

管理士試験問題

問9.	賃借人の企業再編時における賃借権譲渡に関する次の文章中の「 <u> </u> 」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、同じ用語を何度選んでも構いません。	5点
-----	--	----

- 賃借人（法人）が存続会社となって吸収合併を行う場合、形式的には法人格の同一性が「ア」であるため、法人格が形骸化している場合等の例外的な場合を除いて、民法第912条による賃借権の解除は「イ」。
- 賃借人（法人）が消滅会社となって合併を行う場合、存続会社は消滅会社の権利義務を「ウ」「エ」するものであり、法人格の同一性は「オ」であると解され、当該合併は、民法第612条の賃借権の譲渡には該当しない。

【用語欄】

[1] 消滅し	[2] 維持され	[3] できる	[4] できない
[5] 包括的	[6] 特定の	[7] 限定的	[8] 一時的
[9] 承継	[10] 分析	[11] 対抗	[12] 商号変更登記

問10.	賃料及び預託金に関する次の記述について、正しいものには○印、誤っているものには×印を選び、答えなさい。	10点
------	---	-----

- 継続賃料の鑑定評価の方式において、スライド法とは、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。
- 普通建物賃貸借契約においては、賃料の不増額特約は有効であるが、不減額特約は無効である。
- 敷金による担保保護機能には、賃料債権、遅延損害金、違約による賃借権賠償金と賃借権存続中に生じた賃借権が含まれるが、賃貸借が終了した後発生した債権は含まれない。
- 預託金の一部について貸借して返還しないとする特約は、有効である。
- 敷金返還請求権の譲渡を禁止するという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知らなかったことにつき重大過失のある賃借人は、賃借人に対して敷金返還請求権を行使することができない。
- 敷金を賃貸借契約開始後に支払うという特約は、有効である。
- 敷金返還請求権の質権設定を禁止する特約は、無効である。なお、敷金返還請求権に質権設定する場合は、賃貸借契約書の原本や保証金預り証を賃借人に交付する必要がある。
- 敷金返還請求権は、明渡しが完了した時点で発生する。
- 賃貸借契約存続中における賃借人の賃借人に対する未払債務につき、賃借人から賃借人に対して敷金を充てて充当するように請求することはできない。
- 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、相殺など賃借人から敷金充ての意思表示が必要である。

問11.	建物賃貸借契約の更新及び終了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。	10点
------	--	-----

- 定期建物賃貸借契約において契約期間終了の6か月までに双方に合意した場合、契約を更新することができる。
- 普通建物賃貸借契約において法定更新された場合、更新後の賃貸借契約は更新前の賃貸借契約と同じ期間となる。
- 普通建物賃貸借契約において「更新料を支払わなければならない」との特約は、無効である。
- 期間の定めのない賃貸借契約において、賃借人から解約が申し入れられたときは、3か月の経過により賃貸借が終了する。
- 賃貸借の期間内に、いずれか当事者の一方的な通知により賃貸借契約を解約できるものとする「期間内解約」条項を定める場合、いずれかの当事者の申入れによっても、6か月以上の期間を定めることも、6か月未満の期間を定めることもできる。
- 定期建物賃貸借契約において期間内解約の特約を定める場合であっても、賃借人から期間内解約を申し入れることはできない。
- 居住用であり、かつ賃貸借の対象部分が250㎡未満の建物を対象とする定期建物賃貸借契約の場合、賃借人は、転讓、放棄、破綻のいずれかの事由を有しない事情により、建物を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、賃貸借の解約申入れの日から1か月を経過することによって終了する。
- 事業建物の定期建物賃貸借契約の場合、期間内解約を定める特約がなくとも、期間内解約をすることができる。
- 期間の定めのある賃貸借契約で期間内解約条項が定められている場合、賃借人から解約申入れがなされ、約定の予告期間が経過することによって、当然に賃貸借が終了する。
- 期間の定めのある賃貸借契約で期間内解約の特約がない場合でも、賃借人、賃借人双方から期間内の一方向の一方的な意思表示によって解約することができる。

問12.	建物賃貸借契約における債務不履行解除に関する次の文章中の「 <u> </u> 」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
------	---	----

- 賃借人が債務を履行しないときは、賃借人は相当の期間を定め「ア」し、その期間内に債務の履行がなされなかった場合に賃貸借契約を解除できる。
- 「ア」なしで契約を解除することができる旨定めた特約は「イ」である。
- 債務不履行の他に契約が解除となるケースとしては、「ク」人の保存行為、ないし賃借物の一部滅失により、「エ」人が「エ」の目的を達せられないことと「エ」人の契約解除権がある。
- 賃貸借における契約解除の効果は、「オ」効力を生じるものとされている。

