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16日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（90歳）は、三大都市圏のＳ市内に所在する甲土地と乙土地を所有している。甲土地は1990年10月からカーディーラーのＸ社に旧借地法による期間40年の借地契約により店舗敷地として賃貸している。また、乙土地には1980年10月に自宅として乙建物を構え、子が独立し、３年前に妻が亡くなった後は、１人で暮らしている。Ａさんの子は、長男Ｂさん（60歳）と二男Ｃさん（58歳）の２人であり、いずれも隣県のＴ市内にある分譲マンションで妻子と暮らしており、Ｓ市に戻る予定はない。

Ａさんは、認知能力にはまったく問題はないものの、要介護１の要介護認定を受けており、子の勧めもあって、近々Ｔ市内にある介護付き有料老人ホームに入居する予定である。

先日、ＡさんのもとにＸ社から連絡が入り、Ｘ社の担当者が来訪した。子の立会いのもとで話を聞くと、「賃借している甲土地の南側にある県道は、かつては幹線道路でしたが、３年前にバイパス道路が開通して以来、車の流れが変わってしまい、社内で検討を重ねた結果、店舗をバイパス道路沿いに移転することになりました。そこで、借地契約の期限は2030年９月ですが、2025年９月をもって契約を解約させてください。その際、店舗を無償でＡさんに譲り渡すか、解体して更地返還するか、どちらでもかまいません」とのことであった。

後日、Ａさんは、子とともに地元の不動産会社を訪問して今後のことを相談したところ、「当該エリアは、沿道サービス施設の敷地としての需要はなくなってきましたが、マンション用地としての需要は多く、甲土地と乙土地の一体地であれば、マンションディベロッパーに３億5,000万円程度で売却することができると思います」との説明を受けた。Ａさんは、老人ホームへの入居を機に、甲土地と乙土地を売却してもかまわないと思っている。

【Ａさんの所有財産の概要】

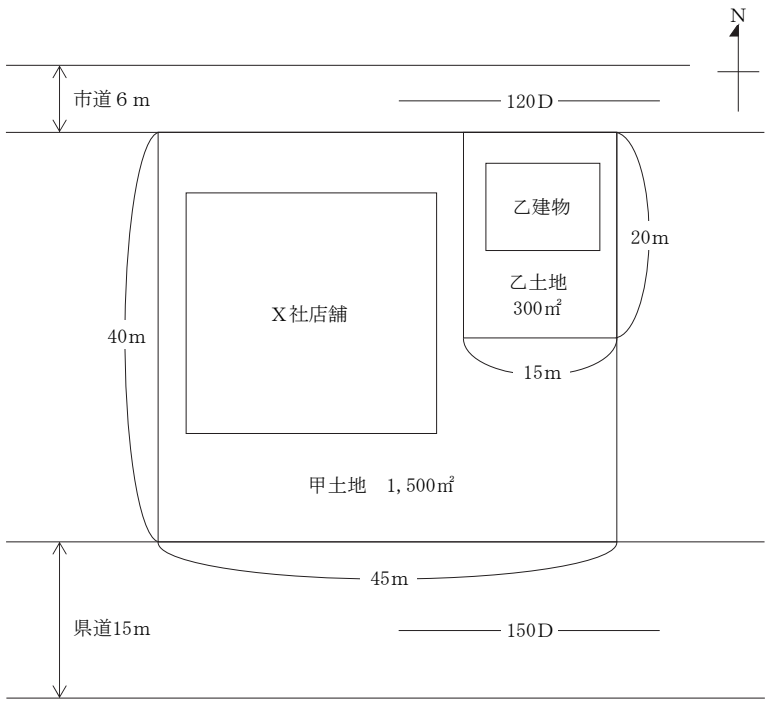
・現預金：1,000万円（10年前から長男Ｂさん家族、二男Ｃさん家族にそれぞれ毎年300万円贈与している）
・甲土地：地積1,500㎡。Ｘ社に期間40年の借地契約により店舗敷地として賃貸している。契約書に中途解約に関する条項はない。現在の地代は年額1,200万円で、固定資産税・都市計画税は年間220万円。Ｘ社の店舗は軽量鉄骨造平屋建て。
・乙土地：地積300㎡
・乙建物：木造２階建て、築43年、延べ面積165㎡
※入居予定の介護付き有料老人ホーム：年間費用360万円（賃料、管理費、食費、日用品等）

（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、Ｘ社からの借地契約の解約の申入れに応じる必要がありますか。
３．乙土地について、Ａさんが老人ホームに入居後に売却する場合の課税関係はどうなりますか。また、老人ホームに入居したＡさんが亡くなった後、相続人である子が売却する場合の課税関係はどうなりますか。
４．あなたはＡさんや長男Ｂさん、二男Ｃ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・乙土地の概要】



※市街化区域、第一種住居地域、指定建蔽率60％、指定容積率200％、普通商業・併用住宅地区

（メモ余白）