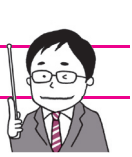
必ず出る ★★★

1 公的年金・企業年金



●国民年金の3種類の被保険者を押さえる！

第1号被保険者	第2号被保険者、第3号被保険者に該当しない日本国内に住所がある20歳以上60歳未満の人すべて(自営業者など)
第2号被保険者	被用者年金(厚生年金保険・共済組合)の加入者
第3号被保険者	第2号被保険者の被扶養配偶者で、20歳以上60歳未満の人

●老齢基礎年金の受給要件は最重要事項！

老齢基礎年金の受給要件を覚えること →

- 受給資格期間が原則として10年※以上
- 原則として年齢が65歳に達している

※平成29年9月分から10年に短縮

●企業年金には確定給付型と確定拠出型がある

確定給付型	厚生年金基金	老齢厚生年金の一部を国に代わって運営代行し、基金独自の上乗せをすることにより、厚生年金保険よりも手厚い給付を行うことを目的とした制度。
	確定給付企業年金	規約型企業年金と基金型企業年金の2つの制度からなる。
確定拠出型	確定拠出年金	加入者や勤務先企業が毎月一定金額の掛金を積み立てて、加入者(従業員)が運用指図を行い、将来受け取る年金が積立金の運用実績によって変動する年金制度。企業型年金と個人型年金とがある。

必ず出る ★★★

2 6つの係数

●どのような場合に、どの係数を使用するかを覚える！

現在の額から将来の額を求めるとき → 終価係数

例：100万円の元本を年利率2%で複利運用すると10年後いくらになるか?

将来の額から現在必要な額を求めるとき → 現価係数

例：10年後に100万円にしたい場合、年利率2%で複利運用すると、今いくらあればよいか?

毎年の積立額から将来の積立合計額を求めるとき

例：年利率2%複利で毎年10万円を10年間積み立てると、10年後の合計はいくらになるか？

▶ 年金終価係数

目標額を貯めるために必要な毎年の積立額を求めるとき

例：10年後に100万円を貯めるために、年利率2%で複利運用するとして毎年いくら積み立てればよいか？

▶ 減債基金係数

年金原資を複利運用しながら受け取れる年金額や借入金に対する利息を含めた毎年の返済額を求めるとき

例：1,000万円を年利率2%で複利運用しながら10年間で均等に取り崩した場合、毎年いくら受け取れるか？

▶ 資本回収係数

希望する年金額を受け取るために必要な年金原資を求めるとき

例：年利率2%の複利運用をし、毎年100万円の年金を10年間受け取るためには、いくら元本があればよいか？

▶ 年金現価係数

よく出る ★★

3 社会保険

●公的医療保険制度には健康保険と国民健康保険がある

健康保険	被保険者と被扶養者の疾病、負傷、出産、死亡などについて保険給付を行う制度。保険者によって、全国健康保険協会管掌健康保険と組合管掌健康保険に分けられる。
国民健康保険	健康保険等の職域保険の被保険者と被扶養者以外を対象とした公的医療保険制度。
後期高齢者医療	原則として75歳以上の人は、後期高齢者医療制度に加入。

●公的介護保険の保険者と被保険者を覚える！

公的介護保険の被保険者の年齢を覚えること →

保険者…市町村および特別区

●第1号被保険者…65歳以上

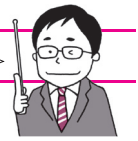
●第2号被保険者…40歳以上65歳未満

●労働保険には労災保険と雇用保険がある

労災保険	保険者は政府、窓口は労働基準監督署。被保険者は原則として適用事業所で働く**すべて**の労働者。保険料は**全額事業主**負担。
雇用保険	労働者が失業した場合などに必要な保険給付等を行う制度。保険者は政府、窓口は公共職業安定所（ハローワーク）。

よく出る ★★

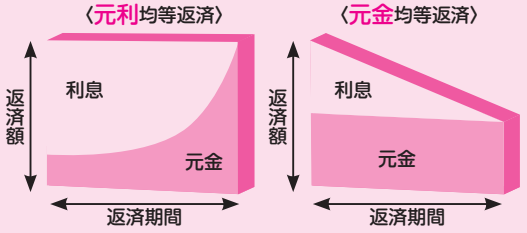
4 ライフプラン策定上の資金計画



●住宅ローンの2つの返済方法を覚える！

元利均等返済	毎回の返済額が一定で、返済期間の経過とともに返済額のうち元金と利息の割合が変わっていく返済方法。
元金均等返済	毎回の返済額のうち、元金部分の返済が一定で、利息部分を上乗せして返済していく返済方法。

この2つの図で住宅ローンの返済方法のしくみを覚えること



●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できた住宅ローン商品

フラット35	融資金額	100万円以上8,000万円以下
	返済期間	15年以上35年以内か、完済時の年齢が80歳となるまでの年数のいずれか短い年数
	金利	長期固定金利

●代表的な教育ローンと奨学金を押さえる

教育一般貸付（国の教育ローン）	固定金利の教育ローンで、融資額は学生・生徒1人あたり350万円以内。返済期間は原則として15年以内。年収制限あり。
日本学生支援機構の貸与型の奨学金	第一種奨学金（無利息貸与）、第二種奨学金（有利息貸与） ※第二種奨学金のほうが、ゆるやかな基準で選考

よく出る ★★

5 FPと関連法規等・ライフプランニング

●FPの職業的原則は基本事項！

顧客利益の優先	顧客の利益を優先して、業務を行わなければならない。
守秘義務の原則	知り得た顧客の情報を外部に漏らしてはならない。

●FPが行ってはならないことを押さえておこう!

