

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. [都市と建築の基本法] 建築基準法の規定に関する次の記述のうち誤っているものはどれか。A0113

- ① 文化財保護法の規定によって、国宝、重要文化財等に指定された建築物は、建築基準法の各規定の適用を受けない。
- ② 防火地域または準防火地域内では、10 m²以内の増築であっても、建築確認が必要である。
- ③ 延べ面積が 500 m²を超える木造の建築物は、その外壁および軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。
- ④ 建築主事の処分についての審査請求は、当該市町村または都道府県の建築審査会に対してしなければならない。

答え=③

解説：「500 m²を超える」ではなくて、「1,000 m²を超える」が正しい。

問題 2. [都市と建築の基本法] 開発許可に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。A0114

- ① 市街化調整区域における農産物の加工に必要な建築物の建築を目的とした 500 平方メートルの土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。
- ② 市街化区域における市街地再開発事業の施行として行う 3,000 平方メートルの土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。
- ③ 都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域内における住宅団地の建設を目的とした 6,000 平方メートルの土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。

- ④ 準都市計画区域における医療施設の建築を目的とした 5,000 平方メートルの土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。

答え=①

解説：農作物の加工に必要な建築物は、開発許可が不要な建築物に該当しない。

問題 3 [都市と建築の基本法] 建築物の敷地又は建築物と道路の関係に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。A0115

- ① 建築物の敷地は、原則として幅員 4 m 以上の道路に接しなければならないが、この幅員については、地方の特殊性等により加重されることはない。
- ② 建築物は、地下に設けるものであっても、道路に突き出して建築してはならない。
- ③ 私道の所有者が私道を廃止し、又は変更する場合、その私道に接する敷地に与える影響のいかんによっては、特定行政庁から、その廃止又は変更を禁止し、又は制限されることがある。
- ④ 建築基準法の規定が適用された際に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で、特定行政庁が指定したものについては、同法の規定が適用された際の道路の境界線が、その道路の境界線とみなされる

答え=③

解説：①地方の特殊性や土地の状況によって道路の幅員は加重される。②地下に設ける建築物は道路に突き出して建築することができる。④この場合、道路の中心線から水平距離 2 メートルの線が、その道路と敷地の境界線とみなされる。

問題 4. [都市と建築の基本法] 建築基準法第 5 3 条の規定による建築物の敷地面積に対する割合の制限 (以下この問いにおいて「建ぺい率制限」という。) に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。A0116

- ① 防火地域内で、かつ、準工業地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の制限は適用されない。
- ② 公園内にある建築物で、特定行政庁が、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、建ぺい率の制限は適用されない。
- ③ 用途地域の指定のない区域内にある建築物で、安全上、防火上及び衛生上支障のないものについては、建ぺい率の制限は適用されない
- ④ 街区の角にある敷地で特定行政庁が指定するもの内にある耐火建築物については、建ぺ

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 夜)

い率の制限は適用されない。

答え=②

問題5. [不動産契約法] 契約の解除について、最も不適切なものを以下から選べ。A0216

- ① 契約が解除できるのは、相手方に債務不履行があった場合に限られる。
- ② 契約を解除すると、原状回復のほか、損害賠償ができる場合がある。
- ③ 一方債務が履行不能になった場合には、相手方は直ちに契約を解除することができる。
- ④ 契約を解除すれば、以後は本来の契約上の債務を履行する義務を免れる。

解答①

解説：①両当事者の合意で解除することもできる。②から④は適切。

問題6. [不動産契約法] 贈与契約に関して、最も不適切なものを以下から選べ。A0217

- ① 贈与契約が有効に成立するためには、贈与契約書は必要ない。
- ② 他人の財産を贈与する契約は、無効である。
- ③ 書面によらない贈与は、未履行部分については、何の理由もなく撤回できる。
- ④ 書面による贈与でも、撤回が認められる場合がある。

