

〈ふくぎん〉

金利選択型 住宅ローン

「固定金利選択型（自動更新型）」と「変動金利型」のしくみ



本書は金利選択型住宅ローンの「固定金利選択型（自動更新型）」と「変動金利型」のしくみについての説明書です。

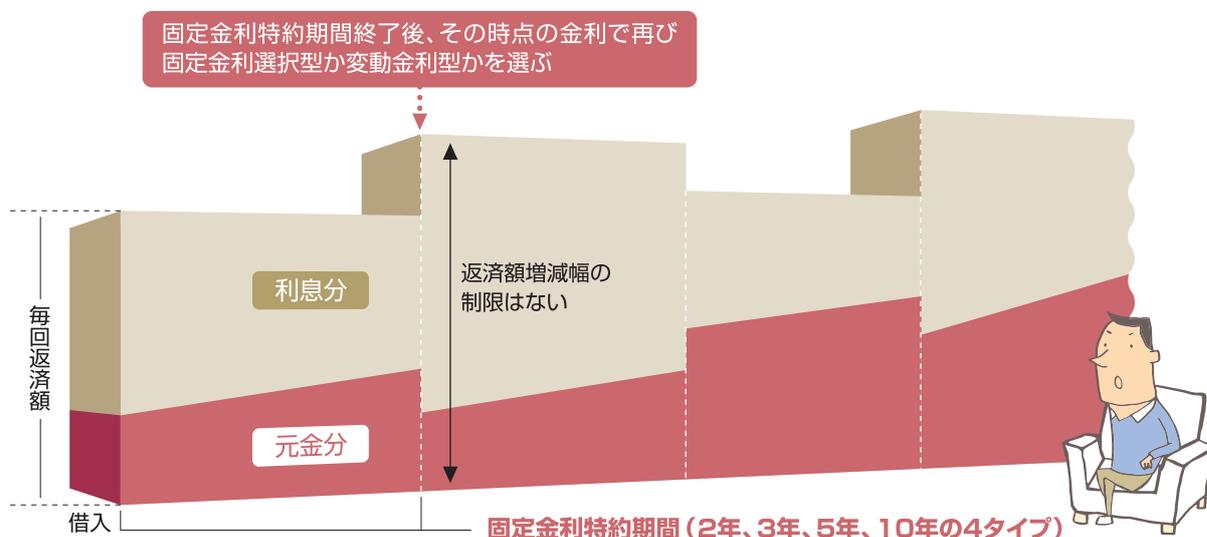
必ずお読みいただくようお願いします。

ご不明な点については、窓口へお気軽におたずねください。

固定金利選択型(自動更新型)とは…?

一定期間固定金利とする場合「固定金利特約」を結ぶことによって、特約にて定めた期間(特約期間)の金利を固定することができます。特約期間には2年、3年、5年、10年の4タイプがあり、金利も2年、3年、5年、10年と期間に応じた固定金利が設定されます。特約期間終了後は、同じ特約期間の固定金利特約が自動的に更新されますが、異なった特約期間の固定金利特約を結ぶことや変動金利型に変更することも可能です。したがって、金利情勢を確認しながら金利タイプ(特約期間と期間に応じた固定金利または変動金利型)を選択できるメリットがあります。

●固定金利選択型住宅ローンのイメージ (元利均等返済の場合のイメージです)



金利上昇時には
固定金利型が
おトク!

適用する固定金利の 確定時期について

適用する固定金利はお申込み時点の金利ではなく、ご融資時の金利となります。固定金利特約期間中は変動金利型や他の固定金利選択型への変更はできませんので、注意が必要です。



変更時には
手数料が
かかります!

手数料などについて

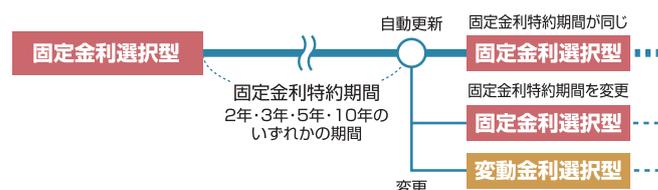
固定金利特約を結ぶ場合は、固定金利の特約時に銀行所定の金利特約設定手数料を返済口座より引落しさせていただきます。(新規お借入時は金利特約設定手数料は不要です。)



逆に下降時には
変動金利型が
おトク!

