08296P-00

2019 年度版

みんなが欲しかった！

TAC賃貸不動産経営管理士講座

賃貸不動産経営管理士の過去問題集

実力ぐんぐんUP！

- 4年分の過去問を学習効率バツグンの分野別・テーマ別で収録！
- 『賃貸不動産経営管理士の教科書』とリンクしたよくわかる解説

学習の総仕上げ!!

読者様限定！
2大特典
ダウンロードサービス付き
（2019年9月下旬～提供予定）

論点補完で自信もUP！
合格にリーチ★
『一問一答集』

'19本試験をズバリ予想！
直前模試（1回分）

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はじめに

現在の日本は、急激な少子化・高齢化社会を迎え、また同様に、賃貸住宅市場も変革期にあります。例えば、賃貸物件の供給過剰による空室率の増加や、郊外の築古アパートなど相対的に魅力の乏しい物件の家賃の下落に対する懸念、空き家問題やサブリース投資問題が社会的に大きく取り上げられる等、**賃貸不動産の管理の重要性**が非常に増してきています。

このような背景の下、平成28年９月に行われた「**賃貸住宅管理業者登録制度**」の改正によって、賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家として、**賃貸不動産経営管理士**の資格が制定されました。

賃貸不動産経営管理士は、平成26年度～30年度の５年間で受験者数が4,188人から18,488人と約４倍に増加しており、また現在、**国家資格化**が継続して検討されていることを考えると、今後はさらなる受験者数の増加が予想されるとともに、この資格の**不動産業界に占める地位も重要**になっていくと見込まれます。

本書は、本試験問題が公開されている過去４年分の出題を、初めて勉強する方でも知識がスムーズに習得できるよう、簡潔で読みやすい内容と豊富なまとめの図表でやさしく解説しています。また、１問ごとの重要度や肢単位でのアイコン表示によって、効率よく学習することができます。姉妹本『**賃貸不動産経営管理士の教科書**』とのセット学習で、合格に必要な知識をしっかり吸収してください。

本書で学習された皆さんが、１人でも多く**賃貸不動産経営管理士試験に合格**され、資格を活かしてご活躍されますことを、心より祈念いたします。

2019年7月

ＴＡＣ賃貸不動産経営管理士講座

本書の特長と利用法

本書は、賃貸不動産経営管理士本試験の過去４年分の出題を、「１問１見開き」で**学習効率**の高い**分野別**・**テーマ別**に収録しています。

間違えた問題には、必ず「✓」マークを付けておきましょう。本試験直前には「✓」が多い箇所を**重点的に復習**しましょう。

完全にマスターして、もう復習しなくてもよい問題には、チェックを入れておきましょう！

収録した問題は、**重要度**に応じて「**A・B・C**」の3段階に分類しました。

重要度A ▶ よく出題されており優先的に学習したい重要なテーマです。

重要度B ▶ 比較的重要で、今後の出題可能性が高いテーマです。

重要度C ▶ 出題頻度は低いものの最低限押さえておきましょう。

各問題の「**テーマ**」を明示しました。この問題にはどのような視点からチャレンジしているのかを意識することも効率的な学習につながります！

出題された「**年度・問題番号**」です。なお、法改正等による補正や改題が行われた問題には「**改**」マークを付しました。

Check!! □□□

重要度 A

賃貸不動産管理-①（意義）

卒業♪

問題 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。 [H27－問１]

❶ 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。

❷ 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。

❸ 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。

❹ 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。

HINT!

賃貸不動産管理は、そもそも貸主のために行うもの、つまり、「貸主の利益が基本」は当然です。しかし、現在での管理の目的は、それだけではありませんよね？

出題者の視点から見た、問題を解く際の“着眼点”です。

難易度が高い選択肢です。余力のあるときにじっくり考えて、本試験までには必ずマスターしておきましょう。

『教科書』と一緒に学習すれば、合格がグッと近くなりますよ！

解説 ➡「教科書」CH.1-Section ❸

CH. 1 賃貸住宅管理業者・賃貸不動産経営管理士

❶ 適切

難 「賃貸不動産管理」の概念は、貸主からの委託に基づき賃料収納等を行うことを出発点として、その後、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流れの中で形成されてきました。その経緯を踏まえれば、本肢のような「貸主の賃貸経営のため」という視点を基本にすえることは、当然といえます。

