



今月のテーマ

“住宅ローン”繰上げ返済の実際

今月のつぶやき

繰上げ返済の効果とその必要性を語る前に、それが何者なのかを考えてみよう。

簡単に言ってしまえば、返済期間の途中でまとまったお金を毎月の返済とは別に返済しようというものだ。それによって返済期間を縮めたり、毎月の返済額を引き下げることができる。その効果の程は本文にて解説するが、繰上げ返済を「しようか、するまいか?」ではなく、「しなければならない!」方がいる。持ち家比率は富山県に次いで全国第2位の秋田県、その影には住宅ローンも多いと考えねばなるまい。

一頃の住宅ローンの返済期間は最長でも25年であったが、それでもとんでもなく長いと感じ、300回にも及ぶ返済予定表の綴りが届いてため息をついたものだ。しかし、最近の返済期間は最長35年(420回)と大幅に伸びたこともあって、ずいぶん住宅を手に入れやすくなったり、ちょっと待てよ…! 決して安く買える訳ではない、返済期間の長期化でその分、利息負担は当然にかかることになる。40歳の方が35年ローンを組むと、なんと75歳だ。どこかのコマーシャルでも、「〇〇の商品が月々〇〇〇円でお手元に届きますので無理なく返済が可能です。」と…? どこが無理のないものか…(>^ω^<)

しかし、借りてしまったものは仕方ないので、今後いかにして計画的に繰上げ返済するかを考えよう。定年間近になってあわてないように。



繰上げ返済はいつまでですか?
住宅取得の時に返済期間を自分で決めた方はどのくらいいるだろうか? というのも自分で決めるのが当たり前であるはずなのに、多くのケースがそうではないからだ。
最近の住宅広告で紹介されている返済プランの殆どは35年返済で表示されている。「これならアパートの家賃と変わらないじゃないか! しかば、マイホームを取得した方がお得!」と、返済期間を検討するところが35年あります進んでしまっているケースが実際に多い。また見失った判断をしている場合が少なくない。
本来検討すべき問題は、返済期間が何年かだときついから35年にしよう。などと、本質うことだ。「65歳までに終了できる場合と」「75歳まで払わなければならない」場合の違いだ。
退職後年金生活に入れた時、まだ住宅ローンが残っていたらどんなことになるのか…!
退職金で残債を一括返済すれば良いと考えている方も多いが、その先の生活費に事欠くようなことはならないだろうか…!

な縦上
げ返
済し
なけ
ばな
ら

返済期間はいつまでですか?

住宅取得の時に返済期間を自分で決めた方はどのくらいいるだろうか? というのも自分で決めるのが当たり前であるはずなのに、多くのケースがそうではないからだ。

最近の住宅広告で紹介されている返済プランの殆どは35年返済で表示されている。「これならアパートの家賃と変わらないじゃないか! しかば、マイホームを取得した方がお得!」と、返済期間を検討するところが35年あります進んでしまっているケースが実際に多い。また見失った判断をしている場合が少なくない。

本来検討すべき問題は、返済期間が何年かだときついから35年にしよう。などと、本質のことだ。「65歳までに終了できる場合と」「75歳まで払わなければならない」場合の違いだ。

退職後年金生活に入れた時、まだ住宅ローンが残っていたらどんなことになるのか…!

退職金で残債を一括返済すれば良いと考えている方も多いが、その先の生活費に事欠くようなことはならないだろうか…!

SEIKATSU CHIEBUKURO

生活

生活にナニカト役立つ連載コラム
**つぶやき「がんちゃん」の
知恵袋**
Vol-18



■プロフィール
さいとう ひろかつ
齋藤廣勝
株式会社
トータルライフサポート代表取締役
日本FP協会会員

■CFP・サーティファイドファイナンシャルプランナー
■1級ファイナンシャルプランニング技能士
■日本商工会議所 年金・退職金等認定講師
■住宅ローンアドバイザー

保険と暮らしの相談センター

お気軽にご相談ください。

- 家計の管理 ●お金の運用
- 保険やローンの選択・見直し
- 年金 ●教育 ●住宅、相続etc…
- 皆様の生活設計をより良いものにするためのお手伝いをいたします。

**株式会社
トータルライフサポート**
TEL 010-0916 秋田市泉北3丁目17-22
●営業時間：9:30～19:00 ●定休日：水曜日
018-827-7611
018-827-7610
<http://tls-akita.co.jp>

