

# 効果的なFP相談を目指して

第93回 【基礎編】 KFP教室並びにオンラインセミナー(ハイブリット開催)  
老朽化したマンションの対応方法

- 50代夫婦
- 建替えに賛成?
- 住替えするか?

**FPキャプテンを駆使してFP相談の質を高めましょう**  
**\* 過去のセミナーの動画をオンデマンドで閲覧できます \***

ウェブ・ステージ： 1級ファイナンシャル・プランニング技能士

岩崎 康之



URL: <http://webstage21.com/cf/>

E-mail: [webstage@ny.airnet.ne.jp](mailto:webstage@ny.airnet.ne.jp)

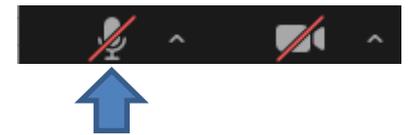
TEL : 045-624-9603

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。



# 本日の目的とお願い

- ZOOMでの開催であり、ZOOMの参加に慣れていただく。
- チャットでの講師への問い合わせはご遠慮ください。
- 事前に登録されたレジユメを印刷してお手元に用意してください。
- FPキャプテンを起動しておいてください。
- **オリジナルのFPキャプテンは常に、大事に保管し、セミナー使用(あるいは実務で使用)時に、その都度適切な名称で保管してから始めてください。**
- セミナー中での質問は、ZOOM参加者はマイクをオンにして、その都度、お話しください。
- 「参加者」タブを押して「手を上げる」を選んでください。  
手を下すときは「手をおろす」を押して下さい。



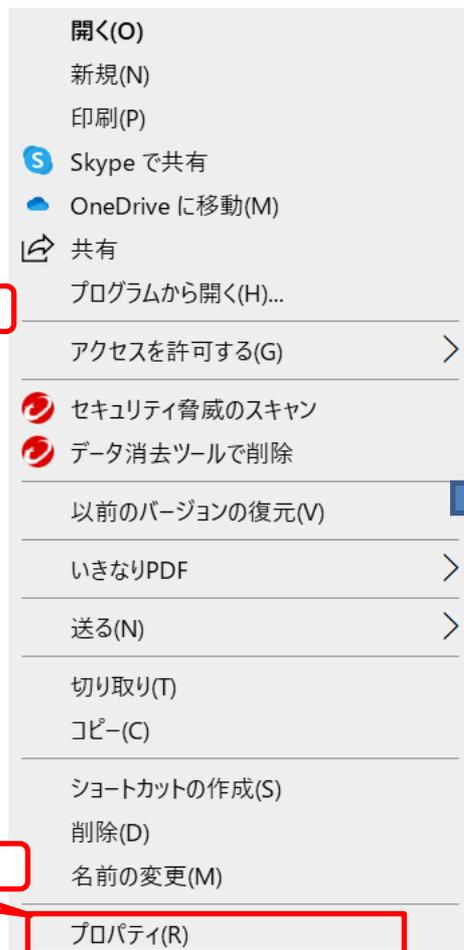
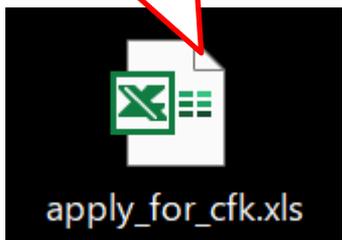
マイクオン/オフが切り替わります。

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 準備 1: 今回使用するFPキャプテンの準備

「インターネット及びメール添付」から受領したFPキャプテンの「マクロ」を使えるようにします

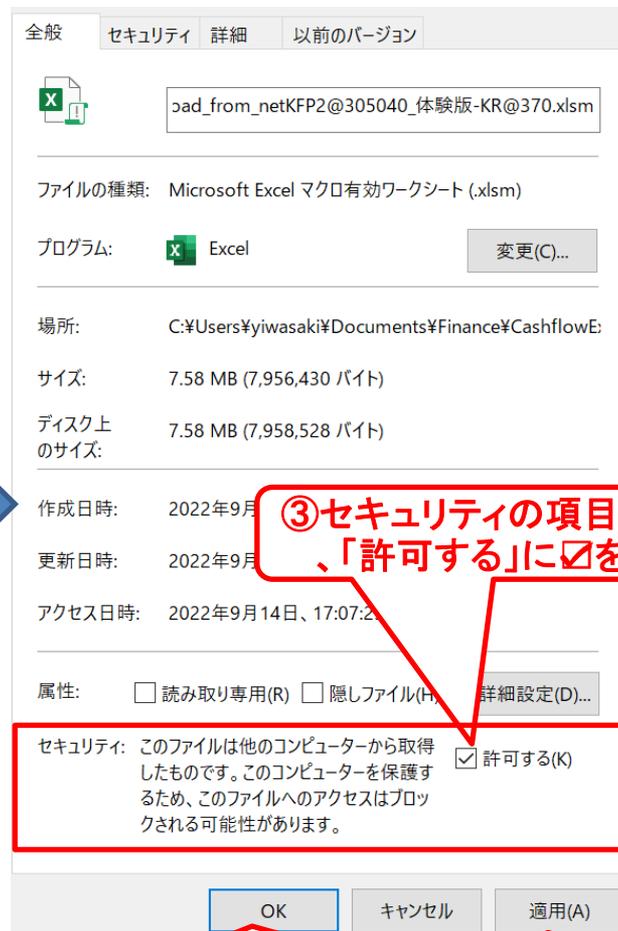
FPキャプテンを「デスクトップ」に保存した場合



①マウス:「右クリック」します

②「プロパティ」を押します

プロパティ(R)



③セキュリティの項目がある場合、「許可する」に☑をつけます

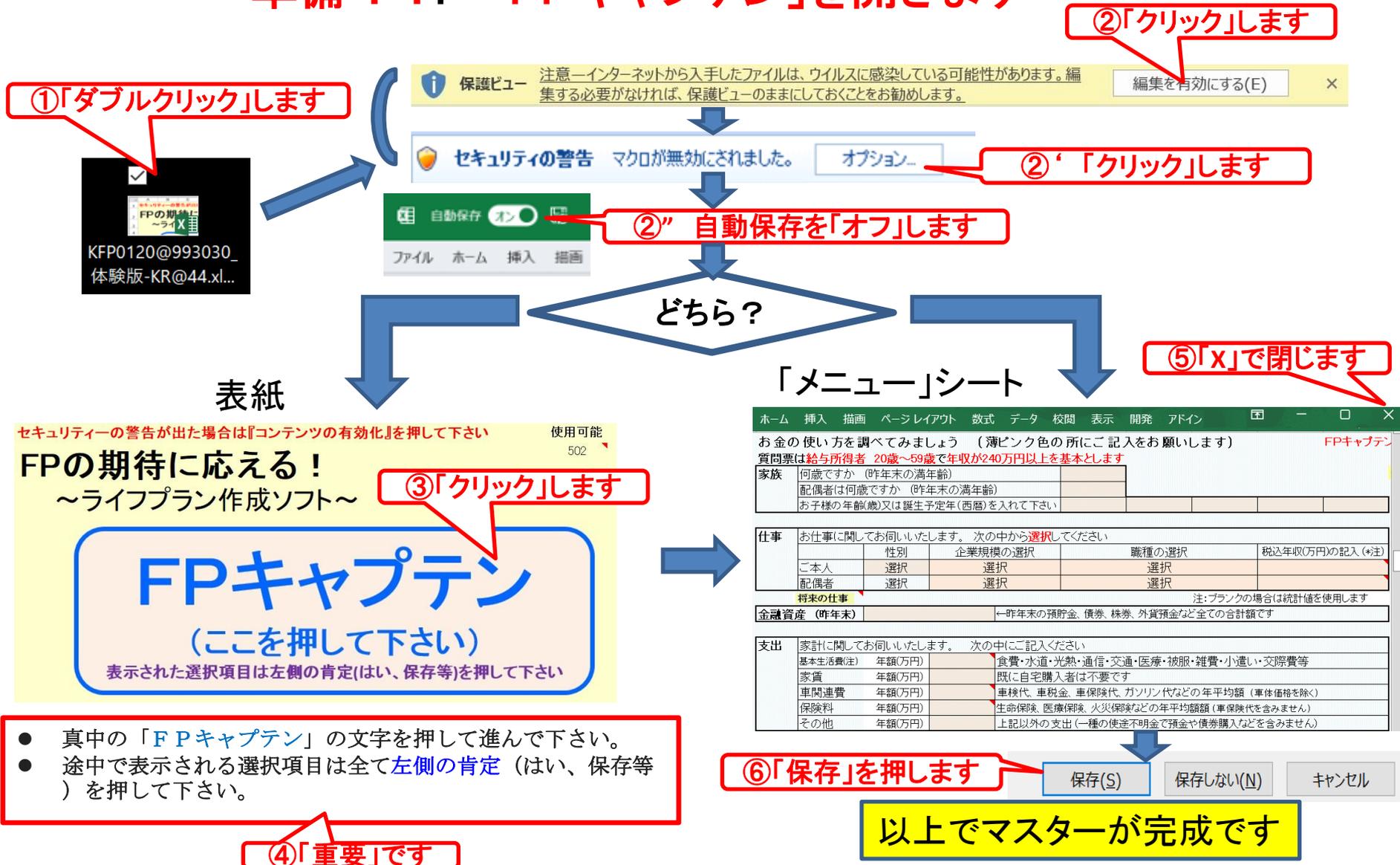
⑤「OK」を押します

④「適用」を押します

このチャートは説明の為の『代表例』であり、この様になるとは限りません。皆様方におかれましては、ご自身の情報からご自身のチャートを作成して下さい。

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 準備 1-1: 「FPキャプテン」を開きます



セキュリティの警告が出た場合は『コンテンツの有効化』を押して下さい

使用可能 502

## FPの期待に応える!

～ライフプラン作成ソフト～

# FPキャプテン

(ここを押して下さい)

表示された選択項目は左側の肯定(はい、保存等)を押して下さい

- 真中の「FPキャプテン」の文字を押して進んで下さい。
- 途中で表示される選択項目は全て左側の肯定(はい、保存等)を押して下さい。

ホーム 挿入 描画 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 アドイン

お金の使い方を調べてみましょう (薄ピンク色の所にご記入をお願いします)

質問票は給与所得者 20歳～59歳で年収が240万円以上を基本とします

家族	何歳ですか (昨年末の満年齢)				
	配偶者は何歳ですか (昨年末の満年齢)				
	お子様の年齢(歳)又は誕生日(西暦)を入れて下さい				

仕事	性別	企業規模の選択	職種の選択	税込年収(万円)の記入 (*注)
ご本人	選択	選択	選択	
配偶者	選択	選択	選択	

将来の仕事

注: ブランクの場合は統計値を使用します

金融資産 (昨年末)	←昨年末の預貯金、債券、株券、外貨預金など全ての合計額です
------------	-------------------------------

支出	家計についてお伺いいたします。次の中にご記入ください
基本生活費(注)	年額(万円) 食費・水道・光熱・通信・交通・医療・被服・雑費・小遣い・交際費等
家賃	年額(万円) 既に自宅購入者は不要です
車関連費	年額(万円) 車検代、車税金、車保険代、ガソリン代などの年平均額 (車体価格を除く)
保険料	年額(万円) 生命保険、医療保険、火災保険などの年平均額 (車保険代を含みません)
その他	年額(万円) 上記以外の支出 (一種の使途不明金で預金や債券購入などを含みません)

このチャートは説明の為の『代表例』であり、この様になるとは限りません。皆様方におかれましては、ご自身の情報からご自身のチャートを作成して下さい。

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 準備 2: セミナーのレジューメを入手します

FPキャプテンの「データ記入シート」はここを押します。

① 「メニュー」シートを上へスクロールします

① 質問票を使用しての入力

使用上の制限条項、初期設定項目、自動計算項目はスクロールダウンすることにより閲覧できます。FPキャプテンのご記入に役立つ【相談データ記入シート】は右側の「ここ」の文字をクリックして下さい。⇒

【FPキャプテン・QA】 【FPキャプテン・使用許諾契約】 【FPキャプテン・利用規約】 【FPキャプテン・改訂情報】 【FPキャプテン・使い方】

ご連絡 (WEB環境でご使用下さい)  
お問い合わせフォーム

お金の使い方を調べてみましょう (薄ピンク色の所にご記入をお願いします)

② 「FPキャプテン・使い方」を押します

<https://webstage21.com/cfs/>

③ WEB上の「FPキャプテン・使い方」が開きます

ファイナンシャル・プランニング技能士のライフプラン作成ソフト (FPキャプテン) EXCEL版(EXCEL2010以上で動作) と 関連資料

FPキャプテン購入者へ: 最初にお願したいこと (ここをクリック)

印刷版 印刷用資料

Next

ローン破綻を防いだ例

退職金

ローン残高の比較

金融資産: 3000万円, 変動金利0.9%, 30年ローン, 退職金での一括返済

金融資産: 3000万円, 変動金利0.9%, 20年ローン

Q & A 保管方法等

改訂情報

別名保存方法

更新版導入サイト

セミナー資料

全ガイド 詳細入力

結婚予定の方のライフプラン

提案書作成方法 相続対応

印刷用資料

印刷用資料

動作確認手順書 (動画) 約10分36秒 途中で中断出来ます (説明は右側印刷用資料から入手)

ハイビジョン画像 (ダウンロードに時間がかかります)

簡単作成例 (動画) 約11分58秒 途中で中断出来ます (説明は右側印刷用資料から入手)

ハイビジョン画像 (ダウンロードに時間がかかります)

「最初にお願したい事」

「Q and A」

「改定情報」

「別名保存方法」

「更新版導入方法」

「セミナー資料」

「全ガイド」&「詳細入力」

「結婚予定の方」対応

「相続税の入力」

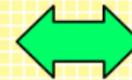
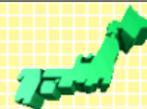
「提案書作成方法」

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

## 準備 2: 今回使用するセミナーのレジューメを入手し印刷します パソコン画面が大型(18インチ)でない場合、印刷が必要になります

FPキャプテン・セミナー資料 『ライフプラン作成ツール』

EXCEL2013以上で動作します



[セミナー光景 \(クリック\)](#) ⇒ [オンラインセミナー \(WEBセミナー\) 参加方法<<](#)

- FPキャプテンをご使用なさるにあたり、ご参考にしていただきたくお願いいたします。
- 内容欄の「[Video](#)」表記のセミナーは録画のオンデマンド配信を実施しています。

番号	開催日	内容(注: <a href="#">アンダーライン</a> はセミナー資料が添付されています) (*P:パスワード付)	備考
91	2024年5月11日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 住宅購入と教育費(子供3人)	<a href="#">チラシ</a>
90	2024年4月6日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 退職時期の検討及び相続対策	<a href="#">チラシ</a>
89	2024年3月2日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 50代夫婦 米国赴任、建替 or 買替 相続(乖離率) <a href="#">Video</a>	<a href="#">チラシ</a>
88	2024年2月3日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 40代夫婦 資産運用: 貸マンション or NISA <a href="#">Video</a>	<a href="#">チラシ</a>
87	2024年1月13日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 30代夫婦 自宅の借換又は購入と変動金利のリスク対処 <a href="#">Video</a>	<a href="#">チラシ</a>
86	2023年11月4日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 住宅ローン変動金利のリスクと各種ローン検証 <a href="#">Video</a>	<a href="#">チラシ</a>
85	2023年10月7日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 40代 自宅建替 or 買替と相続税 <a href="#">Video</a>	<a href="#">チラシ</a>
84	2023年9月2日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 30代 奥様の早期退職、教育費とマンション購入 <a href="#">Video</a>	<a href="#">チラシ</a>
83	2023年7月1日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 40代の非正規社員: 子供の教育費と親の相続 <a href="#">Video</a>	<a href="#">チラシ</a>
82	2023年6月3日	<a href="#">WEBセミナー</a> 基礎編: 住宅のペアローン/収入合算相談への使用方法 <a href="#">Video</a>	<a href="#">チラシ</a>

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# パソコンの画面が大型でない時（18インチ未満の画面）

⇒パソコンはFPキャプテンを使用し、**スマホ(予備のパソコン)でZoom**がお勧めです  
又は

パソコンでFPキャプテンとZoomを共有する時

⇒ FPキャプテンを大きくし、**Zoom画面を小さくしてレジュメ(印刷)**を活用します

【 Esc 】キを押してZoom画面を小さくします

⇒ (注)以下は大型画面の場合を基本として説明します

⇒ サムネイル画面の上にカーサーを持って行って「非表示」を押すと最小になる

①レジュメの印刷を見ながらFPキャプテンに入力をします

②Zoom画面とスピードを合わせて進みます

③サムネイルビデオの非表示を押すと最小になる

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	M	
181	お金の使い方を調べてみましょう（薄ピンク色の所にご記入をお願いします）											使	
182	質問票は <b>給与所得者 20歳～59歳</b> で年収が <b>150万円以上</b> を基本とします												
183	家族	何歳ですか（昨年末の満年齢）				35歳							
184		配偶者は何歳ですか（昨年末の満年齢）				33歳							
185		お子様の年齢(歳)又は誕生予定年(西暦)を入れて下さい				2		0					
186													
187	仕事	お仕事について伺いたします。次の中から <b>選択</b> してください											
188		性別	企業規模の選択			職種の選択			税込年収(万円)の記入(*注)				
189		ご本人	男性	中企業(100人～999人)			宿泊・飲食サービス業			370万円			
190		配偶者	女性	中企業(100人～999人)			宿泊・飲食サービス業						
191	将来の仕事											注:ブランクの場合は統計値を使用します	
192	転職・退職・開業・副業: 左から順に該当欄(複数入力可能)に入れます											開業・副業(自営業等)	
193	転職など	転職等可能期間	転職等予定(歳)	給料比率・%	及び	退職年齢	及び	開始(歳)	可処分所得・額	終了(歳)			
194	ご本人	37歳～52歳			⇒	69歳	⇒						
195	配偶者	35歳～42歳			又は	64歳	又は						

