

## 賃貸不動産経営管理士 ベーシック講座 確認テスト(解説)

- 1 ○ 住宅賃貸借を中心に、個人である借主を消費者と位置づけて、消費者保護的観点から不動産賃貸借関係をとらえようとする動きも活発化してきています。
- 2 × 登録制度の登録の有効期間は5年間です(賃貸住宅管理業法3条2項)。
- 3 ○ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人(賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。)に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければなりません(賃貸住宅管理業法13条1項)。重要事項の説明や書面の交付を行う場所については、必ずしも事務所でなくてもかまいません。
- 4 × 特定転貸事業者または勧誘者は、特定賃貸借契約の締結の**勧誘をするに際し**、またはその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方または相手方となろうとする者に対し、その特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方または相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為をしてはなりません(賃貸住宅管理業法29条1項)。広告についても誇大広告等が禁止されています(同法28条)、勧誘行為についても不当な勧誘行為が禁止されています。
- 5 ○ 賃貸不動産経営管理士はあらゆる機会を活用し、賃貸不動産管理業務に関する広範で高度な知識の習得に努め、不断の研鑽により常に能力、資質の向上を図り、管理業務の専門家として高い専門性を発揮するよう努力しなければなりません(倫理憲章5条)。
- 6 × 賃貸住宅管理業法では、修繕が管理業務の内容とされており、同法上は、管理受託契約は委任の性質だけでなく請負の性質を併有することが想定されています。管理受託契約に請負の要因を含む場合には、管理受託契約は委任と請負の混合契約ということになります。すべての賃貸管理が請負契約に分類されるわけではありません。
- 7 × 所有者(原賃貸人)が転貸借を承諾している場合であっても、所有者と転借人(入居者)の間に契約関係が生じるわけではありません。
- 8 ○ 管理業者が募集業務を受託して行うには、宅建業法の適用があります。同法32条では、業務に関して広告をする際に、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在もしくは将来の利用の制限、環境もしくは交通その他の利便または代金、借賃等の対価の額もしくはその支払方法もしくは代金もしくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実と相違する表示をし、または実際のものよりも著しく優良であり、もしくは有利であると人を誤認させるような表示をすることが禁止されています。したがって、宅建業法で定める誇大広告等の禁止規定に違反してはなりません。
- 9 × 契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示(申込み)に対して相手方が承諾をしたときに成立します(民法522条1項)。承諾は黙示でも効力を有します(最判昭和47年10月12日)。
- 10 × 造作買取請求権の規定は任意規定です。したがって、それを排除する特約は、借主に不利な内容であっても有効です。
- 11 × 賃貸借契約が終了した場合、敷金の返還と明渡しは、**明渡しが先履行**となります。
- 12 × 定期建物賃貸借契約は書面により締結しなければ有効な契約となりませんが、普通建物賃貸借契約は書面で締結しなくとも契約が成立します。
- 13 ○ 期間の定めのない建物賃貸借契約は、特約のない限り、**借主からの解約申入れから3カ月経過すると、契約は終了します**(民法607条)。なお、貸主からの解約申入れの場合は正当事由のある解約申入れ日から6カ月を経過することによって終了します(借地借家法27条)。

- 
- 14 ○ 賃貸人は、敷金(いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。)を受け取っている場合において、賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければなりません(民法 622 条の 2 第 1 項第 2 号)。つまり、敷金返還請求権は、新借主には、原則として承継されません(最判昭和 53 年 12 月 22 日)。新借主の債務まで従来の敷金で担保することは、敷金を預託した旧借主に不測の損害を生じさせるおそれがあるからです。
- 
- 15 ○ **連帯保証人は催告の抗弁権を有しません。**したがって、連帯保証人は、まず借主(主たる債務者)に催告すべき旨を請求することはできません(民法 452 条、454 条)。
- 
- 16 × **鍵交換の費用は、借主が安全に居住できる物件を賃貸する責任を負う貸主が負担すべきです。**なお、費用負担を借主に求めることができるのは、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に限られます。
- 
- 17 ○ 個人情報取扱事業者とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいいます(個人情報保護法 2 条 5 項)。自ら個人情報データベースを保有することは要件となっておりません。したがって、指定流通機構にアクセスしてその個人情報データベースを事業の用に供することができる業者は、個人情報保護法による個人情報取扱事業者となります。なお、指定流通機構(レインズ)に登録されている物件情報は個人情報にあたりません。
- 
- 18 × ガイドラインは、あくまでも指針であって、契約当事者に対し何ら法的拘束力を及ぼすものではありません。したがって、**ガイドラインの内容と異なる特約を定めても直ちに無効となるものではありません。**
- 
- 19 ○ アスベストは極めて細い繊維からなっているので、飛散すると空気中に浮遊しやすく、吸入されて肺胞に沈着しやすい特徴があります。また、石綿繊維は丈夫で変化しにくい性質のため、肺の組織内に長く滞留し、**肺の線維化やがんの一種である肺がん、悪性中皮腫などの病気を引き起こすことがあります。**
- 
- 20 ○ 第 3 種換気は、室内が負圧になり、他の部屋へ汚染空気が入らないため、台所、浴室、便所、洗面所等、燃焼ガス、水蒸気、臭気等が発生する部屋に採用されます。
- 
- 21 ○ 建蔽率とは建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。都市計画や条例等により指定されています。なお、住居系の用途地域内では 30~80%の範囲内、商業系であれば 60~80%、工業系は 30~80%で指定されるのが原則です。
- 
- 22 × 保険商品は、保険業法上、生命保険(第一分類)、損害保険(第二分類)、傷害保険・医療保険・がん保険等(第三分類)に分けられます。なお、賃貸不動産経営においては、各種保険の中でも火災保険などの「損害保険」が有用です。
- 
- 23 ○ プロパティマネジメント会社は、アセットマネージャーから選定され、その委託を受けてプロパティマネジメント業務を担当します。なお、不動産投資について、資金運用の計画、決定・実施、実施の管理を行うのがアセットマネジメントです。
- 
- 24 × 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、または相続人の欠格事由に該当し、もしくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者がこれを代襲して相続人となります(民法 887 条 2 項)。**相続放棄は代襲する原因になりません。**したがって、相続放棄をした者の子は相続人にはなれません。
- 
- 25 ○ 固定資産税は毎年 1 月 1 日時点の土地・建物などの所有者に対し、市区町村によって課税される税金です。
-