

ーライフプランニングと資金計画ー

第2編

ライフプランと資金設計

目 次

1-1 ライフプランニングと資金計画

第2編 ライフプランと資金設計

第1章 教育資金設計

1. 教育費に関する基礎知識	1
(1) 幼稚園から高校卒業までの費用	2
(2) 大学の教育費	3
(3) 幼稚園から大学までの教育費	4
2. 教育資金準備のポイントと利用商品	
(1) 教育資金設計のポイント	4
(2) 一般財形貯蓄	5
(3) 保険型商品	5
(4) その他の金融商品	5
3. 教育費等の負担軽減措置	5
(1) 児童手当	6
(2) 児童扶養手当	6
(3) 幼児教育の無償化	7
(4) 高等学校等就学支援金	7
(5) 高等教育の修学支援制度	8
(6) 大学院（修士段階）の授業料後払い制度の創設（2024年4月実施）	10
(7) 多子世帯の大学等授業料・入学金の無償化（2025年4月実施予定）	11
4. 教育ローンの概要と利用法	★ 11
(1) 公的な教育ローン	★ 11
(2) 民間金融機関の教育ローン	12
5. 日本学生支援機構の奨学金制度	★★★ 12
(1) 奨学生の採用方法と奨学金の種類	★ 13
(2) 貸与型奨学金	☆☆☆ 13
(3) 給付型奨学金	15
6. 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置	
(1) 特例の概要	16
7. 結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置	
(1) 特例の概要	17
過去問題演習 - 7	17

第2章 住宅取得資金設計

1. 住宅の種類とメリット・デメリット	18
2. 資金計画の基礎	
(1) 自己資金はいくら必要か？	19
(2) 借入額の安全基準の目安	19
(3) 購入時の主な諸経費	19
(4) 住宅購入資金の負担と持分割合	20

3. 自己資金作りと贈与の活用	
(1) 財形住宅貯蓄	20
(2) 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例	21
(3) 直系尊属からの住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度	22

第3章 住宅ローンの基礎知識

1. 住宅ローンの種別と選び方	23
(1) 融資申込時金利と融資実行日金利	24
(2) 融資割合と融資利率	24
2. 固定金利型と変動金利型の概要	
(1) 固定金利型	24
(2) 変動金利型	24
(3) 固定金利選択型（固定金利特約型）	25
3. ローンの返済方式	
(1) 元利均等返済方式	25
(2) 元金均等返済方式	26
4. 償還予定表	
(1) 返済額早見表	26
(2) 償還予定表	27
(3) 住宅ローンの返済期間	27

第4章 住宅融資の主な内容

1. 財形住宅融資	28
2. 住宅金融支援機構	29
3. 地方自治体融資	29
4. 民間金融機関の住宅ローン	★ 29
(1) 民間住宅ローンの特徴	29
(2) 民間の変動金利型ローン	30
(3) 親子リレーローン	30
(4) ペアローン	★ 30
(5) その他の住宅ローン商品	31
5. フラット35	★ 31
6. 住宅ローンの借換えと繰上げ返済	★ 34
(1) 住宅ローンの借換え	★ 34
(2) 繰上げ返済	★ 34
(3) 条件変更	36
7. 住宅瑕疵担保履行法	39
8. 住宅の買換え、建替えなど	39
(1) ホームインスペクション	40
過去問題演習 - 8	40
過去問題演習 - 9	41
過去問題演習 - 10	42

第5章 住宅関連の税額控除制度等

1. 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）制度	
（1）控除率と控除対象年末残高	43
（2）主な適用要件	44
（3）申告	45
2. 既存住宅に係る耐震改修工事費用の所得税額控除	45
3. 住宅特定改修に係る特別税額控除	46
4. 認定住宅等の新築等に係る所得税額の特別控除制度	47
5. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除	47
6. 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除	48
過去問題演習 - 11	49

第6章 リタイアメントプランの基本

1. リタイアメントプランの意義と重要性	
（1）リタイアメントプランとは	50
（2）退職後の不安要因	50
2. リタイアメントプランの基本的考え方と実践	
（1）リタイアメントプランの目的	52
（2）主なリタイアメントプランのケース	52
3. リタイアメントプランの手順	★ 54
（1）退職後のライフスタイルを考える	54
（2）現状を把握する	55
（3）退職後の支出を見積もる	55
（4）退職後の収入を見積もる	56
（5）キャッシュフロー分析	57
（6）相続を考える	57
（7）保障内容の確認	57
（8）資金運用設計上の注意	58
（9）判断能力の低下、喪失に備える	58
4. 財形年金貯蓄とシルバーエイジに利用できる商品	★ 58
（1）財形年金貯蓄	58
（2）シルバー定期預金	59
（3）ニュー福祉定期貯金（ゆうちょ銀行）	60
（4）住宅資産を活用した資金調達	★ 60
5. 高齢者と住まい	★ 61
（1）バリアフリー住宅	61
（2）二世帯住宅	62
（3）サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）	★ 62
（4）高齢者のための施設	63

第7章 その他の融資制度とクレジットカード

1. その他の融資制度		
(1) 総合口座	-----	65
(2) 貯金担保自動貸付（ゆうちょ銀行）	-----	65
(3) 生命保険の契約者貸付	-----	66
(4) 生活福祉資金貸付制度	-----	66
2. クレジットカード	-----	★★ 66
(1) クレジットカードの仕組み	-----	67
(2) キャッシングサービスとカードローン	-----	★★ 67
(3) クレジットカードの種類	-----	68
(4) 利用代金の決済方法	-----	★★ 69
(5) クレジットカードの利用ルール	-----	★★ 69
(6) 信用情報機関	-----	★ 70
3. デビットカード	-----	71
4. 電子マネー	-----	71
5. コード決済	-----	72
過去問題演習 - 12	-----	72

第8章 個人事業主・中小法人の資金計画

1. 中小企業とは	-----	73
2. 資金調達の方法	-----	★ 73
(1) 間接金融	-----	★ 73
(2) 直接金融	-----	★ 74
3. 財務状況の把握	-----	★★ 75
(1) 貸借対照表（Balance Sheet : B / S）	-----	76
(2) 損益計算書（Profit and Loss Statement : P / L）	-----	76
(3) キャッシュフロー計算書	-----	77
(4) 主な経営指標	-----	★★ 78
4. 中小企業を対象とする金融機関	-----	★ 80
(1) 政府系金融機関	-----	★ 80
(2) 民間金融機関	-----	80
(3) 信用保証協会	-----	★ 81
5. 経営セーフティ共済（中小企業倒産防止共済制度）	-----	81
過去問題演習 - 13	-----	82

第1章 教育資金設計

教育資金は住宅資金、老後資金と並んで人生の三大支出といわれている。

総務省の人口推計（2023年12月1日現在（概算値））によれば、15歳未満の年少人口は総人口の11.4%（1,413万人）で前年より34万人減少し、1982年から41年連続の減少となっている。

また、「令和4年(2022)人口動態月報年計(概数)の概況」によると、第一子出生時の母の平均年齢は6年ぶりに上昇した2021年と同じ30.9歳（1975年は25.7歳）となっている。さらに、第一子の出生数（35.6万人）を100とした母の年代別出生割合は、20代以下が45.4%（前年は45.7%）、30代以上が54.6%（同54.3%）となっている。

従来は、「子どもが望むだけの教育を受けさせたい」あるいは「大学までの学資はできる限り準備したい」との思いから教育資金の準備が行われてきた。しかし、晩婚化・晩産化の影響を受けて、父母が60歳を過ぎても教育費の支出が続く家庭が増加している。

自身の老後資金と子どもの教育資金は今や不可分の関係にあり、この2大資金をどう両立させるかがテーマとなっている。

1. 教育費に関する基礎知識

通常、教育資金設計といった場合、義務教育終了後の高校から大学進学に係る資金設計が中心となるが、小学校から大学まで一貫して進学できる学校や中・高・大一貫教育など、大学進学時の受験競争を避けることができるコースを希望する家庭も少なくないことから、進学スケジュールに合わせた資金設計が必要となる。

大学にかかる費用は、入学先や通学形態（自宅・自宅外）によって、必要資金は百万円単位で異なってくる。また、進路変更によっても必要資金が変わる。私立大学から国公立大学へ進路変更する場合、資金面で問題が生じることはないが、国公立大学から私立大学へ進路変更する場合は資金不足が生じるケースも起こり得る。

資金が必要となる時期は子どもの年齢で確定できる。教育費に関するデータは公的機関・民間機関を問わず発表されており、想定外の進路を選択した場合も考えておく必要があることから、代表的なデータは押さえておきたい。

また、近年は専門職大学院などでキャリアアップを図る社会人も少なくない。教育費は、子どもに限るものではなく、大人の教育費があることを覚えておこう。

合格のポイント

(1) 幼稚園から高校卒業までの費用

2021(令和3)年度の「子供の学習費調査(文部科学省)」によれば、幼稚園(3年)から高校卒業までの15年間、各学年にかかる教育費の年間平均額は下表のとおりで、公立を1として私立の費用と比較すると、幼稚園は1.9倍、小学校は4.7倍、中学校は2.7倍、高等学校(全日制)は2.1倍になっている。

図表1-30・2021(令和3)年度の年間平均額

(単位：千円)

	幼稚園		小学校		中学校		高等学校	
	公立	私立	公立	私立	公立	私立	公立	私立
学習費総額	165	309	353	1,667	539	1,436	513	1,054
学校教育費	61	135	66	961	132	1,061	309	750
学校給食費	13	30	39	45	38	7	—	—
学校外活動費	91	144	248	661	369	368	204	304

(注) 端数処理により、総額と項目ごとの合計は一致しない場合がある。

また、同調査によると幼稚園3歳から高等学校(全日制)第3学年までの15年間について、各学年の学習費総額を単純合計すると、全て公立の場合は約580万円、全て私立の場合は約1,840万円となっており、その差は約3.2倍に及んでいる。

図表1-31・2021(令和3)年度の進路別15年間の学習費総額(子供の学習費調査)

区 分	学習費総額(単位：千円)				15年間の 学習費総額
	幼稚園	小学校	中学校	高等学校	
すべて公立	公立 473	公立 2,112	公立 1,616	公立 1,543	5,744千円 (公→公→公→公)
幼稚園だけ私立					6,196千円 (私→公→公→公)
高校だけ私立					7,357千円 (公→公→公→私)
幼稚園、高校が 私立	私立 924	私立 10,000	私立 4,304	私立 3,156	7,809千円 (私→公→公→私)
小学校だけ公立					10,497千円 (私→公→私→私)
すべて私立					18,385千円 (私→私→私→私)

(注) 千円以下を四捨五入して記載。端数処理により、総額と進路別の合計は一致しない場合がある。

合格のポイント

(2) 大学の教育費

1) 入学費用

日本政策金融公庫の「令和3年度教育費負担の実態調査結果」によると、2021(令和3)年度(4月入学者)における子ども1人当たりの入学費用(受験したすべての学校の受験費用、入学金・寄附金など入学時に学校に支払った学校納付金、入学しなかった学校への納付金などの総額)は、国公立別別に次のようになっている。

図表1-32

入学費用	国公立大学	私立大学文系	私立大学理系
	67.2万円	81.8万円	88.8万円
入学しなかった学校への納付金	10.8万円	9.9万円	10.0万円
受験費用	27.7万円	31.3万円	32.2万円
学校納付金	28.6万円	40.6万円	46.6万円

出所：日本政策金融公庫「令和3年度教育費負担の実態調査」

2) 初年度納付金

文部科学省による令和5年度私立大学入学者に係る初年度納付金の平均額の調査結果は次のようになっている。なお、国立大学の授業料については、大学独自の裁量で標準額の20%の範囲内で上乘せすることが認められている。

図表1-33・大学の初年度納付金(定員1人当たり)

項目	国立大学 (標準額)	私立大学(単位:円)			
		文系	理系	医歯系	その他
入学料	282,000円	223,867	234,756	1,077,425	251,164
授業料	535,800円	827,135	1,162,738	2,863,713	977,635
施設設備費	—	143,838	132,956	880,566	231,743
入学時費用計	817,800円	1,194,841	1,530,451	4,821,704	1,460,542

(注) 私立大学は、上記外に実験学習費、その他の費用がかかる。

3) 大学生の教育費総額の推移

大学在学中の費用の総額は入学先や学部によって異なるが、平均額は次のようになっている。なお、自宅通学は、その他校納金、修学費、課外活動費、通学費を加算し、自宅外通学(アパート・下宿)は、さらに生活費等を加算している。

合格のポイント

図表1-34

(単位：千円)

	国立大学	私立大学			
		文 系	理 系	医歯系	その他
自宅通学	2,997	5,226	6,536	25,221	6,207
アパート・下宿	7,362	9,471	10,781	31,588	10,452

※令和5年度私立大学に係る初年度納付金の平均額（文科省）および令和2年度学生生活調査（日本学生支援機構）より作成。

（3）幼稚園から大学までの教育費

幼稚園（3年）から大学卒業（4年、昼間部）までの最低限の教育費の総額をまとめてみると、自宅通学の場合はオール国公立で約870万円、オール私立で約2,400万円～2,500万円程度の資金が必要になるようである。

図表1-35・幼稚園から大学までの教育費総額

(単位：千円)

幼稚園～大学卒業まで	オール国公立	オール私立	
		文 系	理 系
自宅通学	8,741	23,611	24,921
アパート・下宿	13,106	27,856	29,166

※令和3年度「子供の学習費調査」、令和2年度「学生生活調査（日本学生支援機構）」、令和5年度「私立大学初年度納付金平均額」より作成。

2. 教育資金準備のポイントと利用商品

（1）教育資金設計のポイント

教育にかかる費用は、入学時費用や授業料など学校に納付する学校教育費と、塾や習い事の学校外教育費に大別できる。通常、教育費は子どもの成長とともに増大していき、高校、大学と進むにつれて、貯蓄を取り崩さざるを得ない状況が発生しやすくなる。義務教育が終わるまでにある程度の目処が付けられるよう、子どもが生まれたときから計画的に準備を始めたい。

1) 子どもの年齢が低い場合

子どもの年齢が低い場合、「こども保険（学資保険）」「こども共済」などの保険商品も多く利用される。ただし、保険商品には必ず掛捨てとなる部分があること、貯蓄効率は予定利率に大きく影響を受けることから、払い込んだ保険料と受け取るお祝い金や満期金の額を確認することが欠かせない。

2) 短期・中期的計画は預貯金で

預貯金等で準備する場合は、給与天引きや自動振替で利用できるものが良い。勤務先に財形貯蓄制度があれば利用したい。

合格のポイント

3) 満期の時期に注意する

金融商品の満期を教育資金が必要な時期（できれば進学年の前年末まで）に合わせる。その際、「早生まれ」に注意を要する。

4) 教育ローンの利用

教育資金が不足する場合は、比較的低利な公的ローンの利用を考える。なお、教育融資は民間金融機関も取り扱っているほか、自治体、勤務先、労働組合などで斡旋する場合もあるので比較検討する。

（2）一般財形貯蓄

勤労者財産形成促進法に基づく勤労者のための貯蓄制度で、勤務先を通じて**給与天引き**で積み立てる。財形貯蓄には「一般財形貯蓄」「財形住宅貯蓄」「財形年金貯蓄」の3種類があるが、教育資金準備には積立て開始時の年齢や資金使途に制限がない一般財形貯蓄が利用されることが多い。ただし、勤務先に財形貯蓄制度が導入されていることが大前提となる。

（3）保険型商品

子どもの小学校、中学校、高校、大学への進学時期など節目節目に祝い金を支払うタイプ、18歳時や22歳時などに満期を迎えたときに満期保険金を支払うタイプ、大学入学から4年間、生存給付金を支払うタイプなどがある。

原則として父親または母親のいずれかが契約者、子が被保険者となり、親子で加入する連生保険の一種で、満期前に契約者（親など）が死亡した場合は、死亡後の保険料の払込みが免除される。保険料払込免除の後もお祝い金や満期金は当初契約どおりに支払われる。また、保険期間満了まで育英年金を支払うタイプもある。

（4）その他の金融商品

教育資金の積立ては長期にわたるため、NISA等の非課税口座を利用した株式累積投資や投資信託積立なども候補に入る。

3. 教育費等の負担軽減措置

家計における育児や教育費等の負担を軽減する措置として、児童手当、幼児教育の無償化、高等学校等就学支援金などの制度が実施されている。また、低所得世帯の学生等を対象として高等教育の無償化を含む修学支援制度が実施されている。

合格のポイント

1. 子どもの教育費は、学校教育費と塾や習い事などの学校外教育費の合計額をいう。
2. こども保険（学資保険）は、契約者である親が満期前に死亡したときは、以後の保険料の払込みが免除される。
 - ・ 保険料の払込免除後も、当初契約どおりにお祝い金や満期金が支払われる。
 - ・ 契約者死亡から満期まで、育英年金を支払うタイプもある。

(1) 児童手当

義務教育修了前にある子どもを対象とした現金給付である。手当の額は子どもの年齢と数（18歳年度末までの子）によって決まる。手当は年3回（2月、6月、10月）、支払月の前月までの4ヵ月分が後払い方式で支給される。

図表1-36

児童手当（金額は月額）			特例給付
3歳未満	1人につき	15,000円	子ども1人につき 一律 月額5,000円
3歳以上 小学校修了前	第2子まで 1人	10,000円	
	第3子以降 1人	15,000円	
中学生	1人につき	10,000円	

子とは、18歳到達年度の末日までにある子をいい、年長者から第1子、第2子と数える。なお、所得制限対象世帯（夫婦と子ども2人で年収960万円以上1,200万円未満）には、特例給付として子ども1人当たり月額5,000円の給付が行われているが、年収1,200万円以上の世帯については、特例給付の対象とならない。

① 児童手当制度の見直し（2024年10月実施）

支給対象が高校生年代（18歳到達年度の末日までにある子）までに拡大されると共に、所得制限が撤廃され、対象者全員が給付対象となる。

子については22歳到達年度の末日までは子としてカウントされ、年長者から第1子、第2子と数える。また、支給回数も年6回、偶数月の支給に見直される。

図表1-37

子の年齢	児童手当の額（月額）	
3歳未満	1人につき 15,000円	第3子以降
3歳以上 高校生まで	1人につき 10,000円	1人につき 30,000円

(2) 児童扶養手当

死別、離婚等により父または母の一方からしか養育を受けられないひとり親家庭の生活の安定と児童の健全育成を目的として、児童を養育する者に支給される。

手当の額については物価スライド制が採用されており、前年の物価変動率に応じて毎年度見直しが行われる。

① 支給対象者

18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある児童（障害者は20歳未満）を看護養育している父または母等である。

合格のポイント

1. 児童手当は義務教育修了前（中学校卒業前）の子を対象とする。
 - ・支給額は子の年齢および人数で決まる。
 - ・所得要件があり、要件を満たさない場合は特例給付の対象となる。
 - ・年収1,200万円以上の世帯については特例給付の対象とならない。

② 支給額

2024年度における全部支給額は、児童1人の場合は月額45,500円で、児童2人の場合は10,750円が加算され、3人目以降は1人増えるごとに6,450円が加算される。年6回、奇数月に前2ヵ月分が支給される。

また、所得要件があり、子ども1人の場合は受給者の前年所得が87万円以上の場合は一部支給、230万円以上になると支給停止となる。

③ 児童扶養手当制度の見直し

2024年11月分から児童3人目以降の加算額を児童2人目の加算額と同額に引き上げるほか、全部支給、一部支給に係る所得要件が緩和される予定である。

(3) 幼児教育の無償化

すべての世帯の3歳～5歳の子どもについて、幼稚園・保育園・認定こども園などの利用料が無償化されている。無償化の期間は、原則として3歳になった後の4月1日（幼稚園は3歳になった日）から小学校入学までの3年間である。

0歳から2歳までの子どもについては、「住民税非課税世帯、かつ、市町村から保育の必要性の認定を受けた世帯」のみが無償化の対象とされている。

図表1-38

対 象	利用施設	保育の必要性 の 認 定	無償化の内容
3歳～5歳 すべての 世帯の子ども	幼稚園・保育所・認定こども園等(子育て支援制度対象外)	不 要	無 償 (月額上限25,700円)
	幼稚園の預かり保育事業	必 要	月額上限 11,300円
	認可外保育施設等		月額上限 37,000円
0歳～2歳 住民税非課税 世帯の子ども	保育所・認定こども園等	必 要	無 償
	認可外保育施設等		月額上限 42,000円

※企業主導型保育事業は利用者負担相当額まで無償（子の年齢により異なる）。

※実費として徴収されている通園送迎費、食材料費、行事費などは無償化の対象外。

※国基準未達の認可外保育施設の一部について、2024年10月以降、無償化終了予定。

(4) 高等学校等就学支援金

高等学校等就学支援金は、高等学校等の授業料を費用負担する制度で、「市町村住民税所得割の課税標準額×6%－市町村民税の調整控除の額」で得た額（判定基準）が304,200円未満（保護者の合算額）の世帯を支援対象とする。申請は毎年度、保護者の課税証明書等を添えて、進学先または在学中の高等学校に行く。

合格のポイント

支給上限額は、国公立の全日制および私立の定時制・通信制高校に在学する生徒は、原則として月額9,900円（年11.88万円）である。なお、判定基準が154,500円未満の世帯については、私立の全日制における支援上限額が月額33,000円（年間39.6万円）に拡大される。

図表1-39 基準所得と支援上限額（国公立全日制）

市町村民税の課税標準額×6%－市町村民税の調整控除の額※ （※ 政令市は、調整控除の額に3/4を乗じて計算する。）		支援上限額 （年額）
公立高校	304,200円未満（年収目安910万円未満）	118,800円
私立高校		
全日制	154,500円未満（年収目安590万円未満）	396,000円

（注1）年収は、二人親世帯（片働き）で子2人（本人・中学生）の場合の目安。

（注2）上乗せ給付を実施している自治体や所得制限を撤廃している自治体もある。

当制度対象世帯においては、公立高校授業料は無償化、私立高校授業料は一部無償化されているが、実際の授業料が支援上限額を超える場合は差額負担が生じる。

（５）高等教育の修学支援制度

高等教育の修学支援制度とは、国または地方公共団体から一定の要件を満たすことの確認を受けた大学、短期大学、高等専門学校（４・５年生）、専門学校など（確認大学等という）を対象とするもので、次の２つの支援からなる。

- ① 授業料や入学金の免除または減額
- ② 日本学生支援機構の給付型奨学金の給付（15ページ参照）

1) 対象者の要件

対象学生の選考に際しては、高等学校在学時の成績（全履修科目の平均評定値が５段階評価で3.5以上）だけで判断せず、レポートの提出や面談等により学習意欲や進学目的などを確認したうえで総合的に判断される。また、大学等への進学後は、学習状況等について要件を設け、その要件を満たさない場合は支給が打ち切られたり、返還を求められたりすることもある。

