

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 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 1 回目、夜)

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)] 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。B0102

- 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。

答え＝②

解説：調停については出頭強制があり、当事者が正当な理由なく出頭しないと過料に処せられる。民事調停法 3 4 条、家事審判法 2 7 条。他は正しい。

参照：上原敏夫ほか前掲『民事訴訟法』3 頁以下など参照。

問題 2. [民事訴訟法 II (不動産紛争と法)] 弁論主義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。B0112

- ① 当事者の主張しない事実は、これを判決の基礎とすることはできない。
- ② 公知の事実に関しては、当事者からの主張は必要でない。

③ 当事者間に争いのない事実は、判決の基礎としなければならない。

④ 裁判所は当事者の申立てなしに職権により証拠調べをしてはならない。

答え＝②

解説：弁論主義とは、訴訟資料の収集を当事者の権限と責任とするたてまえである。その内容は、1. 当事者の主張しない事実を裁判所は判決の基礎においてはならない (主張責任の原則) 2. 当事者間に争いのない事実については、裁判所はこれをそのまま判決の基礎としなければならない。3. 当事者間に争いのある事実を証拠により判断するについては、必ず当事者の申し出た証拠によらなければならない (職権証拠調べの禁止) である。②の公知の事実は、証明の必要がないため証拠調べは必要ではないが (1 7 9 条)、それが主要事実であるならば、当事者の主張は必要である。したがって誤り。

問題 3. [開発行政法] 次の中から最も不適切なものを選びなさい。B0203

- 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。

答え＝②

解説：運動公園と総合公園には、誘致距離及び敷地面積に関する基準は法定されていない。

問題 4. [開発行政法] 次の中から最も不適切なものを選びなさい。B0204

- ① 土地区画整理事業は、都市施設の用地を一括して生み出すことができる。
- ② 土地区画整理の換地方式は、土地利用の純化・増進のための基盤整備に活用される。
- ③ 区画整理の減歩により損失を受けた者には、個別に補償金が支払われる。
- ④ 換地処分の結果、地役権を除いて、従前の抵当権等の権利はそのまま換地へ移行する。

答え＝③

解説：補償金が支払われるのは、施行後の宅地の価額の総額が施行前よりも減少した場合に、全体について調整する場合であって、個別の不均衡は清算金として徴収交付される。

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。B0303

- 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

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 夜)

- 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

答え=②

解説：個人が国や地方公共団体へ不動産を寄附した場合、非課税所得として扱われる。

問題6. [不動産税法] 固定資産税に関して正しいものを一つ選べ。B0304

- ① 年度の途中において土地の売買があった場合の当該年度の固定資産税は、売主と買主がそれぞれその所有していた日数に応じて納付しなければならない。
- ② 固定資産税は、その年の1月1日の所有者に課税される。
- ③ 固定資産税における土地の価格は、通常、毎年、評価換えが行なわれる。
- ④ 固定資産税の納税義務者は、固定資産を登記した者である。

答え=②

解説：固定資産税の課税標準は、原則として3年間据え置かれる。ただし、基準年度の価格によることが不適当又は著しく均衡を失すると市町村長が認める場合は、変更することができる。

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。B0403

- 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。

答え=③

解説：①適切である。Cの事業資金 1,200 万円は、特別受益と考えられる。②は適切である。Dの結婚資金 800 万円は、特別受益と考えられる。③は不適切である。Eの療養看護した行為は、寄与分として認められるべきである。④は適切である。FがAに代わって事業に従事した

行為は寄与分として認められる。

問題8. [家族と財産の法] Aは、生前認知症が進んでいて、家庭裁判所で成年被後見人を付する審判をしてもらった。その後、Aは他界したが、死亡の数日前に書いたと思われる遺言書が発見された。この場合に関する以下の記述のうち、最も適切と思われるものを選びなさい。

B0404

- ① 遺言をする時にAに意思能力があれば、その後意思能力を喪失した場合でも遺言は有効である。
- ② Aに遺言能力があっても、法定代理人の同意を得ないで遺言書を作成した場合にはこれを理由に遺言書を取り消すことができる。
- ③ Aが成年被後見人であって、事理を弁識する能力があれば、単独で遺言書を作成することができる。
- ④ Aが、被保佐人の場合には単独で遺言書を作成することができない。

