

金融の目利きFPが提案する マイホーム専任エージェント制度

Nagano FP Office
Financial Planner 永野 修

今も10年後も老後も豊かであるために

マイホームから始まる豊かな暮らし

マイホーム購入は段取りで全てが決まります。
その最初であり1番大事なのが資金計画になります。

確かに住宅購入は人生で1番大きな支出ですが、教育資金も老後資金も無視できるものではありません。
いかにして住宅ローンを支払いつつ貯蓄をするのか。

それにはシッカリしたマイホームプランを作り自分の人生をできるかぎりコントロールできたりいいと思いませんか？

弊社ではそんなインテリジェンスの高い方を応援します。

株式会社FPフェアトレード・ジャパン
Nagano FP Office 永野 修



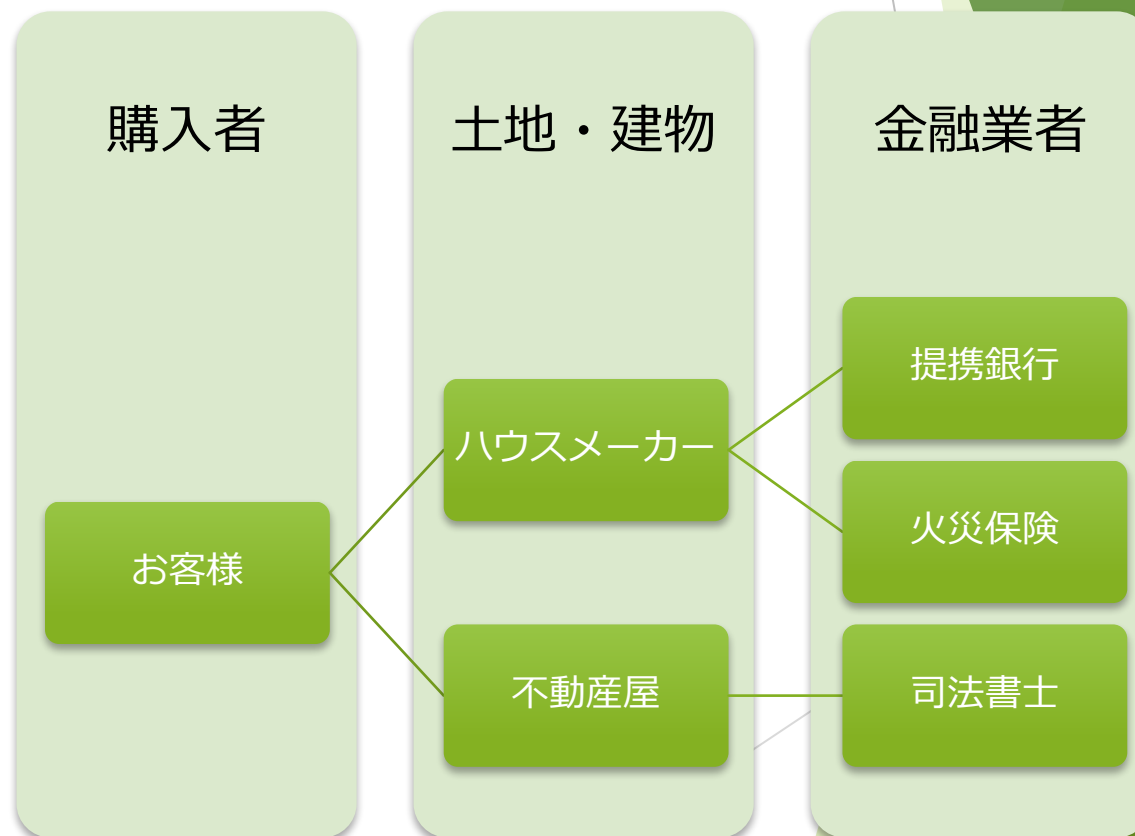
従来のフロー 本本当に適正料金なのか？

お客様の利益より業者の利益？

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。

つまりお客様にとって本本当に適正なのかがわからないようになっていきます。



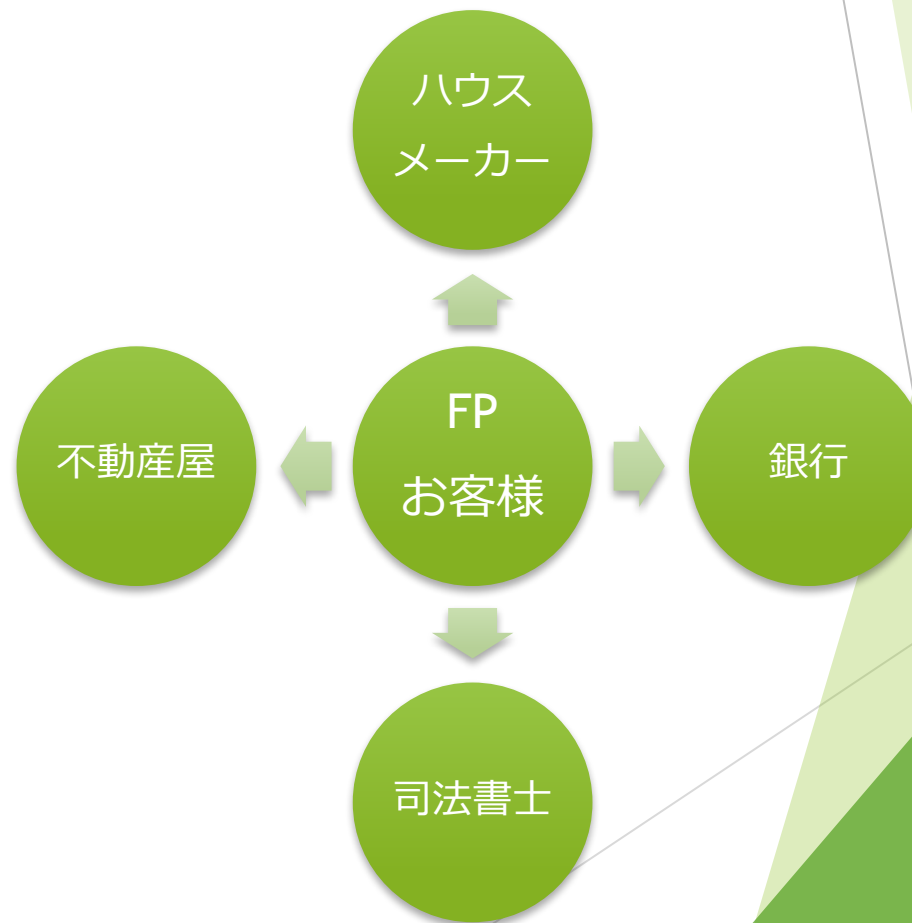
マイホームFP専任エージェント制度

お客様のみの利益のために

当オフィスでは従来の業者の都合優先の仕組みからFP永野が中心となってお客様の利益最優先の仕組みへしております。

今までハウスメーカーの事情で契約していた住宅ローンをお客様が選べるようにし、司法書士から火災保険までまずはFPのフィルターを通してからお客様が選ぶ形にしています。

こうすることにより業者の都合からお客様の利益で選ぶことができ、リーズナブルなマイホーム購入ができるというわけです。



Nagano FP office 住宅購入相談

▶ 安全かつリーズナブルなマイホーム購入のお手伝い

マイホームと言っても様々な種類があります。土地から購入して建物を建てる場合、建売を購入する場合、マンションを購入する場合などです。

1番難しいのは土地購入後に建物を買う場合です。なぜか？それは取引が様々な業者にまたがるからです。土地は不動産屋、建物はハウスメーカー、住宅ローンは銀行となるのでお客様はそれぞれの業者の都合に振り回されています。

例えば土地を購入したのはいいけど希望の住宅の建築ができなかったり、金利の低いネット銀行が使えなかったりします。ハウスメーカーはお客様の都合とは関係なしに金利の高い銀行へと誘導しています。

