

「固定・変動金利選択型住宅ローン」とは?

一定期間固定金利とする特約(固定金利特約)を結ぶことによって、特約で定めた期間(特約期間)の金利を固定することができる住宅ローンです。

特約期間終了後は変動金利型住宅ローンになりますが、再度固定金利特約を結ぶことができます。特約期間には3年・5年・10年があり、金利もそれらの期間に応じた店頭金利が設定されます。

したがって、金利情勢を確認しながら特約期間と期間に応じた固定金利を選択できるメリットがあります。

固定金利特約期間終了後の手続き

特約期間終了後は「変動金利型住宅ローン」になりますが、再度固定金利特約を結ぶことができます。上手な活用方法として、金利が今後どのように変わっていくのか予測しながら、固定金利と変動金利をうまく選択していくという方法があります。ただし、固定金利の特約期限までは、**変動金利の選択・融資金利の変更・固定金利特約期間の変更**はできないことに注意が必要です。

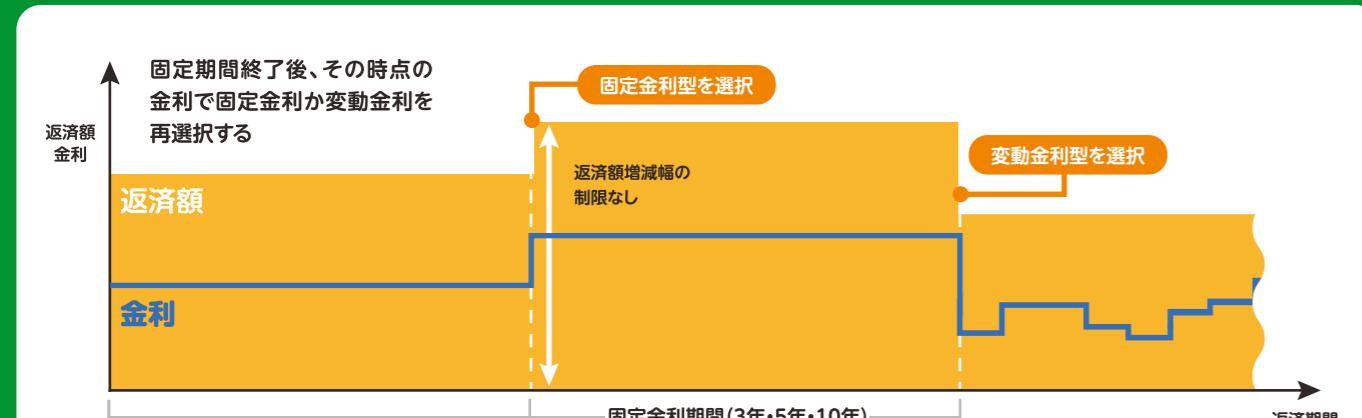
なお、特約期間終了前に、特約期間終了のお知らせと金利タイプ選択に関するお手続き方法などについてご連絡いたします。



固定・変動金利選択型におけるリスク

固定金利特約期間終了時には返済額が変更になりますが、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**返済額が大きく増加(または減少)**することもあります。

固定・変動金利選択型住宅ローンのイメージ



固定期間終了後は変動金利型になります。
変動金利型を選択中であれば、いつでもその時点の固定金利型(3年・5年・10年)を選択することができます。
その時点の金利に応じて、適切な金利型を選択しましょう。



// おしえて! みとしん //

住宅ローンの金利について



住宅ローン金利のしくみ

一般的な住宅ローンには、「固定金利型」「変動金利型」と、それらを組み合わせた「固定・変動金利選択型」の3種類があります。このパンフレットでは、お客様からのお問い合わせが多い「変動金利型」と、当金庫の住宅ローンである「固定・変動金利選択型」について、その仕組みとリスクのポイントをまとめました。

詳しくは営業店窓口までお問い合わせください。



「変動金利型住宅ローン」とは?

金利が、市場金利に合わせて都度見直される住宅ローンです。

低金利の時期には、支払利息の負担が軽くなるというメリットがありますが、金利の見直しにより支払利息の額が変動するため、「毎月の支払金額が変更になる」「最終的な総支払額がいくらになるかわからない」というデメリットもあります。



住宅ローン基準金利と住宅ローン店頭金利の設定方法

住宅ローン基準金利(金利変更の基準となる金利)は、短期プライムレート※などにコストや利益分を加えたもので、金融機関によって異なります。

当金庫の住宅ローン店頭金利は、住宅ローン基準金利を参考にして決定しています。なお、お申込み時点ではなく融資実行時点の店頭金利が適用されますので、お申込みから融資実行までの間に金利が変動する可能性があります。

