

本書の利用法

分野別タイトル

演習問題は試験の出題範囲別に全125問収録！

解説文

根拠となる法令や資料等をていねいに記載した肢ごとの詳細な解説です。

問題文

本試験と同じ四肢択一形式の問題にチャレンジ！

演習問題

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1 賃貸管理の意義

賃貸管理の意義と重要性に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- ① 不動産賃貸借をめぐるのは、その需給関係において、歴史的に、長年、借主優位の状況が続いてきたことから、法令や判例のレベルでは貸主のための多くの仕組みが創設され、充実してきた。
- ② 賃貸不動産の管理にあたっては、契約期間中や退去時等に生じ得る問題が発生した後の対応とともに、そのような問題が発生しないようにするための対応も必要なことである。

投資対象と考える投資家が、賃貸管理に関心をもたないことから、においては、不動産投資家に配慮する必要性が低減している。
産の管理は、不動産の所有者・貸主、及び入居者・利用者の利益をを調整するものであって、賃貸不動産の周辺環境や街並み形成ことは、その役割を超えるものである。

ここがポイント！

賃貸管理業務に必要な知識や学習するうえでの着眼点をポイント解説！

ここがポイント！

賃貸管理の意義を確認し、賃貸不動産の管理をめぐる環境の変化と管理に対するニーズの変遷を学んでおくことは、賃貸不動産経営管理士の学習における出発点である。新しい時代の賃貸管理には、何が必要とされるのかを、常に意識しておくなければならない。

解答のヒント！

肢②：不動産の賃貸借にあたっては、賃貸借契約関連の手続きを行い、その後の継続的な関係のなかで生じ得る様々な課題に対処することが求められる。賃貸不動産の管理は、そのような契約後の当事者の関係及び物件の利用関係をどのようにマネジメントしていくかの問題である。



解説します！

- ① 不適切。歴史的にみると、不動産賃貸借の市場は、長年、貸主優位であった。そのなかで借主保護を図るべく、旧借家法、借地借家法に基づく普通借家の保護、判例による信頼関係の破壊法理等、法令や判例において、多くの借主保護の仕組みが創設され、充実させてきたという経緯があった。本肢は、「長年、借主優位の状況が続いてきた」という部分が適切ではない。
- ② 最も適切で正解。実際の賃貸不動産の管理としては、契約期間中や退去時等に生じ得る問題が発生した後の対応にとどまらない。そのような問題が発生しないようにするための対応も必要であり、これらの両方の観点からみて、管理業務を行わなければならない。
- ③ 不適切。不動産ファンドの台頭、不動産の証券化の進展等により、賃貸事業においては、当事者である貸主が、実質的にみて、実物不動産の所有者ではなく不特定多数の投資家であるなどの状況が生じている。実物不動産の所有者だけではなく、不動産投資家にも配慮する必要性が高まっている。
- ④ 不適切。賃貸不動産の管理は、貸主からの委託に基づき賃料収納等を行うことを出発点とし、その後の環境変化に伴い、投資家を含めた貸主の収益の安定が最大限に求められる時代の流れのなかで形成されてきた。そのために、現在でも、貸主の賃貸経営のためという視点が強調されることも多い。

しかし、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・貸主のみのために存在するものではない。賃貸不動産は、わが国の限られた有用な資源である。その適切な利用等が促進されることは、入居者・利用者の利益であり、さらに、その物件を含めた周辺環境や街並み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る。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。

賃貸不動産の周辺環境や街並み形成に配慮することも、賃貸不動産の管理の役割である。



テキスト 1 2 3 4 (15編 2章)

正解 ②

解答のヒント！

その名のとおり、問題を解くためのヒントです。

テキスト参照ページ

弊社発行の基本テキスト『賃貸不動産経営管理士試験対策テキスト』の参照ページです。

※2017年 6 月頃発売予定

問2 賃貸不動産経営管理士の役割①

賃貸不動産経営管理士が行う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の業務は、賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸不動産経営管理士が行うと定められているものに限られる。
- ② 家賃、敷金等の受領に係る業務、賃貸借契約の更新に係る業務、賃貸借契約の終了に係る業務は、いずれも賃貸不動産経営管理士が行うべき業務である。
- ③ 賃借人に対する「管理事務の説明」業務は、賃貸不動産経営管理士が行うべき業務である。
- ④ 賃貸人に対する賃貸経営に係る提案業務は、賃貸不動産経営管理士が行うべき業務である。

