

今、マイホームを検討されている方も、
まだまだ先とお考えの方も!
住宅に関する**マネーIQ**を鍛えませんか!?

30分で500万円得する住宅検討の 『無料FPシミュレーション』のご提案

～ちょっとした知恵があなたの人生を大きく変える～

「買うべきか、買わざるべきか…、それが問題だ。」



2009年2月21日(土) 日経新聞朝刊

「買い時と思わない」と回答した方の理由は?

- 1位 『十分な自己資金がまだ貯まっていない』
- 2位 『不況のため、今後の生活に不安がある』
- 3位 『物件価格はまだ安くなる』
- 4位 『住宅ローン金利はまだ下がる』
- 5位 『不動産会社や管理会社の経営に不安がある』

「景気も悪いし、今、大きな住宅ローンを組むのも悩ましい…。」
 「家賃はもったいないけど、今、家を買うのがタイミングが良いのか分からないし…。」
 「まだまだ先行きが不透明だから、とりあえず様子を見ようか…」

「FP相談は、買う・買わないは 全く関係ありません。」

FPシミュレーションは、お客様の「今」と「将来」を“見える化”します

自分にとって有利だと思って取っていた行動が、**実は「逆効果」**ということは頻繁にあります。

「買う、買わない」は全く別としてファイナンシャルプランで**現状を“見える化”**しませんか？

FPシミュレーションは、**現状を客観的に整理して、将来、自分にとって有利な判断をしていくための情報を得ることが目的**です。住宅FP相談により判断基準を得て頂くことで、お客様の**「後悔のない最適な住宅購入」**に貢献できれば幸いです。

将来への漠然とした
不安・不透明感



FP相談により現状を
“見える化”



判断基準を持つことで、
自分に有利な
判断ができる



「マイホーム検討において、漠然とした不安をお持ちでないですか!?!」

家賃はもったいないけど、今、住宅ローンを組むのもリスクを感じる…。今買うのと、将来、頭金を増やして買うのと、どちらが有利だろうか…」

「将来、年金はどうなるんだろう…。セカンドライフの生活費も考えると、どのタイミングでどんな住宅ローンを組めば安全なのだろうか…」

「買うべきか、買わざるべきか…。今が良いのか、もう少し先が良いのか…」



無料FPシミュレーションで全て“見える化”できます

FP個別相談(60分無料・予約制)で出来ること

- 1) 毎月の返済可能額から見た最適予算検討
- 2) 住宅ローンの借入可能額の試算
- 3) 人生キャッシュフロー上の最適購入時期(可処分所得最大化)の検討
- 4) 賃貸住宅の居住コストと持ち家購入コストの比較
- 5) 賃貸vs持ち家におけるキャッシュフロー以外のメリット、デメリット診断
- 6) 住宅ローン減税の控除額試算(お薦め! 2分間で出来ます)
- 7) 優良住宅取得支援制度を活用した住宅ローン相談(メリット大)
- 8) 返済総額圧縮のための繰上返済計画相談
- 9) 年金受給金額の試算
- 10) 「住まいと人生のキャッシュフロープランニング」作成(※要事前予約)

その他、住宅のお金に関する相談は気軽にお声掛け下さい。



項目	年額	月額	返済
1,000円	0円	0円	0円
2,000円	0円	0円	0円
3,000円	0円	0円	0円
4,000円	0円	0円	0円
5,000円	0円	0円	0円
6,000円	0円	0円	0円
7,000円	0円	0円	0円
8,000円	0円	0円	0円
9,000円	0円	0円	0円
10,000円	0円	0円	0円



FP相談結果は冊子にして差し上げます。

FPシミュレーションの“見える化”例①

マイホームの物件購入可能額の検討シミュレーション

そもそも自分がどれくらいの住宅物件を購入できるのか、事前につかんでおくことは大事ですね。今の収入ならいくらまで借りられるかという金額と同時に、毎月、無理なく返済できる金額という観点からも考えておきましょう。



