

金融の目利きFPが提案する マイホーム専任エイジェント制度

Nagano FP Office
Financial Planner 永野 修

従来のフロー あなたは判断できますか？

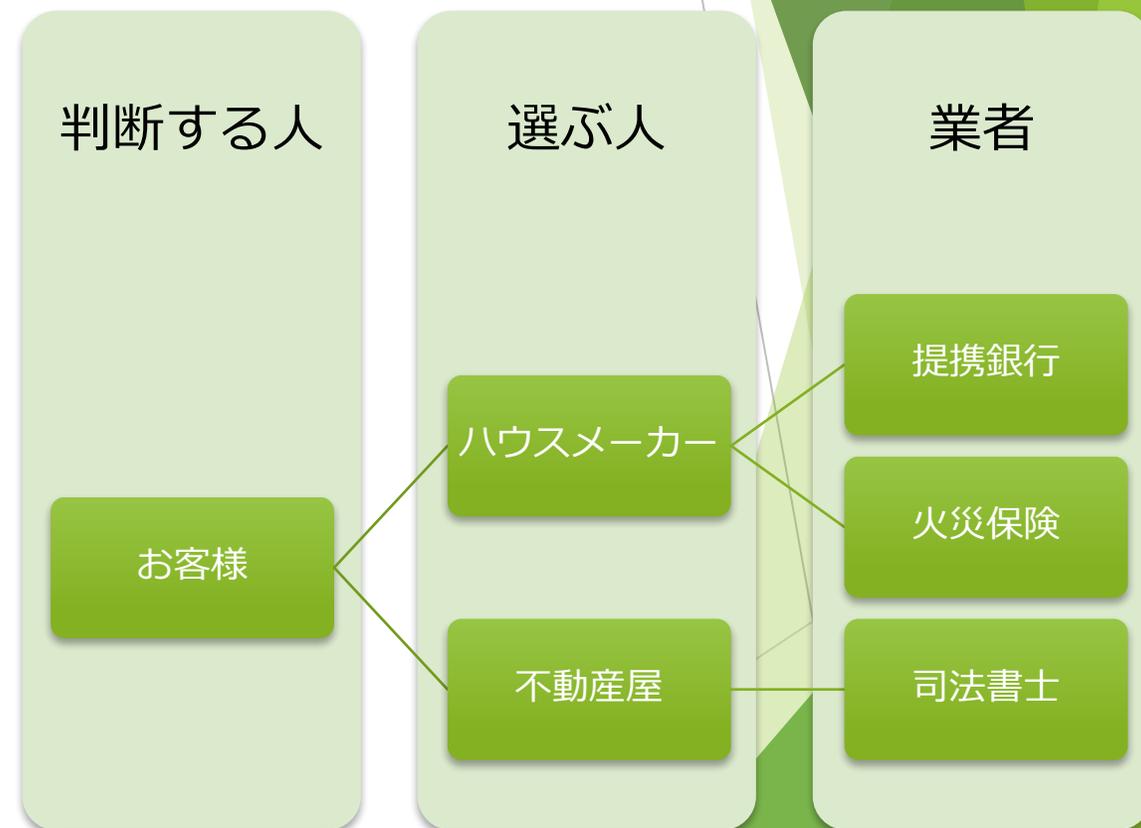
わからないのに判断できますか？

土地を購入してから建物を建てる場合、土地を仲介した不動産屋さんが馴染みの司法書士を連れ登記します。

そして建物を建築するハウスメーカーが住宅ローンは提携ローンを紹介し火災保険は自社もしくは知人を紹介することが多い。

ここで疑問が生じます。あなたは業者が選んだ人やモノの良し悪しを判断できますか？適正な価格かどうかわかりますか？**わかりませんよね！**

だから当オフィスではエージェント制にしたのです。まずはFPが見てお客様に解説したらわかるのではないのでしょうか。



マイホームFP専任エージェント制度

マイホームはお客様と二人三脚

現状は土地、建物、住宅ローン、登記、火災保険などを業者の都合で選んでいます。

当然お客様は良し悪しの判断ができないので言われるがままにするしかないのです。

その結果様々なトラブルが起こっており当オフィスにも多くの相談が寄せられています。

それはおかしいと考えFPのフィルターを通してからお客様が選べばそのリスクは回避可能ではないかと思いこの制度を考えました。

マイホーム購入で失敗したくない、損したくない方にはぴったりではないでしょうか。



FPのフィルターを通してお客様へ

永野FPオフィス 住宅相談フロー

ヒアリング

- マイホームに関すること
- 家計に関すること
- 貯蓄に関すること

プランの作成

- 資金計画
- マイホームプラン
- 教育・老後資金プラン

建物をどうするか

- 大手ハウスメーカー
- 地元ハウスメーカー
- 建築設計事務所

住宅ローン選び

- 変動金利かフラット35
- ネット銀行か店舗か
- 提携銀行か自分で選ぶか

火災保険・登記

- 保障内容
- 司法書士選び
- つなぎ融資

引き渡し

- 住宅ローン実行
- 登記

安全その1 資金プランの作成

資金面での安全の確保

住宅購入することを決めたらまずは資金計画をたてます。簡単に言えばいくらまでマイホームにお金をかけていいのかを調査します。

◎具体的にこのようなことになります。

- ・現在の家計でいくらまで購入できるか
- ・教育資金や老後資金に影響がないか
- ・家計改善で購入金額をアップできるか
