

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 昼)

2007 年度不動産学卒業演習 経営ビジネスコース課題 (B群 1 回目、昼)

2007 年 10 月 23 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)] 民事訴訟制度の目的としてもっとも適切なものを以下の記述の中からひとつ選びなさい。B0101

- ① 基本的人権の保障 ② 紛争の解決 ③ 治安の維持 ④ 取引きの安全

答え=②

解説：民事訴訟制度は、民事紛争の解決を目的とする（通説）。

参照：上原敏夫ほか『民事訴訟法』（有斐閣 S シリーズ、第 5 版、2006 年）7 頁など参照。

問題 2. [民事訴訟法 II (不動産紛争と法)] 処分権主義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。B0111

- ① 裁判官は、紛争を発見したときにはその解決のために当事者の申立てがなくても訴訟を開始することができる。
- ② 原告が 100 万円の損害賠償を請求してきた場合であっても、裁判所は、それが適切であると判断するときには 150 万円の支払いを命じる判決を出すことができる。
- ③ 両当事者が訴えの取下げを求めている場合であっても、裁判所は、必要と認める場合には訴訟を続行することができる。
- ④ 原告が家屋を無条件で明け渡すことを求めて訴えを提起したのに対して、裁判所は立退料 10 万円と引換えに家屋を明け渡せという判決を下すことができる。

答え=④

解説：処分権主義とは、訴訟の開始、訴訟物の特定、訴訟の終了について当事者が権限と責任を負うたてまえである。まず、当事者が申し立てていないにもかかわらず、訴訟を開始するこ

とはできない。このことは、「訴えなければ裁判なし」という法格言によっても表わされている。したがって、①は誤り。次に、裁判所は、当事者の申し立てていないことがらについて判決をしてはならない（246 条）。したがって、100 万円の請求に対して 150 万円の支払いを認める判決を出すことは処分権主義に反して許されない。したがって、②は誤り。さらに、訴訟の終了についても、当事者双方が和解、訴えの取下げ、請求の認諾などにより訴訟の終了を求めている場合には、裁判所は訴訟を続行することはできない。したがって、③は誤り。これに対して、無条件の明渡請求に対して立退料と引換えに明渡しを認めることは、原告の求めたものより少ないことがらを認容するものであり、原告の意思に反しないから処分権主義に反しない。したがって④は正しい。

問題 3. [開発行政法] 次の中から最も不適切なものを選び。B0201

- ① 道路法上の道路はネットワークを形成するもので、農道等は必ずしもそうではない。
- ② 建築基準法の規定から、建築物の敷地は、必ず道路に接しなければならない。
- ③ 道路の敷地には、抵当権を設定し、又は移転することができる。
- ④ 「道の駅」制度は、道路利用者のレジャーや地域振興のために活用されている。

答え=②

解説：敷地の周囲に広い空地を有する等、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、この限りでない（「必ず」ではない）。

問題 4. [開発行政法] 次の中から最も不適切なものを選び。B0202

- ① 河川の流水は私権の目的となることができないが、河川の敷地には私権を行使できる。
- ② 「堤内地」とは、河川の流水が継続して存しない側の土地をいう。
- ③ 高規格堤防（いわゆる「スーパー堤防」）は、通常の土地利用に供することができる。
- ④ 土砂災害防止法は、特別警戒区域内で建ぺい率・容積率等の建築物の形態規制を行う。

答え=④

解説：「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」は、国民の生命及び身体を保護するため、建築物の構造規制を行うことを、その目的の一つとしているが、形態規制は行わない。

問題 5. [不動産税法] 次の国家機関のうち、新しい租税を課す権限をもつものをひとつ選びなさい。B0301

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 昼)

①内閣 ②財務省 ③裁判所 ④国会

答え=④

解説：あらたに租税を課し、又は現行の租税を変更するには、法律又は法律の定める条件によることを必要とする。(憲法 84 条)

問題 6. [不動産税法] 不動産の取得にかかる税金に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。B0302

- ①不動産を購入して登記する場合、登録免許税がかかる。
- ②消費税は、建物の譲渡だけでなく、土地の譲渡にも課税される。
- ③不動産の売買契約書の作成には印紙税がかかるが、実際の売買価額に応じた印紙を貼付しなければならない。
- ④土地を無償で贈与された場合、贈与税がかかる。

答え=②

解説：消費税は、土地の売買には課税されない。土地の贈与は無償契約であるから代金の授受はないが、受贈者に贈与税がかかる。

問題 7. [家族と財産の法] B(妻) の夫は、労働災害で急死した。労災補償金や生命保険金を目当てに、夫の両親と兄弟が、自分たちにも相続権があると言ってきている。この場合につき、民法の規定によれば最も不適切なものはどれか。なお、B(妻) には、子供が 1 人いる。

