

中信ローン保証付住宅ローンをご利用されるお客さまへ

# 保証料のご案内

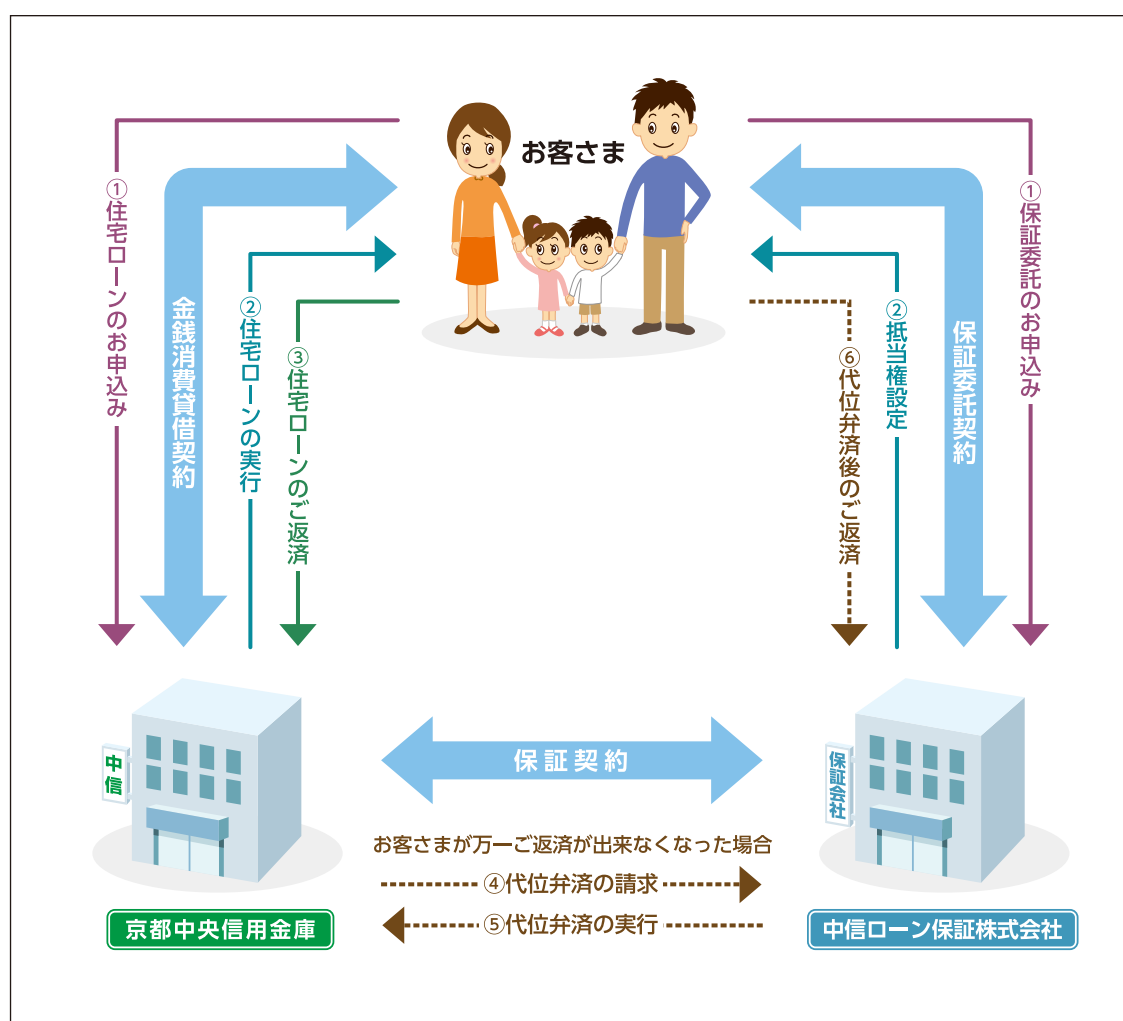
中信ローン保証株式会社

## 中信ローン保証株式会社 「住宅ローン保証」のご利用にあたって

中信ローン保証株式会社（以下「当社」という）は、お客さまが京都中央信用金庫の住宅ローンをご利用の際、保証人となることでお客さまの信用をバックアップし、住宅ローンのお借入のお手伝いをします。

