

2024 年度

不動産証券化協会認定マスター

Course1 修了試験・再認定試験

試験問題（午後）

102. 不動産証券化の概要（15 問）

104. 不動産証券化の法務／会計・税務（35 問）

Course1 修了試験の受験者は、「120 分間」の試験時間で、2 科目 50 問（全問）に解答してください。

再認定試験の受験者は、「90 分間」の試験時間で、104 科目の問題（35 問）に解答してください。102 科目の問題に解答しても、採点の対象外となります。

<注意事項>

- ・ この試験はすべて四肢択一形式で出題されます。
- ・ 試験開始の合図があるまで試験問題を開いてはいけません。
- ・ 試験開始の合図があったら、解答を始めてください。
- ・ 試験開始後、係員が巡回し、本人確認のため、顔を拝見しますので、ご協力をお願いします。
- ・ 試験終了の合図があったら、解答をやめ、筆記用具を机の上に置いてください。
- ・ 試験が終了しても、試験室からの退出を許可するまで、着席したままでお待ちください。
- ・ 解答に当たって、テキストその他の資料を見ることはできません。
- ・ 答案用紙はマークシート方式のため、必ずシャープペンシル又は鉛筆を使用してください。また、所定の欄をはみ出さず、はっきりと塗りつぶしてください。
- ・ 解答を作成する前に、答案用紙に受験番号、氏名を正確に記入した後、受験番号を正確にマークしてください。記入もれがあった場合は、採点されませんので、記入後はもう一度よく確認してください。
- ・ 解答欄を誤ってマークされた場合であっても、試験終了後に訂正することは一切できません。
- ・ 試験問題に乱丁、落丁があった場合には、速やかに試験監督までお申し出ください。
- ・ 試験問題への質問にはお答えできません。
- ・ 試験時間中は、携帯電話やタブレット端末、スマートウォッチ等のウェアラブル端末などの通信機能を有する全ての機器（イヤホン等の電子機器含む）の使用はできません。必ず電源を切って机上の封筒に入れて封をしてください。
- ・ 試験中に周囲を見回すなどの行為も不正行為となります。不正行為とみなした場合には、その場で受験を中止します。

102. 不動産証券化の概要

問題

Course1 修了試験 受験科目

問題 1 不動産証券化に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 不動産証券化には、実物不動産そのものの証券化だけでなく、不動産担保付ローンの証券化も含まれる。住宅ローンの証券化商品は、略称でCMBSと呼ばれる。
- ロ. 日本の不動産証券化市場は、1990年代後半から急速な成長を遂げ、2023年6月には、運用資産額ベースで、J-REITは約22兆円、私募ファンド（私募REITを含む）は約33兆円の規模にまで成長した。
- ハ. J-REITと同様のスキームを活用している私募REITは、所有している不動産価格を基準に投資口価格が評価されるため元本変動リスクが少なく、J-REITと比べて流動性は高くなっている。
- ニ. 経済性（Economy）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）を重視するESG投資の普及は、不動産証券化市場のサステナブルな成長にも寄与することが見込まれる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている（正しいものはない）

問題 2 不動産証券化の仕組みに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. レバレッジ効果とは、外部の低利な資金を借入又は社債発行で取り入れることにより、エクイティ投資家の出資分に対する利回りが上昇することをいう。通常、エクイティ利回りは借入比率が高いほど、またイーールド・ギャップが大きいほど高くなる。
- ロ. 不動産が適正な価格でSPVに譲渡されることは、真正売買の条件の1つであり非常に重要である。通常、不動産証券化における不動産の適正価格とは、積算法で求めた市場価格（時価）のことである。
- ハ. 利益相反とは、忠実義務を負う者が自己や第三者の利益を図り、投資家の利益を損なうことをいう。利益相反リスクは、証券化スキーム上の工夫や実務上の運用の工夫により可能な限り回避する仕組みの構築が求められるが、投資家や市場による監視や選別も一定の抑止力となる。
- ニ. 倒産隔離の確保では、SPVそのものの倒産リスクが極小化されていることが求められる。具体的には、SPVに不動産の証券化以外の行為を禁止すると同時に、SPVの社員や株主が倒産申立てなど、オリジネーターに不利な議決権を行使できないようにする。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題3 不動産証券化商品に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 資産流動化型スキームは、最初に不動産を特定してスキーム組成時の目論見通りに信託銀行などが当該物件の維持管理を行う静的な仕組みであり、その特徴を「モノありき」と表現することもある。
- ロ. 私募REITは非上場のオープンエンド型の不動産投資法人であり、一定の条件の下で出資金の払戻しなどを認めて流動性を確保している。
- ハ. 特定目的会社（TMK）とは、資産流動化法に基づいて資産を証券化するためのビークルである。特定目的会社は、資産を証券化するためだけに設立されるため、一般の株式会社と比べて組織の簡素化が図られており、一定の要件を満たせば支払配当が損金算入できるなどの優遇措置を受ける。
- ニ. 賃貸オフィスビルや賃貸マンションなど収益不動産向けのノンリコースローンを裏付けに発行される証券化商品を略称でRMBSという。RMBSにはシングルアセット型とマルチアセット型の2つの発行形態がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題4 不動産証券化に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1. 大規模な開発型証券化では、プロジェクト全体を統制するプロジェクトマネジメントや、建設に関わるファシリティマネジメントが導入されるケースが多い。
- 2. 不動産のデューデリジェンスでは、対象不動産の耐震性や土壌汚染、アスベストの有無、長期修繕の必要性など、専門性の高い技術的事項に関する「エンジニアリングレポート」が重要な報告書となっている。
- 3. 近年、不動産のクロスボーダー取引が拡大する中、2008年5月に東京証券取引所の規則が改正され、J-REITによる海外不動産投資の制約が解除されたが、これまでのところJ-REITによる海外不動産投資は行われていない。
- 4. J-REIT市場の創設以降、本格的な不動産投資インデックスの作成が可能となった。不動産証券化協会が作成・公表するARES Japan Property Indexは、現実のキャッシュフローや契約実績に基づく指標であり、不動産マーケット全体をカバーする不動産投資インデックスである。

問題5 不動産取引に係る法令等に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 国土交通省が示した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」(2021年(令和3年)10月)が取り扱う対象はオフィス等商業用不動産である。
- ロ. 宅地建物取引業法上、専任媒介契約あるいは専属専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は一定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。
- ハ. 不動産の権利関係の公示制度として不動産登記制度が用いられているが、不動産登記に公信力はないと考えるのが通常である。
- ニ. 不動産売買の際、買主が売主に対して自らの所有権を対抗するためには、所有権の移転の登記を行っている必要がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題6 宅地建物取引や管理に関する次の記述のうち、正しいもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ. 市街化調整区域は、開発を抑制する区域であるため、原則として、1,000㎡以上の開発行為を行う場合に限り行政庁の許可が必要となる。
- ロ. 民法ではいわゆる袋地通行権が認められており、判例によれば、この権利に基づき建築基準法上の接道義務を満たすに足りる土地利用を当然に請求できる。
- ハ. 不動産投資顧問業登録規程における総合不動産投資顧問業者はいわゆる投資一任業務と投資助言業務の双方を行うことができる。
- ニ. 賃貸住宅の管理業務等に関する法律によれば、200戸未満の賃貸住宅を管理するものであっても要件を満たせば賃貸住宅管理業者として登録できる。