B0401

- ① 子供は嫡出子であれ、非嫡出子であれ、相続権を有する。
- ② 夫の両親は相続人となることができる。
- ③ 兄弟姉妹は相続人となることができない。
- ④ 配偶者は常に相続人となる。

答え=②

解説：①は適切である。子であれば、嫡出子であれ非嫡出子であれ、相続人となる(887 条 1 項)。②は不適切である。夫の両親は、子がいなければ相続人となるが、子がいる場合には相続人となることができない。③は適切である。兄弟姉妹は、子、直系尊属といなければ相続人となる。④は適切である。配偶者は常に相続人となる。

問題 8. [家族と財産の法] A(夫) B(妻) 夫婦には、息子と娘が 1 人ずついるが、息子は若

いうちから親に反抗的で、何かにつけて警察の厄介になっている。Aは生前から、あんなやつに財産はやらないと口癖のようにいっていたのに、遺言もかかずじに他界してしまった。この場合につき、民法の記述によれば、最も不適切なものはどれか。B0402

- ① 息子が金に困って親の財産をねらって、Aを殺害し、刑に処せられていた場合には、息子は当然に相続資格を失う。
- ② Aは遺言で遺留分を有する推定相続人を廃除する意思表示しておくこともできる。
- ③ 息子がAの遺言書を偽造、変造、破棄、隠匿した場合、当然に相続資格を失う。
- ④ 息子に認知した子がいても、息子が相続人になれない以上、この子が代襲してAの相続人になることはできない。

答え=④

解説：①は適切である。故意に被相続人を殺害し、刑に処せられた者は、相続欠格となり、当然に相続資格を失う(891 条 1 号)。②は適切である。遺留分を有する推定相続人が、被相続人に対して、虐待や重大な侮辱を加えたり、著しい非行にあり、被相続人がこの者に相続させたくないと思うときは、遺言で廃除する意思表示しておくこともできる(893 条)。③は適切である。被相続人の遺言書を偽造、変造、破棄、隠匿した者は、当然に相続資格を失う(891 条 5 号)。④は不適切である。認知した子は、代襲してAの相続人になれる(887 条 2 項)。

問題 9. [都市経済学] 将来にわたって(1年間の)利子率が3%、1年間あたりの地代が27000円の土地1㎡の地価はいくらになるか。最も適切なものを選びなさい。B0501

- ①27000 万円/㎡ ②90 万円/㎡ ③27 万円/㎡ ④26.21 万円/㎡

答え=②

解説：収益還元法で考えると、地価Pは、将来得られる地代収入をすべて現在価値に換算したものの和に一致する。すなわち、地価をP、各期末に得られる1年間あたり地代収入をR、利子率をiとすると、地価は次式のように表される。

$$P = R / (1 + i) + R / (1 + i)^2 + R / (1 + i)^3 + R / (1 + i)^4 + \dots$$

この地価の算出式は等比級数であるため、 $P = R / i$ 、と式変形でき、収益還元法による地価を簡単に算出できる。正解は②。

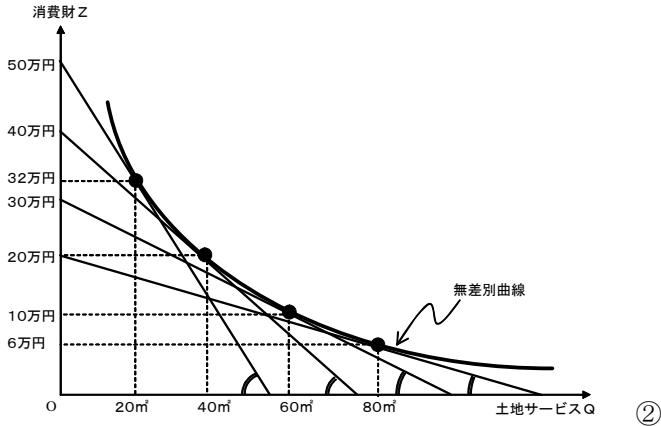
参照：佐々木公明・文世一『都市経済学の基礎』有斐閣アルマ

問題 10. [都市経済学] 都心の会社へ通勤して、50 万円/月の給料を稼ぐ家計がいるとしよう。この家計は、都心から 20km の地点に居住して、2種類の財(土地サービスQ㎡、それ以外

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 昼)

の消費財Z)を消費しているとしよう。なお、通勤費は1kmあたり5千円/月とする。この家計の土地サービスと消費財の消費量として、最も適切なものを選びなさい。B0502

- ①土地サービス：20㎡、消費財：32万円分
- ②土地サービス：40㎡、消費財：20万円分
- ③土地サービス：60㎡、消費財：10万円分
- ④土地サービス：80㎡、消費財：6万円分



