

2022 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、お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。
- ・ 試験時間中は、携帯電話やタブレット端末、スマートウォッチ等のウェアラブル端末などの通信機能を有する全ての機器（イヤホン等の電子機器含む）の使用はできません。必ず電源を切って机上の封筒に入れて封をしてください。
- ・ 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 専門家責任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であるA社は顧客Xから不動産信託受益権の販売の媒介を受託したが、A社の社員で一般社団法人不動産証券化協会認定マスター（以下の各問において、「マスター」という）が、担当者として投資家Yに当該受益権を販売した。この場合、マスターがA社の指導通りの説明を投資家Yに対して行う限り、マスターの説明義務違反が投資家Yの賠償請求を根拠づけるものであったとしても、マスターが投資家Yから説明義務違反による損害賠償請求を受けることはなく、常にA社のみが使用者として投資家Yに対する損害賠償責任を負う。
- ロ. 上記のイ.において、マスターがA社の社員として不動産信託受益権の販売媒介行為を投資家Yに対して行う場合、A社が投資家Yに対して不法行為責任を負う場合に限り、マスターも個人として投資家Yに対して不法行為責任を負う。
- ハ. 上記のイ.において、A社がマスターの説明義務違反で損害賠償責任を負い投資家Yに賠償した場合、A社はマスター個人に対する懲戒処分だけではなく、損害の補填請求（求償）をマスターに行うことが可能な場合がある。
- ニ. マスターが第二種金融商品取引業者のA社の社員としてA社の顧客であるX所有の不動産信託受益権の販売媒介行為を行う場合、一般の投資家に対する販売価格よりも著しく安い価格でA社の子会社Bに当該不動産信託受益権を販売することは、マスターが遵守すべき金融商品取引法（以下の各問において、「金商法」という）上の規定に違反する。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題2 金融商品取引業者の顧客に対する義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. 金商法は、金融商品取引業者が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とするが、使用人がそのような誠実公正義務を負うとまでは規定していない。
- ロ. 金融商品取引業者に適用される金融庁の監督指針は、金融商品取引業者は、販売する商品の内容が顧客の属性等に適合することの合理的な理由があるかを検討・評価する必要性を指摘するが、そのような適合性の検証の必要性と、顧客に対する誠実公正義務の履行は別の問題としている。
- ハ. 金融庁が公表している「顧客本意の業務運営に関する原則」（以下「顧客本位の原則」という）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とされているが、顧客本位の原則の一つである「金融事業者は、顧客の資産状況、取引経験、知識及び取引目的・ニーズを把握し、当該顧客にふさわしい金融商品・サービスの組成、販売・推奨等を行うべきである。」という点は、金融商品取引業者としては法律上の義務である。
- ニ. 金融商品取引業者の職員である個人が顧客に対して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、当該個人が自ら遵法意識を高めることが必要であり、当該個人を雇用する金融商品取引業者が法令遵守等の社内体制を構築することまでは必要ない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題3 J-REITの利益相反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. 利益相反取引は、一般的な不動産ファンドでは見られない、J-REIT特有の取引形態である。
- 2. 投資信託及び投資法人に関する法律（以下の各問において、「投信法」という）では、利益相反取引の規制対象となる資産運用会社の関係者を「利害関係人等」と定義している。
- 3. 多くの資産運用会社では、独自の社内規定を定めることで、利益相反取引に関するけん制機能を強化している。
- 4. 上場投資法人及びその資産運用会社が東京証券取引所に提出する運用体制報告書には、利益相反取引への対応方針及び運用体制を記載しなければならない。

問題4 J-REITの利益相反取引又は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. 投資法人が不動産の取得を行う場合の適時開示では、対象不動産の過去の取引情報も開示しなければならない。
2. 投資法人が不動産の取得を行った場合、資産運用会社は利益相反性に関するオピニオンレターを外部の弁護士から取得し、法令に沿って投資法人へ通知しなければならない。
3. インサイダー取引規制における「重要事実」には、投資証券の発行主体である投資法人に係る決定事実だけでなく、その資産運用会社に係る決定事実も含まれる。
4. インサイダー取引規制における重要事実の「公表」は、法令で要件が定められている。

問題5 次の行為のうち、不動産投資運用を受託している受託者（以下、「運用受託者」という）やマスターの行為として正しいものはいくつあるか。

- イ. 運用受託者が、運用対象である不動産の売却時の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。
- ロ. 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。
- 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、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。
- ホ. 不動産投資運用業に従事していないマスターは、認定後は継続教育を受講する義務はない。

