

2007 不動産学卒業演習経ビ (A3 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3回目、昼)

2007 年 11 月 27 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] 都市計画法に関する次の記述のうち正しいものはどれか。

A0104

- ① 市街化区域は、市街化を抑制するための区域である。
- ② 市街化調整区域は、すでに市街地を形成している区域である。
- ③ 市街化調整区域は、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である。
- ④ 市街化調整区域は、市街化を抑制するための区域である。

答え=④

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うおとする者は、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うおとする者は、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] 危険負担につき、最も適切なものを以下から選べ。

- ① 双務契約だけでなく、片務契約でも問題となる。 A0202

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 3 昼)

- ② 後発的不能だけでなく、原始的不能の場合にも問題となる。
- ③ 債務者主義が原則である。
- ④ 建物の売買契約で建物が売主の過失で滅失した場合には、債務者主義が適用される。

解答③

解説：①双務契約の特殊な効力の一つが危険負担である。誤り。②原始的不能は契約不成立。誤り。③正しい。④債権者主義が適用される。誤り。

問題6. [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7. [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。

- ① 法律に違反する行為は、すべて不法行為に該当する。A0211
- 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8. [不動産契約法] 組合契約に関して、最も適切なものを以下から選べ。A0221

- ① 組合契約とは、当事者の一方が法律行為をなすことを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって成立する契約をいう。
- ② 組合契約の法的性質は、無償の諾成的片務契約である。

- ③ 土地開発などの大規模プロジェクトなどで、複数企業が互いに材料や労務を出し合って事業を行う際に利用されることがある。
- ④ 労働組合も民法の組合と同じであるから、民法だけが適用される。

解答③

解説：①各当事者が出資して共同の事業を行うのが組合契約。②双務・有償・諾成契約。③適切。④労働組合法という特別法がある。

問題9. [不動産契約法] 使用者責任に関して、最も不適切なものを以下から選べ。A0222

- ① ある事業のために他人を使用する使用者が、被用者が業務を行うに当たって第三者に損害を与えた場合に、賠償責任を負うことを、使用者責任という。
- ② 建築請負契約においては、元請負人が下請負人の加害行為につき、第三者に対して使用者責任を負う場合がある。
- ③ 不動産会社の従業員が、顧客を現地物件へ自動車で案内している途中で交通事故を起こして顧客にけがを負わせても、その自動車が従業員個人の私用車であった場合には、不動産会社は使用者責任を負うことはない。
- ④ 使用者責任により第三者に賠償をした使用者は、その後、加害行為を行った従業員に対して、求償することができる。

解答③

解説：①715条。②元請負人が使用者、下請負人が被用者の関係であると判断されることがある。③業務執行中の事故であるから、715条の要件に該当する。④715条3項。

問題10. [借地借家法] 平成5年10月AがBのために新たに借地権を設定した場合に関する次の記述のうち、正しいものを一つ選べ。A0303

- ① 借地権の存続期間は、契約で25年と定めようと、35年と定めようと、いずれの場合も30年となる。
- ② 「期間満了の際、AがBに対し相当の一定額の交付さえ行えば、Aは更新を拒絶できる」と特約しても、その特約は無効である。
- ③ 「地代の増減は、A・Bの協議によって定める」と約定した場合、Aは協議を尽くさなければ、地代の増額を請求することはできない。
- ④ 「借地権の設定から30年経過後に、AがBの建物を時価で買取り、契約は更新しない」と特約しても、その特約は無効である。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 3 昼)

答え=②

解説：①は誤り。借地権の存続期間は30年と定められているが、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間となる（借地借家法3条）。従って、契約で25年と定めたときは30年となるが、35年と定めたときはその期間となる。②が正解。地主Aが借地契約の変更を拒絶する場合には、正当の事由があると認められる場合でなければならず、これに反する特約で借地権者に不利なものは無効である（同法5条1項、6条、9条）。③は誤り。「地代の増減は、AB間の協議で定める」と約定した場合でも、あらかじめ「一定の期間地代を増額しない」旨の特約がない限り、地主Aはその契約の条件にかかわらず、地代の増額を請求することができる。協議をつくさなければ増額を請求できないわけではない（同法11条1項）。④は誤り。借地権設定後30年以上を経過した日に、地主が借地上の建物を買取り、借地契約を変更しない旨の特約をすることは、「建物譲渡特約付借地権」として認められており、有効である（同法23条1項）。

