



川崎市母子・父子福祉センター

2025-2026 年版

内容

1. ライフプランニングと資金計画	1
(1) ファイナンシャル・プランニングと倫理	1
(2) ライフプランニングの考え方・手法	1
(3) キャッシュフロー表.....	1
(4) 社会保険.....	2
健康保険	3
労働保険	4
雇用保険	4
(5) 公的年金.....	7
(6) 企業年金・個人年金等.....	12
(7) ライフプラン策定上の資金計画.....	13
2. リスク管理	16
(1) 保険制度全般.....	16
(2) 生命保険.....	17
(3) 損害保険.....	20
(4) 第三分野の保険	23
3. 金融資産運用.....	25
(1) マーケット環境の理解.....	25

(2)	投資信託.....	28
(3)	債券投資.....	28
(4)	株式投資.....	29
(5)	ポートフォリオ運用.....	31
(6)	金融商品と税金.....	34
(7)	セーフティネット.....	34
4.	タックスプランニング	35
(1)	わが国の税制	35
(2)	所得税の仕組み.....	36
(3)	各種所得の内容	38
(4)	損益通算.....	40
(5)	所得控除.....	41
(6)	税額控除.....	45
5.	不動産	47
(1)	不動産の見方	47
(2)	不動産の取引	48
(3)	不動産の賃貸	50
(4)	不動産に関する法令上の規制.....	50
(5)	不動産の取得・保有に係る税金.....	55

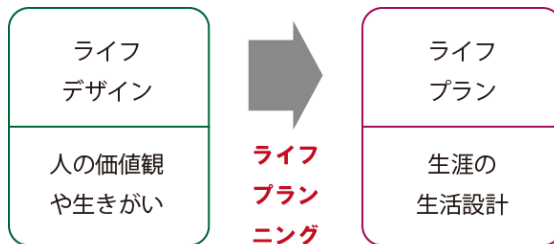
(6) 不動産の譲渡に係る税金	56
6. 相続・事業承継	58
(1) 贈与と法律	58
(2) 贈与と税金	58
(3) 相続と法律	63
(4) 相続と税金	66



1. ライフプランニングと資金計画

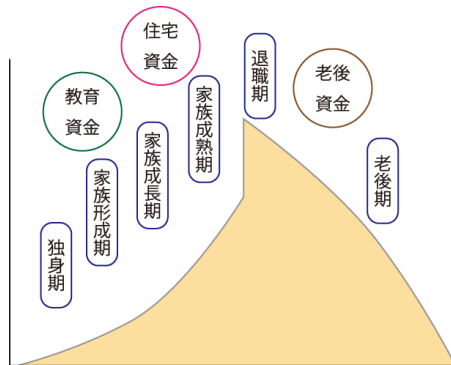
(1) ファイナンシャル・プランニングと倫理

図表 1 ライフデザインとライフプラン



(2) ライフプランニングの考え方・手法

図表 2 ライフステージと3大資金



(3) キャッシュフロー表

キャッシュフロー表は、世帯単位で、将来のお金を見積もった

ものです。年次は、暦年（1-12 月）ベースでも、年度（4-3 月）ベースでも構いません。家族の年齢を記載し、それぞれの年の収入と支出を予想します。収入から支出を差し引いて年間収支を計算します。

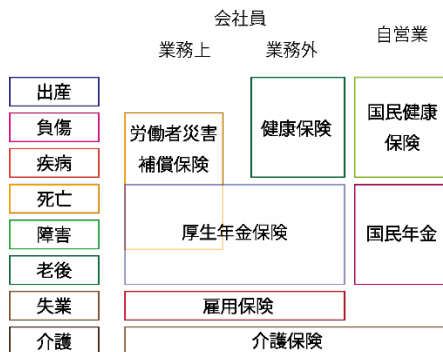
図表 3 キャッシュフロー表

		変動率	2024	2025	2026	2027	2028
家族	太郎		40歳	41歳	42歳	43歳	44歳
	華子		42歳	43歳	44歳	45歳	46歳
	翔太		6歳	7歳	8歳	9歳	10歳
収入	給与収入	2.0%	600	612	624	637	649
	その他の収入	1.0%	120	121	122	124	125
	一時的収入	1.0%	40				
	合計		760	733	747	760	774
支出	生活基本費	2.0%	320	326	333	340	346
	住居費	0.0%	180	180	180	180	180
	教育費	3.0%	60	62	64	66	68
	保険料	0.0%	24	24	24	24	24
	その他の支出	2.0%	48	49	50	51	52
	一時的支出	2.0%	50	51	260		
	合計		682	692	911	660	670
年間収支			78	41 ▲	164	100	104
貯蓄残高			378	421	259	361	467

(4) 社会保険

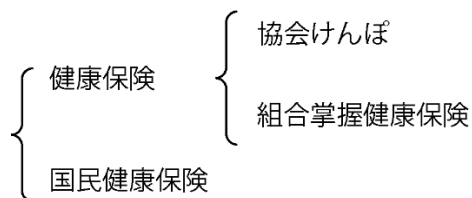
日本では、医療、介護、年金、雇用などの分野で、社会保険が整備されています。

図表 4 社会保険の全体像

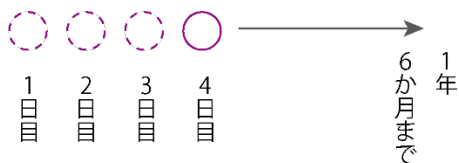


健康保険

疾病やケガなどを保障する保険は、サラリーマンなどが加入する健康保険と、自営業者などが加入する国民健康保険に区別されます



図表 5 傷病手当金



(a) 高額療養費

1 か月にかかった医療費の自己負担額が高額になった場合、自己負担限度額を超えた分を払い戻される制度です

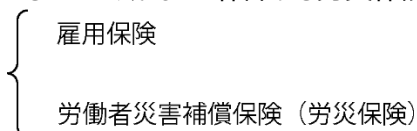
- ✓ 世帯で合算できます
- ✓ 年齢と所得により自己負担額が異なります

(b) 任意継続被保険者

退職の日の翌日から 20 日以内に申し込む

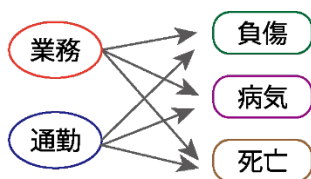
労働保険

労働保険には、失業などの給付を行う雇用保険と、労働しているときのけがなどを保障する労災保険があります



労働者災害補償保険（労災保険）

図表 6 労災保険の補償



- ✓ 保険料は被保険者の負担なし

雇用保険

雇用保険は、失業したときの保障を行うだけでなく、教育を

受けるための給付や、出産や介護などに対する給付なども行う保険です

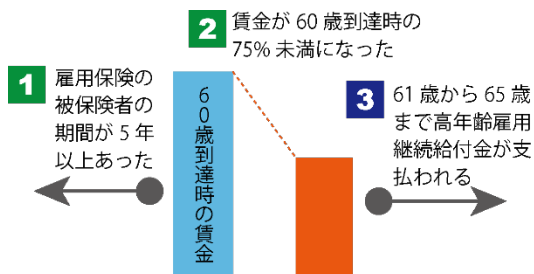
(c) 加入条件

- ✓ 31 日間以上の雇用契約
- ✓ 週 20 時間以上の労働時間
- ✓ 学生でないこと

(d) 高年齢雇用継続給付

高年齢雇用継続基本給付金と高年齢再就職給付金があります

図表 7 高年齢雇用継続基本給付金

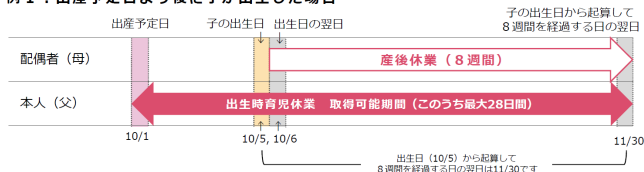


(e) 出産時休業給付金（産後パパ育休）

産後パパ育休とは産後 8 週間以内に 4 週間（28 日）を限度として 2 回に分けて取得できる休業で、1 歳までの育児休業とは別に受給できる

図表 8 産後パパ育休のしくみ

例 1：出産予定日より後に子が出生した場合



例 2：出産予定日より前に子が出生した場合



支給額

$$\text{支給額} = \text{休業開始時賃金日額} \times \text{休業期間の日数} \\ (28 \text{ 日が上限}) \times 67\%$$

(f) 育児休業給付金

雇用保険の被保険者の方が、原則 1 歳未満の子¹を養育するために育児休業を取得して、所定の要件を満たした場合に受給できる

¹ パパ・ママ育休プラス制度を利用して育児休業を取得する場合は 1 歳 2 か月。さらに保育所における保育の実施が行われない等の場合は 1 歳 6 か月または 2 歳まで可能

図表 9 被保険者が出産予定日から育児休業を取得する場合



支給額＝

休業開始時賃金日額×支給日数×67%（育児休業開始から181日目以降は50%）

Break time

被保険者（ひほけんしゃ）

保険の保障（補償）の対象になっている人

保険者（ほけんじゃ）

その保険を運営している組織

労災保険の保険者は国

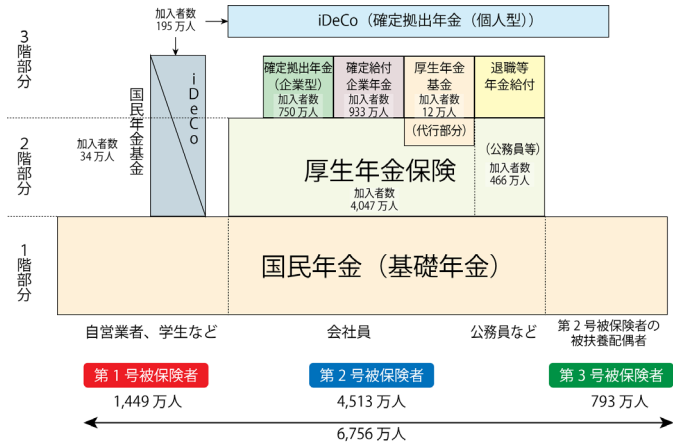
民間の生命保険の保険者は保険会社

(5) 公的年金

日本の年金制度は、1 階から 3 階までの 3 つの層で構成されています。1 階部分に相当する年金が、国民年金（基礎年金）。2 階部分に相当する年金が、厚生年金保険です。この 2 つの年金を併せて公的年金といいます