当社をご利用予定のお客さまは、「住宅ローン規定集」の「保証委託約款」および「中信住宅ローン申込書」の「中信ローン保証(株)ご利用の場合」「個人情報の取得および利用等に関する同意書」を十分にお読みのうえ、本ご案内もご覧下さい。

図1. 住宅ローン保証のしくみ



## 1

## 住宅ローン保証のしくみ

※左ページの 図1. 住宅ローン保証のしくみをご参照下さい

- ①お客さまは、京都中央信用金庫に**住宅ローンのお申込み**をされるとともに、京都中央信用金庫を通じて当社に住宅ローン保証の**保証委託のお申込み**をされます。  
当社は、所定の審査を行い、その結果により**保証受託**をします。  
京都中央信用金庫ならびに当社の審査結果によっては、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。
- ②京都中央信用金庫は、**住宅ローンを実行**します。  
当社は、原則として住宅ローンの対象となる土地・建物に第1順位の**抵当権を設定**します。  
保証料一括前払方式をご選択されたお客さまは、当社に保証料をお支払いいただきます。
- ③お客さまは、京都中央信用金庫に**住宅ローンのご返済**をしていただきます。
- ④お客さまが諸事情により**万一ご返済が出来なくなった場合は**、京都中央信用金庫は当社に対して、お客さまに代わり住宅ローンの残金を支払うよう請求します。
- ⑤当社は、この請求に基づき、京都中央信用金庫に住宅ローンの残金を支払います。(代位弁済)
- ⑥代位弁済により、債権は京都中央信用金庫から当社に移転します。  
お客さまは、当社に対してご返済をしていただくことになります。

## 2

## 保証料のお支払方法・保証料率について

## (1) 保証料のお支払い方法

保証料のお支払方法は、お客さまが下記2種類から選択出来ます。ただし、ご融資の種類や内容によっては、選択出来ない場合もあります。

**保証料一括前払方式**

住宅ローン実行時に保証料の全額を一括お支払いされる方法

**保証料分割後払方式**

保証料率を住宅ローンのお借入利率に上乗せしてお支払いされる方法

## (2) 保証料率

保証料率は、段階保証料率で3種類の料率があります。

保証料率は、当社が保証審査における総合判断に基づき、次のいずれかの保証料率を適用します。

年 **0.2%** ・ 年 **0.3%** ・ 年 **0.4%**

## 3

## 保証料一括前払方式について

## (1) 保証料のしくみ

## ①各年の保証料

保証委託期間の各年の平均保証残高を当社所定の方法で求め、この各年の平均保証残高に保証料率を乗じて『各年の保証料』を計算します。住宅ローンのご返済に伴い、各年の平均保証残高が減少しますので、各年の保証料も年々減少していきます。

