

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 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. [民事訴訟法 I (民事紛争と法)] 民事訴訟手続きの典型的な流れに関する以下の記述のなかから、もっとも不適切なものをひとつ選びなさい。B0103

- ① 訴えの提起は、訴状を第 1 審裁判所に提出してするのが原則である。
- ② 第 1 回口頭弁論期日の主な目的は、実質的に争いのある事件と争いのない事件を振り分けることである。
- ③ 争点整理手続きの典型である弁論準備手続きの主な目的は、実質的に争いのある事件をさらに、争いのある部分と争いのない部分に分けることである。
- ④ 第 2 回口頭弁論の主な目的は、書証などの証拠を取り調べて事実を確定することである。

答え=④

解説：第 2 回口頭弁論手続きの目的は、争点整理手続き（弁論準備手続き）において明らかになった、どの部分について争いがあり、どの部分に争いがないかという結果を、口頭弁論という公開の場で述べることにある。証拠調べが行なわれるのは通常はその後。

参照：中野貞一郎ほか『新民事訴訟法講義』（有斐閣大学双書、第 2 版補訂版、2006 年）225 頁以下など参照。

問題 2. [民事訴訟法 II (不動産紛争と法)] 以下のうち、訴訟を終了させる効果をもたないものをひとつ選びなさい。B0103

- ① 自白
- ② 訴えの取下げ
- ③ 請求の認諾
- ④ 訴訟上の和解

答え=①

解説：自白とは、相手方の主張する自己に不利益な陳述を認めて争わない旨の陳述である。自

白がなされると、裁判所はその事実をそのまま認定しなければならず、その事実の有無について証拠調べをすることができなくなる。しかし自白には訴訟を終了させる効果はない。その他は、②民訴法 261 条、③民訴法 266 条、④民訴法 267 条により正しい。

問題 3. [開発行政法] 次の中から最も不適切なものを選べ。B0205

- ① 広い意味の市街地開発事業には、大深度地下使用権による事業がある。
- ② 権利変換方式の再開発事業は、権利床のほか、保留床を処分して事業費に充てる。
- ③ 全面買収方式の再開発事業は、再開発ビルの管理処分計画により事業収支をまかなう。
- ④ 都市計画法は、都市の再生を進めるため、都市再開発方針等について定めている。

答え=①

解説：大深度地下使用権は、公共公益性を有する都市施設等を整備するための制度であり、宅地の整備を主眼とする市街地開発事業に用いられることを予想していない。

問題 4. [開発行政法] 海岸の土地に関して、次の考え方（判例等）のうち最も妥当でないものをひとつ選べ。B0206

- ① 海浜地は、民法の時効取得に関する規定適用の余地がない。
- ② 自然公物たる海浜の範囲は、自然の形体により定まるもので、供用開始行為を必要としない。
- ③ 海没地は、所有権の客体たる土地としての性格を失う。
- ④ 埋立地の権利処分については、竣功認可の日から 10 年間の制限がある。

答え=③

解説：海没地は、海面下土地とは異なり、人による支配利用及び他の海面との区別が可能である限り、所有権の客体たる土地としての性格を失わない。（最高裁判決昭 61.12.16）

問題 5. [不動産税法] 不動産の保有に関する税につき次の記述のうち、誤っているものはどれか。B0305

- ① 市街化区域に不動産を保有している場合、一般的に固定資産税と都市計画税が課税される。
- ② 不動産の賃貸収入は、不動産所得として課税される。
- ③ 固定資産税や都市計画税は地方税法によって規定されるが、条例で税率等を変更することが可能である。
- ④ 不動産所得に損失が発生しても、給与所得から損失を控除できない。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 昼)

答え=④

解説： 地方税法は国会で制定されるが、地方議会で条例を定めることによって都市計画税の税率等の変更も可能である。不動産所得に損失が生じた場合、他の所得と損益通算ができるため、確定申告をすると、税金が還付される場合がある。

問題6. [不動産税法] 地方税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。 B0306

- ①不動産取得税は、不動産の取得に対し、その不動産の所在する市町村において課する税である。
- ②家屋を改築した場合においても、不動産取得税が課税されることがある。
- ③不動産取得税は、相続や法人の合併等により不動産を取得する場合には、課税されない。
- ④不動産取得税は、一定の金額以下の不動産の取得には、課税されない。

