2026年度第２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９月26日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（85歳）は、大都市圏郊外のＳ市内にある甲土地とその西側に隣接する乙土地を所有し、甲土地上の自宅で妻Ｂさん（82歳）と暮らしている。Ａさん夫妻には、一人息子の長男Ｃさん（52歳）がいるが、都心の分譲マンションに妻と２人の子と住んでおり、Ｓ市に戻る予定はない。甲土地と乙土地は、30年前に父親から相続した土地であり、乙土地上には賃貸アパートが建っている。

乙土地上の賃貸アパートは、30年前に都心に本部キャンパスを持つＰ大学が、１・２年生が通うキャンパスを乙土地の近隣に設けたことから、学生向けのアパートとしてＡさんが25年前に建てたものである。稼働率は高く、必要なメンテナンスをしながら、建設時の借入金は５年前に完済した。

ところが、Ｐ大学は５年前に本部キャンパスへの順次移転を発表し、ついに今年の３月にＳ市内のキャンパスから完全に撤退してしまった。これに伴いすべての入居者が退去したため、アパートの全室が空室となっている。

Ａさんは、途方に暮れていたが、先日、懇意にしている地元の不動産業者から、「Ｓ市内では複数の中小工場が特定技能外国人を雇い入れており、部屋を探しているとの話があるので、20戸程度ならまとめて借り入れてもらえると思う。賃料は下がるかもしれないが、安定した借り手になるのではないか」という話を聞き、前向きに検討したいと思っている。

【Ａさんの所有財産】
- ・金融資産　　：7,000万円（うち現預金3,000万円）
- ・甲土地　　：地積150㎡
- ・自宅建物　　：木造２階建て、延べ面積120㎡、築46年
- ・乙土地　　：地積360㎡
- ・アパート建物：鉄骨造２階建て、１Ｋ20戸、延べ面積400㎡、築25年

※アパート建物の固定資産税評価額は2,000万円。

Ａさん夫妻は、企業年金を含めた年金と配当収入で、生活は十分できており、アパートの賃料収入を長男Ｃさんが得ることができるよう、建物部分のみを長男Ｃさんに贈与したいと思っている。また、自身と妻Ｂさんの相続時まで、自宅の敷地である甲土地とアパートの敷地である乙土地を維持し、相続後にそれらの不動産をどうするかは、長男Ｃさんに任せたいと考えている。これらの計画については、妻Ｂさん・長男Ｃさんも賛同している。

Ａさんは、この計画について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．アパートを特定技能外国人の住まいとして賃貸する場合、誰と、どのような点に留意した契約にするべきと、Ａさんにアドバイスしますか。

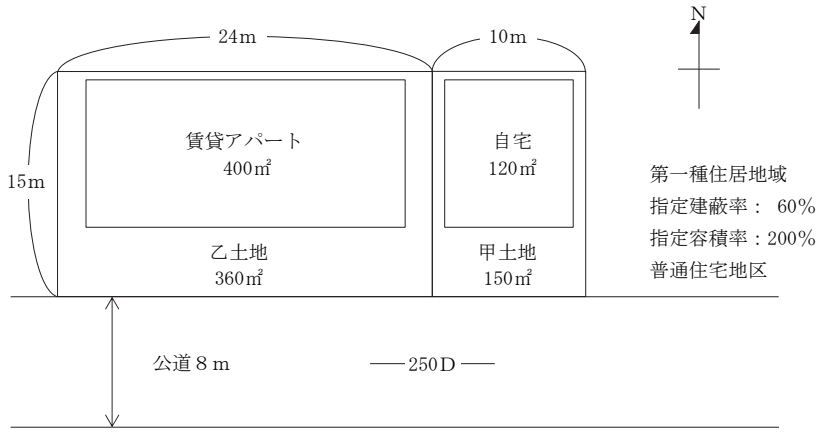
３．特定技能外国人の住まいとして賃貸した後、アパート建物を長男Ｃさんに贈与する場合、敷金の承継で注意すべき点は何ですか。また、乙土地の利用関係はどうするべきですか。

４．仮にＡさんの計画を実行後、長男Ｃさんが相続で乙土地を取得する場合、乙土地の相続税評価額はどのように評価しますか。また、相続後に売却する場合、乙土地の譲渡所得税はどのようになりますか。

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】



（注）地元不動産会社によれば、当該地域は、大学撤退後のアパートの需要は芳しくなく、コンビニ等の店舗も飽和状態のため、有効利用は難しいが、戸建て住宅の取引は活発であり、１戸当たり120～150㎡程度の建売素地として、１㎡当たり310千円程度で取引されているとのことである。

【特定技能外国人向けとした場合の想定賃料】
- ・１戸当たり月額賃料：５万円（管理費込）、敷金：５万円
- ・年額総賃料：1,200万円（５万円×12カ月×20戸）、敷金総額：100万円（５万円×20戸）

【参考】特定技能制度

日本における人手不足解消のために、特定産業分野において、一定の専門性・技能を有し即戦力となる外国人材を受け入れることを目的とする制度。特定技能の在留資格は、技能水準に応じて１号と２号に分かれている。特定技能１号は、特定産業分野に属する相当程度の知識または経験を必要とする技能を要する業務に従事する外国人向けの在留資格であり、特定技能２号は、特定産業分野に属する熟練した技能を要する業務に従事する外国人向けの在留資格である。特定技能１号の在留期間は通算で上限５年、特定技能２号については、在留期間の更新を受ければ上限なく滞在可能とされている。

特定技能１号で在留する外国人を受け入れる企業は、住居確保の支援が必須となっており、外国人が自ら住居を探す場合は、賃貸借契約の支援、賃貸借契約に基づく外国人の債務の保証人となることなどを行わなければならない。