

金利変動リスク等に関する説明

auじぶん銀行株式会社(以下「当行」という)が提供する住宅ローンの金利タイプは、変動金利と固定金利特約があります。最終返済日までの借入金利が確定している場合を除き、お客さまの選択された金利タイプ(変動金利または固定金利特約)に応じて、借入金利が見直されます。金融情勢などによっては、お客さまの借入金利が上昇し、結果として、ご返済の負担が増加するリスクがあります。それぞれの金利タイプに応じた金利変動の仕組みや、将来、金利が上昇した場合の返済額増加のリスクについて、十分にご理解いただきますようお願い申し上げます。

1. 借入金利について

住宅ローンご契約のお客さまに適用される金利を借入金利といい、最終返済日まで確定している場合を除き、お客さまの選択された金利タイプに応じて、借入金利は見直されます。

2. 金利タイプについて

「変動金利」「固定金利特約(2年、3年、5年、10年、15年、20年、30年、35年)」の2つの金利タイプからお選びいただけます。

3. 基準金利について

(ア)変動金利

変動金利における当行の基準金利は、毎年4月1日と10月1日を基準日と定め、年2回見直しを行うものとし、市場金利をもとに下記事項を勘案して当行独自の判断で決定します。

- ◇ 当行が住宅ローンの貸出資金を調達するためのコスト
- ◇ 当行が住宅ローンの審査・販売に必要な事務および営業コスト
- ◇ 当行の収益および金利情勢など

※基準金利は、前月末日までに決定し、当行所定の方法により掲示させていただきます。

※基準金利が大幅に変動した場合には、4月1日、10月1日以外の日借入金利を変更する場合があります。

(イ)固定金利特約

固定金利特約における当行の基準金利は、市場金利をもとに下記事項を勘案して当行独自の判断で決定します。このため、毎月掲示する基準金利は、金融市場の動向などに連動して変更します。

- ◇ 当行が住宅ローンの貸出資金を調達するためのコスト
- ◇ 当行が住宅ローンの審査・販売に必要な事務および営業コスト
- ◇ 当行の収益および金利情勢など

※基準金利は、前月末日までに決定し、当行所定の方法により掲示させていただきます。

4. 返済額および約定利息について

金利タイプにかかわらず、以下の計算を行います。

(ア) 返済額

- 元金残高、最終返済日までの借入期間、借入金利をもとに計算するものとします。

(イ) 約定利息

- 毎月分返済額に占める約定利息は、「毎月返済部分の元金残高×借入金利(年利率)×1/12」で計算します。
- 半年毎増額返済額に占める約定利息は、「半年毎増額返済部分の元金残高×借入金利(年利率)×6/12」で計算します。

5. 変動金利タイプにおけるご注意

(ア) 借入金利の決定

- 当初の借入金利は、お借入日現在の変動金利の基準金利をもとに決定します。

(イ) 借入金利の見直し

- お借入日以降の借入金利は、毎年4月1日と10月1日の年2回を基準日と定め、見直しを行います。
- 4月1日を基準日として決まる新借入金利は、同年6月の返済日の翌日から、10月1日を基準日として決まる新借入金利は、同年12月の返済日の翌日から適用します。
- 借入金利は基準金利(4月1日または10月1日)と前回基準日の基準金利(基準日が4月1日の場合は前年10月1日、基準日が10月1日の場合は同年の4月1日)とを比べ、差が生じた際はその差と同一幅で変更するものとします。

(ウ) 返済額の見直し

【元利均等返済の場合】

➤ 5年ルール

- ◇ お借入後の返済額は、お借入後5回目の10月1日を基準日とする借入金利の見直しを行うまで一定のままとします。この期間中、借入金利に変更があった場合も返済額は一定のまま、「元金」と「利息」の金額の内訳が変更となります。
- ◇ お借入後5回目の10月1日を基準日として、借入金利、適用期間における元金残高、残存期間、未払(未収)利息に基づき、新しい返済額が算出され、12月の約定返済日の翌日から適用されます。以後、5回目ごとの10月1日を基準日とし、12月の返済日の翌日に同様に返済額を再計算します。