答え=①

解説： 不動産取得税は、不動産の取得に対して、その不動産が所在する道府県において、その不動産の取得者に課する。

問題7. [家族と財産の法] 遺言の執行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。 B0405

- ① 遺言の保管者または発見者は、これを遅滞なく、家庭裁判所に提出して検認を受けなければならない。
- ② 遺言執行者に指定されると、就任を辞任することができない。
- ③ 遺言執行者は、相続財産の管理人となる。
- ④ 遺言執行者は、事務処理を第三者に行わせることができる。

答え=①

解説： ①は適切である。遺言の保管者または発見者は、これを遅滞なく家庭裁判所に提出して検認を受けなければならない。②は不適切である。遺言執行者に指定されてもこれを辞任することができる(1006条)。③は不適切である。遺言執行者は相続人の代理人とみなされる(1015条)。④は不適切である。遺言執行者は、やむをえない事由がなければ、第三者にその任務を行わせることはできない(1016条1項)。

問題 8. [家族と財産の法] 被相続人Aは、6000万円の財産を残して死亡した。以下の記述のうち、不適切なものはどれか。 B0406

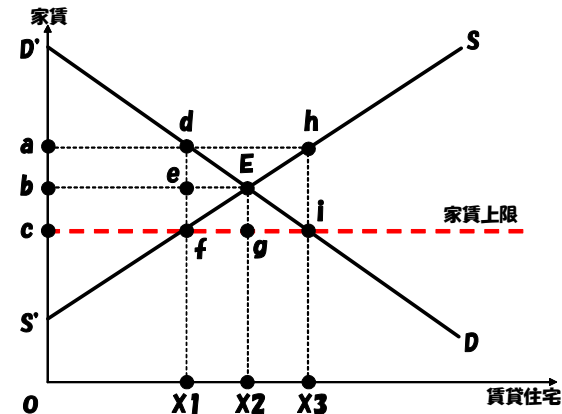
- ① 相続人として配偶者と2人の嫡出子、1人の非嫡出子がいる場合には、配偶者が3000万円、子供達が各1000万円を相続する。
- ② 相続人として配偶者とAの両親がいる場合には、配偶者が4000万円、Aの両親がそれぞれ1000万円を相続する。
- ③ 相続人として配偶者とAの兄弟姉妹が2人いる場合、配偶者が4500万円、兄弟姉妹が各750万円を相続する。
- ④ 相続人として配偶者と実子が1人いる場合には、各3000万円を相続する。

答え=①

解説： ①は不適切である。非嫡出子は、嫡出子の1/2の割合で相続するのであるから、配偶者が3000万円嫡出子が各1200万円、非嫡出子は600万円を相続する。

問題9. [都市経済学] 下図には、賃貸住宅市場が描かれ、需要曲線はD-D' 曲線で、民間供給曲線はS-S' 曲線で表されている。ここで、市場で決定される均衡家賃が高すぎるという訴えから、家賃上限をc円/月とする家賃統制政策が行われたとしよう。この政策の結果として生じる死荷重(余剰の損失)は図中のどの部分になるか、最も適切なものを選びなさい。 B0505

- ①△D'bE    ②△S'bE    ③△dfE    ④台形D'S'fd



答え=③

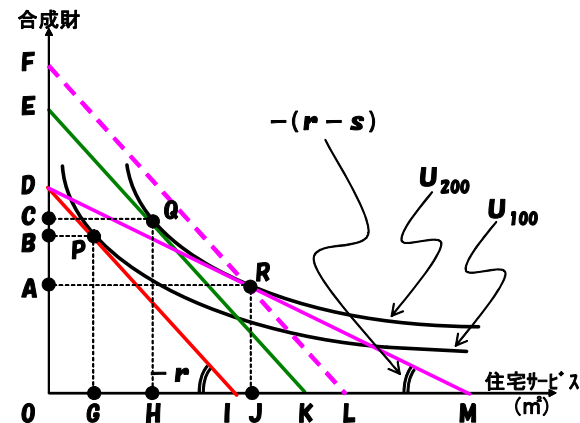
2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 昼)

