

2007 不動産学卒業演習経ビ (A1 夜)

2007 年度不動産学卒業演習 経営ビジネスコース課題 (A群1回目、夜)

2007 年 10 月 16 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. [都市と建築の基本法] 建築基準法に関する次の記述のうち正しいものはどれか。A0105

- ① 道路法による道路は、すべて建築基準法の道路に該当する。
- ② 建築物の敷地は、原則として、道路に 2 m 以上接しなければならない。
- ③ 地方公共団体は、土地の状況等により必要な場合は、建築物の敷地と道路との関係について建築基準法に規定された制限を、条例で緩和することができる。
- ④ 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。

答え＝②

①道路法による道路も、幅員が 4 m 未満では、建築基準法の道路にはならない。

③地方公共団体は、条例で接道義務の要件を付加できるが、緩和はできない。

④地下に設ける建築物等は、例外として、道路内にまたは道路に突き出して建築することができる。

問題 2. [都市と建築の基本法] 都市計画区域に関する次の記述のうち正しいものはどれか。

A0106

- ① 都市施設に関する都市計画は、都市計画区域外に定めることはできない。
- ② 都市計画区域外における開発行為についても、都市計画法による開発許可を受ける必要があることがある。
- ③ 都市計画区域の指定は、原則として国土交通大臣が行う。
- ④ 2 以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は、関係都府県が協議して指定する。

答え＝②

解説：①都市施設に関する都市計画は、必要があるときは、都市計画区域外においても定めることができる。③、④都市計画区域は、原則として都道府県が指定する。例外として、2 以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は、国土交通大臣が指定する。

問題 3. [都市と建築の基本法] 都市計画法によると、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る）内において、建築物の建築等を行おうとする者は、原則として、一定の事項を届け出なければならないこととされているが、これに関する次の記述のうち正しいものはどれか。A0107

- ① 届出は都道府県知事に対して行う。
- ② 届出は建築等に着手する前日までに行う。
- ③ 軽易な行為であっても届出は必要である。
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為については届出は不要である。

答え：④

解説：

- ① 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る）内において、建築物の建築等を行おうとする者は、原則として、一定の事項を市町村長に届け出なければならない。
- ② 届出は建築等に着手する日の 30 日前までに行わなければならない。
- ③ 軽易な行為については、届出は不要である。

問題 4. [都市と建築の基本法] 建築基準法に規定する建築確認に関する次の記述のうち正しいものはどれか。A0108

- ① 準防火地域内において、住宅を新築する場合、確認の必要はない。
- ② 都市計画区域内において、延べ面積 4 m<sup>2</sup>の物置を新築する場合、確認の必要はない。
- ③ 延べ面積 200 m<sup>2</sup>の個人住宅を、共同賃貸住宅に改造する場合は、確認の必要はない。
- ④ 木造 2 階建て延べ面積 200 m<sup>2</sup>の住宅を大規模修繕する場合は、確認の必要はない。

答え＝④

問題 5. [不動産契約法] 賃借権の譲渡・転貸につき、最も適切なものを以下から選べ。A0206

- ① 賃借人が賃借権を賃貸人に無断で他人に譲渡しても、賃料さえ支払っていれば、賃貸人に對抗できる。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 夜)

- ② 借借人が賃借権を賃貸人に無断で他人に譲渡しても、後から賃貸人に承諾を得れば、賃貸人に対抗できる。
- ③ 借借人が賃借権を賃貸人に無断で他人に転貸したら、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除しなければならない。
- ④ 借借人が賃借権を賃貸人に無断で他人に転貸したら、転借人は賃料を賃貸人に前払いしなければならない。

### 解答②

解説：無断譲渡・転貸は、解除原因になるが (612 条)、承諾を得れば許される。解除原因ではあるが、信頼関係が破壊されないと、判例上、解除は認められない。また、解除するかどうかは賃貸人の自由である。②が正解。

問題 6. [不動産契約法] 請負契約につき、最も不適切なものを以下から選べ。

- ① 建設業者に建物の建設を依頼する契約は、請負契約である。A0207
- ② 時計店に時計の修理を依頼する契約は、請負契約である。
- ③ 歌手に演奏を依頼する契約は、請負契約ではない。
- ④ 弁護士に訴訟の代理を依頼する契約は、請負契約ではない。

### 解答③

解説：①から③は通常、請負契約である。④は委任契約とみなされる。③が不適切。

問題 7. [不動産契約法] 請負人の担保責任につき、最も適切なものを以下から選べ。A0208

- ① 仕事の目的物に瑕疵があったら、注文者は損害賠償の請求しかできない。
- ② 仕事の目的物に瑕疵があったら、注文者は修補の請求しかできない。
- ③ 仕事の目的物に瑕疵があっても、1年以内でなければ担保責任を追及できない。
- ④ 仕事の目的物に瑕疵があっても、土地の工作物については契約を解除できない。

