

# 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
<b>変動金利</b> (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	2.025% 約14.8万円/月	2.775% 約16.5万円/月
<b>【フラット20】</b> (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增加するため、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 2.17% 約15.7万円/月		
<b>【フラット20】</b> (20年元利均等返済) 子どもが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1.67% 約15.0万円/月		2.17% 約15.5万円/月

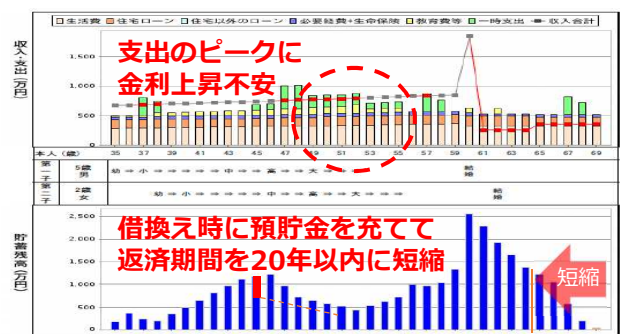
**変動金利：**当初14年目までは過去14年間の標準的な基準金利2.475%と標準的な優遇幅-1.6%で設定。15年目は令和6年7月の政策金利の引上げに伴う+0.15%と令和7年1月の+0.25%を加算、16年目は令和7年12月の+0.25%を加算、17～20年目は「中立金利の下限を超えた付近（1.25%程度）」までの引上げにより+0.5%を加算、21年目以降は「中立金利の中央値付近（2.0%程度）」までの引上げにより+0.75%を加算。なお、中立金利は、日銀による試算（1.1%～2.5%）を採用。

**【フラット20】：**令和8年4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** ●【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】と比べて返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は、住宅金融支援機構が抵当権とする第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お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由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（リフレットなど）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。機構では申込みご本人またはご家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。