

令和 7 年 度

賃貸不動産経営管理士試験問題

令和 7 年 11 月 16 日（日）13:00～15:00（120 分間）

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）問題は 1 ページから 27 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、ただちに係員に申し出てください。
- （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 6 年度・令和 7 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 7 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ます。不正行為があったときは、その答案は、無効なものとして扱われます。
- （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】 成年後見に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

【問 2】 サブリースに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。
なお、本問において「原賃貸借契約」とは、賃貸人（建物所有者）と賃借人との契約関係を指し、「転貸借契約」とは、転貸人（賃借人）と転借人との契約関係を指すものとする。

- ア 建物所有者が賃貸不動産を不動産業者に賃貸し、不動産業者が転借人に当該賃貸不動産を転貸するサブリース事業において、建物所有者が原賃貸借契約の期間満了時に同契約の更新を拒絶することについては、借地借家法第28条の正当事由が求められない。
- イ 原賃貸借契約における月額賃料が30万円で、転貸借契約における月額賃料が40万円の場合、賃借人が支払期日までに賃料を支払わないときは、賃貸人は転借人に30万円の支払を直接請求できる。
- ウ 台風による飛来物により賃貸物件の窓ガラスが破損し転借人が修繕した場合、転借人は転貸借契約に基づき、原賃貸借契約の賃貸人に修繕費用を直接請求することができる。
- エ 原賃貸借契約の賃貸人と転貸人が同契約を合意解除した場合、賃貸人は原賃貸借契約の解除を転借人に対抗できる。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 3】 賃貸物件の修繕に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸借契約において、賃貸人の修繕義務を免除し賃借人に修繕義務を課す特約も有効である。
- 2 賃借人の子である幼稚園児が賃貸物件の排水管を詰まらせた場合、責任能力のない者の行為であるため賃借人が責任を負うことはなく、賃貸人に修繕義務が課される。
- 3 賃貸人が修繕を怠ったことにより賃貸物件を全く使用収益することができなかった場合、賃借人はその期間の賃料支払義務を免れる。
- 4 賃貸人の修繕義務違反により賃借人に損害が発生した場合でも、賃借人が損害を回避又は減少させる措置をとることができたと解される時期以降の損害については、全ての賠償を請求できるとは限らない。

【問 4】 定期建物賃貸借契約における次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

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

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 5】 賃貸借契約の終了に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

【問 6】 建物賃貸借契約が賃借人の賃料不払を理由に解除され終了する場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

【問 7】 賃貸借契約の当事者の死亡に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

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

【問 8】 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の登録に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

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

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 9】 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、正しいものはいくつあるか。

ア 賃貸住宅管理業者がその営業所又は事務所ごとに掲げるべき標識には、登録年月日、登録の有効期間の起算日及び満了日等の国土交通省令で定める事項の記載が義務付けられている。

イ 賃貸住宅管理業者は、登録の更新を受けるに際し財産及び損益の状況が良好である必要があるため、最近の事業年度における貸借対照表、損益計算書等の内容により「財産的基礎を有しない者」とみなされた場合、更新は拒否される。

ウ 賃貸住宅管理業者が登録の更新を受けようとする場合は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了日の90日前から満了日までの間に、国土交通省令で定められた登録申請書及び添付書類を国土交通大臣に提出しなければならない。

エ 令和3年7月1日に登録を受けた賃貸住宅管理業者は令和8年6月30日に登録の有効期間の満了日が到来するので、その後も引き続き賃貸住宅管理業者として業務を行う場合は登録の更新申請が必要である。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

【問 10】 賃貸住宅管理業法に基づく業務管理者に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

【問 11】 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業者の義務及び監督に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

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

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 12】 委任契約に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

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

【問 13】 賃貸住宅管理業法に基づき賃貸住宅管理業者が管理受託契約締結前に行う重要事項の説明（以下、各問において「管理受託契約重要事項説明」という。）に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

