

住宅ローン利用者に対する金利変動リスク等に関する説明について

当協会は、2004年12月、低金利下において変動金利型（一定期間固定金利型を含む。）住宅ローンに対するニーズが高まっていることを受け、金利変動リスク等に関する消費者への十分な説明を行うこととする申し合わせ（以下「2004年申し合わせ」という。）を行っており、会員行においては消費者への丁寧な説明を含め適切な態勢整備を図ってきた。

足許では、日本銀行によるマイナス金利政策の解除、その後の政策金利の引上げを受け、住宅ローンについても、変動金利の上昇が続いていることから、新規のみならず、既存の住宅ローン利用者に対しても適切な情報提供とリスク管理に関する説明が一層重要となっている。

また、オンライン等の非対面による住宅ローンの申込みや電子契約等、デジタルを活用した住宅ローン手続きが拡大するなか、住宅ローン利用者の金利変動リスクへの理解を深めるための態勢整備や丁寧な説明を行うことも重要である。

こうした状況を踏まえ、私ども銀行界は、2004年申し合わせを見直し、下記のとおり申し合わせる。

記

1. 各銀行は、変動金利型および一定期間固定金利型の住宅ローンの金利変動リスク等に関し、利用者の正しい理解が得られるよう、利用者に対して十分な説明を行うものとし、少なくとも以下の項目に関しては、住宅ローン契約時までに、原則として書面（電磁的方法による提供を含む。）により説明を行うものとする。

(1) 変動金利型住宅ローンの場合

- ① 金利変更の基準となる金利（基準金利）と基準金利の変更に伴う適用金利の変更幅に関する事項
- ② 基準金利の見直し時期と基準金利の見直しに伴う新適用金利の適用時期に関する事項
- ③ 返済額の変更ルールに関する事項（一定期間毎に返済額の見直しを行

う場合、金利見直しとの関係、元利金の内訳、金利上昇局面では返済額に占める元金の減少が当初想定よりも遅くなり、最終返済額にしわ寄せされる可能性等)

- ④ 上記②③の金利、返済額の変更に伴う顧客宛通知方法に関する事項（郵送・ウェブ・アプリ等の通知手段、通知内容、通知時期を含む。）
 - ⑤ 顧客が選択したローン商品の現在の適用金利が最後まで絶対水準であるとの誤認を防止する措置に関する事項（過去の適用金利の推移を提示する態勢を整備するとともに、シミュレーションやリーフレット等を用いて、金利が上昇し、返済額が増加する可能性があることを説明する等）
 - ⑥ 顧客が選択したローン商品の適用金利が将来上昇した場合の返済額の目安を提示することを目的とした、貸出時における適用金利とは異なる金利での返済額の試算結果に関する事項
 - ⑦ 手数料等に関する事項（ローン契約時にかかる手数料、繰上返済手数料、条件変更手数料、約定返済遅延に伴う損害金等がある場合）
 - ⑧ 利用者の照会窓口に関する事項（対面・電話・オンライン等）
- (2) 一定期間固定金利型住宅ローン（固定金利期間を含むが全期間固定金利ではないもの）の場合
- ① 一定期間固定金利型住宅ローンの商品性に関する事項（一定期間固定金利となり、固定金利期間中における利率、返済額が不変であること、固定金利期間の途中で他の金利タイプへの変更はできないこと等）
 - ② 一定期間固定金利型住宅ローンを選択する手続方法に関する事項（提出する書類、選択可能時期等）
 - ③ 適用する固定金利の金利確定時期に関する事項
 - ④ 固定金利期間終了後の金利変更ルール、返済額の変更ルールに関する事項（固定金利期間終了後の適用金利が固定金利期間の適用金利より高くなる場合は、返済額が増加すること等、また、固定金利期間終了後に変動金利型住宅ローンとなる場合は、前記(1)も併せて説明）
 - ⑤ 固定金利期間終了時の手続方法に関する事項（再度一定期間固定金利型を選択する場合、選択しない場合等、それぞれの手続方法や留意点等）
 - ⑥ 手数料等に関する事項（前記(1)⑦のほかに、固定金利期間中の繰上返済に伴う手数料や精算金、固定金利期間終了後に再度固定金利を選択する場合の手数料等がある場合）
 - ⑦ 利用者の照会窓口に関する事項（固定期間終了前後の選択に関する対面・電話・オンライン等での相談体制を含む。）

2. 前記1.の内容は、新規契約時だけではなく、既存の変動金利型および一定期間固定金利型の住宅ローン利用者においても理解・認識しておくことが重要である。このため、適用金利の変更時や、固定金利期間の終了時等の節目においては、期間に余裕をもって案内をするとともに、金利変動リスクについて、理解を深めることができるよう、情報提供や照会窓口の明確化等に努める。

3. デジタル化の進展に伴い、住宅ローンにおいても、非対面による申込みや、オンラインでの契約締結等、対面による説明の場がないケースも増えている。非対面による住宅ローンの利用・手続きの場合であっても、前記1.に示した内容を含む重要事項の説明が形式的なものに留まることがないように留意し、情報提供が正しく行われるよう、例えば、シミュレーションやリーフレットの活用、照会窓口の明確化等、利用者の理解が深まるような態勢整備に努める。

以 上