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. 不動産証券化には大きく分けて、①資金調達、②リスクコントロール、③流動性の付与の3つの機能がある。
- ロ. 国土交通省公表の「不動産証券化の実態調査」によれば、証券化対象として取得された不動産又は信託受益権の取引金額は、2013年度から2019年度にかけて毎年度4~5兆円台で安定的に推移し、新型コロナウイルスの感染が拡大した2020年度も前年度比微減にとどまった。
- ハ. 不動産証券化では、原資産が生み出すキャッシュフローを組み換え、SPVがリスク・リターン構成の異なる証券を発行する場合もある。例えば、原資産が生み出すキャッシュフローを束ねて、A証券の元利払いに優先的にキャッシュフローを充て、B証券には劣後して支払う仕組みにするような場合が、これに該当する。このことを「エクイティ優先構造」と呼ぶ。
- ニ. 不動産証券化では、原資産となるのは賃貸不動産や不動産担保付ローンのように、キャッシュフローを生み出す資産であり、それを原資として投資家へ債務の元利払いや配当などが行われる。このため、原資産はSPVが譲渡を受けた時点でキャッシュフローを生み出している必要がある。

- 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. 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。
2. 投資資金の運用という側面が強い証券化を「ファンド型スキーム」という。「ファンド型スキーム」は投資家利益の最大化を図るため、能動的かつ機動的に運用を行う仕組みで、アセットマネジメント機能の発揮が求められる。
3. 私募REITは、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する、非上場のクローズドエンド型の不動産投資法人である。
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。特定目的会社の発行する資産対応証券は金商法上の有価証券に指定され、詳細な情報開示ルールが課されている。

問題8 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. 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。不動産の適正価格とは、収益還元法で求めた市場価格(時価)のことであり、その評価においてはデューデリジェンスに基づいた厳格な不動産鑑定が求められる。
- ロ. 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ある。通常、J-REITの借入れはノンリコースローンであり、債務不履行により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。
- ハ. 不動産投資では、資産を換金して投資を完了することを投資の出口と言うが、収益還元法の1つであるDCF法は、出口を想定した不動産評価手法ともいえる。
- ニ. 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、実物不動産の利回りと借入金利の差が大きいほどレバレッジ効果も大きくなる。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 全て正しい

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

- イ. 「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
- ロ. 「証券投資信託法」の「投資信託及び投資法人に関する法律」（通称：投信法）への改正
- 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. 東京証券取引所の規則改正による「J-REITによる海外不動産投資の制約解除」

- 1. イ → ロ → ハ → ニ
- 2. イ → ロ → ニ → ハ
- 3. ロ → イ → ハ → ニ
- 4. ロ → イ → ニ → ハ

問題10 不動産取引に関する私法についての次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 借地借家法は立場の弱い賃借人を保護するための法律であることから、事業用建物の賃貸借契約に同法は適用されない。
- ロ. 借地借家法は民法の特別法であるため、土地・建物の賃貸借に対して民法は適用されず、借地借家法が適用される。
- ハ. 売買による不動産の所有権は、民法上、売主と買主の売買契約成立の時に売主から買主に移転する。
- ニ. 不動産売買契約は要式契約のため、民法上、売買契約書を作成しなければ、売買の効力は生じない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題11 不動産取引における公法上の規制に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 市街化調整区域は、区域区分のなされていない都市計画区域であり、用途地域は必要に応じて定められる。
- ロ. 宅地建物取引業を行うに際しては、国土交通大臣または都道府県知事の登録を受ける必要がある。
- ハ. 一定の事業規模を有するオフィス・店舗の管理を行う者は国土交通大臣の登録を受ける必要がある。
- ニ. いわゆるサブリース事業者に対して不動産を賃貸する所有者は、賃貸住宅の管理業務等に関する法律上、特定転貸事業者と位置づけられる。

- 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. わが国における短期金融市場には、金融機関のみが参加するインターバンク市場と、金融機関に限らず広く一般企業なども参加することができるオープン市場がある。
- ロ. 銀行等の金融機関を介した金融を直接金融、証券市場で株式・社債・CP等を発行して資金調達することを間接金融と呼ぶが、投資信託や証券化等の集団投資スキームを通じた資金調達を市場型間接金融と呼ぶことがある。
- ハ. 先物取引は、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. 金商法に基づく開示は、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、企業内容等の開示、公開買付けに関する開示、株券などの大量保有の状況に関する開示に大別される。
- 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などが求められる。
- 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、各証券取引所の定める「上場審査基準」に適合していれば上場適格と判断され上場される。
- 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PO（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. 信用取引とは、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、所定の期限内に返済する取引で、制度信用取引と一般信用取引の2種類がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題15 証券市場と証券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. 金商法の施行により、信託受益権や投資ファンド等の集団投資スキームの持分も有価証券とみなされて規制対象とされることになった。
- ロ. 金商法では金融商品取引業として①第一種金融商品取引業、②第二種金融商品取引業、③投資運用業、④投資助言・代理業が規定されており、これらの業務は登録制として横断的に規制されるが、財産的基礎要件などの参入規制（登録拒否要件）はない。
- ハ. 証券市場は、その機能により、新たに証券を発行して発行者が資金調達を行う発行（プライマリー）市場と、既発証券が売買される流通（セカンダリー）市場に分けられる。
- ニ. 証券のセカンダリー市場における証券会社の主な業務には、顧客の証券の売買等の媒介、取次ぎ、代理を行うブローカレッジ業務と証券会社が自らの計算とリスクで証券の売買を行うディストリビューション業務がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題16 次の説明は、銀行が営む業務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。

