

Radiata Increase



FP3 級

2021 年 5 月

実技

個人資産相談業務

過去問解説

《本教材について》

・本PDFは閲覧・ダウンロードは可能ですが、掲載してある内容が無断複写・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[無料教材]ページからYouTube動画をご覧ください。

《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、2020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. 各問について答を1つ選び、その番号を解答用紙にマークしてください。

【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》

X株式会社（以下、「X社」という）に勤務するAさん（59歳）は、妻Bさん（60歳）との2人暮らしである。Aさんは、大学卒業後から現在に至るまでX社に勤務しており、2021年10月に定年を迎えるが、X社の継続雇用制度を利用しない予定としている。定年退職後は仕事をせず、趣味を楽しみながら暮らしたいと考えている。

Aさんは、老後の生活設計を考えるために、公的年金等の社会保険制度の仕組みについて、理解を深めたいと思っている。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さん夫妻に関する資料＞

① Aさん（1961年10月11日生まれ）

- ・公的年金加入歴：下図のとおり（60歳でX社を退職した場合の見込みを含む）
20歳から大学生であった期間（30月）は国民年金に任意加入していない。
- ・全国健康保険協会管掌健康保険、雇用保険に加入中

	20歳	22歳	60歳
Aさん	国民年金 未加入期間 (30月)		厚生年金保険 (450月)

② 妻Bさん（1961年4月17日生まれ・専業主婦）

- ・公的年金加入歴：18歳からAさんと結婚するまでの期間（182月）は、厚生年金保険に加入。結婚後は、国民年金に第3号被保険者として加入している。

	18歳	34歳（Aさんと結婚）	60歳
妻Bさん	厚生年金保険 (182月)		国民年金 (310月)

※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。

※Aさんおよび妻Bさんは、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》 はじめに、Mさんは、Aさん夫妻に係る公的年金制度からの老齢給付について説明した。Mさんが、Aさんに対して説明した以下の文章の空欄1～3に入る数値の組合せとして、次のうち最も適切なものはどれか。

「老齢厚生年金の支給開始年齢は原則として65歳ですが、経過措置として、老齢基礎年金の受給資格期間（ ① ）年を満たし、かつ、厚生年金保険の被保険者期間が（ ② ）年以上あることなどの所定の要件を満たしている方は、65歳到達前に特別支給の老齢厚生年金を受け取ることができます。

ただし、Aさんのように1961年4月2日以後生まれの男性の場合、特別支給の老齢厚生年金の支給はありません。他方、1961年4月17日生まれの妻Bさんは、原則として、（ ③ ）歳から報酬比例部分のみの特別支給の老齢厚生年金を受け取ることができます」

- 1) ① 10 ② 1 ③ 62
- 2) ① 10 ② 10 ③ 64
- 3) ① 25 ② 1 ③ 64

【答え】

① 特別支給の老齢厚生年金受給要件

- ・厚生年金の被保険者期間1年以上
- ・老齢基礎年金の受給資格期間10年以上を満たしていること。

※平成29年8月1日以降、受給資格期間は25年以上から10年以上へ変更となっています。

② 厚生年金保険の被保険者期間の要件

- ・厚生年金加入期間は 1 年

③

男性		女性※	支給開始年齢	
～昭和28年4月1日	～昭和33年4月1日		60 歳	
昭和28年4月2日～ 昭和30年4月1日	昭和33年4月2日～ 昭和35年4月1日			61 歳
昭和30年4月2日～ 昭和32年4月1日	昭和35年4月2日～ 昭和37年4月1日			62 歳
昭和32年4月2日～ 昭和34年4月1日	昭和37年4月2日～ 昭和39年4月1日			63 歳
昭和34年4月2日～ 昭和36年4月1日	昭和39年4月2日～ 昭和41年4月1日			64 歳
昭和36年4月2日～	昭和41年4月2日～			65 歳

出典：企業年金連合会

※女性は男性の各5年遅れとなります。

女性の場合、1960年(昭和35年)4月2日～1962年(昭和37年)4月1日までの間に生まれた人は、**62歳**が支給開始となります。

本問の妻Bさんは1961年4月17日生まれですので、62歳から特別支給の老齢厚生年金(報酬比例部分のみ)を受給でき、65歳からは老齢基礎年金と老齢厚生年金を受給できます。

したがって、正解は1

《問2》 次に、Mさんは、Aさん夫妻が老齢基礎年金の受給を65歳から開始した場合の年金額を試算した。Mさんが試算した老齢基礎年金の年金額(2020年度価額)の計算式として、次のうち最も適切なものはどれか。