2) 所得基準

学生およびその生計維持者について「市町村民税の課税標準額×6%－（調整控除の額＋税額調整額）」で得た額の合算額（支給額算定基準額という）に応じて、次の区分となる。

合格のポイント

1. 高等教育の修学支援制度とは、住民税非課税世帯およびそれに準ずる世帯の学生を対象として、大学等の授業料や入学金を減免する制度である。

図表1-40

所得区分		支給額算定基準額	給与収入の目安
第Ⅰ区分	住民税非課税世帯	100円未満	～ 270万円
第Ⅱ区分	住民税非課税世帯	100円以上 25,600円未満	～ 300万円
第Ⅲ区分	に準ずる世帯	25,600円以上 51,300円未満	～ 380万円

※給与収入の目安は、二人親世帯（片働き）で子2人（本人・中学生）の例

3) 資産基準

生計維持者2人の場合は、現金およびこれに準ずるもの、預貯金、有価証券の合計額が2,000万円（生計維持者1人の場合は1,250万円）未満でなくてはならない。なお、土地等の不動産はこの資産基準には含めない。

4) 減免額（年額）の上限額

第Ⅰ区分（住民税非課税世帯）の学生は、国公立大学は入学金・授業料とも国立の標準額まで減免される。具体的な減免額の上限は、学種別に次のようになっている。

図表1-41・第Ⅰ区分（住民税非課税世帯）の減免額の上限（入学金は1回限り）

	国公立		私立	
	入学金	授業料(年額)	入学金	授業料(年額)
大学	282,000円	535,800円	260,000円	700,000円
短期大学	169,200円	390,000円	250,000円	620,000円
高等専門学校	84,600円	234,600円	130,000円	700,000円
専門学校	70,000円	166,800円	160,000円	590,000円

なお、第Ⅱ区分および第Ⅲ区分（住民税非課税世帯に準ずる世帯）の学生については、第Ⅰ区分の学生のそれぞれ3分の2、3分の1相当額（百円未満を切り上げて百円単位）が支援される。

図表1-42

所得区分	授業料等の減免額の上限
第Ⅰ区分	全 額
第Ⅱ区分	2 / 3
第Ⅲ区分	1 / 3

合格のポイント

5) 授業料減免等の支援対象の拡大 (2024年4月実施)

2024年4月以降、世帯年収600万円程度までにある世帯の学生のうち、次の者が支援対象に加えられる。両方に該当する場合は、原則として多子世帯支援が優先される。

① 多子世帯支援

扶養する子どもが3人以上の多子世帯の学生を対象とするもので、支援額は所得第Ⅰ区分の上限額の4分の1相当額となる。

② 理工農系支援

私立大学の理学、工学、農学系に進学・在学する学生を対象とするもので、支援額は私立文系の平均授業料との差額相当額となる。

(6) 大学院(修士段階)の授業料後払い制度の創設 (2024年4月実施)

2024年度以降に修士段階(修士課程・博士前期課程および専門職学位課程、通信教育課程を含む)に進学する者を対象に、大学院の授業料について、卒業後の所得に応じた「後払い」とする仕組みが創設される。なお、本制度は日本学生支援機構の修士段階を対象とした月額5万円または8.8万円の第一種奨学金と同様の家計基準および成績基準を満たす者を対象とする。

1) 後払いできる授業料の額

後払いできる授業料の額(支援対象授業料という)は、下記金額を上限として大学が請求する授業料の額までとなる。

- ・国公立は、国立大学授業料の標準額(535,800円)を上限
- ・私立は、私立授業料の平均的な水準(776,000円)を上限

日本学生支援機構(以下、機構という)から大学に対し、原則として年度の始期に制度利用者の支援対象授業料の合計額が振り込まれる。

なお希望者には、別途、生活費奨学金(月額1万円～4万円)が貸与される。

2) 卒業後の納付

授業料支援金(支援対象授業料および保証料の合計額)および生活費奨学金の合計額に達するまで、卒業後の所得に応じて、口座引落によって機構に納付する。

所得に応じた納付が始まるのは年収が300万円(子が2人いる場合は400万円)程度とし、これを上回る年収の場合は、前年の課税所得金額の9%相当額が年間納付額となる。年収300万円(同400万円)以下の場合は、月額2,000円など一定額を納付する。

合格のポイント

1. 2024年4月より、高等教育の修学支援制度の授業料等の減免対象が拡大された。

（７）多子世帯の大学等授業料・入学金の無償化（2025年４月実施予定）

多子世帯（扶養する子どもの数が３人以上の世帯）の学生等については、大学、短期大学、高等専門学校（４・５年）、専門学校等の授業料や入学金について、所得制限を設けることなく、無償化される予定である。例えば、扶養する子どもが３人いる場合は、第１子が無償化の対象となる。

無償化の上限は、授業料等の減免制度における所得第Ⅰ区分の減免額と同額となる予定である。

４．教育ローンの概要と利用法 ★

教育ローンは、高校や大学等の進学時の費用、授業料をはじめとする学校納付金、通学費やアパート代など在学中の様々な費用に充当することを目的としたローンの総称で、公的ローンと民間ローンに分けることができる。

（１）公的な教育ローン ★

１）教育一般貸付（国の教育ローン） ★

教育一般貸付は日本政策金融公庫が取り扱う教育ローンで、**国の教育ローン**とも呼ばれる。１年を通して融資の申込みを受け付けており、入学時費用は合格前の申込みも可能で、融資決定後に融資を辞退することもできる。受験費用（受験料、受験のための交通費・宿泊費等）に限り、合格前でも利用が可能である。

学生・生徒１人当たりの融資限度額は、**自宅通学者は350万円、自宅外通学者（３ヵ月以上の海外留学を含む）および大学院は450万円**となっており、学生・生徒の保護者が申し込む。日本学生支援機構の奨学金制度とも併用可能で、社会人大学生なども要件を満たせば本人申込みが可能である。

利用に際しては日本政策金融公庫への直接申込み（郵送・インターネット申込みも可）の他、民間金融機関を窓口として申し込むこともできる。

① 借入資格

年間の世帯収入（事業所得者は世帯所得）が、子どもの数に応じて定められた金額以下であること（一部抜粋）

例）子１人	790万円（所得600万円）以内
２人	890万円（＼ 690万円）以内
３人	990万円（＼ 790万円）以内

なお、子が２人以内で、所定の要件に該当する場合は、世帯の年間収入（所得）が990万円（790万円）以下に緩和される。

合格のポイント

- 教育一般貸付（国の教育ローン）の学生・生徒１人当たりの融資限度額は、自宅通学生は350万円、自宅外通学等一定の者は450万円である。
 - ・子どもの人数に応じた年収要件がある。
 - ・固定金利で、返済開始は借入日の翌月または翌々月の返済希望日からであるが、在学期間内で最長４年間、元金の返済を据え置くことができる。
 - ・資金使途に制限はなく、返済期間は18年以内の元利均等返済方式による。

② 返済期間と返済方法

- ・ **返済期間は18年以内**の元利均等返済、返済開始は借入日の翌月または翌々月の返済希望日からとなっているが、在学期間内で最長4年間、元金の返済を据え置くことができる。
- ・ 金利タイプは固定金利のみで（2024年3月現在・年2.25%）、ひとり親家庭等には金利優遇措置（基準金利－0.4%）がある。

③ 資金使途

特に制限はない。入学金、授業料、通学費、アパート代、国民年金保険料など何に使ってもよい。

④ 連帯保証人と保証基金

融資を受けるに際しては連帯保証人が必要となる。なお、連帯保証人に代えて教育資金融資保証基金の保証制度（機関保証）を利用することもできる。保証料は、借入額、返済期間などに応じて決まり、融資額から一括控除される。

2) 自治体教育融資

独自の教育融資制度を設けている自治体（都道府県、市町村）も少なくない。制度内容は各自治体により異なるが、一定の条件（所得や成績）に該当すれば、高等学校以上を対象とした奨学金制度や貸付制度が利用できる。

（2）民間金融機関の教育ローン

幼稚園から大学院まで、入学金や授業料など学校に納付する資金から下宿の資金などに幅広く利用できる。公的教育ローンに比べると融資手続きも比較的簡単で、融資の申込みから融資実行までの期間も短い。

変動金利商品が中心で、固定金利も取り扱っているが、無担保融資が中心であるために公的融資に比べると総じて高めの金利設定がなされている。ただし、取引状況に応じた融資利率優遇制度を設けているところもある。

5. 日本学生支援機構の奨学金制度

★★★

奨学金制度は、学習意欲と能力を持つ生徒や学生の就学時における経済的負担を援助するための融資制度で、公的機関をはじめ、大学、財団、企業などが実施している。奨学金には**貸与型**と**給付型**があり、**貸与型**の場合は**卒業後に返還**しなくてはならないが、**給付型は返還不要**である。

合格のポイント

1. 日本学生支援機構の奨学金は、返還義務を負う貸与型と返還不要の給付型がある。

以下、奨学金制度については最も利用者が多い独立行政法人日本学生支援機構の奨学金制度について学習する。

(1) 奨学生の採用方法と奨学金の種類

★

奨学金は在学する学校を通じて申込みを行う。入学前に申し込む予約採用、入学後に申し込む在学採用がある。また、家計の急変などで奨学金を緊急に必要とする場合の緊急採用・応急採用がある。

奨学金は学生本人に貸し付けられるが、進学前には受け取れない。

(2) 貸与型奨学金

★★★

1) 第一種奨学金（無利息）と第二種奨学金（有利息）

★★

貸与型奨学金には、貸付けから返還終了までの**全期間を無利息とする第一種奨学金**と在学中は無利息だが**卒業後は有利息**（上限3.0%、下限0.01%）となる**第二種奨学金**の2つがある。第一種奨学金利用者は第二種奨学金の貸与を同時に受けることもできる。また、国の教育ローンとの併用も可能である。

なお、授業料の減免や給付型奨学金と併用する場合の無利子奨学金の貸与額は、「無利子奨学金の貸与上限額－（授業料減免額＋給付型奨学金の支給額）」に制限される。

2) 貸与の主な要件と貸与期間

★★

貸与の要件として本人の学力基準と保護者等（主たる家計支持者）の収入（所得）基準があり、第二種奨学金はいずれの基準も第一種奨学金よりも緩やかになっている。

貸与期間は、奨学生に採用された月から学校卒業までで、返還は卒業後6ヵ月経過後（3月卒業者はその年の10月）から始まる。

海外留学希望者や法科大学院生を対象とした奨学金制度も設けられている。

3) 奨学金の返還方式

第一種奨学金は、返還完了まで定額で返還する「定額返還方式」と前年の所得に応じてその年の月返還額が決まる「所得連動返還方式」から選択する。

第二種奨学金は、貸与終了時に決定した金利を返還終了まで適用する「利率固定方式」と返還期間中もおおむね5年ごとに適用金利を見直す「利率見直し方式」から選択する。

合格のポイント

1. 貸与型には、全期間無利息の第一種奨学金と在学中のみ無利息で卒業後に有利息となる第二種奨学金がある。
2. 奨学金は国の教育ローンと併用可能で、第一種奨学金利用者は第二種奨学金と重複利用もできる。
3. 奨学金は学生本人に貸し付けられるが、保護者等の年収要件がある。

4) 保証制度の選択

保証制度には、「連帯保証人と保証人を選任する人的保証制度」と「保証機関（公益財団法人日本国際教育支援協会）が連帯保証する機関保証制度」があり、奨学金の貸与を受ける際にはいずれかを選択する。機関保証を選択した場合は連帯保証人等の必要はないが、毎月の貸与額から保証料月額を差し引いた額が振り込まれる。なお、所定の海外留学のための奨学金を申し込む場合は、人的保証と機関保証の両方の保証が必要となる。

図表1-43・参考／第一種奨学金と第二種奨学金の比較（2024年度）

	第一種奨学金	第二種奨学金
利息	全期間無利息	在学中は無利息 卒業後は有利息（年利3%上限）
対象	・高等学校(※) ・専修学校専門課程 ・短期大学、大学、大学院 ・高等専門学校	・専修学校専門課程 ・短期大学、大学、大学院 ・高等専門学校（4・5年生）
選考	特に優れた学生および生徒で経済的理由により著しく修学困難な者 (注) 低所得世帯は成績基準廃止	第一種奨学金よりゆるやかな基準によって選考された者
貸与額	学種別・設置者・入学年・通学形態別に定められた額の中から選択（下表参照）	本人が2万円～12万円（1万円刻み）の範囲で貸与月額を決める
家計基準	私立大学で自宅外通学、4人世帯における在学採用の目安は次のとおり	
	給与所得者 年収 853万円以下 上記以外 所得 445万円以下 (注) 貸与月額が最高の場合は別基準	給与所得者 年収 1,196万円以下 上記以外 所得 788万円以下

(※) 高等学校および専修学校高等課程の新規申込等に係る業務は都道府県に移管済

図表1-44・参考／2024年度入学者の貸与月額表（大学）

	国・公立		私 立	
	自宅通学	自宅外通学	自宅通学	自宅外通学
第一種奨学金	最高 45,000円	最高 51,000円	最高 54,000円	最高 64,000円
	上記金額、または2万円、3万円（自宅外は4万円）から選択可能		上記金額、または2万円、3万円、4万円、（自宅外は5万円）から選択可能	
第二種奨学金	・2万円～12万円（1万円刻み）から選択。私立大学の医・歯学課程は最高額12万円に4万円、薬・獣医学課程は同2万円の増額が可能			

合格のポイント

1. 奨学金の貸与を受ける者は、人的保証制度（連帯保証人と保証人を選任）と機関保証制度のいずれかを選択する。

5) 減額返還制度と返還期限猶予制度

返還開始後に災害や傷病、失業等により、約定額の返還が困難となった場合には、「減額返還制度」または「返還期限の猶予」を申し出ることができる。

- ① 減額返還制度は、一定期間（最長180月）、当初の割賦金の2分の1、または3分の1に減額し、減額返済適用期間に応じた分の返還期間を延長して返還を続ける制度。所得連動返還方式の場合は減額返還制度の対象とならない。
・2024年度から1／4減額、2／3減額が加えられ、4種類となる。
- ② 返還期限猶予制度は、審査により承認された期間（最長10年）については返還を必要とせず、適用期間終了後に返還が再開される制度。猶与を受けた期間分だけ、返還終了年が延長される。

(3) 給付型奨学金

返還の必要がない奨学金制度で、住民税非課税世帯の学生およびそれに準ずる世帯の学生を対象とする。給付型奨学金の対象者は、同時に授業料等の減免対象となる。

給付型奨学金が利用できるのは、国または地方公共団体から一定の要件を満たすことの確認を受けた学校（確認大学等）に進学・在学する学生等である。また、利用に当たっては、学力基準、家計基準（収入基準、資産基準）などの選考基準を満たす必要がある。

給付額は、前年の所得金額に基づいて、10月支給分から金額が変更（停止を含む）される場合がある。また、学業成績が著しく不振である場合は、支給打切や返還が必要となる場合がある。

図表1-45・給付月額（第Ⅰ区分 住民税非課税世帯の学生）

	国公立		私 立	
	自宅生	自宅外生	自宅生	自宅外生
大学・短期大学・専門学校	29,200円	66,700円	38,300円	75,800円
高等専門学校	17,500円	34,200円	26,700円	43,300円

第Ⅰ区分の学生は、給付型奨学金の全額が支給され、併せて授業料等の減免も上限額まで適用される。第Ⅱ区分、第Ⅲ区分（住民税非課税世帯に準ずる世帯）の学生については、第Ⅰ区分の学生のそれぞれ3分の2、または3分の1相当額（百円未満を切り上げて百円単位）となる。

合格のポイント

- 1. 奨学金の返還開始後に、災害や傷病、失業等により返還が困難となった場合は、減額返還制度または返還期限の猶与を申し出ることができる。
- 2. 給付型奨学金は返還不要で、住民税非課税などの低所得世帯の学生を対象とする。
 - ・学業成績が著しく不振である場合は、奨学金の支給打切や返還が必要となる場合がある。
 - ・給付型奨学金受給者は、原則として同時に授業料減免制度の対象者となる。

図表1-46

所得区分	授業料等の減免		給付型奨学金
第Ⅰ区分 年収 約270万円まで	全 額		全 額
第Ⅱ区分 年収 約300万円まで	2 / 3	2 / 3	
第Ⅲ区分 年収 約380万円まで	1 / 3	1 / 3	

※年収は二人親世帯（片働き）で子2人（本人・中学生）の場合の目安

6. 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置

2023年4月1日から2026年3月31日の間に、父母や祖父母等が子や孫名義の金融機関の口座に教育資金として一括拠出した場合、**受贈者1人につき1,500万円**（学校等以外の者に支払われる金銭は500万円）まで贈与税を課税しないという特例。

（1）特例の概要

- ① 受贈者は**30歳未満**で贈与者の**直系卑属**であり、贈与を受ける年の前年の合計所得金額が**1,000万円以下**であること。
- ② 受贈者は、取扱金融機関の営業所等を通じ、納税地の税務署長に「教育資金非課税申告書」を提出すること。
- ③ 受贈者は、払い出した金銭を教育資金に充当したことを証する書類（領収書等）を金融機関に提出すること。
- ④ 受贈者が**30歳**に達したときに、非課税口座にある未使用残高等は、そのときに贈与があったものとして一般税率で贈与税が課税される。ただし、受贈者が30歳時点で「イ）学校等に在学」または「ロ）教育訓練給付金講座を受講」している場合は、贈与税は課税されない。その後、イ）、ロ）の事由に該当する期間がなかった年の年末、または40歳到達の日のいずれか早い日の残高について、一般税率で贈与税が課税される。
- ⑤ 受贈者が23歳に達した日の翌日以降に学校等以外の者に支払われる金銭のうち一定のもの（趣味や習い事の費用など。教育訓練給付金講座の費用は除く）は非課税の対象から除外される。
- ⑥ 贈与者が教育資金契約の終了前に死亡した場合、「受贈者が23歳未満、または在学中である等」の場合を除いて、贈与者死亡日における残高が生前贈与加算の対象となり、受贈者が孫等である場合は相続税の2割加算の対象となる。ただし、贈与者の相続税の課税価格が5億円を超えときは、受贈者が23歳未満等であっても、死亡日における残高が相続税の課税対象となる。

合格のポイント

1. 教育資金の一括贈与の非課税限度額は、子や孫1人につき1,500万円（学校等以外の者に支払われるものは500万円）である。
 - ・ 受贈者は贈与者の直系卑属で30歳未満であること。
 - ・ 贈与を受ける年の前年の合計所得金額が1,000万円未満であること。

7. 結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置

2023年4月1日～2025年3月31日の間に、父母や祖父母が子や孫名義の金融機関の口座に「結婚・子育て資金」として一括拠出した場合は、**受贈者1人につき1,000万円**（結婚資金は300万円）まで贈与税を課税しないという特例。

（1）特例の概要

- ① 受贈者は贈与者の**直系卑属**であって**18歳以上50歳未満**であり、贈与を受ける年の前年の合計所得金額が**1,000万円以下**であること。
- ② 受贈者は、取扱金融機関の営業所等を通じ、納税地の税務署長に「結婚・子育て資金非課税申告書」を提出すること。
- ③ 受贈者は、払い出した金銭を「結婚・子育て資金」の支払いに充当したことを証する書類（領収書等）を金融機関に提出すること。
- ④ 受贈者が50歳に達したとき、非課税拠出額から結婚・子育て資金支出額を控除した残額について贈与があったものとして一般税率で贈与税が課税される。
- ⑤ 贈与者が死亡した場合、死亡日における残高が生前贈与加算の対象となり、受贈者が孫等である場合は、相続税の2割加算の対象となる。

過去問題演習 -7

奨学金および教育ローンに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 日本学生支援機構の給付型奨学金は、海外留学資金として利用することはできない。
2. 日本学生支援機構の貸与型奨学金は、所定の海外留学資金として利用する場合を除き、連帯保証人および保証人による人的保証と日本国際教育支援協会による機関保証の両方の保証が必要となる。
3. 日本学生支援機構の奨学金と日本政策金融公庫の教育一般貸付（国の教育ローン）は、重複して利用することができる。
4. 日本政策金融公庫の教育一般貸付（国の教育ローン）の融資限度額は、外国の教育施設に3ヵ月以上在籍する資金として利用する場合は学生・生徒1人につき500万円である。

2009

合格のポイント

1. 結婚・子育て資金の一括贈与の非課税限度額は、子や孫1人につき1,000万円（結婚資金は300万円）である。
 - ・ 受贈者は贈与者の直系卑属で18歳以上50歳未満であること。
 - ・ 贈与を受ける年の前年の合計所得金額が1,000万円未満であること。
 - ・ 新婚旅行費用や結婚指輪の購入費用は、非課税の対象とはならない。

第2章 住宅取得資金設計

近年は住まいに対する考え方も多様化し、マイホームの取得にこだわらない人も少なくない。金融広報中央委員会が毎年実施している「家計の金融行動に関する世論調査2023年（2人以上世帯調査）」によると、持ち家なしの世帯（31.1%）におけるマイホームの取得予定時期について尋ねたところ、10年以内とする世帯は22.1%（前年23.3%）、「マイホームの取得については目下のところ考えていない」とする世帯が25.6%（同25.5%）、「将来にわたりマイホームを取得する予定はない」とする世帯は38.5%（同37.9%）との調査結果が公表されている。

住宅は、人生で最も高額な買い物といわれる。住宅資金設計は購入予算等の決定、頭金の準備、利用する融資制度の選択、返済計画など広範囲にわたる。その中でもローンの借入計画は慎重な検討が必要である。「借りることができる金額」と「返すことができる金額」は全く別物であるということを意識しておきたい。

本章では、資金計画の基本的な考え方、取得時や保有時の税金、資金準備に利用する商品の特徴、贈与の特例などを中心にみていく。

1. 住宅の種類とメリット・デメリット

「住まい」の形態は、持ち家と賃貸に大別でき、それぞれにメリット、デメリットがある。

図表1-47

	メリット	デメリット
持ち家	<ul style="list-style-type: none">・土地や建物が自分の資産となる・ローン返済後の負担が少ない・リフォーム、建て替えなどを自由に行うことができる・老後の住まいが確保できる	<ul style="list-style-type: none">・頭金やローン負担が発生・換金性が低い・維持費がかかる
賃貸	<ul style="list-style-type: none">・頭金やローン負担がない・ライフスタイルの変化への対応が容易	<ul style="list-style-type: none">・家賃を支払っても、自分の資産とはならない・老後の住居費の負担が重い