そうすると住宅購入のトータルコストが高くなってしまいそれがダイレクトに家計へと負担となり、教育資金、老後資金でツケを払うことになります。

そうならないようにFPである弊社が資金計画から土地探し、ハウスメーカー選びならびに住宅ローン選びのお手伝いをすることでコストの最適化をしていきます。

住宅購入相談のフロー

ライフプラン作成

住宅購入の予算を決めます

- ・ いくらまで大丈夫か
- ・ どんな住宅ローンがいいのか
- ・ 住宅購入後の暮らしはどうか

住宅の決定

どの会社で建築するのか

- ・ ハウスメーカー
- ・ 工務店
- ・ 1級建築士

住宅ローン決定

金利タイプと銀行を決めます

- ・ 変動金利かフラット35か
- ・ メガバンクか地方銀行か
- ・ ネット銀行か住宅専業か

火災保険の選定

補償内容を決めます

- ・ 立地条件を確認
- ・ 水災害の補償は必要か
- ・ 支払いは一括か年払いか

登記費用の確認

登記の費用を決めます

- ・ 司法書士の手配
- ・ 実行日の確認
- ・ 手数料の最適化

住宅引渡

おめでとうございます！！

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。

考えるのは住宅ローンを支払ってでも教育費や老後資金に影響が出ない範囲での購入を考えます。

●具体的にこのようなこととなります。

- ・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
- ・保険を見直しなど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

これによって安全度の高いマイホーム購入でできます。これすらなしに住宅購入をしている方が多いのですが、老後資金はどうするのでしょうか。

なんとかなるさ、でなんとかなるのでしょうか。そんな世の中ではないと思うのですがいかがでしょうか？

永野 家 の家計管理表

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			車購入	海外旅行	高校入学	高校入学		大学入学	大学入学		大学入学
		中学校入学			中学校入学			中学校入学	中学校入学		高校入学
		小学校入学									高校入学
収入(稼ぐ力)											
給与所得 本人											
配偶者											
公的年金 本人											
配偶者											
その他収入											
退職金											
保険滞り金											
収入合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出(家計力)											
基本生活費	1.0%										
住居費											
保険料											
株 教育費	2.0%										
株 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
お金の増減											
貯蓄残高(金融資産残高)	0.10%	1,500	1,500	1,500	1,506	1,508	1,509	1,511	1,512	1,514	1,515
貯蓄残高(金融資産残高)	3.00%	1,500	1,500	1,500	1,506	1,739	1,791	1,845	1,900	1,957	2,016
貯蓄残高(金融資産残高)	5.00%	1,500	1,575	1,650	1,725	1,823	1,914	2,010	2,111	2,216	2,327

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)

お金の増減

安全その2 土地選び

▶ マイホーム購入の誤算は土地から

土地を選ぶときにお客様は単純に立地や広さ、金額などで選ぼうとします。しかしここにマイホーム購入の失敗が隠されています。

確かに上記の点は重要です。ですがそれだけで購入を決めてはいけないのです。ではその結果どんなことが起こっているか知っていますか？

- ・金利が低いネット銀行が使えなかった
- ・農地転用できるまで住宅が建築できなかった
- ・自分たちが建てたいメーカーが選べなかった

土地を選ぶときには金額や広さ以外にも調べるところがあります。用途地域、建ぺい率、道路などです。土地の選ぶ方でマイホームの安全度が決まると言っても過言ではないのです。

安全その3 ハウスメーカー選び

- ▶ 根拠のない安心を求めない

土地が決まれば次にいよいよ建物になります。当オフィスではよく土地は『縁』、建物は『円』と言います。つまりハウスメーカーによって値段はかなり違います。

大手ハウスメーカー

地元工務店

設計事務所

あなたの夢が叶うメーカーを選びます。大手で皆知っているメーカーが安全ではありません。安全で1番大事なものは人選びです。誰が担当なのか。これも安全では大事な要素です。



安全その4 住宅ローンの金利比較

ローン選びは選択枠を持つことが大事

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。

滑り止めを専願する受験生、どうでしょうか？

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通用金利<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
	りそな女性向け住宅ローン「凜next」	優遇	0.625

