

2022年度 第5回

ホテル・マネジメント技能検定

1 級	学科試験
-----	------

問題用紙

実施日:2022年9月11日(日)

試験時間:120分

注意事項

- 1 問題用紙は、試験監督者の指示があるまで開かないでください。
- 2 試験監督の指示の後、問題用紙、解答用紙、配付資料のそれぞれの表紙に受検番号(10桁)、氏名を記入してください。解答用紙に受検番号(10桁)、氏名のないもの、間違ったものは失格になります。
- 3 解答用紙、配付資料は試験終了後回収しますので、持ち帰らないでください。問題用紙は持ち帰って結構です。解答用紙を試験終了後、試験会場から持ち出した場合は失格になります。
- 4 問題用紙、解答用紙、配付資料の封入は外さないでください。
- 5 問題用紙配付資料への書き込みは許されています。
- 6 問題はすべて、2022年4月1日の時点ですでに施行(法令の効力発効)されている法律に基づいて解答してください。
- 7 印刷不明瞭や乱丁・落丁があった場合には、お申し出ください。
- 8 携帯電話、スマートフォンなどの通信機能を有する機器は、電源を切ってカバン等へしまってください。この項目を試験監督が読み上げているときに実行をお願いします。試験時間中に携帯が鳴った場合は、本人の同意を得ず、試験監督が携帯の入ったバッグ等を試験場外に持ち出し、その携帯を保有する受験生は失格となることがあります。
- 9 机の上には、受検票、筆記用具、時計、計算機(電卓)以外のものは置かないでください。通信機能、辞書、メモ機能がついている計算機・時計等の使用を認めません。上記機能が付いている場合、又はその疑いがあるものについては試験時間中、上記記載の機能の有無について尋ねたり、試験監督の方で預かることがあります。この場合は、試験監督の指示に従って下さい。なお、計算機を忘れた場合には、試験の問題は手計算でお願い致します。
- 10 不正防止のため、試験監督者が持ち物の提示を求める場合があります。
- 11 試験問題の音読は慎んでください。電卓を使用する際は、大きな音をたてないようにしてください。
- 12 試験開始30分経過後は退室できます。ただし、試験時間終了前の10分間は退室できません。
- 13 退室の際は、解答用紙を裏返し、配付資料を机の上に置き、忘れ物のないように荷物を持って退室してください。なお、退室後は廊下等での私語は慎んで、速やかに退館してください。

受検番号										氏名	

問1. 現在憂慮されている経済環境のうち国内のホテル業にとって業績に良い影響を与える環境はどれか。(配点:1点)

- ① コロナの感染拡大 ② 国際紛争 ③ デフレーション ④ 円安

問2. ホテル産業の特徴として適当でないものはどれか。(配点:1点)

- ① 装置産業 ② 労働集約産業 ③ 高い季節変動性 ④ 生活必需産業

問3. 高級ホテル施設の最近の傾向として、適当でないものはどれか。(配点:1点)

- ① ホテル施設の大型化 ② 料飲施設の簡素化
③ 宴会施設の縮小化 ④ ホテル建物の高層化

問4. ビジネスホテルに最も少ない出店形態はどれか。(配点:1点)

- ① 所有経営運営一体型 ② 運営受託型 ③ フランチャイズ型 ④ 賃貸型

問5. 外資系高級ホテルに最も多い出店形態はどれか。(配点:1点)

- ① 所有経営運営一体型 ② 運営受託型 ③ フランチャイズ型 ④ 賃貸型

問6. 日系の国内高級ホテルに多く見られた出店形態はどれか。(配点:1点)

- ① 所有経営運営一体型 ② 運営受託型 ③ フランチャイズ型 ④ 賃貸型

問7. 上記の問6の出店形態に左右されにくい利益はどれか。(配点:1点)

- ① 税引後最終利益 ② Net Cash Flow
③ Net Operating Income (NOI) ④ Gross Operating Profit (GOP)

問8. 国内ホテルにおける部門別収支で収益性が最も高いのはどれか。(配点:1点)

