

平成 28 年度
賃貸不動産経営管理士試験問題

平成 28 年 11 月 20 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 20 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 28 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 27・28 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】 賃貸不動産管理の意義に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 今日、あらゆる分野において消費者保護の要請が高まっているが、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をとらえようとする動きは、まだ活発化していない。
- 2 賃貸不動産の管理を行う上で配慮すべき入居者、利用者とは、当該賃貸不動産の借主であり、貸主との契約関係にある者に限られる。
- 3 優良な借主に長く契約を継続してもらおうというニーズが大きくなっており、借主の立場を重視した賃貸不動産の管理のあり方が要請されている。
- 4 コンプライアンスの観点から見ると、管理業者は、貸主や借主との関係において、もっぱら契約に明示的に規定された事項を遵守することに務めるべきである。

【問 2】 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、最も不適切なものはどれか。

- 1 信義誠実の義務に関しては、直接の依頼者に対してはもちろんのこと、そのほかの関係者に対しても同様に、信義に従い、誠実に対応することが必要である。
- 2 法令の遵守と信用保持に関しては、自己の所属する管理業者の立場のみならず、賃貸不動産管理業全体に対する社会的信用を傷つける行為の禁止も含まれる。
- 3 秘密を守る義務に関しては、自己の所属する管理業者を退職して、当該賃貸不動産の管理に携わらなくなった後も、引き続き負うべきものである。
- 4 公正と中立性の保持に関しては、依頼者に対する信義誠実義務や、利益相反行為の禁止の観点から、常に依頼者の立場に立って対応することが必要である。

【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、最も適切なものはどれか。

- 1 個人情報保護法が適用される個人情報とは、広く個人一般に関する情報であって、当該情報により特定の個人を識別することができるものをいう。
- 2 個人情報保護法は、個人情報を取り扱うすべての事業者に対し、個人情報保護法で定める義務を課している。
- 3 個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ずに、個人情報を第三者に提供することができない。
- 4 指定流通機構（レインズ）にアクセスできる業者は、自ら作成した個人情報データベースを保有していなくても、個人情報保護法による個人情報取扱事業者である。

【問 4】 賃貸住宅管理業者登録規程（以下、各問において「規程」という。）第8条に基づく賃貸住宅管理業者から国土交通大臣への報告の対象事項とされていないものはどれか。

- 1 従事従業者数
- 2 資産の額
- 3 受託契約件数
- 4 受託戸数

【問 5】 賃貸住宅管理業者登録制度において定められている賃貸住宅管理業者による貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明（以下、本問において「重要事項の説明」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 重要事項の説明は、必ず対面で行う必要がある。
- 2 重要事項の説明は、必ずしも賃貸住宅管理業者の事務所で行う必要はない。
- 3 重要事項の説明は、貸主が遠隔地に居住する等特段の事情がある場合を除き、書面を交付して行わなければならない。
- 4 重要事項の説明は、貸主が遠隔地に居住する等特段の事情がある場合を除き、管理受託契約が成立するまでの間に行わなければならない。

【問 6】 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸住宅管理業者の業務に関する遵守事項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、管理受託契約の終了により管理事務が終了する場合は、管理事務が終了する前に、当該賃貸住宅の借主に対し、その旨を通知しなければならない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結した貸主に対し、毎事業年度の終了後3ヵ月以内に、当該管理事務に関する報告をしなければならない。
- 3 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。
- 4 賃貸住宅管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

【問 7】 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、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者登録制度の登録は、宅地建物取引業の免許を受けていない者でもすることができる。
- 2 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の申請をしようとする管理業者は、規程で定める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5年である。
- 4 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の要件として、宅地建物取引士の設置は必要ではない。

【問 8】 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸住宅管理業者等の業務に関する遵守事項に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者は、管理業務を行うに当たり、借主から賃貸借契約に定めのない金銭を受領したときは、供託所に供託しなければならない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に定めがあれば、管理事務を他の者に再委託することができるが、基幹事務については、一括して他の者に再委託してはならない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、規程第8条の報告に係る書面をその事務所ごとに備え置き、借主等の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者の従業者は、その業務を行うに際し、借主その他の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない。

【問 9】 「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」（平成6年4月8日建設省経動発第56号建設省建設経済局長通達）又は「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」（平成13年9月国土交通省住宅局作成・公表。以下、各問において「建設省・国交省標準契約書」と総称する。）による管理受託契約に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、管理受託契約に特約はないものとする。

