

【セミナー開催日： 2026年4月4日】

FPキャプテン 2026年版で説明
Version 26.02以上 (メニュー: M7)

効果的なFP相談を目指して

第107回 【基礎編】

40代 脱サラ→古民家民宿経営

KFP教室並びにオンラインセミナー(ハイブリット開催)

- 40代の夫婦 サラリーマンを辞め古民家を改装した民宿を始める予定
- 配偶者はパート勤め 子供は2人(中学2年・小学5年生)
- 現状と民宿経営後の家計状況の違いを知りたい
- 家族は新境地での生活を楽しみにしているので実現させたい

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 *



滝田 知一



日本FP協会会員

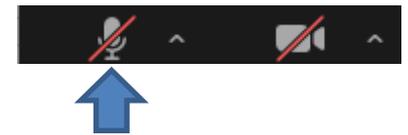
URL: <http://webstage21.com/cf/>

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キャプテンが開かない場合、アプリ「RAV Endpoint Protection」がありましたら削除願います

重要

クラウド(OneDrive等)
を使用しないで下さい

OneDrive同期解除

FPキャプテンを「デスク
トップ」に保存した場合

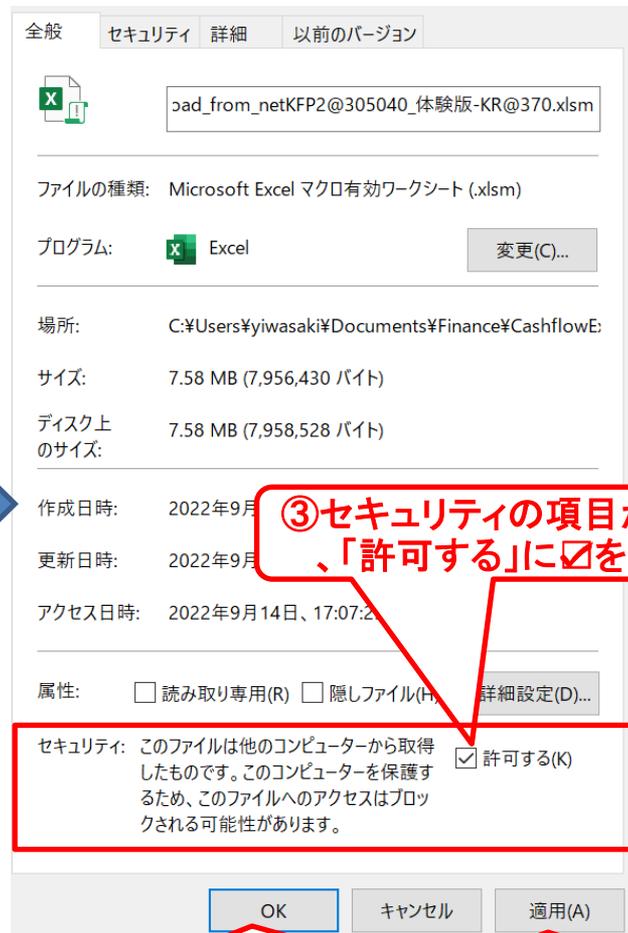
①マウス:「右クリック」します



Windows 11

その他のオプ
ションを確認

②「プロパティ」を押します



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

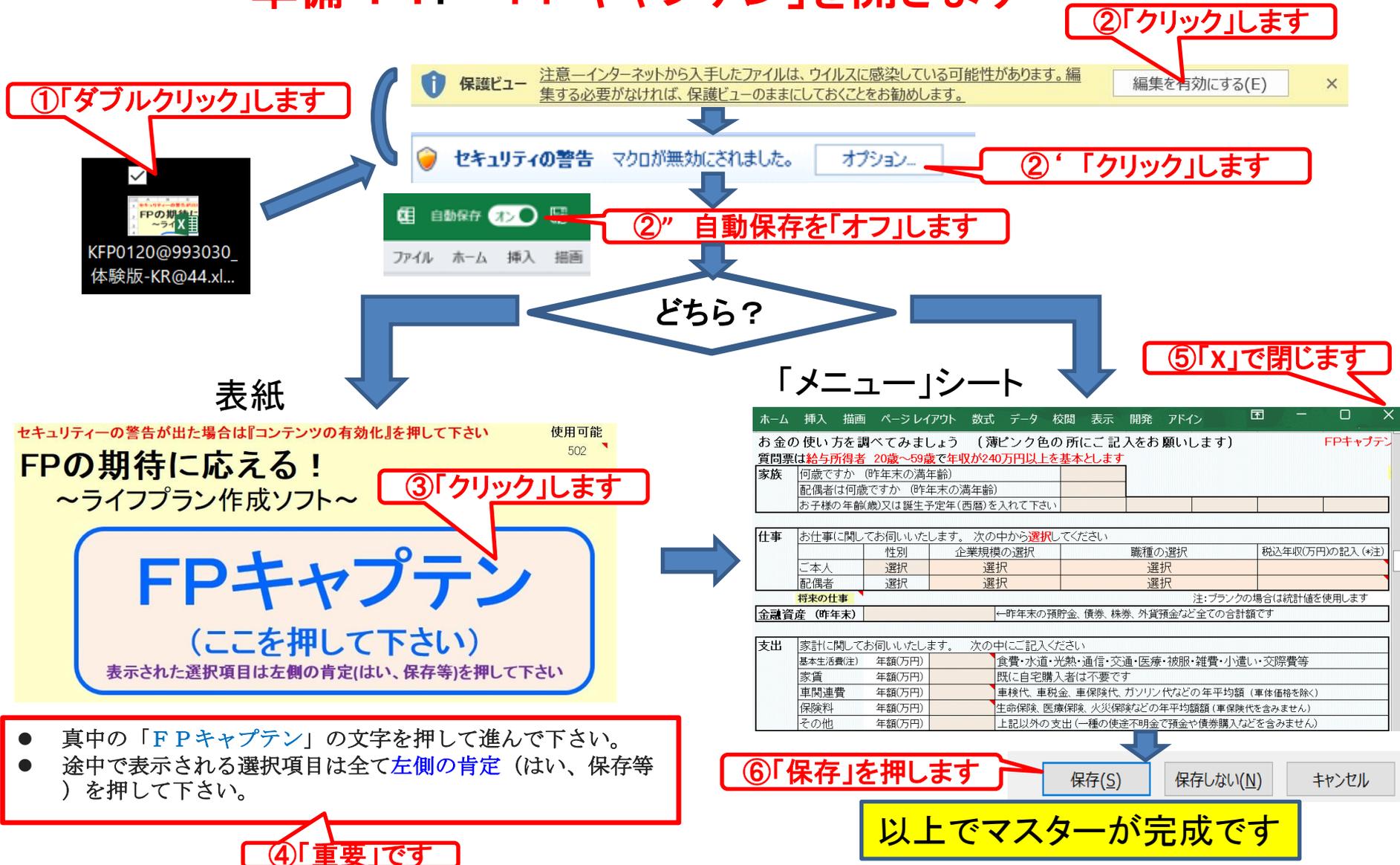
⑤「OK」を押します

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、このよう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) **FPキャプテン**

