固定金利と変動金利：計算ツールでわかる本当の差

固定金利と変動金利の住宅ローンを計算ツールで横並びに比較。数字が実際にどうなるのか、HypoNavi がどう選択を助けるのかを解説します。

著者: Lubor Šimůnek • 公開日: July 13, 2026 • ファイナンス

オンライン版: https://appstoryo.com/ja/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



固定金利と変動金利の住宅ローン：選択の裏にある数字

固定金利の住宅ローンにするか変動金利にするかという議論は、住宅資金計画で最もよくある悩みのひとつです。どちらにも正当なメリットがあり、正しい答えはあなた個人の家計の状況、リスク許容度、そして居住期間の見通しによって本当に変わります。この判断を下す最良の方法は、一般的なアドバイスに頼ることではなく、実際に固定金利と変動金利の住宅ローン計算ツールで数字を出し、あなた自身の状況で各選択肢がどう見えるかを確かめることです。

HypoNavi: Mortgage Calculator なら、両方のシナリオをオフラインで即座に計算でき、あなたの家計データをどこにも送信しません。

固定金利の住宅ローンとは

固定金利の住宅ローンは、借入期間全体を通じて金利が変わりません。15年返済でも30年返済でも、契約時に確定した金利が、完済までのすべての返済に適用される金利になります。

固定金利のメリット：

- 返済額が完全に確定している——元金と利息の支払額は決して変わりません
- 金利上昇に対する備えになる
- 家計管理と資金計画が立てやすい
- 低金利局面では、金利を固定しておくことが戦略的に賢明なため一般に好まれる

固定金利のデメリット：

- 通常、変動金利ローンの当初金利よりも高い水準から始まる
- 金利が大幅に下がっても、借り換えるまで高い金利のままになる（借り換えには相応の費用がかかります）

変動金利の住宅ローンとは

変動金利の住宅ローン（英語圏では adjustable rate mortgage、ARM とも呼ばれます）は、当初の固定期間が終わったあと、定期的に金利が見直される住宅ローンです。たとえば 5/1 ARM は最初の5年間が固定金利で、その後は毎年見直されます。7/1 ARM は7年間固定で、その後は年ごとに変わります。

変動金利のメリット：

- 固定金利より当初金利が低い――多くの場合 0.5〜1.5 パーセントポイントほど低い
- 当初の返済額が少ないぶん手元資金に余裕が生まれ、繰り上げ返済をすれば早い段階で持ち分を増やせる
- 金利見直し期間が始まる前に売却または借り換えを予定しているなら有利になり得る

変動金利のデメリット：

- 固定期間終了後の返済額が読めない――金利が大きく上がる可能性がある
- 返済額が毎年変わり得るため、家計の見通しを立てにくい
- 金利上昇局面では、借入期間全体で支払う利息の総額が固定金利ローンを大きく上回ることもある

数字で比べる：横並びの比較

35万ドルの借入という具体例で見てみましょう。

シナリオA：固定金利、30年、年7.0%

- 毎月の返済額：2,329ドル
- 30年間の利息総額：およそ488,400ドル
- 返済額の確実性：完全

シナリオB：7/1 ARM、当初5.5%、8年目以降は8.0%

- 1〜7年目の毎月の返済額：1,987ドル
- 8年目以降の毎月の返済額：2,437ドル（金利が8.0%まで上がった場合）
- 当初期間の毎月の節約額：月342ドル、7年間で合計28,700ドル
- 8年目からの毎月の増加額：固定金利より月108ドル多い

このシナリオでは、変動金利なら最初の7年間はお金が浮きます。しかし8年目からは、固定金利で借りていた場合よりも返済額が高くなります。15年目までには変動金利の総合的な優位性はほぼ消え去り、さらに金利が8%を超えて上昇していれば、変動金利の借り手は固定金利の借り手よりかなり多く支払うことになります。

固定金利のほうが理にかなう場合

- 借入期間いっぱい、あるいはそれ以上その家に住み続ける予定のとき
- 現在の金利が歴史的に低く、今後上昇しそうなとき
- 返済額の安定が家計や精神的な安心にとって重要なとき
- 初めて家を買う人で、返済額の増加を吸収できる資金的な余裕がないとき

変動金利が向いている場合

- 変動金利の固定期間内に売却または借り換えをすると確信できるとき
- 返済額の増加に対応できる十分な資金的余裕があるとき
- 現在の固定金利が高く、今後金利が下がると見込まれるとき
- 当初金利で浮いた分を有効に使えるとき（投資に回す、金利の高い他の借金の返済に充てる など）

HypoNavi で両方のシナリオを試算する

HypoNavi を使えば、スマートフォン上で両方のシナリオをすぐに設定し、毎月の返済額、利息総額、返済予定表を横に並べて比較できます。すべてオフラインで完結し、データが端末の外に出ることはありません。

こうしたシナリオ試算はまさにプロのファイナンシャルプランナーが行う作業であり、それが無料で、今すぐ、あなたのポケットの中で使えます。

App Store で HypoNavi をダウンロード

Google Play で HypoNavi をダウンロード

固定金利と変動金利の住宅ローン計算ツールによる比較は、住宅購入者ができる最も効果的な作業のひとつです。HypoNavi を無料で入手して、どちらの道に進むか決める前に、あなた自身の数字を確かめてください。

引用形式: Lubor Šimůnek (2026). 固定金利と変動金利：計算ツールでわかる本当の差. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/ja/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.