- 1 管理受託方式の賃貸管理とサブリース方式の賃貸管理が、賃貸住宅管理業者登録制度の対象である。
- 2 管理受託契約の賃貸管理は、仕事の完成を目的とした契約類型であり、民法上の請負契約に分類される。
- 3 管理業者は、委託者である建物所有者に対し、各契約で定める予告期間をもって申し入れることにより、管理受託契約を解約することができる。
- 4 管理業者は、集金した賃料から利息が発生した場合、この利息も委託者である建物所有者に引き渡さなければならない。

【問 10】 建設省・国交省標準契約書による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。なお、管理受託契約に特約はないものとする。

- 1 法人である管理業者の代表取締役が死亡した場合、管理受託契約は終了する。
- 2 法人である管理業者A社がB社に吸収合併された場合、委託者である建物所有者の承諾がなければB社は管理業務を承継しない。
- 3 委託者である建物所有者が建物の所有権を第三者に譲渡すると、この第三者が管理受託契約の委託者の地位を承継する。
- 4 管理受託契約は、無償であっても管理業者は委託者に対して善管注意義務を負う。

【問 11】 借主の募集に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 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。
- 2 契約の申込みのため又は借受希望者が一度した申込みの撤回若しくはその解除を妨げるため、借受希望者を脅迫することは禁止されている。
- 3 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。
- 4 管理業者たる宅地建物取引業者が、不当景品類及び不当表示防止法に基づく公正取引協議会の構成団体に所属する場合であって、当該団体に届け出たときは、同法に基づく不動産の表示に関する公正競争規約に従うことなく、募集広告を作成することができる。

【問 12】 借主の募集を行うための事前準備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 部屋を案内する際、図面、メモ用紙やペン、メジャー、スリッパ等を用意しておくのは、良いアイデアだが、家具までを用意するのは適切ではない。
- 2 借主の多くは、不動産業者経由又はインターネット経由で物件情報の収集を行っているから、インターネットは募集媒体として重要視するべきである。
- 3 前の借主が設置した設備を附帯設備として新しい借主に貸す場合、貸主は、当該設備が故障してもその修理費を負担しなくてよいから、事前にその状態を確認する必要はない。
- 4 借主の募集を管理業者が自ら行う場合と宅地建物取引業者に依頼する場合とでは、前者の方が管理業者の売上げを確保できるから、前者の方法によるべきである。

【問 13】 借地借家法の適用のある建物賃貸借契約の特約の有効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 賃貸借契約の締結と同時に設定される「期間満了時に賃貸借が解約される」旨の特約は無効である。
- 2 法令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で、この建物を目的物とする賃貸借契約を書面により締結するときに、建物取壊時に賃貸借契約が終了する旨の特約を定めても、定期建物賃貸借契約の要件を満たしていない限り、その特約は無効である。
- 3 借主が貸主の同意を得て賃貸不動産に設置した造作について、借地借家法第33条1項に基づく造作買取請求権を排除する旨の特約は有効である。
- 4 更新について合意が成立しない場合には、賃貸借契約が期間満了と同時に当然終了する旨の特約は無効である。

【問 14】 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 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」旨を記載した書面を交付することで足り、別途、口頭で説明する必要はない。
- 2 契約期間を2年とする定期建物賃貸借契約において、貸主が、期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間に借主に対して期間満了により定期建物賃貸借契約が終了する旨の通知をしなかったとしても、貸主が上記期間経過後に借主に対して終了通知をした場合には、通知日から6ヵ月を経過した後は、契約の終了を借主に主張することができる。
- 3 契約期間を2年とする定期建物賃貸借契約が終了した後の再契約として、契約期間を6ヵ月とする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には、新たに保証契約を締結することなく、当然に再契約後の債務について保証債務を負う。

【問 15】 賃貸不動産の所有権移転と賃貸借契約上の地位の移転に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 貸主が、自己の所有建物を借主に賃貸して引き渡した後、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には、特段の事情がない限り、貸主の地位もこれに伴って第三者に移転し、敷金に関する権利義務も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、賃貸借契約が締結された場合、当該抵当権が実行され、買受人に当該建物の所有権が移転したときは、貸主の地位は当然に買受人に移転する。
- 3 建物について抵当権設定登記がされる前に賃貸借契約が締結され、借主が当該建物の引渡しを受けた場合、その後に設定された抵当権が実行され、買受人に当該建物の所有権が移転したときは、借主は建物を明け渡さなければならないが、買受けから6ヵ月間は明渡しを猶予される。
- 4 担保権の登記がされていない建物について賃貸借契約が締結され、借主が当該建物の引渡しを受けた後に、当該建物が貸主の債権者によって差し押えられ、競売された場合には、借主は建物を直ちに明け渡さなければならない。

