

令和 6 年度
賃貸不動産経営管理士試験問題

令和 6 年 11 月 17 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) 試験開始の合図と同時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。
- (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。解答用紙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) 解答用紙の修了欄（「令和 5 年度・令和 6 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 から問 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。
- (5) 問題における法令等については、令和 6 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。
- (6) 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。
- (7) 試験開始後は、試験終了時間まで途中退室はできません。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。）に基づき賃貸住宅管理業者が管理受託契約締結前に行う重要事項の説明（以下、各問において「管理受託契約重要事項説明」という。）に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者は、業務管理者を2年以上経験した別の賃貸住宅管理業者の従業員に委託して、管理受託契約重要事項説明をさせることはできない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、相手方が独立行政法人都市再生機構である場合でも、管理受託契約重要事項説明をしなければならない。
- 3 業務管理者の管理及び監督の下で行う場合であっても、業務管理者ではない従業員が管理受託契約重要事項説明をすることはできない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、自らの子会社の従業員に、親会社である自社が行う管理受託契約重要事項説明をさせることができる。

【問 2】 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」（国土交通省令和5年3月31日施行）において、別添1として準拠することが望ましいとされている「管理受託契約重要事項説明書」の記載に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者の名称と説明をする者の氏名は記載するが、業務管理者の氏名は記載しないこととされている。
- 2 賃貸住宅管理業者が受領した借入人からの家賃等から管理報酬を相殺して委託者に送金する場合は、その旨を説明し記載することとされている。
- 3 報酬に含まれていない管理業務に関する費用で賃貸住宅管理業者が通常必要とするものを記載することとされている。
- 4 委託者は必要があると認められるときは、賃貸住宅管理業者に対して管理業務の実施状況に関して報告を求めることができるとされている。

【問 3】 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅の管理受託契約の契約変更に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約について、同法施行後に賃貸住宅管理業者の商号を変更する場合には、改めて賃貸住宅管理業法に定める契約締結時の書面の交付を行う必要がある。
- 2 賃貸住宅管理業法施行後に締結された管理受託契約について、管理業務の再委託先を変更する場合には、改めて管理受託契約重要事項説明を行う必要がある。
- 3 賃貸住宅管理業法施行前に締結された管理受託契約について、同法施行後に法令で定める全ての事項について管理受託契約重要事項説明を行っている場合、その後、報酬の額を変更するときの管理受託契約重要事項説明は、報酬に関する部分について改めて行えば足りる。
- 4 賃貸住宅管理業法施行後に締結された管理受託契約について、報酬の額を変更する場合、委託者の承諾がなくても、管理受託契約重要事項説明を行えば、説明の後、直ちに変更契約を締結することができる。

【問 4】 建物の賃貸借契約の有効性に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃借人が賃料の支払を7日以上怠ったときは、賃貸人は、直ちに賃貸物件の施錠をすることができる旨の特約は無効である。
- 2 賃借人が差押え又は破産手続開始の決定を受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は無効である。
- 3 被保佐人が保佐人の同意を得ずに締結した期間2年間の定期建物賃貸借契約は無効である。
- 4 定期建物賃貸借契約でない賃貸借契約の締結時に設定される、期間満了時に賃貸借契約を解約する旨の特約は無効である。

【問 5】 委任契約の成立及び終了に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 委任契約は、書面による合意がなくても成立する諾成契約である。
- 2 委任契約が解除されて終了した場合、契約当初に遡って解除の効力が生じる。
- 3 委任契約が終了した場合、急迫の事情があるときは、受任者、その相続人又は法定代理人は、委任者、その相続人又は法定代理人が委任事務を処理することができるようになるまで、必要な処分をしなければならない。
- 4 委任契約が途中で終了した場合、その終了が委任者の責めに帰することができない事由によるときは、受任者は既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。

【問 6】 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（国土交通省住宅局平成 18 年 4 月一部改正）において定められている新築住宅建設に係る設計指針に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 共用廊下等に面した住戸の窓は、面格子の設置等の侵入防止に有効な措置を講じたものとする。
- 2 接地階等の住戸の玄関扉は、破壊及びピッキングが困難な構造を有する錠等を設置したものとする。
- 3 エレベーターのかご内の照明設備は、床面において概ね 50 ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 4 共用メールコーナーの照明設備は、床面において概ね 20 ルクスの平均水平面照度を確保することができるものとする。

【問 7】 賃貸住宅の維持保全に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 機器の交換は、劣化状況と収支状況に鑑み、法定耐用年数のみにとらわれず実施することが求められる。
- 2 事故や故障が起きてから修繕を行うのではなく、事故や故障が起きないようにあらかじめ適切な処置を施すことが必要である。
- 3 事故や故障の復旧を急ぐあまり、十分な検証をせずに部分的補修をすると設備全体の修繕周期の把握が困難となることが多い。
- 4 経済的な観点からは、事故や故障が起きてから修繕を行う事後保全が望ましい。

