

2007 不動産学卒業演習経ビ (B3夜)

2007 年度不動産学卒業演習 経営ビジネスコース課題 (B群3回目、夜)

2007 年 12 月 4 日実施

以下の問題 40 題について【注意事項】に従いマークシートに解答せよ。

【注意事項】

- 必ず鉛筆かシャープペンシルでマークすること。
- 試験時間 100 分。問題 1～40 から 20 問を選んで解答せよ。
- 選択しない問題にはマークしないこと。制限を超えて解答した場合は減点する。
- 間違った場合は消しゴムできれいに消すこと。
- 持ち込み不可。学生証を机の上に提示せよ。
- 不正行為に対する取り扱い・処罰は期末試験の規則に準じる。

問題 1. [民事訴訟法 I (民事紛争と法)] 以下の記述のなかからもっとも不適切なものをひとつ選びなさい。

- ① 裁判上の和解においては、当事者は和解手続きへの参加を拒否できるし、また、手続きに参加した場合でも和解案を拒否することができる。
- ② 調停においては、当事者は調停手続きへの参加を拒否できるし、また、手続きに参加した場合でも、調停案を拒否することができる。
- ③ 仲裁においては、当事者は仲裁手続きへの参加を拒否できるが、手続きに参加した場合には仲裁人の下した仲裁判断を拒否することができない。
- ④ 訴訟においては、当事者は訴訟手続きへの参加を拒否できず、また、裁判所の下した判決を拒否することができない。

問題 2. [民事訴訟法 II (不動産紛争と法)] 以下の記述のカッコ内に入る語としてもっとも適切なものをひとつ選びなさい。

確定判決の既判力は、() における訴訟物の存否の判断について生じる。

- ① 訴えが提起された時点
- ② 事実審の口頭弁論が終結した時点
- ③ 判決が言い渡された時点
- ④ 判決が確定した時点

問題 3. [開発行政法] 次の中から最も不適切なものを選べ。

- ① 都市公園法上の公園緑地の開設には、所有権・国有地貸付等の権原が必要である。
- ② 近隣公園・運動公園・総合公園には、それぞれ配置及び規模に関する数値基準がある。
- ③ 地域指定制の公園緑地は、私有地等の他人の土地を含めて指定することができる。
- ④ 都市緑地法上の特別緑地保全地区は、都市計画において定められるものである。

問題 4. [開発行政法] (出題者：三本木 健治) 地域の振興と開発のための特別措置に該当しないものを、次のうちからひとつ選べ。

- ① 補助率の引き上げ
- ② 農地転用規制の強化
- ③ 税制上の特例
- ④ 事業代行制度

問題 5. [不動産税法] 次の不動産の譲渡のうち、譲渡所得の課税対象とならないものをひとつ選びなさい。

- ① 引っ越しのため、これまで住んでいたマンションを売った場合
- ② 国や地方公共団体に寄附した場合
- ③ 離婚の慰謝料として、夫が妻に家屋を譲った場合
- ④ 友人の土地と自分の土地とを交換した場合

問題 6. [不動産税法] 所得税の特徴に関して、次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ① 原則として自然人である個人に対して課税される。
- ② 1 暦年間の所得に対して課税される。
- ③ 所得税は分離課税を基本とするが、退職所得、土地の譲渡所得は総合課税とされる。
- ④ 土地・建物等や株式等特定の所得を除いて超過累進税率の採用により、所得が多いほど税率も高くなるようになっている。

問題 7. [家族と財産の法] A(夫)B(妻) 夫婦には、C(長男) D(長女) E(次男) F(次女) 4 人がいるが、遺産は 8,000 万円ある。この場合の遺産相続の方法につき、民法の記述によれば、最も不適切なものはどれか。

- ① 生前、C が A から、独立して事業を始めるにあたって、1,200 万円の援助を受けていた場

2007 不動産学卒業演習経ビ (B3夜)

