

# あいぎん 住宅ローン

マイホームを  
建築したいと  
お考えの方

マイホームの  
購入を  
ご検討の方

住宅資金の  
借換をご検討  
されている方

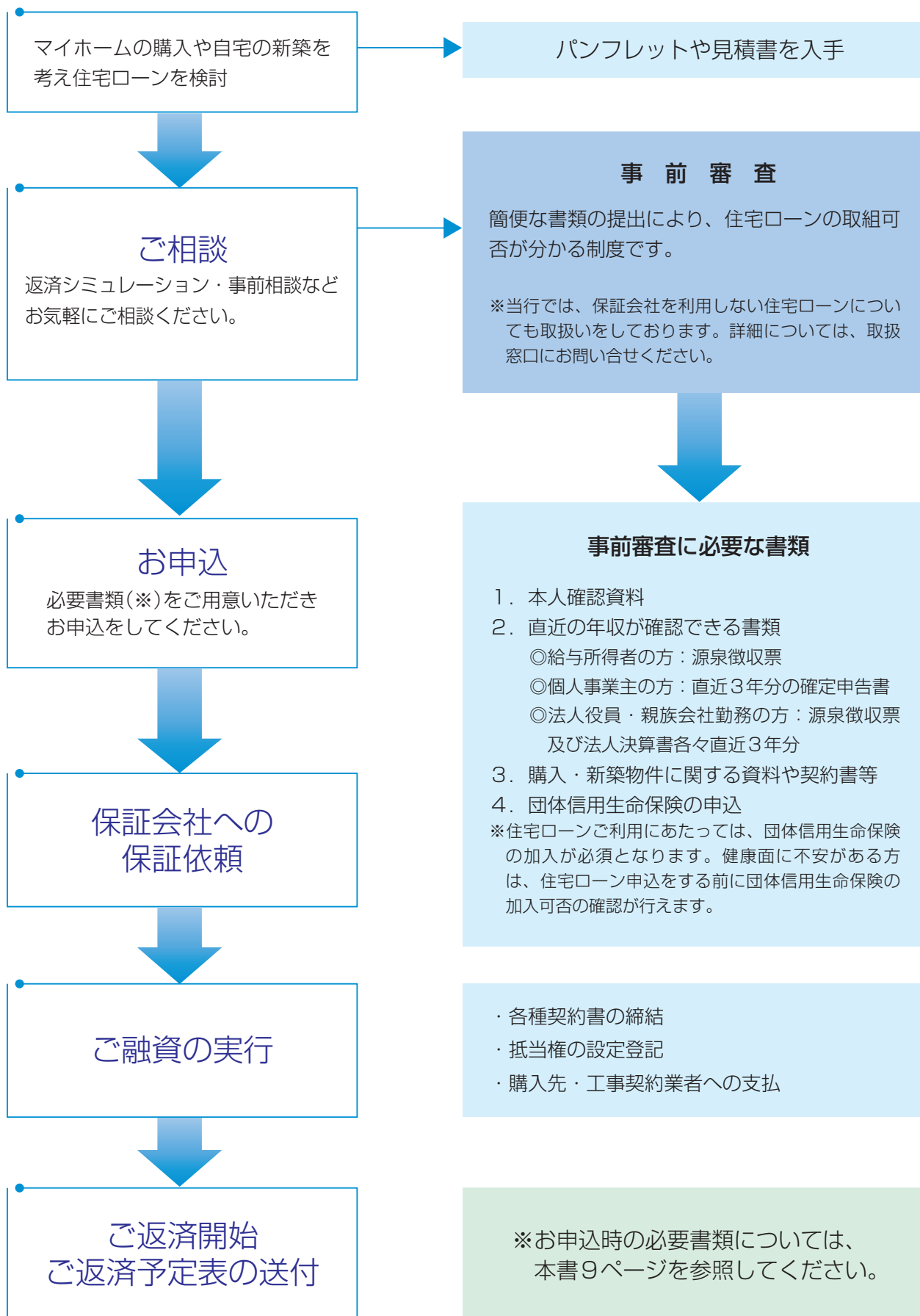
住宅ローンの疑問に  
お答えします



## 目次

◆ 住宅ローンお取組みまでのフロー	1
◆ 住宅ローンご利用にあたって	2
◆ 住宅ローンの資金使途	2
◆ 住宅ローンで連帯保証人が必要な場合	2
◆ 住宅取得等に係る費用	3
◆ 団体信用生命保険について	3
◆ 八大疾病債務返済支援保険	3
◆ 火災保険の加入について	4
◆ 住宅ローンの借入金額	4
◆ 住宅ローンの借入期間	4
◆ 住宅ローンに係る各種手数料	5
◆ 住宅ローン保証会社別の取扱基準 〔保証会社を利用しない場合・中日本総合信用(株)〕	6
◆ 住宅ローン保証会社別の取扱基準 〔全国保証(株)の場合〕	7
◆ 住宅ローンのお申込に必要な書類	9
◆ 返済方法および金利方式	10
◆ 金利方式別の主なメリット・デメリット	10
◆ 変動金利型・固定金利選択型・段階固定金利型の仕組み	11
◆ 一部繰上返済について	15
◆ 住宅ローン金利の推移	16
◆ 夫婦連帯債務型の住宅ローン	17
◆ 夫婦ペア方式の住宅ローン	18
◆ 親子リレー方式の住宅ローン	19
◆ 住宅ローン減税（住宅借入金等特別控除）	20
◆ 住宅取得に係る税金について	22
◆ 銀行へのご連絡事項	23
◆ 返済条件の変更	23
◆ 返済終了時のお手続き	23
◆ 用語集	24
◆ ローンプラザのご案内	25
◆ 保険商品に関するお問い合わせ先	27
◆ 当行が契約している指定紛争解決機関	27

# 住宅ローンお取組みまでのフロー



## 住宅ローンご利用にあたって

当行の住宅ローンをご利用いただくには、以下の2つの前提があります。

1. 団体信用生命保険にご加入ができること
  2. 保証会社(※)を利用する場合は、保証会社の保証が得られること
- ※保証会社は、中日本総合信用(株)・全国保証(株)のいずれかになります。

## 住宅ローンの資金使途

住宅ローンについては、**お申込人およびそのご家族が居住することを目的**とした、以下のご資金が対象となります。

- (1) 住宅の新築資金
- (2) 戸建て住宅の購入資金
- (3) 新築マンションの購入資金
- (4) 住宅用地(更地)の購入資金(概ね3年以内に建物を新築していただきます。)
- (5) 既存住宅・既存マンションの購入資金
- (6) 住宅の増改築・改装等の資金
- (7) 住宅購入・新築に関連する工事資金
- (8) 上記(1)～(7)で取組したローンの借換資金
- (9) 借換を伴う建替え及び住替え資金
- (10) 住替え不足資金

※保証会社により、お取扱いできない項目があります。

以下の物件はご融資の対象となりません。

- (1) 市街化調整区域内にあり、建築許可が得られない物件
- (2) 農地で、転用許可が得られない物件
- (3) 別荘・セカンドハウス等
- (4) 極小規模物件(土地面積60㎡未満・マンション壁芯面積60㎡未満)
- (5) **一部でも第三者への賃貸を目的とする物件**
- (6) 定期借地権付住宅

※以下の物件は、保証会社を利用しない場合に限り、ご融資の対象となりません。

- ・店舗併用住宅
- ・保留地に建築する物件
- ・借地上の物件
- ・敷地権なしマンション
- ・長屋(連棟式住宅)
- ・既存不適格物件
- ・競売物件

## 住宅ローンで連帯保証人が必要な場合

当行の住宅ローンは原則、連帯保証人を不要としています。次の事項に該当する場合は、連帯保証人となっていただきます。

- (1) 住宅ローン対象物件の土地・建物の所有者(土地・建物の一部でも所有している場合を含めます。)  
※物上保証人の取扱も可能です。
- (2) 住宅ローン取組に際し、申込人と所得合算された方
- (3) 当行または保証会社が連帯保証人を必要とした場合

連帯保証人とは・・・「保証人」は借主がローン等の返済を出来ない場合に代わりに返済する義務を負う人をいいます。

「連帯保証人」はさらに、借主と連帯して返済義務を負う人をいいます。「連帯保証人」は借主と同様の義務を負うので、債権者が借主に請求したか否かや、借主に返済能力が残っているか否かに関わらず、借主の債務不履行があり債権者から請求を受けた場合は、直ちに借主に代わり返済する義務を負います。

## 住宅取得等に係る費用

住宅を取得する場合や住宅ローンを取組む場合には、以下の費用が必要になります。

		新築・購入時	借換時
保証会社保証料		○	○
事務手数料		○	○
契約書等の印紙代		○	○
火災保険料		○	●
登記費用	所有権移転費用	○	—
	抵当権設定費用	○	○
税金	不動産取得税	○	—
	固定資産税	○	—

● …… すでにご加入の火災保険をそのままご利用いただけます。

## 団体信用生命保険について

当行の住宅ローンにおいては、団体信用生命保険にご加入いただく事がお取組みの条件になります。

団体信用生命保険(以下団信と言う)とは、住宅ローンの債務者が亡くなられたり高度障害状態等になった際に、住宅ローンの残金分が保険金として金融機関に支払われる住宅ローン専用の生命保険です。

当行では、一般団信・がん団信・三大疾病団信・就業不能団信・全疾病団信・がん団信プラス・奥さまのがん特約付八大疾病団信・ワイド団信の取扱いをしています。商品内容等については、取扱窓口にお問い合わせください。

### 団信保険料の負担について

- (1) 一般団信 …… 保険料は当行が負担します。
- (2) がん団信 …… 住宅ローン金利に年0.10%上乗せし、上乗せ部分の保険料はお客様負担になります。
- (3) 三大疾病団信 …… 住宅ローン金利に年0.20%上乗せし、上乗せ部分の保険料はお客様負担になります。
- (4) 就業不能団信 …… 住宅ローン金利に年0.25%上乗せし、上乗せ部分の保険料はお客様負担になります。
- (5) 全疾病団信 …… 住宅ローン金利に年0.10%上乗せし、上乗せ部分の保険料はお客様負担になります。
- (6) がん団信プラス …… 住宅ローン金利に年0.10%上乗せし、上乗せ部分の保険料はお客様負担になります。
- (7) 奥さまのがん特約付八大疾病団信  
…… 住宅ローン金利に年0.25%上乗せし、上乗せ部分の保険料はお客様負担になります。
- (8) ワイド団信 …… 住宅ローン金利に年0.30%上乗せし、上乗せ部分の保険料はお客様負担になります。