銀行業を営むには の免許が必要であり、免許がないものが「銀行」の商号を使うことは 。銀行経営の を維持するため、銀行には が課されている。

- 1. イ：内閣総理大臣 ロ：許されない ハ：健全性 ニ：他業禁止義務
- 2. イ：金融庁 ロ：許されない ハ：収益性 ニ：BIS規制
- 3. イ：金融庁 ロ：特別な許可が必要となる ハ：健全性 ニ：他業禁止義務
- 4. イ：内閣総理大臣 ロ：特別な許可が必要となる ハ：収益性 ニ：BIS規制

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. 預金業務は銀行の固有業務の一つで受信業務ともいい、バランスシート上、預金は銀行の負債になる。
- ロ. 銀行の信用リスク管理とは、貸出先が返済不能の状況に陥るといった与信業務に伴う危険性を定性的に把握・管理し、経営の健全性や収益性のバランスを適切にコントロールすることである。
- 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. 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。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題18 プロジェクトファイナンスに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. ノンリコースローンとは、特定の事業もしくは資産から発生するキャッシュフローのみを返済原資とする融資のことで、広義のコーポレートファイナンスに含まれる。
- ロ. PFIはPPPの代表的な手法の一つで、公共事業に民間のノウハウや資金を活用する手法である。
- ハ. 開発対象建物の建設資金を調達する開発型ローンでは、完全なノンリコースとなる例が中心である。
- ニ. プロジェクトファイナンス導入のメリットとして、対象事業のリスク・リターンがより明確になることが挙げられる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

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. 生命保険会社では、保険契約の責任準備金のデュレーションにあわせた確定利付資産を中心に運用が行われてきたが、運用利回り確保のため国内確定利付資産（国債、地方債、社債）の運用資産に占める割合は減少してきており、2021年3月末時点では、40%を下回っている。
- ロ. 損害保険会社は、営業拠点網の整備の過程で所有した実物不動産への投資とともに、オルタナティブ投資の一環として、不動産証券化商品への投資を行っている。
- ハ. 不動産証券化や不動産投資運用ビジネスの進展により、不動産の経営をアセットマネジャーやプロパティマネジャー等の第三者に委託することが普及してきているが、国内機関投資家の多くはまだ自ら不動産経営を行っているケースが多い。
- ニ. 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、総合的に資産管理を行うリスク管理手法をALMという。

- 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. 海外機関投資家で、不動産運用資産額において上位を占めるのは、年金基金、保険会社、SWF（ソブリン・ウェルス・ファンド）、投資銀行などである。
- ロ. 国内年金基金の不動産投資では、私募REITへ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（2021年12月末時点・出資総額ベース）において、「年金」の占める割合は30%を超えている。
- ハ. SWF（ソブリン・ウェルス・ファンド）は、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。
- 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している。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 日米の年金による不動産投資に関する次の記述のうち、明らかに誤っているものはいくつあるか。

- イ. 最近の日本の確定給付企業年金による不動産投資の資産構成割合は、企業年金実態調査によると、15%を超えている。
- ロ. 米国の企業年金は、資産規模が大きいほど、直接投資とオープンエンドファンドへの投資割合が高くなっている。
- ハ. GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)は不動産投資を積極的に拡大しており、2021年3月末では、オルタナティブ投資全体に対して設定された5%の投資枠をフルに活用している。
- ニ. 日本の企業年金は、年金給付を着実に実施する観点から、国内の不動産投資を海外の不動産投資より優先する傾向がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題22 日本の企業年金による不動産投資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. 上場REITは、株式と同様に証券取引所に上場され時々刻々の時価が付されることで流動性が高く、企業年金にとってもっとも有用な不動産投資の対象である。
- ロ. 不動産投資に固有のリスクとしては、流動性や物件の個別性、情報の非対称性などを意識されることが多い。
- ハ. 日本の企業年金は、バブル経済の崩壊に関係なく、「5：3：3：2規制」の時代から、国内の証券化された不動産商品へ積極的な投資に取り組んでいた。
- ニ. 不動産投資に際しては、投資開始以前の対象に対する精査のみならず、投資期間中も定性・定量両面でのモニタリングを、ゲートキーパーやマネージャー等を通じて行う必要がある。

