FB モーゲージ

News Letter
報道関係者各位

2026年11月5日
FBモーゲージ株式会社

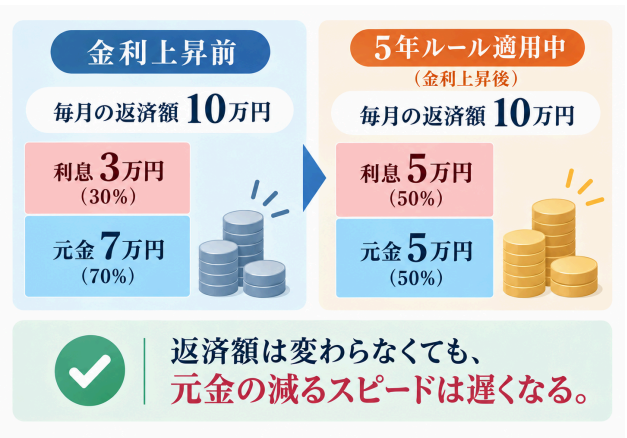
住宅ローン「5年ルール」の落とし穴
返済額が5年間変わらなくても、金利上昇の影響は受けている

長らく続いた低金利時代から、金利の動く時代に変化しています。政策金利の動向などを背景に、住宅ローン金利への関心が高まる中、知っておきたいのが変動金利型の住宅ローンに設けられている「5年ルール」です。
「住宅ローンは金利が上がっても5年間は返済額が変わらないから大丈夫」と思っている方もいるかもしれません。5年ルールで変わらないのは、あくまで「毎月の返済額」であり、金利上昇の影響を受けていないわけではないことに注意が必要です。住宅ローンの5年ルールと確認しておきたいポイントを解説します。



■「5年ルール」とは？
変動金利型住宅ローンの一部では、金利が変動しても、毎月の返済額を5年間据え置く仕組みが採用されています。ここで大切なのは、「金利が5年間変わらない」のではなく、「毎月の返済額が5年間変わらない」という点です。返済額が急激に増えることを抑え、家計への影響を緩やかにする仕組みです。

■返済額は同じでも「中身」が変わる
では、金利が上昇すると何が起こるのでしょうか。たとえば、毎月の返済額を「10万円」とします。5年ルールによって毎月の返済額が10万円のままでも、金利が上昇すると、返済額に占める利息の割合が増え、その分元金に充てられる割合が減ることがあります。つまり、見た目の返済額に変化がなくても、元金の減るスピードが遅くなる可能性があるのです。返済額だけを見ていると変化がないように見えても、見えないところで返済の「中身」は変わっています。

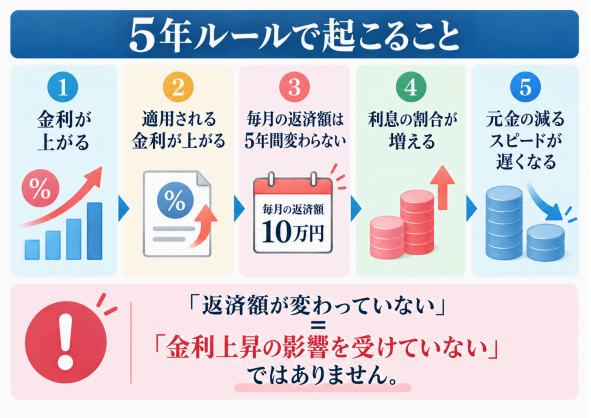


※上記金額は仕組みを分かりやすく説明するためのイメージです。実際の元金・利息の内訳は契約内容や金利等によって異なります。

■5年ルールは「金利上昇をなくすルール」ではない

FB モーゲージ

5年ルールには、金利が上昇しても毎月の返済額がすぐに増えず、家計への急激な影響を抑えられるという役割があります。一方で、金利上昇の影響そのものがなくなるわけではありません。「返済額が変わらないこと」と「金利上昇の影響を受けていないこと」は別です。まずは、この違いを理解しておくことが大切です。



■「5年間大丈夫」ではなく、確認したい3つのこと

①今の適用金利

「毎月いくら払っているか」だけではなく、現在、自分の住宅ローンに何%の金利が適用されているのかを確認しましょう。返済額が変わっていなくても、適用金利そのものが変動していることがあります。

②元金と利息の内訳

金利が上昇しても、5年ルールによって毎月の返済額は変わらない場合があります。しかし、返済額の中で「利息」が占める割合が増え、その分「元金」に充てられる割合が減ることがあります。返済額だけでなく、元金がどのくらい減っているのかも確認しましょう。

③自分の住宅ローンに「5年ルール」があるか

すべての変動金利型住宅ローンに5年ルールが採用されているわけではありません。また、5年ルールが適用されている場合でも、金融機関や商品によって返済額の見直し方法は異なるため、ご自身の契約内容を確認しましょう。

■返済額だけを見て、安心しない

金利が動く時代だからこそ、住宅ローンは「毎月いくら払っているか」だけではなく、「今、自分の住宅ローンがどのような金利が適用され、返済額のうち元金と利息にそれぞれいくら充てられているのか」を確認することが大切です。

住宅ローンは、借りたら終わりではありません。長い返済期間の中で、金利や家計の状況が変化することもあります。定期的に自身の住宅ローンの状況を確認し、必要に応じて返済計画を見直していくことが大切です。

■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