

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 3 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 3 回目、昼)

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)] 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)] X が Y に対して 1000 万円を貸したが (消費貸借契約、民法 587 条、条文の内容は下参照)、弁済期をすぎても Y がこれを返さないため、X は Y に対して 1000 万円の貸金の返還を求める訴えを提起した。法律要件分類説 (判例、通説) によると、この場合の証明責任の分配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。B0115

(民法 587 条) 消費貸借は、当事者の一方が種類、品等、及び数量の同じき物をもって返還をなすことを約して、相手方より金銭その他の物を受け取るによりてその効力を生ず。

- ① 587 条の要件事実である返還約束と金銭の授受の事実が存在したことについては、X が証明責任を負う。
- ② 返還約束と金銭の授受の事実が存在したことについて X が証明責任を負い、これらの事実が存在しなかったことについて Y が証明責任を負う。
- ③ 返還約束の事実が存在したことについては X が証明責任を負い、金銭の授受の事実が存在したことについては、Y が証明責任を負う。

- ④ 返還約束と金銭の授受の事実が存在したことについては X が証明責任を負うが、Y がこの 1000 万円はもらったものである (= 贈与) と主張して争う場合には、Y はこの契約が贈与であることについて証明責任を負う。

答え=①

解説：証明責任とは、ある主要事実が真偽不明の場合に、当事者の一方が負う不利益である。証明責任の分配に関する判例・通説である法律要件分類説は、ある法律の規定にもとづく法律効果を主張する者が、その規定の要件事実該当する事実につき証明責任を負うとする見解である。本問において、民法 587 条の消費貸借契約の法律効果として 1000 万円の返還請求権を主張しているのは X であるから、X は 587 条の要件事実該当する具体的事実 (= 主要事実) である、返還約束 (= X が「種類、品等、及び数量の同じき物をもって返還をなすことを約し」たこと) と金銭の授受 (= X が「相手方より金銭その他の物を受け取」ったこと) について証明責任を負うことになる。したがって正解は①。④の贈与の主張は、X が証明責任を負う返還約束の事実を否定する事実の主張にすぎないから、これについて Y が証明責任を負うことはない。

問題 3. [開発行政法] 次の中から最も不適切なものを選べ。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 4. [開発行政法] 地下空間の使用に関して、次の考え方 (制度上) のうち最も妥当でないものをひとつ選べ。B0209

- ① 土地の所有権はその土地の上下に及ぶが、様々な法令の制限がある。
- ② 都市計画は、地下の立体的な範囲についても定めることができる。
- ③ 公共公益性のある事業の所管大臣は、大深度地下使用を自由に認可してよい。
- ④ 大深度地下使用の際に、既存物件等について具体的な損失があれば補償をする。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 3 昼)

答え=③

解説：大深度地下使用は、国土交通大臣（小規模なものは都道府県知事）が認可する。（事業所管大臣は、經由機関にすぎない。）

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

- 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] 相続税と贈与税に関して、次の記述のうち、誤っているものはどれか。B0309

- ① 贈与税は相続税の補完税である。
② 相続税の路線価額は固定資産税の路線価額と等しい。
③ 所得税は総合課税を基本とするが、退職所得、土地の譲渡所得は分離課税とされる。
④ 住宅取得等資金の贈与を受けた場合、相続時精算課税制度に係る贈与税の非課税枠を 1,000 万円上乗せし、3,500 万円とすることとされる。

答え=①

解説：借家権の譲渡によるものである時は譲渡所得、営業に対する収益補償の部分は事業所得、それ以外のものは一時所得として課税される。

問題 7. [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 8. [家族と財産の法] 相続の承認と放棄に関する以下の記述のうち、不適切なものはどれか。B0409

- ① 相続の承認または放棄は、相続開始から 3 ヶ月以内に行わなければならない。
② 相続の承認または放棄は、一度これを行った以上、撤回できない。
③ 相続人は、承認または放棄を行うまで自己の固有財産における同一の注意をもって相続財産を管理しなければならない。
④ 相続は被相続人の死亡と同時に開始する。

