

2007 不動産学卒業演習経ビ (B2夜)

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、夜)

2007 年 11 月 6 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)] XはYの運転するタクシーに乗って目的地に向かっていたところ、Yのわき見運転 (これは過失にあたる) による交通事故によりけがをして 100 万円の損害をこうむった。XはYに対して民法上、債務不履行にもとづく損害賠償請求権 (民法 415 条) と、不法行為にもとづく損害賠償請求権 (民法 709 条) をもつが、これについて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。B0104

- ① 新訴訟物理論によれば、ひとつの訴えで不法行為にもとづく損害賠償請求権と債務不履行にもとづく損害賠償請求権の二つを同時に請求する場合は、訴えの併合とならない。
- ② 旧訴訟物理論によれば、不法行為にもとづく損害賠償請求権を主張して訴えを提起したXが、訴訟の途中で債務不履行にもとづく損害賠償請求権の主張を追加することは、訴えの変更とならない。
- ③ 新訴訟物理論によれば、不法行為にもとづく損害賠償請求権による訴えを提起した後で、別の裁判所に債務不履行にもとづく損害賠償請求権による訴えを提起することは二重起訴となり、許されない。
- ④ 旧訴訟物理論によれば、不法行為にもとづく損害賠償請求権による訴えで敗訴したXが、判決確定後に債務不履行にもとづく損害賠償請求権による訴えを提起しても、この訴えに前の判決の既判力は及ばない。

答え=②

解説: 訴訟物とは、民事訴訟において審判 (= 審理および半断) の対象となることである。これをどのように解するかについては民事訴訟法は規定をおいていないため、学説が分かれて

いる。旧訴訟物理論は、民法などの実体法上の権利の有無をそのまま訴訟物とする。つまり本問では、①XのYに対する債務不履行にもとづく 100 万円の損害賠償請求権の主張と、②XのYに対する不法行為にもとづく 100 万円の損害賠償請求権の主張の二つの訴訟物が考えられることになる。これに対して新訴訟物理論は、「紛争の一回的解決」の要請から、民法などの実体法上の権利の個数ではなく、原告が被告に対してどのような給付 (= 相手方の行為) を求めることができるかを基準として考える。つまり訴訟物は、原告が被告に対して有する、一定の給付を求めることができる地位自体を訴訟物となる。本問では、XのYに対する 100 万円の給付を求めることができる法的地位の主張が新訴訟物理論の訴訟物である。どちらの立場をとるかによって結論が異なる場面として、訴えの併合 (136 条)、二重起訴の禁止 (142 条)、訴えの変更 (143 条)、既判力の客観的範囲 (114 条) がある。訴えの変更になるかどうかは、訴訟物に変更したかどうかによるが、旧訴訟物理論によれば、不法行為にもとづく損害賠償請求権の主張に加えて債務不履行にもとづく損害賠償請求権の主張を追加することは訴訟物の追加であり、変更である。したがってこれは、訴えの変更となる。

参照: 上原敏夫ほか前掲『民事訴訟法』40 頁以下など参照。

問題 2. [民事訴訟法 II (不動産紛争と法)] 民事訴訟法上問題となる事実は 3 種類に分けられるが、それに該当しないものをひとつ選びなさい。B0104

- ① 主要事実
- ② 背景事実
- ③ 間接事実
- ④ 補助事実

正解=②

解説: 主要事実とは、法律効果の発生・変更・消滅を直接基礎づける事実である。間接事実は主要事実を推認させる事実である。補助事実は、証拠の信頼性を基礎づける事実である。背景事実というものはない。

問題 3. [開発行政法] 改正後の都市計画法について、次の記述のうち誤っているものをひとつ選べ。B0207

- ① 都市計画のマスタープランは、線引きがなされた都市計画区域について定める。
- ② 都市計画の線引きを義務づける範囲は、三大都市圏等に限定される。
- ③ 準都市計画区域では、都市施設・市街地開発事業の都市計画は定めない。
- ④ 都市計画区域以外にも、開発行為許可制度の適用がある。

答え=①

解説: 平成 12 年改正後の都市計画法では、マスタープランが先行し、その中で線引き・非線引

2007 不動産学卒業演習経ビ（B 2 夜）

きの選択をすることとされた。

問題 4. [開発行政法] 次の法令上の制限のうち、都市計画制限に該当しないものをひとつ選べ。

B0208

- ① 市街化区域・市街化調整区域内の開発行為の規制
- ② 市街地開発事業予定区域内の建築の規制
- ③ 風致地区内の建築の規制
- ④ 都市計画区域内の屋外広告物の規制

答え＝④

解説：屋外広告物の規制は、専ら都市計画を実現するための規制ではない。

問題 5. [不動産税法] 住宅借入金等特別控除に関して、次の記述のうち、最も適切なものはどれか。 B0307

- ① 新築や購入した住宅の床面積が 50 平方メートル以上であり、床面積の 2 分の 1 以上の部分が専ら自己の居住用に使用するものであること。
- ② 居住開始の年の前年に、「居住用財産の譲渡所得の特別控除」の適用を受けた場合であっても適用を受けられる。
- ③ 住宅借入金等特別控除が受けられるのは、サラリーマンだけであり、事業所得者には適用されない。
- ④ 住宅借入金等特別控除は、原則として所得税のみに適用される制度であり、住民税においては適用されない。