## ②各年の割引

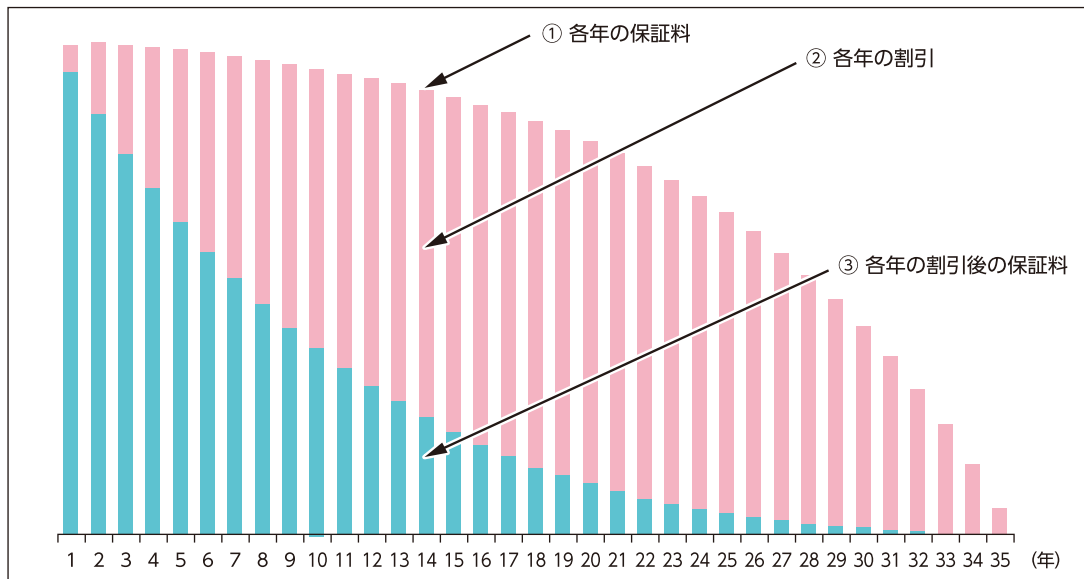
『各年の保証料』に保証委託期間に対応した割引率を乗じて、『各年の割引』を計算します。  
この割引率は、当社所定の利回りに基づく複利計算をしています。

## ③各年の割引後の保証料

『各年の保証料』から『各年の割引』を控除したものが、『各年の割引後の保証料』になります。  
お客さまが、住宅ローン実行時にお支払いされる一括前払保証料は、保証委託期間の『各年の割引後の保証料』の合計額になります。

- ④保証料のしくみを図で示すと下記のようになります。

図2. 保証委託期間 35年、元利均等返済型、保証料率 年0.20%の場合



## (2) 一括前払保証料について

### ①一括前払保証料

一括前払保証料は、お客さまが住宅ローン実行時にお支払いされる保証料をいいます。

### ②一括前払保証料の計算方法

一括前払保証料は、保証委託期間・融資返済方法・保証料率に応じた100万円あたりの保証料（以下「基準保証料」という）に保証金額を乗じて計算します。

### ③【事例1】保証金額 3,000万円・保証委託期間 35年・元利均等返済型・保証料率 年0.2%の場合

- 一括前払保証料は、基準保証料に保証金額を乗じ、100万円で除して計算します。

$$618,540 \text{ 円} = (20,618 \text{ 円} \times 3,000 \text{ 万円}) \div 100 \text{ 万円}$$

- 基準保証料は、6 ページの一括前払保証料早見表から確認をします。  
一括前払保証料早見表の保証委託期間 35年・元利均等返済型・保証料率 年0.2%の一括前払保証料欄の20,618円が基準保証料になります。
- 一括前払保証料は、上記図2の『各年の割引後の保証料』の1年目から35年目までの合計となります。一括前払保証料は円未満を切り捨て、保証委託期間に1年未満の端数月がある場合は1年に切り上げて計算します。
- 実行日の変更により、当初保証料から追加の保証料が発生する場合があります。

## 4

## 保証料の返戻について

### (1) 全額繰上完済

#### ①全額繰上完済の返戻保証料の計算方法

保証料一括前払方式の住宅ローンのお借入で、保証委託期間満了前に全額繰上完済をされる場合は、当初お支払いいただいた一括前払保証料から全額繰上完済時の経過期間の保証料を控除した未経過期間の保証料を返戻します。この返戻する保証料を返戻保証料といいます。