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

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 14】 管理受託契約重要事項説明に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

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

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 15】 管理受託契約重要事項説明をテレビ会議等の I Tを活用して行う場合に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明内容を十分に理解できる程度に映像が視認できる環境でなければならない。
- イ 説明者及び重要事項の説明を受けようとする者の双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境でなければならない。
- ウ 重要事項の説明を受けようとする者が、管理受託契約重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる環境でなければならない。
- エ 賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、管理受託契約変更契約の重要事項説明を電話で行ってほしいとの依頼があった場合でも、その後に賃貸人から I Tの活用による説明を希望する旨の申し出があれば応じる必要がある。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【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）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

【問 17】 次の記述のうち、賃貸住宅管理業法に基づく特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結しようとする際に行う相手方への説明（以下、各問において「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）において、特定賃貸借契約の相手方になろうとする者に交付すべき書面（以下、各問において「特定賃貸借契約重要事項説明書」という。）に記載しなければならない事項として誤っているものはどれか。

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

【問 18】 特定賃貸借契約重要事項説明に関する次の記述のうち、「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」（国土交通省不動産・建設経済局令和5年3月31日改正。以下、各問において、「サブリースガイドライン」という。）に照らして不適切なものはどれか。なお、本問において、「オーナー」とは特定賃貸借契約において特定転貸事業者の相手方となろうとする者をいうものとする。

- 1 サブリース業者が特定賃貸借契約重要事項説明を行わせる従業者について、法律上の制限はないが、賃貸不動産経営管理士など専門的な知識及び経験を有する者によって説明が行われることが望ましい。
- 2 サブリース業者が行う特定賃貸借契約重要事項説明に当たり、テレビ会議等のITを活用する場合、オーナーの承諾の有無にかかわらず、特定賃貸借契約重要事項説明書をあらかじめ送付しておく必要がある。
- 3 サブリース業者が、電子メールを用いて特定賃貸借契約重要事項説明書を提供しようとする場合、記録に残る方法で、あらかじめオーナーの承諾を得なければならない。
- 4 特定賃貸借契約の更新時にサブリース業者がオーナーに支払う賃料を減額改定する場合、オーナーからの依頼があれば、一定の条件の下で電話により特定賃貸借契約重要事項説明を行うことも可能である。

【問 19】 賃貸住宅管理業法第28条の勧誘者に関する次の記述のうち、サブリースガイドラインに照らして正しいものはどれか。

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

【問 20】 賃貸住宅管理業法に基づく特定賃貸借契約に係る広告に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、定期建物賃貸借契約ではないものとする。

- 1 誇大広告等が禁止される事項は、「特定転貸事業者が支払うべき家賃」、「賃貸住宅の維持保全の実施方法」、「特定賃貸借契約の解除に関する事項」の3つのみである。
- 2 特定転貸事業者の配布するチラシにおいて特定転貸事業者が「〇年家賃保証」とのみ記載するのは、実際のものよりも著しく有利であると誤認させるような表示である。
- 3 誇大広告等が禁止される事項である「賃貸住宅の維持保全の実施方法」には、維持保全の内容のみならず、頻度も含まれる。
- 4 動画広告において、特定賃貸借契約を締結しようとする相手方が契約を選択するに当たって重要な考慮要素となるものに関する表示を行う場合は、相手方が読み終えることができるだけの十分な時間をかけて表示する必要がある。

【問 21】 賃貸住宅管理業法に基づく特定転貸事業者に対する国土交通大臣の処分に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

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

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 22】 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律及び「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」（国土交通省令和5年11月）に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。

