# 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28日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（55歳）は、都内に勤める夫Ｂさん（59歳）と首都圏の既成市街地であるＫ市内の甲－２土地に建つ戸建て住宅（築46年）に２人で住んでいる。Ａさんは２人兄妹で、兄Ｃさんは、都内に自宅を構えて生活しているため、Ｋ市に帰る予定はない。

甲－１～甲－６の土地は、1976年に位置指定道路を築造して開発された住宅地（以下、「本分譲地」という）で、1977年から1980年にかけて建物が建てられた。甲－３と甲－４は、Ａさんの父親が1977年に５万円／㎡で購入し、甲－４に自分の住まい（Ａさんの実家）を建て、甲－３には木造平屋の賃貸住宅２棟を建てて賃貸していた。位置指定道路は、四筆に分筆され、甲－２、３、４、５の土地の所有者が一筆ずつ所有している。

近年、本分譲地周辺は、建売住宅のほかマンション供給が増えており、大手デベロッパーによる等価交換方式によるマンション建設も多く見られ、数年前に南側隣地の土地にもマンションが建設された。本分譲地周辺のマンション用地の仕入価格は１種（容積率100％）当たり40万円／坪前後とのことである。

Ａさんは結婚を機に実家を出て都内で暮らしていたが、父親が亡くなり１人暮らしとなった母親の世話をするため、７年前に売りに出ていた中古住宅（甲－２の土地と建物）を夫Ｂさん名義で購入して転居してきた。Ａさんは、結婚するまで実家で生活していたため、本分譲地内のＤ家、Ｅ家、Ｆ家の家族から歓迎され、その後も親しく付き合っている。その母親も１年前に亡くなり、甲－３および甲－４の土地と建物はＡさんと兄Ｃさんが各２分の１の持分で相続した。賃貸住宅２棟は、現在は空き家になっている。

本分譲地は建物の老朽化が進み、住民はそれぞれ対応を迫られている。Ｆさんは、３年前に自宅を建て替えている。先日、Ａさんを小さい頃から姉のように慕っていたＤさんの息子Ｈさんから、「甲－５土地の建物を二世帯住宅に建て替えて両親と同居したいと思っている」と話があった。また、Ｅさんは、夫を亡くして１人で暮らしていたが、１人娘でＡさんの親友であるＧさんと同居することになったので、甲－１土地と建物を売却する予定とのことである。Ｇさんによれば、「市内の不動産屋さんから更地で4,300万円なら売れると言われたので頼もうかと思っている」とのことだった。

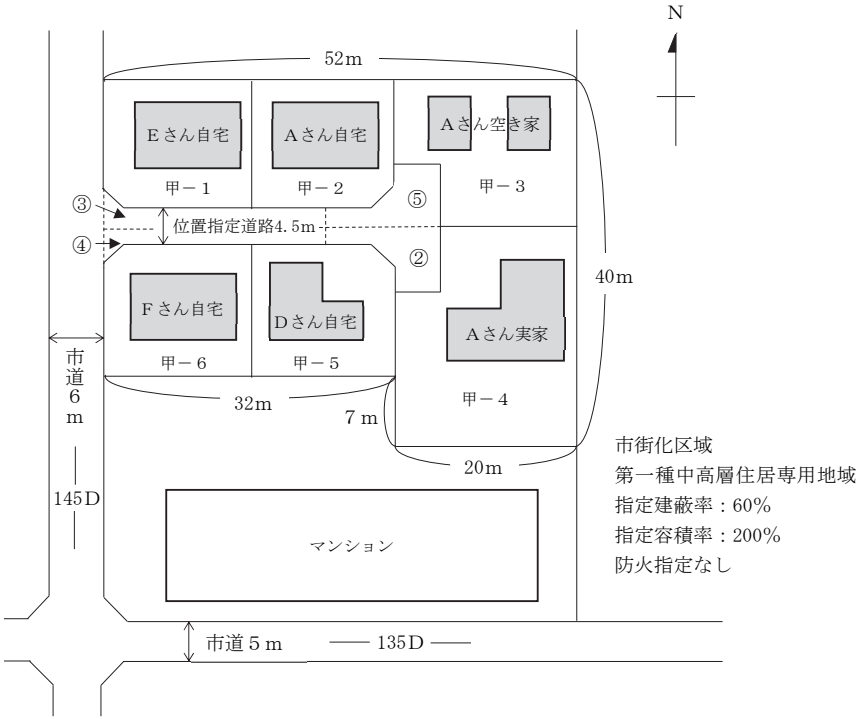
Ａさんは、自宅や実家、賃貸住宅の老朽化が進んでおり、どうしようかと悩んでいる。母親が亡くなり、ここに住む必然性もなくなったので、いっそのこと、すべて売却して近くのマンションを購入しようかとも思っている。兄Ｃさんからは、実家についてはすべてＡさんに任せると言われている。以前、不動産に詳しい知人と実家のことについて話したときに、「位置指定道路の用地を活用できないのかな」と言っていたことを思い出したが、どういう意味かはわからなかった。

（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．本分譲地の土地について、Ａさんと夫Ｂさんが取り得る最も経済的価値が高まる有効活用として、どのような方法が考えられますか。
３．Ａさんと夫Ｂさんが本分譲地内に所有する不動産を売却した場合の課税関係について教えてください。
４．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－１土地～甲－６土地の概要】




【本分譲地の所有者等】

| 所有者 | 建物<br>土地・地積 | 道路<br>地積 | 状況 |
|---|---|---|---|
| Ｅさん | Ｅさん自宅<br>甲－１、225.20㎡ | | Ｅさんは娘Ｇさんと同居するため甲－１土地と建物を売却する予定 |
| 夫Ｂさん | Ａさん自宅<br>甲－２、225.20㎡ | 位置指定道路②<br>56.25㎡ | |
| Ａさん（２分の１）<br>兄Ｃさん（２分の１） | Ａさん空き家<br>甲－３、248.75㎡ | 位置指定道路③<br>56.00㎡ | |
| Ａさん（２分の１）<br>兄Ｃさん（２分の１） | Ａさん実家<br>甲－４、478.75㎡ | 位置指定道路④<br>56.00㎡ | |
| Ｄさん | Ｄさん自宅<br>甲－５、226.80㎡ | 位置指定道路⑤<br>56.25㎡ | Ｄさんの息子Ｈさんは甲－５土地の建物を二世帯住宅に建て替えて両親と同居したいと思っている |
| Ｆさん | Ｆさん自宅<br>甲－６、226.80㎡ | | ３年前に自宅を建て替えている |