- ・一部繰上げ返済はいつがいいのか

こうして資金計画をしっかりとすることにより安全なマイホーム購入ができるのです。

住宅購入は段取りで決まります。段取り=プラン作成が非常に大事なことだと理解できるかと思います。

永野 家の家計管理表

12月31日現在 12月31日現在 を入力(自動計算)

経過年数	基準年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
西暦	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ライフイベント		中学校入学		車西購入 海外旅行	高校入学 中学校入学			大学入学 高校入学 中学校入学			大学入学 高校入学
収入(稼ぐ力)											
給与所得 本人											
公的年金 本人											
その他収入 本人											
退職金											
保険満期金											
収入合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出(家計力)											
家本生活費	1.0%										
住居費											
保険料											
雑 教育費	2.0%										
雑 教育費	1.0%										
一時的支出	1.0%										
固定資産税など											
ローン											
その他(冠婚葬祭など)											
支出合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年間収支	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
お金が溜る力											
貯蓄利率(金融資産利率)	0.10%	1,500	1,500		1,506	1,508	1,509	1,511	1,512	1,514	1,515
貯蓄利率(金融資産利率)	3.00%	1,500	1,500		1,568	1,739	1,791	1,845	1,900	1,957	2,016
貯蓄利率(金融資産利率)	5.00%	1,500	1,575	1,700	1,756	1,823	1,914	2,010	2,111	2,216	2,443

稼ぐチカラ(旦那様)

節約力(奥様のチカラ)

教育費がかかるところ(お金が貯まりにくい)

