

2025 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、お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. 企業が自社の信用力を背景に、保有する不動産を担保として提供し、金融機関などから資金調達することをアセットファイナンスという。
- ロ. 「法人企業統計」によると2023年度の結果において企業の総資産に占める割合は、有形固定資産（建物も含まれる）が約25%、土地は約10%であり、これらの有効活用・オフバランスなどが企業の収益力や効率性などに及ぼす影響は大きい。
- ハ. 市場型間接金融を拡大させる意義として、様々なリスク・リターンを持つ金融商品が提供されること、伝統的間接金融の下で銀行部門に集中するリスク量の増大を抑制することなどがある。
- ニ. 私募REITは、安定的な資産運用を志向する地銀・信金・信組や年金などのニーズに応えるものであり、運用開始後15年程度で、既に運用投資法人は11銘柄、運用資産額は1.2兆円（2024年12月末）にまで増加している。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

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. 二重課税の回避では、信託や組合のように、それ自体がもともと非課税のSPVを使う方法（パススルー）と、特定目的会社（TMK）や投資法人のように、一定の配当・分配ルールを満たせば、投資家への配当金・分配金を費用として損金算入することが認められているSPVを使う方法（ペイスルー）がある。
- ロ. 証券化スキームそのものの信用力を強化したり、流動性を補完したりする仕組みのことを信用補完措置という。具体的には、余剰金積立（キャッシュリザーブ）や、銀行や損害保険会社などの第三者による保証、コミットメントラインの設定などがある。
- ハ. エクイティは自己資本・株式持分を意味する。資産流動化法に基づく特定目的会社（TMK）の発行する優先出資証券や、J-REITの投資法人債、GK-TKスキームを使った私募ファンドへの匿名組合出資がエクイティに該当する。
- ニ. ノンリコースローンとは、債権者の求償権が担保不動産にしか及ばないローンで、債務不履行による貸付金の回収不足が生じても、債権者は債務者の他の資産から回収することはできない。ただし、J-REITの借り入れは通常、投資法人自体の信用力などに基づく一種のコーポレートローンである。

- 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、誤っているものはどれか。

1. ファンド型スキームでは、不動産の売却や入替え、あるいは投資家からの追加的な資金調達による不動産の買増しなどを、運用の専門家であるアセットマネジャーが判断し適宜行う。
2. 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、運用期間の定めがあり、一定の条件の下で出資金の払戻しを認めるなどの特徴を持っている。
3. 特定目的会社（TMK）は、投資家保護の観点から、対象資産の特定及び資産流動化計画の作成が義務付けられており、この計画に沿って業務を行わなければならない。
4. 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をCMBSという。ノンリコースローンは、証券化されることで高格付のCMBSから低格付や無格付までの多様な金融商品に変換される。

問題4 不動産証券化に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 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つでも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、当該不動産が生み出すキャッシュフローを基に収益還元法で求めた市場価格（時価）のことである。
- ロ. 不動産証券化では、当該不動産の生み出す将来のキャッシュフローとその変動リスクが投資家に移転するだけに、不動産の評価では細心の注意が求められる。そこで、デューデリジェンスと呼ばれる不動産調査ビジネスが大きく成長した。
- ハ. ファンドを利用して行う資産価値向上（バリューアップ）の手法においては、キャッシュフローの改善とリスクプレミアムの圧縮が基本となっている。
- ニ. 2023年末における米国REIT市場のセクター構成比率は、J-REIT市場と同様、オフィスの比率が最も大きい。また、通信基地局やレンタル倉庫、森林などJ-REITにはないユニークな不動産を保有し、セクター分散の効いた多様な不動産で構成されている。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 全て正しい

問題5 不動産取引と密接な法令に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 不動産の広告に関して、宅地建物取引業法第32条により誇大広告は禁止されているが、おとり広告に同条の適用はない。
- ロ. 宅地建物取引業法上、いわゆる一般媒介契約の場合においても宅地建物取引業者は指定流通機構への登録義務を負う。
- ハ. 未成年者は、宅地や建物の所有者となることはできないため、法定代理人が未成年者を代理し所有者となる。
- ニ. 隣り合う土地の利用について、建築基準法で定めがあるため民法には建物の築造に関する定めはない。

- 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6 不動産の取引、管理、投資と業規制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. 宅地建物取引業法上、宅地もしくは建物の取引において買主になる場合には、業として行う場合でも同法における免許は不要である。
- ロ. 近時の法改正により、宅地建物取引業者が買主に重要事項説明を行う場合、重要事項としてアスベスト調査及び建物状況調査を実施し、その内容を説明しなくてはならないこととなった。
- ハ. 不動産投資顧問業登録規程において、一般不動産投資顧問業の登録は任意だが、総合不動産投資顧問業の登録は強制される。
- ニ. 賃貸住宅の管理業務等に関する法律において、賃貸住宅管理業を行う者は、その管理する賃貸住宅が200戸未満でも、同法の要件を満たせば賃貸住宅管理業者として登録することができる。

- 1. ニのみ
- 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. 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オープン市場もある。
- ロ. 証券市場で株式・社債・コマーシャルペーパー（CP）等を発行して資金調達を行うことを市場型間接金融と呼ぶ。
- ハ. オプション取引は、ある商品を、将来の一定期日までに、もしくは一定期日に、あらかじめ定める価格（権利行使価格）で売り付け（プット）または買い付け（コール）する権利の取引である。
- ニ. TIBOR とは東京の銀行間の資金取引における出し手サイドが提示する金利で、国内の金融取引の基準金利として利用されている。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題8 証券市場に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 金融商品取引法の施行により、信託受益権や投資ファンド等の集団投資スキーム持分も広く有価証券とみなされて規制対象となった。
- ロ. 金融商品取引法により規定される金融商品取引業として①第一種金融商品取引業、②第二種金融商品取引業、③投資運用業、④投資助言・代理業があり、これらの業務全てを登録制として横断的に規制する一方で、業務内容の範囲に応じて、例えば財産的基礎要件などの参入規制（登録拒否要件）を設けている。
- ハ. 証券市場は、その機能により、新たに証券を発行して発行者が資金調達を行う発行（プライマリー）市場と、既発証券が売買される流通（セカンダリー）市場がある。
- ニ. 証券のセカンダリー市場における証券会社の主な業務には、顧客の証券の売買等の媒介、取次ぎ、代理を行う委託売買業務（ブローカレッジ）と、証券会社が自らの計算とリスクで証券の売買を行う自己売買業務（ディーリング）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2.0%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。なお、計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入すること。

