

住宅ローンの ご契約にあたって



住宅ローンをご契約またはご契約予定の皆様へ

- ・この「住宅ローンのご契約にあたって」はお申し込みからご契約までの流れや契約書・約款等の中で特に大切な事柄を説明したものです。
- ・ご不明な点がございましたら、ご遠慮なく川崎信用金庫本支店の窓口におたずねください。



(2024年2月1日以降のご契約者さま用)

住宅ローンのご契約にあたって

- Q 1. 《住宅ローン手続き》----- P4
住宅ローンはどのようにして借りるの？
- Q 2. 《ご用意いただく書類》----- P5
住宅ローンを申し込むには、どんな書類が必要なの？
- Q 3. 《担保・保証人・保証会社》----- P7
担保や保証人・保証会社って必要なの？
- Q 4. 《火災保険》----- P8
火災保険に入る必要があるの？
- Q 5. 《団体信用生命保険》----- P9
住宅ローンを返済している途中で万一のことがあったら？
- Q 6. 《諸費用》----- P14
住宅ローンを借りるのにどんな費用がかかるの？
1. お借り入れ時にかかる諸費用について
2. お借り入れ後、完済までの間にかかる諸費用について
- Q 7. 《保証料》----- P17
保証料の目安は？

Q 8. 《繰上返済》----- P18

途中でまとまったお金ができた時はいつでも返済できるの？

1. 繰上返済のポイント
2. 繰上返済のお手続きについて
3. 保証会社から返戻される保証料について

Q 9. 《住宅取得控除の年末残高証明書》----- P21

住宅取得控除用の証明書の手続きは？

1. 「住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書」の発行について
2. 証明書の発行手数料について