関連業法を遵守し、必要に応じて各専門家の協力を得ながら、業務を行わなければならない →

税理士法	税理士ではないFPが、税務相談、税務代理などを行ってはならない。これは有償・無償を問わない
保険業法	保険募集人ではないFPが、保険の募集や勧誘を行ってはならない
弁護士法	法律問題については、弁護士以外の者が業として行ってはならない

●ライフイベント表とキャッシュフロー表、可処分所得の計算式は重要!

ライフイベント表　自分と家族の将来の予定、目標、希望など(ライフイベント)を時系列に表したもの。

キャッシュフロー表　現在の収支状況や今後のライフイベントをもとに将来の収支状況や貯蓄残高を予想し、表形式に表したもの。キャッシュフロー表の収入金額には、**可処分所得**を記入。

可処分所得の計算式を覚えること →

可処分所得＝

年収－(所得税・住民税＋社会保険料)

個人のバランスシート　企業におけるバランスシートを個人にあてはめたもので、個人の家計の資産と負債の状態を見るもの。

必ず出る ★★★

1 生命保険料のしくみ・契約手続等

●保険料算出の2つの原則は最重要事項!

個々の事象は偶発的なものであっても、事象を数多く集め大数で見ると、一定の法則性を見出すことができるというもの。 ▶ **大数の法則**

支払われる保険料の総額と予定運用益の合計額が、支払われる保険金額と予定経費の合計額と等しくなるようにすること。 ▶ **収支相等の原則**

●保険料は純保険料と付加保険料から構成される

営業保険料(加入者が保険会社に支払う保険料)	
純保険料	**付加保険料**
保険金支払いの財源となる保険料。純保険料は、予定死亡率と予定利率を基礎に計算される	保険制度を運営・管理していくための経費に充てられるもの。付加保険料は、予定事業費率を基礎に計算される

●保険契約手続等を理解する!

責任開始期(日)を押さえること →

責任開始期(日)=「保険契約の申込み」「告知(診査)」「第1回保険料の払込」の**3つが完了**した日

自動振替貸付 払い込まれなかった保険料に相当する金額を、その保険契約の**解約返戻金**の範囲内で、自動的に立て替えて、契約を有効に継続させる制度。

●払済保険と延長(定期)保険は間違えやすいので注意!

払済保険 保険料の払込みを中止して、その時点の解約返戻金をもとに、従前の契約と同一の保険期間のまま、同じ種類の保険または養老保険に変更する方法。

延長(定期)保険 保険料の払込みを中止して、その時点での解約返戻金をもとに、従前の契約と保険金額を変えず、定期保険に変更する方法。

よく出る ★★

2 生命保険商品

●主な生命保険商品のしくみを押さえる!

定期保険	一定の保険期間を決め、その期間に死亡・高度障害になった場合のみ保険金が受け取れる保険。
終身保険	保険期間を限定せず、保障が一生涯続く保険で、死亡・高度障害となった場合に保険金が受け取れる保険。
定期保険特約付終身保険	終身保険に定期保険を特約として付加した保険。特約期間中は高度の死亡保障が得られ、期間終了後も一生涯の死亡保障が継続する。
こども保険	契約者である親等が死亡した場合、それ以降の保険料は免除され、その後の生存給付金が受け取れる保険。
養老保険	死亡すれば死亡保険金、満期まで生存していれば満期保険金が受け取れる保険。
変額保険	加入後の運用状況によって保険金や解約返戻金の額が変動する保険。

●主な個人年金保険商品の内容を覚える!

終身年金	被保険者が生存する限り、一生涯年金が支払われる個人年金保険。

有期年金と確定年金の違いを押さえること

有期年金	支払期間を定め、被保険者の生存を条件として、年金が支払われる個人年金保険。
確定年金	支払期間を定め、支払期間中は被保険者の生死にかかわらず年金が支払われる個人年金保険。

夫婦年金	夫婦いずれかが、生存している限り年金を受け取れる個人年金保険。

よく出る ★★

3 損害保険商品・第三分野の保険

●主な損害保険商品の補償内容を覚える!

火災保険	住宅火災保険・住宅総合保険(住居のみに使用されている建物と収容されている家財を対象とした保険)

地震保険＝地震・噴火・津波を原因とする損害を補償

地震保険の契約方式と保険金額を押さえること

契　　約	火災保険に付帯して契約しなければならない
保険金額	建物**5,000万円**、家財**1,000万円**を上限に主契約の保険金額の**30**～**50**%の範囲

自動車損害賠償責任保険（自賠責保険） → ・原則としてすべての自動車が加入しなければならない
・補償対象は対人賠償事故のみ

傷害保険 → 急激かつ偶然な外来の事故によって身体に傷害を負った場合に保険金が支払われる。

所得補償保険 → 被保険者が傷害または疾病により、就業不能になった場合に、被保険者が喪失した所得を補償。

●リビング・ニーズ特約と特定疾病保障保険を押さえる!