答え =

解説：図には、家計の消費行動が描かれており、縦軸から横軸への右下がり直線は予算制約線を表し、原点に凸な太線の曲線は無差別曲線を表している。

予算制約線は、消費可能な土地サービスと消費財の組み合わせを表している。(i)予算制約線上は、可処分所得をちょうどピッタリ使い切る財の組み合わせであり、(ii)予算制約線と2つの軸で囲まれた内部は可処分所得を使い切ることができない財の組み合わせを、(iii)予算制約線よりも上の部分はお金が不足して購入することができない財の組み合わせを表している。一方、無差別曲線はある効用水準(満足度)を達成することができる財の組み合わせを描いた曲線である。したがって、この曲線上のどの点を取っても、同じ効用水準を達成することができる。無差別曲線は効用水準に応じて無数に描くことができ、右上にある無差別曲線のほうが効用水準は高い。

このとき、合理的に行動する家計は、予算制約の下、自己の満足度(効用水準)が最大になるような財の組み合わせを選択する。すでに説明した(ii)に含まれる組み合わせは、余ってしまうお金を追加的な消費に当てることで効用水準を高めることができるため、最適な消費点は(ii)のエリアには存在しない。また、(iii)の場合は、お金が不足するため、このエリアの財の組み合

わせは購入できない。したがって、(i)の予算制約線上でのみ、可処分所得を効率的に使った財消費の組み合わせとなる。

ここで、予算制約線上のどの組み合わせを消費するかは、家計の無差別曲線の形状に依存するが、合理的な行動をとる家計は自己の満足度を最大になるように(無差別曲線ができるだけ右上にあるように)消費する財の組み合わせを選択する。このため、予算制約線と無差別曲線が接する点で表される財の組み合わせ以外には、満足度を最大にする財組み合わせはあり得なくなる(予算制約線と無差別曲線が接する点が最適消費点となる)。

図中の予算制約式はすべて無差別曲線に接しているため、最適な消費の組み合わせは各接点を読みとればよい。問題文から、この家計が通勤に必要とする交通費は月10万円であるので、可処分所得は40万円/月となる。したがって、この家計の予算制約式は図中で縦軸40万円のところから右下がりに伸びている直線であると判断でき、最適消費点を読みとると、この家計は土地サービスを40㎡、消費財を20万円分消費している。正解は②。それ以外は正しい予算制約式でないため不正解。

参照：佐々木公明・文世一『都市経済学の基礎』有斐閣アルマ、中村良平・田淵隆俊『都市と地域の経済学』有斐閣アルマ、スティグリッツ『ミクロ経済学 第2版』東洋経済新報社

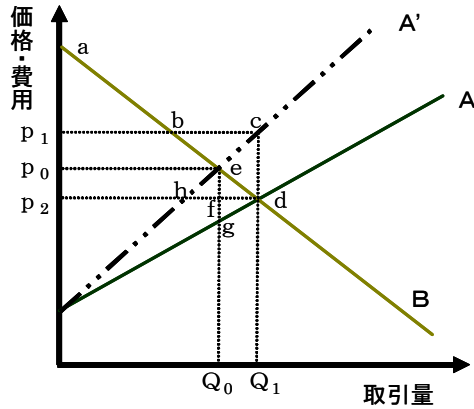
問題11. [環境経済学] 次のうち、温室効果ガスの効率的な排出削減のために欧州で実際に利用されている制度として適切なものを選んで下さい。B0601

- ①所得税減税
 - ②排出権取引
 - ③環境寄付金控除
 - ④環境モラル教育
- 答え=②

問題12. [環境経済学] 下図の実線はアルミ市場(生産に外部不経済がある場合)の需要曲線Bと私的限界費用曲線Aで、破線A'は社会的限界費用です。外部性を内部化しない場合の死荷重(余剰の減少分)を表す部分を選んで下さい。B0602

- ①△a b p₁
- ②△c d e
- ③△d e g
- ④□p₁ c d p₂

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 昼)



答え=②

解説：外部性を内部化しない場合は需要曲線と私的限界費用曲線Aの交点dが均衡点になります。この時の社会的総余剰は需要曲線が社会的限界費用を上回っている場所です。生産量Q₀までは三角形 a e j は正の余剰がありますが、Q₀からQ₁の生産量では需要 (=価値) より社会的限界費用が大きくなっています。この△ c d eは負の余剰です。さて、外部性を内部化した場合は、均衡点はe となりますが、この時の社会的総余剰は a e j ですから、内部化しない場合は△ c d e 分余剰が小さくなることとなります。

問題13. [税の経済分析] 日本の不動産に関する税に関する記述のうち誤っているものを選択しなさい。 B0701

- ① 登録免許税は不動産の取得時にかかる税である。
- ② 都市計画税はすべての不動産に課税される。
- ③ 固定資産税は不動産の保有時にかかる税である。
- ④ 譲渡所得税は不動産の売却時にかかる税である。

