

お伝えする3つのポイントとは、
その1 返済できる住宅購入額を決める
その2 立地を確認する
その3 販売業者の業務実績も大切
です。

今回は、
「その1 返済できる住宅購入額を決める」です。

返済できる住宅購入額とは

住宅ローンを契約して、
住宅を購入するならば、

その住宅の購入価格は、

- (1) まず、将来の家計収支の推移から、
毎月無理なく返済できる金額を計算します。
 - (2) 返済期間から、金融機関から融資を受けて、
返済できる金額を計算します。
 - (3) 住宅購入に関わる諸経費も計算します。
 - (4) 住宅購入に貯めた自己資金額を確認します。
- (1) から (4) の金額が明らかになったら、
(2) + (4) - (3) を計算して算出します。

なお、(1) (2) (3) の金額は、
金融機関のサイトから、
シミュレーションすることができます。

たとえば、
ある金融機関のサイトの住宅ローンの
シミュレーションで計算したら、
30歳に融資を受けて60歳まで30年間に
毎月9万円返済は可能だとします(1)。

次に、いくら借りられるかの計算をします。

続けてこのサイトで、
この金融機関の住宅ローン商品のなかから、

年利 1.0%の全期間固定金利、
返済期間 30 年間、
毎月の返済額が 9 万円くらいで、
融資を受けられる金額を、
シミュレーションしてみます。

その結果、計算上は、
毎月の返済 86,843 円返済すれば、
2700 万円借りられるとわかりました (2)。

なお、この住宅ローンで
支払う利息総額は、約 426 万円になります。

すでに、手元に頭金として、
700 万円準備していた (4) とすると、

この人の購入できる住宅の価格は、
2700 万円 (2) + 700 万円 (4) - 諸経費 (3)
3400 万円から諸経費を引いた金額です。

住宅の価値について

住宅の価値について
注意する点をまとめておきます。

新築や中古にかかわらず、
戸建やマンションといった住宅を購入した後に、
もし、購入した住宅を売却するならば、
いくら値段がつくのでしょうか？

この値段が、
購入した住宅の資産価値となります。

万が一、住宅購入後に、
何らの理由で住宅を手放すことになったとき、
残りの住宅ローンを、
住宅を売却して完済できる、
価値のある住宅を購入しておくことが、
理想だからです。

とはいっても、
住宅ローンを完済するまでは、
購入した住宅は、

借金返済の担保でもあります。

従って、借入れをして住宅を購入するならば、
資産価値のある、
担保物件としても価値のある、
そして住宅ローン返済可能な、
住宅を購入することが大切なのです。

実質的な売却価格

ところで、購入した住宅は、
実際にはいくら位で売却できるのでしょうか。

購入価格以上で、
売却できる物件を購入するのが理想です。

とはいっても、具体的な売却価格は、

新築住宅の場合は、
その購入価格のなかに、
その住宅を販売するための
広告費や人件費などが含まれていて、
購入価格より2割程度を差し引いた額が、
売却の価格になっているようです。

たとえば、3000万円で購入した物件は、
2400万円が売却価格になる。
といった感じです。

また、中古住宅の場合は、
新築の住宅と違って、
購入前に既に人が住んでいて、
その住宅の状態を把握して
購入できることがメリットかもしれません。

売却価格は、その物件の保守状況にもより、
様々のようです。

購入価格は上げない

住宅ローンの毎月の返済額を決めたけど、

気に入った物件が見つかって、
どうしても購入したい場合もあるでしょう。

ここで、してはいけないことがあります。

住宅ローンの返済期間を延ばし、
毎月の返済額を上記の（1）で計算した、
約9万円に近づけることです。

その理由は、
これから先のことはわかりませんが、
退職後、または再雇用期間といった、
収入が減少することがわかって期間に、
現役と同じ額の返済額では、
老後の生活に入ってから、
家計が行き詰まる可能性があるからです。

また、現在賃貸住宅に住んでいて、
購入価格を上げて、
現在支払っている家賃と変わらないからと、
あらかじめ決めておいた、
毎月の返済額を上げて購入した場合です。

たとえば、
この記事では上記（1）の約9万円を、
毎月の返済額を10万円にして、
融資を受けたした場合です。

このようなことをしたため家計によっては、
数年で家計が破たんする事例を、
私は、知っているからです。

どうしても、予算以上の物件を、
購入したいのであれば、
今から、少なくとも住宅ローン返済期間の
家計支出を節約して、
決めておいた毎月の返済額になるまで
（この記事では上記（1）の約9万円）、
下げることです。

さて、購入価格が決まったら、
つぎに、購入物件を探すことになります。

良さそうな物件が見つかったところで、
大切なことをしなくてはなりません。

次回、お伝えいたします。

■「人生の添乗員 (R)」からのワンポイントメッセージ

住宅の購入価格、

住宅ローンの毎月の返済額、

一度決めたら、
その価格を上げる変更はやめましょう！

■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

創業 19 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 1100 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！」

<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。

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

■編集後記

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

住宅購入以前と購入後、

家計の運営がどのように変わるのか？

高額な買い物をするときの

ポイントですね！

【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

本年もご愛読のほど、
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。