- ① 宿泊 ② レストラン ③ 婚礼宴会 ④ 一般宴会

問9. 変動費に含まれないものはどれか。(配点:1点)

- ① 食材費 ② 社員人件費 ③ ツラベルエージェント手数料 ④ 客室消耗品費

問10. 損益分岐点を計算する際に同一費用項目のうち、固定と変動部分を分けて考慮する必要がないものはどれか。(配点:1点)

- ① 水道光熱費 ② 業務委託費 ③ 食材費 ④ 客室清掃費

問11. 損益分岐点(売上)を導く計算式はどれか。(配点:1点)

- ① 固定費÷限界利益率 ② 変動費÷限界利益率
③ 売上-限界利益高 ④ 売上÷限界利益率

問12. GOP 前の経費を構成するもので適当でないものはどれか。(配点:1 点)

- ① 固定資産税 ② 食材原価費 ③ 業務委託費 ④ 客用消耗品費

問13. GOP 後の経費を構成しないものはどれか。(配点:1 点)

- ① 火災保険料 ② 第三者損害保険料 ③ 資本的支出 ④ 運営委託手数料

問14. 運営受託型のビルにおいて、総支配人の任免権限は一般的にどの会社に属するか。(配点:1 点)

- ① 所有会社 ② 経営会社 ③ 運営会社 ④ アセットマネジメント会社

問15. 最近の外資系高級都市型ビルの建築形態を表す特徴としては適当でないものはどれか。(配点:1 点)

- ① 複合高層ビル ② 狭小な宴会場 ③ 多種多様なレストラン ④ 300 室以下の客室

問16. 運営受託契約において決められるべき項目でないものはどれか。(配点:1 点)

- ① 賃貸料 ② 総支配人給与 ③ 什器備品 (FFE) の更新積立 ④ 運営受託料

問17. ビル建物賃貸借契約において本来テナントが負担すべきでないものはどれか。(配点:1 点)

- ① 什器備品 (FFE) の更新積立 ② 固定資産税 ③ ビル従業員人件費 ④ 開業前準備費

問18. ビルの経営・投資指標として総事業費、売上、利益を除(割算)するものとして最も適当なのはどれか。(配点:1 点)

- ① 客室数 ② 従業員数 ③ 土地面積 ④ 建物総延床面積

問19. ビル土地建物所有会社、経営会社(テナント)、運営会社(オペレーター)のうち運営会社が負担すべき費用はどれか。(配点:1 点)

- ① 開業前準備費 ② FFE (什器備品) の初期投資 ③ GOP 前経費 ④ 該当なし

問20. 運営会社が収受しないものはどれか。(配点:1 点)

- ① 開業前準備指導料 ② FFE (什器備品) の初期投資
③ 運営受託費 ④ 予約営業システム費

問21. 問 19 記載の 3 社のうち、コロナによる収益悪化の影響を最も受けにくいものはどれか。(配点:1 点)

- ① 土地建物所有会社 ② 経営会社 ③ 運営会社 ④ 該当なし

問22. 経営会社(テナント)が収受できる損益計算式に最も近いものはどれか。(配点:1 点)

- ① 売上-運営コスト ② GOP-テナント料 ③ テナント料-固定資産税 ④ Net Cash Flow

問23. 運営受託(マージメントコントラクト)方式とフランチャイズ方式の最大の違いはどれか。(配点:1点)

- ① 商標ブランドの付与 ② 運営会社営業網の活用 ③ 運営幹部の派遣 ④ 契約年数

問24. 外資系ホテルチェーンの強みとして必ずしも適当でないものはどれか。(配点:1点)

- ① グローバルな予約・営業網 ② 商標ブランド力
③ 建物・内装等の斬新なデザイン性 ④ ホテルの収益性

問25. ホテル投資において最も大切な要素はどれか。(配点:1点)

- ① マーケティング ② 商標ブランド ③ 経営者の経歴 ④ 建物施設の豪華さ

問26. 2019年のインバウンド客数はおよそ何百万人だったか。(配点:1点)