解答②

解説：①諾成契約であるから、契約書は不要。②贈与者の目的物移転義務は売買契約における売主の義務と同じであり、他人物贈与も契約としては有効である。③550 条。④受贈者の忘恩行為を理由に、書面による贈与の撤回を認める下級審判例がある。

問題7. [不動産契約法] 消費貸借契約における借主の義務について、最も適切なものを以下から選べ。A0218

- ① 借主には、貸主から引き渡された目的物そのものを返還する義務がある。
- ② 借主には、常に利息支払い義務がある。
- ③ 借主の返還義務は、期日前ならいつでも履行可能である。
- ④ 借主が支払う利息の上限は、現在、民法の特別法により 29.2%である。

解答④

解説：①借主は、同種・同質・同量の物を返還すればよい。借りた物その物は消費して良い。②民法では特約がなければ無利息。③利息付き消費貸借契約の場合は、貸主の利息への期待があるから、期日前に返還するには貸主の承諾が必要。④出資法。そのとおり。

問題8. [不動産契約法] 雇用契約について、最も適切なものを以下から選べ。A0219

- ① 雇用契約は、個人が企業などと自由に交渉して締結する契約の典型である。
- ② 特別法として、労働基準法、労働関係調整法、労働組合法などがある。
- ③ 原則として、18 歳未満の者は、親権者の承諾がないと雇用契約を締結することができない。
- ④ 雇用契約における使用者には、労務者に対する報酬支払義務のみが課せられている。

解答②

解説：①資力の差が大きく、自由に交渉する余地がほとんどない契約の一つである。②そのとおり。③18 歳ではなく 15 歳。かつ、15 歳になった年度末までは、演劇出演等のための特別許可がなければ就労できない。④報酬支払い義務の他、安全配慮義務などがある。

問題9. [不動産契約法] 契約の性質が請負契約に最も近いものを以下から選べ。A0220

- ① 医師との医療契約
- ② 司法書士との訴訟委任契約
- ③ 予備校教師との教育契約
- ④ 探偵との調査契約

解答④

解説：請負契約では、請負人に仕事の完成義務がある。仕事の完成義務とは、仕事の内容によって異なる。他方、委任契約は、委任者が受任者に何らかの法律行為や事務の委託をする。委任契約の幅は広く、準委任や、委任類似契約がある。契約の性質が委任に近いか請負に近いかは、仕事の完成を目的としているかどうかである。①医師は適切な医療行為を行えばよく、病気が直らなくても契約違反にはならない。②訴訟を提起して勝訴することが目的ではなく、手続きを行うことが目的である。③宅建に合格させないと契約違反、という訳ではない。④調査を完了することが必要である。

問題10. [借地借家法] 次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、最も適切なものはどれか。A0313

- ① 事業用借地権は、事業の用に利用される建物の所有を目的としているので、住宅を建てるために設定することはできないが、住宅賃貸の事業者が賃貸マンションを建てる場合には設定することができる。

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 夜)

- ② 建物譲渡特約付借地権を設定する契約は、必ずしも公正証書によって締結する必要はない。
- ③ 定期借地権を設定する契約は、公正証書に限る。
- ④ 事業用借地権を設定した場合、更新は認められないが、建物買取請求権は行使できる。

答え=②

解説：①誤り。居住用建物は、たとえ事業用であってもできない。②正しい。公正証書どころか書面も不要である。③誤り。公正証書以外の書面でもよい。④誤り。事業用借地権は、更新や建物買取請求権がない借地契約である。

問題 1 1. [借地借家法] A が平成 17 年 9 月、B に土地を賃貸し、B がその土地上に建物を所有している場合の契約終了に伴う建物買取請求権に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、最も不適切なものはどれか。A0314