解説：家賃上限  $c$  円/月がなければ、市場均衡点は  $E$  点で表され、消費者余剰は  $\triangle D'bE$ 、生産者余剰は  $\triangle S'bE$  となり、総余剰は  $\triangle D'S'E$  となる。ところが、家賃上限  $c$  円/月のため、供給者は家賃  $c$  円/月以上では貸し出すこと赤字になってしまうため、供給量は  $X_1$  に制限されてしまう。このため、家賃統制下の生産者余剰は  $\triangle S'cf$  となる。一方、消費者は家賃統制政策の実施前に比べて安く借りることができるので、 $\square acfd$  分だけ余剰が増加して消費者余剰は台形  $D'cfd$  となる。したがって、家賃統制政策の実施後の総余剰は台形  $D'S'fd$  となり、家賃統制政策が実施されていない市場均衡と比べて余剰が  $\triangle dfE$  だけ減少している。この総余剰の損失が死荷重であり、正解は③。①は家賃統制政策前の消費者余剰を表し、②は生産者余剰を表しているため、①②はそれぞれ不正解。④は家賃統制政策の実施後の総余剰を表しているため不正解。

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10. [都市の経済学] 下図には、住宅サービスと合成財の2財を消費する家計の効用最大化メカニズムが描かれており、家計の予算制約線は  $DI$  直線で、効用水準 100 を表す無差別曲線は  $U_{100}$  (添え字の数字が効用水準を表す) で表されている。このとき、政府は、所得補助政策を実施することを検討している。所得補助政策に関する説明として最も適切なものを選びなさい。B0506

- ①  $DE$  (円) の所得補助を実施した結果、家計は合成財  $OC$  と住宅サービス  $OH$  の最適消費を行って効用水準が 200 となる。
- ②  $IK$  (円) の所得補助を実施した結果、家計は合成財  $QC$  と住宅サービス  $QH$  の最適消費を行って効用水準が 200 となる。
- ③  $DF$  (円) の所得補助を実施した結果、家計は合成財  $OA$  と住宅サービス  $OJ$  の最適消費を行って効用水準が 200 となる。
- ④  $IL$  (円) の所得補助を実施した結果、家計は合成財  $RA$  と住宅サービス  $RJ$  の最適消費を行って効用水準が 200 となる。



答え=①

解説：合成財の価格は1個あたり1円であるため、図の縦軸は合成財量を表しているだけでなく、合成財の購入額も表している。このとき、予算総額は、予算をフルに使って合成財を購入した場合に、予算制約線と縦軸の切片で表される。言い換えれば、予算制約線の切片は予算総額の大きさを表すこととなる。また予算制約線の傾きは、以下の式から分かるように合成財と住宅サービスの相対価格(合成財価格=1であるため、実質的に住宅サービスの価格)であることがわかる。

$$\begin{aligned} (\text{予算総額}) &= (\text{合成財への支出額}) + (\text{住宅サービスへの支出額}) \\ &= (\text{合成財単価}) \times (\text{合成財の消費量}) + (\text{住宅サービス単価}) \times (\text{住宅サービスの消費量}) \\ \Rightarrow (\text{合成財の消費量}) &= (\text{予算総額}) / (\text{合成財単価}) - (\text{住宅サービス単価}) / (\text{合成財単価}) \times (\text{住宅サービスの消費量}) \end{aligned}$$

政府が実施する所得補助政策は、合成財と住宅サービスの価格を変化させることはなく、切片で表される予算総額が大きくなることであるから、図中の  $EK$  直線あるいは  $FL$  直線が該当し、 $DM$  直線は所得補助政策による予算制約線ではないことが分かる。このため、②と④は不正解。

また家計の消費活動は、予算制約の下、自己の満足度を最大化するように行う。このため、予算を有効に活用して消費活動を行うこととなり、 $FL$  直線と無差別曲線が交わっている  $R$  点で表される消費活動は、予算を有効に活用していないため、効用が最大となる最適消費ではない。このため、③と④は不正解。 $EK$  直線と無差別曲線  $U_{200}$  は1点で接しているため、これ以

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 昼)

上効用水準を上げる財消費組み合わせ(右上の組み合わせ)を選択すると、予算が足りなくなってしまう。このため、このQ点で表される財消費組み合わせが最適な消費組み合わせとなる。従って、①は正解。

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11. [環境経済学] 経済学で財・サービスの公共性を考えるときには、ある人の消費が他の人の消費を妨げないという非競争性と、もう一つ何が重要になりますか。下記から選んで下さい。B0605

- ①共有性      ②代替性      ③非排除性      ④公益性

答え=③

解説：経済学では公共財を定義するときは、対価を払わない人を消費から排除できないという非排除性と、ある人の消費が他の人の消費を妨げないという非競争性を考えます。この二つの性質を完全に備えている財のことを特に「純粋公共財」、この二つの性質を全く備えていない財は「私的財」といいます。