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. [区分所有法] 以下のうち、集会の決議がなければできないこととして最も適切なもの一つを選べ。A0317

- ① 専有部分の和室を洋室へリフォームする工事
- ② 専有部分に付属するベランダの外に大きな看板を設置する工事

③ 共用部分の非常階段の手すりをさび止め塗装する工事

④ 共用部分の割れた床タイルを一部貼り替える工事

答え=②

解説：①できる。専有部分は区分所有者の所有物なので、原則として自由にリフォームできると考えられる。②できない。ベランダは非常通路などの共用部分になっている場合も多く、かつマンション全体の外観に大きな変更が生じる可能性があるため、通常集会の決議が必要である。③できる。共用部分の改良を目的とし、かつ多額の費用を要しない軽微変更は、管理行為であるが、保存行為は集会の決議を要しない。④できる。③と同じく、保存行為に当たる。

問題13. [区分所有法] 管理者の職務として、最も不適切なものを一つ以下から選べ。A0318

- ① 共用部分の保存行為
- ② 規約の設定
- ③ 集会決議の実行
- ④ 訴訟の追行

答え=②

解説：管理者の職務権限については、26条で、保存行為、集会決議の実行、規約事項の実行、保険金の請求・受領、訴訟追行権が定められているほか、集会の招集（34条1項）、規約・集会の議事録の保管・閲覧（33条、42条3項）、事務の報告（43条）などが挙げられる。しかし、規約の設定については、集会の決議によってなされる（31条1項）ので、②が誤り。

問題14. [区分所有法] 管理組合法人について、最も適切なもの一つを以下から選べ。A0319

- ① 全てのマンションには必ず管理組合法人が設立されている。
- ② 株式会社のような普通法人と同じ組織と見なされる。
- ③ 管理組合法人には必ず理事と監事が置かれる。
- ④ 名称はどのように付けてもよいとされている。

答え=③

解説：①誤り。管理組合法人の設立には、集会での特別多数決で法人になることが決定され、名称および事務所が定められること、主たる事務所の所在地で法人設立の登記がされる必要がある（47条1項）、全てのマンションで設立されているわけではない。②誤り。管理組合法人は、営利が目的で設立されるわけではなく、建物や敷地などの管理の便宜を主な目的とするもので、学校法人などと同じ公益法人に近い組織とされている。③正しい。49条、50条。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 3 昼)

④誤り。管理組合法人は、名称中に「管理組合法人」という文字を用いなければならない(48条)。

問題 15. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者の免許の欠格要件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。A0402

- ① 免許申請前5年以内に、宅建業に関し不正または著しく不当な行為をした者は、免許を受けることができない。
- ② 宅建業に関して不正もしくは不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、免許を受けることができない。
- ③ 成年被後見人・被保佐人・破産者は免許を受けることができない。
- ④ 不正の手段で免許を受けて、免許を取り消されたものは、取消日から5年間は免許を受けることができない。

答え=③

解説：①は適切である。免許申請前5年以内に、宅建業に関し不正または著しく不当な行為をした者は、免許をうけることができない。②は適切である。宅建業に関し、不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、免許をうけることができない。③は不適切である。成年被後見人・被保佐人・破産者で復権を得ない者は、免許をうけることができない。④は適切である。不正の手段で免許を受けて、免許を取り消されたものは、その取消の日から5年間は免許を受けることができない。

問題 16. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者である売主Aが、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で宅地の売買契約を締結するにあたっての、クーリング・オフ制度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。A0405

- ① Aは、テント張りの案内所で、Bとの売買契約を締結した。この場合、Bは、クーリング・オフ制度を利用して、売買契約を解除することができる。
- ② Aは、Bからの申し出により、Bの勤務先で、売買契約を締結した。この場合、Bは、クーリング・オフ制度を利用して、売買契約を解除することができる。
- ③ Aは、Bとの間で、宅地の売買につき、クーリング・オフ制度があることを書面で告げて、売買契約を締結した。この場合、Bは、8日以内であれば、契約を解除することができる。
- ④ クーリング・オフの方法は、書面によって行われる。

答え=②

解説：①は適切である。テント張りの案内所は土地に定着する施設とはいえないので、契約を解除することができる。②は不適切である。勤務先で契約を締結した場合は、「事務所等」で契約を締結したことになるから、クーリング・オフ制度は適用されない。③は適切である。④は適切である。クーリング・オフの方法は書面によって行う。