- ① 1600万人 ② 2400万人 ③ 3200万人 ④ 4000万人

問27. 2019年インバウンド客を日本に最も送り込んだ国はどれか。(配点:1点)

- ① 中国 ② 韓国 ③ 台湾 ④ インドネシア

問28. 2019年の観光収入約22兆円のうちインバウンドが寄与した収入額はおよそいくらか。(配点:1点)

- ① 2兆円 ② 5兆円 ③ 8兆円 ④ 11兆円

問29. 2020年に予算化されたGo To Travelキャンペーンの金額はおよそいくらか。(配点:1点)

- ① 2兆円 ② 5兆円 ③ 8兆円 ④ 11兆円

問30. 2020年に実効されたGo To Travelキャンペーンで、最も恩恵を受けたのはどのような宿泊施設か。
(配点:1点)

- ① 高級リゾートホテル ② 高級シティホテル ③ ビジネスホテル ④ カプセルホテル

問31. 2022年以降で予定されているGo To Travelキャンペーンのうち前回2020年後半のものとは比べて修正されない点はどれか。(配点:1点)

- ① 補助上限額 ② 補助割引率 ③ 週末への適応制限 ④ 対象地域

問32. 過去50年間で、日本全国の宿泊産業に最も悪影響(客室稼働および売上の低下)をもたらした出来事はどれか。(配点:1点)

- ① バブル崩壊 ② リーマンショック ③ 東日本大震災 ④ コロナによるパンデミック

問33. 過去30年間で、国内のホテル産業の業績が最も成長したのは、どの5年間か。(配点:1点)

- ① 1992年～1997年 ② 1998年～2003年 ③ 2007年～2012年 ④ 2013年～2018年

問34. 問33の回答の成長理由はいずれにあたるか。(配点:1点)

- ① 国内バブル景気 ② ITバブル景気 ③ 米国住宅バブル ④ インバウンドの急拡大

問35. 今年、西武ホールディングスからプリンスホテルのポートフォリオを買収したのは、どの国のファンドか。(配点:1点)

- ① 米国 ② 中国 ③ シンガポール ④ マレーシア

問36. 昨年、近鉄ホールディングスから同社所有の8軒のホテルを買収したのは、どのファンドか。(配点:1点)

- ① ゴールドマンサックス ② モルガンスタンレー ③ ブラックストーン ④ フォートレス

問37. 上記の問35と問36の設問の事象における売手の両鉄道会社の目的として適当でないものはどれか。(配点:1点)

- ① 譲渡益の捻出 ② ホテルブランド名の継続
③ ホテル事業のフィビジツ化 ④ ホテル事業のテナント化

問38. GOP前固定費が6千万円、変動費率が25%の場合、このホテルのGOP損益分岐点(売上)はいくらか。(配点:2点)

- ① 8千万円 ② 1億円 ③ 1.2億円 ④ いずれでもない

問39. 上記の問38の経費構成で、GOPを3千万円確保したい場合、このホテルの売上を問38の答えよりいくら上げなければならないか。(配点:2点)

- ① 4千万円 ② 5千万円 ③ 6千万円 ④ いずれでもない

問40. 上記の問38の経費構成で、GOP後経費が全額変動費で売上の25%がNOIまで更にかかる時に、このホテルのNOI損益分岐点はいくらか。(配点:2点)

- ① 8千万円 ② 1億円 ③ 1.2億円 ④ いずれでもない

問41. 上記の問38の経費構成で、GOP後経費3千万円の全て固定費でNOIまで更にかかる時に、このホテルのNOI損益分岐点はいくらか。(配点:2点)