リビングニーズ特約 → 被保険者の余命が**6カ月**以内と診断された場合に死亡保険金を生前に前払いする特約。付加するための保険料は不要。

特定疾病保障保険 → ガン、急性心筋梗塞、脳卒中によって所定の状態と診断された場合、それを保険事故として特定疾病保険金が支払われる保険（特定疾病保険金を受け取った時点で契約は消滅）。特定疾病保険金が支払われることなく死亡したときには、死亡保険金が支払われる。

よく出る ★★

4 保険と税金

●受取保険金と税金の関係を押さえる!

個人が死亡保険金を受け取ったときの課税関係を覚えること

死亡保険金を受け取った場合の課税関係			
契約者（保険料負担者）	被保険者	受取人	課税される税金
A	A	相続人	**相続税**
A	B	A	**所得税・住民税**
A	B	C	**贈与税**

●非課税の給付金等を覚える

障害給付金・入院給付金・高度障害給付金、生前給付保険金 → **非課税**

●法人の支払う保険料の経理処理の基本を理解する!

養老保険や終身保険など貯蓄性のある保険 → **資産計上**

借方		貸方	
保険料積立金（資産）	×××	現金・預金	×××

定期保険など貯蓄性のない保険 → **損金算入**

借方		貸方	
定期保険料（損金）	×××	現金・預金	×××

●損害保険金の課税関係を押さえる!

個人が火災保険金、医療費用保険金、後遺障害保険金などの損害保険の保険金を受け取ったときの課税関係 → **非課税**

ここも出る ★

5 保険制度全般

●クーリングオフとソルベンシー・マージン比率を押さえる!

クーリングオフ → 申込日、またはクーリングオフの内容を記載した書面を受け取った日のいずれか遅い日から起算して8日以内であれば、書面により契約の申込みの撤回ができる。

ソルベンシー・マージン比率 → 保険会社にどのくらいの保険金等の支払い余力があるかを示す指標。200%が健全性の目安とされる。

●保険契約者保護機構の補償対象と補償割合を覚える!

生命保険契約者保護機構の補償割合を覚えること

	補償対象・補償割合
生命保険契約者保護機構	・原則として再保険を除く全保険契約を補償 ・原則として責任準備金等の90%を補償（高予定利率契約を除く）
損害保険契約者保護機構	・自賠責保険、家計地震保険、自動車保険、火災保険（個人等に限る）、傷害・疾病・介護に関する保険等を補償 ・自賠責保険、家計地震保険は100%補償、自動車保険や火災保険は破綻後3ヵ月以内の保険事故は100%（3ヵ月経過後は80%）補償

必ず出る ★★★

1 マーケット環境の理解

●主な経済指標等を押さえる!

国内総生産（GDP）	一定期間内に国内の経済活動によって生み出された財・サービス等の付加価値の総額のこと。GDPの増加率を示すのが、**経済成長率**。
景気動向指数	生産や雇用に関する指標など景気に敏感な指標を統合して景気の現状把握や将来予測に役立てるための指数。景気動向指数には**DI**と**CI**がある。
日銀短観（企業短期経済観測調査）	日本銀行が景気の現状と先行きについて企業にアンケート調査をするもの。
マネーストック統計	一般法人、個人、地方公共団体などの通貨保有主体（=金融機関・中央政府以外の経済主体）が保有する通貨量の残高を集計。

●景気・物価と金利の関係、インフレとデフレの意味を理解する!

景気と金利の関係	景気上向き→**金利上昇**、景気後退→**金利下降**
物価と金利の関係	物価上昇→**金利上昇**、物価低下→**金利下降**
インフレーション	物価水準が持続的に上昇していく状態
デフレーション	物価水準が持続的に下落していく状態

●公開市場操作の効果は重要事項!

買いオペレーション、売りオペレーションの効果を押さえること

買いオペレーション	金利を**低め**に誘導
売りオペレーション	金利を**高め**に誘導

よく出る ★★

2 投資信託

●投資信託の3つのコストを押さえる!

投資信託の購入時の手数料	**購入時手数料**
投資信託の運用や管理の対価として支払う費用	**運用管理費用（信託報酬）**
解約代金を支払うためファンドの組入証券を売却する際にかかる売却手数料などを、解約する投資家に負担させようとするもので、一定割合の金額を信託財産の中に留保させるもの	**信託財産留保額**

●投資信託の**分類**を覚える!

投資対象による分類	**公社債投資信託**	→	株式を一切組み入れないで運用
	株式投資信託	→	株式を組み入れることができる投資信託
追加購入の有無による分類	**単位型投資信託**	→	ファンド設定後、追加購入できない
	追加型投資信託	→	ファンド設定後、追加購入が可能
運用スタイルによる分類	**アクティブ運用**	→	ベンチマーク以上の収益獲得を目指す運用
	パッシブ運用	→	ベンチマークの動きに追従することを目標に運用

●**目論見書**と**運用報告書**を間違えないよう注意!

目論見書	投資信託の購入の際などに交付される説明書のこと。交付目論見書と請求目論見書がある。
運用報告書	1年に1度(決算が年1回の場合)発行されるものであり、ファンドの運用経過等の情報を開示、報告するための文書。

よく出る ★★

3 債券投資

●債券には**利付債**と**割引債**がある

利付債	毎年決まった時期に利子が支払われる債券。
割引債	利子が支払われない代わりに、額面より低い価額で発行され、額面で償還される債券。

●**債券価格と利回り**の関係、**市場金利と債券価格**の関係に注意!

