5年ルール・125%ルールとは？

住宅ローンの変動金利には「5年ルール」「125%ルール」という仕組みがあります。

【5年ルール】

- 利率に変動があった場合でも、お借入れ日または変動金利選択後、10月1日を5回経過するまで（約5年間※）は、元金部分と利息部分の金額を調整することで、毎回のご返済額は変わりません。
  ※お借入れ日または変動金利選択時を起点としており、利率に変更があってから5年間ではありません。
- したがって、金利が上がるとご返済額に占める利息の割合が増えてしまい、元金のご返済があまり進まなくなります。逆に金利が下がれば、ご返済額に占める利息の割合が減る分、元金のご返済がより進むことになります。
- 5年毎に適用利率・お借入れ残高・残りのお借入れ期間等にもとづいて再計算し、新たなご返済額を算出します。

【125%ルール】

- 上記【5年ルール】の適用期間中に金利が大幅に上昇し、5年毎のご返済額再計算の結果、新たなご返済額が大幅に増額となる場合でも、変更前のご返済額の1.25倍を超えることはありません。

【変動金利のご返済額イメージ】