『ハイアーFP』 幸せ人生計画のお手伝い
 ちょっとした知識で人生大違い？
 ハッピーリッチな人生を送るための
 住まいとお金に関する「知恵」をお伝えします

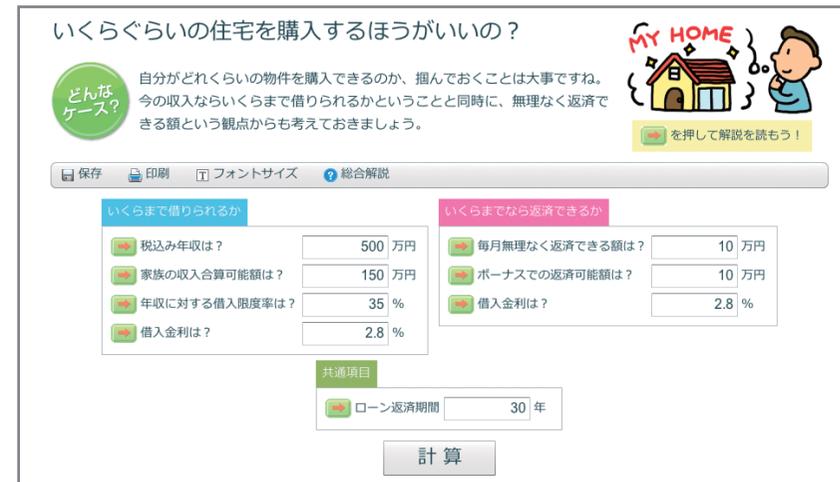
- FP電卓
- 諸経費・税金
- 各種統計データ
- 住宅税制改正のポイント
- お役立ちリンク

かんたんシミュレーション まずはかんたんにイメージをつかんでみましょう

- Simulation 1 物件購入可能額
- Simulation 2 賃貸 VS 持ち家
- Simulation 3 今すぐ VS 頭金を貯めてから
- Simulation 4 分譲マンション VS 持ち家

住まいと人生のキャッシュフロープランニング
 Cash Flow Planning →

住まい、教育、老後...まで含めた総合的なライフプランを表示します。色々なプランを作成して最適な人生を見つけましょう！



いくらぐらいの住宅を購入するほうがいいのか？

どんぼりケース？
 自分がどれくらいの物件を購入できるのか、掘っておくことは大事ですね。今の収入ならいくらまで借りられるかということと同時に、無理なく返済できる額という観点からも考えておきましょう。

を押して解説を読もう！

保存 印刷 フォントサイズ 総合解説

いくらまで借りられるか	いくらまでなら返済できるか
税込み年収は？ 500 万円	毎月無理なく返済できる額は？ 10 万円
家族の収入合算可能額は？ 150 万円	ボーナスでの返済可能額は？ 10 万円
年収に対する借入限度率は？ 35 %	借入金利は？ 2.8 %
借入金利は？ 2.8 %	

共通項目
 ローン返済期間 30 年

計算

FPシミュレーション①/ プリントアウト画面サンプル (印刷配布可能)

簡易シミュレーション

どのケース?

いくらかの住宅を購入するほうがいいのか?

自分がどれくらいの物件を購入できるのか、損んでおくことは大事ですね。今の収入ならいくらまで借りられるかということと同時に、無理なく返済できる額という観点からも考えておきましょう。



いくらまで借りられる

税込み年収は?	500 万円
家族の収入合算可能額は?	150 万円
年収に対する借入限度率は?	35 %

いくらまでなら返済できるか

毎月無理なく返済できる額は?	10 万円
ボーナスでの返済可能額は	10 万円

共通項目

ローン返済期間	30 年
借入金利	2.835 %

Answer

物件金額の目安



ちなみに、物件の諸経費を 4.2 頭金を 500 万円準備できるとすると最大 4,888 万円、無理のない範囲で 3,192 万円の物件が購入できることになります。

「税込年収から見た住宅ローンの“借入可能額”」と「毎月無理なく返済できる金額から逆算した“返済可能額”」のシミュレーション結果レポートです。

マイホーム検討の第一歩は、自分にとって適切な予算の把握から始まります、何度もシミュレーションを繰り返して、自分にとっての無理の無い最適な予算を検討していくことが大切です。

FPシミュレーションの“見える化”例②

「賃貸」と「持ち家」、生涯の住宅コストは？

生涯ずっと賃貸住宅で生活した場合と、持ち家を購入してそのままの家で暮らした場合の「生涯の住宅に費やすコスト」を比較してみよう。

賃貸住宅の場合には、物価上昇に伴う家賃水準の変動にも気を配る必要があります。

また、世帯主に万が一のことがあった場合、賃貸と持ち家でどのような違いがあるかにも注目。

「賃貸」と「持ち家」、生涯の住居コストは？

どんなケース？

生涯賃貸住宅で生活した場合と今住居を購入してそのままずっとその家で暮らした場合の生涯の住居に費やすコストを比較してみましょう。
賃貸住宅の場合には、物価上昇に伴う家賃水準の変動も気をつけておいた方がいいですよ！

