

CFP[®]試験出題分析

～不動産運用設計編～

TAC

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。

1. 試験概要

(1) 日程

CFP 試験は、毎年 2 回（6 月と 11 月の第 2・第 3 日曜日）に実施されます。

AFP 試験（2 級 FP 技能検定）とは異なり、隔週 2 日間による 6 分野の課目別試験で、課目ごとに合格が認められます。

第1日目：平成27年11月8日（日）	
② 不動産運用設計	12：30～14：30

※試験問題の法令基準：平成27年4月1日の時点で、すでに施行（法令の効力発行）されているものを基準とします。

※試験の実施日程等はご自身で試験実施団体ホームページまたは受験願書等でご確認ください。

(2) 試験形式

試験形式は各課目ともすべて四肢択一のマークシート方式で 50 問出題。

(3) 合格率データ

平成26年第1回試験から課目別合格ラインを公表している。

■不動産運用設計 課目別合格率

	H24年第1回	H24年第2回	H25年第1回	H25年第2回	H26年第1回	H26年第2回
受験者数	1,667名	1,675名	1,451名	1,524名	1,470名	1,528名
合格者数	618名	658名	520名	566名	536名	609名
合格率	37.1%	39.3%	35.8%	37.1%	36.5%	39.9%
合格ライン	—	—	—	—	28問	29問

2. 課目別攻略法

(1) 出題論点分析

2級（AFP）試験との主な相違点は、出題形式としては2級（AFP）試験よりもより深い知識が問われる法律問題（民法・特別法）、設例・設問形式の事例問題「計算問題」並びに資料の読み取り問題等に分類される。過去問の傾向からは50問中15問前後が計算問題、残りが不動産の法律問題となる。

最近の傾向として、この法律問題での細かい論点を問う問題が10問前後出題される傾向にある。

(2) 得点戦略

不動産の分野の出題項目は、「計算問題」「税金問題」「時事問題」「法律問題」「2級（AFP）レベルの問題」と5つに分類できる。

計算問題は、解答にたどり着くまでの過程が長い難問も出題されるが（時間配分が重要）、正誤問題のように意図的な引っ掛けは少ないため、反復練習によりある程度の得点源とすることが可能である。まず、解答を導き出すためのキーワードを確実に把握する。事業収支計画、建築基準法（建ぺい率と容積率）、等価交換、特に、不動産の評価は、計算パターンを確実に覚え時間配分に気をつけさえすれば、確実に得点することができる。

税金問題は、譲渡所得・印紙税・不動産取得税・贈与税・住宅ローン控除と頻出問題が定番化しているため、確実に得点源にする。

時事問題は、耐震基準やサービス付き高齢者向け住宅など、話題性のあるテーマが出題されるが、必要以上に神経質にならず時間を掛けないようにする。

もちろん、2級（AFP）レベルの問題は、確実に得点する。

(3) 標準学習時間

講義時間を除き、1課目あたり80時間～100時間。

(4) 平成27年6月試験では

平成27年6月試験で実際の問題をみてみましょう。

○2級（AFP）レベルの問題・・・・・・・・・・問題13

○2級（AFP）とCFPの中間レベル問題・・・・・・問題33

○CFPレベルの問題・・・・・・・・・・問題5

○2級（AFP）レベルの問題

問4

大津さんは、自宅を建築する目的で土地を購入しようと物件を探していたところ、宅地建物取引業者である株式会社HS社（以下「HS社」という）から、下記＜資料＞の物件（以下「本物件」という）を紹介されました。不動産の広告や不動産取引に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。なお、大津さんは宅地建物取引業者ではありません。

＜資料＞

（一部の表示は省略）

売 地
価格 2,200万円

日当たり良好
閑静住宅地
〇〇スーパーまで150m

〔物件の概要〕

所在地：〇〇県〇〇市△△三丁目
交 通：〇〇電鉄□□線△△駅より徒歩8分
土地面積：135.12㎡
地 目：雑種地（現況：宅地）
用途地域：第一種住居地域
建ぺい率：60%
容 積 率：200%

