

N P O 法人日本 F P 協会

3 級 F P 技能士 学科・実技試験対策

1 問 1 答

2022 年 9 月、2023 年 1 月、5 月向け

1 級 F P 技能士

益山 真一

## ライフプラン

### 1. コンプライアンス

- ①税理士でない者が個別具体的な税務相談に無償で回答することは、税理士法に抵触しない。×  
(個別具体的な税務相談はできない)
- ②税理士でない者が一般的な税法の解説を行うことは、税理士法に抵触する。×  
(抵触しない)
- ③弁護士でない者は、単独で具体的な法律判断を提供することはできないが、一般的な法律の解説をすることはできる。○
- ④弁護士や司法書士の資格を有しない者は、任意後見受任者になることはできない。×  
(個人、法人を問わず、各資格を有しない場合でも任意後見人になることができる。)
- ⑤弁護士でない者は、公正証書遺言作成の証人になることはできない。×  
(一定の近親者等を除き、遺言の証人になることができる)
- ⑥金融商品取引業の登録を受けていない者が、投資顧問契約を締結した顧客に株式の投資銘柄のアドバイスをすることは金融商品取引法に抵触する。○
- ⑦金融商品取引業者でない者が、過去の株価の騰落率の資料を提供したり、新聞や雑誌に記載されている情報をそのまま伝えることは金融商品取引法に抵触する。×  
(抵触しない)
- ⑧社会保険労務士でない者が公的年金の受給見込額を試算したり、ねんきん定期便の見方をアドバイスすることは社会保険労務士法に抵触する。×  
(抵触しない)
- ⑨保険募集人でない者が生命保険証券の保障内容を説明したり、必要保障額を試算することは保険業法に抵触する。×  
(募集人でない者は募集・勧誘はできないが、募集・勧誘を伴わない業務は制限を受けない)
- ⑩保険募集人でない者は、保険の募集・勧誘をすることはできない。○
- ⑪FPは業務上知り得た情報を、顧客の同意なく第三者に開示・漏洩してもよい。×  
(同意なく、開示・漏洩してはならない)

## 2. ライフプラン

①〇年後の支出額は、「現在の金額×(1+変動率×経過年数)」により求める。×

(現在の金額×(1+変動率)<sup>経過年数</sup>)

②年間収支は、「年間収入－年間支出」により求める。○

③貯蓄残高は、「(前年の残高+今年の年間収支)×(1+運用利率)」により求める。×

(前年の残高×(1+運用利率)+今年の年間収支)

④個人バランスシートにおいて、純資産は「資産－負債」により求める。○

⑤可処分所得は「収入－(所得税・住民税・社会保険料・生命保険料・財形貯蓄)」により求める。×

(生命保険料・財形貯蓄は可処分所得から手当てする)

⑥10年後に200万円を準備するために、年利2%で複利運用しながら積み立てる場合、毎年の積立額は「200万円×(10年、2%の資本回収係数)」により求める。×

(減債基金係数を乗じて求める)

⑦現在保有する金融資産2,000万円を20年間にわたり年利2%で複利運用しながら取り崩す場合、毎年の取崩額は「2,000万円×(20年、2%の減債基金係数)」により求める。×

(資本回収係数を乗じて求める)

⑧年利2%で複利運用しながら10年間にわたり毎年100万円を受け取る場合、取崩開始時点で必要な金額は、「100万円×(10年、2%の年金現価係数)」により求める。○

⑨年利2%で複利運用しながら10年間にわたり毎年100万円を積み立てる場合、10年後の金額は「100万円×(10年、2%の年金終価係数)」により求める。○

### 3. 公的医療保険

①70歳未満の一般所得者(標準報酬月額28万円以上53万円未満)の高額療養費は、「(医療費－26.7万円)×29%」により求められる。○

②健康保険の被保険者が病気やケガの療養(自宅療養を含む)のため労務不能で給与を受けられないとき、連続した欠勤3日間の待期期間の翌日(4日目)から通算1年6カ月を限度に、以下の金額(※)の3分の2相当額の傷病手当金が支給される。○

※ 支給開始月以前の継続した12カ月の標準報酬月額を平均した額÷30

③公的医療保険の被保険者または被扶養者が産科医療補償制度を導入する医療機関等で出産した場合、1児ごとに42万円が支給される。○

④健康保険の被保険者期間が継続して2年以上ある場合、退職後20日間以内に手続きをすると、最長2カ月間、任意継続被保険者となることができる。×

(2年と2カ月を入れ替え)

⑤後期高齢者医療制度の対象となるのは、65歳以上の者である。×

(75歳以上)

### 4. 公的介護保険

①40歳以上60歳未満の公的医療保険加入者は第2号被保険者、60歳以上の者は第1号被保険者となる。×

(60歳→65歳)

②介護保険の自己負担割合は、利用限度額の範囲内では原則3割である。×

(原則1割(第1号被保険者で一定の所得以上である者は2割または3割))

③第1号被保険者、第2号被保険者ともに交通事故により要介護状態になった場合は、給付を受けられない。×

(第1号被保険者は理由を問わない)

④要介護・要支援の認定を受けるためには、住所地の都道府県に申請しなければならない。×

(市町村)

### 5. 労災保険

①労災保険の保険料は、労使折半で負担する。×

(全額事業主負担)

## 6. 雇用保険

①雇用保険の基本手当は、過去2年間に12カ月以上(倒産・解雇等の会社都合の場合は、過去1年間に6カ月以上)の被保険者期間があることが受給要件となっている。○

②20年以上勤めた会社を60歳で定年退職して雇用保険の基本手当を受給する場合、所定給付日数は最長120日となる。×

(150日)

③雇用保険の被保険者であった期間が5年以上あり、60歳以上65歳未満の期間に働く場合、賃金が60歳時点より85%未満に低下する者に対して、高年齢雇用継続給付が支給される。×

(75%未満)

④雇用保険の教育訓練給付金のうち、一般教育訓練に係る教育訓練給付金の額は、教育訓練施設に支払った教育訓練経費の20%相当額であるが、その額が10万円を超える場合の支給額は10万円となる。○

(特定一般教育訓練給付金の額は、教育訓練経費の40%、最高20万円)

⑤育児休業給付金の支給額は、賃金が支払われなかった場合、育児休業給付金の支給に係る休業日数が通算して180日に達するまでの間は、1支給単位期間当たり、「休業開始時賃金日額×支給日数×67%」相当額、181日目以降は、1支給単位期間当たり、「休業開始時賃金日額×支給日数×50%」相当額である。である。○

## 7. 公的年金の概要・老齢基礎年金

### (1) 被保険者

①国民年金は原則として20歳以上65歳未満の者が加入する制度である。×

(20歳以上60歳未満)

②国民年金第2号被保険者の被扶養配偶者(20歳以上60歳未満、かつ年収130万円未満かつ第2号被保険者ではない)は国民年金第3号被保険者となるが、国民年金第2号被保険者が退職した場合、被扶養配偶者は国民年金第1号被保険者となる。○

③免除・猶予された国民年金保険料は、年金の支給を受けるまでであれば、2年前まで遡って納付できる。×

(10年)

### (3) 老齢基礎年金

①学生納付特例期間で、保険料を支払わない期間は、老齢基礎年金の金額に反映されない。○

②2009年3月までの保険料全額免除期間は2分の1が年金額に反映される。×

(3分の1)

③老齢基礎年金を受給するためには、何らかの年金に20年以上加入することが要件となる。×

(10年以上)

④老齢基礎年金は「 $777,800円 \times (\text{保険料納付済期間} + \text{免除期間} \times \text{免除割合に} \text{応じた一定割合}) \div 480$ 」により求める。○

⑤2022年4月1日以降に60歳に到達する者が老齢基礎年金について繰上げ支給を選択すると、1カ月早く受給開始するごとに0.5%減額される(最大30%)。×

(0.4%、最大24%)

