



現在、住宅ローンを返済中の方には、  
このように思っている方もいるでしょう。

繰上げ返済をしてでも、  
早く完済をしたい  
と思っている方もいると思います。

ただ、繰上げ返済を  
返済中のどんな時期にしても  
その効果は期待できるのでしょうか？

今回は、  
よく言われています、  
「住宅ローン繰り上げ返済は早期の方が良い説」  
を実際に検証してみたいと思います。

なお、ここでは住宅ローン控除などの税制優遇などの  
諸制度を考慮することなく、  
繰上げ返済の効果のみを検証してみます。

---

## 繰上げ返済の効果

---

繰上げ返済をすることの効果は、

毎月の返済とは別に、  
まとまったお金を1度に返済することで、  
融資を受けている元本が減り、  
その分返済期間が短くなります。

また、毎月元本に対して支払らっている利息も  
元本が減った分、  
利息の支払い総額も減る効果があります。

ただ、返済期間のいつの段階で、  
繰上げ返済をするかによって、  
その効果が変わってきます。

そこで、具体的に検証してみます。

---

#### 検証対象の住宅ローンを仮定します

---

それでは具体的に、  
検証する住宅ローン商品を次のように  
仮定します。

借入金額：3000 万円  
返済期間：35 年間（420 回）  
金利：年 1.0%  
住宅ローンの種類：全期間固定金利の商品  
といった住宅ローン商品を契約して、  
返済をすることにします。

上記の条件で返済すると、  
毎月の返済額：84,686 円  
総返済額：35,567,998 円  
総利息額：5,567,998 円  
となります。

では、この住宅ローン商品で、  
次の 3 つの時期に、  
300 万円繰上げ返済した場合

- ・（1）借り入れ後 11 年目（返済 121 回目）
- ・（2）借り入れ後 20 年目（返済 240 回目）
- ・（3）借り入れ後 30 年目（返済 360 回目）

した時と加えて、

- ・（1）（2）（3）の時期に

それぞれ 100 万円ずつ繰上げ返済したした場合

計 4 つの場合で、

返済期間と利息の支払い額の変化を、  
検証してみます。

---

#### （1）借り入れ後 11 年目（返済 121 回目）

---

返済を始めてすぐに繰り上げ返済するのであれば、  
融資額をその分減らせればよいのですから、  
借り入れをしてから

まる 10 年経った返済 121 回目返済後に  
300 万円繰上げ返済をする効果を検証してみます。

すると、

毎月の返済額：84,686 円（そのまま）  
総返済額：35,567,998 円⇒34,789,046 円（778,952 円減額）  
総利息額：5,567,998 円⇒4,789,046 円（778,952 円減額）  
返済期間：35 年間（420 回）⇒31 年 4 カ月（376 回）  
返済期間は、3 年と 8 カ月（44 回）短縮できます。

---

## （2）借入れ後 20 年目（返済 240 回目）

---

次に、借入れ後 20 年目 240 回返済後に  
繰上げ返済を 300 万円してみます。

すると、

毎月の返済額：84,686 円（そのまま）  
総返済額：35,567,998 円⇒35,139,728 円（428,270 円減額）  
総利息額：5,567,998 円⇒5,139,728 円（428,270 円減額）  
返済期間：35 年間（420 回）⇒31 年 8 カ月（380 回）  
返済期間は、3 年と 4 カ月（40 回）短縮できます。

---

## （3）借入れ後 30 年目（返済 360 回目）

---

最後に、借入れ後 30 年目 360 回返済後に  
繰上げ返済を 300 万円してみます。

毎月の返済額：84,686 円（そのまま）  
総返済額：35,567,998 円⇒35,460,911 円（107,087 円減額）  
総利息額：5,567,998 円⇒5,460,911 円（107,087 円減額）  
返済期間：35 年間（420 回）⇒32 年間（384 回）  
返済期間は、ちょうど 3 年（36 回）短縮できます。

---

同時期に 100 万円ずつ繰上げ返済する

---

では、上述の（1）から（3）の時期に  
100 万円ずつ繰上げ返済をすると、

毎月の返済額：84,686 円（そのまま）  
総返済額：35,567,998 円⇒35,129,525 円（438,473 円減額）

総利息額：5,567,998円⇒5,129,525円（438,473円減額）  
返済期間：35年間（420回）⇒31年8カ月（380回）  
返済期間は、3年と4カ月（40回）短縮できます。

