

ご存じですか？

変動金利型 金利選択型

住宅ローン 金利のしくみ

住宅ローンには、大きくわけて「**固定金利型**」、「**変動金利型**」、一定期間固定金利型を「**金利選択型**」とする3種類があります。このパンフレットでは、特に「**変動金利型**」および「**金利選択型**」の住宅ローンに焦点を当てて、そのしくみとリスクについてのポイントをまとめました。

金利タイプをご選択いただく際のご参考としていただきますようお願い申し上げます。

なお、ご不明な点、現在の適用利率については沖縄海邦銀行本支店の貸付窓口またはローンプラザにお問い合わせください。



住宅ローンのお申込みをお考えのあなたへ



住宅は「一生の買い物」です。何十年と返済が続く住宅ローンだからこそ、借りるときの条件だけでなく、将来の金利変動リスクや収入の増減までを見据えることが大切です。ゼロ金利が解除されたとはいえ、引き続き低金利が続くなか、今が「買い時」のように思えますが…ちょっと待って！ はたしてそのローンのしくみについて、十分にご理解されていますか。かいぎんの住宅ローンは ①「変動金利型」 ②「金利選択型」の2種類があり、いずれも金利の見直しルールのある商品です。そのことを正しく理解したうえで、住宅ローンをお申込みください。

なお、ご不明な点や現在の適用利率等は、かいぎんの本支店またはローンプラザの窓口等にお問合せください。

変動金利型住宅ローンとは？

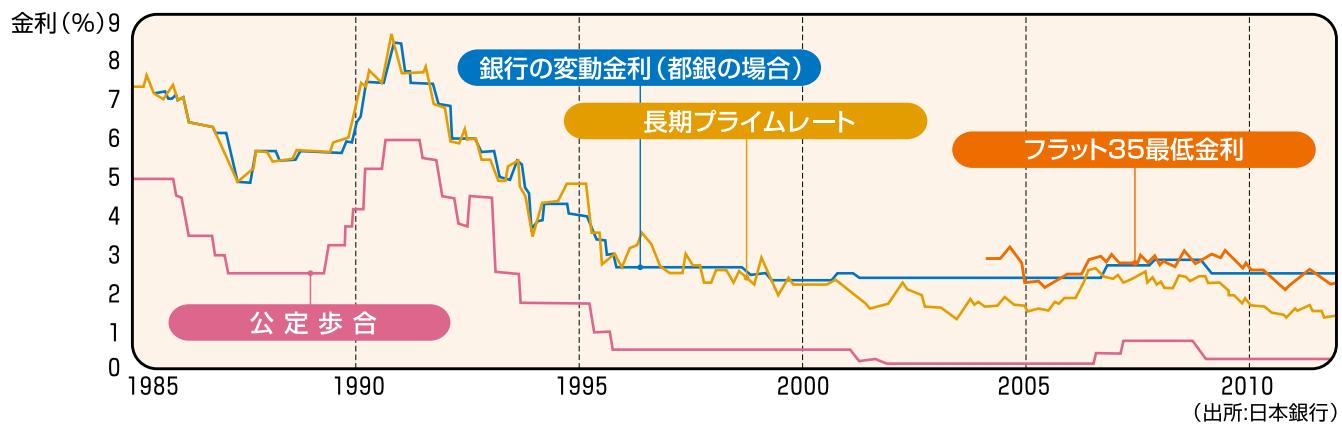
金利がその時点での市場金利に合わせて見直しされるという住宅ローンです。低金利時代においてはメリットが活かせますが、毎月の返済額が変動したり、最終的に総支払い額がいくらになるかわからないというデメリットもあります。

1. 現在は、低金利時代

まずは下のグラフをご覧ください。過去**20年間**の日本の金利がどのように推移しているかがわかりますね。

銀行の変動金利型住宅ローンの金利はここしばらく**年2%台**が続いているですが、現在の金利は、歴史的にみてもかなりの低水準であるといえます。

〈住宅関連金利の推移〉



2. 「変動金利型」の基準金利設定方法

変動金利型住宅ローンの金利は、各金融機関ごとに決定する基準金利に連動して決められます。

基準金利は、短期プライムレート(注)などにコストや利益分を加えたもので、金融機関によって差があります。

気をつけたいのは、一般的には当初貸出時の金利の決定がローンお申込み時点ではなく融資実行時点であるということです。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ることも考慮する必要があるでしょう。

