

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2023. 2. 22\*\*☆

60 歳からの人生を準備するための  
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

## 住宅ローン借入金 1000 万円、返済額の差

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>

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*通算第 534 号\*\*\*☆

### <目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

\*:\*

### ◆ 今週のテーマ

## 住宅ローン借入金 1000 万円、返済額の差

\*:\*

こここのところ、  
新築、戸建て建売住宅の価格が上昇しています。

筆者の住んでる地域でも、  
30 坪前後の広さに区割りされた敷地に、  
3 階建ての住宅が、

以前は、3,000 万円後半から 4,000 万円台に、  
さらに直近では、  
5,000 万円台で販売される物件も出てきました。

価格の差は、  
オール電化や断熱性の高い素材を使った、  
また、住宅用太陽光の発電蓄電設備を  
備えた住宅など、

住んでみればそれなりに、  
価格の違いに納得できるかもしれません。

しかし、住宅の購入価格に加えて、  
住宅ローンの金利も上昇しています。

従って、  
住宅を購入すれば家計への負担が、  
重くなると考えるのは妥当です。

そこで今回は、  
住宅購入資金に融資を受け、  
住宅ローンで返済するとき、

返済額が、1,000万円ずつ違うと、  
返済利息はどのくらい変わってくるのか？

返済額の差を、  
実際に、シミュレーションしてみます。

なお、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や諸経費は、  
このシミュレーションに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
- ・5,000万円返済する場合
- ・4,000万円返済する場合
- ・3,000万円返済する場合
- ・支払い額は1,000万円違うといくら変わる
- ・今住宅は購入する時期？

---

#### 住宅ローン返済の前提条件

---

このシミュレーションでは、  
住宅ローンを次の条件で契約して、  
ボーナス返済はなく、毎月返済していきます。

住宅ローンの商品は、

- ・ 全期固定金利
- ・ 借入期間は 30 年間
- ・ 金利は 1.80%/年

以上の条件で、

実際に返済のシミュレーションをします。

---

#### 5,000 万円返済する場合

---

まず、5,000 万円返済していくと、

- ・ 毎月の返済額：179,849 円
- ・ 返済利息の総額：14,745,729 円
- ・ 返済総額：64,745,729 円

になります。

---

#### 4,000 万円返済する場合

---

同様に、上記の条件で、

4,000 万円返済していくと、

- ・ 毎月の返済額：143,879 円
- ・ 返済利息の総額：11,796,583 円
- ・ 返済総額：51,796,583 円

になります。

---

#### 3,000 万円返済する場合

---

もうひとつ、上記の条件で、

3,000 万円返済していくと、

- ・ 毎月の返済額：107,910 円
- ・ 返済利息の総額：8,847,438 円
- ・ 返済総額：38,847,438 円

になります。

---

支払い額は1,000万円違うといくら変わる

---

住宅ローンの利息の金利や返済期間、  
また、全期間固定金利、10年固定金利、  
変動金利といった、  
借り方によって返済額は変わってきます。

今回のシミュレーションでは、  
借入金が1,000万円違うと、  
利息の返済額は、約800万円ずつ変わります。

つまり、購入価格が1,000万円違うと、  
支払い利息が800万円違ってくるのです。

また、念のため、  
住宅ローンで借入れをした住宅の支払い額は、

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、

1,000万円、住宅の購入価格が違えば、  
これだけの差が出てくるのです。

---

今住宅は購入する時期？

---

住宅の購入価格が上昇することで、

同じような物件が、  
中古住宅ではいくらくらいか、

住宅の購入価格や、  
住宅ローンの金利の上昇が落ち着くまで、  
住宅の購入を待つか。



住みたくなる住宅が、

より見つかるかも！？

\*:\*

◆「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 F P 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](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

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、  
牧野寿和の登録商標です

---