⑥老齢基礎年金について繰下げ支給を選択すると、1カ月遅く受給開始するごとに0.7%増額される。○

⑦老齢厚生部分の年金の繰上げ支給を選択する場合、老齢基礎年金は繰上げ支給を選択しなくてもよい。×

(同時に繰上げ支給をしなければならない、繰下げは別々でもよい)

⑧65歳から受給できる付加年金は、 $400円 \times \text{付加保険料納付月数}$ により求める。×

(200円)

⑨老齢基礎年金の繰上げ支給を選択すると、取り消すことはできず、生涯減額された年金が支給される。○

## 8. 老齢厚生年金

①特別支給の老齢厚生年金は1カ月以上厚生年金保険に加入していること、老齢厚生年金は1年以上厚生年金保険に加入していること等の受給要件がある。×

(1年と1カ月が逆)

②特別支給の老齢厚生年金の定額部分を受給できない者の配偶者加給年金は、原則として厚生年金保険の被保険者期間が20年以上ある者に受給要件を満たす家族がいる場合に、65歳以降の老齢厚生年金の支給開始から配偶者が65歳に達するまで支給される。○

## 9. 遺族年金・障害年金

### (1)遺族年金

①サラリーマンの夫(42歳)、妻(40歳)、子6歳の家庭の夫が死亡すると、死亡直後には、遺族基礎年金と遺族厚生年金(中高齢寡婦加算を含む)が支給される。×

(中高齢寡婦加算は支給されない)

②遺族厚生年金の額は、死亡時点で計算した報酬比例部分の年金額の3分の2相当額となる。×

(4分の3)

③遺族厚生年金を受給できる遺族は、妻・夫・子、父母、孫、祖父母、兄弟姉妹である。×

(兄弟姉妹は含まれない)

④中高齢寡婦加算は、要件を満たす夫が死亡した場合、妻が40歳以上65歳未満の期間のうち、遺族基礎年金を受給できない期間に支給される。○

### (2)障害年金

①障害基礎年金について、障害等級1級の者の金額は、障害等級2級の者の1.5倍である。×

(1.25倍)

②障害基礎年金は、初診日の属する月の前々月までの保険料納付済期間と保険料免除期間を合算した期間が公的年金の被保険者期間全体の3分の2以上あることが受給要件の1つとなっている。○

## 10. 企業年金

- ①加入者自らが拠出する確定拠出年金の掛金はその全額が社会保険料控除の対象となる。×  
(小規模企業共済等掛金控除)
- ②国民年金第3号被保険者は、個人型確定拠出年金には加入できない。×  
(加入できる)

## 11. 住宅資金

- ①一般に、低金利局面の住宅ローンの適用金利は、変動金利のほうが高く、長期固定金利のほうが安い。×  
(逆)
- ②変動金利型の住宅ローンの場合、適用金利は半年ごと、返済額は1年ごとに見直される。×  
(返済額は5年ごと)
- ③毎回の返済額が一定となる返済方法を元金均等返済という。  
(元利均等返済)
- ④元利均等返済、元金均等返済について、他の条件を同一にして比較すると、元利均等返済の方が総返済額は少ない。×  
(元金均等返済の方が総返済額は少ない)
- ⑤フラット35の融資金利は、各金融機関が独自に設定し、借入申込時点の金利が適用される。×  
(融資実行時点)
- ⑥フラット35の融資限度額は、物件価格の100%、最高1億円である。×  
(8,000万円)
- ⑦フラット35の繰上返済は原則として100万円以上(住宅金融支援機構のホームページで手続きすると10万円以上)必要であり、繰上返済の手数料は無料である。○
- ⑧フラット35の融資率が9割を超える場合、9割以下の場合と比べて、通常、借入金全体の金利が高く設定される。  
○
- ⑨繰上げ返済した金額は全額が元本の返済に充当され、手数料や最低返済額は金融機関により異なる。○
- ⑩毎回の返済額を変えずに、返済期間を短くする繰上げ返済を期間短縮型といい、返済額軽減型に比べ、利息負担が軽減される。○

## 12. 教育資金・その他

- ①こども保険は、契約者である親などが死亡した場合、以後の保険料は免除され、進学時に祝金、満期時に満期保険金が支払われる。○
- ②日本政策金融公庫の国の教育ローン(一般教育貸付)の融資限度額は原則 300 万円、最長返済期間は原則 15 年である。×  
(350万円、18年)
- ③日本政策金融公庫の国の教育ローン(一般教育貸付)の金利は固定金利である。○
- ④日本学生支援機構の貸与型の第1種奨学金は無利息、第2種奨学金は有利息(在学中も有利息)である。×  
(第2種奨学金の在学中は無利息)
- ⑤日本学生支援機構の貸与型の奨学金のうち、第1種、第2種はともに貸与型であり、原則として第1種のほうが選考基準は厳しい。○
- ⑥個人が総量規制により貸金業者から借入れできる金額は、原則として年収の4分の1までである。×  
(3分の1)

## リスク管理

### 1. 保険業法 契約者保護機構

- ①保険募集人が保険料の割引など特別利益を提供する行為、不利益になる事実を告げずに保険の乗換えを勧める行為などをすることは、保険業法により禁止されている。○
- ②保険契約者は、「契約申込みの撤回等についての事項を記載した書面を交付された日」または「契約申込日」のいずれか早い日から8日以内に文書を発信することにより、申し込みを撤回できる。×  
(早い日→遅い日)
- ③生命保険契約者保護機構は、原則として破綻した生命保険会社の生命保険契約の保険金額の100%を補償する。×  
(責任準備金等、90%)
- ④金融庁は、保険会社のソルベンシー・マージン比率が200%を下回ると早期是正措置をとることができる。○
- ⑤少額短期保険業者は1人の被保険者から引き受ける保険金額の総額は、原則1,000万円を超えてはならない。○

## 2. 保険料

①生命保険料は、純保険料と付加保険料から構成され、純保険料は予定死亡率および予定利率、付加保険料は予定事業費率に基づいて計算される。○

②予定利率が高くなると保険料は高くなる。×

(安くなる)

## 3. 死亡保障

①定期保険は保険期間内に被保険者が死亡した場合に死亡保険金が支払われ、養老保険に比べて保険料は安い。○

②逓減定期保険や逓増定期保険は、保険期間中の保険金額および保険料が減少または増加する定期保険である。×

(保険料は一定)

③終身保険は、被保険者の死亡・高度障害について、一生涯保障する。○

④養老保険は、保険期間中に被保険者が死亡した場合には死亡保険金が支払われ、保険期間満了時まで被保険者が生存していた場合には死亡保険金と同額の満期保険金が支払われる。○

⑤収入保障保険の死亡保険金は、通常、年金形式で支払われるが、一時金での受取も選択でき、一時金で受け取る場合の金額は年金で受け取る場合と同額となる。×

(少なくなる)

⑥特定疾病保障保険は、ガン、急性心筋梗塞、脳卒中により所定の状態となった場合、特定疾病保険金が支払われ、契約は消滅する。○

⑦特定疾病保障保険は、被保険者が事故で死亡した場合、死亡保険金は支払われない。×

(支払われる)

⑧定期保険特約付終身保険(更新型)の更新は、同額更新の場合は告知不要であり、更新後の保険料は更新前と変わらない。×

(高くなる)

#### 4. 医療保障

①入院5日目から入院給付金が支払われる医療保険で、20日間入院した場合、15日分の入院給付金が支払われる。  
×

(16日分)

②入院給付金日額5,000円、給付倍率40倍の場合、手術給付金は20万円支払われる。○

③傷害特約は、不慮の事故で死亡すると保険金が支払われるが、通常の病気で死亡しても保険金は支払われない。  
○

④災害割増特約は、不慮の事故によりその日から180日以内に死亡・高度障害になったときに災害割増保険金が支払われるが、通常の病気で死亡しても保険金は支払われない。○