【用語欄】

[1] 債務の履行	[2] 公示	[3] 賃貸	[4] 弁済	[5] 催告
[6] 有効	[7] 無効	[8] 解除	[9] 賃借	[10] 特約に向かつてのみ
[11] 過去に遡って				

問13.	明渡し及び原状回復に関する次の文章中の「 <u> </u> 」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
------	--	----

- 建物賃貸借契約の終了にあたり、賃借人の明渡しとは、物品や内部設備を搬出・搬去した上で、「ア」を移転することを指す。通常は、「イ」の授受が「ア」の移転となり、物品や内部設備を搬出・搬去し、「イ」を返還すれば、明渡しが完了する。
- 賃借人の明渡し時に賃借物を原状に回復して賃借人に返還する義務があるとされるが、社会通念上、通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化または価値の減少を意味する「ク」まで回復する義務はないとされている。ただし特約によって「ク」を賃借人の負担することは認められる。

- 賃貸借期間の終了後にテナントが賃貸の使用を継続している場合は、賃借人は賃貸借契約の終了後、明渡しがなされるまでの間、賃料に相当する金額を「エ」として受領することができる。賃借人から「オ」の預託を受けている場合は、「オ」から「エ」相当額を控除することができる。

【用語欄】

[1] 管理権	[2] 占有	[3] 損害金	[4] 共益費
[5] 鍵	[6] 借用書	[7] 敷金	[8] 権利金
[9] 通常償損	[10] 特別償損		

問14.	承諾のある転賃借に関する次の記述について、誤っているものをすべて選び、番号で答えなさい。	5点
------	--	----

- 承諾のある転賃借の原賃貸借契約において、正当事由を断る際には、転借人の事情も考慮される。
- 期間満了または解約申入れによって原賃貸借契約が終了するときは、賃借人は、その旨を転借人に通知しなければ、その終了をもって転借人に対抗できない。
- 承諾人は、賃借人が賃借人に賃料を支払わないと原賃貸借契約が終了してしまい、不利益を被ることはなるが、原賃貸借契約における賃料を賃借人に代わって直接賃借人に支払うことは認められている。
- 不動産会社が建物一括して所有者から借り上げ、所有者の承諾を得てこれを転借人に転賃する事業形態を、一般にサブリースと呼ぶ。サブリースは、建物賃貸借契約でないことから借地借家法の適用がなく、サブリース事業者（賃借人）は転借人から収受する転賃賃料収入が大きく減少した場合等において、建物所有者（賃借人）に対して支払う賃料の減額返還権を行使することが認められない。

問15.	承諾のある転賃借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
------	--	----

- 賃借人が転借人に請求し得る賃料の額は、賃貸と賃借人（転借人）間の契約で定めた賃料を超えることはできない。例えば、月額70万円で賃貸している賃貸を賃借人（転借人）が月額80万円で転賃していた場合、賃借人は転借人に対して月額70万円を上限に請求できる。
- 賃貸人と賃借人（転借人）間の契約で定めた賃料よりも転賃賃料が高い場合であっても、賃借人は、転借人に対し、賃貸人と賃借人（転借人）間の契約で定めた賃料を上限に請求することができる。例えば、賃借人が月額70万円です賃貸している賃貸を賃借人（転借人）が月額80万円です賃貸していた場合、賃借人は転借人に対して月額70万円を上限に請求できる。
- 賃借人と賃借人（転借人）は、両方とも独立して転借人に対し賃料全額の請求をする権利を有するのではなく、両方合わせて賃料全額と同等の範囲で転借人に対し賃料を請求する権利を有する。
- 転借人は、転賃賃料の前払いをもって賃借人に対抗できない。
- 賃借人（転借人）に賃料不払いがある場合、賃借人は、賃貸借契約を解除するためには、転借人に対する賃料支払いの催告が必要である。
- 原賃貸借契約が終了し、転借人が建物明け渡さなければならないとなったとき、転借人は、賃借人の承諾を得て建物に付加した造作、あるいは賃借人から買い取った造作以外の造作は、直接賃借人に買取りを請求することができる。
- 転借人が賃借人（転借人）に敷金を差し入れていること、賃借人（転借人）が倒産し、そのために賃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、転借人は、賃借人に対し、敷金の返還を求めようとはできない。
- 賃借人と賃借人（転借人）が原賃貸借契約を合意解除した場合、賃借人は、転借人に対して明渡しを請求することはできない。