- 1) Aさん：781,700円× $\frac{450\text{月}}{480\text{月}}$ 妻Bさん：781,700円× $\frac{492\text{月}}{480\text{月}}$
- 2) Aさん：781,700円× $\frac{450\text{月}}{480\text{月}}$ 妻Bさん：781,700円× $\frac{480\text{月}}{480\text{月}}$
- 3) Aさん：781,700円× $\frac{480\text{月}}{480\text{月}}$ 妻Bさん：781,700円× $\frac{492\text{月}}{480\text{月}}$

【答え】

『老齢基礎年金の年金額の計算式』

老齢基礎年金の満額×保険料納付間÷480

●Aさん

・厚生年金保険の被保険者期間は保険料納付期間に算入されますが、国民年金の未加入期間と未納期間は、保険料納付済月数に算入されません。

よって、Aさんの保険料納付期間は450月となります。

●Bさん

・保険料納付期間は、原則20歳以上60歳未満の480月の保険料納付間をもとに計算されます。

20歳以降の結婚までの月数+310月=480月の上限となります。

Aさん：781,700円×(450月÷480月)

Bさん：781,700円×(480月÷480月)

したがって、正解は2

《問3》 最後に、Mさんは、Aさんが65歳以後に受給することができる老齢厚生年金および定年退職後の社会保険に関する各種取扱いについて説明した。MさんのAさんに対する説明として、次のうち最も適切なものはどれか。

- 1) 「Aさんが65歳から受給することができる老齢厚生年金の額には、配偶者の加給年金額が加算されます」
- 2) 「Aさんは、定年退職後、介護保険の第2号被保険者から第1号被保険者に種別を変更する届出書を住所地の市町村(特別区を含む)に提出する必要があります」
- 3) 「Aさんは、退職日の翌日から最長2年間、全国健康保険協会管掌健康保険に任意継続被保険者として加入することができますが、保険料はAさんが全額負担します」

【答え】

1. 不適切

『加給年金の主な支給要件』

・厚生年金の被保険者期間で、65 歳到達時点までに 20 年以上保険料を納めている

・ 65 歳未満の配偶者がいること。

・ 配偶者の厚生年金または共済年金の被保険者期間が 20 年未満であること

※その他要件があります。

本問では、妻 B さん 65 歳になっているため、A さんには加給年金は支給されません。

2. 不適切

公的介護保険の被保険者区分が第 2 号被保険者から第 1 号被保険者に種別を変更する場合、特に手続きは必要ありません。

3. 不適切

任意継続保険では、社会保険の資格を失っても、喪失日の 1 日前までに継続して 2 か月以上の被保険者期間があり、喪失日から 20 日以内に「任意継続被保険者資格取得申出書」を提出することで、勤務していた会社が加入する健康保険組合を、退職後 2 年間は継続することができます。

【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》

会社員のAさん(55歳)は、X銀行の米ドル建定期預金のキャンペーン広告を見て、その金利の高さに興味を抱いており、満期を迎えるX銀行の円建ての定期預金500万円の一部を活用して、米ドル建定期預金での運用を検討している。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。

＜Aさんが運用を検討しているX銀行の米ドル建定期預金に関する資料＞

- ・預入金額 ： 10,000米ドル
- ・預入期間 ： 3カ月
- ・利率(年率) ： 2.0%(満期時一括支払)
- ・為替予約なし
- ・適用為替レート(米ドル／円)

	TTS	TTM	TTB
預入時	102.00円	101.50円	101.00円
満期時	104.00円	103.50円	103.00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、《設例》の米ドル建定期預金について説明した。MさんのAさんに対する説明として、次のうち最も適切なものはどれか。

- 1) 「TTMとTTS(TTB)の差分は為替スプレッドと呼ばれるもので、取引金融機関による差異はありません」
- 2) 「Aさんが預入時に円を米ドルに換える際に適用される為替レートは、1米ドル= 102.00円になります」
- 3) 「X銀行の米ドル建定期預金の場合、Aさんが満期時に受け取ることができる利息額は200米ドル(税引前)になります」

【答え】

1. 不適切

外貨預金は、通貨や利用する金融期間、取扱金額等によって異なります。

2. 適切

『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

本問では、円を米ドルに換える際に適用されるレートは TTS となります。

よって、預け入れ時の 1 米ドル=102.00 円になります。

3. 不適切

- ・ 預入金額：1 万米ドル
- ・ 利率(年率)：2.0%
- ・ 預入金額 3 ヶ月
3 ヶ月分の利息は、年利の $3/12$ となります。

3 ヶ月分の利息=1 万米ドル $\times$ 2.0% $\times$ 3/12=50 米ドル

したがって、正解は 2

《問5》 Aさんが、《設例》の条件のとおり、10,000米ドルを外貨預金に預け入れ、満期時 に円貨で受け取った場合における元利金の合計額として、次のうち最も適切なものは どれか。なお、計算にあたっては税金等を考慮せず、預入期間3カ月は0.25年として 計算すること。