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 「FPキャプテン」利用のメリット

～キャッシュフローで判断するライフプラン相談  
へレベルアップ～

1、「FPキャプテン」のキャッシュフローは

\* 児童手当、住宅ローン控除、所得税、年金を自動計算

2、相談の質的向上

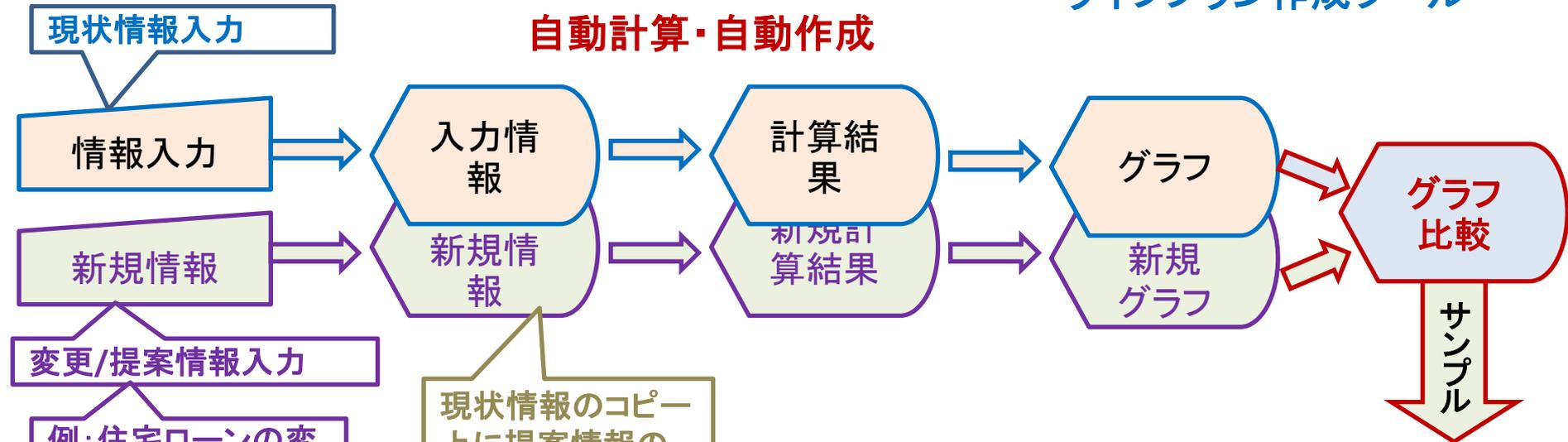
\* 計算・資料作りは「FPキャプテン」で時間短縮、条件変更によるシミュレーションと相談の時間を増やせる

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 『FPキャプテン』⇒比較グラフ作成

ライフプラン作成ツール

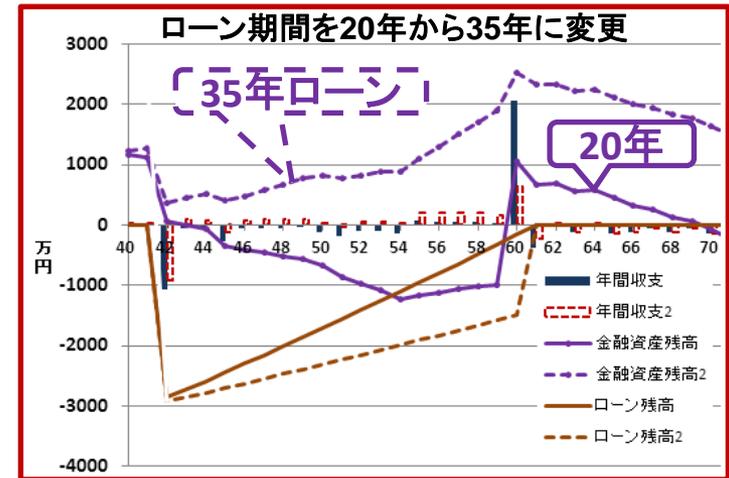
自動計算・自動作成



現状情報のコピー上に提案情報の上書き

例:住宅ローンの変動金利と固定金利の比較など

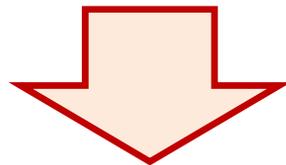
簡単入力で比較グラフを追加表示します



事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 大事なお客様を逃がさない工夫 お客様との会話中にしたい事

1. お客様の現状をグラフにまとめて表示
2. FPの**提案**をグラフで比較
3. 次回の面談の為にサマリーを渡す（印刷）
4. 後日：提案書をお渡しする（印刷）



『FPキャプテン』を使用すれば可能です

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# ご相談内容

## 50代：老朽化したマンションの対応方法

- 50代(夫：昨年56歳)の夫婦のご相談です。
- 夫が30歳(1997年)の時結婚し、その時に築30年(1967年竣工)のマンションを購入しました。 当時は資金が少ないため、割安の中古を選択しました。
- **旧耐震**のマンションのため、一昨年(2年前)の総会から老朽化したマンションの建替えをするかの議論があり、**今年の総会**でマンションの建替えについての**賛否の住民投票**を実施します。
- 当マンションには2代目の若い方が多く建替えに賛成する方が多いそうです。
- マンション内に平置き駐車場があり、この所有権は販売会社が所有している。 建替えの場合は容積率を確保するため、管理組合がこの駐車場の所有権を購入します。
- 試算では建替えの場合、現在の50%の居住面積の場合は無料とのこと。 これより広い場合は差額を支払う必要があります。 現在100所帯ですが160所帯位にしてにして、余った分を販売するそうです。 設計・建築などに**2年と少々**かかり、建築中は自費で他に**引越す**必要があります。
- 建替えをしない場合は、2029年位に**更地**にして土地売却代金を全員に**返金**します。
- 現在3DK(60㎡)に親子4人で居住しています。
- 老後資金を考慮して、何方の選択(**建替**又は**更地返金**)が良いかのご相談です。
- 82歳(妻80歳)から**老人ホーム**に入ることも視野に入れていきます。

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 目次

## 第一章 FPキャプテン【基礎編】

- 例題1: 『現状の収支』の把握
- 例題2: 詳細情報(マンション建替)の入力
- 例題3: **比較**(更地にして土地売却)の入力
- 例題4: 投資・年金繰下・老人ホーム・  
建替えたマンションに住み  
**比較**(更地にして土地売却)
- 例題5: 建替マンション貸し・中古賃貸入居  
**比較**(更地にして土地売却後、中古マンション購入)
- 参考: 「FPキャプテン・使い方」      保存の方法など  
\*\* セミナーはここまで \*\*

# 例題1:『現状の収支』の把握

## お客様のご要望 ==古いマンションの取扱い==

家族構成予定 山田様 (昨年2023末)

本人(順一): 昨年56歳(退職金はDC) 64歳退職  
妻(香織): 昨年54歳(退職金はDB) 64歳退職  
第一子(大和): 24歳(社会人)  
第二子(美咲): 21歳(大学生) 私立文系

職種: 本人: (中企業)製造業 年収800万円  
配偶者: (中企業)専門商社 年収350万円

金融資産: 2,300万円(昨年末)

基本生活費: 300万円(=月25万円×12) 本人申告額

住居費: 40万円(結婚時に中古マンション購入)

車関連費: 32万円

保険料: 12万円(年間) (医療保険:がん特約)

自宅購入:30歳(1997年)の時に築30年(1967年竣工)のマンションを購入

物件価格	借入年	借入金	固定金利	期間	メンテ費
4000万円	30歳	3000万円	4.8%	30年	40万円/年

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題1:『現状の収支』の把握 ⇒ 『質問票』に記入

FPキャプテン2024年版

お金の使い方を調べてみましょう (薄ピンク色の所にご記入をお願いします)

質問票は**給与所得者 20歳～59歳**で年収が240万円以上を基本とします

結婚予定

家族	何歳ですか (昨年末の満年齢)	56歳	①年齢を記入します		
	配偶者は何歳ですか (昨年末の満年齢)	54歳			
	お子様の年齢(歳)又は誕生予定年(西暦)を入れて下さい	24	21		

仕事	お仕事についてお伺いいたします。次の中から <b>選択</b> してください				②職業欄に記入します
	性別	企業規模の選択	職種の選択	税込年収(万円)の記入(*注)	
	ご本人	男性	中企業(100人～999人)	製造業	800万円
配偶者	女性	中企業(100人～999人)	卸売・小売業	350万円	

将来の仕事

注:フランクの場合は統計値を使用します

金融資産 (昨年末)	2300万円	←昨年末の預貯金、債券、株券、外貨預金など全ての合計額です
------------	--------	-------------------------------

③金資産に記入します

支出	家計についてお伺いいたします。次の中にご記入ください					④支出欄に記入します
	基本生活費(注)	年額(万円)	300万円	食費・水道・光熱・通信・交通・医療・被服・雑費・小遣い・交際費等		
	住居費・家賃	年額(万円)		ローン完済済みの場合は住居費・家賃		
	車関連費	年額(万円)	32万円	車検代、車税金、車保険代、ガソリン代などの年平均額 (車体価格を除く)		
	保険料	年額(万円)	12万円	生命保険、医療保険、火災保険などの年平均額 (車保険代を含みません)		
その他	年額(万円)		上記以外の支出 (一種の使途不明金で預金や債券購入などを含みません)			

注:フランクの場合は統計値を使用します

自宅購入契約がある場合には次にご記入ください						⑤ 自宅購入欄に記入します
物件価格(万円)	金利タイプ	借入年齢(歳)	借入金額(万円)	年利(%)	期間(年)	
4000万円	固定金利	30歳	3000万円	4.800%	30年	

⑥「選択」の場合は一度使用したものなので、新しいものを探して下さい

「承諾」に変更すると以前の情報は削除されます ⇒ **承諾**

上記ご回答をグラフに表示

ここをクリック願います

項目選択画面へ

⑦ここをクリックします

このチャートは説明の為の『代表例』であり、この様になるとは限りません。皆様方におかれましては、ご自身の情報からご自身のチャートを作成して下さい。事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 現状： 収入・支出・年間収支

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
39	次に進む⇒		『メニュー』へ ←		『入力』へ ←		『ローン』へ →		『キャッシュ』へ →		『キャッシュ2』へ →		『情報』へ →		

収入・支出・年間収支

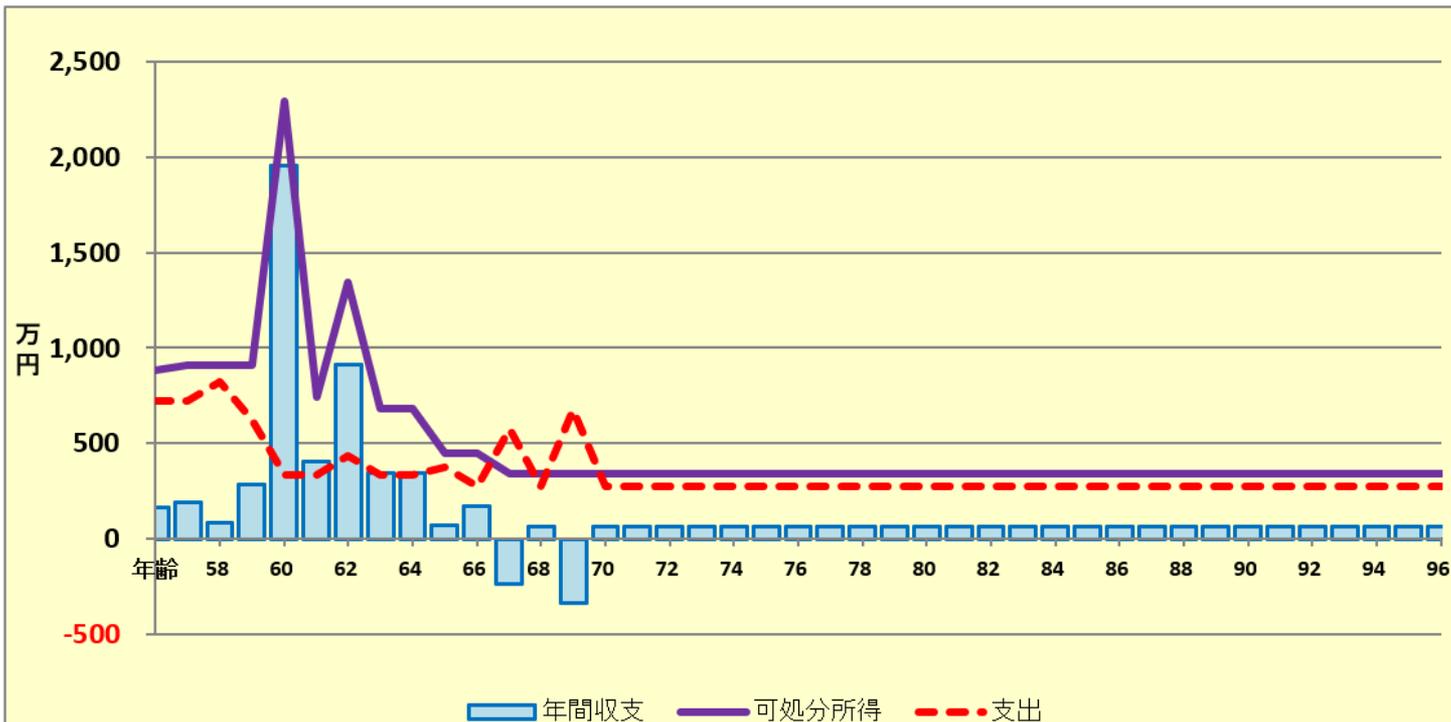
現状 (例1)

作成者

印刷

様

記入日



他へ ↑  
 グラフの選択  
 現状 (例1)  
 注: グラフが表示されたら、他への赤矢印を押します

上向き「赤」の矢印を押します

次へ ↓

FPキャプテンで作成

このチャートは説明の為の『代表例』であり、この様になるとは限りません。皆様方におかれましては、ご自身の情報からご自身のチャートを作成して下さい。事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 現状： 収支と金融資産

家族4名 自宅購入

「入力」の矢印を押します

A	B	C	D	E	F	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	次に進む⇒	『メニュー』へ	『入力』へ	『ローン』へ	『キャッシュ』	『キャッシュ2』	『情報』へ							

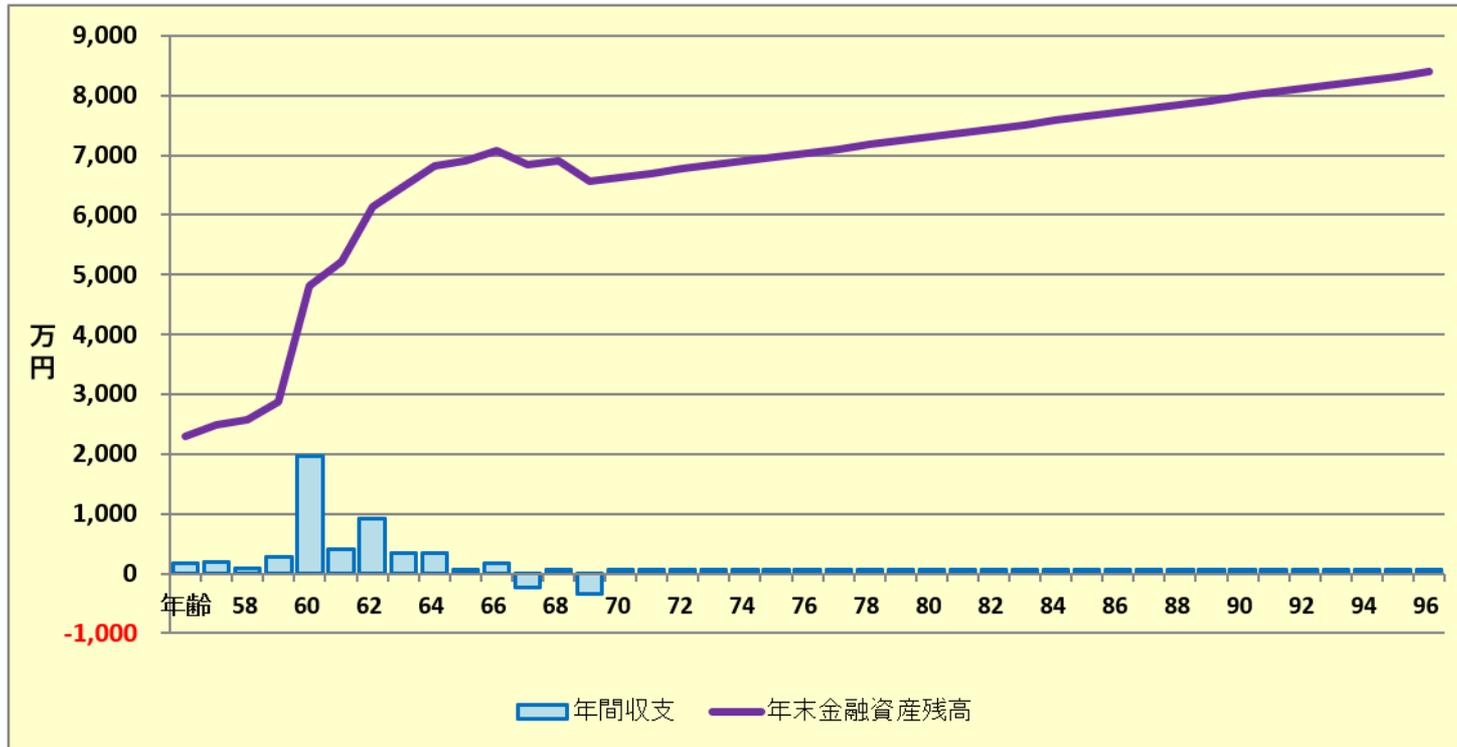
現状：収支と金融資産

作成者

印刷

様

記入日



グラフの選択  
現状：収支と金融資産

次へ

西暦 = 1  
2

FPキャプテンで作成

このチャートは説明の為の『代表例』であり、この様になるとは限りません。皆様方におかれましては、ご自身の情報からご自身のチャートを作成して下さい。事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

