

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2023. 6. 28\*\*☆

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

## 住宅購入物件を見直すことができますか？

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 552 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

## 住宅購入物件を見直すことができますか？

\*:\*

筆者のところにある住宅購入の相談は、

- ・住宅購入の検討を始める前
- ・複数の物件から購入物件を決めかねているとき
- ・購入する住宅を契約する直前

といったタイミングが多いです。

その中でも、最後の契約直前の相談は、

相談を受ける側の筆者としても、  
大げさではなく、  
相談者やその家族の家計や人生に  
影響を及ぼしかねなく一番緊張します。

そこで、今回は、  
住宅購入の契約をする直前での相談で、

結論として、  
この物件の購入は見直した方がいい、  
といった根拠ある結論に達したとき、

無理に購入しないために  
すべきことを考えていきます。

お伝えする記事の構成は次のとおりです。

- ・住宅購入の契約直前に相談する理由
- ・物件を精査するポイント
- ・物件購入後に起こったこと
- ・まとめ

---

#### 住宅購入の契約直前に相談する理由

---

住宅購入の契約をする直前になって、

- ・漠然と契約することが心配になった
- ・住宅の販売業者や  
住宅ローンを契約する機関からは、  
滞りなく返済できるといわれているが大丈夫か
- ・親や親族、友人の体験などから、  
その物件購入は止めた方がいいといわれている

といった、今までは問題とっていなかったことが、  
急に、不安になることがあります。

そこで、

- ・それでも契約を決めている住宅を、  
購入してもいいのか
- ・止めた方がいいならその根拠はなにか

そして、契約をするにしても  
やめるにしても、

そのあと押しをしてほしいための相談です。

---

## 物件を精査するポイント

---

このような相談を受けた場合、  
筆者は、FPとして  
相談者が納得できる回答をしていきます。

最初に、  
なぜ契約する住宅を購入したいのか  
うかがいます。

次に  
相談者が心配していることです。

たとえば、住宅購入資金の融資を受け、  
その資金を住宅ローンを組んで返済するのに、  
滞りなく完済できるか心配になってきた。  
といったことです。

この段階での相談では、すでに相談者は、  
住宅ローンを契約する機関の本審査を  
通っている場合が多いのです。

しかし、あらためて、  
相談者のこれからの少なくとも  
返済期間中の家計収支の推移を  
シミュレーションしてみます。

次に、購入物件が、  
購入する地域の他の物件と比較して、

高額な場合は、

立地がよく需要が多い物件だとか、

また、通常より、  
建築資材の材質や内装、電化設備などに、

品質がよく高額だけど長持ちするものを使用している。

といった、納得できる理由があれば、それが本当に必要なのかは、別の問題として、価格の面では納得できます。

しかし、あまりにも安価な物件の場合は、ただ安いからではなく、

安くなるその理由が、購入後に問題になることもあり、

その理由を相談者が知って納得して、購入するのか確かめます。

必ずしも、すべての相談者に、上述の話をするのではなく、また、上述以外の込み入った内容になることもあります。

つまり筆者は、FP 業務のお金の専門家として、また、住宅購入する相談者と同じ目線で、安心して住宅購入の契約ができるか、精査をするのです。

---

物件購入後に起こったこと

---

そして、相談者の不安を、払しょくできればいいのですが、

なかには、

- ・家計収支や貯蓄から住宅ローンの完済が難しい
- ・購入物件の価格に問題がある

といった理由で、

ほかの物件をあった方がいいといった結論に、  
達することもあります。

その場合、たとえば、  
どうしてもその物件を購入したいため、  
極端にまで、  
家計支出を減らす家庭もあります。

家計支出を減らすことが継続できれば、  
家計支出の節約にも期待できます。

しかし、支出の削減が続かなかつたら、

住宅ローン返済は滞り、  
購入したマイホームを  
手放すことにもなりかねません。

このようなことになってから、  
「やはりだめだった」と連絡をいただいても、  
もはやFPの業務の範囲を超えています。

住宅ローンを返済している機関に、  
ありのまま話して、善後策を検討するように、  
はなしをすることになるでしょう。

-----  
まとめ

-----  
従って、言い尽くされていることですが、

住宅を購入することは、  
生涯で、幾度ない  
高額な買い物です。

高額な買い物をする経験がないので、  
実感のないままに、

高額な買い物をしようとして、

買わない方がいいと気づくのが、  
住宅購入の契約をする直前の時もあります。

どんな買い物をするにも、  
買っていいのか、  
不安があるままで、  
いいものが買えるでしょうか？

自信を持って、  
いいものを買いたいものです。

高額な住宅購入だからこそ、  
言えることもあります。

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

#### ◆ 今週のポイント

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

住宅を購入することは資産をもつこと

身に即した資産が自然です！

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

#### ◆ 編集後記

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

住宅購入は、

人生のタイミングにも左右される！？

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

#### ◆ 「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

---