⑤がん保険は、がんと診断されると診断給付金、がんで入院すると1日目から入院給付金、がんで手術をすると手術給付金が支払われる。○

⑥がん保険は、通常、1カ月または30日程度の免責期間があり、免責期間中にかんと診断されても給付金等は支払われない。×

(3カ月または90日)

⑦災害入院特約は不慮の事故で入院した場合に入院給付金が支払われ、疾病入院特約は病気で入院した場合に入院給付金が支払われる。○

⑧生活習慣病特約は、がんや糖尿病等により入院した場合に入院給付金が支払われる。○

⑨先進医療特約は、契約時に厚生労働大臣が承認する先進医療に該当する治療を所定の医療機関で受けた場合に給付金が支払われる。×

(療養時)

⑩リビング・ニーズ特約は、被保険者が余命6カ月以内と診断された場合、その原因にかかわらず保険金を前払いで受け取ることができる特約で、保険料の負担はない。○

## 5. 個人年金保険

①終身年金は被保険者生存している限り、一生にわたり年金が支払われるものであり、保証期間付終身年金は保証期間については被保険者の生死に関わらず、年金が支払われる。○

②有期年金は、あらかじめ定めた期間は、被保険者の生死に関わらず、年金が支払われる。×

(被保険者が生存している期間に限り年金が支払われる。問題は確定年金の説明)

③変額型個人年金保険の保険料は、保険料払込期間は特別勘定により運用され、運用実績により死亡給付金、年金額、解約返戻金額が増減するが、死亡給付金には払込保険料相当額の最低保証がある。○

## 6. 約款

①払済保険は、保険料の払込みを中止して、その時点の解約返戻金をもとにもとの保険種類と同じ保険または養老保険に変更する方法であり、原則として特約は存続する。×

(特約は原則として消滅する、保険金額も小さくなる)

②延長保険は、保険料の払込みを中止して、その時点の解約返戻金をもとに、定期保険に変更する方法で、保険期間は変わらず、保険金額は小さくなる。×

(保険金額は変わらない、保険期間は同じか、短くなる)

③告知義務違反があった場合、保険会社は知ったときから1年以内であれば契約を解除できる。×

(1カ月)

④保険募集人が、契約者または被保険者による告知を妨げたり、不実告知を勧めることはできず、このようなことが合った場合には、保険会社は契約を解除できない。○

⑤生命保険契約を転換した場合、転換後の保険料は、転換時の年齢・保険料率で再計算される。○

## 7. 生命保険料控除

①2012年以降に契約した生命保険契約について、一般生命保険料控除、介護医療保険料控除、個人年金保険料控除の所得税の控除限度額は、それぞれ4万円、合計12万円である。○

②2011年までに契約した一般生命保険料控除、個人年金保険料控除の所得税の控除限度額は5万円である。○

## 8. 個人契約の保険金と税金(契約者＝保険料負担者とする)

①被相続人が契約者かつ被保険者であった生命保険契約の死亡保険金は、誰が受け取っても相続税の対象となる。  
○

②契約者が死亡保険金を受け取った場合、一時所得として所得税・住民税の対象となる。○

③契約者でも、被保険者でもない者が受け取った死亡保険金は、贈与税の対象となる。○

④契約者が受け取った満期保険金、解約返戻金は原則として一時所得(総合課税)として所得税・住民税の対象となるが、保険期間5年以内の一時払養老保険の満期保険金は20%(20.315%)の源泉分離課税の対象となる。○

⑤入院給付金、通院給付金、介護給付金を被保険者が受け取ると非課税となる。○

## 9. 損害保険の法律用語

①保険価額とは保険会社が支払う保険金の限度額である。×

(保険金額)

②保険価額よりも低い保険金額で契約することを一部保険といい、支払われる保険金は比例てん補となる。○

③軽過失の失火により隣家を焼失した場合、隣家に対する損害賠償責任を負う。×

(負わない)

## 10. 地震保険

①地震保険は、地震、噴火、これらによる津波を原因とする火災、損壊、埋没、流失による損害を補償する。○

②地震保険は、住宅専用建物、店舗併用住宅および家財に付保できる。○

③地震保険の保険料は、保険会社にかかわらず、建物の構造および所在地により保険料が異なる。○

④地震保険の保険料には、免震建築物割引、耐震建築物割引、建築年割引、耐震診断割引の4つの割引制度があり、重複して適用を受けることができる。×

(重複適用できない)

⑤地震保険は、単独で申し込みできず、火災保険に付帯して申込み、保険金額は、主契約となる火災保険の保険金額の30%から50%の範囲内で定め、建物は1,000万円、家財は500万円が限度となる。×

(建物は5,000万円、家財は1,000万円)

⑥地震保険の保険金は、全損(保険金額の100%)、半損は大半損(保険金額の60%)、小半損(保険金額の30%)、一部損(保険金額の10%)の4段階の損害区分により支払われる。×

(一部損は5%)

⑦居住用の建物に収容されている家財のうち、1個または1組の価額が30万円を超える貴金属、宝石、骨董品等は、明記物件として契約すると、地震保険で補償される。×

(地震保険では補償されない)

## 11. 自動車保険

### (1) 自賠責保険

①自賠責保険は、対人賠償事故に限定された強制保険であり、対物賠償事故に対する補償はない。○

②自賠責保険は、原動機付自転車には付保しなくてよい。×

(付保しなければならない)

③自賠責保険の保険金の支払い限度額は、被害者1名あたり、死亡3,000万円、後遺障害4,000万円、傷害120万円である。○

### (2) 任意保険

①対人賠償保険は、自賠責保険の不足額を補てんする保険である。○

②対人賠償保険、対物賠償保険は、被害者が、本人、配偶者、子、父母の場合には保険金は支払われない。○

③人身傷害補償保険は、自動車事故で死傷したり、後遺障害を被った場合の損害額について、自己過失分を除き、保険金額を限度に自己の保険会社から支払われる。×

(自己の過失分を含めて補償される)

④一般の車両保険では、**単独事故や当て逃げ**による損害に対して保険金は支払われない。×

(一般の車両保険では補償する。車対車+Aでは補償しない)

⑤リスク細分型自動車保険の保険料は、使用目的が通勤のほうがレジャーに比べて**安い**。×

(高い)

## 12. 傷害保険

①普通傷害保険、交通事故傷害保険、家族傷害保険は国内における傷害により入院・通院等をした場合を補償するものであり、**海外での傷害は補償されない**。×

(海外での傷害も補償される)

②普通傷害保険では**細菌性食物中毒は補償されないが**、**国内旅行傷害保険、海外旅行傷害保険**では基本契約で**細菌性食物中毒を補償する**。○

③普通傷害保険は、**地震・噴火・津波危険担保特約**を付保すれば**地震・噴火・津波による傷害が補償されるが**、**海外旅行傷害保険は、特約がなくても海外における地震・噴火・津波による傷害が補償される**。○

④家族傷害保険の被保険者となるのは、本人、配偶者、本人または配偶者と生計を一にする同居の親族、**別居の未婚の子**である。○

⑤普通傷害保険では、**急激・偶然・外来による骨折、捻挫、やけどは補償されるが**、**靴擦れ、熱中症は補償対象外**である。○

⑥海外旅行傷害保険は、**国内移動中に発生した傷害は補償しない**。×

(補償する)

### 13. 賠償損害保険

- ①個人賠償責任保険は、飼い犬が通行人に噛みつき、ケガをさせた場合は補償する。○
- ②買い物中に誤って商品を棚から落として破損させた場合、個人賠償責任保険により補償される。○
- ③個人賠償責任保険は、自動車の所有・使用・管理による賠償責任を補償する。×  
(自転車事故による賠償責任は補償するが自動車事故による賠償責任は補償しない)
- ④業務中の賠償事故は、個人賠償責任保険により補償される。×  
(補償されない)
- ⑤販売した弁当が原因で食中毒を起こした場合の賠償責任に備えるには、施設所有管理者賠償責任保険が適している。×  
(生産物賠償責任保険)
- ⑥ホテルがクローケで顧客から預かった衣服や荷物を紛失した場合の損害賠償責任に備えるには、受託者賠償責任保険が適している。○
- ⑦小売業を営む企業が、火災・爆発等によって営業が休止または阻害されたことによる利益の減少等に備えるには、企業費用・利益総合保険が適している。○
- ⑧飲食店において、店舗の床が清掃時の水で濡れていたことにより、来店客が足を滑らせて転倒して骨折し、入院した場合の損害賠償責任に備えるには、施設所有(管理)者賠償責任保険が適している。○

