

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14日)

氏名

設例

Aさん(50歳)は、大都市圏N市にある甲土地上の自宅で妻(45歳)、長女(14歳)および叔母Bさん(75歳、父親の妹)と4人で暮らしている。Aさん家族と同居していた父親は、昨年12月に急逝した。独身である叔母Bさんとは、Aさんが生まれたときから、この自宅で暮らしているが、妻と叔母Bさんとの関係は良好とはいえず、Aさんの悩みの種である。

【甲土地および自宅の建物の概要】

甲土地(地積:1,000㎡)は、N駅から徒歩5分程度に位置し、周辺は店舗・商業施設・マンション等が建ち並ぶ地域である。自宅(延床面積:250㎡)は、築50年の木造の大きな古家であり、周辺の建物と比べると、場違いな存在となっている。また、N市には歴史的建造物が多く、休日は観光客が自宅周辺まで押し寄せてくる状況にある。

甲土地および自宅の建物は、父親と叔母Bさんが25年前に祖父の相続により共有(50:50)で取得したものである。昨年12月に急逝した父親の持分は、一人息子であるAさんが相続により取得する予定である。なお、父親の相続に係る法定相続人は、Aさん1人である。

【各人の意向等】

妻は老朽化した大きな家での生活に不便さを感じており、マンションに移り住みたいと言っている。Aさんは、先祖代々の土地に住み続けたいが、妻の希望を叶えてあげたいとも思っている。叔母Bさんは、マンションでの1人暮らしを望んでおり、自宅を売却して早期に現金化したい意向を持っている。

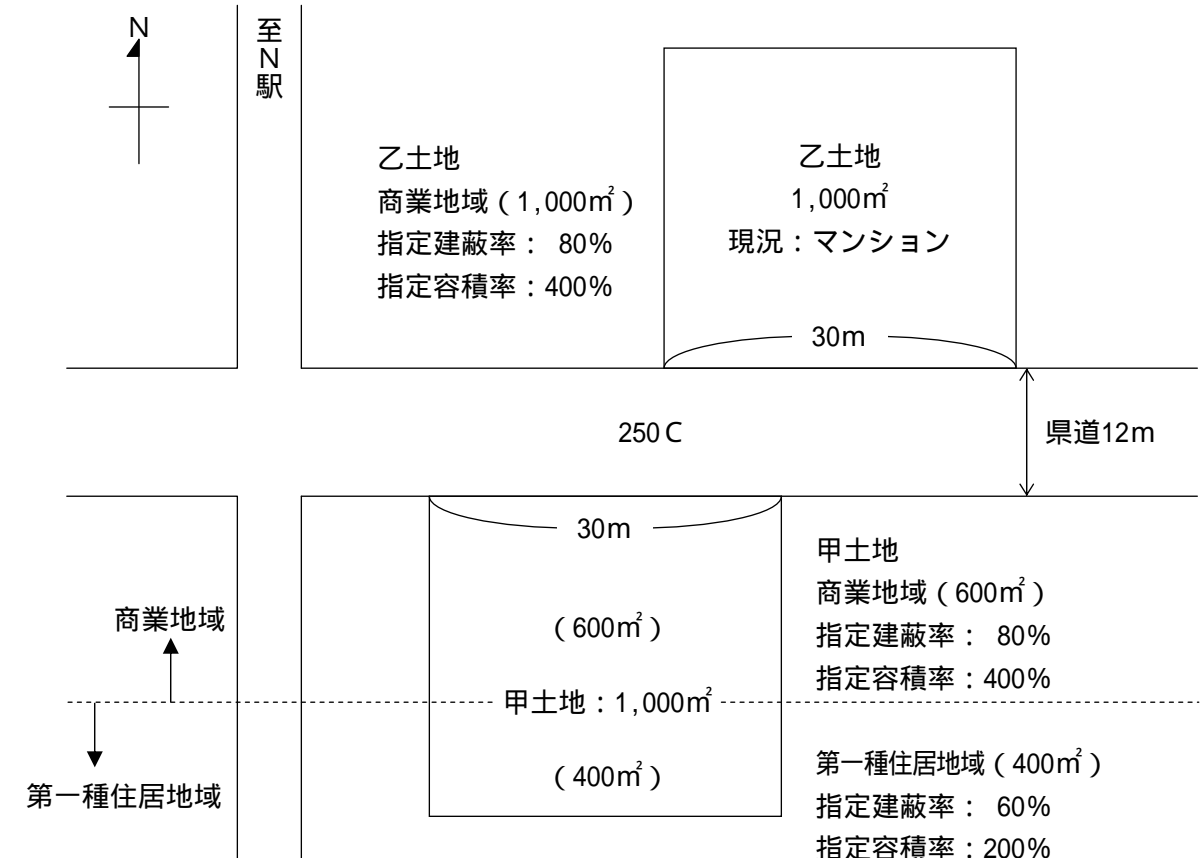
Aさんは、近所の友人が数年前に自宅(乙土地、地積:1,000㎡)を売却してN駅前のタワーマンションを購入した話を思い出し、早速、不動産開発業者に価格を打診してみた。乙土地は4億円で売却したと聞いていたが、今回不動産開発業者が提示してきた金額は、現況のままの明渡し条件で2億5,000万円であった。Aさんは、地積が同じなのに乙土地の売却価格と大きな差が生じることに納得できずにいる。叔母Bさんは、提示された価格でもよいと考えており、「あなた(Aさん)が売却しないのであれば、私の持分だけでも別の業者に買い取ってもらおうかしら」と言っている。Aさんは、叔母Bさんの奔放な性格からすれば、勝手に持分を売却しかねないと危惧している。

なお、不動産開発業者は、来期の売上計画の都合上、引渡し希望を7月末としている。Aさんは、話の展開が性急すぎることに戸惑っている。

(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 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. 甲土地は、地積が等しい乙土地と比べて、なぜ低い価格が提示されたと思いますか。
3. 叔母Bさんが持分を第三者に売却した場合、どのような問題が生じますか。
4. Aさんに甲土地の売却を勧めますか。7月末までに売却した場合、不利益が生じることはありませんか。
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。

【甲土地・乙土地の概要】



(メモ余白)

(注) 設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。