

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2024. 12. 11**☆

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の5年と125%ルールとは

発行者：牧野FP事務所合同会社代表社員 牧野寿和

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

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***通算第624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」牧野寿和のプロフィール

:

- ◆ 今週のテーマ

住宅ローン変動金利の5年と125%ルールとは

:

何もかも値上げの昨今ですが、
銀行の預金金利も上昇しています。

銀行の預金金利が上昇すれば、
やはり、
住宅ローン金利も上昇し始めています。

住宅ローン金利には、
固定金利と変動金利があります。

住宅金融支援機構「住宅ローン利用者調査
(2024年4月調査)」によると、
住宅ローンを利用した人の金利タイプは、

- ・ 変動型 = 76.9%
- ・ 固定期間選択型 = 15.1%
- ・ 全期間固定型 = 8.0%

住宅購入資金を借入れした人の
4人のうち3人は、
変動型の住宅ローンで、
融資を受けています。

そこで今回は、
この変動金利で返済するときに適用される、
5年と125%ルールについて考えてみます。

なお、このルールはすべての
住宅ローンを扱っている機関が
採用はしていません。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・ 5年と125%ルールが適用される返済方法
- ・ 5年ルールとは
- ・ 125%ルールとは
- ・ 未払利息とは
- ・ シミュレーションをしておいた方がよいこと

5年と125%ルールが適用される返済方法

住宅ローンを変動金利で、
借入れた元本と返済利息を定額で返済する、
「元利均等返済」をするときに、
5年と125%ルールがあります。

「元金均等返済」で借入れるときは、
5年と125%ルールの適用はありません。

変動金利で元利均等返済をするときに、

5年と125%ルールが適用されていると、

返済を始めて5年間は定額の返済額でも、
6年目からまた5年間は、返済金利が変動した
返済額で5年間返済します。

この変動する返済を完済するまで、
繰り返していきます。

なお、5年と125%ルールは
必ずしも住宅ローンを借入れる機関で、
採用はされていません。

このルールが採用されているかは、
住宅ローンを契約するときに、
確認をすることも大切です。

5年ルールとは

変動金利の場合は、

多くの機関では、
半年ごとに金利を見直しています。

しかしそのたびに、
住宅ローンの返済額を変えるのではなく、
5年間は定額のまま返済して、

6年目からの金利の変動を、
返済額に反映するのが、5年ルールです。

125%ルールとは

5年ごとに見直された返済額が、

金利上昇で高くなったとしても、

新しい返済額は、
これまで5年間の返済額より、
125%、1.25倍を超えないというのが、
125%ルールです。

未払利息とは

変動金利で返済中に、
急激に金利が上昇しても、

5年ルールで、定額の返済額を、
途中から上げることができません。

5年間の定額の返済額を
6年目から返済額を高くしたくても、
125%ルールで、
今までの返済額の1.25倍以上の返済額の
設定はできません。

すると、毎月定額の返済の内容が、
返済する人にとっては、
返済額が上がらないように思えますが、

5年ルールや125%ルールのために、
利息分だけで、
毎月の返済額を超えてしまうこともあります。

この超えた分の利息を未払利息と言います。

未払利息は、て翌月以降に繰り延べされ、
例えば、30年間で返済する契約であれば、
契約が終了するとき、
一括で返済を求められるかもしれません。

このあたりの取扱い方法も、
借入れるする機関に、
住宅ローンの契約をする前に確認が必要です。

シミュレーションをしておいた方が良く

もし変動金利で住宅ローンを借りるなら、

住宅ローンの返済期間で、
5年ごとに翌年から1.25倍に
返済額が上昇した、
シミュレーションを作成してみて、

それを、今後の家計収支に当てはめて
家計運営に問題はないか？
ここは大袈裟とは思わず
検証しておいてもいいでしょう。

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

◆ 今週のポイント

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

5年と125%ルール。

これまでは、
そんなルールがあるといった認識も
なかったかも……

今後は注視！

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

◆ 編集後記

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

それ以前に、

現在は住宅を購入する好機なのか！？

その人ごとの属性によるでしょう

◆「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 21 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>

◆記事内容に関する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
