2025年度第３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 （2026年２月７日）　　**氏名**＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（70歳）は、５年前に大手メーカーを退職し、三大都市圏近郊のＸ市内にある自宅（甲土地・甲建物）で妻Ｂさん（67歳）と暮らしている。１人娘の長女Ｃさん（37歳）は会社員で、同市内の賃貸マンションで夫（40歳）と２人の子（６歳と４歳）と暮らしている。

先日、長女Ｃさんから、「今の賃貸マンションが手狭になり、また、保育園などの送り迎えも大変になってきたので、二世帯住宅を建てて一緒に暮らせないか。お父さんたちが賛成なら夫もそうしたいと言っている」と相談があった。

ちょうど、Ａさんは自宅（相続で取得、築50年）の大規模修繕か建替えを考えていたこともあり、長女Ｃさんの提案を受け入れることにした。妻Ｂさんも娘家族と一緒に暮らせることをうれしく思っている。親子世帯で話し合った結果、建設資金はＡさんと長女Ｃさん夫婦が半分ずつ拠出し、完全分離型の二世帯住宅にしたいとの結論に達したが、ハウスメーカーの説明では、甲土地の広さでは希望する間取りは難しいとのことである。

Ａさんは、自宅がある甲土地のほかに乙土地を所有している。乙土地は、父親の代から普通借地としてＤさん（75歳）に賃貸しており、Ｄさんは、借地上に所有する乙建物（店舗兼用住宅）で喫茶店を経営しながら、妻と２人で暮らしている。Ａさんは、Ｄさんとは家族ぐるみの付き合いで、時々喫茶店に顔を出している。先日、Ａさんが喫茶店を訪れたとき、「そろそろ年だし店は閉めようと思う。Ａさんの承諾が得られれば、借地を売ったお金で住み慣れたこの近辺に土地を買い、夫婦２人で住むこじんまりした家屋を建てることを考えている」とＤさんから言われた。

【Ａさんと長女Ｃさん夫婦の住宅計画】
完全分離型の二世帯住宅（１階に親世帯の玄関と子世帯の玄関を別々に配置）
１階　110㎡：親世帯２LDK　※駐車スペース普通車２台分
２階　 95㎡：子世帯３LDK
予算6,000万円（Ａさん：自己資金3,000万円、Ｃさん夫婦：自己資金＋ローン3,000万円）

【Ｄさんから聞いた住宅計画】
１階　 66㎡：２LDK　※駐車スペース普通車１台分
予算2,200万円（自己資金）土地購入費は、借地の売却資金を充当する予定

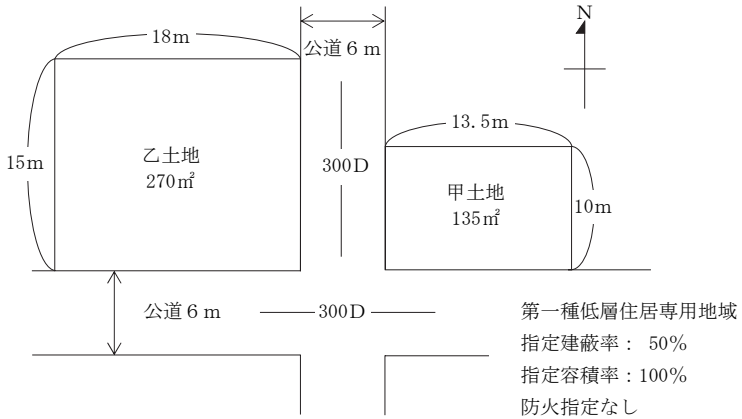
※現在の借地上の乙建物は、１階100㎡（店舗50㎡、住居50㎡）２階50㎡（住居）、築60年
※借地の開始時に権利金が支払われているかは不明。これまでに２回更新されているが、更新料の支払は行われていない。当該地は借地権の取引慣行のある地域である。なお、第三者に建替え前提で借地権を売却する場合、地主に借地権の譲渡承諾料および建替え承諾料等を支払う必要があり、これらを合計すると更地価格の10%程度となる。

Ａさんは、Ｄさんから借地権を買い取れば乙土地に二世帯住宅を建てられるのではないかと思い付いた。しかし、買取資金は手元になく、甲土地を売って費用を捻出しなければならないのか、頭を悩ませている。このような状況で、ＦＰであるあなたに相談があった。

（ＦＰへの質問事項）
１．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。
　①Ａさんから直接聞いて確認する情報
　②ＦＰであるあなた自身が調べて確認する情報
２．Ｄさんが乙建物と借地権を売却する場合、譲渡所得の課税関係はどうなりますか。
３．本件の解決方法として、あなたはＡさんにどのようなアドバイスをしますか。
４．Ａさんと長女Ｃさん夫婦が計画どおり完全分離型の二世帯住宅を建てた場合、その登記をするにあたって、将来の相続税の課税上、どのような点に注意すべきですか。
５．本事案に関与する専門職業家にはどのような方々がいますか。

（注）設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。

【甲土地および乙土地の概要】



（メモ余白）