Radiata Increase

FP2 級
実技
個人資産相談業務
過去問解説
2021 年 9 月

《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、2021年４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》

会社員のＡさん（43歳）は、妻Ｂさん（45歳）および長女Ｃさん（10歳）との３人暮らしである。Ａさんは、妻Ｂさんの希望もあり、住宅ローンの返済や教育資金の準備など、今後の資金計画を再検討したいと考えている。その前提として、公的年金制度から支給される遺族給付や障害給付について知りたいと思っている。

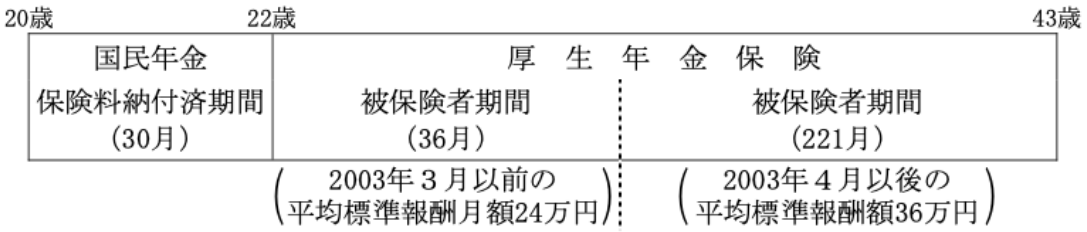
そこで、Ａさんは、懇意にしているファイナンシャル・プランナーのＭさんに相談することにした。Ａさんとその家族に関する資料は、以下のとおりである。

＜Ａさんとその家族に関する資料＞

（1）Ａさん（1977年10月10日生まれ・会社員）

・公的年金加入歴：　下図のとおり（2021年８月までの期間）

・全国健康保険協会管掌健康保険、雇用保険に加入中



（2）妻Ｂさん（1976年６月22日生まれ・パート従業員）

・公的年金加入歴：　20歳から22歳までの大学生であった期間（34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Ａさんと結婚するまでの10年間（120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。

（3）長女Ｃさん（2011年７月７日生まれ）

※妻Ｂさんおよび長女Ｃ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。

※妻Ｂさんおよび長女Ｃ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》 M さんは、A さんに対して、A さんが現時点(2021 年 9 月 12 日)で死亡した場合に 妻 B さんが受給することができる公的年金制度からの遺族給付および遺族年金生活者支援給付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①～④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 さんが現時点において死亡した場合、妻 B さんに対して遺族基礎年金および遺族厚生年金が支給されます。遺族基礎年金を受けられる遺族の範囲は、死亡した被保険者によって生計を維持されていた『子のある配偶者』または『子』です。『子』とは、(①)歳到達年度の末日までの間にあるか、□□□歳未満で障害等級 1 級 または 2 級に該当する障害の状態にあり、かつ、現に婚姻していない子を指します。 妻 B さんが受給することができる遺族基礎年金の額は(②)円(2021 年度価額) となり、長女 C さんの(①)歳到達年度の末日終了により遺族基礎年金の受給権を失います。また、妻 B さんが遺族基礎年金を受給し、前年の所得が一定額以下 である場合、妻 B さんは、遺族年金生活者支援給付金を受給することができ、その年額は(③)円(2021 年度価額)となります」

II 「遺族厚生年金の額は、A さんの厚生年金保険の被保険者記録を基礎として計算した老齢厚生年金の報酬比例部分の額の 4 分の 3 相当額になります。ただし、その計 算の基礎となる被保険者期間の月数が(4)に満たない場合、(④)とみなして年金額が計算されます」

〈語句群〉
イ.16 ロ.18 ハ.20 ニ.60,000 ホ.60,360 ヘ.74,900 ト.855,800
チ.1,005,600 リ.240 月 ヌ.300 月 ル.360 月

【答え】
●遺族基礎年金の受給要件
・国民年金の加入者、老齢基礎年金の受給資格期間が 25 年以上。
・死亡した者の基礎年金の保険料納付期間が加入期間の 2/3 以上。
・過去 1 年間に保険料の滞納がないこと。

●遺族基礎年金支給額
被保険者の死亡時、生計を維持されていた遺族(※)が対象
(※)子のある年収 850 万円未満の配偶者(妻または夫)
　子とは 18 歳到達年度の末日 20 歳未満で障害等級 1 級または 2 級。

・遺族基礎年金支給額(令和 3 年度-2021 年度額)
　→基本額+加算額×子の人数
子供1人:780,900 円＋224,700 円×1人＝1,005,600 円
子供2人:780,900 円＋224,700 円×2人＝1,230,300 円
子供4人:780,900 円＋224,700 円×2 人＋75,000 円＝1,305,500 円
子供4人以上:1 人増えるごとに 74,900 円追加
※条件を満たす配偶者と子がいる場合は、配偶者に権利があり、子には支給されません。

①子とは、結婚をしていない 18 歳到達年度の末日。または、20 歳未満で障害を持っている者。

②遺族基礎年金の支給額(令和 3 年度-2021 年度額)
子供1人:780,900 円＋224,700 円×1人＝1,005,600 円

③遺族年金生活支援給付額は、月額 5,030 円(2021 年度額)です。
年額の場合は、5,030 円×12 ヶ月=60,360 円となります。

④遺族厚生年金は、厚生年金保険の被保険者が死亡した場合の支給額は、老齢厚生年金の 4 分の 3 で、被保険者期間が 300 月未満の場合は、300 月とみなし年金額が計算されます。