債券価格が上昇	→ 利回りは低下	**債券価格が下落**	→ 利回りは上昇
市場金利の上昇	→ 債券価格の下落	**市場金利の低下**	→ 債券価格の上昇

※長期債のほうが短期債に比べ価格変動幅が大きい

●債券の**リスク(信用リスク)**を押さえる!

信用リスク(デフォルトリスク)	債券の利子、元本が支払われる期日が遅延することを含めて、利子、元本の全部ないし一部が支払われないリスク。信用リスクを測る基準として**格付け**がある。

●債券の**利回り計算**の計算式を覚える!

応募者利回り	
新規に発行された債券を購入し、満期償還時まで保有し続けた場合の利回り	→ $\dfrac{\text{表面利率} + \dfrac{\text{額面(100円)} - \text{発行価格}}{\text{償還年数(償還期間)}}}{\text{発行価格}} \times 100$

最終利回り 既発債を購入し、満期償還時まで保有した場合の利回り	→	表面利率 ＋ $\dfrac{\text{額面（100円）} - \text{買付価格}}{\text{残存年数（残存期間）}}$ ÷ 買付価格 × 100
所有期間利回り 債券を満期まで保有せず、途中換金した場合の利回り	→	表面利率 ＋ $\dfrac{\text{売付価格} - \text{買付価格}}{\text{所有期間}}$ ÷ 買付価格 × 100

債券の利回り計算の計算式を覚えておくこと。

よく出る ★★

4 株式投資

株式投資の投資指標は出題頻度が高く、重要。しっかり覚えておこう。

●株式売買の2つの注文方法を覚える

株式売買の注文方法を覚えること

指値注文	→	売買の値段を指定して注文する方法
成行注文	→	売買の値段を指定せずに注文する方法

●単元株未満で株式に投資する方法を押さえる

株式累積投資	毎月一定金額ずつ定期的に株式を買い付けていくもの
株式ミニ投資	通常の1単元の株数の10分の1で取引できるもの

●代表的な株式指数には、日経平均株価と東証株価指数がある

日経平均株価	東証1部上場銘柄のうち代表的な225銘柄の平均値
東証株価指数（TOPIX）	東証1部上場全銘柄を対象とした株価指数

●配当利回り、PER、PBRの計算式を覚える

配当利回り 投資金額に対する配当金の割合	→	配当利回り（%）＝ $\dfrac{\text{1株あたり配当金}}{\text{株価}}$ × 100

PER（株価収益率） 株価が1株あたりの利益の何倍になっているかを示す指標	PER（倍）＝ 株価 ／ 1株あたり純利益
PBR（株価純資産倍率） 株価が1株あたりの純資産の何倍になっているかを示す指標	PBR（倍）＝ 株価 ／ 1株あたり純資産

ここも出る ★

5 外貨建商品・ポートフォリオ運用等

●TTSとTTBを押さえる

TTSとTTBは間違えやすいので注意すること

TTS	円を外貨に換える際のレート
TTB	外貨を円に換える際のレート

●相関係数の意味を理解する

相関係数＝資産の関連性の強さを表す尺度。1から−1までの範囲の数値をとる

1	資産どうしが完全に同一方向で動くことを意味する
−1	資産どうしがまったく逆に動くことを意味する
0	資産どうしの動きはまったく関係を持たないことを意味する

相関係数が**−1**に近づくほど、リスクを低く抑えることができる。

●預金保険制度のしくみを押さえる!

預金保険制度	金融機関の経営破綻時に、預金者の保護を図り、信用秩序を維持するための制度。金融機関が破綻した場合に、預金者1人あたり元本**1,000**万円とその利子に相当する額が保険金として支払われる。ただし、**決済用預金**については、**全額**保護の対象となる。
決済用預金	「**無利息**、**要求払い**、**決済サービスを提供できる**」という条件を満たす預金。

●預金保険制度の対象金融商品と対象外金融商品を覚える!

対象	・当座預金　・普通預金　・定期預金　・貯蓄預金　・元本補てん契約のある金銭信託 ・金融債（保護預かり専用商品のみ）など
対象外	・**外貨預金**　・元本補てん契約の**ない**金銭信託（ヒット等） ・金融債（募集債および保護預かり契約が終了したもの）など

必ず出る ★★★

1 各種所得の内容①

●各種所得の**範囲、所得金額の計算方法、課税方法**を押さえる!

所得の種類	範囲	所得金額の計算方法	課税方法
利子所得	公社債および預貯金の利子、公社債投資信託の収益分配等に係る所得	利子所得の金額＝収入金額	利子支払いの際に所得税・住民税が源泉徴収される
配当所得	法人から受ける利益の配当、公社債投資信託以外の投資信託の収益分配などに係る所得	配当所得の金額＝収入金額－負債利子	配当所得は原則として総合課税の対象であるが、申告不要制度を適用することができる
不動産所得	不動産、不動産の上に存する権利などの貸付けによる所得 ここに注意すること。 ※不動産の貸付けが事業的規模であっても、所得区分はあくまで不動産所得	不動産所得の金額＝総収入金額－必要経費	不動産所得は総合課税である
事業所得	対価を得て継続的に行われる事業から生ずる所得	事業所得の金額＝総収入金額－必要経費	事業所得は原則として総合課税される
給与所得	給与、賃金等および賞与ならびにこれらの性質を有する給与に係る所得	給与所得の金額＝収入金額－給与所得控除額	給与所得は総合課税の対象となるが、給与の支払いのつど、源泉徴収される
譲渡所得 （土地・建物等以外）	資産の譲渡による所得。所有期間によって短期譲渡所得と長期譲渡所得に分けられる 所有期間**5年**以下→短期譲渡所得 所有期間**5年**超→長期譲渡所得	譲渡所得の金額＝総収入金額－(取得費＋譲渡費用）－特別控除額（最高**50**万円）	土地・建物等以外の資産を譲渡したことによる所得は総合課税される。合計する金額は、短期譲渡所得は全額、長期譲渡所得は2分の1の金額

必ず出る ★★★

2 各種所得の内容②

●各種所得の**範囲、所得金額の計算方法、課税方法**を押さえる!

