

2007 不動産学卒業演習経ビ (A3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3回目、夜)

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] 日影による中高層の建築物の高さの制限 (以下この問において「日影規制」という。) 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。 A0102

- ① 日影規制の対象となる区域については、その区域の存する地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して、都市計画で定められる。
- ② 同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、日影規制が適用される。
- ③ 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合であっても、日影規制の緩和に関する措置はない。
- ④ 第一種中高層住居専用区域又は第二種中高層住居専用区域において、日影規制の対象となるのは、軒の高さが 7 m 又は高さが 10 m を超える建築物である。

答え=②

問題 2. [都市と建築の基本法] 都市計画法の規定に関する次の記述のうち間違っているものはどれか。 A0103

- ① 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとされているが、市街化調整区域では、用途地域を定めることはできない。
- ② 市町村が定める都市計画は、都道府県が定めた都市計画に適合することを要し、市町村が定めた都市計画が都道府県が定めた都市計画に抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先する。

- ③ 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を進めるため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することができるが、すべての都市計画区域において区分する必要はない。
- ④ 都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全される必要がある区域であり、2 以上の都府県にまたがって指定されてもよい。

答え=①

解説：市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないとされているが、例外として用途地域が定められることがある。

問題 3. [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 m² の物置を新築する場合、確認の必要はない。
- ③ 延べ面積 200 m² 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 m² 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 4. [都市と建築の基本法] 建築物の敷地又は建築物と道路の関係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。 A0115

- ① 建築物の敷地は、原則として幅員 4 m 以上の道路に接しなければならないが、この幅員については、地方の特殊性等により加重されることはない。
- ② 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。
- ③ 私道の所有者が私道を廃止し、又は変更する場合、その私道に接する敷地に与える影響のいかんによっては、特定行政庁から、その廃止又は変更を禁止し、又は制限されることがある。
- ④ 建築基準法の規定が適用された際現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で、特定行政庁が指定したものについては、同法の規定が適用された際の道路の境界線が、その道路の境界線とみなされる

答え=③

解説：①地方の特殊性や土地の状況によって道路の幅員は加重される。②地下に設ける建築物は道路に突き出して建築することができる。④この場合、道路の中心線から水平距離 2 メートル

2007 不動産学卒業演習経ビ (A3夜)

ルの線が、その道路と敷地の境界線とみなされる。

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、賃料さえ支払ってれば、賃貸人に對抗できる。
- ② 賃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、賃貸人に對抗できる。
- ③ 賃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 賃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] 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7. [不動産契約法] 契約の性質が請負契約に最も近いものを以下から選べ。A0220

- ① 医師との医療契約
- ② 司法書士との訴訟委任契約
- ③ 予備校教師との教育契約
- ④ 探偵との調査契約

解答④

解説：請負契約では、請負人に仕事の完成義務がある。仕事の完成義務とは、仕事の内容によって異なる。他方、委任契約は、委任者が受任者に何らかの法律行為や事務の委託をする。委任契約の幅は広く、準委任や、委任類似契約がある。契約の性質が委任に近いか請負に近いかは、仕事の完成を目的としているかどうかである。①医師は適切な医療行為を行えばよく、病気が直らなくても契約違反にはならない。②訴訟を提起して勝訴することが目的ではなく、手続きを行うことが目的である。③宅建に合格させないと契約違反、という訳ではない。④調査を完了することが必要である。

問題8. [不動産契約法] 土地工作物責任に関して、最も不適切なものを以下から選べ。A0223

- ① 自動販売機やブロック塀などの土地の工作物が、設置の仕方が悪かったために突然倒れ込み、通行人がけがをした場合に、工作物の占有者または所有者が通行人に対して賠償責任を負うことを、土地工作物責任という。
- ② 土地工作物責任は、土地の工作物が一般に危険であることから定められた規定である。
- ③ 土地の工作物の設置に瑕疵があった場合だけでなく、保存に瑕疵があった場合にも、土地工作物責任が問われる場合がある。
- ④ 土地の工作物により第三者がけがをした場合には、その工作物の占有者は、危険な物を適切に管理していなかったことになるから、いかなる場合にも責任を免れることはない。