- 1. イのみ
- 2. イとロ
- 3. ロとハ
- 4. ハとニ

問題7 金融市場や金利に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 銀行等の金融機関を介した金融を直接金融、証券市場で株式・社債・CP等を発行して資金調達することを間接金融と呼び、投資信託や証券化等の集団投資スキームを通じた資金調達は市場型間接金融と呼ぶことがある。
- ロ. 金融市場は、取引される資金の期間により、1年以内の資金を取引する短期金融市場と1年超の資金を取引する長期金融市場に大別される。また、取引所を通さず、市場参加者の間で相対で取引がなされるコール市場もある。
- ハ. オプション取引は、ある商品を、将来の一定期日までに、あらかじめ定める価格（権利行使価格）で売り付け（プット）又は買い付け（コール）する権利の取引である。
- ニ. イールドカーブ（利回り曲線）は、通常、短期金利ほど低く、長期金利ほど高くなる（順イールド）が、金利低下期待が高まり金利の先安感（先安観）が強い場合など、長期金利が短期金利に近づき（フラットイールド）、さらには長期金利が短期金利を下回る（逆イールド）ことがある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題8 株式に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 株式を証券取引所に上場させるには、幹事証券会社を通して証券取引所に申請を行い、各証券取引所の定める「上場審査基準」に適合していれば上場適格と判断され上場される。
- ロ. 株式は、上場すると不特定多数の投資家により売買されるようになるため、上場は株式公開とも呼ばれ、市場への最初の株式供給という意味でIPO（Initial Public Offering）ともいう。
- ハ. 上場株式の流通量が不足し公正な価格形成が困難となった場合や、会社がいわゆる破綻状態となった場合などは、上場廃止基準に基づき上場廃止の措置が取られる。
- ニ. 貸借取引とは、顧客が売買代金の一定比率を委託保証金として証券会社に預託し、買付資金又は売付証券を当該証券会社から借りて売買を行い、所定の期間内に返済する取引で、制度信用取引と一般信用取引の2種類がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題9 額面100円、クーポン1.0%の債券を95円で購入し、5年後に額面の100円で償還を受けた場合、単利の最終利回り（＝償還利回り）の数値として正しいものはどれか。計算にあたっては、小数点以下第3位を四捨五入するものとする。

1. 1.95%
2. 2.02%
3. 2.11%
4. 2.21%

問題10 銀行業務に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 銀行の信用創造機能により新たに創り出された預金を派生的預金といい、支払準備率が低いほど派生的預金は小さくなる。
- ロ. バーゼルⅡの自己資本比率算出に際しては、システム障害により銀行が損失を被るリスクは除外されている。
- ハ. 信託銀行は、「金融機関ノ信託ノ兼営等ニ関スル法律」に基づき信託業務を兼営している銀行であり、銀行法により設立されているが、預金業務や貸金業務は行っていない。
- ニ. 狭義の不動産信託は、不動産の管理を主目的とする管理信託と、不動産の処分及び代金回収を目的とする処分信託がある。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 全て正しい

問題11 次の説明は、PFI (Private Finance Initiative) の基本的なストラクチャーに関する記述である。空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

銀行団は、PFI事業に必要な事業資金を、 の手法で事業主体の 宛に提供する。公共部門と民間のリスク分担や事業破綻時の対応などが明確になっていること。事業破綻時あるいは事業権契約解約時の資金回収について、公共部門と銀行団の間であらかじめ直接契約を結んでおくこと。

- | | | |
|-------------------|------------|----------|
| 1. イ：プロジェクトファイナンス | ロ：SPV | ハ：は必要ない |
| ニ：が多い | | |
| 2. イ：コーポレートファイナンス | ロ：SPV | ハ：が重要である |
| ニ：が多い | | |
| 3. イ：コーポレートファイナンス | ロ：国や地方公共団体 | ハ：は必要ない |
| ニ：は稀である | | |
| 4. イ：プロジェクトファイナンス | ロ：SPV | ハ：が重要である |
| ニ：が多い | | |

問題 12 国内機関投資家の資産運用に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 不動産証券化や不動産投資運用ビジネスの進展により、不動産の経営をアセットマネジャーやプロパティマネジャー等の第三者に委託することが普及してきているが、国内機関投資家の多くはまだ自ら不動産経営を行っているケースが多い。
- ロ. 生命保険会社では、保険契約の責任準備金のデュレーションにあわせた確定利付資産を中心に運用が行われており、国内確定利付資産（国債、地方債、社債）の運用資産に占める割合は2023年3月末時点では、40%を上回っている。
- ハ. 国内年金基金の不動産投資に関しては、J-REITへの投資実績を持つ基金が多いことが特徴として挙げられる。不動産証券化協会「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」（2022年）によれば、国内年金基金にJ-REITへの投資の有無を尋ねた質問で、「投資済」との回答が50%を超えた。
- ニ. わが国の公的年金である年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）は世界有数の資産規模を有する年金基金であり、共済組合等の中にも上位に位置する基金もある。しかし、不動産の運用資産規模は海外基金と比べて小さいものとなっている。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題13 海外機関投資家による不動産投資に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 海外機関投資家で、不動産運用資産額において上位を占めるのは、年金基金、保険会社、SWF（ソブリン・ウェルス・ファンド）、投資銀行などである。
- ロ. SWF（ソブリン・ウェルス・ファンド）は、給付債務を持たないことから、投資利回りの設定に関して柔軟性が高く、優良な投資物件に対しては長期投資を前提に強気なスタンスで投資する傾向がある。そのため、欧米の大型不動産取引で取得者あるいは売却者として、名を連ねているが、日本での投資実績はまだない。
- ハ. グローバルに不動産投資を行っている海外の大規模年金基金は、各国の年金制度の一部ではあるが、日本の国民年金に類似する基礎年金や社会保障年金でないものも多い。
- ニ. 国内の不動産投資市場において、海外投資家は、1990年代後半や2008年の金融危機後の低迷期からの回復期に資金供給者として影響力を発揮した。また、先進的物流施設のような新たな種類のアセットの国内での普及や、ホテルやリゾート分野で見られるような運営ノウハウの提供などにも寄与してきた。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題14 公的年金は着実に内外の不動産に対する投資を積み上げて来ている。2023年3月末時点の年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）による国別配分と用途別配分の不動産投資状況をテキストにて解説しているが、同じ2023年3月末時点の地方公務員共済組合連合会（以下「地共連」という。）の国別（地域別）配分と用途別配分は以下の通りである。

