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15日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（62歳）は、三大都市圏近郊のＫ市で建設業を営んでおり、同市にある自宅（甲土地および甲建物、10年前に母親の相続で取得）で妻Ｂさん（60歳）と長男（32歳）夫妻および孫２人の６人で暮らしている。

先日、甲土地の北側に隣接する乙土地および乙建物の所有者で住人であるＣさん（84歳）から、「生活費を工面するために住まいを処分したいと思っているが、買ってもらえないだろうか。価格は5,000万円でお願いしたい」という申出を受けた。なお、その際Ｃさんが持参した登記簿によれば、乙土地上にはかなり前に設定された4,000万円の抵当権の設定があった。売却後、Ｃさんは近くにアパートを借りて住むとのことである。

Ｃさんは、母親と同居していたが、20年前に母親が亡くなってからはこの場所で１人暮らしをしており、家族はいない。Ｃさんと面識のある近隣の住民によれば、「Ｃさんの父親は母親が亡くなる前に他界しており、都内に住んでいた唯一の兄弟である兄Ｄさんも５年前に亡くなっている。兄Ｄさんには妻と２人の息子がいると聞いている。またＣさんは若い頃一度結婚していたが、その後に離婚して再婚はしていないと言っていた」とのことである。

Ａさんは、乙土地が買えれば、甲土地と一体で、事務所の新設や二世帯住宅の建築も可能となるので、ぜひ購入したいと考えている。経営する会社の業績は順調であり、個人での購入資金に問題はない。

ただ、１つ心配なことがある。Ｃさんが認知症を患っているのではないかという噂があることである。最近、Ｃさんと話したという近隣の住民によれば、Ｃさんは同じものが大量に配送されてきて困ったという話をしていることや、同じ話を何回も繰り返していたとのことで、夜中に独り歩き（徘徊）しているところを何度か見たという人もいるようである。また、希望価格が相場より安いことも気になっている。

Ｃさんは社交的な性格ではなく、これまでＡさんとも挨拶を交わす程度で深い交流はない。Ａさんは、自宅を買い取ってほしいという話をしにきたときにＣさんと対面しており、その際、会話自体は比較的問題なくできたものの、話し方や既に亡くなっていると聞いている母親に言われて相談に来たなどという発言に若干の違和感を覚えた。

このような状況で、Ｃさんと取引するにあたって不安を感じたＡさんは、ＦＰであるあなたのもとに相談に来た。

（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．乙土地の購入の話を進めるにあたって、Ａさんにどのようなアドバイスをしますか。

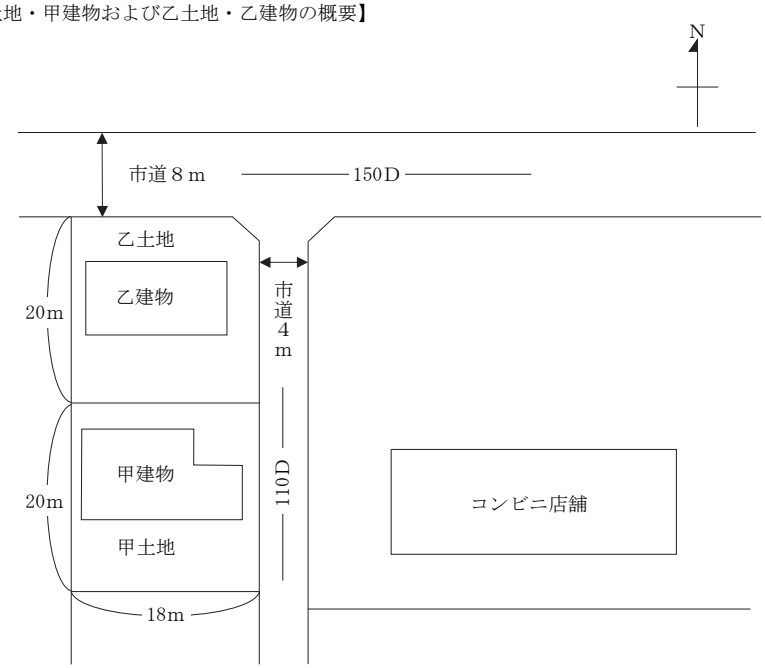
３．①Ｃさんと契約後、仮にＣさんが契約時すでに重度の認知症と診断されていた場合、売買契約はどうなりますか。
　②Ｃさんが仮に重度の認知症と診断されていた場合、Ａさんが乙土地を購入するにはどのような方法がありますか。

４．Ａさんが乙土地を購入するメリットとして、どのようなことが考えられますか。

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・甲建物および乙土地・乙建物の概要】



第一種住居地域
指定建蔽率：　60％
指定容積率：200％
準防火地域
普通商業・併用住宅地区

	面積等	所有者
甲土地	宅地　360㎡	Ａさん
甲建物	木造２階建て　居宅　140㎡　築30年	
乙土地	宅地　358㎡	Ｃさん
乙建物	木造２階建て　居宅　105㎡　築45年	