合格のポイント

2. 資金計画の基礎

(1) 自己資金はいくら必要か？

一般的には、頭金として取得価格の2割相当と諸経費の1割相当を合わせ、最低でも取得価格の3割相当の自己資金が必要といわれてきたが、これは、過去の住宅ローンの融資上限が取得価格の8割であったことに由来する。現在は融資割合を取得価額全額とする住宅ローンが一般的であることから、諸費用相当の自己資金があれば、住宅を取得することが可能な時代になっている。しかし、後々の返済を考えるならば、借入金は無理なく返済していくことができる金額にとどめておく必要がある。準備しておきたい自己資金の額は次の計算式で求めることができる。

$$\text{準備したい自己資金} = \text{取得予定（希望）価格} - \text{ローンの借入可能額}$$

算式の「ローンの借入可能額」は、毎月、無理なく返済することができる金額から導いた借入額であり、収入から計算した最大借入可能額ではないことに留意する。

(2) 借入額の安全基準の目安

借入額の安全基準判定に際し、「ローンの年間返済額が年収の20%以下あるいは25%以下」であれば安全圏と一般的にいわれるが、この基準の合理的根拠はない。生活に必要な資金は個々の家庭で異なり、日常生活を維持しながら、かつ、将来に備えての貯蓄も併行しながらの返済である。そのうえで「返すことができる金額」を考えなければならない。

返済能力を判定する資料として「キャッシュフロー表の年間収支の額」が利用できることを記しておきたい。

(3) 購入時の主な諸経費

マイホームの取得に際しては、頭金とは別に新築住宅で取得価格の3%～7%、中古住宅の場合には仲介手数料を加算した6%～10%程度の諸費用が必要となるため、これら諸費用を資金計画に入れておく必要がある。

また、賃貸時代にはなかった「所有することによる税負担（固定資産税、都市計画税等）」が発生することも忘れてはならない。分譲マンションの場合には、税負担に加えて管理費や修繕積立金の支出も見積っておく必要がある。

合格のポイント

1. 住宅取得時の諸費用の目安は、新築住宅で購入価格の3%～7%、中古住宅の場合には購入価格の6%～10%程度。

図表1-48

- ・ 仲介手数料（既存住宅取得の場合）
- ・ 消費税（建物や手数料に課税）
- ・ 不動産取得税
- ・ 登記時の土地家屋調査士、司法書士への報酬
- ・ ローンの事務手数料
- ・ ローン保証料（保証料不要の融資もある）
- ・ つなぎ融資を受ける場合には「つなぎ融資の利息」
- ・ 火災保険料
- ・ 取得年度の固定資産税や都市計画税の月割額
- ・ 印紙税
- ・ 登録免許税

（４）住宅購入資金の負担と持分割合

夫婦または親子などでそれぞれ資金を負担して住宅等を取得した場合、その資金負担割合に応じた持分登記をする必要がある。夫・妻がともに資金を負担したにもかかわらず、夫または妻の単独所有とする登記を行った場合は贈与課税の問題が生じる。また、夫婦それぞれが住宅ローン控除や住宅取得等資金の贈与の特例などの適用を受けるには、取得した住宅に持分を有していることが必要となる。

３．自己資金作りと贈与の活用

住宅取得を前提として利用する商品や制度のうち、利子非課税の特典がある「財形住宅貯蓄」と「住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例」「直系尊属からの住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の概要を学習する。

（１）財形住宅貯蓄

持ち家の取得や増改築費用の準備を目的とした貯蓄制度である。**利子非課税**の特典があり、貯蓄型商品で積み立てる場合は**元利合計550万円**まで非課税、保険型商品で積み立てる場合は**払込元本550万円以下**から生じる差益が非課税になる。

- ① 積立対象者は、契約申込時の年齢が**55歳未満**の勤労者で1人1契約に限る。
- ② 積立期間は、5年以上で定期（年1回以上）に積み立てる。なお、積立期間が5年に満たなくても適格払出しが認められる。
- ③ 払出し：原則として住宅取得等以外の払出しはできない。目的外払出しは遡及課税される。また、住宅取得前の払出しは残高の9割を上限とし、取得後に残額を払い出す。

合格のポイント

1. 財形住宅貯蓄は、契約申込時の年齢が55歳未満、1人1契約に限られ、非課税限度額は元利合計550万円（保険型は払込保険料550万円）まで。
 - ・ 取得する住宅の床面積は50㎡以上で、自らが住む住宅で自己名義部分があること。

④ 取得する住宅の要件

- ・ 自らが住む住宅で、**自己名義部分**があること
- ・ 床面積（区分所有建物は専有部分の登記面積）は**50㎡以上**であること
- ・ 既存住宅は1982(昭和57)年1月1日以後に建築された建物であること、または一定の耐震基準を満たす建物であること

(2) 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例

一定の要件を満たす家屋の新築、取得、増改築等にあたり、父母や祖父母から金銭の贈与を受けて取得等の対価に充てた場合、その贈与者である**父母等の年齢を問わず**、その贈与および以後の贈与について**相続時精算課税**の適用を認める特例。

基礎控除後の受贈額が相続時精算課税の特別控除額**2,500万円以下**であれば、贈与時に贈与税は**課税されない**が、特別控除額を超えた場合は超える部分に一律20%の税率で贈与税額が計算される。なお、特別控除額は、贈与者ごとに適用される。

(注) 本則では贈与者である父母等の年齢要件を60歳以上としているが、本特例では贈与者の年齢要件は適用されない。

1) 特例の主な適用要件

- ① 受贈者は、特定贈与者の**直系卑属**である推定相続人または孫であり、贈与の年の1月1日で18歳以上であること。
- ② 2024年1月1日～2026年12月31日の間の金銭の贈与であること。
- ③ 住宅用家屋の床面積（登記面積）は40㎡以上であり、その2分の1以上が専ら居住用であること。
- ④ 既存住宅購入の場合は、新耐震基準に適合する住宅用家屋であること、または、登記記録上の建築日付が1982(昭和57)年1月1日以降の住宅用家屋であること。
- ⑤ 原則として、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住または居住が確実であること。
- ⑥ 上記のことを証明する一定書類を添付し、贈与税の申告の際に「相続時精算課税選択届出書」を提出すること。

合格のポイント

1. 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例

- ・ 贈与者である父母等の年齢は問わない（60歳未満でも可）。
- ・ 受贈者は贈与者の直系卑属（子や孫）で贈与の年の1月1日で18歳以上であること。
- ・ 基礎控除後の受贈額が2,500万円以下であれば、贈与時に贈与税はかからない。

（3）直系尊属からの住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度

父母や祖父母等の直系尊属から住宅取得等資金（土地の先行取得費用を含む）の贈与を受けて取得等の費用に充当したときは、住宅取得等資金のうち所定の金額まで贈与税を非課税とする特例。

取得する住宅等の要件は、一部を除いて相続時精算課税の特例と同じで、その他の主な適用要件は以下のとおり。

1) 特例の主な適用要件

- ① 受贈者は、贈与者の**直系卑属**で贈与の年の1月1日で18歳以上であること。
- ② 受贈日が2024年1月1日～2026年12月31日の間であり、贈与を受けた年分の合計所得金額が**2,000万円以下**であること。
- ③ 取得する住宅の**床面積は50㎡以上240㎡以下**であること。ただし、贈与を受けた年分の受贈者の合計所得金額が1,000万円以下である場合は、床面積の下限が40㎡以上に緩和される。
- ④ 原則として、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住または居住が確実であること。
- ⑤ 贈与税の申告を行うこと。

2) 非課税限度額

非課税限度額は、取得する家屋の区分に応じて定められた金額となる。

図表1-49 非課税限度額

住宅用家屋の区分	非課税限度額
省エネ、耐震またはバリアフリーの住宅用家屋	1,000万円
上記以外の住宅用家屋	500万円

- ① 上記の非課税枠は、暦年課税贈与の基礎控除額**110万円**および相続時精算課税の基礎控除110万円および特別控除額**2,500万円**とは別枠で**重複して適用**することができる。
- ② 非課税限度額までは、受贈者が相続時精算課税の適用中であっても相続財産に加算しない。また、相続税における生前贈与加算の対象とはならない。

合格のポイント

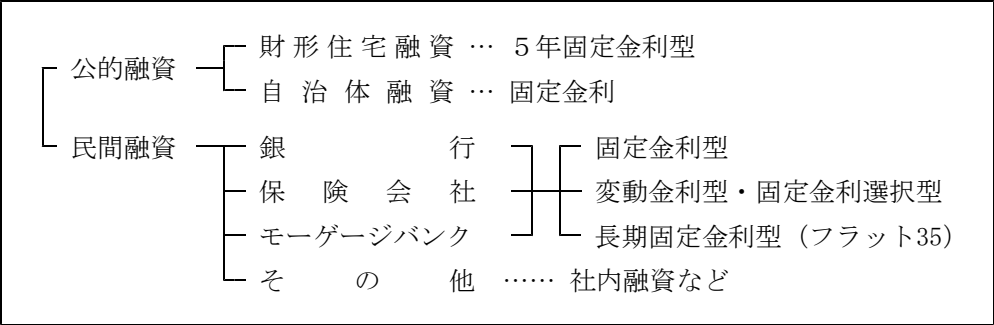
- 1. 直系尊属からの住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度
 - ・ 受贈者は贈与者の直系卑属（子や孫）で贈与の年の1月1日で18歳以上であること。
 - ・ 贈与の年における受贈者の合計所得金額が2,000万円以下であること。
 - ・ 家屋の床面積は50㎡（合計所得金額1,000万円以下は40㎡）以上240㎡以下であること。
 - ・ 非課税限度額は、耐震・省エネ等の家屋は1,000万円、その他の家屋は500万円。

第3章 住宅ローンの基礎知識

住宅ローンは、取得する建物や土地などを担保に供することを条件とする有担保ローンの代表ともいえる。収入が途絶えるなどして一定期間返済が滞ったりすると抵当権が行使され、最悪の場合はマイホームを手放すことになる。このような事態を招かないためにもしっかりと資金計画が必要となる。これからのライフプランや返済能力等を再確認し、複数の住宅ローンを比較検討して慎重に決定したい。

1. 住宅ローンの種別と選び方

図表1-50・住宅ローンの種別概要



住宅ローンは上記のように、融資主体によって公的融資と民間融資に分けられる。ローンの返済期間中に適用金利の変動があるか否かにより、「固定金利型」と「変動金利型」に区分される。

金利タイプ選択の基本的な考え方として、借入時の金利水準がボトム圏あるいはボトム圏近辺であり、今後は金利が上昇すると思われる場合は、低金利のメリットを長期間享受できる固定金利型が有利である。逆に、借入時の金利水準がピーク圏あるいはピーク圏から金利下降局面にあると思われる場合は、市場金利に連動して適用金利が見直される変動金利型が有利となる。

住宅取得時には様々な費用が同時発生することから、つい、目先の金利にとらわれがちになりやすい。しかし、住宅ローンの返済期間は20年～30年と気が遠くなるような長さであり、長期的な視点に立って検討、判断する必要がある。

合格のポイント

（１）融資申込時金利と融資実行日金利

資金の受取り（融資実行）は、住宅ローンの融資申込みから数ヵ月先になる。

融資申込時の金利適用とは、融資申込後にどのように金利が変動しても、融資を申し込んだ時点の金利で融資が行われるタイプである。財形住宅融資がこのタイプである。

一方、融資実行日の金利適用とは、融資申込日の金利はあくまでも参考金利であり、実際に資金の受渡しが行われた時の金利を適用するタイプで、最も一般的である。

（２）融資割合と融資利率

融資割合（住宅の取得費用に対する借入額の割合）に応じて融資金利に差を付けるローン商品や金融機関がある。長期固定金利型のフラット35では、融資割合が90%を超える場合には、融資額全体に融資割合90%以下の金利に0.14%（2024年3月現在）が上乘せられる。また、一部の金融機関でも融資割合80%以下、90%以下、90%超などの段階を設け、融資割合が低い（自己資金が多い）ほど金利を優遇する仕組みを採用している。

2. 固定金利型と変動金利型の概要

（１）固定金利型

市場金利がどんなに変動しても、**契約時の金利が返済終了まで変わらない**タイプを固定金利(型)という。借入れ時点で完済までの毎回の返済額が確定できるため、返済計画が立てやすい。

固定金利型ローンの適用金利は、返済期間が短いほど低く、返済期間が長くなれば高く設定されるのが一般的である。

（２）変動金利型

借り入れた後も市場金利の変動（短期プライムレート連動型が主流）に伴い、ローンの適用金利も一定の法則で見直されるタイプを変動金利(型)という。通常、**適用金利は半年ごと**（4月、10月など）に**年2回見直され**、そのときの金利水準を基に次の半年間の適用金利を決定し、所定の月（7月と翌年1月など）の返済分から新しい金利が反映される。

合格のポイント

1. 融資実行日金利適用とは、融資の申込時期にかかわらず、実際に資金の受渡しを行った時の金利を適用すること。融資申込日金利適用は申込受付時の金利を適用。
2. 固定金利型は、どんなに市場金利が上下しても、適用金利は変わらない。
3. 変動金利型は、原則として半年ごとに年2回、適用金利が見直される。

（３）固定金利選択型（固定金利特約型）

変動金利型のローンに特約を付加することにより、一定期間は金利を固定するタイプのローンで、民間金融機関の主力商品となっている。金利の固定期間（特約期間）は2年、3年、5年、10年などとするのが一般的である。

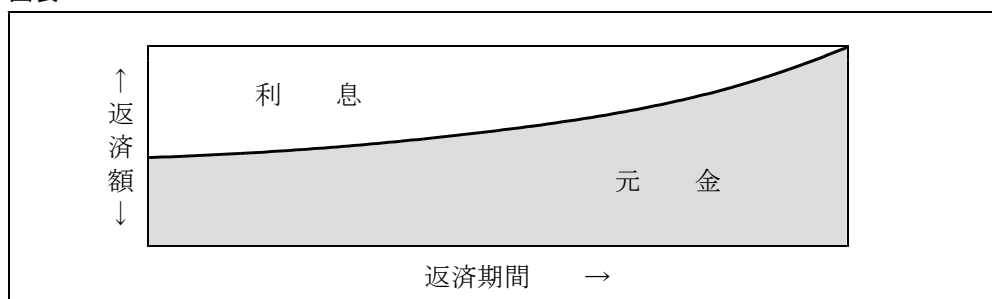
3. ローンの返済方式

住宅ローンの返済方法には「元利均等返済方式」と「元金均等返済方式」がある。

（１）元利均等返済方式

毎回の返済金額に占める元金と利息の割合を変化させ、両者を合わせた**毎回の返済額が一定**となるように計算された返済方式である。最も一般的な返済方式であるが、返済開始当初は返済額の大部分が利息で占められており、長期のローンほど元金の減り方が遅くなる。

図表1-51



《変動金利型ローンの元利均等返済方式の取扱い》

変動金利型ローンを利用して元利均等返済とする場合、適用金利は半年ごとに見直されるが、**返済額の見直しは5年ごと**となる。当初5年間は金利上昇があっても、返済額に占める元金と利息の割合を変えることにより、返済額が変わらない仕組みになっている。したがって、この5年間のうちに金利上昇に伴う未払い利息が生じた場合は、次の5年間の返済額を増やして調整する。ただし、返済額が増える場合でも、新返済額は旧返済額の1.25倍を限度とするため、調整しきれない場合は未払い利息が発生する。

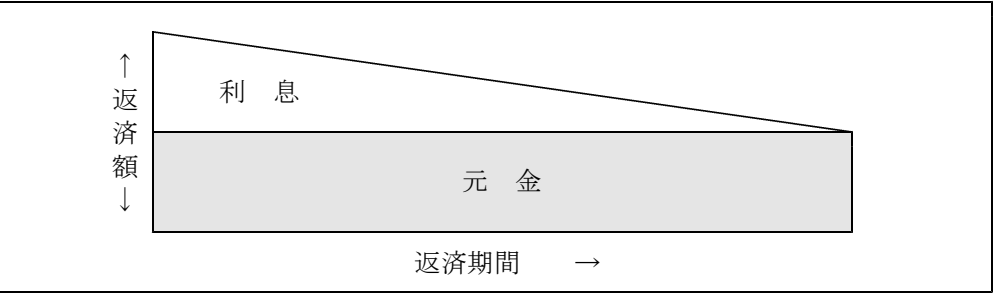
合格のポイント

1. 元利均等返済は、利息と元金を合わせた返済額が一定となる返済方式をいう。
2. 変動金利型ローンで元利均等返済方式とした場合、金利変動に伴う返済額の見直しは、5年ごとに行われる。
 - ・ 短期間で急激な金利上昇があった場合、未払い利息が発生するおそれがある。

(2) 元金均等返済方式

借入元金を返済回数で按分して均等に返済する方式で、均等割した元金額に返済時の元金残高に応じた利息を上乗せして支払う。元利均等返済に比べて当初の返済額は多くなるが、元金の返済が早く進むために返済額も逡減し、借入条件等が同じであれば、利息を含めた総返済額は元利均等返済より少なくなる。

図表1-52



4. 償還予定表

住宅ローンの返済額は借入額や借入金利、返済期間によって大きく変わってくる。ここでは返済額早見表と償還予定表の仕組みをみていく。

(1) 返済額早見表

返済額早見表は、通常100万円を借り入れた場合、その返済期間や適用金利の違いによって1回当たりの返済額がいくらになるかを表したものである。

図表1-53・借入額100万円当たりの返済額早見表の例（適用利率 年3%）（単位：円）

返済期間	10年	15年	20年	25年	30年	35年
月返済額	9,656	6,906	5,546	4,742	4,216	3,849
ボーナス	58,246	41,639	33,427	28,572	25,393	23,172

【実技／返済額早見表の使い方】

〈設例〉借入金額1,000万円、返済期間30年、適用金利3%における年間返済額
ボーナス併用払い 毎月返済額600万円 ボーナス返済額400万円
毎月払い $600\text{万円} \div 100\text{万円} \times 4,216\text{円} = 25,296\text{円}$
ボーナス加算 $400\text{万円} \div 100\text{万円} \times 25,393\text{円} = 101,572\text{円}$
年間返済額 $25,296\text{円} \times 12\text{回} + 101,572\text{円} \times 2\text{回} = 506,696\text{円}$

合格のポイント

1. 元金均等返済とは、元金部分の返済額が一定で、利息を含めた毎回の返済額は逡減する。
2. 固定金利型ローンにおいて、適用金利や返済期間などの借入条件が同じならば、利息を含めたローンの総返済額は、元金均等返済の方が元利均等返済より少なくなる。

(2) 償還予定表

償還予定表は、借入金の支払期日、毎回の返済額、返済額に占める元金返済額と支払利息額、当月返済後の元金残高などを表形式でまとめたものである。

固定金利型ローンの場合はすべての返済額が確定できるため完済時までの金額が示されるが、変動金利型や固定金利期間選択型の場合は、同一金利が適用される期間分のみを示した償還予定表が交付される。

① 元利均等返済償還予定表の例

条件：元金1,000万円、適用利率は年利3.0%、返済期間30年（360回）

図表1-54

(単位：円)

回数	返済額	利息	元金	元金残高
1	42,160	25,000	17,160	9,982,840
2	42,160	24,957	17,203	9,965,637
3	42,160	24,914	17,246	9,948,391
4	42,160	24,870	17,290	9,931,101

② 元金均等返済償還予定表の例

条件：元金1,000万円、適用利率は年利3.0%、返済期間30年（360回）

図表1-55

(単位：円)

回数	返済額	利息	元金	元金残高
1	52,777	25,000	27,777	9,972,223
2	52,707	24,930	27,777	9,944,446
3	52,638	24,861	27,777	9,916,669
4	52,568	24,791	27,777	9,888,892

(3) 住宅ローンの返済期間

住宅ローンの返済期間は、最長返済期間と完済時年齢の2つの基準で設定される。

例えば、フラット35はどの融資機関で借り入れても最長返済期間は35年であるが、返済終了時の年齢は80歳までとなっており、80歳を超えることはできない。

その他の民間ローンの場合は、完済時の年齢を75歳、80歳、82歳というようにそれぞれの金融機関で取り決めがある。退職時までには返済が終了するように返済計画を立てることが基本となる。

合格のポイント

第4章 住宅融資の主な内容

1. 財形住宅融資

財産形成促進制度における財形貯蓄を行っている勤労者自らが所有し、住むための住宅の建設・購入・リフォームなどを融資対象とする。融資は転貸融資と直接融資に分けられる。

- ① 事業主転貸融資、または財形住宅金融株式会社（財住金）の転貸融資
- ② 共済組合等が行う公務員への直接融資
- ③ 上記に属さない場合は住宅金融支援機構の財形住宅融資（機構財形住宅融資）

勤務先に事業主または財住金の転貸融資制度があっても、やむを得ない事情があれば、機構財形住宅融資を利用することができる。

住宅金融支援機構の財形住宅融資の融資条件等は次のとおりで、機構財形住宅融資の取扱金融機関、または機構へ直接申し込む。

1) 融資対象者の要件

融資申込時年齢は原則として70歳未満であり、財形貯蓄（種類は問わない）を1年以上続け、申込日における**残高の合計額が50万円以上**あること。また、返済開始から5年以上、勤務先から年間3万円以上の利子補給（住宅手当月額2,500円など）を受けられること（リフォーム融資の場合は不要）。

2) 融資限度額と収入基準

融資限度額は、**財形貯蓄残高の10倍以内で4,000万円限度**、かつ、住宅取得金額の**90%以下**（融資金額は100万円以上10万円単位）であること。融資手数料や保証人は不要である。また、返済負担率（年収に対するすべての借入金の返済合計額の割合）が次の基準を満たすことが必要である。

図表1-56

前年の年収	400万円未満	400万円以上
返済負担率	30%以下	35%以下

3) 金利

適用金利は年4回（1月、4月、7月、10月の各1日）見直され、その時の金利が5年間固定される**5年固定金利制**で、融資申込時金利が適用される。なお、元利均等返済方式の場合、5年ごとの金利上昇による返済額のアップは旧返済額の1.5倍を限度とする。

合格のポイント

1. 財形住宅融資の対象者は、貯蓄歴1年以上で合計残高が50万円以上の者。
 - ・ 融資限度額は財形貯蓄残高の10倍以内で4,000万円限度、かつ、取得価格の90%以内
 - ・ 金利は年4回見直され、その時の金利が5年間固定される5年固定金利制。
 - ・ 返済開始から5年以上、勤務先から年間3万円以上の利子補給が受けられること。

4) 返済期間、床面積など

- ・ 返済期間は10年以上1年単位で最長35年（80歳上限）。
- ・ 新築の場合の床面積は70㎡（マンションは40㎡）以上280㎡以下。
- ・ 融資対象住宅に火災保険（融資額以上）を付けること。

2. 住宅金融支援機構

独立行政法人住宅金融支援機構（以下、機構）は証券化支援業務と既融資（旧住宅金融公庫融資など）の債権管理を主な業務とし、原則として、個人向け直接融資業務は行わない。ただし、災害復興住宅融資などの民間金融機関では対応が困難と考えられる融資は継続されている。

