

【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

住宅ローン金利 1.0%上がると利息はどうなる

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 499 号の目次>

■ 今週のテーマ

住宅ローン金利 1.0%上がると利息はどうなる

■ 「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

住宅ローン金利 1.0%上がると利息はどうなる

*:**

住宅ローンの金利が 1%上がると、
支払う利息額も高くなり、
毎月の返済額も高くなります。

そこで今回は、
異なった 3 つの住宅ローン商品を仮定して、
1%金利が変わると、何がどう変わるのか
客観的にシミュレーションしてみます。

3つの住宅ローンの基本条件

まずシミュレーションする住宅ローンから、

- ・ 3000万円借入れる
 - ・ 返済期間は30年
 - ・ 返済額が毎月同額の「元利均等返済」
- を、基本条件とします。

返済金利は、個々のローン商品ごとに異なり、

また、住宅ローンの契約は、
現在、夫Aさん妻Bさんのともに30代の夫婦の
世帯主であるAさんとします。

3つの住宅ローン商品

3つの住宅ローンの商品は、
ある銀行の架空のローン商品とします。

従って、まったく同じ住宅ローンの商品は、
市中には存在しないこと、

また、住宅ローンの条件などの名称は、
住宅ローン販売している機関ごとに
ちがうこともあることをご了承ください。

シミュレーションする住宅ローンの商品は、
次の3つとします。

(1) 全期間変動金利

- ・ 返済金利は、年利0.5%
金利は、5年ごとに0.3%ずつ上昇する
と「仮定」する

(2) 固定金利期間選択型（10年）

- ・ 返済金利は、年利1.5%
金利は、10年ごとに0.3%ずつ上昇する
と「仮定」する

(3) 全期間固定金利

- ・ 返済金利は、全期間、年利1.8%

以上、とします。

金利が0.1%アップした総支払利息額の差

シミュレーションした詳細な結果は、
後述する項目でお伝えします。

まずは、(1) から (3) の
総支払利息額の差は、

- (1) 変動金利では、50万0787円
- (2) 固定金利期間選択型では、53万0077円
- (3) 全期間固定金利では、53万3559円

と、仮定した条件での総支払利息額の差は、
50万円から53万円と算出できました。

金利が上昇するときの問題点

上記のシミュレーションでは、
(1) から (3) のローン商品ともに、
住宅ローンの返済金利が、
金利が年利0.1%ではなく、
2倍の年利0.2%になれば、
その差もの2倍になります。

また、

- ・総返済利息額は、いくらになるのか
- ・住宅購入価格をいくらにすると
無理のない返済が可能なのか

この2点は、住宅を購入するのに、
重要な問題となるところです。

返済利息の差の詳細

そこで、各住宅ローン商品の
毎月の返済額と総支払利息額を

金利が年利 0.1%上がった時と比較しながら
みていきます。

各商品とも

- ・ その期間の返済金利と毎月の返済額
- ・ 金利が 0.1%上がった時の
その期間の返済金利と毎月の返済額
- ・ 返済金利 0.1%分の毎月の返済差額
の順番でみていきます。

(1) 全期間変動金利

返済開始から 5 年間 (60 回) まで

- ・ 年利 0.5% 返済額 89757 円
- ・ 年利 0.6% 返済額 91079 円
- ・ 毎月の返済額の差 1322 円

6 年目 (61 回) から 5 年間 (120 回) まで

- ・ 年利 0.8% 返済額 93102 円
- ・ 年利 0.9% 返済額 94458 円
- ・ 毎月の返済額の差 1356 円

11 年目 (121 回) から 5 年間 (180 回) まで

- ・ 年利 1.1% 返済額 95856 円
- ・ 年利 1.2% 返済額 97243 円
- ・ 毎月の返済額の差 1387 円

16 年目 (181 回) から 5 年間 (240 回) まで

- ・ 年利 1.4% 返済額 97978 円
- ・ 年利 1.5% 返済額 99390 円
- ・ 毎月の返済額の差 1412 円

21 年目 (241 回) から 5 年間 (300 回) まで

- ・ 年利 1.7% 返済額 99431 円
- ・ 年利 1.8% 返済額 10 万 861 円
- ・ 毎月の返済額の差 1430 円

26 年目 (301 回) から 5 年間 (360 回)
完済まで

- ・ 年利 2.0% 返済額 10 万 180 円
- ・ 年利 2.1% 返済額 10 万 1619 円
- ・ 毎月の返済額の差 1439 円

返済 30 年間の総支払利息額は、
457 万 8245 円。

金利が0.1%上がったときは、
507万9032円です。
従って、
その差は、50万787円となります。

(2) 固定金利期間選択型 (10年)
返済開始から10年間 (120回) まで

- ・ 年利1.5% 返済額 10万3536円
- ・ 年利1.6% 返済額 10万4982円
- ・ 毎月の返済額の差 1446円

11年目 (121回) から10年間 (240回) まで

- ・ 年利1.8% 返済額 10万6523円
- ・ 年利1.9% 返済額 10万7999円
- ・ 毎月の返済額の差 1476円

21年目 (241回) から10年間 (360回)
完済まで

- ・ 年利2.1% 返済額 10万8091円
- ・ 年利2.2% 返済額 10万9586円
- ・ 毎月の返済額の差 1495円

返済30年間の総支払利息額は、
817万8011円。
金利が0.1%上がったときは、
870万8088円です。
従って、
その差は、53万0077円となります。

(3) 全期間固定金利
返済開始から30年間 (360回) 完済まで

- ・ 全期間の年利1.8% 返済額 10万7910円
- ・ 年利1.9% 返済額 10万9392円
- ・ 毎月の返済額の差 1482円

返済30年間の総支払利息額は、
884万7438円。
金利が0.1%上がったときは、
938万997円です。
従って、
その差は、53万3559円となります。

購入する住宅の価格を決める

購入する住宅の購入価格は、

住宅を購入するときに
その資金を借入れ、
住宅ローンを組んで毎月返済するのであれば、
無理なく返済できる金額から、
購入するのが無難でしょう。

また、住宅ローン減税の活用や
繰り上げ返済といった、

家計支出の負担を軽減する
戦略を立て、
実行することも必要です。

■「人生の添乗員（R）」からのワンポイントメッセージ

多額のお金を借りるとき、

その金利の差は、

家計に影響を及ぼすこともあります

■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 19 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FP事務所合同会社を設立。

これまでに、延べ1100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

..*.*.*.*.*.*.*.*.*.*

住宅ローンの返済に加えて、
固定資産税や
住宅の修理費用といった
家計からの負担を考えると、
一概に、家賃並みの返済額だから、
という理由で、
住宅を購入して
住宅ローンを組むことは、
一考あり！？

【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。
