

50年住宅ローンの 未来まで描けていますか？

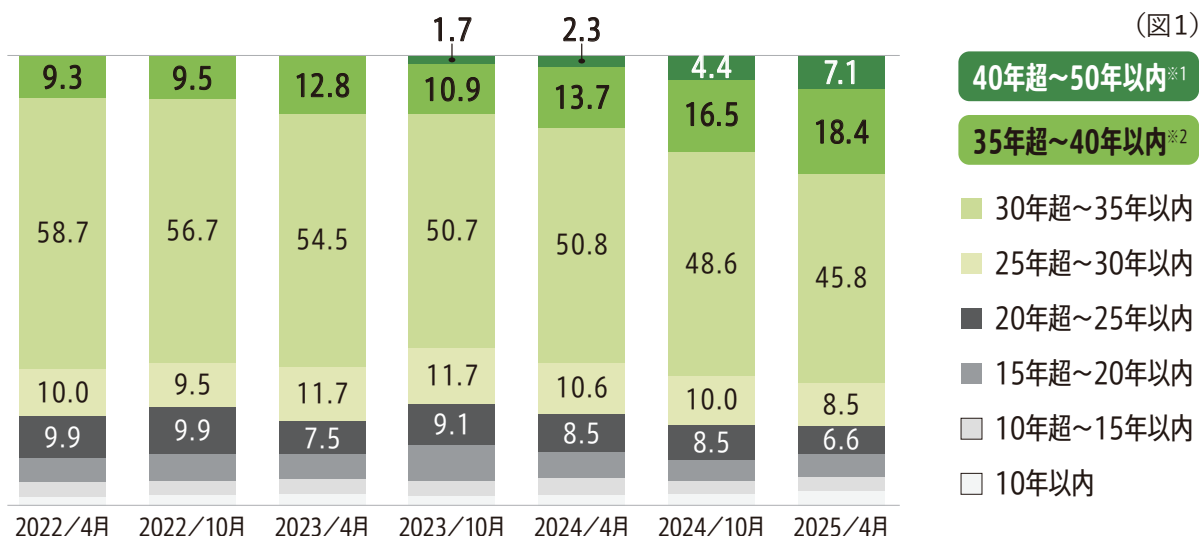


FPがメリット・デメリットを検証

4人に1人が選ぶ「50年住宅ローン」

いま、住宅ローン利用者の約4人に1人が、返済期間35年を超える40年・50年ローンを選択しているといわれています。これまで住宅ローンの返済期間は最長35年が主流でしたが、不動産価格の高騰金利上昇を背景に、「返済期間を延ばして月々の負担を抑える」というニーズが急速に増えているのが現状です。住宅金融支援機構の調査によると、2024年10月～2025年3月に住宅ローンを利用して家を買った人のうち、返済期間が35年を超えている割合は25%超。2022年は約9%だったことを考えると、超長期ローンが一気に一般化してきたことがわかります。

利用した住宅ローンの返済期間 (単位: %)



出所: 住宅金融支援機構住宅ローン利用者の実態調査 2025年4月

※1: 「40年超～50年以内」は、2023年10月調査より選択肢に加えて設問している。

※2: 2023年4月調査までは「35年超」として設問している

返済期間

- 利用した返済期間は、「30年超～35年以内」が45.8%と最も多い
- 前回調査と比べると、「20年超～35年以内」の割合が60.9%と6.2ポイント減少し、「35年超～50年以内」の割合が25.5%と4.6ポイント増加している

実際、FPとして日頃住宅購入相談に携わっている立場からすると、最近は「1年でも長く借りられる銀行はないか？」という相談を受けることがあり、「住宅価格の上昇に、返済期間の長期化で対応せざるを得ない」という現実を感じる場面が少なくありません。