- 1) 1,035,150円
- 2) 1,045,200円
- 3) 1,050,600円

【答え】

- ・預入金額：1 万米ドル

- ・利率(年率)：2.0%

- ・預入金額 3 ヶ月

3 ヶ月分の利息は、年利の $3/12$ となります。

3 ヶ月分の利息=1 万米ドル $\times$ 2.0% $\times$ 3/12=50 米ドル

3 ヶ月分の利息を合わせた預け金額=10,050 米ドル

満期時のレートは、TTB 1米ドル103.00円

米ドルから円に交換した、元利合計額

=10,050米ドル $\times$ 103.00円=1,035,150円

したがって、正解は1

《問6》 Mさんは、《設例》の米ドル建定期預金の課税関係について説明した。MさんのAさんに対する説明として、次のうち最も不適切なものはどれか。

- 1) 「Aさんが受け取る利子は、利子所得として源泉分離課税の対象となり、20.315%相当額が源泉徴収等されます」
- 2) 「仮に、満期時に為替差益が生じた場合、当該金額は雑所得として総合課税の対象となります」
- 3) 「仮に、満期時に為替差損が生じた場合、所得税の確定申告をすることにより、当該損失の金額をAさんの給与所得の金額と損益通算することができます」

【答え】

1) 適切

外貨預金の利子は、利子所得として 20.315%の源泉分離課税が対象となります。

2) 適切

外貨預金の為替差益は、雑所得として総合課税の対象となります。

3) 不適切

外貨預金の為替差損は雑所得となるので、損失しても利子や他の所得と損益通算することはできません。

※損益通算できる所得は、不動産・事業所得・山林所得・譲渡所得です。

【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》

会社役員のAさんは、妻Bさんおよび長女Cさんとの3人暮らしである。Aさんは、2020年8月から老齢基礎年金を受給している。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。

また、Aさんは、2020年中にAさん自身に係る入院・手術・通院に係る医療費を支払ったため、医療費控除の適用を検討している。

＜Aさんとその家族に関する資料＞

Aさん (65歳) : 会社役員

妻Bさん (60歳) : 2020年中に、パートタイマーとして給与収入100万円を得ている。

長女Cさん (25歳) : 大学院生。2020年中の収入はない。

＜Aさんの2020年分の収入等に関する資料＞

(1) 給与収入の金額 : 1,000万円

(2) 老齢基礎年金の年金額 : 35万円

(3) 不動産所得の金額 : ▲100万円 (注)

(注)：土地等の取得に係る負債の利子はない

※妻Bさんおよび長女C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2020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》 Aさんの2020年分の所得税における総所得金額は、次のうちどれか。

＜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

- 1) 705万円
- 2) 740万円
- 3) 840万円

【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いいます。Aさんの所得である、給与所得と公的年金等の雑所得と不動産所得で、いずれも総合課税の対象となります。

●給与所得

$$\begin{aligned}\text{給与所得} &= \text{給与収入} - \text{給与所得控除額} \\ &= 1,000\text{万円} - 195\text{万円} \\ &= 805\text{万円}\end{aligned}$$

●雑所得

$$\text{公的年金等の雑所得} = \text{年金収入} - \text{公的年金等控除}$$

65歳未満の公的年金等の収入金額が年60万円以下の場合、公的年金等に係る雑所得の金額は0円となり、公的年金の雑所得は算出されません。

	公的年金等の収入金額	公的年金等に係る雑所得の金額
65歳未満の方	60万円以下	0円
	60万円超130万円未満	収入金額－60万円
	130万円以上410万円未満	収入金額×0.75 －27万5千円
	410万円以上770万円未満	収入金額×0.85 －68万5千円
	770万円以上1,000万円未満	収入金額×0.95 －145万5千円
	1,000万円以上	収入金額－195万5千円
65歳以上の方	110万円以下	0円
	110万円超330万円未満	収入金額－110万円
	330万円以上410万円未満	収入金額×0.75 －27万5千円
	410万円以上770万円未満	収入金額×0.85 －68万5千円
	770万円以上1,000万円未満	収入金額×0.95 －145万5千円
	1,000万円以上	収入金額－195万5千円

●不動産所得

不動産所得の損失はその他の総合課税の所得と損益通算可能です。
(土地等を取得するための負債の利子分は除く)

設例より

不動産所得=▲100万円(土地等の取得に係る負債の利子はない)

●総所得金額

総所得金額=給与所得+公的年金等の雑所得+不動産所得
=805万円+0円+▲100万円=705万円

したがって、正解は1

《問8》 Aさんの2020年分の所得税における所得控除に関する以下の文章の空欄1～3に入る数値の組合せとして、次のうち最も適切なものはどれか。

- i) 「妻Bさんの合計所得金額は (①) 万円以下であるため、Aさんは配偶者控除の適用を受けることができます。Aさんが適用を受けることができる配偶者控除の控除額は、(②) 万円です」
- ii) 「Aさんが適用を受けることができる長女Cさんに係る扶養控除の控除額は、(③) 万円です」

