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15日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（65歳）は、大都市圏にあるM市内の自宅で妻Ｂさん（65歳）と２人で暮らしている。１人息子の長男Ｃさん（40歳）は、隣のＳ市内で独立し生計を立てている。Ａさんの父親は、母親が亡くなった後もＳ市内の最寄駅から徒歩５分圏内にある実家（甲土地・甲建物）で１人暮らしをしていたが、３年前に要介護認定を受け老人ホームに入所していた。その父親も2024年６月に老人ホームで亡くなり、Ａさんは、実家（甲土地・甲建物）、隣接する乙土地および道路を挟んだ丙土地を相続した。Ａさんは、甲建物の取扱いも含めて、相続により取得した不動産の活用の見直しを考えている。

【Ａさんが相続により取得した不動産の概要】

・甲土地：地積250㎡
・甲建物：木造２階建て、延べ面積150㎡、築50年、固定資産税評価額300万円。甲建物は、Ａさんの父親が老人ホームに入所後は空き家となっている。
・乙土地：40年前にＡさんの父親がＤさんに非堅固建物所有目的で賃貸し、Ｄさんは乙建物（木造平屋建て180㎡）を建築して青果店を営んでいる。貸地面積250㎡、月額地代30万円。
・丙土地：地積150㎡。アスファルト敷の月極駐車場（８台）であり、月額12万円（稼働率100％）の収入がある。Ａさんの父親が相続対策になると考え、2005年に8,000万円で購入したもので、借入金等はない。

先日、Ａさんは、乙土地の借地人Ｄさん（70歳）から、「長男が、この地域で150㎡程度の土地で内科医院の開業を計画しています。私は乙土地での青果店を廃業し、乙土地を長男の医院用地に転用したいと思っており、ぜひ借地権と底地を交換していただけないでしょうか。交換が無理であれば、乙土地の借地権を9,000万円で不動産業者に譲渡したいので承諾してほしいと思います。譲渡承諾料として借地権の譲渡価格の10％を支払う用意があります」と申出を受けた。

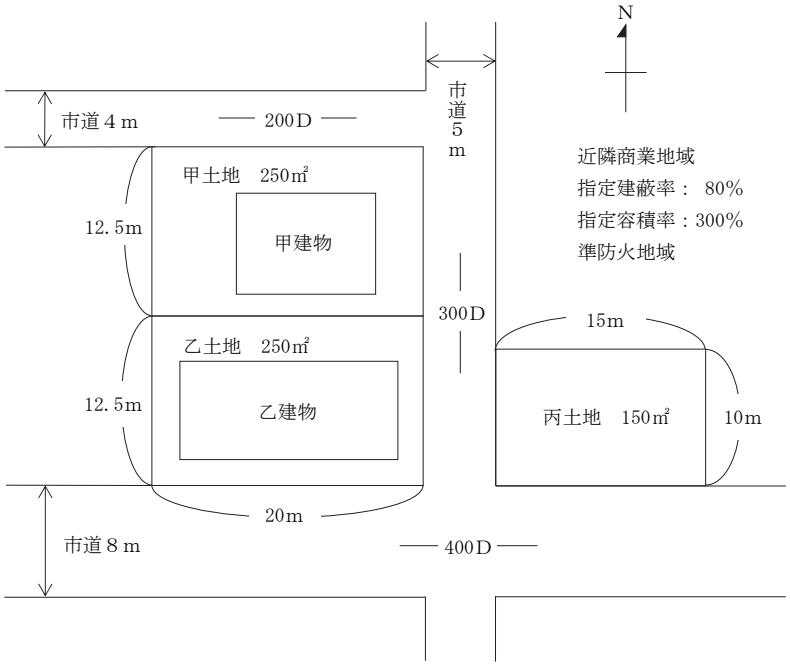
Ａさんは、父親の代から親交のあったＤさんに協力したい気持ちはある。しかし、乙土地は最寄駅に近く繁華性のある整形の土地で、父親の生前から現在の地代収入を上回る有効活用の提案を数社から受けていることもあり、Ｄさんから申出のあった借地権と底地の交換ではなく、借地関係を解消して乙土地全体を完全所有権化し、新たな土地活用を図りたいと考えている。そこで、Ａさんは、乙土地の借地関係を解消するにはどのような方法があるか、ＦＰであるあなたに相談することにした。なお、Ａさんは父親の相続時に納税のため預金を取り崩しており、手元に借地権を買い取る資金はなく、甲土地または丙土地を活用したいと思っている。

（ＦＰへの質問事項）

１．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。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．甲土地を活用して乙土地の借地関係を解消するには、どのような方法がありますか。
３．丙土地を活用して乙土地の借地関係を解消するには、どのような方法がありますか。
４．あなたは、乙土地の借地関係を解消するために、どのような方法を勧めますか。その理由とともに教えてください。
５．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・乙土地・丙土地の概要】



【甲土地・乙土地・丙土地の評価額】

	甲土地	乙土地	丙土地
固定資産税評価額	6,800万円	9,200万円	5,600万円
Ｓ市内の不動産業者による更地評価額	１億円	１億5,000万円	9,000万円

（メモ余白）