

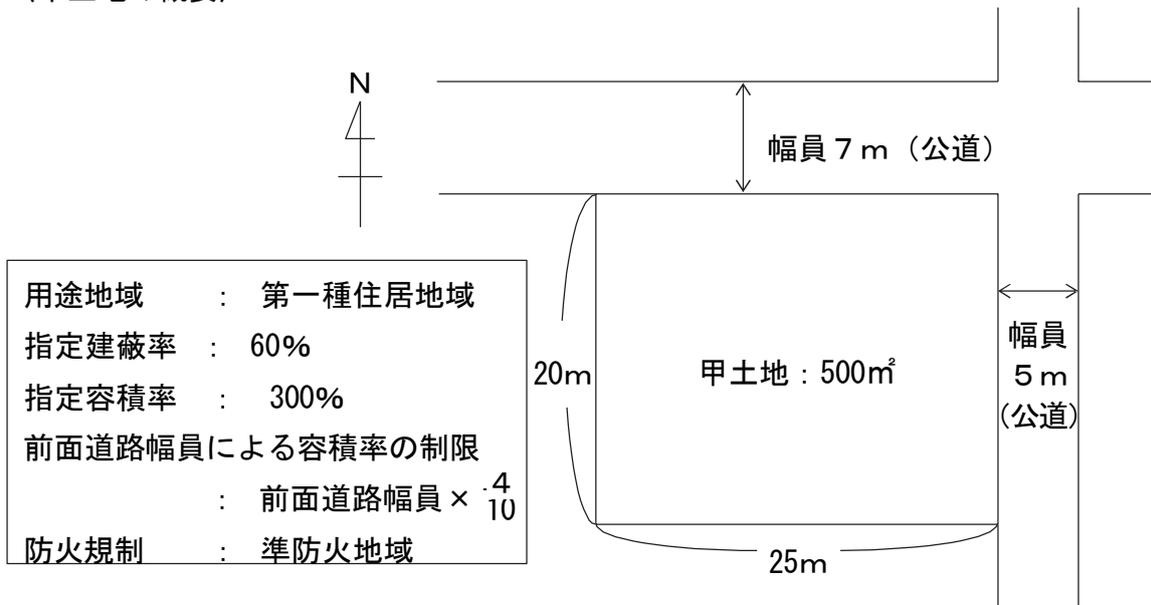
【第4問】 次の設例に基づいて、下記の各問（《問10》～《問12》）に答えなさい。

《設例》

上場企業に勤務する会社員のAさん（50歳）は、X市内の実家で1人暮らしをしていた父親が2023年10月に死亡したことに伴い、実家の建物とその敷地である甲土地を相続により取得した。Aさんの父親が45年前に建築してから死亡するまで自宅として使用してきた実家の建物は、老朽化が進んでいる。なお、Aさんの父親の相続において、法定相続人はAさんのみであり、相続に係る申告・納税等の手続は完了している。

Aさんは、Y市内の自宅で妻Bさん（50歳）および長女Cさん（18歳）と暮らしており、相続後に空き家となっている実家の売却を検討していたが、先日、知り合いの不動産会社の社長から「甲土地は最寄駅から徒歩3分の好立地にあり、相応の需要が見込めるため、賃貸マンション経営を検討してみてはどうか」との提案があったことから、甲土地の有効活用に興味を持ち始めている。

〈甲土地の概要〉



- ・ 甲土地は、建蔽率の緩和について特定行政庁が指定する角地である。
- ・ 指定建蔽率および指定容積率とは、それぞれ都市計画において定められた数値である。
- ・ 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域ではない。

※上記以外の条件は考慮せず、各問に従うこと。

《問10》 「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」（以下、「本特例」という）に関する次の記述①～③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

- ① 「本特例は、相続した家屋について、相続開始直前において被相続人以外に居住をしていた人がいる場合、適用を受けることができません」
- ② 「本特例の適用を受けるためには、相続の開始があった日から1年を経過する日の属する年の12月31日までに、相続した家屋またはその敷地もしくはその両方を売却する必要があります」
- ③ 「Aさんの実家の売却にあたって、本特例と『相続財産に係る譲渡所得の課税の特例』（相続税の取得費加算の特例）は、重複して適用を受けることができません。それぞれの特例の適用要件等を確認したうえで、いずれか有利なほうを選択して適用を受けることをお勧めします」