(a) 全体像

図表 10 公的年金等の全体像



(数値は令和3年3月末時点)

Break time

被扶養配偶者

厚生年金保険の被保険者に扶養されている人
年間収入は130万円（60歳以上の場合は180万円）以下

(b) 公的年金の保障

図表 11 公的年金の保障

		老齢	障害	遺族
国民年金 (基礎年金)	定額	原則 65 歳 から	1 級 2 級	子または 子のある配偶者
厚生年金 保険	報酬 比例	原則 65 歳 から	1 級 2 級 3 級	配偶者・子、 父母、孫、 祖父母

老齢基礎年金の受給要件は、

『保険料納付済期間と保険料免除期間などを合算した**受給資格期間**が 10 年以上ある』こと

(c) 老齢保障

□ 保険料と年金額

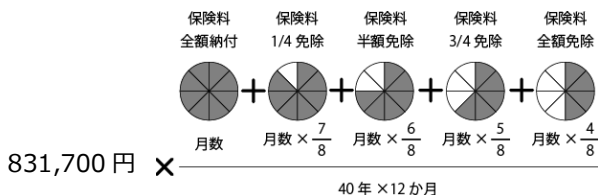
老齢年金	保険料	年金額
国民年金	月額 17,510 円 前納・早割り制 度あり	831,700 円 829,300 円 (68 歳以上)
厚生年金保険	報酬月額による	働いた期間や保 険料に応じて決ま る

□ 公的年金の保障

	国民（基礎）年金	厚生年金
老齢給付	老齢基礎年金	老齢厚生年金
障害給付	障害基礎年金	障害厚生年金
遺族給付	遺族基礎年金	遺族厚生年金

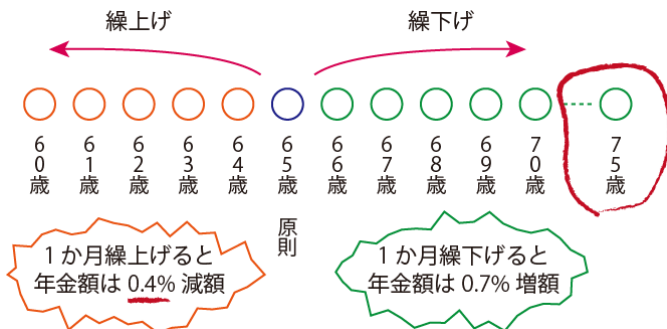
□ 国民年金（基礎年金）の年金額

図表 12 老齢基礎年金の年金額の計算



□ 老齢基礎年金の繰上げ・繰り下げ

図表 13 老齢基礎年金の繰上げ・繰り下げ



□ 付加年金

第 1 号被保険者のみ、付加保険料（月額 400 円）を納

めると、

$$\text{付加年金} = 200 \text{ 円} \times \text{付加保険料納付月数}$$

の付加年金を受け取ることができます

□ 老齢厚生年金の年金額

図表 14 老齢厚生年金の年金額の計算

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{厚生年金} \\ \hline \text{の年金額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{平均標準報酬} \\ \hline \text{(月) 額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{係数} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{被保険者} \\ \hline \text{の月数} \\ \hline \end{array}$$

過去の給与・賞与に比例 働いていた時期、生年月日により変動

(d) 障害保障

65 歳未満の人が、一定の障害状態になったときは、障害年金を受け取ることができます。

図表 15 障害基礎年金の保障

	1 級	2 級	3 級
障害基礎年金	831,700 円 × 1.25 + 子の加算	831,700 円 + 子の加算	なし
障害厚生年金	報酬比例の年金額 × 1.25	報酬比例の年金額 + 配偶者の加算	報酬比例の年金額

	+ 配偶者の加算		
配偶者の加算：239,300 円			
子の加算：2 人目まで 1 人につき 239,300 円 3 人目以降 1 人につき 79,800 円			

障害基礎年金は 1 級または 2 級のみです。障害厚生年金は 3 級の給付もあります

(e) 遺族保障

遺族基礎年金は、子または子のいる配偶者が受け取ることができます

図表 16 遺族年金の保障

遺族基礎年金	中高齢寡婦加算
831,700 円	623,800 円
+ 子の加算	
遺族厚生年金 報酬比例部分の 4 分の 3 (被保険者期間は 300 月を補償)	

(6) 企業年金・個人年金等

図表 10 公的年金等の全体像に掲載されている年金には、公的年金以外の年金も掲載されています

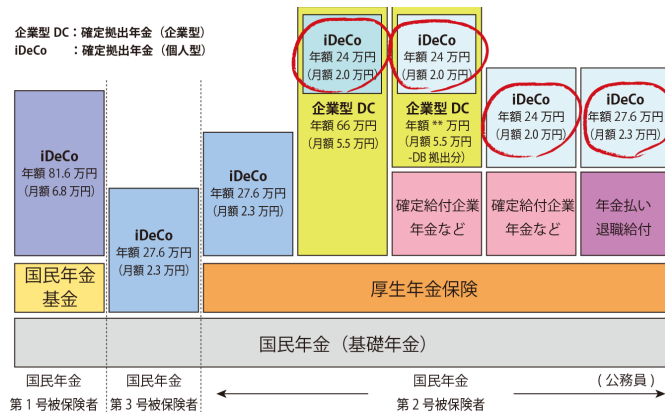
(a) 確定拠出年金

確定拠出年金は、将来の年金額が、あらかじめ決まっていな

く、資産運用の結果によって将来の年金額が決まるタイプの年金です。2つのタイプがあります

- ✓ 確定拠出年金（会社型）
- ✓ 確定拠出年金（個人型）…iDeCo（イデコ）

図表 17 確定拠出年金の拠出額



(b) 確定給付企業年金

将来の年金額が決まっているタイプの企業年金です

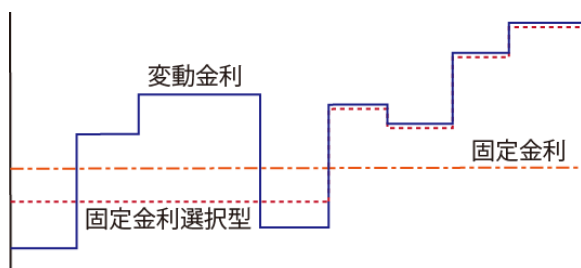
(7) ライフプラン策定上の資金計画

(a) 住宅ローン

□ 金利のタイプ

住宅ローンの金利のタイプは3つあります

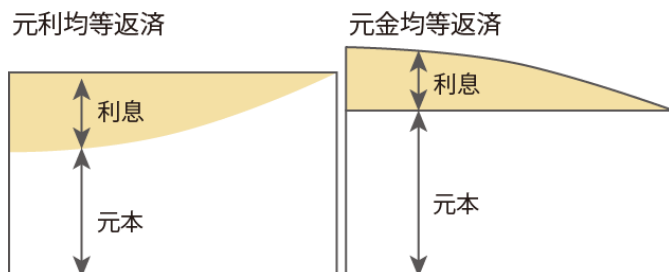
図表 18 金利のタイプ



□ 住宅ローンのタイプ

住宅ローンの返済のタイプは、元利均等返済と元金均等返済の 2 種類があります

図表 19 住宅ローンのタイプ



元利返済総額でみれば、元利均等返済のほうが元金均等返済より、返済額が大きい

□ フラット 35

住宅金融支援機構と取扱金融機関が提携して提供する、長期固定金利型の住宅ローンです

- ✓ 借入金利…取扱金融機関により異なる
- ✓ 適用金利…融資実施時（≠契約時）の金利
- ✓ 繰上げ返済…100 万円以上 無手数料

(b) 教育資金

□ 国の教育ローン

国の教育ローンとは、日本政策金融公庫が低所得世帯を対象に設けている公的融資制度です

- ✓ 学費だけでなく受験費用や国民年金保険の保険料に充てることもできる
- ✓ 学生 1 人あたり 350 万円限度
- ✓ 固定金利、返済期間は原則 15 年以内

(c) 最近の動向

- ✓ 幼児教育・保育の無償化
すべての世帯で 3～5 歳の保育所等の費用が無償化されました
- ✓ 私立高校授業料実質無償化
一定所得以下の世帯で私立学校の授業料支援が拡大しています
- ✓ 高等教育の修学支援新制度
一定所得以下の世帯で授業料等減免と給付型奨学金を併用することができます