(注)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し出す資金のうち、期間1年末満の資金に対する最優遇金利のことです。これは、公定歩合や短期金融市場の動きを見ながら、各金融機関が独自に決定します。

「変動金利型」住宅ローンの「融資実行時」の金利について

変動金利型住宅ローンの「融資実行時」の適用金利は、3月1日と9月1日に基準金利を見直し、それぞれ4月1日と10月1日から見直し後の基準金利が適用されます。

(例1)平成●●年4月1日から平成●●年9月30日までの融資実行分=平成●●年3月1日

の基準金利の適用による実行

※お申込時金利 287

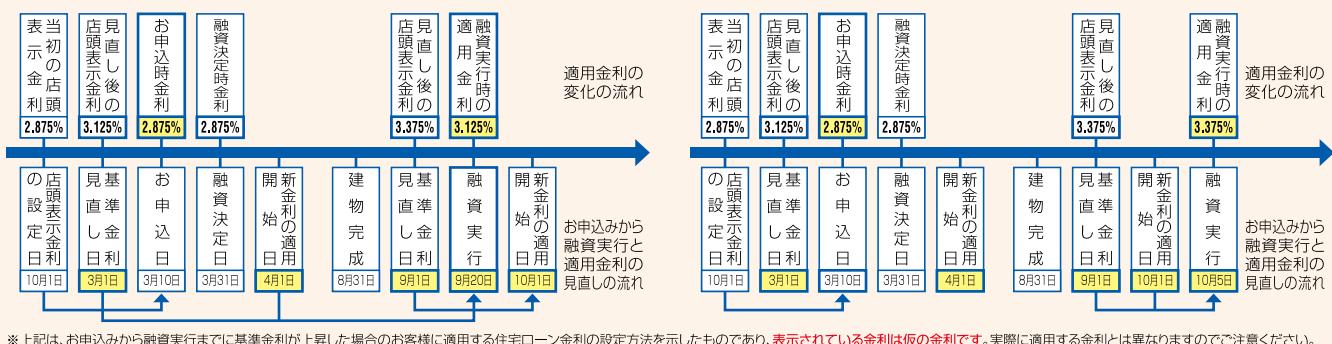
※お申込時金利 …… 2.875%
※融資実行時金利 …… 3.125%(お申込時の店頭表示金利とは異なるが、実行直前の金利見直しの影響は受けない)

(例2)平成●●年10月1日から平成●●年3月31日までの融資実行分=平成●●年9月1日

の基準金利の適用による実行

※お申込時金利 2.875%

※融資実行時金利 3.375% (お申込時の店頭表示金利と異なり、実行直前の金利見直しの影響も受ける)



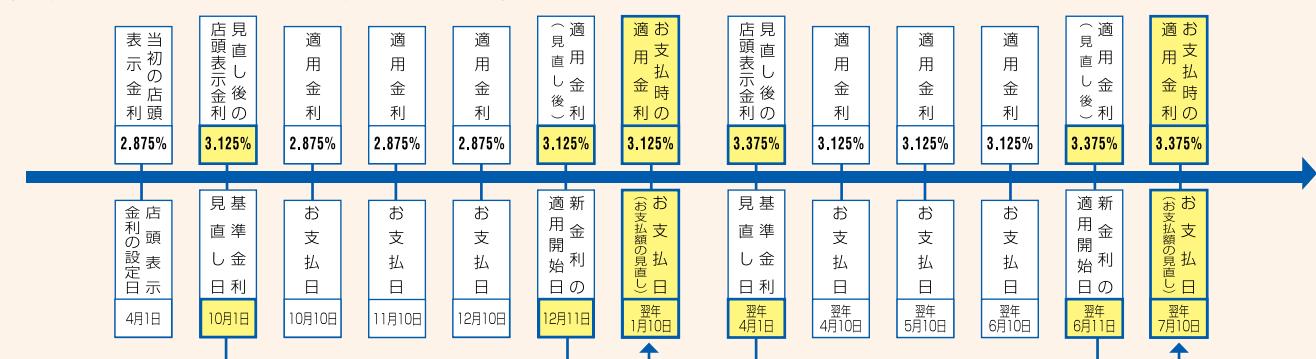
※上記は、お申込みから融資実行までに基準金利が上昇した場合のお客様に適用する住宅ローン金利の設定方法を示したものであり、表示されている金利は仮の金利です。実際に適用する金利とは異なりますのでご注意ください。

