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22日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（52歳）の父Ｂさんは実家（甲土地、甲建物）に１人で暮らしていたが、６カ月前に進行性のがんが見つかり、その後病状が悪化して３カ月前に亡くなった。母親は10年前に他界しており、相続人はＡさんと妹Ｃさん（50歳）、弟Ｄさん（49歳）の３人である。

実家は、不動産分譲会社Ｘ社が開発分譲したＴ市内の住宅団地（全120区画）内にあり、最寄駅から徒歩８分と利便性も良く人気のある住宅地であるが、Ａさんたちは、それぞれ持家を所有しており、甲土地に住むことは考えていない。兄弟３人で話し合った結果、空き家のまま保有し続けても仕方がないと、売却することで意見がまとまった。

【父Ｂさんの相続財産】
・金融資産：3,000万円
・甲土地：地積330㎡（分譲地の２画地分を一体利用）、固定資産税評価額7,000万円
・甲建物：木造２階建て、延べ面積180㎡、1979年２月竣工、固定資産税評価額270万円

そこで、Ａさんたちは、Ｘ社の子会社である不動産仲介会社Ｙ社に売却に関するヒアリングを行ったところ、「甲土地は角地で形状も良く、分割しやすいこともあり、戸建て分譲会社に対して更地前提なら１億1,000万円で売却できると思います。一方、甲土地を個人顧客に仲介する場合は、更地前提なら9,500万円の売却価格が目安です」とのことであった。また、売却時の諸経費として、甲建物の解体費用が約330万円、測量費用が約70万円（いずれも消費税込）、成約時に仲介手数料「売買代金の３％＋６万円（別途消費税）」が必要とのことである。

Ａさんたちは、甲土地は税金や諸経費を支払った後の手取額が最も高くなるように売却し、父Ｂさんの相続財産を３分の１ずつ均等に相続したいと考えている。

なお、Ａさんたちの手元には、父Ｂさんが亡くなる前に「1978年３月に土地を3,500万円で購入、総額2,000万円で建物を建築」と書いたメモ書きがあるだけで、甲土地取得時の売買契約書や領収書、甲建物に関する請負契約書等は見つけられていない。父Ｂさんは水産物仲卸業を５年前まで営んでおり、そちらの事務所に不動産関連書類を置いたまま整理処分してしまった可能性もある。

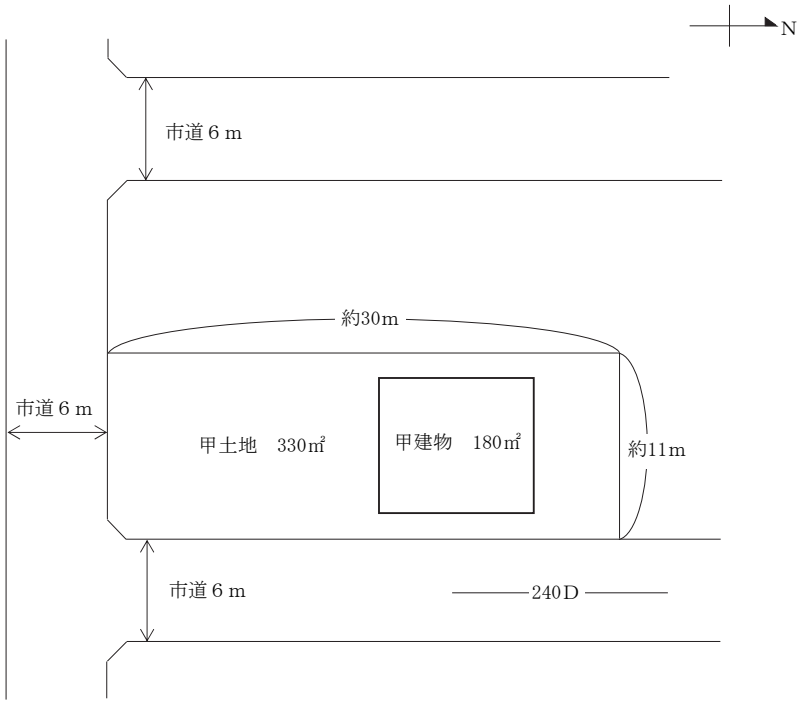
このような状況のもとで、ＡさんからＦＰであるあなたに相談があった。

（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さんたちが甲土地を売却するにあたり、税金や諸経費を支払った後の手取額を最も高くするためにどのようなアドバイスをしますか。
３．甲建物を解体せずに現状有姿のまま不動産会社に売却する場合、気を付けるべき点は何でしょうか。
４．甲土地の取得に係る売買契約書や領収書を紛失している場合、何か方策はありますか。
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。

【甲土地・甲建物の概要】



※第一種低層住居専用地域、指定建蔽率50％、指定容積率100％

（メモ余白）