

住宅ローン金利上昇による、繰り上げ返済って本当にお得？

近年住宅ローンを借りている方の7~8割が借入中に金利が変動する「変動金利型」と言われている中、日銀が政策金利の利上げを発表した影響で適用金利が上昇、利払いが増えており、今後も利上げは続くのではと見込まれております。

この利払い増加を抑える方法の1つとして「繰り上げ返済」が話題に挙げられます。

【繰り上げ返済とは？】

毎月の返済額と別に元金の一部を前倒して返す方法。繰り上げ返済分は元金の支払いのみに充てられる為、繰り上げ返済した分将来支払う予定だった利息を減らす事が可能。また繰り上げ返済には主に「返済期間短縮型」と「返済金額軽減型」の2つがある。

【繰り上げ返済の主な2つの方法】

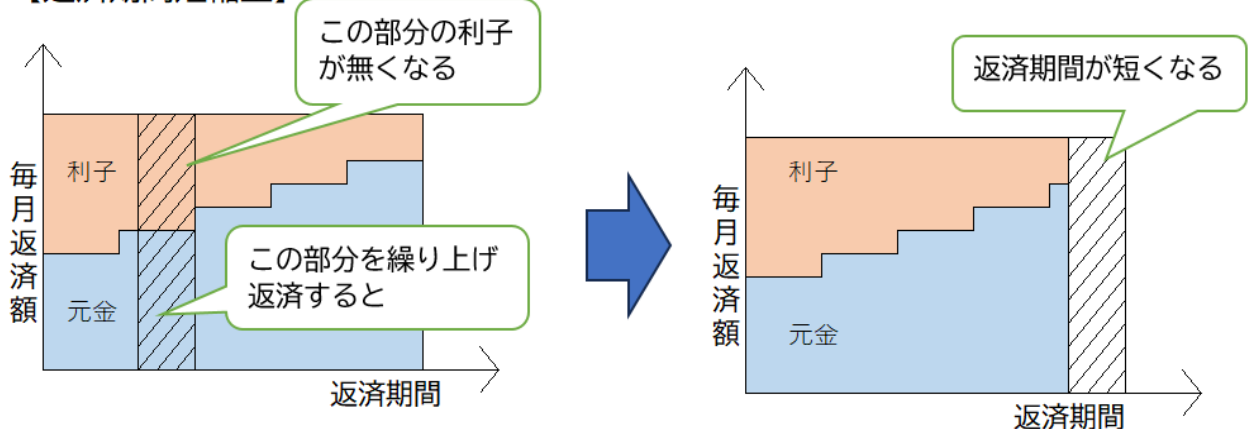
返済期間短縮型

毎月返済額は変えず、残りの返済期間を短くする。
一定期間に返済予定だった元金をまとめて返済する形。
利息の減少幅は返済額軽減型に比べて大きい。

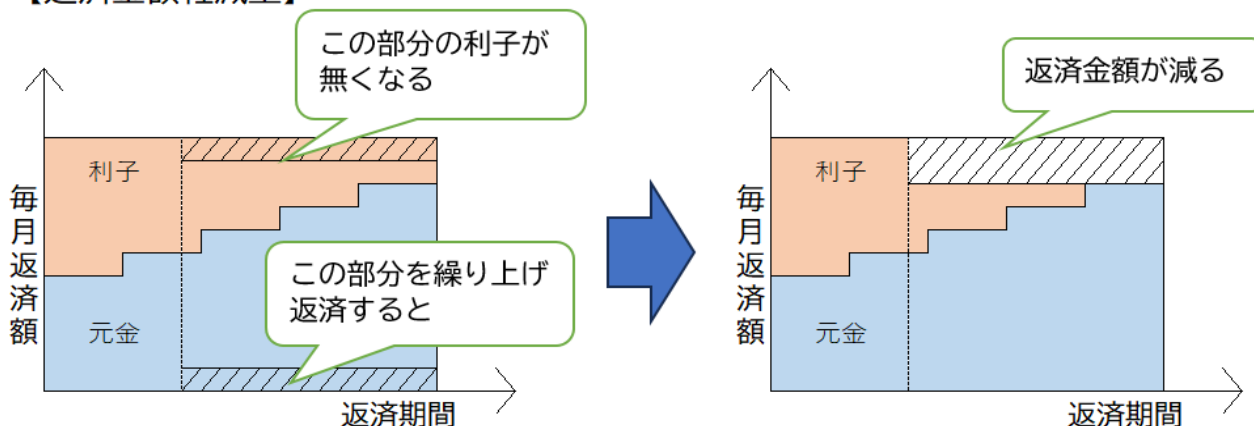
返済金額軽減型

残りの返済期間を変えず毎月の返済額を軽減する。
繰り上げ返済分は返済期間全体にならず形。
毎月の負担が小さくなるので、急な支出に対応しやすい。

【返済期間短縮型】



【返済金額軽減型】



繰り上げ返済により減少する利息額については…

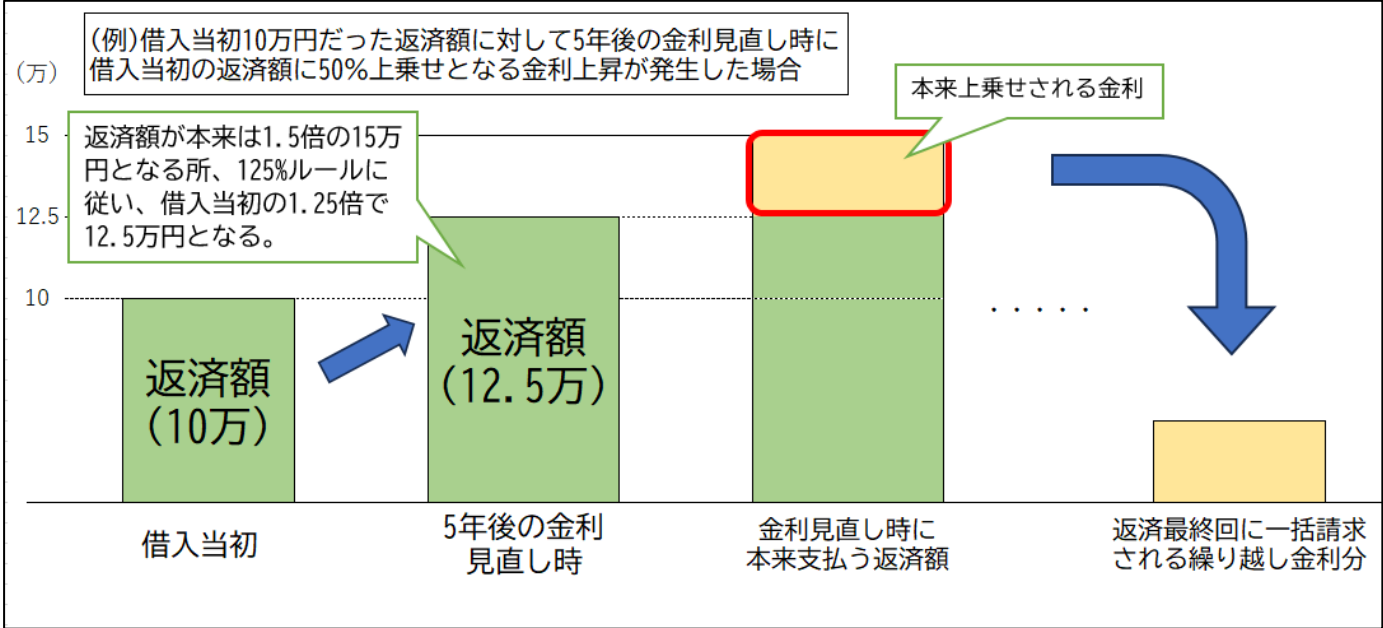
金融経済教育推進機構 (J-FLEC) の「知るぽると」内のシミュレーターにて計算が可能です。(URL: <https://www.shiruporuto.jp/public/>)

繰り上げ返済には期間の短縮や毎月の返済額の減少により返済総額が小さくなるメリットがある反面、貯蓄等からまとまったお金を充てる事により急な支出への不安や、住宅ローン控除等の減税控除の恩恵が小さくなるなどのデメリットも存在します。

繰り上げ返済のメリット・デメリットについて

メリット	デメリット
