

# FP1 2024・2025 実技試験 完全ガイド

謎多き FP1 級実技試験の  
試験内容について詳細に解説

くすもFP事務所 

住み続けながら  
資金調達する方法

収益不動産の  
贈与を受けた場合の  
贈与税額

共有名義の  
解消方法

共有名義の  
権利関係

1案と2案の  
どちらを  
勧めますか

土地の  
分割方法

建設協力金方式に  
ついて  
教えてください

適用できる  
譲渡所得の特例

事業用定期借地権と  
一般定期借地権の違い

適正な  
不動産価格

- 本書の内容は参照用として使用されるべきものであり、予告なしに変更されることがあります。また、くすもとFP事務所および著者がその内容を保証するものではありません。本書の内容に誤りや不正確な記述がある場合も、くすもとFP事務所および著者はその一切の責任を負いません。
- 本書に記載されている情報やURLは、執筆時点のものであり、ご利用時には変更されている場合があります。
- 本書に記載されている内容の運用によって、いかなる損害が生じても、くすもとFP事務所および著者は責任を負いかねますので、あらかじめご了承ください。

・ 実技試験は口頭試問形式で行われるため模範解答は公表されていません。本書に記載されているFPへの質問事項や解答例は、試験問題から予想して掲載していますが、このような質問がない場合や回答している内容が正解とは限りません。

・ 試験問題に関して

出典…一般社団法人金融財政事情研究会ファイナンシャル・プランニング技能検定 1 級実技試験（個人資産相談業務）

参考…[技能検定試験問題の使用について](#)

[https://www.kinzai.or.jp/ginou/license\\_terms.html](https://www.kinzai.or.jp/ginou/license_terms.html)

はじめに

「実技試験ってどんな試験？」

「面接って何を聞かれるの？」

「何を採点されるの？」

「勉強方法は？」

「試験はスーツ？」

F P 1級学科試験の合格者から、このような質問をたくさんいただきます。

**実技試験は面接形式で行われます。**

学科試験で身につけた知識はもちろんのこと、問題点の把握、論理的な説明、わかりやすく説得力のある話し方、そして、質問者とのコミュニケーション能力が重要です。

本書では、著者自身の実技試験体験や受験経験者の意見をもとに、過去の設例を分析・検討し、実技試験で重要な自分の言葉で相手に説明することや、面接試験の雰囲気がいメージできるように構成しています。

本書の内容は、あくまで一例です。他にもいろいろな質問や適切な回答は存在します。

実技試験はもちろん、FPとして大切なのは、難しいことを自分の言葉でわかりやすく相手（面接官やお客様）に伝えることです。

知識が十分にあっても、実技試験では緊張で頭が真っ白になり実力が十分に発揮できないこともあります。

本書を有効活用し、本番の試験で実力を十分に発揮され、FP1級技能士として活躍されることを祈念いたします。

二〇二四年五月

くすもとFP事務所 楠本 学





---

2024・2025 実技  
FP1級 試験  
完全ガイド

---

- 目次 -

# Chapter 1

---

## FP1級実技試験とは

06	05	04.2	04.1	04	03	02	01
実技試験の出題ランキング (Part2編) . . . . .	実技試験の出題ランキング (Part1編) . . . . .	設例にメモをするポイント (Part2編) . . . . .	設例にメモをするポイント (Part1編) . . . . .	設例にメモをするポイント . . . . .	試験当日の流れ、面接で何を聞かれるのか . . . . .	審査の方法や項目・配点・タイムスケジュール . . . . .	試験日程・受験費用・合格率 . . . . .
56	50	42	34	32	26	24	20

---





## Chapter 2

---

07	06	05	04	03	02	01	<b>3</b>	03
マンションの相続税評価 エンジェル税制	ストックオプション	不動産管理会社の活用	生前贈与	小規模宅地等の評価減	特定の評価会社の株式	自社株評価と株価引き下げ対策	— 税額の軽減対策 —	金庫株の活用
112	110	106	102	98	94	90		86

---



# Chapter 3

---

02	01	<b>2</b>	04	03	02	01	<b>1</b>
生産緑地法	不動産の相続	<b>— 不動産の相続 —</b>	共有名義の解消	借地関係の解消	建設協力金方式・等価交換方式・事業用定期借地権方式	定期借家契約と普通借家契約	<b>— 不動産の有効活用 —</b>
.....	.....		.....	.....	.....	.....	
170	166		158	150	138	136	

---

# Chapter 3

---

04	03	02	01	<b>3</b>	04	03
不動産売却の告知義務・契約不適合責任	個人が土地等を収用等された場合の所得税の課税の特例	特定事業用資産の買換え特例	特定居住用財産の買換え特例	<b>— 不動産の譲渡 —</b>	地積規模の大きな宅地の評価	リバースモーゲージ・リースバック
184	182	180	178		174	172

---



FP1 級試験に  
次の試験で合格する

無料メールセミナー



[https://www.kusumoto-fp.com/fp1\\_mail\\_seminar/](https://www.kusumoto-fp.com/fp1_mail_seminar/)



## 模擬面接実施中

F P I 級実技試験受験者を対象に、模擬面接を実施しています。

- ・身近に実技試験を熟知した面接相手がいない
- ・実技試験が謎すぎて不安
- ・実技試験の学習方法がわからない

設例の受け答えだけでなく、実技試験の様子や準備しておいた方が良いこと、その他、F P 業務に関する話も話しています。興味のある人は、ぜひ、QR コードからお申し込みください。

<https://siken.kusumoto-fp.com/mogimensetsu/>





# FP1級 実技試験対策講座 面接試験対応

FP1級実技試験の問題を  
スラスラと答えられますか？



講座を視聴する

## FP1級実技試験対策講座

講師の実技試験体験や受験経験者の意見をもとに、過去の設例を分析・検討し、実技試験で重要な自分の言葉で説明すること、面接試験の雰囲気イメージできるように構成しています。

わからない問題は、講座内で質問することができます。他の受講生とも共有できます。

パソコンやスマホ、タブレットなど自分に合ったスタイルで受講でき、時間がない日は10分だけでも受講できます。

興味のある人は、ぜひ、QRコードからお申し込みください。

<https://www.kusunoto-fp.com/lms01/>





# Chapter 1

---

## FP1級実技試験とは

FP1級実技試験とは

どういった試験なのでしょうか。

面接試験の実施方法や、試験当日のスケジュールなど

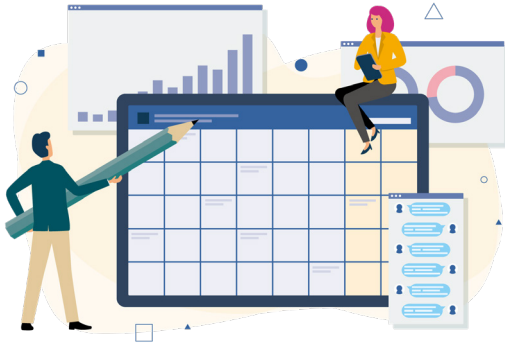
試験の内容を把握することが合格への第一歩です。

- 01 試験日程・受験費用・合格率
- 02 審査の方法や項目・配点・タイムスケジュール
- 03 試験当日の流れ、面接で何を聞かれるのか
- 04 設例にメモをするポイント
  - 04-1 設例にメモをするポイント (Part1 編)
  - 04-2 設例にメモをするポイント (Part2 編)
- 05 実技試験の出題ランキング (Part1 編)
- 06 実技試験の出題ランキング (Part2 編)

## 01

情報が少ないFP1級実技試験

## — 試験日程、受験費用、合格率 —



FP1級試験は学科試験に合格して  
終わりではありません。

最後の難関「実技試験」を合格しな  
ければ、FP1級技能士にはなれませ  
ん。

FP2級試験までは、午前に行われ  
るマークシートの試験を「学科」午後  
からの文章問題を「実技」といいてい  
ましたが、FP1級試験では、午前の  
試験を「学科（基礎編）」午後の試験を  
「学科（応用編）」といいます。

FP1級試験の実技試験とは、学科  
試験の合格者たちが後日行う面接試験  
のことです。

	学科/実技	受験申請者数	受験者数 (A)	合格者数 (B)	合格率 (B/A)
1 級	学科	8,089	5,226	456	8.72%
	実技	732	698	614	87.96%

図1 学科試験は2024年1月試験、実技試験は2024年2月試験の結果

出典：一般社団法人 金融財政事情研究会

試験日	受験申請者数	受験者数	合格者	合格率
2024年2月	732	698	614	87.96%
2023年9月	213	196	157	80.10%
2023年6月	761	737	625	84.80%
2023年2月	771	754	649	86.07%

図2 開催会別FP技能検定1級実技試験結果

合格率は高いが、1級学科合格者の約5人に1人は不合格になっている。受験者数が少ないので情報が少なく、対策本などもほとんど出版されていない。

出典：一般社団法人 金融財政事情研究会

**実技試験は  
1回の受験で合格しないと大損**

FP1級学科試験に初挑戦で一発合格するのは至難の業ですが、実技試験は1回の受験で合格したいものです。

理由は「合格率が80%以上」であること、「受験費用が高い」からです。

**合格率は80%以上  
だけど簡単な試験ではない**

図1は、FP1級試験の学科試験と実技試験の試験結果です。

学科試験は毎回10%前後の合格率なので難関試験であることは理解できますが、実技試験の合格率は、80%前後なので一見すると簡単そうに見えます。

もちろん、FP1級試験はそんなに

甘くはありません。

合格率10%前後の難関試験を突破した猛者たちでも、5人に1人は不合格になっていると考えたら、その難易度は想像がつくと思います。

学科試験を合格しても、しっかり試験対策をしないと5人に1人の不合格者になってしまいます。

レベルの高い人が受験するとはいえ、80%以上の人が合格する試験は、一発で合格したいですね。

### 実技試験にかかる費用は受験料だけじゃない

2022年度から実技試験の受験料が25,000円から28,000円に値上げされました。

図3は2024年6月期の受験地ですが、受験地がかなり西日本寄りに偏っています。

したがって、お住まいの地域によっては飛行機代や新幹線代などの交通費の他、宿泊するためのホテル代がかかってしまうので、受験するだけで10万円以上かかる場合があります。

### 実技試験に関する情報が少ない

図4は1級と2級の試験結果ですが、注目は受験者数の違いです。

2級の学科試験は約3万8千人も受験申請者数があるのに対し、1級の学科試験では8,089人と1万人を割っています。

さらに、FP1級実技試験の場合だと732人と1,000人を割っている状況です。

2級みたいに4万人近い受験生がいれば、対策本やセミナー、スクール、YouTubeなども、利用者数が多いので採算が取れますが、1級の受験者数だと、購入者が限られるので対策

本を作っても赤字確定です。

したがって、1級、特に実技試験に関する情報は極端に少なく、2級みたいに「一緒に試験会場まで行こうね、帰りは反省会ね」なんてこともほぼありません。

FP1級試験は孤独な戦いなのです。FP1級学科試験は、難易度が高く、とても挑戦しがいのある試験です。実技試験とは、頑張って学科試験で身につけた知識を、どのようにして活用するのか学べます。

問題は解けるけど、使い方がわからない事業承継や不動産の知識も、実技試験の勉強をすることで理解が深まり腑に落ちます。

FP業務で大切なことは、難しいことを相談者にわかるように伝えることだと思います。

学科試験で身につけた知識をアウトプットせずに、自分だけがわかっているなんて、もったいないですよ。

## Chapter 1 FP1 級実技試験とは

受験地	試験日
東京	2024年6月9日(日)
名古屋	2024年6月16日(日)
大阪	2024年6月16日(日)
岡山	2024年6月8日(土)
福岡	2024年6月15日(土)

図3 2024年6月期のFP1級実技試験 受験地と試験日

	学科 実技	試験科目	受験 申請者数	受験者数 (A)	合格者数 (B)	合格率 (B / A)
1級	学科		8,089	5,226	456	8.72%
	実技	資産相談業務	732	698	614	87.96%
2級	学科		37,990	29,226	3,881	13.27%
	実技	個人資産 相談業務	13,675	10,036	3,725	37.11%
		中小事業主 資産相談業務	1,497	1,116	598	53.58%
		生保顧客 資産相談業務	11,774	8,225	3,724	45.27%
		損保顧客 資産相談業務	-	-	-	-
	計	26,946	19,377	8,047	41.52%	

図4 2024年1月28日実施FP試験結果(1級実技試験は2024年2月実施)

出典：一般社団法人 金融財政事情研究会

## 02

情報が少ないFP1級実技試験

— 審査の方法や項目、配点、タイムスケジュール —

審査の方法

実技試験は口頭試問方式で審査され、設例課題に基づく面接により、ファイナル・プランナーに求められる技能を審査します。

学科試験との違いは、知識レベルがFP1級相当であることはもちろん、その知識を審査員（相談者）に正確にアウトプットできるかという点ではないでしょうか。

「知っている」だけでなく「伝える、伝わった」というスキルが必要になります。



FP1級学科試験の情報も少ないが、実技試験になるとさらに情報が少なくなる。



## 項目・配点

試験項目は、学科試験でいうE・分野の不動産(Part 2)とF・分野の相続・事業承継(Part 1)からの出題が主な項目ですが、設例によっては、「株式投資に興味があるので説明して欲しい」とか、「ふるさと納税について詳しく知りたい」など、他の分野からの質問もあるので学科試験時の知識レベルはキープしておきたいところです。

審査は、「関連業法との関係および職業上の倫理を踏まえたファイナンシャル・プランニング」、「顧客ニーズおよび問題点の把握」、「問題解決策の検討・分析」、「顧客の立場に立った対応」といった観点から行われます。

配点は、「顧客の問題点の把握(40点)」「問題解決策の検討分析(60点)」「顧客の側に立った対応(60点)」「F

P倫理と法令遵守(40点)」の4項目に分かれています。

Part 1・Part 2とも、各100点の200点満点で、合計120点以上が合格となります。

### 標準的なタイムスケジュール

実技試験は、2週にわたって土日に開催され合計4日(3週6日や4週8日の場合もあります)のうち、どれか1日が受験日となります。

試験は1日2組を(1組8~10名)

前半と後半に分けて実施されます。

・前半の受験要領説明

9時50分~10時10分

・後半の実技試験

10時10分~13時

・後半の受験要領説明

13時~13時45分

・後半の実技試験

13時45分~17時15分

私が受験した日は8~10名程度のグループが4グループ作られ、それぞれのグループをさらにPart 1から始めるグループと、Part 2から始めるグループに分けられました。

私の受験番号は末尾が4番だったので、1番目じゃないなど予想していたのですが、まさかのPart 2から始めるグループの先頭でした。今思うとトップバッターの方が早く終わるし、長時間緊張しないうので良かったと思います。

設例は、それぞれ面接開始の約15分前に渡されます。各面接の1人当たり所要時間は約12分です。

実技審査中は待機中も含め、電子機器の使用は禁止されています。待機中の自習は、紙媒体の参考書やノート等を準備しておきましょう。

## 03

情報が少ないFP1級実技試験

— 試験当日の流れ、面接で何を聞かれるのか —

### 1. 設例を読む

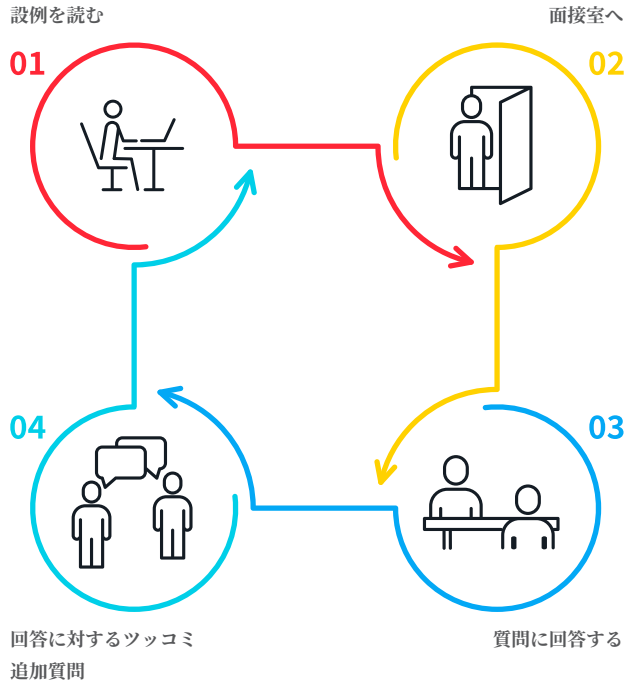
設例を読む順番が回ってくると、試験管から設例を読む机に移動するように声をかけられます。

私が受験した時は受験者が待機している部屋の隅に机が2つあり、Part 1の受験者とPart 2の受験者が一人ずつ呼ばれ設例を読みました。

設例を読む時間がとても重要です。質問されることは設例に書かれていることがほとんどなので、設例をしっかり読み読むことで面接で質問される内容がある程度想定できます。

質問内容が想定できれば、回答も思いつきます。





ここで重要なことは思いついた回答を設例用紙にメモをすることです。

実技試験はとにかく緊張します。

頭ではわかっているけど、面接室の空気に飲まれ頭の中が真っ白になり、わかっているのに答えられなかったり、うまく言葉にできない場合があります。

実際にやってみるとわかりますが、何も見ずに話すよりも、メモを見ながら話す方が断然楽に話せます。設例を読む時間には、思いつく限りの回答を設例用紙にメモをしましょう。

設例を読むトレーニングで気をつけることは、設例をよく読むことです。

設例をよく読むなんて当たり前だと思われるでしょうが、実技試験の設例は文章も長く緊張もしているので、見落としてや勘違いをします。思い込みで設例を読まないように、普段からゆっくりに丁寧に設例を読みましょう。

設例を読む時間は15分間です。

設例を読み、内容を理解するだけで



Part1ではFPが守るべき職業倫理の中から最も重視する職業倫理が聞かれ、Part2では関与すべき専門職業家の役割の違いが聞かれる場合がある

なく、質問を想定し、その回答を考え、メモをすることが15分間でどれぐらいできるのが本番では重要です。

15分間の感覚を身につけるためにも、設例を読む際にはタイマーで測り、一連の動作がどれぐらいの時間でできるのかを把握しておくことも大切です。

回答のヒントは設例に書いてあります。重要な情報を見落とさないためにも、落ち着いて設例をよく読み、思いつく限りのメモを記入しましょう。

## 2. 質問を受ける

設例を読む15分間で、冷静に事例と問題点を把握し、出題意図を掴み、想定問答が固まったら、もう大丈夫です。自信を持って面接室の前で待機しましょう。

大きく深呼吸し、心の準備ができたらノックして入室します。

FPが守るべき職業倫理
顧客利益の優先
守秘義務の殉死
顧客に対する説明義務
インフォームドコンセント
コンプライアンスの徹底
FP自身の能力の啓発

Part 1の職業倫理とPart 2の専門職業家は、設例を読み始める前に余白に記入しておく

関与すべき、専門職業家	
税理士	不動産の取引に関する課税上の具体的な税務相談
宅地建物取引士	売買契約等における、宅地建物取引業法に規定する業務
土地家屋調査士	土地の正確な測量と境界の明示、合筆する際の合筆登記
不動産鑑定士	測量に基づく適正な不動産価格の算定
司法書士	土地の所有権移転登記
司法書士・弁護士	後見人の選定や家族信託に関する事項
測量士	土地の位置情報や距離、地形データの測量を行う

入室後、質問者と記録者の2人に自己紹介をして、最初の質問を受けます。私が受験した時は、まだコロナ対策が必要な状態での受験だったので、マスクをつけ、パーテーション越しでの面接でした。

事前に説明があると思いますが、質問が聞き取りにくい場合は遠慮せず「聞き取れなかったので、もう一度質問をお願いします」と再度、質問をしても構いません。間違っても、聞こえなふりをして曖昧な答えはしないように。

質問の内容は設例ごとに違うので、設例を読むまで、質問内容はわかりませんが、Part 1とPart 2で、必ず質問される項目があります。

Part 1では、「FPが守るべき職業倫理を6つあげてください」Part 2では、「今回のケースで関与すべき、専門職業家には、どのような方々がいますか?」です。

Part 1の回答は、「顧客利益の優

先、守秘義務の遵守、「顧客に対する説明義務、インフォームド Consent、コンプライアンスの徹底、FP自身の能力の啓発」

Part 2は「税理士、宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士」など今回の設例に係る士業を回答します。

この質問は面接の終盤で必ず質問されるので、設例を読み始める前に用紙の余白に記入しておきましょう。

### 3. 回答する

普段の会話でも「説明がうまくいかずに言いたいことが伝わらなかった」ことや「要領を得ない説明を受け、結局、何が言いたいのか、何度も聞き返した」という経験はありませんか？

これらは面接試験の大敵です。

これを防ぐためには、自分の言葉で

説明するトレーニングはかせません。本番では、おそらく想像以上に緊張すると思います。

いい大人になると、面接試験のような独特の緊張感を味わう機会は滅多にないので、久々の大舞台では舞い上がってしまいがちです。

実技試験の学習方法として、テキストを読み、頭の中で答えてみて、解説を読むというよりも、ノートに書いて学習することをお勧めします。回答を書いて、解説を読みつつ、その文章を添削することで、どの文言を答えていて、何が説明不足かを明確にします。

また、ノートに書くことで見直したときに自分が忘れがちなポイントが目でわかるようになります。

書くときのポイントは、口語調で書くことです。頭ではわかっているのに、相手に説明することは思いのほか難しく、わかっているのに、うまく伝わらないことがあります。

書いた後は誰かに話して説明してみたり、模擬面接をしたり、ボイスレコーダーで自分の回答を聞いてみるのも効果的です。

### 4. 回答に対するツツコミ、追加質問

FP1級実技試験の最難関ポイントが「回答に対するツツコミ、追加質問」への対応です。

どうということかという点、例えば、円滑な遺産分割を行うために、遺言書の作成を提案するとします。

面接者「遺言書には、どのような種類の遺言書がありますか？」

受験生「遺言書には自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言の三種類があります」



質問は単発で終わりません。

せっかく回答しても、回答にツッコまれたり、さらに深掘りした質問が返ってきます

面接者 「自筆証書遺言保管制度について教えてもらえますか？」

受験生 「ん〜、たしか…法務局で保管することができるとは聞きました」

面接者 「保管の申請ができる遺言保管所はどこで申請できますか？」

受験生 「ん〜。調べて回答します…  
（汗）」

せっかく回答できて、ほっとしたのも束の間。質問者が「その制度はどんな種類がありますか？」「どのような方に適用できますか？」と回答に対して追加で質問したり、ツッコんで深掘りしてくることがあります。

学科試験で出題される程度の説明は求められるつもりで、学科試験後も知識レベルを維持しましょう。

## 04

情報が少ないFP1級実技試験

— 設例にメモをするポイント —



頭が真っ白になり言葉が出なくなってもメモが面接を助けてくれる。

実技試験の勉強を始めても学科試験と違い、どのように勉強を進めていけば良いのか、わからない人も多いのではないのでしょうか？

実技試験では設例を読む時間がとても重要です。

設例は、どんな内容なのか、どんな悩み、相談なのかを理解すること。

次に、どのような質問が投げかけられるかを考えながら、設例用紙にメモやマーカーを引きます。

**メモが面接を助けてくれる**

何をメモしたり、マーカーするのか



実際に受験した際の合否通知書

2021年2月13日試験

種 類		等 級	学 科・実 技	試 験 科 目	合 格	得 点	配 点
ファイナンシャル・プランニング		1 級	実 技	資産相談業務	合格	130	200

分野コード	分 野 名	得 点	配 点
A	顧客の問題点の把握	28	40
B	問題解決策の検討分析	38	60
C	顧客の側に立った対応	38	60
D	FP倫理と法令遵守	26	40
E			
F			
G			
H			

採点基準はわからないが、分野別に点数の偏りはなく  
4つの分野、全てで6割以上の点数がとれている。

を理解していなければ、設例を読む貴重な15分間があつたという間に過ぎてしまい、質問は、わかっているのに、うまく答えられなかったり、言葉が出なかつたりします。

FP1級実技試験の採点基準については公表されていませんが、実施要項によると「顧客のニーズおよび問題点の把握」「問題解決策の検討・分析」「顧客の立場に立った対応」「関連業法との関係および職業上の倫理を踏まえたファイナンシャル・プランニング」といった観点から採点が行われると記載されています。

合否通知書には分野別得点として「A. 顧客の問題点の把握」「B. 問題解決策の検討分析」「C. 顧客の側に立った対応」「D. FP倫理と法令遵守」の4分野に分けて採点されているので、項目ごとにメモをするポイントを考えてみましょう。

# 04-1

情報が少ないFP1級実技試験

## ―設例にメモをするポイント（Part1編）―

### A. 顧客の問題点の把握

設例を読む15分間が過ぎると、試験官から面接室へ案内されます。

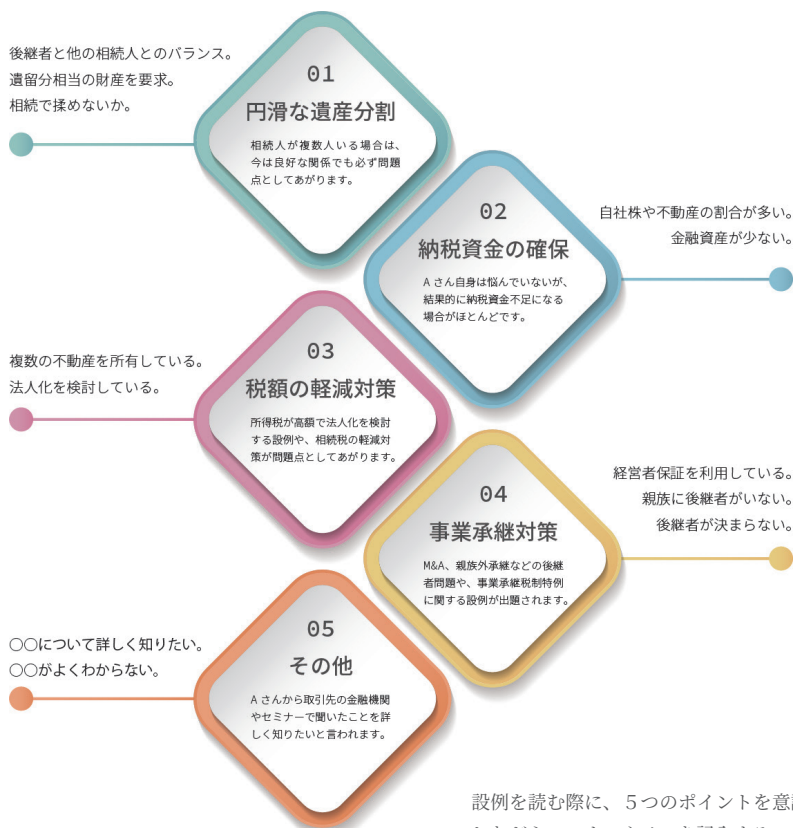
入室し挨拶が終わると、質問者から最初の質問が投げかけられます。

「設例をじっくり読んだと思いますが、Aさんの相談内容と問題点について項目だけで構いませんので全てあげてください」

最初に質問されるのは、A. 顧客の問題点の把握です。

この質問はFP試験というよりも、文章力・読解力の問題です。設例をじっ





設例を読む際に、5つのポイントを意識しながらマーカーやメモを記入する。

くり読みAさんの問題点、ニーズは何かを把握します。

いろいろなAさんが登場するので、全ての設例に該当するわけではありませんが、設例を読む際にマーカーやメモを取るポイントは5つです。

①円滑な遺産分割

相続人が複数人いる場合は、今は良好な関係でも必ず問題になります。Aさん自身は気づいていないことが多いので問題点として教えてあげます。

- ・ 相続で揉めないか。
- ・ 遺言書は作成しているか。
- ・ 遺留分相当の財産を要求されないか。

- ・ 相続人間の格差や、後継者その他の相続人でバランスはとれているか。

②納税資金の確保

設例のほとんどで、Aさん自身は納

税資金不足に悩んでいませんが、Aさんの所有財産に占める現預金の割合が少なく、結果的に納税資金不足になる場合がほとんどです。(現預金が相続税の見積額よりも多い場合もあります)

- ・ 相続税の納税資金は足りているか。
- ・ 相続財産に占める金融資産は少なくないか。

### ③ 所得税や相続税の軽減対策

Aさん自身が気づいている場合は、所得税が高額で法人化を検討する設例や、以前、相続税の負担が大変だったなどの設例が話題されています。

- ・ 個人事業主で所得税負担が高額になっていないか。
- ・ X社の土地や建物、賃貸マンションを所有していたり、二世帯住宅の建設予定をしている場合に、小規模宅地等の特例など、適用できる特例はないか。特例の適用要件を満たしているか。

### ④ 事業承継対策

Aさん(先代オーナー)が後継者への株式移転や、M&A、親族外承継を検討する設例が話題されています。

- ・ 株価が高くないか。
- ・ 事業承継で悩んでいる。
- ・ 事業承継特例の要件を満たしているか。
- ・ 株式移転で悩んでいる。
- ・ 後継者は決まっているか。

### ⑤ その他

その他に、取引先から話を聞いてきたことがよくわからないとか、セミナーに参加したことが気になっているなどの設例があります。

- ・ ○○についてよくわからない。
- ・ ○○について詳しく知りたいと思っている。

以上の5項目をマークやメモをしておく、最初の質問は答えられます。

しかし、質問者から

「他にありませんか？」と聞かれることがあります。

この質問をされるということは、設例のテーマに沿った重要な問題点をあげていない可能性があります。

次の質問、「今あげたAさんの問題点を解決するために、どのような提案・方策がありますか？」に繋がる問題点や、この設例のテーマ的な問題点をあげていないと、シナリオ通りに面接試験がすすみません。

面接試験は学科試験とは異なり、質問者と受験生との共同作業です。

質問する側は、あなた1人だけを面接しているわけではありません。時間内に採点できるような質問をしなければ、実技試験全体に影響します。

配点に影響するかどうか分かりませんが、面接官の立場で考えると、想定通りに面接試験が進むとストレスなく実技試験が終わりますよね。

## B. 問題解決策の検討分析

顧客の問題点、ニーズの説明が終わると、質問者から次の質問が投げかけられます。

「それでは、今あげた相談内容および問題点を解決するためには、どのような提案・方策が考えられますか？」

先ほど説明した、問題点を解決するための方策を提示します。

主な問題解決策を考えてみましょう。

- ①円滑な遺産分割
  - ・ 遺言書の作成
  - ・ 遺留分の民法特例
  - ・ 経営承継円滑化法
  - ・ 代償分割
  - ・ 生命保険の活用
  - ・ 所得分散
  - ・ 固有資産の増加

- ・ 生前贈与
- ・ 不動産管理会社の活用
- ・ 賃貸不動産の贈与

### ②納税資金の確保

- ・ 生命保険の活用
- ・ 死亡退職金の支給
- ・ 金庫株の活用
- ・ 事業承継税制特例
- ・ 役員報酬の支給

個人所有の土地に会社の施設を建設

### ③所得税や相続税の軽減対策

- ・ 役員退職金支給による株価引き下げ
- ・ 小規模宅地等の評価減の活用
- ・ 生前贈与
- ・ 養子縁組
- ・ 事業承継税制特例
- ・ 不動産管理会社の設立

### ④事業承継対策

- ・ 名義株の整理
- ・ 自社株対策
- ・ 事業承継税制特例
- ・ 親族外承継
- ・ M&A
- ・ 株式譲渡
- ・ 清算
- ・ 廃業

さまざまな解決策や方策を考えつくと思いますが、ここで注意する点は、偏った提案やアドバイスをせず、いくつかの選択肢を示すということです。

解決策にはメリットやデメリットがあります。

次の質問、「顧客の側に立った対応」になっているかを意識して、Aさんの状況にあった実行可能な解決策を提示しましょう。

## C. 顧客の側に立った対応

問題点を解決するための方策を説明し終わると、質問者から次の質問が投げかけられます。

「それでは、今あげた問題点を解決するための方策のメリット、デメリット、リスク、留意点はどのようなことがありますか？」

いよいよFP1級技能士としての知識を、存分に発揮できる質問です。

学科試験や実務経験から得た知識を、顧客の側に立つて説明しましょう。

この質問に答えた後に、答えた内容を深掘りした質問が追加で聞かれる場合があるので、説明した内容の深掘りや関連した制度も答えられるように、まとめて覚えておくくと効率的です。

いくつか例をあげてみます。

## 問題点

## ①円滑な遺産分割

## 解決策

- ・ 遺言書の作成
- ・ 留意点…全財産の相続人を指定すること。遺留分を考慮した内容にすること。曖昧な表現は避けること。

## 問題点

## ②納税資金の確保

## 解決策

- ・ 追加質問…法務局での自筆証書遺言保管制度
- ・ 遺言書の種類（公正証書・自筆・秘密）
- ・ 家族信託

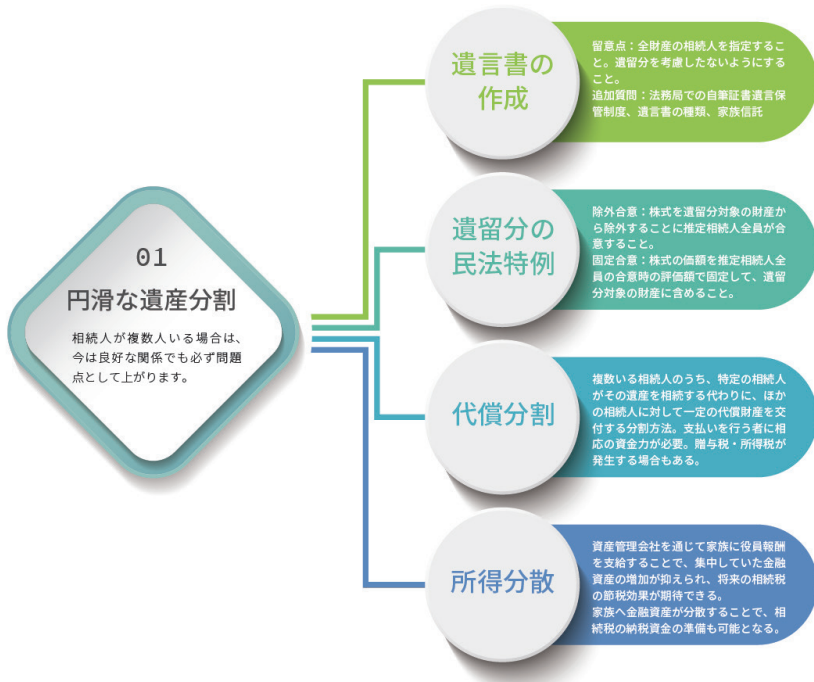
- ・ 金庫株の活用…自己株式の取得。目的・期間・数量に係保なく保有し続けることができる。

## 解決策

- ・ 遺留分の民法特例
- ・ 流れ…合意↓経済産業大臣の確認↓家庭裁判所の許可↓合意の効力発生

通常、個人所有の自社株を金庫株で売却した場合、「みなし配当」となり総合課税される。

相続により取得した自社株に限り、「譲渡所得課税」となり20.315%の税率で課税され、「譲渡



問題点に対して複数の解決策を準備し、それぞれの概要とメリット・デメリット、留意点などを整理する。

④ 問題点  
 事業承継対策

効果あり)  
 直後に効果が出る(死亡退職金も効果あり)  
 純資産価額方式の場合、損金算入  
 翌期以降(死亡退職金は効果なし)  
 減少し、類似業種比準価額を下げ  
 ることができる。効果が出るのは  
 退職金を支給すると、1株あたり  
 の年利益金額、簿価純資産価額が  
 類似業種比準価額への影響。役員  
 退職金を支給すると、1株あたり  
 の年利益金額、簿価純資産価額が  
 減少し、類似業種比準価額を下げ  
 ることができる。効果が出るのは

解決策

③ 問題点  
 所得税や相続税の軽減対策

所得の取得費加算の特例が適用  
 できる。

## 解決策

- ・ 名義株の整理・株主名簿を実質株主へ変更。贈与税回避のため確認書を作成すること。
- ・ 訴訟により株主名簿を書き換える。株式併合により、名簿株主を1株未満の株主にして会社が買い取る。特別支配株主の株式等売渡請求制度により買い取る。
- ・ 所在不明株主の株式売却制度を活用する
- ・ 事業承継のフロー・株価・相続税額の試算、および問題点の把握（株価が高額、相続税が高額、名義株の存在）
- ・ 株式が高額の場合、効果的な対策を検討する（自社株評価の引き下げ）
- ・ 後継者に会社の経営権を確保させるため、後継者への株式移転方法を検討する。

納税資金を確保する（金庫株・持株会社・保険金活用）

他にもさまざまな問題解決策が思いつくと思いますが、重要なことはFPとして、Aさんの立場に立った対応、質問者が求める回答ができていますかどうかです。

例えば、退職金の支給による株価引き下げについては、実務経験が豊富な方などは、退職金を限度額まで支払うと債務超過や流動性が低下するので、融資が受けにくくなり事業継続に影響が出るかもしれない、などと実践的な回答を考えられるかもしれません。