物件写真

（表示は省略）

〇〇県知事（5）第×××××号

（社）〇〇県宅地建物取引業協会会員

（社）〇〇不動産公正取引協議会加盟

株式会社HS社

取引態様：売主

住所：〇〇県〇〇市△△二丁目1番18号

電話：×××－××××

(問題 13)

(設問A) <資料>の広告内容等に関する次の記述のうち、不動産の表示に関する公正競争規約等から見て、最も不適切なものはどれか。

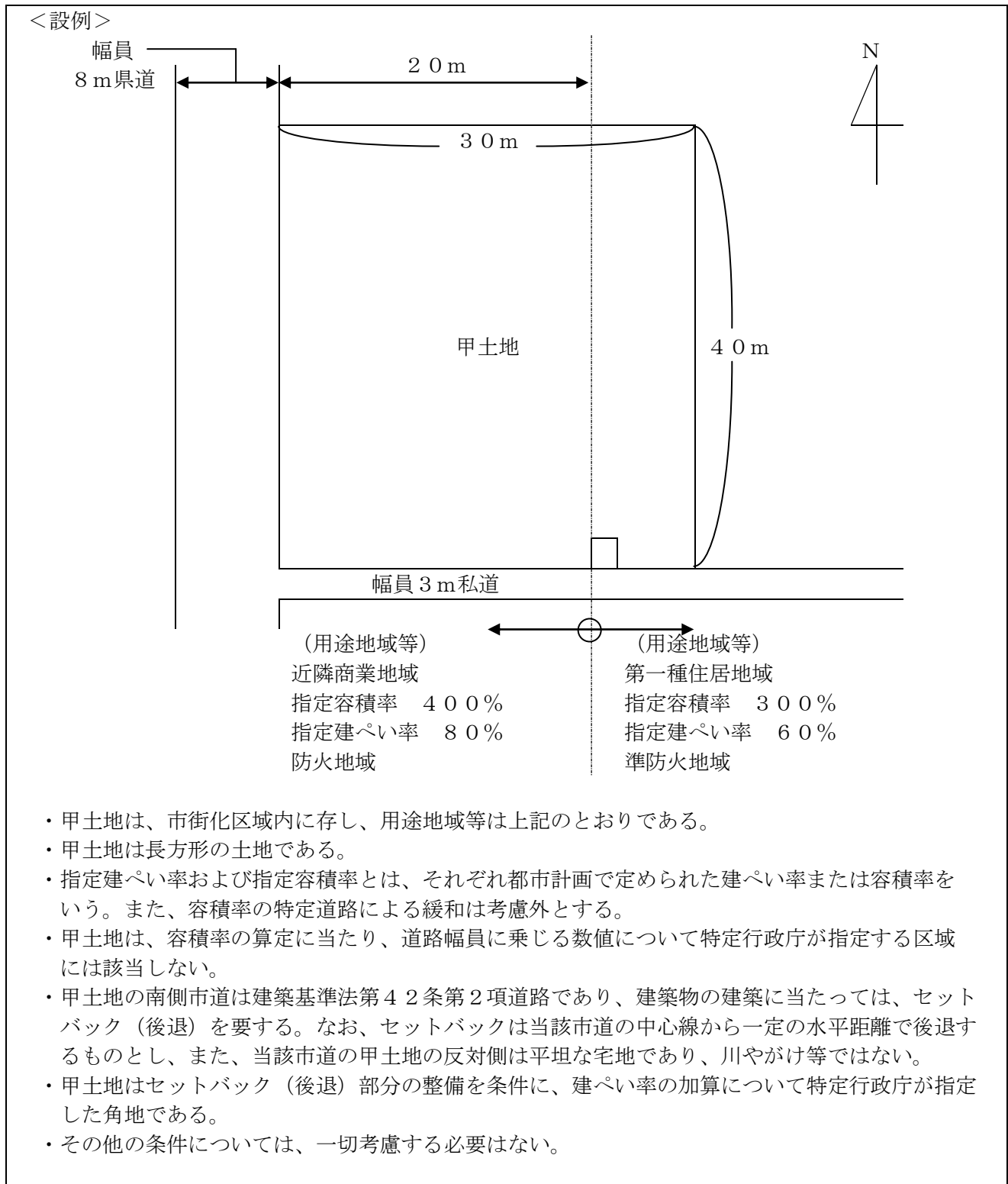
1. デパート、スーパーマーケット等の商業施設までの距離については、<資料>のように道路距離を表示することとされており、徒歩による所要時間を併記する必要はない。
2. 地目については、登記簿に記載されている地目を表示することになっているが、現況の地目が登記簿に記載されている地目と異なるときは、<資料>のように、現況の地目を併記しなければならない。
3. 売地の広告では、<資料>のように、建ぺい率および容積率を表示しなければならない。
4. 本物件が建築基準法の道路に2 m以上接していないため、本物件には建物を建築することができない場合には、広告表示には「不適合接道」と表示しなければならない。