### 解答④

解説：請負人の担保責任の内容は、修補と損害賠償 (634 条) であり、契約の目的を達成できない時に限り、解除もできる (635 条) が、土地の工作物については解除ができない (635 条ただし書)。担保責任の存続期間は、通常は1年だが、土地の工作物は5年ないし10年とされている (637 条、638 条)。④が適切。

問題 8. [不動産契約法] 賃貸借契約における貸主の義務として、最も不適切なものを以下から

選べ。A0209

- ① 目的物修繕義務
- ② 借借人が支出した必要費の償還義務
- ③ 借人が支出した改良費の償還義務
- ④ 賃貸借契約成立時に支払われた礼金の返還義務

### 解答④

解説：礼金は通常、返還されない。④が不適切。

問題 9. [不動産契約法] 建築請負契約における目的建物の所有権について、判例によれば最も適切なものを以下から選べ。A0210

- ① 完成前の建物については、主な材料提供者側に所有権がある。
- ② 完成前の建物については、特約により注文者を所有者とすることはできない。
- ③ 完成後の建物については、所有権は常に注文者側にある。
- ④ 完成後の建物については、請負人が所有者となっても意味がない。

### 解答①

解説：判例は、材料提供を基準として考えている。主な材料提供者が注文者なら、当初から所有者は注文者であるが、主な材料提供者が請負人なら、当初は請負人が所有者で、引渡によって注文者が所有者となる。建物が完成後、引渡が必要となる。この場合にも特約で注文者を所有者とすることができる。完成後の建物の所有権が請負人にある場合、代金債権と引渡債務との同時履行を主張できることになり、完成後の建物の所有権を請負人が持つことには意味がある。

問題 10. [借地借家法] 賃貸人Aと賃借人Bとの間の居住用建物の賃貸借に関する次の記述のうち、正しいものを一つ選べ。A0305

- ① 「A は B が建物に造作を付加することに同意するが、B は賃貸借終了時に A に対してその造作の買取りを請求しない」旨の特約は有効である。
- ② B が死亡した場合、その当時 B の相続人でない事実上の配偶者 C がこの建物で同居していたとき、C は当該建物の賃貸借にかぎっては、相続人に優先して B の賃借人としての地位を承継する。
- ③ この建物が、その敷地の売却に伴い 2 年後に取り壊されることが明らかな場合に、「建物

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 夜)

を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する」旨の特約を AB 間の賃貸借契約に定めるときは、公正証書によってしなければならない。

- ④ B が A に敷金を交付していた場合に、A がこの建物を D に売却し、賃貸人としての地位を D に承継したときでも、D の承諾がない限り、A の敷金返還債務は承継されず、B は A に対してのみ敷金の返還請求をすることができる。

答え=①

解説：①が正解。造作買取請求権に関する規定（借地借家法 33 条）は任意規定であり、賃借人が賃貸借の終了時に、賃貸人に対して造作の買取を請求しない旨の特約は有効である（同法 33 条、37 条）。②は誤り。賃借人に相続人がいる場合、その借家権は相続人が相続し、借家権の承継（同法 36 条）は問題とならない。③は誤り。「取壊し予定の建物の賃貸借」は、建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならないが、公正証書による必要はない（同法 39 条 1 項、2 項）。④は誤り。賃貸人が変更した場合、当事者間に特約のない限り、敷金関係は新賃貸人に承継される（判例）。従って、B は D に対して敷金の返還を請求することができる。

問題 1 1. [借地借家法] 賃貸人 A と賃借人 B との間の居住用建物の賃貸借契約に関する次の記述のうち、誤っているものを一つ選べ。A0306

- ① B が家賃減額の請求をしたが、家賃の減額幅について AB 間に協議が調わず裁判になったときは、A はその裁判が確定するまでの期間は、A が相当と認める金額の家賃を支払うように B に請求できる。
- ② B が家賃減額の請求をしたが、家賃の減額幅について AB 間に協議が調わず裁判になったときは、その請求にかかる一定額の減額を正当とする裁判が確定した時点以降分の家賃が減額される。
- ③ 家賃が近傍同種の建物の家賃に比較して不相当に高額になったときは、契約の条件にかかわらず、B は将来に向かって家賃の減額を請求することができる。
- ④ AB 間で 3 年間は家賃を減額しない旨特に書面で合意した場合、その特約は効力を有しない。

答え=②

解説：①は正しい。借地借家法 32 条 3 項本文の通り。②は誤り。一定額の減額を正当とする裁判が確定したときは、家賃減額請求後の家賃が減額される（同法 32 条 3 項但書）。③は正しい。同法 32 条 1 項本文の通り。④は正しい。一定期間家賃を減額しない旨の特約は、借家人に不利

なので無効とされる。但し、増額しない旨の特約は有効である（同法 32 条 1 項但書）。

問題 1 2. [借地借家法] A が B から B 所有の建物を賃借している場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び借地借家法によればもっとも適切なものはどれか。A0307