3. 地方自治体融資

住民に住宅購入資金の融資や利子補給等を行う都道府県や市町村の独自の制度。その地域に一定期間居住または勤務していることや、対象となる住宅がその地域にあること等が主な条件であるが、細かな内容はそれぞれの自治体により異なる。

4. 民間金融機関の住宅ローン



（1）民間住宅ローンの特徴

固定金利型、変動金利型、固定金利（期間）選択型、ミックス型など、様々な金利タイプの商品が販売されている。また、住宅ローンに生命保険等をセットして、病気やケガにより返済ができなくなった場合には保険契約から支払われる給付金を一定期間返済に充当できるタイプや、特定の疾病（がん、急性心筋梗塞、脳卒中など）に罹^{かか}って約款所定の状態になったときは以後の返済を免除するという商品もある。融資条件はそれぞれの金融機関により異なるが、主な内容は以下のとおり。

- ① 取得する建物等に対する規制がほとんどない（違法建築物は除く）。
- ② 原則として、各金融機関が指定する保証会社の保証が得られること。
- ③ 長期固定金利型もあるが、変動金利型、固定金利（期間）選択型が中心。
- ④ 融資実行日の金利が適用される。融資申込時金利を選択できるタイプもある。
- ⑤ 最長返済期間は35年が一般的だが、50年とする金融機関もある。
- ⑥ 完済時年齢は75歳～80歳が一般的であるが、80歳を超える金融機関もある。
- ⑦ 団信に加入できる（健康である）ことを融資条件とする金融機関が一般的。ただし、団信保険料は金融機関が負担するため、ローン利用者の負担はない。

合格のポイント

1. 民間住宅ローンは、建物に関する規制がほとんどない（違法建築物は除く）。
 - ・ 変動金利型、固定金利（期間）選択型ローンが中心で、通常、融資実行日金利を適用。
 - ・ 融資条件は団信に加入できる（健康である）こと。ただし、ローン利用者の保険料負担はない。
 - ・ 保証会社の保証が得られること。

(2) 民間の変動金利型ローン

1) 短期プライムレート連動タイプの変動金利型

短期プライムレート（略して「短プラ」）が適用金利の基準となり、短期プライムレートに一定率を加える（店頭表示金利は「短プラ＋1%」が一般的）。

変動金利型を選んだ場合は、固定金利期間選択型に移行できるタイプが一般的である。

2) 固定金利期間選択型（固定金利選択型）

元来は変動金利型であるが、特約を付加することで所定の期間（2年、3年、5年、10年など）の金利を固定するタイプのローン。固定金利期間終了後は、その時点の店頭基準金利で、再び固定金利（期間）選択型を選ぶか、変動金利型に移行するかを決定できる。ただし、固定金利（期間）選択型を選んだ場合には、その都度特約料の支払いが生じるのが一般的である。

3) 上限金利付変動金利型（キャップローン）

変動金利型と同じように市場金利に連動して適用金利が見直されるが、金利が上昇した場合には、あらかじめ定められた上限金利を超えることがない仕組みのローンで、適用金利は通常の変動金利型よりもやや高めに設定されている。

(3) 親子リレーローン

一つのローンを親子が協力して返済するタイプのローンで、親が一定年齢に達した時や返済中に死亡した場合は子が返済を引き継ぐことになる。子の年齢は18歳以上70歳以下、子が団体信用生命保険に加入できることなどが要件となっており、親と子が連帯債務を負う。

(4) ペアローン



住宅を取得する際に、夫婦あるいは親子がそれぞれにローンを借り入れて、並行して返済していくタイプを「ペアローン」という。

それぞれの年収等に応じて融資上限額が設定されるため、単独で借り入れるより多く借り入れることができる。また、共に団体信用生命保険（団信）に加入するため、夫が返済中に死亡した場合は団信により夫名義のローンがなくなり、妻は自分名義のローンの返済を行うだけでよい。夫と妻が連帯保証をすることになる。

また、夫婦・親子の共有登記がなされ、取得住宅が要件を満たしていれば、それぞれが住宅ローン控除の適用を受けることができる。

合格のポイント

1. ペアローンは、住宅の取得に際し夫婦や親子がそれぞれに資金を借り入れて、並行して返済していくタイプのローンをいう。
 - ・ペアとなった夫婦や親子が、それぞれ団信に加入することができる。また、要件を満たせば両者とも住宅ローン控除の適用が受けられる。

(5) その他の住宅ローン商品

個人向け住宅ローン商品は民間金融機関の主力商品として様々なタイプが販売されている。子どもの進学時期など一定の条件の下でならローン返済額の変更が可能なタイプ、異なる金利タイプを組み合わせたミックス型などがある。

また、オール電化や太陽光発電装置を設置した環境配慮型住宅、耐震性や省エネ性などを備えた住宅、少子化対策型住宅などには金利を優遇するローンもある。

5. フラット35



フラット35とは、独立行政法人住宅金融支援機構の証券化支援事業を活用した長期固定金利型住宅ローンの愛称で、融資の申込みや返済窓口は、機構と提携している民間の融資機関となる。基本的な融資条件は次のようになっている。

1) 主な融資条件



① 融資対象者と収入基準

融資申込日現在の年齢が**70歳未満**（親子リレー返済を除く）であり、総返済負担率（年間の借入金返済額／年収×100）が次の要件を満たす人。

図表1-57

前年の年収	400万円未満	400万円以上
総返済負担率	30%以下	35%以下

- ・ 永住許可を受けるなど、一定の要件を満たす外国人も対象になる。
- ・ 同居予定者のうち1名分の収入を合算することができる。収入合算をすると、単独で借り入れるより借入額を増やすことができる。

② 融資対象

個人住宅の**建設資金**や**購入資金**（土地取得費を含む）、既存住宅ローンの**借換え資金**など。自宅のリフォーム資金（省エネリフォームを除く）は対象外。

- ・ 設計検査申請に際し、新築住宅はすべて省エネ基準への適合が必要である。

③ 床面積要件等

- ・ 新築戸建ての床面積は**70㎡以上**、マンション等は専有面積**30㎡以上**で、共に上限なし。敷地面積の要件はない。
- ・ 既存住宅は、建築確認日が1981(昭和56)年6月1日以後であること。同日前の物件は、機構が定める耐震評価基準に適合していること。
- ・ 併用住宅は居住部分が1/2以上であること。
- ・ 共有の場合は持分（割合は問わない）を有すること。

合格のポイント

1. フラット35の融資対象は、住宅の建設や購入の資金、既存住宅ローンの借換え資金。
 - ・ 融資限度額は建設費や購入価格まで（100%）で、100万円以上8,000万円上限。
 - ・ 床面積は、戸建ては70㎡以上、マンション等は30㎡以上、共に上限なし。
 - ・ 併用住宅は居住用部分が2分の1以上であること。

④ 融資限度額

- ・ **100万円以上8,000万円以下**（1万円単位）で**建設費または購入価格まで**（建設費や購入価格に上限はない）。
- ・ 借換えは、住宅ローンの残高または担保評価額の200%のいずれか低い方

⑤ 融資金利と融資手数料等

- ・ **融資実行日金利**を適用。全期間固定金利で、返済期間20年以下と20年超で適用金利が異なる。
- ・ 融資手数料や融資金利は**取扱機関が独自に設定**する。
- ・ 融資率が90%を超える場合は、融資額全体に0.14%（2024年3月現在）の金利上乘せがある。
- ・ 省エネ住宅や耐震住宅には一定期間、金利を引き下げるフラット35Sがある。
- ・ 借入申込年度の4月1日時点で18歳未満の子を有する場合、子の人数に応じて金利を引き下げるフラット35子育てプラスがある。金利の引下げ幅は、当初5年間、子1人につき0.25%で年1.00%上限とする。

⑥ 返済期間と返済方法

- ・ 返済期間は**15年（60歳以上は10年）以上35年以内**で、**80歳上限**。
- ・ 元利均等払い、または元金均等払いから選択。融資金額の40%以内でボーナス併用払いも可能。

⑦ 担保、火災保険

- ・ 住宅および敷地に機構を第1順位とする抵当権を設定。
- ・ 火災保険を付保（保険金額は原則借入額以上）すること。

⑧ 新機構団体信用生命保険

- ・ 現在は**団信付きフラット35**となり、公表金利を基準として次のとおり。
- ・ デュエット（注）はプラス0.18%、新三大疾病付機構団信は同0.24%、団信に加入できない（しない）場合はマイナス0.2%

（注）夫婦など一定要件を満たす連帯債務者の双方が被保険者となる契約。

⑨ 保証料、繰上げ返済手数料

- ・ **保証人、保証料**は不要、**繰上げ返済手数料**も**不要**。
- ・ 繰上げ返済の最低返済額は、店頭扱いは**100万円以上**、インターネットサービスサイト（住・My Note）は**10万円以上**。

合格のポイント

- ・ 返済期間は15年（60歳以上は10年）以上35年以内（1年刻み）で、80歳上限。
- ・ 融資手数料や融資金利は、融資機関が独自に設定するため融資機関で異なる。
- ・ 保証人や保証料、繰上げ返済手数料は不要。
- ・ 機構を第1順位とする抵当権を設定する。
- ・ 機構団信は毎月の返済額に保険料相当額を上乗せして支払う。

2) フラット50

融資対象を長期優良住宅（200年住宅）に限定した住宅ローンで、以下の点でフラット35と融資条件が異なる。

- ・ 融資申込時の年齢は満44歳未満（親子リレー返済は除く）、返済期間は36年以上50年以内、かつ、80歳上限。
- ・ 融資金額は100万円以上8,000万円限度で、建設費または購入価額の90%以内。

3) リ・バース60（リバース・モーゲージ型住宅ローン）

60歳以上の者を対象とした住宅ローン。毎月の支払いは利息のみで、元金は融資利用者が死亡したときに、担保となった土地や建物を売却等して一括返済する。

融資対象は、住宅の建設または購入資金、住宅のリフォーム資金、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金、住宅ローンの借換え資金などで、融資限度額は担保不動産の評価額の50%または60%の範囲内で、8,000万円を上限に所要金額までとなっている。また、ノン・リコース型を取り扱う融資機関もある。

4) グリーン・リフォームローン

一定の基準を満たす省エネリフォーム工事（断熱性を高める工事、または省エネ設備を導入する工事）を行うためのリフォーム資金（付帯工事を含む）に対して融資を行う。融資限度額は、10万円以上1万円単位で次の①～③のうち低い金額となる。

- ① 500万円
- ② 省エネリフォーム工事費の2倍
- ③ リフォーム工事費（補助金等の額は除く）

返済期間は、「80歳－申込時の年齢（1年未満切上げ）」で得た年数と「10年」のうち、短い方の年数となる。なお、60歳以上の者は、高齢者向け返済特例が利用できる。

5) ^{すまいのーと}住・My Note

フラット35など、住宅金融支援機構の住宅ローン利用者向けのインターネットサービスサイトの愛称。事前登録により、契約情報や残高確認、書類発行依頼、繰上げシミュレーションなどのほか、10万円以上かつ1回分の元金返済額以上での繰上げ返済も実行できる（繰上げ手数料は不要）。

6. 住宅ローンの借換えと繰上げ返済 ★

(1) 住宅ローンの借換え ★

「借換え」とは、低利の融資を利用して新たに得た資金で、返済途上にあるローンを一括返済することにより、実質的な金利引下げ効果を得る手法のこと。

借換えは新規融資と同じであり、融資事務手数料、保証料、印紙税、登録免許税、司法書士手数料など諸費用として数十万円が必要になる。借換えにあたっては、これらの費用を含めたうえで判断しなければならない。

また、借換えに際して変動金利型や固定金利期間選択型を利用した場合は、借換え後の金利変動リスクを考慮する必要がある。

図表1-58・借換への効果が期待できる目安の3条件

- ① 現在のローン残高が500万円以上ある
- ② 現在のローンの返済期間が10年以上残っている
- ③ 新規融資の金利が現在のローンより1%以上低い

1) 借換への注意点

- ① 既存住宅ローンの返済延滞やクレジットカード利用等の事故歴がないこと。
- ② 収入等の要件を満たし、金融機関が指定する保証会社の保証が得られること。
- ③ 同一金融機関での変動金利型から固定金利型への借換えは原則できない。
- ④ 住宅の担保評価に注意が必要である。
通常、担保評価は実勢価格の70%～80%が限度であり、評価割れの場合は希望する額の融資が受けられず借換えが実行できないこともある。
- ⑤ 担保評価額を超えて融資を行う借換えローンは、融資条件が厳しくなっており、融資審査をクリアしても誰もが上限まで借りられるものではない。
- ⑥ 原則、借換先金融機関等を第1順位とする抵当権を設定すること。
- ⑦ 団信へ加入できること（契約者、保険金受取人が借換先金融機関となる）。

(2) 繰上げ返済 ★

返済途上のローンについて、約定返済期日前に元金部分の一部または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、返済した元金部分に対応する利息が軽減される。

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）」、残債の全額を返済することを「一括返済（完済）」などと呼び分けている。

合格のポイント

1. 住宅ローンの借換への効果が期待できるのは、新規融資との金利差1.0%以上、ローン残高500万円以上、残存期間10年以上。
2. 住宅の担保評価によっては、希望どおりの借換えができないことがある。
3. 借換えは新規融資と同じで、融資事務手数料、保証料、抵当権設定費用などがかかる。

1) 繰上げ返済の種類

① 期間短縮型

毎回の返済額は変えずに、**返済期間を短縮**する方法で、利息軽減効果大きい。実行時期が早ければ早いほど**利息軽減効果も大**くなる。

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。ただし、変動金利型ローンの場合は、内入れ時の金利水準によっては必ずしも返済額が少なくなるとは限らないので注意が必要である。

2) 手数料

繰上げ返済には原則として手数料がかかるが、無料とする金融機関もある。借入れ先や金利タイプによって、また一部繰上げ返済か一括返済かによって手数料が異なる。

民間金融機関では、インターネットバンキングを利用した期間短縮型の一部繰上げ返済は手数料を無料とするが、一括返済の場合は手数料が必要となる金融機関が一般的である。なお、フラット35は金融機関を問わず、繰上げ返済手数料は無料となっている。

3) 住宅ローンの一部繰上げ返済条件

図表1-59

	住宅金融支援機構	年金住宅融資 (注2)	財形住宅融資 (注3)	民間ローン
一 部 返 済	期間短縮型 返済額軽減型	期間短縮型 返済額軽減型	期間短縮型 返済額軽減型	期間短縮型 返済額軽減型
最低返済額	100万円 10万円(注1)	100万円	100万円	金融機関で異なる
手 数 料	不 要	11,000円	11,000円	期間短縮型 3,300～44,000円 インターネットB Kは無料が一般的
問 合 先	取次銀行	取扱協会	取次銀行	各借入先

(注1) 旧住宅金融公庫融資の手数料は不要。フラット35の最低返済額は、店頭扱いで100万円以上、「住・My Note (すまいのーと)」扱いで10万円以上。

(注2) 年金住宅融資は年2回(2月・8月)しか受け付けられない場合が多いので、取扱協会に確認が必要。

(注3) 財形住宅融資の手数料は財形住宅金融扱いのもので、融資窓口によって異なる。住宅金融支援機構の直接融資は手数料不要。

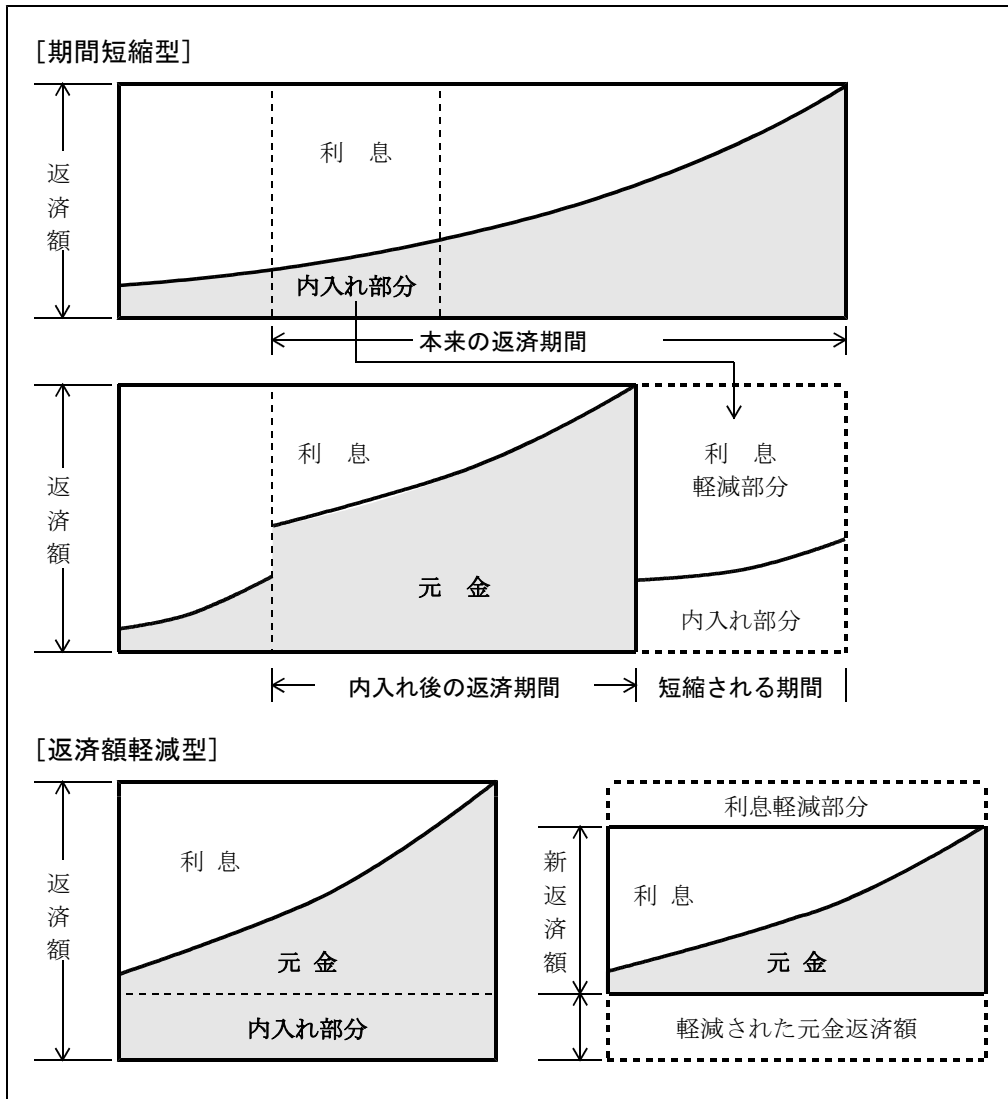
合格のポイント

- 繰上げ返済は、期間短縮型と返済額軽減型がある。
 - ・期間短縮型は、返済額を変えずに返済期間を短くする方法。
 - ・返済額軽減型は、返済期間はそのままで毎回の返済額を少なくする方法。
 - ・利息の軽減効果が大いなのは期間短縮型である。
- フラット35の最低返済額：店頭は100万円以上、インターネットは10万円以上で、共に返済手数料は不要。

(3) 条件変更

条件変更とは、返済中の住宅ローンについて、ボーナス返済月の変更、ボーナス併用払いから毎月均等払いへの変更（その逆も可）、返済方法の変更、返済期間の短縮や延長、返済金額の増額や一定期間の減額など、返済条件の変更をいう。変更できる内容は、金融機関によって異なる。

図表1-60・繰上げ返済イメージ図



合格のポイント



【実技／繰上げ返済の計算例】

繰上げ返済の条件

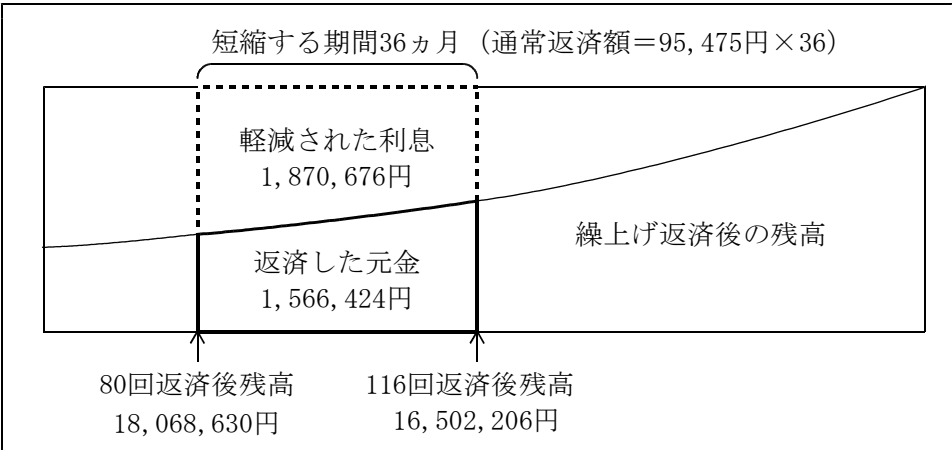
次ページ償還予定表において、80回目返済と同時に3年間の期間短縮を行った場合

期間短縮の繰上げ返済は、元金部分をまとめて返済すること。「80回目返済と同時に3年間の期間短縮を行う」ということは、3年分（36回分）の元金部分をまとめて支払うことである。

〔計算手順〕

3年分の元金は、80回目の当月元金残高から116回（80回＋36回後）の元金残高の差額に相当する。

- ① 80回目返済後の残高から116回目の元金残高を差し引く
 $18,068,630\text{円 (80回)} - 16,502,206\text{円 (116回)} = 1,566,424\text{円}$
必要資金は 1,566,424円
- ② 81回目から116回目までの36ヵ月間の通常返済額
 $95,475\text{円} \times 36\text{ヵ月} = 3,437,100\text{円}$
- ③ 利息の軽減効果
①は36ヵ月分の元金のみ、②は36ヵ月分の利息を含んだ額。
したがって、①と②の差額が利息軽減額となる。
 $3,437,100\text{円} - 1,566,424\text{円} = 1,870,676\text{円}$



合格のポイント

図表1-61・参考資料／ローン返済予定表

(単位：円)

