2026年度第１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６月６日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（75歳）は、妻Ｂさん（72歳）と首都圏近郊のM市内の戸建て住宅で２人で暮らしている。Ａさんは10年前に父親の相続で取得したM市内の甲土地上にある店舗を、父親の代から30年にわたり地元のスーパーに賃貸しているが、近隣に大型商業施設が進出したため、賃貸中のスーパーは閉店を余儀なくされ、賃貸借の解約の申出を受けた。

Ａさん夫妻には長男Ｃさん（45歳。妻、15歳の子１人）、長女Ｄさん（43歳。夫、12歳の子１人）の２人の子がいる。長男Ｃさん家族と長女Ｄさん家族は、いずれも隣県の賃貸住宅に住んでおり、マイホームの取得を検討しているが、住宅価格が高騰し容易には購入の決断ができないでいる。Ａさんは、建築費を負担することなく、甲土地を安定的に活用し、子どもたちに相続したいと思っていたところ、地元スーパー閉店の情報を得たデベロッパーのＸ社から、甲土地での一般定期借地権によるマンション開発の提案があった。

【Ｘ社の提案内容】

・Ｘ社が甲土地を一般定期借地契約により賃借し、店舗建物を取り壊したうえ、８階建て、延べ面積2,100㎡、専有面積1,800㎡、25戸（一戸平均専有面積72㎡）のマンションを建築し、分譲する。
・権利金1,200万円、借地期間70年、毎月地代100万円、そのうち50％の70年分（４億2,000万円）を前払地代とする（甲土地の固定資産税・都市計画税は年額約150万円と推定）。
・平均分譲単価104万円（専有面積１㎡当たり）、一戸平均7,500万円（前払地代を含む）
※購入者の平均負担額は毎月５万5,000円（地代２万円、解体準備金5,000円、管理費・修繕積立金３万円）。毎月の地代とは別に、地代の70年分（1,680万円）を前払地代としてマンション購入時の価格に含めて支払う。

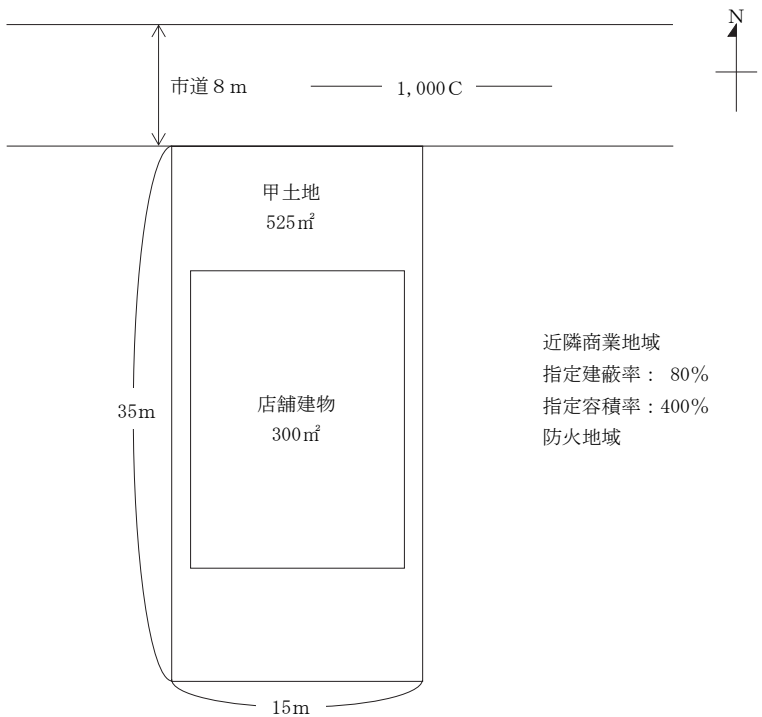
ＡさんはＸ社の提案を前向きに検討しており、長男Ｃさんと長女Ｄさんも乗り気で、完成したマンションに住みたいとも言っている。Ａさんは、相続対策と子どもたちへの援助も兼ねて、前払地代を使ってＸ社のマンションを２戸購入し、形式上、固定資産税・都市計画税程度の家賃で長男Ｃさん家族と長女Ｄさん家族を住まわせれば、相続時に有利かもしれないと考えている。また、前払地代の残りは、老後の生活費と子どもたちへの援助に使いたいと考えている。特に孫たちが今後高校・大学進学を控えていることもあり、教育費の援助をしたいと思っているが、最近ニュースで教育資金贈与の特例が廃止となったと聞き、どのように援助すれば税制上有利となるのか知りたいと思っている。このような状況のもと、Ａさんは自身の計画について、ＦＰであるあなたに相談することとした。

（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．権利金と前払地代の違いについて教えてください。また、前払地代として受け取った金銭は、所得税および相続税について、どのように扱われますか。
３．ＡさんがＸ社のマンションを２戸購入し、長男Ｃさんと長女Ｄさんに固定資産税・都市計画税程度の家賃で居住させ、Ａさんの相続が開始した場合、当該住戸の家屋部分はどのように評価されますか。
４．①子どもたちにＸ社のマンションを取得させる方法として、どのような方法が考えられますか。
　②教育資金の援助について、Ａさんにどのようなアドバイスをしますか。
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。

【甲土地の概要】



（注１）甲土地は、最寄駅から徒歩５分の位置にあり、都心へのアクセスも良好なことから、マンション用地の需要が根強い地域にある。
（注２）地元の不動産業者によれば、甲土地の時価は７億円と評価されている。また、近隣の土地所有権付き分譲マンションは専有面積１㎡当たり140万円～150万円で販売され、専有面積70㎡～75㎡の賃貸マンションの月額賃料は20万円とのことである。

【甲土地の現在の賃貸状況】

・土地上に存する店舗（鉄骨造平屋）をスーパーに賃貸中
・賃料収入は月額100万円（甲土地の固定資産税・都市計画税は年額約525万円）