

住宅ローンの返済がきびしくなったらどうする？Ⅱ

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

先月は住宅ローンの返済がきびしくなった時は、早めに金融機関の窓口に行って相談をすること。また、相談に行くときどんな場合にどんな返済方法の変更ができるのか、ということを書かせていただきました。今回は、返済方法を変更したらどのような効果があるのか、また、気をつけるべき点があるのか、ということ具体的な数字で見たいと思います。

また、中小企業金融円滑化法に基づく返済方法の変更については、他の金融機関でも取り組みがされていますが、ここでは住宅金融支援機構の事例に基づいてご紹介したいと思います。

事例

借入時家族構成：本人35歳、妻32歳、子ども10歳、8歳

当初借入額：3000万円 返済期間30年 金利3%

↓

借入5年返済後に給与が20%減少。教育費負担からローンの返済がきびしくなり**10年間の期間延長**
その後

A 期間短縮を再度することなく75歳で完済した場合（40歳時点で10年間の期間延長）

B 当初3年間元金の支払いを中止し、利息のみを返済。元金据え置き期間中1%の金利引き下げ。

その後、再度の期間短縮はしない。75歳で完済。

C 6年後、第一子大学卒業時に再度10年間の期間短縮し65歳完済戻した場合

返済期間	当初返済額	10年延長後	10年短縮後	完済時年齢	総返済額
A 40年間 (10年延長のみ)	126,481円	102,639円	—	75歳	50,679,240円
B 40年間(当初3年間) 4年目以降	126,481円	64,706円 108,124円	—	75歳	51,437,896円
C 30年間 (10年延長後 6年後に10年短縮)	126,481円	102,639円	137,304円	65歳	46,284,184円
当初のまま変更せず	126,481円	—	—	65歳	45,533,160円