- ① 賃貸借契約を更新する際、家賃増額を B が請求した場合、A はこの請求を拒むことができない。
- ② A が B の負担すべき必要費を支出したときは、賃貸借終了の際に、B に対しその償還を請求することができる。
- ③ A が有益費を支出した場合には、直ちに、B に対しその償還を請求することができる。
- ④ 賃貸借期間の満了前に当該建物が第三者の放火によって全部滅失したときは、AB 間の賃貸借は終了する。

答え=④

解説：①誤り。賃貸借契約の更新が当事者間で話し合っとなされる場合、家賃の額についても当事者間の話し合いによって決定する。②誤り。必要費は直ちに、全額請求できる。③誤り。有益費は賃貸借終了時に請求できる。④正しい。建物が全焼した場合には目的物が存在しないため、賃貸借は終了する。

問題 1 3. [借地借家法] A は B から B 所有の建物を賃借し、特段の定めをすることなく、敷金として賃料 2 ヶ月分に相当する金額を B に交付した。この場合における A の B に対する敷金返還請求権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によればもっとも適切なものはどれか。A0308

- ① 賃貸借契約が終了した場合、建物明渡債務と敷金返還債務は同時履行の関係にあるといえ、A は敷金が返還されるまで建物を明渡す必要はない。
- ② 賃貸借契約期間中に B が建物を C に譲渡した場合、敷金に関する権利義務は当然に C に承継される。
- ③ 賃貸借契約期間中に A が建物賃借権を B の承諾を得て D に譲渡した場合、敷金に関する権利義務も当然 D に承継される。
- ④ A が 1 ヶ月分の賃料の支払いを遅滞している場合、A は B に対して未払賃料について敷金からの充当を主張することができる。

答え=②

解説：①誤り。同時履行の関係に立たないため、建物を A は明渡さなければならない。A の明

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 夜)

渡し先。②正しい。C に建物を譲渡すると、自動的に賃貸借関係は AC 間に移転。敷金についても C に承継される。③誤り。この場合には、自動的に敷金関係は移転しない。④誤り。敷金は賃貸人 B の債権を担保するためにあるので、B からこのような請求はできない。

問題 1 4. [宅地建物取引の法] 次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、もっとも不適切なものはどれか。A0406

- ① 従業者は、取引の関係者からの請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない。
- ② 標識は、事務所及び業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に掲示しなければならない。
- ③ 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他の宅地建物取引業者に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせ、又は宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。
- ④ 宅地建物取引業者は、業務には関係のない秘密でも顧客の秘密である以上、正当な利用なしには漏らしてはならない。

答え：④

解説：①正しい。②正しい。③正しい。名義貸しは許されない。④誤り。守秘義務は業務上知りえた秘密に限られる。

問題 1 5. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者 A が、B 所有地の売買の媒介の依頼を受け、B と専任媒介契約をした場合に関する次の記述のうち、もっとも不適切なものはどれか。A0407

- ① A は B に対して、当該契約にかかる業務の処理状況を 2 週間に 1 回以上 (専属専任媒介契約にあつては、1 週間に 1 回以上) 報告しなければならない。
- ② A は媒介により、売買契約を成立させたが、B からの媒介報酬を受領するまでは、指定流通機構への当該契約成立の通知をしなくてもかまわない。
- ③ 媒介契約の有効期間の満了について、B から A に更新の申出があつた場合、3 ヶ月を限度として更新することができる。
- ④ A が当該物件を売買すべき価格に対して意見を述べるときは、B に対してその根拠を明らかにしなければならない。

答え：②

解説：①正しい。専任媒介契約においては、一般媒介契約と異なり業務処理状況の報告義務が

ある。②誤り。契約成立後遅滞なく指定流通機構に①売買契約成立の年月日②取引価格等を通知しなければならない。③正しい。専任媒介契約 (専属専任媒介契約) の場合、長期間顧客である B を束縛しては気の毒ということから有効期間は 3 ヶ月が限度となっている。なお、一般媒介契約では無制限である。④正しい。売買価格について業者が意見を述べるときは、必ず根拠を示さなければならない。ただし、書面までは要求されていない。

問題 1 6. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者の免許に関する次の記述のうち、もっとも不適切なものはどれか。A0408

- ① 宅地建物取引業の免許の有効期間は 5 年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の 90 日前から 30 日前までに行わなければならない。
- ② D 社が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合は、D 社は、遅滞なく、免許証を返納しなければならない。
- ③ 甲県住宅供給公社 D が、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、D は免許を受ける必要はない。
- ④ かつて破産手続開始の決定を受け、現在は復権を得ている個人 D は、復権を得れば、その翌日から免許を受けることができる。

答え：②

解説：①は適切である。免許申請は、有効期間満了の日の 90 日前から 30 日前までに行わなければならない。②は不適切である。免許の有効期間が満了した場合で、更新の申請をしていないときは、免許証を返納する必要はない。③は適切である。国および地方公共団体には、宅建業法は適用されない。④は適切である。破産者は復権を得れば、その翌日から免許を受けることができる。

