

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)

103

不動産投資の基礎 編

Fundamentals of Real Estate Investment

PRESENTED BY

カブア・イエイツ

目次 (1/2)

第I部 不動産投資総論

- | | |
|------------------|-------|
| 第1章 不動産投資の基礎 | (17問) |
| 第2章 アセットマネジメント総論 | (16問) |

第II部 不動産市場の指標と見方

- | | |
|----------------------|-------|
| 第1章 不動産市場に関する情報の注意点 | (6問) |
| 第2章 地価と不動産取引情報 | (16問) |
| 第3章 オフィス市場 | (13問) |
| 第4章 商業施設・住宅市場 | (10問) |
| 第5章 ホテル・物流施設・ヘルスケア市場 | (7問) |

第III部 デューデリジェンスと不動産鑑定評価

- | | |
|----------------------|-------|
| 第1章 投資用不動産のデューデリジェンス | (14問) |
| 第2章 エンジニアリングレポート | (19問) |
| 第3章 不動産鑑定評価 | (11問) |

第IV部 プロパティマネジメントの基礎

目次 (2/2)

第1章 プロパティマネジメントとは	(6問)
第2章 建物の管理運営の企画	(13問)
第3章 テナントの誘致	(10問)
第4章 運営業務	(10問)
第5章 建物管理業務	(11問)
第6章 建物の管理運営上の関連法規	(7問)

第V部 サステナビリティと不動産投資

第1章 不動産におけるサステナビリティの基礎知識	(6問)
第2章 ファンドレベルの取り組み: フレームワーク	(4問)
第3章 物件レベルの取り組み: グリーンビルディング認証	(7問)
第4章 不動産におけるサステナビリティの近年の動向	(7問)

第1章 不動産投資の基礎

全17問

Q.1

Q.2

Q.3

Q.4

Q.5

Q.6

Q.7

Q.8

Q.9

Q.10

Q.11

Q.12

Q.13

Q.14

Q.15

Q.16

Q.17

この章を開始する

全体目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.1

不動産投資のリスク軽減には、事前のデューデリジェンスと購入後の適切な管理が不可欠？



≪ 章扉へ

全体目次

章目次

次の問題 ≫

第1章 不動産投資の基礎

A.1



ワンポイント解説

買う前に調べ（DD）、買った後は維持管理する。これがリスク管理の基本動作です。

関連過去問

2019-AM-27

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.2

近年の不動産投資は、短期売買益よりも中長期的な安定収益を重視する傾向にある？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.2

**ワンポイント解説**

金融危機を経て、キャピタルゲイン狙いから安定インカムゲイン重視へシフトしました。

関連過去問

2022-AM-26

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.3

**金利変動などのリスクは、融資や
賃貸借の契約条件を工夫すること
で軽減できる？**



◀ 前の問題

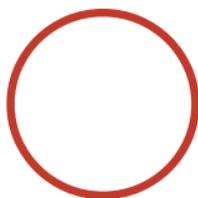
全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.3



ワンポイント解説

物件管理だけでなく、契約によるリスクヘッジもプロの重要な手法です。

関連過去問

2019-AM-27

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.4

不動産投資の収益は、保有中のインカムゲインと売却時のキャピタルゲインからなる？



◀ 前の問題

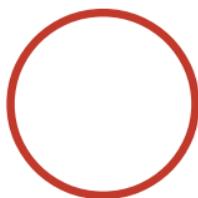
全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.4

**ワンポイント解説**

基本中の基本です。インカム＝家賃収入、
キャピタル＝売却益と覚えましょう。

関連過去問

2025-AM-04

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.5

不動産投資市場の発展には、関係者間の信頼と専門家としての高い倫理観が不可欠？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.5

**ワンポイント解説**

多くの専門家が連携するビジネスのため、相互の信頼と倫理観が市場の基盤です。

関連過去問

2019-AM-26

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.6

投資を成功させるには、まず投資対象にどのようなリスクがあるかを洗い出すことが重要？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.6



ワンポイント解説

リスクが見えていなければ対策も打てません。まずはリスクの特定が第一歩です。

関連過去問

2024-AM-04

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.7

不動産ファンドはリスク・リターン特性によりコア、バリューアッド等に分類される？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.7



ワンポイント解説

投資家のニーズに合うよう、リスク度合いで商品（ファンド）を分類しています。

関連過去問

2019-AM-26

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.8

政府はCRE（企業不動産）やPRE（公的不動産）の証券化活用を成長戦略としている？



◀ 前の問題

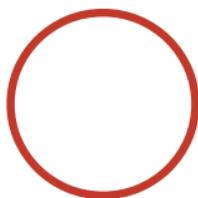
全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.8



ワンポイント解説

眠っている資産の活用促進は、市場拡大と経済成長のために国も後押ししています。

関連過去問

2019-AM-26

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.9

上場REITは不特定多数が投資するため、私募ファンドより厳しい情報開示規制がある？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.9

**ワンポイント解説**

広く一般から資金を集める上場商品は、投資家保護のため透明性が強く求められます。

関連過去問

2022-AM-27

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.10

**開発型投資は建物が新しいため、
完成済物件への投資よりもリスク
が低い？**



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.10**ワンポイント解説**

開発型は竣工遅延やテナント未定などの不
確実性が高く、ハイリスク投資です。

関連過去問

2021-AM-26

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.11

「エクイティ」とは融資を行う貸し手の立場、「デット」とは物件所有者の立場を指す？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.11**ワンポイント解説**

逆です。エクイティは所有者（自己資本）、デットは貸し手（負債）です。

関連過去問

2021-AM-27

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.12

プライベートファンドもJ-REITと同様に証券取引所に上場されている？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.12

**ワンポイント解説**

プライベートファンドは非上場です。上場されているのはJ-REITです。

関連過去問

2019-AM-26

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.13

一つの大型物件に集中投資することが、リスク管理上最も有効な手段である？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.13**ワンポイント解説**

投資の鉄則は「分散」です。集中投資は失敗時のダメージが大きくハイリスクです。

関連過去問

2019-AM-27

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.14

「インカムゲイン」とは、不動産を売却した際に得られる利益のことである？

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

第1章 不動産投資の基礎

A.14**ワンポイント解説**

それはキャピタルゲインです。インカムゲインは保有中の賃料収入等を指します。

関連過去問

2019-AM-33

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.15

不動産投資において、サイバー攻撃などのデジタルリスクは考慮する必要がない？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.15**ワンポイント解説**

現代ではビルのシステム管理等でサイバー
リスクも重要な考慮事項に含まれます。

関連過去問

2023-AM-27

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.16

「機関投資家」には、一般の個人投資家も含まれる？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.16

**ワンポイント解説**

機関投資家は年金や銀行等のプロ法人です。個人とは明確に区別されます。

関連過去問

2024-AM-05

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第1章 不動産投資の基礎

Q.17

一般に不動産投資は、株式投資よりもハイリスク・ハイリターンであるとされる？



◀ 前の問題

全体目次

章目次

終了(Sample) ▶

第1章 不動産投資の基礎

A.17

**ワンポイント解説**

一般にリスク・リターン順は「債券 < 不動産 < 株式」と位置づけられます。

関連過去問

2024-AM-04

[全体目次へ戻る\(Sample終了\)](#)[問題文](#)[全体目次](#)[章目次](#)