

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2024. 1. 24\*\*☆

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

## 住宅ローン当初の金利引下げのメリットを検証する

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 580 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

## 住宅ローン当初の金利引下げのメリットを検証する

\*:\*

住宅ローンを借入れるとき、  
全期間固定金利でも、  
借入当初から 5 年とか、  
期限を区切って、  
金利を優遇する商品があります。

そこで今回は、  
返済期間が同じで借入金利を、

当初金利の 5 年間本来の返済金利より  
0.25%と 0.50%に引下げた場合、  
どのくらい総返済金利が変わるのか  
検証してみます。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・ 検証する住宅ローン商品
- ・ 金利の優遇がないとき、
- ・ 返済当初金利を 0.25% 引下げたとき
- ・ 返済当初金利を 0.50% 引下げたとき
- ・ まとめ：住宅は資産

---

### 検証する住宅ローン商品

---

検証する商品は、  
検証結果をわかりやすくするために、  
長期固定ローンとします。

借入期間：35 年  
金利：年 1.80%  
借入額：3,000 万円

としてシミュレーションをしてみます。

---

### 金利の優遇がないとき

---

金利の優遇がないときの結果は、

年利息：1.80%  
毎月の返済額：9 万 6,327 円  
返済利息支払額：1,045 万 7,513 円  
返済総額：4,045 万 7,513 円

となります。

---

### 返済当初金利を 0.25% 引下げたとき

---

まず、返済当初金利を 0.50%引下げます。

<返済 5 年目まで>

金利を本来の金利より  
返済 5 年目まで引き下げたその期間

年利：1.55%  
毎月の返済額：9 万 2,592 円  
返済利息支払額：219 万 8,800 円  
期間の支払額：555 万円 5,500 円

<返済 6 年目以降本来の金利で完済まで>

年利：1.80%  
毎月の返済額：9 万 5,835 円  
返済利息支払額：785 万 7,459 円  
期間の支払額：3,450 万円 0,759 円

35 年間の  
利息支払総額：1,005 万 6,259 円  
返済総額：4,005 万 6,259 円

---

返済当初金利を 0.50%引下げたとき

---

次に、返済当初金利を 0.50%引下げます。

<返済 5 年目まで>

年利：1.30%  
毎月の返済額：8 万 8,945 円  
返済利息額：183 万 9,500 円  
期間の支払額：533 万円 6,700 円

<返済 6 年目以降本来の金利で完済まで>

年利：1.80%  
毎月の返済額：9万5,330円  
返返済利息支払額：781万6,023円  
期間の支払額：3,431万8,823円

35年間の  
利息総額：965万5,523円  
期間の返済総額：3,965万5,523円

となり、1.80%のまま返済するのと  
当初の5年間0.25%優遇を受けて、  
1.55%で返済するのでは、

利息の負担が40万1,254円軽減されます。

また、1.80%のまま返済するのと  
当初の5年間0.25%優遇を受けて、  
1.30%で返済するのでは、

利息の負担が80万1,990円軽減されます。

さらに、住宅ローン控除の対象となる  
住宅では、その対象期間は、  
所得税の負担も軽減されるでしょう。

-----  
まとめ：住宅は資産  
-----

ただし、今回シミュレーションしたような  
金利が優遇される住宅の中には、  
また、住宅ローン控除の対象となる住宅では、

その分「質の高い住宅を取得」することが  
条件になり、その分購入費用が割高になります。

また、その設備を維持するのに、  
さらに割高な費用がその家に住む間

必要になることがあります。

しかし、快適な住環境が整うことでしょう。

ご自身の現在と生涯の家計収支の推移を  
シミュレーションして、  
購入する住宅を決めることが大切です。

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

#### ◆ 今週のポイント

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

高価な買いものは慎重に！

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

#### ◆ 編集後記

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

高額な住宅を

買うか迷ったとき、

買わない方がいいと言われたとき、

一歩引いて、

客観的で慎重な判断を！

:\*:

#### ◆ 「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

---

牧野FP事務所合同会社  
公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

◆記事内容に関する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

---