

財富管理 基礎入門與案例實作

林容竹、屈立楷、林澍典、梁亦鴻 著

CH4 具體化三大人生目標： 購屋、子女教養與退休

- 4.1 購屋目標
- 4.2 子女教養目標
- 4.3 退休目標
 - 4.3.1 三層次退休金來源架構
 - 4.3.2 退休金需求分析
- 4.4 其他目標
 - 4.4.1 購車
 - 4.4.2 家庭保障
 - 4.4.3 其他目標

4.1 購屋目標

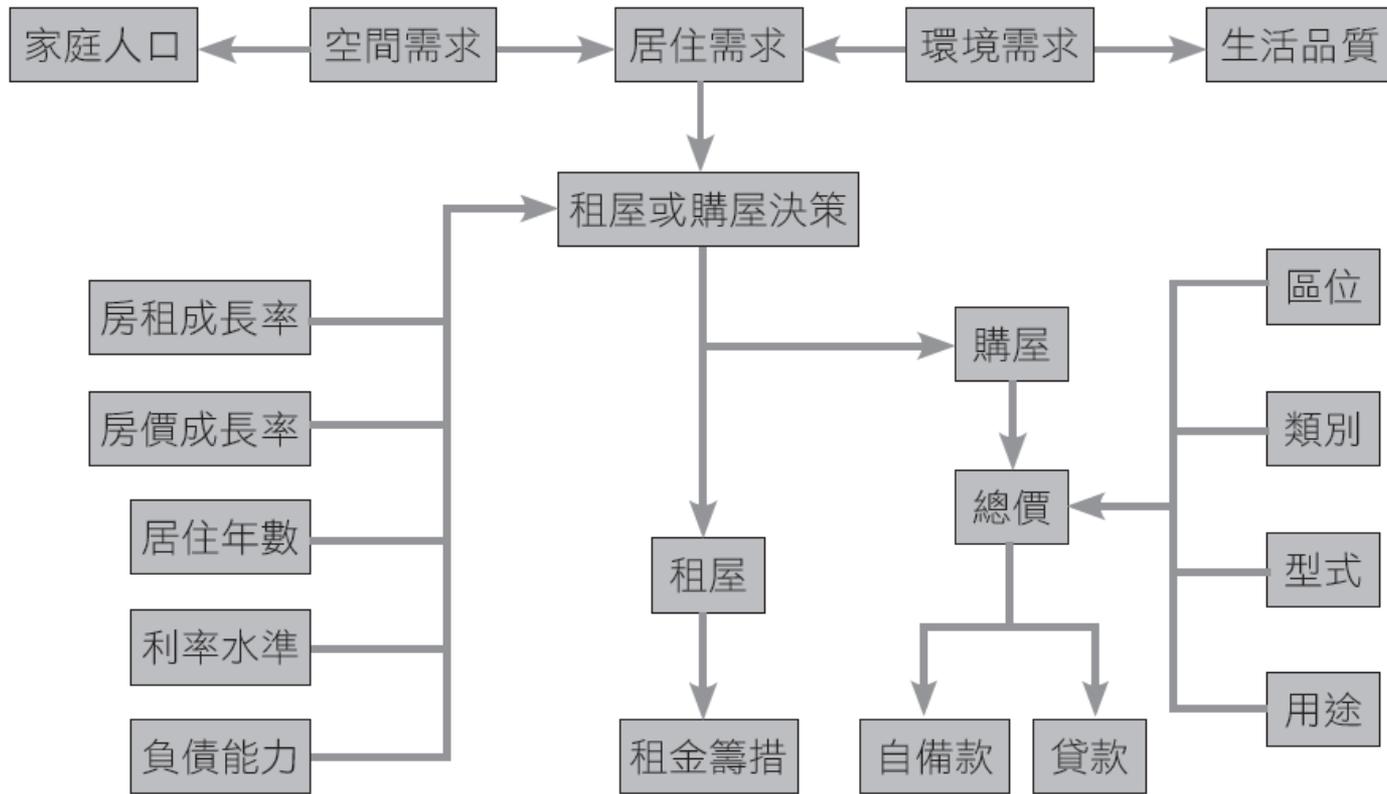


圖 4-1 居住決策流程

表 4-1 租屋與購屋優缺點

	優點	缺點
租屋	<p>有能力使用更多的居住空間</p> <p>資金運用較自由，可靈活選擇有利的投資管道</p> <p>稅捐負擔較輕</p> <p>比較能夠因應家庭收入變化調整住居</p> <p>有較大的遷徙自由度</p> <p>瑕疵或毀損風險由房東承擔</p> <p>不用考慮房價下跌風險</p>	<p>非自願性搬離的風險</p> <p>無法按照自己的期望裝修房屋</p> <p>所付房租為費用，無法享受房價上漲的好處</p> <p>房租可能調高</p> <p>無法運用財務槓桿追求房價增值利益</p> <p>無法藉由購屋強迫自己儲蓄</p> <p>居住品質可能較差</p>
購屋	<p>擁產權、有使用期間的自主權</p> <p>按自己期望裝修房屋</p> <p>對抗通貨膨脹</p> <p>同時提供居住效用與資本增值的機會</p> <p>強迫儲蓄累積實質財富</p> <p>提高居住品質</p> <p>信用增強效果</p> <p>滿足擁有自宅的心理效用</p>	<p>缺乏流動性</p> <p>維持成本高</p> <p>轉換交易成本高</p> <p>因應生涯變化彈性低</p> <p>跌價損失的風險</p>

- 學理上可用年成本法與淨現值二種方法為決策之依據：
- **年成本法**：透過計算租屋與購屋的每年成本，選擇成本低者。
