

【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

住宅購入、あなたはどっち！？

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 394 号の目次>

■ 今週のテーマ

住宅購入、あなたはどっち！？

■ 「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

住宅購入、あなたはどっち！？

*:**

先回は、住宅を購入する時、
購入資金は、
住宅ローンを組んで融資を受け、

資産価値のある物件を購入することを、
お勧めする内容でした。

今回は、
購入するのに、

今すぐに、融資を受け毎年返済していくか、

それとも、住宅ローン融資を受ける購入資金を、
ご自身で貯めてから、
融資を受けることなく、
全額と手持ち資金で購入するか？

どちらが良いのか、
客観的にシミュレーションしてみます。

前提条件を決める

まず、購入する住宅は、
新築、中古を問わず、

「3000万円の物件」を購入するとします。

住宅ローンを組む買い方では、

購入後、30年間で返済。
利息は年利1.3%の全期間固定金利。
借入額3000万円。

以上の条件で、融資を受けることにします。

なお、住宅を購入するにあたり、
ご自身で準備する、

- ・頭金
- ・諸経費

その他、

- ・住宅ローン控除による所得税などの優遇
- ・住宅購入に関連して家電品の購入費、
- ・不動産業者への仲介料などの手数料の支払い

その他、一切の費用は、
今回のシミュレーションには含みません。

単純に、3000万円の融資を受けて、
30年間で完済した時に、
家計に必要な費用を計算してみます。

一方、
住宅ローンを組まないで住宅購入する場合は、

30年後に、
3000万円の住宅を現金で購入します。

現金で購入する場合も、
上述の住宅ローンで購入する時と同様に、
様々な経費は考えません。

それでは、住宅ローンを組む方から
シミュレーションしてみます。

住宅ローンを組んで住宅を購入する

まず、住宅ローンを組んで購入する方を、
試算してみましょう。

上記の通りに、

30年間返済、
全期間固定金利で年利1.3%
借入額3000万円で、

住宅ローンを組むと、

毎月の返済額：10万0681円（1）
毎年の返済額：120万8172円（2）

総返済額：3624万5332円（3）
その内利息分：624万5332円（4）

となります。

その他に、購入後毎年、
固定資産税の納付が必要です。

購入物件が、

マンションであれば、
修繕積立金など

戸建て住宅であれば、
毎年ではありませんが、
自宅の修繕費も必要になります。

そこで、
毎年の固定資産税を 10 万円と仮定して、
30 年間で 300 万円(5)

修繕費を 30 年間で 100 万円(6)

(5) と (6) の 400 万円を
住宅ローンの総返済額(3)に加えて

4024 万 5332 円(7)が、

住宅ローンで住宅を購入して、
30 年後の完済までに、
家計から支出する住宅関連費となります。

住宅ローンを組まないで購入する場合

冒頭の条件通りに、
3000 万円の物件を、
今からその資金を 30 年間貯めて購入します。

単純に 3000 万円を貯めるためには、

$3000 \text{ 万円} \div 30 \text{ 年} \div 12 \text{ カ月} = 8 \text{ 万 } 3333 \text{ 円}$ (8)
8 万 3333 円、
毎月その資金を貯めていくことになります。

貯蓄の期間が 30 年と長期ですので、
金融商品などで、
運用していても良いかもしれません。

住宅ローンと現金購入を比較してみる

これまでに計算した、
住宅ローンを組んだ場合と
現金で購入した場合の比較をしてみます。

住宅ローンを組んだ場合の
毎月の返済額は 10 万 0681 円（1）でした。

また、現金で購入するための貯蓄額は、
8 万 3333 円（8）でした。

（1）－（8）＝1 万 7348 円（9）、
毎月、お金を貯めていく方が、
毎月の家計支出が少ないと思われるかもしれません。

しかし、お金を貯めるにしても、
家賃などの住宅費用は毎月必要です。

その費用は、賃貸住宅、社宅、親と同居など、
金額はさまざまですが、
まったく住宅費が必要でないことは稀でしょう。

毎月（9）の金額 1 万 7348 円で、
借りられるアパートやマンションなどの
賃貸住宅は、大変厳しいでしょう。

民間の賃貸住宅に住むのであれば、
少なくとも、住宅ローンの毎月の返済額
10 万 0681 円（1）を上回る額が、

毎月の家計支出からの金額になります。

とは言うものの、現金で購入する場合は、

住宅ローン総返済額のうち、
利息分の 624 万 5332 円（4）は、
必要のないお金です。

つまり、住宅ローンを借りた場合の 30 年間で、
家計から支出する 4024 万 5332 円（7）から、
現金での購入費用、

（7）－3000 万円＝1024 万 5332 円（10）

(10) ÷ 30年 ÷ 12カ月 = 2万8459円 (11)

(9) の1万7348円ではなく、
2万8459円 (11) が、

毎月の住宅ローンの返済と
積立てをする時の差額となるのです。

30年後に3000万円の住宅が必要か？

ここまで検証して試みて、
住宅ローンを組むか、
現金を貯めるか、

悩まれる方もみえるでしょう。

そのような方に、
もう一つ検討した方が良いことがあります。

それは、
現在、3000万円で購入する物件が、

30年後はどうなっているのか？

この物件が新築の戸建てであっても、
30年後は、
築古の中古物件になっています。

もし、同じ物件を購入するとしたら、
30年後までに、
インフレに見舞われて物価が高騰したとしても、
3000万円のような価格ではなく、
お値打ちに買えるでしょう。

また、家族構成により
間取りの問題もあります。

現在は、子どもの部屋が必要であっても、
30年後は、必要でしょうか？

夫婦だけで住むのであれば、
現在より、
狭い住宅でもよくなるかもしれません。

このように、考えてみると
30年後にも、
果たして3000万円の家が、

言い換えれば、
現在購入しようとしている、
同じ価格の住宅を購入する必要があるか？

ということです。

貯蓄の目標額を下げて良いかもしれません。

例えば、2000万円の住宅を購入しようと、
2000万円を30年で貯めるのであれば、

$2000 \text{ 万円} \div 30 \text{ 年間} \div 12 \text{ カ月} = 5 \text{ 万 } 5555 \text{ 円 (12)}$
毎月約5万6000円ずつ、
貯蓄していけばよくなります。

上述のように、
3000万円住宅ローンを借りた場合と比較してみると、
4024万5332円(7)から、
現金の購入費用、
 $(7) - 2000 \text{ 万円} = 2024 \text{ 万 } 5332 \text{ 円 (13)}$
 $(13) \div 30 \text{ 年} \div 12 \text{ カ月} = 5 \text{ 万 } 6237 \text{ 円 (14)}$

毎月の家計支出に差が生まれます。

今回は、あくまで机上での検証です。

実際には、ご家庭ごとの将来に渡る家計収支で、
検証が必要です。

これから住宅を購入の予定のある方は、
購入の一助にいただければ幸いです

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

住宅購入には、

単に住宅ローンを組むのではなく、

現金で購入する方法もあります。

ただし、家庭ごとの

将来に渡る、
家計収支を検証することが必要になります

*****:
■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

住宅を購入することは、

住宅ローンを組むにしても、

現金を貯蓄するにしても、

どちらにせよ、
大きく家計収支に影響をあたえます。

節約は必要なようです。

【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、
よろしくお願い申し上げます。

「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。
