

2023年度

CFP[®]試験 課目別攻略法！

（不動産運用設計）

TAC

このレジュメの著作権は、TAC株式会社または権利者に帰属しており、当社に無断で複製、改変、転載、転用、インターネット上にアップロードする等の著作権を侵害する行為は法律によって禁止されております。

CFP[®]、CERTIFIED FINANCIAL PLANNER[®]、サーティファイド ファイナンシャル プランナー[®]は、米国外においてはFinancial Planning Standards Board Ltd. (FPSB) の登録商標で、FPSBとのライセンス契約の下に、日本国内においてはNPO法人日本FP協会が商標の使用を認めています。

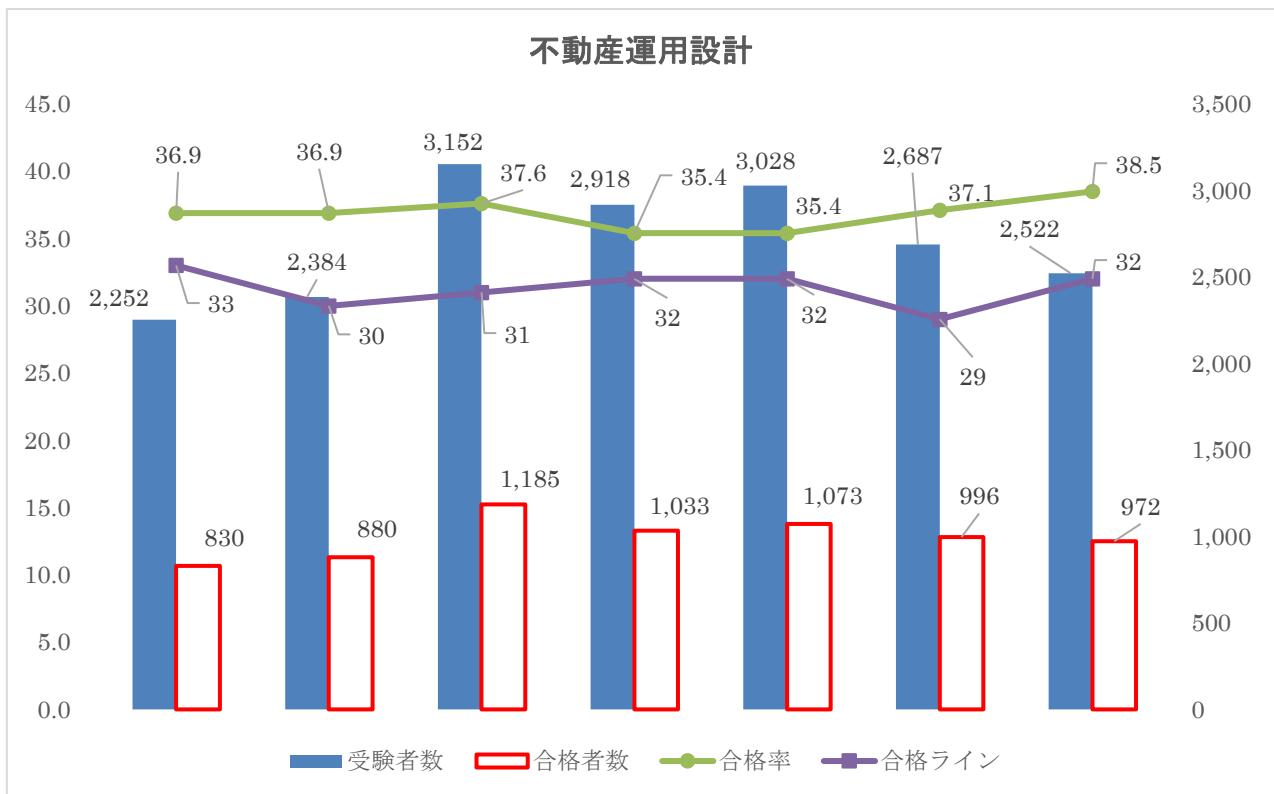
I. 合格率・合格ラインの推移(不動産)

2014 年第 1 回試験から課目別合格ラインを公表しています。

■不動産運用設計

実施	2019 年度 第 1 回	2019 年度 第 2 回	2020 年度 第 2 回	2021 年度 第 1 回	2021 年度 第 2 回	2022 年度 第 1 回	2022 年度 第 2 回
受験者数	2,252 名	2,384 名	3,152 名	2,918 名	3,028 名	2,687 名	2,522 名
合格者数	830 名	880 名	1,185 名	1,033 名	1,073 名	996 名	972 名
合格率	36.9%	36.9%	37.6%	35.4%	35.4%	37.1%	38.5%
合格ライン	33 問	30 問	31 問	32 問	32 問	29 問	32 問

