2024年度第２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９月21日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（68歳、Ｓ市内に居住）と弟Ｂさん（65歳、都内に居住）は、三大都市圏のＳ市内に所在する甲土地をＡさんが５分の３・弟Ｂさんが５分の２の持分で共有している。

甲土地は、20年前、東側隣地の土地を所有するＸ病院から新病棟の建設のための敷地として購入したいと申入れがあったが、Ａさんの父親が、賃貸なら応じることができると回答し、2005年に期間20年の事業用定期借地として契約している。10年前に父親が亡くなり、甲土地を相続したＡさんと弟Ｂさんが賃貸人の地位を承継している。また、Ａさんの母親は既に亡くなっており、弟Ｂさん以外に兄弟はいない。

先日、ＡさんのもとにＸ病院から、「甲土地の賃貸借期限は2025年９月ですが、病院の存続は、市をはじめ地元からの要望も強いため、2025年10月から20年間、引き続き賃借したいと考えています」と申入れがあった。Ａさんは、賃料収入も期待できることから、Ｘ病院の申入れに応じたい旨を弟Ｂさんに伝えたところ、弟Ｂさんから「それは困る。来年期限が来て更地になった甲土地を、兄貴と一緒に売るか、自分の分を単独で売って自宅の建替え費用に充てるつもりでいた。親父が当時土地を売らなかったのは、相続対策のためで、その目的を達成した今は、契約どおり更地で返してもらおう」と譲る気配はない。

Ａさんは、自身や弟ＢさんとＸ病院の要望を満たす方法はないものかとＦＰのあなたに相談をしてきた。

【現在の甲土地借地契約の内容】

・2005年10月から2025年９月までの20年間、Ｘ病院の病棟所有目的で賃貸する。現在の地代は年額1,000万円で、Ａさんに600万円、弟Ｂさんに400万円が支払われている。
・Ｘ病院は、賃貸借期間満了後、建物を解体のうえ、更地で返還する。
　なお、甲土地の固定資産税と都市計画税は合わせて年額200万円で、地代の固都税控除後の年間手取額はＡさんが480万円、弟Ｂさんが320万円である。

Ａさんは、Ｓ市役所を定年退職後、現在は年金で生活しており、地代収入は２人の子へマンション購入資金として贈与した分を除き、貯蓄している。妻と戸建て住宅に居住しており、２人の子は独立し、近隣の分譲マンションに居住している。保有している金融資産は2,000万円である。

弟Ｂさんは、大手メーカーを定年退職後、現在は年金で生活しており、地代収入は教養娯楽費等に一部を充てて残りを貯蓄している。妻と戸建て住宅に居住しているが、１人娘の家族と同居するため、全額を弟Ｂさんが負担して二世帯住宅（予算5,000万円）に建て替える予定である。保有している金融資産は3,000万円である。

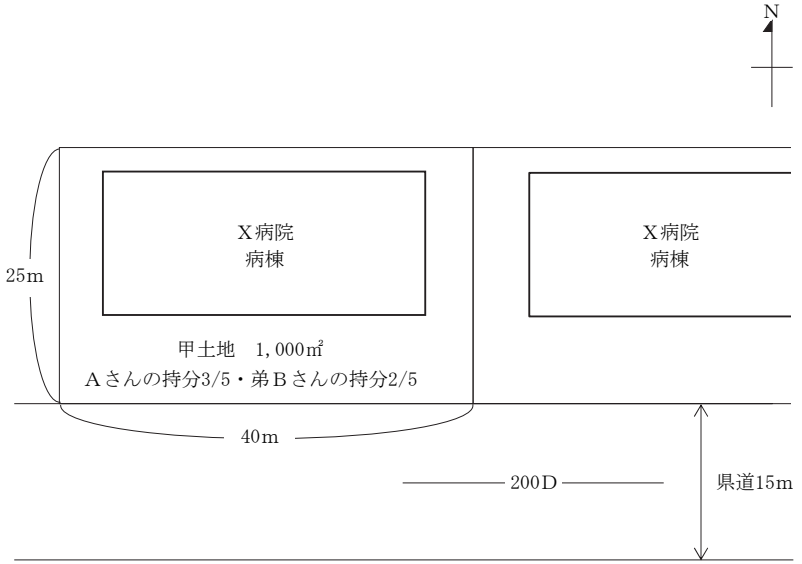
Ａさんと弟Ｂさんは、現在保有している金融資産は減らしたくないと考えている。また、甲土地周辺は、商業施設用地あるいはマンション用地として、250㎡から1,000㎡の整形地は、１㎡当たり25万円程度で売買されている。

（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．当初の病棟所有目的の事業用定期借地権の存続期間が20年と短い理由は何ですか。
３．Ａさん単独で甲土地の事業用定期借地権の再契約をすることはできますか。
４．あなたはＡ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300%、普通商業・併用住宅地区

【参考】

1,000万円を返済期間20年、固定金利2.5%、元利均等返済で借りた場合のローン返済額は、年間約64万円である。

〈所得税と住民税を合わせた税額の速算表（抜粋）〉

課税される所得金額	合計	
	税率	控除額
195万円以下	15%	—
195万円超　330万円以下	20%	97,500円
330万円超　695万円以下	30%	427,500円
695万円超　900万円以下	33%	636,000円
900万円超　1,800万円以下	43%	1,536,000円
1,800万円超　4,000万円以下	50%	2,796,000円