

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2023. 1. 25**☆

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

20 年後を考える (住宅購入編)

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 530 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

20 年後を考える (住宅購入編)

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

今、これはいいな！
と、すぐに衝動買いをするのではなく、

買ったら 20 年後はどうなっているだろう？
と、じっくり考えてから、
買い物をするとどうなるか、

今回は、住宅を購入するときで考えてみます。

この記事の構成は次のとおりです。

- ・住宅を検討している家族の紹介
- ・20 年後の駐車場
- ・間取り部屋の広さに特色がある
- ・階段
- ・20 年後を考えて購入する家

住宅を検討している家族の紹介

住宅購入を検討しているのは、
Aさんファミリーです。

夫：40歳（会社員）

妻：40歳（パート）

子どもは中学2年生と小学校6年生のふたりです。

A夫婦は、事前にシミュレーションして、

20年返済の住宅ローンを組んで、
滞りなく返済が可能であろう、
4,000万円前後の新築の戸建ての建売住宅を、

住宅販売業者の担当者と一緒に、
3軒見学して、
自宅に帰ってきたところです。

A夫婦は、見学した住宅を購入したら、
20年後は、どんな生活をしているのかを
考えてみることにしました。

20年後の駐車場

3軒とも、1台分の駐車スペースは
確保されていますが狭いです。

現在Aさんは、ミニバンと小型車を所有して
2台とも駐車場を借りています。

このまま2台とも持ち続けるのなら、

住宅を購入してからは1台分の駐車場を
借りることになります。

その経費は、たとえば、
10,000円（1カ月分の駐車場代）×12ヵ月×20年間
＝240万円、

240万円、家計の負担になります。

ただ、これから6、7年間後に
下の子どもが大学に入学すれば、
2台のうち、どちらか1台だけ所有すればよく、

その後は1台分の車検や自動車保険の保険料
といった車の維持費で済むかもしれません。

また、1台の車の買い替えを検討すれば
よくなります。

なお、家のまわりは、車をおけば、
いっぱいになり、
植物を栽培したり植木を置いたりする
スペースはありません。

間取り部屋の広さに特色がある

Aさん夫婦は事前に、
2階に子ども部屋に使える2部屋ある物件を、
と要望していました。

そこで、3軒とも2階建てで、
2階に子ども部屋を確保できる
住宅を見せてくれました。

2階の子ども部屋以外に、

- ・リビング、キッチンは3軒とも1階、
- ・夫婦の寝室または書斎になる部屋は、1階か2階
- ・洗濯機や浴室、脱衣室やトイレも1階か2階

また、各部屋の広さも、
リビングとキッチンスペースも、
壁がなく広い1部屋になっている物件や
仕切られている物件

個々の部屋の広さは狭めでも
部屋が多い物件や、
和室のある物件もありました。

購入後は、すべての部屋を使うことでしょう。

しかし、20年後にはすべての物件ともに、

子どもたちは独立または結婚して、
子ども部屋は、
空き部屋か物置きになっているでしょう。

また、子どもに家族ができ、
2世帯で住むには、スペース的に難しい物件です。

階段

どの物件も階段は急です。

途中に踊り場がある物件や
手すりをつけてある物件もありました。

20年後は、A夫婦とも60歳です。

まだ、足腰が立たず、階段の上り下りが
不自由になる年ではありません。

その後、10年20年と住み続けて、
足腰が立たなくなっても、
日常、2階との往復が必要な間取りなら、

階段にリフトや、

また家の外に家庭用のエレベーターを設置する
といった対策が必要になるでしょう。

しかし、今回見学した物件には、
階段にリフトをつけるスペースはありません。

また、家の外にエレベーターをつけるなら、
自家用車の駐車スペースはなくなります。

もっとも、そのころまで自家用車が必要かは、
疑問の残るところではあります。

20年後を考えて購入する家

ここまで考えてきたA夫婦は、

あらためて、住宅を購入することについて、

夫の通勤や子どもたちの学校、
それに、住宅購入する予算からも、
購入できる地域や価格に限りがある。

また、今、購入すれば、
10年もたたないうちに使わない部屋が出てくる。
かといって、その部屋を賃貸にするにも、
間取りの的にむずかしいだろう。

そこで、購入する住宅について、
次の3点で、検討することにしたのでした。

- (1) ・資産価値のある家、特に地価が下がらない
立地の住宅を購入する
 - ・20年後は更地にして、購入価格かそれ以上で
売却して、夫婦用のこぢんまりとした住宅を、
終の棲家（ついのすみか）として再度購入する

- (2) ・購入した住宅の場所を終の棲家する

- ・ 20、30 年後、大規模なリフォームが必要になった時、土いじりのできるスペースを確保して、残りのスペースに夫婦用の平屋の住宅を建てる

- (3) ・ 現在住んでいる賃貸住宅でも、立地や間取りで問題ないので、子どもが独立するまでの約 10 年間はこの賃貸に住む
- ・ 子どもが独立したら、夫婦用の住宅を購入する

なお、ここでいう夫婦用の住宅とは、夫婦で生活できるこぢんまりとした間取りの平屋またはマンションをいいます。

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

◆ 今週のポイント

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

住宅購入といった
高額な買い物をするときは、

机上で考えるより
住宅販売業者に条件をはなして、
それに合致する物件を実際に見てみる

また、めぼしい物件を購入したとして、
その物件に住んで 10 年、20 年またその後を
想像することで、

買ってもいい物件に巡り合うことが、
できるでしょう！

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

◆ 編集後記

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

住宅販売業者に、

「この物件はほかにも買いたい方が待ってます」

と言われても、

欲しい物件の条件が決まっていれば、

動じることもなく、

目的の物件を射止めることができます！

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

◆「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 20 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