2. リスク管理

(1) 保険制度全般

(a) 保険の法律

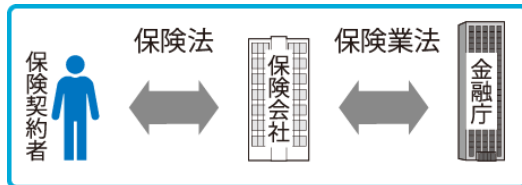
保険関連の法律は、主に、保険業法と保険法があります

■ 保険業法

保険会社の業務に関してルールを定めた法律

■ 保険法

保険契約に関する一般的なルールを定めた法律



(b) 保険の分類

図表 20 保険の分類

損害保険

一定の偶然の事故によって生ずることのある損害をてん補する保険

生命保険

人の生存または死亡に関し一定の保障を提供する保険

障害疾病定額保険

人の傷害疾病に基づき一定の保険給付を行う保険

障害疾病定額保険は、第三分野の保険といわれることもあります

(c) セーフティネット

セーフティネットとは、消費者を守る仕組みです

□ セーフティネット

図表 21 セーフティネットについて

☒ 損害保険契約者保護機構

地震保険、自賠責保険…全額補償

☒ 生命保険契約者保護機構

破綻時の責任準備金等の 90% までを補償

保険会社が保険金の支払いに備えて
会社積み立てているお金

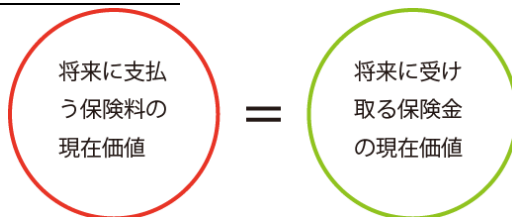
□ ソルベンシー・マージン比率

保険会社の保険金の支払能力の程度を表す指標です。

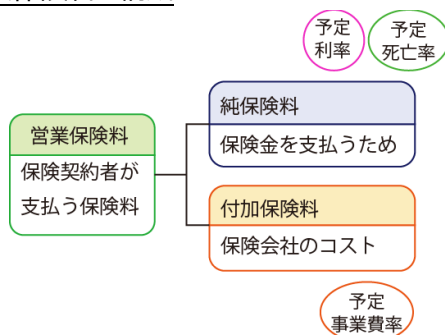
200%以上が（保険会社の）健全性の目安となります

(2) 生命保険

□ 収支相等の原則



□ 営業保険料の構成



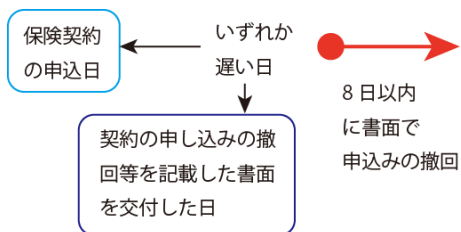
□ 保険契約の開始

図表 22 保険契約の始期



□ クーリングオフ（保険契約の申込みの撤回）

図表 23 クーリングオフ



□ 生命保険と税金

図表 24 死亡保険金が支払われるとき



「法定相続人の数 × 500 万円」が非課税になる

図表 25 満期保険金が支払われるとき



$$\left(\text{満期保険金} - \text{保険料払込総額} - 50 \text{ 万円} \right) \times \frac{1}{2}$$

が一時所得として課税される

図表 26 入院給付金が支払われるとき



課税されない

(3) 損害保険

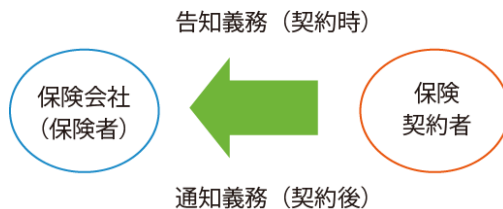
□ 損害保険の種類

すまいの保険	火災保険 地震保険
くるまの保険	自動車損害賠償責任保険（自賠責保険） （任意の）自動車保険
からだの保険	傷害保険 医療（費用）保険 介護（費用）保険
賠償責任の保険	個人賠償保険

それまでは全国一律であった住宅総合保険（火災に関する保険料率）が、2024 年 10 月より細分化されました。

□ 告知義務と通知義務

図表 27 告知義務と通知義務



□ 保険金額と保険価額

図表 28 全部保険と一部保険

全部保険

$$\text{保険金額} = \text{保険価額}$$

実損てん補
保険金額を限度として
保険金が支払われる

超過保険

$$\text{保険金額} > \text{保険価額}$$

原則として、超過部分を
取り消すことができる

一部保険

$$\text{保険金額} < \text{保険価額}$$

比例てん補

$$\text{損害額} \times \frac{\text{保険金額}}{\text{保険価額}}$$

※ すまいの保険の場合、契約時の保険金額が保険価額の 80% 以上のときは比例てん補は適用されない

□ 再調達価格



同等の建物や家財を
新たに建築したり購
入したりするのに必
要な金額

時価額

再調達価額から時間経過にともなう価値の
低下分を差し引いた金額

□ 地震保険

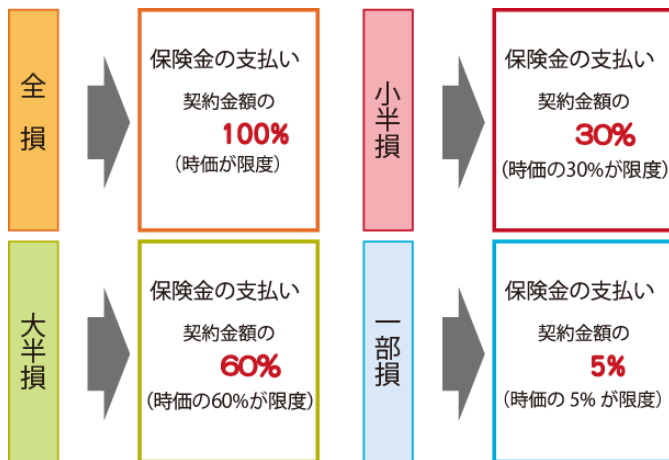
地震保険は単独で契約できず、火災保険に付帯して加入
しなければなりません

保険金額は、火災保険の保険金額の 30%～50%の範囲

居住用建物……………上限 5,000 万円

家財（生活用動産）…上限 1,000 万円

保険金の支払い



地震保険料控除の限度額は、所得税・住民税でそれぞれ以下のとおりです

- ✓ 所得税 支払った保険料の全額（最高 5 万円）
- ✓ 住民税 支払った保険料の 1/2 （最高 2. 5 万円）

□ 自賠責保険

自動車保険は、任意保険と強制保険に区分されます。自賠責保険は強制保険です

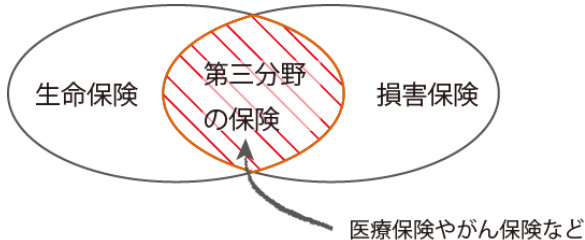
図表 29 自賠責保険の補償内容

死亡の場合	最高 3,000 万円
後遺症の場合	最高 4,000 万円

※ 傷害の場合には別枠で 120 万円

(4) 第三分野の保険

図表 30 第三分野の保険

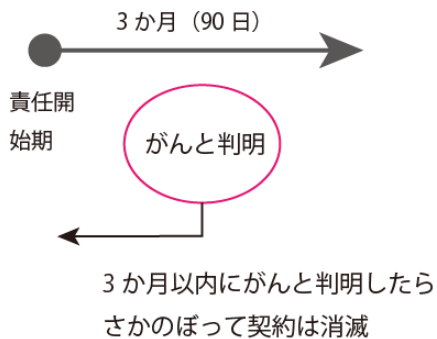


□ リビングニース特約

被保険者の余命が 6 か月以内と判断されたときに、死亡保険が前払いされる特約です

□ がん保険（特約）の契約の始期

図表 31 がん保険の不担保（待ち）期間



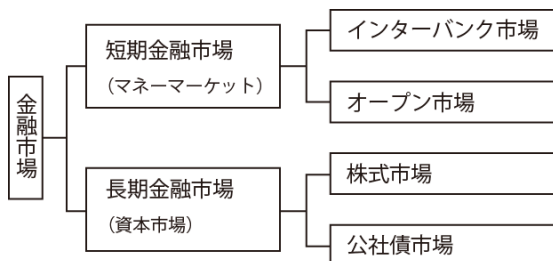
3. 金融資産運用



(1) マーケット環境の理解

(a) 金融市場

図表 32 金融市場



(b) 景気・物価指数等

図表 33 GDP のしくみと三面等価の原則



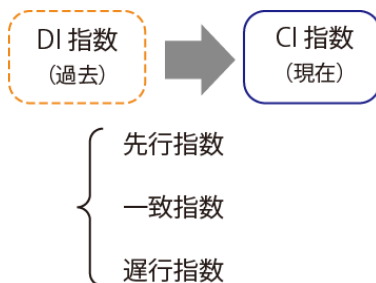
三面等価の原則



図表 34 日銀短観

$$\text{日銀短観} = \boxed{\text{景気が**良い**と回答した企業の割合}} - \boxed{\text{景気が**悪い**と回答した企業の割合}}$$