したがって正解は、
① ロ:18② チ:1,005,600③ ホ:60,360④ ヌ:300 月

《問 2》 A さんが現時点(2021 年 9 月 12 日)で死亡した場合、《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〉に基づき、妻 B さんが受給することができる遺族厚生年金の額を求め、解答用紙に記入しなさい(計算過程の記載は不要)。なお、 年金額は 2021 年度価額に基づいて計算し、年金額の端数処理は円未満を四捨五入すること。

＜資料＞

遺族厚生年金の額（本来水準の額）＝（ⓐ＋ⓑ）$\times\frac{\square\square\square月}{\square\square\square月}\times\frac{3}{4}$

ⓐ　2003年３月以前の期間分

平均標準報酬月額$\times\frac{7.125}{1,000}$×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

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

※問題の性質上、明らかにできない部分は「□□□」で示してある。

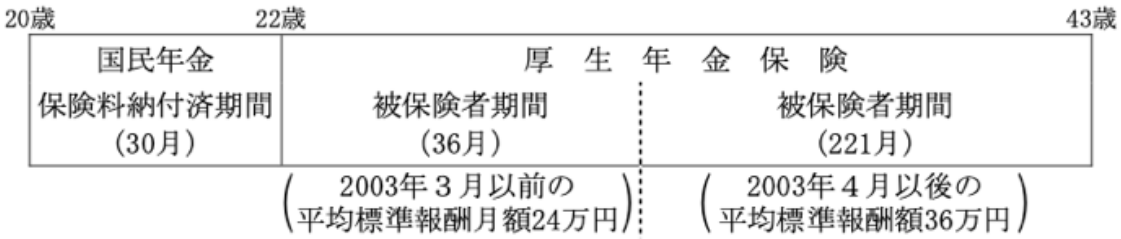
【答え】

●遺族厚生年金の受給要件

・老齢厚生年金の受給資格期間 25 年以上の者が死亡した時
・被保険者が死亡した時、保険料納付期間が加入期間の 2/3 以上。
・過去 1 年間に保険料滞納がないこと。
・被保険者であった時の傷病により、初診日から 5 年以内に死亡。
・障害厚生年金 1 級・2 級の受給権者

●遺族厚生年金支給額

・被保険者の死亡時点で老齢厚生年金の報酬比例部分の 3/4 相当額
・被保険期間が 300 月未満の場合は 300 月として計算されます。



『本問の場合』

・A さんの被保険者期間
36 月+221 月=257 月
よって、300 月未満のため、300 月とみなして計算される。

・a の計算
240,000 円×7.125/1000×36 月=61,560 円

・b の計算
360,000 円×5.481/1,000 円×221 月=436,068.36 円

・遺族厚生年金額
(61,560 円+436,068.36 円)×300/(36+221)月 ×3/4=
497628.36 円×1.1167315…×3/4=435666.8521…
=435,667 円(円未満四捨五入)

したがって正解は、435,667 円

《問 3》 M さんは、A さんに対して、公的年金制度からの遺族給付や障害給付について説明した。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。なお、各選択肢において、ほかに必要とされる要件等はすべて満たしているものとする。

①「仮に、妻 B さんが現時点で死亡した場合、妻 B さんは国民年金の第 3 号被保険者に該当するため、A さんは、遺族基礎年金を受給することができません」

②「仮に、A さんの障害の程度が国民年金法に規定される障害等級 1 級と認定され、 障害基礎年金を受給することになった場合、その障害基礎年金の額(2021 年度価額) は、『780,900 円×1.2+224,700 円(子の加算)』の算式により算出されます」

③「仮に、A さんの障害の程度が厚生年金保険法に規定される障害等級 3 級と認定され、障害厚生年金を受給することになった場合、その障害厚生年金の額に配偶者の加給年金額が加算されます」

【答え】
① × 不適切
●遺族基礎年金の受給要件
・国民年金の加入者、老齢基礎年金の受給資格期間が 25 年以上。
・死亡した者の基礎年金の保険料納付期間が加入期間の 2/3 以上。
・過去 1 年間に保険料の滞納がないこと。

本問では、妻 B さんは前々月まで 1 年間未納期間がないため、支給対象となります。

② × 不適切
障害基礎年金額の 1 級の場合は、老齢基礎年金の満額×1.25+子の加算額となります。
※障害等級 2 級の場合は、満額の老齢基礎年金と同額となります。

③ × 不適切
障害厚生年金は、生計同一で 65 歳未満の配偶者がいる場合で、障害等級が 1 級または 2 級に、配偶者の加給年金が加算されます。
障害等級 3 級は、配偶者の加給年金は支給されません。

【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（42歳）は、預貯金を1,000万円程度保有しているが、上場株式を購入した経験がない。Ａさんは、証券会社でNISA口座を開設し、同じ業種のＸ社株式またはＹ社株式（２銘柄とも東京証券取引所市場第一部上場）を同口座で購入したいと考えている。

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。

＜財務データ＞　（単位：百万円）

	Ｘ社	Ｙ社
資産の部合計	4,400,000	2,500,000
負債の部合計	2,800,000	1,100,000
純資産の部合計	1,600,000	1,400,000
売上高	2,000,000	1,800,000
営業利益	140,000	100,000
経常利益	130,000	120,000
当期純利益	90,000	100,000
配当金総額	50,000	60,000

