

2級[問題]

解答欄	問題1【人口推計】
	我が国の人口はすでに減少に転じているが、本格的な人口減少はこれから訪れ、国立社会保障・人口問題研究所によれば、2053年前後には1億人を割ると推計されている。
解答欄	問題2【人口と世帯数の推計】
	わが国では人口減少に加え、世帯数の減少もやがて起きることが予測されているが、世帯人員は変わらない。
解答欄	問題3【管理業と免許】
	賃貸不動産の維持や賃料の集金代行などの管理業務を業として請け負う業者は、宅地建物取引業法に規定する免許が必要である。
解答欄	問題4【宅建士の業務】
	宅地建物取引士（旧称 宅地建物取引主任者）しか行えない業務は、重要事項の説明及び重要事項説明書への記名、押印。契約書への記名、押印のみであり、契約書の説明は宅建士でなくても行える。
解答欄	問題5【宅建業者への管理委託】
	宅建業者であれば、売買仲介も賃貸仲介も業務としては一通りこなせるが、得て不得手があるので、管理を委託する場合には、実際の管理物件を見て判断することが重要である。
解答欄	問題6【サブリース契約の基本】
	サブリース契約は、一括借上げ契約ともいわれ、契約により満室時家賃の90%～85%程度が保証される契約であるが、入居者の過失によるものを除き建物の修繕が必要な場合もサブリース業者がその費用を負担してくれる。
解答欄	問題7【家賃調査の方法】
	家賃相場を調べる方法として、賃貸住宅情報誌やインターネットのポータルサイトを利用する方法があるが、掲載されている家賃は成約家賃である。
解答欄	問題8【専任募集と一般募集】
	専任募集では、オーナーは他業者への客付営業はできないので、広く一般に募集活動を行うなら必ず一般募集で客付を依頼すべきである。

2級[問題]

解答欄	問題9【滞納保証のメリット】
	滞納保証会社の集金代行方式のメリットは確実に家賃が入ることと滞納通知の手間が不要なことである。ただし、倒産により回収家賃の不払いが発生する場合があるので注意が必要である。
解答欄	問題10【管理業者の選定】
	管理業者を選ぶ際は、時代の流れに合わせ臨機応変にオーナーの要望に耳を傾け管理サービスを提供してくれる業者より、自社の管理システムを貫き時代に左右されない確固とした管理サービスを提供してくれる業者を選ぶべきである。
解答欄	問題11【募集チラシのフォーマット】
	募集チラシのフォーマットは、入居希望者が比較検討しやすいように業界標準としたほうが入居者の反応率が高い。
解答欄	問題12【物件の効果的な宣伝法】
	募集チラシには掲載しきれない写真や地図、周辺環境については、観光マップ式のチラシを別に作成したり、ホームページを作成したりすると良い。
解答欄	問題13【早期満室と賃貸条件】
	早期満室にするためには、賃貸住宅のメリットの一つである住替えのしやすさを活かし、敷金や礼金などの入居一時金を下げるのは有効である。
解答欄	問題14【ネット掲載と費用】
	不動産業者に入居者募集を依頼する際、ポータルサイトに募集情報を掲載するには成約時の仲介手数料等以外に、別途費用が必要になることが多い。
解答欄	問題15【入居の旬】
	1月～3月期は入居の旬といわれ、1年で一番成約率が高まる時期である。
解答欄	問題16【家賃の下落を防ぐ工夫】
	家賃の下落を防ぐ方法として、家具家電込み、インターネット使い放題、水道光熱費込みなどのサービスを付加し、家賃据え置きにするのが有効である。
解答欄	問題17【テナントリテンション】
	満室を維持するためであっても、入居者の誕生日に贈り物をしたりすることはプライバシーの侵害にあたるのでやめた方がよい。

2級[問題]

解答欄	問題18【成約率UPの工夫】
	内見者の成約率をUPさせるために、POPにて部屋の特徴をPRしたり、成約した時の特典を用意しておくといよい。しかし、値引きの裁量権を営業マンに与えると想定外の値引きをされることがあるのでやめるべきである。
解答欄	問題19【入居募集のサイクル】
	入居募集のサイクルは、毎週月曜日に週末の募集状況を確認し、募集条件などの検討、修正を行う。修正した募集条件は募集チラシに反映し毎週金曜日に各不動産業者に訪問やFAX、電話などをして営業し続けることが重要である。
解答欄	問題20【募集条件の変更】
	家賃や敷金、礼金などの募集条件は、募集状況に応じて臨機応変に変更するのはやめるべきである。
解答欄	問題21【定期借家契約の成立条件】
	普通借家契約は口頭での契約が成立するが、定期借家契約では、必ず公正証書による契約を行わなければならない。
解答欄	問題22【定期借家の契約期間】
	普通借家契約の場合、1年未満の契約期間は借地借家法上、期間の定めのない契約とされるが、定期借家契約の場合、1年未満の契約期間も有効となる。
解答欄	問題23【定期借家と長期入居】
	定期借家契約の場合、長期間入居してもらうためには、当初より長期間の契約をするしかなく、契約期間満了に合わせて新たに定期借家契約を締結することはできない。
解答欄	問題24【賃借人の連帯保証人】
	賃貸条件として、連帯保証人は必ず付ける必要がある。
解答欄	問題25【契約解除と正当事由】
	建物の老朽化によりアパートを建替える目的であれば、賃貸借契約の解除は、貸主の正当事由として認められるため、借主へ立退料等の支払いをする必要はない。