固定金利特約期間 終了後の手続きとは?

- ご指定いただいた期間(2年、3年、5年、10年)は、固定金利となり、期間中の返済額が確定していますので、安心してご返済の計画が立てていただけます。(元利均等返済の場合)
- 固定金利特約期間終了時には、固定金利特約期間のご変更や「変動金利型」へのご変更が可能です。
- 特にご指定の無い場合は、引き続き同期間の固定金利の特約が自動的に設定されます。



固定金利選択型におけるリスクについて

固定金利特約期間終了時には、返済額が変更となりますが、その際は返済額の変動幅に上限設定(変動金利型のような1.25倍制限*)がありません。このため、固定金利特約期間終了後は、金利変動により毎回の返済額が増加(または減少)することがあります。

※3ページの変動金利型の「返済額の変更ルールを教えてください」をご覧ください。

固定金利特約期間終了後に金利が大きくなっている時は要注意です!



3年固定金利型の事例

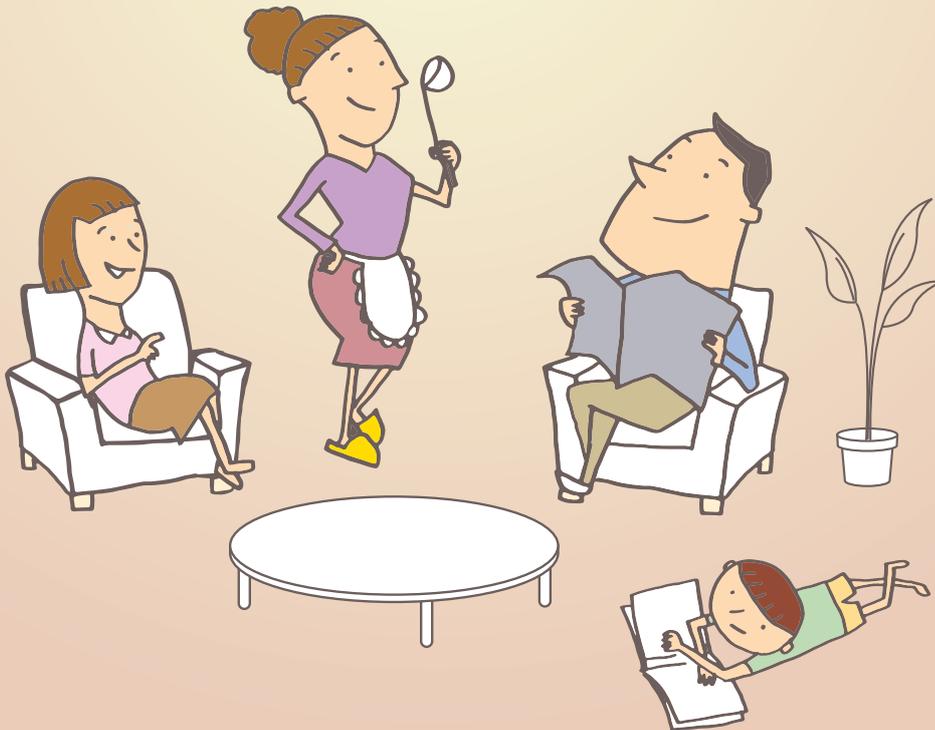
お借入額	1,000万円
適用利率	年2.45%
返済期間	30年
返済方法	元利均等返済
毎月返済額	39,252円
年間返済額	471,024円



