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８日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（60歳）は、妻Ｂさん（58歳）とともに、都内にあるＳ区内の自宅で暮らしている。昨年１月、Ａさんの母親が亡くなり、定期預金１億5,000万円（相続税支払後）とＮ区内にあるワンルームマンション１戸を相続した。実家は母親が施設に入居した後に売却されており、相続人はＡさんのみである。Ａさん夫妻には１人息子の長男Ｃさん（30歳）がおり、昨年結婚した妻と隣接県のＴ市の賃貸マンションで暮らしている。

Ａさんは、経済的に不安がある状況にはなく、相続財産を使って土地勘のある都内Ｋ区にある甲マンションへの投資を検討している。甲マンションはいわゆるタワーマンションで、売出価格は8,000万円である。不動産業者によれば、近年都内のマンション価格は高騰しており、現在の価格は５年前の約1.6倍とのことである。不動産投資は相続対策になると聞いたこともあるため、Ａさんは購入を検討する一方、今の価格で購入してよいのか迷いもある。また、Ｎ区内のワンルームマンションについては、現在の市場価格は3,500万円程度（５年前の約1.2倍の金額）とのことであり、築年が経過しているため売却してはどうかとの話があった。

一方で先日、長男Ｃさんからいずれ住宅を取得したいと考えているとの話があった。長男Ｃさんは、購入するのであれば中古の戸建て住宅がよいと思っているが、希望するエリアの住宅価格は規模が小さいものでも7,000万円前後と高額であり、現段階で多額の住宅ローンを組むことには不安がある。今後給料が増えてから、戸建て住宅の市場動向も見つつ時間をかけて検討していきたいとのことであった。

Ａさんは、長男Ｃさんの話を聞き、甲マンションを取得するのであれば、当面はそこに長男Ｃさんを住まわせるか、住宅購入資金として必要な現金を長男Ｃさんに贈与してはどうかと考えた。長男Ｃさんに話したところ、「甲マンションであれば職場にも近く、家賃負担も抑えられるため、住ませてもらえるのであればありがたい。ある程度経済的に余裕ができてから自身で戸建て住宅を購入したい」とのことであった。Ａさんは、長男Ｃさんが希望すれば、いっそのこと甲マンションを贈与してもよいと考えているが、どのように援助をすれば長男Ｃさんの意向も踏まえたうえで税金面でも有利となるのか、知りたいと思っている。

また、Ａさんは、相続財産の残金があれば金融資産への投資に活用することも考えており、知人に相談したところ、Ｊ－REITも投資対象として検討してみてはどうかとアドバイスを受けた。Ａさんは今まで、Ｊ－REITに投資をした経験がなく、その内容について知りたいと思っている。このような状況のもと、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．Ａさんに甲マンションを取得することを勧めますか。その理由とともに教えてください。また、ワンルームマンションを売却する場合、課税関係はどうなりますか。

３．Ａさんが考えている長男Ｃさんへの援助方法について、どのようなアドバイスをしますか。

４．Ｊ－REITで投資先を選ぶ際には、どのような点を確認しますか。また、Ｊ－REITへの投資が実物不動産投資よりも優れている点と、リスクについて教えてください。

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。

【母親から相続したＮ区内のワンルームマンションの概要】

・父親（７年前に死亡）が20年前に取得
・鉄筋コンクリート造８階建て、総戸数40戸、築30年、最寄駅から徒歩７分
・物件は５階に所在、賃貸面積は25㎡、賃貸中
・賃料月額は８万円（共益費込）、マンション管理組合へ支払う管理費は月額6,000円／戸、修繕積立金は月額5,000円／戸
・固定資産税、都市計画税は年間約15万円
・10年前に外壁の改修工事を行っている。

【Ｋ区の甲マンションの概要】

・鉄筋コンクリート造40階建て、総戸数200戸、築10年、最寄駅から徒歩10分
・物件は２階に所在、専有面積は60㎡、２LDK、現在売主が居住中
・想定賃料月額は20万円（共益費込）、マンション管理組合へ支払う管理費は月額15,000円／戸、修繕積立金は月額18,000円／戸
・諸経費（固定資産税・都市計画税、損害保険料、上記管理費・修繕積立金）控除後の年間の収入は約170万円
・現在までに大規模修繕は行われていない。