#### ②【事例2】上記3 (2)の事例1で、お借入後10年経過時に全額繰上完済される場合

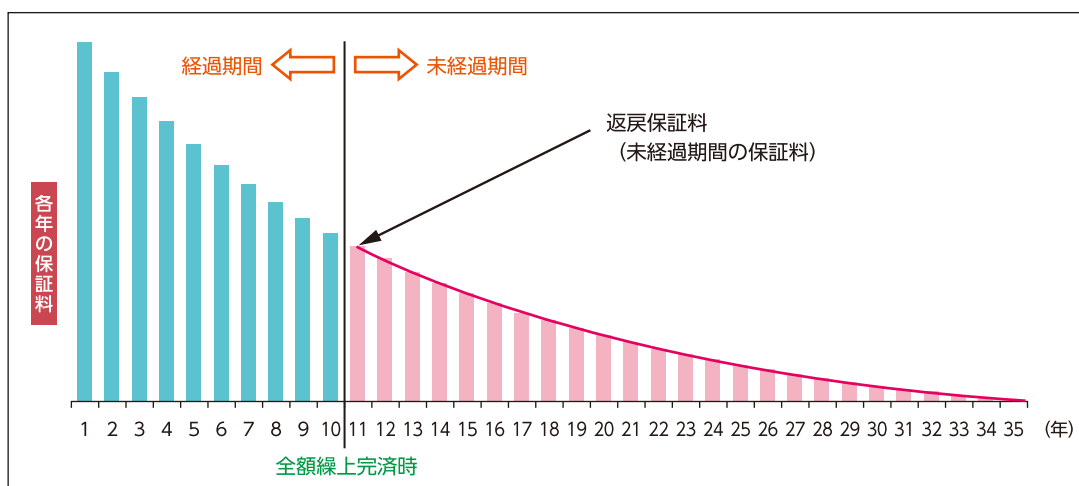
- 一括前払保証料から経過期間の保証料を控除して返戻する保証料を計算します。  
経過期間の保証料は、一括前払保証料早見表の保証委託期間 35年・経過期間 10年の上段（経過期間の保証料）13,122円に保証金額を乗じ、100万円で除して計算します。

$$\text{返戻保証料} = \text{一括前払保証料} - \{ (\text{保証委託期間} \cdot \text{返済方法} \cdot \text{保証料率} \cdot \text{経過期間に応じた} \\ 100\text{万円当たりの経過期間の保証料} \times \text{保証金額}) \div 100\text{万円} \}$$

$$224,880 \text{ 円} = 618,540 \text{ 円} - \{ (13,122 \text{ 円} \times 3,000 \text{ 万円}) \div 100 \text{ 万円} \}$$

