

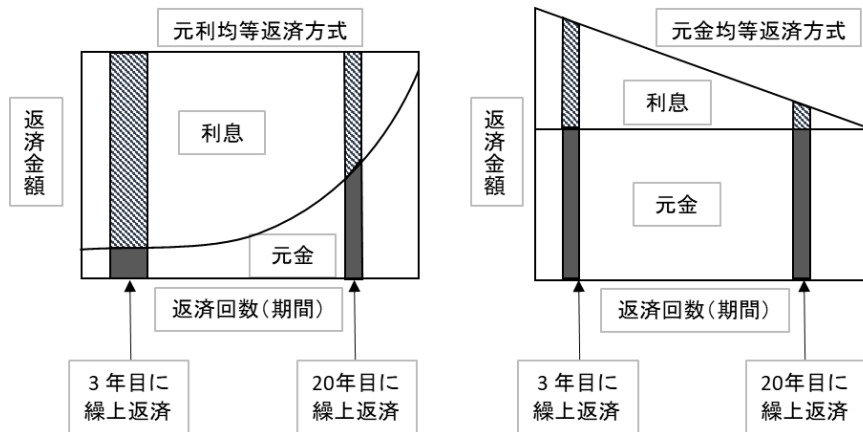
## 借入金(住宅ローン)と金利 ～繰り上げ返済の効果～

令和3年9月作成



個人でも事業を行っている人であれば、事業資金等を銀行から借り入れる必要が生じることがあると思いますが、そうではない個人でも大きな借金をすることがあります。マイカーローンや住宅ローンです。しかし、どちらも借金であり、**借りたお金は返さなくてはならない**という点は共通しています。住宅ローンは多くの人にとって人生最大の借金となるのではないかと思います。そこで、今回は、借入金について、その**利息に注目し、繰り上げ返済は有効なのか？ 繰り上げ返済はいつすべきか？**についてお話してみたいと思います。基本的な考えは事業用資金の借り上げの場合も同様です。

当たり前のことですが、**お金を借りると、返済の義務が生じます**。そして**返済には元金の他に利息を支払う必要があります**。返済と利息の計算方法には大きく分けて①**元利均等返済**と②**元金均等返済**という方法があります。①**元利均等返済**というのは**毎月の返済額が同じになるように計算する方法**です。**初期の返済額は利息が多く元本が少ない**という特徴があります。②**元金均等返済**とは**借入期間の初期は利息の負担が大きく、毎月の返済額が大きいものの返済が進むと毎月の返済額が少なくなる**というものです。借入金元本は一定して減少していきます。イメージとしては下図のようになります。住宅ローンでは元金均等を選択できないケースも多いです。



そして、図中には3年目と20年目に繰り上げ返済をした場合の元金（塗りつぶし）と負担が軽くなる利息（斜線）のイメージも記載しました。**3年目に繰り上げ返済した場合のほうが、20年目に繰り上げ返済するより、負担が軽減される額が多い**ことが見て取れます。さらに言うと、元金均等返済より元利均等返済のほうがその効果が高いことがわかります。

住宅ローンを組むとき、**重要なのは「無理なく返せる金額を借りる」**ことです。不動産屋や金融機関は「貸せる金額」を提示します。「貸せる金額」とは「借りられる限度額」という事です。この「**借りられる限度額**」は借りる人が、**借入金の返済に専念すれば返すことが可能な金額**という意味でもあります。つまり、この**借りられる限度額**すべてを借りてしまい、更にボーナス返済併用などしてしまえば、**人生を楽しむための余裕が一切ない生活を強いられる**ことになるという事です。特にボーナスは必ず支給されるとは限らないものです。ボーナス返済併用を行うくらいなら、**無理なく返済できる額を借り、ボーナスを含め年に一度くらい、余裕資金で繰り上げ返済をすべき**です。