

HOKUYO BANK

北洋銀行のローン — 手続きガイド —

※本冊子の内容は変更となる場合がございます。(2024年5月20日現在)

お気軽にご相談ください

住宅ローン

住宅ローン専用ダイヤル **TEL.0570-080-389**

平日9:00~16:30/土日10:00~16:30

※祝・年末年始・GWはご利用いただけません。※通話料はお客さま負担となります。

マイカーローン 教育ローン
リフォームローン フリーローン

北洋銀行
ローンコンタクトセンター **TEL.0120-608-552**

平日9:00~17:00

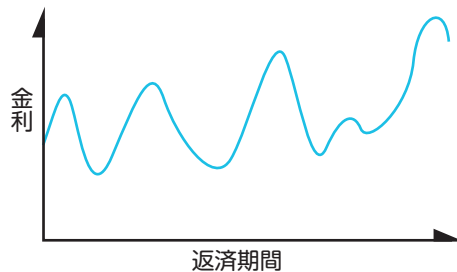
ローン金利について

金利タイプには、大きく3つあり、「変動金利型」、「固定金利特約型」、「全期間固定金利型」があります。それぞれ、メリットとデメリットがありますので、ご自身のライフプランに合わせて選択することをお勧めします。

変動金利型

変動金利型

定期的に、金融情勢の変化等に伴い金利が変動する



メリット

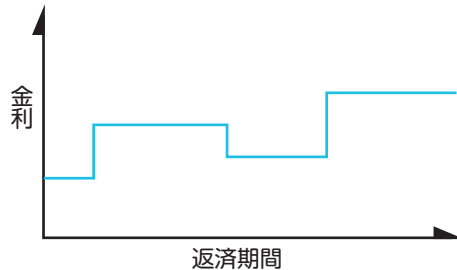
- 借入後に金利が低下すると、返済額が減少。

デメリット

- 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。

固定金利特約型

「3年間〇%」など、一定期間(特約期間)の金利が固定される



メリット

- 特約期間中は返済額を確定できる。
- 特約期間中に市場金利が上昇しても、金利は上がらない。

デメリット

- 特約期間中に市場金利が低下しても、金利は下がらない。
- 借入時に固定金利期間後の返済額が確定しないので、返済計画が立てにくい。

固定金利型

全期間固定金利型

借入時のご契約金利が全返済期間を通じて変わらない



メリット

- 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。

デメリット

- 借入後に市場金利が低下しても返済額が変わらない。

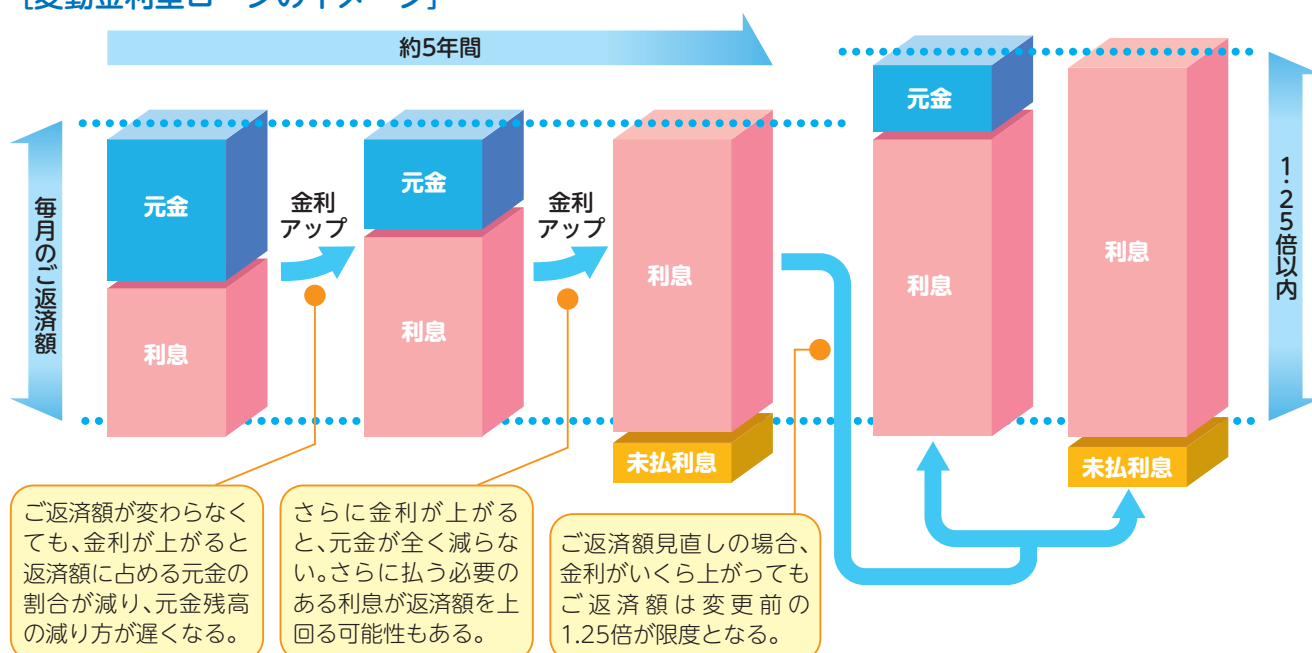
1 変動金利型

- 住宅ローンの変動金利は、市場の金利に基づき決定される「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（半年ごとの増額返済を併用する場合は、6月以降最初に到来する増額返済日の翌日）から、10月1日基準日分は12月の約定支払日の翌日（半年ごとの増額返済を併用する場合は、12月以降最初に到来する増額返済日の翌日）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。