※就業不能団信は保証会社全国保証(株)を利用する場合のみご加入ができます。

※全疾病団信・がん団信プラス・奥さまのがん特約付八大疾病団信・ワイド団信は保証会社を利用しない場合および保証会社中日本総合信用(株)を利用する場合のみご加入ができます。

## 八大疾病補償付債務返済支援保険

お客様(住宅ローン債務者)が八大疾病および八大疾病以外の病気やケガにより、長期間働けなくなった時にローン返済をサポートします。

八大疾病補償付債務返済支援保険にご加入される場合は、住宅ローン金利に年0.15%上乗せし、上乗せ部分の保険料はお客様負担になります。

詳細については、取扱窓口にお問い合わせください。尚、その際には、事前同意書(保険商品のご提案にあたって)への署名・捺印が必要になります。

## 火災保険の加入について

住宅ローン取組にあたっては、原則、保険会社で加入できる建物の適正価額の火災保険にご加入いただきます。

火災保険料は保険契約者(お客さま)のご負担となり、地震保険や家財保険を付加する事もできます。

**尚、火災保険に対する質権の設定は免除しています。**

## 住宅ローンの借入金額

当行の住宅ローンは、保証会社によって借入金額が異なります。

保証会社	借入金額	
保証会社を利用しない場合	500万円以上1億円以内	1万円単位
中日本総合信用(株)	200万円以上2億円以内	10万円単位
全国保証(株)	100万円以上1億円以内	1万円単位

## 住宅ローンの借入期間

当行の住宅ローンは、保証会社によって借入期間が異なります。

保証会社	借入期間	
保証会社を利用しない場合	2年以上40年以内	1ヶ月単位
中日本総合信用(株)	2年以上40年以内	1年単位
全国保証(株)	2年以上40年以内	1ヶ月単位

※固定金利選択型をご希望の場合は、固定金利選択型の特約期間以上の借入期間でのお取組みとなります。

保証会社によっては、既存物件や資金用途等により借入期間が異なります。

(1) 保証会社を利用しない場合

既存物件の借入期間	
建物構造	最長借入期間
建物構造に関わらず	40年

資金用途による借入期間	
改築・増築・リフォーム工事資金等	40年
借換資金	借換元の最終期日まで

(2) 中日本総合信用(株)

既存物件の借入期間	
建物構造	最長借入期間
建物構造に関わらず	40年－築後年数

資金用途による借入期間	
改築・増築・リフォーム工事資金等	35年
借換資金	借換元の最終期日まで

(3) 全国保証(株)

既存物件の借入期間	
建物構造に関わらず(※)	40年

※借入期間35年超の場合、取組要件があります。

資金使途による借入期間	
資金使途に関わらず	40年

※上記(1)~(3)の借入期間については、審査により変更となる場合があります。

## 住宅ローンに係る各種手数料

項目	手数料 (消費税を含みます。)			
事務手数料 【保証会社を利用する場合】	保証料一括払い方式	55,000円又は110,000円		
	保証料毎月払い方式	66,000円		
事務手数料 【保証会社を利用しない場合】	定額型	220,000円		
	定率型	融資金額×2.20%		
一部繰上返済手数料	愛銀Aiダイレクト (個人向けインターネットバンキング)扱い		窓口扱い	
	変動金利型	無料	5,500円	
	固定金利選択型 段階固定金利型	無料	16,500円	
全額繰上返済手数料 但し、取組後1年以内に 全額繰上返済を行う場合は 手数料は無料になります。	変動金利型	借入 残高	100万円未満	5,500円
			100万円以上1,000万円未満	33,000円
			1,000万円以上	55,000円
	固定金利選択型 段階固定金利型	55,000円		
再特約手数料	11,000円			
条件変更手数料	条件変更1件につき	6,600円		
電子契約手数料 (電子契約サービスを ご利用の場合)	住宅 ローン 契約 金額	500万円以下	無料	
		500万円超~ 1,000万円以下	5,500円	
		1,000万円超	11,000円	

保証会社別の  
取扱基準を参照



# 住宅ローン保証会社別の取扱基準

【保証会社を利用しない場合・中日本総合信用㈱】

## (1) 年齢

保証会社	借入時年齢(※)	完済時年齢(※)
保証会社を利用しない場合	満18歳以上55歳以下	満80歳未満
中日本総合信用㈱	満18歳以上満65歳未満	満80歳未満

※加入される団信の種類によって、年齢が異なります。詳細については、取扱窓口にお問い合わせください。

## (2) 勤続年数（営業年数）

保証会社	給与所得者	自営業者・法人役員等(※)
保証会社を利用しない場合	2年以上	3年以上
中日本総合信用㈱	2年以上	3年以上

※親族経営法人勤務者も含まれます

## (3) 年収

保証会社	給与所得者	自営業者・法人役員等(※)
	前年の年収	前年および前々年所得・年収
中日本総合信用㈱	300万円以上	300万円以上

※親族経営法人勤務者も含まれます

## (4) 返済比率（現在利用中のローン・クレジットの返済額およびカードローン枠も含まれます。）

保証会社	年収	返済比率
中日本総合信用㈱	年収400万円未満	年収の35%以内
	年収700万円未満	年収の40%以内
	年収700万円以上	年収の45%以内

## (5) - 1 保証料（一括払い方式）

お借入時にお客様から保証会社へお支払いいただく方式

（融資額100万円あたり）（単位：円）

	中日本総合信用㈱		
	優遇保証料	通常保証料	特別保証料
5年	3,379	4,505	5,631
10年	5,996	7,924	9,994
15年	8,435	11,205	14,058
20年	10,696	14,197	17,827
25年	12,785	16,888	21,308
30年	14,307	19,076	23,845
35年	15,414	20,552	25,690
40年	16,133	21,511	26,888

※お申込内容等による審査の結果、上記3種類の保証料のいずれかになります。

## (5) - 2 保証料（毎月払い方式）

お客さまから銀行へ毎月お支払いいただく金利の中から銀行が保証会社へ支払う方式

	中日本総合信用㈱		
	優遇保証料	通常保証料	特別保証料
	金利に 年0.12%上乗せ	金利に 年0.16%上乗せ	金利に 年0.20%上乗せ

## (6) 事務手数料（消費税を含みます。）

①保証料一括払い方式の場合 融資取組1件につき 55,000円（内訳：保証会社55,000円）

②保証料毎月払い方式の場合 融資取組1件につき 66,000円（内訳：保証会社55,000円、当行11,000円）

# 住宅ローン保証会社別の取扱基準

【全国保証㈱の場合】

## (1) 年齢

借入時年齢(※)	完済時年齢(※)
満18歳以上満65歳未満	満80歳未満

※加入される団信の種類によって、年齢が異なります。詳細については、取扱窓口にお問い合わせください。

全国保証㈱住宅ローン「住まいるいちばん」には、5つ(A~E)のコースがあり、各々のコースによって、お取扱いできる基準が異なります。

## (2) コース別のお取扱い基準

### ①正社員(一般)の方

	Aコース	Bコース	Cコース	Dコース	Eコース	
指定職種	※1	上場企業勤務 ※2				
年収			100万円以上			
勤続年数			1年以上			
合算可否			可			
年収倍率			一定の年収倍率を考慮			
担保掛目			担保掛目 90%以内	担保掛目90%超		
返済負担 比率			年収400万円未満 : 30%以内 年収400万円以上 : 35%以内			400万円未満 : 35%以内 400万円以上 : 40%以内

### ②正社員(親族会社)・法人役員・自営業の方

	Aコース	Bコース	Cコース	Dコース	Eコース	
指定職種	※1	該当しない		該当する		
年収				100万円以上		
勤続年数		①正社員(親族会社)・法人役員……1年以上かつ通年決算2期以上 ②自営業……通年決算2期以上				
合算可否				可		
年収倍率				一定の年収倍率を考慮		
担保掛目		担保掛目 90%以内		担保掛目 90%超	担保掛目 90%以内	担保掛目 90%超
返済負担 比率				年収400万円未満 : 30%以内 年収400万円以上 : 35%以内		400万円未満 : 35%以内 400万円以上 : 40%以内

※1 Aコースについて

①主債務者又は、合算者が医師・弁護士・公認会計士・税理士(勤務・自営等の雇用形態には問わず)または、公務員(非正規を除く)。

②保証会社保証付住宅ローンの総額が担保評価額の70%以内であること。

③上記①または②に該当し、且つ返済負担比率が40%以内の場合(収入合算後の年収で返済負担比率算定が可)はAコースとなります。

※2 主債務者または合算者が上場企業に正社員として勤務していること。但し、(新興市場)は除外。

※3 勤続2年以上で契約社員・派遣社員・嘱託社員可。ペアローン相手方の場合は勤続1年以上で可。

(3) - 1 保証料 (一括払い方式)

お借入時にお客さまから保証会社へお支払いいただく方式

(融資額100万円あたり) (単位:円)

期 間	Aコース		Bコース		Cコース (借換等※1含まない)	
	通常保証料	超過保証料	通常保証料	超過保証料	通常保証料	超過保証料
5年	2,069	8,870	3,548	13,306	4,435	22,177
10年	3,705	15,882	6,352	23,823	7,941	39,705
15年	5,233	22,427	8,970	33,641	11,213	56,068
20年	6,632	28,423	11,369	42,635	14,211	71,059
25年	7,891	33,819	13,527	50,729	16,909	84,548
30年	9,005	38,594	15,437	57,892	19,297	96,487
35年	9,976	42,756	17,102	64,134	21,378	106,891
40年	10,811	46,333	18,533	69,500	23,166	115,833

