

令和7年度 本試験問題

★本試験初出題の内容でも…

【問 3】 賃貸物件の修繕に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸借契約において、賃貸人の修繕義務を免除し賃借人に修繕義務を課す特約も有効である。
- 2 賃借人の子である幼稚園児が賃貸物件の排水管を詰まらせた場合、責任能力のない者の行為であるため賃借人が責任を負うことはなく、賃貸人に修繕義務が課される。
- 3 賃貸人が修繕を怠ったことにより賃貸物件を全く使用収益することができなかった場合、賃借人はその期間の賃料支払義務を免れる。
- 4 賃貸人の修繕義務違反により賃借人に損害が発生した場合でも、賃借人が損害を回避又は減少させる措置をとることができたと解される時期以降の損害については、全ての賠償を請求できるとは限らない。

★重要事項説明の細かい内容も…

【問 13】 賃貸住宅管理業法に基づき賃貸住宅管理者が管理受託契約締結前に行う重要事項の説明（以下、各問において「管理受託契約重要事項説明」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 賃貸住宅管理者の登録年月日と登録番号を説明しなければならない。
イ 管理業務の対象となる賃貸住宅の面積を説明しなければならない。
ウ 賃貸人が加入している賠償責任保険等によって補償される損害について、賃貸住宅管理者が責任を負わない場合、その旨を説明しなければならない。
エ 管理受託契約の更新の方法について説明しなければならない。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

★保証に関する改正民法のポイントも…

【問 30】 個人であるAが賃貸不動産を賃借するに当たって、Aが勤務する会社BがAの委託を受けて連帯保証人となった場合の連帯保証契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約の保証は根保証に当たするため、賃貸人とBとの間の連帯保証契約は、賃貸借契約におけるAが負うべき滞納賃料等の債務につき、極度額を定めなければ無効とされる。
- 2 賃貸人は、Bから請求があったときは、Aの賃貸借契約上の債務の履行状況につき、情報提供しなければならない。
- 3 賃貸借契約が事業のためになされる場合、Aは、自己の財産及び収支の状況などにつき、保証の委託に際しBに情報提供しなければならない。
- 4 Aが所在不明で連絡がとれない場合、Bは、別に解除権の授權がなくとも、連帯保証人として、賃貸借契約の解除をすることができる。

全国統一模試

※ 掲載の問題・解説は、令和7年度全国統一模試で実際に出題したものです。

本試験と同じ形式で、50問出題!!

問題

【問 21】 賃貸住宅の修繕に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅が損傷した場合において、その原因が天変地異等、不可抗力によるものであるときでも、賃貸人は賃貸住宅を修繕する義務を負う。
- 2 賃借人は、賃貸住宅の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるときは、自らその修繕をすることができる。
- 3 賃貸人の修繕義務を免除する特約は、無効である。
- 4 賃貸人が修繕義務の履行を怠り、賃借人が目的物を全く使用することができなかった場合には、賃借人は、その期間の賃料の支払いを免れる。

的中!

解説

【問 21】 正解3

- 1 正しい。賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う（民法606条1項）。この修繕義務は、使用させる義務の当然の帰結であり、賃貸建物の破損等が天変地異等、不可抗力により生じた場合も賃貸人は修繕義務を負う。（テキストp.226）
- 2 正しい。賃借人は、賃貸住宅の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるときは、自らその修繕をすることができる（民法607条の2第2号）。（テキストp.227）
- 3 誤り。賃貸人の修繕義務を免除する特約は、有効とされている（判例）。（テキストp.226）
- 4 正しい。賃貸人が修繕義務の履行を怠り、賃借人が目的物を全く使用することができなかった場合には、賃借人は、その期間の賃料の支払いを免れる（判例）。（テキストp.227）

テキストページ記載で
復習がラクラク!

る場合において、急迫の事
号）。（テキストp.227）
効とされている（判例）（

問題

【問 2】 管理受託契約重要事項説明の内容に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

- ア 管理業務の一部を第三者に再委託する際には、再委託する業務の内容を説明する必要があるが、再委託予定者を説明する必要はない。
イ 賃貸人に賠償責任保険への加入を求める場合や、当該保険によって補償される損害について賃貸住宅管理者が責任を負わないこととする場合は、その旨を説明する必要がある。
ウ 賃貸住宅管理者が行う管理業務の内容及び実施方法について、対面での説明、書類の郵送、メール送付等、どのような方法で賃貸住宅の入居者に周知するかについて説明する必要がある。
エ 管理受託契約の更新について特記すべき事項がなく、契約期間が満了する日までに、賃貸人と賃貸住宅管理者との間において協議の上、更新することができる場合であっても、その旨を説明する必要がある。

的中!