## 例題2: 詳細情報の入力

配偶者(妻) 23歳～28歳(結婚)まで勤務

専門商社	仕事開始	仕事終了	28歳年収	昇給率	昇給最終年
中企業	23歳	28歳	320万円	1%	28歳

42歳から仕事復帰⇒64歳まで勤務 (以前の会社: 中企業の専門商社)

退職金: 本人 60歳に受給 確定拠出型退職金(DC) ⇒ 入力は少し後

前年残高	積立利息	年間掛金	終了年	据置利息	受給方法
1300万円	2%	30万円	59歳	2%	退職金一括(60歳)

配偶者(妻) 確定給付型退職金(DB) ⇒ 統計値

一昨年の金融資産 2180万円 (全て銀行預貯金)

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題2-1: 詳細情報の入力

【ご参考】 お客様名などの記入方法⇒セミナーではスキップ

次に進む				『メニュー』へ	『情報』へ	『図』へ	『ローン』へ	『キャッシュ』	『キャッシュ2』	印刷		
注:『ライブプラン通常作成版(入カシート)』で使用した項目は、『ライブプラン簡単・収入・支出作成版』の変更を反映しません							日本語版Windows正規版のEXCELマクロを使用することを前提					
給与所得者 20歳～59歳で年収が240万円以上を基本とします				肌色の部分の情報を確認下さい。緑・灰色の部分はオプションです				教育は高卒以上が前提です				
詳細作成用		山田様	1967	基準年	2023	本人年齢	66	西暦	2033	2024年7月6日	作成者	KFP 木村太郎
1月1日～12月31日で計算します		計算は開始年・終了年を含みます		出力の金額は該当年の年末の額です								
現 状	家族	順一	香織	無しは-1歳	大和	美味	第三子	子(父)	子(母)			
	基準年末・年齢(歳)	56	54	年齢(歳)	24	21	-1	-1	-1			
	基準年・税込年収(万円)	800	350	誕生西暦	0	0	0	0	0			
	任意:基準年可処分所得				1				1			
	結婚予定年(西暦) ⇒	0		昇給最終歳(60歳未満のこと)以降変動率は適用しない				無税パート上限:				
	収入関連	*昇給率	1.915%	昇給最終歳	57	退職金変動率	0.000%	配/60歳時	100%			
	退職など	60歳時率	73%	65歳時率(注)	87%	退職金率額	0.00	取得年齢	60			
	一時的	年・額の順に⇒						0	0			
	副収入 #1	開始年	間隔:年毎	終了年	年額	副	①DCの為"0"(J15)		終了年	年額		
	本人 a				夫婦 c			0	0			
本人 b	0	0	0	夫婦 d	0	0	0	0				
資産・保険	積立金	前年残高・名称	積立開始年	積立利息 %	年間積立金	積立終了年	据置期間年	据置利息 %	受取期間年	受取利率 %		
保険・年金1												
保険・年金2												
保険・年金3												
金融資産	前々年	基準年末残	*利率	生命保険/収入保障保険	契約開始年	契約終了年						
単位:万円	2,180	2,300	0.000%	(被保険者=本人)	保険金額	変動率・額						
↑資産残高が"0"の場合は、再度"0"を記入												
基本生活費(万円:年)	300	65歳後	240	住居費⇒	0	0	0	29				
首都圏増加率(任意)	0	人数反映	1									
保険料	*変動率	年額(万円)	終了年	自動車関連費	*変動率	年額(万円)	その他支出	*変動率	年額(万円)			
	0.000%	12	64		0.500%	32		0.000%	0			

教育	幼歳	4	*変動率	資金援助					
教育番号	幼	小	中	高	前大	後大	院	年齢	額
大和	11	2	3	4	16	16		30	100
美味	11	2	3	4	16	16		30	100
第三子	11	2	3	4	16	16		30	100
子(父)	11	2	3	4	16	16		30	100
子(母)	11	2	3	4	16	16		30	100
退職率/額	昇給率	昇給最終歳	退職率/額	退職開始年	退職終了年	退職率/額	退職開始年	退職終了年	退職率/額
0.85	60	60	0.85	60	60	0.85	60	60	130
公的年金	本人	1	1	65	60				
公的年金受取額	年金計算	本人	配偶者	収入増減					
厚生(1)/共済(2)	1	1	1	本人	配偶者				
統計値選択	1	1	過去仕事開始:	23					
今回仕事開始年	23	42	過去仕事終了:	28					
退職・掛金終了(歳)	64	64	年齢	0	28				
年金開始年齢	75	65	給料	320					
参考年齢	予備欄	65	*昇率	1.00%					
予備	0	0	昇終	0	28				
加給年金	c 万円	-1	0	以前の仕事を59歳まで					
振替加算	c 万円	0	-1	予備年金	基礎年金F	65歳後収入			
年額	0	0		3	3	0	0		
その他年金	開始	65	65	必要保障額	100%	100%			
(可処分所得)	終了	111	111	70%	100%	300%			

④最後に下向き青矢印を押します

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題2-2: 詳細情報(マンション建替)の入力

「基本生活費」と「住居変動率」と「自動車関連費」のみ: 0.5% 上昇

マンション建替(来年開始:3年後新築に居住):

58歳から仮住まい、60歳から45㎡の新築に居住する場合

取壊し費用:100万円、駐車場土地取得費用:200万円

新規住居は既存の半分の広さまで無料:

それ以降は: 50万円/㎡の費用が必要  $\Rightarrow 50 \times [45 - (60 \div 2)] = 750$ 万円

新築居住の経費(58歳)	メンテ費	アパート代	仮住い期間	経費(引越代等)
100+200+750=1,050万円	40万円/年	120万円/年	58歳~60歳	40万

退職金: 本人 60歳に受給 確定拠出型退職金(DC)  $\Rightarrow$  再出

前年残高	積立利息	年間掛金	終了年	据置利息	受給方法
1300万円	2%	30万円	59歳	2%	退職金一括(60歳)

配偶者(妻) 確定給付型退職金(DB)  $\Rightarrow$  統計値

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。



# 例題2-3: 詳細情報(マンション建替)の入力

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住む

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	MM	N	O	P	Q
124	参考: 本人: 企業型確定拠出年金計算 (会社が拠出する掛金部分)											現状と変更に応用					
125	前年残高	積立開始年	積立利息%	年間掛け金	前年残高	積立終了年	終了年残高	据置期間年	据置利息%	据置後残高		3件合計額					
126	1,300		2.000%	30	1,300	59	1,533	5	2.000%	1,694		1,694	⇒				
127		0			0	59	0	5		0		一時金・額					
128		0			0	59	0					-1					
129	本人: iDeCo及びマッチング拠出年金用 (積立NISAを除く) (加入者本人が掛金を上乗せする部分)											現状と変更に応用					
130	前年残高	積立開始年	積立利息%	年間掛け金	前年残高	積立終了年	終了年残高	据置期間年	据置利息%	据置後残高		3件合計額					
131					0		0	64		0		0	⇒				
132					0		0	64		0		一時金・額					
133					0		0	64		0							
134	本人: 年金計算		現状・変更を選択適用														
135	年金原資額	受取開始年	受取期間年	受取利率%	税込年金:万円	可処分所得計算	現状・変更	既存税込年金	本人	年金:可処分所得							
136	⇒ 0	2032	20		0	本人:65歳時		0	65歳時	0							
137			0.0		100%												

③最後に上向き赤矢印を押します

① DCの積立金の入力

②退職金ですので『-1』を入力

【重要】最後に『上向き赤矢印』を押しますと『収支』に反映します。

④最後に図の矢印を押します

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	MM
4		次に進む	『メニュー』へ		『情報』へ		『図』へ		『ローン』へ		『キャッシュ』		
5	注:『ライフプラン通常作成版(入力シート)』で使用した項目は、『ライフプラン簡単・収入・支出作成版』の変更を反映しません												
6	給与所得者 20歳~59歳で年収が240万円以上を基本とします						肌色の部分の情報をご確認下さい。 緑・灰色の部分はオプション						
7	詳細作成用	山田様	1967	基準年	2023	本人年齢	66	西暦	2033				
8	1月1日~12月31日で計算します			計算は開始年・終了年を含みます				出力の金額は該当年の年末の額です					

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 現状： (マンション建替)収支と金融資産

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住む

シート

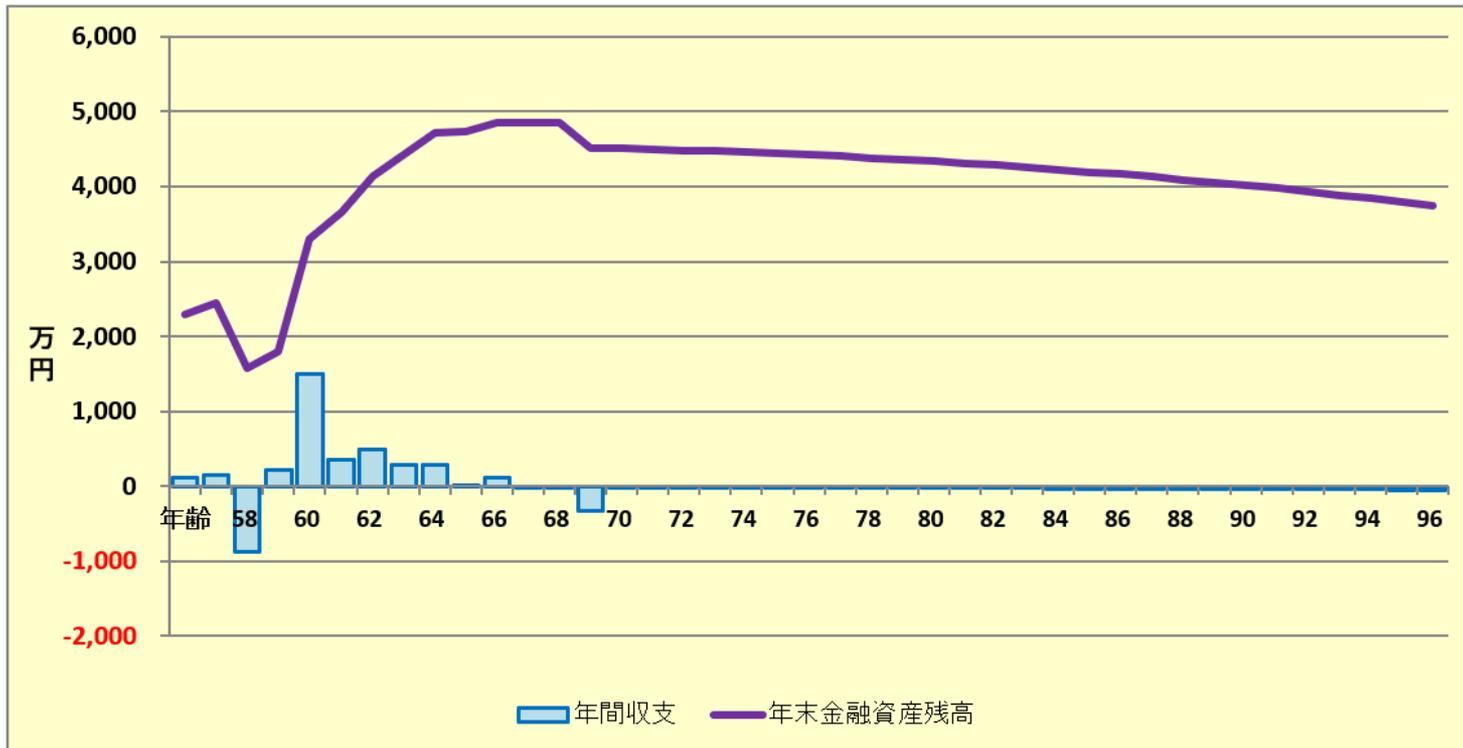
入力の矢印を押します

現状：収支と金融資産

作成者 KFP 木村太郎  
山田様

2024年7月6日

印刷



グラフの選択  
現状：収支と金融資産

次へ ↓

西暦 = 1  
2

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題3: 比較(更地にして土地売却)の入力

61歳迄今のマンションに住み、その後借家に入居する

マンション取壊し後、更地に変換して売却:

修理しながら、竣工から61年間(2028年末まで)住み、2029年に取り壊して売却

取壊し費用: 100万円、

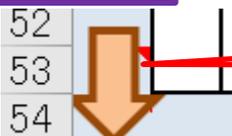
土地の売却益を200万円と見込む

修理しながら住み続ける	取壊し費用(所帯当たり)	売却益(所帯当たり)
2028年(61歳)末まで	100万円(2028年・61歳)	200万円(2029年)

2029年(62歳)から賃貸マンション住まい

賃貸マンションに住む	年間費用 (2LDK)	引越費用
2029年(62歳)から	144万円	40万円(2029年・62歳)

入力シート



52
53
54

下向きオレンジ矢印を押します

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題3-1: 比較(更地にして土地売却)の入力

61歳迄今のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
58	次に進む	『メニュー』へ	『情報』へ	『図』へ	『ローン』へ	『キャッシュ』	『キャッシュ2』											

入力シート・変更(例2)の黄色のセル(カラム)は、データが正しく反映されているかを必ずご確認下さい。

印刷

給与所得者 20歳~59歳で年収が240万円以上を基本とします 黄色の部分は、入力(現状)または簡単・収入・支出(変更)を自動選択しています。 教育は高卒以上が前提です

詳細作成用  基準年  本人年齢  西暦   
 1月1日~12月31日で計算します 計算は開始年・終了年を含みます 出力の金額は該当年の年末の額です

2024年7月6日		作成者 KFP 木村太郎		
教育	幼歳: 4	*変動率	0.000%	資金援助
教育番号	幼 小 中 高 前大(後大) 院	年齢	額	
大和	11 2 3 4 16 16 0	30	100	
美咲	11 2 3 4 16 16 0	30	100	
第三子	11 2 3 4 16 16 0	30	100	
子(父)	11 2 3 4 16 16 0	30	100	
子(母)	11 2 3 4 16 16 0	30	100	
配偶者所得	*昇率 昇終 %60歳 %65歳 退職率/額	退職	ノ終 開始額	
正規雇用	1.06%: 42 77% 87% 0.85	60	0 130	
公的年金	本人 配偶者	1 1 65 65	0 0	
公的年金受取額	0 0	年金計算	本人 配偶者	収入増減
厚生(1)/共済(2)	1 1	厚生(1)/共済(2)	0 1	本人 配偶者
統計値選択	1 1	過去仕事開始	0 23	
今回仕事開始年	23 42	過去仕事終了	0 28	
退職・掛金終了(歳)	64 64	年齢	0 28	臨時変動
年金開始年齢	75 65 65	給料	0 320	0 0
参考年齢 子備欄	65 65	*昇率	0.00% 1.00%	0% 0%
子備	0 0	昇終	0 28	0 0
加給年金 c 万円	-1 0	以前の仕事を		0% 0%
振替加算 c 万円	0 -1	予備年金	基礎年金F	65歳後収入
その他年金 (可処分所得)	年額 0 0	開始 65 65	必要保障額: 100%	100%
	終了 111 111	70%	100%	300%

家族	順一	香織	無しは-1歳	大和	美咲	第三子	子(父)	子(母)	
基準年末・年齢(歳)	56	54	年齢(歳)	24	21	-1	-1	-1	
基準年・税込年収(万円)	800	350	誕生西暦	0	0	0	0	0	
任意:基準年可処分所得	0	0	1				0	1	
結婚予定年(西暦) =>	0	昇給最終歳(60歳未満のこと)以降変動率は適用しない	無税パート上限	0					
収入関連	*昇給率	1.915%	昇給最終歳:	57	退職金変動率	0.000%	配ノ60歳時	100%	
退職など	60歳時率	73%	65歳時率(注):	87%	退職金率額	0.00	取得年齢	60	
一時的	年・額の順に:	2029	200				0	0	
副収入 #1	開始年	間隔:年毎	終了年	年額	副収入 #2	開始年	間隔:年毎	終了年	年額
本人 a	0	0	0	0	夫婦 c	0	0	0	0
本人 b	0	0	0	0	夫婦 d	0	0	0	0
積立金	前年残高・名称	積立開始年	積立利息 %	年間積立金	積立終了年	据置期間年	据置利息 %	受取期間年	受取利率 %
保険・年金1	0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%
保険・年金2	0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%
保険・年金3	0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%
金融資産	前々年末高	基準年末残	*利率	生命保険/ 収入保障保険 (被保険者=本人)	契約開始年	0	0	0	0
単位:万円	2,180	2,300	0.000%	契約終了年	0	0	0	0	0
↑資産残高が『0』の場合は、再度『0』を記入				保険金額	0	0	0	0	0
基本生活費(万円:年)	300	65歳後	240	変動率・額	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
都圏増加率(任意)	0	人数反映	1	住居費=>	0	62	104		
*変動率	年額(万円)	終了年	自動車関連	*変動率	年額(万円)	その	*変動率	年額(万円)	
		64	費	0.500%	32		0.000%	0	

