

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

2007 年度不動産学卒業演習 経営ビジネスコース課題 (A 群 2 回目、昼)

2007 年 10 月 30 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] 建築協定に関する次の記述のうち間違っているものはどれか。

A0109

- ① 建築協定は、建築物の用途に関しては定めることができない。
- ② 建築協定は、当該建築協定区域内の土地の所有者が 1 人の場合でも、定めることができる。
- ③ 建築協定を締結するには、当該建築協定区域内の土地（借地権の目的となっている土地はないものとする）の所有者の、全員の合意が必要である。
- ④ 建築協定は、特定行政庁の認可を受ければ、その認可の公告の日以降新たに当該建築協定区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ。

答え=①

解説：①用途についても協定を定めることができる。

問題 2. [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正しいものはどれか。

A0110

- ① 容積率は、前面道路の幅員に応じて制限されることはない。
- ② 建ぺい率は、前面道路の幅員によっても制限される。
- ③ 敷地が容積率の異なる区域の 2 以上にまたがる場合は、最も厳しい（低い）容積率が適用される。
- ④ 商業地域内で防火地域内の耐火建築物は、建ぺい率の制限を受けない。

答え=④

問題 3. [都市と建築の基本法] 防火地域または準防火地域に関する次の記述のうち正しいものはどれか。A0111

- ① 防火地域内においては、階数が 2 で、延べ面積が 500 m<sup>2</sup>の建築物は耐火建築物としなければならない。
- ② 防火地域内においては、建築物はすべて耐火建築物としなければならない。
- ③ 建築物が防火地域と準防火地域にわたる場合においては、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- ④ 防火地域内にある延べ面積が 150 m<sup>2</sup>の事務所の用に供する建築物は、準耐火建築物としなければならない。

答え=①

問題 4. [都市と建築の基本法] 建築物の高さの制限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。A0112

- ① 北側斜線制限（建築基準法第 5 6 条第 1 項第 3 号の制限をいう）は、第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域内に限り、適用される。
- ② 道路斜線制限（建築基準法第 5 6 条第 1 項第 1 号の制限をいう）は、用途地域の指定のない区域内については、適用されない。
- ③ 隣地斜線制限（建築基準法第 5 6 条第 1 項第 2 号の制限をいう）は、第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内については、適用されない。
- ④ 日影制限（建築基準法第 5 6 条の 2 の制限をいう）は、原則として商業地域内においても適用される。

答え=①

問題 5. [不動産契約法] 不法行為につき、最も適切なものを以下から選べ。A0211

- ① 法律に違反する行為は、すべて不法行為に該当する。
- ② 一般不法行為の成立要件は、故意・過失、違法性、因果関係、損害発生である。
- ③ 不法行為の効果は、刑事罰と同じである。
- ④ 不法行為が成立すれば、必ず慰謝料請求ができる。

解答②

解説：法律に違反しても、民法の不法行為には該当しない場合がある。例えば麻薬を所持する

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

ことは法律違反だが、他人に損害を与えていない場合には不法行為には該当しない。不法行為の効果は損害賠償であり、刑事罰のような懲役などとは異なる。慰謝料請求は、精神的損害が発生した場合に限られる。①、③、④は誤り。②が正解。

問題6. [不動産契約法] 契約に関して、最も適切なものを以下から選べ。A0212

- ① 契約は、原則として、契約書を作成することで成立する。
- ② 契約の内容は、原則として、当事者同士が自由に決めることができる。
- ③ いったん契約を締結しても、原則として、当事者はいつでも自由にその契約を解除できる。
- ④ 契約では、当事者の意思はあまり尊重されない。

解答②

解説：①諾成契約では契約書の作成は通常必要ない。②は契約自由の原則により適切。③一旦成立した契約は、当事者の合意または法定解除の他は、解除できない。④当事者の意思をできるだけ尊重するのが契約である。

問題7. [不動産契約法] 契約の分類について、最も適切なものを以下から選べ。A0213

- ① 典型契約は、10種類ある。
- ② 贈与契約は、片務契約の典型例である。
- ③ 諾成契約とは、契約書が必要な契約をいう。
- ④ 売買契約は、常に継続的契約である。

