

年 月 日

〇△ 様

住 宅 購 入 の ご 相 談

(これからの住宅新規購入とローン・教育費)

1. プロフィール（家族構成や希望物件についての概要）1
2. ご購入希望の物件概要2
3. キャッシュフロー表と理想の貯蓄推移.....2
4. 注意点など留意事項3

FP いちばん提案書
ライブリフッド・プランニング
CFP® 竹本 隆之

〒616-8106
京都市右京区太秦森ヶ西町 18-2-406
Tel/Fax 075-864-9400
E-mail: takemoto@livelihood.jp

1. プロフィール（家族構成や希望物件についての概要）など

○家族構成 3人家族

ご主人 34歳 手取年収 300 万円（額面 400 万円弱・保険等天引きを引いた残り）
 奥様 34歳 手取年収 280 万円（ただし、現在ここ数年は産休・育休、
 → 180 万円 現在は時短勤務のため 180 万円）
 お子様 2歳

○主なご相談要件

現在、3000 万円くらいのローンを検討中、貯蓄と親からの援助（または借金）で、
 物件価格（広告の価格）3300 万円程度の住宅を検討している。

可能なローンと教育費、今後の生活のシミュレーションをしたい。

○前提条件など

- ・購入時期はできれば1年以内くらい。消費税が8%→10%になる前がよいが、就学前までには、必ず購入したい。
- ・夫の親から、300～500 万円程度の援助がある。これは兄が親と同居する時に援助したので、弟にもという考えらしいが、期待して良い。
- ・夫の収入 →メインの働き手であるが、家事もできる
 就職氷河期のため転職が多くあり、やっと現在の会社で落ち着いた。中小企業なので大企業のような収入アップは期待できないが、課長・部長も一応いてそれなりの収入増は期待している。（一生、平社員ということはないと思う）
- ・妻の収入 →共働きは続けるつもり。
 ただし、子ども小さい時→中学くらいまではあまり無理したくない。
 仕事上、同様な女性も多くおり、職場も比較的勤務に対して理解がある。
 但し、給料アップと退職金はそれほど見込めない。
 （→キャッシュフロー表では退職金のご夫婦で 1400 万円と推定）
- ・子どもは、資金的に考えて、中高大ともに公立のみと思っている。
 二人目を作るつもりは全く考えていない。

2. ご購入希望の物件概要

購入予算	物件価格	3300 万円	手数料以外も含む
	諸費用	500 万円	
	総合計	3800 万円	

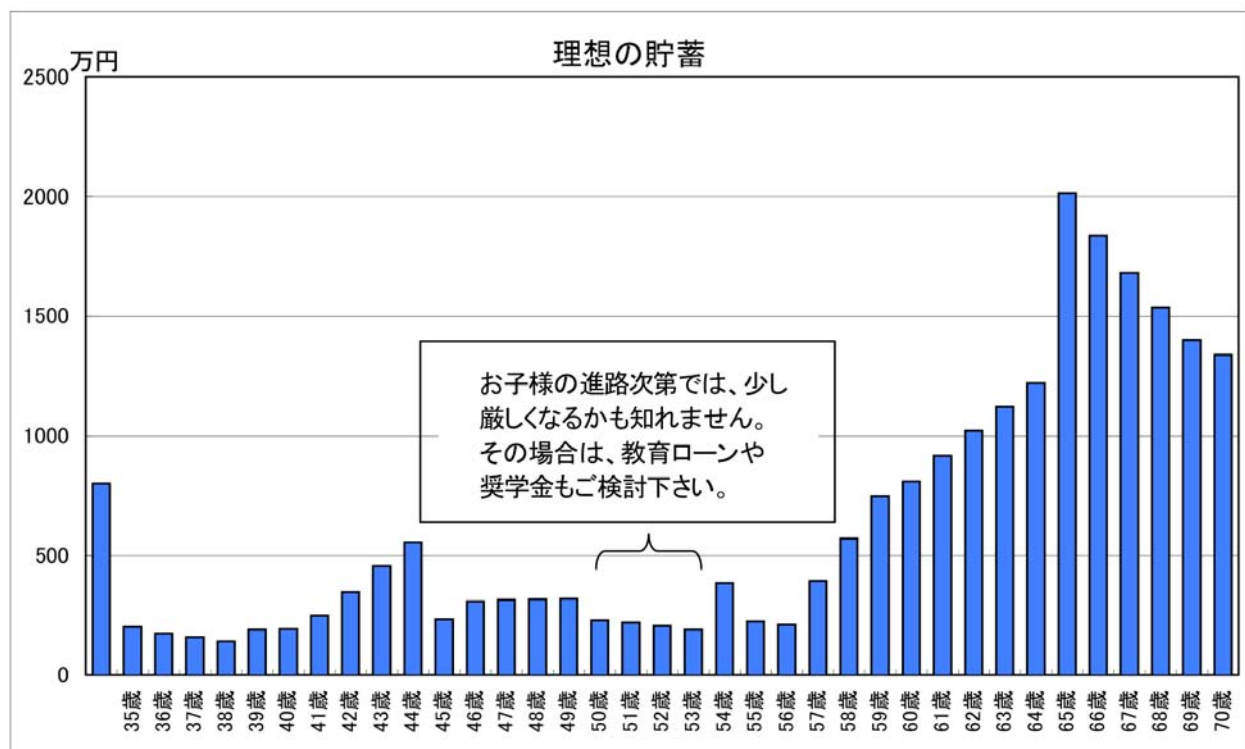
資金状況	自己資金	600 万円	(現在の貯蓄 800 万円から)
	親からの援助	300 万円	
	住宅ローン	3000 万円	夫 2000 万円・妻 1000 万円
	総合計	3800 万円	

