

住宅ローン支払方法 および金利変動ルール

説明書



このご説明書は、お客さまと四国銀行との間で締結する住宅ローン契約について、住宅ローンの支払方法および金利変動ルール等について、わかりやすく解説したものです。

ご契約内容を十分ご理解いただくために、本ご説明書をご活用ください。

なお、ご契約内容について、ご不明な点がございましたら、何なりとお取引店まで、お問い合わせください。



住宅ローンのお支払方法

毎月の「元利均等」・「元金均等」分割返済のいずれかを選択できます。また、ボーナス時増額返済の併用もできます。

(1) 元利均等分割返済

毎月の返済額が一定の返済方法です。返済額の中の元金とお利息の割合が変化していきます。借入れ当初はお利息の割合が多く、徐々に元金の返済が多くなります。

「元利均等」分割返済と「元金均等」分割返済のちがいを理解してください。

住宅ローンのお利息の支払いは「後払い」です。

(2) 元金均等分割返済

借入金の元金を毎月同じ金額で返済し、毎月のお利息とともにお支払いただく方法です。

借入れ当初は元金が多いため、お利息の支払い金額が大きく、返済額が多くなりますが、返済が進むにつれ、徐々に返済額が少なくなります。

(注) お利息は毎月のお支払日に、前月お支払日の翌日以降の分を後払いしていただきます。ボーナス時増額返済を併用される場合は、ボーナス時増額分のお支払日に、前回ボーナス時増額返済お支払日の翌日以降のお利息を後払いしていただきます。

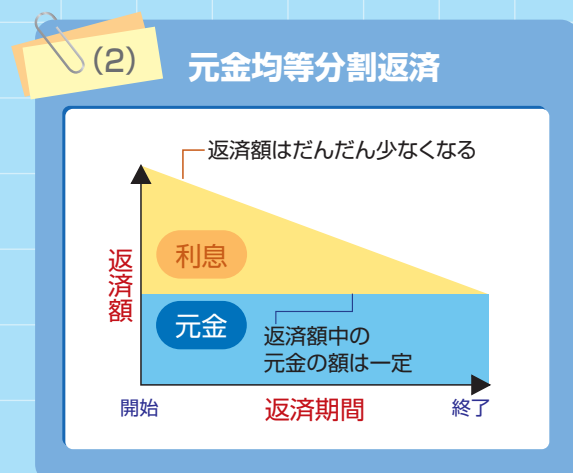
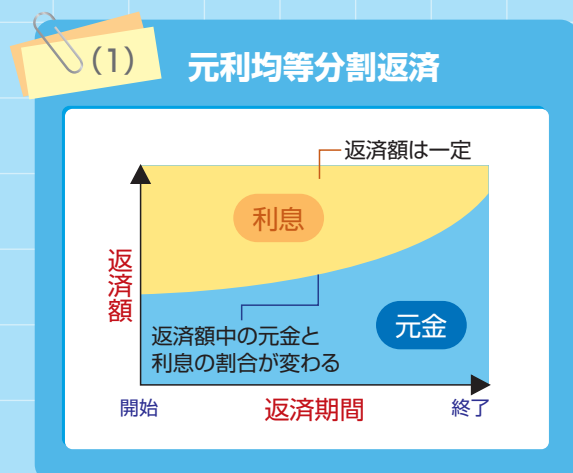
例1) 借入1,000万円、金利3%、35年返済で、金利が借入期間中変わらないと仮定した場合の返済額

	元利均等分割返済	元金均等分割返済
1回目の返済額	38,485円 (内、元金 13,485円)	49,279円 (内、元金 23,800円)
返済総額	16,163,350円	15,269,322円
利息額	6,163,350円	5,269,322円

*上記はあくまで、一定の条件のもとでの試算であり、実際のお支払額とは若干異なる場合があります。

元利均等分割返済の場合は最終返済日まで支払い金額が一定であるのに対し、元金均等分割返済の場合は、当初の支払い金額が大きく、徐々に返済額が少なくなる特徴があります。

例2) 元利均等分割返済と元金均等分割返済のイメージ(金利が変わらないと仮定します)