回数	返済総額内訳			
	元金	利息	元利合計	当月元金残高
79	41,023	54,452	95,475	18,109,776
80	41,146	54,329	95,475	18,068,630
81	41,270	54,205	95,475	18,027,360
82	41,393	54,082	95,475	17,985,967
83	41,518	53,957	95,475	17,944,449
84	41,642	53,833	95,475	17,902,807
85	41,767	53,708	95,475	17,861,040
86	41,892	53,583	95,475	17,819,148
87	42,018	53,457	95,475	17,777,130
88	42,144	53,331	95,475	17,734,986
89	42,271	53,204	95,475	17,692,715
90	42,397	53,078	95,475	17,650,318
91	42,525	52,950	95,475	17,607,793
92	42,652	52,823	95,475	17,565,141
93	42,780	52,695	95,475	17,522,361
94	42,908	52,567	95,475	17,479,453
95	42,037	52,438	95,475	17,436,416
96	43,166	52,309	95,475	17,393,250
97	43,296	52,179	95,475	17,349,954
98	43,426	52,049	95,475	17,306,528
99	43,556	51,919	95,475	17,262,972
100	43,687	51,788	95,475	17,219,285
101	43,818	51,657	95,475	17,175,467
102	43,949	51,526	95,475	17,131,518
103	44,081	51,394	95,475	17,087,437
104	44,213	51,262	95,475	17,043,224
105	44,346	51,129	95,475	16,998,878
106	44,479	50,996	95,475	16,954,399
107	44,612	50,863	95,475	16,909,787
108	44,746	50,729	95,475	16,865,041
109	44,880	50,595	95,475	16,820,161
110	45,015	50,460	95,475	16,775,146
111	45,150	50,325	95,475	16,729,996
112	45,286	50,189	95,475	16,684,710
113	45,421	50,054	95,475	16,639,289
114	45,558	49,917	95,475	16,593,731
115	45,694	49,781	95,475	16,548,037
116	45,831	49,644	95,475	16,502,206
117	45,969	49,506	95,475	16,456,237
118	46,107	49,368	95,475	16,410,130
119	46,245	49,230	95,475	16,363,885
120	46,384	49,091	95,475	16,317,501
121	46,523	48,952	95,475	16,270,978
122	46,663	48,812	95,475	16,224,315
123	46,803	48,672	95,475	16,177,512
124	46,943	48,532	95,475	16,130,569
125	47,084	48,391	95,475	16,083,485

合格のポイント

7. 住宅瑕疵担保履行法

住宅建設や新築住宅の購入にあたり、消費者を保護する法律として「住宅の品質確保の促進等に関する法律」がある。同法は、新築住宅の売主や建築請負人は、基礎、屋根、柱、床など「基本構造部分」について引渡し日から10年間、瑕疵担保責任（契約不適合責任）を負うと定めている。

住宅瑕疵担保履行法は、新築住宅の売主や建築請負人に対し、倒産等した場合の資力を確保するために住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託のいずれかを義務付けるもので、保険制度と供託制度のいずれを利用しているかを買主に説明する義務を課している。

保険制度は、瑕疵担保責任を履行したときに生じた損害等を保険金で補てんするタイプで、家屋等の引渡しを受ける際に保険証券を受け取る。

供託制度は、供託所に対して瑕疵の補修などにかかる金額について保証金からの還付を請求する（還付請求）。

8. 住宅の買換え、建替えなど

住まいの拠点を变える住宅の買換えや老朽化に伴う建替え、あるいは住環境を改善するためのリフォームやバリアフリー化、といった予定がある場合は、あらかじめライフイベントに組み込んでおく。特にリフォームは、住宅の性能を維持していくためには必要不可欠である。

通常、買換えや建替えの時期は、一次取得から早くても10数年、通常は20数年を経過した時期であり、定年退職までの期間が残り少なくなっている場合も多く、住宅ローンを利用する際はより慎重な資金計画が求められる。

買換えの場合、新規に購入する物件の売買契約は停止条件付きの契約とするか、現住居の買い手が決定した後に行うという慎重な対応が基本である。

また、既存住宅取得時の税制上の優遇措置適用要件の一つに耐震基準があり、住宅の買い手にとって優遇措置が受けられるかどうかは価格に大きく影響してくるため、売却時期の検討や税制上の適用条件の確認が大切である。

建替えの場合は、現住居の取壊し費用、工事期間中の仮住まい費用、引越費用など、多額の付帯費用が生じることから、費用の見積りに漏れないようにしたい。

(1) ホームインスペクション

ホームインスペクションは、住宅診断、建物検査ともいわれる。住宅の設計・施工などに詳しい建築士等の専門家が、住宅の屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態や改修すべき箇所の有無、改修の時期やその費用などについて客観的に診断するというもの。目視点検を原則とするが機器を使用する診断もある。

中古住宅の購入や自宅の売却などに際し、建物状態を把握できることから円滑な取引が期待できる。

過去問題演習 -8

住宅金融支援機構と金融機関が提携した住宅ローンであるフラット35（買取型）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. フラット35の融資額は、住宅の建設費または購入価額以内で、最高1億円である。
2. フラット35の返済方法は、元利均等返済に指定されている。
3. 店舗付き住宅などの併用住宅を建築する場合、住宅部分・非住宅部分の床面積の割合に関係なく、フラット35を利用することができる。
4. 住宅金融支援機構は、融資を実行する金融機関から住宅ローン債権を買い取り、対象となる住宅の第1順位の抵当権者となる。

2209

過去問題演習 -9

Aさんが、下記＜資料＞に基づき、住宅ローンの借換えを行った場合、借換え後10年間の返済軽減額の計算式として、最も適切なものはどれか。なお、返済は年1回であるものとし、計算に当たっては下記＜係数＞を使用すること。また、記載のない条件については考慮しないものとする。

＜資料＞

[Aさんが現在返済中の住宅ローン]

- ・ 借入残高：1,000万円
- ・ 利 率：年3%の固定金利
- ・ 残存期間：10年
- ・ 返済方法：元利均等返済（ボーナス返済なし）

[Aさんが借換えを予定している住宅ローン]

- ・ 借入金額：1,000万円
- ・ 利 率：年2%の固定金利
- ・ 返済期間：10年
- ・ 返済方法：元利均等返済（ボーナス返済なし）

＜係数＞期間10年の各種係数

	現価係数	減債基金係数	資本回収係数
2%	0.8203	0.0913	0.1113
3%	0.7441	0.0872	0.1172

1. $(1,000万円 \times 0.8203 \times 10年) - (1,000万円 \times 0.7441 \times 10年)$
2. $(1,000万円 \times 0.0913 \times 10年) - (1,000万円 \times 0.0872 \times 10年)$
3. $(1,000万円 \times 0.1113 \times 10年) - 1,000万円$
4. $(1,000万円 \times 0.1172 \times 10年) - (1,000万円 \times 0.1113 \times 10年)$

2205

過去問題演習 - 10

大久保和雄さんは、現在居住している自宅の住宅ローンの繰上げ返済を検討しており、FPの岡さんに質問をした。和雄さんが住宅ローンを120回返済後に、100万円以内で期間短縮型の繰上げ返済をする場合、この繰上げ返済により短縮される返済期間として、正しいものはどれか。なお、計算に当たっては、下記＜資料＞を使用し、繰上げ返済額は100万円を超えない範囲での最大額とすること。また、繰上げ返済に伴う手数料等は考慮しないものとする。

＜資料：大久保家の住宅ローンの償還予定表の一部＞

返済回数 (回)	毎月返済額 (円)	うち元金 (円)	うち利息 (円)	残 高 (円)
120	99,404	48,778	50,626	17,064,318
121	99,404	48,923	50,481	17,015,395
122	99,404	49,067	50,337	16,966,328
123	99,404	49,212	50,192	16,917,116
124	99,404	49,358	50,046	16,867,758
125	99,404	49,504	49,900	16,818,254
126	99,404	49,650	49,754	16,768,604
127	99,404	49,797	49,607	16,718,807
128	99,404	49,945	49,459	16,668,862
129	99,404	50,092	49,312	16,618,770
130	99,404	50,241	49,163	16,568,529
131	99,404	50,389	49,015	16,518,140
132	99,404	50,538	48,866	16,467,602
133	99,404	50,688	48,716	16,416,914
134	99,404	50,838	48,566	16,366,076
135	99,404	50,988	48,416	16,315,088
136	99,404	51,139	48,265	16,263,949
137	99,404	51,290	48,114	16,212,659
138	99,404	51,442	47,962	16,161,217
139	99,404	51,594	47,810	16,109,623
140	99,404	51,747	47,657	16,057,876
141	99,404	51,900	47,504	16,005,976
142	99,404	52,053	47,351	15,953,923

1. 1年8ヵ月
2. 1年7ヵ月
3. 1年6ヵ月
4. 10ヵ月

第5章 住宅関連の税額控除制度等

本章では、住宅の取得や増改築工事に係る税額控除制度等について学習する。

下表は、住宅関連の税額控除制度をまとめたもので、同時に複数制度の要件を満たす場合は、いずれか一つを選択して適用する。ただし、住宅耐震改修特別控除のみ住宅借入金等特別控除と重複適用が認められる。

図表1-62・住宅関連の税額控除制度のまとめ

制度の名称	概 要
住宅借入金等 特 別 控 除	住宅ローン等を利用して、マイホームの新築や購入（既存住宅を含む）、増改築等をして一定の要件を満たす場合
住宅耐震改修 特 別 控 除	1981(昭和56)年5月31日以前に建築された家屋について、現行の耐震基準に適合する耐震改修をした場合
住宅特定改修 特別税額控除	自己が所有する居住用家屋について、一定の要件を満たすバリアフリー改修、省エネ改修、多世帯同居改修、耐久性向上改修（耐震改修または省エネ改修と併せて行うものに限る）を行った場合
認定住宅等の 新築等の特別 税 額 控 除	認定住宅(注1)またはZEH(注2)水準省エネ住宅の新築または建築後使用されたことのないこれらの住宅等を取得して一定要件を満たす場合

(注1) 認定住宅とは認定長期優良住宅および認定低炭素住宅をいう。

(注2) ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略語でゼッチと読む。住まいの断熱性・省エネ性を上げたり、太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、1年間に消費するエネルギー（空調、給湯、照明、換気など）の量を実質的にゼロ以下にする住宅のこと。

1. 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）制度

住宅ローンを利用して、自宅を新築・購入、増改築などをした場合、一定の要件を満たせば、居住開始の年から所定の期間、各年末のローン残高に応じた税額控除を受けることができる。

（1）控除率と控除対象年末残高

2022年1月以後に居住開始（特別特例取得を除く）の場合の控除対象年末残高、控除率、控除期間などは次のとおりで、住宅の区分に応じて定められている。

合格のポイント

図表1-63・住宅の新築、新築住宅の取得の場合

住宅の区分	居住開始年と控除対象年末残高				控除率	最 長 控除期間
	2022年	2023年	2024年	2025年		
認定住宅※1	5,000万円		4,500万円		年末残高 ×0.7%	13年
Z E H水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円			
省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円			
上記以外の一般住宅※2	3,000万円		－			13年
	－		(2,000万円※2)			10年

※1：認定住宅とは、認定長期優良住宅および認定低炭素住宅をいう。

※2：2024年1月以後居住開始の場合は、2023年以前に建築確認を受ける新築住宅に限られ、2024年以後に建築確認を受ける一般住宅は控除対象とならない。

図表1-64・既存住宅の取得、増改築等の場合

区 分	居住開始年と控除対象年末残高	控除率	最 長 控除期間
	2022年 1 月～2025年12月		
認定・Z E H・省エネ等	3, 000万円	年末残高 ×0.7%	最長10年
上記以外（一般住宅）	2, 000万円		
増改築等			

1) 子育て世帯等に対する控除対象年末残高の特例

子育て特例対象個人（夫婦のいずれかが40歳未満の者、または19歳未満の扶養親族を有する者をいう）が、認定住宅等の新築等をして2024年1月～12月までに居住を開始した場合は、住宅ローンの控除対象年末残高について、2023年居住開始の残高基準が適用される。

（2）主な適用要件

① 住宅の床面積（登記面積）は**50㎡以上**であり、その**2分の1以上**が専ら**居住用**であること。床面積は非居住用部分を含めた面積で判定する。

※合計所得金額1,000万円以下の年に限り、2024年以前に建築確認を受けた新築住宅のうち床面積40㎡以上50㎡未満の住宅に係る借入金も控除対象となる。

② 2024年1月以後に居住開始する新築住宅等の場合は、下記を除き、省エネ基準に適合していることが控除の要件とされる。

- ・ 2023年以前に建築確認を受けた新築住宅および2024年6月までに竣工する住宅

③ 既存住宅購入の場合は、**新耐震基準**に適合する家屋であること、または登記記録上の建築日付が1982(昭和57)年1月1日以降の家屋であること。

合格のポイント

1. 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）

- ・ 借入金は割賦償還期間10年以上（加えて社内融資は利率が0.2%以上）であること。
- ・ 住宅の床面積（登記面積）は50㎡以上で、居住用部分が2分の1以上であること。
- ・ 住宅取得後6ヵ月以内に居住を開始し、各年の年末まで継続居住していること。
- ・ 控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下であること。

- ④ 住宅取得の日から **6ヵ月以内に居住**の用に供し、控除を受ける各年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること。
- ⑤ 借入金は、金融機関等からの借入で**返済期間10年以上**のものであること。
- ⑥ 社内融資による借入れについては利率が0.2%以上のものであること。
- ⑦ 控除を受ける年分の**合計所得金額が2,000万円以下**であること。
- ⑧ 居住の用に供した年の前々年から居住開始年の翌年以降3年目に当たる年の年末までに居住用財産についての3,000万円控除や買換え特例等の適用を受けていないこと。

1) 控除適用期間中の転勤時の取扱い

単身赴任で自宅に家族が住み続けている場合は、引き続き控除を受けることができる。なお、家族帯同の転勤の場合、その間は控除を受けることができないが、転勤が終わって自宅に再入居した時に、控除期間の残りがあれば、その間は再び控除を受けることができる。

2) 住民税における住宅ローン控除

2022年1月から2025年12月の間の居住開始であって、その年の所得税額から控除不足額が生じた場合は、不足額相当額（所得税の課税総所得金額等の5%相当額で97,500円限度）が翌年度分の個人住民税所得割額から減額される。

（3）申告

控除を受けようとする年は、必要書類を添付して確定申告を行うことが必要である。ただし、確定申告義務を負わない給与所得者は、初年分を確定申告すれば、2年目以降は**年末調整で控除**を受けることもできる。

2023年以後に居住開始の場合は、2024年以後の確定申告において、借入金の年末残高証明書および工事契約書の写し等の添付が不要とされる（5年間の保存義務あり）。また、2023年以後居住開始の給与所得者等が2024年以後の年末調整で控除を受ける場合、借入金の年末残高証明書の提出は不要とされる。

2. 既存住宅に係る耐震改修工事費用の所得税額控除

自己の居住用の家屋（1981(昭和56)年5月31日以前の建築に限る）について、現行の耐震基準に適合する耐震改修（同時に行う耐久性向上改修を含む）をして、2025年12月31日までに居住開始した場合、標準的な耐震改修工事費用の額（250万円上限、補助金等の額を除く）の10%相当額をその年分の所得税から控除するもので、住宅ローン控除と併用可能である。

合格のポイント

1. 住宅ローン控除は、控除を受ける年は確定申告が必要。給与所得者は1年目に確定申告すれば2年目以降は年末調整で控除が受けられる。

3. 住宅特定改修に係る特別税額控除

特定改修とは、省エネ改修、特定の個人が行うバリアフリー改修、多世帯同居改修、耐久性向上改修（耐震改修工事または省エネ改修工事と併せて行うものに限る）などをいう。

個人が所有する居住用家屋について、特定改修工事等を行い、工事の日から6ヵ月以内、かつ、2024年1月～2025年12月までに居住開始した場合に控除対象となる。また、控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下の要件がある。

1) 控除額の計算

控除額は、下表の対象工事の内容とその標準的な工事費用に基づいて計算される。対象工事限度額までは費用の10%相当額、その他の工事費用部分（対象工事の限度額超過部分を含む）は、その費用総額※の5%相当額で、その合計額がその年分の所得税額から控除される。なお、住宅借入金等特別控除の要件を満たす場合は選択適用となる。

※対象工事限度額と同額まで、かつ、対象工事限度額との合計で1,000万円上限

図表1-65・住宅特定改修工事別の控除限度額

対象工事の内容	対象工事 限度額	控 除 率	その他工事費用 と控除率	年間控除 限度額
省エネ改修	250万円 (350万円)	標準的な 費用の 10%	左記の対象工事限度 額を超える部分およ びその他のリフォーム 費用の合算で対象 工事限度額と同額ま で、かつ対象工事と の合計で1,000万円 上限	37.5万円 (52.5万円)
バリアフリー	200万円			30.0万円
多世帯同居改修	250万円			37.5万円
耐震改修 ＋耐久性向上	250万円 (350万円)			37.5万円 (52.5万円)
省エネ改修 ＋耐久性向上				
省エネ改修 ＋耐震改修 ＋耐久性向上	500万円 (600万円)		控除率は 標準的な費用の 5 %	75.0万円 (80.0万円)

（注）括弧内は、省エネ工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の限度額

合格のポイント

- 1. 住宅特定改修（省エネ改修、バリアフリー改修、多世帯同居改修）の特別税額控除は、改修工事の標準的な工事費用額に応じて控除が受けられる。
 - ・ 控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下であること。

2) 子育て世帯等に対するリフォームの特例

子育て特例対象個人（夫婦のいずれかが40歳未満の者、または19歳未満の扶養親族を有する者）が、自己の居住用家屋について一定の子育て対応改修工事を行い、2024年4月1日から12月31日の間に居住開始した場合は、標準的な工事費用相当額（250万円上限）の10%相当額を2024年分の所得税から控除する特例。

- ・ 一定の子育て対応改修工事の例 … 住宅内の子どもの事故防止工事、対面式キッチンへの交換工事、開口部の防犯性向上工事、収納設備増設工事ほか

4. 認定住宅等の新築等に係る所得税額の特別控除制度

認定住宅（長期優良住宅・低炭素住宅）またはZEH水準省エネ住宅の新築等を行い、新築等の日から6ヵ月以内、かつ、2025年12月31日までに居住開始した場合は、一定の要件の下で標準的な性能強化費用相当額（650万円上限）の10%相当額について、その年分の所得税額から控除するもの。当年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合は、翌年分の所得税額から控除される。

- ① 控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下であること。
- ② 新築または取得した住宅の床面積が50㎡以上であり、その2分の1以上が専ら自己の居住用であること。
- ③ 居住用財産の買換え等の特例との重複適用が認められる。

5. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除

個人の居住用財産の買換えにおいて譲渡損失の金額が生じた場合、その年は損益通算を認め、損益通算後も損失の金額が残るときは、翌年以降最大3年間の繰越控除を認める特例。

1) 譲渡資産の要件

- ① 2025年12月31日までの間の譲渡による損失であること。
- ② 譲渡する年の1月1日現在で所有期間が5年を超える当該個人の居住用財産の譲渡であること（譲渡先が親族等に対するものは除く）。
- ③ 敷地面積が500㎡を超える場合、超える部分の譲渡損失は除かれる。

合格のポイント

1. 所定の要件を満たす住宅の買換えにおいて譲渡損失の金額が生じたときは、譲渡の年は損益通算、翌年以降3年間の繰越控除が認められる。
 - ・ 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超える住宅の譲渡であること。
 - ・ 繰越控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下であること。

2) 買換資産の要件

- ① 譲渡した年の翌年12月31日までに買換資産を取得すること。
- ② 家屋の床面積は50㎡以上であること。
- ③ 繰越控除を受けようとする年の12月31日において、買換資産取得に係る住宅借入金残高（返済期間10年以上に限る）があること。

3) その他

- ① 繰越控除を受けようとする年分の合計所得金額が3,000万円以下であること。
- ② 住宅ローン控除制度との併用が認められる。
- ③ 住民税においても純損失の繰越控除が適用される。

6. 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除

住宅借入金等の返済途上にある個人が有する居住用財産の譲渡において、譲渡損失の金額があり、かつ、譲渡金額で借入金を精算することができずに残存ローンが生じた場合は、譲渡損失の金額または残存ローンの金額のいずれか小さい方の金額について損益通算を認め、損益通算後も損失の金額が残るときは翌年以降最大3年間の繰越控除を認める特例。

2025年12月31日までに生じた譲渡損失が対象で、譲渡契約を締結した前日において譲渡資産の取得に係る住宅借入金等を有すること、繰越控除を受けようとする年の合計所得金額が3,000万円以下であることなどの要件がある。

合格のポイント

過去問題演習 - 11

会社員の大津さんは、妻および長男との3人暮らしである。大津さんが2024年中に新築住宅を購入し、同年中に居住を開始した場合等の住宅借入金等特別控除（以下「住宅ローン控除」という）に関する次の（ア）～（エ）の記述について、適切なものには○、不適切なものには×を解答欄に記入しなさい。なお、大津さんは、年末調整および住宅ローン控除の適用を受けるための要件をすべて満たしているものとする。

- （ア）2024年分の住宅ローン控除可能額が所得税から控除しきれない場合は、その差額を翌年度の住民税から控除することができるが、その場合、市区町村への住民税の申告が必要である。
- （イ）大津さんが所得税の住宅ローン控除の適用を受ける場合、2024年分は確定申告をする必要があるが、2025年分以降は勤務先における年末調整により適用を受けることができる。
- （ウ）一般的に、住宅ローン控除は、その建物の床面積の内訳が居住用40㎡、店舗部分30㎡の合計70㎡の場合は適用を受けることができない。
- （エ）将来、大津さんが住宅ローンの繰上げ返済を行った結果、すでに返済が完了した期間と繰上げ返済後の返済期間の合計が8年となった場合、繰上げ返済後は住宅ローン控除の適用を受けることができなくなる。

2305

合格のポイント

第6章 リタイアメントプランの基本

1. リタイアメントプランの意義と重要性

(1) リタイアメントプランとは

定年退職後や現役引退後の生活設計のことを一般にリタイアメントプランと呼んでいる。

退職や現役引退によって、時間的、肉体的、精神的に解放され、自由を享受できるリタイア後の人生を自分らしく生きるためのプランである。

リタイアメントプランはライフプランの一端であるが、退職後の生活環境は大きく変わり、生涯設計の中で他のプランと異なる特性を持つことから別個にプランニングされている。しかし、あくまでも現在のライフスタイルの延長線上に位置するため、その人の生き方、価値観、ライフスタイルに大きく影響される。

(2) 退職後の不安要因

退職後の不安要因は下表のように、大きく5つにまとめることができる。FPの仕事は、このような不安をプランニングによって取り除き、安心感を提供することにある。

資金計画上の課題はキャッシュフロー分析によって、ある程度は予測することができる。しかし、その前提として、本人の退職後の生きがいや楽しみを中心としたライフプランが必要になってくる。このライフプランこそが有意義な退職後生活を実現する上での出発点となる。

図表1-66・退職後の不安要因

経済上の不安	収入の低下、貯蓄の取崩し、生活費などの経済的不安、長生きの不安、お金が足りるのか足りないのかわからない不安
健康上の不安	日常生活リズムの急激な変化、体力の衰えなどからくる病気や介護への不安
社会的不安	仕事を離れることによって社会的地位や存在意義を喪失してしまうことによる不安
孤独への不安	仕事仲間との交流がなくなる不安 配偶者に先立たれる不安
余暇への不安	あり余る自由時間の過ごし方に対する不安

