

2020 年度  
不動産証券化協会認定マスター  
Course1 修了試験・再認定試験  
問題（午前）

105. 不動産証券化と倫理行動（5 問）  
101. 不動産証券化の概論（20 問）  
102. 不動産投資の実務（25 問）

Course1 修了試験の受験者は、「120 分間」の試験時間で、3 科目 50 問（全問）に解答してください。

再認定試験の受験者は「90 分間」の試験時間で、105、102 科目の問題（合計 30 問）に解答してください。101 科目の問題に解答しても、採点の対象外となります。

<注意事項>

- ・ この試験はすべて四肢択一形式で出題されます。
- ・ 試験開始の合図があるまで試験問題を開いてはいけません。
- ・ 試験開始の合図があったら、解答を始めてください。
- ・ 試験開始後、係員が巡回し、本人確認のため、顔を拝見しますので、ご協力をお願いします。
- ・ 試験終了の合図があったら、解答をやめ、筆記用具を机の上に置いてください。
- ・ 試験が終了しても、試験室からの退出を許可するまで、着席したままお待ちください。
- ・ 解答に当たって、テキストその他の資料を見ることはできません。
- ・ 答案用紙はマークシート方式のため、必ずシャープペンシル又は鉛筆を使用してください。また、所定の欄をはみ出さず、はっきりと塗りつぶしてください。
- ・ 解答を作成する前に、答案用紙に受験番号、氏名を正確に記入した後、受験番号を正確にマークしてください。記入もれがあった場合は、採点されませんので、記入後はもう一度よく確認してください。
- ・ 解答欄を誤ってマークされた場合であっても、試験終了後に訂正することは一切できません。
- ・ 試験問題に乱丁、落丁があった場合には、速やかに試験監督までお申し出ください。
- ・ 試験問題への質問にはお答えできません。
- ・ 試験室内での携帯電話等の使用はできません。予め電源をお切りください。
- ・ 試験中に周囲を見回すなどの行為も不正行為となります。不正行為とみなした場合には、その場で受験を中止します。



## 105. 不動産証券化と倫理行動

# 問 題

Course1 修了試験 受験科目

再認定試験 受験科目



問題 1 金融商品取引業者等が負う善良な管理者の注意義務（「善管注意義務」）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 第二種金融商品取引業者は、不動産信託受益権の販売に関する仲介業務を売主から受任した場合には、金融商品取引法（以下、「金商法」という。）の規定に従い、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。
  - ロ. 投資運用業者は、合理的裁量をもって投資運用業に係る投資一任契約上の投資判断を委任者のために行う義務を負うだけであり、善良な管理者の注意をもって投資運用業を行う義務ではない。
  - ハ. 専門家としての金融商品取引業者等が依頼を受けた場合に負う善管注意義務の程度は、法令や実務に通じた業界における標準的な専門家に要求される注意義務である。その具体的な内容は、その業務に対する一般的な期待水準、当該依頼契約の内容等や、依頼者の社会的地位等を総合的に勘案して決定される。
- 二. 個人が金融商品取引業者等の被用者として業務を執行した際に、当該個人の善管注意義務違反により、不法行為による損害賠償請求を顧客から受けた場合には、当該個人の不法行為が問題となるだけで、使用者である金融商品取引業者等が顧客に対して損害賠償責任を負う根拠はない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 4つ

問題2 不動産証券化実務に携わる者の倫理行動に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 金商法上の規定には、金融商品取引業者等やその役員、使用人が倫理的に業務を遂行する義務や倫理的な行動をする義務までは明記されていない。
- ロ. 金融庁は、「金融事業者は、高度の専門性と職業倫理を保持し、顧客の最善の利益を図るべきである」という原則を公表しているが、これはベストプラクティスを目指す上で有用と考えられる原則であり法的義務を課すものではない。
- ハ. 不動産証券化実務に携わる個人が法令等に準拠したうえで行動することができるようにするためには、当該個人を雇用する金融商品取引業者等が法令遵守等の社内体制を構築する必要がある。
- ニ. 金融商品取引業者等及びその役員は、顧客に対して誠実かつ公正に、その業務を遂行しなければならないが、金融商品取引業者等の使用人は同様の義務を負わない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている（正しいものはない）

問題3 J-REITの利益相反取引及びインサイダー取引の規制に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1. J-REITで利益相反取引の扱いに関する問題が生じやすいのは、投資法人が資産運用会社へ資産運用を委託する外部運用型の構造となっているためである。
- 2. 利益相反の要素を含む不動産取引としては、売買だけでなく様々な種類がある。
- 3. J-REITの資産運用会社の多くは、法令に従いつつ個別の社内規定を定めることで、利益相反取引を行う際のプロセスを厳格化している。
- 4. 上場投資法人の投資口の売買については、J-REITの制度発足時から、法令上のインサイダー取引規制の対象とされてきた。

問題4 J-REITの利益相反取引及びインサイダー取引の規制に関する次の記述のうち、法令上の原則に照らして正しいものはどれか。なお、選択肢2及び3における「利益相反取引」とは、投資法人がその資産運用会社の利害関係人等との間で行う、不動産の売買を指すものとする。

1. 上場投資法人Xの監督役員は、Xの資産運用会社から継続的に役員報酬を受領することができる。
2. 上場投資法人Xの執行役員は、Xがその資産運用会社に対して利益相反取引の事前同意を与えるにあたり、投資法人役員会の承認を受けなければならない。
3. 上場投資法人Xで利益相反取引が行われた場合、その資産運用会社は、Xに対して取引の内容を遅滞なく書面又は口頭で報告しなければならない。
4. 上場投資法人Xの資産運用会社の従業員は、Xの投資口について、保有期間が3年以上経過したものであれば自由に売却することができる。

問題5 次の行為のうち、不動産投資運用を受託している者（以下、「運用受託者」という。）の行為や一般社団法人不動産証券化協会認定マスター（以下、「マスター」という。）の行為として望ましくないものはいくつあるか。