3. キャッシュフロー表と理想の貯蓄推移

別紙にキャッシュフロー表と貯蓄残高のグラフを示します。

お子様がまだ小さいですから、こう上手くいくかどうか分かりませんので、「理想の」貯蓄推移といたしました。ご主人や奥様の収入状況を見ながら、お子様に関する費用をお考え下さい。

公立希望（私立はなし）とはおっしゃるものの、高校浪人は難しいと思いましたので、万が一の私立高校時の費用として、3年間×60万円をプラスしています。（ただ、一般に公立高校の学費が安くなるかどうかは、入るクラブや学校外費用のかけ方で大きく変わりますので、あまり期待しない範囲でこの費用をお考え下さい。）



なお、自動車関係費用がご希望の額よりやや多めになっておりますが、これは、5年間分の費用で考えてCF表に記載しております。(すなわち、自動車保険や税金を5年間分まとめて計上しております。)

4. 注意点など留意事項

- (1) 一般的に、お子様が高校・大学の期間は家計が非常に厳しくなります。
これを考えると、今回の物件はぎりぎりの範囲です。
まだ、お子さん2歳です将来のことはまだまだ先ですが、余裕を見るなら、もう少し物件価格を下げた方が無難です。または、教育ローンか奨学金を覚悟する必要があると思います。(もちろん、今後の収入増の可能性も含めてお考え下さい)

» サンプル注記

あとから、「実は学資保険 200 万円ありました」「年金保険で、65 歳から 5 年間だけ月 5 万円 (=年 60 万円×5 年間プラス)」などという方も珍しくありません。
「なんか入っていたはずだけど・・・調べておきます」なんて言う人もいらっしゃいます

- (2) 退職金 1400 万円が出たとして、この時が○△家にとって最大の貯蓄額になります。
ただ、老後はこれを取り崩す生活になります。グラフ (CF 表) 上も年間 150 万円の取り崩し計画です・大きな原因は、住宅ローンが 69 歳まで残っていることです。
現実には、退職金で完済もお考えだとは思いますが、就労条件も兼ね合わせてお考え下さい。

- (3) 最近の天変地異を考えますと、あえて、持ち家というリスクを取る必要も無いように思います。というのは、ローン完済時には、築 35 年の家になっているからです。
しかし、その間に、実家の不動産なり遺産が多少なりとも、見込める人もいらっしゃいますし、地価や物価上昇を考えると、消費増税前の住宅購入も理解できます。

本当に気に入った物件か・ローンを背負ってもよいほど気に入っているか、良くお考えの上、購入に踏み切して下さい。

なお、住宅購入は、「家を買う契約」と「お金を借りる契約」、両方を上手く進める必要がありますのでその点にはご注意下さい。(家を買える！ ローンが組める！ 家賃より安い！ などという理由で購入に踏み切る方が多いのも事実です。)

賃貸と持ち家では大きくリスクが変わります。

是非ともそのリスクに見合うだけのメリットがある！ と革新された上でご購入を検討してください。

(4) 保険について

現在、保険はほとんど何も入っていないこと。

ご夫婦どちらもローンをもつことになりますので最低限の保険料として、(お二人で年間 7 万円プラスガン保険 4 万円=11 万円・・・お二人で月 1 万円以下) を別途計上しております。死亡保険・医療保険・ガン保険、いろいろございますが、お子様の事も考えて、万が一に備えて頂きたいと思います。

以上 これからの人生が今以上により良いものになることを願っております。

ライブリッド・プランニング 竹本 隆之