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」

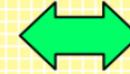
事前の許可なくして、当資料の無断使用、無断複写、無断配布などは、固くお断りいたします。

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

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 EXCEL版と 関連資料

FPキャプテン・セミナー資料 『ライフプラン作成ツール』

EXCEL2016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: アンダーライン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
105	2026年1月10日	WEBセミナー 基礎編: 資産運用(NISA対貸マンション)金利上昇、ローン3件 Video	チラシ
104	2025年11月1日	WEBセミナー 基礎編: 金利上昇中の住宅ローン(変動or固定)の選び方 Video	チラシ
103	2025年10月4日	WEBセミナー 基礎編: 50代: 退職後の家計が心配(教育、ローンと乖離率) Video	チラシ
102	2025年9月6日	WEBセミナー 基礎編: 20代 結婚後の家計管理に関して知りたい Video	チラシ
101	2025年7月5日	WEBセミナー 基礎編: 話題の生成AIとFPキャプテンの比較: 違いと利用方法 Video	チラシ
100	2025年6月7日	WEBセミナー 基礎編: 59歳会社員: 退職後の老後生活資金の不安: 相談 Video	チラシ
99	2025年4月5日	WEBセミナー 基礎編: リバースモーゲージを利用した老後資金 Video	チラシ
98	2025年3月1日	WEBセミナー 基礎編: 30代、手狭の賃貸マンションの借換 or 買替 Video	チラシ
97	2025年1月11日	WEBセミナー 基礎編: 教育費、老後資金、母親の遺産処理 Video	チラシ
96	2024年11月2日	WEBセミナー 基礎編: 住宅ローンシミュレーション(変動・固定・借換・繰上等) Video	チラシ

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 給与所得者 20歳～59歳 で年収が 150万円以上 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 選択 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)に入力します											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

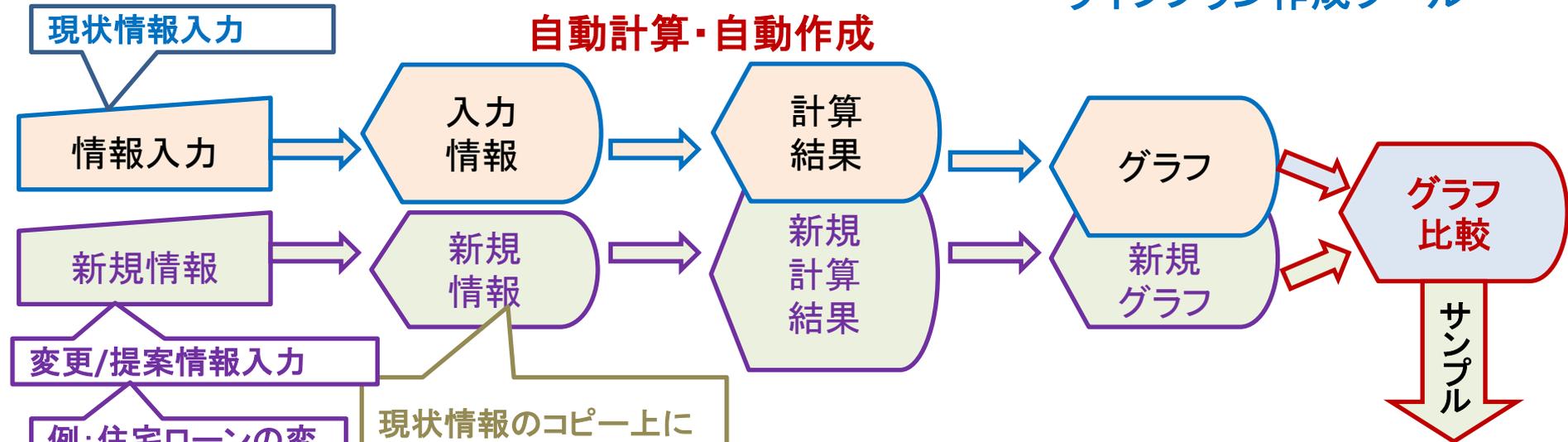
* 計算・資料作りは「FPキャプテン」で時間短縮、条件変更によるシミュレーションと相談の時間を増やせる

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

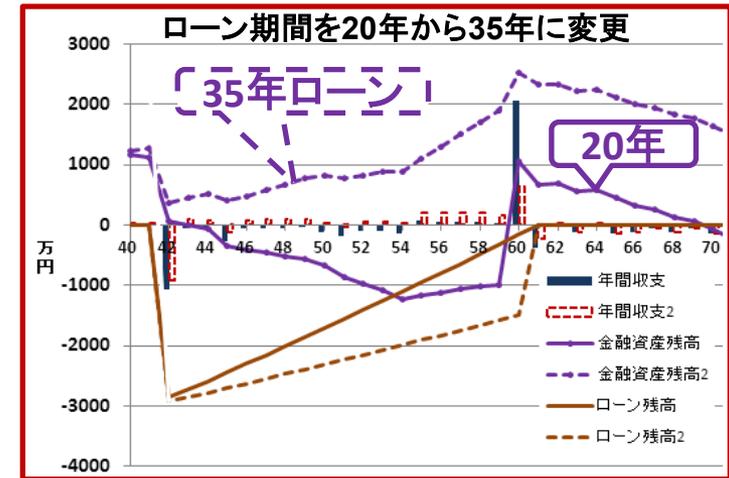
自動計算・自動作成



例:住宅ローンの変動金利と固定金利の比較など

現状情報のコピー上に提案情報の上書き

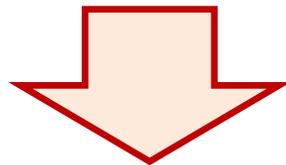
簡単入力で比較グラフを追加表示します



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。

目次

FPキャプテン 【基礎編】

例題1: 『現状の収支』の把握

例題2: 民宿経営のシミュレーション

例題3: 現在の住居マンションを残した場合

参考: 保存の方法など

積立

ご相談内容

40代: 脱サラ後の民宿経営可能性について知りたい

40代の夫婦(本人46歳、配偶者42歳)が相談にいらっしゃいました。

現在、本人は保険会社の管理職。配偶者はパート勤務をしております。

子供は中学2年生の長女と小学5年生の長男がいます。(2人とも大学までの進学希望)

