平 成 ２ ７ 年 度

賃貸不動産経営管理士試験問題

（令和６年度法改正対応版）

合格基準点：25点

注　意　事　項

（1）この冊子は試験問題です。問題は　　ページまでの40問（四肢択一式）です。
（2）解答用紙（別紙）はマークシート形式です。ＢまたはＨＢの硬さの鉛筆（もしくはシャープペンシル）を使用して記入してください。
（3）正解は、各問題とも１つだけです。２つ以上の解答をしたもの、機械で読み取れないもの等は、正解としません。解答の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
（4）問題における法令等については、令和６年４月１日現在で施行されている規定（関係機関による関連告示、通達等を含む）に基づき、出題されています。
（5）解答用紙の修了欄（「令和５年度・令和６年度 賃貸不動産経営管理士講習の修了について」）に、既にマークが印刷されている方は、問46から50までの５問が免除されるため、解答する必要はありません。
（6）試験時間中は筆記用具、腕時計、置時計以外の物は一切、使用できません。携帯電話を時計の代わりに使用することもできません。
（7）全ての電子機器及び通信機器、音響機器等（携帯電話（スマートフォン）、あらゆるウェアラブル端末（スマートウォッチ、スマートグラス等）、パソコン、タブレット型端末、Bluetooth イヤホン及びスピーカー等）は、配布される封筒に電源を切って封入し、自身の座席の下に置いてください。封筒に封入されていない電子機器及び通信機器、音響機器等の存在が判明した場合は、理由の如何を問わず不正行為とみなし、直ちに試験会場から退出を命じて、受験を中止してもらいます。退出後は、試験終了時まで試験本部で待機してもらいます。
（8）上記（７）において、試験時間中に封筒へ封入した電子機器及び通信機器、音響機器等が音を発した場合は、試験監督員による立ち会いのもと、封筒を開封し、機器の電源を切ります。
（9）試験開始の合図と同時に始めてください。最初に、問題のページ数を確認し、落丁・乱丁があった場合は、ただちに係員へ申し出てください。
(10) 試験問題に関する質問については、一切お答えできません。
(11) 試験開始後は、試験終了時間まで途中退室はできません。
(12) 試験監督員によって試験の終了が宣言された後、解答用紙に解答を記入した場合、理由の如何を問わず不正行為とみなし、合格の権利を失います。
(13) 不正手段によって受験し、合格したことが判明した場合は、合格を取り消します。
(14) その他、試験会場では試験監督員及び係員等の指示に従ってください。

賃貸管理士試験ドットコム

【問　1】　賃貸不動産の管理は、誰のために、どのように行っていくべきかに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　投資家を含めた貸主の収益安定が最大限求められる時代の中で形成されてきた賃貸不動産管理の概念を踏まえれば、投資家を含めた貸主の賃貸経営のためという視点を基本にすえるべきである。
2　賃貸不動産の適切な利用が促進されることは、入居者利用者の利益でもあるので、貸主の利益のみならず、入居者利用者にも配慮した賃貸不動産管理を行うべきである。
3　賃貸不動産は、不動産として、その周辺の環境や街並み形成等に資するものとして、広く公共の福祉にも貢献するものであるので、貸主の利益だけでなく、地域社会との関係にも配慮した賃貸不動産管理を行うべきである。
4　もともと賃貸不動産の管理は、貸主の賃貸経営のためという視点が強調されてきた経緯があるので、今日においても、貸主からの委託に基づき、賃料収納を中心に、もっぱら貸主の利益を確保するために行うべきである。

【問　2】　個人情報の保護に関する法律（本問において「個人情報保護法」という。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　他の情報と照合しなければ特定の個人を識別することができない情報は、個人情報保護法における個人情報に該当することはない。
2　自社で保有するデータベース等を構成する個人情報によって識別される特定の個人の数の合計が5,000に達していなくても、指定流通機構（レインズ）にアクセスできる事業者は、個人情報取扱事業者に該当する。
3　個人情報取扱事業者は、あらかじめ利用目的を公表していれば、個人情報を取得した場合に、その利用目的を本人に口頭又は書面等で直接に通知する必要はない。
4　個人情報を含む情報の集合物については、電子計算機によって特定の個人情報が検索できるように体系的に構成されていなくても、個人情報データベースに該当することがある。

