

【問 1】 不動産業に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 日本標準産業分類（平成25年10月改定）によれば、賃貸住宅管理業は、不動産賃貸業・管理業に区分される。
- 2 賃貸住宅管理業を分譲マンション管理業と比較すると、管理の委託者、管理を行う建物の範囲に違いがある一方、ビル管理業と比較すると、管理する建物の用途が異なるだけで、管理業務の内容に違いはない。
- 3 「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」(国土交通省平成31年4月24日公表)は、ストック型社会の実現に向けて、今後、不動産管理業者は、『不動産最適活用』を根源的に支える役割を担うと位置づけた。
- 4 人口減少・成熟型社会の不動産賃貸業・管理業では、入居者の入れ替えに伴って得られる新規入居者からの一時金収入、賃料引上げや手数料収入に期待する考え方ではなく、できるだけ優良な借主に長く借りてもらうことが大切になっている。

【問 2】 管理業者の社会的責務と役割に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか

- 1 人口減少・成熟型社会を迎え、良質のものを長く使うストック重視の循環型社会へ移行することが喫緊の課題となり、適切な管理を通じて不動産の価値を維持・保全する役割を担う管理業者の社会的責務と役割が高まっている。
- 2 貸主の資産の適切な運用という観点から、貸主の有するあらゆる資産の組合せの中で、いかに収益を上げるかという視点で賃貸管理のあり方を構成していくことは、管理業者としては越権であり控えるべき姿勢である。
- 3 バブル崩壊、不動産不況、グローバル化の進展など、賃貸不動産を取り巻く環境の変化に対応した結果、賃貸不動産の活用の現場では、もっぱら普通建物賃貸借契約に重点をおいて、その契約期間をいかに長くするかが、最も重要となっている。
- 4 管理業者に求められる社会的役割の一つは、貸主や借主との信頼関係に最大限の配慮をしたコンプライアンスの遵守であるが、管理業者が賃貸借契約の当事者になる場合、契約の相手方に、将来の家賃変動等、管理業者にとって不利益な事項は説明する必要はない。

【問 3】 個人情報の保護に関する法律（以下、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、正しいものはどれか。

- 1 個人情報取扱事業者は、要配慮個人情報を取得する場合、利用目的の特定、通知又は公表に加え、あらかじめ本人の同意を得なければならない。
- 2 5,000人以下の個人情報しか取り扱わない中小企業・小規模事業者に対しては、個人情報保護法は適用されない。
- 3 個人情報取扱事業者は、個人情報を書面で取得する場合、常に利用目的を本人に明示しなければならない。
- 4 番号、記号や符号は、その情報だけで特定の個人を識別できる場合であっても、個人情報に該当しない。

【問 4】 賃貸不動産経営管理士が行う業務に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸物件の入居希望者が若い夫婦であったので、入居審査のため、子供をつくる予定がないことを確認した。
- 2 賃貸物件の入居希望者から、入居を希望する居室内で死亡した人がいるかと質問されたところ、3年前に死亡した人がいたので、いると答えた。
- 3 賃貸物件の入居希望者から、騒音や振動に関して紛争を起こしたことがある入居者がいるかと質問されたところ、該当する入居者がいるので、いると答えた。
- 4 賃貸物件の前面道路で発生した交通事故の捜査に関し、警察から照会を受けたので、賃貸物件に設置している監視カメラのデータを提供した。

【問 5】 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき登録された賃貸住宅（以下、本問において「セーフティネット住宅」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 セーフティネット住宅は、あらゆる住宅確保要配慮者の入居を常に拒まない賃貸住宅である。
- 2 セーフティネット住宅の貸主は、バリアフリー等の改修費に対し、国や地方公共団体等による経済的支援を受けることができる。
- 3 セーフティネット住宅に入居する住宅確保要配慮者が支払う家賃に対し、国や地方公共団体等による経済的支援が行われる。
- 4 セーフティネット住宅の借主が生活保護受給者であって家賃滞納のおそれがある場合、保護の実施機関が住宅扶助費を貸主に代理納付することができる。