答え=①

解説：①は不適切である。相続の承認または放棄は、自己のために相続の開始があったことを知ったときから 3 ヶ月以内に行わなければならない。

問題 9. [都市経済学] 将来にわたって (1 年間の) 利率が 3%、1 年間あたりの地代が 27000 円の土地 1 m²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/m² ②90 万円/m² ③27 万円/m² ④26.21 万円/m²

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。

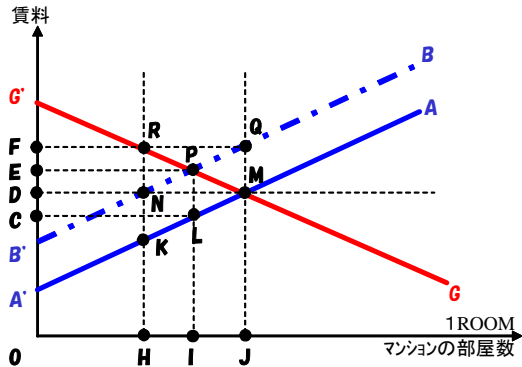
$$P = R / (1 + i) + R / (1 + i)^2 + R / (1 + i)^3 + R / (1 + i)^4 + \dots$$

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

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 3 星)

問題 1 0. [都市の経済学] 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 に相当する限界外部費用) が存在するとしよう。このとき、最も適切な選択肢を一つ選びなさい。B0509



- ① 権利設定や政府の介入もない自由な市場経済に任せておくと、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 $AB'PL$ で表され、死荷重は $LMQP$ 部分で表されている。
- ② 権利設定や政府の介入もない自由な市場経済に任せておくと、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 $AB'QM$ で表され、死荷重は $LMQP$ 部分で表されている。
- ③ 権利設定や政府の介入もない自由な市場経済に任せておくと、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 $AB'QM$ で表され、死荷重は MPQ 部分で表されている。
- ④ 権利設定や政府の介入もない自由な市場経済に任せておくと、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 $AB'QM$ で表され、死荷重は発生しない。

答え=③

解説：景観権などの権利設定や政府の介入もない自由な市場経済に任せておくと、マンション開発業者らはマンション開発により発生する外部不経済の外部費用を負担することが必要ない

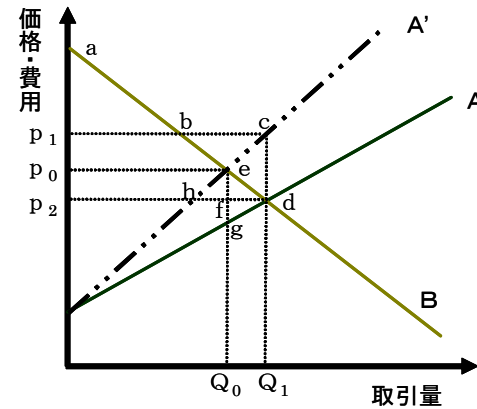
ため、マンション開発のための私的費用だけを考慮して供給行動を行うことになる。このため、市場均衡では、私的限界便益曲線 $G-G'$ 曲線 (需要曲線) と私的限界費用曲線の $A-A'$ 曲線の交点 M が達成され、家賃 OD (円) で OJ 部屋が取引される。したがって、①は不正解。

このとき、 OJ 部屋が供給されているため、外部不経済は、 OJ 部屋 $\times QM$ (円/部屋) 相当が発生しており、図中の $AB'QM$ で表される。発生している外部費用の一部 $AB'PM$ は、総余剰とキャンセルアウトされるため、外部不経済という社会的費用は $\triangle MPQ$ だけ残ってしまう。このような余剰の損失を死荷重という。したがって、②と④は不正解となり、正解は③。

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 1 1. [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 $\triangle a b p_1$ ② $\triangle c d e$ ③ $\triangle d e g$ ④ $\square p_1 c d p_2$