2 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。住宅ローンの場合、（元利均等返済の）元利合計返済額の変更は10月1日を5回経過する都度行ない、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。

[変動金利型ローンのイメージ]



[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 (— 円)	15,940,991円 (— 円)	18,299,322円 (— 円)	21,043,742円 (234,720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)

(国土交通省ホームページをもとに作成)

(注1) 住宅ローンの場合、当初5年間は、返済額の見直しはありません。

(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。

3 固定金利特約型

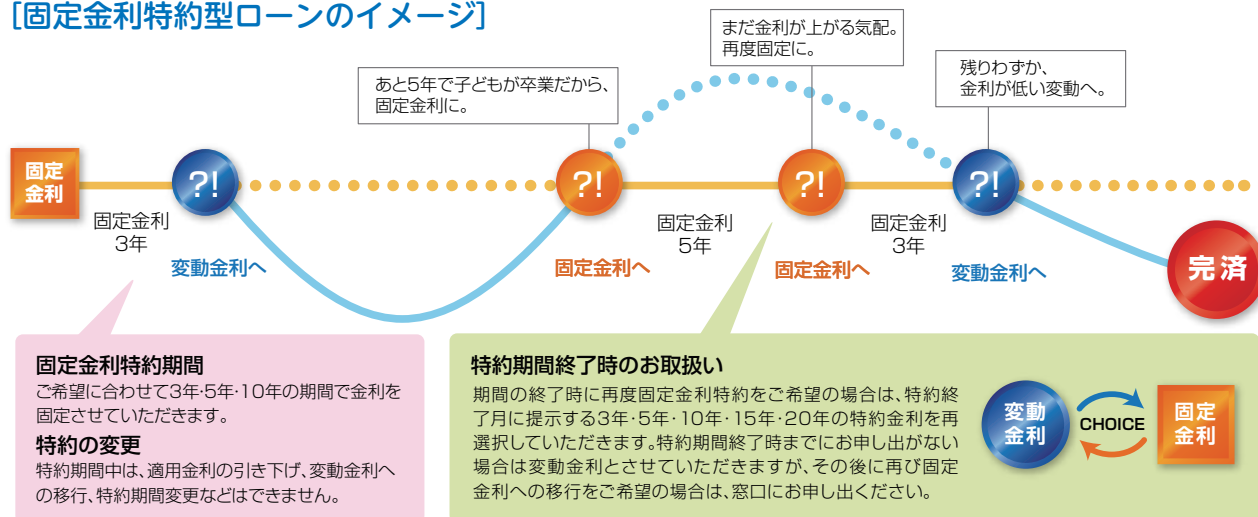
- 固定金利は、返済残存期間の範囲内で、3年、5年、10年、15年、20年のいずれかの特約期間を指定のうえご選択いただけます。固定金利特約期間終了後、固定金利特約を再度ご選択いただくこともできますが、特約期間終了日の前日までに再選択のお申し出がない場合、自動的に変動金利に移行いたします。
- 変動金利は年2回金利の見直しを行ないますが、固定金利特約契約を結ぶことで、固定金利特約期間中(3年、5年、10年、15年、20年でご選択いただきます)は金利が固定され、固定金利特約期間終了後は自動的に変動金利となります。ただし、固定金利特約期間終了後、固定金利特約契約を結び直すことにより、再び固定金利特約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

4 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えば、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、以下のようになります。

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	218,244円	187,488円	160,198円
		利 息	206,097円	298,212円	390,576円	483,134円
30年間の総返済額 ※4年目以降金利が変動しない場合			13,760,690円	15,320,339円	16,984,08円	18,745,814円
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)

5 全期間固定金利型

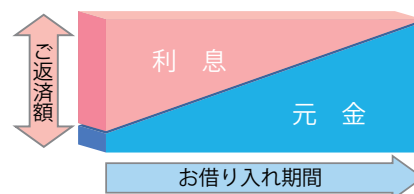
- ご返済終了まで、当初契約の金利が変わらないローンです。固定金利特約期間中と同様、他の金利への変更ができない点に、ご注意ください。

