

Radiata Increase



FP3 級

2022 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[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、2021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（49歳）は、妻Bさん（47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、60歳の定年後も継続雇用制度を利用して、65歳まで勤務する予定である。先日、同世代の友人が確定拠出年金の個人型年金に加入していることを知り、老後の生活を見据え、公的年金制度から支給される老齢給付や確定拠出年金の個人型年金について理解を深めたいと思うようになった。

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さんとその家族に関する資料＞

(1) Aさん（1972年11月15生まれ・49歳・会社員）

- ・公的年金加入歴： 下図のとおり（65歳までの見込みを含む）
 - ・全国健康保険協会管掌健康保険、雇用保険に加入している。
 - ・X社が実施する確定給付企業年金の加入者である。
- なお、X社が実施する企業年金は、確定給付企業年金のみである。

20歳	22歳	65歳
国民年金 保険料未納期間 (29月)	厚生年金保険 被保険者期間 (511月)	

(2) 妻Bさん（1974年7月4生まれ・47歳・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12年間（144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。
- ・全国健康保険協会管掌健康保険の被扶養者である。

※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の計算式として、次のうち最も適切なものはどれか。なお、老齢基礎年金の年金額は、2021年度価額に基づいて計算するものとする。

1) $780,900\text{円} \times \frac{451\text{月}}{480\text{月}}$

2) $780,900\text{円} \times \frac{480\text{月}}{480\text{月}}$

3) $780,900\text{円} \times \frac{540\text{月}}{480\text{月}}$

【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

・2021年度の老齢基礎年金の満額は、780,900円です。

・老齢基礎年金の支給額に反映される期間は、20歳以上60歳未満の加入期間となります。

また、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。

●本問の場合(Aさん)

20歳	22歳	65歳
国民年金 保険料未納期間 (29月)	厚生年金保険 被保険者期間 (511月)	

Aさんは20歳から22歳までの29月は未納となっていますのでカウントされません。

・Aさんの場合60歳から65歳になるまでの60月(12月×5年)は、老齢基礎年金の支給額にカウントされません。

つまり、Aさんの老齢基礎年金の保険料納付済期間は、511月-60月=451月となります。

[Aさんの老齢基礎年金]

$$\begin{aligned} \text{Aさんの老齢基礎年金} &= 780,900\text{円} \times \{(511\text{月} - 60\text{月}) / 480\text{月}\} \\ &= 780,900\text{円} \times (451\text{月} / 480\text{月}) \end{aligned}$$

したがって正解は、1

《問2》 次に、Mさんは、老齢厚生年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、次のうち最も不適切なものはどれか。

- 1) 「Aさんおよび妻Bさんには、特別支給の老齢厚生年金は支給されません。原則として、65歳から老齢厚生年金を受給することになります」
- 2) 「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、妻Bさんが65歳になるまでの間、配偶者の加給年金額が加算されます」
- 3) 「Aさんが老齢厚生年金の繰下げ支給の申出をする場合、老齢基礎年金の繰下げ支給の申出も同時に行わなければなりません」

【答え】

1) 適切

特別支給の老齢厚生年金は、男性では生年月日が 1961 年(昭 36 年)4 月 2 日以降の人、女性では 5 年遅れで生年月日が 1966 年(昭和 41)年 4 月 2 日以降の人には支給されません。

報酬比例部分の支給開始年齢	
生年月日(女性は表記より 5 年遅れ)	支給年齢
1953 年昭和 28 年 4 月 1 日以前	60
1953 年(昭和 28 年)4 月 2 日～昭和 30 年 4 月 1 日	61
1955 年(昭和 30 年)4 月 2 日～昭和 32 年 4 月 1 日	62
1957 年(昭和 32 年)4 月 2 日～昭和 34 年 4 月 1 日	63
1959 年(昭和 34 年)4 月 2 日～1961 年(昭和 36 年)4 月 1 日	64

[本問の場合]

Aさんの生年月日は、1972年11月15日

妻Bさんの生年月日は、1974年7月4日

なので、特別支給の老齢厚生年金は、支給対象外となります。

2) 適切

加給年金は、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65歳未満の配偶者または子(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。

