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５日）　　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿

●設　例●

Ａさん（66歳）は、昨年Ｔ市の小学校を退職し、同市内の自宅で妻Ｂさん（63歳）と暮らしている。１人息子の長男Ｃさん（34歳）は、Ｔ市内で公務員として働いており、同市内の賃貸マンションで１人暮らしをしている。

退職前のＡさんの年収は約550万円であったが、現在は共済組合からの年金収入（年額250万円）と預貯金を取り崩して生活している。Ａさんの現在の預貯金残高は1,800万円程度であり、今後の生活を考えると、夫婦の年金収入だけでは心許ないと感じている。退職金については、大部分を自宅に係る住宅ローンの返済やリフォーム費用等に使ったため、手元にはほとんど残っていない。

Ａさんは父親から引き継いだＴ市内の甲土地（400㎡、ＪＲ線のターミナル・Ｔ駅から１駅であるＳ駅から徒歩５分）をアスファルト敷きの月極駐車場として利用しており、年間160万円程度の収入を得ているが、固定資産税・都市計画税を毎年100万円程度支払っており、その収益性は高くない。なお、甲土地は先祖代々の土地であり、売却することは考えていない。

Ａさんは、今後も退職前と同程度の収入を維持し、加えて将来長男Ｃさんに迷惑がかからないように、医療費や介護費用への備えとして一定程度蓄えができるよう、甲土地の収益性を高めたいと考えている。

Ａさんが、甲土地の有効活用についてメインバンクから紹介された銀行系列の不動産会社であるＹ社に相談をしたところ、賃貸アパートの建設（右頁の＜資料①＞参照）の提案を受けた。当地域では、40㎡～45㎡の賃貸住宅が慢性的に不足しているため、賃貸アパートの需要が高いとのことである。

また、地元の不動産会社にも同様の相談をしたところ、担当者を通じて、全国に展開している大手リユースショップのＺ社から、事業用定期借地権（右頁の＜資料②＞参照）の提案を受けた。

Ａさんは、Ｙ社とＺ社の提案について、どちらがより望ましいのか、またそれをどのように判断すれば良いのかわからず悩んでいる。

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

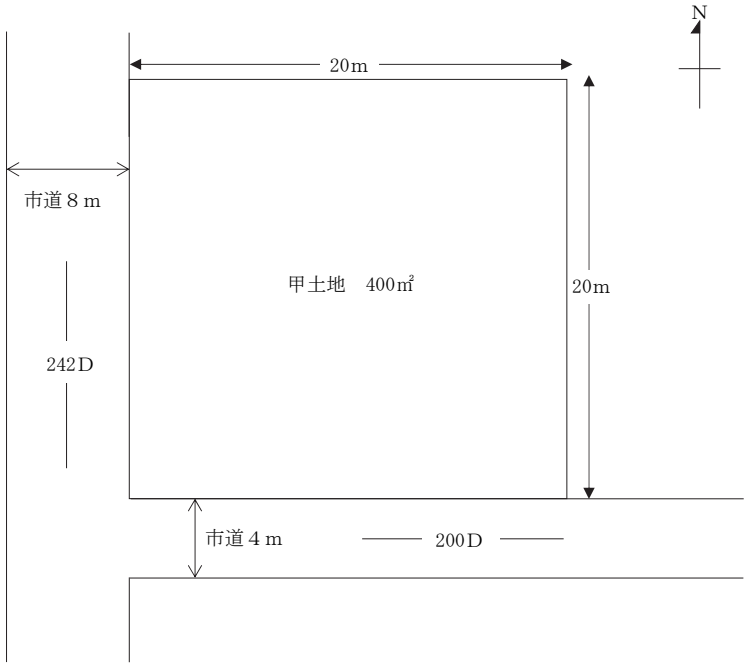
２．不動産の有効活用の方法を決定するために、一般的にどのような事項を検討すべきでしょうか。

３．Ｙ社とＺ社の提案について、あなたであればＡさんにどちらの案を勧めますか。その理由とともに教えてください。

４．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。

【甲土地の概要】



※第一種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%、準防火地域
※周辺は中低層の共同住宅や戸建て住宅がみられる住宅地である。

＜資料①＞Ｙ社からの提案内容

・軽量鉄骨造２階建て、延べ面積480㎡、総戸数10戸（専有面積平均45㎡）。
・建築費総額１億3,000万円、満室時月額賃料130万円（13万円×10室）。
・満室時の経費（固定資産税・都市計画税を含む）は年間約310万円を見込んでいる。
※建築費は全額銀行からの借入れとし、その年間返済額は元金と利息の合計で約580万円である。なお、金融機関からは、融資申込の条件として長男Ｃさんを連帯保証人とすることを求められている。
・サブリースを希望する場合は、当初15年間、満室想定賃料の85%相当額を保証する。それ以後の賃料は、市場賃料を踏まえて協議のうえ決定する。

＜資料②＞Ｚ社からの提案内容

・借地期間30年の事業用定期借地権を契約し、Ｚ社の店舗所有目的で賃貸する。
・月額地代は50万円、Ｚ社は、賃貸借期間満了後、建物を解体のうえ、更地で返還する。
・固定資産税、都市計画税支払後の年間収入額は約500万円となる見込みである。