住宅ローン
ご契約のしおり

このしおりは、住宅ローンのしくみ、リスク及び契約についてご確認いただきたい重要な事項をまとめておりますので、住宅ローンをご契約いただく前に必ずご一読いただきますようお願いいたします。

また、このしおりは、住宅ローン契約書類とともに大切に保管してください。なお、ご不明な点などがございましたら、お気軽にお取引店までお問い合わせください。

このしおりは2022年1月17日現在で作成しております。

ココロがある。コタエがある。
西日本シティ銀行

目 次

はじめに　住宅ローン手続きの流れと住宅ローンの重要な事項について

テーマ1　住宅ローンのお申込みにあたって　P.1

1 住宅ローンの概要について …… P.2
- 1.1 基本的な融資条件
- 1.2 元利均等方式のしくみ
- 1.3 毎月返済とボーナス返済のしくみ
- 1.4 利息の計算方法とお支払いの時期
- 1.5 当行の住宅ローンの種類
- 1.6 住宅ローンに関する減税措置

2 個人情報の取扱いについて …… P.5
- 2.1 個人情報の利用
- 2.2 個人信用情報機関

3 住宅購入の資金計画について …… P.6
- 3.1 住宅ローンにかかる費用
- 3.2 返済計画

テーマ2　住宅ローンの金利のしくみについて　P.9

4 金利タイプと金利の変動について …… P.10
- 4.1 金利タイプ
- 4.2 住宅ローン金利の変動

5 変動金利型について …… P.11
- 5.1 変動金利型のしくみ
- 5.2 年2回の金利見直しルール
- 5.3 5年毎の返済額見直しルール
- 5.4 変動金利型のリスク

6 金利選択型について …… P.14
- 6.1 金利選択型のしくみ
- 6.2 特約期間終了時の手続き
- 6.3 金利選択型のリスク

7 全期間固定金利型について …… P.15
- 7.1 全期間固定金利型のしくみ
- 7.2 全期間固定金利型のリスク

8 ミックス型について …… P.15

9 違約金について …… P.16
- 9.1 違約金のしくみ
- 9.2 違約金の例外

テーマ 3

住宅ローンのご契約について P.17

10 住宅ローンのご契約について …… P.18
10.1 契約の基本的なしくみ
10.2 保証人と当行との関係

11 金銭消費貸借契約について …… P.19
11.1 金銭消費貸借契約証書の内容
11.2 連帯債務

12 保証委託契約について …… P.21
12.1 保証委託契約
12.2 代位弁済
12.3 保証料
12.4 連帯保証人の特徴

13 抵当権設定契約について …… P.24
13.1 抵当権の設定
13.2 抵当権の種類
13.3 担保となる不動産の制限

14 団体信用生命保険について …… P.25
14.1 団体信用生命保険
14.2 団体信用生命保険の留意事項

15 そのほかの保険契約について …… P.26
15.1 火災保険
15.2 債務返済支援保険

テーマ 4

お取引上の留意点について P.27

16 お取引開始後の書類等の送付について …… P.28
16.1 返済予定明細表の送付
16.2 残高証明書の送付
16.3 送付物に関する注意点

17 ご返済について …… P.29
17.1 毎月のご返済
17.2 ご返済が滞った場合

18 ご返済など契約条件の変更について …… P.30
18.1 繰上返済
18.2 その他の契約条件の変更

19 インターネットを利用した各種お手続きについて …… P.31
19.1 ご利用いただける方
19.2 連帯債務型住宅ローン
19.3 ご利用いただける各種お手続き

20 手数料について …… P.33

巻末索引 …… P.34

住宅ローン手続きの流れと住宅ローンの重要な事項について

	住宅購入の流れ	住宅ローン手続きの流れ	
購入検討	モデルルーム等の見学 物件の比較検討		
購入予定物件の決定	購入予定物件の決定 見積書･パンフレット等価格の検討 資金計画 返済計画	【事前申込審査】 ●事前申込に基づき、所定の審査を行い、住宅ローン申込みの目安を回答いたします。 （この場合の回答は、融資を予約するものではありません。）	
	購入意思の確定 住宅建築契約の締結	【正式申込】 ●正式申込書と必要書類を提出していただきます。 ●提出した書類に基づき当行及び保証会社にて所定の審査を行います。 ●審査の回答は正式回答となります。 （回答後一定の期間にご契約いただけない場合、回答は無効となります。）	
建築開始	建築開始	【正式審査の回答】	
建築完了	物件の登記（表示登記） 住民票の移転	【契約】 ●住宅ローン融資契約を行います。	
居住開始	代金最終決済 物件の登記（保存登記） 物件引渡し 居住開始	【融資実行】 ●融資を実行します。 ●購入物件に対して抵当権を設定いたします。	

住宅ローン申込みに 必要な書類の例	住宅ローンの重要な事項
■ 住宅ローン事前審査申込書 （個人情報の利用に関する同意） （個人情報の取扱いに関する同意） ■ 本人確認資料 ■ パンフレット等の物件資料	**テーマ１　住宅ローンのお申込みにあたって** 1.1 基本的な融資条件 2.1 個人情報の利用 2.2 個人信用情報機関
■ ローン申込書 （個人情報の利用に関する同意） （個人情報の取扱いに関する同意） ■ 本人確認資料 ■ 収入確認資料 ■ 住民票 ■ 登記事項証明書 ■ 物件の確認資料 ■ 団体信用生命保険告知書 ■ 保険商品申込書 ■ 火災保険証券写し	**テーマ2　住宅ローンの金利のしくみについて** 4.1 金利タイプ 4.2 住宅ローン金利の変動 5.1 変動金利型のしくみ 5.2 年2回の金利見直しルール 5.3 5年毎の返済額見直しルール 5.4 変動金利型のリスク 6.1 金利選択型のしくみ 6.2 特約期間終了時の手続き 6.3 金利選択型のリスク 7.1 全期間固定金利型のしくみ 7.2 全期間固定金利型のリスク 9.1 違約金のしくみ **テーマ3　住宅ローンのご契約について** 10.1 契約の基本的なしくみ 10.2 保証人と当行との関係 11.1 金銭消費貸借契約証書の内容 12.1 保証委託契約 12.2 代位弁済 12.3 保証料 12.4 連帯保証人の特徴 13.1 抵当権の設定 14.1 団体信用生命保険 14.2 団体信用生命保険の留意事項
■ 金銭消費貸借契約証書 ■ 保証委託契約書 ■ 抵当権設定契約書 ■ 住宅ローン契約内容の確認書	**テーマ４　お取引上の留意点について** 17.2　ご返済が滞った場合 18.1　繰上返済 20　　手数料について

テーマ
1

住宅ローンの
お申込みにあたって

1. 住宅ローンの概要について

1.1 基本的な融資条件

住宅ローンとは、「ご本人及びその家族」または「ご本人の家族」が居住するための住宅（一戸建て、マンション）及び土地を対象として、購入、新築、増築、改築または既存住宅ローンの借換えなどを行うための個人向けの融資です。

住宅ローンのお申込みに際して、当行は所定の審査を行います。住宅ローンは借入金額が大きく返済も長期にわたることから、「住宅ローンに対する保証会社の保証」、「団体信用生命保険へのご加入」及び「ご自宅への抵当権の設定」が必要となります。

○ 保証会社の保証について

お借主が万一住宅ローンのご返済ができなくなった場合、お借主に代わって保証会社が当行に住宅ローンを返済します。（※このことを代位弁済といいます。）そのため、住宅ローンは保証会社による保証が必要となります。また、保証会社の保証を受ける場合、保証会社所定の保証料が必要となります。

（保証会社及び代位弁済についてはP21を参照ください。）

○ 団体信用生命保険への加入について

住宅ローンのお申込みに際しては、団体信用生命保険へご加入いただきます。ご加入いただくことによって、万一お借主が死亡または一定の高度障害となられた場合、生命保険によって住宅ローンを完済いたします。団体信用生命保険の保険料は通常当行が負担いたします。

（団体信用生命保険の詳細についてはP25を参照ください。）

○ 抵当権の設定について

通常、住宅ローンでは、当該住宅ローンにより購入するご自宅について、抵当権（担保）を設定させていただきます。これは、お借主が万一住宅ローンのご返済ができなくなった場合、ご自宅を処分して住宅ローンをご返済していただくために行うものです。

抵当権は、お客さまの通常の使用を制限するものではありません。

（抵当権の詳細についてはP24を参照ください。）

1.2 元利均等方式のしくみ

当行の住宅ローンの返済方式は「元利均等方式」と呼ばれる返済方式です。

しくみ	特 徴	元利均等方式の返済のイメージ
・毎回の返済額（元金と利息の合計額）が一定となる返済方式です。 （返済のイメージ図を参照ください。）	・元利均等方式は、返済額が一定であるため返済計画が立てやすく、「元金均等方式」と比較して当初の返済額を低く抑えることができます。 ・ご返済当初は返済額に占める利息の割合が大きく、元金が減りにくくなっています。	