[本問の場合]

Aさんの厚生年金保険の被保険者期間は511月なので、42年7ヶ月となり、20年以上となります。

また、Aさんが65歳到達時に妻Bさんは63歳ですので、65歳未満となりますので、妻Bさんが65歳になるまで加給年金が加算されます。

3) 不適切

繰上げの場合は、老齢厚生年金と老齢基礎年金を同時に申請しなければなりません。繰下げ受給は老齢厚生年金と老齢基礎年金は別々で申請できます。

したがって正解は、3

《問3》最後に、Mさんは、確定拠出年金の個人型年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、次のうち最も不適切なものはどれか。

- 1) 「Aさんが確定拠出年金の個人型年金に加入し、60歳到達時に通算加入者等期間が10年以上となる場合、60歳から老齢給付金を受給することができます」
- 2) 「国民年金の第3号被保険者である妻B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」
- 3) 「Aさんが確定拠出年金の個人型年金の掛金を支払った場合、所得税において、その支払った掛金の2分の1に相当する額を、小規模企業共済等掛金控除として総所得金額等から控除することができます」

【答え】

1) 適切

確定拠出年金の老齢給付金は、通算加入者期間が10年以上であれば、60歳から受け取ることができます。

10年に満たない場合は60歳以降となり、75歳までに受給を開始しなければなりません

※法改正

2022年4月より、年金受給開始時期が75歳まで延長されました。

2) 適切

国民年金の第3号被保険者も、確定拠出年金に加入することができます。

[確定拠出年金の個人型の加入対象外]

農業者年金の被保険者や、自営業者等の国民年金の第1号被保険者で国民年金保険料の未納者・免除者(全額・一部)または猶予者です。

3) 不適切

個人が支払った確定拠出年金の掛金は、全額が小規模企業共済等掛金控除の対象です。

節税効果		
拠出時		小規模企業共済等掛金控除→所得税控除
運用中		非課税（利息・収益分配金・売却益）
給付時	一時金	退職所得控除の適用
	年金	公的年金等控除の適用

したがって正解は、3

【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(28歳)は、株式や投資信託による資産運用を始めたいと考えているが、これまでに投資経験がなく、株式や投資信託の銘柄を選ぶ際の判断材料や留意点について知りたいと思っている。また、つみたてNISAにも関心があり、その仕組みについて理解を深め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。Mさんは、Aさんに対して、X社株式(東京証券取引所上場銘柄)およびY投資信託を例として、株式や投資信託に投資する際の留意点等について説明を行うことにした。

＜X社に関する資料＞

総資産	9,000億円
自己資本(純資産)	3,000億円
当期純利益	300億円
年間配当金総額	90億円
発行済株式数	1億2,000万株
株価	3,000円
決算期	12月31日

＜Y投資信託(公募株式投資信託)に関する資料＞

銘柄名：TOPIXインデックス(つみたてNISA対象商品)

投資対象地域／資産：国内／株式

信託期間：無期限

基準価額：11,500円(1万口当たり)

決算日：年1回(10月20日)

購入時手数料：なし

運用管理費用(信託報酬)：0.187%(税込)

信託財産留保額：なし

※《設例》および各問において、以下の名称を使用している。

・非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度を「つみたてNISA」という。

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問4》はじめに、Mさんは、X社株式の投資指標について説明した。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) 「株価の相対的な割高・割安の度合いを判断する指標に、PERやPBRがあります。〈X社に関する資料〉から算出されるX社株式のPERは1.2倍、PBRは12倍です」
- 2) 「PERとPBRは、一般に、どちらも数値が高いほうが株価は割安と判断されますが、何倍程度が妥当であるかを検討する際は、同業他社の数値や過去の傾向と比較するなど、相対的な数値として捉えることが重要です」
- 3) 「株価に対する1株当たりの年間配当金の割合を示す指標を配当利回りといいます。〈X社に関する資料〉から算出されるX社株式の配当利回りは2.5%です」

【答え】

1)不適切

●PER(株価収益率)は、株価が1株当たりの当期純利益の何倍かを示す指標です。

- PERが高いほど割高
- PERが低いほど割安

PER(倍)=株価÷1株当たり当期純利益(EPS)

