

住宅ローンをご検討されるお客さまへ。  
住宅ローンのことなら何でも北洋銀行にご相談ください。



# 住宅ローン商品等のご案内

〔平成 27 年 4 月 1 日現在〕  
本冊子の内容は変更となる場合がございます。

# はじめに

北洋銀行では「ほくよう住宅ローン」を中心とした住宅ローン商品の内容等について、お客さまにわかりやすくご説明するための資料を作成いたしました。

住宅の新築、ご購入の際に本冊子をご活用いただきますようお願い申し上げます。

また、ご不明な点がございましたら、ローンプラザ、取扱店窓口にて、遠慮なくご照会くださいませ。

# 目次

---

## ほくよう住宅ローンの特徴とサービス

◎ほくよう住実団信	2
◎Fit	2
◎ミックスプラン	3

## 住宅ローンの金利・ご返済・諸費用

◎金利について	5
◎ご返済について	9
◎諸費用について	12

## 住宅ローンのお申込・ご契約

◎お申込の流れ	14
◎事前審査お申込の際にご提出いただく書類等	15
◎正式お申込の際にご提出いただく書類等	15
◎ご契約の際にご用意いただく書類等	16
◎住宅ローンに付随する契約	17

## 住宅ローンに関する公的制度・税金

◎住宅借入金等特別控除	24
◎すまい給付金	25
◎省エネ住宅ポイント	26
◎住宅取得等資金の贈与税非課税枠	28

ほくよう住宅ローン（NP保証口）商品概要	29
----------------------	----

お問い合わせ	31
--------	----

# ほくよう住宅ローンの特徴とサービス

180日  
基準!!

## ほくよう じゅうじつ 住実団信

八大疾病に加え、日常のケガや病気も  
保障! 保険金のお支払いは**180日基準**で  
もしもの時に**早い安心!!**  
団信は、比べてみるとわかります。

リニューアル!!

## ミックス プラン

金利に加え、**団信・お借入期間**も  
自由にミックス!  
フラット・ミックスも新登場!!  
**安心とお得**をバランスよく  
組み合わせられます。

お借入後も  
安心!!

## 返済額指定 サービス Fit

月々のご返済を、ゆとりのある時は  
多めに、お子さまの進学で家計が  
厳しいときは少なめになど、  
お客さまのライフステージに  
合わせて設定できます。

## 北洋銀行の住宅ローンの特徴

北洋銀行の住宅ローンは、固定金利特約型、全期間固定金利型、保証料後払型など、  
豊富な金利タイプをそろえ、また万が一に備えた各種団体信用生命保険をご用意するなど、  
お客さまのさまざまなニーズにお応えする住宅ローンです。

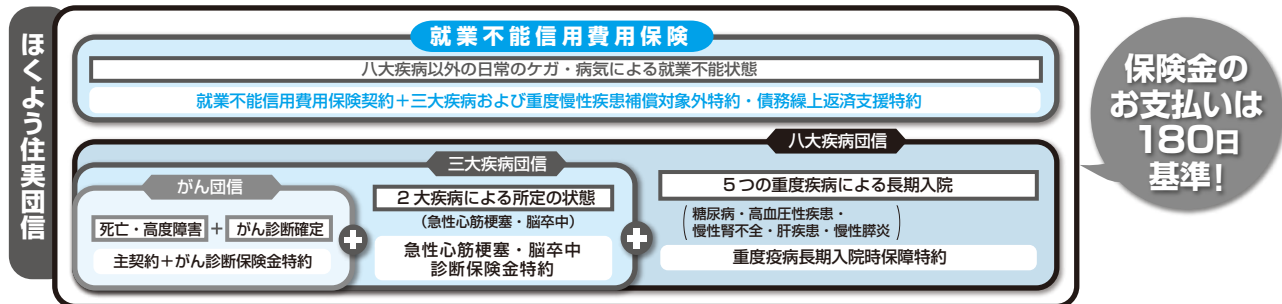
- 1** **新商品** ほくよう住実団信  
八大疾病に「日常のケガや病気  
(※精神障害等を除く)」の保障をプラス
- 2** **新商品** ほくよう住実団信  
就業不能状態180日超で  
住宅ローン残高が0円  
※就業不能状態が2ヵ月を超えて継続し最初の約定  
返済日が到来した場合、1ヵ月分返済額に相当する  
お見舞金も付帯されます
- 3** **ミックスプラン** **リニューアル**  
さまざまな金利タイプから選択でき、  
お客さまの金利ニーズに対応
- 4** **ミックスプラン** **リニューアル**  
返済期間・団信・保証料も組み合わせ自由  
平成27年5月1日(金)よりフラット・ミックス  
プランも新登場
- 5** **返済額指定サービスライフステージFit**  
お客さまの暮らしに合わせて、  
返済額を変えられます
- 6** **新築最長40年、  
中古最長35年のお借入期間**  
※一部制限がございます
- 7** **中古住宅購入または  
お借換えと同時にリフォーム資金を  
ご利用いただけます**
- 8** **適用金利は原則、  
お申込時金利を適用**
- 9** **一部繰上返済手数料は無料、  
clover<sup>®</sup>カードを  
保有いただければ  
条件変更手数料も無料**
- 10** **住宅ローンをご利用の方は、  
マイカー・教育ローン等の  
金利割引実施中**

## ◎ほくよう住実団信

ほくよう住実団信は、従来の八大疾病(がん・急性心筋梗塞・脳卒中・糖尿病・高血圧性疾患・慢性腎不全・肝疾患・慢性肺炎)による保障に加えて、八大疾病以外の日常のケガや病気<sup>※1</sup>による就業不能状態<sup>※2</sup>が180日を超えて継続した場合に、住宅ローンの残高金額を保険金としてお支払いします。また、就業不能状態が2ヵ月を超えて継続し最初の約定返済日が到来した場合には、返済月額1ヵ月分をお見舞金としてお支払いします。

※1 精神障害等は、一部保障対象外となるものがあります。

※2 「就業不能状態」とは、ケガや病気のため、入院していることまたは医師の治療を受けていることにより、その方の経験・能力に応じたいかなる業務にも全く従事できない状態をいいます。



※ほくよう住実団信を含む、当行の団体信用生命保険についての詳細は19ページ以降をご参照願います。

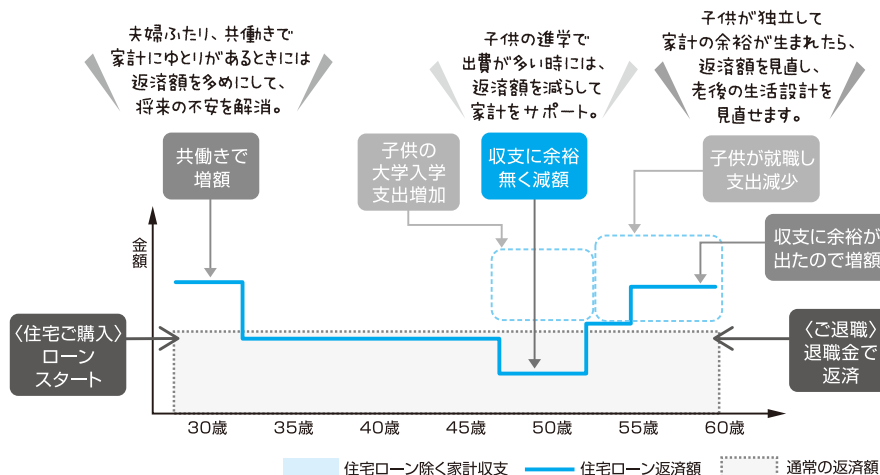
## ◎返済額指定サービス ライフステージ Fit

### ●内 容

- 返済額増額 住宅ローン返済元利金を一定期間、増額指定するサービスです。
- 返済額減額 お子さまが(短期)大学、大学院、専門学校在学中に住宅ローン返済元利金を減額指定するサービスです。平成25年4月1日以降に住宅ローンをご利用いただいた方で、ご利用は、お借入期間中1回とさせていただきます。

### ●条件概要

- サービス期間中の金利は、サービス期間前の適用金利が変動金利(固定金利特約期間中を含む)の場合は変動金利、全期間固定金利(段階型固定金利を含む)の場合は固定金利となります。
- ご利用いただける期間は6ヶ月以上(6ヶ月単位、返済額減額の場合は4年以内)です。  
※ご返済が滞っている場合は、ご利用いただけません。
- 段階型固定金利商品の場合、二段階目の金利適用時には、本サービスはご利用いただけません。
- 返済額減額の場合の条件
  - ・ご返済を指定する元利金額は、サービス直前の住宅ローンお支払利息額(毎月払、ボーナス払)の110%以上の金額となります。
  - ・住宅ローン残存期間の1/2以内の期間とさせていただきます。
  - ・最終期限は延長できません。
  - ・サービス終了時は、返済元利金の1.25倍のルールは適用されません。



## ◎ミックスプラン

point  
1

特約期間中は金利の変わらない固定プランと、金利変動リスクはあるものの当初返済額が固定プランより少ない変動プランを組み合わせることで、それぞれのメリットを活かすことができます。

point  
2

それぞれのプランは返済期間、団体信用生命保険の組み合わせを自由に設定することができます。

point  
3

一部繰上返済をする場合、どちらのお借り入れを繰上返済するかを、その時点での金利水準によって自由に選ぶことができます。

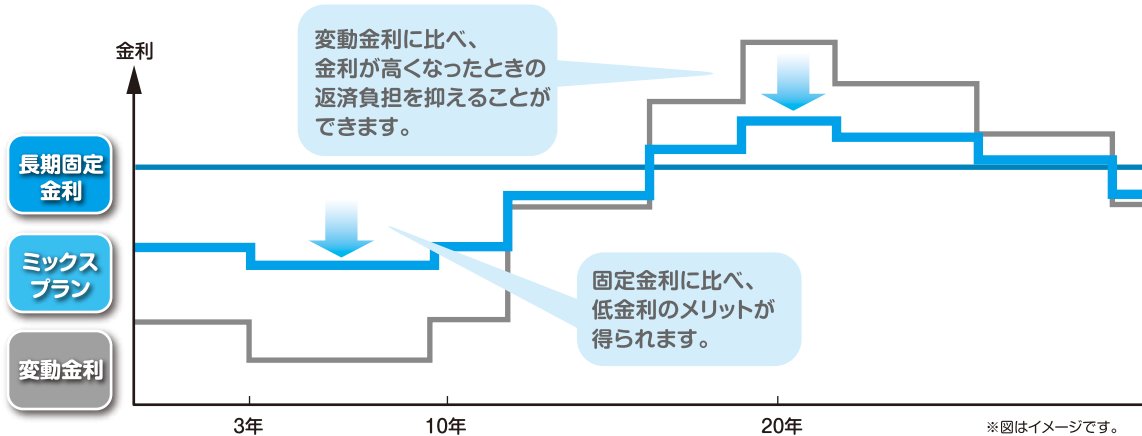
### 【ミックスプランのお借入をご検討中のお客さまへ】

※「ミックスプラン借入」は、同一申込者が同一物件に対してお借入金利の異なる2口の住宅ローンを同時にお借入いただく場合にご利用いただけます。

※「ミックスプラン」をご利用になる場合は、2口の住宅ローン契約（金銭消費貸借契約）を締結いただくとともに、抵当権をそれぞれの契約ごとに同順位で設定させていただきます。このため、印紙代、抵当権設定に関する費用、ご契約時必要書類（印鑑証明書、住民票等）が「ミックスプラン」をご利用にならない場合に比べて多くかかります。

※事務取扱手数料は1口分です。

※お申込に際しては、当行および保険会社の審査があります。審査の結果によってはご希望にそえない場合がございます。



ミックスプランなら、安心とお得をバランスよく組み合わせることができます。

金利タイプを自由に選択、  
返済期間・団信・保証料支払方法も組み合わせ自由

- .低金利の3年固定は魅力的!
- .将来も金利上昇も気になる
- .安定した返済計画を立てたい!
- .低金利の3年固定も組み入れたい!