Q 10. 《住宅ローンの金利》----- P22

住宅ローンの金利ってどんな種類があるの？

1. かわしん舞・HOME 2 1 《自由自在》について
2. 変動金利について
3. 固定金利について

Q 11. 《金利上昇時の返済額》----- P26

金利によって返済額ってどれくらい変わるの？

Q 12. 《反社会的勢力への対応》----- P27

反社会的勢力とは？

Q 13. 《定型約款》----- P29

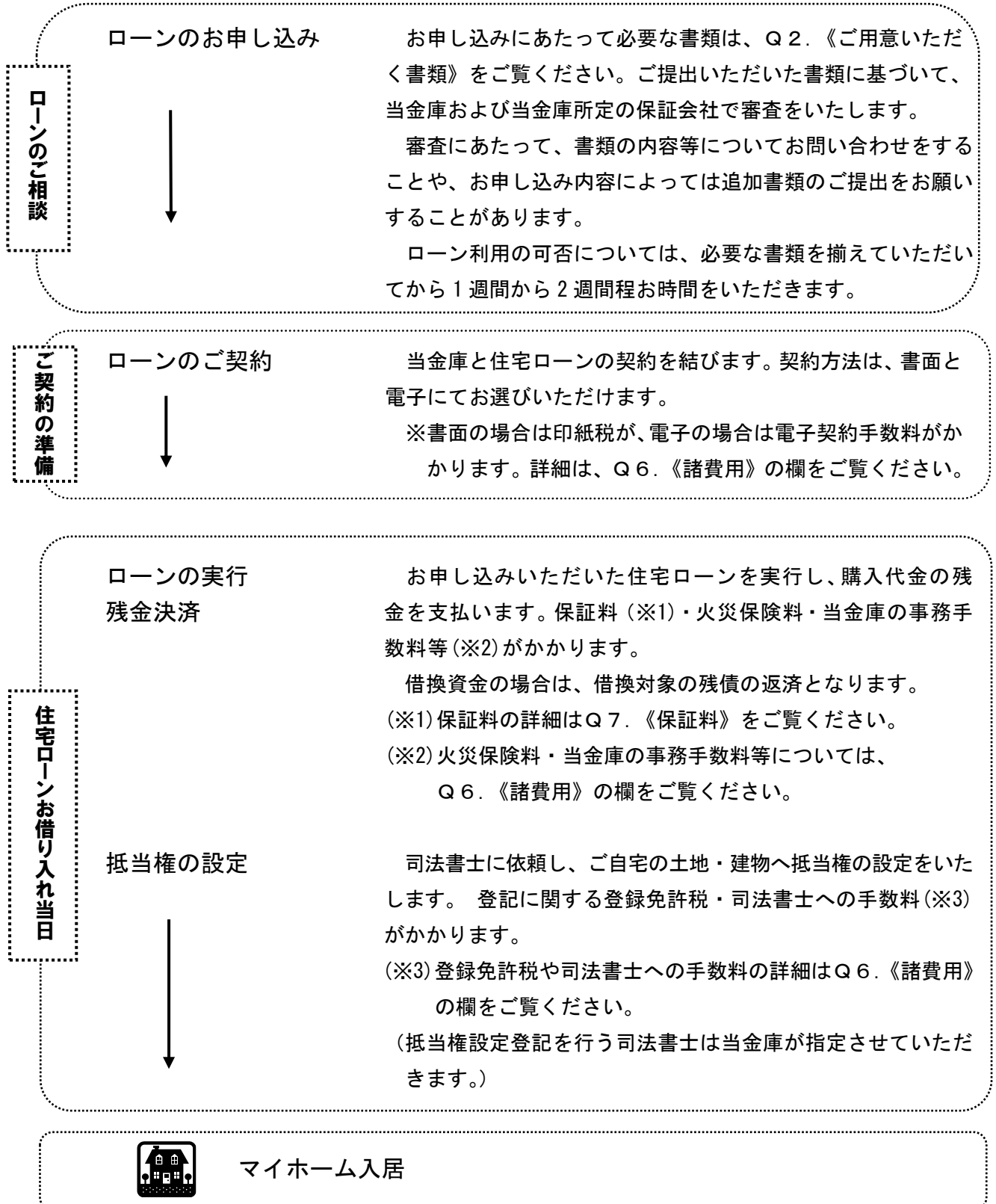
住宅ローンの規定が変更される場合ってあるの？



Q 1. 《住宅ローン手続き》

住宅ローンはどのようにして借りるの？

お申し込みからご融資の実行までの手続きは、以下のとおりです。





Q 2. 《ご用意いただく書類》

住宅ローンを申し込むには、どんな書類が必要なの？

住宅ローンを借りるには、書類がたくさん必要で面倒だなとお考えの方が多いと思いますが、実際には、売買契約や建築請負契約をした時に販売・建築業者から受け取った書類一式をご用意いただき、あとはご本人・保証人の方の本人の確認資料や印鑑証明書、年収の確認資料等をご用意いただければOKです。

必要書類は次頁の「住宅ローン・お申し込み、ご融資時にご用意いただく書類」の一覧表でご確認ください。

なお、お申し込み内容によっては、次頁の一覧表に記載されている書類以外にも書類の提出をお願いすることがございますのでご了承ください。



住宅ローン・お申し込み、ご融資時にご用意いただく書類

ご用意いただく書類		土地付建物購入・新築	土地付建物購入・中古	建物購入・借地	マンション購入・新築	マンション購入・中古	土地購入・更地	土地購入・借地買取	建物新築・土地所有	建物新築・借地	増改築・土地所有	増改築・借地	書類請求先
● お申し込みに必要な書類													
住宅ローン申込書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	当金庫でご用意いたします。
個人情報の取扱いに関する同意書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
住宅ローン保証委託申込書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
団体信用生命保険申込書兼告知書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
運転免許証(表裏)写し※未取得の場合、健康保険証(表裏)写し		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	現在居住している市区役所
印鑑証明書(ご本人・保証人・担保提供者) 2通		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
住民票(日本国籍以外の場合は在留資格の記載があるもの) 2通		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1月1日現在居住している市区役所 確定申告を行った税務署 1月1日現在居住している市区役所 確定申告を行った税務署
所得 確認 書類	給与所得者の方 住民税決定通知書、源泉徴収票 (いずれも直近のもの)												
	自営業の方 確定申告書写、納税証明書その1・2 (いずれも3期分)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	会社経営の方 決算書写3期分 給与所得者の上記必要書類(3期分) (うち確定申告をしている方 …確定申告書写、納税証明書その1・2[3期分])												
売買契約書(写)		○	○	○	○	○	○	○					不動産業者または建築業者
建築請負契約書・建築見積書									○	○	○	○	
建築確認通知書(写)		○	○	○					○	○	○	○	
重要事項説明書(写)・物件説明書(写)		○	○	○	○	○	○	○					
付近案内図		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
建物平面図・立面図・配置図・パンフレット		○	○	○	○	○			○	○	○	○	
地積測量図・実測図(写)		○	○	○			○	○	○	○	○	○	物件所在地を管轄する法務局
公図(写)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
不動産登記簿謄本(土地)		○	○	○			○	○	○	○	○	○	
不動産登記簿謄本(建物)			○	○			○				○	○	
土地賃貸借契約書(写)				○					○	○		○	窓口でご説明いたします (必要な場合のみ)
地主の承諾書・地主印鑑証明書1通				○						○		○	
返済予定表・返済用口座の通帳(借換の場合)													
● ご融資実行時に必要な書類													
(抵当権設定)金銭消費貸借契約証書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	当金庫でご用意します
登記委任状(ご本人・担保提供者)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
印鑑証明書(ご本人・担保提供者) 1通		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	現在居住している市区役所
担保差入れに関する(建物追加担保差入れの)念書…更地							○		○				窓口でご説明いたします (必要な場合のみ)
火災保険証券(申込書)・質権設定承認請求書(質権設定の場合)		○	○	○	○	○			○	○	○	○	
その他関連書類													
● ご融資実行後に必要な書類													
変更届・住民票(住所変更後)(ご融資に伴い転居する場合)		○	○	○	○	○							窓口でご説明いたします (必要な場合のみ)

※本表は、一般的な書類について記載しています。詳細については、窓口にお問い合わせください。



Q 3. 《担保・保証人・保証会社》

担保や保証人・保証会社って必要なの？

住宅ローンをご利用の場合に必要となる担保や保証人、保証会社についてご説明いたします。

★ 担保

担保として、ご自宅（融資対象物件）に抵当権を設定させていただきます。抵当権の設定には費用がかかります。

※抵当権の設定費用については、Q 6. 《諸費用》の欄をご覧ください。

※お申し込み内容によっては、融資対象物件以外の不動産にも抵当権を設定させていただきます場合もございます。

★ 保証人

住宅ローンでは、保証人は原則不要です。

例外として、審査の際に所得合算をされる場合、団体信用生命保険に加入できない場合は保証人が必要となります。

また、店舗や賃貸の併用住宅ローンについては、保証人は公証役場で保証する旨の意思表示（保証意思宣明公正証書）をしていただきます。

※団体信用生命保険については、Q 5. 《団体信用生命保険》の欄をご覧ください。

★ 保証会社

原則として、当金庫所定の保証会社をご利用いただきます。保証会社は一般社団法人しんきん保証基金、全国保証（株）、MG保証（株）または、みずほ信用保証（株）になります。