【問 8】 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、正しいものはいくつあるか。

- ア 賃貸住宅管理業者が管理業務報告書に記載することが法令で義務付けられている事項以外についても、賃貸人の求めがあれば、管理受託契約における委託業務の全てについて報告することが望ましい。
- イ 管理業務報告書に係る説明方法は問われないが、賃貸人と説明方法について協議の上、双方向でやりとりできる環境を整え、賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認する必要がある。
- ウ 新たに管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに報告が行われていれば、前回報告から1年を超えない期間内に契約期間満了によって当該契約が更新されず終了するときは、期間の満了に伴う報告は不要である。
- エ 賃貸人の承諾を得て電子メールで管理業務報告書を賃貸人に提供する場合、提供を行う賃貸住宅管理業者は、送信した管理業務報告書のデータを保存するよう努めるものとする。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 9】 「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、正しいものはいくつあるか。

ア 原状回復ガイドラインによれば、借借人の過失による壁（クロス）の毀損部分の補修費用は㎡単位で借借人の負担となり、毀損箇所を含む一面分を借借人の負担とすることはできない。

イ 原状回復ガイドラインによれば、借借人の喫煙により居室全体にタバコのヤニや臭いが付着した場合、当該居室全体のクリーニング費用を借借人負担とすることはできるが、当該居室全体の壁（クロス）の張替え費用を借借人負担とすることはできない。

ウ 原状回復ガイドラインによれば、借借人の過失による襖の毀損部分の補修費用は㎡単位で借借人の負担となり、毀損箇所を含む一枚分を借借人負担とすることはできない。

エ 原状回復ガイドラインによれば、借借人の過失によるフローリングの毀損部分の補修費用は原則㎡単位で借借人の負担となるが、フローリングの毀損が複数箇所にわたる場合は居室全体分の補修費用を借借人の負担とすることができる。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 10】 原状回復ガイドラインに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 原状回復ガイドラインによれば、原状回復とは「賃借人の居住、使用により発生した建物の損耗・毀損を復旧すること」と定義されている。
- 2 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いない場合、住戸全体の清掃費用相当分の全額が賃借人の負担となることがある。
- 3 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を想定し、負担割合を算定する。
- 4 原状回復ガイドラインによれば、戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草の原状回復費用は、賃借人の負担とはならない。

【問 11】 賃貸住宅における原状回復に係る少額訴訟に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 少額訴訟では、裁判所は、原告の主張を認める場合でも、支払猶予の判決を言い渡すことができる。
- イ 賃貸人から請求された原状回復費用50万円を賃借人が支払わず立ち退きもしない場合、賃貸人は、少額訴訟により、50万円の支払及び明渡しを請求することができる。
- ウ 少額訴訟では、1回の審理で判決が言い渡され、訴訟の途中で和解による解決はできない。
- エ 少額訴訟の判決に対して不服がある場合は、地方裁判所に控訴することができる。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 12】 地震等の自然災害における建物の調査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 応急危険度判定は、都道府県知事などが認定した建築技術者が、地方公共団体の要請により行うことが一般的である。
- 2 市町村など各行政庁で実施する応急危険度判定では、「危険」は赤色、「要注意」は黄色、「調査済」は緑色のステッカーで表示することになっている。
- 3 被災度区分判定は、建築技術者が地方公共団体の依頼により、被災建物の耐震性能を調査し、継続使用の可能性や補強方法などの復旧の検討を行うものである。
- 4 被災証明は、保険の請求や税の減免など、被災者が各種支援を受ける際に必要な「家屋の財産的被害程度」（全壊、半壊など）を市町村長が証明するものである。

【問 13】 建築基準法等の採光に係る規定（以下、本問において「採光規定」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 住宅の居室のうち居住のための居室には、自然採光を確保するため、一定の開口部を設けなければならない。
- 2 採光規定は、事務所や店舗用建物にも適用される。
- 3 住宅の居室では、床面積の7分の1以上の採光に有効な開口部を設けなければならないが、一定の要件を満たせば10分の1まで緩和される。
- 4 住宅以外の用途で建てられた建築物を住宅に用途変更する場合は、採光規定の基準をいかに満たすかが問題になることが多い。

【問 14】 建物の外壁の定期調査についての建築基準法等の運用に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 外壁仕上げ材等の定期調査では、外壁タイル、石張り、モルタル等の劣化及び損傷の状況について、概ね6か月から3年以内に一度行う手の届く範囲の打診に加え、概ね10年に一度、全ての壁面について全面打診等を行うこととされている。
- 2 3年以内に外壁改修を行うことが確実である場合であっても、全面打診を行うこととされている。
- 3 竣工後5年以内の建物の外壁タイル等については、剥離の有無等を確認する調査方法として、双眼鏡等による目視は認められていない。
- 4 打診以外の外壁の調査方法には、地上に設置した赤外線装置による赤外線調査等があるが、無人航空機による赤外線調査についても、一定の実施要領にのっとれば、テストハンマーによる打診と同等以上の精度を有するものとされている。

