

# 目次

## 第1章 ライフプランニングと資金計画 ..... 1

### 第1節

#### FPとライフプランニング ..... 3

- 1.FPの役割 ..... 3

### 第2節

#### 教育・住宅取得資金計画 ..... 5

- 1.教育資金と住宅取得資金 ..... 5
- 2.ローンに関する基礎知識 ..... 7
- 3.教育資金のための借入金 ..... 9
- 4.住宅取得資金のための借入金 ..... 11
- 5.住宅ローンの返済計画 ..... 13

### 第3節

#### 社会保険 ..... 15

- 1.健康保険 ..... 15
- 2.国民健康保険 ..... 19
- 3.後期高齢者医療制度 ..... 21
- 4.退職後の医療保険制度 ..... 23
- 5.介護保険 ..... 25
- 6.労働者災害補償保険(労災保険) ..... 27
- 7.雇用保険 ..... 29

### 第4節

#### 公的年金制度の概要 ..... 33

- 1.公的年金制度の歩み ..... 33
- 2.国民年金 ..... 35
- 3.厚生年金保険 ..... 39

### 第5節

#### 老後の生活資金設計と公的年金 ..... 41

- 1.老後の生活資金 ..... 41
- 2.老齢基礎年金(1階部分の国民年金) ..... 43
- 3.老齢厚生年金(2階部分の厚生年金) ..... 49

### 第6節

#### 公的年金における障害給付 ..... 53

- 1.障害基礎年金(1階部分の国民年金) ..... 53
- 2.障害厚生年金(2階部分の厚生年金) ..... 57

### 第7節

#### 公的年金における遺族給付 ..... 59

- 1.遺族基礎年金(1階部分の国民年金) ..... 59
- 2.遺族厚生年金(2階部分の厚生年金) ..... 61

### 第8節

#### 企業年金・自営業者のための年金 ..... 63

- 1.確定拠出年金(DC) ..... 63
- 2.国民年金基金 ..... 67

### 第9節

#### ライフプランニングの考え方 ..... 69

- 1.キャッシュフロー表の知識 ..... 69
- 2.個人バランスシートの知識 ..... 75

## 第2章 リスク管理 ..... 77

### 第1節

#### リスクマネジメント ..... 79

- 1.リスクマネジメント ..... 79

### 第2節

#### 保険制度全般 ..... 81

- 1.わが国の保険制度 ..... 81

<b>第3節</b>	
<b>生命保険の概略</b> .....	<b>85</b>
1.生命保険の仕組み.....	85
2.生命保険の契約.....	87
3.保険料の払い込み.....	91
4.契約の継続.....	93
5.契約転換制度.....	95
6.契約者貸付.....	95
<b>第4節</b>	
<b>生命保険商品の種類と内容</b> .....	<b>97</b>
1.生命保険の分類.....	97
2.保障重視の保険.....	99
3.保障と貯蓄を組み合わせた保険.....	101
4.貯蓄重視の保険.....	103
5.特約の種類と内容.....	105
<b>第5節</b>	
<b>損害保険の概略</b> .....	<b>109</b>
1.損害保険の仕組み.....	109

<b>第6節</b>	
<b>損害保険商品の種類と内容</b> .....	<b>111</b>
1.火災に関する保険.....	111
2.自動車に関する保険.....	113
3.ケガに関する保険.....	115
4.賠償責任・企業活動に関する保険.....	116
<b>第7節</b>	
<b>個人の契約に関する税金</b> .....	<b>117</b>
1.生命保険契約に関する課税関係.....	117
2.損害保険契約に関する課税関係.....	119
<b>第8節</b>	
<b>法人の契約に関する税金</b> .....	<b>121</b>
1.保険料の経理処理.....	121
2.保険金受取時の経理処理.....	126
<b>第9節</b>	
<b>第三分野の保険・共済</b> .....	<b>127</b>
1.第三分野の保険.....	127
2.共済.....	128

## 第3章 金融資産運用 ..... 129

<b>第1節</b>	
<b>マーケット環境の理解</b> .....	<b>131</b>
1.経済活動.....	131
2.景気の判断指標.....	133
3.景気対策.....	135
4.金利変動のメカニズム.....	139
<b>第2節</b>	
<b>預貯金等</b> .....	<b>141</b>
1.金融商品の分類基準.....	141
2.預貯金の種類.....	144
<b>第3節</b>	
<b>債券</b> .....	<b>147</b>
1.債券の概要.....	147
2.発行条件.....	147