ローンの返済方法

北洋銀行のローンは、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。

1 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+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。



2 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	×

3 利息のお支払い時期

利息のお支払いは、毎回(毎月払、ボーナス払)のご返済日に、前回ご返済以降の利息をいただく「後払方式」となります。また、利息の計算は月割りで行います。ただし、第1回返済日がお借入日から1ヶ月未満、または、1ヶ月超2ヶ月未満の場合は、1ヶ月に満たない期間について1年を365日として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	利息後払方式のため、お借入日に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日分の利息					
③	前回の毎月分のご返済後残高に対し、1ヶ月分の利息					
④	500万円に対し4/15～7/20の87日間分の利息					
⑤	前回のボーナス分のご返済後残高に対し、6ヶ月分の利息					

ご注意いただきたい事項

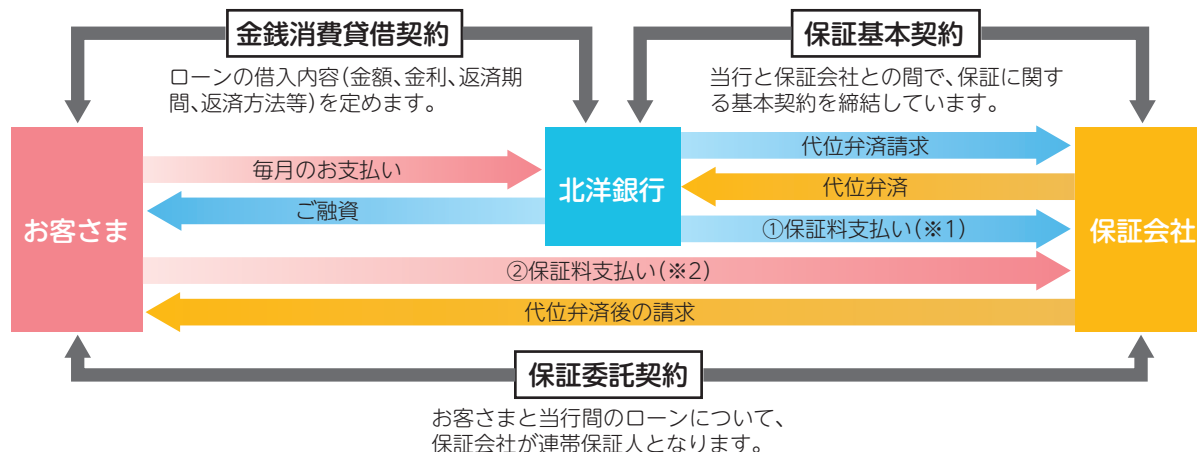
- ご契約後の繰上返済や返済条件の変更手続きを行う場合、ご返済金額や手数料とは別に、前回ご返済日の翌日から手続き日までのお利息(経過利息)をいただく場合があります。
- お借入日から第1回目のご返済日までの期間が、1ヶ月以上ある場合の初回返済額は、1ヶ月を超える期間の利息が加算された金額となります。

保証会社と保証料・事務手数料

当行指定の保証会社の保証をご利用いただきます。保証会社により保証料や手数料が異なり、お客さまが選択できる団体信用生命保険、あるいは、金額・期間等の融資条件が異なる場合もございます。

1 保証会社について

【保証会社のしくみ】



※1 ①保証料支払いは、保証料後払方式による支払いをさします。

※2 ②保証料支払いは、保証料前払方式による支払いをさします。それぞれの支払方式については、下記2・(2)保証料のお支払方法をご参照ください。

2 保証会社あて保証料

(1)保証料について

保証会社がお客さまの当行に対するお借り入れの連帯保証を引き受ける際に、お支払いいただきます。保証料は保証会社によって異なり、ローンの種類、資金使途、お仕事等の状況、担保となる不動産の権利関係、お借り入れの金額、お借り入れの期間等に応じ、保証会社の所定の方法で計算されます。実際の保証料については、当行までご照会ください。

(2)保証料のお支払方法

【保証料後払方式】

- ・お借り入れの際に、保証料のお支払いがありません。
- ・お客さまからお支払いいただく金利の中から、当行が保証会社に支払います。

【保証料前払方式】

- ・お借り入れの際に、お借り入れ期間分の保証料を一括してお支払いいただきます。

3 物上保証について

【物上保証人とは】

物上保証人とは、自分が所有する財産(主に不動産)を、他人のローンの担保として提供する人をいいます。万一、借主がご契約どおりにローン等を返済できない場合、物上保証人にはローン全額に対して履行責任は及びません。担保を設定して物上保証した自分の財産を手放すか、借主に代わってローンの返済をすることで抵当権を消滅することができます。

