

# ライフプラン診断

## 〇〇様に合う住宅ローン

希望借入金額 3,500 万

お勧め住宅ローン

〇〇銀行：10 年固定金利 1.8%

フラット 35S 当初 10 年 1.51%

11 年目以降 2.51%

**エル・エルパートナーズ**

2010 年 5 月 21 日

# ライフプラン診断

## 〇〇様に合う住宅ローン

### ●ライフプランヒアリングシート変更、追加箇所

#### 2. 収入について

現在の年収 480万

今後の目標年収は業種、規模を参考に平均上昇率を採用

退職年齢を 60歳→65歳へ変更 60歳以降年収 300万

奥様年収 29歳～55歳まで パート収入 60万

#### 3. 支出と貯蓄について

継続的な支出 車購入 35歳時から7年毎に 300万

住宅修繕費 40歳から10年毎に 100万

住まいネットが推奨する住宅は外壁、屋根等の修繕費用を抑えられる住宅ではありませんが、水回り等の修繕費用等を考えています。

#### 4. お住まいについて

住宅取得後の年間経費 15万（固定資産税、修繕積立等）

住宅ローンは 3,500万借入、35年返済、当初10年2%、11年以降4%で計算

○インフレ、デフレは想定する事が難しいため、物価上昇率0%、預金金利0%となっています。

○お子様の教育費は、学校教育費と学校外教育費が含まれています。小学校教育費についてもお一人3万/月の計算となりますので、約2万/月が学校外教育費に充てられる計算となります。

○毎月の生活費12万/月はこども関連費用、住宅関連費用、保険料、その他支出以外の生活費となります。よって、旅行費用、家電購入費用、祝儀等の突発的費用も含んでいる事になります。

○こども手当は年間31万/お一人で計算されています。

## ●住宅ローン調査報告

### 融資審査

勤続年数、自己資金比率を考え問題はないと思われませんが、返済比率が若干高めのため、一度事前審査を進められる事をお勧めいたします。

返済比率：38.8%

返済比率とは・・・年収に対する返済額の割合

住宅ローン返済額は実行金利ではなく、各金融機関が独自に定める金利で計算します。一般的には10年固定基準金利を採用しています。

当社では金利4%で計算しております。

一般的には返済比率35～40%以下を融資基準としています。

## ●ライフプラン診断結果

キャッシュフロー表を作成したところ、3,500万の借入をされたとして、金利が11年目以降4%へ上昇した場合でも、貯蓄残高は43歳へむけて順調に増加することが予想されます。ただ、お子様の大学費用、仕送り代等の負担が大きく、その後貯蓄を取り崩す必要がでてくると思われます。

将来の大学資金のために、今から学資保険のような商品で強制貯蓄をされることをお勧めします。

〇〇様にお勧めの住宅ローンはフラット35Sとなります。

フラット35Sは、当初10年間1.51%、11年以降2.51%となりますので、とても有利な金利ではあります。ただ、別途団体信用生命保険料を年間約12万円支払う必要がある事と、住宅構造や図面に制限がありますので、工務店に確認される必要があります。

フラット35S以外ですと、京都銀行の10年固定金利がお勧めです。

**以上、ライフプランを診断した結果、現在計画されている家を建てられる事は十分可能だと考えます。**

ライフプランシミュレーションは現時点の将来目標でもあります。

将来的には変更となる場合はありますので、その都度見直しを行い、ご家族の将来設計にお役立て頂ければと思います。

## ご注意

1. 弊社及び本件業務に従事する調査担当者等は、正当な理由がなく、本件業務上取り扱ったことにつき知り得た秘密を漏らすことはいたしません。
2. 本住宅ローン調査書の記載事項につきましては、発行日時点の調査であり、将来における住宅ローン金利、融資審査を保証するものではありません。
3. 本住宅ローン調査書記載の内容は、お客様がご記入頂いたファクトファイディングシートを前提としてのみ成立するものです。  
金融機関への電話調査については、匿名でおこなっているため、金融機関よりお客様へ連絡がいく事は有り得ません。
4. 本件住宅ローン調査書から生じた利害関係につきましては、弊社は責任を負いません。
5. 本件住宅ローン調査書は個人情報情報に関して考慮しておりません。よって、金融機関からの融資を保証するものではありません。
6. 本件住宅ローン調査書の金利は各金融機関のインターネット上の最優遇金利を参考としているため、実際の実行金利を保証するものではありません。
7. 本件住宅ローン調査書は、将来お客様が住宅ローンを返済できる事を保証するものではありません。