

2020 賃貸不動産経営管理士 Web で見る！講座説明会

今年が宅建とのW合格のチャンス!

～ 賃貸管理士試験を短期合格へ導くLECの4つのポイント～

一 試験の概要～受験料、願書受付期間、試験日、出題形式～

受験資格	なし	
受験料	13,200 円 (税込)	
願書	配布	2020 年 (R2) 年 8 月中旬予定
	受付	2020 年 (R2) 年 8 月中旬予定
試験日時	2020 年 (R2) 年 11 月 15 日 (日) 13:00～15:00	
合格発表日	2021 (R3) 年 1 月初旬予定	
出題形式	四肢択一のマークシート式	
試験構成	50 問出題を 2 時間で解答	
一部免除	講習※を修了すると 5 問が免除される。 ※講習内容：①事前自宅学習（概ね 2 週間）、②スクーリング+確認テスト 詳しくは「一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協会ホームページ」をご確認ください。	
出題試験範囲	<p>賃貸管理に関する実用的な知識を有するかどうか等を判定することに基準を置くものとし、試験すべき事項はおおむね次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況に関する事項 2. 賃貸不動産経営管理士のあり方に関する事項 3. 賃貸住宅管理業者登録制度に関する事項 4. 管理業務の受託に関する事項 5. 借主の募集に関する事項 6. 賃貸借契約に関する事項 7. 管理実務に関する事項 8. 建物・設備の知識に関する事項 9. 賃貸業への支援業務に関する事項（企画提案、不動産証券化、税金、保険等） <p>※問題中法令に関する部分は、令和 2 年 4 月 1 日現在施行されている規定に基づいて出題する。ただし、同日以降に施行される法令に関する問題を、その旨を明示した上出題する場合もある。</p>	

【賃貸不動産経営管理士試験の直近 5 年の受験者等データ】

年度	申込者数	受験者数	合格者数	合格率	合格基準点
2015 (H27)	5,118 名	4,908 名	2,679 名	54.6%	25/40 点
2016 (H28)	13,862 名	13,149 名	7,350 名	55.9%	28/40 点
2017 (H29)	17,532 名	16,624 名	8,033 名	48.3%	27/40 点
2018 (H30)	19,654 名	18,488 名	9,379 名	50.7%	29/40 点
2019 (R 1)	25,032 名	23,605 名	8,698 名	36.8%	29/40 点

二 今年度(2020年度)試験～新試験制度の対策法

1 出題形式と難易度

昨年度(2019年度)試験は、過去に問われたことがない知識を問う問題も出題されるなど、一昨年度(2018年度)試験に比べると、**やや難化した**と思われます。

しかし、昨年度試験でも、過去に問われた知識を問う問題も多数出題されています。

したがって、学習としては、まずは、過去問題で問われた知識を理解し記憶することが必須であるといえます。その上で、過去問題の知識に関連する知識をテキストや模試などを活用して増やしていくことが適切であると思われます。2021年度の国家資格化を見据えて今年度も昨年同様、**個数問題・組合せ問題の増加、新しいテーマの出題、問題文の長文化や法令系の事例問題化**などにより、**難易度を横ばいか昨年よりやや上がる**ことが予想されます。これに伴って、合格率も30%前後まで下がることと予想されます。

2 出題数の増加

2020年度本試験より出題数が50問になり、昨年度より**10問増加**することになります。この10問については、出題される試験範囲は変わらず、5問免除講習修了者に免除される問題の出題範囲も毎年異なることから、特定の分野の出題を増加させるというよりも**現状の出題構成に合わせて増加させるもの**と予想されます。

分野	科目	2019年度 出題		2020年度 出題予想
法令系	賃貸借契約	9問	⇒	10問
	業務関連法令	2問	⇒	3問
登録制度系	賃貸管理の意義・役割	2問	⇒	3問
	賃貸住宅管理業者登録制度	4問	⇒	5問
	賃貸不動産経営管理士	3問	⇒	4問
賃貸管理業務系	管理業務の受託	3問	⇒	4問
	借主の募集	2問	⇒	3問
	管理実務	4問	⇒	5問
	賃貸業への支援業務	5問	⇒	6問
建築・設備系	建築・設備の知識	6問	⇒	7問
		40問	⇒	50問
		合格基準点 29点	⇒	予想基準点 36点

三 宅建士と賃貸管理士のW合格、④つのポイント

ポイント①『法令系』攻略

分野	科目	2020年度 試験出題予想数	宅建と 親和性のある科目か？
法令系	賃貸借契約	10問	◎
	業務関連法令 (個人情報保護法等)	3問	×

■法令系：13問⇒得点目標：9点以上

この分野では、全般的に基本的な事項の出題であるので、宅建士試験で身につけた知識で、ほぼそのまま対応でき、十分、高得点が狙えます。既に勉強が一定レベル完了しているので、学習時間の短縮も計れます。特に、賃貸借、保証、相続の民法改正箇所は良く理解しておきましょう。

