

〈住宅ローン〉商品概要説明書(1/4)

平成24年1月4日 現在

商品名	千葉信用金庫 住宅ローン(保証会社保証付)
保証会社	当金庫契約保証会社
ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> ・ご利用になる保証会社によって異なります。 【(社)しんきん保証基金の場合】 ・お申込時年齢、満20歳以上70歳未満で、完済時年齢、満80歳以下の方 ・勤続2年以上の方(法人役員の方は3期以上、自営業の方は営業年数3期以上の方) ・前年税込年収が100万円以上の方(年金受給者の方も対象となります) 【全国保証(株)の場合】 ・お申込時年齢、満20歳以上65歳未満で、完済時年齢、満80歳未満の方 ・勤続1年以上の方(法人役員の方は2期以上、自営業の方は営業年数2期以上の方) ・前年税込年収が100万円以上の方 【保証会社共通】 ※ 職業・職種によりご利用できない場合があります。 ・原則、団体信用生命保険に加入できる方 ・当金庫契約保証会社の保証を受けられる方 ・当金庫の会員たる資格を有する方(下記①から④のいずれかに該当) ①当金庫の地区内に住所または居所を有する方 ②当金庫の地区内に事業所を有する方 ③当金庫の地区内にある事業所に勤務されている方 ④当金庫の地区内に事業所を有する法人の役員の方 ※ 上記条件①～④のいずれかに該当する方であれば、当金庫に出資していただき会員とすることができます。なお、会員以外の方でもお取扱いが可能な場合もございます。詳しくは当金庫の本支店までお問い合わせください。
お使いみち	<ul style="list-style-type: none"> ・土地・住宅(新築・中古)の購入資金 ・住宅の新築・増改築資金 ・他行住宅ローン借換資金 ・住宅の住換えに要する資金 ・諸費用(保証料・事務手数料・火災(地震・家財)保険料・登記費用他) ※ 併用住宅の場合は、自己居住部分の面積が50%以上ある場合に限りです。
ご融資金額	<ul style="list-style-type: none"> ・10万円以上最高8,000万円以内(1万円単位、万円未満端数切上げ可) ※ご利用になる保証会社により異なります。
ご融資限度額	<ul style="list-style-type: none"> ・担保評価額の100%以内(借地の場合は60%以内) ※ ご利用になる保証会社によっては、諸費用【保証料・事務手数料(保証会社取扱手数料のみ)・火災保険料・登記費用】は、担保評価額の範囲を超えてご融資が可能です。ただし、担保評価額の100%を超える諸費用部分は超過保証料の扱いとなります。 ※ ご返済期間を35年超(最長50年以内)でご利用の場合、ご融資限度額は担保評価額の100%以内かつ年間所得の6倍以内となります。
ご融資利率	<p>ご融資利率はお申込み時ではなく、ローン実行日の利率が適用されます。</p> <p>《変動金利型》(年2回金利見直し周期変動型)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご融資利率は、当金庫の「新型住宅ローン用金利」を基準金利として実行日から適用させていただきます。実行日の適用利率につきましては、当金庫の本支店でご確認ください。 ・ご融資後の利率については、4月1日及び10月1日現在の当金庫の「新型住宅ローン用金利」を基準金利として、年2回見直しを行い、各基準日以降最初に到来する6月または12月の約定返済日の翌日を金利変更日として、新利率が適用されます。 なお、毎月の約定返済日にいつでも、変動金利から固定金利(3年・5年・10年)に変更することができます。(条件変更手数料が別途必要となります。) <p>《固定金利選択型》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お借入時に(3年・5年・10年)のいずれかの期間、固定金利をお選びいただけます。適用金利につきましては、所定の基準に基づき毎月当金庫が決定いたします。 ・固定期間中は変動金利または期間の異なる固定金利への変更はできません。 ・固定金利選択期間終了後に再度、固定金利(3年・5年・10年)にするか変動金利にするかを選択できます。(固定金利を再度選択された場合は条件変更手数料が別途必要となります。)選択のお申出のない場合には、変動金利をご選択いただいたものとしてお取扱いいたします。 ・ご融資後の利率については、当該固定金利期間(特約期間)終了時点の「変動金利」または再度選択された「固定金利」の利率となります。 ・「変動金利」に変更された場合のご融資利率は、変動金利型住宅ローンと同様の取扱となります。 <p>《全期間固定金利型》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご融資利率は、当金庫所定の利率です。利率は毎月見直しを行い、金利動向によっては月中に変わることがあります。また、お借入れ期間により、ご融資利率は異なります。 ・お借入期間中、ご融資利率は変更しません。