【問 15】 建物内の結露に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 結露とは、建物の内外や建物内において隣接する上下・左右の部屋等の湿度差によって壁・床・天井・窓等の表面に水滴がつく現象である。
- 2 結露は、浴室の使用、洗濯物の室内干し、又は水蒸気を発生させる暖房器具等によって、空気中の水蒸気が多くなると発生しやすい。
- 3 壁の内部の空気の温度が、その空気中の水蒸気の量に応じた露点温度を上回った場合に、壁の内部で結露が発生する。
- 4 窓ガラスや壁・床の表面に結露する表面結露は、室内の過度の加湿を避け、適度な換気を行うなどすることで抑制できる。

【問 16】 住宅において使用される自動火災報知設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 感知器は、熱感知器、煙感知器、炎感知器に大別されるが、炎感知器は設置される頻度が少ない。
- 2 定温式スポット型は、火災の熱により、一定の温度以上になると作動する熱感知器である。
- 3 差動式スポット型は、周囲の温度の上昇率が一定の率以上になったときに作動する熱感知器である。
- 4 光電式スポット型は、機器の中のイオン電流が煙によって遮断されると作動する煙感知器である。

【問 17】 月額賃料 10 万円の賃貸住宅につき、賃借人が月額賃料 7 万円への減額を請求した場合に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 敷金が 20 万円の場合、賃料減額請求権の行使により敷金も 14 万円に減額になるので、賃貸人は敷金の差額分の 6 万円を返還しなければならない。
- 2 賃借人の賃料減額請求権の行使後、物件に雨漏りが発生した場合でも、そのことによる物件の価値の減少は、当該賃料減額請求の判断に際しては、考慮の対象とはならない。
- 3 賃借人が賃貸人に対し口頭で賃料を 7 万円に減額するよう通知した場合でも、賃料減額請求権を行使したものと認められる。
- 4 賃料減額請求権の行使後、毎月 8 万円の賃料が支払われていた場合において、9 万円を正当な賃料額とする裁判が確定したときは、賃貸人は、毎月の賃料の不足分 1 万円につき、法定利率による利息を付した額の支払を賃借人に請求することができる。

【問 18】 賃借人の滞納賃料を回収するための法的手続に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃借人が賃料を滞納した場合、賃貸借契約書が執行認諾文言付きの公正証書により作成されているときは、賃貸人は、改めて訴訟を提起して確定判決を得ることなく、滞納賃料の請求について強制執行をすることができる。
- 2 期間内に滞納賃料の支払がない場合には期間の経過をもって賃貸借契約を解除する旨の通知は、内容証明郵便により行わなければ、賃借人が滞納賃料を支払わないまま所定の期間が経過しても、契約解除の効力は生じない。
- 3 滞納賃料の支払督促に対しては異議の申立てがなくとも、当該支払督促について賃貸人が行った仮執行宣言の申立てに際し、賃借人が2週間以内に異議の申立てをすれば、通常の民事訴訟の手続に移行する。
- 4 既にA簡易裁判所において同一年内に10回の少額訴訟を提起している賃貸人が、同一年内に初めてB簡易裁判所に対し、その管轄に属する滞納賃料の支払請求訴訟を提起する場合には、少額訴訟を選択することができる。

【問 19】 賃貸住宅管理業者による金銭の分別管理に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、管理業務において受領する家賃等の金銭を、自己の固有財産とは別に口座を設けて管理するとともに、賃借人への返還が予定されている敷金について、他の金銭と分けて管理しなければならない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅が共有物であって、共有者全員との間で一つの管理受託契約を締結している場合には、管理業務において受領する家賃等の金銭につき、それぞれの共有者に分けて勘定を設け管理する必要はない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、家賃等を管理する口座に入金された金銭は速やかに賃貸人に引き渡す必要があり、賃貸人に負担義務がある賃貸住宅の修繕工事を実施するにあたって、その費用を家賃等を管理する口座から拠出することはできない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、管理業務において受領する家賃等を管理する口座から、管理報酬分の金額を自己の固有財産を管理する口座に移し替えてはならない。

【問 20】 サブリースに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。
なお、本問において「原賃貸借契約」とは、賃貸人と転貸人（賃借人）との契約関係を指し、「転貸借契約」とは、転貸人（賃借人）と転借人との契約関係を指すものとする。

