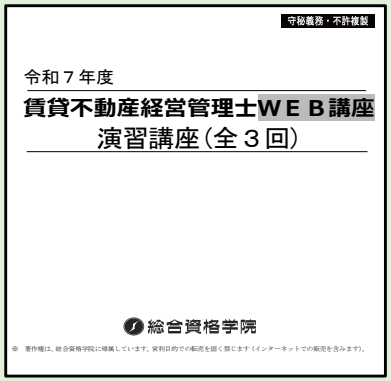


※この教材は令和7年度のものです。

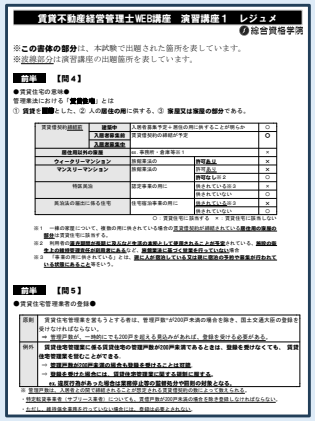
完全オリジナル問題！

全90問（各回30問）

各回の…

- 前半15問は“応用問題”を中心に出題！
- 後半15問は“新しい問題”を中心に出題！

最新の試験傾向に合わせた
問題内容と構成！


賃貸不動産経営管理士WEB講座　演習講座1　レジュメ
総合資格学院
※この書体の部分は、本試験で出題された箇所を表しています。
※波線部分は演習講座の出題箇所を表しています。
前節　【問４】
●賃貸住宅の意味●
管理業法における「賃貸住宅」とは
① 賃貸を■■として、② 人の居住の用に供する、③ 家屋又は家屋の部分である。
前節　【問５】
●賃貸住宅管理業者の登録●

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 オンデマンドで毎回配布!

オリジナルレジュメでは、知識のまとめと効果的な復習の仕方を伝授！

受講生だけが活用できる
直前期の必勝アイテム！

令和7年度もズバリ的中がたくさん!!

令和７年度　本試験問題

【問　7】　賃貸借契約の当事者の死亡に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　賃貸人が死亡し相続人が複数の場合、被相続人の死亡前に支払期限が到来していた未払賃料債権は、相続の発生により、遺産分割を経ることなく、各相続人の持分に応じて分割されて帰属する。
2　賃貸人が死亡し相続人が複数の場合、被相続人の死亡前に発生した敷金返還債務は不可分債務となり、各相続人がそれぞれ賃借人に対して全額の返還債務を負担する。

的中！

演習講座第２回後半【問４】

【問　4】　住宅の賃貸借契約の賃貸人が遺言を残さずに死亡し、複数の相続人がいる場合に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。

ア　相続開始前に支払期限が到来し、相続開始の時点で未収となっていた賃料は、遺産分割の対象となる。
イ　相続開始前に賃貸借が終了し、相続開始の時点で賃借人に対する敷金の返還が未了であったときの敷金返還債務は、法定相続分に従って分割されて各相続人に帰属する。

的中！

オリジナルレジュメ

●賃貸人の死亡●

相続人がいる場合 ↓	①被相続人死亡前に生じていた賃料・敷金返還債務⇒相続財産 ・未収賃料（可分債権） ・敷金返還債務（可分債務） ⇒　どちらも、法律上当然に分割され、各共同相続人が相続分に応じて承継 ⇒　遺産分割の対象とならない。

令和７年度試験の難問の１つ
「当事者の死亡」もズバリ！

令和７年度　本試験問題

【問　44】　空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、本問において「空家対策法」という。）に基づく空き家対策に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

3　空家等活用促進区域は、市町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進する区域である。

的中！

演習講座第１回後半【問４】

【問　4】　空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、本問において「空家対策法」という。）に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

2　空家等活用促進区域は、都道府県が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進するための区域である。

