17年度 ビル経営

〈企画・立案業務〉

実施日　平成29年12月10日（日）

時間　11：00〜12：00

問1. 収益確保と適切なコスト管理に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（4点）

1. 需要と比較して供給が多いビルの賃貸借マーケットの中では、賃借人との契約を持続させること（テナント・リテンション）にも尽力する必要がある。
2. ビルの付加価値を高めるためには、賃借人の構成・テナントミックスの検討も必要である。
3. ビルの付加価値を高めるためには、建築あるいは設備の面における価値を上げるバリューアップを考える必要がある。
4. 不要な建物管理コストは削減しなければならないが、建物管理の品質とコストとのバランスを取ることも肝要である。

問2. アセット・マネジメントに関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（5点）

1. アセット・マネジャーが行う投資の基本戦略としてのポートフォリオ設定においては、同立地や同用途の物件を取得する集中投資戦略よりも、様々な用途を取得する分散投資戦略のほうが高収益となる。
2. 既存ビルを取得した場合、デュー・デリジェンスにより、事前に管理・運営内容を把握しているため、建物引渡後にPM会社を速やかに変更しても買主にとってリスクは少ない。
3. エンジニアリング・レポートの遵法性調査では、現時点との相違、法違反・不適合の判断だけでなく、その対応策や費用まで算出される。
4. 不動産鑑定評価書はビルの売買価格の検討において重要であり、原価法、取引事例比較法、収益還元法等により試算価格を分析・評価した結果、鑑定評価額が決定される。
5. デュー・デリジェンスは、適切な調査と分析が行われないと、収益性の悪化、ないしは投資家の損失に直結するから、専門能力を有する各分野の専門家に委託することになる。また、調査対象と利害関係のない第三者によって実施されることで、調査分析の客観性を担保することも大事である。

問3. 初期投資の戦略上の留意点に関する次の記述の内容に最も適切なものを下の用語欄から選び、番号で答えなさい。（4点）

ア. 経年劣化により、基本的な設備機器が耐用年数を迎えると、設備機器の取替え・更新等の工事が必要になるが、テナント状況によっては数年かけて、できるものから着手していく方法を取らざるを得ない場合がある。

イ. 土地を先行取得してから建物を建築する場合において、土地を最有効使用するためには環境アセスメント、総合設計等の手続きが必要になることがある。

ウ. この投資の場合には、テナントのスムーズな立退きが鍵となる。また、隣地を買増して増床することでビルの効率が良くなって投資効率が上がることもあるため、買増しの機会があれば、購入メリットがあるか否かを検討するべきである。

エ. 新築時の機能を維持するための費用に加えて、最新の情報化の発展による情報関連設備の充実・向上による費用、さらには競合ビルに打ち勝つための機能アップ、テナント要望による工事等が必要になる場合がある。

【用語欄】
［1］土地取得開発型の投資
［2］稼働ビル取得型の稼働中ビルへの投資（リニューアル工事）
［3］稼働ビル取得型の老朽化ビルへの投資（大規模改修工事）
［4］稼働ビル取得型の老朽化ビルへの投資（建替工事）

問4. 建築物省エネ法(*)に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（5点）

(*)建築物省エネ法：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

1. 建築物省エネ法の施行により、非住宅で2,000㎡以上の建物を新築・増改築する場合、省エネ基準に適合していることの所管行政庁による判定（適合性判定）が必要となり、適合していなければ、建築基準法の建築確認済証の交付を受けることができない。
2. 建築物省エネ法に関する誘導措置に規定された性能向上計画を取得すると、省エネ性能向上のための設備について、通常の建築物の床面積を超える部分を不算入とすることができ、その上限は建物延べ床面積の20%である。
3. 省エネ性能向上のための設備は、①コージェネレーション設備、②蓄電池、③燃料電池設備、④太陽熱集熱設備、は該当するが、全熱交換器は該当しない。
4. 建築物省エネ法において適用される基準のうちエネルギー消費性能基準において、非住宅は一次エネルギー消費量基準および外皮基準（PAL）が適用され、基準の判断は、詳細な計算方法または簡易な計算方法を用いることができる。
5. 既存オフィスビルの改修時において、省エネ基準に適合し、認定を取得した場合、建築物に関わる広告や契約書類等において、省エネ基準に適合している旨の表示をすることができる。

問5. ビルの投資判断手法に関する次の文章中の［　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。（8点）

○ 収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の価格を求める手法であり、［ア］と［イ］の2つの手法がある。

○ ［ア］とは、単年度のネット・オペレーティング・インカム（NOI）またはネット・キャッシュ・フロー（NCF）をそれぞれに対応する［ウ］で割り戻し、価値を求める手法である。

○ NOIとNCFの計算式は、次の通りである。
　NOI＝運営収益 － 運営費用
　NCF＝NOI －［エ］

○ ［イ］とは、複数年度のNCFを一定の［オ］で割り戻し、価値を求める手法である。

○ IRR法は、［イ］によって求められる正味現在価値が［カ］となるような［オ］を求める方法である。正味現在価値が［カ］となるような［オ］を［キ］という。

○ ［オ］が［キ］より高い投資は、一般的には、［ク］と判断される。

【ア〜オの用語欄】
［1］収益分析法　［2］直接還元法　［3］還元利回り法　［4］DCF法
［5］国債利回り　［6］最終還元利回り　［7］内部収益率　［8］割引率
［9］キャップレート　［10］総合収益率　［11］資本的支出　［12］減価償却費
［13］修繕費

【カ〜クの用語欄】
［1］内部収益率　［2］割引率　［3］キャップレート　［4］総合収益率
［5］負　［6］ゼロ　［7］正　［8］投資価値がある　［9］投資価値がない

問6. 自己資本による調達に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（6点）

1. 最近は、借入金の金利及び元本の返済原資を、借入金の対象となった物件から生じる賃料等の収益にのみ依存した、いわゆるリコースローンが増加している。
2. 市街地再開発事業等においては、公共団体からの補助金を見込むことができる場合がある。
3. 借入金の返済のための資金は、税引き後利益及び減価償却費がその源泉となる。
4. 保証金は、元来、一種の金銭消費貸借契約（建設協力金）的な性格を有するとの解釈もあり、この場合には、一定期間据え置き後に低利を付けて均等返済される場合も多い。
5. 自己資金に対して一定の借入金を組み合わせることによって、自己資金に対する利回りは低下する。
6. 資金の調達方法には、自己資金やテナントからの敷金や借入金等による調達と証券化やファンドの組成による調達があり、後者の調達は、手元資金の少ない事業者でも大型不動産の運用が可能となるため、2000年代から急速に広まった手法である。

問7. マーケットリスクに関する次の記述について、上昇基調のマーケットで発生するものには［1］、下降基調のマーケットで発生するものには［2］を選び、番号で答えなさい。（4点）

ア. 既存の賃貸ビルの将来の売却にあたっては、キャップレートが現在よりも大幅に下がることを想定しがちになる。

イ. 既存の賃貸ビルを取得する場合、現行の相場賃料から大幅に乖離して高額な賃貸条件で契約しているテナントについては解約や減賃リスクが極めて高いと判断し、一定のリスク評価をした上での売買条件を設定することが必要になる。また、年間の平均空室率は平時よりも悪化することがほとんどであることも認識しておく必要がある。

ウ. 既存の賃貸ビルにおいて、入居テナントの賃料が全て賃料改定時に現行のマーケットの相場に改定できる、あるいは空室についても速やかに埋めることができると想定しがちになる。