金利タイプ

先行きの金利動向を考え、「変動金利」か「固定金利（3年・5年・10年）」かを選択して返済できます。お客さまのご希望により、ご自由に選択できます。

変動金利

(1) 概要

- ① 当行所定の基準金利の上昇または下降によって、借入利率が変動します。
* 当行所定の基準金利とは、預金金利や当行短期プライムレートを参考にし決定される金利のことです。
- ② 変動金利から固定金利への変更は、いつでもできます。
* 手続きとしては、当行お取引店に「住宅ローン固定金利期間設定の特約書兼 確認書」を提出していただく必要があります。
* 固定金利を選択する場合、手数料11,000円(税込)が必要となります。

基準金利の見直しは年2回です。

金利の見直しがあっても、約5年間は、毎月の返済額は変わりません。また、5年経過後も前回返済額の1.25倍が上限となります。

(2) 借入利率変更の基準

借入後の借入利率は、当行所定の基準金利の変更に伴い、その変更幅と同じだけ引上げまたは引下げします。

(3) 借入利率変更の適用時期

- ① 借入後の借入利率については、年2回見直しを行います。
- ② 毎年4月1日と10月1日を基準日として、その日と前回基準日の基準金利を比較し、変更幅を決定します。
- ③ 4月1日基準日に決まる新しい借入利率は、その年の6月の返済日翌日から適用されます。また10月1日基準日に決まる新しい借入利率は、その年の12月の返済日翌日から適用されます。

(4) 元利均等分割返済における返済額の変更ルール

- ① 毎回の返済額は、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）。
- ② その間に借入利率が変更されても、返済額は変更しません（返済額のうち、元金と利息の割合を変更します）。
- ③ 5回目の10月1日が経過し、返済金額の再計算時には、借入利率の上昇により、返済額が増加する場合でも、**新しい返済額は前回までの返済額の1.25倍を上限とします。**
以降、10年後、15年後…と5年ごとに新しい返済額を都度計算します。

金利の見直しおよび返済額の見直しスケジュール(例)

- ★お借入日:20XX年4月1日
- ★約定返済日:毎月25日



お借入日

基準日(1回目)

借入利率が変更されても返済額はそのまま。

基準日(5回目)

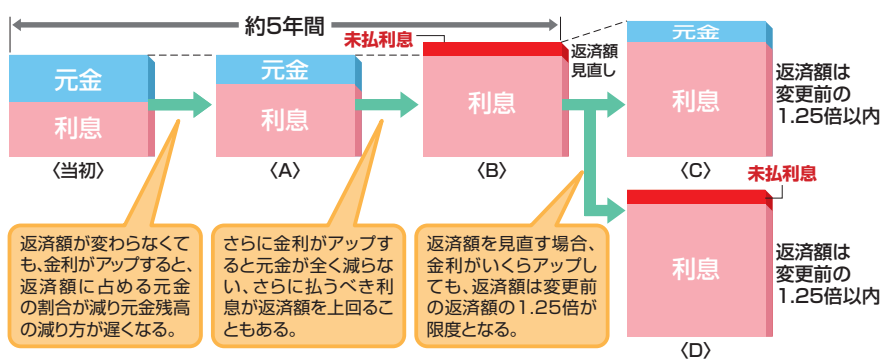
返済額見直し。1/25返済分より適用。

注意

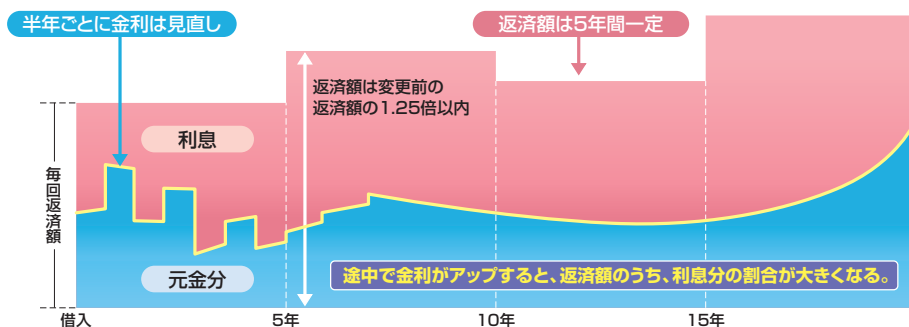
(5) 元利均等分割返済における変動金利におけるリスク

- ① 変動金利は金利上昇による急激な返済負担増加を緩和する目的で、約5年間は返済が一定であり、見直し後の新しい返済額が増加する場合でも変更前の返済額の1.25倍の制限があります。
- ② 万一、借入利率の大幅な上昇により、毎月の利息が返済額を上回った場合には、返済しても元金は減らず、返済額を超えた利息分（「未払利息」といいます）を次回以降に繰り延べてお支払いいただきます。
- ③ 最終期日に未払利息および元金の一部が残っている場合には、最終期日に一括してお支払いいただくこととなります。