問16.	個人情報保護法に基づく個人情報の取扱いと賃借人の守秘義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。	3点
------	--	----

- 個人情報保護法において、「個人情報」とは生存する個人及び死亡した個人に関するものであって、特定の個人を識別できることを要する。私的なものだけではなく、業務上のもの（たとえば、会社の役職）も該当する。
- 個人情報保護法において、事業者は、個人情報を取り扱うにあたっては、できる限りその利用目的を特定しなければならず、特定した利用目的の達成に必要な範囲でのみ個人情報を取り扱うことができる。利用目的は、個別具体的な内容を詳細に開示したものでなければならない。
- 個人情報保護法によれば、個人データの取扱いの全部または一部を第三者に委託する場合、委託された個人データの安全管理が図られるよう、委託先に対して、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

管理・運営業務 実施日2019年12月8日（日） 時間14:30～15:30

問1.	プロバティマネジメント（PMT）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。	3点
-----	--	----

- ライフサイクルコスト（LCC）とは、メンテナンスコスト、エネルギーコストなどのランニングコストと廃棄処分費までを含めた総費用であり、インシヤルコストも含める。
- 貸室内で屋ながら工事は、制約が多くコスト高になる傾向があるため、テナントが移動するタイミングで、バリューアップ工事等を行うことがコスト高になることがある。
- 適正にビルを維持管理していくためには、長期修繕計画を策定することが重要であるが各部屋ごとの耐用年数には、法定耐用年数を用いて策定しなくてはならない。

問2.	ビルのリニューアル工事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
-----	---	----

- リニューアル工事によってビルの商品性能を向上させるには、顧客のニーズを正確に把握することが必要で、目的別のコミュニケーションやアンケートを利用し顧客の声を聞き、他社ビルへの動向からも顧客ニーズを推測し把握に努めることが重要である。
- 鉄骨コンクリートの劣化現象の中で、中性化とは、コンクリートが空気中の炭酸ガス、その他の酸性ガスあるいは塩類の作用により酸性化していく現象のことという。
- リニューアル工事を行う場合に、中間工程計画を策定し数年後までの更新工程を把握する中で、通常の更新サイクルよりも多少早く工事を行っても、リニューアル工事全体として実施することでトータルのライフサイクルコストが安定となると考えられる。
- 建物の外装や共用部は時代が経つほど風合いが重厚感をもたし価値が上がるため、外装や、コンクリート・タイルを中心とした旧建築要素を、新しいデザイン・材料・色使いによりリニューアルしてしまうと競争力が落ちてしまう。

問3.	テナント管理業務に関する次の文章中の「 <u> </u> 」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。	10点
-----	---	-----

- 同居人の管理はテナント管理業務の一つであるが、同居人は原則として「ア」の支配下にある立場で、「イ」または「ク」（「ア」役員が共同）な関係のあることを要件としており、「ア」と業務的なつながりのある関連会社とあることが望ましい。同居を安易に認めると同居人が「エ」を主要とするなどのトラブルを招くため、同居人の「オ」を設けないこと、同居人の「カ」に責任を負うことなどを契約で明示し、必要事項を遵守させるよう求める。
- 建物所有者の「キ」と「ク」の防止のために、賃貸借契約書にも館内規則を定め、テナントに文書で交付し、「ケ」を義務付けているケースが多い。近年は、ビルを巻く環境の変化に伴い、震災対策、障子窓等対策、省エネ、廃棄物の減量化、リサイクルなど多くの対応がビル主に要求されており、テナントの協力なしにはこれらの課題に取り組むことができない。そこで、館内規則には、テナントに協力を依頼する事項も多数記載されている。ビル管理者が一方的に管理するのではなく、テナントとの「コ」関係を築くことが重要になっている。

【用語欄】

[1] 資金的	[2] 社会的	[3] 賃借権	[4] 賃貸人
[5] 賃借人	[6] 引渡し	[7] 明渡し	[8] 独立した区域
[9] 有害行為	[10] 人的	[11] 物的	[12] 遵守
[13] 熟知	[14] 保全	[15] 契約	[16] 信頼

問4.	ビルにおける法的責任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
-----	--	----