3.債券の分類基準.....	149
4.利付債の利回り(単利計算).....	149
5.債券価格の変動要因.....	151
6.個人向け国債.....	151
7.債券のリスク.....	153
<b>第4節</b>	
<b>株式</b> .....	<b>155</b>
1.株式の概要.....	155
2.株式市場全体の株価指標.....	155
3.個別銘柄の投資指標.....	157
4.株式の取引.....	159

<b>第5節</b>	
<b>投資信託</b> .....	161
1.投資信託(契約型)の概要.....	161
2.投資信託に関わる費用.....	161
3.投資信託の分類.....	163
4.公社債投資信託.....	165
5.不動産投資信託 (Real Estate Investment Trust).....	165
6.株式投資信託.....	167
7.投資信託の情報開示 (ディスクロージャー).....	169

<b>第6節</b>	
<b>外貨建て商品</b> .....	171
1.外貨預金.....	171
2.為替相場(為替レート).....	171
3.為替リスク.....	171

<b>第7節</b>	
<b>金融派生商品</b> .....	173
1.先物取引.....	173
2.オプション取引.....	174

<b>第8節</b>	
<b>ポートフォリオ運用</b> .....	175
1.期待収益率と投資上のリスク.....	175
2.金融商品のリスク.....	175
3.リスクの軽減.....	175
4.相関係数とポートフォリオ効果.....	177

<b>第9節</b>	
<b>金融商品と税金</b> .....	179
1.預貯金の課税関係.....	179
2.債券の課税関係.....	179
3.株式等の課税関係.....	180
4.投資信託の課税関係.....	181
5.外貨建て金融商品の課税関係.....	181

<b>第10節</b>	
<b>セーフティネット</b> .....	183
1.預金保険制度.....	183
2.預金保険制度以外の保護制度.....	183

<b>第11節</b>	
<b>関連法規</b> .....	185
1.金融商品販売法.....	185
2.消費者契約法.....	185
3.金融商品取引法.....	185

## 第4章 タックスプランニング ..... 187

<b>第1節</b>	
<b>税金の分類と計算体系</b> .....	189
1.税金の分類.....	189
2.税金計算の基礎.....	189
<b>第2節</b>	
<b>所得税の仕組み</b> .....	191
1.所得税の基本原則.....	191
2.計算体系.....	193
3.所得税の納付方法.....	195

<b>第3節</b>	
<b>各種所得の内容</b> .....	197
1.利子所得.....	197
2.配当所得.....	199
3.不動産所得.....	201
4.事業所得.....	205
5.給与所得.....	207
6.退職所得.....	209
7.山林所得.....	211
8.譲渡所得.....	211
9.一時所得.....	221
10.雑所得.....	225

**第4節**  
**課税標準の計算**……………229

1. 損益通算……………229
2. 純損失の金額……………233
3. 特定公社債等および上場株式等の譲渡損失の繰越控除……………233

**第5節**  
**所得控除**……………235

1. 雑損控除……………235
2. 医療費控除……………237
3. 社会保険料控除……………239
4. 小規模企業共済等掛金控除……………239
5. 生命保険料控除……………241
6. 地震保険料控除……………241
7. 配偶者控除……………243
8. 配偶者特別控除……………243

9. 扶養控除……………245
10. 基礎控除……………245

**第6節**  
**税額控除**……………247

1. 配当控除……………247
2. 住宅借入金等特別控除  
 (住宅ローン控除)……………249

**第7節**  
**確定申告**……………253

1. 確定申告の義務……………253
2. 青色申告制度……………257

**第8節**  
**個人住民税と個人事業税**……………259

1. 個人住民税……………259
2. 個人事業税……………259

**第5章 不動産**……………261

**第1節**  
**不動産の見方**……………263

1. 不動産(土地)の価格……………263
2. 不動産の鑑定評価の手法……………265
3. 不動産に関する調査……………267

**第2節**  
**不動産の取引**……………273

1. 宅地建物取引業……………273
2. 不動産の売買契約……………275
3. 不動産の賃貸契約(借地借家法)……………279

**第3節**  
**不動産に関する法令上の制限**……………287

1. 都市計画法……………287
2. 建築基準法……………289
3. 建物の区分所有等に関する法律  
 (区分所有法)……………295
4. 農地法……………297