推奨  
プラン

スペシャル住宅ローン  
(固定金利特約3年)



固定スペシャル住宅ローン  
(全期間固定金利)

住実団信

3年

5年

八大疾病団信

組み合わせ  
自由

第二地銀協団信

10年

全期間固定



## ミックスプランなら、金利動向やライフステージに合わせた 繰上返済ができます

### 金利状況別繰上返済例

金利状況が上昇曲線の場合は**短期固定金利(例:スペシャル住宅ローン)**を優先して返済  
金利状況が下降曲線の場合は**長期固定金利(例:固定スペシャル住宅ローン)**を優先して返済

### 家計収支、ライフイベントによる繰上返済例

例えば、3,000万円を「ミックスプラン」でお借入いただく場合…  
※図はイメージです。

- A** 夫婦共働きで家計にゆとりあり、3年ごとに余裕金で一部繰上返済を計画。返済時の金利情勢によりどちらか選択しながら繰上返済



スペシャル住宅ローン 1,500万円

金利上昇局面では優先して返済

金利の上下を利用してお得に返済

固定スペシャル住宅ローン 1,500万円

金利下降局面では優先して返済

- B** 中学・高校・大学と将来は子供の教育費アップも心配。子供が小さいうちに短期固定金利を繰上返済して負担を軽減



スペシャル住宅ローン 1,500万円

支出が増えても安心

短期固定を優先して返済

固定スペシャル住宅ローン 1,500万円

- C** 定年まであと15年、その後は大幅に収入ダウン。短期固定金利の返済期間を短く設定し、定年退職後は固定金利だけで返済は安定



スペシャル住宅ローン 1,500万円

収入が減っても安心

退職時まで済

固定スペシャル住宅ローン 1,500万円

## ミックスプランお支払いシミュレーション

※金利はあくまで例示です。金利変動や実際の返済額等、詳しくは店頭にお問い合わせください。

### 固定金利特約 3年

借入:30,000,000円  
金利:年0.75%  
期間:35年

(単位:円)				
	月々	うち元金	うち利息	返済後
1	81,235	62,485	18,750	29,937,515
2	81,235	62,525	18,710	29,874,990
3	81,235	62,564	18,671	29,812,426
4	81,235	62,603	18,632	29,749,823
5	81,235	62,642	18,593	29,687,181
6	81,235	62,681	18,554	29,624,500

### 全期間固定金利

借入:30,000,000円  
金利:年1.90%  
期間:35年

(単位:円)				
	月々	うち元金	うち利息	返済後
1	97,846	50,346	47,500	29,949,654
2	97,846	50,426	47,420	29,899,228
3	97,846	50,506	47,340	29,848,722
4	97,846	50,586	47,260	29,798,136
5	97,846	50,666	47,180	29,747,470
6	97,846	50,746	47,100	29,696,724

低利のメリット 月々 **81,235円**

全期間固定の安心感 月々 **97,846円**

### ミックスプラン

#### 固定金利特約3年

借入:15,000,000円  
金利:年0.75%  
期間:35年

#### 全期間固定金利

借入:15,000,000円  
金利:年1.90%  
期間:35年

(単位:円)											
	月々	うち元金	うち利息	返済後		月々	うち元金	うち利息	返済後	月々	返済後
1	40,617	31,242	9,375	14,968,758	1	48,923	25,173	23,750	14,974,827	89,540	29,943,585
2	40,617	31,262	9,355	14,937,496	2	48,923	25,213	23,710	14,949,614	89,540	29,884,110
3	40,617	31,282	9,335	14,906,214	3	48,923	25,253	23,670	14,924,361	89,540	29,830,575
4	40,617	31,301	9,316	14,874,913	4	48,923	25,293	23,630	14,899,068	89,540	29,773,981
5	40,617	31,321	9,296	14,843,592	5	48,923	25,333	23,590	14,873,735	89,540	29,717,327
6	40,617	31,340	9,277	14,812,252	6	48,923	25,373	23,550	14,848,362	89,540	29,660,614

ミックスプランなら 月々 **89,540円**

### ● 平均金利: 1.33%

※ここでの平均金利とは、年0.75%と年1.90%の金利組み合わせをお借入総額のうち5割ずつミックスし、金利が変動しない場合の例です。返済期間中のお借入金利変動は考慮していません。実際の金利と異なります。

### ● たとえば、3年後金利が0.5%上昇した場合でも、平均金利: 1.89%

※平均金利は、固定金利特約終了後に変動金利に移行した際に1.875%となり、その後は、金利が変動しないと仮定したものです。1.875%は、平成27年2月2日現在の店頭基準金利2.675%が0.5%上昇したと仮定しています。【2.675%+0.5%-1.3%(特約終了後金利優遇幅)=1.875%】

※本例は、便宜上3年後のそれぞれの金利を単純に2で割ったものです。3年後の元金割合の差は考慮していません。実際の金利とは異なります。

### ■平成27年5月1日(金)より 「フラット・ミックスプラン」取扱開始■

「ほくよう住宅ローン」と「ほくよう長期安心ローン(フラット35)」の組み合わせも可能になりました。

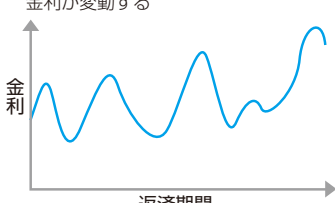
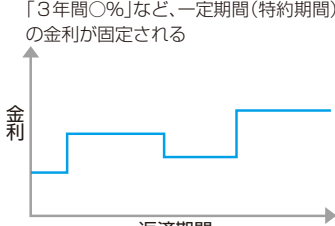
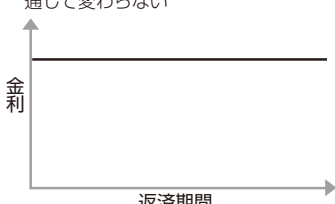
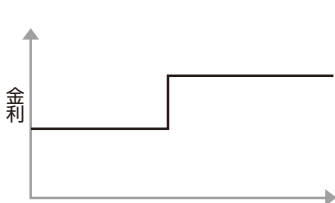
※「フラット・ミックスプラン」には当行所定の条件がございます。詳しくは窓口にお問い合わせください。

# 住宅ローンの金利・ご返済・諸費用

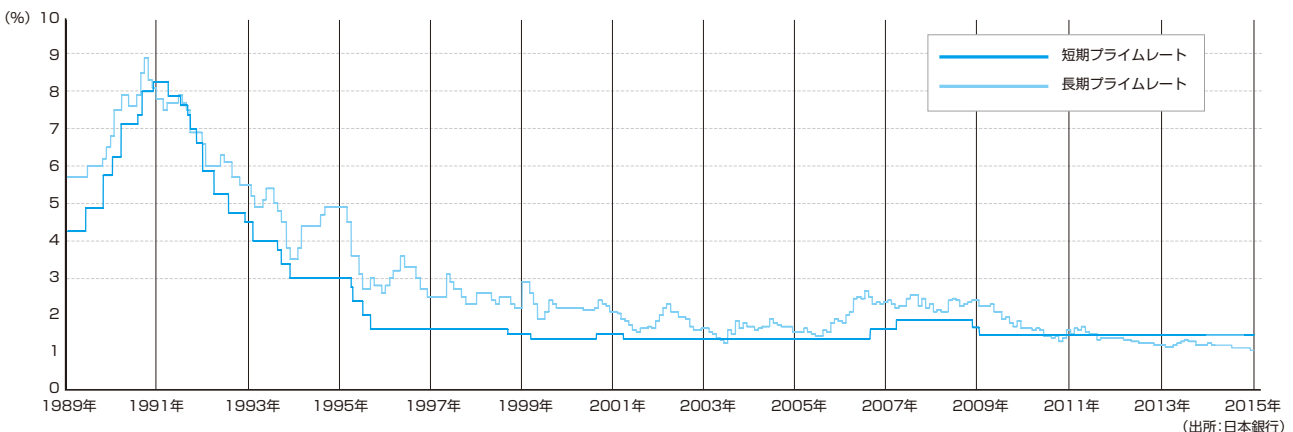
## 1. 金利について

金利タイプには、大きくわけて、「変動金利型」、「固定金利特約型」、「全期間固定金利型」、「段階固定金利型」の4つがあり、それぞれメリットとデメリットがあります。

近年、市場金利は低金利の状況が続いていますが、過去の水準を見れば、現在の水準がいかに低いかがわかります。近年の住宅ローン金利（変動金利）は2%台で推移しておりますが、将来の金利リスクを見据えて、住宅ローン金利を選択することが大切です。

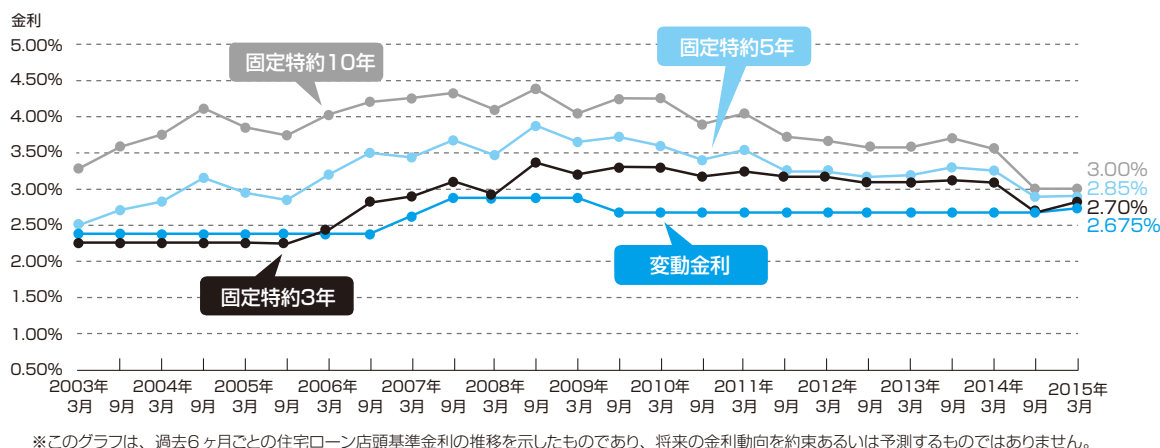
変動金利型 固定金利特約型	定期的に、金融情勢の変化等に伴い 金利が変動する		<b>メリット</b> ○借入後に金利が低下すると、返済額が減少。
	「3年間〇%」など、一定期間(特約期間) の金利が固定される		<b>デメリット</b> ●借入後に金利が上昇すると、返済額が増加。 ●借入時に最終期日までの返済額が確定しないので、返済計画が立てにくい。
全期間固定金利型 段階固定金利型	借入時のご契約金利が全返済期間を 通じて変わらない		<b>メリット</b> ○借入後に市場金利が上昇しても、借入時の金利による返済額が将来にわたり確定。 ○借入時に返済期間全体の返済計画が確定。
	借入時のご契約金利が全返済期間を 通じて変わらない		<b>デメリット</b> ●借入後に市場金利が低下しても返済額が変わらない。

【住宅関連指標金利の推移】





## 【ほくよう住宅ローン店頭基準金利の推移】



## 【変動金利型の事例】

借入額1,000万円で金利上昇した場合は、以下のようになります。

借入額	1,000万円
適用金利	2.375%
返済期間	30年
返済方法	元利均等返済
毎月の返済額 (年間返済額)	38,865円 (466,380円)

1年後の金利見直し



2年目以降の適用金利			変動なし	① 1%上昇	② 2%上昇	③ 3%上昇
			年2.375%	年3.375%	年4.375%	年5.375%
2年目	年間返済額の 内訳(注1)	元金	236,949円	138,829円	39,802円	0円
		利息	229,431円	327,551円	426,578円	466,380円
	年間未払利息	— 円	— 円	— 円	58,680円	
30年間の総返済額(注2) ※2年目以降金利が変動しない場合 (うち 未払利息)(注3)			13,991,280円	15,940,991円	18,299,322円	21,043,742円
金利変動に伴う増加額 (増加率)			—	1,949,711円 (14%増)	4,308,042円 (31%増)	7,052,462円 (50%増)

