

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2022. 9. 21\*\*☆

60 歳からの人生を準備する  
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

## 自宅の本来の物件価格を確認する方法 (前編)

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>

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*通算第 514 号\*\*\*☆

### <目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

\*:\*

- ◆ 今週のテーマ

## 自宅の本来の物件価格を確認する方法 (前編)

\*:\*

土地付きの新築の戸建て住宅が、  
3500 万円で販売されていたとします。  
M さんとその家族は、  
この住宅の立地や間取りも気に入り、  
(1) すべて自己資金  
(2) 一部自己資金、残り住宅ローン  
(3) すべて住宅ローン  
といった 3 つの方法で購入する検討をしています。

そこで今回は、  
上記 (1) (2) (3) の方法で、購入を検討するとき  
M さんは、どんなところ確認していったのか、

その方法をみていきます。

なお、購入希望の住宅は 3500 万円です。

住宅ローン商品の内容は、

◎ 全期間固定ローン

◎ 返済期間 35 年

◎ 金利年 1.5%

借入金額などの住宅ローンの詳細は、

このあとの記事ごとに明示いたします。

また、この記事では、

住宅購入や住宅ローンの契約に関係する、

諸費用や諸税については除いて記述しています。

記事の構成は次の通りです。

- ・ M さんについて
- ・ (1) すべて自己資金
- ・ (2) 一部自己資金、残り住宅ローン
- ・ (3) すべて住宅ローン
- ・ 資産価値を考える
- ・ 70 歳までの返済は厳しい

---

## M さんについて

---

現在、M さんは 35 歳の会社員です。

パート勤めの奥さんと中学 1 年生（13 歳）

と小学校 2 年（8 歳）の子どもの 4 人家族です。

今住んでいる賃貸マンションの近くで、

数件、M さん夫婦の希望に叶うような

新築戸建て物件を見つけ、

そのうちの 1 軒に決めたところです。

なお、住宅購入の頭金として 800 万円くらいは、

M さん夫妻の貯蓄で用意できるとのことです。

また、両親からの資金援助や生前贈与

それに、夫婦の貯蓄で、  
3500万円準備することは可能です。  
しかし、現実的ではないとのこと。

---

#### (1) すべて自己資金

---

3500万円の住宅物件を、  
3500万円現金で購入すれば、  
当たり前のことですが、  
物件の購入価格は、3500万円です。

ただし、前項に記述したように、  
現在のMさんは、  
3500万円の現金は持っていません。

しかし、Mさん夫妻の両親からの  
資金援助や生前贈与をしてもらえば、  
現金で、住宅購入資金は準備できるようです。

ただ、少なくとも、  
Mさんの両親の老後生活資金や相続（生前贈与）、  
といった問題が解決してから、  
住宅購入資金は、両親から手元に届く訳です。  
従って、相当時間がかかり、  
Mさんの住宅購入には間に合わないでしょう。

また、Mさんが、  
たとえ現金で購入できる環境にあっても、  
現金で購入すれば、その分、  
手持ちのまとまった現金がなくなることを  
考慮すべきことです。

---

#### (2) 一部自己資金、残り住宅ローン

---

次に、一部は自己資金で、  
残りを住宅ローンで返済していく方法です。

自己資金は、  
頭金や建売住宅を購入するハウスメーカーへの  
この物件の購入契約の手付け金として、  
現金での支払いが、必要になるときに使います。

3500万円の物件のうち800万円は、現金で支払い  
残りの2700万円を、  
上記記載の住宅ローン条件で購入するとします。

すると、ローン電卓で計算してみると、

- ・ 毎月の返済額 82,670 円
- ・ 返済利息総額 772 万 1315 円
- ・ 返済総額 3472 万 1315 円

となります。

実際の M さんのこの住宅の購入価格は、  
800 万円（現金支払い分）  
+ 3472 万 1315 円（住宅ローン返済総額）  
= 4272 万 1315 円となります。  
M さんは、3500 万円ではなく、  
利息分 772 万 1315 円高い、  
「4272 万 1315 円」  
の物件を買ったこととなります。

---

### (3) すべて住宅ローンで返済

---

また、3500万円の住宅購入金額の全額を借入れる  
（フルローンといいます）と、  
上記と同じ条件で、

- ・ 毎月の返済額 107,165 円
- ・ 返済利息総額 1000 万 9113 円
- ・ 返済総額 4500 万 9113 円

と計算でき、3500万の物件でも、  
4500万9113円、利息分の1000万9113円分、  
購入価格が上昇します。

従って、同じ 3500 万円の物件でも、  
(1) 3500 万円  
(2) 4272 万 1315 円  
(3) 4500 万 9113 円  
と購入価格は、利息を支払う分高くなります。

しかし、購入資金を借り入れて住宅ローンで、  
返済する期間、手持ちの資金は、  
住宅ローンの返済のほか  
子ども教育資金などに使うことができます。  
ここは、カードローンなどよりはるかに  
金利が低い、住宅ローンを有効利用すると  
考えてもいいかもしれません。

なお、フルローンで、  
住宅ローンを借りられる物件について、  
融資をする側の金融機関などは、  
万が一、その物件を売却する価格、  
つまり資産価値を査定して、  
その金額まで融資をしてくれるということです。

言い換えれば、記事の中の物件は、  
あくまで 3500 万円の価値はある、  
住宅といえます。

---

#### 資産価値を考える

---

立地や建築年数といった様々な条件によりますが、  
同じ物件を、  
数年後に中古住宅として購入すると仮定して、  
その販売価格が、  
3500 万円以上になっていれば、  
その物件の資産価値が上昇する物件であり、  
また、3500 万円以下なら、  
資産価値が下がっていく物件といえます。

つまり、住宅を購入することは、  
たとえ、住宅ローンの返済という負債を抱えながら、  
同時に、高額な住宅という資産も所有することです。

従って、資産価値のある、  
借入れをしてもその分の価値もある  
住宅物件を購入することが大切なのです。

---

### 70 歳までの返済は厳しい

---

なお、Mさんが(2)(3)ともに、住宅ローンを  
35歳から35年間返済しては、  
完済は70歳になってしまいます。  
いくら定年が延びても、  
Mさんの老後の家計に影響します。

そこで、何歳の時に繰り上げ返済をするか、

といった住宅購入時に生涯のライフプランを  
立ててから、  
住宅を購入することも大切です。

また、そのプランで、  
購入した住宅は、資産価値があるものとして、  
重要な役割を果たしてほしいのです。

次回の後編で、  
この点を、詳しく確認していくことにします。

\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*

#### ◆ 今週のポイント

\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*

実際の住宅購入価格の差額は、

家計によって致し方ないところもあります

従って、衝動買いや業者にあおられることなく

将来の家計を見据えて

一番いい方法で購入を決めましょう！

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

◆ 編集後記

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

新築と中古のうち、

掘り出し物は、

どちらの住宅に多いのでしょうか！？

\*:

◆ 「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、名古屋で居住。

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。

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。

---

◆ 【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 F P 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

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、  
牧野寿和の登録商標です

---