合格のポイント

1. リタイアメントプランの目的は安心感の提供にある。

1) 長い退職後の人生（長生きのリスク）

令和4（2022）年簡易生命表によると、75歳まで生存する者の割合は、男性75.3%、女性87.9%、90歳まで生存する者の割合は、男性25.5%、女性49.8%となっている。

あらためて年齢別の平均余命をみると、65歳男性は19.44年、女性は24.30年、70歳男性は15.56年、女性は19.89年となっている。1961年に国民年金法が施行されたが、その前年の1960年当時の65歳の平均余命（男性11.82年、女性14.13年）と比較すれば男性は7年以上、女性は10年以上も延びている。

退職後の生活は、もはや「余生を送る」という言葉で表現できないほどに長くなっている。また、定年退職後の就労意欲は強くとも、雇用環境には厳しいものがあり、希望どおりに働けるケースはあまり多くない。生きがい、健康、経済の3領域を総合的に考えることがますます大切になっており、はっきりと「第二の人生」という自覚が求められている。

図表1-67・令和4（2022）年簡易生命表による平均余命（抜粋）

	平均寿命	55歳	60歳	65歳	70歳	75歳	80歳
男性	81.05	27.97	23.59	19.44	15.56	12.04	8.89
女性	87.09	33.46	28.84	24.30	19.89	15.67	11.74

（注）2022年の平均寿命とは、2022年に生まれた0歳時の平均余命のこと。

2) 急速に進む高齢化

65歳以上の人口比率をみると、1950年の4.9%から80年には9.0%、94年には14%、2010年には21%（2,936万人）を超えて超高齢社会に突入した。2023年7月1日現在（確定値）の総人口に占める65歳以上人口の比率は29.2%（3,623万人）で、そのうち75歳以上が2,019万人と過半を占める。

国立社会保障・人口問題研究所の日本の将来推計人口（令和5年推計）によると、65歳以上人口は2030年に3,665万人（総人口の31.6%）となり、2040年に3,879万人（同36.3%）、2050年に3,815万人（同39.2%）、2060年には3,526万人と総人口の40.2%に達すると見込まれている（いずれも出生中位・死亡中位推計）。

また、高齢世帯の小世帯化も進んでおり、2035年には全世帯の40.8%の世帯主が65歳以上となり、このうち単独世帯が4割近くを占める。世帯主が75歳以上の世帯は1,100万を突破し、5世帯に1世帯以上が後期高齢世帯と推定されている。

2. リタイアメントプランの基本的考え方と実践

(1) リタイアメントプランの目的

退職後の不安要因を取り除き、安心感を提供することがリタイアメントプランの目的である。プランニングにあたっては、現役時代とは異なるリタイアメントプランの特色を考慮に入れておく必要がある。

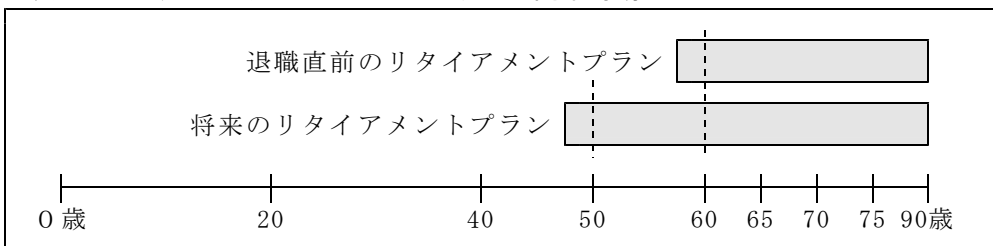
図表1-68

1) 就労による収入がなくなる、もしくは減額する。	→ 老後生活資金の確保
2) 病気による長期療養、介護の可能性はある。	→ 医療・介護保障の確保
3) 何歳まで生きるか不明である。	→ 年金の確保
4) 配偶者が亡くなる可能性が高くなる。	→ 残された者のプラン
5) 高齢者施設への入居の可能性はある。	→ 終の棲家のプラン

(2) 主なリタイアメントプランのケース

プランニングは顧客に応じて異なるが、おおむね2つのケースに分けられる。

図表1-69・一般的リタイアメントプランの開始時期



1) 退職直前のリタイアメントプラン

まもなく定年がくる場合 → 退職後の生活資金設計

すでにある資産と予測される貯蓄の額および退職金・公的年金・企業年金等を前提に資金収支を予測し、資金計画上の課題の有無を確認する。課題があればその対処方法を検討し、解決に向けて速やかな行動に移せるかどうかのポイントとなる。

年金受給のための手続きや健康保険の切り替え等、具体的な側面を多く含むアドバイスが必要となる。

合格のポイント

1. 給与所得者の定年退職後の生活設計では、退職金や受給できる年金の額などを把握する必要がある。

2) 将来のリタイアメントプラン

定年まで時間がある場合 → 退職後のための資金形成設計

その人の生き方に則したリタイア後のライフスタイルを実現するための資金設計となる。退職後を大きくとらえてプランできるため、趣味や資格取得などゆとりのための資金作りにポイントを置くことができる。

基本どおり、キャッシュフロー分析に基づいて課題の有無を確認する。資金不足が予想される場合には、不足額を把握するとともに、どう補うかの対処方法を検討する。個人年金保険の利用、つみたてNISAやiDeCo（個人型確定拠出年金）の活用などが検討課題となる。ただし、住宅ローンの返済、子どもの教育資金や結婚資金援助等の他のライフイベントとのバランスを考慮する必要がある。その際、顧客のライフスタイルに基づいて優先順位を決定する。

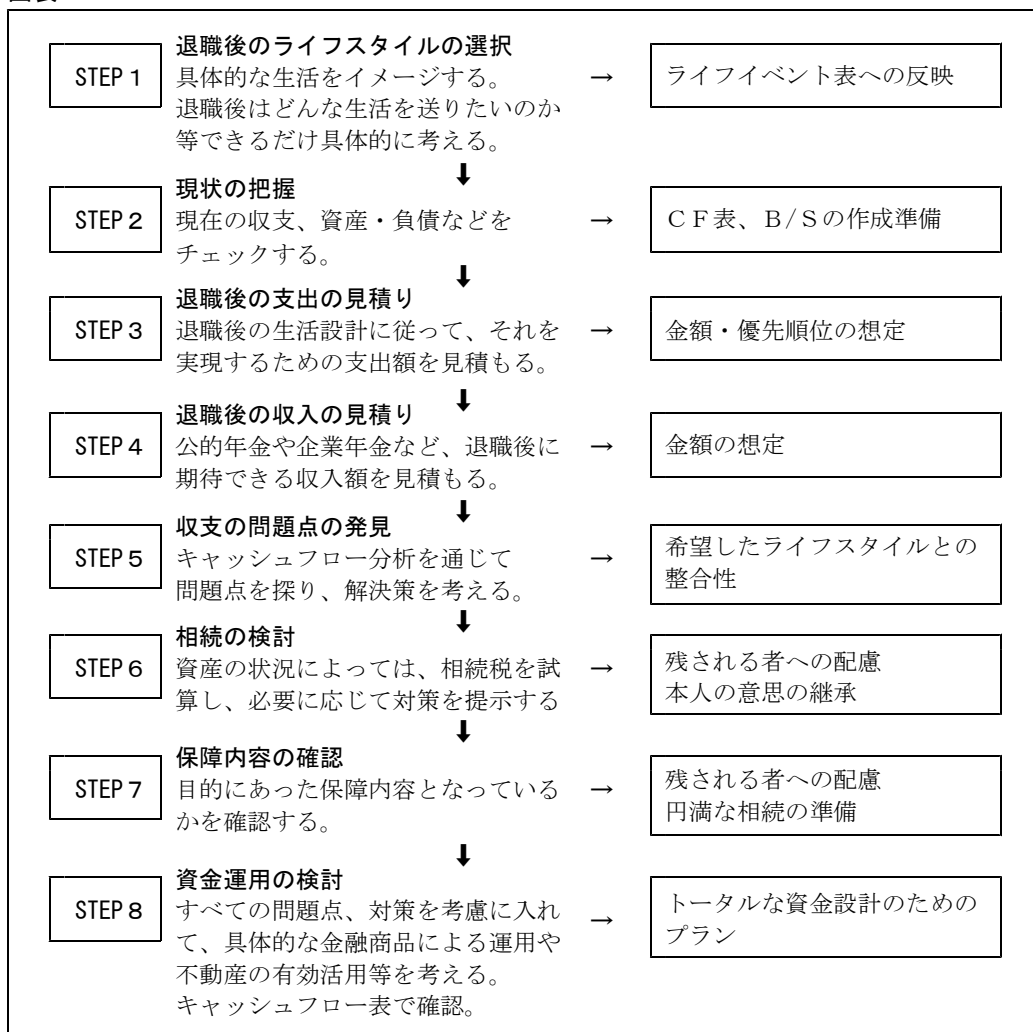
合格のポイント

3. リタイアメントプランの手順



リタイアメントプランニングは次の手順で行う。

図表1-70



(1) 退職後のライフスタイルを考える

まずは退職後の生活を顧客に具体的にイメージしてもらうことが大切である。

夫婦や家族で意見が食い違う場合も少なくない。曖昧なままでプランを作成しても、実行される可能性が少ないので、あらかじめ次のような点も考えた上で家族で十分に話し合ってもらうことが重要である。

合格のポイント

図表1-71・退職後のライフスタイルの検討

① 退職後は何を生きがい（楽しみ）として過ごしたいか。
② 余暇をどのように過ごすか、趣味か、旅行か、ボランティア活動か。 費用はいくらぐらいかけたいのか、またその頻度は。
③ 住まいの確保 退職後はどこに誰と住みたいか、夫婦だけで生活するか、子ども達と生活するか。また、住宅の建替えや買換え、売却、有料老人ホームや高齢者向け住宅への入居を考えているか。
④ 配偶者に先立たれた場合はどうするか。
⑤ 財産をどのようにしたいのか、子どもに残すか残さないか。 残す場合はどのような形で残したいのか。
⑥ 子どもがまだ独立していない場合、未婚の場合など、今後の援助を考えているか、考えている場合はどのような援助なのか。

（２）現状を把握する

家計収支および資産・負債の現状を把握する。

退職後の家計を予測するには現在の家計を知ることから始まる。家計簿などを基に毎月および毎年かかる費用を把握するとともに保有資産を確認する。

現状の保有資産、負債、保障の状況はリタイア後の資金形成の基盤ともなる。資産や負債の一覧表、保障の管理表等を作成するとよい。

（３）退職後の支出を見積もる

顧客が望む退職後のライフスタイルに基づいて退職後の支出額を見積もる。基本生活費などは現役時代よりも縮小傾向が強くなるが、現状の支出額とかけ離れ過ぎないように、現状額を基本に調整を図ることが必要である。

支出項目は継続的支出と一時的な支出に分け、ライフスタイルに基づいて項目を設定する。退職後の支出項目は、現役世代より少なくなるが、現役世代にはない支出も生じてくる。

図表1-72

継続的支出	基本生活費、住居費、余暇費、保険料、冠婚葬祭費、その他生活費（社会保険料、税金等を含む）など
一時的な支出	リフォーム、旅行費用、子どもへの援助資金、自動車購入費、身辺整理費用など。ローンの繰上げ返済、保険料一時払いなどを行う予定がある場合は一時的支出に計上する

合格のポイント

(4) 退職後の収入を見積もる

退職後の収入も、継続的な収入と一時的な収入に分けて考えるとよい。退職後の大きな特徴は主な「継続的な収入」が就労によるものから公的年金等や個人年金に代わるということである。

図表1-73

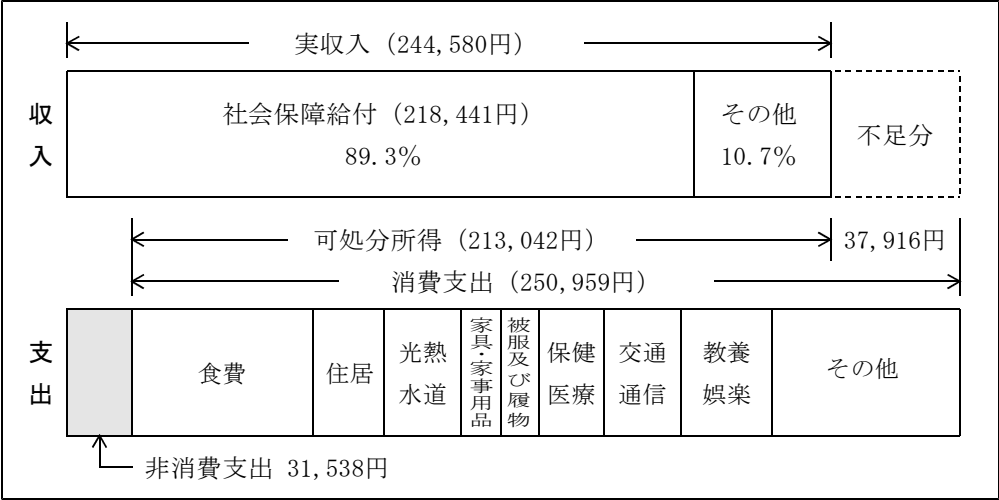
継続的収入	公的年金、企業年金、個人年金、その他の収入
一時的な収入	退職金、満期保険金 資産の売却収入や相続などのその他の収入

1) 高齢無職世帯の家計収支

総務省の家計調査報告〔家計収支編（2023年平均結果の概要）〕によると、65歳以上の夫婦のみの無職世帯の実収入は、1世帯当たり1ヵ月平均で24.5万円で、前年の24.6万円より0.6%減少した。収入の90%近くが年金などの社会保障給付となっている。また、実収入から税金や社会保険料などを差し引いた可処分所得は21.3万円で前年の21.4万円より微減となった。

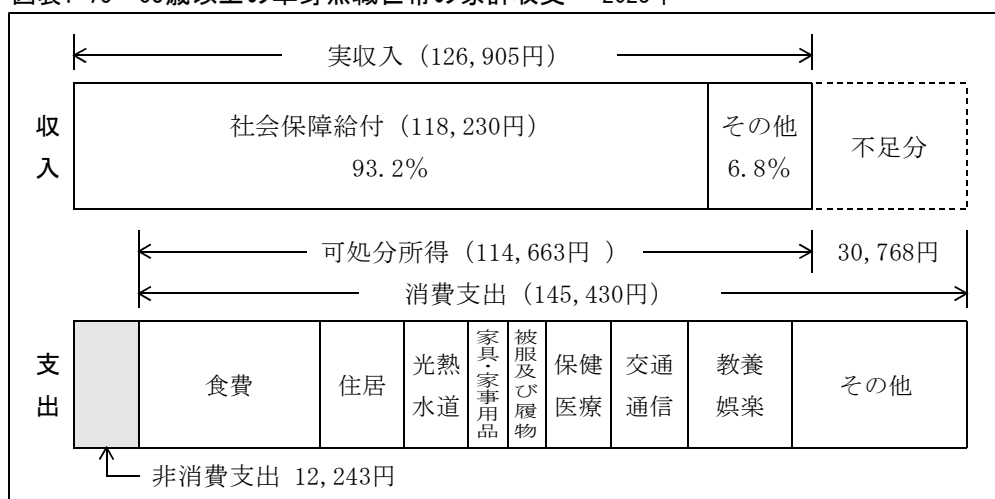
一方、総支出額は28.2万円（うち非消費支出3.2万円）で前年の26.9万円より5.2%増加し、月平均で3.8万円程度の赤字となっている。

図表1-74・65歳以上の夫婦のみの無職世帯の家計収支ー2023年ー



合格のポイント

図表1-75・65歳以上の単身無職世帯の家計収支 -2023年-



(5) キャッシュフロー分析

支出と収入の状況が明らかになったら、基本どおりのキャッシュフロー分析を通じて課題の有無を確認する。課題があれば、その原因と解決のための対策を考える。対策はキャッシュフロー表に現れた症状によって段階的に見直しを進めていく。その際、顧客のライフプランを最優先することを忘れてはならない。

(6) 相続を考える

資産の有無にかかわらず、相続について考える必要がある。残される家族（特に配偶者）が安心して暮らしていけるための準備や、遺産相続の争いを避けるための配慮である。子や孫に財産を残す場合は、誰に、どのような形で、いくら残すのかを検討する。また、財産額によっては、相続税の納税資金等の準備も必要になる。

(7) 保障内容の確認

保障状況を整理して、リタイア後に必要とされる保障が不足していないか、過剰ではないかを検討する。

医療や介護などの保障が中心となることが多いが、すべてを保険に頼ろうとするのではなく、預貯金でカバーできないかどうかとも検討する。

合格のポイント

1. リタイアメントプランには相続の検討が入るのも一つの特徴である。
2. 資金不足を補うために、金融資産の大半を投資型商品で運用するのはリスクが大きすぎて危険である。
3. お金を「生活資金、余暇資金、予備資金」等に区分し、分散投資を基本に考える。

（８）資金運用設計上の注意

キャッシュフローの改善、相続対策をも考慮したうえで、資金をどのように配分し運用するかを決定する。必要に応じて不動産の活用、生命保険なども組み入れる。

プランニングに入る前に、心配性か楽天的であるかなどの顧客の性格、投資経験等の聞き取り、リスク許容度などを把握したうえで商品選択に入る。

具体的な商品選択に際しては、安全性、確実性、流動性、収益性などを考慮し、目的に応じた商品を選択する。目的については、「生活資金、余暇資金、予備資金」あるいは、「使う資金、備える資金、残す資金」などに区分するとわかりやすい。

また、それぞれの商品が持つ、流動性リスク、信用リスク、価格変動リスクなどのリスクに備えるため分散投資を基本に考える。特に、流動性リスクには配慮しておきたい。

（９）判断能力の低下、喪失に備える

認知症等により、自らの判断能力が低下・喪失した場合、本人名義の預金を下ろすことや不動産等の売買契約も結べなくなるほか、代理人を選任することもできなくなる。このような事態に備え、判断能力があるうちに、家族を後見人とする任意後見契約を締結したり、家族信託を利用するなどの方法がある。

判断能力が低下した後では、法定後見制度を利用することになる。法定後見の場合、専門職後見人（弁護士、司法書士、社会福祉士など）が選任される割合が高く、この場合は、家族の資産を第三者が管理することになり、報酬の支払いも発生する。

本人の判断能力が衰えた場合は、任意後見契約や家族信託の契約を締結することができなくなることもあるため、早めの検討が望ましい。

４．財形年金貯蓄とシルバーエイジに利用できる商品

★

ここでは、財形年金貯蓄とシルバーエイジに利用できる商品や制度の概要をみていく。

（１）財形年金貯蓄

勤労者財産形成促進法に基づく勤労者のための貯蓄制度で、**60歳以降に年金**として受け取るための資金づくりを目的とするもので、積立期間中は利子非課税、要件を満たした場合は、60歳以降に受け取る**年金も非課税**となる特典がある。

積立てには預貯金等の貯蓄型商品、または財形年金貯蓄保険を利用する。

合格のポイント

1. 財形年金貯蓄の契約時年齢は55歳未満で1人1契約に限る。
 - ・ 積立期間中は財形住宅貯蓄と合算して元利合計550万円、保険型は払込保険料385万円以下から生じる差益が非課税。
 - ・ 年金の受取開始は60歳以降で5年以上、受け取る財形年金は非課税の扱いとなる。
 - ・ 目的外払出しは5年間の遡及課税、保険型は一時所得の扱い。

- ① 加入資格は、契約申込時年齢**55歳未満**の勤労者で**1人1契約**に限られる。
- ② 積立期間は5年以上、定期（年1回以上）に積み立てる。
- ③ 貯蓄型は、財形住宅貯蓄と合算して**元利合計550万円**以下の利子が非課税、保険型は**払込保険料385万円**以下から生じる差益が非課税。
- ④ 積立額が非課税限度額を超過した場合、そこから生じる利子の全額に課税される。保険型は非課税限度額を超える取り扱いはない（超過は約款解約）。一旦、課税扱いとなれば、非課税扱いに戻すことはできない。
- ⑤ 年金受取以外の払出しは利子に対して5年間の遡及課税、保険型は一時所得の扱い。ただし、災害時における目的外払出しは、遡及課税されない。
- ⑥ 積立ての中断は、2年未満に限り可能。海外転勤の場合は7年間の中断が認められる。中断、再開の繰返しも可能。
- ⑦ 年金受取開始は**60歳以降**、受取期間は**5年以上**20年以内（保険型は終身も可）。据置期間（積立終了後から受取開始まで）を設ける場合は5年以内。なお、積立終了から60歳になるまでの間が5年を超える場合は解約となる。
- ⑧ 積立て途中で離職（役員昇格を含む）した場合は、その後の積立ては不可。貯蓄型、保険型とも解約扱い。ただし、退職後2年以内に再就職して財形貯蓄を始めることができれば、従前の財形貯蓄を引き継ぐことができる。

（２）シルバー定期預金

厚生年金（旧共済年金を含む）や国民年金の受給者を対象とする1年物定期預金で優遇金利が適用される。原則として、年金の受取口座を持っている者、および新たに年金口座を設ける者を対象とする。

なお、低金利政策の影響で、多くの銀行において高齢者向けの優遇措置を廃止している。

図表1-76

取扱金融機関	都銀、地銀、信用金庫、信託銀行など
預入限度額	1人200万円～500万円までが一般的（金融機関によって異なる）
預入期間	1年
適用金利	店頭表示の「1年物定期預金（スーパー定期）金利」に一定率を上乗せするタイプが一般的

(3) ニュー福祉定期貯金（ゆうちょ銀行）

障害基礎年金、遺族基礎年金、老齢福祉年金、寡婦年金、遺族厚生（共済）年金、障害厚生（共済）年金、児童扶養手当、特別児童扶養手当などの受給者を対象として、優遇金利が適用される1年物定期貯金。年金の受取口座がゆうちょ銀行にある必要はないが、預入時に年金等の受取証書の提示が必要になる。

図表1-77

取扱金融機関	ゆうちょ銀行
預入限度額	定期性貯金の利用限度額内で1人300万円（1,000円単位）まで複数のゆうちょ銀行に分散して預け入れることもできる
預入期間	1年（自動継続扱いはしない）
適用金利	通常の1年物定期貯金金利+0.10%

(4) 住宅資産を活用した資金調達

1) リバースモーゲージ（ローン）

自宅を担保として、自宅に住み続けながら金融機関等から年金または一時金の形で融資を受け、生活資金等に充当するもので、**資金使途に制限はない**。借り入れた資金は、本人死亡時（契約終了時）に相続人等が担保不動産を売却等することにより清算、返済する制度である。なお、担保不動産の売却代金で借入金が完済できずに残高が残った場合に、その残高の返済義務を負う「**リコース型**」と、返済義務を負わない「**ノン・リコース型**」がある。

担保となる住宅資産は戸建てが中心で、2,000万円～5,000万円以上の評価が必要であり、融資限度額は評価額の70%～50%程度が一般的である。利息のみ毎月支払うタイプと利息を元金に加算して死亡時に一括返済するタイプがある。

