

学科試験解答

【問題 1】 正解 2

1. ○ 印紙税法等の一般的な解説は、税理士資格がなくても行うことができる。
2. × 社会保険労務士資格を有しない者は、書類の作成、提出の代行を行ってはならない。
3. ○ 任意後見受任者になるために必要な資格はない。したがって、顧客との契約が成立すれば誰でもなることができる。
4. ○ 民法の改正について一般的な説明を行うことは弁護士資格がなくても行うことができる。

【問題 2】 正解 1

1. ○ 作成時点の時価で記入する。
2. × ライフイベント表には、支出項目だけではなく、収入項目についても記載する。
3. × 住宅ローンを固定金利で返済する場合の返済額は、毎年一定である。
4. × 下記参照。

$\text{可処分所得} = \text{年収} - (\text{所得税} + \text{住民税} + \text{社会保険料})$

【問題 3】 正解 2

1. ○ 第1号被保険者は、原因を問わず給付が受けられるが、第2号被保険者は、老化を起因とする特定疾病が原因で要介護・要支援となった場合のみ給付の対象となる。
2. × 第2号被保険者の自己負担割合は一律1割である。
3. ○ 介護サービス計画書は、本人が作成することも可能である。
4. ○ 所得に応じて1ヵ月の自己負担限度額が設けられており、限度額を超えた分が支給される。

【問題 4】 正解 4

(ア) 5年 (イ) 75% (ウ) 15% (エ) 6%

高年齢雇用継続基本給付金の受給要件

・60歳到達時に雇用保険の一般被保険者期間が5年以上ある60歳以上65歳未満の者、かつ60歳以降の賃金月額が60歳到達時の賃金月額の75%未満に低下した者。

※上記に該当すれば、支払い対象月に支払われた賃金の最高15%が雇用保険から支給される。

※特別支給の老齢厚生年金との間で調整が行われる場合、最高で標準報酬月額6%に相当する額の特別支給の厚生年金が支給停止される。

【問題5】 正解 2

1. ○ 免除された期間は、保険料納付済期間として扱われる。
2. × 70歳未満の者は、厚生年金の被保険者となる。
3. ○ 免除期間に係る保険料を追納することができるのは10年であるが、保険料を滞納していた期間に係る保険料を追納することができるのは2年間である。
4. ○ 下記参照。

国民年金の任意加入被保険者

- ・ 日本国内に住所を有する60歳以上65歳未満の者
- ・ 日本国籍を有し、海外に居住する20歳以上65歳未満の者
- ・ 老齢年金の受給資格期間を満たしていない65歳以上70歳未満の者

【問題6】 正解 3

1. ○ 年金法上の子とは、18歳到達年度末日までの子および20歳未満で障害等級が1級または2級の子をいう。
2. ○ 寡婦年金を受給する場合は、死亡一時金は支給されない。
3. × 遺族厚生年金の額は、原則として、死亡した者の厚生年金保険の被保険者期間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相当額である。
4. ○ 夫の死亡当時に子のいない30歳未満の妻に支給される遺族厚生年金は、5年間の有期給付である。

【問題 7】 正解 4

1. × 口座管理手数料や運用できる金融商品は、金融機関によって異なる。
2. × 加入者期間が10年以上の場合、老齢給付を受けられるのは60歳からである。
3. × 下表参照。
4. ○ 下表参照。

加入対象者および加入者 1 人あたりの拠出限度額

	加入対象者	拠出限度額（年額）
企業型 年金	他に企業年金を実施する企業の加入者	330,000円
	企業年金を実施していない企業の加入者	660,000円
個人型 年金	国民年金第 1 号被保険者	816,000円 (国民年金基金の掛金との合計額)
	他の企業年金も確定拠出年金（企業型）も実施しない企業の加入者	276,000円
	確定拠出年金（企業型）のみを実施する企業の加入者	240,000円
	確定給付型年金と確定拠出年金（企業型）の両方を実施する企業の加入者	144,000円
	確定給付型年金のみを実施する企業の加入者	144,000円
	公務員	144,000円
	国民年金第 3 号被保険者	276,000円

【問題 8】 正解 3

- ・年間返済額を計算する場合、借入残高に資本回収係数を乗じる。
- ・現在返済中の住宅ローンの返済金額から借換え予定の住宅ローンの返済金額を差し引くことによって返済軽減額が計算できる。