解答②

解説：①13種類ある。②正解。③諾成契約は申込と承諾の意思表示の合致で成立する。契約書は不要。④一時的契約であることの方が圧倒的に多い。

問題8. [不動産契約法] 契約自由の原則について、最も不適切なものを以下から選べ。A0214

- ① 契約自由の原則は、近代市民法の三原則の一つである。
- ② 契約自由の原則とは、個人が原則として自由に契約を締結できることをいう。
- ③ 契約自由の原則を維持する前提は、各個人が自由で平等であることである。
- ④ 契約自由の原則を厳格に適用するのが妥当な場合として、雇用契約があげられる。

解答④

解説：①から③は正解。④雇用契約で契約自由の原則を厳格に適用すると、立場の弱い被用者が、いつ解雇されるか分からないような不安定な地位に立たされてしまう。そのため、各種労働関係法や最低賃金法などの特別法で、被用者の地位を守る必要があり、ここでは契約自由の原則が大幅に修正されている。

問題9. [不動産契約法] 申込と承諾について、最も不適切なものを以下から選べ。A0215

- ① 申込とは、承諾があれば契約を成立させる意思表示である。
- ② アルバイト募集広告は、労働契約の申込である。
- ③ 承諾は、原則として撤回できない。
- ④ 承諾期間が過ぎてから到達した承諾は、新たな申込となる。

解答②

解説：①適切。②申込の誘因である。③適切。④適切。

問題10. [借地借家法] AはBから建物を賃借し、Bの承諾を得て、その建物をCに転貸している。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち、もっとも適切なものはどれか。なお、Aの支払うべき賃料の額は、Cの支払うべき転借料の額より小さいものとする。A0309

- ① AとBとが賃貸借契約を合意解除した場合、AC間の転貸借契約はその前提を失うため、特別の事情がある場合を除き、当然に終了する。
- ② BがAの債務不履行によりAB間の賃貸借契約を適法に解除した場合、CはBに対して転借権を対抗することができない。
- ③ CはBからの請求があれば、常にCがAに支払うべき転借料の全額を直接Bに支払わなければならない。
- ④ AB間の賃貸借が期間の満了により終了する場合、Bは、Bの承諾を得て転借しているCに対して当然に明渡しを求めることができる。

答え=②

解説：①誤り。ABの賃貸借が合意解除されても原則としてAC間の転貸借は終了しない。②正しい。Aの債務不履行による解除の場合には、Cは転借権をBに対抗できない(判例)。③誤り。全額ではない。CがAに対して支払うべき賃料の額を限度にBに支払えば足りる。④誤り。期間満了により賃貸借が終了しても、それをCに通知しなければ、AB間の賃貸借の終了をもってCに対抗することができない。

問題11. [借地借家法] 次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、もっとも不適切なもの

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

はどれか。A0310

- ① 駐車場として使用する目的で土地の賃貸借が行われた場合、借地借家法の適用はない。
- ② 選挙事務所などの一時使用の目的で土地の賃貸借が行われた場合、借地借家法の適用はない。
- ③ 住居用建物を所有する目的で土地の賃貸借が行われた場合、借地借家法の適用はない。
- ④ ガソリンスタンドとして使用する目的で土地の賃貸借が行われた場合、借地借家法の適用はない。

答え＝③

解説：①正しい。建物所有目的以外の土地賃借権は借地借家法の適用対象ではない。②正しい。一時使用目的が明らかな場合の土地賃借権は借地借家法を適用しない。③誤り。建物所有目的の土地賃借権は借地借家法の適用対象である。④正しい。建物所有目的以外の土地賃借権は借地借家法の適用対象ではない。