答え ②

解説 ①、③、④はそのとおり。

②の都市計画税は市街化区域内の土地、建物に課される税であり、市街化区域外に存する不動産(土地、建物)には課されないもので、誤り。

問題14. [税の経済分析] 日本の固定資産税に関する以下の記述のうち正しいものを選択し

なさい。 B0702

- ① 固定資産税の標準税率は1.4%である。
- ② 固定資産税の徴収は、申告納付の方法による。
- ③ 固定資産税は、土地、家屋および償却資産に対し、原則として、その土地、家屋および償却資産所在の市町村において課する。
- ④ 200 m²以下の住宅用地に対して課する固定資産の課税標準は、価格の6分の1とする特例措置が講じられている。

答え ②

固定資産税の徴収は、普通徴収である。

問題15. [法と経済] ある公共工事で A 社とB社が入札することになりました。談合すると両社 50 万円ずつの利益になります。互いに競争すると両社 40 万円の利益、一社だけ談合を裏切る(競争)と、裏切った会社が 80 万円の利益、裏切られた会社は 0 円の利益になります。単純な戦略型ゲームを用いた入札でのナッシュ均衡はどうなっているのでしょうか。該当する番号を選んで下さい。 B0801

- ① ナッシュ均衡では両社が競争する。
- ② 両社とも収益最大化を目指して談合する。
- ③ 囚人のジレンマに陥ってナッシュ均衡はない。
- ④ 片方が裏切り、片方が裏切られる場合がナッシュ均衡になる。

答え=①

解説：A社にとってはB社が談合戦略を採っても、競争戦略を採っても、競争戦略を採るのが最適反応で、B社にとっても同じであるので、両社競争がナッシュ均衡となる。

問題16. [法と経済] ある公共工事でA社とB社が入札することになりました。談合すると両社 20 万円ずつの利益になります。互いに競争すると両社 15 万円の利益、一社だけ談合を裏切ると裏切った会社が 30 万円の利益、裏切られて会社は 0 円の利益になります。単純な戦略型ゲームを用いた入札でのナッシュ均衡はどうなっているのでしょうか。繰り返しゲームを用いた入札で、割引率を δ (<1) として、以下の中で正しい番号を選んで下さい。 B0802

- ① 談合に罰則がない場合でも、繰り返しゲームでもA社、B社で談合することはない。
- ② 談合に罰則が無ければ $\delta > \frac{1}{3}$ 万円なら談合が成立する。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 昼)

③ 発見される確率を α とすると、 $\alpha P > 5$ 万円のようなペナルティ P を設定すれば談合は発生しない。

④ 倒産する確率が高い企業は、割引率 δ が大きく裏切る可能性が高くなる。

答え=③

解説：発見される確率を α 、ペナルティ P とすると、談合からの利得は $\frac{(20-\alpha P)}{1-\delta}$ 、競争からの

利得は $30+\frac{\delta 15}{1-\delta}$ となります。繰り返しゲームでも談合に罰則がなければ、 $\delta > \frac{2}{3}$ 万円なら談合

が成立するので、①②は間違い。倒産確率が高い企業は δ が小さくなるので④は誤り。上式を展開し $\alpha P > 5$ 万円なら談合は生じないので、③が正しい。

問題17. [地域の経済学] 以下の4つの地価のうち、国税庁が相続税や贈与税を算定する際に基準とするのはどれか。もっとも適切なものをひとつ選びなさい。B0901

①公示地価 ②固定資産税評価額 ③路線価 ④基準地価

答え=③

問題18. [地域の経済学] 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。B0902

- ①インフレ率がゼロであれば、名目利率と実質利率は共にゼロになる。
- ②インフレ率がゼロであれば、名目利率よりも実質利率の方が小さくなる。
- ③インフレ率がゼロであれば、名目利率と実質利率は等しくなる。
- ④インフレ率がゼロであれば、名目利率よりも実質利率の方が大きくなる。

答え=③

問題19. [建設簿記] 貸借対照表の説明として適切なものを以下から選びなさい。B1001

- ① 貸借対照表には、費用と収益が記載される。
- ② 貸借対照表には、資産と費用が記載される
- ③ 貸借対照表には、資産、負債、資本(純資産)が記載される。
- ④ 貸借対照表には、収益、負債、資本(純資産)が記載される。