一般社団法人しんきん保証基金、全国保証（株）、MG保証（株）をご利用いただく場合は、保証料は毎月の金利に含まれています。

みずほ信用保証（株）をご利用いただく場合は、ご融資実行時に所定の保証料を一括でお支払いいただきます。

※みずほ信用保証（株）の保証料の金額については、Q 7. 《保証料》の欄をご覧ください。



Q 4. 《火災保険》

火災保険に入る必要があるの？

住宅ローンの債権保全の観点から担保となる建物に対して、融資期間満了までの期間、長期火災保険（「再調達価額」を保険金額とする）にご加入いただきます。また、保険金請求権に質権を設定させていただく場合があります。

★ 保険料

ご加入の保険会社や保険の種類によって、金額は異なります。
※保険料は、建物の主要構造等によって計算されます。

★ 火災保険のご契約

ご加入いただく火災保険商品はお客様自らがお決めいただき、加入手続きを行っていただきます。

当金庫でも住宅ローン専用の火災保険「しんきんグッドすまいる」を取扱っておりますので、ご希望のお客様はお気軽に窓口担当者にお問い合わせください。



Q 5. 《団体信用生命保険》

住宅ローンを返済している途中で万一のことがあったら？

住宅ローンの返済途中で死亡したり、高度障害になったり・・・といった場合の保障のために、当金庫所定の「団体信用生命保険」にご加入していただきます。万一の場合も、原則としてご家族にローンの返済負担が残ることはありません。

団体信用生命保険とは・・・

保険受取人を当金庫とし、住宅ローンをお借り入れされた方を被保険者とする特殊な団体保険です。団体信用生命保険の保険料は当金庫が負担します。

- 一般社団法人しんきん保証基金、MG保証（株）、または、みずほ信用保証（株）をご利用いただく場合は、「SBI生命（株）団体信用生命保険制度」、「信用金庫団体信用生命保険制度」からご利用いただけます。
- 全国保証（株）をご利用いただく場合は、「全国保証（株）団体信用生命保険制度」をご利用できます。

「SBI生命保険（株）団体信用生命保険制度」

＜全疾病保障特約付団体信用生命保険＞

被保険者が万一、死亡または所定の高度障害、余命 6 ヶ月以内または重度のがんと診断された場合に保険金により住宅ローン残高が 0 円になります。

8 疾病による就業不能になったら、月々のローン返済額が保険金により支払われます（免責期間なし）。就業不能状態が 12 ヶ月継続したら、保険金により住宅ローン残高が 0 円になります。

8 疾病以外のすべての病気やケガ（精神障害等所定の免責事由に該当するものを除きます）による就業不能になったら、月々のローン返済額が保険金により支払われます（3 ヶ月免責あり）。就業不能状態が 24 ヶ月継続したら、保険金により住宅ローン残高が 0 円になります。

* 8 疾病とは？

悪性新生物（がん）、急性心筋梗塞、脳卒中、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎が対象となります。

保険の加入年齢
保険の加入期間

お借り入れ日現在満 66 歳未満の方

年齢が満 81 歳に達した日の前日まで

（以後は、住宅ローンの残高が残っている場合でも保険金のお支払いはありません。）

保険の限度額	2億円以内
保険の加入審査	当該保険のお申込書兼告知書ご記入時、健康状態について告知をしていただきます。保険の加入審査は保険会社で行います。告知内容や保険金額によっては、加入審査にあたり医師の診断書が必要となる場合もあります。また、告知内容によっては以下の団体信用生命保険、ワイド団体信用生命保険への加入となる場合や保険に加入できない場合もあります。

<団体信用生命保険>

被保険者が万一、死亡または所定の高度障害、余命6ヵ月以内または重度のがんと診断された場合に保険金により住宅ローン残高が0円になります。

保険の加入年齢	お借り入れ日現在満66歳未満の方
保険の加入期間	年齢が満81歳に達した日の前日まで (以後は、住宅ローンの残高が残っている場合でも保険金のお支払いはありません。)
保険の限度額	2億円以内

<ワイド団体信用生命保険>

被保険者が万一、死亡または所定の高度障害、余命6ヵ月以内または重度のがんと診断された場合に保険金により住宅ローン残高が0円になります。通常の団体信用生命保険より、お引受範囲が拡大されています。

保険の加入年齢	お借り入れ日現在満66歳未満の方
保険の加入期間	年齢が満81歳に達した日の前日まで (以後は、住宅ローンの残高が残っている場合でも保険金のお支払いはありません。)
保険の限度額	2億円以内