【問 16】 賃貸借契約の保証に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 保証人は、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、更新後の賃貸借から生ずる借主の債務についても保証の責めを負い、貸主において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる借主の債務についても保証の責めを免れない。
- 2 保証契約は書面でなければ効力を生じないから、賃貸借契約書中に保証の規定及び保証人の署名押印があったとしても、新たに保証契約書を作成しなければ、保証契約は無効である。
- 3 保証人は、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、保証債務を負う。
- 4 保証人は、借主が死亡して、その相続人が借主の地位を相続した後に発生する賃料債務について、保証債務を負う。

【問 17】 賃貸借契約と使用貸借契約との異同に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 貸主が死亡した場合、使用貸借契約は終了するが、賃貸借契約は終了しない。
- 2 使用貸借契約の終了に当たっては、賃貸借契約の終了時に必要とされることがある正当事由は必要とされない。
- 3 使用貸借契約の対象建物が売却された場合、賃貸借契約と異なり、借主は当該建物の買主に対して使用貸借契約を対抗することができない。
- 4 使用貸借契約の借主は、賃貸借契約の借主と異なり、対象建物の通常の必要費を負担する。

【問 18】 書面による法律行為に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 定期建物賃貸借契約の締結は、書面によって行わなければ効力が生じない。
- 2 一時使用目的の建物の賃貸借契約の締結は、書面によらなくても効力が生じる。
- 3 賃貸借契約の解除は、書面によって行わなければ効力が生じない。
- 4 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく終身建物賃貸借契約の締結は、書面によって行わなければ効力が生じない。

【問 19】 借主の義務と責任に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸不動産につき修繕を要するときは、借主は、遅滞なくその旨を貸主に通知しなければならない。
- 2 賃貸不動産が転借人の過失により損傷した場合、借主は、転貸について貸主の承諾を得ていたとしても、貸主に対し、債務不履行に基づく損害賠償責任を負う。
- 3 借主は、失火により賃貸不動産を損傷したとしても、失火につき重過失がない限り、貸主に対し、債務不履行に基づく損害賠償責任を負わない。
- 4 ペット飼育の禁止が賃貸借契約で定められていない場合でも、通常許容される範囲を超えたペットの飼育があった場合には、賃貸借契約の解除が認められる。

【問 20】 賃貸不動産の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 借主は、賃貸不動産について貸主の負担に属する必要費を支出したときは、貸主に対し、直ちにその償還を請求することができる。
- 2 借主が貸主による賃貸不動産の修繕に伴う保守点検のための立ち入りに応じず、これにより賃貸借契約の目的を達することができない場合には、貸主は賃貸借契約を解除することができる。
- 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から、借主が入居する以前から賃貸不動産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 区分所有建物における貸主の修繕義務は、賃借した専有部分の使用に必要な共用部分があるときは、共用部分についても対象となる。

【問 21】 敷金に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 敷金契約は、賃貸借契約に付随する契約であるから、敷金契約のみを合意解除することはできない。
- 2 敷金は、賃貸借契約上の債務を担保するための金銭であるから、賃貸借契約の締結後に預け入れることはできない。
- 3 敷金返還請求権は、賃貸借契約が終了し、借主が建物を明け渡したときに発生するから、貸主は、借主が建物を明け渡すまでの間に、未払賃料に敷金を充当することはできない。
- 4 借主の債権者が、賃貸借契約の継続中に敷金返還請求権を差し押さえた場合、借主が建物を明け渡したときに賃料の未払がある場合には、貸主は敷金から未払賃料額を控除した後の残額の敷金を差押債権者に支払えば足りる。

【問 22】 未収賃料の回収に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 未収賃料を回収する目的で、管理業者が借主の承諾を得ずにドアの鍵部分にカバーをかけ、借主の入室が困難な状態にした場合、管理業者が損害賠償責任を負うことはあっても、貸主が損害賠償責任を負うことはない。
- 2 連帯保証人に対して連帯保証債務の履行として未収賃料を請求する場合、請求に先立ち借主に賃料の支払の履行を求めなくてもよい。
- 3 管理受託方式により賃貸管理を行っている管理業者は、管理業者の名前で借主に対して未収賃料の回収のための内容証明郵便を発信することができない。
- 4 賃貸借契約書に「賃料を滞納した場合、賃貸借契約は直ちに解除され、貸主は貸室の鍵を交換することができる。」と定められていても、貸主がこの規定を根拠に貸室の鍵を交換すれば損害賠償責任を負うことがある。

