

賃貸不動産経営管理士 紙上講習 新連載

賃貸管理士試験のツボを

教えて・チンターくん



総合資格学院で試験対策講座を監修している賃貸不動産経営管理士のチンターです。今年の試験に向けて、ボクが試験のツボを講義するよ。

定期借家は、賃貸管理士試験で毎年1問必ず出題される、宅建建物取引士(宅建士)試験でも頻出。ただ出題内容を分析すると、宅建士試験ではほぼ出題されないが、賃貸管理士試験では複数回出題されているポイントがあるよ。ここが試験のツボ。

- ◆定期借家の試験のツボ
- ① 定期借家は更新がない
↓契約を続けたい場合は「再契約」
- ② 賃貸人の事前説明と、宅建業者(媒介業者)の

第1回「定期建物賃貸借(定期借家)」

重要事項説明は、「別のもの」

- ③ 2000(平成12)年3月1日前(Ⅰ定期借家制度が創設される前)に締結された「居住用」建物の普通借家契約は、定期借家契約に「切替えてきなさい」

では、このツボを踏まえ、2015年度賃貸管理士試験の問20を解いてみよう。古い過去問だけど良問だよ。

◆問題

定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 宅建建物取引業者が定期建物賃貸借契約の再契

約について貸主を代理して締結する場合には、宅建建物取引業法の定めるところにより、あらかじめ重要事項説明をしなければならない。

- 2 定期建物賃貸借契約の事前説明は、賃貸借の媒介業者が仲介者の立場で宅建建物取引業法に定める重要事項説明を行えば足りる。

3 2000(平成12)年3月1日より前に締結された普通借家契約については、居住用・事業用の区別にかかわらず、貸主と借主が合意しても、これを終了させ、新たに定期建物賃貸借契約を締結することはできない。

- 4 定期建物賃貸借契約の事前説明は、定期建物賃貸借契約書に「契約の締結に先立って説明を受けた」旨の記載があれば、別個独立の書面で行わなくても足りる。

◆解答

- 4 不適切

1 最も適切
①のツボ。再契約は「新しい契約」なので、宅建業者はあらかじめ重要事項説明をする必要があるよ。

2 不適切
定期借家の事前説明書面は「契約書とは別個独立」でなければならぬよ。宅建士試験でも出題される重要ポイントだね。

特に、宅建士試験とのW受験を考えている人は、宅建士で学習した内容に今回の3つのツボを補充しておくことが効果的。今回の講義はこれでおしまい。次回のツボもお楽しみに。

約を締結することはない。