2級[問題]

解答欄	問題26【オーナーチェンジと契約】
	オーナーチェンジの物件では、前所有者と借主間の賃貸借契約は引継がれることになるため、借主の同意がなければ、オーナーチェンジを理由に賃貸借契約を解除することはできない。
解答欄	問題27【敷金精算の方法】
	敷金精算には、掛かった費用の実費と敷金とを相殺する「実費方式」と、賃料1か月などを自動的に償却する「償却方式」、そして両者による「混合方式」がある。
解答欄	問題28【定期借家契約と仲介手数料】
	普通借家契約の場合、入居者は契約期間が経過しても更新することで継続して入居できるが、定期借家契約の場合は更新の概念がないので、再契約になる。再契約の際は、新規で借りる時と同じように、仲介手数料がかかる場合がある。
解答欄	問題29【収入の条件】
	入居申し込み時の面談審査では、給料に対する家賃の支払い割合を重視すべきであり、その負担割合の目安は1/4を超えていないかどうかである。
解答欄	問題30【借家人賠償保険】
	入居者のタバコの火の不始末による出火原因の場合、入居者が加入している火災保険で対応する。加入していない場合は、オーナーが加入している火災保険で対応する。
解答欄	問題31【見積様式の統一】
	工事見積は各業者毎に比較ができるよう各業者の「見積様式」で見積依頼をかけることが重要である。
解答欄	問題32【配色割合の基本】
	カラープランニングにおける面積比は、ベーシックカラーが全体の約60%、サブカラーを約30%、アクセントカラーを約10%にするのがベストである。
解答欄	問題33【新耐震基準】
	建物の着工年月日が1981年6月1日の建築基準法改正後であるか否かを確認することにより、一定の耐震性能を有した建物かどうか分かる。

2級[問題]

解答欄	問題34【原状回復工事と予算】
	原状回復工事は、商品価値を維持するために徹底してお金をかけるべきであり、さもなければ家賃の低下は免れられない
解答欄	問題35【修繕費か固定資産か】
	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（いずれも20万円以上）は修繕費となり、経費として認められる。
解答欄	問題36【リフォーム費用の減価償却期間】
	資本的支出となったリフォーム費用は減価償却資産となってしまいが、その減価償却年数は建物の法定耐用年数から経過年数を差し引いた年数で償却していくことになる。
解答欄	問題37【土地工作物責任】
	地震で建物が倒壊し入居者が死傷したとしても、築40年の木造アパートで現在の耐震基準も満たしていないものの、新築当時は合法であったので貸主の責任は免責される。
解答欄	問題38【リフォーム費用の目安】
	一般的な例として、リフォームには家賃の12ヶ月程度を目安するとよい。
解答欄	問題39【リフォーム工事の見積もり】
	リフォームなどの工事見積は業者ごとに比較ができるよう各業者独自の「見積様式」で見積依頼をかけることが重要である。
解答欄	問題40【長期修繕計画と経費】
	長期修繕計画を立て、毎月計画的に修繕費を積み立てることにすれば、実際に修繕しなくても毎年の確定申告で経費として認められる。
解答欄	問題41【火災保険の保険金額】
	火災保険に加入する際、中古建物の場合は、新価（再調達価格）による設定はできず、築年数に応じた時価でしか加入できない。
解答欄	問題42【滞納保証と集金代行方式】
	滞納保証における集金代行方式のメリットは確実に家賃が入ることと滞納通知の手間が不要なことである。

2級[問題]

