

「変動金利型住宅ローン」のしくみ

1: 「変動金利型住宅ローン」の特徴

- その時点での市場金利に合わせ、ご融資金利の見直しが行われるのが「変動金利型」住宅ローンです。基本的には、市場金利が低下傾向にある場合はメリットを活かせると言われていますが、ご融資金利が定期的に変わるので、最終的な支払総額がいくらになるか分からないといったデメリットもあります。

2: 新規ご融資金利の決定

- 原則として、毎月、当行の定める住宅ローン基準金利(当行の短期プライムレートおよび市場金利の動向を参考として設定)をもとに決定いたします。
- 毎月の新規ご融資金利については窓口までお問い合わせください。

3: ご融資後の金利の見直しについて

- 毎年2回、4月1日、10月1日における住宅ローン基準金利をもとに見直しを行います。
- 新金利は、それぞれ6月、12月の約定返済日(ボーナス返済を併用されているお客さまはボーナス返済日)の翌日より適用いたします。
- なお、見直し後の新金利、及び返済額(返済額に占める「元金」と「利息」の割合)を記載した「返済予定表」は、原則として見直し後第1回目の約定返済日の30日前までにご郵送させていただきます。

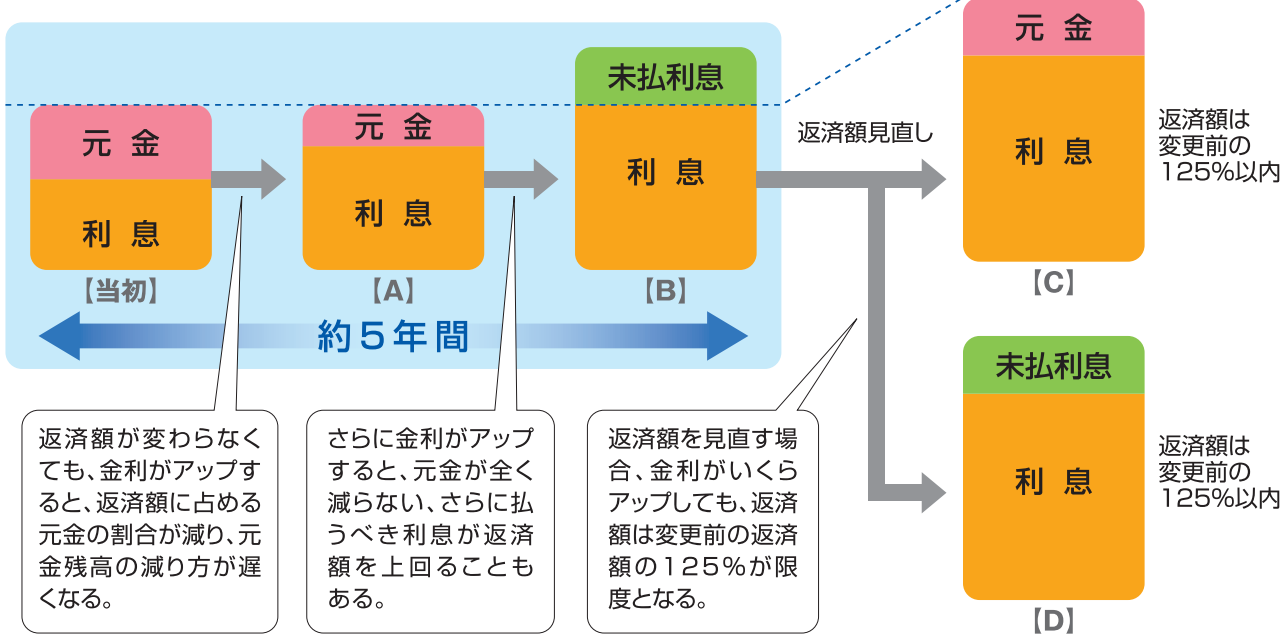
4: ご返済額の見直しについて

- 適用利率が変更されても、毎年10月1日を基準とするご融資金利の5回目の見直しを行うまで(約5年間)は、ご返済額のうちの元金と利息の割合を調整して返済額の変更は行いません。
- 月々の返済額の見直しは約5年毎に行いますが、金利見直し後の返済額が増加する場合は、前回返済額の125%以内とします。
- また、当初の借入期間が終了してもお借入残高がある場合は、原則として期日に一括してお支払いいただきますが、期日の3ヵ月前までにお申し出いただければ、ご返済期間の延長も可能です。