【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 賃貸借契約を解除する場合、借主に対して解除の意思表示を行えば、その意思表示が借主に到達していなくても効力が生じる。
- 2 賃貸物件が共有の場合には、賃貸借契約を解除するためには、貸主たる共有者全員の同意が必要である。
- 3 解除の意思表示は、撤回することができない。
- 4 賃貸借契約に「賃料の支払を1ヵ月でも滞納すれば、貸主は催告をしないで賃貸借契約を解除することができる。」旨を定めておけば、貸主は、この規定を根拠に賃貸借契約を無催告で解除することができる。

【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）」（平成23年8月国土交通省住宅局公表。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、借主の故意過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等のいずれにも該当せず、次の入居者を確保する目的で行う設備の交換や化粧直し等のリフォームは、貸主の負担となる経年変化及び通常損耗の修繕に該当する。
- 2 ガイドラインによれば、ポスターやカレンダー等の掲示のための壁等の画鋲の穴は、壁等の釘穴、ねじ穴と同視され、借主の負担による修繕に該当する。
- 3 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。
- 4 ガイドラインによれば、畳表は減価償却資産として取り扱われ、経過年数が考慮される。

【問 25】 借主の居住ルール及び苦情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 借主から管理業者に対し、クレームやトラブルが発生したとの電話連絡があった場合には、電話で状況を聞くことよりも、まずは現場へ駆けつけることを優先すべきである。
- 2 管理業務で生じるクレームやトラブルの内容やその対応方法は数多く存在するので、会社である管理業者が、過去の相談事例等を蓄積した社内マニュアルを作成して社内で情報を共有することは重要ではない。
- 3 分譲マンションの一住戸の賃貸管理を受託する場合、管理業者は借主に当該マンションの共用部分に関する管理規約の内容を提示する必要はない。
- 4 入居者同士のトラブルの相談を受けた場合には、一方の言い分を鵜呑みにするのではなく、関係者の話をそれぞれよく聞き、公平な立場で処理に当たることが重要である。

【問 26】 鍵の管理に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

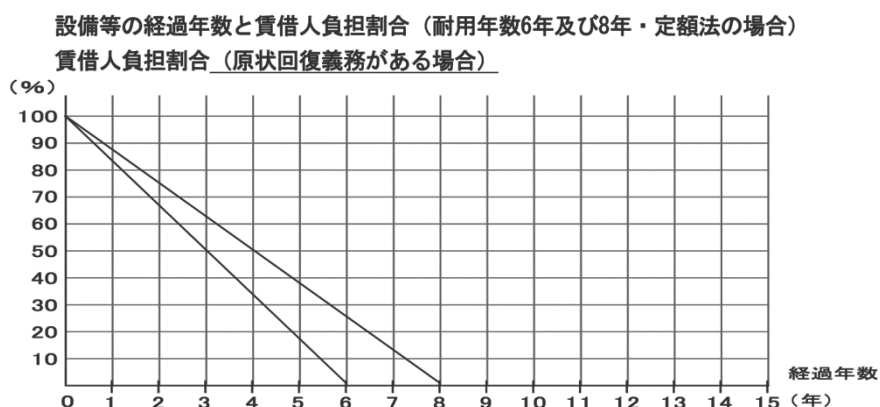
- 1 前の借主が使っていた鍵を交換しないまま新しい借主に物件を引き渡すと、盗難等のトラブルの原因となることがある。
- 2 ロータリー（U9）シリンダー鍵は、以前は広く普及していたが、ピッキング被害が増加したため、現在は製造が中止されている。
- 3 何らかの方法で鍵を入手し、盗難品の受渡しを行う等、空室の賃貸住宅が犯罪に利用されるケースが発生している。
- 4 管理業者にて賃貸不動産の鍵を保管せず、万一のときには専門の解錠業者に解錠させるという賃貸管理の方法もある。

