

住宅ローンのご利用を
計画されているお客様へ

ここに注目!

住宅ローン

住宅ローンには、いくつかの種類があります。また返済方法や手数料、もしもの場合に備えた制度など、考えなければならない事項も多岐にわたります。この冊子では、これからご契約いただく住宅ローンについて正しくご理解いただくために、契約における注意点について、わかりやすく整理しました。新居での暮らしをより豊かに、楽しいものにするために、ここでしっかりと確認しておきましょう!



このパンフレットは住宅ローンに関する一般的な内容を記したものです。取り扱いの詳細は金融機関ごとに異なりますので、詳しい内容につきましては、お取引信用金庫にご確認ください。

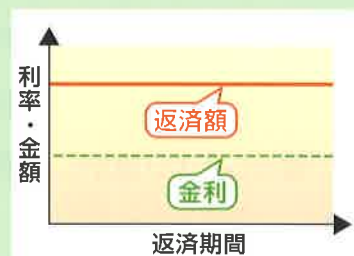


住宅ローンの金利タイプ

住宅ローンの金利タイプは大きく分けて3種類あります。

固定金利型

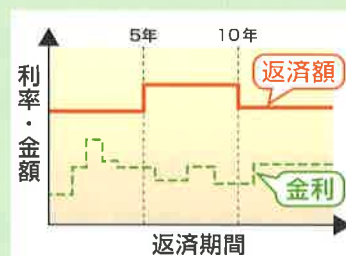
返済終了まで
金利が変わらない



適用する金利は完済まで変動せず、一定のまま。
毎月の返済額も完済まで一定のままです。

変動金利型

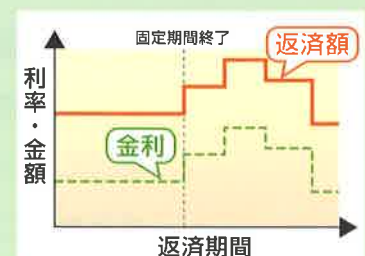
市場金利に応じて
ローン金利が変わる



市場金利の変動に応じ、適用金利が変わります。
なお、毎月の返済額は、5年ごとに見直されます。

固定金利選択型

一定期間経過後
変動金利型・固定金利型を選ぶ
(例：変動金利型を選んだケース)



当初一定期間だけ金利を固定します。固定金利特約期間終了後は変動金利型と固定金利型を選択することができます(金融機関により取り扱いは異なります)。
毎月の返済額は固定金利特約期間終了時に見直します。

主な特徴

メリット

デメリット

当初借入時に最終返済日までの総返済額を確定できます。
借入当初の金利が低い場合、後に市場金利が上昇しても返済額は増加しません。

返済中に金利水準が下がると、それにあわせて適用金利も低下します。

通常の固定金利型に比べ、低金利で一定期間固定金利型のメリットが得られます。
固定金利期間終了時に金利の状況に応じて固定金利・変動金利を選択することができます(金融機関により取り扱いは異なります)。

借入時が同じ場合で比較すると変動金利型に比べて金利が高くなるのが一般的です。
借入当初の金利が高い場合、後に市場金利が低下してもローンの金利は下がりにません。

当初借入時に将来の返済額が確定しません。
返済中に金利水準が上がると、それにあわせて適用金利も上昇します。

当初借入時に固定金利特約期間終了後の返済額が確定しません。
また、固定金利期間が終了したとき、再び固定金利を選択する場合、手数料が別途必要となる場合があります。
固定期間の途中で、他の金利タイプへの変更はできません。

各金利タイプごとにメリットとデメリットがあり、また仕組みと特徴が異なりますので、次のページ以降の留意点をご覧になり、契約の前にしっかりと仕組みを理解したうえで、十分に比較検討しましょう。

