

ひだしんの 住宅ローン





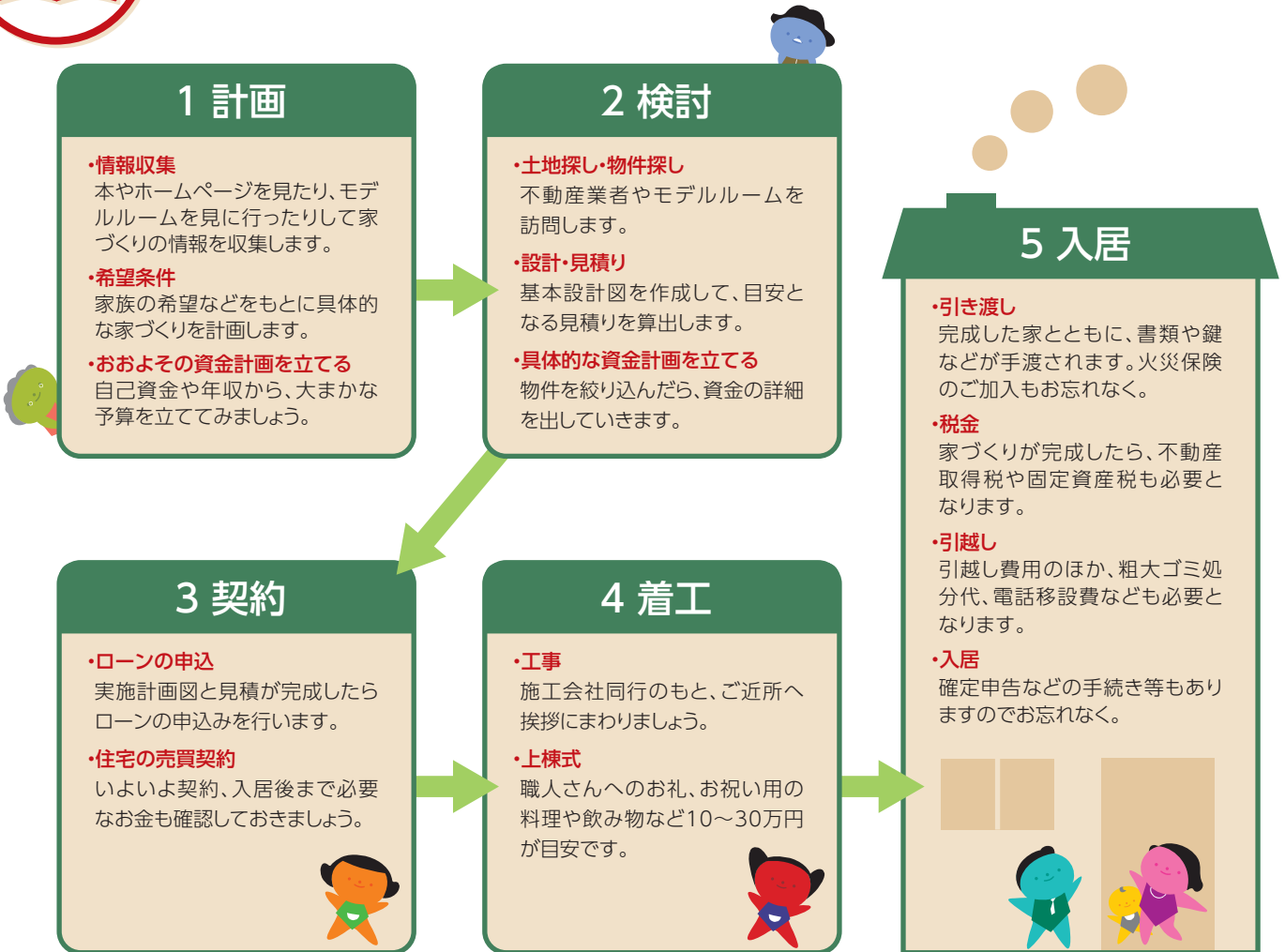
ひだしの住宅ローン

新築に！リフォームに！あなたの夢を応援します！

ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> ・当組合の組合員もしくは組合員にご加入いただける方 ・ご融資時の年齢が満20歳以上満65歳未満で完済時年齢が満80歳未満の方 ・当組合の営業地域内に居住またはお勤めの方 ・同一勤務先に原則勤続1年以上の給与所得者の方、または同一の事業を原則3年以上営む自営業者の方 ・継続安定した収入があり、税込年収が200万円以上の方 ・当組合の審査基準を満たす方
お使いみち	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の新築資金、増改築資金、建売住宅の購入資金 ・住宅新築に伴う土地取得資金、中古住宅購入資金 ・他行住宅資金の借換資金 ・新築・購入に伴う登記費用・一括払い火災保険費用
ご融資金額	・10万円以上1億円以内(10万円単位)
ご融資利率	・利率及びご返済額は、窓口でおたずねください
ご融資期間	・1年以上35年以内、お使いみちによって、ご融資期間を短縮させていただく場合があります
ご返済方法	・元利均等毎月返済(ボーナス併用可能)
担保	・対象の土地、建物に原則として第一順位の抵当権を設定させていただきます
保証人	・保証会社の保証が受けられる方、もしくは当組合が認めた連帯保証人を2名以上つけられる方、ただし保証会社を利用される場合は所定の保証料が必要となります



マイホーム購入までの一般的な流れ



お申込みの際にご用意いただくもの

必要書類		住宅新築	増改築リフォーム	土地購入	土地付住宅	マンション購入	借換え	入手先
ローン借入申込書		○	○	○	○	○	○	
運転免許証またはマイナンバーカード(写)		○	○	○	○	○	○	
所得証明書類	給与所得者	前年の源泉徴収票および公的機関発行の所得証明書						勤務先(源泉徴収票) 市町村役場(所得証明書)
		法人役員の場合は、法人決算書(写)〈内訳付〉過去3年分等						
	個人事業者	所得証明書、納税証明書(その3の2、全国保証㈱はその1・その2)および						市町村役場(所得証明書) 税務署(納税証明書)
		税務署受付印のある確定申告書(写)〈内訳付〉それぞれ過去3年分等						
土地建物の市町村評価証明		○	○	○	○	○	○	
売買契約書		△	△	○	○	○	△	
工事請負契約書		○	○					
見積書・設計図・仕様書		○	○		○	○		
確認済証、建築確認通知書または検査済証		○	○				△	
公図・実測図または地積測量図		○	○	○	○	○	○	
配置図または建物図面		○	○		○	○	○	