期 間	Cコース (借換等※1含む)		Dコース		Eコース	
	通常保証料	超過保証料	通常保証料	超過保証料	通常保証料	超過保証料
5年	4,435	13,306	6,209	31,047	8,870	39,918
10年	7,941	23,823	11,117	55,587	15,882	71,470
15年	11,213	33,641	15,699	78,496	22,427	100,923
20年	14,211	42,635	19,896	99,482	28,423	127,906
25年	16,909	50,729	23,673	118,368	33,819	152,188
30年	19,297	57,892	27,016	135,082	38,594	173,677
35年	21,378	64,134	29,929	149,648	42,756	192,404
40年	23,166	69,500	32,433	162,166	46,333	208,500

※1 借換等とは、資金用途に借換、住替えまたは建替えを含む場合を言います。

通常保証料…担保評価額100%以内のご融資金額に対する保証料

超過保証料…担保評価額100%を越えるご融資金額に対する保証料

(3) - 2 保証料 (毎月払い方式)

コース	A	B	C	D	E
保証料率	金利に 年0.08% 上乗せ	金利に 年0.15% 上乗せ	金利に 年0.20% 上乗せ	金利に 年0.30% 上乗せ	金利に 年0.40% 上乗せ

(4) 事務手数料 (消費税を含みます。)

①保証料一括払い方式の場合 融資取組1件(※)につき 110,000円 (内訳:保証会社55,000円、当行:55,000円)

②保証料毎月払い方式の場合 融資取組1件(※)につき 66,000円 (内訳:当行:66,000円)

※金利ミックス型および夫婦(親子)ペア型で取組した場合の2本目は無料

# 住宅ローンのお申込に必要な書類

ご提出いただく書類の一覧表

	ご提出いただく書類	土地付住宅購入	マンション購入	住宅建築	増改築	土地購入	借換	備考
担保関係	売買契約書(写)	○	○			○	○	
	重要事項説明書(写)	○	○			○	○	
	建築(工事)請負契約書(写)			○	○		○	
	建築(工事)見積書(写)			○	○		○	
	建築確認済証・同申請書(写)	○		○	○		○	申請書は第一面～第五面
	付近見取図・建物配置図・間取図立面図	○	○	○	○		○	
	建築確認通知書または検査済証	○		○	○		○	
	実測図または地積測量図	○		○	○	○	○	
	写真	○	○	○	○	○	○	
	土地購入に関する建築計画書						○	
	物件説明書・パンフレット	○	○				○	
	土地の登記簿謄本	○	○	○	○	○	○	
	建物の登記簿謄本	○	○	○	○	○	○	新築で未登記の場合は不要
	公図(写)	○	○	○	○	○	○	
	固定資産税評価証明書(土地)	○		○	○	○	○	当行が請求した場合
	固定資産税評価証明書(建物)	○			○		○	//
	仮換地証明書	○	○	○	○	○	○	
	該当地番証明書	○	○	○	○	○	○	土地区画整理地内の仮換地の場合
	仮換地図	○	○	○	○	○	○	
	保留地証明書	○		○			○	
該当地番証明書	○		○			○	土地区画整理地内の保留地の場合	
保留地図	○		○			○		
返済予定表(当初金額・現在残高・期限等のわかる資料)							○	
返済履歴1年分(通帳写し・銀行の返済履歴コピー等)							○	
農地転用許可書・通知書または届出書・受理証	○		○			○	○	農地の場合
収入関係	公的収入(所得)証明書(直近1年分)	○	○	○	○	○	○	給与所得者の場合 ただし、中日本総合信用で官公庁または上場企業勤務者は源泉徴収票でも可 全国保証(直近1年分)…歩合給料の場合は2年分
	源泉徴収票(原本)	○	○	○	○	○	○	ただし、上場企業勤務者または雇用形態が公務員の場合、公的所得証明書の提出は不要 公的証明書が徴求できない時期に上記公的証明書とあわせてご提出ください。 全国保証(直近1年分)…歩合給料の場合は2年分
	法人の決算書および付属明細書	○	○	○	○	○	○	会社役員の場合(直近2年分)全国保証は3年分
	法人の商業登記簿謄本	○	○	○	○	○	○	会社役員の場合
	納税証明書(その2)3年分(その3)または(その3の2)	○	○	○	○	○	○	自営業者・歩合給与所得者及び給与所得以外に所得がある場合 全国保証の場合はその1・その2それぞれ3年分
確定申告書(写)および決算書または収支内訳書(写)	○	○	○	○	○	○	○	直近3年分
その他	住民票(世帯全員)、在留カード(写)または、特別永住者証明書(写)	○	○		○	○	○	原則、提出は不要 ただし、免許証等で現住所の確認ができない場合はご提出ください。 (続柄記載のあるもので、本籍は省略したもの)
	印鑑証明書(発行日より3ヶ月以内のもの。)	○	○	○	○	○	○	借入申込人 2通 連帯保証人 2通 ただし、収入合算者は1通
	健康保険証(写)	○	○	○	○	○	○	
	団体信用生命保険申込書兼告知書(加入する団体信用生命保険の種類によって申込書が異なります。)	○	○	○	○	○	○	保険会社所定の健康診断書の提出が必要な場合があります。

※上記(写)となっている書類については、必ず原本を提出してください。当行にてコピー(写)をとらせていただきます。

〔参考〕公的収入(所得)証明書とは下記のものを行います。

- ①市町村長が証明するもの
  - ・住民税決定通知書
  - ・市県民税証明書
  - ・市県民税所得課税証明書
  - ・市町村税の完納証明書

- ②税務署長が証明するもの
  - ・納税証明書(その1)…納税額の証明書
  - ・納税証明書(その2)…所得金額の証明書
  - ・納税証明書(その3)…未納税額がないことの証明書  
(指定された税目単位の証明)
  - ・納税証明書(その3の2)…申告所得と消費税および地方消費税の未納税額がないことの証明書

※県税の納税証明書が必要な場合もあります

## 返済方法および金利方式

### (1) 返済方法

返済方法には、元利均等返済方式と元金均等返済方式の二通りの方法があります。

返済方法	保証会社	金利方式
元利均等返済方式 (毎月の返済額 [元金+利息]が 一定です。)	保証会社を利用しない場合	変動金利型、固定金利選択型、 段階固定金利型
	中日本総合信用(株)	
	全国保証(株)	
元金均等返済方式 (毎月返済する元金が 一定です。)	保証会社を利用しない場合	変動金利型のみ (固定金利選択型への変更はできません)
	全国保証(株)	
	中日本総合信用(株) (ただし、保証料毎月払いの場合のみ)	

※元利均等返済方式 ⇄ 元金均等返済方式の変更・乗り換えはできません。

### (2) 金利方式

金利については、変動金利型と固定金利選択型と段階固定金利型の3タイプからお選びいただけます。

	金利方式の設定期間	金利方式の変更	金利の見直し
変動金利型	期間の取り決めはありません	お申出いただければいつでも固定金利選択型へ変更できます。 ※金利は金利方式変更のお申出があった日の翌日以降に到来する約定返済日の翌日より変更されます。	年2回ご融資利率が見直されます。
固定金利選択型	3年・5年・10年	ご指定の固定金利選択型の期間満了時には、原則、変動金利型へ変更となりますが、再度固定金利選択型を選択することもできます。再度固定金利選択型を選択した場合は、再特約手数料(税込11,000円)が必要となります。 ※ご指定の固定金利選択型の期間が満了するまでは金利方式を変更できません。	固定金利選択型の期間中はご融資利率は一定です。
段階固定金利型	「当初10年間」と「11年目～ご返済完了まで」の2段階	金利方式の変更はできません。	お借入時に金利が決定し見直しはありません。

## 金利方式別の主なメリット・デメリット

変動金利型	メリット	一般的に当初返済額が固定金利選択型に比べ少ない。金利が低下した場合、金利見直しによって返済額が減少する。
	デメリット	金利上昇局面では、返済する利息が増えることがある。常に金利が変動するため、返済計画が立てにくい。
固定金利選択型	メリット	金利上昇局面においても、特約期間中は金利の変動がないため、返済額が確定できる。
	デメリット	金利下降時においても、金利が確定しているため、固定金利選択型の特約期間が終了するまで、金利が下がることがない。
段階固定金利型	メリット	借入当初から完済までの金利が確定しているため、安定した返済計画が立てられる。
	デメリット	金利下降時においても、金利が確定しているため、最終返済日まで金利が下がることがない。

## 「変動金利型」と「固定金利選択型」と「段階固定金利型」の仕組み

### 変動金利型住宅ローン（元利均等返済）

#### （1）適用する融資利率

ご融資日により異なります。（ご融資利率は、お申込時ではなくご融資時の利率となります。）

#### （2）変動金利とは

毎年4月および10月の1日に、当行が定める住宅ローンプライムレートの変動により、ご融資利率の見直しを行います。

したがって、既往の適用金利は変更になることがあります。

#### （3）利率の変更時期

新利率は、基準日が4月1日の場合は6月のご返済日の翌日から基準日が10月1日の場合は12月のご返済日の翌日から適用されます。

#### （4）返済額の変更

お借入後5年間(注)は、年2回金利が見直された場合も、ご返済額のうち元金部分と利息部分の割合を変更するだけですので、お借入当初に計算されたご返済額(元金+利息)は変わりません。

**(注)「5年間」とは「お借入日以後、5回目の10月1日を経過して最初に到来する12月の約定返済日までの間」のことです。**

5年後のご返済額の見直しにあたっては、その時点の元金残高、融資利率、残存期間、繰延未払利息(注)によりご返済額を再計算し、新しいご返済額が決定されます。

**(注)「繰延未払利息」とは、5年間は返済額が変更しないために生じる「金利の変更により、お利息のお支払額のみでご返済額を超過するような場合に、支払を繰り延べる超過額相当分のお利息」のことをいいます。**

5年毎のご返済額の見直しにより、再計算されたご返済額が増額になる場合は、それまでのご返済額の25%増しを上限とします。なお、新しいご返済額が減少する場合は、そのまま減額するか、前回ご返済額と同額でご返済期間を短縮するか、あらかじめ選択していただきます。