問題 17. [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 18. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業務に関する広告についての次の記述のうち、誤っているものはどれか。A0416

- ① 宅地造成地をその工事完了前に売り出す場合、当該工事に関して必要とされる各種法令に係る許可などの申請手続きを行っていれば、これらの申請に係る許可などの処分がなされる以前において広告することができる。
- ② 著しく事実と相違する広告を行った場合は、実際の取引の有無にかかわらず、誇大広告に該当し、違法である。
- ③ 実際に取引をする意思のない物件を広告し、集まった客を他に案内して取引するいわゆるオトリ広告は、違法である。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A3昼)

- ④ 広告しようとする物件の所在、規模、形質、利用の制限、環境、交通の利便又は代金、貸借などの対価の額若しくはその支払い方法、ローンに関する金利などの条件については、著しく事実に相違する表示をしてはならない。

答え=①

解説：①は誤り。工事完了前に売り出す場合には、許可等の処分がなければ、宅建業者は、すべての取引の広告ができない。②は正しい。③は正しい。いわゆる「おとり広告」の一種である。④は正しい。

問題19. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者がその業務に関して行う広告に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。A0417

- ① 誇大広告等の禁止の対象となるのは、売買の対象となる宅地や建物の所在、規模、形質などについての表示であり、環境や利用の制限についての表示は対象とはならない。
- ② 将来の環境や利用の制限に関する表示については宅地建物取引業者の予想である旨を合わせて表示すれば、たとえ実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させることとなっても、誇大広告等として禁止の対象となることはない。
- ③ 宅地建物取引業者が代金に充当するための金銭の貸借をあっせんする場合に、金利や融資期間についても、著しく事実に相違する表示や実際のものよりも、著しく有利であると人を誤認させるような表示をすれば、誇大広告等として禁止の対象となる。
- ④ 宅地建物取引業者は、宅地建物の価格について、実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような広告をしても、現実に売買等の契約が成立しなければ、実害は発生していないので、宅地建物取引業法違反とはならない。

答え=③

解説：①は誤り。環境や利用の制限についての表示も誇大広告等の禁止の対象となる。②は誤り。環境や利用の制限に関する表示は、将来に関するものであっても誇大広告の禁止の対象となる。③は正しい。代金に充当するための金銭の貸借を斡旋する場合も、誇大広告の禁止の対象となる。④は誤り。物件の価格についての表示は、誇大広告の禁止の対象となる。

問題20. [担保物権法] 次の記述のうち、正しいものはどれか。A0501

- ①留置権は約定担保物権である。
- ②動産売買先取特権は、追及効を有する。
- ③物上代位性が認められているのは先取特権と抵当権のみである。

- ④根抵当権は、附従性の原則を緩和したものである。

解答④

解説：

- ① 誤り：留置権は法定担保物権である。
- ② 誤り：動産先取特権は、公示が不完全であるので、第三者に不測の損害を与えることがある。そこで、追及効が制限されている(333条)。
- ③ 誤り：物上代位性は質権にも認められる。ただし、留置権には認められない。
- ④ 正しい：根抵当権は、銀行と商人間で締結した当座貸越契約や、卸売商人と小売商人との間の約束手形契約のように、継続的取引でその間債権額が増減するような場合に、将来、一定の決済期日において弁済されない貸越額や、約束手形の未決済額を担保するため予め設定される抵当権である。根抵当権の場合には附従性の原則が緩和されており、最初に債権が存在しなくても抵当権は成立し、個々の債権の消滅は抵当権は消滅することはない。

問題21. [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22. [担保物権法] 債務者Xの所有する価格200万円の不動産のうえに、債権者Aの一番抵当権(債権額100万円)、債権者Bの二番抵当権(債権額150万円)が設定されており、ほかに無担保債権者C(債権額150万円)がいる。抵当権が実行され、競売代金が200万円であった場合の法律関係につき、次のうちで正しいものはどれか。A0517

- ① AがCに対して抵当権の譲渡をした場合、Cは150万円の配当額を受ける。
- ② AがCのために抵当権を放棄した場合、Cは60万円の配当額を受ける。

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 3 昼)