【賃貸借契約】では、「民法（普通建物賃貸借契約）」と「借地借家法（定期建物賃貸借契約）」との違いを問う問題や、賃貸借に触れながら「保証」や「使用貸借」についての問題も出題されます。特に、民法については問題形式として事例形式の問題が出題されることも考えられるので、具体的な事例を想定しながら学習するように心がけましょう。

【業務関連法令】では、出題数の増加に伴い、住宅宿泊事業法、住宅セーフティーネット法、家賃債務保証業者登録制度からの出題も予想されます。

ポイント②『登録制度系』攻略

分野	科目	2020年度 試験出題予想数	宅建と 親和性のある科目か？
登録制度系	賃貸管理の 意義・役割	3問	○
	賃貸住宅管理業者 登録制度	5問	○
	賃貸不動産 経営管理士	4問	○

■登録制度系：12問⇒得点目標：9点以上

登録制度系の分野では、宅建業法と似た規定が多く、かなり学習しやすいです。確実に得点できるようになるまで勉強を進めましょう。この分野では、個数問題や組合せ問題に注意しましょう。

【賃貸住宅管理業者登録制度】では、賃貸不動産経営管理士の業務に直結する知識ですので必ず出題されます。ここの学習は丁寧に行ってください。

【賃貸管理の意義・役割】【賃貸不動産経営管理士】では、基本的な知識に限られていますので、公式テキストに記載されている事項は確認しておいて下さい。

ポイント③『賃貸管理業務系』攻略

分野	科目	2020年度 試験出題予想数	宅建と 親和性のある科目か？
賃貸 管理業務 系	管理業務の受託	4問	○
	借主の募集	3問	◎
	管理実務	5問	△
	賃貸業への支援業務	6問	△

■賃貸管理業務系：18問⇒得点目標：14点以上

賃貸管理業務系の分野では、賃貸不動産経営管理士が身につけていなければならない固有の知識が広く出題されます。この分野では、宅建学習者は馴染みがある分野だけにケアレスミスをしないように注意しましょう。

【借主の募集】では、法的規制として、宅地建物取引業法の適用を受ける場合があるので、宅建学習者は馴染みのある所でしょう。

【管理業務の受託】は、転貸借契約の知識が肝。

【管理実務】では、「原状回復ガイドライン」や「鍵の管理に関する知識」等、賃貸不動産経営管理士の主要な業務に関する基本的な知識が出題されます。

【賃貸業への支援業務】では、「賃貸経営の企画・提案」や「保険」「税金」等、多岐に渡る知識が出題されますが、「税金」の問題では、宅建士試験の学習した税金の知識で十分対応が可能です。

ポイント④『建築・設備系』攻略

分野	科目	2020年度 試験出題予想数	宅建と 親和性のある科目か？
建築・設備 系	建築・設備 の知識	7問	△

■建築・設備系：7問⇒得点目標：4点以上

【建築・設備の知識】では、主に建築基準法、建物の維持管理等・電気設備・消防設備・昇降設備・機械式駐車場設備・建築構造・換気設備などが出題されています。「建築基準法」では、基本事項の出題であるので、宅建士試験で習得済みの知識で十分対応可能です。また、「建物の構造」では、おそらく1問はすんなり正解できるでしょう。この分野は、あまり深入りせず、要領よく学習しましょう。

★**得点目標：36点以上**でサクッと合格！★



『宅建士』と『賃貸管理士』

過去問比較

(H28年度(2016)問8) 宅建士 過去問①

比較

●第1編 権利関係

賃貸借



問103

AがBに甲建物を月額10万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額15万円で転貸している場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- ① Aは、Bの賃料の不払いを理由に甲建物の賃貸借契約を解除するには、Cに対して、賃料支払の催告をして甲建物の賃料を支払う機会を与えなければならない。
- ② BがAに対して甲建物の賃料を支払期日になっても支払わない場合、AはCに対して、賃料10万円をAに直接支払うよう請求することができる。
- ③ AがBの債務不履行を理由に甲建物の賃貸借契約を解除した場合、CのBに対する賃料の不払いがなくても、AはCに対して、甲建物の明渡しを求めることができる。
- ④ AがBとの間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めることができない。

(本試験 2016年問8出題)

正解 チェック 欄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

LEC東京リーガルマインド 2020年版出る順宅建士ウォーク問過去問題集①権利関係 213

⇒ 正解 1

比較

賃貸管理士 過去問① (R1年度(2019) 問25)

