

## 双方向金利選択型住宅ローン(毎月型)の金利選択ルールにかかわる商品説明書

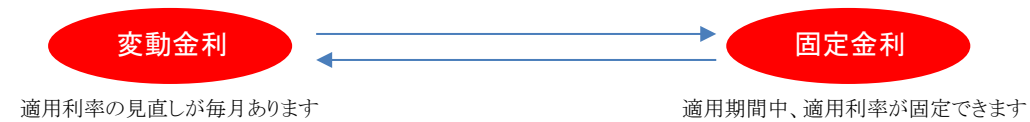
私は、この「商品説明書」の記載内容の説明を受け、この「商品説明書」を一部受領しました。

(借主) \_\_\_\_\_  
 (日付) 令和 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日 おなまえ \_\_\_\_\_

双方向金利選択型住宅ローン(毎月型)は、「変動金利」、「固定金利」をお客さまのご希望に応じて、ご選択いただけます。ただし、「変動金利」を選択された場合と「固定金利」を選択された場合とでは、そのお取扱いが異なりますので、予めご理解いただいた上で、お選びくださいますようお願い申し上げます。

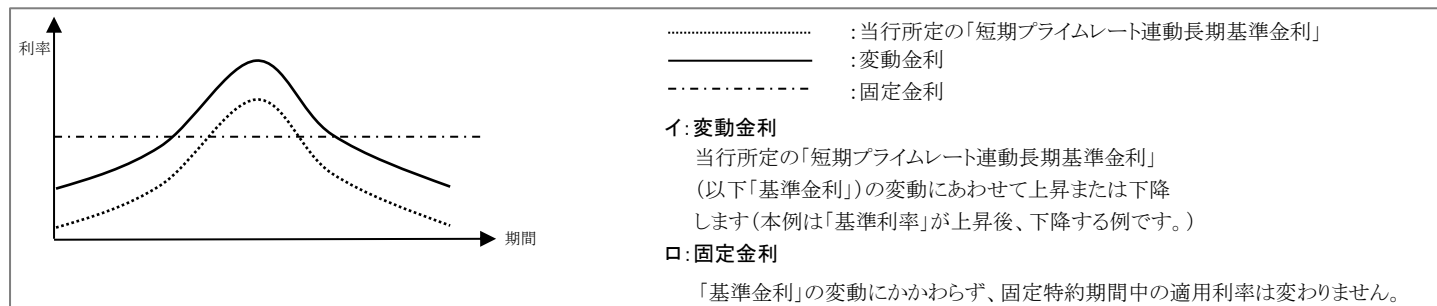
### 1. 金利選択パターン

2種類の金利タイプからお客さまのご希望に応じて、自由にお選びいただけます。



### 2. 金利変動方式別の金利変動パターン(例)

お客さまにお選びいただける2種類の金利変動方式の金利変動パターンは、以下の図の通りです。



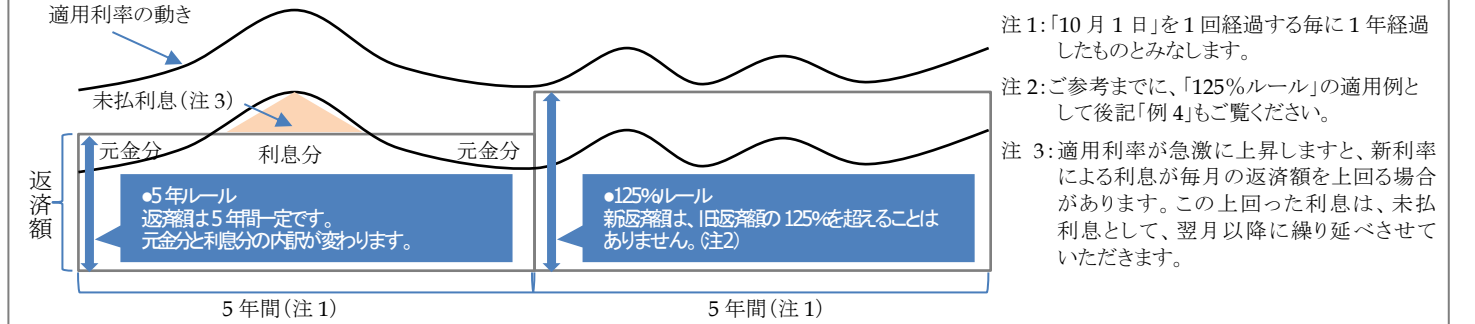
(注) 上図はあくまでイメージです。

### 3. 変動金利適用期間中の商品内容

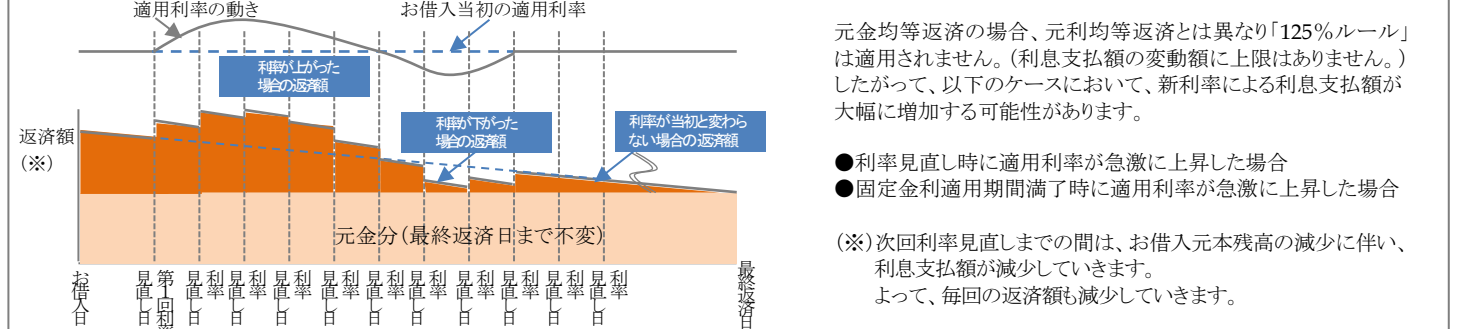
#### (1) 適用利率および返済額の変更ルール

①「基準利率」の変動による適用利率の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>●毎月1日を基準日とし、利率は基準日における基準利率と前月1日の基準利率とを比較し、差が生じた場合にその差と同一幅で変更するものとします。ただし、借入日の翌日以降最初に到来する基準日においては、その基準日における基準利率と借入日現在のローン契約による債務の適用利率の基準となる銀行所定の日の基準利率を比較するものとします。</li> <li>●毎月1日の基準日に決まる新利率は、当該基準日の翌月の返済日の翌日から適用します。</li> </ul>			
②適用利率の変更と返済額の関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>●元利均等返済の場合                             <ul style="list-style-type: none"> <li>●毎回の返済額は、5回目に到来する「10月1日」において算定した借入利率を適用するまで一定です。