1.3 毎月返済とボーナス返済のしくみ

お借入金ご返済の方法は、毎月支払う方法（毎月払い）と6ヶ月ごとに支払う方法（ボーナス払い）があります。

ご返済の方法は毎月払いのみ、あるいは毎月払いとボーナス払いを併用することは可能ですが、ボーナス払いのみとすることはできません。また、ボーナス払いは、お借入全体の50％までが上限となります。

ボーナス払いは、1月と7月、2月と8月など6ヶ月ごとのご返済の組み合わせとなり、1月と6月、1月と8月のような返済間隔が6ヶ月と異なる組み合わせを選択することはできません。

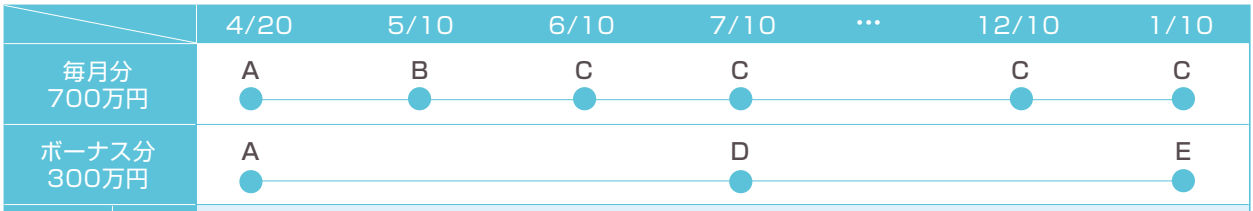
1.4 利息の計算方法とお支払いの時期

利息のお支払いは、毎回のご返済日に前回返済日以後の利息をいただく【後取り方式】を採用しています。また、利息の計算は月割り（注1）で行い、1ヶ月未満の端数が生じる場合は、端数部分を日割り（注2）で計算いたします。

（注1）月割り計算：1ヶ月を1年の12分の1として計算する方法
（注2）日割り計算：1日を1年の365分の1として計算する方法（閏年を含む）

利息は【後取り方式】ですのでお支払いの時期は以下のようになります。

■ 4月20日に1,000万円（うち毎月分700万円、ボーナス分300万円、ボーナス返済月1月、7月）をお借入れの場合のお支払利息の例



利息の金額	
A	【後取り方式】のため、お借入日には利息のお支払いはありません。
B	700万円に対し21日分（4/20～5/10）の利息
C	前回ご返済後の残高（毎月分）に対し1ヶ月分の利息
D	300万円に対し21日分（4/20～5/10）と2ヶ月分（5、6月）の利息の合計
E	前回ご返済後の残高（ボーナス分）に対し6ヶ月分の利息

1.5 当行の住宅ローンの種類

当行の主な住宅ローン商品は下表の通りです。

商品名	特　徴			
	申込金額	返済期間	申込時年齢	完済時年齢
NCB建築名人	住宅を購入、建築される場合の一般的な住宅ローンです。			
	2 億円以内	50 年以内	20～70 歳	84 歳以下
NCB借換応援住宅ローン	既存住宅ローンをお借換えされる場合の一般的な住宅ローンです。			
	2 億円以内	50 年以内	20～70 歳	84 歳以下
NCB 住宅ローン アドバンス	金利が魅力の変動金利・手数料型の住宅ローンです。			
	2 億円以内	50 年以内	20～70 歳	84 歳以下
NCB無担保住宅ローン	担保が不要なお借換･リフォーム専用の住宅ローンです。			
	1,000 万円以内	15 年以内	25～70 歳	84 歳以下

当行では、このような特徴をもった住宅ローン商品をご用意しておりますので、お客さまのニーズに合う商品をお選びいただくことができます。

住宅ローンをお選びの際には、お取引店の窓口にてご相談ください。

ご契約いただく団体信用生命保険の種類によって、申込時年齢及び完済時年齢、上乗せ金利が異なる場合がございます。詳しくはお取引店の窓口までお問い合わせください。

1.6 住宅ローンに関する減税措置

住宅ローン減税とは、住宅を購入する際に借り入れた金額の一部を所得税から控除できる制度です。

住宅ローン減税は一定の要件が合えば新築･中古だけでなく、リフォームや住宅ローン借換えの場合でも減税措置の対象となることがあります。減税措置は各年度の税制措置により条件等が異なりますので、お申込みの際にはご自分がどのような措置を受けることができるか十分ご確認ください。

（連帯保証人の方は住宅ローン減税の対象にはなりません。）

住宅ローン減税の詳細については、最寄りの税務署にお問い合わせいただくか、国税庁ホームページ（https://www.nta.go.jp/）などでご確認ください。

2．個人情報の取扱いについて

2.1 個人情報の利用

当行は、お客さまとのお取引等を正確に行い、より良い商品・サービスを継続的に提供させていただくため、個人情報の利用目的について明示または同意の取得をさせていただいております。

なお、法令等に定める場合等を除き、事前にお客さまの同意を得ることなく、個人情報を第三者に提供いたしておりません。

個人情報の利用の具体的な内容については、申込書に記載しております。また、お取引店の窓口にお尋ねいただくか当行ホームページ（https://www.ncbank.co.jp）でもご確認いただけます。

2.2 個人信用情報機関

当行など金融機関は住宅ローンの審査など個人の与信取引判断を行う場合、個人信用情報機関を利用しております。

個人信用情報機関とは、個人のローンやクレジットカード等に関する個人信用情報を提供・登録・利用する機関です。個人信用情報機関の利用に当たっては、お客さまの契約情報や返済情報を個人信用情報機関に登録することが義務付けられており、登録された情報は、他の金融機関が与信取引判断を行う際に利用されます。

当行は、個人信用情報機関の利用にあたり、事前にお客さまから「個人情報の第三者提供について」の同意をいただいております。

なお、個人信用情報機関に提供・登録・利用される個人情報の詳細については、住宅ローン申込書に記載しております「個人情報の第三者提供についてご同意いただく条項」をご確認ください。

■ 主な個人信用情報機関と連絡先

情報機関名	電話番号	ホームページアドレス
全国銀行個人信用情報センター	03−3214−5020	https://www.zenginkyo.or.jp/pcic/
株式会社日本信用情報機構	0570−055−955	https://www.jicc.co.jp/
株式会社シー・アイ・シー	0120−810−414	https://www.cic.co.jp/

3．住宅購入の資金計画について

ご自宅を購入される場合の資金計画の考え方についてご説明いたします。

3.1 住宅ローンにかかる費用

住宅を取得する場合、住宅(部分)の購入費用以外に以下のような住宅取得付帯費用がかかります。

住宅取得付帯費用は、購入する住宅の種類(一戸建てやマンションなど)によっても異なりますが、一戸建ての場合、通常、住宅購入費の10～15%程度が必要です。

住宅を購入する際には、住宅購入費だけではなく、住宅取得に係る付帯費用についても準備しておくことが必要です。

住宅取得費用 ＝ 住宅購入費 ＋ 住宅取得付帯費用

付帯工事費	外構工事、地盤改良工事、給排水工事、カーテン、エアコン設置など
税 金	印紙税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税など
登記関係	表示登記、保存登記、抵当権設定登記等の登記手数料など
ローン関連費用	取扱手数料、保証料など
その他	火災保険、引越し費用、修繕積立金、管理積立金など

3.2 返済計画

住宅取得費用の概算がわかったら、どの程度のご返済が可能かを確認いたします。

◎ **以下の収支表で、どのくらいのご返済が可能か算出してみましょう。**

■ 収支表

収　入	金　額	支　出	金　額
給与等(ご本人)		食費	
給与等(ご家族)		(現在の)家賃等	
その他収入		光熱費	
		通信費	
		交際費	
		教育費	
		保険･税金	
		車両維持費	
		その他支出(雑費など)	
		返済金	
収入合計(A)		支出合計(B)	
収入合計(A)　－　支出合計(B)　＝　資金余力			

◎ **お手持ちの自己資金を確認しましょう。**

お手持ちの自己資金の中から今回住宅資金に充てられる金額を確認します。併せてご家族などからご支援いただける金額も自己資金として把握します。

◎ **お申込予定の住宅ローンの金額を算出しましょう。**

住宅ローン借入予定額 ＝ 住宅購入費 ＋ 住宅取得付帯費用 － 自己資金

◎ **住宅購入後の返済可能額を算出しましょう。**

住宅ローンの返済計画を収支表で算出した「資金余力」を参考にして作成いたします。

住宅購入後の返済可能額 ＝ 収支表の資金余力 － 住宅取得に伴う支出の増減（※）

※住宅取得に伴い減少する支出：（現在の）家賃など
※住宅取得に伴い増加する支出：固定資産税など

◎ **長期のご返済を考慮しましょう。**

住宅ローンは通常長期にわたってご契約いただきますが、お子さまの成長などによるライフスタイルの変化などから、お客さまの収入や支出が変わることが予想されます。病気やケガ、災害など不測の事態への備えも必要となります。しかしこのような長期の収入と支出の変化あるいは不測の事態を予定することは難しいものです。

