

中古戸建から新築戸建て 築15年以上の想定

今回、もし住宅購入をするとしたら何年くらいお住まいになる想定でしょうか。

基本的には一生

かしこまりました。一生涯ですね、

そうすると、〇〇様のご年齢が〇〇歳、〇〇歳【大体80歳くらい】までお住まいになるとして、〇〇年お住まいになる。

皆様おっしゃるのが、せめて住んでる間は安心して暮らしたいと、

〇〇様はいかがでしょうか。

そうですね。

そうですね、私もそう思います。

お客様によっては雨風しのげればいいのかもたまにいらっしゃいますけど、〇〇様は違いますよね？

はい

一生涯安心してお住まい頂くために、何が必要か・・・『メンテナンス』が必要なんです。私は今〇〇歳ですが、私たちが生きている間に大きな地震ってあるかなって思っています。その時にご家族、お住まいになる方の命を守れる家が最低限必要だと考えます。

買って直ぐではなく、数年後、数十年後にメンテナンスってこんなお金がかかるなんて思わなかった・・・とならないように、〇〇年お住まいになるとして一生涯、安心してお住まいいただくために必要なメンテナンス費用は把握されることをおすすめしています。

ちなみに日本の木造住宅が、築何年くらいで建て替えをされているかご存じでしょうか。

〇〇年 わかりません

管理状態にもよりますが、大体30年～40年くらいといわれています。

例えばこちらの物件、築〇〇年です。〇〇様が〇歳の時に築40年（30年）になります。あくまでも理想ですが、長く安心してお住まい頂くためにはメンテナンスが必要となります。

一番良いのが建て替えをすること。

建て替えをするには、先ず建てる建物を決める。

仮住まいの賃貸契約をして引越をする。

建物の解体をする。建物を建てる。新しい家に引越しをする。

色々やらなくてはいけない事があって大変です。

建物を建てる費用っていくら位かかると思われますか？

〇〇万くらい わかりません。

家を建てる会社は沢山あるんですが、比較のお安いところで建てた場合、

一坪当たり45万円くらい、一般的な広さで建てた場合には

最低1350万円から1500万円必要です。

引越費用、仮住まいの契約費用、家賃、元々住んでいた建物の解体費用、その他外構費用など諸々含めると、費用を抑えたとしても総額で1800万円～2000万円位必要です。

ではその費用をどうすれば良いか。

そのタイミングでご主人様は〇〇歳、ローンを再度借りられたら良いですが、かなり厳しい見られ方をします。先ほどお話しさせていただいた団体信用生命保険の問題も出てきますし・・・

借り入れが難しい場合、その費用を貯めておけば問題はなくなります。

仮に2000万円を〇〇年で貯めるには月々〇〇円を貯める。

先程ご説明をした住宅ローンの月々のお支払いが〇〇円

プラス、建て替え費用の〇〇円を貯めておく。

月々〇〇円(総額)です。いかがでしょうか？

無理ですね、そんなに、

そうですね、大体のお客様がそうおっしゃいます。

では、どうしたら良いか。建て替えまではしなくても、安心して住めるようにリフォームをするという方法も考えられます。

そのリフォーム費用は安くても、屋根、外壁、水回りを直して500万円～700万円

家のメンテナンス状況によって、構造躯体・家の骨組みに何かしらの問題があったとしたらその費用だけでは済まない可能性もあります。

構造に問題がなかったとして500万円～700万円・・・

その費用を貯めたとすると、〇〇年で月々〇〇円 総額〇〇円

このお話をすると皆様、安心して住みたいは住みたいけど、支払いが厳しいと仰りますが、〇〇様はいかがでしょう。

そうですね、

そこでご提案ですが、仮に新築戸建てを購入した場合、

建材や技術の発達もあって、適切な手入れをしていれば60年。中には80年以上持つなんて言う専門家なんかもいて、建て替え費用などのご不安を抱えることなく安心して長くお住まいになれるんですね！もちろん中古住宅と比較して物件価格があがってしまったり、

エリアを多少動かす必要は出てくるかもしれませんが、お住まいは、そこで何十年もご家族が過ごしていくことになるので、お住まいになっている間のトータルの費用を見ていただいた方が良いかと思います。

もちろん中古住宅でもしっかりしている物件もあるので、中古住宅そのものがいけないって話ではないのですが、以前に住んでいた方がどのように住んでいらっしゃったのかも分かりませんし、目に見えない部分の老朽化がどこまで進んでいるのかもなかなか判断できないことから、購入後に多額の修繕コストがかかってしまった。

結果、10年や15年後には総額で高くついてしまっていた...なんてことも考えられます。

購入時にわかっている不具合などであれば住宅ローンに組み込んでお借入れすることも出来ますが、購入後に分かった場合、住宅ローンに組み込むことが出来ないので、現金出費、もしくは住宅ローンより金利が高いリフォームローンを組む事になり、こんなはずじゃなかった・・・ということにもなりかねないので、中古住宅をお選びになる場合、ある程度手元資金を取っておく事が望ましいです。

その点新築住宅は入居から10年間構造上重要な部分には保証がついて来る、設備も新品なのでメーカーさんの保証がついているので、入居後しばらくは突発的な費用発生というのはあまり考えづらいかと思います。

〇〇様はどちらの方があっていらっしゃると思いますか？

(なので、もしかしたら新築のほうが〇〇様には合っていらっしゃるかもしれません・・・)