

# 不動産実務検定 2 級

## 練習問題（50 問）

本試験形式・四肢択一

Ver. 1.1（2026 年 7 月 3 日）

### ◆ 注意事項

1. 本練習問題は 50 問で構成されています。各問題とも四肢択一式です。
2. 本試験の試験時間は 60 分です。
3. 問題文および解答は、2025（令和 7）年 8 月 1 日現在の法令、ガイドライン、実務等に基づいています（不動産実務検定 2 級テキスト第 13 版に準拠）。
4. 出題分野と問題数は、Ⅰ総論（問 1～6）、Ⅱ不動産投資（問 7～11）、Ⅲ税務と事業計画（問 12～17）、Ⅳファイナンス（問 18～23）、Ⅴ賃貸管理運営（問 24～50）です。
5. 特に記載のない場合、個人の貸主が行う居住用の賃貸経営を前提に解答してください。
6. 建物賃貸借については、定期借家契約などと特に記載のない場合は、普通借家契約として解答してください。
7. 解答および解説は、下記 QR コードで公式 LINE に登録後「2 級解答 Ver1.1」と入力すると入手できます。



一般財団法人 日本不動産コミュニティー（J-REC）練習問題

【問 1】 わが国の人口・世帯の動向について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 人口が減少しているエリアでは、たとえ安定した賃貸需要が見込める立地であっても、不動産投資は一切行うべきではない。
2. 日本の総人口は減少傾向にある一方、一人暮らしや二人暮らしの世帯が増加するなど、一世帯あたりの構成人数は減少する傾向にある。
3. 2006 年を境にわが国の住宅政策は新築重視から転換しており、今後は中古住宅の流通や賃貸住宅の充実が図られていくと予測される。
4. 人口が急激に増加している地域は、工場の進出や大規模な宅地開発などの特殊要因による可能性があるため、その要因を慎重に調べる必要がある。

【問 2】 投資と投機について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 投機とは、短期的な価格変動による売買差益を狙って資金を投じる行為をいう。
2. 投資とは、投資対象が生み出す継続的な収益を期待して資金を投じる行為をいう。
3. キャピタルゲインを狙った不動産投機は、一般的にローリスク・ハイリターンであるといわれている。
4. インカムゲインを狙った不動産投資は、一般的にミドルリスク・ミドルリターンであるといわれている。

【問 3】 キャピタルゲインとインカムゲインについて述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 3,000 万円で購入した不動産を 2,500 万円で売却した場合に生じる 500 万円の損失は、インカムロスと呼ばれる。
2. インカムゲインとは、投資対象を手放さずに、不動産の運用によって継続的に得られる賃料収入などの収益をいう。
3. キャピタルゲインとは、不動産を保有している間に得られる家賃収入のことをいう。
4. インカムゲインを狙った不動産投資はハイリスク・ハイリターン、キャピタルゲインを狙った不動産投資はミドルリスク・ミドルリターンであるといわれている。

【問 4】 ライフプランニングについて述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. ライフプランニングとは、将来の夢や希望を叶え充実した人生を歩むために、経済面における情報を整理し、それを実現するためのプランを立てることをいう。
2. ライフプランニングは一度作成したら、その後の家族構成や収入の変化にかかわらず、変更せずに維持すべきである。
3. 不動産投資を行う際には、「何のための投資か」という目的を明確にすることが大切である。
4. ライフプランを立てる際には、相続対策や事業承継といった長期的な視点も考慮する。

【問 5】 不動産実務検定と J-REC について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 不動産実務検定は、「いつでも、どこでも、誰でも」不動産の実務知識を学べることを目指した資格である。

2. 不動産実務検定 2 級では主に不動産投資と賃貸管理運営の基礎知識を、1 級では不動産投資やコンサルティングに関するより高度な知識を扱う。
3. J-REC 公認不動産コンサルタントには、関係法令の遵守や守秘義務など、高い職業倫理が求められる。
4. 不動産実務検定 2 級に合格すれば、宅地建物取引士の独占業務である重要事項説明を行うことができる。

**【問 6】** 景気・金利と不動産投資の関係について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 一般的に、金融緩和により金利が低下すると、不動産価格は上昇しやすくなる。
2. 不動産価格は、景気や金融政策の動向に影響を受ける。
3. 不動産の資産価格は株式などと異なり景気変動の影響を全く受けないため、購入時期による価格変動リスクを考える必要はない。
4. 平成バブルや不動産ファンドバブルのように、金融環境が不動産市況を大きく左右した事例がある。