- 1. イとロ
- 2. イとニ
- 3. ロとハ
- 4. ロとニ

問題23 テキストに記載されたストラクチャードファイナンス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. 流動化とは、資金調達主体である原資産所有者が倒産隔離されたSPVを経由して裏付資産への関与を継続しながら借入などにより資金調達をすることと言える。
- ロ. 証券化とは、資金調達主体が金銭債権を裏付けに倒産隔離されたSPVを経由して優先劣後構造を有する2つ以上の階層化された有価証券の発行により資金調達をすることと言える。
- ハ. 流動化は、原資産所有者が裏付資産への関与を継続することから、コーポレートファイナンスに含まれる。
- ニ. 「国際決済銀行や金融庁が金融機関に関する自己資本比率規制で定義している証券化取引」には、不動産をSPVで保有させた上でノンリコースファイナンスにより資金調達を行う取引が含まれる。

- 1. イとロ
- 2. ロとニ
- 3. イとロとニ
- 4. ハとニ

問題24 証券化商品の倒産隔離に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1. SPVの倒産隔離を考える際には、①自ら倒産しない、②他者の倒産に巻き込まれない、という2点に配慮することが求められる。
- 2. 一般社団法人は、出資（基金拠出）者と議決権保有者の制度的同一という特性を有しているため、資産保有SPCの議決権を保有する主体として倒産隔離のために利用されている。
- 3. 信託は、信託財産に帰せられる収入及び支出は受益者が特定していれば受益者が信託財産を所有しているとみなされ受益者に帰属するものの、信託財産の名義は受託者のため、受託者が破産した場合には信託財産が破産財団に含まれてしまうというデメリットがある。
- 4. 税法上、任意組合、投資事業有限責任組合、有限責任事業組合は法人格を持たないことから法人課税はされず、組合事業の所得は組合員に直接帰属し、組合員に課税が行われるが、匿名組合は営業者が課税主体となることから組合員に課税が行われることは想定されない。

問題25 証券化商品のリスクと信用補完に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. サービサーのリスクとして、サービサーが破綻した際に、本来SPVに送金されるべきキャッシュフローとサービサーのその他営業資金が混ざってしまい、一緒に管財人に差し押さえられてしまうといったコミングリングリスクがある。
 - ロ. SPVへの資産の譲渡における対抗要件として、「債務者対抗要件」と「第三者対抗要件」があるが、金銭債権の証券化においてオリジネーターがサービサーとしてサービシング業務を行っている場合には第三者対抗要件を具備しないのが一般的である。
 - ハ. 真正売買の議論は、①オリジネーターによる資産譲渡が売却取引として認められるかという会計上の問題、②低廉譲渡の関係による税務上の問題、③譲渡担保とみなされるといった法律上の問題の3つの点から問題となるが、実務上はいずれかを満たすことで達成される。
- ニ. 現金準備勘定は、ABSの発行代わ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。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

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

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. 不動産投資のスタンスには時代の変遷があり、リーマンショック前までは、短期でキャピタルゲインを狙うオポチュニスティックな投資が少なからず見られた。
- ロ. 不動産は、他の金融資産と比較した特徴の1つとして、購入にあたって詳細な調査が必要となることが挙げられる。
- ハ. 複数の不動産投資でポートフォリオを構成する場合、全体の7~8割を超えるような目玉となる大型物件を入れることで、魅力が増し、リスクも軽減される。
- ニ. 保有する不動産に関連する法改正情報や建物設備・什器備品などのリコール情報を定期的に収集することは、保有期間中のリスクを軽減するために重要である。

- 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. 不動産投資の種類としては、エクイティによる投資とパッシブな投資の2つがある。
- ロ. 不動産投資は、リスクとリターンの高低により、「コア」「バリューアッド」「オポチュニスティック」の3つに分かれるが、各タイプのIRRの基準数値は、不動産証券化協会（ARES）が3年毎に明確な基準を出している。
- ハ. 公募のREITはプライベートファンドに対して、相対的に規模が大きく、上場により一般の投資家から幅広く資金調達することから、様々な規制や制約がある。
- ニ. 最近始まったブロックチェーンを用いた不動産STO（セキュリティトークンオフリング）は、機関投資家などの大口投資を誘うものとして期待されている。

