

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2021. 9. 1***☆

【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

退職金は住宅ローン返済に使えない理由を計算した

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 461 号***☆

<第 461 号の目次>

■ 今週のテーマ

退職金は住宅ローン返済に使えない理由を計算した

■ 「人生の添乗員 (R)」からのワンポイントメッセージ

■ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

■ 編集後記

それでは、

今週のテーマからはじめます。

*:**

■ 今週のテーマ

退職金は住宅ローン返済に使えない理由を計算した

*:**

「退職金は老後の生活資金」
と位置つけられていて、

住宅ローンの返済資金に使ってははいけません。
とされています。

しかし、少しでも早く借金を返したい。

との思いから退職金の一部または全額を、
住宅ローンの繰上げ返済資金に使うことを
計画している方もいます。

そこで今回は、
「ローン返済表」を使って、
本当に退職金は
住宅ローンの返済に使っていけないのか？
実際に計算して検証いたします。

—○—○—○—○—○—○—○—○—○—○—○—○—○—
なお、今回記事の中で使用する「ローン返済表」は、
本年6月9日発行した第449号
「住宅ローン返済表の活用方法～繰上げ返済編～」
と同じものです。

この「ローン返済表」がなくても記事の内容を、
ご理解できるように記述いたしました。
記事の中で使っている「ローン返済表」を、
ご覧になりたい方は、
[牧野FP事務所合同会社 週刊メルマガ](https://www.makino-fp.com)
または、<https://www.makino-fp.com>
牧野FP事務所のホームページから、
「週刊メルマガ」をクリックしてご覧ください。

退職金を住宅ローン返済に使えない理由

退職金を住宅ローンの返済に使えない理由として、
1. ローンの返済に使うとその分、
手元に現金がなくなり急にお金が必要なときに困る。
また、お金を借りると高額な利息になる
2. ローン返済期間の末期に繰上げ返済して完済
しても利息支払いの低減効果は少ない

といった理由を上げることができます。

2. はすでに、
本年 6 月 9 日発行に発行したメルマガの第 449 号
「住宅ローン返済表の活用方法～繰上げ返済編～」
で、実証いたしました。

そこで、今回は、1. について検証いたします。

ローン返済表の内容

使用している「ローン返済表」は、

サラリーマンの A さんが 35 歳の時、
自宅を購入するのに、
〇〇銀行から 70 歳までの 35 年返済で、
住宅購入資金の融資を受け、
返済に住宅ローンを契約したとします。

その住宅ローンの

- ・完済まで毎月の返済額、
- ・返済額のうち元本返済分と利息分の内訳
- ・毎月の返済後の残債

以上を 420 回分記述した表です。

A さんの住宅ローン契約内容は、

- ・借入額：3000 万円
- ・返済期間 35 年間（420 回）
- ・全期間固定金利
- ・金利：年 1.0
- ・毎月の返済額：84, 686 円
- ・ボーナス返済はなし

とします。

A さんについて

まず、A さんのことを知りましょう。
A さんは現在 62 歳のサラリーマンです。
60 歳の時に長年勤めていた会社を
一旦定年退職して、その時退職金を受け取りました。
その後、今までの勤務先に再雇用されていました。

62 歳になったとき、
かねてよりお付き合いのあった取引先に、

顧問として勤務することになり、
この際、返済がまだ8年間残っている、
住宅ローンを繰上げ返済して完済し、
すっきりした気持ちで新しい職場にいこう。
と考えていました。

繰上げ返済の内容

Aさんが考えている
住宅ローンの繰上げ返済の内容は、

<現在の住宅ローンの状況>

- ・住宅ローンの完済予定年齢：70歳
- ・現在の住宅ローンの残債8年（96回）分：
- ・毎月の返済額（利息分も込）：84,686円

従って、今後の返済総額は、
 $84,686 \text{円} \times 96 \text{回} = 8,147,328 \text{円}$ となります。
この8,147,328円を一度に繰上げて返済する。
つまり、完済することです。