- イ. 土壌汚染のある物件を売却する際、部下より「軽微な汚染であったので先方に説明する必要はない」と報告を受け、これを黙認した。
- ロ. 運用受託者が、投資運用の対象である不動産の売却時における鑑定評価を不動産鑑定士に委託する際、自らが管理する私募ファンドに有利となるよう働きかけた。
- ハ. 運用受託者が、通常より高い報酬や有利な条件で運用受託者と同じ資本傘下にある不動産会社に投資不動産の維持管理を委託した。
- ニ. マスターは、認定後も継続教育などを通じて常に不動産証券化に関する理論と実務の研鑽に努め、専門家に相応しい専門知識・能力を維持、向上させなければならない。
- ホ. マスターは、関係法令及び不動産証券化協会の定める規則並びにマスター職業倫理規程を遵守し、顧客に対し公正に職務を遂行しなければならない。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 4つ





## 101. 不動産証券化の概論

# 問 題

Course1 修了試験 受験科目



問題6 不動産証券化に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 「資産の証券化」という概念は、「金融機関や事業会社等の資産の所有者が、キャッシュフローを生み出す特定の資産を自身のバランスシート上に置いて、倒産隔離や信用補完の措置を施すことで当該資産に係るリスクを目的にかなった形に加工し、有価証券等の流動性の高い投資商品を発行する過程」と整理することができる。
- ロ. 日本の不動産証券化市場は、1990年代後半から急速な成長を遂げ、2019年6月には、運用資産額ベースで、J-REITは約10兆円、私募ファンドは約12兆円の規模にまで成長した。
- ハ. J-REITと同じスキームを活用している私募REITは、所有している不動産価格を基準に投資口価格が評価されるため元本変動リスクが少なく、J-REITと比べて流動性は劣後するものの、相対的に安定的な運用を図ることができる。
- ニ. 国土交通省「平成30年度不動産の証券化実態調査」によれば、最近4年間の実績では、証券化対象として取得された不動産又は信託受益権は、毎年4～5兆円台で推移しているが、証券化ビークル等により譲渡された資産額は毎年1～2兆円台の水準にとどまっている。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題7 不動産証券化の仕組みに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. レバレッジ効果とは、外部の低利な資金を借入や社債発行で取り入れることにより、エクイティ投資家の出資分に対する利回りが上昇することをいう。通常、借入比率が高いほどエクイティ利回りも高くなる。
- ロ. 不動産が適正な価格でSPVに譲渡されることは、真正売買の条件の1つでもあり非常に重要である。不動産証券化においては、通常、不動産の適正価格とは、取引事例比較法で求めた市場価格（時価）のことである。
- ハ. ノンリコースローンとは、債権者の求償権が担保不動産にしか及ばないローンで、責任財産限定型ローンともいう。ノンリコースローンでは債務不履行による貸付金の回収不足が生じても、債権者は債務者の他の資産から回収することはできない。
- ニ. 利益相反とは、忠実義務を負う者が自己や第三者の利益を図り、投資家の利益を損なうことをいう。証券化スキームの工夫などにより利益相反リスクを可能な限り回避する仕組みが求められるが、投資家や市場による監視、選別も利益相反に対する一定の抑止力となる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題 8 不動産証券化商品に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 資産流動化型スキームは、最初に不動産を特定してスキーム組成時の目論見通りに当該物件の維持管理を行う静的な仕組みであり、その特徴を「モノありき」と表現されることもある。
2. 私募REITは非上場のクローズドエンド型の不動産投資法人であり、一定の条件の下で出資金の払戻しなどを認めて流動性を確保している。
3. 不動産向けローンの証券化商品には、賃貸オフィスビルや賃貸マンションなど収益不動産への貸付債権を裏づけとしたCMBSと、住宅ローン債権を裏づけとしたRMBSがある。
4. 特定目的会社（TMK）は、資産流動化法に基づいて資産を証券化するためのビークルである。投資家保護の観点から、対象資産の特定及び資産流動化計画の作成が義務付けられており、特定目的会社はこの計画に沿って業務を行わなければならない。

問題 9 日本の不動産証券化の歴史に関して、次に列挙する主な出来事を古い順番に並べた場合に、正しいものはどれか。

- イ. 「不動産特定共同事業法」の施行
  - ロ. 「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（通称：旧SPC法）」の制定
  - ハ. 投信法改正による「J-REITによる自己投資口の取得解禁」
  - ニ. 官民協調による「不動産市場安定化ファンド」の設立
1. イ→ロ→ハ→ニ
  2. イ→ロ→ニ→ハ
  3. ロ→イ→ハ→ニ
  4. ロ→イ→ニ→ハ

問題10 不動産調査と取引に関する次の記述のうち、誤っているもの全てを含む組合せはどれか。

- イ. 売買対象不動産の現地調査を行った際、接道している道路との接道面の距離、及び道路幅員をスチール製の巻き尺で測り、記録した。
- ロ. 売買対象不動産の住居表示と登記事項証明書の所在と地番は一致するものである。
- ハ. 国土交通省地方整備局において、売買対象不動産が文化財埋蔵包蔵地であるかを確認し、試掘の際の費用の負担等を確認した。
- ニ. 売買対象不動産のインターネット広告を行う際、迅速さと購入希望者の注目が求められることから、根拠なく「他に類を見ない優良物件」と広告した。

- 1. イとニ
- 2. ロとニ
- 3. ハとニ
- 4. ロとハとニ

問題11 次の説明は、信託法に関する記述である。空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

不動産証券化では、(実物) 不動産だけではなく、不動産を原資産とした信託受益権(不動産信託受益権)が取引対象とされる場合が多い。信託における主な当事者は、信託を設定し、受託者に対し財産権の移転等の処分をなす 、信託の利益を享受する 、そして、信託財産の管理・処分を行う受託者である。

このような不動産信託受益権については、主に、第二種金融商品取引業者が売買の媒介等を行うことが  において定められており、行為規制として、名義貸しの禁止、  などが定められている。

