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４日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（54歳）は、地方都市で農業を営んでおり、妻Ｂさん（50歳）と一人娘である長女Ｃさん（24歳）との３人で暮らしている。

Ａさんの父Ｄさんとその弟である叔父Ｅさん（75歳）は、父親（Ａさんの祖父）の遺言により、先祖から受け継がれてきた市街化区域内の農地（丙－１土地～丙－５土地）を２分の１ずつ共有していた。父Ｄさんは15年前に60代で亡くなり、その際に父Ｄさんが有していた農地の共有持分をＡさんがすべて相続で取得しており、現在ではＡさんと叔父Ｅさんが農地の持分を２分の１ずつ共有している。なお、Ａさんの自宅（甲土地・甲建物）および叔父Ｅさんの自宅（乙土地・乙建物）については、それぞれが単独で所有している。

Ａさんの自宅がある甲土地は、幅員16ｍの県道に面しており、県道沿いにはコンビニエンスストアなどの店舗やマンションが立ち並んでいる。Ａさんには、西側に隣接する丙－１土地を宅地転用し、自宅の敷地とともに店舗や賃貸マンションを建てる気はないかという土地活用の提案が頻繁にやってくるが、共有地であることを理由にいっさい断っている。ただ、会社員として勤務している長女Ｃさんは、将来結婚しても農家を継ぐつもりはないと言っており、Ａさんは相続対策を含めて、農地の権利関係の整理をしておきたいと思っている。

Ａさんと叔父Ｅさんは、挨拶を交わす程度の関係であったが、先日、叔父Ｅさんから「すべての農地の共有状態を自分たちの代で解消しておいたほうがよいのではないか」との話があった。Ａさんとしても、今後のことを考えると共有状態を解消しておいたほうがよいと思っており、叔父Ｅさんと話し合うことにした。Ａさんは、お互いの自宅周辺に単独所有の農地を持つのがよいと考え、次の提案をするつもりでいる。

【Ａさんの提案内容】

①丙－３土地と丙－４土地を叔父Ｅさん、丙－１土地と丙－５土地をＡさんの単独所有とする。

②丙－２土地（1,000㎡）を等面積で分割し、西側半分を叔父Ｅさんの単独所有とし、東側半分をＡさんの単独所有とする。

そこで、Ａさんは、①を実行するには具体的にどのような方法があるのか、①および②を実行した際の課税関係について、ＦＰであるあなたに相談することにした。

（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

２．①丙－３土地と丙－４土地を叔父Ｅさん、丙－１土地と丙－５土地をＡさんの単独所有とするには、どのような方法が考えられますか。
　②丙－２土地を等面積で分割し、それぞれの単独所有とする場合、譲渡所得税や不動産取得税は課されますか。

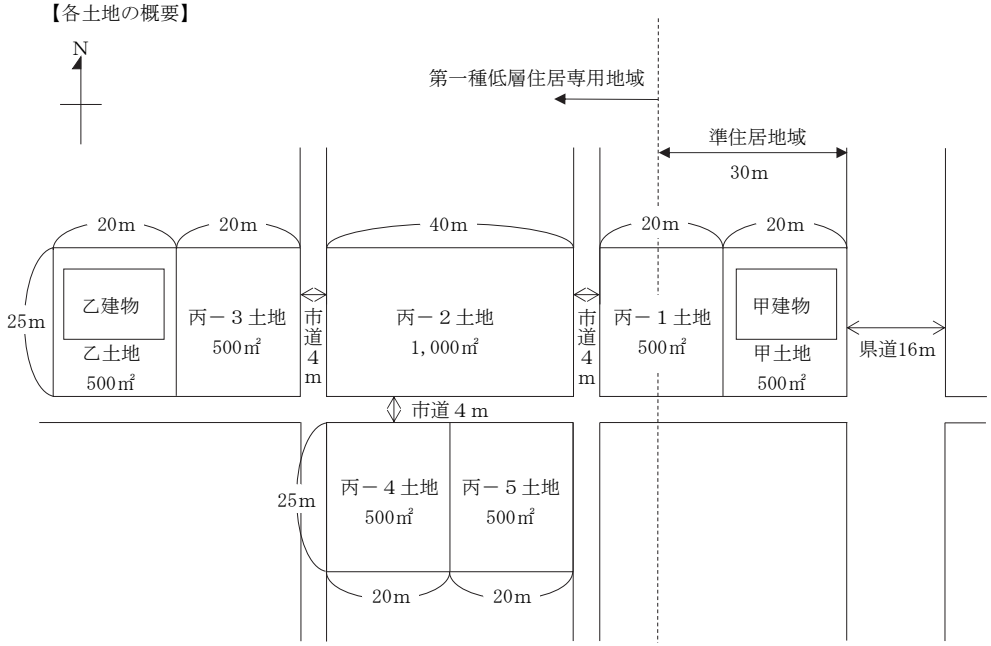
３．丙－１土地～丙－５土地は現在耕作中の畑ですが、それぞれを単独所有とするにあたり、農地法上、どのような手続が必要になりますか。

４．将来的に、甲土地に隣接する丙－１土地を甲土地と一体利用した場合、丙－１土地単独で利用するよりも価値が高まると考えられますが、それはなぜですか。

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。

【各土地の概要】



第一種低層住居専用地域	準住居地域
指定建蔽率： 50%	指定建蔽率： 60%
指定容積率：100%	指定容積率：300%
準防火地域	防火地域

（注１）各土地は生産緑地の指定を受けていない。

（注２）現状、各土地はお互いの共有持分を無償で借り受ける（使用貸借）ことにより、Ａさんは丙－１土地、丙－５土地全体を、叔父Ｅさんは丙－３土地、丙－４土地全体を畑として耕作している。また、丙－２土地は、中央から西側を叔父Ｅさん、東側をＡさんが管理・耕作している。