解答④

解説：①717条1項②危険責任といわれている。適切。③そのとおり。④占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償する。717条1項ただし書。

問題9. [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

2007 不動産学卒業演習経ビ (A3夜)

解説：①誤り。賃貸借契約の更新が当事者間で話し合ってなされる場合、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10. [借地借家法] Aが平成17年9月、Bに土地を賃貸し、Bがその土地に建物を所有している場合の契約終了に伴う建物買取請求権に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、もっとも不適切なものはどれか。A0314

- ① 建物買取請求権は、Bの債務不履行を原因とする契約終了の場合にも、BはAに対して建物の買取りを請求することができる。
- ② Bが適法にAに建物買取請求権を行使すると、その所有権はただちにBからAに移転するが、BはAが代金を支払うまで、建物の引渡しを拒むことができる。
- ③ Bが「契約終了時に建物買取請求権を行使しない」という特約を結んでいた場合、その特約は無効である。
- ④ BがAの承諾を得て土地をCに転貸し、建物を譲渡した場合、AB間、BC間の契約がともに期間満了し更新がなければ、CはAに対し直接建物買取請求権を有する。

答え＝①

解説：①誤り。債務不履行により解除された場合には、Bは保護に値しないから、建物買取請求権を行使できない。②正しい。建物買取請求権が行使されると、自動的に当事者間に売買契約が成立するので、普通の売買契約と同様に同時履行の関係にたつ。③正しい。このような特約は、借主に不利となるから無効になる。④正しい。転借人もAに対して直接、建物買取請求権を行使することが認められる。

問題11. [区分所有法] 区分所有法に関する次の記述のうち、最も不適切なものを選び。A0320

- ① 複数の区分所有者が発生した時点で、法律上当然に管理組合が成立するが、管理組合の構成員には専有部分の賃借人は含まれない。
- ② 専有部分とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- ③ 共用部分の保存行為については、各区分所有者は、いかなる場合でも自ら単独で行うことができる。
- ④ 一戸の専有部分を、複数の区分所有者で共有することは可能である。

答え＝③

解説：①正しい。区分所有法3条。②正しい。区分所有法2条3項。③誤り。例外として規約で別段の定めがなされた場合には単独で行うことができない。④正しい。専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者を1人定めなければならない(区分所有法40条)と規定されていることを考えると、当然、複数の区分所有者で共有することは可能。

問題12. [区分所有法] 明海マンションは、下図のように、A地とB地にまたがって建設されており、C地は明海マンションの人々の駐車場として使用されている。この場合における次の記述のうち、もっとも不適切なものを選び。(なお、A地、B地、C地はそれぞれ一筆の土地である。) A0321



- ① 建物が上についているA地とB地は法律上当然に建物敷地となる。
- ② C地は、規約で定めれば建物の敷地することができる。
- ③ C地は、必ずしもA地とB地に隣接している必要はない。
- ④ B地が明海マンションの一部滅失により建物が所在する土地でなくなったときは、法律上当然建物の敷地ではなくなる。

答え＝④

解説：①正しい。A地とB地は法定敷地である。(区分所有法5条1項) ②正しい。C地のような土地を規約敷地という。(区分所有法5条1項) ③正しい。規約敷地の要件に法定敷地と隣接していなければならないというような限定はない。④誤り。このような場合、みなし規約敷地となり、法律上当然に建物の敷地となる。(区分所有法5条2項)

問題13. [区分所有法] 区分所有法及び民法に関する次の記述のうち、もっとも適切なものを選び。A0322

- ① 規約共用部分の共有持分は、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者の頭数で均等する。
- ② 法定共用部分の共有持分は、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者の頭数で均等する。

2007 不動産学卒業演習経ビ（A3夜）

る。

③ 敷地の共有持分は、共有者間で別段の定めがない限り、専有部分の床面積比による。

④ 専有部分の共有持分は、共有者間で別段の定めがない限り、相等しい。

答え＝④

①誤り。規約共用部分の共有持分は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の床面積の割合による。（区分所有法14条1項）。②誤り。法定共用部分も、規約共用部分と同様、専有部分の床面積の割合による（区分所有法14条1項）。③誤り。共有者間の定めによることはできず、この場合も規約で定めなければならない（区分所有法14条1、4項、21条）。④正しい。民法上、共有持分が不明な場合には均等だと推定される（民法250条）。