3. 基準金利の見直しと新しい融資金利の適用

お借入後の**基準金利の見直し**は、4月1日と10月1日の**年2回**行われます。新しい融資金利は、見直し時の基準金利をもとに変更され、6月または12月の翌月の返済分（ボーナス返済利用の場合は、基準金利見直し以降最初に到来するボーナス返済月の翌月返済分）から適用されます。

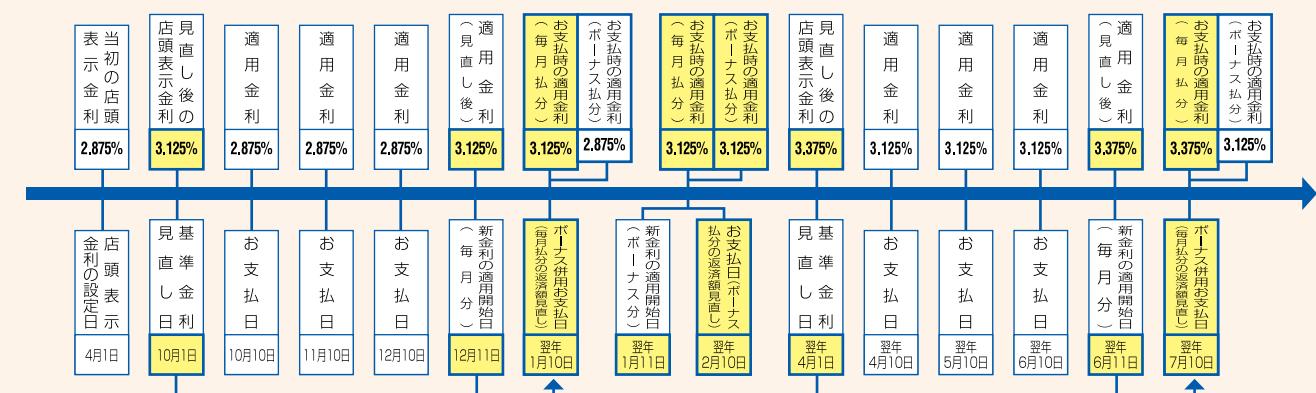
『変動金利型』住宅ローンの「お借入後」の金利変更について

変動金利型住宅ローンの「お借入後」の適用金利は、4月1日と10月1日に基準金利を見直し、それぞれ6月と12月のお支払日の翌日から見直し後の基準金利が適用されます。
(お支払額に影響するのは、7月と1月のお支払分となります。) (例1)毎月のお支払日=10日の場合(ボーナス併用なし)



ボーナス返済利用の場合は、毎月払い部分については上記のとおり4月と10月の基準金利見直し後、6月と12月のお支払日の翌日から見直し後の基準金利が適用されますが、ボーナス払い部分は基準金利見直し以降の最初に到来するボーナス返済日の翌日から新金利が適用されます。

(お支払額に影響するのは、ボーナス返済月の翌月のお支払分からとなります。) (例2)毎月のお支払日=10日の場合(1月と7月にボーナス併用あり)



* 上記は、基準金利が上昇した場合のお客様に適用する住宅ローン金利の設定方法を示したものであり、表示されている金利は仮の金利です。実際に適用する金利とは異なりますのでご注意ください。