また、変動金利や選択型金利を選択される場合、将来の金利変動リスクについても考慮する必要があります。

住宅ローンのご返済計画はできるだけ余裕をもったご計画をお勧めいたします。

将来の返済可能額 ＝現在の返済可能額 ＋（将来収入の増減 －将来支出の増減）＋ 金利変動による返済額の増減

■【金利別の年間返済額の目安：お借入額1,000万円の場合】

	1%	2%	3%
15年	72万円	77万円	83万円
20年	55万円	61万円	67万円
25年	45万円	51万円	57万円
30年	39万円	44万円	51万円
35年	34万円	40万円	46万円

（住宅ローンが2,500万円の場合には、2.5倍してください。）

テーマ
2

住宅ローンの金利のしくみについて

4．金利タイプと金利の変動について

住宅ローンは、長期にわたりお借入れいただく商品です。そのため、お借入時点の条件だけではなく、将来のお借入れの金利が変わることで、ご返済額が変わる点についても検討しておく必要があります。

ここでは、金利の一般的な特徴と住宅ローンの金利タイプ並びにその特徴とリスクについてまとめました。

住宅ローンをご検討される際は、金利タイプのしくみやその特徴をご理解いただき、お客さまに最も合った金利タイプをお選びください。

4.1 金利タイプ

当行の住宅ローンの金利タイプには、①「変動金利型」②「金利選択型」③「全期間固定金利型」の３種類があります。

①	変動金利型	市場の金利に連動して金利が変動するタイプです。
②	金利選択型	変動金利と固定金利を組み合わせた金利タイプであり、変動金利期間中にお客さまが一定期間固定金利を選択することができる金利タイプです。
③	全期間固定金利型	住宅ローン契約の全期間を一定の金利とするタイプです。

また、金利選択方式として、ご返済金を二つに分けてそれぞれに種類の異なる金利タイプを組み合わせることができる「ミックス型」があります。

4.2 住宅ローン金利の変動

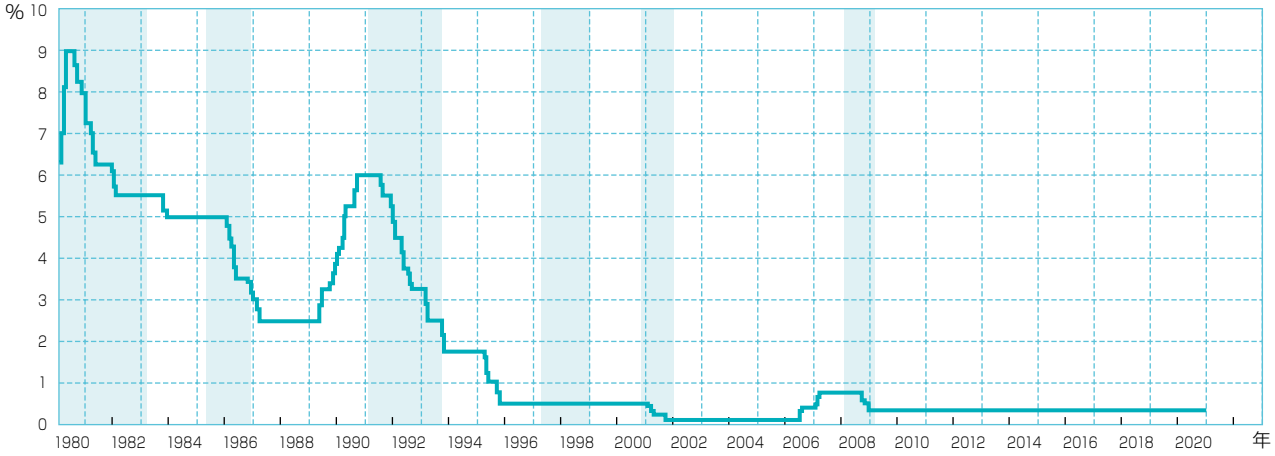
住宅ローンの金利は一定なものではありません。変動金利型では市場の動向にあわせて常に変動していますし、全期間固定金利型の場合でも、契約時期によってご契約の金利は異なってきます。

住宅ローン金利の推移は、日本銀行が民間銀行に貸出しを行うときの基準金利である基準貸付利率（旧名称：公定歩合）におおむね連動していますので、基準貸付利率の推移から住宅ローン金利の推移を把握することができます。

過去40年ほどの基準貸付利率の推移をみると大きく変動しております。いわゆる「バブル」といわれた1980年代から1990年前半の金利は現在に比べて非常に高い金利となっています。逆にここ20年ほどは歴史的に見ても低金利の状況が続いています。

基準貸付利率（旧公定歩合）の推移は、日本銀行のホームページの以下のアドレスで確認することができます。
https://www.stat-search.boj.or.jp/

■ 基準貸付利率（旧公定歩合）



5．変動金利型について

5.1 変動金利型のしくみ

変動金利型の住宅ローン金利は、基準金利に連動して決定されます。

基準金利とは、市場金利の動向などを参考として、当行が毎月見直しを行い決定している金利のことです。

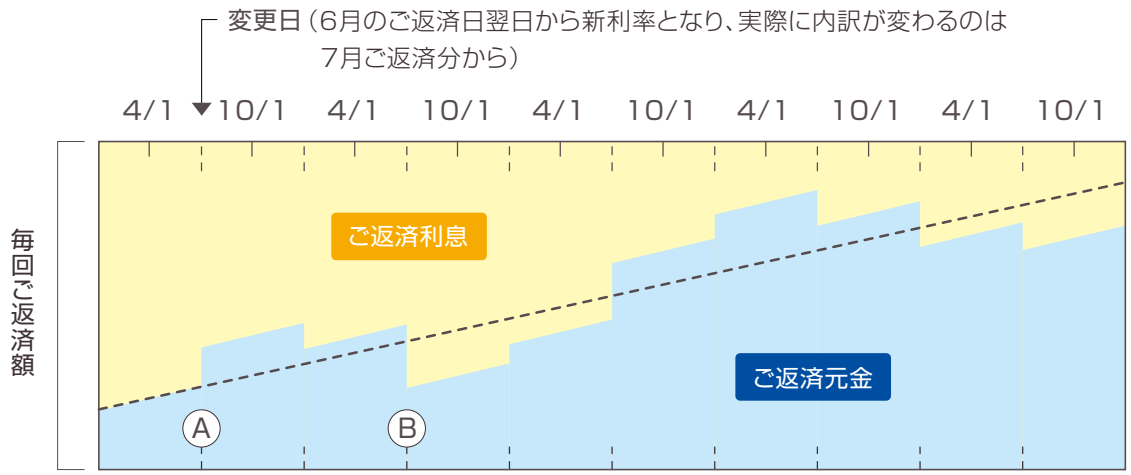
当初貸出時の変動金利型の住宅ローン金利は、お申込時点の基準金利で決定するものではなく、融資時点の基準金利により決定いたします。基準金利はお申込時点からご融資時点までの間に変動する可能性がありますのでご契約の際には注意が必要です。

また、変動金利型の住宅ローン金利は、当初の貸出金利と貸出時点における基準金利との金利幅に連動して変動します。

5.2 年2回の金利見直しルール

変動金利型の住宅ローン金利の見直しは、毎年4月1日及び10月1日の年2回行われ、前回の基準金利と今回の基準金利との差に合わせて上下いたします。また、新たに決定した貸出金利は、4月見直し分は6月のご返済日の翌日から、10月見直し分は12月のご返済日の翌日から、それぞれ適用されます。

■ 年2回の見直しにより金利が変動した場合の返済額内訳のイメージ



・金利変更がなかった場合、毎回ご返済額のうち元金と利息の内訳は点線の様になります。

・Ⓐでは、金利見直しの結果基準金利が下がった分、利息額が減少していますが、ご返済額自体は 5 年間変わらないので、その分元金を多く返済することができます。

・逆にⒷでは、基準金利の上昇により利息額が増加し、返済元金が減少しています。

5.3 5年毎の返済額見直しルール

変動金利型の住宅ローン金利の見直しは年２回行われますが、返済額については約５年間変更されません。（10月1日を1回経過するごとに1年が経過したものとみなして、5回目の10月1日を基準日とする貸出金利の見直しの際に返済額の見直しが行われます。）

返済額の変更は約5年間行われませんので、金利変動の影響は、返済額の元金と利息とを増減させることで調整を行います。具体的には、金利が上昇した場合、返済額の利息部分を増やして元金部分を減らします。金利が下落した場合は返済額の利息部分を減らして、元金部分を増やします。

