

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2022. 2. 16\*\*\*☆

## 【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

住宅ローンより大事な3つのこと  
～その2立地を確認する～

発行者：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和

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

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*通算第485号\*\*\*☆

### <第485号の目次>

#### ■ 今週のテーマ

住宅ローンより大事な3つのこと  
～その2立地を確認する～

#### ■ 「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

住宅ローンより大事な3つのこと  
～その2立地を確認する～

\*\*\*\*\*

前回から3回に渡り、  
住宅を購入するのに、  
住宅ローンを契約する前に決めておく、  
大事な3つのポイントをお伝えします。

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2 立地を確認する」をお伝えします。

---

住宅を探す時に決めておく5つのポイント

---

先回の記事では、  
購入する住宅の価格を決めました。

そして今回は、  
ポイント1. いつまで住むのか  
ポイント2. 住宅購入予算（前回決めました）  
ポイント3. 戸建てかマンションか  
ポイント4. 建物の品質にこだわる  
ポイント5. 新築か中古か  
といった5つのポイントで、  
購入する住宅を探す方針を決めます。

それでは、  
ポイント1. から順番にみていきましょう。

---

ポイント1. いつまで住むのか

---

購入する住宅で、  
・生涯住み続けるのか  
（「終の棲家：ついのすみか」と言います）  
・ある年齢になったら引っ越すのか

つまり、購入する住宅に、  
何年間住む予定なのかを決めます。

終の棲家の予定であれば、  
当然ではありますが、  
生涯住める住宅を購入します。

また、ある年齢になったら、

また定年になったら、

- ・夫婦だけで住めるコンパクトな住宅に引っ越す
- ・実家に戻る
- ・住みたいと思っていたところに引っ越す
- ・海外に移住する

といった計画を持っている場合です。

このような場合は、計画を実行するために、

これから購入する住宅から、  
将来引っ越したあとに、

- ・売却するのか
- ・子どもに相続するのか
- ・賃貸として貸すのか

といった方針を決めて購入します。

---

## ポイント 2. 住宅購入予算（先回決めました）

---

購入価格もポイントのひとつです。

購入価格の決め方は、  
先回の記事（484号）を参考にしてください。

やはり、住宅ローンを、  
無理なく返済できる価格の物件を買うことが、  
なによりも重要なことです。

---

## ポイント 3. 戸建てかマンションか

---

戸建住宅に住むのか、  
分譲マンションに住むのか、  
決めてから探す方もいます。

今一度、戸建てとマンションの特徴から  
メリットとデメリットを、  
押さえておくのもポイントです。

代表的なメリットデメリットとして、

戸建住宅のメリットは、  
個々の家が独立していることです。

となり近所との間に距離感がある。  
また、庭で土いじりもできることでしょう。

デメリットとしては、  
住宅の維持管理のすべてを、  
持ち主自身でしなくてはならないことです。  
たとえば、住宅の外壁の  
手入れのしかたや費用のかけ方で、  
住宅の寿命が左右されることもあります。

また、マンション（集合住宅）のメリットは、  
建物のメンテナンスには、  
修繕積立金などの定期的に費用はかかりますが、  
専門の業者に任すことができます。

また、建物の耐用年数が木造住宅より長く、  
セキュリティ対策もしっかりしています。

マンションのデメリットとしては、  
集団のルールのもとに生活することでしょう。  
苦になる方は苦になるでしょう。

マンションを購入後に、  
近隣との人付き合いがいやになり、  
こんなはずではなかった。  
と、言っ、  
分譲マンションの購入した部屋を返品して、  
庭のある戸建て住宅に買い替えることは、  
通常は困難です。

従って購入前に、  
戸建て住宅とマンションの  
メリットとデメリットを書き出すなりして、  
検討することも大切です。

---

#### ポイント 4. 建物の品質にこだわる

---

購入物件の品質にこだわることも、  
ポイントになります。

たとえば、

- ・オール電化の住宅
  - ・省エネ住宅
  - ・天然木で建てた住宅
- といったこだわりを持つことです。

このような物件は、  
購入する時、  
価格面では高くなるかもしれません。

しかし、将来的には、  
品質面や健康を維持していく面でも、  
また、トータル的には家計支出も節約できる、  
価値のある資産を持つこと  
なるかもしれません。

ただし、維持費やメンテナンス費用で  
必要以上に過剰に家計の「失費」になるような、  
設備は必要ありません。

住宅を購入する前に、  
この点も確認しておくことが大切です。

---

## ポイント 5. 新築か中古か

---

「新築か中古か、どちらがいいの？」  
住宅購入を検討する方から、  
私がよく相談を受ける内容でもあります。

新築は、その物件に初めて住むので、  
住んでみてわかった、  
様々なトラブルもあるでしょう。

しかし、新建材のかおりとか、  
新築の物件でないと味わえない  
満足感もあります。

中古は、新築とは反対に、  
今までその物件に住んでいた人がいる分、  
もし、不具合があったとしても、  
入居前のメンテナンスがしっかりされていれば、  
そのトラブルは解消されて、  
快適に住めるでしょう。

また、一般的に購入価格は新築よりお値打ちです。

新築、中古を決めるには、  
中古の戸建て住宅の場合は、  
築古の場合は耐震補強がされているか、

また、マンションの場合は、  
今後の大規模な改修工事の計画と  
その工事のための一時金の納付額  
といった、  
住むための根本的な課題が解決できれば、  
新築、中古の物件に限らず、  
基本的には、  
購入を検討する物件のひとつにしても、  
いいと思うのです。

---

大切なのは立地

---

以上の5つのポイントにかなう物件が、  
不動産業者のサイトや雑誌の広告などで、  
探します。

その広告に掲載されている  
気になる物件がみつければ、  
現地に出向きます。

また、物件が決まっていなくても、  
住みたい地域に出かけて物件を探します。

現地では、その地域と物件の内部を確認します。

自分で住んだ時をイメージしながら、  
今回の記事の住宅購入のポイントを確認します。  
また、現地で信頼できる専門の販売業者を  
見つけます。

一か所に行くのではなく、  
実際の購入物件を決める前に、  
複数の地域で物件を探してみましょう。

従って、  
時間のかかることは覚悟しておきましょう。

つまり、自分の足で「立地」を確認することが  
大切なのです。

---

今回は、  
気に入った物件を見つけた後、  
その物件を取り扱っている業者に、  
購入の依頼をしてもいいのか？  
その業者は信頼できる…？

なんとんでも、  
人生の何回もない高額な買い物です。

住宅を購入する業者と  
お付き合いのしかたのポイントを  
お伝えします。

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

住宅を購入する時、

物件を探す前に、

どのような物件を購入するのか？

そのポイントを、

まず決めておくことが大切です！

\*\*\*\*\*  
■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

## 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

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:

住宅を購入する時に、  
  
すべて業者任せではなく、  
  
自分の希望をはっきり言えるように、  
  
自身が勉強しておくことも  
  
大切なことです！

【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。

---