

50代～80代の ライフプランニング

ファイナンシャルプランニング_19
ー住宅の購入②ー

2024.10. 24

小川FP・行政書士事務所

小川 佳宏

50代－80代～で特に重要ないくつかのことって何だろう？

- 1 今までのキャリアの棚卸をしていつまで就労するか考えていますか？
- 2 公的年金の受給方法と社会保険の壁を知っていますか？
- 3 今、入っている生命保険や医療保険を知っていますか？
- 4 住宅の購入、買い替えを検討していますか？
- 5 自分の資産運用について考えて実行していますか？
- 6 将来、できるだけ介護のお世話にならないように気を付けていますか？
- 7 相続の準備や遺言書は書いていますか？
- 8 さあ、家計や人生の棚卸をして人生100年時代を楽しく準備しましょう。

リタイアメント
ライフプランニング
(※)

※50代でリタイアメントするという意味ではなく、役職定年、定年、第二定年と就労関係のイベントがきますので、早めに意識、準備していく必要があるということです。

住宅の購入

いよいよ、住宅購入に進むね。一番のネックは今後の金利の見通しで変動金利にするか固定金利にするかだな。



変動金利のが今は低いのよね。今後、短期金利も上昇していくとニュースで見たけどどうなるのかな。金利上昇すると返済額も増えるし大丈夫かしら。

金利上昇のトレンドは今日現在、変わらないだろうね。スピードはゆっくりかもしれないけど。先生どうなのでしょう。



そうですね。誰にも金利と為替を正確に予測することはできません。できるのは自分の考えを持って変動金利、固定金利を決めて返済シミュレーションを試してみることですね。



究極的には家計管理の中で住宅ローンの返済が回るかですよ。



はい、そうです。金利上昇は案外大きな影響がありますので、知っておく必要があります。特にシニア世代の方は老後のお金の心配もあり、就労をいつまで続けるかに関わってきます。



住宅の購入

住宅を購入する原点に戻って家計管理も引き締めていく必要がありますね。



はい、そうですね。住宅購入による住みよさ、価値観の充足、ご家族の幸せなど考えると達成しやすくなると思います。



返済途中で繰上返済すると利息の削減になると聞きましたが、どうなのでしょう。



繰り上げ返済には期間短縮型と返済額軽減型があります。利息削減効果が大きいののは毎月の返済額はそのままで、一度に例えば100万円などまとまった額を元本返済に充てる期間短縮型です。



まだ、これから購入するので先のことはわかりませんが、頭金も多くして健康で就労を継続して返済をしっかりできるようにします。



その通りです。人間、健康であれば何事も道が開けるものです。



本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ 2024.7に日銀が短期金利を0.25%上昇させました。今後も金利上昇の懸念があります。変動金利上昇により住宅ローン金利が上昇します。
- ✓ 今後の金利見通し、返済計画から変動金利にするか、固定金利にするかを慎重に検討します。
- ✓ 住宅ローンの返済シミュレーションをして家計の中で返済がきちんとできるか見極めます。