答え＝①

解説：住宅借入金等特別控除は一定の床面積を居住の用に供した場合、適用される。

問題 6. [不動産税法] 不動産の開発に関する課税問題に関して、次の記述のうち、誤っているものはどれか。 B0308

- ① 借家人が家屋の立ち退きに際して受け取る立退き料は、非課税である。
- ② 日照の妨害に起因して支払われる補償金等で、実際に生じている損害に対して支払われている場合には、非課税である。
- ③ 固定資産である土地などを同じ種類の資産と交換したときは、譲渡がなかったものとされるので課税されないが、一定の要件を満たす場合に限られる。

- ④ 特定の事業用資産の買換え特例は、譲渡資産と買換え資産の組みあわせに合致しなければ課税の繰延べは認められない。

答え＝①

解説：借家権の譲渡によるものである時は譲渡所得、営業に対する収益補償の部分は事業所得、それ以外のものは一時所得として課税される。

問題 7. [家族と財産の法] A が死亡し、相続人は、妻 B、子 C・D・E である。遺産は 2 億 1,000 万円、C は、生前に 500 万円の贈与を受けている（相続時に換算すると、3,000 万円）。この場合に関する以下の記述のうち、不適切なものはどれか。 B0407

- ① 配偶者 B は、1 億 2,000 万円を相続する。
- ② C は、4000 万円を相続する。
- ③ D は、4000 万円を相続する。
- ④ E は、4000 万円を相続する。

答え＝②

解説：C は、500 万円の生前贈与を受けているので、本来相続すべき 4000 万円から贈与分を控除することとなる。ただし、贈与の算定時は、相続開始時となるので、3,000 万円を控除する。したがって、C の相続分は、1,000 万円である。

問題 8. [家族と財産の法] 遺産の範囲に関する以下の記述のうち、適切なものはどれか。 B0408

- ① 被害者本人に発生した損害賠償請求権は、相続人に承継されない。
- ② 生命保険金は相続財産に含まれる。
- ③ 賃借人である被相続人と同居していた内縁の妻は、賃借権を相続することができる。
- ④ 被相続人が占有している土地は、相続人に相続される。

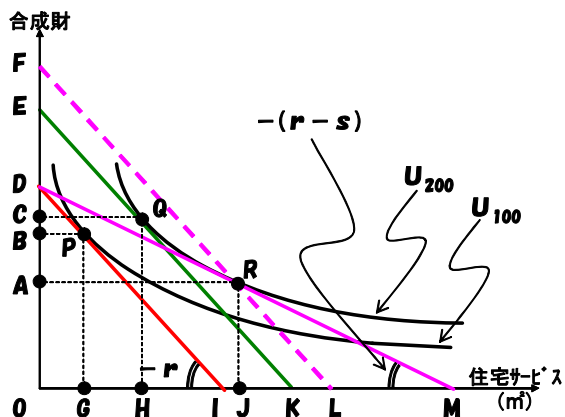
答え＝④

解説：①は不適切である。相続人に承継される。②は不適切である。生命保険金は相続財産に含まれない。③は不適切である。内縁の妻はそもそも相続権が発生しない。④は適切である。

問題 9. [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、家賃補助政策を実施することを検討している。家賃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。B0507

- ①家賃補助 s (円/㎡) 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 100 となる。
- ②家賃補助 s (円/㎡) を実施した結果、家計は合成財 OD と住宅サービス OM の最適消費を行って効用水準が 200 となる。
- ③DE (円) 相当の家賃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。
- ④DF (円) 相当の家賃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。



答え=④

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。

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

ビスの消費量)

$$\Rightarrow (\text{合成財の消費量}) = (\text{予算総額}) / (\text{合成財単価}) - (\text{住宅サービス単価}) / (\text{合成財単価}) \times (\text{住宅サービスの消費量})$$

政府が実施する家賃補助政策は、合成財と住宅サービスの価格を変化させるだけでなく、切片で表される実質的な予算総額が大きくなる。ただし、家賃補助は家賃のためだけに使うことができることから（ひも付き補助金）、見かけ上の予算制約線の切片（見かけ上の予算総額）は変化することはない。このため、図中のEK直線の家賃補助政策時の予算制約線ではないことが分かる。このため、③は不正解。

家計消費の最適点は、予算制約線と無差別曲線が1点で接しているとき、予算を余すことなく使って効用水準が最大化されている。このため、予算制約線の切片で合成財の消費量と、横軸との交点で住宅サービスの消費量を表している②は不正解となる。①は一見、予算制約線と無差別曲線が1点で接しているため、正解と思われるが、この接点は効用水準200の無差別曲線と接しているため、実現する効用水準は200となる。このため、①も不正解。

消去法の結果、④が正解となるが念のために検証してみよう。家賃補助 s (円/㎡) を実施した結果、家賃の自己負担は $(r - s)$ (円/㎡) となる。このため、家賃補助政策の結果、自己負担の予算制約線は、前述の予算制約線の式から、反時計回りに回転してDM直線で表される。このときの最適消費は、効用水準200の無差別曲線との接点で表されて、合成財 OA と住宅サービス OJ の消費で表される。また、このときの実質的な補助額は、最適点 R 点をとおり、家賃補助政策前の予算制約線と平行に直線を引いた、FL直線の切片と家賃補助政策前の予算制約線の切片との差分に等しく、DF (円) で表される。このため、④が正解となる。