【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】 法令改正により問題不成立のため省略

【問 10】 法令改正により問題不成立のため省略

【問 11】 賃貸人AがBに賃貸し、BがAの承諾を得てCに転貸する建物についてのA B間の原賃貸借契約の終了に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 A B間の原賃貸借契約に、同契約の終了によりAが転貸借契約を承継する旨の特約がある場合、A B間の原賃貸借契約が終了すれば、AはBの転貸人の地位を承継するが、BのCに対する敷金返還義務は承継しない。
- 2 AがBの賃料滞納を理由として有効に原賃貸借契約を解除したとしても、AがCに対して催告をしていなかった場合は、AはCに対して建物の明渡しを請求することはできない。
- 3 A B間の原賃貸借契約が定期建物賃貸借契約で期間満了により終了する場合、AがCに対して原賃貸借契約が終了する旨を通知した時から6か月を経過したときは、AはCに対して建物の明渡しを請求することができる。
- 4 AがBとの間で原賃貸借契約を合意解除した場合、その当時、AがBの賃料滞納を理由とする原賃貸借契約の解除権を有していたとしても、AはCに対して建物の明渡しを請求することはできない。

【問 12】 賃貸人AがBに管理を委託しCに賃貸する管理受託方式と、AがBに賃貸し、BがAの承諾を得てCに転貸するサブリース方式の異同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 BのCに対する立退交渉は、管理受託方式もサブリース方式もいずれも弁護士法に抵触し違法となるおそれがある。
- イ Cの善管注意義務違反により賃貸物件が毀損したときは、管理受託方式の場合、BはAに対して損害賠償責任を負うが、サブリース方式の場合、BはAに損害賠償責任を負わない。
- ウ Cが賃借する契約が終了し、Cに対して建物明渡請求訴訟を提起する場合は、管理受託方式の場合はAが原告となり、サブリース方式の場合はBが原告となる。
- エ A B間の契約について、管理受託方式の場合は借地借家法の適用はなく、サブリース方式の場合は借地借家法の適用がある。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、ウ
- 4 ウ、エ

【問 13】 契約の成立および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 契約は、申込みに対して相手方が承諾をしたときに成立し、明示的な承諾の意思表示がない限り成立しない。
- 2 契約書は、契約当事者の権利・義務に関する記載内容に誤りを生じさせないように、定型的な書面とすべきである。
- 3 諾成契約とは、契約の成立に目的物の授受を要する契約であり、賃貸借契約がこれにあたる。
- 4 契約当事者は、第三者に対して、契約内容を説明しなければならないことがあり、その場合、契約書は重要である。

【問 14】 特定賃貸借標準契約書に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 特定賃貸借標準契約書では、契約で定めた禁止期間内は、借主（管理業者）から同契約を解約することができないこととするのが望ましいとされている。
- 2 特定賃貸借標準契約書では、転貸の条件として、民泊の用途に転貸することの可否についても明示することとされている。
- 3 特定賃貸借標準契約書では、転借人から受領した敷金について、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別管理することも借主（管理業者）の義務とされている。
- 4 特定賃貸借標準契約書では、賃貸物件の引渡日と賃料支払義務発生日は同一でなければならないとされている。

【問 15】 賃貸住宅標準管理受託契約書（以下「標準管理受託契約書」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 標準管理受託契約書では、同契約が終了したときには、管理業者が保管している金員や関係書類を、新たに賃貸物件の管理を行うこととなる者に引き渡すこととされている。
- 2 標準管理受託契約書では、管理業務を点検・清掃等、修繕等、家賃等の徴収等、その他の4つに分類し、それらの具体的な内容を明示することとしている。
- 3 標準管理受託契約書では、管理業者が管理業務を行うために必要な情報を提供することは、貸主の義務とされている。
- 4 標準管理受託契約書では、契約で定めた管理業務を管理業者が第三者に再委託することが認められているが、管理業務として受託した全ての業務を一括して再委託することは禁止されている。