- ① 建物買取請求権は、B の債務不履行を原因とする契約終了の場合にも、B は A に対して建物の買取りを請求することができる。
- ② B が適法に A に建物買取請求権を行使すると、その所有権はただちに B から A に移転するが、B は A が代金を支払うまで、建物の引渡しを拒むことができる。
- ③ B が「契約終了時に建物買取請求権を行使しない」という特約を結んでいた場合、その特約は無効である。
- ④ B が A の承諾を得て土地を C に転貸し、建物を譲渡した場合、AB 間、BC 間の契約がともに期間満了し更新がなければ、C は A に対し直接建物買取請求権を有する。

答え=①

解説：①誤り。債務不履行により解除された場合には、B は保護に値しないから、建物買取請求権を行使できない。②正しい。建物買取請求権が行使されると、自動的に当事者間に売買契約が成立するので、普通の売買契約と同様に同時履行の関係にたつ。③正しい。このような特約は、借主に不利となるから無効になる。④正しい。転借人も A に対して直接、建物買取請求権を行使することが認められる。

問題 1 2. [区分所有法] 区分所有法について、最も不適切なものを以下から選べ。A0315

- ① 民法の特別法である。
- ② 集合住宅の管理や権利関係などについて規定している。
- ③ 集合住宅における快適な住環境を確保する目的がある。

- ④ 団地については規定していない。

答え=④

解説：①正しい。民法の一物一権主義の例外を定めている。②正しい。③正しい。6 条はその代表的な規定である。④誤り。第二章は団地の規定である。

問題 1 3. [区分所有法] ABCDE の 5 人が居住するマンションがある。各自の専有部分の床面積は、A が 300 m²、B が 200 m²、C が 150 m²、D が 150 m²、E が 100 m² である。このとき、各自の共用部分の持分割合として正しいものを、以下から選べ。A0316

- ① A=1/3 B=2/9 C=1/6 D=1/6 E=1/9
- ② A=4/6 B=3/6 C=2/6 D=2/6 E=1/6
- ③ A=4/9 B=3/9 C=2/9 D=2/9 E=1/9
- ④ A=1/5 B=1/5 C=1/5 D=1/5 E=1/5

答え=①

解説：共用部分の持分割合は、各区分所有者の専有部分の床面積割合による。専有部分の総床面積が 900 m² (300+200+150+150+100=900) なので、A=300/900=1/3、B=200/900=2/9、C=150/900=1/6、D=150/900=1/6、E=100/900=1/9 である。

問題 1 4. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業務に関する広告についての次の記述のうち、誤っているものはどれか。A0416

- ① 宅地造成地をその工事完了前に売り出す場合、当該工事に関して必要とされる各種法令に係る許可などの申請手続きを行って行ければ、これらの申請に係る許可などの処分がなされる以前において広告することができる。
- ② 著しく事実に相違する広告を行った場合は、実際の取引の有無にかかわらず、誇大広告に該当し、違法である。
- ③ 実際に取引をする意思のない物件を広告し、集まった客を他に案内して取引するいわゆるオトリ広告は、違法である。
- ④ 広告しようとする物件の所在、規模、形質、利用の制限、環境、交通の利便又は代金、貸借などの対価の額若しくはその支払い方法、ローンに関する金利などの条件については、著しく事実に相違する表示をしてはならない。

答え=①

解説：①は誤り。工事完了前に売り出す場合には、許可等の処分がなければ、宅建業者は、す

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 夜)

すべての取引の広告ができない。②は正しい。③は正しい。いわゆる「おとり広告」の一種である。④は正しい。

問題 1 5. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者がその業務に関して行う広告に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。A0417

