

2009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 (2010年2月7日)

氏名 _____

設例

首都圏近郊のK市に住むAさん(64歳)は、地元で農業を営んでいる。家族は妻(61歳)と隣町に嫁いだ長女(38歳)、K市内で工務店を営む長男(36歳)の4人である。長男は結婚しており、妻と2人の子供の4人でAさん宅の近くに新居を構え住んでいる。Aさんが所有する農地のうち、K市北部に所有する農地の一部(畑 1,600㎡)が、15年ほど前に、新しい鉄道建設計画に伴い事業化された土地区画整理事業地内に編入されていたが、この土地について、この度、新駅の開業に合わせて仮換地が指定された(下図)。

仮換地の所在地は、新駅から徒歩約5分で準幹線道路に面している。当地域はK市北部の拠点となる新市街地として重点的に整備されることになっており、新駅の周辺にはすでに大型複合店舗、タワーマンションの建設が始まるなど、急ピッチで街造りが行われている。仮換地のあるB街区周辺の工事はほぼ終了しており、使用収益開始の時期は1年後が予定されている。

早速、K市内の不動産業者(甲不動産)から、「市内の乙建設が建て売りをしたいので仮換地の西側半分(600㎡)を譲ってほしいという申し出が来ているので、検討してもらえないか」という話があった。価格は同一地区内の保留地(住宅地)の販売価格と同額の15万円/㎡、総額9,000万円かどうかのことであった。

Aさんは、この土地を売却することは考えていなかったが、以前世話になった甲不動産がしきりに勧めるため、この話に乗ってもいいかなと思いはじめた。その場合には、土地の売却で得た資金を次のように使用したいと考えている。

長女に住宅の取得資金として、4,000万円を贈与する。

(相続時精算課税制度、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度を適用)

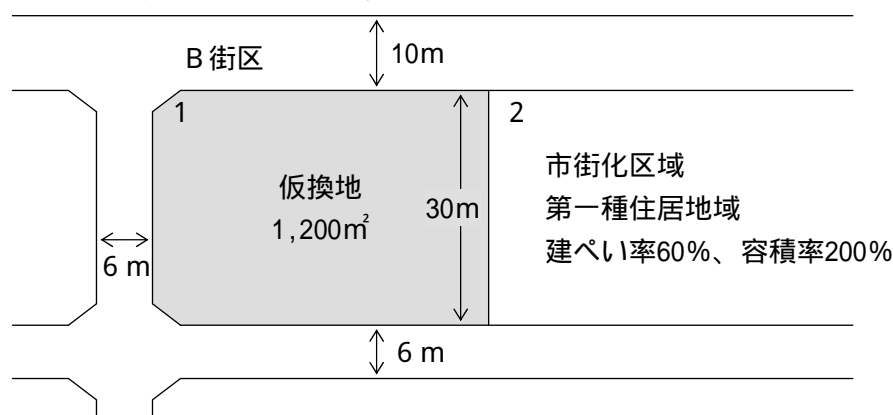
Aさんが3年前に自宅の改築を行ったときの借入金残額2,500万円を銀行に返済する。

長男に会社の運転資金として2,500万円を相続時精算課税制度を適用して贈与する。

そこで、土地の売却の前に、土地売却の是非その他についてファイナンシャル・プランナーに相談することにした。

相談内容

1. 今回土地を売却することについての是非。
2. 西側半分だけ売却してもよいか。提示を受けた価格は妥当か。
3. 売却後の資金使途の計画について問題はないか。
4. 仮換地とは、どういうものか。



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。