

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

はい1点

2025年 賃管
【一問一答】

特定賃貸借契約21問



決定版

渋谷会

ぜひ令和7年度賃貸不動産経営管理士試験に向けて、
『【**はい1点**】一問一答】特定賃貸借契約』をお役立てください。
動画内でくり返し復習しやすいようにシンプルな問題・解説にし
てあります。

「特定賃貸借契約」は必須の基礎項目であり、特に重説は細かい点まで出題されています。合否を分けるポイントになる項目です。しっかりと時間を当てて押さえておくことが肝要です。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯竜

この一問一答は、賃管試験対策として特定賃貸借契約の基本事項から出題している。出題箇所の知識確認を目的とするため、シンプルに作成し細かい表現等は省略している箇所がある。気になる点があれば、自身のテキスト類で確認していただきたい。なお、「賃管と宅建」の両方の受験者向けに、宅建業法との相違点に着目して制作している点に、留意してほしい。では、以下の各問について正誤をつけよ。

【問1】★ ← 出題可能性が高いものに★

勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合、再委託を受けた第三者も勧誘者に該当する。

【答え】 正しい

勧誘者

「勧誘者」が勧誘行為を第三者に再委託した場合、再委託を受けた第三者も「勧誘者」に該当する。

はい1点

はい1点

※ 「勧誘者」は、委託料を受け取って勧誘の委託を受けた者に限られない

【問2】★

「家賃保証」と表示する場合には、その文言に隣接する箇所に借地
借家法第32条の規定により家賃が減額されることがあることを表示しな
ければ、誇大広告に該当することがある。

【答え】正しい

家賃保証

空室の状況にかかわらず一定期間、一定の家賃を支払うことを約束する旨等
の表示を行う場合は、「家賃保証」等の文言に隣接する箇所に、定期的な家賃
の見直しがある場合にはその旨および借地借家法32条の規定により家賃が減
額されることがあることを表示しなければ、誇大広告に該当する

はい1点

【問3】★

「〇年間借上げ保証」との表示は、保証期間中であっても特定転貸事業者から解約をする可能性があることが表示されていなければ、禁止される誇大広告等に該当する。

【答え】正しい

借上げ保証

広告において、「〇年間借上げ保証」など、表示された期間に解約しないことを約束する旨の表示を行う場合は、当該期間中であっても、特定転貸事業者から解約をする可能性があることを表示しなければ、誇大広告等に該当する。

はい1点

【問4】★

不動産業者が、賃貸住宅用の土地の購入の勧誘とともに特定賃貸借契約の勧誘を行う場合には、土地の購入の勧誘を行う時点において、特定賃貸借契約のリスクを含めた事実を告知する必要がある。

【答え】正しい

不当な勧説等の禁止

特定転貸事業者等は、次に掲げる行為をしてはならない。

はい1点

- **特定賃貸借契約の締結の勧説をするに際し、又はその解除を妨げるため、**
特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

はい1点

【問5】★

特定賃貸借契約重要事項説明は、業務管理者ではない賃貸不動産経営管理士に行わせることができる。

【答え】 正しい

特定賃貸借契約重要事項説明

一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士など、専門的な知識および経験を有する者によって行われることが望ましい（解釈・運用の考え方）。