正解：③

貸借対照表・・・資産、負債、資本(純資産)を記載する。

損益計算書・・・収益、費用を記載する。

問題20. [建設簿記] 次の資料に基づいて当月の材料消費額を先入先出法で計算すると、いくらになりますか。B1002

【資料】材料の月初在庫は20kg@200円、今月の購入金額は180kg@240円、月間の材料消費量は160kgであった。

①34,600円 ②35,600円 ③36,600円 ④37,600円

正解：④

解説：先入先出法は先に購入した材料から順番に使ったと仮定します。したがって、消費した160kgは、月初の在庫量20kg+今月購入分140kgとなります。20kg×@200円+140kg×@240円=37,600円。

問題21. [不動産会社の経営分析] 以下の文章のうち適切なものを選びなさい。B1102

- ① 会社の1年間の利益が100万円の場合、この1年間で現金は必ず100万円増加している
- ② 帳簿価額200万円の土地は、必ず200万円で売却できる。
- ③ グループ全体の財務諸表を連結財務諸表という。
- ④ 損失を計上した企業は、必ずその年に倒産する。

正解：③

①利益額と現金増減額は必ずしも一致しない。②帳簿価額と売却価格は必ずしも一致しない。④損失を計上したからといって、即座に倒産するわけではない。

問題22. [不動産会社の経営分析] 流動比率と当座比率に関する次の記述のうち不適切なものを以下から選びなさい。B1103

- ① 流動比率、当座比率は会社の安全性に関する比率である。
- ② 同じ会社で計算した場合、通常、流動比率の方が当座比率より小さくなる。
- ③ 当座比率を計算する際の当座資産合計は貸借対照表に記載されていないので、自分で計算する必要がある。
- ④ 一般的には、流動比率は100%を下回ると、安全性に問題があると判断される。

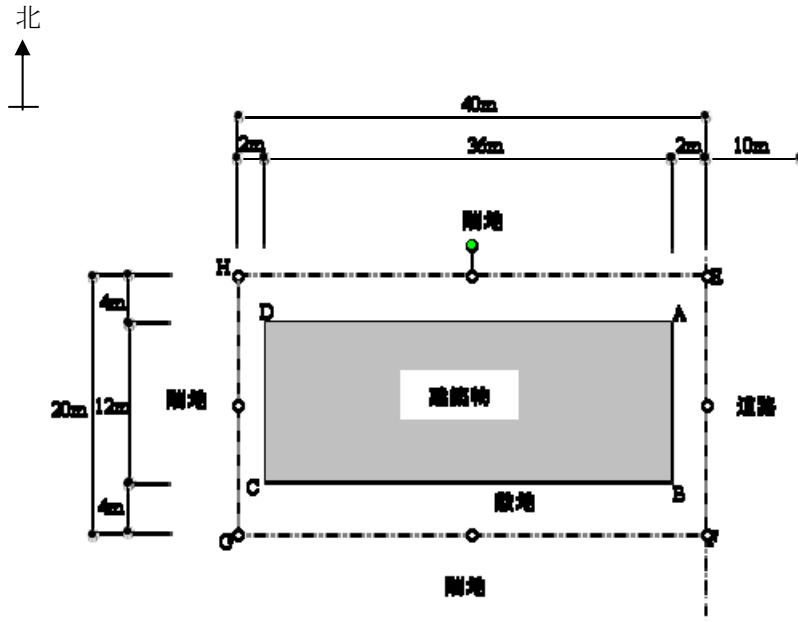
正解：②

流動比率=流動資産÷流動負債、当座比率=当座資産÷流動負債で計算される。流動資産>当座資産なので、同じ会社で計算した場合、流動比率の方が大きくなる。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B1昼)

問題23. [不動産経営計画] 図に示す土地は商業地域内にある。この土地に建築可能な建築物の高さ及び階数に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。B1201

- ① この土地に建築物を計画する場合、日影規制の適用がある場合は、北側斜線制限は考慮する必要がない。
- ② 建築物の辺ABは敷地境界線EFから隣地斜線制限を受け、建築可能な高さは21mである。
- ③ 建築物の辺ADは敷地境界線EHから北側斜線制限を受け、建築可能な高さは51mである。
- ④ 建築物の平均の階高を4mとした場合、図の広さで建築可能な地上の階数は5階である。



答え=④

解説：①は不適切。商業地域では北側斜線制限の適用はない。また、日影規制は原則として適用がない。②は不適切。道路斜線制限を受ける。建築可能な高さは正しい記述である。③不適切。隣地斜線制限を受ける。建築可能な高さは正しい記述である。④適切で正解。

問題24. [不動産経営計画] 賃貸事務所ビル経営に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。B1202

- ① 購入した土地上に建築物を新築して賃貸事業を始める場合、土地建物ともに登録免許税が課税され、その税率は、土地が所有権移転の税率、建物が所有権保存の税率となる。
- ② 賃貸事業収支計画を作成する場合は、なるべく良好な経営を予想させるものが望ましいため、収入は多めに、費用は少なめに計上するほうがよい。
- ③ 借入金の返済方法として元金等償還を選択した場合、毎期の返済額のうち、元金部分が一定となる。
- ④ 重量鉄骨造で建築する予定であるため、減価償却を計算する場合の耐用年数として、建築本体15年、附属設備50年とした。