しかし、実技試験の面接ではFP1級技能士としての回答が求められます。実務経験で得たベストな答えよりも、FPとしての回答を優先することも重要です。

## D・FP倫理と法令遵守

関連業法との関係および職業上の倫理を踏まえたファイナンシャル・プランニング

問題解決策を提案し、面接時間も終盤に差し掛かると、お決まりの質問でPart1の面接は終了です。

「最後に、FPが守るべき職業倫理を6つあげてください」

FP1級実技試験の面接では、Part1、Part2それぞれに必ず質問される項目があります。

Part1では、FPが守るべき職業倫理が必ず質問されます。

FPが守るべき職業倫理

- ・ 【顧客利益の優先】あくまでも最終意思決定者はお客様です。FP



は自身や会社の利益を優先せず、顧客の利益を最優先に考えます。

- ・【守秘義務の遵守】個人情報の取り扱いには、FP業務に関わらず慎重な取り扱いが必要です。個人情報が増えれば増えるだけなく、信用を失うだけでなく刑事罰の可能性もあります。

- ・【顧客への説明義務】難しい税金や法令に関する内容は、FP自身がわかっているだけでなく、お客様に説明し理解を得る必要があります。

- ・【コンプライアンスの遵守】法律や条例だけでなく、社会的規範や企業倫理、社内規定などの幅広い規則を守る必要があります。

- ・【インフォームドコンセント】お客様とFPが情報を共有し、理解状

況を確認しながら説明を行い、十分に納得した上で計画を実行してもらいましょう。

- ・【FP自身の自己研鑽】FPの業務範囲は幅広く、毎年各種改正（法令、税制、社会保険制度など）に注意し、常に能力の啓発に努めなければなりません。

FPが守るべき職業倫理の6項目は丸暗記する項目です。

質問にここまで順調に答えられていれば問題ないのですが、回答に対する後悔や緊張から、頭の中が真っ白になってしまうことがあります。

試験本番は想像以上に緊張します。確実に暗記していても、設例を読む時間になったら設例を読み始める前に、設例用紙に職業倫理の6項目を書いておくことをお勧めします。

## 最後の質問

「どれもFPにとっては大事なことだと思いますが、今回のケースでは特にどれを重視しますか？」

FPが守るべき職業倫理の6項目を答えただけでは質問は終わりません、今回の設例で最も重視する項目を答えて面接は終了です。

この質問に対する答えを、どんな設例であっても、あらかじめ6項目のどれを答えるか決めておく人と、設例を読んでみて内容に合わせて回答する人がいると思います。

採点にどのような影響があるか、わかりませんが、本番では、最後の質問になるので、悔いのないように自信を持って答えましょう。

# 04-2

情報が少ないFP1級実技試験

## ―設例にメモをするポイント（Part 2編）―

Part 1もPart 2も採点基準は同じ

Part 2も採点基準は「顧客のニーズおよび問題点の把握」「問題解決策の検討・分析」「顧客の立場に立った対応」「関連業法との関係および職業上の倫理を踏まえたファイナンシャル・プランニング」です。

分野別得点として「A：顧客の問題点の把握」「B：問題解決策の検討分析」「C：顧客の側に立った対応」「D：FP倫理と法令遵守」の4分野に分けて採点されているので、項目ごとにメモをするポイントを考えてみましょう。



## A. 顧客の問題点の把握

設例を読むと分かりますが、Part 2 の場合、質問のほとんどはFPへの質問事項として設例に書いてあります。

Part 2 の最初の質問は、お決まりの質問で、「Aさんに対して、最適なアドバイスをするためには、示された情報のほかに、どのような情報が必要ですか？」

「①Aさんから直接聞いて確認する情報は、どのようなことですか？」

「②FPであるあなた自身が調べて確認する情報は、どのようなことですか？」という質問です。

Part 1 では、Aさんの相談内容や問題点を設例から読み取りますが、Part 2 では設例の内容だけではわからないことを、①Aさんから直接聞

いて確認する情報と、②FP自身で調べて確認する情報の二つに分けて答えます。

まず、①Aさんから直接聞いて確認する情報ですが、大きく分けて二つあります。

- ①本人しか知らないこと。トラブルの理由。関係者の意向
- ②お客様に寄り添うこと、本当のニーズを引き出すこと

本人しか知らないこと、トラブルの理由、関係者の意向ですが、具体的には

- ・ 取得費や取得日がわかる契約書等の資料があるか
- ・ 今回の事例に関わる他の関係者との関係は良好か

取得費や取得日がわかる契約書は、ほとんどの事例で確認することになる

と思います。

私が面接を受けた時も、あまり取得費や取得日は関係ない設例かなと思いきや説明しなかったのですが、質問者から指摘されてあわてて回答しました。

- お客様に寄り添うこと、本当のニーズを引き出すことは
- ・ 家族構成や家族の意向
  - ・ 遺産分割方法や持分割合、配分
  - ・ 費用や希望する利回り、希望収益等

次に、②FP自身で調べて確認する情報ですが、こちらは5つに分けて整理します。

- ①現地確認（土地・建物の物理的状況を実際に現地を確認する）【外観、近隣状況、住人】

- ②権利関係の確認（物件の権利状況



実務経験がある方や、登記簿謄本等の書類を実際に見たことがある方は問題ないと思いますが、経験もなく書類

- ⑤課税関係や非課税等の特例（適用できる非課税特例や、特例の要件を満たしているかを確認する）【小規模宅地等の特例、譲渡所得の特例別控除】
- ④周辺環境や市場調査（今後の開発予定や環境の変化、資産価値・収支予測を確認する）【X社からの提案は妥当か、適正か、過去の取引事例】
- ③法令上の制限（用途地域・地方自治体の都市計画等を確認する）【自治体の都市計画課】
- を登記簿謄本で確認する）【法務局、登記事項証明書、公図】

東京都特別区南都町一丁目101 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	図録 [記号]	不動産番号	000000000000
地図番号 [記号]	筆界特定 [記号]		
所在 特別区南都町一丁目			[記号]
① 地番	② 地目	③ 地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付 (登記の日付)
101番	宅地	300.00	不詳 [平成20年10月14日]
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	質入れ	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金融消費貸借同日設定 債権額 金 100万円 利息 年率 3% (元金365日割計算) 償還金 年率 3% (元金365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録の第2340号

共同担保目録			
記号及び番号	図録	令和1年5月7日	
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[記号]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 01番の建物	1	[記号]

全部事項証明書 (不動産登記) の見本  
出所: 法務省ホームページより

も見たことがないと、突っ込んだ質問に焦ってしまい面接全体に影響します。面接で、「所有権に関する内容は、登記簿謄本のどこに記載されていますか?」といった質問をされた人もいます。

学科試験でも出題される内容なので、知識としては知っていると思いますが、紙の試験ではなく口頭で質問されると焦ってしまい「知っているのに答えられない。多分そうだけど自信がないから答えられない」という思考になってしまいます。

私も、「またがる用途地域の全体に建設可能ですか?」という質問が面接の前半にあったのですが、自信がなかったので、「建設可能ですが、正確には調べて回答します」と曖昧な返答をしてしまい。試験が終わった後も、ズーッと後悔しています。

## B. 問題解決策の検討分析

Part 1では、Aさんの相談内容や問題点を説明した項目に対して次の質問が行われますが、Part 2では設例に質問が記載されています。

2021年6月試験のFPへの質問事項2は、次の質問です。

- ・ 甲土地にX社提案の食品スーパーの店舗を建築することはできませんか《2021年6月13日》

- ・ 実家を売却し、乙マンションの現在売出し中の物件を購入する場合、買換えのタイミングや2つの売買契約の条件、資金面について、Aさんにとどのようなアドバイスをしますか《2021年6月12日》
- ・ Fさんの申出（乙部分の土地を私の所有する借地権の価格を控除

した底地価格で譲ってほしい）について、どのように思いますか《2021年6月6日》

- ・ X社が乙土地も買い取りたい理由としてどのようなことが考えられますか《2021年6月5日》

出典…一般社団法人金融財政事情研究会 1級学科試験、1級実技試験（個人資産相談業務）

設例ごとに質問内容が異なるので、設例を読む時間に問題解決の分析を行う必要があります。

ここで回答した内容が次の質問へとつながるので、問題点と、問題点を解決する方策、方策のメリット・デメリットまでイメージできると、次の質問も想定でき、余裕を持って回答を準備することができます。

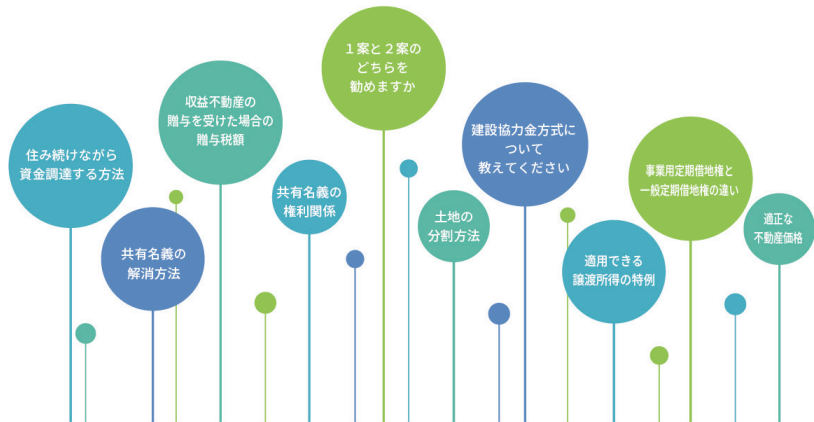
## C. 顧客の側に立った対応

次の質問も、Part 1では回答した問題解決策に対して、何を提案するか、理由や留意点の質問が行われますが、Part 2では設例に質問が記載されています。

2021年6月試験のFPへの質問事項3は次の質問です。

- ・ Aさんに対して、建設協力金方式と事業用借地権方式のどちらを勧めますか《2021年6月13日》

・ 母親Bさんの相続のことを考えると、今回の買換えをした場合としなかった場合とでどのような違いがありますか。相続税と不動産を譲渡した場合の所得税の観点から教えてください《2021年6月12日》



Part 2の質問例

- ・ 2つの案の留意点（メリット・デメリット）を整理したうえで、Aさんは、Fさんに対して、どのように提案するのがよいか教えてください。《2021年6月6日》
- ・ Bさんが乙土地（借地権）を売らないと言った場合、どのような提案が考えられますか。《2021年6月5日》
- 出典…一般社団法人金融財政事情研究会 1級学科試験、1級実技試験（個人資産相談業務）
- この質問は質問2の内容に関連する質問や、X社等から提案されている2案のうち、どちらを勧めるかといった質問です。
- 2案のうち、どちらを勧めるかに対しては、どちらの提案の方がAさんの

ためになるという点はもちろん、留意点（メリット・デメリット）を整理して「顧客の側に立った対応」になっているか、Aさんの状況にあった実行可能な対応策を説明することが重要です。

- ・ 相続空き家の特例
- ・ 固定資産の交換特例
- ・ 土地の有効活用
- ・ またがる用途地域（建築基準法）
- ・ 共有名義の解消方法
- ・ 借地関係の解消方法

この6つは頻出です。

学科試験で出題されると間違えることではないと思いますが、自分の言葉で説明できるように、制度の内容、留意点、メリット・デメリットを整理してノートに書いたり、スマホで自分が話している内容を聞き返したりしましょう。

## D・FP倫理と法令遵守

**関連業法との関係および職業上の倫理を踏まえたファイナンシャル・プランニング**

最後の質問はPart1の面接と同じくPart2も、お決まりの質問があります。

「本事業に関与する専門職業家にはどのような方々がありますか？」

Part2では、関与すべき専門職業家が必ず質問されます。

- ・ 【税理士】 不動産の取引に関する課税上の具体的な税務相談
- ・ 【弁護士】 後見人の選定や家族信託に関する事項
- ・ 【土地家屋調査士】 土地の正確な測量と境界の明示、合筆する際の合筆登記
- ・ 【不動産鑑定士】 測量に基づく適正

な不動産価格の算定

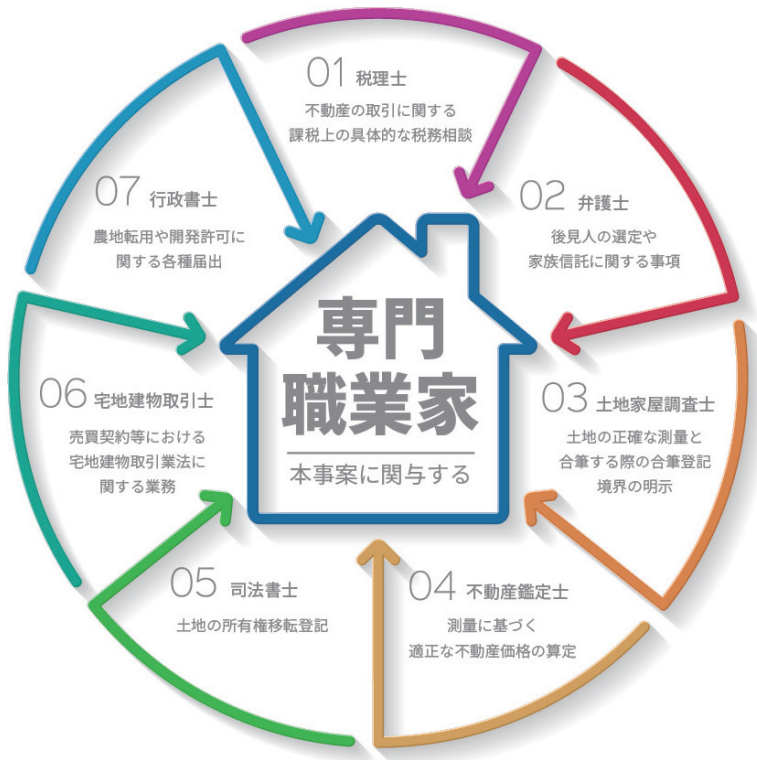
- ・ 【司法書士】 土地の所有権移転登記
- ・ 【宅地建物取引士】 売買契約等における宅地建物取引業法に規定する業務
- ・ 【行政書士】 農地転用や開発許可に関する各種届出

それぞれ専門職業家の独占業務があるので、設例を読み、それに応じた連携依頼をします。

専門職業家の独占業務をFPが行ってしまうと、業法違反に抵触します。

- ・ 【税理士法】 個別の税務相談に応じる。
- ・ 【弁護士法】 個別の法律相談に応じる。
- ・ 【司法書士法・土地家屋調査士法】 登記手続きの代理。
- ・ 【不動産鑑定評価に関する法律】 不動産鑑定評価書の作成。





回答例としては「〇〇に関する事は〇〇士」みたいな回答を準備していたのですが、私が受験した時は、「名前だけで結構ですので、関与すべき職業専門家をあげてください」と質問されました。

「〇〇に関しては、どの専門職業家に依頼しますか」「〇〇に関してはFP自身ができますか」といった質問もあったそうです。

質問者によって尋ね方は違うと思いますが、最後の質問なので落ち着いて答えられるように「〇〇に関する事は〇〇士」みたいな回答を準備していた方が良いでしょう。

Part 1のFPが守るべき職業倫理と同じように、Part 2の関与すべき専門職業家も、設例を読み始める前に設例用紙の余白に記入しておくことをお勧めします。

## 05

情報が少ないFP1級実技試験

## —実技試験の出題ランキング (Part 1編)—

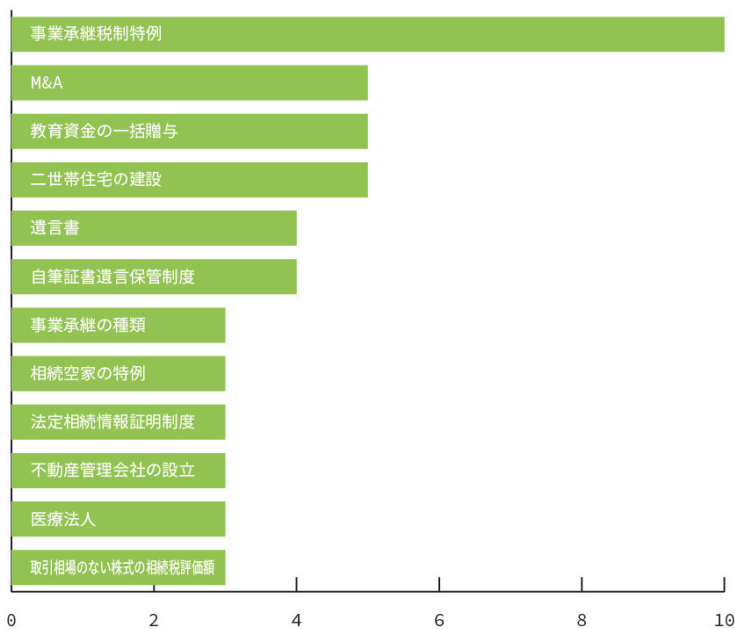


過去問題を繰り返し解く勉強方法は、学科試験に限らず、実技試験対策にも有効な勉強方法の一つです。

FP1級実技試験の過去問を何年分も解いていると、旬な話題や制度改正に関する問題など、一期一会の問題もあります。学科試験と同じように、何度も繰り返し出題される定番の問題もあります。

実技試験対策の初期の段階では、初めて目にする質問に対しては、潔く「わからないので調べて回答します」を選択するとして、定番問題を確実に回答できるように勉強する方が、実技試験対策はスムーズに進みます。

実技試験の学習で何から手をつけて



### FP1 級実技試験の出題ランキング (Part1)

2021年6月から2024年2月までの試験問題をもとにくすもと FP 事務所作成

良いかわからない人は、このランキングを参考に学習を始めてください。

2021年6月から2024年2月までに実施された、38回分の設例のうち、PART1で出題数が多い論点は、事業承継税制(10回)、M&A、教育資金の一括贈与、二世帯住宅の建設(5回)でした。

### 事業承継税制

出題ランキングの第1位は、事業承継税制です。

実技試験のランキングは1位ですが、学科試験の応用編では穴埋め問題での出題はあるものの、基礎編ではほとんど出題されていません。

学科試験合格後に、改めて勉強し直している人も多いと思います。

設例の主人公であるAさんは、Part1では非上場会社の社長という設

定が多く、事業承継について悩んでいたり、セミナーや金融機関の担当者、経営者仲間などから事業承継税制の話聞いてきたものの、よくわからないといった状況があります。

そこで、Aさんの悩み事や問題点を解決するために、事業承継税制についての説明が求められます。

事業承継税制で、最低限押さえておくべきポイントは、次の3つです。

- ・ 事業承継税制特例の概要
- ・ 後継者の要件
- ・ 手続きの流れ

事業承継税制特例とは、先代経営者から事業の承継を受けた後継者が次の後継者に事業承継できた場合には、相続税や贈与税が免除になる制度です。

デメリットは、届出書の提出など事務手続きが煩雑になること。

事業承継が困難な場合は、利子税と

猶予された税金の支払いが必要になることです。

事業承継税制は、恒久的な措置である一般措置と時限的な措置である特例措置があります。

後継者の要件ですが、設例を読むと後継者候補である長男Cさんは、1年前にX社の取締役に就任していたり、生産本部長だったりするので、3年以上役員であるという、後継者の要件を満たしていない場合があります。

事業承継税制を提案する際は、長男Cさんなど、後継者候補の役職にも注意して設例を読みましよう。

特例措置の場合は、2024年3月31日までに、特例承継計画を作成し都道府県庁へ提出します。

また、2027年12月31日までに贈与を行い、贈与年の10月15日から翌年1月15日までに申請し、認

定書の写しとともに税務署への申告手続きが必要となります。

ただし、2023年12月22日に閣議決定された「令和6年度税制改正の大綱」によると、特例承継計画の提出期限が2026年3月31日まで、2年間延長される見込みです。

学科試験もですが、FP試験では改正ものが多く出題されます。

改正により、事業承継税制(特例措置)の出題は今後も多くなりそうですね。

## M & A

M & Aも実技試験では定番の問題ですが、学科試験ではほとんど出題されていません。

学科試験後の自己採点で合格ラインを突破したら、早期に着手することをお勧めします。

設例としては、一人息子の長男CさんはX社の経営に興味がなかったり、セミナーやM&A仲介業者、経営者仲間などからM&Aの話聞いてきたものの、よくわからない、詳しく知りたといった状況です。

M&Aで、最低限押さえておくべきポイントは、次の3つです。

- ・ M&Aの概要
- ・ M&Aの手法
- ・ M&Aの課税関係

M&Aとは、企業の合併買収のことです。

メリットは、従業員の雇用継続できること。経営者の資産を増やせること。経営者の連帯保証や担保提供を外せること。事業のノウハウを後世に残し、事業の拡大や成長に役立つことです。

デメリットは、取引先や従業員から不満が出る可能性があること。希望す

る条件で事業承継してくれる企業が、見つからない可能性があることです。

M&Aには、株式譲渡、事業譲渡、合併、会社分割などの手法があります。

これらの中でも比較的簡単な株式譲渡によるM&Aが中小企業では多く行われています。

株式譲渡によるM&Aでは、株主人の譲渡所得に所得税、住民税、復興特別所得税が課税されます。

事業譲渡で発生する税金は、事業売却損益を計算し、他の所得と合算したうえで計算されます。

事業売却損益は、事業譲渡金額から譲渡する資産・負債の簿価を差し引いて計算します。

事業譲渡の場合、買い手側は譲渡対象資産に有形固定資産や営業権など、課税対象となる資産が含まれていた場合は、消費税を支払う必要があります。

また、譲渡対象資産に不動産がある

場合は、買い手側に対して登録免許税や不動産取得税が課税されます。

合併や会社分割の場合、税制適格要件を満たしていると、資産や負債を帳簿価格で引き継ぐため、売却損益が発生せず課税ありません。

税制適格要件を満たさない場合、資産や負債は時価で引き継ぐため、売却損益に対し、みなし配当課税と株式譲渡税が課税されます。

設例には、M&Aの手法。X社株式の相続税評価額と、M&Aにおける譲渡価額。M&AによるX社株式の譲渡代金と、役員退職金の課税関係。デュー・デリージェンス。医療法人のM&Aによる持分の譲渡といった内容が記載されています。

うまく説明できない内容もあると思いますが、まずは、M&Aの概要、手法、課税関係から学習を始めてください。

## 教育資金の一括贈与

教育資金の一括贈与に関する設例は、長女Dさんが「教育費の負担が大きくなることに不安を感じており、Aさんに支援を求めている」

「そろそろ住宅を購入したいと思ってるが、今後の教育費の負担を考え、購入をためらっている」

「教育費の負担が大きくて大変だとこぼしている」といった内容です。

押さえておくべきポイントは、特例の概要と制度改正についてです。

教育資金の一括贈与とは、子や孫に教育資金を贈与する場合、子・孫1人につき1,500万円まで（学校等以外に支払われる場合は500万円まで）を非課税とする特例です。

教育資金の一括贈与は、令和3年度（2021年）に税制改正され、適用期限が2年延長（令和5年3月31日まで）されました。

さらに、令和5年度（2023年）の改正によって、期限がさらに延長され、対象期間が令和8年（2026年）3月31日までとなりました。

また、贈与者の相続税の課税価格が5億円を超えると、管理残額が相続税の課税対象となったり、管理残額はすべて一般税率が適用されることになったりと、改正が続いたことも出題が多い要因の一つではないでしょうか。

## 二世帯住宅の建設

二世帯住宅の建設に関する設例には、「Aさんは、二世帯住宅の建築資金の全額を負担するつもりでいるが、将来の相続を踏まえ、建替え後の建物名義の一部を長男Cさん名義にするためにはどのようにすればよいのか知りたい」と思っている」

「Aさんは、建築資金を全額負担するつ

もりだが、二世帯住宅あるいは別棟の新居のどちらが望ましいのか、建物の名義は誰にするのがよいのかなど、判断がつかないでいる」

「Aさんは、自宅を二世帯住宅に建て替えて、長男家族との同居を希望している。先日、Aさんが長男Bさんに相談したところ、長男Bさんから、建築資金の半分は負担する。妻は賛成しているので、安心してくれとの申出があり、うれしく思っている」といった内容です。

実技試験での二世帯住宅のポイントとは、二世帯住宅そのものに関する質問ではなく、二世帯住宅に適用可能な小規模宅地等の特例や、二世帯住宅の建設費負担をどうするか、住宅の名義を誰にするかです。

ポイントとしては、特例や制度が、二世帯住宅の場合に適用できるのか、適用するための要件や概要などを整理して覚えましょう。

小規模宅地等の特例は、配偶者が相続する場合には無条件で適用できません。

一方、配偶者以外の親族が特例の適用を受けるためには、「被相続人と同居」「一定条件下の持ち家に住んだことがない親族」という要件があります。

区分所有登記をしている二世帯住宅の土地を子が相続する場合には、別々の建物に住んでいると判断され同居として扱われず、要件を満たさなかったため、小規模宅地等の特例の適用を受けることができません。

二世帯住宅について小規模宅地等の特例を受けるには、次の要件を満たしていなければなりません。

- ・ 同じ建物に被相続人と相続する親族が同居していること
- ・ 相続する敷地の名義が被相続人であること
- ・ 相続する親族は被相続人から無償

で該当の敷地上の建物に住んでいること

- ・ 相続発生から相続税申告期限までに継続して二世帯住宅に所有者として居住していること

二世帯住宅に限ったことではありませんが、Aさんが建築資金を援助する場合には、住宅取得等資金の贈与についての質問が考えられます。

現行の制度は適用期限が2023年12月31日までとなっていました。これが3年間（2024年～2026年まで）延長されます。

住宅取得等資金の贈与も教育資金の一括贈与と同じく、改正が続いたことが出題が多い要因ではないでしょうか。

## 06

情報が少ないFP1級実技試験

## —実技試験の出題ランキング (Part 2編)—

実技試験の出題ランキングPart 2編の1位は、空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例です。

(以下、相続空き家の特例)

相続空き家の特例は、学科試験の基礎編では「2022年5月」「2022年9月」に出題されています。

応用編での出題は「2023年9月」に譲渡所得の計算問題として出題されていますが、穴埋め問題の出題はありませんでした。

学科試験の時は、あまり重要視しなかったのかもしれませんが。

相続空き家の特例の設例あるあ  
る

相続空き家の特例が、どのような内容で設例に記載されているかというと、母親Bさんの自宅であるX建物および空き家であったY建物と、それぞれの敷地である甲土地を相続により取得していたり、父親が1年前に要介護認定を受けて特別養護老人ホームに入所して以来、実家が空き家となっていたり、Part 2でのAさんは、なにかと老朽化が進んでいる空き家を相続します。実家を相続したAさんの悩み事や問題を解決するために、相続空き家の特例についてアドバイスをします。

相続空き家の特例のポイント

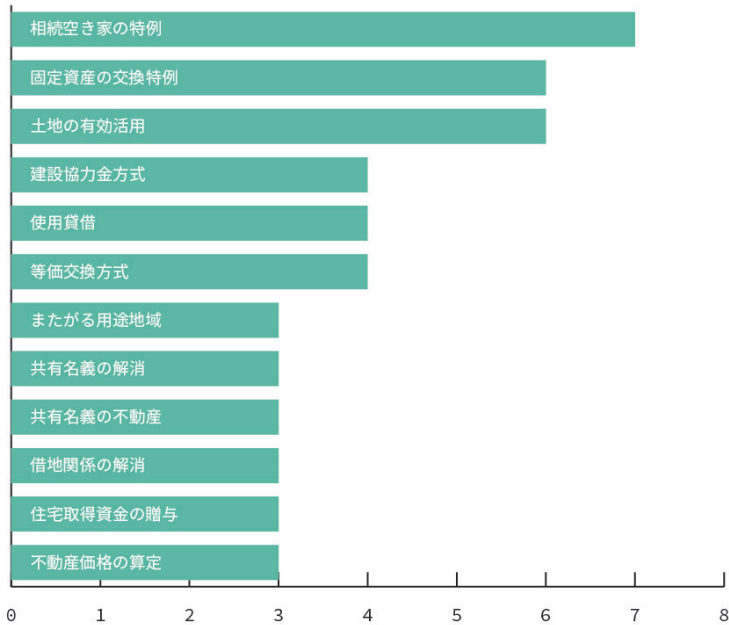
FP1級実技試験で出題される、相続空き家の特例についてのポイントは、次の3つです。

- ・ 相続空き家の特例の概要
- ・ 他の特例との重複適用
- ・ 令和5年度税制改正

### 相続空き家の特例の概要

相続空き家の特例とは、相続又は遺贈によって空き家及びその敷地を取得した相続人等が、相続日から起算して





FP1 級実技試験の出題ランキング (Part2)

2021年6月から2024年2月までの試験問題をもとにくすもとFP事務所作成

- ・ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと
  - ・ 区分所有建物でないこと
  - ・ 被相続人の居住用家屋の敷地として使われていたこと
  - ・ 相続開始の直前において、被相続人が受けることができる対象の不動産は次の通りです。
- 3年を経過する日の属する年の12月31日まで（なおかつ特例の適用期間内）に、「被相続人居住用家屋（又は家屋及びその敷地）」あるいは「被相続人居住用家屋の敷地等」を売却し、一定の適用要件を満たす場合、その売却に係る譲渡所得金額から、最大3,000万円を控除できる特例のことです。
- 簡単にいうと、相続した空き家を売却した際の譲渡所得から3,000万円を控除することができる特例です。

人以外に居住をしていた者がいないこと

- ・ 被相続人が老人ホーム等に入居する直前において、被相続人以外に居住をしていた者がいないこと

相続空き家の特例の対象となるのは、あくまでも居住用家屋の敷地です。倉庫や車庫、離れなどの敷地は、居住用家屋と一体として使用している場合であっても対象外となります。

設例では、父親が1980年（昭和55年）に新築していたり、母親Bさんは老人ホームに入居し、母親Bさんの相続開始直前において空き家になったりしているの、見落とさないようご注意ください。

適用するための要件は次の通りです。

- ・ 譲渡人が、相続または遺贈により空き家を取得したこと

- ・ 相続のときから譲渡のときまで事業、貸付け、居住などに使用しておらず、譲渡時に空き家が一定の耐震基準を満たすこと

- ・ 相続のときから譲渡のときまで事業、貸付け、居住などに使用しておらず、取り壊し後にほかの建物や構築物などを建築していないこと

- ・ 相続開始から3年を経過した年の12月31日までに売ること

- ・ 売却代金が1億円以下であること（相続人が複数の場合は1人につき1億円ではなく、合算した売却代金が1億円以下であること）

- ・ 売った空き家等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や取用等の場合の特別控除など、ほかの特例の適用を受けていないこと

- ・ 同一の亡くなった人からの相続または遺贈により取得した空き家

等について、空き家特例の適用を受けていないこと

- ・ 空き家等の売却先が親子や夫婦など特別の関係がある人でないこと

## 学科試験の内容

2022年5月の学科試験では、特例の適用を受けることができるかどうかという問題でした。

① 相続によって取得した時価1億5,000万円の敷地を分筆し、一方の敷地を7,500万円で購入し、残りの敷地を事業用借地権により賃貸した場合。

② 被相続人が生前、老人ホームに入居していた場合。

③ 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の適用を受けている場合。

①の売却代金が1億円以下であることの要件は、元々の敷地が1億円を超えていたとしても、分筆後の売却代金が1億円以下の場合には適用できます。

②の老人ホーム等への入居に関しては、要介護認定・要支援認定を受けて老人ホーム等に入居していないと対象外となります。

③の他の特例との関係ですが、小規模宅地の特例や、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除、居住用財産の買換え特例とは併用可能ですが、3,000万円の特別控除と併用する場合、特別控除は合わせて3,000万円が限度となります。

また、相続財産譲渡時の取得費加算の特例とは選択適用で、併用することはできません。

学科試験で出題されている内容は、実技試験でも質問されると思って、学科試験後も知識レベルを維持しておく

ことが重要です。

## 令和5年度税制改正

令和5年度税制改正のポイントはこの3つです。

- ・ 適用期限が令和9年12月31日まで4年間延長
- ・ 耐震リフォーム要件の緩和
- ・ 相続人が3人以上いる場合の上限額が2,000万円へ減額

改正前の相続空き家の特例を適用できる期間は、平成28年4月1日～令和5年12月31日まででしたが、令和5年度税制改正により4年延長され、適用期限が令和9年12月31日までとされました。

改正前は、譲渡時に空き家を取り壊したり、一定の耐震基準を満たす必要

がありました。改正後は、譲渡日の属する年の翌年2月15日までに、譲受側によって取り壊しや耐震リフォームを行えば良いこととなり、適用要件が緩和されました。

しかし、改正前は、相続人が複数名いる場合であっても、控除額はそれぞれ3,000万円ずつだったのが、改正後は、相続人が3人以上いる場合は、控除額が1人あたり2,000万円に引き下げられます。

学科試験ですが、FP試験では改正ものが多く出題されます。期限のある制度は、知識をアップデートしておきましょう。



# Chapter 2-1

---

## 問題解決策と検討のポイント

### — 円滑な遺産分割 —

相続人が複数人いる場合は、今は良好な関係でも必ず問題になります。

- 01 遺言書の作成
- 02 遺留分に関する民法特例
- 03 相続財産分割の方法
- 04 信託の活用・家族信託

# 01

問題解決策と検討のポイント

## 円滑な遺産分割 — 遺言書の作成 —



設例に「Aさんの二人の子供は小さい頃から仲が良く、相続で採めることはないと思っている」と記載されていても、相続人が複数人いる場合は遺言書の作成を提案します。

3種類ある遺言書の特徴や、遺言書を作成する場合の注意点などに関する質問を想定します。

遺言の種類には普通方式として「公正証書遺言」「自筆証書遺言」「秘密証書遺言」の3種類があり、一般的には公正証書遺言、自筆証書遺言で作成されます。

遺言書を作成する場合の注意点として、相続人が争うことのないように遺

	自筆証書遺言	公正証書遺言	秘密証書遺言
作成方法	本人が遺言の全文を手書きし、押印する。 (注1)	本人が口述し公証人が筆記する。	本人が書いた遺言書に本人が署名、押印する。
証人	不要	証人：2人以上	公証人：1人 証人：2人以上
検認	要	不要	要
保管場所	本人が保管	公証役場で保管	本人が保管
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 秘密の保持画できる</li> <li>・ 手続きが簡単</li> <li>・ 内容が不明確になる場合がある</li> <li>・ 紛失・偽造・変造等の危険がある</li> <li>・ 自筆、署名のできないものは作成できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内容が明確</li> <li>・ 紛失・偽造・変造の危険がない</li> <li>・ 秘密が漏れる危険がある</li> <li>・ 手続きが煩雑で費用がかかる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 遺言の存在は明らかでも内容は秘密にできる</li> <li>・ 紛失・偽造・変造の危険がない</li> <li>・ 署名のできないものは作成できない</li> <li>・ 発見されない危険がある</li> </ul>

留分に考慮して作成することがあげられます。

### 遺言書に関するツツコミ質問

遺言書に関するツツコミ質問として、自筆証書遺言保管制度や、自筆証書遺言の財産目録が自署でなくてもよくなったこと、遺言書の手続き、法定相続情報証明制度に関する質問などが考えられます。

### 自筆証書遺言保管制度

自筆証書遺言保管制度とは、自筆証書遺言を法務局に保管できる制度で、保管されている遺言書は家庭裁判所の検認が不要です。

相続人等の中で誰か一人でも遺言書情報証明書の交付を受けたり、遺言書の閲覧をした場合には、その他の全ての相続人等に対して遺言書が保管され

ている旨の通知が届きます。

注意する点は、証人がいないので自筆証書遺言の内容の有効性が争われたり、代理人では保管の申請はできず必ず本人が法務局に出向く必要があります。

**遺言書がある場合とない場合で、財産の名義変更手続きはどのような違いがありますか？**

遺言書があると原則として遺言書の通りに行われますが、遺言書がない場合は、法定相続分通りに手続きするか、遺産分割協議によって相続分を決めていくこととなります。

**発見した遺言書について、どのような手続きが必要ですか？**

遺言書を発見した場合は、遺言書を家庭裁判所に提出し、検認を請求しな

ければなりません。

検認とは、遺言書の内容を明確にし、偽造・変造を防止するための手続きです。

検認で、遺言の有効や無効を判断することはありません。

**すべての遺言書で検認は必要ですか？**

公正証書遺言や、法務局で保管されている自筆証書遺言に関して交付される遺言情報証明書は検認の必要はありません。

**遺言書があった場合、遺言の内容どおりに分割しなければなりませんか？**

遺言書が存在する場合は、遺言書の内容のとおり遺産を分けるのが原則です。

しかし、遺言書があった場合でも、必ず遺言の内容どおりに分割しなければならぬわけではありません。

すべての相続人や受遺者の合意があれば、遺言書の内容とは異なる方法による遺産分割が可能です。

遺言書の内容を変更し遺言と異なる遺産分割協議を行う場合は、遺産分割協議書に相続人全員の署名と実印の捺印が必要です。

遺言書と異なる遺産分割協議を行う場合の注意点としては、すべての相続人に遺言書の内容を伝えることです。

遺言書の存在を知らせずに、他の相続人に不利な内容の遺産分割協議を行ってしまうと、その相続人から遺産分割協議の取り消しを主張される可能性があります。

また、遺言執行者が指定されている場合は、遺言執行者の同意が必要です。





遺言書と異なる遺産分割協議を行う場合、どのような手順で相続手続を進めていけばよいですか？

遺言書と異なる遺産分割協議を行う場合、すべての相続人や受遺者の同意が必須となるので、関係する戸籍情報をすべて確認したうえで、相続人全員を確実に把握することが大切です。

