

2020年度第3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 (2021年2月21日)

氏名

設例

Aさん(62歳)は、会社員の夫と2人で大阪府内の戸建て住宅に住んでいる。2人の子は、各々結婚して大阪府内の別の都市に自宅を持ち、それぞれの家族と暮らしている。Aさんの実家は、首都圏に所在するS市にある。5年前に母親が亡くなり、2年前に父親が亡くなってからは、同居していた兄Bさん(64歳)夫妻が2人で暮らしている。兄Bさんは、東京都内の大手企業に勤務しており、今年8月に定年を迎える。

【甲土地の概要および売却の検討】

Aさんは、S市内に甲土地の南側半分の甲-a土地を所有している。甲土地は、実家のあるS駅から1駅先の東S駅徒歩圏の区画整理済みの良好な住宅地に所在している。甲土地は、4年前に父親が「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例」の適用を受けて取得したものである。2年前の父親の相続時に甲土地を2分割して、Aさんが甲-a土地/兄Bさんが甲-b土地を取得し、甲土地(甲-a土地/甲-b土地)を更地化し、全体を月極駐車場(34台)として2カ月前まで貸し出していた。

6カ月前、兄Bさんから「定年を機に実家を処分し、甲-b土地に新居を構え、引越したいと考えている。駐車場をやめてよいか」との電話があった。Aさんからは「この際、甲-a土地を売却して、自宅のリフォーム費用や老後の生活資金等に充てたい」との希望を伝え、兄Bさんの了解を得た。Aさんは、S市内の大手不動産流通会社X社に売却を依頼した。売値はX社と相談し、路線価の1.25倍の7,500万円を目標とするが、指値を考慮し、とりあえずの出し値を9,000万円とした。

【兄Bさんの計画】

兄Bさんは、老後の生活を考え、甲-b土地に平屋(延床面積120㎡)の新居を計画しており、設計プランも固まっている。広い庭で、好きなガーデニングをしながら、夫婦2人でのんびり暮らしたいとの意向である。実家の売却の話も順調に進んでいる。

【甲-a土地の販売状況】

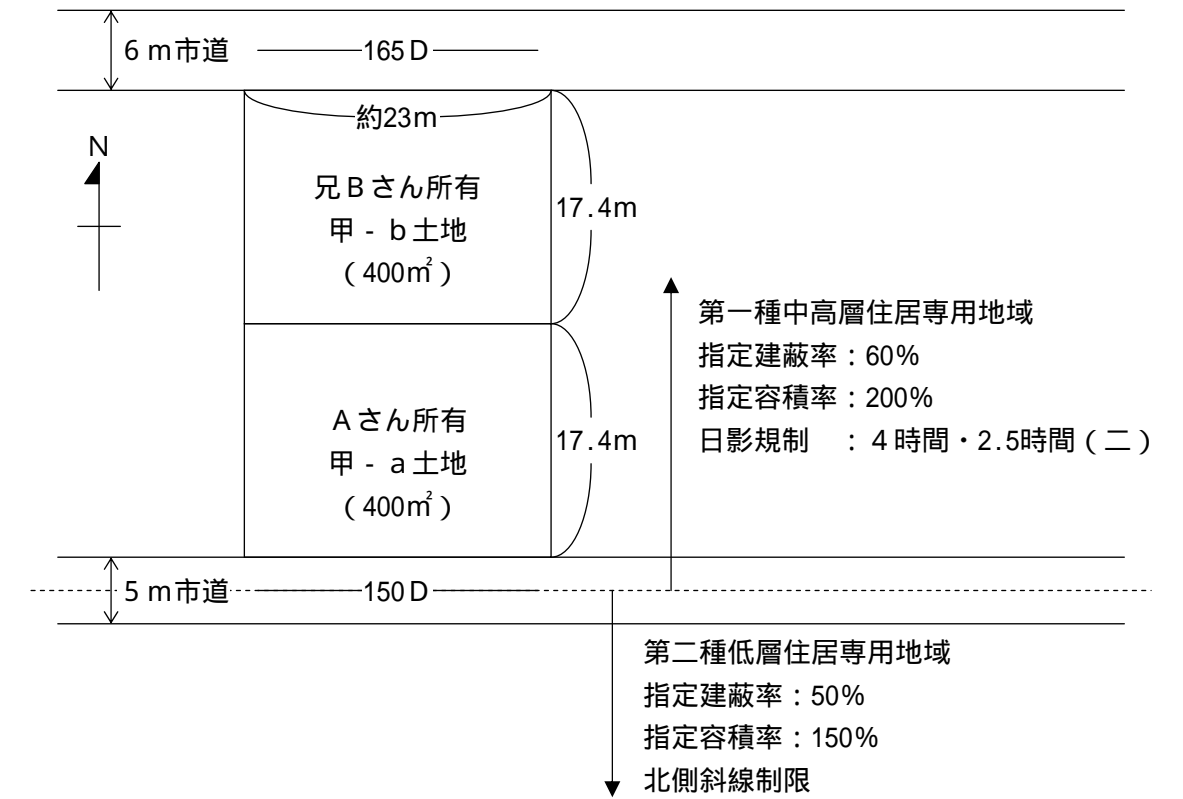
先日、X社の営業担当者から「S市内に工場がある大手企業Y社が社員寮の用地を探していたところ、甲-a土地を見て気に入り、9,000万円で購入してもよいとの返事が来ました。購入後は、延床面積800㎡の4階建ての社員寮を建築する予定のようです。大変よい話ですから、早く手続を進めましょう」との電話があり、その後、催促の電話が何度も来ている。

Aさんは、価格には満足しているが、この申出を受けることにためらいを感じており、返事を保留している。

(FPへの質問事項)

1. Aさんがためらう理由は何だと思えますか。それを解決する方法はありますか。
2. 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(確認)が必要ですか。以下の および に整理して説明してください。
Aさんから何点が具体的に確認したいことがありますか、どのようなことですか。
FPであるあなたが確認しておくべきことは、どのようなことですか。
3. Aさんが甲-a土地を売却した場合の課税関係を教えてください。
4. Aさんにどのようなアドバイスをしますか。あなたの考えを教えてください。
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。

【甲土地の概要】



(メモ余白)

(注) 設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。