- 債務不履行責任を負うのは、債務者または債務履行補助者に故意・過失がある場合であるが、賃借人が会社である場合の従業員は債務履行補助者となり賃借人を負うが、賃借人が個人の場合は債務履行補助者にあらず。家族に故意・過失がある場合は債務不履行の責任を負わない。
- ビルの賃借人には賃借人に対し善良な管理者の注意義務があるが、失火によって建物に損害が生じた場合には、その注意義務違反とはならず、債務不履行責任を負わない。
- 工作物責任とは、工作物の設置・保存の瑕疵（欠陥）によって損害が発生した場合に所有者が負担する責任である。よって工作物による損害賠償請求は、占有者が管理注意義務を負っていないとしても、所有者が工作物責任を負うことになる。
- 工作物責任は無過失責任であるから、工作物と認められるシッターの事故による傷害について、被害者が明らかに設備の操作を誤ったために発生したものであっても、工作物責任を負うことはない。
- 区分所有者の設置または保存に欠陥があり、その欠陥のために他人が被害を受けたとき、区分所有建物であるがゆえに、その欠陥専有者たる欠陥が、共有部分の欠陥かを被害者自らが立証しなければ損害賠償の請求はできない。

問5.	ビル管理に関わる法規の名称及びその目的等について、次の文章中の「 <u> </u> 」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
-----	--	----

法令名称	目 的 等
------	-------

- 「ア」多数の者が使用し、または利用する建築物の維持管理に関し環境衛生上の必要事項等を定めるとともに、その建築物における社会的な環境の改善を図るため、もって公害防止の向上及び環境に資することを目的とする。
- 「イ」一棟の建物に構造上区分された個々の部分で「イ」して居住、店舗、事務所または倉庫その他建築物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。
- 「ウ」電気事業の運営を適正かつ合理的ならしめることにより、電気の利用者の利益を保護し、及び電気事業の健全な発展を図るとともに、電気工作物の工事、維持、及び運用を規制することによって、公共の安全を確保し、及び環境の保全を図ることを目的とする。
- 労働基準法と相まって、「エ」防止のための危険防止基準の確立、責任体制の明確化、自主的防犯の促進など「エ」防止に関する総合的、計画的な対策の推進により、職場の労働者の安全と健康の確保、快適な作業環境の形成促進を目的とする。

【用語欄】

[1] 高度基本法	[2] 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
[3] 事務所衛生基準規則	[4] 独立
[5] 共有	[6] 独立
[7] 電気事業法	[8] 電気工事法
[9] 電気通信事業法	[10] 環境悪化
[11] 労働災害	[12] 労働者災害

問6.	ビル管理に関わる法規に関する次の記述について、適切なもののみすべ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
-----	--	----

- 警備会社は、依頼先に対して契約締結の前後に契約の概要を記載した書面を交付する義務があり、ビルオーナー→元請会社→警備会社という契約においては、元請会社がビルオーナーに対して契約の概要を記した書面を交付すれば足りる。
- 健康増進法の一部が改正されたが、喫煙専用室と非喫煙区域の境界において、喫煙専用室から非喫煙区域に向う気流が0.2m/s以上である必要がある。
- 健康増進法の一部が改正されたが、規制されるのは、紙巻きタバコのみであり、加熱式タバコは規制対象外となっている。
- 防火設備定期検査作業では、同時降下するシャッターや防火扉が対象となるが、感煙知照と連動して作動する防煙垂壁や防火ダンパーは報告の対象とはならない。

【選択肢欄】

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

問7.	建築物省エネ法 [※] の新築時の適合・届出義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。	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

- 5,000㎡の非住宅については、適合義務がある。
- 2,500㎡の非住宅については、届出義務がある。
- 2,000㎡の住宅については、届出義務がある。
- 1,500㎡の非住宅については、届出義務がある。
- 200㎡の非住宅、住宅については努力義務である。

問8.	省エネ法 [※] に関する次の文章中の「 <u> </u> 」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
-----	---	----

省エネ法[※]：エネルギーの使用の合理化等に関する法律

- 省エネ法[※]では、事業者全体の1年間のエネルギー使用量が合計して原油換算値で「ア」kWh以上であれば、そのエネルギー使用量を事業者単位で「イ」へ届け出て、特定事業者または特定連鎖化事業者の指定を受けなければならない。単体で特定事業者の要件を超える事業所については、第一種エネルギー管理指定工場（「ウ」kWh/年以上）と第二種エネルギー管理指定工場（「ア」kWh/年以上）に分けられる。