(注1) 当初5年間は、返済額の見直しはありません。

(国土交通省ホームページをもとに作成)

(注2) 総返済額については、以下の時期に毎月の返済額が見直されると仮定して算出しています。

なお、見直し後の返済額は、従前の返済額の1.25倍を上限としています。

①のケース：6年目：38,865円⇒45,364円

②のケース：6年目：38,865円⇒48,581円、11年目：48,581円⇒54,386円

③のケース：6年目：38,865円⇒48,581円、11年目：48,581円⇒60,726円、

16年目：60,726円⇒66,215円

(注3) 「うち 未払利息」欄の金額は、毎月返済額に上乗せして繰延べて返済するか、最終回返済日に一括して返済することになります。

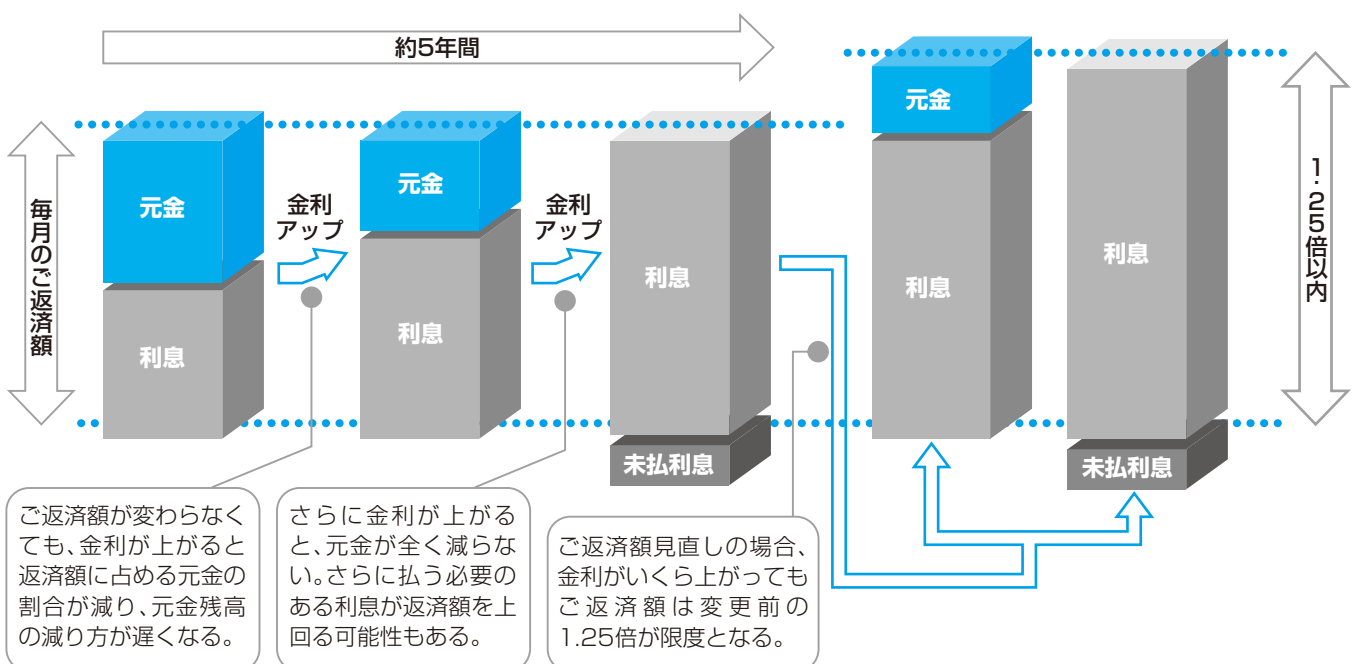
## ◎変動金利型

- 変動金利は、市場の金利に基づき決定される「住宅ローン基準金利」に連動して決められます。毎年4月1日、10月1日を基準日とし、前回基準日と現基準日における住宅ローン基準金利の差と同率を引き上げ、もしくは引き下げいたします。お借入後最初に到来する基準日における金利の変更は、基準日とお借入日の基準金利に差がある場合、この差と同率を引き上げ、もしくは引き下げいたします。適用金利と基準金利に差がある場合は、この差を保持したまま新旧基準金利の差と同率の引き上げ、もしくは引き下げいたします。金利見直し後の新利率の適用開始は、4月1日基準日分は6月の約定支払日の翌日から、10月1日基準日分は12月の約定支払日の翌日からといたします。
- 固定・変動選択型住宅ローンでは、お借入期間中、変動金利から固定金利へはいつでも、固定金利から変動金利へは固定金利特約終了後、それぞれ何度でも繰り返し移行することができます。なお、固定金利特約期間中は金利タイプの変更ができないため、ご注意ください。

### [変動金利型のリスク]

- 金利変更の都度、割賦金元金と利息の内訳を変更いたします。(元利均等返済の)元利合計返済額の変更は10月1日を5回経過する都度行い、新返済額は新利率、残存元金、残存期間に基づき算出いたします。ただし、金利が上昇し返済額が増加する場合の新返済額は、旧来の返済額の1.25倍を上限とし、減少する場合の下限は設定いたしません。
- 利率変更により毎月の約定利息が毎月の返済額を超える場合、その超過額を未払利息といいます。未払利息が発生した場合は、次に到来する返済額の変更時より、未払利息、約定利息、元金の順に充当いたします。なお、半年ごとの増額返済部分に未払利息が発生した場合は、次に到来する返済額の変更時より、毎月部分とは別個に未払利息、約定利息、元金の順に充当いたします。

### [変動金利型住宅ローンのイメージ]



## ◎固定金利特約型

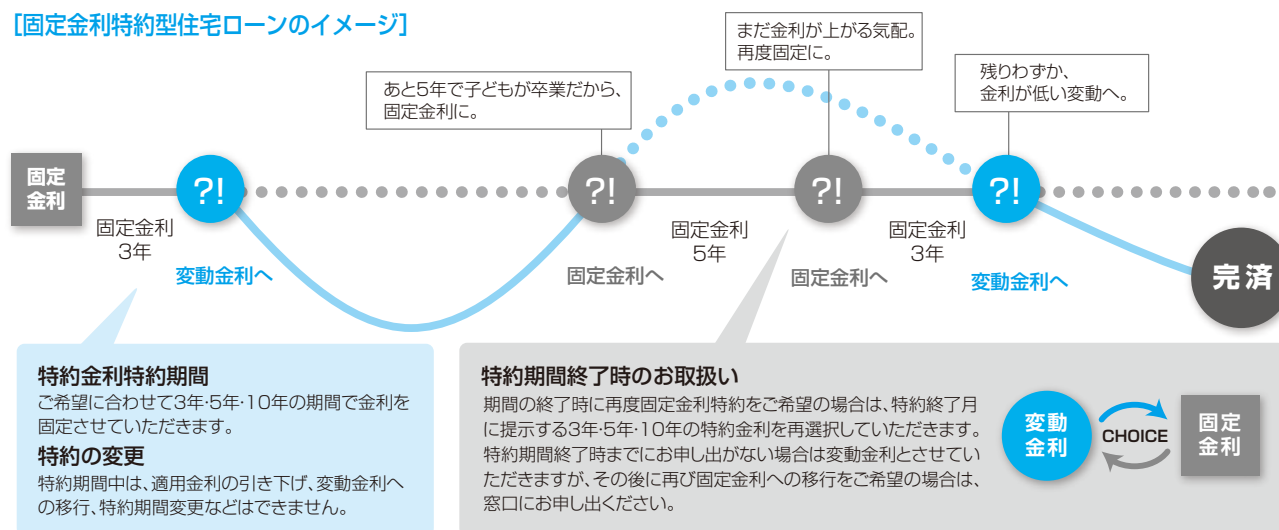
- 固定金利は、返済残存期間の範囲内で、3年、5年、10年、15年、20年のいずれかの特約期間を指定のうえで選択いただけます。固定金利特約期間終了後、残存期間の範囲内で固定金利特約を再度ご選択いただくこともできますが、特約期間終了日の前日までに再選択のお申し出がない場合、もしくは固定金利特約期間終了日から最終返済日までの期間が3年に満たない場合は、自動的に変動金利に移行いたします。
- 変動金利は年2回金利の見直しを行います。固定金利特約契約を結ぶことで、固定金利特約期間中（3年、5年、10年、15年、20年でご選択いただきます）は金利が固定され、固定金利特約期間終了後は自動的に変動金利となります。ただし、固定金利特約期間終了後、固定金利特約契約を結び直すことにより、再び固定金利特約を選択することができます。

### 【固定金利特約型のリスク】

- 固定金利特約期間中（3年、5年、10年、15年、20年でご選択いただきます）は金利が固定されるため、返済額も固定されています。ただし、固定金利特約期間中に、他の金利への変更はできません。
- 固定金利特約期間終了時に新しい適用金利と従来の適用金利が違う場合、毎月の返済額は変更となります。その際、金利が上昇していても変動金利のような返済額の増加緩和措置（旧来の返済額の1.25倍制限）がないため、金利の上昇が反映され、旧来の返済額の1.25倍を超える場合もあるため注意が必要です。

※新規お借入の固定金利特約は、3・5・10年に限ります。

### 【固定金利特約型住宅ローンのイメージ】



### 【3年固定金利特約型の事例】

借入額1,000万円で4年目以降金利上昇した場合は、以下ようになります。

借入額	1,000万円
適用金利	2.25%
返済期間	30年
返済方法	元利均等返済
毎月の返済額 (年間返済額)	38,224円 (458,688円)

3年後の  
金利変動

4年目以降の適用金利		変動なし	① 1%上昇	② 2%上昇	③ 3%上昇
		年2.25%	年3.25%	年4.25%	年5.25%
4年目	毎月の返済額 (年間返済額)	38,224円 (458,688円)	43,038円 (516,456円)	48,172円 (578,064円)	53,611円 (643,332円)
	年間返済額の 内訳(注)	元金 252,591円 利息 206,097円	元金 218,244円 利息 298,212円	元金 187,488円 利息 390,576円	元金 160,198円 利息 483,134円
30年間の総返済額		13,760,690円	15,320,339円	16,984,080円	18,745,814円
※4年目以降金利が変動しない場合					
金利変動に伴う増加額 (増加率)		—	1,559,649円 (11%増)	3,223,390円 (23%増)	4,985,124円 (36%増)

(注) 固定金利特約型では、見直し後の返済額の増加幅に上限はありません。

(国土交通省ホームページをもとに作成)

## ◎全期間固定金利型

- ご返済終了まで、当初契約の金利が変わらない住宅ローンです。固定金利特約期間中と同様、他の金利への変更ができない点に、ご注意ください。

## 2. ご返済について

ほくよう住宅ローンは、ローンのご返済額の計算方式を「元利均等返済方式」とさせていただいています。元利均等返済の特徴ならびにその他、ご返済方法に関連した重要なポイントは以下のとおりです。

### ◎元利均等返済の特徴

「元利均等返済」とは、毎月のご返済金額（元金＋お利息）が一定となる返済方式です。ご返済当初はご返済額のうちお利息の割合が多く元金が減りにくいですが、ご返済額が一定で返済計画が立てやすいのが特徴です。



### ◎毎月払とボーナス払

お借入金額のお支払方法として、毎月払（毎月支払う方法）とボーナス払（6ヶ月に1回支払う方法）の2種類があり、ボーナス払はお借入金額の50%を限度として、併用することができます。

#### ■2,000万円お借入の場合

毎月払	ボーナス払	併用可否
2,000万円	0万円	○
1,500万円	500万円	○
1,000万円	1,000万円	○
800万円	1,200万円	×

### ◎お利息のお支払時期

お利息のお支払いは、毎回（毎月払、ボーナス払）のご返済日に、前回ご返済以降のお利息をいただく「後払方式」となります。また、お利息の計算は月割りで行い、1ヶ月未満の端数が生じる場合は、端数部分を日割りで計算いたします。

