

重要事項についてご説明します 「住宅ローン条件変更」重要事項説明

お申し込みを始める前に、再度ご確認ください

- Check 1** お申し込みになる住宅ローンは「受付対象ローン」ですか？
- Check 2** みずほダイレクトのご契約をされていますか？
- Check 3** 住宅ローンの返済用預金口座をみずほダイレクトにご利用口座としてご登録されていますか？
- Check 4** お申し込み時に必要な書類はお手元にありますか？

返済額増額指定サービスについて

- ・みずほダイレクト[インターネットバンキング]にて一部繰上返済、金利方式切替、一部繰上返済・金利方式切替同時申込にあわせてお申し込みいただく場合、返済額指定サービスが手数料無料でお手続きいただけます。
- ・同時にお申し込みの際は、かならず返済額増額指定サービスの重要事項説明をご確認ください。

金利方式切替の重要事項説明

金利方式切替時の適用金利について

- ・適用金利は毎月見直します。毎月月末3営業日前頃に、翌月の適用金利を決定します。
- ・適用金利は、金利情勢によっては月中に変わることがあります。金利方式切替後の適用金利は、金利切替を行う約定返済日(暦日)の「当日」の金利が適用されますので、お申し込みいただいた後、金利切替を行う約定返済日(暦日)の当日までに見直された場合は、適用金利を変更させていただく場合があります。



金利方式切替の手数料一覧

現状の金利方式	新たに選択する金利方式	インターネットバンキング手数料	店頭・テレホンバンキング手数料
変動金利方式 変更時期: いつでもご希望の返済日から	固定金利選択方式	無料	10,800円/1件
	上限金利設定方式	-(※1)	10,800円/1件(※1)
固定金利選択方式 変更時期: 適用期間終了時点	固定金利選択方式	無料	10,800円/1件
	上限金利設定方式	-(※1)	10,800円/1件(※1)
上限金利設定方式 変更時期: 設定期間終了時点	固定金利選択方式	無料	10,800円/1件
	上限金利設定方式	-(※1)	10,800円/1件(※1)

* 記載の手数料は消費税等を含みます。

* 変動金利期間中(あるいは固定金利適用期間終了時)に固定金利選択方式へ金利方式を切り換える場合、テレホンバンキングもご利用いただけます。

※1 上限金利設定方式への切り換えは、みずほダイレクト[インターネットバンキング]、および[テレホンバンキング]ではご利用できません。店頭窓口でご相談ください。なお、2010年4月1日以降に住宅ローンをお借り入れいただいたお客さまは、上限金利設定方式をご選択いただけません。あらかじめ、ご了承ください。

金利方式切換のできる条件と規定

1. みずほ住宅ローンの金利方式(インターネットバンキングの場合)

みずほダイレクト[インターネットバンキング]での金利方式切換は、以下のとおりです。

インターネットバンキングでご選択いただける金利方式

■現時点で選択中の金利方式

変動金利方式

約定期返済日毎にお手続きいただけます

*ただし、お借り入れ後、1回目の約定期返済日が到来していない場合はお手続きいただけません。

固定金利選択方式

固定金利選択適用期間終了時に限りお手続きいただけます

上限金利設定方式

上限金利設定適用期間終了時に限りお手続きいただけます

■新たに選択できる金利方式

固定金利選択方式

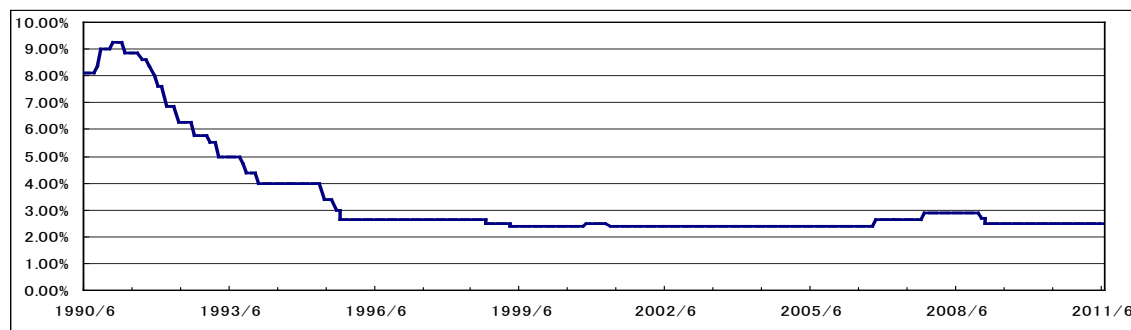
*以下に該当する場合は固定金利選択方式への変更はできませんので、あらかじめご了承ください。