問題 1 7. [宅地建物取引の法] 誇大広告等に関する以下の記述のうち、もっとも適切なのはどれか。A0409

- ① 宅地建物取引業者 A は、賃貸物件の売買の広告を行うにあたり、実在しない低家賃の物件の広告を出した。A は業務停止処分を受けることはない。
- ② 宅地建物取引業者 A は、実在しない宅地について広告をすることができず、また、宅地が存在しても実際には取引する意思がない宅地について広告することができない。
- ③ 宅地建物取引業者 A が宅地又は建物の売買に関する広告をする場合、自己所有の物件で自ら契約の当事者となる場合においては、取引態様の別を記載する必要はない。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A1夜)

- ④ 宅地建物取引業者Aは、取引態様の別を明示した広告を見た者から建物の売買に関する注文を受けた場合、注文を受けた際に改めて取引態様の別を明示する必要はない。

解答：②

解説：①は不適切である。いわゆる「おとり広告」となり、業務停止処分事由となる。②は適切である。いわゆる「おとり広告」は誇大広告として禁止されている。③は不適切である。自己所有物件であっても取引態様の別は記載しなければならない。④は不適切である。注文を受けたときには、改めて取引態様を明らかにしなければならない。

問題18. [宅地建物取引の法] 重要事項説明に関する以下の記述のうち、適切なものはどれか。

### A0410

- ① 買主が物件に熟知している場合には、重要事項説明書を交付するだけで、説明をしなくてもよい。
- ② 重要事項の説明は、取引主任者が取引主任者証を提示して行うが、専任の取引主任者でなければならない。
- ③ 取引主任者は、重要事項を説明するときは、その相手方から要求があるか否かにかかわらず、取引主任者証を提示しなければならない。
- ④ 売買契約の締結は、当事者の同意があれば、重要事項の説明前に行うこともできる。

解答：③

解説：①は不適切である。重要事項説明書は、買主が熟知している場合でも交付し、重要事項説明をしなければならない。②は不適切である。重要事項の説明は、専任の取引主任者である必要はない。③は適切である。取引主任者証は、相手方から要求があるか否かに関わらず、提示しなければならない。④は不適切である。売買契約の締結は、重要事項の説明後にしなければならない。

問題19. [担保物権法] Aが、Bに賃貸している建物の賃料債権の先取特権に関する次の記述のうち、民法及び判例によれば、誤っているものはどれか。A0505

- ① Aは、賃貸した建物内にあるB所有の家具類だけでなく、Bが自己使用のため建物内に持ち込んだB所有の時計や宝石類に対しても、先取特権を有する。
- ② Bが、建物をCに転貸したときは、Aは、Cが建物内に所有する動産に対しても、先取特権を有する。
- ③ Bがその建物内のB所有の動産をDに売却したときは、Aは、その代金債権に対して、払

渡し前に差押えをしないで、先取特権を行使することができる。

- ④ AがBから敷金を預かっている場合には、Aは、賃料債権の額から敷金を差し引いた残額の部分についてのみ先取特権を有する。

解答③

解説：

- ① 正しい：建物の賃料債権の先取特権は、賃借人がその建物に備え付けた動産の上に存在する(313条2項)。そして、建物に備え付けた動産とは、借家人がその建物内に、ある期間継続して存置するために持ち込んだ動産を意味し、金銭、有価証券、宝石等のように必ずしも建物に常置されるものではない物の上にも先取特権が及ぶとされる(大判大正3年7月4日)。
- ② 正しい：賃借権が譲渡又は転貸された場合には、譲受人又は転借人の動産の上にも先取特権の効力が及ぶ(314条)。
- ③ 誤り：先取特権の目的物が売却されたときは、その代金債権に対して物上代位することができる(304条1項)。しかし、物上代位を行なう場合は、その代金が払い渡される前に、差押えをしなければならない(304条1項但書)。
- ④ 正しい：賃貸人が敷金を預かっている場合は、その敷金によって弁済を受けられない部分についてのみ先取特権を有する(316条)。

問題20. [担保物権法] Aは、Bから3000万円の借金をし、その借入金債務を担保するために、A所有の甲地と、乙地と、乙地上の丙建物の上に、いずれも第1順位の普通抵当権(共同抵当権)を設定し、その登記を経由した。その後、甲地については、第三者に対して第2順位の抵当権が設定され、その登記がなされたが、第3順位以下の担保権者はいない。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。A0506

- ① 甲地が1500万円、乙地が2000万円、丙建物が500万円で競売され、同時に代価を配当するとき、Bはその選択により、甲地及び乙地の代金のみから優先的に配当を受けることができる。
- ② 甲地のみが1500万円で競売され、この代価のみがまず配当されるとき、Bは、甲地にかかる後順位抵当権者が存在しても、1500万円全額について配当を受けることができる。
- ③ Bは、Aの本件借入金債務の不履行による遅延損害金については、一定の場合を除き、利息その他の定期金と通算し、最大限、最後の2年分しか、本件登記にかかる抵当権の優先弁済権を主張することができない。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 夜)