答え=①

解説：①は適切。②は不適切。事業収支は安全側にみる。収入は少なめに、費用は多めに計上するのが原則である。③は不適切。元利均等償還では、元金部分の返済額と利息部分の返済額の合計が一定となる。④は不適切。附属設備50年は長すぎる。一方、建築本体15年は短すぎる。

問題25. [不動産評価論] 不動産価格の評価に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。B1301

- ① 相続税の路線価は、毎年1月1日の土地の価格として、地価公示価格の80%を目処に評価して、土地鑑定委員会が公表する。
- ② 固定資産税を課税するための土地の評価額は、相続税路線価の70%を目処に、市町村ごとに評価する。
- ③ 相続税を課税するための建物の評価額は、建設費の60%を目処に評価され、登記簿に評価額が記載されており、利害関係者はこれを閲覧することができる。
- ④ 地価公示は毎年1月1日の土地の価格を、地価調査は毎年7月1日の土地の価格を評価する点異なるが、価格評価の考え方は同じである。

答え=④

問題26. [不動産評価論] 地価公示の標準地の価格に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。B1302

- ① 地価公示価格は、地域の土地利用を勘案して、標準的な規模の更地を選択し、その価格を評価して公表する。
- ② 地価公示価格は、更地としての価格を査定して公表するものであるが、抵当権が設定され

2007 不動産学卒業演習経ビ (B1 昼)

ている土地であっても標準地として選択することができる。

- ③ 地価公示価格は、土地の価格を査定して公表するもので、建物を建設して賃貸することを想定した場合の収益性にもとづいた価格を求める方法は採用できない。
- ④ 地価公示価格は、更地としての価格を査定して公表するもので、借地権が設定されている土地を標準地として選択することはできない。

答え=②

問題27. [不動産金融論] 金融の意味と機能について、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。B1401

- ① 金融とは、個別の経済主体間で資金を融通することをいう。
- ② 赤字単位 (最終的借手) が自ら発行する債務証券と引き換えに、黒字単位 (最終的貸手) から資金の提供を受けることを直接金融という。
- ③ 金融仲介機関が自ら発行する債務証券と引き換えに、資金の提供を受け、これをもとに赤字単位に資金を提供することを間接金融という。
- ④ 個々の金融取引による資金の流れを貨幣の産業的流通という。

答え=④

解説: ケインズ (J.M.Keynes) によると、資金の流れは「産業的流通」と「金融的流通」に分けられ、産業的流通とは、モノ (財・サービス) の売買に用いられる資金の流れをいう。一方、金融取引による資金の流れを金融的流通という。

参照: 岩田規久男『金融入門』岩波書店,1999,78-82 頁。館龍一郎編『金融辞典』東洋経済新報社,1994,34-36 頁。

問題28. [不動産金融論] 利子率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。B1402

- ① 利子率は、貨幣 (カネ) の価格といわれる。
- ② 利子率は、利息を元金で割ったものである。
- ③ 貨幣需要は、所得水準が上昇すると減少し、利子率が上昇すると増加する。
- ④ 流動性選好は、利子率が高くなるほど弱くなる。

答え=③

解説: 経済主体の貨幣に対する流動性選好は、所得水準が高くなるほど、そして利子率が低くなるほど、強くなる。すなわち、貨幣需要は、所得水準が高くなるほど増加し、利子率が上昇す

ると減少する。

参照: "浜田文雅・鴨池治編『金融論の基礎』有斐閣,1992,32-35 頁。館『金融辞典』33-36 頁。"

問題29. [不動産投資論] 不動産投資に関するリスクに関する以下の記述のうち誤っているものを選び。B1501

- ① 不動産投資のリスクとは、将来の収益が不確実であることをいう。
- ② 不動産投資のリスクは、予想した収益より低いばかりでなく高い場合もあるといった意味で、損失の原因となるとともに利益の原因にもなる。
- ③ 不動産投資分析で取り扱うリスクは、コントロールできず、また保険によって取り除くことができないものである。
- ④ 不動産投資分析で取り扱うリスクは、事業にかかるものだけであり、資金調達の意思決定によりもたらされるリスクは除外される。

