Radiata Increase

FP2 級
2023 年 1 月
実技
個人資産相談業務
過去問解説

《本教材にについて》

・本PDFは閲覧・ダウンロードは可能ですが、掲載してある内容を無断複写・無断転載は禁止します。

・解説動画は、ラジアータインクリース[過去問解説]ページからYouTube動画をご覧いただけます。

《最短最速合格ガイドについて》

・[最短最速合格ガイド]の詳細についてはラジアータインクリース[FP試験教材]ページからご覧ください。

解答にあたっての注意
1.試験問題については、特に指示のない限り、2022 年 10 月 1 日現在 施行の法令等に基づいて解答してください。なお、東日本大震災の被 災者等に対する各種特例等については考慮しないものとします。
2.問題は、【第 1 問】から【第 5 問】まであります。
3.各問の問題番号は、通し番号になっており、《問 1》から《問 15》までとなっています。
4.解答にあたっては、各設例および各問に記載された条件・指示に従うものとし、それ以外については考慮しないものとします。
5.解答は、解答用紙に記入してください。その際、漢字は楷書で、数字は算用数字で明瞭に記入してください。また、記号は判別できるよう明瞭に記入してください。

【第１問】次の設例に基づいて、下記の各問《問 1》~《問 3》に答えなさい。

《設　例》

Ａさん（42歳）は、Ｘ株式会社を2018年12月末日に退職後、個人事業主として独立した。独立して４年が経過した現在、収入は安定している。

Ａさんは、最近、公的年金制度について理解したうえで、老後の収入を増やすことのできる各種制度を利用したいと考えている。

そこで、Ａさんは、懇意にしているファイナンシャル・プランナーのＭさんに相談することにした。

＜Ａさんとその家族に関する資料＞

(1) Ａさん（42歳、個人事業主）

・1980年12月12日生まれ

・公的年金加入歴：　下図のとおり（60歳までの見込みを含む）

(2) 妻Ｂさん（42歳、会社員）

・1980年８月８日生まれ

・公的年金加入歴：　20歳から22歳の大学生であった期間（32月）は国民年金の第１号被保険者として保険料を納付し、22歳から現在に至るまでの期間は厚生年金保険に加入している。また、60歳になるまでの間、厚生年金保険の被保険者として勤務する見込みである。

(3) 長女Ｃさん（17歳、高校生）

・2005年９月10日生まれ

※妻Ｂさんは、現在および将来においても、Ａさんと同居し、Ａさんと生計維持関係にあるものとする。

※家族全員、現在および将来においても、公的年金制度における障害等級に該当する障害の状態にないものとする。

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問 1》 A さんが、原則として 65 歳から受給することができる老齢基礎年金および老齢厚生年金の年金額(2022 年度価額)を計算した次の〈計算の手順〉の空欄①~④に入る最も適切な数値を解答用紙に記入しなさい。なお、計算にあたっては、《設例》の〈A さんとその家族に関する資料〉および下記の〈資料〉に基づくこと。また、問題の性質上、明らかにできない部分は「□□□」で示してある。

＜計算の手順＞

１．老齢基礎年金の年金額（円未満四捨五入）

（ ① ）円

２．老齢厚生年金の年金額

（1）報酬比例部分の額（円未満四捨五入）

（ ② ）円

（2）経過的加算額（円未満四捨五入）

（ ③ ）円

（3）基本年金額（上記「(1)＋(2)」の額）

□□□円

（4）加給年金額（要件を満たしている場合のみ加算すること）

（5）老齢厚生年金の年金額

（ ④ ）円

＜資料＞

〇老齢基礎年金の計算式（４分の１免除月数、４分の３免除月数は省略）

$$777,800\text{円}\times\frac{\text{保険料納付済月数}+\text{保険料半額免除月数}\times\frac{□}{□}+\text{保険料全額免除月数}\times\frac{□}{□}}{480}$$

〇老齢厚生年金の計算式（本来水準の額）

ⅰ）報酬比例部分の額（円未満四捨五入）＝ⓐ＋ⓑ

ⓐ 2003年３月以前の期間分

$$\text{平均標準報酬月額}\times\frac{7.125}{1,000}\times\text{2003年３月以前の被保険者期間の月数}$$

ⓑ 2003年４月以後の期間分

$$\text{平均標準報酬額}\times\frac{5.481}{1,000}\times\text{2003年４月以後の被保険者期間の月数}$$

ⅱ）経過的加算額（円未満四捨五入）＝1,621円×被保険者期間の月数

$$-777,800\text{円}\times\frac{\text{1961年４月以後で20歳以上60歳未満の厚生年金保険の被保険者期間の月数}}{480}$$

ⅲ）加給年金額＝388,900円（要件を満たしている場合のみ加算すること）

【答え】

①『老齢基礎年金の年金額の計算』

●老齢基礎年金の計算方法

満額の年金額 777,800 円×(保険料納付済み期間＋免除期間)÷480 月(40 年×12 ヶ月)

＜Ａさんとその家族に関する資料＞

（1）Ａさん（42歳、個人事業主）

・1980年12月12日生まれ

・公的年金加入歴：　下図のとおり（60歳までの見込みを含む）

[本問の場合]