この間、適用利率に変更があった場合、毎回の返済額は、そのままその内訳である「元金分・利息分」の金額が各々変更となります。(これを「5年ルール」といいます。)</li> <li>●「5年ルール」適用期間中に適用利率が上昇しますと、毎回の返済額に占める元金返済額が減少します。その結果、当初お借入時もしくは前回返済額変更時に予定された元金返済が繰り延べとなり、計算上、繰り延べされた元金返済分は最終返済額に加算されます。その時に一部繰上返済のお手続きを行われた際は、最終返済期限繰上方式であっても借入期間が短縮されない場合、もしくは返済額再計算方式であっても毎回返済額が増額となる場合があります。</li> <li>●「5年ルール」適用期間中に適用利率が低下しますと、毎回の返済額に占める元金返済額が増加します。新返済額が変更前の返済額より減少する場合は、以下の方法によります。                                     <table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>返済額減額</td> <td>残存期間を変えず、返済額を少なくする。</td> </tr> </table> </li> </ul> </li> <li>●元金均等返済の場合(例2)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>●毎回の返済額は、お借入元本額を返済回数で割った金額等(以下、「均等返済元金額」といいます。)に1ヶ月ごとの利息支払い額を加えた金額となります。</li> <li>●適用利率が変更されない場合は、お借入元本残高の減少に伴い、利息支払い額が減少していきますので、毎回の返済額も減少していきます。</li> <li>●適用利率に変更があった場合は、毎回の返済額のうち、均等返済元金額は一定ですが、利息支払額は変わります。したがって、毎回の返済額は、利息支払額の変動額と同額変動します。その際、利息支払額の変動額に上限はありません。</li> </ul> </li> </ul>	A	返済額減額	残存期間を変えず、返済額を少なくする。
A	返済額減額	残存期間を変えず、返済額を少なくする。		
元利均等返済・元金均等返済共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>●元金返済の据置をお選びいただいた場合、元金据置期間中は利息のみのお支払いとなり、適用利率の変更により利息支払額は変わります。その際、利息支払額の変動幅に上限はありません。なお、毎月返済分の利息は毎月の約定返済日に、年2回増額返済分の利息は、約定増額返済日に、それぞれお支払いいただきます。</li> <li>●適用利率、返済額に変更がある場合は、「ご返済のお知らせ」にてご連絡いたします。</li> </ul>			