**【問 7】** 区分所有法について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 廊下や階段などの共用部分は、区分所有者の一人が単独で自由に処分することができる。
2. 分譲マンションの専有部分とその敷地利用権は、規約に別段の定めがない限り、分離して処分することができない。
3. 専有部分とは、共用廊下やエレベーターなど建物の区分所有者全員で使用する部分をいう。
4. 区分所有建物の管理者は、少なくとも 3 年に 1 回集会を招集すればよい。

**【問 8】** 区分所有建物の集会の決議について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 規約の設定・変更・廃止には、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の賛成による集会の決議が必要である。
2. 集会の招集は、区分所有者の 2 分の 1 以上で議決権の 2 分の 1 以上を有する者でなければ請求できない。
3. 建物全体を取り壊して建て替えるには、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の賛成による集会の決議が必要である。
4. 小規模な滅失（建物価格の 2 分の 1 以下の部分の滅失）の復旧は、区分所有者及び議決権の各過半数の賛成で決議できる。

**【問 9】** 次の記述のうち、宅地建物取引業の免許を受ける必要があるものを一つ選びなさい。

1. 他人の依頼を受けて、賃貸物件の入居者募集や賃貸借契約の媒介を反復継続して行う。
2. 自ら所有するアパートを、入居者に反復継続して賃貸する。
3. 自ら所有する賃貸マンションについて、清掃や家賃集金などの管理業務を行う。
4. 自己所有の土地に賃貸アパートを建築し、賃貸経営を行う。

**【問 10】** 用途地域について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 用途地域は 13 種類あり、建築基準法では用途地域に応じて建築できる建物と建築できない建物が具体的に定められている。
2. 用途地域は原則として市街化区域内において定められ、市街化調整区域では原則として用途地域を定めない。
3. 第一種低層住居専用地域を含め、すべての用途地域において共同住宅を建築することができる。
4. 工業専用地域では、住宅を建築することができない。

**【問 11】** 建築基準法について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 建築物の敷地は、原則として幅員 4m 以上の道路（自動車専用道路を除く）に 2m 以上接していなければならない。
2. 建蔽率とは、延べ面積の敷地面積に対する割合のことをいう。
3. 敷地面積 400 m<sup>2</sup>・建蔽率 60% の土地に建物を建てる場合、建築面積の上限は 320 m<sup>2</sup>である。
4. 私道の所有者は、その私道の廃止により接道義務に反する敷地が生じる場合でも、いつでも自由に私道を廃止することができる。

**【問 12】** 次の支出のうち、税務上、修繕費として認められないものを一つ選びなさい。

1. 台風で破損した屋根を、従来と同等の仕様で葺き替える工事の費用
2. 入退去に伴い、汚れた壁クロスを同等品に張り替える費用
3. 色あせした外壁を塗り直す塗装工事の費用
4. 建物に、これまでなかった避難階段を新たに取付ける工事の費用

**【問 13】** 減価償却について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 減価償却とは、建物などの取得費用を法定耐用年数に応じて各年の経費として配分する仕組みである。
2. 土地は、建物と同様に減価償却の対象となる。
3. 住宅の法定耐用年数は、木造で 22 年、鉄筋コンクリート造で 47 年と定められている。
4. 減価償却費は、実際の現金支出を伴わずに計上できる経費である。

**【問 14】** デッドクロスについて述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. デッドクロスとは、家賃収入が管理費・修繕費の合計を下回る状態をいう。
2. デッドクロスとは、借入金の元金返済額が減価償却費を上回り、帳簿上は利益が出て納税が発生する一方で、手元資金が減少していく状態をいう。
3. デッドクロスが起これば、所得税が課されなくなる。
4. 元金均等返済を選択すれば、デッドクロスは絶対に発生しない。

**【問 15】** デッドクロスへの対策について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 購入時の自己資金の割合を増やし、借入金を少なくしておく。
2. 毎年の利益から内部留保を蓄え、将来の納税資金に備えておく。

