

それでもあなたは35年ローンを組みますか？

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

住宅ローンを考えるとき、借入額の決定、金利タイプの選択とともに返済額を決める上で大事なのが、借入期間です。低金利が続く住宅ローン市場で、ともすると、借入額を増やすため、また、返済額を減らすために陥りがちな、長い返済期間ですが、自分にとって最適な期間を選ぶことができるよう、借入期間を選ぶポイントを考えてみましょう。

まず、借入期間が長い場合のメリット、デメリットを考えてみます。

☆借入期間が長い場合（35年ローンを想像してみてください）

メリット ①月々の返済額が少なくなる。

そのため返済負担率（収入に対する返済額の割合）が低くなり、審査が通りやすい。

②当初の借入額を大きくできる。

③今収入が少なくても、年齢とともに収入が上がれば、繰上返済をして総返済額を減らすことができる。

④借り替えを考えるとき、期間が長いと返済負担率が低くなって有利な借り替えをしやすくなる。

デメリット ①収入が減ったり、失業した場合、予定通り繰上返済できない可能性がある。

②繰上返済どころか、通常の返済ができなくなる可能性もある。

③大震災や、その他自然災害にあった時、住宅がなくなってもローンを払い続ける期間が長くなり、さらに家賃を払い続けなくてはならない。

④完済時の年齢が高くなるため、老後の生活費が足りなくなる可能性がある。

⑤金利負担が大きくなるので、総返済額が多くなる。

借り入れ当初のメリットは、それなりにありそうですね。返済期間を長くすることで、自分が払える月々の返済額で、より大きなローンを組めるわけですから、住宅展示場、マンションのモデルルームの営業の方たちは、変動金利の低い金利で長い期間の住宅ローンの返済額を試算し、当然あなたが買うことができる最高の物件を進めてくることでしょう。これは、売ることを使命としている人にとっては、当然のことなのです。

でも！返すのはあなたです。今の家族の状況、収入の状況、今後、家族のライフプランの中で住宅以外に大きくお金がかかるイベントはありませんか？小さいお子さんがいたら、必ず近い将来教育費の負担が大きくなる時期がきます。また、収入の見込みはどうなのでしょう？現在、今後の会社の状況や、自分自身のスキルから冷静に判断する必要があるでしょう。

先が読みにくい時代、将来の給与上昇や、退職金をあてにした繰上返済を見込んだ住宅ローンを組むのは、あなたのセカンドライフに大きな影響を及ぼす可能性があるのです。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

実際に借入期間による月々の返済額と支払利息の総額、借入限度額を比べてみましょう。

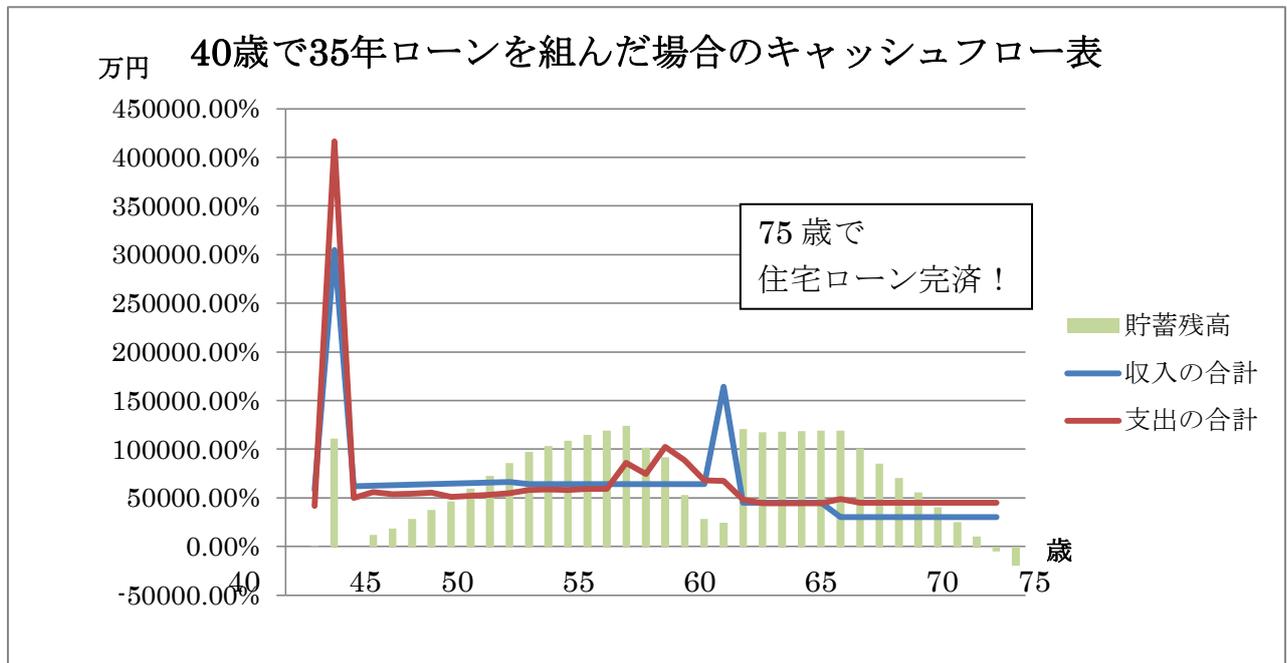
40歳、額面年収700万円の人が、3000万円を、全期間固定2.14%（平成24年1月のフラット35最多金利）で借りたとして試算した場合。
借入限度額の試算は返済負担率の上限35%、審査の金利は3.8%とした。

借入期間	20年	25年	30年	35年
月々の返済額	153,762円	129,210円	112,997円	101,547円
年間の返済額	1,845,114円	1,550,520円	1,355,964円	1,218,564円
支払利息の総額	6,902,769円	8,763,176円	10,679,128円	12,649,954円
借入限度額	3428万円	3950万円	4381万円	4738万円

このように、返済額は借入期間が長くなるほど少なくなり、それと反比例して支払利息の額は20年と35年では倍近くなることがわかります。

たとえば40歳で35年ローンを組んだ場合（40歳時、妻と4歳と2歳の子供あり）

子供の進路：大学私立文系以外はすべて公立、50歳までの収入上昇率1%、60歳まで0%
60歳以降年金収入300万円、60歳時退職金1000万円、住居費・教育費以外の年間支出約350万円で、将来の家計の動きを予想してみると・・・



このキャッシュフロー表から、住宅ローンの返済期間が長い場合、50代後半で教育費のピークがくると、その時は退職金でなんとか乗り切ることができるものの、老後資金の取り崩しが大きくなり、長生きのリスクに耐えきれなくなる可能性があります。借入期間は、住宅購入資金だけでなく、教育費、老後資金と、人生にかかる大きな資金を総合的に考えて決める必要があります。

返済できる額と、返済できる期間、二つを自分自身に照らし合わせ、後悔のない住宅ローンを組んでいただきたいと思います。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—