

## 住宅ローンについて②



### ■ 変動金利ローンのしくみ

前回のポイントをまとめると以下のようになります。

- 金利は年2回見直されるが、返済額は5年間変わらないというルールがある。
- 金利が上昇すると、返済額は変わらず利息割合が増える。
  - 元本が減らない。
  - 返済額が変わらないと金利が上がっていることに気づかない。
- 変動金利が影響を受ける短期金利は、日銀の金融調整によってコントロールされている。
- 長期金利はおもに債券の相場によって決まる。

< 短期金利と長期金利の連動について >

変動金利	日銀の政策金利(短期金利)	日銀の発言、利上げをチェック!
長期固定金利	10年国債の利回り(長期金利)	10年物国債の利回りをチェック!

- ◎長期金利の動きは、将来予測が影響するため、一般的に、短期金利が上がる前に長期金利が上がりやすい傾向がある。
- 住宅ローンで考えてみると…変動金利が上昇する前に固定金利が上昇しているということに。
  - 金利上昇してから固定に変えるというのは非現実的。

### ■ 変動金利のリスクとは

では、変動金利型の住宅ローンのリスクについて詳しくみていきましょう。  
3000万円を変動金利(優遇金利 0.975%)で借りた場合を考えてみましょう。

毎月の返済額 8万 4336円  
返済期間は35年

- 借金の法則…まず利息が計算されてから残りが元金に充当されます。

1ヶ月あたりの利息の計算…  $\text{ローン残金} \times \text{金利} \div 12 \text{カ月}$   
 $3000 \text{万円} \times 0.975\% \div 12 = 24,375 \text{円} \leftarrow 1 \text{ヶ月の利息}$   
 $84,334 \text{円} - 24,375 \text{円} = 59,959 \text{円} \leftarrow 1 \text{ヶ月の元金の返済額}$

1年目の利息割合は28%です。4年間、金利が変わらないと、毎年、元本は減っていきますね。

しかし、仮に1年経過後に、半年ごと0.25%ずつ金利がアップし、3年半後に1.75%アップすれば、金利は2.725%になります。利息の割合は、約76%に達し、元本割合は、24%に減ってしまいます。長く続いている低金利の所為で、忘れていますが、住宅ローン金利の水準は、バブル期には8%台半ばに達していたのです。今後、金利がどのくらい上がるのかはわかりません。

長期金利が、3%になると、固定金利は6%超えといわれています。経済成長の伴わない「悪い金利上昇」の場合、3%の住宅ローン金利は脅威ですよ。金利が上がり続け、利息が返済額を上回る状態を、「未払い利息が発生した」と言いますが、

こうなると元金は1円も減りません。減らないどころか、どんどん利息が積上っていき状態になります。つまり、総支払額は増えます。

5年に1度、返済額は見直されますが、従来の返済額の25%増までと決めている金融機関がほとんどです。ということは、返済期間が終わってもまだ元金が返しきれていないという状況になる恐れもあるのです。こういった場合、その時点で残金を一括返済するのが原則です。35年間も必死でローンを返してきたのに、最後にまた、退職金などで大きなお金を支払わなければなりません。そうすると、老後の資金もなくなって本当にこまったことになってしまいますよね。変動金利にはこういったリスクがあることをぜひ知っておいてください。

とはいっても、頭金が多く、毎月の返済が抑えられている、収入が安定していて比較的余裕があるなど、多少金利が上昇して返済額が増えても支障のない人は、変動金利を選択してもよいと思います。しかし、家計に余裕がない人は、固定金利タイプを選択した方が無難です。今は、固定でも十分安いですが、金融機関の間で競争の激しい10年固定金利はおすすめですが。結果的に、総返済額で、どちらが有利になるかは、今後の金利動向次第だと言えます。

## ■ 返済期間によって60歳時の残高・利息はこれだけ違う

金利タイプの他に、住宅ローンでは、返済期間も重要ポイントです。下の表をご覧ください。

< Aさん 35歳 3000万円を金利3%で借入れした場合 >

返済期間	35年	33年	30年	28年	25年
毎月の返済額	11万5455円	11万9433円	12万6481円	13万2080円	14万2263円
60歳時の残高	約1195万円	約1018万円	約703万円	約454万円	ゼロ
利息総額	約1849万円	約1729万円	約1553万円	約1437万円	約1267万円

返済期間によって、利息がこれだけ違うのです。また、60歳でリタイアをした場合、65歳の年金受給まで無収入となりますので、ローンがあると大変ですね。年金受給年齢の引き上げも検討されていますし、繰り上げ返済等をして、なるべく60歳までに完済しておきたいものです。

次回は、金利優遇策、ローンの借り換えのポイント等についてお伝えしたいと思います。

### <著者プロフィール>

#### 岩城 みずほ 氏

オフィスベネフィット代表。ファイナンシャル・プランナー。CFP®認定者。DCプランナー。日本FP協会会員。

慶應義塾大学卒。NHK松山放送局を経て、フリーアナウンサーとして14年活動。報道番組、パブリシティ番組、選挙特番などの他、BS、ラジオ、各種司会、リポーターを務める。その後、セミナー講師に。大手銀行、保険会社などのコミュニケーション研修のためにファイナンシャル・プランナーの資格を取得。生命保険会社を経て、2009年に独立。

得意分野は、保険と資産運用。「未来の『安心』と『豊かさ』を一緒に考え、共に成長していくこと」をモットーに、セミナー、執筆、個人相談を通して、さまざまな情報、サービスを発信し続けている。

マガジンハウス出版『お金の鉄則(仮題)』3月刊行予定、同文館出版『私、いったい、いくら貯めたらいいんですか? (仮題)』4月刊行予定、税務経理協会出版『ほけんの本(仮題)』5月刊行予定

◇オフィスベネフィット <http://www.officebenefit.com/>

◇ほけんペディア <http://www.hokenpedia.com/>

今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

#### メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488