- ① 8千万円 ② 1億円 ③ 1.2億円 ④ いずれでもない

問 42～問 54 は、下記の A・B・C・D・E ホテルの営業状況をまとめた【表 1】をもとに答えなさい。

【表 1】 A・B・C・D・E ホテルの営業状況

ホテル	客室数	平均 客室面積 (m ²)	宿泊者人数	稼働客室数	客室売上額 (千円)	稼働率	客室 平均単価 (ADR)	客室当収入 (RevPAR)	稼働客室当 宿泊者数
A	100	30	50,000	30,000	450,000				1.67
B	100	25	60,000	31,000	403,000				1.94
C	100	20	45,000	32,000	384,000				え
D	200	15	70,000	65,000	650,000				1.08
上記合計	500		225,000	158,000	1,887,000				
上記平均		お				あ	い	う	1.42
E	200	28	100,000	43,800		60%			

問42. 【表 1】は、ある都市にある全ホテルの 2018 年度 1 年間の実績である。A、B、C、D の 4 ホテルが存在ほぼ近隣エリア内に集中し、実績は表の通りである。「あ」にあてはまる数値はどれか。(小数点第二位を四捨五入して第一位まで標記) (配点: 3 点)

- ① 82.2% ② 84.9% ③ 86.6% ④ 89.0%

問43. 【表 1】において、「い」にあてはまる数値はどれか。(小数点第一位を四捨五入して標記) (配点: 3 点)

- ① 10,000 ② 11,943 ③ 12,354 ④ 13,257

問44. 【表 1】において、「う」にあてはまる数値はどれか。(小数点第一位を四捨五入して標記) (配点: 3 点)

- ① 8,900 ② 10,340 ③ 11,041 ④ 12,329

問45. 【表 1】において、「え」にあてはまる数値はどれか。(小数点第三位を四捨五入して第二位まで標記) (配点: 3 点)

- ① 1.21 ② 1.31 ③ 1.41 ④ 1.51

問46. 【表 1】において、「お」にあてはまる数値はどれか。(小数点第一位を四捨五入して標記) (配点: 2 点)

- ① 21 ② 22 ③ 23 ④ 24

問47. 【表 1】において、A ホテルの方が B ホテルよりも平均客室面積は広いのに、稼働室当宿泊人数が少ない場合、主な理由は何だと推察されるか。(配点: 2 点)

- ① シングルスの需要が高い為 ② 客室ベッド提供数の不足
③ ダブルスの需要不足 ④ トリプルスにより需要がある為

- 問48. 【表1】において、2019年度にEホテルが新規参入した。同都市における需要客室数が前年度と変化がない場合は「あ」にあてはまる数値はどれくらい減るか。(配点:3点)
- ① 6% ② 12% ③ 18% ④ 24%
- 問49. 上記の間48の場合、この都市内のEホテルを含めた5ホテルのADRの平均値を前年度のまま維持するには、Eホテルの室料売上はおよそどの程度になるべきか。(配点:3点)
- ① 423百万円 ② 523百万円 ③ 623百万円 ④ 723百万円
- 問50. 客室数100室のホテルでADRが1万円、稼働室当たりの変動費が1500円、別途エージェント比率が全稼働の80%でエージェント手数料が10%、GOP前固定費が1億円の場合、GOP損益分岐点(売上)のおよその年間稼働率はどの程度か。(ホテル売上は宿泊部門のみとする)(配点:3点)
- ① 18% ② 36% ③ 45% ④ 72%
- 問51. 客室数100室のホテルでADRが8千円、稼働室当たりの変動費が1500円、別途エージェント比率が全稼働の50%でエージェント手数料が10%、GOP前固定費が1億円の場合、GOP損益分岐点(売上)のおよその年間稼働率はどれくらいか。(ホテル売上は宿泊部門のみとする)(配点:3点)
- ① 18% ② 36% ③ 45% ④ 72%
- 問52. 客室数100室のホテルで稼働室当たりの変動費が1500円、別途エージェント比率が全稼働の50%でエージェント手数料が10%、年間稼働が80%でGOP前固定費が1億円の場合、GOP損益分岐点(売上)のおよそのADRはいくらか。(ホテル売上は宿泊部門のみとする)(配点:3点)
- ① 2,600円 ② 5,200円 ③ 7,800円 ④ いずれでもない
- 問53. 客室数50室のホテルでADRが8千円、稼働室当たりの変動費が1000円、別途エージェント稼働の手数料が10%、年間稼働が80%、GOP前固定費が1億円の場合、GOP損益分岐点(売上)の全稼働に対するエージェント比率はおよそどの程度に抑えるべきか。(ホテル売上は宿泊部門のみとする)(配点:3点)
- ① 20% ② 40% ③ 60% ④ 80%
- 問54. 上記の間53の設定でGOP額のみを100万円アップさせるためには全稼働に対するエージェント比率はおよそどの程度に抑えるべきか。(ホテル売上は宿泊部門のみとする)(配点:3点)
- ① 10% ② 20% ③ 30% ④ 40%

