2024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

PartⅡ（2025年２月８日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（58歳）は、首都圏近郊のＫ市内の実家で妻と両親と４人で暮らしている。子どもは長男Ｄさん（33歳）と長女Ｅさん（30歳）の２人いるが独立してＫ市外で生活している。父Ｂさん（88歳）と母（85歳）はいずれも健在である。Ａ家は代々農家であり、現在も両親が農業を行っているが、高齢のため徐々に規模を縮小してきている。Ａさんは長男であるが、地元の市役所に勤めていて家業を継いでいない。Ａさんは２人兄弟で、都内の大手企業で役員をしている弟Ｃさん（56歳）がいる。

先日、Ａさんに、都内のマンションに住んでいる長男Ｄさんから、「もうすぐ２人目の子どもが生まれるので、少し広めの省エネ等住宅に該当するマンションに買い換えたいと思っている。ただ、マンションの価格が高くなっており、今のマンションを売却してローンを組んでも資金が4,000万円不足するので援助してもらえないか」と話があった。Ａさんはなんとか援助してあげたいと思っているが、手持ちの資金では賄えないため、父Ｂさんに相談したところ、父Ｂさんから、「それなら、甲土地の半分をお前にやるから、それを売って資金を用意したらどうか」と言われた。

甲土地は、区画整理事業地内の仮換地であり、工事も始まっておらず、一昨年まで畑として使用していた土地（現在は使用停止）である。先日ようやく工事の日程が決まり、今年の９月から着工し、２年後に完成するという発表があったばかりであるが、父Ｂさんのところには、甲土地をぜひ売ってほしいと地元建売業者数社が何度も訪問してきている。建売業者のＸ社からは具体的な数字も出ており、現状のまま坪当たり50万円ですぐに買いたいと申出があり、甲土地をすべて売却したくないなら、１区画分（170㎡）でも２区画分（340㎡）でも売ってほしいとのことであった。

この区画整理事業地は、Ｋ市北部の市街化区域にあり、新駅の開設に伴い20年ほど前から整備が行われてきた。甲土地の区域は第５期第４工区に属し、区画整理事業の最後に残った地域である。甲土地の相続税評価は、現在は従前地の路線価であるが、工事着手後は相続税評価の上昇が見込まれている。既に完成した地域は人気が高く、駅から近いところでは30万円／㎡（約100万円／坪）を超える価格で取引が行われているが、物件がないため建売業者が躍起になっている地域である。

Ａさんは、父Ｂさんの厚意に甘え、父Ｂさんから生前贈与により取得した甲土地を50万円／坪でＸ社に売却し、贈与税額を考慮して現金4,100万円を長男Ｄさんに贈与したいと思っている。この件に関しては、妻、弟Ｃさんおよび長女Ｅさんにも説明し、了解を得ているが、話を進めるにあたって、何か問題がないか気になっている。

（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

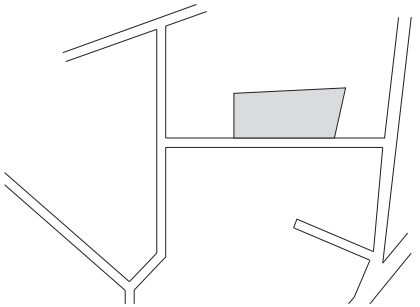
２．仮換地である甲土地を分割して売買する手続について教えてください。

３．①Ａさんが、甲土地を取得して、Ｘ社に譲渡する場合の課税関係を教えてください。
　②Ａさんが、長男Ｄさんに現金4,100万円を贈与する場合、どのような贈与税の課税制度の適用を受けることをアドバイスしますか。
　③甲土地の贈与についてアドバイスしておきたいことはありますか。また、ほかにどのようなプランがあると思いますか。

４．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。

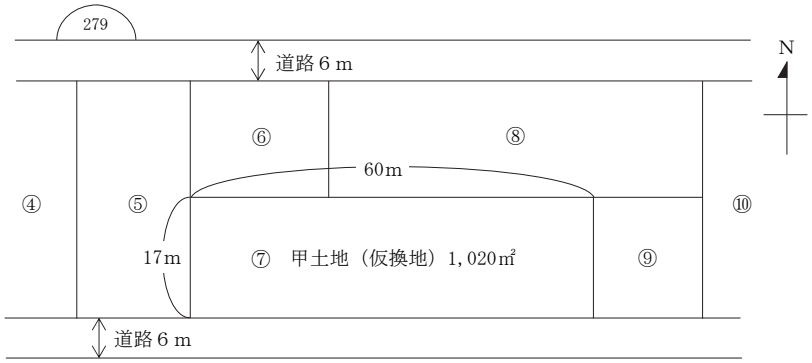
（注）設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。

【従前地】



Ｋ市○○1123番地４
地積：1,488㎡（実測面積）
地目：畑（現況畑：現在使用停止）
間口約57m、平均奥行約26m　やや不整形
道路：南側　約3.6m市道
相続税路線価：34,300円／㎡
用途地域：第一種低層住居専用地域（50／100）

【仮換地図】279街区



仮換地指定（効力の発生の日）：2021年４月１日
仮換地位置番号：279街区⑦　（新駅徒歩約15分）
使用収益開始日：別途指定　（工事完了後予定）
工事期間：2025年９月１日、2027年８月31日完成予定
路線価：設定なし　個別評価地区
用途地域：換地後　第二種住居地域（60／200）に変更予定
地積：1,020㎡（間口60m、奥行17m）長方形
　　間口10m、奥行17m（170㎡）の画地６区画に分割可能
減歩率：31.45％
道路：南６m区画街路（市道予定）
設備：上下水道、都市ガス整備（予定）
工事完了後の相続税路線価：125,000円／㎡（推定）