図表 35 景気動向指数



図表 36 景気と金利

■ 景気が良くなると



景気が良くなる



企業の活動が活性化



資金需要が増加



金利が上がる



インフレになる

■ 景気が悪くなると



景気が悪くなる



企業の活動が停滞



資金需要が減少

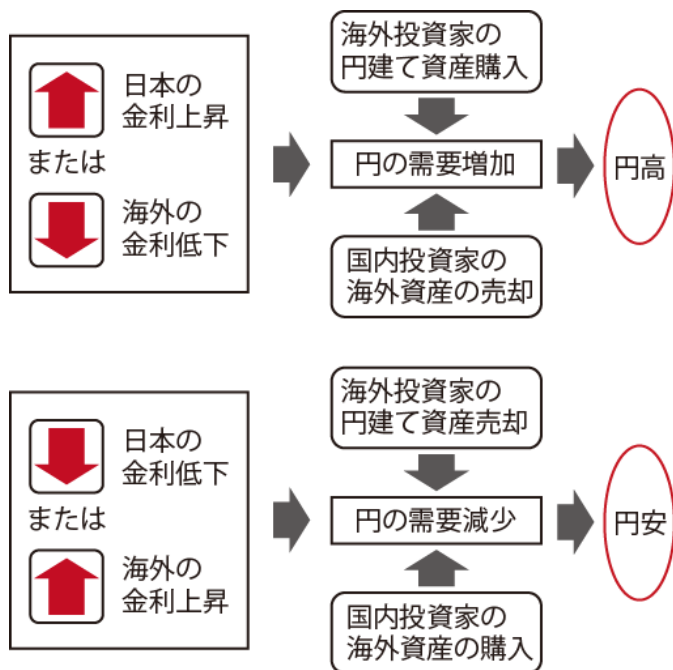


金利が低下



デフレになる

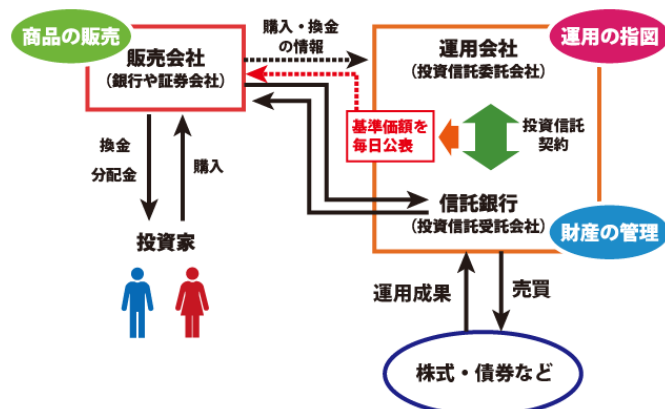
図表 37 為替と金利



(2) 投資信託

(a) 投資信託のしくみ

図表 38 投資信託の仕組み



委託会社	資産運用会社
受託会社	信託銀行など
販売会社	証券会社、銀行など

(3) 債券投資

債券は、発行者（政府や企業など）が市場から資金を調達する証券です。利息を受け取ることができ、満期になると元本が戻ってくるのが一般的です

(a) 個人向け国債

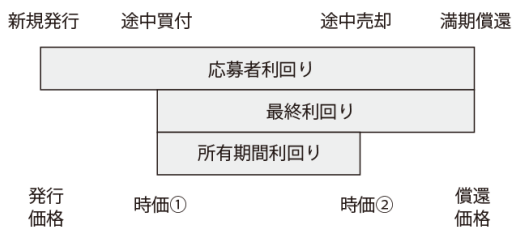
個人向け国債は、個人のみが購入することができる国債です

図表 39 個人向け国債

	変動 10 年	固定 5 年	固定 3 年
期間	10 年	5 年	3 年
変動 / 固定	変動金利	固定金利	
金利の保証	金利の最低保証（0.05%）あり		
換金	1 年間は原則換金できない。1 年経過後はペナルティを支払って換金可能		

(b) 債券の利回り

図表 40 債券の利回りの計算



$$\text{債券の利回り} = \frac{\text{クーポン} + \frac{\text{額面金額} - \text{買付価格}}{\text{残存期間}}}{\text{買付価格}} \times 100$$

(4) 株式投資

株式は、企業のオーナーとしての権利を表す証券です。債券のように満期はありませんが、上場株式は市場で売却することができます。また、業績に応じて配当が受け取れます

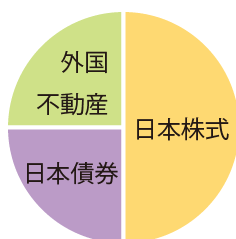
(a) 用語のまとめ

用語	解説
株価	上場されている場合、証券取引所などの売買で株価が決まる
配当	会社が株主に支払うボーナスのようなもの
純利益	会社の利益から税金等を支払った後の利益
発行済株式総数	発行（株式を株主に売却する）した株式の総数
自己資本	株主（会社のオーナー）の持ち分

- $$\frac{\text{PBR (株価純資産倍率)}}{\text{株価}} = \frac{1 \text{ 株当たり純資産 (自己資本)}}{\text{株価}}$$
- $$\frac{\text{PER (株価収益率)}}{\text{株価}} = \frac{1 \text{ 株当たり純利益}}{\text{株価}}$$
- $$\frac{\text{配当利回り}}{\text{年間の配当金額}} = \frac{\text{配当利回り}}{\text{株価}}$$
- $$\frac{\text{ROE (自己資本利益率)}}{\text{当期純利益}} = \frac{\text{ROE (自己資本利益率)}}{\text{自己資本}}$$

(5) ポートフォリオ運用

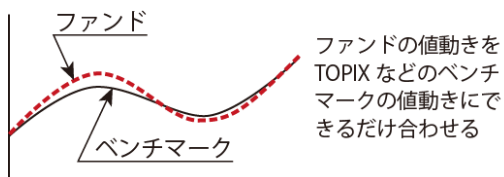
(a) 資産クラスとポートフォリオ



複数の資産クラス（日本株式、外国債券など）に投資されている資産を、まとめて考えることを、“ポートフォリオ”といいます

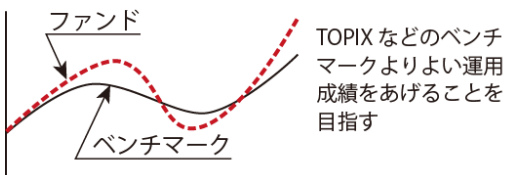
(b) パッシブ運用とアクティブ運用

図表 41 パッシブ（インデックス）運用

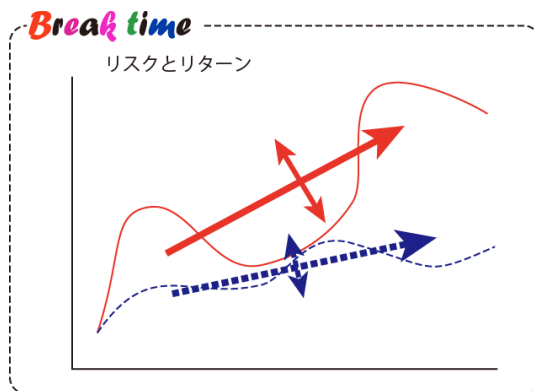


ファンドの値動きを
TOPIX などのベンチ
マークの値動きにで
きるだけ合わせる

図表 42 アクティブ運用



TOPIX などのベンチ
マークよりよい運用
成績をあげることが
目指す



(c) リスクを減らす方法

時間の分散……一時に投資<積立て投資

資産の分散……1つの資産投資<複数の資産に投資

□ 分散投資

まとめて保有すると、相互に補う関係になる

【例】

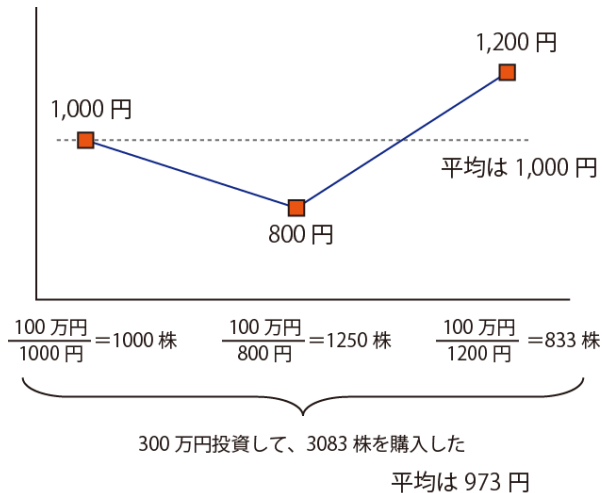
トヨタの株に投資……円安になったときに好調

ENEOSの株に投資……円高になったときに好調

□ ドル・コスト平均法

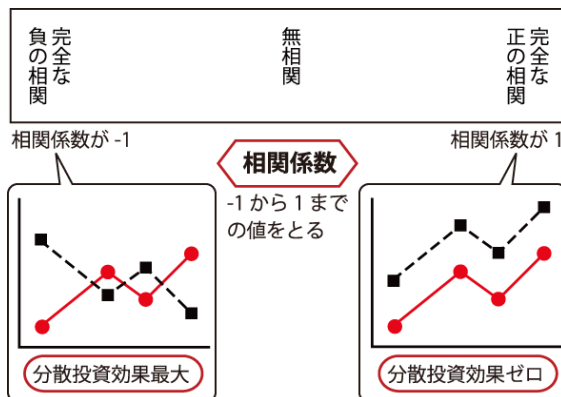
価格が変動する商品に対して「常に一定金額を、定期的」に購入する方法です

図表 43 ドル・コスト平均法の計算例



□ 相関係数

図表 44 相関係数のイメージ



(6) 金融商品と税金

(a) 新しいNISA（ニーサ）

2024 年に、NISA は「新しいNISA」に移行されました

図表 45 新しいNISA の概要

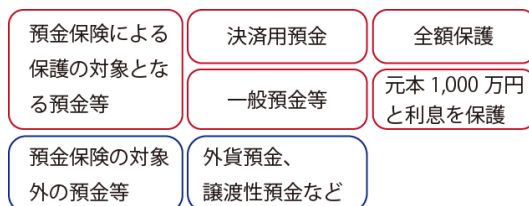
	つみたて投資枠	成長投資枠
年間投資枠	120 万円	240 万円
非課税保有期間	無期限化	
非課税保有限度	1,800 万円	
(総枠)		1,200 万円(内数)
投資対象商品	長期の積立・分散投資に適した一定の投資信託	上場株式・投資信託等
対象年齢	18 歳以上	18 歳以上

(7) セーフティネット

(a) セーフティネット

金融機関に何かあったときの資産の保護

図表 46 預金保険の内容





INCOME

4. タックスプランニング

(1) わが国の税制

わが国の税制は、国税と地方税、直接税と間接税に区分することができます

図表 47 国税と地方税

国 税	収得税	<u>所得税</u> 、法人税
	財産税	<u>相続税</u> 、 <u>贈与税</u>
	消費税	消費税、酒税
	流通税	印紙税、自動車重量税
地 方 税	都道府県民税	道府県民税、 <u>不動産取得税</u>
	市町村民税	市町村民税、固定資産税