住宅ローン金利の推移

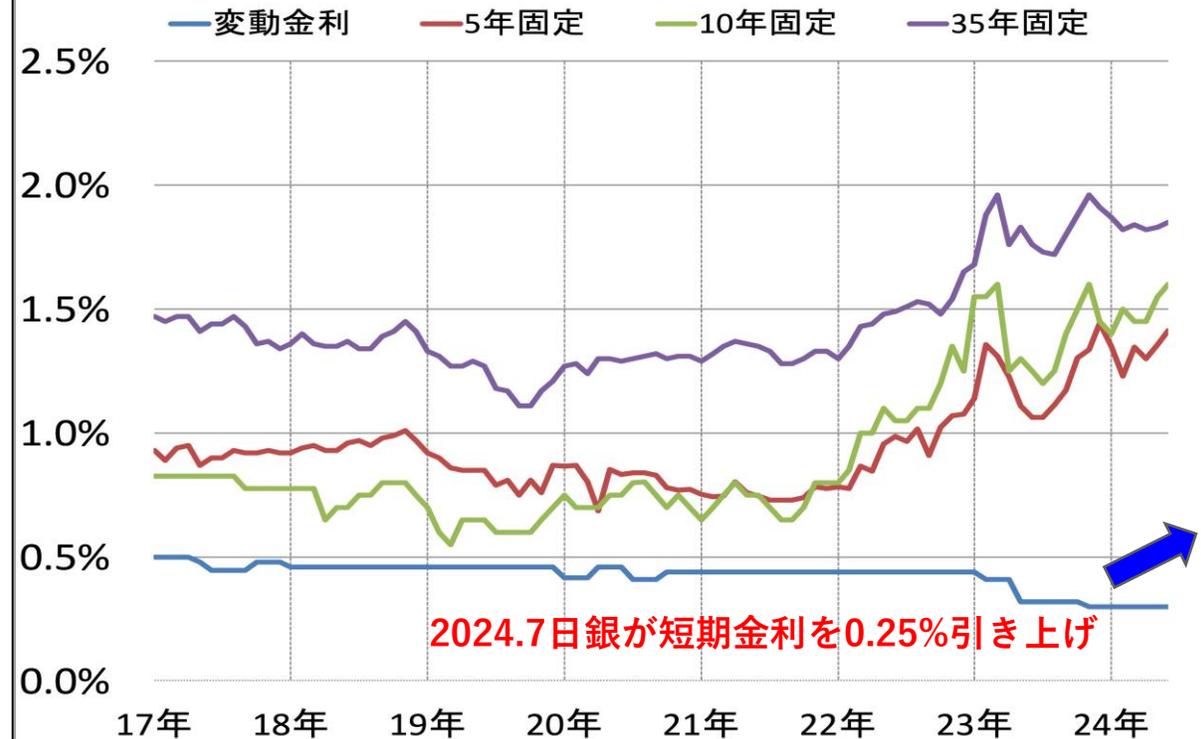
住宅ローン金利の選択は重要です。2024.7に日銀が短期金利を上昇させました。
今後、銀行の住宅ローン金利の上昇が予想されています。

モゲチェック住宅ローン金利インデックス



出所:モゲチェックHP

主要銀行の住宅ローン金利推移(新規借入)



出所:十六銀行HP



金利の選択 ～変動、固定、ミックス金利～

金利が上昇すると予想するなら固定金利、当面、低金利が続くと予想すれば変動金利を選択します。
ミックス金利（固定と変動、期間）も選択できます。



出所：住宅金融支援機構HP

金利上昇予想

固定金利

金利が上昇しても家計は回る

ミックス金利

金利上昇デメリット回避、
下落メリット享受も可能

変動金利
(半年)

金利が上昇した時の返済額増加に家計が対応できるか

金利下落予想

- ✓ ミックス型は家計状況、金利状況により、変動と固定の割合を調節できます。
金利上昇予想 ⇒ 固定型を増やす。下落予想 ⇒ 変動型を増やす。
- ✓ 金利上昇時には、変動型から繰り上げ返済するとよいでしょう。

マイホーム購入 ～借りられる金額の算定(年金現価係数)～

毎月の返済可能額から借入可能額を算定します。何度もシュミレーションしましょう。

暮らしに役立つ身近なお金の知恵・知識情報サイト

知るぽると

金融広報中央委員会
(事務局 日本銀行情報サービス局内)

https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/sikin/menu/s_gendo.html

- ・ 現在35歳、定年までの**25年**で完済したい
- ・ 毎月の返済可能額は**8万円、ボーナス時25万円**
- ・ 頭金で**500万円**ある。
- ・ 金利は**固定で1.5%**らしい。(調査すること)
- ・ 毎月**元利均等**で一定の金額を返済したい



- ・ 返済総額 146万円 * 25年 = 3650万円
元本 3039万円
利息総額 611万円
住宅ローン控除 3000~2000万円 * 0.7%*13年
= **200万円程度**
- ・ **購入額元限度：3539万円 (諸費用込み)**