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 Q_0 までは三角形 $a e j$ は正の余剰がありますが、 Q_0 から Q_1 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 $\triangle c d e$ は負の余剰です。さて、外部性を内部化した

2007 不動産学卒業演習経ビ (B3 昼)

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 $\Delta c d e$ 分余剰が小さくなることになります。

問題12. [環境経済学] A酒店とB美容院から成る商店街にとって公共財である街灯設置のために投票を行うことにしました。互いに相手の行動(賛成か反対か)を考えて自分の利潤(自己収入増-自己負担費用)を最大にするよう自分の行動(賛成か反対か)を決めることにします。以下の4つのうち、街灯が設置されるのは何番でしょうか選んで下さい。ただし、二つの店で交渉することは禁じられているとします。B0609

- ① 街灯設置によって互いの収入は500万円増え、設置費用は700万円である。どちらか一つの店が賛成すると街灯を設置するが、設置費用は賛成した店が負担する(2店とも賛成すると半額ずつ負担する)。
- ② 街灯設置によってA酒店の収入は500万円増え、B美容院の収入は300万円増え、設置費用は700万円である。一つの店でも反対すると街灯は設置しないが、設置する場合の費用は2店で半額ずつ負担する。
- ③ 街灯設置によって互いの収入は400万円増え、設置費用は700万円、一つの店でも反対すると街灯は設置しないが、設置する場合の費用は2店で半額ずつ負担する。
- ④ 街灯設置によってA酒店の収入は400万円増え、B美容院の収入は200万円増え、設置費用は700万円、一つの店でも反対すると街灯は設置しないが、設置する場合の費用は2店で半額ずつ負担する。

答え=③

解説: 表を書いてみると分かります。例えば、①ではAからみてBが賛成する場合、Aが賛成するときのAの利潤は150万円、反対すると500万円。Bが反対する場合、Aが賛成するときのAの利潤は200万円、反対すると0円となりますからAは反対してしまいます。このように相手の行動を考えながら自分の行動を考えると、②の場合はB店が反対します。③は互いに賛成しますのでこれでようやく街灯は設置されます。

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)には課されないの、誤り。

問題14. [税の経済分析] 需要者(宅地需要者)と供給者(農地所有者)の期待すべき収益率(要求収益率)および不動産価格(収益)の期待上昇率が同じであるが、農地に対する保有税率を宅地に対する保有税率より低くした場合、宅地の均衡需給量はどのように変化しますか。以下のうち正しいものを選びなさい。B0709

- ① 宅地の均衡需給量は減少する。
- ② 宅地の均衡需給量は変化しない。
- ③ 宅地の均衡需給量がどちらにも変化するかは状況によって異なるので一概に言えない。
- ④ 宅地の均衡需給量は増加する。

答え ①

需要曲線の下落率、供給曲線の下落率は問題8のように次のように表される。

$$\frac{\tau}{y + \tau - g}$$

宅地の保有税率を τ 、農地の保有税率を τ_a であり、 $\tau_a < \tau$ とすると、

$$\frac{\tau}{y + \tau - g} > \frac{\tau_a}{y + \tau_a - g}$$

したがって、需要曲線の下落率が供給曲線のそれより大きくなるので①が正解。

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0万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 $\delta (< 1)$ として、以下の中で正しい番号を選んで下さい。B0802

2007 不動産学卒業演習経ビ (B3 昼)

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。

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16. [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の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と、生産するコストは1万円とします。いま、1万円を防衛手段をとる方法(略奪されなくなる)と、略奪者から1万円を取り戻せる権利(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] 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。B0909

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

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

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

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

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

①1,000 ②1,500 ③2,000 ④2,500

答え=④

問題19. [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

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 3 昼)

160 kgは、月初の在庫量 20 kg+今月購入分 140 kgとなります。20 kg×@200 円+140 kg×@240 円=37,600 円。

問題 2 0. [建設簿記]「請け負った工事が完成し、代金 4,000,000 円を相手が振り出した約束手形で受け取った。この仕訳として適切なものを以下から選びなさい。B1009

