

ゆとりあるセカンドライフを実現！持ち家を活かす住宅ローン

ほくようリバースモーゲージ

自宅を担保に、リフォーム・住み替えなどに利用いただける商品です

毎月のお支払は**お利息のみ**

たとえばこんな方におすすめ！

① 子世帯などの住宅購入資金を支援する場合

家を建てて、親を呼び寄せたい

親世帯

住宅資金の不足分を支援したい

親世帯の自宅を担保に住宅資金を支援

いっしょで安心

子世帯

貯蓄はそのまま

② 現在の家に住み続ける場合

段差が辛くなってきたから、バリアフリーにリフォームしたいわ

2F
1F

ご自宅を担保に住みやすくリフォーム！

毎月の支払いは利息のみ！

- バリアフリーにリフォーム
- 2階建を平屋にする など

③ 家を住み替える場合

庭の手入れや雪かきが大変！住み替えたいけど、この歳で手持ち資金が無くなるのは不安だな

「現在の住まいの売却」を待たずに解決

ご選択 ケース 1 住み替えのため購入するマンションを担保にお借入できます。

ご選択 ケース 2 現住居を担保にサ高住入居の一時金に充当できます。

何かあったときのために手持ち資金は残しておきたいもの。

安定したセカンドライフのために、「ほくようリバースモーゲージ」をご利用ください。

「リコース型」
「ノンリコース型」
いずれかの商品タイプをお選びいただけます。

「ほくようリバースモーゲージ」は、一般的な住宅ローンと異なり、毎月のお支払はお利息のみで、お借入いただく方がお亡くなりになったときに、物件売却等によりご相続人の方に全額ご返済いただけます。ノンリコース型をお選びいただいた場合は、**ご相続人さまに対して残債務を請求することはありません**。「残された家族に迷惑がかかるかも・・・」とこれまでリバースモーゲージをためらわれていた方にもご利用しやすくなっています。

適用金利

	① 担保評価額 50% (55%) の場合		② 担保評価額 60% (65%) の場合	
リコース型	年 % (通常年 %)	年 % (通常年 %)	年 % (通常年 %)	年 % (通常年 %)
ノンリコース型	年 % (通常年 %)	年 % (通常年 %)	年 % (通常年 %)	年 % (通常年 %)

今なら
金利△0.5%

※「リコース型」「ノンリコース型」の違いについては、裏面商品概要「返済方法」を参照願います。※お借入利率は、お申込時の利率ではなく、ご融資実行時の利率が適用されます。市場金利の動向や当行が負担する保険料等により、左記金利が変更になる場合がございます。※()は長期優良住宅の場合です。※お借入申込人ご本人・連帯債務者のいずれかが満50歳以上満60歳未満の場合は①の金利が適用されます。

