

ご存じですか？

変動金利型 住宅ローン 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」の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「一定期間固定金利型」の住宅ローンに焦点を当てて、そのしくみとリスクのポイントをまとめました。

なお、本パンフレットは、一般的な内容を記したものであり、詳細は金融機関により異なります。

詳しくは取引金融機関の住宅ローン取扱い窓口までお問い合わせください。



すべてを地域のために

東邦銀行



住宅ローン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、借りる時の条件だけでなく、将来の金利変動リスクや収入の増減などお借入期間中の状況変化を見据えることが大切になります。

住宅ローンには①固定金利型、②変動金利型、③一定期間固定金利型の3種類があり、②と③はお借入期間中に金利を見直すルールがある商品です。このため、見直し後の金利が借入当初より上昇した場合はどうなるのかなど、それぞれの商品の特徴を正しく理解したうえで、どのタイプを利用するかなどをご検討ください。

また、お借入商品をご検討の際は、取引金融機関の住宅ローン取扱い窓口等において返済額の試算をいたしますので、お役立てください。

変動金利型住宅ローンとは？

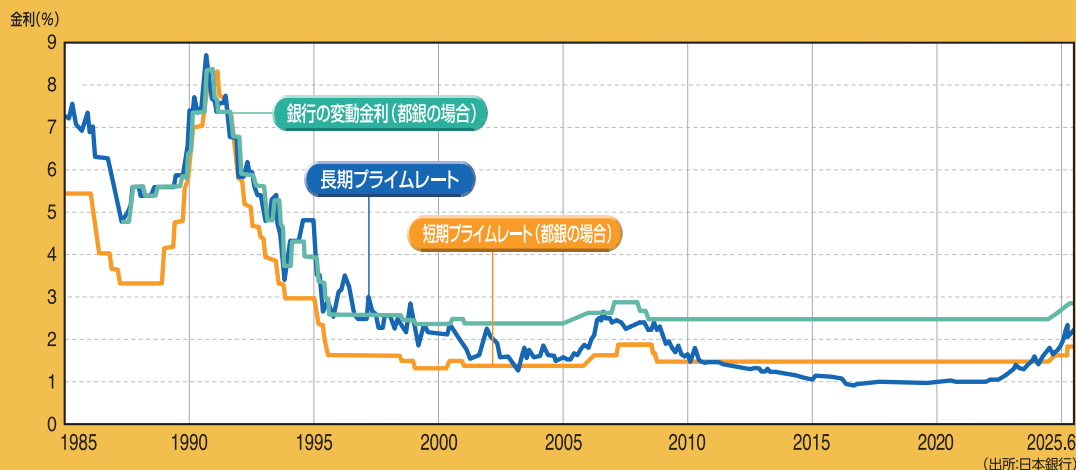
金利がその時点での市場金利に合わせて見直されるという住宅ローンです。低金利時代においては支払い利息負担が軽くてすむというメリットが活かされますが、金利の見直しにより、支払い利息の額が変動するため、最終的に総支払い額がいくらになるかわからないというデメリットもあります。

1 これまでの金利推移

まずは下のグラフをご覧ください。過去約40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年2%台の水準が続いています。ただ、今後の金利がどのように推移するかは予想できません。金利水準が下がれば返済額は減少しますが、金利水準が上がると返済額は増加します。

〈住宅関連金利の推移〉



金利の動向で
利息の額が
変わるのね!

適用金利は
融資実行時点で
決まるのか!



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、金融機関によって異なります。

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になるということです。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ります。

なお、金融機関によっては、お申込み時点の金利が適用される場合がありますので、忘れずにご確認ください。

(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年以内の資金に対する最優遇金利のことです。これは、基準割引率および基準貸付利率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。

見直しは
年2回だネ!



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、一般的には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。

なお、金利の見直しと新金利の適用時期は、金融機関によって異なる場合がありますので、詳しくは取引金融機関の住宅ローン取扱い窓口までお問い合わせください。

4 返済額の変更ルール

返済額は前回の
1.25倍以内だね!