答え=④

解説: 不動産投資のリスクとは将来の収益が不確実であることをいうことをいうので、①は正しい。また、②も将来の収益は予測したものより低いことも高いこともあるので、そのとおりである。リスクのマネジメント方法として、リスクコントロール (リスクを避ける、リスクを小さくする、リスクを他人に移転するなど)、保険をかけるなどの方法がある。また、リスクはなくすることができないものとして、リスクをどのように保有するか (ポートフォリオ)、ヘッジ (逆の方向にリスクがあるものと組み合わせるなどにより、リスクを防御するあるいは緩和する方法) するか、リスクのあるものに高い収益を要求するかなどによって、リスクを管理する。不動産投資分析は、リスクはなくすることができないものとして受け入れ、リスクのあるものについて要求する超過収益率を検討して、投資の意思決定を行なうものである。そして、ここでの分析では、リスクはなくすることができないものとして受け入れことを前提とするために、リスクコントロール手法および保険によって管理できるリスクについてはそれらの方法によりリスクの処理を行なうものとする。したがって、③は正解。不動産投資分析で取り扱うリスクは、大きく事業自身のリスク (事業リスク)、資金調達の意思決定にともなう生じるリスク (財務リスク) に分類される。財務リスクを無視して分析することはないので、④は誤り。

参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp37-41

問題30. [不動産投資論] 資産の収益に関する以下の記述のうち正しいものを選び。B1502

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 昼)

- ① 不動産の収益はその運用から得られる収益(賃料、地代等)のみであり、将来の価格の変動に基づく収益は不確実性があるので考慮されるべきではない。
- ② 株式投資は売却して譲渡差益を得ることを目的としているので、その収益はキャピタルゲインのみから構成される資産といえる。
- ③ 資産の収益はその資産の運用収益あるいは配当(インカムゲイン)と資産価値の変動から生じる収益(キャピタルゲイン)からなる。
- ④ 資産のキャピタルゲイン率は結局利子率に等しくなる。

答え=③

解説: 資産の収益はその資産の運用収益あるいは配当(インカムゲイン)と資産価値の変動から生じる収益(キャピタルゲイン)からなるので、③が正解。①はキャピタルゲインを、②はインカムゲイン(配当)を無視しているので誤り、また④はキャピタルゲイン率=利子率とは必ずしもいえないので誤り。

参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp31-32

問題 3 1. [不動産市場論] 土地の財としての特質として誤っているものを選びなさい。B1601

- ① すべての土地は異質である(位置、形状、肥沃度などの個性)。
- ② 土地は利用用途を変更できる。
- ③ 土地は不動であり、連たんしている。
- ④ 土地は再生産可能財である。

答え=④

解説: 土地は再生産可能ではない。他の3つの土地の性格は正しい。

配布プリント参照

参照図書 前川俊一『不動産経済学』、プログレス、第2章 p18

問題 3 2. [不動産市場論] ワルラス型市場における価格の調整について正しいものを選びなさい。B1602

- ① 需要量が供給量を上回るとき、価格は変化しない。
- ② 需要量が供給量を下回るとき、価格は下落する。
- ③ 需要量と供給量が一致したとき、価格は下落する。
- ④ 需要量が供給量を上回るとき、価格は下落する。

答え=②

解説: 市場における価格に関するワルラス的な調整は次のように行なわれる。需要量が供給量を上回るとき価格は上昇する。したがって、①と④は誤り。需要量が供給量を下回るとき価格は下落する。したがって、②は正しい。そして、需要量が供給量と一致したところで価格が均衡する。したがって、このとき価格は変化することなく、③は誤り。

配布プリント参照

参照図書: 前川俊一『不動産経済学』、プログレス、第2章 p20

問題 3 3. [都市経営] 地方財政の歳入項目として、以下4つの説明のうち不適切なものを一つ選べ。B1701

- ① 地方税の多くは、自主財源であり一般財源でもある。
- ② 地方交付税は、依存財源であり一般財源でもある。
- ③ 国庫支出金は、依存財源であり特定財源でもある。
- ④ 地方債は、自主財源であり特定財源でもある。

答え=④

解説: 地方債は、地方団体が自らその権能を行使して調達できる自主財源ではなく、その額と内容の決定が国の意思や国が定める具体的基準によってなされる依存財源である。

問題 3 4. [都市経営] 地方自治体の財政状況を簡単に把握するための財政指標があるが、以下の指標に関する記述の中で不適切なものを一つ選べ。B1702

- ① 実質収支は、財政の純余剰または純損失を見るもので、これによって示される黒字額や赤字額は、財政内容の健全性を判断する上で重要なポイントとなる。
- ② 公債費比率は、地方債の元利償還の状況を常にチェックし、地方債の発行量を調整していく際に使用する指標であるが、財政運営上この比率が15%を超えると黄信号、20%を超えると赤信号といわれている。
- ③ 経常収支比率は、経常的な収入となる一般財源のうち、経常経費に充当される一般財源の割合として求められ、財政構造の弾力性を見る重要な指標で、この比率が高ければ高いほど経常一般財源に余裕があることを示す。
- ④ 財政力指数は、地方交付税の算定の基礎となっている基準財政収入額を基準財政需要額で割った値で、各団体の財政力が強い/弱い/かを判断する重要な指標である。