#### 【例1: 元利均等返済(5年ルール)の場合の変動タイプの期間中の適用利率と返済額の関係】

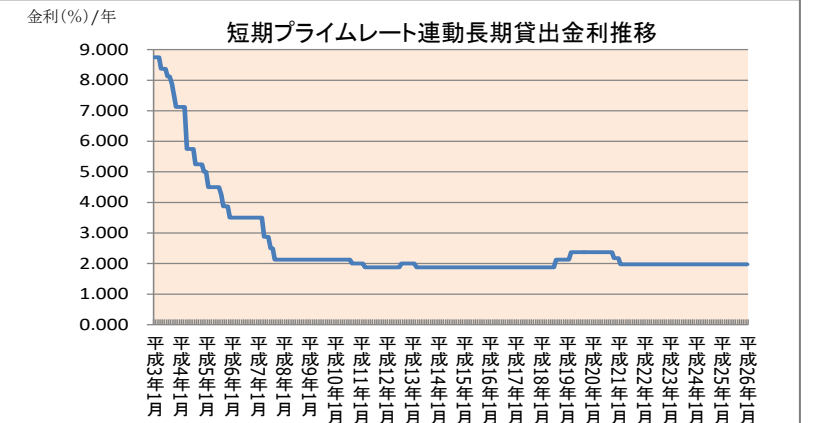


#### 【例2: 元金均等返済の場合の変動金利適用期間中の適用利率と返済額の関係】



#### 【ご参考: 過去の基準利率の変動実績】

過去の基準利率(当行の短期プライムレート連動長期基準金利)は右のグラフのように推移しています。



#### (2) 固定金利への変更

当行所定の「ローン取引変更契約証書」をご提出いただくか、インターネット申込受付・照会サービス〔金利選択申込〕(注)によりお申し込みいただき、「固定金利」へ変更することができます。

(注) 一部ご利用いただけないローンがございます。詳しくは当行ホームページまたは窓口へお問い合わせください。

①変更日	申込日の翌日以降、最初に到来する毎月の返済日を「固定金利」への変更日とします。
②適用利率	<ul style="list-style-type: none"> <li>●毎月月末営業日に、その翌月に「固定金利」に変更する場合の適用利率を当行店頭等にてお知らせいたします。</li> <li>●ただし、本適用利率は市場でのデリバティブ手法を利用して決定しております。金利情勢が急変した場合には、一旦お知らせした適用利率を変更させていただくこともございますのでご了承ください。なお、適用利率見直し前に、インターネット申込受付・照会サービス(金利選択申込)によりお申し込みいただいている場合には、ご契約またはお申し込み時点での適用利率が適用されます。</li> </ul>
③適用利率と返済額の関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>元利均等返済の場合 「固定金利」への変更日に、適用利率・お借入残高・最終返済日までの期間等に応じて毎回の返済額を再計算し、翌月の返済分から変更します。その際、返済額の変動額に上限はありません。(「5年ルール」・「125%ルール」は適用されません。)</li> <li>元金均等返済の場合 「固定金利」への変更日に、適用利率に応じて利息支払額を変更します。したがって、毎月のご返済額は、利息支払額の変動額と同額変動します。その際、利息支払額の変動額に上限はありません。</li> </ul>
④金利選択手数料	「固定金利」を選択される場合には、金利選択手数料を申し受けます。手数料額は後記「6.商品内容のまとめと各種手数料」をご覧ください。
⑤「固定金利」への変更ができないケース	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) 元利金の返済が遅延している場合。</li> <li>ii) 最終返済日までの期間が選択する「固定金利」の期間より短い場合等。</li> </ul>