相続人同士で決めた遺産分割内容で遺産分割協議書を作成すれば、その通りに相続手続を進めることができます。

遺言書によって財産を譲り受けるはずの人が、遺言書を作成した人より先に亡くなった場合の取り扱いを説明してください。

遺言書によって財産を譲り受けるはずの人が、遺言書を作成した人より先

に亡くなった場合、その部分の遺言は無効になり、先に亡くなった人が譲り受けるはずだった財産は、法定相続の対象になります。

**遺言書を隠匿した場合は、どうなりますか？**

遺言書を隠匿した場合、隠匿した相続人は相続欠格事由に該当し、相続する権利自体が無くなってしまいます。

**遺産分割の内容によって相続税額が増減することがありますか？**

相続税制度の特性から、遺産分割の内容によって税負担が大きく変わってくる場合があります。

相続税は、相続人全員の相続分を足した課税価格から税額を算出して、それを分担するという計算式となっています。

ます。そのため、遺産分割の内容によって税負担が異なってくるようになります。

相続税の額を計算する際には、まず相続人全員で負担する相続税の総額を計算します。

相続税の総額は、課税対象の財産を法定相続分どおりに分割したものとして各相続人の取得額を計算し、その金額に対して税額を計算します。

その後、相続人ごとに計算した相続税額を合計したものが、全員で負担する相続税の合計額となります。

相続人に配偶者がいれば、配偶者の税額軽減制度を利用することで、取得した財産の額が1億6,000万円か、配偶者の法定相続分相当額のいずれか多い方の金額以内であれば相続税がからないので、実際に納税する相続税額に大きく影響します。

他にも、相続人が、配偶者や一親等の血族、代襲相続人となった直系卑属

(孫、ひ孫など) 以外の場合は相続税額の2割加算の対象になります。

遺言書の内容と異なる遺産分割をした場合、遺言書に記載されていた遺産分割の内容ではなく、実際に遺産分割をした内容で相続税を申告します。

贈与税は遺言書の対象者が法定相続人だけの場合は課税されませんが、相続税申告後に再度遺産分割を行う場合、贈与税が課税される可能性があります。

**財産の名義変更手続きはどのように進めたらよいですか？**

相続財産のうち預金に関しては各金融機関で手続きを進めます。

実家や賃貸アパートに関しては、不動産の所在地を管轄する法務局で、相続登記の手続きを進めることとなります。

## 法定相続情報証明制度について 教えてください。

法定相続情報証明制度とは、「法定相続情報一覧図」を作成し、戸除籍謄本等の束を登記所に提出すると、登記官から認証文付きの「法定相続情報一覧図の写し」が交付されます。

令和6年4月1日以降、相続登記の申請が義務化されました。

不動産の所有者が死亡した場合、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

相続登記の申請をするに当たって、所有する不動産が複数の管轄にまたがって所在する場合には、それぞれの不動産の所在地を管轄する法務局に対し、死亡した方の相続関係書類として、戸除籍謄本等の原本の束を提出しなければなりません。

「法定相続情報一覧図の写し」は、戸除籍謄本等の束の代わりに利用できる。法定相続情報証明制度を利用すれば、複数の法務局に戸除籍謄本等の束を出す必要がなくなります。

さらに、他の行政庁や金融機関などの様々な相続関係手続にも利用できる。これらの手続においても、戸除籍謄本等の束を何度も出し直す必要がなくなるというメリットがあります。

## 法定相続情報証明制度の注意点を 教えてください。

交付された「法定相続情報一覧図の写し」の有効期限は、発行から6ヶ月以内で交付にあたり手数料は徴収されません。相続手続きに必要な範囲で複数通発行可能で、5年間の保管期間中は再交付請求することも可能です。

申出をすることができる登記所は、次の地を管轄する登記所のいずれかです。

- ① 被相続人の本籍地
- ② 被相続人の最後の住所地
- ③ 申出人の住所地
- ④ 被相続人名義の不動産の所在地

ただし、再交付請求ができるのは、当初「法定相続情報一覧図」の保管等の申し出をした人に限られるので注意が必要です。

令和6年4月1日から、不動産登記手続きに際し、登記申請書の添付情報欄に法定相続情報番号を記載することで、法定相続情報一覧図の写し（証明書の原本）の添付を省略できるようになりました。

法定相続情報番号とは、法定相続情報一覧図の写しの右肩部分に記載される、法定相続情報を識別するための番号のことです。

ただし、不動産登記以外の手続では、法定相続情報番号は使うことができません。

## 02

問題解決と検討のポイント

## 円滑な遺産分割 — 遺留分に関する民法特例 —



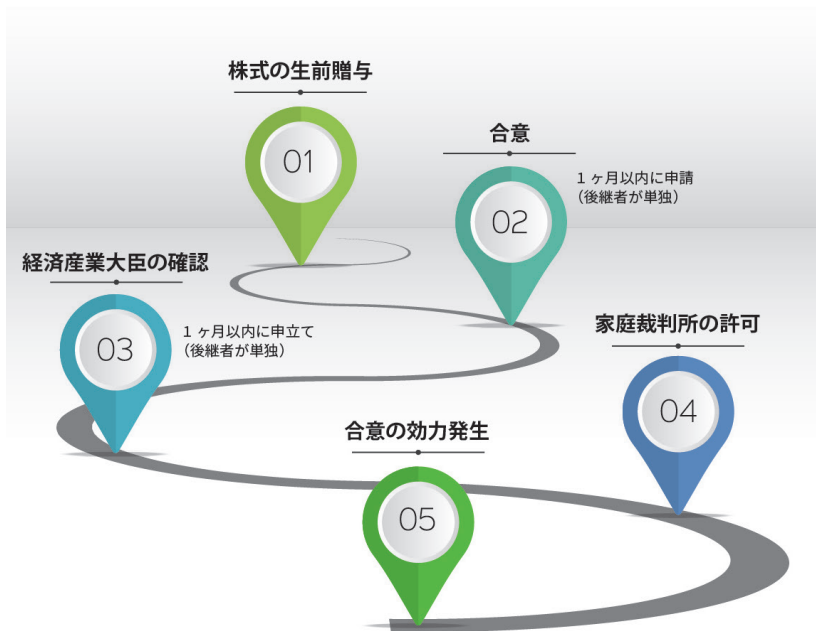
遺留分とは、民法上、最低限保障されている相続人の取り分です。

遺留分の権利を持つ方は、被相続人（先代経営者）の配偶者と子ども、直系尊属（被相続人の父母、祖父母）です。また、相続財産に対する遺留分の割合は、相続人の人数や被相続人との続柄により違いがあります。直系尊属のみが相続人の場合は、法定相続分の3分の1が遺留分となります。

遺留分は被相続人（先代経営者）の意思に関わらず、相続人全員が確保することができるため、他の相続人が過大な財産を取得し、自己の取得分が遺留分よりも少なくなった場合には、自己の遺留分に相当する金額の支払いを

### 活用までの手続きの流れ

民法特例を利用するには、適用要件を満たした上で、推定相続人全員の合意を得て、経済産業大臣の確認および家庭裁判所の許可を受ける必要があります。



請求することができます。

遺留分に関する民法の特例とは、事業承継による相続について、法定相続人の合意があれば、遺留分を減らせるという事です。

後継者に自社株式を集中して承継させようとしても、遺留分を侵害された相続人から遺留分に相当する財産の返還を求められた際、自社株式が分散してしまったり、資金不足になり業績が悪化し、廃業に追い込まれるということを避けるための制度です。

遺留分の特例を活用することで、円滑な事業承継が実現できます。

### 遺留分に関する民法特例のツツコミ質問

遺留分に関する民法の特例のツツコミ質問として、遺留分に関する民法の特例の種類、特例を利用する際の手続き等が考えられます。

遺留分に関する民法の特例には、どのような種類がありますか？

合意の種類には、除外合意、固定合意の2つと、除外合意と固定合意を合わせた、付随合意の3つの種類があります。

除外合意について教えてください。

遺留分算定基礎財産から贈与等された株式等を除外するものであり、合意した他の相続人は、遺留分の主張ができなくなります。

その結果、相続による株式等の分散を防止できます。

自社株式等以外の財産に関する合意については、除外合意のみ行うことができます。

固定合意について教えてください。

遺留分算定基礎財産に算入する価額を合意時の価額に固定するものです。

合意をすると、株式等の価額が上がっても遺留分額には影響しないので、想定外の遺留分の主張を防止できます。

固定する合意時の時価については、証明が必要ですか？

固定する合意時の時価は、合意の時における相当な価額であることを、税理士、公認会計士、弁護士等による証明が必要です。

遺留分に関する民法の特例の適用要件を教えてください。

会社の要件は、会社が中小企業者であること。合意時点において3年以上

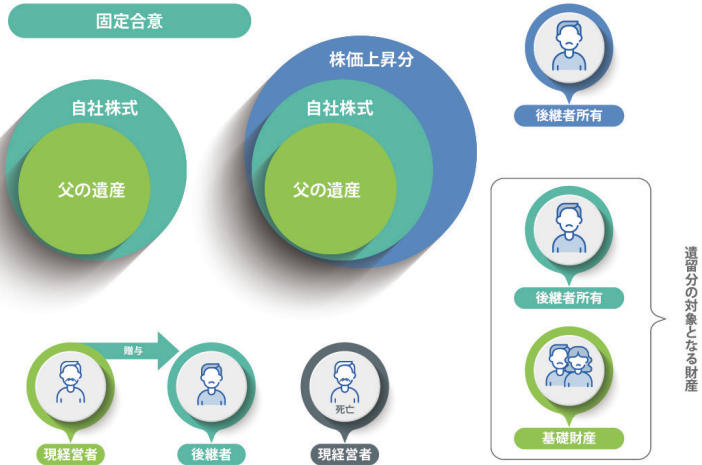
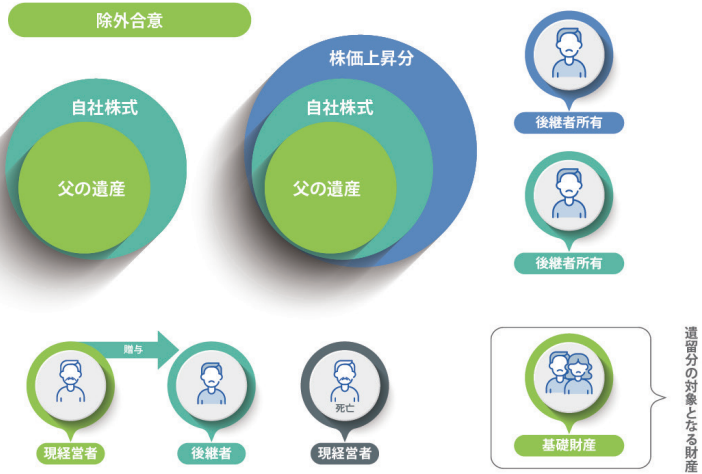
継続して事業を行っている非上場企業であることです。

先代経営者の要件は、過去または合意時点において会社の代表者であることです。

後継者の要件は、合意時点において会社の代表者であること。現経営者からの贈与等による株式の取得により、総株主または総社員の議決権の過半数を保有していることです。

遺留分に関する民法の特例を利用するには、どのような手続きが必要ですか？

遺留分に関する民法の特例を利用するには、推定相続人全員の合意を得て、合意から1か月以内に経済産業大臣の確認の申請を受け、その確認後1か月以内に家庭裁判所の許可を受けることが必要です。



## 03

## 問題解決策と検討のポイント

## 円滑な遺産分割 — 相続財産分割の方法 —

相続財産を分割する方法には、代償分割、現物分割、換価分割、共有分割があります。

代償分割とは、遺産の分割に当たって共同相続人のうち特定の者が被相続人の遺産の多くを取得し、その代償として、その者が自己の固有財産を他の相続人に支払う方法で、現物分割が困難な場合に行われる方法です。

被相続人の自宅に同居していた相続人が自宅に住み続ける場合や、農業・事業などに利用する事業用不動産を相続する場合、法人の経営を引き継ぐために非上場株式を相続する場合などに利用されることが多い分割方法です。

## 代償分割によって取得した財産の課税関係

代償分割によって取得した財産は相続税の課税対象となります。

被相続人の遺産ではありませんが、遺産分割協議によって発生した債権に基づいて取得したことになるので、相続税の課税対象となります。

代償財産として渡したものが、不動産などの譲渡所得の課税対象となる資産の場合は、譲渡所得の課税対象となります。

遺産分割協議書に金銭の譲渡が代償分割によるものと記載がないと、贈与とみなされ贈与税の対象になります。

## 代償分割の問題点

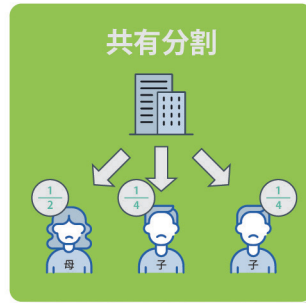
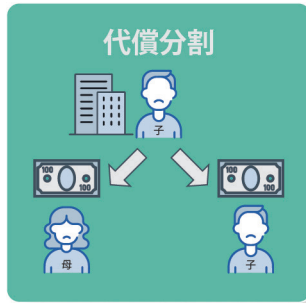
代償分割の問題点として、相続人が代償分割する資金不足が考えられます。

相続人の固有財産を増加させる必要があり、生命保険の活用や賃貸不動産の贈与、不動産管理会社の活用、役員報酬の増額などで代償分割の準備をする必要があります。

## その他の遺産分割方法

遺産分割の方法には、代償分割の他に現物分割、換価分割、共有分割があります。





現物分割は、遺産そのものを分割することになります。

土地であれば、分筆の手続きをとり、各相続人それぞれの名義で登記を行います。

換価分割は、遺産を売却して売却代金を相続人で分割する方法です。

最も平等に分割できる方法ですが、被相続人と同居していた場合などは売却すると、同居人は次に住む家を探す必要があります。

共有分割とは、不動産などを共有名義にする方法です。

所有区分を遺産分割の割合に応じて分割します。

共有後、売却する場合は共有名義人全員の承諾が必要です。

共有名義人に相続が発生すると所有者が増えることになり手続きが煩雑になります。

## 04

## 問題解決策と検討のポイント

## 円滑な遺産分割 — 信託の活用・家族信託 —

家族信託とは、将来、認知症などで判断能力が低下し、自分で自分の財産管理をできなくなってしまう時に備えて、財産の所有権のうち、管理・処分する権利を信頼できる家族に移すことです。

親子間で信託契約を結ぶことにより、親が万一、認知症や病気になったとしても子が財産の管理・運用を継続することが可能です。

例えば、不動産の管理は子供に任せ、家賃や売却代金は親が得る形になるので、家賃収入を毎月の老人ホームの費用に充てることができず。

あらかじめ信託契約を結ぶことにより、実質的に遺産分割協議を生前うちに確定させることができます。

また、遺言は一次相続の指定しかできませんが、信託は二次相続以降にも被相続人の意向を反映させることができます。

## 家族信託のデメリット

家族信託のデメリットは、導入にコストがかかること、制度に精通した専門家や金融機関が少ないこと、身上監護の機能がないことです。

信託契約書の作成費用や信託登記費

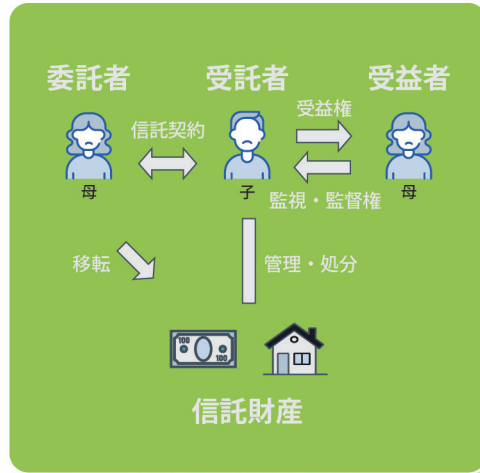
用、登録免許税などの導入コストが発生したり、制度を利用したくても、歴史が浅いため身近に対応できる専門家や金融機関が少なく、使いたくても使えないことが考えられます。

また、身上監護の機能がないため、介護や療養、治療に関する手続きは成年後見制度を使わなければなりません。

## 成年後見制度

成年後見制度とは、認知症などにより、判断能力が低下してしまった人に代わってその人の財産管理や、法律行為を行うことができます。

後見人は好きな相手に頼むことがで



きますが、公正証書による契約でない  
と無効です。

後見制度には二種類あり、本人が元  
気なうちに、将来、認知症になった時  
のために後見人を選んでおくことので  
きる任意後見制度と、既に判断能力が  
低下してしまったあとに、後見人を家  
庭裁判所が選ぶ、法定後見制度があり  
本人の判断能力低下の程度が著しい順  
に後見・保佐・補助の三段階に分類さ  
れます。

**不動産の売却などは後見人でも  
できますか？**

原則として、できません。

後見人は、財産を守ることが役目で  
あり、財産を運用したり組み替えたり  
することが役目ではないので、売却す  
ることに合理的な理由があると認めら  
れる場合をのぞき、家庭裁判所から許  
可が降りない可能性が高いからです。



# Chapter 2-2

---

## 問題解決策と検討のポイント

### — 納税資金の確保 —

所有財産に占める現預金の割合が少なく、  
結果的に納税資金不足になる場合がほとんどです

- 01 法人版事業承継税制
- 02 個人版事業承継税制
- 03 金庫株の活用

## 01

## 問題解決策と検討のポイント

## 納税資金の確保 — 法人版事業承継税制 —

事業承継税制とは、先代経営者から事業の承継を受けた後継者が次の後継者に事業承継できた場合には、相続税や贈与税が免除になる制度です。

事業承継税制には、一般措置と特例措置の二つの制度があり、特例措置については、事前の計画策定や適用期限等が設けられています。

他にも、納税猶予の対象となる非上場株式等の制限の撤廃や、納税猶予割合が引上げされているなどの違いがあります。

この制度を利用するメリットは、最終的には贈与税や相続税が免除されるということですが、そのため、納税資金

を準備する必要もありません。

特例措置の場合、適用期限が決まっているので、後継者が先代経営者に事業承継を促しやすいということもあります。

デメリットは、取消事由に該当すると、猶予されていた税額と利子税を併せて納付する必要があること。制度が複雑で専門家が少ないこと。報告や届出が必要なことです。

## 制度を受けるための要件

制度を受けるためには、会社、後継者、

先代経営者、それぞれの要件を満たす必要があります。

会社の主な要件

- ・ 上場会社
- ・ 中小企業者に該当しない会社
- ・ 風俗営業会社
- ・ 資産管理会社

資産管理会社とは、有価証券、自ら使用していない不動産、現金・預金等の特定の資産の保有割合が総資産の総額70%以上の会社や、特定の資産からの運用収入が総収入金額の75%以上の会社をいいます。

	特例措置	一般措置
事前の計画策定等	特例承継計画の提出 平成30年4月1日から 令和8年3月31日まで※	不要
適用期限	次の期間の贈与・相続等 平成30年1月1日から 令和9年12月31日まで	なし
対象株数	全株式	総株式数の最大3分の2まで
納税猶予割合	100%	贈与：100% 相続：80%
承継パターン	複数の株主から 最大3人の後継者	複数の株主から 1人の後継者
雇用確保要件	弾力化	承継後5年間 平均8割の雇用継続が必要
事業の継続が 困難な事由が生じた 場合の免除	あり	なし
相続時生産課税の 適用	60歳以上の者から 18歳以上の者への贈与	60歳以上の者から 18歳以上の推定相続人（直系卑 属）・孫への贈与

事業承継税制の特例措置と一般措置

※令和6年度税制改正大綱により、特例承継計画の提出期限は2年延長され令和8年3月31日までに延長（出典：令和6年度税制改正の大綱）

後継者の主な要件

- ・ 会社の代表者であること
- ・ 贈与の場合、18歳以上であること
- と
- ・ 贈与の場合、役員就任後3年を経過していること
- ・ 贈与により、一族で50%超の議決権を保有し、一族の中で筆頭株主となること

先代経営者の主な要件

- ・ 会社の代表者であったこと
- ・ 贈与直前で、一族で50%超の議決権を保有し、一族の中で筆頭株主であったこと
- ・ 贈与の時ににおいて、会社の代表を退任していること

先代経営者から後継者への贈与は、基本的に先代経営者が持つ全ての株式を贈与しなければなりません。

## 実技試験における 事業承継税制のポイント

F P 1級学科試験における事業承継税制ですが、基礎編では「2022年5月」「2023年5月」応用編での出題は「2022年9月」に穴埋め問題が出題されていました。

事業承継税制について学科試験合格後に、改めて勉強し直している人も多いと思います。

実技試験の設例の主人公であるAさんは、Part 1では、非上場会社の社長という設定が多く、事業承継について悩んでいたり、セミナーや金融機関の担当者、経営者仲間などから事業承継税制の話を聞いてきたものの、よくわからないといった内容です。

そこで、Aさんの悩み事や問題点を解決するために、事業承継税制についての説明が求められます。

事業承継税制で、最低限押さえておくべきポイントは、次の3つです。

- ・ 事業承継税制特例の概要
- ・ 後継者の要件
- ・ 手続きの流れ

### 事業承継税制の概要

事業承継税制特例とは、先代経営者から事業の承継を受けた後継者が次の後継者に事業承継できた場合には、相続税や贈与税が免除になる制度です。

デメリットは、届出書の提出など事務手続きが煩雑になること。

事業承継が困難な場合は、利子税と猶予された税金の支払いが必要になることです。

事業承継税制は、恒久的な措置である一般措置と時限的な措置である特例措置があります。

### 後継者の主な要件

- ・ 会社の代表者であること
- ・ 贈与の場合、18歳以上であること
- ・ 贈与の場合、役員就任後3年を経過していること
- ・ 贈与により、一族で50%超の議決権を保有し、一族の中で筆頭株主となること

設例を読むと後継者候補である長男Cさんは、1年前にX社の取締役に就任していたり、生産本部長だったりするので、3年以上役員であるという、後継者の要件を満たしていない場合があります。

事業承継税制を提案する際は、長男Cさんなど、後継者候補の役職にも注意して設例を読みましょう。



## 事業承継税制の手続きの流れ

特例措置の場合は、令和8年3月31日までに、特例承継計画を作成し認定経営革新等支援機関の指導及び助言を受け都道府県庁に対し確認申請を行ないます。

特例承継計画は、令和6年度税制改正で、提出期限が2年間延長され、令和8年3月31日までにになりました。

ただし、適用期限は令和9年12月31日までで変更はありません。

特例承継計画の申請後、令和9年12月31日までに贈与を行い、贈与年の10月15日から翌年1月15日までに都道府県庁に対し認定申請を行ないます。

事業承継税制の適用を受けるための要件をすべて充足していれば都道府県庁から認定書が交付されます。この認定書の写しとともに税務署への申告手続きを行ないます。

適用後は、5年間、毎年、都道府県庁および税務署に報告・届出を提出する必要があります。

5年目において従業員数が事業承継時に比べて5年平均8割を下回っていた場合には、その理由を記載した報告書を都道府県庁に提出します。

その理由が経営環境の悪化によるものである場合には、認定経営革新等支援機関の指導及び助言を合わせて受ける必要があります。

事業承継期間経過後（6年目以降）は、3年に一回、税務署に届出を提出するだけになります。

このように、事業承継税制は、適用されて終わりではなく、適用後も満たさなくてはいけない、さまざまな要件があります。

要件を満たさない場合は、事業承継税制の適用が取消となり、猶予されていた贈与税・相続税の全額または一部に利子を上乗せして納付しなくては

けません。

設例の中には、事業承継税制適用後に、後継者の長男Cさんが株価が高いうちにX社を売却したいと考えたり、M&A仲介業者からM&Aの提案を受けたりする設例があります。

事業承継期間内に納税猶予中の株式の一部を譲渡した場合も、事業承継税制の適用が取消になり、猶予を受けていた納税額の全額と利子の支払いが生じます。

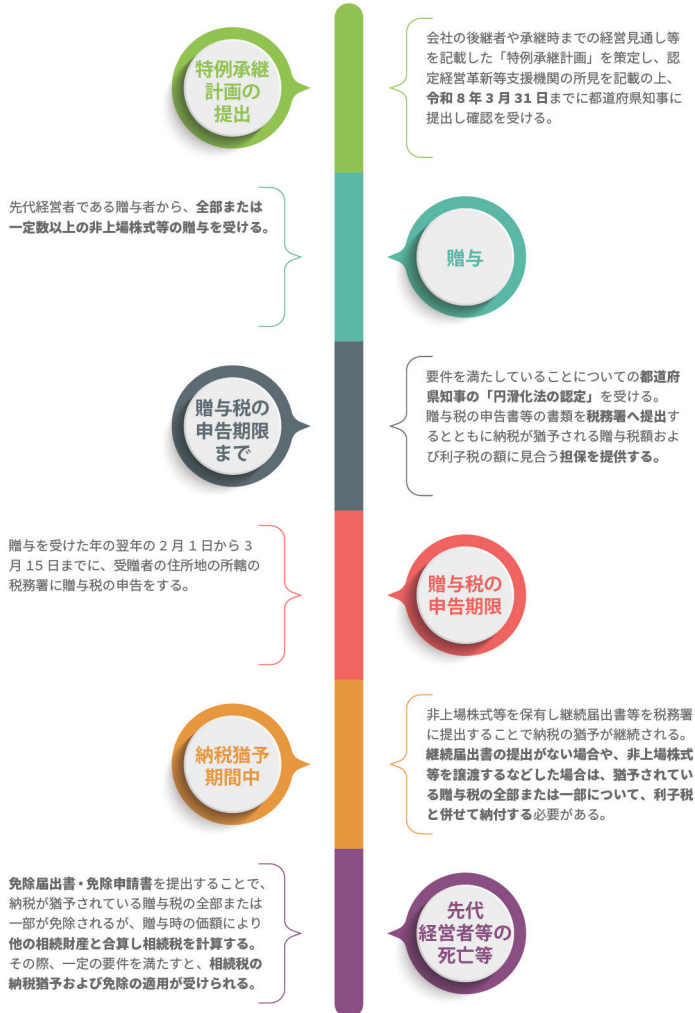
ただし、事業承継税制を利用する前に保有していた株式の範囲内で譲渡するのは問題ありません。

なお、事業承継期間経過後（6年目以降）に納税猶予対象株式の一部を譲渡した場合は、譲渡部分のみ適用が取消になります。

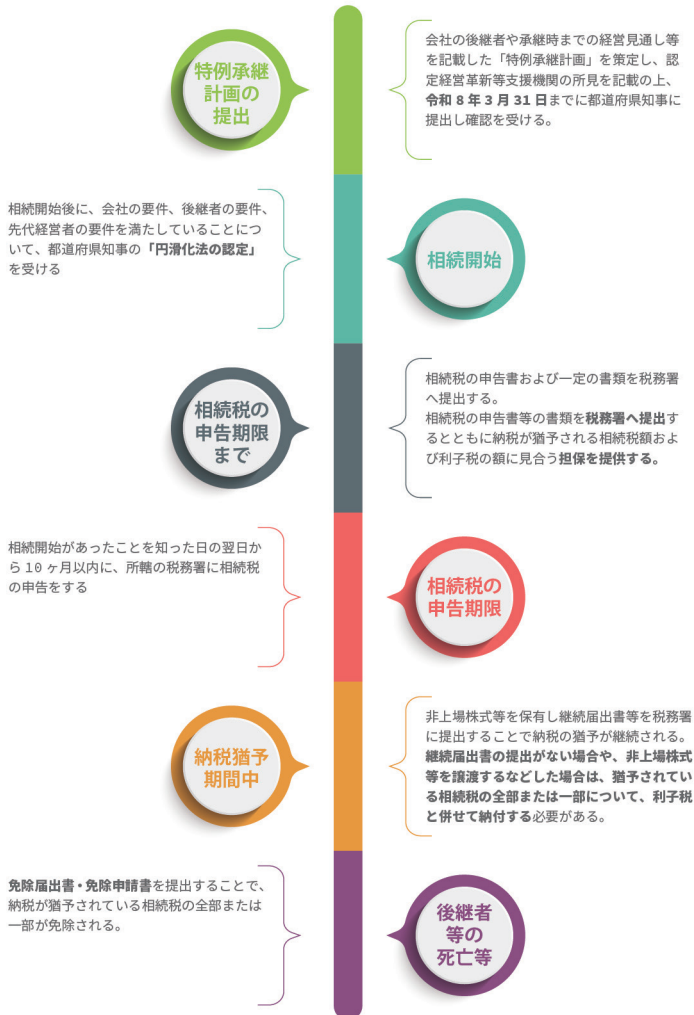
学科試験だけでなく、FP試験では改正ものが多く出題されます。

改正により、事業承継税制（特例措置）の出題は今後も多くなりそうです。

非上場株式等についての贈与税の納税猶予および免除



非上場株式等についての**相続税**の納税猶予および免除



## 02

## 問題解決策と検討のポイント

## 納税資金の確保 — 個人版事業承継税制 —

個人事業者の後継者が、事業用資産を贈与または相続などで取得した場合に、一定の要件のもとで贈与税や相続税が猶予される制度です。

個人事業承継計画の提出期限が令和6年度税制改正で、2年間延長され、令和8年3月31日までになりました。

## 個人版事業承継税制の要件

- ・ 事前に「個人事業承継計画」を都道府県庁へ提出すること
- ・ 承継する事業の特定事業用資産の全てを引き継ぐこと
- ・ 「継続届出書」を3年ごとに提出すること

- ・ 猶予された税額に見合う担保の提供が必要なこと

事業を廃止した場合や取得した財産を売却した場合は猶予された税額を納税する必要があります。

## 特定事業用財産

特定事業用資産とは、贈与または相続などが起こった日の、前年における青色申告書の貸借対照表に計上されていたものです。

400.0㎡までの宅地や、床面積800㎡までの建物、建物以外の減価償却資産の場合は、固定資産税の課税対象と

されている資産などです。

## 事業用小規模宅地の特例との選択制

個人版事業承継税制は、小規模宅地の特例と併用することができないので、個人版事業承継税制とどちらが有利になるか専門家を交えてシミュレーションする必要があります。

さらに、個人版事業承継税制は、後継者のみにメリットがあり、他の相続人にはメリットがありません。相続人全員が理解して意思決定することが重要です。

個人版事業承継税制の概要

<b>多様な事業用資産が対象</b>	<b>相続税だけでなく贈与税も対象</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業を行うために必要な事業用資産が対象</li> <li>・ 土地・建物（土地は400㎡、建物は800㎡まで）</li> <li>・ 機具・器具備品（例：工作機械・パワーショベル・診療機器 等）</li> <li>・ 車両運搬具</li> <li>・ 生物（乳製品・果樹等）</li> <li>・ 無形償却資産（特許権等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生前贈与による早期の事業承継準備を支援</li> </ul>
	<b>納税額の全額（100%）が納税猶予</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 後継者の承継時の現金負担ゼロに</li> </ul>
	<b>10年間の時限措置</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2019年1月1日～2028年12月31日の間に行われる相続・贈与が対象</li> </ul>

個人版事業承継税制と小規模宅地の特例

	個人版事業承継税制	小規模宅地等の特例 (特定事業用宅地等)
事前の計画策定等	5年以内の個人事業承継計画の提出 平成31年4月1日から 令和8年3月31日まで	不要
運用期限	10年以内の贈与・相続等 平成31年1月1日から 令和10年12月31日まで	なし
承継パターン	贈与・相続等	相続等のみ
対象資産	宅地等（400㎡まで） 建物（床面積800㎡まで） 一定の減価償却資産	宅地等（400㎡まで）
減額割合	100%（納税猶予）	80%（課税価格の減額）
事業の継続	終身	申告期限まで

## 03

## 問題解決策と検討のポイント

## 納税資金の確保 — 金庫株の活用 —

金庫株とは、会社自身が発行した株式を買い戻して保有している状態です。

自社株を買取り金庫株化すると、会社法上買取った株式については議決権が消滅します。

## 金庫株化するタイミング

相続発生前に金庫株化した場合は、みなし配当所得となり、総合課税として最高55%課税されてしまい多額の税負担が発生します。

相続発生から3年10ヶ月以内に、株式を発行会社に売却した場合は、みなし配当所得は適用されず、譲渡所得

課税で20.315%の課税となります。

さらに、譲渡所得の取得費加算の特例も受けることができます。

相続発生後であれば、相続で取得した株式を発行会社で買い取ってもらい、納税資金にあてることもできます。

## 金庫株化するための要件

金庫株の活用で留意する点は、剰余金の分配可能額を確認する必要があります。

剰余金の分配可能額とは累積されてきた税引後利益の合算ですが、この範

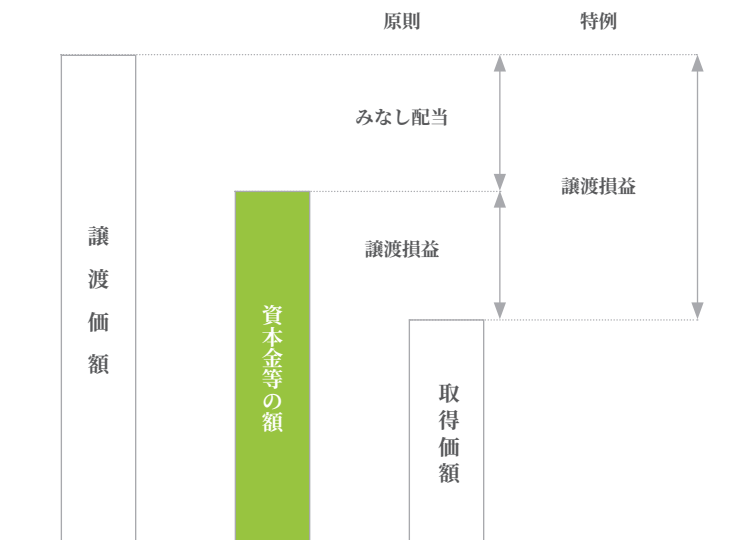
囲でしか金庫株の買取はできません。

自社株の買取りが無限にできてしまうと会社の資金を流出させることになるからです。

実際に金庫株を買い取る際には現金が必要になるので、会社のキャッシュフローに悪影響が出るかもしれません。事前に買取資金の準備や取引先・金融機関に対しての説明が必要になります。

## 金庫株を活用するメリット

後継者が相続した自社株を会社へ売却し、その代金で相続税を納税することができま



株式を後継者以外の相続人が取得した場合も、自社株を買取ること、株式の分散を避け、後継者の株式保有比率を上げて経営権を集中させることができます。

### 金庫株を活用するデメリット

会社の資金で自社株を取得するので、取得資金の分だけ現預金が減少することになります。

十分な現預金がない場合は、金融機関などからの借入によって取得資金を用意する必要があります。

自社株の買取りは剰余金分配可能額を超えて行うことはできません。

また、純資産の金額が300万円を下回る際には、剰余金の配当ができないという制限があります。





# Chapter 2-3

---

## 問題解決策と検討のポイント

### — 税額の軽減対策 —

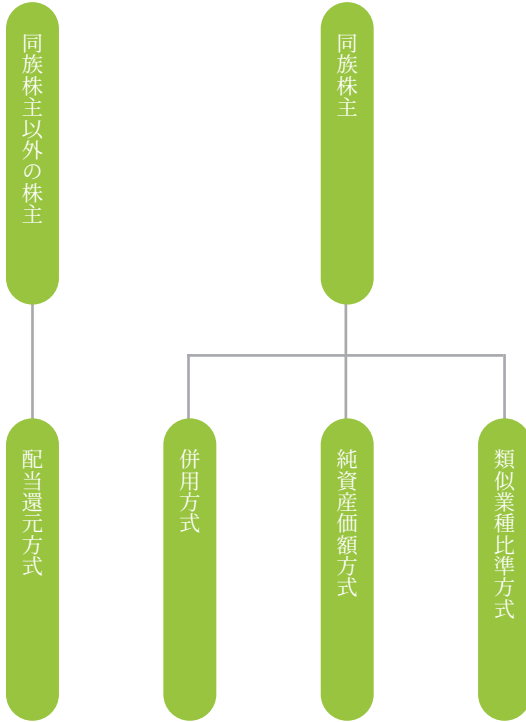
所得税が高額で法人化を検討する設例や、相続税対策が必要になる場合がほとんどです

- 01 自社株評価と株価引き下げ対策
- 02 特定の評価会社の株式
- 03 小規模宅地等の評価減
- 04 生前贈与
- 05 不動産管理会社の活用
- 06 ストックオプション
- 07 マンションの相続税評価 エンジェル税制