- 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 28 アセットマネジメン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. アセットマネジメントとは、投資家からの委託に基づき投資対象不動産の取得、保有期間中の管理および運用、投資対象不動産の売却に至るまでの戦略を立案し、実行する一連の業務のことである。
- ロ. アセットマネジャーとは、アセットマネジメント業務を行う者のことであり、投資家の利益を最大化することが役割である。
- ハ. アセットマネジャーの業務範囲には、不動産関連・金融関連・ファンド関連の各業務があり、不動産実務のみならずファイナンス、会計、財務などに関する知識が必要である。
- ニ. アセットマネジャーとは、投資戦略・管理運用計画・資金調達計画などを立案し不動産ファンドを運営する「経営者」であり、プロパティマネジャーとはアセットマネジャーの指示に基づいて不動産の維持管理などを行う「執行者」である。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題 29 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、正しいもの全てを含む組合せはどれか。

- イ. 投資戦略を立案する際には、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強みや特徴なども加味して、投資の開始から終了までのストーリーを考えなければならない。
- ロ. デューデリジェンスとは、物的調査・法的調査・経済的調査の観点から投資対象不動産の調査を行うことで、その不動産の適正な投資価値とリスクを明確化することである。
- ハ. アンダーライティングを行うに際しては、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工事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してはならない。
- 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であり、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ならば直ちに支払いの手続きを行わなければならない。

- 1. イとロ
- 2. ロとハ
- 3. ハとニ
- 4. イとニ

問題30 アセットマネジメント業務に関する次の記述のうち誤っているものはどれか。

1. タームシートとは、契約書作成の前段階として関係当事者間の合意を形成するために作成される契約内容の要点を規定したもので「条件規定書」などと呼ばれるものである。
2. 投資（運用）委員会とは、主に業務の遵法性の観点から各種法令や社内規定の遵守状況、また利害関係人取引などについて審議、承認を行うものであり、外部有識者として弁護士などが外部委員となる場合が多い。
3. コベナンツとは、「誓約事項」と呼ばれるもので、違反したり抵触したりすると投資家への配当が停止したり借入金の強制期限前弁済となったりする。
4. 投資クライテリアとは、どのような基準で不動産に投資するかを定めた投資基準のことである。

問題31 ホテルと物流施設に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. ホテルの収入に関する指標の一つに平均客室単価（ADR、Average Daily Rate）がある。これは「客室販売収入÷販売客室数」で算出される。この平均客室単価に客室稼働率を掛けたもの（平均客室単価×客室稼働率）が、一日あたり販売可能客室数あたり客室売上を指すRevPARである。
2. 物流施設の需要増加の背景にある、宅配便個数や電子商取引の市場規模は増加傾向が続いている。特にサービス業も含めた消費者向けeコマース（BtoC-EC）の伸びは著しく、EC化率はコロナ禍の影響があった2020年には50%と半数に達した。
3. ホテルは施設数、客室数とも増加傾向が続いている。旅館は減少傾向にあるものの施設数と客室数はいまだホテルより多い。
4. マルチテナント型と呼ばれる物流施設は、入居するテナント（荷主企業・物流企業）の要望に沿った用地・設備を兼ね備えた施設として設計・建設・運営され、主に定期借家契約に基づき賃貸で提供される、いわばオーダーメイド型の専用物流施設である。

問題32 商業施設と住宅に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 商業施設では、入居店舗の売上に応じて賃料が決まる売上歩合賃料が採用される事がある。これは、入居店舗にとってはメリットが多いため、賃貸側にとってはデメリットになる。
- ロ. 平成20年（2008年）をピークに減少している総人口と同様に、総務省が公表する最新の「平成30年（2018年）住宅・土地統計調査」によると、住宅総数は減少し、空き家数は増加が続いている。
- ハ. 商業施設は、管理運営（オペレーション）の仕方によって売上や収益に影響がでる。このような専門のオペレーターを必要とする、商業施設、ホテル、ヘルスケア施設（病院・診療所、高齢者向け居住施設）はオペレーショナルアセットといわれる。
- ニ. 一般的に賃貸住宅は、オフィスや商業など他のアセットと比べて賃料変動が小さく、安定しているとみなされていたが、新型コロナウイルス禍では稼働率低下や賃料下落がみられ、ホテルと同程度の大きな影響を受けた。

- 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33 土地の価格に関する次の記述の正誤を表すものとして、正しいものはどれか。

- イ. 地価公示（公示地価）と相続税路線価（路線価）は共に毎年1月1日時点における1㎡当たりの標準的な宅地の価額を算定したものである。それぞれ、地価公示は国土交通省土地鑑定委員会が、相続税路線価は都道府県知事が判定して公表するものである。
- ロ. 日本は戦後から4回の地価高騰期があった。そのうち1回目は高度成長期の1960年前後で、その時の対前年同期比の地価上昇率は3回目の1985年から1991年にかけてのバブル期よりも高かった。

