平 成 ３ ０ 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：29点

注　意　事　項

（1）この冊子は試験問題です。問題は１ページから17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。

【問　1】　管理業者の社会的責務と役割に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

1　管理業者は、投資家や貸主の意向に追随するだけの存在ではなく、貸主と借主との間、又は投資家その他の利害関係人との間に入り、専門的知識とノウハウを駆使して中立公平に利害調整を行って、不動産の適切な活用を促進する存在であることが求められる。

2　不動産証券化においてアセットマネージャーが説明・情報開示責任を果たすために必要な情報は、管理業者の情報を基礎とするので、管理業者としては、特に投資家のために、透明性の高い説明と報告をする役割を担っている。

3　賃貸不動産を良質な状態で長く利用するためには、その所在する環境も重要な要素となることから、管理業者は、街並み景観の維持を含むまちづくりにも貢献していく社会的責務を負っている。

4　資産運営のプロとしての役割を果たすためには、貸主の自主管理や一部委託管理といった伝統的な管理体制だけではなく、貸主の不動産経営を総合的に代行する専門家としての体制を備えることが要請される。

【問　2】　法令改正により問題不成立のため省略

【問　3】　法令改正により問題不成立のため省略

【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】　賃貸不動産の管理受託契約に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

1　賃料等の受領に係る事務を目的とする管理受託契約においては、履行期に関する特約がない場合、受託業務の履行と報酬の支払とが同時履行の関係にある。
2　委託者が死亡した場合、管理受託契約に特約がなくとも、相続人が管理受託契約の委託者となり、管理受託契約は終了しない。
3　受託者たる管理業者は、委託者の承諾を得ずとも、必要があれば管理業務を再委託することができる。
4　管理受託契約は、請負と異なり、仕事の完成は目的となっていない。

【問　9】　管理業者がサブリース方式により賃貸管理を行う場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　サブリース方式による管理の場合、管理業者は原賃貸人の代理人の立場で賃貸物件を借り受けている。
2　転借人が転貸借契約の終了により賃貸物件を明け渡した場合、原賃貸人と管理業者は、転借人に対して、連帯して敷金返還債務を負う。
3　原賃貸借契約が管理業者の債務不履行により解除された場合、原賃貸人が転借人に対して明渡しを請求したとき、転貸借契約も終了する。
4　原賃貸借契約が合意解約された場合、原賃貸人が転借人に対して明渡しを請求したとき、転貸借契約も終了する。

【問 10】　借主の募集において、宅地建物取引業法により禁止されている行為に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

ア　重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実（本当でないこと）を告げることは禁止されている。
イ　借受希望者が一度申し込んだ事実の撤回を妨げるため、借受希望者を脅迫することは禁止されている。
ウ　将来の環境又は交通その他の利便について、借受希望者が誤解するような断定的判断を提供することは禁止されている。

1　1つ
2　2つ
3　3つ
4　なし

【問 11】　入居審査に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　申込みを行っている者が入居申込書面の申込者と同一であるかどうかを確認しなければならない。
2　入居審査に当たり収集した個人情報は、個人情報の保護に関する法律上、利用目的を特定しなくても自由に活用できる。
3　借受希望者の職業・年齢・家族構成・年収が申込物件に妥当かどうか検討することは、差別的な審査であるため、することができない。
4　サブリース方式による賃貸住宅の管理業者は、入居者の最終決定権者にならない。

【問 12】　定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。なお、事前説明の書面には、当該書面に記載すべき内容を電磁的方法により提供する場合を含むものとする。

ア　定期建物賃貸借契約の事前説明は、「更新がなく、期間の満了により契約が終了する」旨を口頭で説明すれば足り、別途、書面を交付する必要はない。

イ　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」旨の記載がない場合には、事前説明書を交付して説明を行っていたとしても、定期建物賃貸借契約としての効力を有しない。

ウ　契約期間を１年未満とする定期建物賃貸借契約も有効である。

エ　賃貸借の媒介業者が宅地建物取引業法による重要事項説明書に基づき、「更新がなく、期間の満了により契約が終了する」旨の説明を行ったので、貸主による事前説明を省略した場合、定期建物賃貸借契約としての効力を有しない。