所得の種類	範囲	所得金額の計算方法	課税方法
一時所得	営利を目的とする継続的な行為から生じた所得以外の一時の所得	一時所得の金額＝総収入金額－収入を得るために支出した金額－特別控除額（最高50万円）	一時所得は総合課税されるが、2分の1が他の所得と総合される
雑所得	他の所得いずれにも該当しない所得。公的年金等と公的年金等以外に区分される	雑所得の金額＝a＋b a：公的年金等の収入金額－公的年金等控除額 b：公的年金等以外の総収入金額－必要経費	雑所得は原則として総合課税される
退職所得	退職手当など、退職により受ける給与およびこれらの性質を有する給与に係る所得	退職所得の金額＝（収入金額－退職所得控除額）×1/2	退職所得は他の所得と区分して分離課税される
山林所得	山林の伐採または譲渡による所得（保有期間5年以下を除く）	山林所得の金額＝総収入金額－必要経費－特別控除額（最高50万円）	山林所得は分離課税される

＜退職所得控除額＞

退職所得控除額の計算式を覚えること

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

※勤続年数に1年未満の端数があるときはこれを1年とする

よく出る ★★

3 所得税のしくみ

●**所得税のしくみ**は基本かつ重要事項!

所得税の基本的なしくみをしっかり理解しておくこと

暦年単位課税	個人の1月1日から12月31日までの1暦年間の所得に対して課税
所得の分類	所得の種類（10種類）によって計算方法が異なる
総合課税と分離課税	10種類に区分した所得を総合して課税→総合課税 一定の所得は他の所得と総合しないで課税→分離課税
税率	超過累進税率が適用される

●主な非課税所得を覚える!

主な 非課税所得	・出張等に伴って支給される旅費で通常必要であるもの ・通勤手当のうち一定までの金額（月額15万円） ・職務上必要な制服等の現物給与 ・遺族の受ける恩給および年金　・損害保険金、損害賠償金 ・宝くじの当せん金　など

●分離課税される所得を押さえる!

所得税は、 原則として**総合課税**されるが、 次のような所得は**分離課税**される	・退職所得　・山林所得 ・土地・建物等の譲渡所得など

ここも出る ★

4 損益通算・所得控除

●損益通算のしくみを理解する!

損益通算の対象となるものを覚える →

損益通算の対象となる所得の損失＝
不動産所得、**事業**所得、**山林**所得、**譲渡**所得の損失が対象

損益通算の対象とならないもの	・生活に通常必要ではない資産に係る所得の金額の計算上生じた損失 ・不動産所得に係る土地の取得に要した負債利子
土地・建物等に係る譲渡所得の損失の扱い	土地・建物等の譲渡所得の金額の計算上生じた損失は、一定のものを除き、土地・建物等の譲渡による所得以外の所得と損益通算することができない。
株式等に係る譲渡所得の損失の扱い	株式等に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失は、原則として株式等の譲渡による所得以外の所得と損益通算することができない。

●主な所得控除を押さえる!

医療費控除	納税者本人または**配偶者その他同一生計の親族**のために医療費を支払った場合、一定額が控除されるもの。 控除額＝(**医療費**－**保険金等で補てんされる金額**)－**10万円**※　(限度**200万円**) ※総所得金額等が200万円未満の場合、総所得金額等×5%の金額
社会保険料控除	納税者が自己または**自己と生計を一にする**配偶者やその他の親族の負担すべき**社会保険料**を支払った場合、給与から控除された場合などに受けられる所得控除。

配偶者控除	納税者が**控除対象配偶者**を有する場合に一定額が控除されるもの。
配偶者特別控除	納税者と同一生計の配偶者で、その年分の合計所得金額が一定額未満である者を有する場合に、一定額が控除されるもの。
扶養控除	納税者が控除対象扶養親族(年齢16歳以上)を有する場合に一定額が控除されるもの。
基礎控除	納税者すべてに対して一律に認められる控除(**38**万円)。

ここも出る ★

5 税額控除・所得税の申告と納付

給与所得者で確定申告しなければならない者に注意しよう。

●主な税額控除を押さえる

配当控除	配当所得として課税された税額から一定金額を控除するもの。**申告不要制度**を選択した配当や**申告分離課税**の適用を選択した上場株式等の配当などは対象とならない。
住宅借入金等特別控除	一定の要件を満たすマイホームの**新築**、**取得**または**増改築**をし、住宅ローン等を返済期間**10年**以上で借り入れた場合に、その借入金の各年末残高に一定の割合を乗じた金額を**税額控除**するもの。 ・居住用家屋を取得等して、その取得した日から6ヵ以内に居住 ・控除を受ける年分の合計所得金額が、**3,000万円**以下であること