1. 2.11%
2. 2.79%
3. 3.01%
4. 3.16%

問題10 銀行業務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. 銀行業を営むには金融庁長官の免許が必要である。
- ロ. 貸付に際してのスプレッドとは、基準金利に対する上乗せ金利を指し、銀行の引き受ける信用リスクやコストに見合うリターンといえる。
- ハ. 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、理論上、支払準備率が低いほど派生的預金は小さくなる。
- ニ. バーゼル規制による自己資本比率の算出に当たっては、貸出先の信用リスクは定量化の対象となるが、市場リスクやオペレーショナルリスクは対象とされていない。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 全て誤っている

問題11 プロジェクトファイナンス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. ノンリコースローンとは、特定の事業もしくは資産から発生するキャッシュフローのみを返済原資とする融資のことで、伝統的なコーポレートファイナンスの一つである。
- ロ. 建設中の物件を対象とした不動産ノンリコースローンをコンストラクションローンといい、対象物件の竣工後にパーマネントローンへ切り換えられることはない。
- ハ. PFI (Private Finance Initiative) は、PPP (Public Private Partnership) の代表的な手法の一つで、公共事業に民間のノウハウや資金を活用する手法である。
- ニ. VFM (Value For Money) とは、一般に「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払いに対して価値の高いサービスを提供する方を他に対し、「VFMがない」という。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

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. 銀行、保険会社、年金基金などの機関投資家は、顧客等から拠出された資金を投資運用・管理しており、利息、保険金、給付金等の形で顧客に一定の支払いをする必要がある。こうした支払い義務等の特性に基づき総合的にリスク管理を行う手法がALM (Asset Liability Management) であり、運用に関する方針や目標はこのALMの観点から決定される。
- ロ. 国内銀行は、不動産会社や不動産流動化等を目的とするSPCへの貸し出しにより、不動産投資市場を支えている。また、私募REITなどの不動産証券化商品への投資も行っている。
- ハ. 国内保険会社の中でも、生命保険会社と損害保険会社では資産運用における投資配分に差があり、それぞれにおける運用資産配分の構成比でみると、損害保険会社は、安定資産とされる国債への配分割合が生命保険会社より高い。
- ニ. 不動産証券化ビジネスの拡大に伴い、機関投資家が不動産に投資する場合、対象不動産の経営をアセットマネジャー等の第三者へ委託することが普及した。

- 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. 海外機関投資家は、国内の不動産投資市場において、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。
- ロ. グローバルに不動産投資を行っている海外の大型年金基金は、各国の年金制度の一部であり、基礎年金や社会保障年金でないものも多い。
- ハ. SWF（政府系基金）は石油等の資源収入を運用原資としている中東の投資家であり、アジアやヨーロッパの投資家は含まれない。
- ニ. SWF（政府系基金）は、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、世界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。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題14 日本の公的年金制度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. 日本では健康保険と同様に国民皆年金の公的年金制度が広く普及しており、全国民が国民年金に加入している。
- ロ. 国家公務員には職務専念義務があるため、iDeCo（個人型確定拠出年金）に加入することが認められていない。
- ハ. 大阪公立大学に常勤で勤務する教員は、日本私立学校振興・共済事業団の行う私学共済事業に加入し将来に年金給付を受けることができる。
- ニ. 警視庁に勤務する常勤職員の年金積立金は、警察共済組合を通じて国家公務員共済組合連合会が運用を行っている。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題15 企業年金は、年金の受給権者や制度加入者に対して受託者責任を負っている。企業年金の受託者責任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. 年金基金が年金資産の運用に関し負っている受託者責任の中で特に重要なものは、注意義務と忠実義務である。
- ロ. 2023年11月20日に成立した「金融商品取引法等の一部を改正する法律」によって、企業年金を含む年金積立金の管理運用業者や年金基金には、金融サービスの提供等に係る業務を行う者として、顧客に対する最善利益義務を含む誠実義務が課されている。
- ハ. 2024年8月に内閣府が制定・公表した「アセットオーナー・プリンシプル」は企業年金を含む様々な種類のアセットオーナーが守るべき基本的な共通規範とされており、すべての企業年金が既に受け入れを表明している。
- ニ. 年金の不動産投資にかかるゲートキーパーの選定に際しては、受託者責任の観点から、不動産に関する専門知識、ストラクチャリングに関する専門知識、ゲートキーパーとしての実績及びトラックレコード、組織・人材、コンプライアンス体制などを確認することが、ポイントになる。

- 1. ハのみ
- 2. イとニ
- 3. ロとハ
- 4. イとロとハとニ

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 不動産保有媒体に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 不動産証券化の媒体として、宅地建物取引業法上の宅地建物（以下の各問において、宅地建物取引業法を「宅建業法」、同法上の宅地建物を「現物不動産」又は単に「不動産」という。）を、直接取得・保有することができる法人としては、投資法人と特定目的会社があるが、いずれの法人もその全議決権を一般社団法人が保有するという倒産隔離の措置が採用されている。
 - ロ. 合同会社が不動産取引から生ずる収益を日本在住の投資家に分配するために現物不動産を保有し、投資家から匿名組合出資を受ける場合には、合同会社は必ず不動産特定共同事業法（以下、「不特法」という。）上の許可を得る必要がある。
 - ハ. 日本における不動産証券化は1990年代後半の不良債権の処理過程における担保不動産の流動化の要請のもとで発展したが、資産の流動化に関する法律（以下、「資産流動化法」という。）の制定により、特定目的会社に不動産を譲渡する場合には、法律上及び会計上、真正譲渡が認められやすくなった。
 - ニ. 投資法人は規約で存続期間を定める必要がなく、また合併をすることにより資産規模を増やすという方法があるが、特定目的会社の場合は資産流動化計画で計画期間を定める必要があり、資産流動化法上、合併の手続き規定がない。
- 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17 不動産証券化で留意すべきオリジネーターからの倒産隔離等の考え方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. 不動産証券化商品の組成における考慮点として、売主であるオリジネーターから買主となる特別目的会社（以下、「SPC」という。）への不動産の移転が真正な譲渡なのか、担保取引による資産の移転なのか（例えば譲渡担保取引）という問題がある。この問題は、売主の会計処理として、いわゆる5%ルールなどの会計上の基準から売却処理ができるかどうかで決定されるものであり、会計上オフバランスされると法律上も真正な譲渡となる。
- ロ. 不動産証券化商品の組成でSPCが対象不動産を取得する際に、その不動産の売主が売買決済後に引き続きテナントとして当該不動産を継続使用する場合、当該売主の財務状況が健全であったとしても、売主と買主間の賃貸条件によっては、売主であるオリジネーターからの倒産隔離が図られていないと評価される場合がある。
- ハ. 不動産証券化商品の組成時にSPCが対象不動産の取得をする場合には、対象不動産の売主の財務状況の健全性を確認することが重要であるが、売主に債務超過の可能性があるような場合には、対象不動産の売買が真正譲渡の観点から問題がない場合であっても、買主であるSPCが当該売買取引について詐害行為取消権や否認権を行使され売買取引の効力が否定される場合がある。
- ニ. 財務的基盤の弱いオリジネーターが売上げをたてるため、GK-TK方式のファンドを組成して対象となる不動産信託受益権をオリジネーター指定の価格でGKに売却し、3年後の出口売却でオリジネーターが当初の売却価格以下で優先的に購入できる権利（優先的購入オプション）が付与されるスキームを考えた。匿名組合員となる投資家もオリジネーターが当該オプションを取得することを事前に了解し、実際に売主がGKに不動産信託受益権を売却し、当該オプションに基づき買戻しを実行して投資家への分配もレンダーへの返済も完了した。そのような場合には、証券化商品として破綻なく終了しているので、真正譲渡の問題はなかったことになる。