- ◇ 借入金利が上昇しても、5 回目の 10 月 1 日を基準日とし、12 月の返済日の翌日に再計算される新しい返済額は、再計算前の返済額の 125%を超えることはありません(これを 125%ルールといいます)。借入金利の引下げが行われ返済額が減少する場合は、制限はありません。
- ◇ 半年毎増額返済額において、前回半年毎増額返済日と次回半年毎増額返済日までの間に新借入金利の適用日がある場合の按分計算は、「半年毎増額返済部分の元金残高×旧借入金利(年利率)×1/12×前回半年毎増額返済月から新借入金利適用月までの経過月数]+「半年毎増額返済部分の元金残高×新借入金利(年利率)×1/12×新借入金利適用月から次回半年毎増額返済月までの月数」で計算します。

①借入金利が上げられた場合

- ◇ 毎月の返済額は、借入金利の引上げにより、返済額に占める利息の額が増え、元金の返済額は利息が増えた分だけ減少します。この場合、減少した分に相当する元金の額は、次の返済日に繰り延べられることとなります。返済元金の減少が継続した場合、結果として、借入金利が上げられたとき以降の毎回返済額から、減少された分に相当する元金の合計額が最終返済期日に繰り延べられた(しわ寄せ)状態となります。
- ◇ ただし、5 年ごとに行う返済額変更時においては、この繰り延べられた元金も含めて新しい返済額を計算しますので、返済額変更時までには生じたしわ寄せ状態は解消することとなります。
- ◇ 最終回の返済額変更後、引続き借入金利の引上げが行われた場合、上記同様利息の増加分だけ元金が最終返済期日にしわ寄せされるため、最終回の返済額が膨らむこととなります。

②借入金利が下げられた場合

- ◇ 毎月分返済額に占める利息額が減少することで、返済額に占める元金額は増加します。この場合、利息の減少した分に相当する元金の返済が前倒しで行われることになり、次回借入金利見直し時までの間、最終返済期日が繰上がる状態となります。
- ◇ ただし、5 年ごとに行う返済額の再計算時において、この前倒しされた最終返済期日ではなく当初の最終返済期日(契約時に定めた最終返済期日)をもとに新しい返済額を計算しますので、上記のような状態での返済は解消されます。
- ◇ 最終回の返済額変更後、引続き借入金利の引下げが行われた場合、契約時に定めた最終返済期日より早く返済が終了する場合があります。