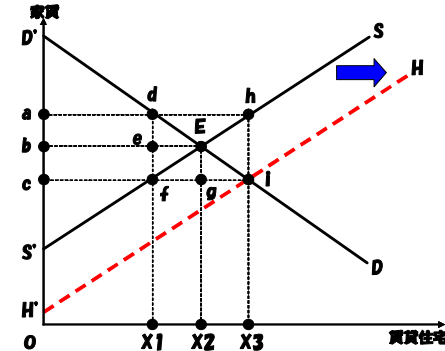
合には、相続分計算の際に、特別受益として考慮される。

- ② 生前、DがAから、結婚資金として800万円の贈与を受けていた場合には、相続分計算の際に、特別受益として考慮される。
- ③ EはAが寝込んでから、Bに代わってAの療養看護に努めてきたが、相続分算定にあたっては、特別受益として考慮される。
- ④ FはAと一緒にAの事業を手伝ってきたが、Aの労働については、相続分算定にあたっては、寄与分として考慮される。

問題 8. [家族と財産の法] A (男、87歳) は、自分の死後、相続人同士で争うことのないように、遺言書を作成したいと考えている。以下の記述のうち、適切なものはどれか。

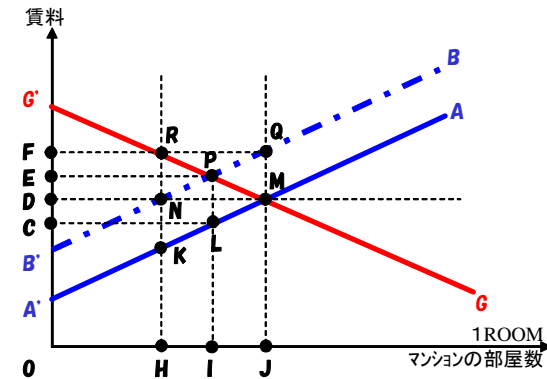
- ① Aは、自筆証書遺言を作成しようとしたが、手が震えているため、息子の嫁に手を支えてもらって遺言書を作成した。この遺言書は自書能力があり、他人の意思が介入していなければ有効に成立する。
- ② Aは、手が震えているので、ワープロで遺言書を作成した。最後に自分で署名をすれば自筆証書遺言として有効となる。
- ③ Aは、自筆証書による遺言書を作成する際に、日付を記入するのを忘れてしまったが、「平成12年8月吉日」と記載していた。このような遺言も有効である。
- ④ Aは、自分の死後を案じ、「私の死後、母を助けて、兄弟姉妹仲良く暮らすように」との遺言を残した。子供たちはAの意思に従い、仲良く暮らさなければならず、これに違反した場合には家庭裁判所に申し立てることができる。

問題9. [都市経済学] 下図には、賃貸住宅市場が描かれ、需要曲線はD-D'曲線で、民間供給曲線はS-S'曲線で表されている。ここで、公共住宅政策が行われて、供給曲線がH-H'曲線に変化したとする。公共住宅政策が実施されることによる均衡取引量の増分と消費者余剰の増分の組み合わせとして、最も適切なものを選びなさい。



- ① 均衡取引量増分: X3、消費者余剰増分: $\triangle D'ci$
- ② 均衡取引量増分: X2、消費者余剰増分: $\triangle D'bE$
- ③ 均衡取引量増分: X3-X1、消費者余剰増分: 台形 $abdE$
- ④ 均衡取引量増分: X3-X2、消費者余剰増分: 台形 $bcEi$

問題10. [都市の経済学] (出題者: 宅間 文夫) 下図には、1ROOM マンション市場が、私的限界便益曲線のG-G'曲線、私的限界費用曲線のA-A'曲線と社会的限界費用曲線のB-B'曲線で描かれている。この1ROOM マンション市場には、国立マンション問題で話題となった景観の破壊や日照問題などのような外部不経済 (図中 QM に相当) が存在するとして、このとき、最も適切な選択肢を一つ選びなさい。