- 省エネ法[※]に該当するかどうかの原油換算値は、まず「エ」エネルギーを求めてから算出する。これに対して、電力・都市ガス・炭素などの、「エ」エネルギーを炭素や加工して得られるエネルギーのことを「オ」エネルギーという。電力(kWh)や都市ガス(m³)の使用量「エ」エネルギー（GJ）に変換をして、その後、原油換算係数（「カ」）を乗じて原油換算値が求められる。

【用語欄】

[1] 3,000	[2] 1,500	[3] 2,500	[4] 4,000
[5] 二次	[6] 一次	[7] 原子	[8] 加工
[9] 0.0258k1/GJ	[10] 25.8k1/GJ	[11] 国	[12] 市町村

問9.	ビル管理に関する次の文章中の「 <u> </u> 」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
-----	---	----

- 省エネ法[※]に該当する特定事業者は、エネルギー管理体制を整備して、中長期的に見て年計画「ア」のエネルギー消費削減率または環境基準率化率削減率を削減するよう努める必要がある。特定事業者となった場合、エネルギー管理体制を確立し、エネルギー管理者等を委任し届け出る必要があるが、エネルギー管理者を確保し「イ」には、企業の経営に関わる役員クラスの選任が求められる。
- 2015年4月のフロン排出抑制法[※]の施行により、保有する機器からのフロンの漏洩量を算定して、漏洩量が1年間に「ウ」以上あった管理者は、国への報告が必要となる。

問10.	ビル管理に関するPCC（ポリ塩化ビフェニル）を使用している代表的な機器は、トランス、 <u> </u> 、蛍光灯安定器等である。	4点
------	---	----

【用語欄】

[1] 1%	[2] 2%	[3] 3%	[4] エネルギー管理企画推進者
[5] エネルギー管理者	[6] エネルギー環境推進者	[7] 500t-CO2	[8] 1,000t-CO2
[9] 500t-CO2	[8] 1,000t-CO2	[9] 2,000t-CO2	[10] コンデンサー
[11] ボンプ	[12] 熱交換器		

省エネ法[※]：エネルギーの使用の合理化等に関する法律
フロン排出抑制法[※]：フロン使用の合理化及び管理の適正化に関する法律

問10.	区分所有法 [※] 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
------	---	----

区分所有法[※]：建物の区分所有等に関する法律

- 管理規約の設定、変更または廃止は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会的決議により行うが、この場合、規約の設定、変更または廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときはその決議を得なければならない。
- 一部共用部分とは、一部共用の区分所有者が対の共有に属するため、規約で区分所有者全員との共有と定めるところではない。
- 管理規約は、集会的決議で管理者を定めることができるが、規約で管理者を定めることはできない。
- 区分所有者は、集会的決議によって管理者を選任することができるが、管理者に不正行為があったときは各区分所有者から裁判所へ解任を請求することができる。
- 管理者は、毎年一回一定の時期に、集会において、事務報告を行わなければならないが、規約の定めにより書面の送付をもって事務報告を行うこともできる。

問11.	建築物の環境衛生関連法規に関する次の文章中の「 <u> </u> 」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。	3点
------	---	----

- 「ア」とは別に、環境衛生関係の営業施設に対しては、興行施設、旅館業法、公衆浴場法、娯楽施設、美容師法、クリーニング業法及び食品衛生法など、業種ごとに規制する法律がある。

- 「イ」では、学校における保健管理及び安全管理に関し、必要な事項を定め、児童、生徒、学生及び幼児並びに職員員の安全を図り、もって学校教育の円滑な実施とその成果の確保に資することを旨とする。
- 建築物の環境衛生に関わる法規としては、「ア」、「ウ」、下水道法、浄化槽法、感染症予防法[※]、環境基本法その他の公衆衛生法、廃棄物処理法[※]などがある。

【用語欄】

[1] 省エネ法 [※]	[2] 消防法	[3] 建築物衛生法 [※]
[4] 建築基準法	[5] 建築基本法	[6] 作業環境測定法
[7] 学校教育法	[8] 学校保健安全法	[9] 水防法
[10] 道路法	[11] 水道法	

感染症予防法[※]：感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律
建築物衛生法[※]：建築物の地理及び構造に関する法律
省エネ法[※]：エネルギーの使用の合理化等に関する法律
消防法[※]：地震高規格化対策に関する法律
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
廃棄物処理法[※]：廃棄物の処理及び清掃に関する法律