3. 減価償却費の計上をやめれば現金支出が減るため、資金繰りは改善する。
4. 減価償却期間が終わる前に、追加投資や物件の買い換えを検討する。

**【問 16】** 青色申告のメリットについて述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 事業的規模に満たない場合は、青色申告をしても特別控除は一切受けられない。
2. 個人の場合、初年度の赤字を3年度まで繰り延べることができる。
3. 複式簿記による記帳を行い、電子帳簿保存や電子申告などの要件を満たす事業的規模の場合、最高65万円の青色申告特別控除が受けられる。
4. 事業的規模であっても、電子帳簿保存や電子申告などの要件を満たさない場合の青色申告特別控除は55万円となる。

**【問 17】** 不動産所得の事業的規模について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 5棟10室基準において、戸建て1戸は1室に換算される。
2. 事業的規模に該当するかどうかは、年間の家賃収入の金額のみによって判定される。
3. アパート5室を賃貸していれば、事業的規模とみなされる。
4. 事業的規模に該当するかは、取扱上「5棟10室基準」などによって判断され、戸建て1戸は2室に換算される。

**【問 18】** 借入金の借り換えについて述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 借り換えの際には違約金や抵当権の設定費用などの諸経費が掛かる場合があるため、金利差だけでなく諸経費を含めた総負担で判断する必要がある。
2. 借り換えには経費が一切かからないため、金利がわずかでも低くなるなら必ず有利になる。
3. 借り換えを行っても、既存の金融機関との関係性に影響が及ぶことはない。
4. 金融機関は一般的に、既存借入の返済条件の緩和に積極的に応じてくれる。

**【問 19】** 金融機関の融資審査について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 融資審査の基準は担保評価のみであり、物件の収益性が考慮されることはない。
2. 金融機関は、物件の担保評価に加え、物件の収益性（収益評価）も審査する。
3. 申込者の年収・保有資産・信用情報などの属性も審査の対象となる。
4. 金融機関ごとに、返済年数・担保評価・融資可能エリアなどの条件は異なる。

**【問 20】** 固定金利と変動金利について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 固定金利は、市場金利が上昇するとそれに連動して返済額も増加する。
2. 変動金利は一般的に当初の金利水準が固定金利より低いですが、市場金利の上昇局面では返済額が増加するリスクがある。
3. 変動金利は将来の返済額が確定しているため、長期の資金計画が立てやすい。
4. 固定金利選択型は、固定期間終了後も自動的に当初と同じ固定金利が適用され続ける。

【問 21】 政府系金融機関について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 日本政策金融公庫の融資は変動金利のみであり、返済期間は民間金融機関よりも長いのが特徴である。
2. 日本政策金融公庫の融資は全期間固定金利で、金利が比較的低いというメリットがある。
3. 日本政策金融公庫の融資では、抵当権の設定時に登録免許税が掛からないというメリットがある。
4. 住宅金融支援機構は、2007 年に住宅金融公庫から移行して発足した政府系の機関である。

【問 22】 元利均等返済と元金均等返済について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 元金均等返済は、毎回の返済額（元金と利息の合計）が返済期間を通じて一定である。
2. 元金均等返済は、返済当初の返済額が元利均等返済よりも少ない。
3. 元利均等返済は毎回の返済額が一定で、返済当初は返済額に占める利息の割合が大きい。
4. 借入条件が同じであれば、総返済額は元利均等返済のほうが元金均等返済よりも少なくなる。

【問 23】 金融機関の種類と融資可能エリアについて述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 金融機関ごとに融資可能エリアが異なるため、物件所在地や自身の居住地に応じて金融機関を選ぶ必要がある。
2. 信用金庫や信用組合は、一般的に営業地域が一定のエリアに限定されている。
3. 都市銀行は全国に支店網を持ち、広いエリアの物件に対応できる。
4. すべての金融機関は全国どここの物件にも融資が可能であるため、金融機関選びでエリアを考慮する必要はない。

【問 24】 不動産管理業と宅地建物取引業について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 賃貸管理業を営むには、必ず宅地建物取引業の免許を受けなければならない。
2. 賃貸管理業は宅地建物取引業に当たらないため宅建業免許は不要だが、管理戸数 200 戸以上の賃貸住宅管理業者は国土交通大臣への登録が義務付けられている。
3. 賃貸住宅管理業の登録は、管理戸数にかかわらずすべての管理業者に義務付けられている。
4. 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律は、オフィスビルや商業施設の管理にも適用される。

