

学習項目	AFP知識・技能	※	2009年 5月	2009年 9月	2010年 1月	2010年 5月	2010年 9月	2011年 1月
<b>1. 不動産運用設計の基礎</b>								
(1) 不動産とは	●不動産の定義及び用途上の分類を理解している。	c						
(2) 不動産の特性	●不動産の特性(個別性、公共性等)、不動産の投資・運用対象としての特性等を把握し、FPとの関わりについて理解している。	c						
(3) 不動産に関する権利	●所有権、地上権、抵当権(根抵当権)、貸借権等の不動産に関する権利とその基本的な内容を理解している。	b						[10]
(4) 不動産に関する法律	●不動産取引と私法との関係、公報上の規制の概要を理解している。 ●各種契約の種類と概要を理解している。	b						
<b>2. 不動産の登記</b>								
(1) 登記制度	●不動産登記制度、登記の種類および効力、登記申請手続きの基本的な内容を理解している。	a		41	41	41		
(2) 登記簿の構成	●登記簿の構成、表題部および権利部(甲区・乙区)の記載事項を理解している。	a			41	[11]		41
(3) 登記簿の見方、謄本(登記事項証明書)の取り方	●地番、家屋番号での物件の特定方法、登記簿の閲覧(当期事項要約書の交付請求)及び謄抄本(登記事項証明書)交付請求の手続を理解している。	a		41		[11]		41
(4) 登記簿謄本以外の調査資料	●地図(公図)・地積測量図、建物図面の見方、取得方法を理解している。	a		41	41	41,[10]		
<b>3. 不動産の権利法規</b>								
(1) 借地(借地借家法、旧借家法)	●借地に関する借地借家法の概要及び旧借地法の役割とその概要を理解している。	a	43	44			44	44
(2) 借家(借地借家法、旧借家法)	●借家に関する借地借家法の概要及び旧借地法の役割とその概要を理解している。	a	44	45	44	44		45
(3) 区分所有法	●専有部分・共用部分の区分、敷地利用権の分離処分禁止、規約・集会の効力等を理解している。	b		47	47	47	46	
<b>4. 不動産の行政法規</b>								
(1) 国土利用計画法	●土地取引の許可制や届出制の概要を理解している。	b						
(2) 都市計画法	●都市計画の種類、都市計画区域等、都市計画制限、開発行為の許可制の内容等を理解している。	b	45	46	45	45		
(3) 建築基準法	●主として都市計画区域及び、準都市計画区域内における規制(集団規制)の内容(用途制限、接道義務、容積率、建ぺい率等)及び建築確認等を理解している。	a	46, [7],[9]		46	46,[8] [10]	45,[7]	46
(4) 農地法	●農地法による農地の定義、権利移動・転用の制限を理解している。	c						47
(5) その他の法律	●生産緑地法および土地区画整理法の内容ならびにその他不動産関連法制の動向を把握している。	c						
<b>5. 不動産の価格と評価</b>								
(1) 不動産の価格	●不動産(土地)の実勢価格と(2)~(5)の各公的価格等との関係等を理解している。	b						
(2) 地価公示価格、基準地標準価格	●公示価格や基準地標準価格の性格、調査方法について理解している。	a				42		42,[8]
(3) 相続税評価額	●相続税評価額を用いる税金の種類、評価手法、路線価図、評価倍率表の調査方法等を理解している。	a		[7]		42,[10]		42,[8]
(4) 固定資産税評価額	●固定資産税評価額を用いる税金の種類、固定資産税評価額の調査方法等を理解している。	a				42,[10]		42,[8]
(5) 鑑定評価	●不動産鑑定評価の必要性、鑑定評価で求める価格の種類や評価手法の種類等を理解している。	c	41		42		41	
<b>6. 不動産の調査と取引</b>								
(1) 調査項目と調査方法	●不動産の取引や活用にあたって必要になる現地や法令上の制限に関する調査項目を把握し、そのポイントや調査先について理解している。 ●都市計画図の記載事項の概要を理解している。	a						
(2) 宅地建物取引業法等	●宅地建物取引業法の基本的事項を理解している。 ●不動産に関する広告の見方や規制の基本的事項を理解している。	b	[8]	42	[8]		42	
(3) 不動産の売買	●不動産の売買の手続き、契約上の留意点(手付の効力、危険負担、瑕疵担保責任等)を理解している。	b	42	43	43	43	43	43
(4) 不動産の賃貸	●不動産の賃貸の手続き、賃貸借契約上の留意点、管理運営方式等を理解している。 ●建物の修繕や原状回復に関する基本的事項を理解している。	b						
(5) 競売		—						
(6) 相隣関係と境界	●測量及び敷地境界の重要性を理解している。 ●民法の相隣関係の基本的事項を理解している。	c						

