

はじめに

FPとは「Financial(ファイナンシャル)・Planning(プランニング) = 資金計画・立案」と「Financial(ファイナンシャル)・Planner(プランナー)」の2つを表す略称です。

個人の夢や目標の達成に向けたライフプラン(=人生設計)には、さまざまな「お金」の問題が発生します。そこで、個人のライフプランに合わせた資金計画の立案には、一つの分野に特化した知識だけでなく、「年金」「保険」「不動産」「金融資産」「税金」「相続」など、さまざまな種類の「お金」の知識が必要となります。

「FP」は、これらの「お金」の知識を総合的に身に付けて、お客様のライフプランの実現に向けたアドバイスをする専門家です。

人生100年時代を迎え「お金」の知識を身に付けることは、当然、ビジネスとして活用することができますが、同時に、本書を手にとられているみなさまの人生の羅針盤にもなります。学ぶことで「経済」が見える。「社会」が見える。「人生」が見える。そんな資格が「FP」なのです。

「FP」を目指すみなさまの登竜門となる資格が「3級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP技能士)」です。

本書は、「3級FP技能士」の合格を目的とし、初めて「FP」を勉強しようとしている方にわかりやすく「お金」の知識を身に付けていただけるような工夫を数多く盛り込んでいます。

本書を執筆いたしました「資格の大原 FP講座の専任講師」は、これまで数多くのFP技能士の合格者を輩出しております。試験傾向はもちろん、受検生が苦手な論点などを熟知しておりますので、本書の中に「合格のノウハウ」が余すことなく集約されております。

本書をご利用されるみなさまが必ず「3級FP技能士」の栄冠を勝ち取られることを、資格の大原 FP講座専任講師一同、心より祈念いたしております。

本書の利用方法

第1節 | FPとライフプランニング 頻出度 A

① FPの役割



チェック



イチオシ

「見開き完結スタイル」で理解度が大幅にUP!

(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、口述を聞き取り調査し、

【左】ページ

文章による説明がありますので、「赤文字」を中心に確認しましょう。

貯蓄計画などの包括的
な専門家

まずは、【左】ページ、
そして、【右】ページを
確認しましょう!

※ レイアウトの都合上、見開きページでないところがあります。

② 国民健康保険

(1) 概要

国民健康保険は、わが国の公的医療保険制度の中で、健康保険などの被用者保険に加入していないすべての国民(後期高齢者医療制度の対象者を除く)を対象としており、業種や収入に関わらず、すべての病気、けがも対象となっています。

おまけ

赤シート

受検書籍の定番アイテム。
重要な用語や金額等にかざすと消えます。
下線部分などを穴埋め問題として活用しましょう!

電子書籍版は赤シートに対応していません。

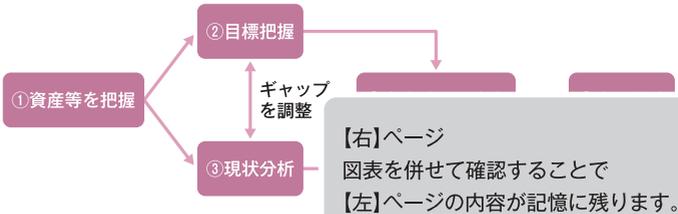
わかりやすく【合格】できる！ 3大【イチオシ】コンテンツ

★イチオシ★

「アイコン」で本試験のポイントが一目でわかる！

-  **重要** 各節の中で本試験対策として「重要」な項目です！
-  **暗記** 本試験はココから出題されますので赤シートを活用してキーワードを絶対「暗記」です！
-  **計算** 電卓を使用して、実際に「計算」してみてください！
-  **実技** (資産・個人・保険) 「実技」試験の頻出項目が種類ごとにわかります！

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。



★イチオシ★

「講師コメント」が合格に導く！

学習のポイントになる部分が「講師コメント」です。
みなさんの理解度を上げ、「合格」に導きます。

まだまだ、あります！ 充実のコンテンツ！

各章のトピラも注目！

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。相続税、介護保険や公的年金など、社会的な制度に加え、教育資金計画や民間の資金計画なども、正確に押さえておく必要があります。

章のテーマ

各章の内容が簡潔に説明されています。まず最初にココを一読すれば、概要が掴めます。

頻出項目ポイント	
No. 1	1. 17年マイナンバーポイント 17年マイナンバーポイントは、FP3級の試験で頻出の項目に指定されています。また、2017年からは少額増徴の適用が開始されています。確定申告に必要となる必要があり、特に相続、社会保障費、年金などとの関係も押さえておく必要があります。
No. 2	2. 17年マイナンバーポイント 17年マイナンバーポイントは、FP3級の試験で頻出の項目に指定されています。また、2017年からは少額増徴の適用が開始されています。確定申告に必要となる必要があり、特に相続、社会保障費、年金などとの関係も押さえておく必要があります。
No. 3	3. 17年マイナンバーポイント 17年マイナンバーポイントは、FP3級の試験で頻出の項目に指定されています。また、2017年からは少額増徴の適用が開始されています。確定申告に必要となる必要があり、特に相続、社会保障費、年金などとの関係も押さえておく必要があります。
No. 4	4. 17年マイナンバーポイント 17年マイナンバーポイントは、FP3級の試験で頻出の項目に指定されています。また、2017年からは少額増徴の適用が開始されています。確定申告に必要となる必要があり、特に相続、社会保障費、年金などとの関係も押さえておく必要があります。
No. 5	5. 17年マイナンバーポイント 17年マイナンバーポイントは、FP3級の試験で頻出の項目に指定されています。また、2017年からは少額増徴の適用が開始されています。確定申告に必要となる必要があり、特に相続、社会保障費、年金などとの関係も押さえておく必要があります。

頻出項目ポイント

各章の頻出項目をNo.1～5で紹介しています。各章の内容を読み終えた後に確認することで本試験の重要度がわかります。

本編のコンテンツ紹介

頻出度
A

頻出度

本試験(学科)の出題頻度を「A」～「C」で表示。まずは「A」から確認しましょう。

チェック

チェック

内容を確認したら、忘れず「チェック」。最低3回は確認しましょう。

設例

設例

内容を本試験の問題形式で確認できます。必ず目を通してください。

用語解説

用語解説

初めて見るコトバをわかりやすく説明しています。

Hint!