（現在返済中の住宅ローン） （借換え予定の住宅ローン）

$$(1,500\text{万円} \times 0.1113 \times 10\text{年}) - (1,500\text{万円} \times 0.1056 \times 10\text{年}) = 855,000\text{円}$$

【問題 9】 正解 4

1. ○ 災害、傷病、経済困難、失業などの返還困難な事情が生じた場合は、返還期限の猶予を願い出ることができる。
2. ○ 第二種奨学金の貸与基準は、第一種奨学金の貸与基準よりも緩やかである。
3. ○ 教育一般貸付の資金使途は、入学金や授業料だけでなく、受験費用や下宿代など幅広く認められている。
4. × 教育一般貸付は、主に学生の保護者が融資の申込を行う。ただし、本人が成人しており安定した収入があれば、本人が申込をすることもできる。

【問題10】 正解 3

1. ○ 売上債権回転期間とは、売上債権(受取手形や売掛金等)が現金として回収されるまでの期間をいう。
売上債権回転期間＝売上債権/月商
$$(120\text{百万円}+180\text{百万円})/100\text{百万円}=3\text{ヵ月}$$
2. ○ 所要運転資金は、企業が営業活動を進めるにあたり必要となる資金のことをいう。
所要運転資金＝売上債権＋棚卸資産－仕入債務(支払手形や買掛金)
$$300\text{百万円}+100\text{百万円}-(140\text{百万円}+160\text{百万円})=100\text{百万円}$$
3. × 当座資産と流動負債の金額から短期的な支払能力を判断する指標である。
当座比率＝当座資産(流動資産－棚卸資産)/流動負債×100
$$(600\text{百万円}-100\text{百万円})/500\text{百万円}\times 100=100\%$$
4. ○ 固定負債と自己資本に対する固定資産の割合を示している指標である。
固定長期適合率＝固定資産/(固定負債＋自己資本)×100
$$400\text{百万円}/(200\text{百万円}+300\text{百万円})\times 100=80\%$$

【問題11】 正解 2

1. ○ なお、保険料払込満了後の解約返戻金は、低解約返戻金型ではない終身保険と同程度の金額になる。
2. × 養老保険は、保険期間中に被保険者が死亡または高度障害状態になった場合に死亡保険金または高度障害保険金が支払われ、満期時に生存していた場合は、死亡保険金と同額の満期保険金が支払われる。高度障害保険金が支払われた場合、その時点で契約は消滅する。
3. ○ 収入保障保険の保険金を一時金で受け取る場合は、受け取り時の年金現価を一括で受け取ることになるため、受取総額は、年金支払期間中の運用益も含めた金額を受け取る年金形式の受け取り方法より少ない金額となる。
4. ○ 自動更新する場合、更新時の年齢によって保険料が計算されるため、更新前よりの更新後の保険料は高くなる。

【問題12】 正解 3

1. ○ 変額個人年金保険は、資産を株や債券などの特別勘定で運用するため、運用成果によって将来の年金額や解約返戻金額が変動するが、死亡給付金には最低保証がある。
2. ○ 終身年金は、生存している限り年金が受け取れるため、被保険者（＝年金受取人）の年齢や基本年金額等、他の条件が同一である場合、統計上で男性より長寿の傾向にある女性の方が保険料は高くなる。
3. × 年金受取開始日前に被保険者が死亡した場合、それまでに払い込んだ既払込保険料相当額が死亡給付金として支払われる。
4. ○ 有期年金は、契約時に定めた年金受取期間中生存していれば年金が受け取れる年金であり、被保険者（＝年金受取人）が途中で死亡した場合はその時点で年金は打ち切られる。

【問題13】 正解 4

1. × 自動振替貸付により立て替えられた保険料は、生命保険料控除の対象となる。
2. × 2012年1月1日以後に更新した医療保険は、介護医療保険料控除の対象となる。
3. × 2012年1月1日以後に締結した傷害特約は、生命保険料控除の対象とならない。
また、傷害保険等も生命保険料控除の対象とならない。
4. ○ 変額個人年金には、税制適格特約が付加されていないため、一般の生命保険料控除の対象となる。

【問題14】 正解 1

1. × 法人が支払った保険料の全額を保険料積立金として資産計上する。
2. ○ 法人が解約返戻金や死亡保険金を受け取った場合、受け取った保険金と資産計上している保険料積立金との差額を雑収入または雑損失として計上する。
3. ○ 上に同じ。
4. ○ 保険契約を退職金の一部として現物支給する場合、名義変更した時点での解約返戻金をもとに資産計上している保険料積立金との差額を雑収入または雑損失として計上する。

