

不動産ご購入者様のパートナー『総合 FP 事務所の株式会社 FREE PEACE』が発行しています。

50年ローンって本当にお得？

住宅ローンの最長返済期間といえば、35年が常識。しかし、マンションの高騰化が進んだことにより、購入に踏み切ること自体難しい状況です。そこで住宅の購買を促進するためにローンを利用してもらおうという狙いがあります。2023年8月にはネット銀行住信 SBI ネット銀行が50年ローンに参入したことが話題となっています。返済期間が50年になったことにより返済額が軽減され、年取が高くない若い世代からの関心も高まっています。果たして返済期間の延長は本当に負担が軽減されているのでしょうか。

○「金利が上乘せされる」という最大の欠点

返済期間の延長により毎月の負担が軽減され、購入しやすくなったように感じられますが、借入額5000万円の35年返済と50年返済の毎月返済額を住信 SBI ネット銀行の金利(変動金利型)でシミュレーションしてみると、

35年返済 → 月々12万5854円
50年返済 → 月々9万3524円

毎月約3万2千円の軽減

月々だけ見ると
お得に感じますが、

○50年ローンのデメリット3点

① 金利が高い

住信 SBI ネット銀行の場合、35年返済における最優遇金利に対して、50年ローンは金利が0.15%上乘せされてしまいます。

② 返済負担率は下がるが、利息ばかり払うことに

50年返済では返済期間が長い分、返済しても元金が減らないという問題が発生します。また、家族構成やライフスタイルに変化があり、住宅の買い替えを検討したくてもローン残高が多く踏み切れない場合があります。

③ 精神的な負担が大きい

50年返済だと完済まで79歳までかかってしまいます。人生のほとんどをローン返済に充てるということになると精神的な負担が大きく、返済のために働き続けなければならないとなってしまいます。

【池上の視点】

一見、返済負担が軽減されたように感じる50年ローンですが、ふたを開けてみると、35年ローンより返済額が多くなってしまいます。多少の負担があったとしても35年ローンを組むことができるように資金計画を立てることが必要ですね。

株式会社 FREE PEACE

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 6-24-1 西新宿三井ビルディング 15階

TEL : 03-6258-1131 FAX : 03-6258-1132 URL : <http://free-peace.co.jp>

2011年4月より活動を開始し、皆様のお陰で現在では年間組を超える住宅購入相談実績をもつ企業に成長致しました。今後もお客様をサポートする最良のパートナーである事を約束します！！