

【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

満足できる住宅購入についての一考察

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>

<第 393 号の目次>

■ 今週のテーマ

満足できる住宅購入についての一考察

■ 「人生の添乗員 (R)」からのワンポイントメッセージ

■ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

■ 編集後記

それでは、

今週のテーマからはじめます。

*:**

■ 今週のテーマ

満足できる住宅購入についての一考察

*:**

住宅購入は、
生涯で、一番高額な買い物ともいわれています。

その購入資金を、

住宅ローンを組み融資してもらう方もいます。

また、購入した物件は、
購入する時によく吟味して決めたかというと、

結構、衝動買いに近い、
買いかたをされた方もいるようです。

そこで、今回は、
住宅購入後に、
また住宅ローン返済中も
悔いを残さないように、

あらためて、
満足できる住宅購入について、
考えてみたいと思います。

どこに住みたいのか

まず、購入する住宅の販売価格も重要ですが、
もうひとつ決めておくことは、
どこに住みたいのか、
その地域を決めることです。

- ・勤務先の近く
- ・夫婦のどちらかの実家の近く
- ・住宅市街地
- ・公園など環境の良い地区
- ・ショッピングセンターなど商業施設の近く
- ・街中に数分でいけるような鉄道駅の近く など

その希望を一つだけ満たすのではなく、
駅の近くで、大規模な公園もあるところといった、
様々な希望があるでしょう。

住みたい地域が、
現在住んでいる同じ地域であればよいのですが、
違うところなら、
実際に、
その地域に行ってみることも必要です。

物件を決める

住む地域が決まったら、

次に、間取りや購入価格の希望を
信頼できる不動産会社に相談します。

ここも。不動産会社を決める前に、
地元の不動産会社
大手の不動産会社 など、

ご自身の足や
住みたい地域に知人がいればその方の話を聞いて、

購入を希望しているご当人の話を受け入れ、
また、懇切丁寧に相談に乗ってくれる、

「そりの合う」業者を見つけることも大切です。

そして、不動産会社に、
住宅購入のための物件を依頼したところ、
希望通りの物件を、
2つ紹介してくれたとします。

その物件はともに、
立地や間取りは申し分ないです。

ただし、ともに新築の戸建て住宅ですが、

購入価格は、

- ・ 物件 A は、希望の購入価格の範囲内
- ・ 物件 B は、希望の購入価格より高い

物件だったとします。

物件 A、B とも、
同じ返済期間で、住宅ローンを組むとすると、

物件 B の方は、
物件 A より毎月 18000 円くらい、
余分に返済が必要になります。

このような場合に、
物件 A で良ければ、
物件 A を購入するでしょう。

物件 B の方に、思い入れがある場合、

取りあえず、不動産会社に、
物件 B の値下げ交渉をするのが王道です。

そして希望する金額に下がれば、
物件 B を購入するでしょう。

問題は、
物件 B の値を引いてもらった価格が、
購入者が、購入が可能な価格まで、
値引きしてもらえなかった場合です。

物件 B の購入はあきらめて、
物件 A を購入する。

物件を購入するにあたり、
返済可能な範囲内の物件 A を購入する。
または、希望の価格より少し高いが、
何とか返済は可能だろうと思い、
物件 B を購入する。

または、物件 A、B とは別の物件を、
照会してもらおうか、

購入者、ご自身が決めることです。

実は、この時期は、購入物件を決めて、
契約する 2、3 日前に、
私のところに、
「本当にこの物件を購入しても
返済していく上で問題ないか？」
と相談を受ける事例でもあります。

しかし、住宅購入を決定するためには、
まだ確認することがあります。

お話を進めます。

購入物件の価値を考える

希望の物件が購入できれば、
それに越したことはありません。

しかし、物件 A を購入するにしても、
物件 B を購入するにしても、
見落としをしまいそうな確認事項があります。

まず、物件 A では、
住宅を希望価格で購入できた場合ですが、
即決することなく、

やはり、購入価格が、
提示された金額より安くないか、
交渉してみることは大切です。

交渉することによって、
たとえ、100 万円でも値が下がれば、

その分で、
住宅ローンの融資額を減らすことができます。

また、手持ち資金を住宅購入資金にすることなく、
家具を揃えたり、
貯蓄に回したり、

購入資金以外の用途に使えます。

とにかく住宅を購入する時は、
何百万円、何千万円の話となり、

金銭価格に注意が必要です。

住宅購入金額で 100 万円は、
購入価格の誤差の範囲かもしれませんが、

日常の生活では、
100 万円は、

家計収支では、
大金の部類に入る方もいるからです。

購入物件の将来を考える

また、予算をオーバーしても、
物件 B を購入しようとした時、

物件 B を購入するときばかりではありませんが、

根本的に、
住宅を購入することは、
資産を持つことです。

ただし、住宅ローンを組むと
その分、完済まで負債を抱えることにもなります。

購入する方の、考え方にもよりますが、

資産を持つのであれば、
資産価値の高い物件を購入する。
というのも、ひとつの考え方です。

具体的に、物件 A と B とでは、
どちらの資産価値が高いのでしょうか？

購入前では、
物件 B の方が、販売価格の高い分、
価値があるといえます。

ここからが、重要です。

物件 A と物件 B と
購入価格の差は何でしょう？

ともに前提を、新築の戸建て住宅としていますが、

建築費の差でしょうか？

地価(土地代)の差でしょうか？

物件 A も物件 B も、
建物が建っている間、
建物への固定資産税がかかります。

しかし、購入後、数十年経って、
この土地建物を売却しようとしたら、

建物は、資産価値は無くなり、
むしろ、建物は解体して、
更地で売買した方が、

高額で売却できることもあります。

つまり、
物件 A と物件 B の購入価格の差は、

物件 B の建築費用の部分が高額であって、
(その分見栄えの良い建物かもしれません)

地価は、物件 A と物件 B ほぼ同額、
または、
物件 A の方が高い場合もあり得ます。

将来、購入した物件をご自身で手放すのであれば、

資産価値のある物件、
言い換えると、
高く売却できる物件を購入したが良いのです。

所有中は、物件 A と物件 B で、
どのくらい固定資産税の納付額が違うかは、
計算してみないと分かりませんが、

購入時の検討事項のひとつになります。

おおよその納付額は、
不動産会社が把握しています。

このように、

住宅を購入する場合、

ただ購入金額だけではなく、
将来を見据えた価値ある物件の購入が必要だ、

ということが言えます。

*****:
■「人生の添乗員（R）」からのワンポイントメッセージ
*****:

住宅を購入する場合は、

目先の金額だけではなく、

資産価値にも注視しましょう！

*****:
■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

開業 17 年目

1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）以外は、名古屋で生活をする。

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 900 件以上の様々な相談に対応。

現在は、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！」

<出版>

「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、相談を受けている方は、名古屋市内はもとより
愛知、岐阜、三重県、
ご紹介をいただいて、首都圏や関西にも
足を延ばす機会が増えてきました。

「人生の添乗員（R）」は、どこまでも行きます。

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。

■編集後記

住宅を購入したら、

固定資産税や

保持のための修繕費が必要になります。

また、物件の資産価値を、

維持するための費用も必要です。

従って、所有している間、

お金はかかります！

【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

来週もご愛読のほど、
よろしく願い申し上げます。

「人生の添乗員」「人生の行程表」は牧野寿和の登録商標です

■ 【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>

■記事内容に関する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。