EPS(1株当たり当期純利益)=当期純利益÷発行済株式

X社株式の PER=3,000 円÷(300 億円÷1.2 億株)
=12 倍

●PBR(株価純資産倍率)は、株価が1株当たりの純資産の何倍になっているかを表した指標です。

- PBRが高いほど割高
- PBRが低いほど割安

(通常、PBRが1倍を上回ると割高・PERが1倍を下回ると割安となります。)

PBR(倍)=株価÷1株当たり純資産(BPS)

BPS(1株当たり純資産)=純資産÷発行済株式数

X社株式の PBR=3,000 円÷3,000 億円÷1.2 億株)
=1.2 倍

したがって、

X社株式の PER=12 倍

X社株式の PBR=1.2 倍

2)不適切

PER と PBR は数値が**高い**ほど、株価は**割高**と判断されます。
同業他社と数値や過去の傾向と比較するなど相対的に数値として捉えることが重要です。

3)適切

配当利回り(%)は、株価に対する年間配当金の割合を示す指標です。

配当利回り(%)

=1株当たりの年間配当金(年間配当金総額÷発行済株式数)÷株価×100

X社の配当利回り(%)=(90億円÷1.2億株)÷3,000円×100
=2.5%

したがって正解は、3

《問5》 次に、Mさんは、Y投資信託の購入に係る費用等について説明した。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) 「Y投資信託の購入時に手数料はかかりません。つみたてNISAの対象となる公募株式投資信託は、購入時手数料がゼロであることが要件の1つとなっています」

2) 「運用管理費用(信託報酬)は、投資信託を保有する投資家が間接的に負担する費用です。一般に、Y投資信託のようなインデックス型投資信託は、アクティブ型投資 信託よりも運用管理費用(信託報酬)が高い傾向があります」

3) 「信託財産留保額は、投資信託の組入資産を売却する際に発生する手数料等を、投資信託を換金する投資家に負担してもらうことを目的として設けられているものです が、Y投資信託では、この費用はかかりません」

【答え】

1)不適切

つみたて NISA で投資できる投資信託は、金融庁が定める基準により、購入時手数料および解約時(売却時)手数料が **0 円**(ノーロード)となっており、運用管理費用(信託報酬)についても低水準となっています。

2)不適切

運用管理費用(信託報酬)は、投資信託を保有している時にかかる手数料で投資家が負担する費用です。

インデックス型投資信託は、アクティブ型投資信託に比べて運用管理費用(信託報酬)が**安い**傾向になります。

3)適切

信託財産留保額は、投資信託を解約(売却)する際に投資家が支払う費用です。

投資家が解約を行うと、投資信託(ファンド)側からすると解約する人に資金を捻出する必要があります。その際に、投資信託が保有している株式等を売却しそのお金を解約者に返します。投資信託(ファンド)が株式等を、売却した際に、取引手数料等が発生します。その手数料分を解約する投資家が負担することで、その投資信託に投資している残りの受益者(投資家)が不利を被らないようにするために発生する費用が、信託財産留保額です。

ただし、信託財産留保額が発生しない投資信託もあります。

本問では設例資料に、「信託財産留保額:なし」と記載されているため、Y 投資信託は、発生しません。

したがって正解は、3

《問6》最後に、Mさんは、「つみたてNISA」についてアドバイスした。MさんのAさんに 対するアドバイスとして、次のうち最も適切なものはどれか。

- 1) 「つみたてNISAの対象となる金融商品は、長期の積立・分散投資に適した一定の商品性を有する公募株式投資信託やETFとされ、上場株式は対象になっていません」
- 2) 「つみたてNISAの年間の非課税投資枠は40万円です。購入は累積投資契約に基づく定期かつ継続的な買付けを行う方法に限られており、非課税期間は10年間です」
- 3) 「つみたてNISAを利用して購入した公募株式投資信託を解約した際に損失が生じた場合、その損失の金額は、特定口座で保有する上場株式等の譲渡益と通算することができます」