〈住宅ローン〉商品概要説明書(2/4)

平成24年1月4日 現在

<p>ご返済期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご利用になる保証会社によって異なります。 【しんきん保証基金の場合:1年以上35年以内(ただし、購入物件により異なります。)] 【全国保証㈱の場合:50年以内(ただし、購入物件により異なります。)] 																																	
<p>ご返済方法</p>	<p>《変動金利型》(年2回金利見直し周期変動型)</p> <ul style="list-style-type: none"> 毎月元利均等返済または元金均等返済 ご融資額の50%までの範囲で、ボーナス月増額返済の併用も可能です。 元利金返済の場合、利率に変動があった場合でも毎月の返済額は元本部分と利息部分の割合を調整し、5年間は変更いたしません。 返済額は5年ごとに見直しを行います。新返済額は旧返済額の1.25倍を上限とします。これにより、当初のご融資期限が満了しても、未返済金又は、未払利息がある場合には原則として、最終返済日に一括してご返済いただきます。 <p>《固定金利選択型》</p> <ul style="list-style-type: none"> 毎月元利均等返済または元金均等返済 ご融資額の50%までの範囲で、ボーナス月増額返済の併用も可能です。 固定金利選択型住宅ローンにおいて、2回目以降の固定金利選択時に利率の変更があった場合、ご返済額は返済回数・返済期限を変更することなく、新利率・残存元金・残存期間等に基づいて算出した新返済額に変更となります。 <p>《全期間固定金利型》</p> <ul style="list-style-type: none"> 毎月元利均等返済または元金均等返済 ご融資額の50%までの範囲で、ボーナス月増額返済の併用も可能です。 <p>※金利選択変更に係るボーナス時増額返済分の未払利息について</p> <ul style="list-style-type: none"> 金利選択のお申出により適用利率を変更する場合は、ボーナス時増額返済の未払利息は分かれ計算により、次回増額返済まで繰り延べます。 																																	
<p>ご返済割合 (収入に対する年間のローン返済額の割合)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご利用になる保証会社により異なります。 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:30%;"></td> <td style="width:35%; text-align: center;">(社)しんきん保証基金の場合 (税込年収・所得)</td> <td style="width:35%; text-align: center;">(返済割合)</td> <td style="width:35%; text-align: center;">全国保証(株)保証の場合 (税込年収・所得)</td> <td style="width:35%; text-align: center;">(返済割合)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100万円以上～300万円未満</td> <td>25%以内</td> <td>300万円未満</td> <td>25%(15%)以内</td> </tr> <tr> <td></td> <td>300万円以上～450万円未満</td> <td>30%以内</td> <td>400万円未満</td> <td>30%(20%)以内</td> </tr> <tr> <td></td> <td>450万円以上～600万円以上</td> <td>35%以内</td> <td>400万円以上</td> <td>35%(25%)以内</td> </tr> <tr> <td></td> <td>600万円以上～</td> <td>40%以内</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>※ ()は、土地のみの場合です。 ※ 他の保証会社については、別途当金庫の本支店でご確認ください。</p>		(社)しんきん保証基金の場合 (税込年収・所得)	(返済割合)	全国保証(株)保証の場合 (税込年収・所得)	(返済割合)		100万円以上～300万円未満	25%以内	300万円未満	25%(15%)以内		300万円以上～450万円未満	30%以内	400万円未満	30%(20%)以内		450万円以上～600万円以上	35%以内	400万円以上	35%(25%)以内		600万円以上～	40%以内										
	(社)しんきん保証基金の場合 (税込年収・所得)	(返済割合)	全国保証(株)保証の場合 (税込年収・所得)	(返済割合)																														
	100万円以上～300万円未満	25%以内	300万円未満	25%(15%)以内																														
	300万円以上～450万円未満	30%以内	400万円未満	30%(20%)以内																														
	450万円以上～600万円以上	35%以内	400万円以上	35%(25%)以内																														
	600万円以上～	40%以内																																
