

サ ン プ ル

例 勉 様 の住宅取得のためのご提案書

~ 例様ご家族の明るい将来を築くために ~

作成日 年 月 日

ファイナンシャルプランナー

目次

- 1 . プラン作成にあたって 1
- 2 . 例 家のプロフィール 2
 - 2-1 家族構成 2
 - 2-2 金融資産 2
 - 2-3 その他の資産 2
 - 2-4 保険 2
 - 2-5 年金 2
- 3 . プラン作成にあたってのご希望 3
 - 例家ライフイベント表 3
- 4 . 今後の収入・支出の状況と問題点 4 ~
 - 4-1 現在の収入と支出 4
 - 4-2 今後の収支の見積もり 5
 - 4-3 例 家のキャッシュフロー表 6
 - 4-4 キャッシュフロー表上の問題点 7
- 5 . 問題点を解決するために 8 ~
 - 5-1 住宅ローンの見直し 8
 - 5-2 教育資金の準備について 9
 - 5-3 生命保険の見直し・その他支出の見直し . . . 9
 - 5-4 例家のキャッシュフロー表（提案実行後） . 10
 - 5-5 プラン実行による効果の確認 11
 - 5-6 プラン実行時の注意点 12
- 6 . おわりに 13

1. プラン作成にあたって

従来は、銀行に預けていればある程度の安心感は得られましたが、今後の金利動向、ま
個人々のライフスタイルの多様化を考えると・・・・・・・・・・・・・・・・

将来的な収支状況を予想し、仮に住宅ローンを長期的に組んだ場合の・・・・・・・・
様々な角度から問題点を分析しその改善策を図り、例様にベターと思われるプランを・・

そこで・・・・・・・・

2. 例 家のプロフィール

例家の平成15年12月末日でのプロフィールを以下に示しますのでご確認ください。

2 1 家族構成

	続柄	誕生日	年齢	備考
例 勉	本人	昭和43年12月24日	35	会社員
例 勉美	妻	昭和44年3月3日	34	専業主婦
例 勉子	長女	平成11年7月15日	4	来年4月幼稚園入園予定

2 2 金融資産

遠藤家の金融資産は以下の通りです。ご確認ください。

<金融資産の内訳>・・・(現在の資産価値で表示。利息や解約手数料込み)

預入先	金額	名義
定額預金		妻
ニュー定期1ヶ月		夫
スーパー定期		夫
外貨預金(US\$)		夫
財形住宅貯蓄		夫
一時払養老保険		妻
株式投信		夫
MMF		夫
合計		

2 3 その他の資産・所有不動産

特にごさいません。(自宅は賃貸アパート)

<現在の貯蓄(積立)状況>

財形住宅貯蓄	年間	万円(万円/月)
その他	年間	万円(現在は主にニュー定期中心)
合計	年間	万円

2 4 保険

現在加入中の生命保険とその保証内容は以下の通りです。

種類	定期保険特約付終身保険
契約先保険会社	〇〇生命保険
契約者・被保険者	勉様
保険料	月額16,500円(年19.8万円)
保障内容	・死亡保障 (60歳まで) 1,500万円 (60歳以降) 500万円 *終身保険 500万円 定期保険特約 1,000万円 ・医療特約(家族型) 日

2 5 公的年金

勉様	加入期間：1991年4月～現在	厚生年金
勉美様	加入期間：1991年4月～1997年5月 1997年6月～現在	厚生年金 国民年金(第3号)

個人年金 現在のところ加入していません

3. プラン作成にあたってのご希望

プラン作成にあたっての、例様のご希望は以下の通りです。

万が一の保障はこれで大丈夫・・・・・・・・

- 今年中にマイホームを購入したい。その際、ローンをどのように組めば良いのか？
- 物件は首都圏の新築マンション(4,000万円前後)を希望。
- 親からの住宅資金援助の見込みは・・・・・・・・

