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15日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（66歳）は、大手家電メーカーを定年退職し、Ｓ市内の自宅で妻（63歳）と２人で暮らしている。地元の高校の教員である一人息子の長男Ｃさん（36歳）は、Ｓ市内の賃貸マンションに妻子と住んでおり、分譲マンションに住替えを希望しているものの、資金面に余裕がなく、Ａさんは購入資金の全額を支援してあげたいと思っている。

Ａさんは、５年前に父親から相続により取得したＳ市内の甲土地（地積360㎡）で貸駐車場（賃料月額20万円）を営んでいる。甲土地は、先祖伝来の土地で、もともとは480㎡の土地であったが、計画道路として事業決定されたことにより今年３月に北側120㎡がＳ市に収用され、Ｓ市から対価補償金として4,000万円が支払われた。Ａさんは、駐車場の収益性が低く、売却をしても税金がかかるため、奥行が９ｍと単独では有効活用が難しい形状の甲土地をなんとかできないものかと悩んでいる。なお、対価補償金以外の長男Ｃさんへの支援が可能な手元資金は、1,000万円程度である。

甲土地南側隣地の乙土地（地積1,160㎡）は、Ｂさん（70歳）が所有しており、乙土地の南側を住宅、北側を貸駐車場（賃料月額50万円）としている。Ｂさんは築50年の自宅を建て替えたいと考えているが、手元資金に余裕はない。

甲土地と乙土地の周辺は、後背地の人口増加に伴い、分譲マンションの建設が盛んであることもあり、マンションディベロッパーのＸ社から、ＡさんとＢさんに、共同して等価交換事業でマンションを建設しないかと提案（右頁の＜資料＞参照）が持ち込まれた。

Ａさんは、12戸のうち４戸を取得したいと思っており、希望する戸数が取得できれば、賃貸収入の見込みは満足すべきものと思っている。また、長男Ｃさんも「このマンションならぜひ住みたい」と言っている。Ｂさんもこの機会にマンションへの住替えが資金負担なくでき、さらに賃貸収入を得られることに満足しており、双方ともＸ社の提案に前向きである。

ただ、Ｂさんは、提供する各土地の面積比を重視し、12戸のうち９戸の取得を主張している。Ａさんは、希望する戸数を取得するためにどのように交渉すべきか、また、収用で得た資金をどのように活用すべきか、ＦＰであるあなたに相談してきた。

※なお、本設例では、50戸のマンションについて、位置別・階層別の価格差は考えないものとする。また、ＡさんとＢさん側に配分される戸数の12戸は合理性があるものとする。

（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

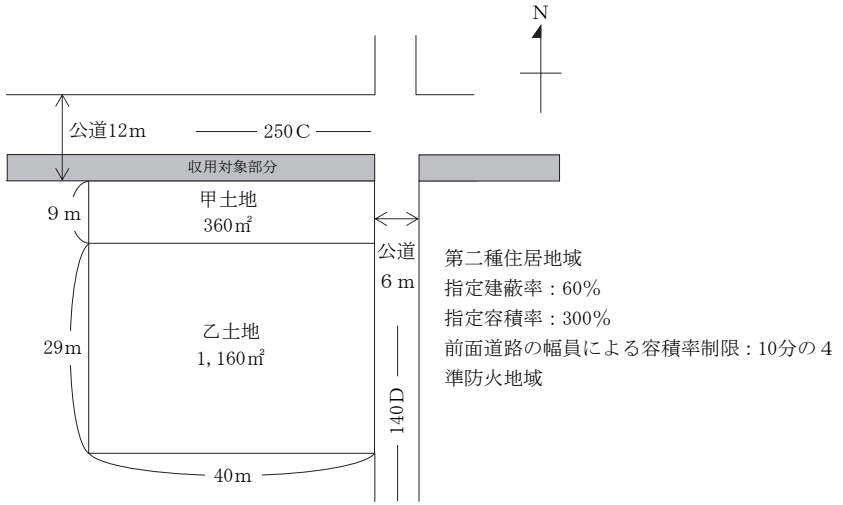
２．等価交換で土地所有者側に配分される12戸のうち、９戸の取得を主張しているＢさんに対し、Ａさんが４戸を取得しＢさんは８戸を取得すべきであると主張するために、Ａさんにどのようなアドバイスをしますか。

３．道路買収の対価補償金に係る税金はどうなりますか。また、この対価補償金でマンション１戸を追加取得する場合、Ａさんにどのようなアドバイスをしますか。

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・乙土地および周辺地の概要】



（注）甲土地は、建蔽率の緩和について特定行政庁が指定する角地である。

＜資料＞Ｘ社からの提案内容

・甲乙一体地（1,520㎡）に容積対象延べ床面積4,560㎡（建築面積800㎡、７階建て）のマンション（ZEH水準の省エネ性能）を建設する。
・マンションの専有床面積は4,104㎡で、３LDK（平均専有面積82.08㎡）50戸を予定。
・甲乙一体地の評価額とマンション建設費の割合は、24：76とし、ＡさんとＢさん側に12戸、Ｘ社側に38戸とし、Ｘ社は全戸を分譲販売する。
・販売価格は、原価に販売経費と利益を加えた１戸当たり5,200万円の予定だが、ＡさんとＢさんが希望すれば、12戸以外に１戸だけ販売経費を引いた4,800万円で譲渡する。
・ＡさんとＢさん側の12戸の配分は、Ｘ社がＡさんとＢさんの意見を聞きながら決める。
・分譲されたマンションは、１戸当たり月額20万円で賃貸できる見込みである。

（メモ余白）