〈変動金利型・固定金利選択型ローンの留意点〉

変動金利型および固定金利選択型住宅ローンには、それぞれリスクがあります。

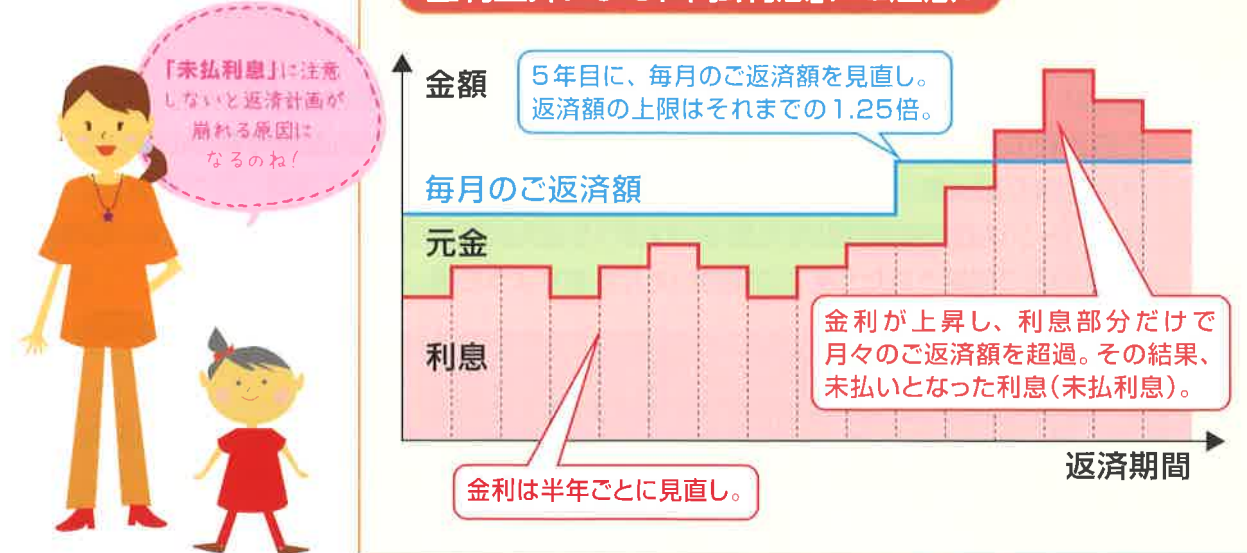
ご契約前に十分な説明を受けて、ご理解ください。



1 変動金利型ローンのリスクについて

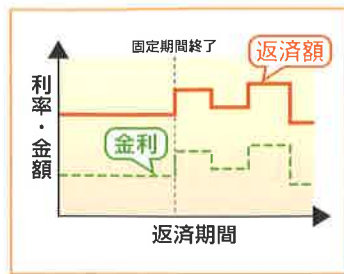
- 短期プライムレートなどの市場金利に連動してローン金利が変動します(金融機関により異なります)。
- お借入いただいた後に適用される金利は、通常、4月と10月の年2回見直されます(ただし見直し後の新金利の適用時期は金融機関によって異なります)。
お借入いただいた後に市場金利が低下した場合には、住宅ローン金利も低くなり、月々のお支払額やお支払総額の減少が期待できます。ただし、お借入いただいた後に市場金利が上昇した場合には、住宅ローンの金利も高くなり、月々のお支払額やお支払総額が増加することがあります。
- 年2回の金利の見直しで金利の変動が生じて月々の返済額は通常5年間一定となっています。また、5年に一度の返済額見直しの際、急激な金利上昇が生じていた場合でも、月々の返済額は通常見直し前の1.25倍が上限となっています(上限を設定していない金融機関もありますので借入時にご確認ください)。
- 大きな金利上昇があった場合、月々のお支払額を上限の1.25倍まで引き上げたにもかかわらず、その回の利息が毎月のお支払額を上回ってしまうことがあります。この場合にも、その回のお支払金額は、決まった月々の返済額となります。
しかしながら、決まった月々の返済額を超えてしまった利息が未払いのまま残ってしまいます。これを「未払利息」といいます。ご返済の最終回に「未払利息」や未払いの元金が残ってしまうと、一般的には返済の最終回に一括してお支払いいただくことになりますので、ご注意ください。

金利上昇による「未払利息」にご注意!

