

# 2010年度第1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 (2010年6月6日)

氏名 \_\_\_\_\_

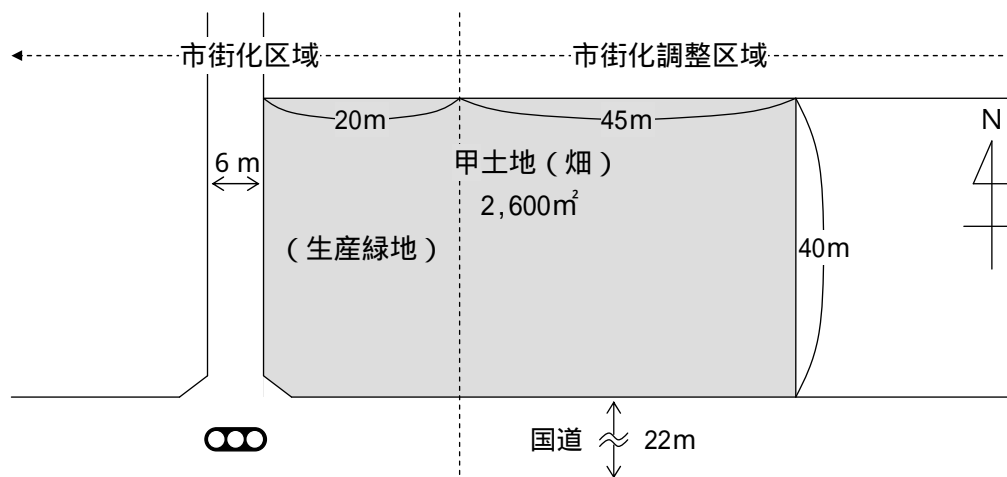
## 設例

首都圏近郊のK市に住むAさん(54歳)は、地元の役所に勤める公務員である。Aさんの父Bさん(82歳)は地元で代々農業を営んでいる。Aさんは長男であるが、農業を継ぐ意思はない。現在、Aさんは家族(妻と子供2人)で同居し、両親の面倒を見ている。Aさんには妹が2人いるがいずれも嫁ぎ、K市を離れて生活している。Aさんは下の妹とは意見が合わず疎遠になっている。父Bさんは5年前に脳溢血で倒れ、現在治療中であるが、重度の脳障害のため意識がなく慢性の重度意識障害状態のまま施設に入院している。父Bさんが倒れた後、農業を継続してきた母Cさん(80歳)も昨年から体調を壊し、寝たきりに近い状態であり、AさんとAさんの妻が自宅で看護している。

この度、Bさん名義の甲土地(畑、2,600㎡)について、大手系列の石油会社X商事より、ガソリンスタンドとコンビニエンスストアをやりたいので期間30年の事業用定期借地権で貸してもらえないか、という申し出があった。条件は地代が月額50万円、保証金2,000万円(甲土地に求償債権保全の抵当権設定)とのことであった。現在甲土地は畑であるが、父も母も耕作できないため放置してある。Aさんは父の治療費の負担も大きく、生活費も心細いため、この土地が有効利用できればありがたいと考えている。ただ、甲土地の東側1,800㎡は市街化調整区域内の農地であり、18年前に相続税の納税猶予を受けており、また、西側800㎡は生産緑地の指定を受けているため、甲土地を一体としてガソリンスタンドやコンビニエンスストアの用地として利用することが可能かどうか、よくわからない。そこでファイナンシャルプランナーに相談することにした。

### Aさんの相談事項

1. X商事からの申し出に応じてもよいか。応じるにあたっての問題点、応じた場合のメリット・デメリットは何か。
2. 父親Bさん名義の土地の賃貸借契約をAさんが代わってできるのか。
3. 生産緑地は農地以外に利用できるのか。生産緑地の解除は可能か。
4. 市街化調整区域が多い甲土地全体で、ガソリンスタンドとコンビニエンスストアの用地としての利用は可能か。
5. 定期借地権とはどういうものか。



市街化区域内	国道から20mの範囲・・・準住居地域 (60/300)
市街化調整区域内	国道から20mを超える範囲・・・第一種住居地域 (60/200)
	(60/200)

## 検討のポイント

設例に示された情報のほかに、どのような情報が必要か。

顧客に対して、どのような提案・方策が考えられるか。

それらの方策(解決策)のなかで、何を顧客に提案するか。その理由・留意点は何か。

F Pと関連法規について、どのようなことが考えられるか。

(注) 設例に関し、詳細な計算を行う必要はない。