



F

P

瓦

版

繰上げ返済は、借入金利息とどっちがお得か？

賃貸マンションやアパートをお持ちのオーナー様の中で、借入をして建築された方も多
いと思います。6月号の瓦版では、今借りているアパートローンを別の銀行に借換える話を
いたしました。

今回は「今借りているローンを繰上げ返済した方がいいのか？それともそのままの方がい
いのか？」を考えてみましょう。

ご存知の通り、アパート経営において「借入金の利息」は経費にできますよね。

不動産経営は特に経費にできる項目が少ないので、「繰上げ返済なんかしないで、そのまま
返済していた方が結局は得になるのでは？」と思われる方、いませんか？

以下の表は、繰上げ返済しない場合と繰上げ返済した場合の比較の表です。

| 項目 | | 繰上げ返済しない場合 | 繰上げ返済した場合 |
|----------|--------|------------|-----------|
| 家賃収入 | | 2,000万円 | 2,000万円 |
| 必要 経費 | 借入金利息 | 800万円 | 700万円 |
| | その他の経費 | 600万円 | 600万円 |
| | 合計 | 1,400万円 | 1,300万円 |
| 差引:不動産所得 | | 600万円 | 700万円 |
| 所得税 | | 77.3万円 | 97.4万円 |

繰上げ返済によって、
それまで借入金利息が
800万円だったのが
700万円に減った場合

借入金利息が減っても、
所得税は、20万円しか
増えていない。

上の表でお分かりいただけるように、仮に繰上げ返済をしたことにより借入金利息が10
0万円減ったとしても、所得税の金額は約20万円しか増えていません。

ということは、純粋に80万円増収になるわけです。

ご自分のケースはどうなるか？シュミレーションをお勧めしますが、一般的に余裕資金が
手元にあるなら繰上げ返済を行った方がお得になるという訳です。ちなみに、繰上げ返済
のポイントは、借入してから、出来だけ早めにした方が利息軽減効果が出やすい。繰
上げ返済には、期間短縮型と返済軽減型の2種類があり、期間短縮型の方が利息軽減効果
が高い。の2つがあります。

アパート建築の借入残高がまだ残っており、尚且つ手元資金に余裕があるならば、繰上げ
返済を一度お考えになってみてはいかがでしょうか。