エ. 賃貸ビル事業を実施したい意欲が強いあまり、今が底と考えて今後のマーケットの回復を見込んでしまうことがある

問8. 有形固定資産の会計と税務に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（4点）

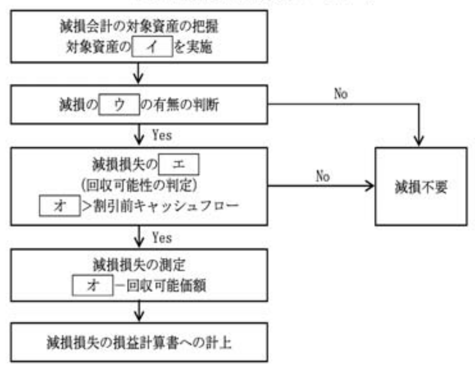
1. 有形固定資産とは、財貨の生産、役務の提供、外部への賃貸、管理のために企業に保有され、一定期間を超えて使用されると予測される具体的な形態をもった資産をいう。したがって、有形固定資産は、①企業内部における使用を目的として保有される資産（使用目的資産）であること、②企業に長期間滞留する資産（長期性資産）であること、③物的実体をもつ資産（物的資産）である、という特徴を有する。
2. 建設資金の利息は、現在の会計慣行では、財務費用として営業外費用に計上するのが一般的である。税法でも同様の処理を認めており、取得価額に算入されない。
3. 有形固定資産の取得価額は、購入の場合には、購入対価に仲介手数料、鑑定評価費用などの付随費用を加算するだけでなく、地ならし費、改造費、据付費、試運転費など、使用できるようになるまでの一切の費用を加算して決定する。ただし、重要性の原則により、付随費用で金額が僅少なものを含めないなどの例外もある。
4. 不動産取得税、登録免許税は直接費なので取得価額に計上するのが原則であるが、税法では期間費用とすることを認めている。不動産取得税は買主に対し納税通知書が送付されるが、購入から時間がかかるケースも多いため、取得価額に算入する場合は、税額を見積もって計上することも多い。

問9. 減損会計に関する次の文章中の［　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。（5点）

1. ［ア］の減損とは、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった状態であり、減損処理とは、そのような場合に、一定の条件下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理をいう。

2. 減損会計の手順のフローチャート（減損会計の処理フロー）

図表　減損会計の手順のフローチャート



【用語欄】
［1］販売用資産　［2］帳簿価額　［3］貸倒損失　［4］固定資産
［5］減価償却累計額　［6］兆候　［7］棚卸資産　［8］測定
［9］流動資産　［10］不動産　［11］取得価額　［12］認識
［13］グルーピング

問10. 都市計画法の地域地区に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（4点）

1. 「特別用途地区」は、建築用途の規制という面から用途地域を補完するものであり、特別の目的から特定用途の建築物の利便の増進または環境の保護等を図るために定められる。従来は、区市町村が必要に応じ独自の内容の特別用途地区を指定できたが、現在では種類が法令で制限されている。
2. 「特例容積率適用地区」は、用途地域（低層住居専用地域と工業専用地域を除く）内に、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、建築基準法に定める容積率の限度から見て、未利用となっている建築物の容積を活用することで、土地の高度利用を図ることを目的とした制度である。
3. 「高度利用地区」は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る目的として定められる地区であり、「高度地区」との相関関係が強いため、通常、高度利用地区が指定されると高度地区も指定されることとなる。また、市街地再開発事業や住宅街区整備事業の施行区域要件となっているため、これらの事業と併用されることが多い。
4. 「都市再生特別地区」は、都市再生緊急整備地域内で都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域に定められる。また、この制度は既定の用途地域等に基づく建築制限を棚上げし、事業者に計画策定の自由度を高くすることで、良好な建築計画を誘導しようとするものである。

問11. 開発許可に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（4点）

1. 都市計画区域内で一定規模以上の開発行為を行う場合、都道府県知事等の許可に係らしめることにより、公共施設整備や環境整備の面から最低限必要な水準の確保を義務づける。
2. 市街化調整区域は、農地や防災上危惧される土地であったりして、市街化が相応しくなかったり都市側からの公共施設の整備の予定がないなどのために、原則として開発を抑制しようとしている。
3. 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域または準都市計画区域内において行う開発行為は、市街化区域では1,000㎡未満、首都圏等の既成市街地や近郊整備地帯では、500㎡未満の場合は、原則として開発許可を要しない。
4. 許可権者は原則として、都道府県知事であるが、指定都市においては国土交通大臣となる。

問12. 建築基準法に関する次の文章中の［　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。（5点）

建築基準法の目的とは、建築物の敷地、構造、設備及び用途について、交通、安全、防火、衛生等の観点から［ア］の基準を定めることにより、国民の生命と健康また財産の保全を図り、もって公共の福祉の増進に資することとされている。

法律の構成は、法を執行する上での総則、手続き、罰則等を定めた制度規定、個々の建物の安全、防火、衛生等を定めた［イ］規定、都市計画の観点から集団的な建築物のあり方を定めた［ウ］規定から構成される。

また、同法では用途地域に基づく建築物の高さ制限に関する規定が定められている。第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において、［エ］のうち当該地域に関する都市計画で定められた建築物の高さの限度を超えてはならない絶対高さ制限や、商業地域において、敷地境界線から高さ31mから［オ］の斜線勾配を加えた高さ以下とする隣地斜線制限等がある。

【用語欄】
［1］最低　［2］最高　［3］単独　［4］単体　［5］全体
［6］団体　［7］集団　［8］10mまたは12m　［9］10mまたは15m
［10］12mまたは15m　［11］1.25/1　［12］1.5/1　［13］2.5/1

問13. 建築基準法、地域まちづくり制度に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（5点）

1. 「建築協定」とは、住宅地としての環境や商店街としての利便をより高度に維持増強していくために、地域住民の間で自主的に協定を締結し、建築基準を建築基準法より強化したり幅広く基準を定める制度である。
2. 平成10年に建築基準法の改正が行われ、従来、建築主事が行ってきた建築確認と完了検査の業務、そして新たに導入された中間検査の業務について、国土交通大臣または特定行政庁の長の指定を受けた指定確認検査機関が行うことができるようになった。
3. 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」では、多数の者が利用する建築物等として「特定建築物」を取り上げ、このうち不特定多数の者や主として高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにすることが特に必要なものを「特別特定建築物」として区分し、延床面積が2,000㎡を超えるものについては利用円滑化基準への適合義務を課している。
4. 景観法に基づく景観形成は、まず市町村が景観計画を定めることから始める。景観計画が策定されると、良好な景観の形成に向け景観計画区域内においては、一定の建築行為等が届出制となり、景観計画に適合しない場合は指導・勧告がなされる。また、市町村の長は良好な景観の形成に向け必要がある場合、設計変更等の措置を命じることができる。
5. CASBEEは、国土交通省が主導し、（一財）建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会によって開発された建築物の環境性能評価システムである。

問14. 不動産評価の諸手法に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（4点）

1. 不動産鑑定評価基準では、不動産の価格を求める鑑定評価の手法には、基本的に「原価法」、「取引事例比較法」、「収益還元法」の3手法がある。「原価法」は不動産の再調達原価に着目して価格を求める方法であり、それにより求められた価格を「収益価格」と呼ぶ。
2. 日本では、高度成長時代からバブル崩壊まで地価が右肩上がりを続ける中で、不動産のインカムゲインはさほど重要ではなく、キャッシュフローを生む土地建物よりも、むしろ更地の方が高値で取引される事例が多かった。そのため、当時は、実際に取引される場合の価格評価においては「取引事例比較法」を用いた価格が重要視された。
3. 割引率は、ファイナンス理論上、分析期間の長短によって差が出るはずであり、分析期間5年の割引率＜分析期間10年の割引率＜分析期間が無限の割引率（直接還元法で用いる割引率）、という関係が成り立つ。
4. NCF期待増加率は、初年度からの期待増加率と10年経過以降の期待増加率では、他の条件が全て同じとした場合、後者の方が、築年数が10年大きくなっている分だけ高くなるはずである。したがって一般的には次のような関係が成り立つ。
　DCF法で用いる最終還元利回り＝直接還元法で用いる還元利回り－築年数10年増に応じたプレミアム（ただし、他の条件が現在と10年経過時で同じ場合に限る）

問15. 資金調達に関する次の文章中の［　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。（5点）

○ 企業の投資によって得られる利益率が借入金や社債（負債・外部資金）の利子率より高い場合、その企業は借入れや社債による調達比率を高めるほど、一定の自己資本でより多くの利益を得られることを「［ア］」という。

○ ［ア］の活用は顕著な効果があるが、そこには常に［イ］に陥る危険と、財務体質の脆弱化が伴う。資金調達における自己資本と負債の比率の決定にあたっては、慎重な検討が必要である。

○ ［ウ］が変化しても負債利子率が一定ならば、計算上、［ウ］を高めるほど投資家の配当利回りは高まる。しかし、実際には［ウ］を高めるほど貸付金の焦げ付きリスクも高まり、当然に負債利子率は上がっていくことになる。