国別（地域別）配分は北米：55.2%、日本：38.5%、欧州：6.2%となっており、用途別配分を見ると、オフィス：36.8%、賃貸住宅：26.4%、産業施設（物流施設等）：26.2%、商業施設：6.3%、その他：4.3%となっている。

これら両者の投資状況を比較した以下のコメントの中で、明らかに誤っているもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ. GPIFによる最大の不動産投資先は欧州であり、この状態は世界の不動産の時価構成を考えると違和感がない。
- ロ. 地共連の日本への投資比率はGPIFより高いが、これは地共連がGPIFより後から不動産投資を開始したためであり、日本から開始した後に海外へという拡大方向を考えると適切と思われる。
- ハ. 用途別の配分を見ると、地共連はオフィスへの配分が最大であり、これは、新型コロナウイルス感染症が拡大するずっと以前から、不動産投資の拡大に積極的に取り組んでいたためと考えられる。
- ニ. 産業・物流施設は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたりリモート勤務やEC利用の拡大によって、両者の投資が大きく拡大したセクターであると言って良い。

- 1. ロのみ
- 2. ロとニ
- 3. イとハ
- 4. 全て明らかに誤っている

問題15 企業年金による不動産投資に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 確定給付企業年金による不動産投資は、主として私募REITや私募ファンドであり、一部にCMBSなどを組み入れる例も見られる。
- ロ. 確定拠出企業年金やiDeCoにおいて不動産投資を可能とするためには、上場REITを組み入れ対象とする公募投信を商品ラインナップに設定する必要がある。
- ハ. 企業年金が不動産投資を行う最大の目的は、低流動性資産への投資を通じて保有資産の時価変動を抑制することにある。
- ニ. 企業年金は受託者責任を果たすために、不動産を投資対象に含める場合には「運用の基本方針」に投資対象として明記しておく必要がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

104. 不動産証券化の法務/会計・税務

問 題

Course1 修了試験 受験科目

再認定試験 受験科目

問題16 不動産証券化で利用されるSPCに関する次の記述のうち、正しいもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ. SPCの倒産隔離には、SPC自体に倒産原因が発生しないようにするための措置があり、具体的には、法人としての事業目的を限定する定款の作成や、支払停止や不能にならないようにSPCを運営することが考えられるが、実際の運営においてSPC自体に倒産原因が発生しないような完全な仕組みを作ることはできない。
- ロ. 特定目的会社（以下「TMK」という場合がある。）は宅地建物取引業法（以下の各問において、「宅建業法」という。）上の宅地建物（以下の各問において、「現物不動産」又は単に「不動産」という。）を直接取得・保有することのできる媒体であるが、合同会社（以下「GK」という場合がある。）は不動産の信託受益権（以下、「不動産信託受益権」といい、現物不動産と併せて「不動産等」という。）を保有する媒体としてのみ利用されており、特別目的会社としての合同会社が現物不動産を保有する仕組みは存在しない。
- ハ. 投資法人と特定目的会社は、いずれも会社法上の法人ではなく、証券化で利用されることを目的として設立される特別の法人なので、それぞれの設立準拠法により設立されると、それだけで倒産隔離がされた法人となる。
- ニ. SPCに対して倒産手続き開始の申立てをすることのできるSPCの役員や債権者から、当該SPCに対して倒産手続き開始の申立てをしないことを誓約する書面を取得する方法は、SPCの倒産隔離を図るための有力な手段である。

- 1. イとニ
- 2. イとハ
- 3. ロとニ
- 4. ハとニ

問題17 対象不動産等の売主側の事情が不動産証券化の仕組みに与える影響に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 不動産証券化における売主からの倒産隔離とは、決済後に売主が倒産した場合でも買主となったSPCに支障がないようにするための概念である。従って、当該SPCが出口売却をして清算終了する前に売主が倒産しない限り、問題は発生しないことになる。以上から、売主からの倒産隔離を検討するという事は、売主が数年内に倒産する確率がどの程度であるかを見極めることである。
- ロ. 対象不動産等の売主の財務状況が良好な場合でも、当該売主が、対象不動産等をSPCに譲渡した後も当該SPCに対して何らかの継続的関与を行う場合には、当該対象不動産等の売買について、法律上の真正売買性が問題となることがある。
- ハ. 売主がSPCに対象不動産等を譲渡する場合の法律上の真正売買性は、売主と買主の法律関係の性質論の問題であるが、会計上のオフバランスの問題は、売主のみに関する会計処理の問題であるので、法律上の真正売買の議論と会計上のオフバランスの取扱いについて関連性はなく、それぞれ個別に検討され、結論付けられる。
- ニ. 不動産の売買契約の締結時及び決済時において売主が倒産原因を有していない場合でも、売買代金が不相当に安い場合には、決済後に当該売主の債権者が詐害行為取消権を行使する可能性に留意すべきである。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 正しいものはない（全て誤っている）

問題18 不動産証券化の組成において生じる不動産の移転及び賃貸借契約の帰趨に関連する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 現物不動産を所有するオリジネーターが、当該不動産を譲り受ける買主と不動産売買契約を締結し所有権を買主に移転した場合、オリジネーターから当該不動産の建物を賃借していた者（以下、所有権移転時に既に建物の賃貸借契約を締結していた者を「既存テナント」という。）は、その賃借権の対抗要件を具備していなくとも、買主との関係で、賃借人の地位を引き続き有することになる場合がある。
- ロ. 現物不動産を所有するオリジネーターが、当該不動産を譲り受ける買主と不動産売買契約を締結し所有権を買主に移転した場合、買主は、所有権の移転によって既存テナントに対する賃貸人の地位をオリジネーターから自動的に承継するため、当該不動産（建物）の所有権移転の対抗要件を具備せずとも、賃貸人としての権利を既存テナントに対して行使できる。
- ハ. 現物不動産を所有するオリジネーターが当該不動産を買主に譲渡するときに、買主との間で、オリジネーターが既存テナント（既にオリジネーターから建物の占有の移転も受けている）に対する賃貸人の地位を留保する合意と買主から対象不動産を賃借する合意をすることにより、テナントの承諾なく、オリジネーターと既存テナント間の賃貸借契約を従前通り存続させる方法がある。
- ニ. 現物不動産を所有するオリジネーターが、当該不動産を買主に譲渡するときに、買主（譲受人）との間で、オリジネーターが既存テナント（既にオリジネーターから建物の占有の移転も受けている）に対する賃貸人の地位を留保する合意と買主から対象不動産を賃借する合意をした場合には、後日、オリジネーターが、買主との賃貸借契約上の債務不履行により同契約を解除されると、テナントはその賃借権（転借権）を所有者である買主に対抗できなくなる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 誤っているものはない（全て正しい）