【問 16】 宅地建物取引業法に基づき、賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明を実施する場合に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容を十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞きとり、やり取りができる環境で実施されなければならない。
- イ 宅地建物取引士が記名した重要事項説明書及び添付資料が、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付されていなければならない。
- ウ 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付資料を確認しながら説明を受けることができる状況にあること、及び映像音声の状況について、宅地建物取引士が説明開始前に確認しなければならない。
- エ 重要事項説明を開始した後、映像を視認できず、又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開しなければならない。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 17】 宅地建物取引業法が定める賃貸物件の媒介の報酬に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 居住用建物の賃貸借の媒介報酬は、借主と貸主のそれぞれから賃料の0.5か月分とこれに対する消費税を受け取ることができるのが原則だが、借主及び貸主双方の承諾がある場合には、それぞれから報酬として賃料の1か月分と消費税を受け取ることができる。
- 2 複数の宅地建物取引業者が入居者募集業務に関与する場合、宅地建物取引業法が定める報酬額の上限額を当該複数の業者が分配して受領することができる。
- 3 報酬とは別に受領することのできる広告料とは、報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金である。
- 4 宅地建物取引業者が入居者募集業務として物件の広告や入居希望者への重要事項説明を行ったにもかかわらず、賃貸借契約の直前に入居希望者が契約を断念した場合、貸主に対し、既に行った広告及び重要事項説明書作成に要した費用を報酬として請求することはできない。

【問 18】 宅地建物取引業法及び不当景品類及び不当表示防止法に基づく不動産の表示に関する公正競争規約に従った不動産の表示方法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 「新築」とは、建築後1年未満であることをいう。

イ 「マンション」とは、鉄筋コンクリート造りその他堅固な建物であって、一棟の建物が、共用部分を除き、構造上、数個の部分に区画され、各部分がそれぞれ独立して居住の用に供されるものをいう。

ウ 自転車による所要時間は、道路距離250mにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示する。この場合において、1分未満の端数が生じたときは1分として算出する。

エ 面積は、メートル法により表示し、1㎡未満の数値は、切り捨てて表示することができる。

- 1 ア、イ
- 2 イ、エ
- 3 ア、ウ
- 4 ウ、エ

【問 19】 定期建物賃貸借契約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 借主が死亡したときに契約が終了する旨の定めは、有効である。
- 2 契約期間が1年未満の定期建物賃貸借契約は、無効である。
- 3 平成12年3月1日より前に締結された居住用建物の賃貸借契約については、契約当事者がこれを合意解約して、新たに定期建物賃貸借契約を締結することは認められていない。
- 4 床面積300㎡未満の居住用建物については、借主が転勤、療養、親族の介護等やむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、中途解約特約がなくとも、借主は中途解約を申入れることができる。

【問 20】 敷金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 借主は、不払賃料額の弁済に敷金を充てるよう貸主に請求することはできない。
- イ 賃貸借契約継続中に敷金返還請求権が差し押えられた場合、貸主は、速やかに敷金相当額を差押債権者に支払わなければならない。
- ウ 敷金は、原状回復とされている借主の毀損・汚損に対する損害賠償も担保する。
- エ 貸主Aが賃貸物件を第三者Bに譲渡する際、賃貸人たる地位をAに留保する旨、A B間で合意すれば、貸主の地位はAに留保され、Aは敷金返還義務を負う。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 イ、エ

【問 21】 賃料の供託に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 貸主に賃料を受領してもらうことが期待できない場合、借主は直ちに供託することができる。
- 2 自身が貸主であると主張する者が複数名おり、借主が過失なく貸主を特定できない場合、借主はそのうちの一人に賃料を支払えば賃料支払義務を免れるため、賃料を供託することができない。
- 3 貸主は、いつでも供託金を受領することができる。
- 4 供託所は、借主により供託がなされた場合、遅滞なく、貸主に供託の事実を通知しなければならない。

【問 22】 賃貸人Aは賃借人Bに対して、賃料（共益費込み）月額金10万円、当月分前月末日払い、遅延した場合は年10%の遅延損害金を請求できる旨の約定でアパートの一室を賃貸した。Bは、令和6年10月分、同年11月分及び同年12月分の賃料を滞納したが、同年12月15日、Aに金20万円を持参した。この場合、賃料の充当に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 弁済の充当に関する民法の定めは強行規定であるため、A B間でこれと異なる合意をしても無効である。
- 2 Aは、Bが充当を指定しない場合、金20万円を受領時に、いずれの債務に充当するかを指定することができる。
- 3 Bは、Aに対して、令和6年10月分の賃料及び同月分の遅延損害金に金20万円を優先的に充当するよう指定することができない。
- 4 Bが持参した現金は、遅延損害金、元本及び費用の順で充当される。

