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14日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

会社員のＡさん（64歳）は、妻Ｂさん（62歳）と自宅マンションで暮らし、一人息子は結婚して他所で暮らしている。Ａさんは、２年前に亡くなった父Ｃさんから三大都市圏のＳ市内にある甲土地を相続で取得した。甲土地は、15年前に父Ｃさんが親戚のＤさん（75歳、工務店を経営）から紹介を受けた大手コンビニチェーンのＸ社に事業用定期借地権を設定して賃貸しており、現在、甲土地上にはＸ社が建設したコンビニ店舗（鉄骨造平屋、延べ面積180㎡）が建っている。Ａさんは勤務している会社を来年退職予定であるが、甲土地からの地代収入と年金収入があれば退職後も安泰と思っており、リタイア後の生活を楽しみにしていた。

【甲土地と借地契約の概要】
・甲土地　：地積540㎡、私鉄Ｓ駅から徒歩10分、固定資産税等年間130万円、準幹線道路に面する
・借地契約：事業用定期借地契約、期間20年（2011年８月から2031年７月まで）、月額地代65万円、敷金10カ月、期間中の中途解約は６カ月前予告で可

ところが、最近ＡさんがＸ社の担当者と面談した際、「競合コンビニ店舗が近隣に増加したため、これ以上の運営は難しいと判断した。撤退はすでに内々の話が完了しており、２～３カ月後に正式に閉店と借地契約の解約をお伝えする。その折は、約定に従って６カ月以内に建物をＸ社で収去して更地で返還する」と説明を受けた。甲土地からの地代収入を老後の生活費として当てにしていたＡさんにとって、Ｘ社の撤退は予想外のことであった。困ったＡさんは、Ｘ社を紹介してくれたＤさんに相談したところ、Ｄさんは「最近Ｓ県内で店舗を増やしている野菜専門販売業者のＹ社社長とは昔から懇意にしている。一度Ｙ社に出店を勧めてみる」と言ってくれ、その後、Ｄさんを通じてＹ社から下記の提案があった。

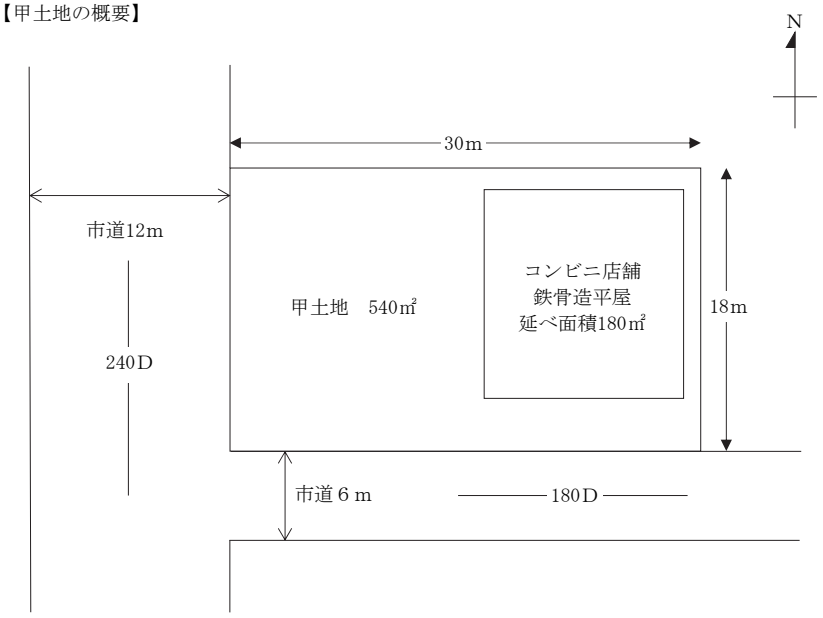
【Ｙ社からの提案内容】
建物は現在のまま利用できるので、内部の造作を撤去（スケルトン状態にする）してくれれば建物を借りたい。長く借りるつもりであるが、契約条件は月額賃料70万円（消費税込）、敷金６カ月、契約期間３年間（期間更新あり）の普通建物賃貸借契約としたい。

Ａさんとしては、提案を受けた賃料については、現在とほぼ同程度の水準であり、長期間Ｙ社が借りてくれればありがたいと思っているが、今後建物が古くなっていくことから修理・維持管理などの面倒なことは行いたくないと考えている。また、Ｘ社の担当者からは面談時に現在のコンビニ店舗は近いうちに収去すると言われていることから、Ｘ社とどのように交渉をすればよいのかわからない。
このような状況のもと、ＡさんからＦＰであるあなたに相談があった。

（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．Ｙ社に甲土地上の建物を借りてもらうことを前提とした場合、Ｘ社とどのような交渉をすればよいですか。
３．Ｘ社に土地を賃貸する場合とＹ社に建物を賃貸する場合とでは、契約内容や賃料に係る税金について、どのような違いがありますか。
４．Ａさんの意向を踏まえ、Ｙ社の提案について、どのようなアドバイスをしますか。また、Ｙ社に建物賃貸借以外の方法で利用してもらう場合、どのような方法が考えられますか。
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】



※近隣商業地域、指定建蔽率80%、指定容積率200%、準防火地域

（メモ余白）