# 01

問題解決策と検討のポイント

## 税額の軽減対策 — 自社株評価と株価引き下げ対策 —



業績の良い会社は、自社株の評価が高くなるため、相続税の納税や遺産分割の問題などが生じます。

株価を適宜引き下げながら、株式を後継者に移すためには、相続財産として課税される自社株が、どのように評価されるのかを押さえておくことが必要です。

株式取得者が、同族株主の場合は原則的評価方式、同族株主以外は特例的評価方式で株価を算定します。

同族株主とは、株主の一人とその他関係者の議決権割合が30%以上の場合の、その株主と同族関係者のことです。

ただし、議決権割合の50%超の同

類似業種比準価額＝

$$A \times \frac{\frac{b}{B} + \frac{c}{C} + \frac{d}{D}}{3} \times \text{斟酌率} \times \frac{\text{1株当たりの資本金等の額}}{50\text{円}}$$

斟酌率…大会社0.7、中会社0.6、小会社0.5

#### 類似会社

- A：株価（課税時期の属する月以前3ヶ月および前年平均ならびに前2年間平均のうち最も低いもの）
- B：1株あたりの配当金額
- C：1株当たり年利益金額
- D：1株当たり純資産価額

#### 評価する会社の50円当たり

- b：1株当たりの配当金額（前2年間の平均。非経常的なものを除く）10銭未満切り捨て
- c：1株当たりの利益金額（直前期1年間または前2年間の平均。非経常的な利益を除く）円未満切り捨て
- d：1株当たり純資産価額（直前期末の帳簿価額）円未満切り捨て

族関係者グループが存在すると、それが同族株主となり、30%以上の他のグループが存在していても同族株主にはなりません。

特例的評価方式とは、事業承継の際に同族株主でない人物が株式を引き継ぐ場合の株価算定方法で、事業承継を行う企業の規模に関係なく、一律に配当還元方式によって株価を算定します。

原則的評価方式は、会社の規模によって分類され、規模に応じた評価方式を使います。

会社の規模は業種別に、総資産価額と従業員数、取引金額によって「大会社」「中会社」「小会社」に区分されます。

ただし、従業員数が70名以上の場合は、すべて「大会社」に区分されます。

会社規模が大会社の場合、原則的評価方式による株価は、類似業種比準方式により算定します。

類似業種比準方式では、「配当」「利益」「純資産」の3要素で計算します。

つまり、この3要素を下げることであれば、類似業種比準価額による株価は引き下げられるということです。

### 役員退職金の支給による株価引き下げ

役員退職金の支給で下げることができ要素は、「利益」と「純資産」です。役員退職金を損金算入することで、1株あたりの年利益金額が減少するとともに、1株あたりの簿価純資産価額も減少するので、類似業種比準価額を引き下げることができます。

### 役員退職金の支給による株価引き下げに関するツツコミ質問

役員退職金に関するツツコミ質問として、適正な役員退職金額と退職所得控除、死亡退職金に関する質問が考えられます。

### 適正な退職金額

役員退職金は原則として、会社の費用として損金算入できません。

しかし、不相当に高額な部分については、過大な役員退職金として、損金算入することができません。

適正な退職金額を算定する方法として、一般的には功績倍率方式を採用しています。

功績倍率方式の計算式は、「最終月額報酬×役員在籍年数×功績倍率」です。

功績倍率方式を使う場合には、最終月額報酬と役員在籍年数を、会社で正確に把握しておく必要があります。

### 退職所得の課税関係

退職金を受領した場合は、「退職金額－退職所得控除額」×2分の1が退職所得となります。

退職所得控除額は、勤続年数により

異なり、20年以下の場合は「40万円×勤続年数（最低80万円）」20年超の場合は、「800万円＋70万円×（勤続年数－20年）」で計算します。

退職時に「退職所得の受給に関する申告書」を提出すれば、ほぼ正確に源泉徴収され、通常、確定申告は不要となります。

### 死亡退職金

被相続人の死亡後3年以内に支給が確定した死亡退職金は、みなし相続財産として相続税の課税対象となります。

ただし、死亡保険金とは別枠で「500万円×法定相続人の数」までは非課税となります。

また、弔慰金等についても被相続人の死亡が業務上の場合は、普通給与との3年分、業務外の場合は6ヶ月分が非課税とされています。

## 簿価純資産の引き下げによる株 価引き下げ

類似業種比準方式では帳簿上の金額を参照します。

したがって、会社が所有する不動産等のうち、簿価より時価が値下りして、含み損が生じている場合でも、何もしなければ会社の資産は簿価で計算することになります。

会社の資産を売却した場合、現金は入ってくるものの、含み損がある資産の場合は売却損があるので、売却損の分だけ類似業種比準方式での純資産を減らすことができます。

また、売却損を出したことで利益も圧縮できるようになります。

売却損は純資産に限らず利益まで減らせるので、類似業種比準方式での株価対策には有効です。

## 純資産価額方式での不動産取得 による株価引き下げ

株式の評価方法が純資産価額方式を用いるときや併用方式の場合は、不動産の取得によって、株式の評価額を下げることができます。

純資産価額方式とは会社の資産や負債を相続税評価で算出し、株価を算定する方法です。

現金から不動産に会社の資産を変えらることで、株価の評価額を下げることができます。

土地の評価額は国税庁が発表している路線価、建物は固定資産税評価額を基準とすることが一般的です。

路線価は、売買取引をした時の金額の70%～80%くらい、建物については、実際の価格の50～60%ほどになります。

自社ビルを建てた場合には、建物は建築費用の約70%での算定となり、

法人税では減価償却費の計上も行えます。

また、賃貸マンションなどの収益不動産を建てることで、土地は貸家建付地としての評価となり、自社ビルを建てるよりも、土地は15%程度の評価減を受けられ、建物も固定資産税評価額からの30%の評価減になります。

したがって、不動産を購入することで現金をそのまま保有しているよりも評価額が減少し、結果として純資産価額が低くなります。

ただし、不動産を用いた事業承継での株価対策をする場合、不動産を購入して3年以内については株価を時価で計算するように定められています。

不動産取得は株価引下げに効果がありますが、その効果は3年経過しないと適用されない点に注意が必要です。

## 02

問題解決策と検討のポイント

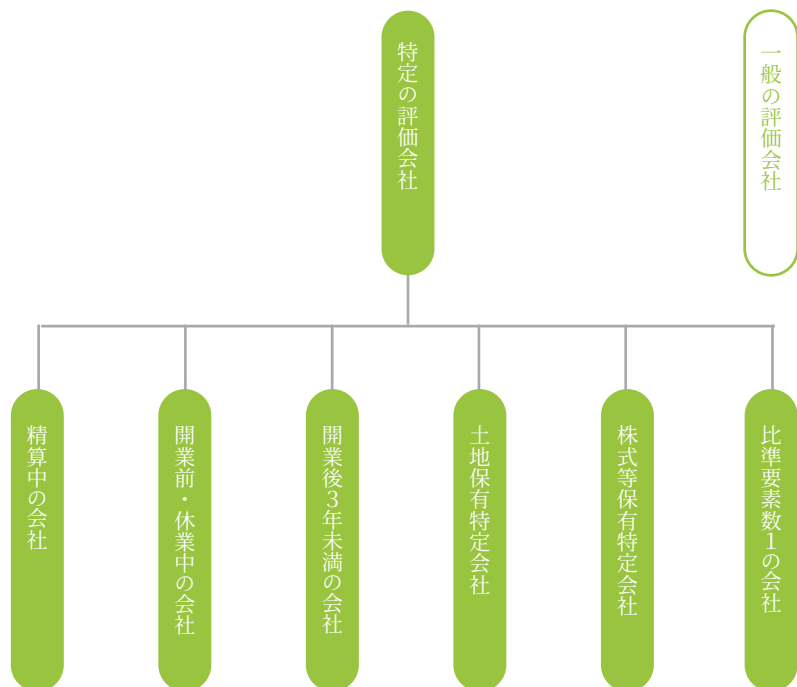
## 税額の軽減対策 — 特定の評価会社の株式 —



取引相場のない株式は、原則として相続や贈与などで株式を取得した株主が、その株式を発行した会社の経営支配力を持っている同族株主等か、それ以外の株主かによって、それぞれ原則的評価方式、または特例的な評価方式である配当還元方式により評価します。

原則的評価方式は、評価する株式を発行した会社を総資産価額、従業員数および取引金額により大会社、中会社または小会社のいずれかに区分して、評価方式が定められています。

しかし特定の評価会社の株式は、一般的な経営活動を行なっている通常の会社と同じように株式を評価するのが適当ではなく、一般的な会社とは別の



評価方法が定められています。

特定の評価会社の場合、類似業種比準価額方式の使用が制限されており、原則として純資産価額方式により株式を評価します。

特定の評価会社とは、不動産や株式など、特定の資産を多く所有している場合や、開業前や開業直後、休業中といった一般的な経営活動を行っていない会社です。

通常、大会社に分類される会社の株式は、類似業種比準方式により評価額を計算します。

しかし特定の評価会社に該当した場合は、類似業種比準方式を用いての評価はできません。

特定の評価会社は6種類に分類され、同族株主等以外の株主が株式を取得した際も、配当還元方式による評価ができないケースもあります。

通常の経営活動を行っている一般の評価会社とは異なる特殊な会社なので、

株式の評価においても一般の評価会社とは別の方法が定められています。

### ① 比率要素数1の会社

類似業種比率方式で評価する場合の3つの比率要素である「配当金額」「利益金額」および「純資産価額（簿価）」のうち直前期末の比率要素のいずれか2つがゼロであり、かつ、直前々期末の比率要素のいずれか2つ以上がゼロの会社です。

比率要素数1の会社に該当した場合、原則として純資産価額方式により計算します。

ただし、納税者の選択により、Lの割合を0.25として類似業種比率方式と純資産価額方式を併用して計算することも可能です。

比率要素数1の会社を回避するには、無配当で2期連続利益がマイナスになるような場合は、配当を行うことも対

策のひとつです。

ただし、過去の利益の累積があり配当源資や、簿価純資産が十分ある必要があります。

また、事前に株価評価を行った上で、比率要素判定上の利益が1円以上でも出るように注意を払っておくことです。

### ② 株式等保有特定会社

株式等の保有割合（総資産価額中に占める株式、出資および新株予約権付社債の価額の合計額の割合）が全体の50%以上の会社です。

株式等保有特定会社に該当した場合の評価方法は、原則、純資産価額方式ですが、S1+S2方式により評価額を算出することも可能です。

S1+S2方式とは、総資産を株式等（S2）と、それ以外の資産（S1）に区分して計算する方法です。

株式等保有特定会社に該当しないよ

うにするために、株特外しを検討することがあります。

株特外しとは、総資産に対する株式等の比率を50%未満にして、株式等保有特定会社から外すことです。

株特外しには、借入を行い総資産内の株式の割合を下げる方法のほか、株式ではない資産や、不動産を購入する方法などがあります。

注意する点は、税務署から課税逃れのために株特外しを行ったと判断される場合があるので、事業を行うために資産を増やす必要があったとの正当な理由が必要になります。

資産の構成を無理に変えてしまい、株特外しのために本来必要のない資産まで購入し、節税効果以上の損失を出してしまわないように注意が必要です。

### ③ 土地保有特定会社

土地保有特定会社とは、土地保有割



合（総資産価額中に占める土地などの価額の合計額の割合）が大会社で70%以上、中会社で90%以上の会社です。

土地保有特定会社に該当した場合の評価方法は、純資産価額方式で、株式等保有特定会社とは異なり、他に選択できる評価方法はありません。

#### ④ 開業後3年未満の会社・比率要素数ゼロの会社

課税時期において開業後の経過年数が3年未満の会社や、類似業種比準方式で評価する場合の直前期末の比率要素がいずれもゼロである会社です。

開業とは評価会社が事業活動を開始することにより収益が生じる状況のことをいいます。設立登記後3年未満の会社ではなく、実際の開業後3年未満の会社であることに注意が必要です。

開業後3年未満の会社の株式や比率

要素数ゼロの会社の評価方法は、純資産価額方式により計算します。

#### ⑤ 開業前・休業中の会社

開業前・休業中の会社とは、課税時期において開業していない会社や、休業中の会社です。

会社を設立しても、事業を始めていない会社は「開業後3年未満の会社」ではなく、「開業前・休業中の会社」に該当します。

開業前・休業中の会社は、事業活動を行っていないため配当をすることはないので、配当を用いて計算する配当還元方式は使用しません。

開業前・休業中の会社の評価方法は、純資産価額方式です。

株式を同族株主等以外の株主が取得した場合の評価方法は、配当還元方式ではなく、純資産価額方式で計算しなければなりません。

#### ⑥ 清算中の会社

清算中の会社とは、課税時期において清算手続き中の会社です。

清算中の会社は、事業活動を継続することを前提としていないので、配当還元方式は使用しません。

清算中の会社の評価方法は、会社を清算したことで得られる分配金見込額を算出し、その金額を評価額とします。

会社が長期間清算中で、分配がされない場合には、純資産価額方式により評価額を算出します。

株式を同族株主等以外の株主が取得した場合でも、分配金見込額、または純資産価額方式により評価額を計算しなければなりません。

特定の評価会社の株式は、非上場株式の例外的な評価方法であり、会社の規模や資産によっては、補正処理の計算が必要になります。

## 03

問題解決策と検討のポイント

## 税額の軽減対策 — 小規模宅地等の評価減 —



実技試験では詳細な計算は必要ありません。小規模宅地等に関する質問は、計算して相続税評価額を答えるのではなく、適用要件や併用可能かどうかを回答することがほとんどです。

設例では自宅の他に、会社の土地や賃貸アパートを所有しているケースが多く、二世帯住宅を建設予定だったり、複数の居住用不動産を所有していたり、店舗併用住宅、テナントビルに居住している設例があります。

特例の適用を受けるためには、原則として、相続税の申告期限まで保有していないといけません。

しかし、設例で多いのが、申告期限前に購入したいと持ちかけられます。



### 特定居住用宅地等

自宅の土地等

330 m<sup>2</sup> 80%



### 特定事業用宅地等

事業用の土地：工場・お店など

400 m<sup>2</sup> 80%



### 貸付事業用宅地等

賃貸住宅の土地：アパート・駐車場など

200 m<sup>2</sup> 50%

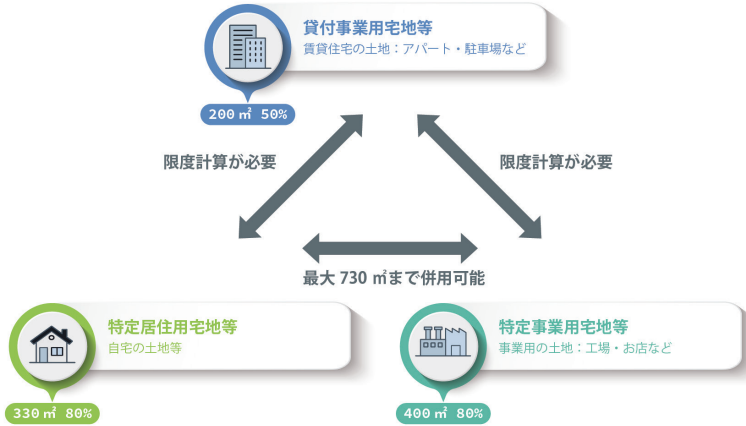
テナントビルの一部を自宅としている場合

テナントビルを賃貸部分と自宅用で併用している場合の評価は、建物全体の床面積を賃貸部分と居住部分の床面積比で按分し、居住用に対応する敷地部分を自用地評価、賃貸部分に対応する敷地部分を貸家建付地として評価します。

小規模宅地等の特例の適用部分は、土地全体を賃貸部分と居住部分の床面積比で按分し、要件を満たすことで賃貸部分は貸付事業用宅地等として50%減額され、居住部分は特定居住用宅地等として宅地の評価額が80%減額されます。

複数の居住用不動産を所有している場合

自宅として二世帯住宅に居住し、セ



カンドハウスとしてマンションを所有しているなど、複数の居住用不動産を所有している場合は、主に居住している家屋にのみ特例が適用できます。

特定居住用宅地等の特例の要件として、居住している必要があり、複数の家を保有している、双方の家を行き来していたとしても、同時に複数の家に居住していたとはみなされません。

したがって、居住していないとみなされた家屋について特例は適用できません。

特定居住用宅地の特例は、同一生計の親族が居住していた場合も適用できるので、一方の宅地に被相続人、他方の宅地に同一生計親族が居住していた場合は、両方適用が可能です。

この場合の限度面積は、併せて330 m<sup>2</sup>となります。

## 二世帯住宅の場合

二世帯住宅の場合でも、同じ棟の建物に親と子が住んでいることや、建物の敷地の名義が親であること、子は親に家賃を払っていないこと、区分所有登記されていないことなどの要件を満たすことで、親族が居住する部分を含め特定居住用宅地の特例は適用できません。

特定居住用宅地の特例が適用できる相続人は、配偶者、同居の親族、3年以上借家に住んでいる親族です。

## マンションに住んでいた場合

マンションであってもその敷地権については適用可能です。

適用できる要件は、亡くなられた人の配偶者または同居の親族であること。配偶者以外の同居の親族が相続した場合

合は相続税の申告期限までマンションを所有し、実際に居住し続けていることです。

## 別荘を所有していた場合

別荘に小規模宅地等の評価減の特例を適用することはできません。

ただし、別荘を保有しているものを使う頻度が少ない場合には、別荘を他人に貸し出すケースがあります。

賃料を受け取って別荘を貸し出した場合は、貸付事業を営んでいたことになり、自宅には居住用宅地の特例を適用し、別荘には貸付事業用宅地の特例を適用することができます。

## 遺産分割が行われていない場合

相続税の申告期限までに遺産分割が行われていなければ小規模宅地等の評価減の特例を適用することはできません

ん。

しかし、一定の要件のもと相続税の申告期限から3年以内に分割された場合には、分割が行われた日の翌日から4ヶ月以内に更生の請求を行うことにより特例を適用することができます。

## 小規模宅地等の特例の有利判定

特例対象として選択する宅地等の全てが特定事業用と特定居住用宅地の場合は $400\text{m}^2 + 330\text{m}^2 \parallel 730\text{m}^2$ まで完全併用できます。

しかし、貸付事業用が含まれている場合は、限度面積や減額割合が異なるので按分計算で限度面積を出す必要があります。

相続時精算課税制度で土地を贈与した場合は、小規模宅地等の特例の適用外になるので注意が必要です。

# 04

問題解決策と検討のポイント

## 税額の軽減対策 — 生前贈与 —

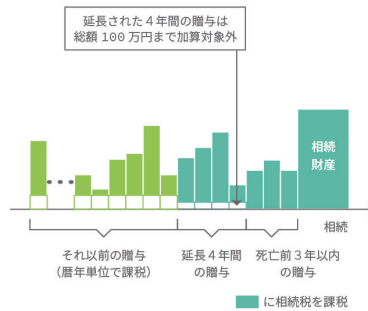
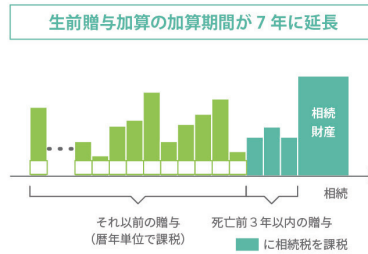
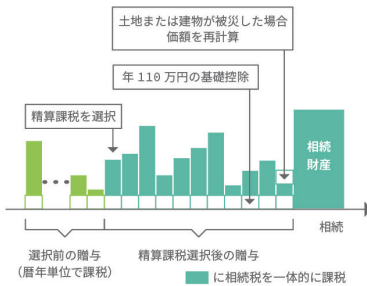
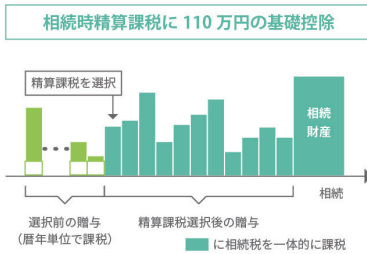


### 相続時精算課税制度

相続時精算課税制度とは、60歳以上の父母や祖父母から18歳以上の子や孫に対して、財産を贈与した場合において選択できる贈与の制度です。

この制度は、生前贈与に対する課税を相続時まで繰り延べる制度で、贈与財産の合計額が2500万円になるまでは贈与税がかかりません。2500万円を超えた場合は、超えた部分に対して一律20%の贈与税がかかります。

相続発生時には、贈与財産と相続財産の合計額をもとに計算した相続税額



から、すでに支払った贈与税額を控除することで課税を精算する仕組みです。相続時精算課税制度を一度選択すると、その年以降のその選択に係る贈与者からの贈与は相続時精算課税制度が適用され、暦年課税による贈与に戻る事ができません。

相続時精算課税により贈与した財産は、相続発生時に相続財産に加算しますが、加算する金額は贈与時の時価になります。したがって、不動産や株式など将来、値上がりが見込めるような財産の場合は、相続税の軽減対策になります。

賃貸不動産などの収益性がある財産を早期に贈与することにより、子や孫が収益を得ることができます。そうすることで、贈与者は資産の増加を抑制することができ、収益の分だけ相続税を軽減することができます。

	教育資金の 一括贈与	結婚・子育て資金の 一括贈与	住宅取得資金の 一括贈与
年齢要件	30歳未満の子や孫	18歳以上50歳未満の子や孫	18歳以上の子や孫
受贈者の所得要件	1,000万円以下	1,000万円以下	2,000万円以下
1人あたりの 上限	1,500万円	1,000万円	1,000万円 (省エネ住宅)  500万円 (それ以外)
主な用途	学校の入学金、授業料 学習塾の費用など	婚礼費用、新居の費用、 不妊治療、出産費用、 育児費用など	住宅の新築、取得、 住宅の増改築など
延長	3年延長 (2026年3月31日まで)	2年延長 (2025年3月31日まで)	3年延長 (2026年12月31日まで)

## 2023年度の税制改正内容

2024年1月から、相続時精算課税制度にも非課税枠が設けられることになりました。

今回の改正により、特別控除の2500万円とは別に年110万円まで基礎控除が認められました。

そのため、年110万円以下の贈与であれば贈与税がかからず、かつ、累計2500万円の特別控除に含める必要がありません。

基礎控除内の贈与について、暦年贈与の場合は生前贈与加算の対象になりますが、相続時精算課税制度の場合は対象になりません。

## 生前贈与加算の加算期間が3年から7年に延長

現行制度では、贈与者が亡くなり受贈者が法定相続人となる場合、相続開



始前3年以内に受けた贈与財産は、相続税を計算する際の課税価格に加える生前贈与加算が適用されます。

2024年1月1日以降の贈与については、生前贈与の加算期間が3年から7年に延長されます。

ただし、相続財産への持ち戻しの対象となるのは相続人や受遺者への生前贈与なので、孫への生前贈与は通常は対象となりません。

### 教育資金の一括贈与の非課税特例の3年延長

教育資金の一括贈与の非課税措置が3年間(2026年3月31日まで)延長されました。

原則として受贈者が30歳に達するまでに教育資金として支払った金額は、1500万円を限度に贈与税がかかりません。

贈与された資金が30歳までに使い

きれなかった場合、残額に対して贈与税が課せられます。

その贈与税を計算する際、改正前は受贈者の年齢が18歳未満は一般税率、18歳以上は特例税率が適用されていました。

令和5年度の改正で特例税率が廃止され、年齢に関係なく、すべての人に一般税率が適用されることになります。

また、教育資金の一括贈与の期間中に相続が発生し、相続税の課税対象が5億円を超える場合は、残額に対しては相続税の加算対象となります。

### 結婚・子育て資金の一括贈与の非課税特例の2年延長

結婚・子育て資金の一括贈与の非課税措置が2年間(2025年3月31日まで)延長されました。

父母や祖父母が18歳以上50歳未満の子や孫のために、結婚や出産、育

児に要する資金を一括で贈与した場合、1000万円までを限度に贈与税がかかりません。

令和5年度の改正では、受贈者の年齢が50歳に達した時の残額についてはすべて一般贈与財産として贈与税の計算を行うこととされました。

### 住宅取得資金の一括贈与の非課税特例の3年延長

住宅取得等資金の贈与の特例とは、父母や祖父母などが住宅用家屋の新築などのために資金を贈与した場合、一定の要件を満たしたときは、一定の耐震・省エネ住宅は1000万円、それ以外は500万円まで贈与税がかからないというものです。

この制度は2023年12月31日で終了する予定でしたが、3年間(2026年12月31日まで)延長されました。

# 05

問題解決策と検討のポイント

## 税額の軽減対策 — 不動産管理会社の活用 —

不動産管理会社を設立するメリットは、相続税の財産評価で有利になる。所得分散ができる。広い範囲で経費が認められる。相続財産をスムーズに承継できるという点です。

### 相続税の財産評価で有利になる

オーナーが死亡した際は不動産ではなく不動産管理会社の株式を相続することになります。相続税の計算上、不動産の評価よりも管理会社の株式は低い価格で評価することができます。

また、オーナーが得るはずだった所得を管理会社が得ることで、税金を低く抑えることができます。



## 所得分散ができる

家族を管理会社の役員にすることで会社の所得を役員報酬という形で家族に分散させることができます。

ただし、家族を会社の役員にする場合は、役員としての実態が伴っている必要があります。

実技試験の設例では、子供の職業が会社員や公務員の場合があり、管理会社から報酬を受け取ってしまうと、副業禁止規定に抵触してしまう可能性があります。

そのため、兼業の許可を得るか退職するまでは役員報酬を受け取らないようにするなど、他の会社で勤めている人を役員にする場合は注意が必要です。

## 広い範囲で経費が認められる

個人で不動産を保有する場合は、不動産管理に直接関係のあるものだけが

所得計算上の必要経費として認められますが、不動産管理会社では間接経費も経費として計上することができます。

## 相続財産をスムーズに承継できる

個人で保有していた不動産を相続する場合は、登記が必要で登記費用がかかります。生前に贈与する場合は登記費用のほか不動産取得税も必要になります。

不動産管理会社の場合は不動産ではなく、株式を相続・贈与すればよく、登記の手間と費用はかかりません。

## 不動産管理会社を設立するデメリット

不動産管理会社を設立すると会社を経営するために事務作業が煩雑になり、税理士や社労士などの専門家に依頼す

る場合はコストもかかります。

また、法人化後すぐに相続が発生すると、キャッシュの増加により税負担が増える可能性があります。

## 法人を設立することで税負担を軽減できる仕組み

個人と法人の税率の違いから、所得が多いと法人を設立した方が、税負担を軽減できる場合があります。

個人の所得税は、所得が高いほど税率が高くなる超過累進税率で課税され、最高税率が課せられると、住民税等を含めて50%を超える税率になります。

法人を設立した場合は、法人税と住民税等を含めた実効税率は高い場合でも33%前後なので、所得が多い場合は法人を設立する方が税率が低くなります。

同じ手取り収入でも、給与の場合は給与所得控除があり、所得税・住民税

の負担が軽減されます。

給与額が年間65万円以下であれば、給与に対しては税金がかかりません。

## 不動産管理会社の形態

不動産管理会社の形態は、不動産所有方式、サブリース方式、管理会社方式があります。

## 不動産所有方式

不動産所有方式とは、所有する不動産を不動産管理会社に売却し、管理会社が不動産を所有する形態です。

管理会社が土地と建物の両方を所有する形態と、建物だけを所有する形態があります。

土地と建物の両方を管理会社が所有する形態では、収益がすべて管理会社に入るためオーナーの財産が増えるのを抑える効果が大きくなります。

妻や子供が役員報酬を得ることで不動産収入の分散ができ、納税資金を確保することもできます。

土地を売却する際に、土地に含み益があると譲渡所得税がかかるので、相続税の見込み額と比較検討する必要があります。

また、売買価格が相場からかけ離れていると、時価との差額に課税される場合があるので注意が必要です。

建物のみを管理会社所有とする場合には、一般的に建物の含み益は発生しても少額なので、譲渡所得税の負担はそれほど大きくありません。

建物のみを所有する形態では、土地を無償で管理会社に貸し付けると借地権の認定課税となる場合があります。

借地権の認定課税を回避するには、管理会社とオーナーで、土地の無償返還に関する届出書を税務署に提出します。

それ以外にも、管理会社がオーナーに権利金を支払うか、相当の地代として地価の6%に相当する地代を支払う方法があります。

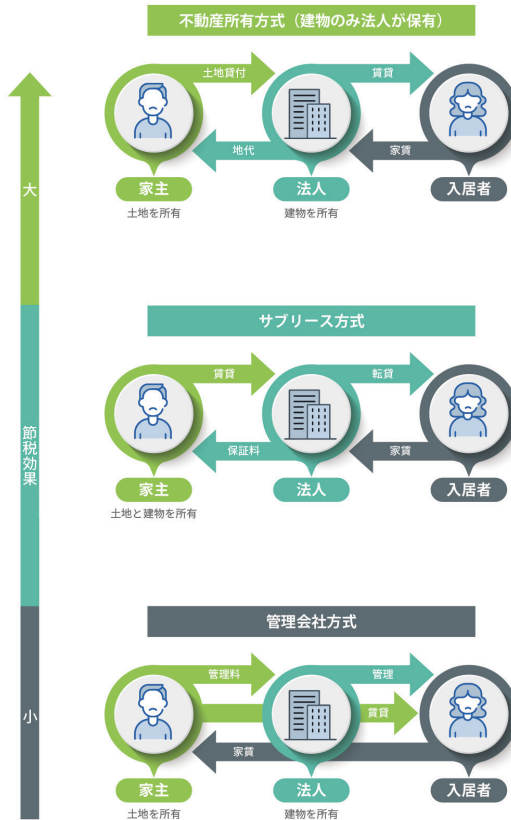
## サブリース方式

サブリース方式とは、不動産の所有はオーナーのままで、管理会社に一括で貸し付ける形態です。

収益は管理会社に入り、管理会社はそのうちからオーナーに保証料を支払います。

管理会社が空室リスクを負うので、空室の有無に関わらず収入は安定します。しかし、空室が多い場合には管理会社が赤字になる可能性もあります。

サブリース方式の不動産はオーナー所有のままなので、節税効果は小さいのですが、管理会社に一括で貸し付けるため、実際に空室があっても賃貸割合が常に100%の貸家貸付地として



評価額を計算できます。

### 管理会社方式

管理会社方式とは、不動産の所有はオーナーのまま、設備などの管理を管理会社に委託し管理費を支払う形態です。

不動産の売却手続きが不要なので移転経費はかかりません。

収益はオーナーに入りますが、オーナーはそこから管理会社に管理費を支払います。

管理料は適正水準でなければ否認されます。

適正水準は5〜10%と言われており、報酬の設定の自由度が他の管理方式に劣り、所得の分散効果は小さくなります。

不動産はオーナー所有のままなので、相続税の節税メリットはあまり期待できません。

# 06

問題解決策と検討のポイント

## 税額の軽減対策 — ストックオプション —



ストックオプションとは、株式会社の従業員や取締役が、自社株をあらかじめ定められた価格で取得できる権利のことです。

将来、株価が上昇した時点で、会社の株式を権利行使価格で取得し、その後、取得した株式を売却すると、権利行使価格と株価上昇分の差額が、利益として得られるという仕組みです。

**権利を行使したときと、取得した株式を売却したときの課税関係**

権利を行使したときは、ストックオプションの権利を行使したときの株価

が、権利行使価格を上回っている場合、その差額は「給与所得」となり、所得税が課税されることとなります。

取得した株式を売却した場合は、株式譲渡における売却価格と権利行使時の時価との差額の利益分については「譲渡所得」となり、所得税が課税されます。

## ストックオプションの税制優遇措置

通常、ストックオプションを行使すると、時価が権利行使価格を上回っている場合に、その差額に対して給与所得課税が発生します。

税制適格ストックオプションを活用すれば、ストックオプションの行使時の給与所得課税は行われず、株式売却時のみの譲渡益課税となります。

税制適格ストックオプションとして認められるには、付与対象者要件や権

利行使期間要件など、いくつかの条件を満たさなければなりません。

## 税制適格ストックオプションの要件

- ・ 付与の対象・会社およびその子会社の取締役・執行役・使用人・一定の要件を満たす外部協力者（弁護士やエンジニア等）
- ・ 発行価格・無償発行
- ・ 権利行使期間・付与決議日後2年を経過した日から10年を経過する日まで（令和5年度改正・設立5年未満の非上場会社は15年を経過する日まで）
- ・ 権利行使限度額・年間の合計金額が1,200万円を超えないこと
- ・ 権利行使価額・ストックオプションに係る契約締結時の時価以上の金額
- ・ 譲渡制限・新株予約権は他者への譲渡が禁止

・ 保管委託・行使後は証券会社または金融機関等による保管・管理等、信託が必要

## 権利行使期間の延長 権利行使限度額の引き上げ

これまで、税制適格ストックオプションの要件として、「付与決議日後2年を経過した日から10年を経過する日まで」の権利行使が必要でしたが、令和5年度税制改正において、設立から5年未満の未上場企業においては、権利行使期間を「付与決議日後2年を経過した日から15年を経過する日まで」へと延長しました。

令和6年度税制改正において、権利行使限度額が、設立から5年未満の会社については2,400万円、設立から5年以上20年未満の会社で上場後5年未満の会社については3,600万円へ引上げられます。

## 07

## 問題解決策と検討のポイント

## 税額の軽減対策 — マンションの相続税評価・エンジェル税制 —

## マンションの相続税評価の改正

マンションの相続税評価額は、建物が固定資産税評価額、敷地は路線価方式または倍率方式で計算した評価額を持ち分割に応じて算出します。

2024年1月からは評価のルールが変わり、敷地と建物それぞれの従来の評価額に市場価格を反映する指標として区分所有補正率が導入されました。

評価乖離率は、築年数、総階数、部屋の所在地、敷地持分狭小度の4要素に基づいて算出します。

そして、評価乖離率に基づく評価水準に応じて、現行の相続税評価額に区分所有補正率を掛けることで相続税評

価額を算定します。

新たな評価方法の対象は、タワーマンションに限らず、区分所有不動産で居住用部分があるものが対象です。

ただし、2階建て以下の低層マンションや二世帯住宅で区分建物の登記がされていないもの、事業用のテナント物件、1棟を所有している賃貸マンションなどは対象外です。

マンションの相続税評価方法が改正されたことによって、現行の相続税評価額が市場価格を大きく下回る場合には、相続税評価額が市場価格の6割相当額まで引き上げられることとなります。

逆に、現行の相続税評価額が市場価

格を上回る場合には、相続税評価額が市場価格まで引き下げられることとなります。

## エンジェル税制

エンジェル税制とは、ベンチャー企業への投資を促進するためにベンチャー企業へ投資を行った個人投資家に対して税制上の優遇措置を行う制度です。

ベンチャー企業に対して、個人投資家が投資を行った場合、投資時点と、売却時点のいずれの時点でも税制上の優遇措置を受けることができます。

投資時点では、優遇措置A、優遇措



置B、プレシード・シード特例のいずれかを受けることができ、優遇措置Aの場合は、投資額から2,000円を差し引いた金額を総所得金額から控除でき、優遇措置Bとプレシード・シード特例では、全額を株式譲渡益から控除できます。

株式売却時に損失が出た場合は、その年の他の株式譲渡益と相殺できるだけでなく、その年に相殺しきれなかった損失については、翌年以降3年にわたって、順次株式譲渡益と相殺できます。

### 令和6年度税制改正

エンジェル税制について、株式譲渡益を元手としたスタートアップへの再投資に対する非課税措置も含め、一定の新株予約権の取得金額も対象に加えるほか、信託を通じた投資の対象化等の拡充が行われます。

優遇措置の種類	優遇措置 A	優遇措置 B	プレシード・シード特例
対象企業	設立年数5年未満	設立年数10年未満	設立年数5年未満
控除対象	(投資額-2,000円)	投資額全額 (一定のストックオプションの取得に要した金額を含む)	投資額全額 (一定のストックオプションの取得に要した金額を含む)
控除方法	その年の総所得金額から控除(寄附金控除)	その年の他の株式譲渡益から控除	その年の他の株式譲渡益から控除
措置内容	課税繰延	課税繰延	非課税
控除上限	800万円 または総所得金額×40%のいずれか低い方	なし	年間20億円 (上限を超える金額は課税繰延になる)
株式譲渡時点	譲渡損失が発生した場合、その年の他の株式譲渡益と通算可能(翌年以降3年にわたり可能)なお、破産、解散等した場合も可能		



