【重要】住宅ローンの金利変動リスクと今後のご返済についてのご案内

日頃より楽天銀行住宅ローンをご利用いただき、誠にありがとうございます。
現在、住宅ローン金利は変動の局面を迎えております。変動金利型住宅ローンをご利用中のお客さまへ、金利上昇がご返済に与える影響と、ご契約時期によるルールの違いについて改めてご案内いたします。
本通知は、金利変動リスクおよびご返済計画に関する重要な情報をお伝えするものです。内容をご確認のうえ、今後のご返済計画の参考にしてください。

1. お客さまのご契約タイプと金利変更ルール

当行の変動金利型住宅ローンは、ご契約時期により「金利の見直しルール」が異なります。

【2025 年 1 月以降にお借入のお客さま】
金利見直し頻度： 毎月（毎月 1 日を基準日として見直し）
特徴： 市場金利の変化を迅速に借入利率へ反映します。

【2024 年 12 月以前にお借入のお客さま】
金利見直し頻度： 半年に 1 回（年 2 回見直し）
特徴： 従来通り、年 2 回の基準日に基づき借入利率が見直されます。

2. 金利決定と変更の仕組み

当行の変動金利は、銀行間市場の金利や調達コスト等を加味して決定される「基準金利」に連動します。

- **金利見直しの基準日：**
  ご契約時期に応じた基準日を設け、基準金利に変更がある場合は、その差と同一幅で借入利率が引き上げ、または引き下げられます。
- **新金利の適用：**
  変更された新借入利率は、各月の約定返済日の翌日から適用されます。
- **特例的な見直し：**
  金融情勢の変化など相当の事由がある場合、当行は基準金利の算出方法や借入利率自体を見直すことがあり、その際、元利均等返済であっても約定返済額を上限なく変更する場合があります。

3. 変動金利の重要リスクと定義

金利が上昇した際、返済計画には以下のリスクが生じる可能性があります。

- **返済額の増加と内訳の変化：**
  金利が上昇すると、毎月の返済額に占める「利息」の割合が増加し、「元金」の返済分が減少します。この結果、元金の減りが当初の予定より遅くなり、繰上返済等で予定していた完済までの期間が長引く、または最終回の返済時に大きな元金が残るという返済への影響が生じます。

＜元利均等返済方式＞

- **「5 年ルール」の留意点：**
  元利均等返済には、金利が上昇しても 5 年間は毎月の返済額を変えない「5 年ルール」があります。これは返済額を据え置く措置であり、利息の増加分まで免除されるものではありません。返済額が変わらない間も利息は増え続けているため、見直し時期に返済額が大幅に増額するリスクを伴います。
- **125%ルールと未払利息の発生：**
  5 年ごとの見直し時、新返済額は旧返済額の 125%を上限とします。しかし、金利が急激に上昇し、利息額が毎月の返済額を上回った場合、その差額は「未払利息」として繰り延べられます。未払利息が発生すると、本来支払うべき元金が返済されないだけでなく完済時に未払利息を一括で支払う義務が生じる可能性があります。
- **未払利息の定義とリスク：**
  未払利息とは、元利均等返済において、借入利率の引上げにより計算された利息額が、毎月の約定返済額を上回った場合に発生する利息の未払い分を指します。未払利息が発生している期間中は、約定返済額を支払っても「利息の支払いが優先」され、元金の返済に充てられる金額が不足します。この未払利息は、完済時または繰上返済時に、元金とは別に全額を支払う義務があります。

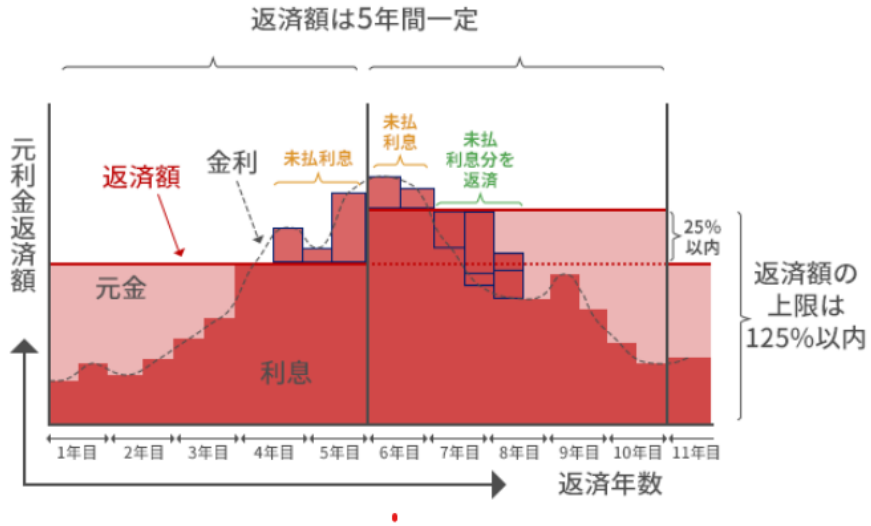
  【重要】未払利息の返済方法について：
  発生した未払利息は消滅するものではありません。以下のいずれかのタイミングで、元金とは別に全額を支払う義務が生じます。
  完済時： ローンの完済時に、未払利息の全額を一括で支払う必要があります。
  繰上返済時： 繰上返済の際に未払利息の全額を併せて支払う必要があります。
  ※未払利息が発生すると、最終回に多額の支払いが必要になったりするリスクがあるため、金利動向には十分ご注意ください。