- ・元利金の返済が遅延している場合
 - ・元利金返済据置期間中の場合
 - ・お借り入れの最終返済期限まで1年以内(返済回数12回以下)の場合(変動金利方式となります)
- * 固定金利適用期間中、および上限金利設定期間中に、金利方式切換はできません(店頭でも同様です)。
* 長期プライムレートを基準金利とする住宅ローンの金利方式切換は、お取り扱いできません。
* 固定金利適用期間終了時、および上限金利設定適用期間終了時に、変動金利方式へ切り換える場合は、お手続きは不要です。
* お借入内容および商品条件によって選択いただけない期間があります。

2. 市場金利の変動について

市場金利は常に変動します。〈みずほ〉住宅ローンの基準となる「短期プライムレート連動長期貸出金利の最優遇金利」の1990年以降の推移をグラフにしますと、下図のようになります。

短期プライムレート連動長期貸出金利の最優遇金利の推移



(注)「短期プライムレート連動長期貸出金利」が導入されたのは1991年4月からです。グラフでは、1991年3月以前につきましては、同金利の決定ルールに基づいて換算した金利を表示しております。

3. 金利方式切換において適用される規定

みずほダイレクト規定(附則3を含みます)が適用されます。

4. 変動金利方式をお選びいただいた場合に適用される規定(特にご留意いただきたい事項)

・借入利率の見直し

毎年4月1日および10月1日(基準日)に、<みずほ>所定の「短期プライムレート連動長期貸出金利の最優遇金利」を基準として借入利率の見直しを行います。

・借入利率と返済額の関係(元金均等返済を選択された方)

借入利率が変更されても、10月1日の基準日を5回経過するまでは、元金部分と利息部分の金額を調整することで、毎回の元金返済額の変更は行いません。5回目の10月1日基準日には、借入利率・残存元金・残存期間等に基づいて返済額を算出し直し、以降も同様の見直しを行います。ただし、新返済額は旧返済額の1.25倍を超えることはありません(1.25倍ルール)。新返済額は書面でご連絡します。最終返済額が多くなる場合も、返済期限の延長は自動的に行いません。

5. 固定金利選択方式をお選びいただいた場合に適用される規定(特にご留意いただきたい事項)

・借入利率の見直し

固定金利適用期間中は借入利率の見直しは行いません。

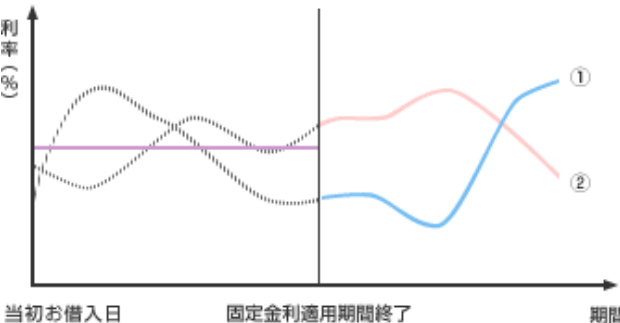
・返済額について

固定金利選択方式をお選びいただいた際の借入利率・残存元金・残存期間により、返済額を算出いたします。なお、固定金利適用期間中は、返済額の見直しは行いません。

・固定金利適用期間終了時のお取り扱いについて

固定金利適用期間終了時には、変動金利方式・固定金利選択方式・上限金利設定方式の3つの方式から、いずれかの金利方式をお選びいただけます。元金均等返済を選択された方は、お選びいただいた金利方式の新規借入利率・残存元金・残存期間により、新返済額を算出し直しますが、この場合は変動金利方式にある1.25倍ルールを適用しません。新返済額は書面でご連絡します。

適用利率の変動例(固定金利適用期間終了後、変動金利を選択された場合)