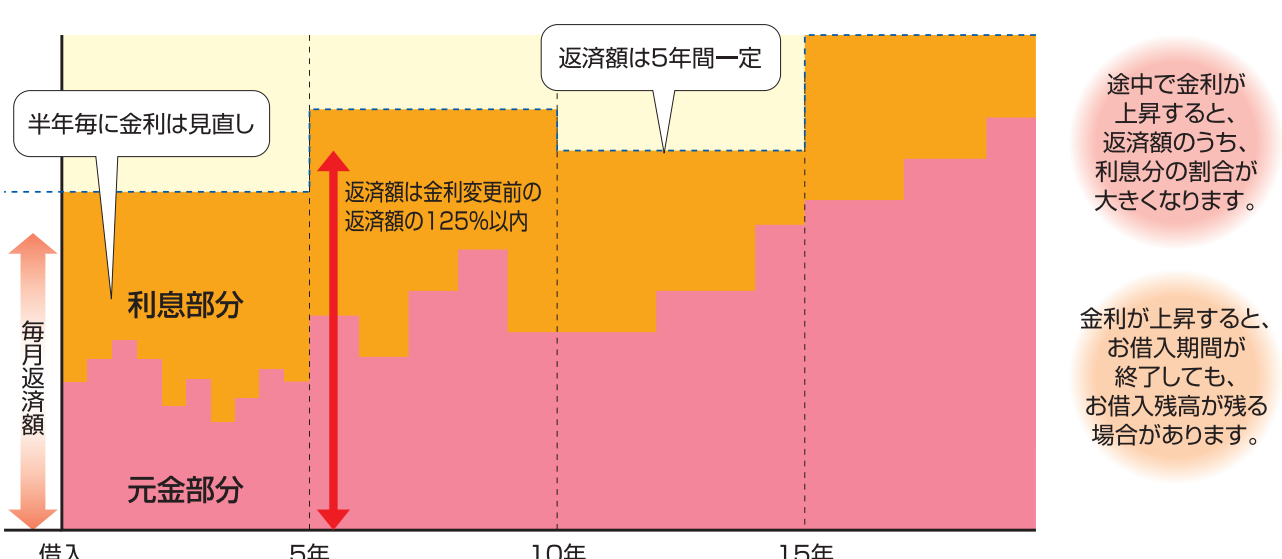
5: 変動金利型住宅ローンのリスク

- 変動金利型住宅ローンは金利が上昇した場合でも約5年間は返済額を見直ししない為、返済額に占める利息の割合が増加します。
- 従って、大幅に金利が上昇し利息が返済額を上回った場合、返済しても元金が減らなくなり、返済額を超えた部分の利息は「未払利息」として後に繰り延べてお支払いいただくことになります。
- また、約5年毎の返済額の見直しで返済額が増加する場合でも、見直し前の返済額の125%が限度となりますので、支払わなければいけない利息が見直し後の返済額を超えてしまうと「未払利息」が発生する可能性があります。
- このように金利の上昇に伴い、最終返済日に「未払利息」や元金の一部が残ってしまう場合、原則として期日に一括してお支払いいただくことになります(期日の3ヵ月前までにお申し出いただければ、ご返済期間の延長も可能です)。
- ただし、反対に金利が下がった場合は、返済額に占める元金の割合が増えることになりますので、元金の返済が進み、最終返済日より前にご融資残高がなくなる可能性もあります。

●返済額の内訳と未払利息



●変動金利型住宅ローンのイメージ



「固定金利選択型住宅ローン」のしくみ

1: 「固定金利選択型住宅ローン」の特徴

- 「固定金利選択型住宅ローン」は一定期間金利を固定する特約を結ぶことによって、特約にて定めた期間(特約期間)の金利および返済額を固定することができる住宅ローンです。
- 特約期間は「3年」、「5年」、「10年」の3種類からご選択いただけますので、金利情勢を確認しながら、特約期間を選択できるというメリットがあります。