【問　3】　賃貸不動産経営管理士が賃貸不動産経営に関与する場合の考え方に関して、次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　賃貸不動産経営管理士は、管理業者の従業員であったとしても、プロフェッションとしての独立したポジションが求められるから、所属する管理業者が、賃貸不動産経営管理士としては取るべきではない管理業務の手法を取ろうとしたときには、コンプライアンスに従った対応を取るように、求めなければならない。

2　賃貸不動産経営管理士は、業務を引き受ける際には、業務を第三者に再委託することができるかどうかを考える前に、その内容が自らの能力や知識で対応し得るものか否かを十分に精査する必要がある。

3　賃貸不動産経営管理士は、職務上知った事項について、その事項が関係者の秘密に該当するもので、かつ、本人の同意がない場合であっても、法令上の提供義務がある場合には、その秘密を第三者に提供することができる。

4　賃貸不動産経営管理士が賃貸不動産経営に関与するに当たっては、依頼者である賃貸不動産の所有者が不動産を売却して利益の確定を図る場合のように、依頼者の一時点での利益の確定及びその最大化を求めなければならない。

【問　4】　法令改正により問題不成立のため省略

【問　5】　法令改正により問題不成立のため省略

【問　6】　法令改正により問題不成立のため省略

【問　7】　法令改正により問題不成立のため省略

【問　8】　法令改正により問題不成立のため省略

【問　9】　管理受託契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　管理業者の共用部分に対する管理懈怠により、賃貸物件を訪問した第三者が共用廊下において転倒して怪我をした場合、管理業者はこの第三者に対して、管理受託契約の違反に基づく損害賠償義務を負う。
2　管理業者が破産手続開始の決定を受けた場合、管理受託契約は終了する。
3　委託者が後見開始の審判を受けた場合、管理受託契約は終了する。
4　管理受託契約において、管理業者の負う善管注意義務を加重する旨の特約は無効である。

【問　10】　Ａ所有のマンションの一室を、管理業者であるＢがＡから賃借し、Ｃに転貸している場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　ＡＢ間の月額賃料が20万円、ＢＣ間の月額賃料が18万円の場合、ＣはＡに対して20万円の支払義務を負う。
2　ＡＢ間の賃貸借契約が終了し、それがＣに対抗できる場合には、ＣはＡに対して賃貸物件の返還義務を負う。
3　ＡがＡＢ間の賃貸借契約の更新を拒絶する場合には、更新拒絶の正当事由の判断に当たっては、契約当事者ではないＣの事情は考慮されない。
4　ＡＢ間の賃貸借契約とＢＣ間の転貸借契約は別個の契約であるため、Ｂの債務不履行によりＡがＡＢ間の賃貸借契約を解除し、Ｃに対して賃貸物件の返還を請求しても、ＢＣ間の転貸借契約は終了しない。

【問 11】　借主の募集に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　管理業者が受託する賃貸不動産の居住が始まった後の業務については、宅地建物取引業法の適用はないので、定期建物賃貸借契約の借主が契約期間終了後も引き続き居住を希望する場合の手続は、その管理業者が行うことができる。
2　賃貸住宅管理業務のうち、募集業務については、宅地建物取引業法の適用があるので、宅地建物取引業の免許を有しない管理業者が募集業務を行う場合には、宅地建物取引業者と共同で行う必要がある。
3　貸主に対しては、宅地建物取引業法の適用はないので、宅地建物取引業の免許を有しない管理業者であっても、貸主の書面による承諾がある場合には、募集業務を行うことができる。
4　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ついても、借主入居後の業務についても、宅地建物取引業法は適用されない。