- ④ B と、甲地に関する第2順位の抵当権者は、合意をして、甲地上の抵当権の順位を変更することができるが、この順位の変更は、その登記をしなければ効力を生じない。

解答①

解説：

- ① 誤り：共同抵当において、数個の不動産から同時に配当を受ける場合は、各不動産の価額に応じて優先弁済を受ける金額を按分する (392 条 1 項)。従って、抵当権者の選択によって、一部の不動産代金のみから優先的に配当を受けることはできない。
- ② 正しい：共同抵当の目的物の一部のみから配当すべき場合は、抵当権者はその代価から全額の弁済を受けることができる (392 条 2 項)。すなわち、数個の不動産から異時に配当を受ける場合は、抵当権者はまずその代価から全額弁済を受けることができる。なお、甲地の2番抵当権者は、乙地又は丙地について、1番抵当権者であるBが、同時配当の場合に受ける配当の額まで抵当権を代位行使できるので、Bが、甲地から全額弁済を受けても不利益はない。
- ③ 正しい：抵当権者が債務不履行による遅延損害金など損害賠償を請求できる場合、これらは利息その他の定期金と通算して、原則として、最後の2年分までしか優先弁済権を主張できない (375 条 2 項)。
- ④ 正しい：抵当権の順位は、各当事者の合意によって変更することができるが、その旨の登記をしなければ効力を生じない (374 条)。

問題 2 1. [担保物権法] (出題者：小川清一郎) 質権に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。A0507

- ① 質権設定契約は要物契約であるので、目的物を現実に質権者に引渡すことが必要であり、簡易の引渡や指図による占有移転によって質権を設定することはできない。
- ② 質権は物権の一つであり、その侵害に対しては物権的請求権が認められるから、動産質権が第三者に質物の占有を奪われた場合は質権に基づき返還請求権を行使することができる。
- ③ 質権は担保物権の一つである以上、附従性を有するから、将来発生する不特定の債権を担保するためにあらかじめ質権を設定することはできない。
- ④ 質権者が質権に基づき質物の引渡を拒むことは債権の請求それ自体ではないから、被担保債権は消滅時効で消滅する。

解答④

解説：

- ① 誤り：簡易の引渡しや指図による占有移転は認められる。占有改定による引渡しは認められない (349 条)。
- ② 誤り：動産質権が第三者に質物の占有を奪われた場合は、占有回復の訴えによってのみ、その質物を回復することができる (353 条)。
- ③ 誤り：当事者の合意により、根質を設定することはできる。
- ④ 正しい：被担保債権の消滅時効を中断するには、被担保債権について請求などの中断手続をとる必要がある。

問題 2 2. [担保物権法] (出題者：小川清一郎) Aは、Bから建物を賃借し、Bに3000万円の敷金を預託した。その後、Aは、Bの承諾を得て、この敷金返還請求権につき、Cからの借入金債務を担保するために、Cのために適法に質権を設定した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。A0508

- ① Cは、Bの承諾が書面によるものであれば、確定日付を得ていなくとも、この質権設定を、B以外の第三者に対しても対抗することができる。
- ② CのAに対する利息請求権は、常に満期となった最後の2年分についてのみ、この質権の被担保債権となる。
- ③ CのAに対する債権の弁済期の前に、この敷金返還請求権の弁済期が到来した場合は、Cは、Bに対し、当該敷金を供託するよう請求できる。
- ④ CのAに対する債権の弁済期が到来した場合、Cは、Bに対し、Bがこの質権設定を承諾したことを根拠に、この敷金返還請求権の弁済期の前に、当該敷金を直ちにCに交付するよう請求できる。

解答③

解説：

- ① 誤り：債権質は、質権者に質権実行の方法として直接取立権を認めているので (367 条 1 項)、実質的效果は質権者への債権譲渡と同様である。そこで、民法は、債権質について、債権譲渡の対抗要件に関する規定を準用している (364 条、467 条 2 項)。従って、債務者 (B) 以外の第三者に質権取得を対抗するためには、確定日付のある通知か承諾が必要になる。
- ② 誤り：抵当権の場合には、他の債権者の利益を考慮して優先弁済額には、一定の上限があった (375 条 2 項)。しかし、質権の場合は、目的物を質権者に引き渡すので、一つの目的物に質権が二重に設定されることは想定しにくいので、質権者の優先弁済の範囲を広く解

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 夜)