- **淨現值法**：是考量在一個固定的居住期間內，分別將租屋與購屋會產生的現金流量還原至現值，選擇淨現值高者。

• 【軟體應用】

表 4-2 游典前夫婦購屋資訊

理想標的目前總價：1,000 萬

預估裝潢、交易、過戶等期初費用：150 萬

預估房價年上漲幅度：0

預定購屋 / 換屋時間：7 年

購屋後的生活費用調整額：5,000/ 月

出售現有資產淨所得：600 萬

房貸比例：5 成；預計貸款利率：3%、貸款期間：15 年

KISS 財富軟體

財富管理 | 財富速算 | 統計資料 | 系統設定 | 諮詢員專區

KISS 財富軟體

目標與現況 > 財富管理 > 目標與現況 > 購屋置產[游典前]

說明

請設定購屋/換屋以及購車/換車的需求金額、時間及目前準備等各項數值：

購屋/換屋

需求金額	需求時間	目前準備資金來源	貸款評估
目前總價: 10,000,000	預定購買時間: 7 年後	已備儲蓄專款: 0	預估需貸款金額: 5,000,000
裝潢與交易等初期費用: 1,500,000	購屋後年度生活費的調整額: 60,000	現行計畫儲蓄(NT/月): 0	貸款利率: 3.00%
年上漲幅度: 0%		其他確定到期所得: 0	貸款期間(年): 15
貸款%: 50%		出售現有資產淨所得: 6,000,000	貸款月付款: 34,903

購車/換車

需求金額	需求時間	目前準備資金來源	貸款評估
目前總價: 1,000,000	預定購買時間: 5 年後	已備儲蓄專款: 0	預估需貸款金額: 0
過戶費用、耐用與稅金等: 50,000	每隔 10 年一次	現行計畫儲蓄(NT/月): 0	貸款利率: 8.00%
年上漲幅度: 0%	購買次數: 2	其他確定到期所得: 0	貸款期間(年): 1
貸款%: 0%	購車後支出增加減額: 0	出售現有資產淨所得: 100,000	貸款月付款: 0