※2020年度第1回は中止。



II. 課目別攻略法(不動産)

(1) 出題傾向の分析

不動産関係の法律や税制を問う問題だけでなく、不動産の有効活用を中心とした計算問題が多く出題されるのが特徴です(50問中15問程度)。2級(AFP)よりも深い知識と実務に即した計算量の多い問題を速く確実に解く力が必要となってきます。

論点としては、「**不動産の有効活用**」「**不動産投資**」「**不動産価格の評価**」「**登記事項証明書**」「**建蔽率・容積率**」「**売買契約上の注意点**」「**不動産の税金**」などが中心となります。

(2) 効率よく得点するには

50問の出題の割合は、計算問題が15問前後、法律や税金関連の問題が35問程度です。計算方法を確実にマスターし、短時間で確実に計算できるかが合否のカギを握ります。

計算問題は、与えられた資料を正確に読み取り、計算式に当てはめていけば問題ありません。問題のスタイルもほぼ毎回同じです。ただし、計算量が多く時間がかかるので、速く正確に解答できるように数多くの問題に触れておく必要があります。

不動産取引等に関する法律問題については、2級(AFP)レベルの学習がしっかりとできていれば得点できる問題も多く含まれています。また、税金関連の問題についても、それぞれのケース(不動産の取得時、保有時、貸付時、譲渡時)における税金および特例等は、準備をしておけば確実に得点を狙えます。基礎をしっかりと固めて、より深い知識を習得し得点の上積みをお願いします。

いずれにしても、TACの問題集を繰り返し解くことで、知識が定着し解答のスピードが身につきます。問題を徹底的に解くことが実力アップ、合格への道につながります。

(3) 必要な学習時間

講義時間を除き、**40~50時間程度**が目安となります。多く出題される分野に時間を割く、問題を解く時間をできるだけ多く確保するなど、工夫して効率的な学習を心がけてください。

(4) 本試験問題を見てみよう

① 2級(AFP)レベルの問題

<設例>

[土地の概要]

- ・登記記録の面積：150 m²
- ・2022年度の固定資産課税台帳登録価格：12,000千円

[建物の概要]

- ・登記記録の床面積の合計：120 m²
- ・構造等：木造2階建（戸建住宅）
- ・新築時期：2010年9月
- ・2022年度の固定資産課税台帳登録価格：5,000千円

[贈与契約内容の抜粋]

- ・贈与者：信義さん（58歳）
- ・受贈者：慶子さん（55歳）
- ・贈与物件：本物件
- ・贈与契約書記載の本物件の評価額：17,000千円
（土地、建物の固定資産課税台帳登録価格の合計額）
- ・贈与契約日：2022年10月4日
- ・引渡し日：2022年10月4日

[その他]

- ・信義さんと慶さんは1991年9月に入籍している。
- ・慶さんは贈与税の配偶者控除の適用を受けるものとする。
- ・慶さんは、本物件以外の不動産は所有していない。
- ・本設例における贈与は、負担付贈与ではない。
- ・慶さんは、上記以外には贈与等により取得したものはない。
- ・本設例における贈与については、2022年10月4日に所有権移転登記が行われた。
- ・本物件の建物の登記記録の床面積は、固定資産課税台帳の家屋の現況面積と同一である。

(問題35)

(設問D) 慶子さんが取得した本物件に係る固定資産税に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 本物件についての固定資産税の納税義務者は、2023年度から慶子さんとなる。
2. 慶子さんが取得した本物件の土地に係る固定資産税の課税標準の算定については、固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1となる。
3. 慶子さんが取得した本物件の建物に係る固定資産税の課税標準の算定については、固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1となる。
4. 慶子さんが取得した本物件の建物に係る固定資産税額は、慶子さんに新たに固定資産税が課税されることとなる年度から3年度間、2分の1に相当する税額に減額される。

正解 1

出典：CFP資格審査試験（2022年度第2回）
日本FP協会
「不動産運用設計」問題35

② 2級（AFP）とCFPの中間レベルの問題

<設例>

[Y A建物および甲土地の概要]

- ・ Y A建物の建築時期：1991年新築
- ・ 甲土地の取得時期：1985年購入
- ・ 所有関係等：康雄さんと良美さんの共有で、共有持分はY A建物および甲土地ともに康雄さん3分の1、良美さん3分の2。

[Y A建物および甲土地の譲渡に係る価額等]