問題12. [環境経済学] 外部性を内部化し、資源配分の最適化を達成するため用いられる政策を下記から選んで下さい。B0606

- ①環境法制度      ②ヒックス補助金      ③環境モラル教育      ④ピグー税

答え=④

解説：環境法制度を設けたり、環境モラル教育を行っても外部性を内部化することは出来ません。最適化の達成のためには経済的手法であるピグー課税が適切です。ヒックス補助金は存在しません。

問題13. [税の経済分析] イギリスのキャピタルゲイン税に関する以下の記述のうち誤っているものを選択しなさい。B0705

- ① 不動産の譲渡益を計算する際イギリスでは取得費等基礎額の再算定(Rebasing)が行われ、基本的には1982年3月31日以前のキャピタルゲインは課税されない。  
② 1982年から1998年までのキャピタルゲインについてはインフレによって上昇しないといった意味から物価調整控除(indexation)が行われる。  
③ 不動産の譲渡益を計算する際物価調整控除(indexation)、1998年以降のキャピタルゲイ

ンについてTaper Relief(減額措置)が行われるが、その他年控除が行われる。

- ④ 1998年以降のキャピタルゲインについてTaper Relief(減額措置)は1998年以降5年以上を保有していた場合に一定割合キャピタルゲインを減額する措置である。

答え ④

解説

①、②、③はそのとおり。

1998年以降のキャピタルゲインについてTaper Relief(減額措置)は事業用資産と非事業用資産に区分し、保有年数に応じて減額する割合を変えている。保有期間が長くなるほど減額割合は上昇してゆく。したがって、④は誤り。

問題14. [税の経済分析] 不動産保有税の効果に関する古典的議論に関する以下の記述のうち正しいものを選択しなさい。B0706

- ① 土地課税も家屋課税も市場に対して中立的である(均衡取引量が課税によって変化せず、社会的総余剰も変化しない)。  
② 土地課税も家屋課税も市場に対して非中立的である(均衡取引量が課税によって減少し、社会的総余剰も減少する)。  
③ 土地課税は市場に対し中立的であるのに対して、家屋課税は市場に対して非中立的である。  
④ 家屋課税は市場に対し中立的であるのに対して、土地課税は市場に対して非中立的である。

答え ③

解説

古典的議論によれば土地課税は、土地の供給が一定であるので、価格は需要曲線の下落によって価格は下落するが均衡需給量は変化せず、社会的総余剰は減少しない(生産者余剰(供給者の余剰)は減少するが、同一の余剰が自治体に税の形で増加する)。

問題15. [法と経済] 中古住宅市場の住宅の質に関する問題点で、以下のうちから正しい番号を選んで下さい。B0805

- ① 中古住宅市場では、中古住宅の質に関する情報の非対称性によって逆選択が起き、良質な中古住宅の供給が阻害される。中古住宅市場の充実のために、中古住宅仲介業者に対して補助金を与えるべきである。  
② 中古住宅市場では、中古住宅の質に関する情報の非対称性によってモラルハザードが起き、良質な中古住宅の供給が阻害される。モラルハザードが起きないように、行政が質を管理



2007 不動産学卒業演習経ビ（B 2 昼）

する必要がある。

- ③ 中古住宅市場では、中古住宅の質に関する情報の非対称性によって逆選択が起き、良質な中古住宅の供給が阻害される。住宅の質に関する情報は公共財の性質を有しているため、行政が介入する理由となる。
- ④ 中古住宅市場では、中古住宅の質に関する情報の非対称性によってモラルハザードが起き、良質な中古住宅の供給が阻害される。モラルハザードが起きないように、行政が中古仲介業者の監視を行う必要がある。

答え＝③

解説：中古住宅の質の関する情報の非対称性によって生じるのは、市場に供給されるのが悪質な中古住宅のみになり、良質な中古住宅の供給が阻害される逆選択である。住宅の質に関する情報は利用者を制限する排除性が薄く、競争性も小さいことから公共財的性質を持っているため民間での最適供給が困難であり、行政が介入する理由となる。よって③が正しい。

