

〈住宅ローン(保証会社保証付)〉商品概要説明書(1/4)

令和7年1月10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	<p>ご利用になる保証会社により異なります。</p> <p>《(一社)しんきん保証基金の場合》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お申込時年齢、満18歳以上満70歳未満で、完済時年齢、満80歳以下の方 ・会社員、公務員は勤続年数1年以上の方、法人役員、自営業者は3年以上の方 ・年金受給者は公的年金を受給中である方 ・安定継続した収入があり、かつ前年年収が100万円以上ある方 <p>《全国保証㈱の場合》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お申込時年齢、満18歳以上実行時年齢満65歳未満で、完済時年齢、満80歳未満の方 <p>なお、お申込時年齢、満18歳以上実行時年齢満40歳未満の方は、完済時年齢、満85歳未満までとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>《保証会社共通》</p> <p>※ 職業・職種によりご利用できない場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則、リビング・ニーズ特約付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 ・反社会的勢力に該当しない方 ・当金庫の会員たる資格を有する方(下記(1)～(4)のいずれかに該当) <ol style="list-style-type: none"> (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 <p>※ 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なることができます。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。</p>
お使いみち	<p>ご利用になる保証会社により異なります。</p> <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) <p>※ 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。</p>
ご融資金額	<p>ご利用になる保証会社により異なります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・50万円以上最高2億円以内(1万円単位、1万円未満端数切上げ可)
ご融資限度額	<p>ご利用になる保証会社および商品により異なります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・担保評価額の60%～200%以内(借地の場合は60%以内) <p>※ 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。</p>
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。 <p>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> <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。
ご返済期間	<p>ご利用になる保証会社によって異なります。</p> <p>1年以上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>《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>《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ち計算により、次回増額返済まで繰り延べます。



〈住宅ローン(保証会社保証付)〉商品概要説明書(2/4)

令和7年1月10日 現在

<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>	<p>ご利用になる保証会社および商品により異なります。 (例) 全国保証(株)の場合(B, C, D区分) (税込年収・所得) (返済割合) 400万円未満 30%以内 400万円以上 35%以内</p>																																				
<p>収入の合算</p>	<p>ご利用になる保証会社および商品により異なります。 ・以下の条件をすべて満たす方お一人を収入合算者とすることができます。 《(一社)しんきん保証基金の場合》 【100%年収合算】(年収合算者の年収の全額をお申込人の年収に合算することができます) ・お申込人と同居中または対象物件に同居する予定である方 ・お申込人との続柄が、配偶者、親、(配偶者の親を含む)、子(子の配偶者を含む)、同性パートナーのいずれかである方 ※配偶者の専従者給与を「みなし所得」として年収に加算している場合は、配偶者は対象外とします。 ※同性パートナーを年収合算する場合、本審査時にパートナーシップ証明書等の提出が必要です。 ・お申込時および実行時年齢が満18歳以上満70歳未満で、最終返済時の年齢が満80歳以下である方 ・安定した収入があり、今後も継続性が見込まれる方 ・連帯保証人または連帯債務者となれる方 《全国保証(株)の場合》 【全額収入合算】(年収合算者の年収の全額をお申込人の年収に合算することができます) ・同居する配偶者、親、または子である方 ・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) ・正社員(前年税込年収が100万円以上)である方 ・お申込時年齢、満18歳以上満65歳未満である方 ・連帯保証人または連帯債務者となれる方 【1/2収入合算】(年収合算者の年収の1/2をお申込人の年収に合算することができます) ・同居する配偶者、親、または子である方 ・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) ※雇用形態が、契約社員、派遣社員、嘱託職員、パート社員の方も対象となります。 ・お申込時年齢、満18歳以上満65歳未満である方 ・連帯保証人または連帯債務者となれる方</p>																																				
<p>担保・保証人</p>	<p>《担保》 ・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。 《保証人》 ・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>																																				
<p>保証料</p>	<p>ご利用になる保証会社および商品により保証料は異なります。 例) (一社)しんきん保証基金の場合(融資額100万円あたり、住宅プランC) (単位:円)</p> <table border="1" data-bbox="549 1249 1246 1330"> <tr> <td></td> <td>10年</td> <td>15年</td> <td>20年</td> <td>35年</td> <td>50年</td> </tr> <tr> <td>元利均等払</td> <td>8, 100</td> <td>11, 900</td> <td>15, 300</td> <td>23, 200</td> <td>28, 000</td> </tr> <tr> <td>元金均等払</td> <td>7, 100</td> <td>9, 900</td> <td>12, 300</td> <td>17, 600</td> <td>21, 000</td> </tr> </table> <p>例) 全国保証(株)の場合(融資額100万円あたり、C区分) (単位:円)</p> <table border="1" data-bbox="549 1361 1246 1442"> <tr> <td></td> <td>10年</td> <td>15年</td> <td>20年</td> <td>35年</td> <td>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>※詳細は、別途当金庫の本支店でご確認ください。 ※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0.070%~0.400%上乘せとなります。</p>		10年	15年	20年	35年	50年	元利均等払	8, 100	11, 900	15, 300	23, 200	28, 000	元金均等払	7, 100	9, 900	12, 300	17, 600	21, 000		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	50年																																
元利均等払	8, 100	11, 900	15, 300	23, 200	28, 000																																
元金均等払	7, 100	9, 900	12, 300	17, 600	21, 000																																
	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																																
<p>保証料の返戻</p>	<p>《(一社)しんきん保証基金の場合》 (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。 (2) 一部繰上返済(一部内入れ)の場合 ・一部繰上返済等の条件変更があった場合は、その都度、保証料の返戻を行います。 ・元金の一部繰上返済と同時に、貸付期間を短縮された場合は、短縮期間に応じた保証料を返戻いたします。 ・元金の一部繰上返済と同時に、貸付期間を変更せずに毎月返済分またはボーナス返済分の返済額を変更した場合に返済額に応じた保証料を返戻いたします。 《全国保証(株)の場合》 (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</p>																																				