①②は短期プライムレート連動長期貸出金利の最優遇金利の変動を仮定しています。実線は借入利率を表しています。固定金利適用期間終了時点で、変動金利を選択された場合、その時点での金利により、適用金利は①のように推移することもあります。また、②のように推移することもあります。いずれの場合も返済額の見直しが行われますが、1.25倍ルールは適用されません。

6. 返済額の見直しについて

元金均等返済を選択された方は、返済額見直し時には、そのときの金利によって返済額が大幅に増える可能性がありますので、ご注意ください。下表に借入利率による返済額の見直し例を掲載します。お客さまが返済計画を検討される際には、これらの点にも十分ご注意くださいようお願いいたします。

返済額見直し例

金額200万円、期間35年、元金均等返済で当初5年間で4.0%の固定金利で借り入れた場合の返済額見直し例(6年目以降、増額返済なし)

見直し時の金利	当初	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%
毎月返済額	89千円	78千円	89千円	100千円	111千円	123千円	136千円	149千円
増減率	-	▲11.7%	-	+12.5%	+25.6%	+39.4%	+53.7%	+68.5%

<みずほ>住宅ローンの基準金利である短期プライムレート連動長期貸出金利の最優遇金利の過去15年の推移をもとに、9%まで上昇すると仮定して試算した返済額です。市場金利の動向によりましては、9%以上上昇する可能性もございます。

金利方式切換に関する注意事項

「申込」について

お申し込み受付期間について

- ・次回約定返済日の金利発表日の翌営業日または前回約定返済日（休日調整後）の翌営業日のいずれか遅い日から約定返済日（休日調整後）の前営業日の前日まで
- ・翌月の金利発表の翌営業日から受付期限（約定返済日（休日調整後）の前営業日の前日）までの期間が短い場合がございますのでご注意ください。
- *同一の約定返済日に対し、金利方式切換および一部繰上返済を同時にお申し込みいただく場合、金利方式切換の受付期間にお手続きください。

お申し込みの受付時間

24時間

*ただし、みずほダイレクトサービス停止時間（土曜日22時～翌日曜日8時、第1・第4土曜日の3時～5時）を除く。

お申し込み受付期間の例

【ローンご返済日および固定金利適用期限到来日が平日（月曜日～金曜日）の場合】

24	25	26	27	28 (月末)	1	2	3	...	24	25	26	27	28	29	30	31 (月末)	1	2
木	金	土	日	月	火	水	木	...	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
翌月の金利発表				金利方式切換の受付期間								固定金利適用期限到来日（毎月のローンご返済日）						
毎月のローンご返済日																		
金利発表の翌営業日				前回の約定返済日（休日調整後）の翌営業日								約定返済日の前営業日の前日						
												約定返済日						

【ローンご返済日および固定金利適用期限到来日が平日以外（土・日曜日、祝日、振替休日）の場合】

24	25	26	27	28	29	30	31 (月末)	1	2	3	...	24	25	26	27	28	29	30	31 (月末)	1	2
火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	...	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金
翌月の金利発表				金利方式切換の受付期間								固定金利適用期限到来日（毎月のローンご返済日）									
毎月のローンご返済日																					
金利発表の翌営業日				約定返済日（休日調整後）の前営業日の前日																	
前回の約定返済日（休日調整後）				前回の約定返済日（休日調整後）の翌営業日								約定返済日（休日調整後）									

【ローンご返済日および固定金利適用期限到来日が月初1日の場合】

*お手続きの月によっては受付期間が1日間（例では30日）のみとなる場合がございますので事前にご了承ください。

27	28	29	30	31 (月末)	1	2
日	月	火	水	木	金	土
翌月の金利発表			金利方式切換の受付期間		固定金利適用期限到来日（毎月のローンご返済日）	
金利発表の翌営業日						
			約定返済日の前営業日の前日		約定返済日	

変更・取り消しについて

- ・お申し込みの取り消しは、条件変更を行う約定返済日（休日調整後）の前営業日の18時00分までとなります。
- ・お申込取消後は再度お申し込みいただけますが、受付時限を過ぎている場合はお取り扱いできません。
- ・金利は、月中に変更となる場合があります。お申込後、金利方式切換日までに金利が変更となった場合、お申し込みを取り消させていただきます場合があります。