ただし、元金均等返済では、この返済額の上限が25%を限度とするというルールはありません。

**(注) 5年間はご返済額が変更されないうえ、5年毎のご返済額の見直しについても25%増しを上限とし、それ以上には増えないように工夫されています。このため、お借入後の金利動向等により最終のご返済日(お借入期限)に、通常のご返済額を上回る金額をご返済していただく場合があります。また、最終のご返済日が繰り上がることもありますので、あわせてご了承ください。**

#### （5）返済額変更に伴う通知方法

##### ①金利が見直しの場合

毎年6月および12月末日までに翌月からの返済予定表(6か月分)をお送りします。

##### ②5年毎のご返済額見直しの場合

5年目の満了となる月の前月末日までに、翌月以降の返済予定表(6か月分)をお客さまのお届けの住所にお送りします。

#### （6）固定金利選択型への変更

お申し出により、いつでも固定金利選択型に切り替えることができます。

ただし、毎月のご返済応当日の翌日からとさせていただきます、11,000円(消費税を含みます。)の手数料が必要となります。

**なお、元金均等返済方式は固定金利選択型へ変更できません。**

#### （7）変動金利型についてのお問い合わせ

変動金利型についての質問・照会は下記にお問い合わせください。

愛知銀行営業推進部(フリーダイヤル:0120-605-108)

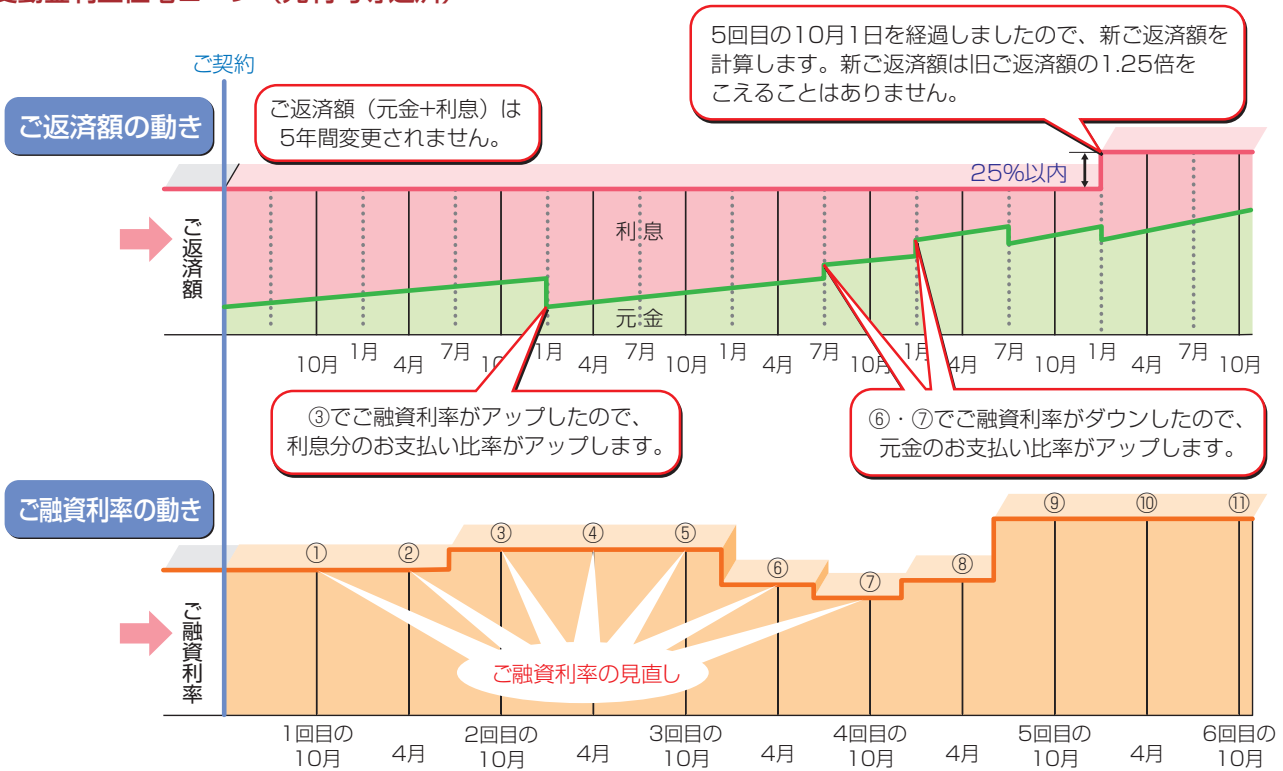
または 住宅ローン取扱支店

(受付時間:平日 9:00~17:00 ただし、土・日・祝日および年末・年始(12月31日~1月3日)を除きます。)

※住宅ローンプライムレート

変動金利型住宅ローンの基準となる金利で、令和6年4月1日現在の金利は年2.475%です。

## 変動金利型住宅ローン（元利均等返済）



## 固定金利選択型住宅ローン

### (1) 適用する融資利率

ご融資日により異なります。（ご融資利率は、お申込時ではなくご融資時の利率となります。）  
 毎月中旬に、16日以降のご融資分の利率を〈愛知銀行本支店〉の店頭およびホームページでお知らせいたします。（利率は原則1カ月間同一ですが、途中で変更する場合があります。）

### (2) 固定金利選択型の期間

3年・5年・10年から指定していただきます。  
 特約期間3年・5年・10年では金利が異なります。  
 指定された固定金利選択型の期間中は利率は変わりません。（固定金利選択型の期間中での利率の変更および変動金利型への変更はできませんのでご了承ください。）

### (3) 固定金利選択型の選択

#### ①ご融資当初に固定金利選択型を選択される場合

住宅ローン借入申込書の固定金利選択型選択欄の3年・5年・10年のいずれかを選択していただきます。（当初ご選択いただいた固定金利選択型の期間をご融資実行までの間にご変更される場合は、再度保証会社の審査を受けなければならない場合がありますので、ご了承ください。）  
 「固定金利に関する特約書」にご署名・ご捺印をお願いします。

#### ②変動金利型から固定金利選択型に変更される場合

3年・5年・10年のいずれかの固定金利選択型の金利をご選択し、お客さまの取引店に申し出てください。（お申出日から最初に到来する特定返済日の翌日より変更となりますのでご了承ください。）  
 「住宅ローン変更契約書」にお借入人および連帯保証人のご署名・ご捺印をするとともに、印鑑証明書各1通と11,000円（消費税を含みます。）の手数料が必要となります。

### (4) 固定金利選択型の期間が満了した場合

固定金利選択型の期間が満了する前月に当行より固定金利選択型の期間が満了となる旨の「お知らせ」を送らせていただきます。  
 固定金利選択型の期間が満了する時に、再度固定金利選択型をお申し込みになることもできます。その際は「固定金利に関する再特約契約書兼口座振替依頼書」にお借入人と連帯保証人のご署名・ご捺印い

ただし、11,000円（消費税を含みます。）の手数料が必要となります。（新特約利率は、当初特約期限の翌日時点における銀行の所定の利率となります。）また、変動金利型と異なり、金利が上昇した場合には更新したご融資の返済額上限の歯止めはありません。

お借入当初に固定金利選択型を選択していただく場合以外は、固定金利選択型を選択されるつど、11,000円（消費税を含みます。）の手数料が必要となります。固定金利選択型をお申し込みにならない場合や残存期間が3年未満の場合は、固定金利選択型の期間満了日翌日の当行の定める住宅ローンプライムレートを基準とする変動金利型の利率が適用されます。（利率と返済額はその時点で変更となり、その後は変動金利として所定のルールで見直されます。）

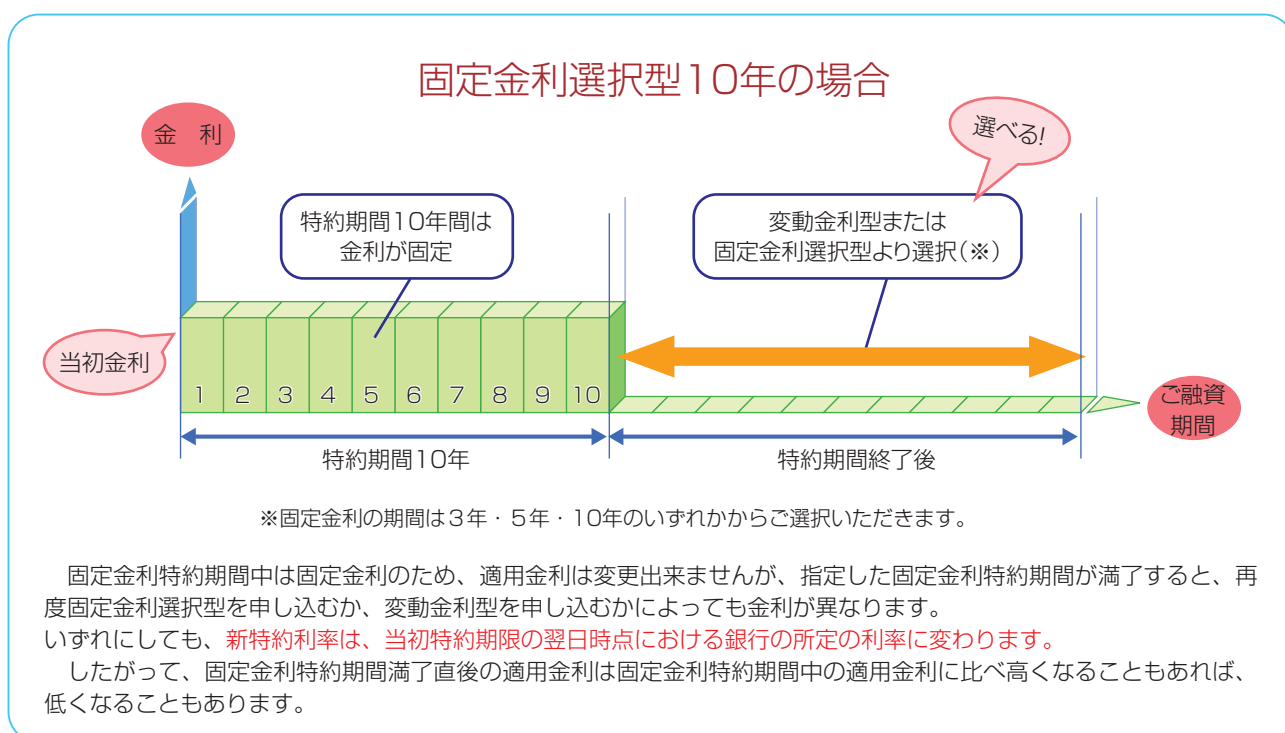
#### (5) 固定金利選択型についてのお問い合わせ

固定金利選択型についての質問・照会は下記にお問い合わせください。

愛知銀行営業推進部（フリーダイヤル：0120-605-108）

または 住宅ローン取扱支店

（受付時間：平日 9:00～17:00 ただし、土・日・祝日および年末年始（12月31日～1月3日）を除きます。）



#### 固定金利適用期間満了後、変動金利を選択された場合

※適用利率の見直しと同時に、返済額(元金+利息分)も見直しとなります。その際、返済額の変動幅に上限はありません。適用利率が上がった場合には、返済額が大幅に増える可能性もありますのでご注意ください。



