

ARES CERTIFIED MASTER

不動産証券化協会 認定マスター

Course1 科目別過去問出題論点
一問一答 (サンプル版)

Past Exam Questions & Key Topics
One-on-One Drills (Sample)

101 企業と不動産 編

Corporations and Real Estate

PRESENTED BY

カブア・イエイツ

目次

第I部 不動産証券化の知識体系

第1章 不動産証券化の知識体系	(8問)
-----------------	------

第II部 企業と不動産の証券化

第1章 企業価値の向上のための原則	(3問)
-------------------	------

第2章 企業からみた不動産証券化	(2問)
------------------	------

第3章 不動産証券化による価値向上のメカニズム	(2問)
-------------------------	------

第1章 不動産証券化の知識体系

全8問

Q.1

Q.2

Q.3

Q.4

Q.5

Q.6

Q.7

Q.8

この章を開始する

全体目次

第1章 不動産証券化の知識体系

Q.1

証券化で資産を保有する「特別法人」は、資金を移動させる媒体であるため「ビークル」とも呼ばれる。

[≪ 章扉へ](#)[全体目次](#)[章目次](#)[次の問題 ≫](#)

第1章 不動産証券化の知識体系

A.1

**ワンポイント解説**

ビークル（Vehicle）は乗り物を意味し、資産と資金を仲介する「器」としての役割を表します。

関連過去問

2024-AM-01

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産証券化の知識体系

Q.2

不動産証券化は、「不動産ファンド」が「不動産証券化商品」を投資家に販売する金融取引と定義できる。

[≪ 前の問題](#)[全体目次](#)[章目次](#)[次の問題 ≫](#)

第1章 不動産証券化の知識体系

A.2

**ワンポイント解説**

証券化の基本構造は、ファンド（主体）が商品（モノ）を投資家（相手）に販売する形をとります。

関連過去問

2024-AM-01

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産証券化の知識体系

Q.3

不動産ファンドは、多数の投資家から資金を集めて専門家が運用する「集団投資スキーム」の一種である。

[≪ 前の問題](#)[全体目次](#)[章目次](#)[次の問題 ≫](#)

第1章 不動産証券化の知識体系

A.3

**ワンポイント解説**

投資対象に関わらず、資金を集めて運用・分配する構造は「集団投資スキーム」として規制されます。

関連過去問

2024-AM-01

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産証券化の知識体系

Q.4

「有価証券に化体された不動産」
とは、有価証券のキャッシュフ
ローを不動産の形に変えることを
指す。

[≪ 前の問題](#)[全体目次](#)[章目次](#)[次の問題 ≫](#)

第1章 不動産証券化の知識体系

A.4

**ワンポイント解説**

逆です。「不動産」が生むキャッシュフローを、流通しやすい「有価証券」の形に変えるのが証券化です。

関連過去問

2024-AM-01

2025-AM-02

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産証券化の知識体系

Q.5

不動産証券化において、資産の提供者であるオリジネータは、自ら証券の発行を行う役割を担う。

[◀ 前の問題](#)[全体目次](#)[章目次](#)[次の問題 ▶](#)

第1章 不動産証券化の知識体系

A.5

**ワンポイント解説**

証券の発行主体は特別法人（SPV）です。
オリジネータは資産をSPVに譲渡する役割
を担います。

関連過去問

2025-AM-02

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産証券化の知識体系

Q.6

不動産証券化は、リスク分散の観点から、単一の資産のみを対象として組成することが原則である。

[◀ 前の問題](#)[全体目次](#)[章目次](#)[次の問題 ▶](#)

第1章 不動産証券化の知識体系

A.6

**ワンポイント解説**

証券化の原則は、複数の資産を「プール」してリスク分散を図ることです。単一資産は原則ではありません。

関連過去問

2025-AM-02

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産証券化の知識体系

Q.7

不動産証券化における「特別法人（ビークル）」と「不動産ファンド」は、全く異なる概念である。

[◀ 前の問題](#)[全体目次](#)[章目次](#)[次の問題 ▶](#)

第1章 不動産証券化の知識体系

A.7

**ワンポイント解説**

テキストの定義上、証券化の器である特別法人は「不動産ファンド」と呼ばれ、実質的に同じものを指します。

関連過去問

2025-AM-02

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産証券化の知識体系

Q.8

不動産証券化商品の中には、金融商品取引法上の有価証券には該当しないものが含まれている。

[◀ 前の問題](#)[全体目次](#)[章目次](#)[終了\(Sample\) ▶](#)

第1章 不動産証券化の知識体系

A.8

**ワンポイント解説**

すべて規制対象です。信託受益権などは「みなし有価証券」として扱われ、金商法の規制を受けます。

関連過去問

2025-AM-02

全体目次へ戻る(Sample終了)

問題文

全体目次

章目次