

平成 29 年度
賃貸不動産経営管理士試験問題

平成 29 年 11 月 19 日

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

注 意 事 項

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから 22 ページまで四肢択一式 40 問です。
- 2 試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。落丁や乱丁があった場合には、ただちに試験監督員に申し出てください。
- 3 筆記用具以外の持ち込みは認められていません。試験中に筆記用具以外の物を机の上に置いた場合には、不正行為があったものとみなします。
- 4 解答は別紙の解答用紙に記入してください。
- 5 答えは、各問題とも 1 つだけです。2 つ以上の解答をしたもの、その他機械による読み取りが困難なものは、正解としません。解答は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
- 6 試験の開始合図と同時に始めてください。なお、問題の内容に関する質問は一切受け付けません。
- 7 問題中の法令等に関する部分は、平成 29 年 4 月 1 日現在で施行されている規定に基づいて出題されています。ただし、同日以降に施行される法令に関する問題を、その旨を明示したうえ出題する場合があります。
- 8 試験終了後、解答用紙のみ提出してください。
- 9 平成 28・29 年度賃貸不動産経営管理士講習を 2 日間受講し、証として修了証が発行された方は問 37 から問 40 の 4 問について免除されるため、問題を解く必要はありません。
- 10 その他、試験監督員の指示に従ってください。

受験番号		氏 名	
------	--	-----	--

この試験問題は試験終了後お持ち帰りください

【問 1】 賃貸不動産をとりまく社会的情勢に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア 平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、平成 25 年 10 月 1 日現在の全国の空き家の内訳では、賃貸用の住戸が半数を超えている。

イ 新設住宅着工戸数の推移を見ると、貸家は消費税率の引上げの影響はあるものの、平成 23 年度を底に、傾向として増加している。

ウ 全国の消費生活センターや、一般財団法人不動産適正取引推進機構が受け付けた賃貸住宅に関する相談内容の中で傾向的に最も多いのは、原状回復に関するものである。

エ 平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、平成 25 年 10 月 1 日現在の全国の所有関係別住宅数の中では、持ち家が最も多く、次に多いのが民営借家である。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

【問 2】 賃貸不動産経営管理士の業務に関する次の記述のうち、賃貸住宅管理業者登録制度（平成 23 年 9 月 30 日国土交通省告示第 998 号及び第 999 号、平成 28 年 8 月 12 日国土交通省告示第 927 号及び第 928 号改正。以下、各問において「賃貸住宅管理業者登録制度」という。）において賃貸不動産経営管理士が行うべきものとされているものの組合せはどれか。

- ア 家賃、敷金等の受領に係る業務
- イ 賃貸借契約の更新及び再契約に係る業務
- ウ 賃貸借契約の終了に係る業務
- エ 貸主に対する管理受託契約時の重要事項説明書の説明と記名押印業務
- オ 貸主に対する管理受託契約書への記名押印業務
- カ サブリース契約時の重要事項説明等の業務

- 1 ア、ウ、オ
- 2 イ、エ、オ
- 3 ア、イ、ウ
- 4 エ、オ、カ

【問 3】 賃貸住宅管理業者登録制度に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者登録制度は、平成 28 年度に改正され、宅地建物取引業法に基づく制度となった。
- 2 賃貸住宅管理業者登録制度に定める一定戸数以上の賃貸住宅の管理業務を営もうとする者は、賃貸住宅管理業者登録制度の登録を受ける必要がある。
- 3 賃貸住宅管理業者登録制度による登録の申請は、主たる事務所を管轄する都道府県知事を経由して国土交通大臣に対して行う。
- 4 公営住宅の管理も賃貸住宅管理業者登録制度の対象である。

【問 4】 賃貸住宅管理業者登録制度の登録に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業法に違反したことにより罰金刑に処せられた者は、罰金を納めた日から3年間は、登録を受けることができない。
- 2 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の申請をするためには、同制度で定める一定期間以上の賃貸住宅の管理業務の実績が必要である。
- 3 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の有効期間は3年である。
- 4 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