はい1点

※ 法律上、説明する者についての規定はない

はい1点

【問6】★

特定賃貸借契約重要事項説明から特定賃貸借契約の締結までに、
1週間以上の期間をおかなければならない。

【答え】誤り

特定賃貸借契約重要事項説明

説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい(解釈・運用
の考え方)。

はい1点

※ 法律上の義務規定ではない

はい1点

【問7】★

特定賃貸借契約の相手方が賃貸住宅管理業者である場合、特定賃貸借契約重要事項説明は省略してもよい。

【答え】正しい

特定賃貸借契約重要事項説明

はい1点

**特定転貸事業者、賃貸住宅管理業者、宅地建物取引業者、独立行政法人
都市再生機構、地方住宅供給公社など国土交通省令で定める者については、
説明を省略できる。**

【問8】★

特定賃貸借契約期間中に、特定賃貸借契約重要事項説明を行うべき事項に変更があった場合は、契約更新時にその旨の説明を行わなければならない。

【答え】誤り

特定賃貸借契約重要事項説明

変更する前に説明を要する。



【問9】★

特定賃貸借契約と管理受託契約を1つの契約として締結する場合であっても、特定賃貸借契約重要事項説明書と管理受託契約重要事項説明書とは別の書面として作成しなければならない。

【答え】誤り

重要事項説明書及び契約締結時書面

特定賃貸借契約と管理受託契約を1つの契約として締結する場合、**管理受託契約の重要事項説明書と特定賃貸借契約の重要事項説明書を1つの書面にまとめる**こと、及び、**管理受託契約の締結時書面と特定賃貸借契約の締結時書面を1つの書面にまとめる**ことは可能である。



【問10】★

次の記述は、特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結する場合に、貸主に対してする重要事項説明の事項として、正しい。

特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の面積

【答え】正しい

特定賃貸借契約重要事項の説明事項

特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅  **はい1点**

特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分(部屋番号、住戸内の設備等)、その他の部分(廊下、階段、エントランス等)、**建物設備**(ガス、上水道、下水道、エレベーター等)、附属設備等(駐車場、自転車置き場等)等について記載し、説明すること。  **はい1点**

【問11】★

次の記述は、特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結する場合に、貸主に対してする重要事項説明の事項として、正しい。

特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の設定根拠

【答え】 正しい

特定賃貸借契約重要事項の説明事項

特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の
賃貸の条件並びにその変更に関する事項

はい1点

特定転貸事業者が賃貸人に支払う**家賃の額、家賃の設定根拠、支払期限、支払い方法、家賃改定日等について記載し、説明すること(家賃の他、敷金がある場合も同様とする。)**

はい1点

【問12】★

次の記述は、特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結する場合に、貸主に対してする重要事項説明の事項として、正しい。

特定転貸事業者が賃貸住宅の維持保全を行う回数や頻度

【答え】正しい

特定賃貸借契約重要事項の説明事項

特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法

はい1点

特定転貸事業者が行う維持保全の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明すること。

賃貸住宅の維持保全と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載し、説明すること。

はい1点

【問13】★

次の記述は、特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結する場合に、貸主に対してする重要事項説明の事項として、適切である。

賃貸住宅の修繕は、特定転貸事業者が指定した業者に施工させなければならないという条件を契約に盛り込むこととし、その旨説明した。

【答え】正しい

特定賃貸借契約重要事項の説明事項

特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項

はい1点

特定転貸事業者が行う維持保全の具体的な内容や設備毎に、賃貸人と特定転貸事業者のどちらが、それぞれの維持や修繕に要する費用を負担するかについて記載し、説明すること。

なお、修繕等の際に、特定転貸事業者が指定する業者が施工するといった条件を定める場合は、必ずその旨を記載し、説明すること。

はい1点

【問14】★

次の記述は、特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結する場合に、貸主に対してする重要事項説明の事項として、適切である。

特定転貸事業者が行う維持保全の実施状況を賃貸人へ報告する頻度

【答え】正しい

特定賃貸借契約重要事項の説明事項

特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項

はい1点

特定転貸事業者が行う維持保全の実施状況について、賃貸人へ報告する内容やその頻度について記載し、説明すること

はい1点

【問15】★

特定賃貸借契約で定める引渡日に物件を引き渡さないことで建物所有者が負うことになる違約金を定める場合は、その内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載しなければならない。

【答え】正しい

特定賃貸借契約重要事項の説明事項

損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

はい1点

引渡日に物件を引き渡さない場合や家賃が支払われない場合等の債務不履行や契約の解約の場合等の**損害賠償額の予定又は違約金**を定める場合はその内容を記載し、説明すること。