物件のパンフレット等				○	△	○		
返済予定表							○	
ご返済の内容が分かる書類(返済口座通帳(1年分))							○	

△必要に応じてご準備いただく場合がございます。

お手続きに必要な主な費用

■保証料(ご融資金額100万円あたり)

期間	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年
全国保証(株) ※住まいるいちばんネクストV	4,435円	7,941円	11,213円	14,211円	16,909円	19,297円	21,378円

※保証料はご融資金額により異なります。また、保証料率も条件等によって異なります。
詳しくは担当者またはお近くの当組合窓口までお問い合わせください。

■事務手数料

保証会社	当組合
手数料 55,000円	手数料 33,000円

■不動産担保設定に伴う費用

ご融資金額(例)	登録免許税
2,000万円	80,000円

※利率が1/1000となる特例もございますので、要件につきましては別途ご確認ください。

■印紙税額(金銭消費貸借契約書の場合)

ご融資金額	印紙税額
10万円超 50万円以下	400円
50万円超 100万円以下	1,000円
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

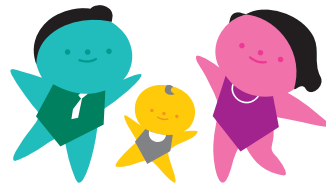
■火災保険料

※保険料は保険の種類、地区および建物により異なります。ただし、保険金額はご融資金額ではなく原則建物の再調達価格でのご契約とさせていただきます。詳しくは担当者またはお近くの当組合窓口までお問い合わせください。



契約から入居までのお金の流れ

住宅を購入するときに意外に多くかかるのが、税金や手数料などの諸費用です。新築住宅では購入代金の3%~5%程度、中古住宅では5%~10%程度が目安ですが、いつ、いくら必要かを確認し、事前に用意しておく必要があります。



◆**手付金**……………契約の証拠金として売り主に払うものです。代金の10%程度が一般的です。
 ◆**仲介手数料**……………新築住宅でも、販売代理の仲介会社を通して購入するときに必要です。
 ◆**印紙税**……………印紙の形で印紙税を国に納めます。
 売買契約書に記載された金額によって税額は異なります。

◆**保証料**……………保証協会等に支払う保証金のこと。通常は融資実行時に一括して頂きます。
 ◆**火災保険料**……………住宅ローン利用の際は、火災保険にご加入いただく必要があります。
 地震保険は任意です。

◆**団体信用生命保険特約料**……………死亡や高度障害に備えてご加入いただく生命保険です。
 生命保険料は当組合が負担いたします。
 ◆**事務手数料**……………融資手数料ともいいます。金融機関や購入する住宅によって金額は異なります。

