

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)

104下 不動産証券化の会計・ 税務 編

Accounting & Taxation of Real Estate
Securitization

PRESENTED BY

カブア・イエイツ

目次

第IV部 不動産証券化と会計

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)	(10問)
第4章 連結子会社の範囲とSPC	(7問)
第5章 リース会計基準	(8問)
第7章 投資家の会計基準	(3問)
第8章 不動産証券化ヴィークルに関連する会計基準等	(12問)
第9章 不動産証券化ヴィークルの会計と開示	(6問)

第V部 不動産証券化の税務

第2章 ヴィークルの選択と導管性要件	(6問)
第3章 任意組合及び匿名組合の税務	(10問)
第4章 信託の税務	(8問)
第5章 特定目的会社及び投資法人等に関わる税務	(16問)
第7章 譲渡人及びリース取引の税務	(7問)
第8章 流通税	(8問)
第9章 消費税	(11問)
第10章 クロスボーダー取引の税務 (法人税、租税条約、LLC)	(1問)

第3章 不動産譲渡の認識 (5% ルール)

全10問

Q.1

Q.2

Q.3

Q.4

Q.5

Q.6

Q.7

Q.8

Q.9

Q.10

この章を開始する

全体目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.1

不動産流動化実務指針の対象取引には、「収益認識に関する会計基準」は適用されない。



≪ 章扉へ

全体目次

章目次

次の問題 ≫

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.1**ワンポイント解説**

流動化は金融取引的側面が強いため、原則的な会計基準ではなく個別の実務指針（第10号）が優先適用されます。

関連過去問

2019-PM-21

2021-PM-27

2022-PM-20

2023-PM-27

2024-PM-35

2025-PM-41

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.2

不動産流動化で売却処理が認められるには、譲渡人のリスク負担割合が概ね5%以内である必要がある。

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

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.2

**ワンポイント解説**

譲渡後もリスク（損失負担）が大きい場合は売却と認められません。「時価」に対する「リスク負担額」で判定します。

関連過去問

2019-PM-22

2021-PM-20

2022-PM-21

2023-PM-20

2024-PM-36

2025-PM-35

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.3

セール・アンド・リースバックでも、オペレーティング・リースかつ適正賃料なら売却処理できる。



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.3**ワンポイント解説**

原則は売却と認められませんが、単なる賃貸借（オペ・リース）で適正家賃なら、リスクは移転したとみなされます。

関連過去問

2019-PM-22

2021-PM-20

2022-PM-21

2023-PM-20

2024-PM-36

2025-PM-35

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.4

不動産信託受益権の譲渡判定には、リスク・経済価値アプローチが適用される。



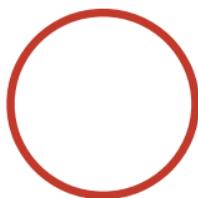
◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.4**ワンポイント解説**

信託受益権は形式は金融商品ですが、実体は不動産なので、不動産と同様に全体のリスク移転で判断します。

関連過去問

2019-PM-20

2021-PM-27

2022-PM-20

2023-PM-27

2024-PM-35

2024-PM-35

2025-PM-41

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.5

5%ルールの計算において、配当金の支払留保はリスク負担額に含まれない。



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.5

**ワンポイント解説**

リスク負担とは損失を被る可能性のことです。配当留保は利益配分の話であり、元本毀損リスクではありません。

関連過去問

2021-PM-20

2022-PM-21

2023-PM-20

2024-PM-36

2025-PM-35

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.6

監査委員会報告第27号は、関係会社間取引以外にも実質的な譲渡判定の指針として考慮される。



◀ 前の問題

全体目次

章目次

次の問題 ▶

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.6



ワンポイント解説

譲渡価格の妥当性や買戻し条件など、実質的な売却判断の基準として広く参照されています。

関連過去問

[2019-PM-20](#)[2022-PM-20](#)[2024-PM-35](#)

次の問題

[問題文](#)[全体目次](#)[章目次](#)

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.7

**不動産流動化実務指針の対象取引
であっても、収益認識会計基準が
常に併せて適用される。**

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

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.7

**ワンポイント解説**

対象取引は収益認識会計基準の「適用除外」です。流動化独自のルール（実務指針）のみが適用されます。

関連過去問

2019-PM-21

2021-PM-27

2022-PM-20

2023-PM-27

2024-PM-35

2025-PM-41

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.8

不動産信託受益権は金融商品であるため、財務構成要素アプローチに基づき譲渡を判定する。

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

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.8

**ワンポイント解説**

信託受益権の実体は不動産です。金融商品のような分解（財務構成要素）ではなく、リスク・経済価値アプローチを使います。

関連過去問

2019-PM-20

2021-PM-27

2022-PM-20

2023-PM-27

2024-PM-35

2024-PM-35

2025-PM-41

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.9

不動産譲渡が認められるためのリスク負担割合は、出資割合で10%以内とされている。

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

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.9

**ワンポイント解説**

基準値は「概ね5%」であり、出資割合ではなく「リスク負担額÷譲渡時価」で計算します。

関連過去問

2019-PM-22

2023-PM-20

2025-PM-35

次の問題

問題文

全体目次

章目次

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

Q.10

セール・アンド・リースバック取引は継続的関与があるため、いかなる場合も売却処理は認められない。

[≪ 前の問題](#)[全体目次](#)[章目次](#)[終了\(Sample\) ≫](#)

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

A.10

**ワンポイント解説**

例外があります。「オペレーティング・リース」かつ「適正賃料」であれば、リスク移転とみなされ売却処理可能です。

関連過去問

2022-PM-21

2023-PM-20

2024-PM-36

2025-PM-35

全体目次へ戻る(Sample終了)

問題文

全体目次

章目次