<p>収入の合算</p>	<p>お申込人または合算者の方のいずれか少ない方の収入の1/2を限度に、以下の条件を全て満たす方お一人を収入合算者とすることができる場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> お申込時年齢、満20歳以上満65歳未満の方で、完済時年齢、満80歳未満の方 ご同居する配偶者および親・子 「ご利用いただける方」の条件を全て満たす方 																																	
<p>担保・保証人</p>	<p>《担保》</p> <ul style="list-style-type: none"> ご融資対象物件に原則として第1順位の普通抵当権を設定させていただきます。 <p>《保証人》</p> <ul style="list-style-type: none"> 当金庫契約保証会社が保証しますので、原則不要です。 ※ 担保提供者及び収入合算者は、連帯保証人または連帯債務者とさせていただきます。 ※ ご融資対象物件を共有持分とする場合は、物件を共有される方から担保提供をしていただき、連帯保証人または連帯債務者とさせていただきます。 																																	
<p>火災保険</p>	<ul style="list-style-type: none"> 火災保険の期間は、ローンの返済期間以上とし、保険金額は建物の時価以上とさせていただきます。また、火災保険請求権に、原則第1順位の質権を設定させていただきます。 当金庫は、住宅ローンのお客様向けに住宅火災保険「しんきんグッドすまいる」をご用意しております。加入ご希望の場合は、住宅ローンお申込時にご相談ください。「しんきんグッドすまいる」の保険内容につきましては、専用リーフレットをご用意しております。 																																	
<p>保証料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご利用になる保証会社により保証料は異なります。 <p>例) (社)しんきん保証基金の場合(融資額100万円あたり、一般住宅プラン) (単位:円)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:15%;"></td> <td style="width:15%;">10年</td> <td style="width:15%;">15年</td> <td style="width:15%;">20年</td> <td style="width:15%;">35年</td> </tr> <tr> <td>元利均等払</td> <td>10,550</td> <td>14,910</td> <td>18,890</td> <td>28,210</td> </tr> <tr> <td>元金均等払</td> <td>9,410</td> <td>12,690</td> <td>15,500</td> <td>21,750</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">(平成24年1月現在)</p> <p>例) 全国保証(株)の場合(融資額100万円あたり、2nd stage) (単位:円)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:15%;"></td> <td style="width:15%;">10年</td> <td style="width:15%;">15年</td> <td style="width:15%;">20年</td> <td style="width:15%;">35年</td> <td style="width:15%;">50年</td> </tr> <tr> <td>通常保証料</td> <td>7,941</td> <td>11,213</td> <td>14,211</td> <td>21,378</td> <td>25,958</td> </tr> <tr> <td>超過保証料</td> <td>39,705</td> <td>56,068</td> <td>71,059</td> <td>106,891</td> <td>129,793</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">(平成22年12月現在)</p> <p>※ 詳細は別途、保証料表をご確認ください。 ※ 全国保証㈱をご利用の場合は、保証料をローン残高に応じて毎回返済額の金利に含めて分割してお支払いいただく方法(保証料内包型)がございます。 保証料の分割払い(保証料内包型)をご選択の場合は、保証料一括払型に比べご融資利率が0.15%～0.40%上乘せとなります。</p>		10年	15年	20年	35年	元利均等払	10,550	14,910	18,890	28,210	元金均等払	9,410	12,690	15,500	21,750		10年	15年	20年	35年	50年	通常保証料	7,941	11,213	14,211	21,378	25,958	超過保証料	39,705	56,068	71,059	106,891	129,793
	10年	15年	20年	35年																														
元利均等払	10,550	14,910	18,890	28,210																														
元金均等払	9,410	12,690	15,500	21,750																														
	10年	15年	20年	35年	50年																													
通常保証料	7,941	11,213	14,211	21,378	25,958																													
超過保証料	39,705	56,068	71,059	106,891	129,793																													