- ① (借方) 完成工事高 4,000,000 (貸方) 受取手形 4,000,000
- ② (借方) 支払手形 4,000,000 (貸方) 完成工事高 4,000,000
- ③ (借方) 受取手形 4,000,000 (貸方) 完成工事高 4,000,000
- ④ (借方) 完成工事高 4,000,000 (貸方) 支払手形 4,000,000

正解: ③

問題 2 1. [不動産会社の経営分析] A社の現在の売上高が 10 億円で、損益分岐点売上高が 4 億円だとします。このときの経営安全額はいくらですか。B1106

- ① 10 + 4 = 14 億円
- ② 10 - 4 = 6 億円
- ③ 10 × 4 = 40 億円
- ④ 10 ÷ 4 = 2.5 億円

正解: ②

解説: 経営安全額 = 現在の売上高 - 損益分岐点の売上高

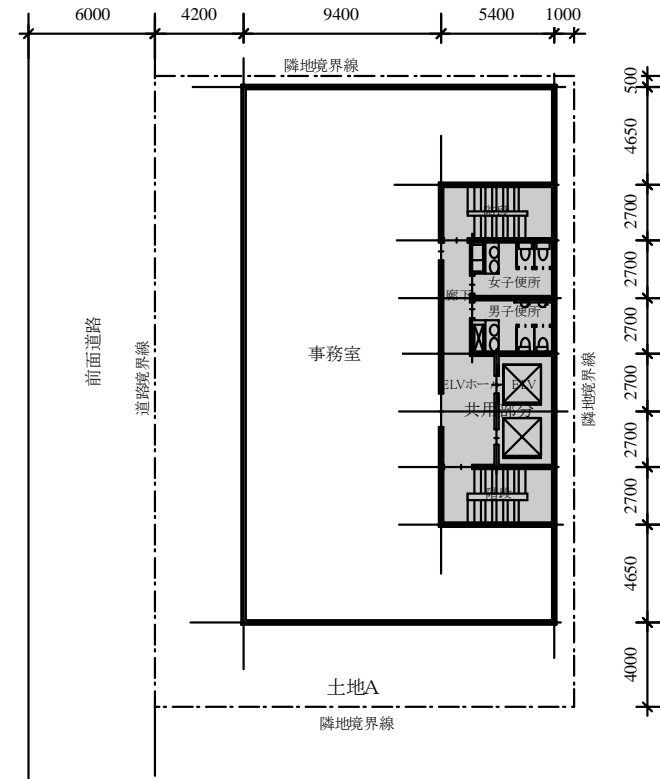
問題 2 2. [不動産会社の経営分析] 次の記述のうち適切なものを選びなさい。B1110

- ① 会社の本業からの利益は売上総利益である。
- ② 会社の本業からの利益は営業利益である。
- ③ 会社の本業からの利益は経常利益である。
- ④ 会社の本業からの利益は当期純利益である。

正解: ②

問題 2 3. [不動産経営計画] 図は商業地域内にある賃貸事務所建築物の基準階の平面図を示している。1 階から最上階まで各階とも同じ位置に外壁がある (各階とも同じ形をしている) ものとして、次の記述のうち適切なものはどれか。なお、当該ビルには塔屋 (エレベータ機械室等) が必要であるが、このビルの場合、塔屋は階数にも高さにも算入しないため解答に

際して考慮する必要はない。B1207



- ① 各階の階高を 3.5m とすると、建築可能な階数は 4 階である。
- ② このビルの基準階賃貸有効率は 77% であるが、この値は賃貸事務所の経営的視点からは高すぎるものであり、もう少し共用部分を充実させて、ゆとりのある計画とすべきである。
- ③ 事務所ビルの事務室には建築基準法により採光が義務付けられているので、地下に事務室をもうけることはできない。
- ④ 2 方向避難のために階段は 2 箇所設けることが基本となるが、避難階段は屋外に設けてもよく、屋外に設ける避難階段は床面積に算入しないことができる。

