

「住宅ローンを50年返済で、老後にお金が貯まる!？」

「家が欲しい。でも住宅ローンを払いながら老後費用が残せるのか？」

こんな不安をよく耳にします。

今回は、そんな不安を解決できる1つの方法として50年返済を利用するというお話です。

新築住宅を約4000万円で購入して、全額住宅ローンを借りることとします。

これをフラット35で借りるとしたら毎月の返済額は約13万円です。どうでしょうか？なんとか払っていけるけど、老後のために貯蓄をしようと思うと、とても無理。そんな気がします。

そこで、4000万円をフラット35ではなくフラット50、つまり50年の固定金利で借りることにします。

今、フラット50の最頻金利は1.99%（2025年12月）です。この条件で返済額を計算すると毎月の返済額は約10.5万円。差額で35年ローンよりも2.5万円も返済額が低くなります。

ここで、この差額2.5万円を住宅ローンに支払ったつもりで、新NISAでつみたて投資をします。

たとえば金利4.0%で、毎月3万円を35年間続けるとしたら累計の投資額は1050万円で新NISAの上限以内に収まります。

新NISAですから増えた分への所得税は払わなくても大丈夫。

そして35年後がやってきたとします。

住宅ローンの借入れ残高は、当初の4000万円から返済が進んで約1700万円になっています。そこで、ここまで積み立て投資してきたNISAを全部売却して住宅ローンを繰り上げ返済しましょう。するとどうなるのでしょうか？

積み立て投資した NISA は金利 4 % で運用され、なんと 2250 万円以上になっています。

つまり、繰り上げ返済しても、手元には現金 550 万円残ります。

つまり、フラット 35 で返済した場合と比較すると、550 万円余分に老後資金が残るのです。

実は、ここでの最大のポイントは、50 年間で固定金利で貸し出すフラット 50 の金利がリスクを勘案した経済合理的な水準よりも低すぎる水準に設定されていることです。

正直言って、隠れたサービス商品なのです。

一方で、世界の株式市場全体の成長スピードは長期的に金利を上回ります。インデックス投資なら、あらゆるリスクを平均化して、最もリスクは小さくなります。そして 35 年という長期の投資期間では、複利のマジックで投資金額は雪だるま式に膨れ上がります。

ですから、経済学的な知識を前提に考えると、今回紹介したようなマジックが成立するのです。

やることは、「フラット 35 で借りても返済できる物件を見つけ、実際はフラット 50 で借り入れて、差額を 35 年間新 NISA で運用する」です。このやり方は、変動金利でも成立しますが、毎月の支払額が計算できる点で私は固定金利での借入をお勧めします。

あくまで理論的にはそうなるのですが、運用にはリスクがあるのも事実です。全てが順調にいくことばかりではないということを、十分考慮してご検討ください。