を押して解説を読もう！

保存 印刷 フォントサイズ 総合解説

ずっと賃貸生活の場合

年齢区分	家賃月額
32 ~ 37 歳	8.5 万円/月
38 ~ 47 歳	10 万円/月
48 ~ 85 歳	12 万円/月

持ち家購入の場合

物件価格は？	2500 万円
頭金は？	300 万円
ローン返済期間は？	30 年
ローン金利は？	2.8 %
固定資産税・維持費は？	20 万円/年

目安値（固定資産税 = 8万円/年）

もし、お借り入れて本人に万が一（死亡・高度障害）の事があつたら 0 年後



FPシミュレーション②/ プリントアウト画面サンプル (印刷配布可能)

簡易シミュレーション

どのケース?

「賃貸」と「持ち家」、生涯の住居コストは?

生涯賃貸住宅で生活した場合と今住居を購入してそのままずっとその家で暮らした場合の生涯の住居に費やすコストを比較してみましょう。賃貸住宅の場合には、物価上昇に伴う家賃水準の変動も気をつけておいた方がいいですよ!



ずっと賃貸生活の場合

年齢区分	家賃月額
32 ~ 37 歳	8.5 万円/月
38 ~ 47 歳	10 万円/月
48 ~ 85 歳	12 万円/月

持ち家購入の場合

物件価格は?	5 万円
頭金は?	2 万円
ローン返済期間は?	1 年
ローン金利は?	2.853 %
固定資産税・維持費は?	25 万円/月

Answer

賃貸と持ち家の住居費比較グラフ



毎年の住居費 (賃貸)



毎年の住居費 (持ち家)



▶ 総住居費 7,284 万円 ▶ ローン換算額 金利 2.5 %、50 年ローンとする 再計算 4,156 万円	▶ 総住居費 4,766 万円
---	------------------------

賃貸と持ち家。それぞれメリット、デメリットがあります、住宅ローンを組むリスクという点もありますし、一方で、家賃を支払い続けるリスクもあります。

FPシミュレーションで“見える化”して、自分の場合は、何が有利で何が不利になるか検討ください。

【見える化のポイント(抜粋)】

- ① サイフから出て行くお金の累計比較
- ② 定年後の住居費状況の比較
- ③ 世帯主様の死亡リスク
(団体信用生命保険)
- ④ その他、年金受給開始年齢、etc

FPシミュレーションの“見える化”例③

人生のキャッシュフロー上の最適購入時期(可処分所得最大化)の検討

今、買うのがよいのか！？それとも、頭金を貯めてから買った方が得なのか！？
 最適購入時期を検討するために、どちらがお得かFPシミュレーションで“見える化”します。
 頭金は確かに多い方が良いですが、むやみに増やせばよいというだけでも無さそうです。
 金利や物価の変動、また、定年時の残債状況など様々な視点に気を配りながら、何が自分にとって一番有利なのかをFP的に検討していきます。

今買うのがいいの？それとも頭金を貯めてからがいいの？

頭金をある程度貯めてから買った方がいいか、迷うところですね。
 生涯の住居費と、定年時の残債という観点から生涯の住居費を比較してみましょう。

どんぼりケース？

を押して解説を読もう！

保存 印刷 フォントサイズ 総合解説

今、購入する場合	将来、購入する場合
現在の年齢は？ 32 歳	何年後に購入？ 5 年後
購入物件価格は？ 3000 万円	その間の毎月積立金は？ 2 万円/月
現在の自己資金は？ 300 万円	物件価格上昇率は？ 1 %
ローン返済期間は？ 30 年	将来購入時のローン金利は？ 2.8 %
ローン金利は？ 2.5 %	将来購入時の返済期間は？ 25 年
	購入までの毎月の家賃は？ 8 万円/月

計算



FPシミュレーション③/ プリントアウト画面サンプル (印刷配布可能)

簡易シミュレーション

どの
ケース?

今買うのはいいの?それとも頭金を貯めてからがいいの?