※住宅ローン等の一部取扱商品では、新規お借入時のみ、特約期間「15年」、「20年」をご選択いただけますが「限定ファンド」でのお取り扱いとなります。

2: 新規ご融資金利の決定

- 毎月下旬に市場金利等をもとに翌月1ヵ月間にご選択いただく場合の適用金利を決定いたします。ただし、金利情勢等により月の途中で変更することがあります。
- また、実際の適用金利はお借入時点での基準金利が適用されます。
- 毎月の新規ご融資金利については窓口までお問い合わせください。

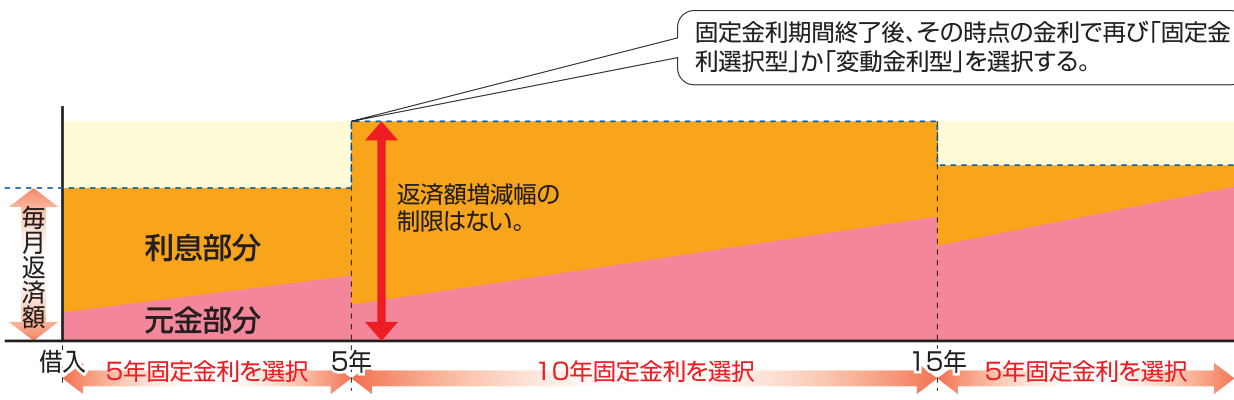
3: 金利選択、ご返済額の見直しについて

- 固定金利の「特約期間」は「3年」、「5年」、「10年」の3種類からご選択いただけますが、ご選択いただいた固定金利適用期間中は「変動金利型」への変更、固定金利の「特約期間」の変更は原則としてできません。
- ※変更を希望の場合は窓口までお問い合わせください。
- お借入当初「固定金利選択型」をご選択いただいた場合、当初固定金利適用期間が終了した時点で変動金利に自動的に切り替わりますが、固定金利適用期間終了日の2営業日前までに「固定金利の選択に関する特約書」をご提出いただいた場合は、引き続き「固定金利選択型」の金利をお選びいただくことも可能です。この場合、固定金利適用期間終了時点での適用金利、残存期間、お借入残高にもとづいてご返済額を再計算いたします。
- お借入後、再度「固定金利選択型」をご選択される場合は、ご選択の都度5,500円(消費税込)が必要となります。ただし、インターネットバンキングにより手続きをされる場合は、当該手数料が無料となります。
- ※インターネットバンキングによるお手続きの際は、「eネットバンキング」へのご加入が必要となります。
- ※当初お借入時に「固定金利選択型」をご選択される場合、初回分の手数料は無料となります。

4: 固定金利選択型住宅ローンのリスク

- 固定金利の特約期間終了時にはご返済額が変更となりますが、その際は「変動金利型住宅ローン」のような「前回ご返済額の125%以内」という制限がありません。
- また、固定金利の特約期間中は「特約期間」の変更ができませんので、固定金利の特約期間が終了した時点で金利が上昇していた場合は、返済額が大幅に増加する可能性もあります。
- 固定金利の特約期間終了後、「変動金利型」をご選択された場合は、前記「変動金利型住宅ローン」の返済ルールが適用されます。

●固定金利選択型住宅ローンのイメージ



●当行 住宅ローンの基準金利推移