Hint!

学習項目の理解を手助けする「ヒント」となります。必ず、関連する学習項目と併せて確認しましょう。

Plus one!

Plus one!

3級FPレベルよりもワンランク上の項目を紹介しています。試験上の出題頻度は低いですが、より確実な合格を目指す人は確認しておきましょう。

3級FP技能検定 試験概要

● 試験実施機関

一般社団法人 金融財政事情研究会(以下、金財)	NPO法人 日本ファイナンシャル・プランナーズ協会 (以下、協会)
Tel : 03-3358-0771 URL : https://www.kinzai.or.jp/	Tel : 03-5403-9700 URL : https://www.jafp.or.jp/

● 受検資格

なし(FP業務に従事している者または従事しようとしているもの)

● 試験内容(出題形式・合格基準など)

	学科試験	実技試験
金財	<ul style="list-style-type: none">◇試験内容 ライフプランニングと資金計画 リスク管理、金融資産運用、 タックスプランニング、不動産、 相続・事業承継◇出題形式 ・○×式(30問) ・三択択一式(30問)◇試験時間 90分	<ul style="list-style-type: none">◇試験内容(下記より1つ選択) ・個人資産相談業務 ・保険顧客資産相談業務◇出題形式 事例形式(三択択一式)5題 (15問)◇試験時間 60分◇合格基準 50点満点で30点以上
協会	<ul style="list-style-type: none">◇合格基準 60点満点で36点以上 <p>※学科試験は、金財、協会ともに共通</p>	<ul style="list-style-type: none">◇試験内容 資産設計提案業務◇出題形式 三択択一式 20問◇試験時間 60分◇合格基準 100点満点で60点以上

<トピックス>

2024年4月より、「3級FP技能検定(学科試験、実技試験)」は、全国で随時受検ができる「CBT(Computer Based Testing)試験」へ移行されました。

3級FP技能検定■合格スケジュール

次の日程を参考に各自の合格スケジュールを立てましょう！

学習内容	学習範囲	9月受検の モデルケース	1月受検の モデルケース	5月受検の モデルケース
テキスト(本書) を読む	第1章 ライフプランニングと資金計画	6月上旬	11月上旬	3月上旬
	第2章 リスク管理			
	第3章 金融資産運用			
問題集※(学科) を解く	第1章 ライフプランニングと資金計画	6月中旬	11月中旬	3月中旬
	第2章 リスク管理			
	第3章 金融資産運用			
テキストを読む	第4章 タックスプランニング	6月下旬	11月下旬	3月下旬
	第5章 不動産			
	第6章 相続・事業承継			
問題集※(学科) を解く	第4章 タックスプランニング	7月上旬	12月上旬	4月上旬
	第5章 不動産			
	第6章 相続・事業承継			
問題集※(実技) を解く	受検予定の実技試験の問題	7月中旬	12月中旬	4月中旬
問題集※の正解率80%を達成		8月上旬	12月下旬	5月上旬
最終確認や弱点補強など		試験の直前1週間前		
3級FP技能検定(CBT試験)		随時(休止期間を除く)		

※問題集は別冊となります。

— 法令基準日 —

3級FP技能検定の法令基準日は、2024年6月～2025年5月実施分は「2024年4月1日」となります。

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

第3節	
生命保険の概略	85
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
第4節	
生命保険商品の種類と内容	97
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
第5節	
損害保険の概略	109
1.損害保険の仕組み.....	109

第6節	
損害保険商品の種類と内容	111
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
第7節	
個人の契約に関する税金	117
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.....	118
第8節	
法人の契約に関する税金	119
1.保険料の経理処理.....	119
2.保険金受取時の経理処理.....	124
第9節	
第三分野の保険・共済	125
1.第三分野の保険.....	125
2.共済.....	126

第3章 金融資産運用 127

第1節	
マーケット環境の理解	129
1.経済活動.....	129
2.景気の判断指標.....	131
3.景気対策.....	133
4.金利変動のメカニズム.....	137
第2節	
預貯金等	139
1.金融商品の分類基準.....	139
2.預貯金の種類.....	142
第3節	
債券	145
1.債券の概要.....	145
2.発行条件.....	145

3.債券の分類基準.....	147
4.利付債の利回り(単利計算).....	147
5.債券価格の変動要因.....	149
6.個人向け国債.....	149
7.債券のリスク.....	151
第4節	
株式	153
1.株式の概要.....	153
2.株式市場全体の株価指標.....	153
3.個別銘柄の投資指標.....	155
4.株式の取引.....	157

第5節	
投資信託	159
1.投資信託(契約型)の概要.....	159
2.投資信託に関わる費用.....	159
3.投資信託の分類.....	161
4.公社債投資信託.....	163
5.不動産投資信託 (Real Estate Investment Trust).....	163
6.株式投資信託.....	165
7.投資信託の情報開示 (ディスクロージャー).....	167

第6節	
外貨建て商品	169
1.外貨預金.....	169
2.為替相場(為替レート).....	169
3.為替リスク.....	169

第7節	
金融派生商品	171
1.先物取引.....	171
2.オプション取引.....	172

第8節	
ポートフォリオ運用	173
1.期待収益率と投資上のリスク.....	173
2.金融商品のリスク.....	173
3.リスクの軽減.....	173
4.相関係数とポートフォリオ効果.....	175

