

住宅ローンの注意点 ～変動金利の仕組み～

令和7年4月作成



最近では物価の上昇に関するニュースを見ない日がないくらい、日本でもインフレ局面にあります。毎日の買い物で支出の増加を感じている人も多いでしょう。そんな中、物価のみならず、**金利が上昇している**というニュースもよく耳にします。金利が上昇すると、預金が大好きな日本人にとっては受け取れる利息が増えることになりうれしい人が多い反面、住宅の購入にローン（借入金）を利用することが多い日本人にとっては**ローンの返済負担が増えてしまうのではないか**という不安を抱えている人も多いと思います。そこで今回は住宅ローンと金利、特に変動金利を選択している場合のお話をしたいと思います。

住宅ローンの金利は大きく分けて変動金利と固定金利があります。固定金利とは一定期間（或は全期間）のローン金利を一定の割合で計算する契約です。そのため、固定契約期間中に返済額や負担割合が変化することはありません。ただし、1年や5年など、短期機関の固定金利を選択している場合には、固定期間終了時に変動金利に移行するのが一般的です。また、そのタイミングで改めてその時の固定金利を選択できるケースも多いです。

一方の**変動金利とは、市場の金利変動に合わせて、住宅ローンの金利も変更される契約**です。ただし、細かい見直しは金融機関にとっても負担となるので、多くの金融機関では**半年ごとに適用利率を見直す**というケースが多いです。

しかし、半年ごとに適用利率の見直しが行われると、その都度返済額が変わるのかというと、そうではないケースが多いです。多くの金融機関では**変動金利の適用に当たって①5年ルールと②125%ルール**というものを設けています。①5年ルールとは適用金利の見直しを行っても借り入れから起算して**5年ごとの期間内は返済総額の変更をしない**というものです。125%ルールとは**5年ごとの見直しの際、月々の返済額を直前の返済額の125%超えない返済額とする**というものです。ただし、**返済総額が減額されるものではありません。**

実際の計算とは異なりますが、適用利率が変更された場合のイメージとして簡単な数値を使って説明すると以下ようになります。

約3,500万円の借入れ35年返済の場合					
利率1%の場合			利率2%の場合		
返済額	元本	利息	返済額	元本	利息
100,000	90,000	10,000	100,000	80,000	20,000

当初借入時の返済計画では毎月の返済額は10万円、適用利率が変更された場合でも、5年ルールの期間内は返済額が10万円が変わりません。しかし当初元本が9万円返済できていたものが、適用利率変更後は8万円しか返済できていないことになります。そのため、**予定通りに返済が進んでいないことに気が付きにくい**のです。

また、5年ルール経過後には月々の返済額が見直されるため、毎月の支払額が12万などと増えます。このような負担増が生じた場合、場合によっては返済を続けられなくなる可能性もあります。これから住宅を購入しようと考えている人は上記のような**変動金利の特性も織り込んだ返済計画を立てることが肝要**になります。