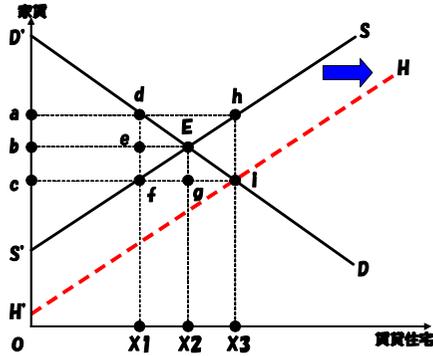
答え=①

解説：①は適切である。遺言をする時に意思能力があれば、その後意思能力を喪失した場合でも遺言は有効である(963条)②は不適切である。遺言能力があれば法定代理人の関与なくして遺言ができるので、法定代理人の同意がないことを理由に取り消すことはできない(962条)。③は不適切である。成年被後見人が事理を弁識する能力を一時的に回復したときに遺言をするには、医師2人以上の立会いがなければならない。④は不適切である。被保佐人の場合には、単独で有効な遺言をすることができる。

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。B0503

- ①均衡取引量増分：X3、消費者余剰増分： $\Delta D'ci$
- ②均衡取引量増分：X2、消費者余剰増分： $\Delta D'be$
- 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

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 夜)



答え=④

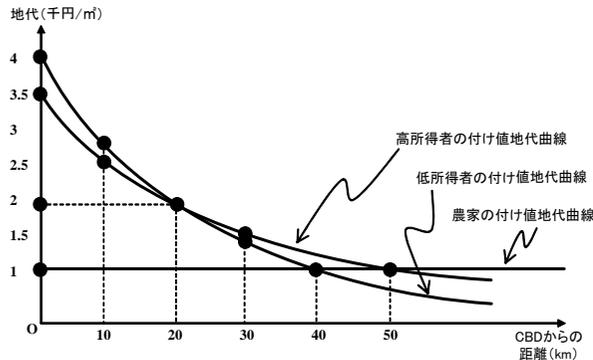
解説：公共住宅政策により供給曲線が右シフトすることから、市場均衡点はEから i へ変化する。この変化は、均衡取引量を X 2から X 3へ変化させ、X 3 - X 2だけ均衡取引量は増加する。また、この市場均衡点の変化は均衡取引量だけでなく、均衡価格を b から c へ低下させる。この均衡価格変化は、需要曲線と均衡価格の水平線で囲まれる消費者余剰を増加させることとなり、公共住宅政策の実施前と比べて実施後は台形 b c E i だけ消費者余剰が増加する。正解は④。

参照：金本良嗣『都市経済学』東洋経済新報社、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10. [都市経済学] 下図は、高所得者、低所得者と農家の付け値地代曲線が描かれている。

このとき、低所得者が居住する地区として適切なものを選びなさい。B0504

- ①都心の距離が 0km~20km の地区
- ②都心の距離が 0km~50km の地区
- ③都心の距離が 20km~40km の地区
- ④都心の距離が 20km~50km の地区



答え=①

解説：付け値地代は「ある効用水準を達成しつつ、その土地を借りることにに対して支払うことができる最高の地代」であり、付け値地代曲線は付け値地代を都市中心部からの距離の関数で表した曲線のことである。このとき、合理的な地主はできるだけ不動産からの収益を高めるため、最も高く地代を支払ってくれる人に貸し出す行動をとる。したがって、低所得者と高所得者の付け値地代を各地点で比較してみると、「都心の距離が 0km~20km の地区」で低所得者の付け値地代が最も高い状態にあり、この地区の地主は低所得者に土地を貸し出すこととなる。正解は①。20km~50km では、高所得者の付け値地代が低所得者のそれよりも高いため、高所得者が立地する。したがって、④は間違い。前述の説明から、②および③も不正解。