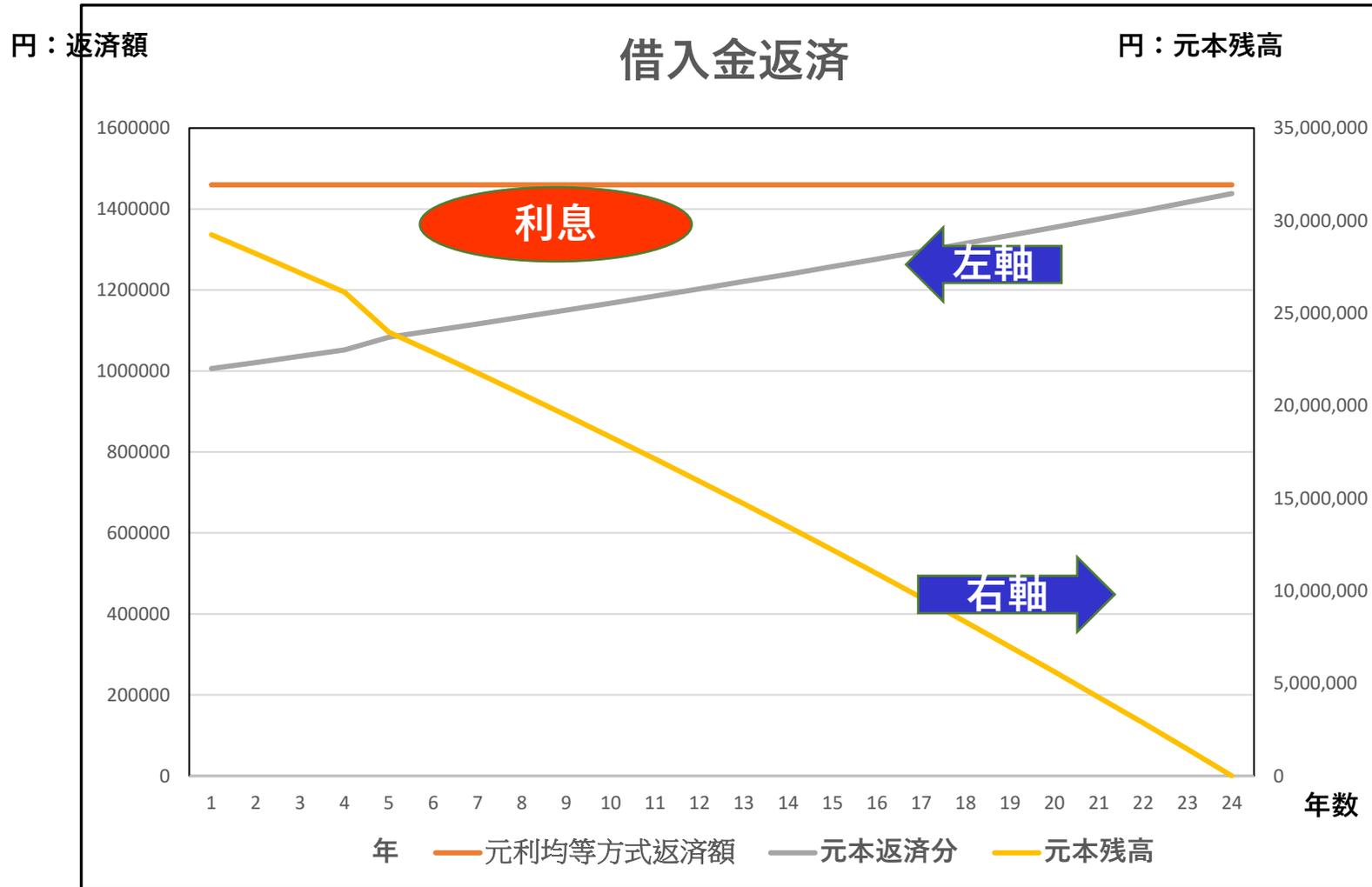
■ シミュレーション条件

年間返済可能額	1,460,000 円
うち 毎月返済可能額	80,000 円
ボーナス加算可能額	250,000 円
返済期間	25年 0ヶ月
返済方法	元利均等返済
借入金利	1.5 %

