2024年度第１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 （2024年６月８日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

大手企業で役員を務めているＡさん（56歳）は、５年前の父親の相続により、首都圏のＫ市内にある甲土地（地積2,240㎡）と賃貸マンションである甲建物を取得し、保有している。また、甲土地の東側に隣接している乙－１土地（地積900㎡）を、Ａさんの父親の代から、甲建物の入居者専用の駐車場用地として地主Ｂさんから賃借しており、甲土地と乙－１土地は、Ｋ市役所により課税上、一体利用地として一画地認定を受けている。駐車台数は40台で、入居者に１台当たり月額賃料7,000円（周辺相場と同額）で賃貸している。

乙土地（地積2,100㎡）には、もともとＢさんの自宅があったが、Ｂさん（当時66歳）が体調を崩し、都内で飲食店を経営している子Ｃさんと同居することに伴い、当該自宅は空き家となった。ちょうどそのころ、Ａさんの父親は、甲土地に賃貸マンション（甲建物）の建築を計画しており、地元不動産会社のＸ社のＤ社長に仲立ちしてもらい、乙－１部分を駐車場用地として借り受けたのである。また、同時期に、Ｂさんは、Ｄ社長の紹介により、残りの乙－２部分を家電量販店のＹ電機に店舗専用の駐車場用地として賃貸した。

【乙－１土地の賃貸借契約の概要】
①賃貸目的：甲建物の入居者専用の駐車場用地
②賃貸期間：2019年までの10年間（2019年に更新済）
③賃 貸 料：2019年更新時に見直され、現在の賃料は月額26万1,000円（290円/㎡）
④管　　理：駐車場の整備は賃借人が負担（当初の建物の解体はＢさんが負担）

半年前、そのＢさんが病気により死亡した。その後、乙土地を相続したＣさんから乙－１土地の賃貸借契約についてＡさんに連絡があり、きつい口調で次のような申入れがあった。

「今まで知らなかったが、今回、乙土地の賃貸借契約書を見て驚いている。乙－１土地と乙－２土地は隣り合っていて、しかも同時期に契約しているのに、乙－１土地の賃料単価は乙－２土地の賃料単価（363円/㎡、月額43万5,600円）より20％も安い。これはおかしいんじゃないか。今後は賃料を最低でも乙－２土地と同じ単価でなければ貸すつもりはない。この契約は親父がしたものだが、親父が亡くなった時点で効力が無くなっているはずだ」

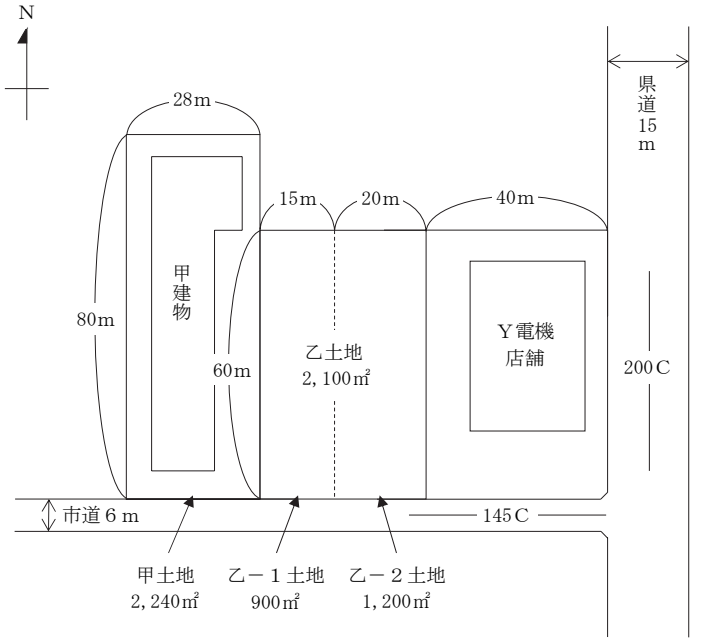
当時仲立ちしてもらったＸ社のＤ社長は既に他界しているため、Ａさんには地代を設定した経緯を知る術がない。また、乙－２土地を賃借しているＹ電機が、乙－１土地についても乙－２土地と同じ条件で借りてもよいと言っているとのことである。

Ａさんは、それでは乙－１土地を売ってもらえないかとＣさんに尋ねたところ、「今回、相続にあたって税理士が乙－１土地の相続税評価額を出したが、その額の２倍の価格であれば売ってもよい」との返答であった。Ａさんは、以前から乙－１土地の購入も考えており、金融機関から妥当な金額の範囲であれば支援するとも言われている。しかし、周辺の土地の相場は坪当たり60万円であり、「２倍」ではとても呑める金額ではないと思っている。

（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．乙－１土地の賃料単価と乙－２土地の賃料単価に差があることについて、どのように思いますか。その理由とともに教えてください。
３．「乙－１土地を相続税評価額の２倍の価格であれば売ってもよい」とのＣさんの発言について、あなたはどのように考えますか。
４．「Ｂさんが亡くなった時点で土地の賃貸借契約書の効力は無くなっている」とのＣさんの発言について、あなたはどのように考えますか。
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・乙土地の概要】



※市街化区域、近隣商業地域、指定建蔽率80％、指定容積率400％、準防火地域、普通商業・併用住宅地区
※県道15mは特定道路に該当する。

・甲土地　地積：2,240㎡、地目：宅地
・甲建物　鉄骨造６階建て共同住宅（72戸）、築15年、延べ面積：5,490㎡
・乙土地　地積：2,100㎡、地目：宅地（現況：雑種地）
　乙－１土地　地積：900㎡、Ａさんが賃借、甲建物の専用駐車場として使用
　乙－２土地　地積：1,200㎡、Ｙ電機が賃借、店舗の専用駐車場として使用

（メモ余白）