

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第18期 第6日目(ZOOM)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

講座の日程

①5月14日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
②5月28日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
③6月11日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
④6月24日(火)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑤7月9日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑥7月24日(木)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑦8月6日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑧8月20日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30

フォローアップグルコンあり

本日のスケジュール

- ① ふりかえり 課題確認
- ② 住宅購入者からよくある質問
- ③ 住宅購入特化型 ライフプラン
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎
- 銀行の考え方
- 住宅ローン見直しコンサル(自動計算ツール)
- 新規向けセミナーの内容理解(PPT配布)
- 工務店提携＝全国展開の工務店提携
- 新規向け住宅ローンコンサルティング実践
- モゲチェックパートナー利用方法
- 住宅購入ライフプランニング実践

SUMMUT

オープニングキャンペーン 3000円分ポイントプレゼント 4/1起

家づくりは人生づくり SUMMUT

住まい手とつくり手が安心して情報共有できる
家づくりコミュニティ



初めての方へ
SUMMUTの使い方と機能が満載です。コミュニティを始めてご利用になる方は最初にご覧ください。



アンケート
お住まいの悩みや要望、工務店と相談を決定された方、住宅を購入された方へのアンケートです。ご回答者にはポイントプレゼント。



家づくり建て主さん登録
新しい家づくりを計画している方は、ご登録してください。認定工務店からの連絡をお待ちください。



認定工務店を探す
SUMMUT認定工務店をご紹介します。家づくりをご計画と認定工務店に立候補している情報です。

全国展開のお手伝い！



日本一住宅ローンに詳しい 淡河 範明氏

当協会の特別顧問



日本一住宅ローンに詳しい 淡河 範明氏



SRシステム

資金調達計画の概要

都道府県	神奈川県
物件新旧	1 新築
物件種類	2 土地+建物
居住区分	1 自己居住用
用途	1 居宅

	借入金額	借入期間	返済タイプ	団信種類	フラット20
お客様1	4,200 万円	29 年 〇 月	元利均等	がん団信	含めない
お客様2	〇 万円	〇 年 〇 月			
合計	4,200 万円				
種類	単独債務				

団信を詳しく

年齢	年収
50 才	800 万円
〇 才	〇 万円

資金計画概要	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	自己資金 (万円)
マンション			0
不動産価格	1,500	1,500	0
内 土地			
工事費用	3,593	2,700	893
リフォーム工事費用			0
残債			0
諸費用概算	290		290
合計	5,383	4,200	1,183

融資率(フラット35)
融資率

78.0%
82.5%

支払条件	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	期間* (ヵ月)
不動産価格	1,575	1,500	8
残債	0		
契約時	100		
着工時	1,437	1,078	5
中間時	1,078	1,078	3
リフォーム代	0		
諸費用	215		
最終金	978	544	

総合計
つなぎ合計

5,383 4,200 8
3,656 3
2,156

簡易計算機	
借入金額	4,200
借入期間	35
金利	0.900%
毎月返済額	116,612 円
その他ローン返済	33,000 円

返済負担率 22.4%

Menuへ戻る

第18期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンのアプローチから

生命保険・火災保険の契約・紹介につなげる！

全員結果を出す！

目 的

コンテンツホルダーとなり、
リストホルダーと組む！

講座終了後も

継続的に

住宅ローンのアプローチから
ご紹介により

生命保険・火災保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

課題確認

第5回の課題①

住宅購入特化型ライフプラン

SUMMUTのFP向け勉強会動画があります！

チャットワークのグループチャットに参加して

見ていただき、感想をFBグループへ

*** FBグループに感想を投稿！**

期日7月18日(金)

課題確認①

やってみてどうでしたか？

ブレイクアウトルームで話し合い

5分間

課題確認

SUMMUTプロジェクト

チャットワーク

グループチャット

SUMMUTファイナンシャルプランナー

メンバー招待しましたので承認ください。

ビデオ(6月13日)FP向け勉強会をご覧ください



SUMMUTファイナンシャルプランナー

メンバー「 Yasuyuki Oi」を追加しました。



淡河 範明

概要を「基本ルールについては、以下の資料を見てください。

https://drive.google.com/file/d/1QuXo5fQcSOtdgJd4Xx7AfRuEP3slt3V/view?usp=drive_link

https://drive.google.com/file/d/1LTZwC0GzD3hs2ZKUpxGj8q8CjCNI4uxN/view?usp=drive_link

第1回研修は以下をご確認ください。

まとめ：https://docs.google.com/document/d/1a8Es5clb_sO26F0UfRV6a0u-LnRz-hx8NwMucQ3ysTE/edit?tab=t.tr15ptkfg01g

ビデオ：https://drive.google.com/file/d/1kNsGwqCKjcv8ACbsO_QW8F6YQF0SB-or/view?usp=sharing

資料1：https://drive.google.com/file/d/1K5oabXcn2EdVwhlfFWDdCPvd4UTMT_3/view?usp=drive_link

資料2：https://docs.google.com/presentation/d/1h-e-WOFXdo_nF8iEtSwZsA4T2hTyCSMp/edit?usp=drive_link&ouid=100689532161252755092&rtpof=true&sd=true

ライフプランコストの作成目安：

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1O8lhqZps5xZK_hYh7Xp8D-URO-9Z3MkrdREuLogBJY/edit?gid=0#gid=0 」に変更しました。

FPが輝く！SUMMUTプロジェクトにおける提供価値と役割

家づくりの「お金の不安」を「安心と納得」に変える羅針盤となる

1. お客様の生涯に寄り添う「資金計画の羅針盤」

漠然としたお金の不安を、ライフプランニングを通して解消します。無理のない**住宅予算**と最適な**住宅ローン選択**の土台を固め、お客様が安心して家づくりをスタートできるよう導きます。

2. SUMMUT基準住宅の「経済的価値の可視化」

初期費用だけでなく、光熱費や修繕費といった将来の支出まで含めた**生涯コスト（トータルコスト）**をキャッシュフロー表でシミュレーションします。SUMMUT基準の高性能住宅が持つ**経済的な優位性**を客観的なデータで示し、お客様の深い納得を引き出します。

3. お客様と認定工務店の「信頼の架け橋」

中立的な専門家としてお客様と工務店の間に立ち、お金に関する円滑なコミュニケーションを促進します。FPの存在が、プロジェクト全体の信頼性を高めます。

🌟 AIアシスタント：役割説明トークを生成

ライフプランニングの具体的な業務フロー

受注から引継ぎまで、FPがプランニングに集中できるシームレスな連携

フェーズ	アクション	詳細
Step 1：受注	チャットワークで案件発生	認定工務店からFP全員が参加するグループに協力依頼が投稿されます。対応可能なFPが返信し、**当面は先着順**で担当が決定します。
Step 2：面談	お客様・アドバイザーと同席	**1.5～2時間**で完結するプランニングを実施。原則、認定工務店の**アドバイザーが同席**し、情報連携をスムーズに行います。

フェーズ	アクション	詳細
Step 3：提案	CF表を基にしたゴール設定	作成したCF表を提示し、①**無理のない予算**、②**住宅ローン金利タイプ**、③**SUMMUT住宅の経済的メリット**をお客様に理解していただきます。
Step 4：引継ぎと共有	認定アドバイザーへボタンタッチ	お客様の合意形成後、具体的な建築プランニングを進める認定アドバイザーへスムーズに引き継ぎます。完成したCF表は**お客様及びSUMMUT本部へ送付**してください。
Step 5：報告	スプレッドシートで進捗管理	案件の進捗状況（受注、面談済など）は、共有の**スプレッドシート**に各自で入力し、全体の状況を可視化します。

✨ AIアシスタント：面談後の御礼メールを生成

円滑な運用のためのルールと報酬体系

皆様と共に、住宅業界の新しいスタンダードを創る挑戦

運用ルール

再提案の対応

最終的な建築費用が変更になった際は、速やかにCF表を修正し、お客様へフィードバックをお願いします。

推奨ソフト

CF表作成ソフトに指定はありません。皆様が**普段お使いのツール**で作成いただけます。

報酬について【重要】

現在の報酬体系

本プロジェクトは先行投資フェーズと位置づけており、つきましては、現状**【無報酬】**でのご協力をお願いしております。

将来の展望

将来的には**有料化を検討**しており、初期にご協力いただく皆様には**先行者としてのメリット**を提供できる体制を目指してまいります。

🌟 AIアシスタント：無報酬の価値説明を生成

前のスライド

1/3

次のスライド

SUMMUT基準の住宅の場合のCF入力と住宅ローン選定ガイドライン

SUMMUTプロジェクト ファイナンシャルプランナー向け勉強会

「家づくりは人生づくり」を体感する

CFシミュレーションの本当の目的

家づくりは、単に建物を建てることではありません。
お客様がどのような人生を送りたいか（ライフプラン）を深く理解し、そこから逆算して最適な住まいの形を導き出すプロセスです。
今回のゴールは、計算を通じ、お客様の納得と自信に満ちた選択を導き出すよう、FPとして支援することです。

選択肢の「見える化」がお客様の納得を生む

CF（キャッシュフロー）シミュレーションは、様々な選択肢がお客様の生涯の家計に与える影響を「見える化」する、最も強力なツールです。

住宅の種類による生涯コストの違い

金利タイプによる将来のリスクの違い

これらを具体的な数値で示すことで、お客様は漠然とした不安から解放され、論理的な根拠をもって最適な選択を下すことができます。

7つのパターンで生涯コストを徹底比較

お客様の理解を深めるため、以下のパターンでCF表を作成し、比較検討することを推奨します。

住まいの種類の比較

- ① 賃貸
- ② 持ち家（一般住宅）
- ③ 持ち家（SUMMUT基準住宅）
- ④ 持ち家（大手ハウスメーカー）

金利タイプの比較

- ⑤ 持ち家（変動金利、金利上昇時）
- ⑥ 持ち家（全期間固定金利、家計改善後）

最終ゴール：

「⑥」のシミュレーション結果を提示し、SUMMUT基準の家で将来にわたって安心して暮らせるという確信を得ていただきます。

住宅種類別のライフプランコスト入力目安

CFシミュレーションの精度は、将来費用をいかに現実に即して入力するかにかかっています。特に**光熱費**や**修繕費**は住宅性能によって大きく異なります。

費用項目	① 賃貸	② 一般住宅	③ SUMMUT基準	④ ハウスメーカー
光熱費	2.5万円／年	2万円／年	1万円／年	1.5万円／年
火災保険料	2万円/2年	50万円/5年	35万円/5年	35万円/5年
固定資産税	不要	15万円/年	15万円/年	15万円/年
修繕費	（現状回復費）	240万円/10年	120万円/10年	360万円/10年

* 参照：ライフプランコスト入力目安シート

* SUMMUT基準とハウスメーカーは認定長期優良住宅、一般住宅は省エネ適合基準を想定

ポイント：

お客様に対して、初期費用だけでなく、住み始めてからかかる費用を含めた「トータルコスト」で比較検討する視点を提供することで、FPとしての信頼性につながります。

金利上昇リスクへの備え

— なぜ今「全期間固定金利」なのか

最大の理由は、将来の金利変動リスクを完全に排除し、返済期間中の家計収支を安定させられるためです。

現在の経済状況

- 物価上昇率は前年比 3.6%（2025年4月末）と、日銀のインフレ目標2%を大きく上回っています。
 - これは、将来、金利上昇リスクが非常に高い状態にあることを示唆しています。
- 変動金利の「目先の低金利」に潜むリスクを伝え、お客様の人生設計を予防的に守るための提案があることを伝えることがFPの責務です。

なぜ『フラット35』が最強の住宅ローンなのか

将来の金利上昇リスクと現在の割安感を考慮すると、フラット35は極めて有力な選択肢です。

1. 圧倒的な割安感

- 金利2%を切る水準は歴史的に見ても非常に低金利
- 長期金利とのスプレッド（金利差）が過去最低水準

2. 豊富な優遇制度

- 子育てプラス
- フラット20
- 保証型

SUMMUTプロジェクト特別提携

最適な「フラット35」の選び方と申込窓口

「フラット35」選定の2大ポイント

- 1
利用できる金利割引を最大限活用できるか。
- 2
①融資手数料 と ②つなぎ融資コスト の両方が安い。

【SUMMUTプロジェクト特別提携】

提携先：ドコモファイナンス

特別条件：融資手数料 1.1%

【お申込み・ご相談窓口】

担当：ホームロンドクター株式会社 淡河（おごう）

手続き：事前審査、本審査ともに紙ベースで対応

審査期間：事前審査：約2営業日 / 本審査：約10日

是非この特別提携をご活用いただき、お客様に最適な資金計画をご提案ください。

[前へ](#)

[1/8](#)

[次へ](#)

FPが輝く！SUMMUTプロジェクトにおける提供価値と役割

家づくりの「お金の不安」を「安心と納得」に変える羅針盤となる

1. お客様の生涯に寄り添う「資金計画の羅針盤」

漠然としたお金の不安を、ライフプランニングを通して解消します。無理のない**住宅予算**と最適な**住宅ローン選択**の土台を固め、お客様が安心して家づくりをスタートできるよう導きます。

2. SUMMUT基準住宅の「経済的価値の可視化」

初期費用だけでなく、光熱費や修繕費といった将来の支出まで含めた**生涯コスト（トータルコスト）**をキャッシュフロー表でシミュレーションします。SUMMUT基準の高性能住宅が持つ**経済的な優位性**を客観的なデータで示し、お客様の深い納得を引き出します。

3. お客様と認定工務店の「信頼の架け橋」

中立的な専門家としてお客様と工務店の間に立ち、お金に関する円滑なコミュニケーションを促進します。FPの存在が、プロジェクト全体の信頼性を高めます。

ライフプランニングの具体的な業務フロー

受注から引継ぎまで、FPがプランニングに集中できるシームレスな連携

フェーズ	アクション	詳細
Step 1：受注	チャットワークで案件発生	認定工務店からFP全員が参加するグループに協力依頼が投稿されます。対応可能なFPが返信し、**当面は先着順**で担当が決定します。
Step 2：面談	お客様・アドバイザーと同席	**1.5～2時間**で完結するプランニングを実施。原則、認定工務店の**アドバイザーが同席**し、情報連携をスムーズに行います。
Step 3：提案	CF表を基にしたゴール設定	作成したCF表を提示し、①**無理のない予算**、②**住宅ローン金利タイプ**、③**SUMMUT住宅の経済的メリット**をお客様に理解していただきます。
Step 4：引継ぎと共有	認定アドバイザーへバトン	お客様の合意形成後、具体的な建築プランニングを進める認定アドバイザーへスムーズに引き継ぎます。完成したCF表は**お客様及びSUMMUT

円滑な運用のためのルールと報酬体系

皆様と共に、住宅業界の新しいスタンダードを創る挑戦

運用ルール

再提案の対応

最終的な建築費用が変更になった際は、速やかにCF表を修正し、お客様へフィードバックをお願いします。

推奨ソフト

CF表作成ソフトに指定はありません。皆様が**普段お使いのツール**で作成いただけます。

報酬について【重要】

現在の報酬体系

本プロジェクトは先行投資フェーズと位置づけており、つきましては、現状**【無報酬】**でのご協力をお願いしております。

将来の展望

将来的には**有料化を検討**しており、初期にご協力いただく皆様には**先行者としてのメリット**を提供できる体制を目指してまいります。

FP用 ランニングコスト

動画マニュアル

ファイル→コピーして編集できます。

※この数字を保証するものではありません。ライフプラン作成の目安になります。

北海道						
		普通の家	SUMMUTコスト	HMコスト	諸費用	土地と建物の合計金額×8%
建物	30坪	2,100	3,000	3,600		
土地	1500万円	1,500	1,500	1,500	太陽光発電コスト	のせる大きさはB9で指定する
太陽光発電コスト	10kw	0	250	300		
合計		3,600	4,750	5,400	火災保険	火災保険、家財保険、それぞれの地震保険を付保
諸費用		288	380	432		建物の金額、都道府県に応じて計算
合計イニシャルコスト		3,888	5,130	5,832		ただし、家財保険は一律500万円とした
火災保険・地震保険（年）		3	3	2		通常のコストは、木造、耐震等級 1
太陽光収入（年）		0	-13	-13		SUMMUTは、木造、耐震等級 3
光熱費（年）		24	12	18		HMはRC造、耐震等級 3
固定資産税（年）		12	12	18		当初は諸費用に、ランニングは45年分とした
メンテナンス費用（年）		24	12	36		
合計ランニングコスト	50年	3,149	1,299	3,051	太陽光収入	静岡県の年間発電量を1100kwhとし、都道府県ごとに調整
出口で売れる金額		-1,001	-1,642	-1,516		売電分は15円で計算する。
合計差し引き最終コスト		6,035	4,787	7,367		
					出口で売れる金額	土地は、10年ごとに1割減価するものとした
						通常の住宅はGenkiSpark試算による
		原価率				SUMMUT買取金額で計算
		通常のコスト	SUMMUTコスト	HMコスト		HMIは、GenkiSpark試算による
		3.33%	1.00%	2.00%		

04. SUMMUT基準

① 監査	② 真壁 パネル	③ 接合部	④ 在来 工法	⑤ 断熱 等級	⑥ 耐震	⑦ 構造 計算	⑧ 屋根
⑨ 軒	⑩ 外壁	⑪ 外壁耐 力面材	⑫ 下地 ボード	⑬ 壁 仕上げ	⑭ 天井 仕上げ	⑮ 床材	⑯ 内容 塗料
⑰ 太陽光	⑱ 給湯器	⑲ 建具	⑳ 収納	㉑ 気密 テープ	㉒ 測定	㉓ 性能	

これら全23項目のSUMMUT基準が定められております

異次元緩和以降の金利推移

	実施	無担保コール	短期プライム	変動金利店頭	変動金利適用
ゼロ金利解除	2006年3月	0.002%	1.375%	2.375%	1.375%
ゼロ金利	2008年12月	0.211%	1.675%	2.675%	1.675%
量的・質的金融緩和	2013年4月	0.072%	1.475%	2.475%	0.875%
マイナス金利	2016年1月	0.074%	1.475%	2.475%	0.625%
長短金利操作	2016年9月	-0.052%	1.475%	2.475%	0.600%
YCC拡大	2021年3月	-0.017%	1.475%	2.475%	0.475%
マイナス金利解除	2024年3月	0.074%	1.475%	2.475%	0.375%
短プラ更改	2024年7月	0.079%	1.475%	2.475%	0.375%
ゼロ金利解除	2025年9月	0.225%	1.675%	2.625%	0.375%
短プラ更改	2025年1月	0.477%	1.675%	2.625%	0.375%
再利上げ	2025年3月	0.476%	1.875%	2.875%	0.525%

SUMMUT Chatwork



SUMMUTファイナンシャルプランナー



小澤 健志

←RE 返信元



【個人】井出 達也さん

お世話になっております。

小澤でございます。

ご提示いただいた日程ですと私対応可能なのが26日18時以降になりますがいかがでしょうか？
18時以降であれば私は何時でも可能でございます。

ご確認の程、宜しくお願い致します。



【個人】井出 達也

←RE 返信元



小澤 健志さん

ご連絡ありがとうございます。

確認致します。

エンドユーザーの志賀様に確認するとのことでした。

事前に準備する書類等はございますでしょうか？



小澤 健志

←RE 返信元



【個人】井出 達也さん

ピンポイントの提示で申し訳ございません。

明日もしかしたら27日で空く時間帯が出てくるかもしれません。その場合は一応共有させて頂くようにします。

今回プロジェクト的に2時間で結論まで出すという風に伺っております。

ライフプラン円滑に進めるため鴨藤先生がいつも事前にいただいているのと同様の資料は共有いただきたく

- ・ご家族構成
- ・源泉徴収票
- ・月の支出合計
- ・年間の貯蓄額
- ・資産運用している場合はその現状
- ・保険証券

この辺のご準備はいただければと思います。

ご確認の程、宜しくお願い致します。

第5回の課題②

住宅購入特化型ライフプラン

実際に、SUMMUTのお客様に行った動画があります！

コンテンツ置き場にありますので、

再度見ていただき、感想をFBグループへ

***FBグループに感想を投稿！**

期日7月18日(金)

課題確認②

やってみてどうでしたか？

ブレイクアウトルームで話し合い

5分間

ふりかえり

新規向けセミナー解説

- ①自己紹介・理念
- ②4つの国策
- ③金利の重さを知ってください！
- ④過去と現在の金利水準は？
- ⑤日銀の金融政策！今後の金利動向！
- ⑥変動金利撲滅運動！
- ⑦ライフプランの重要性！
- ⑧個別相談へ！

4つの国策

- ①住宅ローン減税(控除)再改正
- ②住宅に係る贈与税、非課税措置延長
- ③フラット35S 子育てプラス
- ④子育てグリーン住宅支援事業

①住宅ローン減税(改)

住宅ローン減税期限 (2025年12月)

住宅ローン残高

長期優良・ZEH水準・省エネ基準

3,000万円～4,500万円

＊年末残高の 0.7% 13年間 (所得税を控除)

住民税からの控除上限額

97,500円

(前年課税所得×5%)

①住宅ローン減税（新築）再改正

借入限度額	2022年～2023年入居	2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 5,000万円 （子育て等世帯（※1））	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅（※2）	4,500万円	3,500万円 4,500万円 （子育て等世帯（※1））	3,500万円
省エネ基準適合住宅（※2）	4,000万円	3,000万円 4,000万円 （子育て等世帯（※1））	3,000万円
その他の住宅	3,000万円	—（※3）	

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税) 別紙1

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおりに措置する。

<入居年>			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%						与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討
借入 限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】(所得要件：1,000万円))			

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱
R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

住宅の種類	借入れ限度額		控除期間	控除率
(新築住宅・買取再販)	子育て世帯 or 若者夫婦世帯	その他の世帯		
長期優良住宅* 低炭素住宅*	5,000万円	4,500万円	13年	0.7%
ZEH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		

対象住宅の特徴

長期優良住宅

耐久性、耐震性、省エネ性に優れた長期にわたり良好な状態で使用できる住宅のこと。
認定基準には、劣化対策等級3相当、耐震等級3、断熱等性能等級5以上、一次エネルギー消費量等級6、維持管理の容易性、75m²以上の住戸面積などがある。

低炭素住宅

CO2排出を抑える仕組みや設備を導入し、環境に配慮した住宅。
高い断熱性能と省エネ技術により、快適な住環境と光熱費削減を実現する住宅のこと。

ZEH水準省エネ住宅

高い断熱性能（断熱等性能等級5以上）と省エネ設備（一次エネルギー消費量等級6以上）を備え、室内環境の質を維持しながら大幅な省エネを実現する住宅。

省エネ基準適合住宅

建築物省エネ法に定められた省エネ性能基準を満たす住宅で、断熱等性能等級4以上と一次エネルギー消費量等級4以上を達成し、快適な室内環境と効率的なエネルギー利用を両立させた住宅のこと。
2025年4月から新築住宅には省エネ性能要件を満たすことが義務化される。

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

夫

住宅ローン控除の合計金額は **328.0万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥49,087,139	¥252,600
2025年	¥48,072,034	¥252,600
2026年	¥47,036,439	¥252,600
2027年	¥45,979,943	¥252,600
2028年	¥44,902,119	¥252,600
2029年	¥43,802,541	¥252,600
2030年	¥42,680,768	¥252,600
2031年	¥41,536,353	¥252,600
2032年	¥40,368,839	¥252,600
2033年	¥39,177,760	¥252,600
2034年	¥37,962,639	¥252,600
2035年	¥36,722,992	¥252,600
2036年	¥35,458,322	¥248,200
13年間の合計		¥3,279,400

$$49,087,139 \times 0.7\% = 343,609 \text{円}$$

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約387万円 (差額約59万円)

債務者 夫のみ

夫 年収 500万円

妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円

夫 5,000万円

妻 連帯保証人

債務者 夫と妻

夫 年収 500万円

妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円

夫 3,000万円

妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

夫

住宅ローン控除の合計金額は **232.2万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥29,452,288	¥206,100
2025年	¥28,843,230	¥201,900
2026年	¥28,221,878	¥197,500
2027年	¥27,587,983	¥193,100
2028年	¥26,941,292	¥188,500
2029年	¥26,281,552	¥183,900
2030年	¥25,608,494	¥179,200
2031年	¥24,921,849	¥174,400
2032年	¥24,221,346	¥169,500
2033年	¥23,506,705	¥164,500
2034年	¥22,777,637	¥159,400
2035年	¥22,033,856	¥154,200
2036年	¥21,275,060	¥148,900
13年間の合計		¥2,321,100

妻

住宅ローン控除の合計金額は **154.8万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥19,634,857	¥137,400
2025年	¥19,228,814	¥134,600
2026年	¥18,814,577	¥131,700
2027年	¥18,391,978	¥128,700
2028年	¥17,960,849	¥125,700
2029年	¥17,521,019	¥122,600
2030年	¥17,072,311	¥119,500
2031年	¥16,614,546	¥116,300
2032年	¥16,147,541	¥113,000
2033年	¥15,671,110	¥109,600
2034年	¥15,185,062	¥106,200
2035年	¥14,689,205	¥102,800
2036年	¥14,183,338	¥99,200
13年間の合計		¥1,547,300

お客様からのLINE

お世話になっております。

悩んでいた土地(2580万+解体費で3000万くらい?)の買付をお願いしました。

そこで、ローンの対応に関しましてご相談させていただきたいです。

ちなみにペアローンと収入合算の連帯債務型はどう違うのでしょうか？

ペアローンで考えていたのですが連帯債務型もふたりとも住宅ローン控除が受けれるという情報が出てきて違いがよく分からない状態です。

質問ばかりですいません。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

質の高い住宅 の要件

以下のいずれかに該当すること。

- ①断熱性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上
- ②耐震等級2以上もしくは免震建築物
- ③高齢者等配慮対策等級3以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、住宅ローン減税と同様に「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税)

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を3年間延長する。

要望の結果

- 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間(令和6年1月1日～令和8年12月31日)延長する。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件

50㎡以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。(変更点は赤字)

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

(参考)改正前(令和4・5年受贈)

新築住宅	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

- 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長する。

③フラット35s 子育てプラス

2024年2月13日*スタート!