第9節	
金融商品と税金	177
1.預貯金の課税関係.....	177
2.債券の課税関係.....	177
3.株式等の課税関係.....	178
4.投資信託の課税関係.....	179
5.外貨建て金融商品の課税関係.....	179

第10節	
セーフティネット	181
1.預金保険制度.....	181
2.預金保険制度以外の保護制度.....	181

第11節	
関連法規	183
1.金融サービス提供法.....	183
2.消費者契約法.....	183
3.金融商品取引法.....	183

第4章 タックスプランニング 185

第1節	
税金の分類と計算体系	187
1.税金の分類.....	187
2.税金計算の基礎.....	187
第2節	
所得税の仕組み	189
1.所得税の基本原則.....	189
2.計算体系.....	191
3.所得税の納付方法.....	193

第3節	
各種所得の内容	195
1.利子所得.....	195
2.配当所得.....	197
3.不動産所得.....	199
4.事業所得.....	203
5.給与所得.....	205
6.退職所得.....	207
7.山林所得.....	209
8.譲渡所得.....	209
9.一時所得.....	219
10.雑所得.....	223

第4節	
課税標準の計算	227
1. 損益通算.....	227
2. 純損失の金額.....	231
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.....	231
第5節	
所得控除	233
1. 雑損控除.....	233
2. 医療費控除.....	235
3. 社会保険料控除.....	237
4. 小規模企業共済等掛金控除.....	237
5. 生命保険料控除.....	239
6. 地震保険料控除.....	239
7. 配偶者控除.....	241
8. 配偶者特別控除.....	241

9. 扶養控除.....	243
10. 基礎控除.....	243

第6節	
税額控除	245
1. 配当控除.....	245
2. 住宅借入金等特別控除 (住宅ローン控除).....	247

第7節	
確定申告	251
1. 確定申告の義務.....	251
2. 青色申告制度.....	255

第8節	
個人住民税と個人事業税	257
1. 個人住民税.....	257
2. 個人事業税.....	257

第5章 不動産.....259

第1節	
不動産の見方	261
1. 不動産(土地)の価格.....	261
2. 不動産の鑑定評価の手法.....	263
3. 不動産に関する調査.....	265

第2節	
不動産の取引	271
1. 宅地建物取引業.....	271
2. 不動産の売買契約.....	273
3. 不動産の賃貸契約(借地借家法).....	277

第3節	
不動産に関する法令上の制限	285
1. 都市計画法.....	285
2. 建築基準法.....	287
3. 建物の区分所有等に関する法律 (区分所有法).....	293
4. 農地法.....	295

第4節	
不動産に係る税金	297
1. 不動産の取得に係る税金.....	297
2. 不動産の保有に係る税金.....	301
3. 居住用不動産の譲渡に係る税金 (特例).....	303

第5節	
不動産の有効活用	305
1. 不動産投資と利回り.....	305
2. 不動産(土地)の有効活用の手法.....	309

第1節

相続と法律 315

- 1. 相続の定義 315
- 2. 相続分 319
- 3. 遺産分割 321
- 4. 遺言 323

第2節

贈与と法律 327

- 1. 贈与の定義 327
- 2. 贈与の種類 327

第3節

贈与と税金 329

- 1. 贈与税の納税義務者 329
- 2. 贈与税の申告と納付 329
- 3. 贈与税の非課税財産 329
- 4. 贈与税の課税財産 331
- 5. 贈与税の計算 333

第4節

相続と税金 339

- 1. 相続税の納税義務者 339
- 2. 相続税の申告と納付 339
- 3. 相続税の非課税財産 340
- 4. 相続税の課税財産 341
- 5. 債務控除 345
- 6. 相続税の計算 347

第5節

財産の評価(不動産) 353

- 1. 建物 353
- 2. 宅地 355
- 3. 宅地の上に存する権利 357
- 4. 小規模宅地等の評価減の特例 361

第6節

財産の評価(金融資産) 363

- 1. 株式 363
- 2. その他の財産 365

第7節

相続対策 366

- 1. 相続対策の必要性 366

本書は、2024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の法令順守(コンプライアンス)は、学科および実技(資産設計提案業務)のいずれも1問目に出題される確率の高い項目ですので、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、学科では高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、しっかりと理解しましょう。
- No. **5** **企業年金・自営業者のための年金**
確定拠出年金(DC)や国民年金基金は、特に学科での頻出項目です。いずれも個人の負担した掛金が所得税の計算上控除されるなど、第4章タックスプランニングとも関連が深い項目ですので、しっかりと理解しましょう。

第1節 | FPとライフプランニング 頻出度 A

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 ^{じゅんしゆ} 順守(コンプライアンス)



図表 1-1-3

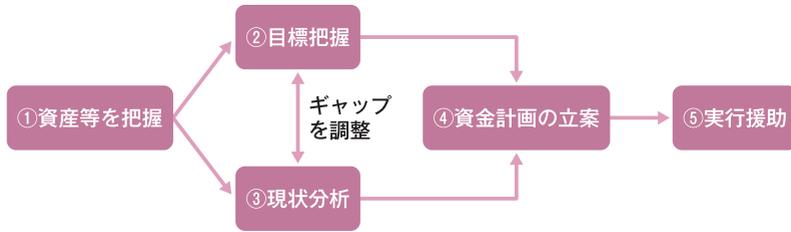
図表 1-1-4

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。

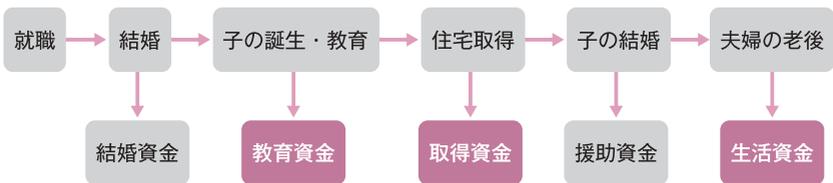
FPの領域は他の専門家の職業領域と重なる部分も多いことから、顧客を援助する際には、税理士法、保険業法、金融商品取引法および弁護士法などの法令に抵触する行為をしないよう注意をしなければなりません。