図表 48 直接税と間接税

直 接 税	納税義務者＝担税者 所得税、法人税、道府県民税、市町村民税
間 接 税	納税義務者≠担税者 消費税、酒税、たばこ税

(2) 所得税の仕組み

国税に分類される所得税は、10 種類の所得があり、それらをまとめて課税する（総合課税）ことが基本です。ただし、一部は個別に課税される（分離課税）ものがあります

(a) 所得の種類

図表 49 所得の種類

利子所得	配当所得
不動産所得	事業所得
給与所得	退職所得
山林所得	譲渡所得
一時所得	雑所得

(b) 総合課税と分離課税

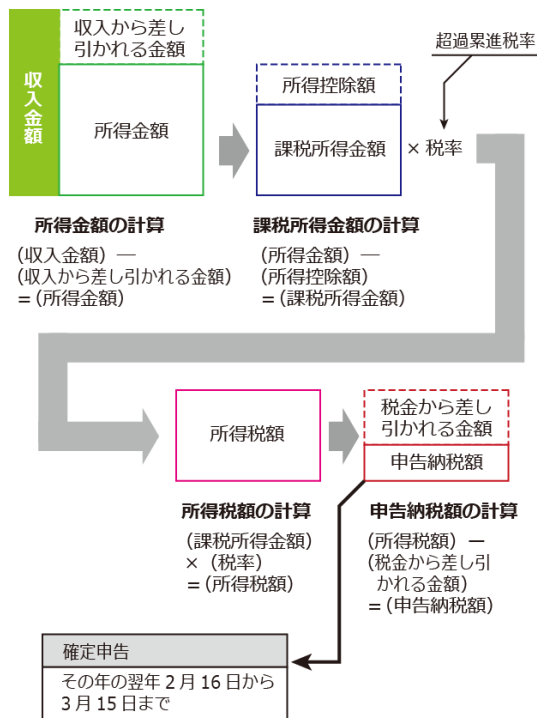
総合課税	個人の 1 年間（暦年）の所得をすべて合計して課税する方法
分離課税	総合課税から分離して個別に課税する方法で、源泉分離課税と申告分離課税に分類される

(c) 所得税の計算方法

所得税の総合課税の仕組みは、収入金額から一定の金額

(給与所得控除など)を差し引いて所得金額を計算し、さらに、所得控除額(配偶者控除など)を差し引いた金額(課税所得金額)に税率をかけて計算します。税金を計算した後に、税額控除(住宅ローン控除など)を差し引いて納税額が定まります

図表 50 所得税の計算の全体像

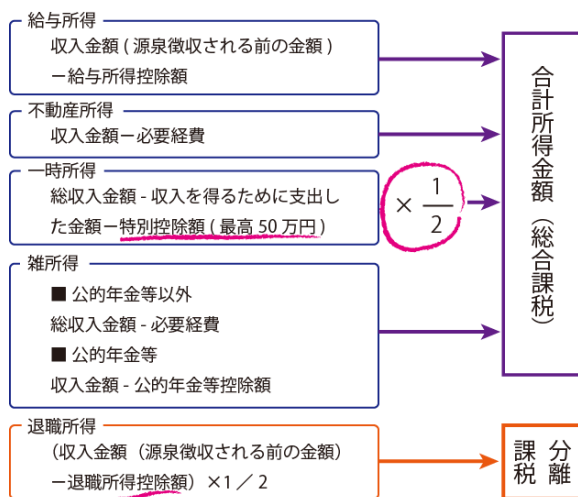


(3) 各種所得の内容

所得の種類によって取り扱いが異なります

(a) 各所得の取り扱い

図表 51 各所得の取り扱い



(b) 各所得の計算

□ 給与所得

給与所得の金額は、収入金額から給与所得控除額を差し引いて求めます

$$\text{給与所得の金額} = \text{収入金額（源泉徴収される前の金額）} - \text{給与所得控除額}$$

65 万円²以下の収入の場合、給与所得の金額はゼロになります

□ 退職所得

退職所得は、原則として他の所得と分離して所得税額を計算します

$$\text{退職所得の金額} = \left(\text{収入金額（源泉徴収される前の金額）} - \text{退職所得控除額} \right) \times \frac{1}{2}$$

20 年以下 40 万円 × 年数（最低 80 万円）
20 年超 800 万円 + 70 万円 ×（年数 - 20）

□ 一時所得

競馬の払戻金や生命保険の満期保険金などが一時所得に該当します。一時所得は、その所得金額の 2 分の 1 に相当する金額を給与所得などの他の所得の金額と合計して総所得金額を求めた後、納める税額を計算します

$$\text{一時所得の金額} = \left(\text{総収入金額} - \text{その収入を得るために支出した金額の合計額} - \text{特別控除額} \right)$$

□ 雑所得

雑所得は、他の 9 種類の所得に分類されない所得です。公

² 令和 7 年度税制改正で変更されました。給与の収入金額 190 万円超の場合、一律 65 万円です

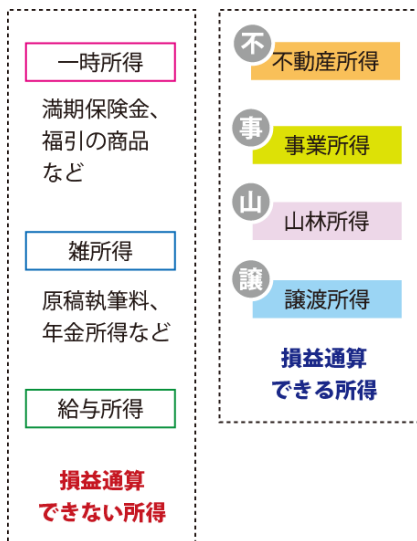
的年金や原稿料などが雑所得に分類されます

$$\begin{array}{ccccccc}
 \boxed{\text{雑所得}} & = & \boxed{\text{総収入}} & - & \boxed{\text{必要}} & + & \boxed{\text{収入}} & - & \boxed{\text{公的年金}} \\
 \boxed{\text{の金額}} & & \boxed{\text{金額}} & & \boxed{\text{経費}} & & \boxed{\text{金額}} & & \boxed{\text{等控除額}} \\
 & & \underbrace{\hspace{10em}} & & & & \underbrace{\hspace{10em}} & & \\
 & & \text{公的年金以外} & & & & \text{公的年金にかかるもの} & &
 \end{array}$$

(4) 損益通算

損益通算とは、各種所得金額の計算上生じた一部の損失を、総所得金額等を計算する際に、他の各種所得の金額と相殺することで

図表 52 損益通算できる所得・できない所得



図表 53 損益通算の計算例

給与所得の金額	1,000 万円	}	$1,000 - 200 = 800$
事業所得の金額	▲200 万円		
譲渡所得の金額	▲20 万円	}	$(100 - 20) \times \frac{1}{2} = 40$
一時所得の金額	100 万円		
			+
			840 万円

(5) 所得控除

(a) 基礎控除

合計所得金額が 2,400 万円以下の場合、基礎控除額は 48 万円です

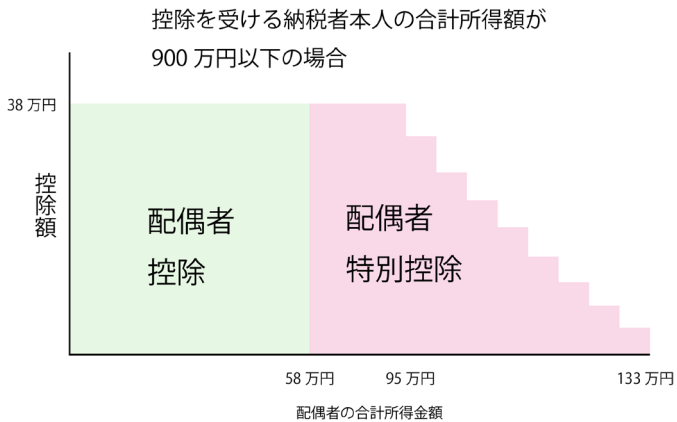
図表 54 基礎控除の金額

合計所得金額	令和 7 年	改正前
132 万円以下	95 万円	48 万円
132 万円～336 万円	88 万円	
336 万円～489 万円	68 万円	
489 万円～655 万円	63 万円	
655 万円～2,350 万円	58 万円	
2,350 万円～2,400 万円	48 万円	
2,400 万円～2,450 万円	32 万円	
2,450 万円～2,500 万円	16 万円	
2,500 万円超	0 円	

(b) 配偶者控除・配偶者特別控除

配偶者³控除と配偶者特別控除は同時に受けることはできません

図表 55 配偶者控除と配偶者特別控除の関係

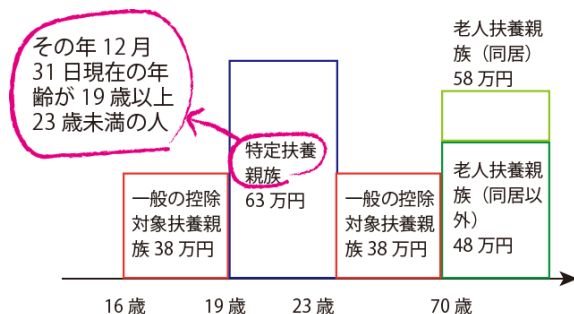


(c) 扶養控除

扶養親族の対象となるのは、その年の12月31日時点で、
16歳以上の人です

³ 戸籍上の配偶者です。内縁関係の場合は該当しません

図表 56 年齢による扶養控除



図表 57 扶養親族等の所得要件

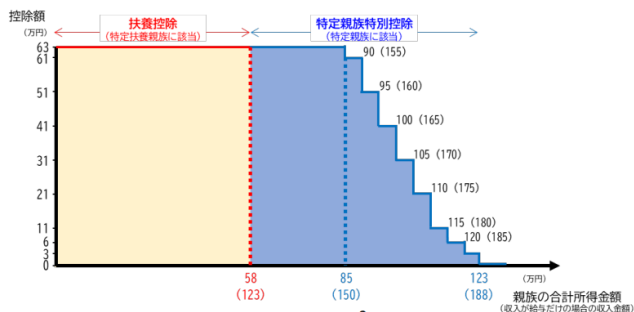
区分	合計所得金額
扶養親族 同一生計配偶者 ひとり親の生計を一にする子	58 万円以下
配偶者特別控除の対象となる配偶者	58 万円～133 万円
勤労学生	85 万円以下

