

# 失敗しない 資金計画の秘訣

マイホームの購入は人生でもっとも大きな買い物だとよく言われます。ですからこのページをお読みになっているあなたは、「家づくりで絶対に失敗したくない！」そんな思いをお持ちでしょう。

では「マイホーム購入での失敗」とはどんなことでしょうか？

どんな失敗を恐れているのでしょうか？

私がよく聞く家づくりの失敗は「家を買ったことを後悔している」というものです。

また、後悔の理由とは以下のようなものです。

- 家を買ってから家族がバラバラになってしまった。
- 当初計画した予算以上の高い買い物になってしまった。
- 住宅ローンの返済がきつく、気軽に家族で旅行や外食に行けなくなった。
- 子どもに満足な教育や習い事などをさせてあげられなくなった。
- 選ぶ物件を間違えた。
- 不動産会社を信頼していたのに契約した内容と話が違う。
- もっと勉強しておけばよかった。

家を購入してから、このように後悔する人が後を絶たないのはなぜでしょう？

後悔している人は口を揃えたようにこう言います。

「もっと勉強しておけばよかった」と・・・。

でもマイホーム購入のための勉強といってもいったい何から学ばよいか迷ってしまいます。

多くの方がつまづく失敗の一番重要な資金計画にテーマを絞って詳しく解説していきます。

## 背伸びをした資金計画には危険がいっぱい

本当にその予算で大丈夫？ 借るのはとっても簡単。でも返すのは・・・

「うちの子もあと2年で小学生か、入学してから引っ越すのはかわいそうだから、そろそろマイホームを考えないといけないな・・・」

子どもを想うご両親が必ず考えるよくある会話です。

無理をして家を購入して失敗する、最近はこんな不幸な人が少なくありません。なぜでしょうか？

昔、バブル景気のころは、不動産価格は値上がり、お給料も年功序列で上昇する。そんな頃は、少くも無理をして家を建てても安心でした。どんどん土地の値段も上がって、将来は資産とすることができたからです。

年収も安定していました。会社でがんばれば給料が上がって生活も楽になりました。何十年の住宅ローンも楽に繰り上げ返済することができました。

よく世間では、借金のできる金額がその人の価値を表すとも言われています。たくさん借りられる人ほど、社会的に信用があるという意味です。「じゃあ、自分はいったいいくら借りられるんだろう・・・」

多くの場合、あなたが思っている金額よりもたくさん借りることができます。史上最低金利と言われている昨今、年収4百万円の人でも3,500万円以上も借りることは不可能ではありません。

しかし、毎日の生活は確実に苦しくなります。自家用車はいつも中古車、奥さんはお気に入りの洋服を買ってオシャレをすることもできません。

ましてや子どもたちに満足な教育を受けさせることも難しくなります。ひよっとしたら、家でも食費も切り詰めることになるかもしれません。

たくさん貸してくれるからといって、無理をして借りると、後々家族のみんなが苦労することになるのです。

少し乱暴な言い方をすると、貸す側の銀行は、あなたの生活が苦しくなるかどうかは考えていません。ましてや、生活費や教育費のことなど心配してはくれません。貸すのが商売ですから仕方がないのです。貸す側は、自分たちが困らない範囲で貸す金額を決めています。もちろん借入金額に見合った保証料もとります。ですから、借りられる金額＝返せる金額ではないことをしっかりと覚えておきましょう。

住宅会社、不動産会社の営業マンも、本気で家を建てたあとの生活費のことを考えてくれているかは疑問です。彼らも仕事上、売上げを上げなくては、自分の生活ができなくなってしまう。

そして、自分の会社が直接お金を貸すわけではないのでリスクがありません。入金されてしまえば、銀行とお客さまとの問題で関係がなくなってしまう。そうすると、少々無理な返済計画でも平気でお客さまに勧めてしまうような営業マンも出てくることになるわけです。