問題12. [借地借家法] 次の記述のうち、民法の規定及び借地借家法の規定によれば、もっとも適切なものはどれか。A0311

- ① 平成17年9月に設定された借地権の存続期間は、当事者間で存続期間の定めがない場合には、堅固建物は30年、非堅固建物は20年である。
- ② 建物賃貸借においては、その存続期間は20年を超えることができる。
- ③ 建物の所有を目的とする土地の賃貸借において、当該建物が借地人の失火により滅失した場合には、賃貸人は当然に解約の申入れをすることができる。
- ④ 一定期間賃貸人が家賃の増額を行わないという旨の特約をしたが、地価の上昇等の理由で家賃が不相当となった場合には、特別に当該期間中であっても家賃の増額を賃借人に当然に請求することができる。

答え＝②

解説：①誤り。存続期間を定めなかったときは、堅固、非堅固の区別なく、一律に30年となる。②正しい。建物賃貸借の存続期間は1年以上に限る。よって、20年を超えることはなんら問題ない。③誤り。建物がたとえなくなっても、賃貸人は借地契約の解約申入れをすることができない。④誤り。一定期間家賃を増額しない旨の特約は、賃借人にとって有利な特約である以上、かような特約がある場合にはその特約が優先される。

問題13. [借地借家法] 次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、もっとも適切なものは

どれか。A0312

- ① 借地権とは、建物の所有を目的とする土地賃借権だけのことである。
- ② 借地権の存続期間を20年と定めた場合には、存続期間は20年となる。
- ③ 借地権の存続期間を40年と定めた場合には、存続期間は40年となる。
- ④ 借地権の存続期間を定めなかった場合には、期間の定めのない賃貸借となる。

答え＝③

解説：①誤り。建物所有を目的とする地上権も借地借家法でいう借地権に含まれる。②誤り。存続期間を20年と定めた場合には自動的に存続期間は30年となる。③正しい。30年以上の期間を契約で定めることはできる。④誤り。存続期間を定めなかった場合には、自動的に30年になる。

問題14 [宅地建物取引の法] 宅地建物取引主任者に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。A0411

- ① 専任の取引主任者が欠員になった場合は、2週間以内に補充等の措置を執らなければならない。
- ② 宅地建物取引業者甲及び乙の事務所が同一ビル内にある場合は、甲の事務所の専任の取引主任者は、乙の事務所の専任の取引主任者を兼ねることができる。
- ③ 宅地建物取引業者は、その業務の多少にかかわらず、事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに専任の取引主任者を置かなければならない。
- ④ 重要事項説明書の記名押印は、専任以外の取引主任者も行うことができる。

答え＝②

解説：①は正しい。②は誤り。事務所が同一ビル内にある場合でも、同一人が事務所の専任の取引主任者を兼任することはできない。③は正しい。業務の多少にかかわらず、専任の取引主任者を置かなければならない。④は正しい。記名押印は専任以外の取引主任者も行うことができる。

問題15. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引主任者証（以下、本問において「取引主任者証」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。A0412

- ① 宅地建物取引主任者資格試験に合格した日から1年以内であれば、登録をしている都道府県知事が指定する講習を受講しなくても、取引主任者証の交付を受けることができる。
- ② 宅地建物取引主任者は、取引主任者証が失効したときは、速やかに廃棄しなければならない

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

い。

- ③ 宅地建物取引主任者は、宅地建物取引主任者としてすべき事務の禁止の処分を受けたときは、速やかに取引主任者証を、その交付を受けた都道府県知事に提出しなければならない。
- ④ 宅地建物取引主任者は、取引の関係者から請求があったときは、必ず取引主任者証を提示しなければならない。

答え＝②

解説：①は正しい。宅建に合格した日から1年以内であれば、講習を受講しなくても、取引主任者証の交付を受けることができる。②は誤り、失効したときは、すみやかに、主任者証を主任者証の交付を受けた知事に返納しなければならない。③は正しい。事務の禁止の処分を受けたときは、速やかに主任者証を提出しなければならない。④は正しい。取引の関係者から請求があったときは、必ず取引主任者証を提示しなければならない。

問題16. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引主任者 (以下「取引主任者」という。) に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。 [A0413](#)

