2025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 （2025年６月14日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（45歳）は、専業主婦の妻Ｂさん（41歳）、長男Ｃさん（７歳）および長女Ｄさん（３歳）との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さんが小学生になったため、そろそろ引っ越したい気持ちはあるが、預金は夫婦合わせて1,000万円程度であり、マイホームを取得するには足りないと考えている。これから教育費もかかるので、当分の間は今の賃貸マンションに住み続けざるを得ないと考えている。

Ａさんの父Ｅさん（86歳）は、数年前に妻（Ａさんの母）を亡くし、現在はＡさんの兄Ｆさん（50歳）家族と同居している。

先日、父Ｅさんの自宅を訪問した際、父Ｅさん・兄Ｆさんと将来の相続やライフプランについて話し合う機会があり、その際に、Ａさんは父Ｅさんに「マイホームはほしいが資金が足りないので、当面は賃貸マンションに住む」という話をした。その話を聞き、父Ｅさんは、以前、知人からアドバイスされたことがあるとして、Ａさんに次のような提案をしてきた。なお、父Ｅさんは、意思能力も十分で売買契約等の内容も自分で判断することができる。

【父Ｅさんの提案内容】

・兄Ｆさんは、同居している父Ｅさんの自宅の土地建物（相続税評価額3,000万円）を相続する。
・父Ｅさんの金融資産9,000万円のうち、3,000万円は預金のままとする。
・残りの6,000万円で、父Ｅさんがマンション（１戸）を購入し、父Ｅさんが亡くなるまでの生活費や自宅の修繕費等に充てるため、定期借家として賃貸し家賃収入を得る。マンションは、将来Ａさんが相続する。

父Ｅさんの提案に対してＡさんは大変ありがたいと思ったが、定期借家などわからない点がいくつかあり、被相続人が相続発生直前に節税対策を目的として購入した不動産について追徴課税が行われたというニュースを聞いたこともあることから、ＦＰであるあなたに相談することにした。

（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．父Ｅさんが、購入したマンションを普通借家ではなく定期借家として賃貸するメリットを教えてください。また、次の時点における定期借家契約と普通借家契約の違いを教えてください。
　①契約締結時
　②賃借人からの中途解約時
　③契約満了時
３．「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）による居住用マンションの相続税評価額の評価方法について教えてください。
４．仮に、父Ｅさんがマンションを定期借家として賃貸借契約を締結した２年後に亡くなり、Ａさんがマンションを財産評価基本通達と「居住用の区分所有財産の評価について」により評価して相続した場合、課税庁側から財産評価基本通達の総則６項により、評価が見直される可能性はありますか。
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。

【財産評価基本通達とその適用基準】

第１章　総則

（この通達の定めにより難い場合の評価）

６　この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

適用基準①	評価通達に定められた評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか
適用基準②	評価通達に定められた評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しいかい離が存在するか
適用基準③	課税価格に算入される財産の価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか

（メモ余白）