問題16. [法と経済] 賃貸住宅市場の住宅の質に関する問題点で、以下のうちから正しい番号を選んで下さい。 B0806

- ① 賃貸住宅市場では、借家人に関する情報の非対称性によってモラルハザードが起き、住宅を乱雑に使うようになる。モラルハザードが起きないように、監視するとモニタリングコストがかかり、完備契約を行おうとすると契約費用がかかる。大家はこれらの費用とモラルハザードによる損失を勘案し対策を採る必要がある。
- ② 賃貸住宅市場では、所有者（大家）と使用者（借家人）が異なるというプリンシパル・エージェント問題と、借家人に関する情報の非対称性によってモラルハザードが起き、借家人が住宅を乱雑に使うようになる。モラルハザードが起きないように、監視するとモニタリングコストがかかり、完備契約を行おうとすると契約費用がかかる。大家はこれらの費用とモラルハザードによる損失を勘案し対策を採る必要がある。
- ③ 賃貸住宅市場では、所有者（大家）と使用者（借家人）が異なるというプリンシパル・エージェント問題と、借家人に関する情報の非対称性によってモラルハザードが起き、大家が借家人の行動を制約するようになる。その結果、自由に借家を使いたい借家人が賃借する借家がなくなる。
- ④ 賃貸住宅市場では、所有者（大家）と使用者（借家人）が異なるというプリンシパル・エージェント問題と、借家人に関する情報の非対称性によって逆選択が起き、良質な賃貸住宅の供給が少なくなる。逆選択が起きないように、行政が借家人の監視を行う必要がある。

る。

答え＝②

解説：賃貸住宅市場で借家人に関する情報によって生じるのは、契約後に借家人が汚く使うモラルハザードである。これは、所有者と使用者が違うことから生じるもので、対処の方法としてはできる限り等質な市場に分割する方法や、完備契約や借家人をモニターする方法等があるがいずれもコストがかかる。よって②が正しい。

問題17. 「地域の経済学」日経平均株価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。 B0905

- ① 日経平均株価と地価は必ず連動する。
- ② 日経平均株価は、2003年4月末にバブル後の最安値をつけた。
- ③ 日経平均株価は、1989年末に、2万円近くを記録してから10数年低下傾向にあった。
- ④ 株安が続いても、保険会社の財務への影響は小さい。

答え＝②

問題18. 「地域の経済学」合理的投資家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。 B0906

- ①合理的投資家として行動したければ、たとえリスクが高くても、より高いリターンが期待できる金融商品に投資すべきである。
- ②合理的投資家として行動したければ、分散投資を行うのがよい。
- ③合理的投資家として行動したければ、実物不動産ではなく REIT に投資するのがよい。
- ④合理的投資家は、ネット証券を利用する。

答え＝②

問題19. [建設簿記] 次の工事原価計算表に基づいて、完成工事原価を計算するといくらになりますか。 B1005

工事原価計算表

費 目	A工事		B工事	C工事
	前期分 (前期繰越)	当期分	当期分	当期分
材 料 費	20,000	60,000	100,000	110,000

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 昼)

労 務 費	30,000	30,000	80,000	60,000
外 注 費	10,000	45,000	70,000	40,000
経 費	15,000	15,000	90,000	80,000
合 計	75,000	150,000	340,000	290,000
備 考	完 成		未完成	完成

- ①855,000 円      ②440,000 円      ③515,000 円      ④630,000 円

正解：③

解説：完成した工事の原価を合計すればよい。A工事 (75,000+150,000) + C工事 (290,000) =515,000 円

問題 2 0. [建設簿記] 備品 (取得原価 400,000 円、減価償却累計額 180,000 円) が不要になったので、200,000 円で売却した場合の固定資産売却損益について適切なものを選びなさい。B 1006

- ① 固定資産売却益が 20,000 円生じる  
 ② 固定資産売却益が 200,000 円生じる。  
 ③ 固定資産売却損が 240,000 円生じる。  
 ④ 固定資産売却損が 20,000 円生じる。

正解：④

解説：帳簿価額=取得原価 (400,000 円) -減価償却累計額 (180,000 円) =220,000 円である。記録上 220,000 円の価値があるものが、200,000 円でしか売れなかったため、20,000 円の売却損になる。

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] 今 200 万円現金を支払って、1 年後に 120 万円、2 年後に 130 万円の現金がもたらされる計画の正味現在価値を求める算式として適切なものを選びなさい。利子率 (割引率) は 10%とします。B1107