問題14. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業者の免許に関する以下の記述のうち最も適切なものを選びなさい。A0401

① A県の免許を受けている宅地建物取引業者が、B県に新たに事務所を設けるときには、国土交通大臣の免許を申請しなければならない。

② A県の免許を受けている宅地建物取引業者が、A県内に新たに事務所を設けるときには、国土交通大臣の免許を申請しなければならない。

③ 宅地建物取引業者の免許の有効期間は3年である。

④ A県の免許を受けている宅地建物取引業者は、A県以外では仕事をすることができない。

答え＝①

解説：①は適切である。事務所が2つの都道府県にまたがる場合は、国土交通大臣の免許を受けなければならない。②は不適切である。事務所が1つの都道府県内にある場合には、都道府県知事免許を受ける。③は不適切である。宅地建物取引業者の免許の有効期間は5年である（3条の2）。④は不適切である。免許は全国で有効であるから、全国にまたがって仕事をすることができる。

問題15. [宅地建物取引の法] 宅地建物取引業法35条に記載される重要事項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。A0404

① 宅地建物取引主任者Aは、宅地建物の売買契約をするにあたり、契約の解除に関する事項について、説明をした。

② 宅地建物取引主任者Aは、宅地建物の売買契約をするにあたり、未完成物件であったため、完成時の形状・構造について説明をした。

③ 宅地建物取引主任者Aは、区分所有建物の売買契約をするにあたり、敷地に関する権利の種類および内容について説明をした。

④ 宅地建物取引主任者Aは、期限付き建物賃貸借の契約をするにあたり、賃借人の承諾を得て、契約の更新がない旨の説明を省略した。

答え＝④

解説：①は適切である。宅地建物の売買契約の際には、契約の解除に関する事項を説明することとされている。②は適切である。宅地建物の売買契約の際には、未完成物件の場合、完成時の形状・構造について説明することとされている。③は適切である。区分所有建物の売買契約の際には、敷地に関する権利の種類および内容について説明することとされている。④は不適切である。期限付き建物賃貸借の場合は、契約の更新はない旨の説明をすることとされている。

問題16. [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17. [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、もっとも適切なものはどれか。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

2007 不動産学卒業演習経ビ (A3夜)

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。
- 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] 宅地建物取引業法37条に規定する書面(以下この問において「書面」という)の交付に関する次の記述のうち正しいものはどれか。A0419

- ① 宅地建物取引業者Aは、売主Bを代理して買主Cとの間に建物の売買契約を締結したときは、Cに対してのみ書面を交付すればよい。
- ② 宅地建物取引業者Aは、買主Bから媒介を依頼されている宅地建物取引業者Cを介して、自ら売主としてBとの間に建物の売買契約を締結したときは、Bに対してのみ書面を交付すればよい。
- ③ 宅地建物取引業者Aは、自ら売主として宅地建物取引業者Bとの間に建物の売買契約を締結したときは、書面を交付する必要はない。
- ④ 宅地建物取引業者Aは、自ら売主として買主Bとの間に建物の売買契約を締結した場合、Bに対して宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項説明書を交付しているときは、書面を交付する必要はない。

答え＝②

解説：①は誤り。Aは、BとCの両方に37条書面を交付しなければならない。②は正しい。③は誤り。買主が宅建業者でも、37条書面を交付しなければならない。④は誤り。37条書面の交付を省略することはできない。

問題19. [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。
- 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20. [担保物権法] 抵当権の効力の及ぶ範囲に関する記述のうち、正しいものはどれか。A0515

2007 不動産学卒業演習経ビ (A3夜)

- ① 民法87条2項は主物を処分する当事者の意思解釈の規定である。
- ② 民法370条は従物概念を知らないフランス民法を継受した規定である。
- ③ 民法370条の附加一体物には附合物は含まれない。
- ④ 抵当権は、通常設定されてから実行されるまでに時間的間隔があり、抵当目的物がある程度変化することは当然予想されることである。

