

「人生最大の買い物」といわれるマイホーム建設。大きく夢が膨らむ一方で、「資金プランの留意点は」「自分に適したローンは」と悩む人も多いだろう。ファイナンシャルプランナーで経理実務士の佐藤元宣さん＝佐藤元宣FP事務所代表＝に、賢い家づくりのポイントを聞いた。

賢い家づくり

最も大事なことは、

佐藤 家づくりは情報収集・資金プランの検討に始まり、二地域の業者選定、段に聞くにつかんでいいないと行き詰まるのは確実だ。家計の可凹分計算は、毎月の合計支

ま  
り 土地や業者選択 諮  
計・見積もり、住宅ローン

（アーヴィング）どうステージは多岐にわたる。その中でも、最初の情報収集と資金アランが全てを決めると言つても過言ではないと思う。好きな家のデザインもそれぞれに違うので、ハウジングパークや不動産業者、住宅メーカーを自分の足で時間かけて回らないと見つけられない。自分の身をもって、早いうちに実行に移すことが重要だ。

（佐藤）資金計画で最も重視すべきことは、何といっても自分

# ファイナンシャルプランナー・佐藤さんに聞く

## 1カ月の可処分所得のイメージ 表①

給料所得者		自営業者
収入	給与手取額	200,000
①	収入合計	200,000
支出	食費	40,000
	水道光熱費	30,000
	通信費	20,000
	教育費	20,000
	その他	30,000
②	支出合計	140,000
① - ②	可処分所得	60,000
自営業者		給料所得者
収入	利益	200,000
①	収入合計	200,000
支出	食費	40,000
	水道光熱費	30,000
	通信費	20,000
	教育費	20,000
	その他	30,000
②	支出合計	140,000
③	減債償却費	10,000
① - ② + ③	可処分所得	70,000

(表1参照)  
月収20万円の  
サラリーマン  
の場合は食費  
や光熱費など  
の支出計14万

給与所得の源泉徴収票(部分、イメージ)

支払 を受け取る者	住居は付 けられな い者	大阪府高槻市○○町7-7-7		氏 (受取者番号) (フリガナ) (役職名)	姓 ゲンジン セイウ
				名	源泉 十郎
種	別	支 払 金 額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	
内	千 円	千 円	千 円	千 円	千 円
※1	5870000	4154400	3547217		
控除対象配偶者 の有無別 控除の額	控除対象配偶者の 有無別 控除の額	控除対象配偶者の 有無別 控除の額	社会保険料等 の金額	生命保険料 控除額	
夫 妻	夫 妻	夫 妻	夫 妻	夫 妻	
元 妻	元 妻	元 妻	元 妻	元 妻	
○	1	1 0 0	1 0 0 0	1 0 0 0	※2 757217 120000

## 給与所得等に関する市民税・ 県民税の決定通知書(部分、イメージ)

市 民 税	既控除前所得額④	207720
	税額控除額⑤	35520
税 県 民 税	所得割額⑥	172200
	均等割額⑦	35000
額 特別徵収税額⑧	既控除前所得額④	138480
	税額控除額⑤	23680
額 既充當額⑩	所得割額⑥	114800
	均等割額⑦	23000
既納付額⑪	※4	292800
差引領額⑫	④-⑪-⑨⑩	0
変更前税額⑬	0	0
増減額⑭(⑧-⑫)	0	0
変更月	月	月

場合は「所有記」、「存続記」、「権移転登記」、「抵当権設定登記」が代表的な登記手続

金利上昇にも対応できる人  
というのだ。消費税は現行の8%から再来年まで  
引き上げられる見込みだが、これまで税率アップの  
たびに国は対策をとるが、これで税率アップの  
購入するよりはじっくりと  
選んで購入することを勧め

可処分所得の計算法

可処分所得とは、個人が年間の収入から、支払った消費費や税金などの経費を差し引いた、いわば「自由に使えるお金」のこと。これら住宅を購入する人にとって住宅ローンの返済や、新たにかかる固定資産税はこの可処分所得から支出することになるからだ。住宅は年々劣化するので、できる程度の修繕費も寄せられる。

通信費、教育費など確実に支出が決まっている経費を差し引いた、いわば「自由に使えるお金」のこと。これら住宅を購入する人にとって住宅ローンの返済や、新たにかかる固定資産税はこの可処分所得から支出することになるからだ。住宅は年々劣化するので、できる程度の修繕費も寄せられる。

このようにして算出した「可処分所得」は、毎月の給与手取り額から食費、光熱費、住民税額が記載された通知書に明記される。たゞ、この書類には個人が給与計算法には個々人が給与

るなら、毎月の給料明細書と、賞与明細書で手取り額を合算することが必要にならる。

イメージ	表①
自営業者	
利益	200,000
①収入合計	200,000

  

食費	40,000
水道光熱費	30,000
通信費	20,000

通信費	20,000
教育費	20,000
その他	30,000
②支出合計	140,000
減価償却費	10,000
③①+② 可扣公所得	70,000

火災保険については購入時に一括で支払うケースがほとんどだが、今後状況が変

所得の源泉徴収票(部分)	
氏名	(受取者番号) (フリガナ) ゲン (役職名) 源
与所得控除後の金額 所得控除額の額	
千円	
4154400	354
種類の数 (本人を除く。)	社会保険料 等の金額
他の人	生年 年月日
個人 内人 内人 内人	年 千円
0 0 1	※2 757217

るなら、毎月の給料明細書と、賞与明細書で手取り額を合算することが必要にならる。

一可処分所得を計算する上で留意すべきケースは、上位に残業手当がある場合が注意が必要。会社の売り上げが伸び、商品の需要が多くなった場合は手当も増え、よく「さう、せ

さいと思われかちだが、今はスマートフォンの無料アプリがあるので便利。中には、スーパーなどのレジトをスキャンすることで自動的に集計する便利な機能を持つものもある。スマートの操作に慣れると、若い世代でも扱いやすいと思う。料でもいろいろな種類があるので、試してみて努力めでたす。――佐藤一佳

■ 利息軽減策  
ローンの上手な返済方法

## 可処分所得の把握を



わざり・もとのぶ 佐藤元  
宣FP事務所代表。 AFP、  
2級ファイナンシャルプラン  
ニング技能士、経理実務士

## ■支出の把握

り、住宅を共有して債務も家の持ち分も分ける形が増加している。夫婦間で家の持ち分割合を決めて、法務

際してのアドバイスの相談

佐藤 住宅ローンに対する金融機関では、まず年収を尋ねられ、過去3年分の確定申告書や源泉徴収票の提出を求めたりするのが一般的だ。仮にローンの審査が通ったとしてもこれは収入のみで支出を見ていらない。払える額である可処得分所得に到達していない。

個々人が抱えているさまざまな状況は全く反映されていないことになる。支払いが継続可能なローンの在り方を知るためにもファイナンシャルプランナーなど専門家を活用するのも検討してほしい。