

Theme 1 ライフイベント表とキャッシュフロー表

1 ライフイベント表とは

顧客とその家族の将来の予定や希望する計画（イベント）を、時系列的に表すもの。年次・年齢・イベント・予算などの項目があり、現在価値で表記する。

2 キャッシュフローとは

キャッシュフローとは、一定期間（1年間）の家計の全収入と全支出から把握される資金収支と、その結果増減する貯蓄残高（＝単年キャッシュフロー）をいう。通常は時系列で表記した連年キャッシュフローを作成する。

3 キャッシュフローを予測する基本的な手法

(1) 基本的事項

ライフプランニングにおいては、将来の収支予測のため連年キャッシュフロー分析を行なう。その際、重要となるのは、ライフイベント表に記入した現在価値での予算や、今後見込める収入を将来価値に直す作業である。

(2) 複合的な変動率（収入や支出の上昇率や下降率）の採用

キャッシュフロー表を作成するには、給与、物価、教育費などの変動率の予測、運用利率の予測が重要になる。

Theme 2 キャッシュフローの基礎知識

1 可処分所得とは

可処分所得とは、年収から税金（所得税や住民税）と社会保険料を差し引いた手取りの金額である。財形貯蓄や民間保険料は可処分所得のうちに含まれる。

（参考）年収とは税金や社会保険料を含めた支給総額であり、表面的な収入である。

社会保険料とは（会社員の場合）

厚生年金保険料、雇用保険料、健康保険料、介護保険料（※介護保険第2号被保険者【40歳以上65歳未満】は健康保険料に上乗せして介護保険料を徴収。

2 キャッシュフロー表の見方・考え方

(1) 収入と支出のとらえ方 （一般的には1万円単位で記入する）

- ① 収入 ⇒ 夫や妻の給料収入や事業収入・一時的な収入（満期保険金）・年金など
- ② 支出 ⇒ 基本生活費 住居費・家賃・住宅ローン・教育費・交際費など

(2) 変動率のとらえ方

- ① 給与収入の上昇・下落率や基本生活費の物価上昇率や下落率を加味する。
- ② 貯蓄額の運用利率を加味する。
- ③ 一時的な収支の考え方

生命保険の満期保険金などはその実額が記入されている。将来の住宅購入資金などは変動率を適用した後の数値が記入される。2～3年後であれば予定額の場合もある。但し、民間保険料や住宅ローンは、変動率を0とし、更新時期や固定期間などで金額に変更がある場合には、変更数値が記入されている。

(3) 収入・支出の合計と「年間収支」

$$\text{収入合計} - \text{支出合計} = \text{年間収支}$$

(4) 年間収支の意味

年間収支がプラスの場合、その黒字額は「貯蓄残高」に組み入れる。

$$\text{各年次の貯蓄残高} = \text{前年末の貯蓄残高} \times (1 + \text{運用率}) \pm \text{当年の年間収支}$$

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

【設 例】 以下の資料からキャッシュフロー表の①～④の金額を求める。

＜キャッシュフロー表＞

		現在	1	2	3	4	5	6	7	8	9
項目／西暦	変動率	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
／平成		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
家族・年齢	野島裕二 本人	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
	美紀 妻	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
	愛 長女	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	第2子			0	1	2	3	4	5	6	7
家族のイベント	美紀さん	出産		出産	再就職			引越			
	愛さん				保育園				小学校入学		
	第2子				保育園						小学校入学
収入	裕二さんの収入	0.0%	460	460	460	460	460	460	460	460	460
	美紀さんの収入	0.0%	0	0	0	240	240	240	240	240	240
	合計	—	460	460	460	700	700	700	700	700	700
支出	基本生活費	2.0%	180	184	187	191	195	199	203	207	215
	住宅関連費	0.5%	120	121	121	122	122	123	124	124	126
	愛さん教育費	2.0%	0	0	0	① ()	② ()	42	43	③ ()	33
	第2子教育費	2.0%	0	0	0			42	43	44	46
	レジャー・被服費等	1.0%	48	48	49	49	50	50	51	51	52
	保険料	0.0%	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	一時的支出	0.0%	30		30			80			
	合計	—	418	393	イ	498	489	496	584	515	507
年間収支	—	42	67	ウ	202	211	204	116	185	193	183
預貯金等残高	1.0%	500	ア	エ	④ ()	1,038	1,252	1,381	1,580	1,789	1,990

教育費金額が下記の表であった場合の①～④の計算の仕方

＜教育費の現在価値＞

(注) 塾代は小学4年生から3年間、毎年60万円。

	保育園	公立小学校	塾代(注)	私立中学校	私立高校	私立大学
入園・入学一時金	7万円	15万円	—	50万円	50万円	40万円
年間授業料等	38万円	28万円	60万円	120万円	100万円	70万円

※計算は端数を残し、表中に記入の際は万円未満四捨五入する。ただし、預貯金等残高は各年ごとに端数は残さず、万円未満四捨五入のうえ計算すること。

※支出合計と年間収支は表中に記入された整数で計算すること。

※変動率は各項目のものを使用すること。

＜①～④を求める計算＞

① 保育園の入学金＋授業料の3年後の将来価値の計算をする

$$7 \text{ 万円} + 38 \text{ 万円} = 45 \text{ 万円}$$

$$45 \text{ 万円} \times (1 + 0.02)^3 \doteq 47.75 \Rightarrow 48 \text{ 万円}$$

② 保育園の授業料のみの4年後の将来価値の計算をする

$$38 \text{ 万円} \times (1 + 0.02)^4 \doteq 41.13 \Rightarrow 41 \text{ 万円}$$

③ 小学校の入学金と授業料の7年後の将来価値の計算をする

$$15 \text{ 万円} + 28 \text{ 万円} = 43 \text{ 万円}$$

$$43 \text{ 万円} \times (1 + 0.02)^7 \doteq 49.39 \Rightarrow 49 \text{ 万円}$$

④ 貯蓄残高＝前年の貯蓄額×運用利率＋当年の収支

④を求めるにはまずア～エを計算することが必要

$$\begin{aligned} \text{ア} \quad & 500 \text{ 万円} \times 1.01 + 67 \text{ 万円} = 572 \text{ 万円} \\ \text{イ} \quad & 187 \text{ 万円} + 121 \text{ 万円} + 49 \text{ 万円} + 40 \text{ 万円} + 30 \text{ 万円} = 427 \text{ 万円} \\ \text{ウ} \quad & 460 \text{ 万円} - 427 \text{ 万円} = 33 \text{ 万円} \\ \text{エ} \quad & 572 \text{ 万円} \times 1.01 + 33 \text{ 万円} \doteq 611 \text{ (万円未満四捨五入)} \\ \text{④} \quad & = 611 \text{ 万円} \times 1.01 + 202 \text{ 万円} \doteq 819.11 \Rightarrow 819 \text{ 万円} \end{aligned}$$

Theme 3 キャッシュフロー表に必要な6つの係数

諸係数を用いることで上昇率を上乗せした将来価値、また将来価値を現在価値に直した数値などを計算することができる。以下の「6つの係数」の考え方を知っておくと、積み立ての計算やローンの返済額などを求める計算にも使え、便利である。

6つの係数	例 題
① 終価係数	100万円を年2%の複利の定期預金にすると5年後の元利合計はいくらになるか。 $100\text{万円} \times 1.104 = 1,104,000\text{円}$
② 現価係数 (複利現価率)	年2%の複利で5年後に100万円にするには、今、いくら定期預金に預けたらよいのか。 $100\text{万円} \times 0.906 = 906,000\text{円}$
③ 年金終価係数	毎年100万円を、年利2%の積立預金にしていくと、5年後の元利合計はいくらか。 $100\text{万円} \times 5.204 = 5,204,000\text{円}$
④ 減債基金係数	5年後に100万円を受け取るためには、年利2%の積立預金で毎年いくら積立すればよいのか。 $100\text{万円} \times 0.192 = 192,000\text{円}$
⑤ 年金現価係数	(1) 毎年5年間100万円を受取るためには、年利2%の運用で、今いくらのお金が必要か。 $100\text{万円} \times 4.713 = 4,713,000\text{円}$ (2) 年利2%で借入、5年間で毎年100万円を返済する場合、借入金額はいくらか。 $100\text{万円} \times 4.713 = 4,713,000\text{円}$
⑥ 資本回収係数	(1) 100万円を5年間均等に一定額で受け取る場合、年利2%で毎年の受取額はいくらか。 $100\text{万円} \times 0.212 = 212,000\text{円}$ (2) 100万円を借入れた。年利2%で、5年間で返済する場合の毎年の返済額はいくらか。 $100\text{万円} \times 0.212 = 212,000\text{円}$

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

※ ①と②は定期預金の計算、③と④は積立金の計算、⑤と⑥は年金又はローン計算に使う。

※ ①と②、③と④、⑤と⑥は互いに逆数の関係である。

(例) ⑥の(2)の場合 $100\text{万円} \times 0.212 = 212,000\text{円}$ 資本回収係数使用

$100\text{万円} \div 4.713 \approx 212,179\text{円}$ 年金現価係数使用

<係数早見表(年2.0%)>

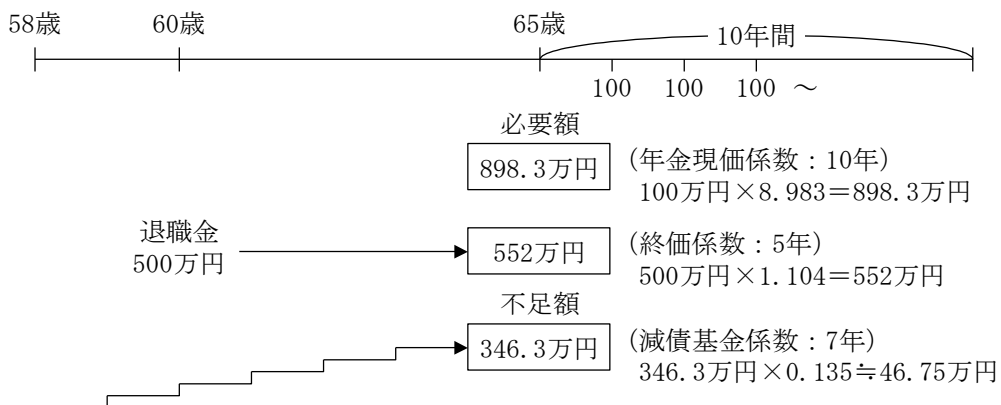
	終価係数	現価係数	減債基金係数	資本回収係数	年金終価係数	年金現価係数
1年	1.020	0.980	1.000	1.020	1.000	0.980
2年	1.040	0.961	0.495	0.515	2.020	1.942
3年	1.061	0.942	0.327	0.347	3.060	2.884
4年	1.082	0.924	0.243	0.263	4.122	3.808
5年	1.104	0.906	0.192	0.212	5.204	4.713
6年	1.126	0.888	0.159	0.179	6.308	5.601
7年	1.149	0.871	0.135	0.155	7.434	6.472
8年	1.172	0.854	0.117	0.137	8.583	7.325
9年	1.195	0.837	0.103	0.123	9.755	8.162
10年	1.219	0.820	0.091	0.111	10.950	8.983
15年	1.346	0.743	0.058	0.078	17.293	12.849
20年	1.486	0.673	0.041	0.061	24.297	16.351
25年	1.641	0.610	0.031	0.051	32.030	19.523
30年	1.811	0.552	0.025	0.045	40.568	22.396

