

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2024. 6. 5\*\*\*☆

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

## 住宅ローン金利、 年 1.0%UP すると老後はどう変わる？

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 598 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

## 住宅ローン金利、 年 1.0%UP すると老後はどう変わる？

\*:\*\*

住宅を購入しようとして計画している方に向けて、  
今後、住宅ローン金利が年 1.0%上がったら、  
老後はどう変わのでしょうか？

今回は、  
住宅ローンの固定金利で、1.0%UP する試算をして、  
善後策を検討します。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・住宅ローン比較の前提条件
- ・試算をする
- ・金利 UP の老後への影響

・善後策の検討

---

住宅ローン比較の前提条件

---

試算する住宅ローンの前提条件を、  
下記のように設定します。

借入金：3,000万円  
返済期間：30年  
全期間固定金利として、

ローン金利を、  
年利1.0%と2.0%で試算します。

---

試算をする

---

まず、年利1.0%の場合の結果です。

毎月の返済額：9万6,492円  
1年間の返済額：115万7,904円

利息総額：473万7,068円  
返済総額：3,473万7,068円

となります。

次に、年利を2.0%で資産してみます。

毎月の返済額：11万0,886円  
1年間の返済額：133万0,632円

利息総額：991万8,903円  
返済総額：3,991万8,903円

となりました。

つまり、返済金利が、  
1.0%から2.0%と2倍になると、

毎月の返済額の差：1万4,394円  
1年間の返済額の差：17万2,728円

その結果、  
利息総額の差は、518万1,835円  
となります。

つまり、同じ住宅を購入するのに、  
518万1,835円、  
高い住宅を購入することになります。

---

#### 金利UPの老後への影響

---

さらに、毎月1万4,394円、  
1年間で17万2,728円、

給与などの収入が変わらなければ、  
この分返済分が、  
家計からの支出を増やします。

増えた分を、家計支出のほかの支出で  
抑えないと、

住宅ローンの返済中の30年間で、  
上記の繰り返しになりますが、  
利息総額の差の分、

518万1,835円、

家計から余分な支出になります。

この差額は、65歳に退職して、  
20年間老後の生活をするとすると、

518万1,835円÷20年間÷12ヵ月  
=2万1,590円

住宅ローンの返済金利が1.0%上がると、  
老後の生活費が毎月2万円、  
少なくなります。

さらに、毎月の変額の差の  
1万4,394円を、

新NISAなどで、返済期間と同じ、  
30年間、年1.0%で運用できれば、  
85万5,980円。

同様に年3.0%なら、  
316万8,699円に、

年5.0%なら、660万2,497円と

机上の計算ではありますが、  
収益だけで上げる可能性があります。

それに、元本の518万1,835円が  
加わります。

住宅ローン金利が1.0%上がれば、  
その分、老後の生活が変わる一例です。

---

#### 善後策の検討

---

もちろん生涯住める住宅を  
購入する方が多いでしょう。

しかしたとえば、

親子で住んでいた住宅で、  
子どもたちが独立した後は、

広すぎる住宅から、  
夫婦で住める住宅に引越することも  
実際にあるようです。

今まで住んでいた家は、  
売却するか、リフォームして  
賃貸で貸すこともできます。

しかし、高く売却するにも、  
家賃を高くするにも、

それなりの価値のある住宅を、  
購入しておくことが重要です。

金利が上がった分、  
購入する住宅の質を落としたら、  
資産価値が下がることは確かです。

どうしても住宅を購入したいという、  
欲求を満たすだけに  
住宅を購入するのではなく、

住宅ローン金利の上昇が、  
生涯の家計を考える好機ととらえ、

自身の家計に見合う資産価値のある住宅を  
購入する。

深呼吸をして、  
また一歩引いて考えてみると、

金利上昇の対策は、  
結構、容易なことかもしれません。

\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*

◆ 今週のポイント

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*

住宅購入は、

老後の生活を考える

第一歩！

:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:

◆ 編集後記

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:

住宅を購入してから、

家計を見直すより

購入する前に、

見直した方が、続く、

なにが！？

:\*:

◆ 「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FP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](mailto: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

---