



ファイナンシャル・プランナー  
FP角山の

# ちよっとためになる お金 の話



こんにちは。FP（ファイナンシャルプランナー）角山です。

今回は、住宅ローンの変動金利の続きになります。

変動金利には、「5年ルール」と「12.5%ルール」（※5年ルール、12.5%ルールを採用していない金融機関もあります）があるとお伝えしました。

## 「5年ルール」

通常、年に2回金利の見直しが行われますが、急激に金利が上昇すると家計の支出が増えてしまい、生活が厳しくなる可能性があります。そのような状況になっても5年間は返済額が変わりません。

## 「12.5%ルール」

5年間の返済額が変わりませんが、5年間に金利が上昇すると5年後返済額が変わります。急激な上昇に備えてどんなに返済金額が増えても12.5%以上にはなりません。

例えば

【現在の返済額】
10万円
↓ 5年間で 金利が上がって
【5年後の返済額】
13万円(×)
ではなく
↓
12.5万円(○)

住宅ローンの返済額のイメージ…支払い利息は年々、少なくなりますが、イメージはこんな感じ（下図）。

イメージはこんな感じ（下図）。

例えば住宅ローン返済金額…10万円

（内訳：…利息3万円、元金7万円）

半年ごとに金利



返済期間

が見直しをされますが、どんなに金利が上昇しても返済金額は変わりません。何が変わるかと言つと内訳です。

## 半年後金利アップ

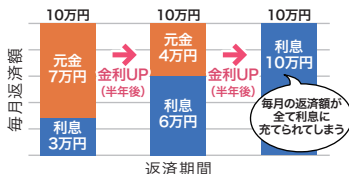
返済金額：10万円

（内訳：…利息6万円、元金4万円）

## その半年後金利アップ

返済金額：10万円

（内訳：…利息10万円、元金0万円）



返済しているのに元金が減らず、35年後に残りの分をまとめて払ってくださいと言われます。

金利が安い変動は最近、人気があります。ただ、注意点も多々あるのでメリットデメリットを理解して住宅ローンを検討してください。

次回は、住宅購入で具体的に考えることの3つ目「生命保険」についてお伝えします。また良かったら、来月も見てくださいね。

HUG HUG特典 無料相談は要予約  
角山先生と1対1で相談(相談時間:1時間 無料)  
&  
家計診断(ライフプラン)作成プレゼント

無料相談をご希望の方は、メールにて受け付けています。  
①氏名 ②メールアドレス ③電話番号 ④ご希望の日時を  
明記し、「info@hughug-town.com」までお送りください。



角山 大尚

約18年前より独立し、ファイナンシャルプランナーとしてセミナーや個別相談会を全国各地で開催。個別で勉強して身につけた知識をどう実生活に活かしているのかをアドバイスしている。