11

管理業務の受託

重要度

A

2019年度(令和元年度) 問25

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、適切なものの組合せはどれか。

- ア 所有者は、管理業者との間の原賃貸借契約を管理業者の賃料不払いを理由に解除する場合、あらかじめ転借人(入居者)に対して催告をしなければならない。
- イ 所有者は、管理業者との間の原賃貸借契約を合意解除したときは、転借人(入居者)に対して明渡しを請求することができる。
- ウ 所有者は、管理業者との間の原賃貸借契約を管理業者の賃料不払いを理由に解除したときは、転借人(入居者)に対して明渡しを請求することができる。
- エ 所有者は、原賃貸借契約が期間満了により終了する場合、転借人(入居者)に通知しなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

正 解 4

＜問題の評価＞→必ず正解できなければならない問題

本問は、サブリース方式による賃貸管理に関する問題である。この方式による管理は、賃貸不動産管理業務の典型的なものであるため、賃貸不動産経営管理士の業務上、必要不可欠な知識である。そのため、再度出題される可能性は非常に高い。

- ア **不適切** 本肢は、転借人への催告の要否に関する問題である。この点、「最高裁は、転借人の原賃貸人に対する直接の義務は、原賃貸人保護が目的であり、原賃貸人の転借人に対する請求は権利であっても義務ではないことから、原賃貸人は転借人に催告することなく、原賃貸借契約を解除することができると判示している（最判昭49.5.30裁判集民112号9頁、最判平6.7.18判タ888号118頁）。」**公式テ⇒p294**の22～26行目 よって、「あらかじめ転借人（入居者）に対して催告をしなければならない」としている本肢は、不適切である。
- イ **不適切** 本肢は、原賃貸借契約の合意解除に関する問題である。この点、「賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない」（新第613条第3項本文）。」**公式テ⇒p295**の13～16行目 よって、「転借人（入居者）に対して明渡しを請求することができる」としている本肢は、不適切である。
- ウ **適切** 本肢は、原賃貸借契約の債務不履行解除に関する問題である。この点、「原賃貸借契約が借主の賃料不払いにより解除された場合に、原賃貸人が転借人に対して賃貸物件の返還を請求したとき、転貸借契約は転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了する（最判平9.2.25判タ936号175頁）。」**公式テ⇒p294**の27～30行目 また、賃貸借契約の解除の当時、賃貸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、賃貸人は、転借人に対抗することができる（民法613条3項ただし書）。よって、本肢は適切である。
- エ **適切** 本肢は、原賃貸借契約の期間満了に関する問題である。この点、「原賃貸借契約が期間満了または解約申入れにより終了する場合、原賃貸人は、原賃貸借の終了を転借人に通知しなければ、原賃貸借の終了を転借人に対抗することができない（借地借家法第34条第1項）（東京高判平11.6.29判時1694号90頁）。」**公式テ⇒p295**の3～6行目 よって、本肢は適切である。

以上より、適切なものはウエであり、本問の正解肢は4となる。

十二 賃貸借契約の終了

公式テ⇒p495

期間の定めのある建物賃貸借契約の終了原因としては、以下のものがある。

- ・ 期間満了
- ・ 解約申入れ
- ・ 債務不履行による契約解除
- ・ 合意解除
- ・ その他の終了原因

1 期間満了

公式テ⇒p496～498

期間の定めのある建物賃貸借契約につき、期間満了を原因として終了させる場合の更新拒絶等の通知には、正当事由が必要となる。

15-14-3
15-21-1
15-21-2
15-21-3
16-13-2

また、正当事由は、期間の定めのない場合の解約申入れ〈借地借家法 27、28 条〉及び期間内解約条項に基づく解約申入れによる契約終了〈東京地判平 23. 1. 28〉にも適用される。

(1) 正当事由

正当事由の有無は、当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮要因として、考慮要因の総合考慮によって判断される〈最判昭 46. 6. 17〉。

具体的には、以下のとおりとなる。

- ・ 貸主及び借主が建物の使用を必要とする事情
- ・ 建物の賃貸借に関する従前の経過
- ・ 建物の利用状況
- ・ 建物の現況
- ・ 財産上の給付（立退料）の提供の申出等

ワンポイント



- ・ 正当事由は、更新拒絶等の通知及び解約申入れのときに存在し、かつ、その後 6 か月間持続させなければならない〈最判昭 28. 1. 30〉。
- ・ 更新拒絶の通知時点では正当事由が存在しなくとも、通知後に事情が変わり正当事由が具備され、正当事由が具備された状態が事情変更時点から 6 か月間持続した場合も、解約の効果は生じる〈最判昭 41. 11. 10〉。

- ・ 立退料の有無は、正当事由の有無を判断する対象にはなるものの、立退料の提供だけで正当事由を満たしていると判断されるわけではなく、他の事情が備わり、立退料の提供もあるときに、正当事由のひとつとして補完され判断される。
- ・ 自己使用の必要性はないが、朽廃の著しい賃貸建物について立退料の提供による解約の正当事由の補完を認めた事例がある。