- ① 誇大広告等の禁止の対象となるのは、売買の対象となる宅地や建物の所在、規模、形質などについての表示であり、環境や利用の制限についての表示は対象とはならない。
- ② 将来の環境や利用の制限に関する表示については宅地建物取引業者の予想である旨を合わせて表示すれば、たとえ実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させることとなっても、誇大広告等として禁止の対象となることはない。
- ③ 宅地建物取引業者が代金に充当するための金銭の貸借をあっせんする場合に、金利や融資期間についても、著しく事実に相違する表示や実際のものよりも、著しく有利であると人を誤認させるような表示をすれば、誇大広告等として禁止の対象となる。
- ④ 宅地建物取引業者は、宅地建物の価格について、実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような広告をしても、現実に売買等の契約が成立しなければ、実害は発生していないので、宅地建物取引業法違反とはならない。

答え=③

解説：①は誤り。環境や利用の制限についての表示も誇大広告等の禁止の対象となる。②は誤り。環境や利用の制限に関する表示は、将来に関するものであっても誇大広告の禁止の対象となる。③は正しい。代金に充当するための金銭の貸借を斡旋する場合も、誇大広告の禁止の対象となる。④は誤り。物件の価格についての表示は、誇大広告の禁止の対象となる。

問題 1 6. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者がその業務に関して行う広告に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。A0418

- ① 建築工事着手前の建物について、建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受けていない場合であっても、「建築確認申請中」との記載をすれば、当該建物の販売に関する広告を行うことができる。
- ② 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第 65 条第 2 項の規定による業務の停止処分を受けている期間中は宅地又は建物の販売行為を行うことはできないが、販売に関する広告は行うことができる。
- ③ 建築工事着手前の建物について、建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受けていない場合であ

っても、当該建物の賃貸の代理や媒介であれば、広告を行うことができる。

- ④ 将来の環境や利用の制限に関する表示が、実際のものより著しく優良若しくは有利であると人を誤認させるようなものであれば、実際にその表示の誤認により損害を受けた人がいなくても誇大広告として宅地建物取引業法違反となる。

答え=④

解説：①は誤り。建築工事完了前で、かつ、許可等の処分がない場合、宅建業者はすべての広告ができない。②は誤り。業務の停止処分を受けている期間中は販売に関する広告もすることができない。③は誤り。工事完了前でかつ許可等の処分がない場合、宅建業者は、すべての広告ができない。④は正しい。

問題 1 7. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業法 37 条に規定する書面（以下この問において「書面」という）の交付に関する次の記述のうち正しいものはどれか。A0419

- ① 宅地建物取引業者 A は、売主 B を代理して買主 C との間に建物の売買契約を締結したときは、C に対してのみ書面を交付すればよい。
- ② 宅地建物取引業者 A は、買主 B から媒介を依頼されている宅地建物取引業者 C を介して、自ら売主として B との間に建物の売買契約を締結したときは、B に対してのみ書面を交付すればよい。
- ③ 宅地建物取引業者 A は、自ら売主として宅地建物取引業者 B との間に建物の売買契約を締結したときは、書面を交付する必要はない。
- ④ 宅地建物取引業者 A は、自ら売主として買主 B との間に建物の売買契約を締結した場合、B に対して宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づく重要事項説明書を交付しているときは、書面を交付する必要はない。

答え=②

解説：①は誤り。A は、B と C の両方に 37 条書面を交付しなければならない。②は正しい。③は誤り。買主が宅建業者でも、37 条書面を交付しなければならない。④は誤り。37 条書面の交付を省略することはできない。

問題 1 8. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者 A は、宅地の売買を媒介し、契約が成立した場合、宅地建物取引業法第 37 条の規定により、その契約の各当事者に書面を交付しなければならないが、次の事項のうち、当該書面に記載しなくてもよいものはどれか。A0420

- ① 代金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 夜)

び目的。

- ② 当該宅地上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記記録の表題部に記録された所有者の氏名 (法人にあつては、その名称)。
- ③ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容。
- ④ 当該宅地に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容。

答え=②

解説：①は37条書面の記載しなければならない。②は37条書面に記載しなくてもよい。重要事項説明書に記載して説明することが必要である。③は、37条書面に記載しなければならない。