### 14. 個人の損害保険の税務

- ①個人が自宅や家財に付保した地震保険の保険料は、所得税では支払った保険料の全額(最高5万円)、住民税では支払った保険料の2分の1(最高2.5万円)が地震保険料控除の対象となる。○
- ②個人が損害保険から受け取る火災保険金や車両保険金、対人賠償保険金は非課税となる。○

### 15. 法人の生命保険契約の税務

- ①被保険者が役員・従業員全員、満期保険金受取人は法人、死亡保険金受取人は被保険者の遺族である養老保険の保険料は、福利厚生費として全額を損金に算入できる。×  
(2分の1を資産計上、2分の1を福利厚生費として損金算入)

## 金融

### 1. 経済動向

#### (1) 金融政策・金融市場

①日本銀行による買いオペは、市中に資金を供給することで、株価と金利を引き上げる効果(金融引き締め効果)を生む。×

(株価を引き上げ、金利を引き下げる効果)

②新発10年国債利回りは、短期金利の指標とされる。×

(長期金利)

③金融市場のうち、参加者が金融機関に限定される市場をオープン市場という。×

(インターバンク市場、参加者が金融機関に限定されない市場はオープン市場)

④金融市場のうち、満期が1年以内のものを短期金融市場、1年超のものを長期金融市場という。○

#### (2) 経済変動要因

①景気が回復する局面では金利は下落しやすい。×

(上昇しやすい)

②海外金利が上昇し、内外金利差が拡大すると、円安が進行しやすくなる。○

③インフレ局面(物価上昇局面)では、金利は上昇しやすい。○

### 2. 経済指標

①消費者物価指数は一般消費者が購入する財・サービスの価格の動向を表す指数であり、企業物価指数は、企業間取引における財・サービスの価格動向を表す指数である。×

(企業物価指数にサービスは含まない)

②GDPは一定期間内に国内で生み出された付加価値の合計であり、内閣府が四半期ごとに公表する。○

③景気動向指数には、先行系列、一致系列、遅行系列の3つがあり、一般的にCIのうち一致指数が上昇しているときに景気拡張局面と判断される。○

④日銀短観(業況判断DI)が上昇すると、景気回復・拡張局面と判断される。○

⑤マネーストックとは、金融部門から経済全体(中央政府、金融機関を除く)に供給されている通貨の総量であり、日本銀行が毎月、調査・公表する。○

### 3. 預金

#### (1) 金利

①100万円を年利3%、1年複利で運用したときの3年後の元利合計金額は、 $100万円 \times (1 + 0.03 \times 3)$ により求める。×

$(100万円 \times (1 + 0.03)^3)$

#### (2) 財形

②財形住宅貯蓄と財形年金貯蓄は、60歳未満の勤労者が申し込むことができる。×

(55歳未満)

③財形住宅貯蓄と財形年金貯蓄は、それぞれ1人1契約のみ申し込みできる。○

④財形住宅貯蓄は増改築を目的とする資金には利用できない。×

(利用できる)

⑤財形住宅貯蓄と財形年金貯蓄を合わせて、貯蓄型は元本(元利合計)、保険型は払込保険料累計額で550万円までは利子非課税となる。○

#### (3) 税金

①預貯金の利子は、20.315%の源泉分離課税の対象となる。○

#### 4. 債券

##### (1) 個人向け国債

① 個人向け国債のうち、10年ものは固定金利、5年もの、3年ものは変動金利である。×

(固定金利と変動金利が逆)

② 個人向け国債は、いずれも半年ごとに利払いが行われ、発行から1年間は原則、換金できない。○

③ 個人向け国債は、額面1万円単位で購入できる。○

④ 個人向け国債は、0.05%の利率が最低保証される。○

##### (2) 利回り

① 所有期間利回りは、債券を償還期限まで保有せず、途中で売却した場合の利回りである。○

② 最終利回りは、既発債を時価で購入し、償還期限まで保有する場合の利回りである。○

③ 利回りとは、一定期間で得られる収益を1年あたりに換算した金額を売却(償還)金額で除した数値を%で表示したものである。×

(購入金額)

##### (3) リスク

① 債券の格付けは、一般にBB以上は投資適格、B以下は投資不適格とされる。×

(BBB以上は投資適格、BB以下は投資不適格)

② 格付けが低いほど、債券価格は高く、利回りは低い。×

(債券価格は低く、利回りは高い)

③ 金利が上昇すると債券価格も上昇する。×

(下落する)

##### (4) 税金

① 特定公社債の利子は、20.315%の源泉分離課税の対象となる。×

(申告分離課税)

## 5. 株式

### (1)取引

①上場株式の普通取引では、約定日から起算して4営業日目に受け渡しが行われる。×

(3営業日目)

②上場株式の売買単位は、100株単位となる。○

③指値注文では、買い注文は価格の高い注文、売り注文は価格の低い注文が優先される。○

### (2)株価指数

①日経平均株価は、東京証券取引所プライム市場に上場する全銘柄を対象として算出される修正平均株価である。

×

(225銘柄)

②東証株価指数は、時価総額指数である。○

③売買高とは、売買が成立した株数であり、買い1万株、売り1万株で、売買高は2万株となる。×

(1万株)

### (2)投資尺度

①PER(株価収益率)は、「 $\text{株価} \div 1\text{株あたり当期純利益}$ 」により求められる。○

②PBR(株価純資産倍率)は、「 $\text{株価} \div 1\text{株あたり純資産}$ 」により求められる。○

③ROE(自己資本利益率)は、「 $\text{税引後利益} \div \text{自己資本} \times 100(\%)$ 」により求められる。○

④配当利回りは、「 $\text{配当金} \div \text{当期純利益} \times 100(\%)$ 」により求められる。×

( $1\text{株配当金} \div \text{株価} \times 100(\%)$ )

⑤配当性向は、「 $\text{当期純利益} \div \text{配当金} \times 100(\%)$ 」により求められる。×

( $\text{配当金} \div \text{当期純利益} \times 100(\%)$ )

### (3)税金

①上場株式等の配当金について申告分離課税を選択すると、配当控除を受けられる。×

(総合課税)

②上場株式等の配当金について申告分離課税を選択すると、上場株式等の譲渡損失との損益通算はできる。○

③上場株式等の譲渡損失は、翌年以降5年間繰越控除できる。×

(3年間)

(4)NISA

- ①NISA口座では、上場株式や公募株式投資信託等は購入できるが、債券や公社債投資信託は購入できない。○
- ②一般NISA口座(つみたてNISAを除く)では、年間80万円まで投資できる。×  
(120万円。つみたてNISAは40万円)
- ③NISA口座(つみたてNISAを除く)における投資の譲渡益や配当等は最長10年間非課税となる。×  
(5年。つみたてNISAは20年)
- ④NISA口座では、上場株式、公募株式投資信託、ETF、REIT等を購入できるが、債券、公社債投資信託は購入できない。○
- ⑤NISA口座の非課税投資枠が余っている場合、翌年以降に繰り越してできる。×  
(繰り越してできない)
- ⑥NISA口座とつみたてNISAは、同一年に両方を利用することはできず、選択制となっており、毎年変更できる。○