【物上保証人がローンの返済をした場合】

物上保証人が提供した不動産をもってローンの返済をしたときは、物上保証人は借主に対してその額の返済を請求することができます。

ローンに付随する契約

1 金銭消費貸借契約

- 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。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。
- この契約には、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。
 - 借入条件に関すること（借入金額、借入期間、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。
 - 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。

2 保証委託契約

- 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。
- 保証料は、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。保証会社へのお支払方法は、前払方式（※1）と後払方式（※2）があります。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。

※1「前払方式」は、保証料をお借入時に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。

- ローンお借入後、ご返済が長期間滞るなど、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、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。

3 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。

4 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。

火災保険

火災保険に加入いただいていると、万が一の事故の際、住宅ローンの負担を軽減し、生活再建をスムーズにすることができます。ここでは「住宅ローン専用長期火災保険」選びの3つのポイントをご紹介します。

補償内容

火災保険では建物と家財を選択してご契約いただきます。
補償内容も火災だけではなく、多種多様になってきており、どの保険も一律に同じではありません。また、火災保険では地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災等（延焼・拡大を含む）は補償されませんので、地震保険をご検討下さい。

役立つ 「火災保険の選び方！」

保険金の支払方法

火災保険の保険金支払い事例としては、「再調達価額※1」をもとに設定した契約金額の場合と、「時価額※2」をもとに設定した場合等があります。

「再調達価額」での契約の場合は、時間が経過していても、同等のものを再築、再取得するためにかかる費用として保険金が支払われます。「時価額」での契約の場合、家を建ててから時間が経過していると、消耗分として、家の評価が下がり支払われる保険金が少なくなるケースがあります。

※1 「再調達価額」とは・・・同等の新築建物等を取得したり、修理するために必要な金額

※2 「時価額」とは・・・再調達価額から、使用による消耗分を差し引いた金額（時価＝再調達価額－消耗分）

金融機関団体割引

金融機関で火災保険に加入する場合、金融機関団体扱による保険料の割引が適用されます。

住宅ローンご利用のお客さまをご契約者とする事で、割安な保険料で火災保険にご加入いただくことができます。

お気軽に火災保険の見直しもご相談ください。

もし大切なマイホームに事故が起こったら

事故現場での対応

事故発生

ケガ人を救護

ケガ人の救護を第一にお願いします

損害拡大の防止
(*1)

消防・警察
救急へ
連絡する

事故担当の代理店（ほくよう保険サービスまたは、ご加入の保険会社（*2））へご連絡下さい

*2 ご加入の保険会社（事故受付センター）へご連絡下さい

消防署
警察署等
への届出

修理着工
事前承認
(*3)

修理
再築の
手配

事故状況をお知らせ下さい

消防・救急119番

落ち着いて、火災現場の住所、状況、ケガ等の状況をお伝え下さい。

*たとえばやや程度の出火や、初期消火で消し止められた火でも、火災を起こした場合、消防署に知らせることが法律で義務付けられています。

●どこで ●どんな事故 ●ケガ人の状況は？
以上を伝えたら、指示にしたがって下さい。

いつ

●事故発生の
日時年月日、
時刻

どこで

●事故の場所

どうして

●事故の原因
●事故の形態
（火災、落雷、
水漏れ、雪害、
水災等）

どうなった

●届出消防署 ●担当消防局担当官の氏名
●損害の程度 ●修理先（業者名称、電話番号）
●隣家等を類焼させた場合はお相手のお名前、
●事故後のご連絡先

*1:初期消火の限界 一般に初期消火が可能なのは、天井に火がまわるまでといわれています。これが初期消火の限界と考えて、

天井などに火災が達して燃え広がっている状態では無理をせずに、避難をしましょう。自分や他の住人の安全を確保するとともに、消防隊や消防団へ助けを求めてください。

*3:引受け保険会社に連絡し、修理着工の事前承認を必ず取るようにお願いします。

団体信用生命保険

- 団体信用生命保険とは、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体信用生命保険にご加入いただきます。なお、団体信用生命保険の種別は、ご返済の途中で変更することはできません。