※純資産の金額と自己資本の金額は同じである。

＜株価データ＞

Ｘ社：株価4,500円、発行済株式数５億株、１株当たり年間配当金100円

Ｙ社：株価2,000円、発行済株式数10億株、１株当たり年間配当金60円

※本問においては、以下の名称を使用する。

・少額投資非課税制度に係る非課税口座を「NISA口座」という。

・非課税上場株式等管理契約に係る少額投資非課税制度を「一般NISA」といい、当該非課税管理勘定を「一般NISA勘定」という。

・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」といい、当該累積投資勘定を「つみたてNISA勘定」という。

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問 4》《設例》のデータに基づいて算出される次の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)。〈答〉は表示単位の小数点以下第 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 X 社および Y 社の ROE
② X 社および Y 社の PBR

【答え】

＜財務データ＞　　（単位：百万円）

	X社	Y社
資産の部合計	4,400,000	2,500,000
負債の部合計	2,800,000	1,100,000
純資産の部合計	1,600,000	1,400,000
売上高	2,000,000	1,800,000
営業利益	140,000	100,000
経常利益	130,000	120,000
当期純利益	90,000	100,000
配当金総額	50,000	60,000

※純資産の金額と自己資本の金額は同じである。

株価データ＞

X社：株価4,500円、発行済株式数５億株、１株当たり年間配当金100円

Y社：株価2,000円、発行済株式数10億株、１株当たり年間配当金60円

①X社およびY社のROE

ROE（自己資本利益率）は、自己資本を使ってどれだけ効率的に利益を上げたかを示す指標です。ROE が高いほど、収益性が高い会社と判断できます。

ROE(%)＝当期純利益÷自己資本×100

※自己資本と純資産は同じ意味です。

・X 社の ROE

90,000 百万円÷1,600,000 百万円×100=5.625%

・Y 社の ROE

1,00,000 百万円÷1,400,000 百万円×100=7.14%

②X社およびY社の PBR
PBR（株価純資産倍率）は、株価が 1 株当たり純資産の何倍であるかを示す指標です。

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 社の PBR
4,500 円/(16,000 億円/5 億株)=1.41 倍(小数点以下第 3 位を四捨五入)

・Y 社の PBR
2,000 円/(14,000 億円/10 億株)=1.43 倍(小数点以下第 3 位を四捨五入)

したがって正解は、
①X 社:5.625%　Y 社:7.14%
②X 社:1.41 倍　Y 社:1.43 倍

《問 5》 M さんは、A さんに対して、《設例》のデータに基づいて、株式の投資指標等について説明した。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、PER が高い銘柄ほど、株価は割高とみられますが、今後の高い利益成長が期待され、高くなっていることもあります。PER は、Y 社のほうが X 社よりも高くなっています」

②「一般に、配当利回りが高いほど、株主に対する利益還元の度合いが高いと考えることができます。配当利回りは、X 社株式のほうが Y 社株式よりも高くなっていま す」

③「一般に、自己資本比率が高いほど、経営の安全性が高いと考えられています。自己資本比率は、Y 社のほうが X 社よりも高くなっています」

【答え】

＜財務データ＞　　（単位：百万円）

	X社	Y社
資産の部合計	4,400,000	2,500,000
負債の部合計	2,800,000	1,100,000
純資産の部合計	1,600,000	1,400,000
売上高	2,000,000	1,800,000
営業利益	140,000	100,000
経常利益	130,000	120,000
当期純利益	90,000	100,000
配当金総額	50,000	60,000

※純資産の金額と自己資本の金額は同じである。

株価データ＞

X社：株価4,500円、発行済株式数５億株、１株当たり年間配当金100円

Y社：株価2,000円、発行済株式数10億株、１株当たり年間配当金60円

① × 不適切

PER（株価収益率）は、株価が１株当たり当期純利益の何倍であるかを示す指標です。PERが低いほど株価が割安と判断します。

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÷発行済株式数

・X社のPER
4,500円÷(900億円/5億株)=25倍

・Y社のPER
2,000円÷(1,000億円/10億株)=20倍

よって、PERはY社よりもX社の方が高い。

② × 不適切
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÷株価×100

・X 社の配当利回り
100 円÷4,500 円×100=2.222…→2.22%

・Y 社の配当利回り
60 円÷2,000 円×100=3%

よって、配当利回りは X 社ほうが Y 社のよりも低いと言えます。

③ ○ 適切
自己資本比率は、負債および純資産の合計額である総資本に占める純資産の割合のことです。
自己資本比率が高いほど経営の安全性が高いと考えられます。

自己資本比率＝＝自己資本÷総資産×100

・X 社の自己資本比率
1,600,000 百万円÷4,400,000 百万円×100=36.3636…→36.36%

・Y 社の自己資本比率
1,400,000 百万円÷2,500,000 百万円×100=56%

よって、自己資本比率は X 社よりも Y 社の方が高い。

《問 6》 M さんは、A さんに対して、NISA 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「2021 年中に一般 NISA 勘定に受け入れることができる上場株式等の限度額(非課税枠)は年間 120 万円であり、その配当金や譲渡益等の非課税期間は、当該勘定が設けられた日の属する年の 1 月 1 日から最長で 5 年間です」

