

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説1【人口推計】
○	日本の人口は、2053年前後には1億人を割る一方と推計されている。人口減少の度合いは、地域によりまちまちであるので、不動産経営を行う地域の人口動向を把握することが重要である。
解答欄	解説2【人口と世帯数の推計】
×	単身および少人数世帯の割合が増えることにより、平均の世帯人員は徐々に減少することが予測されている。
解答欄	解説3【管理業と免許】
×	不動産の維持や賃料の集金代行などの管理業務を請け負う場合は宅建業の免許は不要である。なお、管理業務の請負に加え、貸借の代理や媒介を業として行う場合は宅建業の免許が必要である。
解答欄	解説4【宅建士の業務】
○	契約書の説明は宅建士でなくてもよい。
解答欄	解説5【宅建業者への管理委託】
○	店頭の掲示物に賃貸募集チラシが多い方が管理が得意である可能性は高い。
解答欄	解説6【サブリース契約の基本】
×	建物の修繕費用はすべてオーナーの負担となる。
解答欄	解説7【家賃調査の方法】
×	インターネットのポータルサイトなどに掲載されている家賃は募集家賃であり、成約家賃ではない。複数の不動産業者等へヒアリングを行って実際の成約家賃相場を調査することが重要である。
解答欄	解説8【専任募集と一般募集】
×	専任募集でもオーナーの客付営業は可能。ただし元付となる専任業者へはあらかじめ了承を得る他、仲介手数料等の取扱いについて十分協議をすることが重要である。なお、賃貸借については、宅建法上は「専任」「専属専任」「一般」という区分はなく、あくまで業界慣行にもとづき、オーナーと業者との契約により募集形態が決まる。本問は、実務上の実態をもとに記述している。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説9【 <b>滞納保証のメリット</b> 】
○	集金代行方式の滞納保証を利用する場合は保証会社の財務内容等を事前に調査する必要がある。
解答欄	解説10【 <b>管理業者の選定</b> 】
×	融通の利かない業者では、今後拡大し続ける空室に対処することはできない。
解答欄	解説11【 <b>募集チラシのフォーマット</b> 】
×	募集チラシはオリジナルの方が他の募集チラシと差別化でき、物件の特徴が伝わりやすく反応率は高くなる。
解答欄	解説12【 <b>物件の効果的な宣伝法</b> 】
○	募集チラシは1枚に収まらなくても良く十分な周辺情報を伝えるようにすることが重要である。
解答欄	解説13【 <b>早期満室と賃貸条件</b> 】
○	入居一時金が住み替えの足かせになることは多い。敷金、礼金を下げる代わりに家賃を多少高くする。
解答欄	解説14【 <b>ネット掲載と費用</b> 】
×	基本的にポータルサイトに掲載するだけのために追加費用は必要ない。
解答欄	解説15【 <b>入居の旬</b> 】
×	部屋探しをする人や内見者は増えるが成約率にはほとんど関係しない。
解答欄	解説16【 <b>家賃の下落を防ぐ工夫</b> 】
×	このようなサービスを追加し家賃据え置きにすれば入居率は高まるが、家賃は多少なりとも高くして収益性を高める方がよい。
解答欄	解説17【 <b>テナントリテンション</b> 】
×	入居者サービスの一環として誕生日やクリスマスにちょっとしたプレゼントを贈ることはテナントリテンションの面でも有効である。 但し、入居者とのコミュニケーションがとれていることが前提であり、受け手の気持ちを考えて、唐突にならぬよう注意が必要である。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説18【成約率UPの工夫】
×	値引きの裁量権を営業マンに与えるのは早期成約にとっても有効である。ただし値引き幅は最初に決めておいた方が良い。
解答欄	解説19【入居募集のサイクル】
○	PLAN→DO→CHECK→ACTIONのサイクルを続けることが重要。
解答欄	解説20【募集条件の変更】
×	状況に合わせ募集条件は臨機応変に変更していくのが良い。ただし、条件を下げる場合には既入居者と交わした契約に配慮し条件をオープンにしない方が良い。
解答欄	解説21【定期借家契約の成立条件】
×	借地借家法上、定期借家契約は公正証書等で結ぶこととなっているが、必ず公正証書でなければならないわけではなく、所定の内容を記載した契約書ならば有効である。なお、契約書とは別にあらかじめ書面を交付し、更新のない契約であることを説明することが義務付けられている。
解答欄	解説22【定期借家の契約期間】
○	1年未満の定期借家契約の場合は契約終了6月前までに契約終了の通知を行う義務はなく、期間満了とともに契約は終了となる。
解答欄	解説23【定期借家と長期入居】
×	定期借家契約終了した後、新たに定期借家契約を締結することにより、継続して入居することは可能である。
解答欄	解説24【賃借人の連帯保証人】
×	滞納保証への加入を条件として、連帯保証人不要にする契約手法もある。
解答欄	解説25【契約解除と正当事由】
×	建物の老朽化によるアパートの建替えは、老朽化の程度によるが、それだけでは正当事由にあらず立退料が必要になる場合が多い。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説26【オーナーチェンジと契約】
○	賃貸借契約を解除することはできないが、賃貸条件は借主が同意すれば変更することができる。