■ シミュレーション結果

借入元金限度額	30,390,000 円
うち 毎月返済分	20,000,000 円
ボーナス返済分	10,390,000 円
毎月返済額	79,987 円
ボーナス月加算額	249,961 円

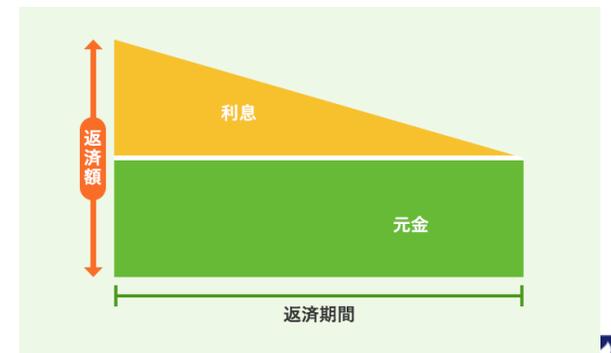
元利均等方式：初期は利息分が多くため繰上返済で利息を大きく削減できます。



参考)

◆元金均等方式は最初は利息が多いので支払キャッシュフローの面で回るかどうか、総支払額は元本均等方式のが少なくはなる。

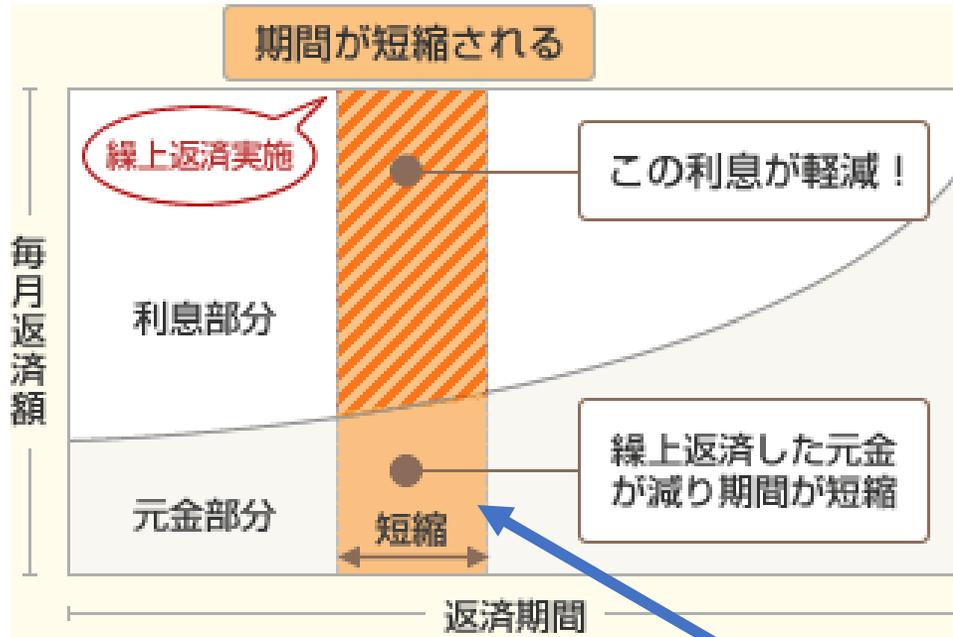
元金均等方式は取扱金融機関に限られる。家計の資金繰りからあまり現実的な返済方法とは言えない。