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



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



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

第2節 | 教育・住宅取得資金計画 頻出度 A

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

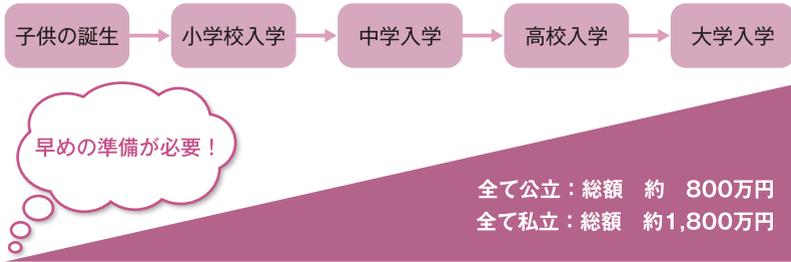
住宅の取得に際して、すべてを現金で賄う人は少なく、一定の自己資金(頭金)以外の部分は住宅ローンを活用するのが一般的です。

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

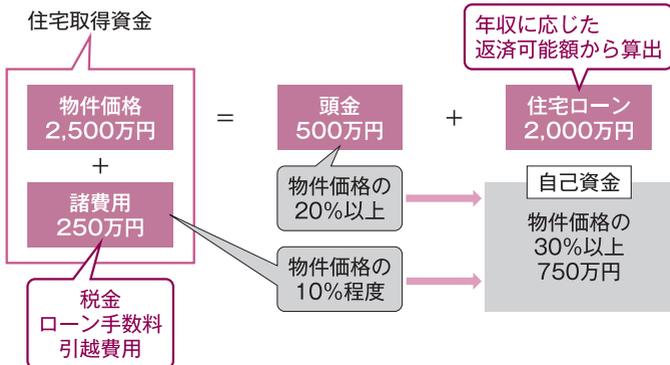
図表 2-1-1 教育資金



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

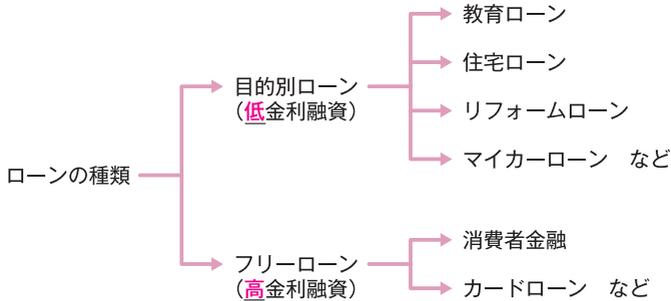
図表 2-2-2

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。

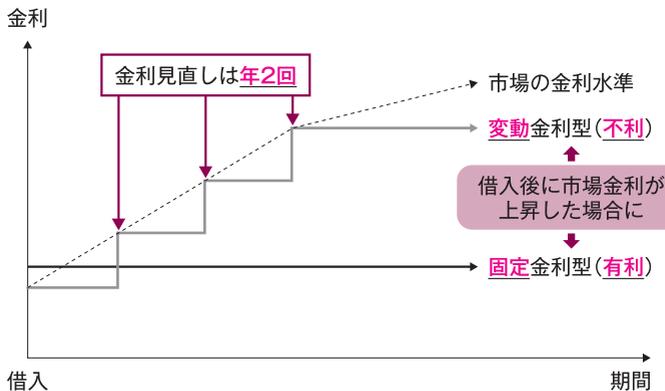
一方、変動金利型は、返済期間中の市場における金利情勢の変化によって、借入金利が年2回見直されるタイプのローンです。

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 有利
	高金利時	当初の金利で固定されるため 不利
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 不利
	金利低下局面	市場金利に連動して低下するため 有利



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



重要

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

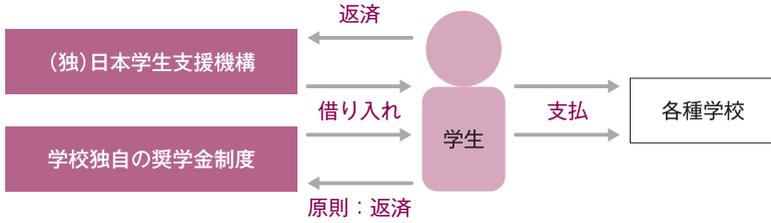
(株)日本政策金融公庫が行う教育ローンであり、原則として学生・生徒の保護者が借り入れて返済する教育ローンです。主な借り入れの要件は、次表のようなものがあります。

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。												
	<table border="1"><thead><tr><th>子供の人数</th><th>給与収入</th><th>事業所得</th></tr></thead><tbody><tr><td>1人</td><td>790万円</td><td>590万円</td></tr><tr><td>2人</td><td>890万円</td><td>680万円</td></tr><tr><td>3人</td><td>990万円</td><td>770万円</td></tr></tbody></table>	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
	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 350万円 (所定の海外留学、自宅外通学、大学院等の場合450万円)												
金利	固定金利												
返済期間	18年以内 ※ 在学期間中は利息のみの返済とすることができます。												
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												

(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。なお、給付型奨学金の対象者は、授業料と入学金の免除・減額を受けることができます。



