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10月３日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（70歳、無職）は、大都市圏Ｍ市内（既成市街地等の地域内）の戸建て住宅で妻Ｂさん（68歳）と２人で暮らしている。Ａさん夫妻には、長女Ｃさん（45歳、専業主婦、隣県に居住）と長男Ｄさん（43歳、開業医、Ｍ市内に居住）の２人の子どもがいる。

Ａさんの父親は10年前に急逝し、Ａさんは弟と何度も協議した結果、Ｍ市内の甲土地と乙土地およびアパート付きの土地（丙土地・建物）を相続により取得した。丙土地・建物は５年前に売却し、Ａさんはその資金で同年に甲土地上に賃貸マンション（甲マンション）を建築している。甲マンションは、現在まで常に満室稼働の状態にある。

一方、乙土地は、父親の代から月極駐車場（アスファルト敷き）として利用されているが、空き区画もあり、その収益性は高くない。甲土地および乙土地は最寄り駅から徒歩５分の位置にあり、都心へのアクセスも良好なことから、Ａさんは漠然と乙土地にも賃貸マンションを建築すれば、収益性を高めることができるのではないかと考えている。また、乙土地は間口も広く視認性があることから、ドラッグストア等からの引合いもあり、Ａさんは、自身が健在なうちに、乙土地の収益性を高め、子どもたちに相続させたいと思っている。

甲マンションの管理を委託している地元不動産業者のＸ社に、乙土地に賃貸マンションを建築することについて相談したところ、甲マンションの事業収支（５年間の平均実績値）と乙土地にマンションを建築した場合の想定事業収支を比較した提案を受けた。

【甲マンションの概要】
- 鉄筋コンクリート造３階建て、延べ面積300㎡、６戸（満室稼働中）
- 建設資金：１億円（父親から相続した丙土地・建物の売却代金で調達）

【Ｘ社提案のマンション（乙マンション）計画】
- 鉄筋コンクリート造３階建て、延べ面積600㎡、12戸
- 建設資金：２億5,000万円（借入金：２億円、自己資金：5,000万円）

Ｘ社からは、賃貸マンションの建設により収益性が高まり、相続対策にもなると言われたが、自身の年齢で２億円という借入れは過大ではないかとの不安もある。Ａさんが、Ｘ社の担当者にその旨を伝えたところ、代替案として、乙土地を半分売却し、建設するマンションの規模を縮小したうえで、売却代金を建設費に充ててはどうかとの話があった。Ａさんはできれば乙土地の面積を減らさずに承継したいと考えており、Ｘ社の提案をそのまま受け入れてよいものか、判断がつかないでいる。

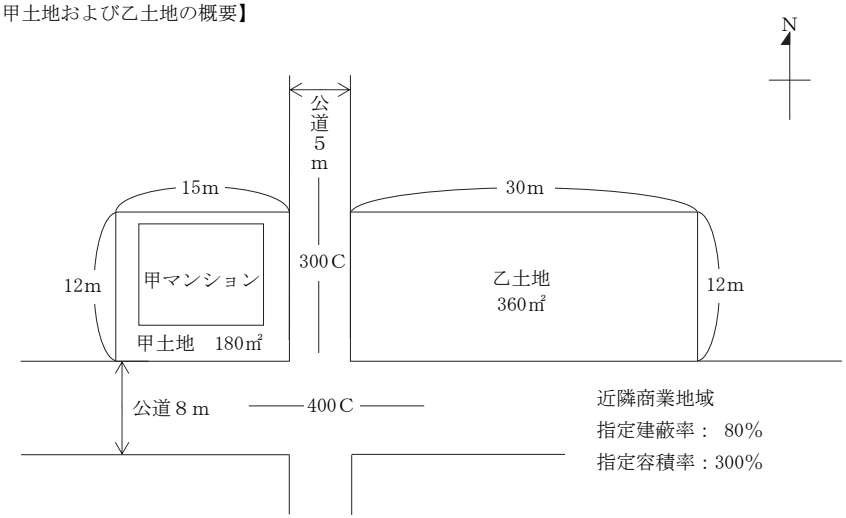
Ａさんは父親の相続時に、遺言書が無く遺産分割協議で苦労した経験から、子どもたちには相続で同じ苦労をかけたくなく、遺言書の作成を考えている。Ａさんは、長女Ｃさんには甲土地および甲マンションを、開業医である長男Ｄさんには、相応の収入があることから、仮に借入れをした場合には、その借入金を含めて乙土地とその有効活用資産を承継してもらいたいと考えており、子どもたちとも相談しようと思っている。

このような状況のもと、Ｘ社が提案するマンションの事業計画や、マンション以外に借入金なしで乙土地を有効活用する方法はないかなど、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. Ｘ社の計画について、事業収支の観点から、どのような問題が考えられますか。
3. Ｘ社の代替案を含め、あなたであればどのような有効活用の方法をＡさんに勧めますか。その理由とともに教えてください。
4. 乙土地の有効活用にあたり、Ａさんが単独で金融機関から借入れを行った場合、相続時に長男Ｄさんに借入金を承継させるにはどのような方法がありますか。
5. 本事業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】



※地元の不動産業者によれば、甲土地の時価は１億円、乙土地の時価は２億円と評価されている。

【Ｘ社から提示された年間事業収支表（損益計算書および資金計算書）】

（単位：千円）

	項　　目	甲マンション	乙マンション
損益計算書	運営収益合計　①	12,000	24,000
	運営費用合計　②	2,700	5,400
	運営純収益　③＝①－②	9,300	18,600
	借入金利子　④	0	7,000
	減価償却費　⑤	940	8,900
	税引前利益　⑥＝③－④－⑤	8,360	2,700
資金計算書	運営収益合計　①	12,000	24,000
	運営費用合計　②	2,700	5,400
	借入金利子　③	0	7,000
	借入金元金　④	0	6,900
	税引前余剰金　⑤＝①－②－③－④	9,300	4,700

※甲マンションの運営収益合計・運営費用合計は５年間の平均実績値、乙マンションの運営収益合計・運営費用合計は甲マンションの２倍の想定値としている。

※借入金２億円、借入期間20年、金利3.5%、元利均等毎月返済で計算、Ｘ社の試算による。