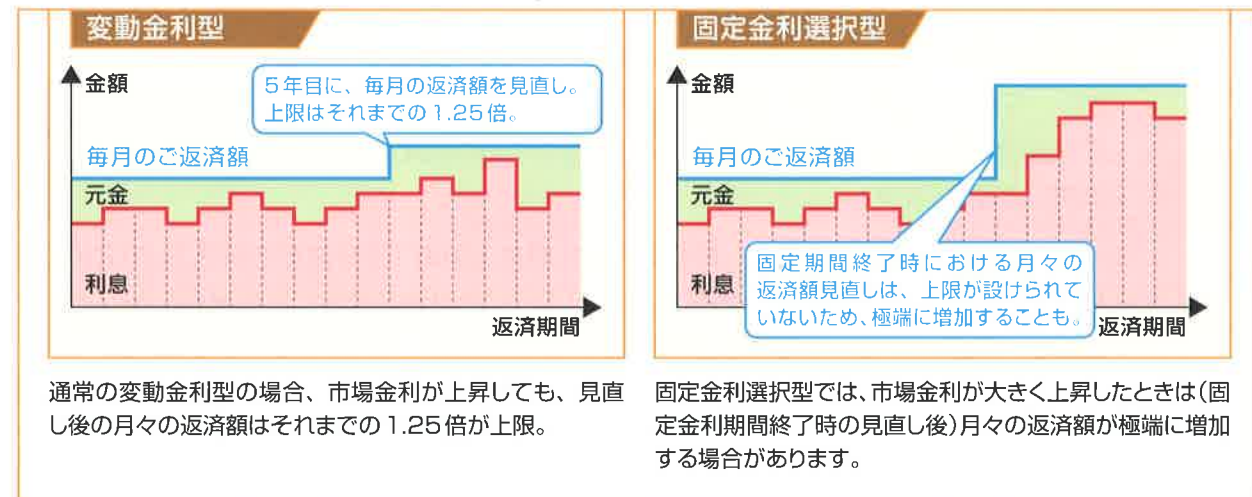


2 固定金利選択型のリスクについて

固定金利選択型住宅ローンとは、返済開始から**一定の期間は固定金利を適用**し、期間経過後、金利タイプを変動金利型にするか、再び固定金利選択型にするか、お選びいただける住宅ローンです(固定金利期間の長さは、金融機関によって異なります)。



- 固定金利期間中は、(一般的に)通常の固定金利型に比べ**低い金利が適用**されます。固定金利期間経過後は、通常、変動金利型となりますが、再度、固定金利型を選択することもできます。
一般的に、固定金利期間中は他の金利タイプへの変更ができません。
- 金融機関によっては、金利タイプの更新・切り替えの際、**手数料が発生**する場合があります。
- 固定期間終了時に適用金利が変わります。変動金利型における5年ごとの見直しと異なり^(※)、固定期間終了の際の月々の返済額の見直しには、限度が設けられておりません。市場金利の状況によっては、**月々の返済額が大幅に増加(または減少)**することがあります。
※変動金利型ローンの、月々の支払額の見直し(5年ごと)では、月々の返済額は一般的にはそれまでの1.25倍が上限となっています(2ページ参照)。
- 固定金利期間中は、繰上返済ができない場合もあります。繰上返済手数料が高い場合もあります(いずれも金融機関により異なります)。



3 住宅ローンの金利の決まり方について

住宅ローンの金利は、様々な市場金利を基準にして、各金融機関が独自に決定しています。この金利の見直し時期と、基準金利の見直しにともなう新金利の適用時期等については、契約時に信用金庫の担当者からご説明させていただきます。
住宅ローンは返済期間が非常に長く、**わずかな金利の違いが大きな差となって現れます**。
しっかりとご理解されたうえでご契約いただきますようお願いいたします。

まずは気軽にお見積りのご相談を!

変動金利型、固定金利選択型の住宅ローンをご検討の際は、金利が様々な変化した場合のお見積りを出してもらい、将来ローン金利が上昇した場合の返済額についても比較してみることをお勧めします。なお、お客様への適用金利は一般的にローンお申込み時点のものではなく、融資実行時点のものであることにご注意ください。



住宅ローンの返済方法

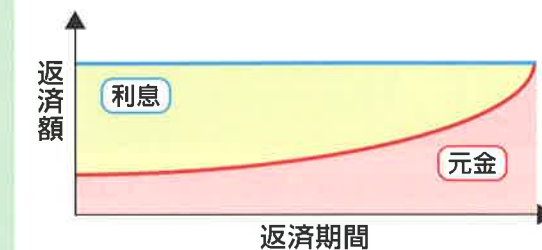
住宅ローンのご返済は、2つの方法があります!

