

各回30問(前後半各15問)全90問の 完全オリジナル問題！

守秘義務・不許複製

令和6年度

賃貸不動産経営管理士WEB講座 演習講座(全3回)

※この画面に表示されている教材は、
令和6年度のものです。

R06 賃貸不動産経営管理士WEB講座 演習講座1 後半 問題

【問1】 賃貸住宅管理の意義に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 賃貸住宅の管理とは、賃貸借契約を出発点として、その後、退去明渡し等の手続きが終了するまで、まさに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としてとらえることができる。
- 実際の賃貸住宅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重要である。
- 賃貸住宅管理は、賃貸人から貸室及び共用部分の契約管理及び建物設備の維持管理の委託を受けるものであり、ここでいう「管理」は、マンション管理業務におけるマンション管理と同じ意味をもつ。
- 賃貸住宅を取り巻く環境変化に伴い、賃貸住宅の管理に対しても、賃貸人の賃貸住宅経営そのものへの支援や、投資家の存在を前提にした収益確保のための管理運営が基本的視点として重視されるようになった。

【問2】 建築着工統計調査報告(令和5年計。国土交通省総合政策局建設経済統計調査室令和6年1月31日公表)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 令和5年の新設住宅着工戸数は819,623戸で、前年比4.6%増であり、3年連続の増加であった。
- 令和5年の新設住宅着工戸数のうち、持家は224,352戸で、前年比11.4%増であり、2年連続の増加であった。
- 令和5年の新設住宅着工戸数のうち、貸家は343,894戸で、前年比0.3%減であり、3年ぶりの減少であった。
- 令和5年の新設住宅の着工床面積は64,178千㎡で、前年比7.0%増であり、

令和6年度
スバリの的中!!

毎回配信する
オリジナルレジュメで、
効果的な復習の
仕方も伝授!

最新の試験傾向に合わせた 問題内容と構成 & 復習の仕方

- 前半15問 → 過去出題項目の周辺事項の得点力を伸ばす
- 後半15問 → 未出題項目の知識をプラスαで習得する内容に

賃貸不動産経営管理士WEB講座 演習講座2 レジュメ
総合資格学院

前半 【問3】

●転賃の効果 ● 原賃貸借が終了したときの転賃人の地位 ●

<p>原賃人の承諾ある転賃後の法律関係</p> <p>A 賃貸借契約 賃借人 B 賃借人</p> <p>転賃契約</p> <p>C 賃借人</p> <p>賃借人が転賃人に通知した場合には、通知後6か月で転賃は終了</p> <p>賃借人の債務不履行により終了</p> <p>賃借人は、合意解除の効果転賃人に対抗できない。ただし、合意解除時に、賃借人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、対抗できる</p>	<p>原賃借借の終了原因</p> <p>期間満了又は解約申入れにより終了</p> <p>賃借人の債務不履行により終了</p> <p>賃借人は、合意解除の効果転賃人に対抗できない。ただし、合意解除時に、賃借人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、対抗できる</p>	<p>転賃人への影響</p> <p>賃借人が転賃人に通知した場合には、通知後6か月で転賃は終了</p> <p>賃借人が転賃人に目的物の滅失を請求した際に、転賃借も終了</p> <p>賃借人は、合意解除の効果転賃人に対抗できない。ただし、合意解除時に、賃借人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、対抗できる</p>
--	--	---

令和6年度
スバリの的中!!

前半 【問4】 後半

●定期建物賃貸借のまとめ ●

契約締結方法	①書面(又は電磁的記録)により締結する。②建物賃貸人が、契約締結後、賃借人に別紙を交付し、又は賃借人から電磁的記録の提供を受け、電磁的記録の交付・説明義務不可。	①口頭でも可 ②電磁的記録の提供を受け、電磁的記録の交付・説明義務不可。
契約期間	必ず期間を定める(1年未満でも可)	1年未満の契約は、期間の定めのない契約とみなされる
契約の更新	更新されず、期間満了により終了	
契約終了の要件	期間が1年以上である場合、期間満了の1年前から6か月前までの間に期間満了により終了	賃借人に正当な理由がない限り更新

受験生だけが活用できる
直前期の必勝アイテムです!

GOOD!

演習講座の解説では、ポイントをまとめた オリジナルレジュメ(PDF)をオンデマンドで配布!