- 1) ① 38 ② 48 ③ 63
- 2) ① 48 ② 38 ③ 38
- 3) ① 103 ② 48 ③ 38

＜資料＞配偶者控除額の金額

居住者の合計所得金額		一般の控除対象配偶者	老人控除対象配偶者
万円超	万円以下		
～	900	38万円	48万円
900	～ 950	26万円	32万円
950	～ 1,000	13万円	16万円

【答え】

①

配偶者控除は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。

②

控除を受ける納税者本人 の合計所得金額	控除額	
	一般の控除対象 配偶者	老人控除対象配偶者 (※)
900万円以下	38万円	48万円
900万円超950万円以下	26万円	32万円
950万円超1,000万円以下	13万円	16万円

設例により、妻Bさんの給与収入は配偶者控除の対象で、Aさんの合計所得金額は900万円以下ですので、配偶者控除は**38万円**になります。

③

扶養控除は扶養親族の合計所得金額が48万円以下である、配偶者以外の親族。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 一般対象扶養者（扶養家族で16歳以上70歳未満の人【19~23歳の間は特定扶養者となり金額は下記の通り】）：【38万円】・ 特定扶養者（扶養家族で19歳以上23歳未満の人）：【63万円】・ 老人扶養者（扶養家族で70歳以上の人）：
【同居親族→58万円 それ以外48万円】 |
|---|

設例により、長女Cさん(25歳)は扶養控除**38万円**の対象です。

したがって、正解は2

『法改正』

2020 年分から控除額が 10 万円引き上げとなります。

改正前	配偶者控除	配偶者の合計所得金額	38 万円
	配偶者特別控除	配偶者の合計所得金額	38 万円超 123 万円以下
	扶養控除	扶養親族の合計所得金額	38 万円
↓	↓↓↓		
改正後	配偶者控除	配偶者の合計所得金額	48 万円
	配偶者特別控除	配偶者の合計所得金額	48 万円超 133 万円以下
	扶養控除	扶養親族の合計所得金額	48 万円

《問9》 Aさんの2020年分の所得税における医療費控除に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1) 「Aさんが2020年中に支払った医療費の金額の合計額が20万円を超えていない場合、医療費控除額は算出されません」
- 2) 「生命保険契約から支払われた入院給付金や健康保険から支給を受けた高額療養費がある場合は、支払った医療費の総額からそれらの金額を控除する必要があります」
- 3) 「Aさんは、2020年中に支払った医療費の領収書を勤務先に提出することで、年末調整において医療費控除の適用を受けることができます」

【答え】

① 不適切

医療費控除は納税者本人または生計を一にする配偶者やその他の親族が医療費を支払った場合に適用できます。(合算可能)

