

2023年版ユーキャンの賃貸不動産経営管理士 速習テキスト&問題集

『【令和5(2023)年度版】賃貸不動産管理の実務と知識』の改訂に伴う変更のお知らせ

この度は、弊社書籍をお買い求めいただきまして、誠にありがとうございます。

本書の記載内容について、『【令和5(2023)年度版】賃貸不動産管理の実務と知識』の改訂および正誤表の公表に伴い、以下のような変更がございますので、お知らせいたします。

なお、発行年月日により対象となる変更箇所が異なる場合がございますので、お手元の書籍の奥付で発行年月日をご確認のうえ、変更していただきますようお願いいたします。

■「第6版 第1刷(2023年5月24日)」をお持ちの方

頁	該当箇所	変更前	変更後	公開日
124	3 個人情報保護法の上に追加	3 失火責任法 1. 民法上の損害賠償責任と過失責任の原則 民法では、 過失責任の原則 を基本原理の1つとしています。これは、損害の発生について賠償責任を負うのは、故意または過失がある場合に限るとする原則です。民法上、損害賠償責任が発生する根拠として、 不法行為 に基づく場合と 債務不履行 に基づく場合が挙げられますが、いずれも過失責任の原則を基本としています。 2. 失火責任法の意義 失火とは、過失によって火災を発生させること(不法行為)なので、失火により他人に損害を与えた者は、すべて賠償責任を負うはずですが、ところが、木造家屋の多い我が国では失火による被害が甚大なものとなることがあるため、失火者に過大な責任を負わさないよう、「失火ノ責任ニ関スル法律」(以下、「 失火責任法 」)が制定されました。これにより、失火について 重過失 の場合にのみ賠償責任を負い、 軽過失 の場合は 免責 されることとなっています。ただし、失火責任法は、不法行為に基づく賠償責任についての 特別法 なので、債務不履行には適用されません。このため、不注意で賃貸住宅を焼失させた賃借人は、目的物の善管注意義務違反または賃貸借契約終了時に目的物の返還が不能となったこと(債務不履行)について、たとえ軽過失であっても賃貸人に対して損害賠償責任を負わなければなりません。	3 失火責任法 1. 民法上の損害賠償責任と過失責任の原則 民法では、 過失責任の原則 を基本原理の1つとしています。これは、損害の発生について賠償責任を負うのは、故意または過失がある場合に限るとする原則です。民法上、損害賠償責任が発生する根拠として、 不法行為 に基づく場合と 債務不履行 に基づく場合が挙げられますが、いずれも過失責任の原則を基本としています。 2. 失火責任法の意義 失火とは、過失によって火災を発生させること(不法行為)なので、失火により他人に損害を与えた者は、すべて賠償責任を負うはずですが、ところが、木造家屋の多い我が国では失火による被害が甚大なものとなることがあるため、失火者に過大な責任を負わさないよう、「失火ノ責任ニ関スル法律」(以下、「 失火責任法 」)が制定されました。これにより、失火について 重過失 の場合にのみ賠償責任を負い、 軽過失 の場合は 免責 されることとなっています。ただし、失火責任法は、不法行為に基づく賠償責任についての 特別法 なので、債務不履行には適用されません。このため、不注意で賃貸住宅を焼失させた賃借人は、目的物の善管注意義務違反または賃貸借契約終了時に目的物の返還が不能となったこと(債務不履行)について、たとえ軽過失であっても賃貸人に対して損害賠償責任を負わなければなりません。	2023.6.23
		4 家電リサイクル法 1. 家電リサイクル法の意義 特定家庭用機器再商品化法(以下、「 家電リサイクル法 」)は、一般家庭や事務所から排出された特定の家電製品(以下、「 特定家庭用機器 」)の廃棄物から、有用な部分や材料をリサイクルし、廃棄物を減量するとともに、資源の有効利用を推進するために制定された法律です。 現在、特定家庭用機器とされているのは、次の4品目です(「家電4品目」ともいう)。 ■特定家庭用機器とされている4品目 ① エアコン ② テレビ (ブラウン管式・液晶式・プラズマ式) ③ 冷蔵庫・冷凍庫 ④ 洗濯機・衣類乾燥機		
		2. 小売業者等の義務		