後半 【問4】

●破産と賃貸借のまとめ ●

	賃借人の破産	賃貸人の破産
賃料	破産財団の管理処分権は破産管理人に帰属 破産管理人が、賃料関係の権利義務の主体となり、賃料を支払い、賃貸人との関係における権限・解除などの通知の相手方となる。	破産管理人が、賃料関係の権利義務の主体となり、賃料の請求や収受、解除などの意思表示の主体となる。
賃貸借の終了	双務契約である賃貸借契約においては、破産者・その相手方が破産手続開始決定当時、双方とも未履行のときは(将来の債務は双方未履行)、破産管理人は、契約の解除・履行のいずれかを選択可能	
敷金返還請求		しかし、賃借人が賃借権の対抗要件を備えている場合は、破産管理人は、賃貸借を解除することはできない 賃借人は、賃料の支払いに関しては、破産の額まで賃貸人の破産管理人に対して責任を請求できる 敷金の額まで賃料の支払いを拒むことができるわけではない。

令和6年度
スバリの的中!!

●破産債権と財団債権 ●

破産債権	破産者に対し破産手続開始の原因に基づいた財産上の請求権で、財団債権に該当しないもの →破産手続の中で弁済を受けることのできる債権 ex. 破産手続開始決定前に生じた未払賃料債権
財団債権	破産手続によらないで破産財団から随時弁済を受けることができる債権 ex. 破産手続開始決定後に履行期が到来する賃料債権

演習講座ズバリの中例

委任契約の解除の効力は“遡らない”
という点を問うもので、委任契約では
過去に問われていない応用問題！

R6 本試験【問5 肢2】

【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。

- ×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。

演習講座（全3回）演習①前半【問14 肢2】

【問 14】 管理受託契約に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ×2 一般に契約を解除した場合、解除は契約当初に遡り効力を生ずることから、管理受託契約を解除した場合も、この解除により契約上の債権・債務は契約当初に遡って消滅する。

正解肢
ズバリの中！！

R6 本試験【問20】

【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、転貸人に転賃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。

演習講座（全3回）演習②前半【問3】

【問 3】 サブリース方式による賃貸管理に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ×ア 転借人（入居者）は、所有者との関係で転貸人（管理業者）とは独立した人格を有していることから、転借人が過失に基づき賃貸不動産を損傷しても、転貸人は所有者（原賃貸人）に対して契約責任を負わない。
- イ 転借人は、所有者に対して原賃貸借契約で定めた賃料の額と転貸借契約で定めた賃料の額の範囲内で賃料支払義務を負うが、転借人は賃料の前払いをもって所有者に対抗することができない。
- ウ 原賃貸借契約が期間満了により終了する場合、所有者は原賃貸借契約の終了を転借人に通知しなければ、原賃貸借契約の終了を転借人に対抗することができず、この通知を不要とする特約は、無効となる。
- ×エ 原賃貸借契約が転貸人の債務不履行を原因として解除された場合、転貸借契約は当然に終了する。

選択肢3つ
ズバリの中！！

“個数問題で出題されやすい”
という点まで分析できていた
ため、出題形式も的中！！

R6 本試験【問24 肢ウ・エ】

【問 24】 Aを賃貸人、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。

- 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。

出題可能性が高いと
分析した「極度額」
「情報提供義務」の
細かい論点まで、
しっかりの中！！

正解肢
ズバリの中！！

演習講座（全3回）演習②前半【問11 肢2・4】

【問 11】 建物賃貸借契約の保証に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- ×2 賃貸借が個人の居住のために行われる場合であって、委託を受けた保証人が法人であるときは、極度額を定めなければ保証契約は効力を生じない。
- ×4 賃貸借が個人の居住のために行われる場合であって、委託を受けた保証人が個人であるときは、賃貸人は、保証人から請求がなくても、保証人に対して、賃借人の債務の不履行の有無等の情報を提供しなければならない。

R6 本試験【問50 肢4】

【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。

- ×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。

“保険”自体は頻出分野だけど
「損害保険金」「費用保険金」は初出題！
演習講座では、そういった
新しい問題にもしっかり対応！

正解肢
ズバリの中！！

演習講座（全3回）演習③前半【問13 肢4】

【問 13】 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。

- 4 火災保険金において支払われる保険金のうち、費用保険金は、保険事故の際に発生する費用について、一定限度の範囲内で支払われるものである。