●所得税の申告と納付を理解する

確定申告	所得税の金額を確定する手続きを翌年**2月16日**から**3月15日**までの間に行う

給与所得者で確定申告しなければならない者を覚えること →

給与所得者で確定申告しなければならない者
- ●給与等の金額が**2,000**万円を超える者
- ●給与所得および退職所得以外の所得の合計額が**20**万円を超える者

●青色申告の概要を押さえる

青色申告できる者	**不動産所得**、**事業所得**、**山林所得**のいずれかの所得を生じる業務を行う者で、所轄税務署長の承認を受けた者
青色申告者の主な特典	・**青色申告特別控除**(**10万円**または**65万円**が控除できる) ・青色事業専従者給与

必ず出る ★★★

1 不動産に関する法令上の規制

●都市計画法・市街化区域と市街化調整区域を押さえる

市街化区域	すでに市街地を形成している区域、および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域

●建築基準法の規制を覚える!

建築基準法上の道路・接道義務の2つの数字を覚えること →

建築基準法上の道路＝原則として幅員**4m**以上の道路。都市計画区域内および準都市計画区域内の建物の敷地は、建築基準法上の道路に**2m**以上接していなければならない

用途に関する制限	用途地域内の建物は、**用途**の規制を受ける。建物の敷地が2つ以上の異なる用途地域にまたがるときは、**過半の属する地域**の制限を受ける。
建蔽率	建物の**建築面積**の敷地面積に対する割合。
容積率	建物の**延べ面積**の敷地面積に対する割合。敷地の前面道路の幅員が12m未満の場合には、その前面道路の幅員に一定の乗数を乗じたものと、都市計画で定められた容積率とを比較して、いずれか**少ない**数値のほうがその容積率となる。

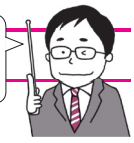
●区分所有法・区分所有者の意思決定が重要!

専有部分	区分所有権の対象となる部分で、建物の独立した部分。
共用部分	専有部分とはならない部分で、法定共用部分と規約共用部分がある。

区分所有者の意思決定 →		
	・規約の設定、変更、廃止 ・共用部分の変更など	区分所有者および議決権の各4分の3以上
	・建物の建替え	区分所有者および議決権の各5分の4以上

必ず出る ★★★

2 不動産の取引



●不動産の売買契約上の留意点を押さえる!

解約手付が交付された場合	相手方が契約の**履行に着手する**までは、買主は交付した手付金を**放棄**し、売主は手付金の**倍額を償還**して契約を解除することができる。
危険負担	民法では、特定物の売買契約において、引渡し前に落雷、類焼等(売主の責任ではない)でその建物等が滅失、毀損した場合、特約がない限り**買主**が危険を負担するとしている(ただし、実務上は特約するのが一般的)。

瑕疵担保責任	売買の目的物に通常の取引上の注意を払っても発見できないような瑕疵(欠陥)があった場合、売主はその瑕疵について**過失がなくても**責任を負わなければならない。この場合、善意の買主は**損害賠償を請求**でき、さらに契約の目的を達成できないときは、**契約を解除**することができる。ただし、買主は瑕疵を知ったときから**1年**以内に権利を行使する必要がある。

●借地権と借家権の存続期間を覚える!

普通借地権の存続期間を覚えること →

	期間の定めあり	期間の定めなし
当初の期間	**30**年以上	**30**年
最初の更新後の期間	20年以上	20年
次回以降の更新後の期間	10年以上	10年

<定期借地権の概要>

	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用定期借地権等
期間	50年以上	30年以上	10年以上50年未満
契約方式	公正証書等の**書面**	規定なし	公正証書
利用目的	制限なし	制限なし	事業用(居住用不可)

普通借家権	普通借家権の存続期間は、契約で期間を定める場合は**1年**以上。**1年**未満の期間を定めた場合は期間の定めがないものとされる。
定期借家権	期間の満了により更新されることなく契約が終了する借家権。期間の制約がなく、期間の設定が自由(**1年**未満も可能)。

よく出る ★★

3 不動産の譲渡に係る税金

不動産の譲渡に係る税金は重要。とくに居住用財産の特例をしっかり押さえておこう。

●土地・建物等の譲渡における長期譲渡所得と短期譲渡所得に注意!

長期譲渡所得	譲渡した日の属する年の**1月1日**において所有期間が**5年**超
短期譲渡所得	譲渡した日の属する年の**1月1日**において所有期間が**5年**以内

●譲渡所得金額と税額の計算を押さえる

譲渡所得金額	譲渡所得金額=**総収入金額**−(**取得費**+**譲渡費用**)

※概算取得費…取得費は総収入金額の**5**%とすることもできる

長期譲渡所得、短期譲渡所得それぞれの税率を覚えること →

長期譲渡所得の税額計算	長期譲渡所得金額×**20**%(所得税**15**%・住民税**5**%)
短期譲渡所得の税額計算	短期譲渡所得金額×**39**%(所得税**30**%・住民税**9**%)

●居住用財産を譲渡した場合の2つの特例を押さえる!