2007 不動産学卒業演習経ビ（B3夜）

- ①PL（円/部屋）のピグー税が課税されると、マンションは家賃 OD（円）で、OJ 部屋が供給されることになる。このとき発生している外部不経済の金銭価値は図中の A'B'QM で表され、死荷重は発生しない。
- ②PL（円/部屋）のピグー税が課税されると、マンションは家賃 OD（円）で、OJ 部屋が供給されることになる。このとき発生している外部不経済の金銭価値は図中の A'B'QM で表され、死荷重は MPQ 部分で表されている。
- ③PL（円/部屋）のピグー税が課税されると、マンションは家賃 OE（円）で、OI 部屋が供給されることになる。このとき発生している外部不経済の金銭価値は図中の A'B'PL で表され、死荷重は発生しない。
- ④PL（円/部屋）のピグー税が課税されると、マンションは家賃 OE（円）で、OI 部屋が供給されることになる。このとき発生している外部不経済の金銭価値は図中の A'B'PL で表され、死荷重は LPM 部分で表されている。

問題 1 1. [環境経済学] 地球温暖化をもたらす原因を温室効果ガスといいます。以下のうち、産業革命以降最も大気中の濃度が増加した温室効果ガスはどれか番号を選んで下さい。

- ① 一酸化二窒素
- ② メタンガス
- ③ フロンガス、ハイドロフロンカーボン
- ④ 二酸化炭素

問題 1 2. [環境経済学] コースの定理によると財産権が適切に設定されると外部性があっても最適な資源配分が達成されます。例えば、犬好きの Aさんと犬の鳴き声が嫌いな隣人 Bさんが居るとします。コースの定理によってどのような結論になるか適切な番号を一つ選んでください。

- ① 静かな生活環境を持つ権利があり、Aさんが犬を飼うときの便益を 100 万円、隣人の Bさんが犬の鳴き声から受ける費用を 70 万円とします。この場合、Bさんの静かな生活環境を保つため Aさんは犬を飼うことは出来ない。
- ② 静かな生活環境を持つ権利があり、Aさんが犬を飼うときの便益を 100 万円、隣人の Bさんが犬の鳴き声から受ける費用を 70 万円とします。この場合、Aさんは Bさんに対して 70 万円以上 100 万円未満の補償金を与えて、犬を飼うことが出来る。
- ③ 犬を飼う権利があり、Aさんが犬を飼うときの便益を 50 万円、隣人の Bさんが犬の鳴き

声から受ける費用を 70 万円とします。この場合、Aさんは犬を飼うことが出来る。

- ④ 犬を飼う権利があり、Aさんが犬を飼うときの便益を 100 万円、隣人の Bさんが犬の鳴き声から受ける費用を 70 万円とします。この場合、Bさんは Aさんに 70 万円の補償金を与えて犬を飼うことをあきらめてもらう。

問題 1 3. [税の経済分析] 日本の不動産譲渡所得税に関する以下の記述のうち誤っているものを選びなさい。

- ① 主たる住宅を譲渡した場合の譲渡益には譲渡取得税は課されない。
- ② 個人の譲渡所得税は長期譲渡所得と短期譲渡所得に分けて課税される。
- ③ 法人の場合通常の法人税のほか土地譲渡益重課制度があるが現在適用されていない。
- ④ 不動産譲渡所得税は株式の譲渡所得税に比べると税率が高い。

問題 1 4. [税の経済分析] 不動産譲渡所得税（キャピタルゲイン税）を課した場合、供給者の売却時期に対してどのような影響を与えるか以下の記述のうち正しいものを選びなさい。

- ① 供給者の売却時期に影響を与えない。
- ② 譲渡所得税により売却延期の損失が大きくなり売却時期を早める（吐出し効果）。
- ③ 売却時期にどのような影響を与えるか状況によって異なるので一概に言えない。
- ④ 譲渡所得税により売却延期の利益が大きくなり売却時期を遅くする（凍結効果）。