ア 転貸を事業として行うサブリースの場合、原賃貸借契約には借地借家法の適用はないが、転貸借契約には同法の適用がある。

イ 転借人が故意により居室を毀損したことは、転貸人の賃貸人に対する債務不履行にあたる。

ウ 転借人は、転貸人に転貸料を前払していれば、賃貸人からの賃料の請求を拒むことができる。

エ 原賃貸借契約が賃料不払を理由に債務不履行解除されると、転貸借契約も当然に終了する。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

【問 21】 定期建物賃貸借契約でない賃貸住宅の賃貸借契約の契約期間と更新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 賃貸借契約の契約期間は、50年を超えることができない。
- イ 賃貸借契約では、契約期間を定めることが賃貸借契約の成立要件である。
- ウ 賃貸借契約において、賃貸人が契約の更新を拒絶する旨を通知したが、賃借人が期間満了後も賃貸住宅を使用し続け、賃貸人がこれに異議を述べない場合、賃貸借契約は更新されたものとみなされる。
- エ 賃貸借契約において、賃貸人が契約期間満了を原因として契約を終了させる更新拒絶の通知には正当事由の具備が必要となるところ、財産上の給付（いわゆる立退料）は正当事由の補完要素として考慮されるに過ぎない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 22】 定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- ア 賃貸人が定期建物賃貸借契約の中途解約条項に基づき、同契約を中途解約する場合、正当事由の具備は不要である。
- イ 宅地建物取引業者が定期建物賃貸借契約を媒介する場合、代理権が無い場合でも、同契約は更新がなく期間の満了により終了することの説明をすれば、契約の更新がないこととする旨の定めは有効に成立する。
- ウ 200㎡未満の賃貸住宅の定期建物賃貸借契約が成立しているときに、借借人が親族の介護により同建物を生活の本拠として使用することが困難となり、賃貸人に対して解約申入れをした場合、同契約は解約申入日から1か月を経過することにより終了する。
- エ 定期建物賃貸借契約の期間が1年以上のとき、賃貸人が期間満了の5か月前に、借借人に対して同契約が終了する旨を通知した場合、同契約の期間満了日から6か月経過後に終了する。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 23】 建物賃貸借契約と破産に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 借借人につき破産手続が開始すると、賃貸借契約は終了する。
- 2 借借人につき破産手続が開始すると、開始決定までに生じた未払賃料債権は破産債権として扱われ、破産手続によらない限り、破産管財人から弁済を受けることができない。
- 3 借借人につき破産手続が開始すると、借借人は敷金返還請求権を行使することができない。
- 4 賃貸人につき破産手続が開始すると、借借人が賃貸住宅の引渡しを受けている場合、破産管財人は、双務契約における当事者双方の債務の未履行を理由とした解除権を行使することができない。

【問 24】 Aを貸貸人、Bを賃借人として令和4年12月1日に締結された期間2年の建物賃貸借において、個人であるCはBから委託を受けてAと連帯保証契約を同日締結した。この事案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 保証契約は書面により締結されなければならないため、同契約がその内容を記録した電磁的記録によってなされても無効である。
- イ Bが賃料の支払を遅滞した場合、AがCに対して連帯保証債務の履行を請求するためには、AB間の賃貸借契約を解除しなければならない。
- ウ AC間の連帯保証契約は、主債務の範囲に含まれる債務の種別を問わず、極度額を定めなければ効力を生じない。
- エ CがAに対して主債務の元本及び主債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供することを請求した場合、Aには情報提供義務がある。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 25】 建物の賃借権の譲渡及び転貸に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃借人が死亡し遺言が無い場合は、貸貸人は相続人に対して賃貸借契約を解除することができる。
- 2 賃借人が第三者に対し、賃貸住宅を使用貸借により使用させることは転貸には該当しない。
- 3 賃貸借契約に、賃借権を無断で譲渡し又は無断で転貸することを禁ずる定めがない場合、賃借人は自由に賃借権を譲渡又は転貸することができる。
- 4 賃貸住宅の賃借権の譲渡につき貸貸人が承諾しない場合、賃借人は裁判所に対し、貸貸人の承諾に代わる許可を求めることはできない。

【問 26】 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業の登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 登録を受けずに賃貸住宅管理業を営む者の管理戸数が 200 戸以上となった場合、登録の申請を行っていれば、その時点で登録を受けていなくても、賃貸住宅管理業者として継続して賃貸住宅管理業を営むことができる。
- 2 賃貸住宅管理業者であった法人が登録の取消しの処分を受けた際に当該法人の役員であった者は、当該取消しの日から 5 年を経過しなければ、賃貸住宅管理業の登録を受けることができない。
- 3 登録を受けずに賃貸住宅管理業を営む者は、特定転貸事業者であっても、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を備え置き、閲覧させる義務はない。
- 4 賃貸住宅管理業者である法人の役員が道路交通法に違反したことにより禁錮刑に処せられた場合であっても、当該法人が登録を取り消されることはない。