		家電リサイクル法では、 小売業者と製造業者 に対し、上記の特定家庭用機器の廃棄物の 引取り および 再商品化 （リサイクル）を義務づけています。小売業者に該当しない賃貸住宅管理業者や賃貸住宅オーナーにこれらの義務はありませんが、特定家庭用機器の購入先の小売業者に対し、「家電リサイクル券」の発行と「排出者控え」の交付を依頼することが望ましいとされています。	
	枠内「新築」	<u>建築後1年未満</u> であって、居住の用に供されたことがないもの	<u>建築工事完了後1年未満</u> であって、居住の用に供されたことがないもの
	枠内「中古マンション」の下に追加	・一棟リノベーションマンション 共同住宅等の1棟の建物全体（内装、外装を含む）を改装または改修し、マンションとして住戸ごとに取り引するものであって、当該工事完了前のもの、もしくは当該工事完了後1年未満のもので、かつ、当該工事完了後居住の用に供されていないもの	
	枠内「新築賃貸アパート」	マンション以外の <u>新築の建物</u> の一部であって、住戸ごとに賃貸するもの	マンション以外の <u>新築の建物</u> であって、住戸ごとに賃貸するもの
	枠内「中古賃貸アパート」	マンション以外の建物であり、 <u>建築後1年以上経過し、または居住の用に供されたことがある建物</u> の一部であって、 <u>居住の用に供するために賃貸するもの</u>	マンション以外の建物であり、 <u>建築後1年以上経過し、または居住の用に供されたことがある建物</u> であって、 <u>住戸ごとに賃貸するもの</u>
	枠内「中古賃貸アパート」の下に追加	・一棟売りマンション・アパート マンションまたはアパートであって、その建物を一括して売買するもの ・小規模団地 販売区画数または販売戸数が2以上10未満のもの	
223	枠内「道路距離または所要時間」	道路距離または所要時間を表示するときは、 <u>起点および着点を明示して表示すること</u>	道路距離または所要時間を表示するときは、 <u>起点および着点を明示して表示する（他の規定により当該表示を省略できるとされている場合を除く）</u> 。なお、 <u>道路距離または所要時間を算出する際の物件の起点は、物件の区画のうち駅その他施設に最も近い地点（マンションおよびアパートにあっては建物の出入口）とし、駅その他の施設の着点は、その施設の出入口（施設の利用時間内において常時利用できるものに限る）とする</u>
	枠内「団地と駅等との道路距離または所要時間」	団地（一団の宅地または建物）と駅その他の施設との間の <u>距離または所要時間は、それぞれの施設ごとにその施設から最も近い当該団地内の地点を起点または着点として算出した数値を表示すること</u> 。団地を数区に区分して取引するときは、 <u>各区分ごとに算出すること</u>	団地（一団の宅地または建物）と駅その他の施設との間の <u>道路距離または所要時間は、取引する区画のうちそれぞれの施設ごとにその施設から最も近い区画（マンションおよびアパートにあってはその施設から最も近い建物の出入口）を起点として算出した数値とともに、その施設から最も遠い区画（マンションおよびアパートにあってはその施設から最も遠い建物の出入口）を起点として算出した数値も表示する</u>
224	枠内「徒歩による所要時間」の下に追加	・自動車による所要時間 自動車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示する。この場合において、表示された時間が有料道路（橋を含む）の通行を含む場合はその旨を明示する（ただし、その道路が高速自動車国道であって周知のものであるときは、有料である旨の表示を省略できる）	

	<p>枠内「面積」の下に追加</p>	<p>・ 土地の面積</p> <p>土地の面積は、水平投影面積を表示する。この場合において、取引するすべての区画の面積を表示する（ただし、パンフレット等の媒体を除いて、最小土地面積および最大土地面積のみで表示できる）</p>	<p>2023.6.23</p>															
	<p>枠内「建物の面積」</p>	<p>建物の面積（マンションに<u>あつては</u>、<u>専有面積</u>）は、<u>延べ面積</u>を表示し、これに<u>車庫、地下室等の面積</u>を含むときは、その旨およびその面積を表示すること。<u>ただし、中古マンションに<u>あつては</u>、<u>建物登記簿に記載された面積</u>を表示できる</u></p>	<p>建物の面積（マンションに<u>あつては</u>専有面積）は、<u>延べ面積</u>を表示し、これに<u>車庫、地下室等（地下居室は除く）の面積</u>を含むときは、その旨およびその面積を表示する。<u>この場合において、取引するすべての建物の面積を表示する（ただし、新築分譲住宅、新築分譲マンション、一棟リノベーションマンション、新築賃貸マンション、新築賃貸アパートについては、パンフレット等の媒体を除いて、最小建物面積および最大建物面積のみで表示できる）</u></p>	<p>2023.6.23</p>														
<p>379</p>	<p>表の下に追加</p>	<p>2. ガスの事業制度</p> <p>都市ガスに関する事業は、次の3つに分割されています。</p> <p>■ 都市ガスの事業制度</p> <table border="1" data-bbox="395 857 1337 1014"> <tr> <td>ガス製造事業</td> <td>ガスを製造する</td> <td>届出制</td> </tr> <tr> <td>ガス導管事業（一般・特定）</td> <td>導管によりガスを輸送する</td> <td>許可制（一般ガス導管事業） 届出制（特定ガス導管事業*）</td> </tr> <tr> <td>ガス小売事業</td> <td>ガスを小売する</td> <td>登録制</td> </tr> </table> <p>* 特定ガス導管事業：特定の供給地点においてガスの輸送を行う事業</p> <p>プロパンガス（LPガス）については、販売事業が次の2つに分けられます。</p> <p>■ プロパンガス（LPガス）の販売事業制度</p> <table border="1" data-bbox="395 1149 1337 1305"> <tr> <td>LPガス販売事業</td> <td>ボンベに詰めてLPガスを販売する</td> <td>登録制</td> </tr> <tr> <td>LPガス小売供給事業（コミュニティガス事業）</td> <td>簡易なガス発生設備でガスを発生させ、1つの団地内において70戸以上のガス需要家に、導管によりガスを供給する</td> <td>登録制</td> </tr> </table>	ガス製造事業	ガスを製造する	届出制	ガス導管事業（一般・特定）	導管によりガスを輸送する	許可制 （一般ガス導管事業） 届出制 （特定ガス導管事業*）	ガス小売事業	ガスを小売する	登録制	LPガス販売事業	ボンベに詰めてLPガスを販売する	登録制	LPガス小売供給事業（コミュニティガス事業）	簡易なガス発生設備でガスを発生させ、1つの団地内において70戸以上のガス需要家に、導管によりガスを供給する	登録制	<p>2023.6.23</p>
ガス製造事業	ガスを製造する	届出制																
ガス導管事業（一般・特定）	導管によりガスを輸送する	許可制 （一般ガス導管事業） 届出制 （特定ガス導管事業*）																
ガス小売事業	ガスを小売する	登録制																
LPガス販売事業	ボンベに詰めてLPガスを販売する	登録制																
LPガス小売供給事業（コミュニティガス事業）	簡易なガス発生設備でガスを発生させ、1つの団地内において70戸以上のガス需要家に、導管によりガスを供給する	登録制																