

## 生活

生活にナニカト役立つ連載コラム  
「つぶやき」がんちゃん」の  
知恵袋  
Vol-06



## 今月のつばやき



借換をした次は、繰上返済にチャレンジだ……！  
相談に来られた方に、繰上返済の予定を聞いたところ「考  
えていないけど……？」との答え、こちらも……？  
この方は38歳の時点で新築し、35年ローンを組んだ。  
この時は35年間という期間を、そういう仕組で誰もが同  
じだと思っていたのだと言っ、「73歳まで返済が続くこと  
になりますか、そのことは考えませんでしたか？」と質問  
をしたところから、顔つきが変わってしまっ、目が点に  
なり、まさに固まったという状態だ！「そんなの無理です」  
と、きっぱり！  
無理だからやらねばならない、効果があるのは当然だが、  
「やるかやらないか」の選択より、そうしないと大変なこ  
とになるやもしれないのだ。借りたものは返さないとい  
けないし、今更あーだこうだと言っている場合ではない。  
こうならないような住宅取得プランは次号にするとして、  
今回は繰上返済の仕組と効果、それと「何時どうやって繰  
り上げるのか」を考えることにしよう。  
繰り上げという言葉を使ったものには、「繰り上げ出資」  
とか「繰り上げ合格」などがあるが、どちらも急に未来が  
開けてくるものだ。そんな楽しいことなら繰り上げられ  
るのをただ待つのではなく、自らの手で繰り上げようで  
はないか！山の頂にたどり着いたら、それまでに見えな  
かった向こう側が見えてくる……！

生活知恵袋



## 「わん」ポイントアドバイス

～ファイナンシャルプランナー(FP)を身近に知る機会が～

ファイナンシャルプランナー(FP)という存在が、国家資格(1級～3級)となった  
こともあって、少しずつ増えてきたようだが、暮らしに関わる身近な相談者として位  
置づけられているかというとまだまだのようだ。ましてや、実際に相談にのってもら  
ったことがある人は、きわめて少ないと考えられる。

日本FP協会®では、ファイナンシャルプランニングのもつ重要性和、その効果を  
一般に広く知ってもらうために、「FPの日®」を定め全国一斉にFPフォーラムを開  
催している。秋田県でも11月14日に井戸恵美さんを講師に迎え、「不況を乗り切るかし  
こい家計術」をテーマに、秋田テルサで開催される。秋田県の経済は未だに深刻な状況  
が続き、家計に悪影響も大きい。こんな時こそ、ファイナンシャルプランナー(FP)  
の出番であるのだが、まずはFPが何をしてくれるのかを知らねばならない。

今回の「FPフォーラムin秋田」はそれを知る絶好の機会だし、多くの県民に参加し  
ていただき、かしこい家計術を学んで欲しいものだ。

詳しくは下段の開催告知を！

一生懸命  
つばやきます

プロフィール  
さいとう ひろかつ  
齋藤 廣勝

株式会社  
トータルライフサポート代表取締役  
日本FP協会会員

■CFP®サートファイブファイナンシャルプランナー  
■1級ファイナンシャルプランニング技能士  
■日本商工会議所 年金・退職金等認定講師  
■住宅ローンアドバイザー

## 保険と暮らしの相談センター

お気軽にぜひご相談ください。



total life support

無料相談会  
受付中! 好評  
受付中!

保険と家計の  
まるごと診断致します。

〒010-0917 秋田市東中央5丁目2-1  
●営業時間: 9:30～18:00 ●定休日: 水曜日

TEL 018-827-7611  
FAX 018-827-7610



BL09-541-061

## 繰上返済とは?

繰上返済とは、毎月の返済に加え、先々の返済予定分を、前倒しで返済することだ。繰上返済分は、全て元金の返済に充てられ、その分の利息がなくなる。ことにより、返済総額の軽減に大きく貢献することになる。

## 期間短縮型と返済額軽減型の違い

返済には二つの方法がある。「期間短縮型」はその名の通り、当初の返済期間を短縮するもので、毎月の返済額は変わらない。「返済額軽減型」は返済された金額を元に毎月及び、ボーナス月の返済額を軽減するもので、返済期間は変わらない。

