



鈴木様

マイホーム購入資金計画 に関する改善提案書

見本

2022-FP097-2

2022/2/26

誰でもFP相談室

■はじめに

この度は当事務所のサービスをご利用いただき、誠にありがとうございました。
ご希望を伺い、検討した結果を報告させていただきます。

■前提条件

現状計画、改善策ともに下記条件にて試算させていただきました。

- ・指定の無かった項目については一般的な数値(全国平均値など)を採用しました。
- ・老後の年金収入については現在の働き方からの簡易推計になります。
- ・住宅ローンは変動金利型(金利0.475%)、元利均等返済、年金を受給する65歳までに完済するとしました。
- ・基本生活費は余裕をみて25万円/月として計算しました。
- ・ご主人様の年収の上昇率は0.5%としています。

■ご希望内容の確認

- ・住宅ローンを完済した後、平均的な老後資金を確保できる事を前提に、可能な住宅ローン借り入れ額を算出をして欲しい。
- ・物件価格7,400万円の購入実現の為の改善プランを作成して欲しい。

■現状計画について

生涯を通じて預貯金額がゼロにならない事、年金生活となる65歳時点で、一般的に必要なと言われている老後資金2,000万円を確保できる事を前提に試算した結果、購入可能物件の価格は頭金と住宅ローンを合わせて 総額5,600万円程度 まで可能と判断いたします。

総額7,400万円(頭金1,000万円、住宅ローン6,400万円)の物件の場合、2038年(51歳時)に家計が破綻すると推察されます。(次頁参照)

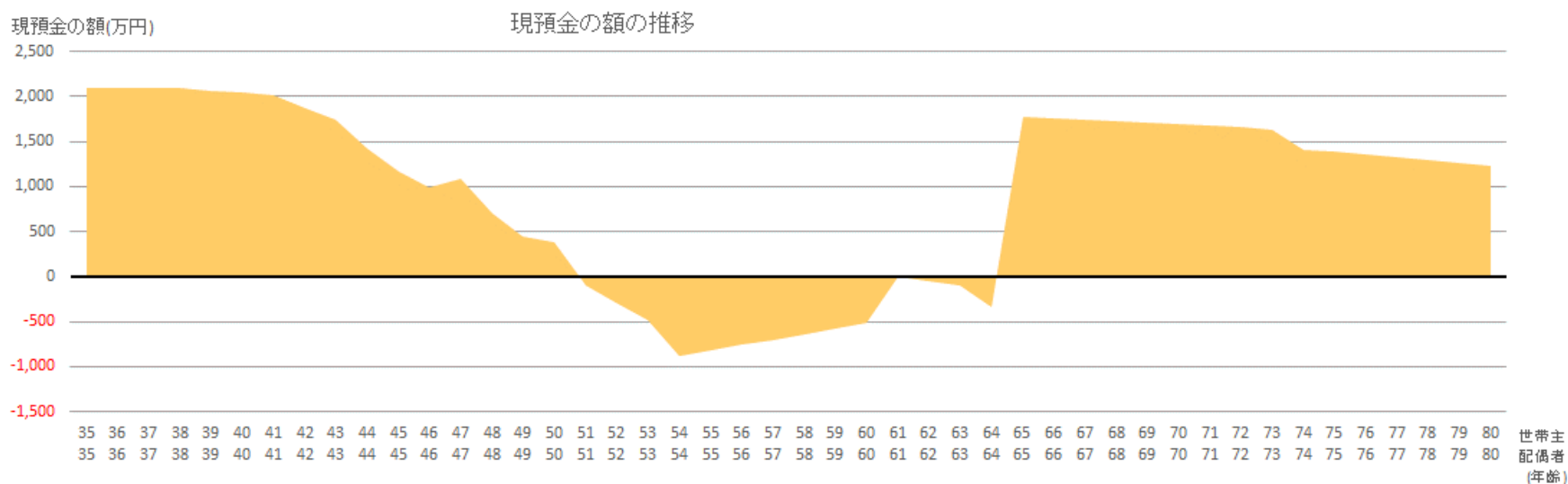
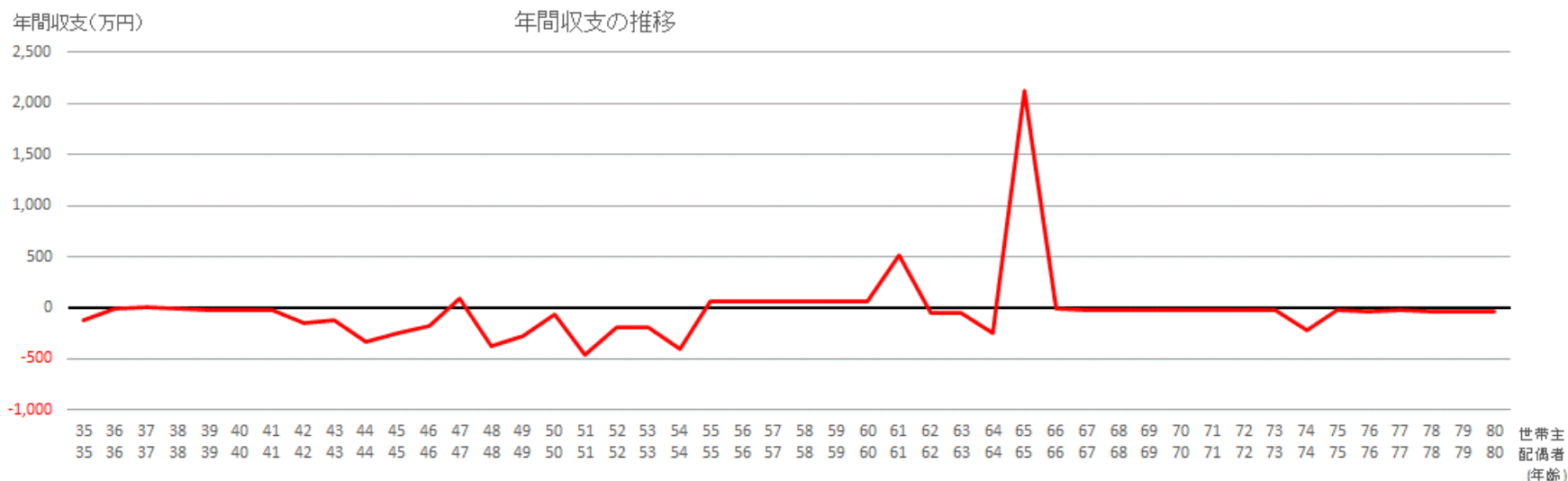
■問題点の詳細

