

# point 12 繰り上げ返済で 毎回の返済額を減らす

利息も減らせるので総返済額が少なくなる効果もあり

## ◇ 返済途中で元金を前倒して返す繰り上げ返済

返済をしている途中で、通常の返済とは別にローンの元金の一部、または全部を前倒して返済してしまうのが「繰り上げ返済」です。

次ページの図を見てみましょう。

これは、住宅ローンで一般的に利用される元利均等返済という返済方法で借った場合の図です。元利均等返済は、返済当初は返済額の多くが利息の返済にあてられているため、元金はなかなか減りません。

毎年の利息は残っている残金に対してかかっていますから、返済途中で元金を減らすことで「繰り上げ返済した元金+かかるはずだった利息」を軽減することができます。

## ◇ 繰り上げ返済には2タイプある

次ページの図からもわかるように、繰り上げ返済には2つのタイプがあります。

### ①返済期間を当初の予定よりも短くするタイプ

毎月とボーナス時の返済額はそのままで、ローンを返し終わる時期が早くなります。

### ②毎月の返済額を減らすタイプ

返済期間はそのままで、毎月とボーナス時の返済額が少なくなります。「毎月の返済額に無理はないけれど早く返してしまいたい！」という場合には、①の繰り上げ返済が向いています。

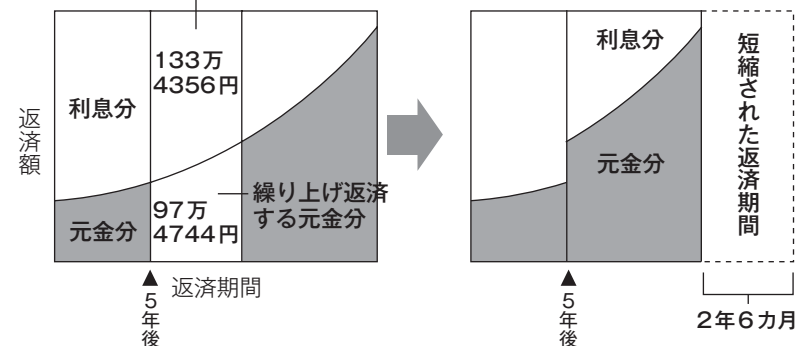
「今の返済額が家計の負担になって大変！」という場合は、②の繰り上げ返済が向いています。

## 繰り上げ返済のしくみ

### ①返済期間を減らすタイプ

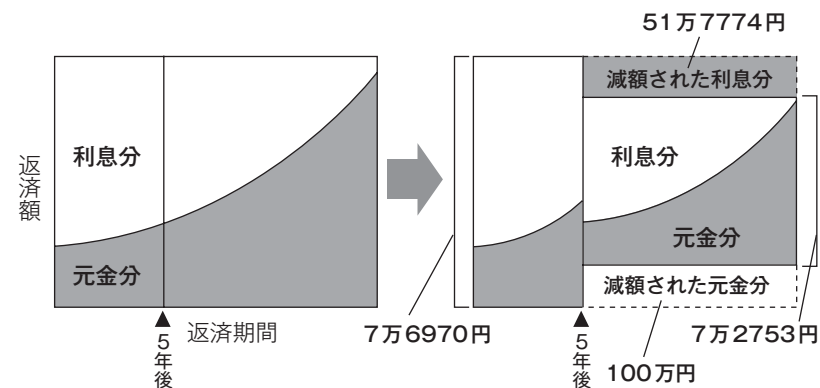
借入額200万円、返済期間35年、金利3%(全期間固定金利型)で返済から5年後に97万4744円を繰り上げ返済すると。

繰り上げ返済によって不要になる利息分



### ②毎月返済額を減らすタイプ

借入額200万円、返済期間35年、金利3%(全期間固定金利型)で返済から5年後に100万円を繰り上げ返済すると。



繰り上げ返済の詳しい説明 ▶ 第5章