- ① 取引主任者が、現在勤務している宅地建物取引業を営む会社を退職したときは、速やかに取引主任者証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければならない。
- ② 取引主任者がその住所を他の都道府県に移転したときは、取引主任者資格登録の移転を申請しなければならない。
- ③ 取引主任者は、宅地建物取引業法第35条第1項若しくは第2項に定める重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、その請求の有無にかかわらず、取引主任者証を提示しなければならない。
- ④ 取引主任者は、その取引主任者証が効力を失ったときは、当該取引主任者証を速やかに廃棄しなければならない。

答え＝③

解説：①は誤り。取引主任者証を返納する必要はない。②は誤り。単に住所を他の都道府県に移転しただけでは登録の移転はできない。③は正しい。重要事項の説明をするときは、請求の有無にかかわらず、取引主任者証を提示しなければならない。④は誤り。主任者証が効力を失ったときは、主任者証を返納しなければならない。

問題17. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引主任者証 (以下この間において「取引主任者証」という。) に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。 [A0414](#)

- ① 宅地建物取引主任者は、登録が消除されたときは、速やかに、取引主任者証を返納しなければならない。
- ② 宅地建物取引主任者は、取引の関係者から従業者証明書の提示の請求があったときは、取引主任者証の提示をもってこれに代えることができる。
- ③ 宅地建物取引主任者が、取引主任者証の交付を受けた後、6月以内に行われる国土交通省令で定める講習を受けなければ、当該交付を受けた取引主任者証は、その効力を失う。
- ④ 宅地建物取引主任者が登録の移転をしたときに、当該登録移転前に交付を受けていた取引主任者証は、その効力を失う。

答え＝④

解説：①は誤り。主任者は、登録が消除されたときは、速やかに、取引主任者証を廃棄しなければならない。②は誤り。取引の関係者からの従業者証明書の提示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。③は誤り。主任者証の交付を受ける前6ヶ月以内に行われる講習を受けなければならない。④は正しい。登録の移転をしたときに、登録移転前に交付を受けていた取引主任者証はその効力を失う。

問題18. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業法 (以下この間において「法」という。) に規定する取引主任者に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。 [A0415](#)

- ① 取引主任者は、法第35条の規定による重要事項の説明をするときに、その相手方から要求がなければ、宅地建物取引主任者証の提示はしなくてもよい。
- ② 宅地建物取引業者は、10戸以上の一団の建物を分譲するために案内所を設置し、当該案内所において契約締結を行うときは、1名以上の成年者である専任の取引主任者を置かなければならない。
- ③ 取引主任者は、取引主任者としてすべき事務の禁止の処分を受けたときは、2週間以内に、宅地建物取引主任者証をその処分を行った都道府県知事に提出しなければならない。
- ④ 取引主任者は、法第18条第1項の登録を受けた後に他の都道府県知事にその登録を移転したときには、移転前の都道府県知事から交付を受けた宅地建物取引主任者証を用いて引き続き業務を行うことができる。

答え＝②

解説：①は誤り。重要事項の説明をするときには相手方からの請求の有無にかかわらず、主任者証を提示しなければならない。②は正しい。③は誤り。事務の禁止の処分を受けたときは、速やかに、交付を受けた知事に主任者証を提出しなければならない。④は誤り。登録の移転が

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

されたときは、移転前の知事から交付をうけた取引主任者証は効力を失う。

問題 19. [担保物権法] 抵当権に関する以下の記述のうち、正しいものはどれか。A0509

- ① 抵当権は、債務者以外の第三者の物には設定することができない。
- ② 抵当権は、登記・登録が不可能な物にも設定できる。
- ③ 抵当権は、目的物を抵当権者に引渡すことにより成立する。
- ④ 抵当権の目的物から生じた天然果実には、債務不履行があるまでは抵当権の効力は及ばない。

解答④

解説：

- ① 誤り：抵当権は債務者以外の第三者の物にも設定できる (369 条)。
- ② 誤り：抵当権は非占有担保だから、抵当権の設定されていることが分かるようにしておく必要がある。登記・登録が可能なものに限られる。
- ③ 誤り：目的物を抵当権者に引渡す必要はない。非占有担保たる所以である。
- ④ 正しい：抵当権はその担保する債権について不履行があったときは、その後に生じた抵当不動産の果実にも及ぶ (371 条)。