お金が働くチカラ

安全その2 住宅ローンの金利比較

ローン選びは選択枠を持つ

熊本のハウスメーカーで購入すると提携している銀行を紹介されます。多くの方は何の疑いもなくそこでローンを契約しますがその銀行の金利はどうでしょうか。

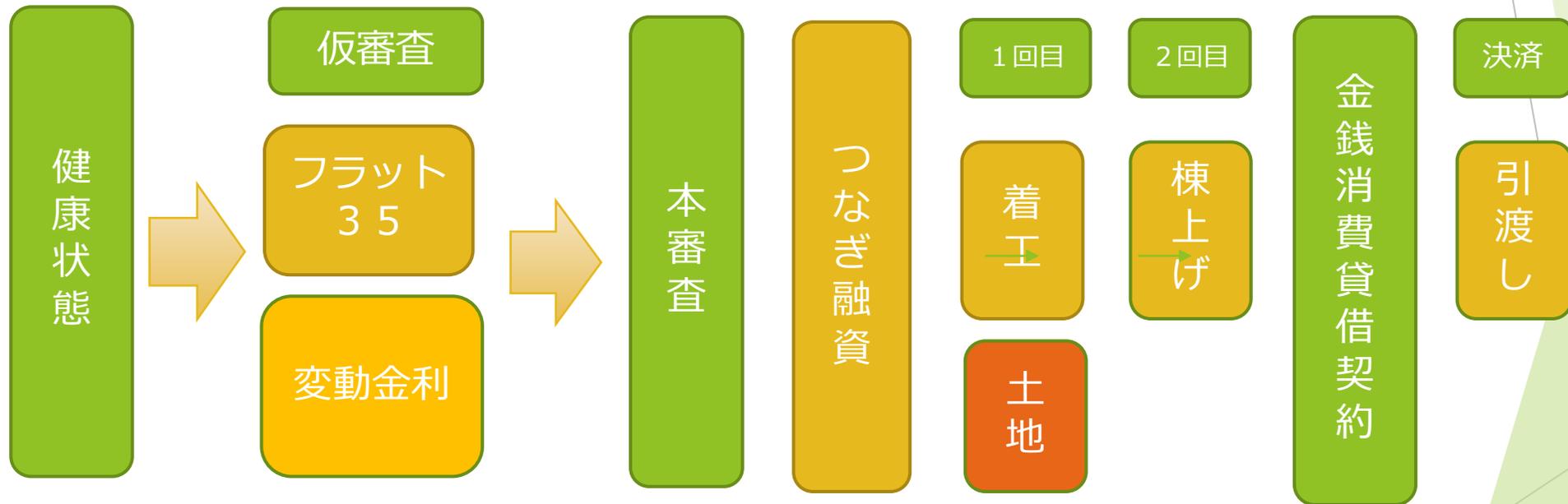
このようにマイナス金利の中最もその恩恵を受けているのは住宅ローンになっています。

変動金利であれば0.5%を切っている場合もあります。やはりせっかくのマイホームを購入するのであれば安全に安く購入したいもので金利は低い方がいいです。

住宅ローン選びは受験校選びと似ています。多少金利高くても安全な提携ローンを1つ、もう1つ金利が低いネット銀行0.5%をチャレンジです。

各金融機関名	住宅ローン商品名	区分(※)	変動金利型 / 金利(%)▲
住信SBIネット銀行	ネット専用住宅ローン適用金利 < 通期引下げプラン >	優遇	0.497
ソニー銀行	変動セレクト住宅ローン金利プラン (自己資金10%以上)	優遇	0.499
楽天銀行	住宅ローン(金利選択型)	優遇	0.507
アルヒ	ARUHIフリーダム001A	優遇	0.554
住信SBIネット銀行	Mr.住宅ローン <通期引下げプラン >	優遇	0.568
三井住友信託銀行	全期間一定金利引き下げ 変動プラン	優遇	0.600
九州労働金庫	変動金利型 最優遇金利	優遇	0.600
みずほ銀行	全期間重視プラン 最優遇金利	優遇	0.625
三菱東京UFJ銀行	ずーっとうれしい金利コース	優遇	0.625
三井住友銀行	全期間▲年1.7%~最大▲年1.85%ローン(▲年1.85%の場合)	優遇	0.625
りそな銀行	ずーっとお得!全期間型	優遇	0.625
りそな銀行	りそな女性向け住宅ローン「凜next」	優遇	0.625

住宅ローンフロー



永野FPオフィス 相談料

FPマイホーム専任エージェント 基本料 54,000円	オプション 実費	1ポイント相談 10,800円
<p><u>土地購入から資金計画、引き渡しまで安全にマイホームを購入したい人へ</u></p> <p>すべてはおお客様の夢の実現のために安全・安心してマイホームが購入できるようにFPが知識・経験・人脈を提供します。</p>	<p><u>オプションも用意しました。ご希望に合わせて加えてください。</u></p> <p>例) 相続対策 (応相談)</p>	<p><u>1つだけ相談したい方に向いています (60分程度)</u></p> <ol style="list-style-type: none">1、住宅ローン相談2、保険見直し相談3、その他