しても、他の債権者を害することは少ない。従って、質権は元本、利息、違約金などを広く担保し、抵当権のような制限はない。

- ③ 正しい：質権が設定されている債権の弁済期が質権者の債権の弁済期前に到来した時は、質権者は、第三債務者の B に、その弁済金額を供託させることができる (367 条 3 項)。
- ④ 誤り：債権質が設定されたことで、第三債務者の B が以前よりも不利な扱いを受けてはならない。B は、A に主張できたことは C にも主張できるのが原則である。従って、B は、弁済期到来前の支払いを拒否できる。

問題 2 3. [債権法総論] 債務不履行による損害賠償につき、最も適切なものを以下から選べ。

A0606

- ① 損害賠償の範囲は、通常損害のほか、特別損害も認められる場合がある。
- ② 損害賠償の方法は、金銭賠償しか許されない。
- ③ 債務不履行により債権者に損害が発生した場合は、債務者が約束を破っているのだから、過失相殺により損害額が減額されることはない。
- ④ 履行遅滞による損害賠償の場合は、遅滞時から年 3% の利息を請求できる。

答え①

解説：①は正解。②金銭賠償原則 (民法 417 条) であるが、当事者の合意で他の方法を選択できる。③債務不履行に関して債権者にも過失があったら、過失相殺される (民法 418 条)。④民事法定利率は年 5% (402 条)。商事法定利率は年 6% (商法 514 条)。

問題 2 4 [債権法総論] 債権者代位権につき、最も不適切なものを以下から選べ。A0607

- ① 債権者が自己の債権を保全するために行使できる。
- ② 債務者が無資力であることが必要である。
- ③ 債務者の一身専属権を債権者が代位行使できる。
- ④ 期限が未到来の債権については、裁判においてのみ行使できる。

答え③

解説：③債務者の一身専属権は債権者代位権の客体ではない (民法 423 条 1 項但書)。他は適切。

問題 2 5 [債権法総論] 債権者取消権につき、最も適切なものを以下から選べ。A0608

- ① 債権者は、債務者に資力があっても、債務者の詐害行為を取り消せる場合がある。
- ② 債権者は、自己の債権が成立する前の債務者の詐害行為であっても、取り消せる場合があ

る。

- ③ 債務者が、所有する不動産を時価で売却した場合には、詐害行為に当たらない。
- ④ 債務者の家族法上の行為であっても、債務者の財産が減少する限り、詐害行為取消権の対象になる。

答え①

解説：①特定債権保全のために債権者取消権を行使できる場合がある。②債権者の債権が成立した後の債務者の行為に限られる。③不動産という安定した財産を、金銭という消費しやすい財産に代えることから、債務者の責任財産が十分でない場合には詐害行為となる。④財産権を目的としない法律行為は債権者代位権の対象とならない (民法 424 条 2 項)。

問題 2 6. [債権法総論] 保証債務につき、最も不適切なものを以下から選べ。A0609

- ① 主たる債務者が履行しない場合に、保証人が弁済する債務である。
- ② 人的担保の一種である。
- ③ 主たる債務がなければ成立しない。
- ④ 主たる債務が譲渡されたら消滅する。

答え④

解説：①から③は適切。④保証債務には随伴性という成立があり、主たる債務が譲渡されれば保証債務もそれに伴って移転する。

問題 2 7. [債権法総論] 債権譲渡につき、最も不適切なものを以下から選べ。A0610

- ① 債権を譲渡する場合には、債務者への通知または債務者の承諾が債務者に対する対抗要件である。
- ② 同一の債権を複数の譲受人に二重譲渡した場合、いずれの譲渡も有効である。
- ③ 債権を譲渡されても、確定日付のある通知または承諾がなければ、その譲渡は有効ではない。
- ④ 債務者が異議を留めなくて債権譲渡を承諾すると、譲渡前に債権者に対抗できた事項を譲受人に対抗できなくなる。

答え③

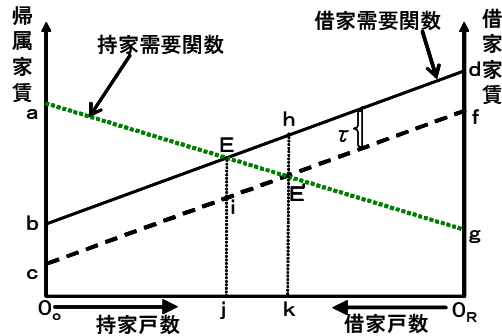
解説：①、④は適切。②③は、通知または承諾は、対抗要件であって、譲渡そのものの有効・無効を決定づけるものではない。二重譲渡された場合、いずれの譲渡も有効だが、どちらが勝つかの判定基準が、確定日付のある通知または承諾である。だから、まず②は適切。③は、譲

2007 不動産学卒業演習経ビ (A1夜)

渡は有効だし、二重譲渡がなければ確定日付がなくてもよいので、不適切。

問題28. [土地と住宅の経済学] 下図は住宅市場における持家住宅と借家住宅の需要曲線と市場均衡を示しています。ここで、情報の非対称性も無く、完備契約が可能な場合の借家の需要曲線を  $db$  であるとする。ここで、借家法によって貸し主にとっての実質家賃が  $\tau$  だけ減少したとします。この時の死荷重を表す部分を図から選んで下さい。A0704