※短期プライムレート(短プラ)とは、金融機関が優良企業に貸出する資金のうち、期間1年末満の貸出に対する最優遇金利のことです。

金利型(変動、3年・5年・10年固定)ごとに店頭金利を決定しています。
お取引の内容に応じて金利を割り引き、算出した融資金利で貸出します。



基準金利の見直しに伴う融資金利の変更

お借入後の融資金利は、年に2回(基準日:4月1日・10月1日)の基準金利見直しをもとに変更されます。その新しい融資金利の適用開始日は、6月または12月の約定返済日の翌日です。また、新しい融資金利による返済は、7月または翌年1月の約定返済日から始まります。

なお、ボーナス返済利用の場合は、上記の適用開始日をもって新・旧金利に分けて計算(分かれ計算)をします。

返済額の変更ルール

半年ごとに基準金利が見直され融資金利が変更されますが、毎回の返済額(元金と利息の合計)は、**変動金利を適用した日から5回目の10月の基準日を経過するまで変更されないこと**になっています。このため、この間に金利が見直されると利息と元金の内訳が変化することに注意が必要です。

金利が上がると返済額に占める利息の割合が増え、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り、元金の返済が進むことになります。

変動金利を適用した日から5回目の10月の基準日を経過した後に、残りの元金や返済期間等に基づいて新しく毎回の返済額を算出します。そして、金利がどんなに上がっていても、変更後の返済額は**変更前の金額の1.25倍まで**と決まっています(その際の注意点は「変動金利型におけるリスク」をご覧ください)。

これ以降は、更に5回目の10月の基準日を経過ごとに新しく毎回の返済額を算出します。なお、金利や返済額の変更にあたっては、事前に返済予定表をお送りしてお客様にお知らせいたします。

! 変動金利型におけるリスク

変動金利型住宅ローンでは、金利変動による急激な返済負担の増加を緩和するため、**変動金利を適用した日から5回目の10月の基準日を経過するまでは返済額を一定**にし、金利見直し後に返済額が増加する場合でも、**その返済額は変更前の金額の1.25倍まで**とする制限があります。しかし、その間にも**金利自体は半年に一度見直しが行われている**ことに注意が必要です。

返済額は、変動金利適用開始日から起算して5回目の10月の基準日を経過するまで変わらないため、半年毎の金利変更で金利が上がると、返済額に占める利息の割合が増加します(下図(A)参照)。

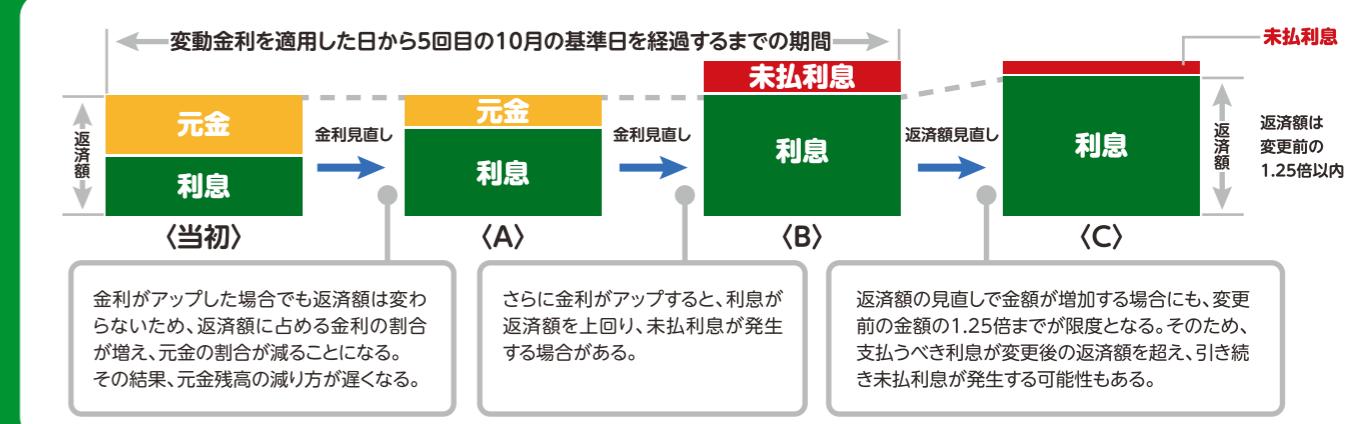
万が一、さらに金利が上がって利息が返済額を上回った場合には、後に繰り延べて支払う必要があります。これを**未払利息**といいます(下図(B)参照)。

返済額の見直しで金額が増加する場合にも、**変更前の金額の1.25倍まで**が限度となるので、支払うべき利息が変更後の返済額を超える未払利息が発生する可能性があります(下図(C)参照)。

なお、最終の返済額の変更以降、金利の変更に伴い、最終期日に未払利息および元金の一部が残る場合、最終期日に一括してご返済いただくことになります。

一方、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ため、元金の返済が進むことになります。

返済額の割合変更と未払利息のイメージ



変動金利型住宅ローンのイメージ

