

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2024. 9. 25**☆

60 歳からの人生を準備するための
【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

FP 相談、相談者と FP との認識の相違は付きもの

発行者：牧野 F P 事務所合同会社代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***通算第 613 号***☆

<目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員」牧野寿和のプロフィール

:

- ◆ 今週のテーマ

FP 相談、相談者と FP との認識の相違は付きもの

:

ファイナンシャルプランナー（FP）に、
相談するとき、

相談者は、自分が決めたお金の使い方を
後押ししてほしい、との思いで相談しても、

FP は、後押しどころか、
止めた方がいいと根拠を示しながら、
提案することもあります。

そこで今回は、
相談者と FP の考え方の相違が生まれるのは、
どんな時か、
住宅購入を例に、考えてみます。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・事例の設定（Aさんの住宅購入）
- ・FPへの相談内容
- ・FPが出した結論と根拠
- ・相談者とFPとの考え方の相違

事例の設定（Aさんの住宅購入）

現在40歳の会社員のAさんは、
3歳年下の妻と6歳と3歳の子ども家族4人で、
現在賃貸マンションで暮らしています。

A夫婦ともに、Aさんの通勤に便利な場所で、
戸建ての住宅を購入しようと考え、
夫婦で、販売業者を数社回り、
中古ですが、お手頃な物件を見つけました。

購入価格は、諸費用などを除いて、
5,300万円弱です。

頭金や諸費用などに支払う約1,000万円は、
いままでの貯蓄から用意して、
4,500万円を借入れ、住宅ローンで、
返済していく計画です。

すでに住宅ローンの契約をしたい銀行とは、
事前審査には通っていて、

今度の週末に、
販売業者と住宅の売買契約を結ぶとともに、
銀行に住宅ローンの本審査を申込み
予定になっています。

Aさんが契約を予定している住宅ローンは、
次の通りです。

- ・返済額：4,500万円
- ・返済期間：35年間
- ・住宅ローンの商品：全期間固定金利
- ・金利：年1.8%
- ・毎月の返済額：14万4,491円
- ・利息支払額：1,568万6,270円
- ・支払総額：6,068万6,270円

FP への相談内容

住宅の販売担当者からは、
住宅ローンの返済額は、
現在の家賃（毎月約15万円）とほぼ同じだし、
現在のAさんの年収は約900万円。

妻も下の子どもが小学校に入学する
4年後からは、パートで働く予定をしており、
収入も増えて返済には問題ない。
と言っているそうです。

実は、A夫婦はこれまでは、
住宅を手に入れることばかり、
考えていました。

しかし、4,500万円もの借金をして、
本当に返済していけるのか？

契約をまじかに控えて、心配になり、
第3者的な立場で、
この住宅購入の後押しをしてもらいたく、
FPに相談しました。

FP の出した結論と根拠

相談を受けたFPは、
Aさんの住宅ローン返済計画を聞き、

主に、次の理由でこの住宅購入計画を
見直すか、徹底的に家計支出を減らす助言を
Aさんにしました。

その理由は、
現在Aさんの勤務先は、
60歳定年で、65歳までは再雇用されます。

将来的には、
70歳まで雇用されるみたいで、
Aさんは、今の会社に70歳まで働く
予定をしています。

しかし住宅ローンの完済は75歳ですので、
退職後の5年間分は、
退職金の一部で繰上げ返済するか、
勤めている間に返済資金を貯め、
どちらにしても、
70歳の退職時まで、
住宅ローンは完済する計画です。

住宅ローン5年（60回分）の返済額は、
 $14万4,491円 \times 60 = 866万9,460円$
866万9,460円です。

退職金が現行通りに、
1,800万円支給されたとしても、

$1,800万円 - 866万9,460円 = 933万0,540円$
と、住宅ローンは完済出来ても、

老後の生活費用の資金は、退職金の半額になります。

それに、購入する住宅では、
10年から15年ごとに、

外壁や屋根の補修工事が必要と、
販売業者が言っているようです。

その工事を実際にするかはおいて、

費用は見積もると、
現在の家賃の範囲内での支出では
収まらないようです。

また、現在の家計支出を検証して、
加入中の保険の保険料など、
支出額を見直して、

また、妻がパートで働いても、

Aさん夫婦が希望している、
子どもたちを、
私立中高一貫校から大学まで通学させるには、

住宅ローンを返済しながらでは、
住宅ローンの返済か学資のどちらかが、
子どもたちの通学中に枯渇してしまいます。

また、これらの費用を支出するために、
貯蓄はままならず、
老後の資金を貯めることも難しいです。

このように、現状A夫婦のライフプランで、
今後の家計収支の推移をシミュレーション
してみると、

住宅の購入価格や借入額を、
再考した方が良いと、
FPは、相談者に助言することになるでしょう。

相談者とFPとの考え方の相違

FPが相談を受けるときは、
相談者が求めているように、
第3者的な立場で、
客観的な視点で相談内容を精査します。

また、今回のようなケースでは、
どこを改善したら、
相談者の希望を叶えることができるか、
精査します。

例えば、
現在のAさんの給与収支だけではなく、
A夫婦が描いている、
ライフプランも考慮して客観的に、
シミュレーションをします。

Aさんの住宅購入計画を後押しするどころか、
残念ながら、Aさんにとっては否定的な助言、

住宅の購入価格または借入額を
再考した方が良い
となってしまうこともあるのです。

なお、具体的にいくらまでの
住宅の購入価格や借入額といった提案も、
相談者がFPが必要とする
資料を準備して下されば可能です。

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

◆ 今週のポイント

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

保険や金融商品を販売しない

独立系FPの根拠のある助言は、

相談者にとって耳が痛くでも

的（まと）を得ています！

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

◆ 編集後記

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

強く後押しを要求される相談ほど、

慎重にならざるを得ません！？

:*:

◆ 「人生の添乗員（R）」牧野寿和のプロフィール

*:

日本で唯一「人生の添乗員（R）」を名乗れる
公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー
創業 21 年目
1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）
以外は、名古屋で居住。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。
業務で世界各地を廻っていた時、
日本の方と他国の方々の
お金との付き合い方の違いを感じていた。
そんな時渡米した折に、
初めてファイナンシャルプランナーの
存在を知り、
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。
2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。
これまでに、
延べ 1100 件以上の様々な相談に対応。

相談者へのプランニングの助言と提案を
主な業務とし、
相談者に、安心できる生活が送れるように、

丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>

- ・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP) 協会 CFP (R) 認定者
- ・ 1 級ファイナンシャル・プランニング技能士 (資産設計提案業務)
- ・ 福祉住環境コーディネーター
- ・ 総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ〜テレ (名古屋テレビ) 「UP!」

<執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない!
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより愛知、岐阜、三重県、首都圏や関西にもリモートでお会いする機会が増えました。

「人生の添乗員 (R) 」は、他人を気にすることなく、相談者ご自身にとって有益な提案を心がけています。

◆ 【人生の添乗員 (R) 】からのワンポイントメッセージ

発行：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

◆登録・解除は、ご自身でお願いいたします
こちらから出来ます

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

◆本メルマガに関するご意見・お問い合わせは
こちらまでお願いいたします
E-MAIL : makino.fp@beach.ocn.ne.jp

牧野 FP 事務所合同会社
公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

◆記事内容に関してのトラブル等について当方では
一切責任を負いかねます
ご自身の責任でご判断下さい

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、
牧野寿和の登録商標です
