

毎月返済とボーナス月増額返済

お借入れ金額の50%まではボーナス返済も利用できます。(1万円単位)
※ご返済期間中は元利均等返済⇔元金均等返済 間の変更はできません。(大型フリーローン(保証人による保証の場合)を除く。)

■ご返済の具体例

「お借入れ金額3,000万円、ご返済期間35年、金利年1.2%、元利均等返済の場合」のご返済は、ボーナス月のご返済の割合で次のようになります。

ボーナスの返済比率	(毎月返済分)+(ボーナス返済分) 借入金の内訳	毎月のご返済額	毎月ご返済額 + ボーナス月の増額 =ボーナス月ご返済総額
0%	3,000万円 + 0万円	87,500円	87,500円 + 0円 = 87,500円
20%	2,400万円 + 600万円	70,000円	70,000円 + 105,200円 = 175,200円
50%	1,500万円 + 1,500万円	43,800円	43,800円 + 263,000円 = 306,800円

※金利がご返済期間中変わらないものとして試算しています。
※ボーナス月増額返済額は、ご返済開始日から6ヶ月目を1回目のボーナス返済月、以後6ヶ月間隔でボーナス返済月を設定した場合で計算しています。

繰上げ返済

お借入れ金の全部又は一部繰上げ返済には2つの方法があります。

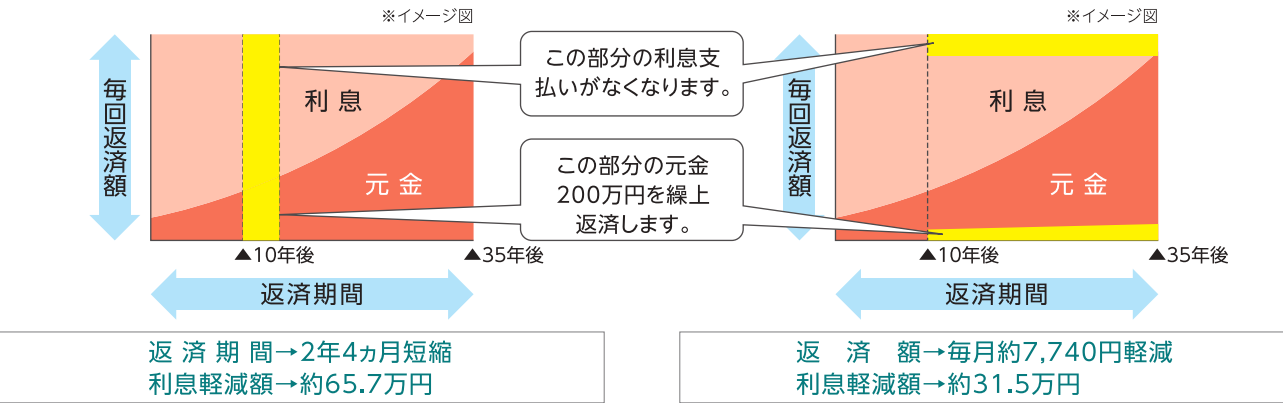
【期間短縮型】

毎月の返済額を変えずに返済期間を短縮する方法です。

【返済額軽減型】

返済期間を変えずに毎月の返済額を軽減する方法です。

(例) 住宅ローンお借入から10年後に200万円を一部返済した場合
当初のお借入れ条件…お借入れ額3,000万円、返済期間35年(元利均等返済)、金利年1.2%



■手数料

銀行、返済方法により、手数料が無料の場合や、1回あたりの繰上げ返済額を1万円以上とするなどの条件があります。

●全額繰上げ返済手数料

全額繰上げ返済には手数料が必要となります。(銀行による)

●戻保証料

お借入時に保証料を一括して支払っている場合(保証料外枠方式)は、繰上げ返済(一部繰上げ返済を含む)またはご返済期間の短縮をされますと、保証会社所定の計算方法により保証料を計算のうえ、残額の払い戻しがあります。

どこから借入すれば良いか!!