2) 不動産担保型生活資金

都道府県の社会福祉協議会が窓口となって運営する**地方自治体のリバースモーゲージ制度**。住民税非課税か均等割課税の**低所得の高齢者世帯**を対象に、一定の要件を満たす居住用不動産（戸建てに限る）を担保として、月額30万円を限度として3ヵ月分ごとに生活資金を貸し付ける制度。貸付けは極度額到達時（土地評価額の70%程度）または死亡時までとされる。貸付利率は3%と毎年度4月1日現在の長期プライムレートのいずれか低い利率となる。

貸付契約終了後、原則として借受人または相続人が担保不動産を任意売却して元利金を返済する。配偶者以外の同居人がいないことなど、多くの条件がある。

合格のポイント

1. リバースモーゲージは、住宅資産を担保とする融資制度。原則として、死亡するまで自宅に住み続け、本人死亡後に担保となった自宅を売却して借入金の清算を行う。
・資金の使途に制限はなく、自由に使える（投資は除く）。
2. 不動産担保型生活資金は、地方自治体が実施するリバースモーゲージ制度で、住民税非課税など低所得の高齢者世帯を融資対象とする。

3) ハウス・リースバック

住宅を一旦売却し、その住宅の購入業者との間で、あらためて売却した住宅を借り受ける契約（リース契約）を締結するもの。譲渡した住宅について優先買取権が付帯するタイプが一般的で、年間リース料は譲渡価格の10%前後、再買取価格は譲渡価格の110%～120%程度とするものが一般的である。

4) マイホームの借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が個人の住宅を借り上げて第三者に転貸し、転貸収入から借上げ賃料を支払う制度。転貸時の募集予定賃料は、周辺相場の85%～90%程度とされ、決定した賃料から15%を差し引いた金額が制度利用者の収入となる。

借上げ制度を利用できるのは、国内に居住する50歳以上の者、または海外に居住する50歳以上の日本人および共同生活者1名となっており、建物は現行の耐震基準を満たしていなければならない。借上げ制度には「終身型」と「期間指定型」の2つがあり、契約中は対象住宅が空き家となってもJ T I 所定の最低保証賃料が支払われる。

5. 高齢者と住まい



住まい方も多様化しており、「老後を誰とどこで、どのように住まうのか」ということもリタイアメントプランにおいて重要なポイントとなる。

（1）バリアフリー住宅

高齢になってくると身体機能の低下により、それまで何ともなかった室内の段差や階段の昇降などの日常のちょっとした動作も難しくなってくる。住宅の改良により、住み慣れた自宅で自立した日常生活が送れるようにし、また適切な介護ができるような設備や構造にすることをバリアフリー化といい、このような配慮がなされた住宅をバリアフリー住宅という。具体的には次のようなことがあげられる。

- ① 床や出入口の段差の解消
- ② 車椅子等でも通れるように、部屋の出入口や廊下の拡張
- ③ 浴室やトイレ、階段や廊下などに手すりを設ける
- ④ 介護が可能なように浴室やトイレなどを広くする
- ⑤ 高齢者等の寝室とトイレは同じ階に設ける

合格のポイント

2025年12月までに一定の要件を満たすバリアフリー改修工事を行って住み始めた場合には、所得税の税額控除など税制面での優遇措置が設けられている。また、住宅金融支援機構はバリアフリーリフォームをバックアップする高齢者向け返済特例の融資を行っている。

(2) 二世帯住宅

高齢化や核家族化が進む中、将来の親の介護のしやすさや住居費の負担を軽減できることなどの様々なメリットをふまえ、独立した子どもと親が同居をするケースも増えてきており、今後の超高齢社会において、二世帯同居のような住まい方はますます増えてくることが予想される。なお、二世帯住宅は建物の**登記の仕方**によって税制上の扱いが異なることに留意する。

図表1-78・二世帯同居のタイプ

種 類	特 徴
同 居 型	玄関・浴室・台所など、寝室以外を2つの世帯が共用しているタイプ。プライバシーを守りにくいという欠点がある。
共 用 型	基本的には二世帯が独立して生活できる設備や空間を備えていて、生活空間の一部を共用しているもの。玄関を2つ設けて、内部で行き来できるタイプと玄関などの一部を共用するタイプがある。
分 離 型	二世帯それぞれが玄関をはじめすべての生活空間を分離させ、独立して生活できる区分所有型タイプである。 1階と2階をそれぞれの世帯が所有する上下を分離したタイプと、両世帯とも1階と2階を所有し生活空間を分ける、左右が分離したタイプがある。

(3) サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）

★

バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅として、都道府県知事へ登録された賃貸住宅をいう。

入居対象は**60歳以上**の者、60歳未満で軽度の要介護認定を受けた者で、日中は生活相談員が常駐し、**安否確認**や**生活相談のサービス提供**が**義務化**されている。そのほか、食事の提供、清掃や洗濯等の家事援助のサービスを行う事業者もある。

書面による契約が義務付けられており、敷金・家賃等を除く権利金等の金銭授受を禁止し、入居者の長期入院などを理由とする事業者の一方的都合による居住部分の変更（居室の移動等）や解約なども禁止されている。

合格のポイント

- 二世帯住宅は共有型と区分所有型で、税の取扱いが異なる。
- サービス付き高齢者向け住宅は、介護・医療と連携して60歳以上の高齢者を支援するための民間の賃貸住宅のこと。
 - 設置者には、入居者の安否確認、生活相談を受けることが義務付けられる。

(4) 高齢者のための施設

1) 有料老人ホーム

常時1人以上の高齢者を入所させ、食事の提供、介護、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかのサービスを提供する民間施設。入所者が介護状態となった場合の対処の仕方により「介護付有料老人ホーム」、「住宅型有料老人ホーム」、「健康型有料老人ホーム」の3つに分類される。

介護付は、介護保険の特定施設入所者生活介護の指定を受けたものをいい、介護サービスを建物内に常駐する介護サービススタッフが提供するタイプと外部の介護サービス事業者が提供するタイプがある。

住宅型は、入居者自身の選択により、外部の介護サービスを利用できる。健康型は、介護が必要となった場合は、契約を解除して退去しなければならない。

2) 養護老人ホーム

経済的理由や家庭事情、身体・精神的理由で自宅で生活できない65歳以上の人のための福祉施設。高所得者、寝たきりや介護の必要な人は入所できない。

3) 特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）

公的介護保険の入所施設。65歳以上であって常時介護が必要だが、自宅で介護が受けられない人のための施設。公的介護保険の要介護認定を受けた人が利用できる。新規に入所できるのは、原則として**要介護3以上**と認定された者である。

4) 介護老人保健施設

介護老人保健施設は、主に医療ケアやリハビリを必要とする重度の要介護状態の高齢者を受け入れる公的な介護施設で、医療法人や社会福祉法人が運営している。入所一時金は不要で利用料金も低廉である。

介護老人保健施設は、在宅復帰を目的としたケアや訓練が実施され、入所期間である3ヵ月ごとに退所あるいは入所継続の判定が行われる。退所可能と判定された場合は退所しなくてはならない。

5) 介護医療院

介護医療院は介護療養型医療施設に代わる介護保険施設で、長期療養が必要な介護者に対し、医療の提供と日常生活の世話（介護）を一体として提供する施設。

合格のポイント

1. 特別養護老人ホームの新規入所基準は、原則として要介護3以上であること。
2. 介護老人保健施設は在宅復帰を目指したケアや訓練が実施される施設。

6) 軽費老人ホーム（A型・B型）

老人福祉法に定める福祉施設で、無料または低額な料金で入所できる。利用は施設との直接契約による。個室でお風呂や食事の生活サービスが受けられる。A型は食事サービス付、B型は自炊方式。寝たきりや介護の必要な人は入所できない。

7) ケアハウス（軽費老人ホームC型）

老人福祉法に定める福祉施設で「軽費老人ホームC型」とも呼ばれ、「一般（自立）型ケアハウス」と「介護型ケアハウス」がある。利用は施設との直接契約による。個室で給食サービス、入浴サービスが受けられる。

一般型は、入所時は健康であるが、高齢のため自立して生活するには不安がある者で、家族で世話をするのが困難な者（原則60歳以上）が利用できる。要介護状態になれば介護サービスの外からの取り入れが可能だが、他の施設に移る場合が多い。

介護型は、65歳以上で要介護1以上の者を対象とする。特定施設入居者生活介護の指定を受けている施設で、食事や生活援助のほか入浴、排泄、機能訓練、療養上の世話などを行う。介護度が上がっても退去する必要はなく、長く住み続けることができる。

8) グループホーム

要支援2または要介護1以上に認定されている者で、認知障害はあるものの身体介護の必要がない高齢者が5人～9人で生活を共同化・合理化し、お互いの身体機能の低下を補いながら介護スタッフとともに共同で住まう介護保険の適用施設。原則として、施設と同じ市町村に住民票がある人を入居対象とする。

合格のポイント

1. グループホームは、要支援2または要介護1以上と認定された者で、身体介護の必要がない高齢者が入所できる。

第7章 その他の融資制度とクレジットカード

ここでは教育ローンや住宅ローン以外を「その他の融資制度」としてまとめている。総合口座や貯金担保貸付のほか、日常生活に欠かせないクレジットカードなどの概要をみていく。

1. その他の融資制度

(1) 総合口座

総合口座は、普通預金と定期預金などを1冊の通帳にセットし、「預ける、貯める、借りる、支払う、送る、受け取る」といった機能をパッケージした口座。普通預金口座の残高が不足した場合は定期預金を担保にして自動的に融資（貸越）するもので、主な仕組みは以下のとおり。

1) 融資限度額（貸越限度額）

融資限度額は、担保定期預金残高の90%以内で最高200万円が一般的だが、金融機関によって400万円、1,000万円などと異なる。融資期間は、担保定期預金の満期まで、あるいは解約などがあればそのときに清算される。

2) 融資利率

① 定期預金を担保とする場合 … 担保定期預金の約定利率+0.5%

② 国債などを担保とする場合 … 店頭表示の貸越利率

(注) 国債担保は制度としてはあるが、実務上は定期預金担保のみが一般的。

(2) 貯金担保自動貸付（ゆうちょ銀行）

ゆうちょ銀行の総合口座で管理する担保定額貯金、担保定期貯金を担保とした貸付で、一般銀行の総合口座と同様の制度である。

貸付期間は原則2年、財形貯金担保貸付は1回に限り延長でき、最長4年。途中で満期を迎える場合は満期まで。なお、貸付期間を過ぎても返済がない場合は、担保の貯金を自動的に払い戻して返済にあてる。

1) 貸付限度額（貸越限度額）

担保定額貯金等の預入金額の90%以内で、1冊の総合口座通帳につき300万円限度。

合格のポイント

1. 総合口座は、普通預金の残高が不足した場合、セットした定期預金を担保に自動融資を行う。融資限度額は、担保定期預金の残高の90%以下で200万円限度が一般的。
 - ・ 融資利率は、「担保定期預金の約定利率+0.5%」の水準。

2) 貸付利率（貸越利率）

- ① 担保定額貯金を担保とする場合 … 返済時の利率+0.25%
- ② 担保定期貯金を担保とする場合 … 預入時の約定利率+0.50%

(3) 生命保険の契約者貸付

契約中の終身保険や個人年金保険、養老保険などの解約返戻金を担保とする融資制度。融資限度額は、保険料払込期間中は解約返戻金の90%以内、払込終了後は同80%以内とするのが一般的である。積立型の損害保険商品にも貸付制度が利用できる商品もある。

(4) 生活福祉資金貸付制度

必要な資金を他から借り入れることが困難な低所得者世帯、障害者世帯、高齢者世帯などに対して、世帯の生活の自立を図ることを目的に、必要な生活資金を貸し付ける制度で、都道府県の社会福祉協議会が実施主体となっている。

総合支援資金、福祉資金、教育支援資金、不動産担保型生活資金の4種類がある。

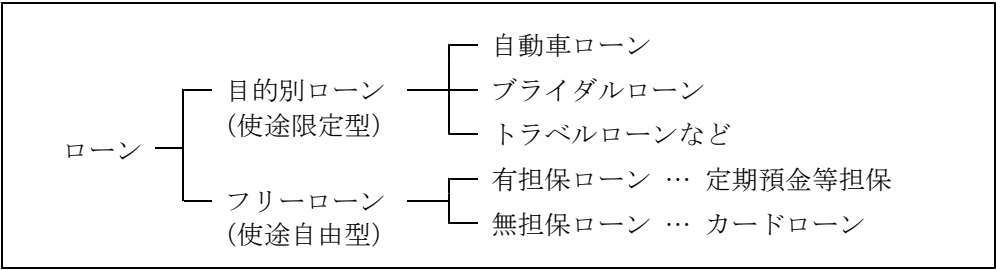
2. クレジットカード ★★

クレジットやローンは、物的担保を提供することなく、消費者の信用を担保として行われることから消費者信用といわれる。

消費者信用は、商品購入代金を後払いで販売する販売信用と現金を直接貸し付ける消費者金融に区分される。さらに消費者金融（ローン）は資金の用途が限定された目的別ローンと、資金用途に制限がないフリーローンに分けることができる。

現代生活においてはローンは非常に身近な商品であり、効率的に利用するためには、その仕組みを理解しておくことが必要である。

図表1-79・その他のローンの概要



合格のポイント

1. 無担保ローンは、目的別ローンの金利に比べて高い金利が設定されている。

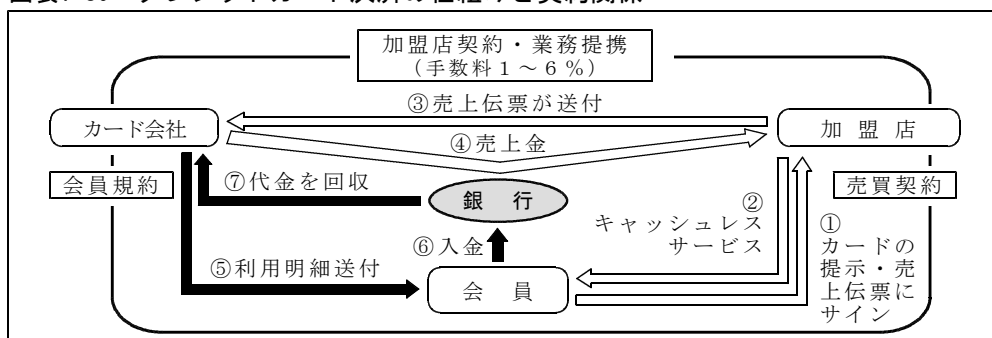
(1) クレジットカードの仕組み

クレジット（Credit）を日本語に訳すと「信用」という意味になる。

信用供与とは、クレジット会社が申込者に対してクレジットの利用を認めることであり、利用者の信用を基に、利用者とカード会社との間に契約が結ばれ、カード会社の加盟店においては、その場で現金を支払わなくても買物や食事、サービスの提供などをいつでも受けることができ、利用代金は後払いでカード会社に精算する。

また、多くのカードにはキャッシング機能も付帯しており、一時的に現金を借り受けることもできる。

図表1-80・クレジットカード決済の仕組みと契約関係



(2) キャッシングサービスとカードローン

★★

キャッシングサービスとは、クレジット会社と提携しているATMなどからクレジットカードによりお金を引き出す融資をいう。返済は原則として、翌月もしくは翌々月のクレジットカード利用額の支払日に元利金を一括して返済するが、リボルビング払いを選択できる会社もある。

カードローンは、キャッシングとは別の融資制度で、個別審査した上でクレジットカードの利用枠とは別にローンの利用枠が設定される。

なお、ショッピング枠の現金化（カードで購入した物品等を直後に転売して現金化する行為）はカード利用規約で禁止されている。

1) 貸金業法

★

貸金業法とは貸金業者を規制する法律で、その対象となる貸金業者とは、資金を貸す業務を行っており、財務局または都道府県に登録している業者をいい、消費者金融業者、クレジットカード会社などが該当する。

銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫なども融資を行っているが、これらは貸金業法の対象となる貸金業者に該当しない。

合格のポイント

① 貸付金利

利息制限法に準じ、貸付額に応じて15%～20%とし、貸付金利が20%を超える貸付けは刑事罰の対象となる。

② 総量規制（過剰貸付けの抑制）

★

借り過ぎ、貸し過ぎを防ぐために設けられた規制で、キャッシングやカードローンなど貸金業者からの金銭の借入総額が**年収の3分の1**を超える場合、新たな借入れができなくなるというもの。カードを利用した買物代金の残高などは、総量規制の対象とはならない。

2) 割賦販売法

割賦販売法では、クレジット契約に際し、クレジット会社に利用者の年収、生活維持費、クレジット債務などから支払可能見込額などを算定して審査することを義務付けており、支払能力を超える与信を禁止している。

3) 利息制限法

利息制限法第1条（利息の最高額）は、制限利率を定め、これを超過する部分は無効と定めている。

図表1-81

元本の額	上限金利
元本が10万円未満の場合	年2割
元本が10万円以上100万円未満の場合	年1割8分
元本が100万円以上の場合	年1割5分

（注）利息制限法遅延損害金の上限金利は法定金利の1.46倍である。

（3）クレジットカードの種類

現在、日本で使用されているクレジットカードは発行業態や系列別によって、銀行系カード、信販系カード、流通系カード、メーカー系カード、石油系カード、小売り団体系カード、航空会社やホテルなどのその他カードなどに区分できる。

これらのカードは、提携や業務委託によって1枚で複数の役割を兼ねるものが多い。ショッピングの決済機能のほかにキャッシング機能を有しているものも多い。

カードローン・キャッシングのみ取り扱うものとして消費者金融カードがある。

合格のポイント

1. 総量規制とは、貸金業者（クレジット会社や消費者金融など）からの借入金残高が年収の3分の1を超えた場合、新たな借入れはできないとするもの。
 - ・銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫などは貸金業者に該当しない。

(4) 利用代金の決済方法

★★

クレジットカード利用代金の決済方法は、一括払い、ボーナス払い、分割払いなどがあるが、いずれも後払い方式である。

一括払いは、翌月または翌々月に利用代金を1回で決済する方法で、通常は金利手数料の負担はない。

分割払いには元利均等方式、元金均等方式、リボルビング方式、アドオン方式などがある。ここではリボルビング方式とアドオン方式をみていく。

1) リボルビング方式

利用金額にかかわらず、利用残高に応じた一定額または一定割合の金額を毎月支払う方法である。利用限度額以下であれば、その限度額内で繰り返して利用でき、定められた最低金額以上で残高がなくなるまで返済を続けていくもので、定額リボルビング方式、定率リボルビング方式などがある。

① 定額リボルビング

★

毎月1万円などと一律に一定の金額を支払う方式。毎月の返済額を利息込みで定額とする元利定額方式（ウィズイン方式）と毎月の元金返済を定額とし残高に応じた利息を上乗せして支払う元金定額方式（ウィズアウト方式）がある。

② 定率リボルビング

前月の締め日における残債の一定割合（5%～10%が一般的）に1ヵ月分の利息を加算して支払う方式。

2) アドオン方式

元利均等返済や元金均等返済方式は、通減していく元金残高に対して利息計算される残債方式であるのに対し、アドオン方式は当初の借入金額を基に利息計算がされるため、実質金利はかなり高くなる。

割賦販売法においてアドオン金利の表示は禁止されており、実質年利のみの表示が義務付けられている。

(5) クレジットカードの利用ルール

★★

クレジットカードの所有権はカード会社にあり、会員（利用者）は会社からカードを貸与されているにすぎない。カードを利用できるのは名義人のみであり、たとえ親族であっても貸与することはできない。

合格のポイント

1. クレジット利用代金は、一括払い、ボーナス払い、分割払いなどいずれも後払い方式である。
2. 分割払方式には、リボルビング方式とアドオン方式がある。
3. 定額リボルビング方式は、元金と利息を合わせた返済額が一定となる元利定額方式と毎月の元金返済を定額として利息を加算して支払う元金定額方式がある。
4. クレジットカードの所有権者はカード会社であり、カードを利用できるのは名義人に限られる。

① クレジットカードの署名欄には必ずサインする

カード裏面に署名欄があるクレジットカードを受け取ったら、必ず署名欄にサインをする。署名欄にサインがない場合は、カードが不正使用されても損害の補償がされない。なお、ＩＣチップ（集積回路）付クレジットカードについては、サインの代わりに暗証番号で本人確認を行うことができる。また、スーパーマーケットなどで少額利用の場合は、サインを省略することができる場合がある。

② クレジットカードの暗証番号の管理に留意する

暗証番号を記入したメモとカードを一緒にして置いていたり、電話番号や生年月日など他人が簡単に知り得る番号などにしていた場合は、カードを不正使用されたときに「本人に過失あり」と認定され、不正使用された金額は免除されないのが一般的である。

③ クレジットカードを紛失したら（紛失・盗難時の対処法）

クレジットカードには、盗難保険（紛失、盗難の届け日から前後60日の当該カード使用による被害を補償）が付帯しており、紛失や盗難の場合には直ちにその旨をカード会社、警察に届け出ることにより、不正使用された代金は保険でカバーされるため、本人の支払いは免除される。

海外で紛失や盗難にあった場合は、その地区のカード会社の海外サポートデスクに連絡する。

（６）信用情報機関



信用情報機関とは、取引情報や事故情報など個人の信用情報を収集・管理し、カードの新規発行やクレジット契約の際にカード会社からの照会に応じて情報を提供することを目的とする。現在は次の３つの信用情報機関があり、業界ごと、あるいは業界横断的に全国規模のデータベースを構築している。

図表1-82

信用情報機関名	加盟業界・団体
全国銀行個人信用情報センター（ＫＳＣ）	銀行、農協、信用金庫など
株式会社シー・アイ・シー（ＣＩＣ）	信販会社やクレジット会社など
日本信用情報機構（ＪＩＣＣ）	消費者金融、信販会社など

返済が支払日から61日以上または３ヵ月遅延した場合は異動情報として登録され、完済しても５年間（自己破産等は10年間）は記録が残る。なお、本人に限り、登録されている自分の信用情報を確認することができる。

合格のポイント

1. クレジットカードにサインがない場合、不正使用された場合の損害が補償されない。
2. 信用情報機関に登録されている情報は、本人に限り、確認することができる。

3. デビットカード

デビットカードは決済手段の一つであり、「デビット」とは即時決済を意味した一般用語で、わが国のデビットカードシステムは、銀行などのキャッシュカードをそのまま使用する形でスタートした。

加盟店で買物、食事、給油、医療などのサービスを受けたとき、端末機にカードを差し込んで暗証番号を入力することにより、金融機関の口座から即時に利用代金が引き落とされる仕組みで、カード利用者は現金を持ち歩く必要がなくなる。

