

朝日新聞 > 記事

「ぜいたくしてない」40歳課長→50歳部長でも…住宅ローン返せず

本田靖明 2025年6月1日 17時00分



東京湾岸では続々とタワーマンション建設が進む（写真と本文は関係ありません）

「家計が破綻（はたん）しかねなかった。やむを得ない選択だった」

埼玉県に住む男性（63）は最近、自宅のマンションを売却する決断をした。

住宅ローンはまだ1600万円余が残る。銀行との契約では、12年後の75歳までに完済する計画だったが、返済に充てる資金の見通しが立たず、手放さざるを得なくなった。

バブル直前の1985年に機械部品メーカーに就職した。3歳下の妻と結婚し、2人の息子も授かった。マンションを購入したのは、課長に昇進した40歳の時だ。

課長昇進でマイホーム購入も…

4500万円の購入資金のうち、預金から500万円を頭金に充て、残りの4千万円を、返済期間35年の住宅ローンとして銀行から借りた。当初10年間は0.5%の優遇金利が適用されるプランで、毎月の返済額は10万3834円。家計に余裕があれば繰り上げ返済しつつ、定年時点で残っているローンは退職金で一括返済すればいいと考えた。

46歳の時、長男が私立の中学校に進み、小学生の次男も学習塾などに通い始めた。教育費の負担が増したため、会社に退職金の前払い制度の利用を申請すると、毎月の給与に3万円が上乗せ支給された。

家計は何とか持ちこたえていたが、2008年、リーマン・ショックに襲われた。会社の業績が落ち込んで、ボーナスが激減。個人で投資していた株式にも大きな損失が出た。

住宅ローン返済に行き詰まらないため何に気をつければいいのか。記事後半で専門家がアドバイスします

迫る住宅ローン危機 「フラット35」利用 40代以上6割に →

50歳で部長に昇格すると、年収は800万円を超えたが、体が悲鳴を上げた。重圧からか高血圧と不眠に悩まされ、通院するようになった。そんな時期にローンの金利優遇が終了し、適用金利は2.3%に上昇した。返済額は月12万8409円と、2万5千円近く増えた。

想定外だったのが、年齢でポストから外される「役職定年」だ。54歳で役職定年になると年収が約3割も減った。「自分が入社した時にはなかった制度。こんなに下がるとは思っていなかった」

次男はまだ大学生だった。適用金利が低くなる別の銀行にローンの借り換えを申請したが、審査で落とされた。専業主婦だった妻から「パートで働こうか？」と提案されたが、プライドが先立ち、「家を守ってくれ」と突き返してしまった。

60歳で定年退職を迎え、会社に再雇用されたが、年収は約240万円（月20万円）まで下がった。そこへきて、妻に脳の病気が見つかった。

管理費も修繕積立金も 返済だけじゃない支出

マンション関連の支出はローンの返済だけではない。管理費や修繕積立金と合わせて月に約16万円。そのうえ医療費と生活費に月10万～15万円かかるようになり、毎月の収支は10万円前後の赤字になった。

前払い分を除いた退職金と預金を足しても1千万円ほどにしかならず、ローンを完済するメドが立たなくなった。再雇用も65歳までで、その後の収入は夫婦で月21万円程度の年金しかなくなる。住宅ローンを背負い続ける限り、どこかで家計が行き詰まるのは明らかだった。

銀行の同意を得てマンションを売り、その資金でローンを完済。妻と賃貸アパートに移り住む予定だ。体が動くうちは軽いパート仕事もするつもりだが、息子たちの援助も受けながら老後を過ごす考えだ。

「住宅ローンの負担は、サラリーマン人生が後半になるほど重くなった。大したぜいたくもせず生きてきたつもりだが、見通しが甘かった」



「フラット35」申込者の年齢は40代以上が約6割に

住宅金融支援機構調べ



「フラット35」申込者の年齢は40代以上が約6割に

「計画通りにいかないことが多い」

長期固定金利の住宅ローン「フラット35」の2023年度の申込者のうち40代以上は約6割を占め、30代以下との比率は10年前に比べ逆転した。老後まで続く住宅ローン返済が破綻に陥らないためには、どうすればいいのか。

ファイナンシャルプランナーの川淵ゆかりさんは「多くの人はローンの返済期間を長く設定し、あとから繰り上げ返済や退職金で一括返済すればいいと考えるが、実際は子どもの成長などに合わせて支出がかさみ、計画通りにいかないことが多い」と指摘する。

頻みの退職金も、企業年金の運用難などを背景に減少傾向が続き、当てが外れるリスクがある。厚生労働省によると、大卒の定年退職者の退職金平均額は1997年時点は2871万円だったが、22年は1896万円と、約1千万円も減っている。

退職時点でローンの返済が終わらず、退職金や年金まで返済につぎ込むようになると、やがて生活資金に窮し、老後破綻に至る――。

そうならないための対処法として、川淵さんはまず「退職時点のローン残高の確認」を勧める。相談を受けていると、退職して以降もどれだけローンの返済が残っているか、把握している人はほぼいないという。「確認して不安があるなら、夫婦ともに長く働いたり、生命保険を見直したりして、収入と支出の改革にすぐ着手した方がいい」

「オーバーローン」に要注意

金融機関に返済計画の見直し（リスケ）を求めるなど、手を尽くしても返済の見通しが立たなければ、家を売却してローンを返すしかない。その際、気をつけなければならないのが「オーバーローン」だ。

ローンの残高が売却価格を上回り、家を売っても完済できない状態を指す。「任意売却」といって、金融機関の同意が得られれば売ることも可能だが、家を手放した後も残債は返済し続けなければならない。

住宅金融支援機構によると、返済が滞ったり、回収が見込めなくなったりしたローン（リスク管理債権）の割合は、この5年ほど3%台と低めに推移しているが、日本銀行による利上げもあり、今の状態が続くとは限らない。

弁護士など専門家と連携し、返済に困る個人や法人の相談にのる「任意売却119番」（本社・東京）には、年間3千件ほどの問い合わせがある。富永順三代表は「高齢化するローン利用者に、ローン金利の上昇と物価高が追い打ちをかける。住宅ローン破綻は確実に増えていくだろう」と警鐘を鳴らす。



この記事を書いた人

本田靖明

デジタル企画報道部

+ フォロー

専門・関心分野

50～60代の中老年世代の働き方や生き方



ページトップへ戻る

朝日新聞の関連サイト

Re:Ron ローン

朝日新聞社から	デジタル事業から	グループ企業	各国語サイト (News in various languages)
会社案内	デジタルサービス一覧	朝日新聞出版の本	The Asahi Shimbun Asia&Japan Watch (ENGLISH)
サステナビリティ	携帯サービス	朝日新聞出版(AERA DIGITAL)	Asahi Weekly (ENGLISH/JAPANESE)
採用情報	法人向け配信	朝日インタラクティブ	ハフポスト日本版 (JAPANESE)
記事のご利用案内	写真の購入案内	朝日学生新聞社	CNN.co.jp (JAPANESE)
新聞広告ガイド	記事データベース案内		
	朝日ID		

[サイトポリシー](#) | [サイトマップ](#) | [利用規約](#) | [web広告ガイド](#) | [リンク](#) | [個人情報](#) | [利用者情報の外部送信](#) | [著作権](#) | [ご意見・お問い合わせ](#)

朝日新聞のデジタル版に掲載の記事・写真の無断転載を禁じます。すべての内容は日本の著作権法並びに国際条約により保護されています。
Copyright © The Asahi Shimbun Company. All rights reserved. No reproduction or republication without written permission.