■4月15日に2,000万円（毎月分1,500万円、ボーナス分500万円）をお借入し、ご返済日を毎月10日、ボーナス分を1月・7月のお支払いとした場合

	4/15	5/10	6/10	7/10	.....	1/10
毎月分 1,500万円	①	②	③	③		③
ボーナス分 500万円				④		⑤
①	お利息後払方式のため、お借入日にお利息のお支払いはありません。					
②	1,500万円に対し4/15～5/10の26日分のお利息					
③	前回の毎月分のご返済後残高に対し、1ヶ月分のお利息					
④	500万円に対し4/15～5/10の26日分のお利息と5/11～7/10の2ヶ月分のお利息の合計額					
⑤	前回のボーナス分のご返済後残高に対し、6ヶ月分のお利息					

### ご注意いただきたい事項

- ご契約後の繰上返済や返済条件の変更手続きを行う場合、ご返済金額や手数料とは別に、前回ご返済日の翌日から手続き日までのお利息（経過利息）をいただく場合があります。
- お借入日から第1回目のご返済日までの期間が、1ヶ月以上ある場合の初回返済額は、1ヶ月を超える期間のお利息が加算された金額となります。

## ◎返済比率の算出

### ●返済比率の算出

返済比率は、「申込の借入金返済額を含む年間総借入返済額」を「前年度税込年収」で除し、算出します。単独債務と収入合算の2つに分かれ、前年度年収区分により返済比率が違います。

$$\text{返済比率} = \text{年間総借入返済金額} \div \text{前年度税込年収} \times 100$$

### ●返済比率基準

#### [単独債務の場合]

前年年収	返済比率
300万円未満	25%以内
400万円未満	30%以内
600万円未満	35%以内
600万円以上	40%以内

#### [収入合算の場合]

前年年収	返済比率
300万円未満	20%以内
400万円未満	25%以内
600万円未満	30%以内
600万円以上	35%以内

### ●ほくよう住宅ローン・ワイドの返済比率

ほくよう住宅ローンの保証会社審査により、減額等となるお客さまにご案内する住宅ローンです。返済比率以外に、新規貸出金利、給与所得者に限定、3,000万円以内など取扱条件がほくよう住宅ローンと異なります。

#### [単独債務の場合]

前年年収	返済比率
400万円未満	30%以内
400万円以上	35%以内

#### [収入合算の場合]

前年年収	返済比率
400万円未満	25%以内
400万円以上	30%以内

## ◎収入合算

- お申込ご本人の前年年収では返済比率の基準に満たない場合、次の要件にあてはまる方の収入を合算することができます。
- 収入合算の要件〔収入合算者は1名までとなります〕
  - ①合算できる方は、配偶者と親子（配偶者の親を含む）となります。
  - ②原則、連帯債務者のお取扱いとなります。
    - ※これによらず、連帯保証人の場合は住宅借入金等特別控除の対象外となります。
    - ※収入合算者の連帯保証人は、申込時年齢満20歳以上、65歳未満で保証会社が認める安定した収入のある方です。
- 収入合算できる金額  
収入合算は、連帯債務の場合は各々の年収を100%合算。連帯保証の場合は、申込ご本人の年収を上限とし、配偶者100%、親子（配偶者の親を含む）50%までとなります。

## ◎連帯債務

- 連帯債務の場合、連帯債務者ご本人が共有持分を持つ必要があります。なお、共有名義は、お申込ご本人、配偶者と親子（配偶者の親を含む）に限定させていただきます。
- 夫婦連帯債務
  - ①ほくよう住実団信の場合、融資実行時、夫婦とも満20歳以上満51歳未満で、完済は満81歳未満。
  - ②がん保障・三大疾病・八大疾病付団信の場合、融資実行時、夫婦とも満20歳以上満51歳未満で、完済時満82歳未満。
  - ③第二地銀協統一団信の場合、融資実行時、夫婦とも満20歳以上満65歳未満で、完済時満82歳未満。
  - ④ハートフル団信のお取扱はできません。
- 親子連帯債務（親子リレー特約）
  - ①第二地銀協統一団信の場合、融資実行時、親子とも満20歳以上満70歳未満で、完済時の子の年齢が満82歳未満
  - ②ほくよう住実団信、がん保障・三大疾病・八大疾病付団信、ハートフル団信のお取扱はできません。

### 〈ご参考〉連帯債務と連帯保証

- 連帯保証は、住宅ローンの主たる債務者と連帯して債務を負担する保証です。連帯債務は、同一債務について、各債務者が独立して全責任を負う債務です。
- 住宅借入金等特別控除と団体信用生命保険
  - ①連帯保証の場合、住宅借入金等特別控除と団体信用生命保険の保障の対象とはなりません。
  - ②連帯債務の場合、住宅借入金等特別控除の対象となり、かつ団体信用生命保険の保障対象となります。

### 3. 諸費用について

住宅ローンにはさまざまな費用がかかります。超低金利の今、住宅ローンをご利用いただく際には、金利だけでなく諸費用も含めたトータルコスト(総費用)のご検討が大切です。

トータルコストの比較にはAPRと呼ばれる指標を用います。APRとは、“Annual Percentage Rate”の略語で、住宅ローンのお借入に際してかかる諸費用を考慮して算出した実質的なお借入コストを示すものです。この数値が高いほどコスト高、低いほどコスト安といえます(トータルコスト、APRについては13ページをご参照ください)。

#### 【住宅ローンの諸費用】

##### ①印紙税

##### ②登録免許税・司法書士手数料

- ・ 抵当権設定登記の際、お借入額×0.4%の登録免許税と司法書士手数料が必要となります。

##### ③事務手数料

- ・ 27,000円～48,600円(税込) ※ほくよう住宅ローン(NP保証口)の場合
- ・ 54,000円(税込) ※ほくよう住宅ローン(全国保証(株)保証口)の場合

※商品ごとに異なりますので、詳しくは窓口にお問い合わせください。

##### ④保証会社保証料

- ・ お借入額と返済期間に応じて、所定の保証料がかかります。

※商品および保証会社ごとに異なりますので、詳しくは窓口にお問い合わせください。

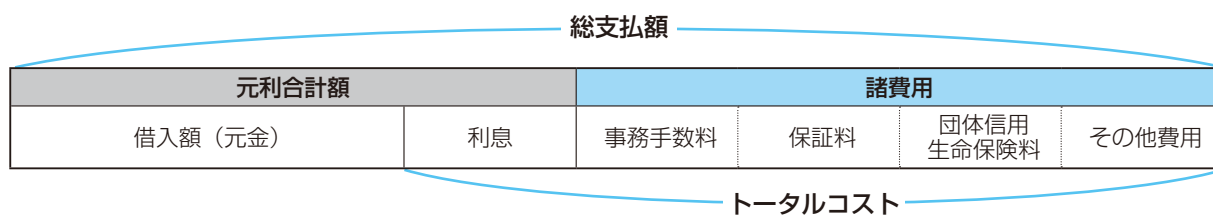
##### ⑤団体信用生命保険料

- ・ 北洋銀行の住宅ローンは、団体信用生命保険へのご加入をお借入条件とさせていただいており、保険料は金利に含まれております。別途保険料のお支払いはありません。

##### ⑥火災保険料

- ・ 北洋銀行の住宅ローンは、建物評価時価相当額を保険金額とする火災保険へのご加入をお借入条件とさせていただいております(保険会社の選定はお客様の任意です)。

## 【トータルコストのイメージ図】



## 【APR比較表 (例)】

- ・金利が同じまたは低くても実質コストは高くなる例です。
- ・借入金額 2,000 万円 借入期間 35 年 (固定金利特約10年) での比較例です。
- ※金利はあくまで例示です。返済期間中の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。
- ※APR 比較の際は、金利タイプ・返済期間・お借入額を同条件とする必要があります。
- ※下表「A 銀行」は当行の平成27年2月1日現在の基準となっております。

金融機関		A 銀行	B 銀行	C 銀行
APR		1.800%	1.990%	2.022%
金利 (～10年間)		1.20%	1.20%	1.15%
金利 (11年目～) / 優遇幅▲1.2%		1.75%	2.15%	2.05%
10年店頭基準金利		2.95%	3.35%	3.25%
事務手数料		27,000円	27,000円	48,600円
保証料	保証料率	0.20%	0.20%	年0.16%～年0.36%
	保証料額	412,040円	413,160円	300,000円
団体信用生命保険料	金利上乘せ	年0.2%	年0.2%	年0.3%
	総支払額の目安	713,752円	713,752円	1,076,863円
APR換算の経費計		1,152,792円	1,153,912円	1,425,463円

## 【住宅ローン比較ご検討の際のポイント】

point  
1

固定金利特約終了後の店頭基準金利の差にもご注目ください。

point  
2

固定金利特約終了後の優遇幅はお取引内容に応じて増減がございます。

point  
3

「金利だけではわからない実質的なお借入れコスト」を考慮のうえ住宅ローン商品を選びましょう。

◎北洋銀行は固定金利特約期間終了後も店頭基準金利から最大年マイナス1.40%となります (平成27年4月1日現在)

※店頭基準金利からの金利引下幅は当初変動金利をご希望される場合には適用されません。

※固定金利特約終了後、店頭基準金利からの金利引下幅は団体信用生命保険種類、当行商品・サービスのご利用等によって異なります。

※店頭基準金利、諸費用、お取扱条件等、詳しくは窓口にお問い合わせください。



# 住宅ローンのお申込・ご契約

## 1. お申込の流れ

お申込は、手続きが簡単で、迅速な回答ができる事前審査がお勧めです。お申込手続きからご融資までは以下の流れとなります。ご不明な点等は、お気軽に北洋銀行のローン窓口やローンプラザにご確認ください。

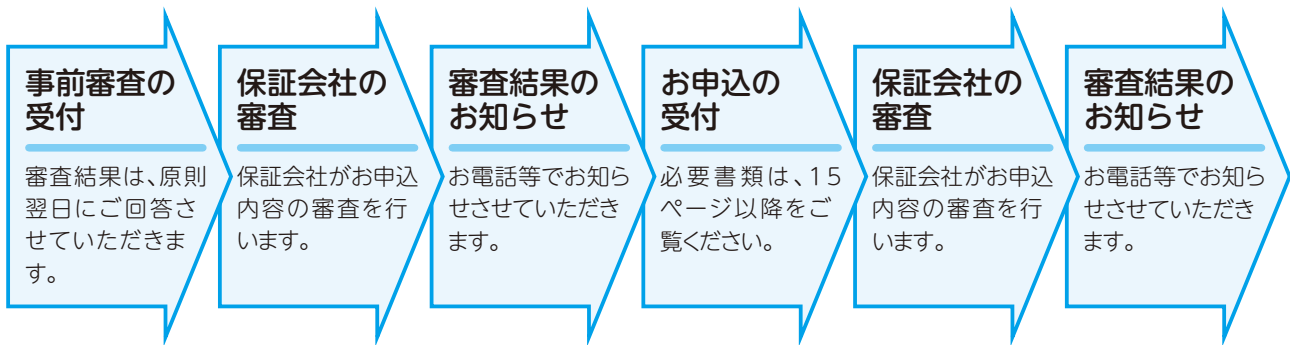
### お申込から審査手続き

#### 事前審査手続き

[原則、翌日に回答させていただきます。時期により2～3日必要な場合があります。]