【問 5】 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約の成立時の書面の交付（以下、本問において「書面の交付」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 交付する書面は、必要事項が記載されている限り、その様式は定められていない。
- 2 書面の交付は、対面で手渡す必要があり、郵送で行うことはできない。
- 3 交付する書面には、管理事務に要する費用及びその支払の方法を記載する必要があるが、その支払の時期までは記載する必要はない。
- 4 書面の交付は、賃貸住宅管理業務を無償で行う場合は必要ない。

【問 6】 賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者が行ってはいけない行為に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約において定めがあれば管理事務の再委託を行うことができるが、基幹事務については一括して再委託することはできない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して広告を行う場合は、管理事務の内容について実際のものより著しく有利であると人を誤認させる表示又は説明をしてはならないが、業務に関して勧誘を行う場合は、そのような禁止はされていない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならないが、賃貸住宅管理業者でなくなった後は、そのような制約はない。
- 4 賃貸住宅を転貸する賃貸住宅管理業者（サブリース業者）は、転借人（入居者）との賃貸借契約において、敷引特約をすることは禁止されている。

【問 7】 賃貸住宅管理業者登録制度の基幹事務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約の更新に係る事務は基幹事務であるが、賃貸借契約の終了に係る事務は基幹事務ではない。
- 2 賃貸住宅の建物・設備の保守点検に係る事務は基幹事務ではない。
- 3 家賃保証会社が行う事務は基幹事務に当たることはない。
- 4 賃貸住宅を転貸する賃貸住宅管理業者（サブリース業者）が、貸主として転借人（入居者）から家賃、敷金等を受領する事務は基幹事務ではない。

【問 8】 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、適切なものはいくつあるか。

- ア サブリース方式による賃貸管理は、転借人（入居者）に賃貸不動産を引き渡すことが契約成立の要件である。
- イ 転借人（入居者）は、所有者（原賃貸人）との関係で転貸人（管理業者）の履行補助者には該当しないため、転借人（入居者）が過失に基づき賃貸不動産を毀損しても、転貸人（管理業者）は所有者（原賃貸人）に対して責任を負わない。
- ウ 転借人（入居者）は、所有者（原賃貸人）に対して原賃貸借契約で定めた賃料の額までの範囲内で賃料支払義務を負う。
- エ 原賃貸借契約が終了した場合に、所有者（原賃貸人）が転貸借契約を承継する旨の特約は有効である。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 9】 サブリース方式による賃貸管理において原賃貸借契約が終了した場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 原賃貸借契約を転貸人の債務不履行を原因として解除する場合、転借人に対し、解除に先立って催告しなければ、債務不履行解除を転借人に対抗することができない。
- 2 原賃貸借契約が転貸人の債務不履行を原因として解除された場合、転貸借契約も解除されたものとみなされる。
- 3 原賃貸人と転貸人が原賃貸借契約を合意解約した場合、原賃貸人は合意解約を転借人に対抗することができる。
- 4 原賃貸借契約が期間満了により終了する場合、原賃貸人は原賃貸借契約の終了を転借人に通知しなければ、原賃貸借契約の終了を転借人に対抗することができない。

【問 10】 借主の募集に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- ア 貸主が自ら行う場合には、借主が入居するまでの募集業務にも、借主入居後の業務にも宅地建物取引業法は適用されない。
- イ 管理業者が貸主から借主の募集業務を受託する場合には、宅地建物取引業法が適用される。
- ウ 借主の募集業務を受託した管理業者が募集広告を作成する場合には、宅地建物取引業法で定める誇大広告等の禁止の規定に違反してはならない。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ア、イ、ウ