【問題15】 正解 3

1. × 地震保険は、火災保険に付帯する必要があるが、中途でも付帯することはできる。
2. × 地震保険の割引制度は、4種類あるが重複して適用を受けることはできない。
3. ○ 地震などが発生した翌日から数えて10日以上経過した後生じた損害は、補償の対象とならない。
4. × 大半損に該当する被害を受けた場合、保険金額の60%（保険価額の60%を限度）が保険金として支払われる。

【問題16】 正解 3

1. × 普通傷害保険の保険料は、職業や職種によって区分され、年齢や性別による違いはない。
2. × 保険期間中に被保険者に子が生まれた場合でも追加保険料を支払う必要はない。
3. ○ 交通事故傷害保険では、国内外を問わず、交通事故による傷害は補償の対象となる。
4. × 国内旅行傷害保険では、国内旅行のため自宅を出発し帰着するまでの間による傷害や細菌性食中毒も補償するが、地震・噴火・津波による傷害は補償の対象外となる。

【問題17】 正解 1

1. ○ また、入院給付金や手術給付金なども非課税となる。
2. × 契約者が保険金受取人の場合、相続税の対象とはならず、所得税の対象となる。
3. × 毎年受け取る年金は、一時所得とはならず、雑所得となる。
4. × 個人事業主が支払った火災保険料のうち、事業の用に供している部分のみ経費となる。

【問題18】 正解 2

1. ○ すべての従業員を被保険者とする普通傷害保険の保険料は、全額を損金の額に算入する。
2. × 法人が支払った積立普通傷害保険の保険料は、積立保険料部分は資産計上し、残りを保険期間の経過に応じて損金に算入する。
3. ○ 法人所有の自動車で従業員が業務中に起こした対人事故により、その相手方に自動車保険の対人賠償保険金が保険会社から直接支払われた場合は、法人の経理処理は不要である。
4. ○ 法人所有の建物が火災で焼失し、受け取った火災保険の保険金で同一事業年度に同種の代替建物を取得した場合は、所定の要件に基づき圧縮記帳が認められる。

【問題19】 正解 3

1. × ガン保険の入院給付金は、支払限度日数が定められていない。
2. × 所得補償保険は、就業不能となり収入が喪失した場合を補償する保険で、就業不能となった原因については、病気やケガの別、また入院の有無は問われない。
3. ○ 医療保険では、180日以内に同一の疾病により再入院した場合、1回の入院とみなされるが、180日を超えて入院した場合、支払限度日数は前回の入院と合算されない。
4. × 契約時点で判定するのではなく、治療を受けた時点で厚生労働大臣により定められたものが対象となる。

【問題20】 正解 4

1. ○ 製造・販売した物の欠陥などによって第三者の身体や財産に損害が生じた場合などの賠償責任に備える保険は、生産物賠償責任保険である
2. ○ 政府労災保険の上乗せを目的として加入する。なお、政府労災保険の給付決定が保険金の支払い要件となる。
3. ○ 請負業者の業務遂行に起因する賠償責任に備える保険は、請負業者賠償責任保険である。
4. × 火災による機械の損害は、機械保険では対象外となる。

【問題21】 正解 4

1. ○ 景気動向指数にはD IとC Iがあるが、現在はC Iを中心に公表されている。
2. ○ 世帯消費動向指数 … 国内の世帯単位の消費支出の平均額の推移を表した指数である。総消費動向指数 … 国内全体の世帯の消費支出総額を推測する指数である。
3. ○ 日銀短観は、全国約1万社の企業経営者を対象としたアンケート調査である。
4. × マネーストック統計は、一般法人、個人、地方公共団体などの経済主体が保有する通貨量の残高である。中央政府、金融機関は含まない。

【問題22】 正解 4

1. ○ 下記参照。
2. ○ 下記参照。

トップダウン・アプローチ	金利・為替・景気などのマクロ経済の動向を分析し、業種別や国別の組入比率を決定してから銘柄を決める方法。
ボトムアップ・アプローチ	個別銘柄の選択を重視し、企業訪問などのリサーチによって投資魅力の高い銘柄を集めてポートフォリオを構築していく方法。