主なお借入れ先：①地方銀行・信金 ②JA ③メガバンク ④フラット35 ⑤財形住宅融資 ⑥ネット銀行

項目	フラット35	民間ローン※
融資主体	民間金融機関 ※住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取り	民間金融機関
融資金利	15年以上35年以内の固定金利 ※金融機関により異なる	基本的に変動金利(3年・5年・10年固定)
完済年齢	80歳まで	75~81歳
火災保険料	一般の火災保険 ※保険会社により異なる	一般の火災保険 ※保険会社により異なる
保証料	不要(0円)	約60万円(35年返済・借入額3,000万円のケース)
団体信用生命保険	毎月の返済額に含まれる	毎月の返済額に含まれる
繰り上げ返済手数料	不要(0円)	金融機関により異なる

※金融機関により異なります ※2023年4月1日現在調査による

■今話題のネット銀行ローンについて

店舗を持たずにネット上で取引をする銀行を「ネット銀行」と言います。手続きをネット上で行う分、低金利・保証料不要というメリットがあります。一方で、以下の点に注意しましょう。

- 審査に時間が掛かる。ネット手続きは仮審査まで、後は郵送でやり取りとなる。(一部銀行除く)
- 事務手数料が高い。保証料無料の代わりに、事務手数料を高く設定。「借入金額×2.2%(税込)」など
- つなぎローンを扱っていない(一部銀行除く)。別で高利の短期ローンが必要。※つなぎローンとは？ P10参考

住宅ローン「フラット35」とは？

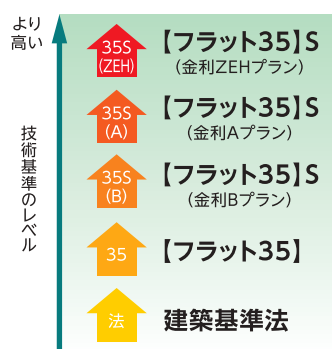
民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利の住宅ローンです。返済終了までの金利・返済額が確定するので金利上昇リスクが無く安心です。

太陽光パネルを導入しなくても、ZEH プランを受けられる地域があるよ！



2023年4月以降申込受付分に適用		
金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (金利ZEHプラン)	当初5年間	【フラット35】の借入金利から年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

【フラット35】Sの住宅技術レベル



ZEHプランの場合	区分	太陽光パネルを含む 一次エネルギー消費量	適用条件
	「ZEH」	▲100%以上	—
	Nearly ZEH	▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域 多雪地域
	ZEH Oriented	(再エネの導入は 必要ない)	多雪地域

金利Aプランの場合	省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、 一次エネルギー消費量等級6の住宅
	耐震性	(2) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 (3) 免震住宅
	バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅
	耐久性・可変性	(5) 長期優良住宅



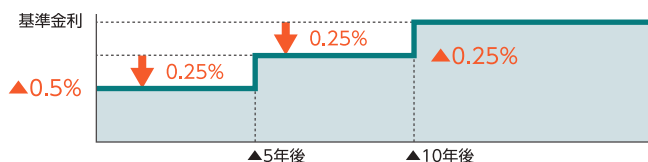
工房信州の家なら、さらにお得に！

■質の高い住宅取得を応援!【長期優良住宅】優遇制度

維持保全・維持管理に配慮した住宅を取得すると【フラット35】の借入金利が一定期間下がります。

	利用条件	優遇金利
【フラット35】維持保全型	長期優良住宅	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

工房信州の家なら、フラット35の金利が、当初5年間▲0.5%、6年目から10年目まで▲0.25%引き下げができます!!



例えば借入金3,000万円なら…

フラット35S(金利Aプラン)との併用で、フラット35より総返済額が、**約110万円お得!!**



	利用条件	優遇金利
【フラット35】地域連携型(子育て支援)	■利用できる地方公共団体の事業の概要(例) ・子育て世帯が住宅を取得する場合(同居し扶養する子どもが18歳未満であること) ※地方公共団体から【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初10年間 さらに!! 年▲0.25%

or

	利用条件	優遇金利
【フラット35】地域連携型(地域活性化)	■利用できる地方公共団体の事業の概要(例) ・長野県外から県内に移住すること ・県産材を活用して家を建てること など ※地方公共団体から【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

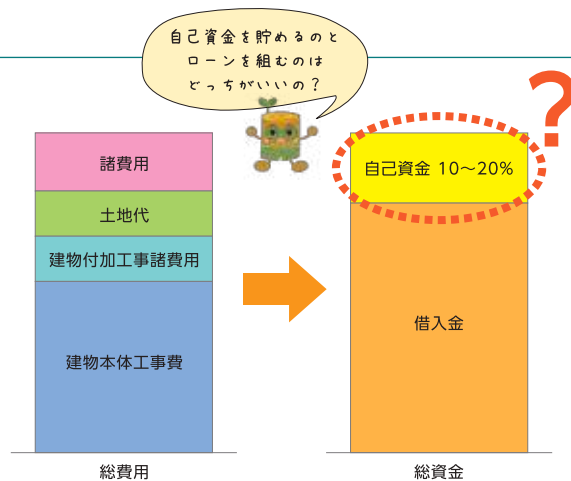
or

	利用条件	優遇金利
【フラット35】地方移住支援型	・長野県外から県内に移住すること ※地方公共団体から移住支援金の交付決定通知書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.3%

