

【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

**住宅ローン返済表の活用方法
～繰上げ返済編～**

発行者：牧野 F P 事務所合同会社 代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所 公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

<第 449 号の目次>

■ 今週のテーマ

**住宅ローン返済表の活用方法
～繰上げ返済編～**

■ 「人生の添乗員 (R)」からのワンポイントメッセージ

■ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

■ 編集後記

それでは、

今週のテーマからはじめます。

*:**

■ 今週のテーマ

**住宅ローン返済表の活用方法
～繰上げ返済編～**

なお、ご自身でも金融機関のサイトで、簡易な返済のシミュレーションをすることもできます。

ローン返済表の中身

今回サンプルとしてご用意しました、「ローン返済表」は、Aさんが、自宅を購入するのに、〇〇銀行から住宅購入資金の融資を受け、返済に住宅ローンを契約したものとします。

住宅ローンの内容は、

- ・借入額：3000万円
- ・返済期間 35年間（420回）
- ・全期間固定金利
- ・金利：年1.0
- ・毎月の返済額：84,686円
- ・ボーナス返済はなし

とします。

毎月の返済金額の内容に注目

冒頭でお話しましたように、今回は、Aさんの住宅ローンを参考に、「ローン返済表（※）」の話しを進めていきます。

では、「ローン返済表」をご覧ください。

最初に、毎月の返済額を見てみます。

毎月の返済額は、1回から420回まで、35年間、毎月84,686円です。

毎月の返済額は、表にも記載がありますように、利息と元本充当額（以下「元本分」と記述）を合算した額です。

1 回目の返済額の内訳は、
利息 25,000 円+元本分 59,686 円=84,686 円
です。

2 回目の項目の残高が、
3000 万円-59,686 円=29,940,314 円
と記載されているので、
確かに 1 回目に、
59,686 円分は返済しています。

また、35 年後 420 回目、
最終の返済額の内訳は、
利息 71 円+元本分 84,615 円=84,686 円
この支払いで返済完了となります。

つまり、毎月の返済額は 84,686 円でも、
420 回、毎回返済している内容は、
利息は、
25,000 円から 71 円に減っていて、
元本分は、
59,686 円から 84,615 円に増える、
変動しています。

住宅ローンの返済を始めたばかりの方が、
「利息ばかり支払って、
元本はなかなか減らない」
と嘆いているのを聞くことがありますが、
もっともなことだと思います。

(※) 再記

なお、記事のなかで使用している
「ローン返済表」は、
[牧野 FP 事務所合同会社 週刊メルマガ](#)
から、ご覧いただけます。
または、
<https://www.makino-fp.com>
牧野 FP 事務所のホームページから、
「週刊メルマガ」をクリックして、
ご覧ください。

利息と元本分の返済の推移

利息を多く払っているうちに、
繰上げ返済の効果があることは、
周知されていることです。

では、具体的に毎月同じ返済額でも、
返済早期と末期では、
利息と元本分の内訳はどのくらい変わるのか？

返済開始から3回目以降の3年間36回分
39回目までと、

返済完了する最後の3年間、385回から
3年間420回目までを、

極端な期間ですが、「ローン返済表」で、
シミュレーションをしてみました。

○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○

繰上げ返済分の「ローン返済表」は、
ご提供しておりません。

手計算で作業をしていただくと、
繰上げ効果を実感していただけるでしょう。

○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○-○

まずは、
3回目から3年間36回分
39回目までを見ていきます。

この3年間の返済総額は、
 $84,686 \text{ 円} \times 36 \text{ 回} = 3,048,696 \text{ 円}$ です。

その内、

- ・利息分は862,914円
 - ・元本分は2,185,782円
- となります。

次に、返済完了する最後の3年間、
385回から3年間420回目までを
見てみます。

この3年間の返済総額は、
3回目から3年間36回分と同様、

84,686円×36回=3,048,696円です。

その内、

- ・利息分は46,507円
- ・元本分は3,002,189円

となります。

早期に繰上げ返済すれば効果がある

では、上記の2つの期間に、
繰上げ返済をした場合の効果です。

まず、住宅ローンを組んだとおりに、
35年間返済していくと、
利息の総支払額は5,567,998円(1)です。

3回目から39回目まで、
利息の総支払額は4,389,148円(2)です。
この金額は3回目から39回目までの「利息」
の合計の額です。

3回目の返済時に、
3回目から39回目までの36回3年分を、
毎月の返済額84,686円×36回=3,048,696円
3,048,696円を一度に返済すると、
つまり繰上げ返済をすると、