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

問題11. [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。B0603

- 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

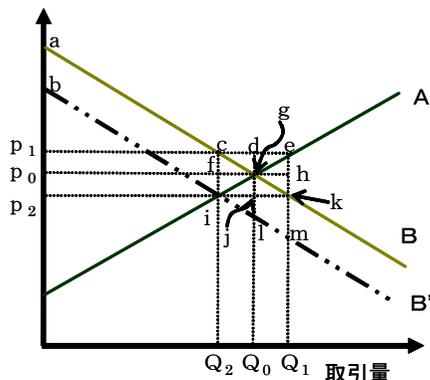
答え=④

解説：解説はいらないよね。

問題12. [環境経済学] 下図の実線はたばこ市場（消費に外部不経済がある場合）の喫煙者の需要曲線Bと私的限界費用曲線Aで、破線B'は喫煙者の効用から社会的限界費用を引いたものです。社会的総余剰を最大にする取引量の場合に生じる、周辺の人に及ぼす外部不経済の総額を表す部分を選んで下さい。B0604

- ①  $\triangle c g i$
- ②  $\square a d l b$
- ③  $\triangle e k g$

④ □ a c i b



答え=④

解説：社会的総余剰が最大になるたばこの取引量は社会的費用を除いた需要曲線B'と私的限界費用曲線Aの交点iです。この時の、喫煙者の効用を示す需要曲線Bと社会的費用を除いた需要曲線B'の乖離している部分がたばこによる社会的費用です。したがって図では四角形a c i bの面積に相当します。最適であっても外部の人に費用を掛けて居るんですね。

問題13. [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。B0703

- 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に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。

答え ①

解説

日本の場合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るので①は誤り。

②、③、④はそのとおり。

問題14. [税の経済分析] イギリスの不動産保有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。B0704

- ① 1989年までのイギリスの保有税はレイトであったが、納税義務者は日本と同様不動産所有者であった。
- ② 1993年に導入されたカウンシルタックスは資産課税と人頭税の性格を併せ持つ税であり、資産区分を価値によって8区分され、区分ごとに税額が定められている。
- ③ カウンシルタックスには居住資産用のカウンシルタックスと事業資産用のカウンシルタックスがある。
- ④ 1989年に導入され1993年に廃止されたコミュニティチャージは日本の固定資産税と最も類似する税である。

答え ②

解説

1989年までのイギリスの保有税のレイトは占有者に課されるので①は誤り。

②はそのとおり。

カウンシルタックスは居住用資産に課される税であるので③は誤り。

1989年に導入され1993年に廃止されたコミュニティチャージは人頭税であるので④は誤り。

問題15. [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らるとし、生産するコストは1万円とします。いま、1万円で防衛手段をとる方法(略奪されなくなる)と、略奪者から1万円で取り戻せる権利(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。B0803

- 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

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (B1夜)

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。

答え=④

解説：何もしない場合、AさんにとってはBさんが生産しても、略奪しても略奪戦略を採るのが最適反応で、Bさんにとっても同じであるので、両者略奪がナッシュ均衡となる。防衛手段をとると、相手が生産の場合、自分が略奪しても、便益は0なので生産戦略が最適反応になる。しかし、ナッシュ均衡での両者とも防衛費を払っているので合計利得は4万円となる。所有権を設定しても、相手が生産の場合、自分が略奪しても、便益は0なので生産戦略が最適反応になる。しかし、ナッシュ均衡での合計利得は6万円となり、④が正しい。

問題16. [法と経済] ある借家の当初の契約賃料を60、借家人(借り手)の効用を100、大家さんの(貸し手)が借家を何か他の目的に用いた場合の利益がAだとします。ここで、借家法がある場合と無い場合の、更新賃料に関するナッシュ均衡解を考えます。ナッシュ均衡解ですから、総効用を大家さんと借家人で分け合いますが、交渉力は等しいと仮定します。

以下から、正しい番号を選んで下さい。B0804

- ① A=50 とすると、借家法が無い場合の更新賃料は70となり、借家法がある場合の更新賃料は60となり、借家法によって大家から借家人へ10だけ所得移転したことになる。
- ② A=150 とすると、借家法が無い場合の立ち退き料を払わず借家人を転居させることができ、借家法がある場合の立ち退き料は125となり、借家法によって大家から借家人へ125だけ所得移転したことになる。
- ③ A=50 とすると、借家法が無い場合の立ち退き料を払わず借家人を転居させることができ、借家法がある場合の立ち退き料は70となり、借家法によって大家から借家人へ70だけ所得移転したことになる。
- ④ A=150 とすると、借家法が無い場合の更新賃料は170となり、借家法がある場合の更新賃料は60となり、借家法によって大家から借家人へ110だけ所得移転したことになる。