- ・ 医療費控除額(上限 200 万円)
=1 年間の医療費の合計額 - 保険金額などの補てん金額 - 10 万円

医療費控除は、その年に支払った自己負担の医療費から、保険金などの補てん金額と 10 万円(総所得 200 万円未満の人は総所得 5%)を差し引いた額となります。

よって医療費控除は医療費額10万円を超えていれば適用を受けることができます。

② 適切

生命保険契約から支払われた入院給付金や健康保険から支給を受けた高額療養費や、家族療養費・出産育児一時金等も、保険金などの補てんされた金額の対象です。

③ 不適切

医療費控除は年末調整の対象ではないため、適用を受けるためには確定申告をする必要があります。

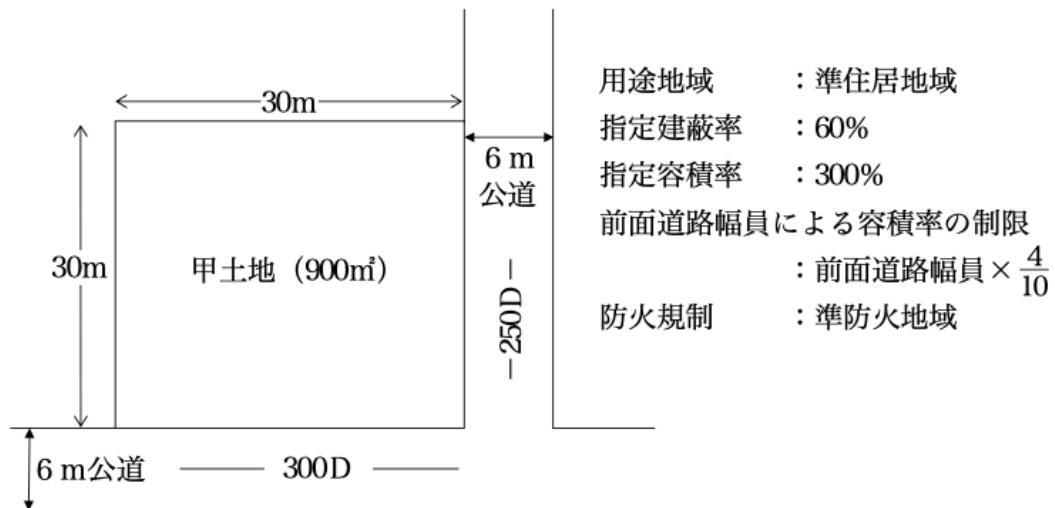
【第4問】 次の設例に基づいて、下記の各問(問10~問12)に答えなさい。

《設 例》

会社員のAさん(60歳)の母親は、2021年1月22日に死亡した。母親が所有していたM市内の不動産のうち、自宅(Aさんの実家)および自宅に隣接する賃貸アパートを母親と同居していたAさんの兄が取得し、Aさんは月極駐車場として活用している甲土地を取得した。遺産分割協議は円滑に行われ、相続税の申告および納税は完了している。

先日、Aさんは、友人の不動産会社の社長から「ドラッグストアを展開するX社からM市内で駐車場を確保できる甲土地に出店したいと頼まれている。また、地元のマンション開発業者Y社からは、住宅エリアとしても人気のある甲土地での等価交換方式によるマンション建設の提案を受けている。そのほかの可能性を含め、甲土地の有効活用を検討してみないか」とアドバイスされた。

<甲土地の概要>



- ・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》 甲土地に賃貸マンション(耐火建築物)を建築する場合の①建蔽率の上限となる建築面積と②容積率の上限となる延べ面積の組合せとして、次のうち最も適切なものはどれか。

- 1) ① 630m² ② 2,700m²
- 2) ① 720m² ② 2,160m²
- 3) ① 720m² ② 2,700m²

【答え】

①

[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)

●本問では、

- ・防火地域、準防火地域内にある耐火建築物 プラス10%
- ・特定行政庁が指定する角地 プラス10%

合計20%の建ぺい率緩和を受けることができます。

甲土地の建ぺい率の上限60%+10%+10%=80%となります。

[建築面積の上限]

建築面積の上限=建築面積×建ぺい率

$$900\text{m}^2 \times 80\% = 720\text{m}^2$$

$$\text{①} = 720\text{m}^2$$

②

容積率とは、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]

容積率=延べ面積÷敷地面積

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。

前面道路が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。

本問より

前面道路の幅員によって定める容積率の上限、 $6\text{m} \times 4/10 = 2.4$ (**240%**)

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。

指定容積率は300%ですので、小さい方は240%になります。

よって、容積率の上限となる延べ床面積は、 $900\text{m}^2 \times 240\% = \mathbf{2,160\text{m}^2}$ となります。

②=2,160 m^2

したがって、正解2

《問11》 甲土地の有効活用に関する以下の文章の空欄1～3に入る語句または数値の組合せとして、次のうち最も適切なものはどれか。

- i) 「Aさんが自己建設方式により甲土地に賃貸マンションを建築した場合、相続税の課税価格の計算上、甲土地は貸家建付地として評価されます。貸家建付地の価額は、『自用地価額× (①)』の算式により評価されます。甲土地の借地権割合は (②) %です」
- ii) 「甲土地が貸付事業用宅地等に該当すれば、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ることができます。貸付事業用宅地等は、(③) m²までの部分について50%の減額が受けられます」

- | | | |
|---------------------------|------|-------|
| 1) ① 借地権割合×賃貸割合 | ② 70 | ③ 400 |
| 2) ① (1－借地権割合×賃貸割合) | ② 70 | ③ 200 |
| 3) ① (1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合) | ② 60 | ③ 200 |

【答え】

i)

区分	計算式
自用地 →土地の所有者が自己で使 用している土地	自用地評価額= 路線価×奥行価格補正率×地積
借地権 →借地権が設定されてい る土地を借りて使用する 権利	借地権評価額= 自用地評価額×借地権割 合
貸宅地 →借地権が設定されてい る宅地を貸宅地といいま す。	貸宅地評価額= 自用地評価額×(1-借地 権割合)
貸家建付地 →自己所有の土地に自己 所有の貸家が建っている こと。	貸家建付地評価額= 自用地評価額×(1-借地 権割合× 借家権割合× 賃貸割合)

●貸家建付地評価額=

自用地評価額×(1-借地権割合× 借家権割合×賃貸割合)

『路線価』

路線価とは、1 m²あたりの価格を千円単位で表したものです。

例えば

路線価[400C]と表記されている場合は、[1 m²あたり 40 万円] という意味になります。

●借地権割合を表す記号

数字の後ろのアルファベットは、土地に対する借地権割合がどのくらいあるのかを表したもので、割合が高い方から順に A～G まであります。

記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%
E	50%
F	40%
G	30%

本問では「250D」「300D」とありますので、借地権割合は 70%となります。

ii)