- ア 社会的障壁の除去の実施についての必要かつ合理的な配慮は、努力義務とされている。
- イ 不動産管理業者が、歩行障害を有する者に個別訪問により重要事項説明等を行うことを求められた場合に、個別訪問を可能とする人的体制を有していないため対応が難しい等の理由を説明した上で、当該対応を断ることは、合理的配慮の提供義務違反に該当しないとされている。
- ウ 不動産管理業者が、障害者に対して障害の状況を確認することは、障害者の社会的障壁を除去するために必要な範囲で、プライバシーに配慮して行えば、不当な差別的取扱いに該当しないとされている。
- エ 電話利用が困難な障害者から各種手続においてメールによる対応を求められた場合であっても、自社マニュアル上、当該手続は利用者本人による電話のみで対応するものとされている場合には、それを理由として対応を断ることは、合理的配慮の提供義務に違反しないとされている。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 23】 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下、本問において「住宅セーフティネット法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、本問において「セーフティネット登録住宅」とは、同法第8条の「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅」をいう。

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

【問 24】 個人情報の保護に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 住所や電話番号だけでも、他の情報と容易に照合することができ、これにより特定の個人を識別することができる場合、当該情報と併せて全体として個人情報に該当することがある。
- 2 会社の他の部署へ個人データを提供する場合、当初特定した利用目的の達成に必要な範囲であれば、あらかじめ本人の同意を得る必要はない。
- 3 個人情報取扱事業者が個人データを第三者に提供する場合、個人情報保護委員会の許可を得る必要がある。
- 4 個人情報取扱事業者が登記簿等を閲覧して個人情報を取得する場合、利用目的を公表していれば、本人に通知する必要はない。

【問 25】 賃貸住宅管理業法第 20 条に基づく委託者への定期報告に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- ア 委託者への定期報告は、法令上、口頭でも足りるとされているが、書面で行うことが望ましい。
- イ 委託者への定期報告は、管理受託契約を締結した日から 1 年を超えない期間ごとに行わなければならない。
- ウ 管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の対応状況は、委託者への定期報告の対象に含まれる。
- エ 委託者への定期報告は、業務管理者が行う必要がある。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 26】 法令に基づく設備の定期点検に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

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

【問 27】 相隣関係に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

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

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 28】 定期建物賃貸借でも一時使用目的の賃貸借でもない建物賃貸借契約（以下、各問において、「普通建物賃貸借契約」という。）で、賃借人が賃料3か月分を滞納している場合において、賃貸人又は賃料の収納業務を委託された賃貸住宅管理業者の対応に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

【問 29】 借地借家法第 32 条に定める賃料増減請求権の行使に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

【問 30】 個人である A が賃貸不動産を賃借するに当たって、A が勤務する会社 B が A の委託を受けて連帯保証人となった場合の連帯保証契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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

【問 31】 会計に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

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

【問 32】 「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、誤っているものの組合せはどれか。

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

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 33】 賃貸住宅における原状回復に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

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

【問 34】 土地、建物等に係る損害賠償責任に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合において、その工作物の占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、その工作物の所有者が損害賠償の責任を負う。
- 2 建物の管理を行う賃貸住宅管理業者は、建物の安全確保について事実上の支配をなしうる場合、占有者として工作物責任を負うことがある。
- 3 竹木の栽植又は支持に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合において、その所有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、その所有者は損害賠償の責任を負うことはない。
- 4 エスカレーターの引渡し時点において欠陥がある場合、不動産に付合して独立した製造物でなくなったとしても、当該エスカレーターは製造物責任法の製造物責任の対象となり得る。

【問 35】 建物の構造に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

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

【問 36】 「2017 年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」（一般財団法人日本建築防災協会）に基づく耐震診断に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

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

【問 37】 住宅の室内に発生する漏水の原因や調査方法に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