賃貸不動産経営管理士の業務

	登録制度上、管理士がなすべき役割	業務の性格
家賃、敷金等の受領に係る業務	×	登録制度における管理業者の基幹事務
賃貸借契約の更新に係る業務	×	
賃貸借契約の終了に係る業務	×	
賃貸人に対する管理受託契約時の「重要事項説明書の説明と記名・押印」業務	○	管理士の専属業務
管理受託契約書への記名・押印業務	○	
賃借人に対する「管理事務の説明」業務	×	登録制度において管理業者に課される義務
サブリース方式の場合の契約時の重要事項説明等の業務	○	管理士の専属業務
賃貸人・原賃貸人に対する定期的な管理事務の報告業務	×	登録制度において管理業者に課される義務
賃貸人に対する賃貸経営に係る提案業務	×	登録制度では管理業者として行うことは想定されていない



解説します！

- ① 最も不適切で正解。賃貸不動産経営管理士が行う業務は、家賃、敷金等の受領に係る業務、賃貸借契約の更新に係る業務、賃貸借契約の終了に係る業務、賃貸人に対する管理受託契約時の「重要事項説明書の説明と記名・押印」業務、管理受託契約書への記名・押印業務、賃借人に対する「管理事務の説明」業務、サブリース方式の場合の契約時の重要事項説明等の業務、賃貸人・原賃貸人に対する定期的な管理事務の報告業務、賃貸人に対する賃貸経営に係る提案業務とされている。
登録制度における管理業者の基幹事務（演習問題3問4参照）や、登録制度のなかで管理業者として行うことが想定される業務ではないものも含まれている。
- ② 適切。登録制度における管理業者の基幹事務とされる業務であり、いずれも賃貸不動産経営管理士が行う業務である。
- ③ 適切。登録制度において管理業者の義務として課される業務であり、賃貸不動産経営管理士が行う業務である。
- ④ 適切。賃貸経営に係る提案業務は、賃貸不動産経営への支援業務のひとつであって、登録制度において管理業者として行うことが想定される業務ではないが、賃貸不動産経営管理士が行う業務とされている。



テキスト ① ② ③ ④ (14編 1章 2)

正解 ①

演習問題

3

賃貸住宅管理業者登録制度に関する事項



解説します!

- ① 誤り。登録制度は任意の制度である。住宅の管理業務は、登録を受けなくてもこれを行うことは可能である。平成28年に賃貸住宅管理業者登録制度（以下、本編の解説において「登録制度」という）が改正され、登録の人的要件として、賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに、実務経験者（管理事務に関し6年以上の実務の経験を有する者）、又は賃貸不動産経営管理士を置かなければならないことになったが（規程7条）、賃貸住宅の管理業務を営むために登録が義務づけられたものではない。
- ② 誤り。登録制度は、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、平成23年12月に創設された制度である。近年における、賃料の取立て、契約更新、明渡し・原状回復、敷金返還など、賃貸住宅の管理業務での様々な局面でトラブルが生じていることに鑑みて、賃貸住宅について、賃借人と賃貸人を保護し、賃貸住宅管理業が賃貸人・賃借人双方から信頼される産業として健全に発展することを目的として創設された。本肢では、賃貸人・賃借人の保護を目的とするという部分は正しいが、これに加えて、保護の対象が、賃貸住宅管理を行う下請け事業者を含めている点において、誤っている。
- ③ 正しいので正解。登録制度は、賃貸住宅の管理を行う管理業者の登録を行うものである。住宅以外の事業用ビルや駐車場の管理のみを行う場合は、登録制度の対象ではない。

賃貸住宅とは、賃貸用建物のうち、人の居住の用に供するものをいう。賃貸用建物であっても、人の居住の用に供する部分以外は賃貸住宅ではない。住宅と店舗が一体となっている店舗併用住宅の場合、店舗部分は制度の対象ではなく、賃貸住宅部分だけが制度の対象となる。

- ④ 誤り。賃貸住宅には附帯施設を含む。賃貸住宅の附帯施設になっている駐車場の管理は、制度の対象である。他方で、建物の附帯施設であっても、賃貸住宅に付属するものではない駐車場だけが賃貸借の対象となっているときは、その駐車場は制度の対象外となる。