金利方式切換後のご返済額について

- ・新金利の適用開始日は、金利方式切換日の翌日となります。
- ・元利均等返済を選択された方は、金利方式切換後、借入利率・残存元金・残存期間に基づいて返済額を見直しさせていただきます。新しいご返済内容はお届けのご住所に送付する返済予定表にてご確認ください。
- ・見直し後のご返済額は、金利方式切換後の次のご返済日より適用になります。
- ・金利方式切換後の毎月の返済額については、ローンシミュレーションで概算の試算をすることができます。（元金均等返済の場合は、店頭にて試算いたします。）

（2014年4月18日現在）

一部繰上返済の重要事項説明

一部繰上返済の手数料一覧

金利方式の種類	返済額	インターネットバンキング 手数料	店頭・ テレホンバンキング 手数料(*2)
変動金利方式を 選択中	返済額に関わらず、一律	無料	5,400円 / 1件
固定金利選択方式・ 全期間固定金利方式・ 上限金利設定方式(*1) を選択中	元金返済額: 100万円未満	無料	10,800円 / 1件
	元金返済額: 100万円以上 1,000万円未満	無料	32,400円 / 1件
	元金返済額: 1,000万円以上	無料	54,000円 / 1件
	固定金利適用期間終了日で切換後の 適用金利が変動金利の場合	無料	5,400円 / 1件

*記載の手数料は消費税等を含みます。

*1 上限金利設定方式をご利用中の場合は、みずほダイレクト [テレホンバンキング] ではご利用いただけません。
店頭窓口でご相談ください。

*2 ご融資時に一部前払い保証料をお支払いいただきましたお客さまにつきましては、戻し保証料のご返戻に際して、別途保証会社事務手数料(10,800円)がかかります。