◆**登録免許税**……………購入した住宅によって必要な税額は異なりますが、司法書士に預けて支払ってもらいます。
 ◆**登録代行手数料**……………司法書士に支払います。法定の報酬以外に法務局までの交通費や拘束費(日当)なども含まれます。

◆**引越費用**……………引越会社に依頼した場合にかかります。距離や荷物の量によって異なります。
 ◆**修繕積立基金、水道負担金など**……………新築マンションでは修繕積立基金が、新築一戸建てでは水道負担金が必要になります。



住宅ローンに係る税金について

住宅ローンを借りて家を建てると、最大13年間(※)税金の控除があります。
※住宅ローン控除は原則10年間ですが、所定の条件を満たすことで控除期間が13年間となります。

「住宅ローン控除」を受けるために必要な条件

対象となる住宅の条件……………

- 床面積が50㎡以上。
- 中古住宅の場合、耐火構造なら建築後25年以内、その他は建築後20年以内の建物であること。
- 店舗などの併用住宅の場合は、住宅として居住する部分が床面積の2分の1以上あること。
- 住宅建築のために取得する土地。

適用できる住宅ローン……………

- 当組合などの民間金融機関、フラット35、公的機関からの借入金。
- 返済期間が10年以上であること。

その他の条件……………

- 住宅を取得して6カ月以内に実際に入居し、その年中は居住を続けていること。
- 取得した年とその取得前、取得後それぞれ2年間次の特例を受けていないこと。
 ・住宅を譲渡した時の3,000万円の特別控除

- ・居住用財産の買換特例
- ローン控除を受ける人の、その年の所得が3,000万円以下であること。
 上記の条件をすべて満たす場合は、10年間控除を受けられます。加えて、以下の条件を満たす場合は、13年間控除を受けられます。
- 住宅の取得等にかかった費用に、10%の消費税が適用されていること。
- 令和元年10月1日から令和2年12月31日の間に入居すること。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響で入居が遅れた場合、一定の条件を満たすことで入居期限が令和3年12月31日まで延長されます。

親や祖父母からの贈与は、軽減制度や特例をしっかり活用して。

贈与税の基礎控除は年間110万円まで。
 贈与税は1月1日から12月31日までの1年間に、財産をもらった人1人に対して、110万円以内の贈与であれば税金がかかりません。これが贈与税の基礎控除。それ以上の贈与を受けた人は、基礎控除額110万円の超過額が贈与税の対象となります。
 (※住宅取得等資金贈与には、非課税特例があります)
 ☆相続時精算課税制度も利用することができます。

不動産取得税

不動産取得税とは、土地や建物を購入・建築した時に必要な税金です。この税金は不動産の贈与を受けた時にも必要な税金です。ただし、一定の住宅を取得した場合には軽減措置があります。

■住宅取得の場合の不動産取得税

	軽減適用額の税額	軽減の適用条件
建物	固定資産税評価額-1,200万円×3%=不動産取得税 (長期優良住宅の場合は1,300万円)	●新築の住宅用建物 ●床面積50㎡以上~240㎡以下
土地	固定資産税評価額×1/2×3%-控除額=不動産取得税 (控除額) (土地1㎡あたりの評価額)×1/2×建物床面積×2(200㎡が限度)×3%	●軽減適用を受ける建物の敷地 ●土地取得から3年以内に建物を取得 ●住宅新築から1年以内に取得した土地



※税制改正に伴い、条件等が変更となる場合がありますので、詳しくは税務署へお問い合わせください。



8 大疾病補償付債務返済支援保険について



もしもに備える安心の8大疾病補償付債務返済支援保険をご案内します。

8大疾病とは三大疾病[がん(上皮内がんを含みます)・急性心筋こうそく・脳卒中]および5つの生活習慣病[高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎]を指します。

2つの補償でサポート

補償.1

月額返済補償

月々のローン返済を最長12か月サポート

病気やケガにより、いかなる業務にも従事できない状態(就業障害)が30日間の支払対象外期間を超えて継続した場合に、毎月のローン返済額を保険金*として最長12か月お支払いします。

月額返済補償は、天災危険補償特約をセットしているため、天災(地震・噴火またはこれらによる津波)を原因とした身体障害による就業障害が発生した場合も補償します。

*就業障害1か月につき平均月間返済予定額(ローン年間返済額(ボーナス返済分を含みます。)÷12か月の金額)をお支払いします。

補償.2

残債一括補償

8大疾病による住宅ローン残債額を一括補償

8大疾病による就業障害が、30日間の支払対象外期間を超え、さらに12か月後の時点で月額返済補償が継続した場合に、その時点のローン残債額(利息、遅延損害金を含みます。)を保険金としてお支払いします。