③ AがBに対して抵当権の順位を譲渡した場合、Bは120万円の配当額を受ける。

④ AがBのために抵当権の順位を放棄した場合、Bは150万円の配当額を受ける。

解答②

解説：

① 誤り：CはAの抵当権の優先弁済権の枠内で優先的に配当を受けることができる。Aの抵当権により保障された優先弁済額は100万円であるから、Cはその枠内で優先弁済を受けられる。残りの50万円は無担保の債権となる。

② 正しい：AがCのために抵当権を放棄するとAの優先弁済を受ける額をAとCの間で按分比例で分配することになる。すなわち、Aの優先弁済を受ける額100万円をA:Cで2:3で分配することになり、Cは60万円、Aは40万円の優先弁済を受けることになる。Aの残額債権60万円とCの残額債権90万円は無担保の債権となる（このケースでゆくと、事実上弁済を受けられない）。

③ 誤り：抵当権の順位譲渡とは、先順位抵当権者と後順位抵当権者との間でその順位の交換が行なわれることである。AがBのために抵当権の順位を譲渡した場合、Aの優先弁済権（100万円）とBの優先弁済権（200万円－100万円＝100万円）を併せた額（200万円）をBが150万円、Aが50万円の順で配当を受けることになる。Aの残額債権50万円は無担保債権となる（事実上弁済を受けられない）。

④ 誤り：抵当権の順位放棄とは、先順位抵当権者から後順位抵当権者のために自己の優先弁済権を放棄することである。AがBのために抵当権の順位を放棄すると、Aの優先弁済権（100万円）とBの優先弁済権（200万円－100万円＝100万円）を併せた額（200万円）をAとBの債権額に応じて按分比例（A:B＝2:3）で分配することになる。すなわち、Aは80万円、Bは120万円の配当を受けることになる。

問題23. [担保物権法] 法定地上権に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。A0518

① 土地に対する抵当権設定後に建物が築造された場合、抵当権者がその築造をあらかじめ承認していたときは、たとえ抵当権が当該土地を更地として評価して設定されたことが明らかであっても法定地上権が認められる。

② 抵当権設定当時存在していた建物が滅失した場合には、後に建物が再建されたときであっても法定地上権は認められない。

③ 抵当権設定当時土地と建物の所有者が異なっていた場合には、その後当該土地および建物の所有権が同一人に属するようになったとしても法定地上権は認められない。

④ 抵当権設定当時同一人に属した土地と建物の一方が、その後、競売に至るまでの間に第三者に譲渡された場合には、法定地上権は認められない。

解答②

問題24. [債権法総論] 債権が履行されなかった場合に債権者が執りうる手段として、最も不適切なものを以下から選べ。A0602

① 直接強制

② 間接強制

③ 代替執行

④ 自力救済

答え④

解説：①から③は強制履行の方法である。④は許されていない。

問題25. [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26. [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

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 3 昼)

問題 2 7. [債権法総論] 債権者が債権者代位権を行使できる場合として、最も不適切なものを以下から選べ。A0621

- ① 土地賃借人 A が、貸借人 B に代位して、B が放置している土地の不法占拠者 C に対する明渡請求権を行使する場合。
- ② 土地の売主 A が、資力のある買主 B に代位して、B が放置している C に対する金銭債権につき弁済請求する場合。
- ③ 土地の買主 A が、売主 B に代位して、B が放置している C に対する登記請求権を行使する場合。
- ④ 弁済期が 3 年後の金銭債権を有する A が、債務者 B に代位して、B が放置している C に対する金銭債権につき弁済請求する場合。

答え②

解説：②は無資力要件に該当しない。他は代位権を行使できる。

問題 2 8. [債権法総論] 保証債務について、最も適切なものを以下から選べ。A0622

- ① 保証債務は物的担保の一種である。
- ② 債権者と保証人との間で保証債務が成立しても、主たる債務者の同意がなければ無効である。
- ③ 普通保証契約では保証人に催告・検索の抗弁があるが、連帯保証契約では催告・検索の抗弁は認められない。
- ④ 保証人が債権者に弁済しても、主たる債務者に対しては決して求償できない。