【問 27】 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業者の証明書の携帯等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者の従業者は、その業務を行うに際し、委託者その他の関係者から請求がないときは、従業者証明書を提示する義務はない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、当該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、一時的にその業務に従事する者については、従業者証明書を携帯させなくても、その者をその業務に従事させることができる。
- 3 従業者証明書には、氏名、営業所の名称等の国土交通省令で定める事項が記載されている必要があるが、様式に関する定めはない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、従業者証明書を携帯させるべき従業者に、従業者証明書を携帯させずにその業務に従事させたとしても、罰則規定が適用されることはない。

【問 28】 賃貸住宅管理法に基づく賃貸住宅管理業者の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 賃貸住宅管理業者は、その業務に関する帳簿に記載が必要な事項が電子計算機に備えられたファイルに記録され、事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができる。
- 2 賃貸住宅管理業者は、その業務に関する帳簿を営業所又は事務所ごとに備え付けるのではなく、本店等に集約して備え付けなければならない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、その業務に関する帳簿に、委託者の商号、名称又は氏名、受託した管理業務の内容、報酬額等の国土交通省令で定める事項を全て記載しなければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、その業務に関する帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間その帳簿を保存しなければならない。

【問 29】 賃貸住宅管理法に基づく賃貸住宅管理業者の標識の掲示に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、本店及び支店で管理業務を行っている場合、支店ではなく本店に標識を掲示しなければならない。
- 2 賃貸住宅管理業者が掲げるべき標識には、登録番号、登録年月日等の国土交通省令で定める事項が記載されている必要があるが、様式に関する定めはない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、廃業等の届出を行わずに半年間休業している場合、標識を掲示する必要はない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、標識の掲示場所が公衆の見やすい場所ではなかった場合、国土交通大臣から業務改善命令を受けることがある。

【問 30】 賃貸住宅管理業法に基づく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 賃貸人から明示的に契約等の形式により委託を受けているか否かにかかわらず、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば、賃貸住宅管理業に該当する。
- 2 賃貸人から委託を受けて分譲マンション等の1室のみの専有部分について維持保全を行う業務は、賃貸住宅管理業に該当する。
- 3 賃貸人からコールセンター業務を受託した場合、入居者からの電話連絡を受け付けて居室の維持・修繕の発注を行うとしても、賃貸住宅管理業に該当しない。
- 4 共用部分の維持・修繕のみを受託し、居室の管理を行っていない場合は、賃貸住宅管理業に該当しない。

【問 31】 賃貸住宅管理業法に基づく業務管理者に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 電話の取次ぎのみを行い、管理業務を行っていない施設であっても、賃貸住宅管理業者の従業員が業務に従事している施設である以上、業務管理者を置かなければならない。
- 2 営業所又は事務所ごとに配置が義務付けられる業務管理者の人数は、営業所又は事務所の管理業務に従事する従業員の人数によって異なる。
- 3 賃貸住宅管理業者は、営業所の業務管理者として選任した者の全てが欠けるに至ったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所において管理受託契約を締結してはならない。
- 4 宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士は、業務管理者を兼務することができない。

【問 32】 賃貸住宅管理業法の不当な勧誘等の禁止に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の勧誘に際し、転借人から受領することを予定している家賃の管理の方法につき相手方に告げなかった場合は、禁止される不当な勧誘等に該当する。
- 2 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を解除しようとしている賃貸人に対し、契約期間中の解除はいかなる場合も認められないと説明し解除を断念するよう説得したが、それでも賃貸人が解除の意思表示をした場合には、禁止される不当な勧誘等には該当しない。
- 3 特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の勧誘をしようとする賃貸住宅の所有者の自宅に訪問したところ、相手方が単に「迷惑です」と述べて勧誘行為そのものを拒否したにすぎないときは、再度電話で具体的に特定賃貸借契約の勧誘をしても、禁止される不当な勧誘等には該当しない。
- 4 特定転貸事業者が、一般的にみれば迷惑を覚えさせるような時間に、相手方が特定賃貸借契約の締結の拒否の意思表示をした以降も勧誘行為を継続することは、相手方が特定転貸事業者の事務所に訪問した際に行われた場合であっても、禁止される不当な勧誘等に該当する。