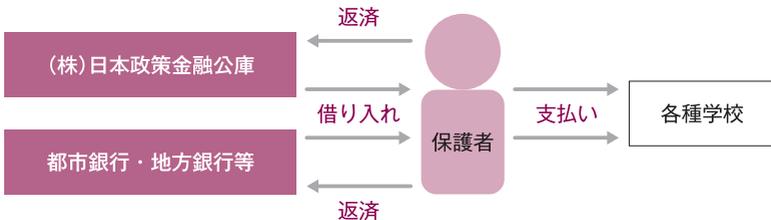
<(独)日本学生支援機構の貸与型奨学金>



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 ÷ 年取 × 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

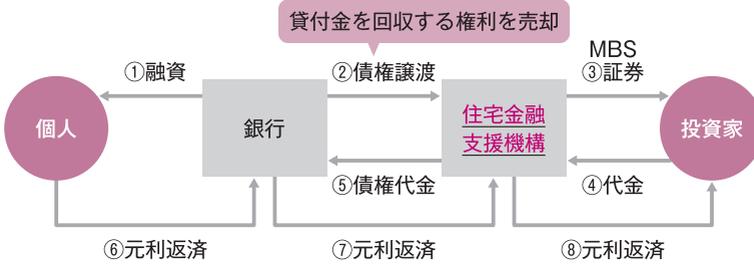
都市銀行や地方銀行などでも住宅取得資金を目的とした住宅ローンの取扱いがあります。各金融機関によって金利水準は異なりますが、一般的にフラット35や財形住宅融資などの公的住宅ローンと比較して金利は高めに設定されています。

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

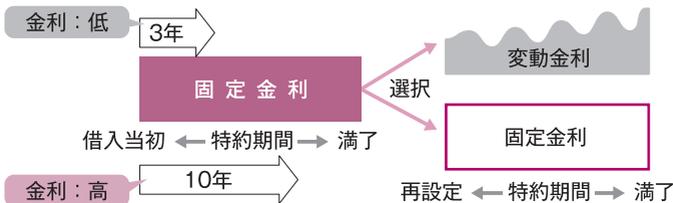


図表 2-4-2 フラット35の内容



	主な内容
融資条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本人が住むための住宅 ・ 中古住宅についても適用可 ・ 申込日現在の年齢：原則として70歳未満 ・ 床面積の制限あり 一戸建て：70m²以上など ・ ローンの借換えに利用可
返済期間	原則として 15年以上35年以内 (1年単位)
融資限度額	100万円以上 8,000万円 以下 (購入価額等×100%以内)
返済負担率	年収400万円以上： 35% 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 100万円 以上 (インターネットサービスを利用すると、 10万円 以上から可能)
金利	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定金利(利率は金融機関で異なる) ・ 融資実行時の金利を適用

図表 2-4-3 固定金利選択型



5 住宅ローンの返済計画

重要

チェック



(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

暗記

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。



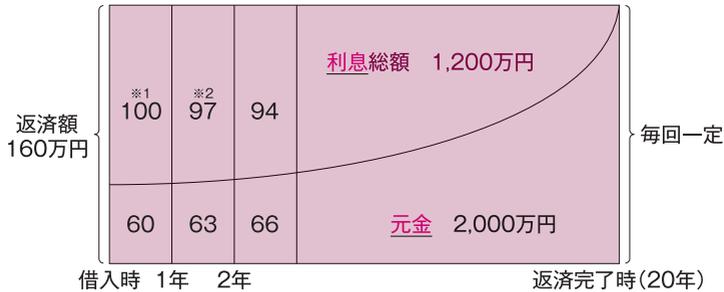
用語解説

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

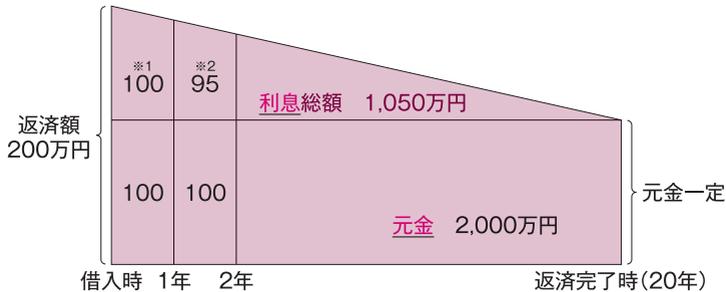
※1 $2,000万円 \times 0.05 = 100万円$ ※2 $(2,000万円 - 60万円) \times 0.05 = 97万円$

※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。



第5章

不動産

章のテーマ

不動産(土地、建物など)の取り扱いについては、多くの法律や規制が定められており、これらの理解が要求されます。

この章では、特に不動産の中でもマイホーム(住宅)に関する内容が重要となり、住宅を建てる際の制限や不動産に関する税金についても学習します。

Point

頻出項目ポイント

- 頻出度
No. **1** **不動産に関する法令上の制限**
不動産に関する法律の中では、都市計画法(「都市計画区域」「用途地域」「開発許可制度」と建築基準法(「道路に関する制限」)の出題頻度が高くなっています。「建蔽率」「容積率」は、学科・実技ともにお馴染みの出題項目となります。
- No. **2** **不動産の取引**
不動産の取引に関連して、売買契約の際の「手付金」の出題頻度が高くなっています。賃貸契約の際の「借地借家法」も借地関係、借家関係について、しっかり区別できるようにしましょう。
- No. **3** **不動産に係る税金**
不動産に係る税金には、取得の段階で「不動産取得税」「登録免許税」等、保有の期間中には「固定資産税」「都市計画税」が課税されます。まず、各税金の「課税標準」「税率」を押さえることから始めましょう。また、マイホーム(住宅)の特例も出題頻度が高くなっています。
- No. **4** **不動産の見方**
不動産(土地)の価格には、「公示価格」「標準価格」「路線価」「固定資産税評価額」などがあります。「評価機関」「基準日」などをしっかり押さえ、混同しないように注意しましょう。公示価格などを具体的に求める場合に鑑定評価の手法が用いられます。
- No. **5** **不動産の有効活用**
不動産投資の収益性(もうけ)の指標となるのが利回りです。不動産投資の利回りには「表面利回り」「投資利回り(実質利回り)」があります。計算方法の相違をしっかりと覚えてください。不動産(土地)の有効活用の手法では「事業受託方式」「等価交換方式」の出題頻度が高くなっています。