②「NISA 口座で購入した上場株式の配当金を非課税とするためには、配当金の受取方法として株式数比例配分方式を選択する必要があります」

③「NISA 口座で上場株式を購入し、長期の積立・分散投資を行う場合、つみたて NISA を利用してください」

【答え】

『NISA概要』

1. 非課税となる対象
   →上場株式・公募株式投資信託、J-REIT(上場不動産投資信託、ETF(上場投資信託)などの配当金・分配金・譲渡益

2. NISA口座を開設できる人
   →日本在住の20歳以上の方

3. 非課税投資枠
   →新規投資額で毎年120万円が上限

4. 非課税で運用できる期間
   収益分として最長5年間非課税です。※非課税投資総額は最大600万円

5. 非課税期間終了時の取り扱い
   - 特定口座や一般口座へ移管
   - ロールオーバー

6. 口座開設数
   →1人、1つのNISA口座しか開設できません。

7. 配当金の取り扱い
   →NISA口座は、株式比例配分方式(証券口座での受取り)を選択しなければ非課税にならない。

8. 損益通算
   →NISAでの損益は、他の一般口座や特定口座内の上場株式の配当金や投資信託の分配金や譲渡益との損益通算ができません。

9. 取り扱い金融機関の変更
   →1年ごとに変更可能。

10. 対象商品
    NISAは、国内外の上場株式・株式投信・ETF・J-REIT等が対象。
    ※ 預貯金や個人向け国債・公社債・公社債投資信託・FX・先物取引などは対象外です

11. 投資可能期間
    10年間(2014年1月1日～2023年12月31日)

① ○　適切
一般NISA口座の利用限度額は、新規投資額で毎年120万円が上限
配当金や譲渡益は、最長5年間非課税です。

② ○　適切
NISA口座の配当金を非課税で受けるには、株式比例配分方式（証券口座での受取り）を選択しなければ非課税にならない。

③ ×　不適切
つみたて NISA では、上場株式の買付を行うことはできません。
つみたて NISA の対象商品は、長期・積立・分散投資に適した「公募株式投資信託」や「上場投資信託(ETF)」に限定されています。

	NISA	つみたてNISA
対象者	日本在住で満20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７月に住宅ローンを利用して、新築分譲マンションの売買契約の締結後に当該マンションの引渡しを受け、同月中に入居した。

Ａさんとその家族に関する資料等は、以下のとおりである。

＜Ａさんとその家族に関する資料＞

Ａさん	（45歳）	：	会社員
妻Ｂさん	（42歳）	：	専業主婦。2021年中に、パートタイマーとして給与収入90万円を得ている。
長男Ｃさん	（19歳）	：	大学生。2021年中の収入はない。

＜Ａさんの2021年分の収入に関する資料＞

給与収入の金額	：	1,000万円

＜Ａさんが取得した新築分譲マンションに関する資料＞

取得価額	：	5,000万円
土地	：	35㎡（敷地利用権の割合相当の面積）
建物	：	75㎡（専有部分の床面積）
資金調達方法	：	自己資金2,000万円 父親からの資金援助1,000万円（2021年６月に受贈） 銀行からの借入金2,000万円（2021年12月末の借入金残高は1,960万円、返済期間は20年）
留意点	：	当該マンションの取得は、特別特定取得（消費税率10％）に該当する。当該マンションは、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅および省エネ等住宅に該当しない。

※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》 住宅借入金等特別控除(以下、「本控除」という)に関する以下の文章の空欄①～④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。

「個人が、住宅ローンを利用して、2020 年 12 月 1 日から 2021 年 11 月 30 日までに締結した売買契約に基づき、自己の居住用住宅を取得(特別特定取得に該当)し、2021 年 1 月 1 日から 2022 年 12 月 31 日までに居住した場合、『取得した住宅の床面積は(①) ㎡以上であること』などの一定の要件を満たせば、居住の用に供した年分以後、最大で(②)年間、本控除の適用を受けることができます。ただし、取得した住宅の床 面積が(①)㎡以上□□□㎡未満の場合、その年分の所得税に係る合計所得金額 が 1,000 万円を超えたときは、本控除の適用を受けることができません。
1 年目から□□□年目までの本控除の額は、原則として『住宅ローンの年末残高× 所定の割合(控除率)』の額になりますが、(③)年目から
(②)年目までの 本控除の額は、原則として『住宅ローンの年末残高× 所定の割合(控除率)』と『(住宅取得等対価の額-消費税額)×2%÷3』のいずれか(④)ほうの額になります」

〈語句群〉
イ.11 ロ.12 ハ.13 ニ.14 ホ.15 ヘ.30 ト.40 チ.50 リ.多い ヌ.少ない

【答え】
①
●住宅ローン控除の適用条件（すべて満たす必要があり）

- 返済期間が 10 年以上の住宅ローンであること
- 控除の適用を受ける年の合計所得が 3,000 万円以下であること
- 住宅の床面積が 40 ㎡以上で、そのうち 1/2 が居住用であること
- 取得日から 6 か月以内に住み始め、適用を受ける各年の 12 月 31 日まで引き続き居住していること
- 居住の用に供した年とその前後 2 年ずつの5年間に「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと

『法改正』
2020 年の法改正により、住宅ローン控除の対象床面積の要件が 50 ㎡から、40 ㎡に緩和されました。

②
住宅ローン控除の控除期間は原則 10 年ですが、消費税 10%で住宅を取得して、2021 年 1 月から 2021 年 12 月末までに居住した場合、控除期間は 13 年となります。

③住宅ローン控除の金額は 1 年目～10 年目までは年末のローン残高×1%ですが、11 年目以降の控除額は、「住宅ローン残高の 1%」もしくは「建物価格の 2%÷3」のいずれか ④ 少ない方となります。

したがって正解は、
①ト：40 ②ハ：13 ③イ：11 ④ヌ：少ない

《問 8》 A さんが新築分譲マンションを購入した場合の税金に関する次の記述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 さんが、父親からの資金援助について『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の特例』の適用を受けた場合、その贈与を受けた金額は贈与税が課されません」