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%

※特定居住用宅地と特定事業用宅地を併用する場合、合計730㎡まで適用可能。

小規模宅地の特例において、貸付事業用宅地等に該当する土地に、200㎡までの部分について、50%の評価減を受けることができます。

したがって、正解は3

《問12》 甲土地の有効活用に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1) 「等価交換方式により、マンションを建築する手法が考えられます。Aさんとしては、自己資金を使わず、マンション住戸を取得することができます」
- 2) 「事業用定期借地権方式により、甲土地を一定期間賃貸する手法が考えられます。甲土地を手放さず、安定した地代収入を得ることができます」
- 3) 「建設協力金方式により、甲土地上に建築した店舗をテナントに貸し出す手法が考えられます。契約期間満了後、借主であるテナントが建物を撤去し、甲土地は更地で返還されます」

【答え】

① 適切

等価交換方式 (土地を譲渡し、譲渡した分だけ建設後の建物を受け取る)	
概要	所有者が土地を譲渡し、デベロッパーが建物を建設し、土地と完成後の建物の所有権を、お互いの資金提供割合に応じて分ける方法。 ・全部譲渡方式と部分譲渡方式がある※
メリット	・資金調達をしなくて済む ・土地の譲渡により、借入金等の資金負担がほとんどない。
デメリット	土地の一部を手放し、建物完成後、土地をデベロッパーと共有することになる。

・全部譲渡方式

土地の全部をデベロッパーに譲渡し、建物完成後、譲渡した土地の価格分だけ土地と建物を受け取る。

・部分譲渡方式

土地の一部をデベロッパーに譲渡し、建物完成後、譲渡した土地の価格分だけ建物を受け取る。

② 適切

定期借地権方式 (一定期間土地を貸して、その地代を得る方式)	
概要	土地を一定期間貸し付けることにより地代収入を得ることができる方式
メリット	資金負担や手間がかからない
デメリット	相続税が課税される場合、他の方法と比べると評価額が高くなる

③ 不適切

建設協力金方式 (入居予定のテナントに建物の建設費を出してもらう方式)	
概要	建物は土地所有者が建設し、その建物に入居予定のテナントから貸与された保証金等を建設資金の一部または全部に充当して建物を建設する方式。建設完了後、テナントから保証金を差し引いた賃料を受け取る。
メリット	・テナントが利用する部分の建設費の半額から全額を負担する分、自己資金や借入を抑えることができる。 ・テナントが中途解約した場合には、一般的に保証金の返済義務がなくなる。
デメリット	・テナントが撤退したとき、残された建物の処理が複雑。

●建設協力金方式により土地を有効活用した場合、契約期間満了後にテナントが建物を撤去し土地を更地にする義務はありません。

したがって正解3

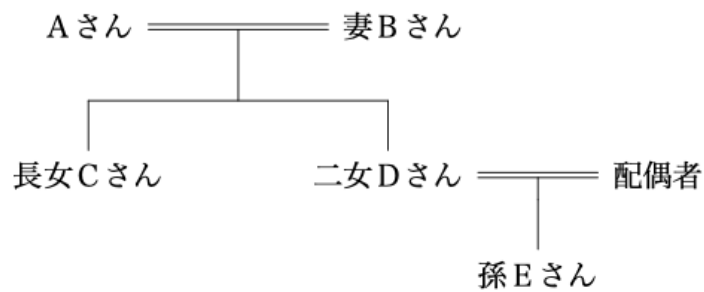
【第5問】 次の設例に基づいて、下記の各問(《問13》～《問15》)に答えなさい。

《設 例》

Aさん(75歳)は、個人で不動産賃貸業を営んでいる。Aさんの推定相続人は、妻Bさん(70歳)、長女Cさん(45歳)および二女Dさん(40歳)の3人である。

Aさんは、自身の相続に関して、不動産賃貸業を手伝ってくれている長女Cさんに賃貸ビルを相続させたいと考えているが、長女Cさんに偏った相続が行われると、長女Cさんと二女Dさんとの間で争いが起こるのではないかと心配している。