- ・ Y A建物および甲土地の譲渡価額（総額）：66,000千円
- ・ Y A建物および甲土地の譲渡に係る取得費：不明
- ・ Y A建物および甲土地の譲渡に係る譲渡費用：3,300千円

[その他]

- ・ 康雄さんと良美さんは、Y A建物および甲土地を譲渡した後に、Y Vマンションの購入を検討している。
- ・ Y A建物および甲土地の譲渡ならびにY Vマンションの購入は2022年中に実施するものとする。

(問題33)

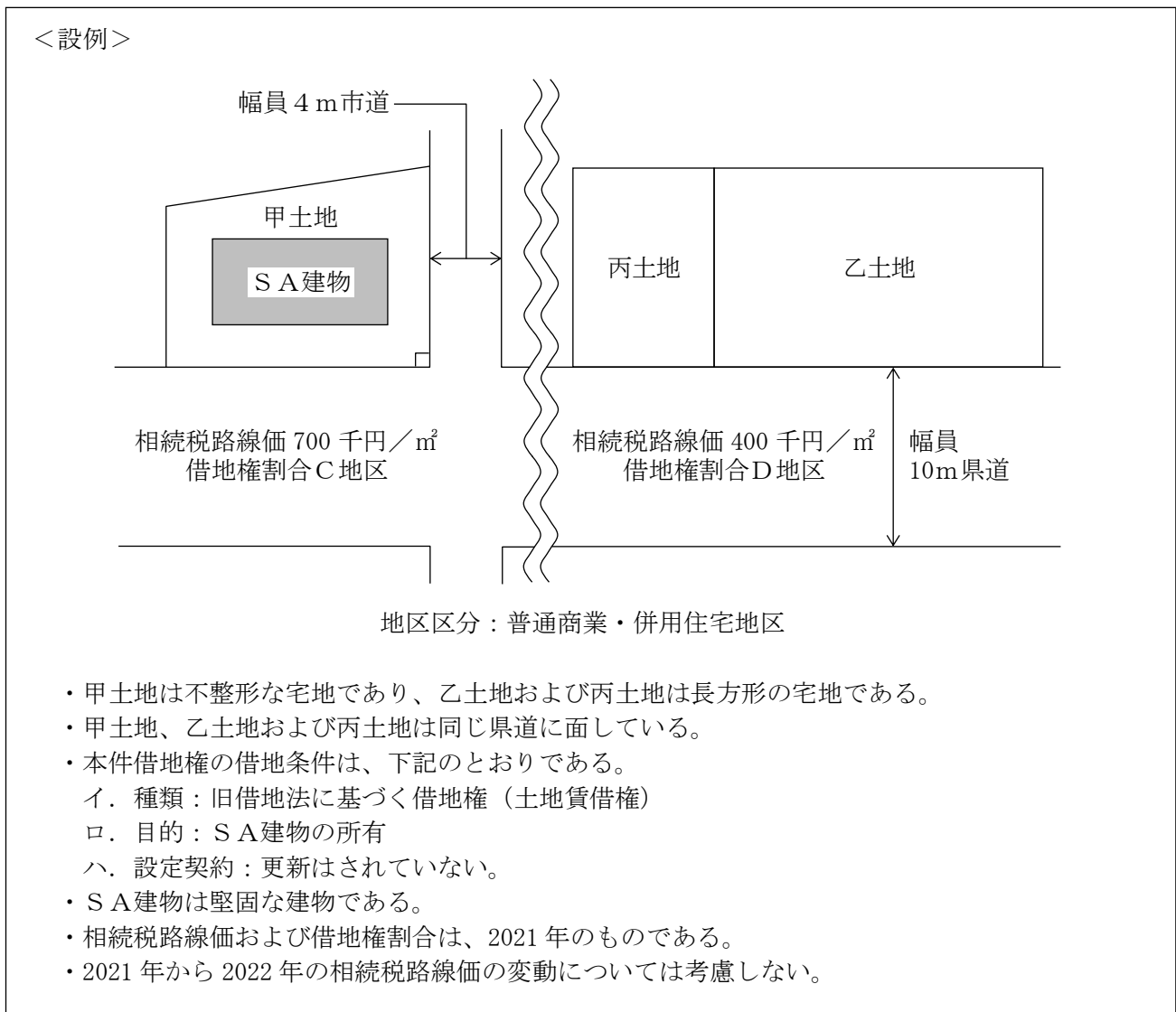
(設問A) 康雄さんと良美さんがY A建物および甲土地を売却した場合において、譲渡所得の計算をする際の良美さんのY A建物および甲土地の取得費として、正しいものはどれか。