住まいのしあわせをいともにつくる。住宅金融支援機構

子育て世帯を応援する
**【フラット35】
子育てプラス**
が新登場!

- 子どもの人数等に応じて
金利引下げ
- 金利引下げ幅を
最大年▲1.0%に拡充




※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

①子どもの人数等に応じて金利を引下げ

【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯^{※1}または若年夫婦世帯^{※2}に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)

②金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充

新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。

※1 借入申込時に子ども(胎児および産を含まず。ただし、産にあってはお産さまとの別居が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。

※2 借入申込時に夫婦(男性/パートナー)を含まず。であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。

●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お産さまコールセンター)

0120-0860-35 通話無料

お電話にお電話ください。営業時間9:00~17:00(土日、年末年始を除き、土日、お盆期間を除く。)ご利用いただけない場合は、Tel 048-615-0420へ(有料)



【フラット35】は第三者に買収する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際ににお住まいになっていることを定期的に確認しています。

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント（当初5年間年▲1.00%）が上限です。

ケース スタディ①

若年夫婦または子ども1人のご家族で
ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



- 【フラット35】子育てプラスで1ポイント
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント

= 合計5ポイント



ケース スタディ②

子ども3人のご家族で
【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できる
エリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



- 【フラット35】子育てプラスで3ポイント
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント
- 【フラット35】地域連携型(子育て支援)で2ポイント

= 合計9ポイント



●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合があります。●借入額は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額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直しされます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、償還融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。●【フラット35】S等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以後の資金受取分から適用します。

2023年12月1日現在

【試算例】借入額3,000万円（融資率9割以下）、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利年1.80%の場合

【フラット35】子育てプラス（こども1人）なら【フラット35】より総返済額が約40万円お得です！

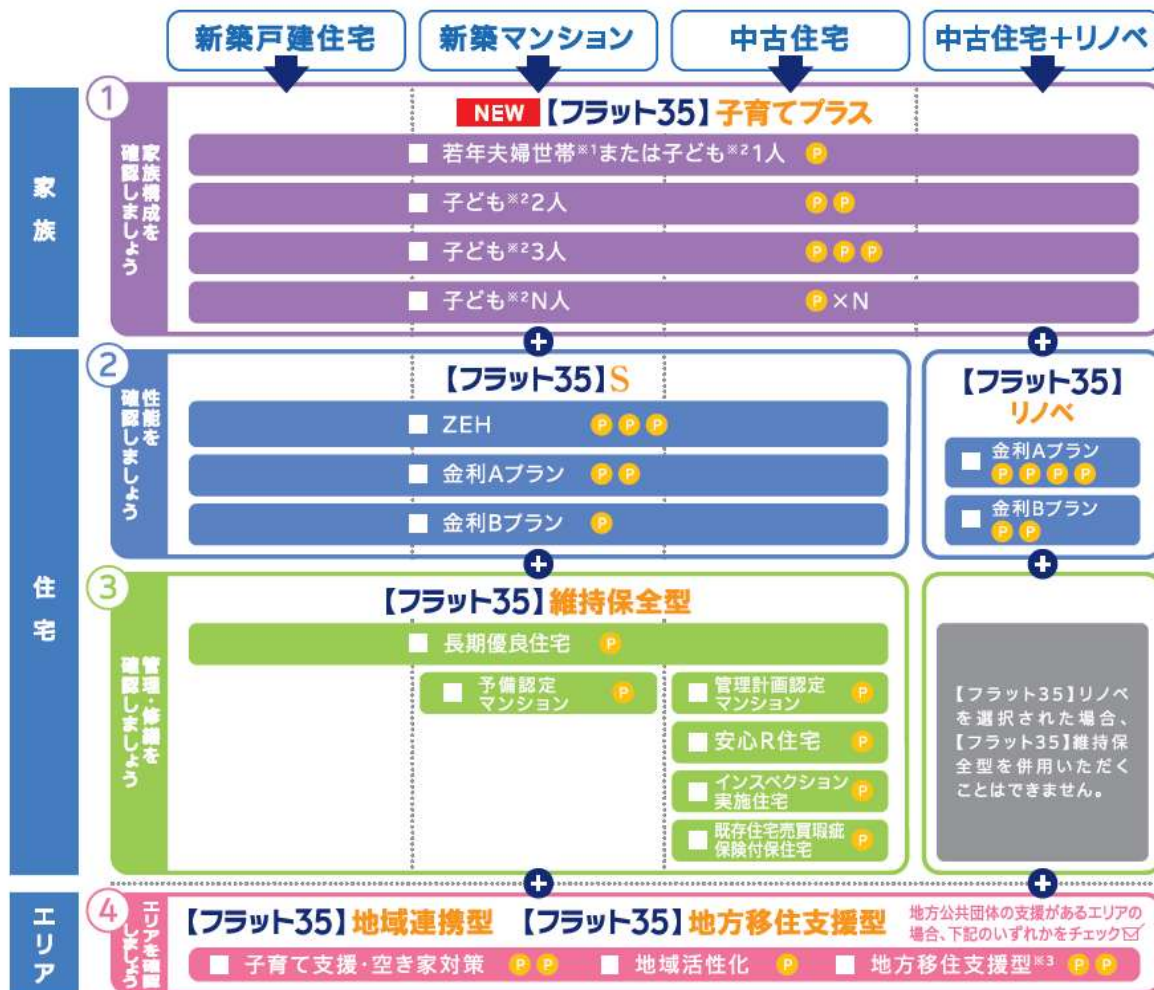
【フラット35】子育てプラス（こども2人）なら【フラット35】より総返済額が約80万円お得です！

【フラット35】子育てプラス（こども3人）なら【フラット35】より総返済額が約120万円お得です！

	【フラット35】	【フラット35】 子育てプラス (こども1人)	【フラット35】 子育てプラス (こども2人)	【フラット35】 子育てプラス (こども3人)
借入金利	全期間 年1.80%	・当初5年間 年1.55% ・6年目以降 年1.80%	・当初5年間 年1.30% ・6年目以降 年1.80%	・当初5年間 年1.05% ・6年目以降 年1.80%
毎月の返済額	全期間 96,327円	・当初5年間 92,591円 ・6年目以降 95,835円	・当初5年間 88,944円 ・6年目以降 95,330円	・当初5年間 85,386円 ・6年目以降 94,811円
総返済額	40,457,296円	40,056,060円	39,655,280円	39,255,206円
【フラット35】 との比較 (総返済額)	---	▲401,236円	▲802,016円	▲1,202,090円

1ポイント -0.25% 5年間

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ!まずはメニューをチェック ☒ (下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)



NEW チェックした項目の の数を記入！
合計ポイントに応じて金利を引下げ！



※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。



※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

**金利引下げメニューについて、
詳しくはこちらをチェック！**

【フラット35】S



【フラット35】リノベ



【フラット35】維持保全型



【フラット35】地域連携型



【フラット35】地方移住支援型



New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、令和6年2月13日以後の資金受取分から適用します。

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント（当初5年間年▲1.0%）が上限です。

P = 年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！子どもの人数等に応じて金利引下げ

若年夫婦または子ども1人 1ポイント P	子ども2人 2ポイント P P	子ども3人 3ポイント P P P	子どもN人 Nポイント P × N
---------------------------------------	---	--	------------------------------------

若年夫婦世帯：借入申込時に夫婦（同性パートナーを含みます。）であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
子ども：借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（胎児およびFETを含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同意が必要です。）をいいます。

2 住宅に関するポイントを確認！住宅の性能等で金利引下げ

住宅性能等の基準について、詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

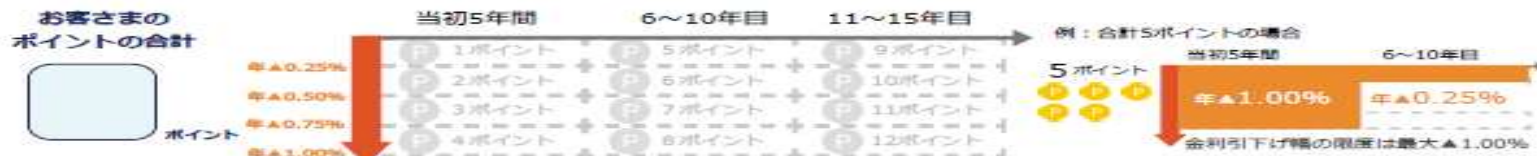
ZEH + 長期優良住宅 4ポイント P P P P 【フラット35】S(ZEH) 【フラット35】標準保全体型 ※次のいずれかの住宅 ・断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 ・断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅	ZEH 3ポイント P P P 【フラット35】S(ZEH)	長期優良住宅 3ポイント P P P 【フラット35】S(金利Aプラン) 【フラット35】標準保全体型	特に優れた性能の住宅 ・ZEH仕様住宅 ・耐震住宅（等級3）など 2ポイント P P 【フラット35】S(金利Bプラン)	優れた性能の住宅 ・省エネ住宅Ⅲ ・耐震住宅（等級2）など 1ポイント P 【フラット35】S(金利Cプラン)
---	--	--	---	---

3 上記のほか、地方公共団体の補助金等と連携した 【フラット35】地域連携型（**P** または **P** **P**） 【フラット35】地方移住支援型（**P** **P**）のご利用も可能です。

※【フラット35】地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

1 + 2 + 3

お客さまのポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！



■ 新築住宅の場合の技術基準

【フラット35】S（金利Aプラン）

次表の（1）から（5）までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	（1）断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅（認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅を含む）
耐震性	（2）耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅 （3）免震建築物
バリアフリー性	（4）高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同建て住宅の専用部分は等級3でも可）
耐久性・可変性	（5）長期優良住宅

【フラット35】S（金利Bプラン）

次表の（1）から（5）までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	（1）一次エネルギー消費量等級6の住宅※ （2）断熱等性能等級5以上の住宅※
耐震性	（3）耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅
バリアフリー性	（4）高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	（5）劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

※別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります。

④子育てグリーン住宅支援事業

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案:2,250億円

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅 ※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○ 下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

①「災害危険区域(※4)内」に立地する住宅

②「土砂災害特別警戒区域(※5)内」に立地する住宅

③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、高すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、集積地開発危険区域又は洪水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅

④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は洪水想定区域(洪水浸水想定区域又は農業浸水想定区域)における洪水想定高さ3m以上の区域に属する」に該当する区域に立地する住宅

※4: GX志向型住宅は環境省において実施。「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5: 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6: 断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※9: 寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10: 都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11: 共同住宅は、別途階数ごとに設定。

既存住宅※12のリフォーム※13

メニュー	補助要件	補助額※14
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限:60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限:40万円/戸

補助対象工事

必須工事※15 ①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置

附帯工事※16 子育て対応改修、バリアフリー改修等

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。

※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。

※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

- ・ 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- ・ 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
- ・ 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

- ・ 申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
- ・ 新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。
(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
- ・ 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

④子育てグリーン住宅支援事業

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅		160万円/戸
子育て世帯等 ※1	長期優良住宅	建て替え	100万円/戸
		上記以外	80万円/戸
	ZEH水準住宅	建て替え	60万円/戸
		上記以外	40万円/戸

新築分譲住宅購入の場合の条件や金額

	主な条件	補助額
こどもみらい住宅支援事業 (2022年)	省エネ基準適合住宅以上の性能を持った住宅	ZEH住宅等 100万円 認定長期優良住宅等※ 80万円 省エネ基準適合住宅 60万円
こどもエコすまい支援事業 (2023年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	100万円
子育てエコホーム支援事業 (2024年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	長期優良住宅 100万円 ZEH住宅 80万円

子育てグリーン住宅支援事業

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅 ※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- ①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- ②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
- ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅

※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5: 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6: 断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※9: 寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10: 都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11: 共同住宅は、別途階数ごとに設定。

4つの国策

- ①住宅ローン減税(控除)再改正
- ②住宅に係る贈与税、非課税措置延長
- ③フラット35S 子育てプラス
- ④子育てグリーン住宅支援事業

**本日、皆さんに
お伝えしたいこと！**

解 説（意図）

ここからが本題です！

ネットには載っていない情報です！

真剣に聞いてもらう！

切り替える（アクセント）

飽きさせない。

それは

『金利の重さ』を知ってください！

ということです！

金利の重さ

4,000万円の住宅ローンを

今の固定金利水準で、35年間、返済を続けたら

総支払額は、いくらになると思いますか？

4,000万円 金利 % 35年＝総返済額は？

金利の重さ

4,000万円 金利 % 35年＝総返済額は？



現在 全期間固定金利で借りた場合の金利は？

解説（意図）

質問（発問）により、参加意識を持っていただく

ストローク（会話の往復）が重要

質問する講師 答える受講者の関係

人は、質問されると考えてしまう生き物

質問によって、

相手の答え（頭の中）をコントロールできる（発問力）

金利の重さ

4,000万円 金利 年2.0% 35年＝総返済額は？



現在 全期間固定金利で借った場合の金利は？

金利の重さ

4,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？

約5,565万円・・・①

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？



金利が1%上がったら

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？

約6,465万円・・・②

金利の重さ

①4,000万円 金利**2.0%** 35年= **約5,565万円**

②4,000万円 金利**3.0%** 35年= **約6,465万円**

金利**1.0%**の違いで **約900万円** (②-①)

ということは **0.1%**で **約90万円の違い**

解 説（意図）

リアルセミナーの場合、レジュメに数字を書いてもらう！
0.1%で 約90万円って書いておいてください！

伝え方！

日常生活で、右にあるものと左にあるものが、0.1%違う！
と言われても、その違いの大きさは、伝わり難い。たった0.1%

ペットボトルの中のお茶の分量が、0.1%違う！
お土産に持ち帰る金の価値（金額）が約90万円違う！

%で言うか、 金額で言うか？ 0.1%の差 90万円の差
相手の感じ方が、大きく違う！

違いを大きく感じる＝数字を大きく（10年で100万円も違います）
違いを小さく見せる＝数字を小さく（1日あたり274円）

セミナーレジュメ

2 金利の重さを知ってください！

4,000 万円 % 35 年 = 総返済額は () 万円 ・・・・①

金利が1%上がったら

4,000 万円 % 35 年 = 総返済額は () 万円 ・・・・②

金利1%の違いで 差額②-① なんと () 万円

書いてもらう→

0.1%で約90万円の違い！

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

『金利の重さ』をご理解頂けたなら！

0.1%でも

低い金利で

住宅ローンを組んでみたくないですか？

催眠効果！

セミナー受講者が、全員頷いている（うんうん）

自分もそう思っている

他の人も頷いている

だから、間違いない！

第3者影響力 = 皆さん〇〇ですよ！

催眠効果！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借りる

時期を選ぶ

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる 比較検討する 値切る！ Aさん Bさ

ん

解 説

金利の重さを理解していた上で
金利を低く抑える方法を教えている！

答えは2つ！

- ①金利の低い時に借りる
- ②低いところで借りる(比較検討する)

2つに絞り、印象に残しやすくする

解 説

値切りの実績

過去一値切れたお客様の金額を質問して答えてもらう。

人は、質問されると、答えたくなる。

質問で、相手の頭の中をコントロールできる！

逆はダメ(質問の機会は、与えるが、受け過ぎない)

ところで

解説（意図）

ところで＝油断させる接続詞

本題ではない、ついでの話（余談）

油断させる

余談は油断！

ついでの話は、警戒されないので、

ついつい聞き入ってしまうもの！

現在の金利水準は？

高い？

標準？

低い？

現在の定期預金(1年)金利は？

静岡銀行 スーパー定期預金 年0.275%

解 説（意図）

③低い と答えてくれるものの

お客様は、低いんじゃないの？

低くいんですよ？

低いと聞いています。 等と答えてきます。

いや、本当に低いですよ！

と言い切ってこない。

何故か？ 皆さん、社会人になって銀行取引を自分でするようになってから、

ずっと、ゼロ金利かマイナス金利だから、今の金利が特別低いとは、感じていないから！

『冬の旭川の話！』 史上最低気温 -41.0°C （明治35年）日本最低気温

現在の金利水準は？

私は

異常に低い！超低金利！

だと 思っています！

なぜそう思うのか？

ここからエピソードトーク

過去の金利水準

①昭和63年4月（バブル経済前）の
定期預金（1年）の金利は？

この年は私が銀行に入った年です。

昭和の時代の銀行は**金利競争**のない世界で、
預金集めが重要な仕事でした。

入行時、先輩に

『悪いときに銀行に入ってきたね！』と言われました。

解 説（意図）

こんなに金利が低い時に、銀行員になって可哀想だ！

大変な時に、銀行員になったね！

円高不況、景気の谷、

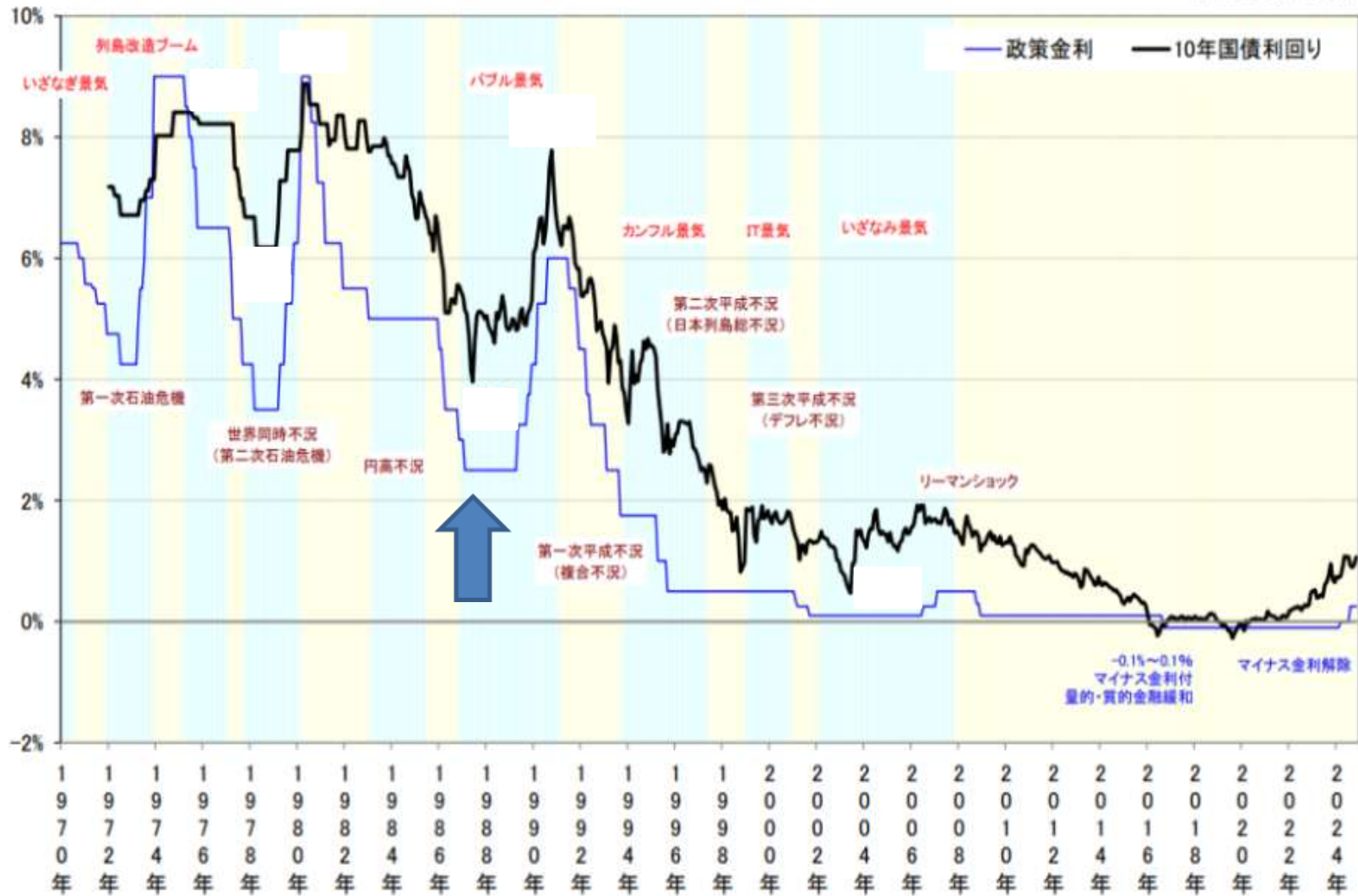
こんなに金利が低い時に！

をアピールして、3.36%よりも、

低い金利を答えさせるように、誘導しておく。

長期金利の推移

財務省公表資料より作成



過去の金利水準

①昭和63年4月（バブル経済前）の
定期預金（1年）の金利は？

3.36%

このころは**景気が悪く**、景気の谷と言われていました。
先輩は、景気が悪く**金利が低かった**ので預金が集め難
い為『**悪い時に銀行入ったね・・・**』と言ったのです。

過去の金利水準

**②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？**

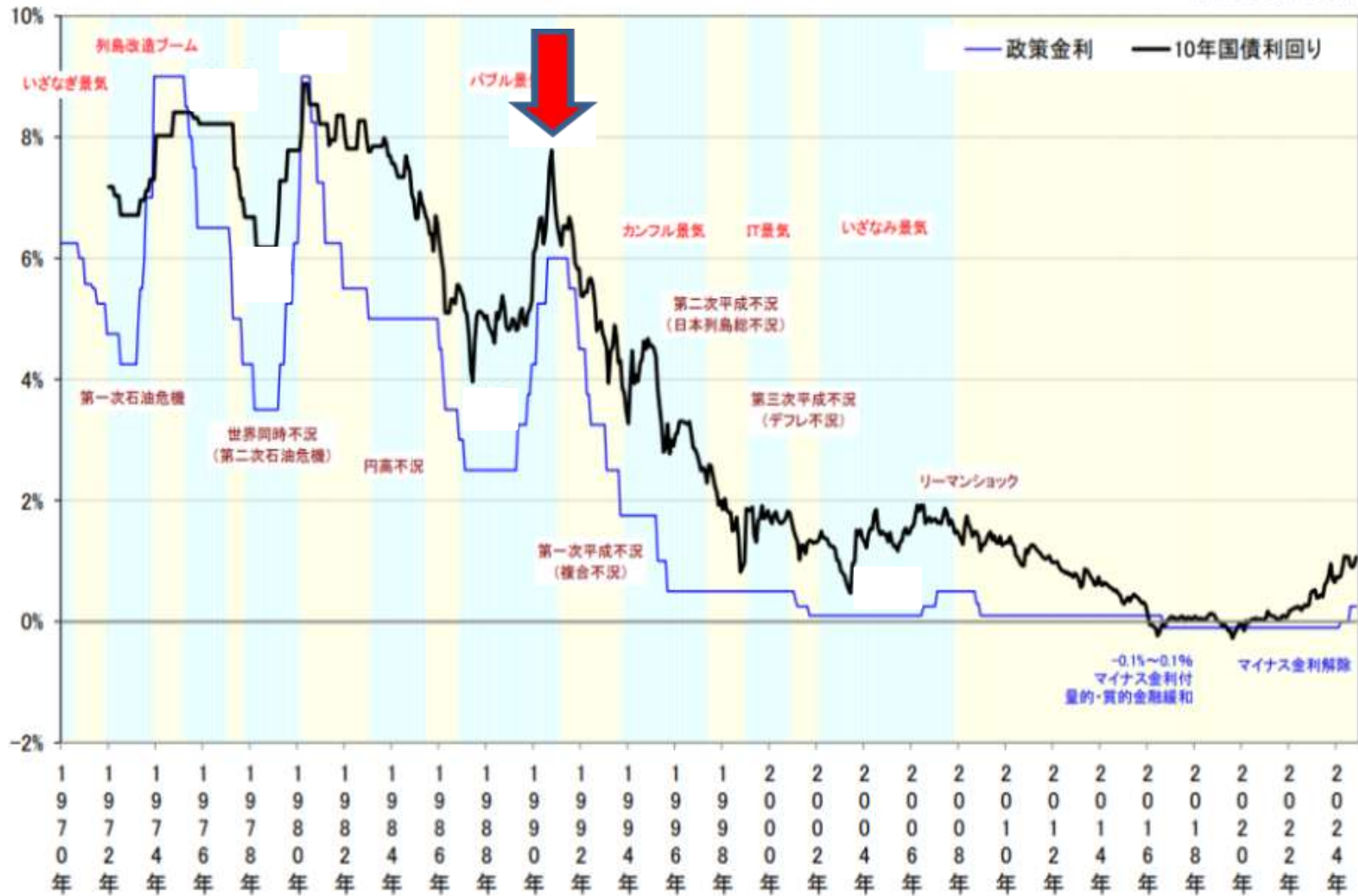
**この年、沼津(グルメ街道)のお客様に1億円
の大口定期預金(入札)をしてもらいました。**