# Chapter 2-4

---

## 問題解決策と検討のポイント

### — 事業承継対策 —

M & A、親族外承継などの後継者問題や、医療法人に関する設例が出題されています。

- 01 事業承継の種類
- 02 経営者保証
- 03 医療法人の事業承継
- 04 代表者の選任・議決権割合
- 05 種類株式

## 01

## 問題解決策と検討のポイント

## 事業承継対策 — 事業承継の種類 —

事業承継の主な選択肢は、親族内承継、親族外承継、M & Aの3つがあります。

**親族内承継**

親族内承継とは、子供や配偶者、兄弟姉妹、叔父叔母、甥姪などに会社を引き継ぐ行為です。

贈与や相続によって事業を承継し、相続税対策として少しずつ贈与して相続財産を減らしていくか、相続時精算課税制度を活用して株価の低い時にまとめて贈与する方法があります。

メリットは、従業員や取引先からの理解が得やすいこと。株式などが分散

するリスクの軽減が図れること。計画的に事業承継を進められることです。

親族内承継のデメリットは、多額の納税資金や買取資金が必要になること。親族であっても、経営者として適切かわからない点などです。

承継財産が高額なほど、多額の納税資金や買取資金が必要となり、資金調達をどうするかという問題があります。また、親族であるというだけで後継者を選定すると、経営者としての能力に欠ける人物が後継者になってしまうこともあります。

実技試験では設例に「長男Cさんは従業員や取引先からの信頼も厚く、後

継者としての資質に問題はない」などと記載されています。

親族内承継で後継者が決まっている場合の設例では、他の兄弟との円滑な遺産分割や、事業承継税制に関することが問題点としてあげられます。

**親族外承継**

親族外承継とは、社内の従業員・役員もしくは部外から招へいた人物に会社を引き継ぐ行為です。親族外承継の主な方法は二つあります。

一つ目は、会社の経営権を後継者に任せつつ現経営者が引き続き自社株を保有し続けるケースで、一時的に経営

者を代行してもらいながら、将来的には後継者に会社を引き継ぎます。

この場合、相続発生時に自社株が相続財産として扱われるため、後継者に自社株を確実に引き継ぐためには遺言などで対処する必要があります。

二つ目は、自社株ごと経営権を後継者に引き継がせるケースで、事業承継のタイミングで後継者に会社をまとめて引き継がせるケースです。

遺言などで対処する必要はありませんが、後継者が自社株を取得する際に多大な資金力が求められるため、資金調達方法を検討する必要があります。

メリットは、経営者の資質や経験が担保されること。従業員や会社関係者、取引先からの理解を得やすいこと。内部昇格による従業員のモチベーション向上が期待できることです。

従業員や役員を後継者に選べば、すでに業務に携わっているため教育に時間をかける必要もなく、ビジョンやノ

ウハウも理解しており、教育する手間が省けます。

業務能力に長けている人材が後継者となれば、金融機関や取引先からも理解を得やすく、融資や取引の継続も期待できます。

役員や一般の従業員から経営者に昇格させることで、その他の役員や従業員のモチベーションも向上し業績アップも期待できます。

デメリットは、後継者の資金力不足が問題になりやすいこと。事業承継を拒まれてしまう可能性があることです。

実技試験では、「子供達はX社の経営に関心はなく、営業部長のEさんを後継者として考えているが、経営者保証が事業承継にどのように影響するのかわからない」などと記載されています。

後継者が自社株を買取る場合、自社株の全てを買い取るには多額の資金が必要になりますが、資金力不足で親族外承継ができないケースも出てきます。

また、経営者自身が保証人となって金融機関から融資を受ける、経営者保証を提供していると、事業承継時に後継者が連帯保証人になることを要求される可能性があります。

親族外の人が連帯保証人になることは、大きなリスクを伴うので親族外承継を拒まれてしまう可能性があります。

## M&A

M&Aとは企業の合併買収のことです。

メリットは、従業員の雇用を継続できること。経営者の資産を増やせること。経営者の連帯保証や担保提供を外せること。事業のノウハウを後世に残し、事業拡大や成長に役立つことです。

後継者が見つからず廃業になると、雇用している従業員が仕事を失います。元々の従業員を引き継ぐ形でM&Aを行えば、従業員の生活を心配する必要

がなくなりします。

M & Aは株式を売却することによって行われるので、経営者は売却益を得ることができ、リタイア後の生活資金等に役立ちます。親族や従業員に事業承継すると、経営者が連帯保証人になっている負債の問題が発生しますが、M & Aの場合、連帯保証や担保提供は不要になります。

これまで培ってきた技術やノウハウを活かし、承継先の企業の資本や人材も活用することで、新規事業に取り組み、企業の成長が期待できます。

M & Aのデメリットは、取引先や従業員から不満が出る可能性があることや、希望する条件で事業承継してくれる企業が見つからない可能性があることです。

M & Aを行うことで、従業員の待遇や営業方針などが変わる可能性もあり、第三者が経営陣に収まることで不満を抱える従業員や、取引を中止する企業

が出てくる可能性があります。

経営状況や売却条件が合致せず、マッチングする企業が見つからない場合があります。

## M & Aの手法

M & Aでは、主に「株式譲渡」、「事業譲渡」、「合併」、「会社分割」の4つの手法があります。

株式譲渡とは、自社株式を譲渡する形で経営権を移譲するM & Aの手法です。手続きが簡単な点と、売却益への税金が事業譲渡と比べ抑えられるので、創業者利益が最大化しやすくなります。

デメリットは、会社全体が取引対象になるため、不採算事業があるとマイナス評価となり、譲渡価額が減ってしまうです。

また、負債が大きすぎる場合は買い手が見つかりにくい場合があります。

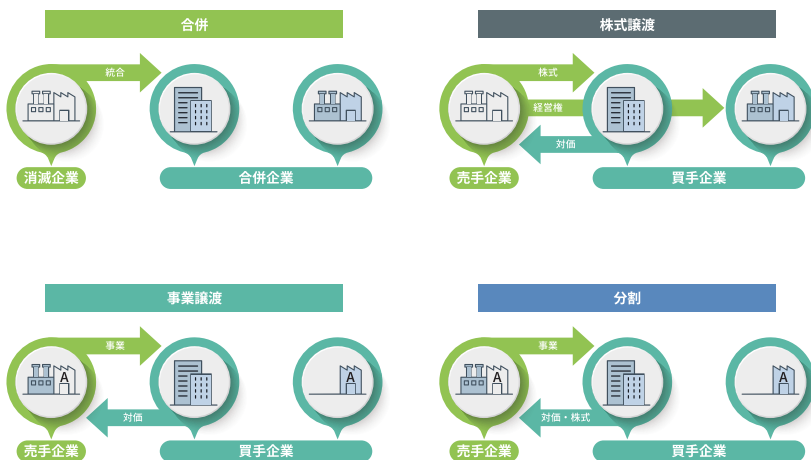
事業譲渡とは、会社全体を売買対象とする株式譲渡と違い、譲渡対象の事業を選ぶことができます。

継続したい事業は残し、売却したい特定の事業を売却することができますので、会社は存続することができます。負債があっても譲渡先が見つかりやすくなります。

デメリットは、債権者や従業員にも承諾を得る必要があります。手間や時間、コストがかかります。

合併とは、複数の会社を1つの会社に統合するM & A手法です。複数の事業が1つになることで、個別に事業を行うよりも、大きな効果を発揮することができます。

デメリットは、同業他社との合併では、顧客の重複が生じる場合があります。顧客にとっては取引先が1社となるため、取引量や取引回数を縮小される場合があります。



会社分割とは、権利義務の一部、もしくは全部を別の会社に承継することで、もともとの会社は消滅しない点が特徴です。

事業分野を分けることで、より専門的な分野へ参入できるなど事業拡大に活用できます。

デメリットは、従業員の同意は不要ですが、株主総会の特別決議に該当するので、株主構成によっては手間と時間がかかります。

### M&Aにおける譲渡代金の課税関係

M&Aで株式を売却した場合には所得税と住民税が課税されます。

株式譲渡ではなく、事業譲渡を採用した場合には、法人税等が課されます。

その他にも消費税や不動産取得税、登録免許税、印紙税などの流通税の検



討が必要となる場合があります。

### M&Aにおける譲渡価額

M&Aの譲渡価額は、企業価値評価を行い、客観的・合理的な企業の価格を算出します。

企業価値の評価方法は「インカムアプローチ」「マーケットアプローチ」「コストアプローチ」の三種類があります。

コストアプローチとは、企業の純資産を基準に企業価値を決めるM&A評価基準です。客観性の高い企業価値を算出できます。

具体的な手法として、「時価純資産法」「簿価純資産法」などがあります。

他のアプローチとの違いとしては、過去から現在までで判断できるコストに目を向けている評価手法である点があげられます。

デメリットは、将来の収益性や買い



手とのシナジーをほぼ加味しないため、将来性が高い企業やシナジーが見込まれる企業の企業価値評価には適していません。

マーケットアプローチとは、市場が決めた企業価値や、競合他社を基準に企業価値を算出する方法です。三種類あるアプローチの中で最も客観性が高く、誰でも簡単に利用できます。

具体的な手法として、「市場株価平均法」「類似会社比準法」「類似取引比準法」などがあります。

他のアプローチとの違いは、評価手続きの中に市場参加者という第三者目線が含まれているため、この方法で算出された価格は客観的であるとされている点です。

デメリットは、「市場株価平均法」は短期的な市場の動きに左右されやすく「類似会社比準法」は事業内容が類似する企業がいないと利用しにくい点です。

インカムアプローチとは、将来、見込まれる収益を予測して現在の企業価値に換算した算出方法です。将来的な収益性や買い手とのシナジー効果を加味できます。

具体的な手法として、将来的に得られるキャッシュフローを加味した「DCF法」と、企業の事業計画書に基づいて算出する「収益還元法」などがあります。

他のアプローチとの違いは、将来の収益性を見込むという点です。

デメリットは、売主の主観が入りやすく、客観的な企業価値を求めにくい点です。

## M&Aによる株式の譲渡代金と役員退職金の課税関係

会社を売却するタイミングで退職金を支払い、純資産を圧縮して株式を譲

渡するというのが株式譲渡＋退職金スキームです。

株式譲渡の金額に役員退職金の分を含めると、役員退職金では退職所得控除があるので、株式譲渡の対価として、全額受け取る場合と比べ、役員退職金の分だけ譲渡益課税が減ります。

会社にとってのメリットは、退職金を損金算入できる点です。株式取得に要した資金は損金算入できませんが、一部を退職金とすることで損金算入できるため、退職金発生年度、もしくは翌事業年度以降に繰越欠損金として課税所得との相殺が可能なので節税のメリットがあります。

ただし、役員退職金は支給額、支給方法、支給のタイミング等により一部または全額が役員退職金として認められないケースがあります。

役員退職金を増やしすぎると、かえって税金が増える場合もあるので注意が必要ですよ。

# 02

問題解決策と検討のポイント

## 事業承継対策 — 経営者保証 —



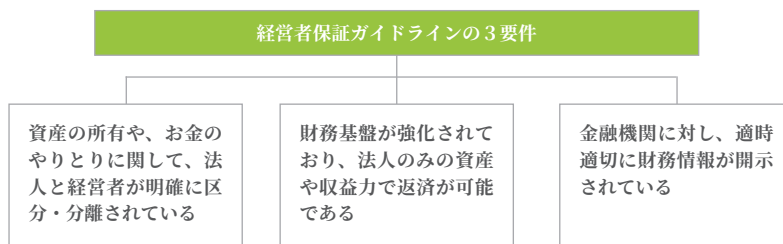
経営者保証とは、金融機関から融資を受けるときに、経営者個人が連帯保証人となることです。

経営者保証付きの借入金は、会社が倒産したときに経営者が借入金を返済しなければなりません。

経営者が新たな事業展開や早期の事業再生を行ったり、事業承継時に後継者選びを行う際に、経営者保証が妨げとなっているケースがあります。

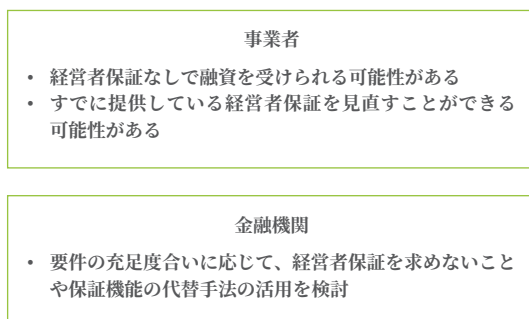
### 経営者保証の解決策

経営者保証ガイドラインとは、金融機関が融資を行う場合に、企業経営や個人保証を求める際の対応などについて



内部または外部からのガバナンス強化により、  
3要件を将来にわたって充足する体制が整備されていることが必要

上記3要件の全て、または一部を満たすと



とまとめたルールのごことです。

経営者保証の解除ができないか、経営者保証ガイドラインが定める要件を満たしているか確認します。

要件は、資産の所有やお金のやりとりに関して、法人と経営者が明確に区分・分離されていること。財務基盤が強化されており、法人のみの資産や収益力で返済が可能であること。金融機関に対し、適時適切に財務情報が開示されていることです。

ガイドラインに適用する経営状況であれば、既契約の融資についても、事業承継の際や、融資条件の見直し、借り換えなどの際に考慮されることになり、経営者保証なしでも融資を受けられる可能性が高まります。

経営者保証の解決策として、ガイドラインの内容をよく検討し、会社を整備することで、経営者保証なしの融資を検討します。

# 03

## 問題解決策と検討のポイント

### 事業承継対策 — 医療法人の事業承継 —

医療法人は、大きく社団と財団に分けることができます。そして、社団医療法人は、持分あり医療法人（経過措置型医療法人）と持分なし医療法人に分類することができます。

医療法人における出資持分（設立時に先生が出した元手）は、株式会社における株式とはその性質が大きく異なります。株式には株主総会で行使できる議決権が付与されていますが、医療法人の出資持分には議決権は付与されていません。出資持分はあくまでも、医療法人に対する出資持分の払戻請求権や残余財

産分配請求権といった経済的な権利にすぎません。

#### 経過措置型医療法人

経過措置型医療法人は、医療法人に出資した者が医療法人の財産に持分を有し、社員退社時に請求、又は会社解散時の残余財産分配により、出資した割合に応じて、会社財産から払戻を受けることができる法人です。

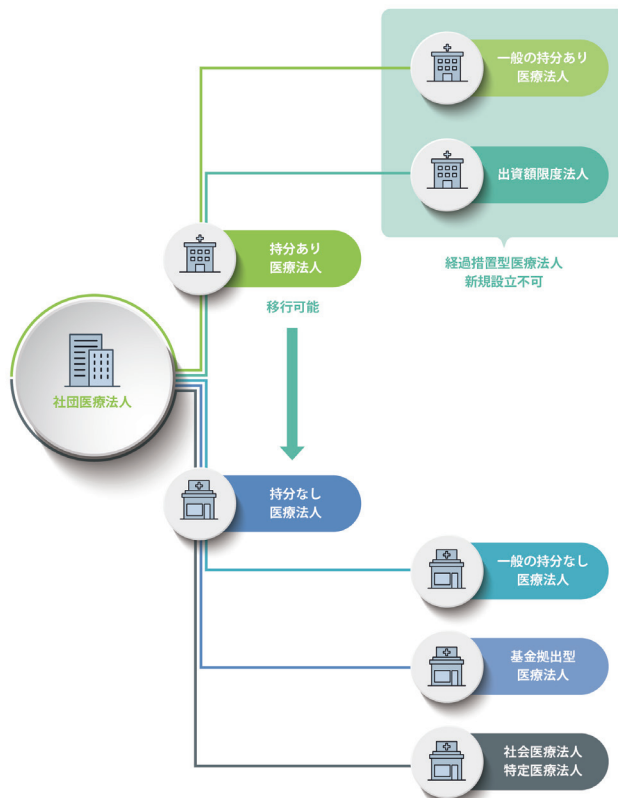
経過措置型医療法人ですが、定款を確認し、社員の章が「社員を喪失した者は、その出資額を限度として払戻を請求することができる」であったり、解散及び合併の章が「本団が解散し

た場合の残余財産は出資額を限度として分配するものとする」の場合は、経過措置型医療法人でも、出資額限度医療法人になります。

#### 出資額限度法人

出資額限度法人とは、社員の退社に伴う出資持分の払戻しや医療法人の解散に伴う残余財産分配の範囲について、払込出資額を限度とする旨を定款で定めているものをいいます。

したがって、社員退社時や、会社解散時の残余財産分配の払戻は出資額が限度となります。



### 出資持分の払戻しのリスク

出資持分とは、医療法人に出資した者が、その医療法人の資産に対し、出資額に応じて有する財産権のことをいいます。

仮に、出資者の出資割合が50%だとすると、社員が退社する際には医療法人の財産の50%を払戻請求することができます。

医療法人の財産には、現金以外にも医療機器や不動産などの固定資産も含まれるので、出資者から持分の払戻しを請求され、すぐに動かせる現金がそれほど無いにも関わらず、この払戻請求に応じなければならぬとなると、経営に大きな影響が出てしまいます。

また、出資者に相続が発生した場合も、医療法人からすぐに払い戻しを受けられないのに、出資者の相続人には巨額の相続税が課される可能性があり、相続人にも大きな影響があります。

	持分あり	持分なし
法人解散時の財産	出資者が持分にあった割合の財産を受け取ることができる	国に寄付される
出資者のうち1名が辞める場合	出資割合分の財産は渡さなければならない	渡さなくてよい
相続税の発生	あり	なし

### 認定医療法人への移行

認定医療法人へ移行するということは、持分あり医療法人が、持分なし医療法人へ移行するということです。

認定医療法人へ移行することで、出資者が持分を放棄したことによる医療法人に対して課される贈与税が一旦猶予され、移行後6年経過した時点で贈与税の納税が免除されることとなります。

また、後継者等の出資持分を相続等により取得した、相続人や残存出資者に対して課される、相続税・贈与税についても、持分なし医療法人へ移行した場合を除かれます。

### 出資持分の相続税対策

出資持分のある医療法人の相続税対策は、出資金評価額の引き下げを行い、税制上の特例を活用した、出資持分の

ない医療法人への移行を検討します。

### 出資金評価額を引き下げる

出資持分の定めのある医療法人の出資金の評価は、取引相場のない株式の評価方法に準じて計算しますので、出資金評価額を引き下げるためには、退職金の支給や、生命保険の加入、不動産購入などがあげられます。

ただし、評価額を引き下げることは医療法人の経営に悪い影響を及ぼす場合があるので、専門家と連携し、相続対策のために病院経営が立ち行かなくならないようにします。

### 出資持分のない医療法人への移行に際しての、税制上の特例

持分なし医療法人への移行を検討する医療法人は、令和5年度税制改正により、令和5年9月30日が期限であつ

た医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度について、その適用期限が令和8年12月31日まで延長され、併せて認定を受けてから移行を完了するまでの期限も3年から5年に緩和されることとなりました。

移行計画を厚生労働省へ申請し、認定を受けることで、相続人が「持分あり医療法人」の持分を相続または遺贈により取得した場合、移行計画の期間満了まで相続税の納税が猶予され、持分を放棄した場合は、猶予税額が免除されます。

また、出資者が持分を放棄したことにより、他の出資者の持分が増加することになり、贈与を受けたものとみなして、贈与税が課される場合も納税が猶予されます。

また、持分を放棄した場合は、猶予税額が免除されます。

さらに、移行計画に基づき「持分なし医療法人」へ移行した場合は、出資

者の持分放棄に伴う、法人贈与税について非課税となります。

移行計画の認定を受けた医療法人は、認定の日から3年以内に「持分なし医療法人」へ移行することが必要です。

移行しない場合は認定が取り消されて、遡及して課税されます。

また、移行完了後6年間は、毎年「持分なし医療法人」の運営状況を厚生労働省へ報告することが必要です。

納税猶予期間に出資持分の一部または全部の払戻を受けた場合は、猶予税額は免除されず、猶予税額と利子税を併せて納付しなければなりません。

### M&Aによる持分の譲渡

M&Aによる持分譲渡のメリットは、手続きが簡単なところです。

株式会社の株式譲渡のように持分を譲り渡すだけなので、持分譲渡側と持

分譲受側が納得していれば、手続きが短期間かつスムーズに完結します。

理事などの変更登記で、基本的な手続きも完了するため、手続き自体が分かりやすいという点もメリットです。

医療法人の運営においても、譲渡対象の持分はそのまま受け継がれるため、医療法人の運営自体が劇的に変わるわけではありません。

医療法人の病院はそのままのかたちで運営でき、医師の異動といった人事も基本的に発生しないので、医療法人や病院をそのままのかたちで運営したい場合に適しています。

ただし、持分なし医療法人の場合、出資持分がないため、持分の譲渡によるM&Aができません。

出資持分のない医療法人へ移行したあとは、持分のある医療法人へ後戻りできません。

# 04

問題解決策と検討のポイント

## 事業承継対策 — 代表者の選任・議決権割合 —



事業承継の課題の一つに代表権の引継ぎがあります。代表権の引継ぎが適切に行われないと、経営体制を維持できなくなり、経営に重要な意思決定をすることが難しくなります。

また、事業承継税制の要件に代表権の移転が定められています。

代表権の引継ぎが行われていなければ、事業承継税制を利用することはできません。

事業承継で引き継ぐ代表権とは、取引や業務など会社の決定を行う法律上の権限のことです。

会社の定款に代表取締役として登記されている者が、代表権を有していると認められます。



議決権割合	主な権利・権限の内容
3分の2以上	株主総会の特別決議を単独で成立させることができる
2分の1超	株主総会の普通決議を単独で成立させることができる
2分の1以上	株主総会の普通決議を単独で阻止することができる
3分の1超	株主総会の特別決議を単独で阻止することができる
10%以上	会社の解散請求をすることができる
3%以上	株主総会の招集・帳簿の閲覧をすることができる 取締役・監査役の解任を請求することができる
1株以上	株主総会における議案の提出権が認められる

代表取締役の選任は、取締役会を通じて行われます。取締役が3人以上いれば、取締役会で新しい代表取締役の選任決議をすることができます。

取締役が3人未満の場合には、代表取締役の選任はできません。

その場合、株主総会で3人目の取締役を選任後、取締役会で代表取締役を選任する必要があります。

新たな代表取締役が決定した後は、2週間以内に代表取締役変更の登記を行い、後継者の選任を完了させます。

取締役会が設置されていない場合は、原則として株主総会により代表取締役を選任します。

定款に代表取締役の定めがある場合や取締役の互選が認められている場合は定款に応じた手続きで選任します。

### 議決権割合

議決権というのは、株式会社で提案

される議題・議案に対して、賛否の意志を表明し、株式会社の意思決定を行う権利です。

安定的に会社経営を行うためには、少なくとも過半数の議決権を有すること、できる限り3分の2以上の議決権を保有することが望ましいとされています。

議決権のある株式の3分の2以上を所有していると支配権を有します。

支配権を保持している場合は、株主総会の特別決議を成立させることができます。

特別決議では「定款の変更」、「合併・会社分割・株式交換・株式移転」、「合意による特定の株主からの自己株式の取得」など、会社の重要な意思決定ができるため、経営に必要な議決権割合を確保しているといえます。

議決権のある株式の2分の1超を所有している場合は、株主総会の普通決議を自身の判断で成立させることがで

きます。

株主総会の普通決議には取締役、監査役の選任、役員報酬、剰余金の配当、準備金の減少などが含まれます。

## 所在不明株主に関する会社法の特例

所在不明株主とは、株主名簿に記載はあるものの会社が連絡が取れなくなり、所在が不明になってしまっている株主のことです。

会社法上、株式会社は、所在不明株主に対して行う通知等が5年以上継続して到達せず、当該所在不明株主が継続して5年間剰余金の配当を受領しない場合、その保有株式の競売又は売却の手続が可能です。

非上場の中小企業者のうち、事業承継ニーズの高い株式会社に関り、都道府県知事の認定を受けることと一定の手続保障を前提に、この「5年」を「1

年」に短縮する特例が適用できます。

特例を利用するためには、上場会社等以外の中小企業者である株式会社等①と②の要件を満たし、都道府県知事の認定を受ける必要があります。

①代表者が年齢、健康状態等により、継続的かつ安定的に経営を行うことが困難で、会社の事業活動の継続に支障が生じていること。

②一部株主の所在が不明であることにより、後継者に円滑に承継させることが困難なこと。

## 少数株主対策

少数株主も会社法上、株主の権利が認められています。通常時は問題にならなくても、事業承継、相続発生時など会社として重要な意思決定をする際に、少数株主の存在により、会社運営に支障をきたす可能性があります。

少数株主対策として、売買などによつ

て他の株主の保有する株式を任意に取得する方法や、スクイーズアウトを実行し、少数株主から強制的に株式を取得する方法があります。

スクイーズアウトとは、株主から個別に同意を得ることなく、金銭を対価として株式を取得する方法です。

### 特別支配株主の株式等売渡請求

取締役会の決議があれば、当該株式会社の株主全員に対し、株式の全部を特別支配株主に売り渡すよう請求する株式等売渡請求が実施できます。

株式等売渡請求を実施できるのは特別支配株主に限られています。

特別支配株主とは、株式会社総株主の議決権の10分の9以上を保有する株主のことです。

これにより、特別支配株主は少数株主を強制的に排除し、会社の支配権を100%入手することが可能となります。

す。

株式等売渡請求は、株主総会決議を必要としないため、時間を大幅に短縮できるというメリットがあります。

### 名義株

法律上、すべての会社は株主名簿を作成することが義務付けられており、会社は株主名簿により株主が誰かを確認することが原則です。

しかし、何らかの事情で、会社に実際に資金を払い込んだ出資者と、会社の株主名簿に掲載されている株主が異なる名義株があります。

名義株が存在すると、事業承継の際に、後継者に株式を譲ろうと思っても、自分の名義になっていないため、譲ることができないおそれがあります。

後継者が名義株を引き継ぐことができなければ、株式が後継者に集中しないため後継者が会社の支配権を確立で

きず、経営が不安定になる原因になります。

また、相続が発生した際も、名義株が名義を貸した側の財産なのか、名義を借りた側の財産なのかをめぐってトラブルが発生するかもしれません。

名義株かどうかの判断基準としては、実際に出資したのは誰か、株主総会の議決権は誰が行使しているか、配当は誰が受け取っているかなどを考慮し、総合的に判断します。

そのほかにも、名義を借りた理由は合理的か、当事者が自分は株主であると認識しているか、株券発行会社の場合は株券を誰が持っているかなどで判断します。

名義株の解消方法は、名義株主に、株主でないことを認識しているかを確認し、株式の名義を実質株主に変更することについての承諾を得ます。

その際、贈与税回避のために確認書を作成しておきます。

## 05

## 問題解決策と検討のポイント

## 事業承継対策 — 種類株式 —

種類株式とは、株式会社が権利や内容の異なる2種類以上の株式を発行した場合における各株式のことです。

事業承継の際に、株式は譲渡したいが、議決権行使を任せるのに不安があったり、経営には興味がないが、株式は取得したいといった相続人がいる場合等に、種類株式を取得させることで、一定事項のみに議決権を制限したり、議決権の行使条件を定めたりすることができます。

ただし、実際に種類株式を導入するときは、株主総会の特別決議による定款変更が必要です。

会社法で認められている種類株式は、次の9種類です。

## ① 議決権制限株式

議決権を行使できる事項に一定の制限を加えて発行された株式です。

株主総会での議決権を無効にすることで、経営に一切関与できなくすることが可能で、すべての事項に議決権が行使できない無議決権株式も含まれます。

事業承継の際には、後継者ではない相続人に対して議決権制限株式を割り当てると、公平な株式分配を行いながら経営権の分散を防ぐことができます。

## ② 役員選任解任権付株式

委員会設置会社および公開会社でない会社において、取締役・監査役の選

任や解任ができる株式のことで、非公開会社かつ非委員会設置会社のみ、発行することが認められています。

## ③ 拒否権付株式（黄金株）

株主総会または取締役会において、重要議案を否決できる権利（拒否権）を与えられた株式のことで、「黄金株」とも呼ばれています。

現経営者が生前譲渡による事業承継を計画しているものの、承継後も一定期間は経営に携わりたいと考えている場合、現経営者は、拒否権付株式を保有し続けることで、影響力を保持のまま生前贈与による事業承継を実施できます。

④譲渡制限株式

株式を譲渡する場合に、取締役会または株主総会の承認を要する株式のことで、株式にどの程度の譲渡制限をかけるかは、定款に定めます。

本来、株式は自由に取引できるのが原則ですが、家族経営や小規模会社の場合は、株主を信頼できる親族間に限定したい場合があります。

譲渡制限株式にすることで株式の分散を防ぐことができます。

FPI級実技試験の設例では、X社株式は譲渡制限株式であると記載されていることがほとんどです。

⑤取得請求権付株式

株主が会社に対して、保有する株式の買い取りを請求できる権利がついた株式のことです。

会社が予め決められた対価で買い取りを保証することによって、株主はリスクを軽減し会社に出資できるという

メリットがあります。

買取請求を受けた会社は、分配可能額の範囲で取得する必要があり、その請求を拒否することはできません。

⑥取得条項付株式

株主の相続や解散など、一定の事由が生じたことを条件として、すべての株式または一部の株式を、会社が株主の同意なしに強制取得できる株式のことで、会社が意図していない人へ株式が渡ることを防ぐことができます。

強制的な株式取得が行われた場合、会社はあらかじめ決められていた現金や普通株式・社債などを、株式の買い上げ対象の株主に交付します。

⑦全部取得条項付種類株式

株主総会の特別決議によって、会社が株主のもっている株式すべてを取得することができる株式のことです。

事業承継の際に、株式が分散してい

ると、ほかの株主から株式を買い取る必要があります。

しかし、全ての株主が応じてくれるとは限らないため、事業承継を妨げる要因になる場合があります。

全部取得条項付種類株式であれば、株主からの合意が得られなくても、全株式を強制的に取得できます。

⑧配当優先株式

剰余金の配当について、通常の配当金より多く設定したり、あるいは少なくとも設定したりできます。

⑨残余財産優先株式

会社清算を行なった場合の残余財産分配について、出資比率と異なる定めをした種類株式で、優先的に分配を行ったり、全く分配を行わなかったりすることが定められています。



# Chapter 3-1

---

## 問題解決策と検討のポイント

### — 不動産の有効活用 —

不動産の有効活用や借地関係、  
相続した土地の共有名義に関する相談があります。

- 01 定期借家契約と普通借家契約
- 02 建設協力金方式・等価交換方式・事業用定期借地権方式
- 03 借地関係の解消
- 04 共有名義の解消

## 01

## 問題解決策と検討のポイント

## — 定期借家契約と普通借家契約 —

定期借家契約と普通借家契約は、契約期間満了時の違いが大きな特徴です。

普通借家契約は、一般的に賃貸物件で採用されている契約方法で、定められた期間後も、基本的には更新手続きをすることで、引き続き住み続けることが可能です。

定期借家契約は更新がないため、主にオーナーの転勤や別荘など利用しない期間を賃貸物件として活用できます。原則として契約の更新はできないので、契約期間終了により賃借人は退去しなければなりません。

普通借家契約では、契約期間が定め

られていたとしても借主が更新したいと申し出れば更新することが可能です。したがって、賃借人の退去を進める

ためには、契約更新のタイミングなどで、賃借人に契約更新せずに、契約を終了したい正当な事由を伝え、理解を得ることと、状況に応じた立ち退き料を支払うなど、誠実な対応で交渉を進める必要があります。

契約締結の方法にも違いがあります。定期借家契約の場合は、公正証書などの書面によって契約することが必要です。

また、貸主は、契約書とは別に、契約の更新はなく、期間の満了とともに

契約終了することを書面としてあらかじめ交付して、借主に説明する義務があります。

この説明を怠ったときは、定期借家契約としての効力がなくなり、普通借家契約になります。

定期借家契約では、途中で解約をすることができないのが原則です。ただし、「転勤・療養・親族の介護」などのやむを得ない正当事由があり、借り主が該当する賃貸物件を生活の拠点として使用し続けることが困難となった場合は、中途解約の申し入れが可能です（※住居用の建物で、床面積200平方メートル未満に限ります）



	普通借家契約	定期借家契約
契約締結	口頭でも可 ※法律上の話。 実務では契約書を作成するのが一般的	書面の契約が必要 ※令和4年5月18日から電子メール等による契約も可能に ※契約書とは別の書面で貸人からの説明が必要
中途解約	当事者で定めた契約内容に従う	一定の条件(※)を満たせば借主からは中途解約ができる ※200㎡未満の居住用建物で、転勤・療養等のやむを得ない事情で使用が困難な場合
契約期間	1年以上 1年未満の契約期間を定めた場合は、期間の定めのない賃貸借契約とみなされる。	自由に設定可能(1年未満も可) 必ず期間を定める
契約期間の満了と更新	更新あり 借主が希望すれば更新される ※貸主が拒む場合は正当な事由が必要	更新なし 借主が希望しても更新はできない ※貸主借主双方が合意すれば「再契約」は可能
賃料の増減額の請求権	特約にかかわらず、当事者は賃料の増減を請求できる	特約の定めにしたがって請求が可能

## 過去に出題されたFPへの質問事項

2019年6月8日 Part 2

「賃貸アパートの賃借人の退去はどのように進めればよいですか」

### 解答例

「賃借人の退去ですが、Aさんの賃貸アパートは、普通借家契約で入居者と契約しています」

「普通借家契約では、契約期間が定められていたとしても借主が更新したいと申し出れば更新することが可能です。したがって、賃借人の退去を進めるためには、契約更新のタイミングなどで、賃借人に契約更新せずに、契約を終了したい正当な事由を伝え、理解を得ること、状況に応じた立ち退き料を支払うなど、誠実な対応で交渉を進めることが必要です」

## 02

## 問題解決策と検討のポイント

## — 建設協力金方式・等価交換方式・事業用定期借地権方式 —

## 建設協力金方式

建設協力金方式とは、入居予定のテナントから建設資金を借り入れて、テナントに合った建物を建設し、テナントからの賃料を返済にあてます。

金融機関との融資交渉が不要で事業収支計画を立てやすいことが特徴です。

建設協力金は、返済期間中に返済ができるように入居後の返済計画を立て契約します。

事前にテナントが確保されており、テナントが事業を進めるので、土地の所有者は手間がかかりません。しかし、テナント側が倒産や中途解

約した場合は、収入の消滅や転用しづらい建物が残ってしまいます。

万一、経営不振などの理由により、テナントが撤退すると、店舗と債務が残ってしまうので、返済期間中に撤退したときは、建設協力金を放棄するという内容での契約になります。

ただ、実際にテナント側が撤退して、土地の所有者が建設協力金返済の免除を受けると、将来にわたる債務が免除されたことに伴う利益とみなされ、債務免除益として課税されてしまいます。

しかも、債務免除益は、テナント側が撤退した時点で発生するので、建設協力金の金額や返済期間によっては税

負担が大きくなります。

建設協力金方式の契約内容について、中途解約の場合に、テナント側は建設協力金の返済の権利を放棄し、土地の所有者側は解約後の建設協力金返還が不要になる条項を入れてあるか確認が必要です。

土地は自用地从ら貸家建付地の評価になり、建物に関しては貸家評価となるため評価額が下がり節税が可能になります。

しかし、建設した建物も土地の所有者名義であることから、土地と建物両方の固定資産税が発生します。

	特徴	メリット	デメリット
建設協力金方式	土地所有者が建設する建物のテナントから建設資金を借り入れて建物を建設し賃貸する	テナントの確保が容易。入居者のノウハウで事業の立案が可能。借入が金融機関よりも有利。貸家、貸家建付地として評価	期間中にテナント側が倒産や中途解約した場合、予定していた賃貸収入の消滅や転用しづらい仕様の建物が残り、残された建物と補償金の処理が複雑になる
等価交換方式	土地所有者の土地にデベロッパーが建物を建設し、完成後、土地と建物それぞれの一部を交換し土地と建物を所有する	資金はデベロッパーが調達するので、自ら資金を調達しなくても建物を所有できる。リスクが少ない。採算性も良い	土地は実質共有となる
定期借地権方式	土地を一定期間のみ貸し付け、収益を上げる。登記することで第三者に対抗できる	土地の所有権を移転せず、期間の更新もなく更地返還される。ノウハウも不要で、安定して収益を上げることができる	用途が事業用に限られるため汎用性がない。地代収入は他の方式と比べ収益が低い。貸宅地として評価
土地信託方式	信託銀行に土地を信託し、信託銀行が資金を調達し、建物の建設や運用を行い、運用益の一部を信託配当として受け取る。名義は信託銀行となるが期間終了後は返還される	資金は信託銀行が用意するので、自己資金が不要。ノウハウがなくても大丈夫。相続対策にもなる	開発リスクは土地所有者が負う。元本保証ではない。赤字の場合、損失は土地所有者が負う
事業受託方式	一切の業務をデベロッパーが請け負う	デベロッパーが土地建物を一括で借り上げ、テナントへ転貸することで、安定的な収益の確保ができる	建物の建設資金は、土地所有者自らが調達するなど借入金の返済が必要
自己建設方式	事業の全てを土地所有者自らが行う。小規模事業向き	収益の全てを享受できる。不動産事業のノウハウが蓄積できる	建物の建設資金も、土地所有者自らが調達するなど、借入金の返済が必要