解答欄	解説27【敷金精算の方法】
○	一般的には「実費方式」で精算するのが良い。
解答欄	解説28【定期借家契約と仲介手数料】
○	更新ではなく再契約のため更新料の支払いトラブルがなくなる。仲介手数料の他、礼金等を請求する場合もある。
解答欄	解説29【収入の条件】
○	賃料の支払いが給料の1/4を超えると滞納トラブルになる可能性が高くなる。ただし、すぐに入居不可にするのではなく連帯保証人や滞納保証への加入を条件にするなどして前向きに審査するのが望ましい。
解答欄	解説30【借家人賠償保険】
○	家人賠償保険は、入居時に管理会社が代理店となっている保険に加入してもらうのが一般的。入居希望者がすでに加入している保険がある場合は保険証券のコピーをもらっておくことが重要。
解答欄	解説31【見積様式の統一】
×	各業者の「見積様式」だと、項目もバラバラで見積りの比較ができない。必ず、統一基軸となる見積り項目と単価をそろえて見積りをしてもらうことが大切。
解答欄	解説32【配色割合の基本】
×	配色割合はベーシックカラー70%、サブカラー25%、アクセントカラー5%が基本になる。
解答欄	解説33【新耐震基準】
○	1981年6月1日以降に着工した建物は新耐震基準を満たしている必要があるので、適法に建設されていれば、一定の耐震性能が期待できる。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説34【 <b>原状回復工事と予算</b> 】
×	原状回復工事は概ね家賃の6ヶ月分の範囲内で行うことが望ましく、過度な再投資避け、現状の家賃相場とのバランスを図るべきである。
解答欄	解説35【 <b>修繕費か固定資産か</b> 】
×	事務所を住居に改装したり、畳の部屋をフローリングにしたりする工事にかかる費用は建物の価値を高めたということで資本的支出（償却資産）となり、単年度の経費として認められない。
解答欄	解説36【 <b>リフォーム費用の減価償却期間</b> 】
×	リフォームをした時点から新たに建物のもともとの法定耐用年数分をかけて減価償却していくことになる。
解答欄	解説37【 <b>土地工作物責任</b> 】
×	新耐震基準以前の法律によって建てられた建築物であっても、耐震補強等の義務を怠り、入居者等が死傷した場合は、その建物の所有者は民法717条の土地工作物責任を問われる場合がある。
解答欄	解説38【 <b>リフォーム費用の目安</b> 】
×	地域の需給や建物の状況にもよりますが、一般的には、早期の投資回収を考えるとリフォーム費用の目安は、6か月程度とするのが適当です。
解答欄	解説39【 <b>リフォーム工事の見積もり</b> 】
×	見積様式は各業者のフォーマットではなく、比較を容易にするために、見積要項書などで見積ルールやフォーマットを統一させることが重要です。
解答欄	解説40【 <b>長期修繕計画と経費</b> 】
×	実際に修繕費として支出したものでなければ経費にならない。したがって、修繕積立金を計画的に積み立てても経費にはならない。
解答欄	解説41【 <b>火災保険の保険金額</b> 】
×	中古建物であっても、新価による保険金額の設定は可能。
解答欄	解説42【 <b>滞納保証と集金代行方式</b> 】
○	万一、滞納保証会社が倒産した場合、1か月分の家賃を損失するリスクがある点に注意する。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説43【滞納保証と代位弁済方式】
○	ただし、代位弁済方式は、入居者の家賃滞納がある度に保証会社に通知しなければならず、手間が掛かる。
解答欄	解説44【滞納保証と保証料】
×	滞納保証料はオーナーが支払うこともできる。
解答欄	解説45【滞納保証会社の信用力】
×	滞納保証には法律等による規制がないため、誰でも設立可能になっている。したがって、会社の信用調査は十分に行うべきである。
解答欄	解説46【滞納保証と連帯保証人】
○	入居時の金銭的負担や手続的な負担を減らすことは、空室対策に有効である。
解答欄	解説47【滞納リスクの軽減】
○	ただし、口座振替によっても、残高不足の場合があるので、入金状況には常に注意を払うことが必要である。
解答欄	解説48【滞納保証と再保険】
×	滞納保証に再保険などはなく、保証会社が倒産した時のリスクがあるので、十分な信用調査をすべきである。
解答欄	解説49【滞納督促の方法】
×	たとえ家賃滞納をしていても、無断で鍵を交換したり、家財を撤去したりする行為は、違法となり、処罰される恐れがある。
解答欄	解説50【滞納督促と覚書】
○	滞納家賃を回収するのに分割払いの提案は有効である。契約は口約束でも成立するが、後のために必ず覚書を取り交わしておくことが重要である。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説51【滞納と連帯保証人】
×	この場合、連帯保証人に連絡する必要がある。しかし、それはただちに法的な建て替え請求を行うというよりも、まずは入居者に連絡をとってもらい、家賃を支払うよう促してもらうことが目的。なぜなら、連帯保証人に家賃を建て替えてもらっても、入居者本人が家賃を払っていないので根本的な滞納トラブルの解決にはならないからである。
解答欄	解説52【地震保険金額の限度額】
×	一棟あたりではなく共同住宅の場合は一戸あたり5000万円となるため、5000万円以上掛けられる場合がある。