Q 頭金と住宅ローンのバランスは

住宅を購入する際には、頭金を2割入れるのが理想と言われてきました。理由はいくつかあります。

- ①担保評価が足りず借入できない。又は、借入限度額が減額される。
- ②ローン審査にて、年間返済額が多くなると、返済負担率（※P5参照）が増えて、保証料が高くなる場合がある。
- ③フラット35の場合、9割と10割のローンで適用金利が異なる。



Q 土地代金と建物代金のフルローンは出来るの?

⇒土地・建物だけでなく、諸費用含め全額ローンが可能な金融機関が多くなっています。

近年、かつてなかったほどの**低金利**が続いており、**頭金を入れずに住宅を購入する**方がメリットが大きい場合があります。子どもの進学や車の買い替えなど、住宅購入のタイミングでほかにも大きな出費の予定があり、手元に現金を残しておきたい場合は、住宅ローンをフルローンで借りることができれば、家計を圧迫することなく住宅を購入できます。また、住宅ローン減税（※P13参照）を上手に使うことによって、フルローンの方がメリットが大きい場合もあります。

メリット

- ①他のローンより圧倒的に低金利
- ②手元の現金を減らさずに済み、他の生活資金に回せる
- ③住宅ローン減税の効果が大きい。※金利0.7%以下なら借りの方がお得な場合も
- ④資産運用として、高い利回り商品に資金を回すことも
- ④住宅購入のタイミングを自由に決めることができる

でも金利や税制優遇
によっては…

Q 金利はどうやって決まるの?

固定型は『国債の長期金利』、変動型は『日銀の政策金利（生活実態に近い）』を指標に各銀行が決定します。ただし実際の住宅ローン貸出し金利は、職業・年収などの個人審査と、建物グレード（長期優良住宅など）や建築依頼会社の銀行提携金利の有無によって、引き下げ幅（優遇金利幅）が大きく変わります。家づくりの計画を始めたら、まずは事前審査を行うことが大事です。

なお、23年の金利変動を見ると、長期固定金利は激しく変動していますが、変動金利はほぼ変動していないことが分かります。 ※P5金利推移 参照

Q 事前審査って何するの?

事前審査は大きくわけて「返済比率」「属性」「既存ローン状況」を審査します。また、金利条件がわかります。審査期間は概ね3日～4日間で回答が来ます。※自営業の方の場合、1週間～2週間かかることも。

- ①「返済比率」：年間所得に占めるローン返済額の割合です。「返済額が過剰」と見なされると、保証料率が上がったたり、審査結果が否決になることも。
- ②「属性」：申込者の「年齢」「年収」「勤務先」「勤続年数」「家族構成」のこと。
- ③「既存ローン状況」：自動車ローンやカードローン利用があれば、住宅ローン金額が減る可能性。
※返済が延滞している場合、住宅ローン審査結果が否決になることも。

Q 本審査は事前審査と何が違う?

本審査は、住宅ローン事前審査に合格した方で、返済能力と信用力の審査に加え、購入する不動産が審査の対象となります。また、本審査は不動産の売買・請負契約が終わることが必須条件です。購入不動産の担保評価を確認する審査のため、事前審査よりも時間がかかります。通常2～3週間程度。

Q ローン手続きの流れは？

住宅ローンは契約後でなければ申し込み手続きができません。しかし、これでは資金調達できるかどうか不明なまま、先行して契約することになります。そこで、まず事前審査から始めることが重要です。

住宅ローンの申し込みから融資実行までの手続きの流れを抑えておきましょう。 ※下図「ローン手続きの流れ」参照

Q つなぎローンとは？

つなぎ利息の諸費用が掛かります。

金融機関の正式な融資が実行されるのは建物が完成した後です。そのため融資が実行される前に、土地や建物の支払いが自己資金でカバーできない場合、完成までの間短期の借り入れをする必要があります。

この一時的な融資を「つなぎ融資」といいます。正式に住宅ローンの融資をしてもらうまでの間、「別の融資でつないでおく」という意味合いから、「つなぎ融資」と呼んでいます。