【問 23】 賃貸物件の修繕に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸物件が借主の責めにより修繕を要することになった場合、貸主は修繕義務を免れる。
- 2 賃貸物件につき雨漏りが生じ、貸主が修繕する場合、借主はこれを拒めない。
- 3 借主が修繕の必要性を貸主に通知し、貸主がその旨を知ったにもかかわらず相当期間内に修繕をしない場合、借主は賃貸物件の使用収益ができない範囲で賃料の支払を拒絶することはできるが、自ら修繕することはできない。
- 4 貸主は、大地震により賃貸物件の一部が破損した場合でも、当該部分の修繕義務を負う。

【問 24】 貸主が、借主の賃料不払を理由として建物賃貸借契約を解除する場合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。ただし、それぞれの選択肢に記載のない事実及び特約はないものとする。

- ア 賃料の支払を1か月でも滞納すれば貸主が催告を経ずに賃貸借契約を解除できるという特約を定めた場合、11月分までの賃料に滞納はなかったが、11月末日が支払期限である12月分の賃料が支払われなかったときは、12月1日に貸主が行った解除通知は有効である。
- イ 借主に対して解除を通知した上で建物明渡請求訴訟を提起した貸主は、賃料の不払につき借主に故意過失があったことについては立証する必要はない。
- ウ 賃料不払のため契約を解除すると口頭で伝えられた借主が、通知を書面で受け取っていないので解除は無効であると反論したが、このような反論は解除の効力に関係がない。
- エ 賃料が3か月間滞納されていることを理由に契約を解除するとの通知書を受け取った借主が、それまで一度も滞納賃料の催告を受けたことがないので解除は無効であると反論したが、このような反論は解除の効力に関係がない。

- 1 ア、エ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、イ

【問 25】 破産と賃貸借に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 借主につき破産手続の開始が決定され、破産管財人が選任されると、貸主が賃料の支払を催告する相手方は、破産管財人となる。
- 2 借主につき破産手続の開始が決定され、破産管財人が選任された場合、破産管財人は、賃貸借契約を解除することができる。
- 3 借主につき破産手続の開始が決定されたことは、民法上は、貸主が賃貸借契約を解除する理由にならない。
- 4 貸主につき破産手続の開始が決定され、破産管財人が選任されると、借主は預け入れている敷金の額まで賃料の支払いを拒むことができる。

【問 26】 賃貸借契約における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 賃貸人の地位が移転した場合は、保証人は、新賃貸人に対しては保証債務を負わない。
- イ 賃借人の債務を連帯保証している保証人は、賃借人が賃料を支払うだけの資力があるにもかかわらず滞納している場合、保証債務の履行を拒否することができる。
- ウ 保証人は、賃借人の委託を受けて賃貸借契約上の賃借人の一切の債務を保証している場合、賃借人が賃料を滞納しているかどうかについて賃貸人に情報提供を求めることができる。
- エ 個人が新たに締結される賃貸借契約の保証人となる場合、連帯保証であるか否かにかかわらず、極度額を定めなければ保証契約は効力を生じない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ウ、エ
- 4 ア、エ

【問 27】 抵当権が設定されている建物の抵当権が実行された場合の、建物賃貸借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 競売で買受人が建物を競落した場合、抵当権の実行前に賃貸借契約が締結され引渡しを受けていれば、賃借人は買受人に賃借権を対抗することができる。
- イ 競売で建物を競落した買受人に賃借権を対抗できる場合、賃借人は、買受けの時から6か月を経過するまでは、建物の明渡しを猶予される。
- ウ 競落した建物に、買受人に賃借権を対抗できない建物使用者がある場合、買受人は、建物使用者に対して、買受けの時より後に建物の使用をしたことの対価を請求できる。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 28】 普通建物賃貸借契約の更新及び終了に関する以下の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 期間の定めのある建物賃貸借契約において、借主は1か月前に予告することで解約することができるの特約を定めても無効であり、期間が満了するまでは契約は終了しない。
- 2 期間の定めのある建物賃貸借契約において、貸主は3か月前に予告することで解約することができるの特約を定めた場合であっても、正当事由のない解約申入れは無効である。
- 3 期間の定めのある建物賃貸借契約において、貸主と借主が賃貸借契約の終期から1年以上前の時点で、同契約を更新することにつき合意することはできない。
- 4 期間の定めのない建物賃貸借契約において、貸主が解約を申し入れた場合、正当事由を具備することで、解約申入日から3か月の経過により契約が終了する。