返済額の変更額は、ご返済額の急激な上昇を防ぐため、金利がどれだけ上昇しても変更前の毎月の返済額の1.25倍を限度としています。

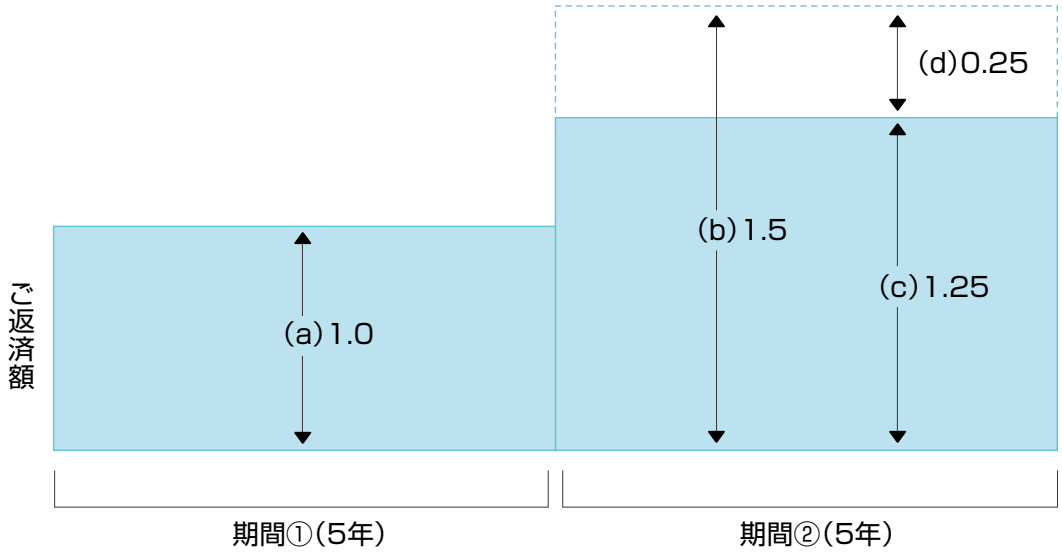
■ 1.25倍を上限とするご返済額変更のイメージ

期間②の返済額は、期間①の期間の金利の変動を反映します。この金利の変動を単純に反映させた場合期間②の返済額は期間①の返済額（a）の1.25倍を超えることがあります。

例えば、期間①の金利の変動を反映した結果、計算上は（a）の1.5倍の（b）となることがあります。

このような急激な返済額の上昇を緩和する措置として、見直し後の返済額は、見直し前の返済額（a）の1.25倍を上限とします。この場合の期間②の返済額は、（a）の1.25倍の（c）となります。

見直し後の返済額の上限を現行の1.25倍とするため、計算上の必要返済額（b）と実際の返済額（c）との差である0.25倍部分（d）が生じます。この（d）部分は期間②の次の期間の返済額見直しの際に期間②の金利の変動影響と合わせて考慮されます。



5.4 変動金利型のリスク

変動金利型住宅ローンの金利は年2回の金利見直しが行われますが、返済額は5年間変更されません。また、5年毎の返済額の見直しも前回の返済額の1.25倍の上限が設定されています。

このように、金利の上昇による返済額の急激な増加を防止するしくみが取られている半面、次のようなリスクがあります。

○ 返済額を変更しないことから生じる未払利息・元金繰延のリスク

元利均等方式では、元金部分と利息部分の割合を調整して返済金額を一定にしております。金利が上昇した場合、利息は増加します。しかし、約5年間は返済額の見直しを行いませんので、利息増加分について不足が生じます。この不足部分は、元金を減額して調整しますが、元金を減額して0円にした場合でも、利息だけで返済額を超えることがあります。この超過部分を未払利息と呼びます。

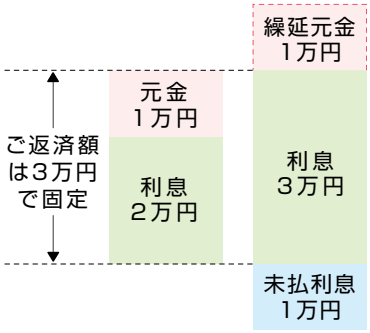
また、未払利息が発生しない場合であっても、元金と利息の調整により返済が減額された元金部分が将来の返済に繰り延べられます。

○ 1.25倍を限度とすることから生じる未払利息・元金繰延のリスク

返済額の見直しは、前回の返済額の1.25倍を上限とします。金利の上昇を考慮した場合、1.25倍以上の返済額としなければ予定された返済に追いつけない場合は、追いつけない部分が未払利息や元金の繰延となります。

■ 未払利息発生の例

	当初(2%)時の返済内訳	金利上昇時(4%)の返済内訳	
返済額	3万円	3万円	
内 元金	1万円	0	
内 利息	2万円	3万円	4%時に必要な利息
未払利息		1万円	
繰延べられた元金		1万円	当初返済予定の元金部分



○ 未払利息・繰延された元金の最終期日清算リスク

このように、変動金利型は5年毎の返済額の見直しルールと1.25倍の制限により、返済予定明細表どおりにご返済が行われても未払利息や元金の繰延が発生することがあります。未払利息や元金の繰延部分がご返済の最終期日において解消されていない場合、最終返済日に一括でご清算いただくことになります。

変動金利をご契約のお客さまには、年2回の金利見直しに合わせて、「返済予定明細表」を送付させていただいております。

特に金利上昇局面では返済額の内訳などを注意してご確認いただきますようお願いいたします。

6．金利選択型について

6.1 金利選択型のしくみ

金利選択型住宅ローンは、変動金利と固定金利を組み合わせた金利タイプで、変動金利期間中にお客さまが一定期間固定金利を選択することができる住宅ローンです。

当初貸出時の金利は、お申込時点の基準金利で決定するものではなく、融資時点の基準金利により決定いたします。

金利選択型は市場金利の変化に応じて以下のように柔軟な金利選択が可能です。

- 当初は変動金利を選択して、後から固定金利を選択する。
- 当初は固定金利を選択して、固定金利期間終了後に変動金利を選択する。
- 当初は固定金利を選択して、固定金利期間終了後に再度固定金利を選択する。

■ 金利選択型におけるお客さまの選択肢

金利選択型の変動金利		ご契約当初は変動金利となります。固定金利への変更が可能です。	
金利選択型の固定金利	2年	ご契約後の2年間、固定金利となります。	固定金利期間を「特約期間」といいます。
	3年	ご契約後の3年間、固定金利となります。	
	5年	ご契約後の5年間、固定金利となります。	
	10年	ご契約後の10年間、固定金利となります。	
	15年	ご契約後の15年間、固定金利となります。	
	20年	ご契約後の20年間、固定金利となります。	

6.2 特約期間終了時の手続き

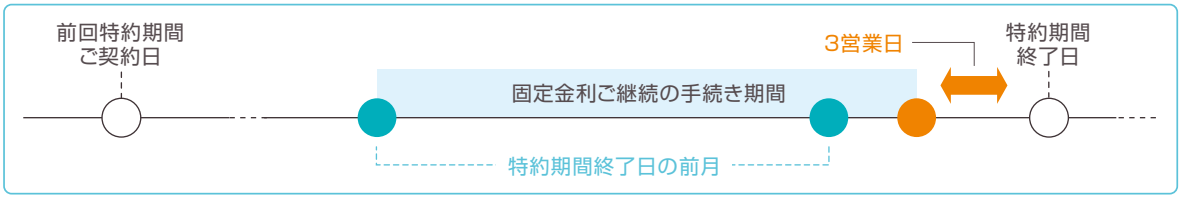
固定金利の特約期間が終了した場合、再度固定金利を選択することができます。その場合、新たに特約書の提出と当行所定の手数料が必要となります。

手続期間は、特約期間終了日の前月1日から、特約期間終了日の3営業日前までとなっております。

選択の手続きが行われていない場合は、自動的に変動金利になります。

該当のお客さまへは、事前に特約期間終了のお知らせを送付させていただきますので、再度固定金利をご希望される場合は、手続期間内に手続きを行ってください。

■ 固定金利再選択時のスケジュール（窓口でのお手続きの場合）



6.3 金利選択型のリスク

金利選択型には以下のようなリスクがあります。

- ●特約期間終了後のご返済額には、変動金利でご説明いたしました返済額上昇に関する1.25倍の制限は適用されません。そのため、固定金利特約期間終了後は、金利変動により毎回の返済額が大幅に増加（減少）することがあります。
- ●特約期間中は金利タイプの変更はできません。
- ●特約期間中の繰上返済または返済条件等の変更は原則できません。例外的に変更を行う場合は当行の承諾が必要です。
- ●特約期間中の繰上返済または返済条件等の変更は違約金の対象となります。

7．全期間固定金利型について

7.1 全期間固定金利型のしくみ

全期間固定金利型住宅ローンはお借入の全期間が固定金利となる住宅ローンです。また、全期間固定金利型では、全期間が「特約期間」になります。

全期間固定金利型住宅ローンは利率及びご返済額が返済終了まで一定となりますので、返済計画が組みやすい商品です。

（金利情勢の変化など相当の事由があるときは、お借入金利の変更について当行より協議の申し出をさせていただくことがございます。）

7.2 全期間固定金利型のリスク

全期間固定金利型には以下のようなリスクがあります。

- ●全期間固定金利型の場合、ご契約後に市場金利が下落した場合には契約金利は市場金利より相対的に高い金利となりますが、契約金利通りにご返済いただくことになります。反対に、ご契約後に市場金利が上昇した場合は、契約金利は市場金利より相対的に低い金利となりますが、この場合も契約金利通りにご返済していただくことができます。
- ●全期間固定金利型は、金利タイプの変更はできません。
- ●全期間固定金利型は、繰上返済または返済条件等の変更は原則できません。例外的に変更を行う場合は当行の承諾が必要です。
- ●全期間固定金利型は、繰上返済または返済条件等の変更は違約金の対象となります。