お支払例 お借入金額500万円、金利年2.565%の場合

毎月のお支払額	年間お支払額
10,687円	128,244円

※ 現在の金利をもとに試算したものであり、金利変動は考慮していないため、実際の金利とは異なります。

ほくようリバースモーゲージ[正式名称:住宅融資保険付住宅ローン(一括返済融資型)]商品概要

<p>ご利用いただける方</p>	<p>次の全ての条件を満たす個人の方とさせていただきます。</p> <p>(1) お申込時満50歳以上であること</p> <p>(2) 公的年金、給与所得等の安定した収入があること</p> <p>(3) 右(表1)の総返済負担率(他の借入を含む)の範囲内であること <small>※連帯債務型の場合、連帯債務者の前年年収を、お借入申込人ご本人の前年年収を上限として収入合算ができます。 ※連帯債務者(収入合算者)はお借入申込人ご本人の親族(配偶者、6親等内の血族または3親等内の姻族)で、上記(1)(2)のいずれの条件も満たす方とさせていただきます。</small></p> <p>(4) 当行所定のカウンセリングを受けること <small>※リコース型の場合、法定相続人全員を代表する法定相続人の方にご同席いただけます。</small></p> <p>(5) 住宅金融支援機構(以下、「機構」)の住宅融資保険の付保承認が得られること</p>	<p>(表1)</p> <table border="1"> <tr> <th>前年年収</th> <th>返済負担率</th> </tr> <tr> <td>400万円未満</td> <td>30%以内</td> </tr> <tr> <td>400万円以上</td> <td>35%以内</td> </tr> </table>	前年年収	返済負担率	400万円未満	30%以内	400万円以上	35%以内		
前年年収	返済負担率									
400万円未満	30%以内									
400万円以上	35%以内									
<p>お使いみち</p>	<p>次のいずれかの使途とさせていただきます。</p> <p>(1) お借入申込人ご本人の居住(セカンドハウスを含む)を目的とする以下のいずれかの住宅資金</p> <p>① 新築住宅建設・購入資金(住宅の建設・購入に伴う土地の取得費を含む)</p> <p>② 中古住宅購入資金</p> <p>③ 住宅リフォーム資金</p> <p>④ 既存住宅借入金のお借換え(当行住宅ローンのお借換えも含む) <small>(※1) 連帯債務型の場合、上記①～④のいずれについてもお借入申込人ご本人との同居を条件とさせていただきます。 (※2) 店舗併用住宅の場合、居住部分が50%以上であることを条件とさせていただきます。 (※3) 既存住宅借入金のお借換えの場合、お借換え前後での債務者・融資対象住宅およびその使用形態が同一であることを条件とさせていただきます。</small></p> <p>(2) お借入申込人ご本人が3年以内の定期借家契約により第三者へ賃貸する住み替える前の住宅のリフォーム資金 <small>※上記(1)(2)で、購入される中古住宅、リフォームされる住宅、お借換え対象既存住宅(お借換えと併せてリフォームを行う場合はリフォーム実施後の住宅)は、新耐震基準相当の耐震性を有することまたは耐震改修工事を併せて行うことを条件とさせていただきます。</small></p> <p>(3) お借入申込人ご本人が住み替える先の「サービス付高齢者向け住宅」の入居一時金 <small>※「サービス付高齢者向け住宅」とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第5条の規定により道知事登録を受けた住宅です。</small></p> <p>(4) お借入申込人のお子様世帯が居住するための住宅建設または購入資金</p> <p>(5) 上記(1)～(4)に付帯する以下の費用</p> <p>① 設計費・測量費・地質調査費、工事監理料、整地費、立退補償費、水道負担金、既存建物の除却工事費、掘付工事を伴う家具費、建築確認費・中間検査費・完了検査費、適合証明検査費用、太陽光発電設備の工事負担金、住宅診断に係る費用等</p> <p>② 登記費用(お借換えの場合の抹消費用)、印紙税・消費税、固定資産税、住宅性能評価検査費用、長期優良住宅認定費用、住宅省エネラベル適合性評価申請手数料、火災保険料・地震保険料、融資手数料、仲介手数料、借換に係る経過利息および繰上返済手数料</p>									
<p>お借入限度額</p>	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>(1) 住宅建設・購入資金の場合 200万円以上5,000万円以内(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 総所要資金額</p> <p>② 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p> <p>※担保不動産の評価額は当行所定の評価とさせていただきます。</p> <p>※お借換え資金のみの場合は、上記①・②または既存住宅借入金の残高のいずれか低い金額となります。</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>(2) リフォーム資金・入居一時金の場合 200万円以上1,500万円以内(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 総所要資金額</p> <p>② 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p> <p>※入居一時金を併せて住み替える前の住宅のリフォーム資金をお借入の対象とする場合、入居一時金とリフォーム資金との合計額の100%に相当する額が総所要金額となります。</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>(3) お借換え資金の場合 200万円以上(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 既存住宅借入金の使途が建設・購入資金: 5,000万円 既存住宅借入金の使途がリフォーム・入居一時金: 1,500万円</p> <p>② 既存住宅借入金残高 ※リフォームを伴うお借換えの場合は、「既存住宅借入金残高」および「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となります。</p> <p>③ 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p> </td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>年 齢</th> <th>担保掛目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>お借入申込人および連帯債務者が満60歳以上の場合</td> <td>50%または60% (長期優良住宅の場合)55%または65%</td> </tr> <tr> <td>お借入申込人・連帯債務者のいずれかが満50歳以上満60歳未満の場合</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	<p>(1) 住宅建設・購入資金の場合 200万円以上5,000万円以内(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 総所要資金額</p> <p>② 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p> <p>※担保不動産の評価額は当行所定の評価とさせていただきます。