【問 29】 建物明渡しの訴訟及び強制執行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 公正証書により賃貸借契約を締結したとしても、公正証書に基づき建物明渡しの強制執行を行うことはできない。
- イ 訴額が60万円以下の場合、少額訴訟を提起することにより建物の明渡しを求めることができる。
- ウ 即決和解（起訴前の和解）が成立したとしても、和解調書に基づき建物明渡しの強制執行を行うことはできない。
- エ 裁判上の和解が成立した場合、和解調書に基づき建物明渡しの強制執行を行うことができる。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ア、エ
- 4 ウ、エ

【問 30】 賃貸物件内に存する借主の所有物（以下、本問において「私物」という。）の廃棄に関する次の記述のうち、不適切なものの組合せはどれか。

- ア 借主が死亡し、相続人全員が相続放棄をした場合、貸主は当該私物を廃棄することができる。
- イ 共用部分に私物が放置されている場合、私物の所有者が不明なときは、管理会社は私物を廃棄することができる。
- ウ 借主が行方不明となった場合、保証人の了承があったとしても、貸主は貸室内の私物を廃棄することはできない。
- エ 借主が行方不明となった場合、賃貸借契約書に貸主が貸室内の私物を処分することができる旨の記載があったとしても、貸主は私物を廃棄することができない。

- 1 ア、イ
- 2 イ、ウ
- 3 ア、エ
- 4 ウ、エ

【問 31】 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の考え方を前提とした場合、原状回復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 借主の喫煙を理由として壁クロスの変換が必要となった場合、6年で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。
- イ 借主の過失によりフローリング床全体の張り替えが必要となった場合の張り替え費用は、経年変化を考慮せず、全額借主の負担となる。
- ウ 耐用年数を経過した壁クロスであっても、借主が故意に落書きをした部分を消すのに要する費用は、借主の負担となることがある。
- エ 借主の過失により必要となったクッションフロアの交換費用は、経年変化を考慮せず、全額借主の負担となる。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

【問 32】 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の考え方を前提とした場合、原状回復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 ハウスクリーニング費用は、借主が通常の清掃を実施していないために必要となった場合であっても、貸主の負担である。

イ 鍵交換費用は、借主が鍵を紛失した場合であっても、貸主の負担である。

ウ ペット飼育に伴う部屋の毀損を補修する費用は、無断飼育の場合を除き、貸主の負担である。

エ 借主の同居人による部屋の毀損を補修する費用は、借主自身に故意過失がない場合、貸主の負担である。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

【問 33】 管理業者による個人情報の取扱いに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 借主から新型コロナウイルスに感染したとの連絡を受けて、速やかに貸主及び他の借主に対して、感染した借主を特定して告知した。
- 2 警察官を名乗る者からの電話による特定の借主の契約内容に関する問い合わせに対し、直ちには回答せず、捜査関係事項照会書により照会するよう求めた。
- 3 入居の申込に際し、人種の記載は要配慮個人情報として取り扱わねばならない。
- 4 締結済の賃貸借契約書を普通郵便で貸主に送付した。

【問 34】 貸主又は管理業者が行う未収賃料の回収等における実務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 貸主が、賃料の未収が生じた際に、訴訟を提起せず強制執行により回収したい場合、借主の同意を得て、未収賃料の支払方法及び支払が遅滞した場合において借主が直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載されている公正証書を作成すればよい。
- 2 賃料不払のある借主が死亡した場合、管理業者は、連帯保証人に対しては未収賃料の請求ができるが、同居中の配偶者に対しては請求することができない。
- 3 令和2年4月1日以降に締結した賃貸借契約において、管理業者は、連帯保証人に対しては極度額の範囲内であれば何度でも未収賃料の請求ができる。
- 4 令和2年4月1日以降に借主と賃貸借契約を更新し、更新後の契約期間中に賃料の未収が生じた場合、管理業者は、同日より前に賃貸借契約の保証人となった連帯保証人に対し、極度額の定めがなくとも請求ができる。

