

Z-74-C [第一問] 答 案 用 紙

(所得税法)

問 1 (1)

生活に通常必要でない資産とは、次の資産をいう。
(1) 競走馬（事業用を除く。）その他射こう的行為の手段となる動産 3
(2) 通常自己及び自己と生計を一にする親族が居住の用に供しない家屋で主として趣味、娯楽又は 保養の用に供する目的で所有するものその他主として趣味、娯楽、保養又は鑑賞の目的で所有 する資産（(1)又は(3)の動産を除く） 3
(3) 生活の用に供する動産で譲渡した場合に非課税とされないもの 3

問 1 (2)

I 譲渡利益の場合（総合課税） 6
(1) 譲渡所得の金額として総所得金額を構成し、超過累進税率により課税されることとなる。
(2) 譲渡所得の金額の計算上、最大 50 万円の特別控除額が控除される。
(3) 総所得金額の計算上、長期譲渡所得の金額（その資産の譲渡が取得の日から 5 年以内にされたもの 以外のものをいう）については、その 2 分の 1 に相当する金額が課税対象となる。
II 譲渡損失の場合（損益通算の制限） 7
(1) 課税標準を計算する場合において、不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は 譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、一定の順序により、これを他の各種 所得の金額から控除する。
(2) (1)の場合において、(1)の損失の金額のうち生活に通常必要でない資産に係る所得の金額の 計算上生じた損失の金額があるときは、その損失の金額のうち競走馬（事業用を除く。以下同 じ。）の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額は、その競走馬の保有に係る雑 所得の金額から控除し、その控除をしてもなお控除しきれないもの及びこれ以外のものは生 じなかったものとみなす。

(所得税法)

問 1 (3)

I 譲渡利益の場合 (非課税) 4
生活に通常必要な動産の譲渡による所得 (1 個又は 1 組の価額が 30 万円を超える貴石、書画、骨とう品等を除く。) については、所得税を課さない。
II 譲渡損失の場合 4
I の譲渡により生じた損失については、ないものとみなす。

問 2

I 確定申告書を提出しなければならない場合
(1) 確定所得申告 7
居住者は、その年分の課税標準の合計額が雑損控除その他の所得控除額の合計額を超える場合において、各課税標準から所得控除額を控除した後の金額を各課税所得金額とみなして各別に税率を適用して計算した所得税の額の合計額が、配当控除額と年末調整に係る住宅借入金等特別控除額との合計額を超えるとき（所得税の額の計算上控除しきれなかった外国税額控除の額、源泉徴収税額又は予納税額がある場合を除く。）は、確定損失申告書を提出する場合を除き、第3期（その年の翌年2月16日から3月15日までの期間）において、税務署長に対し、確定所得申告書を提出しなければならない。
II 確定申告書を提出することができる場合
(1) 還付等を受けるための申告 6
居住者は、その年分の所得税につき所得税の額の計算上控除しきれなかった外国税額控除額、源泉徴収税額若しくは予納税額があるためこれらの金額の還付を受ける場合又は外国税額の控除不足額の繰越等の適用を受けるため必要がある場合には、確定所得申告書を提出すべき場合及び確定損失申告書を提出できる場合を除き、税務署長に対し、還付等を受けるための申告書を提出することができる。
(2) 確定損失申告 7
居住者は、次のいずれかに該当する場合において、その年の翌年以後において純損失若しくは雑損失の繰越控除の適用を受け、又は純損失の繰戻し還付を受けようとするときは、第3期において、税務署長に対し、確定損失申告書を提出することができる。
① その年において生じた純損失の金額がある場合
② その年において生じた雑損失の金額がその年分の課税標準の合計額を超える場合
③ その年の前年以前3年内（※）の各年において生じた純損失の金額及び雑損失の金額（前年以前に控除されたもの及び純損失の繰戻し還付の計算の基礎となったものを除く。）の合計額が、その年分の合計所得金額を超える場合
※ 特定非常災害に係る純損失または雑損失の繰越控除の特例の規定の適用がある場合は、前年以前5年以内。

Z-74-C [第二問] 答案用紙

(所得税法)

問

I 各種所得の金額の計算

(単位：円)