出典：平成27年度第1回CFP®資格審査試験
不動産運用設計 問4(問題 13)

○2級（AFP）とCFPの中間レベル問題

問9

中井さんは、下記設例の甲土地を所有しており、その有効活用について、CFP・認定者に相談しました。都市計画法および建築基準法に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。



(問題 33)

(設問 A) 南側市道のセットバックの整備を行った後の甲土地に耐火建築物を建築する場合、建ぺい率の制限に基づく建築面積の最高限度として、正しいものはどれか。

1. 1,120 m^2
2. 1,106 m^2
3. 1,080 m^2
4. 1,027 m^2

出典：平成27年度第1回CFP®資格審査試験
不動産運用設計 問9(問題33)

○CFP レベルの問題

問2

下記設例に基づき、不動産投資に関する以下の設問A～Dについて、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

不動産投資に興味をもっていた細井さんは、不動産業者から紹介された下記の不動産（以下「本物件」という）に対する投資を検討中である。

[物件概要等]

延床面積	2,500㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造5階建
用途	1階：店舗 2～5階：事務所
賃貸面積	1階：350㎡ 2～5階：各々400㎡
現況	建物は改修済みで、入居者募集中である。
竣工年月日	平成21年1月1日
賃料（月額）	1階：賃貸面積1㎡当たり3,000円 2～5階：賃貸面積1㎡当たり2,500円
敷金・礼金	なし

[収益性から不動産価格を求める場合の前提条件]

<収支明細表>（金額の単位：千円）

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
満室時総収益	()	()	()	()	()
空室損失	()	()	()	()	()
総収益	()	()	()	()	()
総費用	()	()	()	()	()
純収益	()	()	()	()	()
複利現価率	()	()	()	()	()
純収益の現在価値	()	()	()	()	()

※総収益とは、満室時総収益から空室損失を控除したものである。

<条件>

- ・収益性から求める不動産価格は、各年の純収益の現在価値の合計と転売価格の現在価値とを合算することにより求めるものとする。各年の純収益（年額）および転売価格は、各年末に生ずるものとする。
- ・5年間賃貸した後、転売する。各室の賃料は〔物件概要等〕に記載のとおりとし、5年間同額とする。

- ・ 5年後の転売価格は、6年目の純収益を転売時還元利回りで還元した価格とするが、6年目の純収益は、5年目の純収益と同額とする。なお、転売時の仲介料等の販売経費は、考慮外とする。
- ・ 空室率は、1年目は10%、2年目および3年目は5%、4年目以降は0%（満室）とする。
- ・ 各年の総費用（減価償却費を含まない）は、次のとおり求めるものとする。

各年の総費用＝費用固定部分＋費用変動部分

費用固定部分	延床面積1㎡当たり5,000円
費用変動部分	各年の総収益の4%相当額

- ・ 消費税および地方消費税は考慮外とする。
- ・ 価格算出に使用する各数値は次のとおりである。

割引率（償却前純収益に対応）	6.0%
転売時還元利回り（同上）	7.0%

※計算上の留意点

- ・ 各年の空室損失、総収益、総費用、純収益および転売価格、ならびに純収益および転売価格の現在価値は、いずれも千円未満を四捨五入して求める。
- ・ 複利現価率は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