解答欄	問題43【滞納保証と代位弁済方式】
	滞納保証における代位弁済方式のメリットは、家賃の集金を代行していないので、保証会社が倒産した時の家賃損失のリスクが小さいことだ。
解答欄	問題44【滞納保証と保証料】
	滞納保証の保証料は、入居者が支払うこととされていて、オーナーが支払うことはできない。
解答欄	問題45【滞納保証会社の信用力】
	滞納保証会社は、保険のように、滞納事故率から統計学的に保証料を算出しているため、非常に健全な財務体質であり倒産することはないため、信用力を調査する必要はない。
解答欄	問題46【滞納保証と連帯保証人】
	滞納保証会社を利用することで、賃貸借契約上、連帯保証人を不要にでき、入居希望者の心理的な負担や事務的な負担が減るため、類似物件と比較したときに選ばれやすくなるので、空室対策の効果も期待できる。
解答欄	問題47【滞納リスクの軽減】
	家賃滞納のリスクを低減させるためには、家賃は振り込みではなく口座振替にする方法が基本である。
解答欄	問題48【滞納保証と再保険】
	滞納保証会社は、生命保険や損害保険と同じように保険業法に基づく再保険がかけられており、万一倒産した場合でも、必ず滞納家賃の保全がされるので安心である。
解答欄	問題49【滞納督促の方法】
	入居者Aは、家賃を3ヵ月も滞納し、連絡もつかないため、ドアの鍵を交換して、至急連絡をしてもらえよう手紙を書きドアに貼った。
解答欄	問題50【滞納督促と覚書】
	入居者Bが1ヵ月分の家賃を滞納した。翌月2ヶ月分払う旨の申し入れを受けたが、今月の滞納分は3ヵ月の分割払いを提案し、了承が得られたので念のため覚書を取り交わした。

2級[問題]

解答欄	問題51【滞納と連帯保証人】
	これまで優良であった入居者Cが家賃を滞納し、連絡がつかなくなった。そこでただちに連帯保証人にCの家賃を建替えて支払うよう請求することは実務上適切である。
解答欄	問題52【地震保険金額の限度額】
	地震保険は、火災保険の保険金額の30～50%の範囲内でかつ、一棟あたり5000万円までしか掛けられない。
解答欄	問題53【高齢者の入居基準】
	高齢者の入居審査にあたっては、単純に年齢で入居の可否を判断をするのではなく、入居基準を事前に作成しておくことが重要である。
解答欄	問題54【リスク対応の種類】
	リスクマネジメントの手法には、軽減・回避・転嫁の3種類がある。
解答欄	問題55【残存家財】
	入居者が亡くなった際、身内がない場合には、残存家財は大家の判断で処分することができる。
解答欄	問題56【家賃滞納リスクと対応方法】
	家賃滞納リスクの対応方法の基本は、家賃を払い続けるだけの収入や貯金があるのかを、口頭ではなく文書などで確認することである。
解答欄	問題57【在留外国人と日本語】
	在留外国人の実態は、東京都に限ると、日本語がほとんど話せない外国人は全体の1割ほどしかいない。
解答欄	問題58【在留(在日)外国人】
	在留(在日)外国人数は2015年末の時点で、223万人であるが、留学生や移民の受入れにより治安の悪化を懸念する声も多いので、長期的には減少していくものと考えられている。
解答欄	問題59【外国人と賃貸契約】
	外国人と賃貸借契約を結ぶ場合、相手の国の言語で契約書を作成しなければ、その契約書の効力は無効となる。

2級[問題]

解答欄	問題60【シェア住居の入居募集】
	シェアハウス、ゲストハウスなどのシェア住居の入居募集は、通常通り地元の不動産業者に募集依頼しても、家賃の安さもあり早く入居者が見つかることが多い。
解答欄	問題61【ゲストハウスとドミトリー】
	シェア住居のなかでゲストハウスなどと呼ばれる形態の一形態であるドミトリーは、二段ベッドなどを設置し、1室に複数人が居住するので、賃料を安くし稼働率を上げ、確実に高利回り物件に変えることができる。
解答欄	問題62【ゲストハウスの特徴】
	ゲストハウスなどのシェア住居は古い物件でも高利回りを実現できる可能性があるが、退去率が高く、管理コストの高さなどのデメリットもある。
解答欄	問題63【定率法とは？】
	定率法は、毎年一定率を償却する方法で、定額法に比べ始めの年ほど償却額が大きいため、建物に定率法を採用すると節税効果が大きくなる。
解答欄	問題64【デッドクロスが起こる理由】
	実際にお金は出ていかないが経費となる減価償却費より、実際にお金は出ていくが経費にならない元金返済の額が多くなるポイントをデッドクロスといい、何かしらの対策を講じなければ、財務状況は年々悪化していくことになる。
解答欄	問題65【デッドクロスの回避方法】
	デッドクロスの回避方法として、繰上げ返済、ローンの借り換え、売却などがあるが、新たに物件を取得することは財務の悪化を早めるだけなので決して行ってはならない。
解答欄	問題66【デッドクロスの時期】
	デッドクロスの時期は元利均等返済の場合、概ね築10年～15年で起こることが多い。
解答欄	問題67【税金対策をする理由】
	当初より税金対策を怠りなく行い資金を蓄えるのは、デッドクロス対策だけでなく、入居者により良い暮らしを提供するための資金を蓄えるためでもある。

2級[問題]