#### 4. 固定金利適用期間中の商品内容

##### (1) 適用利率の変更ルール

適用利率は固定金利適用期間満了日まで変更されません。

##### (2) 「変動金利」への変更

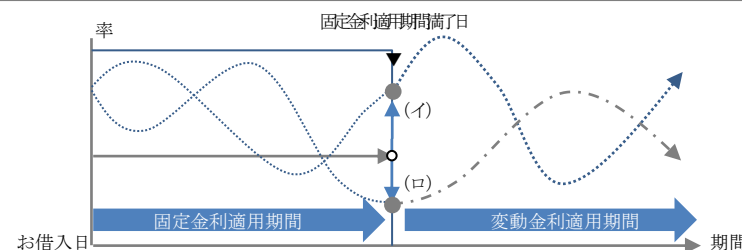
固定金利適用期間中は、「変動金利」への変更、適用利率の変更、固定金利適用期間の変更はできませんのでご注意ください。

#### 5. 固定金利適用期間満了後のお取扱いについて

①金利選択型ローン適用期間満了のお知らせ	固定金利適用期間満了日(以下、「満了日」といいます。)の2週間前を目処に、満了後のお取扱い手続について、左記のお知らせにてご連絡いたします。	
②「固定金利」を選択される場合	前記「3. 変動金利適用期間中の商品内容」同様、改めて「ローン取引変更契約証書」をご提出いただくか、または、インターネット申込受付・照会サービス(金利選択申込)(注)によりお申し込みいただけます。 また、金利選択手数料を申し受けます。手数料は後記「6. 商品内容のまとめと各種手数料」をご覧ください。 (注)一部ご利用いただけないローンがございます。詳しくは当行ホームページまたは窓口へお問い合わせください。	
③満了後のお取扱いについて特にお申出がない場合	満了日に自動的に「変動金利」に変更いたします。なお、「変動金利」へ変更された後は、前記「3. 変動金利適用期間中の商品内容」同様、「固定金利」への変更は随時お申し込みいただけます。	
④適用利率の変更	満了日に選択された金利変動方式(「変動金利」・「固定金利」のいずれか)のその時点の適用利率に変更します。 新適用利率は、満了日までの適用利率に比べ高くなる場合もあれば、低くなる場合もあります。(例3)	
⑤適用利率と返済額の関係	元利均等返済の場合	満了日に、新適用利率・お借入残高・最終返済日までの期間等に応じて返済額を再計算し翌月の返済分から変更します。その際、返済額の変動幅に上限はありません。(「5年ルール」・「125%ルール」は適用されません。)適用利率が急に上がった場合には、返済額が大幅に増える可能性もありますのでご注意ください。(例4)
	元金均等返済の場合	満了日に、新適用利率に応じて利息支払額を変更します。したがって、毎回の返済額は、利息支払額の変動額と同額変動します。その際、利息支払額の変動額に上限はありません。適用利率が急に上がった場合には、返済額が大幅に増える可能性もありますのでご注意ください。(例5)
適用利率、返済額に変更がある場合には、「ご返済のお知らせ」にてご連絡いたします。		
⑥「固定金利」への変更ができないケース	i)元利金の返済が遅延している場合。 ii)最終返済日までの期間が選択する「固定金利」の期間より短い場合等。	

#### 【例3: 固定金利適用期間満了日の適用利率の変更】

固定金利適用期間満了後、「変動金利」を選択された場合、適用利率は高くなる場合(イ)もあれば、低くなる場合(ロ)もあります。  
(イ)(ロ)は「変動金利」の適用利率の推移の例です。



#### 【例4: 元利均等返済の場合の固定金利適用期間満了日の返済額の変更】

金額2千万円、残りお借入期間33年で5年間年4.0%の固定金利とされた場合、当初5年間の毎月返済額は約9万1千円となりますが、5年経過後の固定金利適用期間満了日の適用利率により新返済額は次の通りとなります。

適用利率(年利)	(固定金利時)	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%
新返済額(概算)	9万1千円	8万1千円	9万1千円	10万2千円	11万3千円	12万5千円	13万7千円	15万円
増減率(概算)	—	▲11.0%	—	+12.1%	+24.2%	+37.4%	+50.5%	+64.8%

【ご参考】

上記と同一のお借入内容で仮に金利のみが変動金利であった場合(ここでは例として変動金利でも当初5年間、適用金利に変更がなかったものと仮定します)、適用利率が上昇しても5年後の新返済額は「125%ルール」により旧返済額の125%(約11万4千円)を超えることはありません。