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除

譲渡所得金額の計算	総収入金額−(取得費+譲渡費用)−特別控除(3,000万円)
所有期間	所有期間を問わない(ただし、譲渡した年の前年または前々年に適用を受けている場合は適用されない)
譲渡先	譲渡先が自分の親族(配偶者や直系血族など)や自分の関係する法人である場合は適用を受けることができない

居住用財産の譲渡の低率課税(軽減税率の特例)

譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合、3,000万円控除後の譲渡益に対する税率が低くなる特例

6,000万円以下の部分	6,000万円超の部分
長期譲渡所得金額×14% (所得税10%・住民税4%)	長期譲渡所得金額×20% (所得税15%・住民税5%)

よく出る ★★

4 不動産の取得・保有・賃貸に係る税金

不動産の取得・保有に係る各税金の概要を押さえておこう。

●不動産の取得に係る税金を押さえる!

不動産取得税	不動産(土地・家屋)の**取得**に対して、所在地の**都道府県**が課税。**相続**や法人の合併などの場合は非課税。課税標準は原則として**固定資産税評価額**。
登録免許税	不動産の**登記**等を受ける者に対して、**登記**申請時に**国**が課税。
印紙税	売買契約書などを作成する際に課税。課税文書に**印紙**を貼り、それを消印することによって**国**に納付。

●不動産の保有に係る税金を押さえる!

固定資産税の概要を覚えること

固定資産を所有している者に対して**市町村**が課税する税金

課税対象	土地・家屋・償却資産
納税義務者	**1月1日**現在の固定資産の所有者
課税標準	固定資産税評価額

都市計画税	都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用に充てるため、原則として**市街化区域**内の土地・家屋の所有者に対して**市町村**が課税する税金。

●不動産の賃貸に係る税金・不動産所得を理解する!

個人が土地や建物を貸し付けることによって生じる所得→**不動産所得**として課税

不動産所得 = 総収入金額 − 必要経費

総収入金額→地代、家賃、礼金、権利金、更新料、敷金(返還しない部分の金額)など
必要経費→減価償却費、借入利息、火災保険料、税金(固定資産税・都市計画税等)その他

●不動産の貸付けと消費税・消費税が非課税となるものを覚える!

消費税が非課税	**住宅の貸付け**、**土地の譲渡**および**貸付け**

よく出る ★★

5 不動産の見方

●不動産の登記を理解する!

対抗力	原則として登記がなければ、第三者に**対抗**することができない。
公信力	登記には**公信力**が認められていない。登記の内容と真実の権利関係が食い違っていた場合、登記を真実であると信頼して取引したとしても、権利を取得できない場合がある(法的に保護されない)。

登記記録の構成を覚えること →

不動産登記記録の構成			
表示の登記	表題部	土地や建物の**物理的概要**が記録されている ・土地登記…所在、地番、地目、地積等 ・建物登記…所在、家屋番号、種類、構造、床面積等	
権利の登記	権利部	甲区	所有権に関する事項
		乙区	所有権以外の権利に関する事項

●不動産の4つの公的な価格を押さえる!

一般の土地取引価格の指標となるもの。毎年1月1日時点の価格を3月下旬に発表	公示価格
一般の土地取引価格の指標となるもの。毎年7月1日時点の価格を9月下旬に発表	基準地価格
贈与税・相続税を算出する際の基礎。毎年1月1日時点で評価し、7月に発表。概ね公示価格の80%が目安	路線価(相続税路線価)
固定資産税、都市計画税、不動産取得税等の算出の基礎。**3年**毎に評価替えが行われる。概ね公示価格の70%が目安	固定資産税評価額

必ず出る ★★★

1 相続と法律①

●法定相続人とその順位は最重要事項!

相続人の順位を覚えること →

第１順位	子
第２順位	直系尊属
第３順位	兄弟姉妹
常に相続人	配偶者

●法定相続分を覚える!

相続人	法定相続分
配偶者と子	配偶者…1／2　子…1／2
配偶者と直系尊属	配偶者…2／3　直系尊属…1／3
配偶者と兄弟姉妹	配偶者…3／4　兄弟姉妹…1／4

それぞれの順位者が複数いる場合には、さらに人数で均等分割する。

●財産の分割方法を押さえる!

財産分割の方法 →

現物分割	相続する数量、金額、割合を決めて現物のまま分割する方法
換価分割	相続によって取得した財産の全部または一部を金銭に換価して分割する方法
代償分割	特定の者が遺産を取得し、その代償として自己の財産を他の相続人に支払うことによって分割する方法

●相続の承認と放棄を理解する!

相続の承認と放棄 →

相続人は相続の開始があったことを知った時から**3カ月**以内に、単純承認、限定承認、相続の放棄のいずれかを選択し、意思決定しなければならない。

単純承認	無条件に被相続人の権利義務を承継すること
限定承認	相続で得た財産（積極財産）の限度においてのみ債務（消極財産）を負担するという相続の方法
相続放棄	相続の効果を拒絶する意思表示をすること

必ず出る ★★★

2 相続と法律②・相続と税金①

遺言と遺留分に注意が必要。また、死亡保険金の非課税についてしっかり押さえておこう。

●3つの遺言方法と遺留分を押さえる!

普通方式遺言の3種類の遺言方法を覚える →

	自筆証書遺言	公正証書遺言	秘密証書遺言
作成手順	本人が全文自筆	本人が口授、公証人が筆記	本人が遺言書に署名押印後、公証人役場で手続き
検認	必要	不要	必要

遺留分

被相続人にかかわる一定の財産のうち、一定の相続人それぞれが自らその権利を行使すれば必ず取得できる財産の範囲。遺留分は、**配偶者**、**子**、**直系尊属**に認められているが、**兄弟姉妹**には認められていない。

●相続財産には、本来の相続財産とみなし相続財産がある!