返済額の内訳と未払利息



変動金利型住宅ローンのイメージ



注意

(6) 元金均等分割返済におけるリスク

- ① 元金均等分割返済には、元利均等分割返済のような約5年間の返済額一定ルールや見直し後の新しい返済額の1.25倍ルールがありません。
- ② したがって、金利の急激な上昇により、毎回の返済額が大幅に増加する可能性があります。

(7) 借入利率変更のお知らせ

借入利率の変更時には、新しい借入利率・新しい返済額を書面でお知らせします。

固定金利

(1) 概要

- ① お借入れ期間中のうち、一定期間(3年・5年・10年)の金利を固定することができます。
- ② 元利均等分割返済の場合、固定金利期間中は、借入利率が変動しないため、毎回の返済額は変動しません。
- ③ 選択した固定金利期間中は新たな固定金利、変動金利への切替はできません。
- ④ 固定金利期間終了後は、再度固定金利、変動金利のどちらでも選択することができます。

(2) 手続方法

当行お取引店に「住宅ローン固定金利期間設定の特約書 兼 確認書」を提出していただき、一定期間(3年・5年・10年)の固定金利期間を選択していただけます。

なお、固定金利を選択する場合、手数料11,000円(税込)が必要となります。

(3) 借入利率の確定時期

借入利率は、当行所定の基準金利(「店頭表示金利」といいます)に基づき決定されます。

*当行所定の基準金利(店頭表示金利)とは、一定の固定金利期間(3年・5年・10年)に応じた市場金利を参考にして、独自に決定される金利のことです。

(4) 固定金利期間終了時の取扱

- ① 固定金利期間終了日の1ヶ月前を目処に、終了後の手続について、「金利選択型住宅ローン固定金利期間終了のお知らせ」によりご案内します。
- ② 当行お取引店に「住宅ローン固定金利期間設定の特約書 兼 確認書」を提出していただくことにより、再度固定金利期間を選択することができます(特約書の提出期限は、固定金利期間の終了する3営業日前までとなります)。
- ③ この場合の借入利率は、固定金利期間の終了する日の翌日の当行所定の基準金利(店頭表示金利)に基づき決定されます。

固定金利期間中は、毎回の返済額は変動しません。
(元利均等分割返済の場合)



(5) 変動金利への移行

- ① 固定金利期間終了時に、再度固定金利選択のお申し出がない場合は、自動的に変動金利へ移行します。
- ② 一旦変動金利に移行した場合でも、当行お取引店に「住宅ローン固定金利期間設定の特約書 兼 確認書」を提出していただくことにより、再度固定金利を選択することができます。
- ③ 変動金利に移行した場合の借入利率は、当行所定の基準金利に基づいて決定され、固定金利期間終了日の翌日より適用されます。
- ④ なお、変動金利をご利用中は、前記の **変動金利** のルールが適用されます。

注意

(6) 固定金利におけるリスク

- ① 固定金利期間終了時には、毎回の返済額が変更となりますが、返済額の変動幅に上限がありません。
- ② したがって、**固定金利期間終了時に、金利の急激な上昇により、毎回の返済額が大幅に増加する可能性があります。**
*元利均等分割返済の場合の借入金利上昇時の返済額の目安は6頁をごらんください。

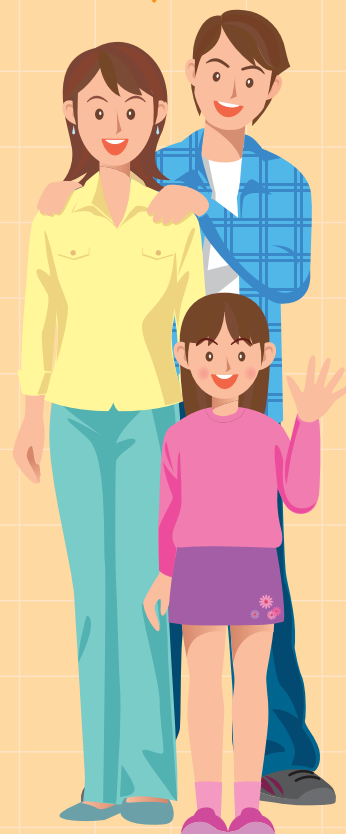
金利が上がった時、返済額の増加するリスクを十分考えて、住宅ローンのプランを立ててください。