## 等価交換方式

等価交換方式とは、土地をデベロッパーに譲渡し、代わりに建物を建ててもらい、土地の所有者は建物の価値に対する土地の価値の分だけ、建物や不動産を所有することができる土地活用の方法です。

土地所有者は建築費用を出さずに建物を得られることや、建物のための手続きや建設は、デベロッパーがすべて行ってくれるため、土地の所有者は建物建築に関する費用が不要だけでなく、手続きに時間を取られることがありません。

借入金がないのでキャッシュフローは黒字となり、等価交換時に建物を取得する代わりに一部現金で受け取ることもできます。

条件が合えば、立体買い替えの特例の適用を受けることができるので、譲

渡益に係る所得税の課税を繰延べることができません。

しかし、100%繰延を受けると、建物の取得価額が定額となり、毎年の減価償却費は少なくなります。

等価交換時にまとまった現金を得ることはできず、それまで所有していた土地は、デベロッパーと共有することになり、最終的にデベロッパーとの共同所有ということになるため、土地の所有権の一部を手放すこととなります。

また、権利関係が複雑化し、運用方針やメンテナンス費用などで揉めるリスクが高くなります。

## 事業用定期借地権方式

事業用定期借地権方式とは、契約期間を10年以上50年未満で定め、契約期間満了時には、建物が取り壊されるので、土地は更地で返還されます。

土地の所有権を移転せず、建物投資が不要で借入金の返済リスクがなく、安定した収益をあげることができません。

しかし、用途が事業用に限られるため、汎用性がなく、地代収入は家賃収入よりも低くなります。

また、事業者が倒産した場合は、倒産した会社の建物が残り、手続きが煩雑になります。

事業用定期借地権の契約内容について注意することは、借地権の存続期間を10年以上30年未満、もしくは30年以上50年未満にすること。借地上的建物を事業用に限定すること。契約の際は、契約書を必ず公正証書で締結することが必要なことです。

公正証書でない書面で契約した場合、事業用定期借地権としては無効となり普通借地権として取り扱われる場合があります。期間が満了しても返還を受けられないことがあります。

保証金	権利金	前払地代
期間満了時に変換しなければならぬ	返済を要しない	返還を要しない（ただし、定期借地契約が解約になった場合は、未経過部分の返還が必要となる）
<p>土地オーナーにとっては長期の債務となる</p> <p>保証金自体は非課税の取り扱いとなる （保証金を事業投資・金融投資した場合以外は、保証金の額に適正な利率をかけた金額を、保証金を返還するまで各年分の不動産所得の収入金額に算入する）</p>	<p>受領時に一括して収入として計上され課税</p> <p>権利金が土地の時価の50%を超える場合や、地代の年額の20倍を超える場合には、譲渡所得として課税される。 受け取った権利金が、その土地の地代の年額の20倍に相当する金額以下であれば、不動産所得となる</p>	<p>受領した一時金は、税務上設定した期間に応じ、各年分の収入金額となる</p>

一般定期借地権との違いは、借地上の建物用途や契約期間に違いがあります。

事業用定期借地権の場合は、建物用途が事業用に限定されますが、一般定期借地権の場合、建物の用途制限はありません。

事業用定期借地権の借地期間は10年以上50年未満ですが、一般定期借地権は最低期間が50年以上となっています。

借地契約について事業用定期借地権の場合は、必ず公正証書で締結しなければいけないこととなっていますが、一般定期借地権は公正証書以外の契約書でも有効です。

### 保証金の課税関係

保証金として受け取った金銭は、保証金そのものには所得税はかかりませんが、預かった保証金の運用方法によつ

ては課税関係が発生します。

保証金が、不動産所得や事業所得などの、業務にかかる資金として運用されている場合や、預貯金、公社債、貸付信託等の、金融資産に運用されている場合は課税はありません。

それ以外の場合は、保証金の額に適正な利率をかけた金額を、保証金を返還するまで、各年分の不動産所得の収入金額に算入します。

相続税については、保証金は借地契約終了時には全額返還しなければならぬので、債務控除の対象になります。

ただし、保証金の全部が債務控除の対象となるのではなく、一定の計算方法で割り引いた金額しか控除の対象にはなりません。

### 権利金の課税関係

建物や構築物を所有するための、借

地権の設定の対価として受取った権利金は、一般的には不動産所得になります。

ただし、権利金が土地の時価の50%を超える場合や、地代の年額の20倍を超える場合には、譲渡所得として課税され、受け取った権利金が、その土地の地代の年額の20倍に相当する金額以下であれば、不動産所得となります。

相続税については、権利金は借地契約終了時に返還義務は生じないので、債務控除の対象にはならず、相続税の課税対象になります。

### 前払地代の課税関係

前払地代として受け取った金銭は、前払賃料方式で処理する要件を満たした場合、一時金として課税されず、設定した期間に応じ、不動産所得の各年

分の収入金額に算入します。

相続税については、前払地代は返還義務は生じません。

債務控除の対象にはならず相続税の課税対象になります。

### 過去に出題されたFPへの質問事項

2019年6月8日Part 2

「甲土地を事業用定期借地権で賃貸し、まとまった資金を得る方法がありますか」

解答例

「前払地代方式による事業用定期借地権を設定します」

2020年10月4日Part 2

「建設協力金方式と事業用定期借地権方式の特徴を簡潔に教えてください。」

**契約内容についてどのようなことを確認し、X社との交渉を助言しますか**

解答例

「建設協力金方式とは、入居予定のテナントから建設資金を借り入れて、テナントに合った建物を建設し、テナントからの賃料を返済にあてます。建設協力金は、返済期間中に返済ができるように入居後の返済計画を立て契約します」

「メリットは、テナントの確保が容易なこと。入居者のノウハウで事業ができることです」

「デメリットは、テナント側が倒産や中途解約した場合、収入の消滅や、転用しづらい建物が残ることです」

「事業用定期借地権方式とは、契約期間を10年以上50年未満で定め、契約期間満了時には建物を取り壊されるので、土地が確実に返還されます」

「メリットは、土地の所有権を移転せず、期間の更新もなく、土地が更地返還されること。建物投資が不要で、借入金の返済リスクがなく、安定した収益をあげることができることです」

「デメリットは、用途が事業用に限られるため、汎用性がなく、地代収入は家賃収入よりも低くなることや、事業者が倒産した場合は、倒産した会社の建物残り、手続きが煩雑になることです」

「建設協力金方式の契約内容について確認する点は、中途解約の場合に、テナント側は、建設協力金の返済の権利を放棄し、オーナー側は、解約後の建設協力金返還が不要になる条項を入れる必要はありますが、今回の契約でも、同様の条項が盛り込まれているか確認が必要です」

「事業用定期借地権の契約内容について

確認する点は、借地権の存続期間を10年以上30年未満、もしくは30年以上50年未満にすること。借地上の建物を事業用に限定すること。契約の際は、契約書を必ず公正証書で締結することです」

「公正証書でない書面で契約した場合は、事業用定期借地権としては無効となり、普通借地権として取り扱われる場合があります。この場合、期間が満了しても、返還を受けられないこともあるため注意が必要です」

「また、普通借家契約の条項に、契約期間中、賃料の増減はしない。という特約がある場合、増額請求はできなくなりませんが、減額請求はできなくなります。X社側には定期借家契約とし、契約期間中の家賃を減額しない旨の特約を入れることを交渉すべきです」

**「Aさんに対して、建設協力金方式と事業用定期借地権方式の①・②のいずれ**

れを勧めますか」

解答例

「事業用定期借地権方式の②を勧めます」

「Aさんの意向は、長男Cさんに承継する予定で、甲土地を手放すことは考えておらず、現在の地代収入相当額の確保と、老人ホームへの入居等のために、預貯金を増やしたいとあります」

「相続税の軽減対策がおこなわれているか確認する必要がありますが、借入金をしてまで、土地活用する必要はないと思います」

「前払地代方式の定期借地権では、賃料を一括で授受しても、期間に応じた収益計上ができ、契約期間満了時には、確実に土地が更地返還されるため、今回のケースでは、事業用定期借地権方式を勧めます」

2021年2月13日Part 2

「建設協力金方式の特徴、メリット・デメリットについて教えてください。契約内容についてどのようなことを確認し、Aさんにアドバイスしますか」

解答例

「建設協力金方式の特徴は、入居予定のテナントから建設資金を借り入れて、テナントに合った建物を建設し、テナントからの賃料を返済にあてます。建設協力金は、返済期間中に返済ができるように、入居後の返済計画を立てて契約します」

「メリットはテナントの確保が容易なこと。入居者のノウハウで事業ができること」

「デメリットはテナント側が、倒産や中途解約した場合、収入の消滅や転用しづらい建物が残ることです」

「契約内容について確認することは、建設協力金方式の契約では、中途解約

の場合に、テナント側は建設協力金の返済の権利を放棄し、オーナー側は、解約後の建設協力金返還が不要になる条項を入れてあるはずですが、今回の契約でも同様の条項が盛り込まれているか確認が必要です」

2021年6月5日Part 2

「Aさんが等価交換方式を選択した場合のメリットについて教えてください」

解答例

「新規に事業資金を調達する必要なく、区分所有権を取得することができます」

「通常、マンションを建築する場合、事業資金を借り入れるなど、建築費を準備しなければなりません。資金を借り入れると、将来の金利上昇リスクや、家賃下落リスク、空室リスクなど様々なリスクが発生しますが、等価交換方式の場合、事業資金を調達する必要が



なく、区分所有権を取得できるのでリースが軽減できます」

「甲土地をそのまま所有していると、相続発生時に100%の相続税評価となりますが、マンションが建っている土地は貸家建付地となり、自用地面積×(1ー借地権割合×借家権割合)で算出でき、土地にかかる評価額を下げることができます」

2021年6月13日Part 2

「Aさんに対して、建設協力金方式と事業用借地権方式のどちらを勧めますか」

解答例

「事業用定期借地権方式を勧めます」

「Aさんの意向は、先祖代々の土地である甲土地を手放すことは考えておらず、納税資金の確保のために、預貯金

を増やしたいとあります」

「相続税の軽減対策がおこなわれているか確認する必要がありますが、借入金をしてまで、土地活用する必要はないと考えます」

「前払地代方式の定期借地権では、賃料を一括で授受しても期間に応じた収益計上ができ、契約期間満了時には、確実に土地が更地返還されるため、今回のケースでは、事業用定期借地権方式を勧めます」

2022年2月19日Part 2

「等価交換方式の概要とメリット・デメリットについて教えてください」

解答例

「等価交換方式とは、土地をデベロッパーに譲渡し、代わりに建物を建ててもらい、土地の所有者は、建物の価値に対する土地の価値の分だけ、建物や

不動産を所有することができる土地活用の方法です」

「等価交換のメリットは、土地所有者は、建築費用を出さずに建物を得られることや、建物のための手続きや建設を、デベロッパーがすべて行ってくれるため、土地の所有者は建物建築に関する費用が不要だけでなく、手続きに時間を取られることはありません」

「地上3階以上の、中高層の耐火共同住宅など、条件が合えば、立体的な替えの特例の適用を受けることができるので、譲渡益に係る所得税の課税を繰延べることができます」

「デメリットは、等価交換ではそれぞれで所有していた土地も、デベロッパーと共有することになります」

「最終的にデベロッパーとの共同所有ということになるため、土地の所有

権の一部を手放すことになります」

「権利関係が複雑化し、運用方針や、メンテナンス費用などで採めるリスクが高くなります」

### 2023年2月12日 Part 2

「事業用定期借地権と一般定期借地権にはどのような違いがありますか」

解答例

「事業用定期借地権と一般定期借地権の違いは、借地上的建物用途や契約期間に違いがあります」

「事業用定期借地権の場合は、建物用途が事業用に限定されますが、一般定期借地権の場合、建物の用途制限はありません」

「事業用定期借地権の借地期間は、10年以上50年未満ですが、一般定期借地権は最低期間が50年以上と

なっています」

「借地契約について、事業用定期借地権の場合は、必ず公正証書で締結しなければいけないこととなっていますが、一般定期借地権は公正証書以外の契約書でも有効です」

「保証金、権利金、前払地代として受け取った金銭は、所得税および相続税について、どのように扱われますか」

解答例

「保証金そのものには所得税はかかりませんが、預かった保証金の運用方法によっては、課税関係が発生します」

「保証金が、不動産所得や事業所得などの、業務にかかる資金として運用されている場合や、預貯金、公社債、貸付託等の金融資産に運用されている場合は課税はありません」

「それ以外の場合には、保証金の額に適

正な利率をかけた金額を、保証金を返還するまで、各年分の不動産所得の収入金額に算入します」

「保証金は借地契約終了時には、全額返還しなければならぬので、債務控除の対象にはなりますが、保証金の全部が債務控除の対象となるのではなく、一定の計算方法で割り引いた金額しか控除の対象にはなりません」

「建物や構築物を所有するための、借地権の設定の対価として受け取った権利金は、一般的には不動産所得になります」

「権利金が土地の時価の50%を超える場合には、譲渡所得として課税されます」

「ただし、受け取った権利金が、その土地の地代の年額の20倍に相当する金額以下であれば不動産所得となり、地代の年額の20倍を超える場合には、譲渡所得となります」

「権利金は、借地契約終了時の返還義務は生じないので、債務控除の対象にはならず、相続税の課税対象になります」

「前払賃料方式で処理する要件を満たした場合は、一時金として課税されず、設定した期間に応じ、不動産所得の各年分の収入金額に算入します」

「前払地代は返還義務が生じないので、債務控除の対象にはならず、相続税の課税対象になります」

「X社の提案とY社の提案について、それぞれのメリットや留意点を教えてください」

解答例

「X社のメリットは、契約期間が40年なので、期間満了時には、長男Cさんのライフプランにあった活用が考えられます」

「X社の留意点は、借地期間が40年

になるため、その間に相続が発生すると、保証金の返還義務が長男Cさんに課されてしまうので注意が必要です」

「Y社のメリットは、年間地代の50%の70年分（総額2億1,000万円）を前払地代として受け取ることができるため、甲土地を売却せずにまとまった金額を受領できます」

「前払地代そのものには課税されず、前払地代で建物を取得した場合は、建物部分は減価償却しながら70年間運用できるので、収益性の向上が期待できます」

「Y社の留意点は、契約期間が70年と長期間になるので、Aさん家族やY社の状況が変化すること、自然災害等の発生などが考えられます」

#### 2023年6月18日 Part 2

「建設協力金方式の概要について教えてください。また、甲建物の賃貸借契

約の解約にあたって、X社に甲土地の更地返還を要求することは可能ですか」

解答例

「建設協力金方式とは、入居予定のテナントから建設資金を借り入れて、テナントに合った建物を建設し、テナントからの賃料を返済にあてます」

「建設協力金は、返済期間中に返済ができるように、入居後の返済計画を立て契約します」

「メリットは、テナントの確保が容易なこと。入居者のノウハウで事業ができることです」

「土地は自用地从ら貸家建付地の評価になり、建物に関しては貸家評価となるため、評価額が下がり節税が可能になります」

「甲土地の更地返還を要求することはできません。建物の所有者はAさんなので、建物を解体する場合の解体費用は、Aさんが負担することになります」

2023年9月30日 Part 2

I案…甲建物とその敷地部分(600㎡)を6,000万円で購入し、月極駐車場部分(1,200㎡)を借地期間20年の事業用借地権で賃借する。  
 ・月額地代65万円(年額780万円)、敷金300万円

II案…甲土地全体を借地期間20年の事業用借地権で賃借する。甲建物の解体費はX社が負担する。

・月額地代83.3万円(年額1,000万円)、地代総額の30%相当(6,000万円)を前払地代として一括支払、敷金450万円

III案…甲建物とその敷地部分(600㎡)を6,000万円で購入する。また、新規店舗を建設協力金方式により建設(建設費1億2,000万円)してX社が20年間賃借する。

・月額賃料125万円(年額900万円)

建設協力金返済後)、敷金750万円

※店舗建設後の固定資産税・都市計画税について、甲土地全体では年額270万円、月極駐車場部分のみでは年額200万円と見込まれ、店舗(建物)は年額100万円と見込まれる。

「I案の場合、一括支払を受ける前払地代の課税関係はどうなりますか」

解答例

「所得税については、前払地代方式で処理する要件を満たした場合、一時金として課税されず、設定した期間に応じ、不動産所得の各年分の収入金額に算入します」

「相続税については、前払地代は返還義務が生じないので、債務控除の対象にはならず相続税の課税対象になります」

「あなたはAさんにI案、II案、III案のいずれを勧めますか。その理由を将来の相続税、収益性(年間収入)、将来の資産価値などの観点から教えてください」

解答例

「I案を勧めます」

「将来の相続税については、I案とII案の事業用借地権の場合、土地は貸宅地として評価されますが、定期借地権等の目的となっている宅地の価額は、その宅地の自用地坪価額から定期借地権等の価額を控除した金額か、定期借地権等の残存期間に応じた割合で計算した金額を控除した価額のいずれか小さい方の金額となり、借地期間の残存年数が短くなるにつれて減額割合が小さくなっていきます」

「III案の建設協力金方式の場合、相続税の評価額は、土地は貸家建付地とし

て、建物は貸家として控除を受けられます。また、借り入れた建設協力金は負債としてみなされ課税の対象からは外れるので、その金額分の節税が可能になります」

「Ⅰ案の地代は780万円、固定資産税・都市計画税については月極駐車場部分のみなので年額200万円となり、580万円の収益になります」

「Ⅱ案の場合、地代1,000万円のうち、30%は前払地代として一括で受け取るので年額の地代は700万円になります。固定資産税・都市計画税については甲土地全体となるので年額270万円となり、年間の収益は430万円になります」

「Ⅲ案の地代は900万円、固定資産税・都市計画税については月極駐車場部分の200万円と店舗の100万

円を足した300万円になるので、年間の収益は600万円になります」

「したがって、Ⅲ案が収益は高くなりますが、建物がAさん名義となるため、建物の修繕やメンテナンスにかかる費用の負担も考慮する必要があります」

「事業用定期借地権の場合、契約期間満了後の土地は更地にして返還されるので、Ⅰ案の場合は月極駐車場部分のみが残り、Ⅱ案では甲土地全体が残ることになります」

「建設協力金方式では、建物の名義も土地所有者となるため、Ⅲ案の場合は契約満了後に資産が増え、新たにテナントを募集して貸し出したり、売却したりすることもできます」

「相続税や、将来の資産価値を考えるとⅢ案が条件面では有利ですが、建設協力金方式では、万が一借主側の倒産・

撤退による中途解約などが起こった場合、借主希望の仕様に仕上げた建物や内装を新たなテナントに転用することや、業種の制限を受けて後継テナントの誘致が困難になってしまう可能性があります」

「また、テナントが退去してしまった場合、建物の所有者はAさんなので、入居テナントが決まらない場合でも固定資産税などの税金を納めていく必要があります。契約満了時に建物を取得できる点はメリットですが、活用する予定がないと解体が必要となり、解体費を負担しなければならぬ可能性もあります」

「Aさんほどの程度、相続対策が必要なのか、希望する収益はいくらぐらいなのか、建物が必要なかなど、長男Cさんと一緒に15〜20年先の土地の活用法も見据えて、どの案を選択すべきか考える必要があります」

## 03

## 問題解決策と検討のポイント

## — 借地関係の解消 —

借地権は、1992年に内容が変更されました。1992年8月より前に成立した借地権に関わる法律を「旧借地法」と呼び、その後制定された法律を「借地借家法」と呼んでいます。

## 借地権のデメリット

借地権の場合、土地を購入するよりもコストが削減できる反面、様々なデメリットがあります。

借地の場合、その土地の所有権を持っていないわけではないので、担保としての価値は低く評価され、金融機関からの審査が厳しくなります。

建物を所有していたとしても、借地

上の建物の場合、土地代を払う必要がありません。

また、地代は地主の都合によって、値上げを要求されることがあります。

ただし、土地を所有している場合と比べ、固定資産税の負担が不要なので、一概にデメリットとも言えません。

一般的に、建物のリフォームや増築をするには地主の許可が必要で、承諾が必要となる場合もあります。

## 借地権に関するトラブル

相続による地主の変更時に、突然借地権の返却を求められるケースがあります。地主が変わっても借主の立場は

変更されないため、借主は借地権を主張することが可能です。

地主が更新を拒絶する場合や、地代の値上げを要求されるケースがあります。更新を拒絶したり、地代を値上げするには正当な理由が必要です。

借地上にある建物を売却する場合は、借地権も売却することになります。ただ、売却の際に、地主が借地権の譲渡を許可してくれないケースがあります。

更地価格の10%前後の金額を、譲渡承諾料として地主に支払うことで解決できるケースがほとんどです。地主の許可なしで借地権を売却してしまう場合、借地契約を解除される場合があります。



## 借地関係の解消方法

借地関係を整理するための方法には、次のような方法があります。

- ・ 借地権（底地）を売却する
- ・ 底地と借地権を共同で売却する
- ・ 底地と借地権を交換する
- ・ 等価交換事業により建物を建設し、底地や借地権に応じた建物の一部を取得する
- ・ 借地非訟を利用する

### 借地権（底地）を売却する

借地権を売却すると、借地人は売却益を得ることができ、地主は借地権のない土地を所有できます。

底地を売却すると、地主は売却益を得ることができ、借地人は借地権のない土地を所有できます。

借地関係は契約が継続する限り、いつトラブルが発生するか分からない

スクを抱えています。

― 底地を借地人に買い取ってもらえば、地主はまとまった現金が手に入るうえに、こうしたリスクを手放すことができます。

― 借地人も、土地を完全所有できるので、以降は地代や更新料を支払わなくてよくなり、自由にその土地を利用・処分することができます。

― ただし、借地権（底地）の買取りには多額の資金が必要です。買取る側にそれだけの金額が用意できる資力があがるかが重要です。

### 底地と借地権を共同で売却する

― 地主と借地人、それぞれの意向が合致した時に初めて可能となる方法ですが、土地を金融資産にすることで活用自由度が増します。

― 底地のみや、借地権のみの売却は、需要が少なく、専門業者に比較的廉価

で売るしかないケースがあります。

― 底地と借地権の両方を一緒に売却する場合、売り先の選択肢も広がり、金額などの条件も良くなります。

― ただし、売却することで譲渡所得税の負担が発生します。

### 底地と借地権を交換する

― メリットは、土地を自由に有効活用することが可能になります。

― 交換特例の適用で譲渡所得税の負担を回避することが可能です。

― ただし、交換後の地形や道路状況、日当たりなどに問題が出る場合があります。

### 等価交換事業により建物を建設し、底地や借地権に応じた建物の一部を取得する

― この場合、資金負担なく建物の所有

権を得ることができますが、土地は実質共有となります。

### 借地非訟を利用する

― 借地権の売却（譲渡）の際には、必ず地主の承諾が必要となりますが、地主が承諾しない場合もあります。

― 正当な理由があるにもかかわらず、承諾を得られない場合には、借地非訟を利用することが出来ます。

― 借地非訟とは、借地借家法・借地非訟事件手続きに規定された法的手続きのことです。

― 借地非訟の申立てを行うと、裁判所が諸般の事情を評価して、許可を与えるかどうか判断します。

― ただし、法的手続きを行うと、地主と紛争状態になり、結果的には関係が悪化する場合があります。

― 借地非訟は、借地関係解消の最後の手段といえます。



**過去に出題されたFPへの質問事項**

2021年2月6日Part 2

「貸宅地（借地）を整理する方法を教えてください。どの方法がよいと思いますか」

解答例

「貸宅地（借地）を整理する方法は、借地権を売却する方法。底地と借地権を共同で売却する方法。底地と借地権を交換しそれぞれの価値に応じ土地の所有権とする方法。デベロッパとの等価交換事業により建物を建設し、底地や借地権に応じた建物の一部を取得する方法があります」

「今回のケースでは、地主Cさんは、資金の余裕がなく、買い取ることにはできない。と話していることから、借地権を売却する方法は難しく、また、Aさんは老朽化した自宅と、買い物や移

動に不便さを感じていて、Y市内に転居を希望していること、借地権と自宅建物の売却資金で預貯金を増やしたい意向があることから、二つ目の底地と借地権を共同で売却する方法を提案します」

「上記2の方法により、借地権付き建物を処分した場合の課税関係を教えてください」

解答例

「今回のケースでは、所有期間が10年を超えているので、10年超所有の軽減税率が適用できません」

「10年超所有の軽減税率と居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除とは併用できるので、課税長期譲渡所得は、譲渡収入金額から取得費と譲渡費用、3,000万円を引いた金額となり、課税譲渡所得税率は6,000万円以下の部分は14.

21%、6,000万円を超える部分は20.315%で計算します」

2021年2月20日Part 2

「Aさんが借地を第三者に売却する際の留意点を教えてください」

解答例

「借地権を第三者に売却する場合には、地主に対して借地権価格の10%程度の承諾料を支払い、譲渡の承諾を得る必要があります」

「譲渡の承諾以外にも、建物建て替えの承諾、抵当権設定の承諾など、借地契約条件のすり合わせが必要です」

「地主が承諾してくれない場合、借地非訟手続きで裁判所に申し立てを行い、裁判所の許可を得て、借地権を譲渡する方法があります」

「借地非訟手続きは最終手段で、借地権の取り扱いには、売却以外にも、底地と借地権の共同売却、底地と借地権

の等価交換という方法もあるので、地主との話し合いを専門家を交えて、双方納得いくように進めるべきです」

2021年6月5日Part 2

「Bさんが乙土地（借地権）を売らないと言った場合、どのような提案が考えられますか」

解答例

「X社のマンション開発事業を、借地人、地主、デベロッパーの三者による共同事業とし、Bさんの借地権と、Aさんの所有する底地の価格に応じて、X社の建設するマンションと等価交換し、Bさんは借地権の価値に見合う、土地とマンションの各部屋を取得することを提案します」

「Bさんは、地主と借地人の権利関係が解消でき、建替承諾料や更新料、地代の支払いも不要になります」

「Bさんが、マンションに住むことに

抵抗がなければ、生まれ育った土地に住み続けることもできます」

「甲土地だけの買取も検討するとあるが、乙土地と合わせて買い取る場合に比べ、買取金額は低くなります」

「Aさんが、X社の提案に納得できれば甲土地だけの買取や、等価交換も検討できますが、隣にマンションが建設されるとBさんの生活に影響が出ます」

「Bさんの事情や気持ちをよく理解した上で話し合い、借地関係を解消し、甲土地と乙土地を合わせて等価交換することを提案します」

2021年6月6日Part 2

「Fさんの申出（乙部分の土地を私の所有する借地権の価格を控除した底地価格で譲ってほしい）について、どのように思いますか」

解答例

「乙部分の土地には、Fさん名義の住

宅が建っていますが、土地の使用にあたり、契約書や権利金の支払いはなく、

固定資産税・都市計画税相当額を、Fさんは継続してAさんに支払っています。

固定資産税や都市計画税は通常の必要費にあたり、Fさんは乙部分の土地を無料で借りているので、賃貸借ではなく使用貸借となります」

「使用貸借契約では、借地借家法が適用されず、借地権は発生しないので、底地としての評価で譲渡する必要はありません」

2021年10月9日Part 2

「Aさんの意向およびDさんの希望を踏まえ、乙土地の借地関係について、どのような提案・方策が考えられますか」

解答例

「借地関係を整理する方法は、借地権を売却する方法。底地と借地権を共同

	借地権の種類	存続期間	更新	その他	
旧借地法	旧借地法による借地権	堅固建物：30年以上 非堅固建物：20年以上	あり	借地借家法施行前の旧借地法による契約については、今後も旧借地法が適用	
借地借家法	普通借地権	30年以上（期間の定めのない場合は30年）	あり	口頭での契約も可能 存続期間満了の場合で、契約の更新がないときは、借地人は地主に対し、土地上の建物の直での買取請求が可能	
	定期借地権	一般定期借地権	50年以上	なし	書面によって締結（公正証書以外の書面でも可） 事業用の建物の所有を目的として設定することも可能
		事業用定期借地権	10年以上50年未満		公正証書によって締結 居住用の建物の所有を目的として設定することは不可 原則として更地で返還
建物譲渡特約付借地権	30年以上経過後、地主への建物譲渡の日まで	口頭での契約も可能 借地人または借家人が建物を利用したい場合には、その建物を借家として貸すことになる			

普通借地権の存続期間

	最初の存続期間	最初の更新後の存続期間	2回目以降の更新後の存続期間
期間の定めのあるとき	30年以上	20年以上	10年以上
期間の定めのないとき	30年	20年	10年

で売却する方法。底地と借地権を交換しそれぞれの価値に応じ土地の所有権とする方法。デベロッパとの等価交換事業により建物を建設し、底地や借地権に応じた建物の一部を取得する方法があります」

2022年2月13日 Part 2

「母親Bさんの相続に係る相続税額の計算上、甲土地および乙土地の価額はどのように評価しますか」

解答例

「甲土地の相続税評価額は、自用地として評価します」

「甲土地の借地権について、10年前に、母親Bさん2分の1、Aさん4分の1、弟Cさん4分の1の共有持分で相続しています」

「4年前、地主Dさんから、甲土地の底地を購入し、甲土地の所有名義は母親Bさんになっています」

「Aさん、弟Cさんが、地代を支払えば『賃貸借』ですが、おそらく『使用貸借』になります」

「通常、親子の場合は、地代を取らないので、使用貸借に係る土地を相続により取得した場合は、その土地に係る相続税法上の評価額は、自用地としての価額となります」

「地主と借地権者間の、借地権関係の継続が明確になっていないと、借地人のAさん、弟Cさんが、母親Bさんに借地権を贈与したと税務署に認定され、贈与税を課される恐れがあります」

「Aさん、弟Cさんが地代を支払わない場合でも、借地権者の地位に変更がない旨の申出書を、所轄税務署長に提出することで、贈与税を課される心配はありません」

2022年6月4日 Part 2

「借地契約を更新し、老朽化した自宅と賃貸アパートを建て替える案の場合、

建築費以外にAさんどのような費用が発生すると考えられますか」

解答例

「借地契約を更新し建替える場合には原則として地主の承諾が必要となります。建て替えの承諾を得られたら、一般的には地主への承諾料を支払います」

「非堅固建物（木造）から堅固建物（鉄筋コンクリート造など）に変える場合は、借地権の契約期間が変わる場合もあるため注意が必要です」

「Aさんの借地権と地主Bさんが所有する底地を借地権割合で交換する案の場合、交換後、Aさんはどのような土地を取得できますか」

解答例

「Aさんの借地権と地主Bさんが所有する底地を借地権割合で交換することで、AさんとBさんが互いに完全所有

権の土地を取得できません」

「交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が交換差金となり、交換差金に対して所得税が課税されます。ただし、一定の条件を満たしていれば、固定資産の交換の特例の対象となり課税されません」

「交換する資産は、いずれも固定資産で、同種類の資産であること。交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。取得する資産を、交換直前の用途と同じ用途に使用すること。交換により譲渡する資産の時価と交換により取得する資産の時価との差額が、いずれか高い方の時価の20%以内であることです」

「地主Bさんと一緒にS社の等価交換事業に参加する案の場合、Aさんの借地権はどのような資産に代わりますか」

解答例

「地主Bさんと一緒にS社の等価交換事業に参加すると、借地権に応じたマンションの一部を資金負担なく得られます。ただし、土地は実質共有となります」

「地上3階以上の中高層の耐火共同住宅など、条件が合えば、立体買い替えの特例の適用を受けることができますので、譲渡益に係る所得税の課税を繰延べることができます」

2023年9月23日Part 2

「Aさんが甲土地（借地権）・甲建物を9,000万円（現状有姿）で売却する場合、地主Dさんからのような承諾を得る必要がありますか。また、売却した場合の課税関係を教えてください」

解答例

「借地権付きの建物を売却する場合、

一般的には名義書換え料を支払い、売却自体の承諾を得る必要があります」

「名義書換え料の金額や売却後の借地料、契約期間、現在の契約期間を引き継ぐのか、新たに期間を設定するのかなどの承諾が必要です」

「地主の承諾を得られない場合には、借地非訟の手続きが考えられます」

「借地非訟とは借地人と地主との間に揉め事が生じた時、地主に代わって裁判所に許可を出してもらおうための手続きで、地主の承諾を得られない場合に利用されます」

「甲土地の借地権と甲建物を売却した場合、譲渡所得税の対象となり、売却価格から取得費や譲渡費用を差し引いた譲渡所得に対して計算します」

「借地権を売却した場合の取得費は、地主などに支払った権利金や借地権の購入費用、借地権の更新や変更するにあたり支払った承諾料などが取得費に該当します」

# 04

## 問題解決策と検討のポイント

### — 共有名義の解消 —



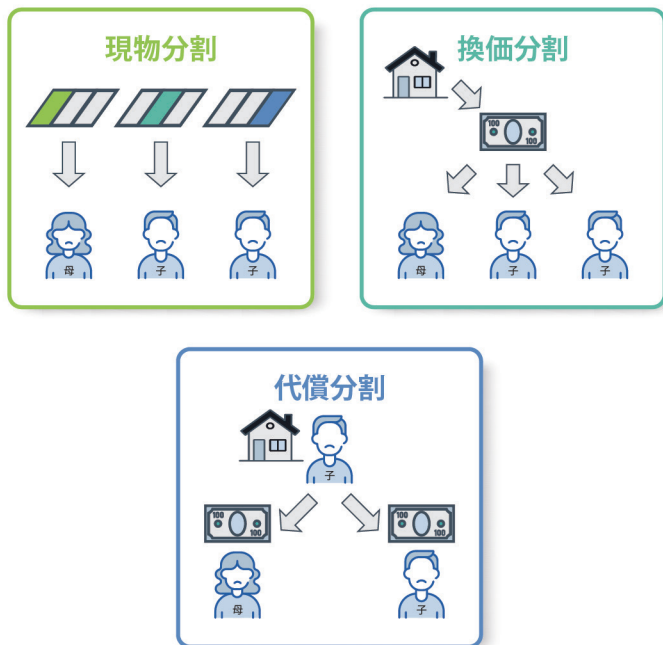
共有名義の不動産とは、一つの不動産を持分割合で複数人が持ち合う状態です。

共有名義の不動産は、共有者同士の仲が良く、そのまま持ち続けていれば特に問題はありませんが、不動産を共有のままにしておく、売却する際には共有者全員の同意が必要になり、もし1人でも同意していない場合には売却することができません。

認知症になった場合、不動産売却などの法律行為はできなくなります。

共有者の中に認知症を患ったり、行方不明になったりした人がいると、売却することが大変困難になります。

共有者の誰かが他界した場合は、そ



の人の持分は相続対象となります。

共有者が行方不明の場合、2023年の法改正により、行方不明の共有者以外の共有者全員の同意があれば共有名義不動産を売却できるようにしました。また、賃貸するなどの管理行為も、行方不明の共有者以外の共有者の持分の過半数により決定できるようになりました。

共有者の所在は分かるが、音信不通の場合や明確な返答をしない場合があります。この場合も2023年の法改正により、裁判所の決定を得れば、音信不通の共有者以外の共有者の持分の過半数により、管理に関する事項を決定できることになりました。ただし共有者が音信不通の場合、共有名義不動産の売却やその共有者が共有持分を失う行為はできません。

共有関係を解消する方法としては、現物分割、代償分割、換価分割があります。

## 現物分割

現物分割は、共有不動産そのものを分割する方法です。

土地であれば、分筆の手続きをとり、各共有者のそれぞれの名義で登記を行うことで、共有関係が解消でき、それぞれの持ち分を単独で売却することが可能となります。

全員が土地を欲しい場合や、土地が欲しい人と現金が欲しい人で分かれているとき公平に分割できます。

現物分割で土地を分筆するデメリットは、分筆することにより土地の価値が下がる可能性があることです。分筆することで用途が限定されてしまったり、道路に面しなくなったり、土地の形状が変わることで、土地の価値が下がる可能性があります。