(d) 特定親族特別控除⁴

特定扶養親族	特定親族
控除対象扶養親族のうち 19 歳以上 23 歳未満の人	居住者と生計を一にする年齢 19 歳以上 23 歳未満の親

⁴ 令和 7 年度税制改正で新設

族) で合計所得金額が 58 万円超 123 万円以下の人



出典：令和 7 年度税制改正による所得税の基礎控除の見直し等について（国税庁）

(e) 生命保険料控除

生命保険料控除は、契約した時期に応じて、2 つまたは 3 つの区分の控除額が設定されています

図表 58 生命保険料控除

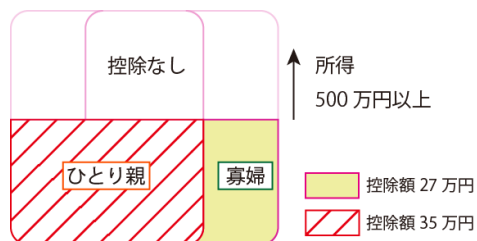
	平成 23 年 12 月 31 日 以前に契約	平成 24 年 1 月 1 日 以降に契約
遺族保障	生命保険料控除 最高 5 万円	生命保険料控除 最高 4 万円
介護医療保障		介護医療保険料控除 最高 4 万円
老後保障	個人年金保険料控除 最高 5 万円	個人年金保険料控除 最高 4 万円
	通算最高 10 万円	通算最高 12 万円

(f) 小規模企業共済等掛金控除

支払った金額（確定拠出年金（個人型）（iDeCo）の掛金確定拠出年金（企業型）の自己負担した掛金）の全額が控除額になります。ただし、掛金には限度があります（図表 17 確定拠出年金の拠出額参照）

(g) ひとり親控除と寡婦控除

図表 59 ひとり親控除と寡婦控除



(6) 税額控除

税額控除とは、課税所得金額に税率を乗じて算出した所得税額から、一定の金額を控除するしくみ

(a) 住宅ローン控除

新築住宅の場合、

図表 60 住宅ローン控除額

【新築住宅・買取再販住宅⁽¹⁾】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁵⁾	控除 期間
	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ :5,000万円 その他の世帯:4,500万円	13年間 ⁽⁷⁾
ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ :4,500万円 その他の世帯:3,500万円	
省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ :4,000万円 その他の世帯:3,000万円	
その他の住宅 ⁽⁴⁾	0円 ⁽⁷⁾	—

出典 国土交通省パンフレットより

中古住宅の場合

区 分	居住年			
	2022(令和4)年	2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年
認定長期優良住宅 (長期優良住宅)	3,000万円 【10年間】			
低炭素建築物 (低炭素住宅)				
低炭素建築物とみなされる特定建築物 (低炭素住宅)				
特定エネルギー消費性向上住宅 (ZEH水準省エネ住宅)				
エネルギー消費性向上住宅 (省エネ基準適合住宅)	2,000万円 【10年間】			
一般の中古住宅 (その他の住宅)				
控除率	全期間 一律 0.7%			
所得要件	合計所得金額 2,000万円以下			
床面積要件	50㎡以上			



5. 不動産

(1) 不動産の見方

(a) 不動産登記

登記事項証明書は、だれでも登記所で取得することができます。登記事項証明書は、表題部、権利部（甲区）、権利部（乙区）で構成されています

図表 61 登記事項証明書の内容

表題部

東京都〇区〇一丁目 1-1				全部事項証明書（土地）	
【表 題 部】（土地の表示）			簿製 平成〇年〇月〇日	地図番号	余白
【所 在】			余白		
〇区〇一丁目〇					
【①地 番】	【②地 目】	【③地 積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の目的】	
1 番地 1	宅地	300.00	1 番から分筆	平成〇年〇月〇日	
余白	余白	余白	余白	昭和 63 年法律第 37 号 附則第 2 条第 2 項の規定に より移転平成〇年〇月〇日	
【所有者】	山田〇男				

権利部【甲区】

【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】	【原因】
1	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第 1234 号	平成〇年〇月〇日売買
余白	余白	余白	余白
所有権に関する事項		所有権者 東京都〇区〇一丁目 1-1 山田〇男 敷地〇番の登記を移転 平成〇年〇月〇日 昭和 63 年法律省令第 37 号 附則第 2 条第 2 項の規定に より移転平成〇年〇月〇日	

権利部【乙区】

【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】	【原因】
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第 56789 号	平成〇年〇月〇日 金融消費貸借同日設定
所有権以外の権利に関する事項		債権額 金 3000 万円 利息 年〇.〇〇% （ただし月割計算。月本割の期間は年 365 日割計算） 償還金 年〇.〇〇%（年 365 日割計算） 債務者 東京都〇区〇一丁目 1-1 山田〇男 抵当権者 東京都〇区〇一丁目 12-1 ×× 銀行 （数次店 △△支店）	

これは登記簿に記載されている事項の正確な複製ではありません。

平成〇年〇月〇日

東京区役所登記部

※ 下線のあるものは注記事項であることを示す。

図表 61 登記事項証明書

図表 61 登記事項証明書

図表 61 登記事項証明書

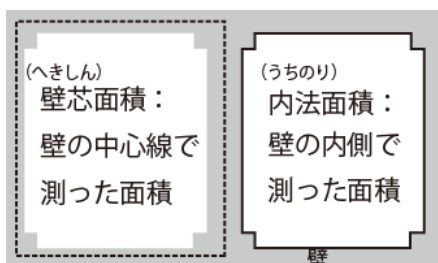
図表 61 登記事項証明書

(b) 公信力と対抗力

公信力 登記に公信力はありません

対抗力 登記がなければ第三者に対抗することは
できません

(c) 内法面積と壁芯面積



物件の広告
は壁芯面積
が使われ、
登記では内
法面積が使
われます

(2) 不動産の取引

(a) 不動産の価格

不動産の価格には公示価格、基準地価格、相続税評価額、固定資産税評価額の 4 種類があります

図表 62 不動産の価格の種類と特徴

種類	公示価格	基準地価格	相続税評価額	固定資産税 評価額
公表元	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
基準日	1月1日	7月1日	1月1日	1月1日
頻度	毎年	毎年	毎年	3年ごと
水準	100%	100%	80%	70%

実勢価格（取引が成立した価格等）は上記 4 種類のいずれ

れでもありません。不動産の価格は、1物5価（ひとつの
で5種類の値段がある）状態です

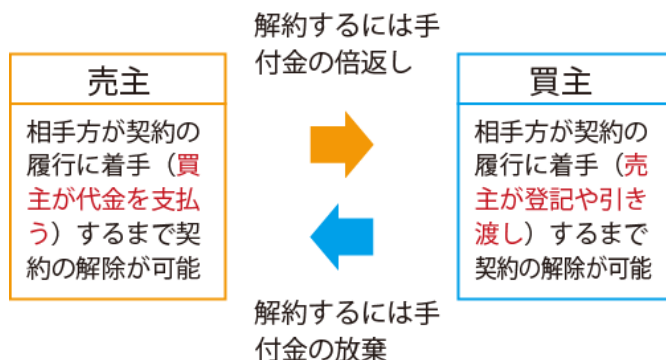
(b) 宅地建物取引業法

図表 63 不動産取引の契約形態

一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
複数の事業者と 契約できる	複数の事業者と 契約できない	複数の事業者と 契約できない
自己発見取引が できる	自己発見取引が できる	自己発見取引が ない
規制なし	3 か月上限	3 か月上限

(c) 手付と解約

図表 64 手付の後に解約できるときとそのコスト



(3) 不動産の賃貸

図表 65 普通借家契約と定期借家契約

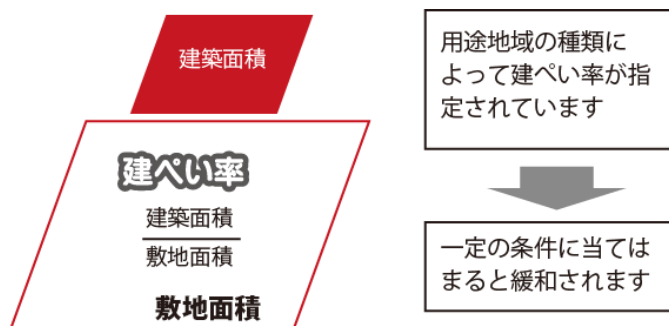
	普通借家契約	定期借家契約
期間	1 年以上 1 年未満の場合は期間の定めがないものとされる	1 年未満も OK
契約	規定なし	更新がないことを 書面であらかじめ通知
終了	期間を定めなかったときは家主からは 6 か月、借家人からは 3 ヶ月前に通知	期間が 1 年以上のときは 期間満了の 1 年前～ 6 か月 前に通知する必要
解約	家主には「 正当な事由 」が必要	床面積 200 m ² 未満の 居住用の建物賃貸借のみ やむ終えない事情がある ときは借主は解約申込可

(4) 不動産に関する法令上の規制

(a) 建ぺい率

建ぺい率は、敷地面積（建物を建てる土地の面積）に対する建築面積（建物を真上から見たときの面積）の割合のことです

図表 66 建ぺい率とは



建築基準法の改正より、準防火地域の耐火・準耐火建築物の建ぺい率が 10%緩和されました

図表 67 建ぺい率の緩和

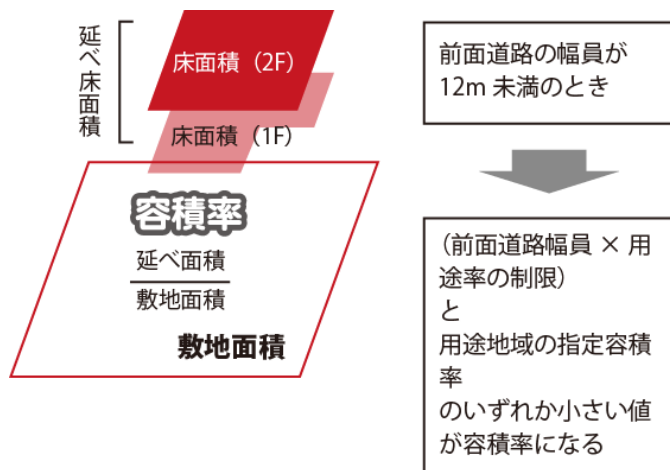
	耐火建築物	準耐火建築物
防火地域	緩和	
準防火地域	建ぺい率 10% 緩和	