試算結果

	購屋/換屋:	購車/換車:	
需求總金額(幣值):	11,500,000	1,050,000	
應備金額:	500,000	950,000	
目前準備金額總值:	0	0	
需求缺口:	500,000	950,000	
現在開始儲蓄每月應存:	4,724	13,596	= 18,320
3年後開始儲蓄每月應存:	9,298	38,130	= 47,428

存檔 | 上一步 | 下一步

圖 4-2 軟體「購屋置產」頁面

4.2 子女教養目標

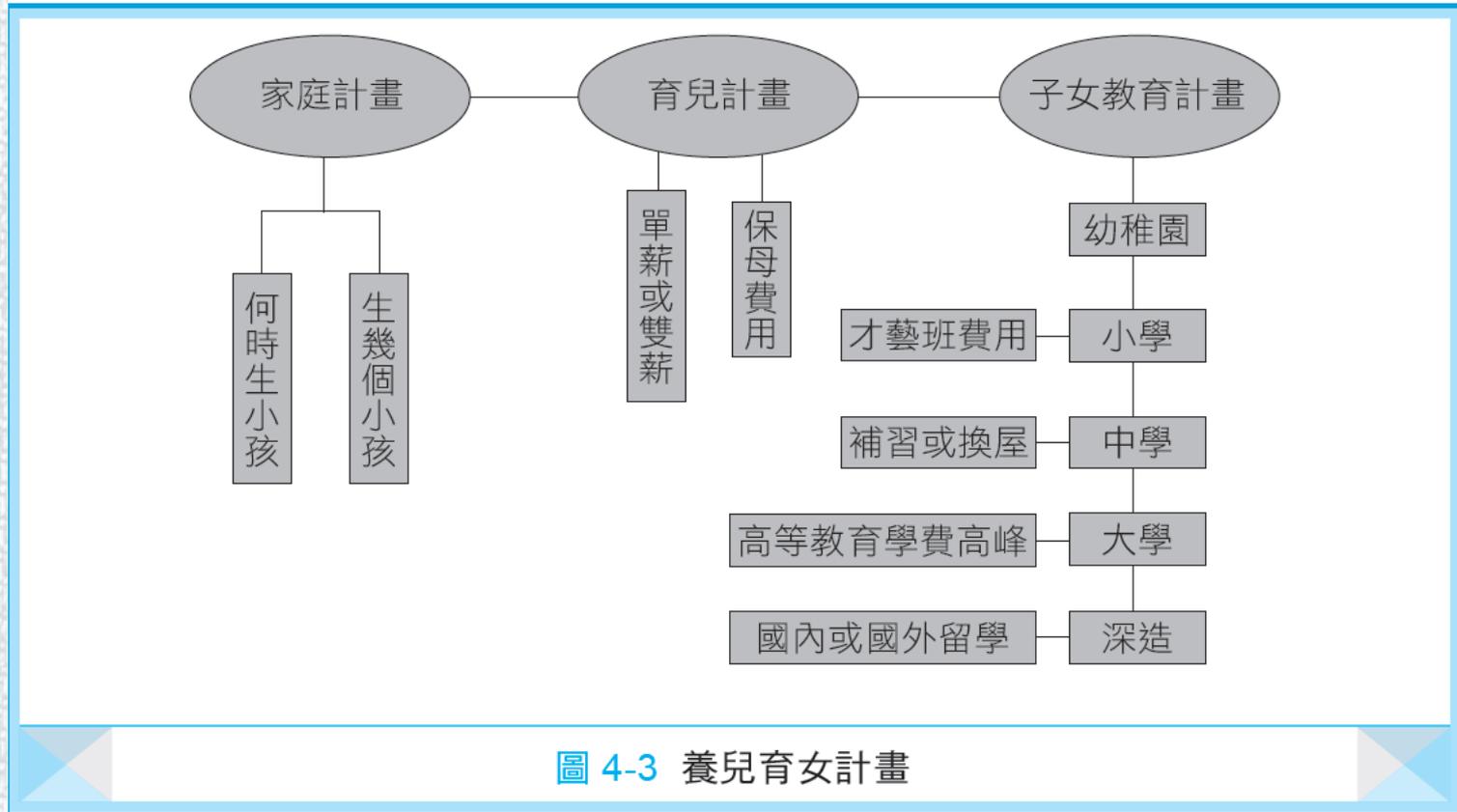


圖 4-3 養兒育女計畫

【軟體應用】

KISS財富軟體

財富管理 > 目標與現況 > 子女養育費[游典前]