お子様の教育に必要な資金が不足している為、2029年(42歳時)以降継続的に赤字が続き、2038年(51歳時)に預貯金が底をついてしまいます。

■改善策の基本方針

お子様の教育費用がかかる前までに必要な資金を確保する事、住宅ローンの返済の負担を軽くする策を講ずる事、支出を無理の無い範囲で減らし、収支を改善する事を基本に改善策を検討しました。

現状の計画：頭金1,000万円、住宅ローン6,400万円



■改善策

ご希望を叶える為の施策を検討しましたので、具体的に説明させていただきます。

① 資産運用の実施1

2022年から5年間、NISA口座内で毎月10万円の積立投資(投資信託)を行う。
(運用益5%を期待) →資産を増やす効果が期待できます。

② 資産運用の実施2

NISA終了後の2027年から5年間、特定口座内で毎月10万円の積立投資(投資信託)を行う。(税引き後の運用益4%を期待) →資産を増やす効果が期待できます。

③ 住宅ローンの見直し

住宅ローンの借入期間を35年とし、65歳時点で一括繰上げ返済する。
→年間返済額の軽減と一括返済で利息の軽減効果が期待できます。

④ ボーナス時の小遣いの見直し

奥様のボーナス時の小遣いを10万円から8万円に減額します。
→わずかではありますが、支出の低減効果が期待できます。

⑤マイカー買い替えの見直し

マイカー買い替えを2031年(44歳時)のみにします。

→支出の低減効果が期待できます。

⑥奨学金の活用と一括返済

お子様が大学生の時に奨学金を活用します。

(お子様お1人あたり年間30万円、お子様お2人の総額は240万円)

