# 住宅ローン繰上返済シミュレーター：毎月の追加返済で数百万円を節約する方法

わずかな繰上返済が総利息に与える影響は驚くほど大きいものです。住宅ローン繰上返済シミュレーターで、あなたの節約額を確認しましょう。

著者: Lubor Šimůnek • 公開日: July 21, 2026 • ファイナンス

オンライン版: https://appstoryo.com/ja/blog/mortgage-overpayment-calculator-how-much-to-save



## 繰上返済という戦略：追加返済がこれほど重要な理由

個人の資産管理でもっとも効果が高く、それでいてもっとも活用されていない方法のひとつが、住宅ローンへの追加返済です。多くの持ち家オーナーは「一般的に良いこと」だと知ってはいますが、その効果がどれほど劇的なのかを実際に腰を据えて計算した人はごくわずかです。住宅ローン繰上返済シミュレーターを使えばこの計算は一瞬で終わり、その結果はしばしば驚くべきものになります。

HypoNavi: Mortgage Calculator は、このシナリオをオフラインで、プライバシーを守りながら、アカウント登録なしでシミュレーションできます。元金を追加返済することで利息がいくら減り、返済期間が何か月短縮されるのかを正確に確認できます。

## 追加返済が強力な理由：複利の効果

追加返済がなぜこれほど大きな影響を持つのかを理解するには、長い返済期間のなかで利息がどのように積み上がるのかを知る必要があります。

今日返済した元金1ドルは、その1ドルが将来のすべての返済回で生み出すはずだった利息を、ローンの残存期間すべてにわたって消し去ります。30年ローンなら、1年目に元金として返済した1ドルは約29年分の複利の利息をなくすことになります。返済初期のわずかな追加返済が、末尾の何か月分もの返済を丸ごと消せるのはこのためです。

## 数字で見る：具体例

基準として、金利7％・30年・30万ドルの住宅ローンを考えます。毎月の返済額は約1,996ドル、返済期間全体の利息総額は約41万8,000ドルです。

### シナリオ1：追加返済なし

- 返済期間：30年
- 支払利息の総額：41万8,000ドル
- 返済総額：71万8,000ドル

### シナリオ2：毎月100ドルの追加返済

- 期間短縮：約4年3か月
- 節約できる利息：約5万7,000ドル
- 毎月100ドルの追加返済で5万7,000ドルの利息を節約

### シナリオ3：毎月250ドルの追加返済

- 期間短縮：約8年6か月
- 節約できる利息：約11万7,000ドル
- 30年ではなく約21.5年で完済

### シナリオ4：毎月500ドルの追加返済

- 期間短縮：約13年
- 節約できる利息：約18万5,000ドル
- 30年ではなく約17年で完済

住宅ローンの追加返済がもたらす見返りは驚くほど大きいものです。30万ドルのローンに毎月500ドルを追加返済し続ければ、利息を18万5,000ドル節約でき、13年分の返済がなくなります。繰上返済は実質的に、住宅ローン金利と同じ利回りを保証付き・ノーリスクで得ているのと同じことです。

## 追加返済はいつ行うべきか

返済期間の早い段階で追加返済を行うほど効果は大きくなります。消せる複利の年数が多くなるからです。30年ローンの1か月目に1,000ドルを追加返済すれば、総利息を5,000ドル以上減らせることもあります。同じ1,000ドルを300か月目に返済しても、減る総利息は1,100ドル程度かもしれません。

これは待つべきだという意味ではなく、まったく逆です。早く行う追加返済ほど価値が不釣り合いに大きいということであり、返済期間のできるだけ早い段階で追加返済を始めるべきだということです。

## 追加返済と、その差額を投資すること

よくある質問は、追加返済と株式市場への投資のどちらが資金の使い道として優れているのか、というものです。正直な答えは、住宅ローン金利と期待できる投資利回りの比較次第です。

- ローン金利が7％で、市場で10％の利回りを見込める場合：数学的には投資が有利かもしれませんが、価格変動リスクを伴います

- ローン金利が7%で、市場で6%の利回りしか見込めない場合：追加返済のほうが確実な利回りとして優れています
- ほかに高金利の借入（クレジットカード、個人ローン）がある場合：住宅ローンより高くつくため、そちらを先に返済してください

多くのファイナンシャルアドバイザーは折衷案を勧めます。まず生活防衛資金を確保し、勤務先の年金拠出のマッチング分を受け取れるだけ拠出し、残った資金をリスク許容度に応じて追加返済と投資に振り分けるという方法です。

## HypoNavi を繰上返済シミュレーターとして使う方法

HypoNavi ではローンの条件を入力したうえで、償還のパラメーターを調整して追加返済を反映できます。アプリは即座に次を再計算します。

- 新しい完済予定日
- 節約できる利息の総額
- 追加返済を反映した月ごとの残高

これにより、さまざまな追加返済額を気軽に試し、家計に無理がなく、しかも十分な節約になる金額を見つけられます。

## HypoNavi をダウンロードして繰上返済の節約額を計算

HypoNavi は iPhone と Android で無料です。アカウント不要、オフラインで動作し、データを外部に共有しません。

App Store でダウンロード

Google Play でダウンロード

ほとんどの持ち家オーナーは、この計算を一度も行いません。計算し、そして実行に移した人は、返済期間全体で数百万円、場合によっては数千万円を節約できます。HypoNavi を無料で入手して、追加返済でどれだけ節約できるかを確かめてください。

引用形式: Lubor Šimůnek (2026). 住宅ローン繰上返済シミュレーター：毎月の追加返済で数百万円を節約する方法. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/ja/blog/mortgage-overpayment-calculator-how-much-to-save
© 2026 lapnito.cz s.r.o.