50年ローンのメリット

月々の返済額を抑えられる

50年ローン最大のメリットは、月々の返済額を減らせる点です。
例えば、図2のケースでは、7,500万円の住宅ローンを借りた時に35年返済と50年返済を比較すると、50年返済の方が月々の返済額を約5万円減らせます。

返済シミュレーション(借入額:7,500万円・返済方法:元利均等返済)

住信SBIネット銀行・自己資金2割未満・2026年7月時点の金利の場合

(千円単位四捨五入)

(図2)

返済期間	35年	50年
当初金利(変動金利)	1.30%	1.45%
月々返済額	22万2,361円	17万5,812円
年間返済額	266万8,332円	210万9,744円
総返済額※	9,339万円	1億549万円

※金利が変わらないと仮定した場合の総返済額であり、実際の返済額とは異なる。

この月々浮いたお金を、生活費として使ってしまうのではなく、計画的に貯蓄や資産運用に回すことで、定年退職時のローン完済資金を効率良く貯めることが可能です。NISAやiDeCoの普及により、20代・30代のうちから資産運用を始める人が増えていますが、長期にわたり計画的な家計管理や運用計画をセットで考えられる家庭にとっては、50年ローンが合理的な選択肢となることもあります。

50年ローンのデメリット

老後までローンが残るリスク

一方で、50年ローンは返済を将来に先送りするローンであることを忘れてはいけません。先ほどの7,500万円を借りるケースでは、30歳で借りた場合、35年ローンなら65歳で完済できますが、50年ローンでは65歳時点で2,800万円以上のローンが残る計算です。返済期間中に金利が上昇すれば、65歳時の残高はさらに増えます。一般的には年金暮らしが始まる65歳を超えて、超長期の返済期間を選択するのであれば、退職金・年金の支給見込額、65歳時点での貯蓄見込額を確認しておきたいものです。会社に確認するなり、住宅購入後100歳までのキャッシュフローを作成してシミュレーションするなり、完済までの返済計画を入念に確認するようにしてください。

50年ローンが向いている人

使いようによってはメリットもある50年ローンですが、リスクの高いローンであることには間違いありません。あえて向いている人を挙げると、次のような条件を満たす人です。

- ☒ 夫婦共働きで、リタイア時に退職金や貯蓄が多く見込める人
- ☒ 将来、ローン完済資金に充てられる相続財産が手に入る人
- ☒ 長期にわたり継続的に家計管理・資産運用ができる人
- ☒ 永住前提で、資産価値が下がりにくい住宅を選べる人

専門家として伝えたい 「出口戦略」の重要性

繰り返しになりますが、50年ローンは、ハイリスクで難易度の高い住宅ローンです。目先の返済額の安さだけで判断するのではなく、リタイア後に「いつ・どの資金で完済するか」出口戦略を明確にすることが必要不可欠です。

自分では判断ができない場合には、家計診断や住宅ローンに詳しいFPなど第三者の専門家にアドバイスを受けながら、長期的・多角的な目線で慎重に判断をするようにしてください。



不動産の購入・売却のご相談は みずほフィナンシャルグループの〈みずほ不動産販売〉へ お客さま満足度「また取引したい」約97%!

※当社でお取引いただいたお客様アンケート結果(2025年4月1日～2026年3月31日)

提携先の皆さまは **おトクな優待制度** がございます!



みずほ不動産販売株式会社 法人連携推進室

TEL:0120-036-595

受付時間 平日 9:30～17:30(祝日を除く)

E-mail:housui-e@mizuho-re.co.jp

お問い合わせはこちら
PCの方はこちらをクリック



[執筆] 平井 美穂

不動産とお金の専門家。

独立系ファイナンシャルプランナー(CFP®)不動産営業を経験後、
金融機関で融資・資産運用相談に従事。

独立後は第三者の立場で、正しい住宅の買い方・資産運用の仕方をコーチングしている。

相談実績25年・5,500件超の豊富な実務経験に基づいた実践的なアドバイスを得意とする。