一部のクレジット会社もサービスの提供を行っており、当該カード会社加盟店であれば、クレジットカードと同じ手順で、口座残高を上限として利用することができる。

4. 電子マネー

電子マネーは、利用前に入金してその金額データをカードに移し、利用時に利用金額を引き落とすプリペイド型（前払型）と、利用後に支払代金が請求されるポストペイ型（後払型）がある。

図表1-83・クレジットカード、デビットカード、電子マネーの違い

	クレジットカード	デビットカード	電子マネー
特 徴 ・ イメージ	「Credit」信用供与 借金のようなもの	「Debit」即時決済 預金通帳のようなもの	電子財布 サイフのようなもの
決 済 の タイミング	後払い	即時払い	前払型と後払型の両 方がある
利 用 上 限 額	あらかじめ設定さ れた利用限度額の 範囲	預金残高の範囲内 (金融機関によっては 総合口座貸越を利用 できるところもある)	2万円～5万円
利用可能 時 間	24時間	銀行のシステム稼働時 間内※	24時間
安 全 性	サイン・暗証番号 で本人確認・カー ド再発行可	暗証番号で本人確認・ カード再発行可	現金同様・紛失して も再発行不可

※システム稼働時間を超えて利用できるタイプが一般的で、その場合は翌営業日まで決済が留保される。

合格のポイント

1. デビットカードは、利用代金が即時に口座から引き落とされる即時決済型で、原則として、引き落とし口座の残高が利用限度額となる。
2. 電子マネーには、前払型のプリペイド型と後払型のポストペイ型がある。

5. コード決済

QRコードやバーコードを用いた電子決済システムで、スマートフォンのアプリケーション（アプリ）を利用するので「スマホ（スマートフォン）決済」とも呼ばれる。

利用方法には、店頭レジに掲げられている専用QRコードをスマートフォンで読み取って購入者が金額を入力する店舗提示型と、スマートフォンのアプリ上にQRコードやバーコードを表示して、店側がバーコードリーダーなどで読み取る利用者提示型の2つがある。

決済方法としては、アプリに残高を設定しておく事前チャージ方式や、クレジットカードや銀行口座を紐付けた即時払い・後払い方式などがある。

過去問題演習 - 12

クレジットカード会社（貸金業者）が発行するクレジットカードの一般的な利用に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. クレジットカードで商品を購入（ショッピング）した場合の返済方法の1つである分割払いは、利用代金の支払回数を決め、その回数で利用代金を分割して支払う方法である。
2. クレジットカード会員の信用情報は、クレジットカード会社が加盟する指定信用情報機関により管理されており、会員は自己の信用情報について所定の手続きにより開示請求をすることができる。
3. クレジットカードは、約款上、クレジットカード会社が所有権を有しており、クレジットカード券面上に印字された会員本人以外が使用することはできないとされている。
4. クレジットカードの付帯機能であるキャッシングを利用し、返済方法として翌月一括払いを選択した場合、利息はかからない。

2305

第8章 個人事業主・中小法人の資金計画

1. 中小企業とは

中小企業基本法によれば、中小企業者の範囲は次のように定義される法人および個人であり、資本金等または従業員の数にいずれかに該当すればよい。

図表1-84

製造業・建設業・運輸業など	資本金等が3億円以下	従業員数300人以下
卸売業	資本金等が1億円以下	従業員数100人以下
サービス業	資本金等が5千万円以下	従業員数100人以下
小売業	資本金等が5千万円以下	従業員数50人以下

(注) 個人事業主の場合は資本金を元入金と読み替える。

2. 資金調達の方法



「人・物・金」を一般に経営の三要素というが、中小企業における経営者の最大の仕事は、事業継続のための資金繰り、資金調達といっても過言ではない。

資金繰りは、月次ベースだけではなく日次ベースも考慮した上で行う必要がある。また、資金の調達方法は間接金融と直接金融に大別され、それぞれの主な調達方法は次のとおりである。

(1) 間接金融



間接金融とは、資金の提供者と需要者である企業との間に銀行等の金融機関が介在する形態をいう。企業は、運転資金や設備資金などを**銀行等から借り入れる**ことになる。証書借入、手形借入、当座貸越などが代表的な借入れの形態である。

1) 証書借入

借入金額、返済条件、利子率などの融資条件を記載した金銭消費貸借契約書を銀行と取り交わして資金を調達する方法。通常は返済期間が1年を超える長期資金の調達に利用される。役員を連帯保証人に立てるケースが一般的。

2) 手形借入

企業が金銭消費貸借契約書の代わりに借入金額を額面とする約束手形を振り出して担保として差し入れることで資金を調達する方法。主に返済期間1年以内の短期資金調達に利用される。

合格のポイント

1. 資金の供給者と資金を調達する企業との間に銀行が介在する形態を間接金融といい、企業にとっては銀行からの借入れとなる。
2. 直接金融とは、資金の供給者が直接企業に提供する形態をいう。

3) 当座貸越

当座預金（手形・小切手の決済用口座）を持つ企業と銀行が契約により、融資の限度額（極度額）を設定し、当座預金残高を超えて振り出した手形なども、その極度額の範囲内なら銀行が支払いに応じる融資形態のこと。

4) ABL (Asset Based Lending アセット・ベース・レンディング) ★

融資に際し、不動産ではなく、企業が保有する売掛債権や在庫（原材料、商品など）、機械設備などの資産を担保とする制度のこと。動産・債権担保融資ともいわれる。

5) インパクトローン ★

資金使途に制限がない外貨による貸付けのことをいう。外国為替銀行が調達可能な通貨であれば、どんな通貨でも利用可能である。貸出金利は、外貨調達コストに銀行の利ざやを上乗せして決められる。

(2) 直接金融 ★

直接金融とは、銀行等を経由せずに、**資金の提供者**から直接資金を**調達**する形態をいう。企業が**社債**を発行して資金を借り入れる、**株式**を新たに発行して増資を行うという2つの形がある。

社債発行による調達は、期限が来れば返済しなければならないが、新株発行による増資は、配当等の負担は増えるものの返済の必要がない資金調達の方法であり、最も安定した資金調達方法といえる。

主な資金調達方法には次のようなものがある。

1) 公募増資と第三者割当増資

公募増資とは、**不特定多数**の者を対象に株主を募集して新株式の割当を受ける権利を与えて、新株式を発行して資金を調達する方法。なお、**既存の株主**に限定して新株引受権を割り当て、新株式を発行する形態を**株主割当増資**という。

一方、**第三者割当増資**とは、既存の株主であるかどうかを問わず、**特定の第三者**に新株式を引き受ける権利を与えて、新株式を発行して資金を調達する方法をいい、縁故者割当増資ともいう。

2) 社債（事業債）

株式会社等が資本市場から資金を調達する場合に発行する債券を社債または事業債と呼ぶ。社債は、株式会社のみならず、特例有限会社、合名会社、合資会社、合同会社も発行することができる。

合格のポイント

1. ABLとは、企業が保有する売掛債権、機械設備、原材料や商品などの資産を担保とする融資制度のこと。
2. 第三者割当増資とは、既存の株主であるかどうかを問わず、特定の第三者に新株引受権を与えて新株式を発行する増資形態。
 - ・公募増資は広く一般に株主を募集、株主割当増資は既存の株主に限定する。

社債には、不特定多数の投資家を対象として募集される公募債と、金融機関等や特定少数の投資家に引受けを依頼して発行する私募債がある。

3) 少人数私募債

特定の縁故者や取引先（銀行等は除く）など、少人数（**50人未満**）の人に引受けを勧誘して発行する社債で、担保や保証人なども不要であり、**自社内の手続き**だけで発行することができる。

銀行が引き受ける私募債を銀行引受私募債という。少人数私募債と異なり、引受銀行に対して引受手数料などを支払う必要がある。また、この社債に保証を受ける場合、保証を行う銀行や保証協会に対して別途保証料を支払うことになる。

① 特定社債保証制度

一定の基準を満たす中小企業者が発行する社債について、信用保証協会と取扱金融機関が共同保証する制度。保証を受けることによって、長期の安定した資金調達が可能となる。

4) ファクタリング

企業が売掛債権（売掛金、受取手形など）をファクタリング会社に売却することにより資金を調達する方法。企業は手数料を支払うか債権額を割り引いてファクタリング会社に売却し、ファクタリング会社が企業に代わって売掛債権を回収する。企業の貸倒れリスクはファクタリング会社に転嫁される。

5) クラウドファンディング

クラウドファンディングとは、インターネット等を介して不特定多数の者に資金の提供を呼びかけて資金調達する方法である。類型としては、物品や権利を購入して活動を支援する「購入型」や、被災地復興に対する寄付など見返りを求めない「寄付型」、対処となる活動に投資や融資を行う「金融型」などがある。

3. 財務状況の把握

★★

財務諸表上の評価は、確定した過去の実績を基にした評価である。これをベースに、今後の様々な方針が検討・決定されることになる。ところが、企業の評価は財務評価だけではなく、様々な要素をも考慮したうえで総合的な評価が求められる。特に、中小企業においては、経営者の経営手腕に支えられているケースが少なくない。その人物像や従業員が持つ社長像、同業他社の評価なども参考にしたい。

合格のポイント

1. 少人数私募債とは、特定の縁故者や取引先など、少人数（50人未満）を対象に発行する社債で、自社内の手続きで発行できる。
2. ファクタリングとは、売掛債権（売掛金、受取手形など）をファクタリング会社（債権買取会社）に売却して資金を調達する方法。

(1) 貸借対照表 (Balance Sheet : B / S)

貸借対照表は、**ある時点（通常は期末）**の資産・負債・資本を一覧にして会社の**財政の状態**（資金の調達源と運用状況）を表したものである。

左側の資産の部は、企業が保有する資産の内訳である。現預金、商品、機械設備、土地や建物などの金額が示される。

貸借対照表に示されている所有資産を誰のお金で手に入れたのかを表すのが右側の負債および純資産の部である。出資者（株式会社であれば株主）が出し合った資金が資本金となり、事業を開始する。資本金だけで全てが賄えるわけではなく、銀行からの借入れや、後払い（買掛金）で商品を仕入れたりする。負債の部とは、この他人（債権者）から調達している資金を表している。

これら、資産・負債・純資産の内容や比率などを基にして分析が行われる。

図表1-85

貸借対照表の例		
資産の部	負債の部	
流動資産	流動負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当座資産 貸借対照表の流動資産（1年以内に換金可能な資産）を構成する項目で、現金、預金、売掛金、受取手形、有価証券など特に換金性が高い資産のこと。 ・ 流動負債 決算日から1年以内に支払期限が到来する支払手形、買掛金、借入金などの負債のこと。 ・ 固定負債 長期借入金など返済期限が1年を超える負債のこと。
現預金	支払手形	
受取手形	買掛金	
売掛金	借入金	
棚卸資産（商品）	固定負債	
有形固定資産	長期借入金	
建物	社債	
機械装置	純資産の部	
車両	資本金	
土地	資本剰余金	
無形固定資産	利益剰余金	
投資その他資産		
資産合計	負債・純資産合計	

(2) 損益計算書 (Profit and Loss Statement : P / L)

貸借対照表は企業のある一定時点の財産状態を表すものであるが、その財産状態に至った経緯を表すものが損益計算書である。その事業年度の**売上高**、その売上を確保するために支出した**費用内容**、そしてその差額としての**利益**など、**経営成績**を表す一覧表である。この経営成績表である損益計算書を基にして様々な分析が行われる。分析にあたっては、その数値の変化率や各項目の構成比率などを時系列で把握・分析することが最も大事である。

合格のポイント

1. 貸借対照表は、企業のある時点（通常は期末）の資産、負債等の財政状態を表した財務諸表。
2. 損益計算書は、その事業年度の売上高や経費、利益など企業の経営成績を示すもので、貸借対照表の財産状態に至った経緯を表している。

図表1-86・損益計算書の例

売上高	10,000	
売上原価	8,000	
①売上総利益	2,000	①売上総利益（いわゆる粗利益）
販売費及び一般管理費	1,200	
②営業利益	800	②営業利益：本業の利益
営業外収益	100	
営業外費用	400	
③経常利益	500	③経常利益：受取配当金や利息などの営業外収益、支払利息などの営業外費用を含めた利益
特別利益	300	
特別損失	600	
④税引前当期純利益	200	④税引前当期純利益：固定資産の売却損益や役員退職金の支払い、自然災害等の損失など臨時的な損益を含めた利益
当期事業年度に係る法人税等	80	
⑤当期純利益	120	⑤当期純利益：利益にかかる税金を差し引いた後の会社に残る純利益

（３）キャッシュフロー計算書

キャッシュフロー計算書は、すべての上場企業に作成が義務付けられる財務諸表である。企業会計上の損益計算は発生主義のため、実際の現金の動きとは一致しない。そこで、実際のお金の流れで企業の実態を把握する目的で作成される。

企業のキャッシュフローの現在額および全体の増減額が、①営業活動、②投資活動、③財務活動の３つの分野において示されている。

１） 営業活動によるキャッシュフロー

本業による収入と支出の差額を表すもので、手元のお金がどれだけ増えたか、または減ったかが分かる項目。一般に、プラスの場合は本業が順調、マイナスは本業で苦戦しており、現金が不足している傾向にあると見ることができる。

２） 投資活動によるキャッシュフロー

設備投資のための固定資産の取得や余剰資産の売却、株式や債券の購入や売却をしたときの現金の流れを表す。投資キャッシュフローがマイナスの場合は設備投資などで資金を使っていることを表し、プラスの場合は会社が持っている設備や資産などの売却額が投資額を上回っていることを示す。

合格のポイント

- １．キャッシュフロー計算書はすべての上場企業に作成が義務付けられているもので、企業を実際のお金の流れで把握することを目的としたもの。
 - ・ 営業活動によるキャッシュフロー、投資活動によるキャッシュフロー、財務活動によるキャッシュフローの別に作成される。

3) 財務活動によるキャッシュフロー

資金の不足をどう補ったか、また余った資金をどのように使ったかを表す。銀行の借入金や社債発行などで資金を調達した場合はプラス、借入金の返済や配当金などを支払った場合はマイナスとなる。

図表1-87

	加 算	減 算
営業活動による キャッシュフロー	減価償却費、買掛金の増加額、棚卸資産の減少額	売掛金の増加額、棚卸資産の増加額、法人税等支払額
投資活動による キャッシュフロー	株式・債券の売却額 固定資産の売却額	株式・債券の購入額 固定資産取得の支出額
財務活動による キャッシュフロー	増資額、社債の発行額 長期借入金の発生額	借入金の返済額 社債の償還額

(4) 主な経営指標

★★

- ① 売上総利益率（粗利率）＝売上総利益÷売上高×100
・最も単純な利益率を見る指標で、高いほど良い。
- ② **営業利益率**＝営業利益÷売上高×100
・本業の利益が適正かどうか、効率的であったかを示す指標。高いほど良い。
- ③ **経常利益率**＝経常利益÷売上高×100
・企業の本業、副業を含めた全体の利益率を示す指標。高いほど良い。
- ④ **自己資本比率**＝自己資本÷総資本×100 ★
・その企業の経営の安定性を示す指標。総資産に占める自己資本の割合を示す。高いほど良い。
- ⑤ 自己資本利益率（ROE）＝当期純利益÷自己資本×100
・自己資本（期首・期末平均）を元としてどれだけの利益（税引き後）を上げているかを示す指標。高い方が良い。
- ⑥ 総資本経常利益率（総資本利益率）＝経常利益÷総資本×100
・投下資本がどれだけの利益を生み出しているか収益性を示す指標。高い方が良い。
- ⑦ 総資産当期純利益率（ROA）＝当期純利益÷総資産×100
・企業経営の収益性と効率性を同時に示す指標。総資産に対してどれだけの利益を上げたかがわかる。

合格のポイント

1. 売上総利益率（粗利率）＝売上総利益÷売上高×100
2. 営業利益率＝営業利益÷売上高×100
3. 経常利益率＝経常利益÷売上高×100
4. 自己資本比率＝自己資本÷総資本×100
5. 自己資本利益率（ROE）＝当期純利益÷自己資本×100

- ⑧ 総資本回転率＝売上高÷総資本
・投下資本が効率よく利益を出しているか収益性を示す指標。1.0以上が目安とされ、売上高が総資本の2倍であれば2（回転）となる。
- ⑨ **流動比率**＝流動資産÷流動負債×100
・短期の支払能力を示す指標。100%が最低の目安とされ、100%以下になると資金繰りが厳しくなり、新たな資金調達が必要となる。
- ⑩ **当座比率**＝当座資産÷流動負債×100
・今すぐの支払能力がどれくらいあるかを示す指標。高い方が良く、80%以下は要注意。
- ⑪ **固定比率**＝固定資産÷自己資本×100 ★
・無理のない設備投資をしているかどうかを示す指標。100%以下であれば安全とされ、低い方が良い。
- ⑫ 固定長期適合率＝固定資産÷（自己資本＋固定負債）×100
・固定資産への投資が自己資本と長期借入金で、どの程度賄われているかを示す指標。100%以下が目安で低い方が良い。
- ⑬ 売上債権回転期間（月）＝（売掛金＋受取手形）÷平均月商
・商品を販売して売上債権を回収するまでの要する月数を示す指標。期間が短いほど現金化が早いことを示す。
- ⑭ 商品回転率＝売上高÷棚卸資産
・売上高に対して商品の在庫が適正かどうかを基に収益性を示す指標。
- ⑮ **損益分岐点売上高**＝固定費÷限界利益率
・損益分岐点売上高は「売上－費用＝0」となる売上高こと。その会社が赤字に陥らないための最低限の売上高をいう。
・**限界利益率**は「（売上高－変動費）÷売上高」で求めることができる。
- ⑯ **損益分岐点比率**＝損益分岐点売上高÷実際の売上高×100 ★
・損益分岐点比率とは、実際の売上高に対する損益分岐点売上高の割合を示したもの。一般にこの数値が低いほど、企業の収益性が高いと判断される。
- ⑰ 所要運転資金（経常運転資金）＝売上債権（受取手形＋売掛金）＋棚卸資産－買入債務（支払手形＋買掛金）
・企業が正常な営業活動を継続する上で、恒常的に必要となる運転資金のこと。

合格のポイント

1. 流動比率＝流動資産÷流動負債×100
2. 当座比率＝当座資産÷流動負債×100
3. 固定比率＝固定資産÷自己資本×100

4. 中小企業を対象とする金融機関

★

金融機関は、日本政策金融公庫などの政府系金融機関（政策金融機関）と民間金融機関に大別される。民間金融機関も都市銀行、地方銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫などに分かれる。信用金庫や信用組合は地域密着型の色彩が濃く、主に中小企業向けの融資を手がけている。

（１）政府系金融機関

★

1) 株式会社日本政策金融公庫

★

日本政策金融公庫は国民生活事業と中小企業事業を行う。

国民生活事業は、資本金1,000万円以下または従業員100人（商業・サービス業は50人）以下の中小法人や個人事業主を融資対象として、普通資金貸付、経営改善貸付、新規開業特別貸付などを行う。経営改善貸付である「**マル経融資**」など、一定の要件を満たせば無担保・無保証で利用できる融資がある。

中小企業事業は、中小企業基本法にいう中小企業者に対し、民間金融機関が融資しがたい長期資金（最長20年）を専門に取り扱っている。設備資金や長期運転資金に対する一般貸付の他、一定の要件の下で、無担保のワラント付社債の取得による資金供給も行っている。

2) 商工組合中央金庫（商工中金）

商工組合中央金庫法に基づいて、中小企業の協同組合と政府が協同出資で設立した金融機関。出資者である中小企業団体とその構成員を対象に融資を行う。融資は証書貸付、手形貸付、手形割引、当座貸越など多様である。

資金調達は、預金の他、募集債の発行によっている。

3) 株式会社日本政策投資銀行

長期・固定・低利の資金供給等により、民間金融機関と協調して政策性の高いプロジェクトの支援、エクイティ投資の支援などを行う。

（２）民間金融機関

1) 信用金庫

一定の地域内の中小企業や個人を会員とする相互扶助的な会員制の協同組織金融機関である。貸出は原則として会員に限られるが、一定の範囲内で会員以外への貸出も認められている。

合格のポイント

2) 信用組合

一定地区内の許可された範囲にある中小企業、勤労者や在日外国人等が協力して設立した協同組合組織の金融機関であり、貸出、預金等の業務は原則として出資者である組合員を対象とするものに限定されている。

3) 労働金庫

労働組合や生活協同組合が出資し、労働金庫法に基づいて設立された金融機関で協同組合組織をとっている。営利を目的としない金融機関であり、業務内容は会員やその構成員を対象としての預金や貸付け、手形割引などである。

(3) 信用保証協会



信用保証協会法に基づき設立された公的機関。中小企業や個人事業主が金融機関から事業資金を調達する際に、信用保証協会の信用保証制度（返済保証制度）を利用することで資金調達を円滑に行うことができる。信用保証協会の保証が付いた融資を「マル保融資」といい、**マル保融資**の対象となる中小企業には、業種に応じた資本金または従業員数の要件がある。

信用保証制度は、中小企業や個人事業主、金融機関、信用保証協会の3者間契約となる。信用保証を受けた中小企業や個人事業主が銀行への返済ができなくなった場合には、信用保証協会が代位弁済を行い、中小企業や個人事業主は信用保証協会に返済を続けることになる。

5. 経営セーフティ共済（中小企業倒産防止共済制度）

経営セーフティ共済（中小企業倒産防止共済制度）は、取引先事業者が倒産等し、売掛金債権等が回収困難となった場合に最高8,000万円まで貸付けが受けられる共済制度である。中小企業が連鎖倒産や経営難に陥ることを防ぐことを目的とするもので、独立行政法人中小企業基盤整備機構が運営にあっている。

共済の掛金は月額5千円～20万円（5千円刻み）の範囲内で、口座振替により払い込む。掛金総額が800万円に達するまで積立可能で、掛金は全額損金または必要経費となる。

貸付額は「回収困難となった売掛金債権等の額」と「掛金総額の10倍に相当する額（8,000万円上限）」のいずれか少ない方の額までで、貸付けを受けた共済金は、貸付額に応じて5年～7年の毎月均等返済となる。

合格のポイント

1. 信用保証協会の保証が付いた融資を「マル保融資」という。
 - ・ 信用保証を受けた中小企業は、信用保証協会に保証料を支払う。

過去問題演習 - 13

決算書に基づく経営分析指標に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 損益分岐点比率は、実際の売上高に対する損益分岐点売上高の割合を示したものであり、一般に、この数値が低い方が企業の収益性が高いと判断される。
2. 自己資本比率は、総資本に対する自己資本の割合を示したものであり、一般に、この数値が低い方が財務の健全性が高いと判断される。
3. 固定長期適合率は、自己資本に対する固定資産の割合を示したものであり、一般に、この数値が低い方が財務の健全性が高いと判断される。
4. ROEは、自己資本に対する当期純利益の割合を示したものであり、一般に、この数値が低い方が経営の効率性が高いと判断される。

2205