

平成30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-実務＞解答速報

第1問

〔設問1〕

①	課税の繰延べ または 譲渡がなかったものとする規定	②	圧縮記帳
③	取得の日または譲渡費用 または譲渡経費	④	棚卸
⑤	1 (年)	⑥	土地、借地権及び耕作権の 区分に該当する資産
⑦	借地権割合	⑧	譲渡承諾料
⑨	交換差金	⑩	20 (%)

〔設問2〕

現状の a b c d の土地を 165 m ² ずつ区分して底地と借地権の交換を行う。 その後1年以上経過してから、土地所有者の①地と隣地所有者の②地を交換する。など

〔設問3〕

問1	一般的な等価交換の場合は、区分所有の建物（専有部分および共用部分の持分）とその敷地利用権としての土地共有持分を取得する。など
問2	個々の土地として評価した場合に比べ、一体地として評価した場合は増分価値が生ずる可能性が大きい。など
問3	一体地としての増分価値が取得床に反映されるので、より多くの専有面積を取得できる。など
問4	一体化した場合は最大の前面道路幅員が8mになり、全体が角地になるので、容積率および建蔽率が大きくなる。また、近隣商業地域の用途制限が適用されるので、建築物の用途が広がる。など

第2問

〔設問1〕

①	し (キャッシュ・フロー)	②	う (NOI)
③	お (回収)		

A	24,000 (千円)	B	1,000 (千円)
C	30,600 (千円)	D	10,600 (千円)
E	20,000 (千円)		

〔設問2〕

④	7.4 (%)	⑤	4.8 (%)
⑥	4.4 (%)	⑦	17.3 (%)

〔設問3〕

⑧	終価	⑨	逆数
⑩	0.943	⑪	0.915
⑫	DCF (法)	⑬	50,922 (千円)
⑭	183,000 (千円)	⑮	233,922 (千円)

(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31年1月11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. 0120-991-392

受付時間 9:00~17:00 [土、日、祝日、特定日を除く]