沼津ぐるめ街道



長期金利の推移

財務省公表資料より作成



過去の金利水準

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

働かなくても生活出来るかも？

100,000,000円の**8%**は

800万円です(税引き**640万円**)

毎月使えるお金が約53万円

解 説（意図）

1億円あったら、働かなくても生活できる！

具体的な金額で、イメージさせる

質問を投げかける。お客様の頭の中にイメージさせる。

毎月、使えるお金が約53万円口座に振り込まれて

きたら、働かなくても生活出来ませんか？

そんな時代が、この日本にも過去（バブル時代）あった。

過去の金利水準

①昭和63年4月（バブル経済前）の
定期預金（1年）の金利は？

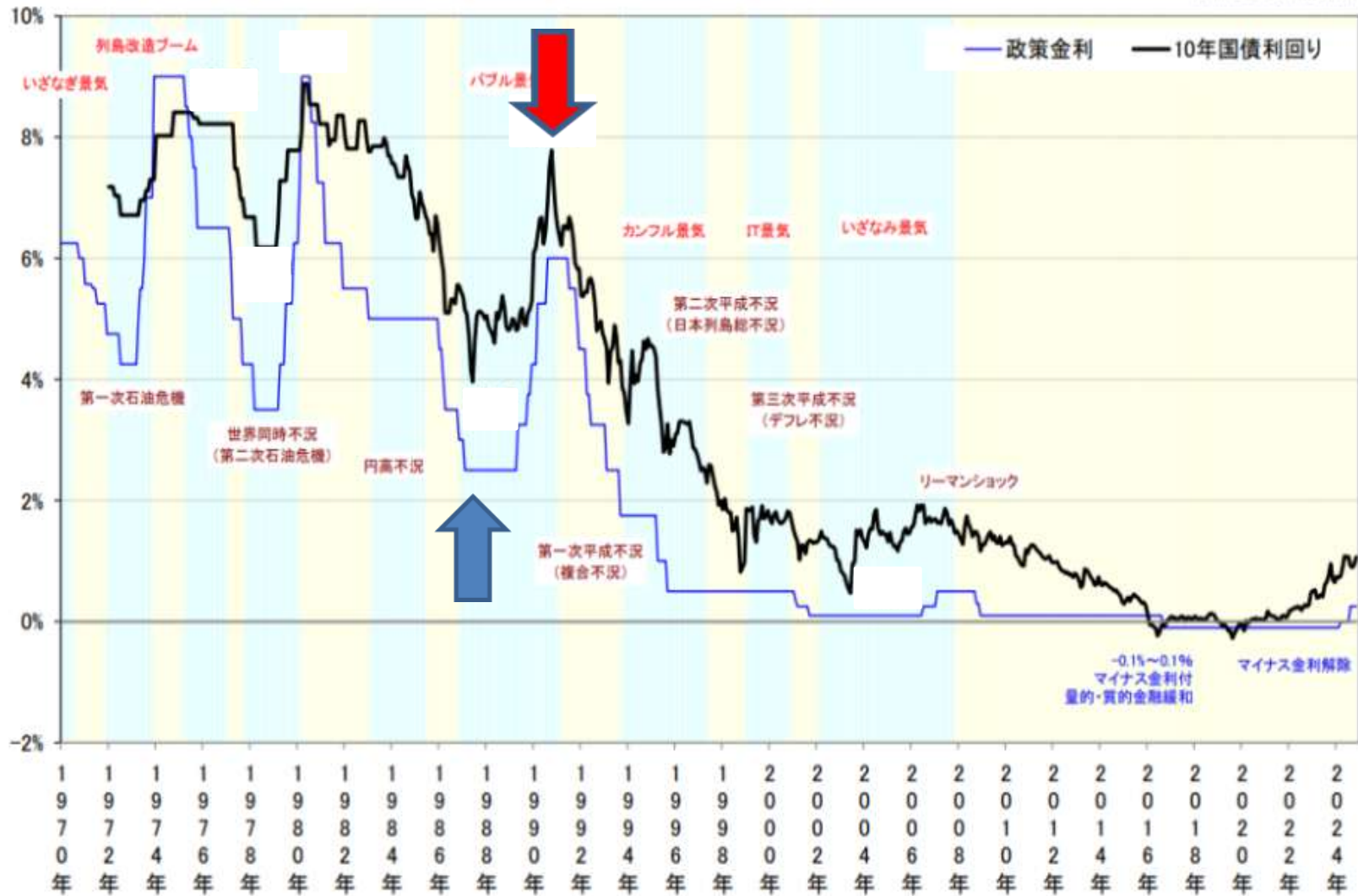
3.36%

②平成2年9月（バブル経済期）の
大口定期預金（1年）の金利は？

8.0%

長期金利の推移

財務省公表資料より作成

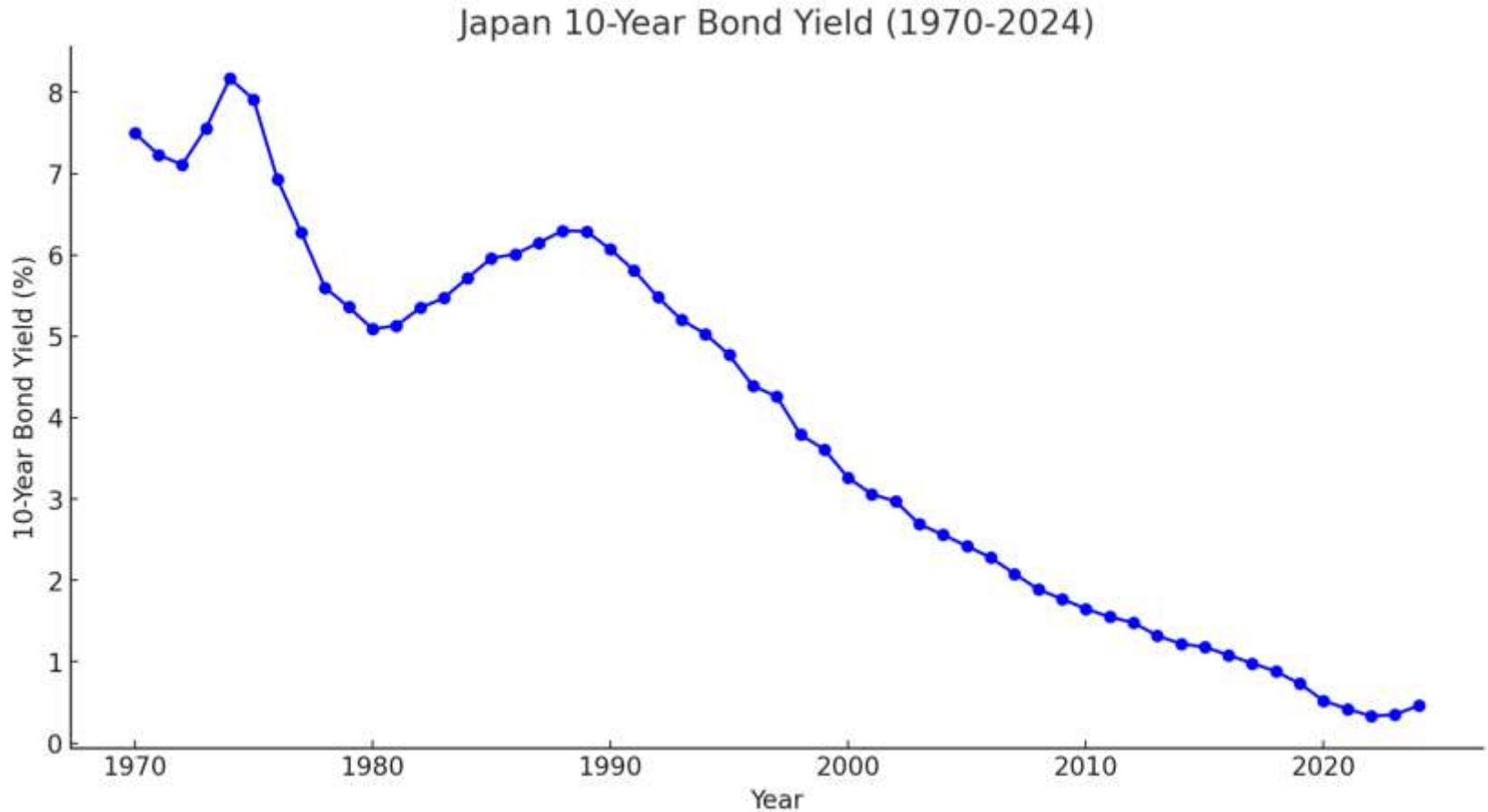


10年国債金利推移

日本の長期金利(10年国債利回り)と短期金利(3ヶ月TORF)の長期推移
1987年12月～2024年12月



10年国債金利推移



10年国債金利推移



解 説（意図）

預金金利（預ける）でも、

歴史的に低いと言われた時でも

定期預金金利は、年3.36%あった

この日本で、かつてあったことのエピソード！

バブル時代！定期預金金利 年8.0%

あの時は異常だった！ という人もいるが、

今の超低金利（マイナス金利）も異常（異次元）である＝逆バブル

1.89%で35年間固定で借りられる現在の金利は

私にとっては

非常に 異常に 超～

低い金利に感じられます。

今(現在)の住宅ローン金利

みなさんはどう思われますか？

高いですか？

低いですか？

解 説（意図）

前半では、3択

①高い②標準③低い

ここで、2択にして

①高い ②低い

②低いを選択！（現在の金利がいかに低いか）

3択の時は、低いと答えるが、首をかしげながらの低い。

ここでは、本当に現在の金利は、低いんだ！

と思ってもらおう！（そのためのエピソードトーク）

金利が異常に低い時だからこそ、上がる前に、低い金利で
固定化しましょう！（金利が上がる前に！＝煽り）

異次元は、やがて正常化する！（正常化する前に）

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利の低い時に借りる

低い時とはいつなのか？

『今(現在)です！』

解説（意図）

現在の金利がいかに低いかを伝えた後

金利を0.1%でも低く抑えるため

少しでも①低い時に借りる！と教育しておき

では、低い時とはいつですか？と質問

→今です！（確認・定着） 史上最低水準から上昇傾向（底を打っている）

フラット35 史上最低金利

2016年8月年0.9% (+0.358%) = 1.258%

今が低いのは分かった！

今後の金利は？

金利の変動要因は？

金利の変動要因

答えは2つ！

① 景気(物価)

② 日銀(政策)

金利の変動要因

景気(物価)が
良くなる(高くなる=インフレ)と

金利は

上がります！

日銀の仕事(政策)

日銀は金利(短期金利)を**上げ下げ**しています。

景気が**悪い**時には金利を**下げ**、企業にお金を借りやすい環境を作ります。

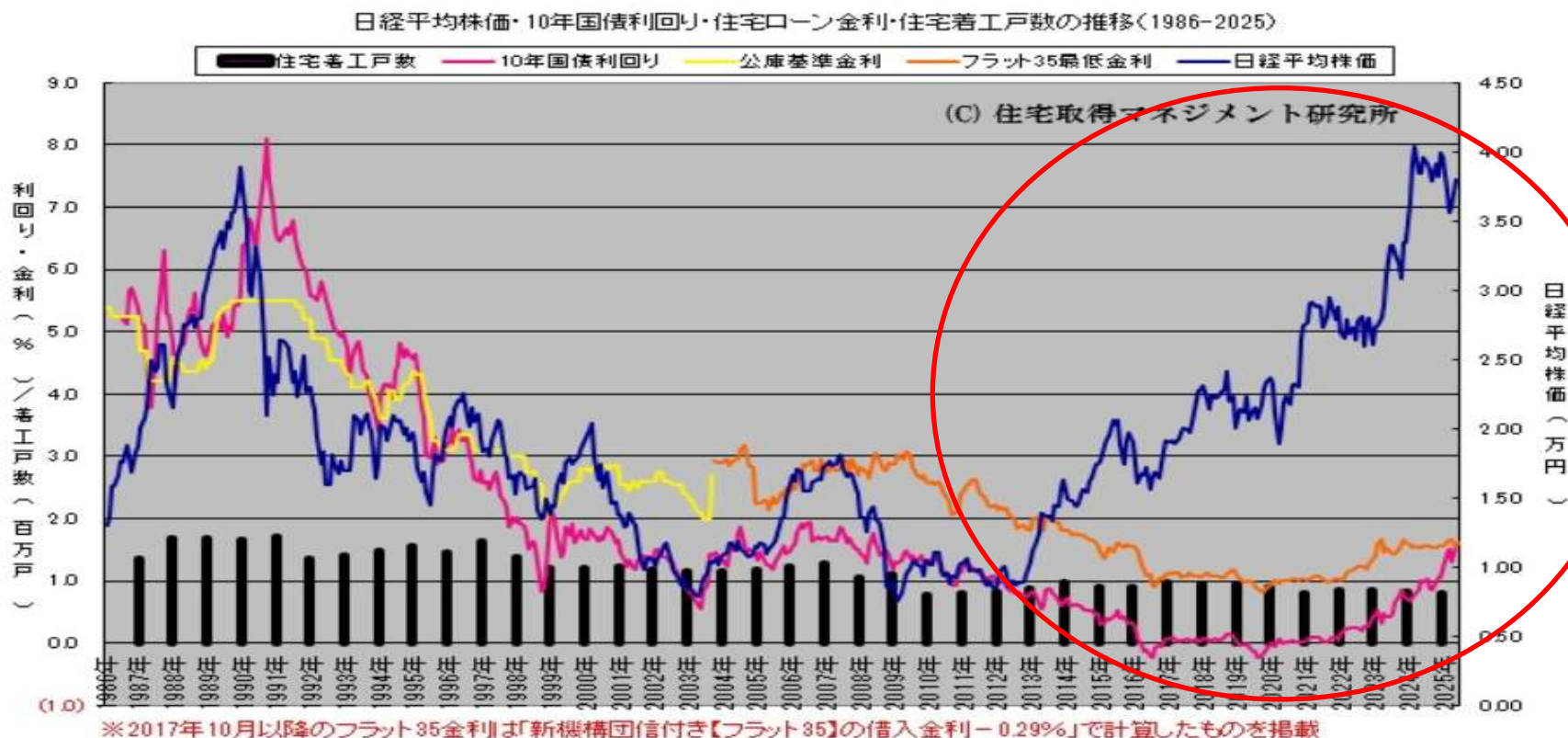
景気が**良**くなり物価が**上昇**してくると金利を**上げ**バブル(景気の過熱)を防ぎます。

日経平均、10年国債、金利の推移

10年国債の利回りとフラット35の金利推移

長期固定金利型の住宅ローン金利は、10年国債の利回りに影響を受けます。そのことを、日経平均株価、国内外情勢、住宅着工戸数の推移と共にみてみましょう。

■日経平均株価・10年国債利回り・住宅着工戸数とフラット35金利推移



フラット35 金利推移



住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利が低い今

金利が上がる前に

長期固定金利で借りる！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

②低い所(金融機関)で借りる

競合させる！ 比較検討する！

値切る！

住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！

（②低い所で借りる！）

銀行にとって、本当のお客さんは？

儲けさせてくれる本当のお客さんは
お金を借りて利息を払ってくれる

企業やローン利用者(あなた)です！

住宅ローン金利は値切れる！

景気が悪く資金需要がないと、

企業はお金を借りてくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かりません！

そこで今住宅ローンを必死で売っています！

今は、**借り手に有利**

だからローン金利は値切れます！

値切りの実話

Aさん(N澤さん)

- 勤務先
○○○技研
- ハウスメーカー
○鉄ホーム
(ファイブガーデンズ)
- 借入銀行
○○銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
鈴木さん

Bさん(N沢さん)

- 勤務先
○○○技研
- ハウスメーカー
○鉄ホーム
(きらりタウン)
- 借入銀行
○○銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
鈴木さん

意 図

値切りが大得意であると、前半で、伝えている。
構成上、後で、話すと言っておいて、話をすると、
プロっぽい。(信頼性が高まる)

0.1%の違いのふりかえり、記憶の定着
先ほど、0.1%でいくら違うって言いましたっけ？(金利の重さ)

AさんBさんのカンペ(後で、実例の話をして)

ダブルバインド(ここからここまで)
みなさんも、ほぼ同じ属性で、AさんBさんを、イメージして、実話として
作成してみてください。

景気が良くなると？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人 < 企業

4,000万円

40億円

個人の**住宅ローン**に力を入れる必要がなくなるので
住宅ローンの**金利競争は弱まります**！

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは**今**が借り時？

①金利水準が**低く** ②銀行間の**競争が激しい**

今『**住宅ローン**』は本当に借り時です！

金利の重さを理解し、

0.1%でも **低い**金利（より有利な条件）で、

『**住宅ローン**』を借りましょう！

解 説（意図）

今です！
アピール

何故、今なのか？ ①低い時に、②低いところで(事前教育)
住宅ローンの金利を0.1%でも低く抑えることができるから。
今なら、低い時に、低い所で、借りられる！
金利が、上がり切る前に、借りましょう！＝煽り(異次元→正常化)

全期間固定金利は、上昇し始めている！
将来、短期金利＝変動金利が、上がりそうなので、
先に、固定金利が上がり始めた。
現在の金利は、異常値なので、やがて正常化するであろう。
正常化する前に、なるべく金利が低いうちに、
住宅ローン金利に保険をかけて、長期固定化しておきましょう！

今が借り時なのは分かった！

どのくらいの借入金額(返済額)が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額＝
税込み年収の7倍～9倍

年間返済比率 35%以内（年収400万円以上の場合）

$$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税 込 年 収}}$$

審査金利で計算
静岡銀行は3%

無理なく返済できる金額は？

解 説（意図）

変動金利撲滅運動！

静岡銀行の審査金利は年3%

審査金利とは、銀行が、ローンを借りる債務者に対して、この金利になってもこの人は、返済が続けられるか？
という基準になる金利＝年3%は想定内の金利

銀行は、
変動金利の金利は変動しない（上がっても限定的）
そんなにすぐには、上がらないと言って、
変動金利を勧めてくる＝ポジショントーク

上がらないと、真剣に考えているのであれば、
年0.5%で、審査すれば良いのに何故、しないのか？ **強く言う（感情的に）**

住宅ローンの返済は長期！

- ・今、大丈夫でも**将来**は・・・
- ・子どもの**教育費**も考えると・・・
- ・**老後**のお金は大丈夫だろうか？
- ・自分達の『**住宅予算**』は適正なのか？

心配、不安・・・じゃないですか？

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることで解消します！

解 説（意図）

今です！アピールで、煽った後

将来のお金のことをしっかり計画することが

重要である！＝ライフプランの重要性

煽るだけではなく、今ですアピールをしながらも

あなたの為に、リアルライフプランを、ご提案する。

何故、私でなければならないのか？（他は、なんちゃって）

ライフプランとは？

(マネープラン)

ライフプラン

ライフ＝人生・生活 プラン＝計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

お金の使い方(収支)を計画すること！

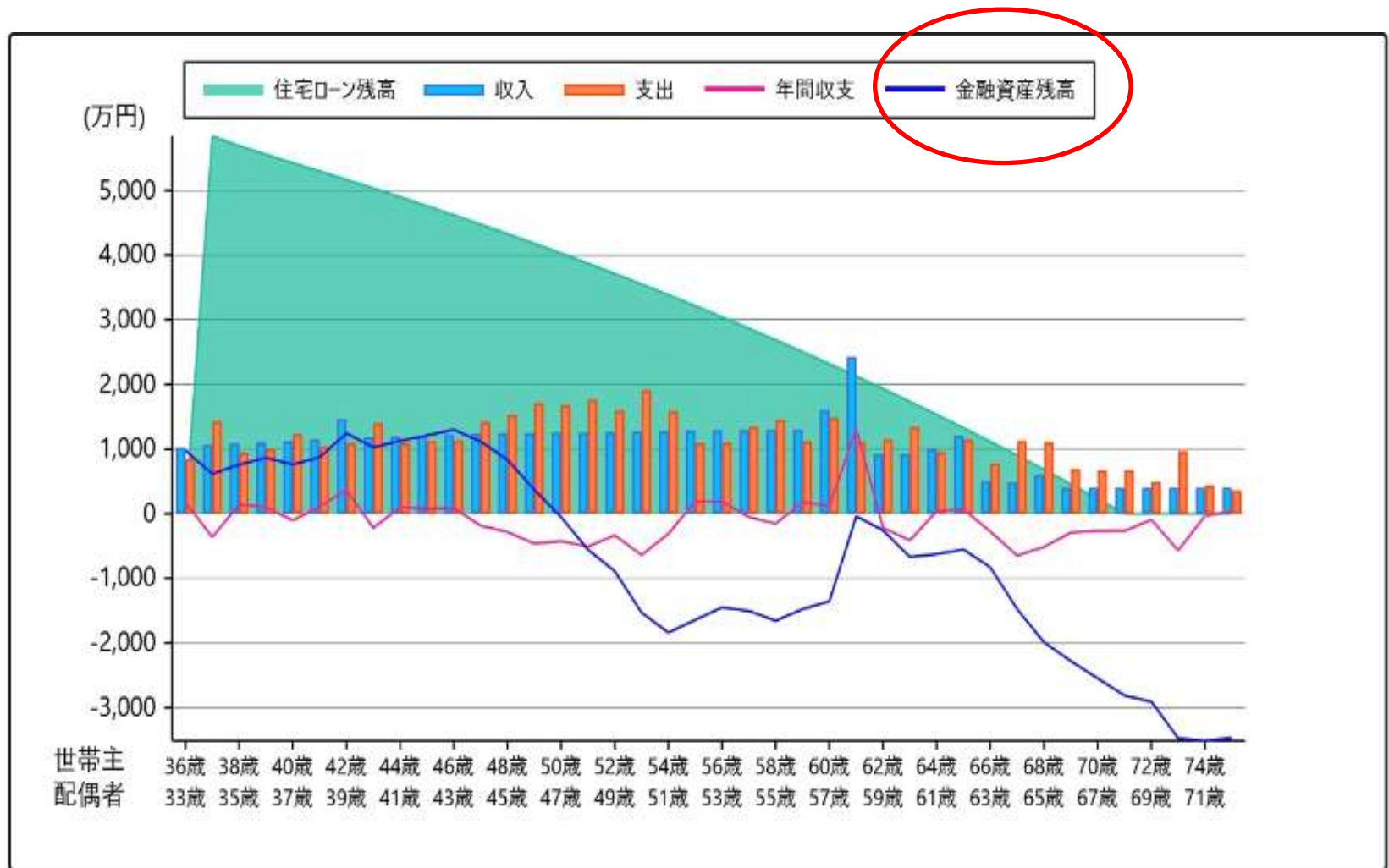
将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『キャッシュフロー表』 の作成！