ここで歯止めをかけるのは、自分自身しかありません。最終的には自己責任です。将来の家族の生活を守るのは、自分自身だということを忘れてはいけません。

## 勧められるがままに、資金計画を組んでしまう人たち

営業マンは販売のプロです。

「通常はこうです」「みなさん、こうされていますよ」「始めは安い変動金利のほうが安心ですよ」

お客さまは建築や資金計画の素人ですから、営業マンに言われれば信用するしかありません。

また、「ローンの返済比率が25%以内なら安心です」というような言葉にも気をつけてください。

一般的に銀行では借入れする人の収入で限度額が決まります。

上限金額は、年収に占める年収負担率(年収に占めるローン返済比率)によって決まり、だいたい25%~30%が一般的です。

返済比率は「年間ローン支払額」を「税込み年収」(手取りではありません)で割って、100をかければ算出できます。では、頭金20%以上で返済比率25%以内であればまったく問題はないのでしょうか？

数字にまったく根拠はありません。単なる目安です。それぞれの生活スタイルや家族構成によって家計費は違うのですから、ローン返済に充てられる割合も違うのは当然のことです。

でも、不思議なことに「25%以内なら安心です」という言葉に忠実に従ってしまう人が多いのです。実際のところは家計費のやりくり上手の方やあまりうまくない方もいらっしゃいますし、頭金をどれ位の期間で貯めたのかも違うでしょう。

つまり貯蓄率や家計費はまちまちということです。コツコツ貯める人もいれば、ちよつと貯まれば、パ〜ッと旅行やお買い物で使ってしまう人もいらっしゃいます。

少しでも広く良い環境の土地がいい、少しでも魅力的な家に住みたい。でもお金がかかる。お客さまはいつも振り子のようにゆれ動いています。ご自身でも、どこに折り合いをつけて検討してよいのかわからないわけです。

すると将来の生活設計もあまり考えずに、営業マンから示された「25%以内なら大丈夫」という数字を基準にして、マイホームのプランを立ててしまうだけです。

「年収負担率の範囲内だから」と、安易にローンを組んでしまうと、実生活からかけ離れた資金計画になる危険性がありますから注意しましょう。

「いくらまで借入できるか？」ではなく、

「いくらまでなら無理なく返済できるか？」

「低金利の今、消費増税の前がお買い得です！」「頭金0円、月々〇〇〇〇円 家賃並みのローン返済額で…」というような広告をたまに見かけます。確かに月々の返済額と今の家賃が同じくらいと言われると、心惹かれるでしょう。でも、あなたがもし本気で「頭金0円」で購入しようと考えているなら、ちょっと待って下さい。頭金がないのに、購入しようとするということは、今までに購入資金の準備をしておかなかったと想像されます。家賃の支払いなどで貯蓄できない理由があるのか、貯蓄する習慣がないか、頭金がなくとも問題のない人ももちろんいらっしゃいます。

でも、貯蓄する習慣があまりない場合は、計画的貯蓄ができるように、十分なゆとりのある返済プランを立てるようにしないといけません。

住宅購入後も、計画的に貯蓄していかないと、今後の教育費や老後資金などを準備することができません。資金計画を考えるときには、頭金だけで考えるはいけません。頭金、借入額、毎月・毎年の返済額、現在の収入と支出、今後の収入と支出が変動する可能性、これらを総合的に考慮すべきです。

そしてその結果、適正な資金計画を立てなければなりません。「いくらまで借入できますか？」と考えるだけでなく、「いくらまでなら無理なく返済できるか？」を考えることです。住宅ローン返済だけをしていればよいというものではないのです。

マイホームの取得は、家族の未来がかかっているのですから、将来を見据えて、自分が用意できる予算をしっかりと見極めなければいけません。

では、どのようにはじめればよいのでしょうか。

まずは自分のライフプラン(人生設計)を明確にします。人生の3大支出資金といわれる教育・住宅・老後の資金です。それぞれが独立した支出として考えず、すべてを一体として考えましょう。

将来家族に起こりそうな変化とそれに伴う出費の変化を予想していきます。最終的には返済額を確認し、家族の家計でまかなえるかどうかチェックしましょう。

住宅取得の結果、教育資金や老後資金が不足するようなことがなく、家族が幸せに生活していけるかどうかを見極めるのです。

## あなたはどちらを選びますか？

こんなこと、聞いたことはありませんか？

- 1・今の家賃と同じくらいの毎月支払い額にするから大丈夫。
- 2・今の低金利を逃したら一生マイホームを持ってないよ。
- 3・頭金20%、返済比率25%までだから大丈夫。

