

金利上昇局面で注意したい 「返済額が変わらない」住宅ローンの仕組み

専門会社が解説する誤解されやすい制度3選

近年、政策金利の変更などを背景に、住宅ローン金利への関心が高まっています。一方で、変動金利型住宅ローンに関する「5年ルール」や「125%ルール」について、「返済額が変わらないなら問題ない」「返済額の上限が決まっているから安心」と考えている方も少なくありません。

しかし、これらの仕組みは急激な返済額の上昇を抑えるためのものであり、金利上昇による影響そのものをなくすものではありません。住宅ローンは数十年にわたる長期契約です。金利が動く時代だからこそ、その仕組みを正しく理解することが重要です。



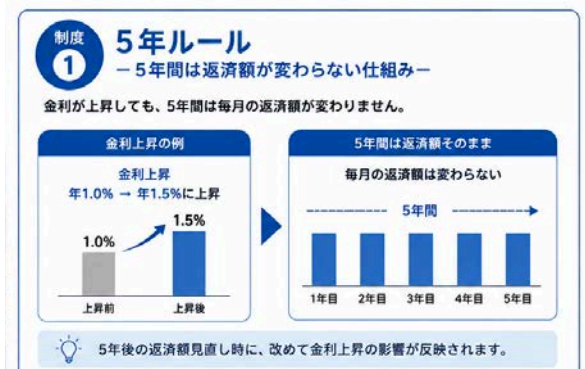
■金利上昇局面で誤解されやすい住宅ローン制度3選

① 5年ルール

「5年間返済額が変わらない＝負担が増えない」ではない

変動金利型住宅ローンの一部では、金利が上昇しても一定期間、毎月の返済額を据え置く「5年ルール」があります。この仕組みにより、家計への急激な負担増加を抑えることができます。一方で、返済額が変わらない期間でも、返済額の内訳は変化する可能性があります。金利上昇によって利息の割合が増えると、元金の減少ペースが遅くなる場合があります。

つまり、「毎月の支払い額が変わっていない」とこと、「住宅ローンの負担が変わっていない」とことは同じではありません。

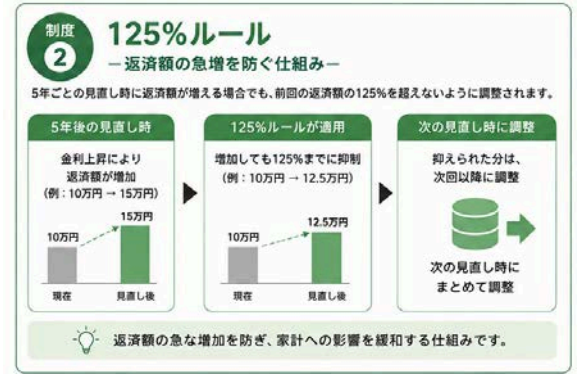


② 125%ルール

「返済額の上昇幅に上限がある＝影響がない」ではない

125%ルールとは、返済額の見直し時に、直前の返済額の125%を超えないようにする仕組みです。例えば、毎月10万円を返済していた場合、見直し後の返済額は12万5千円が上限となります。急激な返済額の増加を防ぐ役割がありますが、金利上昇による負担を完全になくすものではありません。

また、5年ルールや125%ルールは、すべての住宅ローンに適用されるわけではなく、住宅ローン商品によって取り扱いが異なるため、自身が利用している住宅ローンの仕組みを確認することが大切です。

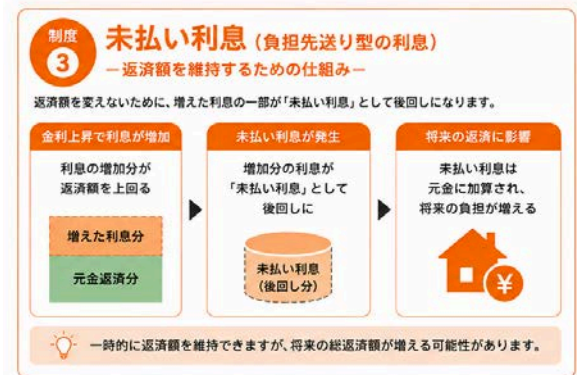


③ 未払い利息

「毎月返済しているのに、利息を払い切れていない状態」が発生する可能性

未払い利息とは、本来支払うべき利息が毎月の返済額を上回った場合に発生する、払い切れずに残る利息のことです。金利上昇によって利息負担が増加し、毎月の返済額では利息部分をカバーできなくなった場合に発生する可能性があります。住宅ローン利用者から見ると、「毎月決められた金額を返済している」「延滞しているわけではない」という状況でも、住宅ローンの内部では未払い利息が発生している可能性があります。

そのため、金利上昇局面では、毎月の返済額だけではなく、元金がどのように減っているかを確認することが重要です。



■金利上昇時代に必要なのは「金利の低さ」だけではない

住宅ローン選びでは、現在の金利水準に注目が集まりがちです。しかし、住宅ローンは数十年にわたって返済を続ける契約です。

大切なのは、

- ・金利が上昇した場合、返済額はどのように変化するのか
- ・元金はどのように減っていくのか
- ・自身の住宅ローンにはどのようなルールがあるのか

を理解したうえで、自身の家計や将来のライフプランに合った住宅ローンを選択することです。

■会社概要

企業名 : FBモーゲージ株式会社
ホームページ : <https://fbm35.com/>
代表者 : 代表取締役 根石高宏
本社所在地 : 埼玉県さいたま市大宮区桜木町4丁目241番地2 山崎第二ビル 2F
代表TEL : 048-658-3535
設立 : 2015年9月
従業員数 : 24名 (2026年9月時点)
事業内容 : 住宅ローンサービス事業 ライフサポート事業 プロモーション事業

<報道関係者 お問い合わせ先>

FBモーゲージ株式会社
担当 : 荒木
Mail : pr@fbm35.com TEL : 048-658-3535