3. ○ ベンチマークを上回るパフォーマンスを目的とするアクティブ運用の方が運用コストが高くなる。
4. × 下記参照。

グロース運用	将来的に成長性が高いと見込まれる銘柄を選択して投資対象とする方法。P E Rが高くなる傾向がある。
バリュー運用	利益水準や資産価値から判断して、株価が相対的に割安な銘柄に先回りして投資する方法。

【問題23】 正解 4

1. ○ 仕組債とはデリバティブが組み込まれた債券のことである。
通常は債券では得られないリターンを得ることもあるが、償還金額が額面金額を下回ることもある。
2. ○ 利率や償還期限が決められている他、株式に転換できる価格（転換価格）が設定されており、転換請求期間であれば、その発行企業の株式に転換することができる。
3. ○ 対象となる株式の株価があらかじめ定められた所定の条件に該当した場合には、償還時に額面金額ではなく、株式で償還される場合がある。
4. × リバース・デュアルカレンシー債は、払込みおよび償還金の支払いが円貨で利払いが外貨で行われる。払込みおよび利払いが円貨、償還金の支払いが外貨となるのはデュアルカレンシー債である。

【問題24】 正解 2

1. ○ なお、信用取引では「買い」から取引を開始するだけではなく、「売り」から取引を開始することもできる。
2. × 一般信用取引と制度信用取引の説明文が反対になっている。
3. ○ 非上場株式は代用有価証券とすることができない。
4. ○ なお、委託保証金を超える損失が発生する可能性もある。

【問題25】 正解 3

1. ○ $PER = \text{株価} / 1 \text{株当たり純利益}$ $1 \text{株当たり純利益} = \text{当期純利益} / \text{発行済株式数}$
 $PER = 3,000 \text{円} / 100 \text{円} = 30 \text{倍}$
2. ○ $PBR = \text{株価} / 1 \text{株当たり純資産}$ $1 \text{株当たり純資産} = \text{自己資本} / \text{発行済株式数}$
 $PBR = 3,000 \text{円} / 400 \text{円} = 7.5 \text{倍}$
3. × $ROE = \text{当期純利益} / \text{自己資本} \times 100$
 $ROE = 150 \text{億円} / 600 \text{億円} \times 100 = 25.0\%$
4. ○ $\text{配当性向} = \text{配当金総額} / \text{当期純利益} \times 100$
 $\text{配当性向} = 90 \text{億円} / 150 \text{億円} \times 100 = 60.0\%$

【問題26】 正解 2

1. ○ 外貨預金をする場合、預入時はTTSレート、払戻時はTTBレートが適用される。
2. × 円高（1ドル＝110円→1ドル＝100円）になると円での受取額が少なくなるため円換算利回りは低下する。
3. ○ 為替差益が生じた場合は、雑所得として総合課税の対象となる。ただし、預入時に満期時の為替予約をした場合、為替差損益も含めて利息と同様に20%源泉分離課税となる。
4. ○ 上に同じ。

【問題27】 正解 1

1. ○ ポートフォリオのリスクとは不確実性のこといい、期待収益率からのばらつきの度合いをいう。
2. × 下記参照。

相関係数	-1	2つの資産が反対の動きをする（リスク軽減効果最大）
相関係数	0	2つの資産に関係性が見当たらない
相関係数	+1	2つの資産が同じ動きをする（リスク軽減効果なし）

3. × ポートフォリオのリスクは組み入れた各資産のリスクを組入比率で加重平均した値以下となる。
4. × ポートフォリオの期待収益率は組み入れた各資産の期待収益率を組入比率で加重平均した値となる。

【問題28】 正解 3

1. ○ 一般NISAとつみたてNISAは暦年ごとの選択適用である。
2. ○ 年間上限額は、ジュニアNISAが80万円、つみたてNISAが40万円である。
3. × 未使用分については、繰越することができない。
4. ○ つみたてNISAの対象商品は、所定の要件を満たす公募株式投資信託やETFであり、上場株式や不動産投資信託（REIT）は含まれない。

【問題29】 正解 3

1. ○ 農水産業協同組合貯金保険制度は、農業協同組合（JA）等のセーフティネットで、保護の内容は預金保険制度とほぼ同じである。
2. ○ 決済用預金の条件は下記のとおりである。
 - ・無利息
 - ・要求払い
 - ・決済サービスの提供が受けられる
3. × 外貨預金は、預金保険制度の対象外である。
4. ○ 日本投資者保護基金は、証券会社独自のセーフティネットである。