※ワイド団体信用生命保険にご加入の場合は、住宅ローンの金利において所定の利率より年0.5%上乗せした利率が適用されます。

「信用金庫団体信用生命保険制度」

<団体信用生命保険>

被保険者が万一、死亡または所定の高度障害、余命6ヵ月以内と診断された場合に保険金により住宅ローン残高が0円になります。

保険の加入年齢 保険の加入期間	お借り入れ日現在満 70 歳未満の方 年齢が満 80 歳に達した年の 12 月 31 日まで (以後は、住宅ローンの残高が残っている場合でも保険金のお支払いはありません。)
保険の限度額	2 億円以内 (既に他のローンで団体信用生命保険[後記の 3 大疾病保障特約付を含む]に加入している場合は、当該ローン残高と合算して 2 億円以内になります。)
保険の加入審査	当該保険のお申込書兼告知書ご記入時、健康状態について告知をしていただきます。保険の加入審査は保険会社で行います。告知内容や保険金額によっては、加入審査にあたり医師の診断書が必要となる場合もあります。また、告知内容によっては保険に加入できない場合もあります。

< 3 大疾病保障特約付団体信用生命保険 >

被保険者が万一、死亡または所定の高度障害、余命 6 ヶ月以内と診断された場合に加えて 3 大疾病に罹患して所定の状態になった場合に保険金により住宅ローン残高が 0 円になります。

* 3 大疾病とは？

悪性新生物（がん）、急性心筋梗塞、脳卒中が対象となります。

保険の加入年齢 保険の加入期間	お借り入れ日現在満 51 歳未満の方 年齢が満 75 歳に達した年の 12 月 31 日まで (以後は、住宅ローンの残高が残っている場合でも保険金のお支払いはありません。)
保険の限度額	2 億円以内 (既に他のローンで 3 大疾病保障特約付団体信用生命保険に加入している場合は、当該ローン残高と合算して 2 億円以内になります。また、一般の団体信用生命保険にも加入している場合は、同様に合算して 2 億円以内になります。)
保険の加入審査	当該保険の申込書兼告知書ご記入時、健康状態について告知をしていただきます。保険の加入審査は保険会社で行います。告知内容や保険金額によっては、加入審査にあたり医師の診断書が必要となる場合もあります。また、告知内容によっては保険に加入できない場合もあります。

※ 3 大疾病保障特約付団体信用生命保険にご加入の場合は、住宅ローンの金利において所定の利率より年 0.3% 上乗せした利率が適用されます。

「全国保証（株）団体信用生命保険制度」

<団体信用生命保険>

被保険者が万一、死亡または所定の高度障害、余命 6 ヶ月以内と診断された場合に保険金により住宅ローン残高が 0 円になります。

保険の加入年齢	加入申込時および融資実行日の年齢が満 20 歳以上 65 歳未満の方
保険の加入期間	満 80 歳となる誕生日の前月末まで (以後は、住宅ローンの残高が残っている場合でも保険金のお支払いはありません。)
保険の限度額	1 億円以内 (既に他のローンで団体信用生命保険[後記の 3 大疾病保障特約付を含む]に加入している場合は、当該ローン残高と合算して 1 億円以内になります。)
保険の加入審査	当該保険のお申込書兼告知書ご記入時、健康状態について告知をしていただきます。保険の加入審査は保険会社で行います。告知内容や保険金額によっては、加入審査にあたり医師の診断書が必要となる場合もあります。また、告知内容によっては保険に加入できない場合もあります。

<3 大疾病保障特約付団体信用生命保険>

被保険者が万一、死亡または所定の高度障害、余命 6 ヶ月以内と診断された場合に加えて 3 大疾病に罹患して所定の状態になった場合に保険金により住宅ローン残高が 0 円になります。

* 3 大疾病とは？

悪性新生物（がん）、急性心筋梗塞、脳卒中が対象となります。

保険の加入年齢	加入申込時および融資実行日の年齢が満 20 歳以上 50 歳未満の方
保険の加入期間	満 75 歳の誕生日の前月末まで (以後は、住宅ローンの残高が残っている場合でも保険金のお支払いはありません。)
保険の限度額	1 億円以内 (既に他のローンで 3 大疾病保障特約付団体信用生命保険に加入している場合は、当該ローン残高と合算して 1 億円以内になります。また、一般の団体信用生命保険にも加入している場合は、同様に合算して 1 億円以内になります。)

保険の加入審査 当該保険の申込書兼告知書ご記入時、健康状態について告知をしていただきます。保険の加入審査は保険会社で行います。告知内容や保険金額によっては、加入審査にあたり医師の診断書が必要となる場合もあります。また、告知内容によっては保険に加入できない場合もあります。

※3大疾病保障特約付団体信用生命保険にご加入の場合は、住宅ローンの金利において所定の利率より年0.3%上乗せした利率が適用されます。

★ 保険金が支払われない場合

上記のいずれの保険に加入された場合でも、告知義務違反や免責事項等により、保険金が支払われないこともあります。

告知義務違反 告知事項について、事実を記入しなかったり、事実と反する記入をした場合

免責事項 高度障害状態が被保険者の故意による場合や詐欺の行為があった場合、その他保険会社の所定の事項に該当する場合

詳細は、各団体信用生命保険のご説明書をご覧ください。また、親子リレー住宅ローンの場合は前記内容と異なりますので、詳しくは窓口にお問い合わせください。



Q 6. 《諸費用》

(2024年2月1日現在)

