

「ボーナスは住宅ローンの繰り上げ返済に充てるべき？」

ファイナンシャルプランナー 江尻 正幸

【前回のあらすじ】

住宅ローンの返済を5年間続けてきた大田さん（40歳）。
毎月12.4万円を支払い続けたにも関わらず、元金部分は239万円しか減っておらず、なぜこのような事態になったのかをFPに相談しています。

A：

借り入れたお金の代表的な返済方法に「元利均等返済」（以下①）と「元金均等返済」（以下②）があります。①は毎月の返済額を一定に保つ為、家計の見通しを立て易くなりますが、返済を開始した当初は利息支払い部分が大半を占めてしまいます。一方、②は毎月の元金部分の返済額を一定に保つ為、返済を開始した当初は返済額が大きくなりますが、確実に債務を減少させることが出来ます。

具体的な数字を比べてみましょう。次の表をご覧ください。大田さんは現在①で住宅ローンを組んでいますが、②で組んでいた場合との比較を示したものです。

(単位/万円)	①	②
毎月返済額	12.4	15.8 ^注
5年間返済後の残高	2,761	2,571
総支払利息	2,207	1,841

(筆者試算)

注：この金額は第1回目の返済額です。

元金部分に連動して支払い利息も減少するので、毎月減少していきます。

金額だけを考慮すると、②が①よりも総返済額が366万円少なく、支出合計額を減らすことが出来ることが分かります。

しかし、ここで注意したい点があります。

まず、全ての金融機関で②を適用している住宅ローンを取り扱っているわけではありません。②の住宅ローンを組む為には、普段の生活においてあまり使わない、もしくは利用し易くない金融機関を選択した場合、入金の手間が掛かるかもしれません。もしかしたら、それが間に合わず残高不足となり、返済が滞ってしまう可能性もあります。そうなった場

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

合、前回説明したように他行に住宅ローンを借り換える際にひと手間掛かる場合があります。総返済額が減ることを考えたらそれくらい構わないという方も、このことを頭に入れておいて下さい。

また、②を選んだ場合、毎月の返済額が大きくなるので、他のイベント等に充てること出来る金額が減ります。子供の教育費や親の介護など、なかなか削りにくい部分の支出もそれぞれあるでしょう。子供の小学校進学において公立と私立とでは年間100万円以上も差があります。そういったことも考慮した上で、返済に縛られない生活を送ることが出来るローンを組みましょう。

さて、既に住宅ローンを組んでいる方は他行に借り換えることでしか返済額を減らすことが出来ないのでしょうか。もちろん、そんなことはありません。「繰り上げ返済」というものがあります。

繰り上げ返済には2種類あることをご存知でしょうか？ローンの残高全てを返済（完済）することと、残高の一部を返済（一部繰り上げ）することの2種類です。これは、繰り上げ返済にいくら充当できるのかによって変わってきます。住宅ローンの残高と返済に充当できる金額によって、繰り上げ完済をするか、一部繰り上げ返済をするかを決めることになります。

大田さんのケースに当てはめて見てみましょう。大田さんは家族の状況や今後発生するであろうイベントを考慮し、7月にボーナスを元手に100万円前後の一部繰り上げ返済を行うとします。その結果は以下の通りです。

(単位/万円)

繰り上げ返済	98
節約利息	173
期間短縮	1年10ヵ月

(筆者試算)

この表から分かるように、当初②を選択していなくても、繰り上げ返済を行うことによって利息負担軽減効果を得ることが出来ます。

また、返済期間の短縮を行うことによって、勤めている会社を退職する前に完済することも可能となりますので、定期的にライフプランを踏まえた返済計画を立てていきましょう。大田さんの場合、70歳で完済する予定を1年10ヶ月前倒しすることになりましたが、60歳代後半の時点で毎月返済を続けられるか不安ならば、今後も定期的に繰り上げ返済を行うことを検討してみるのも良いでしょう。

最後に、繰り上げ返済をする際の手続きにおける注意点について見てみます。一部繰り上げ返済は毎月の返済日に合わせて行う場合が殆どですので、それを踏まえて事前に手続

きを進めておきましょう。また、金融機関の窓口で手続きを行う際、連帯保証人の署名と実印が必要となるケースもあります。住宅ローンを組んでいる金融機関に問い合わせをして、確認をおきましょう。

(金額は全て万円未満切り捨て)