メインプラン：見直しプラン		1.今後のキャッシュフロー表		印刷	PDF保存	40年																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
世帯	世帯主	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
	配偶者	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
	第1子	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	第2子	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
収入・支出項目	世帯主収入	680	697	713	729	744	759	773	787	800	812	825	836	847	858	868	877	886	895	903	910	917	924	930	935	1,240	2,064	568
	世帯主年金																											
	配偶者収入	322	327	332	337	342	347	650	352	354	356	357	359	360	360	361	361	360	360	359	358	357	355	353	351	349	346	343
	配偶者年金																											
	その他収入	24	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	30	30	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	収入合計	1,026	1,066	1,087	1,108	1,128	1,148	1,465	1,181	1,196	1,210	1,224	1,237	1,249	1,248	1,258	1,256	1,265	1,273	1,280	1,287	1,292	1,297	1,301	1,304	1,607	2,428	930
	生活費	280	270	272	274	276	278	281	283	285	287	289	292	294	296	298	301	303	305	308	310	312	315	317	320	322	325	327
	支払保険料	36	36	51	51	51	51	98	51	52	52	52	101	59	59	60	60	111	60	60	60	61	114	69	69	61	61	117
	住宅関連費	100	515	15	15	15	16	16	16	16	16	16	212	16	127	17	17	17	17	17	17	17	229	18	18	18	139	18
	住宅ローン返済額		192	192	224	224	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
	子ども関連費	60	75	75	90	91	91	92	121	112	141	141	186	197	597	404	749	531	535	540						120		122
	税・社保	233	203	203	213	224	230	239	252	256	262	262	265	269	264	291	289	289	304	315	331	338	340	342	344	344	234	206
	その他借入金返済																											
	その他支出	71	72	72	73	300	74	74	391	75	76	77	77	407	78	324	57	58	400	59	59	59	60	416	61	326	62	62
	使途不明金・余剰費	25	20	21	17		17	13		17	14	15									27	27	0		26	0		
	支出合計	805	1,383	901	957	1,181	992	1,048	1,350	1,048	1,083	1,087	1,368	1,478	1,657	1,629	1,708	1,544	1,857	1,534	1,040	1,050	1,293	1,397	1,072	1,427	1,056	1,088
	年間収支	221	-317	186	151	-54	155	417	-169	149	127	137	-132	-229	-409	-370	-452	-279	-584	-254	246	242	4	-96	232	180	1,372	-158
	流動性資金	986	633	783	898	808	928	1,309	1,104	1,217	1,309	1,410	1,242	977	532	126	-36	-72	-178	-431	-220	-14	-47	-83	113	257	1,593	1,400
	運用資金残高	242	285	330	376	423	472	522	573	627	681	738	796	856	918	981	720	499	36	36	73	111	151	95	134	174	215	258
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,228	918	1,113	1,273	1,231	1,400	1,831	1,678	1,844	1,990	2,148	2,038	1,833	1,450	1,107	684	427	-142	-395	-147	97	104	13	247	431	1,809	1,658
	住宅ローン残高		5,847	5,693	5,562	5,429	5,301	5,171	5,038	4,902	4,764	4,623	4,479	4,332	4,182	4,029	3,873	3,714	3,552	3,386	3,217	3,045	2,869	2,690	2,507	2,320	2,129	1,935
	世帯主死亡保険金																											
	配偶者死亡保険金																											
主なイベント (ダブルクリックで編集)	▼第2子 幼・保入園																											
	▼第1子小 学校入学 ▼住宅取得																											
	▼第2子小 学校入学																											
	▼第1子中 学校入学																											
	▼第2子中 学校入学																											
	▼第1子高 校入学																											
	▼第2子高 校入学																											
	▼第1子大 学進学																											
	▼第2子大 学進学																											
	▼結婚25周 年記念式 ▼第1子就 業 ▼第2子就 業																											
	▼第1子結 婚																											
	▼第2子結 婚																											
比較プラン：当初プラン																												
◆◆ 金融資産合計 ◆◆		710	696	604	662	747	636	682	779	882	847	692	515	367	439	589	535	642	798	1,118	1,281	1,137	1,079	1,058	1,251	1,444	1,174	1,316
住宅ローン残高			4,482	4,362	4,268	4,172	4,074	3,974	3,871	3,767	3,661	3,552	3,442	3,329	3,214	3,096	2,976	2,854	2,729	2,602	2,472	2,340	2,205	2,067	1,926	1,783	1,636	1,487

メインプラン：見直しプラン		1.今後のキャッシュフロー表		印刷		PDF保存		40年																				
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	
		2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	
年 給	世帯主	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	
	配偶者	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	
	第1子	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	
	第2子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	
収 入 ・ 支 出 目 的	世帯主収入	573	577	582																								
	世帯主年金			213	288	288	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	
	配偶者収入	340	404	402	200	198	195																					
	配偶者年金						157	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	
	その他収入	18	18	18	18																							
	収入合計	931	999	1,215	506	485	599	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	
	生活費	330	332	284	249	249	249	249	248	248	248	248	248	248	248	248	247	247	247	247	247	247	247	247	246	246	246	
	支払保険料	62	62	50	50	108	51	38	38	38	97	38	38	38	38	38	100	39	39	29	18	82	18	18	18	18	85	18
	住宅関連費	18	19	19	19	247	19	19	19	20	20	153	20	20	20	267	21	21	21	21	21	22	22	167	22	288	22	
	住宅ローン返済額	235	235	235	235	235	235	235	235	235																		
	子ども関連費			125		127																						
	税・社保	206	184	192	140	77	85	64	39	40	40	40	40	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
	その他借入金返済																											
	その他支出	432	63	226	88	89	473	90	91	92	92	491	94	13	14	14	14	14	14									
	使途不明金・余剰費			13										5	5		5	5	6	8	2	8	8		8	8		
	支出合計	1,283	895	1,145	781	1,132	1,112	695	670	672	497	970	440	363	364	668	363	363	355	332	390	332	332	470	333	657	333	
	年間収支	-353	104	70	-275	-646	-513	-290	-266	-268	-93	-565	-35	42	41	-263	42	41	50	72	15	72	72	-65	72	-252	72	
	流動性資金	1,012	1,080	1,115	840	194		-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398	
	運用資金残高	301	347	393	405	417	110																					
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,313	1,427	1,508	1,245	611	110	-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398	
	住宅ローン残高	1,737	1,535	1,328	1,118	903	684	461	233																			
	世帯主死亡保険金																											
	配偶者死亡保険金																											
	主なイベント (ダブルクリックで編集)				▼リタイア ▼定年退職 ▼第一子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	▼第二子住 宅取得	
	：当前プラン																											
◆◆ 金融資産合計 ◆◆		1,427	2,678	2,820	2,407	1,961	1,799	1,636	1,473	1,048	1,006	917	958	999	1,039	776	823	892	961	1,031	1,042	1,111	1,180	1,111	1,179	923	992	
住宅ローン残高		1,335	1,179	1,021	859	694	526	354	179																			

当初プラン



見直しプラン



解 説（意図）

比較 ビフォー・アフター （当初プランと見直しプランの具体例）

将来の破綻（ローン地獄）・現実 映像・グラフ（右脳）

あなたの将来を心配しています→親切な良い人

今、将来の危険性が分かれば、対処できる→あなたを救うことができる。

将来のお金の不安（危険性）がないか、確認しておきませんか？

それを、確認（知る）のが、ライフプランです。問題を明らかにする

問題とは？ 理想と現実のギャップ

住宅購入時には、ライフプランを作成！

- **収入状況の変化を予測！年金生活まで考慮**
（奥様も子供さんの手が離れたら少し協力してあげて）
- **将来の教育費等を考慮！**
（大学は国公立を目指しましょう！奨学金制度もある！）
- **無駄があれば徹底的に削減！**
（住宅ローンのメンテナンス、生命保険の見直しは必須）
- **お金の大切さを今から確認！**
（早く気がつけば対処できます。諦めないで・・・）

絶対無理はしない！

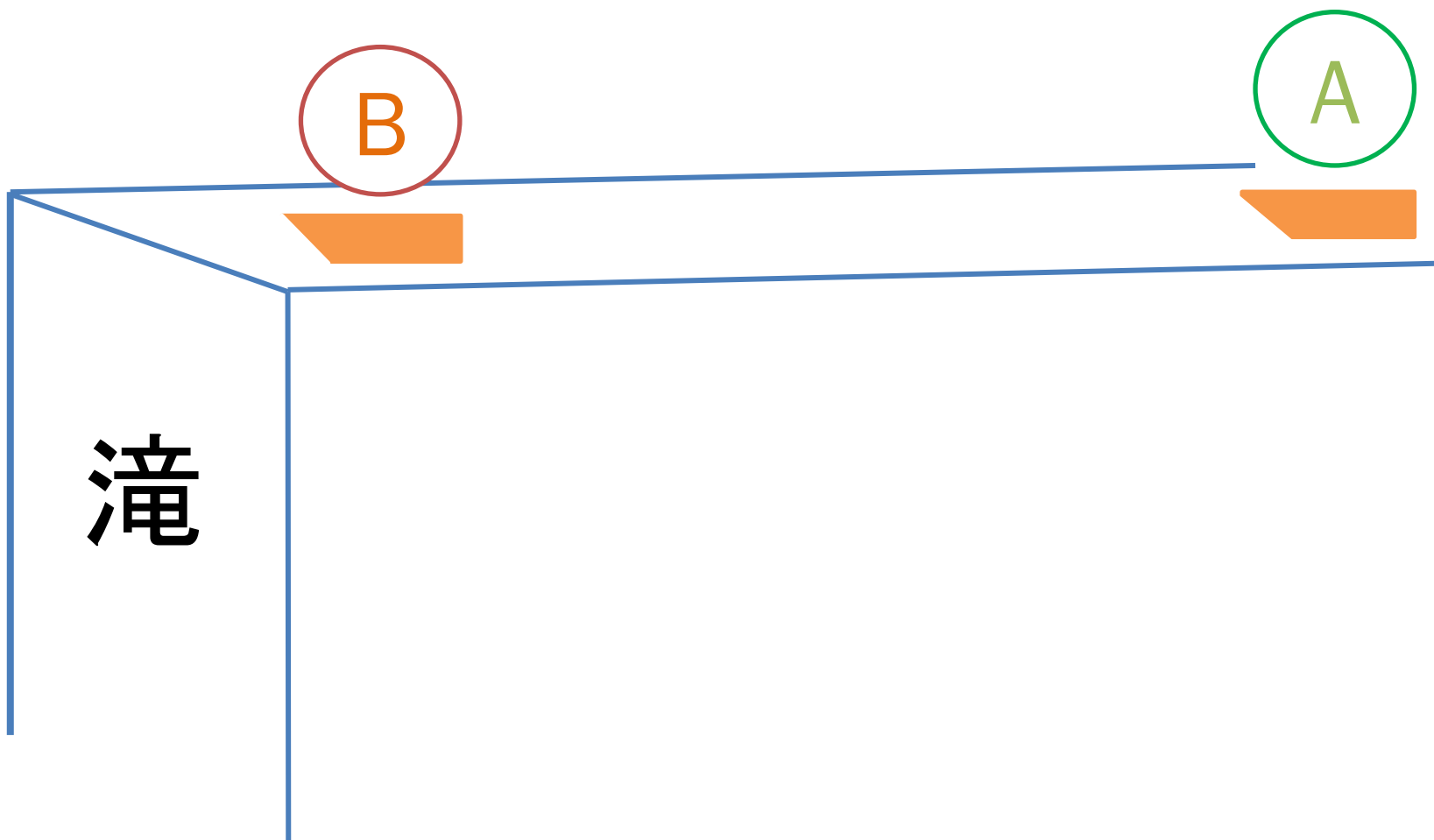
住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り



大きな滝





解 説（意図）

ライフプランの必要性を伝える

その先に大きな滝がある川の川下りのイメージ

写真とテーブル（オンラインでは、絵心のない図）を使い、イメージを持ってもらう！

映像と感情 右脳 人は、感情で動く生き物

個別相談のご案内！

本日ご参加の皆様の特典として

〇〇 工務店様のご厚意により

個別相談(~~55,000~~)円→33,000円にて)承ります！

①ライフプランの作成

教育費、老後資金まで考慮したライフプランを作成し、安心して(お金の不安をなくして)住宅の計画を進めてください！改善策として、資産運用(新NISA等)が必要となることも多いです！

②住宅ローン相談

住宅ローンの組み方次第で同じ予算の住宅が数百万円違ってくることがあります！

皆さんの住宅を実質的に安くします！ **AさんBさんの話**

③火災保険のご提案

無駄のない最適火災保険、ご提案します！ 給付が大事=受け取るには、技術が必要！

④生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！

解 説（意図）

個別相談へのフック！

Aさん、Bさんの話

どちらになりたいですか？

ダブルバインド＋一貫性の原則
（自分の言った言葉は、守ろうとする）

Aさんになる＝私のコンサルを受ける



**皆様の住宅購入計画に、
少しでもお役に立つことが
出来れば幸いです！**

金融素人をひとりでも多く救いたい！

ご清聴ありがとうございました。

意 図

家は、建てて終わりではありません！

幸せな生活をする居場所＝マイホーム 『幸せ(ハッピー)の始まり』

あなたの幸せを応援します！

**そのために、私は、プロとして、ライフプランをハウスメーカーのためではなく、
あなたのために、作成します。**

通常、リアルライフプランをするのは、ハウスメーカーさんは、嫌がります。

建ててもらえなくなるからです・・・

一般的には、ハウスメーカーで無料のライフプランをすると、建ててOK！

結論ありきのライフプランをされてしまいます。

意 図

所謂、『なんちゃって、ライフプラン』です。それでは、意味がありません。

やらない方がましです。

私は、プロとして、責任をもって、リアルライフプランを作成します。

だから、有料なんです。先日も、あるお客様が、ハウスメーカーさんが、

連れてくる無料のライフプランは信用できないと言われて、申し込んできました。

〇〇工務店さんは、お客様には、不幸になってもらいたくないので、

リアルライフプランを推奨してくれています。

私は、理念、考え方が、一致しているハウスメーカーや、工務店さんの所でしか、

セミナーやライフプランのお手伝いをしていません。

〇〇工務店さんは、そういう意味で、考え方が、一致しています。＝お客様のことを、真剣に考えている工務店です。

ティーアップ。

セミナーのポイント

参加者（お客様）の頭の中（疑問？）

- ①**講師は、信用できるか？**
- ②**コンテンツは、本物か？**
- ③**自分だったら、どうなるのか？出来るか？**

- ①**プロフィールが重要な理由**
- ③**お客様の声やビフォー・アフターが重要な理由**

『感情』をいかに動かせるか？

理論（言葉）を使って感情（イメージ）を動かす！

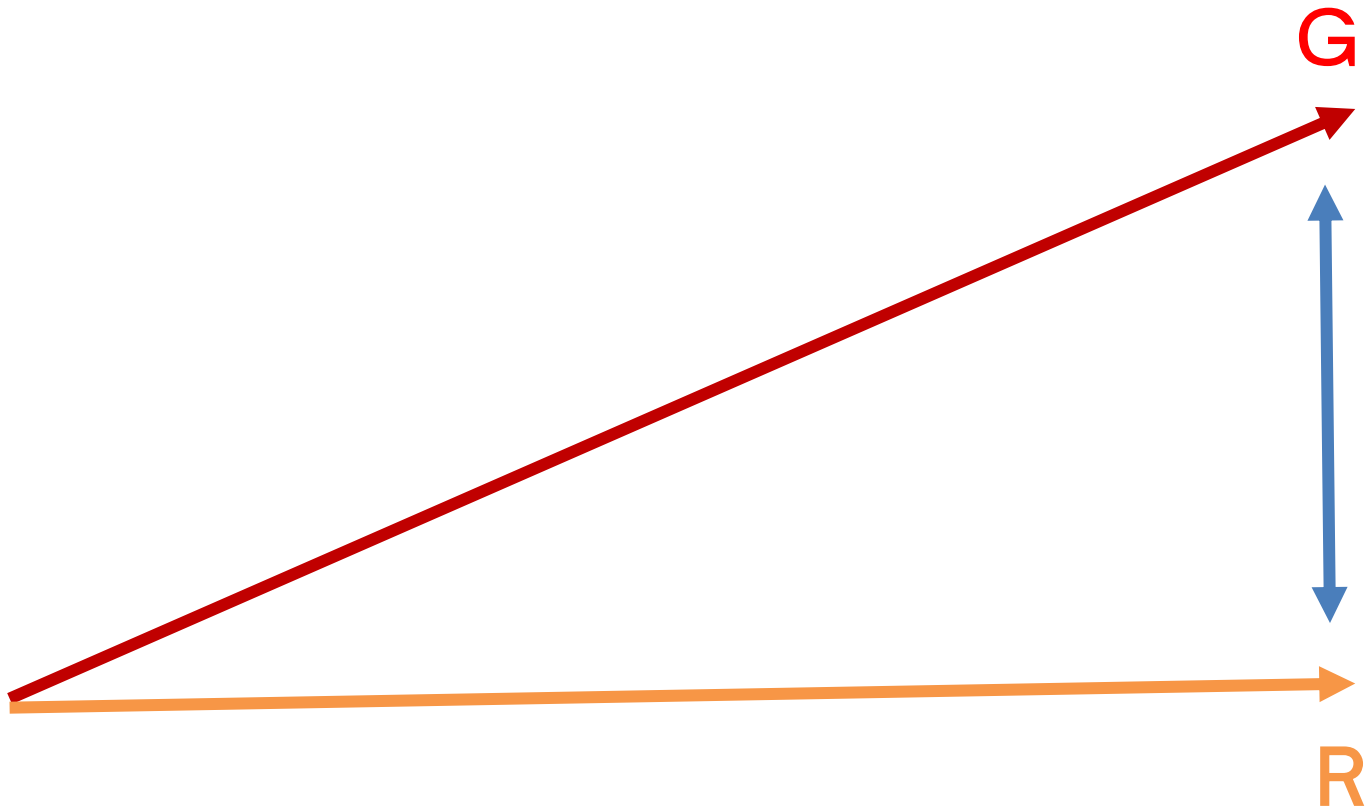
コーチング

GROWモデル

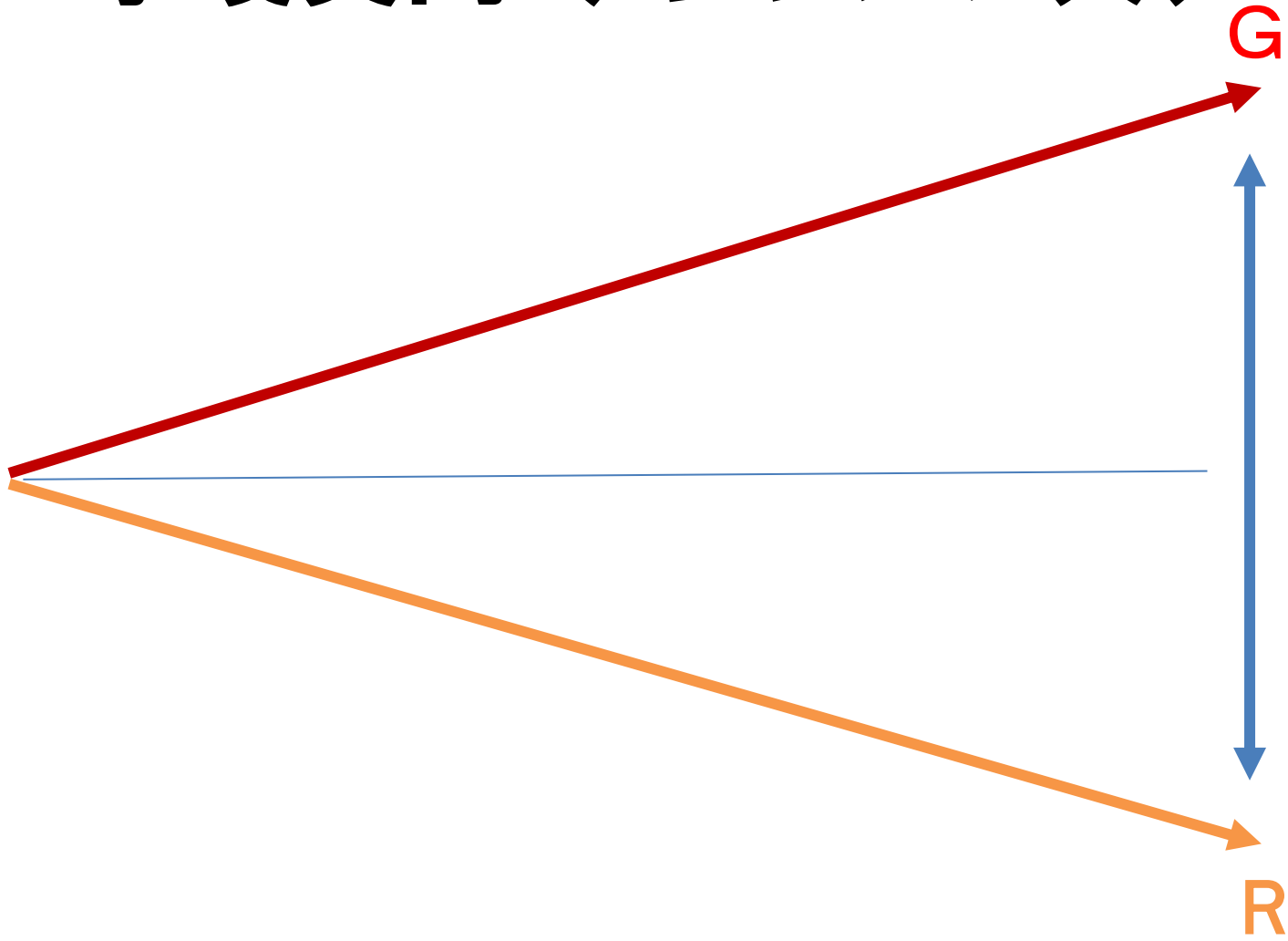
他人を動かす＝セミナー・ライフプラン・契約

- | | | | | |
|---|---------|-----------------|---|-------------|
| G | Goal | 目標(ワクワクする未来) | } | <u>ギャップ</u> |
| R | Reality | 現状(把握)確認 | | |
| O | Options | 行動の選択肢(商品・サービス) | | |
| W | Will | 自己決断・目標達成の意志 | | |

理想と現実のギャップ



示唆質問（ギャップ大）



住宅購入予定者からよくある質問

- ①住宅ローン控除(4つの国策)
- ②源泉徴収票の見方
- ③共働き世帯の住宅ローンの上手な利用法
- ④住宅資金贈与(4つの国策)

源泉徴収票の見方

給与所得者の
所得税等は
どのように
計算しているの？



給与所得と所得税等のしくみ

給与所得者には、勤務に伴う必要経費の概算控除として、給与の収入金額に応じて「給与所得控除」を定めています。

勤務先から次の「給与所得の源泉徴収票」を交付されている国税太郎さんを例にとって、所得税等の額の計算方法を説明します。

令和6年分 給与所得の源泉徴収票									
支払を受ける者		住所又は居所		トウキョウト チヨダク オオテマチ 1-3		氏名		コクセイタロウ 国税 太郎	
給与・賞与		5 300 000		3 800 000		1 860 000		7 100	
(源泉) 控除対象配偶者の有無等		配偶者(特別) 控除の額		380 000		1			
社会保険料等の金額		600 000		生命保険料の控除額		20 000			
(摘要) 源泉徴収時所得税減税控除済額90,000円 控除外額0円									
受給者生年月日		昭和 46 3 10		受給者生年月日		昭和 46 3 10			
支払者		住所(居所)又は所在地		トウキョウト チヨダク カスミガセキ 3-1		氏名又は名称		〇〇 産業株式会社	

年間の給与の収入金額
(いわゆる税込の年収)

所得控除額
(配偶者控除や社会保険料控除
などの控除の合計額)

源泉徴収された所得税等

給与所得の金額
(所得金額調整控除
(以下①の控除)後の金額)

▶ 所得金額調整控除

所得金額調整控除を受けるための要件や控除額の計算については次のとおりです。
算出した控除額は給与所得の金額から差し引かれます。

①	要件	○給与の収入金額が850万円を超えていること ○次のいずれかに該当すること ・23歳未満の扶養親族(P9参照)を有すること ・あなたが特別障害者(P13参照)であること ・特別障害者である同一生計配偶者(P14参照)又は扶養親族(P9参照)を有すること
	控除額	(給与の収入金額 ^(注1) - 850万円) × 10% 【最高15万円】 注1: 給与の収入金額が1,000万円を超える場合は、1,000万円とします。
②	要件	○給与所得と公的年金等に係る雑所得(P12参照)の金額の合計額が10万円を超えていること
	控除額	(給与所得の金額 ^(注2) + 公的年金等に係る雑所得の金額 ^(注2)) - 10万円 【最高10万円】 注2: 10万円を超える場合は10万円とします。

① 給与所得の金額の計算

給与の収入金額から給与所得控除額を差し引いて給与所得の金額を算出します。

国税太郎さんの
給与所得控除額は $530\text{万円} \times 20\% + 44\text{万円} = 150\text{万円}$

したがって
給与所得の金額は $\overset{\text{(給与の収入金額)}}{530\text{万円}} - \overset{\text{(給与所得控除額)}}{150\text{万円}} = \overset{\text{(給与所得の金額)}}{380\text{万円}} \text{ (※)}$

※給与所得者の特定支出控除の特例の適用を受ける場合には、その適用を受ける金額を差し引いた後の金額となります。

◇ 給与所得控除額(令和6年分)

収入金額	給与所得控除額
1,625,000円まで	550,000円
1,625,001円から 1,800,000円まで	年収× 40% - 100,000円
1,800,001円から 3,600,000円まで	年収× 30% + 80,000円
3,600,001円から 6,600,000円まで	年収× 20% + 440,000円
6,600,001円から 8,500,000円まで	年収× 10% + 1,100,000円
8,500,001円以上	1,950,000円

注:実際に収入金額が660万円までの場合には、「年末調整等のための給与所得控除後の給与等の金額の表」に当てはめて給与所得の金額を求めますので、上記の計算とは若干異なる場合があります。

② 課税所得金額の計算

給与所得の金額から所得控除額を差し引いて課税所得金額を算出します。所得控除には扶養控除など15種類あります。

国税太郎さんの
所得控除の
合計額は

社会保険料控除60万円+生命保険料控除2万円
+配偶者控除38万円+扶養控除38万円
+基礎控除48万円=186万円

したがって
課税所得金額は

(給与所得の金額) (所得控除の合計額) (課税所得金額)
380万円-186万円=194万円

◎1,000円未満端数切捨て

③ 所得税額の計算

課税所得金額に所得税の税率を適用し、所得税額を算出します。所得税額は、「令和6年分所得税の税額表」で計算します。

国税太郎さんの
所得税額は

(課税所得金額) (所得税の税率) (所得税額)

$$194\text{万円} \times 5\% = 9\text{万}7,000\text{円}$$

◇ 令和6年分所得税の税額表 [求める税額 = A × B - C]