8．ミックス型について

ＮＣＢ建築名人･ＮＣＢ借換応援住宅ローンではこれまでご説明してきた変動金利型、金利選択型、全期間固定金利型の中から２種類を組み合わせることができます。これをミックス型といいます。ミックス型は異なった特性を持つ金利を組み合わせることで、お客さまのニーズにより細かくお応えすることができます。

ミックス型は、変動金利型、金利選択型、全期間固定金利型を組み合わせたものですので、これまで説明したそれぞれの金利タイプの特性とリスクを持っています。

また、ミックス型はご利用いただけない住宅ローンがありますので、詳しくはお取引店の窓口でご確認ください。

9．違約金について

9.1 違約金のしくみ

銀行は、一般に長期固定の融資に対する資金確保を長期固定の預金で行っています。

例えば、貸出金1000万円、年2%の住宅ローンに対応する預金を1000万円2%で調達した場合、銀行は10年間で200万円の預金利息を支払い、200万円の住宅ローンの利息をいただきます。

仮に住宅ローンが2年後に完済されると、銀行は新たな運用先を探す必要があります。このとき、市場金利が下落して新たな貸出金利が1．5%となると、残りの8年間で120万円の利息をいただきますが、お預かりしている預金に対しては160万円お支払する必要があります。繰上返済の結果、銀行は40万円の損失が発生することになります。

違約金とは、このようなお客さまからの固定期間中の契約解除により生じる銀行の損失をご負担いただくものです。

繰上返済に限らず、返済条件等の変更に対する違約金についても同様の理由です。

逆に、契約解除後に新しく運用する金利（※再運用金利）が違約金の対象となる住宅ローンの利率より高い場合は損失が発生しませんので、違約金の対象とはなりません。

※再運用金利：繰上返済等を行った時点の前月の基準金利

全期間固定金利型及び金利選択型の固定金利期間（特約期間）中は、当行の承諾なしに全部または一部繰上返済や返済条件等の変更を行うことができません。

当行が承諾して繰上返済や返済条件等の変更を行う場合は、違約金の対象となります。

■ 違約金が発生するしくみ

9.2 違約金の例外

繰上返済を行う場合、原則違約金の対象となります。しかし、繰上返済が以下の理由による場合は違約金の対象となりません。（当行所定の手数料は必要です。）

●団体信用生命保険の保険金のお支払を受け、保険金により住宅ローンの繰上返済を行う場合
●火災保険の保険金のお支払を受け、保険金により住宅ローンの繰上返済を行う場合
●当行が特に止むを得ないと認め免除を承諾した場合

テーマ
3

住宅ローンのご契約について

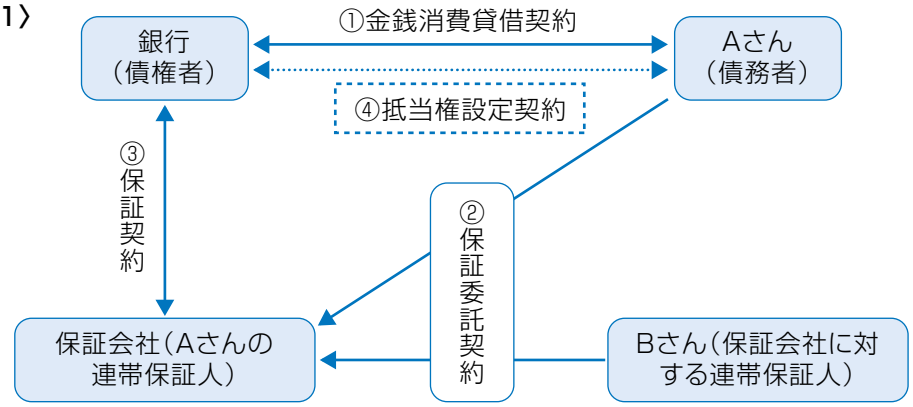
10．住宅ローンのご契約について

10.1 契約の基本的なしくみ

住宅ローンの契約は、お金を借りるための「金銭消費貸借契約」及び保証会社に保証を依頼する「保証委託契約」並びにお借入の担保に関する「抵当権設定契約」の3つの契約により構成されています。また、お客さまのご契約以外に、当行と保証会社間で行われる保証契約が存在いたします。

下図に合わせて、当行住宅ローンの基本的な契約関係をご説明いたします。

〈図1〉



① Aさんは当行と「金銭消費貸借契約」を行います。これによりAさんはお借主（債務者）になります。
② AさんとBさんは、保証会社に対して住宅ローンの保証を依頼（「保証委託契約」）していただきます。これによりBさんは保証会社に対する連帯保証人となります。
③ 保証会社は、AさんとBさんからの保証委託に基づき、Aさんと当行との金銭消費貸借契約を「保証」いたします。保証会社はAさんの連帯保証人となります。
④ 住宅ローンの対象となる住宅（土地・建物）に対して、今回お借入の担保として抵当権を設定させていただきます。（「抵当権設定契約」）

住宅ローン契約では、①②③④が同時に行われます。

当行の住宅ローンはこれら一連の契約により成立いたします。これらの契約に基づき、保証会社はAさんの連帯保証人となり、Bさんは保証会社に対する連帯保証人となります。

※当行の住宅ローンの場合、抵当権設定は、当行が行う場合と保証会社が行う場合があります。

10.2 保証人と当行との関係

上記〈図1〉でお示ししたとおり、当行の住宅ローン契約では、保証人となっていただく方は保証会社に対する保証人（保証会社保証人）となるため、当行とは契約関係がありません。

そのため、債務者のご返済が滞った場合、当行から保証会社保証人にご返済に関するご連絡やご返済のお願いをすることはありません。同様に、当行がご融資に関するお問合せを保証会社保証人から受けた場合も、債務者のご了解がなければご説明することはできません。

保証会社保証人が住宅ローンに関してご質問等がある場合、保証会社に対してお問合せいただくことができます。また、債務者のご返済が滞った場合の保証人へのご連絡は保証会社から行われます。この場合のご連絡は、通常、保証会社が代位弁済を行った後になります。

11．金銭消費貸借契約について

11.1 金銭消費貸借契約証書の内容

お客さまが当行から住宅ローンを借入れる場合には、当行との間で資金の借入れに関する契約を結びますが、この借入れに係る契約を「金銭消費貸借契約」といいます。

金銭消費貸借契約は住宅ローンの基本となる契約であり、お借入の要項・ローン規定・特約条項で構成されています。

○ お借入の要項

借入金額、返済期間、金利、返済の方法などお借入とご返済に関する契約の具体的な内容を定める部分です。

○ ローン規定

ローン規定は、住宅ローンをご利用いただく上で守っていただくべきルールを規定している箇所です。この中には、契約の途中で全額を一括して返済しなければならない「期限の利益の喪失」（※1）や「反社会的勢力の排除」（※2）などが定められております。

「ローン規定」は最新版を当行ホームページに掲載しています。

https://www.ncbank.co.jp/teikei_yakkan

当行のローン
関連規定はこちら

○ 特約条項

住宅ローンでは、金利特約、違約金特約、連帯債務の場合などの特約があります。特約は必ずしも全ての方に該当するものではなく、融資の申込内容によって該当する特約について締結していただくことになります。特約は、ローンの全般的な取扱を規定した「ローン規定」に優先する契約となります。このような特約を定めた条項を特約条項と呼びます。

※1「期限の利益の喪失」

「期限の利益」とは、返済の期限が来るまでお支払を行わなくてもよい権利のことです。通常住宅ローンは分割払契約となっておりますので、毎月の返済日に定められた金額をお支払すればよく、それ以上の返済を求められることはありません。

「期限の利益の喪失」とは、お支払の遅延など相当な事由が発生した場合にこの期限の利益を喪失することをいいます。ローン規定では期限の利益を喪失した場合、お借入の残金全額を一括で返済することとなっています。ローン規定には、お支払の遅延などこの「期限の利益」を喪失する事由が定められております。

※2「反社会的勢力の排除」

当行では、政府が策定した「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ）等を踏まえ、平成22年4月1日より普通預金規定等の各種規定を改定し、暴力団等の反社会的勢力を排除する条項（「暴力団排除条項」）を導入しております。

住宅ローン規定には、反社会的勢力との関係遮断の取組みを一層推進するため、平成23年4月1日より「暴力団排除条項」を導入しております。

11.2 連帯債務

連帯債務とは、ひとつのローン債権に対して債務者が複数存在する契約形態をいいます。

各々の連帯債務者は、各自が全債務を負っており、ローン債権に対して同等の返済責任があります。そのため、銀行は連帯債務者のどちらに返済を求めても良く、連帯債務者は返済を拒むことはできません。

