

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2022. 9. 28\*\*☆

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（後半）  
～資産価値はなぜ必要か～**

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 515 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（後半）  
～資産価値はなぜ必要か～**

\*:\*\*

先回は、住宅を購入するときは、  
生涯のライフプランを立て、  
また、購入する物件の表示されている価格でなく、  
本来の価格を知ること大切だ。  
ということ、  
Mさんの住宅購入を例にお話し、  
また、最後に、  
「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。」  
ともお話ししました。

そこで今回は、  
この資産価値は、具体的にはどんなもので、  
なぜ住宅を購入するときに必要なのか、  
その理由を、お話いたします。

記事の構成は次の通りです。

- ・ 資産価格とは
- ・ 資産価値が高い住宅
- ・ 建物でなく土地で売買する理由
- ・ 資産価値のある住宅を購入する理由
- ・ 資産形成のためにも大切な住宅

---

## 資産価値とは

---

この記事でお話しする資産価値とは、  
簡潔に言えば、住宅を購入した後、  
その住宅を売却するとしたら、  
その時の値段のことです。

また、住宅購入資金を借りて、  
返済に住宅ローンを組む時の限度額と、  
考えてもいいでしょう。

たとえば、売値が 3000 万円の物件でも、  
3000 万円、全額融資をしてくれる物件や、  
2000 万円しか融資してくれない物件もあります。  
その違いは、担保にする物件の違いです。  
つまり、資産価値が違うということです。

---

## 資産価値が高い住宅

---

資産価値が高い物件の特徴としては、  
誰もが住みたい家です。

たとえば次の 2 つです。

(1) 土地の条件として

- ・敷地は、平坦で起伏のない
- ・三角や台形ではなく正方形や長方形
- ・さえぎるものがなく日当たりがいい
- ・隣地との地境が明確にされている
- ・自家用車が十分すれ違える幅の道路に接している

(2) 立地（住む人によって評価が変わります）

- ・文教地区
- ・商業地区
- ・鉄道の駅が近く、交通の便がいい
- ・昔から名の通った地名

といった物件です。

反対に、資産価値の低い物件は、  
たとえば、

- ・自治体などが制作しているハザードマップなどで、大雨の時に水害になりやすい
- ・幹線道路が近く騒音の激しい
- ・犯罪が多発している地域に近い など

つまり、物件価格はお値打ちで、  
自分にとってはよくても、  
多くの人が、住みたいと思わなければ、  
資産価値は、高くないのです。

---

建物でなく土地で売買する理由

---

ところで、家が建っている土地を売却するとき、  
一般的には、  
その家を解体して更地にしてからの方がいい。  
といわれることがあります。

その理由は、  
建物を解体して更地にした方が、  
高額な売買が期待できるからです。

なぜなら、

土地は、購入後、特に手入れをすることもなく、保持続けることができます。

また、地価は、株価などより穏やかに変動するともいわれ、資産運用の対象になっています。

しかし、建物は、いくら修繕費をかけて、手入れをしても、築年数とともに劣化して、資産価値、つまり売却価格は下がっていきます。

その物件を購入する立場で考えれば、建物は不要で、土地が欲しいとき、築古の建物を解体する費用を含めた値段で買いたくなるからです。

残念ですが、住んでいた人の、その家への思い出は、売買価格の評価の対象にはならないです。

---

#### 資産価値のある住宅を購入する理由

---

このようにみてきますと、資産価値のある住宅は、高額になる傾向ではあります。

しかし、資産価値のある住宅を購入すれば、

住宅ローンを返済中に、住宅を売却する事態が起きた時、自宅を売却した費用で、住宅ローンを完済することは可能です。

また、老後の生活を準備する歳になって、住んでいた住宅を、住替えたいと思ったら、資産価値のある住宅を売却することで、または、状況により担保にすることで、その資金をねん出することも可能です。

繰り返しになりますが、  
住宅は、生涯に何度もない高価な買い物です。

安易に購入を決めるのではなく、  
購入する物件の本当の価格を見定め、  
また資産価値のある住宅を購入すれば、

むしろ、安物買いの銭失いといった、  
無駄使いをすることなく、  
資産を形成することができます。

-----  
資産形成のためにも大切な住宅  
-----

また、人生どんなことをしたいのかを、  
「ライフプラン」を作成して、  
また、家計収支や貯蓄といったお金の動きを、  
「キャッシュフロー表」を作成して  
お互いに確認していくことは、  
資産を形成していく上でも大切なことです。

住宅は、資産価値が高い分、  
また地価の動きは穏やかな分、  
資産を形成する上で、  
その重要な役目を果たしているのです。

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

◆ 今週のポイント

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

資産価値のある住宅を購入すれば、

その分、家計の資産も形成され、

人生の選択肢も増えるでしょう！

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

◆ 編集後記

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

将来を考えながら、

住宅の購入物件を選択する！

これだけでも、

住む家が変わるかも！？

\*:

◆「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

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、  
牧野寿和の登録商標です

---