4. 返済額の変更ルール

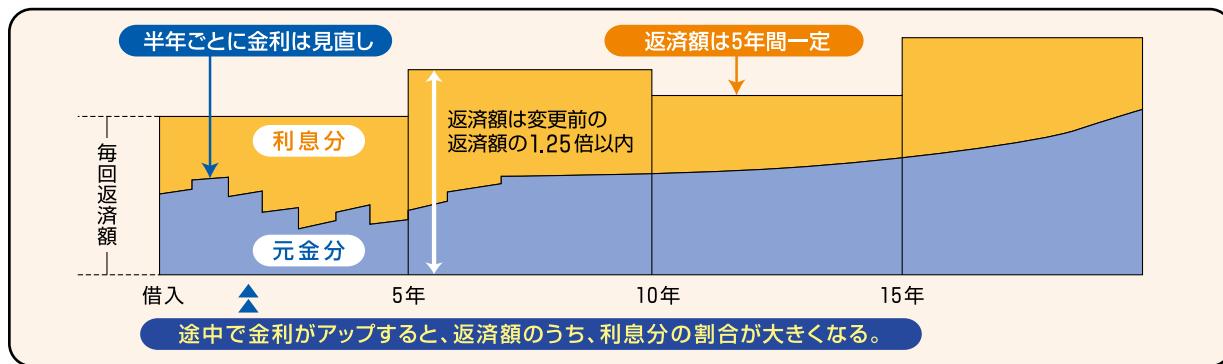
毎回の返済額は、**約5年間変更されない**ことになっています。（10月1日を1回経過するごとに1年が経過したものとみなします）。気をつけたいのは、返済額（利息および元金の合計）が変更されないため、金利が見直されると利息および元金の内訳が変化することです。すなわち、金利が上がると返済額に占める利息の割合が増えてしまい、元金の返済が進まなくなります。逆に金利が下がれば、返済額に占める利息の割合が減る分、元金の返済が進むことになります。

そして返済額の変更は、金利がどんなに上がっても、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「6.変動金利型におけるリスク」をご覧ください。

なお、金利、返済額の変更にあたりましては、事前に返済予定表などを郵送する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。

〈変動金利型住宅ローンのイメージ〉



5. 手数料など

住宅ローンをご利用いただく際、主に以下のような費用が必要となります。

なお、詳しくは当行の住宅ローン取扱い窓口でお問い合わせください。

印 紙 税	住宅ローンの契約書に貼付する印紙代で、契約金額によって金額が異なります。
融資手数料等	商品により異なります。なお、繰上返済を行う際は、別途定めがございます。
保 証 料	住宅ローンは融資額が高額で返済期間が長期に渡るため、保証機関の保証が付いていることが一般的です。保証機関の利用にあたっては、保証料が必要となります。保証料は借入額や返済期間によって異なります。
団 体 信 用 生 命 保 险 料	住宅ローン契約者が返済期間中に、万一、死亡するなどの不測の事態になってしまった場合、団体信用生命保険の保険金が債務の返済に充てられてご家族に債務が残らず、融資住宅に引き続き居住することができます。ただし、団体信用生命保険に加入していても告知の際に事実を告げなかったかまたは事実でないことを告げ、契約が解除されたときなど、保険金が支払われない場合もありますので、団体信用生命保険の重要事項に関する説明および申込書兼告知書の裏面を必ずお読みください。保険に加入できない場合には住宅ローンを利用できないこともあります。なお、保険料について金利に含め、契約時の保険金の支払いを不要としている住宅ローンがほとんどです。詳しくは当行の住宅ローン取扱い窓口でお問い合わせください。
火災保険料等	万一、災害などにより損害を受けた場合に備え、債権保全上、火災保険の付保が融資の条件となります。また、火災保険では、一般的に地震による損害は保険金支払いの対象となっていませんので、地震保険についても併せて契約することをお勧めします。

※別途登記に関わる費用も必要となります。

ご注意ください。

6. 変動金利型におけるリスク

変動金利型住宅ローンは、金利変動による急激な返済負担の増加を緩和する目的で約5年間は返済額を一定にしており、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額の1.25倍までとする制限がありますが、その間も、**金利自体は半年に1度見直しが行われていることには注意が必要です。**

返済額の内訳(利息および元金)は、この半年毎の金利変更によってその割合が変わりますが、返済額自体は約5年間変わりません。そのため、金利が上がると返済額に占める割合が増加します(下図〈A〉参照)。