(2) 取壊予定建物の建物賃貸借契約の終了

法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合に、この建物を目的物として建物賃貸借契約を締結するときは、建物取壊時に建物賃貸借契約が終了する旨を定めることができる（借地借家法 39 条 1 項）。

この特約は、建物を取壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない（借地借家法 39 条 2 項）。

2 解約申入れ

(1) 期間の定めのある賃貸借契約

(a) 期間内解約条項等がある場合

借主が期間内解約権を留保する特約は有効である。そして、借主が期間内解約の申入れをした場合に、予告期間に関する特約がなければ、申入時から 3 か月を経過することで建物賃貸借契約は終了する（民法 618 条、617 条 1 項 2 号）。

他方、貸主に中途解約権を留保することの有効性については争いがある。もっとも、仮に有効であるとしても、貸主からの期間内解約の申入れには正当事由が必要である。

(b) 期間内解約条項がない場合

期間内解約の条項がない場合、建物賃貸借契約の当事者は、契約期間中に契約を解約することができない。

期間内解約条項等がある場合	借主が期間内解約権を留保する特約は有効。予告期間に関する特約がなければ、申入時から 3 か月経過後に終了する。
期間内解約条項がない場合	契約期間中に解約できない。

公式テ⇒p499~500

17-13-1

17-13-3

17-13-4

18-18-1

18-19-1

(2) 期間の定めのない賃貸借契約

期間の定めのない建物賃貸借契約の場合、当事者の一方から解約申入れがなされた場合には、一定期間の経過後に契約は終了する。

借主からの 解約申入れ	解約申入日から 3 か月 を経過することで終了する (民法 617 条 1 項 2 号)。
貸主からの 解約申入れ	正当事由が必要であり (借地借家法 28 条)、正当事由を具備することで解約申入日から 6 か月 を経過することで終了する (借地借家法 27 条 1 項)。

3 債務不履行による契約解除

契約の一方当事者が自らの義務を履行しない場合には、他方当事者は契約を解除することができる。

解除原因となる債務不履行としては、賃料不払い、賃借権の無断譲渡及び無断転貸、用法遵守義務違反等がある。

(1) 債務不履行による契約解除権の行使

契約を解除するためには、原則として「履行期の徒過→相当期間を定めた催告→解除権の意思表示」の要件を満たす必要がある。この解除権の意思表示は、**口頭**で行うことも可能である。

なお、債務者に帰責事由がなくても契約を解除することができる (民法 541 条本文)。

(a) 催告

債務不履行に基づく解除を行うためには、債務者に債務不履行状態を是正する機会を与えるべく、原則として解除権行使に先立ち、**催告**をしなければならない (民法 541 条)。

ワンポイント

- ・ 義務違反が重大であり、是正の機会を与える必要がないほど賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめる**不信行為**がある場合には、例外的に**催告をせずとも解除することも可能**である。
- ・ 家屋の賃貸借契約において、一般に、賃借人が賃料を1か月分でも遅滞したときは催告を要せず契約を解除することができる旨を定めた特約条項は、賃料が約定の期日に支払われ

公式テ⇒b501~507

15-15-4
15-25-1
15-25-2
15-25-3
15-25-4
16-18-3
16-23-1
16-23-2
16-23-3
16-23-4
17-16-ウ
17-18-2
17-18-3
17-18-4
17-22-1
18-20-3
19-9-ア
19-9-イ
19-14-3

ず、これがため契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理ではないという事情が存する場合には、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であると解するのが相当であるとし（最判昭 43. 11. 21）、特約の効力を限定的に解している。

(b) 家賃保証会社による未払賃料の代位弁済

家賃保証会社による家賃保証は、家賃保証会社が借主の貸主に対する賃料支払債務を保証し、借主が賃料の支払を怠った場合に、保証会社が保証限度額内で貸主にこれを支払うこととするものである。

 **ワンポイント**

- ・ 賃貸借保証委託契約に基づく保証会社の支払いがあっても、借主による賃料の不払いの事実がある（大阪高判平 25. 11. 22）。

(c) 賃借権の無断譲渡・無断転貸と解除

借主が貸主に承諾を得ずに賃借権を第三者に譲渡又は転貸した場合、貸主は賃借権を解除することができるが、この場合でも、賃借人の当該行為が貸主に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情があるときには、解除権は発生しない。

 **ワンポイント**

- ・ 個人の借主が同居している子に賃貸不動産を転貸した場合のように、貸主に損害が生じないときは、貸主が無断転貸を理由に建物賃貸借契約を解除することはできない。

(d) 解除権行使の方法

契約解除は、相手方に対する意思表示を要し（民法 540 条 1 項）、意思表示が相手方に到達した時点で効力が生ずる。

 **ワンポイント**

- ・ 解除の意思表示は、口頭で行うことも可能である。
- ・ 解除権の意思表示は、撤回することができない（民法 540 条 2 項）。

- ・ 催告後に解除の意思表示をする方法に代えて、**催告と同時に「期間内に支払いが無い場合には、本書をもって建物賃貸借契約を解除することとします。」と記載して解除の意思表示を行うことも可能**である（停止条件付の契約解除）。