【問 11】 管理業者が行う借主募集・入居者の決定に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理受託方式では、借受希望者が当該物件に入居するのがふさわしいかどうかや、入居条件が妥当かどうかを管理業者が最終的に判断する。
- 2 借受希望者に対する入居可否の通知は、書面で行う。
- 3 借受希望者に対し、入居を断る場合には、個人情報保護の観点から、入居申込書等の書類を返却する。
- 4 入居資格審査は、時間をかけすぎると、借受希望者がほかの物件を賃借してしまうこともあり得るため、迅速性が求められる。

【問 12】 定期建物賃貸借契約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 定期建物賃貸借契約の事前説明において「更新がなく、期間の満了により契約が終了する」旨を記載した書面を交付して口頭で説明したとしても、賃貸借契約書に「更新がなく、期間の満了により契約が終了する」旨の記載がなければ、更新がない定期建物賃貸借契約として有効に成立しない。
- イ 定期建物賃貸借契約は、書面によって締結すれば有効であり、必ずしも公正証書によって締結する必要はない。
- ウ 契約期間を1年とする定期建物賃貸借契約においては、借地借家法第38条第4項に基づく終了通知は必要とされない。
- エ 定期建物賃貸借契約の保証人は、定期建物賃貸借契約が期間満了後に再契約された場合、引き続き、保証債務を負担する旨を口頭で承諾したときは、再契約後の債務について保証債務を負う。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 13】 賃貸借契約の解約申入れに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 期間の定めのある建物賃貸借契約において期間内解約条項がない場合、貸主は契約期間中に賃貸借契約を一方的に解約することはできない。
- 2 建物が存しない駐車場として使用する目的の土地の賃貸借契約であって期間の定めのないものは、特約のない限り、貸主による解約申入れから1年の経過により終了する。
- 3 期間の定めのある建物賃貸借契約において期間内解約条項がある場合、予告期間に関する特約のない限り、賃貸借契約は借主による期間内解約の申入れと同時に終了する。
- 4 期間の定めのない建物賃貸借契約は、特約のない限り、借主による解約申入れから3ヵ月の経過により終了する。

【問 14】 敷金の承継に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 貸主が、建物を借主に引き渡した後、第三者に当該建物を売却し、所有権移転登記を完了した場合、特段の事情がない限り、敷金に関する権利義務は当然に第三者に承継される。
- 2 建物について抵当権が設定され、その登記がされた後に、当該建物についての賃貸借契約が締結された場合、抵当権が実行され、買受人に建物の所有権が移転すると、敷金に関する権利義務も当然に買受人に承継される。
- 3 貸主が、建物を借主に引き渡した後、当該建物に抵当権が設定され、抵当権が実行された結果、買受人に当該建物の所有権が移転したときは、敷金に関する権利義務は当然に買受人に承継される。
- 4 貸主が、建物を借主に引き渡した後、貸主の債権者が当該建物を差し押えたことにより、建物が競売された結果、買受人に当該建物の所有権が移転したときは、敷金に関する権利義務は当然に買受人に承継される。

【問 15】 賃貸借契約の保証に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 保証人は、更新後の賃貸借から生ずる借主の債務については、別途、保証契約を更新しない限り、保証債務を負わない。
- 2 連帯保証人は、貸主から保証債務の履行を求められたときに、まず借主に催告すべき旨を請求することができない。
- 3 貸主が賃貸物件を第三者に譲渡した場合、保証契約は当然に終了し、保証人は新貸主との間で保証債務を負わない。
- 4 賃料債務の保証人の場合は、書面を作成しなくても効力が生じる。

【問 16】 住宅の賃貸借契約の当事者に相続が発生した場合の権利関係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 借主に相続が開始し、相続人が存在しない場合、内縁の配偶者が同居していたときは、内縁の配偶者は借主の地位を承継する。
- イ 借主に相続が開始し、共同相続人が賃借権を共同相続した場合、貸主は各共同相続人に対して、相続分に応じて分割された賃料を請求できるにすぎない。
- ウ 貸主に相続が開始し、共同相続人が物件を共同相続した場合、相続人が解除権を行使するためには、過半数の共有持分を有していなければならない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ア、ウ
- 4 ア、イ、ウ