問12.	廃棄物管理に関する次の記述について、適切なもののみすべ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
------	---	----

- 昭和49年に制定された廃棄物処理法[※]で、廃棄物は「一般廃棄物」と「産業廃棄物」に区分されることとなり、法的に制度上産業廃棄物が位置付けられた。
- ビルから発生する廃棄物は、事業者の自己責任において適正に処理すること、積極的に再利用を促進することにより事業系廃棄物の減量化を図ることが事業者求められる。また、廃棄物の処理についても、ビルごとに産業廃棄物管理責任者を選出し、廃棄物の処理について最終処分まで適正に管理するように義務付けられている。
- 循環型社会形成推進基本法におけるリデュースとは、製品を作ることに使う資源の量を少なくすることや廃棄物の発生を少なくすることという。製品の設計段階から廃棄される物を少なくするような「エコ・デザイン」の取組も、この趣旨の一環といえる。
- 循環型社会形成推進基本法におけるリユースは、使用済製品やその部品等を繰り返し使用することという。国民一人ひとりが物を大切にすることを取組みから始まるものであり、リユースという身近な取組みではないといえるが趣旨と一致する。
- 循環型社会形成推進基本法におけるリサイクルとは、廃棄物等を原材料やエネルギー源として有効利用することという。再生紙などリサイクルについては、比較的早くから取り組まれてきたこともあり、我が国のリサイクル技術は世界をリードするレベルにある。

【選択肢欄】

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

廃棄物処理法[※]：廃棄物の処理及び清掃に関する法律

問13.	廃棄物のマニフェスト制度に関する次の記述のうち、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
------	---	----

- 廃棄物は「一般廃棄物」と「産業廃棄物」に大別されるが、「産業廃棄物」については委託処理する排出事業者の責任を明確にし、不法投棄を未然に防止することを目的とし、マニフェスト制度を遵守する必要がある。

- 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及び処分業者をそれぞれ「必要事項」を記載した委託契約の「事項」で結ばなければならない。また、収集運搬業者及び処分業者の「許可証の写し」の添付が必要となる。
- 返送されたマニフェストは3年間保管しなければならない。
- 排出事業者がマニフェスト義務違反を犯した場合、罰金刑があっても、懲役まで科される。
- PCC（ポリ塩化ビフェニル）及びその汚染物は「特別管理産業廃棄物」として扱われる。

総合記述問題と択一式本解答は9面掲載

問14.	防犯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。	7点
------	--	----

- ビル内には、一般的に各所に監視カメラが設置されているが、画像解析技術を用いた行動認識により、侵入者検知や不審行動の検知を行えるシステムもある。
- 警備員が常駐しないビルにおいて、感知器やセンサーが設置してあっても、オンラインによる遠隔監視ではなく、ビル内で完結している警備を行っている場合は、警備業務上の機械警備には該当しない。
- 警備業務上、機械警備業務を受託している警備会社は、異常を検知してから警備を受託している施設まで20分以内（館内などの場合は15分以内）に到着しなければならない。
- セキュリティシステムは、技術革新により多様化しているが、その中で、生体認証と呼ばれるものは、指紋をはじめ、静脈、顔、虹彩などによる認証のことを行い、一般的に普及している1Cカードとは違い、紛失・盗難・借用できないことがセキュリティ上のメリットとなっている。
- オフィスビルの警備業務は、警備業法第2条第1項で第3号として定義されている。
- 巡回業務では、建物内外を巡回し不審者・不審物の有無を確認する。各種設備の異常の有無の確認の他、扉・自動ドアなどの施錠・脱錠業務を行うこともある。
- 立哨業務とは、ビルの出入口やエントランスロビーに警備員が立哨警備することで、不審者の侵入防止やテナント等に警備の存在をアピールする。

問15.	消防法及び消防法施行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
------	---	----

- 消防法第8条1項では、多数の者を収容する建物の管理権原者に、防火管理の推進としての防火管理を定めさせ、防火管理を実施するために必要な事項を防火管理に係る消防計画として定めるとともに、法令による規定及びこの計画に従って防火管理に必要な業務を行わせるよう義務付けている。
- 防火管理が義務付けられている防火対象物は、消防法第8条に規定されているが、不特定多数の者が出入りする防火対象物、及び病院、老人福祉施設、幼稚園等の災害被害を収容する防火対象物（特定防火対象物）と違い、収容人員が30人未満であっても防火管理を行わなければならない。
- 複合用途の防火対象物の所有者や入居するテナント経営者などの管理権原者は、消防法施行法で定める資格を有する者の中から統括防火・防火管理者を協議して定め、選定など、その旨を所轄消防長または消防署長に届け出なければならないが、防火対象物全体の防火管理を効果的なものとするために、統括防火・防火管理者は、テナント等の防火・防火管理者に対して必要に応じて指示することができる。
- 複合用途防火対象物において、防火管理は自治消防組織設置防火対象物の用途に供される部分にかかわらずなく、すべての部分の管理について権限を有する者に防火管理に係る業務が義務付けられる。