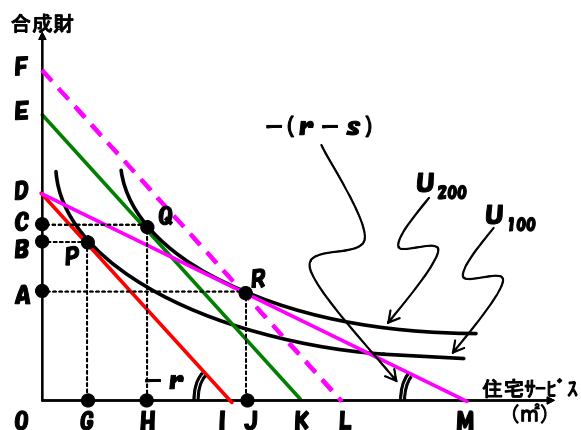
参照：金本良嗣『都市経済学』東洋経済新報社、スティグリッツ『ミクロ経済学 第2版』東洋経済新報社

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U₁₀₀（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、所得補助政策と家賃補助政策のどちらかを実施することを検討している。所得補助政策と家賃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。B0508

- ①家計が効用水準200を実現するためには、1家計あたりに、所得補助政策ではDE (円) 必要であり、家賃補助政策ではDF (円) 必要である。このため、効率的に効用水準を高めるためには家賃補助政策を実施すべきだ。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 夜)

- ②家計が効用水準 200 を実現するためには、1 家計あたりに、所得補助政策では DE (円) 必要であり、家賃補助政策では s (円/㎡) × OJ (㎡) 必要である。このため、効率的に効用水準を高めるためには家賃補助政策を実施すべきだ。
- ③家計が効用水準 200 を実現するためには、1 家計あたりに、所得補助政策では DE (円) 必要であり、家賃補助政策では DF (円) 必要である。このため、効率的に効用水準を高めるためには所得補助政策を実施すべきだ。
- ④家計が効用水準 200 を実現するためには、1 家計あたりに、所得補助政策では DE (円) 必要であり、家賃補助政策では s (円/㎡) × OJ (㎡) が必要である。このため、効率的に効用水準を高めるためには、どちらの政策がよいか判断することはできない。



答え=③

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。

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

ビスの消費量)

$$\Rightarrow \text{(合成財の消費量)} = \text{(予算総額)} / \text{(合成財単価)} - \text{(住宅サービス単価)} / \text{(合成財単価)} \times \text{(住宅サービスの消費量)}$$

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直線が予算制約線であることが分かる。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。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、所得補助政策下における家計の最適な消費組み合わせとなる。このとき、家計あたりの所得補助額は予算制約線の切片の差分で測られ、DEの大きさである。一方、政府が実施する家賃補助政策は、合成財と住宅サービスの価格を変化させるだけでなく、切片で表される実質的な予算総額も大きくなる。ただし、家賃補助は家賃のためだけに使うことができることから（ひも付き補助金）、見かけ上の予算制約線の切片（見かけ上の予算総額）は変化することはない。このため、図中のEK直線およびFL直線の家賃補助政策時の予算制約線ではないことが分かる。したがって、家賃補助政策時の家計の予算制約線はDM直線で表される。予算制約線の傾きは、(住宅サービス単価) / (合成財単価) であり、家賃補助があると家賃の自己負担が少なくなるため、この傾きは緩やかになる（小さくなる）ことから判断できよう。DM直線と無差別曲線 U_{200} は1点で接しているため、これ以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R点で表される財消費組み合わせが、家賃補助政策下における家計の最適な消費組み合わせとなる。家計あたりの家賃補助額は二通りの方法で測ることができる。まず、家賃補助は単位面積あたり s (円/㎡) であるため、最適消費のOJ (㎡) を掛け合わせた s (円/㎡) × OJ (㎡) が家計あたりの家賃補助額となる。もう一つの測り方では、家賃補助額が、消費の最適点であるR点の財組み合わせを予算ぎりぎりで購入可能な予算制約線を、家賃補助政策前の相対価格（=予算制約線の傾き）で引いたときの切片F点と補助政策前の予算制約線の切片D点の差分であるDFの大きさで表される。

ここで、所得補助政策と家賃補助政策の結果、家計の予算制約線は効用水準200の無差別曲線と接しているため、同じ効用水準を達成している。言い換えれば、同じ効用水準を達成するために所得補助額はDE (円)、家賃補助はDF (円) (= s (円/㎡) × OJ (㎡)) が必要と

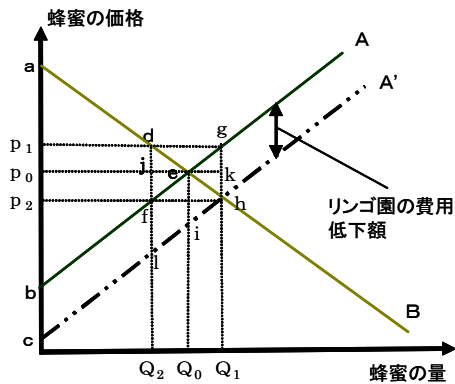
2007 不動産学卒業演習経ビ (B2夜)

なり、所得補助政策のほうが効率的に効用水準を高めることができるため、①および②は不正解。また、④も同じ効用水準を達成するための費用(補助額)が両政策で異なるため、どちらの政策を選んでも無差別ということはない。このため、④も不正解。したがって、前述の説明から③が正解となる。

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] 下図の実線は蜂蜜市場の需要曲線Bと私的限界費用曲線Aです。養蜂(蜂を飼うこと)によって、リンゴ園の受粉費用が図に示した額だけ低下するとします。ここで、この正の外部性(外部経済)を内部化しない場合に生じる死荷重を表す部分を選んで下さい。B0607