解答欄	解説53【高齢者の入居基準】
○	設問の通り。入居基準は、管理会社と相談しながら作成すること。
解答欄	解説54【リスク対応の種類】
○	設問の通り。
解答欄	解説55【残存家財】
×	身内がない場合は、物件所在地の行政に問い合わせること。行政負担で葬儀した場合、その費用を入居者の財産から回収することがあるため。
解答欄	解説56【賃貸滞納リスクと対応方法】
○	設問の通り。働いているなら給与明細など、年金があるなら年金振込通知書など、生活保護者なら保護決定通知書などで確認すること。
解答欄	解説57【在留外国人と日本語】
○	NPO 法人在日外国人情報センターの調査によると、全体の8割以上が漢字の読み書きがある程度できるとの結果が出ている。
解答欄	解説58【在留(在日)外国人】
×	在留(在日)外国人は、長期的には留学生や移民の受入れによりさらに増加することが想定されている。また訪日外国人は近年急増しており、今後も増加を促す計画である。
解答欄	解説59【外国人と賃貸契約】
×	契約書は日本語であっても原則として有効である。但し、内容を十分に理解した上で契約してもらうことが前提である。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説60【シェア住居の入居募集】
×	契約も管理も通常の賃貸物件とは異なるために、一般の不動産業者には敬遠されがち。インターネットのマッチングサイトや専門業者のサイトも利用することが早期満室のカギである。
解答欄	解説61【ゲストハウスとドミトリー】
×	地域性により確実に高利回りにできるとは限らない。
解答欄	解説62【ゲストハウスの特徴】
○	一般的な賃貸経営とは違い、常に稼働率をあげるためのノウハウが必要となってくる。そのため、ゲストハウス専門の管理会社への委託も有効である。
解答欄	解説63【定率法とは？】
×	建物部分の償却方法は定額法のみ。定率法は選択できない。
解答欄	解説64【デッドクロスが起こる理由】
○	借入金比率が多い物件の場合は、必ずデッドクロスが起こる。したがって、当初よりデッドクロスを意識した経営を行うことが重要となっている。
解答欄	解説65【デッドクロスの回避方法】
×	新規に物件を取得することは、新たに減価償却のできる資産が増えることになるのでデッドクロス対策となり得る。
解答欄	解説66【デッドクロスの時期】
○	但し、新築か中古か、借入金額、金利、返済年数などによってデッドクロスの起きる時期は異なる。
解答欄	解説67【税金対策をする理由】
○	税金対策は単に税金を払うのがもったいないということではなく、家賃という収益をもたらす入居者により良い生活空間を提供するためでもある。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説68【青色申告と節税】
×	課税所得金額で800万～900万程度までなら、青色申告で十分な節税効果を得ることができる。
解答欄	解説69【法人化のメリット】
○	なお、利益（所得）の水準が低いと、実効税率の面では法人化のメリットが出ない。
解答欄	解説70【一括借上げ方式による法人化】
○	一般的な家賃保証会社の報酬を参考にし、実態にあった報酬額にしなければならない。
解答欄	解説71【構造と法定耐用年数】
×	軽量鉄骨造は27年、重量鉄骨造は34年となる。
解答欄	解説72【青色申告と事業的規模】
×	事業的規模に満たない場合でも、青色申告をすることによって年10万円の特別控除および個人3年、法人9年間、欠損金の繰延ができるメリットがある。
解答欄	解説73【青色申告専従者給与】
×	青色申告専従者給与を支払うと、青色申告者の配偶者控除および配偶者特別控除の適用はできない。
解答欄	解説74【青色申告専従者の条件】
×	アルバイトでもフルタイムの勤めている場合など、専ら青色申告者の事業に従事しているとはいえない場合は、専従者と認められないことがある。
解答欄	解説75【現金購入とデッドクロス】
×	全額現金で購入すれば、デッドクロスは起こらない。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説76【売却方式による法人化】
○	土地は必ず「無償返還に関する届出書」を税務署に提出することが重要である。
解答欄	解説77【地代の相場とは？】
○	ただし、厳密な規定はないので地域の地代相場も参考にすることになる。なお、設問は、「無償返還、通常の地代」方式の場合である。法人化には種々の方法があるので、実行にあたっては税理士等に相談すること。
解答欄	解説78【固定金利の変更】
×	固定金利の期間中でも、経済情勢の悪化により現状の金利が不相当になった場合は金利の変更ができる場合がある。
解答欄	解説79【長期プライムレート】
×	長期プライムレートは、民間金融機関が企業に対して期限1年以上の融資をする際に最低限度となる金利（最優遇金利）のこと。固定金利の指標とは限らない。住宅ローンの金利にも影響を及ぼしている。
解答欄	解説80【レインズとは？】
○	元付け業者に客付け依頼の際には、必ずレインズにも物件情報を登録してもらうよう依頼することが重要である。
解答欄	解説81【家賃滞納と特約】
×	このような特約があっても公序良俗に反し無効になることがほとんど。賃貸人Bの行為は違法となる可能性が高い。
解答欄	解説82【サブリース契約と保証家賃】