【問 12】　入居審査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　実際に申込みを行っている人物が、入居申込書等の書類上の申込者と同一であるかどうかを確認することが重要である。
2　借主である本人、又は借主が法人である場合は法人の関係者が、反社会的勢力でないかどうかの確認が重要である。
3　申込者が外国人の場合、住民票が発行されないので身元確認書類としてパスポート等を利用する。
4　申込者が高齢の場合、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の精神にかんがみ、理由なく申込みを拒んではならない。

【問 13】　賃貸借契約の成立に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　賃貸借契約は、賃貸借の目的物である物件の引渡しにより成立する。
2　賃貸借契約が成立するためには、貸主、借主が署名押印する賃貸借契約書の作成が必要である。
3　建物所有者と借受希望者による賃貸借契約の締結に向けた交渉が進み、交渉の相手方に契約が成立するであろうという強い信頼が生まれる段階に達した場合には、その信頼は法的保護に値することから、賃貸借契約が成立する。
4　宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、その媒介により契約が成立したときは、当該契約の各当事者に、契約内容に係る書面を交付（書面の記載内容を電磁的方法により提供する場合を含む）しなければならない。

【問 14】　賃貸借契約に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　定期建物賃貸借契約の契約期間が満了する前に、貸主と借主が合意すれば、契約を更新することができる。
2　一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、借地借家法の適用はない。
3　法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。
4　終身建物賃貸借契約は、公正証書等の書面又は電磁的記録で行うことが必要であり、賃貸借契約は借主が死亡したときに終了する。

【問 15】　賃貸住宅標準契約書に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　賃貸住宅標準契約書では、更新料の授受に関する条項が設けられている。
2　賃貸住宅標準契約書では、敷引及び保証金に関する条項が設けられている。
3　賃貸住宅標準契約書では、貸主、借主いずれについても、契約期間中に中途解約できる旨の特約（解約権留保の特約）を定めている。
4　賃貸住宅標準契約書では、賃貸借の目的物である物件の全部が滅失した場合、賃貸借契約は当然に終了する旨が定められている。

【問 16】　ＡがＢに対してマンションの一室を賃貸している場合に関する次の記述のうち，最も適切なものはどれか。

1　ＡはＢに対して賃料の値上げを求めており，Ｂがこれに応じない場合に，Ｂが賃貸借契約で定められた賃料を支払ったところ，Ａが受領を拒絶した場合，Ｂの賃料支払義務は消滅する。
2　ＡはＢに対して賃料の値上げを求めており，Ｂがこれに応じない場合に，ＢはＡの親戚から，Ａは値上げ後の賃料でなければ以後受領しないかもしれないと考えているようであることを聞いた。この場合，Ｂは賃料の支払をせずとも，債務不履行責任を免れることができる。
3　ＡＢ間で賃料に関する紛争が生じており，Ｂが賃料を供託した場合において，Ａは，Ｂの承諾を得たときに限り，供託された賃料相当額を受領することができる。
4　Ａが死亡し，ＣがＡの相続人と称してＢに対して賃料を請求した場合，Ｂは，Ｃが相続人であるかどうか明らかでないことを理由に賃料を供託することができる。

【問 17】　賃貸借契約における修繕義務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　借主が雨漏りを修繕し、その費用を貸主に請求したにもかかわらず、貸主が支払わない場合には、借主は賃貸借契約終了後も、貸主が修理費用を支払うまで賃貸物件の明渡しを拒絶することができる。
2　借主が賃貸物件に給湯設備を設置し、賃貸借契約終了時に貸主に対して買い取るよう請求した場合には、貸主が承諾したときに売買契約が成立する。
3　貸主の修繕義務は、賃貸借契約締結後に生じた破損に限られるため、借主が入居する以前から賃貸物件に雨漏りが発生していた場合には、貸主は借主に対して修繕義務を負わない。
4　貸主の修繕義務は、賃貸物件である貸室についてのみ生じ、共用部分については生じない。