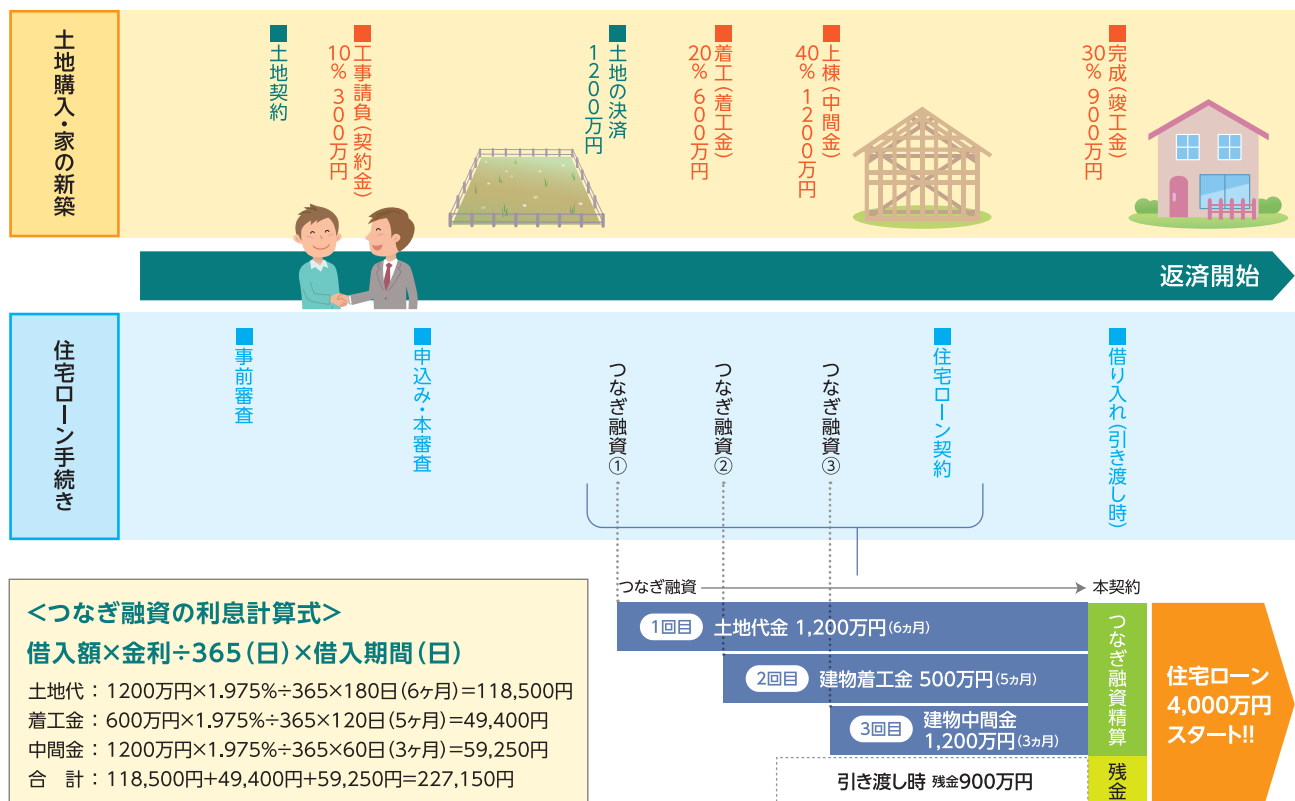
なお、つなぎ融資の際は、「利息」と「手数料」があらかじめ差し引かれて振込まれます。

一括融資が可能な金融機関が増えています。

利息がもったいないという方は、一括融資がおススメです。建築確認申請の許可後であれば、建物が完成していなくても、全額ローンを借入することが出来て、つなぎローンは不要になります。ただし、翌月から返済がスタートします。

ローン手続きの流れ

■土地:1,200万円 ■住宅:3,000万円 ■諸費用:200万円 ■合計:4,400万円(内、自己資金400万円)



Q 配偶者の収入は合算することはできますか？

本人の収入に配偶者や親族などの収入を合算した年収で、借入可能額を金融機関に審査してもらうことが出来ます。永続的な同居家族であれば合算は可能です。ただし収入合算は各銀行により所定の審査があります。