說明

請設定您預計的生活費和教育費水準(現值，系統會自動計算上漲後的數值)：

生活費和教育費

	嬰幼兒	幼稚園	小學	中學	大學	研究所
教育水準：		國內私立	國內公立	國內公立	國內私立	國內私立
學雜費及補習費/年：		275,677	89,340	117,418	108,338	108,338
生活費/年：	240,000	90,000	90,000	90,000	180,000	180,000
供給年數：	3	3	6	6	4	0

已備教育費終值

名稱	已儲備專款	現行計畫儲蓄(NT/月)	其他來源到期所得	高等教育費現值	高等教育費終值	已備教育費終值
> 游大寶	0	0	0	1,153,352	1,033,248	0
游小寶	0	0	0	1,153,352	1,288,422	0

未來養育支出

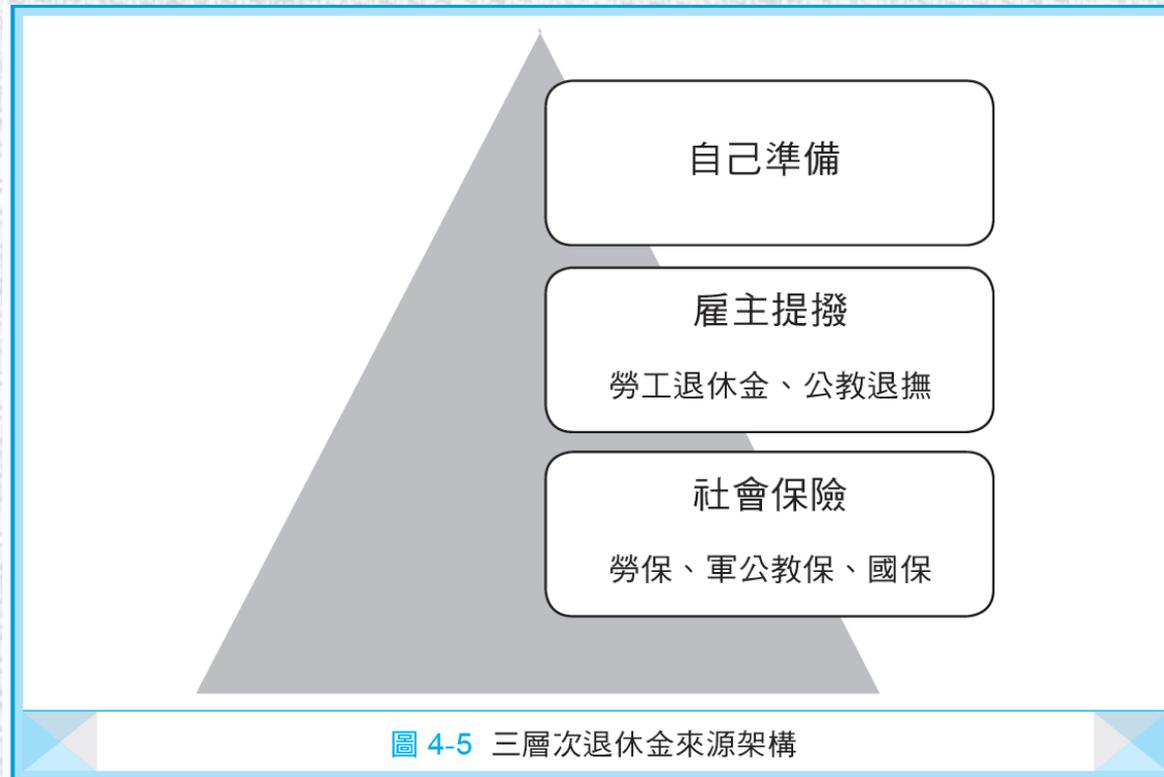
名稱	年齡	需求缺口	現在開始儲蓄每月應存	3年後開始儲蓄每月應存	養育剩餘年度	未來養育支出總額現值
> 游大寶	21	1,033,248	-33,185	0	1	288,338
游小寶	15	1,288,422	33,194	0	7	1,775,606

