

2023年度 賃貸不動産経営管理士

入門講座 テキスト

<目次>

第0章 はじめに	
一 試験の概要～受験料、願書受付期間、試験日、出題形式～	I
二 賃貸不動産経営管理士試験のあらまし	II
第1章 賃貸借関係	
一 契約	2
1 契約を結ぶとどのような効果が生じるのか？	2
2 契約の成立	3
二 賃貸借契約	3
1 賃貸借契約の成立	3
2 賃借人の義務	4
3 敷金	6
4 賃貸人の義務	7
5 賃貸借契約の終了	8
6 建物賃貸借の対抗力	10
三 委任契約	11
1 委任契約の成立	11
2 受任者の権利	11
3 受任者の義務	12
4 委任契約の終了	13
本試験問題をチェック！ ～賃貸借関係～	15
第2章 管理受託	
一 管理受託方式とその規制の必要性	22
二 賃貸住宅管理業法による規制	23
1 賃貸住宅管理業の登録	23
2 賃貸住宅管理業者への規制	24

3 賃貸住宅管理業者に対する監督処分等	25
本試験問題をチェック! ~管理受託~	27
第3章 サブリース	
一 サブリース方式とその規制の必要性	34
二 賃貸住宅管理法におけるマスターリース契約（特定賃貸借契約）の適正化に係る措置	35
1 特定賃貸借契約と特定転貸事業者	35
2 誇大広告の禁止・不当な勧誘等の禁止	35
3 特定賃貸借契約締結における重要事項説明等	37
4 特定転貸事業者等に対する監督処分等	37
本試験問題をチェック! ~サブリース~	39
第4章 管理実務・金銭管理等	
一 入居者の募集	46
1 借主の募集	46
2 物件調査	46
3 広告	47
4 入居審査	47
二 建物管理	48
1 管理業務の外部業者への再委託（アウトソーシング）	48
三 業務関連法令	49
四 金銭管理	50
1 自力救済の禁止	50
2 回収方法の紹介	50
五 賃貸不動産管理の意義と社会的情勢	51
1 中立性	51
2 専門性	51
六 賃貸不動産経営管理士のあり方	52
七 賃貸業への支援業務	53
1 保険	53
2 アンバンドリング	53
本試験問題をチェック! ~管理実務・金銭管理等~	55

第5章 維持保全	
一 原状回復	62
二 建築・設備系法令	63
1 都市計画法	63
2 建築基準法	65
三 建築物の機能による分類	68
四 建築物の構造による分類	69
1 鉄骨構造（鋼構造、S造）	69
2 鉄筋コンクリート構造（RC造）	69
3 鉄骨鉄筋コンクリート構造（SRC造）	70
五 建築物の設備	71
1 建築物の設備の全体像	71
2 給水設備	72
3 排水設備・浄化槽	75
4 電気設備	77
5 ガス設備	78
6 消防用設備等と消防法	79
六 維持・点検	80
1 点検	80
2 外壁の劣化現象	81
本試験問題をチェック！ ~維持保全~	83
第6章 法律用語の基礎知識	
一 要件と効果	90
二 独特の言葉遣いの説明	91
1 数量・時間・範囲	91
2 接続詞	94
3 推定する・みなす	96