【問 18】　賃貸借契約における修繕義務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　貸主の承諾を得て転貸借がされた場合、貸主は、転借人に対して修繕義務を負う。
2　借主が死亡した場合、借主が同居している相続人のみが相続により借主の地位を承継するため、雨漏りが生じたときは、当該相続人が貸主に対して修繕を請求する権利を有する。
3　借主は、賃貸物件につき修繕を要すべき事故が生じ、貸主がこれを知らない場合、借主の義務として、貸主に通知しなければならない。
4　貸主が賃貸物件の保存を目的とした修繕を行うために借主に一時的な明渡しを求めた場合、借主に協力義務はないため、借主はこれを拒むことができる。

【問 19】　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　賃貸借契約を合意更新する場合、当事者間に特別の約束がない限り、契約終了前６ヵ月時点での通知等の特別の手続は不要であり、契約期間満了までの間に当事者間で協議し、契約条件を定めて合意すればよい。
2　賃貸借契約書に更新料条項がなくても、借主（消費者）が口頭で更新料の支払を了解した場合には、更新料の額が高額に過ぎる等の特段の事情のない限り、当該合意は消費者契約法第10条に違反するものではないから、貸主は更新料を請求することができる。
3　建物賃貸借契約が法定更新されると、期間の定めのない賃貸借契約となるため、法定更新以降、当事者間で別途、契約期間の定めをしない限り、契約の更新は生じなくなる。
4　賃貸住宅管理業法によれば、賃貸住宅管理業者は、更新事務を行うにあたり、借主に対し、更新後の期間、更新後の賃料の額、支払時期、及び方法等を記載した書面を交付する必要はない。

【問 20】　定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　宅地建物取引業者が定期建物賃貸借契約の再契約について貸主を代理して締結する場合には、宅地建物取引業法の定めるところにより、あらためて重要事項説明をしなければならない。
2　定期建物賃貸借契約の事前説明は、賃貸借の媒介業者が仲介者の立場で宅地建物取引業法に定める重要事項説明を行えば足りる。
3　平成12年３月1日より前に締結された普通建物賃貸借契約については、居住用・事業用の区別にかかわらず、貸主と借主が合意しても、これを終了させ、新たに定期建物賃貸借契約を締結することはできない。
4　定期建物賃貸借契約の事前説明は、定期建物賃貸借契約書に「契約の締結に先立って説明を受けた」旨の記載があれば、別個独立の書面（書面の記載内容を電磁的方法により提供する場合を含む）で行わなくても足りる。

【問 21】　賃貸借契約の更新拒絶に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　貸主は、自ら建物の使用を必要とする事情が一切なくとも、立退料さえ支払えば、正当事由があるものとして、更新拒絶することができる。
2　更新拒絶の通知時点では正当事由が存在しなくとも、通知後に事情が変わり正当事由が具備され、正当事由が具備された状態が事情変更時点から６ヵ月間持続した場合、解約の効果が生じる。
3　建物の老朽化が著しく、隣家に損傷を及ぼしている場合、貸主は当面自己使用の必要性がなくても、立退料を提供することなく更新拒絶することができる。
4　建物にはあたらない駐車場施設の利用契約について貸主が更新拒絶するためには、貸主に施設の使用を必要とする事情のほか、立退料の支払により正当事由が認められなければならない。

【問 22】　借主の退去及び残置物の所有権の放棄に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　賃貸借契約書に「借主が契約終了後１ヵ月以内に退去しない場合には、貸主は鍵を交換することができる。」という規定がある場合、貸主は、借主が契約終了後１ヵ月以内に退去しないときは、鍵を交換することができる。
2　借主から退去前に取得した「借主は退去後の残置物については所有権を放棄する。」という念書がある場合、貸主は、借主が粗大ゴミを残して退去したときは、これを処分することができる。
3　賃貸借契約書に「借主が賃料を滞納した場合には、貸主は鍵を交換することができる。」という規定がある場合、貸主は、借主が賃料を滞納したときは、鍵を交換することができる。
4　賃貸借契約書に「借主が無断で１ヵ月以上不在のときは、契約が解除され、借主は室内の遺留品について所有権を放棄する。」という規定がある場合、貸主は、借主が長期不在となったときは、室内の遺留品を処分することができる。