**第4節**  
**不動産に係る税金**……………299

1. 不動産の取得に係る税金……………299
2. 不動産の保有に係る税金……………303
3. 居住用不動産の譲渡に係る税金  
 (特例)……………305

**第5節**  
**不動産の有効活用**……………307

1. 不動産投資と利回り……………307
2. 不動産(土地)の有効活用の手法……………311

第1節

相続と法律 ..... 317

- 1. 相続の定義 ..... 317
- 2. 相続分 ..... 321
- 3. 遺産分割 ..... 323
- 4. 遺言 ..... 325

第2節

贈与と法律 ..... 329

- 1. 贈与の定義 ..... 329
- 2. 贈与の種類 ..... 329

第3節

贈与と税金 ..... 331

- 1. 贈与税の納税義務者 ..... 331
- 2. 贈与税の申告と納付 ..... 331
- 3. 贈与税の非課税財産 ..... 331
- 4. 贈与税の課税財産 ..... 333
- 5. 贈与税の計算 ..... 335

第4節

相続と税金 ..... 341

- 1. 相続税の納税義務者 ..... 341
- 2. 相続税の申告と納付 ..... 341
- 3. 相続税の非課税財産 ..... 342
- 4. 相続税の課税財産 ..... 343
- 5. 債務控除 ..... 347
- 6. 相続税の計算 ..... 349

第5節

財産の評価(不動産) ..... 355

- 1. 建物 ..... 355
- 2. 宅地 ..... 357
- 3. 宅地の上に存する権利 ..... 359
- 4. 小規模宅地等の評価減の特例 ..... 363

第6節

財産の評価(金融資産) ..... 365

- 1. 株式 ..... 365
- 2. その他の財産 ..... 367

第7節

相続対策 ..... 368

- 1. 相続対策の必要性 ..... 368

本書は、2020年4月1日現在の施行法令等により作成されています。

# 第 1 章

## ライフプランニングと資金計画

### 章のテーマ

この章では、生活設計をしていく上で必要な知識を学習します。健康保険、介護保険や公的年金などの社会保険に加え、教育資金計画や住宅取得資金計画なども、正確に押さえておく必要があります。



# Point

## 頻出項目ポイント

- 頻出度  
No. **1** **FPとライフプランニング**  
FPのコンプライアンスは、100%の確率で実技(資産設計)の1問目に出題されており、さらに、学科でもかなりの確率で1問目に出題されていますので、確実に暗記する必要があります。特に、税理士、生命保険募集人、弁護士との関連が多く出題されています。
- No. **2** **教育・住宅取得資金計画**  
教育ローンや住宅ローンの問題は、学科では100%の確率で出題されていますが、住宅ローンと教育ローンの出題比率はほぼ2:1の割合になっています。特に、住宅ローンの返済方法やフラット35、教育一般貸付などの特徴をしっかりと学習しましょう。
- No. **3** **社会保険**  
社会保険はかなり学習範囲が広く、医療保険、介護保険、労災保険や雇用保険の知識が問われています。特に、医療保険では、傷病手当金、任意継続被保険者制度、高額療養費の問題もよく出題されていますので、確実に押さえましょう。
- No. **4** **老後の生活資金設計と公的年金**  
公的年金では、老齢給付は毎回出題されており、老齢基礎年金と老齢厚生年金は毎回交互にまたは同時に出題されるほどの頻出項目です。次によく出題されるのが遺族給付となっていますので、しっかりと過去問を繰り返して理解しましょう。
- No. **5** **ライフプランニングの考え方**  
キャッシュフロー表の穴埋め、バランスシートの純資産額の算定問題は実技(資産設計提案業務)で毎回出題されています。さらに、複利係数の問題は学科、実技(資産設計提案業務)において毎回出題されています。今後も必ず出題されていきますので、確実に得点しましょう。

## 1 FPの役割



### (1) FPの定義

図表 1-1-1

ファイナンシャル・プランナー(FP)とは、ファイナンシャル・プランニングの専門家であり、次のように定義されています。

- ① 顧客の収入や資産、負債などに関するあらゆるデータを集め、
- ② 顧客の要望や希望・目標を聞き取り調査し、
- ③ 現状を分析した上で、
- ④ 他の専門家の協力を得ながら、貯蓄計画などの包括的な資産設計を立案し、
- ⑤ それを顧客が実行する際に援助する専門家

### (2) ライフプランと資金ニーズ

図表 1-1-2

ライフプランとは、自分の夢や生き甲斐を基にした「人生設計」のことをいいます。

人は誕生の時から死亡に至るまでのライフサイクルの中で、それぞれの夢や目標を描きながら生活しています。しかし、その夢や目標を達成するためには資金が必要になるため、「何のために、いつ、どれくらいの資金が必要か」を予測しておくことは、ライフプランの実現にとって必要不可欠なものとなります。