## 段階固定金利型住宅ローン

### (1) 適用する融資利率

ご融資日より異なります。(ご融資利率は、お申込時ではなくご融資時の利率となります。)

毎月中旬に16日以降のご融資分の利率を〈愛知銀行本支店〉の店頭およびホームページでお知らせいたします。(利率は原則1か月間同一ですが、途中で変更する場合があります。)

### (2) 段階固定金利型とは

「当初10年間」と「11年目～ご返済完了まで」の2段階の全期間固定金利のことです。あらかじめ返済期間中の金利とその適用期間が定められています。

### (3) 利率の変更時期

新利率は10年後のご返済日の翌日から適用されます。

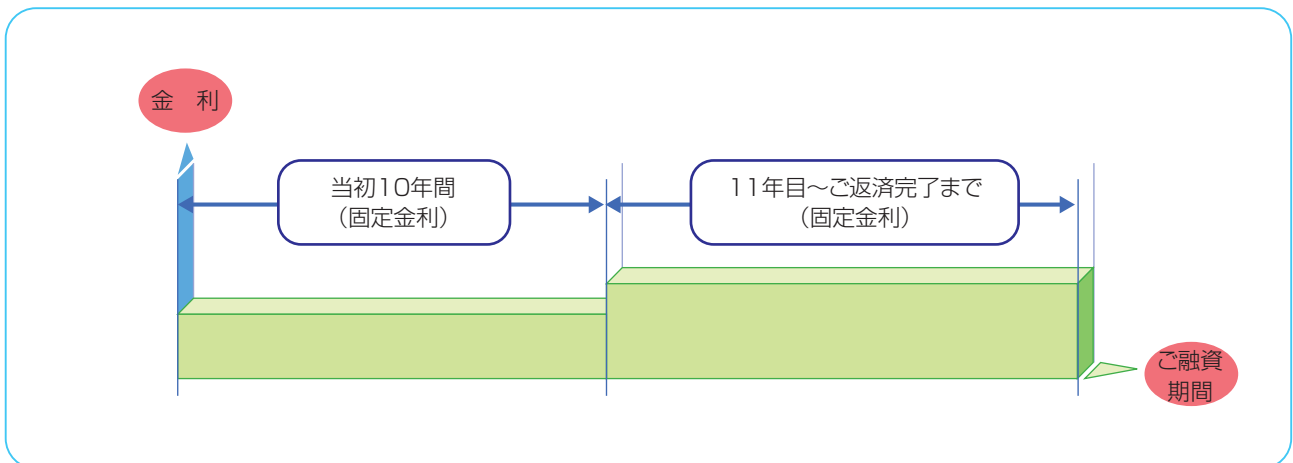
### (4) 段階固定金利型についてのお問い合わせ

段階固定金利型についての質問・照会は下記にお問い合わせください。

愛知銀行営業推進部 (フリーダイヤル：0120-605-108)

または 住宅ローン取扱支店

(受付時間：平日 9:00～17:00 ただし、土・日・祝日および年末年始(12月31日～1月3日)を除きます。)



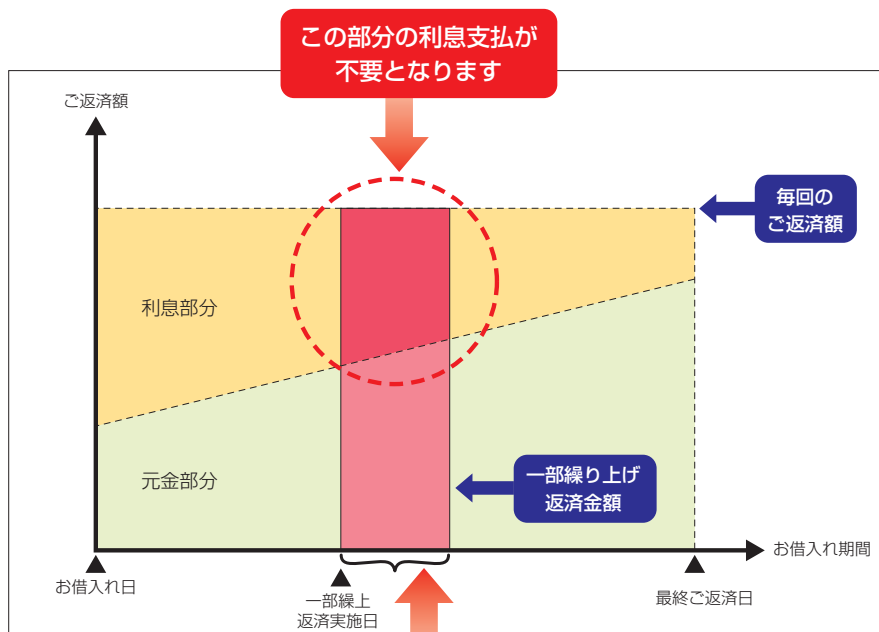
## 一部繰上返済について

	毎月返済のみの方	ボーナス払い併用の方
繰上返済ができる金額	月単位の返済元金の合計	①6ヶ月単位に取りまとめた毎月の返済元金の合計 及び ②その期間中の半年ごとのボーナス分返済元金の合計 ①と②を合計したものが返済額になります
繰上返済ができる期間の単位	1ヶ月単位	6ヶ月単位
繰上返済ができる日	毎月の返済日 (休日の場合は翌日)	毎月の返済日 (休日の場合は翌日)

※(一部)繰上返済をご希望の場合は、毎月返済日の10日前までに手続きが必要となります。(詳細は取扱窓口にお問い合わせください。)

※愛銀Aiダイレクトによる一部繰上返済は、期間短縮(整数回繰上返済)のみ利用できます。

### 一部繰上返済のイメージ



この返済期間が短縮されるため、最終ご返済日も変わります(繰り上がります)

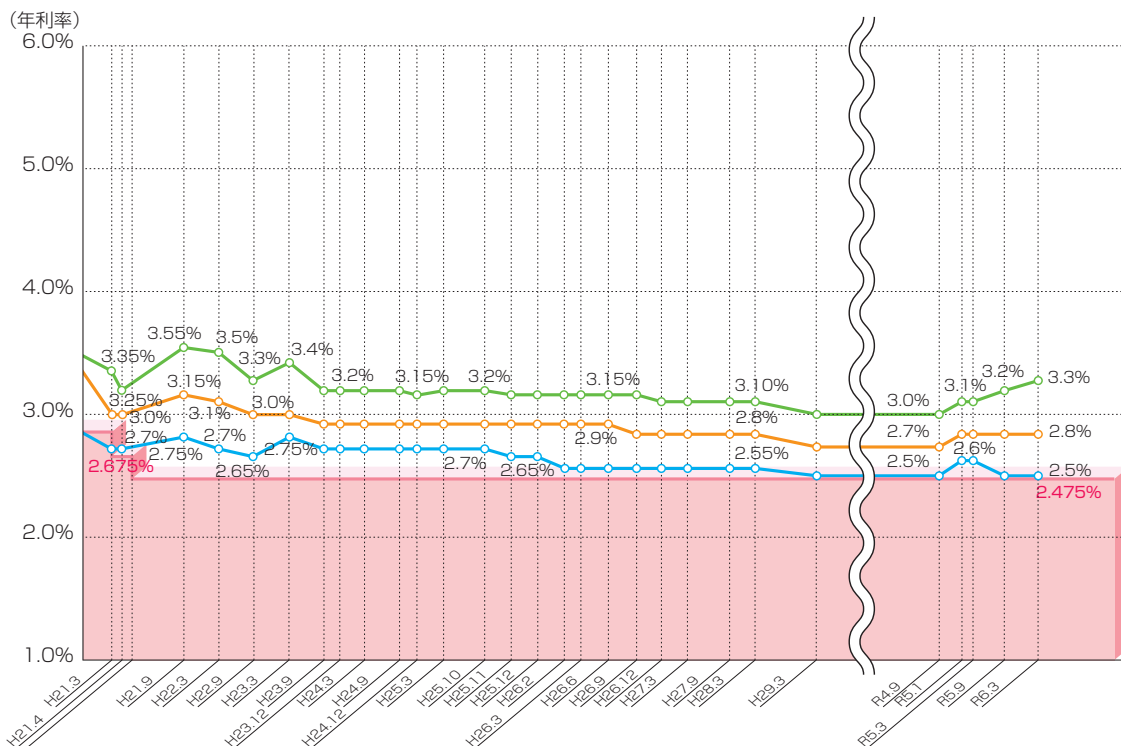
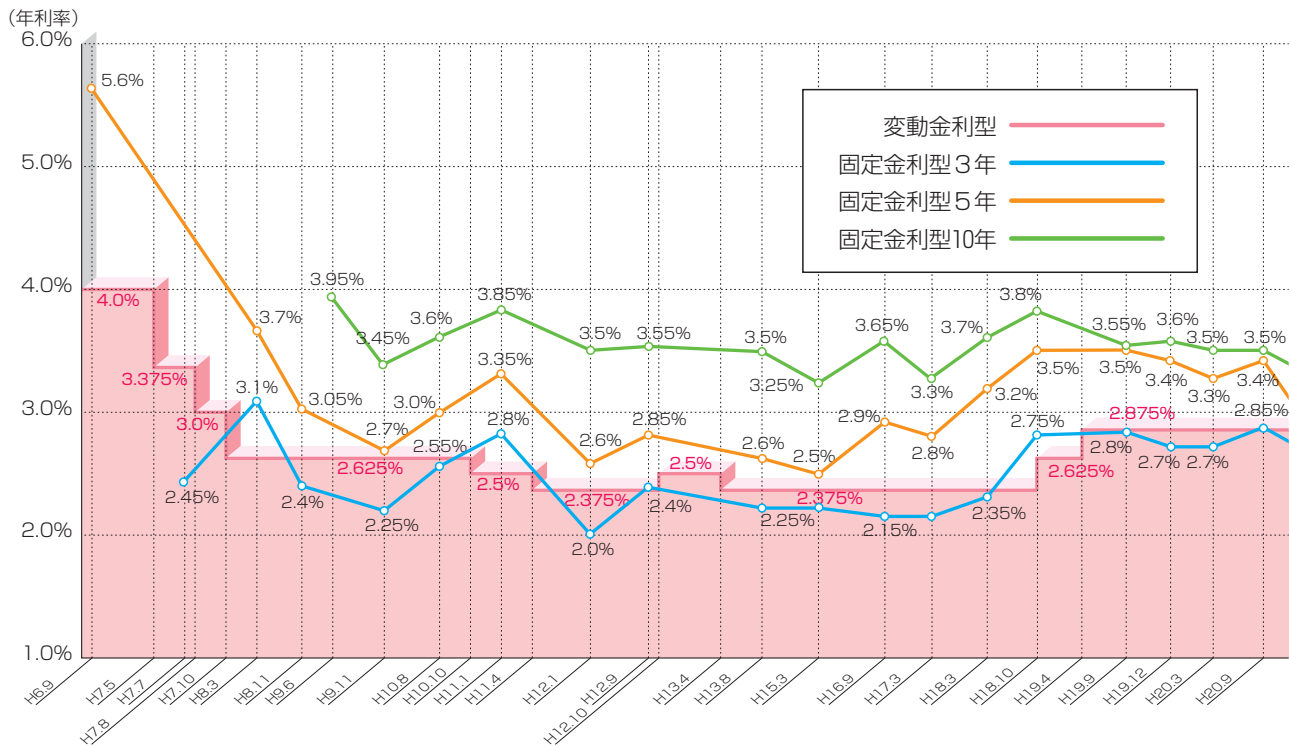
### 一部繰上返済の例