- 1. イは正しく、ロは誤っている
- 2. イは誤りで、ロは正しい
- 3. イ、ロともに正しい
- 4. イ、ロともに誤っている

問題34 オフィスに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 民間調査会社のデータによると、東京のビジネス地区ではオフィス供給が毎年行われている。ただし、建替えなどの減失があるためオフィスストックの量は漸減傾向にある。
2. テナントが新規に入居する際に一定期間賃料相当額を免除するフリーレントで需給バランスを把握する事ができる。ただし最近では、段階賃料やレントホリデーなどのテナント優遇策が取られることがあり、フリーレントの付与率や月数だけでは需給動向を判断できないケースがある。
3. 一般的なオフィスの賃貸借契約では契約更新時などに賃料改定が行われることがある。ビルオーナーとテナントの交渉で賃料が決定されるため、継続賃料は新規賃料（募集、成約）に比べて変動が大きい傾向にある。
4. 不動産投資の対象として、オフィスは他のアセットに比べて後発といえ、J-REIT市場に最初に上場した銘柄は商業施設とホテルを投資対象としたリートであった。

問題35 デューデリジェンスに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. デューデリジェンスの目的は、投資対象の詳細調査による投資リスクの把握・リスク軽減・リスク回避手段の構築・適正投資価値の把握、投資効率の向上である。
- ロ. 不動産所有者は、デューデリジェンスに耐えられるように、適切な管理業務を実行するとともに、物件、あるいは運営に関する当面の計画を詳細に記録し開示する必要がある。
- ハ. 不動産に関するデューデリジェンスでは、一般的に土地、建物、環境、法律、経済に関する調査が行われる。
- ニ. デューデリジェンスの発注者は、弁護士、会計士、建設会社、エンジニアリング会社、設計士、不動産鑑定士、マーケットリサーチャー等の専門家である。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 全て正しい

問題36 公法関係調査に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 都市計画法、建築基準法等に加え、地方自治体が建築指導要綱を定めている場合があるが、特段留意する必要はない。
- ロ. 既存不適格建築物とは、建築時には建築基準法等の法的規制を満たしていたが、法改正等により、現在の法令等の基準には反する部分がある建築物を指すが、再建築した場合には、持続的な収益力に問題が生じることはない。
- ハ. 都市計画法とは、都市を健全に発展させることを目的とした法律で、日本の国土を都市計画区域と都市計画区域外に区分し、都市における建築を規制している。
- ニ. 建築基準法とは、建築法規の根幹となる法律で、建築物の安全性を維持するための具体的な規制が設けられている。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題37 還元利回りに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 借入金と自己資金に係る還元利回りから還元利回りを求める方法は、対象不動産の取得の際の資金調達上の構成要素（借入金及び自己資金）に係る各還元利回りを各々の構成割合により加重平均して求めるものである。
- ロ. 土地と建物に係る還元利回りから還元利回りを求める方法は、対象不動産が建物及びその敷地である場合に、その物理的な構成要素（土地及び建物）に係る各還元利回りを各々の価格の構成割合により加重平均して求めるものである。
- ハ. 類似の不動産の取引事例との比較から還元利回りを求める方法は、対象不動産と類似の不動産の取引事例から求められる利回りをもとに、取引時点及び取引事情並びに地域要因及び個別的要因の違いに応じた補正を行うことにより求めるものである。
- ニ. 還元利回りは、直接還元法の収益価格及びDCF法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される利回りであり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含まないものである。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題38 以下の前提条件に基づいて、直接還元法を適用して収益価格を試算した。この場合、査定された収益価格として正しいものはどれか。

なお、収益価格については、上3桁未満を四捨五入した金額とする。

【前提条件】

賃貸可能面積 5,500.00 m²

月額貸室賃料単価 5,200 円/m²

月額共益費単価 800 円/m²

共益費込み貸室賃料収入以外の収入はないものとする。

空室等損失は、共益費込み貸室賃料収入（満室想定）の5.0%を計上すること。

運営収益は、共益費込み貸室賃料収入から空室等損失を控除して査定すること。

運営費用 92,500,000 円

敷金残高 134,000,000 円

建物再調達原価 2,500,000,000 円

敷金の運用益は、敷金残高の1.0%を計上すること。

資本的支出は、建物再調達原価の0.3%を計上すること。

還元利回り 4.0%

1. 5,960,000,000円
2. 6,450,000,000円
3. 6,940,000,000円
4. 7,430,000,000円

問題39 以下の前提条件に基づいて、保有期間を5年間とするDCF法を適用し、DCF法による収益価格を試算した。査定された収益価格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法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。

【前提条件】

- ・各年の純収益及び複利現価率は、下記の通りとして、査定すること。

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)	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	82,500,000
複利現価率	0.96	0.92	0.88	0.85	0.81	