- ①  $\triangle E h E'$     ②  $\square d E E' f$     ③  $\triangle E E' i$     ④  $\square d e i f$

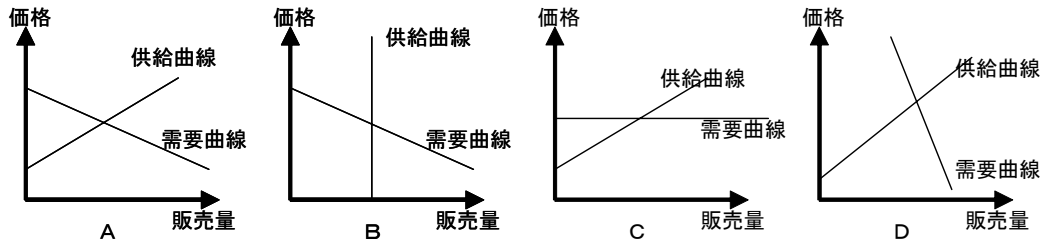


答え=①

解説：市場が完全であれば、総余剰は  $a E d O_R O_o$  である。ここで、借家法によってエージェンシーコスト  $\tau$  が発生すると、均衡は  $E'$  となる。この時の借家の余剰は元の需要関数のままである。よって新たな総余剰は  $a E' h d O_R O_o$  となり、死荷重は  $E h E'$  となる。

問題29. [土地と住宅の経済学] 下図の中で土地保有税の中立命題が成立する市場はどれか選んで下さい。A0705

- ①A    ②B    ③C    ④D

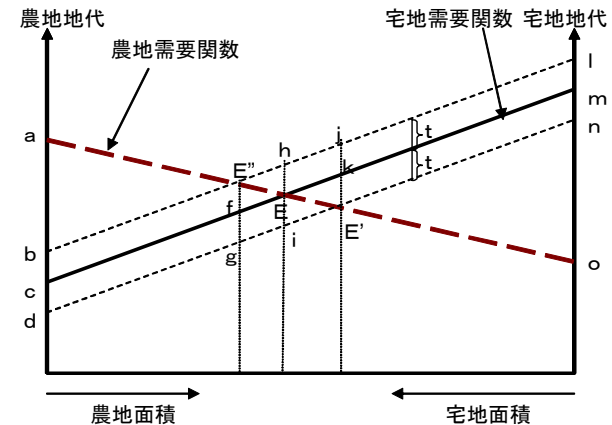


答え=②

解説：解説：中立命題とは課税しても資源配分が変わらないことを言います。ここでは、需要曲線をシフトさせても販売量が変わらないと言うことですから、供給曲線が立っている（弾力性が0）の②が正解です。他の図で需要曲線をシフトさせると資源配分（販売量）が変化してしまいます。

問題30. [土地と住宅の経済学] 下図のように宅地市場と農地市場しかない都市で考えて下さい。課税がない場合の宅地の需要関数は  $mc$ 、農地の需要関数は  $ao$  です。ここで、宅地だけに面積当たり  $t$  の保有税を課税した場合、土地市場で発生する死荷重は図のどの部分になりますか下記から選んで下さい。A0706

- ①  $\triangle E' E k$   
 ②  $\triangle E'' E f$   
 ③  $\triangle E'' E' g$   
 ④  $\square E'' j E' g$



答え=①

解説：これは土地保有税でも農地のみ優遇すると中立性を損なう（資源配分が変わる）例です。宅地のみ  $t$  の保有税を課税すると、宅地の需要は以前の需要より少なくなります。



### 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 夜)

で、 $d_n$ となります。この時新しい均衡は $E'$ となります。総余剰は需要曲線の下で、税金は余剰に加えしますので、元の宅地需要関数のままで検討すればよいことになります。すると、元の総余剰より少なくなる部分は、宅地から農地に変わった部分の $E'E_k$ となります。

問題 3 1. [不動産会計学] 売上高 20,000 円、売上原価 11,000 円、販売費および一般管理費 4,000 円するとき、次の記述のうち正しいものを選びなさい。A0806

- ① 売上総利益は 7,000 円である
- ② 売上総利益は 9,000 円である
- ③ 営業利益は 7,000 円である
- ④ 営業利益は 9,000 円である

答え=②

解説：売上総利益=売上高 (20,000 円) - 売上原価 (11,000 円) = 9,000 円。営業利益=売上総利益 (9,000 円) - 販売費および一般管理費 (4,000 円) = 5,000 円。

問題 3 2. [不動産会計学] 固定資産に関する以下の記述のうち最も不適切なものを選びなさい。A0807

- ① 土地は通常、減価償却しない。
- ② 貸借対照表上の建物の評価額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額である。
- ③ 建物は貸借対照表の流動資産の部に表示される。
- ④ 固定資産とは、企業が長期的に保有する資産のことである。