3年後の金利変動

4年目以降の適用利率別の事例

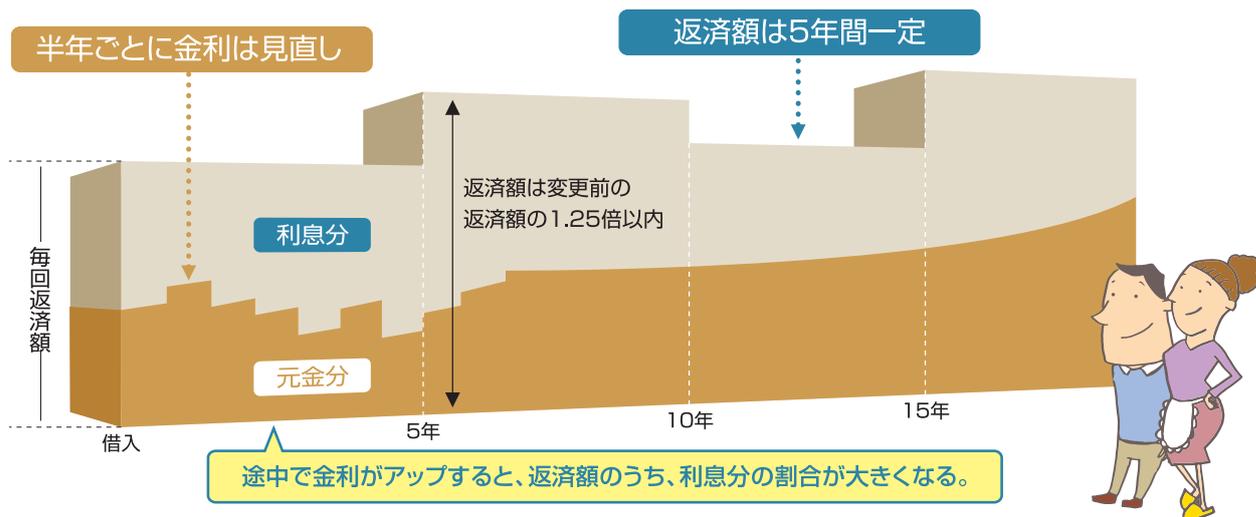
適用利率	変動なし	①1%上昇	②2%上昇	③3%上昇	
	年2.45%	年3.45%	年4.45%	年5.45%	
毎月返済額	39,252円	44,143円	49,352円	54,861円	
年間返済額	471,024円	529,716円	592,224円	658,332円	
返済額の変化	(毎月返済額)	-	+4,891円	+10,100円	+15,609円
	(年間返済額)	-	+58,692円	+121,200円	+187,308円



変動金利型とは…?

金利がその時点での市場金利に合わせて見直しされるという住宅ローンです。
金利低下局面では変動金利のメリットが活かされますが、金利上昇局面ではデメリットとなります。
また、金利選択型住宅ローンでは、「変動金利型」から「固定金利選択型」への変更も可能です。

●変動金利型のイメージ (元利均等返済の場合のイメージです)



今はずいぶん低いね
現在は、低金利時代とよく聞きますが…

まずは下のグラフをご覧ください。過去20年間の金利がどのように推移しているかがわかりますね。変動金利型住宅ローンの金利はここしばらく年2%台が続いていますが、現在の金利は、歴史的にみてもかなりの低水準です。



返済額は前回の1.25倍以内!
返済額の変更ルールを教えてください

(注)元金均等返済を選択された場合には、以下のルールは適用されません。
毎回の返済額は、約5年間変更されないことになっています(10月1日を1回経過するごとに1年が経過したものとみなします)。気をつけたいのは、返済額(利息および元金の合計)が変更されないため、金利が見直されると利息および元金の内訳が変化することです。すなわち、金利が上がると返済額に占める利息の割合が増えてしまい、元金の返済が進まなくなります。逆に金利が下がれば、返済額に占める利息の割合が減る分元金の返済が進むことになります。そして返済額の変更時には、金利がどんなに上がっていても、変更前の毎回の返済額の1.25倍までと決まっています。(注)なお、その際の注意点については「変動金利型におけるリスクについて」をご覧ください。なお、金利、返済額の変更にあたっては、事前に返済予定表などを郵送などによりお客様にご連絡いたします。

(注)一部繰上返済などにより返済額の変更があった場合を除きます。

変動金利の「基準金利」について

金利選択型住宅ローンの変動金利の「基準金利」は、当行の短期プライムレート連動長期貸出金利をもとにして決めています。
お借入後の「基準金利」の見直しは、4月1日・10月1日の年2回行います。

変動金利の「基準金利」の変更幅と住宅ローン適用利率の変更幅について

変動金利の「基準金利」の見直しにより「基準金利」が変更となった場合、住宅ローンの適用利率は「基準金利」の変更幅と同一幅で変更されます。

変動金利の「基準金利」の見直しと新しいご融資利率の適用について

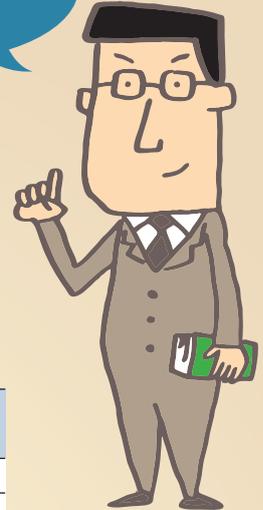
変動金利の「基準金利」見直し後の新しいご融資利率の適用は、「基準金利」見直し後最初に到来する6月または12月の約定返済日の翌日からとなります。

返済額(ご返済予定表)のお知らせについて

変動金利型の場合、6月上旬と12月上旬にご返済予定表をお客さまのご自宅へ郵送にて送付いたします。

変動金利型における リスクについて (元利均等返済の場合)

金利動向を
こまめにチェック
しましょう!



