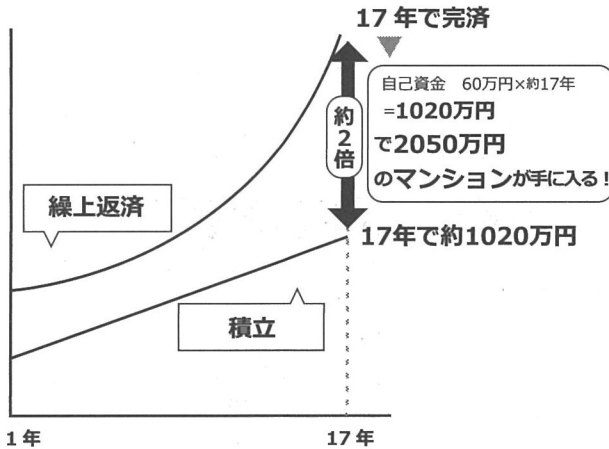


■貯蓄より「ローン＋繰上げ返済」の方が
17年後には、およそ2倍以上の資産を形成



資産形成「貯蓄」VS「投資」

日本財託がシミュレーション

月々5万円の使い道

日本財託は10月17日の貯蓄の日に合わせて毎月5万円の積立貯金をする場合と、不動産投資する場合のシミュレーションを実施した。

その結果、毎月5万円(年間60万円)を積立貯金に回すよりも、マンション購入後のローンの繰り上げ返済に回すことで投資資金は同じであっても最終的に得られる資産には2倍以上の差が生まれるとした。

メガバンクなど銀行の預金金利が軒並み0.001%である中で、貯金を5万円で積み立てて得られる年間の利息は600円となり、17年間運用した場合で1020万円ほど。

一方で、ワンルームマンション(築10年・家賃8万8000円)を利回り4.16%でシミュレーションしてみたところ、例えば価格2050万円のマンションを金利1.65%、借入期間35年のフルローンで購入した場合、毎月5万円・年間60万円を繰り上げ返済で17年後にローンを完済した。

収益物件の繰上返済で2倍差

1020万円で2050万円のマンションを資産化できた上に完済後からは家賃収入がフルに寄与するとして投下資金が同じでも貯蓄より「ローン＋繰上げ返済」のほうが資産形成に有利だとする。

物件価格の下落リスクについては、価値が下がりにくい都心立地の物件選びが重要だが、仮にマンション価値が3割落ちたとしてもマンション価格は1435万円、投下した自己資金を約400万円以上上回り利益を得ると算出した。

ただ、家賃の下落と空室はシミュレーションには考慮していない。