子供の教育資金の準備を始めたい。どのように計画すれば良いのか？

長女が2004年4月から幼稚園(2年保育)に入る予定。
また、近いうちにもう一人子供が欲しいので、これを前提としたプランを立ててほしい。

この提案書では、上記の点を考慮した提案を中心に行っていきます。

また次のページにてライフイベント表を掲載しておきました。

この表で改めて漠然と考えていた例様ご自身とご家族のイベントを再確認され、将来のプランを明確にイメージしてみてください。

ライフイベント表

経過年数	西暦 (年)	平成(年)	ご家族の年齢				主な家族のイベント
			勉様	勉美様	勉子様	様	
今年	2003	15	35歳	34歳	4歳		住宅の購入
1年後	2004	16	36歳	35歳	5歳	0歳	勉子幼稚園入園、第2子 誕生
2年後	2005	17	37歳	36歳	6歳	1歳	
3年後	2006	18	38歳	37歳	7歳	2歳	勉子小学校入学
4年後	2007	19	39歳	38歳	8歳	3歳	
5年後	2008	20	40歳	39歳	9歳	4歳	
6年後	2009	21	41歳	40歳	10歳	5歳	第2子 幼稚園入園・車の買換え
7年後	2010	22	42歳	41歳	11歳	6歳	
8年後	2011	23	43歳	42歳	12歳	7歳	第2子 小学校入学
9年後	2012	24	44歳	43歳	13歳	8歳	勉子中学校入学、妻パート勤め？
10年後	2013	25	45歳	44歳	14歳	9歳	自宅のリフォーム 妻パート
11年後	2014	26	46歳	45歳	15歳	10歳	
12年後	2015	27	47歳	46歳	16歳	11歳	勉子高校入学・車の買換え
13年後	2016	28	48歳	47歳	17歳	12歳	
14年後	2017	29	49歳	48歳	18歳	13歳	第2子 中学校入学
15年後	2018	30	50歳	49歳	19歳	14歳	勉子優花大学入学
16年後	2019	31	51歳	50歳	20歳	15歳	
17年後	2020	32	52歳	51歳	21歳	16歳	第2子 高校入学
18年後	2021	33	53歳	52歳	22歳	17歳	
19年後	2022	34	54歳	53歳	23歳	18歳	勉子就職・車の買換え
20年後	2023	35	55歳	54歳	24歳	19歳	第2子 大学入学

4. 今後の収入・支出の状況と問題点

この章では次の4つの段階を経て、今後の収支上の問題点を明確にします

現状の収支を整理する。
今後の収入を予想する。
今後の必要資金を見積もる。
今後の予想収支（キャッシュフロー表）を作成し、分析する。

4 1 現在の収入と支出

収入

勉強の給与収入：年間約600万円（平成14年分）
注）所得税・住民税（約30万円）及び社会保険料（約60万円）を差し引いた実質的な手取り収入（＝可処分所得）は、
約510万円と予想されます

支出

基本生活費： 万円 / 年（ 万円 / 月）
住居費（管理費込み）： 万円 / 年（ 万円 / 月）
教育費： 万円 / 年
生命保険料： 万円 / 年（ 万円 / 月）
その他支出： 万円 / 年（ 万円 / 月）
年間総支出合計 万円 / 年

注1：子供の資金（お子様の教育費）については・・・

年間収支（1年間の貯蓄額）

現在の年間収支（年間の貯蓄額）は、 万円です。

（貯蓄内訳）

財形住宅貯蓄 万円 / 年間（ 万円 / 月）
その他 万円 / 年間

現在の年間収支（年間の貯蓄額）は、100万円です。

今後は、お子様の教育費の負担増が予想されると同時に、マイホームの購入に伴う住宅ローンの返済が生じてきます。

これらの金額を予め把握しておく為に、次項以降で、今後の収支を大まかに予想することにします。

4 2 今後の収支の見積もり(1/4頁)

現在の収支状況等を基に遠藤家の今後の収支を予想します。

収入

1) 給与収入： 今後の給与収入(手取り)の推移については、今日の景気動向を反映して、次のように予想します。

昇給率： 50歳までが年1%、

2) 住宅ローン減税還付金： 住宅ローンによりマンションを購入した場合、住宅借入金等特別控除により、一定期間支払った所得税の大部分が還付されることになり、収入に計上されませんが物件によっては

3) その他の収入： 10年後に奥様がパートを始めたとして、

昇給率： 0%とします。

<住宅ローン減税について>

(改正内容)

今後の収支の見積もり(2/4頁)

支出

(1) 基本生活費： 食費、公共料金

(2) 住居費： 住宅購入計画に合わせて、

今後の収支の見積もり(3/4頁)

3)教育費：お子様の進学における入学金、授業料、教材の購入費、おけいこ費用等、お子様の教育にかかる支出。
教育費は2003年現在で、年1%ずつ・・・・・・・・・・
基本費用：お子様一人あたり・・

幼稚園在園期間中 : 万円
小学校入学年度 : 万円
中学校入学年度 : 万円
高等学校在学期間中 : 万円
大学在学期間中 : 万円
としました。

(幼稚園は私立、小中高は公立、大学が私立として見積もりました。)

(4)保険料：今後の生命保険料や損害保険料の推移を見積もります。

(5)その他の支出：冠婚葬祭、レジャー関連の支出や車の維持費などを含みます。
年1%ずつ上昇していくものと予想します。

(6)一時的支出：今後の一時的な支出の金額を見積もります。年1%ずつ上昇していくと予想しま
住宅購入時の頭金等・新車購入(現在価格 万円200万円)・自宅のリフォーム(現在価格
来年1~3月の間に二人目のお子様が生ずるとして、誕生時(約 万円等を見積もります。

