

住宅ローンの返済期間は35年で大丈夫！？

ファイナンシャル・プランナー 水野圭子

住宅ローンを選択する上で関心が高いのは金利タイプで、低金利を享受したい人は変動金利を選択し、将来の金利上昇を不安に思う人は固定金利、最近はどちらのタイプも取り入れたミックスプランなど、多様化しています。ただ金利タイプと同時に返済期間が重要で、安易に35年の借入期間と長期化することで、将来のライフプランに大きく影響するかもしれません。今だけの返済額だけを考えるのではなく、退職後に収入ダウンや年金生活になった時点も見据えた住宅ローンを組むために、以下設例を基に見てみましょう。

<設例>

退職時期の65歳までには完済したいと考えているものの、月々の返済額から35年ローンを検討しています。これからかかる教育資金や老後資金も貯められるか心配ですが大丈夫でしょうか？

<設定条件>

Aさん（会社員）37歳	奥様（専業主婦）35歳	長女5歳	長男3歳
住宅ローン3,000万円	35年ローン	金利3.14%	毎月返済額117,812円

銀行によって違いはあるものの、一般に固定金利の期間が長くなるほど借入金利は高くなります。もし20年位で返済できそうな場合には、返済期間35年3.14%を選択するより、20年2.99%で返済したほうが低い水準で借入れができます。ただ毎月の返済額も高くなるため、30年や35年の返済期間を選択する人が多いです。

<返済期間と借入金利>

固定期間	変動金利	固定金利								
		2年	3年	5年	7年	10年	15年	20年	30年	35年
借入金利 (%)	0.86	1.25	1.26	1.41	1.42	1.43	2.01	2.99	3.12	3.14

* 住信 SBI ネット銀行の HP より（2013 年 4 月時点 通期引き下げプラン）

* 最新の金利は銀行 HP でご確認ください。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2013 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

上記 37 歳の方が 35 年返済の住宅ローンを組んだ場合、完済は 72 歳となります。繰上げ返済するタイミングによっても違いますが、年 100 万円を 4 年間でできれば、65 歳完済を目指せます。（退職金は考慮しない）実際にも繰上げ返済などを利用して、当初の借入期間よりも早く返済するケースも多いです。

しかし、繰上げ返済をしたいものの、生活費と住宅ローン、教育費が重なり、思うようにできないといった声を聞きます。以下大きくかかる費用のイメージ図ですが、教育費が大学から大きく負担となり、住宅ローンの繰上げ返済できるのも子供が小さいうちが狙い目でしょう。

<これからかかる費用と年齢>



収入が限られているのであれば、家計改善をして支出を減らす工夫をして、繰上げ返済のための貯蓄に備えましょう。もし住宅ローンを組む前であれば、頭金も含めて借入額の見直しや、退職時に住宅ローンが完済できる借入期間にしていくことも大事です。特に変動金利を選択した場合には、返済期間が長いほど金利上昇を危惧しなくてはなりません。

手取り所得も上がりにくい中、月の返済額が低いから借入期間を 35 年とするのではなく、繰り上げ返済などで実際に返済できる年数をイメージしながら、住宅ローンの返済期間を検討して欲しいと思います。