【問 33】 特定転貸事業者及び勧誘者に対する監督等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 国土交通大臣は、特定賃貸借契約の適正化を図るために必要があるときは、特定転貸事業者に対し、転借人との間で借地借家法上、無効な特約を締結したことを理由として、是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 2 国土交通大臣は、不当な勧誘等の禁止違反の是正のために必要な措置をとるべきことを指示した特定転貸事業者が、その指示に従わないときは、3年間、特定賃貸借契約に関する業務の全部又は一部を停止すべきことを命ずることができる。
- 3 特定賃貸借契約の勧誘者が、特定賃貸借契約の適正化を図るために必要があるとして、国土交通大臣から勧誘行為につき報告を求められたにもかかわらず、その報告を怠ったときは、30万円以下の罰金に処せられる。
- 4 特定賃貸借契約の適正化を図るために必要があるときは、当該特定賃貸借契約の直接の利害関係者に限り、国土交通大臣に対し、その旨を申し出て、適当な措置をとることを求めることができる。

【問 34】 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）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 借主は、転借人（入居者）との間で転貸借契約を締結する際、当該契約自体も借地借家法が適用される賃貸借契約であることを明示することで、当該契約が転貸借契約であることの転借人への開示を省略できるとされている。
- 2 借主が転借人（入居者）との間で転貸借契約を締結する場合、借主が承諾しない限り転借人が建物を反社会的勢力に再転貸してはならないという内容を、転貸の条件としなければならないとされている。
- 3 特定賃貸借契約が契約の解除により終了した場合、貸主は、転貸借契約における転貸人の地位を承継するかどうかを選択できるとされている。
- 4 貸主が、借主に対し、民泊事業としての使用を目的とした転貸を許容する場合、住宅宿泊事業法に基づく事業か、国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業かの別を明記する必要があるとされている。

【問 35】 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、不適切なものはどれか。

- 1 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約重要事項説明にあたって、説明の相手方の賃貸住宅経営の目的・意向を十分に確認すべきである。
- 2 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約重要事項説明の相手方が高齡である場合は、過去に賃貸住宅経営の経験が十分にあったとしても、説明の相手方の状況を踏まえた慎重な説明を行うべきである。
- 3 特定転貸事業者は、ITを活用した方法で特定賃貸借契約重要事項説明を実施する場合、説明の相手方が図面等の書類及び説明を十分に理解できる映像を視認できるか、又は、双方が発する音声を十分に聞き取ることができる環境で実施しなければならない。
- 4 特定転貸事業者は、ITを活用した方法で特定賃貸借契約重要事項説明を実施する場合、説明の相手方が承諾した場合を除き、重要事項説明書をあらかじめ送付しておく必要がある。

【問 36】 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。）に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 特定賃貸借契約と管理受託契約を1つの契約として締結する場合であっても、特定賃貸借契約重要事項説明書と管理受託契約重要事項説明書とは別の書面として作成しなければならない。
- 2 サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン（国土交通省不動産・建設経済局令和5年3月31日改正）によれば、特定賃貸借契約重要事項説明書には、書面の内容を十分に読むべき旨を記載しなければならないが、その部分を太枠で囲い太字波下線を付すことまでは求められていない。
- 3 分譲マンションにおいて、特定転貸事業者が専有部分のみを管理し、マンション共用部分の管理はマンション管理業者が行う場合、特定賃貸借契約重要事項説明書には共用部分の管理に関する負担を記載する必要はない。
- 4 入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕を行っていない場合であっても、そのことを特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し説明することが望ましい。

【問 37】 特定貸貸借契約重要事項説明の方法に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 特定貸貸借契約重要事項説明を行う者は、当該説明に先立ち、特定貸貸借契約の相手方に対し従業員証を提示しなければならない。
- 2 特定転貸事業者は、業務委託契約があれば、指揮命令系統にない者に特定貸貸借契約重要事項説明を行わせることができる。
- 3 特定貸貸借契約重要事項説明は、特定貸貸借契約の相手方が代理権を付与した代理人に対して行うことはできない。
- 4 特定貸貸借契約重要事項説明は、特定貸貸借契約について専門的知識及び経験を有する者として国土交通省令で定める者が相手方である場合には説明の省略が認められる。

【問 38】 特定転貸事業者が特定貸貸借契約を締結したときに貸貸人に対して交付しなければならない書面（以下、本問において「特定貸貸借契約締結時書面」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 特定貸貸借契約重要事項説明書に、特定貸貸借契約締結時書面に記載すべき事項がすべて網羅されている場合であっても、特定転貸事業者は、貸貸人に対し、特定貸貸借契約の締結時に改めて特定貸貸借契約締結時書面を作成し交付しなければならない。
- 2 特定貸貸借契約締結時書面については、その様式や文字のポイントが決められており、これを満たしていない書面を交付しても、特定貸貸借契約締結時書面の交付とは認められない。
- 3 特定貸貸借契約締結時書面に代えて書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供するときは、出力して書面を作成することができ、電子署名を活用する等により改変が行われていないか確認できる状態にあることが必要である。
- 4 特定貸貸借契約につき、契約の同一性を保ったまま契約期間を延長したときは、特定貸貸借契約締結時書面の交付は行わなくても差し支えない。