## 6. 投資信託

### (1) 機関・用語・手数料

- ①投資信託の運用指図をするのは投資信託委託会社、信託財産の管理を行うのは販売会社である。×  
(管理を行うのは信託銀行)
- ②投資信託の目論見書・運用報告書を作成するのは販売会社である。×  
(作成は投資信託委託会社、交付するのは販売会社)
- ③目論見書とは投資信託の説明書、運用報告書とは運用結果や今後の運用方針を投資家に報告する資料である。  
○
- ④個別元本とは投資家ごとの元本、基準価額とは投資信託の時価のことである。○
- ⑤投資家が投資信託の運用や管理の対価として支払うコストを信託財産留保額という。×  
(運用管理費用)

### (2) 分類

- ①株式を運用対象に組み入れていなくても、約款上の投資対象に株式が含まれていれば、株式投資信託に分類され、約款上の投資対象に株式が含まれない投資信託を公社債投資信託という。○
- ②MRFは公社債投資信託の1つであり、毎月決算し、分配金は1カ月複利で再投資される。×  
(毎日決算)
- ③ベンチマークを上回る成果を目指す運用スタイルをパッシブ運用、ベンチマークに連動した成果を目指す運用スタイルをアクティブ運用という。×  
(パッシブとアクティブが逆)
- ④マクロ的分析から国別組入比率、業種別組入比率を決め、最後に個別銘柄を選定する銘柄選択手法をボトムアップ・アプローチという。×  
(トップダウン・アプローチ)
- ⑤企業の売上高や利益、資産価値からみて、株価が割安に放置されている銘柄で運用するスタイルをグロース運用、売上高、利益の成長性が高いと判断される銘柄で運用するスタイルをバリュウ運用という。×  
(バリュウとグロースが逆)
- ⑥ETF(上場投資信託)およびREIT(不動産投資信託)は、上場株式と同じように指値注文、成行注文でき、信用取引もできる。○
- ⑦ETFは、特定の株価指数や商品指数に連動するように設定される投資信託であり、証券取引所に上場されている。  
○

### (3) 税金

- ①個別元本10,000円、分配前の基準価額10,500円、分配金600円、分配後の基準価額9,900円である場合、分配金の全額が普通分配金である。×  
(10,500円-10,000円=500円が普通分配金、100円が元本払戻金(特別分配金))

②普通分配金は配当所得として所得税が課税されるが、特別分配金(元本払戻金)は非課税となる。○

## 7. 外貨

①投資家が円を外貨に替えるレートをTTB、外貨を円に替えるレートをTTSという。×

(TTSとTTBが逆)

②購入時よりも円高が進行すると為替差益が発生する。×

(為替差損)

③外貨建てMMFとは購入時手数料がかからずに購入できる公社債投資信託であり、いつでもペナルティなしで解約できる。○

④外貨建てMMFは、毎日決算し、1カ月複利で再投資される。○

## 8. ポートフォリオ

①異なる資産間の相関係数が▲1の場合、リスクは加重平均した値となり、+1の場合、ポートフォリオ効果が最大となる。×

(▲1の場合、ポートフォリオ効果が最大、+1の場合、リスクは加重平均した値)

## 9. 預金保険等のセーフティネット

①無利息、要求払、決済サービス提供の3条件を満たす決済用預金は、預金保険制度により全額が保護される。○

②決済用預金ではない普通預金や定期預金は、預金者1人あたり元本1,000万円とその利子が預金保険制度により保護される。○

③国内に本店がある銀行に預けた外貨預金は預金保険制度により保護される。×

(保護されない)

④国内に本店がある銀行に預けた譲渡性預金や、国内にある銀行で契約した投資信託は預金保険で保護される。×

(保護されない)

⑤国内で営業を営む証券会社は投資者保護基金に加入しており、証券会社の破たん時に投資者に円滑に預った資産を返還できない場合、投資者保護基金が一般顧客あたり1,000万円まで補償する。○

## 10. 金融商品取引に関する法律

①金融サービス提供法によると、金融機関が投資家に対する重要事項説明義務違反(断定的判断の提供など)により、投資家が損害を被った場合、投資家は契約を取り消すことができる。×

(損害賠償を請求できる)

②適合性の原則とは、顧客の知識、経験、財産の状況、金融商品取引契約を締結する目的に照らして不相当と認められる勧誘を行ってはならないという原則である。○

③内閣総理大臣が指定する指定紛争解決機関には、全国銀行協会、生命保険協会、日本損害保険協会、証券・金融商品あっせん相談センターなどがある。○

## 11. オプション取引

①オプション取引は、将来のあらかじめ定められた期日(まで)に特定の商品を現時点で取り決めた権利行使価格で買う権利または売る権利を売買する取引をいい、買う権利をプット、売る権利をコールという。×

(プットとコールが逆)

## タックス

### 1. 所得税の概要

- ①総合課税の所得に対する所得税の税率は、**比例税率**が適用される。×  
(超過累進税率)
- ②所得税は原則として総合課税の対象となるが、**株式等の譲渡所得、土地等・建物の譲渡所得、退職所得等は分離課税**となる。○
- ③**非永住者以外の居住者の所得**は国内外を問わず課税されるが、**非居住者の所得**は、国内外を問わず課税されない。×  
(非居住者の所得は国内源泉所得のみ課税)
- ④現在、本来の所得税に**1.2%**の割合を乗じた**復興特別所得税**が加算される。×  
(2.1%)
- ⑤自己の生活の用に供する家具や衣服(動産)の譲渡による所得は**非課税**である。○

### 2. 10 種類の所得

#### (1) 利子所得

- 2-1 利子所得は、収入金額に対して**所得税10%(10.21%)**、**住民税5%**が課税される。×  
(所得税は15%(15.315%))

#### (2) 給与所得

- 2-2 給与所得は「**収入金額－給与所得控除額**」により求める。○

#### (3) 退職所得

- ①退職所得は原則として「**収入金額－退職所得控除額**」により求める。×  
(原則2分の1を乗じる)
- ②勤続年数が20年超の場合の退職所得控除額は、**70万円×勤続年数**(1年未満の端数は切り上げ)となる。×  
(800万円+70万円×(勤続年数-20年))

#### (4) 雑所得

- ①公的年金等の雑所得は「**収入金額－公的年金等控除額**」により求める。○

#### (5) 一時所得

- ①一時所得の金額は、「**(収入金額－その収入を得るために支出した金額－50万円)×1/2**」により求める。×  
(一時所得の金額は2分の1を乗じる前の金額)

#### (6) 不動産所得・事業所得

- ①**不動産等の貸付**による所得は事業規模が大きい場合は**事業所得**となる。×  
(事業規模を問わず不動産所得)
- ②**返還を要する敷金、保証金**は不動産所得の総収入金額には算入しない。○

③建物の減価償却費は、取得価額×定額法償却率×償却月数÷12により求める。○

### 3. 損益通算

①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、譲渡所得の損失に限られる。○

②損益通算できない損失はゼロとして扱う。○

③不動産所得の損失のうち、土地等、建物の取得に係る借入金の利子の部分は損益通算できない。×  
(建物の取得に係る借入金の利子の部分は損益通算できる)

④居住用不動産以外の不動産の譲渡損失(別荘等)は、他の黒字の所得と損益通算できない。○

⑤ゴルフ会員権の譲渡損失は、他の所得と損益通算できる。×  
(損益通算できない)

⑥総所得金額を求める際、一時所得は2分の1を乗じてから算入する。○

#### 4. 所得税の所得控除

##### (1) 医療費控除

① 診療・治療の対価は医療費控除の対象となる。○

② 人間ドック・健康診断は疾病が発見され、治療を要する場合は医療費控除の対象となるが、異常がなかった場合は医療費控除の対象外となる。○

③ 治療のための医薬品購入費(例:風邪薬)は医療費控除の対象となるが、疾病予防費用、健康増進費用(例:ビタミン剤)は医療費控除の対象外となる。○

④ 電車やバスによる通院費は医療費控除の対象とならない。×

(対象となる)