老齢基礎年金の計算では、20 歳から 60 歳になるまでの 40 年間(480 月)の全期間保険料を納めれば、65 歳から満額の老齢基礎年金を受給できます。

Ａさんは 20 歳から 22 歳まで 28 月学生納付特例期間があり、保険料納付済月数へは算入しません。

つまり、480 月−28 月=452 月となります。

777,800 円×452 月 ÷480 月=732,428.33 円

=732,428 円(円未満四捨五入)

②『老齢厚生年金額の計算』

資料を参考にまずは報酬比例部分の年金額を求めます。

＜Ａさんとその家族に関する資料＞

（1）Ａさん（42歳、個人事業主）

・1980年12月12日生まれ

・公的年金加入歴：　下図のとおり（60歳までの見込みを含む）

「報酬比例部分の計算方法」

●平均標準報酬額×7.125/1000×2003 年 3 月以前の被保険者期間の月数

本問では該当ありません。

●平均標準報酬額×5.481/1000×2003 年 4 月以後の被保険者期間の月数

280,000 円×5.481/1000×189 月=290,054.52 円

=290,055 円(円未満四捨五入)

③『経過的加算の計算』

●経過的加算の計算方法

1,621 円×被保険者期間の月数-777,800 円×(1961 年以後で 20 歳以上 60 歳未満の厚生年金保険の被保険者期間の月数/480)

1,621 円×189 月-777,800×189 月/480 月=110.25 円

=110 円(円未満四捨五入)

④『老齢厚生年金の計算』

老齢厚生年金の基本年金額=報酬比例部分+経過的加算

290,055 円+110 円=290,165 円

[加給年金の支給要件]

厚生年金保険の被保険者期間が 20 年以上ある方が、65 歳到達時点で、その方に生計を維持されている配偶者または子(18 歳になって最初の 3 月 31 日まで)がいるときに加算されます。

A さんの場合、厚生年金保険の被保険者期間は 189 月(20 年未満)で、妻 B さんは年上のため、加給年金の支給対象外です。

したがって正解

① 732,428(円)

② 290,055(円)

③ 110(円)

④ 290,165(円)

《問 2》 M さんは、A さんに対して、公的年金制度等の各種取扱いについて説明した。M さんが説明した次の記述①~③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

①「A さんが希望すれば、66 歳以後、老齢基礎年金および老齢厚生年金の繰下げ支給の申出をすることができます。仮に、A さんが 75 歳で老齢基礎年金の繰下げ支給の申出をした場合、当該年金額の増額率は 84%となります」

②「A さんは、確定拠出年金の個人型年金に加入することができます。ただし、確定拠出年金の個人型年金に加入した場合、小規模企業共済制度に加入することができなくなりますのでご注意ください」

③「2022 年 4 月 1 日から、成年年齢が 20 歳から 18 歳に引き下げられました。長女 C さんは、原則として、18 歳に達した日に国民年金の被保険者資格を取得することになります」

【答え】
①　○
・繰下げ支給
年金受給を最長75歳まで繰り下げことができます。
1ヶ月あたり0.7％の増額となり、12ケ月 ×0.7％×最大10年＝84％増額となります。

② ×
確定拠出年金と小規模企業共済は併用可能です。

③ ×
成年年齢の引き下げに伴い20歳から18歳に引き下げられましたが、国民年金の被保険者となるものは、従来と変わらず20歳からとなります。

《問 3》 M さんは、A さんに対して、国民年金の付加保険料および国民年金基金について説明した。M さんが説明した以下の文章の空欄①~③に入る最も適切な語句または数値を、下記の〈語句群〉のなかから選び、その記号を解答用紙に記入しなさい。なお、問題の性質上、明らかにできない部分は「□□□」で示してある。

I 「A さんは、所定の手続により、国民年金の付加保険料を納付することができます。仮に、A さんが付加保険料を 200 月納付し、65 歳から老齢基礎年金を受け取る場合、老齢基礎年金の額に付加年金として年額(①)円が上乗せされます」

II 「国民年金基金は、老齢基礎年金に上乗せする年金を支給する任意加入の年金制度です。加入は口数制となっており、1 口目は、保証期間のある(2)年金 A 型と保証期間のない(②)年金 B 型のいずれかを選択します。2 口目以降は、2 種類の(②)年金と 5 種類の□□□年金のなかから選択することができます。なお、支払った掛金は、その全額を所得税の(③)として総所得金額等から控除することができます」

〈語句群〉
イ.20,000 ロ.40,000 ハ.60,000 ニ.80,000ホ.有期 ヘ.確定 ト.終身チ.生命保険料控除 リ.社会保険料控除 ヌ.小規模企業共済等掛金控除

【答え】

① ロ 40,000

付加年金の額は、月額保険料400円を国民保料に上乗せし納付し、「200円×納付期間」が老齢基礎年金に加算されます。

付加保険料を 200 月納付しているので、
200 円×200 月=40,000 円となります。

② ト 終身

国民年金基金の 1 口目は必ず終身年金となり、2 口目以降は終身年金か確定年金かを選択できるようになります。

③ リ 社会保険料控除

国民年金基金の掛金は、社会保険料控除の対象です。

【第２問】次の設例に基づいて、下記の各問《問４》～《問６》に答えなさい。

《設　例》

個人で不動産賃貸業を営むＡさん（60歳）は、Ｘ社債（特定公社債）の購入を検討している。また、Ｙ銀行の米ドル建定期預金の金利の高さに魅力を感じているが、外貨建て取引のリスク等について理解しておきたいと考えている。