区 分	金 額	計 算 過 程
不動産所得	△1,651,351	<p>1 総収入金額</p> <p>(1) 賃貸併用住宅 (合計 245,000)</p> <p>①賃料 $(50,000+80,000+100,000+80,000) \times 1/2 = \underline{155,000}$ <input type="checkbox"/></p> <p>②礼金 $(100,000+80,000) \times 1/2 = \underline{90,000}$ <input type="checkbox"/></p> <p>(2) 相続取得アパート</p> <p>$1,200,000 - \underline{100,000} + \underline{150,000} + \underline{100,000} \times 20\% = 1,270,000$</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>(3) 総収入金額合計</p> <p>$(1) + (2) = 1,515,000$</p> <p>2 必要経費</p> <p>(1) 租税公課 (合計 340,000)</p> <p>① $240,000 \times 80 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 \times 1/2 = \underline{40,000}$ <input type="checkbox"/></p> <p>② <u>300,000</u> <input type="checkbox"/></p> <p>(2) 管理料 (合計 310,000)</p> <p>① $120,000 \times 1/2 = \underline{60,000}$ <input type="checkbox"/></p> <p>② 250,000</p> <p>(3) 水道光熱費 (合計 170,000)</p> <p>① $660,000 \times 80 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 \times 1/2 = \underline{110,000}$ <input type="checkbox"/></p> <p>② 60,000</p> <p>(4) 減価償却費</p> <p>① 賃貸併用住宅 (建物)</p> <p>$(77,000,000 + 11,000,000 \times 0.7)$</p> <p style="text-align: right;">$\times 0.03 \times 3/12 \times 80 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 \times 1/2 = \underline{105,875}$</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p> <p>② 賃貸併用住宅 (建物附属設備)</p> <p>$(22,000,000 + 11,000,000 \times 0.2)$</p> <p style="text-align: right;">$\times 0.067 \times 3/12 \times 80 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 \times 1/2 = \underline{67,559}$</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p> <p>③ 賃貸併用住宅 (構築物)</p> <p>$(11,000,000 + 11,000,000 \times 0.1)$</p> <p style="text-align: right;">$\times 0.1 \times 3/12 \times 80 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 \times 1/2 = \underline{50,417}$</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></p>

区 分	金 額	計 算 過 程
		<p>④ アパート建物 $15,000,000 \times 0.046 \times 9/12 = \underline{517,500}$ <input type="checkbox"/></p> <p>⑤ 減価償却費の合計額 741,351</p> <p>(5) 保険料 (合計 55,000) ① $360,000 \times 80 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 \times 1/2 \times 3/36 = \underline{5,000}$ ② 50,000 <input type="checkbox"/></p> <p>(6) 支払利息 $120,000 \times 80 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 = \underline{40,000}$ <input type="checkbox"/></p> <p>(7) その他諸経費 (合計 1,510,000) ① $240,000 \times 80 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 \times 1/2 = \underline{40,000}$ <input type="checkbox"/> ② $\underline{170,000} + 1,300,000 = 1,470,000$ <input type="checkbox"/></p> <p>(8) 必要経費合計 3,166,351</p> <p>3 1 - 2 = Δ1,651,351</p>
給与所得	4,121,000	<p>(1) $6,950,000 - 360,000 = \underline{6,590,000}$ <input type="checkbox"/></p> <p>(2) $6,590,000 \times 20\% + 440,000 = 1,758,000$</p> <p>(3) ① $(360,000 - 360,000) + 600,000 + (1,200,000 - 560,000) + 350,000 = \underline{1,590,000}$ <input type="checkbox"/> ② $(2) \times 1/2 = \underline{879,000}$ <input type="checkbox"/> ③ ① - ② = 711,000</p> <p>(4) $(1) - (2) - (3) = 4,121,000$</p>
譲渡所得 (上場株式等に係る 譲渡所得等)	<u>400,000</u> <input type="checkbox"/>	400,000 <u>NISA内 損失はないものとみなす。</u> <input type="checkbox"/>