毎月安定の「元利均等」か、着実に返済が進む「元金均等」か。

毎回決まった金額をお支払いいただく

元利均等返済

イメージ図



毎月のお支払額(元金と利息の合計額)が変わらない返済方法で、住宅ローンでは一般的な返済方法です。

メリット

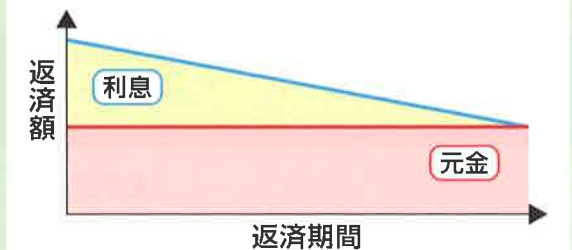
毎月のお支払額が一定なので、生活設計が立てやすくなります。また、返済開始時は、毎月のお支払額が元金均等返済に比べ少なくなります。

デメリット

金利の条件が同じ場合、全期間のお支払総額は、元金均等返済よりも多くなります。返済開始時は、毎月のお支払額に占める元金の割合が低く、元金の返済はあまり進みません。

返済が進むにつれてお支払額が減少する

元金均等返済



毎回一定額の元金と毎回の元金の残高に応じた利息の合計が返済額となります。

最初から最後まで、元金が均等に返済され、借入元金の返済が早く進みます。そのため、元利均等返済に比べ、発生する利息負担が軽く、お支払総額も少なくて済みます。

返済開始時は、毎月のお支払額が元利均等返済に比べ多くなります。

返済方法によって、それぞれにメリットとデメリットがあり、お支払総額、毎月のお支払額に違いが生じますので、契約前に十分に比較検討しましょう。また、金融機関によって、もしくは金利タイプによって「元金均等返済」を選択できない場合があります。

無理な返済は禁物。ゆとりを持って返せるプランを!

住宅ローンのお借入期間(返済期間)は、短くするほどお支払総額が減少します。ただし、短くすぎると毎月のお支払額が大きくなり、お客様の生活を圧迫してしまいます。また、「ボーナス返済」という方法もありますので、ご契約前にはいろいろなパターンで見積りを出してもらい、無理のない返済方法を考えましょう。





住宅ローンの手数料

住宅ローンには、手数料などの 様々な費用がかかります。

住宅ローンのご契約時には、以下に挙げるような
手数料等が別途必要となります。金利だけではなく、
これらの様々な費用も含めて検討しましょう。

詳しい金額や手数料名称等は、金融機関によって異なります。ご不明な点
がございましたら、ご契約の信用金庫の職員にお問い合わせください。

細かい出費も
ままとすると
意外と大きな額に
なってしまいます。
ご注意ください！



〈契約時に必要となる手数料等(例)〉

■ 印紙税

住宅ローンの契約書には、印紙を貼付する必要があります。
印紙の金額は、契約金額によって異なります。

■ 融資手数料等

融資を行うための事務手数料です。

■ 団体信用生命保険料(団信)

万が一、お客様が死亡、または高度障害になってしまい、住宅ローンの返済が困難になった場合に備え、
金融機関の多くが、お客様に「団体信用生命保険」に加入していただくことを融資の条件としています
(健康状態等の理由で保険に加入できない場合は、融資を受けられないことがあります)。
保険に加入していると、お客様が死亡、または高度障害になってしまった場合、住宅ローンの残額は
保険金で完済され、ご家族に債務が引き継がれることはありません。
なお、多くの場合、保険料は金利に含まれています。