【問 17】 賃貸建物の修繕に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 借主は、賃貸建物について雨漏りの修繕費用を支出したときは、貸主に対し、賃貸借契約終了時に賃貸建物の価格の増加が現存する場合に限り、支出した費用又は増加額の償還を請求することができる。
- 2 貸主の過失によって発生した火災の結果、賃貸建物が全部滅失した場合には、貸主は賃貸建物の修繕義務を負う。
- 3 賃貸建物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は、貸主は賃貸建物を修繕する義務を負わない。
- 4 貸主が修繕義務の履行を怠り、借主が賃貸建物を全く使用することができなかった場合には、借主はその期間の賃料の支払を免れる。

【問 18】 賃貸借契約の解除に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 賃貸借契約において、ペットの飼育について何らの定めがない場合でも、契約当事者間の信頼関係を破壊する程度に至ったと認められるようなペットの飼育があったときは、貸主からの賃貸借契約の解除が認められる。
- 2 債務不履行を理由に賃貸借契約を解除する方法として、催告と同時に「期間内に支払がない場合には、この催告をもって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は、解除に条件を付するものであるため、無効である。
- 3 個人の借主が、同居している子に対して賃貸物件を貸主の承諾を得ることなく転貸した場合、貸主は無断転貸を理由として賃貸借契約を解除することができる。
- 4 賃貸借契約において無催告解除について何らの定めもない場合、借主が長期にわたり賃料を滞納し、信頼関係を著しく破壊していると認められるときであっても、貸主は賃貸借契約を無催告で解除することができない。

【問 19】 契約書の記載に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。なお、当事者間に契約書以外の合意事項はないものとする。

- ア 賃貸借に関する保証契約書に保証債務の範囲として「賃貸借契約から生じる借主の債務」と記載されている場合、保証人は賃料についてのみ保証債務を負い、原状回復義務については保証債務を負わない。
- イ 賃貸借契約書に賃料の支払日について記載がない場合、平成 29 年 5 月分の賃料の支払日は平成 29 年 5 月 31 日である。
- ウ 賃貸借契約書に無断転貸を禁止する旨の記載がない場合、借主が貸主の承諾なく第三者に賃貸物件を転貸したとしても、貸主は賃貸借契約を解除することはできない。
- エ 賃貸借契約書に借主の原状回復義務に関する記載がない場合であっても、賃貸物件が借主の過失により損傷したときは、貸主は借主に対して原状回復費用相当額の損害賠償を請求することができる。

- 1 ア、ウ
- 2 イ、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 20】 賃貸借契約の更新に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、有効である。
- 2 賃貸借契約の借主が、期間満了後に建物の使用を継続する場合において、貸主が遅滞なく異議を述べなかったとしても、貸主が期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に借主に対して更新をしない旨の通知をしていた場合には、更新拒絶に正当事由が認められる限り、賃貸借契約は期間満了により終了する。
- 3 賃貸借契約が法定更新された場合、当事者間で別途、契約期間の定めをしない限り、期間の定めのない賃貸借になる。
- 4 建物が存しない駐車場として使用する目的の土地の賃貸借契約において貸主が更新を拒絶するためには、正当事由は不要である。

【問 21】 賃料改定に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 借地借家法上の賃料増減額請求権を行使した場合において、相手方がこれを争うときは、調停を申し立てなければならない。
- 2 定期建物賃貸借契約においては、あらかじめ賃料改定方法を定めていた場合であっても、借地借家法上の賃料増減額請求の規定の適用は排除されない。
- 3 賃貸借契約において「賃料の減額はしない。」との特約がある場合、借主は賃料の減額を求めることができない。
- 4 管理業者は、賃料改定に影響を及ぼす各種要因の変化のうち、有利な変化が生じた場合には、賃貸条件を変更すべきかについて直ちに検討しなければならない。

