

令和3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]

問1

①	所有権の土地	②	譲渡承諾料
③	10 (%)		

問2

2,100万 (円)

問3

1	借地権の存続期間
2	地代の額
3	地代改定の方法

問4

所有権の土地付きの物件に比べて、安く購入できること。

[設問2]

1	各共有者の持分の割合に応じて、共有不動産を分割する。
2	共有者の一人が、他の共有者から持分の譲渡を受ける。
3	共有者全員の合意のもと、共有不動産を第三者に売却する。

[設問3]

①	18,000 (千円)	②	21,600 (千円)
③	80 (㎡)	④	7,200 (千円)
⑤	25 (%)	⑥	720 (万円)
⑦	864 (千円)	⑧	41,184 (千円)

【第2問】

〔設問1〕

①	直接還元	②	還元利回り
③	復帰価格	④	割引率
⑤	最終還元利回り	⑥	運営純利益または 営業純収益
⑦	レバレッジ	⑧	運用益
⑨	資本的支出	⑩	0.952
⑪	0.907	⑫	26,656 (千円)
⑬	25,396 (千円)	⑭	76,244 (千円)
⑮	426,659 (千円)	⑯	502,903 (千円)

〔設問2〕

問1

内部収益率は、投資対象不動産から将来生み出されるキャッシュ・フローの
現在価値合計が投資額に等しくなる利回りをいい、その利回りが投資目標利率
以上であれば投資適格と判断できるので、5.2%であれば投資適格である。

問2

正味現在価値は、投資対象不動産から将来生み出されるキャッシュ・フローの現在価値
合計から投資額を差し引いた価値をいい、それがゼロ以上であれば投資適格と判断できる
が、対象不動産の投資採算価額が投資額を上回っているため、投資適格である。

(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、令和4年1月14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 . 0 1 2 0 - 6 9 2 - 1 6 8

受付時間 9:00～17:00 [土、日、祝日、特定日を除く]