〈住宅ローン〉商品概要説明書(3/4)

平成24年1月4日 現在

保証料の返戻	<ul style="list-style-type: none"> ● しんきん保証基金 <ul style="list-style-type: none"> (1) 全額繰上返済の場合 繰上完済日から当初の最終返済日までの未経過分の保証料を返戻いたします。(繰上完済時に「保証料返戻口座等確認書」にご記入いただいたローン返済用口座等にしんきん保証基金より振り込まれます。) (2) 一部繰上返済(一部内入れ)の場合 一部繰上返済額(一部内入れ額)に応じた保証料は返戻いたしません、あわせて返済期間を短縮された場合は、完済された時点で短縮期間に応じた保証料を返戻いたします。(短縮後の最終返済日を繰上返済日として繰上完済された場合と同じになります。) ● 全国保証㈱ <ul style="list-style-type: none"> (1) 全額繰上返済の場合 完済時に保証会社所定の計算方法により算出した未経過保証料を返戻いたします。 (2) 一部繰上返済の場合 一部繰上返済に伴い返済期間短縮または毎月返済額減額の変更契約を行った場合は、完済時に保証会社所定の計算方法により算出した未経過保証料*を返戻いたします。 ※未経過保証料・・・実際の完済日から当初予定していた最終返済日までの期間の保証料 ● 保証会社共通 保証料一括払型では、返済期間における各年の保証料の合計を一括でお支払いいただくこととなりますが、各年の保証料は均等ではなく年を経るごとに少なくなります。そのため、例えば、期間が半分経過した時点の返戻保証料が当初お支払いいただいた保証料の半分になるというわけではありません。 ※以下に該当する場合、保証料の返戻はいたしません。 <ul style="list-style-type: none"> ①保証会社が事前求償権を行使または代位弁済した場合 ②返戻保証料額が、しんきん保証基金:1,000円未満、全国保証㈱:1,000円以下の場合 ③保証料内包型をご選択の場合 なお、ご返済に著しい遅れがあった場合は、返戻できないことがあります。 ※返戻保証料を試算することができます。詳しくは店頭までお問い合わせください。 																										
手数料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主な手数料 <p style="text-align: right;">(税込、単位:円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">不動産担保調査手数料</td> <td>1案件</td> <td>31,500</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">期日前完済</td> <td>変動金利期間中</td> <td>1件</td> <td>5,250</td> </tr> <tr> <td>固定金利期間中</td> <td>1件</td> <td>31,500</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">一部繰上返済</td> <td>変動金利期間中</td> <td>都度</td> <td>3,150</td> </tr> <tr> <td>固定金利期間中</td> <td>都度</td> <td>21,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">金利条件 変動→固定 固定→固定</td> <td>選択都度</td> <td>5,250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">返済方法・その他条件変更</td> <td>都度</td> <td>3,150</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">(平成21年7月現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ その他詳細については店頭または当金庫ホームページの「主な手数料一覧」でご確認ください。また、上記手数料の他、ご利用になる保証会社によっては別途事務取扱手数料がかかる場合がございます。 (例) 全国保証㈱52,500円 	不動産担保調査手数料		1案件	31,500	期日前完済	変動金利期間中	1件	5,250	固定金利期間中	1件	31,500	一部繰上返済	変動金利期間中	都度	3,150	固定金利期間中	都度	21,000	金利条件 変動→固定 固定→固定		選択都度	5,250	返済方法・その他条件変更		都度	3,150
不動産担保調査手数料		1案件	31,500																								
期日前完済	変動金利期間中	1件	5,250																								
	固定金利期間中	1件	31,500																								
一部繰上返済	変動金利期間中	都度	3,150																								
	固定金利期間中	都度	21,000																								
金利条件 変動→固定 固定→固定		選択都度	5,250																								
返済方法・その他条件変更		都度	3,150																								
債務返済支援保険 「しんきんグッドサポート」	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅ローンをご利用されているお客様に、安心をお届けする保険です。病気やケガで働けなくなった期間の返済をバックアップいたします。加入ご希望の場合は、住宅ローンをお申込時にご相談ください。「しんきんグッドサポート」の保険内容につきましては、専用のパンフレットをご用意しております。 																										
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ お申込に際しましては、当金庫所定の審査をさせていただきます。結果によってはご希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承ください。 ・ 現在のご融資利率やご返済額の試算その他ご不明な点については、当金庫の本支店にお問い合わせください。 ・ ご利用になる保証会社によっては、上記の「お使いみち」「ご融資金額」「ご融資限度額」等に制限がある場合がございますのでご了承願います。 																										

【補足:変動金利方式のご説明】

本住宅ローンの利率については、前述の「ご融資利率」において簡単にご説明申し上げていますが、今後、金利が上昇することがあった場合の影響について、契約書の約定に基づき補足させていただきます。