問題 1 5. [法と経済] Aさんと Bさんが土地を持っており、土地で作物を生産するか、他人が作った作物を略奪するか戦略があるとします。生産する場合 4 万円分収穫が出来、略奪する（略奪者は生産しません）と相手の生産が全てもらえるとし、生産するコストは 1 万円とします。いま、1 万円分防衛手段をとる方法（略奪されなくなる）と、略奪者から 1 万円分取り戻せる権利（所有権）を得る方法を、単純な戦略型ゲームで考え、以下の中で正しい番号を選んで下さい。

- ① 防衛手段、所有権設定を行わない場合も防衛手段をとる場合もナッシュ均衡は両者が略奪するとなる。所有権設定を行うとナッシュ均衡は両者が生産するとなる。
- ② 防衛手段、所有権設定を行わない場合のナッシュ均衡は両者が略奪するとなるが、防衛手段、所有権設定を行うとナッシュ均衡は両者が生産するとなる。ただし、二人の利得の合計は所有権設定の方が防衛手段より低くなる。
- ③ 防衛手段、所有権設定を行わない場合のナッシュ均衡はない。防衛手段ではナッシュ均衡

2007 不動産学卒業演習経ビ (B3夜)

は両者が略奪となるが、所有権設定を行うとナッシュ均衡は両者が生産するとなる。

- ④ 防衛手段、所有権設定を行わない場合のナッシュ均衡は両者が略奪するとなるが、防衛手段、所有権設定を行うとナッシュ均衡は両者が生産するとなる。ただし、二人の利得の合計は防衛手段をとったときの方が所有権設定より低くなる。

問題16. [法と経済] 中古住宅市場の住宅の質に関する問題点で、以下のうちから正しい番号を選んで下さい。

- ① 中古住宅市場では、中古住宅の質に関する情報の非対称性によって逆選択が起き、良質な中古住宅の供給が阻害される。中古住宅市場の充実のために、中古住宅仲介業者に対して補助金を与えるべきである。
- ② 中古住宅市場では、中古住宅の質に関する情報の非対称性によってモラルハザードが起き、良質な中古住宅の供給が阻害される。モラルハザードが起きないように、行政が質を管理する必要がある。
- ③ 中古住宅市場では、中古住宅の質に関する情報の非対称性によって逆選択が起き、良質な中古住宅の供給が阻害される。住宅の質に関する情報は公共財の性質を有しているため、行政が介入する理由となる。
- ④ 中古住宅市場では、中古住宅の質に関する情報の非対称性によってモラルハザードが起き、良質な中古住宅の供給が阻害される。モラルハザードが起きないように、行政が中古仲介業者の監視を行う必要がある。

問題17. [地域の経済学] 需要の価格弾力性に関する以下の記述のうち、もっとも適切なものをひとつ選びなさい。

- ①贅沢品の需要の価格弾力性は小さい。
- ②必需品の需要の価格弾力性は大きい。
- ③需要が非弾力的な財なら、需要の価格弾力性は1より小さくなる。
- ④需要が弾力的な財なら、価格が下落すればその財への支出総額は減少する。

問題18. [地域の経済学] つぎの式でマクロ経済が表されるものとして均衡 GDP を計算し、答えを選択肢から選びなさい。

$$Y = C + I + G \quad \dots(1)$$

$$C = 300 + 0.7Y_d \quad \dots(2)$$

$$T = 200 \quad \dots(3)$$

$$I = 350 \quad \dots(4)$$

$$G = 240 \quad \dots(5)$$

- ①1,000 ②1,500 ③2,000 ④2,500

問題19. [建設簿記] 損益計算書の説明として適切なものを以下から選びなさい。

- ① 損益計算書には、収益と資産が記載される。
- ② 損益計算書には、費用と負債が記載される
- ③ 損益計算書には、資本（純資産）と費用が記載される
- ④ 損益計算書には、費用と収益が記載される。

問題20. [建設簿記] 予定では1個80円の材料を50個使う予定が、実際は80円の材料を47個使ったとします。この場合の記述として適切なものを以下から選びなさい。

- ① 価格差異が240円の不利差異である。
- ② 価格差異が240円の有利差異である。
- ③ 数量差異が240円の不利差異である。
- ④ 数量差異が240円の有利差異である