返済方法を変更しない場合と比べると、支払利息の差は以下の通りです。

	A	B	C
支払利息の差額	5,146,080円	5,904,736円	751,024円

住宅金融支援機構HPシュミレーターにより試算

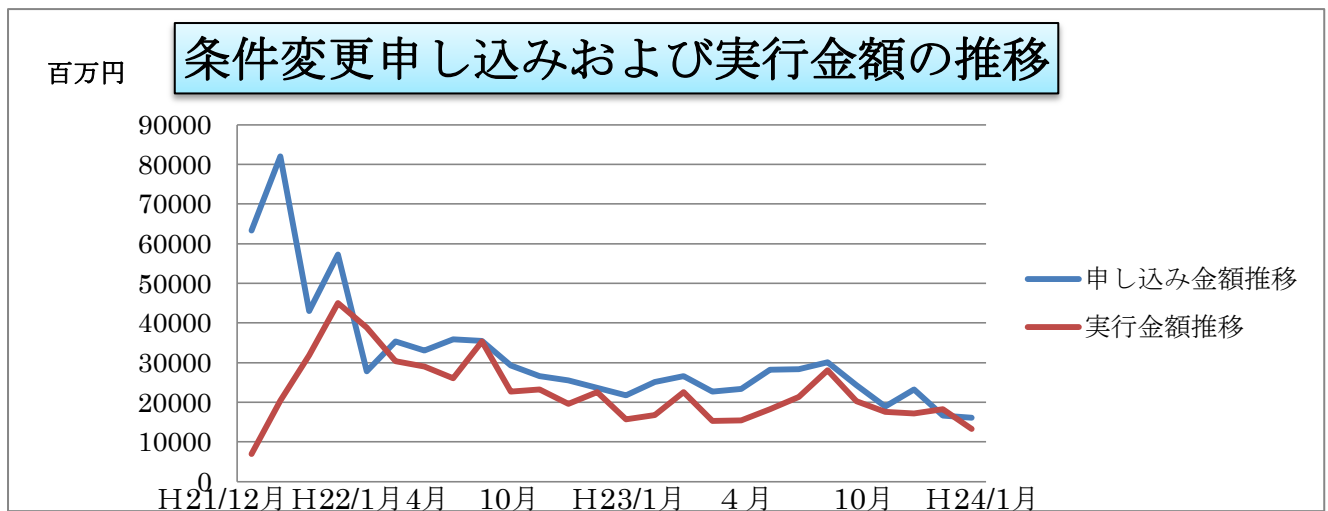
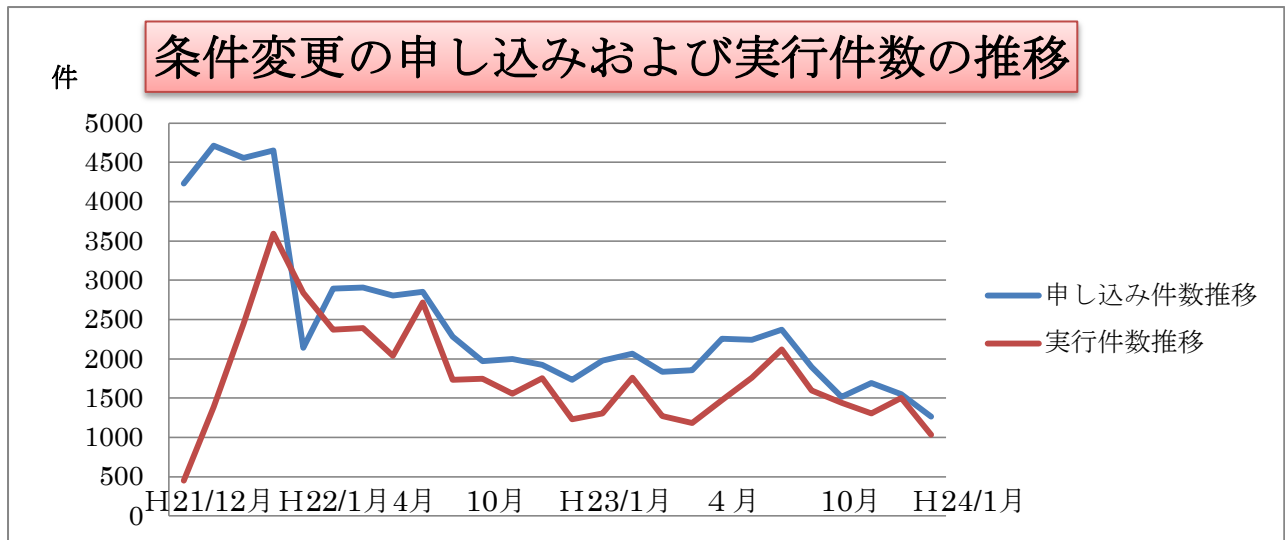
このように、期間の延長や、元金を据え置いて目先の返済額を減らす変更は、結果的には500万円以上の利息を余計に払うこととなります。また、定年退職後に住宅ローンの返済を続けることになり、老

— コラムの無断転写・転載などを禁じます。 —

後の生活設計にも大きな影響を与えることになります。

今回の事例のように、教育費のピークと収入ダウンが重なったための変更など、一時的な返済方法の変更であればなんとか乗り切れるかもしれません。また、失業、収入ダウンの場合など、今後の収入の見通しがつかぬか見通しを立てることも大切です。

住宅金融支援機構では、平成21年12月から、住宅資金の貸付条件の変更を受け付けた件数、金額などを集計しています。



住宅金融支援機構HP

「中小企業金融円滑化法を踏まえた措置の実施状況について」より集計 筆者作成

平成21年、リーマンショック後の給与、ボーナスの減少などを受けてこの措置が取られて以来、いまだに1か月に1000件以上、150億円以上の申し込みが続いています。

右肩上がりの成長が約束されていない今、マイホームを購入する時点でのローンの借入額、返済計画の重要性を感じずにはられません。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.