頭金をある程度貯めてから買った方がいいか、迷うところですね。生涯の住居費と、定年時の残債という観点から生涯の住居費を比較してみましょう。



今、購入する場合

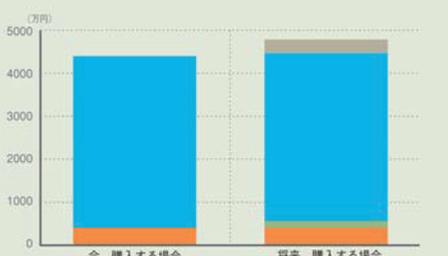
現在の年齢は?	32	歳
購入物件価格は?	3000	万円
現在の自己資金は?	300	万円
ローン返済期間は?	30	年
ローン金利は?	2.535	%

将来、購入する場合

何年後に購入?	5	年後
その間の毎月積立金は?	2	万円/月
物件価格上昇率は?	1	%
将来購入時のローン金利は?	2.853	%
将来購入時の返済期間は?	25	年
購入までの毎月の家賃は?	8	万円/月

Answer

費用総額比較



	今、購入する場合	将来、購入する場合
購入時自己資金	300	439
うち積立金額	—	123
ローン返済額	4,035	3,979
家賃支払い額	—	480
生活居住費総額	4,335	4,898
60歳時のローン残債額	262	309

今か、あるいはまだ先か…。

この選択でお悩みのお客様は非常に多いですが、次の2つの視点で自分にとってどちらが有利なのかを検討しておけば失敗はありません。

【見える化のポイント(抜粋)】

- ①自分のサイフから出て行くお金の累計比較(頭金増加メリット。、将来の金利変動、物価変動、家賃コスト等を鑑定みての客観的比較)
- ②定年時(60歳)の残債状況(退職金、年金受給額の見込み検討を合わせて)

FPシミュレーションの“見える化”例④

過去最大の減税規模、住宅ローン減税はいくら戻ってくる？

今現在、住宅政策により住宅ローン減税や、優良住宅取得支援制度などマイホーム獲得を支援する様々な制度があります。

例えば、一番メジャーな住宅ローン減税。自分だったら、いくらくらい税金が戻ってくるかご存じですか？FPシミュレーションでは、2分間程度で“見える化”できます。

解説ページへ

Q 1. 入居予定はいつですか？ 平成 年

Q 2. 借入額はいくらですか？ 万円

Q 3. 借入金の返済期間は何年ですか？ 年

Q 4. 借入金利は年何%ですか？ 初回 %

年目～ %

Q 5. 今の税込年取はいくらですか？ 万円

Q 6. 今後の年取の上昇率は年何%位になりそうですか？ %

Q 7. ローン返済開始年の扶養親族は何人ですか？ 人

Q 8. 将来の扶養親族の変動は？ 年後～ 人

Q 9. あなたは現在何歳ですか？ 歳
(H21/04/01現在の満年齢)



住宅税金改正のポイント

平成20年12月12日発表され、同12月19日財務省のホームページにおいて掲載された平成21年度の与税税制改正大綱による住宅・土地税制の主な改正点は以下の通りです。

1. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度
適用期限を5年延長するとともにその内容も以下のように大幅拡充される予定です。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.0%
平成22年	10年間	5,000万円	1.0%
平成23年	10年間	4,000万円	1.0%
平成24年	10年間	3,000万円	1.0%
平成25年	10年間	2,000万円	1.0%

これがさらに、長期優良住宅の普及に関する法律の規定に適合するものとして認定された家屋で一定のもの（以下、認定長期優良住宅という）であると、さらに、新築住宅ローン控除が下記のように拡充される予定です。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.2%
平成22年	10年間	5,000万円	1.2%
平成23年	10年間	5,000万円	1.2%
平成24年	10年間	4,000万円	1.0%
平成25年	10年間	3,000万円	1.0%

当該年分の住宅借入金等特別税額控除額から当該年分の所得税額を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額（当該年分の所得税の課税所得金額等の額に100分の5を乗じて得た額（最高9.75万円）を限度とする）を減額する。

2. 平成21年及び平成22年中に取得した土地等の長期譲渡所得の1000万円特別控除の創設
個人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡にかかる譲渡所得の金額から1000万円を控除する。

FPシミュレーション④/ プリントアウト画面サンプル (印刷配布可能)



住宅ローン減税で
国から戻ってきたお金を、
さらに倍にできる魔法が
あるんです。



CASE STUDY

「今年、マイホームを購入したばかり」 藤田さんのケース



¥2,000,000-

住宅ローン減税で
国からもらえる*お金は
10年で200万円になるらしい!

→



¥4,000,000-

ある魔法を使うことで
その200万円が倍の効果を
生みだせるらしい……?