重新整理 存檔 上一步 下一步

圖 4-4 軟體「子女教育費」頁面

4.3 退休目標

4.3.1 三層次退休金來源架構



4.3.2 退休金需求分析

【軟體應用】

表 4-3 游典前夫婦退休目標資訊

姓 名		游典前	曾美麗
預定的退休年齡		60	60
期望退休月生活費		28,000	25,000
預估壽命		90	95
勞工退休金	提撥比率企業負擔	6%	6%
	提撥比率－自行提撥	0%	0%
	預估年資	21 年	21 年
	預估平均年報酬率	2%	2%
	預估個人薪資成長率	2%	2%
	個人專戶目前累積金額	50,000	0
勞工退休金試算結果		7,611	4,108
預估至 60 歲勞保年資		32 年	38 年
商業保險到期所得		1,000,000	
商業年金還本		5,000 / 月	

KISS 財富軟體

財富管理 | 財富速算 | 統計資料 | 系統設定 | 諮詢員專區

目標與現況

家庭成員
理財投資屬性
退休計畫
子女養育費
購屋置產
家庭保障
其它目標
財務現況

計畫管理

計畫模擬
選擇方案
儀表板

報表

全部 | 檢視

基本資料
 理財目標分析
 財務現況報告
 財務診斷與建議
 收支淨值模擬
 財富計畫
 附件

建議報告

建議書製作

財富管理 > 目標與現況 > 退休計畫[游典前]

說明

本人退休計畫 | 配偶退休計畫

退休目標

預定退休年齡: 60
領取勞保/勞退年齡: 60
期望退休月生活費: 28,000
預估壽命: 90
預估退休後餘年: 30
退休當年月生活費: 43,623
預估退休總需求: 15,704,280

退休時一次提領

勞保及勞退: 0
其它保險身分: 0
商業保險滿期金: 1,000,000
其他到期可領的財源: 0
一次提領小計: 1,000,000
已儲備專款: 0
現行計畫儲蓄(NIT/月): 0
專款投資預期達成金額: 0

退休後固定收入 (平均NT\$/月)

勞保及勞退: 25,030
其他保險身分及國民年金等老年津貼領取年齡: 60
其它保險身分及國民年金等老年津貼: 0
商業保險年金定期還本領取年齡: 60
商業保險年金定期還本: 5,000
租金/利息收入領取年齡: 0
租金/利息收入: 0
退休後平均每月固定收入: 30,030
固定收入總金額(還原至退休時現值): 7,063,215

試算結果

	本人	配偶	
已備退休金(終值):	8,063,215	6,757,693	
需求缺口:	7,641,065	10,068,275	
現在開始儲蓄每月應存:	24,145	31,814	= 55,959
3年後開始儲蓄每月應存:	34,307	45,205	= 79,512