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

【設 例】

65歳の誕生日から毎年100万円ずつ10年間受け取りたい。60歳の誕生日に支給される退職金1,000万円の半分はそのための資金として運用するが、不足額があるので現在58歳の誕生日から積み立てを行う。この場合の毎年の積立額は？
運用利率はすべて2%で計算する（係数表を使用し計算する）。

【解 答】



Theme 4 個人バランスシートの作成

1 個人バランスシート作成の意義

バランスシートは資産全体の概要を把握するために作成する。数値は取得価格より時価が望ましい（個人⇒給与や税金・社会保険料は反映されない。）

<例> 保有資産（平成23年1月5日現在）

【資 産】		
現預金	600万円	
株式投信	時価110万円	（取得価格100万円）
株式	時価150万円	（取得価格300万円）
マンション	時価2,500万円	（取得価格4,600万円）
自動車	時価100万円	（取得価格200万円）
生命保険（解約返戻金相当額）	150万円	
【負 債】		
住宅ローン残債	3,200万円	
自動車ローン	80万円	

<平成23年1月5日現在のバランスシート>

【資産】		【負債】	
現預金	600万円	住宅ローン	3,200万円
株式投信	110万円	自動車ローン	80万円
株式	150万円	負債合計	
マンション	2,500万円	3,280万円	
自動車	100万円	【純資産残高】	
生命保険（解約返戻金相当額）	150万円	330万円	
資産合計	3,610万円	負債・純資産合計	3,610万円

資産合計が3,610万円に対し、負債が足を引っ張って純資産額は330万円（資産合計の約9%）にすぎない。将来的にマンションの評価額の下落などを考えると、繰上げ返済などを検討することもよい。

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

【確認問題1】

会社員の錦織敬さん（49歳）の家庭では、来年、長女が中学に入学するに当たり、私立中学に通わせたいと考えていますが、子どもが独立する頃には60歳の定年退職となり、老後生活資金のことも心配です。そこでCFP®認定者に定年退職までが展望できるキャッシュフロー表の作成を依頼しました。以下の設問について、その答えを1～4の中から1つ選んでください。

<設例>

・教育費の現在価値

（キャッシュフロー表上、年間教育費・入学一時金とも教育費に計上している）

	公立中学	私立中学	公立高校	私立高校	公立大学	私立大学
年間教育費	45万円	110万円	50万円	95万円	55万円	80万円
入学一時金	10万円	50万円	10万円	40万円	30万円	50万円

- ・一時的支出 平成25年と平成32年に車の買替を予定。現在価値で250万円
- ・住宅ローン 平成23年末で残高は2,000万円。その後15年間の返済が残っている。
住宅ローンは全期間固定金利、元利均等返済。
- ・保険の内容等 定額個人年金保険（予定利率1.25%）
学資保険（長男、長女ともそれぞれ18歳まで）
定期付終身保険
- ・老後生活資金の準備 60歳までに、退職金以外に老後生活資金として1,000万円程度の貯蓄が必要と考えている。

（設問）

キャッシュフロー表中の空欄（ア）、（イ）にあてはまる金額の組み合わせとして、正しいものはどれか。なお、計算に当たっては係数表を使わずに電卓にて計算すること。

1. （ア）689 （イ）242
2. （ア）689 （イ）197
3. （ア）699 （イ）242
4. （ア）699 （イ）197

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

＜キャッシュフロー表＞

(単位：万円)

経過年数			現在	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
項目／西暦		変動率	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
／平成			23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
家族・年齢	錦織 敬 本人		49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
	愛 妻		44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
	太郎 長男		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	花子 長女		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
ライフイベント			長男 公立高 校進学	長女私 立中学 進学	車買替 え	長男私 立大学 進学	長女私 立高 校進学			長男就 職長女 私立大 学進学		車買替 え	
収入	敬さん	1.0%	820	828	836	845	853	862	870	879	888	897	906
	愛さん	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	学資保険祝い金等		45	45	0	150	45	0	0	150	0	0	0
	収入合計	—	865	873	836	995	898	862	870	1,029	888	897	906
支出	基本生活費	2.0%	360	367	375	382	390	397	405	414	422	430	439
	住宅ローン	0.0%	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166
	保険料	0.0%	72	72	72	60	60	60	60	48	48	48	48
	教育費	3.0%	140	216	170		(イ)	203	209	160	101	104	108
	その他支出	2.0%	36	37	37	38	39	40	41	41	42	43	44
	一時的支出	2.0%	0	0		0	0	0	0	0	0	299	0
	支出合計	—	774	858				866	881	829	779	1,090	805
年間収支		0.0%	91	15				▲4	▲11	200	109	▲193	101
預貯金等残高		1.0%	900	924	(ア)			796	793	1,001	1,120	938	1,048

※ 問題作成の都合上、一部空欄にしてある。また、記載されている数値は正しいものとする。

※ 計算に当たっては端数を残し、表中に記入の際は万円未満四捨五入したものを使用すること。ただし、預貯金等残高は各年ごとに端数を残さず万円未満四捨五入のうえ、計算すること。

※ 支出合計と年間収支算出の際は、表中に記載された整数で計算すること。

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

【確認問題2】

鶴野さんは退職後、公的年金を受給しつつ、蓄えた資産を取り崩しながら生活していくことを考えている。退職後は「年利2%」の複利運用をして、「20年間」にわたり毎年末に「120万円」ずつ取り崩していきたいと考えている。現在の手持ち資金のうち800万円と、毎年末積み立てる一定の金額とを合わせて必要な金額を準備する場合、退職までの「10年間」にわたり「年利5%」で複利運用したとすると、毎年積み立てる必要な金額として、正しいものはどれか。なお、税金等については考慮しなくてよい。また、計算に当たっては、下記の各係数表を使用し、計算過程で端数が出た場合は円未満を四捨五入し、解答に当たっては万円未満を四捨五入すること。

＜終価係数＞

期間	2.0%	5.0%
10年	1.21899	1.62889
20年	1.48595	2.65330

＜減債基金係数＞

期間	2.0%	5.0%
10年	0.09133	0.07950
20年	0.04116	0.03024

＜現価係数＞

期間	2.0%	5.0%
10年	0.82035	0.61391
20年	0.67297	0.37689

＜年金現価係数＞

期間	2.0%	5.0%
10年	8.98259	7.72173
20年	16.35143	12.46221

＜年金終価係数＞

期間	2.0%	5.0%
10年	10.94972	12.57789
20年	24.29737	33.06595

＜資本回収係数＞

期間	2.0%	5.0%
10年	0.11133	0.12950
20年	0.06116	0.08024

1. 29万円
2. 52万円
3. 54万円
4. 93万円

【確認問題3】

リタイアした野久保さんは、蓄えた金融資産3,000万円を複利運用しつつ、年金として取り崩しながら生活していくことを考えている。20年間、毎年末に180万円ずつ取り崩していく場合、必要な複利運用の利回り（年利）の最も低いものとして、正しいものはどれか。なお、税金等については考慮しなくてよい。また、解答に当たっては、下記の各係数表を使用し、0.5%刻みとする。

<終価係数>

期間	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%
5年	1.05101	1.07728	1.10408	1.13141
10年	1.10462	1.16054	1.21899	1.28008
15年	1.16097	1.25023	1.34587	1.44830
20年	1.22019	1.34686	1.48595	1.63862

<減債基金係数>

期間	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%
5年	0.19604	0.19409	0.19216	0.19025
10年	0.09558	0.09343	0.09133	0.08926
15年	0.06212	0.05994	0.05783	0.05577
20年	0.04542	0.04325	0.04116	0.03915

<現価係数>

期間	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%
5年	0.95147	0.92826	0.90573	0.88385
10年	0.90529	0.86167	0.82035	0.78120
15年	0.86135	0.79985	0.74301	0.69047
20年	0.81954	0.74247	0.67297	0.61027

<年金現価係数>

期間	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%
5年	4.85343	4.78264	4.71346	4.64583
10年	9.47130	9.22218	8.98259	8.75206
15年	13.86505	13.34323	12.84926	12.38138
20年	18.04555	17.16864	16.35143	15.58916

<年金終価係数>

期間	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%
5年	5.10101	5.15227	5.20404	5.25633
10年	10.46221	10.70272	10.94972	11.20338
15年	16.09690	16.68214	17.29342	17.93193
20年	22.01900	23.12367	24.29737	25.54466

<資本回収係数>

期間	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%
5年	0.20604	0.20909	0.21216	0.21525
10年	0.10558	0.10843	0.11133	0.11426
15年	0.07212	0.07494	0.07783	0.08077
20年	0.05542	0.05825	0.06116	0.06415

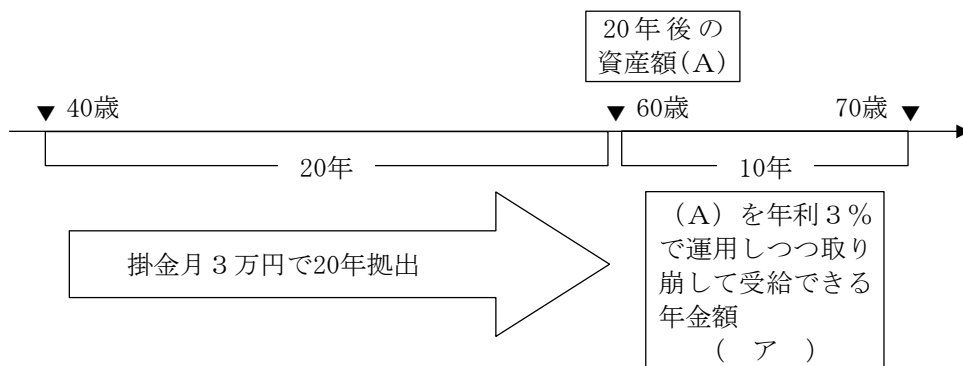
1. 2.5%
2. 2.0%
3. 1.5%
4. 1.0%

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

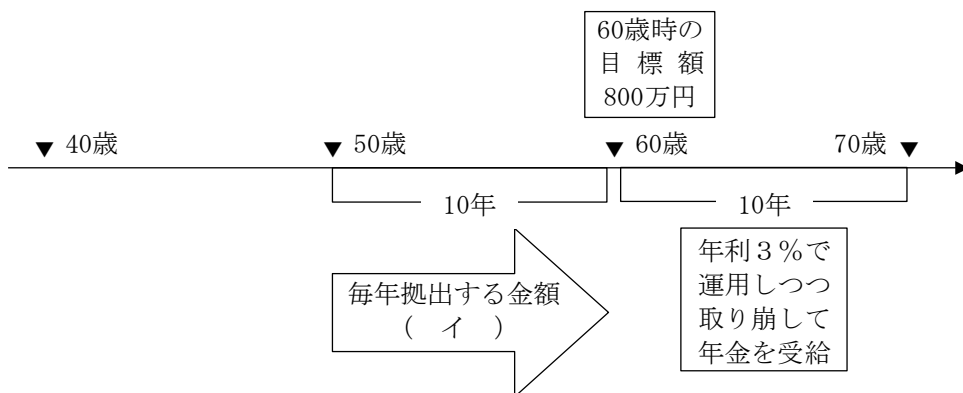
【確認問題4】

居酒屋を経営する上地さん（40歳）は、投資の楽しみを味わいながら退職後の資金を準備できる確定拠出年金（個人型）への加入を、以下の図の2つのケースで検討している。下図の空欄（ア）、（イ）にあてはまる数値の組み合わせとして、正しいものはどれか。なお、本問においては、掛金月額12ヵ月分相当額を年末に拠出するものとし、年利3%で計算するものとする。ただし、手数料等は考慮しないこととする。また、計算に当たっては各係数表を使用し、解答に当たっては千円未満四捨五入とすること。