「毎月家賃6万も7万も払って自己資金が貯まるわけない！」「マイホームで暮らしながら支払いの方で頑張っても同じじゃないか」「何年か一生懸命貯蓄を頑張って、いざ家づくりをはじめようとしたときに土地価格や消費税、金利が上がるかもしれない。そうなったら貯蓄した意味が無くなってしまう」  
はい、確かにそうですよね。この気持ち、とても理解できます。実は、私もそう思っていました。でも本当に無理なく返済できる額でしょうか？

住宅ローンの条件は簡単には変更できないし、長期間続くものです。車のローンはせいぜい5年。車の場合は、返済が苦しくなれば、最悪の場合、車を売ることができます。

家の場合は、そう簡単にはいきません。現在の収入だけ見て、返せるか返せないか安易に判断してしまうことはとても危険なんです。

先ほどもお話ししたように少し見栄を張って、おしゃれなレストランで、ちょっと気取って食事をして…でも結局は、見栄を張った分あとがしんどい。  
見栄張らずに、見た目はあまりよくないけど、素材にこだわった体に良いお料理をワイワイ賑やかに食べる。

あなたはどちらにしますか？

## マイホームは資産という幻想

アパートの家賃と違って、無理をしてでも支払った住宅ローンは、将来の資産になるじゃないですか」という意見があります。

確かに社会が右肩上がりの経済成長している時のような時代でしたら、家も土地も資産だと言えます。

土地は年月が経てば値段が上がり、家は貸したりして家賃をもらうこともできました。この傾向は、1960年代前後からバブル崩壊まで、約30年間続きました。

当時は多くの人々が、お金を生む資産を手に入れるために投資をしていたこととなります。しかし、これからの時代は違います。少し前には、サブプライムローン破綻、リーマンショックに始まった世界的な金融崩壊、株価の下落、為替変動が当時の社会生活に大きな影響を与えました。

土地の値段は、一部の都市部では上昇に転じている場所もありますが、何年たっても上がらないどころか下がり続けているエリアもたくさんあります。家に至っては、少子化で賃貸住宅が余っていて貸すことすらできません。お金を生み出す資産とはとても言えない状況です。

では、家を購入しなければいいのかというとそんなことはありません。家は、家族を守るために絶対に必要なものです。特に子育てをする場としてマイホームは欠かせません。「子どもの泣き声やドタバタと響く足音を気にせず、まわりに遠慮しないでのびのびと子どもを育てたい」「この子たちと家族を守ってやりたい」小さなお子さんを持つご両親なら、そう思っているはずです。

家は何のために持つのか……。その原点は、家族を思う気持ちです。家と土地の資産運用が目的ではありません。本当の目的は、そこで豊かな生活をするためのはずです。

家はあなたの生活を守るために絶対に必要なもの。いわば生活の礎になる資産、言い換えれば住宅と土地は「生活資産」と呼んだ方がいいのかもしれません。お金を生み出すための資産ではなく、豊かな生活をするために必要な財産なのです。

住宅や土地が生活資産へ変わってしまったとしても心配はいりません。大切なことは、いまでも住宅と土地は資産だと勘違いして「いずれは戻ってくる資産だから」と無理な資金計画を立ててしまわないことです。この点を間違わないように注意してください。

## 毎日、豪華なレストランで食事をする方法

あなたは、家族で外食をしようと思ったとき、いきなり豪華な高級レストランへ足を運びますか？

よほど行きたいお店があるか、家族の特別な記念日か、経済的に余裕のある人なら別ですが、普通の人ならあまり頻繁には行きませんよね。

なぜ行かないのでしょうか？

テレビや雑誌で紹介されている三ツ星の有名なレストランは、お店の雰囲気もよく、きっとみんなが喜ぶおいしい料理が出てくることでしょう。

今、お金がなくても、カード支払もできます。予算は3000円しか用意できない、でもどうしても食べたいから無理して30,000円用意したけど、明日からの食費はゼロ円、明日から何も食べられない…、では困りますよね。