上記（2）と比較して、  
借入れ後20年目（返済240回目）と、  
同じ期間の返済期間の短縮と  
さらに、  
利息の支払い額10万円減額の効果があります。

---

#### 返済末期での繰上げ返済の効果について

---

（3）のような、  
あと返済が5年で終了する時、  
360回目の返済額の内訳は、  
元本分が80,490円、  
利息分が4,190円となります。

この先の返済の内訳は、  
より元本分の返済額が増えて  
利息分は減っていきます。

ちなみに、  
利息分は、あと5年間完済までに、  
215,089円の支払いになります。

家庭によって違いますが、  
一カ月の生活と比較できる金額です。

一方、（3）で見てきたように、  
借入れ後30年目360回返済後に  
繰上げ返済を300万円すると、  
この後完済までの利息支払い額は、  
19,862円です。

ここで考えていただきたいのは、  
この（3）の時期は、  
サラリーマンの方は、  
退職の時期に重なる方も多いでしょう。

そのため、  
退職金で住宅ローンを

完済してしまおうと考える方もみえるでしょう。

完済すれば、  
確かに、返済の心配も無くなり、  
こころも晴れやかになるかもしれません。

しかし、老後の生活資金に充当すべき、  
現金も無くなってしまいます。

---

繰上げ返済はするなら早期の方が良い

---

このようにみてきますと、  
考え方は、  
家計によっても変わってきますが、

返済期間末期になってからは、  
繰上げ返済をすることなく、  
返済をしていった方が、

利息の支払い額も、  
返済期間も短縮できて、

急に現金も減ることなく、  
良いのではないかと検証できました。

ここでは、繰上げ返済をする場合の  
住宅ローン控除の家計への効果は、  
検証していません。

しかし、今までの私の業務経験からも、  
家計に良い効果をもたらすことは確かです。

また、現役中であれば、  
繰上げ返済で現金を使っても、

退職間近よりは、  
収入を得る手段が多方面に可能であり、

繰上げ返済をするのであれば、  
家計への影響を考慮しながら、

早期に行う計画を立てて実行すべきです。

従って、  
「住宅ローン、繰上げ返済は早期の方が良い」  
この説は、正しいといえます。

\*\*\*\*\*:  
■「人生の添乗員 (R) 」からのワンポイントメッセージ  
\*\*\*\*\*:

住宅ローンを借りる時に、

ライフプランの一つとして、

繰上げ返済の実施時期も

決めておきましょう！

\*\*\*\*\*:  
■人生の添乗員 (R) 牧野寿和のプロフィール  
\*\*\*\*\*:

日本で唯一「人生の添乗員 (R) 」を名乗れる

公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー

開業 16 年目

1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）以外は、名古屋で生活をする。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。業務で世界各地を廻っていた時、  
日本の方と他国の方々のお金との付き合い方の違いを感じていた。  
そんな時渡米した折に、初めてファイナンシャルプランナーの存在を知り、  
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。  
2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。

これまでに、延べ 900 件以上の様々な相談に対応。

現在は、相談者へのプランニングの助言と提案を主な業務とし、





確かに、  
借りたものは早期に返したいものです。

ただ、生活をしていく上で、  
手元に現金を持っていることは大切です。

今回は、  
繰上げ返済のシミュレーションを  
実際に行ってみました。

繰上げ返済の効果を、  
こんなものかと思う方もあれば、

家計を節約して、  
我が家でもやろう

と思った方もみえるでしょう。

くどい様ですが、

まったく現金が無くなっては、  
生活は成り立ちません

【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

来週もご愛読のほど、  
よろしく願い申し上げます。

「人生の添乗員」「人生の行程表」は牧野寿和の登録商標です

---

■ 【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

発行：

牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和  
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

■登録・解除は、ご自身でお願いいたします。  
こちらから出来ます。

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

■本メルマガに関するご意見・お問い合わせはこちらまで  
お願いいたします

E-MAIL : [makino.fp@beach.ocn.ne.jp](mailto:makino.fp@beach.ocn.ne.jp)

---

牧野FP事務所合同会社 公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

---

■記事内容に関してのトラブル等について当方では一切責任を負いかねます。  
ご自身の責任でご判断下さい。

---