③全額繰上返済における返戻保証料のしくみを図で示すと下記のとおりになります。

図3. 当初保証委託期間 35年、保証委託期間 10年経過後に全額繰上返済



④ただし、下記の場合は保証料を返戻致しません。

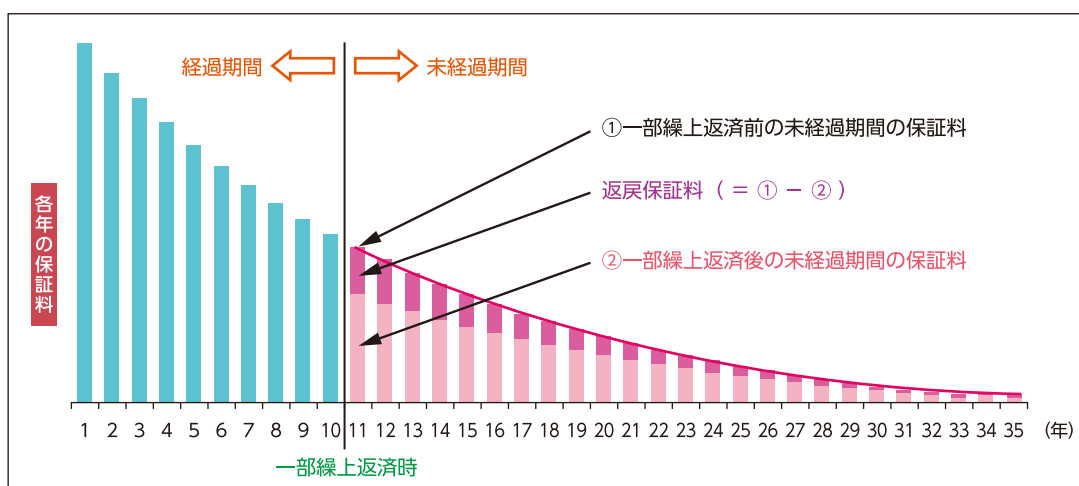
- 当社が事前求償権を行使した場合
- 当社が代位弁済した場合

## (2) 一部繰上返済

①保証料一括前払方式の住宅ローンのお借入で、一部繰上返済をされる場合は、一部繰上返済前の未経過期間の保証料と当社所定の方法により計算した一部繰上返済後の未経過期間の保証料との差額を返戻いたします。

②一部繰上返済における返戻保証料のしくみを図で示すと下記のとおりになります。

図4. 当初保証委託期間 35年、保証委託期間 10年経過後に一部繰上返済



## (3) 保証委託期間の短縮

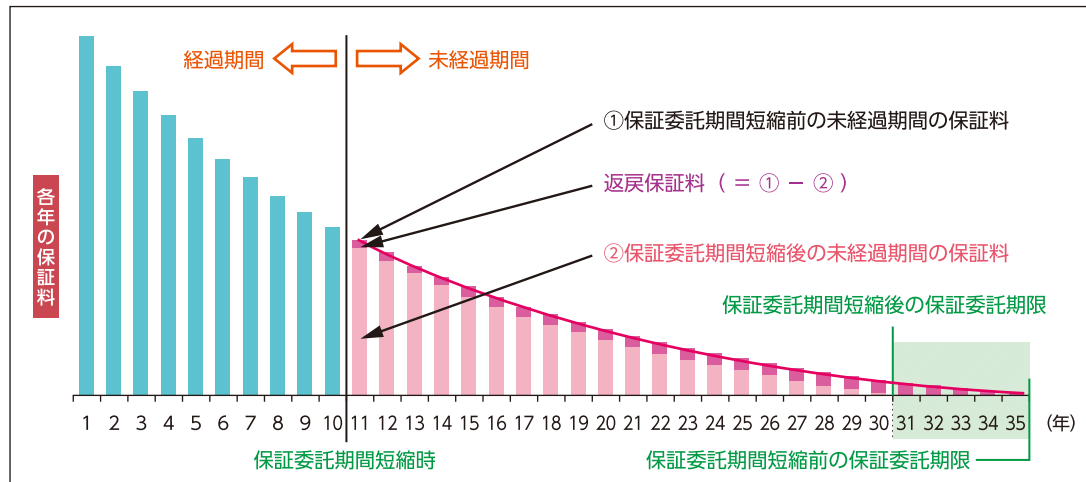
### ①保証委託期間の短縮

保証料一括前払方式の住宅ローンのお借入で、保証委託期間を短縮される場合は、保証委託期間短縮前の未経過期間の保証料と当社所定の方法により計算した保証委託期間短縮後の未経過期間の保証料との差額を返戻いたします。



- ②保証委託期間の短縮における返戻保証料のしくみを図で示すと下記のとおりになります。

図5. 当初保証委託期間 35年、保証委託期間 10年経過後に保証委託期間を30年に短縮



#### (4) ご融資の返済方法を元金均等返済に変更

保証料一括前払方式の住宅ローンのお借入で、ご融資返済方法を元利均等返済から元金均等返済に変更される場合は、ご融資返済方法変更前の未経過期間の保証料と当社所定の方法により計算したご融資返済方法変更後の未経過期間の保証料との差額を返戻いたします。