### (3) FPの社会的役割と法令<sup>じゅんしゆ</sup>順守(コンプライアンス)



図表 1-1-3

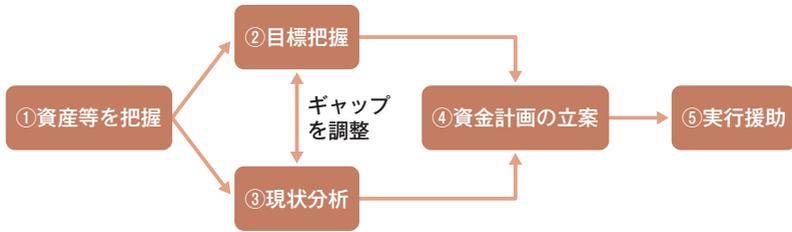
図表 1-1-4

FPの社会的役割は、顧客の経済的自立を促しながら、作成した資金計画に基づいて顧客の幸福を経済面から支援することにあります。

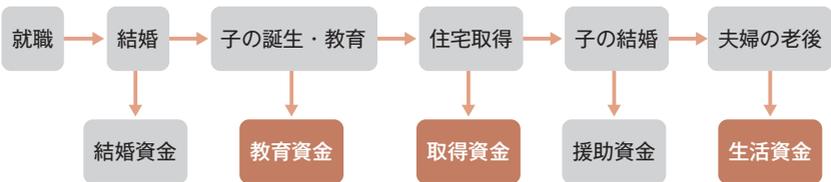
FPの領域は他の専門家の職業領域と重なる部分も多いことから、顧客を援助する際には、税理士法、保険業法、金融商品取引法および弁護士法などの法令に抵触する行為をしないよう注意をしなければなりません。

なお、職業上の倫理として、**顧客の利益**を優先させること、顧客情報などについての**守秘義務**を厳守することも重要です。

図表 1-1-1 FPの役割



図表 1-1-2 ライフプランと資金ニーズ



教育資金、住宅取得資金、老後の生活資金を三大必要資金と  
いいます。



図表 1-1-3 資格を有しない(登録をしていない)FPができないこと

暗記

税理士	<u>具体的な税務相談</u> (有償無償問わず)や税務書類(確定申告書など)の作成
生命保険募集人	生命保険や損害保険の <u>募集や媒介(仲介)</u>
金融商品取引業	具体的な投資判断(時期、数量、投資方法)の助言
弁護士	<u>具体的な法律相談</u> や法律事務(遺産分割の交渉など)
社会保険労務士	報酬を得て行う、行政機関等に提出する社会保険関係書類の作成

※ 金融商品取引業を営むためには、内閣総理大臣の登録が必要です。

図表 1-1-4 資格を有しない(登録をしていない)FPでもできること

暗記

税理士	セミナーなどにおける <u>一般的な税法の解説</u> など
生命保険募集人	生命保険や損害保険の <u>一般的な解説</u> や <u>保険証券の説明</u> ・必要保障額の計算など
金融商品取引業	金融商品に関する過去の <u>データや資料の提示</u> など
弁護士	民法など法律の <u>一般的な解説</u> など
社会保険労務士	将来支払われる <u>年金額の計算</u> など

## 1 教育資金と住宅取得資金



### (1) 教育資金

図表 2-1-1

子供に掛かる教育費は、高校・大学と進学するにつれて高額になり、一度に用意するのは不可能なことから計画的な準備が必要になります。また、子供の教育費は、少子化の影響もあり1人当たりの金額は年々増加傾向にあります。

### (2) 住宅取得資金

図表 2-1-2

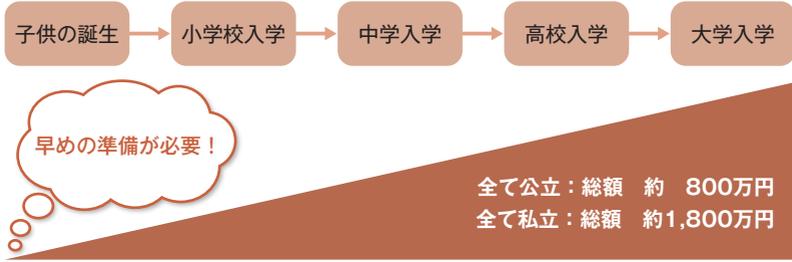
住宅の取得に際して、すべてを現金で賄う人は少なく、一定の自己資金(頭金)以外の部分は住宅ローンを活用するのが一般的です。

なお、住宅の取得には**手数料や税金などさまざまな費用**が掛かります。これらの費用は合計すると物件価格の10%程度にも及ぶこともありますので、住宅取得資金としては、この諸費用分も考えて計画しなければなりません。