お支払日 (年 月 日)	お支払金額 (円)			お支払後お借入残高 (円)	
	ご返済元金	お利息額	未払のお利息額	お借入残高	未払お利息総額
220728	124365	65593		18257592	
	(104120)	(41533)		18133227	
* 220828	20286	24019		18112941	
220928	20328	23977		18092613	
221028	20369	23936		18072244	
* 221128	20411	23894		18051833	
221228	20453	23852		18031380	
230128	88132	101826		17943248	
	(67638)	(78015)		17922712	
合計	20536	23769		17902134	
繰上返済額	189,979円	20578		17881514	
	20620	23685		17860852	
* 230128	20662	23643			

合計 221,504円 利息負担 軽減額

# 住宅ローン金利の推移

愛知銀行の主な住宅ローン金利の推移 (令和6年4月1日現在)



# 夫婦連帯債務型の住宅ローン

## 夫婦連帯債務型とは

住宅等を夫婦で共有される場合、夫婦の一方が住宅ローンの主債務者となり住宅ローンを借り入れ、もう一方は連帯債務者として取り組む方式です。

申込条件	<p>(1) 融資により取得される住宅を共有し、居住される方で、安定した収入が継続して見込まれる方</p> <p>(2) 主債務者になられる方が、団体信用生命保険に加入ができること</p> <p>(3) 主債務者・連帯債務者ともに借入時の年齢が満18歳以上満65歳未満で完済時の年齢が満80歳未満の方（保証会社を利用しない場合、借入時の年齢が満18歳以上満55歳以下の方）</p> <p>(4) 勤続（営業）年数</p> <p>①主債務者</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">保証会社</th> <th style="width: 33%;">勤続年数</th> <th style="width: 33%;">営業年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中日本総合信用(株)</td> <td>2年以上</td> <td>3年以上</td> </tr> <tr> <td>全国保証(株)</td> <td>1年以上</td> <td>2年以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>②連帯債務者（所得合算者の場合）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">保証会社</th> <th style="width: 33%;">勤続年数</th> <th style="width: 33%;">営業年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中日本総合信用(株)</td> <td>2年以上</td> <td>3年以上</td> </tr> <tr> <td>全国保証(株)</td> <td>1年以上</td> <td>2年以上</td> </tr> </tbody> </table>	保証会社	勤続年数	営業年数	中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上	全国保証(株)	1年以上	2年以上	保証会社	勤続年数	営業年数	中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上	全国保証(株)	1年以上	2年以上
保証会社	勤続年数	営業年数																	
中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上																	
全国保証(株)	1年以上	2年以上																	
保証会社	勤続年数	営業年数																	
中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上																	
全国保証(株)	1年以上	2年以上																	
資金使途	<p>夫婦共有で居住する</p> <p>(1) 住宅の新築資金</p> <p>(2) 土地付き住宅のご購入資金</p> <p>(3) 新築マンションのご購入資金</p> <p>(4) 既存住宅（マンションを含む）のご購入資金</p> <p>(5) 住宅用地（更地）のご購入資金 ※土地購入後、速やかに建物を新築していただきます。</p> <p>(6) 住宅の増改築資金・改装等の資金</p> <p>(7) 住宅に係る関連工事費等</p> <p>(8) 上記（1）～（7）で取組したローンの借換資金</p> <p>(9) 借換を伴う建替え及び住替え資金</p> <p>(10) 住替え不足金</p> <p>※保証会社によりお取扱いできない項目もあります。</p> <p>●ただし、原則として以下の物件はご融資の対象となりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域内にあり、建築許可が得られない物件</li> <li>・農地で、転用許可が得られない物件</li> <li>・別荘・セカンドハウス等</li> <li>・極小規模物件（土地面積60㎡未満・マンション壁芯面積60㎡未満）</li> <li>・一部でも第三者への賃貸を目的とする物件</li> <li>・定期借地権付住宅</li> </ul> <p>※以下の物件は、保証会社を利用しない場合に限り、ご融資の対象となりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗併用住宅</li> <li>・長屋(連棟式住宅)</li> <li>・保留地に建築する物件</li> <li>・既存不適格物件</li> <li>・借地上の物件</li> <li>・競売物件</li> <li>・敷地権なしマンション</li> </ul>																		
団体信用生命保険	<p>(1) 保険料は当行が負担します。</p> <p>(2) 主債務者をご融資額の100%で保険に加入します。</p>																		

融資額・融資期間・保証・担保・火災保険・金利方式・融資方法・返済方法につきましては、愛銀住宅ローンと同じです。

# 夫婦ペア方式の住宅ローン

## 夫婦ペア方式とは

住宅等を夫婦（または親子）で共有される場合、ご融資額を夫婦（または親子）それぞれの分担額に応じ別々に取り組む方式です。

<p>申込条件 (夫婦それぞれの条件)</p>	<p>(1) 融資により取得される住宅を共有し、居住される方で、安定した収入が継続して見込まれる方                  (2) 団体信用生命保険に加入ができること                  (3) 借入時の年齢が満18歳以上満65歳未満で、完済時の年齢が満80歳未満の方（保証会社を利用しない場合、借入時の年齢が満18歳以上満55歳以下の方）                  (4) 勤続（営業）年数</p> <table border="1" data-bbox="467 600 1241 719"> <thead> <tr> <th>保証会社</th> <th>勤続年数</th> <th>営業年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中日本総合信用(株)</td> <td>2年以上</td> <td>3年以上</td> </tr> <tr> <td>全国保証(株)</td> <td>1年以上</td> <td>2年以上</td> </tr> </tbody> </table>	保証会社	勤続年数	営業年数	中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上	全国保証(株)	1年以上	2年以上
保証会社	勤続年数	営業年数								
中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上								
全国保証(株)	1年以上	2年以上								
<p>資金使途</p>	<p>夫妻（または親子）共有で居住する</p> <p>(1) 住宅の新築資金                  (2) 土地付き住宅のご購入資金                  (3) 新築マンションのご購入資金                  (4) 既存住宅（マンションを含む）のご購入資金                  (5) 住宅用地（更地）のご購入資金                  ※土地購入後、速やかに建物を新築していただきます。                  (6) 住宅の増改築資金・改装等の資金                  (7) 住宅に係る関連工事費等                  (8) 上記（1）～（7）で取組したローンの借換資金                  (9) 借換を伴う建替え及び住替え資金                  (10) 住替え不足金</p> <p>※保証会社によりお取扱いできない項目もあります。</p> <p>●ただし、原則として以下の物件はご融資の対象となりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域内にあり、建築許可が得られない物件</li> <li>・農地で、転用許可が得られない物件</li> <li>・別荘・セカンドハウス等</li> <li>・極小規模物件（土地面積60㎡未満・マンション壁芯面積60㎡未満）</li> <li>・一部でも第三者への賃貸を目的とする物件</li> <li>・定期借地権付住宅</li> </ul> <p>※以下の物件は、保証会社を利用しない場合に限り、ご融資の対象となりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗併用住宅</li> <li>・長屋(連棟式住宅)</li> <li>・保留地に建築する物件</li> <li>・既存不適格物件</li> <li>・借地上の物件</li> <li>・競売物件</li> <li>・敷地権なしマンション</li> </ul>									
<p>団体信用 生命保険</p>	<p>(1) 保険料は当行が負担します。                  (2) 夫婦・親子それぞれ借入額に応じて加入します。</p>									