【問 23】　賃貸不動産の鍵の交換に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　従前の借主が退去した後、貸主が鍵を交換せずに、新しい借主に賃貸した場合、従前の借主が鍵を使用して当該貸室に侵入するという盗難事件が発生したとしても、貸主が新しい借主に損害賠償責任を負うことはない。
2　鍵交換の費用は、原則として借主が負担すべきである。
3　ピッキングに対応した鍵の交換費用については、原則として借主・貸主のうち交換を申し出た方が負担すべきである。
4　鍵交換は従前の借主が退去した後、入居する借主が決定する前までに行うことが望ましい。

【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）」（以下、本問において「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 原状回復の取扱いについて、ガイドラインの内容と異なる特約を定めても無効である。
2 ガイドラインの考え方によれば、借主の故意過失等による損耗であっても、借主の負担については、原則として建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合が減少することとなる。
3 ガイドラインの考え方によれば、借主がクロスに故意に落書きを行ったとしても、当該クロスが耐用年数を超えている場合には、これを消すための費用（工事費や人件費等）については、借主の負担とすることができない。
4 ガイドラインの考え方によれば、クロスの張替えの場合、借主の負担とすることができるのは毀損箇所の張替費用に限定されるのであって、それを超えて毀損箇所を含む一面分の張替費用を、借主の負担とすることはできない。

【問 25】 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 借主が貸主に賃料を支払わなかったために、賃料保証会社が貸主に未払賃料全額を支払った場合には、その時点で賃料の滞納がない以上、貸主は賃貸借契約を解除することはできない。
2 貸主が、６ヵ月分の賃料として60万円を滞納している借主に対し「滞納賃料60万円を本通知書到達後７日以内にお支払い下さい。万一支払がないときは、契約解除をいたしますことを申し添えます。」という通知をした場合、通知書が到達してから７日以内に支払がなかったときは、あらためて解除通知することなく、賃貸借契約は解除により終了する。
3 賃貸借契約が解除されると、契約当初から賃貸借契約が存在しなかったことになる。
4 債務不履行に基づき賃貸借契約を解除するためには、原則として解除権行使に先立ち、催告をしなければならないが、信頼関係が破壊されたと明らかに認められる場合には、催告しないで解除することができる例外が認められる。

