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９日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（48歳）は、妻Ｂさん（46歳）、長男Ｃさん（16歳）、長女Ｄさん（13歳）と４人で地方中核都市のＸ市内にある賃貸マンションで暮らしている。現在の住まいは２LDKで、長男Ｃさんが高校生になって手狭になったため、戸建て住宅への住替えを考えている。

妻Ｂさんの父Ｅさん（82歳）は、数年前に妻（妻Ｂさんの母）を亡くし、現在は妻Ｂさんの兄Ｆさん（51歳）家族と同居している。妻Ｂさんには、他に都内で暮らす姉Ｇさんがいる。

Ｅさんは、複数の土地建物を所有している。そのうち、Ｘ市内にある甲土地上の甲建物は、木造２階建ての家屋（延べ面積160㎡、築51年）であるが、８年前に借家人が退去して以降、空き家となったまま放置され、老朽化による損傷が激しい。しかし、Ｅさんは、「甲建物を取り壊すには費用がかかるし、甲建物がなくなってしまうと甲土地にかかる税金が高くなってしまう」と甲建物の取壊しには消極的である。

これに対し、Ａさんは、「先日、テレビの報道番組で空き家問題が取り上げられていました。空き家は、その地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があるそうです。また、私もよくわかりませんが、どうやら管理不全空き家というものに該当してしまうと税金が高くなるみたいですよ」とＥさんに甲建物の取壊しを勧めている。現に、甲土地にはゴミが不法投棄されたり、近隣住民から市役所に苦情が寄せられたりしているとのことである。

Ａさんは、空き家を放置しておくことが及ぼす影響をＥさんに理解してほしいと思っている。また、Ｅさんが甲建物を取り壊したときは、甲土地を借り受けて、そこに家族で暮らす戸建て住宅を建築したいと考えているが、そのことはＥさんにまだ相談していない。甲土地については、無償で借りられれば助かるが、一方で、Ｅさんに地代を支払って賃借すれば、Ｅさんの相続対策になるし、Ｅさんの相続時に甲土地を妻Ｂさんが相続することの後押しにもなるかもしれないと考えている。

そこで、Ａさんは、Ｅさんに相談する前に、地代を支払って賃借しても問題がないかを知りたいと思いＦＰであるあなたにアドバイスを求めることにした。

（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

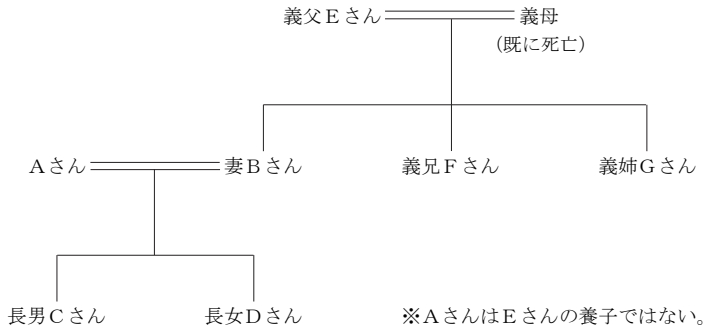
２．ＡさんがＥさんに伝えた「管理不全空き家というものに該当してしまうと税金が高くなる」という制度の概要について説明してください。

３．Ａさんが、Ｅさんに権利金等の一時金を支払うことなく、通常の地代で甲土地を賃借（普通借地）し、税務署に何ら申告しなかった場合、以下の①および②について教えてください。
　①仮に、数年後にＥさんが死亡し、相続税額の計算上、甲土地を貸宅地として評価する場合、その相続税評価額はどのように算出されますか。
　②甲土地を貸宅地として評価した場合、課税上、どのような問題が生じる可能性がありますか。

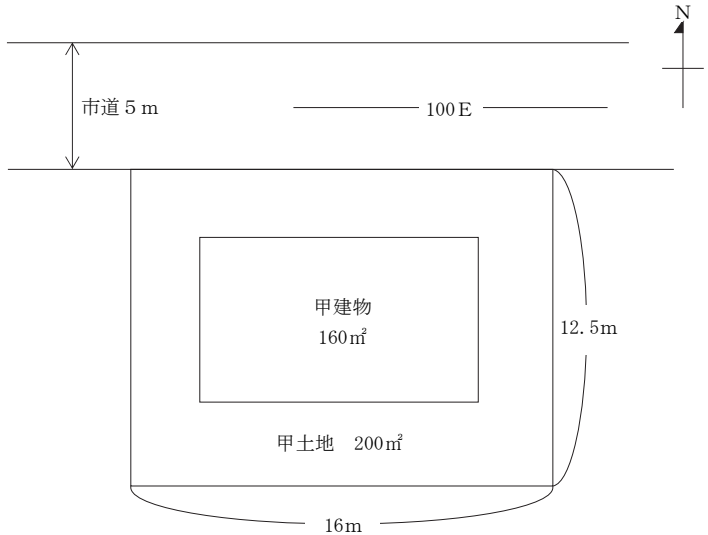
４．本事案に関与する専門職業家にはどのような方々がいますか。

（注）設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。

【親族関係図】



【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％、防火指定なし、普通住宅地区
※甲土地の属する地域は、「借地権の取引慣行のある地域」にある。