- ①△e h i ②△d f e ③△g e h ④△d h l



答え=①

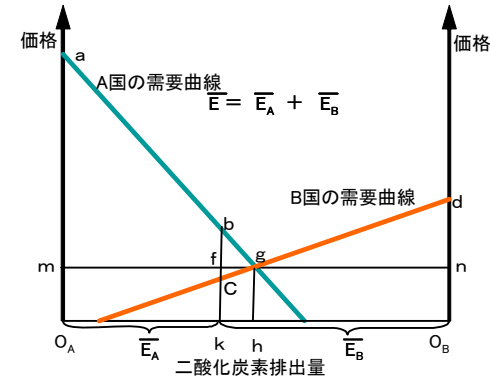
解説：これは生産における正の外部経済の例です。最適な蜂蜜の生産量は蜂蜜の需要曲線Bと蜂蜜の限界費用曲線Aからリンゴ園の費用低下額を引いたA'の交点hです。外部費用が内部化されない場合は需要曲線Bと限界費用曲線Aの交点eが均衡となります。内部化されていない場合の社会的総余剰はa e i cで、最適の場合の社会的総余剰はa h cですので、死荷重はe h iとなります。

問題12. [環境経済学] 下図はA国とB国の二酸化炭素市場を表している。当初、A国に \bar{E}_A ,

B国に \bar{E}_B の排出権を与えていた。その後、排出権取引を認めたとき、認めない場合より増

加する社会的余剰は以下のうちどれか、選んで下さい。B0608

- ①△c g b ②△c g f ③□m g h O_A ④□b g h k



答え=①

解説：排出権取引を認めないときのA国の余剰はa b k O_Aであり、B国の余剰はd c k O_Bである。ここで、排出権取引を認めると均衡はgとなり、A国の余剰はa g h O_Aであり、B国の余剰はd g h O_Bとなり、増加する部分はc g bである。

問題13. [税の経済分析] 保有税の転嫁に関する以下の記述のうち間違っただけのものを選択しなさい。B0707

- ① 不動産保有税が所有者に課され不動産賃料が上昇するとき、税の負担がテナントに転嫁しているという。
- ② 土地の供給が一定の場合所有者に課される土地保有税によって地代は上昇する(テナントに税負担が転嫁)。
- ③ 土地の供給が一定の場合占有者(テナント)に課される土地保有税によって地代は下落する(土地所有者に税負担が転嫁)。
- ④ 不動産の供給曲線が水平の場合所有者に課される不動産保有税によって賃料は上昇する(テナントに税負担が転嫁)。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 夜)

答え ②

①はそのとおり

保有税が不動産の保有者に課される場合供給曲線が上方にシフトし、占有者 (テナント) に課されたとき需要曲線が下方にシフトする。

供給が一定の場合、供給曲線は垂直であり、上方にシフトしても供給曲線は変化しない。したがって、所有者に保有税が課されたとき需要曲線も供給曲線も変化しないので地代も変化しない。したがって、②は誤り。占有者に課された場合需要曲線が下方にシフトするから地代は下落する。したがって、③は正しい。

供給曲線が水平の場合、所有者に保有税が課されたとき供給曲線が上方にシフトし賃料は上昇するので④は正しい。

問題 1 4. [税の経済分析] 需要者の不動産に対して期待すべき収益率 (要求収益率) が 6%、不動産価格 (収益) の期待上昇率が 1%である。保有税率 0.5%の不動産保有税を導入したときの当該需要者の需要価格の下落率は何%か、正しいものを選びなさい。B0708

- ①約 7%
- ②約 8%
- ③約 9%
- ④約 10%

答え ③

y_b を需要者の不動産に対して期待すべき収益率 (要求収益率)、 g_b を需要者の不動産価格 (収益) の期待上昇率、 τ を保有税率とすると、需要価格の下落率は次のように書かれる。

$$\frac{\tau}{y_b + \tau - g_b} = \frac{0.005}{0.06 + 0.005 - 0.01} = 0.0909$$

したがって、③が正解。

問題 1 5. [法と経済] ある公共工事で A 社と B 社が入札することになりました。談合すると両社 50 万円ずつの利益になります。互いに競争すると両社 40 万円の利益、一社だけ談合を裏切る (競争) と、裏切った会社が 80 万円の利益、裏切られた会社は 0 円の利益になります。単純な戦略型ゲームを用いた入札でのナッシュ均衡はどうなっているのでしょうか。該当する番号を選んで下さい。B0801

- ① ナッシュ均衡では両社が競争する。
- ② 両社とも収益最大化を目指して談合する。

③ 囚人のジレンマに陥ってナッシュ均衡はない。

④ 片方が裏切り、片方が裏切られる場合がナッシュ均衡になる。

答え=①

解説: A社にとってはB社が談合戦略を採っても、競争戦略を採っても、競争戦略を採るのが最適反応で、B社にとっても同じであるので、両社競争がナッシュ均衡となる。

問題 1 6. [法と経済] A商店とB商店からなる商店街で公共財である街灯を作るか検討しています。街灯を作る費用は200万円で、街灯が出来ると各々の店の利益が150万円上がるとします。賛成すると費用を負担するが、反対したら費用は負担しないという設定で、単純な戦略型ゲームを用いた投票を行いました。以下のうちから正しい番号を選んで下さい。B0807

