

ローン商品概要説明書

リバースモーゲージ型ローン

2024年10月1日現在

項目	内容
ご利用いただける方	<p>○申込時の年齢が、満60歳以上80歳以下の個人の方</p> <p>○日本国籍を有している方。または永住許可を得ている外国人の方</p> <p>○借入申し込みにあたって、カウンセリングを受けた方</p>
お使いみち	<p>①住宅の建設又は購入 高齢者が居住する住宅（居住部分の床面積が全体の床面積の2分の1以上あるもの）の建設資金又は購入（中古住宅の購入を含む）資金 （注1）中古住宅購入の場合、新耐震基準（昭和56年6月1日以降の建築基準法に定める構造関係規定）相当の耐震性を有すること。ただし、本基準を満たしていない住宅であっても、耐震改修工事を併せて行う場合は対象となります。</p> <p>②自ら居住する住宅、または3年以内の定期借家契約による第三者へ賃貸する住宅のリフォーム資金 （注2）リフォームとは、増築、改築（全部改築（建替え）を含む）、模様替え、修繕をいいます。 （注3）居住部分のリフォーム（非居住部分への変更は対象外）および非居住部分を居住部分に変更するリフォームを対象とします。 なお、リフォーム後の居住・非居住割合について制限はございません。 （注4）以下の要件を満たした住宅に限ります。 ・①（注1）の要件 ・住宅および敷地の所有者（共有者を含む）が、申込人本人、配偶者（内縁を含む）、親族、または配偶者の親族のいずれかであること。</p> <p>③対象者の住替え先となるサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という）の入居一時金 （注5）高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に基づき、都道府県知事の登録を受けたサ高住を対象とします。 （注6）入居一時金とは、家賃相当分として入居時に一括支払を要する費用をいいます。したがって、入居時に一時金と合わせて支払う月払い等のもので、家賃に相当しない一時金（介護サービス利用料、日常生活費等）は対象外となります。 （注7）サ高住への住替え前に居住していた住宅については、次のいずれかの状態にすることが条件となります。 ・空き家 ・3年以内の定期借家契約による第三者への賃貸 ・親族への使用貸借</p> <p>④サ高住への住替え前に居住していた住宅のリフォーム資金（前③の入居一時金を資金用途とする場合に限り、前③の入居一時金を資金用途とする場合に限ります。） （注8）リフォームの内容や対象となる住宅については、②の（注2）、（注3）、（注4）を適用します。</p> <p>⑤既存住宅ローンの借換資金 以下の要件を全て満たす住宅ローンの元金 ・資金用途が自ら居住するための住宅建設・購入資金、リフォーム資金であること。 ・直近12回分の支払について延滞がないこと。 ・①（注1）の要件を有すること。 ・既存住宅ローンの当初融資額が住宅の建設費、購入価額の100%以内であること。 ・債務者は既存住宅ローンの債務者と同一であること。 ・借換え前後で、融資対象住宅およびその使用形態が同一であること。</p> <p>⑥子世帯等が居住する住宅取得資金</p>

<p>ご融資金額</p>	<p>100万円以上8,000万円以下(1万円単位) (住宅の建設・購入資金以外の場合、上限は1,500万円となります) ただし、次のうち最も低い額を上限とします。 ①住宅の建設・購入費またはリフォーム工事費の100%相当額 ②サ高住への入居一時金の額(サ高住への住替え前に居住していた住宅のリフォーム資金を対象とする場合は当該リフォーム工事費を合算した額)の100%相当額 (注)配偶者が連帯債務者となることを条件として配偶者分の入居一時金を含めてもよい。 ③担保不動産評価額の50%相当額または60%相当額</p> <p><資金使途が借換資金の場合> 融資金額は、次のうち①～③までのうち最も低い額を上限とします。 ①既存住宅ローンの資金使途が、建設・購入資金の場合：5,000万円以下 既存住宅ローンの資金使途が、リフォーム等の場合：1,500万円以下 ②担保不動産評価額の50%相当額または60%相当額 ③資金使途が【借換えのみの場合】既存の住宅ローン残高 資金使途が【借換えと併せてリフォーム等を行う場合】「既存の住宅ローン残高」及び「リフォーム費用の100%または1,500万円のどちらか低い額」の合計額。 (注1)住宅融資保険付融資残高が、他金融機関融資を含め8,000万円以下であることを要します。 (注2)地方公共団体の融資や補助金をうける場合、①または②の金額から当該融資金</p>									
<p>ご融資期間</p>	<p>債務者がお亡くなりになった日を最終期限とします。 (注)連帯債務の場合は、連帯債務者のうち、最も遅く死亡した方の死亡日。 ただし、上記死亡について法定相続人等からの通知が遅延した場合や、通知がない場合については、当行が死亡の事実を知りえた日を最終期限とします。</p>									
<p>ご返済方法</p>	<p>期日一括返済となります。 ただし、利息のお支払は毎月となり7、17、27日のいずれかとなります。 <リコース型> お亡くなりになられた際に、担保物件を売却等しても住宅ローンの全額を回収できない場合、<u>相続人に対して残債務を請求します。</u> <ノンリコース型> お亡くなりになられた際に、担保物件の売却等により住宅ローンの全額を回収できなくても、<u>相続人に対して残債務を請求しません。</u></p>									
<p>ご融資利率</p>	<p>変動金利(年2回)</p> <table border="1" data-bbox="456 1491 1401 1706"> <thead> <tr> <th></th> <th>リコース型</th> <th>ノンリコース型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>担保評価に対する掛目50%</td> <td>住宅ローン基準金利 +0.25%</td> <td>住宅ローン基準金利 +0.35%</td> </tr> <tr> <td>担保評価に対する掛目60%</td> <td>住宅ローン基準金利 +0.75%</td> <td>住宅ローン基準金利 +0.90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)お借入れ後の利率は、毎年4月1日と10月1日(休日の場合は翌営業日)当行の「住宅ローン基準金利」をもとに見直しを行い、6月、12月の約定返済日の翌日から適用となります。</p>		リコース型	ノンリコース型	担保評価に対する掛目50%	住宅ローン基準金利 +0.25%	住宅ローン基準金利 +0.35%	担保評価に対する掛目60%	住宅ローン基準金利 +0.75%	住宅ローン基準金利 +0.90%
	リコース型	ノンリコース型								
担保評価に対する掛目50%	住宅ローン基準金利 +0.25%	住宅ローン基準金利 +0.35%								
担保評価に対する掛目60%	住宅ローン基準金利 +0.75%	住宅ローン基準金利 +0.90%								