答え=③

解説: 経常収支比率は、この値が高ければ高いほど経常一般財源に余裕がなく、財政構造に弾

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 昼)

力性がないことを示している。

問題 3 5. [都市計画] 「田園都市」の説明として不適切なものを以下から選びなさい。 B1801

- ① 田園都市は 100 年以上前に提案された都市モデルであり、その後実際に建設された。
- ② 田園都市のねらいは都市と田園の魅力の両立であり、田園の中に住宅が点在する低密度な設計が採用された。
- ③ 田園都市では、職住近接、豊かな公共空間、美しい田園との近接などの方針が設計に反映されている。
- ④ 田園都市は、サステナブルシティとしての要件を数多く備えている。

正解：②

解説：ポイントは、田園都市の提案者である E. ハワードが意図したわけではないものの、サステナブルシティ (持続可能な都市) の条件を多くの点で満たしていることである。都市内に職場やサービス施設を備えていること、多様な社会階層からなるコミュニティを形成していること、魅力的で豊かな公共空間を備えていることなどに加え、住宅地の密度を高めコンパクトな都市空間を実現していることなどがあげられる。田園の魅力を楽しむために、密度を高め都市をコンパクトにすることで居住者は周囲の田園に徒歩で容易にアクセスできるよう設計されており、低密度な住宅地という考え方は採用されていない。

参考文献：林亜夫、阪本一郎『都市システム工学』放送大学教育振興会、第 2 章

阪本一郎『都市と生活空間の工学』放送大学教育振興会、第 2 章、第 15 章

問題 3 6. [都市計画] グリーンベルトに関して不適切なものを以下から選びなさい。 B1802

- ① 英国の大ロンドン計画(1944 年)は、東京やソウルのグリーンベルト計画のモデルとなった。
- ② 英国では、第 2 次世界大戦後に各地でグリーンベルトが指定され、現在では広大な面積に達している。
- ③ 東京では、第 2 次世界大戦直後に指定されたグリーンベルトが現在でも市街地拡大抑制に効果をあげている。
- ④ 韓国では、近年グリーンベルト政策を大きく転換したが、ソウルのグリーンベルトは現在も広大な面積を維持している。

正解：③

解説：ポイントは、大ロンドン計画をモデルとして、東京やソウルでグリーンベルトが計画されたにもかかわらず、ソウルで開発制限区域として指定されたグリーンベルトが現在まで存続

しているのに対して、第一次首都圏整備計画で東京に計画された近郊地帯と称するグリーンベルトが開発規制などの実効手段を持っていなかったためその後消滅してしまったことである。

参考文献：阪本一郎『都市と生活空間の工学』放送大学教育振興会、第 5 章

問題 3 7. [集合住宅管理論] 以下の文章のうち適切なものを選びなさい。 B1901

- ① マンション管理適正化法でいう、マンションとは賃貸マンションである。
- ② マンション管理適正化法でいう、マンションとは区分所有のマンションである。
- ③ マンション管理適正法でいう、マンションとは、賃貸と区分所有のマンションの両方である。
- ④ マンション管理適正化法でいう、マンションとは高級マンションである。

解答：②

問題 3 8. [集合住宅管理論] 第一次マンションブームとの火付け役ともいえる東京コープは、原宿にコープオリンピアをつくりました。その後、その会社はある大学をつくりました。その大学の名前はなんですか。 B1902

- ①青山学院大学
- ②東京大学
- ③明治大学
- ④明海大学

解答：④

問題 3 9. [不動産管理論] マネジメント手法について次のうち誤っているものを選びなさい。

B2001

- ① プロパティマネジメントは、管轄する不動産から得られる純営業収益を増加させて物件の価値を高めることを目的とする不動産経営管理である。
- ② ライフサイクルマネジメントは、ライフサイクルにわたって不動産の効用の創出と維持と向上ならびに総費用の削減の面から検討し最適の代替案を選択する手法である。
- ③ ファシリティマネジメントは、企業・団体などが組織活動のために総合的に企画、管理、活用するための管理活動である。
- ④ 不動産管理は、自然物としての土地および土地に永続的に定着した付加物と構造物を所有・管轄・処分することである。

解答③

問題 4 0. [不動産管理論] 修繕について次のうち誤っているものを選びなさい。 B2002

2007 不動産学卒業演習経ビ（B 1 昼）

- ① 不動産ならびに各部位は、時間的に性能や機能が劣化する。
- ② 修繕は、劣化する性能や機能を元より高い状態に上げることである。
- ③ 修繕は、まとめて行う大規模な臨時的修繕と日常的に行う経常的修繕がある。
- ④ 修繕は、物理的劣化を克服することである。

解答②