- ① この設定では、ナッシュ均衡は存在しない。一店でも反対すると設置されないという多数決で投票を行えばナッシュ均衡は街灯設置となる。
- ② この設定では、両店反対がナッシュ均衡となり街灯が設置されないが、一店でも反対すると設置されないという多数決で投票を行えばナッシュ均衡は街灯設置となる。しかし、B商店の利益が75万円しか上がらず、費用負担が折半であれば、街灯は設置されない。この場合、街灯設置にはA商店からB商店へ利益移転を行うような設定が必要となる。
- ③ この設定では、反対すると街灯を利用できなくなるため両商店とも賛成するのがナッシュ均衡となり街灯は設置される。
- ④ この設定では、両店反対がナッシュ均衡となり街灯が設置されないが、一店でも反対すると設置されないという多数決で投票を行えばナッシュ均衡は街灯設置となる。しかし、B商店の利益が40万円しか上がらず、費用負担が折半であれば、街灯は設置されない。この場合、街灯設置にはA商店からB商店へ利益移転を行うような設定が必要となる。

答え=②

解説: 街灯は公共財で、反対して費用を負担しなくても、設置されれば使用できる。そのため、A商店にとってはB商店が反対戦略を採っても、賛成戦略を採っても、反対戦略を採るのが最適反応で、B商店にとっても同じであるので、両商店反対がナッシュ均衡となり、街灯は設置されない。よって①、③は誤り。多数決であれば、反対すると利益が0となるので両商店賛成がナッシュ均衡となる。B商店の利益が75万円なら商店街の合計利益は225万円となり、街灯を作る費用より多いため、利益移転を行えば街灯は設置されるが、B商店の利益が40万円なら合計利益は190万円となり費用より少ないため街灯は設置されない。よって②は正し

2007 不動産学卒業演習経ビ（B2夜）

く、④は誤り。

問題17. [地域の経済学] リスク回避者としての家計の行動に関する以下の記述のうち、もつ

とも適切なものをひとつ選びなさい。B0907

- ①リスク回避的な家計は、より高い保険金が得られる保険商品に加入する。
- ②リスク回避的な家計は、保険料ができるだけ少額となるよう保険商品を選ぶ。
- ③家計は、保険加入により所得変動のリスクを避けようとする。
- ④家計は、保険加入によって期待所得が増加する場合においてのみ、その保険に加入する。

答え=③

問題18. [地域の経済学] (出題者：芦谷典子) 家計の消費行動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。B0908

- ①ケインズは、家計の消費が可処分所得に比例すると考えた。
- ②限界消費性向とは、税引き前の所得に対する消費の割合のことである。
- ③家計は、所得比例分として、基礎的な消費を行う。
- ④家計は、所得を余すことなく支出する性質をもつ。

答え=①

問題19. [建設簿記] 「備品 300,000 円を購入して、代金は小切手を振り出して支払った」。こ

の仕訳として適切なものを以下から選びなさい。B1007

- ① (借方) 当座預金 300,000 (貸方) 備品 300,000
- ② (借方) 小切手 300,000 (貸方) 備品 300,000
- ③ (借方) 備品 300,000 (貸方) 当座預金 300,000
- ④ (借方) 備品 300,000 (貸方) 小切手 300,000

正解：③

解説：小切手を振り出すと、当座預金（資産）が減少します。

問題20. [建設簿記] 予定では1個80円の材料を50個使う予定が、実際は82円の材料を50

個使ったとします。この場合の記述として適切なものを以下から選びなさい。B1008

- ① 価格差異が100円の不利差異である。
- ② 価格差異が100円の有利差異である。

③ 数量差異が100円の不利差異である。

④ 数量差異が100円の有利差異である

正解：①

解説：予定より「価格」が「高い」材料を使ったので、不利差異です。不利差異とは予定より金額が多くかかったということです。実際は、予定より1個につき2円余分にかかっているので、2円×50個=100円の不利差異です。

問題21. [不動産会社の経営分析] 今100万円を年利3%（複利）で銀行に預けると、3年後には元本と利息を合わせていくらになりますか。算式として適切なものを選びなさい。B1108