書面の種類	対象となる契約	書面の交付先
契約更新時の書面の交付	管理受託方式での賃貸借契約	賃借人
	サブリース方式での転貸借契約	転借人
契約終了時の積算書面の交付	管理受託方式での賃貸借契約	賃借人
	サブリース方式での転貸借契約	転借人

❷ 適切

賃貸不動産は、わが国の限られた有用な資源の１つですので、その適切な利用の促進は、貸主だけでなく、入居者・利用者（契約の当事者である借主だけではなく家族等の同居者等も含む）の利益ともなります。

❸ 適切

ひっかかる 賃貸不動産は、周辺の環境や街並みの形成等に資するとして、広く公共の福祉に貢献するため、その管理は、貸主の利益だけではなく、地域社会との関係にも配慮して行うべきといえます。

「賃貸住宅管理業者」の要件には、①～③の基幹事務のうち、少なくとも１つ以上を行う必要があります。

❹ 最も不適切　入居者・利用者・地域社会の利益も重要

「貸主の賃貸経営のための管理」という視点を基本にすえることは当然としつつも（肢１参照）、現在では、「入居者・利用者・地域社会の利益」という視点からの管理を行うことも求められています。

正解…❹

ちょっと確認！ ◆賃貸経営管理の目的・その対象◆

① 貸主の利益　② 入居者・利用者の利益　③ 地域社会の利益

本シリーズの『教科書』で対応しているCHAPTER・Sectionです。参照して、関連事項の知識を習得しましょう！

ひねりが利いている選択肢です。引っかからないよう、要注意！

深い理解に必ず役に立つ発展的内容である“プラスα”の「ひとこと」コメントです。

誤りの肢の冒頭には「１行解説」を付しました。「この肢のどこが間違っているか」「結論は何なのか」を踏まえて解説を読めば、理解がいっそう深まります。

重要ポイントをわかりやすくまとめています。基本知識のレベルアップのために、きちんと確認しましょう！

2019年度　賃貸不動産経営管理士試験
受験ガイダンス

■試験日程等

試験日	11月・第３日曜日（2019年度は11月17日）
試験時間	13：00～14：30（90分間）
試験会場	札幌・盛岡・仙台・大宮・千葉・東京・横浜・金沢・名古屋・京都・大阪・神戸・広島・高松・福岡・熊本・沖縄（全国17会場）
受験資格	なし（年齢・学歴等に制限はなく、誰でも受験することができる）
受験料	12,960円（税込）
出題形式	マークシート方式・４肢択一・計40問 ※賃貸不動産経営管理士講習の修了者は「４問免除」となる
受験案内等の資料請求期間	例年８月中旬～９月下旬 （2019年度は８月16日～９月24日）
受験申込書受付期間	例年８月中旬～９月下旬 （2019年度は８月16日～９月26日：当日消印有効）
合格発表	合格通知の郵送および試験機関HP上の受験番号の掲載 2020年１月中旬予定

■賃貸不動産経営管理士試験に関するお問合せ先

一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会
HP　https://www.chintaikanrishi.jp/
TEL 04-7170-5520（電話受付：平日10:00～17:00）
FAX 050-3153-0865（FAX受付：24時間対応）

■出題範囲・出題数（2018年度の例）

出題範囲	出題数（計40問）
① 賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況に関する事項	2問
② 賃貸不動産経営管理士のあり方に関する事項	1問
③ 賃貸住宅管理業者登録制度に関する事項	6問
④ 管理業務の受託に関する事項	1問
⑤ 借主の募集に関する事項	2問
⑥ 賃貸借契約に関する事項	11問
⑦ 管理実務に関する事項	6問
⑧ 建物・設備の知識に関する事項	6問
⑨ 賃貸業への支援業務に関する事項 （企画提案・不動産証券化・税金・保険等）	5問

■過去4年間（2015～2018年度）の試験結果

年度	受験者数	合格者数	合格率	合格ライン（40問中）
2015	4,908名	2,679名	54.6%	25点
2016	13,149名	7,350名	55.9%	28点
2017	16,624名	8,033名	48.3%	27点
2018	18,488名	9,379名	50.7%	**29点**