- |          |       |           |                |
|----------|-------|-----------|----------------|
| 1. イ：受益者 | ロ：委託者 | ハ：信託業法    | ニ：最良執行方針の策定義務  |
| 2. イ：委託者 | ロ：受益者 | ハ：信託業法    | ニ：断定的判断の提供等の禁止 |
| 3. イ：委託者 | ロ：受益者 | ハ：金融商品取引法 | ニ：損失補てん等の禁止    |
| 4. イ：委託者 | ロ：受益者 | ハ：金融商品取引法 | ニ：最良執行方針の策定義務  |

問題12 金融市場や金利に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 金融市場は、取引される資金の期間により、1年以内の資金を取引する短期金融市場と1年超の資金を取引する長期金融市場に大別される。また、取引所を通さず、市場参加者の間で相対で取引がなされる店頭市場もある。
- ロ. 証券市場で企業が株式・社債・コマーシャルペーパー（CP）等を発行して資金調達を行うことを市場型間接金融と呼ぶ。
- ハ. オプション取引は、ある商品を、将来の一定期日までに、あらかじめ定める価格（権利行使価格）で売り付け（プット）または買い付け（コール）する権利の取引である。
- ニ. イールドカーブ（利回り曲線）は、通常、短期金利ほど低く長期金利ほど高くなる（順イールド）が、金利低下期待が高まり金利の先安観が強い場合など、長期金利が短期金利に近づき（フラットイールド）、さらには長期金利が短期金利を下回る（逆イールド）ことがある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題13 情報開示に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 金融商品取引法に基づく開示は、投資家に対して適切な投資判断材料を提供することにより資本市場の健全な発展及び投資家の保護を図ることを目的としており、書類提出から公衆縦覧にいたる手続きがEDINET（エディネット）により電子化されている。
- ロ. 会社法に基づく開示は、企業の直接的な利害関係者である債権者、株主の保護を目的としており、計算書類及び事業報告の定時株主総会での報告または承認が求められる。
- ハ. 金融商品取引所（証券取引所）の規則に基づく開示は、有価証券の投資判断に重要な影響を与える会社の業務運営または業績等に関する情報について、投資家に適時・適切に開示（適時開示）することを目的としている。
- ニ. 上場企業は、法律や取引所の規則に基づく開示にとどまらず、任意のIR活動を実施している。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題14 株式に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 株式を証券取引所に上場させるには、幹事証券会社を通して証券取引所に申請を行い審査に合格しなくてはならない。
- ロ. 株式は上場されると不特定多数の投資家により売買されるようになるため、上場は株式公開とも呼ばれ、市場への最初の株式供給という意味でIPO (Initial Public Offering) ともいう。
- ハ. 上場株式の流通量が不足し公正な価格形成が困難となった場合や、会社がいわゆる破綻状態となった場合などは、上場廃止基準に基づき上場廃止の措置が取られる。
- ニ. 顧客が売買代金の一定比率を委託保証金として証券会社に預託し、買付資金又は売付証券を当該証券会社から借りて売買を行い、所定の期間内に返済する取引を貸借取引という。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題 15 額面 100 円、クーポン 0.5%の債券を 95 円で購入し、5 年後に額面の 100 円で償還を受けた場合、単利の最終利回り(=償還利回り)の数値として正しいものはどれか。計算にあたっては、小数点以下第 3 位を四捨五入するものとする。

- 1. 0.50%
- 2. 1.50%
- 3. 1.55%
- 4. 1.58%

問題16 銀行業務に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 銀行の信用創造機能により新たに創り出された預金を派生的預金といい、支払準備率が低いほど派生的預金は小さくなる。
- ロ. 預金業務は銀行の固有業務の一つで与信業務ともいい、バランスシート上、預金は銀行の負債となる。
- ハ. バーゼルⅡの自己資本比率算出に際しては、情報漏えい等により銀行が損失を被るリスクも定量化し分子に加算される。
- ニ. 為替業務は、振込や送金、手形、小切手などによって、実際に現金を移動させることなく資金の決済等を行う業務で、銀行の付随業務となる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題17 銀行業務に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 貸出スプレッドとは、基準金利に対する上乗せ金利を指し、銀行の引き受ける信用リスクやコストに見合うリターンといえる。
- ロ. ペイオフとは、預金保険制度に加盟している金融機関が破綻した場合に、預金保険機構が元本と利息額の全額を保険金として預金者に直接支払うことである。
- ハ. 銀行が株式を保有する目的は政策投資と純投資があり、前者は親密取引先との関係強化や総合取引推進のために行われてきた。
- ニ. 銀行の貸付金利はプライムレート体系と市場金利連動方式に大別され、後者には変動金利方式と固定金利方式がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい



問題18 次の説明は、銀行の自己資本比率規制（バーゼルⅡ）におけるリスク算出方法に関する記述である。空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

リスクの算出方法について、バーゼルⅡでは、と、更に後者をととに区分し、簡易なものから高度なものまで3つの手法から各行が選択できるようになった。

- |            |          |         |          |
|------------|----------|---------|----------|
| 1. イ：標準的手法 | ロ：先進的手法  | ハ：基礎的手法 | ニ：内部格付手法 |
| 2. イ：基礎的手法 | ロ：内部格付手法 | ハ：標準的手法 | ニ：先進的手法  |
| 3. イ：基礎的手法 | ロ：先進的手法  | ハ：標準的手法 | ニ：内部格付手法 |
| 4. イ：標準的手法 | ロ：内部格付手法 | ハ：基礎的手法 | ニ：先進的手法  |