⑤ 医療費控除は、「(医療費－保険金等)－(10万円または総所得金額等の5%の低い方)」により求める。○

⑥ セルフメディケーション税制による医療費控除額は、支払費用－保険金等で補填される金額－1.2万円により求められ、88,000円が限度となる。○

##### (2) 保険料控除

① 社会保険料控除や小規模企業共済等掛金控除の対象となる保険料、掛金は全額が所得控除される。○

② 加入者が拠出する確定拠出年金の掛金は支払った全額が小規模企業共済等掛金控除の対象となる。○

##### (3) 配偶者(特別)控除、扶養控除

① 配偶者控除について、本人の合計所得金額900万円以下、かつ本人と生計を一にする配偶者(70歳未満)の合計所得金額が48万円以下である場合の控除額は原則38万円である。○

(控除の要件は、本人の合計所得金額が1,000万円以下)

② 配偶者特別控除について、本人の合計所得金額が900万円以下、かつ本人と生計を一にする配偶者の合計所得金額が48万円超95万円以下である場合の控除額は38万円となる。○

(控除の要件は、本人の合計所得金額が1,000万円以下、配偶者が48万円超133万円以下)

③ 納税者本人の合計所得金額が1,000万円を超える場合、配偶者控除および配偶者特別控除の適用を受けることはできない。○

④ 扶養控除の控除額は、扶養親族の年齢が16歳未満はゼロ、16歳以上19歳未満は38万円、19歳以上23歳未満は58万円である。×

(19歳以上23歳未満は63万円)

⑤ 70歳以上の同居の親の扶養控除の控除額は63万円である。×

(58万円)

⑥基礎控除は誰でも適用を受けることができ、控除額は48万円である。×

(合計所得金額 2,500 万円以下である場合に受けられる。2,400万円以下である場合の控除額は48万円)

## 5. 税額控除

### (1) 配当控除

①配当控除は、国内に本店がある法人から受けた配当金について総合課税により確定申告をした場合に受けことができ、申告分離課税により確定申告をした場合や申告不要を選択した配当金には適用できない。○

### (2) 住宅借入金等特別控除(新たに取得、入居する場合)

①新築住宅の場合、住宅の床面積が50 m<sup>2</sup>以上(合計所得金額が1,000万円以下の場合は40m<sup>2</sup>以上)で、かつその3分の1以上が自己の居住用であることが住宅ローン控除の適用要件の1つとなっている。×

(2分の1以上)

②金融機関等からの借入金で、償還期間が5年以上であることが住宅ローン控除の適用要件の1つとなっている。×

(10年以上)

③合計所得金額が2,000万円を超える年は、住宅ローン控除の適用はない。○

④住宅ローン控除の控除期間は原則として10年間、控除額は年末借入金残高(上限あり)の1%となる。○

⑤年末調整で申告・納税が完了する者は、1年目から年末調整で住宅ローン控除を受けられる。×

(1年目は必ず確定申告が必要、2年目から年末調整できる)

## 6. 確定申告・青色申告

### (1) 確定申告

① 所得税の確定申告は所得があった年の翌年2月1日から3月15日までの間に行う。×

(2月16日から)

② 納税者が死亡した場合、相続人は相続の開始があった日の翌日から10カ月以内に、死亡した者の所得税について確定申告をしなければならない。×

(4カ月)

③ 主たる給与の額が2,000万円超の人、主たる給与所得・退職所得以外の所得(一時所得等は2分の1後の金額)が20万円超の人は確定申告をしなければならない。○

④ 所得税の所得控除のうち、雑損控除、医療費控除の2つに限り、年末調整では適用を受けることはできず、確定申告が必要となる。×

(寄附金控除も確定申告が必要)

### (2) 青色申告

① 青色申告者は、帳簿を原則として5年間保存しなければならない。×

(7年間)

② 青色申告は、不動産所得(事業規模を問わない)、事業所得、山林所得、譲渡所得を生ずるべき業務を行っている者が適用できる。×

(譲渡所得は要件に含まれない)

③ 青色申告を選択するためにはその年の12月31日まで、1月16日以降に新規開業の人は開業後2カ月以内に青色申告承認申請書を提出しなければならない。×

(原則は3月15日まで、新規開業の場合は2カ月以内)

④ 事業所得または事業的規模での不動産所得があることなどの要件を満たす場合、原則最高55万円(電子申告の場合は65万円)の青色申告特別控除を受けることができる。○

⑤ 青色事業専従者給与の支払いを受ける者は、要件を満たせば、配偶者控除や扶養控除の適用を受けることができる。×

(できない)

⑥ 青色申告者は純損失を翌年以降3年間繰り越すことができる。○

## 7. その他

① 納税義務者と税金を負担する者が異なる税金を間接税といい、消費税や酒税が該当する。○

② 店舗の貸付、住宅の貸付には消費税は課税されない。×

(店舗の貸付は消費税が課税される)

## 不動産

### 1. 不動産登記

①不動産の登記記録の権利部甲区は所有権に関する事項、権利部乙区は賃借権、抵当権等に関する事項が記録される。○

②区分建物の専有部分の床面積は壁芯面積(壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積)により算出される。×

(内法面積、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積)

③不動産登記には公信力があるため、登記記録の内容を信じて無権利者と取引した者は、法的に保護される。×

(公信力はない、無権利者と取引した者は保護されない)

④不動産の登記記録の内容は、弁護士や司法書士等の法律の専門家に限り調査できる。×

(誰でも)

⑤登記所で調査できる不動産登記法第14条地図は精度が高い地図であるが、14条地図に準ずる図面として備え付けられている公図の精度は高くない。○

### 2. 不動産の価格

①公示価格、基準地価格、相続税路線価は1月1日時点の価格を調査・公表するものである。×

(基準地価格は7月1日時点)

②公示価格、基準地価格、固定資産税評価額は毎年評価替えされる。×

(固定資産税評価額は3年ごと)

③相続税路線価は公示価格の概ね70%、固定資産税評価額は公示価格の概ね60%で評価される。×

(相続税路線価は80%、固定資産税評価額は70%)

### 3. 売買契約の法律

①民法上、解約手付が支払われた場合、自分が契約の履行に着手するまでは、買主は手付金の放棄により、売主は手付金の倍額を現実に提供することにより契約を解除できる。×

(相手方が契約の履行に着手するまで)

②宅地建物取引業者が売主、業者以外が買主である場合、手付金は売買代金の3割を超えることはできない。×

(2割)

③民法上、売主が種類または品質に関して契約内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合、原則として、買主はその不適合を知ったときから1年以内にその旨を通知しなければ、不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除を請求することはできなくなる。○

④宅地・建物の貸借を業とする場合、宅地建物取引業の免許が必要となる。×

(不要)

⑤宅地建物取引業者と契約する専任媒介契約は、6カ月を上限とする。×

(3カ月)

⑥一般媒介契約は複数の業者に依頼できる。○

#### 4. 農地法

①市街化区域内の農地を転用する場合、または転用するために売買する場合には、農業委員会の許可が必要となる。  
×

(農業委員会への届出)

②市街化区域を除く区域内の農地を転用する場合、または転用するために売買する場合には、農業委員会の許可が必要となる。○

#### 5. 借地借家法

##### (1) 借地権

①普通借地権は更新がない借地権であり、定期借地権は更新がある借地権である。×

(普通借地権と定期借地権が逆)

②普通借地権は正当事由がなければ、貸主は更新を拒絶できない。○

③普通借地権の存続期間は30年以上で定めることができ、期間を定めなかった場合や30年未満の期間を定めたときは30年とされる。○

④一般定期借地権は居住用の建物に限り建築できる借地権で、存続期間は50年以上とされる。×

(建物用途は問わない)

⑤事業用定期借地権等は、10年以上50年未満の期間を定めて公正証書により契約する借地権で、借地上の建物は店舗、事務所、賃貸マンション等の事業用に限定される。×

(賃貸マンション等の居住用は不可)

##### (2) 借家権

①普通借家権の存続期間は1年以上で定め、1年未満の期間を定めると1年として扱う。×

(1年未満の期間を定めると期間の定めのない契約とされる)