【問題30】 正解 2

1. ○ 顧客は重要事項の説明義務違反を立証できればよい。
2. × 顧客から交付不要の申出があった場合でも交付義務が免除されることはない。
3. ○ なお、消費者契約法の対象は、個人のみとなっている。
4. ○ 本人確認記録、取引記録ともに7年間の保存が義務付けられている。

【問題31】 正解 2

1. × 所得税は、自ら税額を計算し納付する申告納税方式である。
2. ○ 下記参照。

居住者 (国内に住所を有する者または1年以上居所を有する者)	非永住者以外 非永住者 (日本国籍がなく、過去10年以内に日本に住所または居所を有する期間が5年以下の者)	すべての所得 国外源泉所得以外の所得および国外源泉所得のうち国内で支払われたものや国外から送金されたもの
非居住者		国内源泉所得

3. × 所得税は、課税対象となる所得を10種類に区分して計算をする。
4. × 課税総所得金額に対する所得税額は、所得が高ければ税率も高くなる超過累進税率で計算する。

【問題32】 正解 1

1. × 退職所得の金額(特定役員退職手当に係るものを除く)は、「退職手当等の収入金額－退職所得控除額」×1/2で計算する。
2. ○ なお、2019年までは最低65万円、2020年以降は55万円となる。
3. ○ 一時所得の金額を1/2した金額を総所得金額に算入する。
4. ○ なお、借入金の元本返済額や所得税・住民税は必要経費とならない。

【問題33】 正解 2

1. ○ 申告分離課税を選択した上場株式の配当と損益通算することができる。
2. × 個人事業主が事業の用に供していた営業用車両を売却したことによる所得は、譲渡所得(総合短期または総合長期)となり、損益通算の対象となる。
3. ○ 不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額は損益通算の対象となるが、必要経費に算入された土地の取得に係る借入金の利子がある場合には、その借入金の利子相当額は、損益通算の対象とならない。
4. ○ 一時所得の金額の計算上生じた損失の金額は、損益通算の対象とならない。
損益通算の対象となる損失は、不動産所得、事業所得、山林所得および譲渡所得の金額の計算上生じたものに限定されている。

【問題34】 正解 1

1. ○ 社会保険料は、支払った金額の全額が控除される。

2. × 下記参照。

医療費控除額（最高200万円）＝支払った医療費－補填された給付金－10万円または課税標準×5%のいずれか小さい金額

3. × 地震保険料は支払った金額の全額が控除されるが、上限は5万円となっている。

4. × 下記参照。

2011年12月31日までに締結した保険契約に対して支払った保険料に適用

	年間正味払込保険料	控除額
所得税	25,000円以下	払込保険料全額
	25,000円超 50,000円以下	(払込保険料×1/2) + 12,500円
	50,000円超 100,000円以下	(払込保険料×1/4) + 25,000円
	100,000円超	一律50,000円
住民税	15,000円以下	払込保険料全額
	15,000円超 40,000円以下	(払込保険料×1/2) + 7,500円
	40,000円超 70,000円以下	(払込保険料×1/4) + 17,500円
	70,000円超	一律35,000円

※一般の生命保険料、個人年金保険料のそれぞれを上記にあてはめて計算し合計する。

(所得税では最高10万円)

(住民税では最高7万円)

2012年1月1日以降に締結した保険契約に対して支払った保険料に適用

	年間正味払込保険料	控除額
所得税	20,000円以下	払込保険料全額
	20,000円超 40,000円以下	(払込保険料×1/2) + 10,000円
	40,000円超 80,000円以下	(払込保険料×1/4) + 20,000円
	80,000円超	一律40,000円
住民税	12,000円以下	払込保険料全額
	12,000円超 32,000円以下	(払込保険料×1/2) + 6,000円
	32,000円超 56,000円以下	(払込保険料×1/4) + 14,000円
	56,000円超	一律28,000円

※一般の生命保険料、介護医療保険料、個人年金保険料のそれぞれを上記にあてはめて計算し合計する。

(所得税では最高12万円)

(住民税では最高7万円)