◎ それはいったいどんな魔法なのでしょう？

*ここでいう「国からもらえる」とは「10年間の所得税還付金」のことをいいます。

正解はお気軽に係員までお尋ねください。
「うちの場合はどうかな？」というご質問も大歓迎です。

住宅ローン減税で国から戻ってきたお金を、さらに倍にできる魔法があります。ご存じでしょうか？

※FPシミュレーションのデモをご覧ください

FP相談デモンストレーション

例1 「お得な住宅ローン検討」
～住宅ローンシミュレーション～

例2 「最適住宅購入の時期検討」
～今すぐor頭金を貯めてから～



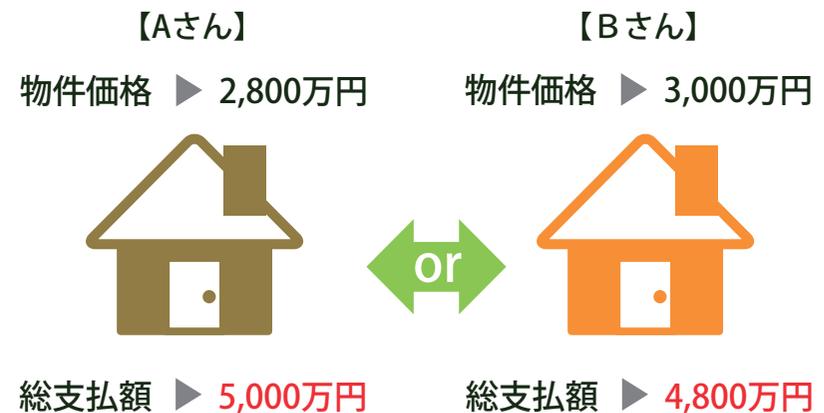
	ローン1 詳細	ローン2 詳細
総返済額	60,965,937 円	63,971,173 円
返済期間	35年 0ヵ月	35年 0ヵ月

ローン1の方が3,005,236円総支払額が少なくなり、
返済期間は0年0ヵ月短くなります。



「知っているだけで数百万円の得をして、 知らないだけで数百万円の損をすることも」

住宅購入は、戦略を持つか否かで人生キャッシュフローにおける影響は、数百万単位で変わってきます。「何となく住宅ローンを組んだ人」と「事前に十分な検討を行って住宅ローンを組んだ人」では、人生キャッシュフローにおける“支出”は本当に、数百万単位で変わります。



人生キャッシュフローにおける可処分所得を最大化するために

お客様はマイホーム検討において
「**お金の戦略**」検討は十分ですか？
身近に「**住宅マネー**」に関する
信頼できるナビゲーターはいますか？

**FP個別相談（60分無料）を
是非、ご利用下さい。**

期限限定!!

「住まいと人生のキャッシュフロープランニング 作成サービス(無料)」

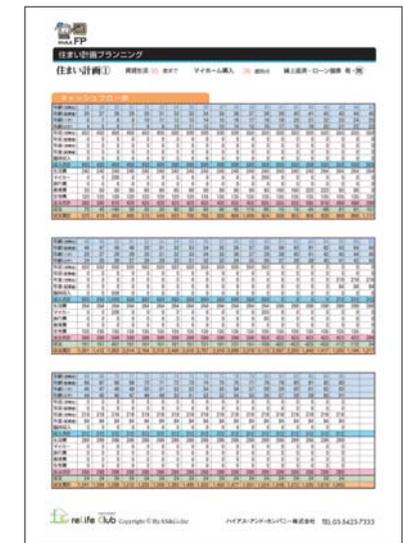


- 1) ヒアリングシートのご記入(シートは弊社にて配布)
- ↓
- 2) ご記入後、弊社までお送り下さい(FAX、郵送、mail)
- ↓
- 3) 作成期間の1週間後以降、FP個別相談にて無料進呈



★お薦め!キャッシュフロープランニング(無料実施中)★

- ・年金収入も含めた人生の収支試算ができます。
- ・住宅を購入した場合、しなかった場合など様々な状況変化による人生キャッシュフローの変化の比較が容易にできます。
- ・ライフプランを踏まえた最適住宅購入の検討ができます。



最適な住宅購入を実現するためにはやはり勉強が必要!
知恵があるか無いかで数百万円単位で変わってくることも…。
FP無料個別相談を是非ご活用下さい!!

ほとんどのお客様は、
何を聞いたらいいいのか分からない
という状態で来られます

FP個別相談(無料)は
手ぶらでお気軽に
お越し下さい!!

【FP個別相談、賢い家づくりに関するお問い合わせは】



ご来場、ありがとうございました。
皆様の幸せなライフプランニングの
実現を心よりお祈り申し上げます。