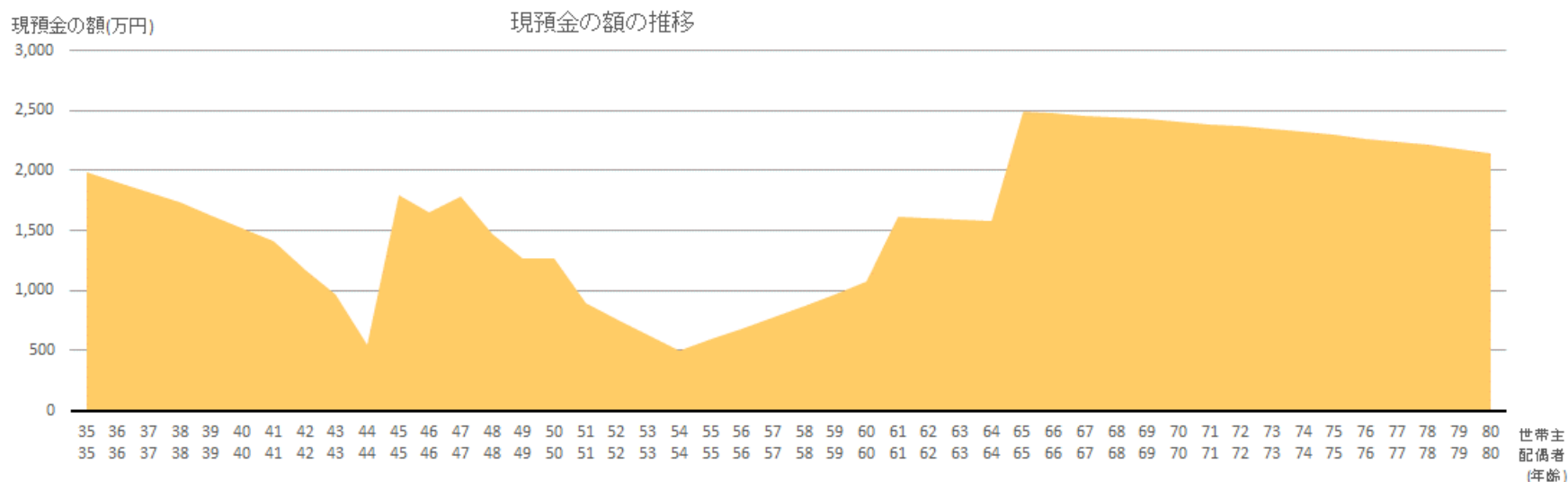
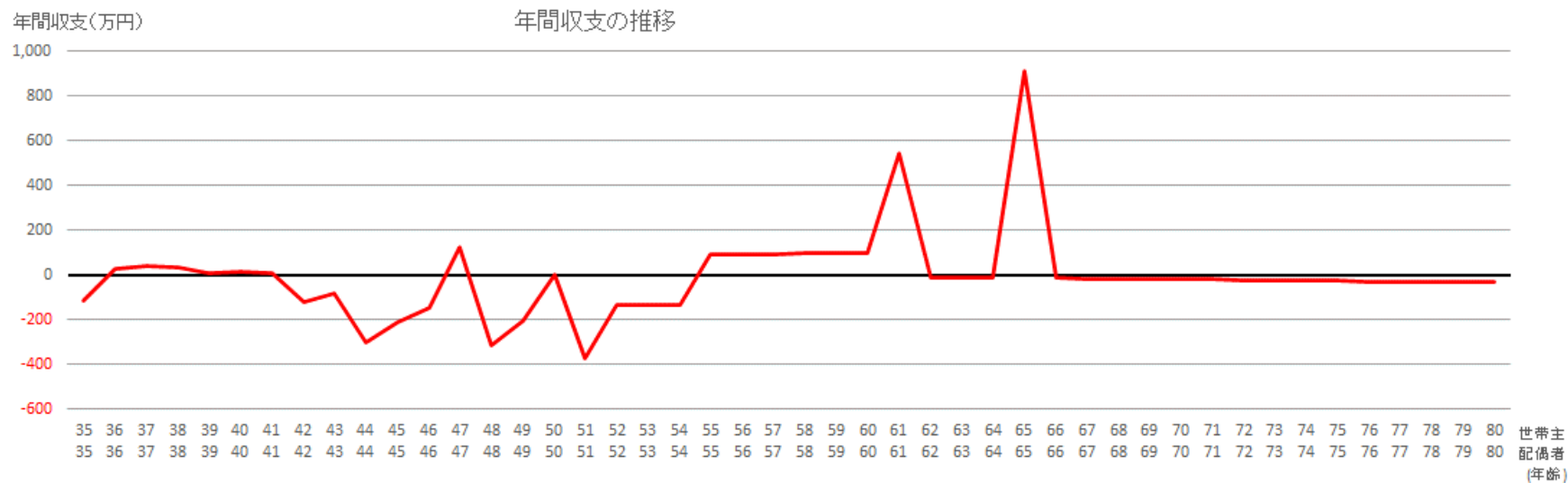
2052年(65歳時)に奨学金を一括返済します。

■改善効果

頭金1,000万円、住宅ローン6,400万円の場合でも、生涯を通じて預貯金は常にプラス(約500万円を確保)であり、65歳時点で老後資金は約2,500万円を確保できています。(次頁参照)

改善策実施後のシュミレーション結果詳細は添付PDFファイルをご参照下さい。

改善策実施後：頭金1,000万円、住宅ローン6,400万円



■最後に

この度は当事務所のサービスをご利用いただき、誠にありがとうございました。
診断結果は現時点での見込みとなります。時間が経つと状況も変わる可能性があります。
可能であれば定期的に見直しをすることをお勧めいたします。
不明点などございましたら、お問い合わせ下さい。
よろしく願いいたします。



誰でもFP相談室



代表 村上 裕昭

AFP (アフィリエイテッド ファイナンシャル プランナー)
2級ファイナンシャルプランニング技能士 (国家資格)
住宅ローンアドバイザー
投資診断士 ・ 相続診断士 ・ 終活ガイド上級資格

〒600-8846
京都府京都市下京区朱雀宝蔵町44番地 協栄ビル2階
京都朱雀スタジオF-404 TEL：075-313-3700
E-MAIL：daredemo-fp@wonder.ocn.ne.jp
URL：https://daredemo-fp.com