種別	第二 地方銀行協会 統一団信	一般団信	がん保障 特約付団信	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	11疾病 団信
保険加入 年齢概要	お借入時点で 満18歳以上 満65歳未満、 完済時82歳未満	お借入時点で満18歳以上満51歳未満、完済時82歳未満 ※ほくよう住実団信は完済時81歳未満となります						
引受保険 会社	第二地方銀行協会 主幹事： 日本生命保険(相)	三井住友海上あいおい生命保険(株)				三井住友海上 あいおい 生命保険(株) あいおいニッセイ 同和損害保険(株)	三井住友海上 あいおい 生命保険(株)	クレディ・ アグリコル 生命保険(株)
保障の 範囲 (※)	死亡・高度障害	死亡・ 高度障害	死亡・ 高度障害・ がん	死亡・高度障害・ がん・脳卒中・ 心筋梗塞	死亡・高度障害・ がん・脳卒中・心 筋梗塞・高血圧 症・糖尿病・慢性 腎不全・肝疾患・ 慢性肺炎	死亡・高度障害・ がん・脳卒中・心 筋梗塞・高血圧 症・糖尿病・慢性 腎不全・肝疾患・ 慢性肺炎・日常の ケガ・病気(※精 神疾患等一部の障 害を除く)	死亡・ 高度障害	死亡・高度障害・がん・ 生活習慣病長期入院 時保障(糖尿病・高血 圧性疾患・腎疾患・肝 疾患・慢性肺炎・脳血 管疾患・心疾患・大動 脈瘤および解離・上皮 内新生物・皮膚の悪 性黒色腫以外の皮膚 がん)
		特定障害不担保のお取扱可能です						
		リビングニーズ特約付です						

※詳しい保障内容や保険金・給付金による返済ができない場合など、お客さまの不利益となる事項については、「被保険者のしおり」に記載の契約概要と注意喚起情報を必ずお読みください。

※保障範囲の保険金支払対象事由は、発病後日数や入院日数等、疾病により異なります。詳しくは「被保険者のしおり」をご確認ください。

※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)が指定する団体信用生命保険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。

ご注意ください事項

- 団体信用生命保険は、ローンの残高が無くなることまたは、最終期限が到来することで保険契約は終了します。
- ローンの遅延などにより期限の利益を喪失(P7)された場合には、それ以降同保険によるお支払いはありません。
- 申込書兼告知書で事実を告知(記入)されなかったか、または事実でないことを告知(記入)された場合、告知義務違反となり契約が解除され、保険金の支払いがされず住宅ローン債務が残ることがあります。※申込書兼告知書は被保険者(保障の対象となる方)ご本人が自筆する必要があります。
- お借換えされた場合、新たに団体信用生命保険へ加入することとなり、お借換え前に加入されていた団体信用生命保険の保障内容は引き継がれません。

ご返済について

1 毎月のご返済

●返済予定表

毎月のご返済金額は、返済予定表にてご確認ください。お借入後 1 週間くらいで、お届けご住所に返済予定表を郵送いたします。

●ご返済日にお引き落としできなかった場合

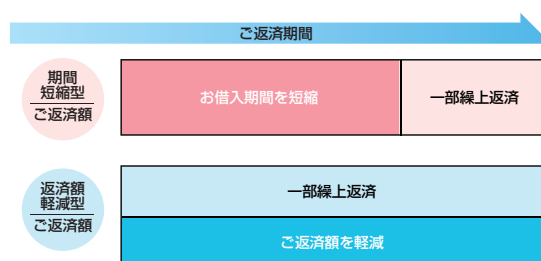
ご返済用預金口座の残高がご返済金額に満たない場合、ローンのお引き落としができません。ご返済が遅延した場合、毎回のご返済額に加え、遅延している元金に対し一定の損害金（遅延損害金）をご返済いただくことになります。ご返済用預金口座にご入金いただければ、毎回のご返済金に遅延損害金を加えてお引き落としをさせていただきます。

※お取引店またはローンセンターからご入金のお願いのご連絡を差し上げることがございます。
(お取引店：ご返済用預金口座を開設した店舗)

2 繰上返済

●一部繰上返済

- 住宅ローン残高の一部を返済することを行います。一部繰上返済には期間短縮型と返済額軽減型があります。なお、商品による決まりがない場合は、一部繰上返済処理日は、毎月のご返済日とさせていただきます。ご返済約定日の10日前までにお申込みください。
- 返戻保証料は、保証会社が残存保証金額および残存保証期間に基づいて再計算を行い、過剰分が発生した場合に返戻いたします。この際、保証会社所定の手数料(最大5,500円:税込)と振込手数料を申受けます。なお、保証料後払方式の場合は、返戻保証料はありません。



●全額繰上返済

- 住宅ローン残高の全てを返済することを行います。全額繰上返済予定日の 10 日前までにお申込みください。
- 保証会社が保証料を返戻する場合、返戻する保証料の中から所定の手数料(最大 11,000 円:税込)と振込手数料を申受けます。なお、保証料後払方式の場合は、返戻保証料はありません。

3 固定金利特約の再選択に関する手続き

- 「固定金利特約(3年・5年・10年)」をご選択されたお客さまは、「固定金利特約期間」終了時および終了後に変動金利へ移行後、お客さまのご希望により、「固定金利特約」を再選択いただくことができます。(手数料は不要です。固定金利特約期間中の場合、固定特約期間終了までにお手続きをお願いします。)
- 再選択の場合、固定金利特約開始時点の店頭基準金利が適用されます。