問題19 国内機関投資家の資産運用に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 保険会社の中でも、生命保険会社と損害保険会社では資産運用における投資配分に違いがある。国内保険会社の平均資産配分で見ると、契約期間が1年の保険も多い損害保険は、換金性の重要度が高いことから、預貯金への配分割合が生命保険会社より高い。
- ロ. 銀行、保険会社、年金基金などの機関投資家は、顧客等から拠出された資金を投資運用・管理しており、利息、保険金、給付金等の形で顧客に一定の支払いをする必要がある。こうした支払義務等の特性に基づき総合的にリスク管理を行う手法がALM（Asset Liability Management）であり、機関投資家の資産運用・管理では、ALMの考え方が導入されている。
- ハ. 不動産証券化や不動産投資運用ビジネスが進展したことで、機関投資家が不動産に投資を行う場合、経営・運営をアセットマネジャー、プロパティマネジャー等の第三者へ委託することが普及した。
- ニ. 国内年金基金の不動産投資では、私募REITの投資が国内不動産投資の形態として普及しつつある。国内私募REITの投資家分布（2019年末・出資総額ベース）において、「年金」の占める割合が最も大きい。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題20 内外機関投資家による不動産投資に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. SWF（ソブリン・ウェルス・ファンド）は国有財産を運用するファンドで、石油などの資源売却収入を主たる原資とするものと外貨準備金や財政余剰金を原資とするものに大別できる。SWFは、他の投資家と異なり給付債務を持たないことから、投資利回りの設定に関して柔軟性が高い傾向がある。
- ロ. 保険会社のリスク管理については徐々に厳格化が進められてきており、これが不動産関連投資の在り方にも影響を及ぼしている。保険会社の不動産関連投資は不動産証券化商品に限られている。
- ハ. 世界で不動産投資を積極的に行っている大型年金基金は、日本の「国民年金」に類似する「基礎年金」あるいは「社会保障年金」ではなく、それに上乗せする年金部分を運用しているケースも多い。
- ニ. 国内銀行は、株式・債券への投資が主な有価証券投資であるが、その他有価証券として不動産証券化商品にも投資を行っている。また、不動産会社や不動産流動化等を目的とするSPCへの貸し出しにより、不動産投資市場を支えている。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題21 不動産私募ファンド及び私募REITへ投資する年金基金に対して運用機関が説明する必要のある次のリスクのうち、ストラクチャーのリスクに当たるものはどれか。

- 1. 物件または権利に関する瑕疵
- 2. 自然災害によりその価値が毀損するリスク
- 3. 二重課税の回避や導管性の確保について適切な対処が行われていないリスク
- 4. 不動産市場の流動性や個別性

問題22 次の記述のうち、不動産インデックスを使用する場合の注意点として適当でないものはどれか。

- 1. インデックスの母集団が限定されている（サンプル・セレクション・バイアス）。
- 2. オープンエンド型ファンドよりもクローズドエンド型ファンドのパフォーマンス評価に適している。
- 3. 時価評価が実際の不動産価格の推移よりも平準化されている（スムージング・バイアス）。
- 4. 不動産市場に急激な変化があった場合、インデックスの算出に用いられている鑑定評価額がその変化を反映しきれない可能性がある。

問題23 倒産隔離に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 倒産隔離とは、証券化取引において担保となる資産以外のリスクを投資家が負担しないようにするための法的な枠組みであり、オリジネーターの倒産リスクを排除することで達成する。
- ロ. オリジネーターからの倒産隔離を確保するためにSPVへの資産の譲渡が法的な真正売買であることを類推させるために、「契約上、売買の意思が明白であること」、「売買価格は適正と考えられること」、「債務者対抗要件が具備されていること」、「買戻し権がないこと」等を満たす必要がある。
- ハ. SPVとして活用される特別目的会社（SPC）は、オリジネーターからの倒産隔離を確保するための手当ての1つとして、その議決権は慈善信託に議決権が保有されているケイマン諸島に設立された特別目的会社（ケイマンSPC）に保有されることが現在は一般的である。
- ニ. SPVとして活用される信託は、信託財産の名義はオリジネーターである委託者から受託者に移転するものの、信託法上、受託者の固有財産とは完全に分離・独立しているため、法律上は受託者が倒産しても信託財産には影響がないことから法的に受託者からの倒産隔離が担保されたSPVであるといえる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題24 証券化取引における信用補完、流動性補完に関する次の記述のうち、正しいもの全てを含む組合せはどれか。

- イ. 優先・劣後構造とは、オリジネーターがSPVを経由してABSなどの証券化商品を発行する際に資金調達額を超えた額の資産をSPVへ譲渡する信用補完措置をいう。
- ロ. ABSの担保資産のパフォーマンスが悪化した場合を想定してパフォーマンス指標に一定の条件を設定し、当該条件に抵触した場合には、それ以降、または一時的に劣後部分への配当を停止するといった信用補完措置を備えた取引もある。
- ハ. 現金準備勘定は、ABSの発行代り金の一部などを準備金としてSPVにおいて留保することで流動性補完として機能する一方で、ABSの元本の償還や利息の支払いの可能性を高めるための信用補完としても機能する。
- ニ. スプレッド勘定とは、ABSの担保資産である貸付債権などから回収される元利金をABSの費用や利息の支払い、元本の償還などに充当した後の残余を積み立てておくもので信用補完として機能はするが、流動性補完としては機能しない。

- 1. イとニ
- 2. イとロ
- 3. ロとハ
- 4. ロとハとニ

問題25 CL0に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. CL0は企業向け貸付債権などを担保とする証券化商品であり、リース債権やクレジット債権などを担保とする一般的なABSと同様に、その担保資産は業種や債務者数の分散を効かせた大数の法則が成立する貸付債権プールで構成される。
- ロ. 2000年前半に約1兆3千億円の大企業向け貸出債権を担保する旧みずほコーポレート銀行によって発行されたCL0や約1兆円の中堅・中小企業向けを中心とする貸出債権を担保とする旧UFJ銀行によって発行されたCL0は、いずれも超大型のキャッシュ型取引であり、自己資本比率規制に対応したリスクアセットの削減を目的としたものであった。
- ハ. 2000年代半ばに財務省が政府系機関向け財政融資資金貸付金を担保とするCL0を発行しているが、債務者の信用リスクをヘッジする目的で実施したものであり、マスタートラストの形態をとって1千億円の発行規模であった。
- ニ. 米国で発行されるCL0のうち9割超はバランスシート型に分類されており、担保資産の利回りとCL0ノートの発行コストの差異（超過スプレッド）の確保を目的としており、CL0ノートの投資家への利払いがなされた後にこの超過スプレッドはCL0エクイティの投資家によって享受されることになる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている



## 102. 不動産投資の実務

# 問 題

Course1 修了試験 受験科目

再認定試験 受験科目





問題26 不動産投資に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 不動産投資家の投資姿勢については、時代の変遷があり、リーマンショック後は中長期的な視点で、将来の売却益にフォーカスしたキャピタルゲインがより重視されてきている。
- ロ. 不動産は、自ら利用する対象である一方で、投資の対象ともなるが、他の金融資産と比較して様々な特徴がある。その1つとして、一般的に購入にあたって詳細な調査が必要となる。
- ハ. 不動産は様々な用途に供されるが、使われ方により、その効用や価格・賃料形成要因が異なる。用途によっては、不動産そのものの価値に加えて、オペレーションがより重要となるものもある。
- ニ. 不動産投資では、投資家はリスクを負い重要な意思決定を行うので、全体的・体系的な知識が必要とされる。また、この不動産投資ビジネスには多くのプレーヤーが関与しており、彼らに支えられているという認識が必要である。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題27 不動産投資におけるリスクマネジメントに関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 「リスク」とは一般的には危ない、危険という意味で使用されるが、不動産投資においては、ばらつきが大きい、変動が大きいということであり、キャッシュフローや不動産価格等を変動させる要因がリスク要因である。
- ロ. 共同住宅の場合には適正な管理が極めて重要であるが、オフィス、商業施設、ホテルなどの商業用不動産の場合には、テナントの自主性を尊重すべきであり、管理の意義は相対的に低い。
- ハ. 災害発生による経済的損失のリスク軽減方法として、保険への加入がある。対象不動産の耐震性が劣る場合には、レンダーから地震保険への加入が求められる場合もある。
- ニ. 不動産投資においては、融資を利用するのが一般的であるが、より有利な条件で借り換える（リファイナンス）ためにも、常に投資期間より短い融資期間を選択する方がリスクマネジメント上、好ましい。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題 28 アセットマネジャーの業務遂行に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. プロパティマネジャー（以下「PM 会社」）が定めた投資クライテリアをもとに投資期間や期待リターン（想定配当利回り）及び成長戦略などの要素やアセットマネジャーの個性なども加味して、投資戦略を立案しなければならない。
- ロ. ビジネスプランとは、アンダーライティングをベースとして売買金額やローン条件・リース戦略・修繕計画などの物件レベルでの収支、AM報酬などを考慮したSPCレベルでの収支、そして最終的な配当計画が記載されているものであり、アセットマネジャーが投資家やレンダーに提示する投資運用計画のことである。
- ハ. アンダーライティングを行う際は、新規募集賃料の水準設定や今後発生が見込まれる修繕費及び資本的支出工事費の想定金額などの将来予測を精緻に行うことが重要であり、デューデリジェンスで得られた賃料水準や修繕履歴及び資本的支出にあたる工事費の実績値は過去のデータであるためアンダーライティングの参考にはならない。
- ニ. キャッシュマネジメントにおける注意点として、PM 会社から提出されるファンディングリクエストは原則として SPC に代わって PM 会社が立て替え払いをしているものなので、アセットマネジャーは PM 会社からファンディングリクエストを受領した時には直ちに支払いの手続きを行わなければならない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題29 デューデリジェンスにおける注意点に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. デューデリジェンスの目的とは、様々な観点から投資対象不動産の調査を行うことでリスクを把握し、リスクを軽減することで投資効率の向上を企図することである。
- ロ. 現地調査に際しては、売主から開示された資料を基に当該不動産の状況を把握し、現地で確認するポイントや質問事項などを整理した上で臨むべきである。
- ハ. デューデリジェンスは物的調査、法的調査、経済的調査に大別されるが、それぞれの調査はエンジニアリング会社や不動産鑑定士などの各分野の専門家に委託するのが一般的である。
- ニ. レントロールとは賃貸借契約の経済条件（賃料や共益費、敷金の額など）や契約期間などの骨子が記載されているので、デューデリジェンスを行う時はレントロールを確認することで賃貸借契約の内容を正確に把握することが出来る。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題30 不動産ファンドのストラクチャーを構成するプレーヤーの選定に関する次の記述のうち、正しいものすべてを含む組合せはどれか。

- イ. プロパティマネジャー（以下「PM会社」）を選定する場合、会計事務所が会計事務、決算や納税手続き及び全てのレポーティング業務を担当するので、物件の管理能力、テナントリレーション能力及びリーシング能力の高いPM会社を選定すべきである。
- ロ. ビルメンテナンス会社を選定する場合、報酬の多寡だけではなく受託実績、財務体質や資金的支出及び修繕工事に関する提案力なども考慮して選定すべきである。
- ハ. 信託受託者を選定する場合、信託受託者によってテナントや投資対象不動産に対する審査基準やカस्टディのサービス内容が相違しているため、信託報酬などの諸条件を総合的に判断して選定すべきである。
- ニ. レンダーを選定する場合、一般的に競争入札を行うことで金利などの経済条件を好条件で調達することが可能になるため、必ずフィナンシャルアドバイザーを起用した上で競争入札を実施して選定すべきである。

