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15日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（45歳）は大手電気部品メーカーに勤務し、三大都市圏近郊のＹ市内にある自宅で妻Ｂさん（44歳）と２人で暮らしている。Ａさんの両親は、自宅から車で１時間程度離れたＴ市内にある実家で暮らしていたが、５年前に母親が亡くなり、１年前に父Ｃさんが亡くなった。父Ｃさんの相続における法定相続人は、Ａさんと兄Ｄさん（47歳）の２人である。兄弟で話し合った結果、兄Ｄさんが実家の土地建物を、Ａさんが実家の近くにある甲土地および甲建物（賃貸アパート）を相続し、現預金等の金融資産は等分することになった。

甲建物は古いアパートを建て替えたもので、空室時の賃貸募集は地元の不動産会社に任せていたが、賃借人からの入金管理は父Ｃさんが行っていた。

その甲建物の102号室で家賃の滞納があり、Ａさんは頭を悩ましている。

【甲土地および甲建物（賃貸アパート）の概要】

・甲土地：地積120㎡、第一種住居地域、指定建蔽率60％、指定容積率200％
・甲建物：木造２階建て、築18年（2006年２月竣工）、延べ面積120㎡、１DKタイプ（専有面積30㎡）×４戸、現在の月額賃料７万5,000円（平均）

【賃貸アパートの家賃滞納者に関する情報】

・102号室の賃借人であるＥさん（35歳）が家賃を４カ月間滞納している。Ｅさんの話によれば、勤務先が倒産して失業してしまったことが原因とのことである。
・Ｅさんは、Ｅさんの前に102号室に居住していたＦさんの友人で、Ｆさんから直接父Ｃさんに、自分の退去後はＥさんが賃借したい旨の申入れがあった。父Ｃさんは、空室期間が生じないことから、不動産会社を通さずにＥさんの入居を認め、2021年１月にＥさんと賃貸借契約を締結した。その際、契約書は、Ｆさん入居時の内容で父Ｃさんが作成した。また、Ｅさんの父Ｇさんが連帯保証人となり、契約書上、連帯保証債務の範囲は「借主の貸主に対する一切の債務」となっている。
・Ａさんが、先々週、直接Ｅさんと会って話したところ、「預金もなくて生活が苦しい。引っ越す費用もないので、もうしばらくここに居させてほしい」と悪びれずに言われ、早期に退去する様子が見られなかった。

このような状況のもと、Ａさんは、連帯保証人のＧさんに家賃滞納分を支払ってもらえるのか、このままＥさんが居座った場合はどのように対応すればよいのかわからず、ＦＰであるあなたにアドバイスを求めている。なお、Ａさんは、賃貸管理に煩わしさを強く感じ、いっそのこと甲土地および甲建物を売却してしまうことも考えている。

（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．Ａさんは、ＧさんにＥさんの家賃滞納分の支払を求めることができますか。
３．Ｅさんの退去を求めるには、どのような方法が考えられますか。
４．甲建物のような収益物件（賃貸アパート）を売却する場合、どのような書類を揃えておくとよいでしょうか。
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。

（メモ余白）