繰上げ返済する効果

繰上げ返済することで、
予定より8年早く、
62歳で完済することができます。

利息の軽減額は、
「ローン返済表」の「利息」の欄の記載額
6,573円以降325回から420回71円まで
足していくと、
319,814円分の利息の支払が、
軽減されることとなります。

ほかに、完済後に、
抵当権を抹消登記といった費用が必要になります。
詳細は、
住宅ローンを契約した契約書や担当者に、
確認した方が良いでしょう。

完済した手持ちの現金はどうなる

住宅ローンを完済すれば、

借金の返済が終了して、
気持ちは楽になるでしょう。

またご自宅は、自分のものになります。
負債もなくなり、
不動産資産を所有していることになるのです。

ただし、手持ちの現金が無くなります。

今回の A さんの場合は、
繰上げ返済に使った約 815 万円の現金が、
なくなったことになります。

ちなみに、A さんが毎月 20 万円の家計支出で、
生活をしていたのなら、
 $815 \text{ 万円} \div 20 \text{ 万円} = 40.75$
約 3 年 4 カ月分の家計支出額が
一度に住宅ローン返済に使うことになります。

完済後、急に現金が必要になった

A さんが、住宅ローンを完済後、
急にまとまった現金が必要になったら、

住宅ローン返済後でも、
その分の現金を持っていればよいのですが、
なければ、
用立てする方法として、
クレジットカードのキャッシングや、
カードローンで借りることになるでしょう。

あるカードローンで、
上記の住宅ローンの返済額と関連付けるため、

借りる金融機関などで返済の条件は異なりますが、
下記のように、62 歳から 8 年間の返済で、
800 万円を借りることができたとします。

- ・金利：年 3.0%
 - ・返済期間：96 回（8 年）
- の条件でローンを組んだとします。

- ・毎月の返済額：93,837 円（84,686 円）
 - ・返済総額：9,008,311 円（8,147,328 円）
 - ・その内利息分：1,008,311 円（319,814 円）
- （ ）内は、上記の住宅ローンを完済したときの内容です。

つまり、住宅ローンを繰上げ返済しないで、当初の予定通り 35 年間で完済した場合と、完済後、急に現金が必要になり繰上げ返済に使った金額とほぼ同額をカードローンで借りた場合の比較をしてみた結果です。

住宅ローンよりカードローンの方が、利息が高いため、毎月の返済額が高くなること。住宅ローンの返済末期は、利息より元本分を返済する割合が大きいことから、このような比較になります。

A さんは、この比較した数値を確認して、住宅ローンを 62 歳で完済するのか、決めても遅くはありません。

念のために、住宅ローンは住宅に関連する費用に使うためのローンです。従って、この場合は借りることはできません。

借り始めの計画が大切

ここまでシミュレーションをすると、お気づきの方もみえるでしょう。

住宅ローンを現役中に完済するには、借りるときに遅くても 60 歳までの現役中に、また、繰上げ返済をするのであれば、計画的に現役にすること。

つまり、住宅ローンの返済は、

現役中に終わるように計画して借りることが
大切なことなのです。

■「人生の添乗員（R）」からのワンポイントメッセージ

住宅ローンの契約をする時は、

契約をする前に、

現役時代に加えて、

老後の生活での収入、支出のシミュレーションも

綿密算出してから契約することです！

■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 18 年目

1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）以外は、名古屋で生活をする。

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 900 件以上の様々な相談に対応。

現在は、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。

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

■編集後記

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

酷な話かもしれませんが、

住宅ローンの返済が、
困難になってきている家庭もあるようです。

そんな時は、
早急に借り入れた機関に状況をはなして、

善後策を検討することです！

【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

来週もご愛読のほど、
よろしく願い申し上げます。

「人生の添乗員」「人生の行程表」は牧野寿和の登録商標です

■ 【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。