答え=②

解説：転用の利益が50の時に更新賃料の交渉を行います。転用すると利得は50増えますが、借家人の効用が100減りますから、大家さんも転用せず、借家人(借り手)との賃料交渉に入るはず。更新賃料のナッシュ均衡解をxとする。借家法がない場合は、借家人の効用100を、借家人の利得 $100-x$ と大家さん(貸し手)の利得xで配分することになる。大家さん(貸し手)は交渉が決裂しても50の利得があるので、脅し点は賃料50となり更新賃料 $=0.5(100-50)+50=75$ となり①③は誤り。転用の利益が150の時は転用した方が総利得は高くな

り借家法がない場合は転用のための立ち退き料は必要が無く0です。借家法がある場合は、転用する方が得ですが借家権を守られており、立ち退き料の交渉になります。立ち退き料のナッシュ均衡解をxとすると利得は150で、借家人は交渉が決裂しても100の利得がありますので、脅し点が100となり、立ち退き料 $=0.5(150-100)+100=125$ で、所得移転は125となり、②は正しく、④は誤り。

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。B0903

- 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。

答え=③

問題18. [地域の経済学] 資金循環統計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。B0904

- ① 資金循環統計は、金融庁が四半期に1度作成する。
- ② 金融取引表をみて、家計の資金化不足がマイナスなら、家計は投資不足の状態にある。
- ③ 資金循環統計は、家計、企業、政府といった様々な経済主体の金融取引の状況を、包括的に示す統計である。
- ④ 資金循環統計は、簡易簿記の法則にのっとって記録されている。

答え=③

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。B1003

- 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。

正解：④

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。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 夜)

問題 2 0. [建設簿記] 取得原価 400,000 円、減価償却累計額 150,000 円、償却率 20%で減価償却すると、減価償却費の計算として正しいものはどれですか。 B1004

- ①  $(400,000 + 150,000) \times 20\% = 110,000$  円
- ②  $(400,000 + 150,000) \div 20\% = 2,750,000$  円
- ③  $150,000 - 400,000 \times 20\% = 70,000$  円
- ④  $(400,000 - 150,000) \times 20\% = 50,000$  円

正解: ④

解説: 定率法による減価償却費 = (取得原価 - 減価償却累計額) × 償却率

問題 2 1. [不動産会社の経営分析] 原価 800 円の商品に 200 円利益を上乗せして 1,000 円で販売したときの利益率として適切なものを以下から選びなさい。 B1104

- ①  $200 \text{ 円} \div 800 \text{ 円} = 25\%$
- ②  $800 \text{ 円} \div 200 \text{ 円} = 400\%$
- ③  $800 \text{ 円} \div 1,000 \text{ 円} = 80\%$
- ④  $200 \text{ 円} \div 1,000 \text{ 円} = 20\%$

正解: ④

解説: 利益率は、利益 ÷ 売価で計算される。

問題 2 2. [不動産会社の経営分析] A社の現在の変動費比率は 40%で、固定費は 600,000 円だとします。損益分岐点売上高はいくらですか。 B1105

- ①  $600,000 \times 0.4 = 240,000$  円。
- ②  $600,000 \times (1 - 0.4) = 360,000$  円
- ③  $\frac{600,000}{0.4} = 1,500,000$  円
- ④  $\frac{600,000}{1 - 0.4} = 1,000,000$  円

正解: ④

解説: 損益分岐点売上高 =  $\frac{\text{固定費}}{1 - \text{変動費比率}}$

問題 2 3. [不動産経営計画] 賃貸事務所ビル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。 B1203