住宅ローンを借りるのに、どんな費用がかかるの？

住宅ローンはお借り入れ時にかかる諸費用とお借り入れ後完済までの間にかかる費用があります。

1. お借り入れ時にかかる諸費用について

保証料	<p>① 一般社団法人しんきん保証基金、全国保証（株）、MG保証（株）をご利用いただく場合は、保証料は毎月の金利に含まれています。</p> <p>② みずほ信用保証（株）をご利用いただく場合は、ご融資実行時に所定の保証料を一括でお支払いいただきます。</p> <p>※みずほ信用保証(株)の保証料の金額については、Q 7. 《保証料》の欄をご覧ください。</p>
事務手数料	<p>・住宅ローン新規実行手数料（消費税等込） 融資金額×2.2%</p> <p>※住宅ローンの受付から完済までの事務費用相当としてお支払いいただきます。繰上返済された場合の返戻はございません。</p> <p>・保証会社の事務手数料（消費税等込） ・みずほ信用保証(株) 1案件 33,000円</p>
火災保険料	<p>融資期間満了までの長期火災保険に加入するための一括払いの保険料です。保険会社や商品、建物の時価によって、保険料は異なります。</p> <p>お申し込み内容によっては、質権設定の手続きが必要となる場合があります。この場合は確定日付料が必要となります。</p> <p>詳細は窓口にお問い合わせください。</p> <p>※火災保険については、Q 4. 《火災保険》の欄をご覧ください。</p>
印紙税	<p>契約を書面にて行った場合、住宅ローンの契約書に必要な印紙税をご負担いただきます。</p> <p>※契約金額（融資金額）によって税額は異なります。また、特約書等でも印紙税が別途かかります。</p> <p>(例) 契約金額1,000万円超5,000万円以下の場合、印紙税は2万円 特約書は1枚につき印紙税200円 (特約書によっては無税となる場合もあります。)</p>
電子契約手数料	<p>契約を電子にて行った場合、サービス利用料としてお支払いいただきます。金額は下記のとおりです。</p>

	契約金額 (金銭消費貸借証書 1 件あたり)	電子契約手数料 (消費税等込)
	500 万円以下	無料
	500 万円超～1,000 万円以下	5,500 円
	1000 万円超～5,000 万円以下	11,000 円
	5,000 万円超～1 億円以下	33,000 円
	1 億円超	55,000 円
	【ご利用可能な条件】 <ul style="list-style-type: none"> ・契約当事者(債務者、連帯保証人、物上保証人)があわせて 3 名迄の契約。 ・契約当事者全員が、それぞれ本人名義のスマートフォンまたはタブレットを保有していること(配偶者名義のもの、勤務先から貸与される業務用携帯は不可)。 ・契約日(契約書徴求日)当日に契約当事者全員がスマートフォンまたはタブレットを持参し、同一日に契約を行えること。 ・契約当事者のスマートフォンまたはタブレットが、本電子契約サービスから送付される SMS(ショートメッセージサービス)を受信できる状態であること。 	
出資金	10,000 円 住宅ローンをお借入れの場合、当金庫の会員になっていただく必要があります。	
抵当権設定 登記費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登録免許税 抵当権設定の登記の際にかかる税金です。 設定金額(融資金額)×0.4%となります。 (軽減措置により、設定金額×0.1%が適用される場合もあります。) - (例) - 融資金額 1,000 万円の場合 : 1,000 万円×0.4%=4 万円 ・ 司法書士の報酬 登記手続きを行う際、司法書士へ支払う報酬(手数料)です。 金額については当金庫担当者へお問い合わせください。 	
公正証書 作成手数料	店舗や賃貸の併用住宅ローンにおいて、保証人が保証意思宣明公正証書を作成する際に、所定の手数料がかかります。金額については当金庫担当者へお問い合わせください。	

※お借換えの場合は、抵当権抹消費用も別途必要となります。

※住宅の購入、新築等の場合は、ご自宅の所有権登記費用等も別途必要となります。

2. お借り入れ後、完済までの間にかかる諸費用について

<p>融資変更 手数料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 繰上返済・期日前完済手数料 一部繰上返済、返済期間の短縮、期日前完済 1回につき、11,000円の手数料をお支払いいただきます。(消費税込み) ※ 繰上返済についての詳細はQ8.「繰上返済のお手続き」をご覧ください。 ・ 債務者変更手数料 (連帯債務者の脱退等) 1回につき、11,000円の手数料をお支払いいただきます。 (消費税込み) <p>以下の場合、1回につき5,500円の手数料をお支払いいただきます。(消費税込み)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 金利変更手数料 金利引下げの時などにお支払いいただきます。 ・ その他の変更手数料 返済方法の変更、保証人の変更、固定金利適用期間終了時に固定金利(2年・3年・5年・10年)をご選択いただく時、または、変動金利から固定金利(2年・3年・5年・10年)に変更する時、返済方法等の条件変更の時などにお支払いいただきます。
<p>印紙税</p>	<p>上記の金利の変更や返済方法変更等で、変更契約書・特約書を差し入れていただく場合に印紙税をご負担いただきます。 印紙税は変更契約書・特約書1枚につき200円です。</p>
<p>証明書発行 手数料</p>	<p>住宅ローンの年末残高証明書発行手数料 1枚 220円 (消費税等込)</p> <p>住宅ローンのご契約者が住宅借入金等特別控除による減税を受ける場合に、住宅ローンの年末残高証明書を発行いたします。</p>