問題21. [不動産会社の経営分析] 次の記述のうち不適切なものを選びなさい。

- ① 貸借対照表の資産の部は、流動資産と固定資産に分かれている。
- ② 不動産会社が販売目的で保有する不動産は棚卸資産なので、流動資産になる。
- ③ 自動車販売会社が保有する貸付金という資産は、決算日の翌日から1年以内に現金回収される場合は、固定資産となる。
- ④ 電力会社の貸借対照表は、固定資産が先に記載され、流動資産がその後に記載されることが多い。

問題22. [不動産会社の経営分析] 次の記述のうち不適切なものを選びなさい。

- ① 経営分析の方法のうち、定量的分析とは、金額や量に関する分析である。
- ② 経営分析は主に過去の数値を用いて行うが、将来の動向を分析に加味することもできる。
- ③ 収益性分析と安全性分析は、経営分析の代表的な分析である。

2007 不動産学卒業演習経ビ（B3夜）

④ 総資本経常利益率は、安全性分析の指標である。

問題23. [不動産経営計画] 南側の前面道路幅員6m、間口15m、奥行き20m、基準容積率200%、基準建蔽率60%の土地（中間画地）の所有者から土地の有効利用の相談をうけた。このことに関する次の記述のうち最も不適切なものはどれか。

- ① 青空駐車場として利用する場合、何台収容可能か質問されたので、16台と回答した。
- ② 周辺不動産のマーケット調査によれば1㎡あたりの月額支払賃料が2,000円で平均的入居率90%、当該土地の建築計画によれば賃貸有効率が80%であることが判明した。この土地に建築基準法の限度まで建築した場合の月額の賃料収入はいくらか計算するよう要請されたので、これらの調査及び計画にもとづいて864,000円と回答した。
- ③ 住戸面積72㎡の3LDKの賃貸住宅で居間が南面するように計画する要望があったので、1階あたり3住戸で計画した。
- ④ この土地の南側半分程度を利用して1戸建の自宅を建築し、残りの北側に賃貸共同住宅を建築する場合は、原則として敷地を分割する必要がある。

問題24. [不動産経営計画] 賃貸事務所ビルの経営と不動産の価格に関する次の記述のうち適切なものはどれか。

- ① 不動産の収益価格とは当該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価の総和であり、つねに、 $P = a / r$ （ a ：純収益 r ：還元利回り）で示される。
- ② 賃貸事業収支計画で今後10年間の収支計画を作成した場合は、これを利用してDCF法により不動産価値を分析することが可能である。
- ③ DCF法により不動産価値を計算する場合、賃貸事業収支期間満了時の復帰価値の計算が問題となるが、事業性を安全側にみる必要があり、一般に復帰価値をゼロとして計算する。
- ④ 直接還元式とDCF法を比較すると、詳細な数値を用いて試算するDCF法において、つねに信頼性が高い。

問題25. [不動産評価論] 収益価格に関する次の記述のうち適切なものはどれか。

- ① 収益価格は収益性にもとづいて求めるもので理論的であり、収益価格を採用する限り、パブルを誘発、追認するようなことはない。
- ② DCF法は詳細な予想にもとづいて求めるものであり、常に、直接還元法による収益価格より信頼性が高い。

- ③ 定期借地権にもとづいて賃貸事務所を経営する場合の収益価格を求める場合、一般的な直接還元式を用いることは適切でない。
- ④ 収益価格は将来純収益の現在価値の総和であり、将来キャッシュフローに着目して求める方法であるので、キャッシュアウトしない減価償却費を必要諸経費として考慮することは、理論的に誤りである。