- ① 不動産の収益価格とは、その不動産が将来生み出すであろうと予想される純収益の現在価値の総和であり、将来売却することが予想される賃貸事務所ビルの収益価格は、現在から売却までの賃貸純収益を合計したものとなる。
- ② 純収益を a、還元利回りを r とした場合、収益価格 P は、 $P = a / r$  で求めることができる。
- ③ 将来、発展することが確実な地域にあり、賃料が上昇することが見込まれる事務所ビルの価格を収益還元によって求める場合、割引率は高くすることが適当である。
- ④ ビルの新築間もない期間は、ビル経営上最も苦しい時期であるため、テナントの入居率を高めに設定して、予想賃貸事業収支を安定的に見せる工夫が必要である。

答え = ②

解説: ①は不適切。売却による収益も加算する。②は適切。③は不適切。ローリスクの不動産については割引率を低くする。④は不適切。開業後間もない時期は、テナントへの衆知などが行き届かず、入居率は低くならざるを得ない。

問題 2 4. [不動産経営計画] 賃貸事務所ビル経営の予想賃貸事業収支に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。 B1204

- ① 単年度黒字に転換する時期を早める必要があり、借入金の金利を 1%低くする交渉を金融機関と行った。
- ② 単年度黒字に転換する時期を早める必要があり、賃貸有効率を改善するため、2 箇所ある屋内避難階段のうち 1 箇所を屋外避難階段とし、その面積分だけ専用部分を広くする設計に変更した。
- ③ 単年度黒字に転換する時期を早める必要があり、建築工事費を 5%安くするため、階高を 10%低くする設計変更を行った。
- ④ 敷地面積 500 m<sup>2</sup>、指定容積率 400%、基準容積率 360%、基準建ぺい率 80%の土地に、建築基準法の限度一杯の延べ面積をもつ建築物を建築する場合、賃貸有効率 80%、賃料単

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 夜)

価 5,000 円/m<sup>2</sup>、入居率 90%とすると、1年間の賃料収入は 77,760,000 円である。

答え=③

解説：①は適切。建築物の性能を保持したまま、費用を削減する方法として有効。②は適切。屋外避難階段は床面積に算入されないため、その部分の面積を賃貸面積にすることで、収入を上昇させることができる。建築物の性能をほとんど変えないで、収入を上昇させる方法として有効。③は不適切。階高を下げることは、建築物の性能を低下させ、市場の競争原理のなかで、賃料単価、入居率などが悪化し、より経営を圧迫させる可能性が高い。④は適切。1年間の賃料収入=敷地面積×基準容積率×賃貸有効率×賃料単価×入居率×12ヶ月

問題 2 5. [不動産評価論] 不動産の価格の 3 面性に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。 B1303

- ① 不動産の費用性に基づいて価格 (広義) を求める考え方をコストアプローチまたは原価方式といい、価格 (狭義) を求める原価法、賃料を求める積算法はその代表的な手法である。
- ② 収益価格は、その不動産に対して期待される将来の純収益の現在価値の総和を計算して求めるものであり、土地については、借地権を設定した場合に期待できる地代収入もしくは青空駐車場として賃貸した場合に期待できる駐車場収入をもとに計算することが一般的で、建物を賃貸することによる家賃収入にもとづいて計算することは適切でない。
- ③ 不動産の市場性に基づいて価格 (広義) を求める考え方をマーケットアプローチまたは比較方式といい、価格 (狭義) を求める取引事例比較法、賃料を求める賃貸事例比較法はその代表的な手法である。
- ④ 不動産の収益性に基づいて価格 (広義) を求める考え方をインカムアプローチまたは収益方式といい、価格 (狭義) を求める収益還元法、賃料を求める収益分析法はその代表的な手法である。

答え=②

問題 2 6. [不動産評価論] 相続税を課税するための財産評価に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。 B1304

- ① 借地権と底地についてそれぞれに不動産の鑑定評価手法を適用して鑑定評価すれば、その合計が更地価格に一致する必然性はないが、相続税の評価では、借地権の価格と底地の価格の合計は、つねに更地の価格に一致する。
- ② 相続税の路線価は、当該道路に面した土地の価格を示すもので、土地の間口や奥行き、規

