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 Ⅰ（2025年２月16日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

地方都市のＮ市に住むＡさん（78歳）は個人で不動産賃貸業を営んでおり、自宅兼賃貸マンションと賃貸アパートから年間2,000万円の家賃収入を得ている。Ａさんの家族は、妻Ｂさん（72歳）、長男Ｃさん（43歳）、長女Ｄさん（39歳）の３人である。

自宅兼賃貸マンションは、Ａさんが、父親から相続した戸建て住宅を取り壊し、その土地の一部を売却した資金をもとに10年前に建築した８階建て１棟であり、最寄駅まで徒歩５分の立地にある（ローンの返済は終わっている）。１階は貸店舗、２階から６階までを居住用として賃貸しており、Ａさんと妻Ｂさんが７階に、長女Ｄさん家族が８階に住んでいる。建築後から現在まで入居率は100％であり経営に問題はないが、最近、貸店舗に入居するテナントの法人から、賃借料についてインボイスがほしいと言われており、消費税の課税事業者でないＡさんは、どのように対応すればよいのかわからないでいる。

一方、郊外にある賃貸アパートは父親から相続したものであるが、築55年で建築設備の不具合が発生するようになり、維持管理に手間と費用がかかっている。入居率もかなり下がっているため、更地にして青空駐車場にでもしてしまおうかと悩んでいる。

Ａさんは、相続対策として、５年前から長男Ｃさんの子ども２人（７歳と５歳）と長女Ｄさんの子ども２人（10歳と８歳）に毎年110万円ずつ贈与している。数日前、友人から、「毎年贈与する場合は、定期贈与とみなされないように注意したほうがよい」と言われたため、毎年110万円を孫たちに贈与し続けるとしたらどのようなことに注意したらよいのか知りたいと思っている。また、加入している生命保険について、保険会社の担当者から受取人の変更ができると聞いたが、相続対策において受取人を妻Ｂさんから変更するとどのような影響があるのか知りたいと思っている。

【Ａさんの家族構成】

妻Ｂさん　（72歳）：専業主婦。Ａさんと自宅兼賃貸マンションで同居している。
長男Ｃさん（43歳）：公務員。妻と子２人（７歳と５歳）の４人で官舎に居住している。
長女Ｄさん（39歳）：専業主婦。夫と子２人（10歳と８歳）の４人で自宅兼賃貸マンションの８階に居住している（使用貸借）。

【Ａさんの所有財産の概要】（相続税評価額、土地は小規模宅地等の評価減適用前）

１．現預金　：　7,700万円
２．自宅兼賃貸マンション
　①土地（400㎡）　：１億2,000万円
　②建物（築10年、各階150㎡）：　7,000万円（年間家賃収入1,800万円）
３．賃貸アパート
　①土地（300㎡）　：　1,000万円
　②建物（築55年、10部屋）　：　300万円（年間家賃収入200万円）
　合計　：２億8,000万円

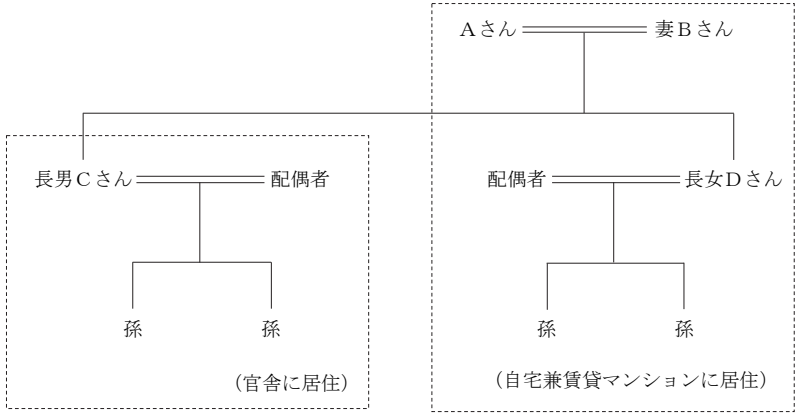
※Ａさんの相続に係る相続税額は、約5,000万円（配偶者の税額軽減、小規模宅地等の評価減適用前）と見積もられている。
※賃貸アパートは空室が多く、現状有姿での売却予想価格は2,000万円である。
※Ａさんは、契約者（＝保険料負担者）・被保険者をＡさん、死亡保険金受取人を妻Ｂさんとする生命保険（死亡保険金1,500万円）に加入している。

（注）設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。

検討のポイント

●設例の顧客の相談内容および問題点として、どのようなことが考えられるか。
●それらの相談内容および問題点を解決するために、どのような提案・方策が考えられるか。
●それらの方策（解決策）のなかで、何を顧客に提案するか。その理由・留意点は何か。
●ＦＰと職業倫理について、どのようなことが考えられるか。

【親族関係図】



（メモ余白）