- 1. イとハ
- 2. イとニ
- 3. ロとハ
- 4. ハとニ

問題18 不動産証券化商品の組成において生じるテナントの不利益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. オリジネーターがSPCと不動産売買契約を締結して所有権をSPCに移転し、SPCは所有権移転登記をした。所有権移転時に既に売主との間で不動産の賃貸借契約（本問では建物を前提とする）を締結して引渡しを受けていた賃借人（以下の事例や各問において、「既存テナント」という。）は、SPCに対して従前と同様の賃借人としての地位を有する。この場合SPCは、既存テナントへの通知や承諾なしに、既存テナントに賃料の請求ができる。
- ロ. 上記イの事例で、売主はSPCとの間で、売買と同時に当該不動産をSPCから借り受け、既存テナントに対して有する賃貸人としての地位を留保する旨の合意をした。その後、売主がSPCから賃貸借契約を債務不履行で解除された場合、既存テナントは従前と同様の賃借人としての地位をSPCに対して主張できない。
- ハ. オリジネーターが既存テナントのいる対象不動産を信託業法上の信託会社等（以下の事例や各問において、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」という。）に信託して得た不動産信託受益権をSPCに譲渡した。信託会社は信託の登記と所有権移転登記をしたが、信託不動産については既存テナント以外の第三者へ賃貸（例えばマスターレシーへの賃貸）はしていない。その後、SPCが破産手続きを開始した場合には、当該信託不動産の既存テナントは、原則として信託会社の固有財産から敷金の返還を受けることはできない。
- ニ. 上記ハの事例で、信託会社は信託の登記と所有権移転登記をしたのちに、サブリース会社であるA社に信託不動産を一括して賃貸するマスターリース契約を締結した。既存テナントは、信託会社とA社から連名で、対象借室について信託会社が信託譲渡を受け新たな所有者となると共に、A社が当該信託会社から一括賃貸を受けマスターレシーとなり、同一の賃貸条件でA社が賃貸人（転貸人）となる、については、A社の指定する口座に賃料を振り込み、敷金返還債務もA社のみが負うという同意書に承諾していただきたいという通知を受けた。既存テナントが、この同意書により同意した場合、A社が破綻してマスターレシーとしての地位を失っても、既存テナントとして、従前と同様の賃借人としての地位を信託会社に対して主張できる。

- 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19 信託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. ある不動産から生じる賃貸収益や売却収益を多数の投資家に取得させるために、対象となる不動産をオリジネーターが信託会社に信託し、それにより発生する信託受益権を分割して（準共有持分化して）投資家に販売する場合には、オリジネーターは金融商品取引法（以下、「金商法」という。）上の金融商品取引業の登録をせずに、当該信託受益権の準共有持分を販売できる。
- 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信託受益権化するために自ら信託受託者となり、不動産信託受益権を準共有持分化し複数の投資家に販売する場合には、当該オリジネーターは信託業法に基づく自己信託業の登録と金商法上の第二種金融商品取引業の登録が必要となる。
- ハ. 信託会社は受託者として、信託不動産の物件管理行為をプロパティマネジメント会社（以下、「PM会社」という。）に自由に委託することができる。ただし、受益者が信託契約でPM会社を指名した場合には、受託者である信託会社は、指名されたPM会社に委託しなければならない。そのようにして指名されたPM会社は信託業法上の義務を負わず、信託会社はPM会社の業務遂行に責任を有しない。
- ニ. 不動産証券化で利用される管理型の信託契約において、受益者が信託受託者に信託財産の管理及び処分に関して指図を行う権限を有することが明記される場合、受益者であるSPCから投資一任契約に基づき信託受益権の投資判断の委託を受けているアセットマネジメント会社は、信託業法上、受益者のために忠実に信託財産の管理及び処分に係る指図を行う義務を負う。

- 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. 投資法人が行う不動産売買の手続き的な意思決定は、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員が行う。その意思決定には役員会の承認が必要な場合がある。ただし投資法人は使用人を雇用することができず、投資法人の役員に不動産投資に関する知識経験を要求する条項がない以上、投資法人の執行役員が自ら資産の運用に係る実質的な投資判断を行うことは法制度としては予定されていない。
 - ロ. 特定目的会社が行う不動産信託受益権の売買の手続き的な意思決定は、特定目的会社の業務を執行し会社を代表する取締役が行う。資産流動化法上、その意思決定には取締役会の承認は必要とされていない。特定目的会社が有する不動産信託受益権については、特定資産管理処分受託者に不動産の管理及び処分に係る業務を委託する必要はないが、その売買の投資判断は投資一任業者に一任する義務がある。
 - ハ. 登録投資法人が公募（金融商品取引法上の募集）形式で投資口を発行する場合には、投資法人の執行役員は、投資信託及び投資法人に関する法律上、一般事務受託者に募集行為を委託する義務があり、委託を受けた一般事務受託者は、金商法上は第二種金融商品取引業の登録を有する必要がある。
- 二. 特定目的会社の取締役は、資産流動化法上は、一定の場合に優先出資の発行時において募集等に係る事務を行うことが禁止されている。

- 1. イとハ
- 2. イとニ
- 3. ロとハ
- 4. ハとニ

問題21 不動産証券化と組合契約上の権利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. 投資事業有限責任組合契約に関する法律（以下、「LPS法」という。）上の投資事業有限責任組合（以下、「有責組合」という。）は、LPS法に基づく登記によって組成されるが、LPS法上、現物不動産に対する投資事業は原則としてできない。
- ロ. 投資家が特定目的会社にエクイティ出資をする手段として組合契約は利用できない。しかし、投資家が合同会社に匿名組合出資をして、当該合同会社が特定目的会社の優先出資持分を取得することはできる。ただし、その場合、当該合同会社は金商法上の投資運用行為（自己運用行為）をしていることになる。
- ハ. 上場リートでは、特定資産として、現物不動産や信託受益権に投資をする匿名組合契約上の営業者に対して出資をすることができる。特定目的会社も、現物不動産や不動産信託受益権を保有する事業に関して匿名組合出資をすることができる。ただし、特定目的会社の場合には、当該組合の営業者は、対象資産の変更や追加取得はできない。
- ニ. A氏、B氏及びC氏は、都心の新築マンションを三人で購入し転売利益を得る目的で民法上の任意組合を組成する合意をして、各自1億円の出資をした。A氏及びB氏は忙しいので不動産に詳しいC氏に当該マンションの業務執行を一任し、C氏は自己の名義で不動産登記をしたうえで転売し出資の割合で収益の分配をしたが、業務執行に対する報酬を得ていない。この場合、C氏は、不特法上の不動産特定共同事業の許可を取得する必要はない。