A 課税所得金額	B 税率	C 控除額
1,000円から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円以上	45%	4,796,000円

④ 所得税等の額の計算

所得税額から、(定額減税額や(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額などの)所得税額から差し引かれる金額を差し引いた後の所得税額(基準所得税額)と、その金額に2.1%を掛けて計算した復興特別所得税額を合計し、所得税等の額を計算します。

国税太郎さんの
基準所得税額は

$$\begin{array}{l} \text{(定額減税前所得税額)} \quad \text{(定額減税額^(注))} \quad \text{(基準所得税額)} \\ 9\text{万}7,000\text{円} - 9\text{万円} = 7,000\text{円} \end{array}$$

したがって
所得税等の額は

$$\begin{array}{l} \text{(基準所得税額)} \quad \text{(復興特別所得税額)} \\ 7,000\text{円} + (7,000\text{円} \times 2.1\%) \\ \text{(所得税等の額)} \\ = 7,100\text{円} \end{array}$$

◎100円未満端数切捨て

注:この例では定額減税額は本人分(3万円)と同一生計配偶者及び扶養親族分(1人につき3万円)の合計額の9万円となっています。

No.2260 所得税の税率

[令和6年4月1日現在法令等]

所得税の税率は、分離課税に対するものなどを除くと、5%から45%の7段階に区分されています。

課税される所得金額(千円未満の端数金額を切り捨てた後の金額です。)に対する所得税の金額は、次の速算表を使用すると簡単に求められます。

(平成27年分以降)

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円 から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円 から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円 から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円 から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円 から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円 から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円 以上	45%	4,796,000円

(注) 例えば「課税される所得金額」が7,000,000円の場合には、求める税額は次のようになります。

$$7,000,000円 \times 0.23 - 636,000円 = 974,000円$$

令和

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	(受給者番号)			
		氏名			
種別		支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額
給料・賞与		4,835,756	3,425,600	2,801,960	31,800
(源泉)控除対象配偶者の有無等		配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数(配偶者を除く)		16歳未満扶養親族の数
老人		特定	老人	その他	障害者の数(本人を除く)
有		0	0	1	1
社会保険料等の金額		生命保険料の控除額	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額	
721,960		120,000	0	0	
(摘要)					
生命保険料の金額の内訳		新生命保険料の金額	旧生命保険料の金額	介護医療保険料の金額	新個人年金保険料の金額
64,800		91,920	35,848	0	297,000
住宅借入金等特別控除適用数		居住開始年月日(1941)	年	月	日
住宅借入金等特別控除可能額		居住開始年月日(2041)	年	月	日
(源泉)特別控除対象配偶者		氏名	配偶者の合計所得	国民年金保険料等の金額	旧長期損害保険料の金額
氏名		0	基礎控除の額	0	0
1 (フリガナ)		氏名	16歳未満の扶養親族	1 (フリガナ)	氏名
2 (フリガナ)		氏名	2 (フリガナ)	氏名	氏名
3 (フリガナ)		氏名	3 (フリガナ)	氏名	氏名
4 (フリガナ)		氏名	4 (フリガナ)	氏名	氏名
未成年者		外国人	死亡退職	災害者	乙
本人が障害者		本人が障害者	その他	寡婦	ひとり親
中途就・退職		就職	退職	年	月
2		昭和	50	2	21
支払者		住所(居所)又は所在地	氏名又は名称		

HISAGO (1105M)

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者		住所又は居所		受給者番号		税務コード		氏名	
種別		支払金額		給与所得控除後の金額		所得控除の額の合計額		源泉徴収額	
給料・賞与		5,435,887		3,905,600		1,379,932		158,200	
(源泉)控除対象配偶者の有無等		配偶者(特別)控除の額		控除対象扶養親族の数(配偶者を除く)		扶養親族の額		(本人を除く)控除の額	
有 配偶者		円		人 従人 内		人 従人 人 従人 人 従人		人 内 人 人 人	
社会保険料等の金額		819,932		生命保険料の控除額		80,000		地震保険料の控除額	
住宅借入金等特別控除の額									
(摘要)									
生命保険料の金額の内訳		115,488		の控除対象扶養親族の金額		145,800		新築住宅等	
住宅借入金等特別控除の額の内訳				新築住宅等				新築住宅等	
住宅借入金等特別控除の額の内訳				新築住宅等				新築住宅等	
(フリガナ)		氏名		氏名		氏名		氏名	
1		氏名		氏名		氏名		氏名	
2		氏名		氏名		氏名		氏名	
3		氏名		氏名		氏名		氏名	
4		氏名		氏名		氏名		氏名	
5		氏名		氏名		氏名		氏名	
6		氏名		氏名		氏名		氏名	
7		氏名		氏名		氏名		氏名	
8		氏名		氏名		氏名		氏名	
9		氏名		氏名		氏名		氏名	
10		氏名		氏名		氏名		氏名	
11		氏名		氏名		氏名		氏名	
12		氏名		氏名		氏名		氏名	
13		氏名		氏名		氏名		氏名	
14		氏名		氏名		氏名		氏名	
15		氏名		氏名		氏名		氏名	
16		氏名		氏名		氏名		氏名	
17		氏名		氏名		氏名		氏名	
18		氏名		氏名		氏名		氏名	
19		氏名		氏名		氏名		氏名	
20		氏名		氏名		氏名		氏名	
21		氏名		氏名		氏名		氏名	
22		氏名		氏名		氏名		氏名	
23		氏名		氏名		氏名		氏名	
24		氏名		氏名		氏名		氏名	
25		氏名		氏名		氏名		氏名	
26		氏名		氏名		氏名		氏名	
27		氏名		氏名		氏名		氏名	
28		氏名		氏名		氏名		氏名	
29		氏名		氏名		氏名		氏名	
30		氏名		氏名		氏名		氏名	
31		氏名		氏名		氏名		氏名	
32		氏名		氏名		氏名		氏名	
33		氏名		氏名		氏名		氏名	
34		氏名		氏名		氏名		氏名	
35		氏名		氏名		氏名		氏名	
36		氏名		氏名		氏名		氏名	
37		氏名		氏名		氏名		氏名	
38		氏名		氏名		氏名		氏名	
39		氏名		氏名		氏名		氏名	
40		氏名		氏名		氏名		氏名	
41		氏名		氏名		氏名		氏名	
42		氏名		氏名		氏名		氏名	
43		氏名		氏名		氏名		氏名	
44		氏名		氏名		氏名		氏名	
45		氏名		氏名		氏名		氏名	
46		氏名		氏名		氏名		氏名	
47		氏名		氏名		氏名		氏名	
48		氏名		氏名		氏名		氏名	
49		氏名		氏名		氏名		氏名	
50		氏名		氏名		氏名		氏名	
51		氏名		氏名		氏名		氏名	
52		氏名		氏名		氏名		氏名	
53		氏名		氏名		氏名		氏名	
54		氏名		氏名		氏名		氏名	
55		氏名		氏名		氏名		氏名	
56		氏名		氏名		氏名		氏名	
57		氏名		氏名		氏名		氏名	
58		氏名		氏名		氏名		氏名	
59		氏名		氏名		氏名		氏名	
60		氏名		氏名		氏名		氏名	
61		氏名		氏名		氏名		氏名	
62		氏名		氏名		氏名		氏名	
63		氏名		氏名		氏名		氏名	
64		氏名		氏名		氏名		氏名	
65		氏名		氏名		氏名		氏名	
66		氏名		氏名		氏名		氏名	
67		氏名		氏名		氏名		氏名	
68		氏名		氏名		氏名		氏名	
69		氏名		氏名		氏名		氏名	
70		氏名		氏名		氏名		氏名	
71		氏名		氏名		氏名		氏名	
72		氏名		氏名		氏名		氏名	
73		氏名		氏名		氏名		氏名	
74		氏名		氏名		氏名		氏名	
75		氏名		氏名		氏名		氏名	
76		氏名		氏名		氏名		氏名	
77		氏名		氏名		氏名		氏名	
78		氏名		氏名		氏名		氏名	
79		氏名		氏名		氏名		氏名	
80		氏名		氏名		氏名		氏名	
81		氏名		氏名		氏名		氏名	
82		氏名		氏名		氏名		氏名	
83		氏名		氏名		氏名		氏名	
84		氏名		氏名		氏名		氏名	
85		氏名		氏名		氏名		氏名	
86		氏名		氏名		氏名		氏名	
87		氏名		氏名		氏名		氏名	
88		氏名		氏名		氏名		氏名	
89		氏名		氏名		氏名		氏名	
90		氏名		氏名		氏名		氏名	
91		氏名		氏名		氏名		氏名	
92		氏名		氏名		氏名		氏名	
93		氏名		氏名		氏名		氏名	
94		氏名		氏名		氏名		氏名	
95		氏名		氏名		氏名		氏名	
96		氏名		氏名		氏名		氏名	
97		氏名		氏名		氏名		氏名	
98		氏名		氏名		氏名		氏名	
99		氏名		氏名		氏名		氏名	
100		氏名		氏名		氏名		氏名	

給与所得の源泉徴収票

[illegible]

ローン減税の問題

Aさん(35歳)既婚

源泉徴収税 158,200円

住宅ローン控除が、無駄なく利用できる
ローン残高は、いくら？

ヒント：年末残高の0.7%税額控除

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税	158,200円
-------	----------

住民税	97,500円
-----	---------

合 計	255,700円
-----	----------

ローン残高

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 158,200円

住民税 97,500円

合 計 255,700円

ローン残高 36,528,570円

ローン減税の問題

Bさん(37歳)既婚 子あり
源泉徴収税 258,200円

住宅ローン控除が、無駄なく利用できる
ローン残高は、いくら？

ヒント：年末残高の0.7%税額控除

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 258,200円

住民税 97,500円

合 計 355,700円

ローン残高 50,814,285円

住宅ローン減税（新築）再改正

借入限度額	2022年～2023年入居	2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 5,000万円 （子育て等世帯（※1））	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅（※2）	4,500万円	3,500万円 4,500万円 （子育て等世帯（※1））	3,500万円
省エネ基準適合住宅（※2）	4,000万円	3,000万円 4,000万円 （子育て等世帯（※1））	3,000万円
その他の住宅	3,000万円	—（※3）	

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税	258,200円
-------	----------

住民税	97,500円
-----	---------

合 計	355,700円
-----	----------

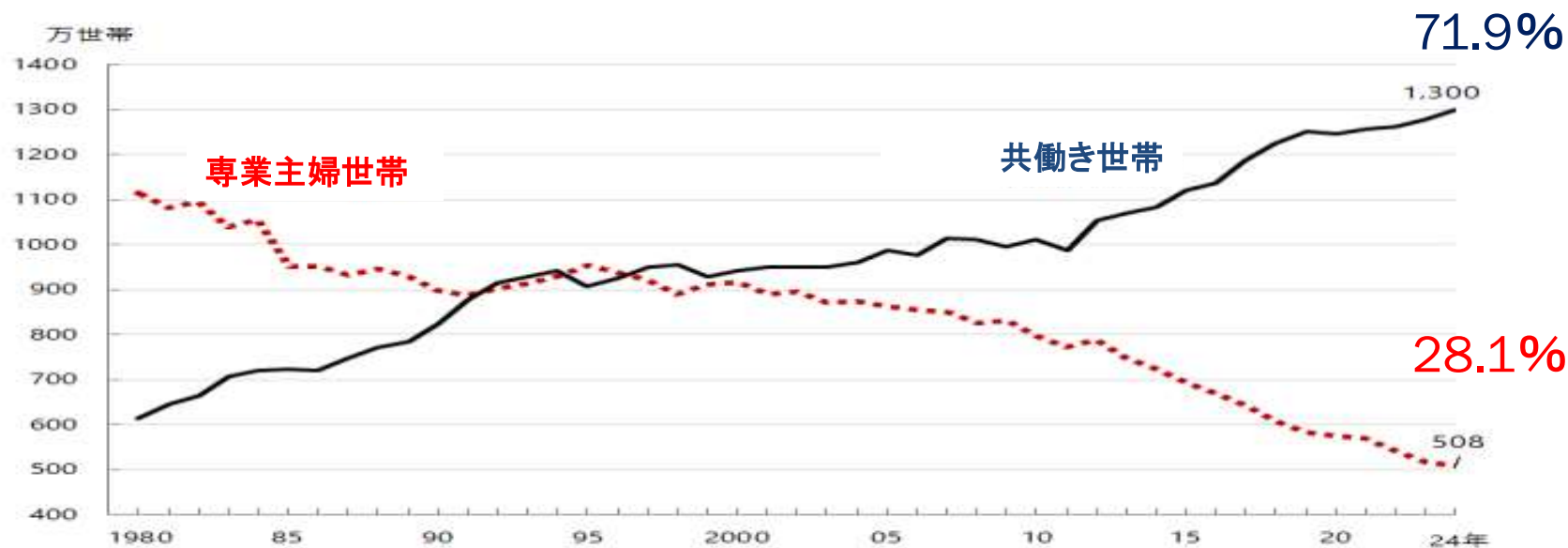
ローン残高 50,000,000円(長期優良住宅)

共働き世帯

専業主婦世帯と共働き世帯

(2025年3月18日更新)

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2024年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

共働き世帯

①連帯保証人

ローン1本 配偶者が保証人になる

* 控除対象者は債務者のみ

②ペアローン

ローン2本

それぞれが債務者になる

それぞれが、配偶者の保証人になる

* 控除対象者は2人

③連帯債務

ローン1本 2人で連帯して債務を負う

債務割合は当人間で決める(持ち分注意)

* 控除対象者は2人

連帯債務と連帯保証人

共働き世帯

ご主人のローン控除の上限金額を計算

取り切れない分は、妻へ

不動産の持ち分割合(登記)注意！

連帯保証人では✕

連帯債務かペアローン

連生団信は注意が必要！（＋0.18%～0.3%）

債務免除益(一時所得)

債務免除益

住宅ローンが消滅したことによる経済的利益

[平成27年4月1日現在法令等]

Q. 質問

住宅ローンを夫婦連帯債務により契約し団体信用保険に加入していました。夫が死亡し住宅ローンが消滅した場合、妻の債務も消滅しますが、この経済的利益（債務免除益）は何所得に該当しますか。

A. 回答

1. 所得区分 妻が受けた経済的利益（債務免除益）は一時所得の収入金額になります。団体信用保険制度は死亡事故が発生した場合、死亡時の住宅ローン残額を保険会社が金融機関に、債務者に代わって直接返済する制度です。したがって、債務者（夫婦）が保険金を一旦受取って債務を返済するものではなく、金融機関から債務免除を受けたことになります。この債務免除は被保険者である夫の死亡に基因して、死亡後に受けていますので、夫に対する経済的利益は所得税法上ないものとされます。しかしながら、妻には、連帯債務者として実質的に債務を負っている部分について債務免除を受けたことによる経済的利益が生じたことになります。2. 妻が受けた経済的利益の計算 基本的には夫婦間の内部契約（特約）により妻が負担すべき債務の額です。内部契約（特約）がない場合は死亡時の住宅ローン残額に妻の家屋に対する持分割合を乗じた額となります。

参考条文等

所得税法 第34条、第36条 所得税法基本通達 34-1 所得税個別通達 団体信用保険に係る課税上の取扱い 昭和44官審（所）39

■ 夫婦でのローンの借り方3パターン

	【単独ローン】 どちらか1人だけが ローンを借りる (下記の例は夫だけが 借入を行った場合)	【ペアローン】 夫婦それぞれが別々の 住宅ローンを借りる	【収入合算】 夫婦の収入を合算してローンを組む (下記の例は夫が主たる借入を行った場合)	
借入可能額	1人分の収入に応じた 借入可能額	それぞれの収入に応じた 借入可能額	メインの収入者（例：夫）の収入に、家族の収入 （例：妻）を合わせた借入可能額。 ただし、収入合算者（例：妻）の年収の割合は 金融機関により異なる	
夫	ローン契約者 （債務者）	ローン契約者 （債務者であり、 妻の連帯保証人※）	ローン契約者 （債務者）	ローン契約者 （債務者）
妻	—	ローン契約者 （債務者であり、 夫の連帯保証人※）	夫の連帯債務者※	夫の連帯保証人※
住宅ローン 控除の利用	夫：可能 妻：—	夫：可能 妻：可能	夫：可能 妻：可能 ※ただし、利用額はそれぞ れの持ち分に応じて決まる	夫：可能 妻：利用不可
団体信用 生命保険の加入	夫：加入 妻：—	夫婦それぞれが 加入	契約者（夫）が 加入する	契約者（夫）のみが 加入する
注意点	ペアローンや収入合算に 比べると借入可能額が低 くなる	夫婦それぞれがローン契 約を結ぶので、融資コス トが割高になる	通常の団体信用生命保険 の場合は、妻が亡くなっ ても夫に返済責任が残る	妻は住宅ローン控除が使 えない

※ 連帯債務者は、夫婦が互いにローン全額の返済責任を持ち、ペアローンやフラット35の収入合算で利用されます。

連帯保証人はローンを借りた人が返済できなくなった場合に返済義務が発生するもので、金融機関独自のローンでよく使われます。

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件 持ち分は？

夫：自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円

妻：自己資金 500万円
借入金 1,500万円

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫: 自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻: 自己資金 500万円
借入金 1,500万円 持ち分2/6

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件

夫：自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻：自己資金 0万円
借入金 2,000万円 持ち分2/6

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫: 自己資金 1,000万円

借入金 3,000万円 債務割合 3/5

妻: 自己資金 0万円

借入金 2,000万円 債務割合 2/5

注文住宅の流れ！（重要）

①土地あり

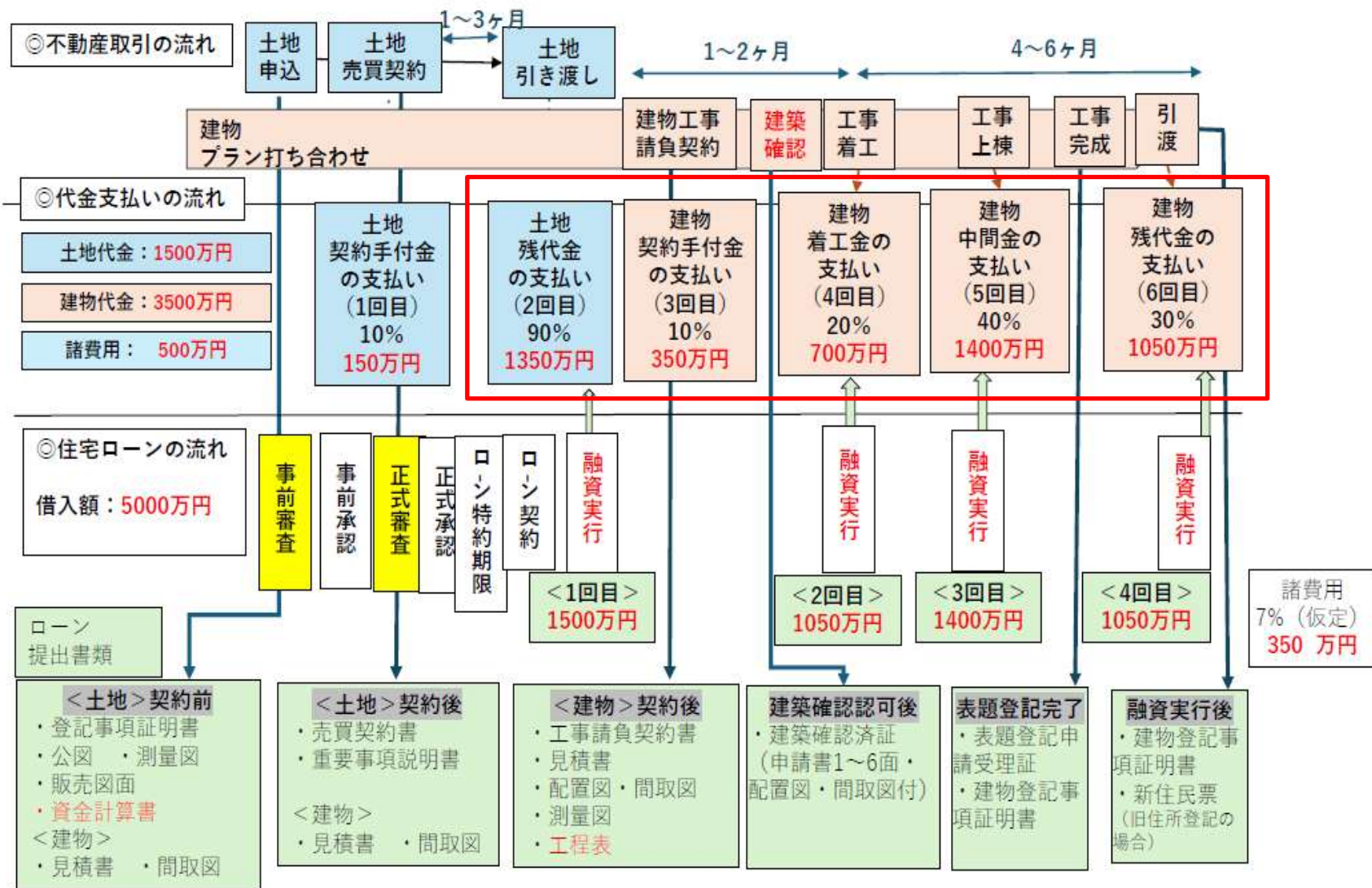
実家の近く、敷地内
古家（親戚）の解体

②土地なし

土地購入

土地購入＋注文住宅新築 購入の流れ

—土地1500万円＋建物3500万円—



住宅ローン実行種類

- 一括融資
- 分割融資
- つなぎ融資

一括融資

意味 住宅ローンの全額を一度に実行する融資。

特徴

利用シーン: 完成済みの住宅を購入する場合。
土地の購入時(1回目)に、全額融資を受ける。

メリット: 手続きがシンプルでわかりやすい。
(融資実行が1回で、支払いの都度資金開放)

デメリット: 資金を一度に受け取るため、利息が借入全額に対して即座に発生します。

分割融資

意味	住宅ローンの融資金を建築の進捗状況に応じて分割して受け取る方式です。
特徴	
利用シーン:	注文住宅の建築時や、工事が段階的に進むプロジェクトに適しています。
メリット:	必要なタイミングで必要な額だけ借りられるため、利息負担が軽減される。
デメリット:	複数回の手続きが必要になるためやや手間がかかる。

つなぎ融資

意味	住宅ローンが正式に実行されるまでの間、必要な資金を一時的に借りるための融資です。
特徴	
利用シーン:	注文住宅で土地購入や着工金、中間金の支払いが必要な場合に利用されます。
メリット:	自己資金だけでは足りない場合でも、建築を進められる。
デメリット:	つなぎ融資に対する利息が発生し、住宅ローンとは別にコストがかかる。 短期間の借入であるにもかかわらず、金利がやや高めになる傾向がある。

団信について

融資形態	団信適用の有無	備考
一括融資	適用される	融資全額が対象。ローン契約と同時に団信が有効になる。
分割融資	融資の都度適用される	融資実行額に応じて団信が適用され、段階的にカバーされる。
つなぎ融資	適用されない（通常）	代わりに個人保険を検討する必要がある。短期借り入れで団信は対象外が一般的。

短期団信

「短期団信」の特徴比較

商品名	ぼけっと団信	すぼっと団信
保障対象	つなぎ融資の実行 済額＋建築請負額 の未払い分	建築請負額の未払い分 のみ（竣工物件でつなぎ 融資の負債返済を想定）
保障額	最大 5000 万円まで	最大 5000 万円まで
保障期間	最長 1 年	最長 1 年
保証料	つなぎ融資額×0.05% ×保証月数（例えば融 資額 3000 万円を 4 カ 月保証すると、保険料 6 万円（非課税）	一律 3 万円（非課税）
対象年齢	19 歳 6 カ月～ 69 歳 6 カ月未満	19 歳 6 カ月～ 65 歳 6 カ月未満

ライフプランについて

住宅購入時のライフプランは、

ソフトが必要です。

使っている、ライフプランソフトの確認！

ライフプラン

ソフトを使ったライフプラン

私が利用しているのは

『FP名人』

なので、FP名人を使って行います

ライフプラン実践

ライフプラン

重要なこと！ ≪お客様のご納得≫

①数字が、正しい、予測が合っている！

②お客様が、**自分事**になって頂けているか？

自分が伝えた数字が、しっかり反映されているのか？

①≪②

ライフプラン

住宅FPとしてのライフプランのポイント

- ①自分たちの為のライフプランになっているか？
- ②住宅予算の把握（適正価格）
- ③老後破綻しないか？（老後生活費）
- ④バラ色計画ではないか？（なんちゃって）
- ⑤住宅のランニングコストは、反映されているか？
- ⑥銀行都合の住宅ローン選択になっていないか？

ライフプラン実践

はじめに

①先日のセミナーは、如何でしたか？

受講前と受講後に何かお考えやお気持ちの変化は、ありましたか？

②本日は、ライフプランということで、よろしいですね！**フレーミング**

ライフプランは、今までに、やったことは、ありますか？

将来の人生計画をお金を中心に入ってくるお金、出ていくお金をシミュレーションして、住宅ローンを払いながら老後の資金が足りるのか？

を確認することが、目的になります。

ライフプラン

ライフプランを行う前に、皆さんにお伝えしていることがあります。

今から、〇〇さんの将来のお金のことについて、色々とお聴きしていきます。
年収、貯蓄額、お子様の教育方針等

これは、興味本位で、お聴きしているのではなく、必要でお聴きしていますので、
ご容赦ください。

また、色々と質問させて頂きますが、全て正確に、包み隠さず、
本当のことをお答えください。

というつもりはありません。
言える範囲で、お答え頂ければ結構ですので、ご安心ください！

但し、なるべく正確にお答え頂いた方が、結果も実態により近いものになると思います。

ライフプラン

また、私がライフプランをする時には、ほかのFPよりも厳しい結果となることが多いです。

通常60%～70%の方々が将来、お金が足りないという結果になります。もし、そういう結果になったとしても、がっかりしないでください。普通のこと！です。

もし仮に、はじめにライフプランが成り立たなかったとしてもどうしたら、OKになるか、改善策を一緒に考えていきますのでご安心ください。

逆に、最初からOK！だった場合は、ライフプランにおいて世の中の上位30%に入る勝ち組だと自信を持って頂いて結構です。

では、始めましょうか？ よろしいでしょうか？

事前準備

ライフプランは、ヒアリングをしながら、その場で、画面を共有しながら、入力していきます。

ヒアリングシートがありますので、可能な限り、事前に入力して頂くとお時間の節約になります！

<https://fpmeijin.com/hearing/148c7ba83393a2da>

必要書類

ご準備頂きたいもの

- ①家計簿的なもの(あれば結構です)
- ②源泉徴収票(税込年収)直近分
- ③お通帳、クレジットカードの明細(生活費の把握の為)
- ④金融資産の現在残高の把握
(年間貯蓄可能額＝1年間の貯蓄実績＝現在残高－1年前の残高)
- ⑤可能であれば、退職金のおおよその金額
- ⑥保険証券(一覧表可)

②⑥については、事前にご送って頂くとお時間の節約になります。

よろしくお願いいたします。

ライフプラン

実践サンプル

- 鈴木 一郎 35歳 ヤマハ発動機
- 鈴木 弓子 34歳 磐田病院
- 太郎 5歳 新貝保育園
- 華 3歳 新貝保育園
- 土地から購入予算6,500万円

FP名人

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール

収入
生活費
お子さま
お住まい
その他収支
貯蓄・運用
老後
万一の備え
環境設定

計算実行
OK
キャンセル
操作ガイド...