問題19 不動産証券化と信託に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 信託業法上の信託会社等（以下の各問において、同法に基づく登録あるいは免許を受けた会社を「信託会社等」という。）が信託受託者として対象不動産の信託を引受け、対象不動産を信託財産とした後、信託不動産の管理処分に係る投資判断を信託受託者自らが行わず、受益者の指図により行う場合、受益者は指図権者として信託受託者のために忠実に当該信託不動産の管理又は処分に係る指図を行わなければならない。
- ロ. 現物不動産を所有するオリジネーターが信託会社等に不動産を信託して、SPCが当該不動産の信託受益権をオリジネーターから取得した場合、SPCは不動産登記上の信託登記に受益者として表示されないと第三者に当該信託受益権の取得を対抗できない。
- ハ. 現物不動産を所有するオリジネーターが信託会社等と不動産管理処分信託契約を締結して取得した信託受益権を分割して（準共有持分化して）、50名以上の複数の投資家に当該信託受益権の準共有持分を販売する場合には、信託業法上、オリジネーターは自己信託業の登録をする必要がある。
- ニ. 土地のみを信託財産とする信託受託者が、受益者の指図により当該信託土地の上に建物を新築する工事請負契約の発注者となった場合には、同契約上の請負人は請負代金が未払いとなった場合の債権回収方法として、受益者の財産に強制執行をすることはできないが、信託財産に強制執行をすることはできる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 誤っているものはない（全て正しい）

問題20 投資法人と特定目的会社の法制度に関する次の記述のうち、正しいもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ. 投資法人が金融商品取引法（以下の各問において、「金商法」という。）上の投資運用業の登録をしている資産運用会社に資産の運用委託をしても、投資法人自体が当該資産の売買の法律効果の帰属を受けるためには、法人としての意思決定をしなければならない。これを受けて投資信託及び投資法人に関する法律（以下の各問において、「投信法」という。）は、投資法人について、株式会社と同様に、重要な資産の売買を投資法人の役員会の決議事項と明記している。
- ロ. 特定目的会社が特定資産を取得・保有する場合には、原則として特定資産を信託会社等に信託しなければならないが、特定資産が現物不動産の場合には、特定目的会社は、宅建業法上の免許を有することなどの一定の要件を具備した特定資産管理処分受託者に不動産の管理処分に係る業務を委託すれば、特定資産としての当該不動産を信託する必要はない。
- ハ. 投資法人は使用人を雇用することができないが、特定目的会社にはそのような制限はない。また、特定目的会社では取締役が会社の意思決定機関として自由に有価証券に関する投資判断ができるが、投資法人は、役員や役員会が、法人の業務の執行や意思決定において自由に有価証券に関する投資判断をするという制度にはなっていない。
- ニ. TMKの特定社員の議決権の行使については、TMKの定款で特定社員が総会に出席しないでかつ議決権を行使しない場合には、決議事項について賛成するものとみなすという規定を置くことができる。投資法人の投資主の議決権の行使についても、規約で同様のみなし賛成の規定を置くことができる。

- 1. イとハ
- 2. イとニ
- 3. ロとハ
- 4. ハとニ

問題21 投資法人に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 主として不動産に対する投資を行う登録投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、金商法上の投資一任契約に基づく運用行為をするための登録をする必要があり、また、宅建業法上の免許を有しかつ同法第50条の2第1項の取引一任代理等の認可を必要とする。
2. 投資法人の執行役員と監督役員は投資主総会で選任及び解任されるが（設立時を除き）、機動的な役員会の運営をするために執行役員は1名、監督役員は2名という員数の制限があり、執行役員が監督役員を兼任することはできない。
3. 投資法人が不動産信託受益権を特定資産として取得しようとする場合には、当該投資法人から資産の運用の委託を受けている資産運用会社は、必ず当該不動産信託受益権の取得前に、資産運用会社の利害関係人等ではない不動産鑑定士による鑑定評価を取得し、当該投資法人に通知をしなければならない。
4. 投資法人が資産運用会社に支払う資産運用報酬の額を変更する場合には、投資法人の投資主総会の決議を必要とする。

問題22 組合契約に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 不動産特定共同事業法（以下の各問において、「不特法」という。）上の不動産特定共同事業契約（以下の各問において、「不特契約」という。）のうち組合契約型の不特契約においては、組合員の有する権利はすべて、金商法上の集団投資スキーム持分から除外されている。
 - ロ. 組合員から金銭の出資を受けた任意組合の業務執行組合員が、その出資金全部を使い、現物不動産を特定資産とするTMKの優先出資証券を取得することは、当該業務執行組合員による金商法上の自己運用行為に該当しない。
 - ハ. 不動産信託受益権を保有している匿名組合の営業者が、投資家に匿名組合契約の締結の勧誘行為をすることは、当該営業者による金商法上の金融商品取引行為に該当する。また、当該営業者が、第三者にその保有する不動産信託受益権の販売の勧誘行為をすることも金融商品取引行為に該当する。当該営業者が、上記の匿名組合契約の締結の勧誘行為や、不動産信託受益権の販売の勧誘行為を行う場合には、いずれの場合も、第二種金融商品取引業者に勧誘行為の全てを委託すると、当該営業者自らは金融商品取引業の登録が不要となる場合がある。
 - ニ. 投資事業有限責任組合契約上の有限責任組合員は、当該組合契約に有限責任組合員であることを明記し、登記上も有限責任組合員としての氏名又は名称及び住所を登記した場合に限り、当該組合上の債務について有限責任を負う旨を第三者に対抗できる。
1. 1つ
 2. 2つ
 3. 3つ
 4. 誤っているものはない（全て正しい）

問題23 金商法等の適用に関する次の記述のうち、正しいもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ. 金商法によって不動産信託受益権が同法上の有価証券とみなされるようになったため、同法施行以降、宅地建物取引業者は、自らが保有する宅地建物を信託受益権にして当該受益権を第三者に売却する場合には、受益権の売買を反復継続するものとして金商法上の金融商品取引業者としての登録が必要とされるようになった。
- ロ. 不特法上の特例事業者として不動産を保有する法人から、組合契約型の不特契約の締結の媒介の委託を受けた不動産特定共同事業者が、資本金10億円の株式会社に不特契約締結の勧誘行為をする場合、金商法上のオプトアウト告知をする義務はない。
- ハ. 匿名組合の営業者（親ファンド）たる合同会社が、金商法上の適格機関投資家1名のほかに適格機関投資家ではない純資産1億円を有する株式会社を匿名組合員として、それぞれ匿名組合契約を締結して出資を受け、不動産信託受益権を保有する別の合同会社（子ファンド）に匿名組合出資をする場合、親ファンドが自己運用行為に係る適格機関投資家等特例業務の届出をしているときは、子ファンドが投資運用業の登録義務から除外される方法がある。
- ニ. 現物不動産に投資をする合同会社が、合同会社の社員持分を発行し投資家を募り、不動産取引をすることによって得られる利益を合同会社の社員に分配する仕組みでは、合同会社は、不特法上の許可取得や金商法上の投資運用業の登録をする必要はないが、合同会社の社員となる投資家の勧誘行為をする上では、金商法や金融サービスの提供に関する法律（以下の各問において、「金融サービス法」という。）、消費者契約法の適用を受ける場合がある。