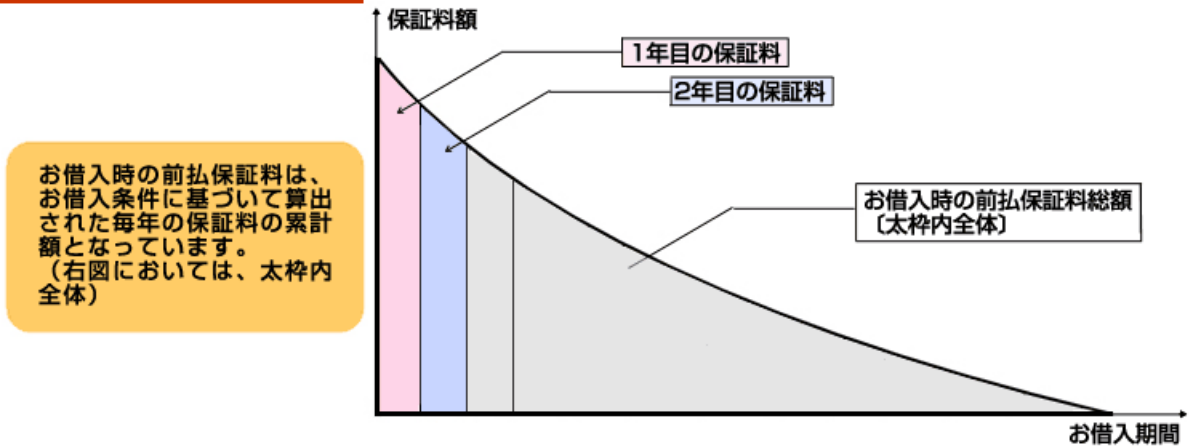
＜ご融資時に保証料を一部前払いいただきましたお客さまへ＞

ご確認ください

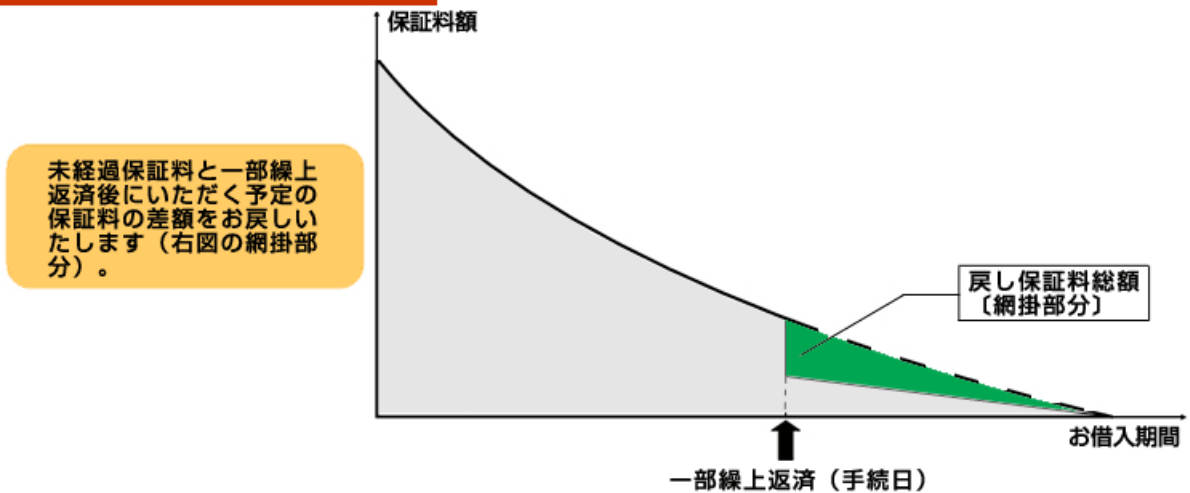
一部繰上返済にともなう戻し保証料の算出イメージについて

- ・保証料につきましては一般的に、ご返済開始からの経過期間が長くなるほど保証対象金額（お借入残高）が減少するため保証料も減少する、という考え方で設定しております（図1）。
- ・従いまして、一部繰上返済の場合における戻し保証料（＝未経過保証料）は、（図2）のイメージで算出されます。
- ・なお、戻し保証料は繰上返済にかかる保証会社事務手数料10,800円を差し引きのうえお振込みいたします。ただし、みずほダイレクト[インターネットバンキング]をご利用いただいております場合は、保証会社事務手数料はかかりません。

（図1）お借り入れ時の保証料



（図2）一部繰上返済時の戻し保証料



一部繰上返済に関する注意事項

お申し込みにあたって

お申し込みになる前に

以下の点にご留意いただきながら、一部繰上返済の金額について十分なご検討をお願いします。

- ・一部繰上返済の金額は1万円以上1億円未満(1万円単位)のお取り扱いとなります。(全額返済はお申し込みいただけません。)
- ・一部繰上返済を行う場合、次回返済日に一部繰上返済金額の他、現在のお借入条件に基づく定例のご返済額がお引き落としとなります。
- ・元利均等返済を選択された方は、一部繰上返済申し込み後の毎月の返済額については、ローンシミュレーションで概算を試算することができます。
- ・みずほ住宅ローン専用「自動送金サービス」をご利用のお客さまは、一部繰上返済金額は当行返済預金口座へ、現在のお借入条件に基づく定例のご返済額は他の金融機関の返済預金口座へご入金ください。
- ・未払利息が発生する場合は、次回(増額)返済日もしくは次回利払日にお引き落としになります。

未払利息とは

「未払利息」とは、発生しているが支払われていない利息のことです。例えば、増額返済月を4ヵ月経過した時点で一部繰上返済を行う場合、一般に増額返済分の利息は6ヵ月分の利息を後払いする取り扱いとなっているため、前回の増額返済月以降4ヵ月分の利息が「未払利息」となります。実際の「未払利息」金額については、お取引店にご照会ください。

