

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1日)

氏名

●設例●

都内の会社に勤務しているAさん(56歳)は、首都圏近郊のK市内にある甲土地上の戸建て住宅に妻Dさん(55歳)と母親Bさん(84歳)との3人で暮らしている。1人息子である長男Eさん(30歳)は、都内の賃貸マンションに暮らし、都内で居酒屋を営んでいる。

Aさんの家は代々農家であったが、父親が亡くなった10年前に農業を廃業し、乙土地以外の農地はすべて処分した。この際、Aさんの家は農業委員会が管理する農地基本台帳(現農地台帳)から削除され、農地を取得できる、いわゆる農家資格を喪失している。

甲土地(地積1,152㎡、地目:宅地)と乙土地(地積960㎡、地目:畑)は、現在、Aさん、母親Bさん、姉Cさん(58歳)の3人で所有している(<資料1>参照)。なお、もともと甲-2部分(地積576㎡)には実家があったが、父親の死亡後に取り壊し、Aさんが甲-1部分(地積288㎡)に、姉Cさんが甲-3部分(地積288㎡)にそれぞれ自宅を建てて居住している。また、乙土地では、母親Bさんが野菜を栽培しており、Aさん、姉Cさんも休みを利用して野菜作りを手伝っているが、自家用であり、いずれもいわゆる農業従事者ではない。

先日、Aさんのもともと、M銀行から、8年前にAさんと締結している債務保証契約に基づき、現在債務不履行となっている長男Eさんの会社の借入金残額および未払利息等の合計4,000万円を早急に支払うようにという債務履行請求が届いた。驚いたAさんが長男Eさんに連絡したところ、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて会社の経営が破綻し、会社・個人ともに返済が不可能となり、会社の破産および長男Eさん自身の自己破産を考えているとのことである。事情を理解したAさんは、保証債務を履行して借入金を肩代わりするつもりだが、手元資金が少ないため、土地の一部を売却して返済資金を捻出することにした。

母親Bさん、姉Cさんとの相談の結果、共有物の分割によって乙土地の共有関係を解消し、<資料2>のように、Aさんが乙-2部分(地積240㎡)を、母親Bさんが乙-1部分(地積720㎡)を、姉Cさんが甲-5部分(地積240㎡)をそれぞれ単独所有とし、Aさんが乙-2部分を売却することで合意した。乙-2部分について地元の不動産業者に尋ねたところ、「今は建売業者が仕入れを強化しており、4,300万円程度で売却できると思います。ただ、地目が畑になっているので、現状のままでは農地法第3条の許可が必要となる共有物の分割は難しいと思います」とのことである。

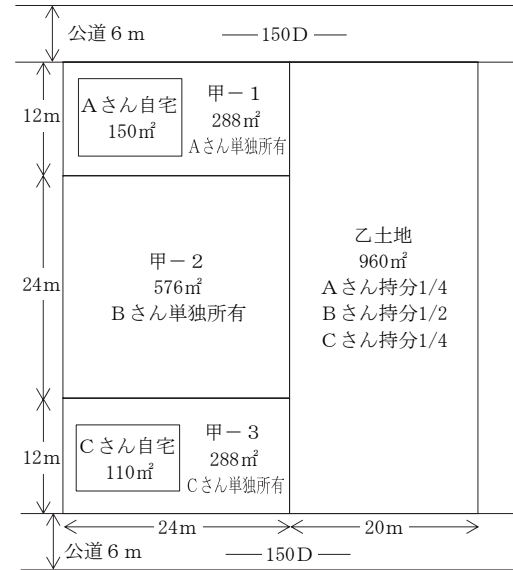
なお、母親Bさんは、3年前に転倒して大腿骨を骨折して以来、野菜作りの作業に負担を感じており、これを機に乙土地での野菜作りをやめようかと考えている。

(FPへの質問事項)

- 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。
 - Aさんから直接聞いて確認する情報
 - FPであるあなた自身が調べて確認する情報
- 現時点で乙-2部分をAさんの単独所有とするには、どのような方法がありますか。
- 現時点で甲-5部分を姉Cさんの単独所有とするには、どのような方法がありますか。
- Aさんが乙-2部分を売却した場合の課税関係はどうなりますか。
- Aさんの意向を踏まえ、Aさんにどのようなアドバイスをしますか。
- 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。

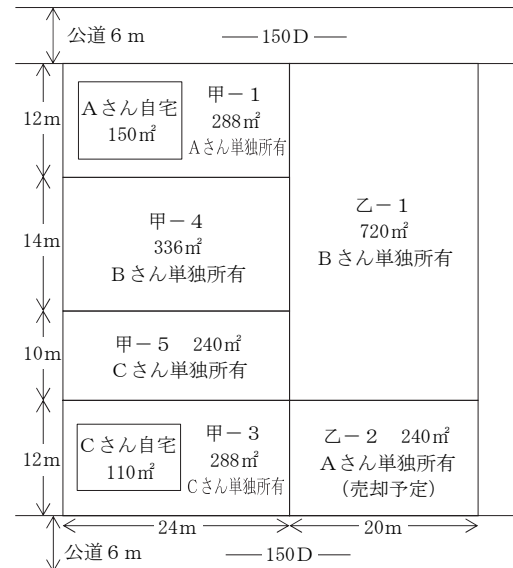
<資料1> 甲土地・乙土地の現況図



土地	面積 地目	所有者 (所有割合)
甲-1	288㎡ 宅地	Aさん (100%)
甲-2	576㎡ 宅地	母親Bさん (100%)
甲-3	288㎡ 宅地	姉Cさん (100%)
乙土地	960㎡ 畑	A (25%) B (50%) C (25%)

市街化区域
第一種低層住居専用地域
指定建蔽率: 50%
指定容積率: 100%
防火指定、高度指定なし
※農地法第3条2項5号に係る下限面積について別段の設定はない。
※乙土地は生産緑地の指定を受けていない。

<資料2> Aさん、母親Bさん、姉Cさんの分割希望図



土地	面積 地目	所有者 (所有割合)
甲-1	288㎡ 宅地	Aさん (100%)
甲-3	288㎡ 宅地	姉Cさん (100%)
甲-4	336㎡ 宅地	母親Bさん (100%)
甲-5	240㎡ 宅地	姉Cさん (100%)
乙-1	720㎡ 畑	母親Bさん (100%)
乙-2	240㎡ 畑	Aさん (100%)