

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2022. 12. 7**☆

60 歳からの人生を準備するための
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

**住宅ローン、変動金利での返済
～5 年 125%ルールで返済額を検証～**

発行者：牧野 F P 事務所合同会社代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆*****通算第 524 号*****☆

<目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

:

◆ 今週のテーマ

**変動金利での住宅ローン返済
～「5 年 125%ルール」で返済額を検証～**

:

住宅ローンを変動金利で返済中、
返済利率が上昇すれば、
その分毎月の返済額も高くなります。

ただし、「5 年 125%ルール」で、
金利の上昇で返済額が急騰することを
抑える規定を採用している金融機関もあります。

今回は、実際に金利が 125%上昇すると、
返済額がどのくらい高くなるのか、
計算してみます。

この記事の構成です。

1. 5年125%ルールとは
2. 125%ルールで返済利息の上昇を計算
3. 未払利息が発生するかも
4. 5年125%ルールのない商品もある

1. 5年125%ルールとは

5年125%ルールとは、
毎月の返済額は一定の元利均等返済で、
金利は変動する住宅ローン商品で、
返済するときに適応されるルールです。

そもそも、住宅ローンの金利は、
多くの金融機関では、
半年に1回見直しがされています。

しかし、その都度、
返済の金利に反映されるのではありません。
5年間は、毎月の返済額一定で、
6年目から変わる、
「5年ルール」が定められています。

また、返済金利が上昇した時に、
その返済額の上限は現在の返済額の125%まで、
つまり、1.25倍までしか上げることができない
「125%ルール」が定められています。

2. 125%ルールで返済利息の上昇を計算

では、実際に125%ルールを適用して、
返済利息の上昇を計算してみます。

たとえば、次のような住宅ローンで、
住宅を購入した資金の借入金を返済するとします。

- ・借入金：3000万円
- ・返済金利：変動金利（当初の金利0.3%/年）

・返済期間：35年

といった条件で、返済額の計算をしてみました。

その結果、

返済1年目（1回目）から5年目（60回目）の
毎月の返済額は、75,253円です。

この返済中の5年間に金利が上昇して、
6年目からは、利息を年2.0%で、
返済する水準になったとします。

すると、毎月の返済額は95,749円です。

しかし、これまでの1年目から5年間の
毎月の返済額は75,253円でした。

125%ルールに従えば、
 $75,253 \text{円} \times 1.25 \text{倍} = 94,066 \text{円}$
94,066円が毎月の返済額の上限です。

従って、61回目から5年間は、
1.25倍ルールに従って、
毎月94,066円返済していくことになります。

また、この返済額の返済金利は
年利約1.86%です。

年2.0%の金利で返済するところを、
年1.86%の金利で返済する差額です。

この金利差分は、
11年目以降の返済額に反映されるか、
次の項の「未払利息」として
いずれにしても返済していきます。

毎月の返済額の上昇は、家計にも影響します。

当初の5年間で6年目からの5年間で、

年間の返済額は、

$$(94,066 - 75,253) \times 12 \text{ ヶ月} = 225,756$$

毎年、225,756 円ずつ増加します。

ちなみに、

11 年目（121 回）から 15 年目（180 回目）も、
金利が 1.25 倍まで上昇したとします。

毎月の返済額 94,066 円は、117,582 円になります。

年間の返済額は、

$$(117,582 - 94,066) \times 12 \text{ ヶ月} = 282,192$$

毎年 282,192 円ずつ増加します。

返済金利は、

年利約 1.86% から約 3.89% に上昇します。

また、返済当初の返済額より

$$\text{毎月} (117,582 - 75,153) = 42,429$$

机上の数字ではありますが、

毎月の返済額が 42,429 円高くなります。

3. 未払利息が発生するかも

毎月の返済額の中身は、

借入金の元本の返済と返済利息の支払いです。

返済金利が上昇すれば、

返済利息も上昇しますが、125%ルールで、

毎月の返済額の上昇は定められています。

そのため、極端な場合、

毎月の返済額のすべてが利息の返済となり、

元本の返済が進まない状況も生じかねません。

もし、元本分の返済ができなかった時、

その元本に対して利息がつきます。

その利息を、未払利息といいます。

通常は、返済終了時に未払利息を含めて、
完済することになっています。

4. 5年125%ルールのない商品もある

変動金利の住宅ローン商品すべてに、
5年125%ルールがあるとは限りません。

金利の上昇がすぐに返済金利に反映する、
住宅ローン商品もあります。

住宅ローンの返済は、
家計支出の大きなウエートを占めています。

特に、変動金利で住宅ローンを返済するときは、
住宅ローンの借換えや繰上げ返済、
また、家計支出のより一層の節約、
といった対策も必要でしょう。

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

◆ 今週のポイント

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

住宅ローンの返済中は、

市場金利や返済金利の動向を

絶えず注目する習慣が大切です！

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

◆ 編集後記

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

住宅ローンは、

固定金利の方がいいのか？

変動金利の方がいいのか？

どちらも一長一短！

収入や家族の構成などでも変わります！

:

◆「人生の添乗員（R）」牧野寿和のプロフィール

*:**

日本で唯一「人生の添乗員（R）」を名乗れる
公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー
創業 19 年目
1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）
以外は、名古屋で居住。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。
業務で世界各地を廻っていた時、
日本の方と他国の方々の
お金との付き合い方の違いを感じていた。
そんな時渡米した折に、
初めてファイナンシャルプランナーの
存在を知り、
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。
2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。
これまでに、
延べ 1100 件以上の様々な相談に対応。

相談者へのプランニングの助言と提案を
主な業務とし、
相談者に、安心できる生活が送れるように、
丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>

- ・NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP) 協会 CFP (R) 認定者
- ・1級ファイナンシャル・プランニング技能士 (資産設計提案業務)
- ・福祉住環境コーディネーター
- ・総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ〜テレ (名古屋テレビ) 「UP!」

<執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない!
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより愛知、岐阜、三重県、首都圏や関西にもリモートでお会いする機会が増えました。

「人生の添乗員 (R)」は、他人を気にすることなく、相談者ご自身にとって有益な提案を心がけています。

◆ 【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

発行：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

◆登録・解除は、ご自身でお願いいたします
こちらから出来ます

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

◆本メルマガに関するご意見・お問い合わせは

こちらまでお願いいたします

E-MAIL : makino.fp@beach.ocn.ne.jp

牧野 FP 事務所合同会社

公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

◆記事内容に関してのトラブル等について当方では
一切責任を負いかねます
ご自身の責任でご判断下さい

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、
牧野寿和の登録商標です