もくじ contents

はじめに
本書の特長と利用法　IV
2019年度 賃貸不動産経営管理士試験 受験ガイダンス　VI
もくじ　VIII
賃貸不動産経営管理士本試験・年度別さくいん　XIV
「２大特典」Webダウンロードサービスのご案内　XVIII

CHAPTER 1 賃貸住宅管理業者・賃貸不動産経営管理士

問1 賃貸不動産管理-①（賃貸不動産をとりまく社会状況）……C ［H30－問37］……2
問2 賃貸不動産管理-②（管理業者の社会的責任等）……A ［H30－問1］……4
問3 賃貸不動産管理-③（賃貸不動産管理の重要性）……A ［H29－問37］……6
問4 賃貸不動産管理-④（意義）……A ［H28－問1］……8
問5 賃貸不動産管理-⑤（意義）……A ［H27－問1］……10
問6 賃貸住宅管理業者登録制度-①（基幹事務）……A ［H29－問7］……12
問7 賃貸住宅管理業者登録制度-②（基幹事務）……A ［H27－問5］……14
問8 賃貸住宅管理業者登録制度-③（登録）……A ［H30－問3］……16
問9 賃貸住宅管理業者登録制度-④（制度趣旨）……A ［H29－問3］……18
問10 賃貸住宅管理業者登録制度-⑤（登録）……A ［H29－問4］……20
問11 賃貸住宅管理業者登録制度-⑥（登録）……A ［H28－問7］……22
問12 賃貸住宅管理業者登録制度-⑦（登録）……A ［H27－問4］……24
問13 賃貸住宅管理業者の業務-①（遵守事項）……A ［H30－問5］……26
問14 賃貸住宅管理業者の業務-②（遵守事項）……A ［H29－問6］……28
問15 賃貸住宅管理業者の業務-③（遵守事項）……A ［H28－問6］……30
問16 賃貸住宅管理業者の業務-④（遵守事項）……A ［H28－問8］……32
問17 賃貸住宅管理業者の業務-⑤（遵守事項）……A ［H27－問8］……34
問18 賃貸住宅管理業者の業務-⑥（９条報告）……A ［H30－問6］……36

問19 賃貸住宅管理業者の業務-⑦（９条報告）……A ［H28－問４］……38
問20 賃貸住宅管理業者の業務-⑧（９条報告）……A ［H27－問６］……40
問21 重要事項の説明-①……A ［H30－問２］……42
問22 重要事項の説明-②……A ［H30－問４］……44
問23 重要事項の説明-③……A ［H28－問５］……46
問24 管理受託契約成立時の書面の交付-①……A ［H30－問７］……48
問25 管理受託契約成立時の書面の交付-②……A ［H29－問５］……50
問26 管理受託契約成立時の書面の交付-③……A ［H27－問７］……52
問27 管理受託契約成立時の書面の交付-④……A ［H29－問２］……54
問28 倫理憲章-①……A ［H30－問38］……56
問29 倫理憲章-②……A ［H29－問38］……58
問30 倫理憲章-③……A ［H28－問２］……60
問31 倫理憲章-④……B ［H27－問３］……62

CHAPTER 2 賃貸不動産管理の実務

問１ 賃貸管理と宅建業法-①（借主の募集）……A ［H30－問10］……66
問２ 賃貸管理と宅建業法-②（借主の募集）……A ［H29－問10］……68
問３ 賃貸管理と宅建業法-③（借主の募集）……B ［H28－問11］……70
問４ 賃貸管理と宅建業法-④（借主の募集）……A ［H28－問12］……72
問５ 賃貸管理と宅建業法-⑤（借主の募集）……B ［H27－問11］……74
問６ 入居審査-①……B ［H30－問11］……76
問７ 入居審査-②……A ［H29－問11］……78
問８ 入居審査-③……B ［H27－問12］……80
問９ 鍵の管理-①……B ［H30－問26］……82
問10 鍵の管理-②……B ［H28－問26］……84
問11 鍵の管理-③……B ［H27－問23］……86
問12 借主の居住ルール・苦情処理……B ［H28－問25］……88
問13 緊急時の対応……C ［H30－問27］……90
問14 住環境の整備……B ［H29－問25］……92
問15 アウトソーシング-①……B ［H28－問27］……94

