



Q10. 《住宅ローンの金利》

住宅ローンの金利ってどんな種類があるの？

当金庫の住宅ローン商品である、舞・HOME21《自由自在》の金利の仕組みについてご説明いたします。また、住宅ローンの金利タイプである変動金利と固定金利の2つのタイプについてそれぞれご説明いたします。

1. かわしん舞・HOME21《自由自在》について

変動金利と固定金利を、金利の動きに合わせて自由にお選びいただける住宅ローンです。

お借り入れ時

変動金利または固定金利（2年・3年・5年・10年）をご選択いただきます。

変動金利を選択した場合

いつでも、固定金利（2年・3年・5年・10年）に変更の申し出ができます。

固定金利を選択した場合

お選びいただいた固定金利の適用期間が終了する時点で、変動金利か固定金利（2年・3年・5年・10年）をご選択いただきます。

※金利の変更には手数料がかかります。詳しくはQ6.《諸費用・2 お借り入れ後、完済までの間にかかる諸費用について》をご覧ください。

2. 変動金利について

★ 特徴

年に2回金利を見直します。お借り入れ後はいつでも他の金利タイプに変更することができます。

メリット

金利の見直しが年2回あるため、金利が低下すると総返済額の減少につながります。また、市場の金利や経済情勢等と関連しているため、金利の動向を見ながら、固定金利へ変更できます。

デメリット

金利が低い時期にローンを組み、見直しによって適用金利が上昇すると、総返済額が増加します。また、未払い利息(※)が発生することもあります。

※未払い利息とは？

返済方法が元利均等方式で、変動金利型のローンを利用している場合、毎月の返済額は5年間変わりませんが、年2回の金利見直し時に、毎月の返済額の範囲内で元金と利息の内訳が調整される仕組みになっています。

例えば、大幅な金利の上昇があった場合、新しい金利によって計算された利息額が毎月の返済額を超えてしまうというケースも予想されます。

その場合には、毎月の返済額は全て利息に充当され、利息が毎月の返済額を上回ることとなり、その超過分が未払い利息として次回の金利の見直し時期まで繰り越されます。そのため、その間の元金部分は減少しないことになり、約定どおりに当初の最終期限を迎えても、元金が残ってしまうことも予想されます。

★ 変動金利の仕組み

当金庫の「住宅ローン基準利率」を基準として融資利率を適用しています。基準利率については、店頭にてご確認ください。

金利見直しの時期は？

毎年4月1日および10月1日（以下、基準日といいます）の年2回行います。

基準利率変更後の新利率の適用開始日は？

基準日以降、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（利息後取方式の場合は7月または1月の返済分より）適用となります。

基準利率の変動幅は？

基準日に基準利率と前回基準日の基準利率とを比較して、金利差が生じた場合には、その差と同幅で融資利率を引下げまたは引上げいたします。

毎回返済額の変更時期は？

- ・ 融資利率の毎年10月1日での見直しを5回迎えるまでは、その間に融資利率の変更があっても毎回返済額は変更しません。
- ・ 毎回返済額を変更する場合（融資利率の毎年10月1日での5回目の見直しによる変更）は、新利率、残存元金、残存期間等に基づき再計算して新返済額を定めます。ただし、利率が大幅に上昇し返済額が増額となる場合でも、新返済額は「前回返済額×1.25」の金額を限度とします。また、利率が大幅に低

- 下し返済額が減額となる場合は、上記のような限度はありません。
- ・ 固定金利に変更した場合は、融資利率は変更時の所定利率となり、新返済額は新利率、残存元金、残存期間等に基づき再計算して定めます。（この場合は、上記の「前回返済額×1.25」のような限度はありません。）

手数料は？

変動金利型から固定金利型への変更をご希望の場合、住宅ローン変更手数料 3,240 円（消費税等込）と変更契約書・特約書の印紙税 200 円が必要となります。

（手数料等は将来変更となる場合もあります）

3. 固定金利について

★ 特徴

ご返済期間中、一定期間の金利が固定されます。（以下、特約期間といいます）特約期間終了までは、金利の変更はできません。

メリット

特約期間中は返済額を確定でき、返済計画がたてやすくなります。また、低い金利の時に借り入れれば、その後の金利上昇のリスクを回避できます。

デメリット

借り入れ後に金利が低下した場合は、特約期間終了までは金利の変更ができないので、その間低金利のメリットが受けられません。

★ 固定金利の仕組み

当金庫所定の方式で決定する金利を適用します。金利の見直しは毎月 1 日に行います。固定金利の種類は、2 年・3 年・5 年・10 年があります。

特約期間

2 年・3 年・5 年・10 年の中からお選びいただけます。特約期間中の金利の変更はできません。

特約期間終了のお知らせ

特約期間終了日の 2 ヶ月前までに、特約期間が終了する旨のご案内を文書にてお客様のご住所へ郵送いたします。

特約期間終了後のご選択

特約期間終了時には、当金庫所定の書面にてお申し出いただき、変動金利または固定金利のいずれかをご選択いただきます。

特約期間終了後変更のお申し出がない場合

特約期間終了時に、書面によるお申し出がない場合は、変動金利を適用させていただきます。

※変動金利についての詳細は「変動金利の仕組み」をご覧ください。

手数料

特約期間終了時の住宅ローン変更手数料として 3,240 円（消費税等込）と変更契約書・特約書の印紙税 200 円が必要となります。（手数料等は将来変更となる場合もあります）