

平成29年度 不動産コンサルティング技能試験
記述式試験<必修科目-事業>解答速報

〔設問1〕

①	○	②	×
③	○	④	×

〔設問2〕

⑤	身分	⑥	遺留分
⑦	制限行為	⑧	任意後見監督人
⑨	信託監督人	⑩	税制

〔設問3〕

(1)	受託者である長男。
(2)	<ul style="list-style-type: none"> ・法定後見では「後見開始の審判」による成年後見人の選任後、任意後見では「任意後見監督人」の選任後でなければ、後見人として売却権限が生じないため。 ・後見人として売却権限があっても、居住用不動産の処分については、別途、家庭裁判所の許可が必要となるため。 など

〔設問 4〕

(1)	<p>・相続開始時に法人の株式は相続財産となり、法人の資産等は株式の評価に反映されるため、本人が株主である場合は法人に財産を移転しても相続対策としての効果は少ない。相続予定者等を株主とする方が効果的である。 など</p>
(2)	<p>＜事業収支などの運営面＞</p> <p>・この方法であれば建物の所有権を法人に移転することができるが、管理のみを委託するケースでは収益の一部が移転するだけで資産の移転はない。建物の賃貸収入は建物所有者に帰属するので、土地を取得してもしなくても法人の収入は変わらないが、建物のみを取得した方が資金負担は少なくなり、採算性がよくなる。 など</p>
	<p>＜税負担などの税務効果＞</p> <p>・土地の取得費が低額である場合は、土地の譲渡所得に対して多額の税負担が生ずる可能性がある。また、借地権利金を授受した場合も譲渡所得または不動産所得としての課税があるが、建物のみを譲渡することでこれら課税を回避することができる。</p> <p>・所轄税務署に「土地の無償返還に関する届出書」を提出することで、法人への権利金認定課税を回避することができる。</p> <p>・通常程度の地代を支払うことによって、相続時における貸宅地は自用地としての価額の 80%相当額で評価される。 など</p>

(注意) 当速報に掲載した解答は、アットホーム(株)が独自に作成したものであるため、予告なく変更される場合があります。
 また、実際の正解とは異なることがありますので、あらかじめご了承ください。
 なお、この解答速報によるいかなる損害等についても、弊社は一切の責を負いかねます。

※合格発表は、平成 30 年 1 月 12 日(金)に(公財)不動産流通推進センターのホームページに『合格者の受験番号』が公表されます。また、合格者に対しては合格通知書の送付が行われます。

解答内容・合格予想点に関するご質問には、一切お答えしかねますのでご了承ください。

<アットホーム(株)アットホームスタディ事務局>
 TEL . 03 - 3580 - 7051
 受付時間 9:00~17:00 [土、日、祝日、特定日を除く]