

元金の返済がどのくらい上昇するか、
検証してみます。

なお、先回同様、
住宅ローンを契約するための費用や、
その他、住宅購入に関わる諸税、経費は、
このシミュレーションでは考慮していません。

この記事の構成は次のとおりです。

- ・ 住宅ローン返済の前提条件と 1,000 万円差の結果
- ・ 5,000 万円返済で金利が年 0.7% 上昇した場合
- ・ 4,000 万円返済で金利が年 0.7% 上昇した場合
- ・ 3,000 万円返済で金利が年 0.7% 上昇した場合
- ・ 支払い額はいくら変わる
- ・ 今住宅を購入するなら

住宅ローン返済の前提条件と 1,000 万円差の結果

このシミュレーションの前提条件は、
前回同様、次のとおりです。

住宅ローンの商品は、

- ・ 全期固定金利
- ・ 返済期間は 30 年間
- ・ 金利は年 2.5%（前は年 1.80%）
- ・ ボーナス返済はなく毎月返済

また、先回の元金返済額の結果は、

5,000 万円の住宅を購入すれば、
64,745,729 円。

同様に、

4,000 万円なら 51,796,583 円。
3,000 万円なら 38,847,438 円でした。

それでは、先回より 0.7% 上昇した金利で、

返済のシミュレーションをします。

なお、シミュレーションの金額の後の（ ）の中は、
先回、年 1.8%で計算したときの結果です。

5,000 万円返済で金利が年 0.7%上昇した場合

5,000 万円の借入を上記の条件で返済していくと、

- ・ 毎月の返済額：197,560 円（179,849 円）
- ・ 返済利息の総額：21,121,762 円（14,745,729 円）
- ・ 返済総額：71,121,762 円（64,745,729 円）

になります。

4,000 万円返済で金利が年 0.7%上昇した場合

同様に、4,000 万円の借入を返済していくと、

- ・ 毎月の返済額：158,048 円（143,879 円）
- ・ 返済利息の総額：16,897,409 円（11,796,583 円）
- ・ 返済総額：56,897,409 円（51,796,583 円）

になります。

3,000 万円返済で金利が年 0.7%上昇した場合

3,000 万円の借入を返済していくと、

- ・ 毎月の返済額：118,536 円（107,910 円）
- ・ 返済利息の総額：12,673,057 円（8,847,438 円）
- ・ 返済総額：42,673,057 円（38,847,438 円）

になります。

支払い額はいくら変わる

今回のシミュレーションでは、

返済金利は年 2.5%でも、

借入金が1,000万円違うと、

利息の返済額は、
およそ422万円ずつ変化しました。

また、3,000万円借入れて、
年1.8%で返済していく時と、

5,000万円借入れて、
年2.5%で返済していくのでは、

- ・ 毎月の返済額：89,650円
- ・ 返済利息の総額：12,274,324円
- ・ 返済総額：32,274,324円

変わりました。

今住宅を購入するなら

金利は、
景気や株式などの市場の動向などでも
左右されます。

また、住宅の物件価格も、
資材や人件費などが上昇すれば、
物件の購入価格も高くなっていきます。

気に入った物件があり、
どうしてもその物件を購入したいなら、
そのためにはどうしたらいいのか？

- ・ 収入を上げる
- ・ 支出を減らす

この片方か、両方をすぐに実行して、
少なくとも、住宅ローンの返済期間中は、
継続していくことです。

または、
購入する物件を変えることも一案です。

- ・購入を新築から中古にする
- ・間取り、部屋の広さを再検討する
- ・購入する地域、立地を変更する
- ・住宅物件の機能（オール電化など）を再検討する

また、家計の収支、貯蓄額から購入時期を見直す、
といったことも考えられます。

とはいうもの、安価な物件を購入して、
修繕費が加算でいくのは考えものです。

ところで、こここのところの物価の高騰は、
なにも、住宅の購入価格や
借入金利の上昇だけではありません。

上昇は、今後数年で落ち着くかもしれません。

しかし、住宅ローンの返済は長期間です。

従って、金利動向が変化すると、
住宅ローン金利返済分の金額が、
より少なくなるように、

住宅ローンの借換えや
繰上げ返済を検討することも必要です。

返済が終わるまでは、気は抜けません。

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

◆ 今週のポイント

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

この家に住みたかったのだ！

よく考えて購入できる

景気になってきました！

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

◆ 編集後記

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

まわりの方が購入するから、

自分たちも

「家を買う」

その時期は、

まだ続くのでしょうか！？

*:

◆ 「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 20 年目
1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）
以外は、名古屋で居住。

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。

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。

◆ 【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

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、
牧野寿和の登録商標です