問16 アウトソーシング-② …… B [H27－問27] …… 96
問17 未収賃料の回収 …… C [H28－問22] …… 98
問18 借主の退去および残置物の所有権の放棄 …… C [H27－問22] …… 100
問19 内容証明郵便と公正証書 …… C [H29－問22] …… 102
問20 少額訴訟 …… C [H30－問21] …… 104
問21 強制執行手続 …… C [H30－問22] …… 106
問22 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン-① …… B [H30－問25] …… 108
問23 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン-② …… A [H29－問24] …… 110
問24 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン-③ …… B [H29－問26] …… 112
問25 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン-④ …… B [H29－問27] …… 114
問26 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン-⑤ …… A [H28－問24] …… 116
問27 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン-⑥ …… B [H28－問28] …… 118
問28 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン-⑦ …… A [H27－問24] …… 120
問29 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン-⑧ …… B [H27－問28] …… 122
問30 空き家と賃貸不動産管理の関係 …… B [H28－問37] …… 124
問31 賃貸不動産をとりまく社会状況-① …… C [H29－問１] …… 126
問32 賃貸不動産をとりまく社会状況-② …… C [H27－問37] …… 128

CHAPTER 3

実務に関する法令等

問１ 賃貸借契約・借地借家法-①（賃貸借契約の成立） …… A [H27－問13] …… 132
問２ 賃貸借契約・借地借家法-②（賃貸人の義務） …… B [H29－問17] …… 134
問３ 賃貸借契約・借地借家法-③（賃貸人の義務） …… A [H28－問20] …… 136
問４ 賃貸借契約・借地借家法-④（賃貸人の義務） …… A [H27－問17] …… 138
問５ 賃貸借契約・借地借家法-⑤（賃貸人・賃借人の義務） …… B [H27－問18] …… 140
問６ 賃貸借契約・借地借家法-⑥（賃借人の義務） …… B [H28－問19] …… 142
問７ 賃貸借契約・借地借家法-⑦（賃料増減額請求） …… C [H27－問26] …… 144
問８ 賃貸借契約・借地借家法-⑧（賃料増減額請求等） …… B [H29－問21] …… 146
問９ 賃貸借契約・借地借家法-⑨（賃貸建物の滅失） …… A [H30－問16] …… 148
問10 賃貸借契約・借地借家法-⑩（敷金） …… B [H30－問17] …… 150
問11 賃貸借契約・借地借家法-⑪（敷金） …… B [H29－問14] …… 152

問12 賃貸借契約・借地借家法-⑫（敷金）……B ［H28－問21］……154
問13 賃貸借契約・借地借家法-⑬（賃貸借契約の更新）……B ［H29－問20］……156
問14 賃貸借契約・借地借家法-⑭（賃貸借契約の更新）……C ［H27－問19］……158
問15 賃貸借契約・借地借家法-⑮（賃貸借契約の更新）……C ［H30－問24］……160
問16 賃貸借契約・借地借家法-⑯（定期建物賃貸借）……A ［H30－問12］……162
問17 賃貸借契約・借地借家法-⑰（定期建物賃貸借）……C ［H27－問20］……164
問18 賃貸借契約・借地借家法-⑱（定期建物賃貸借）……B ［H28－問14］……166
問19 賃貸借契約・借地借家法-⑲（定期建物賃貸借等）……A ［H28－問18］……168
問20 賃貸借契約・借地借家法-⑳（定期建物賃貸借）……A ［H29－問12］……170
問21 賃貸借契約・借地借家法-㉑（定期建物賃貸借）……A ［H27－問14］……172
問22 賃貸借契約・借地借家法-㉒（転貸借）……A ［H30－問９］……174
問23 賃貸借契約・借地借家法-㉓（転貸借）……A ［H29－問８］……176
問24 賃貸借契約・借地借家法-㉔（転貸借）……A ［H29－問９］……178
問25 賃貸借契約・借地借家法-㉕（転貸借）……A ［H27－問10］……180
問26 賃貸借契約・借地借家法-㉖（賃貸借契約の更新拒絶等）……B ［H30－問19］……182
問27 賃貸借契約・借地借家法-㉗（賃貸借契約の更新拒絶）……C ［H27－問21］……184
問28 賃貸借契約・借地借家法-㉘（解約の申入れ等）……B ［H30－問18］……186
問29 賃貸借契約・借地借家法-㉙（解約の申入れ等）……B ［H29－問13］……188
問30 賃貸借契約・借地借家法-㉚（賃貸借契約の解除）……B ［H27－問25］……190
問31 賃貸借契約・借地借家法-㉛（賃貸借契約の解除）……B ［H28－問23］……192
問32 賃貸借契約・借地借家法-㉜（賃貸借契約の解除）……A ［H29－問18］……194
問33 賃貸借契約・借地借家法-㉝（賃貸借契約の解除）……A ［H30－問23］……196
問34 賃貸借契約・借地借家法-㉞（建物賃貸借契約の特約の有効性）……B ［H30－問15］……198
問35 賃貸借契約・借地借家法-㉟（建物賃貸借契約の特約の有効性）……B ［H28－問13］……200
問36 賃貸借契約・借地借家法-㊱（書面の必要性）……B ［H30－問20］……202
問37 賃貸借契約と使用貸借契約……C ［H28－問17］……204
問38 個人情報保護法-①……B ［H28－問３］……206
問39 個人情報保護法-②……B ［H27－問２改］……208
問40 民法-①（弁済の提供・供託）……C ［H27－問16］……210
問41 民法-②（抵当権等）……C ［H28－問15］……212
問42 民法-③（保証債務）……C ［H28－問16］……214
問43 民法-④（保証債務）……B ［H29－問15］……216
問44 民法-⑤（保証債務等）……C ［H29－問19］……218
問45 民法-⑥（保証債務等）……C ［H30－問14］……220
問46 民法-⑦（相続等）……B ［H29－問16］……222