①  $\frac{120万}{0.1} + \frac{130万}{0.1^2} - 200万$

②  $\frac{120万}{1.1} + \frac{130万}{1.1^2} - 200万$

③  $\frac{120万 + 130万}{0.1^2} - 200万$

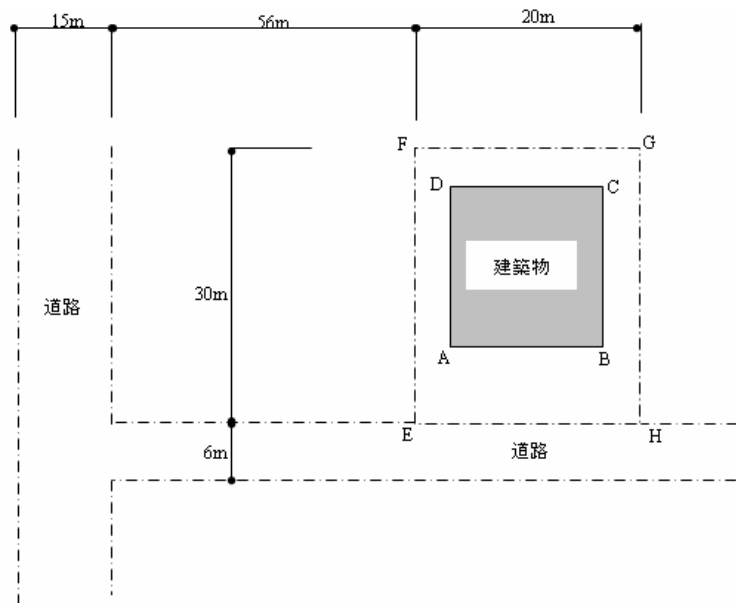
④  $\frac{120万 + 130}{1.1^2} - 200万$

正解：②

問題 2 3. [不動産経営計画] 図に示す土地 (EFGH) は第 1 種中高層住居専用地域内にある。この土地に建築可能な建築物の延べ面積に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。なお、この地域は、都市計画で容積率が 300%に指定されている。B1205

- ① この土地の容積率の限度は指定容積率で規定され、延べ面積の限度は、1,800 m<sup>2</sup>である。  
 ② この土地の容積率の限度は指定容積率と前面道路幅員で規定され、延べ面積の限度は、1,440 m<sup>2</sup>である。  
 ③ この土地の容積率の限度は指定容積率と前面道路幅員で規定され、延べ面積の限度は、1,800 m<sup>2</sup>である。  
 ④ この土地の容積率の限度は指定容積率と前面道路幅員で規定され、延べ面積の限度は、1,728 m<sup>2</sup>である。

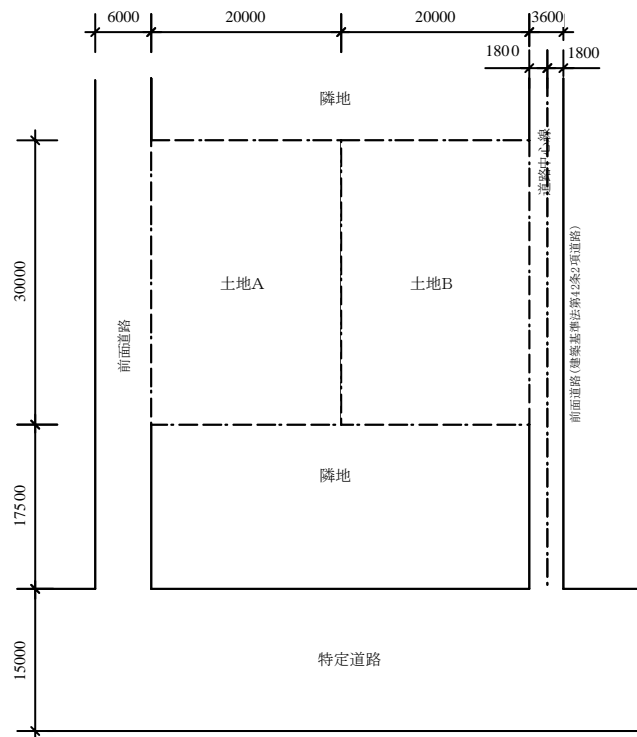
2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 昼)



答え=④

解説：前面道路幅員が1.2m未満であるため、前面道路幅員による容積率をチェックする必要がある。この際、特定道路からの距離による前面道路幅員の加算がある。これを考慮すると、前面道路幅員は7.2mとなり、基準容積率は288%となる。これに敷地面積600㎡を乗じると延べ面積の限度は1,728㎡となる。