問題26. [不動産評価論] 不動産の価格評価に関する次の記述のうち最も不適切なものはどれか。

- ① 相続税や固定資産税は、いずれも時価に対して課税すると規定されているが、この場合の時価は、必ずしも、実際に取引される実勢価格という意味ではなく、むしろ、過分の税金を課さないよう、実勢価格より一定程度安く評価するよう、運用されている。
- ② 相続税や固定資産税の課税評価では、課税の公平性の観点から、評価方法を統一化する一方、不動産鑑定評価では、評価対象不動産の個別性を仔細に反映させることが期待され、不動産鑑定士の判断が尊重されている。
- ③ DCF法は、将来の純収益を賃貸にもとづくものと売却にもとづくものに分けることが一般的であり、想定する賃貸経営の期間が短いと、純収益に占める売却のウェイトが高くなるため、売却益狙いの不動産市場が支配的な場合は、DCF法を採用してはいけない。
- ④ 宅地建物取引主任者が媒介契約等において、顧客に価格アドバイスする場合は、根拠を持つことが大切であり、宅地建物取引主任者が不動産鑑定手法を理解し、適切に利用することは有意義である。

問題27. [不動産金融論] 不良債権に関する以下の記述のうち、もっとも不適切なものをひとつ選びなさい。

- ① 不良債権とは、貸付の元利金が約定通り回収できない債権であると考えることができる。
- ② 不良債権は金融機関のバランス・シートを圧迫して資金の流れを鈍化させ、経済の停滞の要因になる。
- ③ 不良債権に対して貸倒引当金を積む方法を間接償却と呼ぶ。
- ④ 不良債権を債権放棄でバランス・シートから削除する処理方法を不良債権の証券化という。

問題28. [不動産金融論] 不動産の証券化に関する以下の記述のうち、もっとも不適切な

2007 不動産学卒業演習経ビ（B3夜）

ものをひとつ選びなさい。

- ① エクイティ型は、不動産の所有権または不動産を所有する会社の株式を証券化したものである。
- ② デット型は、不動産に係わる担保付債権を証券化したものである。
- ③ アメリカでのエクイティ型の証券化の例としてMLP(マスター・リミテッド・パートナーシップ)やREIT(不動産投資信託)がある。
- ④ 抵当証券はデット型の証券化の典型的なもので、流通性があるため近年その市場は急速に拡大している。

問題29. [不動産投資論] ある不動産プロジェクトにおいて、その資金を借入金により調達する部分を増加した場合に起こる現象についての以下の記述のうち誤っているものを選びなさい。

- ① 借入金の利率がプロジェクトの期待収益率より小さい場合、借入金割合を増加させると自己資本の期待収益率は上昇する。
- ② プロジェクトに対する税金を考慮しなければ、借入金割合を増加させてもプロジェクト自身の期待収益率は変化しない。
- ③ 借入金割合を増加させると自己資本の収益の標準偏差（リスク）は低下する。
- ④ プロジェクトに対する税金を考慮しなければ、借入金割合を増加させてもプロジェクト自身の収益の標準偏差（リスク）は変化しない。

問題30. [不動産投資論] DCF分析に関する以下の記述のうち誤っているものを選びなさい。

- ① IRR法とは、当該投資の目標収益率を求める方法であって、将来期待されるNOI（またはキャッシュフロー）の現在価値を投資額と一致させる割引率が当該投資の目標収益率になる。
- ② NPV法とは、当該投資に期待すべき収益率（リスク調整割引率）によって将来期待されるNOI（またはキャッシュフロー）を割り引くことによって投資の現在価値を求め、投資額を差し引くことにより正味現在価値（純投資価値）を求めるものである。
- ③ DCF分析を行なうためには、分析期間末の復帰価値を求めることが必要であるが、税金を考慮しない場合、売却期待価格から取引費用およびその他の費用を差し引いて求める。なお、自己資本の復帰価値を求めるためには、さらに借入等他人資本に帰属する部分も差し引く。

- ④ NPV法におけるリスク調整割引率、IRR法における目標収益率を定めるためには、当該投資のリスクを的確に把握する必要がある。

問題31. [不動産市場論] 需要者および供給者の留保価格に関する以下の記述のうち誤っているものを選びなさい。

- ① 需要者の留保価格は彼の投資価値（需要価格）より大きい。
- ② 需要者の留保価格とは、買ってもよいと思う価格の上限値である。
- ③ 供給者の留保価格は彼の保有価値（供給価格）より大きい。
- ④ 供給者の留保価格とは、売ってもよいと思う価格の下限値である。