- ・保有期間満了時の売却価格は、6年目の純収益 (NCF) を最終還元利回りにて還元し、査定すること。
- ・売却費用は、売却価格の3.0%を査定すること。
- ・復帰価格は、売却価格から売却費用を控除して、査定すること。
- ・復帰価格の現在価値は、5年目の複利現価率を乗じて、査定すること。
- ・割引率は4.2%として、前提条件の複利現価率にて査定すること。
- ・最終還元利回りは4.5%として査定すること。

1. 1,730,000,000円
2. 1,760,000,000円
3. 1,790,000,000円
4. 1,820,000,000円

問題40 再調達価格に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 現状の建物に耐震補強工事が行われていたとしても、建物竣工後に行われた工事のためその費用は反映されない。
2. 再調達価格には、解体撤去費用、設計料、官公庁の指導事項による工事費増要因も含むものとしている。
3. 竣工後における法的な制約条件の変更の影響等は含まれない。
4. 対象建物を調査時点に再度新築するとした場合の費用であるので、調査時点で求められている建物性能・スペック等にグレードアップした建物価格を算定する。

問題41 地震リスク評価（PML）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. PMLの評価手法は、米国のASTM基準等で様々な定義があるが、ERの委託者はどの定義で評価を実施するかを決める必要がある。
2. 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は、ER作成者により評価方法が異なる可能性がある。
3. 建物が1981年以降に竣工した「新耐震基準」のため、地震リスク評価（PML）は行わず、被害想定を軽微と判断した。
4. 地震リスク評価（PML）は、該当地で想定される最大級の地震に対して、建物全般の損失率・損失額（物的損失）を算出するものである。

問題42 土壤汚染リスク評価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. 土壤汚染対策法は有害物質を使用する事業所（特定施設）を廃止する時の「調査義務」と一定規模以上の開発時や、地下水汚染が発覚した土地などでの行政の「調査命令」を規定し、土壤調査を土地所有者等にさせるものである。
- ロ. 土壤汚染対策法において土壤汚染が判明した場合の区域指定された土地には、健康被害の恐れがある「形質変更時要届出区域」がある。
- ハ. 土壤汚染リスク評価結果は報告書に土地利用履歴、有害物質の使用有無や保管・廃棄の状況、土地周辺の土壤・地下水汚染状況、水理地質構造等を勘案して総合的に記載される。
- ニ. 地方自治体では土壤汚染に対して独自の環境条例や指導要綱を規定しており、国の法規より緩い条例を設けているところもある。

1. イとロ
2. イとハ
3. イとハとニ
4. ロとニ

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、正しいものはいくつあるか。

- イ. プロパティマネジメントとは、投資家利益の極大化、投資家のために不動産ファンドの対象となる不動産を運用し、投資家のインカムゲインとキャピタルゲインの最大化を図ることである。
- ロ. プロパティマネジャーは、対象不動産の運営収益から運営費用を控除した運営純収益（NOI）の改善・増大を図ることが求められる。
- ハ. 狭義のプロパティマネジメントとは、設備管理業務、定期保守業務、保安警備業務などの日常的なメンテナンスを中心としたハード分野の業務のことである。
- ニ. ビルオーナー（AM）あるいは投資家等からの委託を受けてビルの管理運営をマネジメントすることをコンストラクションマネジメントという。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題44 テナント賃貸管理に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1. 賃料条件、エリア、立地、坪数、設備スペックなどに加え、社員の働き方や環境問題への対応など、企業が入居オフィスを選ぶ際の視点は多岐にわたる。
- 2. 賃貸の募集条件設定に際しては、「テナントの移転動向」「募集賃料水準」「空室率」などの公開情報や、仲介業者等による成約情報などをもとに、マーケットの動向や実態に即した条件を設定する。
- 3. 契約期間が1年以上の定期建物賃貸借契約において、建物の賃貸人は賃借人に対し期間の満了により賃貸借契約が終了する旨の通知をせずとも、契約終了を賃借人に対抗することができる。
- 4. 一時使用目的のために賃貸借契約を締結したことが明らかな場合には、民法のみが適用され、借地借家法は適用されない。

問題45 テナント賃貸管理に関する次の記述のうち、正しいもの全てを含む組合せはどれか。

- イ. 賃貸ビルの工事区分「B工事」とは、テナント側が指定した工事業者で、テナントが費用負担をする工事のことである。
- ロ. テナントの入居工事にあたりプロパティマネジャーは、消防法や建築基準法などの遵法性チェックや、躯体への悪影響の有無など技術的な確認に加え、工事が他のテナントに迷惑を及ぼさないかどうか確認した。
- ハ. テナントの入居にあたりプロパティマネジャーは、ビルの使用上の制限や義務に関する遵守事項を定めた「貸方基準」をテナントに配布して十分に説明をし、規則の周知徹底を図った。
- ニ. 原状回復工事にあたりプロパティマネジャーは、賃貸借契約締結ときにテナントと交わした「原状回復確認書」に基づき工事仕様を確認した。