(2) 契約当事者が複数の場合の解除権の行使方法

(a) 貸主が複数の場合

賃貸不動産が共有物で、**貸主が共有者**である場合、**過半数の共有持分**を有する共有者が解除権を行使することができる（最判昭39.2.25）。

(b) 借主が複数の場合

借主が複数の場合、貸主は原則として、**借主全員**に対して解除権を行使する必要がある。

(3) 解除の効果

契約が解除されると、解除の効果は**将来に向かってのみ効力**を生じる（民法620条本文）。

なお、賃貸借契約が解除された場合に、当事者の一方に過失があったときは、その者に対する損害賠償請求権を行使は妨げられない（民法620条後段）。

4 合意解除

合意解除（合意解約）とは、賃貸借契約の当事者の合意により賃貸借契約を終了させることをいう。このような解除も有効である。

公式テ⇒p508

5 その他の終了原因

賃借物の**全部が、滅失**その他の事由により**使用及び収益**をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する（民法616条の2）。

公式テ⇒p508
17-17-2

(H26 年度(2014) 問 17) 宅建士 過去問②

比較

●第1編 法令上の制限

建築基準法総合

重要度

A



問 68

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- ① 住宅の地上階における居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して7分の1以上としなければならない。
- ② 建築確認の対象となり得る工事は、建築物の建築、大規模の修繕及び大規模の模様替であり、建築物の移転は対象外である。
- ③ 高さ15 mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。
- ④ 準防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合は、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。

(本試験 2014 年問 17 出題)

正解 チェック 欄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

LEC東京リーガルマインド 2020年版出る順宅建士ウォーク問過去問題集③法令上の制限・税・その他 139

⇒ 正解 1

比較

賃貸管理士 過去問② (R1年度(2019) 問28)

25

建物・設備の知識

重要度

B

2019年度(令和元年度) 問28

建築基準法の採光規定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 事務所や店舗用の建築物に対しては、採光規定が適用される。
- 2 採光規定が適用されない建築物を住宅に用途を変更して改築する場合、採光規定による制限をいかに充足するかが問題となることが多い。
- 3 住宅の居室では、開口部の面積のうち、採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積の7分の1以上としなければならない。
- 4 襖など常に開放できるもので間仕切られた2つの居室は、採光規定上、1室とみなすことができる。

正 解 1

<問題の評価>→正解して欲しい問題

本問は、建築基準法の採光規定に関する問題である。賃貸住宅に適用される規制であるが、専門的な知識を要するものもあるため、基本的な事項を把握しておけば足りる。今後、類似の問題が出題される可能性がある。

- 1 **不適切** 本肢は、事務所や店舗用の建築物の採光規定に関する問題である。この点、「住宅の居室のうち居住のための居室には、自然採光を確保するため、一定の開口部を設けなければならない。これを採光規定という。採光規定は、学校や病院等の居室にも適用がある一方、事務所や店舗用の建築物などの建築物には適用されない。」公式テ⇒p693の5~8行目 よって、「採光規定が適用される」としている本肢は不適切であり、本問の正解肢となる。
- 2 **適切** 本肢は、建築物の用途変更による採光規定に関する問題である。この点、「事務所や店舗用建物など住宅以外の用途で建てられた建築物を住宅に用途を変更して改築する場合、この採光規定をいかにクリアするかが問題になることが多い。」公式テ⇒p693の10~12行目 よって、本肢は適切である。
- 3 **適切** 本肢は、住宅の居室の採光規定に関する問題である。この点、「採光規定により、住宅の居室では床面積の1/7以上の採光に有効な開口部が必要となる。」公式テ⇒p693の8~9行目 よって、本肢は適切である。
- 4 **適切** 本肢は、間仕切られた居室の採光規定に関する問題である。この点、「襖など常に開放できるもので間仕切られた2つの居室は、採光規定上、1室とみなすことができる。」公式テ⇒p693の13~14行目 よって、本肢は適切である。

19-28-1
19-28-2
19-28-3
19-28-4

二 建築基準法

1 採光規定

住宅の居室のうち居住のための居室には、自然採光を確保するため、一定の開口部を設けなければならない。これを採光規定という。

採光規定は、学校や病院等の居室にも適用がある。しかし、事務所や店舗用の建築物などには適用されない。

採光規定により、住宅の居室では、床面積の $\frac{1}{7}$ 以上の採光に有効な開口部が必要となる（建築基準法 28 条 1 項）。

なお、襖など常に開放できるもので間仕切られた 2 つの居室は、採光規定上、1 室とみなすことができる。

2 換気規定

住宅用の建築物を合むすべての建築物の居室には、技術基準に従った換気設備又は床面積の $\frac{1}{20}$ 以上の換気に有効な開口部が必要とされている（建築基準法 28 条 2 項）。