以下に連帯債務の具体的な事例を示してご説明いたします。

Cさん及びDさんが連帯債務契約で住宅ローンを2,000万円お借入れした場合、CさんとDさんそれぞれが2,000万円の返済責任を負うことになります。Cさんが2,000万円の半分の1,000万円を返済しても、銀行はCさんDさんどちらに対しても残りの1,000万円の返済を請求することができます。

また、借入れしている金額は2,000万円なのでどちらか一方あるいはCさんとDさんが共同して2,000万円を返済すれば、CさんDさんともに返済の責任はなくなります。

このような連帯債務の持つ特有な内容を規定しているのが連帯債務特約です。

住宅ローンでは、通常、夫婦で返済する場合または親子で返済する場合に連帯債務契約を行います。

なお、連帯債務の住宅ローンをご利用の場合、団体信用生命保険や住宅ローン減税などの税務に関して注意が必要な場合があります。

■ 当行が取り扱う連帯債務商品

種　類	特　徴	注　意　点
夫婦連帯債務	夫婦がともに連帯債務者となる住宅ローン	ご返済引き落し口座の名義人と団体信用生命保険の被保険者は同一の方（どちらか一人）となります。
親子連帯債務	親子がともに連帯債務者となる住宅ローン	ご返済引き落し口座の名義人は親、団体信用生命保険の被保険者は子供に限定されます。

12．保証委託契約について

12.1 保証委託契約

保証委託契約とは、保証会社に対して住宅ローンのお借入れ（金銭消費貸借契約）の保証を委託する契約のことをいいます。

保証委託契約により、保証会社は債務者の連帯保証人となります。万一債務者がご返済できなくなった場合、債務者に代わって保証会社が当行に返済いたします。

債務者と一緒にご家族の方などが保証会社と保証委託契約を行った場合、この方は保証会社に対する連帯保証人（保証会社保証人）になります。

当行の住宅ローンで保証会社保証人になっていただく方は、通常、配偶者など債務者の方と同一の生計を営んでいる方とさせていただいております。

12.2 代位弁済

代位弁済とは、債務者が住宅ローンのご返済ができなくなった場合、債務者に代わって保証会社が当行に住宅ローンを返済することをいいます。しかし、保証会社が代位弁済を行っても、債務者の返済義務はなくなりません。代位弁済後は保証会社が新たな貸主（債権者）となりますので、代位弁済後は、保証会社に対してご返済いただくことになります。

代位弁済後、債務者及び連帯保証人が保証会社に対してご返済できない場合、保証会社は担保としているご自宅を処分して返済に充てることになります。この場合競売や任意売却による売却処分が行われ、そのため処分後はご自宅にお住みになることはできなくなります。

なお、ご自宅を処分してもお借入れが残る場合、保証会社は残ったお借入れ分について債務者及び連帯保証人にご返済を求めていくことになります。

12.3 保証料

保証委託契約を行う場合、保証会社に対する保証料が発生いたします。保証料は、融資時点に一括でお支払いただく形式のものと、毎月の返済に含めてお支払いただく形式のものがあります。一括でお支払いされる場合の保証料については融資申し込み時点でご確認ください。

なお、保証料一括払い方式の場合、繰上返済により返戻保証料が発生しますが、返戻保証料は各保証会社所定の計算方式により算出されます。詳しくはお取引店の窓口にお問合せください。

12.4 連帯保証人の特徴

当行の住宅ローンで保証人（保証会社保証人）となっていただく場合、保証人の形態は連帯保証人となります。以下に連帯保証人の特徴についてご説明いたします。

当行の住宅ローンの契約関係は、「10.1　契約の基本的なしくみ」でご説明したとおり、債権者（銀行）、債務者、保証会社、及び保証会社に対する連帯保証人の四者関係となっています。

以下の説明では、連帯保証人の特徴についてわかりやすく説明するために債権者（銀行）、債務者、及び連帯保証人の三者関係を前提にいたします。

○ 連帯保証人と連帯債務者との相違点

連帯保証人と連帯債務者との相違点は以下の通りです。

相　違　点	連　帯　保　証　人	連　帯　債　務　者
返済に対する責任	連帯保証人は直接債務を負っているわけではなく、債務に対する保証責任を負っていることになります。そのため、返済期日到来後、債務者に代わって返済を求められた際に初めて返済責任が生じることになります。	連帯債務者それぞれが全債務を負っており、それぞれに同等の責任があります。そのため、連帯債務者全員について、返済日が到来したら返済する責任が生じます。(P20参照)

○ 連帯保証人と保証人との相違点

連帯保証人と保証人とはその性質が異なります。連帯保証人には、保証人が持っている「補充性」(注1)「分別の利益」(注2)などがありません。そのため、連帯保証人は保証人と比べてより厳しい責任を持つことになります。

(注1)「補充性」･･･「債務者が返済を行わない場合に初めてその債務を履行すればよい」ということ。「補充性」は、「催告の抗弁権」(注3)や「検索の抗弁権」(注4)によって具体化されます。

(注2)「分別の利益」･･･「複数人の保証人が存在する場合、各保証人は債務額を全保証人に均等に配分した部分(負担部分)についてのみ保証すれば足りる」という性質。

(注3)「催告の抗弁権」･･･「債権者である銀行が保証人に債務の履行を請求した場合、保証人はまず主債務者に催告をするように請求することが認められている」という権利。

(注4)「検索の抗弁権」･･･「債権者である銀行が債務者から債務の履行を受けられず保証人に対して返済を求めてきた場合において、保証人が、債務者に返済する資力がありかつ銀行が債務者に返済させることが困難ではないことを証明した場合には、保証人は銀行からの返済の請求を拒むことができる」という権利。

連帯保証人と保証人との相違点は以下の通りです。

相違点		連帯保証人	保証人
補充性		連帯保証人には「補充性」がないため、返済期日到来後、債権者から返済を求められた場合には、債務者に代わって返済をしなければなりません。	保証人には、「債務者が返済を行わない場合に初めてその債務を履行すればよい」という「補充性」があります。
分別の利益		連帯保証人には「分別の利益」がないため、複数人の連帯保証人が存在する場合においても、各連帯保証人はそれぞれ債務全額に対して保証しなければなりません。	保証人には「分別の利益」があるため、複数人の保証人が存在する場合においては、各保証人は債務額を全保証人に均等に配分した部分(負担部分)についてのみ保証すれば足ります。
補充性を具体化する権利	催告の抗弁権	連帯保証人には「催告の抗弁権」がないため、債権者から返済を求められた場合には、その返済要請を拒むことはできません。	保証人には「催告の抗弁権」があるため、債権者から返済を求められた場合、まず先に債務者に返済してもらうよう主張して、その返済要請を拒むことができます。
	検索の抗弁権	連帯保証人には「検索の抗弁権」がないため、債権者から返済を求められた場合、仮に債務者に返済する資力がありかつ債権者が債務者に返済させることが困難ではないことを証明したとしても、その返済要請を拒むことはできません。	保証人には「検索の抗弁権」があるため、債権者から返済を求められた場合、債務者に返済する資力がありかつ債権者が債務者に返済させることが困難ではないことを証明すれば、その返済要請を拒むことができます。

13．抵当権設定契約について

13.1 抵当権の設定

住宅ローンでは、住宅ローン債務の担保として、住宅ローンの対象物件である土地･建物などの不動産に対して抵当権を設定させていただきます。

不動産に抵当権が設定されても、お客さまは通常通り使用することができます。但し、お客さまのご返済が滞った場合には、不動産を処分して返済をしていただくことになります。抵当権はこのような場合のために設定される担保権です。

なお、当行の住宅ローンでは、銀行が抵当権を設定する場合と保証会社が抵当権を設定する場合があります。

13.2 抵当権の種類

抵当権には、普通抵当権と根抵当権があります。住宅ローンの場合、普通抵当権が設定されます。普通抵当権は特定の債権のために設定されるものであり、住宅ローンの場合は住宅ローン債権について設定されます。そのため、住宅ローンのお借入れが完済されれば抵当権としての効力を失います。但し、住宅ローンを完済しても登記上抵当権は残ったままですので、抵当権抹消という手続きを行う必要があります。なお抵当権抹消の手続きは、お客さまご自身で行っていただく必要があります。

また、保証会社が代位弁済を行った場合も、お借主の借入れがなくなったわけではなく、貸主が当行から保証会社に変更されたことになりますので、この場合、当行が設定している抵当権は保証会社に移転します。