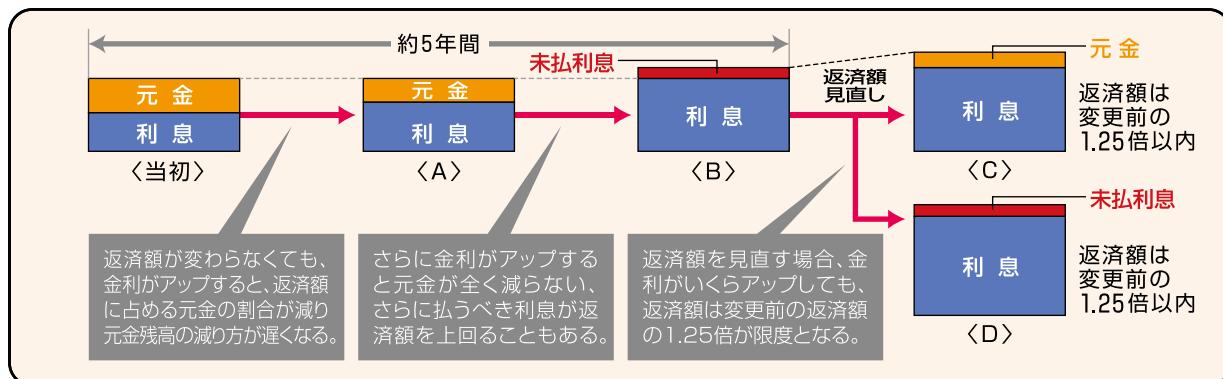
さらに大きく金利が上がると、利息が返済額を上回ることになり、返済しても元金は減らないどころか、返済額を超えた利息分を後に繰り延べて支払う必要が生じます。これを**未払利息**といいます(下図〈B〉参照)。

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することとなります。

また、約5年毎の見直しで返済額が増加する場合にも、変更前の返済額の1.25倍が限度なので、支払うべき利息が変更後の返済額を超えて未払利息が発生する可能性があります(下図〈D〉参照)。

以上は金利が上がった場合のリスクの説明ですが、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となり、元金の返済が進むことになります。

〈返済額の内訳と未払利息〉



〈変動金利型の事例〉

融資額	1,000万円	返済方法	元利均等返済
適用金利	年2.375%	毎月の返済額 (年間返済額)	38,865円 (466,380円)
返済期間	30年		

1年後の金利見直し

2年目以降の適用金利			変動なし	①1%上昇	②2%上昇	③3%上昇
			年2.375%	年3.375%	年4.375%	年5.375%
2年目	年間返済額 の内訳 ^(注1)	元 金	236,949円	138,829円	39,802円	0円
		利 息	229,431円	327,551円	426,578円	466,380円
	年間未払利息		－ 円	－ 円	－ 円	58,680円
30年間の総返済額 ^(注2) ※2年目以降金利が変動しない場合 (うち 未払利息) ^(注3)			13,991,280円 (－ 円)	15,940,991円 (－ 円)	18,299,322円 (－ 円)	21,043,742円 (234,720円)
金利変動に伴う増加額(増加率)			－	1,949,711円 (14%増)	4,308,042円 (31%増)	7,052,462円 (50%増)

(注1) 当初約5年間は、返済額の見直しはありません。

(国土交通省ホームページをもとに作成)

(注2) 総返済額については、以下の時期に毎月の返済額が見直されると仮定して算出しています。なお、見直し後の返済額は、変更前の返済額の1.25倍を上限としています。

①のケース:6年目 38,865円→45,364円 ②のケース:6年目 38,865円→48,581円、11年目 48,581円→54,386円

③のケース:6年目 38,865円→48,581円、11年目 48,581円→60,726円、16年目 60,726円→66,215円

(注3) 「うち 未払利息」の欄の金額は、毎月の返済額に上乗せして繰延べて返済するか、最終回返済日に一括して返済することとなります。

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、特約にて定めた期間（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も可能です。特約期間には3年、5年、10年があり、金利も3年、5年、10年と期間に応じた固定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金利タイプ（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。

1. 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となります。特約期間中は変動金利型や他の一定期間固定金利型への変更はできませんので、注意が必要です。