以上から、住宅販売の現場で無理をしないためにも、住宅を購入する際には、事前に以下の3点を確認しておく必要があります。

- ① 購入時点の自己資金の額を確認
- ② 自分の年収で返済できる住宅ローンの額を確認
- ③ 諸費用を含めた購入可能額の総額を確認

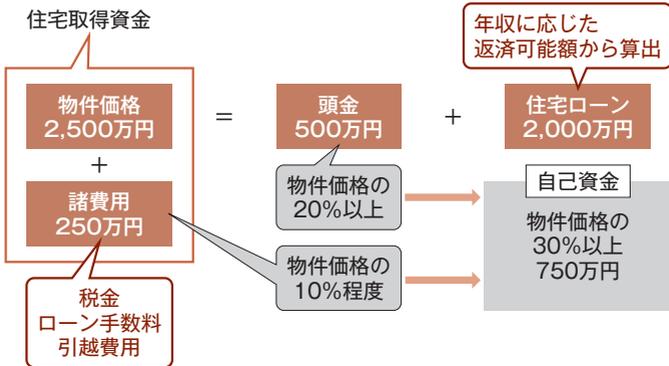
図表 2-1-1 教育資金



子供が誕生する前後からライフプランの中に組入れ、マネープランを立てて準備しておく必要があります。



図表 2-1-2 住宅取得資金



住宅ローンを組んだ場合の年間返済額は、民間の住宅ローンを利用する場合、概ね年収の25%程度が妥当と考えられています。



### 財形貯蓄制度

勤労者(会社員)の財産形成を促進する目的で創設された貯蓄制度です。会社から給与の支払いを受ける際に積立金が天引き徴収され、積立貯蓄を行います。財形貯蓄制度には、積立の目的を定めない「一般財形貯蓄」と、住宅取得(増改築)資金や老後の生活資金を積み立てる「**財形住宅貯蓄**や**財形年金貯蓄**」があります。なお、財形住宅貯蓄や財形年金貯蓄は、資金の目的が定められているため、一定の金額まで運用益が**非課税**とされますが、積立開始時期が**満55歳未満**であること、**1人1契約**しかできないことなど、一定の制約があります。

## ② ローンに関する基礎知識



教育資金にしても住宅取得資金にしても、すべての資金を自己資金で確保することができれば良いのですが、自己資金で確保できない場合には、各種ローンを利用することにより不足資金を補う必要があります。

この項では、必要資金を確保するためのローンに関する基礎知識について学習していきます。

### (1) 各種ローンの種類

図表 2-2-1

ローンには大きく分けて、資金の使い道が限定される「目的別ローン」と資金の使い道が決められていない「フリーローン」があります。

#### ① 目的別ローン

教育資金を融資する「教育ローン」、住宅取得資金を融資する「住宅ローン」、住宅のリフォーム資金を融資する「リフォームローン」、マイカーの取得資金を融資する「自動車ローン」などがあり、主に銀行や信用金庫を中心とした金融機関での取扱いが一般的です。

#### ② フリーローン

資金の使い道が限定されないため、生活資金や投資資金など自由に利用することが可能なローンであり、消費者金融で扱うローンや銀行およびクレジットカード会社のカードローンなどは、フリーローンが一般的です。

#### ③ 適用金利

一般に、資金の使い道を限定している目的別ローンは、融資手続きの際に資金の使い道を証明する書類が必要であり、融資の審査も厳格に行われる反面、フリーローンと比較して低い金利で融資を受けることができます。