【問16】★

次の記述は、特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結する場合に、貸主に対してする重要事項説明の事項として、適切である。

賃貸人が賠償責任保険に加入しない場合は、その旨

【答え】誤り

特定賃貸借契約重要事項の説明事項**責任及び免責に関する事項**

はい1点

天災等による損害等、特定転貸業者が**責任を負わないこと**とする場合は、その旨を記載し、説明すること。

はい1点

賃貸人が賠償責任保険等への加入をすることや、その保険に対応する損害について、特定転貸事業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

【問17】★

次の記述は、特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結する場合に、貸主に対してする重要事項説明の事項として、適切である。

転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

【答え】正しい

特定賃貸借契約重要事項の説明事項

転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

はい1点

反社会的勢力への転貸の禁止や、学生限定等の転貸の条件を定める場合は、その内容について記載し、説明すること。

【問18】★

次の記述は、特定転貸事業者が、特定賃貸借契約を締結する場合に、貸主に対してする重要事項説明の事項として、適切である。

特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項

【答え】正しい

特定賃貸借契約重要事項の説明事項

特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項  **はい1点**

特定賃貸借契約が終了した場合、賃貸人が特定転貸事業者の転貸人の地位を承継することとする定めを設け、その旨を記載し、説明すること。特に、転貸人の地位を承継した場合に、正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできないこと、特定転貸事業者の敷金返還債務を承継すること等について賃貸人が認識できるようにすること。

【問19】★

特定賃貸借契約を、定期建物賃貸借により締結する場合、家賃は減額できない旨の特約を定めていても、特定転貸事業者は家賃の減額請求ができる場合があることを建物所有者に説明しなければならない。

【答え】 誤り

特定賃貸借契約重要事項の説明事項**借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要**

はい1点

定期借家契約として特定賃貸借契約を締結する場合、家賃は減額できないとの特約を定めることにより、借地借家法第32条の適用はなく、特定転貸事業者から家賃の減額請求はできること、契約期間の満了により、契約を終了することができること、賃貸人からの途中解約は原則としてできることを記載し、説明すること。



はい1点

◆特定賃貸借契約重要事項の説明事項

①	特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所
②	特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅
③	特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項
④	特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
⑤	特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項
⑥	特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項
⑦	損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
⑧	責任及び免責に関する事項
⑨	契約期間に関する事項
⑩	転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
⑪	転借人に対する④に掲げる事項の周知に関する事項
⑫	特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項
⑬	特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項
⑭	借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要

【問20】★

特定賃貸借契約締結時書面は、相手方と契約を締結したときのみならず、相手方と特定賃貸借契約変更契約を締結したときにも、その都度作成しなければならない。

【答え】誤り

特定賃貸借契約の締結時の書面の交付

はい1点

特定転貸事業者は、「特定賃貸借契約を締結したとき」は、当該特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、一定の事項を記載した書面を交付しなければならない。

新たに特定賃貸借契約を締結する場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合もこれに該当する。

はい1点

なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、本条に基づく特定賃貸借契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えない。

はい1点

【問21】★

特定転貸事業者は、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、営業所又は事務所に備え置く必要はない。

【答え】 誤り

書類の閲覧

特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該**特定転貸事業者**の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の**相手方**又は**相手方**となるとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない。

特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類

- ・営業所又は事務所に備え置く
- ・閲覧させる義務

はい1点

はい1点

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

はい1点 の太字部分を覚えておいてください。

特定賃貸借契約は必須の基本事項ですので、この一問一答で取り上げている問題は細かいところまで押さえておきたいところです。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

本試験がんばってきてください。

【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEB ストリーミング講座》 ★NEW★

★令和8年版 宅建「これだけで合格セット」

★令和8年版 宅建基幹講座

<https://shibuyakai.com/>