

【問 9】 「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、正しいものはいくつあるか。

- ア 原状回復ガイドラインによれば、賃借人の過失による壁（クロス）の毀損部分の補修費用は㎡単位で賃借人の負担となり、毀損箇所を含む一面分を賃借人の負担とすることはできない。
- イ 原状回復ガイドラインによれば、賃借人の喫煙により居室全体にタバコのヤニや臭いが付着した場合、当該居室全体のクリーニング費用を賃借人負担とすることはできるが、当該居室全体の壁（クロス）の張替え費用を賃借人負担とすることはできない。
- ウ 原状回復ガイドラインによれば、賃借人の過失による換気の毀損部分の補修費用は㎡単位で賃借人の負担となり、毀損箇所を含む一枚分を賃借人負担とすることはできない。
- エ 原状回復ガイドラインによれば、賃借人の過失によるフローリングの毀損部分の補修費用は原則㎡単位で賃借人の負担となるが、フローリングの毀損が複数箇所にかかる場合は居室全体分の補修費用を賃借人の負担とすることができる。

- 1 1つ
2 2つ
3 3つ
4 4つ

【問 39】 賃貸人が事業者、賃借人が消費者である賃貸借契約における特約の有効性に関する次の記述のうち、消費者契約法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 賃借人の債務不履行を理由として賃貸人が賃貸借契約を解除した場合において、賃貸人が賃借人に対して請求する違約金につき、賃貸人に生ずべき平均的な損害の額を超える額を定めた違約金の特約は、全部無効である。
- 2 賃貸人の債務不履行により生じる賃借人の解除権をあらかじめ放棄させる特約は、無効である。
- 3 賃貸人の債務不履行により賃借人に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する特約は、無効である。
- 4 賃貸人の故意又は重大な過失による債務不履行により賃借人に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する特約は、無効である。

【問 40】 特定家庭用機器再商品化法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 賃貸管理者が建物所有者のために共同調達組織から家庭用エアコンを調達する場合、建物所有者に当該エアコンの代金を請求しても、賃貸管理者が小売業者となることはない。
- 2 賃貸管理者が小売業者に該当する場合、賃貸管理者は建物所有者から排出される家庭用エアコンを引き取って、製造業者等へ引き渡さなければならないが、当該収集運搬業務を第三者に委託することができる。
- 3 賃貸管理者が小売業者に該当する場合、賃貸管理者は建物所有者から排出される家庭用エアコンの指定回収場所までの収集運搬に要する料金を、建物所有者からの求めに応じて応答する義務があるだけでなく、収集運搬料金を事前に公表する義務もある。
- 4 賃借人が賃貸人の承諾を得て、家電量販店から家庭用エアコンを購入し、賃貸物件に設置した後、退去時に賃借人が当該エアコンを廃棄する場合、賃貸管理者は小売業者に該当し、賃借人から当該エアコンを引き取らなければならない。

R06 賃貸不動産経営管理士WEB講座 全国統一模試試験① 問題

【問 9】 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通省住宅局平成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、適切なものはいくつあるか。

- ア 賃借人の過失により必要となった、備え付けのストーブの交換費用は、経過年数を考慮せず、全額賃借人の負担となる。
- イ 地震で破損したガラスの取替は、賃借人の負担となる。
- ウ カーペットに飲み物をこぼした場合は、カーペットの交換費用を賃借人の負担とすべきでない。
- エ 壁に掛けた絵画によって生じた壁の損傷は、賃借人の負担とすべきでない。

- 1 なし
2 1つ
3 2つ
4 3つ
5 4つ

【問 10】 原状回復ガイドラインにおける賃借人の負担の範囲に関する次の記述のうち、不適切なものの組合せはどれか。

- ア 賃借人の喫煙により居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合、壁等のクロスは、㎡単位で張替え費用を賃借人の負担とする。
- イ 賃借人の過失によるフローリングの毀損が複数箇所にかかる場合であっても、居室全体の張替え費用を賃借人の負担とすることはできない。
- ウ 賃借人の過失による畳の毀損箇所が1枚のときは、色合わせのため居室全体の畳を張り替える場合であっても、畳全部の交換費用を賃借人の負担とすることはできない。
- エ 鍵を紛失した場合は、シリンダーの交換費用を賃借人の負担とする。