重新整理 | 存檔 | 上一步 | 下一步

圖 4-6 軟體「退休計畫」頁面

- 退休計畫三個問題：

1. 幾歲退休？

2. 退休後大概要過何等水準的生活？

3. 退休後預計可以活多久？

4. 計算退休金總需求及試算退休金準備是否足夠

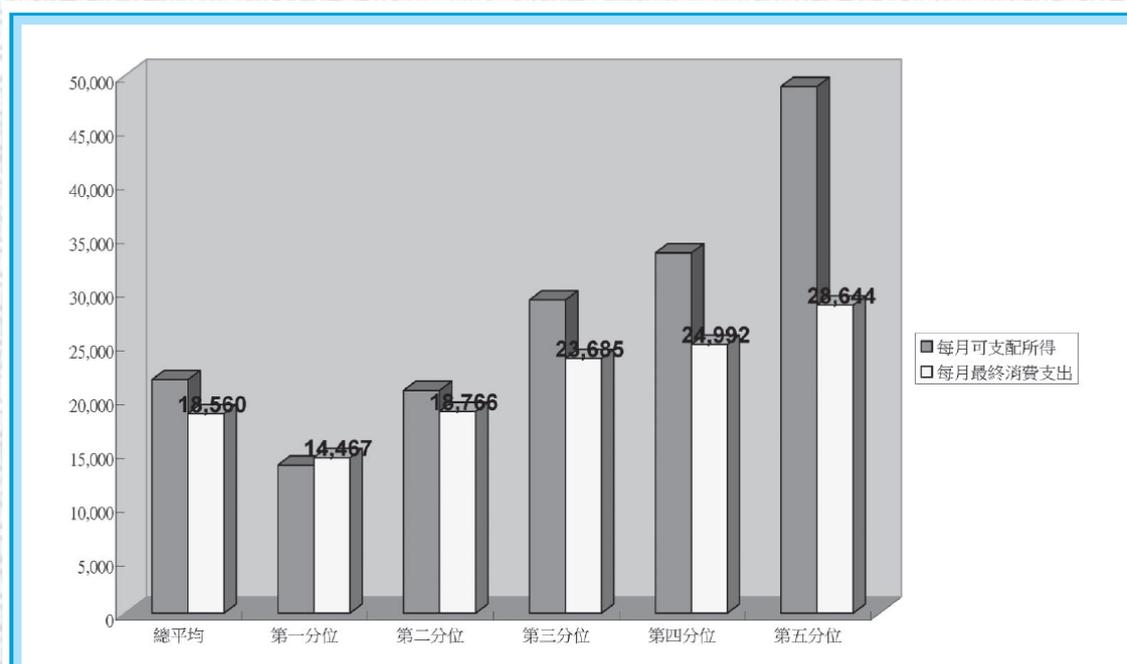


圖 4-7 主計處 99 年家庭收支調查報告：經濟戶長 65 歲及以上按戶數五等分位分之可支配所得與最終消費支出

4.4 其他目標

4.4.1 購車

表 4-4 買車與不買車的資產淨值比較表

年齡	28 歲	35 歲	45 歲	55 歲	65 歲
不買車的資產淨值預估值					
資產淨值	500,000	\$2,998,385	\$9,950,063	\$24,958,215	\$57,359,690
月儲蓄額	20,000				
買車的資產淨值預估值（未估計定期換車的支出）					
資產淨值	0	\$1,606,105	\$6,075,041	\$15,723,138	\$36,552,658
月儲蓄額	15,000				
淨值差額		\$1,392,280	\$3,875,023	\$9,235,077	\$20,807,032