○ 最適資本ミックスの問題は、一般的には、資本金・自己資本と外部借入れとのバランスの問題であり、［ア］・［エ］と負債比率の増加に伴う［オ］・倒産リスクのバランスの問題と捉えられている。［エ］とは、資本金・自己資本に対して負債の方が税メリットがあることをいう。

【用語欄】
［1］ブルウィップ効果　［2］レバレッジ効果　［3］節税効果
［4］シナジー効果　［5］逆レバレッジ　［6］LTV　［7］NPV
［8］EVA　［9］LBO　［10］ファイナンスリスク
［11］コーポレートリスク　［12］オペレーショナルリスク

問16. 不動産特定共同事業法に関する次の文章中の［　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。（8点）

○ 不動産特定共同事業法では、投資家保護を図るために、［ア］と行為に関する規制を定めている。

○ 平成25年12月に施行された法改正により、一定の要件を満たす合同会社等の法人が届出を行うことで、「［イ］」として不動産特定共同事業を営むことができることとなった。これにより、［ウ］されたビークルを用いて不動産特定共同事業を行えることとなり、また、［イ］に対する不動産流通税も軽減されたため、資産流動化法やGK－TK方式と並ぶ不動産証券化のスキームとしての活用が期待できるようになった。

○ ［イ］の要件は①1号不特事業に該当する行為を専ら行うことを目的とする法人であること、②不動産取引に係る業務を、許可を得た一の事業者（［エ］）に委託すること、③不動産特定共同事業契約（匿名組合契約等）の締結の勧誘に係る業務を、許可を受けた事業者（［オ］）に委託すること、④事業参加者（匿名組合出資者等）がプロ投資家（［カ］）のみであること、⑤その他事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件に適合すること

○ 不動産特定共同事業法が対象としている契約類型には、民法第667条に基づく任意組合型（1号商品）、商法第535条に基づく［キ］型（2号商品）、［ク］型（3号商品）、外国法令に基づく契約による商品（4号商品）、その他政令で定める商品（5号商品）の5類型がある。

【用語欄】
［1］信託　［2］情報開示　［3］宅地建物取引士　［4］SPC
［5］3号事業者　［6］特例投資家　［7］媒介　［8］賃貸
［9］匿名組合　［10］代理　［11］倒産隔離　［12］特例事業者
［13］4号事業者

問17.（10点）

ある会社が中古のオフィスビルの購入について検討している。当該ビルは、現在、売主である所有者が自用しているが、譲渡後6か月間、当該ビルを賃借して継続使用のうえ引き渡すことを希望しているため、以下の2案を想定し比較検討中である。

A案（建替え案）
・売主への賃貸終了後、既存建物を解体し、新築ビルを建築し、リーシングを行い、安定稼働後に売却する。

B案（リニューアル案）
・売主への賃貸終了後、既存建物のリニューアル工事を実施し、リーシングを行い、安定稼働後に売却する。

以下の前提条件を基に、次の表中の［　］内に、最も適切と思われる数字を下の【ア〜オの選択肢欄】【カ〜クの選択肢欄】から選び、番号で答えなさい。
また、この検討結果のみから投資判断する場合には、A案とB案のどちらを採用すべきかを【ケの選択肢欄】から選び、番号で答えなさい。

なお、計算を簡素化するために、敷金、消費税・地方消費税、法人税等の税金、購入及び売却にかかる経費、支払利息等、前提条件及び本問題に定めなき項目については、考慮しないものとする。

ただし、解答に際しては、計算途中に使う数値が各表中にある場合はその数値を使い、他の場合は各項目において十万円単位を四捨五入して、百万円単位で求めなさい。その後の計算に用いる場合にも、百万円単位の数値を用いること。

-----【前提条件（A案、B案共通）】-----
・既存建物の購入価額は50億円である。
・既存建物
　延床面積　3,000坪
　貸付有効面積　2,100坪
・既存建物のNCF設定条件（売主に対する賃貸条件等）
　賃料　17,000円/坪・月
　稼働率　100%
　経費率　賃料収入の20%
・将来価値と現在価値は異なるものとし、割引率を5%とする。
・設計費、各種開発経費等、工事に伴う費用は各案前提の工事費に含む。
・敷金の運用益は考慮しない。
・工事費用は全額自己資金で支払う。

【A案（建替え案）】
・売主への賃貸終了後、既存建物を解体し、新築工事着工。
　工事期間は、解体工事：6か月間、新築工事：24か月間。
・新築工事竣工から1年後に売却する。
・解体工事費用　延床面積1坪あたり50千円/坪（工事完了時一括支払い）
・新築工事費用　延床面積1坪あたり1,200千円/坪（着工時50%、竣工時50%支払い）
・新築建物
　延床面積は既存建物と同一である。
　レンタブル比は、既存建物のレンタブル比－1%である。
・新築建物竣工後のNCF設定条件（売却時NCFにおいても同一とする。）
　平均賃料（共益費含む）　25,000円/坪・月
　年間平均稼働率　90%
　経費率　賃料収入の20%
・売却時NCFキャップレートは、4.5%とする。

（百万円）

	年度	取得時	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	
収入	売却価額						イ	
	年間賃料収入		214			ア	ア	
	収入計	0	214	0	0	ア	ア+イ	
支出	購入価額	5,000						
	解体工事費		150					
	新築工事費			1,800	1,800			
	年間経費		43			112	112	
	支出計	5,000	193	1,800	1,800	112	112	
NCF（ネットキャッシュフロー）		-5,000	21	-1,800	-1,800	ア-112	ア+イ-112	合計
現在価値		-5,000	20	-1,633	-1,555	ウ	エ	オ

【ア〜オの選択肢欄】
［1］333　［2］350　［3］368　［4］374
［5］409　［6］559　［7］567　［8］621
［9］7,355　［10］7,746　［11］8,133　［12］8,261
［13］8,940　［14］9,933　［15］10,089　［16］11,044

【B案（リニューアル案）】
・売主への賃貸終了後、改修工事着工。工事期間は18か月間。
・改修工事完了から3年後に売却する。
・改修工事費用　延床面積1坪あたり400千円/坪（工事完了時一括支払い）
・延床面積・貸付可能面積は既存建物と同一である。
・改修工事後のNCF設定条件
　（売却時NCFにおいても同一とする。）
　平均賃料（共益費含む）　20,000円/坪・月
　年間平均稼働率
　　改修工事後1年間　75%
　　改修工事後2年間以降　90%
　経費率　賃料収入の20%
・売却時NCFキャップレートは、5.2%とする。

（百万円）

	年度	取得時	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	
収入	売却価額						カ	
	年間賃料収入		214		378	454	454	
	収入計	0	214	0	378	454	カ+454	
支出	購入価額	5,000						
	改修工事費			1,200				
	年間経費		43		76	91	91	
	支出計	5,000	43	1,200	76	91	91	
NCF（ネットキャッシュフロー）		-5,000	171	-1,200	302	363	カ+363	合計
現在価値		-5,000	163	-1,088	261	299	キ	ク

【カ〜クの選択肢欄】
［1］115　［2］389　［3］608　［4］5,480
［5］5,754　［6］5,973　［7］6,388　［8］6,631
［9］6,981　［10］7,260　［11］7,750　［12］8,060

【投資判断】
この検討結果のみから投資判断する場合には、［ケ］を採用すべきである。

【ケの選択肢欄】
［1］A案　［2］B案

〈賃貸営業業務〉

実施日　平成29年12月10日（日）

時間　13：10〜14：10

問1. リーシング・マネジメント（テナント誘致業務）に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（4点）

1. 貸室面積の増加量は、オフィスビルの竣工による新規供給量のみで決定されるため、今後の貸室面積の増加量については新築ビルの竣工状況のみ把握すれば良い。
2. テナントのオフィスニーズは様々な要素により構成されているが、優先されるべき4つの重要な要素として、希望立地、希望面積、希望入居時期、希望予算が挙げられる。
3. 既存テナントから解約通知があった場合、その通知の3か月後から新規テナント募集の情報を公開する必要がある。
4. 仲介、斡旋により入居が決定した際、媒介した宅建業者は、宅地建物取引業法に基づき、テナントに対して重要事項の説明を行い、必要な書面を交付しなければならない。

問2. 不動産賃借権の物権化に関する次の文章中の［　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。（5点）