- 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22 不動産証券化商品の勧誘規制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. 金商法上のみなし有価証券である不動産信託受益権の売買を行う売主及び買主は、既発行の受益権の売買を業として行う場合、いずれも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。ただし、当該売主及び買主が金融商品取引業者による代理又は媒介により売買を行う場合には、売主及び買主本人はそれぞれ自ら勧誘を行わない限り、金融商品取引業の登録は不要となる。
- ロ. 不特法上の特例事業者として合同会社が現物不動産を取得して賃貸運用した収益金を投資家に分配する方式では、事業参加者が取得する匿名組合契約型の不動産特定共同事業契約に基づく権利が金商法上のみなし有価証券となった。そのため、投資家勧誘を行うことができる不動産特定共同事業者は、第二種金融商品取引業の登録を有することが必要である。
- ハ. 上記ロの事例で投資家勧誘を行う事業者は、金商法上の適合性の原則の適用（あるいは不特法上は準用）を受けるため、投資家の知識、経験、財産の状況及び不動産特定共同事業契約を締結する目的に照らして適切な属性を持つ投資家にのみ勧誘行為を行う義務を負う。しかし、勧誘の相手方が金商法上のオプトインをする場合には、そのような義務の適用（準用）を受けない。
- ニ. 上記ロの事例で、匿名組合契約型の不動産特定共同事業契約に基づく権利の取得を電子取引業務の方法で勧誘する（具体的にはインターネット上で不特定多数の者に当該権利の取得の申込みを勧誘する）場合には、勧誘の相手方が500人以上となるので、金商法上のいわゆる公募型の募集となる。

- 1. イとロ
- 2. イとニ
- 3. ロとハ
- 4. ハとニ

問題23 不動産証券化で投資家が取得する権利としてのセキュリティー・トークン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。なお、投資家が取得する権利がブロックチェーン等の電子的方法によって記録され、電子情報処理組織（例えばインターネット）を用いて移転することができる財産的価値となる場合に、当該権利をいわゆるセキュリティー・トークンと呼ぶこととする（以下、金商法で定義される電子記録移転権利を含めて「ST」と言う。）。

- イ. STの発行体は資産として、有価証券だけではなく、現物不動産も保有することが可能となっている。
- ロ. 投資家が対面での勧誘や説明を受けることなく、インターネットを通じて、不動産信託受益権に投資をする匿名組合出資持分を取得する場合でも、当該匿名組合出資持分はSTとは限らない。
- ハ. 金商法でみなし有価証券とされる匿名組合契約上の権利でSTが発行される場合には、発行体のために募集（公募）や私募の取扱いができる事業者は、第一種金融商品取引業者である必要がある。
- ニ. 不特法上の対象不動産を自ら保有し不動産特定共同事業を行う許可を得ようとする者は、金商法上の第二種金融商品取引業の登録をしている場合、組合契約型の不動産特定共同事業契約上の権利をSTにして勧誘する許可を得ることができる。

- 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24 投資家への説明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. 金商法上の第二種金融商品取引業の登録をして不動産信託受益権を第三者から取得し自ら販売を継続している宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という。）が、不動産信託受益権を投資経験のない個人に販売する際には、宅建業法、金商法、金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（以下、「金融サービス提供法」という。）、及び消費者契約法の条文に適合した方法で販売する必要がある。
- ロ. 上記イの事例で、不動産信託受益権の販売時に、販売担当者が不動産投資経験のない個人に対して、対象不動産は将来確実に値上がりすると断定的に説明し、それを当該個人が信じて売買契約を締結した場合、その買主個人は売買契約を消費者契約法に基づき取り消すことができる。また、販売担当者が会社から言われたとおりに説明し、断定的な説明をしたことについて故意又は過失がなかったとしても、販売会社は不法行為責任を負うことがある。
- ハ. 上記イの事例で、当該宅建業者がその受益権を特別目的会社として設立された合同会社に販売する際には、当該合同会社は金商法上のいわゆるオプトインをすることができる。合同会社がオプトインをした場合、当該宅建業者は、宅建業法、金商法及び金融サービス提供法上の説明義務がなくなる。
- ニ. 不動産信託受益権を直接保有する合同会社からの委託を受けて、匿名組合契約上の営業者となる合同会社に出資することを勧誘する場合、販売会社（金商法上適法な金融商品取引業者としての登録をしているとする）は勧誘の相手方が資本金1億円の上場会社であるときは、当該勧誘の相手方に金商法上のいわゆるオプアウト（特定投資家から一般投資家になること）ができる旨の告知をする必要はない。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題25 不動産証券化の組成において考慮すべき関係法令に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. (1) 特定資産として不動産を保有する登録投資法人から資産の運用に係る業務の委託を受ける者、(2) 特定目的会社から特定資産である不動産の管理及び処分に係る業務の委託を受ける者、(3) 不特法上の特例事業者から不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託を受ける者、これらはそれぞれ、金商法上の金融商品取引業の登録及び宅建業法上の宅建業の免許を保有している必要がある。
- ロ. 上記イの事例で(1)主として不動産に投資をする登録投資法人、(2) 特定資産として不動産を保有する特定目的会社及び(3) 不特法上の特例事業者は、宅建業法上はみなし宅建業者となる。
- ハ. 旅館業を遂行するために匿名組合出資を受けて旅館施設（不動産）を取得し、旅館業からの事業収益を金銭で分配するためだけに設立された合同会社が匿名組合出資を法人に勧誘する場合（合同会社自らが勧誘を行う）には、不特法の適用はないが、金商法と金融サービス提供法が適用される。
- ニ. 特定目的会社が旅館施設（不動産）を取得し、オペレーター（旅館業の許可を有する会社）に賃貸する場合には、当該旅館施設（不動産）を特定目的会社に譲渡した者は、一定の届出をすることにより、特定目的会社が優先出資証券を発行する際の投資家勧誘行為を行うことができる。