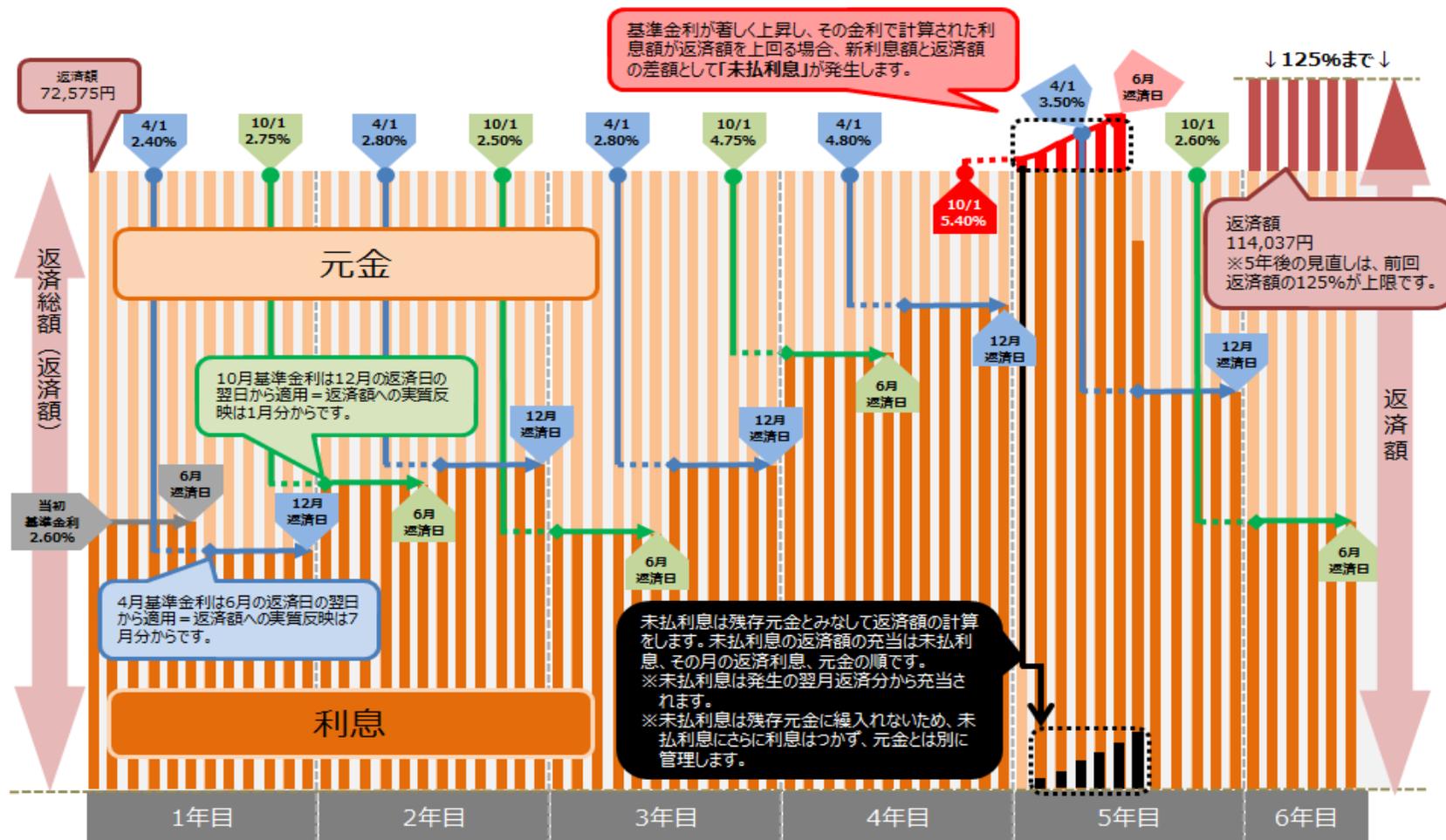
③未収(未払)利息

- ◇ 借入金利が著しく上げられた場合、新借入金利で計算された利息の額が毎月の元金返済額を上回る場合があります。その場合、新借入金利で計算された利息の額と毎月

の返済額の差額を「未払(未収)利息」といいます。未払(未収)利息は、元利均等返済の場合にのみ発生するもので、元金均等返済の場合には発生しません。

- ◇ 未払(未収)利息が発生した場合、予定されていた(返済予定明細上の)元金の返済が行われただけでなく、未払(未収)利息相当額が返済不足となり、以後発生した毎回の未払(未収)利息が次回の返済に繰り延べられます。
- ◇ 未払(未収)利息が発生した場合、未払(未収)利息は翌月以降の返済額より支払うものとし、その充当順序は、未払(未収)利息、その月の利息、元金の順とします。以後の支払いについても、同様とします。
- ◇ 未払(未収)利息にさらに利息が付くことはなく、元金とは別に管理します。
- ◇ 5回目ごとの10月1日を基準日とし、12月の返済日の翌日に返済額が再計算されますが、借入金利が著しく引上げられた場合、最終返済期日が到来しても返済が完了せず、元金および未払(未収)利息が残る可能性があります。その場合は、最終の返済額に加算されます。

《変動金利の借入金利、返済額変更、および未払(未収)利息についてのイメージ》



※返済額、基準金利は一例であり、当図の利息の割合などは理解促進のため極端な表現を行っています。実際のお借入れに際しては、借入金利や返済額などを返済予定明細で必ずご確認ください。

【元金均等返済の場合】

- お借入時の返済額は、借入金額を「返済回数で均等に割った元金」および「その月の利息」の合計となります。
- 借入金利が変更された場合、元金は変わらず利息のみ変更となるため、返済額は、利息の変動額と同額変動します。その変動額に上限はありません。
- 借入金利に変更がなかった場合、残高の減少に伴い利息も減少していくため、返済額も減少していきます。

《金利上昇時の返済額の変化》

(例) お借入金額 2,500 万円、期間 35 年、半年毎増額返済なし、元利均等返済方式

変動金利でお借入された場合の毎月の返済額

金利	年利 2%	年利 3%	年利 4%	年利 5%	年利 6%
毎月返済額	82,815	96,212	110,693	126,171	142,547

(注) これは、金利変動によりご返済額が変わることを表しています。実際の毎月返済額は、上述のとおり、5 年ルールに従い 5 年間変わりませんので、ご注意ください。

- 借入金利および返済額に変更がある場合は、住宅ローンマイページの「返済予定明細」をご確認ください。将来、借入金利が上昇した場合、返済額が増加する場合があります。ご返済額の目安は、当行ウェブページの住宅ローンシミュレーションにて、いつでも確認することができます。

(エ) 変動金利から固定金利特約への変更

- 変動金利をご選択された場合、固定金利特約へ変更することができます。その場合、返済日の原則 10 日前までに、当行にお電話をいただく方法により申し出を行う必要があります。
- 固定金利特約に変更後の借入金利は、固定金利特約に変更があった時点(固定金利特約への変更に係る申出後の当行所定の返済日の翌日)における基準金利をもとに決定します。