×	10年間の家賃保証契約であっても、2年ごとに保証家賃を見直す特約が盛り込まれるのが一般的である。
解答欄	解説83【サブリース契約と免責期間】
○	免責期間は一般に、1～2カ月程度である。
解答欄	解説84【季節と花】
×	春夏はポーチュラカ、秋冬はパンジーが最適である。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説85【定期借家契約への切換】
×	この場合、定期借家契約への切り替えはできない。定期借家を盛り込んだ借地借家法改正が施行された2000年2月末以前からの居住用賃貸借契約居住の用に供する建物の賃貸借の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、改正後の借地借家法第38条（定期建物賃貸借）の規定は、適用しないこととなっている。
解答欄	解説86【定期借家契約と契約解除】
×	建物の面積が200㎡未満である場合は、転勤、療養、親族の介護などのやむを得ない事情により借主からの契約解除は可能。実務上は、契約条項で1ヶ月や2ヶ月前の通知で契約解除できる旨を定めるのが一般的となっている。
解答欄	解説87【定期借家契約の終了通知】
×	契約期間が1年以上の契約の場合、契約終了6ヶ月前までに所定の「契約終了通知」が必要となる。
解答欄	解説88【定期借家と立退き】
×	定期借家契約とはいえ、強制退去させるには「立退き訴訟」等の法的手続きが必要となる。したがって契約期間満了とともに強制退去させることはできない。
解答欄	解説89【原状回復のガイドライン】
×	ガイドラインでは原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・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・毀損を復旧すること」と定義しており、いわゆる経年劣化等の修繕費用は貸主負担としている。
解答欄	解説90【敷金の実費精算方式】
×	償却方式の慣習がある地域でも、敷金をゼロにする物件も多くなってきた。その場合の原状回復は当然実費精算方式により精算しなければならない。これからの賃貸経営は地域の慣習、慣例に縛られない対応が重要である。
解答欄	解説91【滞納者とセーフティーネット】
○	家賃滞納者は各種セーフティーネットの存在を知らないことも多いので、実力行使によらず、こうした提案をしながら解決をはかることが重要。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説92【イエローベースとブルーベース】
×	狭い部屋を広く見せる効果があるのはブルーベースの色合いである。イエローベースは日当たりの悪い部屋などを暖かいイメージにすることができる。
解答欄	解説93【ガラスと遮音性能】
×	ペアガラスは単層ガラスより断熱効果が高いという特徴があり、必ずしも遮音性能は高くない。遮音効果を上げるためにはサッシ自体の性能をあげるか、サッシを二重にするとよい。
解答欄	解説94【結露防止対策】
×	冬場の結露対策としては、換気をマメに行い空気を入れ換えて、室温を高くしすぎないようにすることが大切である。
解答欄	解説95【外断熱工法】
○	外断熱工法を採用しても、部屋を閉め切って暖房をすれば結露することがある。また換気に気をつけていても、コンクリートの場合は打設後1～2年間はコンクリート自体の化学反応により発熱し結露を引き起こすこともある。
解答欄	解説96【窓の結露防止】
○	窓枠は、材質がアルミ<樹脂<天然木の順で断熱性能が良くなっていく。
解答欄	解説97【管理会社変更】
○	預かり敷金の移管や入居者への通達業務が伴うため管理の切り替えには通常3ヶ月程度の猶予は必要である。
解答欄	解説98【家賃債務保証】
○	対象者は2008(平成20)年4月1日以降、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯。
解答欄	解説99【滞納家賃の支払い】
×	高齢者住宅財団の滞納家賃の支払いは、裁判等で債権債務が確定し実際に入居者が退去完了した後に支払われることになっている。したがって、その間の家賃や裁判費用は一旦賃貸人が負担しなければならない。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説100【賃貸借の仲介手数料】
×	賃貸借における仲介手数料は、貸主、借主双方から合わせて1か月分と消費税に相当する金額以内である。当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1か月分の0.5倍と消費税に相当する金額以内という規定は、居住の用に供する建物のみ該当する。
解答欄	解説101【宅建士】
×	宅地建物取引士は不動産投資のプロを公的に認めたものではなく、宅地建物の取引にあたり以下3つの業務を行うための国家資格である。①重要事項の説明、②重要事項説明書への記名押印、③契約を締結した時に交付する書面への記名押印。
解答欄	解説102【5棟10室基準】
○	一棟が一戸の戸建て借家5戸は、5棟として事業的規模になる。なお、戸建て借家とアパートの両方を賃貸している場合は、戸建て借家一戸をアパート2室として換算する。
解答欄	解説103【インターネット募集】
○	必ずアットホーム、ホームズ、フォレントなどの不動産情報系のポータルサイト（その情報が集まる巨大なウェブサイトの入り口）に情報を掲載することが大切。ここに登録すればyahooなどの検索サイトにもリンクされより広く情報を公開することができる。