<ケース1>



<ケース2>



<係数表（利率：年利3％）>（抜粋）

	期 間	
	10年	20年
終 価 係 数	1.344	1.806
年 金 終 価 係 数	11.464	26.870
減 債 基 金 係 数	0.08723	0.03722
資 本 回 収 係 数	0.11723	0.06722

1. (ア) 1,134,000円 (イ) 698,000円
2. (ア) 1,032,000円 (イ) 698,000円
3. (ア) 1,032,000円 (イ) 801,000円
4. (ア) 1,134,000円 (イ) 801,000円

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

【確認問題5】

次の記述のうち、正しいもの、適切なものには○印を、誤っているもの、不適切なものには×印をつけなさい。

- () (1) キャッシュフロー表は、顧客とライフプランニングを進める上で、ライフイベント表と共に重要なツールである。
- () (2) ライフプランを作成することにより目標が明確となり、具体的に何年後にいくら必要か数値化するので、目標達成のための最適な手段・手法を考えることができる。
- () (3) ライフプランを策定する際、キャッシュフロー表を使うなど資金的な分析・提案をするのみでなく、クライアントの生きがいや健康に関しても充分配慮する必要がある。
- () (4) 当該年の貯蓄残高の計算式は、当該年の貯蓄残高＝前年末の貯蓄残高× $(1 + \text{運用利率}) \pm \text{当該年の年間収支}$ である。
- () (5) 個人バランスシートを作成することにより、キャッシュフロー表では把握することが難しい将来の資産全体の概要が把握できる。
- () (6) マイホームの時価が購入時より大幅に下がり、預貯金等の資産が少ない場合、個人バランスシートにおいて純資産残高がマイナスとなるケースもあるが、特に対策は必要ない。
- () (7) 将来の金額の計算式は、将来の金額＝現在の金額× $(1 + \text{変動率})^{\text{経過年数}}$ である。
- () (8) ライフイベント表は、顧客およびその家族の予定、希望を時系列で示したものである。
- () (9) Aさん一家の現在の年間生活費は400万円である。今後、これが年2%ずつ増えていった場合の計算式は、10年後の年間生活費＝400万円＋ $(400\text{万円} \times 2\%)^{10}$ である。
- () (10) 将来必要とする金額に現価係数(複利現価率)を乗じると、現在必要な額が求められる。

解答・解説

【確認問題1】

正解 1

(ア) 2年後の預貯金等残高は以下のように計算する。

- ・平成25年は、車の買替えの年のため、一時的支出金額を求める。

$$\text{一時的支出} = 250\text{万円} \times (1 + 0.02)^2 = 260.1\text{万円} \rightarrow 260\text{万円}$$

(万円未満四捨五入)

- ・2年後の支出合計を求める。

$$\begin{aligned} &\text{基本生活費}375\text{万円} + \text{住宅ローン}166\text{万円} + \text{保険料}72\text{万円} + \text{教育費}170\text{万円} \\ &+ \text{その他支出}37\text{万円} + \text{一時的支出}260\text{万円} = 1,080\text{万円} \end{aligned}$$

- ・2年後の年間収支を求める。

$$\text{収入合計}836\text{万円} - \text{支出合計}1,080\text{万円} = \blacktriangle 244\text{万円}$$

- ・2年後の預貯金等残高を求める。

$$\text{前年の預貯金等残高}924\text{万円} \times (1 + 0.01) - 244\text{万円} = 689.24\text{万円}$$

$$\rightarrow \underline{689\text{万円}} \text{ (万円未満四捨五入)}$$

(イ) 4年後の教育費は以下のように計算する。

長男（私立大学2年生）の年間教育費80万円（現在価値）

長女（私立高校1年生）の入学一時金と年間教育費135万円（現在価値）

$$(80\text{万円} + 135\text{万円}) \times (1 + 0.03)^4 \approx 241.984\text{万円} \rightarrow \underline{242\text{万円}}$$

(万円未満四捨五入)

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

【確認問題2】

正解 2

- ・退職後、年利2%の複利運用をしながら、20年間にわたり、毎年末に120万円ずつ取り崩すために必要な退職時の金額

$$1,200,000円 \times 16.35143 \text{ (年金現価係数 } 2.0\% \cdot 20\text{年)} = 19,621,716円 \cdots \cdots \textcircled{1}$$

- ・現在手持ちの800万円を、退職までの10年間にわたり年利5%の複利運用した場合の退職時の金額

$$8,000,000円 \times 1.62889 \text{ (終価係数 } 5.0\% \cdot 10\text{年)} = 13,031,120円 \cdots \cdots \textcircled{2}$$

- ・退職までの10年間にわたり年利5%の複利運用するとして、必要な毎年積み立てる金額

$$\textcircled{1} - \textcircled{2} = 19,621,716円 - 13,031,120円 = 6,590,596円$$

$$6,590,596円 \times 0.07950 \text{ (減債基金係数 } 5.0\% \cdot 10\text{年)} \div 523,952円 \text{ (円未満四捨五入)}$$

$$523,952円 \div 52\text{万円} \text{ (万円未満四捨五入)}$$

【確認問題3】

正解 2

<解答例1>

・複利運用をしながら、20年間、毎年末に180万円ずつ取り崩すために必要な当初の金額は、

① 1.0%で運用する場合

$$1,800,000円 \times 18.04555 \text{ (年金現価係数1.0\%・20年)}$$

$$= 32,481,990円 > 3,000万円$$

② 1.5%で運用する場合

$$1,800,000円 \times 17.16864 \text{ (年金現価係数1.5\%・20年)}$$

$$= 30,903,552円 > 3,000万円$$

③ 2.0%で運用する場合

$$1,800,000円 \times 16.35143 \text{ (年金現価係数2.0\%・20年)}$$

$$= 29,432,574円 < 3,000万円$$

④ 2.5%で運用する場合

$$1,800,000円 \times 15.58916 \text{ (年金現価係数2.5\%・20年)}$$

$$= 28,060,488円 < 3,000万円$$

従って、必要な複利運用の利回り（年利）として最も低いものは、③の2.0%となる。

<解答例2>

3,000万円を毎年180万円ずつ20年間取り崩すのに必要な資本回収係数をXとする。

$$3,000万円 \times X = 180万円$$

$$X = 180万円 \div 3,000万円 = 0.06$$

資本回収係数表の期間20年の欄で、「0.06」以上で利回りの最も低いのは2.0%となる。

$$3,000万円 \times 0.06116 \text{ (2.0\%で20年の資本回収係数)} = 183.48万円 \geq 180万円$$

◆第1章 ファイナンシャルプランニングの基礎知識◆

【確認問題4】

正解 1

確定拠出年金には、企業が掛金を拠出する「企業型」と自営業者等の加入者が掛金を拠出する「個人型」がある。企業型に加入できるのは、確定拠出年金を採用している企業の従業員。個人型は、企業型も確定給付型の年金制度も採用していない企業の従業員と、原則20歳から60歳になるまでの自営業者等が加入できる。個人型の拠出金の上限は月額68,000円（国民年金基金の掛金との合計）で、年金額は運用実績により変動する。

〈ケース1〉

年36万円の掛金を20年間なので、年金終価係数を使用

(A) $360,000円 \times 26.870 = 9,673,200円$

(ア) 9,673,200円を10年間で取り崩して受給できる年金額は、資本回収係数を使用

$9,673,200円 \times 0.11723 \div 1,133,989円 \rightarrow \underline{1,134,000円}$ （千円未満四捨五入）

〈ケース2〉

60歳までの10年間で800万円にするには、減債基金係数を使用

(イ) $8,000,000円 \times 0.08723 = 697,840円 \rightarrow \underline{698,000円}$ （千円未満四捨五入）

【確認問題5】

- (1) ○ 正しい記述である。
- (2) ○ 正しい記述である。
- (3) ○ 正しい記述である。
- (4) ○ 正しい記述である。
- (5) × 不適切。個人バランスシートは現時点の資産全体の概要が把握できる。
- (6) × 不適切。現金資産の積上げを図った上、繰り上げ返済などで負債を改善することが必要である。
- (7) ○ 正しい記述である。
- (8) ○ 正しい記述である。
- (9) × 誤った記述である。10年後の年間生活費の計算式は、10年後の年間生活費＝現在の生活費×（1＋変動率）^{経過年数}となることから、10年後の年間生活費＝400万円×（1＋2％）¹⁰が正しい計算式である。
- (10) ○ 正しい記述である。

Theme 1 教育資金の作り方

1 教育資金設計の手順

- (1) 教育資金（大学進学費）は多額なので、早めに準備する方がよい。
- (2) 不足額の確認と対応
不足額については、教育ローンの借入や奨学金の活用なども検討する。

2 教育資金の準備方法

(1) (新)学資（こども）保険

生・損保、かんぽ生命などで発売されている（最長は22歳満期）。保険の内容としては、「満期保険金」「入学祝い金（特約）」「育英年金（特約）」の機能がある。

＜かんぽ生命の新学資保険の主な特徴＞

① 契約者死亡時の保険料免除制度

契約者死亡⇒免除申請⇒名義変更⇒相続財産となり相続税の対象。

② 一時払いはなく前納タイプのみ

③ 入院保障は子供のみになっているなどの点がある

①	15歳満期（高校進学コース） 満期時（15歳高校進学時）のみに支払われるタイプ
②	18歳満期（大学進学コース） ・途中で一時金［中学進学時・高校進学時］が支払われるタイプ ・満期時（18歳大学進学時）のみに支払われるタイプ
③	22歳満期（[生存給付金付22歳満期コース]） 途中で一時金［大学進学時・20歳時］が支払われるタイプ

(2) 一般財形貯蓄

一般財形貯蓄を活用して教育資金の準備を行う方法も考えられる。

目的は自由で積立期間は3年以上、20%の分離課税となるが、積立限度額はなく複数契約も可能である。

(3) 金融商品による積み立て

預貯金での積立や比較的**安全性の高い**公社債投信などによる積み立てがある。

- ① 株式投資信託⇒金融機関によっては子供名義で購入することもできる。
- ② 子供名義で親が積み立てた預貯金を学費にあてた場合、贈与税の対象外となるケースもある。