※「固定金利特約期間終了のご案内」を事前に郵送させていただきます。
※変動金利をご希望の方は、お手続きは必要ありません。

4 条件変更

- お客さまの生活設計にあわせ、お借入条件を変更できる場合があります。右記以外にもお借入条件の変更が可能な場合もございますので、事前にお取引店にお問い合わせください。

○ボーナス返済月の変更
○毎月返済額とボーナス返済額の内訳の変更
○ご返済期間の短縮 等

●ご返済期間の延長について

お借入れ後のご相談を随時承っております。毎月のご返済でお悩みの方は、
0570-080-389 までご連絡ください。

5 ご返済終了後のお手続き

- お借入れのローンのご返済が終了した際には、「ローン返済終了のご案内」を郵送いたします。ご融資時にお預かりいたしました「金銭消費貸借契約証書」等の契約書類はお客さまにご返却いたしません。必要な場合は、お取引店へご連絡のうえ、ご請求ください。
- 抵当権設定登記を行った住宅ローンをご利用の場合は、住宅ローンのご返済終了後に抵当権抹消に必要な書類を郵送いたします。抵当権抹消手続きは、司法書士にご依頼されると便利です（弊社とお取引のある司法書士をご紹介します）。なお、抵当権の抹消登記費用（司法書士への手数料および登録免許税等）は、お客さまのご負担となりますので、ご了承ください。

6 住宅借入金等特別控除

住宅借入金等特別控除とは、住宅ローン等でマイホーム新築、購入、増改築等をしたときは、一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けることができますというものです。減税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。

●2023年12月以前から居住しているお客さま

従来どおり「年末残高証明書」の提出が必要です。銀行から毎年10月中旬～下旬に「年末残高証明書」を郵送します。（住宅ローンの新規契約が10月中旬から12月の場合は、初回に限り翌年1月中旬に郵送します。）

●2024年1月1日以降に入居するお客さま

控除手続きは原則 e-Tax を通じて住宅ローン残高等の情報を受け取ることになります。初めて e-Tax を利用するお客さまは早めの事前準備をお勧めします。（ご不明点は税務署にご確認してください。）

< 住宅ローン控除を受けるための手続きの流れ >

1	住宅ローン控除を受ける場合は、氏名や住所、個人番号等を「住宅ローン控除に関する申請書」等に記載して金融機関に提出します。 ※マイナンバーカード等の個人番号確認資料が必要です。
2	金融機関は申請書の提出を受けた年は翌年の1月末までに、控除期間中は毎年10月末までに申請事項や年末のローン残高等を記載した法定調書を作成して管轄の税務署に提出します。
3	税務署は、初年度は2月中旬頃に、2年目以降は11月に年末のローン残高等の情報を納税者であるお客さまに交付します。
4	お客さまは原則 e-Tax で税務署から送られてくる年末の住宅ローン残高等の情報をもとに確定申告書を作成して提出します。この際に年末残高証明書の添付は不要です。
5	2年目以降、給与所得者の方が年末調整でローン控除を受ける場合は、年末の住宅ローン残高等の情報が税務署（e-Tax）から交付されます。

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… $960 \text{万円} \times 95\% = 912 \text{万円}$ です。

※「 $960 \text{万円} - 912 \text{万円} = 48 \text{万円}$ 」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… $910 \text{万円} \times 95\% = 864.5 \text{万円}$ です。

※「 $910 \text{万円} - 864.5 \text{万円} = 45.5 \text{万円}$ 」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、申告の担当がお借入金残高のうち、いくらが控除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。

国税庁ホームページ:住宅取得控除(住宅ローン等の借換えをしたとき)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1233.htm>

電子契約サービスをご利用の場合

申請に必要なローン契約書のコピーは、電子契約サービスの閲覧期間(1年6ヶ月)の間にプリントアウトしてご用意ください。電子契約の場合はローン契約書に印紙税の納付や押印は不要です。

住宅ローン契約書のコピー余白に「電子契約のため、印紙・押印不要」と記入してください。

7

お名前・ご住所・電話番号等の変更

- お届けのお名前、ご住所、電話番号などの変更のほか、住宅名義の変更、相続の発生などお借入れ時の状況に変更が生じた場合は、お取引店へご連絡をお願いいたします。

住宅ローンの諸費用

住宅ローンの主な諸費用（契約時）

1 印紙税

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

2 電子契約手数料

- 1契約につき5,500円(税込)
※ 印紙税は不要です。

3 保証会社保証料

- 商品ごとに異なります。

4 保証会社事務取扱手数料

- 27,500円～55,000円(税込)
- 商品ごとに異なります。

5 抵当権設定に伴う登記費用

- 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。
- 借換の場合は抵当権抹消に伴う費用が発生します。

