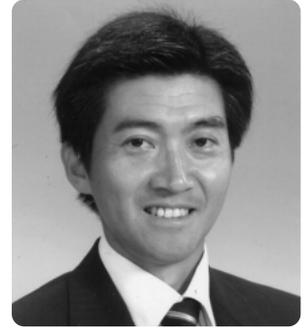


## 第5回

# 「そんなバカな！」支払っているのに元金が一銭も減っていない住宅ローンについて



外資系プライベートバンク ディレクター  
C F P ファイナンシャル・プランナー

安東 隆司

結婚費用はいくらかかる？ 出産費用は？ マイホーム取得費用？ 子供の教育費？ 保険の費用？ 葬儀の費用？ 税金っていくら払っている？ — 日常のわれわれを取り巻く生活におカネは必要不可欠です。知っていれば得をするけれど、知らないと損をしてしまう事柄は身の回りに溢れています。先払いをしたマイホームの建築費、英会話スクールの授業料が業者・会社の倒産で戻って来ないなど、消費者として知っておきたい事柄も沢山あります。不動産知識（住宅ローン、賃貸契約）、リタイアメントプランニング（年金、保険、退職金など）、消費者教育（クレジットカード、カードローン、詐欺の手口）、相続・遺言、資産運用の知識など、個人にまつわる知識・パーソナル・ファイナンスについてお伝えできればと思っております。

### 1. 借入残高の減らない住宅ローン

「そんなバカな！滞りなく決められた返済額は払い続けているのに、借入した元金の額は一銭たりとも減っていないなんて！」実際に銀行の窓口であった事例です。住宅ローンの仕組みを知らないと誰にでも起こりうることです。

### 2. 元利均等返済

一般的な住宅ローンは元利均等返済が用いられています。元利均等返済の住宅ローンは毎月の返済額が同一で、内訳の元金部分と利息部分の割合が毎月変わっていく形になっています。返済額が一定であるため、返済の計画が立て易いというメリットがあります。（図表の元利均等額が返済額）

### 3. 返済額5年固定ルールと未払い利息

変動金利型住宅ローンの返済額は5年間変更されません<sup>(注1)</sup>。しかし金利は半年ごとに見直しがされています。例えば、当初1.475%で借入した住宅ローンの返済額は月々103,176円です。半年後、金利が5.00%<sup>(注2)</sup>に上昇したとすると、利息相当分だ

けで122,516円となってしまいます。しかしローン返済額は103,176円で5年間変更しないため、未払いの利息が発生し、ローン残高は一切減少しないという現象が起こるわけです。毎月103,176円支払っているのに、ローンの借入残高は減少せず、むしろ本来払うべき利息が積み重なっていくことが起こりうるわけです。

### 4. 返済額125%ルール

未払い利息問題が発生するもうひとつの要因として、返済額125%ルールが挙げられます。今までローン返済が月々10万円だったところが、いきなり16万円になったら家計のやりくりが付かない方もいらっしゃるでしょう。5年ごとのローンの返済額の見直しに際し、今までの返済額から増えても+25%に抑えるというルールが存在しています。図表の例では半年後の本来の返済額は約16万円なのですが、上限が+25%となるため、返済額は約12.5万円までに制限されてしまう訳です。これでは、元金の返済はほとんど進まないことになってしまいます。

### 5. 未払い利息の解消と金利水準

借入した時の金利が、借入期間の

今後30年の金利水準の平均値であれば、金利が上がったり下がったりすることで未払い利息が解消する可能性があります。しかし、昨今の金利情勢はどうでしょうか？ 金利の下げ余地がほとんどなく、金利上昇の可能性のある環境下では、金利上昇局面で発生する未払い利息の解消は望めないと考えるべきでしょう。未払い利息は「返済の先送り」となってしまい、計画30年のローンがそれ以上の期間でなくては返済できない懸念があります。その場合は元金の減りが少ない長期のローンを組んでいるようなものなので、ローンの支払総額が大きくなってしまいます。（団体信用生命保険使用時は例外）

### 6. 固定金利選択型住宅ローン

当初の数年間の住宅ローン金利を固定する、「固定金利選択型住宅ローン」という商品があります。前述の「返済額5年間変更なし」や、「返済額125%ルール」の適用はないため、返済額が大きく変動する可能性があります。しかし未払い利息問題は発生しません。

### 7. ライフプランと未払い利息

ある例を考えてみましょう。子供

金利 1.475%  
元利均等額 元金部分 利息部分 残高

		元利均等額	元金部分	利息部分	残高
					30,000,000
1	2009/1/1	103,176	103,176		29,896,824
2	2009/2/1	103,176	66,428	36,748	29,830,396
3	2009/3/1	103,176	66,510	36,666	29,763,886
4	2009/4/1	103,176	66,592	36,584	29,697,294
5	2009/5/1	103,176	66,674	36,502	29,630,620
6	2009/6/1	103,176	66,756	36,420	29,563,864
7	2009/7/1	103,176	66,838	36,338	29,497,026
8	2009/8/1	103,176	66,920	36,256	29,430,106
9	2009/9/1	103,176	67,002	36,174	29,363,104
10	2009/10/1	103,176	67,084	36,092	29,296,020
11	2009/11/1	103,176	67,167	36,009	29,228,853
12	2009/12/1	103,176	67,249	35,927	29,161,604