【問 22】 内容証明郵便と公正証書に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借契約を解除する場合、内容証明郵便で解除通知を送付しなければ効力が生じない。
- 2 内容証明郵便は、いつ、どのような内容の郵便を誰が誰に宛てて出したかを郵便局（日本郵便株式会社）が証明する制度であり、文書の内容の真実性を証明するものではない。
- 3 賃貸借契約を公正証書で作成すると、借主の賃料不払を理由に建物の明渡しを求める場合、公正証書を債務名義として強制執行の手続をすることが可能となる。
- 4 公正証書が作成されると、証書の原本は郵便局（日本郵便株式会社）に送られ、内容証明郵便とともに郵便局において保管される。

【問 23】 未収賃料の経理上の処理に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 賃料の支払がなければ、税務上、収入として扱う必要はなく、貸借対照表への計上も不要である。
- 2 金銭の授受の名目が敷金であれば、返還しないことが確定している場合でも、収入金額への計上を要しない。
- 3 回収不能の未収賃料は、個人貸主にあつては、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、必要経費に算入されるのが原則である。
- 4 滞納期間が長い未収賃料は、回収不能と判断されて必要経費に算入される。

【問 24】 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通省平成 23 年 8 月。以下、各問において「ガイドライン」という。）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 ガイドラインによれば、通常損耗に関しガイドラインと異なる原状回復の取扱いを定める場合、賃貸借契約締結時に「通常損耗は賃借人の負担である。」と伝えれば足り、その旨を賃貸借契約書に具体的に記載したり、その旨を借主が明確に認識して合意の内容とすることまでは要しない。
- 2 ガイドラインでは、すべての設備等につき、経過年数（入居年数）を考慮している。
- 3 ガイドラインによれば、借主の喫煙により、居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合、当該居室全体のクリーニングを借主負担とすることを認めている。
- 4 ガイドラインによれば、原状回復とは借主の故意により発生した損耗・毀損のみを借主に復旧させることと定義している。

【問 25】 住環境の整備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 台風シーズン前にはドレイン回りの掃除を行うべきである。
- 2 除草剤の散布に当たっては、入居者などはもとより、近隣へも事前通知を行い、洗濯物やペットの室内への一時移動など協力を求めるべきである。
- 3 電球の交換やほこりの拭き取り等、脚立を要する作業は、2名以上で行うべきである。
- 4 建物共用部分に入居者が物を置いていると緊急時の避難の妨げになるため、直ちに撤去すべきである。

【問 26】 ガイドラインに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 ガイドラインによれば、震災等の不可抗力による損耗や、借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきであるとされている。
- 2 ガイドラインによれば、借主の住まい方や使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるものは、貸主が負担すべきであるとされている。
- 3 ガイドラインによれば、賃借人に原状回復義務が発生すると思われるものであっても、損耗の程度を考慮し、賃借人の負担割合等についてより詳細に決定することも考えられるとしている。
- 4 ガイドラインによれば、借主が通常の住まい方、使い方をして発生すると考えられる損耗等であって、その後の手入れ等借主の管理が悪かったために、その損耗等が発生又は拡大したと考えられるものは、貸主が負担すべきであるとされている。

【問 27】 ガイドラインに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 ガイドラインによれば、貸主と借主が賃貸借契約時に原状回復工事施工目安単価を明記して、原状回復条件をあらかじめ合意した場合、退去時にこの単価を変更することはできない。
- 2 ガイドラインによれば、クリーニングについては経過年数を考慮して費用に差をつけることはしない。
- 3 ガイドラインによれば、鍵は退去時に交換されるものであるから、借主が鍵を紛失した場合であっても借主に負担させるべきではない。
- 4 ガイドラインによれば、壁等のクロスは、㎡単位で張替え費用を借主に負担させるべきであり、毀損箇所を含む一面分を借主に負担させることはできない。