【問 25】 アパート・マンションの管理委託契約書で確認すべき項目として、次の中から最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 委託する管理業務の範囲と管理報酬の額
2. 契約期間と、解約する場合の予告期間
3. 入居者個人の預金残高と勤務先での人事評価
4. 集金した家賃等の分別管理の方法と送金時期

**【問 26】** 賃貸住宅の家賃査定について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 家賃は相場より高く設定しても空室率に影響することはないため、強気の設定が常に有利である。
2. 近隣の競合物件の募集家賃を調査し、参考にする。
3. 賃貸ポータルサイトなどを活用して、地域の家賃相場を調べる。
4. 進学・就職シーズンなどの季節変動も考慮して家賃を設定する。

**【問 27】** 賃貸住宅の入居募集について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 業者間流通（レイズ）には売買物件だけでなく賃貸物件の情報も登録され、取引が行われている。
2. 成約時に広告料を支払うことで、客付業者の募集活動の優先順位を上げてもらう効果が期待できる。
3. 入居募集は1社の不動産業者に任せておけば十分であり、幅広く複数の業者に依頼する必要はない。
4. オーナー自身がホームページ等を作成し、入居希望者を直接募集する方法もある。

**【問 28】** 媒介契約について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 一般媒介契約では、他の宅建業者に重ねて媒介を依頼することができない。
2. 専任媒介契約の有効期間は、6ヶ月を超えることができない。
3. 専任媒介契約では、1週間に1回以上、依頼者への業務報告義務がある。
4. 専属専任媒介契約では、依頼者は自ら発見した相手方と直接取引すること（自己発見取引）ができない。

**【問 29】** 入居者募集の委託方法について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 管理会社に募集を委託すると、募集窓口の一本化や鍵の管理の一元化、契約書・審査方法の統一といったメリットがある。
2. 自主管理で複数の業者に直接募集依頼する場合は、集客力のある業者に直接依頼できるメリットがある。
3. 客付業者は、他の業者で成約する可能性のある一般募集物件を常に最優先で取り扱う傾向がある。
4. 複数の業者に一般募集を依頼する場合は、業者ごとに契約書式がまちまちになるため、あらかじめ統一した契約書を準備しておくといよい。

**【問 30】** 賃貸借契約の契約条件について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 敷金は退去時に必ず全額を返還しなければならないが、未払家賃や入居者の過失による損耗の補修費用に充当することはできない。
2. 滞納保証会社（家賃債務保証会社）の保証料は、法律により全国一律の金額が定められている。
3. 入居者に損害保険への加入を入居条件として求めることは、法律で禁止されている。
4. 借家人賠償責任保険は単体では加入できないため、入居者の家財に掛ける火災保険の特約として付帯させるのが一般的である。

**【問 31】** 賃貸住宅の入居対象者の需要動向について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 単身の高齢者世帯は増加傾向にあり、高齢者の賃貸需要は今後も見込まれる。
2. 在留外国人は増加傾向にあり、外国人の賃貸需要は高まっている。
3. 若年ファミリー層の人口が全国的に急増しているため、単身者向けワンルームの需要は今後消滅すると考えられる。
4. 晩婚化・未婚化の進行により、単身世帯向け住戸の需要は当面続くと考えられる。

**【問 32】** サブリース契約について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. サブリースで保証されるのは原則として家賃のみであり、礼金や更新料などは保証の対象外となるのが一般的である。
2. 賃貸住宅管理業法の施行以降、サブリース契約の締結前には重要事項説明が義務付けられている。
3. サブリース契約の保証家賃は、契約期間中いかなる場合でも減額されることはない。
4. サブリース業者との契約には借地借家法が適用されるため、オーナー側からの解約には原則として正当事由が必要となる。

**【問 33】** 管理委託について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 管理業務を委託すれば、賃貸経営に関する経営判断もすべて管理会社に委ねられ、オーナーは経営の責任を負わない。
2. 管理委託契約の内容は口頭で確認すれば足り、書面で確認する必要はない。
3. 管理業務には、入居者からのクレーム対応や家賃の集金は含まれない。
4. 登録を受けた賃貸住宅管理業者には、管理受託契約締結前の重要事項説明、財産の分別管理、委託者への定期報告などが義務付けられている。