(参考) 生活費や教育費にあてた贈与財産は、扶養者、被扶養者相互間において、社会通念上通常必要とみなされるものについては課税されない。

Theme 2 教育ローン等の利用

1 公的教育ローンの活用

(1) 財形教育融資 ⇒親の年収制限なし

利用できる者	財形貯蓄をしている者 (一般財形・財形年金・財形住宅のいずれでもよい)
融資限度額	貯蓄残高の5倍以内、10万円以上450万円まで
返済期間	最長10年(固定金利)
親の年収制限	なし
取扱金融機関等	独立行政法人雇用・能力開発機構から業務を委託された銀行などが申込み窓口となっている

(2) 日本政策金融公庫「教育一般貸付」 ⇒親の年収制限あり

利用できる者	融資の対象となる学校に入学・在学する生徒・学生の保護者
融資限度額	学生・生徒1人につき 300万円
資金使途	学校納付金、受験費用、教科書代、教材費、パソコン購入費、通学費用、学生の国民年金保険料、 住居にかかる費用 など。
返済期間	原則15年以内(固定金利)ただし、交通遺児家庭または母子家庭の場合は18年以内。 在学中は利息の支払いのみも可能(据置期間も含んで15年となる)
融資の対象となる学校	・短期大学、大学、大学院、法科大学院、高等学校、など ・専修学校、各種学校、予備校、デザイン学校など ・特別支援学校の高等部 ・外国の高等学校等(6カ月以上の留学に限る) ・その他職業能力開発校などの教育施設

※連帯保証人の代わりに公益財団法人教育資金融資保証基金の保証を受けることができる。その場合は、保証料がかかる。

※返済方法には、6ヵ月間隔で設定したボーナス月に増額して返済する方法がある。

〔参考〕〈保護者の年収要件〉

	年間収入（所得）の上限
平成20年10月から	原則、子供の人数に応じて定める。 ◎ 子供の人数 1 人 世帯年間収入790万円 （事業所得者は、世帯年間所得590万円） ◎ 子供の人数 2 人 世帯年間収入890万円 （事業所得者は、世帯年間所得680万円） ◎ 子供の人数 3 人 世帯年間収入990万円 （事業所得者は、世帯年間所得770万円） ◎ 子供の人数 4 人 世帯年間収入1,090万円 （事業所得者は、世帯年間所得860万円）

2 奨学金の利用

「独立行政法人日本学生支援機構（旧称「日本育英会」）の奨学金には、第一種奨学金と第二種奨学金がある。

※ 日本育英会は、平成16年4月1日から「独立行政法人日本学生支援機構」に移管。

<特徴>

- ① 倒産・病気・死亡・災害時等のために緊急採用や応急採用の奨学金制度がある。
- ② 奨学金を申し込む際は「機関保証に加入」か「連帯保証人（保証人）を選任」のいずれかを選択する必要がある。

① 第一種奨学金

無利息の奨学金で、優れた学生等で経済的理由で修学困難な者に貸与される。

② 第二種奨学金

利息付き奨学金（在学中は無利息）で、第一種奨学金よりゆるい基準である。

金利は平成19年4月より「利率固定方式」（固定金利）と「利率見直し方式」（変動金利）を選択できるようになった。

（平成19年3月までは固定金利のみ）

■第一種と第二種の比較

	第一種奨学金	第二種奨学金 （きぼう21プラン奨学金）
利 息 の 有 無	無利息	有利息（在学中は無利息）
対象となる学校	大学、高専、短大、大学院、専修学校等	

【設 例】日本学生支援機構の第二種奨学金を下記＜資料＞のような条件で貸与を受けた場合の毎月の返還額の金額はいくらか。

＜資料＞

第二種奨学金

貸 与 月 額：50,000円

貸 与 月 数：48ヵ月

金 利：利率固定方式 年利2%

割 賦 方 法：月賦返還（毎月返還のみ）

据置期間利息：23,940円とする。

返還年数……借用金額を基礎額で除して得た年数

返還年数に端数が生じた場合には、切捨てとする。

割 賦 金……元利均等返済の毎月返還額＋据置期間利息を返還回数（返還年数の12倍）で除した額

[奨学金返還年数算出表]（一部抜粋）

借用金額	基礎額
1,500,100円～1,700,000円	120,000円
1,700,100円～1,900,000円	130,000円
1,900,100円～2,100,000円	140,000円
2,100,100円～2,300,000円	150,000円
2,300,100円～2,500,000円	160,000円
2,500,100円～3,400,000円	170,000円

[年利2%の場合の100万円当たりの毎月返還額表（元利均等返済）]

返 還 年 数	14年	15年	16年	17年	18年
毎月返還額	6,829円	6,453円	6,090円	5,786円	5,517円

◆第2章 教育資金設計◆

<解説>

貸与月額50,000円、貸与月数48ヵ月なので、貸与総額は、

$$50,000円 \times 48ヵ月 = 2,400,000円$$

返還年数は、借用金額に応じた基礎額で除したものとなる。

2,400,000円の場合の基礎額は、返還年数算出表から、160,000円。

よって、返還年数は、

$$2,400,000円 \div 160,000円 = 15年$$

返還回数は、15年 $\times$ 12ヵ月 = 180回

毎月返還額は、

$$6,453円（返還年数15年の場合） \times 2,400,000円 \div 1,000,000円 = 15,487円$$

（円未満切捨て）

据置期間利息は23,940円 $\div$ 180回 = 133円 よって毎月返還額は、

$$15,487円 + 133円 = 15,620円 \text{となる。}$$

3 民間金融機関の教育ローンの活用

最近では民間金融機関が教育ローンに力を入れ、商品も多く出ている。取り引き内容（給与振り込みや公共料金引き落としなど）で金利が優遇されていたり、変動金利タイプ、保証人不要、保証料不要、元金据置期間や親子リレー返済制度などもある。また有担保のタイプは高額の借入れができるものもある。

確認問題

次の記述のうち、正しいもの、適切なものには○印を、誤っているもの、不適切なものには×印をつけなさい。

- () (1) 公的教育ローンの場合、日本政策金融公庫の教育一般貸付、独立行政法人雇用・能力開発機構が融資する財形教育融資のどちらも年収制限がある。
- () (2) 日本学生支援機構の奨学金を申し込む際は、「機関保証に加入する」か「連帯保証人(保証人)を選任する」か、いずれかを選択する必要がある。
- () (3) 教育資金については、将来のインフレも考慮して、上昇率を高めにより予測しておけば、予定外の教育費は特に織り込まなくても心配はないといえる。
- () (4) 教育資金の準備には、株式投資信託や外貨建て商品のような投資商品での運用が適している。
- () (5) 一般財形、財形年金、財形住宅のいずれかの財形貯蓄を行っていれば、財形教育融資を受けることができる。
- () (6) かんぽ生命の「新学資保険」は、保険期間が最長22歳満期までである。
- () (7) 独立行政法人雇用・能力開発機構の「財形教育融資」は、財形貯蓄残高と同額まで融資が受けられる。
- () (8) 日本政策金融公庫の「教育一般貸付」は、最高300万円まで融資が受けられる。
- () (9) 「教育一般貸付」の融資の対象となる学校としては大学などがあるが、法科大学院などの専門職大学院は対象外である。
- () (10) 返済期間は、交通遺児家庭または母子家庭の場合を除き、原則15年以内である。
- () (11) 日本学生支援機構の奨学金には、無利子の「第一種奨学金」と有利子の「第二種奨学金」があり、「第二種奨学金」は、「第一種奨学金」よりもゆるやかな基準で貸与される。

◆第2章 教育資金設計◆

確認問題（解答）

- (1) × 誤り。独立行政法人雇用・能力開発機構が融資する財形教育融資は年収制限がなく、財形貯蓄残高の5倍以内で450万円まで融資が受けられる。
- (2) ○ 正しい記述である。
- (3) × 誤り。さまざまな不測の事態を想定し、それらが発生したときの対応策をあらかじめ準備し、それが実行できる柔軟な家計状況にしておかなくてはならない。
- (4) × 誤り。安全性の高い金融商品での運用が適している。
- (5) ○ 正しい記述である。
- (6) ○ 正しい記述である。
- (7) × 誤り。独立行政法人雇用・能力開発機構の「財形教育融資」は、貯蓄残高の5倍、最高450万円までの融資を受けられる。
- (8) ○ 正しい記述である。
- (9) × 誤り。法科大学院も融資の対象となる。
- (10) ○ 正しい記述である。
- (11) ○ 正しい記述である。

Theme 1 住宅取得資金設計のポイント

住宅取得は、ライフプランの中で大きなイベントの1つであり、不動産価格は一時期より下落したといっても、大きな資金を必要とするものである。

1 住宅の種類

住宅は所有するほかに、次のような多様な選択肢がある。

所 有 権 住 宅	戸建て住宅・分譲マンション
定 期 借 地 権 住 宅	戸建て住宅・分譲マンション
賃 貸 住 宅	借家（公営・民営）・賃貸マンション（公営・民間）
社宅・借り上げ住宅	戸建て住宅・集合住宅

■住宅の持ち方のポイント

所 有 権	人によっては、ステータスを得ることが大切かもしれないが、もっと大きなメリットは、短期的に頭金やローンの返済負担が大きいものの、ローン返済が終り、定年以降に収入が減ってからの負担が軽くなる。
定期借地権	頭金や毎月のローン返済が所有権に比べて少ないため、定年後も含めて経済的に余裕のある生活ができるが、中古売却の市場や借地期間終了後も借地を希望する場合など、今後の課題整備に注目する必要がある。
賃 貸	家族構成の変化や、転勤などで住まいを変える場合に対応しやすいというメリットがある。また、頭金が不要であったりローン返済より家賃が少ない分が貯蓄できるが、高齢化により老後に貯蓄が底をつく恐れがある。
社 宅	定年までは住宅資金負担が最も少ないが、終身雇用制度の崩壊や企業福祉の見直しなどで、必ずしも定年まで安心して住み続けることができなくなった。自分のライフプランに合わせた住宅取得の計画が必要となる。

Theme 2 所有権住宅の考え方

住宅を購入するためには、自己資金の準備と住宅ローンの組み方を考える必要がある。

1 自己資金の準備

① 積立による方法

自己資金は諸経費と頭金の準備に分けられる。

住宅取得費の諸費用と税金

物件関係	火災保険料	購入した住宅の火災に備えて、住宅ローン完済までの期間、火災保険に加入するのが一般的。
	印紙税	売買契約書や請負契約書に添付するもの。金額に応じて異なる。
	不動産取得税	土地や建物を取得したときにかかる税金。
	登録免許税	不動産の登記をするときにかかる税金。
	司法書士への報酬	登記手続きをした司法書士に支払うもの。
	仲介手数料	宅地建物取引業者を通じて購入した場合にかかる。
融資関係	融資手数料 (ローン事務手数料)	銀行ローン等を利用する時にかかる費用。 融資を受ける金融機関に支払う。
	ローン保証料	保証人にかえて保証機関、保証会社に依頼する時に支払う。
	印紙税・登録免許税	ローンの契約書と抵当権を設定するときにかかる。
	団体信用生命保険料 (=「団信」と呼ばれている。)	住宅を取得した人がローンを組んで、万が一のことがあった場合、その人に代わって債務を弁済するための保険。 民間金融機関では強制加入のところが多い。 フラット35（買取型）は任意加入。
その他	引っ越し代、インテリアの買い替え、近所へのあいさつなど。	

