

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12日)

氏名 _____

設例

三大都市圏にあるM市に住むAさん(50歳)は5代続く農家で、現在は農協に勤務する兼業農家である。農業収入と農協からの給与のほかに、地代収入ならびにアパート収入の不動産所得がある。

Aさんの自宅敷地は準幹線道路に面し、私鉄の最寄駅から徒歩10分で、学校やスーパー等の生活利便施設も徒歩圏内にある。自宅敷地の一部は貸駐車場にしている。自宅建物は古いためできれば建て替えたいが、建築資金の目処が立っているわけではない。

また、Aさんは、自宅敷地に隣接する所有地の宅地bと宅地cを、それぞれBさんとCさんに貸しており、いずれも、借地契約の更新時期が迫っている。

Bさんは、Aさんの父(故人)の代からの借地人で、宅地bの自宅家屋に住んでいるが、80歳と高齢なので、夫婦で有料老人ホームに入ることを考えており、Aさんに借地権の買い取りを打診している。Cさん(45歳)は、Cさんの父(故人)から代替わりし、宅地cの自宅家屋に住んでいる。その家屋は築40年近く経過しており、Cさんは建て替えたいと考えているが、建築費はローンで手当てをするとしても、更新料等の借地に関する一時金の手当てについては苦慮している。

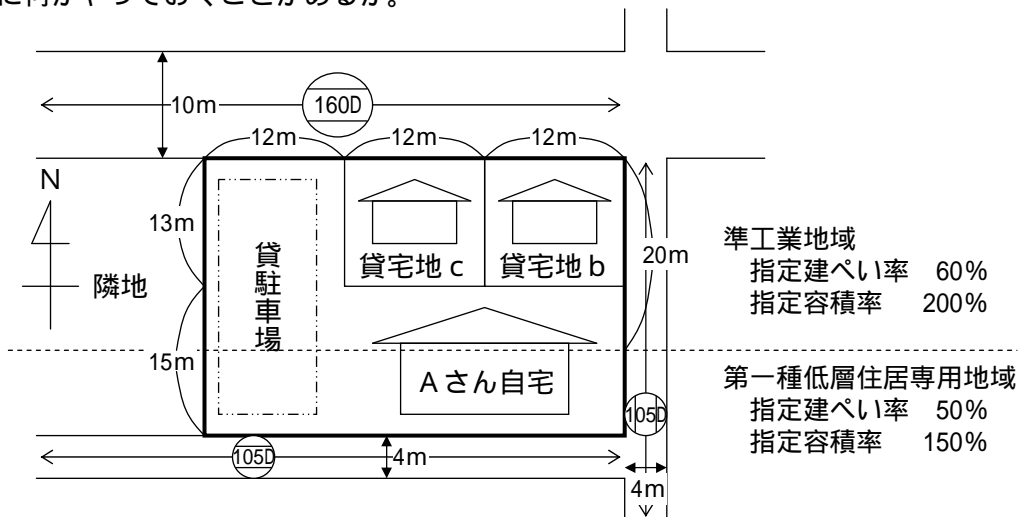
Aさんは、できれば早い段階でこの貸宅地の整理もしたいと考えている。

そのような折、Aさんの不動産を管理している地元のF不動産が「この際、等価交換事業でマンションを建てたらどうか。マンションデベロッパーG興産が興味を示しているので紹介する」と提案してきた。Aさんは、マンションに住むことについて支障はなく、F不動産の提案に魅力を感じているが、どのように進めてよいかわからない。

そこでAさんは、ファイナンシャル・プランナーに相談することとした。

Aさんの相談事項

1. 等価交換事業でマンションを建設することには、どのようなメリットがあるか。
2. Bさんは借地権を買い取ってほしいと言っているが、どのように対応すべきか。
3. BさんとCさんは借地権者だが、等価交換事業に直接参加してもらうことは可能なのか。
4. 等価交換事業を推進する場合、業者を選択するときの注意事項はなにか。また、事前に何かやっておくことがあるか。



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。