１　ア、イ
２　ア、エ
３　イ、ウ
４　ウ、エ

【問 13】　住宅の賃貸借契約の当事者が死亡した場合の法律関係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　貸主が死亡し、相続人が複数いる場合、遺産分割が成立するまでの間、借主は賃料の支払を拒むことができる。
イ　貸主が死亡し、相続人が複数いる場合、相続開始から遺産分割が成立するまでの間に生じた賃料は、遺産分割により賃貸物件を相続した者がすべて取得する。
ウ　借主が死亡し、相続人が複数いる場合、遺産分割が成立するまでの間、貸主は各共同相続人に対して賃料全額の支払を請求することができる。
エ　借主が死亡し、相続人がいない場合、事実上夫婦の関係にある者が同居しているときは、その同居者が借主の地位を承継することができる。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、エ
4　ウ、エ

【問 14】　賃貸借契約の保証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　連帯保証においては、附従性が否定されるため、連帯保証人は、借主が負担する債務よりも重い保証債務を負担する。
イ　保証人は、賃貸物件の明渡義務を直接負うわけではないので、借主が賃貸借契約の解除後に明渡しを遅滞したことによって生じた賃料相当損害金については保証債務を負わない。
ウ　賃貸借契約の更新の際、特段の事情のない限り、保証人は更新後の保証債務を負う。
エ　法人が保証人となる場合であっても、書面又は電磁的記録によらない保証契約は無効である。

1　ア、イ
2　ア、エ
3　イ、ウ
4　ウ、エ

【問 15】　賃貸借契約の特約の有効性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　賃貸借の期間内に建物が競売により売却され、その所有権が他の者に帰属した場合に賃貸借契約が終了する旨の特約は、無効である。
イ　賃貸借の更新について合意が成立しない場合は賃貸借契約が期間満了と同時に当然に終了する旨の特約は、有効である。
ウ　借主が貸主の同意を得て賃貸建物に設置した造作について、建物明渡し時に買取請求権を行使することができない旨の特約は、有効である。
エ　振込みにより賃料を支払う場合の振込み手数料を貸主負担とする旨の特約は、無効である。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、エ
4　ウ、エ

【問 16】　賃貸建物の全部又は一部が滅失した場合の法律関係に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　地震により賃貸建物が一部滅失した場合、修繕が物理的経済的に可能であったとしても、貸主は修繕義務を負わない。
2　賃貸建物が全部滅失した場合、当該滅失についての借主の帰責事由の有無にかかわらず、貸主は修繕義務を負わない。
3　賃貸建物が一部滅失した場合、当該滅失について借主に帰責事由がない限り、借主は使用収益が妨げられている割合に応じて、賃料は当然に減額される。
4　賃貸建物が全部滅失した場合、当該滅失について借主に帰責事由があっても、賃貸借契約は履行不能により終了する。

【問 17】　敷金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　賃貸借契約書に借主からの敷金の相殺について禁止する条項がない場合、借主は契約期間中、敷金返還請求権と賃料債務を相殺することができる。
2　賃貸借契約書に敷金の返還時期について何らの定めもない場合、借主は敷金の返還を受けるまでの間、建物の明渡しを拒むことができる。
3　借主の地位の承継があったとしても、特段の事情のない限り、敷金は新借主に承継されない。
4　賃貸借契約書に敷金によって担保される債務の範囲について何らの定めもない場合、敷金によって担保される借主の債務は賃料債務に限定され、貸主は原状回復費用に敷金を充当することはできない。

【問 18】　建物賃貸借契約書の記載に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　賃貸借契約書に借主からの期間内解約を認める規定があるものの、予告期間の定めがない場合、解約申入れから３か月を経過することで契約は終了する。
2　賃貸借契約書に賃料の支払日について記載がない場合、令和６年11月分の賃料の支払日は令和６年10月31日である。
3　賃貸借契約書に必要費償還請求権の規定がない場合であっても、借主が雨漏りを修繕するための費用を支出したとき、借主は貸主に対して必要費の償還を請求することができる。
4　賃貸借契約書に遅延損害金の規定がない場合であっても、借主が賃料の支払を遅延したとき、貸主は借主に対して年３％の遅延損害金を請求することができる。

【問 19】　普通建物賃貸借契約（定期建物賃貸借契約でない建物賃貸借契約をいう。以下、各問において同じ。）の解約及び更新拒絶に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　貸主からの期間内解約条項がある場合には、貸主からの解約申入れに正当事由は不要である。
2　賃貸建物の老朽化が著しいことを理由として更新を拒絶する場合、貸主は立退料を支払うことなく、当然に正当事由が認められる。
3　貸主による更新拒絶通知に正当事由がある場合であっても、期間満了後に借主が建物を継続して使用し、貸主がそれに対して遅滞なく異議を述べなかった場合には、契約は更新されたものとみなされる。
4　契約期間満了までに、更新について合意が成立しない場合、特約のない限り、従前と同一条件かつ同一期間で賃貸借契約が当然に更新されたものとみなされる。

