

令和4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	300,000 (千円)	②	260,000 (千円)
③	420,000 (千円)	④	700,000 (千円)
⑤	62.5 (%)	⑥	33.5 (%)
⑦	29.0 (%)	⑧	37.5 (%)

〔設問2〕

⑨	606	⑩	8 (部屋)
⑪	525	⑫	8 (部屋)
⑬	679	⑭	9 (部屋)

〔設問3〕

等価交換方式

事業上のメリット

- ・自ら事業資金を調達しなくても事業化が可能であるため、安定的に高い収益が得られる。
- ・建設に伴う諸業務および完成後の管理業務は事業協力者等が行うので、煩わしさが少ない。

税制上のメリット

- ・税制上の買換え等の特例の適用を受けることにより、土地の一部譲渡に伴う課税を繰り延べることができる。

事業受託方式

事業上のメリット

- ・土地を一切手放すことなく土地の有効活用を行い、賃料収入を得ることができる。
- ・建設に伴う諸業務等はディベロッパー等が行うので、煩わしさが少ない。

税制上のメリット

- ・建物の建築費等に基づいて減価償却費を計上できるので、所得を圧縮することができる。

【第2問】

〔設問1〕

①	7 (%)	②	2 (%)
③	10 (%)	④	レバレッジ

〔設問2〕

⑤	修繕費	⑥	資本的支出
⑦	運用益	⑧	支払利息
⑨	返済元本	⑩	減価償却費

〔設問3〕

問1

⑪	還元	⑫	初年度
---	----	---	-----

問2

⑬	55,667 (千円)	⑭	20,250 (千円)
⑮	最終還元	⑯	5.4 (%)
⑰	0.876	⑱	復帰価格

問3

※この問題文は直接還元法の算定方法と解約後の空室対策のどちらを論点とするか明確ではないので、次のような2つの解答例が考えられる。

直接還元法の純収益の算定に当たっては、対象不動産からの総収益及びこれに係る総費用を直接的に把握し、それぞれの項目の細部について過去の推移及び将来の動向を慎重に分析して、対象不動産の純収益を適切に求めるべきとされているので、改めて全体の適正賃料を見直し、適正な空室等損失を設定したうえで年間運用収益を算定する。

または、

法人が契約者となっている1階は、個人が個別契約者となっている2階よりも賃料・敷金ともに高い。したがって、1階の新規入居者を募集するときの再募集賃料が下落する可能性があるため、改めて適正賃料および適正空室等損失を調査して、修正後の賃料収入と空室等損失に基づく運用収益を算定する。

(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5年1月13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. 0120-692-168

受付時間 9:00～17:00 [土、日、祝日、特定日を除く]