テキスト ①②（2編1章1）、③④（2編1章2）

正解 ③

問1 賃貸住宅

賃貸住宅管理業者登録制度の趣旨と賃貸住宅の意味に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- ① 賃貸住宅管理業者登録制度の改正によって、登録を受けなければ賃貸住宅の管理業務を営むことができなくなった。
- ② 賃貸住宅管理業者登録制度は、賃貸住宅について、管理業務の適切な運営を確保して賃借人・賃貸人及び賃貸住宅管理を行う下請け事業者を保護し、もって賃貸住宅管理業の健全な発展を目的とする制度である。
- ③ 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸住宅は、賃貸用建物のうち、人の居住の用に供する建物であり、住宅と店舗が一体となっている店舗併用住宅の場合、店舗部分は賃貸住宅管理業者登録制度の対象ではない
- ④ 賃貸住宅には建物の附帯施設を含まないのであり、駐車場が賃貸住宅の附帯施設になっている場合でも、駐車場の管理は制度の対象外である。

賃貸住宅への該当性

賃貸住宅に該当するもの (制度の対象)	賃貸住宅に該当しないもの (制度の対象外)
賃貸用建物のうち人の居住の用に供するもの	賃貸用建物のうち人の居住の用に供するもの以外
賃貸住宅の附帯施設となっている駐車場	賃貸住宅の附帯施設ではなく駐車場だけが賃貸借の対象となっているときの駐車場

解答・解説



問1 賃貸不動産管理の意義

正解：③

- ① 不適切。現在すでに、消費者契約法による保護など、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が活発化してきている。
- ② 不適切。入居者や利用者には、契約当事者とともに居住する家族等や、将来の入居者も含まれると考えるべきである。
- ③ 最も適切で正解。現在では、優良な借主に長く契約してもらうことが賃貸経営の安定につながるという観点から、借主重視の賃貸不動産管理が要請されている。また、本来的に賃貸管理では、借主の立場が重視されるべきである。
- ④ 不適切。管理業者は、契約書に明示されなくとも、社会常識や契約の趣旨から導かれる事項などを遵守するよう務めなければならない。



テキスト ① ② ③ ④ (15編 2章 3)

問2 賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」

正解：④

- ① 適切。賃貸不動産経営管理士には、その業務の遂行を通して、賃貸不動産をめぐるすべての関係者の満足度を最大化することが求められている。直接の依頼者は当然のこと、その他賃貸不動産の関係者との関係においても信義に従い誠実に対応する信義誠実の責務がある（賃貸不動産経営管理士『倫理憲章』(三)）。
- ② 適切。賃貸不動産経営管理士には、賃貸不動産管理業界全体の信頼関係を構築しつつ、賃貸不動産管理業の認知度を高め、賃貸不動産管理業界の社会的地位

位をより向上させるよう業務を遂行することも求められている。そのため、倫理憲章には、法令とルールへの遵守のほか、賃貸不動産管理業全体に対する社会的信用を傷つけるような行為を厳に慎むよう規定されている（『倫理憲章』(二)）。

- ③ 適切。賃貸不動産経営管理士は、職務上、賃貸不動産の関係者の秘密に接し得る立場にある。関係者の秘密を守るとは、信頼の基盤を形づくるものであり、秘密保持が確保されてはじめて、賃貸不動産経営管理士がその役割を果たすことが可能になる。この点は、退職後の秘密保持も同様であり、倫理憲章は、賃貸不動産経営管理士が自己の所属する管理業者を退職した後も秘密保持義務を負うことを定めている（『倫理憲章』(七)）。
- ④ 最も不適切で正解。賃貸不動産の管理では、その公共的な使命から、賃貸不動産所有者等から依頼を受けた場合にも、ときには借主等の他の関係者の立場に充分配慮した対応が求められることもある。倫理憲章の「公正と中立性の保持」は、単に依頼者の立場だけではなく、依頼者以外の立場への配慮をも求める趣旨であることを前提としている（『倫理憲章』(四)）。



テキスト ① ② ③ ④ (14編 2章 2)

問3 個人情報保護法

正解：④

- ① 不適切。個人情報保護法が適用される個人情報とは、生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（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を含む）、又は個人識別符号が含まれるものをいう。死亡した者の情報は除外されるなど、広く個人一般に関する情報を意味するものではない（個人情報保護法 2条 1項）。
- ② 不適切。個人情報保護法は、個人情報を取り扱うすべての事業者を対象としているわけではなく、個人情報データベース等（個人情報をコンピュータで検