問題 20. [担保物権法] 次のうち、抵当権の目的物となりうるのはどれか、一つ選べ。A0510

- ① 土地、建物、地上権、先取特権
- ② 土地、建物、地上権、永小作権
- ③ 土地、建物、永小作権、先取特権
- ④ 土地、建物、地上権、賃借権

解答②

解説：

- ① 誤り：先取特権は含まれない (369 条 2 項)。
- ② 正しい：369 条 2 項。
- ③ 誤り：先取特権は含まれない (369 条 2 項)。
- ④ 誤り：賃借権は含まれない (369 条 2 項)。

問題 21. [担保物権法] A は、B に対する貸金債権の担保のために、当該貸付金債権額にほぼ見合う評価額を有する B 所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨の登記をした。

その後、B はこの土地上に乙建物を築造し、自己所有とした。この場合、民法の規定および判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。A0511

- ① A は、B に対し、乙建物の築造行為は、甲土地に対する A の抵当権を侵害する行為であるとして、乙建物の収去を求めることができる。
- ② B が、甲土地及び乙建物の双方につき、C のために抵当権を設定して、その旨の登記をした後 (甲土地については A の後順位)、A の抵当権が実行される時、乙建物のために法定地上権が成立する。
- ③ B が、乙建物築造後、甲土地についてのみ、D のために抵当権を設定して、その旨の登記をした場合 (甲土地については A の後順位)、A の抵当権及び被担保債権が存続している状態で、D の抵当権が実行される時、乙建物のために法定地上権が成立する。
- ④ A は、乙建物に抵当権を設定していなくても、甲土地とともに乙建物を競売することができるが、優先弁済は甲土地の代金についてのみ行使できる。

解答④

解説：

- ① 誤り：抵当権は、抵当目的物の交換価値に着目した担保物権で、設定後も、引き続き設定者が占有し、使用収益できる点に特徴がある (369 条)。従って、B は、抵当地上に建物を築造することができ、A は、建物の収去を求めることはできない。
- ② 誤り：抵当権設定当時、土地上に建物は存在していなかったから、法定地上権は成立しない。この場合、A は、当該土地を更地として高額評価しており、この場合に法定地上権を認めると、A に不測の損賠を与えることになる。
- ③ 誤り：D のために抵当権が設定された時点では、法定地上権の成立要件を満たしている。従って、D の抵当権実行の場合には、法定地上権を認めてもよさそうだが、判例は、この場合にも法定地上権の成立を否定する。D の抵当権実行により、先順位 A の抵当権も一緒に整理されるので、法定地上権の成立を認めると A を害することになるからである。
- ④ 正しい：土地に抵当権を設定した時点で、土地上に建物がないので一括競売の問題となる。この場合、抵当権者は、土地と共に建物も競売することができるが、元来、建物は抵当権の対象外であるから、優先弁済は土地の代価についてのみ認められる (389 条 1 項)。

問題 22. [担保物権法] 法定地上権に関する記述のうち、正しいものはどれか。A0512

- ① 抵当権設定時に土地と建物が異なる所有者に属している場合、法定地上権は認められない。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

- ② 抵当地上の建物に保存登記がなされていない場合、法定地上権は認められない。
- ③ 更地に抵当権を設定した後に、建物を建築した場合であっても、法定地上権は認められる。
- ④ 法定地上権は、抵当権者自身が抵当権に基づいて競売を行った場合に限り認められ、他の債権者が競売した場合には認められない。

解答①

解説：

- ① 正しい：法定地上権の成立要件は抵当権設定当時、土地と建物が同一所有者に属していることである。
- ② 誤り：抵当地上に建物があればよく、それに保存登記がなされているかどうかは問題ではない。
- ③ 誤り：更地に抵当権を設定した後、建物を建築した場合には法定地上権は認められない。
- ④ 誤り：競売の結果、土地と建物の所有者が異なった場合に認められる。