- 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26 不動産証券化のスキーム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. 投資事業有限責任組合が特定目的会社の発行する全ての特定社債を引受ける場合には、当該有責組合の無限責任組合員は、自己運用行為を行うことになる。
- ロ. 登録投資法人が特定資産として更地を取得し新たな建物を新築するといった、新築工事、建替工事、増築、リニューアル工事等の発注を行うことは、資産運用会社が当該開発行為に係る各種リスクに留意して投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を生じさせないものと判断できる場合で、投資法人がゼネコン類似の行為を行わない場合、実行することは可能である。しかし、資産運用会社がそのような開発計画の立案をすることは、内閣総理大臣の承認を得る必要が生じる場合がある。
- ハ. 不特法上の任意組合契約型の不動産特定共同事業契約では（ただし特例事業ではないものとする）、任意組合員となる事業参加者は組合事業から生じる損失について第三者に対して無限責任を負う可能性があるため、対象不動産について宅地の造成や建物の修繕を行う場合には、事業参加者は特例投資家のみ限定する必要がある。
- ニ. 一定の運用方針のもとで複数の対象不動産等に投資をする不動産ファンドを立ち上げることを企画した事業会社A社は、合同会社を組成し、親SPCとして当該合同会社1社が、不動産信託受益権を直接保有する別の複数の合同会社（子SPC）に匿名組合出資をするスキームを考えた（いわゆる二層構造のスキーム）。ここで、親SPCは子SPCへの匿名組合出資をすることに関して金商法上の適格機関投資家等特例業務の届出を適法に行っている。このようなスキームでは、子SPCは金商法上の投資運用業者に全部一任する投資一任契約を締結する必要がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て誤っている

問題27 次の説明は、金融商品取引業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。

金融商品取引法は、金融商品取引業を、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業の各業態に区分して規定している。このうち、第二種金融商品取引業は、集団投資スキーム持分等の自己募集、イ有価証券の売買、その媒介・取次ぎ・代理、募集・売出し・私募の取扱い等をはじめとする行為について、ロことをいう。業態ごとに登録要件は異なり、第二種金融商品取引業には、兼業規制及び不適格な主要株主を有する者の排除といった登録要件は、ハ。法人への最低資本金規制は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び投資運用業に適用されるところ、最低資本金規制の財産要件は、各業態によってニ。

- | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/> イ：活発な流通が想定される | <input type="checkbox"/> ロ：業として行う | <input type="checkbox"/> ハ：適用されない |
| <input type="checkbox"/> ニ：異なる | | |
| 2. <input type="checkbox"/> イ：活発な流通が想定される | <input type="checkbox"/> ロ：一任する | <input type="checkbox"/> ハ：適用される |
| <input type="checkbox"/> ニ：異なる | | |
| 3. <input type="checkbox"/> イ：活発な流通があまり想定されない | <input type="checkbox"/> ロ：業として行う | <input type="checkbox"/> ハ：適用されない |
| <input type="checkbox"/> ニ：異なる | | |
| 4. <input type="checkbox"/> イ：活発な流通があまり想定されない | <input type="checkbox"/> ロ：一任する | <input type="checkbox"/> ハ：適用される |
| <input type="checkbox"/> ニ：異なる | | |

問題28 商品販売に係る届出や金商法による開示に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 一項有価証券の新規発行について、勧誘先が50名以上の場合であっても、最終的な取得者が50名未満である場合には、少人数私募に該当する。
2. 二項有価証券の新規発行について、勧誘により最終的な所有者が500名以上となる場合には募集に該当し、募集に該当する場合には当該二項有価証券の種類にかかわらず、発行額に応じて有価証券届出書や有価証券通知書の提出を要する。
3. 一項有価証券を公募する場合、発行額に応じて有価証券届出書や有価証券通知書の提出を要するが、私募の場合は届出や有価証券通知書の提出は要せず、販売する者は一定の例外に当たるときを除き、届出が行われていないこと等を相手に告知する義務を負う。
4. 主として有価証券への投資を事業とする集団投資スキーム持分等は、一項有価証券と代替的な関係にあるものの、開示規制の対象にはならない。

問題29 不動産証券化商品の販売における書面交付義務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. 有価証券の募集または売出しにおいては、すべての投資家に対し目論見書の交付が義務付けられており、相手が適格機関投資家の場合であっても交付する必要がある。
- ロ. 目論見書に虚偽記載があった場合には、投資家に損害が生じていれば、発行者や販売業者は故意・過失の有無にかかわらず損害賠償責任を負うが、免責事由（相当な注意を用いても虚偽記載を知りえなかった等）の立証ができれば責任を免れることができる。
- ハ. 契約締結前交付書面・契約締結時交付書面・取引残高報告書の交付義務は、相手が特定投資家である場合には金融商品取引業者等に課されない。
- ニ. 私募や私売出しの場合であっても、適格機関投資家私募や少人数私募に該当する場合には、告知事項を記した書面を投資家に交付する必要がある。

- 1. イとロ
- 2. ロとハ
- 3. ハとニ
- 4. イとロとニ

問題30 不動産証券化商品の販売における情報提供に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 金融商品取引業者等が広告等を用いて、不動産証券化商品の内容を告知する場合、特定投資家のみを相手とする場合を除き一定の事項の表示義務がある。また利益の見込み等について、著しく事実に相違し、又は著しく人を誤認させる表示をすることが禁じられている。
- ロ. 日本証券業協会（以下、「日証協」という。）に加入する金融商品取引業者等は、一項有価証券に係る営業に関する広告等に関し、日証協が定める規則の適用を受け、当該規則が定める禁止行為の定めに従う他、景品類の審査体制や審査基準や保管に係る規則を整備する必要がある。
- ハ. 金商法は、金融商品取引契約の締結や勧誘に関して顧客に虚偽を告げる行為を禁じており、これに違反した場合は刑罰の対象になる。
- ニ. 金融サービス提供法は、金融商品の販売等に関し、断定的判断の提供を禁止しており、金融商品販売業者がこれに違反して投資家に損害を与えた場合、金融商品販売業者には故意過失を問わず損害賠償責任が生じ、また、元本欠損額が損害額として推定される。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題31 投資法人における利益相反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. 証券会社が、自己の親法人等又は子法人等の発行するREITの投資口の引受主幹事会社となることができるのは、投資法人・主幹事会社の双方から独立した証券会社が発行価格の決定に適切に関与しているという要件を充足する場合に限られる。
- ロ. 投資法人と執行役員との間の利益相反取引は、当該投資法人の投資主の3分の2以上の同意があれば実施可能となる。
- ハ. 資産運用会社が自ら運用するファンド間での取引は、原則として禁じられているが、当該取引を行うことが必要かつ合理的と認められる場合において、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査した価格で不動産売買を行うときは、禁止が解除される。
- ニ. 投資法人がその資産運用会社の利害関係人等との間で取引をする場合は、軽微なものであっても、役員会の承認を経た投資法人の同意を要する。