詳細は、下記の通りですが、概略は次の通りです。

- ① 借入後、金利の変動があっても、返済額は5年間変わりません。これは、返済額の変更が家計に影響を及ぼさないようにするためです。返済額は変えませんが、返済額に占める元金と利息の割合を変更します。金利が上がった場合は利息の割合が高くなり、金利が下がった場合は元金の占める割合が高くなります。金利の上昇幅が急激であると返済額のほとんどを利息が占めるということも理論的にはあり得ます。
- ② 5年に一度の返済額見直しの際、金利が上がっても返済額の増加は、1.25倍以内に調整されます。理由は①と同様に家計への影響をできるだけ避けようとするためです。このことにより返済額の過重負担は免れますが元金の返済割合が低下する結果、最終返済時に元金の一括返済額が思わぬ多額になることがあります。①の場合も累積すれば同様の可能性があります。
- ③ 万が一、金利の上昇があまりにも激しく返済額よりも利息額の方が多額となった場合は、払いきれない利息は未収利息として先に繰り延べされ、最終返済時に清算すべきその未収利息と残存元金額が思わぬ多額になるおそれがないとはいえません。

記

〔借入要項〕

金銭消費貸借証書の〔借入要項〕で、変動金利方式の変動の基準となる金利(これを「基準金利」といいます)を「千葉信用金庫の新型住宅ローン用短期貸出最優遇金利に連動する千葉信用金庫の長期貸出最優遇金利」とし、「基準金利の変動に伴って引上げ、または引下げられるものとします。」としています。この基準金利は、千葉信用金庫の収益のベースとなる預金の金利、預金を獲得するための経費等および市場金利等を勘案し決定されます。今までの基準金利をベースにした実際の適用金利は、市場の住宅ローンの金利にほとんど一致しています。

適用金利は、基準金利の変更幅と同一の幅で変動することになります。

第3条(借入利率の変更幅の算出および変更日)

第3条では、変動の基準となる日(基準日)は、毎年4月1日および10月1日とし、前後6ヶ月間の基準日における基準金利の差をもって変動幅とし、変更があった場合の新利率の適用開始日は、借入金の毎月返済部分・半年毎の増額返済部分とも4月・10月の基準日以降、最初に到来する6月・12月の約定返済日の翌日からとなります。

したがって、実際の払い込みに影響するのは7月・1月の返済からということになります。

なお、変更があった場合、返済額に占める元金と利息の割合について記載した返済予定表をその都度送付します。

第4条(返済額の変更)

- ① 借入後、10月1日を基準とする利率見直しが5回目を経過するまでは、第3条によって利率が変更になっても毎回の元利金合計の返済額は変更せず、返済額の内訳である元金と利息の占める割合を変更します。これは返済額の急な増減を防止し、家計へ影響を及ぼさないようにするためです。

利率が上がれば利息の割合が高くなり、利率が下がれば元金の割合が高くなります。単純に言えば5年間返済額は変わりませんが、金利が上がった場合は返済額に占める利息の割合が高くなり元金の返済が遅れることとなります。

- ② 10月1日基準の利率見直しが5回目を経過したときの返済額の変更は、新借入利率、残存元金、残存期間に基づいて算出します。ただし、新返済額は「前回返済額×1.25倍」を限度とします。返済額が急増し返済負担が過重にならないようにするためです。

ただし、①と同様に、金利が上がった場合は、返済額に占める利息の割合が高くなり元金の返済が遅れることになり、次の5年間に繰り延べされます。

- ③ 以降、10月1日基準の利率見直し5回目経過毎に前項②の手続きを繰り返します。
- ④ 最終回返済は、残存元金額とその利息に上記①～③または第5条による未払利息があった場合はその未払利息を加算した額を支払うこととなります。

第5条(未払利息の取扱い)

- ① 利率の上昇により毎月の利息が所定の割賦金額を超えることとなった場合、その超過額(未払利息といいますが)の支払いは翌月以降の返済額より支払うこととし、その充当順序は、未払利息→約定利息→元金の順序となります。
- ② 前条の10月1日基準の利率見直し5回目経過毎の返済額の変更時に未払利息の繰り延べがあった場合はその未払利息を残存元金に加算して新返済額を算出します。

以上