※手数料等の金額は将来変更する場合がありますので、お借入れ条件の変更等の
お手続き時に取扱店の窓口にご確認ください。

その他、お手続きについてのご質問等は、お気軽に取扱店の窓口までおたずね
ください。



Q7. 《保証料》

保証料の目安は？

一般社団法人しんきん保証基金、全国保証（株）、MG保証（株）をご利用いただく場合は、保証料は毎月の金利に含まれています。

みずほ信用保証(株)の保証料は以下の通りです。保証料の金額は変わることがありますので、詳しくは窓口にお問い合わせください。

★ 融資金額 100 万円あたりの住宅ローン保証料の目安

みずほ信用保証(株)

2021年10月1日現在

元利均等返済			
期間	保証料	期間	保証料
5年	4,580円	25年	17,254円
10年	8,544円	30年	19,137円
15年	11,982円	35年	20,611円
20年	14,834円		



Q 8. 《繰上返済》

途中でまとまったお金ができた時はいつでも返済できるの？

住宅ローンのご返済期間中、退職金や金融商品の満期金等の余裕資金が入った場合に、特に出費等の予定がなければ「住宅ローンの残高を減らしたい。」とお考えになることもあると思われます。ローンの残高が減少すれば、お支払いになる予定より利息も減少し、毎月の返済負担が軽減されたり、返済期間が短縮されたりと、結果として総返済額を減少させる効果があります。

1. 繰上返済のポイント

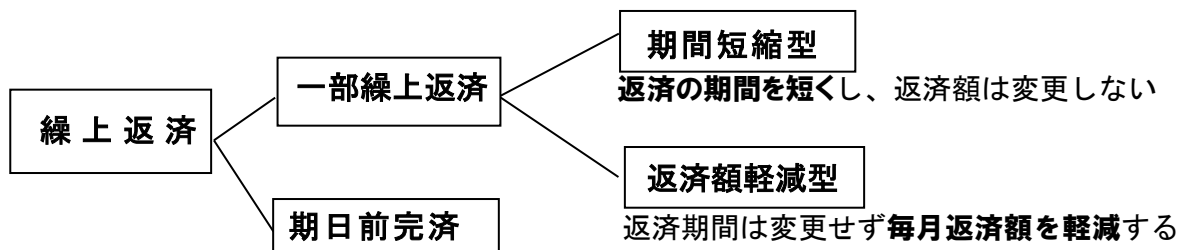
★ 繰上返済の種類

ローンの返済期間中に、通常の返済とは別にお借り入れ金額の一部を返済する**一部繰上返済**と最終返済期限の前にお借り入れの全額を返済する**期日前完済**があります。一部繰上返済の場合は、返済の期間を短くし、返済額は変更しない**期間短縮型**と、返済期間は変更せず、毎月のご返済額を軽減する**返済額軽減型**があります。

★ 期間短縮型と返済額軽減型の比較

期間短縮型は、毎月の返済額は変わりませんが、返済回数が少なくなることで、返済初回から最終回までの総返済額を減少させることができます。

返済額軽減型は、毎月の返済額を減少させることができますので、お子様の教育費等、今後に他の出費が予定され毎月の返済負担を軽減したいという方に適しています。



2. 繰上返済のお手続きについて

★ 一部繰上返済（期間短縮・返済額軽減）の場合

- ・ 一部繰上返済の手続き日は毎月の約定返済日のみとなります。手続きのお申し込みは、手続き日の前営業日まで窓口にて受付していますので、手続きをご希望する場合はお早めに窓口までお申し出ください。
※約定返済日が休日にあたる場合は前営業日までにお申し出ください。
- ・ 回数の制限や、金額の制限はありません。
- ・ 1 回ごとに 11,000 円（消費税等込）の手数料が必要となります。
- ・ ボーナス時増額返済を併用している場合は、ボーナス返済分、または、毎月返済分のいずれか一方のみを繰上返済することはできません。
- ・ 保証会社から保証料の返戻がある場合があります。詳しくは、「3. 保証会社から返戻される保証料について」の欄をご覧ください。
- ・ お申出内容によっては、変更契約書（返済方法変更）を作成することがあります。この場合、変更契約書の印紙税 200 円が必要となります。

★ 期日前完済の場合

- ・ 約定返済日に限らず、いつでも窓口にてお取扱いいたします。お利息の計算期間により、期日前完済に必要な金額は毎日変わります。手続きをご希望する場合は窓口にてご確認ください。
- ・ 期日前完済時に 11,000 円（消費税等込）の手数料が必要となります。
- ・ 別途、担保として差し入れていただいている不動産の抵当権を抹消するお手続きが必要となります。抵当権の抹消登記は司法書士に依頼して行い、抹消登記には手数料が必要となります。詳しくは窓口までおたずねください。
- ・ 保証会社から保証料の返戻がある場合があります。詳しくは、「3. 保証会社から返戻される保証料について」の欄をご覧ください。

※手数料等の金額については将来変更となる場合がありますので、お手続き時に窓口担当者にご確認ください。

3. 保証会社から返戻される保証料について

みずほ信用保証（株）をご利用の場合、一部繰上返済や期日前完済をした際に、ご融資時に一括払いした保証料が返戻される場合がございます。

- ・一部繰上返済や期日前完済をした場合、その都度、戻し保証料がある場合は直接お客様のご返済用口座に振り込まれます。
- ・みずほ信用保証(株)への手数料として11,000円（消費税等込）がかかります。
（手数料等については将来変更される場合もあります。）
（手数料は、戻し保証料の中から差し引かれます。戻し保証料が手数料金額に満たない場合は保証料の返戻はありません。）
- ・保証料の返戻がある場合は、みずほ信用保証(株)より直接お客様宛てに返戻分の振込明細が郵送されます。
（返戻のない場合もその旨の通知が郵送されます。）
- ・戻し保証料の金額については、取扱店の窓口にお問い合わせいただければ、みずほ信用保証(株)に確認をした後、お客様へお知らせすることもできます。