融資額・融資期間・保証・担保・火災保険・金利方式・融資方法・返済方法につきましては、愛銀住宅ローンと同じです。

# 親子リレー方式の住宅ローン

## 親子リレー方式とは

子供との二世帯住宅を考えている方が、一般的な住宅ローンでは年齢制限があって取組が困難な場合に、お子様と二世帯でゆっくりご返済をしていける方式です。

一つの融資に対し、親と子がともに借主（連帯債務）になります。当初は親が100%返済し、将来は子が引き継ぐ方式です。

申込条件	<p>(1) 融資により取得される住宅を所有または共有し、居住される方で、安定した収入が継続して見込まれる方。</p> <p>(2) 親と子が共に団体信用生命保険に加入できる方</p> <p>(3) 原則、子は実子または養子の方</p> <p>(4) 年齢</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">保証会社</th> <th colspan="3">子</th> </tr> <tr> <th>親 申込時年齢</th> <th>申込時年齢</th> <th>完済時年齢</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中日本総合信用(株)</td> <td>65歳未満</td> <td>18歳以上</td> <td>80歳未満</td> </tr> <tr> <td>全国保証(株)</td> <td>65歳未満</td> <td>18歳以上</td> <td>80歳未満</td> </tr> </tbody> </table> <p>(5) 勤続（営業）年数</p> <p>①親</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>保証会社</th> <th>勤続年数</th> <th>営業年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中日本総合信用(株)</td> <td>2年以上</td> <td>3年以上</td> </tr> <tr> <td>全国保証(株)</td> <td>1年以上</td> <td>2年以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>②子（所得合算者の場合）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>保証会社</th> <th>勤続年数</th> <th>営業年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中日本総合信用(株)</td> <td>2年以上</td> <td>3年以上</td> </tr> <tr> <td>全国保証(株)</td> <td>1年以上</td> <td>2年以上</td> </tr> </tbody> </table>	保証会社	子			親 申込時年齢	申込時年齢	完済時年齢	中日本総合信用(株)	65歳未満	18歳以上	80歳未満	全国保証(株)	65歳未満	18歳以上	80歳未満	保証会社	勤続年数	営業年数	中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上	全国保証(株)	1年以上	2年以上	保証会社	勤続年数	営業年数	中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上	全国保証(株)	1年以上	2年以上
保証会社	子																																	
	親 申込時年齢	申込時年齢	完済時年齢																															
中日本総合信用(株)	65歳未満	18歳以上	80歳未満																															
全国保証(株)	65歳未満	18歳以上	80歳未満																															
保証会社	勤続年数	営業年数																																
中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上																																
全国保証(株)	1年以上	2年以上																																
保証会社	勤続年数	営業年数																																
中日本総合信用(株)	2年以上	3年以上																																
全国保証(株)	1年以上	2年以上																																
資金使途	<p>親の所有または親子共有で居住する</p> <p>(1) 住宅の新築資金</p> <p>(2) 土地付き住宅のご購入資金</p> <p>(3) 新築マンションのご購入資金</p> <p>(4) 既存住宅（マンションを含む）のご購入資金</p> <p>(5) 住宅用地（更地）のご購入資金 ※土地購入後、速やかに建物を新築していただきます。</p> <p>(6) 住宅の増改築資金・改装等の資金</p> <p>(7) 住宅に係わる関連工事費等</p> <p>(8) 上記（1）～（7）で取組したローンの借換資金</p> <p>(9) 借換を伴う建替え及び住替え資金</p> <p>(10) 住替え不足金</p> <p>※保証会社によりお取り扱いできない項目もあります。</p> <p>●ただし、原則として以下の物件は融資の対象とはなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域内にあり、建築許可が得られない物件</li> <li>・農地で、転用許可が得られない物件</li> <li>・別荘・セカンドハウス等</li> <li>・極小規模物件（土地面積60㎡未満・マンション壁芯面積60㎡未満）</li> <li>・一部でも第三者への賃貸を目的とする物件</li> <li>・定期借地権付住宅</li> </ul>																																	
団体信用 生命保険	<p>(1) 一般団信のみのお取り扱いとなります。</p> <p>(2) 保険料は当行が負担します。</p> <p>(3) 親と子が融資額の50%ずつ保険に加入します。保険は、親が満70歳に達すると同時に子に継承され、以後は子が100%保険に加入することになります。</p>																																	

融資額・融資期間・保証・担保・火災保険・金利方式・融資方法・返済方法につきましては、愛銀住宅ローンと同じです。

# 「住宅ローン減税（住宅借入金等特別控除）」

金融機関等から返済期間10年以上の住宅ローンを受けて住宅の新築・取得または増改築等をした場合、最大13年間、毎年末の住宅ローン残高の一定割合を所得税額から控除する制度です。

対象期間	2024年1月1日～2025年12月31日までに居住の用に供した場合
対象となる方	①居住用家屋を新築した人 ②新築住宅を取得した人 ③既存住宅を取得した人 ④自己の居住している家屋の増改築をした人 ⑤上記①～④の家屋の敷地の用に供される土地等を取得した人
控除が受けられる要件	①新築の日もしくは取得の日または増改築等の日から6ヶ月以内に居住の用に供した場合 ②その年の12月31日までに継続して居住の用に供している年分について ③控除を受ける年の合計所得金額が2,000万円以下であること
控除対象となる借入金	住宅（建物）とその敷地に対応する分の借入金で返済期間が10年以上のもの
各年の控除率	年末借入残高の0.7%
対象となる家屋の条件	①省エネ基準適合住宅の基準を満たす住宅 但し、省エネ基準を満たさない場合でも、2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅や2024年6月末までに建築された住宅に2024～2025年に入居する場合は、住宅ローン控除の対象 ②自ら居住するための住宅 ③店舗併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること ④住宅の床面積が50㎡以上であること 但し、合計所得金額1,000万円以下の場合で、2024年末までに建築確認を受けた新築住宅の場合は、住宅の床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満についても適用 ⑤既存住宅の場合、昭和57年以降に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）であること

## 各年の控除対象の借入残高・控除期間・控除率・最大控除額

	居住年	住宅環境性能等	借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額	住民税からの控除上限額
新築住宅 買取再販	2024年1月～ 2024年12月	長期優良住宅・低炭素住宅	4,500万円 子育て・若者世帯※1 5,000万円	13年	0.7%	409.5万円 子育て・若者世帯※1 455万円	9.75万円
		ZEH水準省エネ住宅※3	3,500万円 子育て・若者世帯※1 4,500万円	13年	0.7%	318.5万円 子育て・若者世帯※1 409.5万円	9.75万円
		省エネ基準適合住宅	3,000万円 子育て・若者世帯※1 4,000万円	13年	0.7%	273万円 子育て・若者世帯※1 364万円	9.75万円
		その他の住宅 (2023年12月迄に 建築確認を受けた住宅)	2,000万円	10年	0.7%	140万円	9.75万円
既存住宅 ※2	2024年1月～ 2024年12月	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅※3 省エネ基準適合住宅	3,000万円	10年	0.7%	210万円	9.75万円
		一般住宅	2,000万円	10年	0.7%	140万円	9.75万円

※1 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦いずれかが40歳未満の世帯」

※2 個人間売買の場合、既存住宅の対象となります。

※3 年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅

(1) 増改築等の条件（次のいずれかの条件を満たすもの）

- ①その工事に要した費用の額が100万円を越えること
- ②自己の居住用以外の部分がある場合には、居住用に供する部分の工事に要した費用が総額の1/2以上であること
- ③工事後の家屋の床面積が50㎡以上となるもの
- ④工事後の家屋の床面積の1/2以上が専ら居住用となるもの
- ⑤マンション等のリフォーム

(2) 住宅ローン控除対象とならない借入金等

- ①勤務先などからの借入金等のうち、次のようなもの
  - ・従業員が無利息や0.2%未満の利率で借り入れたもの
  - ・従業員が借入金や債務の利息に充てるため会社などから利子補給を受け、実質的な利息負担が無利息か年0.2%未満の利率になるもの
  - ・従業員が会社などから住宅を時価の1/2未満の価格で譲り受けたもの
  - ・役員やその親族など一定の関係者が借り入れたもの
- ②親戚や友人・知人からの借入金等

※借換をした場合 返済期間10年以上の住宅ローンでなければ、引続き控除をうけることはできません。

**「住宅ローン控除」を受けるには給与所得者の方も確定申告をする必要があります。**

※確定申告に必要な手続・添付書類

(1) 新築住宅の場合（土地等を含む）

- ①家屋及び敷地の登記事項証明書  
新築工事の請負契約書（売買契約書・その他の書類）の写しで次の事を明らかにするもの
  - (イ) 新築住宅を取得したこと
  - (ロ) 新築住宅の着工年月日または取得年月日
  - (ハ) 新築住宅の請負代金または取得対価額
- (二) 家屋の床面積が50㎡以上（合計所得金額1,000万円以下は40㎡以上）
- ②住民票の写し（適用を受ける家屋の所在地が住所地として記載されているもの）
- ③住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書



## (2) 既存住宅の場合（土地等を含む）

- ①家屋及び敷地の登記事項証明書
- ②既存住宅の売買契約書・その他で既存住宅の取得年月日・取得対価額を明らかにする書類の写し
- ③住民票の写し
- ④住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

## (3) 増改築等をした家屋である場合

- ①増築・改築・大規模な修繕および大規模な模様替えの工事に係る建築確認の通知書もしくは検査済証の写し、またはこれらの工事に該当する旨を証する書類として建築士から交付を受けた増改築等工事証明書
- ②家屋の登記簿謄本または抄本、増改築工事請負契約書で、増改築の年月日・床面積・増改築等に要した費用を明らかにする書類の写し
- ③増改築等をした家屋の所有者の住民票の写し
- ④住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

※年度により適用条件が変更になる事があります。最寄りの税務署等でご確認ください。

# 住宅取得に係る税金について

## 1. 建物を建築した時に係る税金

印紙税	金銭消費貸借契約証書、工事請負契約書等、経済的な取引によって作成した文書に係る税金です。
登録免許税	不動産は登記を完了してはじめて自分のものと認められますが、その登記の際に徴収される税金です。
不動産取得税	建物を取得した時に納付する都道府県民税です。 取得した時に一度だけ課税されます。
消費税	財貨・サービスの消費という事実をとらえて課税される税金です。 工事請負契約書を締結する場合に消費税を加えた金額で建物の契約をします。