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

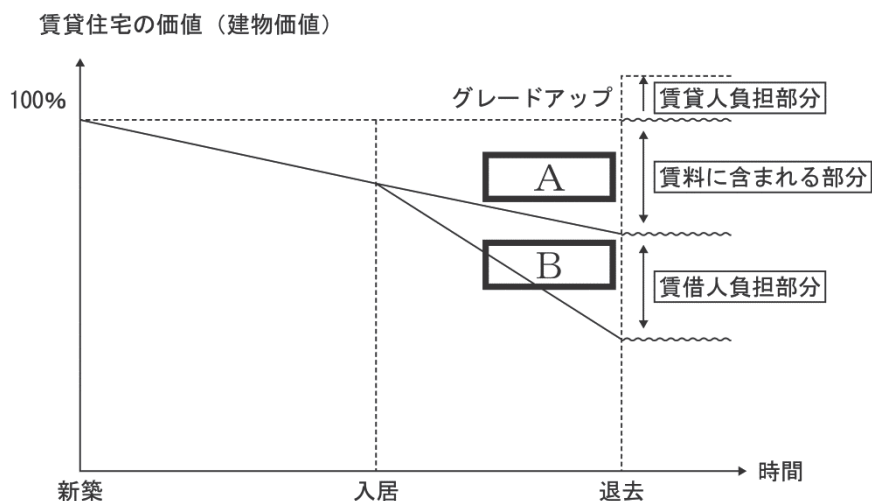
- 1 協力業者に業務をアウトソーシングすることにより、人的資源を補い、自らの専門性や付加価値を高めることができる。
- 2 設備等のハード面のクレーム対応に比べ、騒音問題等のソフト面のクレーム対応の方がアウトソーシングしにくい。
- 3 複数の物件について同一の協力業者にアウトソーシングしている場合には、新規物件について契約をする際に、細部まで検討してからする必要はない。
- 4 ロボットによる自動清掃等の技術革新を用いたアウトソーシングを活用することにより、管理業務を従来の労働集約型産業から知的集約型産業に転換させることが期待されている。

【問 28】 ガイドラインに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 新築から3年経過後に入居し、グラフの始点を50%と決定していた場合で、入居1年後の退去の際、クロス（耐用年数6年）に借主が補修費用を負担すべき損耗等があった。その張替え費用が6万円である場合、ガイドラインで示されている下記グラフによれば借主が負担すべき金額は2万円である。



- 2 ガイドラインで示されている下記の図で、空欄Bに入るのは、「経年変化・通常損耗」である。



- 3 ガイドラインによれば、襖紙や障子紙の毀損等については、経過年数を考慮せず、借主に故意過失等がある場合には、張替え等の費用を借主の負担とするのが妥当とされている。
- 4 ガイドラインによれば、ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合には、借主負担と判断される場合が多いと考えられている。

【問 29】 建ぺい率に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合である。
- 2 住居系の用途地域での建ぺい率は、30%から80%の範囲で指定される。
- 3 商業系の用途地域での建ぺい率は、60%から80%の範囲で指定される。
- 4 工業系の用途地域での建ぺい率は、70%から90%の範囲で指定される。

【問 30】 建物の維持管理に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 特殊建築物等の所有者又は管理者は、定期的に、一級建築士等に調査をさせなければならない。
- 2 予防保全は、事故や不具合が生じる前に、あらかじめ適切な処置を施す保全である。
- 3 事後保全は、事故や不具合が生じてから、修繕等を行う保全である。
- 4 予防保全においても、事後保全においても、法定耐用年数どおりに機器を交換することが重要である。

【問 31】 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 複合用途建物では、住宅用火災警報器を住宅部分又はその他の部分のいずれかに設置しなければならない。
- 2 共同住宅における消防用設備は、建物に火災が発生したとき、火災の感知、報知、連絡、通報、消火、避難及び誘導が安全かつ迅速にできること、並びに消防隊の活動を支援することを目的として設置される。
- 3 自動火災報知設備における煙感知器のうち、イオン式スポット型は、機器の中のイオン電流が煙によって遮断されると作動する。
- 4 避難設備には、避難器具、誘導灯及び誘導標識がある。

【問 32】 昇降機設備・機械式駐車場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 エレベーターの保守契約におけるPOG契約（パーツ・オイル&グリース契約）は、契約範囲外の部品の取替えや機器の修理は別料金となるので、経年劣化により費用が増加することはない。
- 2 エレベーターの保守契約におけるフルメンテナンス契約は、部品の取替えや機器の修理を状況に合わせて行う内容で、月々の契約は割高となる。
- 3 建物の所有者又は管理者は、特定行政庁が定める時期に、昇降機定期点検報告書を提出しなければならない。
- 4 機械式駐車場設備は、その構造や規模により、不活性ガス消火設備、泡消火設備、ハロゲン化物消火設備等の設置が義務付けられている。

