

ボーナスが出たら繰上返済を考えてみよう！
 今の家計を楽にする？それとも総返済額で得をする？？

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

夢いっぱいで購入したマイホーム！家族の幸せの象徴だったはずの住宅購入も、子どもたちの教育費が大きくなってくると、毎月の返済が大変！自分の老後の資金もままならなくなる可能性も！そうならないための計画的な返済方法を考えてみませんか？

6月は多くの会社でボーナスが出る月ですね！この機会に、効果的な繰上返済について考えてみましょう。

繰上返済には、「期間短縮型」と「返済額減額型」という二つの種類があります。「期間短縮型」は、毎月（ボーナス時）の返済額は変わらず、残りの返済期間が短くなります。それに対して、「返済額減額型」は、毎月（ボーナス時）の返済額が少なくなりますが、返済期間は変わりません。支払う利息が少なくなってお得になるのは「期間短縮型」と言われますが、「期間短縮型」のみで繰上返済を続けると、思わぬ落とし穴にはまる可能性だってあるんです。それぞれの効果の検証と特徴を考えてみましょう。

事例 夫35歳 妻32歳 子供5歳と3歳の時に住宅を購入
 当初借入額 3000万円 金利2.5% 返済期間 30年
 毎月返済額 118,536円 ボーナス払い なし
 返済回数13回目（1年）、61回目（5年）、121回目（10年）で
 100万円程度を繰上返済

減った利息の金額と短縮された期間、毎月返済額の変化

繰上返済種類 (毎月返済額)	返済回数13回目 (1年後)	返済回数61回目 (5年後)	返済回数121回目 (10年後)	合計
期間短縮型 (118,536円)	1,024,600円 (1年3ヶ月の短縮)	772,311円 (1年2ヶ月の短縮)	566,156円 (1年1ヶ月の短縮)	2,363,037円 (3年6ヶ月の短縮)
返済額減額型 (118,536円)	405,604円 (114,485円)	344,596円 (109,754円)	270,552円 (104,191円)	1,020,752円

上の表を見ていただくと、3回の繰上返済の合計では、期間短縮型のほうが130万円以上利息が軽減されます！また、どちらの返済方法も、ローン残高も多く返済期間も長く残っている最初のころに行くと、効果が大きいのがわかりますね。

だから、家計に余裕があって、利息を減らしたいなら、ローンを組んでできるだけ早い時期に、どんどん期間短縮型の繰上返済をするのが効果的、ということになります。特に、定年後も住宅ローンを払い続けるようなローンを組んでしまった場合は、利息の軽減効果だけではなく、期間短縮をしないと老後の生活に支障をきたすことになってしまいます。定年までには完済を目指しましょう。

—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.

では、全ての家計が期間短縮型の繰上返済をすればいいのでしょうか？家族構成や年代、現在の家計の状況によっては、返済額減額型の繰上返済が家計に有効な場合もあります。

たとえば、以下のような場合を考えてみてください。

- ①毎月の返済額が大きく、家計の中での返済負担が大きすぎる場合
- ②現在は共働きだが、将来的に一人の収入だけで返済、または、一人の収入が大きく減ってしまうこと
が見込まれる場合
- ③小さい子供がいて、将来的に教育の負担が大きくなりそうな場合
- ④将来借換えを考えている場合 など

①の場合 取りあえずは、目先の家計の余裕が必要！月々の返済額を減らすことで、心に余裕を？

②の場合 結婚して子供ができる前に住宅購入をする方に多いパターンです。ローン借入時には夫婦二人とも正社員で働いているのですが、妻が出産後専業主婦になったり、またはパートや派遣、契約社員で働く場合がこれにあたります。共稼ぎの間に、返済額減額型の繰上返済をして、毎月の負担を減らしておくことが重要です。

また、もし借換えを考えているような場合は、妻が正社員以外の雇用形態だと、審査がおりにくい場合もありますので、妻のローン残高を減らしておくことも大事でしょう。

③の場合 先の事例のご家族が、まさしくこのパターンですね。お子さんが小さい場合、現在は教育費の負担が小さいので、100万円貯まったら期間短縮の繰上返済を繰り返している！という家計をよく目にします。繰上返済すること自体はとてもいいことなのですが、中には返済し過ぎて、今の預貯金が50万円以下！なんて方もいらっしゃいます。これでは、お子さんやご家族に予期せぬ出費が必要になった時心配ですよ。お子さんが小さい時は少なくとも1年分くらいの生活費は預貯金でとっておきましょう。そしてそれ以上のお金が貯まったら、お子さんが中学、高校生になった時の家計の状況をキャッシュフロー表などで確認し、教育費ピークを乗り越えられる返済額まで軽減しておくことが大切です。とくに、現在変動金利をご利用の方は、教育費のピークと金利上昇が重なった時、家計が破たんしないためにも、返済額の負担を減らしておく必要があります。

④の場合 借換えを考えている場合は、期間を短縮すると、審査の時に、収入に対する返済額の割合が大きくなり不利になる可能性があります。

たとえば、額面年収500万円の人が、2000万円のローンを借りた場合、審査の金利を3.5%とすると、返済期間20年なら、年間の返済額が94万5000円ほどで収入に占める返済額の割合は19%ほど。これが15年しか残っていなかったとすると年間の返済額は160万円ほどになり、年収に占める返済の割合は32%にもなってしまいます。これでは、借換えはできたとしても一番いい金利で借りることは難しいかもしれないですね。できるだけ、有利な条件で借換えするためには、期間を長く残しておくことも必要です。

以上、利息軽減上は不利な返済額軽減型の繰上返済について考えてみました。このほかにも、まずは返済額を減額してから、減った利息の分を毎月積み立てて、その積立金が100万円ほどになったら、

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

期間短縮型の繰上返済をする、ということで、思わぬ利息軽減につながる場合もあります。

今だけを考えるのではなく、将来自分の家計がどう変わっていくのか、家計の中で何が一番優先されることなのか、よく考えたうえで繰上返済のプランを練ることをお勧めします。

*繰上返済のシミュレーションについては、すべて「金融広報委員会・知るぽると」のシステムを使わせていただきました。

<http://www.shiruporuto.jp/index.html>