

住宅ローンの変動金利上昇について

7月31日に日本銀行の利上げが発表され、多くの銀行が10月に住宅ローンの変動金利を0.15%上げることを発表しました。今回の金利上昇によって住宅ローンがどのように変化するのか具体例を用いて学んでいきましょう！

○金利の仕組み

私たちが住宅ローンで銀行から変動金利でお金を借りる際に、実際に適用される金利を「適用金利」といいます。そしてこの適用金利は、各金融機関が市場金利に合わせて設定するローンの金利である「基準金利」から、顧客の職業（公務員、正社員、自営業等）や勤続年数、年齢等の様々な情報の信用度によって複合的に判断される「優遇金利」の幅を考慮した金利です。

つまり、適用金利＝基準金利－優遇金利 で表すことができます。

例) 基準金利が2.675%、優遇金利が2%の場合、適用金利は0.675%になる

⇒そして今回、日本銀行の利上げによって影響を受けるのは、銀行ごとに異なる基準金利で、**0.15%上昇**することが発表されました。

→つまり、優遇の幅は変わらないが基準金利が高くなることで適応金利は相対的に上昇する

○いつから金利上昇が適用される？

・銀行の金利が上がる10月でしょうか、それとも金利適応される12月でしょうか？

ポイント！：**5年ルール**と**5年125%ルール**の存在

5年ルール：5年ごとに支払額の見直しがされ、それまでは適応金利が変更されても支払額は変わらず利息の割合が高くなり、元本の減りが弱くなる制度→つまり、今すぐに支払額が変更されるわけではないが自分の5年のタイミングを知っておく必要がある

5年125%ルール：5年の金利見直しの際、変更された支払金額が125%以上にならない制度

例) 月々10万円の支払い→5年後に12万5000円以上になることはない

例②) 4000万円を適用金利0.675%で35年借りている場合、月々のお支払い額10万6957円

基準金利が0.15%上昇すると適応金利が0.825%になり、月々のお支払額は10万9681円となる

⇒実際には3000円程度しか変化しない、つまり5年125%ルール内に収まる

【新居の視点】

金利と一概に言っても、住宅ローンの変動金利は借りる人によって金利が異なる理由を理解して、今回の日銀の利上げに伴う基準金利の上昇を捉えることが大事だと感じた。そうすることで金利政策によって自分の生活がどのように変化するのがより具体的にイメージしやすくなるのではないだろうか。