更地の売却益

賃貸マンションの家賃  
144万円-40万円(メンテ費)=104万円

最後に下向き青矢印を押します

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題3-2: 比較(更地にして土地売却)の入力

61歳迄今のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する

前頁参照: 賃貸マンションの家賃  
144万円-40万円(メンテ費)=104万円

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	
87		基本生活費(万円:年)	300	65歳後	240	変動率・額	0.000	0.000	0.000	0.000					振替算入	万円	0	-1	予備年金	基礎年金F	65歳後収入					
88		首都圏増加率(任意)	0	人数反映	1	住居費⇒	0	62	104					その他年金(可処分所得)	年額	0	0			3	3	0	0			
89		保険料	*変動率	年額(万円)	終了年	自動車関連費	*変動率	年額(万円)	その他支出	*変動率	年額(万円)			開始	65	65	必要保障額		100%		100%					
90			0.000%	12	64		0.500%	32		0.000%	0			終了	111	111	70%		100%		300%					
91	例2)	支出関連	その他	①西暦:年齢	0	年額(万円)	0	②西暦:年齢	0	年額(万円)	0			副収入夫婦	相続時妻へ移管		100%								生活費:1	
92														収入関連	*副・一時	*個年金・他	*使途不明金								1	1
93		支出関連	開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)	支出関連	開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)			*変動率	0.000%	0.000%	0.000%								増率:0%	
94		保険 #1	0	0	0	0	保険 #2	0	0	0	0			配偶者老齢年金	開始年(65)	65	額	0							使途不明金	
95		車購入 #1	2025	9	2042	300	車購入 #2	0	0	0	0			基本生活費	現役	退職	年齢	*基本変動率	*住居変動率					0%	0	
96		車固定費 #1	0	0	0	0	車固定費 #2	0	0	0	0			生活レベル	3	6	65	0.500%	0.500%						74%	41
97		車検費等 #1	0	0	0	0	車検費等 #2	0	0	0	0			金融利回り詳細	初年	2024	年	0	年	0	年	0	年	0		
98		趣味	0	0	0	0	海外旅行	0	0	0	0			金融資産	分配	金利	分配	金利	分配	金利	分配	金利	分配	金利		
99		国内旅行	0	0	0	0	仕送り金	0	0	0	0			安全優先	100%	0.0%	100%	0.0%	100%	0.0%	100%	0.0%	100%	0.0%		
100		贈与金	0	0	0	0		0	0	0	0			中間	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%		
101		その他#1	58	1	58	0	その他#2	58	1	60	0			利回優先	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%		
102		引越代等	62	1	62	40	その他#4							車購入費	20	30	40	200	300	500	9	1				
103		その他#5	0	0	0	0	その他#6	0	0	0	0			学費修正費	小	中	高	自宅通学	アパート	幼	他					
104														年額(万円)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
106		1	ローングループ「1」を入力中、「2」に移る	1 ⇒ 4										増減額	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
107		自宅購入(ローン)単位:万円	物件価格	金利タイプ	自宅購入年	初回借入年	借入金	初期年利	期間(年)	諸費用	メンテ費															
108			4,000	1	30	3,000	4,800%	30	200	40																
109		金利利率変更	変更開始年	新年利(%)	変更開始年	新年利(%)	変更開始年	新年利(%)	自宅建物額⇒	0																
110		対応年 or 繰上返済翌年	0	0.000%	0	0.000%	0	0.000%																		
111		新期間:前年末返済額(万)	0	0	0	0	0	0																		
112		その他ローン	物件価格	金利タイプ	借入年	借入金	年利	期間(年)	一括返済(歳)	メンテ費																
113		単位:万円	0	1	0	0	0.000%	1	0	0																
114																										

この欄をクリアします

引越代の修正

ゼロを確認します

次に進む: [メニュー]へ [情報]へ [図]へ 図の赤矢印を押します

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題3 現状： (マンション建替)収支と金融資産

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住む

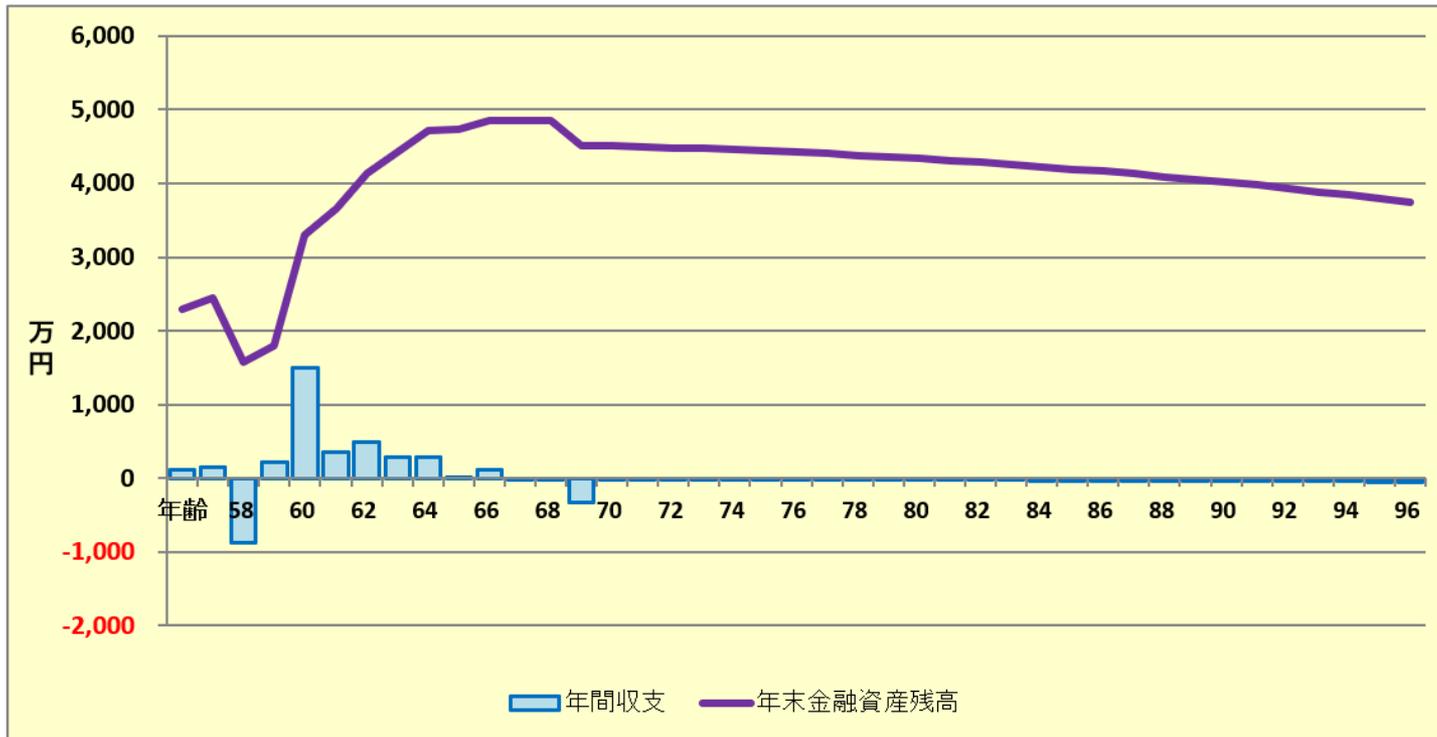
シート

現状：収支と金融資産

作成者 KFP 木村太郎  
山田様

2024年7月6日

印刷



- グラフの選択
- 現状：収支と金融資産
- 現状：収支と金融資産
- 現状：金融資産とローン
- 変更：収支と金融資産
- 変更：金融資産とローン
- 現状：保険金と必要保障
- 変更：保険金と必要保障
- 年間収支比較
- 金融資産比較

変更：収支と金融資産を押す

次へ

西暦 = 1  
2

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題3 変更:(更地にして土地売却)収支と金融資産

シート

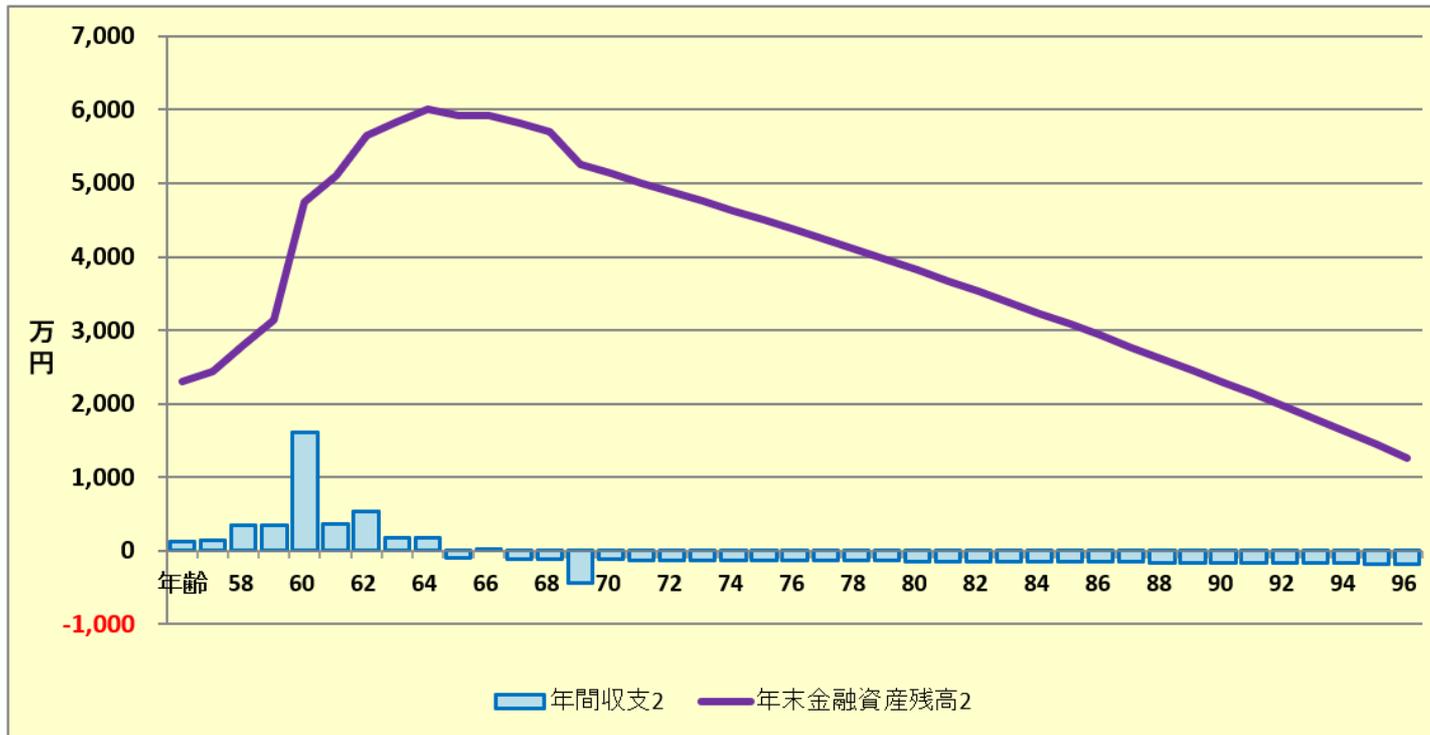
61歳迄今のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する

変更: 収支と金融資産

作成者 KFP 木村太郎  
山田様

2024年7月6日

印刷  
グラフの選択  
変更: 収支と金融資産



下向き赤矢印を2回押す

次へ

西暦 = 1  
2

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題3 比較：収支と金融資産

図シート

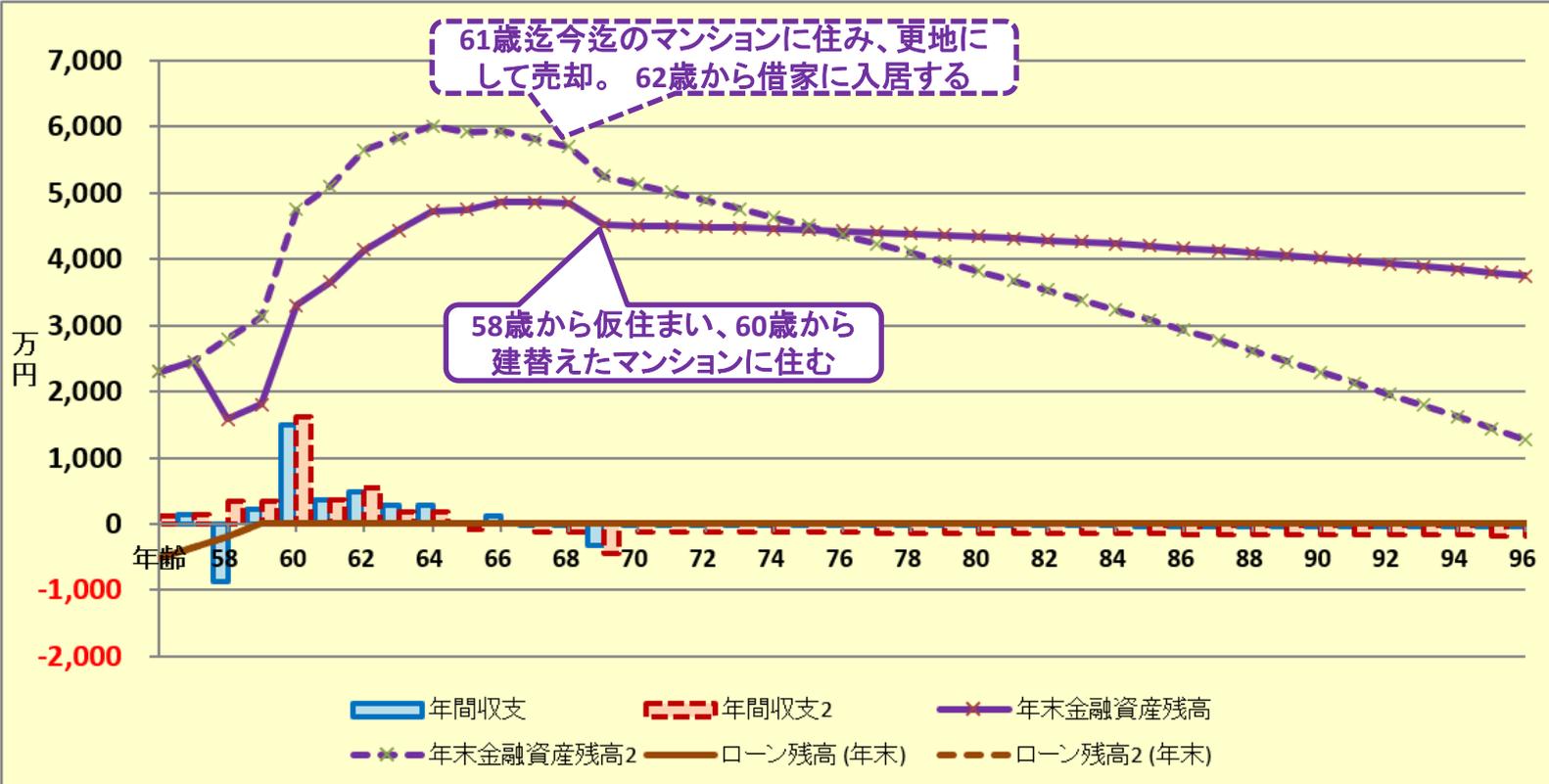
キャッシュの矢印を押す

キャッシュフローチャート 一括比較

山田様

2024年7月6日

印刷



他へ ↑

次へ ↓

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題3: マンション建替え

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住む

キャッシュ2の矢印を押す

AB	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	R	S	T	U	V	W		
次に進む⇒『資産』へ		『入力』へ		『図』へ		『ローン』へ		『総収支』へ		『キャッシュ2』へ		『情報』へ		印刷	行列表号					『メニュー』へ	
現状(例1:Input)		現状のキャッシュフロー表(単位:万円)						山田様				2024年7月6日				作成者 KFP 木村太郎					
経過年数		基準年⇒		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
西暦				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
ライフイベント		家族・夫婦予定		車			退職金			退職金			車								
年齢		本人		56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73
		配偶者		54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
		第一子		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
		第二子		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
予想値		順一様		800	815	815	815	598	598	598	598	598	264	264	224	224	224	224	224	224	224
		香織様		350	350	350	350	350	350	270	270	270	270	270	133	133	133	133	133	133	133
		退職金		0	0	0	0	1,564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
可処分所得		順一様		609	639	639	639	469	469	469	469	235	235	203	203	203	203	203	203	205	205
		香織様		274	273	273	273	273	273	211	211	211	211	121	121	121	121	121	121	121	121
		退職金		0	0	0	0	1,564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入		ローン借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		副収入:企業金:一時的:注		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		その他ローン控除:個年金:注		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入合計(可処分所得)				883	912	912	912	2,306	742	975	680	680	446	446	324	324	324	324	324	326	326
支出		基本生活費		300	302	254	255	257	258	259	261	262	211	212	213	214	215	216	217	218	219
		住居費(ローン以外)		40	40	40	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	43	43	43	43	44
		教育費		148	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		保険料		12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		自動車関連費		32	32	335	32	33	33	33	33	33	33	34	351	34	34	34	34	34	35
		一時的支出		0	0	0	0	0	0	100	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
		その他支出:年金積立		0	0	1,210	120	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出小計1				532	534	1,852	461	502	344	446	347	349	386	287	606	290	292	293	295	296	298
		ローン返済代+諸費用		189	189	189	189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		使途不明金 自動計算		41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
支出合計				763	764	2,082	691	544	385	487	389	390	427	329	647	332	333	334	336	337	339
年間収支				2,139	120	148	-1,170	221	1,763	357	489	291	289	19	117	-323	-8	-9	-10	-12	-11
年末金融資産残高				2,180	2,448	1,278	1,499	3,262	3,618	4,107	4,398	4,688	4,706	4,823	4,500	4,493	4,484	4,473	4,461	4,450	4,437
ローン残高(年末)				527	360	184	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題3: 更地にして土地売却・投資・繰下げ受給

