

## 【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

### 住まいの資産価値から老後を考える

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 495 号の目次>

#### ■ 今週のテーマ

### 住まいの資産価値から老後を考える

#### ■ 「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

### 住まいの資産価値から老後を考える

\*:\*\*

持ち家に住んでいる人が、  
現在住んでいる住宅に、  
・どれだけの資産価値があるのか？  
・この家を年取ったらどうしたらいいのか？  
といったことを考えることもあるでしょう。

そこで今回は、  
住宅の資産価値から老後を考えてみます。

---

## 資産価値を知る方法

---

自宅の資産価値を知るには、  
今、住んでいる住宅を売りに出した場合、  
その売却価格を、  
資産価格とすることができます。

売却価格は、住んでいる近くの

- ・ 売買を専門としている不動産業者
- ・ 中古住宅の販売サイトで、  
住んでいるところと同じ地域で、  
自宅と同じような物件の売却価格を調べてみる
- ・ その住宅を購入したときの業者に聞いてみる

といった方法で、  
おおよその売却価格を知ることができます。

売却価格は一般的に、  
住宅地区、商業地区、文教地区、  
最寄りの鉄道の駅から徒歩5分圏内といった  
交通の便の良さ、  
また、昔から名の知れた地名の物件、  
といった立地も加味されます。

また、戸建住宅やマンションに限らず、  
建物の築年数によって、  
相対的に売却価格は下がります。

---

## 戸建住宅の資産は土地が評価の対象

---

土地の価格は、  
株式や投資信託といった金融商品の  
激しい値動きとはちがひ、  
緩やかに上下しています。

従って、戸建住宅の資産価値は、  
建物をのぞいた、  
土地の価格で評価されます。

---

## 土地以外は評価されにくい理由

---

戸建住宅で建物が築古の場合などは、解体して更地にしてから売却した方が、売却価格が高くなることもあります。

そこに長年住んでいる持ち主にしてみれば、建物に愛着もあり、また、建物分（家屋）の固定資産税も毎年納付しているのにもかかわらず、

建物に売却価格がほとんどつかないことに、納得がいかないかもしれません。

しかし、いくら思い入れのある建物でも、土地建物を含めた不動産物件として、客観的な評価の結果であれば、致し方ないことかもしれません。

もっとも、その建物に住みたい人や、リフォームをしてから売却すれば、それなりに売却価格が高くなるのが、期待できます。

---

## マンションの売却価格

---

マンションの場合は、集合住宅に、共同で生活することを基本に考えて、

建物の建築年数や立地はもとよりこれまでの建物の修繕歴や経過、今後の定期修繕と大規模修繕の計画とその予算を確認します。

また、共用スペースや部屋の間取り、住んでいる住民の年齢層や空室の数といったところにも注目しながら、売却価格が決まります。

たとえば、  
なぜ修繕費に注目するかといえば、

建物の修繕する費用を  
定期的な修繕や将来の大規模修繕のために、  
その費用をマンション管理組合が、  
計画的に貯めていても、

マンションの空室が目立つようになれば、  
その分、毎月の修繕積立金だけでは、  
予定していたが金額は貯まりません。

ましてや、今後の大規模修繕費用は、  
毎月の修繕積立金だけでは、  
支払いできない多額の費用が予想されます。

足りない分の費用は、  
マンションを区分所有して人たちで、  
追加で負担することになるからです。

このような状態なっても所有し続ければ、  
部屋ごとの売却価格は下がり、  
資産も下がる一方です。

---

### 老後以降の生活を考える

---

とはいっても、  
生涯、この家で過ごせればいい。と思って、  
自宅に住んでいる人もいることでしょう。

ご自身や夫婦の生活はそれでいいでしょう。

しかし、家の持ち主に相続する子どもがいて、  
すでに、ほかのところで持ち家で住んでいるなら、

この親の住んでいるの家、つまり実家は、  
両親が亡くなったらどのようにすればいいのかは、

親が、生前に決めておくことでしょう。

- ・子どもか孫のだれに相続するか決めておく

- ・売却する
  - ・自治体などに寄付する
- といったことを考えることができます。

なにをするにしても、  
決定するまでには時間がかかるでしょうし、  
費用も必要になることが多いでしょう。

なお、戸建住宅を売却するにも、  
たとえ、実家が「空き家」になっても、  
その家の固定資産税は、  
子どもに納付の通知書が送られます。

住宅を持つことは、  
資産として価値あるものを持つことです

従って、その資産には、  
その価値分の価格がつきます。

その価格をいかに有効に使い、

資産、つまり自分の持ち物を、  
自分で始末することまで考えて、  
所有することが大切なのです。

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

自分の資産は、

過大に評価することなく、

客観的に、

また冷静に評価しましょう！

\*\*\*\*\*  
■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

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

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

戸建住宅で、

歳を取ると足腰が弱り  
2階に上がれなくなった。

と聞くことがあります。

とはいっても、

建築中の2階建て3階建ての  
住宅のなかには、

あきらかに、  
急な階段がついていますが……！？

#### 【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](mailto: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。

---