【答え】

1) 適切

つみたて NISA は、一定要件を備えた株式投資信託や ETF が対象です。
上場株式・REIT・国債・公社債・公社債投資信託は対象外です。

2) 不適切

つみたて NISA 口座の利用限度額は 1 人年間 40 万円で、非課税期間は 20 年です。

3) 不適切

NISA 口座内の譲渡損失は、一般口座や特定口座内の譲渡益と損益通算することはできません。

したがって正解は、1

	一般NISA	つみたてNISA
対象者	日本在住で満18歳以上	
金融機関の変更	可能 (1年ごとに変更可能)	
取引主体者	口座名義人(本人)	
非課税投資枠	年間120万円	年間40万円
非課税期間	最長5年	最長20年
投資可能期間	2023年まで	2042年まで
対象商品	上場株式・株式 投資信託・J- REIT・ETF等	一定要件を備 えた投資信託 等
ロールオーバー (保有商品の 移管)	可能	不可
払い出し制限	制限なし	制限なし

【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さんおよび長男Cさんとの3人家族である。Aさんは、2021年中にAさん自身の入院・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受けたいと思っている。

＜Aさんとその家族に関する資料＞

Aさん (49歳) : 会社員

妻Bさん (48歳) : 2021年中に、パートタイマーとして給与収入70万円を得ている。

長男Cさん (19歳) : 大学生。2021年中の収入はない。

＜Aさんの2021年分の収入等に関する資料＞

(1) 給与収入の金額 : 700万円

(2) 不動産所得の金額 : 15万円

(3) 上場株式の譲渡損失の金額(証券会社を通じて譲渡したもの) : 30万円

※妻Bさんおよび長男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2021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2021年分の所得税における総所得金額は、次のうちどれか。

- 1) 505万円
- 2) 520万円
- 3) 535万円

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】

●総所得金額の計算は、総合課税の所得を合算し、損益通算して算出します。

総合課税は①利子所得 ②配当所得 ③不動産所得 ④事業所得 ⑤給与所得 ⑥譲渡所得(土地や建物、株式の譲渡所得以外)

●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(赤字が出た)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行います。

[本問の場合]

Aさんの所得である給与所得と不動産所得は総合課税ですが、上場株式の譲渡損失は、総所得金額には含みません。

$$\begin{aligned}\text{給与所得} &= \text{給与収入} - \text{給与所得控除} \\ &= 700 \text{ 万円} - (700 \text{ 万円} \times 10\% + 110 \text{ 万円}) \\ &= 520 \text{ 万円}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{総所得金額} &= \text{給与所得 } 520 \text{ 万円} + \text{不動産所得 } 15 \text{ 万円} \\ &= 535 \text{ 万円}\end{aligned}$$

したがって正解は、3

《問8》 Aさんの2021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) 万円以下となりますので、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額は、(②) 万円です」

ii) 「Aさんが適用を受けることができる扶養控除の額は、(③) 万円です」

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

【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48万円以下です。

②

控除を受ける納税者本人の合計所得金額が900万円以下の場合、一般控除対象配偶者は38万円となります。

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

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、配偶者以外の親族です。

- ・一般対象扶養者(扶養家族で16歳以上70歳未満の人)：【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】

長男Cさん19歳は、収入が0円ですので、特定扶養控除の63万円の対象です。

したがって正解は、3

《問9》 Aさんの2021年分の所得税における医療費控除および確定申告に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1) 「医療費控除額は、Aさんが2021年中に支払った医療費の総額から20万円を差し引いて算出します」
- 2) 「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。Aさんが医療費控除の適用を受けるためには、確定申告をする必要があります」
- 3) 「Aさんは、確定申告をすることにより、上場株式の譲渡損失の金額を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) 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、総所得金額が 200 万円以上の人は、その年に支払った医療費から **10 万円**を差し引いた額となります。
(総所得金額が 200 万円未満の人は、総所得金額の 5%となります。)

医療費控除=支出した医療費用-生命保険等からの給付金-10万円

2) 適切

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

3) 不適切

上場株式の譲渡損失は、確定申告することで、申告分離課税を選択した場合、上場株式の配当所得と損益通算できますが、**不動産所得などの総合課税の所得と損益通算できません。**