【問 26】　借地借家法第32条の賃料増減額請求に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

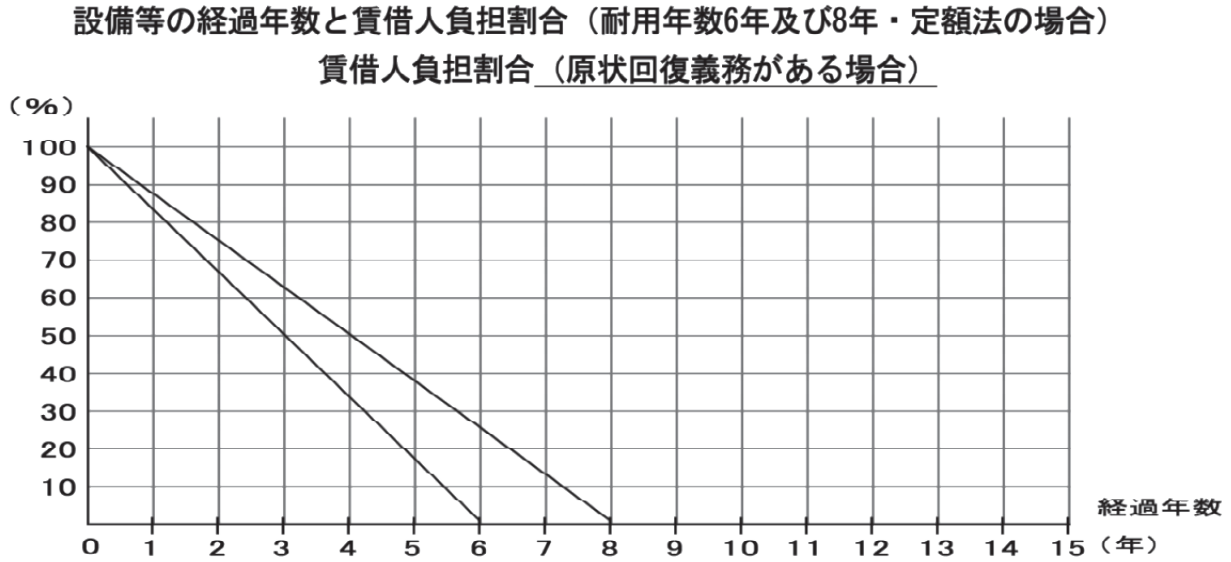
1　借主が賃料減額請求に関する事件について訴えを提起しようとする場合、それに先立って調停の申立てをすることができるが、調停の申立てをせずに訴えを提起することも認められている。
2　借主から賃料減額請求を受けた貸主は、裁判が確定するまでは、減額された賃料の支払のみを請求することができるが、裁判が確定した場合において、既に受領した賃料額に不足があるときは、その不足額に年１割の割合による支払期後の利息を付してこれを請求することができる。
3　普通建物賃貸借契約において、一定期間、賃料を減額しない旨の特約がある場合であっても、借主は、当該期間中、賃料の減額を請求することができる。
4　借主が契約期間中に賃料減額請求をする場合には、契約開始時に遡って賃料の減額を請求することができる。

【問 27】　管理業務のアウトソーシングに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　アウトソーシングしやすい業務と、しにくい業務があるが、入居者のゴミ置き場の使用方法を管理する業務は、アウトソーシングしやすい業務である。
2　エアコン故障やテレビが映らない等のクレームの対応は、緊急性が高いため、アウトソーシングしなければならない。
3　アウトソーシングの効用は、自社の得意分野に専念できることである。
4　協力業者を活用することで自社の専門性を高めることができるので、自社内に業務のノウハウが蓄積されないということはない。

【問 28】 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（以下、本問において「ガイドライン」という。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　借主は、退去時に壁のクロスの経年劣化及び通常損耗分の張替えについて、ガイドラインで示されている下記のグラフに従い張替え費用を負担しなければならない。



2　経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に借主が故意過失等により設備等を破損し、使用不能にしてしまった場合には、従来機能していた状態まで回復させるための費用を借主が負担すべきときがある。

3　借主に特別の負担を課す特約については、その特約をする必要性があり、かつ、暴利的ではない等の客観的、合理的理由があり、借主が、特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことを認識したうえで、特約による義務負担の意思表示をすることが、その有効性の要件となる。

4　新築から３年経過後に入居し、選択肢１のグラフの始点を50%と決定していた場合で、入居２年後の退去の際、壁のクロス（耐用年数６年）に借主が修理費用を負担すべき損傷があった。その張替え費用が６万円である場合、このグラフによれば借主が負担すべき金額は１万円である。

【問 29】　シックハウスに関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　建築基準法改正により、シックハウス対策の規定が平成15年７月1日以降に着工される居室のある建築物に適用されるようになった。
2　建築基準法上のシックハウス対策の規定は、中古住宅の増築や改築を行う場合には適用されない。
3　建築基準法上のシックハウス対策の規定により、居室を有する建築物を建築する場合には、クロルピリホス及びホルムアルデヒドを含む建築材料の使用制限を受ける。
4　持ち込まれた家具からホルムアルデヒド等の化学物質が発散される可能性がある。

