
物件は、地下1階、地上3階建ての新築で、
総数27戸の分譲マンションです。

第1種低層住居専用地域に建ち、
地下鉄の最寄の駅から徒歩6分、
文教地区と、ファミリー層向けの物件です。

計算に含まない費用

購入価格は1億円前後から、
2億6,950万円までとなっています。

これから計算する費用には、
物件の購入はもちろんのこと、

- ・住宅ローンを組んだ時の毎月の返済額
- ・毎年の固定資産税・都市計画税
- ・購入に関わる諸税や手数料 など

それに、物件購入後、引渡しの際に
1時払いにするの必要な、

- ・修繕積立一時金：98万7,300円～163万7,040円
- ・管理準備金：5万4,420円～9万5,490円

といった費用があります
(購入物件によって価格に幅があります)。

このほかにも、長年住めば、
部屋のリフォーム費用や設置器具などの
修繕費用も必要になるでしょう。

新築の物件ですので、仲介手数料は不要です。

なお、消費税がかかる項目は、税額込の金額です。

計算する費用の項目と金額

では、月額を計算してみます。

- ・管理費：2万2,100円～3万8,700円
 - ・修繕積立金：8,560円～1万5,010円
 - ・駐車場使用料：1万円～2万6,000円
- ここまでで、毎月4万0,660円から7万9,710円の出費となります。

その他に、
プライベートガーデン使用料（500～1,000円）、
インターネットやセキュリティの利用料、
駐輪場の費用料などで、3,800円必要です。

これらの金額を合計すると、
毎月4万4,460円から8万3,510円の出費です。

年間にすると
53万3,520円～100万2,120円の出費です。

このままの金額で10年間では、
533万5,200円～1,002万1,200円

20年間では、
1,067万0,400円～2,004万2,400円

30年間では、
1,600万5,600円～3,006万3,600円
の出費になります。

なお、購入した物件を賃貸で貸すときは、

駐車料金は、借主から家賃といっしょに
徴収することが多いですが、

その物件の所有者は、

入居がいてもいなくても、
毎月、上記の金額の出費が必要です。

まとめ

このマンションを資産として購入し、
30年後に売却して、
収益を上げる計画があれば、

物件購入価格1億円から2億6,6950万円に、
1,600万5,600円～3,006万3,600円を加えた、
金額以上で、売却できるか。

この金額が、購入価格の指針になるでしょう。

◆ 今週のポイント

住宅は、

購入するにも維持するにも、

生涯で一番お金を必要とする、

大切なものです。

◆ 編集後記

億ションを購入して、

賃貸で貸す場合、

オーナーは上記の費用が毎月必要で、

それを上回る家賃設定で、

貸すことができるか！？

◆「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 21 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