問47 民法-⑧（相続等）……B［H30－問13］……224
問48 民法-⑨（委任・管理受託契約）……A［H27－問９］……226
問49 民法-⑩（委任・管理受託契約）……B［H28－問10］……228
問50 民法-⑪（委任・管理受託契約）……B［H30－問８］……230
問51 民法-⑫（委任・管理委託契約書）……B［H28－問９改］…232
問52 賃貸住宅標準契約書……C［H27－問15改］…234

CHAPTER 4

建物・設備

問１ 建築構造-①……A［H28－問38］……238
問２ 建築構造-②……A［H27－問38］……240
問３ 建物の耐震診断と耐震改修法……C［H29－問29］……242
問４ 建築物の維持管理……A［H28－問30］……244
問５ 建物の点検-①（雨水による漏水または浸水）……C［H29－問39］……246
問６ 建物の点検-②（点検の種類等）……A［H27－問30］……248
問７ 特定建築物の定期調査・検査……B［H30－問29］……250
問８ 計画修繕……B［H30－問39］……252
問９ 建築基準法-①（アスベスト等）……B［H30－問28］……254
問10 建築基準法-②（シックハウス）……B［H27－問29］……256
問11 建築基準法-③（避難施設等）……B［H29－問28］……258
問12 建築基準法-④（建蔽率）……C［H28－問29］……260
問13 給水設備・給湯設備……A［H29－問30改］…262
問14 消防法-①（防火管理者）……B［H30－問32］……264
問15 消防法-②（消防用設備等）……C［H29－問31改］…266
問16 消防法-③（消防用設備等）……C［H28－問31］……268
問17 消防法-④（消防用設備等）……B［H27－問32］……270
問18 電気設備-①……B［H30－問31］……272
問19 電気設備-②……B［H27－問31］……274
問20 昇降機設備・機械式駐車場設備……B［H28－問32］……276
問21 換気設備-①……B［H29－問40］……278
問22 換気設備-②……B［H28－問39］……280