- 1 ア、イ
2 ア、エ
3 イ、ウ
4 ウ、エ

【問 41】 管理業務に関わる法令に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 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に基づき、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業者を行う者は、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構成する建築物ごとに、国土交通大臣の登録を受けることができる。
- 2 消費者契約における「法律上有効である限り、当社は一切の責任を負いません」といったサルベージ条項は、消費者契約法に基づき、無効とされる。
- 3 賃貸住宅管理業者が家電量販店から家庭用エアコンを調達した場合であって、オーナーにその代金を請求している場合には、当該賃貸住宅管理業者は特定家庭用機器再商品化法上の小売業者となり、家電の再商品化のために当該法律上の義務が課される。
- 4 消費生活用製品安全法における長期使用製品安全点検制度において、特定保守製品の附属する建物の賃借人につき、一般消費者である所有者よりも、点検その他の保守を実施して賃借人を保護する社会的責務を有していることから、安全意識の向上にとりわけ努めることが求められている。

解説

R06 賃貸不動産経営管理士WEB講座 全国統一模試試験① 解説

【問 9】 正解1

- ア 不適切。原状回復ガイドラインによれば、賃借人の喫煙により、居室全体においてクロス等がヤニで、変色したり臭いが付着した場合、当該居室全体のクリーニング又は張替え費用を賃借人負担とすることが必要と考えられる。（テキストp.710）
- イ 不適切。原状回復ガイドラインによれば、フローリングに関する賃借人の負担単位は、原則㎡単位とされている。ただし、毀損等が複数箇所にかかる場合は、当該居室全体の張替え費用が、賃借人の負担となる。（テキストp.710）
- ウ 適切。原状回復ガイドラインによれば、畳に関する賃借人の負担単位は、原則1枚単位であり、毀損等が複数枚にかかる場合は、その枚数（裏返しと表替えの枚数）とされている。（テキストp.710）
- エ 不適切。畳の交換費用は、シリンダーの交換費用相当分を賃借人が全額負担する。（テキストp.710）
- 以上より、不適切なものはア、イであり、肢1が正解となる。

【問 11】 正解4

- 1 誤り。支払督促の立ては、請求の目的の債権が特定であることが必要である。（テキストp.163、167～168）
- 2 誤り。支払督促の立ては、請求の目的の債権が特定であることが必要である。（テキストp.163、167～168）
- 3 誤り。本契約は、本物件の一部が滅失した場合に限り、その部分の代金を賃主に交付する（特定賃貸借契約書19条）。（テキストp.163、167～168）
- 4 正しい。借主は、本契約における債務の担保として頭書（4）に記載する敷金を賃主に交付するものとされ（特定賃貸借標準契約書7条1項）、賃主は、借主が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる一方、借主は、本物件を返還するまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充ててことを請求することができる。（同条2項）。（テキストp.163、167～168）

【問 41】 正解1

- 1 最も不適切。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（いわゆる住宅セーフティネット法）に基づき、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業者を行う者は、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構成する建築物ごとに、「都道府県知事」の登録を受けることができる（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8条）。国土交通大臣の登録ではない。（テキストp.798）
- 2 適切。事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用者の故意又は重大な過失によるものを除く。）又は消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用者の故意又は重大な過失によるものを除く。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する消費者契約の条項であって、本条のような、当該条項において事業者、その代表者又はその使用者の重大な過失を除く過失による行為にのみ適用されることを明らかにしていないもの（サルベージ条項）は、消費者契約に基づき、無効とされる（消費者契約法8条3項）。（テキストp.770～771）
- 3 適切。特定家庭用機器（家庭用エアコン、テレビ、冷蔵庫、冷凍庫、洗濯機・衣類乾燥機）の小売販売を業として行う者（小売業者）には、特定家庭用機器再商品化法上、消費者及び事業者（排出者）からの買取義務等の家電の再商品化のための義務が課される（特定家庭用機器再商品化法2条4項、5条、9条、令1条）。賃貸住宅管理業者が家電量販店から家庭用エアコンを調達した場合であって、オーナーにその代金を請求している場合には、当該賃貸住宅管理業者は特定家庭用機器再商品化法上の小売業者となる。（テキストp.792）
- 4 適切。消費生活用製品安全法における長期使用製品安全点検制度について、経済産業省からガイドラインが示されている。このガイドラインでは、特定保守製品の附属する建物の賃借人について点検その他の保守を実施して賃借人を保護する社会的責務を有していることと記載されている（ガイドライン）。（テキストp.791～792）

テキストの頁も記載しているので復習がラクラク！

総合資格学院の解説は根拠規定も掲載！！

令和6年度
ズバリ的中！！

令和6年度
ズバリ的中！！