答え = ④

解説: この配置で建築可能な階数は道路斜線制限により規定され、階数は 6 となる。基準階有効率 77% は賃貸事務所ビルとして妥当なものである。事務所ビルには居室の採光の規定はない。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 3 昼)

④は記述どおりで正解。

問題 2 4. [不動産経営計画] Aが浦安市内に所有する土地Bについて、賃貸事務所経営に関する相談をうけた。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。B1209

- ① 賃貸事務所の事業収支計画を改善する要素として、賃貸有効率を上げる、建築単価を下げる、テナント入居率を上げる、借入金利率を上げることが考えられる。
- ② 計画建築物の容積率を高めても、事業収支がよくなるとはかぎらない。
- ③ 中高層の建築を計画する場合は階層別効用比率にもとづいて階ごとの賃料を想定する必要があり、1階を最も高く、2階がこれに次ぎ、3階以上の基準階を同じとした。
- ④ 建築可能な階数は、建築物を敷地境界線からどの程度離して計画するかによって異なる。また、基準階の形状と規模により賃貸有効率が異なるので、基準階面積、基準階有効率、階層別効用比率を考慮しながら、敷地からの後退距離と建築する階数を決定した。

答え=①

解答：①借入金利を上げると賃貸事業収支は悪化する。②無理に容積率を上げても窮屈で建物品等が悪化する、工事費が上昇する、賃貸有効率が低下するなどにより、かえって事業収支が悪くなることがある。③事務所ビルの一般的な階層別効用比率の傾向である。④適切。

問題 2 5. [不動産評価論] 借家権の価格に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

B1305

- ① 賃貸アパートを保有している場合の相続税課税上の財産価値の評価において、賃貸アパートの入居者に借家権が認められるため、建物については借家権価格割合に応じた評価減があるほか、その敷地についても借家権価格割合と連動した評価減が認められ、このことが相続税対策としてアパート建設を促進した側面がある。
- ② 引渡しは建物賃借権の対抗要件であるため、居住しているアパート賃借人は対抗要件を備えた借家権を有するが、不動産鑑定評価理論では、必ずしも借家権に借家権価格があることにはならない。
- ③ 不動産鑑定評価手法を用いて賃貸用不動産の収益価格を求める場合、純収益を還元利回りで還元する評価手順となるが、純収益は、家賃収入から維持管理費と賃借人に帰属する借家権価格を合計した必要諸経費等を控除して査定する必要がある。
- ④ 相続税の課税評価では、借家権の価格は、建物賃借期間の長短、定期借家権であるか否かを問わず、一律である。

解答：③

問題 2 6. [不動産評価論] 借地権の価格に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。B1309

- ① 借地法による借地権は、堅固建物所有目的のための借地権（契約期間の定めがない場合は30年と推定）と非堅固建物所有目的のための借地権（契約期間の定めがない場合は60年以上と推定）に区分されていたため、借地法下の借地権の評価に際しては、この区分を判定することが重要となり、前者の価格は後者の価格に対して2倍程度高いことが一つの目安である。
- ② 借地権の収益価格の査定においては、借地権が期間を定めた利用権であることより、収益が永続するとの前提より導かれる、直接還元法を採用することは不適切である。
- ③ 鉄筋コンクリート造の建物を建てることを認める借地権の場合、借地法下では借地期間が最短でも60年であったものが、現行の借地借家法では、30年でも約定できるため、両者を比較すると、借地法にもとづく借地権の価格の方が2倍程度となることが一つの目安である。
- ④ 地上権にもとづく借地権と賃借権にもとづく借地権の価格を比較すると、建築可能な建物が異なるために、前者が後者に対して5%~10%程度高いことが一つの目安である。

解答：④

問題 2 7. [不動産金融論] 通貨とマネー・サプライについて、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。B1406