【問 20】　書面によらずに行った法律行為の効力に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。なお、書面には、電磁的記録による場合を含むものとする。

1　書面によらずに定期建物賃貸借契約を締結した場合、普通建物賃貸借契約としての効力を有する。
2　書面によらずに連帯保証契約を締結した場合、保証契約としての効力を有する。
3　書面によらずに賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした場合、契約解除の意思表示としての効力を有する。
4　書面によらずに賃料減額に合意した場合、賃料減額としての効力を有する。

【問 21】　未収賃料の回収方法としての少額訴訟に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　債権者は、同一の簡易裁判所において、同一の年に、同一の債務者に対して年10回を超えて少額訴訟を選択することはできないが、債務者が異なれば選択することは可能である。
2　少額訴訟において証人尋問手続が取られることはないため、証人尋問が必要な場合、通常訴訟の提起が必要である。
3　裁判所は、請求の全部又は一部を認容する判決を言い渡す場合、被告の資力その他の事情を考慮し、特に必要がある場合には、判決の言渡日から３年を超えない範囲内で、支払猶予又は分割払の定めをすることができる。
4　裁判所は、原告が希望すれば、被告の意見を聴くことなく少額訴訟による審理を行うことになる。

【問 22】　賃料未払の借主に対する明渡しに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　明渡しの強制執行を行うための債務名義となるのは、判決における判決書のみであり、裁判上の和解調書は債務名義とならない。
2　強制執行を申し立てるに当たって必要となるのは、債務名義のみである。
3　未払賃料を支払うことを内容とする判決書は、建物明渡しを求める強制執行の債務名義となる。
4　賃貸借契約書に、「賃料を滞納した場合には、貸主あるいは管理業者は鍵を交換することができる。」との約定があっても、貸主は、建物明渡し前に借主の外出中に無断で賃貸建物の鍵を交換した場合、法的責任を問われることがある。

【問 23】　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　賃料の滞納が一度でもあれば、滞納自体が債務不履行に該当し、契約当事者の信頼関係を破壊するため、滞納理由について調査する必要はない。
2　賃料滞納を理由として賃貸借契約を解除する場合、配達証明付き内容証明郵便を用いて催告を行うと、催告を行ったことについて裁判上の証拠となる。
3　賃料滞納を理由として賃貸借契約を解除する場合、催告と解除の意思表示は別個の書面で行わなければ、解除の効果が生じない。
4　借主が長期にわたり行方不明となっている場合、すでに賃貸建物を占有しているとは言えないため、賃貸借契約の解除の意思表示をしなくても、契約は終了する。

【問 24】　賃貸借契約の更新に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　期間の定めのある建物賃貸借契約において、期間満了４か月前に更新拒絶の通知をした場合、当該契約は法定更新される。
2　期間の定めのある建物賃貸借契約が法定更新された場合、更新前の契約と更新後の契約は、契約期間も含め別個独立の同一性のない契約である。
3　更新料特約以外に更新手数料特約を定めることは、有効である。
4　建物賃貸借契約の更新に係る事務は、賃貸住宅管理業者登録制度では、基幹事務の一つとされている。

【問 25】 「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 ガイドラインでは、借主によるペット飼育に伴い生じる「臭い」は、「賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負わない。
2 ガイドラインでは、エアコンの内部洗浄は、「明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負う。
3 ガイドラインでは、賃貸建物の鍵の紛失は、賃借人負担と判断される場合が多いため、「明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負う。
4 ガイドラインでは、風呂・トイレ・洗面台の水垢・カビ等は、「賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負わない。

【問 26】 鍵の管理に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、賃貸借契約に鍵に関する特約はないものとする。

1 貸主からの依頼又は承諾を受けて管理業者が各部屋の鍵を一括管理する場合、借主に対し、その目的を説明する。
2 新規入居の場合は、借主が鍵を紛失した場合と同様に、鍵の交換に要する費用を借主負担とする。
3 新しい借主が決まり、新しい鍵を取り付けたところ、借主から「防犯面に強い鍵」に交換するよう要望された場合、借主にその費用の負担を請求できない。
4 管理物件での非常事態に対する早期対処のため、管理業者の従業員が各部屋の鍵を常時携行する。