【問 39】 賃貸人が事業者、賃借人が消費者である賃貸借契約における特約の有効性に関する次の記述のうち、消費者契約法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 賃借人の債務不履行を理由として賃貸人が賃貸借契約を解除した場合において、賃貸人が賃借人に対して請求する違約金につき、賃貸人に生ずべき平均的な損害の額を超える額を定めた違約金の特約は、全部無効である。
- 2 賃貸人の債務不履行により生じる賃借人の解除権をあらかじめ放棄させる特約は、無効である。
- 3 賃貸人の債務不履行により賃借人に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する特約は、無効である。
- 4 賃貸人の故意又は重過失による債務不履行により賃借人に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する特約は、無効である。

【問 40】 特定家庭用機器再商品化法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 賃貸管理業者が建物所有者のために共同調達組織から家庭用エアコンを調達する場合、建物所有者に当該エアコンの代金を請求しても、賃貸管理業者が小売業者となることはない。
- 2 賃貸管理業者が小売業者に該当する場合、賃貸管理業者は建物所有者から排出される家庭用エアコンを引き取って、製造業者等へ引き渡さなければならず、当該収集運搬業務を第三者に委託することができない。
- 3 賃貸管理業者が小売業者に該当する場合、賃貸管理業者は建物所有者から排出される家庭用エアコンの指定引取場所までの収集運搬に要する料金について、建物所有者からの求めに応じて応答する義務があるだけでなく、収集運搬料金を事前に公表する義務もある。
- 4 賃借人が賃貸人の承諾を得て、家電量販店から家庭用エアコンを購入し、賃貸物件に設置した後、退去時に賃借人が当該エアコンを廃棄する場合、賃貸管理業者は小売業者に該当し、賃借人から当該エアコンを引き取らなければならない。

【問 41】 賃貸住宅管理に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア 国土交通省総合政策局建設経済統計調査室「建築着工統計調査報告（令和5年計）」（令和6年1月31日公表）によれば、令和5年の新設住宅着工戸数のうち、貸家が最も多い。

イ 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化は、心理的瑕疵を巡る課題の解決、不動産関連情報基盤の充実、E S Gに即した不動産投資の推進方策などとともに、「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)において、重点的に検討すべき政策課題とされたものである。

ウ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年12月13日施行）において、空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人の指定、財産管理人による所有者不在の空き家の処分などが規定された。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【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 賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅管理業法における業務管理者に選任されるか否かにかかわらず、同法で業務管理者が行うべき事務を実施しなければならない。
- 2 賃貸不動産経営管理士の役割は、賃貸住宅管理業法で定められた業務管理者の業務に限るものではなく、賃貸住宅管理業者や従業者が実施する事務を自ら実施することも含めた、広範かつ多岐にわたるものである。
- 3 賃貸不動産経営管理士が、特定賃貸借契約において特定転貸事業者が行わなければならないとされている事務を実施等することは、賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施に寄与する役割を担う上で利益相反となる。
- 4 賃貸不動産経営管理士は、賃貸不動産の活用方式の普及等に積極的に協力し、取り組むことによって、国民生活の安定向上に貢献する役割を担う実務家であり、不動産をめぐる新たな政策課題への取り組みや不動産政策を推進する役割は期待されていない。

【問 43】 賃貸住宅管理業者が、管理を受託している賃貸住宅で空室が出たことに伴い、宅地建物取引業者として媒介業務を行おうとする場合に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、媒介報酬として賃貸人から月額賃料の1.10倍に相当する額を受け取る場合、賃借人から媒介報酬を更に受け取ることはできない。
- 2 媒介業務の報酬を成功報酬と定める契約を締結することはできない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、賃貸人から特別の依頼を受け多額の費用を要する広告宣伝などを行う場合は、媒介報酬とは別に広告宣伝費を請求してよいとされている。
- 4 賃貸住宅管理業者は、賃貸人の意思に基づいて入居者を決定する必要がある。

【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 父母や祖父母などの直系尊属から贈与を受けて子が一定の耐震性、省エネルギー性などを備えた良質な賃貸住宅を建てた場合、1,000万円まで贈与税が非課税となる。
- 2 初めて賃貸住宅経営を開始した人が3年以内に死亡した場合は、その賃貸住宅の敷地を貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例を適用することはできない。
- 3 法定相続人が2人（うち1人は相続放棄をした。）の場合の相続税の遺産に係る基礎控除額は、4,200万円（=3,000万円+600万円×2人）である。
- 4 令和6年2月1日に祖父から贈与により取得した財産について暦年課税を適用し、同年3月1日に父から贈与により取得した財産については相続時精算課税を選択した場合、贈与税の基礎控除は合計220万円まで認められる。