家族構成 住 所 メモ・特記事項 縮小

作成日 R7.01.21 本日セット 計算基準日 R7.03.31 基準年齢は計算基準日時点の年齢です

	姓	お名前	様	生年月日	基準年齢	性別
☒ 世帯主	鈴木	一朗	様	H1.07.25	35 歳	男性
☒ 配偶者		弓子	様	H2.06.04	34 歳	女性
	結婚日	H30.10.01				

※結婚日は配偶者の国民年金の第3号被保険者の判断等に使用します。

	お名前	様	生年月日	基準年齢	性別
☒ 第1子	太郎	様	R1.05.09	5 歳	男性
☒ 第2子	華	様	R3.12.16	3 歳	女性
☐ 第3子		様		歳	男性
☐ 第4子		様		歳	男性
☐ 第5子		様		歳	男性
☐ その他家族1		様		歳	男性
☐ その他家族2		様		歳	男性

※その他家族は扶養控除の対象になりません。



収 入

ご夫婦の収入の上昇イメージ

平均値ではなく、ご自身のイメージ

平均値を使うと、他人ごとになってしまう！
本人のイメージを採用！

仮で入れておいて修正もあり(総務部か人事部に聞いてもらう)

『昨日(先週末)ライフプランをやって、FPに自分の収入の上昇イメージや、退職金のことを聞かれたが、自分のこと、自分の会社のことなのに、答えられなくて、恥ずかしい思いをした。
モデルケースで良いので、教えて欲しい！』

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

世帯主収入

配偶者収入

収入推移グラフ表示

縮小

1. 就労状況／年金加入状況【詳細設定】

基本設定に戻す

就労時(入社時)年齢: 24 歳～ 35 歳～ 66 歳未満 i 説明
(現在)

現在の収入

月収: 37 万円

賞与: 210 万円/年

年収: 654 万円

職業(加入年金): 会社員・パート(厚生年金)

業種: 製造業

従業員規模: 1,000人以上

☒ 期間満了時に退職・転職する

退職一時金: 1500 万円

☐ 現在以降の収入変動率を設定する

収入変動率: %/年

育休手当設定

+ 次の予定を入力

- 削除

(1/14)

期間	職業	年収	変動率	退職金
24歳～66歳	会社員・パート(厚生年金) 製造業	1,000人以上 35歳～ 654万円		○ 1500万円

2. 過去の転職歴／年金加入歴

☐ 過去の転職歴／年金加入歴を設定する

i 説明

職業(加入年金): 会社員・パート(厚生年金)

業種: 製造業

+ 次の履歴を入力

収入の入力

翌年以降の収入の入力

①業界、全国平均を使う

②上昇率を1%～3%で設定

役職定年55歳 以降微増0.5%等

40歳、50歳、60歳時の金額を見せながら、
確認しながら、進める

ライフプラン

他人事(世の中の平均)

一方的な数字

自分事(私たちのこと)

数字を見せる→確認→YES

グラフ		キャッシュフロー表		レポート		アドバイス															
メインプラン：当初プラン		1.今後のキャッシュフロー表		印刷		PDF保存		40年													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
年齢	世帯主	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
	配偶者	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
	第1子	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	第2子	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
収支項目	世帯主収入	654	671	688	704	720	735	750	764	778	791	804	816	828	839	849	859	869	878	886	894
	世帯主年金																				
	配偶者収入	480	485	491	496	501	507	513	518	524	530	535	541	547	553	559	566	572	578	584	591
	配偶者年金																				
	その他収入	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12				
	収入合計	1,158	1,181	1,203	1,224	1,246	1,266	1,287	1,306	1,326	1,345	1,363	1,381	1,399	1,416	1,421	1,437	1,441	1,456	1,471	1,485
	生活費	300	303	307	339	336	340	344	348	351	355	359	363	367	371	375	379	384	388	392	396
	支払保険料	17	17	17	59	60	60	54	54	54	104	55	55	55	50	102	50	50	50	51	106
	住宅関連費	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17	226	17	136	17	17
	住宅ローン返済額	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292
	子ども関連費	78	61	76	76	92	93	94	95	126	116	147	153	139	157	526	370	766	609	616	623
	税・社保	238	226	230	241	276	301	310	320	325	333	338	340	341	338	333	339	338	346	362	370
	その他借入金返済																				
	その他支出	11	11	11	42	43	255	44	44	481	45	46	46	47	508	48	284	49	49	537	50
	使途不明金・余剰費	21	26	26	16	13		13	14		8	11	12	14							
	支出合計	972	950	972	1,081	1,127	1,356	1,167	1,182	1,645	1,270	1,264	1,277	1,271	1,732	1,902	1,731	2,015	1,751	2,266	1,855
	年間収支	186	230	230	143	118	-89	120	124	-319	75	99	104	127	-316	-481	-294	-574	-296	-796	-370
流動性資金(定期)	987	1,219	1,451	1,596	1,716	1,629	1,751	1,878	1,561	1,638	1,739	1,845	1,975	1,662	1,182	889	316	21	-775	-1,146	
運用資金残高																					
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	987	1,219	1,451	1,596	1,716	1,629	1,751	1,878	1,561	1,638	1,739	1,845	1,975	1,662	1,182	889	316	21	-775	-1,146	
住宅ローン残高	5,941	5,790	5,636	5,478	5,316	5,150	4,980	4,806	4,628	4,445	4,259	4,067	3,871	3,670	3,464	3,254	3,038	2,817	2,590	2,358	

配偶者の収入

お子様の計画

産休、育休の利用の有無

時短勤務

子育てしながら働くイメージ

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

世帯主収入

配偶者収入

収入推移グラフ表示

縮小

1. 就労状況／年金加入状況【詳細設定】

基本設定に戻す

就労時(入社時)年齢: 23 歳～ 34 歳～ 66 歳未満 (現在) i 説明

現在の収入

月収: 30 万円

賞与: 120 万円/年

年収: 480 万円

職業(加入年金): 会社員・パート(厚生年金)

業種: 医療・福祉

従業員規模: 1,000人以上

☒ 期間満了時に退職・転職する

退職一時金: 万円

☒ 現在以降の収入変動率を設定する

収入変動率: 1.1 %/年

育休手当設定

+ 次の予定を入力

- 削除

(1/14)

期間	職業	年収	変動率	退職金
23歳～66歳	会社員・パート(厚生年金) 医療・福祉	1,000人以上 34歳～ 480万円	1.10%	○

2. 過去の転職歴／年金加入歴

☐ 過去の転職歴／年金加入歴を設定するi 説明

職業(加入年金): 自営業(国民年金)

業種: 飲食店・宿泊業

+ 次の履歴を入力

グラフ		キャッシュフロー表		レポート		アドバイス															
メインプラン：当初プラン		1.今後のキャッシュフロー表		印刷		PDF保存		40年													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
年齢	世帯主	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
	配偶者	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
	第1子	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	第2子	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
収支項目	世帯主収入	654	671	688	704	720	735	750	764	778	791	804	816	828	839	849	859	869	878	886	894
	世帯主年金																				
	配偶者収入	480	485	491	496	501	507	513	518	524	530	535	541	547	553	559	566	572	578	584	591
	配偶者年金																				
	その他収入	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12				
	収入合計	1,158	1,181	1,203	1,224	1,246	1,266	1,287	1,306	1,326	1,345	1,363	1,381	1,399	1,416	1,421	1,437	1,441	1,456	1,471	1,485
	生活費	300	303	307	339	336	340	344	348	351	355	359	363	367	371	375	379	384	388	392	396
	支払保険料	17	17	17	59	60	60	54	54	54	104	55	55	55	50	102	50	50	50	51	106
	住宅関連費	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17	226	17	136	17	17
	住宅ローン返済額	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292
	子ども関連費	78	61	76	76	92	93	94	95	126	116	147	153	139	157	526	370	766	609	616	623
	税・社保	238	226	230	241	276	301	310	320	325	333	338	340	341	338	333	339	338	346	362	370
	その他借入金返済																				
	その他支出	11	11	11	42	43	255	44	44	481	45	46	46	47	508	48	284	49	49	537	50
	使途不明金・余剰費	21	26	26	16	13		13	14		8	11	12	14							
	支出合計	972	950	972	1,081	1,127	1,356	1,167	1,182	1,645	1,270	1,264	1,277	1,271	1,732	1,902	1,731	2,015	1,751	2,266	1,855
	年間収支	186	230	230	143	118	-89	120	124	-319	75	99	104	127	-316	-481	-294	-574	-296	-796	-370
流動性資金(定期)	987	1,219	1,451	1,596	1,716	1,629	1,751	1,878	1,561	1,638	1,739	1,845	1,975	1,662	1,182	889	316	21	-775	-1,146	
運用資金残高																					
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	987	1,219	1,451	1,596	1,716	1,629	1,751	1,878	1,561	1,638	1,739	1,845	1,975	1,662	1,182	889	316	21	-775	-1,146	
住宅ローン残高	5,941	5,790	5,636	5,478	5,316	5,150	4,980	4,806	4,628	4,445	4,259	4,067	3,871	3,670	3,464	3,254	3,038	2,817	2,590	2,358	

検算・生活費

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

基本生活費

1. 現在の基本生活費【基本設定】

基本生活費: 21 万円/月
変動率: 1.1 %/年

2. お子さま就労時の生活費調整

☐ 調整しない ☒ 調整する
末子就労時のみ 直前の生活費の: 70 %

3. お一人期間／世帯主万一後の遺族の生活費調整

☐ 調整しない ☒ 調整する
直前の生活費の: 60 %

4. お一人期間／配偶者万一後の遺族の生活費調整

☐ 調整しない ☒ 調整する
直前の生活費の: 60 %

統計データ

後で検算するので、仮に入力しても良い！

基本生活費

基本生活費

	項目	月額	基本生活費	ボーナス時	月額	ボーナス考慮
1	食費	50,000	50,000		0	50,000
2	光熱費	25,000	25,000		0	25,000
3	家事用品	20,000	20,000		0	20,000
4	被服費	10,000	10,000	200,000	16,667	26,667
5	医療費	10,000	10,000		0	10,000
6	交通費	25,000	25,000		0	25,000
7	通信費	19,000	19,000		0	19,000
8	美美容娯楽	5,000	5,000		0	5,000
9	住宅費				0	0
10	教育費				0	0
11	保険料				0	0
12	その他	30,000	30,000		0	30,000
	合計	194,000	194,000			210,667

小遣い

住宅費
教育費
保険料
除く

教育費

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール
収入
生活費
お子さま
お住まい
その他収支
貯蓄・運用
老後
万一の備え
環境設定

FP名人[®]Next

計算実行
OK
キャンセル
操作ガイド...

第1子 第2子 第3子 第4子 第5子 縮小

今後の進路および教育関連費

進路	通学 (学齢・期間)	学校教育費 (納付金等)	給食費・ 学外活動費	年間合計	合計
保育園	1 歳～	初年度 30	18	48	
	3 年間	次年度以降 30	18	48	144
保幼 育稚 園園	4 歳～	初年度 12	18	30	
	3 年間	次年度以降 12	18	30	90
小学校	7 歳～	初年度 8	36	44	
	6 年間	次年度以降 8	36	44	264
中学校	13 歳～	初年度 23	48	71	
	3 年間	次年度以降 13	48	61	193
高校	16 歳～	初年度 27	48	75	
	3 年間	次年度以降 13	48	61	197
大学	19 歳～	初年度 161	229	390	
	6 年間	次年度以降 133	120	253	1655

結婚資金援助
結婚年齢: 30 歳 ☒ 援助する 援助額: 100 万円

住宅取得資金援助
取得年齢: 35 歳 ☒ 援助する 援助額: 100 万円

教育費変動率: 1.1 %/年 ☒ 児童手当を考慮する

統計データ

平均値

平均値(二人以上世帯・静岡県)

項目		金額(円)
基本生活費	食費	87,041
	光熱費	23,312
	家事用品	10,868
	被服費	13,735
	医療費	14,530
	交通費	29,939 ※自動車保険料含む
	通信費	12,836
	教養娯楽費	30,968
	その他	37,359
住宅費		65,307 ※家賃・管理費・火災保険料
教育費		0
保険料		9,867 ※貯蓄型・自動車・火災保険料除く
計		335,762

教育費

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

FP名人Next

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

第1子
第2子
第3子
第4子
第5子

今後の進路および教育関連費

進路		通学 (学齢・期間)	学校教育費 (納付金等)		給食費・ 学外活動費	年間合計	合計
保育園	保育園	1 歳～	初年度	30	18	48	144
		3 年間	次年度以降	30	18	48	
保幼稚 育稚 園園	保育園	4 歳～	初年度	12	18	30	90
		3 年間	次年度以降	12	18	30	
小学校	公立	7 歳～	初年度	8	36	44	264
		6 年間	次年度以降	8	36	44	
中学校	公立	13 歳～	初年度	23	48	71	193
		3 年間	次年度以降	13	48	61	
高校	公立	16 歳～	初年度	27	48	75	277
		3 年間	次年度以降	13	88	101	
大学	私立理系	19 歳～	初年度	161	289	390	1149
	自宅外	4 年間	次年度以降	133	120	253	

結婚資金援助

結婚年齢: 30 歳 ☒ 援助する 援助額: 100 万円

住宅取得資金援助

取得年齢: 35 歳 ☒ 援助する 援助額: 100 万円

教育費変動率: 1.1 %/年

☒ 児童手当を考慮する

統計データ

教育費

地方の場合

高校までは、公立 3年生の夏に部活終わる
大学から自宅外になり急増する

18歳で、自動車学校費用(大学以外に行く)
成人式の晴れ着やスーツ一式＝イメージさせる

お金が一気にかかるというイメージ 自分事に！

教育費

(金額の単位：万円)

進学進路と教育関連費

	第1子 (5歳)	第2子 (3歳)			
保育園		保育園			
初年度					
次年度以降		48.0			
計		48.0			
保育園・幼稚園	保育園	保育園			
初年度		30.0			
次年度以降	30.0	30.0			
計	60.0	90.0			
小学校	公立	公立			
初年度	44.0	44.0			
次年度以降	44.0	44.0			
計	264.0	264.0			
中学校	公立	公立			
初年度	71.0	71.0			
次年度以降	61.0	61.0			
計	193.0	193.0			
高校	公立	公立			
初年度	75.0	75.0			
次年度以降	111.0	61.0			
計	297.0	197.0			
大学 (通学形態)	私立理系 自宅外	私立理系 自宅外			
初年度	430.0	390.0			
次年度以降	253.0	253.0			
計	1,695.0	1,149.0			
合計	2,509.0	1,941.0			

お金がかかりますね！

その他の子どもの関連資金

結婚資金援助	30歳時	30歳時			
	100.0	100.0			
住宅取得資金援助	35歳時	35歳時			
	100.0	100.0			

教育費

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール
収入
生活費
お子さま
お住まい
その他収支
貯蓄・運用
老後
万一の備え
環境設定

計算実行
OK
キャンセル
操作ガイド...

第1子 第2子 第3子 第4子 第5子

今後の進路および教育関連費

進路	通学 (学齢・期間)	学校教育費 (納付金等)	給食費・ 学外活動費	年間合計	合計
保育園	1歳～	初年度 30	18	48	144
	3年間	次年度以降 30	18	48	
保幼 育稚 園園	4歳～	初年度 12	18	30	90
	3年間	次年度以降 12	18	30	
小学校	7歳～	初年度 8	36	44	264
	6年間	次年度以降 8	36	44	
中学校	13歳～	初年度 23	48	71	193
	3年間	次年度以降 13	48	61	
高校	16歳～	初年度 27	48	75	297
	3年間	次年度以降 13	98	111	
大学	19歳～	初年度 161	269	390	1655
	6年間	次年度以降 133	120	253	

結婚資金援助
結婚年齢: 30 歳 ☒ 援助する 援助額: 100 万円

住宅取得資金援助
取得年齢: 35 歳 ☒ 援助する 援助額: 100 万円

教育費変動率: 1.1 %/年 ☒ 児童手当を考慮する

統計データ

ライフプラン

他人事(世の中の平均)

一方的な数字

自分事(私たちのこと)

数字を見せる→確認→YES

発問→『あっ！』『なるほど！』『確かに！』

【静岡県】私立高校の学費と私立高校授業料の実質無償化

私立高校の授業料などの学費は年間でいくらかかるのか、また、2020年度より大幅に引き上げられた国の就学支援金の内容など、保護者が気になる学費について解説します。公立高校が第一志望で私立高校を併願する方も必見です。（2023年5月25日現在の情報となります）

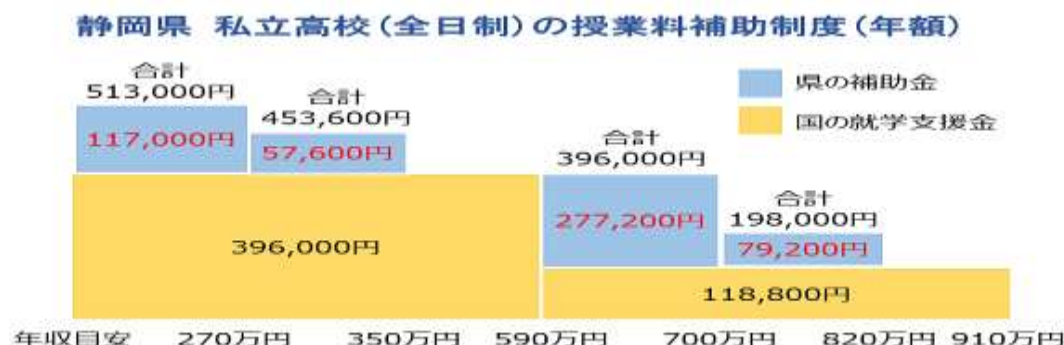
さらに静岡県では独自の授業料減免制度で補助

静岡県では、静岡県内の私立全日制高校に在学する生徒がいる場合、世帯年収に応じて授業料減免補助が受けられます。

年収目安270万円未満の世帯は年額117,000円（国の就学支援金とあわせて年額513,000円）、年収目安270万円以上～350万円未満は年額57,600円（国の就学支援金とあわせて年額453,600円）、年収目安590万円以上～700万円未満は年額277,200円（国の就学支援金とあわせて年額396,000円）、年収目安700万円以上～820万円未満は年額79,200円（国の就学支援金とあわせて年額198,000円）が県から補助されます。

詳細については、静岡県のWebサイトでご確認ください。

- [静岡県私学協会 静岡県内の私立高校\(全日制\)に通学する生徒さんへ\(PDF\)](#)



※ 年収は目安です。家庭の状況（家族構成等）で大きく異なる場合があります。
 ※ 通学する高校の授業料額が支援の上限となります。

世帯年収の目安	590～700万円未満		
学年（年次）	1年次	2年次	3年次
納入金額の合計（円）	631,023	538,295	538,295
就学支援金支給額（円）	-118,800	-118,800	-118,800
県の補助金（円）	-277,200	-277,200	-277,200
1年間の実質負担額（円）	235,023	142,295	142,295
3年間の実質負担額（円）	519,613		

世帯年収の目安	700～820万円未満		
学年（年次）	1年次	2年次	3年次
納入金額の合計（円）	631,023	538,295	538,295
就学支援金支給額（円）	-118,800	-118,800	-118,800
県の補助金（円）	-79,200	-79,200	-79,200
1年間の実質負担額（円）	433,023	340,295	340,295
3年間の実質負担額（円）	1,113,613		

奨学金を受けている学生の割合はどれくらい？

半数以上の大学生または大学院生が奨学金を利用

奨学金制度とはいえ、お金を借りることに少し抵抗を感じる人もいます。では、どの程度の人が実際に奨学金制度を利用しているのでしょうか。

日本学生支援機構の「令和4年度 学生生活調査」によると、奨学金を受給している学生の割合は、大学（昼間部）で55.0%、短期大学（昼間部）で61.5%、大学院修士課程で51.0%、大学院博士課程で58.9%となっています。

なお、幅広い分野の学士課程の修了者や社会人を対象とした大学院の専門職学位課程では、41.4%となっています。

奨学金を受給している学生の割合



▶ 受給者の割合は、調査時点（2022（令和4）年11月）における最近1年間に「日本学生支援機構の奨学金」と「日本学生支援機構以外の奨学金（給付・貸与等）」のいずれか、または両方を受給した学生の割合。

<日本学生支援機構「令和4年度 学生生活調査」>

教育費

メインプラン：当初プラン		1.今後のキャッシュフロー表														印刷		PDF保存		40年		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
年 齢	世帯主	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
	配偶者	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
	第1子	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
	第2子	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
収 支 項 目	世帯主収入	654	671	688	704	720	735	750	764	778	791	804	816	828	839	849	859	869	878	886	894	902
	世帯主年金																					
	配偶者収入	480	485	491	496	501	507	513	518	524	530	535	541	547	553	559	566	572	578	584	591	597
	配偶者年金																					
	その他収入	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12					
	収入合計	1,158	1,181	1,203	1,224	1,246	1,266	1,287	1,306	1,326	1,345	1,363	1,381	1,399	1,416	1,421	1,437	1,441	1,456	1,471	1,485	1,499
	生活費	252	255	258	289	286	289	293	296	299	302	306	309	312	316	319	323	326	330	334	337	247
	支払保険料	17	17	17	59	60	60	54	54	54	104	55	55	55	50	102	50	50	50	51	106	51
	住宅関連費	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	17	226	17	136	17	17	17	17
	住宅ローン返済額	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292
	子ども関連費	78	61	76	76	92	93	94	95	126	116	147	153	196	214	572	370	766	609	616	623	
	税・社保	238	226	230	241	276	301	310	320	325	333	338	340	341	338	333	339	338	346	362	370	390
	その他借入金返済																					
	その他支出	11	11	11	42	43	255	44	44	481	45	46	46	47	508	48	284	49	49	537	50	51
	使途不明金・余剰費	26	30	31	21	18		18	19		14	16	17	14								45
	支出合計	928	907	928	1,036	1,082	1,305	1,120	1,136	1,593	1,222	1,216	1,228	1,273	1,734	1,893	1,675	1,958	1,694	2,208	1,796	1,094
	年間収支	230	274	275	188	164	-39	166	171	-267	122	147	153	125	-318	-472	-238	-517	-238	-737	-311	405
流動性資金(定期)	1,031	1,306	1,582	1,772	1,938	1,902	2,070	2,244	1,980	2,105	2,255	2,410	2,539	2,224	1,754	1,519	1,003	767	31	-280	125	
運用資金残高																						
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,031	1,306	1,582	1,772	1,938	1,902	2,070	2,244	1,980	2,105	2,255	2,410	2,539	2,224	1,754	1,519	1,003	767	31	-280	125	
住宅ローン残高	5,941	5,790	5,636	5,478	5,316	5,150	4,980	4,806	4,628	4,445	4,259	4,067	3,871	3,670	3,464	3,254	3,038	2,817	2,590	2,358	2,121	