毎回の返済額は、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、変動金利適用開始日から起算して**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）}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っては、事前に返済予定表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。

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。[※]
詳しくは取引金融機関の住宅ローン取扱い窓口ま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	金融機関により異なります。なお、繰上返済を行う際は、別途手数料がかかる場合があります。
保証料	住宅ローンは融資額が高額で返済期間が長期にわたるため、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、一括前払いで支払う方式や金利に上乗せして支払う方式があります。また、金融機関によっては保証料を不要とする代わりに、借入額に応じた手数料を支払う住宅ローンもあります。
団体信用生命保険料	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が起こってしまった場合でも、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を必ずお読みください。団体信用生命保険については加入を融資条件としていることが一般的であり、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、保険料については金利に含め、契約時の保険料の支払いを不要としている住宅ローンがほとんどです。
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、火災保険の付保を融資の条件とする金融機関もあります。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ないので、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、変動金利適用開始日から起算して約**5年間**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、返済額自体は変動金利適用開始日から起算して約**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利息の割合が増加します(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)。

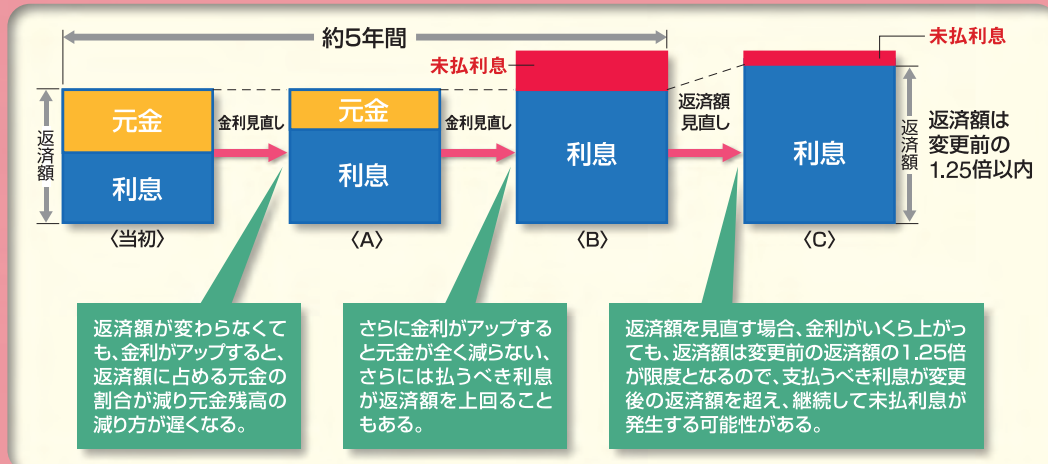
なお、最終の返済額の変更以降、金利の変更に伴い、最終期日に未払利息および元金の一部が残る場合、最終期日に一括してご返済いただくこととなります。

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**が限度となるので、支払うべき利息が変更後の返済額を超え、未払利息が発生する可能性があります(下図〈C〉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。



〈未払利息のイメージ〉



変動金利型住宅ローンのイメージ



一定期間固定金利型住宅ローンとは？

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2年、3年、5年、10年などがあり、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。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。

（ローンの名称は、固定金利選択型、固定金利指定型、変動・固定金利選択型など金融機関によって異なります。また固定金利特約の期間の設定は金融機関によって異なります。）

金利上昇時には一定期間固定金利型がおトク！



逆に下降時には変動金利型がおトク！



変更時には手数料がかかります！



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ではなく、融資実行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。

なお、金融機関によっては、お申込み時点の金利が適用される場合があります。

また、一定期間固定金利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、取引金融機関の住宅ローン取扱い窓口ま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となりますが、再度固定金利特約を結ぶことが可能です（固定金利再選択）。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、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。

なお、特約期間終了前に金融機関より、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いたします。

3 手数料など

一定期間固定金利型については、4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る金融機関もあります。

なお、固定金利特約期間中の繰上返済手数料は変動金利型に比べて高かったり、原則として繰上返済はできない場合がありますので、取引金融機関の住宅ローン取扱い窓口までお問い合わせください。