**【問 34】** 入居審査から契約までの実務について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 入居審査は、賃貸借契約を締結した後に行うものである。
2. 入居申込書の記載内容や収入、連帯保証人等を確認し、入居審査を経たうえで賃貸借契約を締結する。
3. 申込金を受け取った場合は、審査の結果にかかわらず必ず契約を締結しなければならない。
4. 賃貸借契約に先立つ重要事項説明は、口頭での説明のみで足り、書面の交付は必要ない。

**【問 35】** 家賃債務保証について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 家賃債務保証業を営むには、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
2. 保証会社を利用すれば、連帯保証人を付ける意味は全くなくなる。
3. 保証会社への滞納報告の期限を過ぎた場合でも、代位弁済は無条件で受けられる。
4. 家賃債務保証業者には免許制度はないが、一定の基準を満たした業者が任意で登録できる家賃債務保証業者登録制度がある。

【問 36】 敷金について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 通常の使用による畳の日焼けの張替え費用は、特約の有無にかかわらず当然に入居者の負担とすることができる。
2. 敷金は、未払家賃や入居者の故意・過失による損耗の補修費用に充当することができる。
3. 敷金の精算にあたっては、国土交通省の原状回復ガイドラインが参考になる。
4. 通常損耗や経年変化による損耗の回復費用は、原則として貸主の負担となる。

【問 37】 退去時の対応について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 原状回復とは、入居者の故意・過失や通常でない使用による損耗を復旧することをいう。
2. 経年変化や通常損耗の回復費用は、原則として貸主が負担する。
3. 入居時と退去時の室内の状況を写真等で記録しておくことは、敷金精算のトラブル防止に有効である。
4. 退去立会いを行わず、退去後に一方的に算定した補修費用を入居者に請求しても、トラブルになることはない。

【問 38】 滞納家賃の回収方法について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 滞納が発生したら、1 日目からただちに内容証明郵便で法的措置を通告するのが最も効果的である。
2. 滞納の初期段階では「うっかり忘れ」の可能性もあるため、いきなり内容証明郵便を送らず、電話やメモの投函などで連絡を取るのがよい。
3. 入居者と連絡が取れない場合は、貸主の判断で室内の家財を処分してよい。
4. 滞納者の部屋の鍵を交換して入室できないようにする方法は、自力救済として法律上認められている。

【問 39】 少額訴訟について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 少額訴訟は、60 万円以下の金銭の支払いの請求に限って利用できる。
2. 原則として 1 回の期日で審理を終え、即時の解決を図る制度である。
3. 訴訟の途中で和解することも可能である。
4. 少額訴訟では、滞納家賃の請求とあわせて建物明渡しの請求もすることができる。

【問 40】 火災保険について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 建物の評価額には「新価（再調達価額）」と「時価」の 2 つの基準がある。
2. 時価で契約していれば、事故の際には常に再建築に必要な金額の全額を保険金として受け取ることができる。
3. 新価とは、同等の物件を再建築あるいは再取得するのに必要な金額をいう。
4. 家主費用特約は、賃貸住宅内での死亡事故による家賃損失や原状回復費用などを補償する。

【問 41】 地震保険について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 地震保険は政府と民間損害保険会社が共同で運営する公共性の高い保険であり、その目的は被災者の生活の安定に寄与することにある。
2. 地震保険は単独で契約することができ、火災保険に付帯する必要はない。

3. 地震保険は、地震により倒壊した建物を完全に復旧することを目的としている。
4. 地震による損害は、民間の損害保険会社1社のみですべて賄われる仕組みになっている。

【問 42】 リフォーム工事の見積りについて述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 複数の業者から見積りを取り、工事内容・単価・数量を比較検討することが望ましい。
2. 見積りは1社のみから取り、内容を確認せず即決するのが最も有利である。
3. 工事範囲や仕様を決めずに発注しても、追加費用が発生することはない。
4. 原状回復工事の費用はすべて入居者の負担となるため、オーナーが工事内容を確認する必要はない。

【問 43】 高齢者の入居について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 自らの物件に合った高齢者の入居基準を作成し、介護サービスの利用状況や家族の状況などを確認して受け入れを判断する。
2. 見守りサービスの利用や定期訪問は、孤独死リスクの軽減策として有効である。
3. 高齢者の入居はリスクが高いため、どのような工夫をしても賃貸住宅に受け入れるべきではない。
4. 契約者を入居者の子どもとし、入居者を高齢者本人とする契約方法により、万一の際の対応責任を明確にすることができる。