問題32. [不動産市場論] 不動産取引に関する以下の記述のうち誤っているものを選びなさい。

- ① 供給者の留保価格が需要者の留保価格より小さい場合は必ず取引は成立しない。
- ② 供給者の取引の利益は「取引価格－保有価値（供給価格）」である。
- ③ 需要者の取引の利益は「投資価値（需要価格）－取引価格」である。
- ④ 供給者と需要者の取引による合計の利益は「投資価値（需要価格）－保有価値（供給価格）」である。

問題33. [都市経営] 財政運営の基本原則のひとつとして「財政内容の健全性の確保」がある。この原則を達成していくために、以下の4つの目標を掲げているが、不適切なものを一つ選べ。

- ① 収支の均衡
- ② 財政構造の弾力性
- ③ 行政水準の維持
- ④ 財政の長期的安定性

問題34. [都市経営] 宅地開発指導要綱に代表される「要綱行政」が市町村で一般化しているが、この「要綱行政」が果たしている役割について、以下の4つの指摘のうち、不適切なものを一つ選べ。

- ① 開発者負担のルール化と自治体財政の健全化
- ② 良好な都市環境を形成するための自治体共通の施設整備基準の設置
- ③ 自治体独自の都市政策の展開。

2007 不動産学卒業演習経ビ（B3夜）

④ 近隣調整の指導と調停への積極的取り組み

問題35. [都市計画] 開発権の移転について不適切なものを以下から選びなさい。

- ① TDRは未使用容積を売買する制度である。
- ② TDRを多く用いると地区全体の容積が規制値を越す危険がある。
- ③ TDRを用いることで公的負担なしに歴史的建造物を保存することができる。
- ④ TDRを用いることで所有者に過度の負担をかけることなく歴史的建造物を保存することができる。

問題36. [都市計画] 商業集積地をとりまく環境に関して不適切なものを以下から選びなさい。

- ① “もの”から“サービス”への消費支出の変化は、商業集積地全体の不振をもたらしている。
- ② 自動車利用の増加は、中心商業地の不振をもたらしている。
- ③ 最寄り品の買回り品化は、中心商業地の不振をもたらしている。
- ④ インターネットなどを用いた通信販売の増加は、商業集積地全体の不振をもたらしている。

問題37. [集合住宅管理論] マンションの建て替え決議後の事業の円滑化をめざして、2002年6月に成立した法律の名称はなんというか。次の中で、正しいものはどれか。

- ①住生活基本法
- ②マンション管理適正化法
- ③マンション建替え円滑化法
- ④区分所有法

問題38. [集合住宅管理論] マンションの外壁や屋根、設備の修繕など、大規模で多額の費用がかかり、修繕期間も長いこれらの修繕は、通常、どのようによばれているか。次の中で、正しいものはどれか。

- ①大規模多額長期修繕
- ②大規模修繕
- ③多額修繕
- ④長期修繕

問題39. [不動産管理論] ライフサイクルコスト(LCC)について次のうち誤っているものを選びなさい。

- ① LCCは、不動産の企画設計段階、建設段階、運用管理段階の三つの費用の合計である。
- ② LCCは、運用管理段階の費用に保全費、修繕費、改善費、運用費などが含まれる。
- ③ LCCは、建設段階の費用に工事契約費、建設工事費、工事監理費などが含まれる。
- ④ LCCは、企画設計段階の費用に建設企画費、現地調査費、設計費などが含まれる。

問題40. [不動産管理論] ライフサイクルコスト(LCC)について次のうち誤っているものを選びなさい。

- ① 建設段階の費用の割合は、23%から29%程度である。
- ② 企画設計段階の費用の割合は、1%程度である。
- ③ 運用管理段階の費用の割合は、30%から40%程度である。
- ④ 運用管理段階の保全費の割合は、20%から22%程度である。