- 1. ハのみ
- 2. イとロ
- 3. イとハ
- 4. ロとハとニ

問題32 J-REITのインサイダー取引規制に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 金商法はJ-REITの投資口についてもインサイダー取引を規制しており、J-REITの根本的性質を左右する事項の他、投資口の発行・自己投資口の取得・業績変動・物件売買その他が、重要事実として規制の対象となるが、公開買付け等の実施・中止に係る事実は規制の対象とはならない。
- ロ. 東京証券取引所は、上場会社等に重要な情報の適時開示（決定または発生し次第、開示すること）を求めており、対象となる情報の範囲は通常は金商法のインサイダー取引規制における重要事実より広い。
- ハ. 資産運用会社は、上場会社等（J-REITを含む）に係る未公表の重要情報で、投資者の投資判断に影響を及ぼすと認められるものに関し、不公正な取引の防止を図るために必要かつ適切な措置を講じる必要があり、当該措置の内容としては、例えば役職員数や扱う業務の範囲等により、部署を分ける等が考えられる。
- ニ. 投資法人の増資は、増資の金額が1億円未満であっても基本的に金商法上のインサイダー取引規制上の重要事実該当する。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題33 J-REITの利益相反取引及びインサイダー取引の規制に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 投資法人が行う不動産取引のうち、利益相反の要素を含む取引の種類としては、売買又は賃貸借の2種類に分類される。
2. J-REITでは、不動産ファンドにあたる投資法人の資産運用を、投資法人の子会社である資産運用会社が行う内部運用型の体系がとられているため、利益相反取引の扱いが問題となる。
3. 上場投資法人の投資口（投資証券）に係るインサイダー取引の法規制は、投資信託及び投資法人に関する法律（いわゆる投信法）に基づき課せられる。
4. 日本におけるJ-REITの発足当初は、上場投資法人の投資口（投資証券）の売買取引は、インサイダー取引の法規制の適用対象外とされていた。

問題34 J-REITの利益相反取引及びインサイダー取引の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. 上場投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で、不動産の売買取引が行われる場合、原則としてあらかじめ投資法人の同意を得る必要がある。
2. 上場投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で、不動産の売買取引が行われた場合、取引に係る事項を記載した書面（取引報告書面）を、遅滞なく投資法人に交付する必要がある。
3. 上場投資法人Aが、他の投資法人からの吸収合併により消滅法人となることを決定した場合、その事実が公表されるまでは、その事実を知った上場投資法人Aの会社関係者による、上場投資法人Aの投資口の売買取引が禁止される。
4. 上場投資法人の会社関係者である個人が、インサイダー取引の法規制に違反する投資口の売買取引を行った場合、その罰則として科せられるのは、違反して得た財産の没収及び追徴と、罰金刑である。

問題35 企業会計基準委員会移管指針第10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」及び企業会計基準委員会移管指針第13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10%の範囲内であれば、リスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転しているものとして取り扱われる。
 - ロ. 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継続的関与があると判定されるが、当該リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっているときには、売却処理が認められる。
 - ハ. 追加出資の可能性がある場合や他の名目でありながら実質的に追加負担となるリスクに該当する場合には、当該追加出資や追加負担リスクを加味してリスク負担割合を算定する。
- 二. 「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」で例示されている継続的関与の一例として、「譲受人である特別目的会社が譲渡人に対して売戻しの権利を保有している場合」がある。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題36 企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」及び企業会計基準適用指針第22号「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1. 企業Aが自己の計算において他の企業の議決権の過半数を所有している場合、企業Aは当該他の企業を支配していると判断することができる。
- 2. 企業Bが自己の計算において他の企業の議決権の41%を所有している場合に、企業Bが当該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ときは、企業Bは当該他の企業を支配していると判断することができる。
- 3. 企業Cが自己の計算において所有している議決権と、自己と緊密な関係があ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場合に、企業Cが当該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支配する契約等が存在するときは、企業Cは当該他の企業を支配していると判断することができる。
- 4. 資産流動化型ヴィークルである特定目的会社を連結財務諸表作成の対象となる子会社の範囲に含めるかどうかの判断に際しては、持株基準を適用して判定する。

問題37 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、正しいもの全てを選んで組合せはどれか。

- イ. 「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。
- ロ. 「連結財務諸表に関する会計基準」第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資産を譲渡した企業から独立しているものと認め、当該特別目的会社に資産を譲渡した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。
- ハ. 「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③を「開示対象特別目的会社」という。
- ニ. 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。

- 1. イとロ
- 2. イとハ
- 3. ロとニ
- 4. ハとニ

問題38 企業会計審議会が公表した「固定資産の減損に係る会計基準」（企業会計基準第35号「固定資産の減損に係る会計基準」の一部改正を含む。）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. 固定資産の減損損失の計上を行う際は、①固定資産のグルーピング、②減損の兆候の把握、③減損の認識の判定、④減損損失の測定、の順番でステップを踏んだ上で、⑤減損損失を損益計算書に計上する。
- 2. 減損対象となる資産の帳簿価額が10,000、使用価値が4,000、正味売却価額が4,700のとき、計上される減損損失の額は6,000である。
- 3. 減損損失の計上にあたっては、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、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。
- 4. 減損会計により固定資産の減損損失を計上した場合に、当該固定資産の価値が翌期以降に回復した場合には、減損損失の戻入益を計上して固定資産の帳簿価額を回復させなければならない。

問題39 次の文章は、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」に基づいた有価証券の評価についての説明文である。空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

- ・ 売買目的有価証券は、をもって貸借対照表価額とし、評価差額は当期の損益として処理する。
- ・ 満期保有目的の債券は、取得原価をもって貸借対照表価額とする。ただし、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としなければならない。
- ・ 子会社株式及び関連会社株式は、取得原価をもって貸借対照表価額とする。
- ・ その他有価証券（売買目的有価証券、満期保有目的の債券、子会社株式及び関連会社株式以外の有価証券）は、をもって貸借対照表価額とし、評価差額は洗替え方式に基づき、次のいずれかの方法により処理する。
 - (1) 評価差額の合計額を純資産の部に計上する。
 - (2) が取得原価を上回る銘柄に係る評価差額は純資産の部に計上し、が取得原価を下回る銘柄に係る評価差額は当期の損失として処理する。
- ・ 市場価格のない株式等は、取得原価をもって貸借対照表価額とする。

- | | | |
|-----------|---------|----------|
| 1. イ：時価 | ロ：償却原価法 | ハ：時価 |
| 2. イ：取得原価 | ロ：原価回収法 | ハ：時価 |
| 3. イ：時価 | ロ：原価回収法 | ハ：回収可能価額 |
| 4. イ：取得原価 | ロ：償却原価法 | ハ：回収可能価額 |