答え=③

解説：建物は貸借対照表の固定資産の部に表示される。

問題 3 3. [不動産会計学] 取得原価 40,000 円、残存価額 4,000 円、耐用年数 10 年の建物を定額法で減価償却した場合、1 年分の減価償却費として正しいものを選びなさい。A0808

- ①3,600 円      ②3,800 円      ③4,000 円      ④4,400 円

答え=①

解説：定額法の場合、1 年分の減価償却費は、 $\frac{\text{取得原価} - \text{残存価額}}{\text{耐用年数}}$  で計算される。した

がって、本問の場合、 $\frac{40,000\text{円} - 4,000\text{円}}{10\text{年}} = 3,600$  円となる。

問題 3 4. [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。A0809

- ① 財務会計は企業の外部者に報告するための会計であり、管理会計は企業の内部者に報告するための会計である。
- ② 会計では、企業の経済的活動を主として貨幣単位で測定する。
- ③ ディスクローチャーとは、企業の情報を主として企業の外部者に伝達することであり、「開示」とも言われる。
- ④ 学校法人や病院が行う会計は、営利会計と呼ばれる。

答え=④

解説：学校法人や病院が行う会計は、非営利会計と呼ばれる（これらは営利を目的としていないため）。

問題 3 5. [不動産会計学] キャッシュ・フロー計算書の区分として最も不適切なものを選びなさい。A0810

- ① 営業活動によるキャッシュ・フロー
- ② 投資活動によるキャッシュ・フロー
- ③ 財務活動によるキャッシュ・フロー
- ④ 調達活動によるキャッシュ・フロー

答え=④

解説：キャッシュ・フロー計算書は、営業活動、投資活動、財務活動に区分されている。

問題 3 6. [不動産のマーケティング] 市場問題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。A0906

- ① 市場問題とは生産と消費の矛盾を指す。
- ② 市場問題とは過剰な生産力と相対的に狭隘な消費力との矛盾を指す。
- ③ 19 世紀末から 20 世紀にかけてアメリカにおいて市場が寡占段階へ入り市場問題が発生した。
- ④ アメリカで発生した市場問題は、供給過剰と供給不足の矛盾から起因する。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 1 夜)

### 解答④

解説：アメリカで発生した市場問題は、資本集約的工業の発展による供給過剰と労働力不足（つまり、需要不足）から起因する。

問題 37. [不動産のマーケティング] 次のうち、ポーターによる基本的な競争戦略として不適切なものを選びなさい。A0907

- ① コスト・リーダーシップ戦略
- ② 差別化戦略
- ③ 拡大化戦略
- ④ 集中化戦略

### 解答③

解説：ポーターによる基本的な競争戦略は、コスト・リーダーシップ戦略、差別化戦略、集中化戦略である

問題 38. [不動産のマーケティング] サービス産業の特徴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。A0908

- ① サービス在庫の保存が可能であること
- ② 手にとって比較できない
- ③ 生産と消費の同期性
- ④ 消費して初めて分かる

### 解答①

解説：サービス産業の特徴には、無形性（手にとって比較できない）、非保存性（生産と消費の同期性）、価値不明性（消費して初めて分かる）、関係性（信頼・ブランドの重要性）などを挙げることができる。

問題 39. [不動産のマーケティング] マーケティングという市場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。A0909

- ① 市場とは、製品またはサービスを購買しているか、購買する可能性のある個人および組織体の集合である。
- ② マーケティングでは「売手と買手の関係」つまり「需給関係」が成り立てば市場があると

考える。

- ③ マーケティングという市場とは「顕在顧客」ならびに「潜在顧客」も含めた「買手の集合」のことを意味する。
- ④ 市場性があるということは需要が期待できるということを意味する。

### 解答②

解説：経済学では「売手と買手の関係」つまり「需給関係」が成り立てば市場があると考え

問題 40. [不動産のマーケティング] マーケティング・コンセプト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。A0910

- ① 生産志向とは、消費者は提供された製品を歓迎し受け入れるのだから、生産の向上や流通の効率化が主要課題であるとするマネジメントの考え方である。
- ② 販売志向とは、企業が製品への興味を刺激する相当な努力をしなければ、消費者はその製品を買わないか、買っても十分な量ではないというマネジメントの考え方である。
- ③ 顧客志向とは、企業の目的達成の鍵は、ターゲット市場のニーズを明確にし、望ましい顧客満足、同業他社よりも、より有効に能率よく提供すべきだという考え方である。
- ④ マーケティング志向とは、消費者は価格に比して一番品質のよい製品を好むのだから、企業は製品の品質向上に全力を注ぐべきだというマネジメントの考え方である。

### 解答④

解説：消費者は価格に比して一番品質のよい製品を好むのだから、企業は製品の品質向上に全力を注ぐべきだというマネジメントの考え方は、「製品志向」である。