- ① 現金通貨とは、日本銀行が発行する日本銀行券と政府が発行する硬貨からなり、預金通貨とともに通貨を構成する。
- ② ハイパワード・マネーとは、現金通貨と民間金融機関が日本銀行にもっている預け金の合計を指す。
- ③ ハイパワード・マネーは、民間部門の保有する現金通貨の額が大きいため日本銀行はコントロールすることができない。
- ④ 貨幣乗数(信用乗数)は、マネー・サプライをハイパワード・マネーで割った値である。

答え=③

答え=③

解説：ハイパワード・マネーのコントロールは民間金融機関の保有する日本銀行への預け金の調整を通じておこなわれる。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 3 昼)

問題 28. [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。B1409

- ① 企業の資金調達を、企業全体の信用力によっておこなう方法を企業金融という。
- ② 不動産を担保として金融機関から借入をおこなう資金調達は企業金融ではない。
- ③ 企業の信用力をよりどころにおこなわれる企業金融に対して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基づいて資金調達をおこなうことを資産金融という。
- ④ 資産金融の対象となる資産は不動産のみではなく、貸付債権などの金融資産も含まれる。

答え=②

解説：不動産担保金融は企業金融の一形態である。

問題 29. [不動産投資論] ある個人は、一年後に 40%の確率で 300 万円、60%の確率で 100 万円得られる資産 α と、一年後に確実に 150 万円得られる資産 (無危険資産) γ と同等に選好する。この個人の資産 α のリスクプレミアムは、以下の金額のうちどれか。B1505

- ①30 万円 ②150 万円 ③180 万円 ④50 万円

答え=①

解説：資産 α の期待所得 ($E(\alpha)$) は、 $E(\alpha) = 0.4 \times 300 + 0.6 \times 100 = 180$ である。150 万円確実に得られる無危険資産 γ と同一に選好される、リスクプレミアム RSK_{α} は次ように計算される。

$$RSK_{\alpha} = E(\alpha) - 150 = 180 - 150 = 30$$

したがって、①の 30 万円が正解。

参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp41-47

問題 30. [不動産投資論] 不動産投資分析に関する以下の記述のうち正しいものを選びなさい。B1509

- ① DSCR は NOI (純運用収益) を DS (借入金償還額) で割ったものであり、貸し手がデフォルトの可能性をみる重要な指標である。
- ② 回収期間法は投資期間中に予測される収益の現在価値が投資額と同一になるかを検討する指標であり、事業の安全性をみる重要な指標である。
- ③ 総合還元利回りはキャピタルゲインをも考慮した総合収益率指標であり、事業の収益性をみる重要な指標である。

- ④ DCF 分析は長期にわたる収益に着目した方法であり、30 年以上にわたるキャッシュフローを割り引く分析手法であり、日本でも採用されるようになった。

答え=①

解説：①はそのとおりであり正解。回収期間法は単純に NOI またはキャッシュフローを足し合わせて、最初にその合計額が投資額または自己資本額を超える期間をみる方法であり、②の記述誤り。総合還元利回りはインカムゲインのみに着目したものであり、③の記述誤り。DCF 分析は 30 年以上のキャッシュフローを分析しなければならないことはなく、④の記述は誤り。一般には 10 年から 15 年を分析期間とする。

参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp233-264

問題 31. [不動産市場論] 定価市場において、ある商品を 50%店が 800 円で売っており、50%店が 700 円で販売している。しかし、買い手はどの店でその商品を 700 円で売っているのかは知らない。そして、買い手がある商品を販売している店を探索する費用が 20 円であるとする。この場合において買い手の探索に関する以下の記述のうち正しいものを選択しなさい。B1606

- ① 探索の費用がかかるから、最初に見つけた店がその商品を仮に 800 円で売っていたとしてもその店で購入する。
- ② 探索費用は 20 円であるが、700 円で売っている店があり高い店で購入するより 100 円得すること安く購入できることから、700 円の売っている店が見つかるまで探索する。
- ③ 最初の店で購入した場合の期待購入価格 750 円 ($0.5 \times 800 + 0.5 \times 700$) は 2 回店を探す場合の期待購入価格は 725 円 ($0.25 \times 800 + 0.75 \times 700$) であり、購入価格の期待値が 25 円低下し、探索費用は 20 円であるから、すくなくとも 2 回は 700 円で売っている店を探す。
- ④ 3 回店を探す場合の期待購入価格は 712.5 円 ($0.125 \times 800 + 0.875 \times 700$) であり、2 回店を探す場合と比べると、購入価格の期待値が 12.5 円も低下する。したがって、すくなくとも 3 回は 700 円で売っている店を探す。