**無料相談会
受付中!**

保険と家計の
まるごと診断致します。



二つの繰上げ返済

繰上げ返済には、「返済額短縮型」と「返済期間短縮型」の二つの方法がある。

【返済額短縮型】

これは、返済期間を変えずして日々の返済額を軽くしようというもので、収入が減少した等で毎月の負担を減らしたい方に向く。

これによつて、以降の毎月の返済額は少なくなる。

【返済期間短縮型】

「これらは、毎月の返済額は変えずに予定されている返済期間を短縮するというもので、返済期間が定年後も続く場合で早く終わらせたい方向に向く。これによつて、ローンの完済時期が早くなる。

どちらがお得?

【例】
借入金額: 2,500万円
返済期間: 35年
返済方式: 元利均等
金利: 2.5%
返済額: 89,373円

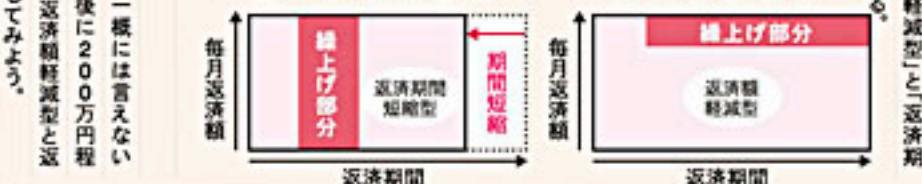


表1を見ていたければ一日瞭然だが、両者の節約利息は2倍以上の差がある。

●返済期間短縮型

2030年4月5円もの利息を節約でき、返済期間は3年9ヶ月も短縮された。1991040円が4021785円に化けたとも言える。

●返済額軽減型

毎月7902円が軽減された。どちらを選ぶとしても、劇的な効果があることはお分かりいただけただろうか。

早目がお得!

表1は5年後に繰上げ返済した例だが、これが10年になると表2のようになり、節約利息は大きく後退する。要するに、繰上げ返済は早めに予定されている返済期間を短縮するといふので、返済期間が定年後も続く場合で早く終わらせたい方向に向く。

これによつて、ローンの完済時期が早くなる。

<5年目の繰上げ返済例>

表1	繰上げ返済額	短縮期間	軽減額	節約利息
返済期間短縮型	1,991,040円	3年9ヶ月	—	2,030,745円
返済額軽減型	2,000,000円	—	7,902円	844,748円

<10年目の繰上げ返済例>

表2	繰上げ返済額	短縮期間	軽減額	節約利息
返済期間短縮型	1,994,646円	3年4ヶ月	—	1,580,274円
返済額軽減型	2,000,000円	—	8,972円	691,597円

返済額軽減型の場合、一見すると10年後の方が毎月の軽減額が大きくなっているが、軽減される期間が5年間短くなるため、実際の節約額は小さくなる。

表3	返済月額	内元金	内利息
当初	89,373	37,368	52,005
6年目(61回)	89,373	42,250	47,123
11年目(121回)	89,373	47,869	41,504

くれぐれも注意!

いくら有利とは言つても、無理・無計画は禁物だ。預貯金の全てをはたいてしまうのはもつてのほかだし、将来必要とされる教育資金や耐久消費財の買換がやつてきたとき、高い金利のローンを組まなければならないとすれば、元も子もない。

大事なのは、将来予定されるライフイベントに基づいた生活設計を立てたうえで、住宅ローンの完済する時期の目標設定をしなければならないということ。その上で、繰上げ返済をいつの時点でどれだけ実施するかを決定し、貯蓄計画を立てるべきだ。

難しいなあ!?と思われるかもしれないが、今から始めないともうと難しくなってしまう。時間は強い見方になってくれるはずだ。

じき、生活設計へ！

理屈では分かっていても、実際に行動したり、計画を立てようとすると簡単ではないことも事実だ。

トータルな目標で相談にのつてもらうことができる「かかりつけのファイナンシャルプランナー」を持つことをくれぐれもお勧めしたい。



住宅ローンのことは、まだまだ書き足りない。「これからマイホームを取得しよう」という方には、失敗しないためにも特に秘密な計画が望まれる。(続きを読む→)

来月号からは、読者の皆様から早く続きを読みたい」という意見の多かった保険の見直しを取り上げます。二大固定費の削減パート2をどうぞ期待！