②「A さんが 2021 年分の所得税において住宅借入金等特別控除の適用を受けるためには、一定の書類を添付して、A さんの住所地を所轄する税務署長に確定申告書を提出する必要があり、年末調整においてその適用を受けることはできません」

③「仮に、A さんが、2022 年分以降の住宅借入金等特別控除の額がその年分の所得税額から控除しきれなかったにもかかわらず、A さんの住所地の市区町村にその旨を申告しなかった場合、その残額は、翌年度分の住民税額の控除対象にはなりません」

【答え】

① ○　適切

Ａさんが取得した新築分譲マンションに関する資料＞

取得価額	：	5,000万円
土地	：	35㎡（敷地利用権の割合相当の面積）
建物	：	75㎡（専有部分の床面積）
資金調達方法	：	自己資金2,000万円
		父親からの資金援助1,000万円（2021年６月に受贈）
		銀行からの借入金2,000万円（2021年12月末の借入金残高は1,960万円、返済期間は20年）

直系尊属から住宅取得資金の贈与の非課税限度額は、令和2年4月1日～令和3年12月31日までは省エネ住宅は1,500万円、それら以外は1,000万円となります。

住宅取得等資金の贈与の非課税限度額		
住宅用家屋の新築等に係る契約締結日	省エネ住宅	左記以外の住宅
平成31年4月1日～令和2年12月31日	3,000万円	2,500万円
令和2年4月1日～令和3年12月31日	1,500万円	1,000万円
令和3年4月1日～令和3年12月31日	1,200万円	700万円

Aさんは父親から2021年6月に1,000万円の援助を受けているため、贈与税は非課税となります。

② ○　適切

住宅ローン控除を受ける場合、給与所得者は１年目分(最初の年分)の確定申告が必要です。２年目以降は年末調整で控除できます。

③ ×　不適切

住民税の住宅ローン控除の適用にあたって市区町村への申告は不要です。

《問 9》Aさんの 2021 年分の所得税額を計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、総所得金額の計算上、住宅借入金等特別控除の適用を受けるものとし、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、問題の性質上、明らかにできない部分は「□□□」で示してある。

（a）総所得金額		（ ① ）円
	社会保険料控除	□□□円
	生命保険料控除	□□□円
	地震保険料控除	□□□円
	配偶者控除	380,000円
	扶養控除	（ ② ）円
	基礎控除	480,000円
（b）所得控除の額の合計額		3,000,000円
（c）課税総所得金額（（a）－（b））		□□□円
（d）算出税額（（c）に対する所得税額）		□□□円
（e）税額控除（住宅借入金等特別控除）		（ ③ ）円
（f）差引所得税額		□□□円
（g）復興特別所得税額		□□□円
（h）所得税および復興特別所得税の額		□□□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
　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給与所得　総合課税
給与所得=1,000 万円−195 万円=805 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]
・本人が特別障害者に該当する者
・年齢 23 歳未満の扶養親族を有する者
・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
1,000 万円−850 万円×10%=15 万円

よって、
A さんの総所得金額=給与所得−所得金額調整控除
=805 万円−15 万円=790 万円

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、配偶者以外の親族。

・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）:【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】

特定扶養者（扶養家族で19歳以上23歳未満）: 63万円

③

【住宅ローン減税の概要】

	居住の用に供した年	年末残高の限度額	控除率	控除期間	10年間の最大控除額
一般の住宅	2021(令和3)年12/31まで	4,000万円	1％	10年	400万円
長期優良住宅及び低炭素住宅		5,000万円			500万円

2021 年までの住宅ローン控除は、一般住宅の場合、年末残高の上限 4000 万円、控除率は 1%となります。

・A さんの場合

年末残高 1,960 万円×1%=19.6 万円

したがって正解は、

① 7,900,000 (円)

② 630,000 (円)

