2024年度第３回ファイナンシャル・プランニング技能検定１級実技試験

Part Ⅱ （2025年２月９日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（67歳）は、妻Ｂさん（66歳）と２人で首都圏のＬ区にある駅前商店街に近い甲土地上の甲建物で暮らしている。長女Ｃさん（35歳）は、M区の区役所に近い分譲マンションに夫と子２人と暮らしており、長男Ｄさん（30歳）は、Ａさんの自宅の近くの賃貸マンションで妻と暮らしている。

最近、長男Ｄさんの妻が妊娠したこともあり、長男ＤさんからＡさんに対して、「将来のことを考えると、父さんと母さんと一緒に暮らしたほうが、いろいろと協力し合えるのでいいんじゃないか」と提案があった。そこで、Ａさんは、現在の自宅を売却して、新しい土地上に長男Ｄさん家族と住む二世帯住宅を建築することを前向きに検討することにした。

まず、Ａさんは、資金計画を検討するにあたって、自宅を売却する場合の譲渡所得に対する所得税と住民税がいくらになるか知りたいと思い、取得費について調べることにした。その結果、2021年にＡさんの父Ｅさんから相続（限定承認ではない）で取得した甲土地・甲建物を含む過去の経緯について、次のことが判明した。

・父Ｅさんは、1950年４月にＮ区に戸建て住宅を購入している。その際の取得費に関する資料はまったく残っていない。
・父Ｅさんは、1986年６月にＮ区の戸建て住宅を売却し、同月中に現在Ａさんが住んでいる甲土地・甲建物を購入している。その際の資料が残っていた。ただし、父Ｅさんの譲渡所得に関する所得税の申告書の控は見つかっておらず、居住用財産の譲渡について譲渡所得の金額の計算に係る特例の適用を受けたのかは不明である。

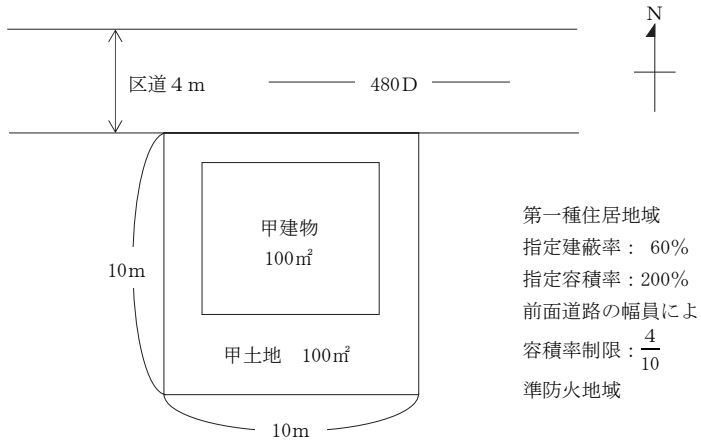
また、Ａさんは、自宅の売却について相談している不動産業者が作成した売買契約書の記載例を見るうちに、「公租・公課の負担」という規定があることに気づいた。譲渡所得の金額の計算上、この規定に基づき受け取る清算金の取扱いが知りたいと思っている。

（ＦＰへの質問事項）

１．Ａさんの二世帯住宅の建築に関する資金計画について、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。以下の①および②に整理して説明してください。
　①Ａさんから直接聞いて確認する情報
　②ＦＰであるあなた自身が調べて確認する情報
２．①父Ｅさんが1986年に自宅の譲渡・買換えを行った際、次のいずれかの特例の適用を受けていた場合、Ａさんが甲土地・甲建物を売却する際に、譲渡所得の金額の計算上、取得費はどのように計算されますか（甲建物の減価償却費相当額は考慮しなくてよい）。
　・いわゆる居住用財産の買換え特例
　・いわゆる3,000万円特別控除
　②Ａさんが甲土地・甲建物を売却する際に、公租・公課の負担の規定に基づき受け取った清算金は、譲渡所得の金額の計算上、どのように取り扱いますか。
３．二世帯住宅には、どのような登記方法がありますか。また、建築時や将来Ａさんの相続時における登記方法ごとの留意点を説明してください。
４．本事案に関与する専門職業家にはどのような方々がいますか。

（注）設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。

【甲土地・甲建物の概要】



第一種住居地域
指定建蔽率：60%
指定容積率：200%
前面道路の幅員による
容積率制限：$\frac{4}{10}$
準防火地域

【父ＥさんとＡさんの自宅の推移】

1950年４月：父ＥさんがＮ区に戸建て住宅を購入　……　実際の取得価額は不明
1986年６月：父ＥさんがＮ区の戸建て住宅を売却　……　譲渡収入金額はＸ円
　譲渡に要した費用はＹ円
1986年６月：父ＥさんがＬ区の甲土地・甲建物を購入　…　実際の取得価額はＺ円
　なお、Ｘ円＜Ｚ円
2021年３月：Ａさんが父Ｅさんより甲土地・甲建物を相続
※Ａさん・妻Ｂさんは、2006年から甲建物に居住している。

【売買契約書の記載例（公租・公課の負担）】

第○条　本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。
２　公租・公課納付分担の起算日は、１月１日とする。
３　公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

（メモ余白）