Q 9. 《住宅取得控除の年末残高証明書》

住宅取得控除用の証明書の手続きは？

住宅ローンの年末残高証明書とは、住宅借入金等特別控除を受ける手続きに必要な書類で、正式名称は「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」と言い、その年の12月31日現在の住宅ローンの借入残高(予定額)を記載した証明書です。控除を受ける金額や計算方法等は、税務署にておたずねください。

1. 「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の発行について

- ・ **証明書発行には、お客様からの依頼書が必要となります。**
当金庫では、住宅ローンの年末残高証明書は、お客様から依頼書および手数料をいただき、お客様のご依頼に基づいて発行しています。お客様の中には住宅取得控除の適用期間が終了している方もいますので、当金庫では住宅ローンをご利用の方全員に自動的に証明書を郵送する等の手続きはいたしておりません。必要な方は窓口で依頼書をご用意していますので、おたずねください。
- ・ **自動発行手続きも可能です。**
初年度のみ窓口にてお申し込みいただき、次年度分からは毎年お客様のお手元に自動的に証明書が郵送される便利な手続きもございますので、窓口におたずねください。

2. 証明書の発行手数料について

- ・ **住宅ローンの証明書発行手数料は220円（消費税等込）です。**
(将来変更する場合があります)
- ・ **自動発行手続きを選択されたお客様は、お取引口座より毎年11月上旬に口座振替により発行手数料220円を引き落としさせていただきます。**



Q10. 《住宅ローンの金利》

住宅ローンの金利ってどんな種類があるの？

当金庫の住宅ローン商品である、舞・HOME21《自由自在》の金利の仕組みについてご説明いたします。また、住宅ローンの金利タイプである変動金利と固定金利の2つのタイプについてそれぞれご説明いたします。

1. かわしん舞・HOME21《自由自在》について

変動金利と固定金利を、金利の動きに合わせて自由にお選びいただける住宅ローンです。

お借り入れ時

変動金利または固定金利（2年・3年・5年・10年・20年）をご選択いただきます。

※20年固定型は当初融資実行時のみの取扱いとし、固定金利特約期間終了後に選択する固定金利型や変動金利型から変更する固定金利型ではお取扱いできません。

変動金利を選択した場合

いつでも、固定金利（2年・3年・5年・10年）に変更の申し出ができます。

固定金利を選択した場合

お選びいただいた固定金利の適用期間が終了する時点で、変動金利か固定金利（2年・3年・5年・10年）をご選択いただきます。

※金利の変更には手数料がかかります。詳しくはQ6.《諸費用・2 お借り入れ後、完済までの間にかかる諸費用について》をご覧ください。

2. 変動金利について

★ 特徴

年に2回金利を見直します。お借り入れ後はいつでも他の金利タイプ（20年固定型のお取扱いはできません。）に変更することができます。

メリット

金利の見直しが年2回あるため、金利が低下すると総返済額の減少につながります。また、市場の金利や経済情勢等と関連しているので、金利の動向を見ながら、固定金利へ変更できます。

デメリット

金利が低い時期にローンを組み、見直しによって適用金利が上昇すると、総返済額が増加します。また、未払い利息(※)が発生することもあります。

※未払い利息とは？

返済方法が元利均等方式で、変動金利型のローンを利用している場合、毎月の返済額は5年間変わりませんが、年2回の金利見直し時に、毎月の返済額の範囲内で元金と利息の内訳が調整される仕組みになっています。

例えば、大幅な金利の上昇があった場合、新しい金利によって計算された利息額が毎月の返済額を超えてしまうというケースも予想されます。その場合には、毎月の返済額は全て利息に充当され、利息が毎月の返済額を上回ることとなり、その超過分が未払い利息として次回の金利の見直し時期まで繰り越されます。そのため、その間の元金部分は減少しないことになり、約定どおりに当初の最終期限を迎えても、元金が残ってしまうことも予想されます。

★ 変動金利の仕組み

当金庫の「住宅ローン基準利率」を基準として融資利率を適用しています。基準利率については、店頭にてご確認ください。

金利見直しの時期は？

毎年4月1日および10月1日（以下、基準日といいます）の年2回行います。

基準利率変更後の新利率の適用開始日は？

基準日以降、最初に到来する6月または12月の約定返済日の翌日から（利息後取方式の場合は7月または1月の返済分より）適用となります。

基準利率の変動幅は？

基準日に基準利率と前回基準日の基準利率とを比較して、金利差が生じた場合には、その差と同幅で融資利率を引下げまたは引上げいたします。

毎返済額の変更時期は？

- ・ 融資利率の毎年10月1日での見直しを5回迎えるまでは、その間に融資利率の変更があっても毎返済額は変更しません。
- ・ 毎返済額を変更する場合（融資利率の毎年10月1日での5回目の見直しによつての変更）は、新利率、残存元金、残存期間等に基づき再計算して新返済額を定めます。ただし、利率が大幅に上昇し返済額が増額となる場合でも、新返済額は「前回返済額×1.25」の金額を限度とします。また、利率が大幅に低下し返済額が減額となる場合は、上記のような限度はありません。
- ・ 固定金利に変更した場合は、融資利率は変更時の所定利率となり、新返済額は新利率、残存元金、残存期間等に基づき再計算して定めます。（この場合は、上記の「前回返済額×1.25」のような限度はありません。）