#### 正式申込手続き

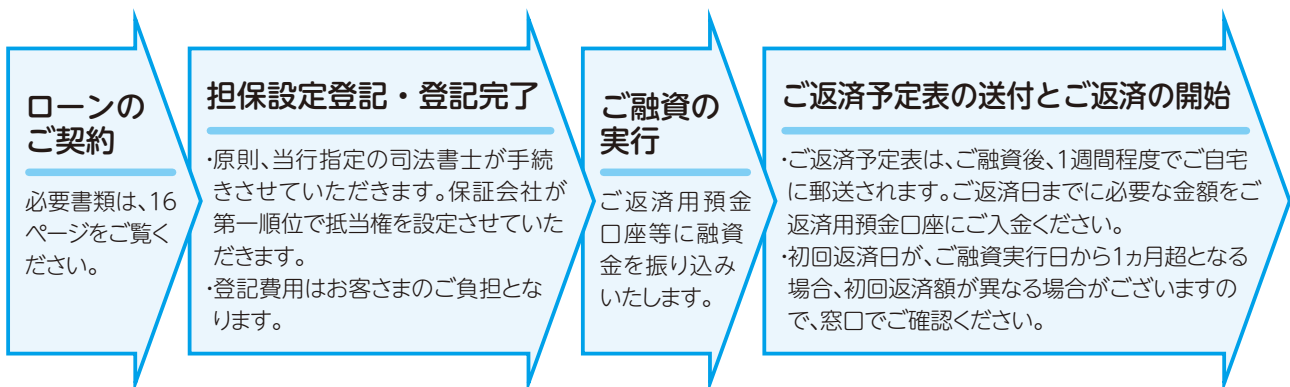
[1週間～10日程度の日数がかかります。]



### ご契約手続きとご融資実行手続き

#### ご契約手続き

#### ご融資実行手続き



## 2. ご用意いただく書類

※「はくよう住宅ローン（NP保証口）」の一般的な必要書類です。お借入の内容により、または「はくよう住宅ローン（全国保証㈱保証口）」や「フラット・ミックスプラン」をご利用の場合は、別途書類が必要な場合がございます。詳しくは窓口にお問い合わせください。

### （事前審査お申込）

書類名			書類取得先	原本提示	ご提出通数	チェック
住宅ローン事前審査申込書と個人情報の取扱いに関する同意書			当行の ローン窓口	—	—	<input type="checkbox"/>
住宅ローン不動産概要書				要	写し1通	<input type="checkbox"/>
所得証明資料	給与所得者	源泉徴収票または公的収入証明書	源泉徴収票：お勤め先 公的収入証明書：1月1日現在 居住している場所の市町村役場	源泉徴収票 は必要	源泉徴収票：写し1通 公的収入証明書： 原本1通	<input type="checkbox"/>
	個人事業主	納税証明書（その1・その2）（各2年分）	1月1日現在居住している場 所の所轄の税務署			<input type="checkbox"/>
		付属明細を含む確定申告書（各2年分）				
	会社代表者	納税証明書（その1・その2）（各2年分）				
会社決算書（2年分）						

### （正式お申込）

①ご記入いただく書類と官公庁やお勤め先から申受けいただく書類

書類名			ご説明事項	書類取得先	原本提示	ご提出通数	チェック
住宅ローン借入申込書兼保証依頼書と個人情報の取扱いに関する同意書				当行の ローン窓口	—	—	<input type="checkbox"/>
損害保険商品のご提案にあたって			当行の住宅ローン専用火災保険をご希望の方		—	—	<input type="checkbox"/>
団体信用生命保険申込書兼告知書 [分割借入の場合は2部]			加入金額等により診断書が必要となります		—	—	<input type="checkbox"/>
住宅ローン不動産概要書 ★			変更事項がある場合はご連絡ください		—	—	<input type="checkbox"/>
ご本人確認資料 ★			運転免許証・パスポート・顔写真付住民基本台帳カード・健康保険証のいずれかの写し		要	写し1通	<input type="checkbox"/>
所得証明資料	給与所得者	公的収入証明書（直近1年分）	給与以外の所得がある方は個人事業主の方と同様の証明書も必要となります。公的収入証明書の交付が受けられない時期にお申込みの方は源泉徴収票（前年分）と公的収入証明書（直近1年分）をご用意ください。	1月1日現在居住している場所の市町村役場	—	原本1通	<input type="checkbox"/>
	個人事業主	納税証明書（その1・その2）（各2年分）		1月1日現在居住している場所の所轄の税務署	—	原本1通	<input type="checkbox"/>
		付属明細を含む確定申告書（各2年分）			要	写し1通	<input type="checkbox"/>
	会社代表者	納税証明書（その1・その2）（各2年分）	確定申告をされていない場合は公的収入証明書（2年分）		—	原本1通	<input type="checkbox"/>
		会社決算書（2年分）	付属明細を含む一式		要	写し1通	<input type="checkbox"/>
	年金受給者	年金裁定通知書など受給額の確認できるもの（1年分）	年金以外の所得がある方は付属明細を含む確定申告書（2年分）		要	写し1通	<input type="checkbox"/>
法人の役員 ※代表権がある場合	上記に該当する書類と会社決算書（2年分）			1月1日現在居住している場所の所轄の税務署	要	決算：写し1通	<input type="checkbox"/>

※収入合算になられる方も所得証明資料をご提出いただけます。 ※連帯保証人（収入合算、担保提供）の方もご本人確認資料をご提出いただけます。  
※★は事前審査時にご提出いただき、変更ない場合はご提出不要です。

②物件、資金使用に関する書類

書類名	ご説明事項	土地購入	建物新築	新築建売	新築マンション	中古一戸建	中古マンション	リフォーム	借換え	チェック
登記(全部)事項証明書(土地・建物)	発行後3ヶ月以内	○	○	○		○	○	○	○	<input type="checkbox"/>
地積測量図(写)		○	○	○		○		○	○	<input type="checkbox"/>
住宅地図(写)		○	○	○	○	○	○	○	○	<input type="checkbox"/>
不動産売買契約書(写)・工事請負契約書(写)・見積書(写)		○	○	○	○	○	○	○	○	<input type="checkbox"/>
重要事項説明書(写)	署名、捺印のあるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	<input type="checkbox"/>
建築確認通知書・申請書(写)	表題部、1～5面		○	○		○		○	○	<input type="checkbox"/>
建物図面(写)	見取図・立面・平面・配置図		○	○		○	○	○	○	<input type="checkbox"/>
検査済証(写)			○	○		○		○	○	<input type="checkbox"/>
パンフレット(物件概要・間取図・価格表)(写)					○				○	<input type="checkbox"/>
固定資産税評価証明書(写)	路線価のない土地	○	○	○		○	○	○	○	<input type="checkbox"/>
固定資産税評価証明書(写)	建物					○	○	○	○	<input type="checkbox"/>
リフォーム工事前・後の工事箇所の写真						○	○	○		<input type="checkbox"/>

③該当する場合にご提出いただく書類

書類名	ご説明事項	チェック
既存住宅の土地・建物の登記(全部)事項証明書	住み替え・建て替えプランの場合	<input type="checkbox"/>
自宅の売買契約書(写)	住み替えプランの場合	<input type="checkbox"/>
償還表(写)・返済内容が確認できる通帳(写)	住み替え・建て替え・借換えプランの場合	<input type="checkbox"/>
仮換地指定通知書または仮換地証明書(写)	仮換地に新築される場合	<input type="checkbox"/>
保留地売買契約書(写)・保留地証明書(写)	保留地上の住宅を購入・新築される場合	<input type="checkbox"/>
権利譲渡承認申請書(写)・中間取得者と当該組合との売買契約書(写)	保留地を中間取得者から購入される場合	<input type="checkbox"/>
代金納付期限通知書(写)	競売物件購入の場合	<input type="checkbox"/>

**(ローンのご契約)** ※ミックスプランや分割のお借入れ(例:土地と建物)をご利用される方は2口分のご契約書類が必要となります。  
詳しくは窓口にお問い合わせください。

1. 実印(ご本人、連帯債務者、連帯保証人) .....
2. 返済用通帳、通帳届出印 .....
3. ご本人確認資料(ご本人、連帯債務者、連帯保証人) .....
4. 収入印紙(郵便局等であらかじめご購入ください) .....

ご契約書用	100万円超 500万円以下	2,000円
	500万円超 1,000万円以下	10,000円
	1,000万円超 5,000万円以下	20,000円
	5,000万円超 1億円以下	60,000円
特約書用	固定金利特約の場合	200円×1枚
	全期間固定金利の場合	不要

5. 印鑑証明書 .....

A 新住所の場合～契約来店時に住民票を新住所に移転している場合

土地融資の場合は現住所になります。

- ご本人、連帯債務者、連帯保証人…各3通

B 現住所の場合～契約来店時に住民票を新住所に移転していない場合

契約来店時に新住所の住居表示を確認させていただきます。

- ご本人、連帯債務者、連帯保証人…各2通

※実行時2週間前までに新住所の印鑑証明書それぞれ3通ずつ(登記用含む)と世帯全員の住民票1通をご提出いただきます。

(提携住宅ローンを利用される方は、別途打ち合わせさせていただきます。)

6. 新住所の住民票謄本(世帯全員の住民票)(本籍は不要)1通(登記用に別途1通必要になる場合があります) .....

7. 土地・建物の権利証(または所有権に係る登記識別情報通知書) .....

8. 土地・建物の登記(全部)事項証明書～登記前の場合は別途打ち合わせさせていただきます。 .....

9. 融資承認の条件書類 .....

10. 団体信用生命保険について .....

住宅ローンのお申込時の告知書有効期限(告知日を含め180日)が経過している方は再度加入手続きが必要です。

また、加入金額等の事由により、再度、当行所定の診断書をいただく場合があります。

## ◎住宅ローンに付随する契約

### (金銭消費貸借契約)

- 住宅ローンをご利用いただく際に、お客さまと銀行との間で交わす融資のご契約です。ご契約は、保証会社の正式審査承認後に行います。住宅ローンにおける重要な契約であり、契約内容について十分にご理解いただいた上で、ご契約手続きを行うことが大切です。
- この契約書には、住宅ローンのお取引をしていくために必要な内容が盛り込まれています。主に以下の内容となります。
  - お借入条件に関すること（お借入金額、お借入期間、ご返済金額、ご返済日等）。
  - 繰上返済に関すること（繰上返済できる日、繰上返済できる金額等）。
  - 期限前の全額返済義務に関すること（債務全額の期限前返済が必要となる要件等）。
  - 費用の負担や届出事項に関すること（お客さまにご負担いただく費用、お届け事項の変更等）。
  - 団体信用生命保険に関すること（保険事故時の届出等）。
- ご契約内容の中でも、特に重要なのは、「期限の利益の喪失事由」です。期限の利益喪失事由についてご説明いたします。
  - 住宅ローン契約は、分割払いにより最終期限までご返済いただく契約ですが、言い換えれば、「約束どおり支払いしていれば、期限までは一括返済しなくても良い契約（権利）」でもあります。しかし、例えばご返済の遅延等、相当の事由がある場合は、この権利を失い、その時点の債務全額をご返済いただかなければなりません。この相当の事由を「期限の利益の喪失事由」といいます。

### (保証委託契約)

- 住宅ローンのご契約では、保証会社と保証委託契約を締結していただき、保証会社の保証に基づく取扱いとなります。保証委託契約とは、お客さまが保証会社へ連帯保証を委託する際の約束事を定めたものであり、この契約に基づいて保証会社手数料や保証料の支払いが発生します。
  - ※ほくよう住宅ローンの保証会社はノースパシフィック㈱または全国保証㈱です。
- 保証料は、住宅ローンのお借入金額・期間に合わせて保証会社の審査により決めさせていただきます。ノースパシフィック㈱へのお支払方法は、前払・後払併用方式（※1）と後払方式（※2）があります。住宅ローン商品により、いずれかを選択いただけるものと、いずれか一方のみしか利用できないものがあります。
  - 全国保証㈱へのお支払方法は、前払方式（※3）のみとなります。
  - ※1「前払・後払併用方式」は、保証料の一部をお借入時までに保証会社へ前払いいただき、残りの保証料はお借入金利の中に含まれ、この中から銀行を通じて保証会社へお支払いいただく方式です。
  - ※2「後払方式」は、保証料はお借入金利に含まれ、この中から銀行を通じて保証会社へお支払いいただく方式です。
  - ※3「前払方式」は、保証料の全額をお借入時までに保証会社へ前払いいただきます。
- 住宅ローンお借入後、ご返済が長期間滞るなど、住宅ローンのご契約をご継続できない場合、保証会社がお客さまに代わって全額弁済を行う場合があります。これを「代位弁済」といいます。
  - (注) 代位弁済後は、住宅ローンの団体信用生命保険の加入対象外となりますので、ご注意ください。