- 1. イとハ
- 2. イとニ
- 3. ロとハとニ
- 4. ロとニ

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。

(問題46は、出題が不適切であったと判断し、全解答を正答とした。)

- イ. 建物管理業務の委託先を選定するうえでは、提案金額の一番安い委託先候補を選ばなくてはならない。
- ロ. 建物管理業務を総合ビルメンテナンス会社に一括委託する場合であっても、産業廃棄物の収集運搬・処分の許可業者への委託は、建物所有者と直接契約することが義務付けられている。
- ハ. ビルメンテナンス業務にかかるコストは不動産収支の支出となるため、資産価値の最大化のためにコスト削減を最優先に考えてビルメンテナンス業務仕様を策定しなければならない。
- ニ. 保安警備業務において、定期的に施設を訪れ、火元や設備機器に異常がないか、侵入者がいないかなどを確認する方式を常駐警備方式という。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題 47 建物修繕に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 建物修繕は、主に性能維持を目的とした「修繕工事」「改修工事」と資産価値を向上させる「更新工事」に分けることができる。
- ロ. 社会的劣化とは、設備機器の性能の向上や利用者のニーズの変化、法令改正などにより、市場が求める建物の価値基準より劣る状態となることである。
- ハ. 長期修繕計画は概ね 10 年を超える修繕計画のことで、将来実行する更新工事のおよその実施時期と概算金額を把握できるが、実施時期や金額は定期的に見直す必要がある。
- ニ. 修繕計画に基づき実行した工事は、セントラル空調方式を個別空調方式に変更するなど、工事内容によってはビルメンテナンス業務仕様の変更だけでなく、館内使用細則の「設備等の利用」に関する事項の変更が必要な場合もある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題 48 エネルギー管理に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1. 省エネ法は、全国の物件（所有・入居）でのエネルギー使用量（原油換算値）の合計が年間 3,000 キロリットル以上の事業者には、定期報告の義務を課している。
- 2. テナントビルの場合、省エネ法では不動産の所有者がテナントとして賃借利用している事業者に対し、エネルギー使用量の情報提供を努力義務として課している。
- 3. 事業者の省エネ状況を業種共通（共有）の指標を用いて評価し、各事業者が目指すべき目標（水準）の達成を目指し、省エネの取り組みを進めるものとして「ベンチマーク制度」が 2008 年からスタートしている。
- 4. 省エネ法とは別に、東京都は「地球温暖化対策報告書制度」と「総量削減義務制度」を設けている。

問題49 ビルの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、誤っているものはどれか。

1. 労働安全衛生法のもとで石綿の規制が段階的に強化され、2006年には代替困難なものを除く含有率0.1重量%超え石綿含有製品の製造、輸入、譲渡、提供又は使用が禁止となり、2012年には代替品の猶予措置も撤廃された。
2. 「改修」とは、劣化に対する修繕や更新に留まらず、その時点及び将来の姿も見据えて、ビルに求められる機能や性能を竣工時点のレベルを超えて、より高い水準へと引き上げる行為をいう。
3. 法改正によって現行法不適合となった部分が生じた建築物は既存不適格とされ、現行法適用の除外が規定されている。これら既存不適格項目は、確認申請が必要な改修の際には、現行法に適した状態にすることが求められており、これを遡及適用という。
4. 構造耐震指標であるIs値が低い建物ほどその建物の耐震性能は高く、耐震改修促進法の告示により、震度6～7程度の規模の地震に対するIs値の評価について、Is値が0.6未満の場合「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」とされている。

問題50 環境不動産に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 責任投資原則を不動産投資に適用する考え方として、国連環境計画金融イニシアティブ不動産ワーキンググループ（UNEP FI PWG）が「責任不動産投資（RPI）」を推進している。
2. 機関投資家の投資判断において、ESG問題に配慮した行動を促すために、2006年に国連によってSDGs（持続可能な開発目標）が提唱され、日本を含めた世界各国で多くの機関投資家などが署名している。
3. CASBEE-不動産は、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で、2018年3月に国土交通省が公表した「健康性、快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方についてのとりまとめ」に基づくものとなっており2019年から認証が開始された。
4. 2020年10月に菅義偉首相が所信表明演説で、国内の原油及び天然ガスの使用を2050年までに実質ゼロとする「2050年カーボンニュートラル宣言」をおこなった。