解答欄	解説104【管理業務委託】
○	設問のとおり。更新については合意更新（契約の当事者が合意により当該契約の更新を行うこと）されるのが一般的だが、契約書に当初の契約期間以降の更新の定めがある場合は当事者同士の話し合いがなくとも合意更新される。
解答欄	解説105【リフォームの見積】
×	リフォーム工事の見積りは他社との比較がしやすいよう「材料単価×数量+施工費」、もしくは「材工込みの単価×数量」で見積られるべきであり、極力「〇〇一式工事」などの見積りは避けるべきである。
解答欄	解説106【契約期間満了による貸主からの更新の拒絶】
×	普通借家契約の場合、契約期間満了による貸主からの更新拒絶は、1年前から6ヶ月前までの間に書面による通知を行うことと正当事由の2つが必ず必要になる。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説107【 <b>正当事由の補完</b> 】
○	正当事由は、賃貸人と賃借人が建物を必要とする事情、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び現況、さらに立退き料の提供という補完的要素により判断される。
解答欄	解説108【 <b>老朽化による建替え</b> 】
×	建物の建替えは、老朽化の程度によるが、多くは賃貸人の都合によるものとして、直ちに正当事由として判断されることはなく、一般的には相当の立退き料が必要になるケースが多い。
解答欄	解説109【 <b>借主からの期間内解約</b> 】
○	一般的な特約では、解約の申し入れから解約までの期間が1ヶ月に満たない場合には、その期間に相当する賃料を支払うことで契約を解除できるとしている。
解答欄	解説110【 <b>更新料</b> 】
×	更新料は関東地方や関西の一部（京都）など特定地域の慣習であり全国一律に必要とされているわけではない。
解答欄	解説111【 <b>更新料の意味</b> 】
○	更新料の意味には、設問の歴史的解釈の他、諸説ある。京都では1年ごとの更新が一般的だったこともありその更新料の返還をめぐり係争に発展するケースも少なくない。最高裁判決もでたので判決の趣旨を理解して運営することが適切である。
解答欄	解説112【 <b>死亡事故の対応</b> 】
○	設問の通り。ただしすぐに発見されたとしても他殺、自殺など通常以外での死亡の場合には重要事項として告知義務がある。
解答欄	解説113【 <b>死亡事故の告知義務</b> 】
×	異常死が発見された場合の重要事項説明での告知義務は法令で明確に定められたものはなく、過去の判例や事例から期間は5～6年間、又は入居者が2～3回入れ変わるまでとされることが多い。
解答欄	解説114【 <b>親族への給与</b> 】
×	青色申告者でなければ、生計を一にする親族に支払う給与相当額を必要経費にすることはできない。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説115【通常損耗か否か】
×	具体的な明記に加え、賃貸人が口頭で説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意内容として認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていないとされた。
解答欄	解説116【耐震改修】
○	設問の通り。各自治体では耐震診断や耐震補強工事への各種助成制度もある。
解答欄	解説117【貸主からの解除】
×	期限のある賃貸借契約では、特約がある場合を除き期間満了も解除要件となる。
解答欄	解説118【カラープランニング】
×	暖色系の色と寒色系の色の効果を活かすなら、日当たりの悪い部屋は黄味が勝ったクロスを貼り、南西向きの部屋には青味がかったクロスを貼るのが望ましい。
解答欄	解説119【修繕費か固定資産か】
×	修繕の周期が3年以上であっても、明らかに価値を高めないもの、または耐久性を増すものでなければ、いくらかかっても修繕費となる。
解答欄	解説120【鍵の交換費用】
○	現在の実務では鍵交換費用は借主負担とするのが一般的になっているが、本来、鍵は家主の資産の一部であって、鍵交換は資産の価値を維持するための費用であり、入居者に安全快適な生活をしてもらえるよう設備を整えるのは家主の義務であるため、家主にとって必要な経費と考えるべきである。
解答欄	解説121【減価償却方法の選択届出】
○	償却方法を変更する場合は、個人の場合は「償却方法の届出書」を、法人は、「変更承認申請書」を税務署に提出しなければならない。ただし1998年4月1日以降に取得した建物や、2016年4月1日以降に取得した建物付属設備や構築物は、個人・法人とも、定額法のみとなり、異なる償却方法の選択ができない。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説122【減価償却の方法①】
×	青色申告により、初年度の欠損金を3年間（法人は9年間）繰延べても赤字が残ってしまう場合は経費を計上しすぎてしまうことになるので、購入前のシミュレーションにより設備部分を定額法により償却した場合のキャッシュフローを比較することが重要である。ただし、2016年4月1日以降に取得した建物付属設備や構築物は、定額法のみとなる。