【問 28】 共同住宅の避難施設等に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1 住戸の床面積の合計が 100 m²を超える階では、両側に居室のある場合には、1.2m以上の廊下の幅が必要とされる。
- 2 その階における居室の床面積の合計が 100 m²を超える（耐火構造・準耐火構造の場合は 200 m²）場合は、直通階段を 2 つ以上設けなければならないのが原則である。
- 3 直上階の居室の床面積の合計が 200 m²を超える階では、120 cm以上の階段の幅が必要とされる。
- 4 屋外階段では、90 cm以上の階段の幅が必要とされる。

【問 29】 建物の耐震診断と「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 耐震診断は、建物に必要とされる耐力と現に保持している耐力を比較し、評価するものである。
- 2 特定既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断を行い、診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、耐震改修を行うよう努めなければならない。
- 3 昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した賃貸住宅（共同住宅に限る）は、特定既存耐震不適格建築物となる。
- 4 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の的確な実施を確保するために必要があるときは、所有者に対し、必要な指導及び助言をすることができる。

【問 30】 給水設備・給湯設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 給湯設備における局所式は、建物の屋上や地下の機械室に熱源機器と貯湯タンクを設け、建物各所へ配管して給湯する方式である。
- 2 増圧直結方式は、水道本管から分岐して引き込んだ上水を増圧給水ポンプで各住戸へ直接給水する方式であり、中規模以下のマンションやビルを対象とする方式である。
- 3 給水設備の水槽内にあるボールタップや電極棒が故障すると、水がオーバーフローとなり放水状態に陥って、常に給水ポンプが作動し、騒音の発生だけでなく、余分な電気代がかかることがある。
- 4 塩ビ管は、強靱性、耐衝撃性、耐火性で鋼管より劣るが、軽量で耐食性に優れている。

【問 31】 消防用設備等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 自動火災報知設備等が設置されていないすべての住宅には、住宅用火災警報器の設置が義務付けられている。
- イ 消火器の詰め替えは、5年に1回程度、粉末（消化剤）の交換は8年～10年くらいのサイクルで実施するのが望ましい。
- ウ 共同住宅は、賃貸物件であっても、収容人員が50人以上の場合は防火管理者を定め、防火管理を行う必要がある。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 なし

【問 32】 賃貸用建物の企画提案に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸住宅の経営は、オフィスビルや店舗ビルの賃貸経営に比べると、ローリスク・ローリターンであるといえる。
- 2 D I Y型賃貸借とは、工事費用の負担者が誰であるかにかかわらず、借主の意向を反映して住宅の修繕を行うことができる賃貸借契約のことであり、空き家を活用するための仕組みとしても期待されている。
- 3 シェアハウスとは、複数の者がキッチン、浴室等の施設を共用する形態の住宅であるが、賃貸借契約や管理の面において通常の共同住宅と異なることはない。
- 4 10年間から20年間の比較的短期の事業期間を考えている土地所有者に対しては、コストを優先し、アパートを提案する。

【問 33】 プロパティマネジメントとアセットマネジメントに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 プロパティマネジメント会社は、アセットマネージャーから選定され、その委託を受けてプロパティマネジメント業務を担当する。
- 2 プロパティマネジメント会社は、自らの業務に合理性があることについて説明責任を負担しており、説明責任を果たすための客観的な根拠を常に準備しておかなければならない。
- 3 D C F法の収益費用項目のうち、運営費用の中には、対象不動産の管理業務に係る経費となるPMフィーが含まれている。
- 4 所有者の交代に際し、旧所有者から新所有者に貸主の地位が円滑に引き継がれるように尽力することは、重要なアセットマネジメント業務である。

【問 34】 保険に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 保険を利用して、賃貸不動産の経営における危険を軽減、分散することができる。
- 2 保険について理解をし、関係者にアドバイスをすることができるようにしておくことは、賃貸管理に係る支援業務の一つである。
- 3 地震、噴火又はこれらによる津波を原因とする建物や家財の損害を補償するものは地震保険と呼ばれ、地震保険のみ単独で加入することができる。
- 4 保険商品の分類には、保険業法上、「第一分野」「第二分野」「第三分野」という分類方法があり、賃貸不動産の経営において、最も有用な保険は第二分野の損害保険である。