模等によって個別に評価する必要がなく、また、当該道路の両側の土地で価格差を考える余地がないことが、課税の公平性を保つことにつながっている。

- ③ 借地権には、地上権にもとづくものと賃借権に基づくものがありえるので、相続税の路線価評価では、それぞれの借地権について、借地権割合を表示している。
- ④ 土地を担保に融資を受けることが一般的に行われるので、抵当権が設定されている土地については、債権額に応じて、抵当権割合が公表されている。

答え=①

問題 2 7. 「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。 B1403

- ① 不良債権は金融機関の金融仲介機能を低下させ、経済の停滞の要因になる。
- ② 不良債権をバランスシートに資産として計上しながら、一方で損失額を予想し、これに相当する貸倒引当金を積む方法を間接償却という。
- ③ 債権放棄型の不良債権処理は直接償却に分類されている。
- ④ 直接償却をおこなうことによって法的な債権・債務関係は消滅する。

答え=④

解説：直接償却は会計上の処理で、法的な債権・債務関係は存続する。

参照：貝塚啓明・奥村洋彦・首藤恵『金融』東洋経済新報社,2002,208-213 頁。

問題 2 8. [不動産金融論] 企業の資金調達方式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。 B1404

- ① 企業金融とは、企業全体の信用力によって資金調達をおこなうことをいう。
- ② 企業金融の代表的なものは銀行借入れで、社債発行による資金調達は企業金融ではない。
- ③ 資産金融とは、保有している資産をオフバランス化し、その資産の信用力に依存して資金調達をおこなうことである。
- ④ 資産金融の対象となる資産は不動産のみではなく、住宅ローン債権などの金融資産も含まれる。

答え=②

解説：銀行借入れおよび社債発行・株式発行による資金調達はすべて、企業全体の信用力によっておこなわれる企業金融である。

参照：片岡隆『不動産ファイナンス入門』中央経済社,2000,87-92 頁。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 夜)

問題 2 9. [不動産投資論] 資産  $\alpha$  は一年後に確実に 260 万円得られる資産がある。債券 (無危険資産) の利率が 4% とすると、資産  $\alpha$  の価格はいくらか。 B1503

- ① 200 万円
- ② 250 万円
- ③ 260 万円
- ④ 300 万円

答え=②

解説：資産  $\alpha$  の価格を  $P$  とすると、資産  $\alpha$  を購入する利益は、260 万円  $- P$  であり、 $P$  円で債券を購入する利益は、 $(1 + 0.04) \times P - P$  である。資産  $\alpha$  の価格が均衡するのは、これら資産を購入する利益が同じときである。仮に、どちらかの利益が大きければ、有利な資産の需要が増加し、相対価格は変化する。どちらの資産を購入する利益が同一になるような資産  $\alpha$  の価格は次のように計算される。

$$260 - P = (1 + 0.04) \times P - P, P = \frac{260}{1 + 0.04} = 250 \text{ したがって、②が正解。}$$

参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp87-90

問題 3 0. [不動産投資論] ある個人は、一年後に 50% の確率で 200 万円、50% の確率で 50 万円得られる資産  $\alpha$  と、一年後に確実に 125 万円得られる資産 (無危険資産)  $\gamma$  と同等に選好する。この個人は以下のどのタイプか。 B1504

- ① 危険回避者
- ② 危険追随者
- ③ 危険愛好家
- ④ 危険中立者

答え=④

解説：資産  $\alpha$  の期待所得 ( $E(\alpha)$ ) は、 $E(\alpha) = 0.5 \times 200 + 0.5 \times 50 = 125$  となり、無危険資産  $\gamma$  と同一である。ある個人は、資産  $\alpha$  にリスクがあるにもかかわらず、資産  $\alpha$  を期待所得が同一の無危険資産  $\gamma$  と同等に選好するのであるから、リスク (不確実性) は選好に関係ない。したがって、危険中立者であり④が正解。 ちなみに、このケースで、無危険資産  $\gamma$  を選好する人を危険回避者、資産  $\alpha$  を選好する人を危険愛好家という。投資分析では、各個人は危険回避者であ