○ 借地借家法によれば、土地賃借権については地上建物の登記が、建物賃借権については建物の［ア］が、それぞれ第三者への対抗要件とされる。

○ 借地人が賃借権の目的物である土地上の建物を譲渡しようとする場合において、第三者が賃借権を譲り受けても賃貸人に不利となるおそれがないにもかかわらず、賃貸人が借地権の譲渡を承諾しないときは、［イ］は賃貸人の承諾に代わる許可を与えることができる。

○ 借地借家法によれば、普通借地権の期間は、［ウ］が原則とされ、更新後の最初の期間は［エ］、その後の更新後の期間は［オ］であり、これより短い期間を定める特約は、借地人に不利な特約として無効である。

【用語欄】
［1］登記　［2］竣工　［3］引渡し　［4］裁判所
［5］都道府県知事　［6］法務局　［7］10年　［8］20年
［9］30年　［10］50年

問3. 他人の不動産を利用する法律に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（5点）

1. 民法において、他人の物を利用するには、物権に基づく場合と債権に基づく場合があるが、他人の建物を賃貸借契約に基づき利用する場合は、物権に基づくことになる。
2. 民法における賃貸借と使用貸借の違いは、物の使用について、有償とするか無償とするかである。
3. 借地借家法は、種類・規模・使用目的などを問わず、いかなる建物の賃貸借及び使用貸借であっても適用される。
4. 宅地建物取引業法の適用があるのは、宅地建物の売買・交換・貸借の代理・媒介を業として行い、あるいは宅地建物の売買・交換を業として行う場合である。宅地建物の賃貸を自ら行うことは、業として行う場合でも同法の適用外である。
5. 宅地建物取引業者は、賃貸借契約成立時に書面を交付し、借主に対し、宅地建物取引士に一定の重要な事項の説明をさせなければならない。

問4. シェアオフィスに関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。（4点）

1. 建物の賃借人が賃借物件の中に机を配置し、第三者を会員にして対価を得て会員に机を使用させるなどの利用形態は、賃貸借物件の転貸にあたることはない。
2. 借地借家法の借家に関する規定が適用になるには、賃貸借の対象が建物である必要があり、他方、シェアオフィス運営会社と会員との間の施設利用契約書に「賃借権は発生しないものとする」旨が明記されている場合、そのオフィスの形状や利用形態等にかかわらず、施設利用契約について借地借家法の適用は排除される。
3. シェアオフィス運営会社が会員との間で施設利用に関する契約を借地借家法に基づく普通建物賃貸借により締結し、その契約期間を6か月間と定めた場合、この施設利用契約は期間の定めのない賃貸借とみなされる。したがって、賃借人はいつでも解約の申入れをすることができ、特約がなければ、解約申入れから3か月の経過によって施設利用契約は終了する。
4. シェアオフィス運営会社が、会員との間で施設利用に関する契約を6か月間の定期建物賃貸借により締結しようとする場合、シェアオフィス運営会社はあらかじめ会員に対し、その施設利用契約には更新がなく、期間の満了により契約が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

問5. 賃貸借契約の締結、期間などに関する次の記述について、正しいもののみ全て選んでいるのはどれか。下の選択肢欄から1つ選び、番号で答えなさい。（5点）

1. 民法上の賃貸借契約は、意思の合致のみで成立する諾成契約であるが、借地借家法上の賃貸借契約には、書面による契約等要式行為を必要とする契約類型（要式契約）がある。
2. 建物賃貸借の期間について、定期建物賃貸借契約では長期の制限はないが、普通建物賃貸借契約は20年を超えることはできず、これより長い期間を定めたときは20年に短縮することが現行の借地借家法に規定されている。
3. 定期建物賃貸借契約において、賃貸人はあらかじめ賃借人に対し、その賃貸借契約は契約の更新がなく、期間の満了により終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないが、この書面は契約書と別個独立の書面である必要はなく、契約書の条文を指し示して説明すれば足りる。
4. 定期建物賃貸借契約において、賃貸借期間が1年未満の場合は、賃貸人が賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなくても、期間満了後は賃貸借契約の終了を賃借人に対抗することができる。

【選択肢欄】
［1］1.　［2］1. 2.　［3］1. 2. 3.　［4］3. 4.
［5］1. 4.　［6］2. 4.　［7］2. 3. 4.

問6. 定期建物賃貸借契約に関する次の文章中の［　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。ただし、同じ用語を何度使っても構いません。（7点）

○ 定期建物賃貸借契約導入の目的としては、［ア］を排除し、かつ、一定の解約禁止期間を定められることで、一定期間の賃料安定化を図ること等があげられる。
また、賃貸人としては、収入の安定化を図ることができ、一方で、賃借人としては、長期の安定的関係を前提として普通建物賃貸借契約よりも有利な賃料条件提示を受けることができる可能性や、［イ］が決まっている建物を短期間で安く借りるという選択肢が増えること等があげられる。

○ ［ウ］の定期建物賃貸借契約は、［エ］の定期建物賃貸借契約と異なり、平成11年の改正借地借家法施行以前の普通建物賃貸借からの切り替えができない。
また［ウ］のうち、床面積が［オ］未満のものは、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により賃借人が自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、解約申入日から［カ］の経過により終了する。これは特約によって排除することが［キ］。

【用語欄】
［1］更新拒絶　［2］賃料減額請求権　［3］敷金返還請求権
［4］200㎡　［5］300㎡　［6］建替え　［7］証券化
［8］居住用　［9］事業用　［10］1か月　［11］3か月
［12］できる　［13］できない

問7. 賃貸借の当事者の倒産に関する次の文章中の［　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。（5点）

○ 賃貸借契約の期間中に当事者に破産手続開始決定がされた場合には、［ア］は、当該賃貸借契約を解除することができる。

○ 賃借人に対し民事再生手続が開始され、賃借人が賃貸借契約の解除を選択した場合、再生手続開始前の賃料は［イ］とされ、賃貸人の債権届出により［ウ］にもとづき弁済される。

○ 賃貸人が破産し、賃借人が賃貸人に敷金を預託している場合、賃借人の敷金返還請求権は破産手続開始前の原因にもとづいて生じた債権として［エ］となる。賃借人は敷金返還請求権の保全のため、破産管財人に対し、賃料を敷金額と同額に至るまで［オ］することを請求することができる。

【用語欄】
［1］破産管財人　［2］保全管理人　［3］再生債権　［4］共益債権
［5］財団債権　［6］破産債権　［7］再建計画　［8］再生計画
［9］賃貸借契約　［10］支払留保　［11］寄託　［12］相殺

管理士試験問題

問８．	賃貸人の義務に関する次の文章中の［　　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。ただし、同じ用語を何度使っても構いません。	７点

○　賃貸人が行うべき修繕を賃借人が行った時に、賃借人から賃貸人に対して費用の償還請求ができる権利を［ア］費償還請求権という。

○　賃借人の改良によって賃室の価値を増加した場合に、賃借人が賃貸人に費用の償還請求ができる権利を［イ］費償還請求権という。

○　［イ］費の償還すべき金額は、賃借人の支出した金額または対象物の価値の増加額であり、［ウ］はその［エ］方を選択できる。

○　建物に付加された物で［オ］の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便宜を与えるものを［カ］という。［カ］買取請求権を排除する特約は、［キ］である。

【用語欄】

［1］償却　［2］必要　［3］有益　［4］管理　［5］無効
［6］有効　［7］低い　［8］高い　［9］賃借人　［10］賃貸人
［11］造作　［12］資本的支出

問９．	賃貸借における当事者の義務に関する次の記述について、正しいもののみ全て選んでいるのはどれか。下の選択肢欄から１つ選び、番号で答えなさい。	５点

１．賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をなす義務を負う。但し、破損状態が天災その他の不可抗力によって生じた場合には、賃貸人は修繕義務を負わない。

２．修繕費用を賃借人に負担させる特約は無効である。

３．賃貸人が行う修繕は、賃貸人の義務であると同時に権利でもあり、賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

４．賃借人が賃貸人の承諾を得ずに第三者に賃借物の使用または収益をさせたときは、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。

５．賃借物の一部が賃借人の過失によらずして滅失し、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は賃貸借契約の解除をすることができる。