5,567,998円(1)−4,389,148円(2)
=1,178,850円(3)

1,178,850円(3)返済利息が安くなります。

なぜ安くなるのでしょうか？

それは、利息は、元本の残高で計算するために、
3,048,696円繰り上げて返済した分、
利息の対象となる、
元本が少なくなったためです。

また、返済も371回目に完済できます。

当初の420回から49回分返済期間が短くなり、

返済後、30年と11カ月で完済できます。

次に、返済完了する最後の3年間、
385回から3年間420回目までの場合です。

385回目に、
3年分3,048,696円まとめて繰上げ返済すると、
利息の総支払額は5,521,490円(4)になります。

35年間返済するより、
(1)より利息総支払額が46,508円(5)安くなります。

返済は、384回32年間で、
正確には、最後の返済時に、
端数の46,519円を支払い返済が終了します。

3,048,696円おなじ金額で、
繰上げ返済をしたのに

繰上げ返済をする時期で、
利息の総支払額が、
(3)-(5)=1,132,342円違います。

その理由は、
すでにお気づきのことでしょう。

毎月の返済額は同じでも、
利息分は、1回目は25,000円、
420回目は71円と、
返済当初に多く支払っているからです。

繰上げ返済と家計

このように、繰上げ返済は、
返済する時期によって効果が変わってきます。

ただし、闇雲にお金を貯めて、
繰上げ返済をすれば良いとは言えません。

なぜなら、

また繰り上げ返済をすることによって、
手元の現金は減るからです。

返済後に急に現金が必要になって、
カードローンなどで、
融資を受ける場合、

住宅ローンの返済金利より
必ずと言ってよいほど、
その金利は高くなります。

繰上げ返済をする時は、
今後の家計の推移を見極めることも
注意すべき大事なところです。

繰上げ返済と退職金

また、退職金を使って住宅ローンを
完済する相談を受けることもあります。

上記でシミュレーションしたように、
完済間近に繰上げ返済をしても、
住宅ローンを完済したら、
ころは大いに晴れても
利息の軽減額は、
ささやかなものかもしれません。

大事なことは、
老後の大事な生活資金である
現金が、手元からなくなることです。

繰上げ返済をするのであれば、
早期の方が良いようですが、
住宅ローン減税の税制優遇のメリット、
そして、将来の家計推移を検証して、
繰上げ返済の額、
それに時期を決めることが大切です。

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

繰上げ返済も計画的に！

実行したときの効果を検証しながら、

その時期と金額を決めておいて、

実行するものです！

:

■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

創業 18 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、

相談者に、安心できる生活が送れるように、

丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>

- ・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ（FP）協会 CFP（R）認定者
- ・ 1 級ファイナンシャル・プランニング技能士（資産設計提案業務）
- ・ 福祉住環境コーディネーター
- ・ 総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ〜テレ（名古屋テレビ）「UP！」

<執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない！
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより
愛知、岐阜、三重県、
首都圏や関西にも
リモートでお会いする機会が増えました。

「人生の添乗員（R）」は、

他人を気にすることなく、
相談者ご自身にとって
有益な提案を心がけています。

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

■編集後記

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

住宅ローンは、

一日でも早く完済して

身軽になりたい！

借りたものを返すのは、

ものの道理ではありません

しかし、借りた銀行には、

約束通りの利息を支払っている。

という考え方もあります！

【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

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。