【問 27】　賃貸管理における緊急時の対応として最も適切なものはどれか。なお、当該賃貸物件について管理業者以外に管理を委託されている者は存在しないものとする。

1　管理員が置かれてない建物では、自動火災報知器の発報や借主からの通報で火災の発生を感知後、通報を受けた者は直ちに現場へ駆けつけ、火災を確認し借主等の避難誘導を行った後に消防署へ通報しなければならない。
2　地震発生時、管理員が置かれていない建物では、震災後できるだけ早く賃貸物件を訪れて被害状況を把握し、復旧や後片付けを行う。
3　上階がある居室の天井からの漏水の発生を入居者から知らされた場合、管理員が置かれている建物であっても、「急いで上階に行き、下階に水が漏っている旨を告げて下さい。」と入居者に伝え、修理業者と共に現場へ行く。
4　空き巣被害が発生した後は、警察の巡回も厳しくなり、しばらくは犯人も警戒するので、掲示板等に空き巣被害が発生した旨の掲示さえすれば、管理業者の対応として足りる。

【問 28】　アスベストとシックハウスに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　アスベストとは、天然の鉱石に含まれる繊維のことで、石綿ともいわれる。
2　アスベスト粉じんは、肺がんや中皮腫、肺繊維症（じん肺）の原因になる。
3　アスベストが含まれる建築材料を使用することは、すべて禁止されている。
4　シックハウス対策として、居室を有する建築物は、建築材料及び換気設備に関する技術基準に適合するものとしなければならない。

【問 29】　建築物の定期報告制度に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　政令で定める建築物及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物で特定行政庁が指定するもの（以下、本問において「特定建築物」という。）は、定期的にその状況を調査してその結果を特定行政庁に報告することが義務付けられている。
2　特定建築物の定期調査・検査は、一級建築士に実施させなければならない。
3　特定建築物に関する報告の主な調査内容は、敷地、構造、防火、避難の４項目である。
4　特定建築物の共同住宅の定期調査報告は、３年ごとに行う義務がある。

【問 30】　ガス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　ガスの使用を開始する際には、住戸ごとに、管理業者が立会い、ガス会社による開栓作業が必要である。
2　ガス管の配管材料として、近年は、屋外埋設管にはポリエチレン管やポリエチレン被覆鋼管が、屋内配管には塩化ビニル被覆鋼管が多く使われている。
3　ガスメーター（マイコンメーター）には、ガスの使用量を計量する機能や、ガスの異常放出や地震等の異常を感知して、自動的にガスの供給を遮断する機能が備えられている。
4　ほとんどの都市ガスは空気より軽いのに対し、プロパンガス（ＬＰガス）は空気より重い。

【問 31】　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　各住戸に供給される電力の供給方式のうち単相２線式では、３本の電線のうち、中性線以外の上と下の電圧線を利用すれば200ボルトが利用できる。
2　住戸内のブレーカーが落ちる原因は、入居者が一時的に数個の家電製品を使用することや、漏電等である。
3　漏電遮断機（漏電ブレーカー）は、電気配線や電気製品のいたみや故障により、電気が漏れているのをすばやく察知して回路を遮断し、感電や火災を防ぐ機器である。
4　照明設備の電線を被膜しているビニールは、熱や紫外線の影響によって経年劣化し、絶縁抵抗が弱まるため、定期的な抵抗測定により、配線を交換する必要がある。

【問 32】　防火管理者に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　管理権原者は、防火管理者を選任し、防火管理業務を行わせなければならない。
2　賃貸住宅における管理権原者は、貸主（所有者）等である。
3　管理権原者は、管理業者を防火管理者として選任することで、防火管理責任を免れることができる。
4　防火管理者の行う業務のうち、特に重要なものは、消防計画の作成である。

【問 33】　アセットマネジメント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　アセットマネージャーには、収益拡大とコスト削減の両面から、具体的に、計画の基礎資料の収集、計画策定等の調査・提案が求められる。
2　アセットマネジメントは、不動産投資について、資産運用の計画、決定・実施、実施の管理を行う業務である。
3　プロパティマネジメントにおいては、賃料等を徴収し、預託金を受領し、必要な経費を支出し、アセットマネージャーとの間で精算を行う。
4　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　保険は、将来起こるかもしれない危険に備える合理的な防衛策のひとつであるが、中でも賃貸不動産の経営においては、損害保険の知識が有用である。
2　賃貸不動産の建物所有者が火災保険に加入する場合、主契約である火災保険の保険金額の８割以内の範囲で地震保険にも加入しておくことが一般的である。
3　住宅に関する火災保険である「すまいの保険」は、火災、落雷、破裂・爆発、風災、雹（ひょう）災、雪災により建物や家財に生じた損害に備える保険である。
4　保険は、保険会社の商品によって特性が異なるので、関係者に適切なアドバイスをするためには、その内容をよく理解しておく必要がある。

