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27日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

昨年都内の会社を定年退職し、同じ職場に嘱託社員として勤務しているＡさん（61歳）は、首都圏近郊のＫ市内にある自宅（甲土地、甲建物）で妻（59歳）と２人で暮らしている。自宅は４年前に父親の相続により取得したものであり、母親は父親が亡くなる３年前に他界している。Ａさんには、長男Ｂさん（32歳）と長女Ｃさん（30歳）の２人の子がおり、それぞれ都内にマンションを所有し、家族で住んでいる。

甲土地は、南側に隣接する乙土地と変則的な形状で接している。乙土地の所有者であるＤさん（82歳）は、Ａさんの父の実弟で、Ａさんの叔父にあたり、乙土地上の自宅（乙建物）で妻と２人で暮らしている。もともと、甲土地と乙土地は一体の土地であり、Ａさんの祖父が所有していた。甲建物は50年前に祖父がＡさんの父家族と同居するために建てたものであり、乙建物はその２年後、祖父がＤさんの結婚を機にＤさんのために建てたものである。

祖父が亡くなった25年前、甲建物はＡさんの父が相続し、乙建物はＤさんが相続した。Ｄさんによれば、このとき土地の分割を巡ってＡさんの父との間で些細な諍いがあったとのことである。Ｄさんは、土地の持分２分の１を要求したそうだが、Ａさんの父は共有は避けたいと主張し、Ｄさんは不満だったが親の面倒を見ていた兄には逆らえず、しぶしぶ甲建物と乙建物に沿って、変形のまま甲土地と乙土地に分筆することを了承したとのことであった。

このたび、Ａさんは古くなった甲建物を取り壊し、新しい住宅に建て替えたいと思い、その旨をＤさんに伝えた。数日後、Ｄさんが訪ねてきて、「私もちょうど、今の家を二世帯住宅に建て替えようと思っていた。そこで、今の土地は形がひどすぎるので、これを機に土地を整形し、均等に分割したいと思うがどうだろうか」と分割案を提示してきた（右頁参照）。分割方法は、Ａさんが所有する甲土地の一部（甲－１部分）とＤさんが所有する乙土地の一部（乙－１部分）を等価（同額）で交換または同じ価格で同時売買にしたいとのことである。

Ａさんは、土地の形状を整形すること自体に異論はないが、検討にあたり、地元の不動産鑑定士に依頼し、甲土地、乙土地、丙土地、それぞれの価額を評価してもらったところ、整形後の丙土地の価格が現状の甲土地、乙土地よりも高くなることがわかった。これを踏まえ、家族の意向を確認すると、全員、土地の形状を整形することについては賛成であったが、長男Ｂさんからは、「もらう面積と差し出す面積が倍も違うのに同じ価格は納得できない。鑑定士の出した価格を元に計算すると670万円も違うので、この分、Ｄさんに高く買ってもらうようにしたらどうか」との意見が上がった。

Ａさんとしては、Ｄさんの提案について、甲土地自体の評価が下がることもなく、Ｄさんのこれまでの父に対するわだかまりが少しでも解消できるなら、この案で良いのではと思っているが、長男Ｂさんの意見も考慮に値すると思われ、どのようにしたらよいか迷っている。そこで、Ａさんは、ＦＰであるあなたのもとに相談に訪れた。

（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．甲土地の一部と乙土地の一部を入れ替える場合、どのような課税上の特例を用いるのがよいと考えられますか。その理由とともに教えてください。

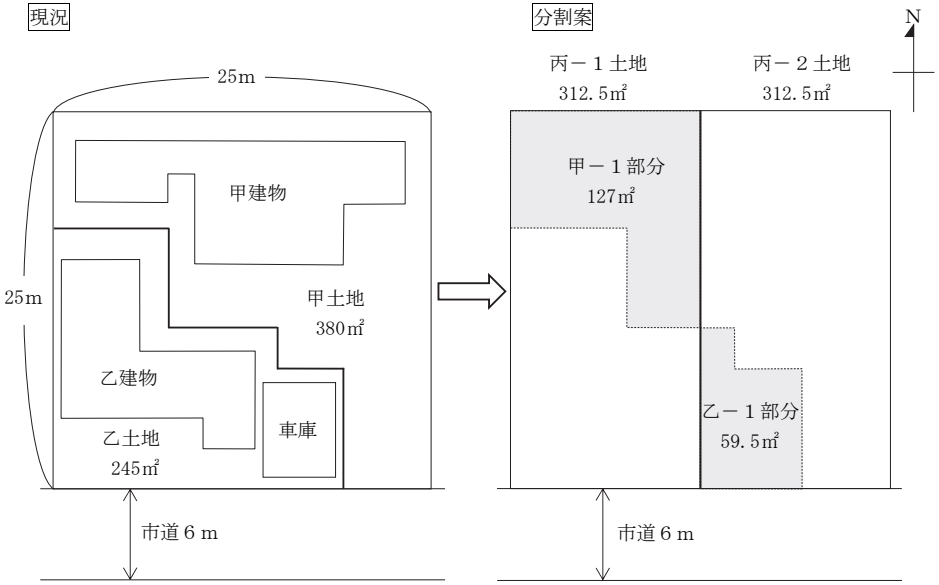
３．Ｄさんは甲－１部分と乙－１部分を同額で交換または売買したいとの意向ですが、これについて、どのように思いますか。また、他に望ましい案があれば教えてください。

４．長男Ｂさんの意見について、どのように思いますか。

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。

【甲土地の現況およびＤさんから提案された分割案】



※市街化区域、第一種低層住居専用地域（50／100）、防火指定なし
※乙土地上の車庫はＤさん家族が自家用車を保管するために使用している。

【不動産鑑定士による評価額】

現況	地目	地積	単価	総額	所有者
甲土地	宅地	380 ㎡	137.6 千円	52,288 千円	Ａさん
乙土地	宅地	245 ㎡	180.9 千円	44,320 千円	Ｄさん
			合計	96,608 千円	

分割後	地目	地積	単価	総額	所有者
丙－１土地	宅地	312.5 ㎡	176.9 千円	55,281 千円	Ｄさん（予定）
丙－２土地	宅地	312.5 ㎡	176.9 千円	55,281 千円	Ａさん（予定）
			合計	110,562 千円	

【長男Ｂさんの計算根拠】

	地目	地積	単価	総額	所有者
甲－１部分	宅地	127 ㎡	137.6 千円	17,475 千円	Ａさん
乙－１部分	宅地	59.5 ㎡	180.9 千円	10,764 千円	Ｄさん
			差額	6,711 千円	