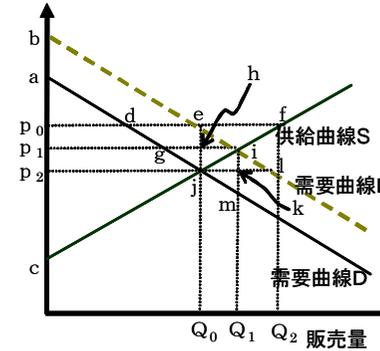
答え③

解説：①人的担保の一種。②同意は必要ない。③正しい。④事前・事後の通知により、求償できる。

問題 2 9. [土地と住宅の経済学] 課税前の供給曲線 S、需要曲線 D の住宅市場を考えます。今、住宅着工需要の喚起のため、政府が一戸当たり (e j) 円の補助金を需要者に与えました。

この時の死荷重を表す部分を図から選んで下さい。A0703

- ①  $\triangle i j e$       ②  $\triangle g i j$       ③  $\triangle j i m$       ④  $\triangle j f k$

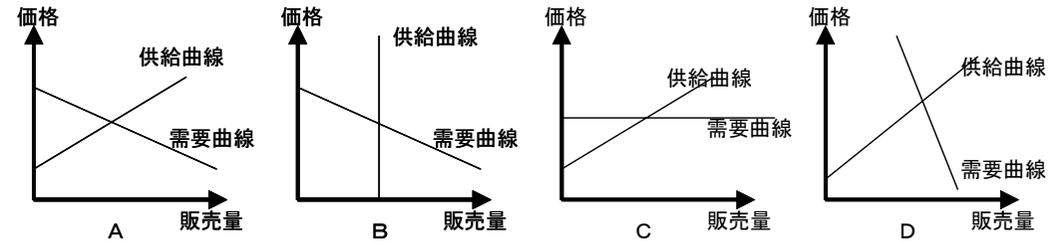


答え=③

解説：補助金政策前の社会的総余剰は a j c である。補助金を与えた場合の消費者余剰と生産者余剰を加えた b i c から補助金総額 b i m a を引いたもの部分であり、死荷重は j i m となる。

問題 3 0. [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

- ① A      ② B      ③ C      ④ D



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いうことですから、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 3 1. [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

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (A3 昼)

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ットペーパーも政府が支給することになります。

## 問題 3 2. [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。A0804

- ① 貸借対照表や損益計算書に計上される数値には、見積り数値 (予測の数値) も使われている。
- ② 会社の財務諸表はいろいろな利害関係者が利用できる。
- ③ 会社が財務諸表を作成する制度があるのは、日本だけである。
- ④ 収益よりも費用が少ないと、当期純利益が生じる。

答え=③

解説：会社が財務諸表を作成する制度は世界共通である。

## 問題 3 3. [不動産会計学] 固定資産に関する以下の記述のうちで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 4. [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 3 5. [不動産会計学] 次の記述のうち最も適切なものを選びなさい。A0822

- ① 貸借対照表の資産は、流動資産と固定資産に分けて表示されている。
- ② 貸借対照表の資本は、流動資本と固定資本に分けて表示されている。
- ③ 損益計算書の収益は、流動収益と固定収益に分けて表示されている。
- ④ 損益計算書の費用は、流動費用と固定費用に分けて表示されている。

答え=①

解説：貸借対照表の資産は流動資産と固定資産に分けて表示されており、負債は流動負債と固定負債に分けて表示されている。しかし、資本、収益、費用は流動と固定に分けて表示されない。

## 問題 3 6. [不動産会計学] 貸借対照表に関する次の記述のうち最も適切なものを選びなさい。A0823

- ① 貸借対照表の左側には資産と負債が、右側には資本が記載される。
- ② 貸借対照表の左側には資産と資本が、右側には負債が記載される。
- ③ 貸借対照表の左側には資産が、右側には負債と資本が記載される。
- ④ 貸借対照表の左側には資本が、右側には資産と負債が記載される。

答え=③

## 問題 3 7. [不動産のマーケティング] マーケティング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。A0905

### 2007 不動産学卒業演習経ビ (A 3 昼)

- ① 市場とは、有形財としての商品市場、および無形財としての商品であるサービス市場に分けることができる。
- ② マーケティングとは消費者による「対市場活動」である。
- ③ マーケティングは市場問題の解決のためにアメリカで発生した。
- ④ 市場問題とは「生産と消費」の矛盾のことである。

#### 解答②

解説：マーケティングとは個別主体（特に企業、経営体）による「対市場活動」である。

問題38. [不動産のマーケティング] マーケティングで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える。
- ③ マーケティングでいう市場とは「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 39. [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、買ったとし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。

問題40. [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。