

繰上返済効果を具体的にシミュレーションしてみる！！

融資金額 10,000,000  
 融資期間 25年(300回)  
 摘要金利 1.43%  
 月々支払 39,665



「公庫財形」



平成14年10月1日現在  
 1.27%

	融資残高	繰り上げ金額	返済回数	短縮回数
0年目	10,000,000		0	
1年目	9,636,674	1,006,613	13	35
	8,630,061		48	
2年目	8,275,164	1,002,529	60	33
	7,272,635		93	
3年目	6,898,199	1,025,057	105	32
	5,873,142		137	
4年目	5,478,562	1,011,479	149	30
	4,467,083		179	
5年目	4,052,264	1,027,299	191	29
	3,024,965		220	

**注意点 財形住宅融資**

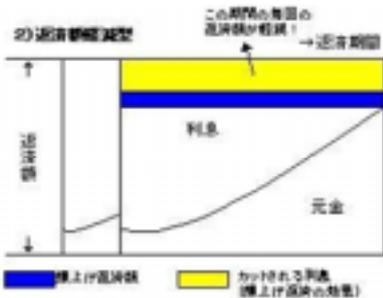
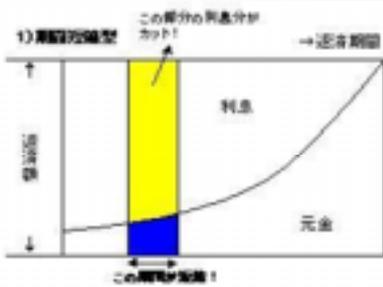
勤務先から融資を受けるものと住宅金融公庫から融資を受けるものがあるが、前者は、退職するときに一括返済しなければならない。



Copyright (c) エフエムエス

今、現金を100万円預けておられても年間に付く利息はよくて500円程度です。しかも源泉徴収をとられて400円しか手元に残りません。  
 何かいい方法はないのでしょうか？  
 繰上返済をしませんか？  
 銀行に利息を貰うのではなく、今払っている利息を少なくする作戦です。

概算ですが。。。  
 2000万を35年ローン、3%の金利で借りられている方が1年後に100万円繰上返済をしたとしましょう。  
 毎月返済額は76,970円となります。



期間短縮型

支払わなくてよくなった金利は1,725,415円です。返済期間は3年(48回-12回)も縮まります。100万円支払ってこれだけの金利を支払わなくてよくなるのですから、

利回りで考えると  
 利息

$$\frac{\text{元本}}{\text{期間}}$$

で計算が出来ます。

なんと！ご自身で利回り56.5% (3年定期預金換算)の金融商品が出来ます。

返済額圧縮型

- ・変更後返済額：72,879円
- ・減額：4,091円

です。

金利支払総額：11,108,182円なので支払金利圧縮効果は1,219,018円 (12,327,200円-11,108,182円) \* 参考利回り (3.52%-34年間-)

お得なのは断然期間短縮型なのですが。。。  
 ローンの期間短縮された30年後ぐらいには、この作戦の成功を実感していただけることでしょう。