

問題 9

返済期間が 50 年という超長期のローンがありますが、30 年ローンと比較していずれが良いでしょうか？

182 ページの C さん。トータルで 1,900 万円もメリットがあるなら・・・と、マンションの購入に乗り気です。

ところで 50 年という超長期のローンがあることを新聞で知ることとなった C さんですが、若輩者にとって毎月の返済額はできるだけ減らしたいところ。さて 50 年に軍配が挙がるか？

答

30 年ローンの場合のトータルコストは 8,400 万円(問題 9 より)。一方 50 年ローンの場合のトータルコストは 1 億 400 万円。

おどろき! 差額は何と 2,000 万円！

<解説>

返済期間が長くなれば当然ながら毎月の返済額は少なくなります。4,500 万円の場合で計算しますと次のとおりです。いずれも金利は 3.0%、元利均等返済で計算しております。

30 年返済の場合の毎月返済額・・・189,721 円

50 年返済の場合の毎月返済額・・・144,889 円

このように毎月の返済額は確かに安くなりますが、30 年が 50 年に延びるのです。

例えば 30 歳で購入した場合、30 年返済であれば 60 歳時点で返済が終了しますが、50 年返済の場合には 80 歳になってようやく返済が終了するのです。

ましてトータルでは 2,000 万円近くも余計に返済する義務あり(中味は支払利息)。これでは何のための人生が分かりません。これは正に国の陰謀、騙されてはいけませんよ！

インターネットを検索すると、「50 年返済の住宅ローンを組んでしまった、おバカな男の書いたブログ」というのがありました。ご愁傷様です。



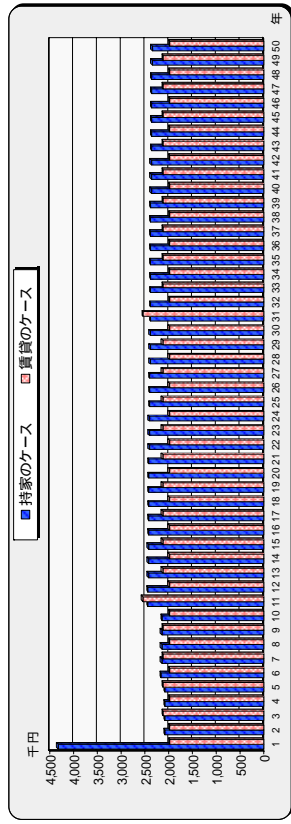
「賃貸・持家」コスト比較シミュレーション

物件価格 45,000千円、総経費 2,250千円

持家	項目	(単位:千円)										合計		
		1年目	2年目	3年目	4年目	5~10年目	11~20年目	21~30年目	31~40年目	41~50年目	合計			
自己資金		2,250												2,250
借入金返済額		1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	90,128
持家														
の	住宅ローン控除		1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	1,803	90,128
ケ	建物固定資産税	88	88	88	88	83	83	129	105	105	105	105	105	90
ケ	都市計画税	38	38	38	38	36	36	32	22	22	22	22	22	19
ケ	土地固定資産税	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
ケ	都市計画税	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
ケ	管理費	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
ケ	修繕積立金	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
ケ	駐車場料金	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
ケ	住宅ローン控除	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-3,000
ケ	合計	4,324	2,084	2,084	2,084	2,078	2,078	2,441	2,415	2,398	2,398	2,398	2,398	119,108
賃貸														
の	家賃	1,800	1,800	1,800	1,800	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,800
の	管理費	120	120	120	120	120	120	132	132	120	120	120	120	6,240
の	駐車場料金	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	9,000
の	礼金・保証金							140	140	140	140	140	140	280
の	更新料			140		140		140	140	140	140	140	140	560
の	合計	1,980	1,980	2,120	1,980	2,120	2,120	2,552	2,132	2,540	2,120	2,120	103,440	
の	合計	3,960	3,960	6,080	6,080	20,380	41,400	62,020	82,840	103,440	103,440	103,440	103,440	

差	車庫差	管理費	礼金・保証金	更新料
(f)-(g)	104	-36	98	-42
(h)-(i)	2,423	2,521	3,054	6,296
(j)-(k)				
合計	2,354	2,485	3,054	6,296

< 毎年のコスト比較グラフ >



< トータルコストの比較 >

毎年のコスト累計 処分可能価格	(単位:千円)	
	持家のケース	賃貸のケース
差	119,108	103,440
差	-15,000	---
差	104,108	103,440

() 持家のケースでは取得した物件を転売したり、更地にして売却することができます。そこで、トータルコストの比較計算では、当該物件の処分可能価格(売却価格・取得し費用)を毎年のコスト累計から控除しております。