借換え試算事例

日銀の政策金利の引上げを見据えて

変動金利の金利上昇に備えて、固定金利への借換えによる安心な将来設計を

試算条件概要

住宅ローン返済期間35年返済　借入当初変動金利 0.875%　返済開始15年目

対応策の一例：全期間固定金利で金利が低めな【フラット２０】への借換え

変動金利の住宅ローンは金利上昇により将来の毎月の返済額が増加する懸念があるため、【フラット２０】に借換えを行う検討は、月々の負担増加を抑制しつつ固定金利化を図るための効果的なアプローチといえます。

住宅ローン返済額の借換試算シミュレーション

当初借入額：５,000万円

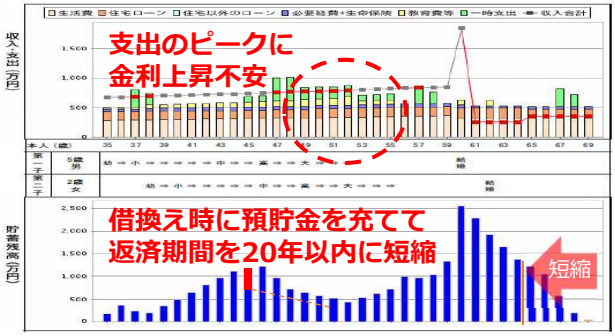
返済額の比較	１～14年目	15年目	16年目	17～20年目	21年目以降
変動金利（35年元利均等返済）	0.875% 約**13.8**万円/月	1.275% 約**13.8**万円/月	1.525% 約**14.8**万円/月	2.40% 約**14.8**万円/月	3.275% 約**17.4**万円/月
【フラット20】（20年元利均等返済）	返済額が変わらない中で利息部分だけが増加するため、その分元金が減らなくなっていることに注意が必要です。		**【フラット20】に借換え** 2.97% 約**16.9**万円/月		
【フラット20】（20年元利均等返済）**こどもが２人の場合**	**「強い経済」を実現する総合経済対策で令和８年3月より【フラット35】子育てプラスが借換えにも取扱い開始。適用の場合の試算**		▲0.5%適用で2.47% 約**16.1**万円/月		2.97% 約**16.7**万円/月

変動金利：当初14年目までは過去14年間の標準的な基準金利2.475%と標準的な優遇幅－1.6%で設定。15年目は令和6年7月の政策金利の引上げに伴う+0.15%と令和7年1月の+0.25%を加算、16年目は令和7年12月の+0.25%を加算、17～20年目は「中立金利の下限（1.1%）を超え上限（2.5%）まで向かう」平均値として+0.875%を加算、21年目以降は「中立金利の上限値（2.5%）」までの引上げにより+0.875%を加算。なお、中立金利は日銀による試算（1.１%～2.5%）を採用。

【フラット２０】：令和８年８月最頻金利

残りの期間が20年を超える場合は、貯蓄を充当して残りの返済期間を短縮した上で【フラット２０】に借換えすることも有効な手段です。

この場合は、将来のライフプランをＦＰに相談しながら検討することをお勧めします。



注意事項等●【フラット３５】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット３５サイト（www.flat35.com）でご確認ください。●【フラット２０】とは、【フラット３５】のうち、15年以上20年以下の借入期間を選択する場合をいいます。借入期間が15年（申込みご本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年）より短くなる場合は、借入対象となりません。20年以下の借入期間を選択した場合は、原則として、返済途中で借入期間を21年以上に変更できません。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。●借入額は100万円以上1億2,000万円以下（１万円単位）で、建設費または購入価額（非住宅部分に係るものを除きます。）以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●【フラット３５】は、借入金利、借入額、融資率等借入条件が異なります。【フラット３５】と比べて完済時年齢が高くなり、総返済額が増加する可能性があります。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は、資金受取時の金利が適用となります。●加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、借入金利が異なります。借入金利は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直されます。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第１順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険（損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済）に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット３５】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット３５サイト（www.flat35.com）でご確認ください。●説明書（パンフレットなど）は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●借換えのための【フラット３５】を申込みされる方は、融資率が９割を超える場合でも、融資率が９割以下の借入金利が適用されます。●【フラット３５】 子育てプラス以外の金利引下げメニューは、借換融資には利用できません。●【フラット３５】子育てプラスの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット３５サイト（www.flat35.com）でご確認ください。●【フラット３５】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。●融資率とは、建設費または購入価額に対して、【フラット３５】の借入額の占める割合をいいます。

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

照会先：住宅金融支援機構首都圏業務第二部営業グループ
☎048-658-5677　平日9：00～17：00（年末年始、土日祝日除く）

2026.8.1現在