普通のご家族にとって、有名な高級レストランはそうちよくちよくは行けません。家計費の中の食費「エンゲル係数」がとても高くなり、あなたの生活を圧迫するはずです。

そんなことにならないように、家族で食事へ行く場合や何かを購入する場合は、あらかじめ予算を決めて、その範囲内のお店や商品を選ぶことでしょう。

それなのに、こと住宅に限っては多くの人がいつもの買い物やお店選びと異なる方法を選択します。

家を建てようと思ったら、あなたはまず何をしますか？

ネットで物件を検索する、チラシを集める、家を購入した知人に話を聞く、本や雑誌で情報を集めてみるなど、さまざまな答えがあることでしょう。しかし、多くの人が実は明確な予算も立てずにいきなりオープンハウスや内覧会へ行くのです。

そして、間取りや設備などの物件説明を聞き、月々〇〇円と記入されている資金計画表を作成してもらいます。

その資金計画書が3000万円になっていると「3000万円を貸してください」と銀行に交渉に行くかもしれません。500万円ほどの貯金があれば、それを頭金にして2500万円を借りに行くことでしょう。

これは、家づくりで失敗する典型的なパターンです。

提示された見積書の金額を借りようとするとなぜ失敗してしまうのでしょうか？

それは、借りようとする金額と実際に返済可能な金額にズレがあるからです。



「予算も立てずにいきなり内覧会へいく」と、このようなことに陥りやすいのです。ですから、「家づくりはまず資金計画から始める」ことを念頭においてください。断言しますが、自分で資金計画を立てないうちに内覧会や不動産屋さん、住宅会社さんへいくと必ず失敗します。

## 無理な住宅ローンを組んだ先にあるものとは……

ローンを返せなくなるとどうなるのか？

住宅ローンは、2年や3年で終わるものではありません。20年～35年という長い返済期間になります。その間には、運悪く勤務先の倒産やリストラなどにあい、収入が途絶えてしまうことも考えられます。

こんな時は、貯蓄を切り崩して返済に充てながら、次の就職先を探すしかありません。無理な住宅ローンを借りていなければ、比較的長い期間収入が途絶えても安心していられます。

しかし、身の丈以上のローンを組んでいる場合は、悠長なことを言うてはいられません。最悪の場合ですが、貯金も底をつき、就職先も決まらずに収入が得られない場合はどうすればよいのでしょうか？

とりあえず、借入先の金融機関に相談をすることです。もしも延滞ということになると、翌月は前月の支払い分と合わせて払わないといけないため家計が大ピン地に陥ってしまいます。2か月分やボーナス支払分など、とても払えません。

住宅ローンを借りる際は、原則として連帯保証人を立てることを金融機関から求められます。しかし支払い期間が長く金額も大きいので、なり手がいないのが現状です。そこで保証会社に保証料を払うことで連帯保証人の代わりとすることが出来ます。

あなたが、万が一住宅ローンを支払うことができなくなった場合には、保証機関が金融機関への支払いを全額肩代わりしてくれます。しかし、あなたの保証機関への返済義務は残ります。おまけに延滞利息を含んだ残金の支払わなくてはなりません。多くの場合、少しの期間であれば利息分だけを支払うことで、元金の繰越しを承諾してくれるので当座はしのぐことができるでしょう。

それでも支払能力を回復できなければ、次のような事態に陥ります。

- ・返済が不可能になることによって、家を手放したり自己破産を余儀なくされる。
- ・返済期間を引き延ばすことによって、定年退職後も退職金や年金で返済を続けなくてはならなくなる。
- ・家計を切り詰めた生活を余儀なくされ、心にも余裕がなくなる。

幸せな生活を手に入れたマイホームも資金計画と返済計画を誤ると大変な事態を招いてしまいます。一生を不幸に過ごすほどの事態です。  
私はあなたにそんな事態になってほしくはありません。