実家(長野県)を相続。昔ながらの古民家で8部屋あります。

現在の仕事は順調です。しかし長男が学校に馴染めず、自然の中で伸び伸び育てたいと

考えています。会社を退職し、実家の古民家を改装して民宿経営を夫婦で始めてみよう

話し合っています。自慢の創作フランス料理を個性とした民宿の経営を考えています。

現在の手持ち資金は4,500万円。改装工事にはおよそ8,000万円を予定しています。

マンションを売却した資金で充当し、不足分はローンを組む予定です。(退職金は生活費)

夫婦だけで民宿経営は行うつもりですが、家計を破綻させないか心配です。

現状と民宿経営の収支グラフをもとに検討したいと思います。

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1:『現状の収支』の把握

家族構成予定 坂本様 (昨年2025年末)

本人(太郎): 46歳 64歳末退職

配偶者(由美): 42歳 パート 59歳末退職

一子(彩): 14歳

二子(竜司): 10歳

職種: 本人: 保険会社(大企業)勤務 年収1,080万円

配偶者: パート従業員 年収120万円

金融資産: 4,500万円 (昨年末)

基本生活費: 288万円 (= 月24万円 x 12) 本人申告額

車関連費: 32万円

保険料: 12万円(年間) (医療保険)

自宅購入 33歳時に7,000万円の新築マンションを購入(駅近3LDK)

ローン: 33歳 5,000万円(借入) 変動金利 0.98% 期間35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1-1:『現状の収支』の把握 ⇒『質問票』に記入

FPキャプテン2026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)	46歳			
	配偶者は何歳ですか (昨年末の満年齢)	42歳			
	お子様の年齢(歳)又は誕生予定年(西暦)を入れて下さい	14	10		

①年齢を記入します

入カシートの年金額修正で調整して下さい

仕事	お仕事についてお伺いいたします。次の中から選択してください				
	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 大企業(1000人以上)	金融・保険業	1080万円	
配偶者	女性 中企業(100人～999人)	卸売・小売業	120万円		

②職業欄に記入します

将来の仕事

転職・退職・開業・副業: 左から順に該当欄(複数入力可能)に入力します

注:ブランクの場合は統計値を使用します

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	開業・副業 (自営業等)	開始(歳)	可処分所得・額	終了(歳)
ご本人	変更できません			⇒	64歳				
配偶者	44歳～52歳			又は	59歳				

③退職年齢を修正します

金融資産 (昨年末)	4500万円	昨年末の	④金融資産に記入します	の合計額です
------------	--------	------	-------------	--------

子供の学生アルバイトは年間「129万円以下」と仮定しています

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				
	基本生活費(注)	年額(万円)	288万円	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)	0万円	⑤支出欄に記入します	
	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 (一種の用途不明金で預金や債券購入などを含みません)	

注:ブランクの場合は統計値を使用します

⑥自宅購入

がある場合には次にご記入ください

⑦「選択」の場合は一度使用したもので、新しいものを探して下さい

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)
7000万円	変動金利	33歳	5000万円	0.980%	35年

「承諾」に変更すると以前の情報は削除されます ⇒ 選択

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

⑧ここをクリックします

日本語版Windows正規版のEXCELマクロを使用することを前提としています。

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。

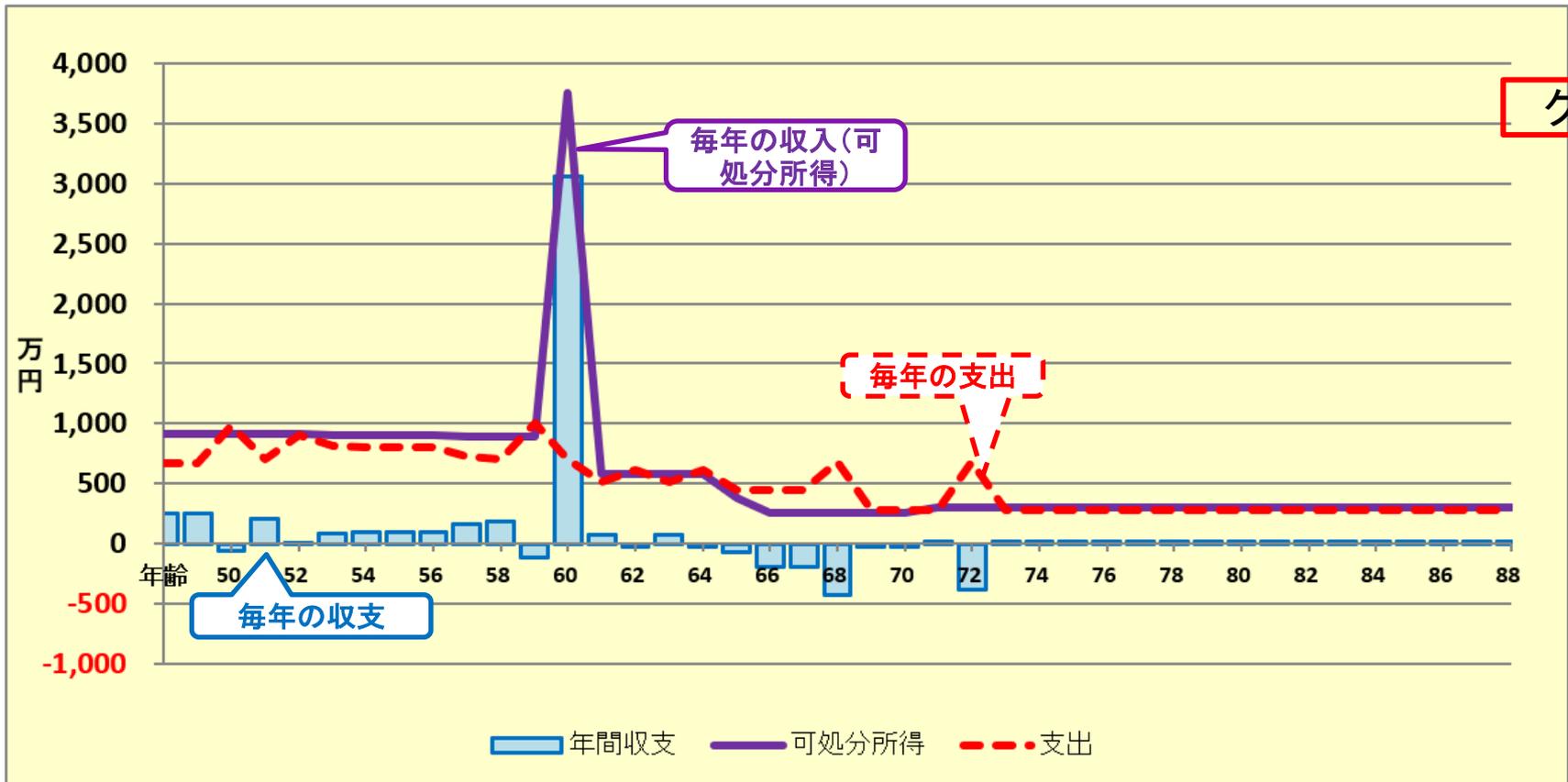


収入・支出・年間収支

現状 (例1)

