

当金庫の金利の仕組みについて

当金庫の住宅ローンは、固定金利選択型住宅ローンとなっており、固定金利または変動金利を選択していただきます。

1. 固定金利について

★ 特徴

お借入期間中、一定期間（以下、「特約期間」といいます）の金利が固定されます。
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

借入後に金利が低くなった場合は、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。

★ 当金庫の固定金利の仕組み

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日に行ないます。
固定金利の種類は、3年・5年・10年があります。

・ 特約期間

3年・5年・10年を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

ご選択いただいた特約期間終了後1ヶ月以内に、特約期間が終了した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

特約期間終了後、再度固定金利をご選択する場合には、当金庫所定の書面にてお申込いただきます（固定金利選択時の手数料と特約書の印紙代が必要となります）。

特約期間終了時に、書面によるお申出がない場合は、変動金利を適用させていただきます（変動金利選択時の手数料はかかりません）。

※ 変動金利についての詳細は、「2. 変動金利について」をご覧ください。

※ 手数料の金額については将来変更となる場合がありますので、お手続き時に窓口へお問合せください。

★ 適用金利

適用される金利は、融資実行時の金利となります（申込時の金利ではありません）。

お支払の途中で、変動金利から固定金利を選択した場合も、固定金利移行時の金利となります（固定金利の選択時ではありません）。

また、特約期間が終了し変動金利へ移行した場合も、変動金利移行時の金利となります。

2. 変動金利について

★ 特徴

年に2回、金利の見直しを行ないます。お借入後はいつでも固定金利に変更することができます（固定金利選択時の手数料と特約書の印紙代が必要となります）。

・ メリット

金利の見直しが年2回あるため、金利が下がると総返済額の減少につながります。

また、市場の金利や経済動向等と関連しているので、金利の動きを見ながら、固定金利へ選択できます。

・ 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がると、総返済額が増えます。また、未払い利息※が発生することもあります。

※ 未払い利息については、「当金庫の変動金利の仕組み 125%ルール」の欄をご覧ください。

★ 当金庫の変動金利の仕組み

当金庫の「住宅ローン最優遇金利」を基準として融資利率を適用しています。「住宅ローン最優遇金利」（以下、「基準金利」といいます）については、ホームページまたは店頭でご確認いただけます。

・ 金利の見直しの時期

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回行ないます。

・ 基準金利変更後の新利率の適用開始日

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適用となります。（7月または1月の約定返済分より適用）

・ 基準金利の変動幅

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

・ 毎返済額の変更時期

融資利率の毎年 10 月 1 日での見直しを 5 回迎えるまで（実質 5 年間）は、その間に融資利率の変更があっても毎回の返済額は変更せず、元金と利息の内訳が調整されるしくみとなっています。

毎返済額を変更する場合（融資利率の毎年 10 月 1 日での 5 回目の見直しによっての変更）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。