- 1. イとロ
- 2. ロとハ
- 3. ハとニ
- 4. イとニ

問題31 不動産市場情報と地価の動向に関する次の記述について、誤っているものはいくつあるか。

- イ. J-REITの投資対象は当初のオフィス中心から商業・店舗、住宅、ホテルへと多様化していった。近年はネット通販などの拡大を背景に物流施設への投資が増え、J-REITの取得額ベースでは物流施設がオフィスを上回っている。
- ロ. 不動産投資は利益を得る目的で不動産に資金を投下して収益を得る行為である。収益は投資した金額以上で売却した時の利益であるインカムゲインと、投資した不動産を他者に貸して継続的に賃料収入などを受け取るキャピタルゲインに分けられる。
- ハ. 公開市場で取引される株式や債券などの金融商品と違い、通常、不動産は相対で取引が行われるため取引価格が公になることは少なく、「成約価格」のデータが入手しにくい。これは、売買価格に限ったことではなく賃料の「成約価格」も同様である。
- ニ. 地価は第一次石油ショック後の1975年を除き、1955年から1991年まで一貫して上昇を続けたことから、土地は絶対値下がりしないという土地神話が生まれた。しかし地価は1991年をピークに下落を続け、土地神話は崩壊した。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題32 オフィス市場に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 賃料はテナントが新規に契約した際に支払う新規賃料と、既に入居しているテナントが支払う継続賃料に分けられる。さらに新規賃料は、募集する際にビルオーナー側がテナントに提示する募集賃料と実際にテナントと契約した成約賃料に区分できる。
2. 新築ビルを対象とした空室率は、オフィス市況に敏感に反応するデータとして有用である。しかし、対象物件数が少ないためデータの変動が大きい点や新築期間を超えると算出対象から外れる点に注意が必要である。
3. 民間仲介会社の調査データによると、2019年12月1日時点の東京23区のオフィスの賃貸可能面積は大阪市と名古屋市の合計のオフィス賃貸可能面積よりも大きい。
4. 東京23区のオフィスストック（賃貸面積）について規模別、築年別の構成をみたときに、バブル期に竣工した築30年前後の延床5,000坪未満のビルの山が非常に大きく、この傾向は大規模ビルも同様である。

問題33 様々なアセットの指標等に関する次の記述について、正しいものはいくつあるか。

- イ. 商業施設で採用がよく見られる売上歩合賃料は、入居テナントの売上が上がるほど賃料が高くなるため、賃貸人にとって有利な契約条件といえる。
- ロ. 観光庁「宿泊旅行統計調査」で、ホテルタイプ別の月次稼働率をみると、リゾートホテルは夏休みのある8月と冬休みの1月の稼働率が突出して高い傾向がある。
- ハ. ホテル経営の指標として、一日あたり販売可能客室数あたり客室売上を指すRevPAR（Revenue Per Available Rooms）が用いられるが、これは平均客室単価（ADR）と客室稼働率（OCC）でも算出することができる。
- ニ. 商業施設の売上・収益は、当該施設の管理運営の巧拙で大きく影響を受ける。このような専門のオペレーターを必要とするアセットはオペレーショナルアセットと呼ばれ、商業施設、ホテル、物流施設、ヘルスケア施設などがある。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 全て正しい

問題34 公的な地価に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 固定資産税評価は、市町村が、固定資産税課税標準となる適正な時価を求めるための価格である。評価水準の目安は地価公示の7割程度とされ、3年毎の1月1日に評価替えが行われる。
2. 基準地価は、都道府県知事が、毎年7月1日時点における標準的な土地（基準地）の1㎡当たりの正常な価格を判定して公表する価格である。基準地価は都市計画区域外の林地・リゾート地などは対象外となる。
3. 相続税路線価は、国税庁が相続税及び贈与税の計算の基準のため、毎年1月1日時点における路線（道路）上の1㎡当たりの標準的な宅地の価額を算定した価格である。地価公示の6割程度が目安とされる。
4. 地価公示は、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年7月1日時点における標準的な土地の1㎡当たりの正常な価格を判定して公示する価格で一般的に公示地価といわれる。

問題35 次の説明は、デューデリジェンスにおける不動産登記簿の調査に関する記述である。空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

表題部には、不動産の  が表示されており、具体的な記載事項としては、所在、地番、地目、地積が記載されている。

甲区欄には  に関する事項が記載されている。乙区欄の記載内容としては、抵当権、根抵当権、質権等の担保権、地上権、地役権、賃借権等の用益権があげられ、  に関する事項が記載されている。甲区欄及び乙区欄は、  において重要な調査事項となっている。

- |             |            |            |         |
|-------------|------------|------------|---------|
| 1. イ：地理的な情報 | ロ：所有権以外の権利 | ハ：所有権      | ニ：物的な確定 |
| 2. イ：物理的な情報 | ロ：所有権以外の権利 | ハ：所有権      | ニ：権利の確定 |
| 3. イ：地理的な情報 | ロ：所有権      | ハ：所有権以外の権利 | ニ：物的な確定 |
| 4. イ：物理的な情報 | ロ：所有権      | ハ：所有権以外の権利 | ニ：権利の確定 |

問題36 運営支出に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 運営支出の調査については、収入と同様、可能な限り過去の実績の推移をマンスリーレポートなどで確認すべきである。
- ロ. 過去に行った修繕内容とエンジニアリングレポート記載の修繕項目を照合して、計画的な修繕計画が立案され、実行されているかを確認することも重要である。
- ハ. 多数の不動産を所有しているファンド等において、ファンドが所有するある不動産の管理費用を査定する際は、当該不動産単独の費用を査定する必要はなく、運営実績を採用して査定する。
- ニ. アセットマネジメントフィーや信託報酬等ファンド維持に関する費用は、不動産の査定においては、必ず計上する必要がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題37 オペレーショナルアセットに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. オペレーショナルアセットとは、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の内、その収益性が当該事業（賃貸用不動産にあっては賃借人による事業）の経営の動向に強く影響をうけるものをいう。
- ロ. オペレーショナルアセットに係る事業の運営は、多様な形態があり、運営形態の違いにより、純収益の把握の仕方や、当該純収益の実現性の程度が異なる場合があることに留意すべきである。
- ハ. 賃貸事業に供されているホテルはオペレーショナルアセットであるが、所有者自らが運営するホテルはオペレーショナルアセットではない。
- ニ. オペレーショナルアセットは、一般的に利用方法の個別性が高く、オフィスやマンション等と比較した場合、賃貸借の市場が成熟していないことが多く、賃貸事例をもとに適正な賃料の把握が困難な場合も多い。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題38 オフィスビルの取得に際し、依頼者から不動産鑑定評価を受任した。以下の条件を前提に、直接還元法を適用して収益価格を試算した場合、査定された収益価格(A)として正しいものはどれか。なお、解答にあたっては以下の指示に従うこと。

- ・ 駐車場収入、水道光熱費収入、その他収入は、特段の収入がないものと想定する。
- ・ 運営費用として運営収益の25%を計上し、運営収益から運営費用を控除して運営純収益を求めること。
- ・ 敷金運用益として敷金残高の1.0%を計上すること。
- ・ 資本的支出として建物再調達原価に対して0.4%を計上すること。
- ・ 純収益に対する還元利回りは5.0%を採用し査定すること。
- ・ 収益価格は上3桁未満を四捨五入した金額とする。
- ・ (a)～(j)は、収益価格(A)を求める過程において計算する必要があるが回答する必要はない。