2 住宅取得の際の諸費用

(1) ローン事務手数料

銀行ローン等を利用する時にかかる費用である。借入れ当初に一括して支払い、繰上げ返済や借換えなどをし、返済期間が短縮されても、返還されない。

(2) ローン保証料

融資を受ける際に立てる連帯保証人にかえて、保証機関、保証会社に依頼する時にかかる。保証料は当初一括して支払う方法(外枠方式)と金利に上乗せして毎回の返済で支払う方法(内枠方式)がある。

(3) 団体信用生命保険料(団信)

意 義	住宅ローン返済中に死亡・高度障害状態になった場合、貸主がローン弁済として受け取る生命保険。 ⇒住宅を取得した人がローンを組んで、万が一のことがあった場合、その人に代わって債務を弁済するための保険。 保険金受取人はローン会社となる
加 入 方 法	民間金融機関では強制加入のところが多い(保険料はすでに金利の中に含まれているケースが多く、別途、保険料を支払わなくてすむケースが多い)。 フラット35(買取型)の住宅ローンは、任意加入である。ただし、ほとんどの人が加入している。
生命保険料控除	生命保険料控除の対象にならない。

(4) 生活習慣病保障付の団体信用生命保険の主なポイント

- ① 三大疾病保障の団体信用生命保険は、死亡以外にガンと診断された場合、心筋梗塞で一定期間労働の制限を必要とする状態が続いた場合、脳卒中で一定期間後遺症が継続した場合等が対象となるが一般的に上皮内ガンについては保険の支払い対象とされていない。
- ② 保険料には住宅ローン残高や年齢・性別に応じて保険料の額が変わるものや、借入当初の借入額、年齢で決められた保険料の額のままのものがある。
- ③ ガンと診断された場合でも、就業不能状態が所定の期間継続しないと住宅ローン残高分の保険金が支払われないものもある。

(5) フラット35（買取型）の団体信用生命保険の主なポイント

- ① 加入は「金銭消費貸借契約」を締結する前までに行う。返済期間途中の中途加入は不可。
- ② **機構団信特約料**は、ローン残高に応じて年1回、返済とは別に支払う。
- ③ 連帯債務者となった夫婦は「デュエット」という夫婦連生の団信に加入することができる。

(6) 債務返済支援保険料

現在一部の金融機関が損害保険会社と連携して、顧客に提供している商品で、住宅ローンを借りている顧客が万が一、病気やケガで就業不能となった場合、ローン返済額相当額の保険金が支払われる。保険金支払いの補填期間は、一般的に（ローン完済時までではなく）25ヶ月や36ヶ月などと期間が定められており、内容は扱っている金融機関によって異なる。希望する場合には、毎月保険料を別途、支払うケースが一般的である。

(7) 火災保険料

購入した住宅の火災などに備えて、ローン返済完了までの期間、火災保険に加入することになっている。

3 頭 金

一般的に物件価格の10～20%と諸経費の10%は住宅を購入する前に準備しておくことが理想といわれている。

頭金や諸経費の準備は自ら積み立てる方法と親などからの贈与による方法がある。

① 積立方法

財形住宅貯蓄

1. 財形住宅貯蓄制度を活用する

	財 形 住 宅 貯 蓄
目 的	持ち家である住宅取得、一定以上の増改築
加入者の要件	55歳未満の勤労者
積 立 期 間	5年以上
税 金	非 課 税
積立限度額	元利合計550万円 (保険型は払込保険料550万円)
目的外の 払い出し	払出し時点から5年間さかのぼって課税(預貯金型の場合)
契約の制限	全取扱金融機関を通じて1人1契約に限る

② マイホームを購入する際の親等からの資金援助の様々な方法

(1)贈与 (2)借りる (3)共有名義【一緒に購入する】

(1) 贈与

■相続時精算課税制度

1月1日時点において65歳以上の親から1月1日時点において20歳以上の子への贈与について、生前に財産を贈与した場合に2,500万円までは非課税、2,500万円を超えた場合には超過分の20%を贈与税として納付し、贈与者が死亡した際に、相続財産はこの制度の適用を受けた贈与財産を合算して相続税を計算する制度である。

(※ 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例については、親の年齢要件はない。)

■直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置が講じられる。

- ・平成22年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者 1,500万円
- ・平成23年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者 1,000万円

※ 適用対象となる者を、贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の者に限定する。

※ 適用期限を平成23年12月31日（現行平成22年12月31日）までとする。

(注) 上記の適用は、平成22年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。

(2) 借りる

主なポイント⇒贈与とみなされない借り方が重要

(3) 共有名義 (※親と一緒に共同購入)

【例】住宅の購入価格：4,800万円 諸費用：200万円

父：資金援助 2,000万円（現金） 子：3,000万円（現金＋ローン）

⇒ 2 / 5 3 / 5

※ 諸費用を含めて所有権の持分割合を計算することがポイント

Theme 3 住宅ローン控除

(1) 概 要

住宅取得対策の一環として、持家取得の促進を図るために設けられた制度。

(2) 主な適用要件

- ① 家屋の床面積が50㎡以上あり、1/2以上が居住用であること。
- ② 返済期間が10年以上のローンであること。
- ③ 合計所得金額が3,000万円以下の年であること。

(3) 住宅ローン控除の再適用の措置

住宅ローン控除の適用を受けていた居住者が、勤務先からの転勤命令などのやむを得ない事由によりその住宅に居住しなくなった後、居住しなくなった事由が解消して再びその住宅に入居した場合に適用可能。

つまり、一定の要件の下で、その住宅の取得等に係る住宅ローン控除の適用年のうち、その者が再び入居した日の属する年（再入居年）以後の適用年について、住宅ローン控除の再適用を受けることができる。

<住宅ローン控除のポイント>

- ① フラット35（買取型）で夫名義による住宅ローンを行った場合で、妻が収入合算（連帯債務者）するとき、その負担割合を申告することで、夫婦それぞれがローン控除を受けることができる。
- ② 民間金融機関では収入合算するときは夫のみがローン控除を受けるケースが一般的である。（一般的に妻が連帯保証人となり、連帯債務者とはならないので、住宅ローン控除が利用できない。）

このため民間金融機関は1つの住宅に2つのローンを設定でき、夫と妻が別々でローンを組むことで、それぞれが住宅ローン控除を受けられるようになっている。

フラット35の場合は収入合算でそれぞれがローン控除を受けられるので、1つの住宅には1つのローンしか設定できないことになっている。

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除

- (1) 平成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率を次のとおりとする。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.0%
平成22年	10年間	5,000万円	1.0%
平成23年	10年間	4,000万円	1.0%
平成24年	10年間	3,000万円	1.0%
平成25年	10年間	2,000万円	1.0%

- (2) 平成21年から平成25年までの間に長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの（以下「認定長期優良住宅」という。）の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率については、次のとおりとする。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.2%
平成22年	10年間	5,000万円	1.2%
平成23年	10年間	5,000万円	1.2%
平成24年	10年間	4,000万円	1.0%
平成25年	10年間	3,000万円	1.0%

(地方税)

平成21年分以後の所得税において住宅借入金等特別税額控除の適用がある者（平成21年から平成25年までに入居した者に限る。）のうち、当該年分の住宅借入金等特別税額控除額から当該年分の所得税額（住宅借入金等特別税額控除の適用がないものとした場合の所得税額とする。）を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額（当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に100分の5を乗じて得た額（最高9.75万円）を限度とする。）を減額する。

Theme 4 住宅ローンの返済計画の立て方

1 住宅ローンの金利

(1) 固定金利型

公的融資に主に適用されていて、ローン申込時や、契約時の金利が返済終了まで変わらないものを固定金利という。

(2) 変動金利型

銀行の変動金利型の住宅ローンの金利は、**短期プライムレート**に連動しているものが主流となっている。元利均等返済を利用する場合は、金利は6か月ごとに改定されるが、当初5年間は元本部分と利息部分の割合を変えることにより、毎回の返済額が変わらない仕組みとなっている。

5年間に、金利変動により利息の未回収が生じれば、次の5年間で分割して支払う、一括で支払うなど**金融機関によって取扱いが異なっている**。

ただし、5年後の新返済額は旧返済額の1.25倍を限度とし、これを超える分はさらに次の5年間で調整する。

なお、金利の見直しは毎年4月1日と10月1日の2回、その時点の金利水準を基に次の半年の適用金利を決定し、それぞれ、7月と翌年1月の返済分から新しい金利が反映される。**新規の借入の場合は、それ以外の月に金利が見直される場合がある**。

■変動金利と固定金利

金利の区分	内 容
固 定 金 利	ローン申込時や契約時の金利が返済終了まで適用
変 動 金 利	市場金利の変動に伴い原則6カ月ごとにローン金利が変動

【設 例】

変動金利型の住宅ローンの元利均等返済では、一般的に5年間は毎回の返済額が変わらない仕組みとなっている。また、5年後に金利が上昇し、返済額が増加する場合、前回返済額の1.25倍が上限となっている。このタイプの変動金利型で35年返済で借入れをし、返済状況が下記の＜資料＞に記載の状況であった場合、(ア)に入る金額はいくらか。なお、返済額の計算に当たっては必要があれば下記の1,000万円当たりの毎月返済額表を使用し、解答に当たっては円未満を切捨てとすること。

＜資料＞

(単位：円)

回数	適用金利	元 金	利 息	返済額合計	残 高
57	3.1%	12,969	48,023	60,992	18,576,963
58	3.1%	13,002	47,990	60,992	18,563,961
59	3.1%	13,036	47,956	60,992	18,550,925
60	3.1%	13,069	47,923	60,992	18,537,856
61	3.6%			(ア)	

[1,000万円当たりの毎月返済額表]

返済期間	35年	30年
金利3.6%	41,911円	45,465円

【解 答】

変動金利型の元利均等返済は、返済額が5年間一定のものが多くを占める。このタイプの場合、1回～60回は返済額が同じで、61回目で返済額の見直しとなる。

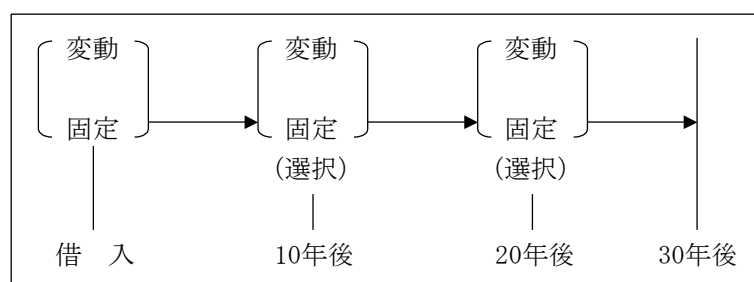
61回目の返済額は、残り返済期間が35年－5年＝30年となるため、

45,465円×18,537,856円÷1,000万円≒84,282.36円 → 84,282円(円未満切捨て)であるが、5年間返済額が一定の変動金利型は、返済額が上昇しても上限は従前の1.25倍までというルールがある。そのため、返済額は、60,992円×1.25倍＝76,240円となる。