＜Aさんの親族関係図＞



＜Aさんの推定相続人＞

妻Bさん : Aさんおよび長女Cさんと同居している。

長女Cさん : 会社員。Aさん夫妻と同居している。

二女Dさん : 専業主婦。夫と子の3人暮らし。

＜Aさんの主な所有財産(相続税評価額)＞

現預金 : 5,000万円

自宅(敷地350㎡) : 6,000万円

自宅(建物) : 2,000万円

賃貸ビル(敷地500㎡) : 1億2,000万円

賃貸ビル(建物) : 8,000万円

※敷地は、「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さんの相続等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1) 「遺言により妻Bさんおよび長女Cさんが相続財産の大半を取得した場合、二女Dさんの遺留分を侵害する可能性があります。仮に、遺留分を算定するための財産の価額が3億円である場合、二女Dさんの遺留分の金額は7,500万円となります」
- 2) 「死亡保険金を活用した代償分割の方法を考えた場合、契約者(=保険料負担者)および被保険者をAさん、死亡保険金受取人を長女Cさんとする終身保険に加入することも検討事項の1つとなります」
- 3) 「遺産分割をめぐる争いを防ぐ手段として、公正証書遺言の作成をお勧めします。公正証書遺言は証人2人以上の立会いのもと、遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授し、公証人がこれを筆記して作成します」

【答え】

① 不適切

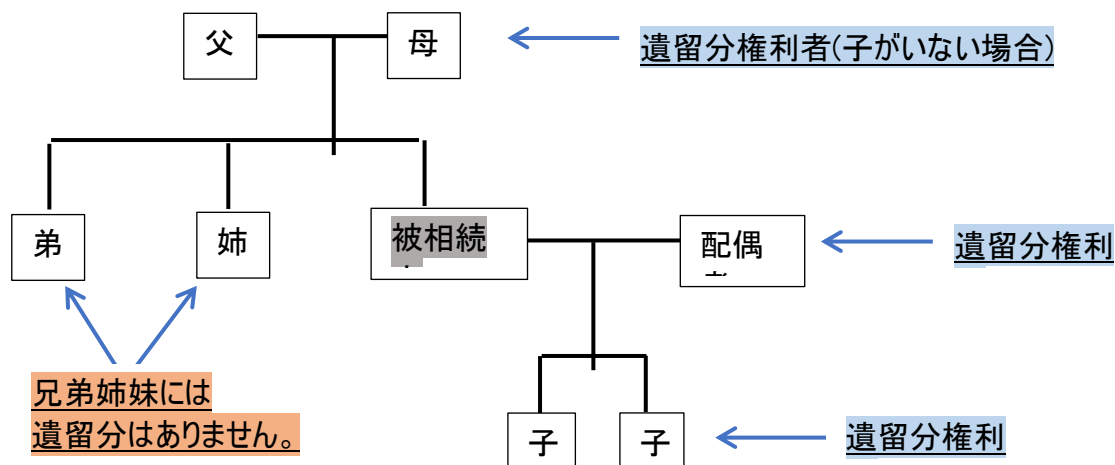
遺留分とは、民法で定められている一定の相続人が最低限相続できる財産のことをいいます。

遺言者は遺言書によって、特定の人に全財産を遺贈するということができますが、これでは、遺族が生活できなくなるといった事態が発生してしまいますので、遺留分として遺族が最低限相続できる財産を保証しています。

遺留分の権利者は、配偶者、子、父母です。

法定相続人の第3順位の兄弟姉妹には遺留分はありません。

[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

相続人が配偶者と子 2 人である場合、法定相続分は配偶者 1/2、子 1/4 となります。

二女 D さんの遺留分の金額=3 億円×1/2×1/4=3,750 万円

② 適切

死亡保険金は亡くなった人の財産ではなく、保険金受取人の財産とされるため、民法上の相続財産に含まれず、遺産分割協議の対象となります。

よって、相続負担を抑えながら、遺留分の対象とならない代償交付金を準備することが可能です。

死亡保険金を活用した代償分割の方法を考えた場合、死亡保険金を受取人は代償財産を交付する人とするべきです。

※協議分割

→相続人全員で話し合って遺産の分け方で決めること。

※代償分割

→法定相続分の割合以上の遺産(土地建物・マンションなど)をもらった相続人が他の相続人の法定相続分の割合に対し代償として自己の不動産や現金を分ける方法

③ 適切

[遺言の種類]

遺言は、3種類があります。

	作成方法	証人	検認※
自筆証書遺言	遺言者が遺言の、全文、日付、氏名を自書し押印する。 遺言の全文は手書きで書く必要ありましたが、法改正により財産目録に関してはパソコン等での作成も認められるようになりました。	不要	必要
公正証書遺言	公証人2名以上の立会いのもと、遺言者が口述し、公証人が筆記する。	2人以上	不要
秘密証書遺言	遺言者が遺言書を作成し、署名押印し、封印。公証人が日付等を記入する。パソコンや代筆も可能。	2人以上	必要

※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。

《問14》 仮に、Aさんの相続が現時点(2021年5月23日)で開始し、Aさんの相続に係る課税遺産総額(課税価格の合計額-遺産に係る基礎控除額)が2億4,000万円であった場合の相続税の総額は、次のうちどれか。