問題 2 4. [不動産経営計画] 図に示す土地は指定容積率400%の近隣商業地域内にある。この土地に事務所建築物を建築して賃貸事業を営む場合について、次の記述のうち、適切なものはどれか。B1206



注) 図中に示す長さの単位はmm

- ① 土地Aの敷地面積は600㎡、基準容積率360%、土地Bの敷地面積は600㎡、基準容積率216%である。
- ② 土地Aと土地Bを一つの敷地として建築物を建築する場合の延べ面積の限度は、土地Aおよび土地Bにそれぞれ建築基準法の限度まで建築物を建築する場合に比較して、1,150㎡だけ増加する。
- ③ 土地Bに建築基準法の限度まで事務所ビルを建築する場合、当該ビルの賃貸有効率を75%とすると、賃貸可能面積は、1,080㎡である。
- ④ 土地Bが接する道は幅員が4mないため接道規定をみたすことができず、この土地単独では建築物を建築することはできない。

答え=②

## 2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 昼)

解説：土地Aは特定道路からの距離による前面道路幅員の加算式  $((70-L) \times (12-Wr)/70)$  を用いて基準容積率を計算する。土地Bは建築基準法第 42 条 2 項道路による敷地後退を考慮する必要がある。なお、42 条 2 項道路の場合は、幅員 4 m 道路として容積率を計算する。

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、建物賃貸借期間の長短、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] 比準価格に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。 B1306

- ① 比準価格は、評価対象の不動産と類似性を有する不動産の実際の取引価格にもとに、事情補正、時点修正、地域要因格差修正、個別的要因格差修正を施して求める。
- ② 比準価格を求める場合の取引事例は、評価対象不動産と類似性を有するものである必要があり、土地の価格を求める場合の取引事例として、土地建物一体のものを採用することはできない。
- ③ 比準価格を適切に求めるためには、格差修正率の査定に信頼性があることが大切であるため、不動産鑑定評価基準では、格差修正率を規定しており、中級住宅地における駅からの徒歩の所要時間が 5 分と 10 分の場合の格差修正率は 8% である。
- ④ 比準価格は取引事例という事実にもとづいて評価するものであり、類似性を有する不動産の取引であれば、投機マネーが高く購入したものであっても、適切に事情補正することに

よって、事例として採用することができる。

解答：①

問題 2 7. [不動産金融論] 不動産の証券化で用いられる SPV (特別目的体) 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。 B1405

- ① SPV の大事な機能は、不動産に係わる資産を保有し、投資家から資金調達をすることである。
- ② SPV の形態としては、特別目的会社 (SPC)、信託、組合等がある。
- ③ 抵当証券は、SPV を用いた代表的な不動産証券化商品である。
- ④ SPV の保有する資産は、オリジネーターの所有するほかの資産と完全に分離されなければならない。

答え=③

解説：抵当証券はその構造上 SPV が存在しないから信用リスクの切り離しが難しく、また譲渡性に問題が多いため疑似証券化商品と考えられている。

参照：片岡『不動産ファイナンス入門』94,99 頁。浜田・鴨池『金融論の基礎』82-84 頁。

問題 2 8. [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。

問題 2 9. [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



2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 昼)

万円得られる資産  $\alpha$  と、一年後に確実に 150 万円得られる資産 (無危険資産)  $\gamma$  と同等に選好する。この個人の資産  $\alpha$  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  $\alpha$  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  $\gamma$  と同一に選好される、リスクプレミアム  $RSK_\alpha$  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] リスクプレミアムの取り扱い方法に関する以下の記述のうち誤っているものを選べ。 B1506

- ① リスク調整割引率は無危険資産の収益率 (リスクフリーレート) に対象資産の収益の不確実性に対する超過収益率 (リスクプレミアムレート) を加えたものである。
- ② 確実性等価アプローチはその資産の期待所得を計算する際に実際の確率を使うのではなく、その資産の期待所得を同等に選好される無危険資産の収益と一致させるようなリスク中立確率を用いて計算する。
- ③ リスクを割引率に反映させる方法 (リスク調整割引率を用いる方法) を採用しても、期待収益を同等に選好されるリスクのない資産の収益に置きなおして検討する方法 (確実性等価アプローチ) を採用しても答えは同じにならない。
- ④ 不動産投資分析をするにあたっては、不確実性が大きいことから、リスク調整割引率を用いる方法と確実性等価アプローチを併用して検討すべきである。