答え=③

解説：スティグラの探索理論によれば、買い手の探索は探索の限界利益 (一回探索を増加させることによる期待購入価格の低下分) と限界費用 (一回あたりの探索費用) が一致するように探索回数を検討する。

探索回数	期待購入価格	限界利益	限界費用
1 回	700 円で売っている店に当たる確率 0.5	—	20 円

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 3 昼)

	よって、 $700 \times 0.5 + 800 \times 0.5 = 750$ 円		
2 回	2 回とも 800 円で売っている店に当たってしまう 確率 $((1/2) \times (1/2) =) 0.25$ よって、 $700 \times 0.75 + 800 \times 0.25 = 725$ 円	25 円	20 円
3 回	3 回とも 800 円で売っている店に当たってしまう 確率 $((1/2) \times (1/2) \times (1/2) =) 0.125$ よって、 $700 \times 0.875 + 800 \times 0.125 = 712.5$ 円	12.5 円	20 円

3 回検索を行なった場合、期待購入価格の減少に伴う限界利益は 12.5 円にすぎず、限界費用 (20 円) を下回るため、このケースでは検索回数は 2 回となる。①は一回の検索で買う店を決めてしまうということなので誤り、②は探索費用がかかるので 700 円で売っている店が見つかるまで探索を続けることはないため誤り、④は 3 回探索したら限界費用が限界利益を上回ってしまうので誤り。③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 4 章 pp.111-115

問題 3 2. [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正しいものを選びなさい。B1609

- ① 競争が不完全なほど需要者の留保価格は低くなり、彼の投資価値 (需要価格) からより乖離する。
- ② 需要者と供給者がともに一人しかいない場合、供給者の留保価格は彼の保有価値 (供給価格) は一致する。
- ③ 競争が完全の場合、需要者の留保価格は彼の投資価値 (需要価格) は一致する。
- ④ 競争が不完全なほど供給者の留保価格は高くなり、彼の保有価値 (供給価格) からより乖離する。

答え=②

解説：需要者と供給者がともに一人しかいない場合、供給者の留保価格は彼の保有価値 (供給価格) に、需要者の留保価格は彼の投資価値 (需要価格) に一致するので、②が正解。競争が不完全なほど供給者と需要者の留保価格は保有価値 (供給価格) または投資価値 (需要価格) に近くなるので、①と④は誤り。完全競争の場合は供給者と需要者の留保価格が一致するのであって、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 4 章 pp.104-111

問題 3 3. [都市経営]「宅地開発指導要綱」の運用で、一般的に指摘されている問題点のうち、不適切なものを一つ選べ。B1705

- ① 関連公共・公益施設整備基準の曖昧さと不公平さ。
- ② 法的根拠のない寄付金及び公共施設負担金の使途の曖昧さ。
- ③ 宅地の処分価格が下落することへの懸念。
- ④ 開発のための協議や手続きが長期化することへの懸念。

答え=③

解説：宅地処分価格の下落ではなく、上昇させてしまうことへの懸念。

問題 3 4. [都市経営] 住宅地の開発を大別すると、「計画的開発」とミニ開発に見られる「スプロール的開発」に分けられる。両者の開発に関連する公共公益施設の整備にはそれぞれ特色があるが、以下の 4 つの特色のうち、不適切なものを一つ選べ。B1709

