

「住宅ローン 50年時代の正しい付き合い方」

昨年9月にネット銀行で住宅ローン販売大手の住信SBI銀行が、50年ローンの販売を始めました。

**住宅ローン最長50年に
住信SBI、若者需要狙う**

住信SBIネット銀行は住宅ローンの最長返済期間を現在の35年から50年に伸ばす。完済時に80歳未満の若者が対象となる。住宅価格の高騰で毎月の返済負担は重くなっている。50年ローンを投入し、その後の長い取引関係が見込める20代の開拓を狙う。適用金利の低さで住宅ローン競争を主導してきたネット銀の戦い方が変わる。

50年ローンをネット銀行が扱うのは初めて。同行の住宅ローンの年間融資額は1・4兆円。現在6%強の業界シェアを25年3月期に10%にすることを目指している。返済期間の延長で貸し倒れリスクも高まるため、35年超のローンは初年度から借入金利に0・15%上乗せする。上限は2億円で完済時に80歳未満の人が対象。住信SBIが指定する団体信用生命保険への加入を条件とする。

最長35年まで固定金利を選択可能で、固定期間終了後は変動金利にするか、新たに固定金利を設定するか選ぶ。

不動産経済研究所（東京・新宿）によると今年1～6月に東京23区内で発売された新築分譲マンションの平均価格は1億2962万円。1973年の調査開始以来初めて1億円を超えた。住信SBIの顧客層は半分弱が関東に集中する。毎月の返済額が減れば、現時点で収入の少ない若者でも住宅を買いやすくなる。

住宅ローンは給与振込みなどで使うメイン口座に設定してもらいやすくなる。50年ローンで早い段階で若者との接点を確保し、預金や投資などの取り込みにつなげる。

最長50年ローンといっても、完済年齢は80歳までということですから、最長50年の恩恵を受けることができるのは、30歳未満の若者だということになります。

4,000万円の借り入れの場合（金利0.5%）35年返済であれば103,834円の返済額ですが、50年返済であれば75,360円ですから3万円弱返済額がさがります。（※35年返済にくらべて50年返済は金利が高めに設定されていることもありますのでご注意ください）

子育てにお金がかかる若年層にしてみれば、魅力的な商品です。

さらに、返済期間が長い方が、残高はゆっくり減っていくことになるので、住宅ローン控除額が大きくなる点もメリットです。

メリットがあるとは言え、今まで35年返済が常識だと思ってきた人にとっては「50年返済なんて」と思うかもしれませんが、実は住宅ローンが35年返済になったのは、2000年から。それまでは25年返済が一般的なことを考えると、平均寿命、住宅耐久年数の伸びを考慮すると、当たり前な流れなのかもしれません。

しかし、人生の半分を住宅ローン支払いに使う訳ですから、ちゃんと計画して利用したいものです。

50年返済のデメリットはなんといっても、返済総額が増えることです。先ほどのケースで言えば、35年返済が4,361万円の返済総額であるのに対して、50年返済は返済総額4,521万円と160万円ほど増えます。

さらに、返済期間が長いということは、返済残額の減りが少ないですから、金利上昇時には大きな影響を受けます。

こうしたデメリットをコントロールするためにどうすればいいのか？

方法は1つ。貯蓄の目標計画を立てることです。

貯蓄額がローン残高をいつ追い越すか。重要なポイントはここにあります。決して繰り上げ返済を焦ってしてはいけません。繰り上げ返済を急ぎすぎた為に教育費に苦労しているケースをよく見かけます。

また、繰り上げ返済を頑張るあまりに、車をローンや残クレで買っているのは意味がありません。

まずは、お子さんの教育費を貯める。そして車は現金で購入する。その体制が整ってから、何歳で住宅ローンを完済するか、つまり何歳までに繰り上げ返済してローンをやっつけるかを計画します。

それができれば50年返済も怖くはありません。要はどう利用するか？ということなのです。