【選択肢欄】

［1］１．５．　［2］１．４．　［3］２．４．５．
［4］２．４．　［5］３．４．　［6］３．５．
［7］３．４．５．　［8］４．５．

問１０．	賃料増減額請求に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

１．賃料増減額請求においては、訴えを提起する前に調停を申し立てなければならない。

２．賃料増減額請求は、請求時点から将来に向かって効力を生じさせるだけでなく、過去にさかのぼって増減額を請求することもできる。

３．賃料増額請求権が行使され、調停が整わない場合において、賃借人は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、従前の約定賃料以上で自らが相当と認める賃料を支払っていればよい。

４．賃借人が賃料の減額を申し入れ、従前の約定賃料を下回る賃料しか支払わない場合には、賃貸借契約の解除事由となり得る。

５．普通建物賃貸借においても、定期建物賃貸借においても、賃料不減額特約は有効である。

問１１．	継続賃料に関する次の文章中の［　　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。ただし、同じ用語を何度使っても構いません。	５点

○　［ア］は、対象不動産の経済価値に応じた適正な実質賃料または支払賃料と、実際実質賃料または実際支払賃料との差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、その差額のうち賃貸人に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料または実際支払賃料に加減して賃料を試算する方法である。

○　［イ］は、直近合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に、価格時点における必要諸経費等を加算し、賃料を試算する方法である。

○　［ウ］は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に、必要諸経費等を加算して賃料を試算する方法である。基礎価格及び必要諸経費等は［エ］に準じて求める。

○　［オ］は、多数の継続している賃貸借の事例を収集し、事情補正、時点修正した上で比較を行って賃料を試算する方法である。

【用語欄】

［1］積算法　［2］賃貸事例比較法　［3］収益還元法　［4］収益分析法
［5］スライド法　［6］利回り法　［7］差額配分法　［8］原価法

問１２．	敷金に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	８点

１．敷金によって担保される債権（被担保債権）の範囲には、賃貸借存続中の賃料支払遅延による遅延損害金や違約による損害賠償金は含まれるが、賃貸借が終了した後に発生した債権は含まれない。

２．敷金返還請求権は、賃貸借契約が終了した時点で発生する。

３．賃貸借契約存続中に賃借人の賃貸人に対する未払債務につき、賃借人から賃貸人に対して敷金を充当するように請求することができる。

４．賃貸借契約書に敷金返還請求権の譲渡を禁止する特約が付されている場合、譲渡禁止特約が付されていることを重過失により知らなかった譲受人は、賃貸人に対し敷金返還請求権を行使することができない。

５．敷金は賃貸借契約開始前あるいは契約と同時に預け入れられるのが一般的であるが、敷金を契約開始後に支払うという特約も有効である。

６．賃料に増減があった場合には、賃貸借契約において定めがなかった場合でも、敷金の積み増しや一部返還が当然に請求可能となる。

７．賃借人が敷金によって担保されるべき債務を負担している場合、相殺など賃貸人から敷金充当の意思表示は必要がない。

８．賃貸借契約書において敷金返還請求権の質権設定を禁止する特約は有効である。なお、敷金返還請求権に質権設定する際は、賃貸借契約書の原本や保証金預かり証を質権者に交付する必要はない。

問１３．	賃貸借契約の終了に関する次の文章中の［　　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。ただし、同じ用語を何度使っても構いません。	５点

○　賃貸借契約を期間満了により終了させるには、期間満了の［ア］に更新拒絶の通知をする必要がある。この通知期間に関する特約は、［イ］に有利な特約は有効だが、［イ］に不利な特約は無効になる。賃貸人からの更新拒絶には更に［ウ］が必要である。

○　期間の定めがない賃貸借において、賃借人からの解約申し入れの日から［エ］が経過することによって、賃貸借は終了する。また、正当事由がある場合は、賃貸人からの解約申し入れの日から［オ］が経過することによって賃貸借は終了する。

【用語欄】

［1］６か月前まで　［2］１年前から６か月前までの間　［3］１年前まで
［4］３か月　［5］６か月　［6］１年　［7］２年
［8］予告期間　［9］賃借人の合意　［10］賃借人　［11］賃貸人
［12］不要　［13］正当事由

問１４．	賃貸借契約の期間内解約に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	３点

１．期間内解約条項における賃貸人からの予告期間は、６か月よりも短い期間を定めることができる。

２．事業用建物の定期建物賃貸借の場合、期間内解約を認める旨の特約は無効である。

３．賃貸借期間を定めた上、期間内に解約できる旨の特約を設けなかった場合、賃貸人、賃借人のどちらからも期間内の一方的な意思表示によって解約することはできない。

問１５．	賃貸人と転借人の関係に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	６点

１．転借人が賃借人（転貸人）に敷金を差し入れていたところ、賃借人（転貸人）が倒産し、そのために転借人が事実上敷金返還請求権の行使ができなくなったとしても、転借人から、賃貸人に対して、敷金の返還を求めることはできない。

２．賃貸人は、賃借人（転貸人）からの賃料が未払いであっても、転借人が既に転貸借契約に定める支払時期通りに賃借人(転貸人）に転賃料を支払っている場合には、転借人に対して賃料の支払いを直接請求することができない。

３．賃借人（転貸人）に賃料不払いがある場合、賃貸人は、転借人に対する賃料支払いの催告なしに原賃貸借契約を解除することができる。

４．原賃貸借契約が終了し、転借人が建物を明け渡さなければならなくなった時、転借人は、賃貸人の承諾を得て建物に付加した造作、あるいは賃貸人から買い受けた造作以外の造作は、直接賃貸人に買取りを請求することができない。

５．賃貸人と賃借人（転貸人）が原賃貸借契約を合意解除した場合、賃貸人は転借人に対し明渡しを請求することができる。

６．賃借人（転貸人）が月額70万円で賃借している貸室を転借人に対し月額80万円で転貸していた場合、賃貸人が転借人に請求し得る賃料の額は、月額80万円が上限となる。

問１６．	賃料の差押えに関する次の文章中の［　　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。	６点

○　債務者が債権者に対して、金銭を支払う義務があるにもかかわらず、支払いがなされないときは、債権者は確定判決などの［ア］した上で、債務者の財産に対して［イ］を行うことができる。賃貸人の債権者は、債務者である賃貸人が債権者に金銭債務を履行しないときは、賃料債権に対する［イ］ができることになる。

○　債権執行の手続は、執行裁判所の［ウ］により開始される。［ウ］は、［エ］及び［オ］に送達され、差押えの効力は、［ウ］が［オ］に送達された時に生ずる。

○　賃貸人の債権者（差押債権者）が、賃借人に対する賃料債権を差し押さえたにもかかわらず、賃借人が賃貸人に賃料を支払った場合、差押債権者は賃借人に対し、さらに自らに賃料の支払いをすることを［カ］。

【用語欄】

［1］質権の設定を　［2］債務名義を取得　［3］債務の物権化を
［4］強制執行　［5］自力救済　［6］不服申し立て　［7］転付命令
［8］差押命令　［9］債務者　［10］第三債務者　［11］債権者
［12］請求することができる　［13］請求することはできない

問１７．	消費者契約法、個人情報保護法及びその改正、マイナンバー法に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

１．ビル賃貸借において、賃貸人を事業者、賃借人を個人とする契約には、賃借人が事業としてまたは事業のため契約する場合を除いて、消費者契約法が適用になる。

２．賃貸借契約更新時の更新料支払特約は、消費者契約法第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）違反ではないかどうかが争われたが、更新料の額が、賃料の額や賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額過ぎる等特段の事情がない限り有効である。

３．契約が終了しても明渡しがなされないときは、契約終了から建物明渡しまでの期間につき、使用損害金として、賃料の倍額相当額を支払うという特約（倍額特約）が付されることが多いが、明渡請求手続き等に要する費用にかんがみて、倍額特約が無効となる判例が昨今散見される。

４．個人情報保護法に定める個人情報データベース等とは、自ら構築・作成した個人情報データベース等であり、他人が作成したデータベースを、オンラインなどによって利用するものは含まれない。

５．個人情報保護法においては、本人の同意があれば、利用目的を超えた利用が許されているが、マイナンバー法においては、本人の同意があっても、利用目的を超えてマイナンバーを利用することは許されない。

〈管理・運営業務〉

実施日　平成29年12月10日（日）

時間　14：30～15：30

問１．	維持管理計画に関する次の記述について正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

１．設備機器の更新工事時期が数年でも先になった場合、設備機器の更新により発生する新たな減価償却費分とその工事費の金利分が後ろ倒しになるため、収益面での改善に貢献できる。