<p>担 保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・融資対象物件（入居一時金を資金使途とする場合は、サ高住への住替え前に居住していた物件、子世帯等が居住する住宅の取得資金を資金使途とする場合は親世帯の物件）である住宅およびその敷地に当行が第1順位の抵当権を設定いたします。（根抵当権は設定不可） ・融資対象物件以外に債務者ご本人が所有する住宅（1物件のみ）を増担保とする場合、その担保についても当行が第1順位の抵当権（共同担保）を設定します。 <p>（注1）担保物件は、以下の要件を満たすものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①所有者（共有者を含む）が、申込人本人、配偶者（内縁を含む）、親族、または配偶者の親族のいずれかであること。 ②中古住宅購入またはリフォームを資金使途とする場合、融資対象物件である住宅は、新耐震基準相当の耐震性を有する住宅であること。 <p>（注2）以下の場合、債務者死亡により期限の利益が喪失し、保険金請求を行った後においても、債務者死亡による最終期限到来日から最長3年間は、抵当権実行を留保します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①配偶者（連帯債務者を除く）が居住しており、居住継続を希望する場合。 ②3年以内の定期借家契約により第三者に賃貸している場合。 									
<p>連帯保証人</p>	<p>原則として不要です。 ただし、担保物件の所有者（共有者）は連帯保証人とさせていただきます。</p>									
<p>火災保険</p>	<p>担保物権への付保を確認。（質権設定は不要） ※保険金額は、貸出金額以上または住宅の時価額もしくは再調達価額とします。</p>									
<p>連帯債務者</p>	<p>申込時の年齢が満60歳以上80歳以下の配偶者の方を連帯債務者とすることができます。（連帯債務者の方は、収入合算することができます。） （注）資金使途が自ら居住する住宅の建設、購入またはリフォーム資金の場合には、連帯債務者の融資対象物件への同居が条件となります。</p>									
<p>住宅融資保険</p>	<p>独立行政法人住宅金融支援機構の住宅融資保険を付保します。 ○保険料率（2024年度）</p> <table border="1" data-bbox="456 1249 1343 1440"> <thead> <tr> <th></th> <th>リコース型</th> <th>ノンリコース型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>担保評価額に対する 掛け目50%</td> <td>0.39%</td> <td>0.59%</td> </tr> <tr> <td>担保評価額に対する 掛け目60%</td> <td>0.80%</td> <td>1.12%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※住宅融資保険料相当額は金利に含みます。</p>		リコース型	ノンリコース型	担保評価額に対する 掛け目50%	0.39%	0.59%	担保評価額に対する 掛け目60%	0.80%	1.12%
	リコース型	ノンリコース型								
担保評価額に対する 掛け目50%	0.39%	0.59%								
担保評価額に対する 掛け目60%	0.80%	1.12%								
<p>総返済負担率</p>	<p>①年収400万円未満の場合 30%以下 ②年収400万円以上の場合 35%以下 総返済負担率＝年間の総返済額÷年収（収入合算可） （注1）年間の総返済額とは、本ローンのみならず、すべての借入金の返済額を加えた額をいう。 （注2）本ローンの返済額算出に用いる金利は、適用利率または機構が定める審査金利（現状年2.8%、定期的に見直しあり）のうち、いずれか高い方とする。 （注3）年収は、公的証明書に基づく安定的な収入とする。</p>									
<p>団体信用生命保険</p>	<p>加入することはできません。</p>									
<p>事務取扱手数料</p>	<p>55,000円（消費税込）</p>									
<p>条件変更 手数料等</p>	<p>○ご返済中に返済条件等を変更される場合は、下記の手数料が必要となります</p> <p>(1)繰上返済手数料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期限前完済 11,000円（うち消費税等1,000円） ・一部繰上返済 11,000円（うち消費税等1,000円） <p>(2)返済条件変更手数料 5,500円（うち消費税等500円）</p>									

繰上返済	可能です。 一部繰上返済の場合は、返済額再計算方式とします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○ 店頭へお申出いただければ、お客さまの条件に応じたご返済額を試算いたします。 ○ ご融資利率については、当行ホームページまたは窓口へお問合わせください。 ○ お申込みに際して、当行および住宅金融支援機構所定の審査がございます。審査結果によっては、ご希望に添いかねる場合がございますのでご了承下さい。 ○ 以下の事項について、6か月に1回以上の確認をさせていただきます。 <ul style="list-style-type: none"> ①債務者および連帯債務者の方の安否確認 ②使用貸借されている親族の方（同居親族を含む）の確認 ③住み替えの場合は、住み替える前の住宅の居住形態の確認（賃貸契約内容等の確認）
当行が 契約している 指定紛争 解決機関	<ul style="list-style-type: none"> ○ 一般社団法人全国銀行協会 連絡先 全国銀行協会相談室 電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772