【問 35】　個人の賃貸不動産経営に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　所得金額の計算上、購入代金が10万円未満の少額の減価償却資産については、全額をその業務の用に供した年分の必要経費とする。
2　不動産所得の損失額のうち賃貸建物を取得するための借入金利息がある場合であっても、その損失を他の所得と損益通算することはできない。
3　印紙税は、業務上の契約書等や領収書に貼付した場合でも、所得計算上の必要経費にならない。
4　不動産所得がある場合には、賃貸物件の所在地を管轄している税務署ごとに確定申告を行う。

【問 36】　相続税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　所有地に賃貸住宅や賃貸ビルを建設すると、相続税の評価額の計算上、その土地は、貸家建付地となり、更地のときと比べて相続税の評価額が下がる。
2　生前贈与について相続時精算課税制度を選択した受贈者（子）については、贈与者（親）の死亡による相続時に、この制度により贈与を受けた財産を相続財産に加算をして相続税の計算を行う。
3　法定相続人が配偶者と兄弟姉妹の場合の法定相続分は、配偶者４分の３、兄弟姉妹４分の１（複数の場合は人数按分）となる。
4　小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例により、被相続人の貸付事業用宅地等については、240㎡までの部分について80％減額することができる。

【問 37】　賃貸不動産管理業をめぐる状況に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　賃貸住宅の経営主体は、個人と法人の比率がほぼ同じである。
2　賃貸住宅の委託方式は、全部委託と一部委託の比率がほぼ同じである。
3　賃貸住宅の管理受託方式とサブリース方式の比率は、管理戸数の多少にかかわらず、ほぼ同じである。
4　賃貸住宅の経営規模は、20戸以下の小規模なものが多い。

【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、正しい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職務に携わっている間、守らなければならない。
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を引き受けてはならない。
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　賃貸不動産経営管理士は、公共的使命を常に自覚し、公正な業務を通して、公共の福祉に貢献しなければならない。

1　ア、イ
2　ア、ウ
3　イ、エ
4　ウ、エ

【問 39】　計画修繕に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　中長期的には、修繕計画による的確な修繕の実施により、賃貸経営の収支上プラスに働くこともあり、計画修繕が望まれる。
2　計画修繕の実施に当たっては、計画された修繕部位を点検、調査した上で状況を把握することが重要である。
3　修繕工事は、日常生活の中で行われる工事であるため、騒音や振動により居住者等に迷惑をかける問題があり、配慮しなければならない。
4　計画修繕を実施していくためには、長期修繕計画を策定する必要があるが、修繕管理の費用を賃貸不動産経営の中に見込む必要はない。

【問 40】　賃貸住宅のコンセプトに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　サービス付き高齢者向け住宅とは、賃貸住宅又は有料老人ホームにおいて、状況把握・生活相談サービス等を提供するものである。

2　賃貸住宅における入居者像の「とりあえず賃貸派」は、家を持つことにはこだわらず、賃貸住宅で十分と考えているのが特徴である。

3　ペット可能な賃貸住宅においては、主にペット同士のトラブルを念頭に、共用部分で他のペットとの接触が最小限に抑えられている程度なら許可を与えることを基本ルールとしている。

4　シェアハウスとは、宿泊用に提供された個人宅の一部やマンションの空室等に宿泊するものである。

《模範解答》

番号	正解	難易度	出典
(1)	2	B	平成30年 問1
(2)	ー	E	平成30年 問2
(3)	ー	C	平成30年 問3
(4)	ー	E	平成30年 問4
(5)	ー	C	平成30年 問5
(6)	ー	E	平成30年 問6
(7)	ー	E	平成30年 問7
(8)	4	D	平成30年 問8
(9)	3	C	平成30年 問9
(10)	4	B	平成30年 問10
(11)	1	A	平成30年 問11
(12)	4	C	平成30年 問12(改)
(13)	1	C	平成30年 問13
(14)	4	B	平成30年 問14(改)
(15)	2	B	平成30年 問15
(16)	1	B	平成30年 問16(改)
(17)	3	B	平成30年 問17
(18)	2	B	平成30年 問18(改)
(19)	3	B	平成30年 問19
(20)	2	B	平成30年 問20(改)

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