問23 換気設備-③ …… B [H27－問39] …… 282
問24 ガス設備 …… C [H30－問30] …… 284

CHAPTER 5 賃貸不動産経営への支援業務

問1 賃貸不動産の企画提案-① …… B [H30－問40] …… 288
問2 賃貸不動産の企画提案-② …… B [H29－問32] …… 290
問3 賃貸不動産の企画提案-③ …… B [H28－問33] …… 292
問4 賃貸不動産の企画提案-④ …… A [H27－問40] …… 294
問5 保険-① …… A [H30－問34] …… 296
問6 保険-② …… A [H29－問34] …… 298
問7 保険-③ …… A [H28－問40] …… 300
問8 保険-④ …… B [H27－問34] …… 302
問9 不動産の税金-①（固定資産税） …… B [H28－問35] …… 304
問10 不動産の税金-②（固定資産税） …… B [H27－問36] …… 306
問11 不動産の税金-③（不動産所得） …… B [H29－問23] …… 308
問12 不動産の税金-④（不動産所得） …… B [H29－問35] …… 310
問13 不動産の税金-⑤（不動産所得） …… C [H27－問35改] …… 312
問14 不動産の税金-⑥（相続税） …… C [H30－問36] …… 314
問15 不動産の税金-⑦（総合） …… B [H28－問36] …… 316
問16 不動産の税金-⑧（総合） …… B [H30－問35] …… 318
問17 賃貸不動産経営 …… B [H29－問36] …… 320
問18 不動産証券化とプロパティマネジメント-① …… B [H30－問33] …… 322
問19 不動産証券化とプロパティマネジメント-② …… B [H29－問33] …… 324
問20 不動産証券化とプロパティマネジメント-③ …… B [H28－問34] …… 326
問21 不動産証券化とプロパティマネジメント-④ …… B [H27－問33] …… 328

『みんなが欲しかった！ 賃貸不動産経営管理士の過去問題集』読者様限定 !!

本試験に自信を持って臨むための「2大特典」
Web ダウンロードサービスのご案内

本書をご利用の読者様への限定特典として、次の内容の「**本試験直前対策コンテンツ**」を、Web ダウンロードサービスとしてご提供いたします（サービスご提供開始：2019 年 9 月下旬予定）。

- ■ 未出題論点の補完のための「**一問一答集**」
- ■ '19 本試験をズバリ予想！ 腕試しの「**直前対策模試**」（1 回分・全40問）

「**ダウンロードサービス**」へのアクセス方法は、次の 3 つです。

① TAC 出版書籍販売サイト「サイバーブックストア」
➡「**書籍連動ダウンロードサービス**」

②『みんなが欲しかった！　賃貸不動産経営管理士』シリーズ特設サイト
➡ **https://bookstore.tac-school/chintai/**

③ QRコードから簡単アクセス ➡

データのダウンロードには、下記のパスワードが必要です。

パスワード：

［※ ダウンロード期限は「**2019年11月30日**」までとなっております］

CHAPTER

1

賃貸住宅管理業者・賃貸不動産経営管理士

- 賃貸不動産管理
- 賃貸住宅管理業者登録制度
- 賃貸住宅管理業者の業務
- 重要事項の説明
- 管理受託契約成立時の書面の交付
- 倫理憲章

Check!! □□□

重要度 C

賃貸不動産管理-①(賃貸不動産をとりまく社会状況)

卒業 □

問題 1 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。 [H30－問37]

❶ 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。

❷ 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。

❸ 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。

❹ 賃貸住宅の経営規模は、20戸以下の小規模なものが多い。

HINT!

肢❶：アパートや貸家の大家さんには個人経営と法人経営のどちらが多いか、イメージしてみましょう。

解説

『教科書』CH.1-Section ❶

❶ 不適切　個人経営の方が多い

賃貸住宅の８割以上は、個人経営となっています。したがって、賃貸住宅の経営主体の個人と法人の比率は、同じではありません（国土交通省「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」平成22年）。

民間の賃貸住宅の経営者のうち、60歳以上の高齢者は６割以上です。

❷ 不適切　全部委託方式の方が多い

管理をすべて委託（「全部委託」）している貸主は６割超であり、全部委託と一部委託の比率は同じではありません（国土交通省「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」平成22年）。

❸ 不適切　サブリース方式の方が多い

主要管理業者の管理戸数等（2016年）は、管理戸数の上位１～５位までの業者においては、サブリース率が82.5％と、サブリースの割合が多くなっています（国土交通省「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」平成22年）。

サブリース率は、１～10位までの業者では70.9％、１～50位までの業者では62.3％、１～100位までの業者では56.9％と、管理規模が小さい業者になるほど、少しずつその割合が減少しています。

❹ 最も適切

賃貸住宅の経営規模は、20戸以下の小規模貸主が６割となっています（国土交通省「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」平成22年）。

正解…❹

Check!! □□□

重要度 A

賃貸不動産管理-②(管理業者の社会的責任等)

卒業 □

問題 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、不適切なものはどれか。 [H30－問１]

❶ 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。

❷ 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。

❸ 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。

❹ 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。

HINT!