## 人生で一番高い買い物とは？

人生で一番高い買い物はなんでしょう。多くの方は家や不動産だと思いがちですが、実は違います。

人生で一番高い買い物は「住宅」ではなく「住宅ローン」です。

家を建てるとき、90%以上の方が金融機関などから住宅購入資金を借ります。借り入れた資金は土地や住宅取得費の支払いへ充てられますが、返済はそれに利息が付いた金額を毎月返済します。

3000万円の建売を金利 1.5%で借りて35年返済した場合、毎月の返済額は、91,855円になり、返済総額では、38,579,007円を返済することになります。

3000万円のマイホームを購入するのに、保証料やその他の諸経費を含めると約4,000万円を支払うのです。家が3,000万円でも利息が850万円以上、諸経費を含めると、1,000万円以上です。実に家の価格の1.33倍にもなるのです。

さらに金利が0.2%アップした場合どうなるでしょう。毎月94,882円の支払いで支払い総額は1,246,328円も違ってきます。

## 住宅ローンを返しながらも貯金する方法

「住宅ローンを返済しながら貯金なんてできるの?」「ローンだけでも大変なのにさらに貯金なんて無理」こんなお考えはないですか?このようにお考えの方は、安全な総予算とはいえません。

目一杯の住宅ローンを借りる予算を「限界予算」と呼びます。それに対しゆとりのある予算は、「安全予算」と言っています。限界予算ではなく、安全予算で資金計画を組むことが大切です。資金計画は決して無理をしないでください。

ところで、マイホームを取得する目的ですが、多くの人は「いい土地」と「いい家」を取得しようとします。だから、土地や建物にお金をかけるんです。どんなに立派な家を建てても、幸せな生活が送れるわけではありません。マイホームを取得する目的は、「毎日の生活を楽しむこと」ではありませんか？それには、まず経済的に“健康”でなければいけません。

金銭的にゆとりある生活を送れなければ、人生は楽しくありません。一般的に家を取得した方の9割以上は、家を建てて生活レベルが下がっています。なぜかと言うと、「いい土地」と「いい家」にしようと無理をするからです。家が新しくなっても生活が苦しいのでは、何のために家を取得したのかわかりません。

なので、住宅ローンを返しながらも貯金ができるような資金計画を組む必要があります。

「いままでも家賃を払っていたから貯金なんて全然できなかった」という方がいらっしゃるかもしれません。

貯蓄ができない方の共通するパターンが「生活費が余ったら貯金する」という考えです。これでは貯金はできません。

×収入－生活費＝残りを貯金する

正しい貯金の方法は、

○収入－貯金－生活費＝ゆとりのお金

ここでのポイントは、余ったら貯金するではなく、最初に貯金する目標額を差し引くことです。

5年間で100万円ためるのであれば、月々16,666円を収入から最初に差し引いてしまうことです。そうすれば、1年間で20万円、5年で100万円貯めることができます。「そうは言ってもね……」と不安な方は、ぜひ、練習をしてください。来月から、実際に毎月16,666円を給与振り込み口座より、差し引いて別の銀行口座へ振替し、残ったお金で実際に生活してみることです。半年もすれば実感がつかめるはずです。

他に、家計簿をつけていらっしゃる方はおわかりだと思いますが、毎月かならず使途不明金が発生します。この何に使ったかわからないお金にも目を光らせておくことがコツです。

今は、レシートを写真に撮ると自動で金額を読み込んでくれる便利なスマホアプリもあります。

他には、住宅取得減税など、いくつかの国からもらえるボーナスがあります。例をあげると、

・住まい給付金 ・住宅ローン減税 ・健やか子育て誕生祝金  
・出産育児一時金 ・出産手当金 ・育児休業給付金 ・育児手当給付金  
など、それぞれお住まいの市町村や個人の収入などの条件によって異なりますがこれらの“ボーナス”は、遊興費に使うのではなく、しっかりと貯蓄にまわすことも大切なポイントです。

まずは、安全な資金計画を立てて、これらのことをしっかりと守り生活すれば、最低でも5年間で100万円以上は貯蓄できるはずですよ。

## 住宅ローン返済以外の住宅費用について

資金計画をたてる時に忘れてはならない費用のことについてお話します。住宅ローン返済だけを考えるはいけません。では、土地、建物購入費の他にどのような費用があるのでしょうか？