（5 回目の 10 月 1 日以降、最初に到来する 1 月の返済分より変更）

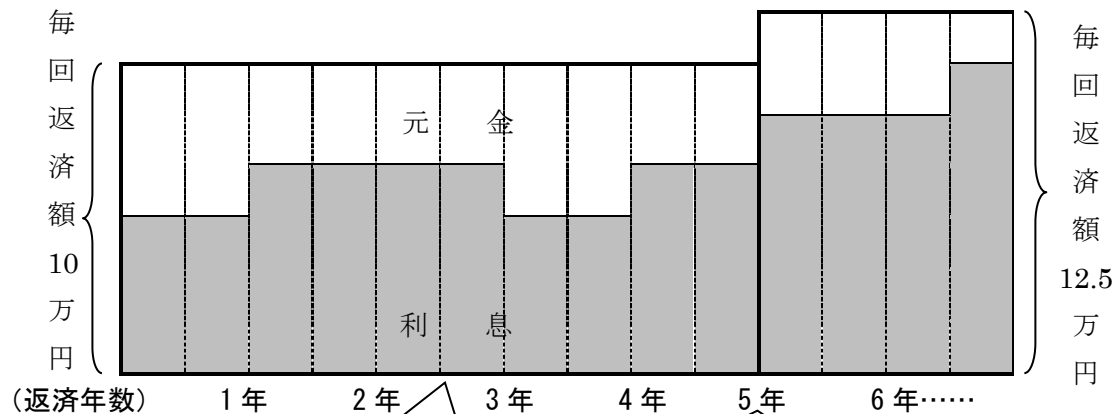
・ 125%ルール

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」を限度とします。つまり、5 年ごとに返済額が増減しますが、返済額が増えた場合でも、「前回返済額×1.25」までしか増加しないということになります。

注意点としては、大幅な金利上昇時の返済額の見直しの場合、未払い利息※が発生することがあります。

利率が大幅に下降し返済額が減額となる場合は、125%ルールの適用はありません（新返済額の下限はありません）。

【5 年毎返済額見直し・125%ルールのイメージ】



利率が変更しても 5 年間の毎返済額に変更はありません。

5 年ごとの毎返済額の見直しの際の返済額の増加は、前回返済額の 1.25 倍が限度。

※ 返済額見直し時に利率が下がっても返済額が増加する可能性があります。

元金	元金	元金	毎回の返済額
	利息 (2.875%)	利息 (2.7%)	
利息 (2.475%)			

5 年

新しい利率、残存元金、残存期間に基づき、毎回の返済額を再計算した結果、過去の利率の上昇が影響し、毎回の返済額が増加。

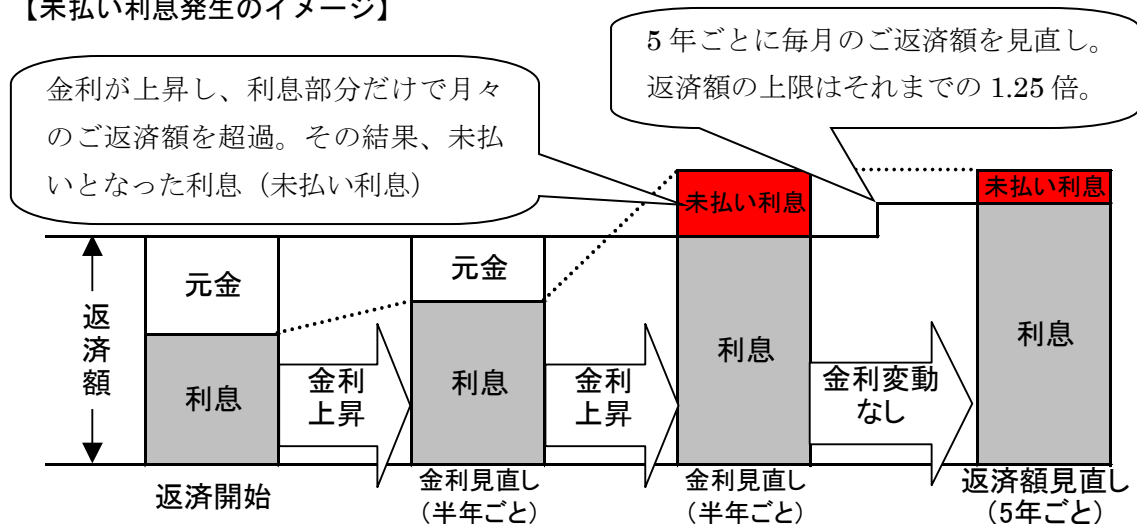
※未払い利息とは…

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の額が毎月の返済額を超えてしま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。その場合、原則最終回に一括返済していただくことになりますので、ご注意ください。

【未払い利息発生イメージ】



★ 適用金利

適用される金利は、融資実行時の金利となります（申込時の金利ではありません）。

お支払の途中で、変動金利から固定金利を選択した場合も、固定金利移行時の金利となります（固定金利の選択時ではありません）。

また、特約期間が終了し変動金利へ移行した場合も、変動金利移行時の金利となります。