61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する

総収支の矢印を押す

AB	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
2	次に進む⇒『資産』へ			『入力』へ						『ローン』へ											『メニュー』へ
3	変更(例2:Input2)	変更のキャッシュフロー表(単位:万円)										山田様		2024年7月6日		作成者 KFP 木村太郎					
4	経過年数	基準年⇒	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
5	西暦		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
6	ライフイベント	家族・夫婦予定																			
7		子供予定																			
8	年齢	本人	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	
9		配偶者	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	
10		第一子	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
11		第二子	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
16	予想値	参考: 順一様	税込予測	800	815	815	815	598	598	598	598	264	264	224	224	224	224	224	224	224	
17		参考: 香織様	税込予測	350	350	350	350	350	270	270	270	270	270	133	133	133	133	133	133	133	
18		参考: 退職金	税込予測	0	0	0	0	1,584	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19	収入	可処分所得 順一様	1.915%	609	639	639	639	469	469	469	469	235	235	203	203	203	203	203	205	205	
20		可処分所得 香織様	1.059%	274	273	273	273	273	273	211	211	211	211	121	121	121	121	121	121	121	
21		可処分所得 退職金	0.000%	0	0	0	0	1,584	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22	支出	ローン借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
23		2 副収入: 企業年金: 一時的: 注	0.000%	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24		その他ローン控除: 個年金: 注	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25		収入合計2(可処分所得)		883	912	912	912	2,306	742	1,175	680	680	446	446	324	324	324	324	326	326	
26		基本生活費	0.500%	300	302	254	255	257	258	259	261	262	211	212	213	214	215	216	217	218	219
27		住居費(ローン以外)	0.500%	40	40	40	41	41	41	148	149	150	151	151	152	153	154	154	155	156	157
28		教育費	0.000%	148	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29		保険料	0.000%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30		自動車関連費	0.500%	32	32	335	32	33	33	33	33	33	34	351	34	34	34	34	34	35	35
31		一時的支出	0.000%	0	0	0	0	0	100	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32		2 その他支出: 年金積立	0.000%	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33		支出小計2		532	534	642	341	342	344	593	455	457	495	397	716	401	403	405	407	409	411
34		ローン返済代+諸費用		189	189	189	189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35		使途不明金2 自動計算	0.000%	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
36		支出合計2		763	764	872	571	384	385	634	496	498	536	438	757	442	444	446	448	450	452
37		年間収支2	2,139	120	148	40	341	1,923	357	541	183	181	-90	8	-433	-118	-120	-122	-124	-124	-126
38		年末金融資産残高2	2,180	0.000%	2,300	2,448	2,488	2,829	4,752	5,108	5,650	5,833	6,014	5,924	5,932	5,499	5,381	5,261	5,139	5,015	4,765
39		ローン残高2(年末)		527	360	184	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 【比較】： 建替え vs 更地にして売却

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住む  
 61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。 62歳から借家に入居する

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	次に進む⇒	『メニュー』へ			『入力』へ		『キャッシュ』		『キャッシュ2』		『情報』へ		印刷

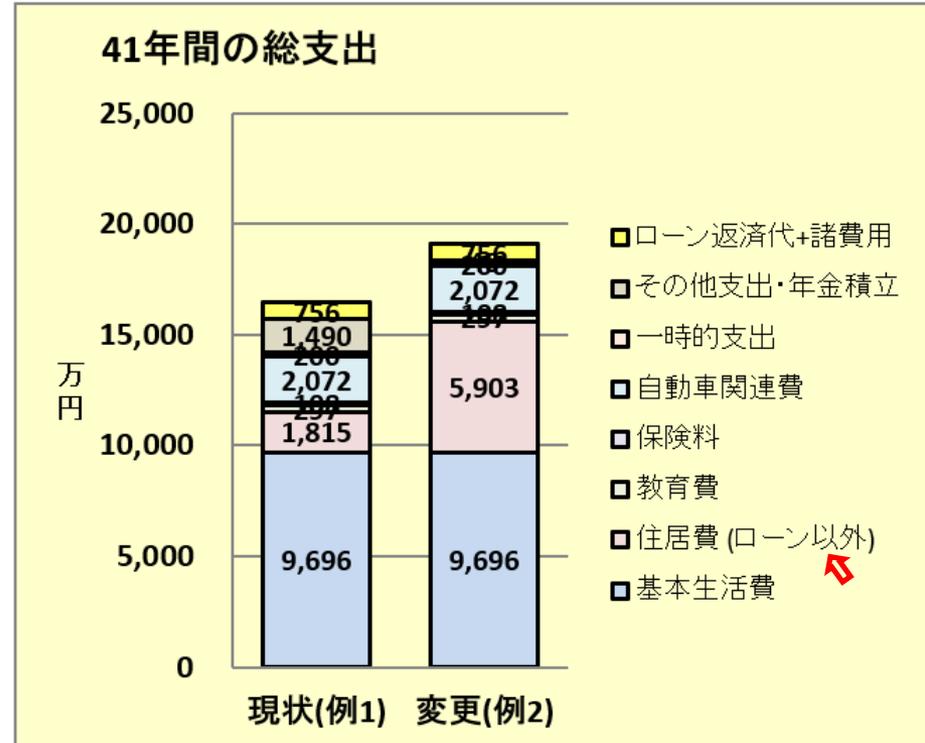
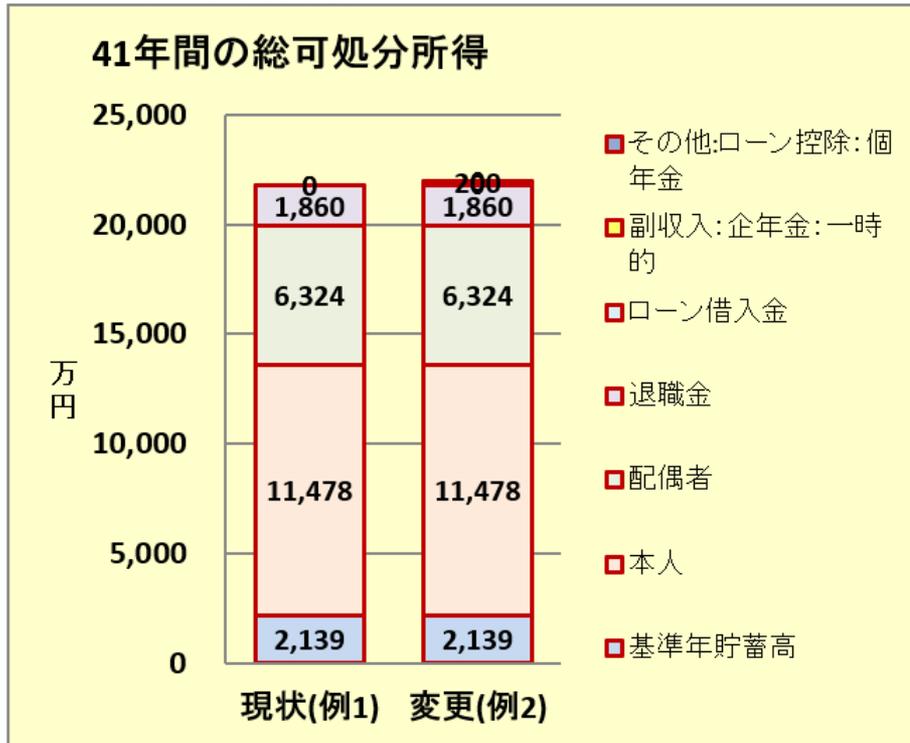
入力の矢印を押す

## 41年間の収支内訳

山田様

2024年7月6日

作成者 KFP 木村太郎



現状(例1) 21,800

変更(例2) 22,000

現状(例1) 16,433

変更(例2) 19,071

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住む

61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住む

61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4： 投資・年金繰下・老人ホーム

**投資**： 来年から5年間のNISA投資（60歳の退職金と雇用延長期間を含む）

期間	投資額	利率	払戻期間	利率
58歳～62歳	360万円/年	2%	65歳～69歳	2%

**本人の年金受給時期を70歳にする。**

**老人ホーム入居**： 中程度の施設を希望

入居時期	入居金	年間追加費用	終了年
本人82歳(配偶者80歳)	2,000万円	164万円	永年

**マンション売却**： マンション建替え時から居住 ⇒ 82歳の時に2000万円で売却

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4-1: 投資・繰下げ受給・マンション売却

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住み82歳で売却。82歳で老人ホームに入居

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	MN	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
次に進む 『メニュー』へ 『情報』へ 『図』へ 『ローン』へ 『キャッシュ』 『キャッシュ2』 印刷																								
注:『ライフプラン通常作成版(入カシート)』で使用した項目は、『ライフプラン簡単・収入・支出作成版』の変更を反映しません 日本語版Windows正規版のEXCELマクロを使用することを前提																								
給与所得者 20歳~59歳で年収が240万円以上を基本とします						肌色の部分の情報をご確認下さい。 緑・灰色の部分はオプションです										教育は高卒以上が前提です								
詳細作成用		山田様		1967		基準年		2023		本人年齢		66		西暦		2033		2024年7月6日		作成者 KFP 木村太郎				
1月1日~12月31日で計算します						計算は開始年・終了年を含みます						出力の金額は該当年の年末の額です												
家族	家族		順一		香織		無しは-1歳		大和		美咲		第三子		子(父)		子(母)							
	基準年末・年齢(歳)		56		54		年齢(歳)		24		21		-1		-1		-1							
	基準年・税込年収(万円)		800		350		誕生西暦		0		0		0		0		0							
	任意・基準年可処分所得						1																	
収入	収入関連		*昇給率		1.915%		昇給最終歳		57		退職金変動率		0.000%		配/60歳時		100%							
	退職など		60歳時率		73%		65歳時率(注)		87%		退職金率額		0.00		取得年齢		60							
	一時的		年・額の順に=>		82		2,000		マンションの売却益		0		0											
	副収入 #1		開始年		間隔:年毎		終了年		年額		副収入 #2		開始年		間隔:年毎		終了年		年額					
	本人 a								夫婦 c															
	本人 b		0		0		0		夫婦 d		0		0		0		0							
資産・保険	積立金		前年残高・名称		積立開始年		積立利息 %		年間積立金		積立終了年		据置期間年		据置利息 %		受取期間年		受取利率 %					
	保険・年金1		58		2.000%		360		62		2		2.000%		5		2.000%							
	投資(NISA)																							
	年金繰下げ受給																							
↑資産残高が『0』の場合は、再度『0』を記入																								
基本生活費(万円:年)		300		65歳後		240																		
首都圏増加率(任意)		0		人数反映		1		住居費=>		0		0		29										
保険料		*変動率		年額(万円)		終了年		自動車関連費		*変動率		年額(万円)		その他支出		*変動率		年額(万円)						
		0.000%		12		64		費		0.500%		32				0.000%		0						

教育		幼歳	4	*変動率		資金援助	
教育番号	幼	小	中	高	前大	後大	院
大和	11	2	3	4	16	16	30 100
美咲	11	2	3	4	16	16	30 100
第三子	11	2	3	4	16	16	30 100
子(父)	11	2	3	4	16	16	30 100
子(母)	11	2	3	4	16	16	30 100
配偶者所得	*昇率	昇終	%60歳	%65歳	退職率/額	退職	ハ終
正規雇用	1.06%	42	77%	87%	0.85	60	130
公的年金	本人	配偶者	1	1	65	65	
公的年金受取額	年金計算		本人	配偶者	収入増減		
厚生(1)/共済(2)	1	1	厚生(1)/共済(2)	1	本人 配偶者		
統計値選択	1	1	過去仕事開始	23			
今回仕事開始年	23	42	過去仕事終了	28			
退職・掛金終了(歳)	64	64	年齢	0	28	臨時変動	
年金開始年齢	75	70	給料	320			
参考年齢 予備欄	65	65	*昇率	1.00%			
子備	0	0	昇終	0	28		
加給年金 c 万円	-1	0	以前の仕事は59歳まで				
振替算 c 万円	0	-1	予備年金	基礎年金F	65歳後収入		
その他年金(可処分所得)	年額	0	0	3	3	0 0	
	開始	65	65	必要保障額	100%	100%	
	終了	111	111	70%	100%	300%	

最後に下向き青矢印を押します

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4-2: 老人ホーム入居・マンション売却

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住み82歳で売却。82歳で老人ホームに入居

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z		
27	↓	基本生活費(万円:年)	300	65歳後	240	変動率・額								振替加算c	万円	0	-1	予備年金	基礎年金F	65歳後収入							
28	↓	首都圏増加率(任意)	0	人数反映	1	住居費⇒	0	0	0	29				その他年金	年額	0	0		3	3	0	0					
29	↓	保険料	*変動率	年額(万円)	終了年	自動車関連	*変動率	年額(万円)	その他支出	*変動率	年額(万円)			開始	65	65	必要保障額	100%	100%								
30	↓		0.000%	12	64	費	0.500%	32		0.000%	0			終了	111	111	70%	100%	300%								
31	↓	支出関連	その他	①西暦:年齢		年額(万円)		②西暦:年齢		年額(万円)				副収入夫婦	相続時妻へ移管	100%											
32	↓													収入関連	*副・一時	*個年金・他	*使途不明金										
33	↓	支出関連	開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)	支出関連	開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)			*変動率	0.000%	0.000%	0.000%										
34	↓	保険 #1					保険 #2	0	0	0	0			配偶者老齢年金	開始年(65)	65	額										
35	↓	車購入 #1	2025	9	2042	300	車購入 #2							基本生活費	現役	退職	年齢	*基本変動率	*住居変動率								
36	↓	車固定費 #1					車固定費 #2	0	0	0	0			生活レベル	3	6	65	0.500%	0.500%	74%	41%						
37	↓	車検費等 #1					車検費等 #2							金融利回り詳細	初年	2024	年	年	年	年							
38	↓	趣味					電気製品							金融資産	分配	金利	分配	金利	分配	金利	分配	金利	分配	金利	分配	金利	分配
39	↓	国内旅行					海外旅行							安全優先	100%	0.0%	100%	0.0%	100%	0.0%	100%	0.0%	100%	0.0%	100%	0.0%	
40	↓	贈与金					住居費							中間	0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%		
41	↓	新居経費	58	1	58	1050	アパート代	58	1	60	120			利回優先	0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%	0%	0.0%		
42	↓	引越代等	58	2	60	40	その他 #4							車購入費	20	30	40	200	300	500	9	1					
43	↓	老人ホーム	82	1	82	2000	ホーム費用	82	1	111	164			学費修正費	小	中	高	自宅通学	アパート	幼	他						
44	↓	ローングループ『1』を入力中				1 ⇒ 4								年額(万円)				国公	私立	国公	私立						
46	↓	自宅購入(ローン)単位:万円		物件価格	金利タイプ	自宅購入年	初回借入年	借入金	初期年利	期間(年)	諸費用	メンテ費		増減額				0	0	0	0						
47	↓			4,000	1	30		3,000	4.800%	30	200	40															
48	↓	金利利率変更		変更開始年	新年利(%)	変更開始年	新年利(%)	変更開始年	新年利(%)	自宅建物額⇒				自宅修繕	購入年⇒	1997		0.000%		0標	0無						
49	↓	対応年 or 繰上返済翌年			0.000%		0.000%		0.000%					購入年後	10	20	30	40	控除	種類	両人	給付金	0				
50	↓	新期間:前年末返済額(万)												費用:万円	0	0	0	0	ローン	0	1	額	割合				
52	↓	その他ローン		物件価格	金利タイプ	借入年	借入金	年利	期間(年)	一括返済(歳)	メンテ費			65歳健保料	0	0			居住	第二	中古		100%				
53	↓	単位:万円		1					1		0			65歳介護料	0	0			0	0							
54	↓																										

老人ホーム費用

ゼロを確認します



事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4-3: 投資・繰下げ受給・更地にして土地売却

61歳迄今のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する。82歳で老人ホーム入居

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
58		次に進む	『メニュー』へ	『情報』へ	『図』へ	『ローン』へ	『キャッシュ』	『キャッシュ2』																	
65	入カシート・変更(例2)の黄色のセル(カラム)は、データが正しく反映されているかを必ずご確認下さい。																				印刷				

給与所得者 20歳~59歳で年収が240万円以上を基本とします 黄色の部分は、入力(現状)または簡単・収入・支出(変更)を自動選択しています。 教育は高卒以上が前提です

詳細作成用 山田様 基準年 2023 本人年齢 66 西暦 2033  
 1月1日~12月31日で計算します 計算は開始年・終了年を含みます 出力の金額は該当年の年末の額です