したがって正解は、2

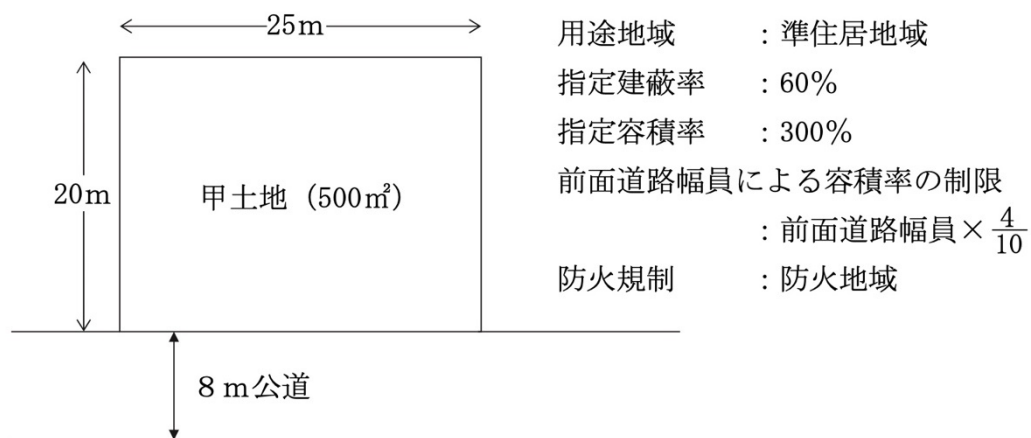
【第4問】 次の設例に基づいて、下記の各問《問10》~《問12》に答えなさい。

《設 例》

Aさん（50歳）は、1年前に父親の相続により甲土地（500㎡）を取得している。甲土地は父親の存命中から月極駐車場として賃貸しているが、その収益性は低く、Aさんは、甲土地を有効活用できないか考えている。

そのような折、知人の不動産会社の社長から「大手ドラッグストアのX社が、新規出店にあたり、最寄駅から徒歩5分にある甲土地に興味を示している。X社は建設協力金方式を希望しているが、契約形態は事業用定期借地権方式でもよいと言っている。一方、駅周辺では再開発が進んでおり、居住用建物について相応の需要が見込まれるため、甲土地で賃貸マンション経営をしてもよいのではないか」とアドバイスを受けた。

＜甲土地の概要＞



- ・ 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 300m² ② 1,500m²

2) ① 350m² ② 1,500m²

3) ① 350m² ② 1,600m²

【答え】

①

建築面積の上限=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]

- ・指定建ぺい率60%
- ・防火地域に耐火建築物を建てる場合、建ぺい率の上限緩和**プラス10%**

甲土地の建ぺい率の上限=60%+10%=70%

建築面積の上限=敷地面積×建ぺい率
=500m²×70%
=350m²

②

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]

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、最も幅の広い方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]

前面道路の幅員による容積率の上限=8m×4/10=3.2(320%)

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。

320% > **指定容積率300%**

延べ面積の上限=500㎡×300%=1,500㎡

したがって正解は、2

《問11》 甲土地の有効活用に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1) 「建設協力金方式は、AさんがX社から建設資金を借り受けて、X社の要望に沿った店舗を建設し、その建物をX社に賃貸する方式です。契約期間満了後は、借主であるX社が建物を撤去し、甲土地は更地で返還されます」
- 2) 「事業用定期借地権方式は、X社が甲土地を一定期間賃借し、X社が甲土地上に店舗を建設する方式です。甲土地を手放すことなく、安定した地代収入を得ることができます」
- 3) 「自己建設方式は、Aさんがマンション等の建設資金の調達や建設工事の発注、建物の管理・運営を自ら行う方式です。Aさん自らが貸主となって所有するマンションの賃貸を行うためには、あらかじめ宅地建物取引業の免許を取得する必要があります」