## （**抵当権設定契約**）

- 住宅ローンのご契約では、ローンに関する債務を担保するため、土地や建物などの不動産に対し、保証会社が抵当権を設定し、その登記をさせていただきます。
- なお、以下に該当する場合は、お取引店に必ずご相談ください。
  - 不動産担保である土地、建物を他人に譲渡するとき。
  - 不動産担保である建物の増築や取り壊しを希望されるとき。
  - 不動産担保である建物が火災などの被害を受けられたとき。
  - 不動産担保である土地の敷地内に、別物件を建築（建て替え含む）されるとき。

### 【**抵当権の抹消手続きについて**】

#### 1. **住宅ローン完済後の抵当権の扱いについて**

住宅ローン完済後、お借入は無くなるため抵当権としての効力はありません。そのため、抵当権を抹消しなくても、普段生活していくうえでは、問題はありません。

しかし、今後、当該不動産の贈与や相続、売買取引の際に抵当権も抹消が求められます。数年経過した後、抵当権抹消に必要な書類が見当たらずに困ったというような話は実際にあります。

将来、お客さまご自身やご家族の方が困ることの無いよう、ご完済後、速やかな抵当権の抹消手続きをお勧めいたします。

#### 2. **抵当権の抹消手続きについて**

抵当権の抹消は、抹消に必要な書類を当該不動産の管轄の法務局に直接持参して、申請する必要があります。登記費用はお客さまのご負担となりますのでご了承ください。

抵当権抹消にあたっては、以下の方法があります。

- ①司法書士へ登記手続きを依頼する方法
- ②お客さまご自身で登記申請される方法

北洋銀行では、専門家である司法書士に手続きを依頼するようお勧めしております。抵当権抹消登記には、登録免許税や司法書士への手数料等の諸費用が必要となりますので、あらかじめご了承ください。

## （**住宅火災保険**）

- 住宅ローンにより取得されるご自宅建物は、住宅ローンお借入期間中、建物評価時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あります（保険会社の選定はお客さまの任意となります）。火災保険料はお客さまにご負担いただきます。

## (団体信用生命保険)

- 団体信用生命保険（以下、「団信」とは、住宅ローンの債務者が被保険者（保障の対象となる方）となり、銀行が保険料を支払って保険金の受取人となる契約です。
  - 北洋銀行の指定する保険会社の団信にご加入いただきます。なお、団信種類はご返済の途中で変更することはできません。
- ※ほくよう住宅ローン（全国保証(株)保証口）をご利用の場合は、全国保証(株)が指定する団信にご加入いただきます。詳しくは「重要事項のご説明」「契約概要・注意喚起情報」を必ずご確認ください。

〔団体信用生命保険保障内容一覧表〕

項目	団信種類	第二地銀協 団信 (※1)	がん保障付 団信 (※2)	三大疾病 保障付 団信 (※2)	八大疾病 保障付 団信 (※2) (※3)	<b>NEW</b> ほくよう 住実団信 (傷病補償付) (※4)	ハートフル 団信 (※2)
残債一括返済保障 (住宅ローン残高が0円になります)	死亡 高度障害	○	○	○	○	○	○
	がん	—	○	○	○	○	—
	生まれて はじめて がんに 罹患したと 診断確定 されたとき	保障は ありません	(注1) (注2)	(注1) (注2)	(注1) (注2)	(注1) (注2)	保障は ありません
	急性心筋梗塞	—	—	○	○	○	—
	労働の制限を 必要とする 状態が60日 以上継続した とき	保障は ありません	保障は ありません	(注3)	(注3)	(注3)	保障は ありません
	脳卒中	—	—	○	○	○	—
	所定の状態 (※5)が 60日以上 継続したとき	保障は ありません	保障は ありません	(注3)	(注3)	(注3)	保障は ありません
	糖尿病、高血圧 性疾患、慢性腎 不全、肝疾患、 慢性膵炎	—	—	—	○	○	—
	入院日数が継続して180日 以上となった とき	保障は ありません	保障は ありません	保障は ありません	(注4)	(注4)	保障は ありません

項目	団信種類	第二地銀協 団信 (※1)	がん保障付 団信 (※2)	三大疾病 保障付 団信 (※2)	八大疾病 保障付 団信 (※2) (※3)	<b>NEW</b> ほくよう 住実団信 (傷病補償付) (※4)	ハートフル 団信 (※2)
<b>NEW</b> 残債一括返済保障	八大疾病以外の 病気・ケガ	—	—	—	—	○	—
	●就業不能 状態(※6)が 180日を 超えて 継続したとき ●待機期間 3ヶ月(※7)	保障は ありません	保障は ありません	保障は ありません	保障は ありません	(注5) (注6)	保障は ありません
<b>NEW</b> 月額返済保障	八大疾病以外の 病気・ケガ	—	—	—	—	○	—
	●就業不能 状態(※6)が 2ヶ月を超えて 最初の約定 返済日まで継続 したとき ●待機期間 3ヶ月(※7)	保障は ありません	保障は ありません	保障は ありません	保障は ありません	返済額の1ヶ 月分をお支払 いします (注5) (注6)	保障は ありません
リビング・ニーズ	余命6ヶ月 以内と判断 されたとき (※8)	—	○	○	○	○	○

- ※1 第二地銀協団体信用生命保険の引受幹事保険会社：日本生命保険(相)
- ※2 団体信用生命保険の引受保険会社：三井住友海上あいおい生命保険㈱
- ※3 八大疾病とは三大疾病[がん(「上皮内がん(上皮内新生物)」および「皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん」を除く)・急性心筋梗塞・脳卒中]および5つの重度疾病[糖尿病・高血圧性疾患・慢性腎不全・肝疾患・慢性膵炎]を指します。
- ※4 団体信用生命保険の引受保険会社：三井住友海上あいおい生命保険㈱、就業不能信用費用保険の引受保険会社：三井住友海上火災保険㈱
- ※5 責任開始日以後の疾病を原因として、保険期間中に脳卒中を発病し、その疾病により初めて医師の診療を受けた日からその日を含めて60日以上、言語障害、運動失調、麻痺等の他覚的な神経学的後遺症が継続したと医師によって診断されたとき。
- ※6 「就業不能状態」とは、ケガや病気のため、入院していることまたは医師の治療を受けていることにより、その方の経験・能力に応じたいかなる業務にも全く従事できない状態をいいます。
- ※7 「待機期間」とは、「被保険者のしおり」に記載の責任開始日から起算した協定書記載の期間をいい、保険金支払い事由の発生が待機期間中のときは、保険金をお支払いしません。
- ※8 医師の診断をもとに余命6ヶ月以内と保険会社によって判断されたとき、死亡保険金額と同額の特約保険金が支払われます。

**(保障内容のご留意点)**

- (注1) 「上皮内がん」「皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん」は対象となりません(「上皮内がん」は子宮頸がん0期、食道上皮内がん、乳房・膀胱などの非浸潤がん、大腸の粘膜内がん等があります)。
- (注2) 責任開始日前あるいは責任開始日からその日を含めて90日以内にがんと診断確定された場合、保障の対象となりません。
- (注3) 責任開始日前の疾病を原因として発病した脳卒中および急性心筋梗塞(しんきんこうそく)は保障の対象となりません。
- (注4) 責任開始日前の疾病を原因としての長期入院については、保障の対象となりません。
- (注5) 責任開始日より前に発病した病気または発生した事故によるケガについては原則として保障の対象となりません。
- (注6) 「八大疾病以外の病気」とは、がん(「上皮内がん」は含みません。)、急性心筋梗塞、脳卒中、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎以外の病気をいいます。  
 なお、医学的他覚所見のない頸(けい)部症候群、腰痛その他の症状、精神障害、皮膚のその他の悪性新生物(悪性黒色腫を除く皮膚がん)等は、保障の対象となりません。

〔団体信用生命保険ご加入要件一覧表〕

項目	第二地銀協団信	がん保障付団信 三大疾病保障付団信 八大疾病保障付団信 ほくよう住実団信 ハートフル団信
保険加入年齢 (お借入時の年齢)	お借入時点で満20歳以上満65歳未満 (親子リレー特約の場合は、お借入時、満20歳以上満70歳未満)	お借入時点で満20歳以上満51歳未満 *親子リレー特約はご利用いただけません。 *ハートフル団信は連帯債務はご利用いただけません。
保険脱退年齢 (完済時の年齢)	満82歳未満(親子リレー特約の場合は子の年齢が満82歳未満)	満82歳未満 *ほくよう住実団信は満81歳未満
保険金額	1億円以内 *5,000万円を超える場合は第二地銀協所定の「健康診断結果証明書」が必要となります。	1億円以内 *4,000万円を超える場合は、三井住友海上あいおい生命保険(株)所定の「健康診断結果証明書」が必要となります。 *「ハートフル団体信用生命保険」は、金額にかかわらず、三井住友海上あいおい生命保険(株)所定の「健康診断結果証明書」が必要となります。
金利上乗せ (※)	金利上乗せはありません	がん・三大・八大団信…………… +年0.2% ほくよう住実団信…………… +年0.3% ハートフル団信…………… +年0.5%
引受保険会社	主幹事：日本生命保険(相)	引受：三井住友海上あいおい生命保険(株) *ほくよう住実団信は、三井住友海上あいおい生命保険(株)および三井住友海上火災保険(株)
その他	「ほくよう住実団信」については、八大疾病の保障は団体信用生命保険、八大疾病以外のケガや病気は就業不能信用費用保険にて補償します。 ご加入手続きの詳細は、窓口でご確認ください。	

※上記金利上乗せ幅については、以下のお取引をいただいている方が対象となります。上乗せ幅が異なる金利タイプもございますので、詳しくは窓口にお問い合わせください。

- (適用対象の方)
- ・ 当行と次のうち2つ以上のお取引をいただいている方(住宅ローンお申込と同時に引受をいただいた方も対象となります)
  - ・ clover(クレジット機能付ICキャッシュカード)
  - ・ 給与振込
  - ・ 公共料金自動支払(電話・電気・ガス・水道・NHKのうち、3項目以上)

上記適用対象の方以外は、店頭基準金利が適用となり、金利上乗せ幅は以下のとおりです。(平成27年4月1日現在)

- がん団信…………… 店頭基準金利 +年0.2%
- 三大・八大団信…………… 店頭基準金利 +年0.3%
- ほくよう住実団信…………… 店頭基準金利 +年0.4%
- ハートフル団信…………… 店頭基準金利 +年0.6%







# 住宅ローンに関する公的制度・税金

## 1. 住宅借入金等特別控除

住宅借入金特別控除とは、住宅ローン等でマイホームを新築、購入、増改築等をした際、一定の要件に当てはまれば、年末のローン残高に応じて所得税の税額控除を受けることができるというものです。

適用を受けるためには、確定申告の手続きが必要になります。給与取得者の方は、初年度(入居後最初に適用を受ける年)のみ確定申告が必要で、2年目以降は、会社の年末調整の際、「給与取得者の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除申告書」等を勤務先に提出し、控除を受けることができます。給与取得のみ以外の方は、毎年確定申告が必要になります。

なお、控除を受けるための要件等の詳細については、最寄の税務署か国税庁のホームページでご確認ください。

### 【概要(新築・中古)】

※カッコ内は認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合

入居日	ローン残高の上限	控除期間	控除率	最高控除額	適用消費税率
H26.4.1～ H29.12.31	4,000万円 (5,000万円)	10年	1%	400万円 (500万円)	8%または10%

### 〔一部繰上返済、お借換えをされる場合のご注意事項〕

#### ○お借入後、一部繰上返済により、ご返済期間を短縮させる場合

・一部繰上返済によって当該ローンの初回返済日から最終返済日までの期間が10年未満となる場合は、控除の対象とはなりません。

※返済期間とは、初回返済日から最終返済日までの期間を指します。(当初借入日ではありません)