＜元金均等返済方式＞

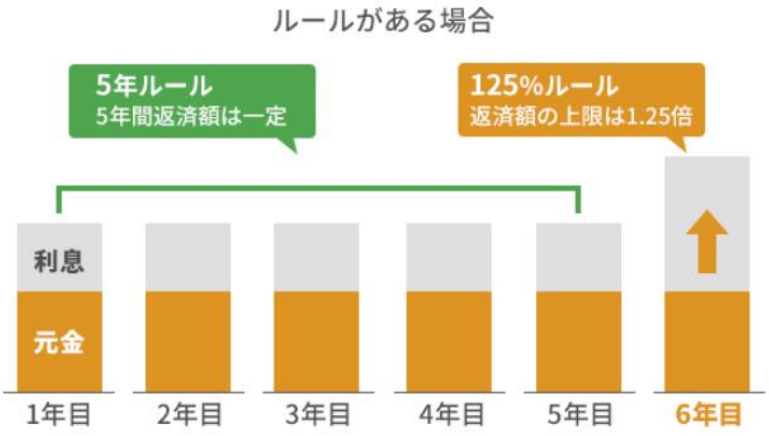
- **元金均等返済におけるリスク：**
  元金均等返済を選択されている場合、借入利率の変更が即座に毎月の返済額に反映されます。返済額の上限がないため、金利上昇時には返済額が大幅に増大する

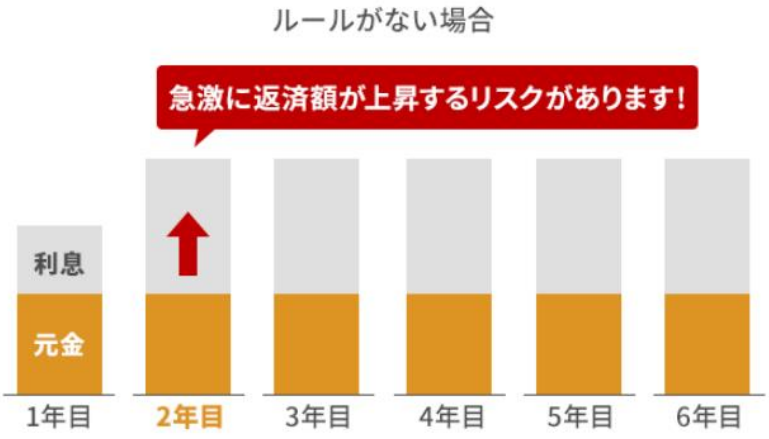
可能性があります。

【イメージ図】



【比較イメージ】





4. 金利上昇時の返済額シミュレーション

（例_借入 2,000 万円・30 年・元利均等返済の場合）

当初の借入利率	毎月返済額	金利1%上昇ごとの差額
1.00%	64,328円	-
2.00%	73,924円	+9,596円
3.00%	84,321円	+10,397円
4.00%	95,483円	+11,162円
5.00%	107,364円	+11,881円
6.00%	119,910円	+12,546円

※上記は目安です。実際の返済額は適用金利や残元金により異なります。

【シミュレーションの前提と目的】

計算ロジック：　各金利が借入当初から完済まで継続すると仮定した元利均等返済額です。

掲示の目的　：　5 年ごとの見直しルールによる返済額の変動を反映する前の「金利上昇による純粋な返済負担の増加分」を可視化しています。
金利上昇が家計に与える影響の大きさを正しく把握し、将来の返済計画を検討するための目安として掲示しております。

5. 今後の備えとご相談

金利上昇リスクに対しては、以下の対策が有効です。

- **固定金利特約への変更：** 一定期間金利を固定し、上昇リスクを回避できます。
- **繰上返済の検討：** 元金を減らすことで利息負担を軽減できます。

【繰上返済時のご注意：未払利息がある場合】

未払利息が発生している状態で繰上返済を行う場合、**繰上返済額は「未払利息」の支払いに優先的に充当されます。**そのため、繰上返済を行っても、未払利息の残高がある場合には、その分を完済した後に残額が「元金」の返済に充てられることになります。

- **充当順位：**
  - ① **未払利息**（まずはこちらが優先的に支払われます）
  - ② **元金**（未払利息が解消された後に充当されます）

※繰上返済を検討される際は、未払利息の有無を含めたご自身の返済状況を確認し、計画的に行うことが重要です。具体的な状況のご確認やシミュレーションについては、窓口までお気軽にご相談ください。

【窓口へのご相談】

返済計画の見直しについてのご相談を承っております。

0120-456-225（無料）

営業時間：9:00-17:00 ※年末年始を除く。
携帯電話もフリーダイヤルをご利用いただけます。

自動音声に従い、ご希望のお問い合わせ内容の番号を押してください。
※ 番号をお間違えにならないようにくれぐれもご注意ください。

1 # 住宅ローンのお申込を検討中	住宅ローンお申込前のお問い合わせ （商品の内容、お手続きの確認など）
2 # 住宅ローンの審査中・お手続き中	住宅ローンお申込後のお問い合わせ （住宅事業者さまで、お客さまがWEBからお申込をいただいている場合もこちら）
3 # 住宅ローンのご返済中	ご返済中のお問い合わせ全般 （繰上返済、金利タイプ変更の確認など）
4 # 住宅ローン全般	住宅ローン全般についてのお問い合わせ