1

第 章

賃貸借関係

賃貸不動産経営管理士

学習のPoint

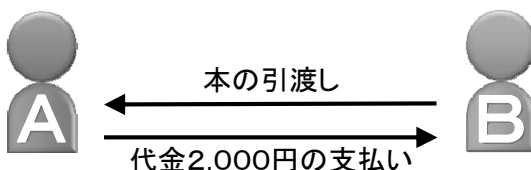
全体	<ul style="list-style-type: none"> □ 賃貸不動産経営管理士は、賃貸管理の専門家です。そのため、管理の対象となる賃貸借について知ることが必要です。そこで、ここでは、賃貸借契約を理解するために、まず、契約一般について説明し、その後、賃貸借契約について説明します。また、賃貸管理は、賃貸人から、管理業務の委託を受けることによって行う場合があります、その際、賃貸人との間で委任契約を締結するのが通常です。そこで、委任契約についても説明します。
個別	<ul style="list-style-type: none"> □ 契約は、原則として申込みと承諾の意思表示の合致によって成立します。そして、契約が成立すると、契約をした当事者に権利や義務が発生することになります。 □ 賃貸借契約は、賃貸不動産経営管理士試験において、多く出題される箇所となります。ここでは、入門として、賃貸借契約が成立した場合の賃貸人と賃借人の権利義務、契約期間が終了した場合の更新などを理解しておきましょう。また、サブリース方式によって賃貸管理を行う場合、建物の賃貸借及び転貸借を行うので、その法律関係を理解しておきましょう。 □ 委任契約は、管理受託方式によって賃貸管理を行う場合に、通常締結する契約です。委任者及び受任者の義務を整理しましょう。

一 契約

1 契約を結ぶとどのような効果が生じるのか？

【Case 1】

お客Aが、本屋Bで 2,000 円の本を買った。



この場合、Aは、Bに対し、本を引き渡すよう要求することができ、Bは、これに応じて、本を引き渡さなければなりません。また、Bは、Aに対し、本の代金 2,000 円を支払うよう要求することができ、Aは、これに対し、本の代金 2,000 円を支払わなければなりません。

民法では、このような関係を、権利義務によって説明します。

上のAとBの関係は、次のように説明します。

- ・ Aは、Bに対し、本を引き渡すよう請求する権利を有します。
- ・ Bは、Aに対し、代金 2,000 円を支払うよう請求する権利を有します。

A及びBは、それぞれ相手方に対して、一定の行為を請求する権利を有します。このような、特定の人に対し、一定の行為を請求する権利を**債権**といい、債権を有する者を**債権者**といいます。

また、上のAとBの関係は、次のように説明することもできます。

- ・ Bは、Aに対し、本を引き渡す義務を負います。
- ・ Aは、Bに対し、代金 2,000 円を支払う義務を負います。

A及びBは、それぞれ相手方に対して、一定の行為をしなければならない義務を負います。このような、特定の人に対し、一定の行為をしなければならない義務を**債務**といい、債務を負う者を**債務者**といいます。

2 契約の成立

A及びBが上記の権利を有し、義務を負ったのは、A B間で売買契約を締結したからです。つまり、Aは「Bからこの本を2,000円で買いたい」と望み、Bは「Aにこの本を2,000円で売りたい」と望んだからです。民法では、個人の自由な活動を保障することを目的としていることから、人が権利を有し、義務を負うのは、原則として、それを自ら望んだときだけであるとしました。

この考え方によると、契約は、原則として、当事者相互の「意思表示の合致」により成立します。上の例の場合、本について「売ります」「買います」という当事者の申込みと承諾の意思表示が合致すれば売買契約が成立します。

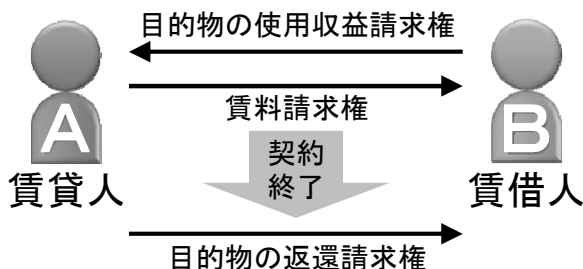
【キーワード】「要件・効果」…法律は、所定の条件をみたと、定められた結果が生じるという形で定められていることが多く、上記の例の場合、「意思表示が合致する」という条件をみたと、「契約が成立し、債権・債務が発生する」という結果が生じるといえます。この条件のことを「要件」といい、要件をみたしたことにより生じる結果を「効果」といいます。

二 賃貸借契約

ここでは、賃貸不動産経営管理士試験にて、よく出題される賃貸借契約について、少し詳しく解説します。

1 賃貸借契約の成立

賃貸借契約とは、ある人（賃貸人）が、ある人（賃借人）に、ある物を使用・収益させ、それに対して賃借人が賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約束する契約をいいます（民法601条）。