なお、襖など常に開放できるもので間仕切られた 2 つの居室は、換気規定上、1 室とみなすことができる。

3 天井高

居室の天井高は、2.1m 以上としなければならない。1 室の中で天井の高さが異なったり、傾斜天井である場合は、平均天井高が 2.1m 必要である（建築基準法施行令 21 条）。

4 避難通路の幅

共同住宅では、住戸の床面積の合計が 100 m² を超える階について、片側廊下の場合は 1.2m 以上、両側に居室のある場合は 1.6m 以上の廊下の幅が必要とされる（建築基準法施行令 119 条）。

5 非常用進入口

すべての建築物では、3 階以上の階で高さ 31m 以下の階には、火災時に消防隊が外部から進入できるように非常用の進入口を設けなければならない（建築基準法施行令 126 条の 6）。

(H4年度(1992)問30) 宅建士 過去問③

比較 

●第2編 税・価格

地方税



問 127

地方税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ① 不動産取得税の課税対象である家屋には、住宅のほか工場も含まれる。
- ② 不動産取得税は、一定の面積以下の不動産の取得には、課税されない。
- ③ 固定資産税は、特別の場合を除き、その課税標準となるべき額が土地にあっては30万円、家屋にあっては20万円に満たない場合は、課することができない。
- ④ 面積が200㎡以下の住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地の課税標準となるべき価格の6分の1の額である。

(本試験 1992年問30改題)

正解 チェック 欄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

LEC東京リーガルマインド 2020年版出る順宅建士ウォーク問過去問題集③法令上の制限・税・その他 267

⇒ 正 解 2

比較

賃貸管理士 過去問③ (R1年度(2019) 問35)

23

賃貸業への支援業務

重要度

B

2019年度(令和元年度) 問35

不動産の税金に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 資産管理会社を設立すると、不動産賃貸収入は会社の所得となり、個人の所得が法人を通じて分散し、超過累進税率の緩和を図ることができる一方で、資産管理会社の側では、社会保険に加入するなどのコストがかかる。
- 2 不動産取引では、建物の購入代金や仲介手数料については消費税が課されるが、土地の購入代金や火災保険料については消費税が課されない。
- 3 固定資産税は、毎年4月1日時点の土地・建物などの所有者に対して課される地方税で、遊休土地にアパート等の居住用の家屋を建築した場合には、固定資産税が6分の1又は3分の1に軽減される。
- 4 総合課税の税率は、所得税法上、5%から45%の超過累進税率であるのに対し、地方税法上、住民税の税率は一律10%の比例税率である。

正 解 3

＜問題の評価＞→正解して欲しい問題

本問は、不動産の税金に関する問題である。賃貸住宅のオーナーの税金対策として、賃貸不動産経営管理士としては基本的なものを理解しておく必要がある。今後、再度出題される可能性がある。

- 1 **適切** 本肢は、資産管理会社の設立に関する問題である。この点、「資産管理会社を設立し、収入を会社に移転させることにより、個人であるオーナーと資産管理会社に所得を分散させ、超過累進税率の緩和を図るものである。」**公式テ**⇒p994の16～18行目 他方、「健康保険や厚生年金は法人化によって強制加入することになる。」**公式テ**⇒p995の14行目 そのため、そのコストがかかる。よって、本肢は適切である。
- 2 **適切** 本肢は、消費税の課税の有無に関する問題である。この点、「不動産取引では、建物の購入代金や仲介手数料等の支払いについては消費税が課税されるが、土地の購入代金については、消費税はかからない。」**公式テ**⇒p987の29～31行目 また、「火災保険料・生命保険料も非課税である。」**公式テ**⇒p988の12行目 よって、本肢は適切である。
- 3 **不適切** 本肢は、固定資産税に関する問題である。この点、「固定資産税は毎年1月1日時点の土地・建物などの所有者に対し、市区町村によって課税される税金である。」**公式テ**⇒p1001の9～10行目 なお、「小規模住宅用地（200㎡以下の部分）は課税標準×1/6、一般住宅用地（200㎡超の部分）は課税標準×1/3となる。」**公式テ**⇒p1001の31～32行目 よって、「毎年4月1日時点」としている本肢は不適切であり、本問の正解肢となる。
- 4 **適切** 本肢は、所得税と住民性の税率に関する問題である。この点、「総合課税とは、給与所得や事業所得など他の所得と総合し、一般の累進税率を適用して税額を計算する方法である。」**公式テ**⇒p1003の19～20行目 そして、所得税の税率は、「195万円以下は5%～4,000万円超は45%である。」**公式テ**⇒p990の「所得税速算表」 他方、住民税の税率は、「一律10%である。」**公式テ**⇒p990の「住民税速算表」 よって、本肢は適切である。