【問 35】 賃料の増減額請求に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 普通建物賃貸借契約の約定に「賃料の増減は協議による」との記載があった場合、協議を経なければ、貸主は借主に対し、借地借家法上の賃料増額請求をすることはできない。
- 2 貸主が賃料の増額を請求し借主がこれを拒んだが、貸主の請求を認めた裁判が確定した場合、借主が賃料の不足額を支払うにあたり、特約がないときは、年1割の割合による支払期後の利息を付加しなければならない。
- 3 定期建物賃貸借契約の締結にあたり、「契約期間中に如何なる理由が生じても賃料の減額はできないものとする」といった特約は無効である。
- 4 借主が賃料の減額を請求し貸主がこれを拒んだが、借主の請求を認めた裁判が確定した場合、貸主が受け取った賃料の過払額を返還するにあたり、民法の定める法定利率による利息を付加しなければならない。

【問 36】 防犯・防火対策に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 近隣で発生した犯罪情報をいち早く掲示板などで知らせ、深夜帰宅や部屋の施錠に注意を促すことが大切である。
- イ 賃貸物件に鍵保管用キーボックスを設ける場合には、適宜その暗証番号の変更や更新が必要である。
- ウ 駐車場内の車やバイクにカバーを設ける場合は、不燃性のものを使用すべきである。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 37】 建物の修繕履歴と履歴情報に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 修繕履歴は、次の修繕を企画する上で、重要な情報となる。
- 2 建物が長期にわたり必要な機能を維持して、収益性を保持するためには、日常の点検管理と計画的な修繕が必要不可欠である。
- 3 賃貸管理では、建物の劣化状態について外観調査を手掛かりに修繕の必要性を判断し、効果的な修繕計画を立案することが求められるが、見えない部分は考慮しなくてよい。
- 4 賃貸建物については、退去時の敷金精算等も視野に入れ、賃貸時の原状等について、客観的なデータを履歴情報として保存しておくことは重要である。

【問 38】 屋根・外壁のメンテナン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 コンクリート打ち放しでは、コンクリート自体の塩害、中性化、凍害などを点検する必要はない。
- 2 傾斜屋根（カラーベスト等）の屋根表面の塗膜の劣化による、色あせ、錆、表面温度の上昇などにより、屋根材の割れや漏水などが発生する場合がある。
- 3 陸屋根では、落ち葉やごみが樋や排水口（ルーフドレイン）をふさいだりすると防水面を破損しかねず、漏水の原因にもなる。
- 4 外壁タイルやモルタル塗りでは、下地のコンクリートや下地モルタルとの付着力が低下すれば、剥落事故につながる。

【問 39】 室内に発生した漏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 給水管の保温不足による結露は、漏水の原因とはならない。
- 2 マンションなどでは、上の階が漏水の発生源であることが多いが、漏水が給水管からの場合、上階の部屋の給水を止めて発生箇所を特定することが必要となる。
- 3 配管からの漏水の場合、床下やスラブの埋設配管、壁の内側に隠れた配管等からの漏水の有無を調査するために一部の壁等を壊す必要があるときは、入居者への影響は避けられない。
- 4 漏水している水が雨水なのか、給水や排水管からの漏水かを特定することは、原因調査において重要なことである。

【問 40】 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 受水槽方式のうち高置（高架）水槽方式は、水道本管から分岐して引き込んだ上水をいったん受水槽に蓄え、揚水ポンプによって屋上に設置された高置水槽に送水し、重力により各住戸へ給水する方式である。
- 2 さや管ヘッダー方式は、洗面所等の水回り部に設置されたヘッダーから管をタコ足状に分配し、各水栓等の器具に単独接続する方式である。
- 3 局所給湯方式は、給湯系統ごとに加熱装置を設けて給湯する方式で、近接した給湯器具に返湯管を設けない一管式配管で給湯する方式である。
- 4 家庭用燃料電池は、ヒートポンプの原理を利用し、大気から集めた熱を利用して湯を沸かす機器である。

【問 41】 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 遮断器が落ちて停電した場合には、分電盤を調べ、遮断器が落ちている回路を再び通電させて、再度停電したときは、その回路を切って、専門業者に原因究明と修理を依頼する必要がある。
- 2 ある規模以上の共同住宅で、各住戸と共用部分の契約電力の総量が50キロワット以上のときは、6,000ボルトの高圧引き込みとなり、受変電設備を設置する必要がある。
- 3 住戸に供給される電力の単相3線式では、3本の電線のうち真ん中の中性線と上または下の電圧線を利用すれば100ボルト、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。
- 4 E L B（アース・リーク・ブレーカー）は、地震発生時に設定値以上の揺れを検知したときに、ブレーカーやコンセントなどの電気を自動的に止める器具である。