一部繰上返済の返済方式

- ・一部繰上返済は、支払い期間を変えずに月々の返済額を見直しする「期間不変方式」と、月々の返済額はほぼ同額で支払い期間を短縮する「期間短縮方式(月単位での短縮となります)」の2つの支払い方式があり、どちらかをお選びいただけます。なお、期間短縮方式の場合は、現在の返済額を超えないほぼ同額の返済額にて試算いたします。現在の返済額を上まわる返済額をご希望の場合は、お手数ですが店頭窓口、またはみずほダイレクト[テレホンバンキング]でお申し込みください。
- ・期間短縮方式を選択し、現在のお借入金額に対し、一部繰上返済金額が少ない場合など、最終返済期間を月単位で期間短縮できない場合は期間不変方式にて試算させていただきます。
- ・期間短縮方式を選択し、当初お借入日より元金のご返済期間が10年未満(返済回数120回未満)となった場合、住宅借入金等特別控除の適用が受けられなくなります。また、返済期間を短縮した後に、再度期間を延長することはできません。ご注意ください。
- ・増額月加算返済をご利用の場合は、一部繰上返済後の毎月返済分と増額返済分のお借入残高の割合が、一部繰上返済日時点の残高割合と同一になるように割り振ります。ただし、増額月返済分が50%を超過する場合は、50%を上限として割り振ります。
- ・元金または元利金の返済が遅延している場合は、お取り扱いできません。
- ・元金または元利金返済据置期間中の場合は、お取り扱いできません。
- ・みずほダイレクト[テレホンバンキング]にてお申し込みいただく際、初回元金返済が完了していない場合は、お取り扱いできません。
- ・以下の場合は、お取り扱いできません。

[元利均等返済を選択された方]

一部繰上返済後の返済(増額月加算返済をご利用の方は均等・増額月加算双方の返済)が一回以上ない場合

[元金均等返済を選択された方]

一部繰上返済後の返済(増額月加算返済をご利用の方は均等・増額月加算双方の返済)が二回以上ない場合

「申込」について

お申し込み受付期間について

- ・前回約定返済日(休日調整後)の翌営業日から次回約定返済日(休日調整後)の前営業日の前日まで
- * 同一の約定返済日に対し、金利方式切替および一部繰上返済を同時にお申し込みいただく場合、金利方式切替の受付期間にお手続きください。

お申し込みの受付時間

24時間

*ただし、みずほダイレクトサービス停止時間(土曜日22時～翌日曜日8時、第1・第4土曜日の3時～5時)を除く。

お申し込み受付期間の例

【ローン返済日が平日（月曜日～金曜日）の場合】

24	25	26	27	28	29	30	31 (月末)	1	2	3	...	24	25	26	27	28	29	30	31 (月末)	1	2
金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	...	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
毎月の ローン返済日				一部繰上返済の 受付期間												毎月のローン返済日					
前回の約定返済日 (休日調整後)の翌営業日				約定返済日の 前営業日の前日												約定返済日					

【ローン返済日が平日以外（土・日曜日、祝日、振替休日）の場合】

24	25	26	27	28 (月末)	1	2	3	...	24	25	26	27	28	29	30	31 (月末)	1	2
火	水	木	金	土	日	月	火	...	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木
毎月の ローン返済日				一部繰上返済の 受付期間												毎月のローン返済日		
前回の約定返済日 (休日調整後)				約定返済日(休日調整後)の 前営業日の前日												約定返済日(休日調整後)		

変更・取り消しについて

- ・お申し込みの取り消しは、条件変更を行う約定返済日（休日調整後）の前営業日の18時00分までとなります。
- ・お申込取消後は再度お申し込みいただけますが、受付時限を過ぎている場合はお取り扱いできません。
- ・手数料の引き落としができない場合、次回返済日に一部繰上返済額その他、現在のお借入条件に基づく定例のご返済額がお引き落としできない場合、お申し込みは取り消しとさせていただきます。

一部繰上返済後のご返済額について

- ・一部繰上返済後、借入利率・残元金・残存期間に基づいて返済額を見直させていただきます。新しい返済内容は、ご登録していただいたご住所に送付する返済予定表にて、ご確認ください。
- ・見直し後のご返済額は、一部繰上返済後の次のご返済日より適用になります。

(2014年4月18日現在)

金利方式切替および一部繰上返済に共通の注意事項

連帯債務者・連帯保証人がいらっしゃる場合のお申し込みについて

お借り入れいただいている住宅ローンに連帯保証人または連帯債務者がいらっしゃる場合も、みずほダイレクト[インターネット／テレホンバンキング]で条件変更のお申し込みが可能です。
連帯保証人・連帯債務者の方のお手続きは必要ございませんが、お申し込みされる条件変更の内容について連帯保証人・連帯債務者の方にご理解いただくようご説明お願いいたします。