的中！

オリジナルレジュメ

●（改正）空家等対策の推進に関する特別措置法●

①空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるものの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
②特定空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。
③空家等活用促進区域	中心市街地の活性化に関する法律２条に規定する中心市街地等の区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域をいう。 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進するための区域である。
④立入調査等	市区町村長は、一定の場合に、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。 なお、当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、一定の場合を除いて、その５日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。
⑤所有者把握の円滑化	市区町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者（ex 電力会社）等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

「空家対策法」の正解肢と
演習講座の問題がほぼ同じ！

令和７年度　本試験問題

【問　22】　障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律及び「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」（国土交通省令和５年11月）に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。

イ　不動産管理業者が、歩行障害を有する者に個別訪問により重要事項説明等を行うことを求められた場合に、個別訪問を可能とする人的体制を有していないため対応が難しい等の理由を説明した上で、当該対応を断ることは、合理的配慮の提供義務違反に該当しないとされている。
ウ　不動産管理業者が、障害者に対して障害の状況を確認することは、障害者の社会的障壁を除去するために必要な範囲で、プライバシーに配慮して行えば、不当な差別的取扱いに該当しないとされている。

的中！

演習講座第３回前半【問10】

【問　10】　不動産管理業者の障害者に対する対応に関する次の記述のうち、「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」（令和５年11月）に照らし、誤っているものはどれか。

2　合理的配慮を提供等するためであっても、障害者に障害の状況等を確認することは、不当な差別的取扱いに該当する。
4　不動産管理業者が、歩行障害を有する者やその家族等に、個別訪問により重要事項説明等を行うことを求められた場合に、個別訪問を可能とする人的体制を有していないため対応が難しい等の理由を説明した上で、当該対応を断ることは、合理的配慮の提供義務違反に該当しない。

的中！

オリジナルレジュメ

●国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針●

不当な差別的取扱い	該当する	・入居者募集を行う場合、物件一覧表や物件広告に「障害者不可」などと記載する。 ・「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に仲介を断る。 ・障害を理由に誓約書の提出を求める。 ・障害者が介助者を伴って窓口に行った際に、障害者本人の意見を全く確認せず、介助者のみに対応を求める。
	該当しない	・合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する。
合理的配慮の提供義務	違反する	・不動産管理業者が重要事項の説明等を行うにあたって、知的障害を有する者やその家族等から分かりづらい言葉に対して補足を求める旨の意思の表明があったにも関わらず、補足をすることなく説明を行った。
	違反しない	・不動産管理業者が、歩行障害を有する者やその家族等に、個別訪問により重要事項説明等を行うことを求められた場合に、個別訪問を可能とする人的体制を有していないため対応が難しい等の理由を説明したうえで、当該対応を断った。

※上記本試験出題箇所は、いずれも「宅建業者」の対応指針に関するものである。

近時の改正点
「障害者差別解消法」も
バッチリ対策！

令和７年度　本試験問題

【問　34】　土地、建物等に係る損害賠償責任に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合において、その工作物の占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、その工作物の所有者が損害賠償の責任を負う。
2　建物の管理を行う賃貸住宅管理業者は、建物の安全確保について事実上の支配をなしうる場合、占有者として工作物責任を負うことがある。
3　竹木の栽植又は支持に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合において、その所有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、その所有者は損害賠償の責任を負うことはない。
4　エスカレーターの引渡し時点において欠陥がある場合、不動産に付合して独立した製造物でなくなったとしても、当該エスカレーターは製造物責任法の製造物責任の対象となり得る。

的中！

演習講座第２回前半【問13】

【問　13】　土地工作物責任等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　土地工作物責任における工作物の所有者の責任は、無過失責任である。
2　土地の工作物の占有者が土地工作物責任を負う場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者は、その者に対して求償権を行使することができる。
3　エレベーターや給水管・排水管は、土地工作物責任における土地の工作物に該当する。
4　建物は、土地工作物責任の対象であり、製造物責任の対象でもある。

工作物責任だけでなく製造物責任
も演習講座では学習済！