① $100万 \times 0.03 \times 3$

② $100万 \times 0.03 \times 3 + 100万$

③ $100万 \times (1 - 0.03)^3$

④ $100万 \times (1 + 0.03)^3$

正解：④

問題22. [不動産会社の経営分析] 次の記述のうち不適切なものを選びなさい。B1109

① 貸借対照表の資産の部は、流動資産と固定資産に分かれている。

② 不動産会社が販売目的で保有する不動産は棚卸資産なので、流動資産になる。

③ 自動車販売会社が保有する貸付金という資産は、決算日の翌日から1年以内に現金回収される場合は、固定資産となる。

④ 電力会社の貸借対照表は、固定資産が先に記載され、流動資産がその後に記載されることが多い。

正解：③

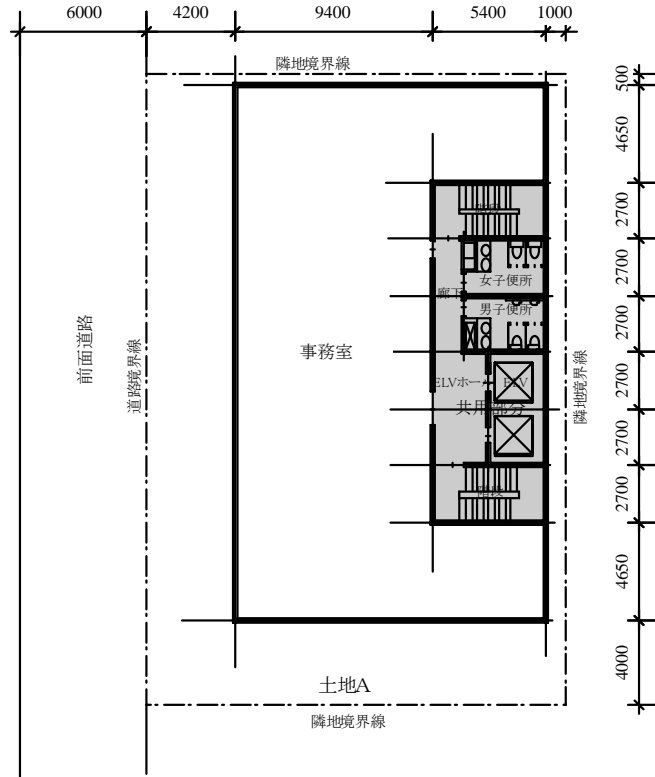
解説：決算日の翌日から1年以内に現金回収される場合は、流動資産になります。

問題23. [不動産経営計画] 図は商業地域内にある賃貸事務所建築物の基準階の平面図を示し

ている。1階から最上階まで各階とも同じ位置に外壁がある（各階とも同じ形をしている）ものとして、次の記述のうち適切なものはどれか。なお、当該ビルには塔屋（エレベータ機械室等）が必要であるが、このビルの場合、塔屋は階数にも高さにも算入しないため解答に

2007 不動産学卒業演習経ビ (B2夜)

際して考慮する必要はない。B1207



- ① 各階の階高を3.5mとすると、建築可能な階数は4階である。
- ② このビルの基準階賃貸有効率は77%であるが、この値は賃貸事務所の経営的視点からは高すぎるものであり、もう少し共用部分を充実させて、ゆとりのある計画とすべきである。
- ③ 事務所ビルの事務室には建築基準法により採光が義務付けられているので、地下に事務室をもうけることはできない。
- ④ 2方向避難のために階段は2箇所設けることが基本となるが、避難階段は屋外に設けてもよく、屋外に設ける避難階段は床面積に算入しないことができる。

答え=④

解説：この配置で建築可能な階数は道路斜線制限により規定され、階数は6となる。基準階有効率77%は賃貸事務所ビルとして妥当なものである。事務所ビルには居室の採光の規定はない。

④は記述どおりで正解。

問題 2 4. [不動産経営計画] 南側の前面道路幅員6m、間口15m、奥行き20m、基準容積率200%、基準建蔽率60%の土地(中間画地)の所有者から土地の有効利用の相談を受けた。

このことに関する次の記述のうち最も不適切なものはどれか。B1208

- ① 青空駐車場として利用する場合、何台収容可能か質問されたので、16台と回答した。
- ② 周辺不動産のマーケット調査によれば1㎡あたりの月額支払賃料が2,000円で平均的入居率90%、当該土地の建築計画によれば賃貸有効率が80%であることが判明した。この土地に建築基準法の限度まで建築した場合の月額の賃料収入はいくらか計算するよう要請されたので、これらの調査及び計画にもとづいて864,000円と回答した。
- ③ 住戸面積72㎡の3LDKの賃貸住宅で居間が南面するように計画する要望があったので、1階あたり3住戸で計画した。
- ④ この土地の南側半分程度を利用して1戸建の自宅を建築し、残りの北側に賃貸共同住宅を建築する場合は、原則として敷地を分割する必要がある。

答え=③

解答：①駐車場1台の面積は2.5m×5.0mが目安。間口15mの中央部分5mを車路にし、左右8台ずつで16台収容できる。②300㎡×200%×80%×2,000円×90%=864,000円。③間口15mの土地に間口6mの住戸は2戸しか収容できない。また、3住戸では建築面積がオーバーする。④1建築物1敷地の原則より、用途上不可分の建築物である2の建築物を計画する場合は、敷地分割が必要となる。

問題2 5. [不動産評価論] 積算価格に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。B1307

- ① 積算価格は再調達原価から減価修正額を控除して求める方法であり、再調達原価が査定可能な建物だけに適用できるもので、土地については適用の余地がない。
- ② 再調達原価とは、評価対象不動産を価格時点において新規に再築することを想定した場合に必要な費用であり、評価対象不動産の新設時の見積り書がある場合は、その額をそのまま採用すればよい。
- ③ 減価修正は、時の経過や使用によって生じる老朽化や磨耗による減価額に着目するもので、法定耐用年数に対する経過年数の割合で求めるよう規定されている。
- ④ 大規模修繕を行った建物の積算価格を求める場合、経済的残存耐用年数が延長されたと認められる場合は、それを減価修正に反映することが大切である。

2007 不動産学卒業演習経ビ (B 2 夜)

解答 : ④

問題 2 6. [不動産評価論] 収益価格に関する次の記述のうち適切なものはどれか。 B1308

- ① 収益価格は収益性にもとづいて求めるもので理論的であり、収益価格を採用する限り、バブルを誘発、追認するようなことはない。
- ② DCF 法は詳細な予想にもとづいて求めるものであり、常に、直接還元法による収益価格より信頼性が高い。
- ③ 定期借地権にもとづいて賃貸事務所を経営する場合の収益価格を求める場合、一般的な直接還元式を用いることは適切でない。
- ④ 収益価格は将来純収益の現在価値の総和であり、将来キャッシュフローに着目して求める方法であるので、キャッシュアウトしない減価償却費を必要諸経費として考慮することは、理論的に誤りである。

解答 : ③

問題 2 7. [不動産金融論] 不動産小口化商品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。 B1407