保証開始日が2011年12月1日以降のご融資が対象になりますが、ご融資の種類や内容によっては、変更が出来ない場合もあります。

- (5) ただし、上記(1)から(4)は、返戻する保証料のしくみの説明であり、変更時期、変更金額および諸条件等により返戻する保証料がない場合もあります。

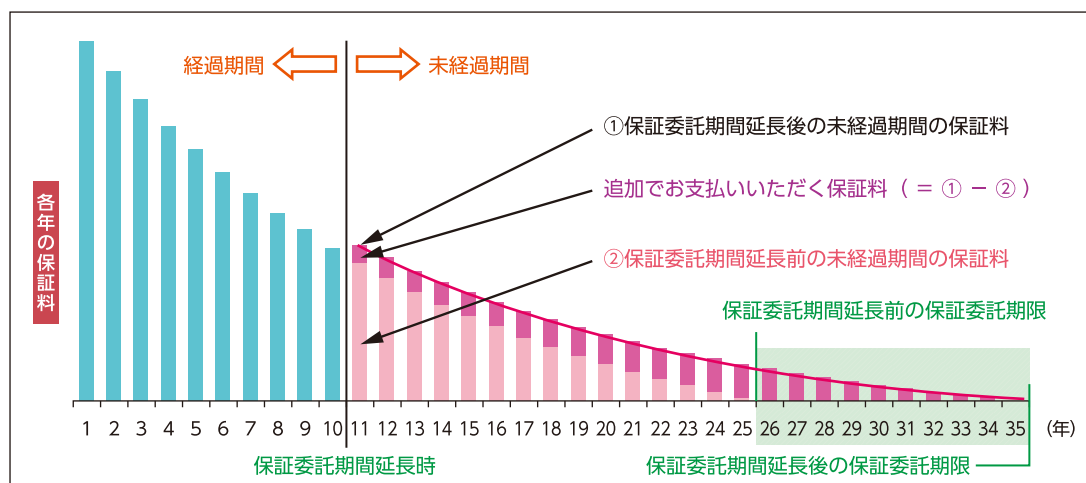
## 5

### お支払いいただく保証料について

#### (1) 保証委託期間の延長

- ①保証料一括前払方式の住宅ローンのお借入で、保証委託期間を延長される場合は、当社所定の方法により計算した保証委託期間延長後の未経過期間の保証料と保証委託期間延長前の未経過期間の保証料との差額を追加でお支払いいただけます。
- ②保証委託期間の延長に伴い、追加でお支払いいただく保証料のしくみを図で示すと下記のとおりになります。

図6. 当初保証委託期間 25年、保証委託期間 10年経過後に保証委託期間を35年に延長



## (2) ご融資返済方法を元利均等返済に変更

保証料一括前払方式の住宅ローンのお借入で、ご融資返済方法を元金均等返済から元利均等返済に変更される場合は、当社所定の方法により計算したご融資返済方法変更後の未経過期間の保証料とご融資返済方法変更前の未経過期間の保証料との差額を追加でお支払いいただきます。

保証開始日が2011年12月1日以降のご融資が対象になりますが、ご融資の種類や内容によっては、変更が出来ない場合もあります。

## (3) 保証料支払方法の変更

保証料一括前払方式の住宅ローンのお借入で、保証料支払方法を分割後払方式から一括前払方式に変更される場合は、当社所定の方法により計算した保証料支払方法の変更後の未経過期間の保証料をお支払いいただきます。

ただし、保証料一括前払方式から保証料分割後払方式への変更は出来ません。

# 6

## 一括前払保証料早見表

保証金額100万円あたりの保証委託期間別・融資返済方法別・保証料率 年0.2%の一括前払保証料の早見表です。

(単位：円)