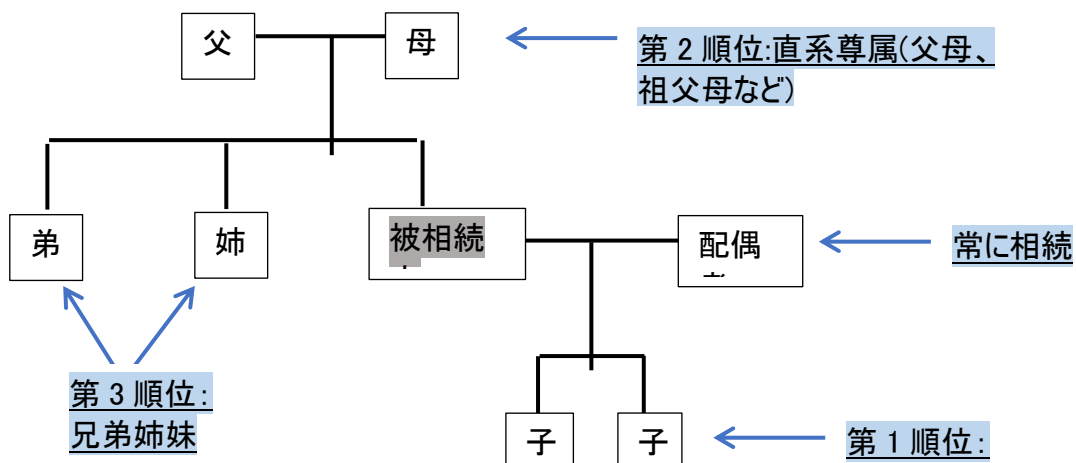
- 1) 2,200万円
- 2) 5,300万円
- 3) 8,100万円

＜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

【答え】

[法定相続人の順位]

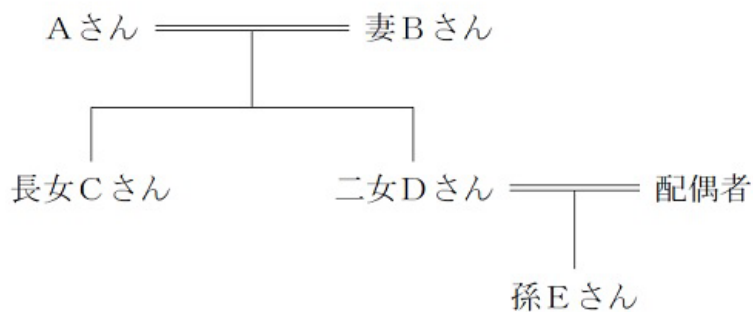


[血族相続人]

順位	範囲	備考
第1順位	子	養子・嫡出子・非嫡出子・相続開始時の胎児を含む
第2順位	直系尊属 父母・祖父母の順	第1順位の子がない場合、父母へ、父母がいない場合は祖父母へと引き継ぐ
第3順位	兄弟姉妹	第1順位、第2順位がない場合

●本問の法定相続人は、
妻Bさん、長女Cさん、二女Dさんの3人となります。

<Aさんの親族関係図>



●本問の法定相続分

- ・妻Bさん：1/2
- ・長女Cさん：1/4
- ・二女Dさん：1/4

妻Bさん：2.4億円×1/2=1.2億円

長女Cさん：2.4億円×1/4=6000万円

二女Dさん：2.4億円×1/4=6000万円

＜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

妻Bさん：1.2億円×40%-1,700万円=3,100万円

長女Cさん：6000万円×30%-700万円=1,100万円

二女Dさん：6000万円×30%-700万円=1,100万円

相続税の総額=3,100万円+1,100万円+1,100万円=5,300万円

したがって、正解2

《問15》 Aさんの相続に係る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(以下、「本特例」という)に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1) 「妻Bさんが自宅の敷地を相続により取得し、特定居住用宅地等として本特例の適用を受けた場合、330m²までの部分について80%の減額が受けられます」
- 2) 「妻Bさんが自宅の敷地を相続により取得し、相続税の申告期限までに自宅の敷地を売却した場合、当該敷地は特定居住用宅地等として本特例の適用を受けることができなくなります」
- 3) 「自宅の敷地と賃貸ビルの敷地について、本特例の適用を受けようとする場合、適用対象面積の調整はせず、それぞれの宅地等の適用対象の限度面積まで適用を受けることができます」

【答え】

[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%

※特定居住用宅地と特定事業用宅地を併用する場合、合計730㎡まで適用可能。

1) 適切

小規模宅地の特例では、特定居住用宅地の適用面積は330㎡までの部分で、評価額の減額割合は80%となります。

2) 不適切

配偶者は無条件で小規模宅地の特例を受けることができます。

3) 不適切

特定居住用宅地と貸付事業用宅地に該当する土地のそれぞれについて、小規模宅地等の特例の適用を受けようとする場合、適用対象面積の調整を受けます。

(終)