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 Ⅰ（2025年６月８日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（42歳）の父Ｂさんは、母Ｃさん、妹Ｄさん（38歳）の３人で暮らし、個人で不動産賃貸業を営んでいたが、２カ月前に急逝した。父Ｂさんは、将来の相続税の支払が現状の金融資産で足りるのか心配になり、所有する不動産を活用した相続対策を検討している最中であった。さらに、母Ｃさんも、父Ｂさんの四十九日を待たず、後を追うように亡くなった。

【父Ｂさんが所有していた不動産の概要】

①テナントビル

テナントビルは、鉄骨造８階建て、延べ面積1,200㎡（各階の床面積は150㎡で同一）で、20年前に建設した。１階から６階は賃貸し、７階と８階は父Ｂさん、母Ｃさんおよび妹Ｄさんの自宅として使用していた。立地が良好なことから空室はなく、年間4,500万円の家賃収入（不動産所得3,000万円）を得ている。

また、父Ｂさんは生前、不動産管理会社を設立して、家賃収入を母Ｃさん、Ａさん、妹Ｄさんの３人が均等に得られるようにしておきたいと考えていた。サブリース方式か不動産保有方式かで迷っていたようであったが、Ａさんはその違いがわからず、このまま法人の設立を進めることが税負担面で有効であるか知りたいと思っている。

②事業用定期借地権による貸付土地

月極駐車場であったが、１年前、テナントビルの建設時に融資を受けた金融機関から「賃貸マンションの建設」か「事業用定期借地権による貸付」の提案を受け、Ｚ社と30年間の事業用定期借地権契約をした。

Ａさんと妹Ｄさんは、父Ｂさんが法務局に保管していた自筆証書遺言に従って遺産分割を行いたいと考えている。母Ｃさんには11年前に実家の相続により取得した預金（8,000万円）があるため、遺言には、現預金と有価証券は長男Ａさんと長女Ｄさん、テナントビル（土地・建物）と借入金は、妻Ｃさん、長男Ａさん、長女Ｄさんに均等に相続させ、事業用定期借地権による貸付土地については、長男Ａさんに相続させるとの記載があった。

Ａさんは、父と母の相続が立て続けに発生したことから、同じ財産に対して二重に相続税が課されるのか不安に感じている。

また、母Ｃさん固有の財産もかなりあることから、父と母の相続税の総額がどれくらいになるか気になっており、納税資金を確保するため事業用定期借地権契約を解約して貸付土地を譲渡できるのか知りたいと思っている。

【父Ｂさんの相続財産の概要】（相続税評価額、土地は小規模宅地等の評価減適用前）

１．現預金	：	１億円
２．有価証券	：	6,500万円
３．テナントビル		
①土地（400㎡）	：	３億円
②建物（築20年）	：	２億円
４．貸付土地（800㎡）	：	9,600万円（事業用定期借地権の残存期間28年）
５．借入金	：	▲7,000万円
合計	：	６億9,100万円

※父Ｂさんは、契約者（＝保険料負担者）・被保険者を父Ｂさん、死亡保険金受取人を妻Ｃさんとする生命保険（死亡保険金5,000万円）に加入していた。

※父Ｂさんの相続に係る相続税額は、約２億2,900万円（配偶者の税額軽減・小規模宅地等の評価減適用前）と見積もられている。

（注）設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。

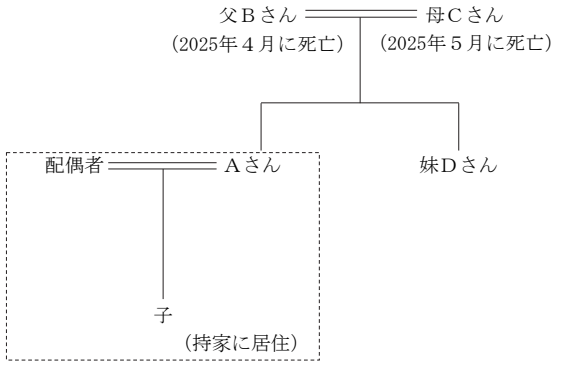
検討のポイント

●設例の顧客の相談内容および問題点として、どのようなことが考えられるか。
●それらの相談内容および問題点を解決するために、どのような提案・方策が考えられるか。
●それらの方策（解決策）のなかで、何を顧客に提案するか。その理由・留意点は何か。
●ＦＰと職業倫理について、どのようなことが考えられるか。

【父Ｂさんの家族構成（法定相続人）】

妻Ｃさん（既に死亡）：2025年５月に死亡
長男Ａさん　（42歳）：会社員。妻と子（12歳）の３人で自己所有の持家に住んでいる。
長女Ｄさん　（38歳）：会社員。父Ｂさん、母Ｃさんとテナントビルの自宅で同居していた。

【親族関係図】



（メモ余白）