【答え】

1) 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。

契約期間満了によりテナントが退去する際は、**土地所有者に建物付きの土地が返還されます**ので、「更地で返還される」とある本問の説明は不適切となります。

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

本問の通り、事業用定期借地権方式は、一定期間土地を賃貸し、借地人がその土地の上に建物を建て、賃料を支払う方式となります。

3) 不適切

自己建設方式 (すべて自分で行う)	
概要	土地所有者が建設費や建設プランなど全てを自らが 行い、建設後も自ら管理を行う。 ※工事だけを業者頼む。
メリット	仲介業者などを利用しないので、収益は全て自分のもの になり大きな利益を得ることが可能。
デメリット	専門知識が必要になり、建設プラン、建設費、管理など全 責任を自らが負うことになる。

自己建設方式では、土地所有者が建設費や建設プランなど全てを自らが
行い、建設後も自ら管理を行いますが、**宅地建物取引業の免許は必要あり
ません。**

したがって正解は、2

《問12》 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（ ① ）として評価されます。また、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、200㎡までの部分について（ ② ）の減額が受けられます」
- ii) 「Aさんが甲土地に賃貸マンションを建築した場合、甲土地に係る固定資産税の課税標準を、住宅1戸につき200㎡までの部分（小規模住宅用地）について課税標準となるべき価格の（ ③ ）の額とする特例の適用を受けることができます」

- | | | |
|------------|-------|--------|
| 1) ① 貸家建付地 | ② 50% | ③ 6分の1 |
| 2) ① 貸家建付地 | ② 80% | ③ 3分の1 |
| 3) ① 貸宅地 | ② 50% | ③ 3分の1 |

【答え】

①

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)
--	--

②

[小規模宅地の特例の限度面積・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%
	特定事業用宅地	400㎡	80%
事業用	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。

③

[住宅用敷地の固定資産税評価額]

200㎡までの部分、課税標準の1/6

200㎡を超える部分、課税標準の1/3

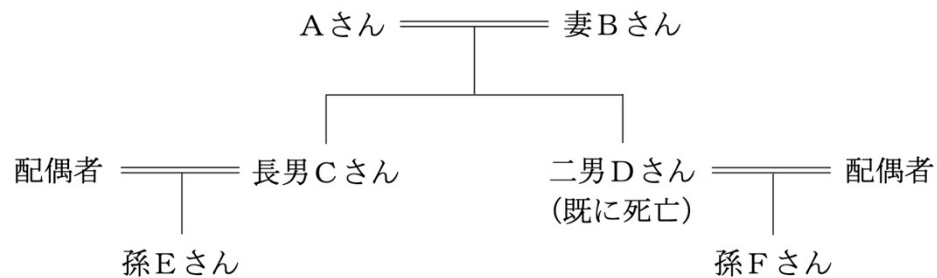
したがって正解は、1

【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（82歳）は、妻Bさん（78歳）との2人暮らしである。Aさん夫妻には、2人の子がいるが、二男Dさんは既に他界している。Aさんは、孫Eさん（24歳）および孫Fさん（22歳）に対して、相応の資産を承継させたいと考えており、遺言の準備を検討している。

＜Aさんの親族関係図＞



＜Aさんが保有する主な財産（相続税評価額）＞

現預金 : 1億円
上場株式 : 4,000万円
自宅（敷地250㎡） : 6,000万円（注）
自宅（建物） : 1,000万円

（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》 遺言に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1) 「自筆証書遺言は、遺言者が、その遺言の全文、日付および氏名を自書し、これに押印して作成するものです。自筆証書に添付する財産目録については、パソコン等で作成することも認められています」

2) 「自筆証書遺言は、所定の手続により、法務局(遺言書保管所)に保管することができます。法務局に保管された自筆証書遺言は、遺言者の相続開始時に、家庭裁判所の検認が不要となります」

3) 「公正証書遺言は、証人3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するものです。原本が公証役場に保管されるため、紛失や改ざんのおそれはありません」

【答え】

1) 適切

自筆証書遺言は、遺言者が遺言の全文、日付、氏名を自書し押印します。
以前までは、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。