第1節 | 不動産の見方

頻出度
B

① 不動産(土地)の価格

重要



図表 1-1-3

(1) 売買取引の指標となる価格



① 実勢価格

実勢価格とは、実際に取引が成立した価格、または周辺の売買実例から推定される土地価格の水準のことです。

② 公示価格

公示価格は、国土交通省が毎年1月1日を基準日として毎年3月末頃に官報で公示し、インターネットでの閲覧も可能となっています。公示価格は、中庸性・確定性・代表性・安定性により標準地を設定し、価格が調査されます。

③ 標準価格(基準地価格)

図表 1-1-1

標準価格は、都道府県が毎年7月1日を基準日として毎年9月末頃に各都道府県の公報で発表し、インターネットでの閲覧も可能となっています。標準価格は、公示価格に準じて基準地を設定し、価格を調査します。

(2) 税金の算出の基礎となる価格



① 路線価

図表 1-1-2

路線価は、国税庁が毎年1月1日の時点で宅地の面する路線(街路)ごとに1㎡当たりの標準価格(単位：千円)として評価し、毎年7月頃に公表するものであり、公示価格の80%の価格となるように評価されます。路線価はインターネットで閲覧することができます。

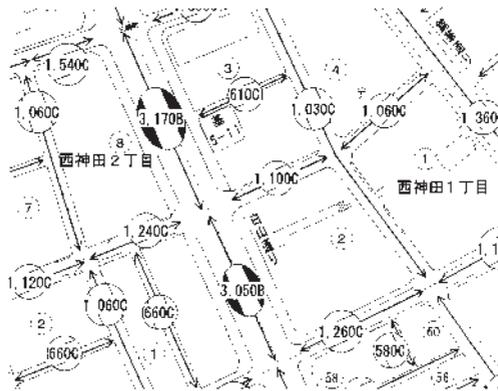
② 固定資産税評価額

固定資産税評価額は、3年ごとの1月1日現在における固定資産の価格として、公示価格の70%の価格となるように評価します。市町村は、「固定資産課税台帳」を閲覧に供しますが、本人および一定の利害関係者等のみしか閲覧できません。

図表 1-1-1 標準価格

基準地番号	千代田※一※	調査基準日	※年7月1日
所在及び地番	東京都千代田区西神田※丁目※番※外		
住居表示	西神田※一※一※		
価格(円/㎡)	※(円/㎡)	交通施設、距離	水道橋、300m
地積(㎡)	※(㎡)	形状(間口：奥行き)	(1.0：1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)9F		

図表 1-1-2 路線価図



図表 1-1-3 不動産価格のまとめ

	実勢価格	公示価格	標準価格	路線価	固定資産税 評価額
評価機関	—	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
基準日 (評価替)	—	1月1日 毎年評価替	7月1日 毎年評価替	1月1日 毎年評価替	1月1日 3年に1度
公表時期	—	3月末頃	9月末頃	7月頃	(公表なし)
評価割合	—	—	—	公示価格の 80%	公示価格の 70%
目的	周辺の売買 実例から推 定される土 地価格の水 準	一般土地取 引の指標・ 公共事業に 係る補償金 の算定基準	公示価格を 補完	相続税・贈 与税の課税 のため	固定資産税 などの課税 のため

② 不動産の鑑定評価の手法



不動産の鑑定評価とは、土地もしくは建物またはこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に示すことをいいます。

評価方法には、次の3つがあり、複数の方法を適用して評価を行います。

(1) 原価法

図表 1-2-1

価格時点(不動産価格の判定の基準日)における対象不動産の再調達原価を求め、その再調達原価に減価修正を行って対象不動産の価格を求める手法です。原価法は、対象不動産が建物や建物とその敷地である場合に有効な手法といえます。

$$\text{価格(積算価格)} = \text{再調達原価} - \text{減価修正による減価額}$$

(2) 取引事例比較法

図表 1-2-2

多数の取引事例の中から適切な事例を選択し、取引等の特殊な事情、取引等の時点の相違による価格変化の補正を行い、かつ、地域要因・個別要因の比較を行って求められた価格を比較考慮し、対象不動産の価格を求める手法です。

$$\text{価格(比準価格)} = \text{取引価格} \times \text{補正(修正)率}$$

(3) 収益還元法

図表 1-2-3

対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益(=総収入-総費用)の現価の総和を求める手法です。具体的には、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の価格を求めます。

