

我が家の家計簿

ズバット!

マイホーム
購入検討中

診断

元利均等返済と 元金均等返済って何!?

Q 元利均等返済と元金均等返済の違いを教えてください。

この度、住宅を購入する事になりました。ハウスメーカーも決まり営業の方の話も最終段階になってきました。後は、住宅ローンをどつするかだけです。営業の方から頂いたローン資料の中に、元利均等返済の場合、元金均等返済の場合と2つありました。この2つの違いがよく分かりません。元利均等返済と元金均等返済の違いを教えてください。



A 元利均等返済は、毎月の返済額が一定で返済金額(元金と利息)の割合が少しずつ変わる返済方法です。下図のように最初、元金部分が少なく利息部分が大きいのが特徴ですが、返済金額が一定なので返済計画が立てやすいメリットがあります。

元金均等返済は、最初の返済額が多く、元金部分を返済期間で均等に割り、元金の残高に応じて利息部分を載せて返済する方法です。最初の返済金額が大きくなりますが、返済が進むと返済額が減るメリットがあります。

ここで、元利均等返済と元金均等返済の返済額を比較してみましょう。

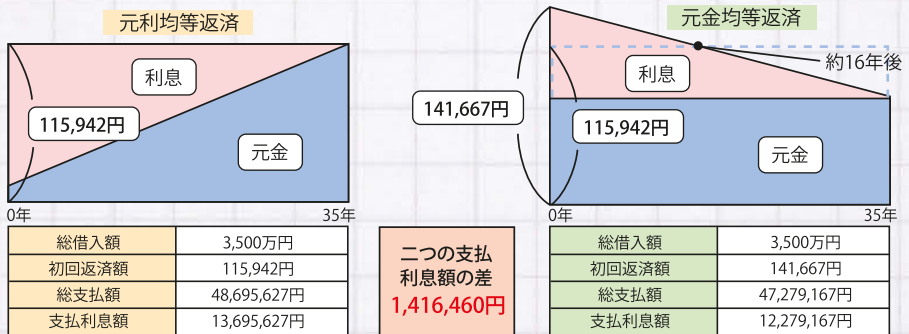
マイホーム購入を検討中

八幡西区在住 Mさん
夫38歳(会社員)、妻34歳(専業主婦)、長男8歳、次男6歳

月間収入		年間収入
手取	390,000円	賞与
児童手当	25,000円	計
計	415,000円	計
年間収入		700,000円
計		700,000円

月間支出		現在の貯蓄
家賃(共益費・駐車場込)	70,000円	預貯金残高
食費	50,000円	計
水道光熱費	16,000円	8,000,000円
通信費(電話代等)	15,000円	計
交通費(ガソリン)	15,000円	8,000,000円
日用品代	8,000円	
新聞代	3,500円	
お小遣い(夫)	40,000円	
お小遣い(妻)	10,000円	
生命保険(夫)	25,000円	
生命保険(妻)	12,000円	
生命保険(子供)	2,600円	
自動車保険料	9,000円	
積立預金	80,000円	
計	356,100円	計
		566,700円

【例】借入金3,500万円を2%で35年返済のケース(ボーナス併用無し)



上記の支払利息額の差を見ると、元金均等返済の方がお得です。しかし支払い当初の負担が元利均等返済より多くなるデメリットは、前途の通りです。Mさんのご家庭の場合、現在奥様が専業主婦ですので近い将来、奥様が働く予定があるのならその収入を返済にあてる事で元金均等返済も乗り越えられる可能性が十分考えられます。

また、約16年後からは、元利均等返済より支払いも少なくなるというメリットもあります。ただお子さんが大学に進学した場合、長男さんの入学が10年後に到来し、次男さんの大学費用が16年後に終了するという家計を圧迫する期間と重なります。仮に、元利均等返済を選んだ場合でも繰上げ返済をする事で利息は軽減出来ますので安心して下さい。

住宅ローンを考える時に一番大事なのは、ご夫婦でよく話し合い、無理をしない事です。素敵な家を建てて下さいね。

(株)インシュアランスバンク
ライフプランナー

山本 厚造

プロフィール
1973年9月17日生まれの39歳
外資系保険会社に9年間勤務後、現在は、統括マネージャーとして総合代理店に勤務。住宅メーカーやデベロッパーからの依頼が多く、年間100世帯以上のライフプランニングを行なっている。『夢を叶えるプランナー』として絶大な支持を得ている。

メールアドレス: info@i-bank.jp