④は37条書面に記載しなければならない。

問題19. [担保物権法] 次の権利のうち、物上代位性を有しないのはどれか。A0513

- ①留置権
- ②先取特権
- ③質権
- ④抵当権

解答①

解説：

- ① 留置権は占有を本質とする担保物権なので、物上代位は認められない。
- ② 物上代位性がある。
- ③ 物上代位性がある。
- ④ 物上代位性がある。

問題20. [担保物権法] 民法上の留置権に関する記述のうち、正しいものはどれか。A0514

- ① 留置権は、一定の要件が存在すれば法律上当然に生じる場合と、この要件が存在しなくとも当事者の意思に基づいて生じる場合とがある。
- ② 留置権は、物について生じた債権が弁済されるまで、その物の引渡しを拒絶しうる物権であるから、誰に対しても主張できる。
- ③ 留置権は占有を成立要件とするが、占有する物が不動産である場合には、登記をしないと留置権を第三者に対抗することができない。
- ④ 留置権は約定担保物権である。

解答②

解説：

- ① 誤り：留置権は法定担保物権なので、当事者の意思に基づいて生じる場合はない。
- ② 正しい：留置権は物権なので、誰に対しても主張することができる。
- ③ 誤り：留置権は占有があれば成立し、登記は必要ないし、登記できない。
- ④ 誤り：留置権は法定担保物権である。

問題21. [担保物権法] 抵当権の効力の及ぶ範囲に関する記述のうち、正しいものはどれか。A0515

- ① 民法87条2項は主物を処分する当事者の意思解釈の規定である。
- ② 民法370条は従物概念を知らないフランス民法を継受した規定である。
- ③ 民法370条の附加一体物には附合物は含まれない。
- ④ 抵当権は、通常設定されてから実行されるまでに時間的間隔があり、抵当目的物がある程度変化することは当然予想されることである。

解答②

解説：

- ① 誤り：87条2項は強行規定であり、当事者の意思により排除できない。
- ② 正しい：370条はフランス法に由来する。従物 (87条) はドイツ法に由来するものである。そこで、付加一体物 (370条) に従物 (87条) が含まれるか問題となる。
- ③ 誤り：判例・通説とも、付加一体物に附合物が含まれるとしている。
- ④ 誤り：当然には予想していない。

問題22. [担保物権法] 抵当権の処分に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。A0516

- ① 抵当権の登記は第三者に対する対抗要件であるから、抵当権の譲受人は抵当権によって担保される債権の消滅後であっても登記のあるかぎり抵当権を実行できる
- ② 抵当権によって担保される債権の範囲は、元本及び利息のすべて及び。
- ③ 抵当権の設定者は、目的物の事実上の使用収益についてはなんらの制限を受けないが、抵当地の山林を伐採するような行為は抵当権の侵害として許されない。
- ④ 借家人が借家に附加した造作も当該家屋の所有権に吸収されるので、これに対しても家屋について抵当権が及ぶ。

解答③

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 夜)

解説:

- ① 誤り: 抵当権には付従性があるので、被担保債権が消滅すると抵当権も消滅する。たとえ登記が残っていても不実の登記であり、抵当権の譲受人は抵当権を実行できない。
- ② 誤り: 利息については、最後の2年分という制約がある(375条)。
- ③ 正しい: 抵当権設定者には目的物の使用収益権があるが、抵当権者を害するような行為はできない。抵当地の山林を伐採すると、抵当権侵害として損害賠償、搬出し場合には返還請求ができる。
- ④ 誤り: 借家人が賃貸人の承諾を得て付加した造作は当該家屋の所有権に吸収されず、家屋の返還の際に買取請求を行使できる。

問題23 [債権法総論] 債権の実現に関して、最も適切なものを以下から選べ。A0612

- ① 債権の内容を実現させるためには、必ず裁判によらなければならない。
- ② 債権の内容を実現させるためには、常に強制履行が必要である。
- ③ 債権を持っていれば、債権者はその内容を必ず実現できる。
- ④ 債権を持っても、債権者が自ら債務者の意思に反して実現させることはできない。