【問 45】 不動産の証券化に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 不動産の証券化が必要とされた背景の一つは、財務諸表を健全化するために、オフバランスが求められたことである。
- 2 GK+TK型は、合同会社が営業者となって投資家との間で匿名組合契約を締結し、証券を発行して資金を集めて不動産を購入し、運用益を投資家に配分する仕組みである。
- 3 私募リートは、運用期間の定めがあり、証券取引所に上場されておらず換金性が乏しい点で、Jリートとは異なる特性を有している。
- 4 不動産証券化の仕組みでは、不動産信託受益権や匿名組合の出資持分が利用されることが多いが、第二種金融商品取引業の登録がなければ、販売・勧誘に携わることはできない。

【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 木造在来工法は、建物重量が軽く、設計の自由度が高く、施工しやすいが、鉄骨鉄筋コンクリート造と比べて防火・耐火性能に劣る。
- 2 木造ツーバイフォー工法（枠組壁工法）は、構造安全耐力及び居住性能において優れているが、気密性が高いため、建物内部に湿気がたまりやすい。
- 3 鉄骨造は、比較的軽量であるため高層建物に採用されることが多いが、耐火被覆が必要である。
- 4 CFT造は、現場での鉄筋工事や型枠工事が不要となり、省力化工法となっているが、強度が低く、柱間隔や階高を大きく確保することが難しい。

【問 47】 建物の防水工法の種類に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 防水工法の種類は用途に応じて様々であるが、大きくはメンブレン防水とシーリング防水とに区分できる。
- イ メンブレン防水とは、屋根・屋上・バルコニー等に薄い皮膜を形成して防水する工法の総称である。
- ウ シーリング防水とは、コンクリートの打ち継ぎ部・目地部・接合部等に専用材料を充填する防水工法の総称である。
- エ アスファルト防水の工法には、アスファルトを加熱融解して下地に張り付け、3、4層の防水層を形成するものと、合成高分子系ルーフィングシートを用いて防水効果を高め、1、2層の防水層を形成するものがある。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 48】 ガス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 ガス設備によって供給されるガスは、比重・熱量・燃焼速度の違いにより、都市ガスとLPガスに分類される。
- 2 LPガスの主成分・原料は、メタンを主とする天然ガス、海外から輸入する液化天然ガスが大半を占める。
- 3 ガス管の配管材料として、近年、屋外埋設管にはポリエチレン管・ポリエチレン被覆鋼管が、屋内配管には塩化ビニル被覆鋼管が多く使われている。
- 4 ガスメーター（マイコンメーター）は、ガスの使用量を計量する機能だけでなく、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遮断する保安機能がある。

【問 49】 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 賃貸不動産経営管理士は、サブリース方式による賃貸借契約に関して、賃貸住宅管理業法が、特定賃貸借契約に係る規律と転貸借契約に係る規律を定めているので、民法や借地借家法などの規律は適用されないことに留意する必要がある。
- 2 賃貸住宅管理業法では管理業務を、賃貸住宅の維持保全を行う業務とその業務と併せて行う家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務に限定していることから、賃貸不動産経営管理士が原状回復の範囲の決定に係る事務や明渡しの事務に関わることは求められていない。
- 3 賃貸不動産経営管理士には、賃貸不動産経営を支援する業務として予算計画書、収支報告書、物件状況報告書、改善提案書の作成を担うことが期待されるが、予算差異分析は会計等の専門知識が必要なことから、その分析書は税理士が作成することが義務付けられている。
- 4 10～30年程度の将来について、いつ頃、何を、どのように、いくらくらいかけて修繕するかを示す長期修繕計画書を作成することは、賃貸住宅の資産価値を維持する上で重要な事務であり、賃貸不動産経営管理士が作成した場合は、専門家としての責任の所在を明確にするために、記名することが望ましい。

【問 50】 保険に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 建物に関する損害保険の商品は、住居のみに使用している住宅物件、住居部分と店舗や事務所などの部分がある併用住宅物件、事務所、病院、旅館などに使用している一般物件などに分類され保険料が決まっているが、これは建物の用途により火災に対する危険度が異なるためである。
- 2 損害保険の保険料は、各保険会社がそれぞれ純保険料と付加保険料を計算した上で算出されるが、地震保険の保険料は、損害保険料率算出団体に関する法律に基づき運営されている損害保険料率算出機構が算出した料率（基準料率）が使用されている。
- 3 様々な事業経営と同様、賃貸不動産経営にも多くのリスクが存在し、賃貸不動産経営を行う以上はリスクを全て回避することはできず、発生した損害を補償するための一つ的手段として損害保険がある。
- 4 火災保険において支払われる保険金には損害保険金と費用保険金があり、このうち費用保険金は、建物や家財の直接的な損害に対して支払われるものである。