- ① 事業主体にとって、資金調達手段の多様化を図ることができる。
- ② 対象とする不動産事業の収益性等によって資金調達を図るもので、必ずしも企業全体の信用力によらない。
- ③ 小口化商品の仕組みで用いられる任意組合や匿名組合は不動産特定共同事業法の対象にならない。
- ④ 投資対象が小口化されるため、投資家は分散投資が可能となり、投資リスクの分散が図られる。

答え = ③

解説 : 任意組合や匿名組合は不動産特定共同事業法の対象になる事業形態である。

問題 2 8. [不動産金融論] 不良債権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。 B1408

- ① 不良債権とは、貸付の元利金が約定通り回収できない債権であると考えられる。
- ② 不良債権は金融機関のバランス・シートを圧迫して資金の流れを鈍化させ、経済の停滞の要因になる。

③ 不良債権に対して貸倒引当金を積む方法を間接償却と呼ぶ。

④ 不良債権を債権放棄でバランス・シートから削除する処理方法を不良債権の証券化という。

答え = ④

解説 : 債権放棄型の不良債権処理は直接償却に分類され、証券化ではない。

問題 2 9. [不動産投資論] ある不動産は一期末の期待純運用収益 (賃料等の収益 - 運用費用) が 8 億円、一期末の期待売却収益が 157 億円である。債券 (無危険資産) の利率が 3%、この不動産のリスク (将来収益の不確実性) に対する超過収益率 (リスクプレミアムレイト) は 7% である。この不動産の価値はいくらか。 B1507

- ① 8 億円 ② 150 億円 ③ 157 億円 ④ 165 億円

答え = ②

解説 : 不動産価格を P とする。不動産投資には不確実性が存在し、超過収益が要求されるので、不動産を購入する利益は無リスクの債券を購入する利益よりその分大きくなければならない。不動産を購入する利益は、8 億円 + 157 億円 - P であり、不動産に要求される超過収益は、 $0.07 \times P$ 円で債券を購入する利益は、 $(1 + 0.03) \times P - P$ である。不動産の価格が均衡するのは、不動産を購入する利益が債券を購入したときの利益に不動産に要求される超過収益を加えたものに等しくなったときである。したがって、不動産の価格は次のように計算される。

$$8 + 157 - P = (1 + 0.03) \times P - P + 0.07 \times P, P = \frac{8}{1 + 0.03 + 0.07} + \frac{157}{1 + 0.03 + 0.07} = 150$$

よって、②が正

解。参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp87-90

問題 3 0. [不動産投資論] ある不動産プロジェクトにおいて、その資金を借入金により調達する部分を増加した場合に起こる現象についての以下の記述のうち誤っているものを選びなさい。 B1508

- ① 借入金の利率がプロジェクトの期待収益率より小さい場合、借入金割合を増加させると自己資本の期待収益率は上昇する。
- ② プロジェクトに対する税金を考慮しなければ、借入金割合を増加させてもプロジェクト自身の期待収益率は変化しない。
- ③ 借入金割合を増加させると自己資本の収益の標準偏差 (リスク) は低下する。
- ④ プロジェクトに対する税金を考慮しなければ、借入金割合を増加させてもプロジェクト自

2007 不動産学卒業演習経ビ（B 2 夜）

身の収益の標準偏差（リスク）は変化しない。

答え＝③

解説：借入金の割合を増加させたとき、税金を考慮しなければプロジェクト全体の期待収益率と標準偏差（リスク）は変化しないが、自己資本の期待収益率は上昇し、また自己資本収益の標準偏差（リスク）は上昇する。後者の効果を借入金のレバレッジ効果という。したがって、①、②、④は正解であり、③が誤りである。

参考文献 前川俊一『不動産投資分析論』、清文社、pp177-184

問題3 1. [不動産市場論] ある不動産所有者（供給者）の保有価値（供給価格）に関する以下の記述のうち正しいものを選びなさい。B1607

- ① 供給者の保有価値は自己利用することにより実現する価値のみを考慮して決定される。
- ② 供給者の保有価値は今売却した場合の取引価格に基づいて決定される。
- ③ 供給者の保有価値は自己利用することにより実現する価値から将来売却をすることを前提にした価値を控除して決定される。
- ④ 供給者の保有価値は自己利用することにより実現する価値と将来売却をすることを前提にした価値のうち大きいほうである。

答え＝④

解説：供給者の保有価値は自己利用することにより実現する価値と将来売却をすることを前提にした価値のうち大きいほうである。したがって、④が正解。①は将来売却する可能性を考慮していないから誤り、②は保有価値（供給価格）ではなく取引価格そのものであるので誤り、③は全くの誤り。

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3章 pp.63-65

問題3 2. [不動産市場論] 需要者および供給者の留保価格に関する以下の記述のうち誤っているものを選びなさい。B1608

- ① 需要者の留保価格は彼の投資価値（需要価格）より大きい。
- ② 需要者の留保価格とは、買ってもよいと思う価格の上限値である。
- ③ 供給者の留保価格は彼の保有価値（供給価格）より大きい。
- ④ 供給者の留保価格とは、売ってもよいと思う価格の下限値である。

答え＝①

解説：需要者の留保価格は買ってもよいと思う価格の上限値であり、供給者の留保価格は売ってもよいと思う価格の下限値であるから、②と④は正しい。交渉市場を想定すると、交渉における需要者の留保価格は需要者の投資価値からアウトサイドオプションを行使したときの期待利益を控除したものである。需要者の留保価格が彼の投資価値を越えることはない。したがって、①が誤りであり、答えは①。また、供給者の留保価格は供給者の保有価値からアウトサイドオプションを行使したときの期待利益を加えたものである。供給者の留保価格は彼の保有価値より大きいので③は正解。なお、アウトサイドオプションとは、交渉において現在の交渉相手以外の交渉相手を探索し取引するオプションである。