解答②

解説：

- ① 誤り：87条2項は強行規定であり、当事者の意思により排除できない。
- ② 正しい：370条はフランス法に由来する。従物(87条)はドイツ法に由来するものである。そこで、附加一体物(370条)に従物(87条)が含まれるか問題となる。
- ③ 誤り：判例・通説とも、附加一体物に附合物が含まれるとしている。
- ④ 誤り：当然には予想していない。

問題21. [担保物権法] 抵当権に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。A0519

- ① 抵当権は、登記しなければそれを対抗することはできないが、抵当権設定の当事者間では登記がなくとも、対抗することができる。
- ② 抵当権は、抵当目的物のみならずそれに附加して一体となっている物にもその効力が及ぶが、それは抵当権設定前からすでに附加していた物に限られる。
- ③ 抵当権は、附加一体物にもその効力が及ぶから、抵当不動産の果実にも当然に効力が及ぶといえる。
- ④ 抵当不動産が売却されてしまったら、抵当権の効力は及ばない。

解答①

解説：

- ① 正しい：抵当権設定当事者間では登記なくして対抗できる。
- ② 誤り：設定後に附加した附加一体物にも及ぶことがある。
- ③ 誤り：果実には原則的に及ばないが、被担保債権が債務不履行になった後には抵当権の効力が及ぶ(371条)。
- ④ 誤り：抵当権には追及力があるので、登記されている抵当不動産の場合には、売却されても抵当権の効力は及ぶ。

問題22. [担保物権法] 普通抵当権と元本確定前の根抵当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、正しいものはどれか。A0520

- ① 普通抵当権でも、根抵当権でも、設定契約を締結するためには、被担保債権を特定することが必要である。
- ② 普通抵当権でも、根抵当権でも、現在は発生しておらず、将来発生する可能性がある債権を被担保債権とすることができる。
- ③ 普通抵当権でも、根抵当権でも、被担保債権を譲り受けた者は、担保となっている普通抵当権または根抵当権を被担保債権とともに取得する。
- ④ 普通抵当権でも、根抵当権でも、遅延損害金については、最後の2年分を超えない利息の範囲内で担保される。

解答②

解説：

- ① 誤り：被担保債権を特定する必要がある普通の抵当権とは異なり、根抵当権の場合は、債権の範囲を特定しておけば、個々の被担保債権まで特定させる必要はない(398条の2)。
- ② 正しい：根抵当権は、将来発生する一定の範囲の債権を担保するのが目的であるから、この範囲内の債権であれば、極度額の範囲で当然に担保される(398条の2)。他方、普通抵当権は、付従性により将来発生する債権を被担保債権とすることはできないはずであるが、判例は、将来発生することが確実であれば被担保債権となし得るとして、付従性を緩和している。
- ③ 誤り：普通抵当権は、被担保債権が譲渡されるとそれに伴って移転する(随伴性)が、根抵当権は、元本確定前には被担保債権と結びついていない(付従性がない)ので、被担保債権に含まれる個々の債権の譲渡に伴って移転することもない。
- ④ 誤り：普通抵当権の場合は、他の債権者の利益を保護するために優先弁済の範囲が記述のように限定されている(375条2項)。しかし、根抵当権の場合は、極度額の範囲であればそのような上限はない(398条の3)。

問題23. [債権法総論] 債務不履行の類型として、最も不適切なものを以下から選べ。A0603

- ① 履行遅滞
- ② 履行不能
- ③ 不完全履行
- ④ 損害賠償

答え④

2007 不動産学卒業演習経ビ (A3夜)

解説：債務不履行の類型としては、①から③が挙げられる。④は債務不履行があった場合の効果。

問題24. [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25. [債権法総論] 貸金債務の履行遅滞に関して、最も適切なものを以下から選べ。A0612

- ① 債権者の受領拒絶の意思が明白であるときは、債務者は、貸金債務の弁済のための資金を準備することができない場合であっても、履行遅滞の責めを負わない。
- ② 債務者が貸金債務を弁済しにこうとして第三者の過失による交通事故にあい、時間に遅れたときは、債務者は、履行遅滞の責めを負わない。
- ③ 期限の定めのない貸金債務の履行期は、履行の請求を受けた時であり、請求の時から履行遅滞に陥る。
- ④ 貸金債務が履行遅滞に陥った場合に、債権者が被る損害は、原則として法定利率による利息損害額に限られる。

