2011年12月10日

日本のサラリーマンを円満に！

円満通信　第３号

独立系FP法人・株式会社円満プランニング

発行責任者：松本　真由美

〒550-0005
大阪府大阪市西区西本町1-4-1オリックス本町ビル4F
TEL：06-6536-7700
e-mail：info@em-planning.com
ホームページ：http://em-planning.com/

弊社へのアクセス情報のQRコードです。

こんにちは。ファイナンシャル・プランナーの松本真由美です。
各地からの初雪の便りや街角のクリスマス・イルミネーションに、本格的な冬の訪れを感じる日々です。
早いもので今年も残すところ後1ヶ月を切りました。
寒さに負けずに頑張りましょう。

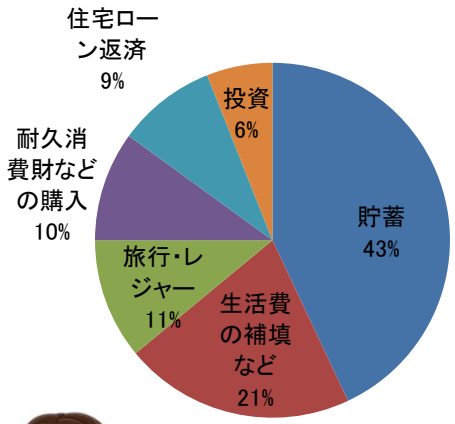
ところで、松本は音楽が大好き！です。
楽器の演奏こそできませんが、
ジャンルを問わず、聴くことも歌うことも大好きです。

近頃ハマっているのは、ゴスペル（Gospel music）。
某ゴスペルクワイヤーに所属し、大いに歌っています。
音楽を通じて出会った老若男女の仲間とともに、
お腹の底から声を出し、感情を表現するのは、
ストレス解消にもなるし、健康にも良さそうです。
X'masシーズンはLIVE出演にも挑戦します！
皆さまは心の底から楽しめる趣味はお持ちでしょうか？

そんなわけで、第3号もお読み頂ければ幸いです。

冬のボーナスの使い道は？

日経生活モニターを対象にした2011年冬のボーナス調査では、
家計の貯蓄志向が強まっていることが明らかになりました。
背景にあるのはボーナスが将来増えないとの見通しに加え、
教育や老後に対する不安感。
家庭では節約を徹底し、低水準にとどまるボーナスを
貯蓄に回していることがうかがえます。



ただ、個別相談の現場でお話をしていて感じるのですが
「漠然と貯蓄をしても、不安は解消しないのでは？」
子どもの進学計画や、老後の生活スタイルをある程度決め、
必要な金額を把握しておかなければ、
いくら貯蓄をしていても安心できないですし、
「いつか貯蓄や節約に疲れて倒れてしまうのでは？」と。
みなさまが安心してお金を使えるような情報を、
学費形成や老後の生活設計に必要になる情報を、
セミナーや個別相談を通じて皆様にお届けできれば・・・と思います。

「復興支援・住宅エコポイント」「フラット35Sエコ」が始まりました。

平成23年11月21日「平成23年度第3次補正予算」の成立に伴い、住宅エコポイントの再開が決定しました。
被災地の復興支援のための住宅エコポイントですので、名称が「復興支援・住宅エコポイント」となっています。
また、住宅ローンにに関しても、従来の【フラット35】Sに加えて、【フラット35】Sエコを創設することが決定しました。

「復興支援・住宅エコポイント」

今回の制度目的は従前の「住宅の省エネ化・住宅市場の活性化」に「被災地復興支援」が盛り込まれています。
そのため、被災地に建設する場合はその他の地域の2倍のポイントが発行されます。

エコ住宅の新築
◆被災地：1戸あたり**300,000**ポイント、その他の地域：1戸あたり**150,000**ポイント
◆工事対象期間：**平成23年10月21日～平成24年10月31日**の間に着工
また、**エコリフォーム**では、
リフォーム瑕疵保険に加入した場合や耐震改修した場合にもポイントを発行します。
◆1戸あたり**300,000ポイントが上限**
◆工事対象期間：**平成23年11月21日～平成24年10月31日**の間に着手
また、前回の住宅エコポイントと大きく異なる点は、発行されたポイントの半分以上は
被災地の特産品等に交換し、残りのポイントは、寄付・エコ商品・追加工事などポイント使用の制限があります。

「フラット35Sエコ」

東日本大震災からの復興・住宅の省CO2対策を推進するため、
省エネルギー性の優れた住宅について、金利引下げ幅を従来の【フラット35】Sより拡大します！

当初5年間の金利引下げ幅 年▲0．3%

- 東日本大震災の被災地においては **年▲1.0%**に拡大します。
- 東日本大震災の被災地以外の地域においては **年▲0.7%**に拡大します。

6～10年目（長期優良住宅等、特に性能が優れた住宅は6～20年目）の金利引下げ幅は、年▲0.3%となります。

本制度は、**平成23年10月1日以後にお申し込みされた方で、かつ、平成23年12月1日以後に資金をお受け取りになる方**から適用となります。ただし、このフラット35Sエコは、住宅ローンの借り換えには利用できません。

11月の個別相談、最も多かったのは「住宅ローンはいくらまでなら大丈夫？」

11月はセミナー講師や相談員として全国を駆け巡りましたが、消費税増税の兆し、社宅の入居期限が近付いた、
低金利もいつまで続くか分からない・・・などで住宅購入を検討する30歳代の方が最も多かったです。
「住宅ローンはいくらまでなら大丈夫？」その考え方の一例をご紹介したいと思います。

★実践★毎月無理なく返せる額はどのくらいか計算してみよう！

●現在の家計費の内訳	
1ヶ月の生活費（食費等）	20万円
家賃・駐車場代	6.6万円
住宅資金積み立て	7万円
合計	**33.6万円**

●住宅取得後の家計費の内訳	
1ヶ月の生活費（食費等）	20万円
固定資産税等の税金（1ヶ月当たり）	1.5万円
将来の修繕費または管理費	1.1万円
光熱費等の増加分	1万円
繰り上げ返済のための蓄え	3万円
合計	**26.6万円**

合計の差額　33.6万円　－　26.6万円　＝　7万円

この7万円が、この相談者の無理なく返せる毎月の返済額ということになります。

35年間・毎月7万円返済での借り入れの場合、
金利3%（長期固定金利）での借入可能額は、**1818万円**です。
金利1%（変動金利）での借入可能額は、**2479万円**です。※ただし変動金利は金利上昇のリスクを考慮する必要があります。
「え～・・・そんな安価なら希望する物件は買えないよ！」と簡単に諦めたり、頭金が貯まるまで待ちますか？
それも一考ですが、家計や保険などの見直しで支出を削減したり、貯蓄や投資の運用利回り向上の工夫をすることで
住宅資金に回せるお金が増やせるかもしれません。夢実現のお手伝いをするのがFP相談の醍醐味です。
一般的に、年収600万程度の方なら、不動産屋さんや金融機関は「3500万円位借りても全く問題ないですよ！」とおっしゃいます。それは年収に対するローン返済額（返済負担率）が25%までは問題なく審査が通るからです。
しかし、誰しも年収で生活しているわけでなく、税金、社会保険料を引いた正味の手取り額で生活していますよね？
だから、この差が生じるわけです。**「借りられる金額」と「無理なく返せる金額」は違います**ので、注意しましょう。

【円満通信・第3号】を最後までお読みいただき、ありがとうございました。
健康には留意され、よいお年をお迎え下さい。

株式会社円満プランニング　松本　真由美