解答欄	解説123【減価償却の方法②】
○	個人事業の場合は3年間（法人は9年間）のみ損失の繰越が可能であるので、建物、設備を分けて償却するより木造なら建物一体として減価償却した方がよい場合がある。ただし、2016年4月1日以降に取得した建物付属設備や構築物は、定額法のみとなる。その場合も、建物と設備は法定耐用年数が異なるので、建物に一体とすべきか分けるかは比較検討するのが良い。

解答欄	解説124【個人の減価償却方法】
×	個人事業主の減価償却費は強制償却となっており、償却額を調整することはできない。一方、法人の場合は任意償却となっており、その年度の償却可能限度額内で償却額を自由に調整することができる。

解答欄	解説125【法人の減価償却方法】
×	法人の場合、償却年数経過後も未償却残高があれば償却費の計上は可能。

解答欄	解説126【家賃保証】
×	家賃保証契約とはいえ「経済事情の変動等により賃料が不相応になった場合には協議のうえ賃料を改定できる」と約定されるのが一般的。したがって必ず一定の賃料が保証されるわけではない。ただし、賃料の改定は2年毎に行われる。

解答欄	解説127【消費者契約法】
×	個人オーナー（大家）であっても、基本的には消費者契約法上の事業者となる。

解答欄	解説128【管理業務委託】
×	管理業務委託に宅地建物取引業法の規制はなく、他業者への客付け依頼も可能である。

解答欄	解説129【借家権割合】
×	全国一律30%の誤り。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説130【 <b>宅地建物取引業者</b> 】
×	宅地建物取引業法に定められた行為ではない。
解答欄	解説131【 <b>開発行為</b> 】
○	設問の通り。自治体によっては300㎡以上で開発行為の申請が必要になることもある。土地活用を考える際には、必ず自治体の建築指導要綱や開発指導要綱などを入手し確認することが重要である。
解答欄	解説132【 <b>レインズへの登録</b> 】
×	賃貸物件の場合、不動産業者にレインズへの登録義務はない。ただし、依頼すれば、レインズへも物件情報は登録してもらうことは可能。
解答欄	解説133【 <b>専任募集</b> 】
×	専任募集であっても、複数の不動産業者に入居募集を依頼することはできる。ただし、仲介業務は専任募集を依頼した会社に行わせることが必要である。
解答欄	解説134【 <b>借家人賠償責任保険</b> 】
×	これらの保険は、家財保険（火災保険）に付帯する保険。①家財保険、②借家人賠償責任保険、③個人賠償責任保険の3点セットに加入するのが基本となる。
解答欄	解説135【 <b>東京ルール</b> 】
○	設問の通り。ただし、直接契約の場合でも、東京ルールを十分理解した上で契約を締結することが望ましい。
解答欄	解説136【 <b>連帯保証人</b> 】
○	設問の通り。連帯保証人は主たる債務者と連帯して債務を負うことになるため、何ら催告をすることなく直ちに家賃の支払いを請求することができる。ただし実務上は、一度、電話等で連絡のうえ支払いを請求するのが一般的である。
解答欄	解説137【 <b>入居審査のポイント</b> 】
×	必要年収は年間家賃の4倍以上を目安にするのが基本となる。これ以下の収入だと家賃に占める支出が多くなり滞納する可能性も高くなる。
解答欄	解説138【 <b>建物明け渡し訴訟</b> 】
×	少額訴訟は、60万円以下の金銭の支払いの請求に限られ、建物明け渡し訴訟には利用できない。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説139【法人化のメリット】
×	同族役員給与の損金不算入制度は、2010(平成22)年4月1日以後に終了する事業年度から適用されないこととなった。
解答欄	解説140【デッドクロスの回避方法】
×	自己資金を多くローンの比率を少なくし、元金均等返済にすると、デッドクロスの発生を回避したり、キャッシュフローの悪化の拡がりを抑えることができる。
解答欄	解説141【法人化による管理委託料の目安】
×	家賃保証のない一般的な賃貸管理業務であれば3%~8%程度の管理料が一般的であり、法人化の場合の参考となる。一方、家賃保証がある場合は、これに上乘せられるので、いずれにしても法人の業務実態に応じて判断することが適切である。
解答欄	解説142【返済方法の違いと特徴】
○	設問の通り。当初のキャッシュフロー(CF)は元利均等返済方式よりも悪いが、トータルのCFは元利均等返済方式より多くなる。
解答欄	解説143【高齢者向けの施設】
○	法改正により、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設された。
解答欄	解説144【老人保健施設】
×	老人保健施設は長期入居には対応しておらず、在宅復帰の支援を基本機能としており、3ヶ月ごとに入退所の判定が行われる。
解答欄	解説145【高齢者の住み替え支援】
○	国土交通省が管轄する「移住・住替え支援機構」の高齢者住替え支援制度は、高齢者の所有する住宅を死亡まで借上げ、広い住宅を必要とする子育て世帯などへ賃貸して家賃収入を得ることで、高齢者世帯が介護サービスなどを利用しやすい住まいへ住替えることを支援する制度である。
解答欄	解説146【路線価の意味】
○	設問の通り。路線価の発表は、国土交通省ではなく国税庁である点に注意。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説147【 <b>債務超過</b> 】
○	購入後すぐに価格が下がってしまう現代の住宅は、全額ローンで購入すると他に資産がない場合は即債務超過に陥るといわれている。
解答欄	解説148【 <b>相続対策に有効な返済方法</b> 】
×	相続対策として不動産投資を行う場合、元金返済が遅い元利均等返済を選択するのが節税面では効果的である。ただし、元金均等返済より返済総額が多くなる他、ひとたびデッドクロスが発生すると、元金均等返済に比べキャッシュフローの悪化の度合いが大きくなっていくリスクもあるので資金計画を入念に行うことが重要。
解答欄	解説149【 <b>国債と金利の関係</b> 】