【問 35】 次に掲げる租税公課のうち、不動産所得の金額の計算上、必要経費として認められるものの組合せとして正しいものはどれか。なお、いずれも資産の取得に伴う租税公課ではないものとする。

- ア 消費税（税込で経理処理をしている場合）
- イ 自宅に係る固定資産税・都市計画税
- ウ 所得税
- エ 事業税
- オ 住民税

- 1 ア、ウ、エ、オ
- 2 ア、エ
- 3 ア、イ、ウ、エ、オ
- 4 なし

【問 36】 不動産賃貸経営に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 個人貸主においては、超過累進税率の適用により所得が増えれば税率も上がるが、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、個人の所得が分散し、結果として税率の緩和を図ることができる。
- 2 不動産賃貸経営を法人化すれば、個人の所得に対して課される所得税の税率は、法人に課される法人税の税率より高いため、所得の多寡を問わず、確実にメリットがあるといえる。
- 3 不動産所有者が自ら設立した資産管理会社に対して支払った管理料が不当に高額である場合には、税務調査により、管理料の一部につき、必要経費計上が否認されることがある。
- 4 一般的に、空室リスクを管理業者が負担するサブリース方式による場合の管理料は、空室リスクを管理業者が負担しない管理受託方式による場合の管理料と比べ、賃料に対する比率が高い。

【問 37】 賃貸不動産管理の重要性に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 情報化社会の進展により、賃貸不動産の管理に関する情報を、誰でも容易に入手できるようになったので、賃貸不動産管理に関する専門的知識の重要性は、相対的に低下してきた。
- 2 不動産ファンドの登場、不動産の証券化の進展等により、賃貸不動産管理の当事者である貸主が、必ずしも実物所有者ではなく、不特定多数の投資家である場合も想定する必要が生じてきた。
- 3 定期借地制度や定期建物賃貸借制度の創設等、制度的側面において多様な賃貸借の形態が導入され、賃貸不動産の活用に当たり、いかなる契約形態を選択すべきか、専門的な知見に基づく判断が必要となってきた。
- 4 住宅の賃貸借を中心に、個人である借主を消費者と位置づけて、消費者保護の観点から不動産賃貸借関係をとらえる傾向があり、賃貸不動産管理において、そのような観点にも留意する必要が生じてきた。

【問 38】 賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」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 秘密を守る義務とは、職務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らしてはならないことであり、賃貸不動産経営管理士の資格証を有している限りにおいて、守らなければならない義務とされる。
- イ 賃貸不動産経営管理士は、自らの能力や知識を超える業務の引受けを行ってはならない。
- ウ 賃貸不動産経営管理士は、常に依頼者の立場で職務を行い、万一紛争等が生じた場合には、誠意をもって、その円満解決に努力しなければならない。
- エ 公共的使命とは、賃貸不動産経営管理士の持つ公共的使命を常に自覚し、公正な業務を通して、公共の福祉に貢献することである。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 39】 雨水による漏水又は浸水に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 建物の最上階では、屋上や屋根、庇からの漏水が多い。
- 2 建物の中間階では、外壁や出窓、ベランダからの浸水は少ない。
- 3 雨水による漏水の発生源を特定することは、困難な場合が多い。
- 4 外壁がタイル張りの場合は、タイルの剥がれやコーキングの劣化に起因する漏水が多い。

【問 40】 換気設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 シックハウス症候群の原因となる揮発性有機化合物（VOC）の除去対策として、すべての住宅は、24 時間稼働する機械換気設備の設置が義務付けられている。
- 2 機械換気方式は、換気扇や送風機等の機械を利用して強制的に換気する方式のことである。
- 3 シックハウス症候群は、建材や家具、日用品等から発散するホルムアルデヒドや揮発性有機化合物（VOC）等が原因だと考えられている。
- 4 自然換気方式は、室内と室外の温度差による対流や、風圧等の自然条件を利用した換気方式のことである。