13.3 担保となる不動産の制限

抵当権を設定させていただいた場合、担保となる不動産についてはいくつかの制限があります。

○ 売買、譲渡についての制限

当行の承諾なしに他人に譲渡することはできません。

承諾なしに他人に譲渡した場合、住宅ローンを一括で返済していただくことになります。

一括でご返済いただけない場合、担保物件に設定している抵当権を行使して担保物件を売却させていただきます。この場合の売却代金は住宅ローンの返済にあてられます。

○ 建物の取壊しなどについての制限

当行の承諾なしに建物の取壊しをすることはできません。

当行の承諾なしに建物を取壊した場合、住宅ローンを一括で返済していただくことになります。

建物が火災などの被害を受けた場合には、火災保険の保険金等を住宅ローンのご返済または建物の改修代金等にあてていただくことになります。

○ 増改築等についての制限

担保となる敷地内に別物件を建設される場合、増改築を行う場合、あるいは建替えを行う場合には、当該建物についても抵当権を設定させていただきます。

14. 団体信用生命保険について

14.1 団体信用生命保険

団体信用生命保険とは、住宅ローンのお借主が被保険者（保障の対象となる方）となり、当行が保険料を支払って保険金の受取人となる保険契約です。

お借主が万一、死亡・または高度障害状態等になられた場合、団体信用生命保険によって住宅ローンは完済されます。このように団体信用生命保険は万一の際にご家族をお守りするための保険です。

団体信用生命保険のご加入には、被保険者であるお借主が現在の健康状態や過去の病歴などについて「告知」いただいた上で、保険会社の承諾を得る必要があります。団体信用生命保険にご加入できない場合、住宅ローンをご契約いただけない場合があります。

なお、親子二世代型連帯債務契約では、「子」のみが保険加入対象者となります。

団体信用生命保険は、住宅ローン商品によりいくつかの種類に分かれます。具体的な契約内容や保障の範囲などについてはご契約の保険申込書をご確認ください。

また、保障内容等により、住宅ローン金利に所定の利率を上乗せしてご契約いただく場合がございます。詳しくはお取引店の窓口までお問い合わせください。

保険のご請求についてはお借主のご家族からのお申し出により当行が行います。万一保険金の支払事由に該当する事実が発生した場合は、直ちに当行へご連絡いただく必要があります。

14.2 団体信用生命保険の留意事項

団体信用生命保険の留意事項は以下のようなものがあります。

●団体信用生命保険契約は住宅ローンがなくなると終了いたします。
●借換の場合、借換前の団体信用生命保険は継続しません。新たにご加入手続きをしていただく必要がございます。
●複数の団体信用生命保険に加入している場合、保険金の支払いが制限されることがあります。

以下のような場合は保険金が支払われません。

●申込書（兼告知書）にて事実を告知（記入）されなかった場合、または事実でないことを告知（記入）された場合
●保障開始日から1年以内に自殺された場合
●保障開始日よりも前の傷害や疾病を原因として高度障害状態になられた場合

15 . そのほかの保険契約について

団体信用生命保険のほか、住宅ローンに関連して当行がご案内またはご確認させていただく保険契約には以下のようなものがあります。

15.1 火災保険

住宅ローンでご購入される建物に対して、ローンのお借入期間中、建物評価相当額を保険金額とする火災保険にご加入いただく必要がございます。この場合の火災保険は住宅ローンの条件に合致するものであれば、お客さまご自身でお選びいただけます。

住宅ローン申込みの際に、火災保険の金額及び期間について確認させていただきます。

なお、既存の火災保険を利用する場合でその保険期間が融資期間に満たない場合には、当該保険の満期後も同様の火災保険を継続していただく必要があります。

当行のローン営業室では、住宅ローンご契約者様専用の火災保険を取扱っており、ローンのご契約の内容等を踏まえ、適切な火災保険をご提供することが可能です。但し、当行での火災保険の加入不加入については、他の銀行取引等に影響はなく、当行で火災保険に加入することが住宅ローンの条件ではありません。

15.2 債務返済支援保険

債務返済支援保険は、同保険に加入いただいた住宅ローンご契約者に対し、病気や怪我による入院などの際に毎回のご返済相当額を補償するものです。

保険のご加入はお客さまの任意となりますが、所定の条件を満たした方であれば、既に住宅ローンをご利用のお客さまもお申込みいただくことが可能です。

債務返済支援保険の保険料はお客さまご自身にご負担いただきます。また、保険料のお引落しが2ヶ月連続して行われなかった場合、債務返済支援保険は脱退となります。

テーマ
4

お取引上の留意点について

16. お取引開始後の書類等の送付について

16.1 返済予定明細表の送付

返済予定明細表は、固定金利は固定期間終了までの分、変動金利は半年ごと（商品によっては1年ごと）に送付しておりますので、毎月のご返済をご確認ください。

特に変動金利型や金利選択型を選択しているお客さまの場合、金利の変動により返済額が変動いたしますので十分留意してご確認ください。

万一、返済予定明細表を紛失された場合には、お取引店の窓口で再発行することができます。（再発行の際には、当行所定の手数料が必要となります。）

16.2 残高証明書の送付

当行では、住宅ローンご契約のお客さまに「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を発送しております。

住宅借入金等特別控除（住宅ローン減税）を受けられる場合は、この残高証明書が必要となりますので、大切に保管ください。

なお、以下の場合、残高証明書と所得税控除の算定対象となる残高が相違いたします。

●残高証明書発行後、12月31日までの間に繰上返済を行った場合

この場合は、12月31日現在の実際の残高が所得税控除の算定対象となる残高となります。新たに残高証明書を発行させていただきますので、お取引店の窓口にお申し付けください。

●連帯債務で借入の場合

所得税控除の算定対象となる残高は、残高証明書の金額のうち連帯債務の割合に相当する部分となります。

●住宅ローンをお借換えされた場合で、借換の融資金額が当初の住宅ローン残高を上回っている場合

住宅ローン減税の対象となる融資は、当初住宅取得時の住宅ローン融資金額が対象となります。お借換の際の追加部分は対象となりませんのでご留意ください。

16.3 送付物に関する注意点

送付物は、お客さまが当行にお届けの住所に送付しております。

当行へ住所変更の手続きを行っていない場合や、転居の際に郵便局へ住所変更手続きを行っていない場合、当行からの送付物が届かないことがあります。

17 . ご返済について

17.1 毎月のご返済

毎月のご返済は、ご契約の約定日にお客さまお届けの預金口座から自動引き落しとなります。

ご契約の約定日が休日の場合は、翌営業日がお支払日となります。ご返済金はできるだけ返済日の前日までにご返済用の口座にご入金ください。

返済日に返済金が引き落としできなかった場合、延滞となります。延滞した場合は、通常の元金と利息に加えて延滞損害金が必要となります。

17.2 ご返済が滞った場合

万一ご返済が滞った場合、文書あるいは電話によるご連絡を差し上げます。

当行はご連絡等の業務を九州債権回収株式会社に委託しておりますので、ご返済が滞った場合のお客さまへのご連絡については、九州債権回収株式会社より行われます。

【九州債権回収株式会社について】

九州債権回収株式会社は、当行の関連会社で「債権管理回収業に関する特別措置法（通称：サービサー法）」に基づき、法務大臣より許可を受けている管理回収の専門会社です。

一般的に債権回収会社をサービサーと呼びます。そのため、九州債権回収株式会社を通常「九州サービサー」と呼んでおります。

18．ご返済など契約条件の変更について

18.1 繰上返済

繰上返済とは、当初のご契約に基づく毎月の返済とは別に、お借入金額の一部または全額を前倒しで返済することです。繰上返済は元本部分に充てられますので、その分にかかる将来払うべき利息を軽減することができます。

一部繰上返済には、返済額はそのままにして返済期間を短縮する方法と、返済期間はそのままで毎月のご返済を軽減する方法があります。

返済額はそのままにして返済期間を短縮する方法では、返済完了の時期が早いほど、お客さまが支払う利息の軽減効果が大きくなります。

返済期間はそのままにして毎月のご返済を減らす方法は、毎月の返済負担を減らしたい方に向いていますが、利息の軽減効果は返済期間を短縮する方法に比べて小さくなります。

このほか、ボーナス払いがある場合、ボーナス部分だけを繰上返済することも可能です。

※お借入時に保証料を一括してお支払いただいた場合、繰上返済に際して保証会社より保証料の一部が返戻されます。なお、返戻される金額や返戻の時期については、保証会社により異なります。

繰上返済をする際の重要なポイントは、「余裕資金の範囲内で返済する。」ということです。

18.2 その他の契約条件の変更

繰上返済のほかに以下のような返済条件の変更を行うことができます。

●返済日の変更
●ボーナス返済月の変更
●毎月払いとボーナス払いの内訳の変更
●ボーナス払いをなくして毎月払いのみとする変更
●ご返済用預金口座の変更

上記以外でも、お客さまの状況に応じた契約条件のご変更ができる場合があります。
上記以外でご契約内容の変更をご検討の際は、お取引店の窓口にご相談ください。

契約条件の変更には手数料が必要です。固定金利特約期間中の繰上返済は当行の承認が必要です。また、繰上返済の理由によっては違約金が発生いたします。

出産･育児等で休業する場合、最大５年間の元金据置及び期間延長が可能です。
詳しくはお取引店の窓口にご相談ください。
（ご契約商品またはお取引状況によっては、取扱いできない場合があります。）