【問題35】 正解 2

1. × 住宅ローン控除の対象となる借入金は、償還期間が10年以上のものに限られる。
2. ○ さらに控除が適用される年の12月31日まで引き続き居住しなければならない。
3. × 店舗併用住宅の場合、自己の居住用部分が2分の1以上であれば居住用部分についてのみ住宅ローン控除の対象となる。
4. × 居住を開始した年は、給与所得者であっても確定申告が必要である。
2年目以降は、所定の書類を勤務先に提出すれば年末調整で適用が受けられる。

【問題36】 正解 3

1. ○ 公的年金等の収入金額が400万円以下であり、公的年金等に係る雑所得以外の所得金額が20万円以下である場合には、確定申告の必要はない。
2. ○ 還付申告の場合は、2月16日から3月15日の間でなくても申告が可能である。ただし、時効は5年間である。
3. × 青色申告承認申請書の提出期限は、原則として青色申告の承認を受けようとする年の3月15日までであるが、その年1月16日以後に新規開業する場合には開業日から2ヶ月以内に提出しなければならない。
4. ○ 青色申告によって確定申告ができる所得は、不動産所得・事業所得・山林所得である。

【問題37】 正解 2

1. × 法人税の本税および法人住民税は、損金不算入である。
2. ○ 国または地方公共団体への寄付金は、全額を損金に算入できる。
3. × 下記参照。

交際費の損金算入限度額

	損金算入限度額
大法人	接待飲食費×50%
中小法人	接待飲食費×50%または800万円

※中小法人とは期末の資本金が1億円以下の法人をいう。

4. × 償却限度額を超えた金額は損金に算入することができない。

【問題38】 正解 1

1. × 有価証券の譲渡は、非課税取引である。
2. ○ 基準期間の課税売上高が1,000万円未満であっても、特定期間の課税売上高や給与の支払い総額が1,000万円を超える法人は、課税事業者となる。
3. ○ 消費税の還付を受けるために自ら課税事業者を選択した場合、2年間は免税事業者となることができない。
4. ○ なお、所得税の確定申告期限は、3月15日である。

【問題39】 正解 2

1. × 役員が会社に対して無利息で貸付を行った場合、役員に対しては、雑所得として課税もされないが給与課税もされない。
2. ○ なお、役員は時価で譲渡したものとして譲渡所得を計算する。
3. × 通常の賃貸料相当額が役員の給与所得として課税される。
4. × 適正な時価と譲渡対価との差額が役員の給与所得となる。

【問題40】 正解 3

1. ○ 貸借対照表は、一時点における企業資本の運用形態である資産と、その調達源泉である負債、純資産の構成を示す書類である。
2. ○ 損益計算書は、企業の経営成績を明らかにするため、一会計期間に属する収益とこれに対応する費用などを記載して当期純利益を計算する書類である。
3. × キャッシュフロー計算書は、期首から期末にかけての現金の流れを把握するための書類である。「営業活動によるキャッシュフロー」「投資活動によるキャッシュフロー」「財務活動によるキャッシュフロー」という3つに区分されている。
4. ○ 株主資本等変動計算書は、貸借対照表の純資産の部の一会計期間における変動額のうち、主として、株主に帰属する部分である株主資本の各項目の変動事由を報告するために作成される計算書類である。

【問題41】 正解 3

1. × 所有権に関する登記は任意であり、義務ではない。
2. × 誰でも登記事項証明書の交付を請求することができる。
3. ○ 権利に関する登記の抹消は利害関係者の承諾が必要である。
4. × 抵当権設定登記は、権利部の乙区に記録される。権利部の甲区には所有権に関する事項が記録される。

【問題42】 正解 3

1. ○ なお、公示価格の標準地は都市計画区域に限定されていない。
2. ○ 都道府県地価調査の基準地標準価格は、公示価格の補完を目的とし、毎年7月1日を価格判定の基準日としている。
3. × 相続税路線価は、公示価格の80%を価格水準の目安として設定される。
4. ○ なお、固定資産税評価額は、公示価格の70%を価格水準の目安として設定される。

【問題43】 正解 4

1. × 普通借地権の設定当初の存続期間は、30年以上で定める。
2. × 更新請求による更新は、借地上に建物が残っていることが条件である。
3. × 一般定期借地権の設定当初の存続期間は、50年以上で定める
4. ○ 一般定期借地権は公正証書等の書面によって契約しなければならない。