ることを前提として議論する。

参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp41-48

問題 3 1. [不動産市場論] 定価市場の定義として正しいものを選択しなさい。 B1603

- ① ある商品の買い手と売り手が相手方を探索し、マッチングしたとき両者が交渉を行なう市場。
- ② ある商品の売り手が価格をつけてそれを店頭で売り出すが、買い手との交渉により価格を変更することを予定している市場。
- ③ ある商品の売り手が価格をつけてそれを店頭で売り出し、基本的に値下げを予定せず、価格の変更は売れ行き状況のみで次期以降に行なう市場。
- ④ ある商品の買い手が買い希望価格を公開し、その価格で売却してもよいとする売り手が現れたとき、価格について交渉し取引する市場。

答え=③

解説：定価市場とは、ある商品の売り手が価格をつけてそれを店頭で売り出し、基本的に値下げを予定せず、価格の変更は売れ行き状況のみで次期以降に行なう市場である。したがって、③が正解。①の「ある商品の買い手と売り手が相手方を探索し、マッチングしたとき両者が交渉を行なう市場」は交渉市場といい、②の「ある商品の売り手が価格をつけてそれを店頭で売り出すが、買い手との交渉により価格を変更することを予定している市場」は中間型市場 (物件登録市場) という。④の「ある商品の買い手が買い希望価格を公開し、その価格で売却してもよいとする売り手が現れたとき、価格について交渉し取引する市場」も基本的には中間型市場である。

配布プリント参照

参照図書：前川俊一『土地市場論』、清文社、pp54-58 前川俊一『不動産経済学』、プログレス、第 2 章 pp.20-22

問題 3 2. [不動産市場論] 物件登録市場の定義として正しいものを選択しなさい。 B1604

- ① ある商品の買い手と売り手が相手方を探索し、マッチングしたとき両者が交渉を行なう市場。
- ② ある商品の売り手が価格をつけてそれを店頭で売り出すが、買い手との交渉により価格を変更することを予定している市場。
- ③ ある商品の売り手が価格をつけてそれを店頭で売り出し、基本的に値下げを予定せず、価

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (B1夜)

格の変更は売れ行き状況をみて次期以降に行なう市場。

- ④ ある商品の売り手が取引所等で商品を公開し、複数の買い手が自分の買い希望価格を入札して、最も高い入札価格を提示したもののその価格で購入する市場。

答え=②

解説：物件登録市場とは、定価市場と交渉市場の中間に位置する市場であり、ある商品の売り手が価格をつけてそれを店頭で売り出すが、買い手との交渉により値下げをすることを予定している市場である。したがって、②が正解。①の「ある商品の買い手と売り手が相手方を探索し、マッチングしたとき両者が交渉を行なう市場」は交渉市場といい、③の「ある商品の売り手が価格をつけてそれを店頭で売り出し、基本的に値下げを予定せず、価格の変更は売れ行き状況をみて次期以降に行なう市場」は定価市場であり、④の「ある商品の売り手が取引所等で商品を公開し、複数の買い手が自分の買い希望価格を入札して、最も高い入札価格を提示したもののその価格で購入する市場」は入札の市場である。

配布プリント参照

参照図書：前川俊一『土地市場論』、清文社、pp54-58 前川俊一『不動産経済学』、プログレス、第2章 pp.20-22

問題 33. [都市経営] 都市経営には以下の4つの側面(対象領域)があるが、それぞれの説明で不適切なものを一つ選べ。B1703

- ① 「減量経営」とは、行財政運営の基本とも言える財政収支の改善であって、財政支出の抑制と財政収入の確保を意図したものである。
- ② 「管理経営」とは、公平性を基本的な基準として、民主的な管理方式を導入し、行財政運営のコストを一定に維持していこうとするものである。
- ③ 「企業経営」とは、行政の守備範囲を拡大し、自治体がいわば公共的なディベロッパーとして都市経済の市場活動に参入していこうとするものである。
- ④ 「政策経営」とは、行財政運営にあたって、政策の選択を通して財政支出効果の極大化を図っていく方式で、いわゆる「最小の市民負担で最大の市民福祉」を図ることを意図したものである。

答え=②

解説：「管理経営」は、マンネリ化した事務・労務・財務・人事・資金管理に代わって、効率性を基本的な基準とした民主的・科学的な新しい管理方式を導入し行政運営のコストを軽減しようとするものである。

