

我が家の家計簿

ズバット!

診断

マイホーム
購入検討中

月々のローンを抑えて、
尚かつ早く完済したい!

長男も小学校に上がり、私(妻)も仕事に復帰出来たので、貯蓄もしつつ、生活にゆとりができました。そこで、1年前から計画していた新築戸建を購入しようと思います。予算は4000万円、その内、頭金は預貯金の1000万円を入れようと考えています。将来的に不安なのでボーナス払いは無しで、ネットでローンシミュレーションをしたところ、借入期間35年では月々の返済額約10万円、25年で組むと約12万7千円になりました。(全期間固定・金利2%の場合)

夫が現在37歳ですので、35年で組むと完済までが72歳になり、退職後の返済が心配です。一方25年で組むと今の家賃の1.7倍になるので、将来増えて

Q

住宅ローンの返済期間を25年と35年で迷っています。

いく子供の教育費を考えると返済していきけるか不安です。やはり予算を下げるしかないのでしょうか?何か良いアドバイスがあれば教えて下さい。

借入期間は「25年」と「35年」どちらがいいの…?



—戸建てマイホーム購入を検討中—

戸畑区在住 Nさん家族
夫37歳(会社員)、妻35歳(会社員)、長女10歳(小学4年生)、長男7歳(小学1年生)

月間収入		【年間収入】	
夫(手取)	260,000円	賞与(夫)	600,000円
妻(手取)	220,000円	賞与(妻)	400,000円
計	480,000円	計	1,000,000円
月間支出		【現在の貯蓄】	
家賃(共益費・駐車場2台込)	73,000円	預貯金残高	12,000,000円
食費	40,000円	計	12,000,000円
水道光熱費	22,000円		
通信費(電話代)	25,000円		
交通費(ガソリン/高速代)	20,000円		
日用品代	15,000円		
新聞代	3,500円		
洋服代	15,000円		
家族娯楽費	20,000円		
お小遣い(夫)	30,000円		
お小遣い(妻)	30,000円		
積立貯蓄	50,000円		
学資保険	20,000円		
生命保険(夫)	15,500円		
生命保険(妻)	12,000円		
小学校学費	10,000円		
長女(長男習い事(空手・水泳))	16,000円		
計	417,000円		
【年間支出】			
冠婚葬祭費	80,000円		
自動車税(2台分)	47,000円		
損害保険料(車2台分)	132,000円		
贈答費用	100,000円		
娯楽費用	50,000円		
積立貯蓄	500,000円		
計	909,000円		

A

収支と将来の教育費がカギ!!

良くお考えですね! 定年退職後の返済と将来のお子さんの教育費は、どちらも住宅ローン返済に大きな影響を与えます。

まずは双方の総返済額を確認しましょう。借入期間35年の場合、約4170万円。25年の場合、約3810万円。その差額は約360万円です。これだけを見ると借入期間を35年で組むのは損だと思ってしまう。

Nさんの家計簿を拝見すると、収支の差額は月々6万3千円、年間9万1千円で合算すると①(年間84万7千円)の剰余資金があります。

借入期間25年の場合、月々のローン返済額は約12万7千円なので、現在の家賃より5万4千円支払いが増えます②(年間64万8千円)。従って、剰余資金は①-②(年間19万9千円)となります。

35年の場合、月々のローン返済額は約10万円なので、現在の

家賃と比べてもプラス2万7千円で収まります③(年間32万4千円)。剰余資金は①-③(年間52万3千円)となります。

今後、Nさんの積立貯蓄は収入の減少が無い限り、教育費がピーク(大学)にさしかかるまでは家計簿の通り年間110万円は可能でしょう。将来増えていく教育費を考えると総返済額は多くなりますが、借入期間35年で住宅ローンを組む方が得策でしょう。例えば、返済開始から5年後に500万円を繰上返済した場合の削減されるローン期間は約7年ですので、完済年齢は65歳となり、軽減利息は約350万円になります。

この様な計画であればいかがでしょうか? 総返済額も多くならず月々の返済額も抑え、退職時には完済する。さらに小まめな繰上返済を行う事で、より豊かな生活が送れるのではないのでしょうか。素敵な家造りをさせて下さいね!



(株)インシュアランスバンク
ライフプランナー

草刈 隆男

プロフィール
1978年12月25日生まれの34歳A型
外資系保険会社を経て、お客様へのサービスの枠を広げるため総合保険代理店へと転身。幅広い年齢層の顧客へライフプランニングをしており、2か月先まで紹介予約が入る人気プランナー。お世話になっている地域に、恩返しをしたいと消防団に所属。社会貢献にも力を入れている。

メールアドレス: info@i-bank.jp