②定期借家契約は更新がない借家契約であり、期間は自由に定めることができ、書面により契約することが求められる。○

## 6. 区分所有法

- ①共用部分には規約共用部分と法定共用部分があり、その持分は原則として専有部分の価格割合による。×  
(床面積割合)
- ②区分所有建物の管理規約の設定・変更・廃止は区分所有者および議決権の過半数の賛成が必要となる。×  
(4分の3以上)
- ③区分所有建物の建替えは、区分所有者および議決権の全員の賛成が必要となる。×  
(5分の4以上)

## 7. 都市計画法

- ①市街化調整区域とは市街化を調整しながら促進する区域である。×  
(市街化を抑制する区域)
- ②都市計画区域、準都市計画区域で開発行為を行おうとする場合は、原則として都道府県知事等の許可が必要となる。○
- ③市街化区域内の開発行為は規模を問わず、開発許可が必要となる。×  
(原則として 1,000 m<sup>2</sup>未満の開発行為は許可不要)

## 8. 建築基準法

### (1) 用途地域

- ①建物の敷地が2以上の用途地域にわたるときは、**厳しい方**の用途制限が敷地全体に適用される。×  
(過半の属する地域の制限が適用される)
- ②住宅、共同住宅は**どの用途地域**でも建築できる。×  
(工業専用地域には建築できない。他の用途地域には建築できる)
- ③診療所は**どの用途地域**でも建築できる。○

### (2) 道路制限

- ①都市計画区域、準都市計画区域の敷地は幅員**2m**以上の道路に**4m**以上接していなければ建物を建築できない。  
×  
(4mと2mが逆)
- ②建築基準法適用の際、既に建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で特定行政庁の指定を受けた道路は、原則として道路中心線から水平距離**4m**ずつ両側に後退した線が道路境界線とみなされ、セットバック部分は、容積率や建蔽率の計算の際の敷地面積には**含まれない**。×  
(2mずつ後退した線が道路境界線)

### (3) 建蔽率・容積率

- ①建築面積は「敷地面積×容積率」、延べ面積は「敷地面積×建蔽率」により求められる。×  
(建築面積と延べ面積が逆)
- ②特定行政庁が指定する**角地**は建蔽率が**10%**加算される。○
- ③防火地域内に耐火建築物等を建築する場合、原則として建蔽率は**10%**加算されるが、都市計画で定める建蔽率が80%の場合は、建蔽率が**100%**となる。○
- ④前面道路の幅員が**12m未満**の場合、容積率は「都市計画で指定された容積率」と「前面道路の幅員×一定数値(住居系は40%、その他は60%)」の**いずれか高い方**となる。×  
(低い方)
- ⑤敷地が建蔽率・容積率の異なる地域にわたる場合は、**より厳しい方の建蔽率・容積率**が敷地全体に適用される。×  
(加重平均により計算する)

### (5) その他(防火、高さ制限)

- ①建築物を防火規制の異なる地域にまたがって建てる場合、原則として建築物全部について**防火規制の厳しい方**の制限を受ける。○
- ②低層住居専用地域および田園住居地域の建築物は、原則として**10mまたは12m**のうち、都市計画で定めた高さを超えてはならない。○

## 9. 取得の税金

①不動産取得税は、売買・交換等により不動産(土地や建物)を取得すると課税されるが、贈与・相続により不動産(土地や建物)を取得した場合には課税されない。×

(贈与は課税)

②印紙税は作成した全ての課税文書に印紙を貼付して、消印することで納付する。○

## 10. 保有の税金

①固定資産税は毎年4月1日時点の固定資産課税台帳に所有者として登録されている者に対して課税される。×

(1月1日)

②都市計画税は、原則として都市計画区域内の土地・建物に対して課税される。×

(市街化区域内)

③固定資産税の税率は標準税率0.3%、都市計画税は制限税率1.4%である。×

(固定資産税は標準税率1.4%、都市計画税は制限税率0.3%)

④小規模住宅用地における課税標準は、固定資産税では固定資産税評価額の3分の1、都市計画税では固定資産税評価額の6分の1である。×

(3分の1と6分の1が逆)

## 11. 譲渡所得

①譲渡所得の計算上、取得費が不明の場合、総収入金額の10%を取得費とすることができる。×

(5%)

②不動産の譲渡所得は、「総収入金額－(取得費＋譲渡費用)－特別控除」により求める。○

③譲渡費用には仲介手数料や譲渡するための取り壊し費用等の譲渡に直接要した費用が該当する。○

④土地・建物に係る譲渡所得は、譲渡する年の1月1日現在で所有期間が3年以下の場合は短期譲渡、3年超の場合は長期譲渡となる。×

(5年)

⑤土地・建物の短期譲渡所得の税率は所得税30%(30.63%)、住民税9%、長期譲渡所得の税率は所得税15%(15.315%)、住民税5%である。○

## 12. 居住用財産・空き家の譲渡の特例

- ①居住用財産の譲渡の特例は、配偶者、直系血族、生計一親族への譲渡では適用できない。○
- ②居住用財産の譲渡の特例は、5年に1回しか適用できない。×  
(3年に1回)
- ③居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除は所有期間を問わず適用できる。○
- ④居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、譲渡する年の1月1日時点の所有期間が5年超である場合に適用できる。×  
(10年超)
- ⑤居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除と軽減税率の特例は併用することができない。×  
(併用できる)
- ⑥居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の税率は、課税長期譲渡所得のうち6,000万円以下の部分について所得税10%(10.21%)、住民税4%となる。○
- ⑦特定居住用財産の買換え特例において、譲渡資産の譲渡対価の額は1.5億円以下であることが要件とされる。  
×(1億円)
- ⑧居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除は、所有期間が10年超の場合に適用できる。×  
(5年超)
- ⑨被相続人が居住していた家屋およびその敷地を相続または遺贈により取得し、一定期間内に譲渡した場合、一定要件のもと、譲渡益から3,000万円を控除できる。○

## 13. 採算性の判定

- ①純収入利回り(NOI利回り)とは「年間家賃÷投資金額×100(%)」により求める。×  
( $(\text{年間家賃} - \text{諸経費}) \div \text{投資金額} \times 100(\%)$ )

## 14 土地の有効活用

- ①等価交換方式は、土地所有者は土地を出資し、デベロッパーは土地の上に建てる建築費を出資し、各々の出資割合に応じて、マンション等の土地・建物を所有する事業方式である。○
- ②等価交換方式による土地活用では、土地所有者の事業資金の調達が必要となる。×  
(不要)

## 相続

### 1. 相続人・相続分

#### (1) 親族・養子・放棄

① 実子・養子、嫡出子・非嫡出子を問わず、同順位で相続人となり、相続分も同じである。○

② 普通養子は実親・養親双方の相続人となるが、特別養子は養親の相続人にはなるが、実親の相続人とはならない。  
○

③ 相続の承認・放棄は、相続の開始があったことを知ったときから10カ月以内に意思表示を行う。×  
(3カ月)

④ 相続の限定承認・放棄は家庭裁判所への申述を要するが、限定承認は相続人全員で行うのに対し、放棄は単独で行うことができる。○

⑤ 民法上、相続を放棄した者は、相続人ではなかったものとし、代襲相続もない。○

#### (2) 相続人・相続分

① 配偶者と子2人が相続人である場合、配偶者の相続分は2分の1、子の相続分は各4分の1となる。○

② 配偶者と兄が相続人である場合、配偶者の相続分は3分の2、兄の相続分は3分の1となる。×  
(配偶者4分の3, 兄4分の1)

③ 配偶者と父・母が相続人である場合、配偶者の相続分は3分の2、父の相続分は6分の1となる。○

④ 本来相続人となるべき子または兄弟姉妹が既に死亡している場合、または欠格・廃除により相続権を失っている場合、その者の配偶者、子が相続人となる。×  
(子が相続人)