問題40 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、誤っているものはどれか。

1. 「資産除去債務に関する会計基準」の適用となる固定資産は、有形固定資産のほかそれに準ずる有形の資産も含む。したがって、建設仮勘定やリース資産なども同会計基準の適用対象となる。
2. 資産除去債務の認識対象は、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいい、この場合の義務には有形固定資産を除去する際に当該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の方法で除去する義務は含まれない。
3. 資産除去債務に対応する除去費用は、資産除去債務を負債として計上した時に、当該負債の計上額と同額を、関連する有形固定資産の帳簿価額に加えて資産計上し、減価償却を通じて各期に費用配分する。
4. 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。

問題41 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. 企業会計基準委員会移管指針第10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」の適用対象となる不動産の譲渡にあたっては、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」は適用されない。
2. 企業会計基準委員会移管指針第10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」によると、不動産信託受益権の譲渡にあたっては、財務構成要素アプローチにより、当該信託受益権を構成する財務的要素に対する支配が他に移転した場合に当該移転した財務構成要素の消滅を認識し、留保される財務構成要素の存続を認識する。
3. 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」では、賃貸等不動産を保有している場合には、期末時点の時価をもって貸借対照表価額とし、(1)賃貸等不動産の概要、(2)賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動、(3)賃貸等不動産の当期末における時価の算定方法、(4)賃貸等不動産に関する損益、を注記することとされている。
4. 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。

問題42 ヴィークルの会計の開示に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 日本においてはヴィークルに共通の会計に関する開示基準が定められている。法定ヴィークルにおいては法律に基づく開示制度があり、かつ、発行証券について広く投資家から投資を募集する場合等においては金融商品取引法に定める開示制度の適用がある。
2. GK-TKスキームにおける匿名組合決算報告書については、法令等において特段の様式の定めが置かれていないものの、匿名組合員に現金分配を行う際の報告書には支払分配金の額及び分配金の算出方法等を明記しなければならないこととされている。
3. 特定目的会社の計算書類等の開示方法等については、特定目的会社計算規則の定めによるものとされており、資本金が1億円以下である場合などの一定の要件を満たす小規模な特定目的会社については附属明細書の作成を省略することができる。
4. 投資法人は役員会の承認を受けた「金銭の分配に係る計算書」に基づき、利益を超えて金銭の分配（利益超過分配）を行うことができる。利益超過分配を行った場合には、利益超過分配額を出資総額又は出資剰余金から控除する。

問題43 不動産証券化において用いられるヴィークルには、ヴィークル自体に法人税が課されるものと法人税が課されないものがある。「ヴィークル自体に法人税が課されるもの」「ヴィークル自体に法人税が課されないもの」に分類した次の表において、イ、ロに入る語句として誤っているものの組み合わせはどれか。

ヴィークル自体に法人税が課されるもの	ヴィークル自体に法人税が課されないもの
株式会社、投資法人、（イ）	合同運用信託、受益者等課税信託、（ロ）

1. イ：一般社団法人 □：投資事業有限責任組合
2. イ：任意組合 □：人格のない社団
3. イ：特定目的会社 □：投資事業有限責任組合
4. イ：特定目的会社 □：匿名組合

問題44 信託に関する法人税または消費税における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 信託法第258条に規定する「受益者の定め（受益者を定める方法の定めを含む。）のない信託」は原則として集団投資信託となるが、委託者等受益者以外のものが「みなし受益者」に該当する場合には受益者等課税信託となる。
2. 受益者等課税信託においては、信託財産に係る消費税の計算の際、当該信託財産に係る資産の譲渡等、課税仕入れ及び課税貨物の保税地域からの引取りに係る消費税は、当該受益者の資産等取引とみなして計算する。
3. 受益者等課税信託において、その信託財産に帰せられる収益及び費用は、当該受益者等の収益及び費用とみなして法人税等が課税される。
4. 特定受益証券発行信託、合同運用信託、証券投資信託等の集団投資信託から生ずる信託収益は、信託収益の発生段階では課税されず、その収益の計算期間の末日等、信託収益を受益者が現実に受領した時に受益者に課税される。

問題45 匿名組合に関する税務上の取り扱いにおける次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、当該組員は組合の重要な業務の執行の決定に関与し、契約を締結するための交渉等を自ら行う組員ではないものとする。

1. 匿名組合の法人組員については、いわゆるパス・スルー課税であるため、組合から生じた損失のうち、自己に帰属すべき損失を全額取り込むことができ、取り込み規制は置かれていない。
2. 居住者である個人が匿名組員である場合に、匿名組合契約に基づいて出資を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、匿名組合事業が不動産賃貸事業である場合に限り、不動産所得となる。
3. 法人匿名組員における匿名組合損益分配に係る所得の認識時点は、匿名組合契約による計算期間の末日の属する事業年度となる。
4. 匿名組合契約等に基づく匿名組合の分配金に係る源泉税率は、個人の組員については20.42%、法人の組員については15.315%である。

問題46 特定目的会社に関する法人税及び地方税における次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ. 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。また、特定目的会社が支払う配当等についても、法人である出資者において受取配当金の益金不算入の適用はない。
- ロ. 特定目的会社の資本金が1億円以下であったとしても、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は適用されない。
- ハ. 特定目的会社において、欠損金の控除限度額は、導管性要件を満たす場合には、繰越控除前の所得金額の100%となっている。
- ニ. 特定目的会社は、資本金が10億円を超えている場合のみ、法人事業税に係る外形標準課税の適用対象となる。

- 1. 1つ
- 2. 2つ
- 3. 3つ
- 4. 全て正しい

問題47 特定目的会社は一定の要件（以下、「導管性要件」という。）を満たすことにより、支払う配当を損金の額に算入することができるが、その導管性要件のうち、対象法人の要件に関する次の記述で空欄に入る語句として正しいものの組合せはどれか。なお、当該導管性要件を判定する特定目的会社は、令和6年4月1日に設立された特定目的会社であり、判定する事業年度は令和7年4月1日から令和8年3月31日までの事業年度とする。

- ① 資産流動化法に規定する特定目的会社名簿に登載されていること
- ② 以下のいずれかに該当すること
 - イ) 発行した特定社債の発行価額の総額が億円以上であるもの
 - ロ) その発行した特定社債が機関投資家又は特定債権流動化特定目的会社（機関投資家等）のみによって
 - ハ) 優先出資が50人以上の者に引き受けられていること
 - ニ) 優先出資が機関投資家のみによって引き受けられたものであること
- ③ 優先出資及び基準特定出資の募集が募集毎かつ種類毎に%超国内で行われる旨が資産流動化計画に記載されていること
- ④ 会計期間が1年以下であること