答え④

解説: ①②債務者が債務を任意に履行すればよい。③裁判や強制履行を行っても実現できない債権もある。④正しい。

問題24. [債権法総論] 貸金債務の履行遅滞に関して、最も適切なものを以下から選べ。A0612

- ① 債権者の受領拒絶の意思が明白であるときは、債務者は、貸金債務の弁済のための資金を準備することができない場合であっても、履行遅滞の責めを負わない。
- ② 債務者が貸金債務を弁済しにいかうとして第三者の過失による交通事故にあい、時間に遅れたときは、債務者は、履行遅滞の責めを負わない。
- ③ 期限の定めのない貸金債務の履行期は、履行の請求を受けた時であり、請求の時から履行遅滞に陥る。
- ④ 貸金債務が履行遅滞に陥った場合に、債権者が被る損害は、原則として法定利率による利息損害額に限られる。

答え④

解説: ①口頭の提供の場合は、弁済の準備をして通知する(民法493条但書)。②金銭債務の履行遅滞は、不可抗力を持って抗弁できない(民法419条3項)。③期限の定めのない金銭債務の

履行期は、催告を受けた時から相当期間経過後である(民法591条)。④民法419条1項。

問題25. [債権法総論] 不完全履行の例として、最も不適切なものを以下から選べ。A0612

- ① 風邪薬を買って服用したが、直らなかつた場合
- ② ペットを買ったが、病気だった場合
- ③ 本を買ったが、落丁があつた場合
- ④ 電子レンジを買ったが、発火して火事になつた場合

答え①

解説: 不完全履行とは、債務者が債務を履行したが不完全であつたことであり、②から④は欠陥があつた例である。①は、薬の欠陥があつたわけではない。

問題26. [債権法総論] 安全配慮義務について、最も不適切なものを以下から選べ。A0619

- ① 労働契約において、雇用主は、特に取り決めがなくても安全配慮義務を負う。
- ② 安全配慮義務は、労働契約以外の契約においては、一般的には認められない。
- ③ 判例によれば、安全配慮義務は信義則を根拠として認められる。
- ④ 雇用主に安全配慮義務違反があつた場合には、雇用主は損害賠償責任を負う場合がある。”

答え②

問題27 [債権法総論] 損害賠償の範囲に関して、最も適切なものを以下から選べ。A0620

- ① 事実的因果関係がなくても、損害賠償の範囲内になる場合がある。
- ② 通常損害は、予見可能性がなければ、損害賠償の範囲外である。
- ③ 通常損害であっても、事実的因果関係がなければ、損害賠償の範囲外である。
- ④ 特別損害であれば、予見可能でなくても、損害賠償の範囲内である。

答え③

解説: ①事実的因果関係がなければ損害賠償の範囲には入らない。②通常損害は賠償範囲である。③正解。④特別損害は予見可能性がなければ賠償されない。

問題28. [土地と住宅の経済学] 中古住宅市場に政府が介入する理由として、経済学的に考えて最も適切な理由を下から選んで下さい。A0709

- ① 中古住宅は汚いのでそのままでは誰も買わないため、リフォームして市場に出す必要があ

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 夜)

る。

- ② 中古住宅の需要者と供給者で質に関する情報に違いがあるので、政府が介入しないと市場に良質な中古住宅が出回らないから。
- ③ 住宅は一人の人だけが消費するのではなく、中古住宅として購入する人への投資でもあるので外部性があり、外部性がある場合は政府が介入すべきである。
- ④ 中古住宅より新築住宅の方が、経済波及効果が大きいので、景気対策として中古住宅の売買を制限する必要がある。