解答欄	問題68【青色申告と節税】
	青色申告では十分な節税効果を得られないため、早期に法人を設立して節税効果を大きくする必要がある。
解答欄	問題69【法人化のメリット】
	法人化によるメリットは、個人の所得税と比べた場合の実効税率が低くなること、給与所得控除を利用できること、経費にできる範囲が広がることなどである。
解答欄	問題70【一括借上げ方式による法人化】
	一括借上げ方式による法人化のメリットは、管理委託報酬より多くの所得を移転できることであるが、過大な管理委託報酬は認められないので注意が必要である。
解答欄	問題71【構造と法定耐用年数】
	建物の法定耐用年数について木造は22年、鉄骨造は軽量鉄骨、重量鉄骨ともに27年である。
解答欄	問題72【青色申告と事業的規模】
	5棟10室に満たなければ、原則的には事業的規模にはならず青色申告するメリットがないので白色申告でもよい。
解答欄	問題73【青色申告専従者給与】
	青色申告を行っている個人事業主が生計を一にする青色申告専従者給与を支払っても、青色申告者の配偶者控除の対象となる。
解答欄	問題74【青色申告専従者の条件】
	青色申告専従者とは、専ら青色申告者の事業に従事している人のことをいうが、副業をもっていてもアルバイト程度なら常に専従者として認められる。
解答欄	問題75【現金購入とデッドクロス】
	アパートを全額現金で購入しても、デッドクロスは起きるので必ず対策が必要である。

2級[問題]

解答欄	問題76【売却方式による法人化】
	アパート経営を売却方式によって法人化する場合、建物は帳簿上の未償却残高（簿価）で個人から法人に売却するのが原則で、土地は売却せず賃貸とし地代を支払う契約を結ぶことになる。
解答欄	問題77【地代の相場とは？】
	建物を法人に売却して法人化する際、土地は売却せず無償返還方式による賃貸借とする場合、地代の相場は、固定資産税年額の3倍程度などといわれている。
解答欄	問題78【固定金利の変更】
	固定金利の期間中は金利の変更をすることは一切できない。
解答欄	問題79【長期プライムレート】
	長期プライムレートは固定金利の指標である。
解答欄	問題80【レインズとは？】
	レインズとは、宅建業者間で物件情報を共有するデータベースのことで、不動産売買情報のみならず賃貸物件情報を登録・検索することもできる。
解答欄	問題81【家賃滞納と特約】
	借主Aが1ヶ月滞納した。賃貸借契約書には「賃借人が賃借料の支払いを1ヶ月以上怠った時は、賃貸人は直ちに賃貸物件の施錠、および賃借人の家財の処分をしても、賃借人は異議申し立てをしない」旨の特約があるため、賃貸人Bがこれに基づく行為を行っても、なんら違法ではない。
解答欄	問題82【サブリース契約と保証家賃】
	10年間の家賃保証契約（サブリース契約）を結べば、この期間は必ず当初契約で取り決めた保証家賃を毎月支払ってくれる。
解答欄	問題83【サブリース契約と免責期間】
	家賃保証契約（サブリース契約）における免責期間とは、当初から一定期間は入居者の有無にかかわらず保証家賃の支払いはしない、という期間である。
解答欄	問題84【季節と花】
	春夏（6月～10月頃）に植えるのに最適な花はパンジーで、秋冬（10月～6月頃）に最適な花はポチュラカである。

2級[問題]

解答欄	問題85【定期借家契約への切換】
	定期借家制度の法律が施行された 2000 年 2 月末以前からの居住用賃貸借契約でも、当事者同士の合意があれば、普通借家契約を合意解約して定期借家契約で契約し直すことができる。
解答欄	問題86【定期借家契約と契約解除】
	定期借家契約はたとえ借主からの解約であっても残存期間の家賃を支払わない限り契約を解除することはできない。
解答欄	問題87【定期借家契約の終了通知】
	契約期間が 1 年以上の定期借家契約なら、契約期間満了とともにすぐに建物を明け渡してもらうことができる。
解答欄	問題88【定期借家と立退き】
	定期借家契約なら、契約期間満了にもかかわらず居座る入居者を即刻強制退去させることができる。
解答欄	問題89【原状回復のガイドライン】
	国土交通省のガイドラインでは、原状回復を「賃借人の通常使用による居住により発生した建物価値の減少部分を復旧すること」と定義している。
解答欄	問題90【敷金の実費精算方式】
	敷金の精算方式として、国土交通省のガイドラインでは「実費精算方式」を採用しているが、関西の一部や九州の一部の地域では、預かった敷金から一定額を差し引く「償却方式」（敷引き方式）という慣習があるので、実費精算方式は採用しない方がよい。
解答欄	問題91【滞納者とセーフティーネット】
	家賃滞納の常習者であるからといって、入居者を精神的に追い込むような取り立ては絶対にすべきではなく、行政による各種セーフティーネット（生活保護、住居費の補助等）で利用できるものがないかどうか提案してみることも解決法の一つである。

