

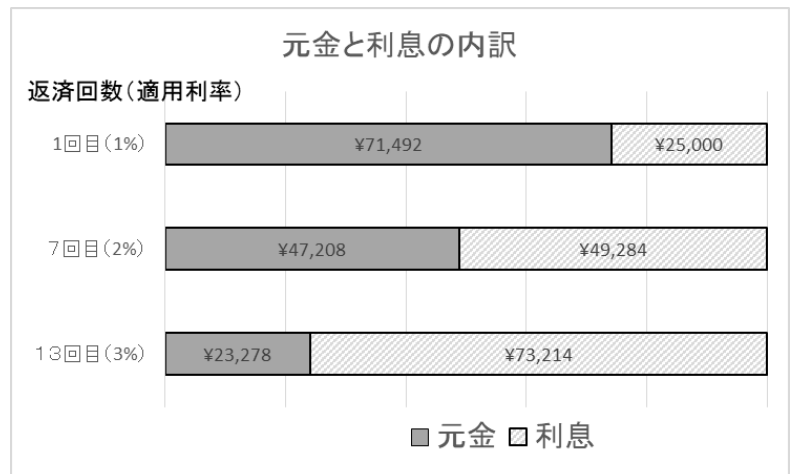
## 借入金と利息のはなし ～固定金利と変動金利～

平成 30 年 10 月作成



先月から、借入金と利息についてのお話をしています。今回は利息の計算方法についてです。こちらは「固定金利」と「変動金利」の二つがあります。なお、**今回は住宅ローン**などで多く利用される「**元利均等払い**」を前提に「**変動金利**」を中心にお話しします。

まず、「**固定金利**」とはその名の通り、「**返済の一定(全)期間の利率が同じ**」ことを言います。たとえば、住宅ローンのフラット 35 などにはこれに該当します。一方、「**変動金利**」とは、簡単に言うと、固定金利と異なり、「**契約後も返済期間中、半年に一度金利が見直し**」されます。この見直しは一般的に短期プライムレートを基準に行われることが多いです。そして、元利均等返済の場合、「**金利が高くなれば毎回の返済額のうち利息が高くなり、金利が低くなれば利息が安くなります**」。しかし、「**毎回の返済額(元金+利息)の見直しは5年に一度しか行われません**」。要は、「**返済期間中5年間、返済額(元金+利息)は同じでも、その内訳額が半年ごとに変わっている**」という事です。もう少し詳しく説明すると、利率が下がると返済額のうち利息部分が少なくなり、当初の予定より元金を多く返済できるようになります。逆に利率が上がると利息部分が多くなり、当初の予定より元金の返済が少なくなってしまうという事です。そして、元利均等返済の場合、5年ごとにその当初の予定とのずれを調整して返済額(元金+利息)の見直しが行われます。右のグラフをご覧ください。これほどの急激な金利上昇はないと思いますが、当初の借入金額 3 千万円、利率 1%、30 年返済の場合で、半年ごとに 1%ずつ利率が上がった場合です。当初は利息より元金が多かったのですが、半年後に利率が上がった時にほぼ半々、1 年後に利率が上がった時には利息のほうがはるかに多くなっています。もちろん増えることも減ることもあるわけですが、**問題なのは、元利均等返済の方法で返済している場合には、返済の初期に利率が大幅に上昇した場合、返済額(元金+利息)に占める利息の金額が大きくなり、場合によってはすべて利息という事や利息分にも満たないという可能性もある**という事です。そうなると、「**元金が減らないどころか、借入金が増えている(「返済額<利息」になると、未払利息が発生する)**」という事もあります。



もともと、短期プライムレートについては、平成の初期では 8% という時期もありましたが、平成 7 年に 2% を割り込んでから変動幅が 1% を超えたことはありません。この間も何度も金利が上昇すると言われ、多少の上昇局面はあったものの、長期的には金利は下落し続けています。また、「**変動金利は固定金利に比べて利率が低い**」という特徴があります。そのため、変動金利を選択する人も多いのですが、上記のようなリスクがあることも考慮して、「**利率が上昇した場合でも返済可能な範囲で借入を検討することが重要**」になります。