6. 固定金利特約タイプにおけるご注意

(ア) 借入金利・返済額の決定

- お借入時における固定金利特約は、住宅ローンお申込みに際して、固定金利の選択に関する特約に同意のうえ、お手続きいただくことにより適用を受けることができます。
- 固定金利特約は、2 年・3 年・5 年・10 年・15 年・20 年・30 年・35 年の中からお選びいただけます。
- 固定金利特約期間中は、お借入日現在の基準金利をもとにして決められた借入金利にて固定します。
- お借入時の返済額は、借入金額、最終返済日までの借入期間、当初の借入金利をもとに計算するものとし、固定金利特約期間中は、元利均等返済の場合、元利金の返済額に変更はありません。元金均等返済の場合には、元金の減少に伴って利息支払額が減少するため、返

済額も減少していきます。

(イ) 借入金利の見直し

- 固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできず、借入金利も固定されます。固定金利特約期間終了後に金利タイプの変更ができます。
- 固定金利特約期間が終了すると、自動的に変動金利に変更されます。固定金利特約期間終了時に、再度固定金利特約を選択される場合には固定金利特約期間終了日の原則 10 日前までに当行にお電話をいただく方法により申し出を行うこととします。なお、延滞など特別な事情がある場合には、再度固定金利特約への変更はできません。
- 固定金利特約期間終了後に再度、固定金利特約タイプを選択された場合は、新しい固定金利特約開始日における借入金利を適用します(変動金利タイプに変更した場合も同様です)。

(ウ) 返済額の見直し

- 固定金利特約期間終了時に、変動金利への変更や同一期間の固定金利特約を再度設定した際に基準金利が上昇している場合には、返済額が増加する可能性があります。

【元利均等返済の場合】

- お借入時の返済額は、借入金額、最終返済日までの借入期間、選択された固定金利特約の借入金利をもとに計算されます。
- 固定金利特約期間が終了し、再度固定金利特約を選択された場合の新しい返済額は、再度固定金利特約開始日の元金残高、選択された新借入金利、残存期間をもとに再計算します。
- 半年毎増額返済を併用している場合には、毎月分返済額と半年毎増額返済分とにわけて計算します。

【元金均等返済の場合】

- お借入時の返済額は、借入金額を「返済回数で均等に割った元金」および「その月の返済利息」の合計となります。
- 固定金利特約期間が終了し、再度固定金利特約を選択された場合の新しい返済額は、利息計算において、借入金利を新借入金利に変更し計算します。これに均等割りされた元金を加えたものが、借入金利変更後の新しい返済額となります。
- 借入金利の変更がない場合、毎回の返済額の元金は一定ですが、利息は毎回減少する元金に対応する利息分だけ減少することになり、返済額も毎回減額されます。

7. 借入金利と返済額に変更がある場合について

借入金利と返済額に変更がある場合は、住宅ローンマイページの「返済予定明細」をご確認ください

い。将来、借入金利が上昇した場合、返済額が増加する場合があります。ご返済額の目安は、当行ウェブページの住宅ローンシミュレーションにて、いつでも確認することができます。

8. 手数料について

変動金利、固定金利特約ご利用時の各種手数料は以下のとおりです。

お借入時の手数料	事務手数料	借入金額×2.20%(税込)
一部繰上返済手数料	変動金利期間中	無料
	固定金利特約期間中	無料
全額繰上返済手数料	変動金利期間中	無料
	固定金利特約期間中	33,000 円(税込)
金利タイプの変更手数料	変動金利タイプ利用時からの 金利タイプの変更	無料
	固定金利特約期間終了時の 金利タイプの変更時 ※固定金利特約期間中は金利タ イプの変更はできません	無料
条件変更手数料	事務手数料	5,500 円(税込)

※別途、登記費用などの実費が必要となります。

※上記手数料は今後変更となる場合がございますのでご了承ください。

※上記手数料とは別に、返済日におけるご返済が遅滞した場合には、年利率 14%(返済日の翌日から計算されます)の割合による遅延損害金をお支払いいただきます。

9. 照会窓口

auじぶん銀行住宅ローンセンター

電話番号:0120-926-777 (携帯電話、スマートフォンからもご利用になれます)

受付時間 平日 9:00~20:00、土・日・祝休日 9:00~17:00(12月31日~1月3日を除く)

以上

【2020年2月9日現在】