2級[問題]

解答欄	問題92【イエローベースとブルーベース】
	イエローベースの色合いとは暖かい感じがする黄色をベースとした色のことで、狭い部屋を広く見せる効果がある。
解答欄	問題93【ガラスと遮音性能】
	部屋の遮音効果を高めるためには開口部をペアガラスにするとよい。
解答欄	問題94【結露防止対策】
	冬場の結露防止対策として、室温を一定にするため部屋を閉め切って暖房するようにし換気も極力行わないようにした。
解答欄	問題95【外断熱工法】
	外断熱工法を採用しても結露が起きることがある。
解答欄	問題96【窓の結露防止】
	窓の結露防止には、ペアガラス＋樹脂サッシの組み合わせが効果的である。
解答欄	問題97【管理会社変更】
	管理会社を変更する際には、まず管理業務委託契約書の内容を確認することが重要であるが、一般的に契約解除の申し入れには3カ月前までの文書による解約申仕入れが必要となることが多い。
解答欄	問題98【家賃債務保証】
	財団法人高齢者住宅財団では、解雇等による住居退去者世帯に対する家賃債務保証も行っている。
解答欄	問題99【滞納家賃の支払い】
	財団法人高齢者住宅財団の家賃債務保証における滞納家賃の支払いは、民間債務保証会社の滞納家賃の支払いと同じ集金代行方式で保証家賃が支払われる。

2級[問題]

解答欄	問題100【賃貸借の仲介手数料】
	賃貸借の仲介手数料は、貸主、借主双方からそれぞれ0.5ヶ月分と消費税に相当する金額以内である。借主の承諾がある場合は貸主が負担すべき仲介手数料を借主に負担させることができるが、この規定は事務所、店舗の用に供される建物にも適用される。
解答欄	問題101【宅建士】
	宅地建物取引士（旧称 宅地建物取引主任者）は不動産投資のプロとして、その投資能力を国家資格によって認められた人のことをいう。
解答欄	問題102【5棟10室基準】
	青色申告において事業的規模に該当するか否かの判断で「5棟10室基準」があるが、戸建て借家の場合は5戸で事業的規模とみなされる。
解答欄	問題103【インターネット募集】
	空室対策としてインターネットに物件情報を掲載するのが有効だが、独自のホームページがあっても物件情報ポータルサイトに物件情報を掲載した方が高い集客効果が期待できる。
解答欄	問題104【管理業務委託】
	管理業務委託契約の期間は通常2～3年が一般的である。
解答欄	問題105【リフォームの見積】
	リフォーム工事の見積りは、目に見えない補修箇所が多いため、厳密な見積りは避け、極力「〇〇一式工事」などとして追加代金が発生しづらいような見積りをとるべきである。
解答欄	問題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の拒絶には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により賃貸借契約を終了させることができる。

2級[問題]

解答欄	問題107【 正当事由の補完 】
	期間満了により普通借家契約を貸主が更新拒絶する場合は、1年前から6ヶ月前までの間に書面による契約解除の通知を行うことと正当事由の2つが必要である。
解答欄	問題108【 老朽化による建替え 】
	建物の老朽化による建替えは、正当事由であるため立退き料の支払いは不要である。
解答欄	問題109【 借主からの期間内解約 】
	普通借家契約を借主から解約する場合は、正当事由は必要なく契約期間内であっても、契約上の特約として1ヶ月前の申し入れを定めるのが一般的である。
解答欄	問題110【 更新料 】
	賃貸借契約更新時の更新料は賃料の1ヶ月～2ヶ月程度を基準としてほぼ全国一律にかかる費用である。
解答欄	問題111【 更新料の意味 】
	更新料は賃料上昇が著しかった時代にその上昇を抑える代わりに、契約更新時に賃料上昇分を補完する目的として慣習化していった費用だといわれている。
解答欄	問題112【 死亡事故の対応 】
	入居者が部屋で通常の病死のように、異変にすぐ気づき救急車を呼んだものの既に死亡していたような場合は、次の入居者に対し重要事項として告知する義務はない。
解答欄	問題113【 死亡事故の告知義務 】
	孤独死で死後、長期間に渡り遺体が発見されなかった場合や、他殺、自殺など異常死が発見された場合、次の入居者への告知義務は法令により入居者が2回入れ替わるまでとされている。
解答欄	問題114【 親族への給与 】
	不動産賃貸業を営む個人が青色申告者でなくても、生計を一にする親族に支払った給与相当額を必要経費に算入できる。

2級[問題]