そこで、Ａさんは、ファイナンシャル・プランナーのＭさんに相談することにした。

＜円建てのＸ社債（固定利付債）に関する資料＞

・発行会社　：　国内の大手企業
・購入価格　：　101.8円（額面100円当たり）
・表面利率　：　0.80％
・利払日　　：　年２回
・残存期間　：　４年
・償還価格　：　100円
・格付　　：　BBB

＜Ｙ銀行の米ドル建定期預金に関する資料＞

・預入金額　　：　30,000米ドル
・預入期間　　：　１年
・利率（年率）　：　1.00％（満期時一括支払）
・為替予約なし
・預入時の適用為替レート（TTS・米ドル／円）　：　132.75円

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問 4》 M さんは、A さんに対して、X 社債について説明した。M さんが説明した次の記述①~③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

①「一般に、BBB(トリプルビー)格相当以下の格付は、投機的格付と呼ばれています。X 社債は、投資適格債に比べて信用力は劣りますが、相対的に高い利回りを期待することができます」

②「毎年受け取る利子額(税引前)は、X 社債の購入価格に表面利率を乗じて得た金額となります。X 社債の表面利率は、発行時の金利水準を反映して決定されたものであり、償還時まで変わることはありません」

③「X 社債の利子は、その支払時に、所得税および復興特別所得税と住民税の合計で 20.315%相当額が源泉徴収等されます。X 社債のような特定公社債の利子については、申告分離課税の対象となりますが、確定申告不要制度を選択することができます」

【答え】
① ×

[債券の格付け]

投資適格	AAA→信用リスクが最も低い、安全とされる債券。
	AA
	BBB
投資不適格	BB
	B
	CCC
	CC
	C
	D→信用リスクが高い、利払いや償還が約束通りに行われないデフォルトリスク(債務不履行リスク)がある。

BBB(トリプルビー)以上は投機適格、BB以下は投機不適格となります。

② ×
債券の利子は、社債の額面金額に表面利率を乗じて得た金額となります。

本問では、「社債の購入価格に表面利率を乗じて得た金額」と説明されているため不適切となります。

③ ○
本問の通り、
特定公社債の利子は、利子所得として 20.315%が源泉徴収され、申告分離課税の対象となり確定申告不要制度を選択することができます

《問 5》Mさんは、Aさんに対して、Y銀行の米ドル建定期預金について説明した。Mさんが説明した次の記述①~③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

1「米ドル建定期預金の預入時において、円貨を米ドルに換える際に適用されるTTSは、当該預金の取扱金融機関が独自に決定しており、Y銀行と他の金融機関では異なることがあります」

2「米ドル建定期預金の魅力は、現時点において、円建ての預金と比べて相対的に金利が高いことにあります。ただし、満期時の為替レートが預入時に比べて円高ドル安に変動した場合、円換算の運用利回りがマイナスになる可能性があります」

3「満期時に為替差損が生じた場合、当該損失の金額は、所得税において、不動産所得の金額と損益通算することができます」

【答え】
① ○
[為替レート]
・TTS→顧客が円から外貨に換えること
・TTM→基準となる為替相場
・TTB→顧客が外貨から円に換えること

レートは、金融機関ごとに異なります。

② ○
[為替による投資リスク]
円安傾向局面では、投資利回りの上昇要因となります。
円高傾向局面では、投資利回りの下降要因となります。

本問の通り、「円高ドル安に変動した場合、円換算の運用利回りがマイナスになる可能性があります」

③ ×
[損益通算]
所得税額を計算する際に、不動産所得・事業所得・山林所得・譲渡所得の金額に損失が生じた場合、その損失額をほかの所得の金額から控除することを言います。

為替差損は、雑所得となりますので、損益通算はできません。

《問 6》 次の①、②を求め、解答用紙に記入しなさい(計算過程の記載は不要)。なお、計算にあたっては税金等を考慮せず、〈答〉は、%表示の小数点以下第 3 位を四捨五入し、小数点以下第 2 位までを解答すること。

① A さんが X 社債を《設例》の条件で購入した場合の最終利回り(年率・単利)を求めなさい。

②A さんが《設例》の条件で円貨を米ドルに換えて米ドル建定期預金に 30,000 米ドルを預け入れ、満期を迎えた際の円ベースでの運用利回り(年率・単利)を求めなさい。なお、満期時の適用為替レート(TTB・米ドル/円)は、133.00 円とする。

【答え】

①

＜円建てのＸ社債（固定利付債）に関する資料＞

・発行会社　：　国内の大手企業
・購入価格　：　101.8円（額面100円当たり）
・表面利率　：　0.80％
・利払日　　：　年２回
・残存期間　：　４年
・償還価格　：　100円
・格付　　：　BBB