問16.	防火・防災管理に関する次の記述について、適切なもののみすべ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
------	---	----

- 防火管理者には、甲種と乙種があり、特定防火対象物で、収容人員が30人以上、かつ延床面積が300㎡以上、または非特定防火対象物で、収容人員が50人以上、かつ延床面積が500㎡以上の建物は、甲種防火管理者が必要であり、その他は乙種防火管理者である。
- 防火管理者は、防火管理上必要な業務を実施する者として、必要に応じて管理権原者の指示を受け、誠実にその職務を遂行しなければならない。防火管理者を兼任することも望ましくない。
- 一定の防火対象物の管理について権限を有する者は、防火対象物検査資格者に防火管理に必要な業務について1年に2回検定させ、その結果を消防長または消防署長に報告する義務がある。
- 防火管理者と同様、同一敷地内に2以上の防火管理対象物があり、同一の管理権原者のもとに相互に関連している場合には、統一した防火管理を行う必要がある

総合記述

実施日2019年12月8日(日)

時間15:50~16:50

- ※ 総合問題の試験問題は「企画・立案業務科目・2問」「賃貸営業業務科目・2問」「管理・運営業務科目・2問」の合計6問が出題されています。
- ※ 各科目で2問の中からいずれか1問を選択して、合わせて3問に解答してください。
- ※ 解答に当たっては、各科目の答案用紙左上の選択した問番号を必ず○で囲んでください。

総合 問1-1.	C R E戦略に取り組む際に重要となる3つの要素について、200文字以内で述べなさい。	10点
-------------	---	-----

総合 問1-2.	アセットマネジャーが果たすべき役割と具体的な業務内容について、下の用語欄から4つの用語を選び、その用語を使って200文字以内で述べなさい。	10点
-------------	---	-----

【用語欄】

建物管理 ポートフォリオ 資金調達 ライフサイクル
コスト管理 修繕計画 賃貸方針 税務・会計

総合記述の解答は省略しました

総合 問2-1.	貸室Aの所有者甲は、乙に対し、同貸室を月額賃料100万円で賃貸している。令和元年12月現在、賃貸借契約期間の半ばが経過したところであるが、周辺相場の変化や昨今の経済情勢に鑑みて、甲は賃料の増額を求めることとし、乙に対して翌月より賃料を月額120万円に増額する旨の意思表示を行った。これに対し乙は、適正な賃料は現在も100万円であると判断し、甲に対して、増額には応じず今後も月額100万円を支払うという方針を回答した（以下、「本件方針」という。）。 しかし、甲はあくまでも月額120万円の支払いを求める姿勢である。 以上を前提として、乙の立場で、本件方針に債務不履行のリスクがあるかどうか、理由を付けて答えなさい。また、裁判によって結果的に適正賃料が120万円と判断された場合に、乙はどのような精算を行うことになるかについて、答えなさい。 解答にあたっては、下の用語欄から適切な用語をいくつか選び、その用語を使って、200文字以内で述べなさい。	10点
-------------	---	-----

【用語欄】

賃料減額請求訴訟 賃料増額請求訴訟 提起されるまで 確定するまで
自らが相当と認める賃料 相手方に請求された賃料 年1割 年14.6%
判決言渡後の 支払期後の

総合 問2-2.	Xは、オフィスビルとして稼働中の建物Aを、その所有者兼賃貸人であるYから購入し、その所有権移転登記をした。 建物Aについては、甲がYとの間で所有権移転登記前に賃貸借契約を締結済みであるが、甲は、未だ建物Aの引渡しを受けていない。 Xが甲に対し賃料請求をすることができるかについて、下の用語欄から適切な用語をいくつか選び、その用語を使って200文字以内で述べなさい。	10点
-------------	---	-----