解答欄	問題115【通常損耗か否か】
	最高裁判所の判例では、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるためには、少なくとも賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書に具体的に明記されていればよいとされた。
解答欄	問題116【耐震改修】
	耐震改修を実施する場合の工法としては、木造なら構造用合板や筋交いを追加したり、RC造なら耐震壁や鉄骨ブレースを入れて強度増す方法などがあるが、それぞれの建物の規模・構造に応じて費用、効果を勘案し工法を選択するのが望ましい。
解答欄	問題117【貸主からの解除】
	期限のある普通借家契約を貸主から解除する場合、貸主は賃貸借の解約の申入れを解約日の6カ月前までに行うこと及び正当事由があれば契約期間内であっても契約を解除することができる。
解答欄	問題118【カラープランニング】
	暖色系の色と寒色系の色では、体感温度に最大約3度の差があるといわれているので、その効果を活かすため、北向きの日当たりの悪い部屋に青味がかったクロスを貼り、南西向きで日当たりの良すぎる角部屋に黄味がかったクロスを貼った。
解答欄	問題119【修繕費か固定資産か】
	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、そのリフォーム費用が20万円以上かかっても、修繕費として一括で経費にできる。ただし、その修繕の周期が3年未満であることが条件である。
解答欄	問題120【鍵の交換費用】
	国交省の原状回復のガイドライン（国土交通省）では「鍵の取り替え（破損、鍵紛失の無い場合）（考え方）入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、賃貸人の負担とする事が妥当」とされている。
解答欄	問題121【減価償却方法の選択届出】
	減価償却は、個人は定額法、法人は定率法が原則であるが、資産の種類と取得の時期によっては、税務署に届出・申請を行うことで、異なる償却方法を選択できる。

2級[問題]

解答欄	問題122【減価償却の方法①】
	不動産投資で節税の恩恵をうけるために、設備部分は常に定率法で減価償却する。
解答欄	問題123【減価償却の方法②】
	建物が木造の場合には建物と設備を分けず、建物一体として定額法で償却することができる。
解答欄	問題124【個人の減価償却方法】
	個人事業主が減価償却費を計上する場合、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	問題125【法人の減価償却方法】
	法人の減価償却費は、任意償却とな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が、今期計上しなかった不足分は翌期に計上することはできず、また、今後もその不足分の償却はできなくなる。
解答欄	問題126【家賃保証】
	家賃保証契約では保証期間中は保証家賃の増減がなく家賃収入が減ってしまうリスクを確実に回避することができる。
解答欄	問題127【消費者契約法】
	賃貸借契約の貸主である個人オーナー（大家）は、消費者契約法上の事業者とはみなされないため、入居者との契約において、消費者契約法の適用はない。
解答欄	問題128【管理業務委託】
	管理業務委託契約を専任で依頼している場合、宅地建物取引業法により専任業者以外に客付けの依頼をすることはできない。
解答欄	問題129【借家権割合】
	土地の相続税評価の計算などに利用される借家権割合は、大阪国税局管内および一部の地域が40%であるほかは、全国一律に30%である。

2級[問題]

解答欄	問題130【宅地建物取引業者】
	アパートの賃貸契約の更新や退去の際の精算等の業務を持ち主から業務として受託するには宅地建物取引業者であることが必要である。
解答欄	問題131【開発行為】
	市街化区域内で行う 1000 m ² 未満の開発行為（三大都市圏の既成市街地など、近郊整備地帯などでは 500 m ² 未満）は開発行為の許可を受ける必要がない。
解答欄	問題132【レインズへの登録】
	賃貸における専任媒介のメリットの一つは、物件情報が必ずレインズに掲載されることである。
解答欄	問題133【専任募集】
	賃貸物件を1社だけを通じて専任募集する場合、貸主は他の業者に募集依頼することはできない。
解答欄	問題134【借家人賠償責任保険】
	借主には、個人賠償責任保険を付帯する借家人賠償責任保険に入ってもらいたい。
解答欄	問題135【東京ルール】
	東京ルールは、宅建業者に対する条例であるので、オーナーが宅建業者を介さずに直接借り手と賃貸借契約を結ぶ場合には、適用にならない。
解答欄	問題136【連帯保証人】
	家賃滞納などがあった時は、借主に滞納家賃の支払請求をしていなくても、すぐに連帯保証人に滞納家賃の請求をすることができる。
解答欄	問題137【入居審査のポイント】
	入居希望者の必要年収の目安は、年間家賃の3倍以上あることを審査可否のポイントにすべきである。
解答欄	問題138【建物明け渡し訴訟】
	建物明け渡しについて、簡易裁判所での少額訴訟なら比較的簡便な方法であり即日結審するので便利である。

2級[問題]