建ぺい率が 80%→建ぺい率を 100% に緩和
建ぺい率が 80% 未満→建ぺい率を 10% 緩和

(b) 容積率

容積率は、知基地面積に対する各階の床面積の合計（延べ床面積）の割合のことです

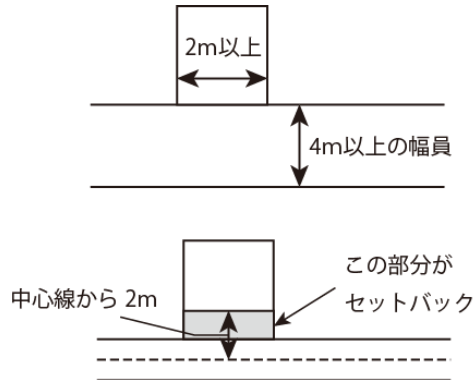
図表 68 容積率とは



(c) 2 項道路とセットバック

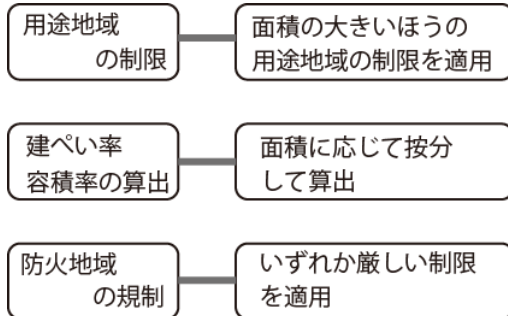
建築基準法では、4m 以上の幅員の道路に 2m 以上接していなければならない（接道義務）ことになっています。前面道路の幅員が 4m に満たないときは、一定部分を敷地として使うことができなくなります

図表 69 セットバックの概要



(d) 複数の地域にまたがる場合の計算

図表 70 複数の地域にまたがる場合の制限

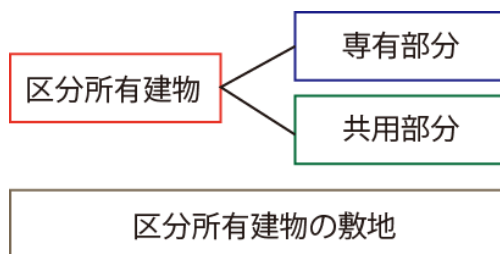


(e) マンション等の規制

□ 区分所有法⁵

マンションなどの区分所有建物については、区分所有法という法律があります

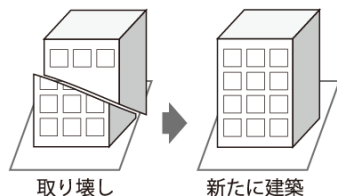
図表 71 区分所有建物の構成要素



⁵ 区分所有法制の見直しについては、法務省の法制審議会で 2024 年 1 月 16 日に区分所有法制の改正に関する資料が全会一致で決定されました。今後、国会で審議され、法律が改正されると改正される見込みです

□ マンション等の建て替え

図表 72 マンションの建て替えに必要な要件



区分所有者 5 分の 4  以上の賛成
かつ

議決権 5 分の 4  以上の賛成

(5) 不動産の取得・保有に係る税金

(a) 不動産取得税

不動産取得税は、都道府県税です。法人の合併や相続の場合には非課税になります。**2024 年 4 月 1 日から相続**

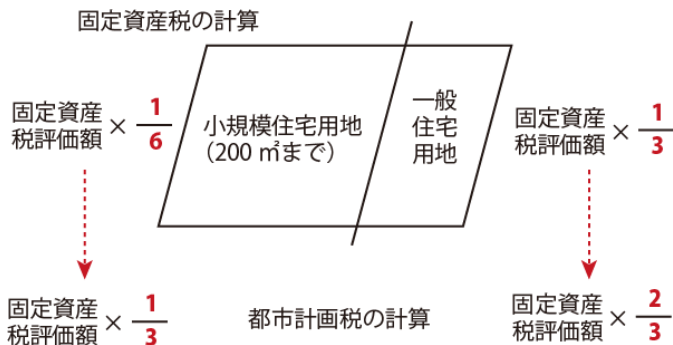
登記の申請が義務化されました

(b) 登録免許税

登録免許税は、登記を受ける人が納税義務者となる国税です

(c) 固定資産税の軽減措置

図表 73 土地に関する軽減措置



図表 74 建物に関する軽減（新築住宅）

$$\text{床面積 120 m}^2\text{以下の部分の固定資産} \times \frac{1}{2}$$

減額期間：3年間

図表 75 建物に関する軽減

【新築中高層（3階建以上）耐火建築物】

$$\text{床面積 120 m}^2\text{以下の部分の固定資産} \times \frac{1}{2}$$

減額期間：5年間

(6) 不動産の譲渡に係る税金

(a) 譲渡所得

不動産の売却に関しては、譲渡所得として所得税の課税対

象になります

譲渡所得金額 = 総収入金額 - (取得費 + 譲渡費用)

取得費が不明なときは、譲渡価額の 5%相当額を取得費とすることができます

(b) 居住用財産の 3,000 万円の特別控除

マイホーム（居住用財産）を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除ができます

(c) 空き家を売却したときの特例

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、令和 9 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます

(d) 居住用財産の長期譲渡所得の特例

マイホーム（居住用財産）を譲渡（売却）し、譲渡した年の 1 月 1 日で、譲渡資産の所有期間が 10 年超の場合、6,000 万円以下の部分について、軽減税率（10.21%）を適用することができます



6. 相続・事業承継

(1) 贈与と法律

(a) 贈与とは

自分の財産を無償で相手方に贈るという意思表示をして、
相手方がこれを承諾することによって成立する契約です



贈与は、履行前かつ書面によらない贈与の場合、取り消すことが可能です

図表 76 取り消しできる贈与は

	履行前	履行後
なし 書面	取消可	×
あり 書面	×	×

(2) 贈与と税金

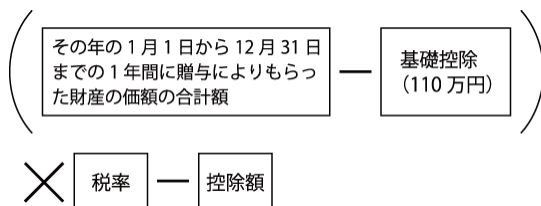
(a) 贈与税

贈与については、贈与税という税金があります。贈与税は、
暦年課税（1月から12月までの贈与について課税される）

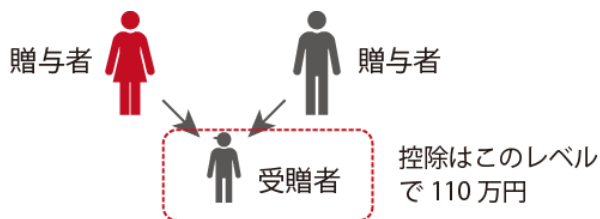
が原則で、相続時精算課税という例外があります

(b) 暦年課税

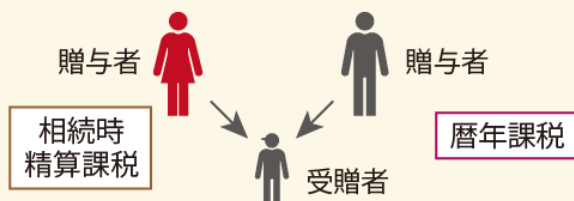
図表 77 暦年課税のしくみ



図表 78 贈与税のしくみ



認められます!!

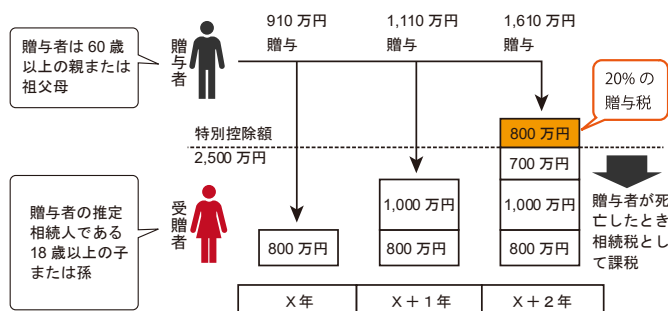


(c) 相続時精算課税

相続時精算課税の制度とは、原則として60歳以上の父母または祖父母などから、18歳以上の子または孫などに対し、

財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。
贈与額から基礎控除額（110 万円）を差し引いた額の合計額が 2、500 万円になるまで贈与税が繰り延べられる仕組みです

図表 79 相続時精算課税のしくみ



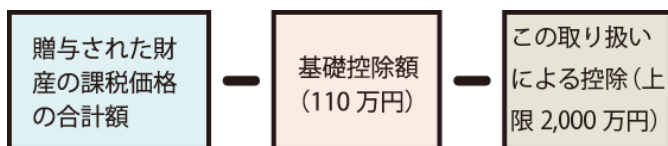
一度、相続時精算課税を選択すると、暦年課税に変更することはできません

(d) 夫婦の間での居住用不動産の贈与

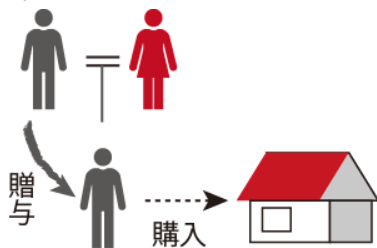
図表 80 夫婦の間で居住用の不動産を贈与したとき



□ 贈与されるものは…



(e) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与



限度
非課税

省エネ等住宅 1,000 万円

一般住宅 500 万円

(f) 直系尊属から結婚・子育て資金を受けた場合



条件 20 歳以上 50 歳未満
直系尊属からの贈与

1,000 万円まで非課税
(結婚資金は 300 万円)