【用語欄】

正当事由 信頼関係 建物の引渡し 所有権移転登記 公正証書
対抗要件 賃貸人の地位 合意 同意 遅滞なき異議

総合 問3-1.	リニューアル工事の目的や効果について、200文字以内で述べなさい。	10点
-------------	-----------------------------------	-----

総合 問3-2.	貸方基準策定時に確認が必要な事項と貸方基準を策定することによる効果について、200文字以内で述べなさい。	10点
-------------	--	-----

19年度 ビル経営管理士試験・択一式本社解答

<企画・立案業務>

問1	ア) 2	イ) 6	ウ) 5	エ) 10	オ) 8
問2	1) ×	2) ×	3) ○	4) ○	5) ○
問3	1) ×	2) ×	3) ×	4) ○	5) ○
問4	1) ○	2) ○	3) ×	4) ×	5) ×
問5	1) ○	2) ×	3) ○	4) ○	5) ×
問6	ア) 1	イ) 6	ウ) 4	エ) 8	オ) 10
問7	ア) 3	イ) 1	ウ) 8	エ) 7	オ) 6
問8	カ) 10	イ) 2	ウ) 3	エ) 4	オ) 5
問9	1) ○	2) ×	3) ○	4) ×	5) ○
問10	1) ○	2) ×	3) ○	4) ○	5) ○
問11	1) ×	2) ○	3) ○	4) ×	5) ×
問12	1) ×	2) ○	3) ×	4) ×	5) ×
問13	4	2) ×	3) ×	4) ○	5) ×
問14	1) ×	2) ×	3) ×	4) ○	5) ×
問15	ア) 6	イ) 2	ウ) 5	エ) 4	オ) 10
問16	2、ア) 5	イ) 6	ウ) 2	エ) 11	オ) 8
問17	ア) 10	イ) 14	ウ) 3	エ) 2	オ) 8

<賃貸営業業務>

問1	ア) 8	イ) 6	ウ) 7	エ) 9	オ) 1
問2	カ) 3	イ) ○	ウ) ×	エ) 3	オ) 11
問3	ア) 5	イ) 1	ウ) 8	エ) 3	オ) 11
問4	カ) 10	イ) 13	ウ) 16	エ) 4	オ) ○
問5	1) ×	2) ○	3) ×	4) ○	5) ○
問6	ア) 3	イ) 5	ウ) 10	エ) 7	オ) 10
問7	ア) 4	イ) 4	ウ) 9	エ) 12	オ) 9
問8	ア) 2	イ) 4	ウ) 5	エ) 9	オ) 2

問10	1) ×	2) ○	3) ×	4) ○	5) ○
問11	1) ×	2) ×	3) ○	4) ○	5) ×
問12	ア) 5	イ) 6	ウ) 3	エ) 9	オ) 10
問13	ア) 2	イ) 5	ウ) 9	エ) 3	オ) 7
問14	3、1)	4) ○	2) ×	3) ×	4) ○
問15	6) ○	7) ○	8) ○	9) ○	10) ×
問16	1) ×	2) ×	3) ○	4) ○	5) ×

<管理・運営業務>

問1	1) ×	2) ○	3) ×	4) ×	5) ×
問2	1) ○	2) ×	3) ○	4) ×	5) ×
問3	ア) 5	イ) 1	ウ) 10	エ) 3	オ) 8
問4	カ) 7	キ) 14	ク) 9	ケ) 12	コ) 16
問5	1) ×	2) ×	3) ×	4) ×	5) ×
問6	ア) 2	イ) 6	ウ) 7	エ) 11	オ) 5
問7	1) ○	2) ×	3) ○	4) ○	5) ○
問8	ア) 2	イ) 11	ウ) 1	エ) 6	オ) 5
問9	カ) 1	イ) 6	ウ) 8	エ) 10	オ) 5
問10	1) ○	2) ×	3) ×	4) ○	5) ×
問11	ア) 3	イ) 8	ウ) 11	エ) 4	オ) 5
問12	7	1) ○	2) ○	3) ×	4) ×
問13	1) ○	2) ○	3) ×	4) ×	5) ○
問14	1) ○	2) ○	3) ×	4) ○	5) ×
問15	6) ○	7) ○	8) ○	9) ○	10) ×
問16	1) ○	2) ×	3) ○	4) ○	5) ○
問17	4	5	6	7	8
問18	1) ○	2) ×	3) ×	4) ○	5) ○
問19	5	6	7	8	9
問20	ア) 2	イ) 4	ウ) 5	エ) 8	オ) 10