- ① 計画的開発は、関連公共公益施設を先行的に整備しているため、入居と同時に生活上特に支障がない。
- ② 計画的開発は、一般に既存市街地の公共公益施設の整備水準を上回るよう開発が進められているため、生活環境は比較的良好といえる。
- ③ スプロール的開発は、既存の公共公益施設を利用できるため、入居と同時に生活上特に支障がない。
- ④ スプロール的開発は、既存市街地に比べ公共公益施設の整備が必ずしも十分でないため、追従的な投資によって環境整備が必要となる。

答え=③

解説：スプロール的開発は、通常、既存市街地に隣接する地域で行われる場合が多く、既存市街地に比べ公共公益施設の整備水準は相対的に低い。従って、既存の公共公益施設のストックが利用できるとはいえ、入居と同時に生活上特に支障がないとは言えない。④で述べているように、入居後、追従的な投資によって生活環境改善の必要性が高くなるといえる。

問題 3 5. [都市計画] 米国の土地利用コントロールの展開に関して不適切なものを以下から選びなさい。B1806

- ① ユークリッド型ゾーニングは主として郊外住宅地の良好な環境維持をねらいとしている。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 3 昼)

- ② ユークリッド裁判判決の背景には良好な環境が資産価値に優越するという価値観がある。
- ③ ユークリッド裁判の判決はゾーニング制度の普及を促進させることになった。
- ④ 現在は非ユークリッドゾーニングも広く用いられるようになっている。

正解：②

解説：ポイントは、米国で良好な環境は高い資産価値をもたらすと広く認識されていることにある。ユークリッド裁判の原告はゾーニングによって自分の土地の利用価値が減ったと主張したが、判決は原告の意図した開発が行われ、地域の環境を悪化させ周囲の住宅地の資産価値を減らすとしてゾーニングを合法と認めたのである。

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 10 章

問題 3 6. [都市計画] 日本における密集市街地の改善方法に関して不適切なものを以下から選びなさい。B1809

- ① 密集市街地では減歩が困難なため、土地区画整理事業を行うことが難しい。
- ② 密集市街地では権利者の数が多くなるため、市街地再開発事業が長期化する可能性が高い。
- ③ 密集市街地では、道路の拡幅を進める際に敷地規模が小さいことが障害となる。
- ④ 密集市街地の環境改善には、(スラム) クリアランス方式が多く用いられている。

正解：④

解説：ポイントは、クリアランス型(全面更新型)の再開発は、市街地再開発事業のように駅前や商業地など潜在的な不動産価値が高く再開発の利益が大きく見込まれる場所では実際に行われているものの、多くの密集市街地では実現困難な点にある。したがって密集市街地では、少しずつできるところから改善を図っていく逐次型・改善型の再開発が主として行われている。

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 12 章

問題 3 7. [集合住宅管理論] 区分所有法によると、まちがっているものは次のうちどれでしょうか。B1905

- ① マンションでは各住戸の所有者を区分所有者という。
- ② 区分所有者全員で構成される団体を管理組合といい、必ずこの名称で活動する。
- ③ 理事は選出しなくてもよい。
- ④ 管理組合は法人になれる。

解答②

問題 3 8. [集合住宅管理論] マンション管理士やマンション管理業者の登録制度が創設された。これは 2000 年 12 月に成立した法律にもとづいている。次の中で、正しいものはどれか。B1909

- 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

解答②

問題 3 9. [不動産管理論] 維持管理について次のうち誤っているものを選びなさい。B2006

- ① 維持管理は、維持保全と修繕と改善が含まれる。
- ② 維持保全は、保全と修繕が含まれる。
- ③ ここでいう修繕は、臨時的修繕をいう。
- ④ 保全は、清掃、運転日常点検保守、定期点検保守、保安などが含まれる。

解答①

問題 4 0. [不動産管理論] 保全業務について次のうち誤っているものを選びなさい。B2009

- ① 保全業務費は、業務原価と一般管理費が含まれる。
- ② 業務原価は、直接業務費と業務管理費が含まれる。
- ③ 直接業務は、直接的な人件費と直接的な物品費で構成される。
- ④ 直接物品費は、通信交通費や安全管理費は含まれない。

解

答

④