## どっちがお得?

繰上返済後の効果は節約できる金額で比較すると、圧倒的に期間短縮型の方が大きい。次の前提条件の場合での効果の違いを比較してみよう。

### 返済中の前提条件

借入金額	元利金等	利率	返済期間	返済月額
25,000,000円		2.00%	35年	82,816円

### 融資5年後に100万円くらいを繰上返済した場合

項目	期間短縮型	返済額軽減型
	毎月の返済額はそのままに、返済期間を短縮	返済期間をそのままに、毎月の返済額を軽減
繰上返済額(実績)	971,010円	1,000,000円
当初返済額	82,816円	
繰上返済の返済月額	82,816円	75,434円
返済総額削減効果	***	-3,696円
短期期間	1年9ヵ月	***
節約利息	-768,105円	-330,467円

## いくらから出来るの?

取扱う金額は、金融機関によっては制限を定めず、いくらでも受け付けるところと、100万円以上などとしているところもある。その手数料も金融機関によって0円〜3万〜5000円と様々なので確認が必要だ。

## まとめだ金額と「コママ」にするのと、どっちがお得?

仮に制限のない場合、大きなお金になるまで待つから繰り上げると、20万〜30万位でもママに返済するのではどっちが有利なのだろうか? 一見、まとまった金額の方が考える向きが多いが、実は「コママ」にやった方が効果は高い。最初の方が利息の負担率が高いことがその理由である。

実際にボーナスごとに繰上返済をし、また短くなったと「コママ」に繰上返済を申し込んでいる人もいる。やっぱりママな人には合わない!

ただし、手数料がかかる場合には、それを含めた効果を見ないといけないので、しっかりと試算してもらってからにして欲しい。また、いくら効果が高いとは言っても、預貯金の全てをはたいてしまうのは危険が伴う。少なくとも、緊急時に備える予備資金と、耐久消費財の買換え分くらいは残しておきたいものだ。

## いつやればいい?

繰上返済をいつ実行するかによって、その効果は大きく変わってくる。結論から言うと、繰り上げをする時期は早いほど効果が大い。上の表の中で、5年後に100万円程度を繰上返済する場合の期間短縮型と比較すると次のようになる。

短期期間	節約利息
5年後 1年9ヵ月	768,105円
10年後 1年7ヵ月	604,257円
15年後 1年5ヵ月	451,130円

以上のように、早いほど効果が大きいのがおわかりいただけると思う。購入直後では、おそれと行かないだろうが、是非とも計画的な繰上返済を心がけたい。

## 繰上返済と生活設計!

35歳の方が35年ローンを組むと、70歳まで返済が続くことになる! 退職後にも返済が継続する方には、特に考えていただきたい。定年退職し年金生活に突入! ただでさえ年金受給額が生活費として不足する懸念があるのに、このまま返済を続けるには、相当な負担が生じる。

長年にわたって働き続けた時間から解放され、本当の意味での自由な時間を手にした時、住宅ローンの返済負担からも解放され、ゆとりある生活を送られるようにしたいものである。今すぐ出来ないとしても、将来に向けた計画的な準備を始める必要がある。

住宅ローンの問題を考えると、イコール生活設計と位置づけていたいただきたいのだ。

## 今月の秋田ミニ知識「貯蓄残高」

894万円で全国43位。ちなみに1位は1,814万円の福井県  
 [出典:総務省全国消費実態調査(2004年実施)]  
 これらの原因として考えられるのは、単に収入の低さだけではなく生活環境によるものや、消費支出も大きく影響している。背景の一つに県民性による部分も垣間見える。いずれにしても、将来設計のためにも意識的な貯蓄を心がけたいものだ...



## 来月号は...!

これまで、借りたローン負担をどう軽減するかを考えてきたが、次号は、これからマイホーム取得を計画している皆さんに、失敗しない住宅取得のための情報をお届けします。どうぞ期待!