五 税金

1 不動産取得の計算

不動産取得は、「不動産所得の金額＝不動産の収入金額－必要経費」の計算による。

(1) 不動産の収入金額

収入金額は、賃貸借の契約などでその年の 1/1～12/31 までの間に受領すべき金額として確定した金額となり、未収の場合にも収入金額に含める。

ワンポイント

- ・ 返還を要しない敷金・保証金は、返還を要しないことが確定したときが収入計上時期となる。

(2) 必要経費

不動産賃貸に伴う支出で一定のものは、必要経費として収入金額から控除できる。

必要経費として認められるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消費税（税込経理による場合に限る） ・ 土地建物に係る固定資産税・都市計画税 ・ 事業税 ・ 収入印紙
必要経費として認められないもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所得税 ・ 住民税

ワンポイント

- ・ 賃料の回収不能による損失の金額は、原則としてその損失が生じた日の属する年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する。

公式テ⇒p637、980

～983、986

15-36-2

15-36-3

15-36-4

17-23-2

17-23-3

17-35-ア

17-35-イ

17-35-ウ

17-35-エ

17-35-オ

18-35-1

18-35-2

18-35-3

(3) 減価償却費

減価償却費は、税法上定められた方法で金額を計算し、その耐用年数にわたってそれぞれの年の必要経費とする。ただし、**個人所得税**では取得価額が **10 万円未満**の少額の減価償却資産については、**全額**をその業務の用に供した年分の**必要経費**とする。

減価償却すべき資産	減価償却の対象としない資産
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物 ・ 建物附属設備 ・ 構築物 ・ 機械装置 ・ 車両 ・ 器具備品 など 	<p>土地、左記資産のうち事業の用に供していない部分（自己居住・自己利用部分）</p>

(4) 損益通算

損益通算とは、所得税の計算上、不動産所得などについて生じた損失を、他の所得（給与所得など）と相殺することをいう。

ワンポイント 

- ・ 不動産所得の損失額のうち、**賃貸建物**を取得するための**借入金利息**がある場合、その損失を他の所得と**損益通算**することができる。

2 消費税

消費税は、課税事業者が行った国内取引に対して課税される。この国内取引とは対価を得て行われる資産の譲渡・貸付け並びに役務の提供をいう。

ワンポイント 

- ・ 不動産取引では、**建物の購入代金**や**仲介手数料**等の支払いについては消費税が**課税**されるが、**土地の購入代金**については、**消費税は課税されない**。

公式テ⇒p987~988

16-36-3

19-35-2

3 固定資産税・都市計画税

(1) 固定資産税とは

固定資産税は毎年1月1日時点の土地・建物などの所有者に対し、市区町村によって課税される税金である。

ワンポイント

- ・ 固定資産税の納税者は、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る固定資産について固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある場合には、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができる（地方税法 432 条 1 項本文）。

(2) 都市計画税

都市計画税も固定資産税と同じように毎年1月1日時点の都市計画区域内にある土地・建物などの所有者に対し、市区町村が課税する税金である。

ワンポイント

- ・ 都市計画税は、固定資産税と一括して納付する。
- ・ 固定資産税及び都市計画税は、住宅用地について課税標準の軽減措置が講じられている。

公式テ⇒p1001~1002

16-35-1
16-35-2
16-35-3
16-35-4
19-35-3

4 相続税

(1) 相続税とは

不動産等の財産を相続する場合、その財産の承継者（相続人）に相続税がかかる。相続税の最高税率は 55%である。相続税の負担を軽減し、より多くの財産を相続人に残すためには相続税の節税策が必要である。

(2) 相続税の計算

相続税で課税される遺産額（課税遺産額）は、「各相続人等の課税価格の合計額」から「遺産に係る基礎控除」を除いたものである。

$$\text{課税遺産額} = \text{各相続人等の課税価格の合計額} - \text{遺産に係る基礎控除}$$

「各相続人等の課税価格の合計額」は、相続人が相続する財産の合計額である。

「遺産に係る基礎控除」は、一定金額について税金が課されないという金額で、「3,000 万円 + 600 万円 × 法定相続人の人数」である。

なお、この法定相続人は、相続を放棄するなどして実際には財産の相続を受けなかった人も含めてカウントする。

ワンポイント

- ・ 法定相続人が配偶者と子 2 人の場合の遺産に係る基礎控除額は、「3,000 万円 + 600 万円 × 3 人 = 4,800 万円」となる。

(3) 相続税の申告と納税

相続税申告書の申告は被相続人の住所地の所轄税務署長まで、相続開始があったことを知った日から 10 月以内に、申告と納税をしなければならない。

(4) 賃貸不動産の財産評価

(a) 土地建物の評価額

土地の評価額は通常路線価額により、路線価額の定められていない地域では固定資産税評価額に一定の税率を乗じて求める。この土地の評価額であるが、公示価格のおおよそ 8 割の水準になるように設定されている。

