

### ● 住宅ローンの賢い返し方

2月9日の日経新聞朝刊 21面のマネー&インベストメント欄では、「住宅ローン 賢い返し方」を論じている。住宅ローンを繰り上げ返済すると、残債が減って利息負担を軽減できるメリットがあるが、その一方で、住宅ローン減税（控除）を受けている期間中（居住開始後10年間）だと残債が減ることで節税効果を薄めてしまう。そこで、超低金利時代において、繰り上げ返済を考えるなら、住宅ローン減税の適用期間である居住の用に供してから10年間の範囲内で、いつどのようにするのが繰り上げ返済に伴う利息軽減額から住宅ローン減税額を引いた正味の負担軽減額を大きくする上で効果的なのか、当研究所のファイナンシャルプランナー継続教育研修の講師を務めていただいているファイナンシャルプランナーの小松英二氏の試算結果が詳しく紹介されている。

これによれば、5,000万円のローンを組み、金利1%（不変）で1,500万円の資金を1度に繰り上げ返済すると想定すると、早期の繰り上げ返済により、住宅ローンの所得控除額を控除した利息軽減効果が表れる。一方、金利0.5%（不変）のケースを見ると、負担軽減額は繰り上げ返済を遅らせるほど効果が高まる。小松氏の試算によると、利息軽減と減税縮小の効果がほぼ均衡するのは、金利が0.88%のケースであり、住宅ローン金利がこれより高い場合は早めに繰り上げ返済するのが効果的であり、金利がこれより低い場合、時期を遅らせるのが望ましい選択肢になる。

ところで、変動金利型の場合、金利がずっと同じだとは限らない。そこで金利が将来上がって利息負担が膨らむリスクを考えて、当初の金利水準を0.5%、4年目、7年目に段階的に0.3%ずつ上がると仮定して試算すると、何年目に繰り上げ返済を実行するとしても負担軽減額に大きな差は見られないが、0.5%ずつ上昇するケースでは、実行時期を遅らせると負担軽減額が減りやすくなることから、小松氏の、「金利が大幅に上がるリスクが出てきたら早めに繰り上げ返済をするか、固定金利型へ借り換えるのが無難」とのコメントを紹介している。このほか、繰り上げ返済を複数回に分けて実行するケースの試算なども紹介され、負担軽減効果が高いタイミングや返済方法を様々なケースを想定して探っている。