繰上返済 ～2つの方法～

家計の状況で使い分けるとよいです。繰上返済手数料無料の銀行を選びましょう。

期間短縮型

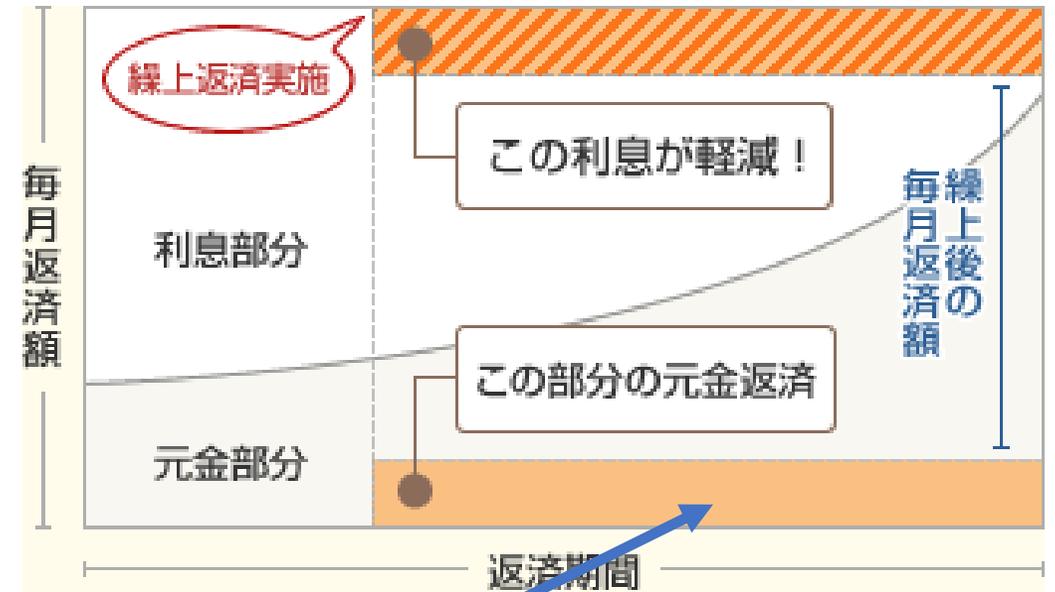


出所：ネットで住みかえ ノムコム

返済する元本部分をどこに充当するかの違い

総支払額を減らして早く完済したい。
毎月の支払は問題ない。

返済額軽減型



教育費負担で毎月の返済額を減らしたい。
毎月の収支の改善を優先したい。

Thinking time !

住宅ローンの借り方や返済のイメージをお持ちですか。

金利見通し

- ・住宅を購入時において将来の住宅ローン金利の見通しをどう考えていますか。
- ・その上で、変動金利か固定金利かを判断していますか。



返済額シミュレーション

- ・金利選択をしたなら、毎月、賞与月の返済額を把握していますか。
- ・その返済額が家計の中で無理なく返済できるか確認していますか。
- ・将来、繰り上げ返済を考えていますか。

業務範囲 ～当事務所で取扱相談範囲について～

● 個人のお客様のご相談

◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします

◆ 任意後見・家族信託

移行型任意後見契約や家族信託の利用をご支援します

● 各種セミナー

◆ 世代別セミナー

◆ テーマ別セミナー

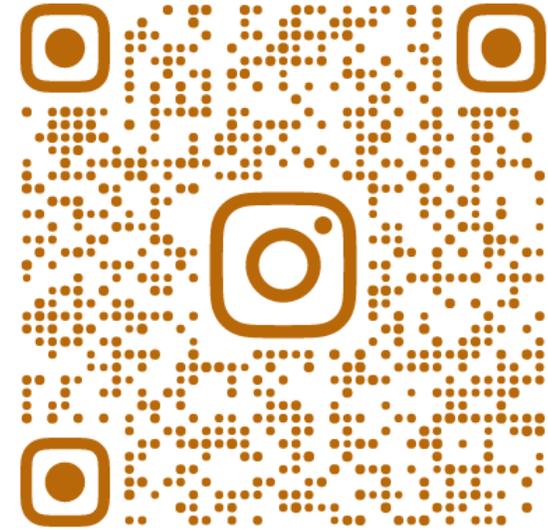
詳細はホームページとインスタをご覧ください

ホームページ



<https://www.fp-aichi-lcm.jp>

インスタグラム



@FP_YOSHISAN