解答欄	問題139【法人化のメリット】
	法人化のメリットとして、役員報酬をすることによる所得の分散があげられるが、同族会社の場合その役員報酬の給与所得控除分は法人の損金には算入することはできない。
解答欄	問題140【デッドクロスの回避方法】
	デッドクロスの影響を少なくする方法として、ローンの比率を高くし、元利均等返済で借入することが考えられる。
解答欄	問題141【法人化による管理委託料の目安】
	法人化による管理委託方式は、一般的な不動産管理業者と同じ業務を行うことを目的とした法人であり、この場合の管理料は家賃収入の20%程度が相場となる。
解答欄	問題142【返済方法の違いと特徴】
	元金均等返済方式は、毎月の元金返済を一定にする返済方式で、返済初期は金利と元金の合計額が大きくなるが、トータルで見れば元利均等返済方式よりも金利の総支払い額は少なくなるのが特徴である。
解答欄	問題143【高齢者向けの施設】
	高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の2011年10月20日施行の改正により、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	問題144【老人保健施設】
	老人保健施設とは、リハビリ・介護を目的とする終身利用の入居施設である。
解答欄	問題145【高齢者の住み替え支援】
	高齢者の住み替え時や住み替え後にかかる資金の調達方法として、預貯金や年金、自宅売却などがあるが、自宅を売却せず、自宅からの賃貸収入や自宅を担保にした借入金なども考えられる。
解答欄	問題146【路線価の意味】
	路線価は毎年7月頃に国税庁から発表される1月1日時点の相続税・贈与税の課税標準の単価を表している。

2級[問題]

解答欄	問題147【 債務超過 】
	債務超過とは、貸借対照表上（B/S）の負債が資産を上回った状態で、すべての資産を売却しても債務が残ってしまう状態をいう。
解答欄	問題148【 相続対策に有効な返済方法 】
	相続対策として不動産投資を行う場合、元金返済が早い元金均等返済を選択するのが節税面では効果的である。
解答欄	問題149【 国債と金利の関係 】
	国債（10年物）の利回りの上昇が続く状況になると、銀行の貸出し金利も上昇する傾向となる。
解答欄	問題150【 募集チラシ 】
	募集チラシや物件の内見だけでは、周辺環境について十分に把握できない場合も多い。スーパーや学校、病院など生活に必要な施設を案内した周辺マップを物件内に設置し内見者に見てもらおうなどの工夫は、成約率のアップに効果的である。
解答欄	問題151【 専任募集のデメリット 】
	専任募集のデメリットは、専任となる元付け業者が、客付け業者が間に入ることにより売上げが折半になることを嫌い、物件情報を抱え込み、その結果なかなか空室が埋まらなくなる恐れがあることである。
解答欄	問題152【 専任募集のメリット 】
	専任募集は、鍵の一元管理だけでなく、入居者の審査方法、契約内容を統一することができるメリットもある。
解答欄	問題153【 レインズの閲覧 】
	レインズは一般の人でもインターネットでも閲覧することができる。
解答欄	問題154【 開発許可制度 】
	土地に盛り土、切り土等の工事をおこなわず、単に私道を設置する場合は、通常は開発許可制度の許可は不要である。

2級[問題]

解答欄	問題155【 定期借家契約 】
	1年以内の定期借家契約の場合、契約満了6ヶ月前の契約満了通知は不要である。
解答欄	問題156【 代位弁済方式 】
	滞納保証会社の利用形態の一つである代位弁済方式は、入居者が家賃を支払わない場合でも、滞納保証会社が自動的に滞納家賃を支払ってくれる方式であり、事務手続きも簡略化される。
解答欄	問題157【 滞納督促 】
	家賃の滞納があっても1～2ヶ月は「うっかり支払いを忘れている」ことも考えられるのでしばらくの間は様子を見る。3ヶ月を過ぎても家賃が支払われない場合には、確実に内容を伝えるため、内容証明郵便を使用して督促を行う。
解答欄	問題158【 立退き料 】
	立退き料については、借地借家法をはじめ関連法規でも明示されていないが、判例を参考にし、おおむね家賃の6ヶ月分とするのがよい。
解答欄	問題159【 立退きの実務 】
	立退きを進める場合には、貸主側の正当事由が必要になるが、借主の事情も考慮し、移転先の紹介もしつつ慎重に進めるべきである。
解答欄	問題160【 地震保険 】
	地震保険の制度上の目的は、地震により倒壊した建物の完全復旧ではない。
解答欄	問題161【 定期借家契約の立退き 】
	定期借家契約なら家賃滞納を理由に立ち退きさせたい場合、契約期間満了とともに立退きさせることができるため、建物明け渡し訴訟は不要である。
解答欄	問題162【 修繕費の見積り比較 】
	原状回復工事をする場合には、事前に出るだけ多くの施工業者に見積もりの依頼を行い、集めた見積書の見積総額を比較して、最も金額の安い業者に施工を依頼するのが良い。
解答欄	問題163【 カラープランニングの基本 】
	同じ色であっても、面積が大きいほど彩度が高くなって見える傾向がある。