6 火災保険料

- お借入時に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。

住宅ローン関係手数料（契約後）

1 全額繰上返済手数料

※一部繰上返済手数料は無料です。

全額繰上返済手数料	変動金利の場合	16,500円(税込)
	固定金利または 固定金利特約期間中の場合 (繰上返済元金が1,000万円以下の場合)	33,000円(税込)
	固定金利または 固定金利特約期間中の場合 (繰上返済元金が1,000万円超の場合)	55,000円(税込)

2 返済条件変更手数料

- 11,000円(税込)

※お借入店でclover®を保有されている方は
無料です。

(注1)全額繰上返済手数料は貸出残高200万円以内
またはご契約後1年以内の場合は無料となります。

(注2)繰上返済(全額および一部)の場合、保証会社
(ノースパシフィック(株))は以下の手数料を返戻保
証料より差し引きさせていただきます。

・全額繰上返済手数料	11,000円(税込)
・一部繰上返済手数料	5,500円(税込)



北洋銀行で住宅ローンをご利用のお客さまで、すでにclover®をお持ちの方、新規でclover®をお申込みされる方、どちらも対象となります。ご利用条件等詳しくは店頭の「clover®プラス」リーフレットをご覧ください。

優遇サービス 住宅ローン返済方法の変更手数料 **無料**

※上記のサービスはお借入店でclover®を保有されている方が対象です。

手続きの流れ〈住宅ローン〉

インターネットで事前審査を申込みと
ご来店はご契約手続きの1回だけ

1. 事前審査 インターネットでお申込み、インターネットなら24時間いつでもOK

事前審査の申込み

北洋銀行HPからのお申込みとなります。
インターネットから必要事項をご入力
下さい。

事前審査受付のお電話

お客さまの申込内容について電話で確認させて
いただきます。
保証会社がお申込みの審査を行ないます。

事前審査の結果連絡

北洋銀行から電話で審査結果のご連絡を致します。
次の正式申込み手続きは郵送またはご希望の北洋銀行店頭で
お手続きいただきます。店頭でのお手続きを希望される場合
はご希望店舗の担当者から正式申込について電話で連絡
をさせていただきます。

インターネットでお申込みの前にお手元にご用意ください。

入力の際に必要な書類	資料の例	チェック
物件面積や新築年月日が分かる資料	土地建物の登記事項証明書（登記簿謄本）	☐
前年度の年収が分かる資料	勤務先発行の源泉徴収票 給与所得等に係る市道民税特別徴収税額の 決定・変更通知書など	☐
勤務先の概要が分かる資料	会社案内	☐

できる限り正確に審査をさせていただくために、より詳しく確認をさせていただく場合がございます。

- ※1 次の場合インターネットの事前審査は仮審査であり、改めて郵送または窓口で事前審査が必要となります。
会社経営者、会社役員、個人事業主の方。収入を合算（連帯債務）するお取扱いを希望する方。不動産の一部所有者がご本人さま以外の場合。
- ※2 団体信用生命保険の加入が必須となります。生命保険会社の審査の結果、ご加入いただけない場合はお借入条件の変更をお願いするか、またはお取扱い
ができない場合があります。
- ※3 土地、建物の現況等により正式申込みの段階でご希望に添えないこともありますのでご了承ください。

2. 正式申込み 郵送でのお手続き

正式申込書のお届け

申込書等を郵送でお届けします。
必要事項をご記入のうえ、自署・押印します。
必要書類を同封してご返送ください。
保証会社の審査は必要書類が全て
整ってから行ないます。

正式申込受付のご連絡

北洋銀行からお客さまにお電話で
確認の連絡を致します。
確認後に保証会社がお申込みの審査
を行ないます。

正式審査結果のご連絡

お電話にて正式審査結果をお知らせ
致します。
次のご契約手続きはご希望の北洋銀
行店頭でお手続きいただきます。

正式申込みの際にご提出いただく書類等

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	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		北洋銀行 (郵送または店頭)	—	☐
損害保険商品のご提案にあたって 団体信用生命保険申込書兼告知書	当行の住宅ローン専用火災保険をご希望の方 加入金額等により診断書が必要となります		—	☐
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		写し1通	☐
所得証明資料	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	☐
給与 所得者の方	公的収入証明書（直近1年分）			
給与以外の 所得がある方	納税証明書（その1、その2）（各2年分） 付属明細を含む確定申告書（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		