例) 本人の収入の2分の1、もしくは配偶者の収入の2分の1まで、という規定など。

Q 担保・保証人

- 夫婦・親子の所得合算の場合 → 合算者は、連帯保証人
- 土地や建物が共有名義の場合 → 共有者は、連帯保証人
- 親名義の土地に住宅を建てる場合 → 親は、連帯保証人

	連帯債務 (配偶者が連帯債務者)	連帯保証	
		収入を合算する場合 (合算者が連帯保証人)	共有名義(ペアローン)となる場合 (互いに連帯保証人)
住宅ローンの本数	1契約(連名契約)	1契約(本人のみ契約)	2契約(夫、妻それぞれ契約) 諸費用2件分
住宅ローン控除	夫婦とも(持分に応じた残高)	本人のみ	夫婦とも(各ローン残高に応じて)
団信への加入	本人のみ(※1)	本人のみ	夫婦とも(各ローンに応じて)

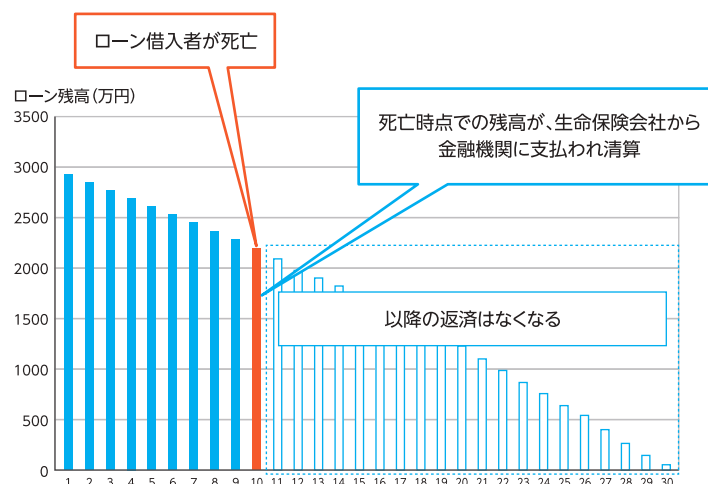
(※1) 夫婦連生団信(デュエット)のように、夫婦で加入できる団信もあります。**金利上乘せなど**

住宅ローン控除を夫婦ともに利用したい場合は、『連帯債務』か『ペアローン』のいずれかを選びましょう。

連帯債務は契約が一つで済みますが、団体信用生命保険は主債務者のみとなります。ペアローンは契約が2つで手数料・書類費用が余分に掛かりますが、団体信用生命保険は各ローン額に応じて加入できます。

Q 団体信用生命保険

- 原則加入・金融機関により違いがあります
 - 保険金額 → 借入相当額
 - 保険料 → 銀行負担・月々返済額に含む・年払い・一括払い
 - 保険対象期間 → 完済又は(82歳の誕生日まで)
※金融機関による
- その他の保険や保障
 - 夫婦連生団信 → 生活に合わせて
 - 疾病保障



- 団信保険の加入メリット
 - ローンの残債が残らないために、ご家族は安心。
 - ローン専用の保険の為、年々払い込み額が少なくなる。
 - 民間ローンの場合は、月々の返済額に含まれるケースもある。
 - 一般の生命保険より保険料が安い。

● 団信保険加入の注意点

- ① 健康状態により団信に加入できず、ローンが受けられない場合があります。
その場合、一般生命保険で代替え可能か金融機関に相談が必要です。
- ② 加入には年齢制限があり、一般的には満70歳以下となっています。
※3大疾病などの保障を付けた場合、満50歳以下。金融機関により異なる。

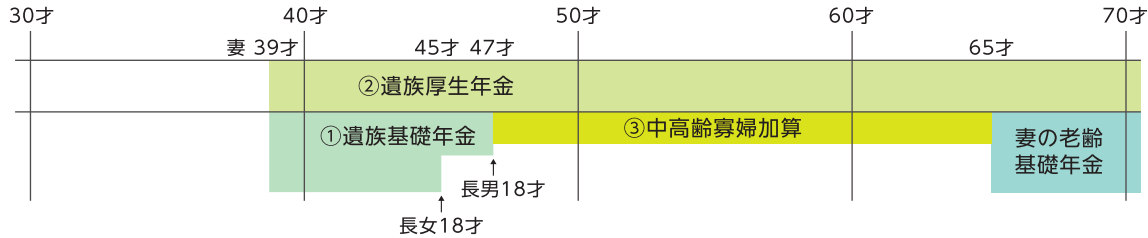
Q 「遺族年金」って何？

万が一の場合の妻と子2人の年金受給イメージ

2023年4月1日(日本年金機構より)

