

購入タイミングの話

いつまでに購入できると良いですか。

一年くらい、、半年くらい、、期限は決めてない、、焦って決めたくない、、

回答に合わせて肯定する内容を話す。

仮に〇〇様のご条件にピッタリの物件が有れば、期限が早まっても問題ないでしょうか。

それは問題ないです。

それでは、購入のタイミングについてお話しさせていただきます。

例えば仮に良い物件が有ったとして、今から住宅ローンを組んだとします。

35年間のローンを組んだとして、〇〇歳からスタートして〇〇歳でローンが終わります。

みなさんが完済の目標とされるのが定年退職・・・

定年退職されるのは何歳でしょうか。

〇〇歳です。

私は今〇〇歳です。私たちがその年齢を迎えたときには、基本的な働き方って変わっているかと思います。定年が延長されたり、、

何か今のお勤め先で、定年退職についてのお話って出ていますでしょうか。

特に、、延長されそうですね、、定年がないです、、

そうなんです、ただ働けたとしても予測できるのが、収入が減る事ではないでしょうか。

そうですね。

皆様そうおっしゃいます。なので、定年退職するころまでには住宅ローンを払い終わりたいって方がすごく多いです。退職金が出たとしても、出来ることなら老後の資金に取っておきたいって方がすごく多いです。

私はそうできるかは何とも言えないですけど、、

理想ですが〇〇様が、仮に今、良い物件に出会えたとして、〇〇年分の返済をここまででできるとより良いですね。

お子さんがいる場合

これから大きくなるにつれて教育費、だったりかかってくるお金が増えてきますよね

はい、そうですね。

なので、皆様なるべく多くお金を支払えるうちに繰り上げ返済をして、住宅ローンの残高を減らしていこうって考えられるんです。

共働きならより強調する

お二人で働けるうちになるべく早く返そうって頑張られる方多いみたいですね、

住宅ローンの開始のタイミングが、一年、二年、三年と後になれば、後々の負担が増えていきます。

三年分で支払額を計算してお伝えする。

今感じる3年ってあっという間ですけど、老後にかかる負担はかなり重いですね、、このような内容をお伝えすると、中にはお金を貯めてからでないと厳しいね、、何ていわれるお客様もいらっしゃいます。

ただ、住宅ローンが組めるのであれば支払いをスタートした方がお金だけの損得でいえば得です。

少なからず家賃を支払っていらっしゃる方が多いですが、住宅ローンが組めた場合、家賃を払いながら貯金できるのであれば、家賃分を住宅ローンの支払いに充てる。貯金できたであろう金額を繰り上げ返済に充てる。

住宅を持つゴールが確定しているので有れば、かつ良い物件が有れば、住宅ローンのスタート自体は早くした方が損得だけでお伝えすると得をします。

後はもう一つ、住宅ローンは早く組んだ方が良い理由があります。

ご存じの方もいらっしゃるんですが、特に奥様方は知ってますって方多いですね、、住宅ローンに保険が付いてくるってご存じでしょうか。

分かりません、

ご説明させていただきます。

なんとなく聞いたことが、知っています。

よくご存じですね、素晴らしいです。

団信、団体信用生命保険という保険が付いてきます。

これからご家族で幸せに暮らす家を探される方に縁起でもない話ですが、

住宅ローンを組まれた方、ご主人さまに保険がかかります。

ご主人様に何かあった場合、亡くなられた場合ですね。。

住宅ローンの残高がなくなります。

初めから保険内容をご存じの方、男性は、ご家族のためにとって思っ住宅購入を考えられるようですね、、

私もそうですけど、男って大体が仕事して、、言い方悪いですけど家に寝に帰ってくるだけ、、実際に家で長く過ごすことになるのって、共働きだとしても奥様とお子様ですよ、、なので、最終的に決める場所も奥様とお子様が住みやすい場所に落ち着く事が多いです、

家を購入する意味って、男性の場合は家族の為だよねって、おっしゃる方多いです。

ご主人様はいかがですか。

まあ、そうです。

奥様、良いご主人様でよかったですね、

今ご説明をしている団体信用生命保険に入れる条件は、健康体であること。

ご主人様、今の健康状態はいかがでしょう。

何も、特に、ないです。

良かったです、お客さによっては健康診断でひっかかって血圧の薬飲んでますよとか血糖値高いから注意しなくちゃいけませんねとか。

30代からでも毎月お医者さんに行ってお薬もらってますとかって方もいたりするんですよ。で、その方たちも住宅ローン組めてます。お客様によってはアウトですよって方もいたりするんですけど。

お借入れができたとしても団体信用生命保険に入るために払う金利が上がるケースもあるんですよ。

あくまで判断する材料としては、ローン組む時点での健康状態。

出来る事なら何もない今の健康体のまま、良い物件があったとしたらなるべく早くローンが組めるといいかもしれないですね。

保険加入が出来ない方もいらっしゃると思います。心筋梗塞、脳梗塞、糖尿病、鬱病、倒れた方とか、

ほぼ保険に加入できないです。

過去のお客様の中には団体信用生命保険に加入できないので、保険なしで住宅ローンを組まれた方もいらっしゃると思います。

保険なしで住宅ローン組むのっていかがですか？

避けたい、嫌です、

そうですね、あえて病気になるまで待つ必要はないですよ。

ただ、保険加入が出来なかった方、まさか自分がつて思われたようです、何の前触れもないみたいですね。聞いてみると。

突然来ると。確率的にもそんなすごい高いわけじゃないんですけど、万万が一ご家族のためについていうところに重きをおくとするとタイミングとしては住宅ローン組むのだったら早い方がいいかもしれないと思います。

あくまでいい物件がある前提ですよ。保険加入が一番の理由で早く買わなきゃっていうのはよくはないと思うんですけど。

ローン開始自体は早い方がいいかなと。

先に延びてプラスになる、メリットにはなる、ことはないと思います。

先程もお伝えしたように、大体男性の場合ってこんな言い方したくないですけど、極端なことを言えば、家って、帰ってきて寝るだけみたいな。男性の方が多いのが、やっぱり奥様お子様、かつ今賃貸にお住いの方で言うと、同じお金払っていくんだったら資産に回せた方がいいし、もし自分に何かあったときに家族に残してあげるものがあった方がいいよねって思われている方が多いです。

何かあってからだとローンが組めなくなるって可能性もあるので、
重い腰を上げて家を探してみようってなったことはすごい良いことだと思います。
あくまでローン組めることが前提ですけど、審査をかけてみてローンがくめる状態であれば、かつ気に入った物件があれば、先延ばしにしてプラスになることは一つもないはずです。