（問題5）

（設問A）本物件の5年間の純収益の現在価値の合計額として、正しいものはどれか。

1. 173,671千円
2. 181,795千円
3. 193,373千円
4. 228,215千円

出典：平成27年度第1回CFP®資格審査試験
不動産運用設計 問2(問題5)

■CFP資格審査試験 不動産運用設計出題分析とTACテキスト対応表

TACテキスト(テーマ)	出題内容	平成25年1回	平成25年2回	平成26年1回	平成26年2回	平成27年1回	出題数
不動産の権利と登記	不動産とは	建物の構造	1	1	1		3
	不動産の権利	相隣関係等	2	1	2	1	6
	担保物件	抵当権・根抵当権	1	1		1	4
	不動産登記	仮登記				1	1
		登記事項証明書			1	1	3
		所有権移転登記				1	1
		登記識別情報他	1	1			2
		筆界特定制度	1	1	1	1	5
	民法の規定	連帯保証人				1	1
不動産の法律知識	賃貸借契約	借地借家法	3	2	1		8
	借地権(借地借家法)	普通借地権		2	2		4
		定期借地権	1	1	3	3	9
	借家権(借地借家法)	建物の賃貸借	1	2	1	3	7
		定期借家契約				1	1
	区分所有法	区分所有法	1		1	1	4
	不動産競売		1	1		1	4
不動産関連法規	都市計画法	開発許可等	1	2	1		6
	建築基準法	建ぺい率・容積率	1	2	2	1	8
		連たん建築物設計制度				2	2
		高さ制限、検査等	2			1	3
		用途制限		1	1	1	4
	土壌汚染対策法			1			1
	文化財保護法		1				1
不動産の価格と評価	不動産の価格	土地の公的価格	1			1	3
	鑑定評価	不動産の価格	2	2	2	2	10
		不動産鑑定評価	1	1	2	1	6
不動産の取引	宅地建物取引業法		2		1		3
	不動産売買契約	連帯保証	1	1	1	1	4
			1	1	2	6	16
	不動産取引に関する法律	品確法・住宅瑕疵担保履行法				2	3
	広告に関する規制		1	1	1	1	5
不動産の取得と税金	印紙税			1	1		3
	登録免許税		1	1		1	3
	不動産取得税		1	1	1	1	5
保有に関する税金	不動産所得	不動産所得に関する知識		1	1		3
	固定資産税			1		1	3
不動産の譲渡と税金		長期譲渡所得		1	1	1	4
	居住用財産を譲渡した場合の特例	3,000万円特別控除	1		1		3
		軽減税率等	1				1
		特定居住用財産の買換え等			1	1	4
	固定資産の交換の特例		1	2			3
	立体買換え特例		1	1	1	1	4
	その他の特例	相続税の取得費加算	1		1		2
		贈与の非課税制度	1	1	1	1	4
		住宅借入金等特別控除	1	1	1	1	4

不動産の有効活用	事業収支計画	事業収支表	3	3	3	3	3	15
		借地権価格					1	1
		底地権評価			1			1
		等価交換方式	3	3	3	2	1	12
		不動産投資の出資割合					2	2
		収益性からの不動産価格	2	2	2	2	2	10
		用語等	2	1	2	2	1	8
	不動産投資信託	不動産投資信託・証券化					1	1
老後の生活設計と不動産	高齢者の居住の安定確保に関する法律	リバースモーゲージ等	1					1
		終身建物賃貸借他	1					1
		サービス付高齢者住宅	1	1				2
その他		土地の特性	1	1	1			3
		地価動向	1					1
		地盤について						
		特定事業用資産の買換え等		1		1		2
		長期優良住宅の促進			1			
		土地区画整理法		1				1
		消費者契約法		1				1

※表中の数字は出題数です。