(前提条件) 夫(厚生年金加入)が42才で亡くなり、妻が39才、長女12才、長男10才で受給の場合。

夫の平均標準月額を350,000円(2003年3月以前の加入期間120ヵ月)、平均標準報酬を500,000円(2003年4月以降の加入期間132ヵ月)として計算。



- ①遺族基礎年金※ **1,252,400円/年** (長女が18才を過ぎて、長男が18才になるまでの2年間は、1,023,700円/年)
- ②遺族厚生年金※ **594,400円/年** (終身(遺族厚生年金の受給権者が自身の老齢厚生年金の受給権を持つ場合は、65才以降、自らの年金を受給することもできる))
- ③中高齢寡婦加算※ **596,300円/年** (遺族基礎年金が支給されなくなってからで、支給は40～65才になるまで)

※①遺族基礎年金(2023年度の場合)…基本額は795,000円(67歳以下の方)/792,600円(68歳以上の方)。18歳未満の子供がいると次の加算が付きま。第1子、第2子は1人につき228,700円/年、第3子以降は1人につき76,200円/年。
 ※②遺族厚生年金…再婚した場合は給付停止になります。夫が会社員の場合に給付されます。給付額は厚生年金加入期間、2003年3月以前の平均標準報酬月額、2003年4月以降の平均標準報酬額により異なります。
 ※③中高齢寡婦加算…遺族厚生年金の受給権者が一定の要件を満たした場合、妻が40才以上65才未満の間、遺族厚生年金に加算されて給付されます。加算額は596,300円/年(定額)です。

● 遺族年金の仕組み

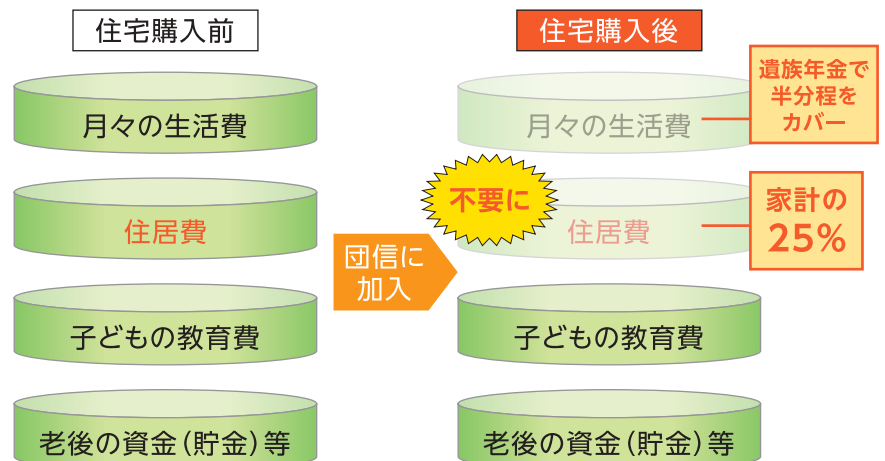
死亡した被保険者	給付	支給を受ける人
自営業者 (第1号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子※
	寡婦年金	婚姻期間10年以上(支給は60歳～65歳の間)
	死亡一時金	生計同一関係にある配偶者、子、父母、孫など
会社員・公務員 (第2号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子※
	遺族厚生年金	配偶者、子、父母、孫、祖父母※
	遺族厚生年金の中高齢寡婦加算	子のない妻(支給は40歳～65歳) 子とは・18歳到達年度の末日(3月31日)を経過していない子 ・20歳未満で、障害等級1級または2級の障害状態にある子に限る
第2号に扶養されている配偶者 (第3号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子※

※夫の場合はいずれも55歳以上

Q 家を建てる時の保険の見直し

住宅ローンは、 万が一の時こそ安心

アパート暮らしでは、万が一の時の生活費として、住居費の補償額も含めて生命保険に加入していると思います。しかし、団信に加入したことで、住居費を心配する必要がなくなります。また、遺族年金で生活費の一部をカバーすることもできます。つまり、住宅購入後は、生活費から「住居費」と「遺族年金」を差し引いた金額分の保障を考えれば良いわけです。家計の節約のためにも住宅購入のタイミングで、一度保険を見直してみましょう。



● 保険で賄いたいお金は ■ 不足する生活費 ■ 学資 ■ 老後の資金 など