(3) 固定金利選択型 ⇒ 繰上げ返済の手数料は変動金利型に比べて一般的に高い。

変動金利型のローンでありながら一定の期間内は固定金利が適用されるというもので、選択期間は一般的に2年間から10年間までと銀行によって異なり、固定期間が短いほど金利が低くなる。選択期間が終了した段階で、再び固定型か変動型か、固定型であれば期間は何年か選択する。ただし、固定型から変動型への切り替えが自由にできるケース、できないケースなど、プランの内容は各金融機関によって異なる。

■選択自由型のイメージ



(参考) 上限金利付き変動金利型（キャップローン）

市場金利がどのように変動しても、あらかじめ定められた上限金利以上にはならない変動金利商品もある。未払い利息の発生をなくすることができるが、適用金利は通常の変動型よりも高く設定されている。

2 返済方法

(1) 元利均等返済

元金と利息を合わせた毎回返済額が一定で、返済金額に占める元金と利息の割合が変化してゆく。元金均等返済に比べて当初返済金額が少ないなどの点から最も一般的に利用されているローンである。

(2) 元金均等返済（金融機関によって取り扱いをしていない場合がある）

元金部分を返済期間で按分して均等に返済する方法である。元金部分の残高に応じて金利が上乘せられるため、当初は返済額が多くなり、返済が進むとともに、返済額も徐々に少なくなっていく。総返済額は、元利均等返済より少ない。

■住宅ローン・返済方式のまとめ

	当初返済額	総返済額
元利均等返済	少ない	多い
元金均等返済	多い	少ない

(3) 親子リレーローン(返済)

40年、50年かけて親子が協力して返済するシステムである。

長期に借りられないと毎回の返済額が多くなる、収入基準からみて融資額が少なくなるといった問題が出てくる場合に、後継者（子供）を連帯債務者として指定し、その後継者が返済を継続していく方法。

<参考>

・フラット35の親子リレー返済

下記の要件にあてはまる人を後継者により、申込時に70歳以上でも、申込みをすることができる制度である。

- ① 申込み本人の子孫等またはその配偶者で定期的収入のある人
- ② 借入申込時の年齢が70歳未満の人
- ③ 連帯債務者になることができる人

Theme 5 住宅ローンの主な概要

1 フラット35（買取型）とフラット50の特徴

	フラット35（買取型）	フラット50
申込資格	申込時の年齢が満70歳未満 （親子リレー返済を除く）	申込時の年齢が満44歳未満で完済時の年齢が満80歳未満（親子リレー返済を除く）
融資金額	100万円以上8,000万円以下 建設費または購入金額の100%以内（平成21年6月より拡充）	100万円以上6,000万円以下 建設費または購入金額の60%以内
融資期間	いずれか短い年数（1年単位） ・15年以上35年以内 ・80歳－申込時の年齢 （親子リレー返済の場合は、後継者の申込時の年齢により計算できる）	いずれか短い年数（1年単位） ・36年以上50年以下 ・80歳－申込時の年齢（1歳未満切上げ） （親子リレー返済の場合は、後継者の申込時の年齢により計算できる）
融資金利	全期間固定金利（借入金利は金融機関による）	
金利優遇	—	あり
融資対象となる住宅	住宅の床面積 一戸建ての場合 70㎡以上 マンションなど 30㎡以上	長期優良住宅であること
保証人 保証料	必要なし	
団信 特約制度	任意加入 ※特約料はローン残高に応じて年1回、返済とは別に支払う	
年間返済 限度額	年収400万円未満 → 年収の30%以下	
	年収400万円以上 → 年収の35%以下	

※フラット35とフラット50は併用することも可能である。

※フラット50を利用して購入した住宅を売却した場合、購入する人にフラット50の債務を引き継ぐことも可能である。

2 財形住宅融資

1年以上積立てて貯蓄残高が50万円あれば、貯蓄残高（一般財形貯蓄・財形年金貯蓄・財形住宅貯蓄の残高の合計）の10倍（最高4,000万円）、住宅購入金額の80%以内まで融資が受けられる（5年間固定金利制）。

財形貯蓄をしている会社員は、最高4千万円まで借りられる。

申 込 資 格	1年以上財形貯蓄（種類問わず）を継続し、財形貯蓄残高50万円以上の人が申込める。 ※新築住宅の敷地面積の制限がない ※融資手数料がかからない
融 資 額	貯蓄残高の10倍以内で、最高4,000万円まで
適 用 金 利	5年固定金利（5年ごとに金利が見直される） ※融資申込受付時の金利が適用

【設 例】

3,000万円を30年返済で借り入れ、ローンの検討をしている。

ローンAとローンBの「毎月の返済額」と「10年後の残高」が下記の状態であったときの、2つのローンの総返済額を計算する。

計算① ローンAの契約時の金利が30年間変わらなかった場合の総返済額の比較。

計算② ローンAの金利が11年目以降に4.0%と4.1%に変動し、以降20年間は変動しなかった場合の総返済額の比較。

<借入額：3,000万円、返済期間：30年、元利均等返済、ボーナス返済なし>

	毎月返済額	10年経過時ローン残高
ローンA：10年固定金利選択型 金利2.0%	111,000円	2,192万円
ローンB：全期間固定金利型 金利3.0%	126,000円	2,281万円

※毎月の返済額は1,000円未満四捨五入 ローン残高は万円未満四捨五入。

計算① ローンAの金利が完済まで一定と仮定して総返済額を計算する。

ローンAの総返済額 ⇒ 111,000円 × 360回 = 3,996万円

ローンBの総返済額 ⇒ 126,000円 × 360回 = 4,536万円。

総支払額はAの方が少ない。

計算② ローンAの金利が11年目以降4.0%と4.1%になった場合の総返済額を計算する。

<返済期間20年の場合の1,000万円当たりの毎月返済額（元利均等返済）>

適用金利	4.0%	4.1%
毎月返済額	60,594円	61,126円

ローンAの当初10年間の返済額

111,000円 × 120ヶ月 = 1,332万円

ローンAの11年目以降完済まで（20年）の返済額

4.0%の場合 1,332万円 + (60,594円 × 2,192万円 / 1,000万円) × 240月
 ≒ 4,520万円

4.1%の場合 1,332万円 + (61,126円 × 2,192万円 / 1,000万円) × 240月
 ≒ 4,548万円

ローンAの11年目以降の金利が4.1%になった場合は、ローンBよりローンAの総支払額の方が多くなる。

Theme 6 住宅ローンの借換え

1 借換えローンの内容

「借換え」とは低金利の住宅ローンを借り、現に返済している高金利の住宅ローンを一括して返済することをいう。利息軽減効果を図ることを目的とする。

(1) 借換える主なポイント

- ① 夫と妻がそれぞれに住宅ローンを組んでいる場合、一般的には夫の住宅ローンだけを他の金融機関に借換えることはできない。
- ② 他の金融機関に借換えを行なった場合、従前の抵当権は抹消され、新たに借換え先の金融機関が抵当権を設定することになるので、**抵当権設定費用**が必要となる。
- ③ 借換え前の住宅ローンについて、借入れ当初に一括払いしている保証料は、一部返還される。
- ④ 借換えの際の返済期間は、一般的には従前の住宅ローンの**残返済年数以内**とされている。
- ⑤ 借換えを行なった結果、新たな住宅ローンの返済期間が**10年未満**になった場合、住宅ローン減税は受けられなくなる。

(2) 借換える費用

- ① 印紙税（金銭消費貸借契約書ほかに貼付）
- ② 抵当権抹消費用および新規融資に対する抵当権設定費用
- ③ 司法書士手数料
- ④ 保証料（融資金額と返済期間によって決まる。融資金額が多いほど、返済期間が長いほど保証料は高くなる。なお、現に返済しているローンの保証料は全額返済することにより一部が返還される場合がある。）
- ⑤ 事務手数料など

借換えにあたっては、上記費用を上回り効果があるかどうかを判断しなければならない。

Theme 7 住宅ローンの繰上げ返済

1 繰上げ返済の内容

繰上げ返済とは、現に返済しているローン元金部分の一部や全部を返済することにより、返済期間の短縮や返済額の軽減を図るものである。

元金部分の一部を返済することを「一部繰上げ返済（内入れ）」、残額すべてを返済することを「一括繰上げ返済（完済）」などと呼び分けている。

(1) 繰上返済の種類

種 類	内 容
① 期間短縮型	毎回の返済額は従来どおりにして、返済期間を短縮する方法
② 返済額軽減型	返済期間は変えずに、毎回の返済額を少なくする方法

(2) 期間短縮型と返済額軽減型の比較

	毎回返済額	総返済額
① 期間短縮型	変わらない	少ない
② 返済額軽減型	減る	多い

※ 繰上げ返済する時期が早ければ早いほど利息軽減効果は大きい。

2 繰上げ返済の試算

住宅ローン繰上げ返済（期間短縮型）試算表

【24回返済後に100万円を限度に100万円に一番近い金額で繰上げ返済する試算】

借入金額	総額	3,000万円	繰上げ返済の時期	24回返済完了後
	金利	4.00%	繰上げ返済額	966,620円
返済期間		30年	繰上げ返済効果	節減利息1,897,860
返済回数		360回	短縮期間	1年8か月（20ヶ月）

（単位：円）

返済総額内訳					
回数	年 月 日	元 金	利 息	元利合計	残 高
23	2010. 6. 1	46,508	96,716	143,224	28,968,519
24	2010. 7. 1	46,663	96,561	143,224	28,921,856
25	2010. 8. 1	46,818	96,406	143,224	28,875,038
26	2010. 9. 1	46,974	96,250	143,224	28,828,064
27	2010. 10. 1	47,131	96,093	143,224	28,780,933
28	2010. 11. 1	47,288	95,936	143,224	28,733,645
29	2010. 12. 1	47,446	95,778	143,224	28,686,199
30	2011. 1. 1	47,604	95,620	143,224	28,638,595
31	2011. 2. 1	47,763	95,461	143,224	28,590,832
32	2011. 3. 1	47,922	95,302	143,224	28,542,910
33	2011. 4. 1	48,081	95,143	143,224	28,494,829
34	2011. 5. 1	48,242	94,982	143,224	28,446,587
35	2011. 6. 1	48,403	94,821	143,224	28,398,184
36	2011. 7. 1	48,564	94,660	143,224	28,349,620
37	2011. 8. 1	48,726	94,498	143,224	28,300,894
38	2011. 9. 1	48,888	94,336	143,224	28,252,006
39	2011. 10. 1	49,051	94,173	143,224	28,202,955
40	2011. 11. 1	49,215	94,009	143,224	28,153,740
41	2011. 12. 1	49,379	93,845	143,224	28,104,361
42	2012. 1. 1	49,543	93,681	143,224	28,054,818
43	2012. 2. 1	49,708	93,516	143,224	28,005,110
44	2012. 3. 1	49,874	93,350	143,224	27,955,236
45	2012. 4. 1	50,040	93,184	143,224	27,905,196