貯蓄：金利1%と予想します。

今後の収支の見積もり(4/4頁)

<住居費詳細>

__物件 住宅金融公庫利用可能な首都圏の新築マンションとします。

__資金計画

・物件価格 4,000万円
・諸経費 200万円 (物件価格の5%相当額としました。)
・必要資金合計 4,200万円
・自己資金 1,000万円 (頭金に800万円、諸経費に200万円)

*従って、購入時に自己資金が1,000万円ありますので、残り3,200万円がローン借入額となります。

__ローンについて 年内にご希望条件通りのマンションを購入し、来年からローン返済の開始と考

ローンの組み方は・・・・・・・・

この条件での毎月の返済額は、・・・・・・・・

__住宅購入後の住宅にかかる経費合計 ローンの他に固定資産税・管理費・維持費がかかります。

現在価値で毎年 万円かかるものとし、・・・・・・・・
また、固定資産税の軽減措置が終了する2009年からは、・・・・・・・・

4 - 3 例 家のキャッシュフロー表 (単位: 万円) 現状

経過年数		上昇率	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
西暦			2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
平成			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
家族の年齢	(夫)		35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳	55歳
	(妻)		34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳
	(長女)		4歳	5歳	6歳	7歳	8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳	21歳	22歳	23歳	24歳
	様			0歳	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	6歳	7歳	8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳
主なライフイベント			・住宅購入 ・車の買換え ・自宅のリフォーム ・車の買換え ・妻パート ・車の買換え ・優花幼稚園入園 ・優花小学校入学 ・優花中学校入学 ・優花高校入学 ・優花大学入学 ・優花就職 ・第2子 誕生 ・第2子 幼稚園入 小学校入学 中学校入学 高校入 大学																				
収入	給与収入(手取額)	2.00%	510	520	531	541	552	563	574	586	598	609	622	634	647	660	673	686	770	714	728	742	758
	一時的な収入																						
	その他収入	0.00%											90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	収入合計		510	520	531	541	552	563	574	586	598	609	712	724	737	750	763	776	860	804	818	832	848
支出	基本生活費	2.00%	180	184	187	191	195	199	203	207	211	215	219	224	228	233	238	242	247	252	257	262	267
	住居費(住宅ローン)		182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
	住居費(諸経費)	1.00%	30	30	31	31	31	32	42	43	43	44	44	45	45	46	46	46	47	47	48	48	49
	教育費	1.00%		61	61	62	42	42	63	64	64	87	44	45	101	102	149	279	281	343	347	85	268
	保険料	0.00%	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	その他の支出	1.00%	90	91	92	93	94	95	96	96	97	98	99	100	101	102	103	104	106	107	108	109	110
	一時的な支出	1.00%	1000	40					212				276		225							242	
支出合計	—	1502	608	573	579	564	570	818	612	617	646	884	616	902	685	738	873	883	951	962	948	896	
年間収支	—	992	88	42	38	12	7	244	26	19	37	172	108	165	65	25	97	23	147	144	116	48	
貯蓄残高	—	208	120	78	40	28	21	223	249	268	305	477	369	534	469	444	541	564	711	855	971	1019	

4 - 4 キャッシュフロー表上の問題点

キャッシュフロー表（対策前）上で明らかになった問題点は次の通りです。

住宅購入とローン設定についての問題点
年間収支は、ほぼ恒常的にマイナス（赤字）状態で・・・・・・・・

当初は貯蓄の取り崩しで補えますが、・・・・・・・・

これは、当初設定したローン金額にかなり無理があることが原因で、もう一度改めてプランを立てる必要があります。

住宅ローン設定では、一般的に、
（１）頭金は物件価格の %以上あることが望ましい。

（２）「年返済額は年収の %以下」と、言われています

お子様の学資負担が・・・・・・・・
住宅購入に伴うローンにより・・・・・・・・

一方、お子様の教育費用も年々・・・・・・・・
特に・・・・・・・・

貯蓄残高の・・・・・・・・
今後は、・・・・・・・・

5. 問題点を解決するために

5.1 住宅ローンの見直し(1/4頁)

○ 住宅購入計画の見直し

既に述べました通り、これまでの前提条件(マイホーム：4,000万円を購入)で作成したキャッシュフローでは、将来の生活を維持していくことさえ難しいとの予想となりました。

例様のご希望では、4,000万円のマンションということでしたが、・・・・・・・・・・・・・・・・

そこで今回の提案書では、購入資金計画を以下の通り(次の頁に続きます)に改めた案を提案させていただきます。

住宅ローンの見直し(2/4頁)

