

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13日)

氏名 _____

設例

大都市近郊のX市に住むAさん(55歳)は8年前、父の死亡と同時に中堅企業を早期退職し、父より相続した既成市街地等内のバイパス沿い小規模メッキ工場(土地650㎡、建物は昭和60年築の木造平屋建100㎡)を改修してラーメン店を開業した。当初は目新しさと駐車場の広さで盛況を極めたが、この数年は競合店の増加とともに業績は低迷し、Aさんは今後の経営に不安を抱いている。

そんな折、隣地の自動車ディーラーから「店舗増築に伴い駐車スペースを増やしたいので、Aさん所有不動産を、総額1億1,000万円、土地実測売買の現況引渡しで至急購入したい」との話が入りこんだ。Aさんはこの申し出を受諾し、今後は不動産賃貸業を中心に生計を立てたいと思っている。元メッキ工場だった事をディーラー担当者に話したところ、一瞬驚いた表情を見せたが、「大きな問題にはならないでしょう」とのことであった。

これを受けAさんは早速、近くの不動産流通業者に依頼して収益不動産探しを始めたが、そのなかで次の2物件に興味を持った。

物件	JR駅徒歩5分の鉄筋コンクリート造り3階建て一棟ワンルームマンション。全9戸で価格は1億円。満室時想定グロス利回り(単純利回り)8%。竣工予定来年3月。周辺には工場団地があり賃借需要は比較的強い。売主は地元有力不動産業者、施工は中堅ゼネコン。
----	---

物件	自宅より徒歩5分、築3年の高層マンション20階の2室で計1億円。現在賃貸中でありグロス利回り8%。ただし、1戸は1カ月後に借主が退出することになっている。同地域初の高層マンションで眺望もよく、現状では売買・賃貸ともに市場性が高い。近々結婚する長男に、空室に住んでもらってもよいと考えている。売主は大手不動産会社、施工は大手ゼネコン。
----	--

Aさんは不動産のことについてよくわからないため、どう進めたらよいかをファイナンシャル・プランナーに相談することにした。なお、Aさんの手持資金は潤沢ではなく、借金はしたくない。

また、Aさんの家族は、妻(53歳・専業主婦)と長男(28歳・サラリーマン)である

Aさんの相談事項

1. 譲渡所得税の支払は最小限に抑えたいが、税法上の特例を使えるか。
2. 物件の竣工・引渡しが来年3月だが支障はないか。
3. 特例を使った場合の問題点は何か。
4. 特例の使用を前提とした場合、取得物件としては と のどちらがよいか。
5. 物件は戸数も多く賃貸管理に不安がある。外部に任せる場合、どのような手法があるか。

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。