1. 1,100千円
2. 2,200千円
3. 3,300千円
4. 4,400千円

正解 2

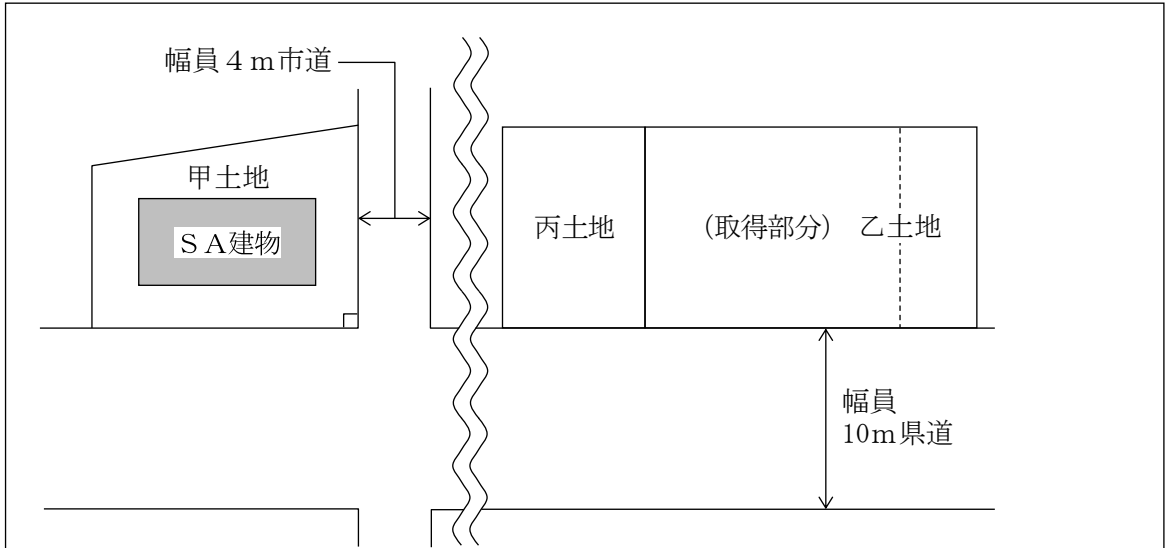
出典：CFP資格審査試験（2022年度第1回）
日本FP協会
「不動産運用設計」問題33

③ CFPLレベルの問題



(問題37)

(設問A) 青山さんがS A建物を取り壊した後、青山さんの本件借地権と大垣さんの取得部分の所有権を交換して、それぞれが更地として所有する場合、甲土地の借地権価格(総額)と等価となる取得部分の面積として、正しいものはどれか。なお、取得部分の面積は、小数点以下第1位を四捨五入し、整数の数値で求めること。



[交換の条件]

- (1) 甲土地の面積は 360 m^2 、乙土地の面積は 500 m^2 である。
- (2) 取得部分の位置は、上記のとおり丙土地に接している。なお、破線の位置は、乙土地のうち、おおむねの取得部分の位置を示している。
- (3) 本件借地権および取得部分の価格の算定は次のとおりとする。
 - ・土地の価格は、前面道路に付されている相続税路線価と地価公示との間の一般的な割合に基づき公示価格水準の土地価格を求める。
 - ・甲土地の所有権としての土地価格は、当該公示価格水準の価格に、甲土地が角地であることによる補正率+2%および形状による補正率▲6%を考慮(総乗)して求める。
 - ・甲土地の借地権価格(総額)は、求められた甲土地の価格に相続税路線価に付されている借地権割合を乗じて求める。なお、千円未満の端数が生じた場合は、千円未満を四捨五入し、千円単位の金額を求める。
 - ・乙土地および取得部分に個別的な格差はない。
- (4) S A建物の取壊しに要した費用の負担は考慮しない。

1. 406 m^2
2. 417 m^2
3. 423 m^2
4. 438 m^2

正解 3

出典：CFP資格審査試験（2022年度第1回）
日本FP協会
「不動産運用設計」問題37

④ この課目ならではの問題

（問題49）

（設問C）国土交通省発表による「令和4年地価公示結果の概要」に基づく令和3年1月以降の1年間の地価に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。
2. 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。
3. 三大都市圏の商業地の平均変動率を圏域別に見ると、東京圏および大阪圏は2年ぶりに上昇に転じたが、名古屋圏は横ばいに転じた。
4. 地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）を除くその他の地域の平均変動率を見ると、住宅地および商業地は2年連続の下落であるが、下落率が縮小した。

正解 3

出典：CFP資格審査試験（2022年度第2回）
日本FP協会
「不動産運用設計」問題49



TAC