繰上げ返済前残高	28,921,856円
(1) 繰上げ返済額（25から44回までの元金分の合計）	966,620円
(2) 繰上げ返済による節減利息（25～44回までの利息分の合計）	1,897,860円
(3) 繰上げ返済による返済期間の短縮（25～44回までの20回分）	1年8か月
繰上げ返済後残高	27,955,236円

◆第3章 住宅取得資金設計◆

【設 例】

- ① Bローンの金利が5年後4.0%になった場合に、それまでの返済額と同じ返済額にするためにはいくら繰上げ返済すればよいか。
- ② Aローンを5年後に2.0%に借り換えた場合の返済軽減額はいくらか。

設定＜住宅ローン内訳 30年＞

	Aローン	Bローン
金 利	固定金利 3.1%	5年固定金利 2.0%
借入額	2,800万円	
返済方法	30年返済 ボーナス返済なし	
毎月返済額	119,564円	103,493円
5年間総支払額	7,173,840円	6,209,580円
5年後残高	約2,494万円	約2,442万円
30年間支払総額	43,043,040円	—

＜元利均等返済100万円あたり毎月返済額＞

(単位：円)

金利% \ 年	20	25	30	35
2.0	5,058	4,238	3,696	3,312
4.0	6,059	5,278	4,774	4,427
4.5	6,326	5,558	5,066	4,732

- ① Bローンの金利が5年後4%になった場合に、それまでの返済額と同じ返済額にするための繰上げ返済額を計算する

$$5,278円 \times ? = 103,493円$$

$$? = 19.60$$

$$19.60 \times 100万円 = 1960万円$$

2,442万円－1,960万円＝482万円 482万円を繰上げ返済すると返済以降の毎回の返済額は同じになる

- ② Aローンを5年後に2.0%（固定金利）に借り換えた場合の返済軽減額を計算する。

$$4,238円 \times 2,494万円 / 100万円 = 105,696 \quad 105,696 \times 12ヶ月 = 1,268,352円$$

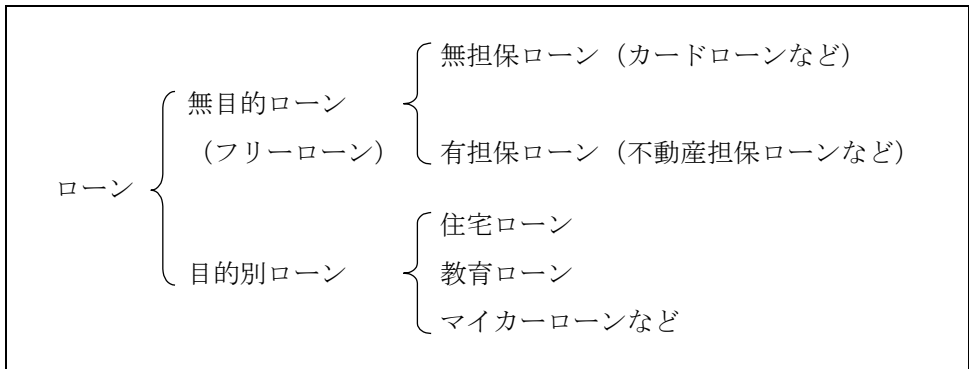
$$1,268,352円 \times 25年 = 31,708,800円$$

$$(31,708,800円 + 7,173,840円) - 43,043,040円 = -4,160,400円 \text{ (返済軽減額)}$$

Theme 8 その他のローン

1 ローンの種類

ローンを大別すると無目的ローンと目的別ローンがあり、それぞれ融資額や融資期間、金利などは金融機関によって異なっている。



2 総合口座とゆうゆうローン

(1) 総合口座の当座貸越

項 目	内 容
仕 組 み	銀行の普通預金口座残高が不足した場合に、定期預金を担保に自動融資してくれる制度
借入限度額	定期預金残高の90%以内 200万円までとするところが多い。
借入利率	定期預金金利+0.5%
貸付期間	担保定期預金の満期まで

◆第3章 住宅取得資金設計◆

(2) ゆうゆうローン

総合口座と同様の制度で、郵便局の総合通帳とゆうゆうローンを組合わせたものである。

項 目	内 容
仕 組 み	口座残高が不足した場合に、定期性の貯金を担保に自動融資してくれる、郵便局の制度
借入限度額	定期性預金の合計額の90%以内 300万円まで
借入利率	ニュー定期 ⇒ 預入時の約定利率+0.5% 定額貯金 ⇒ 返済時の約定利率+0.25% 積立貯金 ⇒ 預入時の約定利率+0.25%
貸付期間	通常2年間、1回限りの延長につき最長4年間 (途中に満期を迎える場合は満期まで)

3 カードローンと返済方式

(1) カードローン

意 義	銀行や、信販会社などが一定条件を満たす個人に資金の用途を問わず貸し出すもの
借 入	予め設定された貸付限度額以内であれば、カードを使ってCD、ATMから借入金を引き出せる
金利水準	無担保、無保証形式のため高い

(2) アドオン方式

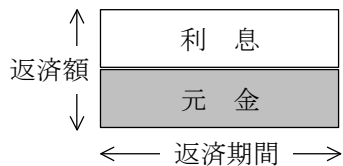
元利均等返済や元金均等返済は返済により逡減していく元金残高に対して利息額が計算されているが、アドオン方式は、あらかじめ元金に対して貸付期間と所定の年利率を掛けて利息額を計算し、元金と利息の総額を返済回数で割って毎回の返済額を決定する。そのため、表示されている金利よりも実質負担金利はかなり高くなる。

■【アドオン方式の計算式】（参考）

$$\text{各回の返済合計} = \frac{\text{当初借入額}}{\text{返済回数}} + \left(\text{当初借入額} \times \frac{\text{利率}}{100} \right)$$

※返済回数が月単位であれば利率も月利

■アドオン方式のイメージ



■アドオン式の例・借入金1,000万円、10回返済利率8%のケース

回次	元金返済	支払利息	返済分析	借入金残高
借入時				10,000,000
1	1,000,000	800,000	1,800,000	9,000,000
2	1,000,000	800,000	1,800,000	8,000,000
3	1,000,000	800,000	1,800,000	7,000,000
4	1,000,000	800,000	1,800,000	6,000,000
5	1,000,000	800,000	1,800,000	5,000,000
6	1,000,000	800,000	1,800,000	4,000,000
7	1,000,000	800,000	1,800,000	3,000,000
8	1,000,000	800,000	1,800,000	2,000,000
9	1,000,000	800,000	1,800,000	1,000,000
10	1,000,000	800,000	1,800,000	0
合計	10,000,000	8,000,000	18,000,000	

4 クレジットカード

クレジットとは、「信用」を意味しており、利用者の信用を基にカード会社との間に契約が結ばれ、商品購入やサービスの提供を受けることができるようになっている。クレジットカードを利用しているということはカード会社から一定期間、信用を供与されているということである。

利用者の信用を基にクレジットカード会社は、加盟店（商品購入をした店）にその代金を、利用者（カード会員）に代わって支払う。

■クレジットカード

仕 組 み	利用者の信用を基に、クレジット会社が、利用者に代わって代金を加盟店に支払う。
支 払 方 法	後日決済（いわゆる後払い）（※1）
本 人 確 認	サイン（ICチップ対応型は、暗証番号の照合でも可。）
キャッシングサービス	利用できる会社が多い。

（※1） 1回払い、2回払い、ボーナス払い、分割払い、リボルビング払いを選択できる。

- ① 1回払い・2回払い・ボーナス一括払いは手数料が不要である。
- ② 分割払いは元利均等払いでの返済になる（初回、最終の調整時は除く）
- ③ リボルビング払いは元金部分の返済額を指定する場合と元金＋手数料の合計返済額を指定する場合がある。また返済額については、返済額を一定額とする場合と、借入額の一定率を返済額とする場合とを選択できる。

■リボルビング払い

毎月の返済金額を一定にして、計画的な返済を行なう方式（リボルビングとは「回転、反復」という意味）。リボルビング払いの場合は、限度額内なら返済額が定額である。毎月の返済負担が増えないまま追加で買い物ができるため、使いすぎを認識しにくいというデメリットがある。

(1) 申込に必要な条件

- ① 18歳以上であること（高校生を除く。未成年者の場合は、親権者の保証を得る場合がある）
- ② 安定した収入があること
- ③ 電話連絡が可能であること
- ④ 過去の信用情報に延滞などの情報がないこと

(2) クレジットカードの最近の状況

＜ＩＣカードのポイント＞

カード偽造や不正利用を防ぐために、ＩＣチップが搭載されたＩＣカードへの切り替えがすすんでいる。

ＩＣカードは利用店にＩＣ端末が設置されている場合にかぎり利用できるが、現在は未設置店が多いので、現在のカードはＩＣチップと従来の磁気ストライプを併用してどちらも利用できるようになっている。ＩＣカード端末機ではサインが不要となり、暗証番号を毎回入力して使用することになっている。

ＩＣカードはＩＣカード端末に直接触れることで情報を読み取る「接触式」とかざすだけで情報のやり取りをする「非接触式」の２種類がある。

またＩＣカードは膨大な情報量を扱うことができるため、電子マネー機能や、本人確認のＩＤカード機能などが搭載された多機能カードがある。

＜インターネットでのクレジットカードの個人情報の流出＞

パソコンのオンラインショッピングによりクレジットカード情報が洩れ、損害が発生することがあるので注意する。

不正な請求があった場合はカード会社へ確認をとり、第三者の不正利用であったときは、所定の期間に限り損害額は補償される。

一部のカード会社ではインターネット決済専用カードがあり（磁気カードではないため偽造の可能性が低い）利用限度額が低く抑えられているので、損害額を小さくすることもできる。

あらかじめパスワードや合言葉をカード会社に登録しておき、購入時にはこれらを入力しないと利用できない仕組みもある（ＶＩＳＡ認証サービスなど）。

◆第3章 住宅取得資金設計◆

【設 例】

田中さんは、平成×1年11月にクレジットカードのキャッシング機能を使って、20万円を借入れた。返済方法は元利定額リボルビング返済にし、借入れ条件は下記のとおりである。返済スケジュールを表した下表の空欄（ア）にあてはまる数値はいくらか。なお、利息の計算に当たっては円未満切捨てとし、初回も含めて月割計算するものとする。

- ・借入利率は前月の残高に対し年率18%
- ・毎月の返済額5万円

<元利定額リボルビング返済表>

(単位：円)

返済月	元 金	利 息	返済額	残 高
平成×1年11月				200,000
平成×1年12月	47,000	3,000	50,000	153,000
平成×2年1月			50,000	
平成×2年2月		(ア)	50,000	
平成×2年3月	49,147	853	50,000	7,727
平成×2年4月	7,727	115	7,842	

※問題作成の都合上、一部空欄にしてある。

【解 答】

平成×2年1月の残高の計算は以下のとおり。

平成×2年1月の利息：153,000円×0.18÷12＝2,295円

平成×2年1月の元金：50,000円－2,295円＝47,705円

平成×2年1月の残高：153,000円－47,705円＝105,295円

平成×2年2月の利息と元金の計算は以下のとおり。

(ア) 105,295円×0.18÷12＝1,579.4円 → 1,579円 (円未満切捨て)

