

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20日)

氏名

設例

Aさん(55歳・会社員)は、大都市圏M市内の自宅において、妻Bさん(50歳・専業主婦)と長女Cさん(20歳・大学生)の3人で暮らしている。

自宅のある甲土地は、昭和30年代に亡父が当時の地主(現在の地主Dさんの父親)から借りたもので、甲土地には自宅のほかに賃貸アパートが存している。現在の自宅は、昭和54年に亡父が建て替え、その際に賃貸アパートを新築した。いずれも当時の地主の承諾を得ている。父の他界後、母が1人暮らしとなったため、家族で同居していたが、母は昨年10月に亡くなった。母が所有していた自宅および賃貸アパートとその敷地(借地)は、一人息子のAさんが相続により取得し、申告・納税等の手続を完了した。

Aさんは、借地関係を煩わしく思っていること、自宅も老朽化していることから、自宅および賃貸アパートとその敷地(借地)を売却し、最寄駅近くのマンションを購入したいと考えている。Aさんは、借地を第三者に売却するには地主Dさんとの間でどのような手続を行えばよいのか、売却は容易にできるものなのか、売却が困難な場合に地主Dさんが借地と建物を買取ってくれるものなのか、不明な点が多いため、FPに相談することにした。

【自宅および賃貸アパート、借地の概要】

自宅

- ・木造2階建て、延床面積80㎡、4DK、築41年
- ・20年前に外壁と屋根の補修、15年前に水回りの取替工事は行っているが、全体的に老朽化が進んでいる。

賃貸アパート

- ・木造2階建て、8戸(各30㎡)、2戸空室、家賃は平均6万円/戸、築41年
- ・20年前に外壁と屋根の補修をした。その後は、賃借人からの苦情があれば、その都度、応急的な修繕を行っている。
- ・建物管理は地元の不動産業者に委託しており、賃貸アパートの維持管理費等や自宅部分の地代を含めた地代支払後のAさんの手取収入は年間200万円程度である。

借地

- ・地積400㎡、土地の権利は旧借地法に基づく借地権(賃借権)である。
- ・権利金の支払はなく、現在の地代は年間240万円である。
- ・自宅のある地域は、閑静な住宅エリアとして人気があり、借地権付き建物の取引も散見される。借地権の取引慣行のある地域である。

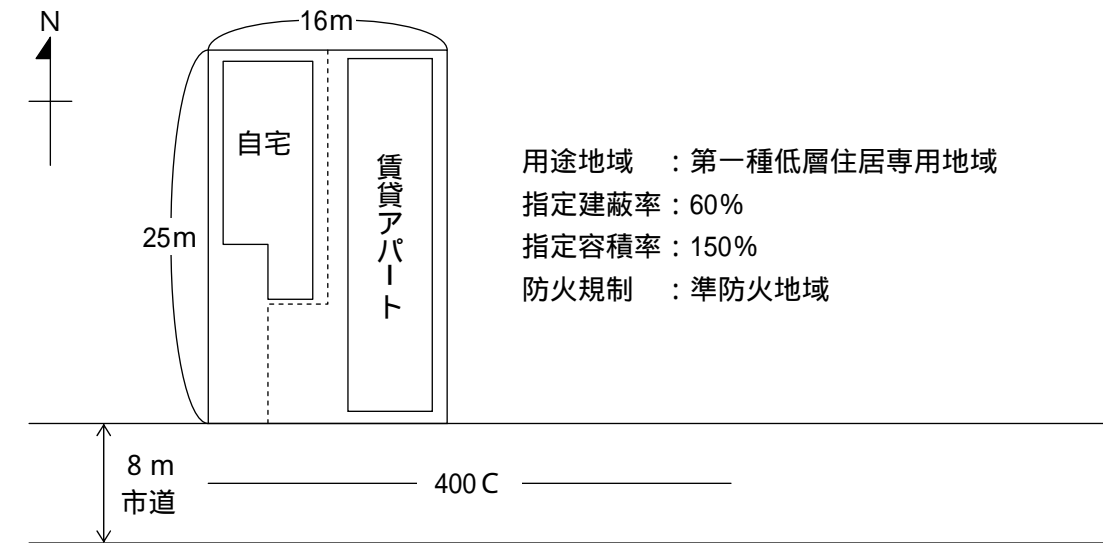
【購入を検討しているマンション】

- ・鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)、総戸数150戸、最寄駅から徒歩5分、
- ・築3年、所在階10階、専有面積80㎡、3LDK、価格8,000万円

(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、どのようなことを確認・調査すべきですか。以下の および に整理して説明してください。
Aさんから直接聞いて確認する情報
FPであるあなた自身が調べて確認する情報
2. Aさんが借地を第三者に売却する際の留意点を教えてください。
3. 自宅および賃貸アパートとその敷地(借地)の売却/マンションの購入にあたり、課税上の論点を教えてください。
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。

【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。