■ ローン保証料

保証会社にお客様のローン返済を保証してもらうための保証料です。
お客様の事情により返済が滞った場合、保証会社が返済を肩代わりしますが、保証会社が支払った分
については、後日お客様が保証会社に返還しなければなりません。
保証料は借入時の一括払いが多いですが、毎月のご返済に上乗せする方法をとっている金融機関も
あります。

■ 火災保険料等

金融機関によっては、災害等によって融資住宅が被害を受けた場合に備え、火災保険に加入すること
を融資の条件としている場合があります。

■ その他

● 繰上返済手数料

お手持ち資金に余裕がある場合、住宅ローンの毎月の返済予定とは別に、住宅ローンの元金の一部
もしくは全部を先回りして返済することができます。これを繰上返済といいます。
繰上返済で一部でも住宅ローンの元金を減らすと、減った元金について、その後に発生するはず
であった利息がなくなるため、ローンのお支払総額を減らすことができます。繰上返済は残存期間
が長い、早い時期ほど効果が高いのですが、無理な繰上返済により生活に支障が出ないようお気
をつけください。
また繰上返済にも手数料が発生します。繰上返済の手数料については、金融機関によって異なり
ます。

● 遅延損害金

ローンのご返済が遅れた場合には、遅延損害金が発生します。
遅延損害金の額は一般的に、
延滞している元金額×遅延損害金の金利× $\frac{\text{遅延日数}}{365\text{日}}$ となります。
(遅延損害金の金利は金融機関により、異なります)

● 条件変更手数料

住宅ローンの長い返済期間の間には、様々な理由でご契約いただいた条件では、ご返済が難し
くなる場合があります。
こうした場合には、ご契約の金融機関と話し合いのうえ、月々のお支払額を減らして返済期間を
延長したり、利息のお支払いのみの期間を設け、元金のお支払いを据え置くといったお支払い条
件の変更を行うことがあります。これが条件変更です。
この条件変更を行う際にも手数料が発生します。

■ 司法書士・土地家屋調査士への報酬

物件の所有権保存登記、所有権移転登記、
抵当権設定登記等にかかる司法書士への報
酬、物件の表示登記にかかる土地家屋調査
士への報酬などです。

※上記の他にも、住宅販売事業者が提携ローンを斡旋する場合に発
生する「ローン斡旋手数料」や、不動産業者に仲介してもらって住
宅を購入する場合に発生する「仲介手数料」など、様々な手数料が
存在します。

どんな出費があるか
あらかじめ分かっていれば
前もって備えることが
できるよね。





その他 ご留意いただきたい事項

金融関係とローンの契約を結ぶ際には、下記の事項につきましてよくご理解ください。詳細につきましてはお取引先の信用金庫にお尋ねください。

▶ 抵当権とは

金融機関が融資を行う際、お客様が所有する不動産等の担保物件に、金融機関もしくは保証会社が抵当権を設定させていただきます。これにより、お客様が住宅ローンの返済ができない場合、担保物件の処分等により、金融機関(保証会社)は優先的に返済を受けることができます。

抵当権の設定・抹消に係わる登記費用は通常お客様のご負担となります。

▶ 連帯保証人とは

連帯保証人とは、借主と同様の返済責任を負う方をいいます。したがって、連帯保証人は、借主がローンの返済ができなくなった場合、借主に代わって返済いただくなくてはなりません。

▶ 個人情報の取り扱いについて

金融機関にローンをお申込みの際は、個人情報の利用目的、個人信用情報機関^(※)の利用・登録等について記載した「個人情報の取り扱いについての同意書」をご提出いただきます。金融機関は、お借り入れされる方や連帯保証人となる方につきまして個人信用情報機関に照会を行い、その結果ご融資をお断りする場合がございます。

また、ローンを組まれた後、延滞や債務整理などがありますと、これらの情報は個人信用情報機関に登録されます。

(※)個人信用情報機関とは、ローンやクレジット等に関する個人信用情報を登録し、加盟会員における与信取引上の判断のための参考資料として、これを提供する機関です。主な機関は全国銀行協会が設置運営している「全国銀行個人信用情報センター」などがあります。

この街と生きていく

SHINKIN 信用金庫

発行：一般社団法人東京都信用金庫協会



おたくも うちも
豊橋信用金庫