土地の評価額が下がってしまうと、希望の金額で売れないこともあるため、注意が必要です。

## 代償分割

代償分割は、共有不動産の持分を、共有者のうち1名が引き取り、持分を引き取った者が、持分を渡した共有者に対して、現金を支払う方法です。

代償分割で注意することは、代償金は現金で支払うのが原則なので、現金が準備できない場合には、代償分割を選択することは難しくなります。

## 換価分割

換価分割は、共有の不動産を売却して、共有者の持分に応じて、売却代金を分配する方法です。

代償金を払えない場合には代償分割できません。換価分割なら、相続人の誰にも資力がなくケースでも問題なく進められます。

相続財産に現金が少なく、納税資金不足が予想される場合も、共有の不動

産を売却して現金化すると、納税資金を確保することができます。

換価分割のデメリットは、不動産を売却した場合、譲渡所得として所得税と住民税が課税されることです。

## 共有不動産分割の課税関係

共有不動産の分割が持分に応じておこなわれ、分割後の土地の時価と面積が、持分割合と一致する場合は、譲渡所得税も贈与税もかかりません。

しかし、不整形地や角地の場合等は、共有持分比と同一の面積比で分割すると、分割後の土地の位置・形状等が異なることで、各々の土地価格に差が生じ、その差額分について贈与税がかかる可能性があります。

これを避けるためには、不動産鑑定評価を行い、共有持分比と分割後の土地価格比が同一になるような分割を行うのが有効です。



持分割合と一致していない場合には、その差額を贈与したことになり、贈与税の課税対象となります。

また、分割前の持分を上回って取得している場合は、上回る部分について不動産取得税が課されます。

### 過去に出題されたFPへの質問事項

2021年2月14日Part 2

「叔母Bさんが持分を第三者に売却した場合、どのような問題が生じますか」

#### 解答例

「Aさんは、他の共有者の承諾なしに、その土地を利用も処分もすることができなくなります」

「叔母Bさんの共有持分は、市場価格より低い価格でしか売却することができず、共有部分を割安で買った業者は、Aさんからも割安で買って、第三者に

転売するか、Aさんに割高で売却するか、いずれかの方法をとります。叔母Bさんが持分を第三者に売却した場合、BさんもAさんも機会利益を逸する可能性が高くなります」

2022年10月1日Part 2

「現時点で乙12部分をAさんの単独所有とするには、どのような方法がありますか」

#### 解答例

「現時点で乙12部分をAさんの単独所有とするには、共有者それぞれの持分に同じ土地を分筆して単独所有とする方法があります」

「乙土地は市街化区域内の畑となっており、市街化区域内の農地等を転用する場合は、事前に農業委員会に届出をすれば、許可を受けなくてもよいことになっています」

「市街化調整区域の農地を転用する場

合は、農地法第4条と第5条の規定により農業委員会に申請して、県知事の許可が必要です」

「Aさんの意向を踏まえ、Aさんにごようなアドバイスをしますか」

#### 解答例

「乙土地に関しては、共有者それぞれの持分に同じ土地を分筆し単独所有とし、農地転用後に売却するようにアドバイスします」

「母親Bさんが所有する乙11部分は、野菜作りの作業に負担を感じており、これを機に乙土地での野菜作りをやめようかと考えているので、相続対策も踏まえた乙11部分の有効活用を検討するようにアドバイスします」

2023年2月5日Part 2

「Aさんは甲13の土地と甲建物の持分を買い取ったほうがよいでしょうか。」

提示された総額1億円という価格の妥当性についてどのように思いますか」

解答例

「買い取ったほうがよいと思います」  
 「不動産を共有のままにしておく、売却する際には共有者全員の同意が必要になり、もし1人でも同意していない場合には売却することができません。また、共有者の中に認知症を患ったり行方不明になったりした人がいると売却することが大変困難になります」

「さらに、共有者の誰かが他界してしまった場合、その人の持分は相続対象となります。そのため、ケースによって共有者の人数が増え、権利関係が複雑になってしまふからです」

「提示された総額1億円という価格の妥当性については妥当だと思えます」

「甲13は、価格水準（相場価格）  
 1,815,000円/㎡×45㎡で  
 81,675,000円で」

「甲建物の持分は、固定資産税評価額（2022年度）の6000万円を3分の1すると2000万円になります」

「甲13と甲建物の持分を合計すると約1億円になるので、提示された総額1億円という価格は妥当だと思えます」

「Aさんは、Dさんから届いた書面に対して、どのように返答したらよいでしょうか」

解答例

「甲13の土地と甲建物の買取に関して、前向きに検討しているので、第三者への譲渡は待つてほしいと返答するようによします」

「不動産を共有のままにしておく、権利関係が複雑になるので第三者への譲渡は避けた方がいいと思えます」

「甲13の土地と甲建物の買取に関して、それぞれの適正な価格を算定したあとに、価格交渉を行い、買取を検討

します」

2023年6月10日 Part 2

「共有の甲土地上にAさん名義の甲建物がありますが、現在の権利関係はどのようになっていると考えられますか。また、現在の共有状態のままだと将来どのようなトラブルが発生する可能性が考えられますか」

解答例

「使用貸借契約になっていると考えられます」

「甲土地は、Aさん、弟Bさん、妹Cさんの3人が、それぞれ各3分の1の共有持分になっていますが、Aさんは地代や権利金を支払うことなく甲建物を使用しているからです」

「不動産を共有のままにしておく、売却する際には共有者全員の同意が必要になり、もし1人でも同意していない場合には売却することができません」

「共有者の中に認知症を患ったり行方不明になったりした人がいると売却することが大変困難になります」

「共有者の誰かが他界してしまつた場合、その人の持分は相続対象となります。そのため、ケースによって共有者の人数が増え、権利関係が複雑になってしまいます」

**「甲土地の共有関係を解消するために、どのような方法が考えられますか」**

解答例

「分筆での共有解消が考えられます」

「甲土地の場合、持分に応じた価格で甲土地を分け、それぞれを一つの土地として各共有者の単独名義にします」

「他には、弟Bさんと妹Cさんの持分をAさんが買い取る方法や、全員の同意が必要ですが、甲土地全体を売却して、売却代金を持分に応じて分配する方法が考えられます」

2023年6月11日 Part 2

**「あなたはAさんに、分割案①と、分割案②の、どちらを勧めますか。その理由とともに教えてください」**

解答例

「分割案①を勧めます」

「甲土地の分割に関する希望として、それぞれが取得した土地を、将来、2区画に分割して使用できるようにしたいとあります」

「分割案②の場合だと、それぞれの土地を、2区画の整形地に分割した場合、接道義務を満たせなくなる可能性があるからです」

「分割案②は、Cさんが自ら作成した案なので、分割後の3区画がほぼ等価となるかわかりません」

**「共有物分割の手續と課税関係について教えてください」**

解答例

「共有物分割をした場合、まずは共有者間で共有物分割協議を行います」

「共有物分割協議がスムーズに進まない場合は、弁護士に相談をして交渉を依頼するか、裁判手続きをとるようになります」

「共有物分割が持分に応じておこなわれ、分筆後の土地の時価と面積が持分割合と一致する場合は譲渡所得税も贈与税もかかりません」

「共有物分割は、時価比率が持分に応じていれば税務上の問題はありませんが、持分割合と一致していない場合には、その差額を贈与したことになり、贈与税の課税対象となります」

「また、分割前の持分を上回って取得している場合は、上回る部分について不動産取得税が課されます」



# Chapter 3-2

---

## 問題解決策と検討のポイント

### — 不動産の相続 —

高齢の親の不動産や、相続した不動産に関して、適用できる特例等が質問されます。

- 01 不動産の相続
- 02 生産緑地法
- 03 リバースモーゲージ・リースバック
- 04 地積規模の大きな宅地の評価

## 01

## 問題解決策と検討のポイント

## — 不動産の相続 —

実家を売却した場合は譲渡所得税と住民税が譲渡所得にに応じてかかります。

譲渡所得は、収入金額から、取得費、譲渡費用、特別控除を控除して計算しますが、相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに売却した場合の取得費は、相続税の取得費加算の特例が適用できません。

## 取得費加算の特例

相続によって取得した財産を、相続開始の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譲渡した場合は、実際の取得費又は概算取得費に一定の相続税額を加算して譲

渡所得を計算することとなります。

ただし、空き家の譲渡所得の特例とは重複適用できません。

3000万円特別控除  
空き家の譲渡所得の

相続によって取得した空き家を、一人暮らしだった被相続人が死亡した日以後3年を経過した日の属する年の12月31日までに譲渡したときは、その空き家を譲渡して得た利益から3000万円を控除できる制度です。適用できる要件は、昭和56年5月31日以前に建築されたこと。区分所有建物でないこと。被相続人の居住用

家屋の敷地として使われていたこと。相続開始の直前において、被相続人以外に居住をしていた者がいないこと。被相続人が老人ホーム等に入居する直前において、被相続人以外に居住をしていた者がいないことです。

空き家特例の対象となるのは、あくまでも居住用家屋の敷地です。倉庫や車庫、離れなどの敷地は、居住用家屋と一体として使用している場合であっても対象外となります。

実技試験の設例では、父親が1980年（昭和55年）に新築していたり、母親Bさんは老人ホームに入居し、母親Bさんの相続開始直前において空き家になったりしているので、

	改正前	改正後
適用期限	令和5年12月31日まで	令和9年12月31日まで
耐震リフォーム要件	譲渡日までにその家屋が耐震基準に適合	譲渡日から譲渡年の翌年2月15日までにその家屋が耐震基準に適合
除去要件	譲渡日までに家屋を除去	譲渡日から譲渡年の翌年2月15日までに家屋を除去
特別控除額	3,000万円 相続人が複数いる場合、それぞれ控除額3,000万円	3,000万円 相続人が3人以上いる場合、1人あたり控除額2,000万円

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除で見直された内容

見落とさないように注意しましょう。

### 令和5年度税制改正

令和5年度税制改正のポイントは次の3つです。

- ・ 適用期限が令和9年12月31日まで4年間延長
- ・ 耐震リフォーム要件の緩和
- ・ 相続人が3人以上いる場合の上限度額が2,000万円へ減額

改正前の相続空き家の特例を適用できる期間は、平成28年4月1日～令和5年12月31日まででしたが、令和5年度税制改正により4年延長され、適用期限が令和9年12月31日までとされました。

改正前は、譲渡時に空き家を取り壊したり、一定の耐震基準を満たす必要がありました。改正後は、譲渡日の属する年の翌年2月15日までに、譲受側によって取り壊しや耐震リフォーム

ムを行えば良いこととなり、適用要件が緩和されました。

また、改正前は、相続人が複数いる場合であっても、控除額はそれぞれ3,000万円ずつだったのが、改正後は、相続人が3人以上いる場合は、控除額が1人あたり2,000万円に引き下げられます。

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除と、住宅ローン控除は重複適用できませんが、取得費加算の特例とは重複適用ができません。

設例では、相続した実家を売却したいと地元の不動産業者に相談すると、「購入希望者は、いついつまでに購入したい」といった記載があります。

相続した不動産を譲渡する場合、相続税の申告期限までに譲渡してしまうと小規模宅地の特例が適用できなくなります。自宅以外に所有している不動産の有無や、他に適用できる特例がな

いかなど、トータルでの相続税額の計算を行うことが重要です。

### 過去に出題されたFPへの質問事項

2021年2月21日Part 2

「Aさんが甲土地を売却した場合の課税関係を教えてください」

#### 解答例

「取得日は、相続した土地や建物を譲渡した場合、被相続人から引き継ぐこととなります」

「甲土地は4年前に、父親が特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の適用を受けて取得したものを、父親の相続によりAさんが取得したので、現時点での所有期間は5年以下となり、短期譲渡所得となり税負担が大きくなります」

「ただ、父親の相続が2年前なので、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例が適用できる可能性もあるため、譲渡時期を、X社やY社と調整することが可能か交渉し、調整可能であれば、具体的な税額などを税理士と協力して判断します」

2021年10月9日Part 2

「甲土地を売却した場合の課税関係を教えてください」

#### 解答例

「空き家の譲渡所得の3000万円特別控除が適用できます」

「甲建物は、築50年で5年前に母親が他界した後、父親が1人暮らしをしていたので、空き家の譲渡所得の3000万円特別控除の適用を受けることが可能です」

「ただし、不動産業者から買取価格はおおむね1億円との話があるので、譲

渡価格が1億円以下で、相続開始日から3年後の12月31日までに、譲渡することが必要です」

2022年2月13日Part 2

「甲土地、または、乙土地を売却した場合の、それぞれの課税上の取扱いを教えてください」

#### 解答例

「甲土地を売却した場合は、相続等により取得した空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除が適用できます」

「乙土地は4年前、地主Dさんから購入しているため、所有期間5年以下の短期譲渡所得になります」

「相続税の申告期限から3年以内に売却した場合には、納付した相続税の一部を、所得税の計算上マイナスすることができます。相続税の取得費加算の特例が適用できます。ただし、空き家の譲渡所得の特例とは重複適用できません



ん」

2022年6月11日 Part 2

「甲土地の北側部分（道路予定地）を売却した場合の課税関係はどうなりますか」

解答例

「甲土地を売却して得た譲渡所得に対して譲渡所得税が課税されます」

「譲渡所得の金額は、土地や建物を売った金額から取得費と譲渡費用を差し引いて計算します」

「甲土地は、Aさんが相続で引き継いだ土地なので、被相続人が取得した時の購入金額をAさんが引き継いで計算します」

「したがって、被相続人が購入した際の金額を調べる必要がありますが、もし、購入金額についての記録などが無い場合や、実際の取得費が分からない場合には、売却時の収入金額の5%を

取得費として計算する、概算取得費の計算を行うこととなります」

「甲土地を、相続が発生した日の翌日から、相続税の申告期限の翌日以後3年以内に売却するなど、要件を満たした場合には、Aさんが相続した際に支払った相続税について、すべての財産の相続税評価額のうち、甲土地の相続税評価額の占める割合で計算した金額を、取得費に加算できる取得費加算の特例があります」

「甲土地は、Aさんが相続で引き継いだ土地なので、所有期間の開始時点はAさんが相続をした日ではなく、被相続人がその土地や建物を取得した日となります」

2023年9月24日 Part 2

「Aさんが甲土地を建売業者の提示価格で売却した場合、譲渡所得の金額の計算上、「相続空き家を譲渡した場合の

3,000万円の特例控除」の適用を受けることはできますか」

解答例

「甲土地の売却価格は1億1,250万円なので、相続空き家を譲渡した場合の3,000万円の特例控除の適用を受けることはできません」

「空き家にかかる譲渡所得の特例とは、一人暮らしだった被相続人が死亡した日以後、3年を経過した日の属する年の12月31日までに、相続によって取得した空き家を譲渡したときは、その空き家を譲渡して得た利益から3,000万円を控除できる制度です」

「要件は、被相続人が亡くなられた時点で一人暮らしであること。1981年5月31日以前に建築された建物とその敷地であること。区分所有建築物でないこと。相続から譲渡まで引き続き空き家でなければならないこと。売却代金が1億円以下であることです」

## 02

## 問題解決策と検討のポイント

## — 生産緑地法 —

生産緑地とは、自然や環境と調和の取れた都市計画を推進するために、都市計画法によって市街化区域内の農地を保全していこうとする制度です。

生産緑地の指定を受けることで、固定資産税や相続税が優遇される一方、建物の建設や売却などが制限され、一定期間農業経営を続けることが義務付けられます。

## 特定生産緑地制度

生産緑地の指定から30年を経過する日以前に、その所有者等の同意を前提として、市町村長が特定生産緑地の

指定を行うことができます。になりました。

この指定によって生産緑地の買取り申請ができる時期は、10年延期ができ、10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができることになりました。

生産緑地に指定することができる最低面積は、改正前には500㎡以上でしたが、改正後は市町村の条例により300㎡以上まで引き下げることができるようになりました。

これまで生産緑地内に設置できるのは農用施設のみでした。しかし、改

正後は、農産物を使った商品の製造、加工、販売のための施設やレストランを設置できるよう変更され、所有者が生産緑地を使って収益を得ることも可能になりました。

## 過去に出題されたFPへの質問事項

2021年9月25日Part 2

「生産緑地とはどのような制度ですか。また、どのような税制上の優遇がありますか」

## 解答例

「生産緑地とは、良好な生活環境を確

	改正前	改正後
免責要件の緩和	500m以上	条例により300m以上から可（市区町村により異なる）
「一団の農地」の考え方の緩和	生産緑地の一部解除により残りが500mを下回ると生産緑地全体が解除（道連れ解除）	同一、または隣接街区に複数の農地があれば一団の農地とみなされ指定可能（個々の農地は100m <sup>2</sup> 程度が下限）
行為制限の緩和	農産物の生産等に必要施設のみ建設可	改正前に加え、農産物直売所やジャム等の加工品の製造・販売施設、農家レストランの建築が可能
買取申出要件の緩和	基本的に指定後30年経過後に買取申出が可能	市区町村による特定生産のうちの指定を受けると買取申出時期を10年延長、10年ごとに更新可能

保するために自治体が指定する農地で「す」

「生産緑地には、相続税や固定資産税などの税制優遇がある一方で、土地利用にさまざまな規制が設けられています」

「相続により生産緑地を取得した場合、取得者は生産緑地分の相続税の納税猶予を受けることができます。ただし、相続人が営農を廃止した場合は、相続時まで遡って相続税が課税されるとともに、猶予期間に応じた利子税も支払うこととなります」

「固定資産税については、市街化区域内の土地は宅地並み評価され納税額が高くなりますが、生産緑地内にある土地については、一般農地並の課税がなされます」

## 03

## 問題解決策と検討のポイント

## — リバースモーゲージ・リースバック —

リバースモーゲージとは、自宅を担保に自宅に住み続けながら融資を受けることができる、高齢者向けのローンです。

一般的なローンとは返済方法が異なり、元本の返済は契約者の死亡後、または契約期間終了後に担保不動産の売却で返済するか、相続人による一括返済となり、存命中は毎月利息のみの返済となります。

月々の返済が利息のみで負担が少なく、契約後も自宅に住み続けられることが特徴です。

留意点は、リバースモーゲージは融資ではあるものの、債務者が死亡した後は自宅売却が前提のため、家がなくなり、家が相続財産として残りません。

金融機関によっては、使い道が限定されたり、マンションは対象外になる場合があります。将来の相続も見据えて、家族の十分な理解を得る必要があります。

リースバックとは自宅を売却後、その自宅を賃貸住宅として住み続けられることです。担保の設定や借入はありませんが所有権は移転します。

所有権を手放すため、以後の固定資産税を負担しなくて済みます。

資金の使途に制約がなく、活用しやすいのが特徴です。

留意点は、リースバックは家賃の支払いをする必要があるため、契約を更新するたびに家賃が上がる可能性もあります。

また、リースバックでは売却によって自宅の所有権を失うので、売却した物件が転売されてしまうことがあります。

オーナーが変わると、退去を求められたり、家賃を引き上げられたりしてしまうこともあります。

所有権がなくなると自由にリフォームすることもできなくなります。

	リースバック	リバースモーゲージ
仕組み	不動産を売却後そのまま賃借する	不動産を担保にし年金の形で受け取る
借入の有無	なし	あり
所有権移転	する	しない
担保の設定	不要	必要
メリット	売却代金が一括で支払われる 資金用途に制限がない 物件の買い戻しが可能	毎月の返済は利息のみ 限度額まで何度でも借入可能
デメリット	所有権が移る 毎月の家賃負担が発生	年齢・所得制限がある 資金用途に制限がある 相続人の同意が必要 適用できる地域や建物に制約が多い

**過去に出題されたFPへの質問事項**

2023年2月4日Part 2

「Aさんの希望である庭部分を売却せず、リフォーム資金を調達して甲建物に住み続けるには、どのような方法が考えられますか」

**解答例**

「リバースモーゲージやリースバックが考えられます」

「リバースモーゲージとは、自宅を担保に資金を借入れ、死亡後に担保となっている自宅を売却して一括返済するローンです」

「返済期間中は、元本の返済はなく、毎月の利息だけを返済していくこととなります」

「契約時点では所有権の移転はありませんが、最終的には自宅を売却する形になるので、Cさんの同意が必要です」

## 04

## 問題解決策と検討のポイント

## — 地積規模の大きな宅地の評価 —

地積規模の大きな宅地として定められた地域に所在するものの価額は、奥行価格補正、側方路線影響加算、二方路線影響加算、三方または四方路線影響加算、不整形地の評価の定めにより計算した価額に、その宅地の地積の規模に応じ、規模格差補正率を乗じて計算した価額によって評価します。

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500平方メートル以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000平方メートル以上の地積の宅地をいいます。

対象となる宅地は、路線価地域に所

在するものについては、地積規模の大きな宅地のうち、普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区に所在するものとなります。

また、倍率地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地に該当する宅地であれば対象となります。

## 過去に出題されたFPへの質問事項

2021年2月13日 Part 2

「ドラッグストアの店舗の建築後、Aさんの相続が開始した場合、甲土地の相続税評価額はどのようになりますか」

解答例

「相続発生時には、土地は貸家建付地、建物は貸家、保証金は債務になります。甲土地は三大都市圏で地積が1,800㎡あり、地積規模の大きな宅地の評価が適用できます」

「路線価や評価倍率方式を修正して価格補正され、土地の評価額を減額することができます」

2021年10月10日 Part 2

「交換後の土地が相続上有利になる理由として、どのようなことが考えられますか」

判定基準	内容
地積規模の大きさ	三大都市圏：500m <sup>2</sup> 以上 その他の地域：1,000m <sup>2</sup> 以上
地区区分	普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区
適用除外	市街化調整区域に所在する宅地 工業専用地域に所在する宅地 容積率が400%以上（東京都の特別区は300%以上）

解答例

「I案、II案ともに交換後の土地の面積が500m<sup>2</sup>以上になるので、地積規模の大きな宅地の評価が適用できるようになり、相続上有利になることが考えられます」

「東京23区の場合は、指定容積率が300%未満の地域であることです」

2022年6月11日Part 2

「X社からの申出について、あなたはAさんどのようなアドバイスをしますか。X社の申出を受ける場合、Aさんどのようなデメリットがありますか」

解答例

「甲土地は、三大都市圏近郊のS市内にある、地積1,156m<sup>2</sup>の土地なので、地積規模の大きな宅地の面積要件を満たしています。X社の申し出を受け

た場合は、要件が満たせず、相続税負担が増加する可能性があります」

「地積規模の大きな宅地の評価の対象となる宅地は、路線価地域に所在するものについては、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するもの」

「工業専用地域に指定されていないこと。市街化調整区域に該当しないことです」

「市街化調整区域でも、宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域は該当します」

「また、倍率地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地に該当する宅地であれば対象となります」





# Chapter 3-3

---

## 問題解決策と検討のポイント

### — PART 2 の類出テーマ —

不動産の譲渡に関して、  
適用できる特例等の質問があります。

- 01 特定居住用財産の買換え特例
- 02 特定事業用資産の買換え特例
- 03 個人が土地等を収用等された場合の所得税の課税の特例
- 04 不動産売却の告知義務・契約不適合責任

## 01

## 問題解決策と検討のポイント

## — 特定居住用財産の買換え特例 —

居住用不動産の所有期間が10年を超え、居住期間が10年以上の場合や、譲渡年、その前年および前々年に、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除および、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例等の適用を受けていないことなど一定の要件を満たす場合に適用できます。

売却する住宅よりも高い金額の住宅に買い換える場合、元の住宅の譲渡益にかかる譲渡所得課税は買い換える住宅を売るときまで先送りされるので、買い換えの際、譲渡所得課税等は課税されません。

元の住宅より低い金額の住宅に買い換えた場合は、売却価格から買い換える住宅の購入費を引いた金額を譲渡益とし、その譲渡益に見合う取得費・譲渡費用を控除した金額が課税対象となります。

## 過去に出題されたFPへの質問事項

2021年2月20日 Part 2

「自宅および賃貸アパートとその敷地(借地)の売却、マンションの購入にあたり、課税上の論点を教えてください」

## 解答例

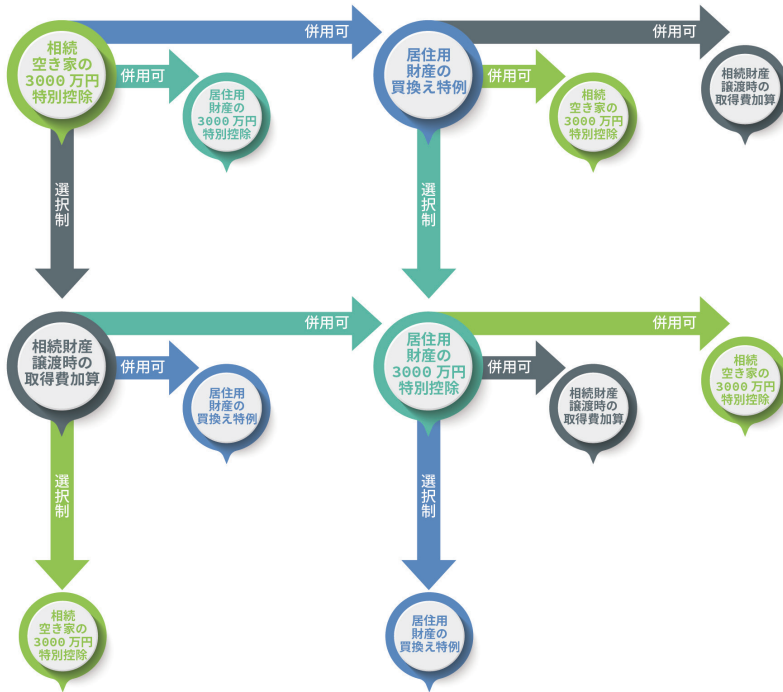
「Aさんが、自宅および賃貸アパートとその敷地(借地)を売却し、マンションを購入した場合は、特定居住用財産の買換え特例が適用できます」

「買換え特例は、3,000万円の特別控除の特例と併用できません。いずれか選択制になっています」

「どちらを選択した方が有利かは、税理士と協力して判断します」

2021年6月12日 Part 2

「実家を売却し、乙マンションの現在売出し中の物件を購入する場合、買換えのタイミングや2つの売買契約の条件、資金面について、Aさんにどのよ



うなアドバイスをお願いしますか」

解答例

「実家を売却し、乙マンションの物件を購入し、譲渡益が出た場合の特例として、3,000万円特別控除と10年超所有軽減税率の特例か、特定居住用財産の買換え特例が適用できます」

「買換えのタイミングは、いずれの特例も、住まなくなつて3年目の年末を経過してから売却すると特例の適用ができなくなり、特定居住用財産の買換え特例の場合は、2021年12月31日までに実家を譲渡し、その年から翌年末までに乙マンションを取得し、取得年の翌年末までに居住開始する必要があります」

「売買契約の条件は、実家を取り壊した場合で特例を適用するには1年以内の売買契約の締結が必要です」

## 02

## 問題解決策と検討のポイント

## — 特定事業用資産の買換え特例・立体買換えの特例 —

特定事業用資産の買換え特例とは、10年超所有等の要件を満たした事業用資産を売却して、一定の事業用資産に買換えた場合、譲渡資産の譲渡価額、または買換資産の取得価額のうち、いずれか少ない方の金額について、原則80%に相当する部分については、課税の繰り延べができるというものです。

事業用資産を譲渡し、所定の期間内に特定の資産を取得した際、その取得の日から1年以内に買い換えた資産を事業用とした場合に適用されます。

なお、取得してから1年以内に事業に使用しなくなった場合は、原則として特例は受けられません。

買換え資産が土地の場合には、原則

として譲渡資産となる土地の面積の5倍以内であることが必要です。

## 立体買換えの特例

等価交換事業のための特例として、「立体買換えの特例」という制度が設けられています。

一定要件を満たせばその不動産の譲渡益の全部又は一部に係る所得税等の課税を繰延べることができます。

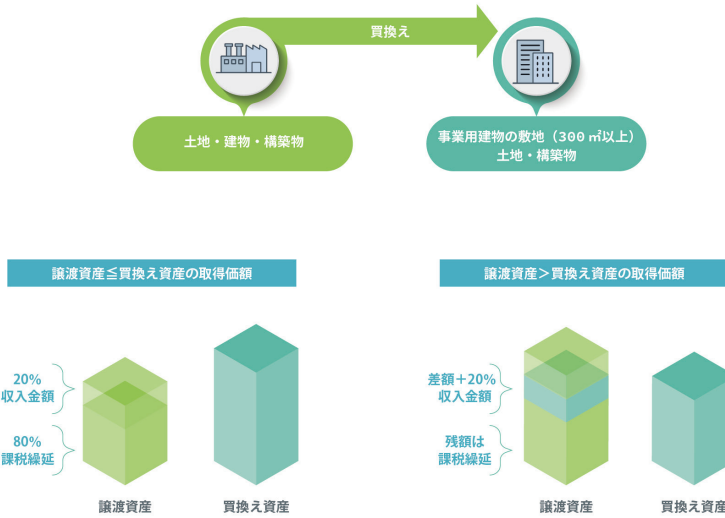
譲渡資産の譲渡価額が買換え資産の取得価額以下の場合、譲渡がなかったものとし、譲渡資産の譲渡価額が買換え資産の取得価額を超える場合、超える部分のみ譲渡所得があったものとす

るというものです。

譲渡資産の要件は、三大都市圏の既成市街地等またはこれに準ずる区域内等にあることで、用途や所有期間は問いません。

買換え資産の要件は、地上3階以上の中高層耐火共同住宅で、その建物の2分の1以上が住宅であるもの。取得の日から1年以内に、自己または親族の居住用、自己の事業用・貸付用、同一生計親族の事業用に共すること。譲渡を受けた者、または譲渡者が同一敷地内に建築したもの。検査済証の交付を受けていることです。

買換え資産は譲渡年の12月31日まで取得しなければなりません。



**過去に出題されたFPへの質問事項**

2021年10月3日Part 2

「賃貸アパートの建築費に充てるために、自宅を売却した場合と駐車場を売却した場合の課税上の違いを整理して教えてください」

**解答例**

「自宅を売却した場合は、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特例控除の特例と、10年超所有軽減税率の特例が適用できます」

「駐車場を売却した場合は、特定事業用資産の買換え特例が適用できます」

「特定事業用資産の買換え特例とは、10年超所有等の要件を満たした事業用資産（駐車場）を売却して、一定の事業用資産に買換ええた場合、譲渡利益の80%は課税の繰り延べを認めるというものです」

## 03

## 問題解決策と検討のポイント

## — 個人が土地等を収用等された場合の所得税の課税の特例 —

土地収用法やその他の法律で収用権が認められている公共事業のために、土地建物を売った場合には、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」か「収用等により土地建物を売却した場合の5,000万円特別控除の特例」のうち、どちらか一方の特例の適用を受けることができます。

課税の特例となるのは、補償金のうち資産の対価として支払われる対価補償金ですが、収益補償金、経費補償金などの対価補償金以外の補償金でも、一定の要件に該当すれば、対価補償金として扱います。

## 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例

この特例の適用を受けると、売った金額より買い換えた金額が多いときは所得税の課税が将来に繰り延べられ、売った年については譲渡所得がなかったものとされます。

売った金額より買い換えた金額が少ないときは、その差額を収入金額として譲渡所得の金額の計算を行います。適用を受けるには、次の要件すべてに当てはまることが必要です。

- ・ 売った土地建物は固定資産であること。

- ・ 売った資産と同じ種類の資産を買い換えること。
- ・ 次の期間内に代わりの資産を取得すること。

- ・ 土地建物の収用等のあった年
- ・ 土地建物の収用等のあった年の前年
- ・ 土地建物の収用等のあった年の翌年1月1日から収用等のあった日以後2年を経過した日までの期間

## 収用等により土地建物を売却した場合の5,000万円特別控除の特例

特例の適用を受けるには、次の要件すべてに当てはまることが必要です。

- ・ 売った土地建物は固定資産であること。
- ・ その年に公共事業のために売った資産の全部について収用等に伴う代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受けていないこと。
- ・ 最初に買取り等の申出があった日から6か月を経過した日までに土地建物を売っていること。
- ・ 公共事業の施行者から最初に買取り等の申し出を受けた者が譲渡していること。

### 過去に出題されたFPへの質問事項

2023年6月17日 Part 2

「都市計画道路事業による乙土地の売却資金で紹介された賃貸アパートを購入する場合、譲渡所得の金額の計算上、どのような特例の適用が考えられますか」

#### 解答例

「収用等に伴う代替資産の取得の特例や、収用等の場合の5, 000万円特別控除の適用が考えられます」

「収用等に伴う代替資産の取得の特例とは、補償金で他の土地建物に買い換えたときに課税の繰延べができる特例です」

「売った金額より買い換えた金額が多いときは所得税の課税が将来に繰り延べられ、売った年については譲渡所得がなかったものとされます」

「売った金額より買い換えた金額が少ないときは、その差額を収入金額として譲渡所得の金額の計算を行います」

「要件は、売った土地建物は固定資産であること」

「売った資産と同じ種類の資産を買い換えること」

「移転に承諾した日から2年以内に代

わりの資産を取得することです」

「5, 000万円特別控除とは、一定の要件を満たすときには、譲渡所得の計算上5, 000万円までの特別控除額を控除することができるというものです」

「要件は、売った土地建物は固定資産であること」

「その年に収用等に伴う代替資産の取得の特例を受けていないこと」

「申し出があった日から6か月を経過した日までに売買が行われていること」

「最初に申し出を受けた者が譲渡していることです」

## 04

## 問題解決策と検討のポイント

## — 不動産売却の告知義務・契約不適合責任 —

不動産の売却においては、公平な取引をするために、売主には建物の瑕疵を買主に伝える告知義務があります。

買主に伝えるべき瑕疵は、物理的瑕疵と心理的瑕疵の2種類があります。

物理的瑕疵とは、基礎にひび割れがある、シロアリの被害がある、雨漏りが発生しているといった建物の不備のことです。

心理的瑕疵とは、自殺・他殺・事故死・孤独死などがあったこと、近くに墓地や嫌悪・迷惑施設が立地していること、近隣に指定暴力団構成員等が居住していることなどです。

## 契約不適合責任

契約不適合責任とは、あらかじめ目的物に対して取り決めた種類や品質、数量に関して、契約内容に適合しない引き渡しをおこなった場合に、売主側で負担する責任を指します。

瑕疵担保責任は、売買段階で売主が気付かなかった「隠れた瑕疵」に対して、その責任を追及できるというものでしたが、契約不適合責任の対象になるかどうかは、「契約書に書かれている内容と合致しているのか、していないか」で決まります。

契約不適合責任では、契約内容に合致していない場合、買主は売主に対して追完請求をすることができます。

追完請求とは、不具合が認められた場合に代替品への交換や修理によって、契約内容を満たすよう求めることです。

追完請求で、交換や修理ができない場合には、代金減額請求により代金の減額を主張できます。

## 過去に出題されたFPへの質問事項

2021年2月7日Part 2

「Aさんが店舗付で甲土地を売却する際、特に買主に告知する事項とその理



	瑕疵担保責任	契約不適合責任
法的性格	法廷責任説	契約責任説
責任の要件	隠れた瑕疵があった場合	種類・品質・数・量などが契約内容と違う場合
売主の要件	無過失責任	損害賠償については過失責任
損害の範囲	信頼利益に限定される	履行利益も含む
買主の請求の範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約解除</li> <li>・ 損害賠償請求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 追完請求</li> <li>・ 代金減額請求</li> <li>・ 契約解除（催告・無催告）</li> <li>・ 損害賠償請求</li> </ul>
権利行使期間	瑕疵の内容を知ってから1年以内に請求	瑕疵の内容を知ってから1年以内に通知、5年以内に権利行使

**由を教えてください」**

**解答例**

「浄化槽と井戸の存在を告知する必要がありません」

「浄化槽は、2020年9月から現在まで使用しておらず、建物の築年数から浄化槽の交換が必要になる可能性がある。交換費用や撤去費用を売主、買主どちらが負担するのか事前に話し合う必要があります」

「井戸の存在は、井戸を残すのか埋め戻すのか、埋め戻す場合は費用を売主、買主どちらが負担するのか話し合う必要があります」

「井戸は、神様が宿っている神聖な場所としてお祓いが必要だと言われることがあります。関係者が納得する方法で対処するためにも話し合いが必要です」



# Chapter 3-4

---

## 問題解決策と検討のポイント

### — P A R T 2 の 類 出 テ ー マ —

業者が土地を買い取りたい理由や、希望どおりに建築できるかという質問があります。

- 01 違法建築・既存不適格建築物・建築基準法
- 02 またがる用途地域
- 03 不動産投資の評価手法
- 04 権利金の認定課税・土地の無償返還に関する届出書
- 05 筆界と所有権界 時効取得
- 06 隣地使用権・ライフライン設備設置権・設備使用権