※ご契約の金額、金利タイプ等について変更がある場合は所定の手続きが必要となります。※変更される内容によっては追加の書類が必要となります。

②物件、資金使途に関する書類

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	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	○	○	○		○	○	○	○	☐
地積測量図(写)		○	○	○		○		○	○	☐
住宅地図(写)		○	○	○	○	○	○	○		☐
不動産売買契約書(写)・工事請負契約書(写)・見積書(写)		○	○	○	○	○	○	○		☐
重要事項説明書(写)	署名、捺印のあるもの	○		○	○	○	○		○	☐
建築確認通知書・申請書(写)	表題部、1～5面		○	○		○		○	○	☐
建物図面(写)	見取図・立面・平面・配置図		○	○		○	○	○	○	☐
検査済証(写)			○	○		○		○	○	☐
パンフレット(物件概要・間取図・価格表)(写)					○				○	☐
固定資産税評価証明書(写)	路線価のない土地	○	○	○		○	○	○	○	☐
固定資産税評価証明書(写)	建物					○	○	○		☐
リフォーム工事前の工事箇所の写真	ご契約手続きまでに工事後の写真が必要です。					○	○	○	○	☐
火災保険証券(写)など火災保険契約の内容が確認できる書類									○	☐
償還表(写)									○	☐
返済内容が確認できる通帳(写)	1年前から直近までのご返済(12カ月分)が記帳済みのもの								○	☐

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	☐
自宅の売買契約書(写)	住み替えプランの場合	☐
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	☐
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	☐
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	☐
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	☐

3. ご契約

〈店頭でのお手続き〉

ご契約手続きのご案内

お借入を希望される店舗の担当者からご契約手続きに関する説明と契約手続きに関する日程調整の連絡をいたします。

ご契約手続き

必要書類等をご用意のうえお借入希望店にご来店ください。住宅ローンのご契約、抵当権設定のご契約手続きを行ないます。当行指定の司法書士が権利証を直接お預りします。

〈ローンプラザで電子契約〉

※詳しくは最寄りのローンプラザへお問い合わせください。

ローンのご契約時の必要書類

- 実印(ご本人、連帯債務者) ……………
- 返済用通帳、通帳届出印 ……………
- ご本人確認資料(ご本人、連帯債務者、担保提供者) ……………
- 収入印紙(郵便局等であらかじめご購入ください) ……………

収入印紙 必要額	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

特約費用	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

- 印鑑証明書 ……………
 - 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、担保提供者…各2通
 - 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…各2通
- 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。) ……………
- 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) ……………
- 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。 ……………
- 融資承認の条件書類 ……………
- 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※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。
※ご加入いただく団体信用生命保険の種類により180日、または1年の有効期限となります。

4. ご融資日

所得権保存(移転)登記、抵当権設定登記の内容確認後、お客さまのご返済口座へご入金します。

ご契約時にあらかじめ工事代金、売買代金のお振込み手続きをすることでご来店いただくことなく入金後ただちにお振込みをいたします。

ご相談窓口

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

※本店ローンプラザ、麻生ローンプラザ、豊平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・受付等を専門に行なうローンプラザを全道17カ所に設置しており、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）**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。
なお、年末年始・GWはご利用いただけません。

2024年5月20日現在

札幌市内	住 所	電話番号	（土）（日） の営業時間
本店ローンプラザ	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	011-261-13 57	（土）（日） 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	011-738-38 51	（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	011-751-11 31	（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	011-861-82 61	（土）（日） 10:00～16:30
豊平ローンプラザ	札幌市豊平区豊平4条6丁目1番20号 北洋銀行豊平支店2階	011-837-88 31	（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	011-631-16 33	（土）（日） 10:00～16:30

道内主要都市	住 所	電話番号	
千歳ローンプラザ	千歳市千代田町3丁目11番地 北洋銀行千歳中央支店2階	0123-23-31 72	（日） 10:00～16:30
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	0126-22-10 60	
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	0134-23-81 17	
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	0138-43-66 01	
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	0143-44-10 21	
苫小牧ローンプラザ	苫小牧市表町2丁目1番1号 北洋銀行苫小牧中央支店2階	0144-33-36 20	
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	0166-26-21 21	
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	0155-24-52 34	
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	0154-23-51 10	
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	0157-24-14 11	

「住宅ローン専用ダイヤル」 TEL.0570-080-389 ※通話料はお客さま負担となります。

●平日9:00～16:30 土日10:00～16:30 ※祝・年末年始・GWはご利用いただけません。

「北洋銀行ローンコンタクトセンター」 TEL.0120-608-552

●平日9:00～17:00

ホームページ

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

検索

住宅ローン事前審査申込

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

各種ローンの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。

マイカーローン・教育ローン・フリーローン

スマホやPCでマイカーローンの審査のお申込ができます。
来店不要のWEB完結型もお申込できます。

リフォームローン

スマホやPCで審査のお申込ができます。