家族	順一	香織	無しは-1歳	大和	美咲	第三子	子(父)	子(母)
基準年末・年齢(歳)	56	54	年齢(歳)	24	21	-1	-1	-1
基準年・税込年収(万円)	800	350	誕生西暦	0	0	0	0	0
任意:基準年可処分所得	0	0	1				0	1

収入関連	*昇給率	1.915%	昇給最終歳	57	退職金変動率	0.000%	配/60歳時	100%
退職など	60歳時率	73%	65歳時率(注)	87%	退職金率額	0.00	取得年齢	60
一時的	年・額の順に=>	2029	200	更地の売却益		0	0	

積立金	前年残高・名称	積立開始年	積立利率%	年間積立金	積立終了年	据置期間年	据置利率%	受取期間年	受取利率%
保険・年金1	0	58	2.000%	360	62	2	2.000%	5	2.000%
投資(NISA)	0	0	0	0	0	0	0.000%	0	0.000%
年金繰下げ受給	0	0	0	0	0	0	0.000%	0	0.000%

基本生活費(万円:年)	300	65歳後	240	変動率・額	0.000	0.000	0.000	0.000
増加率(任意)	0	人数反映	1	住居費=>	0	62	104	81

教育	幼歳	4	*変動率	0.000%	資金援助				
教育番号	幼	小	中	高	前大	後大	院	年齢	額
大和	11	2	3	4	16	16	0	30	100
美咲	11	2	3	4	16	16	0	30	100
第三子	11	2	3	4	16	16	0	30	100
子(父)	11	2	3	4	16	16	0	30	100
子(母)	11	2	3	4	16	16	0	30	100
配偶者所得	*昇率	昇終	%60歳	%65歳	退職率/額	退職	ハ終	開始額	
正規雇用	1.06%	42	77%	87%	0.85	60	0	130	
公的年金	本人	配偶者	1	1	65	65	0	0	
公的年金受取額	0	0	年金計算	本人	配偶者	収入増減			
厚生(1)/共済(2)	1	1	厚生(1)/共済(2)	0	1	本人	配偶者		
統計値選択	1	1	過去仕事開始	0	23				
今回仕事開始年	23	42	過去仕事終了	0	28				
退職・掛金終了(歳)	64	64	年齢	0	28	臨時変動			
年金開始年齢	75	70	65	以前の	仕事				
参考年齢 予備欄	65	65	*昇率	0.00%	1.00%	0%	0%		
予備	0	0	昇終	0	28	0	0		
加給年金 c 万円	-1	0	以前の仕事は59歳まで	0%	0%				
振替加算 c 万円	0	-1	予備年金	基礎年金F	65歳後収入				
その他年金	年額	0	0	3	3	0	0		

最後に下向き青矢印を押します

賃貸を81歳で止めて、老人ホームに入る

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4-4: 老人ホーム入居・更地にして土地売却

61歳迄今のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する。82歳で老人ホーム入居

賃貸を82歳で止めて、老人ホームに入る

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
87		基本生活費(万円:年)	300	65歳後	240	変動率・額	0.000	0.000	0.000	0.000					振替加算	万円	0	-1	予備年金	基礎年金F	65歳後収入					
88		首都圏増加率(任意)	0	人数反映	1	住居費⇒	0	62	104	81					年額	0	0			3	3	0	0			
89		保険料	*変動率	年額(万円)	終了年	自動車関連	*変動率	年額(万円)	その他支出	*変動率	年額(万円)				★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	
90			0.000%	12	64	費	0.500%	32		0.000%	0				開始	65	65	必要保障額	100%	100%						
91		支出関連	その他	①西暦:年齢	0	年額(万円)	0	②西暦:年齢	0	年額(万円)	0				終了	111	111	70%	100%	300%						
92		支出関連	開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)	支出関連	開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)				副収入夫婦	相続時妻へ移管	100%									
93		保険 #1	0	0	0	0	保険 #2	0	0	0	0				収入関連	*副・一時	*個年金・他	*使途不明金								
94		車購入 #1	2025	9	2042	300	車購入 #2	0	0	0	0				*変動率	0.000%	0.000%	0.000%								
95		車固定費#1	0	0	0	0	車固定費#2	0	0	0	0				配偶者老齢年金	開始年(65)	65	額	0							
96		車検費等 #1	0	0	0	0	車検費等 #2	0	0	0	0				基本生活費	現役	退職	年齢	*基本変動率	*住居変動率						
97		趣味	0	0	0	0	電気製品	0	0	0	0				生活レベル	3	6	65	0.500%	0.500%						
98		国内旅行	0	0	0	0	海外旅行	0	0	0	0				金融回り詳細	初年	2024	年	0	年	0	年	0	年	0	
99		贈与金	0	0	0	0	住居費用	0	0	0	0				金融資産	分配	金利	分配	金利	分配	金利	分配	金利	分配	金利	
100		その他#1	58	1	58	0	その他#2	58	1	60	0				安全優先	100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	
101		引越代等	62	1	62	40	その他 #4	0	0	0	0				中間	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
102		老人ホーム	82	1	82	2000	ホーム費用	82	1	111	164				利回優先	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
103		ローングループ「1」を入力中、「2」に移る	1 ⇒ 4																							
104		住宅購入 (ローン)単位:万円	物件価格	金利タイプ	自宅購入年	初回借入年	借入金	初期年利	期間(年)	諸費用	メンテ費															
105			4,000	1	30	3,000	4.800%	30	200	40																
106		金利利率変更	変更開始年	新年利(%)	変更開始年	新年利(%)	変更開始年	新年利(%)	自宅建物額⇒	0																
107		対応年 or 繰上返済翌年	0	0.000%	0	0.000%	0	0.000%																		
108		新期間:前年末返済額(万)	0	0	0	0	0	0																		
109		その他ローン	物件価格	金利タイプ	借入年	借入金	年利	期間(年)	一括返済(歳)	メンテ費																
110		単位:万円	0	1	0	0	0.000%	1	0	0																
111		住宅購入	購入年⇒	1997	ローン	0.000%	0標	0無																		
112		購入年後	10	20	30	40	控除	種類	兩人	給付金	0															
113		費用:万円	0	0	0	0	0	0	0	0	0															
114			65歳健保料	0	0	0	0	0	0	0	0															
			65歳	0	0	0	0	0	0	0	0															

老人ホーム費用

ゼロを確認します

次に進む: 『メニュー』へ 『情報』へ 『図』へ 図の赤矢印を押します

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 比較：投資・繰下げ受給・老人ホーム

図シート

キャッシュの矢印を押す

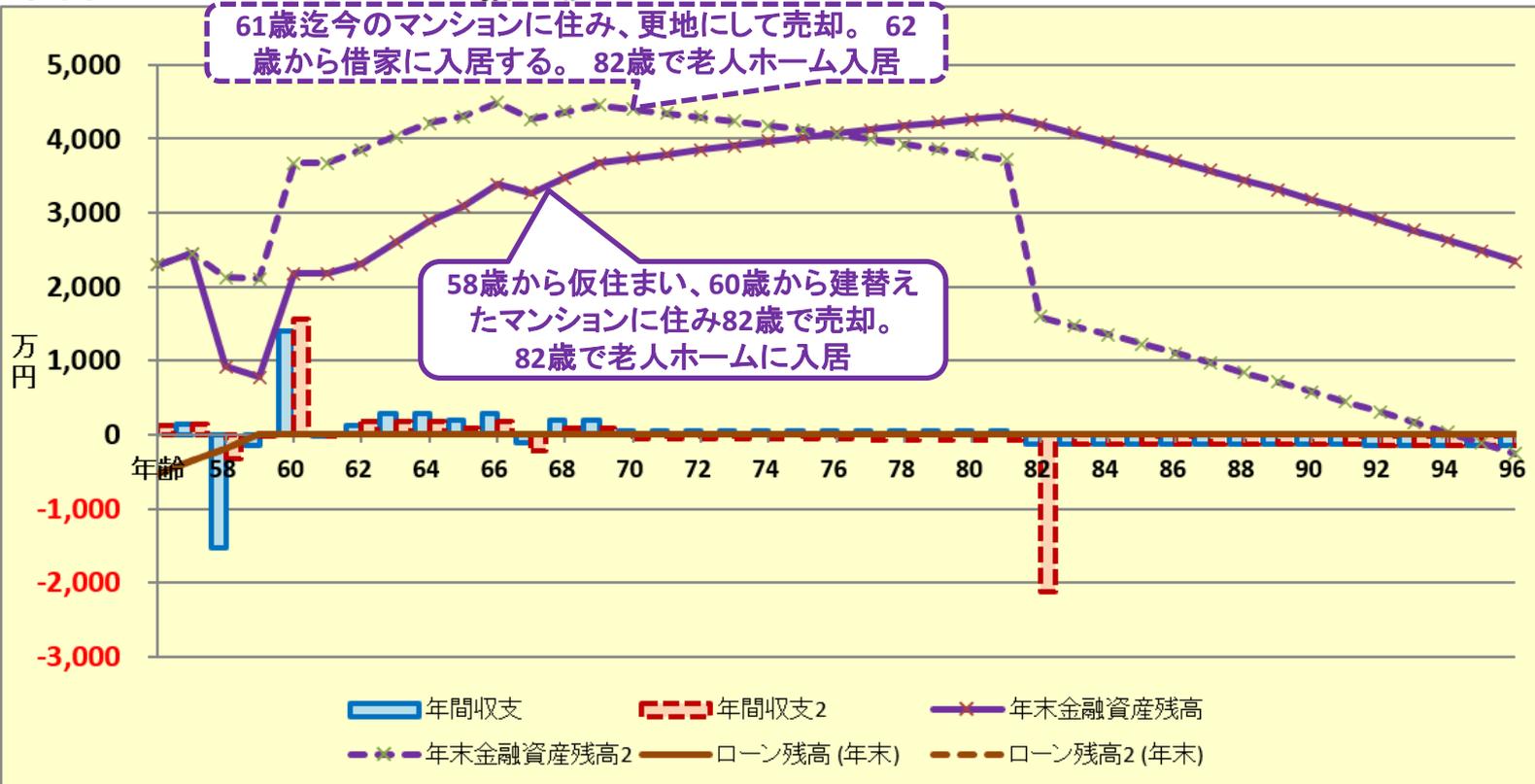
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
77	次に進む⇒	『メニュー』へ	『入力』へ	『ローン』へ	『キャッシュ』へ	『キャッシュ2』へ	『情報』へ							

キャッシュフローチャート 一括比較

山田様

2024年7月6日

印刷



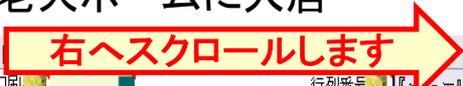
他へ ↑

次へ ↓

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4-1: 投資・繰下げ受給・マンション売却

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住み82歳で売却。82歳で老人ホームに入居



AB	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q							
次に進む⇒『資産』へ		『収入』へ		『支出』へ		『ローン』へ		『総収支』へ		『キャッシュ2』へ		『情報』へ		印刷	行列番号							
現状 (例1:Input)		現状のキャッシュフロー表 (単位:万円)										山田様		2024年7月6日		作成者 KFP 木村太郎						
経過年数		基準年⇒		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
西暦				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
ライフイベント		家族・夫婦予定		車		退職金		退職金		車												
子		本人		56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	
年		配偶者		54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	
齢		第一子		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
		第二子		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
子		参考: 順一様		800	815	815	815	598	598	598	598	598	0	0	0	0	0	0	318	318	318	318
想		参考: 香織様		350	350	350	350	350	350	270	270	270	270	270	133	133	133	133	133	133	133	
値		参考: 退職金		0	0	0	0	1564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
可処分所得		順一様		1.915%	609	639	639	639	469	469	469	469	469	0	0	0	0	273	273	275	275	
可処分所得		香織様		1.059%	274	273	273	273	273	211	211	211	211	211	121	121	121	121	121	121	121	
可処分所得		退職金		0.000%	0	0	0	0	1564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
収入		ローン借入金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
副収入: 企業年金: 一時的: 注		0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他ローン控除: 個年金: 注		0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	414	414	414	414	414	0	0	0	
収入合計 (可処分所得)				883	912	912	912	2,306	742	975	680	680	625	625	535	535	535	394	394	396	396	
支出		基本生活費		0.500%	300	302	254	255	257	258	259	261	262	211	212	213	214	215	216	217	218	
住居費 (ローン以外)		0.500%		40	40	40	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	43	43	43	43	44	
教育費		0.000%		148	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
保険料		0.000%		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	
自動車関連費		0.500%		32	32	335	32	33	33	33	33	33	33	34	351	34	34	34	34	34	35	
一時的支出		0.000%		0	0	0	0	0	0	100	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他支出: 年金積立		0.000%		0	0	1,570	480	520	360	360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
支出小計1				532	534	2,212	821	862	704	806	347	349	386	287	606	290	292	293	295	296	298	
ローン返済代+諸費用				189	189	189	189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
使途不明金 自動計算		0.000%		41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	
支出合計				763	764	2,442	1,051	904	745	847	389	390	427	329	647	332	333	334	336	337	339	
年間収支		2,139		120	148	-1,530	-139	1,403	-3	129	291	289	198	296	-112	203	202	60	58	59	57	
年末金融資産残高		2,180 0.000%		2,300	2,448	918	779	2,182	2,178	2,307	2,598	2,888	3,085	3,381	3,269	3,473	3,675	3,734	3,792	3,851	3,909	
ローン残高 (年末)				527	360	184	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複製、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4-2: 投資・繰下げ受給・マンション売却

58歳から仮住まい、60歳から建替えたマンションに住み82歳で売却。82歳で老人ホームに入居

左へスクロールして戻します

キャッシュ2の矢印を押す

	A	B	C	D	E	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AJ	AK	AL	AM	AN	AO
2			次に進む⇒『資産』へ																		
3			現状(例1:Input)		現状のキ																
4			経過年数	基準年⇒		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
5			西暦			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
6			ライフイベント	家族・夫婦予定																	
7				子供予定																	
8			順一様	本人		74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89
9			香織様	配偶者		72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87
10			大和様	第一子		42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
11			美味様	第二子		39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
16			参考: 順一様	税込予測		318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
17			参考: 香織様	税込予測		133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
18			参考: 退職金	税込予測		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19			可処分所得 順一様	1.915%		275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
20			可処分所得 香織様	1.059%		121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121
21			可処分所得 退職金	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22			収入: ローン借入金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23			入: 漏収入: 企業年金: 一時的: 注	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0
24			その他ローン控除: 個人年金: 注	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25			収入合計(可処分所得)			396	396	396	396	396	396	396	396	2,396	396	396	396	396	396	396	396
26			基本生活費	0.500%		220	221	222	224	225	226	227	228	229	230	232	233	234	235	236	237
27			住居費(ローン以外)	0.500%		44	44	44	44	45	45	45	45	46	46	46	46	46	47	47	47
28			教育費	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29			保険料	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30			自動車関連費	0.500%		35	35	35	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	38	38
31			一時的支出	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32			その他支出: 年金積立	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33			支出小計1			299	301	302	304	305	307	308	310	2,475	477	478	480	481	483	485	486
34			ローン返済代+諸費用			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35			使途不明金 自動計算	0.000%		41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
36			支出合計			340	342	343	345	346	348	349	351	2,517	518	520	521	523	524	526	528
37			年間収支			2,139	56	54	53	51	50	48	47	45	-120	-122	-123	-125	-127	-128	-130
38			年末金融資産残高	0.000%		3,965	4,019	4,072	4,123	4,173	4,222	4,269	4,314	4,194	4,072	3,948	3,824	3,697	3,569	3,439	3,308
39			ローン残高(年末)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

老人ホーム入居

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4-3: 更地にして土地売却・投資・繰下げ受給

61歳迄今のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する。82歳で老人ホーム入居

右へスクロールします

AB	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
次に進む⇒『資産』へ		『入力』へ		『図』へ		『ローン』へ		『総収支』へ		『キャッシュ』へ		『情報』へ		印刷	行番号 『メニュー』へ						
変更(例2:Input2)		変更のキャッシュフロー表(単位:万円)										山田様		2024年7月6日		作成者 KFP 木村太郎					
経過年数		基準年⇒		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
西暦				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
ライフイベント		家族・夫婦予定		車		退職金		退職金		車											
年齢		本人		56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73
		配偶者		54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
		第一子		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
		第二子		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
予想値		参考: 順一様		税込予測	800	815	815	815	598	598	598	598	0	0	0	0	0	318	318	318	318
		参考: 香織様		税込予測	350	350	350	350	350	270	270	270	270	270	133	133	133	133	133	133	133
		参考: 退職金		税込予測	0	0	0	0	1,564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入		可処分所得		順一様	1.915%	609	639	639	639	469	469	469	0	0	0	0	273	273	275	275	
		可処分所得		香織様	1.059%	274	273	273	273	273	273	211	211	211	211	121	121	121	121	121	
		可処分所得		退職金	0.000%	0	0	0	0	1,564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	
支出		ローン借入金				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2 福収入: 企業年金: 一時的: 注		0.000%	0	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		その他ローン控除: 個年金: 注		0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		収入合計2(可処分所得)			883	912	912	912	2,306	742	1,175	680	680	625	625	535	535	535	394	394	396
支出		基本生活費		0.500%	300	302	254	255	257	258	259	261	262	211	212	213	214	215	216	217	218
		住居費(ローン以外)		0.500%	40	40	40	41	41	41	148	149	150	151	151	152	153	154	154	155	156
		教育費		0.000%	148	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		保険料		0.000%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0
		自動車関連費		0.500%	32	32	335	32	33	33	33	33	33	33	34	351	34	34	34	34	35
		一時的支出		0.000%	0	0	0	0	0	0	100	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0
		2 その他支出・年金積立		0.000%	0	0	360	360	360	360	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		支出小計2			532	534	1,002	701	702	704	953	455	457	495	397	716	401	403	405	407	411
		ローン返済代+諸費用			189	189	189	189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		使途不明金2 自動計算		0.000%	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		支出合計2			763	764	1,232	931	744	745	994	496	498	536	438	757	442	444	446	448	452
年間収支2				2,139	120	148	-320	-19	1,563	-3	181	183	181	89	187	-222	93	91	-52	-54	-54
年末金融資産残高2				2,180	0.000%	2,300	2,448	2,128	2,109	3,672	3,668	3,850	4,033	4,214	4,303	4,490	4,268	4,361	4,452	4,400	4,346
ローン残高2(年末)					527	360	184	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題4-4: 更地にして土地売却・投資・繰下げ受給