住宅購入

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

賃貸・社宅・単身赴任

取得・買替え予定

繰上返済

取得予定時期

取得時の費用

取得時の資金

住宅ローン控除に関する設定

借入予定の住宅ローン

縮小

世帯主: 36 歳 15 万円/年

物件価格: 6500 万円 自己資金: 200 万円

諸費用: 万円 その他準備できる金額 (贈与等): 500 万円

合計: 6500 万円 合計: 700 万円

借入必要額: 5800 万円

☒ 住宅取得時に家賃を打ち切る

☐ 住宅取得時に現在のお住まいの年間経費を打ち切る

☒ 認定住宅等: 認定住宅

☐ 中古住宅 (リノベーション住宅除く)

説明

名称: フラット 3 5

返済方式: 元利均等 返済期間: 36 歳から (世帯主) 35 年間

借入金額: 5800 万円

うちボーナス返済分: 万円

うち月返済分: 5800 万円

名: ☒ 世帯主 ☐ 配偶者

団体信用生命保険: ☒ 加入

住宅ローン控除: ☒ 対象

借入金利

参考金利

1 1 年目 ~ 1.5 %

2 5 2.5

3

+ 次のローンを入力

- 削除

(1/5)

名称	返済方式	団信	借入金額	月) 返済額	ボ) 返済額	完済	当初金利
フラット 3 5	元利均等	加	5800万円	17.76万円		71歳	1.50%

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

FP名人Next

住宅ローン 控除

所得税/住民税について

	所得税	住民税
課税所得金額	3,290,000 円	3,352,000 円
(参考：終了までの住宅ローン控除額合計) 4,544,900 円		
	納税額 236,300 円	337,600 円

$$236,300\text{円} + 97,500\text{円} = 333,800\text{円}$$

$$333,800 \div 0.7\% = 47,685,714\text{円}$$

住宅購入

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

賃貸・社宅・単身赴任
取得・買替え予定
繰上返済

取得予定時期

世帯主: 歳 万円/年

駐車場代・固定資産税等の年間経費

☒ 住宅取得時に家賃を打ち切る
☐ 住宅取得時に現在のお住まいの年間経費を打ち切る

取得時の費用

物件価格: 万円

諸費用: 万円

合計: **6500** 万円

取得時の資金

自己資金: 万円

その他準備できる金額(贈与等): 万円

合計: **700** 万円

借入必要額: **5800** 万円

住宅ローン控除に関する設定

☒ 認定住宅等:

☐ 中古住宅(リノベーション住宅除く)

[① 説明](#)

借入予定の住宅ローン

名称:

返済方式: 返済期間: 歳から(世帯主) 年間

借入金額: 万円

うちボーナス返済分: 万円

うち月返済分: **4700** 万円

名: ☒ 世帯主 ☐ 配偶者

団体信用生命保険: ☒ 加入
住宅ローン控除: ☒ 対象

借入金利

1 年目 ~ %

2 %

3

参考金利

+ 次のローンを入力

- 削除

(2/5)	名称	返済方式	団信	借入金額	月) 返済額	ボ) 返済額	完済	当初金利
	フラット 3 5	元利均等	加	4700万円	14.39万円		71歳	1.50%
	フラット 3 5	元利均等	加	1100万円	3.37万円		72歳	1.50%

その他収入

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール
収入
生活費
お子さま
お住まい
その他収支
貯蓄・運用
老後
万一の備え
環境設定

その他収入

その他支出

イベント名

相続（妻）母90歳

☐ 継続的収入
☒ 一時的収入

時期: 歳時（世帯主年齢）

金額: 万円（マイナス値も可）

変動率: %/年

収入区分

その他収入

世帯主万一後の取扱い

☒ 世帯主万一後も考慮する
☐ 世帯主万一時のみ考慮する

配偶者万一後の取扱い

☒ 配偶者万一後も考慮する
☐ 配偶者万一時のみ考慮する

月曜駐車場

+ 次のデータを入力
- 削除

(3/12)

イベント名	継続 一時	時期	金額	変動率	収入区分	万一後 取扱
相続（夫）母90歳	一	67歳	300.0万円	0.00%	その他収入	世配
相続（妻）母90歳	一	65歳	300.0万円	0.00%	その他収入	世配
太陽光発電	継	37歳～67歳 1年ごと			その他収入	世配

統計データ

2025/7/24

217

その他支出

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール
収入
生活費
お子さま
お住まい
その他収支
貯蓄・運用
老後
万一の備え
環境設定

その他収入

その他支出

縮小

イベント名
修繕費

支出区分
住宅費関連

☒ 継続的支出 ☐ 一時的支出

時期: 49 歳 ~ 99 歳未満
(世帯主年齢)
10 年ごと

金額: 180 万円 (マイナス値も可)
変動率: 1.1 %/年

世帯主万一後の取扱い

☒ 世帯主万一後も考慮する
☐ 世帯主万一時のみ考慮する

配偶者万一後の取扱い

☒ 配偶者万一後も考慮する
☐ 配偶者万一時のみ考慮する

+ 次のデータを入力
- 削除

(17/40)

イベント名	継続 一時	時期	金額	変動率	支出区分	万一後 取扱
修繕費	継	49歳～99歳 10年ごと	180.0万円	1.10%	住宅費関連	世配
車検・自動車税 (夫)	継	35歳～81歳 1年ごと	10.0万円	1.10%	その他	一配
車検・自動車税 (妻)	継	35歳～66歳 1年ごと	11.0万円	1.10%	その他	世一
車保険 (夫)	継	35歳～81歳 1年ごと	8.0万円	1.10%	支払保険料関連	一配
車保険 (妻)	継	35歳～66歳 1年ごと	10.0万円	1.10%	支払保険料関連	世一
車 (夫)	継	40歳～74歳 5年ごと	400.0万円	1.10%	その他	一配
車 (妻)	継	43歳～54歳 10年ごと	200.0万円	1.10%	その他	世一
レジャー費	継	35歳～65歳 1年ごと	20.0万円	1.10%	その他	世配
レジャー費 (アクティブシニア)	継	65歳～75歳 1年ごと	40.0万円	0.00%	その他	世配
退職記念旅行	一	65歳	100.0万円	1.10%	その他	一

統計データ

その他支出

8. その他支出

□ その他の支出（世帯主年齢）

1 修繕費[住宅費関連]	49 歳から	99 歳まで	180 万円/10年ごと
2 車検・自動車税（夫）[その他]	35 歳から	81 歳まで	10 万円/年
3 車検・自動車税（妻）[その他]	35 歳から	66 歳まで	11 万円/年
4 車保険（夫）[支払保険料関連]	35 歳から	81 歳まで	8 万円/年
5 車保険（妻）[支払保険料関連]	35 歳から	66 歳まで	10 万円/年
6 車（夫）[その他]	40 歳から	74 歳まで	400 万円/5年ごと
7 車（妻）[その他]	43 歳から	54 歳まで	200 万円/10年ごと
8 レジャー費[その他]	35 歳から	65 歳まで	20 万円/年
9 レジャー費（アクティブシニア）[その他]	65 歳から	75 歳まで	40 万円/年
10 退職記念旅行[その他]	65 歳時		100 万円
11 家電[住宅費関連]	48 歳から	99 歳まで	100 万円/12年ごと
12 火災保険[支払保険料関連]	41 歳から	99 歳まで	20 万円/5年ごと
13 地震保険[支払保険料関連]	41 歳から	99 歳まで	25 万円/5年ごと
14 光熱費 削減分[生活費関連]	36 歳から	99 歳まで	-6 万円/年
15 趣味（夫）[生活費関連]	35 歳から	66 歳まで	10 万円/年
16 趣味（妻）[生活費関連]	35 歳から	66 歳まで	18 万円/年
17 奨学金返済[その他ローン関連]	30 歳から	40 歳まで	0 万円/年
18			

ライフプラン

自分事(私たちのこと)

ヒアリングした内容をその場で入力

自分たちの言った内容が、その場で入力される

数字を見せる→確認→YES

他にないですか？→確認→YES

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

現在の金融資産

今後の配分比率

貯蓄の設定

金融資産移換・積立

縮小

現在の金融資産

	名称等	資産残高（万円）	平均運用率
1. 家計口座	流動性資金(定期)	800 100.0%	35 歳～ 0.125 %/年
2. 運用資金 A	確実性資金（社内預金）	当初プラン	1
3. 運用資金 B	利殖性資金（株式等）		3
4. 運用資金 C			
5. 運用資金 D			
合計		800 100.0%	加重平均 0.125 %/年

投資・運用の必要性！

☒ 今後の運用率を詳細に設定する

家計口座	運用資金 A	運用資金 B	運用資金 C	運用資金 D
35歳～	0.1250%	1.0000%	3.0000%	

(1/20)

+ 次の変更時期を入力

- 削除

統計データ

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

現在の金融資産

今後の配分比率

貯蓄の設定

金融資産移換・積立

縮小

年間貯蓄の上限設定（使途不明金・余剰費の計上）

世帯主年齢 歳～ ○ 貯蓄の上限を設定しない（毎年の収支を全額貯蓄にまわす）

毎年の経常収支のうち、貯蓄率や貯蓄額の上限を設定する場合は、以下を選択してください。
（超過分が使途不明金・余剰費として計上されます。）

- 年間貯蓄可能率（黒字に対して） % ※ 年間の貯蓄ペースを把握しているお客様や金融資産残高が過大に増加する結果になった時などに、年間の貯蓄率や貯蓄額の上限を設定することが可能です。
- 年間貯蓄可能率（収入に対して） %
- 年間貯蓄可能額 万円

☐ 今後の年間貯蓄の上限を詳細に設定する

35歳～ 年間貯蓄可能率（対黒字） 90%

(1/20)

+ 次の変更時期を入力

- 削除

取崩優先順位

- 1位
- 2位
-
-
- 5位

位以下は取り崩さない

☒ すべての資金を取り崩しの対象とする

当初プラン

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール
収入
生活費
お子さま
お住まい
その他収支
貯蓄・運用
老後
万一の備え
環境設定

現在の金融資産 今後の配分比率 貯蓄の設定 **金融資産移換・積立**

金融資産移換・積立

☒ 一時（移換） ☐ 継続（積立）

時期: 歳時（世帯主年齢）
移換元: から
移換先: へ
金額: 万円/年 移換

※積立で開始時期がわからない場合は、
現在年齢および残りの年数を入力してください。

※移換元の資金残高が移換金額に満たない場合でも移換計算は
行われ、移換元の金額はマイナスになるためご注意ください。

※キャッシュフロー表「4 金融資産・負債残高」を表示して、
各資金の残高推移を確認しながら設定を行ってください。

一時 継続

時期	期間	移換元	移換先	金額
—				

+ 次の予定を入力 (1/20) - 削除

計算実行
OK
キャンセル
操作ガイド...

老後資金

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール	基本生活費	世帯主私的年金	配偶者私的年金	DC個人拠出	小規模企業共済	公的年金等	縮小
--------	-------	---------	---------	--------	---------	-------	----

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老 後

万一の備え

環境設定

FP名人[®]Next

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

リタイア年齢

世帯主: 歳

※現在年齢とリタイア年齢が同じ場合は、以下を選択してください。

☐ 既にリタイアしている

☒ まだリタイアしていない

世帯主リタイア後の基本生活費

基本生活費: 万円/月

リタイア後の変動率: %/年

☒ 現在からリタイアまでの変動率を考慮する

※生活費の詳細設定を行っている場合は、ここで設定した「リタイア後の基本生活費」および「リタイア後の変動率」はキャッシュフローには反映されません。



統計データ

生命保険

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他収支

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

世帯主万ー

配偶者万ー

生命保険

損害保険

縮小

生命保険 1

生命保険 2

生命保険 3

保険会社名: JA遠州中央

保険名称等: 終身がん

+ 次の保険を入力

- 削除

契約者

● 世帯主

○ 配偶者

被保険者

● 世帯主

○ 配偶者

契約日: R6.06.23

保険期間: 歳まで ☒ 終身

※ 契約日が未入力の場合は、プロフィールの作成日を契約日として計算します。

死亡保障

終身保険: 万円

定期保険: 万円

養老保険: 万円

医療保険: 万円

※ 通増・通減定期保険および収入保障保険の死亡保障は、通増・通減・収入保障・医療保障タブより入力してください。

特定疾病保険

特定疾病保険: 万円 ☒ 死亡保障あり

満期保険金

満期保険金: 万円

支払保険料

月払 ☐ 保険料払込: 80 歳まで ☐ 終身払

(契約者年齢)

契約者年齢

生命保険料控除区分			
一般	介護医療	控除対象外	
19 歳～	1.4		万円
60 歳～	0.7		万円
歳～			万円
歳～			万円
歳～			万円

解約シミュレーション

☐ 解約予定あり 解約予定年齢: 歳(被保険者年齢) 解約返戻金: 万円

通 増

通 減

収入保障

医療保障

基本保険金額

最高保険金

生命保険

ライフプランの目的は、

住宅購入の可否がメイン（生命保険の見直しではない）

生命保険の見直し提案は、ここではしない！

お金の先生ポジション （保険屋にならない）

家計改善の提案を求められれば、

後ほどしても良い！

セツト・確認

ヒアリングしながら、ライフプランを行い
数字を目の前で入力する(数字の確認)

1年間の収支(計算上)を確認し、
年間貯蓄(実績)との差額を検算(セツト)する！

ここを合わせていないと、自分事にならない！

検算・セツト（確認）

		1 2024
年齢	世帯主	35
	配偶者	34
	第1子	5
	第2子	3
収支項目	世帯主収入	654
	世帯主年金	
	配偶者収入	480
	配偶者年金	
	その他収入	24
	収入合計	1,158
	生活費	280
	支払保険料	35
	住宅関連費	100
	住宅ローン返済額	
	子ども関連費	78
	税・社保	262
	その他借入金返済	
	その他支出	41
	使途不明金・余剰費	36
	支出合計	832
	年間収支	326
	流動性資金(定期)	1,127
	運用資金残高	
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,127
	住宅ローン残高	

初年度の検算

① 計算上の年間収支

② 実際の貯蓄額

①－②＝差額は、どこかにあるか？使っているか？

生活費で調整！

① → 過去1年間の貯蓄増額は？

特別な出費は？

② 250万円貯蓄増。(－76万円)

車の修理代75万円 ならOK！

セット

		1
		2024
年 齢	世帯主	35
	配偶者	34
	第1子	5
	第2子	3
収 支 項 目	世帯主収入	654
	世帯主年金	
	配偶者収入	480
	配偶者年金	
	その他収入	24
	収入合計	1,158
	生活費	356
	支払保険料	35
	住宅関連費	100
	住宅ローン返済額	
	子ども関連費	78
	税・社保	262
	その他借入金返済	
	その他支出	41
	使途不明金・余剰費	29
	支出合計	900
	年間収支	258
	流動性資金(定期)	1,059
	運用資金残高	
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,059
	住宅ローン残高	

プロフィール	基本生活費
収入	
生活費	1. 現在の基本生活費 【基本設定】
お子さま	基本生活費: 27.3 万円/月 変動率: 1.1 %/年

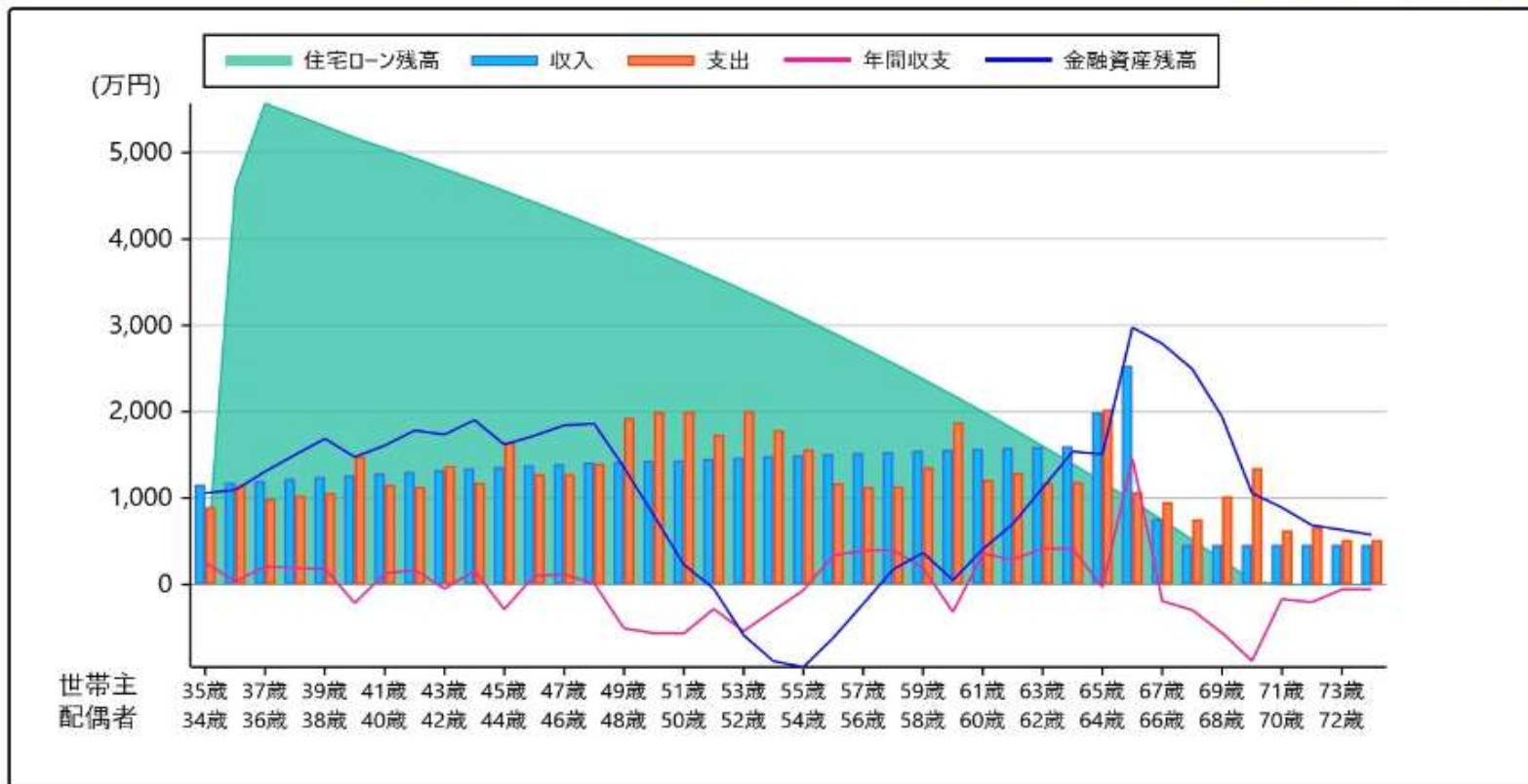
生活費を6.3万円プラス

年間収支258万円
になるのでセット完了

当初プラン

当初プラン

ライフイベント表



90歳の時

マイナス300万円

メインプラン：当初プラン		1.今後のキャッシュフロー表																										
		38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58						
		2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081						
年齢	世帯主	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92						
	配偶者	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91						
	第1子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62						
	第2子	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60						
収支項目	世帯主収入																											
	世帯主年金	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255						
	配偶者収入																											
	配偶者年金	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207						
	その他収入																											
	収入合計	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462						
	生活費	358	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	356	356	356	356	356	356	356	356	356	355						
	支払保険料	32	33	33	33	103	33	33	33	25	86	12	12	12	12	91	12	12	12	12	12	95						
	住宅関連費	170	20	20	20	21	21	21	312	21	21	22	22	193	22	22	22	23	348	23	23	23						
	住宅ローン返済額																											
	子ども関連費																											
	税・社保	52	52	52	51	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50						
	その他収入金返済																											
	その他支出	55	55	55	15	16	16	16	16	16																		
	使途不明金・余剰金											2	2		2		2	2		2		2						
	支出合計	667	518	518	477	547	477	477	769	469	515	443	443	611	443	519	443	443	766	443	524	443						
	年間収支	-205	-55	-56	-15	-84	-14	-15	-306	-7	-53	20	19	-149	19	-57	19	19	-304	19	-62	19						
	流動性資金(定期)	688	634	579	565	481	467	453	147	140	87	107	127	-22	-3	-60	-41	-22	-325	-307	-369	-350						
	運用資金残高																											
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	688	634	579	565	481	467	453	147	140	87	107	127	-22	-3	-60	-41	-22	-325	-307	-369	-350						
	住宅ローン残高																											

見直しプラン

90歳の時 1,200万円必要(2人×介護費用)

マイナス300万円

改善1,500万円をどうするか？

当初プランを保存し、見直しプランを作成

介護費用 $74\text{万円} + 8.3\text{万円} \times 61.1\text{カ月} = \text{約}580\text{万円}$

介護に要した費用

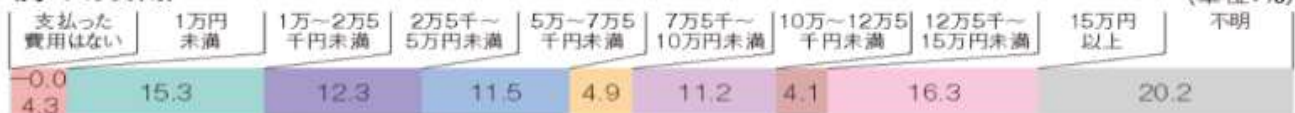
●介護に要した費用（公的介護保険サービスの自己負担費用を含む）

〈一時的な費用の合計〉



平均 74 万円

〈月々の費用〉



平均 8.3 万円

注：それぞれ「掛かった費用はない」、「支払った費用はない」を0円として平均を算出。

介護に要した期間

●介護期間



平均 61.1 カ月

注：介護中の場合は、これまでの介護期間による回答。

＜生命保険文化センター「生命保険に関する全国実態調査」／2021（令和3）年度＞

ライフプラン

結果が、マイナスとなった場合
安全ではない場合

改善する方法は2つしかありません！

①収入を上げる(投資・運用含む)

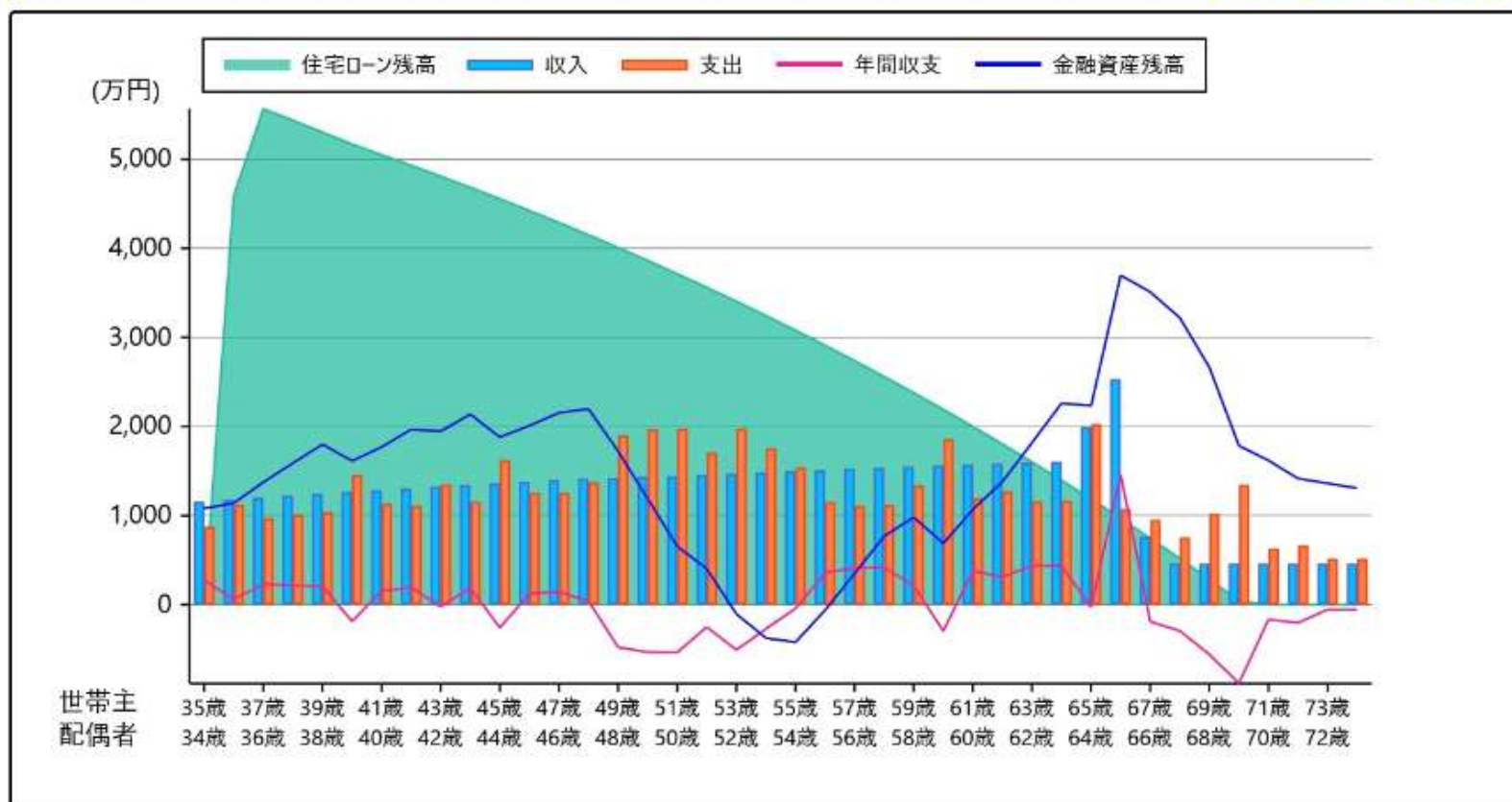
②支出を下げる

どちらからやりますか？(自主性)