手数料は？

変動金利型から固定金利型への変更をご希望の場合、住宅ローン変更手数料5,500円（消費税等込）と変更契約書・特約書の印紙税200円が必要となります。

※手数料等は将来変更となる場合もあります。

3. 固定金利について

★ 特徴

ご返済期間中、一定期間の金利が固定されます。（以下、特約期間といいます）特約期間終了までは、金利の変更はできません。

メリット

特約期間中は返済額を確定でき、返済計画がたてやすくなります。また、低い金利の時に借り入れれば、その後の金利上昇のリスクを回避できます。

デメリット

借り入れ後に金利が低下した場合は、特約期間終了までは金利の変更ができませんので、その間低金利のメリットが受けられません。

★ 固定金利の仕組み

当金庫所定の方式で決定する金利を適用します。金利の見直しは毎月1日に行います。固定金利の種類は、2年・3年・5年・10年・20年があります。

特約期間

2年・3年・5年・10年・20年の中からお選びいただけます。特約期間中の金利の変更はできません。

※20年固定型は当初融資実行時のみの取扱いとし、固定金利特約期間終了後に選択する固定金利型や変動金利型から変更する固定金利型ではお取扱いできません。

特約期間終了のお知らせ

特約期間終了日の2ヵ月前までに、特約期間が終了する旨のご案内を文書にてお客様のご住所へ郵送いたします。

特約期間終了後のご選択

特約期間終了時には、当金庫所定の書面にてお申し出いただき、変動金利または固定金利（20年固定型のお取扱いはできません。）のいずれかをご選択いただけます。

特約期間終了後変更のお申し出がない場合

特約期間終了時に、書面によるお申し出がない場合は、変動金利を適用させていただきます。

※変動金利についての詳細は「変動金利の仕組み」をご覧ください。

手数料

特約期間終了時の住宅ローン変更手数料として5,500円（消費税等込）と変更契約書・特約書の印紙税200円が必要となります。（手数料等は将来変更となる場合もあります）



Q 1 1. 《金利上昇時の返済額》

金利によって返済額ってどれくらい変わるの？

住宅ローンをお借り入れの時点で、固定金利を選んでいても、変動金利を選んでいても、将来の金利がどうなるのかは経済情勢の影響等もあり予測がつきにくいものです。金利が上昇した場合は、返済額が増加することとなります。金利の上昇により、どれくらい返済額に影響が生じるのか目安を知ったうえで、ゆとりをもった返済計画を立てるようにしたいものです。

例) 融資金額 1,000 万円 返済期間 35 年 毎月返済のみ
元利均等返済で試算した場合

(金額単位：円)

適用金利	毎月返済額	年間返済額	総返済額	1.50%適用時との 総返済額の差額
年1.50%	30,618	367,416	12,859,560	—
年2.00%	33,126	397,512	13,912,920	1,053,360
年3.00%	38,485	461,820	16,163,700	3,304,140
年4.00%	44,277	531,324	18,596,340	5,736,780
年5.00%	50,468	605,616	21,196,560	8,337,000



Q 1 2. 《反社会的勢力への対応》

反社会的勢力とは？

当金庫は、社会の秩序や安全に脅威を与え、健全な経済・社会の発展を妨げる反社会的勢力との関係を遮断するため、住宅ローンにおいても反社会的勢力に対する資金提供は行わない方針としています。

★ 「反社会的勢力」とは次に該当するものをいいます。

1. 次の各事由に該当するもの（暴力団員等）

- (1) 暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
- (2) 暴力団準構成員
- (3) 暴力団関係企業
- (4) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等
- (5) その他上記に準ずる者

2. 次の各事由に該当するもの

- (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
- (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
- (3) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
- (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。
- (5) 役員または経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。

3. 自らまたは第三者を利用して次の各事由に該当する行為を行うもの

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
- (4) 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて当金庫の信用を毀損し、または当金庫の業務を妨害する行為
- (5) その他上記に準ずる行為

ご契約時には、ご契約者に本人および保証人が反社会的勢力ではないことの表明・確約をしていただいております。

(商品によっては契約書の条項に含まれています。)

ご契約者または保証人が、上記 1. および 2. のいずれかに該当し、もしくは上記 3. のいずれかに該当する行為をし、または、上記 1. および 2. でないことの表明・確約に虚偽の申告をしたことが判明した場合には、借入金の残額を直ちに一括返済して頂くこととなります。



Q 1 3. 《定型約款》

住宅ローンの規定が変更される場合ってあるの？

当金庫では、住宅ローンのご契約書の規定については定型約款として取扱っています。住宅ローンの各条項、借入要項中の定め（利率、返済額、返済日に関する事項は除きます）、その他の条件について、金融情勢の状況の変化その他相当の事由があると認められる場合には、当金庫のウェブサイトへの掲載、または、その他相当の方法でお知らせすることにより変更できるものとします。

また、規定変更の適用日は、お知らせの際に定める適用開始日とします。

その他、ご質問等がありましたら担当者までお問い合わせください。