2025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 （2025年６月７日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

都内の大手企業に勤務するＡさん（47歳）は、Ａ家の一人息子であり、首都圏近郊のＫ市内にある自宅で妻Ｂさん（46歳）、高校生の長男Ｃさん（18歳）、高校生の長女Ｄさん（16歳）およびＡさんの母Ｅさん（75歳）の５人で暮らしている。

Ａ家は古くからの農家であったが、自宅の周囲にあった農地と山林は、祖父の相続時に開発業者に大半を売却し、現在では一般住宅が立ち並ぶ住宅地となっている。また、６年前の父の相続時には残っていた農地を処分したため、農地としては現在自宅（甲土地・甲建物）に隣接する畑（乙土地）だけが残っている。この畑は、現在母Ｅさんが耕作を続けている。乙土地は生産緑地の指定を受けているが、指定から30年を経過した申出基準日までに、特定生産緑地の指定は受けていない。また、父の相続時に農地等の相続税の納税猶予の適用は受けていない。母Ｅさんは、元気なうちは畑仕事を続けたいと話しており、休日にはＡさんと妻Ｂさんのほか、子どもたちも一緒に手伝い、みんなで楽しみながら農作業をしている。

５年ほど前、自宅南側一帯が整備され、それまで不整形だった甲土地および乙土地は、地積は減ったもののきれいな整形地となった。甲建物は、祖父が若い頃に建てたいわゆる農家住宅であり、築60年近く経っていて見た目も老朽化しているため、今では周囲の建物と調和が取れず、かなりの違和感がある。Ａさんは、甲建物が設備関係を含め色々と大幅な手入れが必要となっていることや、子どもたちの強い要望もあることから、甲建物を取り壊して同じ場所に住宅を新築することにした。敷地については、Ａさんおよび家族全員の意向により、これまで通り、甲土地全体をそのまま使用したいと考えている。

Ｋ市内にある、大手のハウスメーカーに相談したところ、甲建物の取壊し費用のほか、外構および庭を一新し、Ａさんおよび家族が希望する間取りの建物（延べ面積約150㎡）を建てる場合、総額5,000万円（税込み）という見積もりであった。個々の内訳の合計はもっと高かったが、大幅に値引きしてもらったため、Ａさんは納得している。

Ａさんは、将来のことを考え、手元資金を減らしたくないと思っており、母Ｅさんと相談して、乙土地の一部、東側180㎡（乙－ｂ土地）を売却して建築費に充てることにした。地元の不動産会社に相談したところ、このあたりの土地は南道路で30万円／㎡（約100万円／坪）くらいなので、乙－ｂ土地は総額5,400万円なら売却可能とのことであった。Ａさんは、その金額であれば仲介手数料や分筆、測量費用などの費用約300万円を支払っても、建築費が賄えると考えている。

Ａさんはこの話を進めたいと思っているが、何か問題はないか、ＦＰであるあなたに相談することにした。

（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

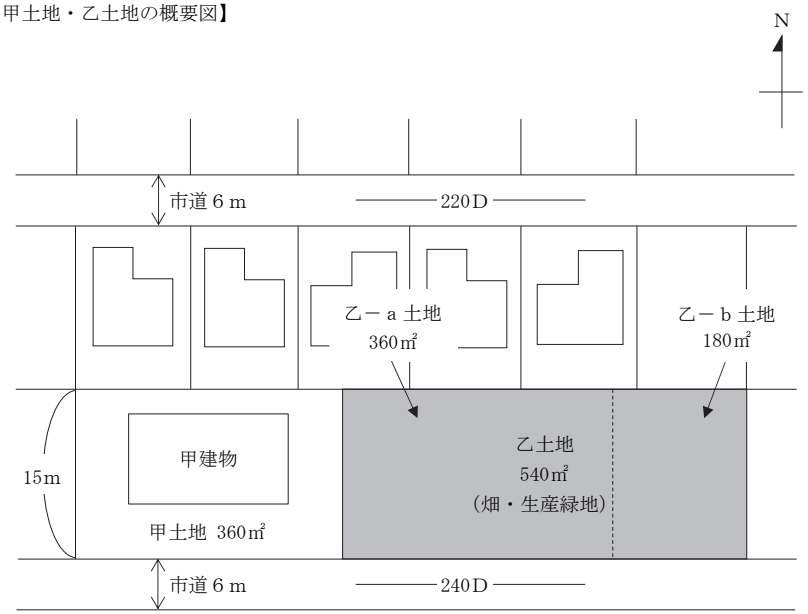
２．申出基準日を経過した生産緑地と特定生産緑地の違いはなんですか。

３．Ａさんの計画には、どのような問題がありますか。また、その問題はどのようにすれば解決できますか。

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。

【甲土地・乙土地の概要図】



※市街化区域、第一種低層住居専用地域、指定建蔽率50％、指定容積率100％
※道路と等高、宅盤は平坦、上下水道・ガスは接面道路内に整備済み

【土地・建物の面積と所有者】

	面積	所有者
甲土地	360㎡	Ａさん２分の１、母Ｅさん２分の１の共有
甲建物	150㎡	Ａさん２分の１、母Ｅさん２分の１の共有
乙土地	540㎡	母Ｅさん（単独所有）
乙－ａ土地	360㎡	
乙－ｂ土地	180㎡	