２．建物や設備機器の耐久性は、立地条件や設置される環境によって影響されるが、それまでのメンテナンスの状態には影響をうけることはない。このため、設備機器や非構造部材の状態は想定できるため、長期修繕計画で計画した更新・修繕工事の予定時期がきたら、建物診断等による状態の確認を検討することなく更新・修繕工事の実施計画を立案する。

３．一般的に事後保全では、故障や機能停止が発生してから更新・改修工事を行うため、復旧させるための検討などが十分に行われておらずコスト的に高くつくことが多い。このため、故障や機能停止の影響範囲が限定的であったり、部品の交換が容易で短時間に行える場合でも、事後保全での対応は想定しない。

４．故障や停止、事故の発生を未然に防ぐために、日常的なメンテナンス記録やその機器・仕上げ部材の本来の寿命、また、その機器の運転時間や、測定機器などを使用した調査や分析結果などを総合的に勘案し、劣化の状態を推測して、不具合の発生する可能性の高い設備を更新することがある。

５．設備の長期的な更新・改修工事計画を立案する際は、一般的に法定耐用年数の方が実際の期待耐用年数よりも長いため、故障や停止、事故の発生を未然に防ぐ目的から、法定耐用年数で設定する。

問２．	ビルのリニューアル工事に関する次の文章中の［　　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。	４点

○　リニューアル工事とは単なる機能維持等の［ア］とは異なり、もとの機能を上回る機能を付加して、ビルの資産価値の向上を図り、［イ］等収益性にも関わる重要な工事である。

○　リニューアル工事の仕様検討の際は、快適性や省エネ性能の向上の他、近年の高齢化や身障者の利用等も考慮した、誰でも使える［ウ］の採用検討も必要である。

○　東日本大震災以降、耐震改修を含めたリニューアル工事の実施要求も高まっている。耐震補強の方法は、耐力を高める方法、変形能力(粘り)を高める方法、及び、双方を高める方法の３つに分類できる。例えば、主として耐力を高める方法には［エ］による補強方法などがある。

【用語欄】

［1］改修工事　［2］テナント間コミュニケーション　［3］壁増設
［4］鋼材系ダンパー　［5］テナントニーズ　［6］修繕工事
［7］バリアフリー新法(*1)　［8］柱炭素繊維巻き　［9］ハートビル法(*2)
［10］ユニバーサルデザイン　［11］新築工事　［12］テナントリーシング

(*1)バリアフリー新法：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
(*2)ハートビル法：高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律

問３．	ある１棟のオフィスビルにおいて、A、B、C、D、Eの５人の区分所有者がおり、議決権の割合がA：5%、B：10%、C：20%、D：25%、E：40%だった場合、５人全員が出席した管理組合総会で提出された議案が成立するものに○印、成立しないものに×印を選び、答えなさい。 ただし、記載以外の諸条件に議案をさまたげるものはなく、また、規約に別段の定めがなく、議長は最初から議決に加わるものとする。	５点

１．一棟の建替えを決議することになり、A、B、D、Eが賛成し、Cが反対した。

２．Dを管理者に選任することを決議し、A、C、Dが賛成し、B、Eが反対した。

３．共用エントランスにエスカレーターを新設する工事の承認を決議し、B、D、Eが賛成し、A、Cが反対した。

４．建物内への動物の持ち込みを禁止する規約があったが、これを廃止することを決議し、A、B、C、Dが賛成し、Eが反対した。

５．ビルの機械式駐車場が故障したため、同一仕様での修理を計画した。工事の承認を決議し、A、B、Eが賛成し、C、Dが反対した。

問４．	下記に記載の事故事例のうち、建物所有者A社について、工作物責任や不法行為責任等の管理責任が認められる可能性が高いもののみを全て選んでいるのはどれか。下の選択肢欄から１つ選び、番号で答えなさい。	３点

１．A社所有の衣料品量販店舗の風除室の床は、規格品の床材を使用していたものの極めて滑らかに仕上げられており、マット等も敷かれていない状況で、雨の日に濡れた風除室の床に滑って転倒した女性が右太ももを骨折し、後遺障害で右股関節が動かしにくくなった事故。

２．A社所有店舗において、高齢者が出入り口の自動ドアスイッチを押し、杖をつきながら通過しようとした際、ドアの開いている時間が短く、補助光電スイッチも設置されておらず、戸外に出る前にドアが閉まり始めたため、ドアに身体が当たり、その衝撃で店舗の外側に倒れて受傷した事故。

３．A社所有工場１階で作業用エレベーターに乗ろうとした金属回収業者Xが、かごが１階に来ていないにもかかわらず、外扉を手動で容易に開けることができたため、かごが来ているものと考えて足を踏み出したところ、約3.8m下の昇降路の底部のコンクリート床面に転落し、重傷を負った事故。

４．A社所有デパートのエスカレーターは、交差箇所の三角部にガード板、ねじり棒が設置されていたが、天井板、床の断面と近接して30度の鋭角をもって交差し、手摺ベルトと交差する天井板との間隔は10cmだったところ、身を乗り出しながら当該エスカレーターに乗った男児が、手摺ベルトと天井板との間に首を挟まれて死亡した事故。

【選択肢欄】

［1］１．４．　［2］３．４．　［3］１．２．４．
［4］２．４．　［5］２．　［6］１．３．４．
［7］２．３．４．　［8］１．２．３．４．

問５．	下記Aビルの省エネ法(*)上のエネルギー管理指定工場等の種別と、エネルギー使用量の原単位の組み合わせとして、正しいものを下の選択表から１つ選び、番号で答えなさい。 なお、計算において割り切れない数値は、小数点以下第５位を四捨五入するものとする。	５点

(*)省エネ法：エネルギーの使用の合理化等に関する法律

《Aビル》
・延床面積：50,000㎡
・年間使用エネルギー量
　【昼間電力量】　7,000　千kWh/年
　【夜間電力量】　2,000　千kWh/年
　【都市ガス量】　500　千㎥/年
　【地冷蒸気量】　2,000　GJ/年

<参考>
・エネルギー種別毎の一次エネルギー換算係数
　【昼間買電】　9.97　GJ/千kWh
　【夜間買電】　9.28　GJ/千kWh
　【都市ガス】　45.00　GJ/千㎥
　【産業用以外の蒸気】　1.36　GJ/GJ
・エネルギー原油換算係数　0.0258kℓ/GJ
※　エネルギー量と密接な関連を持つ値は、延床面積（㎡）とする。

【選択表】	［1］	［2］	［3］	［4］
管理指定工場の種別	第一種	第二種	第一種	第二種
原単位の値	0.0586	0.0593	0.0593	0.0586

問６．	フロン排出抑制法(*)に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

(*)フロン排出抑制法：フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律

１．平成27年4月のフロン排出抑制法の施行により、機器の点検や、一定量を超える漏えいが発生した場合の漏えい量報告等が管理者（ビル所有者など）の義務となった。

２．フロン排出抑制法に基づき、整備・廃棄時においてフロン類の回収等が義務となる機器には、家庭用のエアコン、冷蔵庫及び衣類乾燥機が含まれる。

３．テナントが増設し、テナントが所有する機器については、ビル所有者が管理者となるため、当該機器の点検はビル所有者が実施することとなる。

４．全ての第一種特定製品（業務用の冷凍空調機器）の簡易点検の頻度は、６か月に１回以上とされている。

５．年間の漏えい量は、ビル単位で報告する。

問７．	警備業法及び関連法規に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

１．警備業法の認定は、再委託先が都道府県公安委員会の認定を受けていれば、元請会社は認定を受けている必要はない。

２．依頼先への契約概要を記載した書面の交付は、契約前と契約後に交付する義務がある。

３．警備会社の制服は公安委員会への届出等が必要である。

４．労働者派遣法(*)では、「派遣労働者として就業できない業務として警備業法上の警備業務」が定められているが、警備会社が依頼し派遣社員に警備業務を従事させることは違法にならない。