③ 196,000 (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。

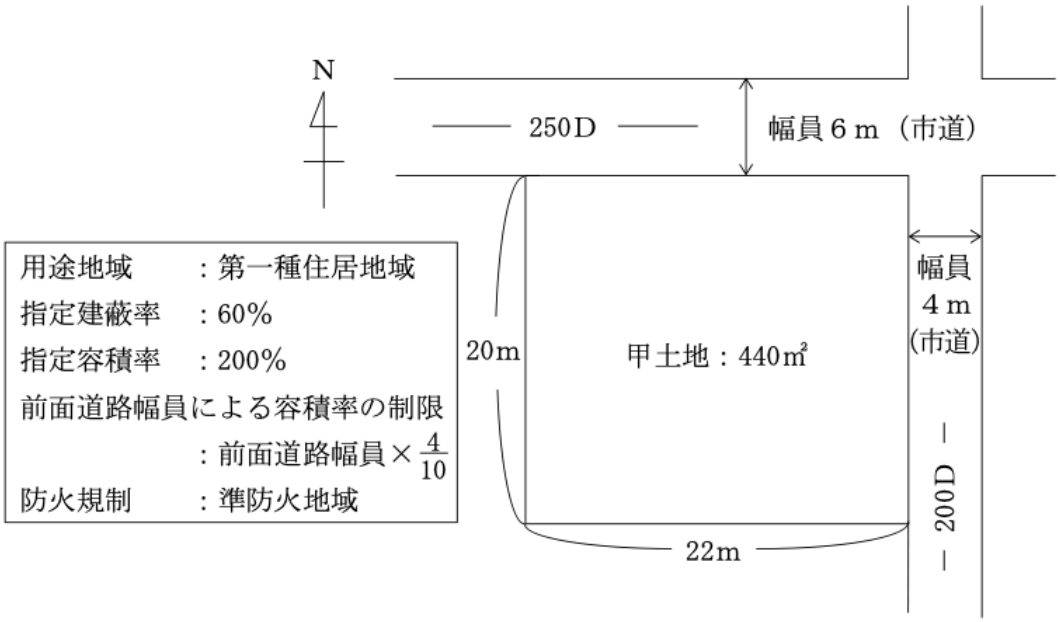
《設　例》

会社員のＡさん（57歳）は、８年前に父親の相続によりＭ市内（三大都市圏）にある甲土地（440㎡）を取得している。甲土地は、父親の代から月極駐車場（青空駐車場）として賃貸しているが、数台の空きがあり、収益性は高くない。

Ａさんは、先日、ハウスメーカーのＸ社から「２年後、甲土地から徒歩10分の最寄駅近くに有名私立大学のキャンパスが移転してきます。需要が見込めますので、賃貸アパートを建築しませんか。弊社に一括賃貸（普通借家契約・マスターリース契約（特定賃貸借契約））していただければ、弊社が入居者の募集・建物管理等を行ったうえで、賃料を保証させていただきます」と提案を受けた。

Ａさんは、Ｘ社の提案を積極的に検討したいと思っているが、賃貸アパートを経営した経験はなく、判断できないでいる。

＜甲土地の概要＞



用途地域	：第一種住居地域
指定建蔽率	：60％
指定容積率	：200％
前面道路幅員による容積率の制限	
	：前面道路幅員×$\frac{4}{10}$
防火規制	：準防火地域

・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。

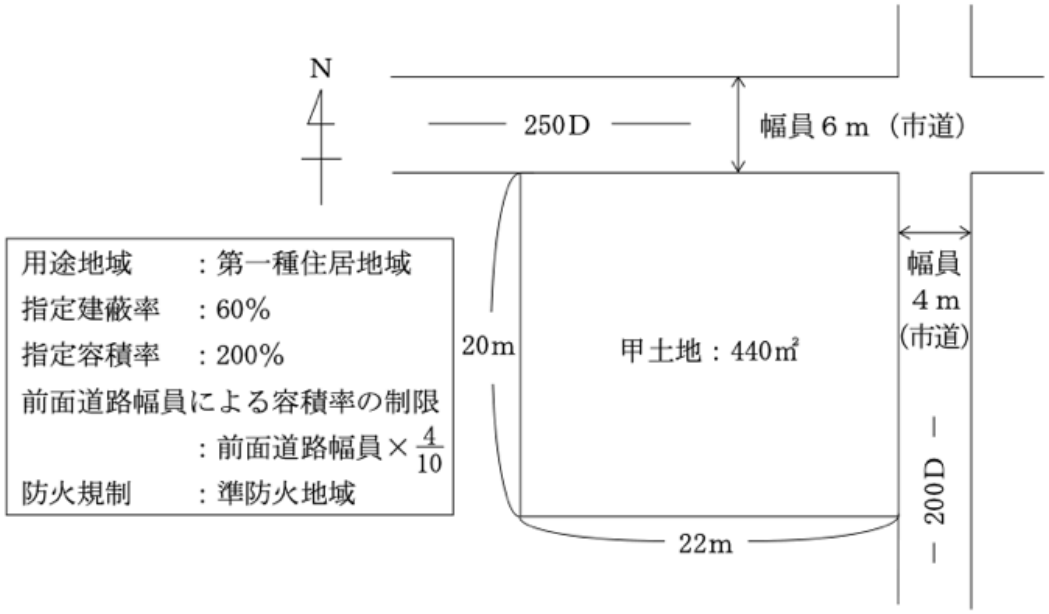
《問 10》甲土地上に耐火建築物を建築する場合における次の①、②を求めなさい(計算過程の記載は不要)。

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】

＜甲土地の概要＞



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)

本問では、
・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。
建蔽率の上限=指定建蔽率 60%+10%+10%=80%

『建築面積の上限(最大建築面積)=敷地面積×建ぺい率』
建築面積の上限=440 ㎡×80%=352 ㎡

したがって①　建蔽率の上限となる建築面積は352㎡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。

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。

●本問では、道路が6mと4mがあり、広い方を前面道路としますので、6mで前面道路となります。

6m×4/10=240%

指定容積率は200%となりますので、小さい方を限度としますので200%となります。

延べ面積の上限=440㎡×200%=880㎡

② 容積率の上限となる延べ面積は、880㎡

したがって正解は、①352(㎡) ② 880(㎡)

《問 11》X 社が提案する賃貸アパートの自己建設方式に関する次の記述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 さん自身が不動産賃貸事業の業務のすべてを行うのであれば、賃貸経営から得られる収益をすべて享受することができますが、専門的な知識や経験の有無、相応の手間と時間を要することを考えると、業務の全部または一部を外部の専門業者に委託することが現実的な選択であると思います」

②「X 社に一括賃貸(普通借家契約・マスターリース契約(特定賃貸借契約)することで、賃料収入が保証されることはメリットだと思います。普通借家契約の場合、借地借家法の規定により、X 社から賃料の減額請求をされることはありません」

③「A さんが金融機関から融資を受けて賃貸アパートを建築する場合、借入金による 事業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困難であることを示しています」