○	国債を大量に発行すると、国債の価値が下がるため利回りが上がる。国債の利回りが上がると銀行の貸出し金利も上がるというのが理論上の原則である。なお、日本の現状は、マイナス金利など異次元の金融緩和や、日銀等の国内で国債を引き受けていることなどの要因により、国債が大量に発行されながら低い利回り（マイナス金利を含む）という現象が生じている。
解答欄	解説150【 <b>募集チラシ</b> 】
○	マップに店舗の写真や営業時間、電話番号なども記載しておけばさらに効果的。
解答欄	解説151【 <b>専任募集のデメリット</b> 】
○	宅建業者との契約がどんな募集形態になっていても、募集活動はできるだけ多様な手段をとることが適切である。
解答欄	解説152【 <b>専任募集のメリット</b> 】
○	設問の通り。専業主家でない場合は専任募集で募集依頼するのが基本となる。
解答欄	解説153【 <b>レインズの閲覧</b> 】
×	レインズは宅建業者間で情報を共有するデータベースであり、宅建業者以外は見ることが出来ない。
解答欄	解説154【 <b>開発許可制度</b> 】
×	私道の設置は区画の変更にあたり、開発許可が必要になる。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説155【定期借家契約】
×	1年以内ではなく、1年未満の場合に通知不要となる。
解答欄	解説156【代位弁済方式】
×	これは集金代行方式の記述になる。
解答欄	解説157【滞納督促】
×	滞納が発覚したら出来るだけ早く、電話等で「お尋ね」連絡を行い、滞納額が少ないうちに回収の努力をすることが望ましい。いきなり内容証明郵便を送ることは避けるべき。
解答欄	解説158【立退き料】
×	判例による立退き料は絶対的なものではない。したがって、入居者との交渉により1ヶ月～3ヶ月程度で済む場合もある。
解答欄	解説159【立退きの実務】
○	入居者が高齢者などの場合は、自治体に住替え支援制度等がある場合もあるので、行政との連携も重要になる。
解答欄	解説160【地震保険】
○	地震保険の目的は、被災者の生活の安定に寄与することとなっている。
解答欄	解説161【定期借家契約の立退き】
×	定期借家契約でも、訴訟による手続きが必要。ただし、更新という概念がないので、普通借家の場合の契約期間満了時の家主からの更新拒絶に必要な正当事由要件が不要であるため、普通借家に比べて立退きが円滑に進むメリットがある。
解答欄	解説162【修繕費の見積り比較】
×	見積りは、総額だけを比較するのではなく工事の内容を十分に検討する必要がある。そのために、項目や単位などをこちらから指定するなどの工夫も必要。内容が不明確だと途中で追加工事の請求をされる場合もあるので十分注意しなければならない。
解答欄	解説163【カラープランニングの基本】
○	面積が大きいほど明度、彩度とも高くなって見える傾向がある。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説164【色が人に与える心理的影響】
○	反対に寒色系の色は、実際よりも時間を遅く感じさせる効果がある。
解答欄	解説165【シェア住居】
○	設問の通り。前者は一般にルームシェア、後者はシェアハウス、ゲストハウスなどと呼ばれることが多い。
解答欄	解説166【不良入居者化リスクと対応方法】
○	設問の通り。若い人にはなんでもなくできる簡単なことであっても、高齢になると加齢による身体的・精神的な衰えにより、時間がかかったり、できなかつたりすることが増えることは、ありうるリスクとして織り込んでおく必要がある。
解答欄	解説167【高齢者の見守りサービス】
○	設問の通り。代表的なものとして、「見守りサービス」「葬儀サービス」「残存家財の片付け」がある。
解答欄	解説168【高齢者向けの設備】
×	バリアフリー非対応の賃貸住宅を無理にバリアフリー化する必要はない。現況のバリアフリー非対応の賃貸住宅でも住みたいという高齢者がいれば貸すという考え方が現実的である。
解答欄	解説169【高齢者向けの募集戦術】
×	大前提として、管理会社の協力が必要である。なぜなら、入居後の実務として、高齢入居者と接し、対応するのは管理会社であるからだ。
解答欄	解説170【印紙税の課税範囲】
×	建物賃貸借契約書に印紙税はかからない。
解答欄	解説171【定期借家契約の再契約】
×	貸主が借主と直接、定期借家契約を締結する場合は、重要事項説明書の交付と説明は不要だが、定期借家契約についての説明は書面を交付して説明しなければならない。
解答欄	解説172【ペット可】
○	設問の通り。環境省の「住宅密集地における犬猫の適正飼養ガイドライン」等を参考にペット規約を整備し入居者に遵守していただくようにする。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説173【青空駐車場の事業的規模】
×	駐車場については5台＝1戸とみならず場合もあり明確な基準はなく、駐車場としての設備を整えて事業を行っているかどうかが重要視される。
解答欄	解説174【防音性能】
×	防音性能が一番高いのは二重サッシ。ペアガラスや真空ガラスは断熱性能に優れている。
解答欄	解説175【リフォームが固定資産になった場合】
×	建物の残存年数ではなく、元々の建物の法定耐用年数をかけて償却していかなければならない。
解答欄	解説176【原状回復の義務】
○	契約内容に一時的に明白な記載をし、貸主が明確に意識し合意をしていれば借主負担とすることはできる。
解答欄	解説177【定期借家契約の再契約】
×	そのような規定はない。居住用建物の貸借に係る媒介手数料は普通借家、定期借家にかかわらず貸主、借主がそれぞれ0.5ヶ月分が原則。どちらか一方が了承した場合に1ヶ月分の負担をさせることができるが、合計で1か月分を超えてはならない。
解答欄	解説178【定期借家の再契約】
×	定期借家契約の再契約は、以前の契約条件と全く同じでも当然に有効である。
解答欄	解説179【造作買取請求権】
×	造作買取請求権は、「建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した造作」についてのみ有効となる。
解答欄	解説180【原状回復義務】
×	オーナーチェンジ後も経年劣化部分の原状回復は貸主の負担で行わなければならない。