収益還元法には、単年度の純収益をもとに計算を行う直接還元法と将来生み出す純収益の現在価値の総和をもとに計算を行うDCF法(Discounted Cash Flow法)があります。

$$\text{直接還元法による価格(収益価格)} = \text{純収益} \div \text{還元利回り}$$

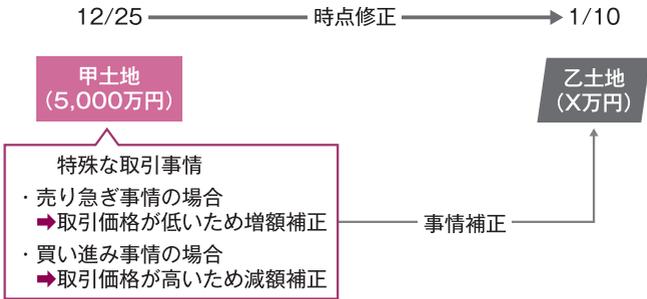
図表 1-2-1 原価法



最近、造成された造成地、埋立地等のように再調達原価を的確に求めることができる土地であれば原価法を適用することができます。



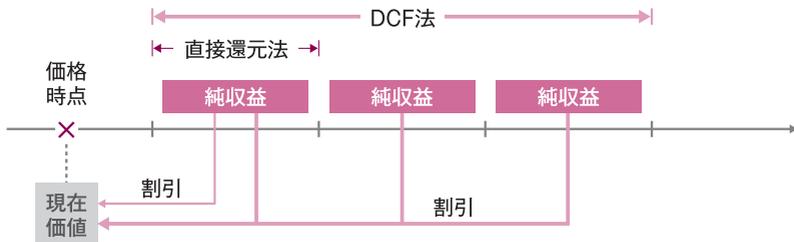
図表 1-2-2 取引事例比較法



取引事例比較法は、一般に近隣地域内で対象不動産と類似の取引が行われている場合に有効な手法といえます。



図表 1-2-3 収益還元法



賃貸用不動産以外(居住用不動産など)であっても、賃貸不動産とみなすことによりこの手法を適用することができます。



3 不動産に関する調査



(1) 不動産登記制度の必要性

図表 1-3-1

物権の変動(所有権の移転など)は、当事者の意思表示の合致(口約束など)だけで生じます。しかし、これだけでは、当事者以外の者は、物権の変動があったことを把握することができません。そこで、物権の変動があった場合に、そのことを第三者(当事者以外の者)に知らせて注意を促す必要があり、そのための公示の手段として登記制度が設けられています。

(2) 不動産登記の効力

① 対抗力

図表 1-3-2

対抗力とは、当事者間で有効に成立した権利関係を第三者に主張できる法的な効力をいいます。つまり物権の変動があった場合、登記がされていない限り、第三者に対して自己の所有権を主張することができませんが、登記をすれば第三者に対する対抗力を得ることができます。このように、わが国の不動産登記には**対抗力**が**認められています**。

② 公信力

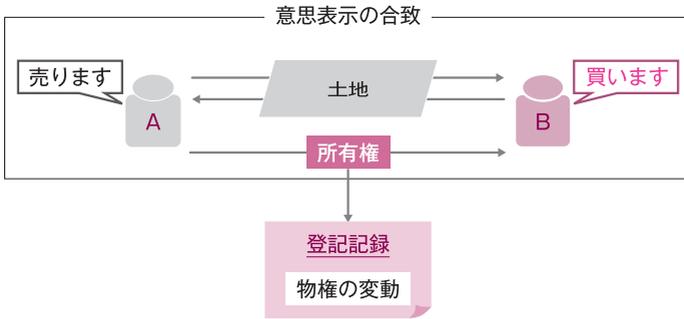


図表 1-3-3

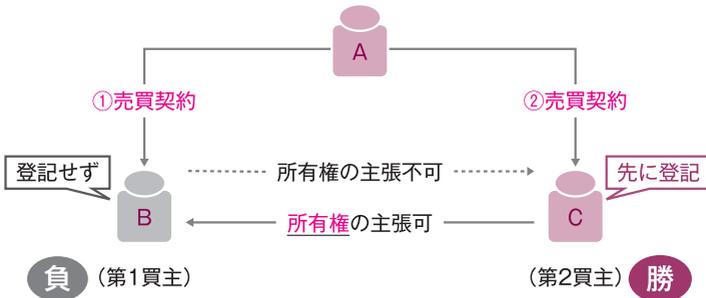
公信力とは、たとえ登記名義人が真実の所有者でない場合でも、登記簿の内容を信じて取引を行った者に、権利を取得させることを認める力のことをいいます。しかし、わが国の不動産登記では、**公信力**を**認めていません**。

したがって、登記の内容が真実と違う場合に、登記名義人が真実の所有者であると信じて取引した者は、真実の所有者から返還要求があった場合には、返還に応じなければならず、権利を取得できない場合があります。

図表 1-3-1 不動産登記制度の必要性



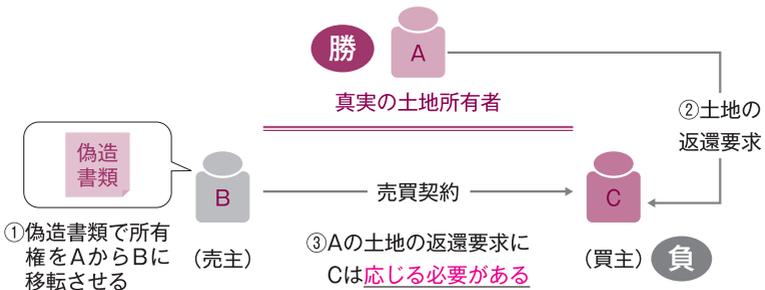
図表 1-3-2 対抗力



わが国の不動産登記には**対抗力**が認められています。



図表 1-3-3 公信力



わが国の不動産登記では、**公信力**を認めていません。



(3) 不動産登記記録の構成

図表 1-3-4

不動産登記記録は、土地は一筆・建物は一棟ごとに、登記記録が存在し、登記記録の内容は、表題部、権利部(甲区・乙区)で構成されています。

① 表題部

表題部には、土地や建物の「表示に関する事項」が記載されています。

(ア) 土地に関する記載内容

所 在	所在する郡、市、区、町村、字
地 番	土地を人為的に区分して付けられた番号(住居表示番号とは異なります)
地 目	土地の主たる用途により、田・畑・宅地・池沼・山林・牧場・原野・墓地・運河用地などに区分
地 積	土地の面積を㎡で記録
所 有 者	権利部(甲区)の記録がない場合