元金は、50,000円－1,579円＝48,421円となる。

<元利定額リボルビング返済表>

(単位：円)

返済月	元 金	利 息	返済額	残 高
平成×1年11月				200,000
平成×1年12月	47,000	3,000	50,000	153,000
平成×2年1月	47,705	2,295	50,000	105,295
平成×2年2月	48,421	(ア) <u>1,579</u>	50,000	56,874
平成×2年3月	49,147	853	50,000	7,727
平成×2年4月	7,727	115	7,842	

5 デビットカード

商品購入代や食事代などをキャッシュカードで支払いができるサービスで、利用代金はキャッシュカードの預金口座から即時決済されるのが特徴であり、使用時は暗証番号が必要。加盟店で、現金の代わりにキャッシュカードで代金の支払いが可能になる。

6 電子マネー

一定の金額データをカードに移し、その範囲内ならいくらでも使える多機能化したプリペイドカードのようなもの。暗証番号は不要。リロード機能が有る。リロードとは、1枚の電子マネーを持っていれば何回でもそのカードに金額を補充可能なことをいう。

＜デビットカードと電子マネーの比較表＞

	デビットカード	電子マネー
サイン	必要	不要
紛失時	再発行できる	再発行できない
手続き	不要	リロード手順がある
時間帯	金融機関の営業中	いつでも
加盟店	加盟店で利用できる	加盟店で利用できる

＜カード返済などで困った時の対処法＞

債 務 整 理	任 意 整 理	弁護士などの専門家が間に入り、債務整理を行う。 利息制限法を超えて支払った利息は、元本に充当するなどして債権者との交渉で債務を減額していく方法。 基本的には元本部分は返済を続けていくことになる。 別途、弁護士費用などがかかる。
	自 己 破 産	破産手続き開始の申し立て⇒破産手続き開始の決定⇒免責申し立て⇒免責許可の決定を受ける。債務は元金・利息とも免責となる。 住宅ローンがあれば、住宅は処分される。 保証人がついている債務は、保証人に対し請求されることになる。
	個 人 民 事 再 生 手 続 き	＜住宅ローンの特則＞ 住宅ローンは引き続き返済する条件で住宅は維持される。 （※住宅ローン以外の債務を圧縮する方法。マイホームを守りながら債務の整理ができる） ＜利用対象者＞ ・定期的な収入がある個人事業主やサラリーマンで、住宅ローンを除いた基準債権額（借入金の総額）が5,000万円以下である個人。 ＜返済額＞ ① 基準債権額が3,000万円以下の場合 基準債権総額の5分の1以上を弁済 （ただし、下限100万円、上限300万円） ② 基準債権額が3,000万円超5,000万円以下の場合 基準債権総額の10分の1以上を弁済 上記のように圧縮した額を3ヶ月に1回以上の分割で原則として3年以内に返済していく。
	特 定 調 停	裁判所が間に入り、任意整理同様に、利息制限法に基づき債務を計算しなおすなどで債務者と債権者の今後の返済について話し合い、債務の整理を行う方法。 簡易裁判所に特定調停を申し立てる。 費用は申し立て手数料（500円程度）＋切手代程度でかなり安い。

<自己破産>

- ・破産手続き開始の決定を受けると市町村役場の破産者名簿（一般の人は見られない）に記載される（戸籍謄本や住民票には記載されない）。
- ・免責許可が決定すると破産者名簿から抹消される。
- ・官報に掲載される（誰でも閲覧できる）。
- ・破産手続き開始の決定を受けると弁護士、税理士、保険外務員などは資格停止となるほか、取締役、監査役は退任事由となるが、自己破産から4～6カ月で免責許可の決定を受けるといずれも復権する。
- ・免責許可が決定すると借金の支払義務は免除されるが、滞納している税金の納付義務は免責されない。ただし、税金や損害賠償債務など一部の債務の支払義務は除かれる。
- ・免責許可が決定しても金融機関からの借入やカードローンが5～7年間できなくなる。
- ・ギャンブルでの借金や海外旅行・買い物などの浪費の借金がある場合は、免責許可が認められないことがある（軽微なら認められる）。

◆第3章 住宅取得資金設計◆

【確認問題1】

住宅ローンについての以下の問について、その答えを1～4の中から1つ選んでください。

＜里田さんが購入する新築マンション＞

引渡し予定時期：平成23年8月

購入価額：4,500万円（諸費用含む）

住宅ローン借入れ予定額：3,000万円

里田さんは、全期間固定の住宅ローンと、固定金利期間選択型の住宅ローンの組み合わせに興味をもっている。CFP[®]認定者は、＜ケース1＞全額を全期間固定金利で借入れした場合と、＜ケース2＞1,500万円ずつを全期間固定金利と10年固定金利で借入れした場合について、里田さんに説明を行った。次の記述の空欄（ア）～（ウ）にあてはまる語句や数値の組み合わせとして、正しいものはどれか。なお、11年目以降の金利は完済まで変わらないものとする。また、計算過程で円未満が生じた場合には、円未満切捨てとする。

＜住宅ローン＞

返済期間：30年、元利均等返済、ボーナス返済なし

金利：全期間固定 3.2%

10年固定 2.2%（11年目以降店頭金利より0.6%優遇）

※10年固定で1,500万円を30年返済で借り入れた場合の10年後の残高は1,105万円

[1,000万円当たりの毎月返済額]

（単位：円）

金利 返済年数	3.2%	3.3%	3.4%	3.5%	3.6%	3.7%	3.8%
30年	43,247	43,796	44,348	44,904	45,465	46,028	46,596
20年	56,466	56,974	57,483	57,996	58,511	59,029	59,549

金利 返済年数	3.9%	4.0%	4.1%	4.2%	4.3%	4.4%	4.5%
30年	47,167	47,742	48,320	48,902	49,487	50,076	50,669
20年	60,072	60,598	61,126	61,657	62,190	62,726	63,265

	＜ケース1＞	＜ケース2＞
借入れ予定額	全期間固定 3,000万円	全期間固定 1,500万円 10年固定 1,500万円
当初毎月返済額	129,741円	全期間固定 64,870円 10年固定 56,955円 合 計 121,825円
10年間の総返済額	15,568,920円	14,619,000円
11年目以降		
店頭金利4.5%の 場合の毎月返済額	129,741円	全期間固定 64,870円 10年固定 *****円 合 計 (ア)円
30年間の総返済額	46,706,760円	*****円

- ・＜ケース2＞の場合、11年目以降の店頭金利が4.6%になると、11年目以降の毎月返済額は、(ア)円となります。また、この場合30年間の総返済額は、＜ケース1＞に比べると(イ)なります。
 - ・30年間の総返済額が＜ケース1＞よりも＜ケース2＞の方が多くなるのは、店頭金利が(ウ)%になった場合です。
- 注：(ウ)については、0.1%単位で、最も近い金利とする。

1. (ア) 131,830 (イ) 少なく (ウ) 5.0
2. (ア) 131,830 (イ) 多く (ウ) 4.4
3. (ア) 134,777 (イ) 少なく (ウ) 4.4
4. (ア) 134,777 (イ) 多く (ウ) 5.0

◆第3章 住宅取得資金設計◆

【確認問題2】

次の記述のうち、正しいもの、適切なものには○印を、誤っているもの、不適切なものには×印をつけなさい。

- () (1) ローン保証料の支払方法は当初一括して支払う方法だけである。
- () (2) 土地付住宅を取得すると、不動産取得税、登録免許税、印紙税等いろいろな税金がかかるが、土地については消費税がかからない。
- () (3) 住宅借入金等特別控除について、所得税から控除しきれなかった額については、その全額が住民税から控除されるわけではない。
- () (4) 住宅ローンを他の金融機関に借り換えても、すでに抵当権が設定されているので、借換時には抵当権設定費用は生じない。
- () (5) 「フラット50」は、フラット35と併用することもできる。
- () (6) 財形住宅融資は、融資実行時の金利が適用される。
- () (7) 民間住宅ローンでは、原則として団体信用生命保険への加入が融資条件とされる。
- () (8) 変動金利型の民間住宅ローンは、年に2回、適用金利が見直しされるのが一般的である。
- () (9) フラット35の親子リレー返済の場合、返済年数は、申込者本人の年齢にかかわらず、後継者となる人の申込時の年齢により計算できる。

解答・解説

【確認問題1】

正解 1

(ア) の毎月返済額は、全期間固定と10年固定の返済額の合計額<ケース2>。

10年固定は、11年目以降店頭金利が4.6%になると、適用金利は、 $4.6\% - 0.6\% = 4.0\%$ になる。残りの返済期間は $30年 - 10年 = 20年$ 、残高は1,105万円なので、早見表の4.0%、20年の欄を利用して毎月返済額を求める。

$60,598円 (4.0\%, 20年) \times 1,105万円 \div 1,000万円 \approx 66,960円$ (円未満切捨て)

よって、合計での毎月返済額は、

$64,870円 + 66,960円 = \underline{131,830円}$

(イ) <ケース2>の場合の総返済額

当初10年間の総返済額 14,619,000円

11年目以降20年間の総返済額 $131,830円 \times 12ヵ月 \times 20年 = 31,639,200円$

30年間の総返済額 $14,619,000円 + 31,639,200円 = 46,258,200円$

全額全期間固定の場合の総返済額

<ケース1>46,706,760円 > 46,258,200円 <ケース2>

よって、<ケース2>の方が、総返済額は少なくなる。

(ウ) <ケース2>の場合の当初10年間の総返済額 14,619,000円

11年以降の全期間固定金利部分の総返済額

$64,870円 \times 12ヵ月 \times 20年 = 15,568,800円$

$46,706,760円$ (<ケース1>の場合の総返済額) $- 14,619,000円 - 15,568,800円$
 $= 16,518,960円$ ← 20年間の10年固定金利部分の返済額がこの金額を超えた場合に、組み合わせた場合の総返済額の方が多くなる。

$16,518,960円 \div (12ヵ月 \times 20年) \div (1,105万円 \div 1,000万円) = 62,288円$

(円未満切捨て)

(4.3%、20年) 62,190円 < 62,288円 < 62,726円 (4.4%、20年)

ゆえに、適用金利が4.4%以上になった場合に<ケース2>の方が、総返済額は多くなる。適用金利が4.4%なので、店頭金利は、 $4.4\% + 0.6\% = \underline{5.0\%}$ 以上となる。

◆第3章 住宅取得資金設計◆

【確認問題2】

- (1) × 誤り。金利に上乗せして毎回の返済で支払う方法もある。
- (2) ○ 正しい記述である。
- (3) ○ 正しい記述である。最高9.75万円である。
- (4) × 誤り。抵当権設定費用が必要となる。
- (5) ○ 正しい記述である。
- (6) × 誤り。融資申込受付時の金利が適用される。
- (7) ○ 正しい記述である。
- (8) ○ 正しい記述である。
- (9) ○ 正しい記述である。