また、金利選択型住宅ローンを選択する際の手続き方法、提出書類などについては、当行の住宅ローン取扱い窓口でお問い合わせください。

2. 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可能ですが、ただし、特約を結ぶ際に制約のある（一定期間固定金利型に変更できない）場合もありますので、事前に確認しておく必要があります。

※固定金利特約期間終了日から最終返済日までの期間が5年に満たない場合は、自動的に変動金利に移行いたします。

なお、特約期間終了前に当行より特約期間終了のお知らせと金利タイプ選択に関する手続き方法などについてご連絡をいたします。詳しくは当行の住宅ローン取扱い窓口でお問い合わせください。

3. 手数料など

金利選択型住宅ローンについては、3ページに記載されている手数料などのほか、金利タイプ選択の都度、所定の手数料が必要となります。

詳しくは当行の住宅ローン取扱い窓口でお問い合わせください。



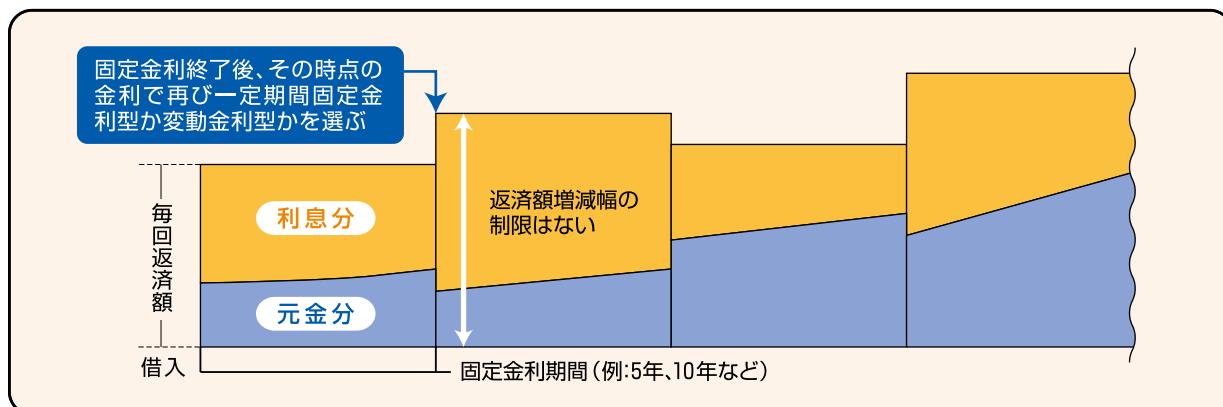
ご注意ください。

4. 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、返済額が変更となります。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)**することもあります。

上手な活用法として、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るでしょう。ただし、固定金利特約期間中は、金利タイプの変更ができないほか、固定金利特約期間中に金利が大きく上昇した場合、特約期間終了後に返済額が大きく増加することに注意してください。

〈金利選択型住宅ローンのイメージ〉



〈5年固定金利型の事例〉

融資額	1,000万円	返済方法	元利均等返済
適用金利	年3.125%		
返済期間	35年	毎月の返済額 (年間返済額)	39,186円 (470,232円)

5年後の金利変動



6年目以降の適用金利		変動無し	①1%上昇	②2%上昇	③3%上昇
		年3.125%	年4.125%	年5.125%	年6.125%
6年目	毎月の返済額	39,186円	44,334円	49,807円	55,582円
	(年間返済額)	(470,232円)	(532,008円)	(597,684円)	(666,984円)
	返済額の内訳(注)	元 金 187,033円	157,627円	131,940円	109,741円
35年間の総返済額 ※6年目以降金利が変動しない場合		16,458,120円	18,311,400円	20,281,680円	22,360,680円
金利変動に伴う増加額(増加率)		—	1,853,280円 (11%増)	3,823,560円 (23%増)	5,902,560円 (36%増)

(注)金利選択型では、固定金利特約期間から変動金利に見直された時の返済額の増加幅に上限はありません。(変動金利型の上限幅1.25倍のルールは適用されません)

ただし、変動金利に見直された後の5年間の毎月の返済額(元利金合計額)は、変動しません。また、変動金利に見直された後の6年目からは変動金利型の上限幅の1.25倍のルールが適用されます。