作成者: 田中一郎
坂本様

2026年4月4日



他へ ↑
クリック

次へ ↓

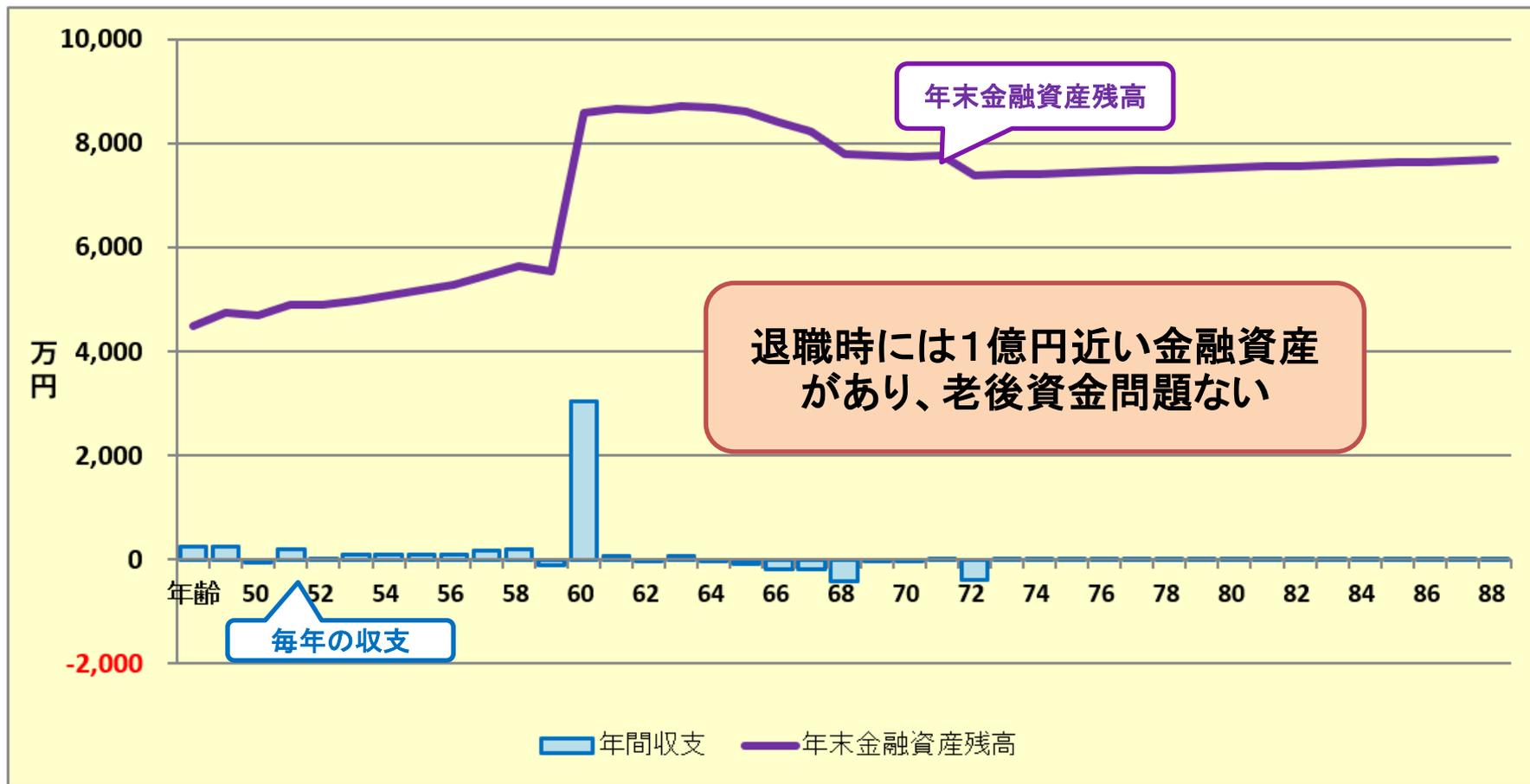


現状：収支と金融資産

作成者：田中一郎

坂本様

2026年4月4日



想定する年間経費

経費項目	内容	年間目安
人件費(自分以外の手伝い・アルバイト等)	週末スタッフ・調理補助など	約200万円
食材費	売上の30%程度	約420万円
光熱費	冬季暖房を考慮	約150万円
清掃・リネン費	消耗品含む	約80万円
宣伝広告費(OTA手数料含む)	じゃらん・楽天トラベル等	約120万円
修繕・維持費	年次メンテナンス・小修繕	約60万円
その他(保険・税金等)	固定資産税・保険料など	約50万円
合計経費(概算)		約 1,080万円 ／年

AIにより算出

旅館稼働率による損益比較

目標稼働率: 1年目50%、5年目60%、10年目70%

稼働率	年間売上	経費合計	返済後利益
40%	1,400万円	1,220万円	+180万円
50%	1,750万円	1,300万円	+450万円
60%	2,100万円	1,380万円	+680万円
70%	2,450万円	1,480万円	+870万円

例題2: 民宿経営のシミュレーション

古民家民宿改装工事概算

- ✓ 古民家の所在地: 長野県牟礼町
- ✓ 客室数: 4部屋 (家族部分は4部屋)
- ✓ 改装の範囲: 全面リフォーム
- ✓ 食事の提供有無: 朝・夕2食付き 宿泊費: 12,000円 (1人)
- ✓ 改修・工事費: 5,000万円、家具・備品費: 2,000万円
許可申請・設計・広告などの諸費用: 1,000万円 計8,000万円
- ✓ 自己資金: 自己資金4,500万円、マンション売却費7,200万円
- ✓ 退職金: 1,400万円 (47歳) 引越費用: 30万円
- ✓ 平均稼働率: 年間 (1年目~4年目) 50%
5年目~9年目 60% 10年目以降 70%
- ✓ 運営形態: 夫婦2人で運営・管理 (来年開業予定)