５．警備業務の実施にあたっては、警備業法により他人の権利及び自由を侵害し、又は個人若しくは団体の正当な活動に干渉してはならないことが定められている。

(*)労働者派遣法：労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律

問８．	ビル管理に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

１．消防法における防火対象物の管理について、権原が分かれている場合は当該管理権原者で協議会を設置し、共同して自衛消防組織を設置する必要がある。

２．電力自由化に伴い、50kW以上の電気の需要家は供給者を自由に選択することができるが、供給者を変更した場合は電気事業法上の保安規程の変更となり届出が必要となる。

３．平成27年に「建築物の省エネルギー性能の向上に関する法律」が成立し、省エネ法(*1)に基づいて実施されていた修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出、定期報告制度については、平成29年3月末をもって廃止となった。

４．建築基準法の一部を改正する法律(平成26年6月4日交付、平成28年6月1日施行)により、防火設備について専門的な知識と技能を有する者が検査を行う仕組みが導入された。

５．建設リサイクル法(*2)により、工事発注者は事前に工事受注者から工事届出事項について説明を受け、分別解体等の計画を知事に届け出を行う義務があり、工事受注者は計画的に工事を施工するとともに、コンクリート等を種類ごとに分別し再資源化することが義務付けられている。

(*1)省エネ法：エネルギーの使用の合理化等に関する法律
(*2)建設リサイクル法：建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

問９．	建築物衛生法(*)に関する次の文章中の［　　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。ただし、同じ用語を何度使っても構いません。	８点

(*)建築物衛生法：建築物における衛生的環境の確保に関する法律

１．建築物衛生法における対象となる建築物（特定建築物）とは、建築基準法にいう建築物であり、かつ特定用途に供される延床面積が、［ア］㎡以上（学校は除く）である。

２．建築物衛生法における空気環境基準のうち、二酸化炭素の含有率は、［イ］ppm以下であり、適正温度は［ウ］℃以上２８℃以下である。

３．建築物衛生法における建築物衛生管理基準では、「清掃は日常行うもののほか、大掃除を［エ］以内毎に１回、定期に統一的に行う。」と定められている。

４．建築物衛生法において定められている特定建築物では、貯水槽の掃除は［オ］以内ごとに１回、排水に関する設備の掃除は［カ］以内ごとに１回実施しなければならない。

５．建築物衛生法における建築物内の衛生上の維持管理を行う事業者が登録できる業種は次の８つである。
①建築物清掃業、②建築物空気環境測定業、③建築物空気調和用ダクト清掃業、
④建築物飲料水水質検査業、⑤建築物飲料水貯水槽清掃業、⑥建築物［キ］清掃業、
⑦建築物ねずみ昆虫等防除業、⑧建築物環境衛生総合管理業

６．［ク］とは、薬剤一斉散布ではなく、人の健康に対するリスクと環境への負荷を最小限にとどめるような有害生物の管理対策をいう。

【ア～カの用語欄】

［1］17　［2］20　［3］22　［4］300　［5］1,000
［6］2,000　［7］3,000　［8］5,000　［9］1か月　［10］３か月
［11］６か月　［12］１年

【キ・クの用語欄】

［1］排水槽　［2］排水管　［3］浄化槽　［4］ＩＰＭ
［5］ＺＥＢ　［6］ＣＡＶ

問１０．	廃棄物管理に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	６点

１．日本国内における最近20年の廃棄物排出量の推移を見ると、廃棄物処理法(*)の厳格な運用、循環型社会形成推進基本法の制定にもかかわらず、大幅に増加している。

２．廃棄物の管理について、ビル所有者は、ビルごとに廃棄物管理者を選任するとともに、テナントにも廃棄物管理者を選任するよう働きかける義務がある。

３．産業廃棄物はマニフェストによって管理されるが、一般廃棄物についてマニフェストは量の多少にかかわらず不要である。

４．排出事業者が「産業廃棄物」の処理を委託する場合には、収集運搬業者が積込み地、通過地、運搬先となる施設があるそれぞれの都道府県知事、政令指定都市、中核市などの市長の許可を受けていることを「許可証の写し」で確認しなければならない。

５．排出事業者が違反した場合の罰則は重く、排出事業者が無許可業者へ委託した場合の罰則は、５年以下の懲役若しくは1,000万円以下の罰金、またはこれの併科となる。

６．産業廃棄物管理票（マニフェスト）は５年間、産業廃棄物の収集・運搬・処分にかかる契約書は契約の終了の日から10年間保管しなければならない。

(*)廃棄物処理法：廃棄物の処理及び清掃に関する法律

問１１．	省エネルギーに関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

１．省エネルギー対策は、運用見直しや現状設備の制御性の改善などの対策やライフサイクルコストなどからの機器更新の検討よりも、まずは省エネ効果の高い設備へ更新することから実施する。

２．運用見直しによる改善では、省エネチェックリストなどを作成し、設備の運転状況などを確認し、無駄を見つけ出して改善をする。これを進めるにはビル管理者など関係者への啓発活動を行うことが必要である。

３．ライフサイクルコストやライフサイクルCO_2で検討を行った結果、更新や改修が必要な場合は、設備や建築の改修を計画する。このとき、実施すべき項目を盛り込んだ要求仕様書を作成することが望ましい。

４．ＥＳＣＯ事業とは省エネルギー効果を保証することで、ビルのエネルギー削減効果の一部を報酬として受け取る仕組みの事業である。

５．ビル経営管理マネジャー（プロパティ・マネジャー）として省エネ推進において求められる能力は、マネジメント力よりも省エネにかかわる詳細な知識や技術が優先する。

問１２．	再生可能エネルギー固定価格買取制度に関する次の文章中の［　　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。ただし、同じ用語を何度使っても構いません。	７点

○　再生可能エネルギー固定価格買取制度（以下「本制度」）においては、再生可能エネルギーの種類、設置形態、規模に応じて、毎年、［ア］及び買取期間が決定されるが、本制度により、発電設備の認定容量は大きく増えており、特に［イ］の認定容量は2030年の政府目標をすでに上回っているため、2,000kW以上の大規模な［イ］については、入札制が導入されることとなった。また、地熱発電、［ウ］といったリードタイムの長い電源についての発電事業者の参入を促進するため、数年先の認定案件の［エ］まで予め提示することが可能となっている。

○　電気事業者が再生可能エネルギーの買取りに要した費用は、使用電力に比例した賦課金（サーチャージ）によって、［オ］の需要家の電気料金から回収することとなっており、平成29年12月現在の再生可能エネルギー発電促進賦課金単価の金額は、税込で［カ］である(注)。この金額は地域によって差が［キ］。

(注)一般的な低圧供給(従量制)、高圧及び特別高圧供給の場合で、定額制の場合を除く。

【用語欄】

［1］買取業者　［2］建設コスト　［3］買取価格　［4］火力発電
［5］バイオマス発電　［6］太陽光発電（住宅用）
［7］太陽光発電（非住宅用）　［8］一部　［9］すべて
［10］0.22円／kWh　［11］2.25円／kWh　［12］2.64円／kWh
［13］ない　［14］ある

問１３．	ビルの防火・防災に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	６点

１．ビルで火災が発生した場合に、いち早く避難階(直接地上へ通ずる出入口のある階)へ避難ができるように直通階段が設けられているが、この階段は避難時に避難者同士が錯綜する事を避けるため、各階を通じて異なる位置に設置されている。

２．排煙設備には、自然排煙方式と機械排煙方式とがあるが、通常これらを併用することは禁止されている。ただし、同一防煙区画内であれば併用しても問題はない。

３．消火設備には、消火器等の簡易消火用具の他、屋内消火栓設備やスプリンクラー設備などの固定式消火設備等があり、乾燥砂は消火設備の簡易消火用具の一つである。

４．不活性ガス消火設備は、二酸化炭素や窒素・アルゴンなどの不活性ガスの窒息や冷却効果で消火を行う設備である。
その設備のうちハロゲン化物消火設備は、消火剤であるフロンがオゾン層破壊や温室効果などの環境破壊の要因となっているため、規制が厳しくなり、現在新規の設置は認められない。

５．自動火災報知設備は、防火対象範囲に熱や煙・炎などの感知器を配置し、その感知器が火災を検知することで、自動的にビル内に警報を発報する設備である。
火災の検知には人が火災を発見して、発信機の押しボタンにより同様の機能を果たすことも含まれる。

６．消防用水は、大きなビルの延焼火災の際に、公設消防隊が使用することを目的として設置されている設備で、防火水槽や貯水槽、プールなどがある。
消防用水に採水口が設置される場合、この水槽の水は設置されたビル専用として確保しておかなければならない。