【問 30】　建築物の維持管理と点検に関する記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　法定点検においては、資格者による点検作業と所轄官庁の報告が義務付けられている。
2　巡回点検は、管理業者が担う役割のうち重要なものではない。
3　貸主に対し、日常点検業務に関する費用の見積りと結果報告は必ず行わなければならない。
4　管理業務として建築物の点検を行う場合には、入居者からの情報を活用すべきである。

【問 31】　建築物の電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　電力会社からの電力供給は、供給電圧によって、「低圧引込み」「高圧引込み」「特別高圧引込み」の３種類に分けられる。
2　建物の電力の供給方式における借室方式は、建物内の一室を変圧器室として電力会社へ提供する方式である。
3　各住戸に供給される電力における単相３線式では、３本の電線のうち真ん中の中性線以外の上と下の電圧線を利用することで、住戸に200ボルトを供給することができる。
4　照明器具の点灯時間をタイマーで制御している場合、季節による日照時間の変化に応じてタイマーの点灯時間を調整する必要はない。

【問 32】　建築物の消防用設備等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　共同住宅は、消防法上「特定用途防火対象物」に分類される。
2　B火災とは、石油類その他の可燃性液体、油脂類等が燃える油火災のことである。
3　自動火災報知設備における定温式スポット型は、火災の熱によって一定の温度以上になると作動する。
4　自動火災報知器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。

【問 33】　不動産証券化とプロパティ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、自らの業務に合理性があることについて、投資家に対し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。
2　プロパティマネジメントは、投資家から委託を受けて、投資家のために行われる業務であり、プロパティマネジメントの業務のうち、調査・提案業務においては、投資家の投資判断に資することが求められる。
3　プロパティマネジメントは、投資を決定・実行し、借主管理、建物管理、会計処理等について、アセットマネジメント会社からの報告を受けて投資の状況を把握する業務である。
4　プロパティマネジメントの業務には、中・長期的な改修・修繕の計画を策定して実施するコンストラクションマネジメント（CM）も取り入れられはじめている。

【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　賃貸不動産の経営における危険を軽減・分散するための重要な方策の１つに保険の利用がある。
2　保険は、生命保険、損害保険、傷害・医療保険に分類することができるが、このうち賃貸不動産の経営においては、通常、生命保険が最も有効である。
3　住宅火災保険・住宅総合保険は、火災・落雷・風災・ひょう災等による住宅や家財の損害の全部又は一部を補償の対象とするものである。
4　地震保険は、住宅に関する火災保険に付帯して加入することにより、地震・噴火・津波を原因とする火災や損壊等による損害を補償する保険である。

【問 35】　不動産賃貸業を営む個人Ａは、令和６年4月30日にエアコン（耐用年数６年）を税込97,200円で取得した。令和６年度の不動産所得計算上の必要経費として正しい金額は次のうちどれか。なお、Ａは償却方法について届出をしたことはない。
参考…耐用年数６年の償却率は、定額法：0.167、定率法：0.333とする。

1　12,175円（算式：97,200円×0.167×９月/12月）
2　10,822円（算式：97,200円×0.167×８月/12月）
3　24,276円（算式：97,200円×0.333×９月/12月）
4　97,200円

【問 36】　不動産所得に対する税金等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　給与所得を有するサラリーマンは、年末調整により納税額が確定するので、不動産所得が生じている場合でも、確定申告による計算・納付をする必要はない。
2　入居者の滞納による未収賃料については、貸主は収入金額に含めなくてよい。
3　賃貸借契約書に「保証金は退去時にその10%を償却するものとする」との記載がある場合、貸主は、償却額を契約初年度の収入金額に含めなければならない。
4　所得税、住民税及び事業税は、いずれも不動産所得の計算上、必要経費に含めることができない。