学習項目	AFP知識・技能	※	2009年 5月	2009年 9月	2010年 1月	2010年 5月	2010年 9月	2011年 1月
<b>7. 不動産の取得・保有と税金</b>								
(1) 不動産取得税	●納税義務者、課税標準と特例、非課税、軽減措置の要件等を理解できる。	a						
(2) 登録免許税	●課税標準と特例、自宅に対する特例措置等を理解している。	b						
(3) 印紙税	●課税文書や納税方法等の印紙税の概要を理解している。	c						
(4) 固定資産税	●納税義務者(賦課期日)、課税標準、各種特例、台帳閲覧と縦覧制度等を理解している。	a	47	48	[7]	48	47	48
(5) 都市計画税	●納税義務者(賦課期日)、課税標準、住宅用地の特例、台帳閲覧と縦覧制度等を理解している。	b	47	48		48	47	48
(6) その他の税金	●特別土地保有税、消費税、地価税及び事業所税等の概要を理解している。	c		[10]				
(7) 各種特例	●住宅借入金等特別控除及び住宅取得資金贈与の特例の適用要件、取得時の資金内容による課税の問題等を理解している。	b						
<b>8. 不動産の賃貸と税金</b>								
(1) 不動産所得とは	●不動産所得になるケースと他の所得になるケースを収入金額と必要経費(減価償却費等)の基礎を理解している。	a		[8].[35]				
(2) 不動産所得の損益通算	●土地取得のための借入金利子に関する損益通算の制限を理解している。	a		[8]				
(3) 事業所税	●概要を理解している。	c						
<b>9. 不動産の譲渡と税金</b>								
(1) 個人の譲渡税の仕組み	●長期・短期の譲渡所得の区分「取得の日」と「譲渡の日」や取得費と譲渡費用、税金計算の仕組みと申告手続きを理解している。	a		[9]				
(2) 法人の譲渡税の仕組み	●譲渡益の計算および圧縮記帳の概要について理解している。 ●借地権課税の概要について理解している。	b						
(3) 各種特例	●各種特例の概要について理解している。	a						
1) 居住用財産を譲渡した場合の特例	●軽減税率、特別控除、買換特例との関係等を理解できる。	a	48	49.[9]		49.[9]	48	49
2) 居住用財産の買換え特例	●適用要件、所得金額の計算方法、買換資産の取得時期等を理解している。	a	48					49
3) 居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の繰越控除	●特例の概要及び、住宅取得等特別控除との関係等を理解している。	b						49
4) 特定事業用資産の買換えの特例	●主要特例の適用要件、課税繰延割合、他の特例との関係等を理解している。	b						
5) 固定資産の交換した場合の課税の特例	●適用要件、特例の内容、他の特例との関係等を理解している。	b						
6) 優良住宅地等の造成等のための譲渡の特例	●特例の概要を理解している。	c						
7) 収用等場合の課税の特例	●特例の概要を理解している。	c						
8) 中高層耐火共同住宅の建設のための買換え特例	●特例の概要、適用要件、他の特例との関係等を理解している。	c						
9) 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例	●特例の概要、適用要件等を理解している。	a						
10) 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除	●特例の概要、適用要件等を理解している。	a			48		[9]	[17]
<b>10. 不動産投資</b>								
(1) 不動産投資の形態	●不動産投資の形態及び現物不動産投資から小口・証券化への流れ等を理解している。	b						
(2) 現物不動産投資	●現物不動産投資の意義と特徴を理解している。	b			[9]		[8]	
(3) 不動産の小口化	●小口化商品の意義と特徴を理解している。	b						
1) 小口化手法		—						
2) 不動産特定共同事業法		—						
(4) 不動産の証券化	●不動産の証券化の意義および証券化商品の種類と特徴を理解している。	b						
1) 証券化手法		—		50				
2) 資産流動化法	●法の基本的な概要を理解している。	b						
3) 投資信託法	●不動産投資信託の概要を理解している。	b			50.[10]			50
(5) 事業収支計画	●収支計画に必要な項目を理解し、所得計算と収支計算の違いを理解している。	b						
(6) 投資分析	●一般的な投資判定法の種類や投資利回りの考え方を理解している。	b	50			50	50	

学習項目	AFP知識・技能	※	2009年 5月	2009年 9月	2010年 1月	2010年 5月	2010年 9月	2011年 1月
<b>11. 不動産の有効活用</b>								
(1) 有効活用の手法	●各有効活用手法の概要とメリット・デメリット等を理解している。	b	49					
1) 土地信託方式	●自己建設方式・事業受託方式・土地信託方式、共同開発方式等の概要と特徴等を理解している。	c					49	
2) 等価交換方式	●方式の概要、部分譲渡方式と全部譲渡方式の違い、税務の基礎、運用等を理解できる。	b					49	
3) 定期借地権方式	●各種の定期借地権の設立要件、成立方法、運用等を理解できる。	b					49	
(2) 有効活用と相続評価	●有効活用後の土地、建物の評価方法(貸家建付地等)等を理解している。	a						
(3) 建物の用途と特性	●アパート・マンション、オフィスビル、駐車場、ロードサイド店舗等、用途別の特性とメリット・デメリットを理解している。	b						
<b>12. ライフプランと不動産</b>								
(1) 資産形成の考え方	●資産(ストック)と所得(フロー)の関係を考慮した不動産運用の基本的な考え方を理解している。	b						
(2) ライフプランと住宅	●賃貸住宅・定期借地権付住宅・マンション・一戸建て住宅などの住宅の特性を理解している。	c						
(3) 老後の生活設計と不動産	●賃料収入による家計の安定と運用リスクのポイントを理解している。	a						
(4) 不動産の相続評価	●相続対策の基本的考え方を理解している。 ●相続財産の評価方法、相続税の特例(小規模宅地等、配偶者の軽減等)と計算手順を理解している。	a						
<b>13. 情報収集</b>								
(1) 情報収集の重要性	●情報収集の重要性、目的が理解できている。	a						
(2) 重要情報項目	●地価動向等に関して公表された事項(土地白書等)の概要を理解している。	a						
(3) 情報収集手法	●不動産に関する情報について基本的で重要なデータの公表元を理解している。	a						
<b>14. 不動産に関する最新の動向等</b>								
(1) 不動産に関する最新の動向等	●上記各項目以外の不動産の法制や税制等に関する新しい制度や動向についての概要を理解している。	a			48			