⑤ 代襲相続人の相続分は、本来、相続人となるべき者の相続分と同じで、代襲相続人が複数いる場合は均等案分する。○

## 2. 遺言・遺留分・法定後見

### (1) 遺言

①自筆証書遺言は原則として家庭裁判所の検認を要するが、公正証書遺言は家庭裁判所の検認を要しない。○  
(法務局に預けた自筆証書遺言は家庭裁判所の検認は不要)

②公正証書遺言は公証人が筆記して作成する。○

③自筆証書遺言は原則として自筆で作成するが、財産目録は自筆でなくてもよい。○

④自筆証書遺言では証人は不要であるが、公正証書遺言では証人1人以上となる。×  
(公正証書遺言の証人は2人以上)

### (2) 遺産分割・遺留分

①相続人の1人または数人が、遺産の全部または大部分を相続し、他の相続人に対して自己の財産を分ける方法を換価分割という。×

(代償分割)

②配偶者と子2人が相続人である場合、配偶者の遺留分は相続財産の2分の1、子の相続分は相続財産の各4分の1となる。×

(配偶者は4分の1、子は各8分の1)

### (3) 後見

①法定後見には、後見、保佐、補助の3つがある。○

## 3. 相続税

### (1) 生前贈与加算

①相続開始前3年以内に暦年課税により贈与を受けた財産は、相続財産の取得の有無を問わず、相続税の課税価格に加算される。×

(相続・遺贈により取得した場合に限り加算)

②暦年課税による贈与財産、相続時精算課税による贈与財産のうち生前贈与加算の対象となるものは、相続時の価額により相続税の課税価格に加算される。×

(贈与時)

### (2) 非課税財産

①相続税の対象となる死亡保険金を相続人が受け取った場合、「500万円×法定相続人の数」の金額が非課税となる。○

②相続税の計算における法定相続人の数は、放棄者を含まず、普通養子は実子がいれば1人まで、実子がいなければ2人まで含めることができる。×

(放棄者を含む、放棄がなかったものとする)

③弔慰金は業務上死亡の場合は被相続人の死亡時の普通給与の12カ月分、業務外死亡の場合は被相続人の死亡時の普通給与の6カ月分まで相続税非課税となる。×

(業務上死亡の場合は36カ月分)

### (3) 債務控除

①墓地、仏壇等の非課税財産の未払金、香典返しの費用、初七日・法会費用は債務控除の対象外となる。○

### (4) 基礎控除・配偶者の税額軽減・2割加算

①相続税の基礎控除は「3,000万円+500万円×法定相続人の数」により求められる。○

(3,000万円+600万円×法定相続人の数)

②配偶者の税額軽減は婚姻期間を問わず、相続放棄した配偶者も適用できる。○

③配偶者の税額軽減を適用すると、配偶者が取得した財産が、課税価格の法定相続分または1億6,000万円のいずれか少ない金額までは相続税がかからず、超えた部分に相続税が課税される。×

(多い)

④兄弟姉妹や代襲相続人である孫が相続財産を取得する場合、2割加算の対象となる。×

(兄弟姉妹、代襲相続人でない孫は2割加算の対象、代襲相続人である孫は対象外)

### 4. 相続税の申告・納税

①相続税の申告書は、相続の開始があったことを知った日の翌日から3年以内に提出しなければならない。×

(10カ月)

②配偶者の税額軽減、小規模宅地の特例を適用するためには、相続税の申告は不要である。×

(必要)

### 5. 贈与の法律

①贈与契約は、贈与者と受贈者の双方の意思表示により成立する。○

③書面によらない贈与は、履行後でも解除できる。×

(履行後は解除できない)

③書面による贈与において、相続税法上、財産の取得時期は当該贈与契約の効力が発生した時とされる。○

④死因贈与契約は、贈与者の死亡により効力を生じる契約であり、贈与財産は贈与税の対象となる。×

(相続税)

## 6. 贈与税の計算

### (1) みなし贈与財産

①個人が個人から著しく低い価額で譲渡を受けた場合、時価と譲渡対価の差額が贈与税の課税対象となる。○

### (2) 基礎控除

①贈与税の基礎控除は贈与者側からの贈与額が年間 110 万円までであれば贈与税がかからないという制度である。

×

(受贈者側)

### (3) 非課税財産

①親子間の土地の使用貸借は、借地権の認定課税はない。○

②18 歳以上の者が、直系尊属から暦年課税により贈与を受ける場合、特例贈与財産としての税率が適用される。○

③直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度は、受贈者について、贈与を受ける年の1月1日時点で 18 歳以上かつ贈与を受ける年の合計所得金額が2,000万円以下(住宅床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円以下)であることが要件とされる。○

④教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置は、直系尊属が 30 歳未満の子や孫等の教育資金として金銭等を拠出した場合、受贈者1人につき 1,000 万円を限度に贈与税非課税とする制度である。×

(1,500万円)

### (4) 配偶者控除

①贈与税の配偶者控除は、婚姻期間 20 年以上の夫婦間の居住用不動産またはその購入資金の贈与では、基礎控除とは別に 2,500 万円を課税価格から控除できる、という制度である。×

(2,000万円)

### (5) 税率

①贈与年の1月1日時点で18歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産は、特例贈与財産の税率が適用される。

○

### (6) 申告・納税

①贈与税の申告は贈与を受けた年の翌年2月1日から3月 15 日までに贈与者の住所地を管轄する所轄税務署長に行う。×

(受贈者)

②贈与税は一定要件のもと、物納が認められる。×

(物納は認められない)

## 7. 相続時精算課税

①相続時精算課税制度は、贈与者は贈与日で60歳以上の父母、祖父母、受贈者は贈与日で18歳以上の子、孫(代襲相続人を含む)である場合に適用できる(一部例外あり)。×

(贈与の年の1月1日)

②相続時精算課税制度を選択した場合、当事者間ごとに累計で2,500万円までは贈与税がかからず、2,500万円を超える部分は超過累進税率を乗じることにより贈与税を計算する。×

(一律20%の税率)

③特定贈与者が死亡した場合、相続時精算課税制度の適用により贈与を受けた財産は、すべて相続時の価額で相続税の課税価格に加算する。×

(贈与時)

④相続時精算課税制度を選択した場合、その後特定贈与者からの贈与については、暦年課税制度を適用できない。

○

## 8. 財産評価(土地以外)

①給付事由が発生していない生命保険契約に関する権利は、払込保険料累計額で評価される。×

(解約返戻金相当額)

②自用家屋は固定資産税評価額、貸家は「固定資産税評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)」で評価する。○

③上場株式は、課税時期の終値、課税時期の属する月の毎日の終値の平均額、課税時期の属する月の前月の毎日の終値の平均額、課税時期の属する月の前々月の毎日の終値の平均額、の4つのうち最も高い価額で評価する。×

(低い)

④同族株主等が取得する非上場株式の類似業種比準価額は、類似業種の上場会社の株価をもとに、評価会社の配当、利益、簿価純資産を、上場会社の配当、利益、簿価純資産と比準して評価する。○

## 9. 宅地の評価

- ①路線価方式による自用地の評価額は、「 $\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{面積}$ 」により求める。○
- ②路線価図の数字は、その道路に面する宅地の1㎡あたりの価格(単位:万円)、英字は借地権割合を表す。×  
(千円単位)
- ③普通借地権は「 $\text{自用地価額} \times \text{借地権割合}$ 」、貸宅地は「 $\text{自用地価額} \times (1 - \text{借地権割合})$ 」により評価する。○
- ④自らが所有する宅地にアパートや貸しビルを建築すると貸家建付地として扱われ、「 $\text{自用地価額} \times (1 - \text{借地権割合}) \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}$ 」により評価する。○

## 10. 小規模宅地の特例

- ①特定居住用宅地等は 240 ㎡まで 80% の評価減となる。×  
(330㎡)
- ②特定事業用宅地等は 400 ㎡まで 80% の評価減となる。○
- ③貸付事業用宅地等は 200 ㎡まで 80% の評価減となる。×  
(50%)