

「完済まで 50 年の超長期住宅ローン！？」

住信 SBI ネット銀行が 2023 年 8 月から住宅ローンの借入期間を最大 50 年に延長しました。

同行の完済年齢の上限は 80 歳だから、遅くとも 30 歳までに住宅ローンを組まないで借入期間を超えてしまうのですが、80 歳までに完済することを条件に満 65 歳まで申し込みは可能となっています（もちろん収入なども含めて審査の上融資の可否が決まる）。

しかし、35 年を超える返済期間を設定する場合は、当初の金利より 0.15% 上乗せされるから、借り入れには 35 年を超えて返済を維持する明確なメリットが必要です。

他にも広島、西日本シティ、常陽、福井などの地銀、福岡ひびき信用金庫、釧路信用組合といった信金信組も 50 年住宅ローン商品を提供しており、2009 年に住宅金融支援機構が長期優良住宅を対象としてフラット 50 を商品化した頃とは状況が異なり、超長期の住宅ローン市場が拡大しつつあることが分かります。

超長期住宅ローンのメリットは、なんと言っても、返済期間が長い分毎月の返済額を抑制できること。

子育て資金や教育ローンなど居住費以外にも様々な出費が想定される家計は、固定費である毎月の住宅ローン返済額を抑えたいですから、超長期ローンは支出総額をコントロールする上で有効です。

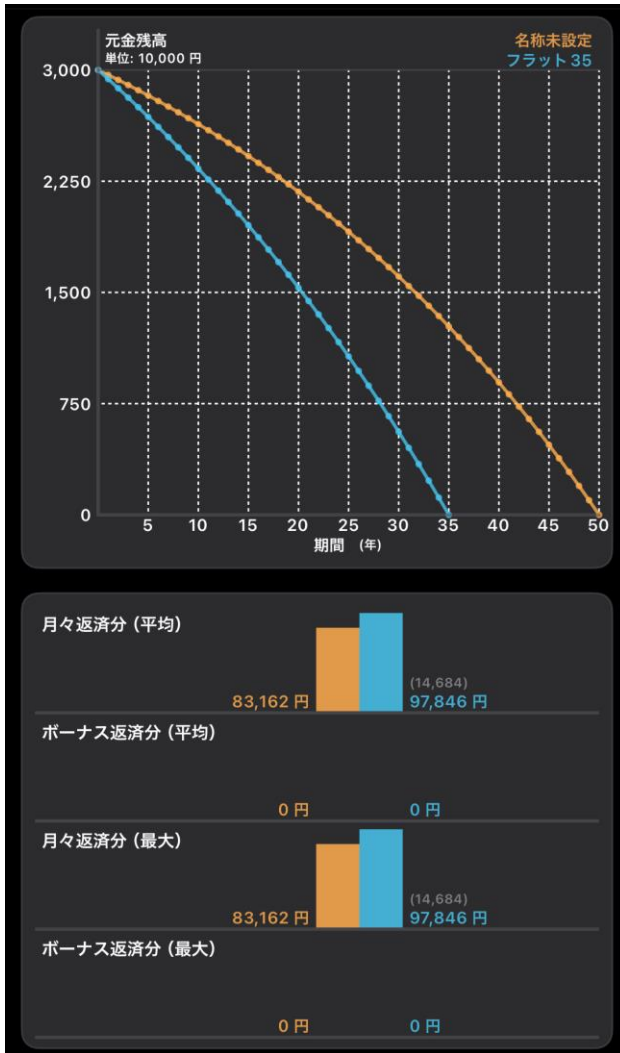
もちろん、その代わり返済期間が延びるので、返済総額は金利負担分が大きくなって35年ローンよりも増えてしまう。

つまりメリットとデメリットが裏表になっているとも言えます。

それでは実際、どのくらいメリット・デメリットがあるのでしょうか。

シミュレーションをしてみました。

例えば、3000万円を借りた場合、35年と50年の返済期間を比べるとこんな感じになります。



フラット 35 の金利を 1.90%。

フラット 50 の金利を 2.24%

で比較しました。

住信 SBI ネット銀行同様に、フラ

ットや他の金融機関も、35 年返

済を超える返済期間の場合、金利

は上がります。

一方、返済期間が延びる分だけ

月々返済額が減るのはわかりま

す。

このシミュレーションの場合毎月の返済額が約 15,000 円弱少なくなります。

これは、家計にとっては嬉しいことですよね。

35 年間で約 620 万円弱支出を減らすことができます。

しかし、一方で総返済金額はかなり上昇します。



仮に 50 年間繰上げ返済なし

で、返済した場合、約 880 万円返済額が増えることとなります。

これは大きな金額ですね。

まあ実際は、35 年間で 620 万円返済額が少なくなっていることを考慮すると、160 万円ほどの負担増という考え方もできます。

フラット 50 に関して言えば、フラット 35 やフラット 20 との組み合わせが可能ですから、うまく組み合わせることで、金利負担を最小限にしながら、返済額をコントロールすることも可能です。一度ご相談ください。