2) 適切

自筆証書遺言と秘密証書遺言は、家庭裁判所での検認が必要ですが、
自筆証書遺言に限っては、法務局で保管した場合、検認が不要です。

※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。

3) 不適切

公正証書遺言は、公証人 2 名以上の立会いのもと、遺言者が口述し、公証人が筆記します。

したがって正解は、3

《問14》 現時点(2022年5月22日)において、Aさんの相続が開始した場合に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1) 「妻Bさんが自宅の敷地と建物を相続し、『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、自宅の敷地(相続税評価額6,000万円)について、相続税の課税価格に算入すべき価額を1,200万円とすることができます」

2) 「孫Fさんが相続により財産を取得した場合、孫Fさんは相続税額の2割加算の対象となります」

3) 「相続税の申告書は、原則として、相続の開始があったことを知った日の翌日から10カ月以内に、被相続人であるAさんの死亡時の住所地を所轄する税務署長に提出しなければなりません」

【答え】

1) 適切

小規模宅地の特例では、特例居住用宅地の適用面積は 330 m²で減額割合は 80%です。

●小規模宅地の特例による評価減額

=自用地評価額×適用上限/敷地面積×減額割合

=6,000 万円×250 m²/250 m²×80%

=4,800 万円

●相続税の課税価格に算入すべき価額

=6,000 万円-4,800 万円

=1,200 万円

2) 不適切

【相続税に2割加算】

相続・遺贈により財産を取得した人が配偶者および被相続人の一親等(親子関係)の血族(代襲相続人含む)以外の兄弟姉妹はその相続税額に2割相当額が加算されます。

相続税額＝算出相続税額＋算出相続税額×20%

本問の場合では、代襲相続人は被相続人の子として扱われるので、**代襲相続人である被相続人の孫は2割加算の対象外**です。

3) 適切

相続税の申告は、相続の開始があったことを知った日の翌日から**10ヶ月以内**に、被相続人の住所地の所管税務署長に提出しなければなりません。

したがって正解は、2

《問15》 Aさんの相続が現時点(2022年5月22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1億2,000万円であった場合の相続税の総額は、次のうちどれか。

- 1) 1,900万円
- 2) 2,200万円
- 3) 3,100万円

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

【答え】

『相続税の総額を求める手順』

- ①法定相続人を調べる
- ②法定相続分を調べる
- ③相続税の総額を計算する

●法定相続人

配偶者は、常に法定相続人となり、親族は、子・直系尊属・兄弟姉妹の順に、先の順位者がいない場合に、法定相続人となります。

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順位の子がいない場合、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順位がいない場合

●代襲相続人

- ・相続開始時にすでに相続人が死亡していた場合、その死亡した人の子に相続権が移行されることを言います。
- ・子が死亡している場合は、その下へ相続となり子⇒孫⇒ひ孫…の順になります。
- ・相続放棄したものはこの代襲相続者にはなりません。

[本問の場合]

二男Dさんは既に死亡しているので、孫Fさんが代襲相続人となります。

よって、法定相続人は、妻Bさん、長男Cさん、孫Fさんの3人です。

●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

本問の法定相続分

配偶者の法定相続分1/2・子の法定相続分1/2(人数分で分割)

妻Bさん:1/2

長男Cさん:1/4

孫Fさん:1/4

●相続税の総額

※本問の課税遺産総額:1億2,000万円

[法定相続分の相続税額]

・妻 B さん

$$\begin{aligned} &\rightarrow 1 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円} \times 1/2 = 6,000 \text{ 万円} \\ &6,000 \text{ 万円} \times 30\% - 700 \text{ 万円} = \text{1,100 万円} \end{aligned}$$

・長男 C さん

$$\begin{aligned} &\rightarrow 1 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円} \times 1/4 = 3,000 \text{ 万円} \\ &3,000 \text{ 万円} \times 15\% - 50 \text{ 万円} = \text{400 万円} \end{aligned}$$

・孫さん

$$\begin{aligned} &\rightarrow 1 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円} \times 1/4 = 3,000 \text{ 万円} \\ &3,000 \text{ 万円} \times 15\% - 50 \text{ 万円} = \text{400 万} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{相続税の総額} &= 1,100 \text{ 万円} + 400 \text{ 万円} + 400 \text{ 万円} \\ &= 1,900 \text{ 万円} \end{aligned}$$

したがって正解は、1