

みなとリバースモーゲージ型住宅ローン

(2024 年 10 月 1 日現在)

1. 商 品 名	みなとリバースモーゲージ型住宅ローン
2. ご利用いただける方	<p>以下の項目を全て満たす個人の方</p> <p>(1) 申込時満 60 歳以上の方(60 歳以上の配偶者（同性パートナーを含む）の方は連帯債務者とする)</p> <p>(2) 申込時に法定相続人全員または法定相続人代表（配偶者以外）の方と一緒にカウンセリングが受けられる方 連帯債務者とならない配偶者（同性パートナーを含む）の方は必ずカウンセリングを受けていただきます。</p> <p>(3) 自己居住、または配偶者（同性パートナーを含む）との共有の住宅にお住まいになれる方。</p> <p>(4) 日本国籍を有する方、又は永住許可を受けている外国人の方</p> <p>(5) 住宅金融支援機構の住宅融資保険の付保承認が受けられる方</p> <p>(6) 公的年金、給与収入等の安定した収入のある方</p> <p>(7) みなと銀行の営業区域内にお住まいの方</p> <p>(8) 連帯債務者は、主債務者の配偶者（同性パートナーを含む）、6 親等以内の血族または 3 親等以内の姻族で、かつ当該住宅に同居する方に限ります。</p>
3. お使いみち	<p>(1) 申込人ご本人が居住する住宅の建設資金・購入資金・リフォーム資金</p> <p>(2) 申込人が住み替えるサービス付高齢者向け住宅の入居一時金</p> <p>(3) (2)の入居一時金を対象とする場合の住替える前の住宅等のリフォーム資金</p> <p>(4) 既存住宅ローンの借換資金</p> <p>(5) 子世帯等の居住する住宅の建設資金・購入資金</p> <p>※融資住宅が新耐震基準相当を有することが必要です。</p> <p>【確認方法】</p> <p>◆昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けその耐震性を維持する住宅</p> <p>①建築確認手続きを経ていることを証明するア又はイの書類が提示できる。</p> <p style="padding-left: 20px;">ア（新築時又は増改築時の）確認済証又は検査済証</p> <p style="padding-left: 20px;">イ（新たに交付される）確認済証交付証明書又は検査済証交付証明書</p> <p>②表示登記における新築時期が昭和 58 年 4 月 1 日以後。（建物の登記事項証明書又は登記簿謄本上）</p> <p>◆昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築確認申請手続による耐震性能の証明が困難な住宅</p> <p>③既存住宅性能表示制度に基づく建設住宅性能評価書（耐震等級 1.0 以上）で確認。</p> <p>④建築士による耐震診断で耐震等級 1.0 以上と判定された。</p> <p>⑤公共団体の耐震診断で耐震等級 1.0 以上と判定された。</p> <p>⑥リフォーム等融資（耐震改修工事）による適合証明で確認できる。</p> <p>⑦今回のリフォーム等（増改築工事）において建築確認手続きを受ける。</p> <p>⑧建築士の耐震診断を受け、耐震改修工事計画を策定して、今回、耐震改修工事を含むリフォーム等工事を行う。</p>

