

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2023. 5. 24**☆

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

価値ある住宅を手にするための 3 カ条

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 547 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

価値ある住宅を手にするための 3 カ条

:

マイホームを持つということは、
銀行に預金をしたり、
株式や投資信託に投資したりして、
金融資産を持つことと同様に、
不動産資産を持つことです。

つまり、マイホームを持つのなら、
価値のある住宅を持ちたいものです。

そこで今回は、
主に、戸建て建売住宅を例に、
資産価値のある住宅を手にするための 3 つ条件を
お伝えします。

この記事の構成は次のとおりです。

- ・ 1. 立地
- ・ 2. 土地に問題のない物件
- ・ 3. 住みやすい住宅
- ・ 資産価値のある住宅

1. 立地

最初に、購入する住宅が建っている場所、立地です。

住んでいる地域が、

- ・ 商業施設が近くにあるといった生活の利便性
- ・ 鉄道の駅が徒歩圏内にあるといった交通の利便性
- ・ 勤務先が近いといった住む人ごとの利便性

といった利便性は、住む人の年齢に限らず、重視されることです。

また、家族の成長によって、子どもが小さいころは、

- ・ 近くに公園や緑地帯があり遊べる
- ・ 小学校や中学校が近い
- ・ 住宅地で静かな環境

といった地域であることも重視されます。

つまり、好条件に生涯合致する物件を探すことは、難易度が高いことですが、

住宅の購入価格が、

同じような敷地や建築面積を比較すると、

ほかの地域より割高でも、

立地の条件が良い物件を購入することです。

2. 土地に問題のない物件

2つ目の条件として、

購入する土地に問題はないか、

確認することも大切です。

その土地が、たとえば、

- ・袋地
- ・「セットバック」が必要な土地

といった物件は、

資産価値は低い土地といえます。

袋地とは、自宅の敷地から他人の私有地を通らないと公道に出られない土地のことです。

また、「セットバック」とは、敷地が面している公道の幅を4メートル以上確保することが、建築基準法で定められています。

購入した土地に建っている自宅を、将来、建替えようとしたときに、敷地が面している公道の幅が4メートルなければ、土地の一部を提供して、道幅を4メートル以上確保します。この土地を「セットバック」といいます。

このような物件で、資産価値の上昇を望むは難しいです。

なお、建物そのものは、いくら思い入れのある家でも築古になれば、その分、価値が下がることは、致し方がないことです。

3. 住みやすい住宅

新築、中古の物件に関わらず、住み易い物件であることも条件です。

住みやすいとは、上述の「1. 立地」にも関わることです。

それに加えて、建物自体が住みやすいか、
ということが大切になります。

人によっては、オール電化や
太陽光発電の物件といった、
住宅設備を整えた物件を
想像する人もいますでしょう。

しかし、そのような物件は、
保守点検修理費の負担を考えると、
躊躇する人もいますでしょう。

単に、風通しがよく、雨漏りもしない、
ここ数年来修理の依頼はしたこともない。

こんな住宅が良いと思う人もいれば、

将来、一度に高額な修繕費が必要になるより、
お金がかかっても、
定期的に点検修理をしておいた方が良い
という人もいますでしょう。

このように、住みやすい住宅は、
住む人の価値観によって、
評価は違います。

しかし、誰もが、これは便利といえるような、
共通の価値観を持てる住宅を
所有することです。

資産価値のある住宅

このように考えますと、
資産価値のある住宅とは、

土地の価格が、
購入した時と同じか、

それ以上になる物件を
を購入することです。

このような住宅を見つけるには、
信頼できる販売業者を見つけるとともに、

自身でも、
時間をかけて目と足で、
客観的に吟味しながら物件を探すことです。

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

◆ 今週のポイント

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

価値ある物件を手にするためには、

購入者の満足

資産価値の満足

両方が必要で

時間がかかります！

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

◆ 編集後記

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

資産価値のある住宅を所有することは、

株価上昇の期待できる会社の株式を

所有することとは違います

なぜなら、不動産だからです！

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

◆「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
