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16日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（55歳）は、２年前に父Ｂさんから相続した甲土地を所有している。甲土地は40年前に父Ｂさんが知人のＣさん（75歳）に賃貸した土地であり、その土地上には現在もＣさん所有の甲建物がある。Ｃさんは甲建物の１階で妻と飲食店を営み、２階に居住していたが、２年前に、妻が亡くなり、自分も高齢になり体力に自信がなくなったことから昨年飲食店を閉店し、現在は１人で２階で暮らし、１階は物置になっている。

１週間ほど前、ＣさんがＡさんのもとを訪ねてきて、「甲土地の借地権を譲渡したい。譲渡予定先である不動産業者から、Ａさんから譲渡承諾、条件変更承諾、建替承諾をもらう必要があると言われたのでお願いにきた」と相談を受けた。

Ａさんとしては、固定資産税・都市計画税の水準を考えれば、現在の甲土地の地代が安いこと（収益性が極めて低いこと）、不動産業者に譲渡されるとおそらくマンションに建て替えられて、この先、何十年も借地権の解約ができないと思われること、甲土地は利便性が高い場所に立地していることから、完全な所有権であれば、相応の価格で売却できるであろうし、自ら有効活用することもできると考え、できれば借地権を買い取りたいと思っている。

Ｃさんによると、甲土地に係る固定資産税・都市計画税は、マンションに建て替えられたほうが今より安くなると不動産業者が話しているそうだが、その理由はＡさんにはわからない。

Ａさんは、買取価格については、今まで低廉な地代で貸しており、権利金も受け取っていないことから、甲建物の取壊し費用相当くらいの金額が妥当ではないかと考えている。

このような状況で、ＡさんからＦＰであるあなたに相談があった。

【甲土地・甲建物と借地契約の概要】

・甲土地　：地積180㎡、最寄駅から徒歩３分、固定資産税評価額9,400万円、固定資産税・都市計画税715,900円／年

・甲建物　：木造２階建て、延べ面積150㎡（店舗用部分80㎡、居住用部分70㎡）、1985年４月竣工、建物登記あり。固定資産税評価額300万円、１階は物置であり２階はＣさんの居宅として使用

・借地契約：旧借地法による借地（賃借権）。20年前に合意更新し、今年が更新時期にあたる。現行の地代は月額83,000円。権利金の授受はない。非堅固の建物所有目的。更新料については、更新時期に「協議して定める額を更新料として支払う」旨の合意がある。

（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．譲渡承諾、条件変更承諾、建替承諾とはどのようなもので、承諾料は一般にどのように算定しますか。また、Ａさんは承諾しなければなりませんか。

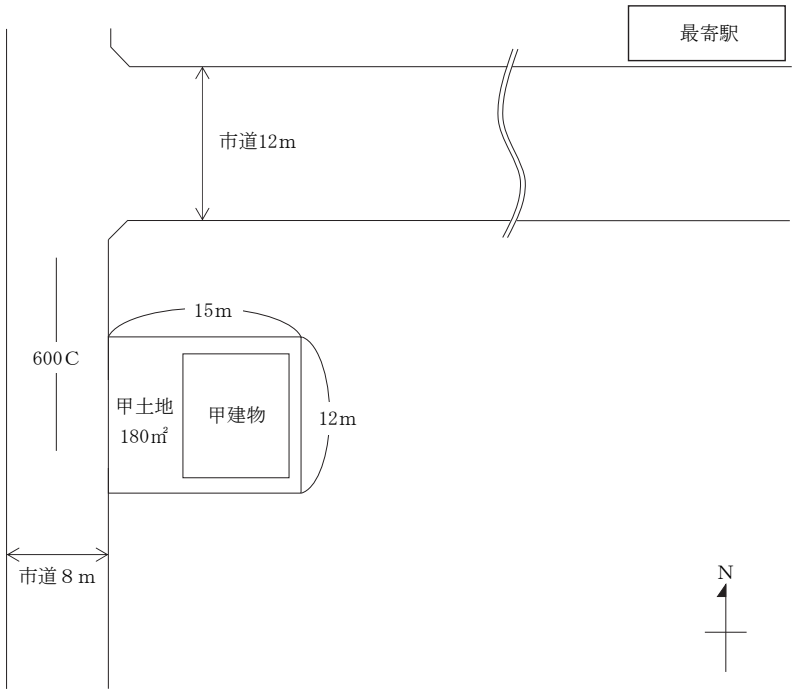
３．不動産業者が話している甲建物をマンションに建て替えたほうが甲土地に係る固定資産税・都市計画税が安くなるとはどういうことですか。

４．甲土地の借地権の買取りと価格について、Ａさんにどのようなアドバイスをしますか。

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・甲建物の概要】



※近隣商業地域、指定建蔽率80％、指定容積率300％
　周辺では賃貸マンションへの建替えが増えており、高度利用が進んでいる。

（メモ余白）