利益はAI試算を参考

例題2-2: 民宿経営のシミュレーション

現状 ⊃ **変更**切り替え

①会社退職: 夫**47**歳 (Q82)、妻**43**歳 (R82)

②マンション売却益: **7,200**万円 (E76; 48、F76;7200)

③民宿利益: 民宿開始夫**48**歳

48歳～**52**歳**450**万円 (D78;48、E78;1、F78;52、G78;450)

53歳～**57**歳**680**万円 (D79;53、E79;1、F79;57、G78;680)

58歳～**75**歳**870**万円 (I78;58、J78;1、K78;75、L78;870)

④退職金**1,400**万円 **47**歳 (J75;1400,L75;47)

⑤引越し費用: **30**万円 (D101;48,E101;1,F101;48,G101;30)

⑥改装工事費: **8,000**万円 (D102;48,E102;1,F102;48,G102;8000)

⑦住宅ローン精算: 返済額**4,000**万円で計算 (E109;48、F110;4000)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	NN	O	P	Q	R	
変更 収入	74		収入関連	*昇給率		4.312%	昇給最終歳	47	退職金変動率		配/60歳時	100%		子(母)	11	2	3	
	75			退職など	60歳時率	60%	率(注)	86%	退職金率・額	1,400.00	取得年齢	47	④	配偶者所得	*昇率	昇終	%60歳	
	76		一時的	年・額の順に⇒	48	7,200	②	0	2024	0	0	0		正規雇用	0.30%	52	75%	
	77		副収入 #	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		
	78		本人 a	48	1	52	450	夫婦 c	58	1	75	870	③	公的年金受取額	0	0		
	79		本人 b	53	1	57	680	夫婦 d	4	1	4	0		厚生(1)/共済(2)	1	1		
	80		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 %		統計値選択	①	1		
	81		保険・年金1	0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%		今回仕事開始年		23		
	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)	47	43		
	83		保険・年金3	0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%		年金開始年齢	75	65	65	
資産・保険	84		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		参考年齢 予備欄	65	65		
	85		単位: 万円	0	4,500	0.000%	契約終了年	0	0	0	0		年金再計算 リセット	0	0			
	86		↑資産残高が『0』の場合は、再度『0』を記入															
	87		基本生活費(万円: 年)	288	48歳後	230.4	変動率・額	0.000	0.000	0.000	0.000			加給年金 c 万円	-1	0		
	88		首都圏増加率(任意)	0	人数反映	1	住居費⇒	0	0	0	32			振替加算 c 万円	0	-1		
	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)		★	その他年金 (可処分所得)	年額	0	0
	90			0.000%	12	64	費	0.000%	32	0	0.000%	0		開始	65	65		
	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		
	92													副収入夫婦	相続時妻			
	支出	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)		収入関連	*副・一時	*個年	
94			保険 #1	0	0	0	0	保険 #2	0	0	0	0		*変動率	0.000%	0.0		
95			車購入 #1	2027	9	2054	300	車購入 #2	0	0	0	0		配偶者老齢年金	開始年(65)			
96			車固定費#1	0	0	0	0	車固定費#2	0	0	0	0		基本生活費 現役	退職	年齢		
97			車検費等 #1	0	0	0	0	車検費等 #2	0	0	0	0		生活レベル	3	6	48	
98			趣味	0	0	0	0	電気製品	0	0	0	0		金融利回り詳細	初年	2026		
99			国内旅行	0	0	0	0	海外旅行	0	0	0	0		金融資産	分配	金利		
100			贈与金	0	0	0	0	貯り金	0	0	0	0		安全優先	100%	0.0%		
101			引っ越し費用	48	1	48	30	他 #2	0	0	0	0		中間	0%	0.0%		
102			改装工事費	48	1	48	8000	他 #4	0	0	0	0		利回優先	0%	0.0%		
103		その他#5	0	0	0	0	他 #6	0	0	0	0		車購入費	20	30	40		
104		① ローングループ『1』を入力中、『2』に移る 1 ⇒ 4																
住居	106		自宅購入 (ローン)単位: 万円	物件価格	金利タイプ	⑦	借入金	初期年利	期間(年)	諸費用	メンテ費			自宅修繕	購入年⇒	20		
	107			7,000	2		5,000	0.980%	35	350	70			購入年後	10	20	30	
	108		金利利率変更	変更開始年	新年利(%)	⑦	始年	新年利(%)	変更開始年	新年利(%)	自宅建物額⇒	0		費用: 万円	100	200	100	
	109		対応年 or 繰上返済翌年	48	0.000%	0	0	0.000%	0	0.000%								
110		新期間: 前年末返済額(万)		4,000														