〈住宅ローン(保証会社保証付)〉商品概要説明書(3/4)

令和7年1月10日 現在

保証料の返戻	<p>《保証会社共通》</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 (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、(一社)しんきん保証基金:1,000円未満、全国保証(株):1,000円以下の場合 (3) 保証料内包型をご選択の場合 <p>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。</p> <p>※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。</p>																										
手数料	<p>・ 主な手数料</p> <p style="text-align: right;">(税込、単位:円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">住宅ローン手数料</th> <th>1案件</th> <th>44,000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">期日前完済</td> <td>変動金利期間中</td> <td>1件</td> <td>5,500</td> </tr> <tr> <td>固定金利期間中</td> <td>1件</td> <td>33,000</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>5,500</td> </tr> <tr> <td>固定金利期間中</td> <td>都度</td> <td>22,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">金利条件</td> <td>都度</td> <td>5,500</td> </tr> <tr> <td colspan="2">返済方法・その他条件変更</td> <td>1案件</td> <td>33,000</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(令和5年1月現在)</p> <p>※ 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。</p> <p>(例) 全国保証(株)保証料一括払型 55,000円</p>	住宅ローン手数料		1案件	44,000	期日前完済	変動金利期間中	1件	5,500	固定金利期間中	1件	33,000	一部繰上返済	変動金利期間中	都度	5,500	固定金利期間中	都度	22,000	金利条件		都度	5,500	返済方法・その他条件変更		1案件	33,000
住宅ローン手数料		1案件	44,000																								
期日前完済	変動金利期間中	1件	5,500																								
	固定金利期間中	1件	33,000																								
一部繰上返済	変動金利期間中	都度	5,500																								
	固定金利期間中	都度	22,000																								
金利条件		都度	5,500																								
返済方法・その他条件変更		1案件	33,000																								
団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> 保険料は当金庫が負担し、リビング・ニーズ特約付団体信用生命保険にご加入していただけます。 ※ 3大疾病保障特約付リビング・ニーズ特約付団体信用生命保険ご加入希望の方は、ご融資利率に年0.300%上乗せした利率が適用されます。 ※ 団体信用就業不能保障保険・3大疾病保障特約付リビング・ニーズ特約付団体信用生命保険ご加入ご希望の方は、ご融資利率に年0.346%上乗せした利率が適用されます。 ※ がん保障特約付リビング・ニーズ特約付団体信用生命保険ご加入希望の方は、保険料を当金庫が負担いたします。 																										
火災保険	<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。 当金庫は、住宅ローンのお客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。 ※ 保険料は、お客さま負担となります。 ※ 保険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。 																										
債務返済支援保険	<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。ご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。 ※ 保険料は、お客さま負担となります。 ※ 保険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。 																										
8大疾病補償付債務返済支援保険	<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場合、「医療費の支払い」や「給与所得の減少」により、住宅ローンの返済が大きな負担になることもあります。この商品は、「月額返済補償」と「残債一括補償」の2つの補償により返済をサポート。ご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。 ※ ご融資利率に年0.200%上乗せした利率が適用されます。 																										
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ください。 																										

【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金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)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