最終利回り

すでに発行されている債券を購入し、償還期限まで保有した場合の利回り

[最終利回りの計算式]

$$\frac{\text{表面利率}+\dfrac{\text{額面(100円)}-\text{購入価格}}{\text{残存年数}}}{\text{購入価格}}\times 100$$

{0.8+(100−101.8)/4}/101.8×100=0.343…

=0.34%(小数点以下第３位四捨五入)

②

Ｙ銀行の米ドル建定期預金に関する資料＞

・預入金額　　：　30,000米ドル

・預入期間　　：　１年

・利率（年率）　：　1.00％（満期時一括支払）

・為替予約なし

・預入時の適用為替レート（TTS・米ドル／円）　：　132.75円

●預入時の円換算の金額

円貨を米ドル(30,000米ドル)に変換する際は、TTSを使います。

132.75円×30,000米ドル=3,982,500円

●30,000米ドルを年率1%で1年間預けた時の利息額

30,000米ドル×1%×1年=300米ドル

●満期時の元利合計(元金と利息の合計額)

30,000米ドル+300米ドル=30,300米ドル

●満期時のTTB(133円)で円換算

30,300米ドル×133円=4,029,900円

●年間の運用益

4,029,900円-3,982,500円=47,400円

●年間の利回り

47,400円÷3,982,500円×100=1.190…%

=1.19%(小数点以下第3位四捨五入)

【第３問】次の設例に基づいて、下記の各問《問 7》~《問 9》に答えなさい。

《設　例》

会社員のＡさんは、妻Ｂさん、長男Ｃさんおよび二男Ｄさんとの４人家族である。Ａさんは、2022年中に長男Ｃさんの入院・手術費用として支払った医療費について、医療費控除の適用を受けたいと考えている。なお、不動産所得の金額の前の「▲」は赤字であることを表している。

＜Ａさんとその家族に関する資料＞

Ａさん　　（48歳）　：　会社員
妻Ｂさん　（45歳）　：　会社員。2022年中に給与収入300万円を得ている。
長男Ｃさん（20歳）　：　大学生。2022年中の収入はない。
二男Ｄさん（14歳）　：　中学生。2022年中の収入はない。

＜Ａさんの2022年分の収入等に関する資料＞

(1) 給与収入の金額　　：　900万円
(2) 不動産所得の金額　：　▲80万円（白色申告）
※損失の金額80万円のうち、当該不動産所得を生ずべき土地の取得に係る負債の利子20万円を含む。

※妻Ｂさん、長男Ｃさんおよび二男Ｄさんは、Ａさんと同居し、生計を一にしている。
※Ａさんとその家族は、いずれも障害者および特別障害者には該当しない。
※Ａさんとその家族の年齢は、いずれも2022年12月31日現在のものである。
※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問 7》 所得税における医療費控除に関する以下の文章の空欄①~④に入る最も適切な数値を、下記の〈数値群〉のなかから選び、その記号を解答用紙に記入しなさい。

「通常の医療費控除は、その年分の総所得金額等の合計額が 200 万円以上である場合、その年中に自己または自己と生計を一にする配偶者等のために支払った医療費の総額から保険金などで補填される金額を控除した金額が(①)円を超えるときは、その超える部分の金額(最高(②)円)を総所得金額等から控除することができます。

また、通常の医療費控除との選択適用となるセルフメディケーション税制(医療費控除の特例)は、定期健康診断や予防接種などの一定の取組みを行っている者が自己または自己と生計を一にする配偶者等のために特定一般用医薬品等購入費を支払った場合、その年中に支払った特定一般用医薬品等購入費の総額から保険金などで補填される金額を控除した金額が(③)円を超えるときは、その超える部分の金額(最高(④)円)を総所得金額等から控除することができます」

＜通常の医療費控除額の算式＞

その年中に支払った医療費の総額	－	保険金などで補填される金額	－（ ① ）円＝	医療費控除額（最高（ ② ）円）

＜セルフメディケーション税制に係る医療費控除額の算式＞

その年中に支払った特定一般用医薬品等購入費の総額	－	保険金などで補填される金額	－（ ③ ）円＝	セルフメディケーション税制に係る医療費控除額（最高（ ④ ）円）

〈数値群〉

イ．12,000　　ロ．24,000　　ハ．38,000　　ニ．68,000　　ホ．88,000

ヘ．100,000　　ト．120,000　　チ．150,000　　リ．180,000

ヌ．1,000,000　　ル．2,000,000　　ヲ．3,000,000

【答え】
① へ 100,000
医療費控除額=総医療費-生命保険等からの給付金等-10万円

② ル 2,000,000
医療費控除の限度額は200万円です。

③ イ 12,000
セルフメディケーション税制
健康増進や病気予防への取り組みを行う個人が、納税者本人または生計を一にする配偶者や親族にかかる一定の医薬品を支払った場合、その年中に支払った額が 12,000 円を超える場合に適用できます。

④ ホ 88,000
セルフメディケーション税制
上限は88,000円

《問 8》 A さんの 2022 年分の所得税の課税に関する次の記述①~③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