### (2) ローン金利の種類

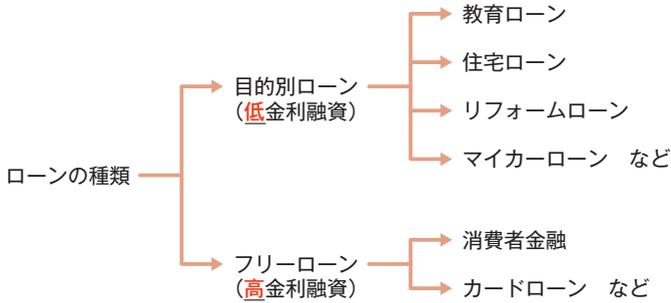
図表 2-2-2

ローン金利の基本は、固定金利型と変動金利型の2種類です。

固定金利型は、当初の契約で定めた借入金利が返済終了時まで変わらないタイプのローンです。

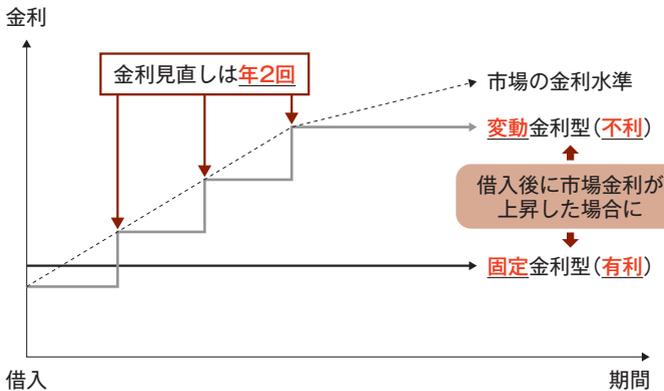
一方、変動金利型は、返済期間中の市場における金利情勢の変化によって、借入金利が年2回見直されるタイプのローンです。

図表 2-2-1 ローンの種類



図表 2-2-2 固定金利型と変動金利型の特徴

固定金利型	低金利時	当初の金利で固定されるため <b>有利</b>
	高金利時	当初の金利で固定されるため <b>不利</b>
変動金利型	金利上昇局面	市場金利に連動して上昇するため <b>不利</b>
	金利低下局面	市場金利に連動して低下するため <b>有利</b>



### 貸金業法の総量規制

過度な借入れから消費者を守るため、個人が貸金業者(消費者金融など)による個人向け貸付を利用する場合には、原則として、年収の**3分の1**を超える借入れが禁止されています。なお、銀行などは貸金業者に該当しないため、銀行などからの借入れは総量規制の対象となりません。

### ③ 教育資金のための借入金



教育資金が自己資金で確保できない場合、(1)学生・生徒自身が借り入れる各種奨学金や(2)学生・生徒の保護者が借り入れる教育ローンを利用することになります。

#### (1) 奨学金制度

しょうがくきん

図表 2-3-1

学習意欲をもつ学生・生徒自身の経済的負担を軽減するための制度です。独立行政法人日本学生支援機構の奨学金や、各種学校独自の奨学金制度などがあります。

#### (2) 教育一般貸付(公的教育ローン)



図表 2-3-2

(株)日本政策金融公庫が行う教育ローンであり、原則として学生・生徒の保護者が借り入れて返済する教育ローンです。主な借り入れの要件は、次表のようなものがあります。

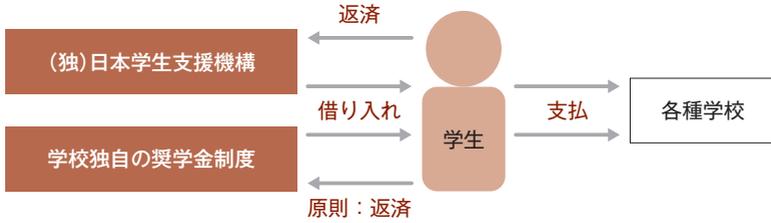
収入制限	扶養する子供の人数に応じて、利用する保護者の世帯年収に以下の制限があります。		
	子供の人数	給与収入	事業所得
	1人	790万円	590万円
	2人	890万円	680万円
	3人	990万円	770万円
融資限度額	学生・生徒1名につき <b>350万円</b> (所定の海外留学の場合450万円)		
金利	<u>固定金利</u>		
返済期間	原則として <b>15年</b>		
資金使い道	受験費用、入学金、学費、通学費、下宿代、パソコン代、国民年金保険料等		

※ 4人以上の収入制限、最新金利は、日本政策金融公庫のHPをご覧ください。

#### (3) 銀行等の教育ローン(民間教育ローン)

都市銀行や地方銀行などでも教育資金を目的とした教育ローンを取り扱っています。各金融機関によって金利水準は異なりますが、一般的に教育一般貸付などの公的教育ローンと比較して金利は高めに設定されています。

図表 2-3-1 奨学金制度



奨学金には、返済義務のある貸与型のほか、返済義務のない給付型もあります。



< (独) 日本学生支援機構の貸与型奨学金 >



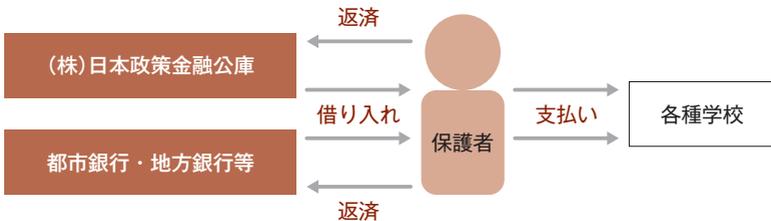
第1種奨学金	無利子貸与	
第2種奨学金	在学中は無利子貸与	有利子貸与

変動・固定を選択

無利子貸与の第1種奨学金と有利子貸与の第2種奨学金(在学中は無利子)があり、家計支持者による収入制限があります。  
 なお、第1種奨学金は、学業成績が特に優れた者または経済的に就学困難な者を対象としていますので、第2種奨学金よりも選考基準が厳しくなっています。