【問 44】 以下の文章の空欄（ア）～（ウ）に当てはまる語の組合せとして、最も適切なものを一つ選びなさい。

シェアハウスという居住形態の源流は、1980年代～1990年代に、当時日本で住まいを借りることが難しかった（ア）に対し、借り手が少なかった（イ）を一棟借りして部屋を貸していた業態だと言われている。当時このような住まいは「（ウ）」「外人ハウス」などと呼ばれていた。

1. ア：学生 イ：社宅 ウ：下宿
2. ア：外国人 イ：社宅 ウ：民泊
3. ア：外国人 イ：寄宿舍 ウ：ゲストハウス
4. ア：学生 イ：寄宿舍 ウ：シェアオフィス

【問 45】 媒介契約について述べた次の文章の空欄（ア）～（エ）に当てはまる語の組合せとして、正しいものを一つ選びなさい。

専任媒介契約を締結した宅建業者は、契約締結後（ア）以内に指定流通機構（レインズ）へ物件を登録し、（イ）に1回以上、依頼者へ業務の処理状況を報告しなければならない。また、専属専任媒介契約の場合、指定流通機構への登録は契約締結後（ウ）以内に行い、（エ）に1回以上の報告義務がある。

1. ア：7日 イ：2週間 ウ：5日 エ：1週間
2. ア：5日 イ：1週間 ウ：7日 エ：2週間
3. ア：7日 イ：1週間 ウ：5日 エ：2週間
4. ア：14日 イ：2週間 ウ：7日 エ：1週間

【問 46】 立ち退きについて述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 建物の老朽化による建替えは、それだけで常に正当事由として認められる。
2. 立退き料の金額は法律で明示されておらず、判例を参考にすると、おおむね家賃の6ヶ月分程度とする例が多い。
3. 立退き料は、借地借家法により家賃の12ヶ月分と定められている。
4. 貸主が普通借家契約の更新を拒絶する場合、正当事由は必要ない。

【問 47】 定期借家契約について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 定期借家契約には更新の概念がなく、入居者が継続して入居する場合は新たに賃貸借契約（再契約）を締結する必要がある。
2. 定期借家契約は、公正証書等の書面によって締結しなければならない。
3. 家賃を減額しない旨の特約は、定期借家契約においては有効である。
4. 契約期間を1年未満と定めた定期借家契約は、期間の定めのない契約とみなされる。

【問 48】 定期借家契約の終了と再契約について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 終了通知は、期間満了の前日までに行えば足りる。
2. 床面積200㎡未満の居住用建物であっても、転勤・療養などやむを得ない事情がある場合の借主からの中途解約は一切認められない。
3. 再契約を行う場合には、必ず原状回復工事を行い、敷金もいったん全額精算しなければならない。
4. 契約期間が1年以上の定期借家契約では、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、貸主は借主に対し期間満了により契約が終了する旨を通知する必要がある。

【問 49】 入居者が室内で死亡していた場合の対応について述べた次の中から、最も不適切なものを一つ選びなさい。

1. 遺体発見後は、速やかに室内の遺品を貸主の判断で処分し、原状回復工事を進めるべきである。
2. 死亡を発見した場合は、まず警察に連絡し、現場をそのまま保存する。
3. 賃貸借契約は入居者の死亡によって当然には終了せず相続人に承継されるため、相続人と契約の解除や残置物の処分について協議する。
4. 事故物件の告知については宅建業者とよく検討する。国土交通省のガイドラインでは、賃貸借取引では死亡事故から概ね3年間の告知が目安とされている。

【問 50】 建物の耐震について述べた次の中から、最も適切なものを一つ選びなさい。

1. 2016年の熊本地震では、新耐震基準で建てられた建物は1棟も倒壊しなかった。
2. 1981（昭和56）年6月1日以降の改正建築基準法による耐震基準を、一般に新耐震基準という。
3. 旧耐震基準の建物であれば、建物の安全性の欠如により入居者に損害が生じても、貸主が土地工作物責任を問われることはない。
4. 建物に耐震診断の結果がある場合でも、その内容を賃借人に説明する必要はない。