問１４．	消防法における防災センターに関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

１．防災センターは、防火対象物の消防用設備等または特殊消防用設備等の監視、操作等を行うために必要な機能を有する総合操作盤を設置した場所としている。

２．防災センターの設置場所については、水害等の影響を避けるため３階以上に設置することが望ましい。

３．防災センターの区画内には、他室のための電気・空調・衛生の貫通や配管が入ることが一般的である。

４．防災センターの総合操作盤には、火災信号等による機械換気設備及び空気調和設備の停止と連動停止状態の表示と警報は行われない。

５．防災センターの大きさは、災害時における防災活動に必要な広さとして、100㎡以上を確保しなければならない。

問１５．	建築・設備に関する次の文章中の［　　］内に、最も適切と思われる用語を下の用語欄から選び、番号で答えなさい。	５点

○　［ア］は割れたときに破片が尖らずに粒状になるが、［イ］は通常の板ガラスと同じ割れ方となるため、通行人の動線上に［イ］を使用する場合、留意する必要がある。

○　建築基準法では、高さ［ウ］mを超える建築物には、火災時の避難、救助、消火活動のため、非常用エレベーターを設置することが義務付けられている。

○　長周期地震動とは、揺れの周期が長い波を多く含む地震動で、ゆっくりとした揺れが非常に長く続く特色がある。この長周期地震動の影響を受けやすいのは、［エ］層建築物や［オ］建築物である。

【用語欄】

［1］強化ガラス　［2］倍強度ガラス　［3］合わせガラス
［4］２０　［5］３１　［6］４５　［7］低　［8］中
［9］超高　［10］制振　［11］免震

問１６．	給排水衛生設備に関する次の記述について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	６点

１．給水方式のうち、高置水槽方式は屋上などに設置された高置水槽から重力で給水する仕組みで、使用量の変動にも対応しやすく、各階で水圧が変わることもないため圧力調整弁などは不要である。

２．給湯設備では温度条件によっては、レジオネラ菌他雑菌の成長、育成に絶好の環境を提供することになるので、濾過機能を充実させれば対策は充分である。

３．遊離残留塩素濃度と受水槽や高架水槽の水量は関連があるため、給水量と使用量を確認し水槽内の水が何回入れ替わっているかの確認が必要である。

４．飲料水の水質管理は給水栓末端の水を、省略不可項目・重金属・蒸発残留物(16項目)および消毒副生成物(12項目)についての検査を、それぞれ６か月以内ごとに実施することが「建築物衛生法(*)」および「水道法」に定められている。

５．飲料水の水質管理として実施する残留塩素測定は７日以内ごとに１回実施し、水質に異常がないか確認しなければならない。

６．平成15年に建築物衛生法(*)に雑用水に関する規定が追加され、ビル排水の再生処理水、工水、井水や雨水等を雑用水として供給する場合、残留塩素、pH、臭気、外観等の項目について７日以内ごとに１回検査すること等が定められた。

(*)建築物衛生法：建築物における衛生的環境の確保に関する法律

問１７．	建築・設備用語の説明について、正しいものには○印、誤ったものには×印を選び、答えなさい。	５点

１．制振構造
制振構造は、建物の揺れを制御・低減するシステムであり、アクティブコントロールとパッシブコントロールに分けられる。アクティブコントロールではセンサーで揺れを検出し、アイソレーターを利用して積極的に揺れを低減する。

２．コージェネレーション設備
コージェネレーション設備は、ディーゼルエンジンやガスタービンエンジン等の内燃機関で発電し電気を作るが、燃料を燃焼することで熱も出るため、この排熱を利用して総合的なエネルギー効率を高くしたものである。

３．吸収式冷温水発生器
吸収式冷温水発生器は、冷媒に水、吸収液に臭化リチウムが一般的に使われていて、ほぼ真空状態の密閉容器内を循環している。冷媒である水が蒸発器内で蒸発し、熱源水の熱を奪うことで冷却するが、水蒸気となった冷媒である水は吸収器で吸収液に吸収される。

４．照度基準
照明の照度基準とはＪＩＳ規格で定められているが、照明に対する欲求が複雑化かつ多様化したことにより平成22年に改正された。改正前の推奨照度値は照度の幅で規定されていたが、改正後は改正前の推奨範囲の中央値で規定されている。

５．第二種機械換気方式
換気設備とはビル内の空気を入れ替える設備であり、給気設備と排気設備で構成される。機械で強制的に実施する換気方式には幾つかの種類があるが、このうち第二種機械換気方式とは、給気または排気のどちらかに送風機を利用する方式のことである。

総合記述問題と本社解答は９面に掲載

〈総合記述〉

実施日　平成29年12月10日（日）

時間　15：50～16：50

記述 問１-1.	ビル事業の投資判断を行う際に検討すべきリスクのうち、①事業としてのリスク、②マーケットリスク、③テナントリスク、④土地のリスク、⑤建物のリスクについて、具体的な例をあげて２００文字以内で述べなさい。	１０点

記述 問１-2.	【設問①】ＰＦＩの一手法である「コンセッション方式」とはどのような方式かについて、６０文字以内で述べなさい。 【設問②】民間事業者および公共主体それぞれにとっての「コンセッション方式」のメリットについて、１４０文字以内で述べなさい。	１０点

記述 問２-1.	賃貸人甲は、賃借人乙及び乙の連帯保証人丙との間で、期間３年間の定期建物賃貸借契約を締結した。 その後、甲が乙に対し、賃貸期間満了の１年前から６か月前までの間に、終了通知を送付したところ、乙から再契約を希望する旨の連絡を受けた。 甲は、今回が再契約であることを踏まえ、乙に対し、契約期間のみ修正した現行と同一内容の定期建物賃貸借契約書のみ送付したところ、乙から、乙のみの記名押印済みの契約書が返送されてきたので、これをもって再契約手続を完了させた。 この再契約手続上の法的問題点を要件・効果の点から２００字以内で述べなさい。	１０点

記述 問２-2.	甲ビルを所有する会社の管理部に所属するＡは、甲ビルに入居しているテナントの乙社について、部下のＢから以下のような相談を受けた。 ＡはＢに対し、民事上・刑事上の法的責任を回避する上で明渡しの方法についてどのような指導をするべきか、２００文字以内で述べなさい。 なお、契約の解除は有効であるという前提で論じること。 「先日付で契約を解除した乙社ですが、今日、現地を確認しに行ったところ、貸室は施錠され、窓から覗いたら什器類が残っていましたが、人がいる様子もありませんでした。しばらく前から乙社の担当者や代表者にも何度も電話をかけているのですが、ずっとつながらないままです。中の什器類を運び出し、鍵を交換してしまって問題ないでしょうか。賃貸借契約書では、契約が解除されれば残置物は賃貸人が廃棄してもよいという特約を取り交わしています。」	１０点

記述 問３-1.	ビルにおけるライフサイクルコスト（ＬＣＣ）について、及び、ＬＣＣとビル事業との関わりについて、２００文字以内で述べなさい。 ※　解答にあたり、以下のように略しても構いません。 ライフサイクルコスト　＝　ＬＣＣ	１０点

記述 問３-2.	ビルにおけるハード分野のＰＭ管理業務(*)には、どのような業務内容があるか、幅広い業務分野にわたって、２００文字以内で述べなさい。	１０点

(*)ハード分野のＰＭ管理業務については、以下の表を参照のこと。

区分	業務分野	業務内容（抜粋）
ＰＭ運営業務（ソフト分野）	企画立案業務	新築ビルの管理運営計画の検討
		管理運営体制の検討
		管理業務の再委託の検討
		維持管理計画等の作成
		リニューアル工事の立案
	コスト管理・品質管理業務	コスト管理（共益費原価の管理）
		ビル診断の定期的実施
		委託業者評価
	渉外業務	諸官庁対応
		共同建築者対応
		区分所有ビル対応
	テナント管理業務	日常管理（引越し、入退館、同居、等）
		館内細則の作成・見直し
		テナント対応（クレーム・依頼、等）
	事務・出納業務	賃料等請求
		委託契約の締結
		契約書・諸官庁書類管理
		購買管理
		報告書作成業務
ＰＭ管理業務（ハード分野）	ＰＭ運営業務（ソフト分野）以外の業務	