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10月４日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（65歳）は、妻ＢさんとM市内の自宅マンションで暮らしており、子どもはいない。現在、Ａさんは大手物流会社に勤務しているが、３カ月後に退職予定である。

Ａさんは、５年前に亡くなった父親から、都心ターミナルＮ駅徒歩５分の甲マンションの一室（５階に所在、専有面積50㎡、15万円で賃貸中）を相続で譲り受けている。母親は７年前に亡くなっており、実家は両親と暮らしていた兄Ｃさん（67歳）が相続している。

【甲マンション（甲土地）全体の概要】

敷地面積690㎡、延床面積2,270㎡、1972年築（築後約53年）、鉄筋コンクリート造８階建て、総戸数40戸、40㎡から60㎡（１LDK、２LDK主体）の分譲マンション。甲マンションに居住している区分所有者は２人だけで、他の所有者は賃貸物件として運用しているか自用の事務所として利用している。

Ａさんは、４年前から甲マンション管理組合の理事を引き受けていたが、管理組合の理事長が昨年体調を崩してしまい、理事長職を引き継いだばかりである。

甲マンションでは、２カ月前に３階の部屋で水漏れ事故が発生した。このような水漏れ事故が過去にも２件発生しており、給排水管更新工事を行う必要があると管理会社から言われている。また、エレベーターについても管理している業者から数年内には更新したほうがよいと言われている（概算見積り3,000万円）。

昨年、大通りに面した北側隣接のガソリンスタンド（敷地面積420㎡）が閉鎖し、大手マンションデベロッパーのＸ社がその跡地である乙土地を今年購入している。先日、Ｘ社の担当者から連絡があり、Ａさんと数人の理事が面談した。その際、担当者から、「甲マンションの敷地と建物を総額16億円（１戸平均で4,000万円）で購入させてほしいと思っている。直ぐの事業化は検討していないが、組合として検討していただけないか」との提案を受けた。

Ａさん含め他の理事もＸ社の提案を魅力的なものと考えているが、昨年、５階の住戸（専有面積50㎡）が2,000万円で取引されており、なぜＸ社が老朽化している甲マンションをそのような条件で購入したいのか、腑に落ちていない。また、Ｘ社の提案により甲マンションを売却する場合、所有者全員の同意を得なければいけないのか、よくわからないでいる。

とはいえ、建物老朽化には抗えず、今後甲マンションをＸ社に売却するのか、あるいは建替えをするのかが、管理組合の主要な議題になっている。なお、ニュースなどで、マンションの建替えが容易ではないということを聞いたことはあるが、具体的に何が障壁となるのかはわかっていない。

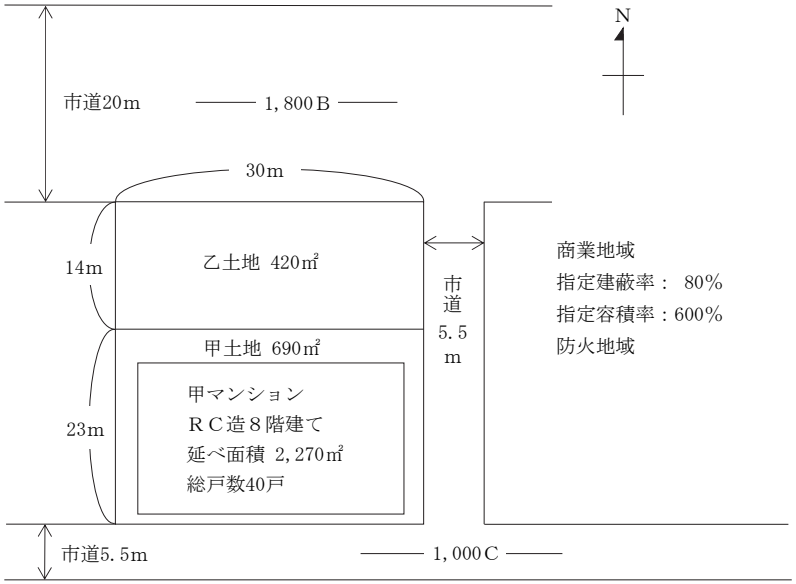
このような状況のもと、ＦＰであるあなたに相談があった。

（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社が甲マンションを購入することにどのようなメリットがあると思いますか。
３．甲マンションの敷地と建物について、所有者全員の同意を得ることなく一括売却する方法はありますか。
４．マンションの建替え事業において、どのようなことが障壁になると考えられますか。
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。

【甲土地および乙土地の概要】



（メモ余白）