本来の相続財産

相続や遺贈により取得した**一切の財産**で、金銭に見積もることができる経済的価値のあるものすべてが含まれる。

みなし相続財産

死亡保険金や**死亡退職金**など、相続税の計算上、相続または遺贈によって取得したとみなし、相続税を課税するもの。

相続開始前3年以内に被相続人から贈与を受けた財産 → **贈与時**のその財産の価額が相続税の課税財産に加算される。

●死亡保険金の非課税限度額の計算式を覚える!

死亡保険金の非課税金額 →

非課税限度額＝**500万円**×**法定相続人**の数

相続の放棄があったときは、その放棄がなかったものとした場合の相続人の数とする。被相続人に養子がある場合には、養子の数に制限がある。

- ●実子がいる場合　→養子のうち1人まで
- ●実子がいない場合→養子のうち2人まで

相続を放棄した者、相続人ではない者が死亡保険金を取得した場合には、非課税の適用は受けられない。死亡退職金も死亡保険金と同様に一定金額が非課税となる。

必ず出る ★★★

3 相続と税金②

債務控除に注意しよう。また、遺産に係る基礎控除額の計算式はしっかりと覚えておこう。

●債務控除の対象を押さえる!

控除できる債務・葬式費用の範囲を覚えること →

控除の対象	控除の対象外
●借入金　●未払医療費 ●未払いの所得税　●通夜費用 ●葬式前後に生じた出費で通常必要と認められるものなど	●**墓地買入未払金** ●遺言執行費用 ●**香典返戻費用**など

●遺産に係る基礎控除額の計算式を覚える!

遺産に係る基礎控除額	遺産に係る基礎控除額=**3,000**万円+**600**万円×**法定相続人**の数 ※相続の放棄があった場合や養子の取り扱いは、死亡保険金の非課税と同様

●相続税の申告期限と納税方法を押さえる!

相続税の申告書の提出期限	相続の開始があったことを知った日の翌日から**10カ月**以内
相続税の納税方法	原則=金銭による一括納付。例外=**延納**と**物納**

延納	金銭で一時に納めることが困難である場合、一定の要件のもと、年賦延納が認められている
物納	延納によっても金銭で納付することが困難である場合、一定の要件のもと、物納が認められている

よく出る ★★

4 贈与と法律・贈与と税金

●贈与の種類を押さえる!

贈与	当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与える意思表示をし、相手方がそれを**受諾する**ことによって成立する契約。

贈与の種類		
	定期贈与	定期の給付を目的とする贈与
	負担付贈与	贈与を受けた者に、一定の給付をさせる義務を負わせる贈与
	死因贈与	贈与をする者の死亡により効力が発生する贈与。死因贈与により取得した財産は**相続税**の課税対象とされる

●贈与税のしくみを理解する!

贈与税の非課税財産	・**法人**からの贈与財産(**所得税・住民税**が課税される) ・扶養義務者からの**生活費・教育費** ・相続開始の年の贈与(**相続税**が課税される)
贈与税額の計算(暦年課税)	(課税価格−**基礎控除額**)×税率=贈与税額 贈与税の基礎控除額→**110**万円
贈与税の納付方法	原則→金銭一括　例外→**延納**

●贈与税の特例を押さえる!

贈与税の配偶者控除の2つの数字を覚えること →

婚姻期間が**20**年以上の夫婦の間で、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除**110**万円のほかに最高**2,000**万円まで控除できるという特例

相続時精算課税　贈与税・相続税を通じた納税を行う制度。特別控除額は**2,500**万円で、特別控除額を超える部分に対して、一律**20**%の税率が適用される。

ここも出る ★

5 相続財産の評価

宅地の上に存する権利等の評価額の計算式を覚えておこう。

●不動産以外の主な相続財産の評価を押さえる!

預貯金の評価	預入残高+既経過利子の額 ※定期預金等以外の預貯金で既経過利子の額が少額なものは預入残高で評価	
上場株式の評価	次の4つの価額のうち最も低い価額で評価 ・課税時期の終値 ・課税時期の属する月の毎日の終値の平均額 ・課税時期の属する月の前月の毎日の終値の平均額 ・課税時期の属する月の前々月の毎日の終値の平均額	
取引相場のない株式の評価方式	**原則的評価方式** (同族株主等が取得した場合)	類似業種比準方式 純資産価額方式 併用方式
	特例的評価方式 (同族株主等以外の株主等が取得した場合)	配当還元方式

●宅地の財産評価の方法などを理解する!

宅地の評価単位	1画地（利用の単位となっている1区画）の宅地ごとに評価	
宅地の評価方式	**路線価方式**	市街地の宅地の評価に用いられ、宅地の面する路線に付された**路線価**を基礎として評価額を求める方法
	倍率方式	宅地の**固定資産税評価額**に、国税局長が定めた一定の倍率を乗じて計算する方法

宅地の上に存する権利等の評価額の計算式を覚えること →

借地権の評価額=**自用地評価額**×**借地権割合**
貸宅地の評価額=**自用地評価額**×(1−**借地権割合**)
貸家建付地の評価額=**自用地評価額**×(1−**借地権割合**×**借家権割合**×**賃貸割合**)