• 【軟體應用】

表 4-5 游典前夫婦購車相關資訊

理想的汽車目前總價：100 萬

預估過戶、税金與配備等相關費用：5 萬

汽車價格年上漲幅度：0；出售現有資產淨所得：10 萬

預定購車／換車時間：5 年；平均重購頻率（年／次）：10 年（預計換車次數：2 次）

購車後的生活費用增／減額：0

4.4.2 家庭保障

• 【軟體應用】

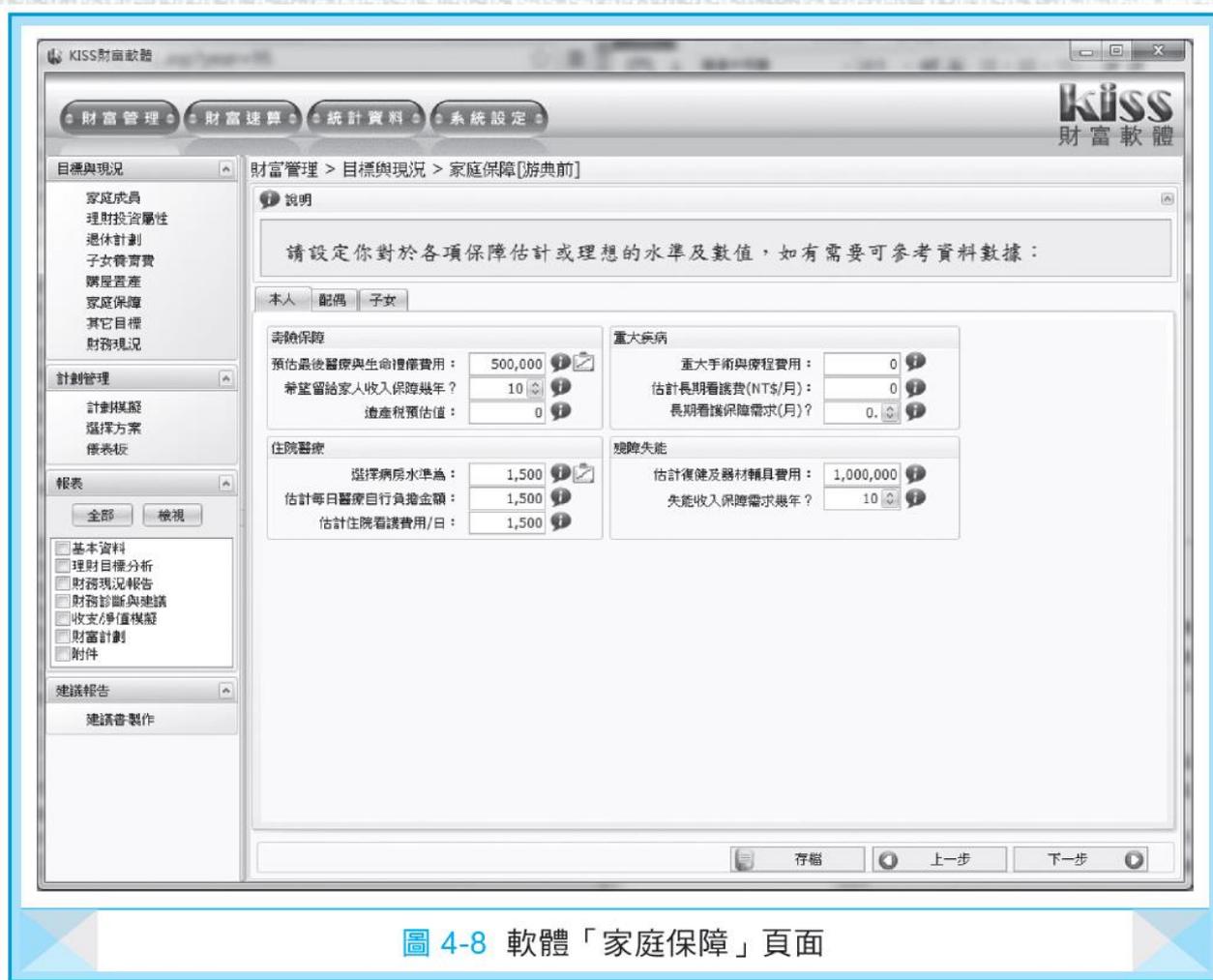


圖 4-8 軟體「家庭保障」頁面

表 4-6 游典前夫婦風險規劃資訊

喪葬費：50 萬 / 人

希望留給家人生活費：10 年（夫婦兩人相同）

遺產稅預估值：0

病房費：1,500 元

雜費：1,500 元

生活費：1,500 元

殘障失能：100 萬

失能收入保障：10 年（妻：5 年）

重大疾病需求：無

4.4.3 其他目標

• 【軟體應用】



圖 4-9 「其他目標」軟體頁面