2 賃借人の義務

(1) 賃料支払義務

賃借人は賃貸人に賃料を支払う義務を負います。

建物の賃料は、原則として毎月末日に支払わなければならないとされており、後払いが原則です（民法 614 条）。翌月分の賃料を当月末日までに支払ってもらう場合、賃借人との間で合意する必要があります。

(2) 善管注意義務

債権の目的が特定物の引渡しである場合、債務者は、その引渡しをするまで善良な管理者の注意をもって、その物を保管しなければなりません（善管注意義務 民法 400 条）。賃借人は、賃貸借契約終了後、賃貸借の目的物を返還しなければならない義務を負っており（民法 601 条）、この返還義務も特定物の引渡し債務にあたるため、賃借人は目的物の保管義務を負うこととなります。

(3) 用法遵守義務

賃借人は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、目的物を使用しなければなりません（民法 616 条、594 条 1 項）。

(4) 目的物返還義務

賃借人は、引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還しなければなりません（民法 601 条）。

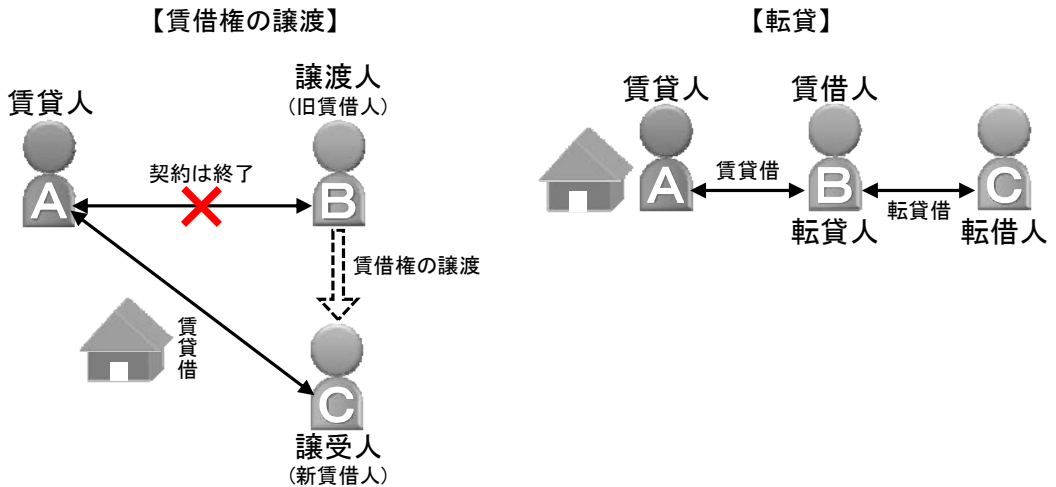
(5) 原状回復義務

契約が終了すると、賃借人は賃借物を賃貸人に返還しなければなりません。賃借物に、賃借人によって生じた損傷がある場合は、賃借人は、賃借物を原状に復して返還する義務を負います。

ただし、その損傷が、通常の使用・収益によって生じた損耗や賃借物の経年変化による場合や、損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合は、その損傷は、原状回復の必要はありません（民法 621 条）。

(6) 賃借権の譲渡・転貸とは

賃借権の**譲渡**とは、賃借人が、第三者に対して、賃借人の地位を移転することをいいます。**転貸**とは、賃借人が賃借物をさらに賃貸することをいいます。



賃借人は、賃貸人の**承諾**を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができません（民法612条1項）。賃借人がこれに**違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせた**ときは、賃貸人は、**契約の解除**をすることができます（民法612条2項）。

承諾を得て賃借権を譲渡した場合、賃貸人は、賃借権の譲受人に対して、賃貸物を使用収益させ、賃借権の譲受人が賃貸人に対して賃料を支払います。

承諾を得て転貸した場合、賃借人は、賃貸人から賃借した物を転借人に使用収益させる義務を負い、転借人は、賃借人に対して、賃料を支払う義務を負います。賃貸人と賃借人との間の賃貸借は転貸があったとしても存続します。