問題34. [都市経営] 市町村が策定する総合計画(基本計画)の果たす社会的役割のうち、不適切なものを一つ選べ。B1704

- ① 行政の総合化を図ることを目標に、科学性、計画性を導入し、行政の効率的運営を図る指針としての役割。
- ② 都市の将来像、長期的目標を定めることにより、都市内の住民や企業等の行動目標や活動・手段に一定の制約を課すための指針としての役割。
- ③ 国・県等が地域計画を策定し、その実施や事業を行うにあたって尊重すべき指針としての役割。
- ④ 議会と首長の施策調整の指針としての役割。

答え=②

解説：都市の将来像、長期的目標を定めることにより、都市内の住民や企業等に公共的行動目標と手段を与え、そのための理解と協力を得ることができるといった、いわば住民等の活動指針としての役割。

問題35. [都市計画] 市街化調整区域の説明として適切なものを以下から選びなさい。B1803

- ① 市街化調整区域では、原則として開発が禁止されている。
- ② 市街化調整区域では、全ての開発が許可を必要とする。
- ③ 市街化調整区域では、開発面積が1000㎡未満であれば開発許可は不要である。
- ④ 市街化区域に開発余地がなくなった場合は、市街化調整区域が開発の受け皿となる。

正解：④

解説：ポイントは、市街化調整区域が市街化の抑制を当面の目的としているにもかかわらず、市街化“制限”区域ではなく“調整”という用語が名称に入っていることにある。これは市街化区域の開発を“優先的”に進めるが、開発余地がなくなった段階で市街化調整区域でも開発を認めるという考え方が採用されているためであり、グリーンベルトのように将来にわたって開発を制限する区域とはみなされていない。

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、第6章

問題36. [都市計画] 日本のゾーニング(用途地域)に関して適切なものを以下から選びなさい。B1804

- ① 低層住居専用地域は戸建て住宅地域とみなされており、集合住宅は認められていない。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 1 夜)

- ② 住宅建設は12区分の用途地域のどこでも禁止されていない。
- ③ 建物の様式やデザインの規制がないため街の景観をコントロールすることが難しい。
- ④ 敷地の最小規模が定められているが、規制値が小さすぎるため土地の細分化を阻止できない。

正解：③

解説：単純に用途地域の内容に関する問題である。日本の用途地域は居住環境に悪影響を及ぼす施設を住宅地から排除するという原則でなりたっているため、住宅を制限するという考え方はやや希薄である。唯一の例外が工業専用地域である。

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8章

問題37. [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。 B1903

- ①区分所有法は、区分所有したマンションだけに適用される。
- ②区分所有法は、賃貸マンションと分譲マンションの両方に適用される。
- ③区分所有法は、ビルには適用されない。
- ④区分所有法は、ビル、マンションや時には戸建て住宅地でも適用される。

解答④

問題38. [集合住宅管理論] マンション標準管理規約によると、まちがっているものは次のうちどれでしょうか。 B1904

- ①マンションでは各住戸部分を専有部分という。
- ②みんなでつかう廊下や階段、エレベーター、外壁、屋根は共用部分である。
- ③ベランダは専有部分である。
- ④管理員室は共用部分である。

解答③

問題39. [不動産管理論] 改善(リノベーション)について次のうち誤っているものを選びなさい。 B2003

- ① 改善は、機能的劣化(陳腐化)を克服することである。
- ② 改善は、20年または25年または30年周期に行うのがよい。
- ③ 設備の改善は、一般に建築の改善よりも該当する部分が多くなる。
- ④ 改善は、劣化する性能や機能を元の状態まで上げることである。

解答④

問題40. [不動産管理論] 物理的劣化について次のうち誤っているものを選びなさい。 B2004

- ① その一つに自然的損耗がある。地球温暖化、雨風、湿気、積雪などが含まれる。
- ② その一つに経年使用による人為的損耗がある。人の歩行、車両通行、積載荷重などが含まれる。
- ③ その一つに事故による損耗がある。地震、火災、風水害などが含まれる。
- ④ その一つに構造設計不備による損耗がある。不動沈下、浮き上がり、地下漏水などが含まれる。

解答①