#### ○他の金融機関からのお借換えの場合

・お借換え後の住宅ローン返済期間が10年未満の場合は、控除の対象となりません。  
(お借換え前のご返済期間は含まれません)

・お借換えにかかる諸費用は、控除の対象となりません。

例：他の金融機関の残債950万円にお借換費用50万円を含めて合計1,000万円でお借換された場合

この場合、控除対象となる残高は他行の残債であった「950万円分」です。  
つまり、「1,000万円のうち950万円 (=95%)」が対象です。

借換した年の年末残高が960万円であった場合

残高は「960万円」ですが、控除対象となる借入金残高は…960万円×95%=912万円です。  
※「960万円-912万円=48万円」は諸費用分として控除対象外となります。

次の年の年末残高が910万円であった場合

残高は「910万円」ですが、控除対象となる借入金残高は…910万円×95%=864.5万円です。  
※「910万円-864.5万円=45.5万円」は諸費用分として控除対象外となります。

上記のようにお借換をされた場合の住宅取得控除では、毎年、申告の担当者がお借入金残高のうち、いくらが控除の対象の対象になるのか計算する必要があります。そのため、お借換をされたお客さまは「対象残高がいくらなのかわかる資料（例：お借換前の残高証明書、償還表など）」を会社の経理担当者もしくは税務署（自身で申告する場合）に提出する必要があります。

なお、上記はあくまで仮定の金額での例です。詳細については最寄りの税務署か国税庁のホームページでご確認ください。

〔参考・国税庁ホームページ〕※平成27年2月2日現在の情報であり、変更される場合がございます。

（マイホームの取得や増改築などしたとき）

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/shoto303.htm>

（お借換の場合）

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1233.htm>

## 2. すまい給付金

すまい給付金とは、消費税率引上げ(5%→8%)による住宅取得者の負担を軽減するために平成26年4月に創設された制度です。

支払っている所得税等から控除するしくみである住宅借入金等特別控除の負担軽減効果が十分に及ばない方に対し、消費税率引上げによる負担軽減のため、年収に応じて現金が給付されます(最高30万円)。

給付額は、住宅ローンのお借入額に関らず、年収、家族構成、持分等に応じて決まります。詳しくは、国税庁のホームページでご確認ください。

〔年収の目安と給付基礎額〕※消費税8%で住宅購入の場合

例：妻が専業主婦、子どもが16歳未満のケース

年収の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

〔消費税増税に伴う支援策効果の拡充〕

消費税	住宅取得控除最高控除額（※1）	住民税からの控除上限額（※2）	すまい給付金
5%	200万円（300万円）	9.75万円	—
8%	400万円（500万円）	13.65万円	最大30万円
10%（※3）	（消費税8%の場合と）控除額に変更なし		最大50万円

※1 カッコ内は設定長期優良住宅または設定低炭素住宅の場合

※2 所得税から控除しきれない額は、所得税の課税総所得金額等の7%または13万6,500円のうち小さい方の額を上限として住民税から控除

※3 平成29年4月からの予定で今後経済動向等により変更の可能性もあります

### 3. 省エネ住宅ポイント

省エネ住宅ポイント制度とは、一定の省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームに治して、さまざまな商品等と交換できるポイントを発行するものです。

自ら居住することを目的として、エコ住宅を新築される方とエコリフォームをされる方が対象で、発行されるポイントは1戸あたり30万ポイントが上限です（※耐震改修をとまなうエコリフォームの場合、上限は45万ポイントとなります）。

ポイントが発行されるまでには、「発行申請」「交換申請」「完了報告」等の手続きが必要です。なお、対象・条件・期間等の詳細は国土交通省ホームページをご覧ください。

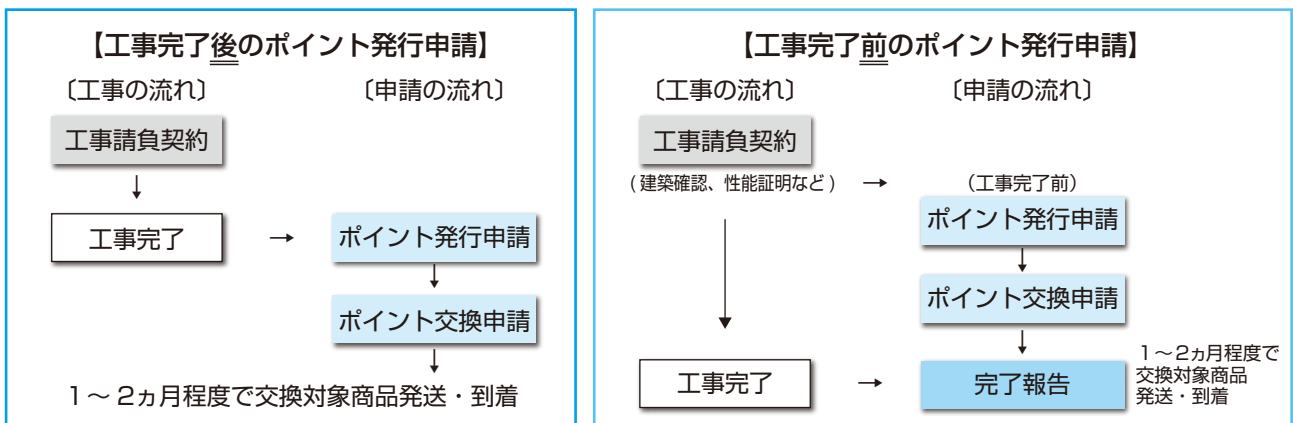
〔主な対象・要件〕

消費税	対象住宅・リフォームの要件	居住要件	ポイント数 ※1ポイント=1円相当
新築住宅	①トップランナー基準（※1）相当	自ら居住する住宅	一律30万ポイント
	②断熱等性能等級4（※2）の木造住宅		
リフォーム	①窓の断熱改修	全ての住宅	最大30万ポイント （耐震改修を行う場合は最大45万ポイント）
	②外壁、屋根・天井または床の断熱改修		
	③一定規模以上のエコ住宅設備の改修を伴うリフォーム		
	④①～③と併せて行うバリアフリー改修、耐震改修など		

※1 家庭の冷暖房・給湯・換気・照明など、各設備の一次エネルギー消費量を抑えるために設けられた基準

※2 等級が少ないほど省エネ住宅になります

〔基本的な申請の流れ〕



【従来制度との主な違い】

		従来制度 (復興支援・住宅エコポイント)	新制度 (省エネ住宅ポイント)
対象期間		H23.10~H24.10に着工	H26.12.27以降に契約 (着工は契約締結日~H28.3.31)
対象住宅		新築、リフォーム	新築、リフォーム、 <b>完成済新築住宅の購入</b>
対象種別		持ち家、借家	持ち家、借家(リフォームのみ)
対象住宅の性能要件等	新築	トップランナー基準相応(木造住宅は等級4)	トップランナー基準相応(木造住宅は等級4)
	リフォーム	(1)窓の断熱改修 (2)外壁、屋根・天井、床の断熱改修  +上記(1)又は(2)にともなう以下の工事等 ①バリアフリー改修 ②エコ住宅設備の設置 (太陽熱利用システム、高断熱浴槽、節水型トイレ) ③リフォーム瑕疵保険への加入 ④耐震改修	(1)窓の断熱改修 (2)外壁、屋根・天井、床の断熱改修(部分断熱可) (3) <b>設備エコ改修(エコ住宅設備3種類以上)</b>  +上記(1)~(3)のいずれかにともなう以下の工事等 ①バリアフリー改修 ②エコ住宅設備の設置 (太陽熱利用システム、高断熱浴槽、節水型トイレ、 <b>高効率給湯機、節湯水栓</b> ) ③リフォーム瑕疵保険への加入 ④耐震改修
ポイント数	新築	被災地:30万ポイント、その他:15万ポイント	30万ポイント
	リフォーム	最大30万ポイント (耐震改修を行う場合:最大45万ポイント) (工事内容に応じ2千~10万ポイント)	最大30万ポイント(耐震改修を行う場合:最大45万ポイント) (工事内容に応じ <b>3千~12万ポイント</b> ) ( <b>既存住宅購入を伴うリフォームはポイント加算</b> )
交換商品		地域産品、商品券等 (被災地支援にポイントの半分以上を充当)	地域産品、商品券等

## 4. 住宅取得等資金の贈与税非課税枠

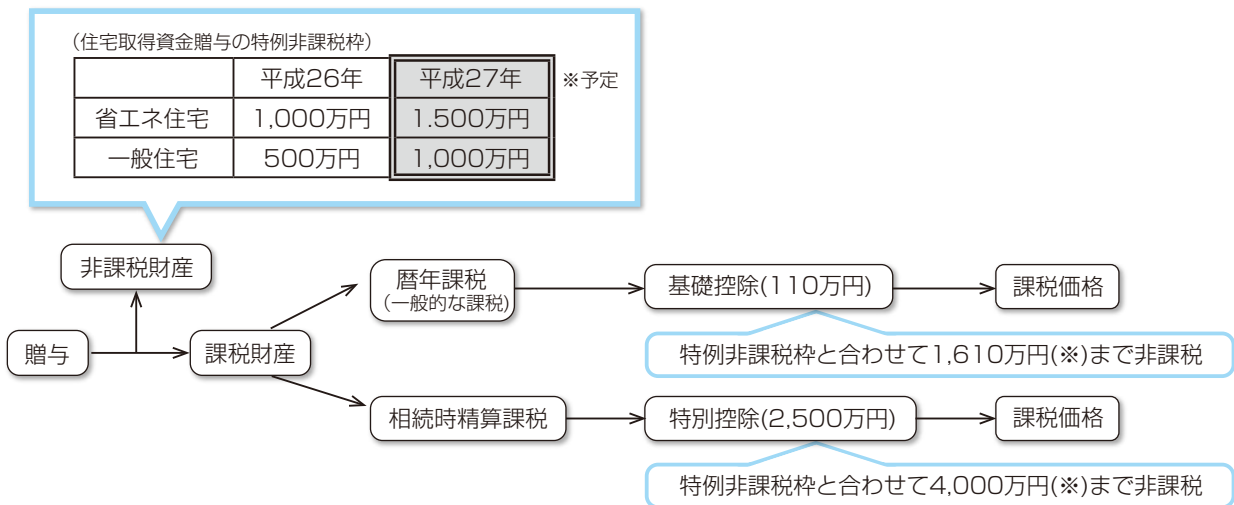
父母や祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定金額までの贈与税は非課税となります。

平成27年中の贈与は非課税枠が500万円→1,000万円(省エネ住宅は1,000万円→1,500万円)に拡大予定、さらに平成28年10月から平成29年9月までに契約し、消費税率10%で購入する場合には非課税枠が3,000万円まで拡大予定となっています(平成27年以降は法案国会可決後に正式決定します)。

〔贈与税のキホンと住宅取得資金贈与の特別〕

贈与税とは、個人から財産をもらったときに課税される税金です。

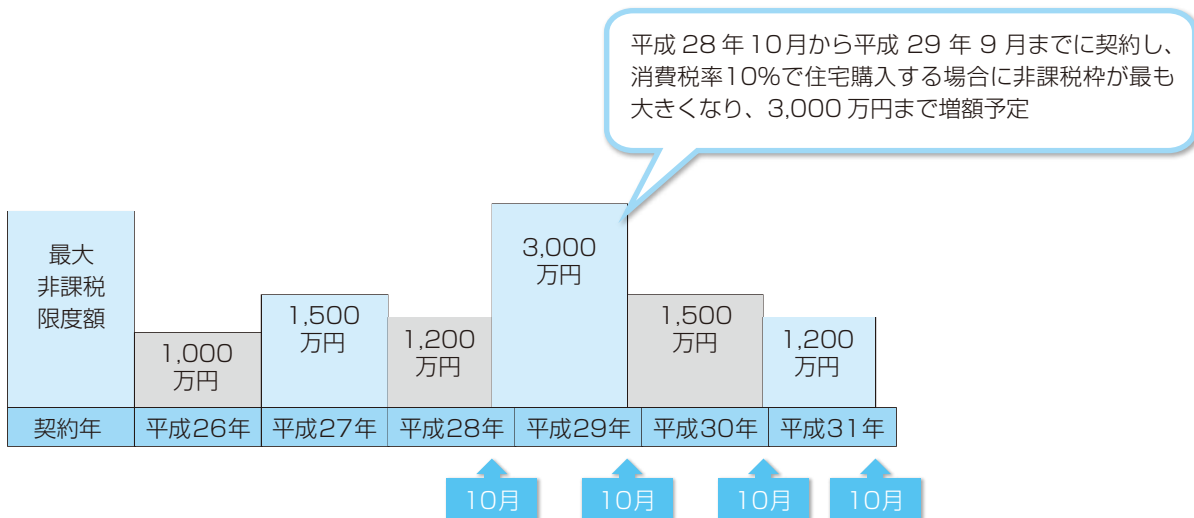
贈与税の課税方式には「暦年課税」と「相続時精算課税」の2種類があり、納税者(もらった人)が選択することができます。



