# 2025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 （2025年９月27日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（39歳）は、３年前に長男が小学校に入学するのにあわせて、首都圏Ｋ市内の建売住宅（甲－１土地・甲－１建物）を購入し、妻、長男、二男との４人で転居してきた。

Ａさんが購入した建売住宅は、地元の建売業者が分譲したもので、甲－１土地から甲－４土地まで東西に４棟が並ぶミニ開発物件である。これらの土地は台地の端部にあり、南側の平地にある農家住宅地域との高低差は７ｍほどある。

甲土地と農家住宅の間の傾斜部分には、地主Ｅさんが所有する細長い乙土地がある。もともと甲土地と乙土地はいずれもＥさんが所有していたが、乙土地は傾斜地であることに加え、大部分が土砂災害警戒区域に指定されていることから、建売業者に購入されず、変則的に残った土地である。乙土地は、現状雑種地であり雑草が茂っているため、定期的にＥさんが草刈りをしている。なお、甲土地および乙土地一帯は古くからの地山であり、盛土など人為的に加工された土地ではない。

先日、甲－１～甲－４の４軒のもとに地元の中堅不動産会社Ｘ社の営業担当者が訪れ、南側の乙土地を各建売住宅の区画に合わせて４分割するので、購入しないかとの提案を受けた。地主のＥさんが売りたがっているとのことであり、価格は一律で坪５万円（甲土地相場の約１割）で良いが、一部を残されても困るので４軒全員が同時に購入するのが条件とのことだった。なお、仲介手数料は１軒当たり一律33万円でお願いしたいとのことである。

Ａさんは、乙－１土地は南側に隣接する土地であり、日当たりや景観を確保したうえで、庭や菜園にも使用できるので、ぜひ購入したいと思っているが、全体が緩やかな傾斜地であること、一部が土砂災害警戒区域に指定されていること等を考えると迷いもある。

また、対象の４軒で話し合ったところ、甲－３土地の所有者であるＣさんおよび甲－４土地の所有者であるＤさんは購入の意向を示したが、甲－２土地の所有者であるＢさんは、購入したいとは思うが、今は資金繰りがつかないので見送りたいとのことだった。そのこともあり、乙－１土地の購入についてどのようにしたらよいか悩んでいる。

乙土地の購入資金について、Ａさんが実家の父親に相談したところ、15年前（平成22年）に知り合いに頼まれて実家の近くに当時200万円で買った土地（丙土地：雑種地）があり、使用する予定もないため、その土地を売って資金を工面してもよいと言われた。不動産業者に相談したところ、丙土地は周辺が開発されたため600万円なら売れるとのことである。なお、Ａさんは、現在の自宅を購入するにあたって、父親から相続時精算課税制度および住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置を利用した現金の贈与（計3,500万円）を受けている。

（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．土砂災害警戒区域とはどのような区域で、使用上どのような規制がありますか。

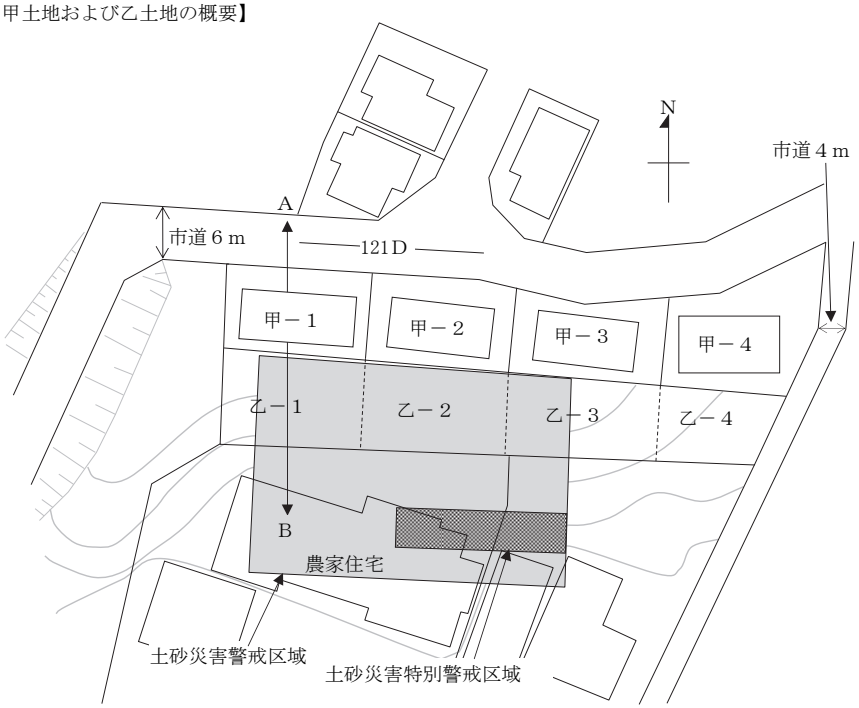
３．Ａさんが乙－１土地を購入することについて、どのようなアドバイスをしますか。また、購入するためにＢさんの問題をどのように解決すればよいですか。

４．Ａさんの父親が丙土地を売った場合の課税関係を教えてください。また、Ａさんへの資金提供はどのようにすればよいですか。

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。

【甲土地および乙土地の概要】

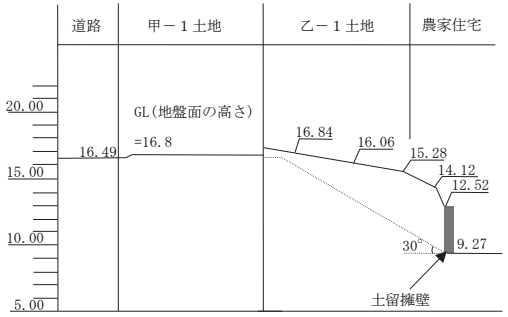



【甲土地および乙土地（分割後）の面積・売り価格】

| 土地 | 面積（㎡） | 所有者 |
|---|---|---|
| 甲－１ | 198.00 | Ａさん |
| 甲－２ | 200.00 | Ｂさん |
| 甲－３ | 205.00 | Ｃさん |
| 甲－４ | 310.00 | Ｄさん |

| 土地 | 面積（㎡） | 売り価格 |
|---|---|---|
| 乙－１ | 210.00 | 320万円 |
| 乙－２ | 180.00 | 270万円 |
| 乙－３ | 175.00 | 265万円 |
| 乙－４ | 120.00 | 180万円 |

【Ａ－Ｂ断面図】




市街化区域
第一種低層住居専用地域
指定建蔽率：50%
指定容積率：100%
防火指定なし
一部土砂災害警戒区域（および特別警戒区域）の指定あり。傾斜度30度以上、高さ２ｍ以上の傾斜地は、Ｋ市の属する○○県の定めた通称「ガケ条例」の適用を受ける。

※南側隣接地は、境界から約３ｍ後退した位置に高さ約３ｍの土留擁壁を設置している。