キャッシュシート2

例題2-3 変更: 民宿経営の確認



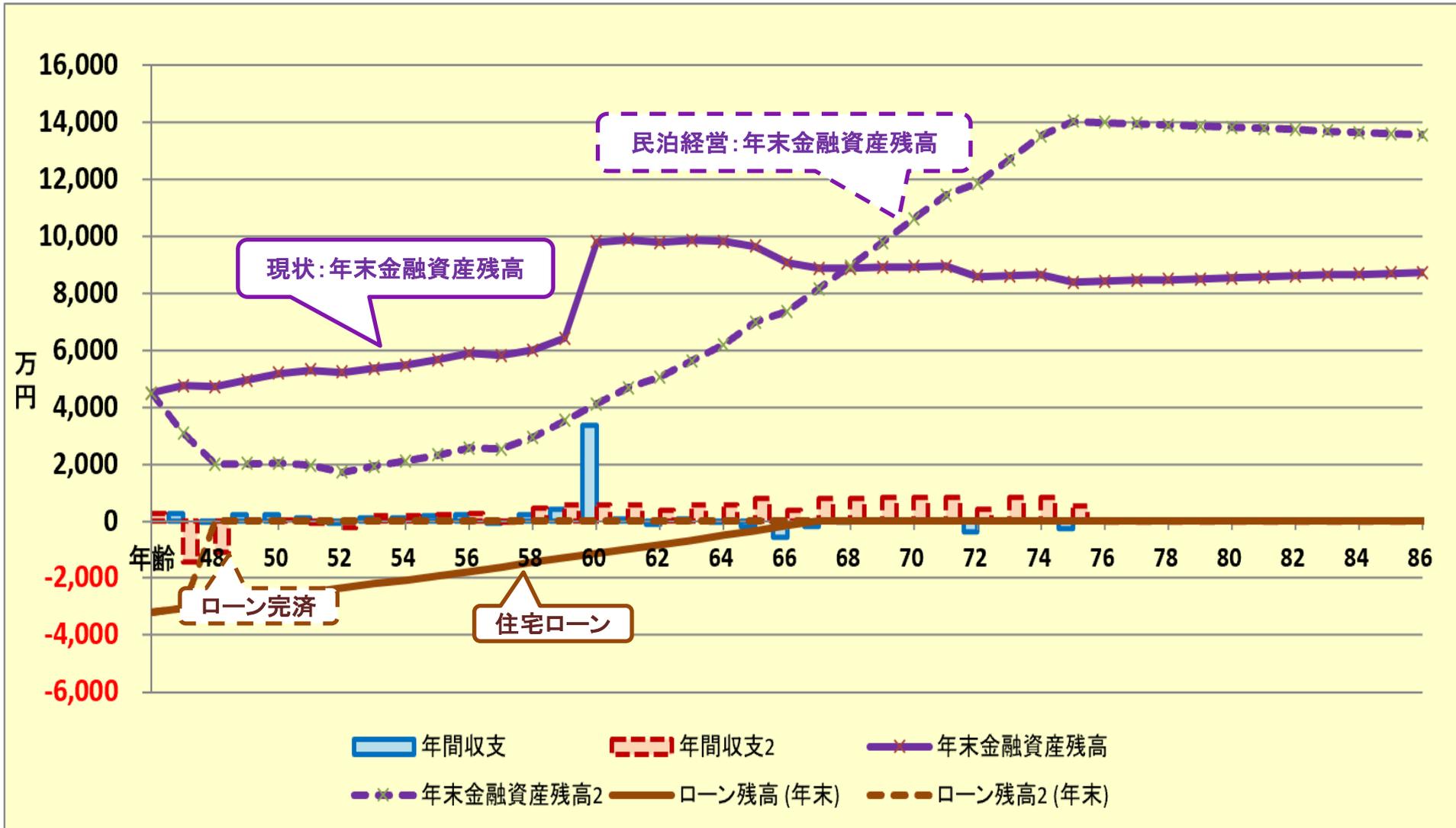
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P					
次に進む⇒		『資産』へ	←	『入力』へ	←	『図』へ	←	『ロ』へ	←	『メ』へ	←	『情』へ	←	『図』へ	←	『ロ』へ	←	『カ』へ	←	『カ』へ
変更(例2:Input2)		変更のキャッシュフロー表 (単位: 万円)				坂本様														
経過年数		基準年⇒																		
西暦		0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11																		
西暦		2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036																		
ライフイベント		家族・夫婦予定 退職金 車 子供予定 1子高 2子中 1子文 2子高 2子文 車																		
年	太郎様	本人	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57						
年齢	由美様	配偶者	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53						
	彩様	第一子	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25						
	竜司様	第二子	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21						
収入	可処分所得	太郎様	4.312%	772	796	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
	可処分所得	由美様	0.000%	119	119	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
	可処分所得	退職金	0.000%	0	1,376	退職金税引後	0	0	0	0	0	0	0	0						
入	ローン借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
2	副収入: 企年金: 一時的: 注	0.000%	0	0	7,650	450	450	450	450	680	680	680	680	680						
	その他ローン控除: 個年金: 注	0.000%	24	24	24	24	24	12	12	12	12	0	0	0						
	収入合計2 (可処分所得)		915	2,314	マンション売却益	74	474	462	462	680	680	680	680	680						
支	基本生活費	0.000%	288	288	30	230	230	230	230	230	230	209	209	209						
	住居費 (ローン以外)	0.000%	70	70	70	70	70	70	270	70	70	70	70	70						
	教育費	0.000%	96	96	82	111	111	195	158	158	158	132	110	110						
	保険料	0.000%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12						
	自動車関連費	0.000%	32	32	332	32	32	32	32	32	32	32	32	332						
	一時的支出	0.000%	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	8,030	民宿工事費等	0	0	0	0	0	0	0	0						
	支出小計2		498	498	8,756	455	455	540	702	502	502	456	433	733						
	ローン返済代+諸費用		169	3,234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
	使途不明金2	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
	支出合計2		667	3,732	8,756	455	455	540	702	502	502	456	433	733						
37	年間収支2	4,253	247	-1,417	-1,082	19	19	-78	-240	190	90	224	247	-53						
38	年末金融資産残高2	4,500	0.000%	4,500	3,083	2,001	2,020	2,039	1,961	1,721	1,910	2,100	2,324	2,571	2,518					
39	ローン残高2 (年末)		3,203	3,065	住宅ローン完済	0	0	0	0	0	0	0	0	0						



キャッシュフローチャート 一括比較

坂本様

2026年4月4日



例題3：マンション継続所有のケース

現在住んでいるマンションが駅近3LDKで資産価値が高く家賃として月30万円は固い。今後民宿経営が予算計画通り進まない状況になったら売却するが、マンションの継続所有が可能か否か試算してもらいたい。
民宿改装費8,000万円を金融資産3,000万円から捻出。残りの5,000万円を融資。事業用融資金利2.7% 所有マンションを月30万円(年間360万円)で賃貸。マンションは変動金利のため、今後の金利上昇を想定。
4年後(2031年52歳)3%、10年後(2027年58歳)5%、15年後(2042年63歳)8%

変更のまま



- ①住宅ローン精算：(E109;48、F110;4000) 消去
- ②マンション家賃収入：360万円(I79;48、J79;1、K79;99、L79;360)
- ③事業融資：5,000万円金利2.7%固定金利
(E113;8000、G113;48、H113;5000、I113;2.7、J113;30)
- ④変動金利：(E109;52、F109;3、G109;58、H109;5、I109;63、J109;8)