## 01

## 問題解決策と検討のポイント

## — 違法建築・既存不適格建築物・建築基準法 —

違法建築とは建築基準法や地域の条例などに違反して建築された建築物のことです。建築物を建てるときは行政へ確認申請し、建築計画に問題がないかを確認してから建設します。

違法建築とは、確認申請をした証拠がないものや、行政が確認を取った建築計画とは違う建築物を建築したもの、完了検査が済んでいる建築物を、検査後に確認申請せず増改築したため違法となったものが該当します。

## 既存不適格建築物

既存不適格建築物とは建築した当時

の建築基準法などに適合しており問題が無かったはずが、法改正が行われたことにより法令などに適合しなくなった建築物のことをいいます。

既存不適格建築物は現行の法令に適合しない箇所をそのままにしても違法建築としては扱われません。しかし増改築しようとする場合、増改築の条件によっては現行法へ適合させなければ違法建築として扱われてしまいます。

## 建築基準法

建築基準法は敷地と道路に関する基準、建蔽率、容積率など市街地環境が

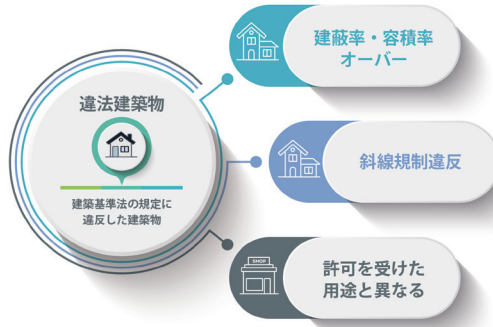
良好となるように定められた集団規定と、建築物単体の安全性、耐久性、耐震性について建築物の基準を定めている単体規定の2つに分類できます。

この2つの規定が守られていない建築物は違法建築となります。

建蔽率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

建蔽率には制限があり、建蔽率をオーバーしてしまった建築物は違法建築物として扱われます。

特定行政庁の指定する角地等に該当する場合や、防火地域内にある耐火建築物または、準防火地域内にある耐火建築物のいずれかに該当する場合は、



建蔽率が10%加算され、両方に該当する場合は20%加算されます。

容積率とは敷地の面積と建物の延べ床面積の割合のことです。容積率も条例などによる制限があります。

建築基準法は建築物の建築面積だけでなく高さも関わってきます。

道路斜線制限とは建築物の高さについて制限しているルールのことです。

建築物の高さが、前面道路の幅員との関係で、それぞれの用途地域と容積率に応じて制限されます。

道路斜線制限は、都市計画区域内および準都市計画区域内の全ての区域に適用されます。

北側斜線制限とは北側に隣接している敷地に対して日当たりなどの環境を守るために定められている高さ制限の

ことです。

建築物の高さを、前面道路の反対側までの真北方向の距離によって制限するものです。

第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域以外の用途地域では北側斜線制限の適用はされません。

隣地斜線制限とは隣地との間に空間を設けることにより、日当たりや風通しなどを維持できるようにしている高さ制限のことです。

建築物から隣地境界線までの距離によって、用途地域に応じて制限されます。

第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域においては、10mまたは、12mの高さ制限があるので、隣地斜線制限は適用されません。

接道義務とは、都市計画区域および

準都市計画区域内の建築物は、特定行政庁が許可した場合を除き、建築基準法上の道路に2m以上接していなければなりません。

建築基準法上における道路とは、原則として幅員4m以上のものをいいます。

建築確認とは工事の着手前に行われ、建築物が、法令で定められたとおりに建築計画がされているかという確認のことです。この確認が行われた証明に確認済証が発行されます。

完了検査とは建築物の工事が完了したときに、その建築物が法令の基準に適合しているのかを検査することです。この検査も法令により義務づけられています。

検査後、法令に適合していれば検査済証が発行されます。完了検査を受けていない場合や、検査の結果、法令の

基準に適合していないという理由から検査済証が発行されなかった場合は、違反建築物として認定されてしまうことがあります。

## 過去に出題されたFPへの質問事項

2020年9月27日Part 2

「Y社が提案する購入価格の算出方法について説明してください。また、Y社が指摘する増築した1階の倉庫部分は、何が問題となるのですか」

### 解答例

「倉庫を増築したことによる容積率超過と、建築確認申請を行っていない点が違法建築で問題となります」

「確認申請ですが、倉庫部分は南側へ約20m増築されているので建築確認申請が必要になります」

「確認申請が必要な場合は、10㎡以

上の増築工事。準防火地域、防火地域の増築工事。どちらか一つでも当てはまる場合は確認申請を行う必要があります」

「甲土地の指定容積率は $500.0\text{m}^2 \times 300\%$ で $1,500.0\text{m}^2$ です」

「既存建物の延床面積が $1,500.0\text{m}^2$ なので、増築した倉庫部分を加えると指定容積率を超過し違法建築となります」

2021年6月5日Part 2

「X社が乙土地も買いたい理由としてどのようなことが考えられますか」

解答例

「乙土地を買い取るにより、前面道路の幅員が $12\text{m}$ 以上になり、指定容積率の $500\%$ が容積率の最高限度となるためです」

「乙土地を買い取らない場合は、前面

道路の幅員が $4\text{m}$ なので、 $4\text{m} \times 6 / 10 \times 100\% = 240\%$ となり、容積率が低くなります」

「X社が建設する予定の建物の規模がわかりませんが、乙土地を買い取らないと建物の規模は小さくなります」

2022年2月19日Part 2

「Aさん夫妻に対し、X社が甲土地を相場より高くても買いたいという理由をどのように説明しますか。また、今後のX社との価格交渉について、どのようなアドバイスをしますか」

解答例

「X社が甲土地を相場より高くても買いたいという理由は、乙土地を甲土地と一体として活用することで、敷地全体が幅員 $8\text{m}$ の県道に接する角地となるので、建蔽率が有利になります」

「さらに、建物の出入りには、市道だ

けでなく県道からもアプローチができるので、建築物の自由度が増し、評価額が高くなるためだと考えられます」

「X社との価格交渉は、甲土地と乙土地を一体とした場合の価格と、単独での価格を確認し、価値増加分を地域の実情や対象不動産の個性などを勘案し、相場の $3 \sim 4$ 割増しでの価格がAさんにとって有利な条件なのかを判断し、交渉するようにアドバイスします」

「丙土地上に新たに建物を建築することはできますか」

解答例

「現状では、丙土地上に新たに建物を建築することはできません」

「丙土地は、間口が $1.8\text{m}$ の路地状敷地です」

「建築基準法上の道路に接している通路部分の間口が、 $2\text{m}$ 未満の場合、建

物の建築許可が得られず、建物を建築することはできません」

「Dさんと交渉し、丙土地の間口部分に位置する、丁土地の20cm分を譲渡してもらうことで、接道義務をみだし、丙土地上に新たに建物を建設可能になります」

2022年6月11日Part 2

「X社が、乙土地の購入価格の1.6倍の価格(単価)を提示してまで道路予定地の甲土地の北側部分を購入したい理由として、どのようなことが考えられますか」

解答例

「X社による乙土地単独の開発計画によると、乙土地の中央部分を道路とすることで、各区画の接道義務等を満たすように計画されています」

「一方、Aさんが道路用地を提供した

場合の開発計画では、甲土地の北側部分の道路で、各区画の接道義務等を満たすことができます」

「そうすることで、南向きの区画が多くなり、各区画の形状も正方形に近くなるので建築物の自由度が増し、多様なニーズに応えられ建売事業の人気が出る可能性があります」

「さらに、総区画数も7区画から9区画に増え、各区画の平均面積も141.57㎡から148.33㎡に増えるので、X社が乙土地の購入価格の1.6倍の価格で購入しても採算が取れると判断したため、道路予定地の北側部分を購入したいのだと思います」

2023年2月5日Part 2

「甲土地の前面道路の路線価(1,340千円)と側道の路線価(390千円)が大きく異なっていることについて、どのような理由が考えられますか。

また、甲13の土地の相続税評価額と固定資産税評価額の算出方法について教えてください」

解答例

「路線価が大きく異なっている理由は、甲土地は、指定容積率600%の商業地域ですが、甲13土地側の前面道路は4mなので4m×6/10で計算した240%が容積率の上限となります」

「甲11や甲12部分と比べ容積率が低く、建築できる建物に制限があるので路線価が大きく異なっていると思います」

「甲13の土地のような不整形地の評価額を路線価方式で算出する場合、最初にその土地を整形地であるとして評価額を出し、その後その評価額に不整形地補正率で調整をすることにより、評価額が減額されます」



2023年2月4日Part 2

「リフォーム資金を工面するために庭部分売却する場合、甲土地のうち売却する部分と残す部分は、どのように分割すればいいと思いますか」

解答例

「甲建物を残したまま、甲土地を売却する場合は、売却後に甲建物が違反建築物とならないように分割することが必要です」

「甲土地の一部を売却した後も、残った敷地が接道義務を満たしていることと、甲建物が残った敷地に対して、遮蔽率と容積率を満たしている事が最低条件となります」

「具体的には、甲建物の建築面積は80㎡で、甲土地の遮蔽率は50%なので、甲土地の残す部分は、地積を160㎡以上とし、接道義務を満たすために公道に2m以上接するような旗

竿敷地とします」

「売却部分は、それ以外の部分を調整して売却することになります」

2023年6月11日Part 2

「甲土地上に建築基準法上の道路を新設するには、どのような方法がありますか」

解答例

「位置指定道路の指定を受ける方法があります」

「位置指定道路とは、建築基準法上の道路として認められており、特定行政庁から位置の指定を受けた私道のことです」

「新しい道路を私道として設けて、特定行政庁の指定を受けると位置指定道路となり、位置指定道路に面した土地に建物を建てる事が可能になります」

2023年6月17日Part 2

「Y社が甲土地を取り込んで、マンション共同開発を望む理由は何でしょうか。また、Y社による甲土地の評価が適正かどうか、どのように判断したらよいでしょうか」

解答例

「Y社は、総戸数38戸のファミリータイプマンションを企画しています」

「丙1土地だけでは1個あたりの平均面積は50㎡程度となるので、ファミリー向けに1戸あたり80㎡以上の広さを確保したいので、甲土地を取り込みたいのだと思います」

## 02

## 問題解決策と検討のポイント

## —またがる用途地域—

敷地（土地）が異なる複数の用途地域にまたがっている場合は、各種の制限ごとに適用方法が異なります。

単純に面積が大きい方の制限が全体に適用されるわけではなく、制限ごとに適用方法が異なります。

**建物の用途制限**

敷地（土地）面積の大きい方の用途地域が、敷地全体に適用されます。

**高さの制限**

用途境をもって分かれるため、それぞれの用途地域の制限を受けます。

ただし、日影規制のみ、用途地域のうち最も厳しい制限が、土地全体に適用されます。

**防火規制（防火地域・準防火地域）**

最も厳しい制限が、土地全体に適用されます。

**建蔽率・容積率**

用途地域ごとの敷地面積の加重平均で計算します。

容積率は、前面道路幅員に注意が必要です。前面道路幅員が12m未満の

場合、道路の幅員による容積率（基準容積率）の制限があります。

前面道路の幅員に各自自治体が指定した数値（ $40 \cdot 60 \cdot 80$ ）を掛けた値と、用途地域で指定されている容積率（指定容積率）の数値と比較して、小さい方の容積率が適用されます。

**過去に出題されたFPへの質問事項**

2020年10月3日 Part 2

「Zビルの延床面積（一部分200㎡＋II部分2,600㎡、新しいビルの延床面積（2,400㎡）はどのような計算の結果ですか。考え方を教えて



ください」

解答例

「甲土地のように、複数の用途地域にまたがる地域の容積率は、用途地域ごとの敷地面積を加重平均して計算します」

「容積率の計算で、全面道路の幅員が12m以上の場合には、用途地域ごとに定められている容積率そのまま敷地の容積率の最高限度額となりますが、12m未満の場合には、前面道路幅員に係数を乗じた容積率と、指定容積率とを比較して小さい方を適用します」

「甲土地全体の延床面積は、商業地域が前面道路幅員に係数を乗じた容積率、第二種住居地域は指定容積率の方が小さいので、2,800㎡になります」

「商業地域は、前面道路幅員に係数を乗じた容積率の方が小さいので、 $5000\text{m}^2 \times 8\text{m} \times 6 / 10 = 2,$

400㎡です」

「第一種住居地域は指定容積率の方が小さいので、 $2000\text{㎡} \times 200\% = 400\text{㎡}$ となります」

「したがって、甲土地全体の延床面積は、 $2,400\text{㎡} + 400\text{㎡} = 2,800\text{㎡}$ となります」

「新しいビルの延床面積（ $2,400\text{㎡}$ ）は、幅員が5m拡幅されたため全面道路の幅員が12m以上になり、用途地域ごとに定められている容積率が多すぎたので、そのまま敷地の容積率の最高限度額となります」

- ・ 商業地域… $400\text{㎡} \times 500\% = 2,000\text{㎡}$ （Ⅱ部分）
- ・ 第二種住居地域… $2000\text{㎡} \times 200\% = 400\text{㎡}$ （Ⅱ部分）

「1案と2案のどちらを勧めますか。推奨する案のメリットと推奨しない案

の問題点をそれぞれ複数項目あげてください」

解答例

「Y社が提案する2案を勧めます」

「2案を推奨する理由は、将来、長男Cさんに不動産賃貸業を承継することまで考えると、賃料単価が2割り増しとなり、新築のビルで空室率の改善も見込まれる2案の方が、長期安定的な不動産賃貸業ができると考えます」

「建て替えに伴い借入金が発生しますが、借入金は相続時に債務控除として相続財産から控除できるので、相続税負担の軽減効果もあります」

「1案の乙ビル（Ⅱ部分）の建物を継続して運用することを推奨しない理由は、現状の乙ビル（Ⅱ部分）は、延床面積が $2,600\text{㎡}$ で幅員が5m拡幅された後の甲土地の延床面積の上限 $2,400\text{㎡}$ を超えてしまい、既存不適格

建築物となります」

「さらに、新しいビルに比べ賃料を安くせざるを得ず、大規模修繕後も賃料単価や空室率が改善するかは不透明です」

2021年2月13日 Part 2

「甲土地の敷地全体を利用して、ドラッグストアの店舗を建築することはできませんか」

解答例

「甲土地は近隣商業地域と第一種低層住居専用地域にまたがり、用途地域が異なる敷地の場合、過半を占める用途地域が適用されます」

「そのため、甲土地の敷地全体を利用してドラッグストアの店舗を建築することはできません」

「近隣商業地域の敷地のみにドラッグストアを建築し、第一種低層住居専用地域には駐車場にするなどして建築す

ることになります」

2021年2月14日 Part 2

「甲土地は、地積が等しい乙土地と比べて、なぜ低い価格が提示されたと思いますか」

解答例

「甲土地は商業地域と第一種住居地域にまたがっており、建蔽率、容積率が加重平均により求められます。すべて商業地域の乙土地に比べ、建築可能な建物の面積が制限されてしまうため、低い価格が提示されたと思います」

・ 甲土地

建築面積…720m<sup>2</sup> (600m<sup>2</sup>×80%+400m<sup>2</sup>×60%)  
 延べ面積…3,200m<sup>2</sup> (600m<sup>2</sup>×400%+400m<sup>2</sup>×200%)

・ 乙土地

建築面積…800m<sup>2</sup> (1,000m<sup>2</sup>×80%)

延べ面積…4,000m<sup>2</sup> (1,000m<sup>2</sup>×400%)

2021年6月13日 Part 2

「甲土地にX社提案の食品スーパールの店舗を建築することはできますか」

解答例

「現状では、甲土地にX社提案の食品スーパールの店舗を建築することはできません」

「甲土地は、準住居地域と第一種低層住居専用地域の異なる複数の用途地域にまたがっており、異なる複数の用途地域にまたがる敷地の場合、敷地面積の大きい方の用途地域が敷地全体に適用されます」

「甲土地の場合、敷地全体が第一種低層住居専用地域の制限を受けるため、X社提案の食品スーパールを建築するこ

とはできません」

「甲土地にX社提案の食品スーパールの店舗を建築するためには、甲土地を準住居地域が過半を占める割合で分筆する方法が考えられます」

「X社提案の食品スーパールの店舗は、延べ面積が500m<sup>2</sup>の平家建てです」

「甲土地を準住居地域が過半を占めるように分筆すると、甲土地の用途制限は準住居地域が敷地全体に適用され、1万m<sup>2</sup>以下の店舗の建築が可能になります」

「分筆後の敷地が、X社の建設計画を満たすことや最低敷地面積以上になるように留意する必要があります」

2021年10月10日 Part 2

「あなたはAさんにX社との土地の交換にあたって、I案とII案のどちらを勧めますが、その理由とともに教えてください」

解答例

「II案を勧めます」

「Aさんは、甲土地について、できれば長期的な土地の有効活用をしておきたいと考えています」

「現時点での活用方法は決まっていな  
いので、建物の用途制限などに柔軟に  
対応できるように甲土地部分の面積が大  
きくなる、II案を勧めます」

「複数の用途地域にまたがる場合、建  
蔽率や容積率は、用途地域ごとの敷地  
面積の加重平均で計算します」

「複数の用途地域にまたがる場合、高  
さの制限は、用途境で分かれるため、  
それぞれの用途地域の制限を受けます」

「X社が変更案でも対応すると返答し  
たのは、変更案でも、6階建て、延べ  
面積900㎡のX社が計画している支  
社ビルを建設可能であることと、乙土

地の一部を残すことで、T駅前から延  
びる地域の準幹線道路だけでなく6m  
の区道からも人や車両の出入りが可能  
になり、来客数の増加や利便性が向上  
するためだと思います」

「道路に挟まれている宅地の評価額は  
二方路線影響加算率による調整を行い  
計算します」

2022年2月5日Part 2

「I案で、乙土地単体ではX社が計画  
している店舗を建設できない理由とし  
て、どのようなことが考えられますか」

解答例

「乙土地は、近隣商業地域と第一種住  
居地域にまたがっており、敷地が異な  
る複数の用途地域にまたがっている場  
合は、敷地面積の大きい方の用途地域  
が、敷地全体に適用されます」

「乙土地の場合、近隣商業地域が

1,000㎡、第一種住居地域が1,  
200㎡なので、敷地全体が第一種住  
居地域の制限を受けます」

「X社が計画している、鉄骨造3階建  
てのホームセンターは、延べ面積が4,  
800㎡です」

「第一種住居地域では延べ面積3,  
000㎡を超える建物の建設はできな  
いので、乙土地単体ではX社が計画し  
ている店舗の建設はできません」

「甲土地と乙土地を一体とした場合に  
は、敷地全体に占める近隣商業地域の  
割合が大きくなるので、近隣商業地域  
が敷地全体に適用されます」

「近隣商業地域では、500㎡超の店  
舗は建設可能なので、X社が計画して  
いる、延べ面積が4,800㎡のホー  
ムセンターを建設できるようになりま  
す」

「II案で、丙土地単体ではY社が計画している店舗を建設できない理由として、どのようなことが考えられますか」

解答例

「丙土地も、近隣商業地域と第一種住居地域にまたがっており、敷地が異なる複数の用途地域にまたがっている場合の建蔽率は、用途地域ごとの敷地面積の加重平均で計算します」

「丙土地の建築面積は、近隣商業地域部分が360㎡、第一種住居地域部分が840㎡で丙土地全体では、1,200㎡です」

「Y社が計画しているドラッグストアは、建築面積が1,300㎡なので、丙土地にはY社が計画している店舗を建設することはできません」

「甲土地と丙土地を一体とした場合には、建蔽率の緩和について特定行政庁が指定した角地の適用を受けることが

できます」

「甲土地と丙土地を一体とすることにより、建築面積は、近隣商業地域部分が1,000㎡、第一種住居地域部分が960㎡で丙土地全体では、1960㎡になるので、Y社が計画している、建築面積が1,300㎡のドラッグストアを建設できるようになります」

2024年2月10日Part 2

「甲土地にX社が希望する店舗を建築することはできますか」

解答例

「現状ではできません。甲土地は、近隣商業地域と第一種低層住居専用地域の異なる複数の用途地域にまたがっており、異なる複数の用途地域にまたがる敷地の場合は、敷地面積の大きい方の用途地域が敷地全体に適用されます。甲土地の場合、敷地全体が第一種低層

住居専用地域の制限を受けるため、X社が希望する店舗を建築することはできません。

「甲土地にX社が希望する店舗を建築するためには、どのような方法が考えられますか」

解答例

「甲土地を近隣商業地域が過半を占める割合で分筆する方法が考えられます。X社が希望する店舗は、延べ面積500㎡の鉄骨造平屋建てです。甲土地を近隣商業地域が過半を占めるように分筆すると、甲土地の用途制限は準住居地域が敷地全体に適用され、店舗の建築が可能になります。分筆後の敷地が、X社の建設計画を満たすことや最低敷地面積以上になるように分筆する方法が考えられます」

## 03

## 問題解決策と検討のポイント

## — 不動産投資の評価手法 —

不動産投資を行う賃貸物件を選ぶ際の決め手のひとつに、その物件が将来どのくらいの利益を上げるのかということがあります。様々な判断手法を用いて、不動産の価格と収益の関連を調べ数値を算出します。

**原価法**

該当不動産を仮にもう一度建築した場合の費用（再調達原価）を算出し築年数に応じて現在価値に割り引き、現在価値を推定します。

**取引事例比較法**

対象の不動産と条件が似た物件の取引事例を多く集めたうえで、補正や修

正を行って物件価格を比較評価する手法です。

**収益還元法**

物件の将来収益を軸に算出するもので、原価法や取引事例比較法に比べて合理的な方法です。

収益還元法には直接還元法とDCF法の2種類があります。

**直接還元法**

一定期間の収益を還元利回りで除して収益価格を算出します。

還元利回りとは、不動産がもたらす投資利回りのことで、キャップレートとも呼ばれます。

**DCF法**

不動産の保有期間中に得ることが期待される純収益の現在価値と、将来の売却価格の現在価値を合計することにより収益価格を算出します。

DCF法は、不動産に限らず、株式などの証券投資をはじめ広く用いられている投資評価方法です。

**過去に出題されたFPへの質問事項**

2020年9月27日Part 2

「Y社が提案する購入価格の算出方法について説明してください。また、Y社が指摘する増築した1階の倉庫部分



は、何が問題となるのですか」

解答例

「Y社が提案する購入希望価格5億円の算出方法は、純収益に対して6%の利回りで算出しているので収益還元法の直接還元法で算出しています」

「収益還元法とは、不動産の収益性に着目した不動産価格の評価方法で、対象の不動産から将来的に生み出される価値を現在価値に割り引いて不動産価格を決定します」

「収益還元法には、直接還元法とDCF法の二種類があり、直接還元法は、対象不動産の一定期間の収益を還元利回りで割って計算します」

「DCF法は、将来的に得られる利益と売却時の予想価格を現在の価格に割り引き、その合計額を不動産価格とする方法です」

2021年9月26日Part 2

「Aさんが甲土地の有効利用（建設投資）を決定するために、どのような判断基準をアドバイスしますか」

解答例

「物件が将来どのくらいの利益を上げるのか、それを知るためには購入価格と将来収益の関係を精査する必要があります。判断基準としては、原価法、取引事例比較法、収益還元法の三種類があります」

「色々な判断手法を使って不動産の価格と収益の関係を調べ、数値を算出し判断するようにアドバイスします」

「原価法は、対象不動産の再調達原価を求め、再調達原価について減価修正を行い積算価格を求めます」

「コスト計算による評価でわかりやすいというメリットがあります」

「取引事例比較法とは、対象の不動産

と条件が似た物件の取引事例を多く集め、取引価格に事情補正・時点修正を行い、地域要因の比較・個別的要因の比較を行なって求めた価格を比較考慮し比準価格を求めます」

「収益還元法とは、対象不動産の将来収益を軸に算出するもので、直接還元法、DCF法の二つがあります」

「直接還元法は、一定期間の収益を還元利回りで割って計算します」

「期待する利回りが高くなるほど、価格は低く評価されます」

「DCF法は、不動産の保有期間中に得られる収益と売却益を、現在価値に割り戻して算出する方法で、不動産に限らず、広く用いられている投資評価です」

## 04

## 問題解決策と検討のポイント

## — 権利金の認定課税・土地の無償返還に関する届出書 —

権利金の認定課税とは、地主と借地人の関係が法人とその法人を経営する役員の場合で、権利金を払う習慣がある土地であるにも関わらず、権利金や相当の地代を支払わずに土地を無償で借りた場合、「借主は貸主から借地権をもらったもの」とみなされるため、借主には権利金相当額の受贈益が計上され、多額の税金を納税することとなります。

権利金の認定課税を避けるためには、借主が権利金や相当の地代（年間地価の6%に相当）を、貸主に支払う必要があります。

「相当の地代の支払いがある場合には、権利金の授受がなくても権利金の認定

課税は行われません。

相当の地代より低い金額や無償で土地を貸す場合は、土地の無償返還に関する届出書を提出すると権利金を支払わない代わりに、土地は無償で返還しますという意思表示となり権利金の認定課税を回避できます。

土地の無償返還の届出書が提出されている土地に関して相続が発生した場合は、地代が有償か無償かによって評価額は異なります。

有償の場合は賃貸借、無償の場合は使用貸借となります。

使用貸借の場合、対象の土地に係る借地権の評価はゼロと規定されている為、土地を貸し付けていたとしても借

地権相当額は差し引けません。

賃貸借の場合、自用地価額の80%を土地の評価額として計算できます。

借地権の評価がゼロであっても、実質的に土地の利用制限があるので土地の評価額は20%下がります。

## 過去に出題されたFPへの質問事項

2024年2月18日Part 2

「X社は土地の無償返還に関する届出書を所轄税務署に提出していますが、この手続にはどのような意味がありますか」

解答例

「個人が所有する土地に、会社名義の建物を建てる場合、税務上、権利金の認定課税の問題が発生する可能性があります」

「権利金とは、他人の土地に借地権を設定して建物を建てる時に、賃借人が地主に支払う金銭のことです。この権利金を授受する取引の慣行がある地域で、その授受が行われなるときは、これらの行為があったものとみなし、税務上課税されることになります」

「土地の無償返還に関する届出書を提出することで、借地人は権利金を支払わなくてもよく、地代についても、低額か支払わなくてもよくなります」

「留意点は、地代を無償にしないことです」

「仮に無償であっても権利金の認定課税を避けることは可能ですが、無償もしくは固定資産税等と同等の金額だと使用貸借契約とみなされてしまいます」

「使用貸借契約の場合、相続が発生した際に貸宅地とされず、相続税評価額の減額が適用できなくなります」

「土地の無償返還に関する届出書を提出した土地の相続税評価額を教えてください」

解答例

「土地の無償返還に関する届出書を提出した場合は、将来、無償で土地を返還することになるので、借地権に価値はありません」

「ただし、実際には借主が土地を使用していることを考慮して、貸宅地として評価することが可能となり、自用地評価額の80%で価値を評価します」

「また、相続税の申告では、借主である会社の株式の評価も必要になります。会社の株式を評価するときは、自用地評価額の20%を会社の純資産価額に加算します」

「土地の無償返還に関する届出書を提出した場合、小規模宅地等の特例は適用できますか」

解答例

「土地の無償返還に関する届出書を提出していれば、貸付事業用宅地が特定同族会社事業用宅地に該当し、小規模宅地等の特例が適用できます」

「小規模宅地等の特例が適用できるのは、その土地が有償の賃貸借契約によって貸付けられている場合に限られます」

「他に権利金の認定課税を回避する方法はありませんか」

解答例

「借地人であるX社が、地主であるAさんに相当の地代を支払うと認定課税はなくなります」

「この場合の相当の地代とは、その土地の更地価格の6%程度の金額です」

## 05

## 問題解決策と検討のポイント

## — 筆界と所有権界 時効取得 —

筆界とは、土地が登記された際に、その土地の範囲を区画するものとして法律上で定められた土地の境界で、分筆や合筆の登記手続により変更されていないかぎり、登記されたときの区画線がそのまま現在の筆界となります。

筆界は、所有者間の合意などによって変更することはできません。

所有権界とは、所有権の範囲を示す私法上の境界で、所有者間の合意などによって変更することができます。

通常、筆界と所有権界は一致しますが、土地の一部を譲渡したり、ほかの人が時効によって所有権を取得した場合に、筆界と所有権界が一致しないことがあります。

土地の筆界をめぐる問題が生じたときには、裁判（筆界確定訴訟）によって筆界を明らかにするという方法もありますが、「筆界特定制度」を活用すると、筆界をめぐるトラブルは裁判なしで解決を図ることができます。

筆界特定制度とは、筆界特定登記官が、筆界調査委員の意見を踏まえて、筆界の位置を特定する制度です。

筆界特定とは新たに筆界を決めることではなく、もともとあった筆界を筆界特定登記官が明らかにすることです。

## 時効取得

他人の土地を自分の土地と信じて長

年使用していた場合、土地の所有権を時効取得できる場合があります。

時効取得とは他人の物を一定期間所有した場合に、要件を満たすことで時効により自分の物にできる制度です。

土地の所有権の時効取得が成立するためには、占有者が、所有の意思をもって平穩かつ公然と占有を開始し、原則20年間継続して占有することが条件です。

ただし、所有権がないことについて知らず過失がない場合は、10年間で時効取得を主張できます。

土地の時効取得が認められた場合には、所有権移転登記をする必要があります。

この所有権移転登記は、原則、旧所有者と時効取得した新所有者が共同で行います。

ただし、所有権移転登記手続請求訴訟によって時効取得が認められた場合には、時効取得者だけで移転登記を行うことが可能です。

## 過去に出題されたFPへの質問事項

2023年9月24日Part2

「土地の境界には『筆界』と『所有権界』という2つの概念がありますが、どのような違いがありますか」

### 解答例

「筆界とは法律上で定められた土地の境界のことです」

「一度特定した筆界は勝手に変更することはできず、分筆や合筆等の登記をしないと、筆界は変更することができ

ません」

「所有権界とは、所有権の範囲を示す、私法上の境界のことです」

「所有者間の合意などによって、変更することができず」

「AさんはBさんが占有する丙部分を返してもらうことはできませんか」

### 解答例

「返してもらえない可能性が高いと思います」

「丙部分はBさんの土地として長年使用されているので、丙部分の所有権を時効取得できる可能性があるからです」

「Bさんは、22年前にブロック塀までが乙土地と言われて購入したもので、時効によりその土地の所有権を取得したと主張し、なおかつ22年にわたり丙部分を堂々と占有していたことを証明できれば、Bさんがその土地の所有権を取得する可能性があります」

「丙部分を時効取得したとしても、その時効取得を登記するためには、丙部分の土地を分筆登記をして、時効取得で所有者がBさんになったという所有権移転登記をする必要があります」

「そうならないように、Bさんとの間で筆界を特定して、越境状態であることを互いに確認し、丙部分について使用貸借契約や賃貸借契約を締結することで時効取得が成立しないようにすることをアドバイスします」

「筆界を特定するためにはどのような方法が考えられますか」

### 解答例

「境界確定訴訟や筆界特定制度を活用して、境界を明確にしていけます」

「公図や地積測量図のほか、甲土地周辺の古い写真などで、Aさんの主張する境界が正しいものであることを証明する方法などが考えられます」

# 06

問題解決策と検討のポイント

## 隣地使用権 ライフライン設備設置権・設備使用権

### 隣地使用権

自分の土地での作業を行うために隣地に立ち入る必要があった場合、隣地の使用に関して隣地所有者の承諾がなければ立入りができませんでした。

2023年4月より施行された民法の改正により、承諾を得られない場合であっても隣地を使用することができるようになりました。

隣地を使用したい場合は、原則として事前に、その目的、日時、場所及び方法を隣地所有者等に通知しなければなりません。

ただし、急を要する場合や、隣地所有者等が特定できなかったり、所有者



が所在不明など、あらかじめ通知することが困難な場合は、隣地の使用を開始した後に遅滞なく通知することで使用することができます。

### ライフライン設備設置権・設備使用権

旧民法では、電気・ガス・水道等のライフラインを他の土地に設置するなどの規定がされていませんでした。

これまでは、隣地の所有者に設備の設置に応じてもらえない場合や、隣地の所有者が所在不明である場合等には、隣地を使用することが困難でした。

民法の改正により、ライフラインを確保するための設備設置権や設備使用権が規定され、他の土地に設備を設置しなければならなかったり、他人が所有する設備を使用しなければライフラインを継続的に利用することができないときに限り、必要な範囲内で他の土

地に設備を設置したり、他人が所有する設備を使用することが可能となりました。

ライフライン設備の設置・使用において、隣地使用権との違いは、例外なく事前に、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者や、他の土地を使用している者に通知しなければならぬことです。

他の土地等の所有者が所在不明であっても、事前の通知が必要です。相手方が不明な場合は公示による意思表示が必要です。

### 過去に出題されたFPへの質問事項

2023年6月11日 Part 2

「甲土地を分割すると隣地に設備を設置しなければ、上下水道管等の供給を受けることができません」

「分割後のライフラインは問題なく確

### 保できますか」

#### 解答例

「これまでは、隣地の所有者に設備の設置に応じてもらえない場合や、隣地の所有者が所在不明である場合等には、隣地を使用することが困難でしたが、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置するライフライン設備設置権が認められました」

「今後は、隣地の所有者が所在不明で承諾を得られない場合であっても、隣地を使用して給水管を引き込むことができるようになります」

おわりに

合格率1割の難関試験、FP1級学科試験。

しかし、学科試験を合格しただけではFP1級技能士の称号は与えられません。

FP1級技能士としての資質が審査される。FP1級実技試験が待っています。

FP1級実技試験の合格率は8割以上ですが、FP1級試験はそんなに甘くはありません。

難関試験の学科試験を突破した猛者たちのうち5人に1人は不合格になっていると考えたら、その難易度は想像がつくと思います。

学科試験を合格しても、しっかり実技試験対策をしないと5人に1人の不合格者になってしまいます。

学科試験に合格したものの、実技試験の勉強方法がわからない。

テキストや過去問集は何を選べば良い？

面接試験で何を聞かれる？

実技試験を体験してみたい。

FP試験の受験生から質問が多く届きました。



F P I 級試験は受験生も少なく孤独な戦いです。

謎多き、F P I 級実技試験の雰囲気は少しでも受験生に伝わればと思います、本書を執筆しました。

私としてはベストな内容を書いたつもりですが、ご質問やご意見、間違っている箇所、より良い回答などございましたら、Amazon のレビューや SNS で率直な感想をいただけると嬉しいです。

最後まで読んでいただきありがとうございました。  
あなたの F P I 級技能士試験合格を願っています。

最後に、お願いです。本書を読んでみて少しでも「役に立った」「良かった」と感じていただいた方は、星だけでも構いませんので、レビューを下されば幸いです。

二〇二四年五月

くすもとFP事務所





## 模擬面接実施中

F P I 級実技試験受験者を対象に、模擬面接を実施しています。

- ・身近に実技試験を熟知した面接相手がいない
- ・実技試験が謎すぎて不安
- ・実技試験の学習方法がわからない

設例の受け答えだけでなく、実技試験の様子や準備しておいた方が良いこと、その他、F P 業務に関する話も話しています。興味のある人は、ぜひ、QR コードからお申し込みください。

<https://siken.kusumoto-fp.com/mogimensetsu/>



# FP1級 実技試験対策講座 面接試験対応

FP1級実技試験の問題を  
スラスラと答えられますか？



講座を視聴する



## FP1級実技試験対策講座

講師の実技試験体験や受験経験者の意見をもとに、過去の設例を分析・検討し、実技試験で重要な自分の言葉で説明すること、面接試験の雰囲気イメージできるように構成しています。

わからない問題は、講座内で質問することができます。他の受講生とも共有できます。

パソコンやスマホ、タブレットなど自分に合ったスタイルで受講でき、時間がない日は10分だけでも受講できます。

興味のある人は、ぜひ、QRコードからお申し込みください。

<https://www.kusunoto-fp.com/lms01/>



FP1 級試験に  
次の試験で合格する

無料メールセミナー



[https://www.kusumoto-fp.com/fp1\\_mail\\_seminar/](https://www.kusumoto-fp.com/fp1_mail_seminar/)

• FP1級実技試験の教科書

• 2023年9月13日 第1刷発行

• 著者 くすもとFP事務所

• ブックデザイン

くすもとFP事務所

• 書籍運動サイト

<https://siken.kusumoto-fp.com/>



• YouTube

<https://youtube.com/@fp1st>



・お問い合わせ先

くすもとFP事務所のお問い合わせフォームより入力してください。

<https://www.kusumoto-fp.com/contact-us/>

フォームがご利用いただけない場合のメールでの問い合わせ先

[info@kusumoto-fp.com](mailto:info@kusumoto-fp.com)

Copyright © 2024 くすもと FP 事務所