・ 将来の金利負担が減るので、返済の総額が減る。 ・ 完済までの返済期間を短縮できる。 ・ 毎月の返済額を減らせる。 ・ 金利上昇へのリスクが軽減できる。	・ 貯蓄など手持ちの資産が減る。 ・ 対象期間中の場合、住宅ローン減税の控除額が減る。 ・ 利上げ局面では繰り上げ返済後も毎月返済額が増える事がある。 ・ 団体信用生命保険の効果が薄れる。

◆「125%ルール」について
変動金利には、金利上昇による急激な返済額の増加による破綻を防ぐ為の仕組みがいくつかあり、その中の1つ「125%ルール」は返済から5年経過後の6年目の返済額を今までの返済額の125%までしか上昇させられないというものです。
しかし、このルールも超過分を払わなくてよい訳ではなく、繰り越された金利分については未払い利息として最終返済時に一括で請求されてしまうのです。
※「125%ルール」については適用していない金融機関もございます。



【固定金利への変更した方がいい？】
このような金利の上昇リスクを回避する為に、変動金利から固定金利へ変更するという方法もありますが、変更するにあたり金融機関への手数料や諸費用が発生したり、新たに審査が必要となる場合がございます。また、金融機関によっては新規契約時よりも高い金利となる事があるので、事前確認が必要です。

将来必要となる教育費やリフォーム等のライフイベントを想定して新たな借り入れをする可能性がある場合には、無理に繰り上げ返済するのではなく手元に温存させておく事も大切になります。直近の生活費や急な出費対策への資金計画を考慮した余裕資金、金利が上がり毎月の返済額が増えた場合に対策出来る資金があるか等を踏まえまずは冷静に考えることをおすすめします。
その他にも金利上昇に対して、繰り上げ返済に充てる資産をNISAや変額保険などの資産運用にまわすという選択肢もございます。変額保険につきましては弊社でも取り扱いしておりますので、ご興味がありましたらお問い合わせください。

繰り上げ返済のまとめ・ポイント

- ・ 生活費の余裕資金は確保できているか（目安約6か月分）
- ・ 将来のライフイベントに対する準備はできているか
- ・ 金利変動による返済額増加時や収入の変動時（病気等による減収等）に備えているか
- ・ 金利上昇に対してNISAや変額保険といった資産運用に充てる選択肢もある