

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2022. 1. 12. ***☆

【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

住宅ローンの残り 3 年分を退職金で完済したら起きること

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 480 号*****☆

<第 480 号の目次>

■ 今週のテーマ

住宅ローンの残り 3 年分を退職金で完済したら起きること

■ 「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

住宅ローンの残り 3 年分を退職金で完済したら起きること

*:**

退職金の使い道として、
返済期間が残り少なくなった、
住宅ローン残債の返済資金にと、
考えている方がいます。

果たして正しい選択なのでしょうか？

今回は、現在 62 歳の A さんを例に、
実際に計算して検証してみました。

なお、今回は「ローン返済表」を見ながら、
記事を読んでいただくことはありません（※1）。

A さんについて

A さんは現在 62 歳です。
大学卒業した後、
就職した企業でずっと勤めており、
その間、60 歳でいったん退職の扱いとなり、
退職金をもらい、
その後、65 歳まで再雇用され、
あと 3 年間務める予定です。

A さんの子どもはすでに独立して、
夫婦で暮らしています。

A さんは、30 歳の時に住宅を購入しました。
購入資金のほとんどを、
ある銀行から融資を受け、
35 年の住宅ローンを組んで、
滞りなく返済を続けてきました。

このローンの返済も、
あと 3 年間となったところです。

最近と同僚から、
退職金を使って住宅ローンを完済し、
すっきりしたというはなしを聞きます。

一方で、住宅ローンの返済費用を、
退職金を使うのはもったのほかだ！
という人もいます。

そこで、A さんは、
残り 3 年となった住宅ローンを、

- ・退職金を使って完済したらいいのか
- ・3年間かけて返済すればいいのか

夫婦で相談しても結論が出ず、
悩んでいます。

住宅ローンの概要

Aさんの借りていた住宅ローンは、

Aさんが30歳の時に、

- ・借入金額が3000万円
- ・返済期間35年間
- ・返済回数420回
- ・全期間固定金利（年利1.0%）
- ・毎月の返済額84,686円

の条件で契約しました。

これまでの返済期間中に、
繰上げ返済や滞納したこともありません。

毎月の返済額の詳細

Aさんが返済している
住宅ローンの返済額は、
元本の返済額と利息の合計で、
毎月84,686円の一定額です。

ただし、元本の返済額と利息の内訳は、
毎月変わっています。

たとえば、
第1回目の返済のときは、
利息25,000円+元本分59,686円=84,686円

返済11年目121回分では、
利息18,726円+元本分65,960円=84,686円

返済21年目241回分では
利息11,791円+元本分72,894円=84,686円

と、回を重ねるにつれて、
利息の支払い分は減って、
元本の支払い分が増えていました。

残り 3 年間でシミュレーションする

A さんの残り 3 年間について、
返済 33 年目 385 回の返済額の内容は、
利息 2,502 円+元本分 82,184 円=84,686 円

返済 3 年目の最後 420 回は、
利息 71 円+元本分 84,615 円=84,686 円
と、利息と元本分は推移していきます。

完済までの 3 年間で、
毎月の返済額は、
84,686 円×3 年間 (36 回分)
=3,048,696 円 (1)
約 305 万円です。

その内、利息合計は 46,507 円 (2)
元本返済合計は 3,002,189 円
と、ほとんど元本を返済しています。

もし、約 305 万円を一括で返済したら、
この住宅ローンは、予定の返済期間から、
3 年早く終了することになります。

しかし、A さんの手持ちの現金が、
約 305 万円なくなります。

完済後に 300 万円必要になったら！？

完済後に、
突発的に住宅ローンを完済した額と同額の
300 万円の現金が必要になった！
とします。

A さん宅の家計で、
今後 (A さん 62 歳以降) の老後の生活を考えて、
300 万円の支出ができればいいのですが、

なければ、300万円を貸してくれる先を、探すこととなります。

融資をしてもらえる金融機関も、その選択肢のひとつでしょう。

カードローンを利用するとどうなる

Aさんが300万円、カードローンで融資を受けた場合のシミュレーションをしてみます。

カードローンとは、銀行及び協同組織金融機関、消費者金融が行う融資のことです（※2）。

Aさんはある銀行のカードローンで、下記の条件で、300万円の融資を受けることとします。

- ・借入額を305万円
- ・返済期間を3年間
- ・返済金利を年利8.0%

すると、このカードローンでの

- ・済総額3,384,327円（3）
- ・内利息分384,327円（4）
- ・毎月の返済額94,009円（5）

となります。

住宅ローンを3年分一度に完済しなくて、そのまま35年間返済を続けて、カードローンを借りる必要がない場合と、上記のような経過で、住宅ローンを繰り上げて完済後に、カードローンを借りた場合の差額は、

返済総額では、
3,384,327円（3）－3,048,696円（1）
＝335,631円
利息支払い分では、

384,327 円 (4) - 46,507 円 (2) = 337,820 円
毎月の返済額では、
94,009 円 (5) - 84,686 (住宅ローン毎月の返済額)
= 9,323 円
と、家計に負担が増えることとなります。

総合口座の当座貸越の利用の検討

また、金融機関からお金を借りる方法として、
Aさんの総合口座定期預金を担保として、
当座貸越でお金を借りる方法もあります。

融資をしてもらえる金額は、
担保となる定期預金の合計額の 90%までで、
上限は 200 万円まで、
といった制限があります。

なお、当座貸越の利率は、
担保となる定期預金の利率が、
年利 0.002%であれば
年 0.5%をプラスした年利 0.502%になります。

詳細は、総合口座を持っている銀行で、
確認してください。

ただし、繰り返しになりますが、
ひとつの銀行では、
200 万円までしか借りることはできず、
Aさんは、複数の銀行の総合口座定期預金で、
各定期預金がないと、
300 万円全額を、
総合口座の当座貸越の利用だけでは、
現金の用意できないかもしれません。

利息に注目することが原則

現役時代と違い、
退職後はおもに年金が主な収入となり、
現役時代と家計収支内容が変わります。

収入は減っても、

支出にあまり変化はありません。

このような状態で、

お金を借りるのであれば、

利息にも注目することが大切です。

完済末期の住宅ローンを完済して、
その後に現金が必要になると、

最悪の場合に、
70歳、80歳になってから、
家計崩壊が起こるかもしれません。

退職金は、
住宅ローンの完済資金にしてもいいのか、
老後の生活資金にするのか、
考えてみるのが大切なのです。

(※1) 念のため、今回の記事で使した
「ローン返済表」の詳細や、
この表の記載されている数値を
知りたい方は、
[牧野FP事務所合同会社 週刊メルマガ](http://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」のページをクリックして、
2021年6月9日発行第449号
「住宅ローン返済表の活用方法～繰上げ返済編～」
をご覧ください。

(※2) カードローンの詳細は、
別の機会にお話ししますが、
通常、容易にお金が借りられるシステムのため、
慎重に、返済計画を立てながら、
家計に見合う金額を借りることが重要です。

なお、今回の記事では、
・住宅ローンの完済の費用と比較するため
・融資を受けた額を同額
の条件で、ある銀行の標準的なカードローンを

参考にしました。
従って、現存するカードローン商品では、
ありません。

■「人生の添乗員（R）」からのワンポイントメッセージ

退職後、借金が減れば、

心身ともに楽になるかもしれません。

ただし、目先のことだけではなく、

20年後、30年後も、

大局的に考えることが大切です！

■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 19 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 1100 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

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

お金を借りる方法はいろいろあります。

住宅ローンの金利は、

利息が低い代表的な商品です。

【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

本年もご愛読のほど、
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。**