なお、「金利タイプと金利見直し」についてはテーマ2「住宅ローンの金利のしくみについて」でご説明しておりますので、そちらをご確認ください。

19. インターネットを利用した各種お手続きについて

ＮＣＢダイレクトのインターネットバンキングで、保有ローン照会サービス、住宅ローン金利種類変更、住宅ローン繰上返済をご利用いただけます。

19.1 ご利用いただける方

- ＮＣＢダイレクトのインターネットバンキングサービスをご契約の個人のお客さま
- ご利用中のローンに関するご返済用預金口座を、ＮＣＢダイレクトの代表口座または本人口座として事前に登録されているお客さま

（ご契約商品またはお取引の状況によっては、取扱できない場合があります。）

19.2 連帯債務型住宅ローン

連帯債務型住宅ローンの場合、インターネットバンキングでのお手続きは、ご返済用預金口座の名義人となる債務者の方（以下債務者Ａとします）が行うことになります。ご返済用預金口座の名義人ではない債務者の方（以下債務者Ｂとします）は以下について、債務者Ａの方へ委ねるものとして取扱います。

- インターネットバンキングでのお取引の種類の決定
- 返済条件変更内容の決定
- その他一切の権限

債務者Ａの方がインターネットバンキングでお取引きされた場合は、当行より債務者Ｂの方へ文書にて通知いたします。また、「住宅ローン金利種類変更」「住宅ローン一部繰上返済」のお取引きが成立後、債務者Ａの方へ新しい返済予定明細表を送付しますので、そちらもご確認ください。

19.3 ご利用いただける各種お手続き

（1）ローン照会サービス

ご利用いただけるローン	ご利用いただけるお手続き
● カードローン以外のローン ● 事業性以外のローン ● 元金均等返済以外のローン ● 本人名義の口座から返済を行っているローン ※その他一部ご利用いただけないローンがあります。	● 基準日（前営業日）現在における保有ローンの契約内容照会 （ご融資日、ご融資額、現在のお借入残高、現在のご融資利率、固定金利特約終了日などが照会可能です。） ● 基準日（前営業日）現在における保有ローンの返済予定表照会 （繰上返済予約中、固定金利選択予約中はご利用いただけません。）

（2）住宅ローン金利種類変更

ご利用いただけるローン	ご利用いただけるお手続き	ご利用申込受付期間
● 当行所定の金利選択型住宅ローン （ローン照会サービスが利用可能な金利選択型住宅ローン） ※ 以下の場合はご利用いただけません。 ● ご勤務先等との提携によるローン ● ご返済が遅延している場合 など	● 固定金利再選択 固定特約期間終了日の翌日から固定金利が適用されます。 ● 変動金利から固定金利への金利種類の変更 次回返済日の翌日から固定金利が適用されます。	● 固定金利再選択 特約期間終了月の前月約定日の翌営業日～特約期間終了日の2営業日前(24:00) ● 変動金利から固定金利への金利種類の変更 次回返済日の1ヶ月前応答日の翌日～次回返済日の2営業日前 (24:00)

（3）住宅ローン繰上返済

ご利用いただけるローン	ご利用いただけるお手続き	ご利用申込受付期間
● 当行所定の住宅ローン （ローン照会サービスが利用可能な金利選択型住宅ローン） ※ 以下の場合は一部繰上返済はご利用いただけません。 ● ご勤務先等との提携によるローン ● ご返済が遅延している場合 など ※ 以下の場合は全額繰上返済はご利用いただけません。 ● ご契約上、繰上返済ができないローン ● ご勤務先等との提携によるローン ● ご返済が遅延している場合 など	● 一部繰上返済 (1万円から可能) ● 全額繰上返済	次回返済日の1ヶ月前応答日の翌日～次回返済日の前日 (24:00) (約定返済日当日は、受付できません。)

※以下の事由等によりご利用いただいた内容の手続きができなかった場合は、当該依頼は取り消されたものとして取扱います。
－変更日当日にお引落金額(繰上返済金額、当行所定の手数料、未払利息、次回約定返済金額の合計額)を返済用口座より引き落とすことができなかった場合
－変更日当日に当該ローンのご返済が遅延している場合
※引落日(次回約定日)の前営業日までに、必ずお引落金額を返済用口座にご入金ください。

20. 手数料について

住宅ローンに関して手数料を必要とする主な取引は以下の通りです。

取引内容		手数料		違約金
			インターネットバンキング（※4）	
事務取扱手数料（※1）		55,000円（消費税等込）	取扱なし	—
事務取扱手数料（※2）		ご融資額×2.2%（消費税等込）	取扱なし	—
電子契約手数料（※3）		5,500円（消費税等込）	取扱なし	—
一部繰上返済（※4）	変動金利期間中	11,000円（消費税等込）	無料	なし
	固定金利期間中	11,000円（消費税等込）	無料	あり
全額繰上返済（※4）	変動金利期間中	11,000円（消費税等込）	無料	なし
	固定金利期間中	11,000円（消費税等込）	無料	あり
金利選択型で固定金利を選択される場合	当初ご契約時に固定金利を選択する場合	無料	取扱なし	なし
	変動金利から固定金利へ変更する場合	5,500円（消費税等込）	無料	なし
	固定金利期間終了時で再度固定金利を選択する場合	5,500円（消費税等込）	無料	なし
繰上返済を伴わない契約条件の変更		11,000円（消費税等込）	取扱なし	あり
返済予定明細表の再作成		1,100円（消費税等込）	取扱なし	—

（2022年1月17日現在）

※1 事務取扱手数料は、保証会社にお支払いただく費用です。保証会社により取扱手数料が異なる場合がありますので、申込時点でご確認ください。
※2 手数料型の住宅ローン（NCB 住宅ローン アドバンスなど）の事務取扱手数料で、銀行及び保証会社にお支払いいただく費用です。
※3 電子契約サービスの手数料です。電子契約サービスとは、書面への記入・押印に代わり、電子化された契約書への電子署名により、住宅ローンの契約手続きを行う方法です。書面契約では、ご契約金額に応じた収入印紙が必要ですが、電子契約サービスでは収入印紙は不要になります。
※4 インターネットバンキングをご利用いただける方
・NCBダイレクトのインターネットバンキングサービスをご契約の個人のお客さま
・ご利用中のローンに関するご返済用預金口座をNCBダイレクトの代表口座または本人口座として事前に登録されているお客さま
（ご契約商品またはお取引の状況によっては、お取扱できない場合があります。）
※5 手数料型の住宅ローン（NCB 住宅ローン アドバンスなど）については、実行後1年以内は繰上返済（一部、全額）できません。

手数料は、将来変更される可能性があります。お取引を行う際は当行窓口または当行ホームページにてお手続きを行う時点での手数料をご確認ください。

お取引によっては手数料のほかに違約金をいただく場合があります。

巻末索引

違約金 …… P16　P33
火災保険 …… P26
元金の繰延 …… P13
元利均等方式 …… P2　P13
期限の利益 …… P19
金銭消費貸借契約 …… P18　P19　P21
金利選択型 …… P10　P14　P32　P33
金利見直しルール …… P11
繰上返済 …… P16　P30　P32　P33
検索の抗弁権 …… P22　P23
個人信用情報機関 …… P5
催告の抗弁権 …… P22　P23
債務返済支援保険 …… P26
残高証明書 …… P28
住宅取得費用 …… P6
住宅ローン減税 …… P4　P20　P28
全期間固定金利型 …… P10　P15　P16
代位弁済 …… P2　P21　P24
団体信用生命保険 …… P2　P25
抵当権 …… P2　P24
抵当権設定契約 …… P18　P24
特約期間 …… P14　P15
反社会的勢力の排除 …… P19
分別の利益 …… P22　P23
返済額見直しルール …… P12
返済予定明細表 …… P13　P28　P31　P33
変動金利型 …… P10　P11　P12　P13
補充性 …… P22　P23
保証委託契約 …… P18　P21
保証会社 …… P2　P18　P21
保証料 …… P2　P21　P30
ミックス型 …… P10　P15
未払利息 …… P13
連帯債務 …… P19　P20　P22　P31
連帯保証人 …… P18　P21　P22　P23
ローン規定 …… P19

初 版（2006年 3月）
第2版（2006年12月）
第3版（2007年11月）
第4版（2008年 4月）
第5版（2009年 4月）
第6版（2009年10月）
第7版（2010年 1月）
第8版（2010年 7月）
第9版（2011年 9月）
第10版（2012年 5月）
第11版（2012年10月）
第12版（2013年 4月）
第13版（2013年10月）
第14版（2014年 4月）
第15版（2014年 6月）
第16版（2015年 1月）
第17版（2015年 8月）
第18版（2016年 5月）
第19版（2016年11月）
第20版（2017年 7月）
第21版（2018年 3月）
第22版（2019年 9月）
第23版（2020年 9月）
第24版（2021年 7月）
第25版（2022年 1月）

No.52941

ココロがある。コタエがある。
西日本シティ銀行