答え=④

解説：①、②および③は記述のとおりであり、正しい。④はリスクプレミアムの取り扱い方法として、どちらか一方を採用すべきであるので、併用するのは誤り。

参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp41-47

問題 31. [不動産市場論] 住宅の流通市場に関する記述のうち誤っているものを選びなさい。 B1605

- ① 流通市場において、住宅の売り手は仲介業者と媒介契約 (または代理契約) を締結して仲

介を依頼する。

- ② 媒介契約のタイプとしては専属専任媒介契約、専任媒介契約および一般媒介契約 (明示型および非明示型) がある。
- ③ 仲介業者は売り手と媒介契約を締結した場合、双方代理となるので買い手とは媒介契約を交わすことはできない。
- ④ 買い手は不動産業者 (仲介業者) の店頭、住宅情報誌、あるいは住宅広告などをみて住宅を探索し、適当な住宅をみつけた場合売り手と交渉を行なう。

答え=③

解説：代理契約の場合、仲介業者は売り手と買い手の双方と契約すると、双方代理となるので禁止されているが、媒介契約の場合は売り手と買い手と契約を交わすことができるので、③は誤り。

配布プリント参照

参照図書：前川俊一『土地市場論』、清文社、pp54-58 前川俊一『不動産経済学』、プログレス、第 2 章 pp.23-28

問題 32. [不動産市場論] (出題者：前川 俊一) 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。

2007 不動産学卒業演習経ビ（B 2 昼）

答え＝③

解説：スティグラー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 よって、 $700 \times 0.5 + 800 \times 0.5 = 750$ 円	—	20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の誤り、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33. [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34. [都市経営] 市町村財政の性質別経費である「投資的経費」について以下の4つの記

述があるが、そのうち不適切なものを一つ選べ。B1706

- ① 「投資的経費」は、一般に、普通建設事業費、災害復旧事業費、失業対策事業費で構成されている。
- ② 「投資的経費」の主な財源は、一般財源、国庫補助金、地方債の三つである。
- ③ 「投資的経費」は、市町村の公共公益施設の整備水準を向上させるために毎年支出されている重要な経費である。
- ④ 「投資的経費」は、総歳出のうちほぼ「経常経費」を除いたもので、いずれの類似団体にあっても総歳出の50%程度となっている。

答え＝④

解説：「投資的経費」は、いずれの類似団体にあっても総歳出の30%前後の割合で支出されているのが実態である。

問題35. [都市計画] 英国の土地利用コントロールに関して不適切なものを以下から選びなさい。B1805

- ① 英国の土地利用規制は計画許可(Planning Permission)制度が中心になっている。
- ② 建物建設ばかりでなくさまざまな工事が許可申請を必要とする。
- ③ 既存建物の利用を変更しようとする際は軽微なもの以外は許可申請が必要である。
- ④ 英国の制度は、土地利用を細部までコントロールできるものの、時と場合に応じた対応が困難であるという弱点を持っている。

正解：④

解説：ポイントは、計画許可制という、市場にとっても行政にとっても効率的でないしくみを何故英国が採用しているかである。望ましい土地利用（望ましくない土地利用）は、時代の変化や状況の変化に応じて変わるため、規制内容をあらかじめ決めておくのは不都合であるという考え方を英国は重視しており、非効率的ではあっても弾力的で柔軟な対応がとれる計画許可制を採用していると考えられる。

参考文献：林亜夫、阪本一郎『都市システム工学』放送大学教育振興会、第3章

阪本一郎『都市と生活空間の工学』放送大学教育振興会、第9章、第10章

問題36. [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 2 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37. [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38. [集合住宅管理論] マンションの管理会社について、マンション管理適正化法にしたがうと、適切なものはどれか。B1906

- ① 管理会社は誰でもできる。
- ② 人材派遣会社が、マンション管理組合に管理員を派遣している場合は国に登録する必要がある。
- ③ 清掃業務を行う会社が、マンションの共用部分の清掃を行う場合には、国に登録する必要がある。
- ④ 会計事務所が、マンションの会計業務のみを行っている場合には、国に登録する必要はない。

解答④

問題39. [不動産管理論] 機能的劣化について次のうち誤っているものを選びなさい。B2005

- ① その一つに設備の進歩発展による陳腐化がある。

- ② その一つに建築内外装材の進歩発展による陳腐化がある。
- ③ その一つに法令改正による陳腐化がある。法令改正で求められる性能は変化しない。
- ④ その一つに設備容量・能力の不足がある。電力・空調負荷の不足などである。

解答③

問題40. [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