【問題44】 正解 2

1. × 用途地域が定められている区域であっても防火地域または準防火地域に指定されない場合もある。
2. ○ なお、用途地域は13種類に分かれている。(住居系8・商業系2・工業系3)
3. × 建築物の建築や特定工作物の建設の用に供することを目的としない場合、開発行為に該当しない。
特定工作物 … コンクリートプラント、ゴルフコースなど
4. × 市街地再開発事業や土地区画整理事業等の施行として行う開発行為は、都道府県知事の許可を得る必要はない。
市街地再開発事業 … 市街地内の老朽木造建造物が密集している地区等において細分化された敷地の統合、公共施設の整備を行うことにより合理的な土地の活用を図る。
土地区画整理事業 … 道路または公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整えることにより宅地の利用を増進する。

【問題45】 正解 4

1. × セットバック部分は、建蔽率・容積率を算定する際の敷地面積に算入しない。
2. × 道路斜線制限は、用途地域の指定のない区域内の建築物にも適用される。
3. × 日影規制は、商業地域・工業地域・工業専用地域を除く用途地域における建築物に適用される。準工業地域は適用対象である。
4. ○ 用途制限は、敷地の過半が属する地域の適用を受け、工業地域にはビジネスホテルの建築は認められていない。
工業地域に建築できないもの … ホテル、学校、病院、劇場など

【問題46】 正解 2

1. ○ 下記参照。

大規模滅失の復旧 規約の設定・変更・廃止	区分所有者および議決権の各4分の3以上
建物の建替え	区分所有者および議決権の各5分の4以上

2. × 集会所等、専有部分の要件を満たす部分であっても規約によって共用部分とすることができる。
3. ○ 建物またはその敷地もしくは附属施設の管理・使用方法に関しては、区分所有者以外の専有部分の占有者（分譲マンションの賃借人など）も区分所有者と同一の義務を負う。
4. ○ 規約で別段の定めがない限り、原則として共有部分の持分は、各共有者の専有部分の床面積の割合による。

【問題47】 正解 4

1. ○ なお、相続により取得した場合は不動産取得税は課税されない。
2. ○ 下表参照。

登録免許税の税率（抜粋）

	本則
所有権移転登記	
1) 売買・贈与による移転	2%※（1,000分の20）
2) 相続による移転	0.4%（1,000分の4）
所有権保存登記	0.4%（1,000分の4）

※ 土地の売買については2021年3月31日まで1.5%（本則2%）の軽減税率が適用される。

※ 2022年3月31日までに一定の要件を満たす住宅家屋を取得した場合の移転登記は0.3%（本則2%）の軽減税率が適用される。

3. ○ 建物を新築した場合、表題部に関する登記は1カ月以内に登記をする義務があるが、登録免許税は課税されない。
4. × 個人が不動産会社から居住用建物を購入する場合は、消費税の課税取引となる。
なお、個人間同士の取引の場合は、非課税取引となる。

【問題48】 正解 1

1. ○ 標準税率であるため、1.4%を超える税率とすることも可能である。
2. × 都市計画税は、市街化区域内に所在する土地または家屋の所有者に対して課税される。
3. × 下表参照。

固定資産税における課税標準の特例

小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	固定資産税評価額× <u>6分の1</u>
一般住宅用地（200㎡超の部分）	固定資産税評価額× <u>3分の1</u>

4. × 新築住宅に係る固定資産税は、1戸当たり120㎡以下の床面積に相当する部分の税額が2分の1に軽減される特例がある。

【問題49】 正解 4

1. ○ 譲渡した相手方が配偶者または直系血族など、特別な関係にある人の場合、3,000万円特別控除の適用を受けることができない。
2. ○ 居住の用に供さなくなった日から3年を経過した日の属する年の12月31日までに譲渡しなければ3,000万円特別控除の適用を受けることができない。
3. ○ 長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率の特例）は、譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超えていなければ適用が受けられない。
4. × 3,000万円特別控除と長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率の特例）は、重複して適用を受けることができる。ただし、買換えの特例とは重複して適用を受けることができない。

【問題50】 正解 1

1. ○ 内部収益率が期待収益率を上回っている場合、その投資は有利な投資といえる。
2. × DCF法の説明文となっている。
直接還元法 … 対象不動産から得られる一期間の純収益を還元利回りで割り戻して直接現在価値を求める。
3. × 現在価値の総和である正味現在価値が大きいほど有利な投資といえる。
4. × NOI利回りは、対象不動産から得られる年間の純収益を総投資額で除して算出する。
総収入ではない。