- 1. イとロ
- 2. イとニ
- 3. ロとハ
- 4. ハとニ

問題24 投資家を勧誘する場面における法規制に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 不特法上の特例事業（倒産隔離型スキーム）で匿名組合型の不特契約の締結をして事業参加者となる者が500人以上となるような不特契約の締結の申込みの勧誘を行う行為は、金商法上の有価証券の募集（公募）の取扱いに該当する。
- ロ. 特例事業以外の不動産特定共同事業上の不特契約で、金銭の出資を行い契約終了時にも金銭の返還を行う場合、当該不特契約の締結の媒介行為を行う不特法上の第二号事業者は、相手方が金商法上の特定投資家の場合、金融サービス法上の重要事項の説明を行う必要がないので、金商法に基づきオプトイン手続きをした上で、当該相手方に対する金融サービス法上の重要事項の説明を省略することができる。
- ハ. 証券会社が、事業者ではない個人に投資法人の発行する投資口の取得の申込みの勧誘を行う際に断定的判断の提供を行った結果、当該個人が投資口を取得した場合、当該個人は投資口の取得に係る意思表示の取消しに制限を受けることはない。
- ニ. 金融商品取引業者が、事業者ではない個人に不動産信託受益権の販売の勧誘を行う際に、この受益権売買契約を締結すれば対象不動産の売却価格が1年後に1割上がり投資収益が1.1倍になると説明し、勧誘の相手方である当該個人がそれを信じて受益権売買契約を締結した場合、当該個人はこのような投資商品に関する契約についても消費者契約法上の取消権を行使できる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題25 不動産証券化の仕組みと関係法令の適用に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. ホテル宿泊業を行うことのみを目的とする合同会社が、ホテル建物を取得し、営業者として匿名組合員となる投資家との間で匿名組合契約を締結した。この場合ホテル建物の敷地が宅建業法上の宅地に分類され、合同会社が敷地について賃借人として敷地所有者と土地賃貸借契約を締結しても、合同会社は不特法上の許可を得る必要はない。
- ロ. 上記イの事例で、合同会社が金商法上の適格機関投資家に匿名組合契約締結の勧誘を行う場合には、合同会社は金融商品取引業の登録をせずに、適格機関投資家等特例業務の届出をして当該勧誘行為を行うことができる。この場合、合同会社は金商法上、特定投資家である適格機関投資家にオプトアウト告知をしなければならず、当該投資家がオプトアウトをした場合には、合同会社は金融サービス法上の重要事項の説明義務を負う。
- ハ. A社は、「ホテル宿泊業を行うことを目的として、ホテル不動産を信託財産とする信託受益権を取得・保有・売却することを出資対象事業とする合同会社（GK）を設立し、取得資金を賄うために投資家が合同会社に匿名組合契約に基づく出資を行うスキーム」を考えたとする。この場合、A社がそのようなスキームの策定、信託会社等の選定、投資家募集や投資一任業務を行う金融商品取引業者の選定を合同会社に助言するためには、金商法上の助言業務の登録が必要となる。
- ニ. 上記ハの事例で、A社がGK-TKスキームを前提として対象となるホテル不動産を特定し、事業収益の予想などを示す資料を持参した上で投資家に匿名組合出資の勧誘を行う行為は、GKが設立されていない段階であれば、金商法上の私募の取扱いをしたことにはならない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題26 投資家保護に関係する法令の適用に関する次の記述のうち、正しいもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ. 宅地建物取引業者がその保有する現物不動産（収益物件）を信託会社等に信託し、それにより生じた受益権を自ら投資家に反復継続して販売するときには、売主として金商法、宅建業法及び金融サービス法上の説明義務を負う。
 - ロ. 宅地建物取引業者が第二種金融商品取引業者でもある場合に自ら保有する不動産信託受益権（金商法上の既発行の有価証券とする）を金商法上の特定投資家に販売する場合でも、適合性のない投資家に勧誘を行ってはならないという金商法第40条第1号の規制の適用は受ける。
 - ハ. 不動産特定共同事業商品の販売時の契約成立前交付書面に年5%の想定利回り記載されていたところ、運用期間中テナントの倒産によって想定された利回りが達成できなくなった。この場合、事業参加者が不動産特定共同事業者に、年5%の利回りとなるように金銭の提供を約束させる行為は、不特法上禁止されている。
- 二. 消費者契約法上の事業者が、反復継続して、不動産信託受益権の売買契約を事業者ではない消費者と締結する際に、当該受益権の将来の市場価格について断定的判断を提供していた。この場合、当該消費者は、事業者から断定的判断の提供を受けたという事実のみを主張立証しただけでは、当該売買契約の意思表示を取消すことはできない。しかし、金融サービス法上は、当該主張立証だけで、事業者は当該消費者に損害賠償責任を負う。さらに、当該消費者が元本である当初の売買価格からの欠損額（元本欠損額）を主張立証した場合には、断定的判断の提供と損害との因果関係を主張立証しなくとも、当該断定的判断の提供によって生じた不法行為上の損害の額が推定され、その推定が崩されない限り、不法行為の請求が認められることになる。

- 1. イとロ
- 2. ロとハ
- 3. ロとニ
- 4. ハとニ

問題27 不動産証券化商品の販売に当たり販売業者及び販売に当たる役職員が取得する必要がある資格に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 金商法が規定する「有価証券」(同法第2条第1項各号の有価証券のほか、同条第2項各号に掲げられて有価証券とみなされる権利、いわゆるみなし有価証券を含む。以下本問において同じ。)を業として販売するためには、原則として内閣総理大臣の登録が必要である。
- ロ. 金商法が規定する有価証券の販売に当たる役職員は、外務員の登録をせずに、みなし有価証券の販売をすることができない。
- ハ. 信託受益権・不特契約に基づく出資持分はみなし有価証券であるが、匿名組合・任意組合の出資持分は、原則としてみなし有価証券ではない。
- ニ. 不動産証券化商品の販売に当たり必要となる登録、許可、届出等を欠いたとしても、刑罰や行政処分の対象となることはない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題28 投資運用業に関する次の記述のうち、正しいもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ. 投資運用業の財産要件は金商業4種(第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)で最も緩く、最低資本金規制及び最低純資産額規制が課されていない。
- ロ. 総合不動産投資顧問業者としての登録を受けている者でなくとも、不動産関連特定投資運用業を行うことができる場合がある。
- ハ. 投資運用業者が、宅地建物取引業の免許を受けて宅地建物取引業を兼業する場合、内閣総理大臣の承認を受けなければならない。
- ニ. 投資運用業者に自主規制団体への加入を強制する法律はないが、自主規制規則に準ずる社内規則を作成していないことは金融商品取引業者の登録拒否要件に当たる。