①「A さんは、配偶者控除の適用を受けることはできませんが、配偶者特別控除の適用を受けることができます」

②「A さんが適用を受けることができる扶養控除の控除額は、101 万円です」

③「A さんが医療費控除の適用を受けるためには、所得税の確定申告が必要です。年末調整では医療費控除の適用を受けることができません」

【答え】

＜Aさんとその家族に関する資料＞

Aさん	（48歳）	：	会社員
妻Bさん	（45歳）	：	会社員。2022年中に給与収入300万円を得ている。
長男Cさん	（20歳）	：	大学生。2022年中の収入はない。
二男Dさん	（14歳）	：	中学生。2022年中の収入はない。

① ×

●配偶者控除

生計を一にする配偶者の合計所得金額が48万円以下で納税者本人の所得が1,000万円以下である場合に適用。

●配偶者特別控除

生計を一にする配偶者の合計所得金額が48万円～133万円以下で納税者本人の所得が1,000万円以下である場合に適用。

[本問の場合]

給与収入が約201万円以下の場合、合計所得金額が133万円となりますが、妻Bさんの給与収入は300万円ですので、配偶者控除と配偶者特別控除ともに適用を受けることはできません。

② ×

●**扶養控除**･･･扶養親族の合計所得金額が48万円以下である場合、配偶者以外の親族は、一定金額の所得控除が受けられます。

	対象者	控除額
一般扶養者	扶養家族で 16歳以上70歳未満	38万円
特定扶養者	扶養家族で 19歳以上23歳未満	63万円
老人扶養者	扶養家族で 70歳以上	同居親族→58万円 それ以外→48万円

[本問の場合]
本問では長男Cさん(20歳)が特定扶養者となり、控除額は63万円となります。

③ ○

医療費控除・寄附金控除・雑損控除は年末調整で適用を受けることができませんので、会社員であっても確定申告を行う必要があります。

《問 9》 A さんの 2022 年分の所得金額について、次の①、②を求め、解答用紙に記入しなさい(計算過程の記載は不要)。なお、①の計算上、A さんが所得金額調整控除の適用対象者に該当している場合、所得金額調整控除額を控除すること。また、〈答〉は万円単位 とすること。

① 総所得金額に算入される給与所得の金額
② 総所得金額

資料＞給与所得控除額

給与収入金額			給与所得控除額
万円超		万円以下	
	～	180	収入金額×40%－10万円（55万円に満たない場合は、55万円）
180	～	360	収入金額×30%＋８万円
360	～	660	収入金額×20%＋44万円
660	～	850	収入金額×10%＋110万円
850	～		195万円

【答え】
・総所得金額とは、総合課税の所得を合計し、損益通算した後の金額のことを言います。

・損益通算とは、所得税額を計算する際に、不動産所得・事業所得・山林所得・譲渡所得の金額に損失が生じた場合、その損失額をほかの所得の金額から控除することを言います。

① 700(万円)
給与収入 900 万円

『所得金額調整控除』
一定の給与所得者の総所得金額を計算する場合に、一定の金額を給与所得の金額から控除するものを言います。

[適用対象](下記のいずれかに該当する場合)
・年齢 23 歳未満の扶養親族を有する者
・本人が特別障害者に該当する者
・特別障害者である同一生計配偶者又は扶養親族を有する者

[所得金額調整控除額]
{給与等の収入金額(1000 万円超の場合は 1,000 万円)-850 万円}×10%=控除額
・A さんの場合
給与収入 900 万円-850 万円×10%=5 万円