問題 2 3. [債権法総論] 弁済につき、最も適切なものを以下から選べ。A06011

- ① 債務者以外の第三者の弁済も、債務者の意思に反しなければ有効である。
- ② 弁済として引き渡された物が他人物である時は、いかなる場合も有効な弁済ではない。
- ③ 債権者でないのに債権者らしい外観を有する者に対する弁済は、いかなる場合も有効ではない。
- ④ 本来の給付と異なる代物弁済をしても、債務は消滅しない。

答え①

解説：②他人物を弁済として受領した債権者が、その物を善意で消費・譲渡した場合は、弁済は有効となる（民法 475 条、477 条）。③弁済をした者が善意・無過失であれば有効である（民法 478 条）。④代物弁済も債権者の承諾があれば有効である（民法 482 条）。

問題 2 4 [債権法総論] 相殺につき、最も適切なものを以下から選べ。A0612

- ① 2 人が互いに相手に対して債権を持っている場合には、いかなる時にも相殺できる。
- ② 相殺が可能な場合でも、両当事者の合意で相殺をしないことができる。
- ③ 自働債権（相殺しようとする者が、相手方に対して持っている債権）が弁済期前でも、受働債権（相殺の相手方が相殺者に対して持っている債権）が弁済期にあれば、相殺できる。
- ④ 不法行為による損害賠償債権を自働債権として相殺することは許されない。

答え②

解説：①相殺敵状にあることが必要である（民法 505 条 1 項）。②適切（民法 505 条 2 項）。③相手の債務の履行期を早めることになるので出来ない。④不法行為の被害者が自らの損害賠償請求権を自働債権として相殺するのは許される（民法 509 条は、不法行為の加害者が損害賠償債務を受働債権とする場合）。

問題 2 5. [債権法総論] 債権と物権の性質の違いにつき、最も適切なものを以下から選べ。

A0613

- ① 物権には相対性があるが、債権にはない。
- ② 物権には譲渡性がないが、債権にはある。
- ③ 物権には優先性があるが、債権にはない。
- ④ 物権も債権もその内容は法律で定められている。

答え③

解説：①物権は絶対性、債権は相対性。②双方、譲渡性あり。③適切。債権者平等。④物権法定主義。債権は契約自由の原則により、自由に創設できる。

問題 2 6. [債権法総論] 給付の種類につき、最も適切な組み合わせを以下から選べ。A0614

- ①雑誌の定期購読 一時的給付
- ②請負人の仕事完成義務 不作為債務
- ③医療契約上の医師の義務 手段債務
- ④画家の肖像画を描く債務 可分債務

答え③

解説：①継続的給付②作為債務③正しい④不可分債務

問題 2 7 [債権法総論] 元本債権と利息債権に関して、最も適切なものを以下から選べ。A0615

- ① 金銭債権について、利息の取り決めがなくても、利息は必ず発生する。
- ② 利息債権だけを譲渡することも可能である。
- ③ 本債権が無効でも、利息債権が発生する場合がある。
- ④ 単利か複利かは、法律上規定されている。

答え②

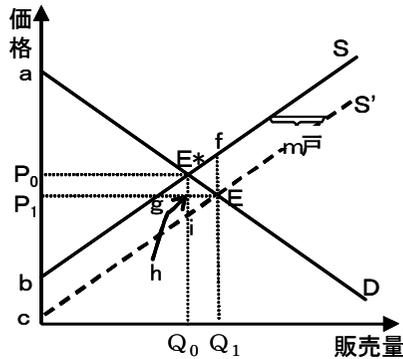
解説：①民法上は特約なければ無利息（民法 587 条）。②支分権たる利息債権は譲渡できる。正

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

しい。③無効なら利息も発生しない。④当事者の合意がなければ単利で、一定の条件で利息を元本に組み入れることができる (法定重利。民法 405 条) が、合意で単利・複利どちらも選択できるので、不適切。

問題 28. [土地と住宅の経済学] 持家市場に政府の介入がない場合の住宅の需要曲線は D で、供給曲線は S です。ここで、政府は持家住宅が少ないと考え、持家を m 戸供給しました。この時の死荷重 (余剰の減少分) を表す部分を選んで下さい。A0707