<p>4. ご融資金額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・100万円以上で下記(1)から(3)のうち最も低い金額（1万円単位） (1) 8,000万円 (2) 住宅建設・購入の所要資金、リフォーム工事費用、入居一時金、または借換対象ローン残高の100%相当額 (3) 担保不動産の評価額（みなと銀行所定の評価による）の50%または60% <ul style="list-style-type: none"> ・本ローンとその他のお借入金額を合わせた全てのお借入金の年間返済額の年収に占める割合が次の範囲内 <table border="1" data-bbox="480 456 1426 589"> <thead> <tr> <th>税込年収</th> <th>返済比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>400万円未満の方</td> <td>30%以内</td> </tr> <tr> <td>400万円以上の方</td> <td>35%以内</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅融資保険の上限（他金融機関の借入分も含め8,000万円）の範囲内 	税込年収	返済比率	400万円未満の方	30%以内	400万円以上の方	35%以内		
税込年収	返済比率								
400万円未満の方	30%以内								
400万円以上の方	35%以内								
<p>5. 返済期日 （ご契約終了日）</p>	<p>お借入人がお亡くなりになった日（連帯債務者がいる場合は全員がお亡くなりになった日）</p> <p>※なお、相続人等への債務継承はできません。</p>								
<p>6. ご融資金利</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ご融資金額とみなと銀行所定の不動産評価額の割合によりご融資金利が異なります。 <table border="1" data-bbox="456 913 1267 1191"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>ご融資金利</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">ご融資金額と不動産評価額の割合</td> <td>50%以下</td> <td>変動金利型住宅ローン基準金利 ±0.00%</td> </tr> <tr> <td>50%超 60%以下</td> <td>変動金利型住宅ローン基準金利 +0.50%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※固定金利選択型や全期間固定金利はご利用いただけません。</p> <p>【金利の引下げ項目】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① みなと銀行を給与振込口座に指定されている方 または年金受取口座に指定されている方・・・▲0.5% ② みなと銀行で遺言信託をご利用いただいている方・・・▲0.5% ③ みなと銀行に定期預金を1,000万円以上お預入れいただいている方 ・・・▲0.5% ④ みなと銀行の提携業者を介して物件を購入（建築）される方・・・▲0.5% <p>※引下げ項目を3項目以上充足されても、最大引下げ幅は▲1.0%となります。 <u>※三木市内の空き家の購入・リフォームや、三木市内の空き家でない築20年以上の物件のリフォーム等の場合は、直接営業店窓口(三木支店・志染支店以外の店舗でも取扱い可能)へお問い合わせください。</u></p>			ご融資金利	ご融資金額と不動産評価額の割合	50%以下	変動金利型住宅ローン基準金利 ±0.00%	50%超 60%以下	変動金利型住宅ローン基準金利 +0.50%
		ご融資金利							
ご融資金額と不動産評価額の割合	50%以下	変動金利型住宅ローン基準金利 ±0.00%							
	50%超 60%以下	変動金利型住宅ローン基準金利 +0.50%							
<p>7. 金利の見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・年2回、毎年4月1日および10月1日を見直し基準日とし、4月1日の場合は前年10月1日の、10月1日の場合は同年4月1日の各々の基準利率を比較し、利率差が生じた場合、その差と同幅で変動します。 ただし、お借入れ後最初に到来する見直し基準日では、お借入れ時の利率の基準となった基準利率（原則、3月1日または9月1日の基準利率）と、見直し基準日の基準利率とを比較し、利率差が生じた場合、その差と同幅で変動します。 ・新利率の適用は、見直し基準日が4月1日の場合は6月の約定返済日の翌日から10月1日の場合は12月の約定返済日の翌日から適用します。 								

8. ご返済方法	<p>期日一括返済（お利息は毎月のお支払いとなります）</p> <ul style="list-style-type: none"> 元金はお借入人が亡くなられたときに、住宅および土地の売却によりご返済いただきます。 みなと銀行では、ノンリコース型のみの取扱であり、担保物件の売却代金が残債務に満たない場合でも、相続人の方へは残債務の請求は行いません。 <p>※利払いの遅延等で期限の利益を喪失する等一定の要件に該当する場合は、ノンリコースの適用はありません。</p>
9. 担保	お借入対象不動産に対し、第1順位の抵当権を設定していただきます。
10. 保証	<ul style="list-style-type: none"> 住宅金融支援機構の住宅融資保険が付保されます（保険料はみなと銀行が負担します） 保証人は不要です。
11. 火災保険	<ul style="list-style-type: none"> お借入対象物件に対し火災保険に加入いただきます。 上記の火災保険の保険金請求権に対し、みなと銀行を質権者とする質権を設定していただくことがあります。
12. 団体信用生命保険	ご加入できません。
13. 手数料	<p>【新規取扱手数料】</p> <p>事務取扱手数料 110,000 円</p> <p>【繰上返済手数料】</p> <p>（全額・一部）繰上返済の場合 11,000 円</p> <p>※一部繰上返済は 100 万円以上での取扱いとなります。</p> <p>【その他の条件変更】 11,000 円</p>
14. その他	<ul style="list-style-type: none"> 年1回、銀行からお借入人全員に対して、現況確認をさせていただきます。 金利、返済額等ご不明な点は窓口担当者にご確認ください。 お申込に際しては、みなと銀行および住宅金融支援機構の審査がございます。審査結果によっては、ご希望にそえない場合もございますので、ご了承ください。

〔 みなとリバースモーゲージ型住宅ローン 〕

当社が契約している指定紛争解決機関
 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 【ナビダイヤル】
 （一般電話・公衆電話からは
 市内通話料金でご利用いただけます）
 または 03-5252-3772