### 【住宅ローン返済以外の住宅費】

#### ・固定資産税等

新築の場合固定資産税の軽減措置があり、マンションは5年間一戸建ては3年間は、1/2に軽減されます。地域や物件にもよりますが、年間5～15万円程度は見えておく必要があります。

#### ・団体信用生命保険の保険料

加入すればローンの契約者が返済を完了しないうちに死亡したり高度障害状態に陥ったりした時、ローンの残りが保険金で金融機関に支払われます。残された家族はその後住宅ローン返済の心配をしなくてすむのです。  
(住宅ローンを組むとほとんどの場合、同時に加入することになるので保険料は支払利息の中に含まれている場合がほとんどですがフラット35の場合は別途支払が発生します)

#### ・メンテナンスコスト(一戸建ての場合)

建物の維持管理は自由ですが、修繕の必要がある場合、全て自己負担です。たとえば給湯器の点検や交換、外壁や屋根の塗装などのメンテナンス費用がかかります。一定額を毎月積み立てておくと安心ですよ。

・管理費(マンションの場合)

エレベーターの保守・管理、共有部分の電気代・清掃代などの費用。  
月額1万円～1万5千円程度の場合が多いようです。

・繕積立金(マンションの場合)

外壁の補修・塗り替えなど、将来修繕にかかる費用を事前に積み立てておくための費用です。月額5千円～1万円程度となる場合が多いです。

新築マンションでは最初は低めに設定し、何年後かにアップする仕組みになっているようです。「何年経ったらいくらになるのか」をあらかじめ確認しておくとう安心ですね。

また、「住宅所得によって今より支出増となるであろう費用」についても考えておきましょう。

今より支出増となるであろう費用とは？

それは光熱水道費です。電気代や暖冷房費など通常一戸建てではアパートよりも広い分だけ高くなります。これからの支出増に対して自分達の収入アップ、家計の見直しなどによって対処しようと考えているかもしれませんね。

でも…本当に大丈夫ですか？あなたがもし、「多分」とか「なんとかなるよ」なんて考えているのであればちょっと心配です。ライフプランと合わせてもう一度よく考えてください。

ライフプラン(人生設計)を考慮しながら、住宅取得に向けての自己資金と借入金を決定。そして住宅ローン以外に住宅にかかる費用と、住宅所得によって今よりも支出増となる費用も考えて資金計画を確定するわけです。

次に住宅の“買い時”とはいつなのか？をお話します。

日銀のゼロ金利政策、史上最低金利、消費増税など、営業マンがよく言う、不今こそ住宅の買い時なのではないでしょうか？

「買い時」はその人自身、ご家族の必要度で決まります。

では、自分にとっての“購入適齢期”はいつなのか？

確かに、「今は買い時だ」、「もう少し慎重に考えたほうが良い」、どちらの考え方も間違えではありません。ですが、本当の「買い時」はその人自身の必要度で決まるものなのです。

金利動向や住宅価格の動向は一つの要素にしかすぎません。ライフプラン、家族の成長、家計状況、など、もっと考えなくてはならない要素をしっかりと考慮して、はじめて自分にとっての「買い時」がわかるのです。

## 家づくりの第一歩を踏み出そう

まずは、「資金計画」のおさらいです。健全な資金計画のために絶対忘れてはいけない事は、何だったでしょうか？そうです。「いくら返せるか？」でしたね。

「いくら借りられるか？」「いくら借りなければならないか？」からスタートしてはいけません。返済比率などをあてにせず、確実に返済できる金額から考えていくことが大切です。

とはいえ、大きな買い物ですから、やっぱり不安ですよ。不安を少しでも解消するには、今の生活を見直し、ライフプランをきちんと話し合う事。そして、家計簿をつけながら何ヶ月間か「ローンを払っているつもり」で生活してみることです。なかなかこの「ローンを払っているつもり」で生活をするって難しいものです。ですがこれができれば、きっと大きな自信となることでしょう。

この計画の第一歩でしっかり家族と話し合い、協力する事で家族の絆を深め、家づくりの第一歩を確実に踏み出せるのです。

## 家を単なる『モノ』と考えていると成功しません

家は大量生産の工業製品ではありません。

広告やインターネットなどに情報があふれている今、多くの情報を知ることは良い事です。ですがその中から正しい情報、自分のためになる情報を見極める事は、とても難しい事なのです。