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
77	変更	入 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	
78		本人 a	48	1	52	450	夫婦	58	1	75	870	
79		本人 b	53	1	57	680	夫婦	48	1	99	360	
80	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 %	
81		保険・年金1	0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%	
82		保険・年金2	0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%	
83		保険・年金3	0	0	0.000%	0	0	0	0.000%	0	0.000%	
84	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	0	0	0	0	
85		単位: 万円	0	4,500	0.000%	0	0	0	0	0	0	
86	↑資産残高が『0』の場合は、再度『0』を記入											
87	支出	基本生活費(万円:年)	288	48歳後	230.4	変動率・額	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
88		首都圏増加率(任意)	0	人数反映	1	住居費⇒	0	0	0	0	32	
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	0.000%	32		0.000%	0	
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	
92												
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)	
94		保険 #1	0	0	0	0	保険 #2	0	0	0	0	
95		車購入 #1	2027	9	2054	300	車購入 #2	0	0	0	0	
96		車固定費#1	0	0	0	0	車固定費#2	0	0	0	0	
97	車検費等 #1	0	0	0	0	車検費等 #2	0	0	0	0		
98	趣味	0	0	0	0	電気製品	0	0	0	0		
99	国内旅行	0	0	0	0	海外旅行	0	0	0	0		
100	贈与金	0	0	0	0	仕送り金	0	0	0	0		
101	引っ越し費用	48	1	48	30	その他 #2	0	0	0	0		
102	改装工事費	48	1	48	8000	その他 #4	0	0	0	0		
103	その他#5	0	0	0	0	その他#6	0	0	0	0		
104	1 [NEXT] ローングループ『1』を入力中、『2』に移る 1 ⇒ 4											
106	住居	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		
107			7,000	2	33	5,000	0.980%	35	350	70		
108		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		
109		対応年 or 繰上返済翌年	52	3.000%	58	5.000%	63	8.000%	① ④			
110	新期間: 前年末返済額(万)		消去		0	0	0	③				
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)	返済(歳)	メンテ費			
113	単位: 万円	8,000	1	48	5,000	2.700%	30		80			

ローン返済予定表詳細 例題3-2

例1表示

表示: 現状(例1)=1, 変更(例2)=2 1

年齢(本人)	47	48	49	50	51	52	53	54	55
元金返済額(万円)	137	138	139	141	142	145	146	148	149
利息返済額(万円)	32	31	29	28	27	24	22	21	20
返済額合計(万円)	169	169	169	169	169	169	169	169	169
年末元金残高(万円)	3,203	3,065	2,925			2,354	2,208	2,060	1,910

マンションローン返済

年齢(本人)	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
元金返済額(万円)	151	152	154	155	157	158	160	161	163	165
利息返済額(万円)	18	17	15	14	12	10	9	7	6	4
返済額合計(万円)	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169
年末元金残高(万円)	1,760	1,607	1,454	1,298	1,142	983		62	499	334

年間返済額

年齢(本人)	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
元金返済額(万円)	166	168	0	0	0	0	0	0	0	0
利息返済額(万円)	3	1								
返済額合計(万円)	169	169								
年末元金残高(万円)	168									

表示: 現状(例1)=1, 変更(例2)=2 2

年齢(本人)	47	48	49	50	51	52	53	54	55	
元金返済額(万円)	137	138	249	253	258	263	215	255	262	269
利息返済額(万円)	32	31	163	159	154	150	197	188	181	173
返済額合計(万円)	169	169	412	412	412	412	412	443	443	443
年末元金残高(万円)	3,203	3,065	7,816				7	6,572	6,310	6,041

マンションローン+民宿改装費

年齢(本人)	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
元金返済額(万円)	277	285	280	291	302	314	326	328	346	366
利息返済額(万円)	166	158	183	172	160	149	136	150	132	113
返済額合計(万円)	443	443	462	462	462	462	462	479	479	479
年末元金残高(万円)	5,764	5,478	5,199	4,908	4,606			38	3,291	2,926

年間返済額

年齢(本人)	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
元金返済額(万円)	386	409	188	193	199	204	210	215	221	227
利息返済額(万円)	92	70	55	50	45	39	34	28	22	16
返済額合計(万円)	479	479	243	243	243	243	243	243	243	243
年末元金残高(万円)	2,539	2,131	1,942	1,749	1,551	1,347	1,137	922	701	473