答え=②

解説：住宅は私的財ですので①④は該当しません。中古住宅として購入する人へは外部性はありませんので③も該当しません。中古住宅の問題点は情報の非対称性による逆選択が起き、市場に良質な中古住宅が供給されなくなることです。対応としては質の保証を何らかの機関で行うことが必要です。

問題 2 9. [土地と住宅の経済学] 土地に関する保有税、譲渡所得税と相続税に関する問題点で、経済学的に考えて不適切な問題を下から選んで下さい。A0710

- ① 宅地の固定資産税は他の用途と比較して軽減されており、特に小規模宅地に対して軽減されることによって中立性が損なわれている。
- ② 同じ資産でも、土地資産と金融資産を比較すると、譲渡所得税は土地に対して軽課で、相続税では土地に対して重税となっており中立性が損なわれている。
- ③ 建物に対する固定資産税は建物の供給曲線が垂直ではないため、建設を削減する効果があり、中立性が損なわれている。
- ④ 土地の譲渡所得税は売却時にしか課税されないため、保有期間を長くしようとする凍結効果がある。

答え=②

解説：他の選択肢に間違いはないが、②は譲渡所得税は土地に対して重課で、相続税は土地に対して軽課なため中立性を損なっている。

問題 3 0. [不動産会計学] 以下の記述のうち最も不適切なものを選びなさい。A0817

- ① 固定資産とは、会社が長期的に使用する資産のことである。
- ② 固定資産は、損益計算書に計上される。
- ③ 土地や建物は、固定資産の代表例である。

- ④ 固定資産は、貸借対照表に計上される。

答え=②

解説：固定資産は資産であるから、貸借対照表に計上される。

問題 3 1. [不動産会計学] 以下の記述のうち最も不適切なものを選びなさい。A0818

- ① 固定資産の減価償却方法には複数ある。
- ② 建物の帳簿価額が 1,000,000 円るとき、その建物は必ず 1,000,000 円で売却できる。
- ③ 土地は通常、減価償却しない。
- ④ 固定資産の減損処理とは、収益性の低下した固定資産の帳簿価額を下げることである。

答え=②

解説：建物の帳簿価額が 1,000,000 円であっても、必ずしも 1,000,000 円で売れるというわけではない。

問題 3 2. [不動産会計学] 取得原価 2,000,000 円、減価償却累計額 600,000 円の車両を 1,000,000 円で売却したときの固定資産売却損益として正しいものを選びなさい。A0819

- ① 400,000 円の売却損
- ② 400,000 円の売却益
- ③ 1,600,000 円の売却損
- ④ 1,600,000 円の売却益

答え=①

解説：この車両の帳簿価額は、2,000,000 円 - 600,000 円 = 1,400,000 円。帳簿上 1,400,000 円の価値があるものを 1,000,000 円で売却したので、400,000 円の売却損となる。

問題 3 3. [不動産会計学] 固定資産に関する以下の記述のうち最も適切なものを選びなさい。A0820

- ① 貸借対照表上の建物の価額は、会社の社長が評価した金額としなければならない。
- ② 貸借対照表上の建物の価額は、不動産鑑定士が評価した金額としなければならない。
- ③ 貸借対照表上の建物の価額は、宅地建物取引主任者が評価した金額としなければならない。
- ④ 貸借対照表上の建物の価額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額である。

答え=④

解説：貸借対照表上の建物の価額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額である。

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 夜)

問題 3 4. [不動産会計学] 次の記述のうち最も適切なものを選びなさい。A0821

- ① 売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は当期純利益と呼ばれる。
 - ② 売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は経常利益と呼ばれる。
 - ③ 売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は特別利益と呼ばれる。
 - ④ 売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は営業利益と呼ばれる。
- 答え=④

解説：売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は営業利益である。

問題 3 5. [不動産会計学] 次の記述のうち最も適切なものを選びなさい。A0822

- ① 貸借対照表の資産は、流動資産と固定資産に分けて表示されている。
- ② 貸借対照表の資本は、流動資本と固定資本に分けて表示されている。
- ③ 損益計算書の収益は、流動収益と固定収益に分けて表示されている。
- ④ 損益計算書の費用は、流動費用と固定費用に分けて表示されている。