【問 42】 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つである火災保険は、保険業法上の「第二分野」に分類される損害保険の一種である。
- 2 地震保険は、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。
- 3 賃貸不動産の借主は、自己の家財に対する損害保険として、借家人賠償責任保険に単独で加入することができる。
- 4 地震保険は、住宅の火災保険に付帯して加入する保険であり、保険金額は、主契約の火災保険金額の30%～50%以内の範囲で、建物5,000万円、家財1,000万円までとされている。

【問 43】 相続税及び贈与税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 借地権割合70%、借家権割合30%の地域にある土地上に賃貸不動産を建設し、賃貸割合を100%とすると、更地の場合と比べて土地の評価額を21%軽減できる。
- 2 被相続人と同一生計親族が居住していた自宅の敷地に小規模宅地等の特例を適用する場合には、200㎡までの部分について評価額を50%減額することができる。
- 3 贈与税は、暦年課税の場合、1年間（1月1日から12月31日まで）に贈与を受けた財産の価格から基礎控除額の110万円を控除した額に税率を乗じて計算する。
- 4 贈与に関し、相続時精算課税制度を選択すると、選択をした贈与者から贈与を受ける財産については、その選択をした年分以降すべて同制度が適用され、暦年課税へ変更することはできない。

【問 44】 不動産所得に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産の貸付けを事業的規模で行っている場合、当該貸付けによる所得は不動産所得ではなく、事業所得として課税されることになる。
- 2 不動産所得の計算において、個人の場合、減価償却の方法は定額法を原則とするが、減価償却資産の償却方法の届出書を提出すれば、すべての減価償却資産につき、定率法によることも認められる。
- 3 青色申告者の不動産所得が赤字になり、損益通算をしても純損失が生じたときは、翌年以降も青色申告者であることを条件として、翌年以後3年間にわたり、純損失の繰越控除が認められる。
- 4 事業用資産の修理等のための支出が修繕費か資本的支出か明らかでない場合、その金額が60万円未満であるときか、その金額が修理等をした資産の前年末取得価額のおおむね10%相当額以下であるときのいずれかに該当すれば、修繕費と認められる。

【問 45】 プロパティマネジメント業務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が実際の賃貸管理・運営を行うことであるのに対して、アセットマネジメントは、資金運用の計画・実施を行うことである。
- 2 報告業務、調査・提案業務、所有者の変更に伴う業務は、投資家のために重要性が高い。
- 3 プロパティマネジメントにおいては、現存する建物の価値を維持すればよく、長期的な観点から建物の価値を高める改修を行う提案は必要とされていない。
- 4 可能な限り既存の借主が退出しないように引き留め、維持しておくことは、プロパティマネジメント会社の責務となる。

【問 46】 法令改正により問題不成立のため省略

【問 47】 賃貸不動産経営管理士の行為に関する次の記述のうち、賃貸不動産経営管理士「倫理憲章」の趣旨に照らし、最も不適切なものはどれか。

- 1 勤務していた管理業者を退職した後も、賃貸不動産経営管理士として職務上知った関係者の秘密を漏らさないようにしている。
- 2 賃貸物件の貸主と借主の間に紛争が生じるおそれがある場合には、もっぱら依頼者である貸主の立場に立って対応している。
- 3 賃貸不動産経営管理士の資格取得後も毎年、賃貸不動産経営管理士試験問題に目を通して勉強している。
- 4 賃貸物件が所在する地域の防犯・防災活動に協力するため、貸主に対し、積極的に企画提案している。

【問 48】 建築基準法の天井高規定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 居室の天井高は、2.1m以上としなければならない。
- 2 一室の中で天井の高さが異なったり、傾斜天井がある場合は、平均天井高が2.1m必要である。
- 3 天井高が1.4m以下で、かつ設置される階の床面積の二分の一以下であるなどの基準を満たし、小屋裏物置（いわゆるロフト）として扱われる部分は、床面積に算定される。
- 4 一定の基準を満たした小屋裏物置（いわゆるロフト）は、居室として使用することはできない。