- 1. イとロ
- 2. イとハ
- 3. ロとニ
- 4. ハとニ

問題 29 適格機関投資家等特例業務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 適格機関投資家等特例業務を行う場合には、持分の私募につき第二種金融商品取引業の登録が不要であることのみならず、資産の運用につき投資運用業の登録も不要である。
2. 適格機関投資家の範囲には、第一種金融商品取引業者や投資法人、銀行等だけではなく、一定の要件を満たした個人も含まれる。
3. 適格機関投資家等特例業務では、適格機関投資家以外の者を 49 名以内に限定していれば、一般投資家も相手にすることができる。
4. 特例業務届出者には、事業年度毎に、事業報告書の内閣総理大臣への提出義務、及び業務や経理の状況を記した説明書類の措置・縦覧義務が生じる。

問題30 不動産証券化商品の販売における組成関係者や販売業者の情報管理と守秘義務に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 金商法において、第一種金融商品取引業者が、発行者等である顧客の非公開の情報を自己や第三者のために濫用する行為は禁止されているが、当該顧客の非公開情報を親法人等・子法人等と接受することは規制されていない。
- ロ. 個人情報の保護に関する法律において、個人情報取扱事業者が個人データを第三者に提供する場合、原則として本人の事前の同意のほか、個人データを提供する事業者側で所定の事項の記録を要するが、受領する事業者側での対応は必要とされていない。
- ハ. インサイダー情報を所定の経路で知った者は、インサイダー取引を実行することだけではなく、他人の利益や損失回避を図ってインサイダー情報を伝達したり、取引の勧誘を行ったりすることも禁止されており、これに反した場合、刑罰の対象となり得る。
- ニ. 投資判断に影響する未公表情報の取扱いについて、適時開示制度上開示義務のない情報であっても、企業が重要な情報を所定の者（例えば証券会社のアナリスト）に提供した場合、投資家全般への公表が求められるというルール（フェアディスクロージャールール）が存在する。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 全て正しい

問題31 J-REITの組成に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. 投資法人の設立は、出資を金銭に限る募集設立のみならず、不動産や労務などの金銭以外の出資も認められる発起設立によっても行うことができる。
- ロ. 投資法人は、設立の届出、設立時募集投資口の引受け・払込み、それらに係る役員による調査・創立総会を経て、設立登記により法人として成立する。
- ハ. 資産運用会社は、一定の場合には、投資法人から委託された資産運用業務の全部を外部に再委託することが認められる。
- ニ. 投資法人による不動産又は不動産信託受益権の売買時のデューデリジェンスについては、利害関係人等ではない不動産鑑定士の鑑定評価を、事前又は事後に得る必要がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題32 私募REITに関する次の記述のうち、正しいもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ. ファンドは、投資家から発行者への請求による出資の払戻しを認めるかどうかによって、オープンエンド型とクローズドエンド型に分けられるが、私募REITは、通常、投資主から投資法人への請求による払戻しを認めるオープンエンド型となっている。
- ロ. 投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨の規約の定めがある投資法人は、投資法人債を発行できない。
- ハ. 私募REITは投資家にとって流動性が乏しい反面、非上場のため通常は投資口価格の短期的変動がない（基準価額が物件の鑑定評価額をベースに算出されるのみ）という特徴がある。
- ニ. 投信法においては、投資法人は投資証券を発行することが原則であり、投資口の譲渡には投資証券の交付を要するため、私募REITでは投資証券の存在は避けられない。但し、オープンエンド型の私募REITでは、実務上は投資法人規約の定めに基づき、投資主の請求があるまでは投資証券を発行しないこととされている。

- 1. ハ
- 2. イとニ
- 3. ロとハ
- 4. イとハとニ

問題33 上場不動産投資法人Aは、その資産運用会社Bの親法人Cに対して、投資法人Aが所有する不動産を売却する準備を進めている。この場合の対応に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 資産運用会社Bは、この取引に先立ち、投資信託協会から事前取引の承認を受けなければならない。
2. 資産運用会社Bは、この取引に先立ち、原則として投資法人Aの同意をあらかじめ得なければならない。
3. 資産運用会社Bは、この取引が行われた場合、Bの役職員の立場にある不動産鑑定士を対象不動産の鑑定評価を行わせ、その結果を投資法人へ通知しなければならない。
4. 資産運用会社Bは、この取引が行われた場合、原則として6ヶ月以内に取引報告書面を投資法人Aに交付しなければならない。

問題34 J-REITにおけるインサイダー取引規制に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 上場投資法人等の会社関係者が行った投資口の売買がインサイダー取引にあたるか否かは、その上場投資法人等の業務等に関する未公表の重要事実を知ったうえで行った取引かどうかで、形式的に判断される。
2. 上場投資法人等の会社関係者には、その投資法人の資産運用会社の役員等も含まれる。
3. 上場投資法人等の業務等に関する重要事実には、その投資法人の資産運用会社についての決算予想の修正も含まれる。
4. インサイダー取引規制に違反した場合の罰則は、個人だけでなく法人にも科される場合がある。

問題35 不動産の譲渡に関する日本の会計基準に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 不動産の譲渡に関しては、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」が常に適用されるが、ヴィークルのスキームによっては譲渡の際にその他の会計基準があわせて適用される場合がある。
2. 会計上の不動産の譲渡の成立の可否の判断にあたっては、関係会社間以外の譲渡に関しても、監査委員会報告第27号「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い」が判断基準の一つとして考慮される。
3. 不動産の譲渡の判断にあたっては、不動産の構成要素ごとに分解して移転の可否を判断する財務構成要素アプローチと、資産全体のリスクと経済価値のほとんどすべてが他に移転しているかにより判断を行うリスク・経済価値アプローチのいずれの考え方も認められており、譲渡の実態をより適切に表す方法を選択することができる。
4. 不動産の信託受益権の譲渡の判断にあたっては、有価証券と同様に、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」が適用される。

問題36 会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針（同Q&A）」及び「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についてのQ&A」に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 譲渡人が譲渡した不動産に対して継続的に関与していると認められる場合には、不動産のリスクと経済価値が他の者に移転していない可能性がある。
 - ロ. 譲渡人が譲渡不動産の対価として特別目的会社の発行する証券等を有している場合でも、譲渡人のリスク負担割合が概ね5%の範囲内であれば、リスクと経済価値のほとんどすべてが他の者に移転しているものとして取り扱われる。
 - ハ. 匿名組合契約を用いた流動化スキームにおいて、匿名組合員に対して配当金の支払留保が行われる場合に生じる未払配当金は、リスク負担割合の計算上リスク負担には該当しない。
 - ニ. 譲渡人がセール・アンド・リースバック取引により、継続的に譲渡不動産を使用している場合には、不動産の譲渡後においても譲渡人が譲渡不動産に継続的に関与していると認められるため、いかなる場合においても不動産の譲渡が売却取引として認められることはない。
- 1. 1つ
 - 2. 2つ
 - 3. 3つ
 - 4. 全て正しい