- ①  $\triangle i E^* E$
- ②  $\triangle E^* E f$
- ③  $\triangle g E^* E$
- ④  $\square P_1 E^* E P_2$



答え=②

解説: 政府による住宅供給がない場合の社会的総余剰は  $a E^* b$ 、住宅供給を行った場合は消費者余剰と生産者余剰を加えた  $a E c$  から政府の補助分の  $b c E f$  を引いた部分となるため、死荷重は②となる。

問題 29. [土地と住宅の経済学] 土地や住宅の市場に政府が介入する理由として、経済学的に考えて不適切な理由を下から選んで下さい。A0708

- ① 住宅街に勝手に大きなビルを建てると隣の家が日陰になってしまう。
- ② 住宅の質はよく分からないので質を保証しないと中古住宅を買う人が少なくなってしまう。

- ③ 住宅は生活に絶対に必要なものであるから、政府が供給するべきである。
  - ④ 街を開発するには膨大な投資が必要で、政府が介入しないと適切な規模の街が出来ない。
- 答え=③

解説: ①は外部不経済によって、②は情報の非対称性によって、④は規模の経済があることで市場が失敗する可能性があります。絶対に必要だから政府が供給すべきと言うのであればトイレトペーパーも政府が支給することになります。

問題 30. [不動産会計学] 以下の記述のうちで最も適切なものを選びなさい。A0811

- ① 1年間の当期純利益が 1,000 円だった場合、現金はこの 1 年間で必ず 1,000 円増加している。
- ② 会計期間の初めの日を期末、終わりの日を期首という。
- ③ 会計処理の方法が複数存在する取引があるので、どの方法を選択するかによって利益の金額が異なることがある。
- ④ 簿記や会計では、左側を貸方、右側を借方という。

答え=③

解説: ①は誤り。1年間の当期純利益が 1,000 円だった場合、現金はこの 1 年間で必ず 1,000 円増加しているというわけではない。利益の金額と現金の増加額は必ずしも一致しない。②は誤り。会計期間の初めの日を期首、終わりの日を期末という。③は正解。④は誤り。簿記や会計では、左側を借方、右側を貸方という。

問題 31. [不動産会計学] 以下の記述のうちで最も適切なものを選びなさい。A0812

- ① 貸借対照表には、資産、負債、費用が記載される。
- ② 貸借対照表には、資産、費用、収益が記載される。
- ③ 損益計算書には、負債、収益が記載される。
- ④ 損益計算書には、費用、収益が記載される。

答え=④

貸借対照表には、資産、負債、資本が、損益計算書には収益、費用が記載される。

問題 32. [不動産会計学] 以下の記述のうちで最も適切なものを選びなさい。A0813

- ① 近年においては、半年ごとの財務諸表も作成されている。
- ② 財務諸表を監査する (正しいかどうかチェックする) のは不動産鑑定士である。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

③ 日本の会計基準とアメリカの会計基準の内容はすべて同じである。

④ 会社は利益が生じた場合だけ、財務諸表を作成する。

答え=①

解説：②は誤り。財務諸表を監査する(正しいかどうかチェックする)のは公認会計士である。

③は誤り。日本の会計基準とアメリカの会計基準では、その内容が異なる箇所もある。④は誤り。利益が出たかどうかに関わらず、会社は毎年財務諸表を作成する。

問題 3 3. [不動産会計学] 固定資産の減損会計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。A0814

① 減損会計とは、固定資産の収益性に注目して資産を評価するシステムである。

② 減損会計では、固定資産の時価が著しく下がったときに評価損を計上する。

③ 減損会計は、不動産会社だけに適用される。

④ 減損会計は、日本だけでなくアメリカでも基準化されている。

答え=③

解説：減損会計は、不動産会社だけでなくすべての会社に適用される。

問題 3 4. [不動産会計学] 会社の財務諸表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。A0815