【問題51】 正解 2

1. ○ 無償での名義変更は、贈与税の対象となる。
2. × 子が土地を使用貸借により借り受けている場合、子の土地に対する権利はゼロとして取扱われる。従って、父から子へ借地権の贈与という問題は生じないため贈与税はかからない。
3. ○ 離婚による財産分与については、原則としては、贈与税の対象とはならないが、それが贈与税の課税を免れるためであると認められる場合や婚姻期間中の夫婦の協力によって得た財産の額等の事情を考慮しても、なお過大であると認められる場合は、贈与税の課税対象となる。
4. ○ 上に同じ。

【問題52】 正解 1

1. × 暦年課税に係る贈与税率は、一般贈与財産と特例贈与財産ともに超過累進税率によって計算する。
特例贈与財産 … 20歳以上の者が直系尊属から受ける贈与
2. ○ 贈与税の基礎控除額は、受贈者1人につき110万円である。
3. ○ 贈与税の配偶者控除は、基礎控除とあわせて適用を受けることができる。
4. ○ なお、贈与財産の種類や回数に制限はない。

【問題53】 正解 3

1. ○ なお、所得税の確定申告期間は、2月16日から3月15日である。
2. ○ 贈与税の配偶者控除や相続時精算課税制度の適用を受ける年は、贈与税額が算出されない場合でも申告が必要である。
3. × 贈与税に延納は認められているが物納は認められていない。
4. ○ なお、担保として提供する財産は、贈与された財産に限られていない。

【問題54】 正解 2

1. ○ 第1順位 子 第2順位 直系尊属 第3順位 兄弟姉妹
2. × すでに死亡している以外に欠格、廃除においても代襲は発生する。
3. ○ 特別養子の場合、実親との血族関係は消滅し、養親のみの相続人となる。
4. ○ 胎児には相続権を認めるが、死産の場合、相続人とはならない。

【問題55】 正解 4

1. × 下記参照。
2. × 下記参照。
3. × 下記参照。
4. ○ 代襲相続分は、被代襲者（長女）の相続分となる。

法定相続分

配偶者	第1順位 子	第2順位 直系尊属	第3順位 兄弟姉妹
1/2	1/2	—	—
2/3	—	1/3	—
3/4	—	—	1/4

※同順位者が複数いる場合は、その人数で等分する。

【問題56】 正解 1

1. ○ 共同相続された普通預金債権、通常貯金債権及び定期貯金債権は、いずれも、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となる。
2. × 代償分割を行う際、共同相続人の合意があれば家庭裁判所への申し立ての必要はない。
3. × 相続財産を譲渡により換価した場合、譲渡による所得は、所得税の対象となる。
4. × 遺産を分割することを禁止できる期間は、5年間である。

【問題57】 正解 2

1. ○ 被相続人の未払いの税金は債務控除の対象となる。
2. × 遺言の執行費用は、債務控除の対象とならない。
3. ○ 葬式に際して施与した金品で被相続人の職業、財産その他の事情に照らして相当と認められるものは債務控除の対象となる。（お布施、戒名など）
4. ○ 葬式の費用で相当と認められるものは債務控除の対象となる。

【問題58】 正解 1

1. ○ 負担付贈与に係る贈与税額は、贈与を受けた財産から負担額を控除したものを基準として計算する。
2. × 定期金給付契約に基づく定期金に関する権利の贈与を受けたものとして贈与税がかかる。
3. × 死因贈与は、遺贈と似ているとの観点から相続税の対象となる。
4. × 遺贈により取得した財産は、相続税の対象となる。

【問題59】 正解 4

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の適用を受けた相続財産を物納する場合の収納価額は、特例適用後の価額である。
2. ○ 相続開始があった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに土地を譲渡した場合には、相続税額の取得費加算の適用を受けることができる。
3. ○ 特定物納といい、相続税の申告期限から10年以内に限り延納から物納に変更することができる。
4. × 不動産の割合が75%以上の場合、延納期間は最長で20年間となる。

【問題60】 正解 2

1. ○ 遺言の作成や変更方法は法定されている。
2. × 自筆証書遺言に添付する財産目録については、ワープロなどで作成することも可能である。ただし各頁に署名押印をしなくてはならない。
3. ○ 開封された遺言が無効とはならないが、5万円以下の過料に課せられる。
4. ○ 作成日付が異なる遺言が複数見つかった場合、新しい日付のもので古い日付のものを取消したとみなされる。