図表 2-3-2 教育一般貸付など



教育一般貸付は、日本学生支援機構の奨学金との併用も可能です。  
 なお、子供の学業成績は問われません。



## 4 住宅取得資金のための借入金

重要



一般的に、住宅取得資金はすべて自己資金で確保することが困難であるため、公的住宅ローンや民間金融機関の住宅ローンを利用することになります。

### (1) フラット35(公的住宅ローン)

図表 2-4-1

図表 2-4-2

民間金融機関と**独立行政法人住宅金融支援機構**が提携して提供する長期**固定金利型**の住宅ローンです。

**住宅金融支援機構**が、民間金融機関の住宅ローン債権を買取り、MBS (Mortgage Backed Security) という証券にして投資家に売却する仕組みを採用しています。この仕組みにより、窓口となっている銀行などの民間金融機関は債務者からの資金回収に関するリスクを回避することができる点に特徴があります。

融資を受けることができる金額は、返済額が所定の返済負担率 (返済額 ÷ 年収 × 100) を超えないように決定されます。



### (2) 銀行等の住宅ローン(民間住宅ローン)

図表 2-4-3

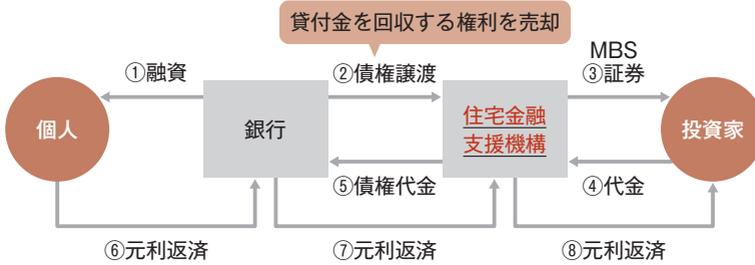
都市銀行や地方銀行などでも住宅取得資金を目的とした住宅ローンの取扱いがあります。各金融機関によって金利水準は異なりますが、一般的にフラット35や財形住宅融資などの公的住宅ローンと比較して金利は高めに設定されています。

民間の住宅ローンには、変動金利型や固定金利型の住宅ローンに加え、5年・10年など一定の特約期間のみ固定金利を適用し、特約期間終了後に変動金利型か固定金利型(特約期間の再設定)を選ぶことができる「**固定金利選択型**」という商品もあります。

なお、固定金利型は、固定されている期間が長ければ長い程、設定される金利は高くなります。



図表 2-4-1 フラット35の仕組み

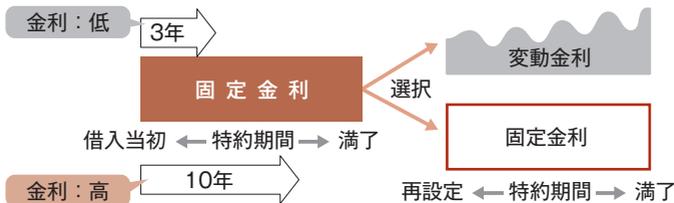


図表 2-4-2 フラット35の内容



	主 な 内 容
融 資 条 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>本人が住む</b>ための住宅</li> <li>・ 中古住宅についても適用可</li> <li>・ 申込日現在の年齢：原則として70歳未満</li> <li>・ 床面積の制限あり 一戸建て：<b>70m<sup>2</sup></b>以上など</li> <li>・ ローンの<b>借換え</b>に利用可</li> </ul>
返 済 期 間	原則として <b>15年以上35年</b> 以下(1年単位)
融 資 限 度 額	100万円以上 <b>8,000万円</b> 以下 (購入価額等×100%以内)
返 済 負 担 率	年収400万円以上： <b>35%</b> 以下 年収400万円未満：30%以下
保 証 人・ 保 証 料・ 繰 上 返 済 手 数 料	不要 繰上返済は、原則 <b>100万円</b> 以上 (インターネットサービスを利用すると、 <b>10万円</b> 以上から可能)
金 利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固定金利(利率は金融機関で<b>異なる</b>)</li> <li>・ <b>融資実行時</b>の金利を適用</li> </ul>