左へスクロールして戻します

61歳迄今のマンションに住み、更地にして売却。62歳から借家に入居する。82歳で老人ホーム入居

入力の矢印を押す

	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO										
2	次に進む⇒『資産』へ	『入力』へ	『収入』へ	『ローン』へ	『総収支』へ	『キャッシュ』へ	『情報』へ	『資産』へ				注:マクロ										
3	変更(例2:Input2)	変更のキ																				
4	経過年数	基準年⇒	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35		
5	西暦		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058		
6	ライフイベント	家族・夫婦予定																				
7		子供予定																				
8	年齢	順一様	本人	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	
9		香織様	配偶者	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	
10		大和様	第一子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	
11		美味様	第二子	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	
16	予想値	参考: 順一様	税込予測	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	
17		参考: 香織様	税込予測	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	
18		参考: 退職金	税込予測	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
19	可処分所得	順一様	1.915%	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	
20	可処分所得	香織様	1.059%	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	
21	可処分所得	退職金	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22	収入	ローン借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
23	2	副収入: 年金: 一時的: 注	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24		その他ローン控除: 個年金: 注	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25		収入合計2 (可処分所得)		396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	
26	支出	基本生活費	0.500%	220	221	222	224	225	226	227	228	229	230	232	233	234	235	236	237	239	240	
27		住居費 (ローン以外)	0.500%	158	158	159	160	161	162	162	163	46	46	46	46	46	47	47	47	47	48	
28		教育費	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
29		保険料	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
30		自動車関連費	0.500%	35	35	35	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	38	38	38	38	
31		一時的支出	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
32	2	その他支出・年金積立	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	2,164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	
33		支出小計2		413	415	417	419	421	423	425	427	2,475	477	478	480	481	483	485	486	488	489	
34		ローン返済代+諸費用		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35		使途不明金2 自動計算	0.000%	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	
36		支出合計2		454	456	458	460	462	465	467	469	2,517	518	520	521	523	524	526	528	529	531	
37	年間収支2		2,139	-58	-60	-62	-64	-66	-68	-70	-73	-2,120	-122	-123	-125	-127	-128	-130	-131	-133	-135	
38	年末金融資産残高2		2,180	0.000%	4,179	4,119	4,057	3,993	3,927	3,859	3,788	3,716	1,596	1,474	1,350	1,225	1,099	971	841	710	577	442
39	ローン残高2 (年末)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

老人ホーム入居

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題5-1: 建替マンション貸し・自宅賃貸入居

マンション建替(来年開始:3年後新築に居住): 60歳から30㎡のマンション賃貸に出す

取壊し費用:100万円、駐車場土地取得費用:200万円

新規住居は既存の半分の広さ以降:50万円/㎡ ⇒  $50 \times [30 - (60 \div 2)] = 0$ 万円

新築居住の経費(58歳)	メンテ費	賃貸料収益	賃貸期間	売却(82歳)
100+200=300万円	40万円/年	76万円/年	61歳~81歳	1200万

賃貸期間	賃貸料/月	管理費/月	リース会社	経費計	空室率	賃料下落率
61歳~81歳	¥79,000	¥7,000	賃料の5%	¥15,000	5%	-0.3%/年

$$[(79,000 \times 0.95 + 7,000) \times 12 - (15,000 \times 12)] \times 0.95 \approx 76 \text{万円}$$

本人は賃貸マンションを借りる。

入居時期	終了年	家賃	期間
本人58歳	本人81歳	144万円	22年

次の項目は今まで通り

投資: 来年から5年間のNISA投資(60歳の退職金と雇用延長期間を含む)

本人の年金受給時期を70歳にする。

老人ホーム入居(82歳): 中程度の施設を希望

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題5-2: マンション売却・投資・繰下げ受給

61歳から建替えたマンション(30㎡)を賃貸に出す。82歳で売却。自宅は58歳から賃貸マンションを借りる。82歳で老人ホームに入居

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	
4	次に進む	『メニュー』へ	『情報』へ	『図』へ	『ローン』へ	『キャッシュ』	『キャッシュ2』																			
5	注:『ライフプラン通常作成版(入カシート)』で使用した項目は、『ライフプラン簡単・収入・支出作成版』の変更を反映しません															日本語版Windows正規版のEXCELマクロを使用することを前提と										
6	給与所得者 20歳~59歳で年収が240万円以上を基本とします										肌色の部分の情報をご確認下さい。 緑・灰色の部分はオプションです										教育は高卒以上が前提です					
7	詳細作成用		山田様	1967	基準年		2023	本人年齢		66	西暦	2033	2024年7月6日												作成者 KFP 木村太郎	
8	1月1日~12月31日で計算します				計算は開始年・終了年を含みます				出力の金額は該当年の年末の額です																	
9	家族	順一	香織	無しは-1歳	大和	美咲	第三子	子(父)	子(母)																	
10	基準年末・年齢(歳)	56	54	年齢(歳)	24	21	-1	-1	-1																	
11	基準年・税込年収(万円)	800	350	誕生西暦	0	0	0	0	0																	
12	任意:基準年可処分所得	1																								
13	結婚予定年(西暦) =>				0	昇給最終歳(60歳未満のこと)以降変動率は適用しない				無税パート上限																
14	収入関連	*昇給率	1.915%		昇給最終歳	57	退職金変動率	0.000%		配/60歳時	100%															
15	退職など	60歳時率	73%		65歳時率(注)	87%		退職金率額	0.00		取得年齢	60														
16	一時的	年・額の順に=>	82	1200	賃貸マンションの売却益				賃貸マンションの収入																	
17	副収入 #1	開始年	間隔:年毎	終了年	年額	副収入 #2	開始年	間隔:年毎	終了年	年額																
18	本人 a	夫婦 c				61	1	81	76																	
19	本人 b	夫婦 d				0	0	0	0																	
20	積立金	前年残高・名称	積立開始年	積立利率 %	年間積立金	積立終了年	据置期間年	据置利率 %	受取期間年	受取利率 %																
21	保険・年金1	58				2.000%	360	62	2	2.000%	5	2.000%														
22	保険・年金2															年金繰下げ受給										
23	保険・年金3															投資(NISA)										
24	金融資産	前々年末高	基準年末残	*利率	生命保険/収入保障保険(被保険者=本人)	契約開始年	契約終了年	保険金額																		
25	単位:万円	2,180	2,300	0.000%																						
26	↑資産残高が『0』の場合は、再度『0』を記入																									
27	基本生活費(万円:年)	300	65歳後	240																						
28	首都圏増加率(任意)	0	人数反映	1	住居費=>	0	58	104	81																	
29	保険料	*変動率	年額(万円)	終了年	自動車関連費	*変動率	年額(万円)	その他支出	*変動率	年額(万円)																
30	0.000%	12	64	0.500%	0																					
31	支出関連	その他	①西暦:年齢	年額(万円)																						
32	賃貸マンションを借りる(81迄) 144万円-40万円=104万円																									
33	支出関連	開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)	支出																				

教育	幼歳	4	*変動率	資金援助					
教育番号	幼	小	中	高	前大	後大	院	年齢	額
大和	11	2	3	4	16	16		30	100
美咲	11	2	3	4	16	16		30	100
第三子	11	2	3	4	16	16		30	100
子(父)	11	2	3	4	16	16		30	100
子(母)	11	2	3	4	16	16		30	100
配偶者所得	*昇率	昇終	%60歳	%65歳	退職率/額	退職	年終	開始額	
公的年金	本人	配偶者	1	1	65	65			
公的年金受取額	年金計算		本人	配偶者	収入増減				
厚生(1)/共済(2)	1	1	厚生(1)/共済(2)	1	本人				
統計値選択	1	1	過去仕事開始	23					
今回仕事開始年	23	42	過去仕事終了	28					
退職・掛金終了(歳)	64	64	年齢	0	28	臨時変動			
年金開始年齢	75	70	65	以前の	給料	320			
参考年齢	予備欄	65	65	*昇率	1.00%				
予備	0	0	昇終	0	28				
加給年金 c	万円	-1	0	以前の仕事は59歳まで					
振替加算 c	万円	0	-1	予備年金	基礎年金F	65歳後収入			
その他年金(可処分所得)	年額	0	0		3	3	0	0	
開始	65	65	必要保障額	100%	100%				
終了	111	111	70%	100%	300%				
副収入夫婦	相続時妻へ移管	100%	生活費1						
収入関連	*副	*一時	*個年金・他	*使途不明金	1	1			
*変動率	-0.300%	0.000%	0.000%	増率	0%				

賃貸マンションの収益調整

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題5-A: 比較(更地にして土地売却後中古購入)

61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。自宅は62歳に中古マンション(45㎡)を購入し入居後、82歳で売却。  
82歳で老人ホームに入居

2029年から中古マンション購入(2LDK)⇒自宅

賃貸の変動率を「-0.3%」とする

購入年	引越費用	購入価格	借入額	メンテ費	売却(82歳)	変動率
2029年(62歳)	40万円	2000万円	無し	30万円	1200万円	-0.3%

次の項目は今まで通り

マンション取壊し後、更地に変換して売却:

修理しながら、竣工から60年間(2028年一杯)住み、2029年に取り壊して売却

取壊し費用:100万円、

土地の売却益を200万円と見込む

修理しながら住み続ける	取壊し費用(所帯当たり)	売却益(所帯当たり)
2028年一杯	100万円(2028年)	200万円(2029年)

投資: 来年から5年間のNISA投資(60歳の退職金と雇用延長期間を含む)

老人ホーム入居(82歳): 中程度の施設を希望

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題5-3: 更地にして土地売却・投資・繰下げ受給

61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。自宅は62歳に中古マンション(45㎡)を購入し入居後、82歳で売却。  
82歳で老人ホームに入居

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	MN	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
67	詳細作成用		山田様	基準年	2023		本人年齢	66		西暦	2033		2024年7月6日			作成者 KFP 木村太郎								
68	1月1日~12月31日で計算します				計算は開始年・終了年を含みます				出力の金額は該当年の年末の額です				教育		幼	4	*変動率		0.000%		資金援助			
69	家族		順一	香織	無しは1歳		大和	美咲	第三子	子(父)	子(母)	教育番号	幼	小	中	高	前大	後大	院	年齢	額			
70	基準年末・年齢(歳)		56	54	年齢(歳)		24	21	-1	-1	-1	大和	11	2	3	4	16	16	0	30	100			
71	基準年・税込年収(万円)		800	350	誕生西暦		0	0	0	0	0	美咲	11	2	3	4	16	16	0	30	100			
72	任意:基準年可処分所得		0	0	1							第三子	11	2	3	4	16	16	0	30	100			
73	結婚予定年(西暦) =>		0	昇給最終歳(60歳未満のこと)以降変動率は適用しない				無税パート上限:		0		子(父)	11	2	3	4	16	16	0	30	100			
74	収入関連		*昇給率	1.915%		昇給最終歳:	57	退職金変動率	0.000%		配/60歳時:	100%		子(母)	11	2	3	4	16	16	0	30	100	
75	退職など		60歳時率	73%		65歳時率(注):	87%	退職金率額	0.00		取得年齢:	60		配偶者所得	*昇率	昇終	%60歳	%65歳	退職率/額	退職	開始額			
76	一時的		年・額の順に=>	2029	200	82	1200	0	0	0	0	正規雇用	1.06%	42	77%	87%	0.85	60	0	130				
77	副収入 #1		開始年	間隔:年毎	終了年	年額	副収入 #2	開始年	間隔:年毎	終了年	年額	公的年金	本人	配偶者	1	1	65	65	0	0				
78	本人 a		更地の売却益		マンションの売却益		62	1	81	76	公的年金受取額	0	0	年金計算	本人	配偶者	収入増減							
79	本人 b		0		0		天婦 d	マンションの収益		0	0	厚生(1)/共済(2)	1	1	厚生(1)/共済(2)	0	1	本人	配偶者					
80	積立金		前々年末高・名称	積立開始年	積立利息%	年間積立金	積立終了年	据置期間年	据置利息%	受取期間年	受取利率%	統計値選択	1	1	過去仕事開始	0	23							
81	保険・年金1		0	58	2.000%	360	62	2	2.000%	5	2.000%	今回仕事開始年	23	42	過去仕事終了	0	28							
82	保険・年金2		0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%	退職・掛金終了(歳)	64	64	年齢	0	28	臨時変動						
83	保険・年金3		0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%	年金開始年齢	70	65	給料	0	320	0	0					
84	金融資産		前々年末高	基準年末残	*利率	生命保険/	契約開始年	0	0	0	0	参考年齢	予備欄	65	65	*昇率	0.00%	1.00%	0%	0%				
85	単位:万円		2,180	2,300	0.000%	収入保障保険	契約終了年	0	0	0	0	予備	0	0	昇終	0	28	0	0					
86	↑資産残高が『0』の場合は、再度『0』を記入					(被保険者=本人)	保険金額	0	賃貸料を消去する			加給年金 c	万円	-1	0	以前の仕事	以前の仕事は59歳まで	0%	0%					
87	基本生活費(万円:年)		300	65歳後	240	変動率・額	0.000	0.000	0.00	0.000		振替加算 c	万円	0	-1	子備年金	基礎年金F	65歳後収入						
88	首都圏増加率(任意)		0	人数反映	1	住居費=>	0					その他年金	年額	0	0		3	3	0	0				
89	*変動率		年額(万円)	終了年	自動車関連	*変動率	年額(万円)	0.500%	32	その他支出	*変動率	年額(万円)	開始	65	65	必要保障額	100%	100%	300%					
90	0.000%		12	64	費	0.500%	32					終了	111	111	70%	100%								
91	最後に下向き青矢印を押します				年額(万円)	0	②西暦:年齢	0	年額(万円)	0		副収入夫婦	相続時妻へ移管	100%					生活費1					
92	支出関連		開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)	支出関連	開始年	間隔:年毎	終了年	年額(万円)	収入関連	*副・一時	*個年金・他	*使途不明金	1	1							
93	*変動率											*変動率	-0.300%	0.000%	0.000%	増率	0%							

変動率を「-0.3%」にする

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。



# 比較：投資・繰下げ受給・老人ホーム

61歳から建替えたマンション(30㎡)を賃貸に出し82歳で売却。自宅は賃貸マンションを借りる。82歳で老人ホームに入居  
 61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。自宅は62歳に中古マンション(45㎡)を購入し入居後、82歳で売却。82歳でホームに入居