(7) 変動金利から固定金利へ変更された場合の注意点

変動金利をご利用中のお客さまが、固定金利を選択された場合、住宅ローンの利息の支払が「後払い」であることから、**ボーナス返済部分について前回ボーナス支払日翌日以降の利息をその時点で精算していただきます。**

(8) 借入利率変更のお知らせ

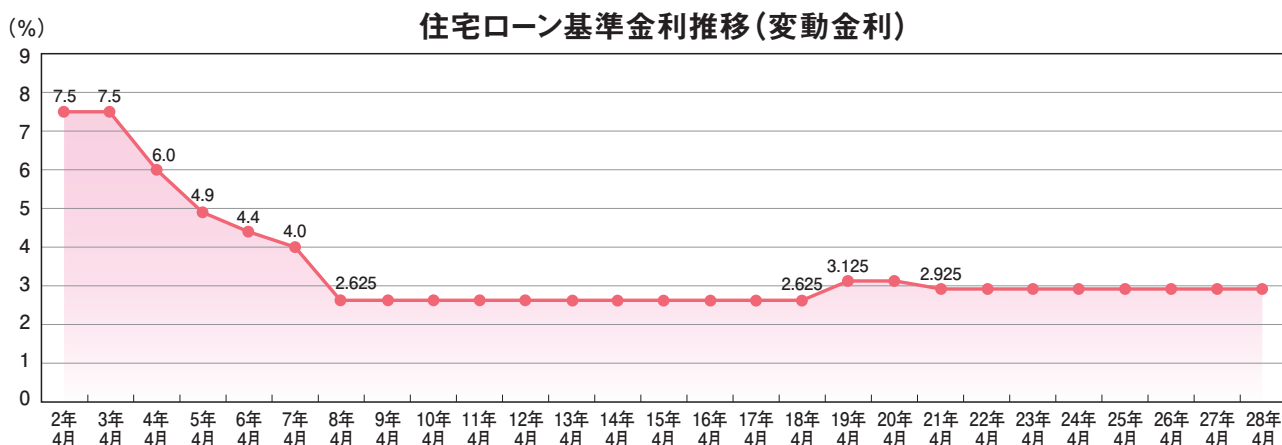
借入利率の変更時には、新しい借入利率・新しい返済額を書面でお知らせします。



住宅ローン返済額等の目安・手数料 一覧

1. 住宅ローン基準金利(変動金利)の推移

当行における住宅ローン基準金利(変動金利)の推移は下記のとおりとなっています。
お客様の金利選択の参考情報の一つとしてご利用ください。



2. 借入金利変動に伴う返済額の目安(元利均等分割返済の場合)

金額1,000万円、借入期間35年、当初3年間を年1.2%の固定金利で借入した場合、3年後の固定金利期間終了時の借入利率によって、毎月の返済額は下記のとおりとなります。

借入利率	(当初) 1.2%	1.0%	2.0%	3.0%	4.0%	5.0%	6.0%	7.0%	8.0%
返済額	29,170円	28,302円	32,801円	37,694円	42,962円	48,581円	54,519円	60,745円	67,225円
増減額	—	▲868円	3,631円	8,524円	13,792円	19,411円	25,349円	31,575円	38,055円

3. 各種手数料(消費税等を含みます)

1. 繰上返済手数料(※)

- ① 変動金利期間中 5,500円(一部繰上返済・全額繰上返済にかかわらず)
- ② 固定金利期間中

繰上返済額	手数料金額
500万円未満	22,000円
500万円以上1,000万円未満	33,000円
1,000万円以上	55,000円

※当行の手数料とは別に保証会社への手数料5,500円が必要となる場合があります。

2. 固定金利選択手数料 11,000円

※借入当初に固定金利を選択する場合は不要です。

3. その他条件変更手数料 5,500円

※当行の手数料とは別に保証会社への手数料5,500円が必要となる場合があります。