

2022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 (2022年10月2日)

氏名

●設例●

Aさん(78歳)は、大都市圏近郊のS市内において、最寄駅から徒歩圏内にある甲土地と乙土地を所有している。Aさんは、2年前に妻を病気で亡くして以来、乙土地上の自宅に1人で暮らしており、年金収入(月額20万円)と青空駐車場(甲土地)からの賃貸収入(月額20万円)で生活を送っている。甲土地、乙土地および自宅は、20年前、相続によりAさんが取得したものである。

Aさんには、長男Bさん(43歳)と二男Cさん(40歳)がいるが、いずれも隣のT市内にある賃貸マンションにそれぞれの妻子と暮らしており、S市に戻る予定はない。2人の息子からT市内で近々分譲マンションを購入する予定との話を聞いたAさんは、それぞれにマンション購入資金として1,000万円を支援してあげたいと思っている。

【Aさんの所有財産】

- ・甲土地 : 地積360㎡、月極駐車場(アスファルト舗装敷)として利用
- ・乙土地 : 地積135㎡、自宅の敷地として利用
- ・自宅建物 : 木造2階建て、延べ面積130㎡、築45年
- ・現預金 : 4,000万円

Aさんは、最近、健康ではあるものの1人で暮らし続けることに不安を感じ始めていたところ、2人の息子からT市内にある有料老人ホームへの入居を勧められた。先日、実際に足を運んで見学してみると、雰囲気もよく、とても気に入り、年内に転居することを決めた。入居費用に関しては、2つのプラン(<資料1>参照)から選択できるとのことである。

また、転居後の乙土地について、地元の信頼できる不動産会社に相談したところ、6,000万円(現状有姿、仲介手数料200万円)で売却できるとのことであった。甲土地についても、収益性の向上と相続対策の観点から今後の活用方法を相談したところ、数週間後、大手コンビニチェーンのX社から建設協力金方式による2つの提案(<資料2>参照)を受けた。

Aさんは、甲土地の有効活用、乙土地の売却もしくは有効活用、有料老人ホームの入居費用、息子たちへの資金支援について、下記の2つの案を思い付いたが、どちらがより望ましいのか判断がつかないでいる。

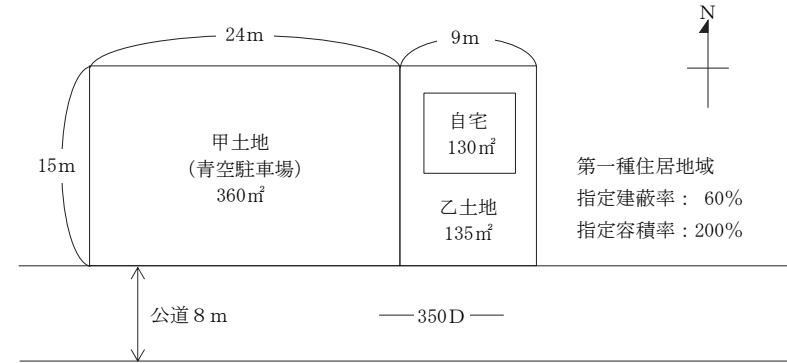
- I案 : 乙土地の売却資金で入居費用①の入居一時金3,000万円と息子たちへの支援金2,000万円を工面し、X社からの提案①を選択する。
- II案 : 息子たちへの支援金2,000万円は手元の現預金から工面し、入居費用②とX社からの提案②を選択する。

(F P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
 - ②F Pであるあなた自身が調べて確認する情報
2. I案の場合、乙土地の売却資金のみで入居一時金3,000万円と息子たちへの支援金2,000万円を捻出することはできますか。
3. Aさんが2人の息子にそれぞれ住宅取得資金1,000万円を贈与した場合の課税関係を教えてください。
4. あなたはAさんにI案とII案のどちらを勧めますか。その理由とともに教えてください。
5. 本事案に関与する専門職業家にはどのような方々がありますか。

(注) 設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。

【甲土地・乙土地の概要】



<資料1> Aさんが入居予定の有料老人ホームの費用

下記のいずれかを選択することができる。

- ・入居費用①
入居一時金3,000万円(15年間の前払賃料、一定期間内の退去は未償却分を返還)、月額費用28万円(管理費、食費、日用品等)
- ・入居費用②
入居一時金なし、月額費用45万円(賃料、管理費、食費、日用品等)

<資料2> X社からの提案(建設協力金方式)

いずれも25年間の普通借家契約、建設協力金は25年間均等返済(無利息)

- ・提案①
甲土地のみ、店舗は鉄骨造平屋建て、延べ面積180㎡、建設費3,600万円
敷金400万円、月額賃料62万円(建設協力金の月額返済12万円を含む)
- ・提案②
甲土地と乙土地、店舗は鉄骨造平屋建て、延べ面積270㎡、建設費5,400万円
敷金550万円、月額賃料93万円(建設協力金の月額返済18万円を含む)

(メモ余白)