</p> <p>※お借換え資金のみの場合は、上記①・②または既存住宅借入金の残高のいずれか低い金額となります。</p>	<p>(2) リフォーム資金・入居一時金の場合 200万円以上1,500万円以内(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 総所要資金額</p> <p>② 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p> <p>※入居一時金を併せて住み替える前の住宅のリフォーム資金をお借入の対象とする場合、入居一時金とリフォーム資金との合計額の100%に相当する額が総所要金額となります。</p>	<p>(3) お借換え資金の場合 200万円以上(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 既存住宅借入金の使途が建設・購入資金: 5,000万円 既存住宅借入金の使途がリフォーム・入居一時金: 1,500万円</p> <p>② 既存住宅借入金残高 ※リフォームを伴うお借換えの場合は、「既存住宅借入金残高」および「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となります。</p> <p>③ 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p>	年 齢	担保掛目	お借入申込人および連帯債務者が満60歳以上の場合	50%または60% (長期優良住宅の場合)55%または65%	お借入申込人・連帯債務者のいずれかが満50歳以上満60歳未満の場合	30%
<p>(1) 住宅建設・購入資金の場合 200万円以上5,000万円以内(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 総所要資金額</p> <p>② 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p> <p>※担保不動産の評価額は当行所定の評価とさせていただきます。</p> <p>※お借換え資金のみの場合は、上記①・②または既存住宅借入金の残高のいずれか低い金額となります。</p>	<p>(2) リフォーム資金・入居一時金の場合 200万円以上1,500万円以内(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 総所要資金額</p> <p>② 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p> <p>※入居一時金を併せて住み替える前の住宅のリフォーム資金をお借入の対象とする場合、入居一時金とリフォーム資金との合計額の100%に相当する額が総所要金額となります。</p>	<p>(3) お借換え資金の場合 200万円以上(1万円単位)で、次のうち低い金額となります。</p> <p>① 既存住宅借入金の使途が建設・購入資金: 5,000万円 既存住宅借入金の使途がリフォーム・入居一時金: 1,500万円</p> <p>② 既存住宅借入金残高 ※リフォームを伴うお借換えの場合は、「既存住宅借入金残高」および「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となります。</p> <p>③ 担保不動産の評価額の下表の掛目に相当する金額</p>								
年 齢	担保掛目									
お借入申込人および連帯債務者が満60歳以上の場合	50%または60% (長期優良住宅の場合)55%または65%									
お借入申込人・連帯債務者のいずれかが満50歳以上満60歳未満の場合	30%									
<p>お借入期間</p>	<p>お借入申込人ご本人がお亡くなりになられたときまでとなります。 <small>※連帯債務型の場合、お借入申込人ご本人および連帯債務者の方が全員お亡くなりになられたときまでとさせていただきます。</small></p>									
<p>ご返済方法</p>	<p>元金は、期日一括返済とさせていただきます。返済方法は、ご相続人さまからの弁済や担保物件の売却となります。お利息のお支払いは、1ヵ月ごとの後払いとなります。 <small>※担保物件売却等によっても元金・利息の残債務がある場合、リコース型ではご相続人さまに対して残債務を請求させていただきます。ノンリコース型ではご相続人さまに対して担保物件売却等による回収資金以上の請求はございません。 ※利払いの遅延による期限の利益喪失等、一定の要件に該当する場合は、ノンリコースの適用はございません。</small></p>									
<p>お借入利率</p>	<p>当行の「住宅ローン基準金利」を基準とする変動金利とさせていただきます。 お借入利率は、お申込時の利率ではなく、ご融資実行時の利率が適用されます。また、担保評価額によりお借入利率が異なります。「基準金利」は、毎年4月1日と10月1日を基準日とし、年2回見直しを行います。見直し後の新利率の適用開始日は、基準日が4月1日の場合は6月の利息支払日の翌日となり、基準日が10月1日の場合は12月の利息支払日の翌日となります。新利率によるご返済が開始されるのは、基準日が4月1日の場合は7月の利息支払日から、基準日が10月1日の場合は翌年の1月の利息支払日からとなります。 <small>※「住宅ローン基準金利」は毎月見直しのうえ、当行窓口およびホームページで公表しております。</small></p>									
<p>保証</p>	<p>原則保証人は必要ありません。ただし、次の方は物上保証人として申受けします。 ① 担保提供者の方 ② 担保物件共有者の方</p>									
<p>担保</p>	<p>ご融資対象となる土地・建物(入居一時金を対象とする場合は、住み替える前の土地・建物/お子様世帯が居住する住宅の取得資金の場合は、親世帯が居住する住宅の土地・建物)に当行を抵当権者とする第1順位の抵当権(土地・建物双方を共同担保とする)を設定登記していただきます。</p>									
<p>事務取扱手数料</p>	<p>75,600円(消費税込) ※今後、金額を変更する場合がございます。 団体信用生命保険 ご加入いただけません。</p>									
<p>火災保険</p>	<p>ご融資対象住宅に火災保険にご加入いただけます(保険金額はご融資金額または建物時価相当額以上です)。</p>									
<p>その他</p>	<p>審査結果によりましては、ローンご利用のご希望に添えない場合がございますので、予めご了承ください。「商品説明書」は店頭またはホームページでご覧いただけます。ご返済額は北洋銀行本店で試算いたします。</p>									