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

【問 38】 共同住宅における防火管理に関する次の記述のうち、消防法等の規定によれば、正しいものはどれか。

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

【問 39】 給水設備に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 給水配管には、各種の樹脂ライニング鋼管・ステンレス鋼管・銅管・合成樹脂管などが使用されている。
- 2 逆サイホンとは、給水管内の水流を急に締め切ったときに、水の慣性で管内に衝撃と高水圧が発生する現象のことである。
- 3 室内の配管方式の一つであるさや管ヘッダー方式は、内管・さや管ともに樹脂管のため、軽量でフレキシビリティが高く、ねじ切り加工が不要である。
- 4 加圧給水方式は、水道本管から分岐して引き込んだ上水をいったん受水槽に蓄え、加圧ポンプによって加圧した水を直接、各住戸へ給水する方式である。

【問 40】 賃貸住宅の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

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

【問 41】 土地の価格に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

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

【問 42】 不動産の税金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 消費税の計算上、免税事業者からの課税仕入れについて、令和7年度の消費税の納税においては、仕入税額控除の対象となる金額はない。
- 2 不動産所得において事業的規模による不動産貸付とは、貸付規模がおおむね5棟又は10室以上など社会通念上事業と称するに至る程度の不動産貸付をいう。
- 3 固定資産税は毎年1月1日時点、都市計画税は毎年4月1日時点での土地又は建物の所有者に対し市町村が課税する税金である。
- 4 建物の賃貸借契約書に賃料・礼金などの記載がある場合、その記載金額により印紙税が課せられる。

【問 43】 火災保険に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

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

【問 44】 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、本問において「空家対策法」という。）に基づく空き家対策に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

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

【問 45】 賃貸不動産に係る新たな政策課題の解決や、新たな活用方策の推進において、賃貸住宅管理業者及び賃貸不動産経営管理士の役割に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 単身高齢者の居住の安定確保を図るため、住宅扶助費等の代理納付制度や残置物の取扱いに係る契約上の取扱いなどを説明し、賃貸人が家賃滞納等に対して感じる不安を払拭して、円滑な賃貸借につなげることが賃貸不動産経営管理士には期待される。
- 2 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（法務省・国土交通省令和3年6月公表）によれば、解除関係事務受任者や残置物関係事務受任者には推定相続人、居住支援法人や社会福祉法人などを想定しており、賃貸人と管理委託契約を結んでいる管理業者は受任者になることはできない。
- 3 空き家の賃貸住宅化は空き家問題の解決策のひとつであるが、空き家の賃貸住宅化には所有者の意欲や資力、空き家の老朽化や劣化、戸建の賃貸需要の少なさなどの課題があるため、空き家所有者が賃貸不動産経営に参画できる環境の整備に賃貸不動産経営管理士が関与することはできない。
- 4 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（国土交通省不動産・建設経済局令和3年10月公表）によれば、賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅における人の死について入居者に告知する必要がある。

【問 46】 賃貸住宅の入居者の募集に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。

- ア 物件が既に契約済みで、取引できなくなっているにもかかわらず、そのままインターネットに広告表示を続けることは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成 17 年公正取引委員会告示第 23 号）によれば、おとり広告となる。
- イ おとり広告は、不動産の表示に関する公正競争規約に違反するが、宅地建物取引業法に違反するものではない。
- ウ 空室が出た 1 か月後に、宅地建物取引業者である賃貸住宅管理業者が賃貸借契約の媒介を行った場合、賃貸人と賃借人の双方の承諾がある場合に限り、賃貸人と賃借人それぞれから賃料の 1 か月分の 1.10 倍に相当する額を報酬として受領することができる。
- エ 令和 6 年 4 月以降に建築確認申請が行われた建築物について、賃貸事業を営む賃貸住宅の所有者には、広告物に省エネ性能を示すラベルを表示する努力義務が課せられる。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 47】 建築基準法の用語に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- 2 特殊建築物には、学校、体育館、病院などがあるが、共同住宅は含まれていない。
- 3 建築設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- 4 大規模の模様替とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。

【問 48】 機械式駐車場及びエレベーターの維持管理方法についての次の記述のうち、不適切なものはどれか。

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

【問 49】 給湯設備に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

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

【問 50】 賃貸住宅を取り巻く社会的情勢に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

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