答え④

解説：①口頭の提供の場合は、弁済の準備をして通知する(民法493条但書)。②金銭債務の履行遅滞は、不可抗力を持って抗弁できない(民法419条3項)。③期限の定めのない金銭債務の履行期は、催告を受けた時から相当期間経過後である(民法591条)。④民法419条1項。

問題26. [債権法総論] 譲渡が制限される債権として、最も適切なものを以下から選べ。A0623

- ① AのBに対する賃借権などの指名債権
- ② 手形などの指図債権
- ③ 映画鑑賞券などの無記名債権
- ④ 有価証券などの記名式所持人払債権

答え①

解説：①は人的特性が重要な場合で、債権者の承諾がなければ譲渡できない。他は譲渡できる。

問題27. [債権法総論] 債権の消滅に関して、最も適切なものを以下から選べ。A0624

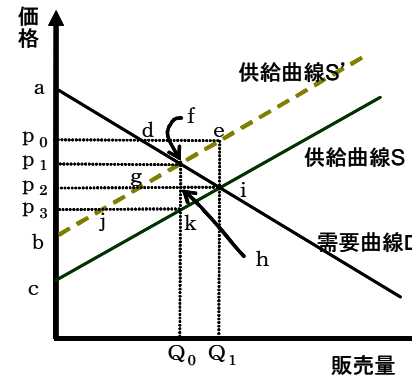
- ① 債務者が債務の本旨に従った弁済の提供をしても、通常、債権は消滅しない。
- ② 債権の消滅時効が完成しても、裁判を起せば、通常、債権は消滅しない。
- ③ 債務者が金銭債権を弁済できなくなった場合には、給付内容の実現が不可能であるから、債権は消滅する。
- ④ 債権者が債務の受領をあらかじめ拒絶しても、債務者が供託をすれば、債権は消滅する。

答え④

解説：①通常、債権は消滅する。②消滅時効が完成したら、裁判では請求できなくなる。任意弁済は可能。③金銭債務は履行不能にならないのが原則。④供託により債権は消滅する。

問題28. [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、住宅建設に伴う小学校建設のために、政府が一戸当たり(e i)円の従量税を課金しました。この時の消費者負担を表す部分を図から選んで下さい。A0702

- ① $\square P_1 f h P_2$
- ② $\triangle f i h$
- ③ $\square P_2 h k P_3$
- ④ $\triangle f i k$



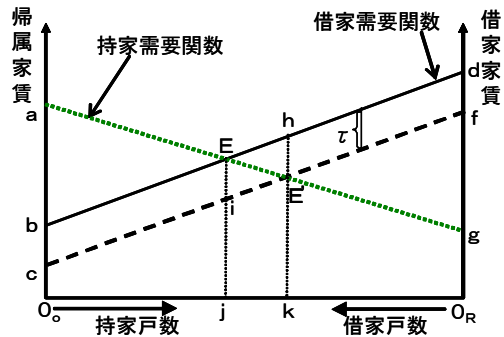
答え=①

2007 不動産学卒業演習経ビ (A3夜)

解説：課税前の消費者の支払い価格は P_2 で課税後の支払い価格は P_1 となっています。住宅の販売量は Q_0 となりますので、消費者負担は①となります。ここで、生産者負担は $\square P_2 h k P_3$ 、超過負担(死荷重)は $\triangle f i k$ となります。

問題29. [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 $d b$ 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 τ 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 $a E d O_R O_0$ である。ここで、借家法によってエージェンシーコスト τ 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 $a E' h d O_R O_0$ となり、死荷重は $E h E'$ となる。

問題30. [土地と住宅の経済学] 中古住宅市場に政府が介入する理由として、経済学的に考えて最も適切な理由を下から選んで下さい。A0709

- ① 中古住宅は汚いのでそのままでは誰も買わないため、リフォームして市場に出す必要がある。
- ② 中古住宅の需要者と供給者で質に関する情報に違いがあるので、政府が介入しないと市場に良質な中古住宅が出回らないから。
- ③ 住宅は一人の人だけが消費するのではなく、中古住宅として購入する人への投資でもあるので外部性があり、外部性がある場合は政府が介入すべきである。