【問 33】 賃貸不動産の企画提案の事業収支に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 住宅の耐用年数は、鉄筋コンクリート造で47年、重量鉄骨造で34年、木造（サイディング張）で22年とされており、定額法又は定率法によって償却する。
- 2 建物の延べ床面積に対する専有部分面積割合をレントابل比といい、レントابل比の値は、建物のグレードが高いものほど、あるいは規模が小さくなるほど、低くなる傾向にある。
- 3 借入金の返済方法には、元利均等返済と元金均等返済の二つの方法があるが、不動産賃貸事業資金の融資には、元利均等返済が多く採用されている。
- 4 賃貸不動産事業がそれ単独で十分な利益が見込めない場合であっても、相続税対策として確実に十分な効果が見込める場合には、当該事業を実施するとの判断も可能である。

【問 34】 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、最も適切なものはどれか。

- 1 平成10年に特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（現在の「資産の流動化に関する法律」）が制定され、SPCが証券を発行して投資家から不動産への投資資金を集め、不動産を購入して賃料収入を取得し、賃料収入を投資家に配分できるようになった。
- 2 平成19年3月改正の不動産鑑定評価基準では、DCF法の適用過程の明確化の中で、収益費用項目の統一化が図られ、PMフィーは運営収益として計上されるようになった。
- 3 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委託を受け、その指示の下にプロパティマネジメント業務を行う。
- 4 アセットマネジメントは、実際の賃貸管理・運営を行うのに対し、プロパティマネジメントは、資金運用の計画・実施を行う。

【問 35】 固定資産税及び都市計画税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 固定資産税は、毎年1月1日現在の土地・建物の所有者に対して課される地方税である。
- 2 都市計画税は、毎年1月1日時点の市街化区域内にある土地・建物等の所有者に対して課される地方税であり、固定資産税と一括して納付する。
- 3 固定資産税の徴収は、納税通知書を納税者に交付することによる「普通徴収」の方法であるから、課税標準や税額につき不服を申し立てることは一切できない。
- 4 固定資産税及び都市計画税は、住宅用地について課税標準の軽減措置が講じられている。

【問 36】 不動産の税金に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 相続人が取得した空き家やその敷地を売却した場合、所得税に関し、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円控除の適用を受けることができる。
- 2 適切な管理がされていない空き家は、防災・衛生・景観等、周辺的生活環境の観点から、固定資産税が最大で 6 倍になる可能性がある。
- 3 不動産取引では、仲介手数料の支払については消費税が課されるが、建物や土地の購入代金については消費税が課されない。
- 4 土地・建物の譲渡所得は、他の所得と分離して税額を計算する「申告分離課税」という計算方法をとる。

【問 37】 空き家と賃貸不動産管理の関係に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 不動産の有効活用という問題に加え、周辺地域の防災や防犯等の観点からもさまざまな問題が生じていることを認識する必要がある。
- 2 賃貸不動産経営管理士は、空き家の現状や空き家政策の動向を注視し、空き家オーナーに対する最良のアドバイスができるよう研鑽することが期待される。
- 3 空家等対策の推進に関する特別措置法の適用対象となる特定空家等には、賃貸住宅が含まれないので、管理業者として独自の対応が必要である。
- 4 空き家の活用策には、転用も含まれるので、賃貸経営の経験がない空き家オーナーに対して管理業者として積極的に助言することが期待される。

【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 木造は、建物の重量が軽く、施工もしやすいが、防火、耐火性能において他の建築構造より劣る。
- 2 鉄筋コンクリート造は、建物の重量が重いため、地震による影響が大きい。
- 3 鉄骨造は、鋼材の加工性が良く、工期は比較的短く、省力化が可能である。
- 4 鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造より施工がしやすく、工期も短い。

【問 39】 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物質の除去対策として、新築建物には自然換気設備の設置が義務付けられている。
- 2 第1種機械換気は、給気及び排気にファンを用いる方式である。
- 3 第3種機械換気は、室内が負圧になるため、他の部屋へ汚染空気が入らない方式である。
- 4 換気設備には、給気ファン、排気ファン、給排気ダクト、ルーフファン、排気塔、設備用換気扇等がある。

【問 40】 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 地震保険に加入する際には、主契約の火災保険と同額の保険金額で加入する必要がある。
- 2 火災保険は、保険の中で、賃貸不動産管理の経営に特に関係の深い保険のひとつである。
- 3 保険は、保険会社の商品によって特性が異なり、補填の対象と限度も異なっている。
- 4 保険とは、万一の事故に対して備える相互扶助の精神から生まれた助け合いの制度である。