【答え】
① ○　適切
不動産賃貸事業の業務をすべて自分で行う場合、すべてのトラブルの窓口となるので、家賃滞納や設備の故障などの不動産管理のための手間などを考えると、業務の全部または一部を外部の専門業者に委託することが現実的と言えます。

② ×　不適切
不動産の一括賃貸を行った場合、保証期間満了後に減額請求されることがあります。
※普通借家では、契約書で賃料を減額しない旨の特約をしていても、借地借家法により無効となります。

③ ○　適切
DSCR は、元利金返済カバー率のことで、借入金の返済余裕度を測る指標です。
1 倍(1.0)を下回ると借入金を返済できない破綻状態にあることを示します。

《問 12》Ａさんが甲土地に賃貸アパートを建築した場合における賃貸事業開始後の甲土地の 相続税評価額に関する次の記述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、地積規模の大きな宅地の評価の規定の適用を受けることができます」

②「甲土地は、貸家建付地として、『自用地価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃 貸割合)』の算式により評価されます」

③「対象地の面する道路に付された『250D』『200D』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『D』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」

【答え】
① ×　不適切
地積規模の大きな宅地の評価の規定の適用を受けるには、三大都市圏では、500㎡以上の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の宅地について、規定された規模格差補正率により減額評価されます。

甲土地の地積は、440㎡ですので、地積規模の大きな宅地の対象外となります。

② ○　適切
宅地は自用地、借地権、貸宅地、貸家建付地の4つに分類されます。

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)

③ ×　不適切
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。

Dのアルファベットは、借地権割合60%となります。

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%

【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、妻を10年前に亡くし、現在は長男Ｂさん（45歳）家族とＸ市内の自宅で同居している。独身の二男Ｃさん（40歳）は他県に所在する企業に勤務しており、当地で持家（マンション）に住んでいる。二男Ｃさんは、Ｘ市に戻る意思はない。

Ａさんは、自宅および自宅に隣接する賃貸アパート等の財産を同居する長男Ｂさんに承継してもらいたいと考えているが、自身の相続が起こった際に遺産分割で争いが生じるのではないかと心配している。なお、賃貸アパートは、土地の有効活用と相続対策を考えて、2015年２月に自己資金で建築し、同年３月から全室賃貸中である。

＜Ａさんの家族構成（推定相続人）＞

長男Ｂさん：会社員。妻と子２人がおり、Ａさんと同居している。

二男Ｃさん：会社員。持家（マンション）に住んでいる。

＜Ａさんの主な所有財産（相続税評価額）＞

１．現預金	：	5,000万円
２．自宅		
①敷地（250㎡）	：	6,000万円（注１）
②建物	：	2,500万円
３．賃貸アパート（全室賃貸中）		
①敷地（250㎡）	：	5,000万円（注１）（注２）
②建物（６室）	：	3,000万円
合計	：	２億1,500万円

（注１）「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

（注２）貸家建付地としての評価額

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問 13》 現時点(2021 年 9 月 12 日)において、A さんに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 1 億 6,000 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		１億6,000万円
	（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Ｂさん	（ ② ）万円
	二男Ｃ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

【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 B さんと二男 C さんの 2 名です。
3,000 万円＋600 万円×2 人=①4,200 万円

従って、遺産総額を 1.6 億円とすると、課税遺産総額は、
1.6 億−4,200 万円=1 億 1,800 万円

課税遺産総額を法定相続人に分配すると長男 B さんと二男 C さんが、
1/2 となります。

[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

・長男 B さん法定相続分の相続税
→1.18 億円×1/2×30%−700 万円=②1,070 万円

・二男 C さん法定相続分の相続税
→1.18 億円×1/2×30%−700 万円=1,070 万円

相続税の総額=1,070 万円+1,070 万円=③2,140 万円

したがって正解は、①4,200(万円) ②1,070(万円) ③2,140 万円

《問 14》Ａさんの相続に関する次の記述①～②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 書遺言については、その方式が緩和されたことにより、遺言書の全文をパソコンで 作成することが可能になりました」

②「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が、長男Ｂさん、その妻子および二男 Ｃさんは証人になることができません」

③「二男Ｃさんが、Ａさんの生前に家庭裁判所に遺留分の放棄をする旨を申し立てることは可能です」

【答え】
① ×　不適切
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。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。
ただし、財産目録以外の部分は、自書により作成します。

② ○　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。
ただし、推定相続人や受贈者は証人になれません。

③ ○　適切
遺留分の放棄は、相続開始前に家庭裁判所に申し立てることは可能です。

《問 15》 A さんの相続等に関する以下の文章の空欄①～④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。

I「遺言により自宅および賃貸アパートを長男 B さんに相続させた場合、二男 C 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 を 2 億円とした場合、二男 C さんの遺留分の額は(①)万円となります」

II「長男 B さんが自宅の敷地および建物を相続により取得し、自宅の敷地(相続税評 価額:6,000 万円)のすべてについて『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(②) 万円とすることができます」

III「長男 B さんが賃貸アパートの敷地および建物を相続により取得し、賃貸アパート の敷地(相続税評価額:5,000 万円)のすべてについて『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(③)万円とすることができます」

IV「自宅の敷地と賃貸アパートの敷地について『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』の適用を受けようとする場合、適用対象面積は調整されます。 A さんの相続においては、(④)の敷地を優先して『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』の適用を受けたほうが相続税評価額の軽減幅は大きくなります」