図表 2-4-3 固定金利選択型



## 5 住宅ローンの返済計画



### (1) 住宅ローンの返済方法

図表 2-5-1

図表 2-5-2

住宅ローンの返済方法には、元利均等返済と元金均等返済があります。

	元利均等返済	元金均等返済
内容	毎回の返済額(元金と利息の合計額)を一定にする返済方法	毎回の返済額のうち元金部分を一定にする返済方法
特徴	元金と利息の返済額の割合は、返済当初は利息部分が大きく、返済するにつれて元金部分が大きくなります	返済当初から一定額の元金が減っていくため、利息を含めた毎回の返済額が減少します

### (2) 住宅ローンの繰上返済



繰上返済は、手元資金に余裕がある場合、元金の一部または全部を繰り上げて返済することです。繰上返済は返済総額の削減に大きな効果を発揮しますが、その方法には、以下の2種類があります。

返済額軽減型	返済期間を変えずに、毎回のローン返済額を少なくする方法
期間短縮型	毎回のローン返済額を変えずに、返済期間を短縮する方法

一般的に、返済額軽減型よりも期間短縮型の方が利息の軽減効果が大きくなります。

また、元利均等返済の場合、借入当初は返済額に占める利息の割合が大きいため、繰り上げの実行時期が早いほど、利息の軽減効果が大きくなります。

図表 2-5-1 において、1年目が経過した時に元金を129万円(=63万円+66万円)分繰上返済すると、期間が2年短縮されます。2年短縮されることで、この2年間に支払うはずだった利息191万円(=97万円+94万円)の節約ができることになります。



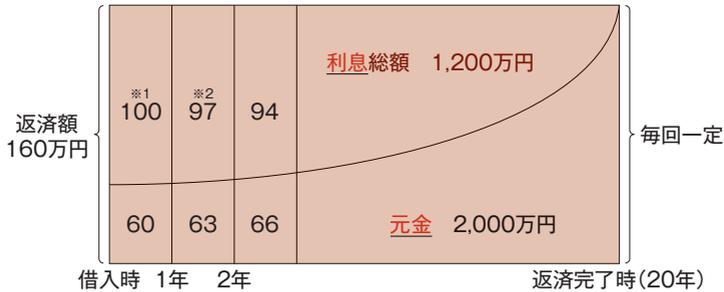
#### 用語解説

**元金**：金融機関などから借り入れた金額(債務額)

**利息**：元金(返済が進んだ場合は残っている金額-残債-)に対して所定の借入利率を乗じて求めた金額

図表 2-5-1 元利均等返済

(例) 住宅ローン：2,000万円、返済期間：20年、利率年：5%、年1回払い



※1  $2,000万円 \times 0.05 = 100万円$

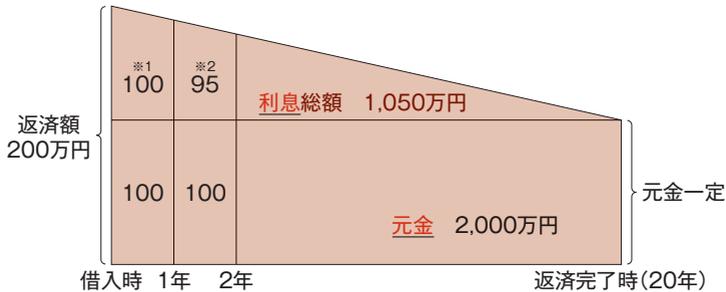
※2  $(2,000万円 - 60万円) \times 0.05 = 97万円$

※3 返済総額 = 2,000万円 + 1,200万円 (利息総額) = 3,200万円

※4 必要年収 = 160万円  $\div$  0.25 = 640万円 (返済負担率25%の場合)

図表 2-5-2 元金均等返済

(例) 住宅ローン：2,000万円、返済期間：20年、利率年：5%、年1回払い



※1  $2,000万円 \times 0.05 = 100万円$

※2  $(2,000万円 - 100万円) \times 0.05 = 95万円$

※3 返済総額 = 2,000万円 + 1,050万円 (利息総額) = 3,050万円

※4 必要年収 = 200万円  $\div$  0.25 = 800万円 (返済負担率25%の場合)

返済負担率を一定の範囲に押さえるために、元利均等返済を利用して  
いる場合が多いですが、金利・返済回数・借入期間などの条件が同じ  
である場合は、**元金均等返済**の方が**元利均等返済**に比べて返済総額  
(利息の支払総額)が少なくなります。