見直しプラン 生活費マイナス2万円

見直し①

ライフイベント表



90歳の時 1200万円まで800万円不足

		38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
		2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
年 齢	世帯主	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
	配偶者	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91
	第1子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
	第2子	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
収 入 支 目	世帯主収入																					
	世帯主年金	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255
	配偶者収入																					
	配偶者年金	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
	その他収入																					
	収入合計	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462
	生活費	358	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	356	356	356	356	356	356	356	356	355	355
	支払保険料	32	33	33	33	103	33	33	33	25	86	12	12	12	12	91	12	12	12	12	95	12
	住宅関連費	170	20	20	20	21	21	21	312	21	21	22	22	193	22	22	22	23	348	23	23	23
	住宅ローン返済額																					
	子ども関連費																					
	税・社保	52	52	52	51	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	その他借入金返済																					
	その他支出	55	55	55	15	16	16	16	16	16												
	使途不明金・余剰金											2	2		2		2	2		2		2
	支出合計	667	518	518	477	547	477	477	769	469	515	443	443	611	443	519	443	443	766	443	524	443
	年間収支	-205	-55	-56	-15	-84	-14	-15	-306	-7	-53	20	19	-149	19	-57	19	19	-304	19	-62	19
	流動性資金(定期)	1,416	1,363	1,308	1,295	1,213	1,200	1,186	881	875	824	844	865	716	737	681	701	721	418	438	377	396
	運用資金残高																					
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,416	1,363	1,308	1,295	1,213	1,200	1,186	881	875	824	844	865	716	737	681	701	721	418	438	377	396
	住宅ローン残高																					

運用プラン

メインプラン情報入力：見直し①

プロフィール
収入
生活費
お子さま
お住まい
その他収支
貯蓄・運用
老後
万一の備え
環境設定

現在の金融資産

今後の配分比率

貯蓄の設定

金融資産移換・積立

縮小

現在の金融資産

	名称等	資産残高（万円）		平均運用率
1. 家計口座	流動性資金(定期)	500	62.5%	35 歳～ 0.125 %/年
2. 運用資金 A	確実性資金（社内預金）			1
3. 運用資金 B	利殖性資金（株式等）	300	37.5%	3
4. 運用資金 C				
5. 運用資金 D				
合計		800	100.0%	加重平均 1.2031 %/年

☒ 今後の運用率を詳細に設定する

	家計口座	運用資金 A	運用資金 B	運用資金 C	運用資金 D
35歳～	0.1250%	1.0000%	3.0000%		

(1/20)
+ 次の変更時期を入力
- 削除

統計データ

運用プラン

メインプラン情報入力：見直し①

プロフィール 収入 生活費 お子さま お住まい その他収支 **貯蓄・運用** 老後 万一の備え 環境設定

現在の金融資産 今後の配分比率 貯蓄の設定 **金融資産移換・積立** 縮小

金融資産移換・積立

☐ 一時（移換） ☒ 継続（積立）

時期: 歳～（世帯主年齢） 年間

移換元: から から

移換先: へ へ

金額: 万円/年 移換

※積立で開始時期がわからない場合は、
現在年齢および残りの年数を入力してください。

※移換元の資金残高が移換金額に満たない場合でも移換計算は
行われ、移換元の金額はマイナスになるためご注意ください。

※キャッシュフロー表「4 金融資産・負債残高」を表示して、
各資金の残高推移を確認しながら設定を行ってください。

見直しプランで、ビフォーアフターを見せる＝投資の効果、必要性

(2/20)

+ 次の予定を入力 - 削除

一時 継続	時期	期間	移換元	移換先	金額
継	35歳	13年間	家計口座	運用資金B	100万円
一	50歳		運用資金B	家計口座	1000万円

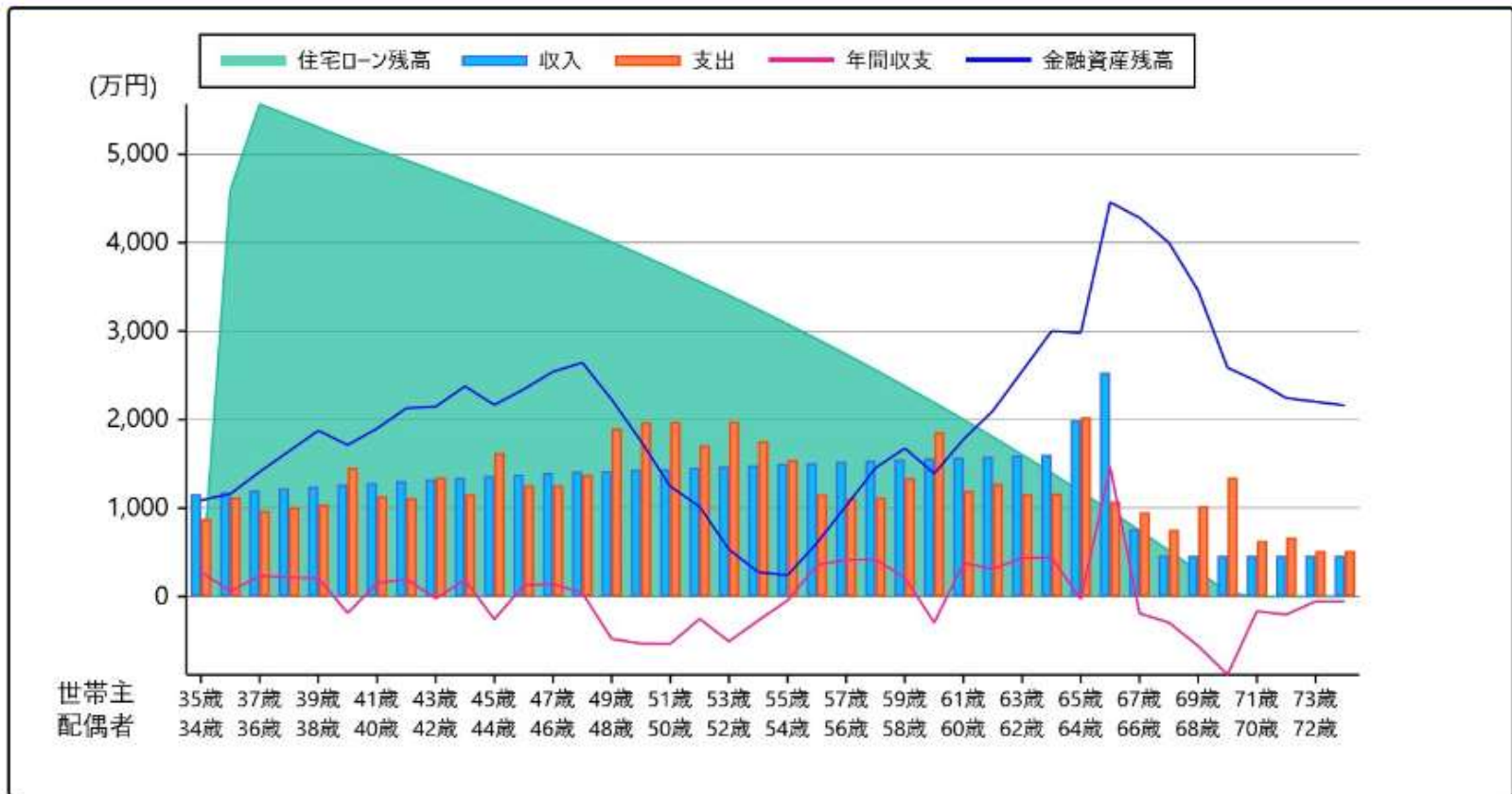
計算実行 OK キャンセル 操作ガイド...

FP名人[®]Next

見直しプラン（運用）

見直し①

ライフイベント表



90歳の時 プラス1,555万円

	年 齢	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
		2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
年 齢	世帯主	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
	配偶者	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91
	第1子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
	第2子	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
収 支 項 目	世帯主収入																					
	世帯主年金	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255
	配偶者収入																					
	配偶者年金	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
	その他収入																					
	収入合計	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462
	生活費	358	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	356	356	356	356	356	356	356	356	355	355
	支払保険料	32	33	33	33	103	33	33	33	25	86	12	12	12	12	91	12	12	12	12	95	12
	住宅関連費	170	20	20	20	21	21	21	312	21	21	22	22	193	22	22	22	23	348	23	23	23
	住宅ローン返済額																					
	子ども関連費																					
	税・社保	52	52	52	51	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	その他借入金返済																					
	その他支出	55	55	55	15	16	16	16	16	16												
	使途不明金・余剰費											2	2		2		2	2		2		2
	支出合計	667	518	518	477	547	477	477	769	469	515	443	443	611	443	519	443	443	766	443	524	443
	年間収支	-205	-55	-56	-15	-84	-14	-15	-306	-7	-53	20	19	-149	19	-57	19	19	-304	19	-62	19
	流動性資金(定期)	1,846	1,793	1,740	1,727	1,645	1,633	1,620	1,315	1,310	1,259	1,280	1,301	1,153	1,174	1,118	1,139	1,160	857	878	817	837
	運用資金残高	398	410	422	434	448	461	475	489	504	519	534	550	567	584	601	619	638	657	677	697	718
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	2,244	2,203	2,162	2,162	2,092	2,093	2,095	1,804	1,813	1,777	1,814	1,851	1,720	1,758	1,720	1,758	1,798	1,515	1,555	1,514	1,555
	住宅ローン残高																					

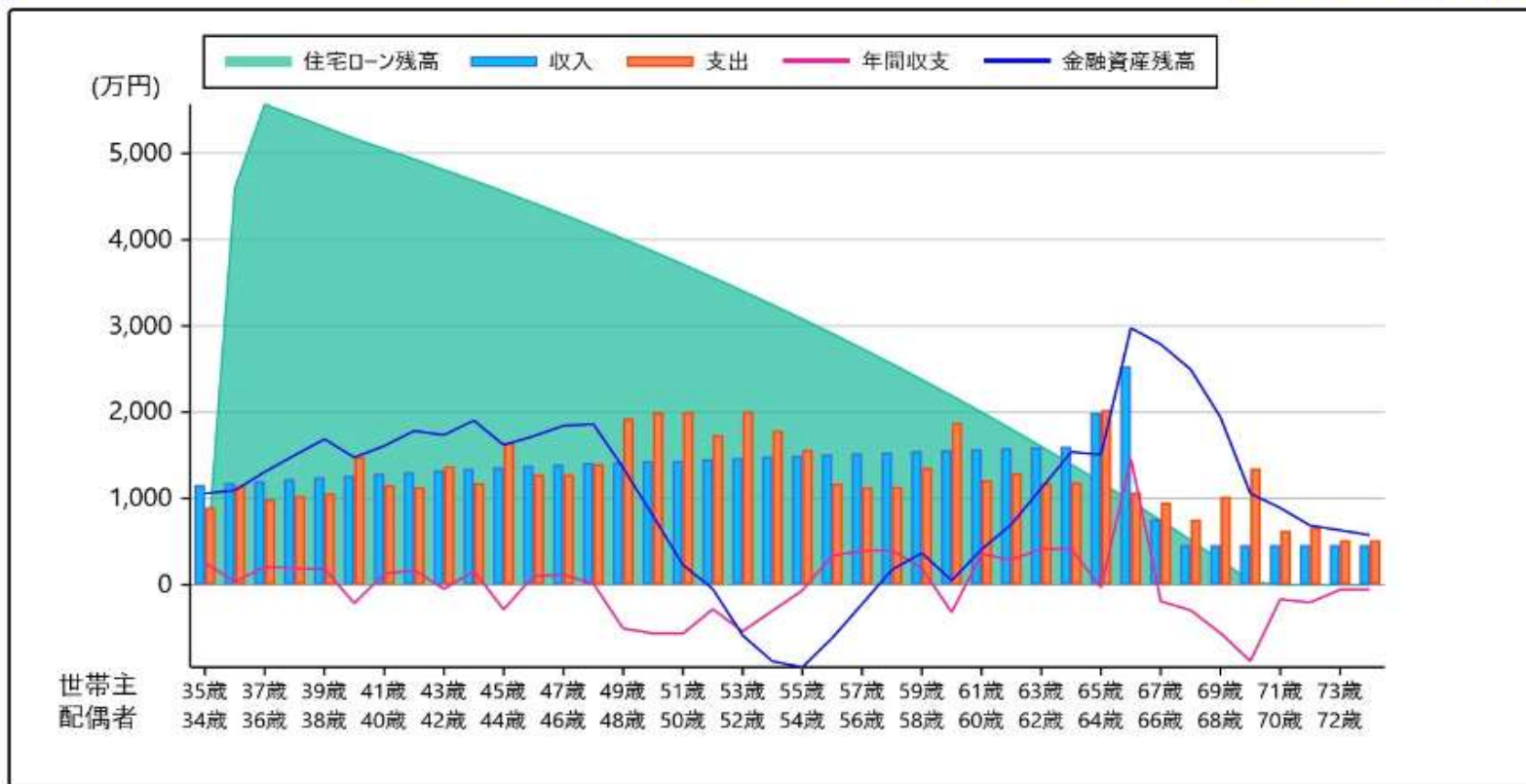
見直しプラン

- 支出を下げる
生活費2万円 削減(自主的に)
- 収入を上げる、増やす
労働収入を上げるのは、難しい
300万円を3%運用(ドルー時払い等)
48歳まで毎年100万円を3%運用(NISA等)

当初プラン

当初プラン

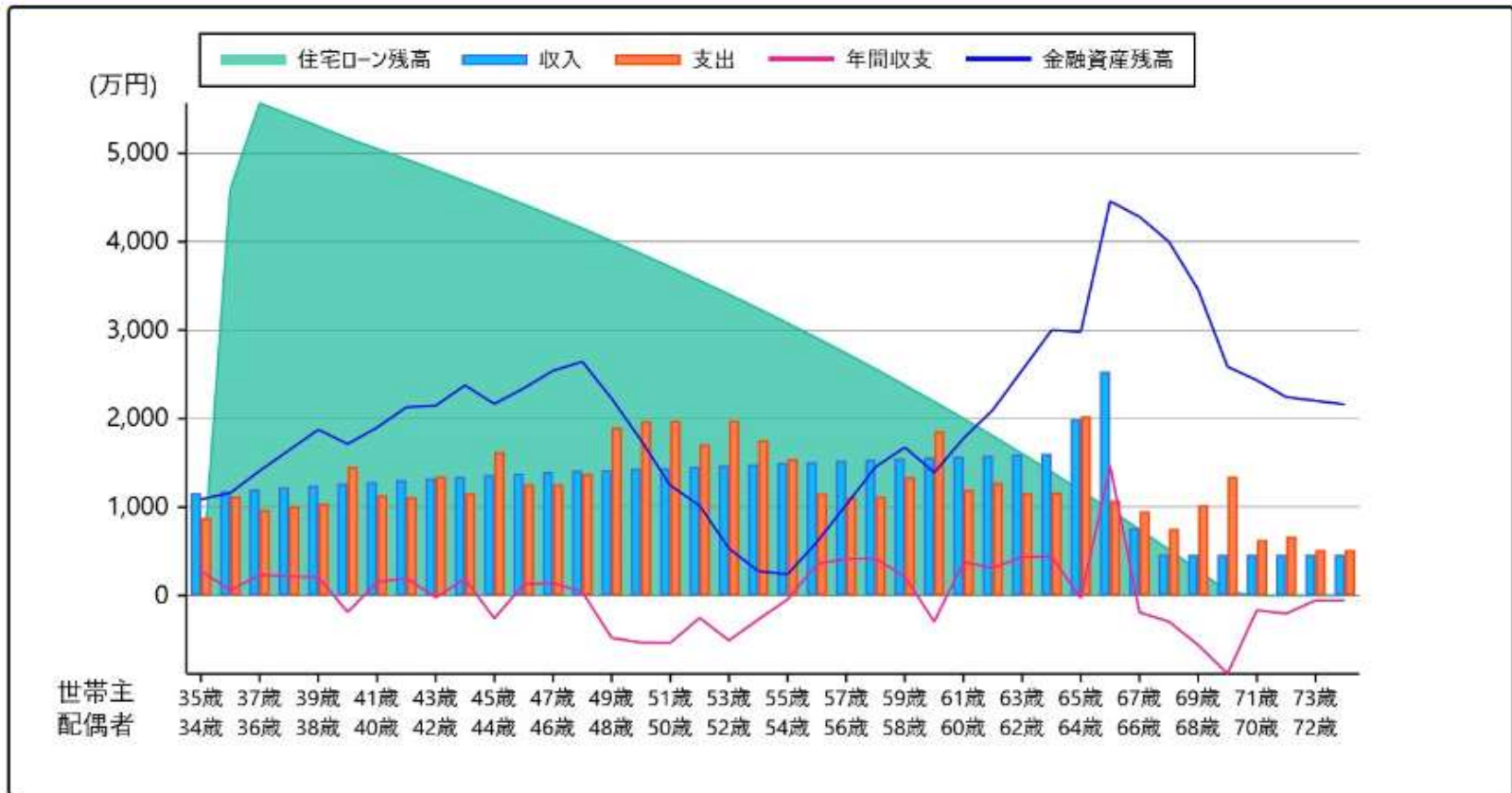
ライフイベント表



見直しプラン

見直し①

ライフイベント表



家計改善の必要性

- 問題点を明らかにする！
- このままだと、お金が無くなります（大学、老後）
- いつなくなるのか？（大学の4年間）
- 今から準備が必要です！
- 住宅購入計画の次には、家計費の見直し！
- 生命保険の見直し＝団信考慮 （先生のプラン）

住宅購入特化型

万が一の場合、
病気やケガ等で、働けなくなった場合ではなく
通常通り、普通に時が経過した場合にどうなるか？

それでも、お金が足りなくなることが多い！

住宅購入時のライフプランは、失敗できません！

人生を破滅させる可能性すらある超重要なポイント
でのライフプランを無料のサービス(なんちゃって)で、
済ませるおつもりなののでしょうか？

第6回の課題①

住宅購入特化型ライフプラン

実際に、SUMMUTのお客様に行った動画を

もう一度内容をご確認ください！

***FBグループに感想を投稿！**

期日8月1日(金)

第6回の課題②

**ライフプランソフトを使って、
住宅購入者向けに、本日の内容(準備)を意識して
1件以上、ライフプランをやってみてください。
感想をFBグループへ**

回答は、FBグループへ

期日8月1日(金)

本日のまとめ

**本日の講座の振り返り
みなさんで、シェアしてください！**

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

講座の日程

①5月14日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
②5月28日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
③6月11日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
④6月24日(火)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑤7月9日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑥7月24日(木)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑦8月6日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑧8月20日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30

フォローアップグルコンあり

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎
- 銀行の考え方
- 住宅ローン見直しコンサル(自動計算ツール)
- 新規向けセミナーの内容理解(PPT配布)
- 工務店提携＝全国展開の工務店提携
- 新規向け住宅ローンコンサルティング実践
- モゲチェックパートナー利用方法
- 住宅購入ライフプランニング実践

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

- ①銀行員(支店)は住宅ローンのことは分かっていない！
(医者も弁護士も税理士も同じ)
- ②抵当権と根抵当権、金銭消費貸借契約書(きんしょう)。
- ③銀行エリートは半沢 直樹！
- ④団信も事前審査可。保険会社は銀行、年によって変わる！
- ⑤比較サイトは使えない！(信用してはいけない)
- ⑥年利と月利 金利と利息 (残高×金利×期間)
- ⑦変動金利(未収利息)の恐怖！
- ⑧消費者物価指数の秘密！開成高校の話！
- ⑨静岡のサッカー少年、娘のピアノ発表会！
- ⑩SMAPとAKB

小ネタ集N0.2

- ①司法書士報酬も値切れる！
- ②神話の法則(自己紹介)
- ③フラット35の仕組み！(債権の流動化)
- ④元金均等も元利均等も結果は同じ！
- ⑤有能シェルパの話！
- ⑥連帯債務はみんな苦手！(連帯保証人との違い)
- ⑦平均点は信用出来ない！静岡県が全国ワーストになった訳
- ⑧ふるさと納税、iDeCo(イデコ)は営業(アプローチ)の武器！
- ⑨坪単価の高いハウスメーカー・工務店を狙う理由
- ⑩預金と貯金 宅急便と宅配便

小ネタ集N0.3

- ①ローンセンターの永年担当者は・・・な人！
- ②FB集客は今や常識！ インスタ、LINEも使えるツール！
- ③銀行に紹介料をもらうのは無理！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦セオリーの話 野球orサッカーorバスケットボール
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集N0.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに出来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ力、水族館のイルカの話、ピラニアのジレンマ
- ⑤VAKとのコミュニケーション
- ⑥金鉱山の法則 ミドリムシの話
- ⑦冬の旭川の話
- ⑧火災保険の始期には、気を付けろ！
- ⑨ピストルとナイフ作戦
- ⑩新規開拓のマトリクス ①②③④

小ネタ集N0.5

- ①ブルゾンちえみトーク
- ②エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④示唆質問
- ⑤GROWモデル
- ⑥タモリのYESセット
- ⑦フレーミング理論
- ⑧保険会社のズルい販売システム
- ⑨Aさんの家はB工務店の作品
- ⑩平成、令和の話(過去の事実を述べるのは簡単)

小ネタ集N0.6

- ①変動VS固定 どちらがお得か？は、議論すべきでない！
- ②71歳で、ガンでなくなる人の話！
- ③飛んで火にいる夏の虫作戦
- ④孫正義に、医療保険は必要か？
- ⑤ライフプラン営業の歴史
- ⑥自動車の任意保険はいらない！
- ⑦火災保険の請求代行業者に気をつけろ！助成金とは？
- ⑧井上尚弥VS中学生横綱
- ⑨ケーキ屋さんトーク、ラーメン屋さんトーク
- ⑩虫歯治療とホワイトニング

小ネタ集N0.7

- ①変動金利VS固定金利！理系エリートの選択
- ②自己紹介の4ステップ
- ③ダーウィン理論
- ④アポロ理論(アポロ11号)
- ⑤営業とは？言葉の定義！
- ⑥記憶の司令塔 海馬 を操れ！
- ⑦購買行動心理学の秘密 人は、何にお金を払うのか？
- ⑧ペットショップの最強クロージング法
- ⑨がんになった息子を想う父親の話！
- ⑩森の天才少年(数学)

小ネタ集N0.8

- ①スーパードクターと新米ドクター
- ②住宅を最も安く建てる方法！
- ③最高級絶品フランス料理を最も安く食べる方法！
- ④変額保険は、手数料が高いから損だ！という方への提案法
- ⑤コロンブスの悲劇
- ⑥超高級日本料理(魚料理)を最も安く食べる方法！
- ⑦マジックナンバー7
- ⑧思考停止までの3カウント
- ⑨ウェディングプランナーとおくりびと
- ⑩アイドルグッズ販売

小ネタ集N0.9

- ①〇〇率には、気をつけろ！
- ②業界初とキャリアは、絶対に抜かれない！
- ③政治家支持率の簡単な上げ方
- ④ジャンケンで10戦10勝する簡単な方法
- ⑤住宅ローンを語ると保険が売れる！
- ⑥住宅ローン利息は、はじめの10年で約半分払うは本当か？
- ⑦宮内庁御用達！
- ⑧自分で使える死亡保険の話！
- ⑨住宅ローン比較サイトの罠！
- ⑩〇〇の窓口には、気を付けろ！

小ネタ集NO.10

- ①みんな大好き『おまけ！』の威力
- ②病院で白衣を着ると・・・
- ③ネームコーリングは、やはり最強！
- ④大昔、本屋でマネー雑誌を大量購入した話！
- ⑤変動金利の金利上昇リスクヘッジの裏技！メガバンク編
- ⑥宅配ピザ屋の営業戦略！
- ⑦認知的不協和＝ギャップ・インパクト・トーク
- ⑧ダムダム弾
- ⑨お菓子爆弾
- ⑩100人の集団の平均年収を2億円にする方法！

小ネタ集NO.11

- ①シン・団信トーク
- ②GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)をマネ(真似)ろ！
- ③金融のセオリー
- ④営業とは？営業という言葉の定義！
- ⑤これぞプロ！根抵当権を使った住宅ローンアプローチ！
- ⑥変動金利利用者への声かけのベストタイミング！4月、10月
- ⑦相続対策は、虫歯と一緒に
- ⑧銀行員が、フラット35を売らない本当の理由！
- ⑨少人数セミナーには、熱いコーヒーと生菓子
- ⑩お金の先生とは、教師OR医者！