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７日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

首都圏近郊のＫ市の北端地域（市街化調整区域）にある甲土地（地積18,000㎡）は、2024年３月に廃校となった市立小学校の跡地であり、現在は未利用地である。甲土地が所在する地区は、平坦地に形成された旧来からの農家住宅地域である。

甲土地の所有者はＡさん（82歳）を含めて５人（右頁参照）で、小学校開校時（1975年）から甲土地をＫ市に賃貸していた。所有者の５家はいずれも同じ地区内の古くからの農家であり、つながりも深い。最近は代が替わり若い世代も混じってきたため、長老格で甲－１土地の所有者であるＡさんが、地権者の総意によりまとめ役を担っている。

小学校の廃校に伴い、甲土地は2024年９月末に賃貸借契約に基づき更地化され、Ａさんたちに無償で返還された。解約時点の地代は、年間1,200円／㎡（継続賃料）であり、全員同額であった。固定資産税は甲土地全体で一体評価とされ、年間負担額は300円／㎡である。また、甲土地の一体としての現在の価格は、不動産鑑定士により36,300円／㎡と評価されている。

甲土地の返還後、Ａさんら地権者は全員で話し合い、新たな借り手を見つけて賃貸を継続することで合意した。そこで、大手不動産会社のＫ支店に依頼し、新たな借り手を探してもらっていたが、１年半経っても見つからなかった。甲土地の立地や規模を考慮すると、主に、物流倉庫、社会福祉関連施設、医療関係施設、学校等が候補であるが、最寄駅から距離があることや、周辺環境、道路条件が悪いことなどからなかなか借り手が見つからないとのことである。また、有力と思われた物流倉庫も開発許可を得るのが難しく、手を出しにくいとのことだった。そんななか、大手物流会社のＸ社から、開発許可が不要である特別積合せ貨物の配送センター用地として、甲土地を借りたいとの申出があった。

【Ｘ社からの申出】

- 形式は事業用定期借地権、期間30年、賃料は有効面積当たり年間1,800円／㎡とする。
- 西側、南側の道路を幅員９ｍにしたいので用地の提供を無償でお願いしたい。
- 地区外の道路用地（右頁参照）買収費および工事費用の合計で１億2,000万円が見込まれており、これを負担してもらいたい。ただし、契約時に当社で１億2,000万円を保証金として無利息で貸し付けるので、30年間で均等返済（年間返済額400万円）していただきたい。

この申出に対して前向きな意見が多かったが、唯一甲－２土地の所有者であるＢさん（46歳）が猛反発した。Ｂさんの主張は「土地を無償で減らされるのは嫌だ。その分賃料収入が減るのも納得できない。そもそも道路沿いの土地と無道路地の賃料が同額というのもおかしい」というものだった。Ｂさんの主張にはＡさんも同感する部分がある。

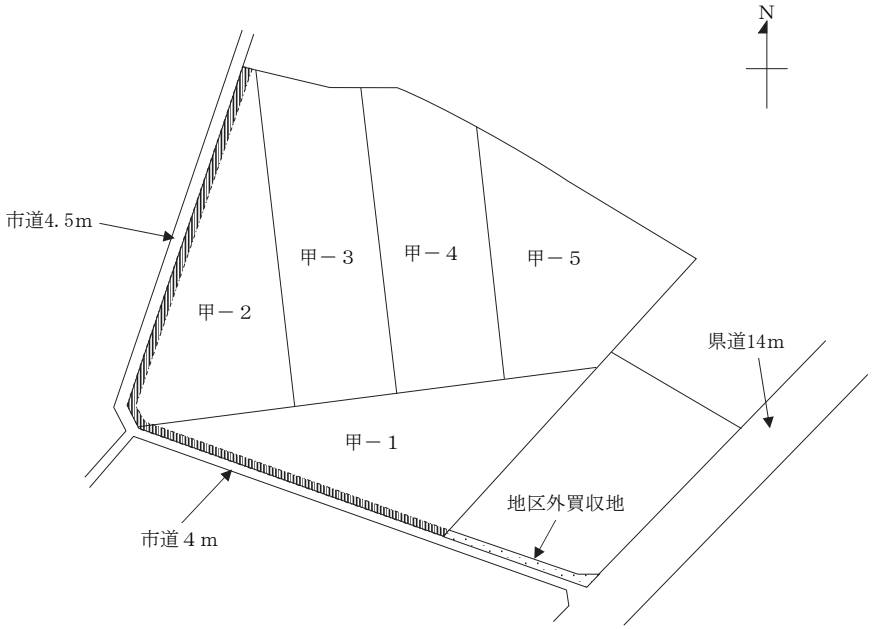
Ａさんはこの話を進めたいと思っているが、このような状況で、地権者間の合意を得るにはどのようにしたらよいか、ＦＰであるあなたのもとに相談に訪れた。

（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．都市計画法上、市街化調整区域内にはどのような建物の建築が可能ですか。市街化調整区域内における開発行為制限の例外について教えてください。
３．NOI利回りとはどのようなものですか。また、NOI利回りを求める算式を教えてください。
４．Ｂさんの意向も考慮し、地権者間の合意を得るためにはどうすればよいですか。
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）網掛け部分は、幅員９ｍまでの後退線である。

（注２）高速道路のインター入口までは約600ｍと近いが、乗り入れる主要県道からは70ｍほど離れており、その間を結ぶ道路幅員が４ｍ～4.5ｍと狭いため、多くの車両の通行を前提とする業種には不向きである。

（注３）地域全体が市街化調整区域の指定を受けていることから、開発や道路整備等が遅れており、一般農家住宅、公共施設のほか、農地や山林、空地の多い地域である。

（注４）当地域の事業用定期借地権が設定された底地の標準的なNOI利回りは4.0％～4.5％である。

【甲土地の地積と各土地の構成割合等】

〈現況〉

土地	甲－１	甲－２	甲－３	甲－４	甲－５	小計
所有者	Ａさん	Ｂさん	Ｃさん	Ｄさん	Ｅさん	
地目	宅地					
地積（㎡）	3,875.40	3,600.00	3,749.40	3,229.20	3,546.00	18,000.00
構成割合※	21.53％	20.00％	20.83％	17.94％	19.70％	100％

〈道路拡幅後〉

道路用地（㎡）	▲538.00	▲612.00				▲1,150
道路拡幅後地積（㎡）	3,337.40	2,988.00	3,749.40	3,229.20	3,546.00	16,850.00
構成割合※	19.81％	17.73％	22.25％	19.16％	21.05％	100％

※構成割合は、甲土地を一体とした場合における各土地の地積の割合を表す。