

変動金利型についてのご案内



変動金利型のポイントを説明します！

金利適用ルール

年2回、その時の金利水準に応じて適用金利が変動します。

利率は年2回見直しさせていただきます。4月1日、10月1日の住宅ローン基準金利(変動金利型)を基準として6月、12月ご返済日の翌日より新利率を適用させていただきます。元利均等返済で増額返済併用の場合は増額返済日の翌日より新利率を適用させていただきます。

【元利均等返済の場合】

※毎月のご返済額は5年間変わりません。(ただし元金と利息の返済割合が変わります。)

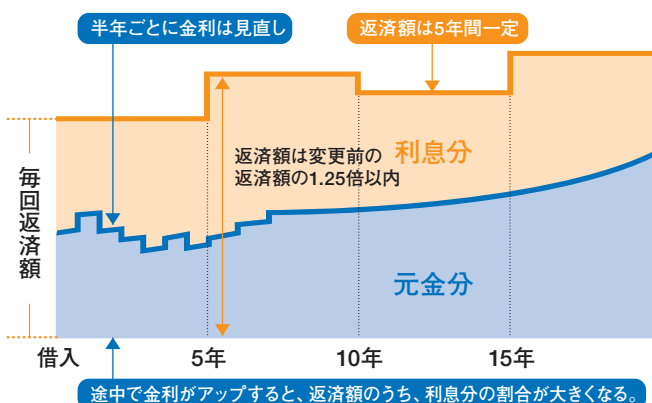
※利率が上昇しましても次の5年間のご返済額は、前回のご返済額の125%以内とさせていただきます。

メリット

金利が低下する局面では、当初の計画よりも、借入残高が早く減少します。また、いつでも、固定金利選択型に変更できます。

デメリット

金利が上昇する局面では、毎回返済額に占める利息負担分が大きくなり、当初の計画に比べ、借入残高の減少が遅くなります。



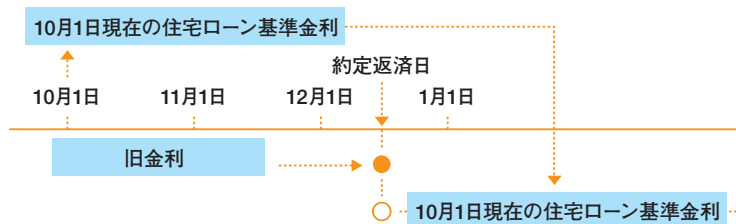
注意点①

◎住宅ローン基準金利(変動金利型)は年2回、適用金利の見直しを行います。

毎年4月1日および10月1日現在(いずれも銀行休業日の場合は翌営業日)の住宅ローン基準金利を基準として、毎年6月および12月の約定返済日の翌日から新利率を適用します。ただし、元利均等返済で増額返済併用の場合は、毎年6月、7月または8月および12月、翌年1月または2月の増額返済日の翌日から新利率を適用します。

適用金利見直し例

※増額返済を併用しない場合

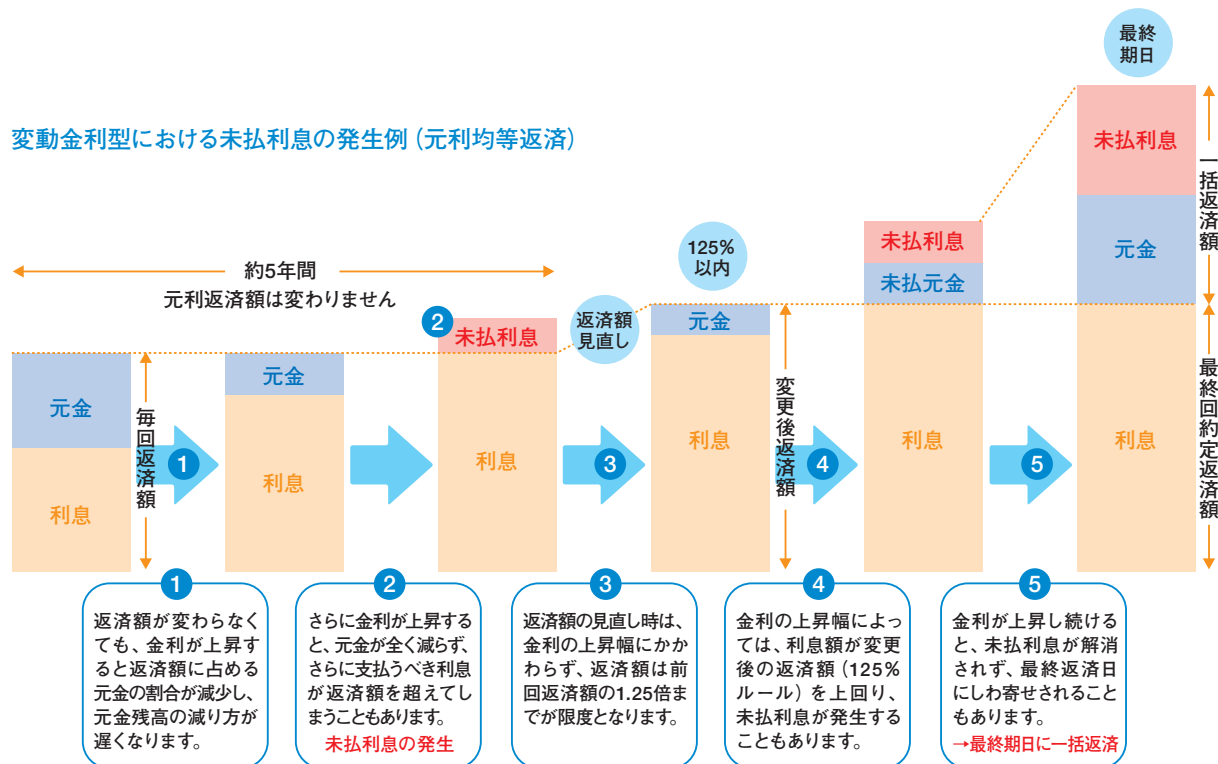


注意点②

◎元利均等返済の場合、適用金利が変動しても、毎月の返済額は5年間変わりません。

- ① 適用金利が変更されても5年間(ただし、10月1日を1回経過する毎に1年経過したものとなります)は、毎月の返済額(元金と利息の合計)は一定で変化しません。ただし、その期間中に適用金利が変更となった場合、返済額に占める元金分と利息分の割合が変わります。
- ② 適用金利が急激に上昇すると、新利率による利息が返済額を上回る場合があります。この上回った利息分は、未払利息として翌月以降に繰り延べさせていただきます。
- ③ 返済額は5年毎に見直しますが、新返済額は旧返済額の1.25倍を超えることはありませんので、適用金利が著しく上昇する場合には、利息額が新返済額を上回ることもあります。この場合、未払利息は解消されません。なお、最終期日が到来しても、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。

変動金利型における未払利息の発生例(元利均等返済)



◎変動金利型事例

融資額	1,000万円	1年後の金利見直し	2年目以降の適用金利			変動なし	① 1%上昇	② 2%上昇	③ 3%上昇
適用金利	年2.375%					年2.375%	年3.375%	年4.375%	年5.375%
返済期間	30年		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
返済方法	元利均等返済		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			13,991,280円	15,940,991円	18,299,322円	21,043,742円
			(うち 未払利息) (注3)			(— 円)	(— 円)	(— 円)	(234,720円)
毎月の返済額 (年間返済額)	38,865円 (466,380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)

(国土交通省ホームページをもとに作成)

(注1) 当初約5年間は、返済額の見直しはありません。

(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、最終期日に一括して返済することとなります。

(2023年4月1日現在)