問 55～問 60 は、下記の【表 2】の太枠の□の中に当てはまるものを、それぞれの選択肢から選びなさい。 下記の間 55～問 60 の共通説明を参考すること。

<問 55～問 60 共通説明>

オーナーとして都内にビジネスホテルを開発する際、運営受託（MC）方式か、テナント方式で検討している。

下記の収支の太枠空欄 に数値をいれて、各方式における総事業費に対する初期投資総事業費に対する NOI 利回りを計算しなさい。（利回りを計算する問 59, 60 は小数点第二位を四捨五入して、第一位まで標記）

空欄の数値は全て所与の数値による計算にて算出可能である。NOI を算出するのに、不要な数値も表示されているので、必要なものだけ使い計算しなさい。

またホテル売上は室料収入のみでレストラン等の他の収支はないものとする。

問55. I に当てはまるものはどれか。（配点：3 点）

- ① 79,950 ② 129,950 ③ 179,950 ④ 219,950

問56. N に当てはまるものはどれか。（配点：3 点）

- ① 58,000 ② 108,000 ③ 158,000 ④ 198,000

問57. J に当てはまるものはどれか。（配点：3 点）

- ① 2,300,000 ② 2,350,000 ③ 2,400,000 ④ 2,450,000

問58. O に当てはまるものはどれか。（配点：3 点）

- ① 2,300,000 ② 2,350,000 ③ 2,400,000 ④ 2,450,000

問59. K に当てはまるものはどれか。（配点：3 点）

- ① 3.3% ② 5.3% ③ 7.3% ④ 9.0%

問60. P に当てはまるものはどれか。（配点：3 点）

- ① 2.4% ② 6.9% ③ 8.1% ④ 8.6%

【表2】ビジネスホテルの開発時の検討事項

初期投資総事業費

土地面積	300 坪	土地代	4000 千円/坪	<input type="text" value="D"/>	千円
容積率	500 %	開発費	800 千円/容積対象延床坪	<input type="text" value="E"/>	千円
容積対象延床面積（賃貸面積）	<input type="text" value="A"/> 坪	総事業費		<input type="text" value="F"/>	千円
専有床有効率	60%	うちテナント工事費			100,000 千円
専有床面積（全て客室に充当）	<input type="text" value="B"/> 坪	開業準備費			50,000 千円
平均客室面積	5 坪				
客室数	<input type="text" value="C"/> 室				

ホテル収支

RevPAR	7 千円
G O P 率	50 %
月坪賃料/延床坪	11 千円
MC手数料（インセンティブ）	10,000 千円
固都税・保険料	40,000 千円
減価償却費	50,000 千円
資本的支出	50,000 千円

オーナー収支

①運営委託（MC）方式

G O P	<input type="text" value="G"/>	千円
G O P 後経費（MCの場合）	<input type="text" value="H"/>	千円
NOI	<input type="text" value="I"/>	千円
総事業費	<input type="text" value="J"/>	千円
NOI 利回り	<input type="text" value="K"/>	

②賃貸方式

賃料収入	<input type="text" value="L"/>	千円
G O P 後経費（賃貸の場合）	<input type="text" value="M"/>	千円
NOI	<input type="text" value="N"/>	千円
総事業費	<input type="text" value="O"/>	千円
NOI 利回り	<input type="text" value="P"/>	