給与所得=給与収入-給与所得控除-所得金額調整控除
=900 万円-195 万円-5 万円
=700 万円

② 640(万円)
・給与所得 700 万円。

・不動産所得▲80 万円のうち、土地取得の負債の利子 20 万円は損益通算できません。
80 万円-20 万円=60 万円

総所得金額=700万円-60万円=640万円

【第４問】次の設例に基づいて下記の各問《問 10》~《問 12》に答えなさい。

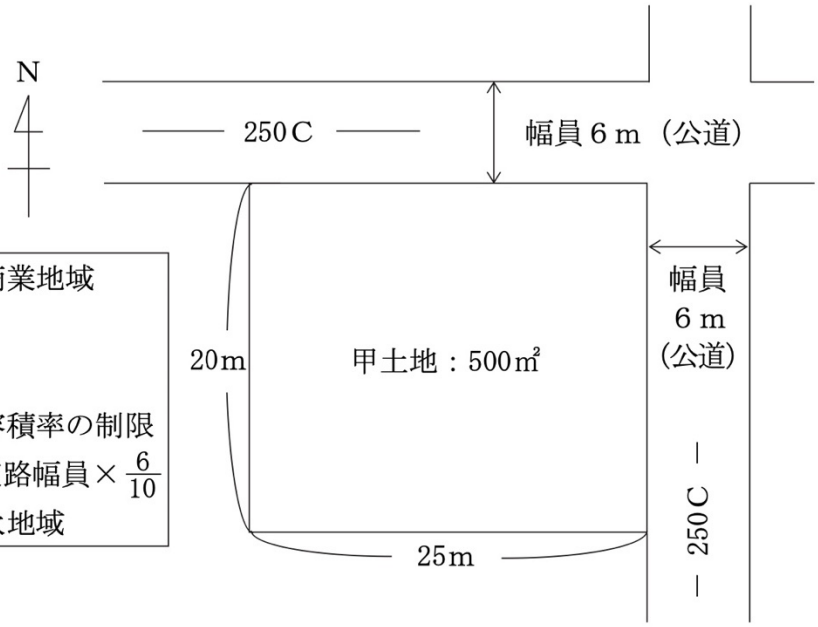
《設　例》

会社員のＡさん（55歳）は、Ｍ市内（三大都市圏）に甲土地（500㎡）を所有している。甲土地は、月極駐車場として賃貸しているが、収益性は高くない。

Ａさんは、先日、トランクルーム事業者（サブリース業者）のＸ社から、「最近、個人や企業の物品を収納するトランクルームのニーズが増えています。Ａさんがトランクルームとして利用する建物を甲土地に建築し、マスターリース契約に基づき、弊社に一括賃貸していただければ、弊社がトランクルームについて利用者の募集や管理等を行い、賃料も保証します」との提案を受けた。

Ａさんは、Ｘ社の提案について積極的に検討したいと思っている。

＜甲土地の概要＞



用途地域	：近隣商業地域
指定建蔽率	：80％
指定容積率	：400％
前面道路幅員による容積率の制限	：前面道路幅員×$\frac{6}{10}$
防火規制	：準防火地域

・甲土地は、普通商業・併用住宅地区に所在する。
・甲土地は、建蔽率の緩和について特定行政庁が指定する角地である。
・指定建蔽率および指定容積率とは、それぞれ都市計画において定められた数値である。
・特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域ではない。

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問 10》 甲土地の相続税評価に関する次の記述①~③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

①「甲土地は、地積が 500㎡以上であり、指定容積率が 400%であるため、地積規模の大きな宅地の評価の規定が適用されます」

②「対象地の面する道路に付された『250C』の数値は、1㎡当たりの価額を千円単位で表示した相続税路線価です。数値の後に表示されている『C』の記号(アルファベット)は、借地権割合が 70%であることを示しています」

③「A さんが、甲土地を青空駐車場として賃貸している場合、相続税額の計算上、甲土地は自用地として評価されます」

【答え】
① ×
地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏(東京・大阪・名古屋圏)において500 ㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域における1,000 ㎡以上の地積の宅地をいいます。
指定容積率 400%(東京都の特別区 300%)以上の地域に所在する宅地は、地積規模の大きな宅地から除かれます。

[本問の場合]
甲土地は 500 ㎡以上ですが、指定容積率 400%のため、地積規模の大きな宅地には該当しません。

② ○
路線価とは国税庁が発表する路線価(1㎡当たりの価格単位は千円)をもとにし、その宅地の状況や形状などを考慮して計算されるものです。

アルファベット	A	B	C	D	E	F	G
借地権割合	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%

Cのアルファベットは、借地権割合70%となります。

③ ○
駐車場契約は、借地借家法の適用はありませんので、契約期間が来た場合更新せずに自分で使用できる状態に戻すことができるため、相続税評価額は自用地として評価します。

《問 11》X 社が提案するトランクルーム経営に関する次の記述①~③について、適切なものには〇印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

①「A さんが、金融機関から融資を受けてトランクルームとして利用する建物を建築する場合、借入金の返済リスクを考慮する必要があります。DSCR(借入金償還余裕率)の値が 1.0 未満のときは、賃料収入だけでは借入金の返済ができないことを示しています」

②「A さんが X 社に賃貸した建物の一部が、X 社の責めに帰することができない事由で滅失等し、使用および収益をすることができなくなった場合、民法上は、その使用および収益をすることができなくなった部分の割合に応じて賃料が減額されることとされています。X 社と契約する際は、賃料が保証される期間やその条件等について事前に確認しておくことが重要です」

③「近年、サブリース業者に対する規制が強化されています。賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律では、サブリース業者がマスターリース契約を締結しようとする際に誇大広告や不当な勧誘を行うことを禁止しており、当該契約に基づき、A さんから建物を一括賃借する X 社も当該規制の適用を受けます」

【答え】
① ○
DSCR の数値が 1.0 を下回る場合、投資する不動産収入のみでは借入金を返済ができないことを示します。

② ○
本問の通り、
賃貸した建物の一部が、責めに帰することができない事由で滅失等し、使用および収益をすることができなくなった場合、民法上は、その使用および収益をすることができなくなった部分の割合に応じて賃料が減額されます。

③ ×
・サブリースとは、もっている物件を一括でサブリース会社に預け、サブリース会社から入居者に転貸しすることです。

・マスターリースとは、不動産会社が第三者へ転貸することを目的にオーナーから物件を借りることです。

Aさんのトランクルームなどの居住以外の目的とする建物は、マスターリース契約は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸住宅管理業法)の対象外です。

《問 12》 甲土地上に準耐火建築物を建築する場合における次の①、②を求め、解答用紙に記入しなさい(計算過程の記載は不要)。

① 建蔽率の上限となる建築面積
② 容積率の上限となる延べ面積

【答え】

① 建蔽率の上限となる建築面積

●建築面積の上限(最大建築面積)=敷地面積×建ぺい率

[建ぺい率の上限が緩和される場合]