延べ床面積	5,000.00 m <sup>2</sup>
賃貸面積	4,000.00 m <sup>2</sup>
再調達原価	1,512,500,000 円
月額賃料単価	4,000 円/m <sup>2</sup>
月額共益費単価	900 円/m <sup>2</sup>
水道光熱費収入	特段の収入はないものと想定
駐車場収入	特段の収入はないものと想定
その他収入	特段の収入はないものと想定
空室等損失	(貸室賃料収入 + 共益費収入) × 5.0%
貸し倒れ損失	敷金により担保されていると想定し不要
運営費用	運営収益 × 25.0%
敷金残高	91,200,000 円
敷金の運用益	敷金残高 × 1.0%
資本的支出	再調達原価 × 0.4%

貸室賃料収入	(a)	円
共益費収入	(b)	円
(貸室賃料収入 + 共益費収入)	(c)	円
水道光熱費収入		0 円
駐車場収入		0 円
その他収入		0 円
空室等損失	(d)	円
貸し倒れ損失		0 円
運営収益	(e)	円
運営費用	(f)	円
運営純収益	(g)	円
敷金の運用益	(h)	円
資本的支出	(i)	円
純収益	(j)	円
還元利回り		5.0%
収益価格	(A)	円

1. 3,230,000,000円
2. 3,250,000,000円
3. 3,430,000,000円
4. 3,450,000,000円

問題39 オフィスビルの取得に際し、取得価格を査定するため、保有期間を5年間とするDCF法を適用し、DCF法による収益価格(A)を試算した。以下の純収益、割引率、最終還元利回り、売却費用を前提とし、査定された収益価格(A)として正しいものはどれか。

なお、保有期間満了時の売却価格及びDCFによる収益価格は上3桁未満を四捨五入した金額とする。

単位：円

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
純収益 (NCF)	100,000,000	100,500,000	101,002,500	101,507,513	102,015,050	102,525,125
複利現価率	0.962	0.925	0.889	0.855	0.822	
純収益の現在価値	96,200,000	92,962,500	89,791,223	86,788,923	83,856,371	

保有期間満了時の売却価格	(a)	$\frac{\text{6年目純収益}}{\text{最終還元利回り}}$	※上3桁未満を四捨五入した金額
売却費用	(b)	売却価格 × 3%	
復帰価格	(c)	売却価格 - 売却費用	
復帰価格の現在価値	(d)	復帰価格 × 5年目複利現価率	
純収益の現在価値合計	(e)		

割引率	4.0%
最終還元利回り	4.3%

DCF法による収益価格	(A)	※上3桁未満を四捨五入した金額
-------------	-----	-----------------

1. 2,500,000,000円
2. 2,470,000,000円
3. 2,400,000,000円
4. 2,350,000,000円



問題40 地震リスク分析（PML）・評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 建物のエリアが異なり、複数棟のポートフォリオPML分析を必要とするようなケースで、エンジニアングレポート（以下、「ER」）作成者により評価方法や評価結果が異なる可能性があるため、評価手法が同様である1社に地震リスク評価の全てを依頼した。
2. 当該物件は、1981年以降に竣工した「新耐震基準」建物で比較的築年数が浅く、一定の安心感があり、かつ収益性も高いので、地震リスク評価の必要はないと判断して取得することとした。
3. 開発型証券化案件等における設計コンペティションで、企画段階の新築建物に「地震リスクをPML〇〇%以下とする」旨を記載した要綱書を作成した。
4. 建築基準法や耐震改修促進法は、主として構造体・躯体の性能や機能を最低限の基準で定めているため、非常に大きな地震が発生した際は、「中破」程度の被害も起こり得る。

問題41 建物環境リスクのアスベスト等調査に関する次の記述のうち、誤っているもの全てを含む組合せはどれか。

- イ. 既に数年前に既往調査報告書が作成されている対象物件について、ER作成者にその際の資料を提供し、数年前の結果のみを報告書に反映させるように依頼した。
- ロ. 現地調査の結果、懸念事項があったため、追加のフェーズⅡ調査の実施を検討したが、調査期間が足りなくなったので、「フェーズⅡ調査は未実施」としたうえでその旨をレポートに記載するようにER作成者に依頼した。
- ハ. 取得予定の物件について、アスベスト含有建材の可能性は不明であったが、物件取得後に改修工事を実施する予定であったので、その際に対策工事を実施すれば問題はないと判断し、報告書には特にコメント等を記載しないようER作成者に依頼した。
- ニ. ER作成者から「現地の目視調査では、吹付材を含む飛散性建材は確認されなかった」との報告があったため、環境リスクは少ないと判断した。

1. イとハ
2. イとロ
3. ハとニ
4. イとハとニ

問題42 土壌汚染リスク評価に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 土壌汚染の地歴調査において、調査対象地が過去に工場敷地として利用されていることが判明したが、当時の事業者が廃業しており、また年数も相当経過していることから追跡調査等もできないため、「土壌汚染リスクは低い」と判断した。
2. 過去に実施された土壌汚染対策法に基づく調査で、「区域指定」等の指定を受けていなかったため、通常的地歴調査を実施して、対象物件の取得を進めた。
3. 臨海部に存在する戦前に埋め立てられた土地について、地歴調査等では物流施設として利用され、かつ有害物質の取扱いが無いことが確認できたので、追加の土壌汚染調査等を実施する必要はないと判断した。
4. 地歴調査では近隣地域に製造工場等の存在は確認されなかった一般の商業地について、過去にクリーニング店や写真店・印刷会社等が確認されたため、フェーズⅡ調査を実施した。