問題37 次の説明は、企業会計基準委員会から公表されている企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」に関する記述である。文中の空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

「親会社」とは、他の企業の財務及び営業又は事業の方針を決定する機関（「意思決定機関」という。）を イ している企業をいい、「子会社」とは、当該他の企業をいう。
「他の企業の意思決定機関を イ している企業」とは、原則として次の企業をいう。
(1) 他の企業の議決権の過半数を自己の計算において所有している企業
(2) 他の企業の議決権の ロ 、100分の50以下を自己の計算において所有している企業であって、かつ、次のいずれかの要件に該当する企業

① 自己の計算において所有している議決権と、自己と出資、人事、資金、技術、取引等において ハ があることにより自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者及び自己の意思と同一の内容の議決権を行使することに同意している者が所有している議決権とを合わせて、他の企業の議決権の過半数を占めていること

② 役員若しくは使用人である者、又はこれらであった者で自己が他の企業の財務及び営業又は事業の方針の決定に関して影響を与えることができる者が、当該他の企業の取締役会その他これに準ずる機関の構成員の過半数を占めていること

③ 他の企業の重要な財務及び営業又は事業の方針の決定を イ する契約等が存在すること

④ 他の企業の資金調達額の総額の過半について融資を行っていること

⑤ その他他の企業の意思決定機関を イ していることが推測される事実が存在すること

(3) 自己の計算において所有している議決権と、自己と出資、人事、資金、技術、取引等において ハ があることにより自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者及び自己の意思と同一の内容の議決権を行使することに同意している者が所有している議決権とを合わせて、他の企業の議決権の過半数を占めている企業であって、かつ、上記(2)の②から⑤までのいずれかの要件に該当する企業

- | | | |
|---------|-------------|---------------|
| 1. イ：管理 | ロ：100分の40以上 | ハ：緊密な関係 |
| 2. イ：支配 | ロ：100分の20以上 | ハ：相対的に多くの取引関係 |
| 3. イ：支配 | ロ：100分の40以上 | ハ：緊密な関係 |
| 4. イ：管理 | ロ：100分の20以上 | ハ：相対的に多くの取引関係 |

問題 38 企業会計基準第 22 号「連結財務諸表に関する会計基準」、企業会計基準適用指針第 15 号「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 「連結財務諸表に関する会計基準」7-2 項において、特別目的会社については、一定の要件を満たすときは、当該特別目的会社に出資している企業から独立しているものと認め、当該特別目的会社に出資している企業の子会社に該当しないものと推定することとされている。
2. 「連結財務諸表に関する会計基準」では、株式会社における議決権を想定していることから、意思決定を行う出資者が業務執行の決定も直接行っている投資事業組合は、子会社又は関連会社の範囲に含まれることはないとしている。
3. 「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」では、特別目的会社を①子会社に該当するものとされている特別目的会社、②「連結財務諸表に関する会計基準」7-2 項において子会社に該当しないものと推定された特別目的会社、③「連結財務諸表に関する会計基準」7-2 項によらず子会社に該当しない特別目的会社に区分しているが、このうち①及び②を「開示対象特別目的会社」という。
4. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要、開示対象特別目的会社との取引金額等は、連結財務諸表に注記しなければならない。ただし、重要性が乏しいものは注記を省略することができる。

問題 39 企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」及び企業会計基準適用指針第 16 号「リース取引に関する会計基準の適用指針」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 「リース取引に関する会計基準」によると、ファイナンス・リース取引に該当すると判断されたリース取引であっても、それが所有権移転外ファイナンス・リース取引に該当するものであれば、売買処理を行わず賃貸借処理によって会計処理を行うことができる。
2. 「リース取引に関する会計基準の適用指針」において、現在価値基準とは、「解約不能のリース期間中のリース料総額の現在価値が、当該リース物件を借手が現金で購入するものと仮定した場合の合理的見積金額の概ね 90%以上であること」と定義されている。
3. 「リース取引に関する会計基準」によれば、リースの借手は重要性の乏しいものや期間の短いものを除き、全てのリース取引を使用権資産として貸借対照表に計上しなければならないとされている。
4. 「リース取引に関する会計基準の適用指針」に基づき判断した場合、解約不能のリース期間が 7 年、リース物件の経済的耐用年数が 10 年のリース取引については、現在価値基準の判定結果が 90%を大きく下回ることが明らかな場合を除き、ファイナンス・リース取引に該当すると判断される。

問題 40 「固定資産の減損に係る会計基準」及び企業会計基準適用指針第 6 号「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 減損損失の計上にあたっては、概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位ごとに判断されるため、資産が他の資産と一体となり機能している場合であっても、必ず個々の資産ごとに減損損失の計上の要否を判断しなければならない。
2. 減損損失計上の手順の中で、減損の兆候があると判断された場合には、その次のステップにおいて回収可能価額の金額を算定し、算定結果に基づき減損損失を計上しなければならないが、減損の兆候が「経営環境の著しい悪化」である場合にのみ、例外的に割引前キャッシュ・フローを減損の認識の判定に使用することができる。
3. 使用価値とは「資産又は資産グループの継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値」のことをいい、正味売却価額とは「資産又は資産グループの時価から処分費用見込額を控除して算定される金額」のことをいう。
4. 減損対象となる資産の帳簿価額が 20,000、使用価値が 8,500、正味売却価額が 9,000 のとき、計上される減損損失の額は 11,500 である。

問題41 企業会計基準第18号「資産除去債務に関する会計基準」及び企業会計基準適用指針第21号「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」に関する次の記述のうち、誤っているもの全てを選んだ組合せはどれか。

- イ。「資産除去債務に関する会計基準」の適用対象となる固定資産は、企業が営業活動に使用している有形固定資産だけでなく、投資不動産なども適用対象となるが、建設仮勘定は適用対象から除外されている。
- ロ。資産除去債務の認識対象には、有形固定資産を除去する際にその有形固定資産に使用されている有害物質等を法律等の要求による特別な方法で除去する義務も含まれるため、将来こうした義務に基づく除去費用が発生すると見込まれる場合には、その金額を合理的に見積り資産除去債務として計上しなければならない。
- ハ。資産除去債務として認識しなければならない債務がある場合には、これに対応する除去費用は原則として債務の計上時に一時の費用として会計処理する。
- ニ。資産除去債務の発生時に、当該債務の金額を合理的に見積ることができない場合には、これを計上せず、当該債務額を合理的に見積ることができるようになった時点で負債として計上する。負債計上していない場合には注記としての開示が必要となる。