区 分	金 額	計 算 過 程
一般株式等に係る 譲渡所得等	2,037,369	$3,000,000 - 750,000^{*1} - 212,631^{*2} = 2,037,369$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> *1 $(500,000 + 2,500,000) \div 120 \text{株} \times 30 \text{株} = 750,000$ *2 $9,090,000 \times 4,000,000 / 51,300,000 \times 30 / (50 \times 2)$ $= 212,631$
(譲渡) 所得 分離長期	8,455,490	(1) 不動産の譲渡所得の課税の特例の適用の可否及び適用できる場合には、特例の名称を述べなさい。 ①相続税の取得費加算が適用できる ② <u>特定事業用資産の買換えの特例が適用できる</u> <input type="checkbox"/> (2) 総収入金額 ①土地 52,000,000 ②建物 3,000,000 (3) 取得費 ① 土地の取得費 $52,000,000 \times 5\% = 2,600,000$ <input type="checkbox"/> ② 建物の取得費 $3,304,500 - (103,500^{*} + 517,500) = 2,683,500$ <input type="checkbox"/> *15,000,000 $\times 0.9 \times 0.046 \times 2 / 12 = 103,500$ (4) 譲渡経費 ① $(30,000 + 1,881,000) \times 52,000,000 / 55,000,000$ $= 1,806,763$ ② $(30,000 + 1,881,000) - ① = 104,237$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (5) 取得費加算 ① $9,090,000 \times 30,000,000 / 51,300,000 = 5,315,789$ <input type="checkbox"/> ② (イ) $9,090,000 \times 1,500,000 / 51,300,000 = 265,789$ (ロ) $3,000,000 - 2,683,500 - 104,237 = 212,263$ (ハ) (イ) > (ロ) $\therefore 212,263$

Ⅲ 所得控除額の計算

(単位：円)

区 分	金 額	計 算 過 程
雑 損 控 除	743,750	(1) $3,100,000 - 1,000,000 = \underline{2,100,000}$ <input type="checkbox"/> (2) $13,562,508 \times 1/10 = 1,356,250$ (3) $(1) - (2) = 743,750$
社会保険料控除	<input type="checkbox"/> <u>798,000</u>	
(小規模企業共済等 掛金控除)	<input type="checkbox"/> <u>240,000</u>	

(所得税法)

(単位：円)

区 分	金 額	計 算 過 程
障 害 者 控 除	0	<u>母は別生計のため適用なし</u> <input type="checkbox"/>
生命保険料控除	<u>82,500</u> <input type="checkbox"/>	旧一般 $70,000 \times 1/4 + 25,000 = 42,500$ 旧年金 $40,000 \times 1/2 + 12,500 = 32,500$ 新年金 $50,000 \times 1/4 + 20,000 = 32,500$) $\therefore 40,000$ $42,500 + 40,000 = 82,500$

(地震保険料控除)	<u>7,500</u> <input type="checkbox"/>	$360,000 \times (80+40) \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2 \times 1/2 \times 3/36 = 7,500$
配偶者控除	<input type="checkbox"/> 0	$(13,562,508+300,000) > 10,000,000$
配偶者特別控除	<input type="checkbox"/> 0	$(13,562,508+300,000) > 10,000,000$
扶養控除	<input type="checkbox"/> 0	母は別生計、子は16歳未満のため適用なし
基礎控除	<input type="checkbox"/> <u>480,000</u>	$(13,562,508+300,000) \leq 24,000,000$
所得控除の合計控除	2,351,750	

IV 課税所得金額の計算

(単位：円)

区 分	金 額	計 算 過 程
課税総所得金額	617,000	$2,969,649 - 2,351,750 \rightarrow 617,000$ (千円未満切捨)
上場株式等に係る課税譲渡所得等の金額	100,000	(")
一般株式等に係る課税譲渡所得等の金額	2,037,000	$2,037,369 \rightarrow 2,037,000$ (")

上場株式等に係る課税配当所得等の金額	0	
課税長期譲渡所得金額	8,455,000	$8,455,490 \rightarrow 8,455,000$ (")

V 税額控除額及び税額の計算

(単位：円)

区 分	金 額	計 算 過 程
算出税額		
課税総所得金額に対する税額	30,850	$617,000 \times 5\% = 30,850$
上場株式等に係る課税譲渡所得等の金額に対する税額	15,000	$100,000 \times 15\% = 15,000$
一般株式等に係る課税譲渡所得等の金額に対する税額	305,550	$2,037,000 \times 15\% = 305,550$
上場株式等に係る課税配当所得等の金額に対する税額	0	総合課税
課税長期譲渡所得金額に対する税額	1,268,250	$8,455,000 \times 15\% = 1,268,250$
小 計	1,619,650	