公式テ ⇒ 1010~1015

18-36-1
18-36-3
19-36-1
19-36-2
19-36-3

(b) 貸家建付地の評価額

賃貸住宅等を建てた自用地（更地）を「貸家建付地」というが、この評価額は、次の算式で計算する。

$$\text{貸家建付地の評価額} = \text{自用地の評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

(c) 貸家の評価額

貸家については、30%の評価減が設けられている。もともと建物の相続税の評価額は固定資産税評価額であり、建築価格の5～7割で評価されている。さらに貸家の評価減を加味するため、結果として貸家の相続税評価額は、建築価格の約40～50%程度になる場合が多い。

(d) 小規模宅地等の特例

小規模宅地等の特例とは、相続財産に被相続人又は被相続人と同一生計親族の居住用又は事業用になっていた宅地等がある場合に、その評価額を一定の面積まで、80%又は50%減額することができる制度である。

賃貸不動産の敷地に特例を適用する場合は、評価額を200㎡まで、50%減額することができる。

 **ワンポイント**

- ・ 所有地に賃貸住宅や賃貸ビルを建設すると、相続税の評価額の計算上、その土地は、貸家建付地となり、更地のときと比べて相続税の評価額が下がる。
- ・ 賃貸建物の相続税評価における借地権割合は、全国一律30%である。

5 贈与税

(1) 贈与税とは

贈与税とは、贈与によって財産を受け取った人に課税される国税である。現金はもちろん土地や建物などの不動産、車などの資産を無償で受け取った場合にも課税される。

(2) 贈与税の計算

贈与税は、1年間（1/1～12/31）に贈与を受けた財産の価格が**基礎控除 110 万円**を超えた場合、その超えた部分に税率を乗じて計算する。これを**暦年課税**という。

また、税率は、基礎控除後の課税価格により異なる（10%～55%）。

$$\text{税額} = (\text{贈与財産価額} - \text{基礎控除 110 万円}) \times \text{税率}$$

(3) 相続時精算課税制度

贈与に関しては、暦年課税のほかに、**相続時精算課税**という制度がある。

この制度は、贈与を受けた年の1月1日において60歳以上の親又は祖父母から、同年1月1日において20歳以上の子又は孫に財産を贈与した場合、財産を取得した人が、暦年課税に代えて、贈与財産が**2,500万円**を超えたとしても、超えた部分の金額について一律20%の税率の贈与税を支払えばよいという制度である。

注意すべきなのは、この制度によって贈与を受けた財産は、贈与財産ではなく相続財産の前払いとされる点である。**親の相続時に、当該贈与財産は、相続財産に加算されて相続税を計算することになる。**

なお、贈与時に贈与税を支払った場合には、その贈与税は相続時に相続税から控除することとなる。

ワンポイント

- ・ 生前贈与について**相続時精算課税制度**を選択した受贈者（子）については、贈与者（親）の死亡による相続時に、この制度により**贈与を受けた財産を相続財産に加算**をして相続税の計算を行う。
- ・ **相続時精算課税**を選択した場合には、その選択した年以降、そ

の贈与者から受ける贈与については、すべて相続時精算課税が適用され、**暦年課税（110万円の基礎控除）を適用することはできない。**

六 不動産賃貸経営の法人化

1 不動産賃貸経営の法人化のメリットとデメリット

(1) 法人化のメリット

個人事業の場合には、不動産のオーナー1人だけの所得であり、**超過累進税率の適用により、所得が増えれば増えるほど税率が上がる**という構造となっている。そこで、**資産管理会社を設立し、収入を会社に移転させることにより、個人であるオーナーと資産管理会社に所得を分散させ、超過累進税率の緩和を図ることができる。**

(2) 法人化のデメリット

会社設立費用や維持費用がかかる。また、法人は所得がなくても**住民税均等割が最低7万円**かかる。

さらに、**健康保険や厚生年金**は法人化によって**強制加入**することになる。

ワンポイント

- ・ 資産管理会社を設立すると、不動産賃貸収入は会社の所得となり、個人の所得が法人を通じて分散し、**超過累進税率の緩和を図ることができる。**一方で、資産管理会社の側では、**社会保険に加入する**などのコストがかかる。

2 個人事業と会社経営の比較検討

個人で不動産経営を行う場合には、収入金額と必要経費の差額が不動産所得となり、全額が課税対象となる。他方、会社形態の場合には、この差額を役員報酬として支払った場合には、個人の所得税の計算上**給与所得控除を受けることができるため、課税額を圧縮することができる**というメリットがある。

その反面、法人化するためには、**司法書士に支払う登記費用や、決**

公式テ⇒p994

17-36-1

19-35-1

公式テ⇒p999

17-36-2



VU20414