新規設定条件

- ・物件価格： 万円
- ・諸経費：約 万円 (物件価格の %相当額としました。)
- ・必要資金合計 万円
- ・自己資金 万円

予備費が余るようであれば、・・・・・・・・・・・・・・・・

住宅ローンの見直し(3/4頁)

これらを考慮の上、下表のようにローンを設定し直しました。

参考資料：返済額早見表

参考資料：ローン残高早見表

購入価格		諸経費		合計金額	
自己資金		贈与価格		借入金額	

借入先	借入金額	金利	返済期間	毎月返済額	備考
住宅金融公庫					当初10年間の金利 11年目以降の金利
財形住宅融資					5年固定金利制
合計					当初10年間 11年目以降

金利は平成15年1月1日現在

当初10年間の年間支払額 円 × 12 = 円 = 万円
11年目以降の年間支払額 円 × 12 = 円 = 万円

住宅ローンの見直し(4/4頁)

- ・定年までの完済を前提にしたため、返済期間は25年としました。・住宅金融公庫融資は・・・・
- ・財形住宅貯蓄に励まれていましたので、財形住宅融資を利用します。

5年固定金利制とは、5年間は現在の低い金利で融資を受けることができますが・・・・・・・・

- ・ボーナス併用払いは・・・・・・・・

5-2 教育資金の準備について

キャッシュフロー表の教育費の推移を参照していただきたいと思いますが、手取り収入の5割近くを占める年もみられます。ただし、貯蓄の取り崩しでマイナスを補うことが可能と判断されます。また、今回のファイナンス・プランでは教育費につきましてはかなり余裕を見て厚くとっておりますので、・・・・・・・・・・・・・・・・

5 - 4 例 家のキャッシュフロー表 (単位: 万円) 実行後

経過年数		上昇率	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
西暦			2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
平成			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
家族の年齢	(夫)		35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳	55歳
	(妻)		34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳
	(長女)		4歳	5歳	6歳	7歳	8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳	21歳	22歳	23歳	24歳
	様			0歳	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	6歳	7歳	8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳
主なライフイベント			・住宅購入 ・優花幼稚園入園 ・第2子 誕生 ・優花小学校入学 ・第2子 幼稚園入 ・小学校入学 ・車の買換え ・優花中学校入学 ・自宅のリフォーム ・妻パート ・優花高校入学 ・車の買換え ・優花大学入学 ・中学校入学 ・高校入 ・車の買換え ・優花就職 ・大学																				
収入	給与収入 (手取額)	2.00%	510	520	531	541	552	563	574	586	598	609	622	634	647	660	673	686	770	714	728	742	758
	一時的な収入																						
	その他収入	0.00%											90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	収入合計		510	520	531	541	552	563	574	586	598	609	712	724	737	750	763	776	860	804	818	832	848
支出	基本生活費	2.00%	180	184	187	191	195	199	203	207	211	215	219	224	228	233	238	242	247	252	257	262	267
	住居費 (住宅ローン)		139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
	住居費 (諸経費)	1.00%	30	30	31	31	31	32	42	43	43	44	44	45	45	46	46	46	47	47	48	48	49
	教育費	1.00%		61	61	62	42	42	63	64	64	87	44	45	101	102	149	279	281	343	347	85	268
	保険料	0.00%	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	その他の支出	1.00%	70	71	71	72	73	74	74	75	76	77	77	78	79	80	80	81	82	83	84	85	85
	一時的な支出	1.00%	1000	40					212				276		225								242
	支出合計	—	1439	545	509	515	500	506	753	548	553	582	819	560	846	629	681	816	825	893	904	890	837
年間収支	—	909	25	22	26	52	57	179	38	45	27	107	164	109	121	82	40	35	89	86	58	11	
貯蓄残高	—	291	266	288	314	366	423	244	282	327	354	247	411	302	423	505	465	500	411	325	267	278	

5 - 5 プラン実行による効果の確認

これまでの例様のご希望に対して、
第一のご希望である住宅購入につきまして、ご希望の4,000万円の
新築マンションについては、

しかしながら、3,500万円前後の物件であれば

現在ご加入されている生命保険では、

お子さまの教育費は想像以上の費用がかかりますが、

5 - 6 プラン実行時の注意点

本プラン実行にあたりましては、以下の点にご注意願います。

住宅取得に伴う住宅ローンの適用金利
は、・・・・・・・・

お子さまの教育費につきまして
は、・・・・・・・・

住宅取得につきましては、ご提案しました新築マンションほか・・・・・・・・

6 おわりに

今回、例様からのご依頼により、本プランを作成させていただいたのですが、当初予定した以上の時間がかかってしまいました。
これは取りも直さず、・・・・・・・・・・・・・・・・

年 月 日

ファイナンシャル・プランナー