答え=①

解説：貸借対照表の資産は流動資産と固定資産に分けて表示されており、負債は流動負債と固定負債に分けて表示されている。しかし、資本、収益、費用は流動と固定に分けて表示されない。

問題 3 6. [不動産のマーケティング] マス・マーケティングと関係性マーケティングの比較に関する以下の記述のなかで不適切なものを選びなさい。A0916

- ① マス・マーケティングでは単純に販売に注目するが、関係性マーケティングでは顧客の維持に注目する。
- ② 市場シェアとは、1人の顧客の購買に対する自社売上の比率のことである。
- ③ マス・マーケティングでは単純に短期的視点でマーケティング活動を行うが、関係性マーケティングでは長期的視点でマーケティング活動を行う。
- ④ マス・マーケティングでは「市場シェア (market share)」を重視するが、関係性マーケティングでは、「顧客シェア (customer share)」を重視する。

解答②

解説：市場シェアとは、ある時点におけるマス (市場全体) に対する自社売上の比率のこと

である。顧客シェアとは、1人の顧客の購買に対する自社売上の比率のことである。

問題 3 7. [不動産のマーケティング] 製品と商品の比較に関する以下の記述のなかで不適切なものを選びなさい。A0902

- ① 製造・加工過程を経て作り出される工業生産物はすべて商品となる。
- ② 製品とは製造業者によって生産されたものである。
- ③ 商品とは人間のニーズの充足のための対象物である。
- ④ 商品とは人間が生きてゆくために必要な生活のための消費資料である。

解答①

解説：製造・加工過程を経て作り出される工業生産物は製品であり、人間のニーズの充足させるものが商品である。つまり、すべての製品が商品となるわけではない。

問題 3 8. [不動産のマーケティング] 製品差別化戦略に関する以下の記述のなかで不適切なものを選びなさい。A0918

- ① 製品差別化とは、自己の製品を競争業者の製品と区別するための何らかの特徴づけのことである。
- ② 狭義の製品差別化とは、製品それ自体による差別化のことを意味する。
- ③ 製品差別化とは、自己の既存製品の買替需要を創出するため、既存製品の寿命を意識的・計画的に短縮化させようとするものである。
- ④ 製品の配送や保証、アフターサービスなどによって製品を差別化することもある。

解答③

解説：すでに消費者に販売され現に消費者の手元で消費されつつある自己の既存製品の買替需要を創出するため、既存製品の寿命を意識的・計画的に短縮化させようとすることは、計画的陳腐化という。

問題 3 9. [不動産のマーケティング] マンション業者における製品 (物件) 差別化に関する以下の記述のなかで不適切なものを選びなさい。A0919

- ① 自由設計マンション
- ② リフォームが容易なマンション
- ③ 間取りの変更が可能なマンション
- ④ 大量生産による画一的なマンション

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 夜)

解答④

解説：製品差別化とは、自己の製品を競争業者の製品と区別するための何らかの特徴づけのことである。

問題 40. [不動産のマーケティング] 製品属性の階層性に関する以下の記述のなかで不適切なものを選びなさい。A0920

- ① 製品とは、有形的要素と無形的要素から構成されている。
- ② 製品とは、消費者の欲求を満足させる有形・無形の「属性要素の束 (a bundle of attributes)」、「便益の束」である。
- ③ 中核としての製品とは、消費者が期待する便益のことを意味する。
- ④ 拡大された製品とは、パッケージやブランド名、品質のような属性要素の集合体のことである。

解答④

解説：拡大された製品とは、保証やアフター・サービスなどの製品に付帯する属性要素を含む。実態としての製品とは、パッケージやブランド名、品質のような属性要素の集合体のことである。