

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2024. 5. 29**☆

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

50 代までに 住宅ローンが返済できなくなったときの対処法

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 597 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」牧野寿和のプロフィール

:

◆ 今週のテーマ

50 代までに 住宅ローンが返済できなくなったときの対処法

:

住宅ローン金利の上昇が懸念されています。

そこで、今回は、
特に、50 代までの方を対象に、

何らかの理由で、住宅ローンが
返済できなくなった時の対処法を考えます。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・ お金を借りることとは
- ・ 住宅ローンの返済ができなくなったとき
- ・ 任意売却と競売の違い

・住宅ローンを借りる前にしておくこと

お金を借りることとは

お金を借りることとは、
借りたお金を有効に使って、
その分の利息を上乗せして、
貸主に返すことです。

住宅購入資金を借入れて、
住宅ローンを組んで返済していくのも、
同様な考えとっていいでしょう。

しかも、住宅ローンは、
教育ローンなど一部のローンと同様に、
高額の借入をするには、
金利が低い方です。

住宅ローンの返済ができなくなったとき

しかし、住宅を購入するにあたり、
十分な検証をして、
住宅ローンを契約したのにもかかわらず、

返済が滞ってしまうことがあります。

このようなときは、

日常の生活で、当初の返済計画と
何が違って、
返済がむずかしくなったのか、
原因を突き止めることです。

そして、今後返済が難しいと思えば、

住宅ローンを借りた先の金融機関なりに、
早急に、その事情を話して、

善後策を検討してもらうことが、
大切です。

クレジットカードの
キャッシングやカードローンや、
フリーローンで借入れて、

その月の返済を何とか済まそうとすれば、
最悪、家計が破滅することもあります。

従って、小手先ではなく根本的な解決を、
優先した方が良いでしょう。

任意売却と競売の違い

住宅ローンの返済ができなくなれば、
そのローンの債権者（銀行など）に、
事情を話して、
善後策を検討してもらうことは前項で、
お話ししました。

ただ、そのような方の中には、
残念ですが、
購入した住宅を売却して、
売却した資金で借入金を返済するのが、

今後の生活を考えると
一番よい状況の方もみえます。

売却する方法としては、

任意売却と競売があります。

この違いを簡潔に言えば。

任意売却は、
債務者が自身の意思で売却ができることです。

競売は、
債権者が裁判所に依頼して、
債務者（住宅ローンの返済に滞る人）の
意思に関わらず、
強制的に売却を進めることです。

任意売却の方が、一般的には
競売より価格は高くなります。

ただし、どちらにしても売却した価格で
住宅ローンの負債残高の全額を
返済できるとは限りません。

大変厳しい言い方になりますが、

一度返済が滞ると、
マイホームを売却しても、
住宅ローンの返済残高は残る状況に、
成りかねないのです。

住宅ローンを借りる前にしておくこと

このような状況にならないために、

住宅を購入する前まで遡りますが、
購入時のまた生涯の家計収支の推移を
出来る限り
客観的にシミュレーションして、

その結果に応じた、返済できる額の
住宅購入資金を借入れることです。

つまり、住宅ローンを完済できる
価格の住宅を購入することです。

また、借入後、
長い返済期間中のアクシデントで、

万が一、マイホームを売却するなら、
売却価格で、
住宅ローンの残債が完済できる、

立地などを含めて、
質の良い資産価値のある住宅を
購入することです。

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

◆ 今週のポイント

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

住宅ローンの返済に困ったら、

自身の家計状況を確認して、

すぐに、借りた金融機関などに、

返済が滞る理由を話し、

プロの目で、

善後策を検討してもらうことです！

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

◆ 編集後記

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

最初に購入した住宅は手放し、

再度、住宅を購入して、

住宅ローンを返済してる方も

みえます。

敏速な行動が大切です！

◆「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 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