#### 【例5: 元金均等返済の場合の固定金利適用期間満了日の返済額の変更】

金額2千万円、残りお借入期間33年で10年間年4.0%の固定金利とされた場合、10年後の固定金利適用期間満了日前後の毎月の返済額は次の通りとなります。(均等返済元金額5万1千円)

適用利率(年利)	固定金利適用期間満了日の返済額	固定金利適用期間満了日の翌月の返済額(概算)							
		3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	
返済額(概算)	10万7千円	9万3千円	10万7千円	12万1千円	13万5千円	14万9千円	16万4千円	17万8千円	
増減率(概算)	—	▲13.1%	—	+13.1%	+26.2%	+39.3%	+53.3%	+66.4%	

#### 6. 商品内容まとめと各種手数料

金利選択ルール	変動金利適用期間中	①変動金利、②固定金利の2種類の金利変動方式をお選びいただけます。 ②への変更は、随時お申し込みいただけます。	
	固定金利適用期間中	②への変更日は申込日の翌日以降、最初に到来する毎月の返済日となります。	
	固定金利適用期間満了日	金利変動方式・適用利率・適用期間の変更はできません。 ①②からお選びいただけます。②をお選びいただく場合、改めて変更契約が必要です。特にお申し出がない場合は、満了日に自動的に①に変更します。	
の適用利率	金利選択時	変動金利 固定金利	毎月見直しを行い、毎月月末営業日に、その翌月の適用利率を当行店頭等(銀行代理業者専用商品の場合は、当該銀行代理業者専用のウェブサイト等)にてお知らせします。 ただし、金利情勢が急変した場合は、一旦お知らせした利率を月中でも変更する場合があります。
	金利変動ルール	変動金利 固定金利	毎月1日を基準日とし、利率は基準日における基準利率と前月1日の基準利率とを比較し、差が生じた場合にその差と同一幅で変更するものとします。ただし、借入日の翌日以降最初に到来する基準日においては、その基準日における基準利率と借入日現在のローン契約による債務の適用利率の基準となる銀行所定の日の基準利率を比較するものとします。 毎月1日基準日に決まる新利率は、当該基準日の翌月の返済日の翌日から適用します。
返済額見直しルール	元利均等返済	変動金利	適用利率が変更されても5年間(「10月1日」を1回経過する毎に1年とみなします。)は毎回の返済額は一定のまま、その内訳である元金・利息額が各々変更となります(これを5年ルールといいます)。また、5年毎に返済額を再計算しますが、新返済額は旧返済額の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)。なお、新返済額が減る場合には、制限はありません。
		固定金利	適用期間開始日および満了日に返済額を再計算します。 (「5年ルール」・「125%ルール」は適用されません。)
	元金均等返済	変動金利 固定金利	適用利率に変更があった場合、毎回の返済額のうち、均等返済元金は一定ですが、利息支払額は変わります。したがって、毎回の返済額は利息支払額の変動額と同額変動します。
約定返済日		月末日のみ(月末日が休日の場合、翌営業日)	

令和7年8月1日現在

各種手数料(消費税込)	窓口	インターネット 申込受付・照会 サービス(注1)
金利選択手数料	11,000円(注3)	無料
一部繰上返済手数料	16,500円(注3)	無料
期限前完済手数料	33,000円(注3)	16,500円
ご返済条件の変更 手数料(注2)	11,000円	5,500円

(注1)一部ご利用いただけないローンがございます。詳しくは当行ホームページまたは窓口までご照会ください。

(注2)債務者変更の手料金は、窓口33,000円、インターネット16,500円となります。

(注3)銀行代理業者専用商品の場合、金利選択、一部繰上返済、期限前完済は、窓口ではお取扱いしていません。

(※)保証会社保証付の住宅ローンにおける繰上返済・一部のご返済条件の変更については、このほかに、保証会社所定の手数料が必要です。保証会社手数料は、保証会社からお客さまへお返しする保証料の範囲内で差し引かせていただきますので、別途お客さまからお支払いいただく必要はございません。

(※)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。

(銀行使用欄)  
三菱UFJ銀行

店番・支店名		説明日	
取引先番号		担当者印	
取引番号			
実行日			

検閲 (貸長)	実施
------------	----

(2025.08)