安全その5 住宅ローン支払比較

▶ トータル支払額を比較

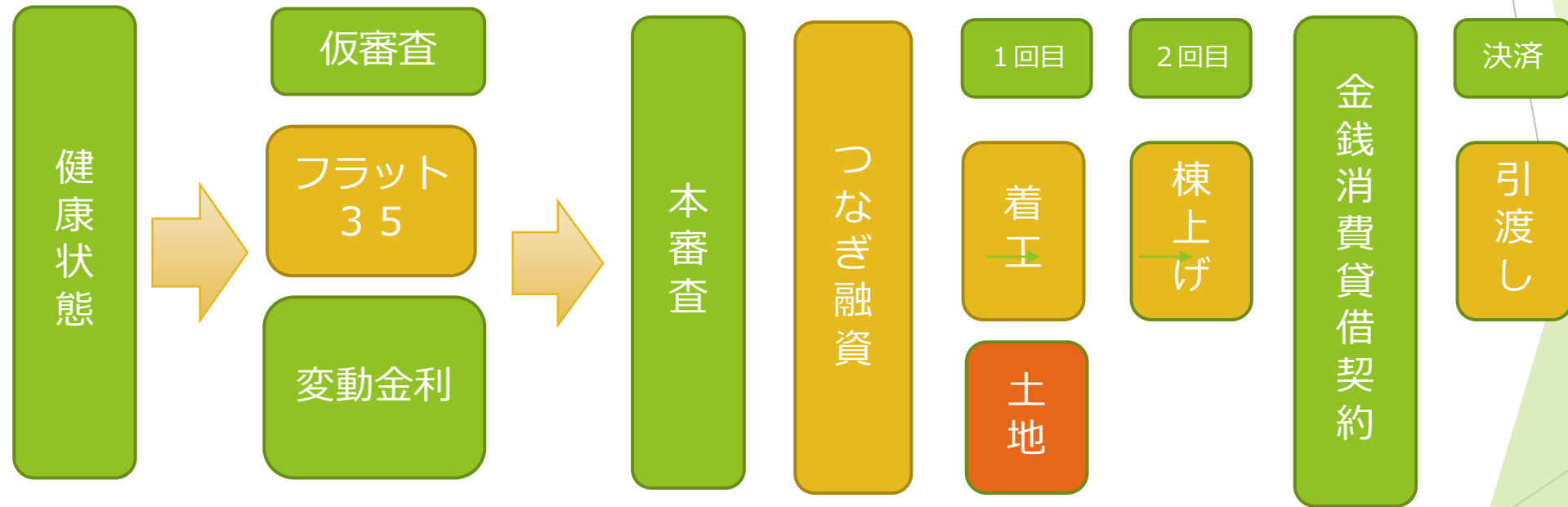
住宅ローンの金利を比較したら次は実際のローンシミュレーションになります。ここで大きな違いに気がつきます。同じ変動金利でも金利が違えば支払額に大きな違いが出るのがわかるのです。

もし提携ローンとネット銀行で支払額が200万円以上の違いが出るのであればあなたならどちらを選びますか？

もしあなたがその事実をハウスメーカーから知らされないとしたらどうでしょうか。

でも実際に皆さま知らないで住宅ローンを契約しています。これが熊本の住宅ローン事情なのです。

住宅ローンフロー



住宅購入相談 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>初めてのマイホーム購入をFPと一緒に賢く進めたい方のための基本コース</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1、ライフプラン作成 生命保険見直し ローンシミュレーション 確定拠出年金 火災保険相談 2、住宅購入アシスタント 土地・建物選び ハウスメーカー・銀行同行 <p>上記の全てを含みます</p>	<p><u>オプションを用意しました。ご希望に合わせて加えてください。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1、ネット銀行手続きお手伝い (成功報酬制 54000円) 2、相続対策 (応相談) 3、その他 <p>必要に応じて</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 <p>1から3のいずれか<u>1つ</u></p>