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.104-111

問題3 3. [都市経営] 「地方交付税」について以下の4つの記述があるが、不適切なものを一つ選べ。B1707

- ① 「地方交付税」は、財政力が弱く地方税収入が十分でない団体に、一般財源として付与し、すべての地方団体に標準的な行政水準を保つのに足りる財源を保障する役割を持っている。
- ② 具体的には、標準的な行政の実施に必要な経費（基準財政需要額という）を賄うための地方税収入（そのほぼ75%相当分、これを基準財政収入額という）が不足する団体に対して、一定の方法（通常はその差分）によって国から交付されるもの。
- ③ 「地方交付税」の財源は、国税（所得税、法人税、酒税、等）の一定割合にリンクして決定する仕組みになっている。
- ④ 「地方交付税」は、各団体の財政力を示す「財政力指数」で見れば、その値が1より大きい団体にのみ交付され、1より小さい団体には交付されない。

答え＝④

解説：「財政力指数」が1より大きい団体は豊かな団体であるため、不交付団体であり、1より小さい団体は財政力が乏しい団体であるため、交付団体となる。

参照：講義教材P38

問題3 4. [都市経営] 財政運営の基本原則のひとつとして「財政内容の健全性の確保」がある。この原則を達成していくために、以下の4つの目標を掲げているが、不適切なものを一つ選べ。B1708

2007 不動産学卒業演習経ビ（B2夜）

- ① 収支の均衡
- ② 財政構造の弾力性
- ③ 行政水準の維持
- ④ 財政の長期的安定性

答え＝③

解説：地方財政法が求めている財政運営の健全性は、それ自身が目的ではなく、究極的には住民により高い行政サービスを提供するための条件とみなしている。従って、一定の行政水準を維持するだけでなく、その確保・向上を目標として掲げ続けなければならない。限られた財源の中で、住民の行政需要に対する充足度を最も高めるために、どのような施策を選択し、いかに財源を配分するかを決定していくもので、これこそが健全な財政運営の形態といえる。

参照：講義教材P45～48

問題35. [都市計画] 日本の近代都市計画における計画実現手段に関して不適切なものを以下から選びなさい。B1807

- ① 明治期の都市計画は、東京市区改正計画や丸の内オフィス街建設など民間開発依存型の事業が中心であった。
- ② 大正期に成立した旧都市計画法は、規制を都市計画の主要な手法として位置付けた。
- ③ 昭和末期になるとさまざまな誘導制度が登場し、都市計画の主要な手法とみなされるようになった。
- ④ 21世紀には民間の力が生かされるよう公共事業の進め方や制度が大きく変化している。

正解：①

解説：ポイントは、銀座煉瓦街の建設や市区改正事業などはいずれも公共事業であったことであり、民間資本が中心となって行われた丸の内オフィス街の建設もあるが、明治期の都市計画は主として公共事業でなされたといえる。

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4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11章、第13章

問題36. [都市計画] 開発権の移転について不適切なものを以下から選びなさい。B1808

- ① TDRは未使用容積を売買する制度である。
- ② TDRを多く用いると地区全体の容積が規制値を越す危険がある。
- ③ TDRを用いることで公的負担なしに歴史的建造物を保存することができる。

- ④ TDRを用いることで所有者に過度の負担をかけることなく歴史的建造物を保存することができる。

正解：②

解説：ポイントは、TDR（日本では特例容積率適用区域として導入されたばかりである）のしくみの理解にある。未使用容積とは容積率制限内でまだ余裕のある容積であり、これをその土地で使用しても容積率制限の範囲内であるのと同様に、近くの開発地で使用しても地区全体の容積率制限を越すことはない。

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13章

問題37. [集合住宅管理論] 管理会社と管理組合が管理委託業務を締結する際に説明会で説明する人は何というか。次の中で、正しいものはどれか。B1907

- ① マンション管理士
- ② マンション管理主任者
- ③ 管理業務主任者
- ④ 宅地建物取引主任者

解答③

問題38. [集合住宅管理論] マンションの建て替え決議後の事業の円滑化をめざして、2002年6月に成立した法律の名称はなんというか。次の中で、正しいものはどれか。B1908

- ① 住生活基本法
- ② マンション管理適正化法
- ③ マンション建替え円滑化法
- ④ 区分所有法

解答③

問題39. [不動産管理論] 保全について次のうち誤っているものを選びなさい。B2007

- ① 保全は予防保全と事後保全がある。
- ② 事後保全は、最高の保全レベルのものである。
- ③ 予防保全は、定期保全、経時保全、状態監視保全がある。
- ④ 予防保全は、各部材が不具合を示す前に点検し、不具合の徴候があれば部材を交換して性能・機能を良い状態に維持することをいう。

2007 不動産学卒業演習経ビ（B 2 夜）

解答②

問題 40. [不動産管理論] ライフサイクルコスト(LCC)について次のうち誤っているものを選びなさい。B2008

- ① LCCは、不動産の企画設計段階、建設段階、運用管理段階の三つの費用の合計である。
- ② LCCは、運用管理段階の費用に保全費、修繕費、改善費、運用費などが含まれる。
- ③ LCCは、建設段階の費用に工事契約費、建設工事費、工事監理費などが含まれる。
- ④ LCCは、企画設計段階の費用に建設企画費、現地調査費、設計費などが含まれる。

解答①