

【注意喚起】住宅ローンの借り入れに関するご注意

2012/11/26 消費者支援機構関西

2012年2月、消費者支援機構関西（KC's）では、住宅ローンの早期完済手数料・違約金（ローン契約を予定していた年数より早く完済した際、銀行から契約等に基づいて請求される定額もしくは定率の手数料・違約金）について、金融機関に対してアンケートを実施しました。対象は、都市銀行、地方銀行、第2地方銀行、信託銀行、近畿地方の信用金庫、ノンバンク、その他の銀行計169事業者です。

アンケートを分析した結果、次の2点が明らかになりました。

- ①早期完済時の違約金・手数料は金融機関及び商品によって（例えそれが借りやすさや金利の差に関連するものであったとしても）差があること
- ②早期完済時の違約金・手数料に関する説明は、ローン申し込み時か契約時が多く、消費者が実際に借入先を選択した後になってしまっていること

住宅ローンの借入れ及び繰り上げ返済・借り換えを検討されている消費者の皆さんに対し、KC'sは次のことを注意喚起いたします。

住宅ローンの借り入れを検討している皆さんへ

- ▶ 住宅ローンを借りる際は、返済条件（特に金利）に目がいきがちですが、借りた後に借り換え等によって早期に完済するケースも多いです。早期完済時の違約金・手数料は、金融機関や商品による差も大きく、契約間際になってチェックしても、事実上借入先等の変更が困難な場合があります。金融機関の職員の説明を待たず、金融機関や商品を比較検討する際に、自ら確認しましょう。HPに記載されているケースがほとんどです。
- ▶ KC'sによせられた情報によれば、早期完済及び繰り上げ返済をした際に、ローンの保証料にも早期完済手数料・違約金が発生するものとしがないものがあるようです。ローンの保証料の早期完済手数料・違約金に関する情報は、金融機関のHP等ではほとんど開示されていません。金融機関や商品を比較検討する際に、金融機関に直接確かめましょう。

繰り上げ返済・借り換えを検討している皆さんへ

- ▶ 早期完済のみならず、一部繰り上げ返済をする際にも手数料がかかります。返済金額によっても変わる場合があるので、事前に確認しましょう。

アンケート結果

1. 回収率

169事業者中68事業者から回答を頂きました。40.2%の回収率でした。
うち1事業者は住宅ローンの取り扱いがありませんでした（以下母数は67）。

2. 住宅ローン早期完済手数料・違約金の有無

有り…41事業者（61.2%） 無し…5事業者（7.5%）
商品によって違う…21事業者（31.3%）

3. 住宅ローン早期完済手数料・違約金は定率か定額か

定額…61事業者（91.0%） 定率…1事業者（1.5%）
無し…5事業者（7.5%）

※繰り上げ弁済額がいくらであるかを問わず違約金・手数料が定額の場合、固定金利か変動金利かによっても違う場合が多いですが、3,150円～52,500円まで差がありました（固定・変動に限らず一律の場合もあります）。定額の場合であっても、金融機関による差は大きいと言えるでしょう。

※残債務に対して定率の違約金・手数料を課す場合は、アンケートに答えていただいた金融機関では1例だけですが、これ以外の金融機関各社のHPを含め調査した結果、複数の金融機関が定率の違約金の定めを置いています。料率は、支払い年数にもよりますが1～2%の場合が散見されます。例えば残債務が2千万円の場合、2%で40万円となり、借り換えなどで早期に完済する際には、大きな負担となります。

4. 住宅ローン早期完済手数料・違約金の周知徹底の手法（57事業者からの回答・複数回答可）

特にルール化されていない…0事業者（0.0%）
書面に記載し、配布のみおこなっている…2事業者（3.5%）
書面のみならず必ず口頭でも説明を行うルールになっている…47事業者（82.5%）
住宅ローンを説明するパンフレットに記載している…37事業者（64.9%）
重要事項説明書に記載している…13事業者（22.8%）
住宅ローン説明書に記載している…23事業者（40.4%）

5. 住宅ローン早期完済手数料・違約金の口頭説明の時期（45事業者からの回答・複数回答可）

特にルール化していない…1事業者（2.2%）
資料請求に対する配布時…0事業者（0.0%）
顧客がローン申し込みの意思を示したとき…5事業者（11.1%）
ローン申し込み時…19事業者（42.2%）
契約時…30事業者（66.7%）

KC' Sの考え方

住宅ローンを正式に申込する段階では、住宅の売買契約やリフォーム契約等をすでに締結していることも多く、消費者は、早期完済違約金の定めにも不満があっても、それだけを理由にして住宅ローンの申込を取り止めることは事実上困難な場合も多いのが実情です。

KC' sでは、事業者は、消費者が住宅ローンの契約先を比較検討するできるだけ早期の段階で、早期完済違約金の有無・内容について周知すべきと考えています。特に、定率や、定額であっても高額の早期違約金等の定めについては、消費者にとって不当に不利益な内容ではないかとの疑いがある上、一般にこのような定めを置く住宅ローン事業者の割合は少なく、消費者にとって不意打ち的な契約内容といえます。したがって、消費者による実質的な選択が可能な時期において、十分に説明する必要があると考えています。

アンケートにご協力いただいた金融機関の皆様、ありがとうございました。