解答・解説

○①

×② 3年

○③

《問11》 Aさんが、甲土地上に賃貸マンションを建築する場合の課税等に関する次の記述

①～③について、適切なものには○印を、不適切なものには×印を解答用紙に記入しなさい。

- ① 「Aさんが甲土地上に賃貸マンションを建築して経営するために実家の建物を取り壊した場合、その取壊しに係る費用は、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することができません」
- ② 「Aさんが甲土地上に賃貸マンションを建築した場合、Aさんの相続に係る相続税額の計算上、甲土地は貸家建付地として評価されます。仮に、甲土地の自用地価額を8,000万円、借地権割合を70%、借家権割合を30%、賃貸割合を100%とした場合の相続税評価額は、6,320万円となります」
- ③ 「NPV法による投資判断では、将来発生するキャッシュフローの現在価値の合計額と投資額を比較し、投資額のほうが大きい場合に、その投資は有利であると判断することができます。不動産投資においては、将来発生する収入や費用等について十分に検討したうえで投資判断をする必要があります」

解答・解説

○①

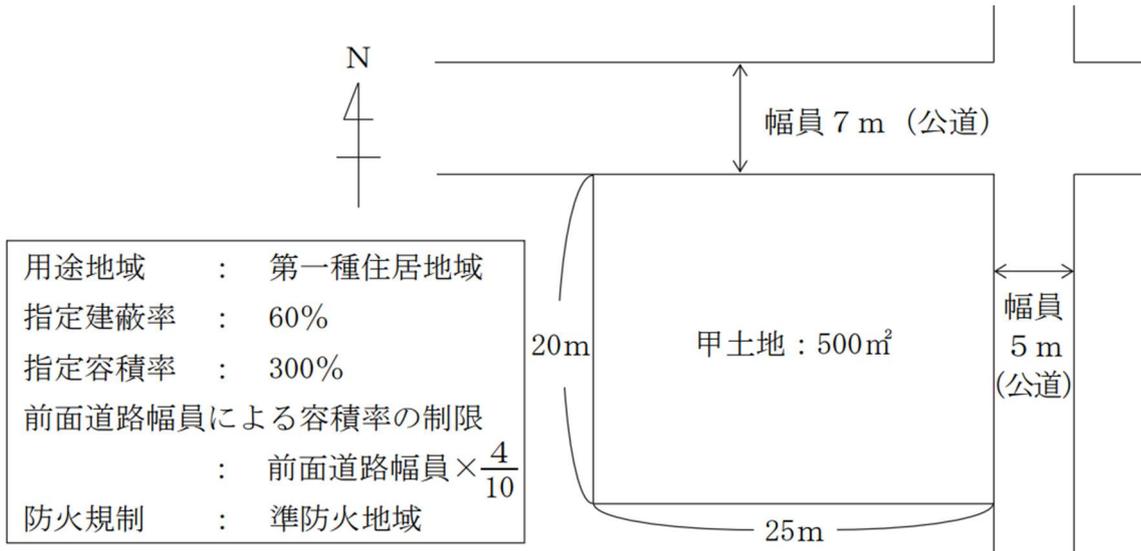
○②

×③ 投資額のほうが小さい場合に有利

《問12》 甲土地上に耐火建築物を建築する場合における次の①、②を求めなさい（計算過程の記載は不要）。

- ① 建蔽率の上限となる建築面積
- ② 容積率の上限となる延べ面積

解答・解説



- ① 「準防火地域に耐火建築」で+10%、「建蔽率の緩和について特定行政庁が指定する角地」で+10%だから

$$500\text{m}^2 \times (\text{指定建蔽率}60\% + 10\% + 10\%) = 400\text{m}^2$$

- ② 前面幅員 $7\text{m} \times 4/10 = 280\%$ < 300%

$$500\text{m}^2 \times 280\% = 1,400\text{m}^2$$