① 財務諸表を利用すると会社の経営分析ができる。

② 財務諸表には、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書がある。

③ 財務諸表の作成方法には一定のルールがある。

④ 財務諸表を作成した会社は、税金が安くなるという恩恵がある。

答え=④

解説：財務諸表を作成したからといって、税金が安くなるわけではない。

問題 3 5. [不動産会計学] 取得原価 100,000 円、減価償却累計額 40,000 円の備品を定率法(償却率 20%)で減価償却した場合の減価償却費として正しいものを選びなさい。A0816

① 8,000 円

② 12,000 円

③ 20,000 円

④ 28,000 円

答え=②

解説：定率法を用いた場合の減価償却費の計算は、(取得原価-減価償却累計額)×償却率である。したがって、(100,000 円-40,000 円)×20%=12,000 円となる。

問題 3 6. [不動産のマーケティング] 売手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。A0902

① 売手市場とは、売り手(供給サイド)が主導権を持つ市場のことを指す。

② 引越しシーズンの不動産仲介市場は売り手が主導権を持つことが多い。

③ 売手市場とは、供給が需要に追いつかない市場のことを指す。

④ 売手市場になると、買い手に有意な価格や条件で取引が成立しやすくなる。

解答④

解説：売り手市場になると、売り手に有意な価格や条件で取引が成立しやすくなる。

問題 3 7. [不動産のマーケティング] アメリカ経済社会における消費者の重要な役割が注目され、コンシューマリズム時代が到来する契機となった John F. Kennedy の消費者の四つの権利宣言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。A0912

① 安全である権利

② 知る権利

③ 相続する権利

④ 意見を述べる権利

解答③

解説：John F. Kennedy の消費者の四つの権利宣言とは、①安全である権利、②知る権利、③選択する権利、④意見を述べる権利のことである。

問題 3 8. [不動産のマーケティング] SWOT 分析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。A0913

① SWOT 分析とは、企業の戦略立案を行う際に使われる主要な分析手法である。

② SWOT 分析では、マーケティング戦略展開の考慮要因として内部環境と外部環境に区分して分析する。

③ SWOT 分析では、「内部環境」を強みと弱み、「外部環境」を機会と脅威に区分して分析する。

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 2 昼)

- ④ SWOT 分析の名前は各区分の Speed、Weakness、Opportunity、Threat の頭文字をとったものである。

解答④

解説：SWOT 分析の名前は各区分の Strength、Weakness、Opportunity、Threat の頭文字をとったものである。

問題 39. [不動産のマーケティング] マーケティングの基本戦略のひとつである STP 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。A0914

- ① STP とは、セグメンテーション (Segmentation)、ターゲティング (Targeting)、ポジショニング (Positioning) の頭文字をとったものである。
- ② セグメンテーションとは、同質的な全体市場を何らかの細分化基準によって、全体市場とも他の部分市場とも異なる異質な部分市場 (細分市場) に分割することである。
- ③ ターゲティングとは市場細分化とも言う。
- ④ 何らかの細分化基準によって分割された細分市場は、他の市場と異質な市場という特徴を持つ。

解答③

解説：セグメンテーションとは市場細分化とも言う。

問題 40. [不動産のマーケティング] BCG の PPM 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。A0915

- ① PPM は、米国で GE (ゼネラルエレクトリック) という企業がボストン コンサルティング グループ (BCG) とともに開発した。
- ② PPM では、市場成長率と相対的市場シェアを両軸に、各製品・各事業 (SBU: 戦略的事業単位) をマッピングして、製品・事業のポートフォリオを把握し、戦略的意思決定を行う。
- ③ PPM では、市場成長率と相対的市場シェアを両軸に、「花形」、「金のなる木」、「問題児」、「負け犬」の 4 つに分類する。
- ④ 「金のなる木」に分類された製品あるいは事業は、市場成長率の低い市場であり、相対的市場シェアも低いため市場からの撤退を考慮すべきである。

解答④

解説：「金のなる木」に分類された製品あるいは事業は、市場成長率は低い相対的市場シェアは高いので、最も収益性が高い状態である。「負け犬」に分類された製品あるいは事業は、市場成長率の低い市場であり、相対的市場シェアも低いため市場からの撤退を考慮すべきである。