- 1. A：私募 B：1 C：保有することが見込まれているもの D：50
- 2. A：公募 B：10 C：引き受けられたもの D：90
- 3. A：公募 B：1 C：保有することが見込まれているもの D：50
- 4. A：私募 B：10 C：引き受けられたもの D：50

問題48 次の文章は、投資法人の導管性要件に関する記述である。(イ) から (二) に入る語句のうち、正しいものはいくつあるか。なお、益金の額から損金の額を控除して得た額が、収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額（会計上の利益）を超える場合における税会不一致を、「所得超過税会不一致」と呼び、大小関係がその逆となる場合を「利益超過税会不一致」と呼ぶが、設問の関係上、それに関する記述の一部を空欄（○）にしている。

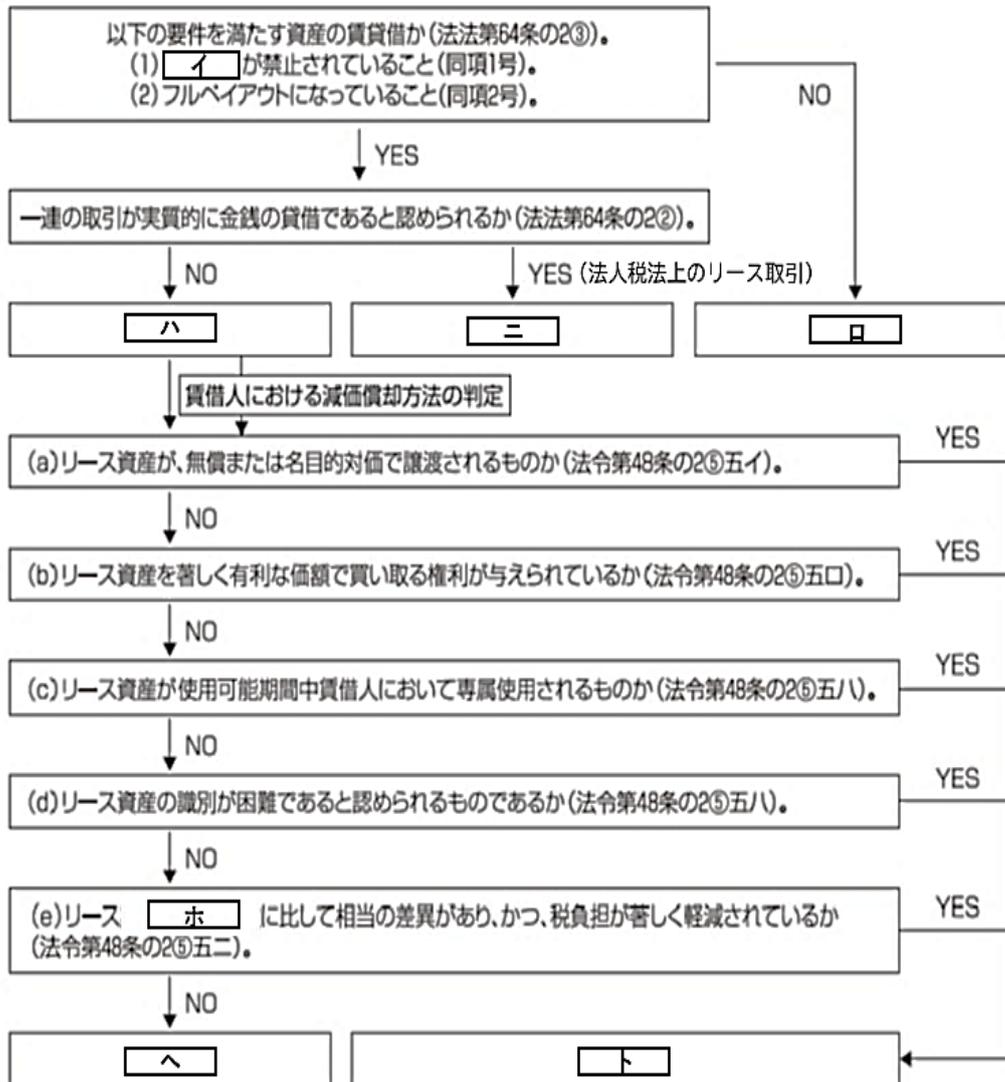
投資法人の会計上と税務上の処理に差異がある場合、配当に関する要件を充足できないリスクが生じるが、この場合には税務上の導管性を維持するための措置が置かれている。
例えば減損損失の計上に伴い会計と税務の処理に差異が生じ、が（○）を上回った場合には、「投資法人の計算に関する規則」において、が手当てされており、利益処分に充当できるとともに、税務上においても当該分配の額は、「配当等の額」（投資法人の算入対象）となる。
また、負ののれん発生益などの計上により（○）がを上回る場合には「投資法人の計算に関する規則」において が手当されており、税務上もこれを計上した場合には、将来の利益処分に充当するため留保できる。

【空欄に入る語句】

イ：会計上の利益 ロ：一時差異等調整積立金 ハ：損金 二：一時差異等調整引当額

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 全て正しい

問題49 次の図は、賃貸借取引の法人税法上の区分、及びこれに応じた減価償却方法の判定フローである。(イ) から (ト) に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。なお、法人税法上のリース取引とは、いわゆるファイナンスリースを指す。



- | | | | |
|-----------|---------|-----------|------------|
| 1. イ：買戻し | ロ：賃貸借取引 | ホ：期間が耐用年数 | ト：リース期間定額法 |
| 2. イ：中途解約 | ロ：賃貸借取引 | ハ：売買取引 | へ：リース期間定額法 |
| 3. イ：中途解約 | ロ：金融取引 | ニ：賃貸借取引 | ホ：期間が耐用年数 |
| 4. イ：買戻し | ロ：金融取引 | ハ：売買取引 | ホ：価額が取得価額 |

問題50 消費税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 高額特定資産とは、一の取引単位につき、課税仕入れに係る支払対価の額（税抜）が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいう。
2. 不動産の売買においては、商慣行として固定資産税や都市計画税の未経過部分を精算するのが通常であるが、この精算部分に係る消費税の取扱いについて、建物に係る固定資産税等を精算した場合には建物の売買代金として消費税は課税となる。
3. 消費税の課税事業者を選択しようとする場合には、その適用を受けようとする課税期間の前課税期間中に課税事業者選択届出書を提出しなければならないが、適用を受けようとする課税期間が事業開始日の属する課税期間である場合には、例外的にその課税期間中に届出書を提出することで課税事業者となることができる。
4. 任意組合等がインボイスを発行しようとする場合には、業務執行組合員が納税地を所轄する税務署長に適格請求書発行事業者である旨の届出を提出すれば足りるため、各々の組合員が適格請求書発行事業者であることは必ずしも求められていない。なお、任意組合の組合員のうち事業の損益の配賦を受けない者はいないものとする。