(g) 直系尊属から教育資金を受けた場合

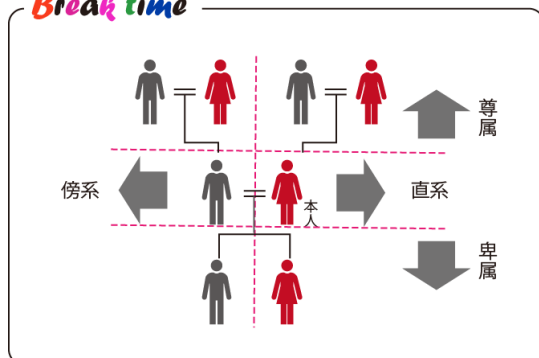


信託受益権

条件 30 歳未満
直系尊属からの贈与

1,500 万円まで非課税

Break time

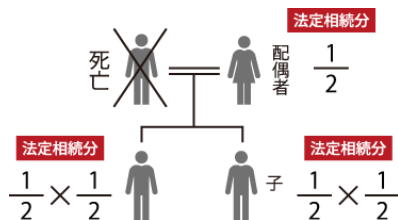


(3) 相続と法律

(a) 法定相続人

法定相続人とは、民法で定められた被相続人の財産を相続できる人です。配偶者は必ず法定相続人になります。配偶者以外の場合は順位が決められています。先順位の人がいるときは、後順位の人には相続人になれません。

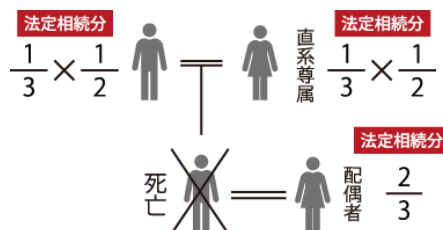
図表 81 法定相続人が配偶者と子



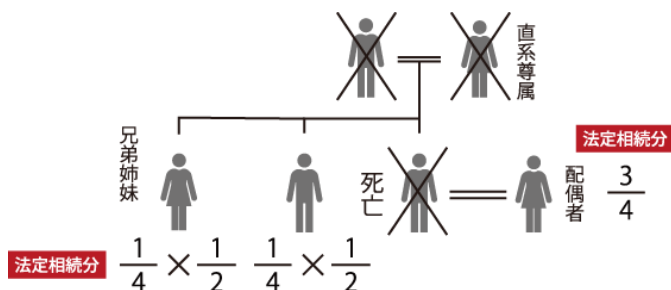
遺留分

被相続人の兄弟姉妹以外の相続人に対して留保された（被相続人が勝手に配分できない）相続財産の割合

図表 82 法定相続人が配偶者と親



図表 83 法定相続人が配偶者と兄弟姉妹



(b) 遺言

主な遺言の様式には、自筆証書遺言、秘密証書遺言、公正証書遺言があります。

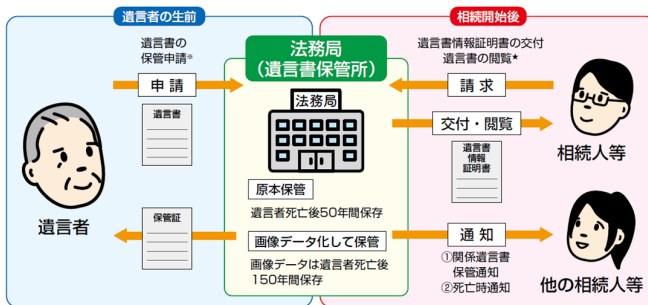
図表 84 遺言の種類と特徴

	自筆証書 遺言	公正証書 遺言	秘密証書 遺言
署名	本人	本人、証人、 公証人	本人、封印
証人	－	証人 2 名以上	公証人 1 名、 証人 2 名以上
検認	要	不要	要
摘要	遺言書保 管制度		

□ 自筆証書遺言書保管制度

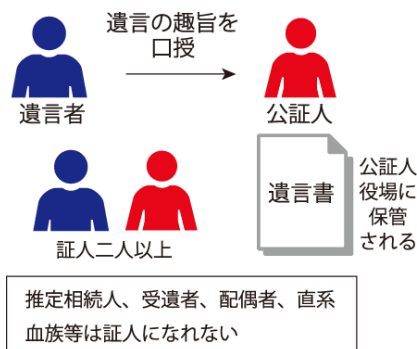
自筆証書遺言書保管制度は、自筆証書遺言について法務局が保管してくれる制度です。自筆証書遺言の形式に適合しているかチェックを受けられ、相続開始後の検認が不要になります

図表 85 自筆証書遺言書保管制度



□ 公正証書遺言

図表 86 公正証書遺言をするには



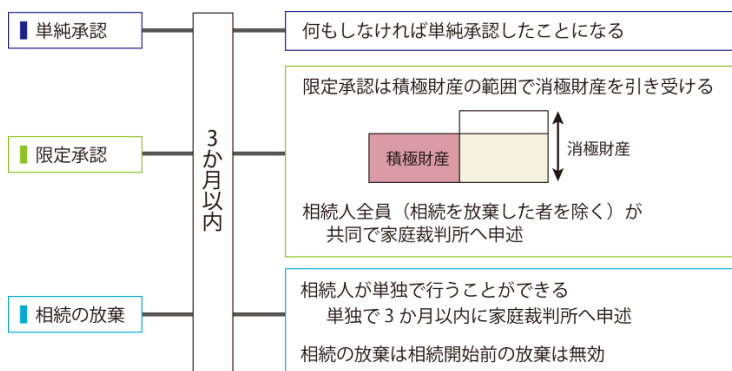
□ 遺留分侵害額請求権

遺留分（民法で定められた法定相続人（兄弟姉妹以外）が相続時に最低限取得できる遺産の割合）が侵害されたときに、遺留分侵害額に相当する金銭を請求する権利

(4) 相続と税金

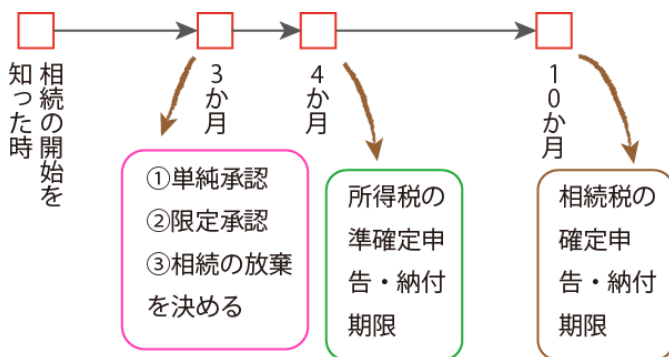
(a) 相続の種類

限定承認、相続の放棄をするには 3 か月以内に行う必要がある



(b) 相続のスケジュール

図表 87 相続税の申告・納付は 10 か月以内



(c) 相続税の計算の手順

相続税の計算は、最初に、相続税額の総額を求めます

1 各人の課税価格の計算



- + 相続または遺贈により取得した財産
- + みなし相続財産
- 非課税財産
- + 相続時精算課税の贈与時の価格
- 債務および葬式の費用
- + 被相続人からの3年以内の贈与

2 課税価格の合計額の算出



3 課税遺産総額を算出



$$\text{課税遺産総額} = \text{課税価格の合計額} - \left[\begin{array}{l} \text{基礎控除額} \\ 3,000 \text{万円} + 600 \text{万円} \\ \times \text{法定相続人の数} \end{array} \right]$$

4 各法定相続人の取得価格を算出



$$\text{取得価格} = \frac{\text{課税遺産総額}}{\text{各相続人の法定相続分}}$$

5 各法定相続人ごとに算出税額を計算



$$\text{取得価格} \rightarrow \text{算出税額}$$

6 相続税の総額を計算



$$\text{相続税の総額}$$

7 各人ごとの相続税額を計算



$$\text{相続税額} = \text{相続税の総額} \times \frac{\text{各人の課税価格}}{\text{課税価格の合計額}}$$

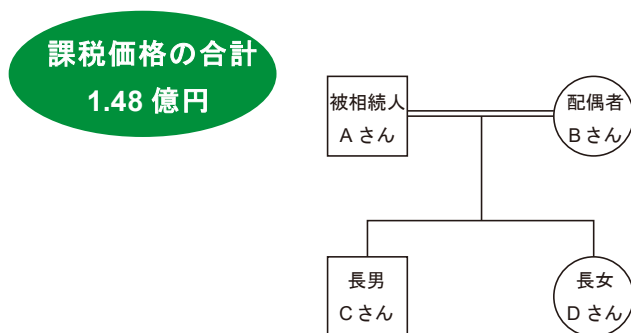
8 税額控除と割増



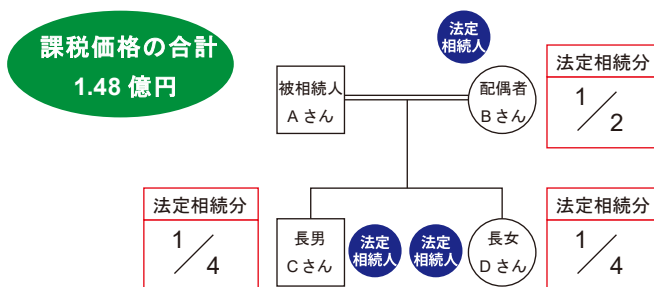
- + 相続税額の2割加算
- 暦年課税分の贈与税額控除
- 配偶者の税額控除
- 未成年者控除
- 障害者控除

(d) 相続税の計算例

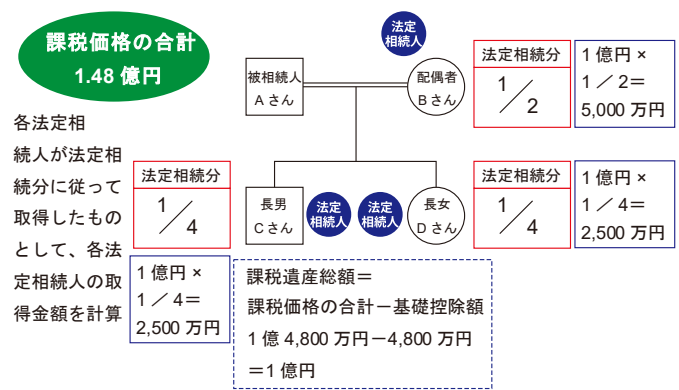
図表 88 相続税の計算例（１）



図表 89 相続税の計算例（２）



図表 90 相続税の計算例 (3)



図表 91 相続税の計算例 (4)