1. イとロ
2. イとハ
3. ロとニ
4. ハとニ

問題42 不動産に関連する日本の会計基準に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 証券化ヴィークルが保有する販売用不動産において、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、取得原価と当該正味売却価額との差額は、見込販売時期までの期間において均等に償却を行う。
2. 取得価額を土地と建物に区分する場合には、固定資産税評価明細に記載されている各資産の評価価額の比率により配分しなければならないが、それ以外の方法は利益操作防止の観点から禁止されている。
3. 固定資産の減価償却費の算定にあたり、法人税法等で定められている耐用年数は課税の公平性から一律に定められているものであり、会計上はそれぞれの企業の使用状況等を勘案した上で減価償却費の算定をする必要があることから、会計上の減価償却費の算定においては法人税法等で定める耐用年数を使用することができない。
4. 企業会計基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」の適用対象となる賃貸等不動産に関しては、総額に重要性が乏しい場合を除き、賃貸等不動産の概要や当期末における時価等を注記しなければならない。

問題43 不動産証券化に関連するヴィークルにおける法人税の課税に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ. ヴィークルそのものに法人税が課されるものとして、株式会社、一般社団法人等がこれに該当し、SPC等として用いる場合には何らかの工夫が必要となる。
- ロ. 90%配当要件を満たすなど、条件によっては配当を損金算入することができるいわゆるペイ・スルー課税ヴィークルとしては、特定目的会社、投資法人、合同会社等があげられる。
- ハ. ヴィークル自体が原則として法人税課税なし、かつ直ちに組合員に課税されるものとして、特定受益証券発行信託、匿名組合等がこれに該当する。
- ニ. ヴィークル自体が原則として法人税課税なし、かつ直ちには組合員又は、受益者等構成員に課税されず、分配時に初めて課税されるものとして、合同運用信託、証券投資信託等がこれに該当する。

- 1 : 1つ
- 2 : 2つ
- 3 : 3つ
- 4 : 全て誤っている

問題44 特定目的会社及び投資法人の税務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 特定目的会社の資本金が1億円を超えている場合であっても、法人事業税に係る外形標準課税の適用対象とはならない。
2. 特定目的会社が受け取った配当等については、受取配当金の益金不算入の適用はないが、投資法人が受け取った配当等については、受取配当金の益金不算入の適用がある。
3. 投資法人の資本金が1億円以下であった場合、90%超配当要件等の条件を満たすことを条件として、資本金1億円以下の中小法人に認められている法人税の軽減税率の適用を受けることができる。
4. 特定目的会社及び投資法人のいずれにおいても、欠損金の控除限度額は、導管性要件を満たす場合であっても、繰越控除前の所得金額の50%が限度となっている。

問題45 租税特別措置法第67条の14に規定される特定目的会社の導管性要件に関する記述のうち、正しいものはどれか。

1. 公募発行した特定社債の発行価額の総額が10億円以上であることが必要である。
2. 特定社債の引き受けは税法上の機関投資家又は金商法上の適格機関投資家であることが必要である。
3. 会計期間については、原則として1年を超えないこととされているが、資産流動化計画に記載する等一定の要件を満たす場合には、1年超とすることもできる。
4. 事業年度終了時点において法人税法上の同族会社に該当する場合であっても、一定の議決権が付与された優先出資について、上位3グループで50%以下の保有であれば、非同族会社要件を満たすことができる。なお、個人又は法人と同一の内容の議決権を行使することに同意している者はいないものとする。

問題46 租税特別措置法第67条の15に規定される投資法人の導管性要件及び導管性を維持するための措置に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 一時差異等調整引当額の設定の対象となる所得超過税会不一致は計算上、損金不算入となる交際費、寄附金等永久差異となる部分の金額は除かれている。
2. 負ののれん発生益等、分配原資の裏付けのない利益超過税会不一致が生じた場合には、一時差異等調整積立金を計上することで導管性を維持するための調整を行うことができる。
3. 投信法136条に規定される投資法人の利益には、損益計算書を通じて計算される利益に含まれない「評価・換算差額等」が含まれる。
4. 投資法人の対象事業年度の要件として、他の法人の発行済み株式又は出資の50%以上を保有することができないと定められている。

問題47 信託の法人税及び消費税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 受益者等課税信託において、発生時に受益者段階で課税される信託の受益者等の信託損失のうち、信託金額を超える部分の金額は損金に算入できない。
2. 集団投資信託等については、その信託の計算期間とは関係なく、発生の都度、受益者に課税する仕組みが採用されている。
3. 受益者等課税信託については、受益者がその財産を保有しているとみなすものの、消費税は受託者が納税義務を負うこととなっている。
4. 法人課税信託は、信託収益を受益者が現実に受領した時に、受益者に課税する仕組みである。

問題48 組合に関する所得税又は法人税の取り扱いに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、租税条約の適用はないものとする。

1. 個人が匿名組合員である場合に、匿名組合契約に基づいて出資する者が当該匿名組合契約に基づく営業者から受ける利益の分配は、原則として不動産所得になる。
2. 匿名組合契約等に基づく匿名組合配当に係る源泉税率は、個人の組合員については20.42%となっているが、法人の組合員については課されない。
3. 法人が匿名組合員である場合には、匿名組合営業により生じた収益又は費用の額を、現実に利益の分配を受け、又は損失を負担していない場合であっても、匿名組合契約による計算期間の末日の属する事業年度の益金の額又は損失の額に算入する。
4. 法人税法上の有価証券には、匿名組合出資及び任意組合の出資の持分も含まれる。

問題49 不動産取得税及び登録免許税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 不動産取得税は土地や家屋を購入したり家屋を建築するなどして不動産を取得したときにかかる税で、有償・無償の別、登記の有無を問わない。
2. 不動産を信託したことに伴う委託者から受託者への所有権の移転登記は、原則として形式的なものであるとして登録免許税は非課税となるが、信託財産となったことによる所有権の信託の登記には、登録免許税が課される。
3. 法定4ヴィークルに関しては、一定の条件を備えた場合には不動産取得税の軽減が認められているが、保存登記及び変更登記に関わる登録免許税については軽減の対象外である。
4. 登録免許税は土地建物の取得をして所有権の移転登記や保存登記を行う場合に課税される都道府県税である。

問題50 消費税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 令和5年（2023年）10月1日より、適格請求書保存方式（インボイス制度）が導入されているが、法定4ヴィークルについては、別段の定めがあるため、特段考慮する必要はない。
2. 合同会社設立時に資本金10万円であったが、第1期中に増資を行い資本金が1,000万円以上となった場合には、当該合同会社の第1期は無条件で消費税の課税事業者となる。
3. 事業者が、事業者免税点制度及び簡易課税制度の適用を受けない課税期間中に国内における高額特定資産の課税仕入れ等を行った場合には、一定の制限が課されるが、自ら建設等をした高額特定資産に関しても同様の制限がある。
4. 事業者が国内において行う居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、原則として仕入税額控除の対象とならず、取得後一定期間内に事業用途を課税賃貸用に転用、あるいは当該居住用賃貸建物を譲渡した場合であっても、追加的に消費税額を控除することはできない。