ご注意ください

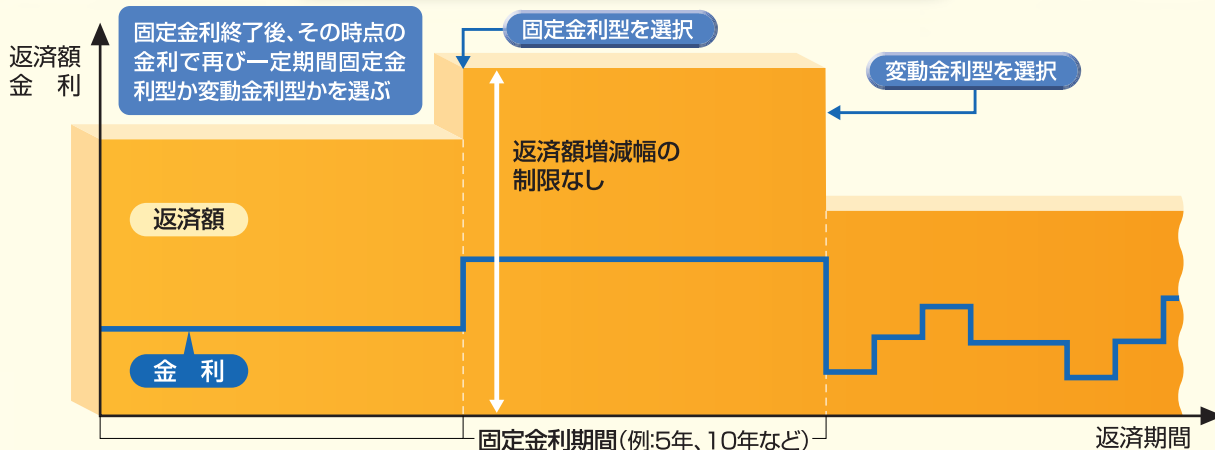


4 一定期間固定金利型におけるリスク

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。

また、固定金利特約期間中は金利タイプの変更ができないことに注意してください。

一定期間固定金利型住宅ローンのイメージ



固定金利終了後は変動金利型となるが、再度その時点の一定期間固定金利型の選択も可能。

コラム 住宅ローン契約時に考えておきたいリスク

住宅ローンは返済期間が何十年も続くため、契約時には返済期間中に起こるかもしれないさまざまなリスクを理解しておくことが重要です。金利変動リスクについては既に説明(5ページ、7ページ参照)しましたが、その他にも次のようなリスクが考えられます。

■契約者の死亡	万一、契約者が死亡した場合には住宅ローン契約の際に加入する団信(団体信用生命保険)の保険金で一括返済されるので、その後の返済に関する心配は不要です。団信保険料は金利に含まれていて支払いが不要であることがほとんどです。
■契約者の疾病による収入減少	契約者が、がんや脳梗塞、心筋梗塞などの病気で収入が減少するリスクも考えられます。多くの金融機関で団信に疾病保障の特約を付けることができます。がん保障、3大疾病保障(がん・急性心筋梗塞・脳卒中)、8大疾病保障(3大疾病+高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎)など、保障の範囲や保険料の支払い方法は金融機関によって異なります。
■台風、地震などの災害	豪雨や地震など自然災害も心配になるでしょう。火災保険で風災、水災、雪災に備えることができますが、地震による被害は通常の火災保険では補償されません。火災保険ではカバーされない地震や地震による火災等に備えて地震保険に併せて加入することをお勧めします。なお地震保険単独での加入はできません。

詳しくは取引金融機関の住宅ローン取扱い窓口でご相談ください。



住宅ローンは、あなたのライフプランに合わせて選ぶことが大切です。

詳しくは取引金融機関の住宅ローン取扱い窓口までお問い合わせください。



すべてを地域のために
東邦銀行

2025年6月11日現在