(イ) 建物に関する記載内容

所 在	建物が所在する郡、市、町村、字と地番
家屋番号	敷地の地番と同一の番号をもって登記官が定める ただし、一筆の土地に数個の建物がある場合には、敷地地番に支号を付す
種 類	建物の主たる用途により、居宅・店舗・寄宿舎・共同住宅・事務所・旅館・料理店・工場・倉庫・発電所に区分し、これに該当しない建物はこれに準じて定める
構 造	建物の主な構成材料、屋根、階数
床 面 積	各階ごとの床面積を㎡で記録
所 有 者	権利部(甲区)の記録がない場合

② 権利部(甲区)

所有権に関する事項が記載されています。

甲	事 項 欄	所有権 に関する事項
区	順位番号	登記事項を記載した順序(番号)

③ 権利部(乙区)

所有権以外の権利に関する事項が記載されています。

乙	事 項 欄	所有権 以外の権利(地上権・永小作権・地役権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・探石権)に関する事項
区	順位番号	登記事項を記載した順序(番号)

図表 1-3-4 土地の登記事項証明書

○区×2丁目6-2				全部事項証明書(土地)	
表題部(土地の表示)		調製	余白	不動産番号	*****
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	○○区×2丁目			余白	
①地番	②地目	③地積㎡		原因及びその日付(登記の日付)	
6番2	宅地	125	60	昭和59年8月10日 ○○番から分筆 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 〔平成3年4月7日〕	
権利部(甲区)(所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権移転	昭和60年4月12日 第1011号	原因 昭和60年4月12日売買 所有者 ○区×2丁目8番3号 徳川 太郎 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記		
2	所有権移転	平成14年4月7日 第6846号	原因 平成14年4月7日売買 所有者 ○区×3丁目2番4号 石田 英雄		
権利部(乙区)(所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	抵当権設定	平成5年3月2日 第6432号	原因 平成5年3月2日金銭消費貸借同日設定 債権額 金3,000万円 利息 年3.50%(年365日日割計算) 損害金 年14.6%(年365日日割計算) 債務者 ○区×2丁目8番3号 徳川 太郎 抵当権者 ○区×5丁目1番1号 東西銀行		
2	1番抵当権抹消	平成14年4月7日 第6845号	平成14年4月7日弁済		
3	抵当権設定	平成14年4月7日 第6847号	原因 平成14年4月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年3.0%(年365日日割計算) 損害金 年14.6%(年365日日割計算) 債務者 ○区×3丁目2番4号 石田 英雄 抵当権者 ○区×2丁目6番3号 北国信用金庫		
※下線のあるものは抹消事項であることを示す。					

(4) 登記の調査



登記事項証明書は、登記所(法務局)で手数料を納付すれば、誰でも交付を請求(郵送・オンラインによる請求も可能)することができます。

(5) 登記記録の確認

土地登記記録は、人為的に分けした区画(一筆)が地番順に、建物登記記録は、一棟の建物が敷地の地番順に記録されています。

登記事項証明書等の交付を請求する際には、土地の場合には土地の「地番」、建物の場合には「家屋番号」を申請書に記載する必要があります。

この地番および家屋番号は、現在用いられている住居表示番号とは異なるため、登記所に備えてある新旧対照表により調べるなど、注意をする必要があります。

(6) 登記所に備え付けられている図面等

① 14条地図

不動産登記法(第14条)では、登記所に地図および建物所在図を備え付けることになっています。これを14条地図といいます。土地に関する14条地図は、現在進められている日本全国の土地を測り直す地籍調査に基づく地籍図です。

② ^{こう}公 ^ず図

図表 1-3-5

14条地図を補完するものとして公図(旧土地台帳付属地図)が広く用いられています。公図は明治時代の地租改正時に作られた図面に基づいているため、現況を正確に表わしていないものが多く、14条地図に比べて精度はあまり高くありません。

③ 地積測量図

1つの土地を複数に分割(分筆)したり、複数の土地を1つに統合(合筆)する際に添付しなければならない書面です。したがって、分筆や合筆の履歴がない土地には備え付けられていません。

図表 1-3-5 公 図



表示に関する登記(登記の申請が義務づけられているもの)

表示に関する登記とは、登記記録の内容と物理的現況を一致させるために行う登記であり、それぞれの者がそれぞれの日から1ヵ月以内に登記の申請をしなければなりません。

表示登記	新たに土地が生じた場合や新たに建物を建築した場合に行う登記 (土地の埋立て、住宅などの建築)
滅失登記	土地が消滅した場合や建物が消滅した場合に行う登記 (海没による土地の消滅、取壊し・火災焼失による建物の消滅)

権利に関する登記(登記の申請が任意であるもの)

権利に関する登記とは、不動産に関する権利について行う登記であり、これらの登記を行うことにより対抗力を得ることができますが、登記に際しては登録免許税が発生します。

保存登記	初めてする所有権の登記 住宅などの建築(所有権保存登記)
移転登記	ある者に属していた権利が他の者に移転した場合に行う登記 AとBの間における土地の売買契約(所有権移転登記)
設定登記	不動産の上に新たに権利が創設された場合に行う登記 A所有の土地を担保にC銀行から融資を受ける場合(抵当権設定登記)
抹消登記	既存の登記に対応する実体関係が欠けている場合に、既存の登記の(全部) 抹消を目的として行われる登記 債務の弁済による抵当権抹消登記など