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13日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（80歳）は、三大都市圏のＳ市内において、先祖伝来の甲土地と乙土地を所有している。Ａさんは、３年前に妻を亡くして以来、乙土地上の自宅（乙建物）に１人で暮らしており、青空駐車場として賃貸している甲土地からの賃貸収入（年間400万円）と、年金収入（年間200万円）で生活を送っている。Ａさんには、一人息子の長男Ｂさん（50歳）がいるが、隣県のＴ市内にある分譲マンションで妻子と暮らしており、Ｓ市に戻る予定はない。

Ａさんは、認知能力に問題はないものの、要介護１の認定を受けており、長男Ｂさんの勧めもあって、近々長男Ｂさん宅の近くにある介護付き有料老人ホームに入居する予定である。

先日、Ａさんのもとに大手ドラッグストアであるＸ社の担当者が来訪し、長男Ｂさんの立会いのもとで話を聞くと、甲土地上に新規出店したいとの申入れがあった。その際、近々老人ホームへ入居する予定であることを伝えたところ、Ａさん側の事情を踏まえて、３つの提案（右頁の【Ｘ社からの提案内容】参照）があった。

Ａさんは、現在の駐車場収入が低いと考えていたこともあり、長男Ｂさんと相談し、Ｘ社の各提案を検討してみることにした。

【Ａさんの所有財産の概要】

・現預金：3,000万円
・甲土地：地積1,200㎡、固定資産税・都市計画税は年間200万円
・乙土地：地積150㎡
・乙建物：木造２階建て、1980年築、延べ面積130㎡
※乙土地・乙建物の固定資産税・都市計画税は年間10万円
※入居予定の介護付き有料老人ホーム：
　入居一時金2,000万円・年間費用360万円（賃料、管理費、食費、日用品等）

Ａさんは、現状の現預金は減らしたくないと考えている。また、地代の手取り収入から入居費用のほかに、長男Ｂさんに毎年110万円ずつ、暦年課税による贈与を行うことを希望している。

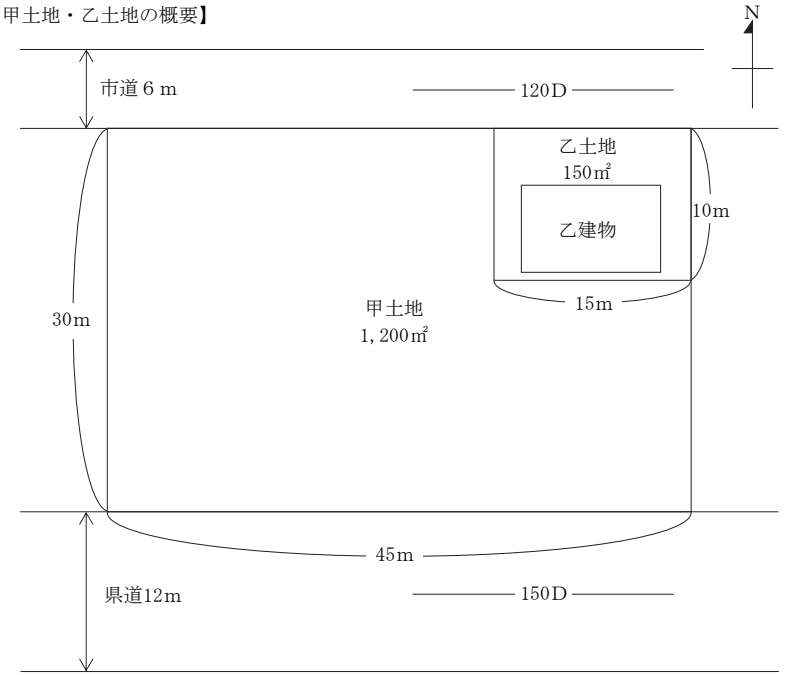
Ａさんは、Ｘ社の各提案と自身の計画について、ＦＰであるあなたに相談をしてきた。

（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．乙土地について、Ａさんが老人ホームに入居後に売却する場合の課税関係はどうなりますか。また、老人ホームに入居したＡさんが亡くなった後、相続人である長男Ｂさんが売却する場合の課税関係はどうなりますか。
３．あなたは、Ａさんに提案①、提案②、提案③のいずれを勧めますか。その理由とともに教えてください。
４．長男Ｂさんへの贈与計画に関して、将来の相続税を踏まえて、何か気を付ける点はありますか。
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・乙土地の概要】



※市街化区域、第一種住居地域、指定建蔽率60％、指定容積率200％、普通商業・併用住宅地区

【Ｘ社からの提案内容】

提案①：甲土地を借地期間20年の事業用借地権で賃借する。
　・月額地代60万円（年額720万円）。なお、前払地代として2,000万円（毎年の地代のうち100万円の20年分）を支払うことも可能。
提案②：甲土地・乙土地を借地期間20年の事業用借地権で賃借する。乙建物の解体費はＸ社が負担する。
　・月額地代70.3万円（年額844万円）。なお、前払地代として2,000万円（毎年の地代のうち100万円の20年分）を支払うことも可能。
　・有効利用後の甲乙一体地の固定資産税・都市計画税は、年間225万円と見込まれる。
提案③：乙土地・乙建物を現状有姿で2,300万円で購入する。また、甲土地を借地期間20年の事業用借地権で賃借する。
　・月額地代62.5万円（年額750万円）

※有効利用後の所得税・住民税・社会保険料の合計額は、おおむね年金収入と同額となる見込みである。したがって、地代収入から固定資産税・都市計画税を控除した額をおおむね手取り額と考えてよい。

※乙土地・乙建物を現状有姿で売却する場合の市場価格は2,200万円程度である。