

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2023. 5. 3***☆

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

この家買っても良いですか？
～購入の決断ができないときの解決策～

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 544 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

この家買っても良いですか？
～購入の決断ができないときの解決策～

:

たとえば、建売住宅を購入するのに、
すでに、住宅ローン仮審査も済み、
あとは、住宅販売業者と契約を結ぶ段階で、

この家を本当に買っても良いのか？

住宅の購入を決める最後の決断を、
悩む人がいます。

そこで、今回は、
このような人は、どんな理由で
何を悩んでいるのか、

また、その悩みの解決策を考えます。

この記事の構成は次のとおりです。

- ・購入前に悩む2つの理由
- ・住宅ローンが完済できるか？
- ・住宅物件価格は適しているのか？
- ・併せて考えておきたい根本的なこと
- ・住宅購入の解決策

購入前に悩む2つの理由

住宅を購入するとなれば、
購入業者との会話の中で
何百万円、何千万円と、

日頃、買い物には使わない金額も出てきます。

また散々、さまざまな物件を見て、
決めた物件でも、
いざ、購入する物件の契約するとなると、

住宅価格が高額なことはわかっているけども、
金額の単位の実感がないままに、

本当にこの住宅を購入しても良いのか？
悩み始めて、
購入を躊躇することがあります。

その理由は、

- ・住宅ローンが完済できるか？
- ・住宅物件価格は適しているのか？

といった、主にふたつです。

このふたつの悩みの解決策を
順番に考えていきます。

住宅ローンが完済できるか？

住宅ローンを完済できるかといった悩みを解決するためには、

完済するまでの具体的な、家計収支のシミュレーションをしておくことです。

住宅ローンは、年収の何割までの住宅購入資金が借りられる。

と、金融機関ごとに、融資の上限が決められています。

しかし、借りる側は、融資の上限額を借りるのではなく、

その家庭の家計支出額によって、融資を受ける金額を決めます。

そこで、融資を受ける前に、たとえば、現在 35 歳の人が 30 年間で、返済するなら、完済するのは 65 歳です。

返済が終わるころの 65 歳は、標準的な定年退職の年齢になっているでしょうから、現役中に返済ができるでしょう。

この 30 年間の家計の支出は、

- ・生活費
 - ・住宅の固定資産税・都市計画税の納付額
 - ・マンションの場合は、
修繕積立金など毎月の費用
- といった支出額は、ほぼ一定かもしれません。

しかし、

- ・子どもの教育費

・戸建て住宅の修繕費
などは、定期的な支出ではありませんが、
支出するときは高額になりがちです。

このような完済までの時期と
それに加えて、完済後老後の生活を含めた

家計収支をシミュレーションして、

融資を受ける金額で、
住宅ローンで完済できるか、
その判断することが大切です。

また、シミュレーションをすることで、
融資を受ける上限額が明確になります。

言い換えれば、
購入できる、住宅の購入額の上限が決まる、
ということです。

住宅物件価格は適しているのか？

購入金額に問題はなくても、
その購入価格に適した住宅か？

物件を確認することも大切です。

たとえば、家族構成や通勤するのに、
住宅の間取りや立地などが適しているか、
確認すること。

また、住宅購入価格が、
ほかの同様の物件に比べて安価な場合は、
納得できるその理由を知ることが大切です。

安価な物件のなかには、築30年くらいで、
リフォームするより建替えた方が、

費用が掛からないこともあるようです。

ほかに、オール電化の物件では、
その設備にかかる毎月の電気代を、

太陽光発電設備の付いている物件では、
その維持管理費用を、
確認することも大切です。

そして、その結果も、
前項の住宅ローン返済の家計収支の
シミュレーションに反映して、

住宅購入価格が、自身の家計にとって
適切なのか判断する材料とすることが、
住宅購入では重要です。

その他にも、物件に関する疑問は、
購入の契約をする前に、

販売業者や専門家に相談して、
解決しておくことが大切です。

併せて考えておきたい根本的なこと

なお、上記の人が、
35歳のときに住宅ローンを、
35年で組めば、

退職後もローンの返済が残ります。

この場合に、
現役のあいだに繰上げ返済をすとか、
退職金で繰上げ返済をして完済すとか、

机上の計画を立てる人がいます。

しかし、具体的に返済期限を定めた
完済する計画を立て、
家計を運営していかないと、

予定通りに、繰上げ返済を実行することは、
難しいようです。

その理由のひとつは、
相当な節約が必要になるからです。

また、退職金は老後の生活資金です。

老後の生活を始めて余裕があれば、
住宅ローンの返済に使ってもいいですが、

単に、退職金を住宅ローンの返済に使うと、
70代後半、80代の家計に
危機を迎えることにもなりかねません。

従って、退職金を住宅ローンの返済に
使うときは、慎重にすることが重要です。

住宅購入の解決策

このように考えると、
住宅を購入するためには、

繰上げ返済といった計画を含めて、
生涯の家計収支を
シミュレーションすることが必要です。

そのためには、
家庭のライフイベントを決めておくこと。

つまり、家計の軸を決めておくことが
大切になります。

この軸が決まっていれば、
変更することがあっても、
軸を見据えて変更することができます。

また、この軸を構築するためには、
住宅物件を見学に行く以上に
時間が必要です。

しかし、ここまで済ましておけば、
悩むことなく、容易に
住宅を購入する決断ができます。

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

◆ 今週のポイント

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

住宅は、

思い描いた人生を実行する基地です！

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

◆ 編集後記

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

住宅は高額な買い物です。

悩むポイントで悩めば、

その分、資産価値のある物件が

購入できることでしょう！

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

◆ 「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 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