2級[問題]

解答欄	問題164【 色が人に与える心理的影響 】
	暖色系の色は、時間の進みぐあいを早く感じさせる効果がある。たとえば、実際時間50分を体感時間1時間に感じさせる。
解答欄	問題165【 シェア住居 】
	シェア住居といっても、種類はまちまちであるが、大きく分けると、友人同士などで一室を共同で貸借する形態と、事業者が介在して、一物件を部屋ごとに貸借する形態がある。
解答欄	問題166【 不良入居者化リスクと対応方法 】
	高齢者が不良入居者化するリスクは、ある程度、許容する必要がある。
解答欄	問題167【 高齢者の見守りサービス 】
	高齢者の一人暮らしの病気や事故の心配について、各自治体や民間事業者が見守りサービスを提供している。
解答欄	問題168【 高齢者向けの設備 】
	高齢者の入居を考える場合、バリアフリー非対応の賃貸住宅は、バリアフリー化する必要がある。
解答欄	問題169【 高齢者向けの募集戦術 】
	高齢者向けの募集戦術に、管理会社の協力は全く必要ない。
解答欄	問題170【 印紙税の課税範囲 】
	月額家賃が記載される建物賃貸借契約書へは、その家賃の額に応じた「収入印紙」を貼りつけ「消印」して納付しなければならない。
解答欄	問題171【 定期借家契約の再契約 】
	貸主が直接借主と定期借家契約の再契約を行うことになった。この場合、当事者同士の直接契約になるため、重要事項説明書の交付と説明は必要なく、契約書のみ取り交わせれば契約は成立する。
解答欄	問題172【 ペット可 】
	空室対策の一環として入居の条件をペット可にする場合、既入居者への説明は慎重に行うのみならず、必ずペット規約を作成しその内容を全入居者に厳守させ、必ず定期借家契約で契約するのがよい。

2級[問題]

解答欄	問題173【青空駐車場の事業的規模】
	貸家の場合、事業的規模か否かを判断する5棟10室基準があるが、青空駐車場にも10台以上が事業的規模に該当するという明確な形式基準がある。
解答欄	問題174【防音性能】
	ペアガラス、真空ガラス、二重サッシのうち、防音性能が一番高いのは、真空ガラスである。
解答欄	問題175【リフォームが固定資産になった場合】
	リフォーム費用が固定資産になった場合は、建物の残存年数分で毎年均等償却していかなければならない。
解答欄	問題176【原状回復の義務】
	当初の賃貸借契約で特にタバコの喫煙を禁止していない場合、クロスの貼り替えを借主の全額負担とすることはできない。
解答欄	問題177【定期借家契約の再契約】
	定期借家契約の再契約にかかわる媒介手数料などの費用は、借主が負担するものであり、貸主負担とすることはできない。
解答欄	問題178【定期借家の再契約】
	定期借家契約が期間満了により終了した場合に、さらに同条件で定期借家契約を締結することは、定期借家契約の法解釈により無効とされる。
解答欄	問題179【造作買取請求権】
	借主が貸主に無断で設置した造作については、特約がない限り借主は、期間満了等により建物の賃貸借が終了するときに、貸主に対してその買取を請求することができる。
解答欄	問題180【原状回復義務】
	貸主Aは1年前に中古アパートを購入し前の所有者の賃貸借契約に基づきオーナーチェンジ後もそのまま従前の借主を居住させていた。その後、借主Bが退去することになったが、経年劣化も含めて、貸主Aは借主Bの負担で原状回復をすることを請求できる。

2級[問題]

解答欄	問題181【青色事業専従者給与の適用】
	5棟10室未満の事業的規模に満たない場合は青色事業専従者給与を支払うことはできない。

解答欄	問題182【青色事業専従者給与の適用】
	5棟10室の事業的規模に満たない場合は、生計を一にする配偶者やその他親族に青色事業専従者給与を支払うことはできないが、白色申告の場合も、一定の要件と上限の範囲で白色申告者の事業専従者控除を申告することができる。

解答欄	問題183【青色事業専従者給与】
	事業的規模の不動産貸付業を行い青色申告している法人も、青色事業専従者給与を支払うことができる。

解答欄	問題184【専従者給与と配偶者控除】
	青色申告を行っている個人事業主が生計を一にする妻に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は受けられないが、配偶者特別控除は受けられる。

解答欄	問題185【シェア住居の法律問題】
	分譲マンションの一室をシェアハウスにして複数人に貸すことは、所有者の自由であり、問題ない。

解答欄	問題186【民泊】
	Airbnbに代表される「民泊」が世界的ブームになっているが、個人間の貸し借りなので、日本においては法律を遵守していれば全国どこでも運用が可能である。