マイホームの購入は、家を単なる『モノ』と考えていると成功しません。5年後、10年後…家族の成長と共に生きていくのですから。あなたの家に対する想いをしっかりと持って、あなたにとって「理想のマイホーム」を、実現して欲しいものです。

## 失敗しない資金計画の心得

お金については、知らないと損をしてしまうことがたくさんあります。そればかりか、使い方を誤ると家族を不幸にしてしまう怖さもあります。「数字は苦手だから」と及び腰になって他人任せにする前に、一生に一度の大きな買い物ですからしっかり事前の知識を身につけましょう。オープンハウスや不動産屋さんへ行く前にきちんとした資金計画を立ててください。

きちんとした資金計画とは、

- ① 将来にわたるライフプランを考えたうえで月々に返済できる金額を決める
- ② 月々返済の範囲内で借りられる住宅ローンの総額、種類、期間を決める。
- ③ 安心で安全な自己資金を用意する。
- ④ その合計金額の範囲でマイホームを探す。

という順番になります。

借りたお金を返していくのは、本人自身です。そして、借り入れることのできる金額とは、返済できる金額とは限りません。

長い人生において、買うものは住宅だけではありません。これから長い人生において、リフォームやメンテナンス、毎月の食費や光熱費は必須です。子どもの教育費や結婚援助金、車の買い替え時期も考えないといけません。たまには、外で食事をしたり、ディズニーランドにも行きたくなります。

家を購入するためにそれらの必要なものをすべて犠牲にしてしまっただけでは、マイホームの取得に成功したとは言えません。家での家族の生活が充実すること。そのために家を取得するのですから。

最近インターネットでも、自分で金利設定して計算してくれる無料サイトなどがあります。まずはそれで調べると参考になります。そして、専門家に見てもらうこともお勧めします。

ファイナンシャルプランナーなどに相談にのってもらおうと心強いですね。多少相談料はかかるかもしれませんが、間違った資金計画でライフプランが台無しになってしまうことと比べれば、相談料なんて安いものなんじゃないかな、と思います。

## 最後に

いかがでしょうか？今回は資金計画についての内容を中心にお話しました。まだまだ、知っておかなければならない知識はたくさんあります。一番重要な資金計画のポイントだけをわかりやすくお伝えしたつもりです。

マイホームの購入は、とにかく複雑で悩ましいものと思われがちです。決して「めんどくさい」と思わないでください。あなたのコツコツ貯めた大切なお金で幸せをつかむために少しだけ努力をしてほしいのです。

少しの努力とはどのようなことでしょうか？

それは、あなたの資金計画を相談できる友人やファイナンシャルプランナー、信頼のできる住宅会社を見つけることです。決してブランドや思いこみだけで決めてはいけません。大切なことはあなた自身の目で見て話しを聞いて選ぶことです。

最後にもうひとつだけ肝に銘じておかなければならないことがあります。

住まいとは、見栄をはるものではありません。

家族ひとりひとりの癒しや幸せの生活のための場でなくてはなりません。



生きていることの喜び、楽しさを感じる場所、それが家なのです。

私は、あなたに安心できるマイホームの取得をしていただきたいと願っています。そして私は思うのです。家づくりは人生のゴールではない。通過点に過ぎないと。

賢い資金計画で長く安心して過ごせる家づくりがあなたとあなたの家族を幸せに導くものだと思います。

あなたの家づくりの成功をお祈りしています。  
最後までお読みいただきありがとうございました。

追伸：

なお、「もっと詳しい資金計画の立て方が知りたい」「自分だけの予算やライフプランに合った未来家計簿を作成してほしい」「具体的に相談にのってほしい」とお考えの方は、

お電話、FAX、Eメール等でご連絡いただければ、よろこんでお応えさせていただきます。

お問い合わせは、こちらから→

0120-958-976  
[info@jutaku.pro](mailto:info@jutaku.pro)

ファイナンシャルプランナー  
高山利春