配 当 控 除	<input checked="" type="checkbox"/> 8,750	課税総所得金額等 11,209,000-250,000>10,000,000 100,000×5%+150,000×2.5%=8,750
住宅借入金等特別控除	<input checked="" type="checkbox"/> 115,500	合計所得金額 13,562,508+300,000≤20,000,000 判定 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 240 m ² ≥50 m ² 居住割合 (40+80)/240 m ² ≥1/2 ∴適用あり (1)住宅(110,000,000+11,000,000)×1/2×(40+80)/240 =30,250,000 (2)借入残 33,000,000×(40+80)/240=16,500,000 (3)16,500,000≤5,000万(認定住宅の新築・子育て特例) (4)16,500,000×0.7%=115,500
差 引 所 得 税 額	1,495,400	
復興特別所得税額	31,403	1,495,400×2.1%=31,403
所得税等の源泉徴収額	<input checked="" type="checkbox"/> 189,287	151,000+15,315+22,972=189,287
所得税等の申告税額	1,337,500	百円未満切捨
所得税等の予定納税額	0	
納付すべき税額又は還付される税額	1,337,500	

所得税法【総評】

〔第一問〕

理論問題は、生活に通常必要でない資産及び生活に通常必要な動産の譲渡に関する問題と、確定申告義務関係の理論が出題された。確定申告義務関係の理論は手続関係の内容ではあるが、ほぼ個別理論であり、かつ、非常に基本的かつ重要度の高い理論であるため、できる限りの得点をしてほしい。

生活に通常必要でない資産及び生活に通常必要な動産の譲渡に関しては、それぞれのパターンの結論を整理して解答する必要があるが、特に(2)については解答スペースが狭く、どこまで詳細に解答するか判断が難しいところであった。

このように解答スペースに制限があり、問題においても簡潔に説明しなさいとある場合は、ピンポイントに結論を列挙していく対応が必要となる。

問題文では「利益又は損失の取扱い」を問われているので、所得金額の計算方法については触れる必要はないが、質問に対する答えという視点から 50 万円の特別控除と総合長期譲渡の 1/2 課税は触れておくとよいだろう。(業務性も継続性もない譲渡のため、譲渡所得を前提で解答すればよい。)

全体的には、計算の知識をふまえて (1) ~ (3) それぞれ結論部分を間違えずに解答を埋める必要があると思われる。

なお、フリーマーケットアプリの売却事例であることから、損益通算に係る競走馬に関する部分は解答を省略しても合否に影響はないであろう。

ボーダーについては、全体的に結論の間違いが無い解答で埋める必要があり、ある程度のケアレスミス等を考慮して理論の問 1 (30 点) はボーダーは 23 点、合格確実は 27 点と考える。問 2 (20 点) はボーダーは 16 点、合格確実は 18 点と考える。

〔第二問〕

計算問題については冒頭に相続で取得した不動産や株式の資料が与えられたため、特に相続になじみのない受験生にとっては、与えられた問題文の内容を把握するだけでもなかなか難易度の高い問題となっていた。主な論点は次のとおりである。

(相続に関連するもの)

- ・相続した父母の居住用家屋の取壊し（家事費関係）
- ・取壊し後の土地に、母との共有（1/2 ずつ）で、賃貸併用二世帯住宅の建築
- ・賃貸用不動産の相続及び年の途中における売却（買換えの見込み）
- ・一般株式の相続取得及び無償割当後の売却
- ・相続資産の譲渡所得に係る相続税の取得費加算

(相続に関連しないもの)

- ・給与収入及び特定支出控除に関する支出
- ・上場株式等の譲渡及び配当収入、上場株式の譲渡損失の繰越控除
- ・NISA口座における譲渡損失
- ・自己が保険料を支払っている生命保険金の受取り
- ・一般的な所得控除に関するもの

上記のうち、相続に関連しない部分はある程度これまでの基礎力で解答が可能のため、できるだけ漏らさず得点してほしい。

相続に関する論点は、相続した賃貸用不動産の期中処理はできるだけ得点したい。

新たに建築した賃貸併用二世帯住宅については、通常の計算から事業供用割合と共有持分を乗じて計算していくこととなるが、非常に複雑な論点のためほとんど解答できない受験生が多数と思われる。このため、時間浪費に注意しつつ、賃貸料や光熱費あたりで部分的に得点ができていれば十分であろう。

不動産の譲渡については解答が困難なため、土地の概算取得費や譲渡経費あたりを部分的に得点できれば十分アドバンテージとなるであろう。

住宅ローン控除については正答は困難と思われる。

これらをふまえ、特に賃貸併用二世帯住宅と賃貸不動産の譲渡部分に時間を浪費することなく、その他の確実に点が取れる部分をできるだけ漏らさず解答していく必要があった。これらをふまえ、ボーダーは20点、合格確実は31点と考える。

全体のボーダーは59点、合格確実は76点と考える。