肢❷：アセットマネージャーが説明・情報開示責任を果たさなければならないのに、管理業者が直接投資家に対して説明と報告をする義務を負うのでしょうか?

解説

➡『教科書』CH.1-Section ❶

❶ 適切

管理業者は、単に投資家・貸主の代理人として、そ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、あるい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、中立公平に利害関係調整を行って、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ています。

❷ 不適切　**投資家だけでなくアセットマネージャーや貸主も対象**

資産運用面で責任を持つアセットマネージャーは、説明・情報開示責任を果たすため、実際の運用資産である不動産の管理状況、収益状況について、透明性の高い説明と報告が求められます。アセットマネージャーが行う情報開示は、管理業者の情報が基礎となりますので、投資家だけでなくアセットマネージャーに対して、管理業者は、透明性の高い説明と報告が求められます。

➡CH.5-Section ❻

管理業者は、依頼者である貸主や投資家に対し、透明性の高い説明と報告をする役割を担っているともいえます。

❸ 適切

賃貸不動産は、その物件を含めた周辺の環境や街並み形成等に資するものとして、広く公共の福祉に貢献するものでもあるので、貸主の利益だけではなく、地域社会との関係にも配慮した賃貸不動産の管理を行うべきといえます。

❹ 適切

伝統的な管理体制（貸主の自主管理や一部委託管理）では、貸主の資産の適切な運用というニーズに対応することは不可能に近く、管理業者には、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ています。

正解…❷

Check!! □□□

重要度 A

賃貸不動産管理-③(賃貸不動産管理の重要性)

卒業♪ □

問題 3 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。 [H29－問37]

❶ 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。

❷ 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。

❸ 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。

❹ 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。

HINT!

専門家の重要性がどのように変化したか、法整備や社会情勢等との関連に注意しましょう。

解説

『教科書』CH.1-Section ❶

❶ 最も不適切　**専門知識の重要性・ニーズは高まっている**

情報化社会の進展によって、賃貸不動産に関する情報量が格段に充実してきたという環境変化に伴い、賃貸不動産の管理に対しても、貸主の賃貸経営そのものへの支援や、投資家の存在を前提にした収益確保のための管理運営が基本的視点として重視されてきています。そのため、賃貸不動産の管理全般を**総合的に専門家の手に委ねる**というニーズ・重要性が**高まって**きています。

❷ 適切

不動産の証券化等の進展により、**当事者である貸主**が、実物の所有者ではなく**不特定多数の投資家である場合**も想定すべきです。

❸ 適切

優良な物件を賃貸市場に多く提供する目的で、**多様な賃貸借契約の形態**が導入されました。それに伴って、賃貸不動産の活用の場面でも、契約形態を選択するにあたって**専門的な知見に基づく判断**が必要とされています。

❹ 適切

現在では、特に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ようとする動き（「**消費者保護の要請**」）が活発化してきています。

正解…❶

ちょっと確認！　◆ 特殊な賃貸借契約の形態 ◆

定期借家契約	設定された契約期間で借家関係が終了し、更新のない借家契約
定期借地契約	設定された契約期間で借地関係が終了し、更新のない借地契約
サービス付き高齢者向け住宅の登録制度・終身建物賃貸借制度	高齢者の居住の安定確保に関する法律によって定められた、高齢者が安心して生活できる居住環境を提供する仕組み

２０１９年度版　みんなが欲しかった！
賃貸不動産経営管理士の過去問題集

発行日　2019 年 8 月 23 日
　　初版発行
編著者　TAC株式会社（賃貸不動産経営管理士講座）
発行者　多田敏男
発行所　TAC株式会社　出版事業部　（TAC出版）
　　〒101-8383　東京都千代田区神田三崎町3-2-18

　　電話（営業）　03-5276-9492
　　FAX　　03-5276-9674
　　https://bookstore.tac-school.co.jp/

© TAC　2019

管理コード　　08296P-00

〈ご注意〉
　本書は,「著作権法」によって,著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき,無断で複製（コピー）、転載、改ざん、公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）されると,著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合,および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には,小社宛許諾を求めてください。