問題 43 プロパティマネジメントに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 狭義のプロパティマネジメントの具体的な業務としては大きく「運營業務」、「管理業務」「警備業務」に分類できる。
2. 建物管理業務における安全管理業務とは、主に「安全対策業務」「防火・防災管理業務」「エネルギー管理業務」のことをいう。
3. 日常的な対象不動産の管理運営における実務の専門家として、可能な限り不動産賃貸支出の改善・増大を図ることがプロパティマネジャーに求められる要素である。
4. 運營業務は、ビル運営に関する立案や渉外などソフト的な業務であり、管理運営計画の作成やそのための調査・分析、テナント要望事項などへの対応、諸官庁対応、法定資格者の選任、各種費用の支払いに伴う会計業務・事務業務などがある。

問題44 テナント賃貸企画に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 景気の改善にともない賃料水準と空室率は上昇する傾向にある。
2. 景気の改善にともない賃料水準は低下し、空室率は上昇する傾向にある。
3. 景気の改善にともない賃料水準は上昇し、空室率は低下する傾向にある。
4. 景気の改善にともない賃料水準と空室率は低下する傾向にある。

問題45 テナント賃貸管理に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. テナントの入居に際して、A工事やB工事とは違い、C工事については法令に違反する可能性は無いため、すべてをテナント側工事業者に任せても問題はない。
- ロ. テナントが解約予告を出したため、契約終了日以降に原状回復工事を開始し明け渡しようにテナントとスケジュール調整した。
- ハ. テナントとの賃貸借契約更新時において、賃料条件が賃貸マーケットから乖離していたため、解約申し入れをおこない、プロパティマネジャーの立場としてテナントに対して立退き交渉を行った。
- ニ. テナント入居工事において資材の搬出入、作業員の出入りが頻繁になることが想定されるため、工事実施の注意事項・禁止事項を事前に打ち合わせて指示を行った。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 4つ

問題46 建物管理業務に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 設備管理業務には、主に日常運転監視業務と定期整備業務があり、定期整備業務は専門性が高いため全て専門業者に委託しなければならない。
- ロ. 保安警備業務は、施設の防犯、防火・防災、受付、出入管理、事件・事故の抑止などが主な業務であり、警備方式には常駐警備方式、定期巡回警備方式、機械警備方式がある。
- ハ. 清掃業務は、法令で義務化されていない。
- ニ. ビルメンテナンス仕様の項目のうち、法令で定められているものは必ず管理業務委託契約書に盛り込まなければならない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題 47 修繕計画の実行（工事の実行）における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 施工業者は、工事の種別と規模、難易度等を考慮し決定する。
2. 発注形態は、主に「一括発注」「分離発注」「コストオン」に分けられ、工事全体の管理・調整手間はかかるがコストが抑えやすいのは「一括発注」である。
3. 発注方式は、主に「特命発注方式」と「競争入札方式」に分けられ、公平性・透明性の高い結果が得られやすいのは「競争入札方式」である。
4. 当年度実行した工事を修繕計画に反映し、次年度以降の計画を調整するような行為を繰り返すことによって最適な投資効果を生む。

問題 48 品質管理に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. ビルメンテナンス業務の作業品質は、テナントの満足度とは関係性が無い。
2. 維持管理業務の品質を把握する手段である「CS 調査」の主な目的は、顧客の要求品質と実際の品質とのギャップを抽出し補正することである。
3. 保安警備インスペクションは、警備体制・労務管理・教育・防火防災などの間接的な評価項目について評価を行う。これは建物の「安心・安全」を守る警備業務そのものが無形のサービスであり、結果がわかりにくく直接的な評価がしづらいためである。
4. インスペクションは、単に現状の評価で終わるだけではなく、改善作業が含まれているため、同時に業務改善が行われる点が優れているが、組織改善には効果が見込めない。

問題49 改修及び建築関連リスクと法規制に関する次の記述のうち、下線部の記述が誤って使われているものはどれか。

1. PCBは、大きく高濃度PCBと低濃度（微量）PCBに分類される。低濃度（微量）PCBは、誤って機器にPCBが混入し、濃度が0.5mg/kgを超え5,000mg/kg以下のPCBに汚染された機器をいう。
2. 旧耐震基準の建物のうち、不特定多数の者が利用する建物および避難弱者が利用する建物のうち大規模なものを要緊急安全確認大規模建築物といい、耐震診断の実施とその結果の報告が義務化され、所管行政庁において結果の公表が行われることになっている。
3. 石綿（アスベスト）は、その粉じんを吸入することにより、肺がん、悪性中皮腫等の重篤な健康障害を引き起こすおそれがあることから、2006年の労働安全衛生法の改正により、石綿及び石綿をその重量の0.1%を超えて含有する石綿含有製品の製造、輸入、譲渡、提供、使用は、代替困難なものを除き全面的に禁止された。
4. 改修工事において、確認申請が必要なケースとしては、建築基準法上、「大規模の修繕」「大規模の模様替え」「築造・設置」が挙げられる。「大規模の修繕」とは建築物の主要構造部の一種以上について行う4分の3以上の修繕をいう。

問題50 環境不動産に関する次の記述のうち、下線部の記述が誤って使われているものはいくつあるか。

- イ. 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）によって、床面積が2,000㎡以上の大規模非住宅建築物（オフィスビルなど）について省エネ基準適合義務・適合性判定義務の規制措置が2017年4月から開始され、2019年の改正で2,000㎡以上の大規模住宅建築物（マンションなど）まで対象が拡大した。
- ロ. 金融機関の投資判断において、経済（Economy）、社会（Social）及び企業統治（Governance）のいわゆるESG問題に配慮した行動を促すために、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）は2006年、「責任投資原則（PRI: Principles for Responsible Investment）」を提唱し、日本を含めた世界各国で多数の機関投資家等が署名している。
- ハ. 欧州の年金基金グループが中心となって創設されたENERGY STARは、世界の不動産ポートフォリオにおけるサステナビリティパフォーマンスを測定するベンチマークで、2009年より運用が開始されている。投資先の選定や投資先との対話にENERGY STARが活用されている。
- ニ. 環境性能評価・認証の中でウェルネスに特化した評価としては、米国で開発されたWELL認証やFitwelがある。日本においてはCASBEE-不動産が開発され、建物を利用する人の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールとして2019年5月から認証が開始された。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

