

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2023. 11. 8\*\*☆

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

## 退職金で住宅ローンは完済した方がいいの？

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 570 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 (R)」牧野寿和のプロフィール

\*:\*

### ◆ 今週のテーマ

## 退職金で住宅ローンは完済した方がいいの？

\*:\*

人からお金を借りたら、  
できるだけ早く  
借りたお金は返したいものです。

とりわけ退職金など、  
まとまったお金が入った時には  
完済する資金にしたいと思うのが、  
人情かもしれません。

しかし、退職金を住宅ローンの返済に  
使ってもいいのでしょうか？

そこで今回は、  
現在住宅ローンを返済中の A さんを例に、  
退職金で住宅ローンを完済した方がいいのか、

考えてみることにします。

お伝えする記事の内容は次のとおりです。

- ・ 参考にする住宅ローン
- ・ 支払利息額で考える
- ・ 完済後の家計への影響
- ・ あなたならどうする？

---

### 参考にする住宅ローン

---

現在 60 歳の会社員の A さんは、  
妻と 2 人で戸建て住宅に住んでいます。

妻も 60 歳。  
以前はパートに出ていましたが、  
現在は専業主婦です。

2 人の子どもはすでに結婚して、  
別のところで生活しています。

A 夫婦の住んでいる住宅は、  
A さんが 30 歳の時 3,000 万円借入して、  
次のような住宅ローンの契約をして、  
毎月返済して、あと 5 年で完済です。

#### <住宅ローンの詳細>

- ・ 借入額：3,000 万円
- ・ 金利：1.0%（全期間固定金利）
- ・ 毎月の返済額：84,686 円
- ・ 返済期間：35 年（420 月）
- ・ 支払総利息額：5,521,490 円
- ・ 総返済額：35,568,009 円

また、A さんは今月定年を迎えます。

その後は同じ会社に  
5 年間再就職することが決まっていますが、

給与は、現在の 60% くらいに減少します。

年金は、A さんは 65 歳から老齢厚生年金が、  
奥さんは 63 歳から特別支給の老齢厚生年金が、  
65 歳からは老齢厚生年金が受給できます。

そこで、A さんは  
1,200 万円と支給が決まっている退職金で  
住宅ローンの残債を  
繰上げて完済すべきか悩んでいるです。

---

支払利息額で考える

---

A さんの 30 年間 360 月返済した  
現在の住宅ローンの残債は、  
503 万 4,682 円です。

その内訳は、  
利息の支払い分が 12 万 6,949 円で、  
元本の返済分は 490 万 7,733 円です。

また、毎月の返済額は 84,686 円です。

1 回目の返済額の内訳は、  
利息分 5,000 円と元本充当分 59,686 円

最後の 420 回目の内訳は、  
利息 71 円と元本充当分 84,615 円です。

つまり借入金の  
約 97.5% の利息支払いは終え、  
現在はほとんど  
元本分の返済をしています。

---

完済後の家計への影響

---

そこで問題になるのが、  
1,200万円支給される退職金から、

約500万円を住宅ローンの完済に使い、

残り700万円でAさん夫婦の老後の生活が、  
成立っていくかということです。

繰返しになりますが、  
Aさんの収入は、  
60歳以降は現在の60%になります。

また、貯蓄は子ども結婚費用や、  
住宅の修繕に使い、  
ほとんどありません。

63歳からは奥さんの  
特別支給の老齢厚生年金が受給できますが、  
厚生年金の加入期間が短くて、  
年間4万円くらいの受給額です。

そして65歳からは  
夫婦で老齢厚生年金が受給できますが、  
60歳までの  
収入の半分くらいとのことです。

そこで、今、退職金の内の500万円で、  
住宅ローンを完済した方がいいのか、

あと5年間  
今まで通りに返済していった方がいいのか、

どちらにしても、  
今後の生活で、退職金を取崩していく  
客観的シミュレーションが必要です。

-----  
あなたならどうする？

-----  
シミュレーションのポイントは、

もし退職金で、  
住宅ローンを完済する。

または、完済しなくても  
繰上げ返済の費用に使うのであれば、

75歳とか80歳といった高齢になってから、  
家計が破産しないか確認することです。

借りたお金を返せば、  
すっきり肩の荷が下せるという方々

契約に基づいて借りたお金だから、  
その契約通りに返せばよいと  
考える方もいるでしょう。

どちらにしても、  
退職直後の家計ではなく、  
20年後30年後の  
年金が収入の中心となる生活を見据えた、

また、今後まとまった借入れは、  
住宅ローンのような低金利で、  
融資を受けることは困難なことも含め、

住宅ローンの返済計画が大切です。

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

◆ 今週のポイント

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

住宅ローンは、  
契約に基づいて借入したお金です

返済期間末期に

繰上げ完済するメリットは？

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

◆ 編集後記

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

住宅ローン金利と

カードローンなどの金利は、

一桁違うかも！？

\*:

◆ 「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 20 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](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

---