防火地域内にある耐火建築物	プラス10%
準防火地域の耐火・準耐火建築	プラス10%
特定行政庁が指定する角地	プラス10%
建ぺい率が80%とされている地域内で、防火地域内になる耐火建築物	建ぺい率100 (建ぺい率の制限なし)

[本問の場合]

・準防火地域に大火建築物を立てる場合、プラス 10%緩和されます。

・特定行政庁が指定するが角地、プラス 10%緩和されます。

建蔽率=指定建蔽率 80%+10%+10%=100%

●建築面積の上限=500 ㎡×100%=500 ㎡

したがって① 建蔽率の上限となる建築面積は500㎡となります。

② 容積率の上限となる延べ面積

容積率は、敷地面積に対する延べ面積(各階の床面積の合計)の割合のことを言います。

[計算式]

延べ面積=敷地面積×容積率

[容積率の制限]

容積率は、前面道路の幅員によって制限を受けます。
道路が2つ以上ある場合は、最も幅の広いものが道路の前面道路となります。

[前面道路の幅員による容積率]

・前面道路の幅員が12m以上の場合の容積率は「指定容積率」となります。
・前面道路の幅員が12m未満の場合の容積率
住居系用途地域・・・前面道路の幅員×4/10
その他の用途地域・・前面道路の幅員×6/10
12m未満の場合は、「指定容積率」と「前面道路の幅員×法定乗数(4/10または6/10)」のいずれか、小さい方が限度となります。

[本問の場合]

6m×6/10=360%
指定容積率は400%で、小さい方を限度としますので360%となります。

延べ面積の上限=500㎡×360%=1,800㎡

したがって② 容積率の上限となる延べ面積は、1,800㎡

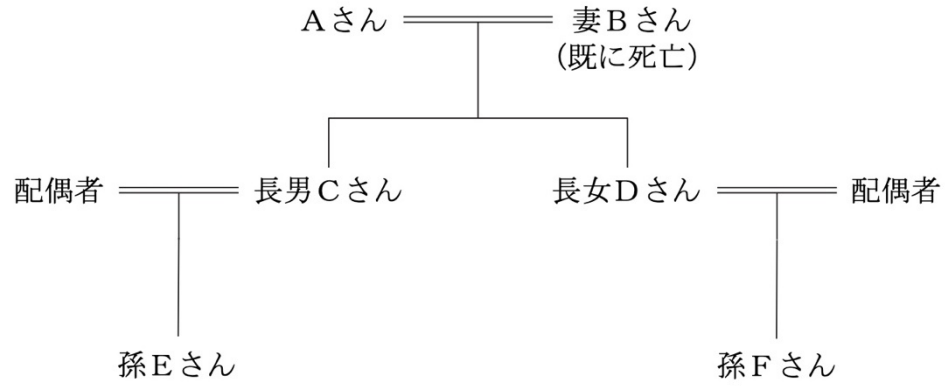
【第５問】次の設例に基づいて下記の各問《問 13》~《問 15》に答えなさい。

《設　例》

非上場会社であるＸ株式会社（以下、「Ｘ社」という）の代表取締役社長であるＡさん（70歳）は、３年後をめどに、Ｘ社の専務取締役である長男Ｃさん（40歳）に事業を承継したいと考えている。Ａさんは、長男Ｃさんに、保有するＸ社株式のすべてを取得させるとともに、長男Ｃさん家族と同居している自宅建物（区分所有建物の登記なし）とその敷地を相続させようと考えているが、長男Ｃさんと長女Ｄさん（39歳）が遺産分割でもめてしまうのではないかと心配している。

また、Ａさんは、長女Ｄさんから、「マンションの購入を検討しているので、資金を援助してほしい」と頼まれており、住宅取得資金の援助をしたいと考えている。

＜Ａさんの親族関係図＞



＜Ａさんの主な所有財産（相続税評価額）＞

現預金	：	１億円
Ｘ社株式	：	２億円
自宅敷地（400㎡）	：	8,000万円（注）
自宅建物	：	2,000万円
合計		４億円

（注）「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」適用前の金額

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問 13》A さんの相続に関する次の記述①~③について、適切なものには○印を、不適切な ものには×印を解答用紙に記入しなさい。

①「遺産分割をめぐる争いを防ぐ手段として、遺言書の作成をお勧めします。自筆証書遺言は、法務局における保管制度を利用することで、遺言書の紛失等を防ぐことができ、相続開始後、家庭裁判所における遺言書の検認が不要となります」

②「A さんの相続に係る遺留分を算定するための財産の価額を 4 億円とした場合、長女 D さんの遺留分の金額は、1 億円となります。遺留分を侵害する内容の遺言は無効となるため、遺言書を作成する際はご注意ください」

③「長男 C さんが自宅の敷地および建物を相続により取得し、当該敷地(相続税評価額:8,000 万円)について、特定居住用宅地等として『小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例』の適用を受けた場合、相続税の課税価格に算入すべき価額を 1,600 万円とすることができます」

【答え】
① ○
自筆証書遺言は、検認が必要ですが、
法務局で保管した場合は、検認が不要になります。

※検認とは、遺言書の偽造等を防止するための手続きで家庭裁判所が遺言書の内容を確認します。

② ×
[遺留分の割合]

