

【1 分解説】住宅ローンの 5 年ルール、125%ルールとは？

経済調査部 シニアエグゼクティブエコノミスト 新家 義貴

住宅ローンの「5年ルール」と「125%ルール」は、変動金利型のローン契約者が急激な返済額増加に直面しないよう設けられたもので、多くの金融機関で採用されています。

5年ルールは、金利が上昇しても5年間は返済額が据え置かれる仕組みです。返済額は5年後に改めて見直されますが、その際には125%ルールが適用され、新たな返済額は直前の返済額の125%を超えないよう設定されます。これらのルールにより、金利が急上昇した場合でも、返済額の急変動で家計が圧迫されることを防げます。

一方、デメリットも存在します。5年ルールで返済額は据え置かれますが、金利上昇による利息負担が減るわけではありません。据え置かれた返済額のなかで利払いに充てられる部分が増加し、元金の返済が遅れることとなります。125%ルールによって返済額の増加が抑えられることも、元金の返済遅延を長引かせる要因となり得ます。

これらのルールは、借り手を返済負担の急変動から守る安全弁として重要ですが、あくまで激変緩和措置であり、金利上昇による負担増を免れるものではないことを理解する必要があります。借入時には将来の金利上昇リスクに備えた資金計画を立てることに加え、実際に金利が上昇した場合には繰上返済等も視野に入れた柔軟な対応を検討することが重要です。