- ④ 中古住宅より新築住宅の方が、経済波及効果が大きいので、景気対策として中古住宅の売買を制限する必要がある。

答え=②

解説：住宅は私的財ですので①④は該当しません。中古住宅として購入する人へは外部性はありませんので③も該当しません。中古住宅の問題点は情報の非対称性による逆選択が起き、市場に良質な中古住宅が供給されなくなることです。対応としては質の保証を何らかの機関で行うことが必要です。

問題31. [不動産会計学] 次の文章の空欄に当てはまる語句の組み合わせとして正しいものを選びなさい。売上高から売上原価を引いた利益は(ア)と呼ばれ、(ア)から販売費および一般管理費を引いた利益は(イ)と呼ばれる。A0803

- ① (ア) 売上総利益 (イ) 営業利益
- ② (ア) 売上総利益 (イ) 経常利益
- ③ (ア) 営業利益 (イ) 売上総利益
- ④ (ア) 経常利益 (イ) 売上総利益

答え=①

解説：売上高から売上原価を引いた利益を売上総利益、売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益を営業利益という。

問題32. [不動産会計学] 次の記述のうちで最も不適切なものを選びなさい。A0805

- ① 資産の合計額は、負債と資本の合計額と同じである。
- ② 財務諸表を利用すると、会社の分析ができる。
- ③ 現在の制度では、「社長の能力」「会社のブランド」といったものは、貸借対照表に計上されない。
- ④ 会社の外部の人たちはその会社の財務諸表を入手することはできない。

答え=④

解説：会社は財務諸表を公表しているので、会社の外部の人でもその会社の財務諸表を入手できる。

問題33. [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

2007 不動産学卒業演習経ビ（A 3 夜）

- ① 3,600 円
- ② 3,800 円
- ③ 4,000 円
- ④ 4,400 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] 固定資産に関する以下の記述のうち最も適切なものを選びなさい。

A0820

- ① 貸借対照表上の建物の価額は、会社の社長が評価した金額としなければならない。
- ② 貸借対照表上の建物の価額は、不動産鑑定士が評価した金額としなければならない。
- ③ 貸借対照表上の建物の価額は、宅地建物取引主任者が評価した金額としなければならない。
- ④ 貸借対照表上の建物の価額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額である。

答え＝④

解説：貸借対照表上の建物の価額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額である。

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。A0821

- ① 売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は当期純利益と呼ばれる。
- ② 売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は経常利益と呼ばれる。
- ③ 売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は特別利益と呼ばれる。
- ④ 売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は営業利益と呼ばれる。

答え＝④

解説：売上総利益から販売費および一般管理費を引いた利益は営業利益である。

問題 3 6. [不動産のマーケティング] 現代社会においてマーケティングの必要性が増大している理由として不適切なものを選びなさい。A0903

- ① 製品寿命の短サイクル化
- ② 市場の成熟化
- ③ セルフサービス化
- ④ 市場の不透明化

解答③

解説：現代社会における情報化・サービス化・成熟化が進むなか、市場の不透明化（製品寿命の短サイクル化、変わりやすい売れ筋など）が増しており、マーケティングの必要性が増大している。

問題 3 7. [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 3 8. [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。

2007 不動産学卒業演習経ビ (A 3 夜)

問題 39. [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で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。
- 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 40. [不動産のマーケティング] 製品属性の階層性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。A0920

- ① 製品とは、有形的要素と無形的要素から構成されている。
- ② 製品とは、消費者の欲求を満足させる有形・無形の「属性要素の束 (a bundle of attributes)」、「便益の束」である。
- ③ 中核としての製品とは、消費者が期待する便益のことを意味する。
- ④ 拡大された製品とは、パッケージやブランド名、品質のような属性要素の集合体のことである。

解答④

解説：拡大された製品とは、保証やアフター・サービスなどの製品に付帯する属性要素を含む。実態としての製品とは、パッケージやブランド名、品質のような属性要素の集合体のことである。