61歳時点で比較すると年間返済額は293万円に増えたが、賃料で充当可能



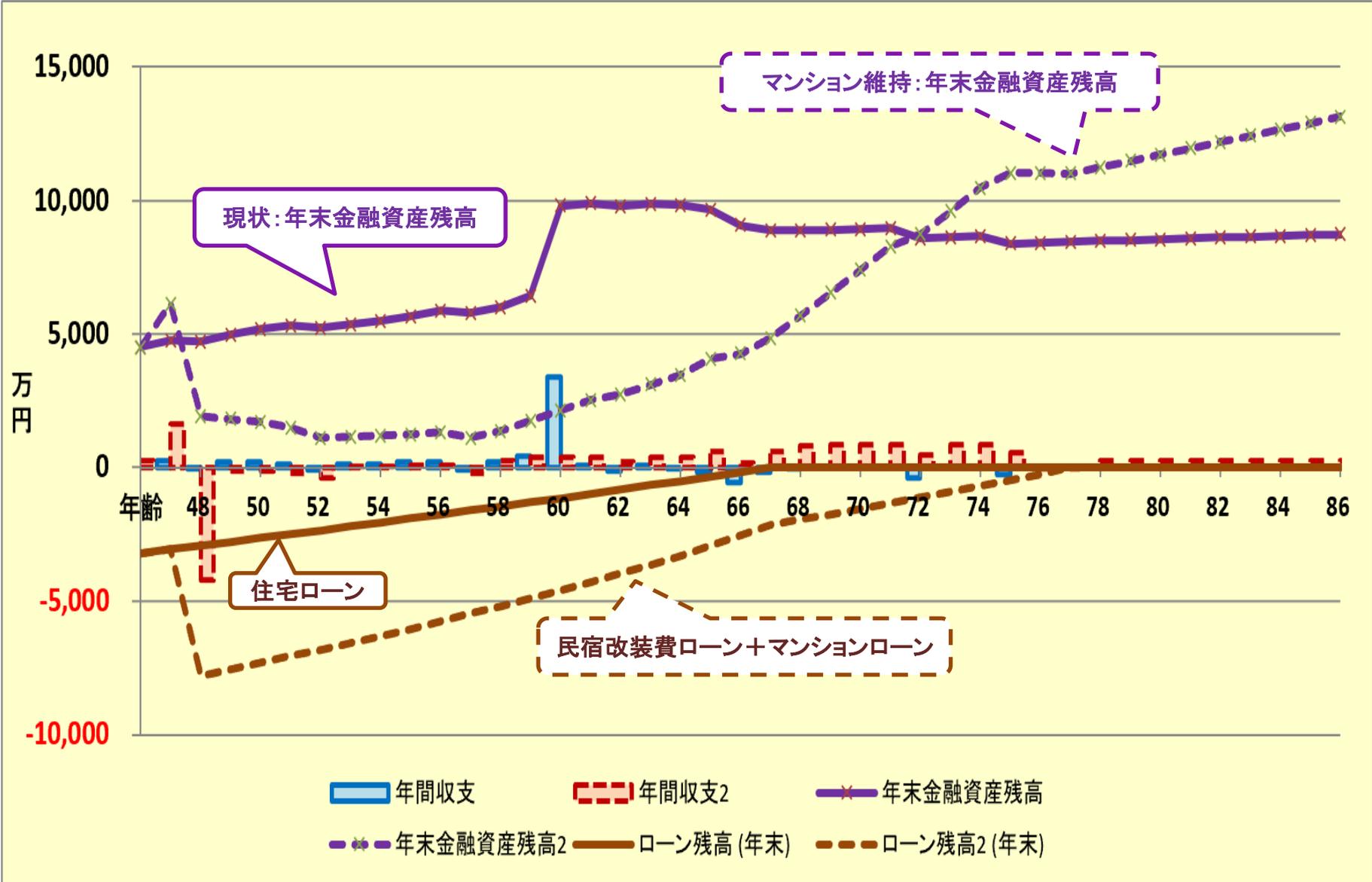
キャッシュシート2

例題3-3



経過年数		基準年⇒	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
西暦			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ライフイベント		家族・夫婦予定		退職金	車								
		子供予定			1子高	2子中		1子文	2子高			2子文	
年齢	太郎様	本人	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
	由美様	配偶者	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
	彩様	第一子	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	竜司様	第二子	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
収入	可処分所得	太郎様	4.312%	772	796	0	0	0	0	0	0	0	0
	可処分所得	由美様	0.000%	119	119	0	0	0	0	0	0	0	0
	可処分所得	退職金	0.000%	0	1,376	0	0	0	0	0	0	0	0
	ローン借入金		0	0	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 副収入: 企年金: 一時的: 注	0.000%	0	0	8,010	810	810	810	810	1,040	1,040	1,040	1,040
	その他ローン控除: 個年金: 注	0.000%	24	0	0	24	24	12	12	12	12	0	0
	収入合計2 (可処分所得)		915	2,314	13,034	834	834	822	822	1,052	1,052	1,040	1,040
	基本生活費	0.000%	288	288	230	230	230	230	230	230	230	209	209
	住居費 (ローン以外)	0.000%	70	70	150	150	150	150	350	150	150	150	150
	教育費	0.000%	96	96	82	111	111	195	158	158	158	132	110
支出	保険料	0.000%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	自動車関連費	0.000%	32	32	332	32	32	32	32	32	32	32	32
	一時的支出	0.000%	0	0	8,000	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 その他支出・年金積立	0.000%	0	0	8,030	0	0	0	0	0	0	0	0
支出小計2		498	498	16,836	535	535	620	782	582	582	536	513	
ローン返済代+諸費用		169	169	412	412	412	412	412	443	443	443	443	
使途不明金2	0.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
支出合計2		667	667	17,248	947	947	1,032	1,195	1,025	1,025	978	956	
年間収支2	4,253	247	1,647	-4,214	-113	-113	-210	-373	27	27	62	84	
年末金融資産残高2	4,500	0.000%	4,500	6,147	1,933	1,820	1,707	1,497	1,125	1,152	1,179	1,240	1,324
ローン残高2 (年末)			3,203	3,065	7,816	7,562	7,304	7,042	6,827	6,572	6,310	6,041	5,764

キャッシュフローチャート 一括比較



FPが考える「持続可能ライン」

項目	内容
最低限の生活維持ライン	年間手取り600～700万円(家族4人想定)
旅館収益に換算	返済後利益で600万円以上が必要
対応する稼働率	約60～65%以上(年間通じて)
達成までの期間	開業3～5年を目安(徐々に稼働率を上げる)

考察

① 民宿経営はご主人が自信を持っている**創作フランス料理**という特色が活かして知名度が上がってくれば早く軌道に乗れるかもしれない。

⊃ 目安としては自己資金2,000万円を維持することを目指す。

② マンションを維持したまま民宿改装費の為に事業資金の融資を受けるのは些か無茶かと思われたが、試算するとキャッシュフローには問題ないことが判明。ただし、今後の金利の上昇の程度によって大きく左右される。

⊃ 目安として自己資金1,000万円を割り込む状況に陥ったら、マンション売却を検討する必要性あり。(好立地のため売却には困らない)

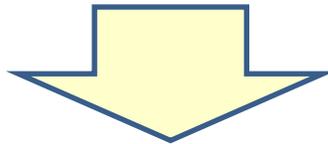
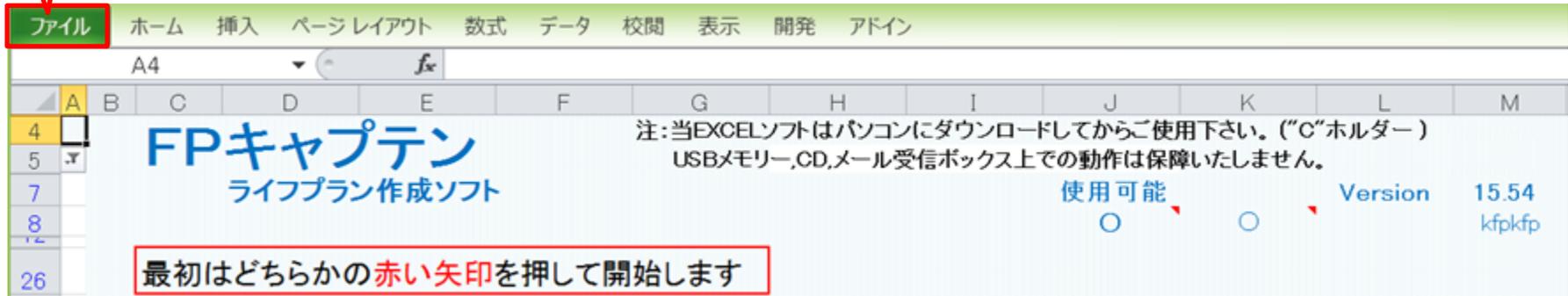
ご清聴ありがとうございました

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

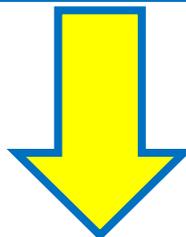
使用上の制限条項、初期設定項目、自動計算項目はスクロールダウンすることにより閲覧できます。

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。

FPキャプテン・セミナー

これから次の会議を始めますので、
速やかにご退席ください



次回セミナー

2026年6月6日

タイトル: 108回 【基礎編】FPキャプテンセミナー(2026年版)の使い方

テーマ:未定 講師: 佐藤 博信氏

FPキャプテン・セミナー

ご清聴ありがとうございました