| 返済方法    |     | 元利均等返済         |                 |                 |                 |                 | 元金均等返済         |                 |                 |                 |                 |
|---------|-----|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 保証委託期間  |     | 10年            | 20年             | 30年             | 35年             | 40年             | 10年            | 20年             | 30年             | 35年             | 40年             |
| 一括前払保証料 |     | 8,544          | 14,834          | 19,137          | 20,618          | 21,759          | 7,605          | 12,267          | 15,256          | 16,355          | 17,254          |
| 経過期間    | 5年  | 6,650<br>1,894 | 7,603<br>7,231  | 7,853<br>11,284 | 7,905<br>12,713 | 7,935<br>13,824 | 6,142<br>1,463 | 7,062<br>5,205  | 7,369<br>7,887  | 7,457<br>8,898  | 7,524<br>9,730  |
|         | 10年 | —              | 12,015<br>2,819 | 12,933<br>6,204 | 13,122<br>7,496 | 13,234<br>8,525 | —              | 10,510<br>1,757 | 11,478<br>3,778 | 11,755<br>4,600 | 11,964<br>5,290 |
|         | 15年 | —              | 14,207<br>627   | 16,104<br>3,033 | 16,496<br>4,122 | 16,731<br>5,028 | —              | 11,931<br>336   | 13,656<br>1,600 | 14,152<br>2,203 | 14,522<br>2,732 |
|         | 20年 | —              | —               | 17,951<br>1,186 | 18,602<br>2,016 | 18,995<br>2,764 | —              | —               | 14,718<br>538   | 15,422<br>933   | 15,948<br>1,306 |
|         | 25年 | —              | —               | 18,873<br>264   | 19,829<br>789   | 20,406<br>1,353 | —              | —               | 15,154<br>102   | 16,042<br>313   | 16,704<br>550   |
|         | 30年 | —              | —               | —               | 20,441<br>177   | 21,229<br>530   | —              | —               | —               | 16,296<br>59    | 17,071<br>183   |
|         | 35年 | —              | —               | —               | —               | 21,640<br>119   | —              | —               | —               | —               | 17,220<br>34    |

上段 経過期間の保証料

下段 未経過期間の保証料

## 7

## 保証料分割後払方式について

保証料分割後払方式は、各月末の保証残高に当社所定の保証料率を乗じて保証料を計算します。保証料率はお客さまのお借入利率に上乘せされていますので、京都中央信用金庫から当社に保証料相当分が支払いされます。（保証料一括前払方式に比べて、ご融資利率が高くなります。）

保証料分割後払方式は、保証料一括前払方式のように前払いで保証料をお預かりいたしませんので、上記4（1）～（4）の場合の保証料の返戻はありませんが、上記5（1）（2）の場合の追加の保証料をお支払いいただく必要ありません。

## 8

## 新規実行手数料・繰上完済手数料・不動産担保抹消関係書類の再発行手数料について

## （1）新規実行手数料

お客さまが新たに当社保証付住宅ローンをお借入いただく場合（消費税を含む）

|       |         |
|-------|---------|
| 1件につき | 55,000円 |
|-------|---------|

- ただし、取扱商品によっては上記の限りではありません。

## （2）繰上完済手数料

お客さまのご都合により保証委託期間満了前に全額繰上完済される場合（消費税を含む）

| お借入後の期間    | 繰上完済手数料 |
|------------|---------|
| お借入後 10年以内 | 11,000円 |
| お借入後 10年超  | 無 料     |

- 保証料一括前払方式における繰上完済手数料は返戻保証料から控除しますが、返戻保証料が繰上完済手数料に満たない場合は、返戻保証料を繰上完済手数料と見做します。  
別途、京都中央信用金庫の繰上完済手数料が必要な場合があります。

## （3）不動産担保抹消関係書類の再発行手数料

お客さまの紛失や汚損、破損などによる再発行を依頼される場合（消費税を含む）

|       |        |
|-------|--------|
| 1件につき | 5,500円 |
|-------|--------|

- 返済終了時にお渡ししている「不動産担保抹消関係書類」の再発行時にお支払いいただきます。

ご不明な点がございましたら、  
ご遠慮なく京都中央信用金庫本支店の窓口  
又は当社へおたずね下さい。

## ●お問い合わせ窓口

## 中信ローン保証株式会社

〒600-8009

京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町91番地  
京都中央信用金庫本店ビル内

TEL.075-223-8237（平日9時から17時）

FAX.075-223-1476