変動金利型の場合、毎回の返済額は約5年間毎に見直しを行い、その間に住宅ローン適用利率の変更があっても5年間は毎回の返済額は変更されません。(注1)

なお、見直し後の新しい毎回の返済額は、見直し前の毎回の返済額の1.25倍が限度となります。

ただし、変動金利型から固定金利選択型へ金利方式を変更する場合は、変更時に毎回の返済額を見直しますが、毎回の返済額の変更幅には上限(1.25倍)はありません。

(注1) 適用利率の毎年10月1日での5回目の見直し時(12月の約定返済日)に、見直し後の適用利率・未償還元金・残存期間等に基づいて毎回の返済額を算出し、翌年1月の返済分から新しい毎回の返済額によってご返済いただきます。

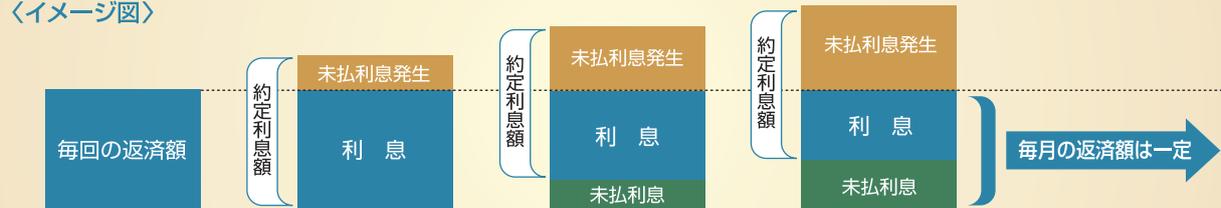
毎回の返済額が変更されない5年間の住宅ローン適用利率の変動による影響

住宅ローン適用利率	毎回の返済額	毎回の返済額の内訳		住宅ローン残高の減り具合
		元金部分の返済	利息の支払	
金利上昇	不変	減少	増加	遅くなる
金利低下	不変	増加	減少	早くなる

住宅ローン適用利率が大幅に上昇した場合の注意点

住宅ローン適用利率が大幅に上昇した場合、本来支払うべき利息額(約定利息額)が毎回の返済額を上回るケースがありますが、この場合返済日にはあらかじめ決められた返済額をお支払いいただき、約定利息額と返済額との差額は未払利息として残ります。この未払利息は次回の返済日に返済額の中に含めてお支払いいただくことになります。以後は、発生した未払利息と約定利息の合計額と返済額との差額が未払利息として発生します。

〈イメージ図〉



未払利息がある場合の注意点

- ① 未払利息が発生した場合には、次回以降の毎回の返済額の中に含めてお支払いいただけますが、この場合の返済の順序は未払利息・約定利息・元金の順になります。
- ② 未払利息がある場合に繰上返済(または一部繰上返済)あるいは金利方式の変更を行うときは、繰上返済日あるいは金利方式の変更日に未払利息全額をお支払いいただけます。
- ③ 住宅ローンの最終期日に未払利息があるときは、最終期日に全額お支払いいただけます。なおこの場合、残っている住宅ローン元金についても、未払利息と一括して最終期日にお支払いいただくことになります。

変動金利の事例

お借入額	1,000万円
適用利率	年3.025%
返済期間	30年
返済方法	元利均等返済
毎月返済額	42,295円
年間返済額	507,540円

1年後の金利見直し

2年目以降の適用利率別の事例

適用利率	変動なし	①1%上昇	②2%上昇	③3%上昇
	年間返済額	507,540円	507,540円	507,540円
内、元金返済額	214,290円	115,531円	15,855円	0円
	293,250円	392,009円	491,685円	507,540円
未払利息額	—	—	—	82,428円
2年後のお借入残高	958万円	968万円	978万円	979万円