【問 49】 不動産の税金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 印紙税は、建物の売買契約書や賃貸借契約書について課されるが、業務上の契約書等に貼付された印紙税額に相当する金額は、所得税の計算上の必要経費となる。
- イ 不動産取引では、店舗の賃料や仲介手数料については消費税が課されるが、貸付期間が1か月以上の住宅の賃料については消費税が課されない。
- ウ 住民税は、所得税法上の所得をもとに住所地の市区町村長が課税し、徴収方法には、普通徴収と特別徴収がある。

- 1 なし
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 50】 不動産証券化と管理業者の役割に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 不動産証券化とは、不動産の権利を証券に結びつけることを前提にして、不動産投資と不動産事業の管理運営をマネジメントする仕組みである。
- 2 不動産証券化において、プロパティマネージャーは投資一任の業務や投資法人の資産運用業務など投資運用を行うので、投資運用業の登録が必要である。
- 3 不動産証券化においてプロパティマネージャーの行う調査・提案業務は、投資家が多数であり、そのメンバーは常に入れ替わる可能性があるため、不特定の相手方に対する論理的な説得力が必要である。
- 4 中・長期的な改修・修繕の計画を策定し、実施する業務であるコンストラクションマネジメントは、プロパティマネジメント業務においても、取り入れられつつある。

《模範解答》

| 番号 | 正解 | 難易度 | 出典 |
|------|----|-----|-----------------------------|
| (1) | 2 | B | 令和2年 問1 |
| (2) | 1 | B | 令和2年 問2 |
| (3) | 1 | C | 令和2年 問3 |
| (4) | 1 | A | 令和2年 問4 |
| (5) | 1 | B | 令和2年 問5 |
| (6) | - | A | 令和2年 問6 |
| (7) | - | E | 令和2年 問7 |
| (8) | - | E | 令和2年 問8 |
| (9) | - | B | 令和2年 問9 |
| (10) | - | E | 令和2年 問10 |
| (11) | 3 | C | 令和2年 問11 |
| (12) | 1 | D | 令和2年 問12 |
| (13) | 4 | C | 令和2年 問13 |
| (14) | 4 | C | 令和2年 問14(改) |
| (15) | 1 | C | 令和2年 問15(改) |
| (16) | 4 | B | 令和2年 問16(改) |
| (17) | 1 | B | 令和2年 問17 |
| (18) | 2 | D | 令和2年 問18 |
| (19) | 3 | E | 令和2年 問19 |
| (20) | 4 | C | 令和2年 問20 |
| (21) | 3 | D | 令和2年 問21 |
| (22) | 2 | D | 令和2年 問22 |
| (23) | 3 | B | 令和2年 問23 |
| (24) | 1 | D | 令和2年 問24 |
| (25) | 4 | D | 令和2年 問25 |

| 番号 | 正解 | 難易度 | 出典 |
|------|----|-----|-----------------------------|
| (26) | 3 | B | 令和2年 問26 |
| (27) | 3 | E | 令和2年 問27 |
| (28) | 2 | D | 令和2年 問28 |
| (29) | 3 | D | 令和2年 問29 |
| (30) | 1 | E | 令和2年 問30 |
| (31) | 3 | C | 令和2年 問31(改) |
| (32) | 4 | C | 令和2年 問32(改) |
| (33) | 1 | A | 令和2年 問33 |
| (34) | 2 | D | 令和2年 問34 |
| (35) | 2 | E | 令和2年 問35 |
| (36) | 4 | A | 令和2年 問36 |
| (37) | 3 | A | 令和2年 問37 |
| (38) | 1 | A | 令和2年 問38 |
| (39) | 1 | A | 令和2年 問39 |
| (40) | 4 | D | 令和2年 問40 |
| (41) | 4 | E | 令和2年 問41 |
| (42) | 3 | C | 令和2年 問42 |
| (43) | 2 | D | 令和2年 問43 |
| (44) | 4 | E | 令和2年 問44 |
| (45) | 3 | A | 令和2年 問45 |
| (46) | - | B | 令和2年 問46 |
| (47) | 2 | A | 令和2年 問47 |
| (48) | 3 | C | 令和2年 問48 |
| (49) | 2 | E | 令和2年 問49 |
| (50) | 2 | C | 令和2年 問50 |

難易度表示 A：簡単、B：やや簡単、C：普通、D：やや難、E：難しい