【問 37】　賃貸不動産をめぐる社会状況に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　平成25年住宅土地統計調査（速報集計）によれば、平成25年10月１日現在の全国の空き家率は13.5%であり、調査開始以来、最も高い数値を示している。
2　新設住宅着工戸数の推移を見ると、平成25年は、消費税率引き上げ前の駆け込み着工の影響により前年より増加し、平成26年も、引き続き前年より増加した。
3　平成22年国勢調査によれば、日本の総人口は１億2,806万人であるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計（出生中位・死亡中位）によれば、平成72（2060）年には、１億1,074万人まで減少するものと推計されている。
4　平成21年度に全国の消費生活センター等が受け付けた消費生活相談のうち、「賃貸アパート・マンション」の相談は、３番目に多いが、傾向として減少している。

【問 38】　建築構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　ラーメン構造は、柱と梁を一体化した骨組構造である。
2　壁式構造は、壁体や床板で構成する構造方式である。
3　制震構造は、基礎と建物本体との間にクッションを設け、地震による揺れを低減させる構造である。
4　基礎とは、上部の建物に加わる力を地盤に伝える部分である。

【問 39】　建築物の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　自然換気は、室内と室外の温度差による対流や風圧等を利用した換気方式である。
2　機械換気の第１種換気は、居室に設けられる熱交換型換気設備等に採用される。
3　機械換気の第２種換気は、室内が負圧になるため、他の部屋へ汚染空気が入らない。
4　新築建物は、ごく一部の例外を除いて、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。

【問 40】　賃貸不動産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　シェアハウスの場合、管理業者が複数の借主の間に立って主導的な役割を果たす必要に迫られる場合があるので、通常の賃貸住宅より管理業務に要する時間が多くなる。
2　音楽専用マンションなどの特定の趣味等にターゲットを絞った賃貸住宅を企画することは、供給するエリアでの需給バランスが合えば、その希少性から賃料を高く設定できる可能性が高い。
3　宅配ロッカーは、最近のインターネット通販市場の成長の影響もあって、借主のニーズの高い設備となってきている。
4　ペット可能賃貸住宅を建設する場合、動物専用汚物流し（排泄物を処理する設備）や足洗い場を設置すれば、他の借主からの苦情が寄せられることはない。

《模範解答》

番号	正解	難易度	出典
(1)	4	B	平成27年 問1
(2)	1	C	平成27年 問2
(3)	4	B	平成27年 問3
(4)	―	E	平成27年 問4
(5)	―	E	平成27年 問5
(6)	―	D	平成27年 問6
(7)	―	D	平成27年 問7
(8)	―	A	平成27年 問8
(9)	2	D	平成27年 問9
(10)	2	C	平成27年 問10
(11)	4	B	平成27年 問11
(12)	3	B	平成27年 問12
(13)	4	B	平成27年 問13(改)
(14)	1	C	平成27年 問14(改)
(15)	4	C	平成27年 問15(改)
(16)	4	A	平成27年 問16
(17)	1	C	平成27年 問17
(18)	3	B	平成27年 問18
(19)	2	E	平成27年 問19(改)
(20)	1	C	平成27年 問20

番号	正解	難易度	出典
(21)	2	C	平成27年 問21
(22)	2	A	平成27年 問22
(23)	3	C	平成27年 問23
(24)	2	C	平成27年 問24(改)
(25)	4	C	平成27年 問25
(26)	3	B	平成27年 問26
(27)	3	C	平成27年 問27
(28)	1	E	平成27年 問28
(29)	2	A	平成27年 問29
(30)	2	A	平成27年 問30
(31)	4	A	平成27年 問31
(32)	1	D	平成27年 問32
(33)	3	C	平成27年 問33
(34)	2	A	平成27年 問34
(35)	4	D	平成27年 問35
(36)	3	C	平成27年 問36
(37)	1	C	平成27年 問37
(38)	3	B	平成27年 問38
(39)	3	B	平成27年 問39
(40)	4	A	平成27年 問40

※難易度表示　A：簡単、B：やや簡単、C：普通、D：やや難、E：難しい