金利 5.000%  
元利均等額 元金部分 利息部分 残高

		元利均等額	元金部分	利息部分	残高
					29,563,864
→	2009/7/1	159,869	159,869	0	29,403,995
	2009/8/1	159,869	37,353	122,516	29,366,642 ←
	2009/9/1	159,869	37,509	122,360	29,329,133
	2009/10/1	159,869	37,665	122,204	29,291,468
	2009/11/1	159,869	37,822	122,047	29,253,646
	2009/12/1	159,869	37,979	121,890	29,215,667

注) 実際には5年間返済額は変化しない。

元利均等額は 159,869円にはならず、103,176円のままとする。

\* 図表は「ニコニコ住宅ローンシュミレーション <http://makiloan.com/loan/>」の計算結果を用いて筆者作成

- ①元利均等返済は毎月の返済額が同一。左例では103,176円
- ②毎月の借入残高が減少すると、利息額も減少。利息部分 2回目36,748円、3回目36,666円。82円減少。
- ③利息額減少分、82円が元金返済額の増加になる。元金部分 2回目66,428円、3回目66,510円。82円増加。
- ④左図3,000万円を金利1.475%で360回ローンで借り入れると、8回目の返済は元金66,920円+利息36,256円計103,176円

元利均等額	元金部分	利息部分
103,176	66,920	36,256

- ⑤右図 半年後 約2,956万円を金利5.000%で354回ローンで借り入れると、8回目の返済は元金37,353円+利息122,516円計159,869円

元利均等額	元金部分	利息部分
159,869	37,353	122,516

注) 実際には5年間返済額が変わらないルールがあるため返済額159,869円は使われる事は無い

- ⑥利息額(右)122,516円は、元利均等返済額(左)の103,176円を上回ってしまう
- ⑦金利が上昇しても、5年間は元利均等額を増加させないルールになっている。本来159,869円返済すべき所でも、103,176円で固定されている
- ⑧すると、元金103,176円で補えない利息19,340円は未払いの利息となってしまう。利息部分(右)122,516円-元利均等額(左)=19,340円
- ⑨従って、毎月103,176円を返済しても、利息の金額にも満たないため、残高は一銭も減らないという現象が起こる

の受験時期で予備校や入学金などで一時的に資金が必要な時に、住宅ローンの月々の返済が現状の1.6倍になってしまいました。ローンと学費を両方共に毎月払う資力はありません。残念ながら、子供の学費を削らなくては立ち行かないということも考えられます。家族のライフプランを計画して考慮することにより、場合によっては未払い利息が発生してでも変動金利型住宅ローンが家族の夢の実現には欠かせないということもあるかもしれません。ライフプラン設計を知っている方がより良い生活設計ができる例と言えるでしょう。

## 8. ボーナス返済の恐怖

不動産業者などのアドバイスを疑わずに、ボーナス返済の割合が多いローンを組むことは極めて危険です。①ボーナスが出なくなった、②ボーナスが大幅に減少してしまった、③金利が上昇してボーナス返済額が急に増大してしまった、といった理由で、とてもボーナス返済が払

えないという事態は回避すべきです。通常返済が年12回で行うところ、ボーナス返済では、たった年2回で返済するために1回あたりの返済額が想定以上に大きく増加してしまう可能性が高いからです。

## 9. 周りは皆、短期に関わる販売者サイド

～ローンの審査OKに安心すべきでない～  
過去の拙稿「第2回 マンションについて」でも述べた事柄ですが、住宅購入時に相談する関係者はどんな人々でしょうか？ 例えば不動産業者や銀行などです。共に『不動産を売る』『住宅ローン貸出を増やす』という目的を持つ、いわば販売者側の立場の人々です。銀行の担当者でいえば、2、3年で転職してしまう短期に係わる人々です。ローンを借りて来ている見込み客に、借入をなくなるかもしれない事実をわざわざ教えてくれることを期待できるでしょうか？ あなたの一生のライフプランまで視野に入れて、「借入し

ない方が良いでしょう」という銀行員に出会えるでしょうか？ 短期間で転職してしまう担当者、あなたの一生のライフプランを任せて大丈夫でしょうか？ あなたの一生のライフプランはあなた自身がデザインする必要があります。ローンがOKになったから安心だと思うことは極めて危険です。現実に住宅ローンが支払えなくなり、自宅を手放して借金だけが残ったという人々もいるのです。自分自身で様々な金融に対する知識を知り、リスクに対して自己防衛をすることが必要でしょう。様々なおカネに対する知識を増やすことで、より良いライフデザインを描く一助になれば幸いです。

注1) 本件の事例は一般的なケースを考慮しています。例外が存在する可能性があります。また計算上の数値は実際と異なる場合があります。

注2) 未払い利息を説明するために極端に金利上昇する事例を用いておりますが、金利上昇が必ずこのように急ピッチに進むということではありません。