貸住宅管理法で義務付けられている。
- 4 契約終了時の債務の額及び敷金の精算の事務、原状回復の範囲の決定に係る事務、明渡しの実現について、業務管理者に選任された賃貸不動産経営管理士が行うことが賃貸住宅管理法で義務付けられている。

【問 43】 賃貸不動産経営管理士が行う、賃貸不動産経営を支援する業務に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸不動産経営管理士が賃貸不動産経営を支援する業務として予算計画書、物件状況報告書や長期修繕計画書を作成した場合には、専門家としての責任の所在を明確にするために文書に記名するとともに、賃貸人に対して口頭で説明することが望ましい。
- 2 賃貸不動産経営管理士が行う予算管理には、予算計画書や収支報告書の作成があるが、目標とする予算を達成することが難しくなった場合は原因を分析し、収益の向上と費用の削減の観点から対応策を検討し、賃貸人に提言する役割を担うことが期待される。
- 3 賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産経営を支援する役割を委託された専門家として、賃料水準の低下や空室期間の長期化の場合においても、賃貸経営の利益の安定や増加のための方策を示すことが求められ、課題と対策を物件状況報告書として賃貸人に提供することが期待される。
- 4 賃貸不動産経営管理士は、管理受託している賃貸不動産について、5～10年程度の将来について、いつ、何を、どの程度、どのくらいの費用で修繕するかを示す長期修繕計画を作成して賃貸人に提案することにより、賃貸不動産経営を支援する役割を担うことが期待される。

【問 44】 賃貸住宅の入居者の募集広告に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理業者が募集広告のために作成した間取り図は、賃貸人にも確認してもらう必要がある。
- 2 募集広告に新築として記載する物件は、建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないものでなければならない。
- 3 募集する貸室が集合住宅内である場合、最寄り駅までの所要時間算出の起点は募集対象の貸室の玄関である。
- 4 すでに成約済みの物件をインターネット広告から削除せず掲載を継続すると、宅地建物取引業法で禁止されたおとり広告とされる場合がある。

【問 45】 相続税及び贈与税に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 贈与に関し相続時精算課税制度を選択すると、この制度により令和5年に贈与を受けた場合、その贈与を受けた財産は相続財産に加算されることになるが、その加算される金額は贈与時の評価額と相続時の評価額のいずれか低い金額とされる。
- 2 被相続人の子がその相続に関して相続放棄の手続をとった場合、その放棄した者の子が代襲して相続人になることはできない。
- 3 相続税の計算上、法定相続人が妻と子供3人の合計4人である場合、遺産に係る基礎控除額は $3,000 \text{万円} + 600 \text{万円} \times 4 \text{人} = 5,400 \text{万円}$ となる。
- 4 小規模宅地等の特例により、相続財産である貸付事業用宅地等については、 200m^2 までの部分について評価額を50%減額することができる。

【問 46】 建物の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 制振（制震）構造は、建物に入った地震力を吸収する制震部材（ダンパー）等を建物の骨組み等に設置することにより、振動を低減、制御する構造である。
- 2 搭状の建物では、制振（制震）構造による風揺れ対策の効果は期待できない。
- 3 免震構造は、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免震ゴムなど免震装置を設け、揺れを低減する構造である。
- 4 免震構造の免震装置部分は、定期的な点検と管理が必要である。

【問 47】 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 給水圧力が高い場合などにおいて、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ウォーターハンマー現象は、器具の破損や漏水の原因となる。
- 2 給水管内に発生する錆による赤水や腐食障害を防止するため、給水配管には、各種の樹脂ライニング鋼管・ステンレス鋼管・銅管・合成樹脂管などが使用されている。
- 3 クロスコネクションとは、飲料水の給水・給湯系統の配管が飲料水以外の系統の配管と接続されていることである。
- 4 直結直圧方式は、水道水をいったん受水槽に貯め、これをポンプで屋上や塔屋等に設置した高置水槽に汲み上げて給水する方式であり、給水本管の断水や停電時にも短時間ならば給水が可能である。

【問 48】 賃貸住宅管理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 空き家を有効活用する場合、賃貸不動産として利用することは有力な選択肢であるが、建物所有者に賃貸住宅経営の経験がないケースが多いこと、修繕義務の所在など契約関係について特別な取り扱いが考慮される場合があること、現在賃貸市場に供給されていない不動産であることなどが阻害要因となる。

イ 民間賃貸住宅のセーフティネット機能の向上を図る観点から、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、関係業者、居住支援団体等により居住支援協議会が構成され、住宅情報の提供等の支援が実施されている。

ウ 「住生活基本計画」（令和3年3月19日閣議決定）は、「新たな日常」やDXの進展に対応した新しい住まい方の実現、頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保、子どもを産み育てやすい住まいの実現、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成などの目標を掲げている。

エ 引き続き成長産業として期待される不動産業の中・長期ビジョンを示した「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」(国土交通省平成31年4月24日公表)は、官民共通の目標としてエリア価値の向上を設定し、地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じてエリア価値と不動産価値の相乗的な向上を図るとした。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 49】 不動産の税金に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 事務所・店舗などの賃料は消費税の課税売上であるが、住宅の貸付け（貸付期間が1か月未満のものを除く）による賃料は非課税売上である。
- 2 所得税や住民税を支払った場合、これらの税金は不動産所得の計算上、必要経費に含めることができる。
- 3 土地の固定資産税については、住宅（賃貸用も含む。）を建てることにより軽減される措置が設けられている。
- 4 消費税に関して免税事業者が課税事業者（適格請求書発行事業者）になった場合には、令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間においては、納付税額を課税標準額に対する消費税額の2割とすることができる。

【問 50】 不動産証券化の仕組みに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 不動産証券化の仕組みでは、活動の実態を有しないペーパーカンパニーが器（ビークル）として利用される。
- 2 流動化型（資産流動化型）の証券化は、お金を集めてから投資対象が決まるタイプであり、はじめに投資資金がある場合に行われる不動産証券化の仕組みである。
- 3 投資家からみて、デットによる投資は、利息の支払や元本の償還においてエクイティに優先して安全性が高いことから、リターン率は低くなる。
- 4 ノンリコースローンの場合には、特定の事業や資産以外は、当該ローン債権実現のための引き当て（責任財産）とはならない。

