

【ご質問】

「住宅ローンの繰り上げ返済、しないほうがいい？」

林健太郎  
林FP事務所

周りからよく「住宅ローンは10年間住宅ローン減税が使えるから10年間は繰り上げ返済しないほうがいい」と言われます。

ちなみにうちは3000万の住宅ローンを労金で35年で借りています。

林さんの見解を教えてくださいただけたら大変嬉しいです。

(メルマガ読者 Kさん)

## 1. 住宅ローンの税額控除

- 確かにそれは残しておきたいよね
- でも本当にそれだけ？

## 2. 簡単にシミュレーションしてみましよう

# 繰り上げ返済の簡易シミュレーション結果

- 3000万円を35年間、固定金利（3%）、住宅ローン控除1%x10年、繰り上げ返済手数料は無視

	返済総額	控除総額	差額	繰り上げ効果	投資効果
繰り上げ返済なし	4,821 万円	270 万円	4,551 万円	0 万円	0%
初月100万円	4,648 万円	258 万円	4,390 万円	161 万円	161%
2年目初月100万円	4,656 万円	260 万円	4,396 万円	155 万円	155%
5年目初月100万円	4,677 万円	263 万円	4,414 万円	137 万円	137%
11年目初月100万円	4,716 万円	270 万円	4,446 万円	105 万円	105%

- 3%複利で増えるのとほぼ同じ
- 控除額は減るけど、影響は小さい
- 早ければ早いほど戻りが大きい

# お金の意思決定での注意点...

- 手元資金が足りなくなるリスクと天秤にかける
  - 手元資金があるのは、メリットでもある
  - 基本、ライフプラン改善して余裕資金が出来たら、投資（繰り上げ）に回すという考え
- ライフプランを見るまでは、分からない
  - ライフプランを見てない人の意見を鵜呑みにしない
  - 金額が大きな意思決定だったり、相手が素人なら、なおさら鵜呑みにできない
  - あなた自身ライフプランを立ててないなら、正しい判断は難しい
- 一般論はあくまで一般論
  - 当てはまる人も、当てはまらない人もいる
  - あなたがどちらかは、詳しく調べないと分からない

# まとめ

1. 繰り上げ返済一つとっても、判断は複雑
2. 基本はライフプラン（戦略）を見てから判断
  - 個々の話は「戦略」を実現するための「戦術」に過ぎない
  - 木を見て森を見ず、にならないように

# プロが教える資産形成の入門書 無料プレゼント中！



詳しくはこちら



<https://xn--vck0b9h632vz0vb.jp/presentpdf>

林健太郎  
林FP事務所