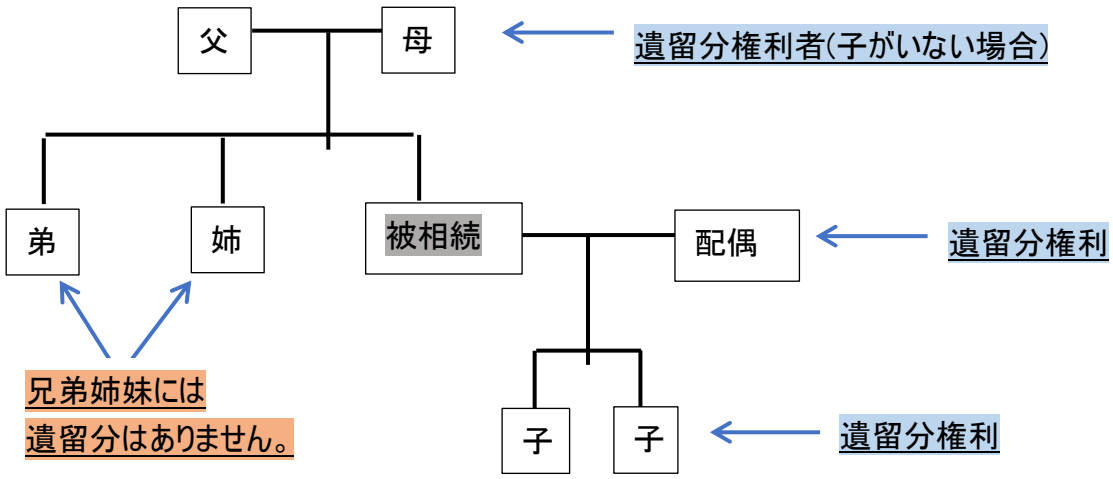
〈語句群〉
イ.1,000 ロ.1,200 ハ.2,000 ニ.2,500 ホ.3,000 ヘ.4,000 ト.4,800
チ.5,000 リ.自宅 ヌ.賃貸アパート

【答え】

I

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

[本問の場合]
・二男 C さんの遺留分は、直系尊属以外の場合に当てはまるので、1/2 となります。
2 億円×1/2=1 億円
・二男 C さんの法定相続分は 1/2 なので、遺留分の金額は 1 億円×1/2 ですので、1 億円×1/2=5,000 万円となります。

① 5,000 万円

II

＜Aさんの主な所有財産（相続税評価額）＞

1．現預金	：	5,000万円
2．自宅		
①敷地（250㎡）	：	6,000万円
②建物	：	2,500万円
3．賃貸アパート（全室賃貸中）		
①敷地（250㎡）	：	5,000万円
②建物（6室）	：	3,000万円
合計	：	2億1,500万円

【適用対象宅地、面積、減額割合】

区分	要件	面積	割合	備考
特定居住用宅地	被相続人の居住用で、取得者が配偶者の親族	330㎡	80％	特定居住用と特定事業用の併用では730㎡まで適用可
特定事業用宅地	被相続人の事業用で、取得者が一定の親族	400㎡	80％	相続税申告まで事業を引き継ぐ
貸付事業用宅地	不動産貸付用の宅地（賃貸マンション等）	200㎡	50％	相続税申告期限までに譲渡した場合は除く

●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㎡/250㎡×80%=4,800万円

●特例適用後の評価額
評価額=自用地評価額−評価減額
=6,000万円−4,800万円=1,200万円

② 1,200万円

III

＜Aさんの主な所有財産（相続税評価額）＞

1．現預金	：	5,000万円
2．自宅		
①敷地（250㎡）	：	6,000万円
②建物	：	2,500万円
3．賃貸アパート（全室賃貸中）		
①敷地（250㎡）	：	5,000万円
②建物（6室）	：	3,000万円
合計	：	2億1,500万円

【適用対象宅地、面積、減額割合】

区分	要件	面積	割合	備考
特定居住用宅地	被相続人の居住用で、取得者が配偶者の親族	330㎡	80％	特定居住用と特定事業用の併用では730㎡まで適用可
特定事業用宅地	被相続人の事業用で、取得者が一定の親族	400㎡	80％	相続税申告まで事業を引き継ぐ
貸付事業用宅地	不動産貸付用の宅地（賃貸マンション等）	200㎡	50％	相続税申告期限までに譲渡した場合は除く

●小規模宅地の特例による評価減額

=自用地評価額×適用上限割/敷地面積×減額割合

=5,000 万円×200 ㎡/250 ㎡×50%=2,000 万円

●特例適用後の評価額

評価額=自用地評価額−評価減額

=5,000 万円−2,000 万円=3,000 万円

③ 3,000 万円

IV

＜Aさんの主な所有財産（相続税評価額）＞

1．現預金	：	5,000万円
2．自宅		
①敷地（250㎡）	：	6,000万円
②建物	：	2,500万円
3．賃貸アパート（全室賃貸中）		
①敷地（250㎡）	：	5,000万円
②建物（６室）	：	3,000万円
合計	：	２億1,500万円

特定居住用宅地等の特例と貸付事業用宅地等の特例を併用する場合の限度面積は、限定併用となります。

[計算式]

●特定居住用：相続税評価額÷敷地面積×2.64

6,000 万円/250 ㎡×2.64=63.36 万円

●貸付事業用：相続税評価額÷敷地面積

5,000 万円/250 ㎡=20 万円

本問では、特定居住用(自宅)が、貸付事業用(アパート)より、平方メートルあたりの単価が高いので、自宅を優先した方が、有利となります。

したがって正解は、

① チ:5,000

② ロ:1,200

③ ホ:3,000

④ リ:自宅

－終－