遺留分権利者が 直系尊属のみの場合	**遺留分権利者が 直系尊属のみ以外の場合**
遺留分= 被相続人の財産×1/3	遺留分= 被相続人の財産×1/2

[本問の場合]
法定相続人、長男Cさん・長女Dさんとなります。
「直系尊属のみ以外の場合」となりますので、遺留分=被相続人の財産×1/2となります。
遺留分全体の額:4億円×1/2=2億円
長女Dさんの法定相続分:1/2
長女Dさんの遺留分額:2億円×1/2=1億円

この「1億円」の金額は間違っていませんが、文章後半の「遺留分を侵害する内容の遺言は無効となる」とありますが、遺留分を侵害する内容の遺言でも有効ですので、不適切となります。

③ ×

[小規模宅地の特例 限度面積・減額割合]

区分		限度面積	減額割合
居住用	特定居住用宅地	330㎡	80%
事業用	特定事業用宅地	400㎡	80%
	特定同族会社事業用宅地	400㎡	80%
	貸付事業用宅地	200㎡	50%

【減額の計算方法】
減額される金額＝宅地の評価額×限度面積/総面積×減額割合
減額される金額＝8,000万円×330㎡/400㎡×80%=5,280万円

課税価格に算入すべき価格=8,000万円−5,280万円=2,720万円

《問 14》「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」(以下、「本特例」という)に関する次の記述①~③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

①「長女 D さんが本特例の適用を受けるためには、贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに所定の要件を満たす住宅用家屋を取得等してその家屋に居住するか、または同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれることが必要です」

②「長女 D さんが 2023 年 2 月に住宅取得等資金の贈与を受けた場合、本特例による非課税限度額は、一定の省エネ等住宅であれば 1,500 万円、それ以外の住宅であれば 1,200 万円です」

③「長女 D さんが A さんから贈与を受けた住宅取得等資金について本特例の適用を受け、その後、A さんの相続が開始した場合、本特例の適用を受けたことにより贈与税が非課税とされた金額は、相続税の課税価格に加算しなければなりません」

【答え】
① ○
本問の通り、
本特例の納付期限は贈与された年の翌年 3 月 15 日までです。

② ×
本特例の非課税限度額は、一定の省エネ等住宅であれば1,000万円、それ以外の住宅であれば500万円です」

③ ×
本特例の適用を受け非課税となった部分については、贈与者が死亡した場合でも相続税の課税価格に算入する必要はありません。

《問 15》 現時点(2023 年 1 月 22 日)において、A さんの相続が開始した場合における相続税の総額を試算した下記の表の空欄①~③に入る最も適切な数値を求めなさい。なお、相続税の課税価格の合計額は 3 億 5,000 万円とし、問題の性質上、明らかにできない部分は「□□□」で示してある。

（ａ）相続税の課税価格の合計額		３億5,000万円
	（ｂ）遺産に係る基礎控除額	（　①　）万円
課税遺産総額（（ａ）－（ｂ））		□□□万円
	相続税の総額の基となる税額	
	長男Ｃさん	（　②　）万円
	長女Ｄさん	□□□万円
（ｃ）相続税の総額		（　③　）万円

＜資料＞相続税の速算表（一部抜粋）

法定相続分に応ずる取得金額			税率	控除額
万円超		万円以下		
	～	1,000	10%	－
1,000	～	3,000	15%	50万円
3,000	～	5,000	20%	200万円
5,000	～	10,000	30%	700万円
10,000	～	20,000	40%	1,700万円
20,000	～	30,000	45%	2,700万円
30,000	～	60,000	50%	4,200万円

【答え】

[遺産にかかる基礎控除額の算出方法]

3,000 万円＋600 万円×法定相続人の数です。

本問の場合には、長男 C さんと長女 D さんの 2 名です。

3,000 万円＋600 万円×2 人=①4,200 万円

遺産総額 3 億 5,000 万円億円なので、課税遺産総額は、

3 億 5,000 万円−4,200 万円=3 億 800 万円

[相続人の範囲と順位、法定相続分]

配偶者のみ		相続分すべて		
順位	範囲	**法定相続分**	配偶者	**配偶者なし**
第1順位	子	**1/2で均等分**	1/2	すべてを均等
第2順位	直系尊属 父母・祖父母の順	1/3で均等分	2/3	すべてを均等
第3順位	兄弟姉妹 第1,第2がいない	1/4で均等分	3/4	すべてを均等

●法定相続人・法定相続分

・長男Cさん：法定相続分1/2

・長女Dさん：法定相続分1/2

[課税遺産総額を法定相続分で分配]
・長男 C さん法定相続分の相続税
→3 億 800 万円×1/2=1 億 5.400 万円

・長女 D さん法定相続分の相続税
→3 億 800 万円×1/2=1 億 5.400 万円

[各人の相続税額]
・長男 C さん
→1 億 5.400 万円×40%−1,700 万円=②4,460 万円

・長女 D さん
→1 億 5.400 万円×40%−1,700 万円=4,460 万円

[相続税の総額]
4,460 万円+4,460 万円=③8,920 万円

したがって正解は、
①4,200(万円)
②4,460(万円)
③8,920(万円)

−終−