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29日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（60歳）は、三大都市圏にあるM市内の戸建て住宅で妻と２人で暮らしている。母親は３年前に他界しており、父親も１年前に死亡し、相続人であるＡさんと妹Ｂさん（58歳）がM市内にある甲土地を各２分の１の持分で相続した。甲土地は、父親が50年前に家具販売店を創業した土地であるが、Ａさんと妹Ｂさんは、市場環境の変化のため事業は承継せず、廃業して跡地の有効活用を検討している。そのような折、家具販売店の閉店の現況と登記記録から相続されたことを知ったＸ社とＹ社から跡地の有効活用の提案を受けた。

【甲土地の概要】
・所在：既成市街地であるM市内のＳ駅から徒歩５分の商店街に所在する。
・地積：600㎡（間口20m、奥行30mの整形地）、固定資産税評価額：２億1,000万円
・周辺環境：家具販売店の創業当時、周辺には空き地もあったが、現在は５～６階建ての店舗や事務所、共同住宅等が立ち並び、甲土地はビルの谷間になっている。

【Ｘ社の提案内容】
・甲土地に、借地期間30年の事業用定期借地権方式によりドラッグストアとクリニックが入居する鉄骨造２階建て店舗（延べ面積1,000㎡）を建築する。
・Ｘ社は、Ａさんと妹Ｂさんに合計で年間地代1,080万円を支払い、保証金540万円を差し入れる。固定資産税と都市計画税を支払った後のＡさんと妹Ｂさんの１人当たりの手取額は360万円。

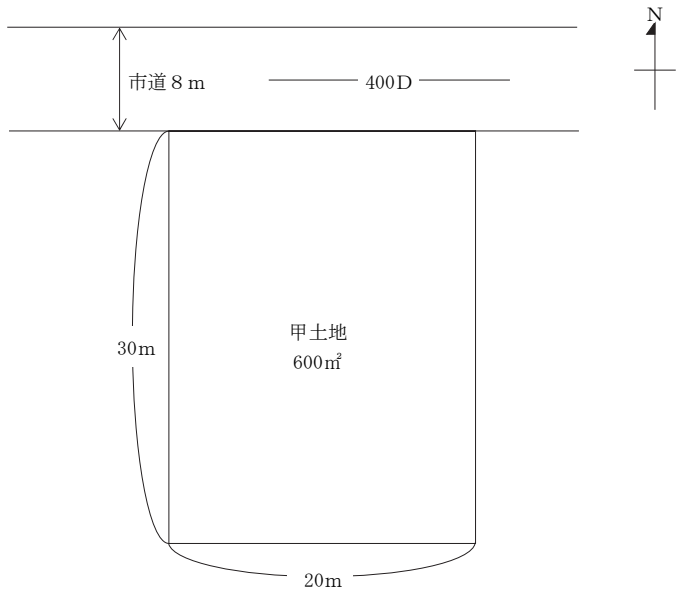
【Ｙ社の提案内容】
・甲土地に、等価交換方式により鉄筋コンクリート造８階建てのマンションを建築し、Ｙ社の取得する部分は分譲マンションとする。
・マンションは、延べ面積2,400㎡、専有面積2,100㎡、Ｙ社の資金負担10億円
・Ａさんと妹Ｂさんが取得する合計専有面積420㎡、満室想定賃料年額1,440万円、年間維持管理費360万円（固定資産税、都市計画税、マンション管理費・修繕積立金、損害保険料等）。Ａさんと妹Ｂさん１人当たりの年間手取額は540万円。

Ａさんには独立して生計を立てている長男と二男が、妹Ｂさんには長女がいるため、Ａさんと妹Ｂさんは、将来を考えれば甲土地の共有状態は解消したいと思っている。また、Ａさんは甲土地の活用により安定した収益を得たいと考えており、妹Ｂさんは、甲土地のうち3,000万円相当部分を売却し、その売却後の手取額をM市内のアパートに住む長女夫婦のマイホームの購入支援に充てたいと考えており、具体策では意見が一致していない。
Ａさんは、Ａさんと妹Ｂさんの跡地利用の考えを実現させるため、Ｘ社とＹ社の提案内容の問題点の指摘と、計画案をどう変更すべきかＦＰであるあなたに相談することとした。

（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．Ｘ社が提案する事業用定期借地権方式のメリットとＡさんと妹Ｂさんにとっての問題点を教えてください。また、その問題点を解決するためにどのような計画案の変更が考えられますか。
３．Ｙ社が提案する等価交換方式によりマンションを建設することのメリットとＡさんと妹Ｂさんにとっての問題点を教えてください。また、その問題点を解決するためにどのような計画案の変更が考えられますか。
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。

【甲土地の概要】



※商業地域、建蔽率80%、容積率400%、防火地域
※地元不動産会社によれば、甲土地の時価は３億円と評価されている。

（メモ余白）