## 2級[解答・解説]

解答欄	解説181【青色事業専従者給与の適用】
○	設問の通り。青色事業専従者給与は、5棟10室以上の事業的規模の場合に利用できる。

解答欄	解説182【青色事業専従者給与の適用】
○	設問の通り。青色事業専従者給与の白色申告者事業専従者控除に比較したメリットは、金額の上限が一律に定められておらず、実際に支払った額が、必要経費として認められることである。 但し、過大な金額は認められない。「労働の対価として相当であると認められる金額」でなければならない。また、届出書の事前提出など一定の要件を満たす必要がある。

解答欄	解説183【青色事業専従者給与】
×	青色事業専従者給与は、事業的規模で行う個人の青色事業者のみ利用することができる。

解答欄	解説184【専従者給与と配偶者控除】
×	青色申告専従者給与を支払うと、青色申告者本人の配偶者控除および配偶者特別控除の適用は受けられない。

解答欄	解説185【シェア住居の法律問題】
×	分譲マンションについては、マンション全体の良好な住環境を維持するために、管理組合の規約で種々取り決めがされている。シェアハウスについても、規定されていることもあるので、確認が必要である。いずれにしても周囲とのトラブルにならないようにすることが大切である。

解答欄	解説186【民泊】
×	民泊の形態や場所、地域などに応じて法令や自治体の条例上の制約がある。また、分譲マンションの管理規約で「民泊」運用が規制された場合には民泊運用できないことがある。