

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2024. 7. 24**☆

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

住宅購入を見送る決断ができるとき

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 605 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

住宅購入を見送る決断ができるとき

*:**

住宅の購入を一旦決めてから、
購入を見送る決断をするのは、
難しいようです。

そこで今回は、
なぜ難しいのか、客観的に考えてみます。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・ 購入することを決めた経緯から断れない
- ・ 契約直前に考えること
- ・ 何とかなるはならないときも
- ・ 失敗は成功の基

購入することを決めた経緯から断れない

住宅を購入する決断をするには、

購入資金の融資を受けて、
住宅ローンで返済するときは、

自身の現在の家計収支や貯蓄額と、
できれば年金収入を含めた生涯の収支を、

少なくとも住宅ローンを返済期間中の
家計収支や貯蓄の推移を
シミュレーションして、

住宅ローンを返済しながら、
家計が成り立つのか、
検証することが大切です。

この作業は、
住宅ローンを返済できるかの
シミュレーションを含めて、

住宅を購入する業者の方で、
行ってくれるのが、
今では常となっています。

またこの作業が終わるまでに、

戸建ての注文住宅や建売、
分譲マンションといった、
購入する住宅によって、
ちがいはありますが、

その業者を紹介してくれた人、
住宅購入資金を援助してくれる親など
身内を含めると、

相当な数の人々が、
住宅購入に関わっています。

そこで、この物件を購入しても大丈夫なのか、
と、漠然としたり、
住宅ローンの返済が不安になったりしても、

「今更、購入しない」とは言えない。

と、勝手に思い込んでしまうこともあります。

契約直前に考えること

また、万全の準備をしたつもりでも、
住宅購入の契約をする前に、
セカンドオピニオンの、

筆者も含めて、

第3者的立場のFPなどに、
本当に、この住宅を購入しても、

- ・完済できるのか
- ・家計は維持していけるのか
- ・その他もろもろ

の相談をしたくなりまた実際にする
住宅購入予定者もいます。

その目的には、契約するにあたり、

目の前の心配を払しょくしてもらい、
住宅購入の背中を押してもらいたい、
といった人もいます。

しかし、その相談を受けた人の回答は、

「完済できる収入が今後も見込めないので、

今回の購入を見送った方が良い。」

といったような、
意外なものになることもあります。

しかし、そこで、今回は購入を断念する、
購入価格が安価な住宅に変える。

といった変更する決断をすることは、
相談される多くの人には難しい様です。

何とかなるはならないときも

契約直前でも相談にみえる方は、
慎重な方と言えるかもしれません。

物件購入の経緯は、
自身がシミュレーションした価格で、
業者に物件を紹介してもらったり、

一目で気に入った物件であったり、

と、様々な理由があるでしょう。

ただ、住宅購入資金を借りて、
住宅ローンで返済するとき、

各金融機関の審査のひとつに、

借りる人の、
年収に占める年間返済額の割合を示す
「返済比率」があります。

この返済比率は、
フラット 35 の場合は、
年収が 400 万円未満は 30%以下、

年収が 400 万円以上は 35%以下となっています。

しかし通常の住宅ローンの場合の返済比率は、各金融機関とも公表されてはいませんが、収入に応じて 30~35%程度とされています。

ただし、住宅ローンの審査に通れば、住宅購入資金の融資は受けれても、

完済できるだけの収入があるとは限らず、

なんとかると住宅を購入しても、何ともならないときもあるのです。

失敗は成功の基

筆者は住宅を購入するのに失敗した人の話を聞くことがあります。

話の中で、買った住宅を手放すときは、辛かったが、そこで決断していなかったら、

自分の人生が、大変なことになっていたと言われます。

この大変なことは、人によって違います。

ただ、失敗は成功の基と

その教訓を糧として、次の購入では、準備を万端に住宅が購入できたので、辛かったことも話して下さるのでしょう。

しかし、わざわざこのような経験は

必要はありません。

このように考えると、
住宅購入を見送る決断のできる時は、
契約をするまでに、
さまざまな場面であり、

決断するのは、
自身であることに間違いはありません。

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

◆ 今週のポイント

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

客観的に無理な買い物は、

後で、「失敗だった」とわかりますが、

その時では、

家計的なダメージも伴うでしょう！

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

◆ 編集後記

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

買い物するを決めるのは、

支払額の大小にかかわらず、

ご自身です！

:*

◆ 「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
