

2010年度第1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 (2010年6月5日)

氏名 _____

設例

Aさん(70歳)は中小企業の創業者で、同社の会長職にある。自宅と会社は隣接し、三大都市圏の中心都市の都心近くの中小工場と住宅が混在する地域にあり、最寄駅までは徒歩10分程度である。家族は妻と子供3人(長女、長男、二男)で、長男が社長として会社を継ぎ、長女と二男はそれぞれ結婚、独立して生計を立てている。

Aさんは、相続対策の検討を始めたところである。基本方針として、おおむね法定相続分により財産を相続させることとしつつ、所有する自社株は全株を長男に取得させたいと考えている。しかし、このままでは、相続税の納税資金が不足しそうであることに加え、相続財産のおよそ過半を不動産が占めていることから、遺産分割がしにくく、遺族間でもめるのではないかと心配している。

そのような折、長男が、等価交換方式などによる土地の有効活用について、友人(大手不動産会社勤務)から提案を受けた。長男はすでにその友人の勧めには乗り気のようであり、Aさん自身も、貸地・貸家の収益性の低さと自宅の老朽化を何とかしたいと思っていたこともあり、その友人の話聞いてみたいと考えた。

Aさんは、その友人の話聞く前に、適切なアドバイスがほしいと考え、ファイナンシャル・プランナーに相談することにした。

Aさんの所有する不動産は次のとおりである(下図参照)。

自宅.....妻と二人で居住。建物(築後35年)は老朽化が進み、使い勝手もよくない。

貸地甲...会社の社屋(木造2階建事務所、築後20年)で使用。建物は会社名義で、通常の権利金を授受し、世間相場並みの地代を収受している。

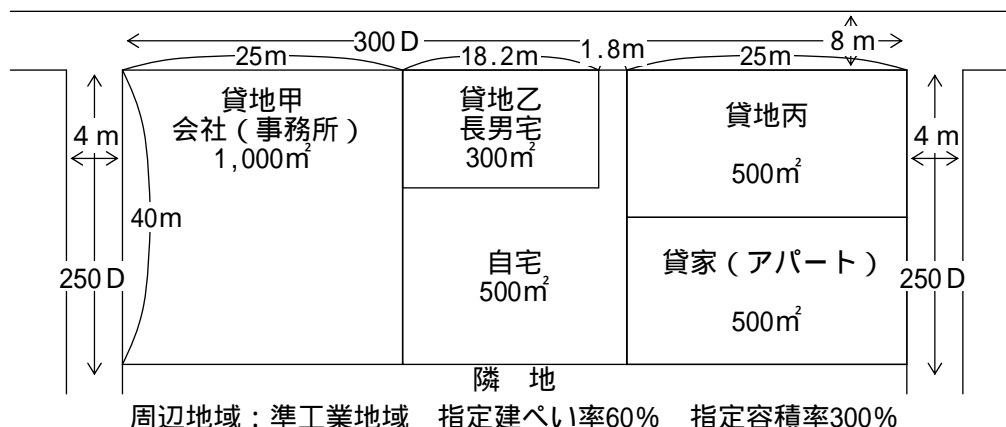
貸地乙...15年前に長男が木造2階建て住宅(長男名義)を建て家族で居住している。権利金や地代の収受はまったくない。

貸地丙...古いアパートの跡地を、去年から1年更新で、資材置場(建物なし)として地元建設会社に世間相場並みの賃料で賃貸している。

貸家.....古いアパートを所有。建物は木造2階建、2DKタイプ(和室2部屋)が、各階に5部屋ずつあり、普通借家契約で賃貸中。現在の入居率は6割程度。

Aさんの相談事項

1. 事業の承継を考えた場合に問題になりそうな不動産はあるか。あればどのように対策を立てておいたらよいか。
2. 自宅とアパートを建て替える場合、どのような問題点があるか。
3. 建て替えるため、アパート入居者に契約期間満了時に確実に退去してほしいので、契約を定期借家契約に変更したいと思っているが、問題はないか。



検討のポイント

設例に示された情報のほかに、どのような情報が必要か。

顧客に対して、どのような提案・方策が考えられるか。

それらの方策(解決策)のなかで、何を顧客に提案するか。その理由・留意点は何か。

F Pと関連法規について、どのようなことが考えられるか。

(注) 設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。