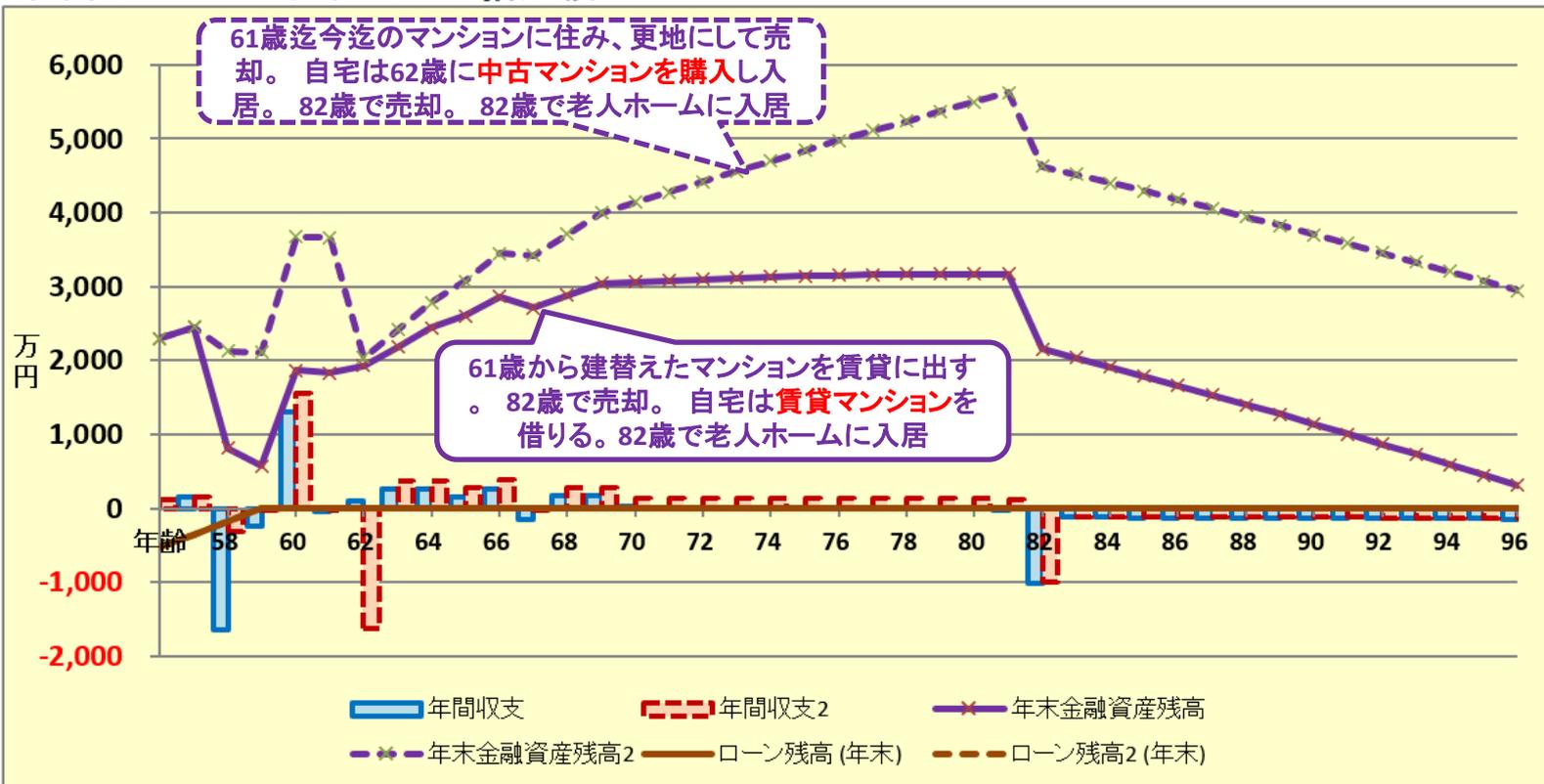
キャッシュの矢印を押す

キャッシュフローチャート 一括比較

山田様

2024年7月6日

印刷



事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題5-1: マンション売却・投資・繰下げ受給

61歳から建替えたマンション(30m)を賃貸に出し、82歳で売却。自宅は58歳から賃貸マンションを借りる。82歳で老人ホームに入居

右へスクロールします

AB	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q						
次に進む⇒『資産』へ		『入力』へ	『図』へ	『ローン』へ	『総収支』へ	『キャッシュ2』へ	『情報』へ	印刷	行列番号	『メニュー』へ											
現状(例1:Input)		現状のキャッシュフロー表(単位:万円)								山田様		2024年7月6日		作成者 KFP 木村太郎							
経過年数		基準年⇒	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
西暦			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
ライフイベント		家族・夫婦予定	車			退職金			退職金			車									
		子供予定																			
年齢	順一様	本人	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	
	香織様	配偶者	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	
	大和様	第一子	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
	美味様	第二子	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
予想値	参考: 順一様	税込予測	800	815	815	815	598	598	598	598	598	0	0	0	0	0	318	318	318	318	
	参考: 香織様	税込予測	350	350	350	350	350	350	270	270	270	270	270	133	133	133	133	133	133	133	
	参考: 退職金	税込予測	0	0	0	0	1,564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
収入	可処分所得 順一様	1.915%	609	639	639	639	469	469	469	469	0	0	0	0	273	273	275	275			
	可処分所得 香織様	1.059%	274	273	273	273	273	273	211	211	211	211	121	121	121	121	121	121	121	121	
	可処分所得 退職金	0.000%	0	0	0	0	1,564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	ローン借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	副収入: 企業年金: 一時的: 注	-0.300%	75	75	74	74	74	74	74	74	74	73	73	73	73	73	73	72	72		
	その他ローン控除: 個年金: 注	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	414	414	414	414	414	0	0	0	0	
収入合計(可処分所得)			883	912	912	912	2,306	817	1,050	754	754	699	699	609	608	608	467	467	469	469	
支出	基本生活費	0.500%	300	302	254	255	257	258	259	261	262	211	212	213	214	215	216	217	218	219	
	住居費(ローン以外)	0.500%	40	40	145	146	147	148	148	149	150	151	151	152	153	154	154	155	156	157	
	教育費	0.000%	148	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	保険料	0.000%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自動車関連費	0.500%	32	32	335	32	33	33	33	33	33	33	34	351	34	34	34	34	34	35	
	一時的支出	0.000%	0	0	0	0	0	0	100	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他支出・年金積立	0.000%	0	0	1,570	480	520	360	360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	支出小計1		532	534	2,317	926	968	810	913	455	457	495	397	716	401	403	405	407	409	411	
	ローン返済代+諸費用		189	189	189	189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	使途不明金 自動計算	0.000%	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	
支出合計			763	764	2,547	1,156	1,010	852	954	496	498	536	438	757	442	444	446	448	450	452	
年間収支		2,139	120	148	-1,635	-244	1,296	-35	96	258	255	163	261	-148	166	164	21	19	19	16	
年末金融資産残高		2,180	0.000%	2,300	2,448	813	568	1,865	1,830	1,926	2,184	2,439	2,602	2,863	2,714	2,881	3,045	3,066	3,084	3,103	
ローン残高(年末)			527	360	184	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

建替マンションを貸す

自宅: 中古賃貸マンション

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題5-2: マンション売却・投資・繰下げ受給

61歳から建替えたマンション(30㎡)を賃貸に出し、82歳で売却。自宅は58歳から賃貸マンションを借りる。82歳で老人ホームに入居

左へスクロールして戻します

キャッシュ2の矢印を押す

	A	B	C	D	E	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	
2			次に進む⇒『資産』へ				『入力』へ				『図』へ				『総収支』へ							
3			現状(例1:Input)				現状のキ								『キャッシュ2』							
4			経過年数			基準年⇒	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
5			西暦				2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
6			ライフイベント			家族・夫婦予定																
7						子供予定																
8			年齢			本人	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89
9			香織様			配偶者	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87
10			大和様			第一子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
11			美味様			第二子	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
16			予想値			参考: 順一様	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
17						参考: 香織様	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
18						参考: 退職金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19			可処分所得			順一様	1.915%	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
20						香織様	1.059%	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121
21						退職金	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22			収入			ローン借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23						副収入: 企年金: 一時的: 注	-0.300%	72	72	72	71	71	71	71	1,110	0	0	0	0	0	0	0
24						その他ローン控除: 個年金: 注	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25						収入合計(可処分所得)		468	468	468	468	467	467	467	1,506	396	396	396	396	396	396	396
26			支出			基本生活費	0.500%	220	221	222	224	225	226	227	228	229	230	232	233	234	235	236
27						住居費(ローン以外)	0.500%	158	158	159	160	161	162	162	163	46	46	46	46	46	47	47
28						教育費	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29						保険料	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30						自動車関連費	0.500%	35	35	35	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	38
31						一時的支出	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32						その他支出・年金積立	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	2,164	164	164	164	164	164	164
33						支出小計1		413	415	417	419	421	423	425	427	2,475	477	478	480	481	483	485
34						ローン返済代+諸費用	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35						使途不明金 自動計算	0.000%	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
36						支出合計		454	456	458	460	462	465	467	469	2,517	518	520	521	523	524	526
37			年間収支				2,139	14	12	10	7	5	3	0	-2	-1,010	-122	-123	-125	-127	-128	-130
38			年末金融資産残高				2,180	0.000%	3,134	3,145	3,155	3,162	3,167	3,170	3,170	3,168	2,158	2,036	1,913	1,788	1,661	1,533
39			ローン残高(年末)						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題5-3: 更地にして土地売却・投資・繰下げ受給

61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。 自宅は62歳に中古マンション(45㎡)を購入し入居後、82歳で売却。  
 82歳で老人ホームに入居



AB	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
次に進む⇒『資産』へ		『入力』へ		『図』へ		『ローン』へ		『総収支』へ		『キャッシュ』へ		『情報』へ		印刷	行列番号	『メニュー』								
変更(例2:Input2)		変更のキャッシュフロー表(単位:万円)				山田様				2024年7月6日				作成者 KFP 木村太郎										
経過年数		基準年⇒		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
西暦				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040			
ライフイベント		家族・夫婦予定				車				退職金				退職金				車						
子供予定																								
年齢		本人		56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73			
香織様		配偶者		54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71			
大和様		第一子		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41			
美味様		第二子		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38			
予想値		参考: 順一様		800	815	815	815	598	598	598	598	598	0	0	0	0	0	318	318	318	318			
		参考: 香織様		350	350	350	350	350	270	270	270	270	270	133	133	133	133	133	133	133	133			
		参考: 退職金		0	0	0	0	1564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
収入		可処分所得 順一様		1.915%	609	639	639	639	469	469	469	469	469	0	0	0	0	273	273	275	275			
		可処分所得 香織様		1.059%	274	273	273	273	273	211	211	211	211	211	121	121	121	121	121	121	121			
		可処分所得 退職金		0.000%	0	0	0	0	1,564	0	296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
支出		ローン借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
2		副収入: 企業年金: 一時的: 注		-0.300%	0	0	0	0	0	271	74	74	74	74	74	73	73	73	73	72	72			
		その他ローン控除: 個年金: 注		0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	414	414	414	414	414	0	0	0	0			
収入合計2(可処分所得)					883	912	912	912	2,306	742	1,247	754	754	699	699	609	608	608	467	467	469	469		
支出		基本生活費		0.500%	300	302	254	255	257	258	259	261	262	211	212	213	214	215	216	217	218	219		
		住居費(ローン以外)		0.500%	40	40	40	41	41	41	31	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	33		
		教育費		0.000%	148	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		保険料		0.000%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0		
		自動車関連費		0.500%	32	32	335	32	33	33	33	33	33	34	351	34	34	34	34	34	35	35		
		一時的支出		0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2		その他支出・年金積立		0.000%	0	0	360	360	360	360	360	360	360	100	0	0	0	0	0	0	0	0		
		支出小計2			532	534	1,002	701	702	704	2,835	337	338	375	277	595	280	281	282	284	285	287		
		ローン返済代+諸費用			189	189	189	189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		使途不明金2 自動計算		0.000%	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41		
支出合計2					763	764	1,232	931	744	745	2,877	378	380	417	318	636	321	322	324	325	327	328		
年間収支2					2,139	120	148	-320	-19	1,563	-3	-1,630	376	374	282	380	-28	287	286	143	141	142	141	
年末金融資産残高2					2,180	0.000%	2,300	2,448	2,128	2,109	3,672	3,668	2,038	2,414	2,788	3,070	3,451	3,423	3,710	3,996	4,139	4,281	4,423	4,563
ローン残高2(年末)					527	360	184	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

中古マンション購入

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 例題5-4: 更地にして土地売却・投資・繰下げ受給

61歳迄今迄のマンションに住み、更地にして売却。 **自宅**は62歳に中古マンション(45㎡)を購入し入居後、82歳で売却。  
 左へスクロールして戻します 82歳で老人ホームに入居

	AB	C	D	E	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO			
2	次に進む⇒『資産』へ			←	『入力』へ	←	『関』へ	←	『ローン』へ	←	『総収支』へ	←	『キャッシュ』	←	『情報』へ	←	『資産』へ	注:マクロ							
3	変更(例2:Input2)			変更のキ																					
4	経過年数		基準年⇒	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35				
5	西暦			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058				
6	ライフイベント			家族・夫婦予定																					
7				子供予定																					
8	年齢	順一様	本人	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91				
9		香織様	配偶者	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89				
10		大和様	第一子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59				
11		美味様	第二子	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56				
16	予想値	参考: 順一様	税込予測	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318				
17		参考: 香織様	税込予測	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133					
18		参考: 退職金	税込予測	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
19	収入	可処分所得	順一様	1.915%	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275				
20		可処分所得	香織様	1.059%	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121				
21		可処分所得	退職金	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
22		ローン借入金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
23		2 副収入: 企年金: 一時的: 注	-0.300%	72	72	72	71	71	71	71	71	1,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
24		その他ローン控除: 個年金: 注	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
25	収入合計2(可処分所得)			468	468	468	468	467	467	467	467	1,506	396	396	396	396	396	396	396	396					
26	支出	基本生活費	0.500%	220	221	222	224	225	226	227	228	229	230	232	233	234	235	236	237	239	240				
27		住居費(ローン以外)	0.500%	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35	36	36				
28		教育費	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
29		保険料	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
30		自動車関連費	0.500%	35	35	35	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	38	38	38				
31		一時的支出	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
32		2 その他支出・年金積立	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,164	164	164	164	164	164	164	164	164				
33		支出小計2			288	290	291	292	294	295	297	298	2,464	465	467	468	470	471	473	474	476	478			
34		ローン返済代・諸費用			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
35		使途不明金2 自動計算	0.000%	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41				
36	支出合計2			329	331	332	334	335	337	338	340	2,505	507	508	510	511	513	514	516	517	519				
37	年間収支2	2,139	139	137	136	134	132	131	129	127	-999	-110	-112	-113	-115	-116	-118	-120	-121	-123					
38	年末金融資産残高2	2,180	0.000%	4,702	4,839	4,975	5,109	5,241	5,372	5,500	5,628	4,628	4,518	4,406	4,293	4,178	4,062	3,944	3,824	3,703	3,580				
39	ローン残高2(年末)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					

老人ホーム入居

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 考察

今後建替えるか、更地で売却するかが決まりますので、両方の場合でそれぞれ2ケースを検討しました。

マンション対応	広さ	売却時期	建替マンション対応など	自宅（自己所有物件 or 借家）	短期アパート	老人ホーム入居	90歳時点の金融資産	参考
マンション建替	45㎡	82歳	自宅(60歳～)	建替マンションに居住	2年間	82歳	3175万円	4-2
	30㎡	82歳	貸す(61歳～)⇒収入になる	借家(45㎡) [58歳～81歳]	無し	82歳	1139万円	5-2
更地で売却		62歳	現在のマンションに61歳まで居住	中古マンション購入[62歳～82歳]	無し	82歳	3703万円	5-4
		62歳	現在のマンションに61歳まで居住	借家(45㎡) [62歳～81歳]	無し	82歳	577万円	4-4

自宅を**自己所有物件**にするか、**賃貸**にするかで、90歳時点の金融資産が大きく変わります。約20年間の借家代が影響します。



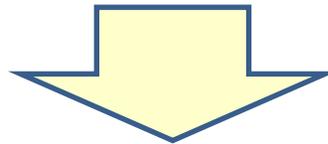
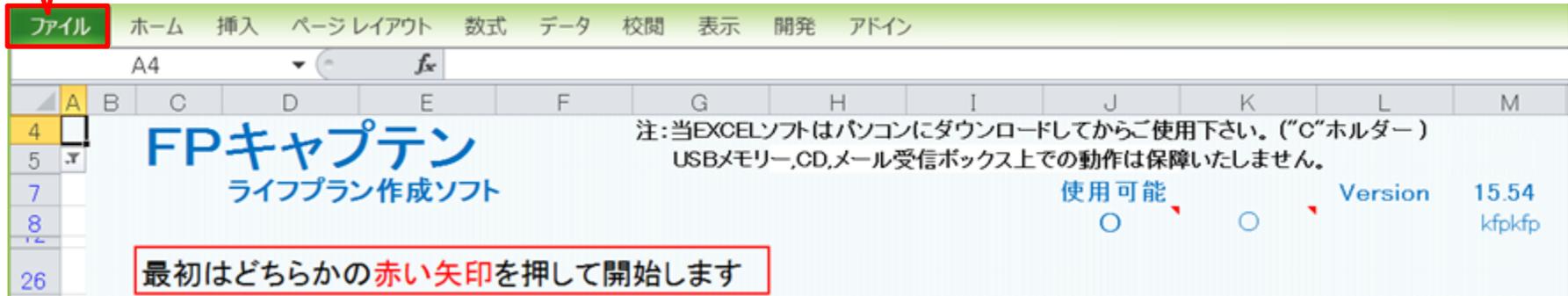
ご清聴ありがとうございました

事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# Backup 『FPキャプテン』 を保存する方法

## 『ファイル』 をクリックします

押す



## 『ファイル』 ⇒ 『名前を付けて保存』 を選択します

押す



このチャートは説明の為の『代表例』であり、この様になるとは限りません。皆様方におかれましては、ご自身の情報からご自身用のチャートを作成して下さい。事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

# 先頭に適切な名前を挿入します

名前を付けて保存

20160213\_KFP\_FPca... 20160213\_KFP\_FPcaptain...

整理 ▾ 新しいフォルダー

Dropbox

デスクトップ

デスクトップ

OneDrive

ドキュメント

画像

公開

ホームグループ

名前

① デスクトップを選ぶ

マスター-Seminar\_リタイア\_1\_KFP@305040\_寄贈-KR@.xlsm

Seminar\_リタイア\_1\_KFP@305040\_寄贈-KR@.xlsm

① ファイル名の先頭に適切な文字を入れます

② ファイル名の2個の"@ "の間は変更しないで下さい。

③ ファイル名に新たに『\_』『-』『@』『.』『/』『\』『』小文字などを追加使用しないで下さい。

ファイル名(N): Seminar\_リタイア\_1\_KFP@305040\_寄贈-KR@.xlsm

ファイルの種類(T): Excel マクロ有効ブック (\*.xlsm)

作成者: kfp

タグ: タグの追加

縮小版を保存する

フォルダーの非表示

ツール(L) ▾

保存(S) キャンセル

最後に押す

質問票を使用しての入力

使用上の制限条項、初期設定項目、自動計算項目はスクロールダウンすることにより閲覧できます。

**注： 名前が変更しない場合は、エクセルを完全に閉じてから、再度開いて下さい**

このチャートは説明の為の『代表例』であり、この様になるとは限りません。皆様方におかれましては、ご自身の情報からご自身のチャートを作成して下さい。事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。