## 2. 建物取得後に係る税金

固定資産税	毎年1月1日現在において固定資産課税台帳に所有者として登録されている人が納税義務者となり、その所有物件に課税される市町村民税です。
都市計画税	都市計画法で定められた市街化区域内に、建物を所有している人が納税義務者となり課税される市町村民税です。 課税方法は固定資産税と変わりありません。 徴収方法も固定資産税と一緒に徴収されます。

## 銀行へのご連絡事項

連絡事項	連絡先
(1) 借入人・連帯債務者・連帯保証人が死亡した時	住宅ローン 取扱支店
(2) 借入人・連帯債務者ががんと診断された時（団信の支払事由に該当された場合）	
(3) 借入人・連帯債務者・連帯保証人の住所・氏名・勤務先が変更となった時	
(4) 融資対象物件が火災にあった時、事故等で壊れた時	
(5) 融資対象物件を増改築する時	
(6) 最終期日前に全額返済する場合、一部繰上返済する場合	
(7) 連帯保証人である配偶者と離婚した時	
(8) 収入減等により返済に困った時	
(9) その他返済条件を変更したい時	

## 返済条件の変更

住宅ローンは長期間にわたり、ご返済をいただくローンです。

返済をしている途中で何らかのご事情によりご返済が負担になることがあるかもしれません。そのような時は、ご返済を続けていただくためにも早めにご相談ください。ご相談は、ローン取組の支店でお伺いさせていただきます。

長期間ご返済が滞ると、最悪の場合、ご利用中の住宅ローン全額を一括返済していただくことになったり、お住まいを手放すことにもなりかねません。

※返済条件を変更する場合、別途手数料が必要になります。詳しくは取扱窓口にお問い合わせください。

## 返済終了時のお手続き

住宅ローンのご返済が終了しましたら、住宅等に設定させていただきました抵当権を解除する必要があります。その抵当権の解除に必要な書類は、当行よりご連絡の上お渡します。抵当権の解除手続きは、お早めに行ってくださいようお勧めいたします。

※1. 抵当権の解除（抵当権設定の抹消）につきましては、登録免許税等の諸費用が必要となります。

（司法書士をご利用の場合は、司法書士への手数料も必要になります。）

※2. 抵当権の解除手続きについてご不明な点がございましたら、お取引店または司法書士にお尋ねください。

## 用語集

契約書や本書に記載の専門用語（抜粋）について、説明させていただきます。本説明については、一般的な説明ですので、一部において例外等がある場合がございます。予めご了承ください。

固定金利選択型	金利の特約期間（3年・5年・10年という期間）が終了するまで取り決めた金利が適用される方式です。
変動金利型	返済をしている期間の途中で住宅ローンプライムレートの変更に応じて金利が見直しされる方式です。
段階固定金利型	「当初10年間」と「11年目～ご返済完了まで」の2段階の全期間固定金利であり、あらかじめ返済期間中の金利とその適用期間が定められている方式です。
特約期間	固定金利選択型の3年・5年・10年という金利期間のことです。 また、元利金の返済が滞っている期間は特約期間も経過されません。
抵当権	借入人または担保提供者が債権の担保として不動産を、借入人または担保提供者に引続き占有させておきながら、債務が履行されない場合にその不動産を競売し、競落代金のうちから他の債権者に優先して弁済を受けることができる権利。
市街化区域	すでに市街化を形成している地域およびおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域。
農地転用	農地を農地以外のものにする事。
土地区画整理組合	都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善および宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更および公共施設の新設または変更に関する事業を行う機関。
農業委員会	農地のある市町村に設置される行政委員会で、自作農の創設維持、農地等の利用関係の調整などを行う機関。
元金残高	借入金の元金の残高。
融資利率	実際に借入れをしている金利。
残存期間	借入金の最終完済期限までに残っている期間。
個人信用情報機関	消費者金融の円滑化等を図るため、全国銀行協会等が設置・運営している機関で、当行は「全国銀行個人情報センター」に加盟しています。個人信用情報機関では消費者ローン・住宅ローン等の利用に関する本人（申込人、連帯債務者及び連帯保証人予定者）の同意に基づき登録し、銀行などの会員に与信取引の判断のため参考資料として提供しています。 この登録情報については全国10カ所の全国銀行協会において、本人からの請求に基づき開示されています。
損害金	借主が約定通り元利金の返済を行わない場合、返済日の翌日から入金日までの期間について、弁済すべき金額に対して所定の割合の金額を違約金としてお支払いいただくものです。
連帯保証人	「保証人」は借主がローン等の返済をできない場合に、代わりに返済する義務を負う人をいいます。「連帯保証人」はさらに、借主と連帯して返済義務を負う人をいいます。 「連帯保証人」は借主と同様の義務を負うので、債権者が借主に請求したか否かや、借主に返済資力が残っているか否かに関わらず、借主の債務不履行があり債権者から請求を受けた場合は直ちに借主に代わり返済する義務を負います。

## 愛知銀行ローンプラザのご案内

マイホームのご購入・新築・増改築資金・住宅資金の借換、マンション・アパートの建設資金、その他マイカーのご購入や教育資金など、専門スタッフが皆さまのご相談を承ります。

●営業時間：平日・9時～15時

### ローンプラザ中村 (愛知銀行 旧中村支店内)

TEL <052> 526-2770  
FAX <052> 571-7010  
〒453-0016  
名古屋市中村区竹橋町35-15

### ローンプラザ昭和橋 (昭和橋支店内)

TEL <052> 661-9567  
FAX <052> 661-9568  
〒454-0852  
名古屋市中川区昭和橋通2-36

### ローンプラザ東海 (東海支店内)

TEL <0562> 33-0256  
FAX <0562> 33-0276  
〒477-0031  
東海市大田町蟹田34-2

### ローンプラザ東山 (東山支店内)

TEL <052> 781-3251  
FAX <052> 781-3252  
〒464-0807  
名古屋市中種区東山通5-2

### ローンプラザ春日井 (中京銀行 勝川中央支店内)

TEL <0568> 33-3400  
FAX <0568> 33-3410  
〒486-0927  
春日井市柏井町1-103

### ローンプラザ赤池 (赤池支店内)

TEL <052> 803-2514  
FAX <052> 803-9535  
〒470-0125  
日進市赤池1-1503

### ローンプラザ岡崎 (中京銀行 岡崎中央支店内)

TEL <0564> 55-8911  
FAX <0564> 55-8921  
〒444-0853  
岡崎市三崎町一番地25

### ローンプラザ一宮南 (一宮南支店内)

TEL <0586> 46-4500  
FAX <0586> 46-4522  
〒491-0914  
一宮市花池4-9-15

### ローンプラザ長久手 (長久手支店内)

TEL <0561> 63-8710  
FAX <0561> 63-0025  
〒480-1118  
長久手市横道2208  
(長久手支店と同一)

●営業時間：平日・9時～17時

### ローンプラザ東刈谷

TEL <0566> 24-5077  
FAX <0566> 24-5090  
〒448-0802  
刈谷市末広町1-16-9

### ローンプラザ豊橋南

TEL <0532> 46-2002  
FAX <0532> 48-3456  
〒441-8109  
豊橋市小松町200-3

## 休日営業のローンプラザ

### ローンプラザ栄

(愛知銀行本店別館内)

- 営業時間：9時～17時
- 休業日：4/27～5/7・12/29～1/5  
(銀行営業日は営業します)

TEL <052> 262-9577  
FAX <052> 263-0370  
〒460-8678 名古屋市中区栄3-14-12

### ローンプラザ

ナゴヤハウジングセンター春日井  
(ナゴヤハウジングセンター春日井会場内)

- 営業時間：10時～17時
- 定休日：火曜日・水曜日・ハウジングセンター休業日

TEL <0568> 85-8101  
FAX <0568> 33-3410 (ローンプラザ春日井と同一)  
〒486-0803 春日井市西山町2-8-1

### ローンプラザ日進梅森

(ナゴヤハウジングセンター日進梅森会場内)

- 営業時間：10時～17時
- 定休日：火曜日・水曜日・ハウジングセンター休業日

TEL <052> 805-8474  
FAX <052> 805-8465  
〒470-0132 日進市梅森町西田面15

## 平日・日曜営業のローンプラザ

### ローンプラザ豊田 (豊田支店内)

- 営業時間：9時～17時
- 休業日：土曜日・祝日・4/27～5/7・12/29～1/5  
(銀行営業日は営業します)

TEL <0565> 31-6266  
FAX <0565> 31-6288  
〒471-0023 豊田市挙母町1-26

## ■ローン相談ダイヤル ☎0120-605-108

- 受付時間 9時～17時 (土・日・祝日を除きます)

インターネットホームページ

愛知銀行

検索

## □ 保険商品に関するお問い合わせ先

◇引受保険会社（火災保険・地震保険）

**三井住友海上火災保険株式会社**  
**愛知支店 金融法人課**

〒460-8635  
愛知県名古屋市中区錦1-2-1 三井住友海上名古屋ビル10階  
TEL.052-223-4360 FAX.052-223-4362

◇引受保険会社（火災保険・八大疾病補償付債務返済支援保険〔幹事〕・地震保険）

**損害保険ジャパン株式会社**  
**名古屋企業営業部 金融公務室**

〒460-8551  
愛知県名古屋市中区丸の内3-22-21 損保ジャパン名古屋ビル4階  
TEL.052-953-3894 FAX.052-953-3695

◇引受保険会社（火災保険・地震保険）

**東京海上日動火災保険株式会社**  
**愛知公務金融部**

〒460-8541  
愛知県名古屋市中区丸の内2-20-19 名古屋東京海上日動ビル  
TEL.052-201-2046 FAX.050-3385-6614

## □ 当行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

TEL.0570-017109 または 03-5252-3772

MEMO



令和6年4月1日現在