解説

【問 2】 正解1

- ア 不適切。賃貸住宅管理者は、管理受託契約締結前に「管理業務の一部の再委託に関する事項」を説明しなければならない（管理業法13条1項、規則31条6号）。具体的には、賃貸住宅管理者は、管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明するとともに、再委託することとなる業務の内容、再委託予定者を事前に明らかにしなければならない（解釈・運用の考え方13条関係2（6））。（テキストp.72）
- イ 適切。賃貸住宅管理者は、管理受託契約締結前に「責任及び免責に関する事項」を説明しなければならない（管理業法13条1項、規則31条7号）。管理受託契約の締結にあたり、賃貸人に賠償責任保険等への加入を求める場合や、当該保険によって補償される損害については賃貸住宅管理者が責任を負わないこととする場合は、いずれもその旨を記載し、説明しなければならない（解釈・運用の考え方13条関係2（7））。（テキストp.72～73）
- ウ 適切。賃貸住宅管理者は、管理受託契約締結前に「賃貸住宅の入居者に対する第3号に掲げる事項（管理業務の内容及び実施方法）の周知に関する事項」を説明しなければならない（管理業法13条1項、規則31条10号）。具体的には、賃貸住宅管理者が行う管理業務の内容及び実施方法について、どのような方法（対面での説明、書類の郵送、メール送付等）で入居者に対して周知するかについて記載し、説明しなければならない（解釈・運用の考え方13条関係2（10））。（テキストp.73）
- エ 適切。賃貸住宅管理者は、管理受託契約締結前に「契約の更新に関する事項（民法465条の10第1項）」を説明しなければならない（管理業法13条1項、規則31条11号）。本肢のようには、賃貸人と賃貸住宅管理者との間において協議の上、更新することができる場合であっても、契約の更新の方法として、その旨を説明する必要がある（解釈・運用の考え方13条関係2（7））。（テキストp.73）
- 以上より、不適切なものはアの1つであり、肢1が正解となる。

根拠規定も掲載!

をするときは、委託を受け
（民法465条の10第1項）。
事業のために負担する債務

問題

【問 24】 Aを賃貸人、Bを賃借人として令和5年4月1日に締結されたBの居住のための期間2年の建物賃貸借契約において、Cが、Aと連帯保証契約を締結する事案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 Cが個人である場合であっても、Bは、Cに保証の委託をするに際して、財産及び収支の状況等の情報を提供する必要はない。
イ Cが法人である場合、CがBから委託を受けてAと締結する保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない。
ウ Cが法人である場合、Aは、Bから委託を受けて保証契約を締結したCによる請求があったとしても、Cに対して、Bの債務の不履行の有無等の情報を提供する必要はない。
エ CがBから委託を受けてAと保証契約を締結した後、令和7年4月1日にA・B間の建物賃貸借契約が合意更新された場合、Cが個人であるか法人であるかにかかわらず、Cは、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、更新後の賃貸借から生ずるBの債務について、保証の責めを負う。

的中!

解説

【問 24】 正解2

- ア 正しい。主たる債務者は、「事業のために負担する債務」を主たる債務とする保証又は主たる債務の範囲に「事業のために負担する債務」が含まれる根保証の委託をするときは、委託を受ける個人に対し、財産及び収支の状況等の情報を提供しなければならない（民法465条の10第1項）。本問は「Bの居住のため」の建物賃貸借契約であって、主たる債務は「事業のために負担する債務」ではないので、Bは財産及び収支の状況等の情報を提供する必要はない。（テキストp.384）
- イ 誤り。建物賃貸借の保証は、根保証であるが、保証人が法人ではない（個人である）場合の個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない（民法465条の2第1・2項）。しかし、保証人が法人の場合には極度額の定めは不要である。（テキストp.381参照）
- ウ 誤り。保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、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物が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない（民法458条の2）。この場合の保証人は個人に限らないので、法人が保証する場合であっても、賃貸人には、保証人に対して、情報提供義務がある。（テキストp.385）
- エ 正しい。保証人は、保証契約の継続に反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、合意による更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負い、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務について保証の責めを負わない（判例）。（テキストp.382～383）
- 以上より、誤っているものはイ、ウであり、肢2が正解となる。