(※)平成27年中の省エネ住宅取得資金の贈与の場合(予定)

〔今後の住宅取得資金の非課税贈与額予定〕

※平成27年以降は法案国会可決後に正式決定します



## ほくよう住宅ローン(NP保証口)商品概要

商品名	ほくよう住宅ローン (NP保証口)																								
お借入時年齢	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お借入時、満20歳以上満65歳未満で、ローン完済時、満82歳未満。</li> <li>・親子リレー特約の場合は、親子ともに満20歳以上満70歳未満かつローン完済時、子が満82歳未満。(第二地銀協統一団信以外の団体信用生命保険にご加入される場合は満20歳以上満51歳未満かつローンご完済時82歳未満(ほくよう住実団信の場合は完済時年齢が満81歳未満)。ほくよう住実団信・がん保障付団信・三大疾病団信・八大疾病団信の場合は、親子リレーはお取扱できません。ハートフル団信付住宅ローンの場合は、連帯債務のお取扱はできません。)</li> </ul>																								
ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入申込人で本人の前年度税込み年収200万円以上の方。</li> <li>・同一事業所に2年以上勤務していること、個人事業主または会社経営者の方は同一事業を3年以上継続していること(年金受給者の受給年数は問いません)。</li> <li>・保証会社の保証を得られること。</li> <li>・当行の指定する団体信用生命保険のいずれかに加入できること。</li> <li>・以下の総返済比率(他の借入を含む)の範囲内であること。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="427 1025 1410 1272"> <thead> <tr> <th colspan="2">単独債務の場合</th> <th colspan="2">収入合算の場合</th> </tr> <tr> <th>前年年収</th> <th>返済比率</th> <th>前年年収</th> <th>返済比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300万円未満</td> <td>25%以内</td> <td>300万円未満</td> <td>20%以内</td> </tr> <tr> <td>400万円未満</td> <td>30%以内</td> <td>400万円未満</td> <td>25%以内</td> </tr> <tr> <td>600万円未満</td> <td>35%以内</td> <td>600万円未満</td> <td>30%以内</td> </tr> <tr> <td>600万円以上</td> <td>40%以内</td> <td>600万円以上</td> <td>35%以内</td> </tr> </tbody> </table>	単独債務の場合		収入合算の場合		前年年収	返済比率	前年年収	返済比率	300万円未満	25%以内	300万円未満	20%以内	400万円未満	30%以内	400万円未満	25%以内	600万円未満	35%以内	600万円未満	30%以内	600万円以上	40%以内	600万円以上	35%以内
単独債務の場合		収入合算の場合																							
前年年収	返済比率	前年年収	返済比率																						
300万円未満	25%以内	300万円未満	20%以内																						
400万円未満	30%以内	400万円未満	25%以内																						
600万円未満	35%以内	600万円未満	30%以内																						
600万円以上	40%以内	600万円以上	35%以内																						
お使いみち	<p>①マイホーム新築 ②建売住宅・分譲マンション購入 ③中古住宅購入(マンションを含みます) ④住み替え・建て替え ⑤住宅リフォーム ⑥土地購入(住宅を建築する計画があるものに限り) ⑦既存住宅借入金の借換え(既存当行ローンの借換えはできません) ⑧セカンドハウス新築・購入 ⑨店舗併用住宅の新築・購入(住宅部分が50%以上でかつ店舗部分は賃貸しないものに限り) ⑩フルリフォーム・フルリフォーム済中古住宅の購入 ⑪上記①～⑩に付帯する諸費用(事務取扱手数料、保証料、住宅火災保険料、登記費用、仲介手数料、住宅性能評価申請料、マンション修繕積立金及び管理準備金等、経過利息(既存住宅借入金の借換えの場合))</p> <p>(注) フルリフォーム・フルリフォーム済中古住宅は次に該当する専用住宅に限定してマイホーム新築と同じ審査基準を適用させていただきます。下記に該当しない場合は住宅リフォーム、中古住宅購入での取扱いとなります。</p> <p>※北海道R住宅先導的モデル事業の要件に該当する場合          ※JIOのフルリフォームプラン ※その他当行が定めた場合</p>																								



お借入限度額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・200万円以上1億円以内（1万円単位）</li> <li>※総所要資金額内、かつ、保証会社が保証を承諾する金額の範囲内。</li> </ul>
お借入期間	<p>2年以上35年以内（1年単位）</p> <p>（注1）自己資金が10%以上の場合等、一部の新築住宅については35年超40年以内のお取扱いがございます。</p> <p>（注2）お借換え資金の場合は、既存借入金の残存返済期間内となります。</p> <p>（注3）中古住宅の場合は、一部制限がございます。</p>
保証	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ノースパシフィック㈱の保証とし、原則として保証人は不要です。なお、担保提供者・収入合算者は連帯保証人として申受けます。</li> <li>・保証会社の事務取扱手数料：48,600円（税込み） ※事務取扱手数料は、金額等を変更する場合があります。</li> <li>・保証料のお支払方法は、以下の2種類からお選びいただけます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）保証料前払・後払併用方式 <p>保証料の一部は、お借入時まで事務取扱手数料と合算で保証会社に前払いいただきます（提携住宅ローンは除きます）。残りの保証料はお借入金利に含まれ、この中から銀行を通じて保証会社へお支払いいただきます。</p> <p>（注1）前払いいただく保証料は、お借入金額、お借入期間などにより異なりますので、店頭でお問合せください。</p> <p>〈例〉お借入金額1,000万円 お借入期間25年の場合 86,180円～301,940円</p> <p>（注2）一部または全額繰上返済をされた場合、前払いいただいた保証料は、保証会社所定の返戻料率により計算された金額を返戻いたします。</p> </li> <li>（2）保証料後払方式 <p>保証料はお借入金利に含まれ、この中から銀行を通じて保証会社へお支払いいただきます。この場合、お借入金利は「保証料前払・後払併用方式」の金利に年0.2%上乗せとなります。</p> <p>（注）保証料後払方式については、一部または全額繰上返済をされた場合の保証料返戻はありません。</p> </li> </ul> </li> </ul>
火災保険	<p>建物時価相当額以上を保険金額とし、かつ、お借入期間以上を保険期間とする長期火災保険にご加入いただけます。</p>
担保	<p>ノースパシフィック㈱に対し、ご融資対象となる建物とその敷地に原則、第一順位の抵当権を設定登記させていただきます。</p>

（平成27年4月1日現在）

# お問い合わせ

北洋銀行では、お客さまに最適なプランをお選びいただけるようなご提案をいたします。  
ぜひお気軽にローン窓口へお問い合わせください。

**店舗窓口 営業時間 平日9:00~15:00**

**ローンプラザ 営業時間 平日9:00~15:00 ※北洋ローンプラザ、麻生ローンプラザは平日9:00~16:30**

- 北洋銀行は各種ローンの相談・受付等を専門に行うローンプラザを全道20ヵ所に設置しており、専門スタッフが住宅の取得やお借換えまであらゆるご相談にお応えいたします。
- 土****日****祝**にご相談いただけるローンプラザもございます。平日にお休みを取れない方でも、ごゆっくりご相談いただけます。

札幌市内	住所	電話番号	土日祝の営業時間
北洋ローンプラザ	札幌市中央区大通西3丁目7番地 北洋銀行 本店営業部2階	011-261-1357	土日祝 10:00~16:30
麻生ローンプラザ	札幌市北区北38条西4丁目2番15号 北洋銀行麻生支店1階	011-738-3851	土日 10:00~16:30
東区ローンプラザ	札幌市東区北15条東15丁目4番10号 北洋銀行北十五条支店2階	011-751-1131	土日 10:00~16:30
白石ローンプラザ	札幌市白石区本通4丁目南2番8号 北洋銀行白石中央支店2階	011-861-8261	土日 10:00~16:30
厚別ローンプラザ	札幌市厚別区厚別中央2条5丁目7番4号 北洋銀行厚別中央支店2階	011-891-8630	土 10:00~16:30
豊平ローンプラザ	札幌市豊平区豊平3条8丁目1番53号 北洋銀行豊平支店2階	011-837-8831	
月寒ローンプラザ	札幌市豊平区月寒中央通9丁目3番1号 北洋銀行月寒中央支店2階	011-851-5246	土日 10:00~16:30
琴似ローンプラザ	札幌市西区琴似2条5丁目1番1号 北洋銀行琴似中央支店2階	011-631-1633	土日 10:00~16:30
平岸ローンプラザ	札幌市豊平区平岸3条8丁目1番33号 北洋銀行平岸中央支店2階	011-822-6170	土日 10:00~16:30

道内主要都市	住所	電話番号	土日祝の営業時間
千歳ローンプラザ	千歳市千代田町3丁目8番地 北洋銀行千歳中央支店向い	0123-23-3172	日 10:00~16:30
野幌ローンプラザ	江別市野幌町47番地14 北洋銀行野幌中央支店2階	011-384-7222	
岩見沢ローンプラザ	岩見沢市4条西6丁目12番地1 北洋銀行岩見沢中央支店2階	0126-22-1060	
小樽ローンプラザ	小樽市稲穂2丁目2番4号 北洋銀行小樽中央支店2階	0134-23-8117	
函館ローンプラザ	函館市美原1丁目12番5号 北洋銀行美原支店2階	0138-43-6601	
室蘭ローンプラザ	室蘭市中島町1丁目22番6号 北洋銀行中島町支店2階	0143-44-1021	
苫小牧ローンプラザ	苫小牧市表町2丁目1番7号 北洋銀行苫小牧中央支店2階	0144-33-3620	
旭川ローンプラザ	旭川市4条通9丁目1703番地 北洋銀行旭川中央支店2階	0166-26-2121	
帯広ローンプラザ	帯広市西2条南12丁目1 JR帯広駅北口ビル2階	0155-24-5234	
釧路ローンプラザ	釧路市北大通6丁目2番地 北洋銀行釧路中央支店2階	0154-23-5110	
北見ローンプラザ	北見市北2条東1丁目2番地 北洋銀行北見中央支店1階	0157-24-1411	

## 個人ローンフリーダイヤル (携帯電話からもOK) 0120-808-389

- 平日9:00~17:00 土日祝10:00~16:30 ※年末年始はご利用いただけません

## 女性専用フリーダイヤル 0120-878-389

- 平日9:00~17:00 土日祝10:00~16:30 ※年末年始はご利用いただけません

ホームページ

<http://www.hokuyobank.co.jp/>

検索

### 事前審査申込

インターネットでご自宅から住宅ローン事前審査のお申込ができます。

### 金利情報

住宅ローン金利を含めた店頭基準金利をチェックできます。

### シミュレーション

毎月のご返済額やお借換えのメリットを試算できます。

### 固定金利選択

お借入後、固定金利終了時における固定金利再選択のお申込ができます。

本冊子をご覧になっていただき、ありがとうございました

# MEMO

A series of horizontal dashed lines for writing.