手続きは簡単な告知のみ

ご加入にあたって「医師の診査」は不要です。お客さまの告知のみでご加入いただけます。当組合で住宅ローンをお借り入れされる方のうち就業されている方がご加入いただけます。

(ご注意)告知の内容によりご加入いただけない場合があります。

重要事項のご説明について

保険金をお支払いできない場合等、詳しい保険のご説明については、「加入依頼書兼告知書」の「重要事項等説明書」をお読みください。また、8大疾病補償付債務返済支援保険についてご不明な点は、「重要事項等説明書」に記載のお問い合わせ先へご連絡ください。

引受保険会社 損害保険ジャパン株式会社



※この8大疾病補償付債務返済支援保険をご利用の場合は、住宅ローンの適用利率に0.10%上乗せした金利を適用いたします。

注)ここでの8大疾病補償付債務返済支援保険に関する説明は、住宅ローンをご利用の皆様の便宜のために行っているもので、保険募集のための説明ではありません。

登録免許税

登録免許税とは土地・建物を取得して登記する場合、住宅ローンによる借入をする際に抵当権を設定する時などにかかる税金です。不動産の登記は、自分の所有している権利の内容を明確にするために大切な手続きです。

内 容	原 則	軽減措置(居住用の場合)
土地の購入	所有権移転登記	軽減税率の適用を受ける住宅には条件があり、税制改正による変更があります。
土地の贈与	所有権移転登記	
住宅用建物の新築新築住宅の購入	所有権保存登記	
中古住宅の購入	所有権移転登記	
ローンを借りた時	抵当権設定登記	
		評価額×2%
		評価額×2%
		評価額×0.4%
		評価額×2%
		債権額×0.4%

印紙税

住宅の取得にはいろいろな契約書が作成されます。印紙税はこれらの契約書に貼って、消印することにより納税したことになります。印紙税がかかるのは、不動産の譲渡に関する契約書、消費貸借に関する契約書、建築工事請負に関する契約書などです。

固定資産税・都市計画税

マイホームが完成すると、毎年、固定資産税と都市計画税という2つの地方税がかかります。それぞれの不動産について市町村が行う「固定資産評価額」をもとに税額の計算をします。(市町村によって若干の変更があります。)(住宅用土地や新築間もない建物には軽減措置があります。詳しくは市町村役場等でお尋ねください。)

$$\text{税額} = \text{固定資産評価額} \times (\text{固定資産税 } 1.4\% + \text{都市計画税 } 0.3\%)$$

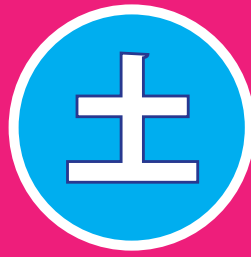
税務署から届く「お尋ね」への記入は慎重に

自宅を売却したり取得したりすると、しばらくして税務署から「お尋ね」が郵送されてくる場合があります。

一般の方にも回答できる内容なのですが、この「お尋ね」は、税務署への申告と同じ意味を持つ重要な書類です。

例えば、資金調達の収支が合わなかったり、売却価格や購入価格を間違えるなど、書き方によっては思わぬ誤解を与えたり、税金の負担を余儀なくされることも考えられますので、慎重に取り扱ってください。

ひだしん 東山支店は



も営業

東山支店ではご預金・ご融資をはじめ、各種料金のお支払い、資産運用、住宅ローンの借換え、保険の見直しなど様々なご相談にお応えします。

各種料金お支払い出来ます

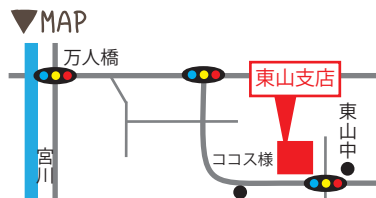
MMK 設置店

公共料金・通信料・通販代金等 収納受付取扱店

東山支店 HID^hSHIN LIVING



▲キッズスペースもあります！



週末、家族みんなそろって
相談できるね！



飛驒信用組合
HID^hSHIN LIVING

営業
時間

10:00~18:00

定休日 / 祝日・年末年始

高山市松之木町283番地1 | TEL
駿河屋エブリ東山店内 | 0577-33-0648

詳しくは最寄りのひだしんにお問い合わせください。

本店 営業部	高山市花岡町1丁目13番地1	TEL 0577 -32-1080	石浦支店	高山市石浦町5丁目396番地	TEL 0577 -36-2002
七日町支店	高山市七日町3丁目123番地2	TEL 0577 -32-1091	西高校前支店	高山市下林町910番地1	TEL 0577 -35-5355
山王支店	高山市森下町1丁目53番地6	TEL 0577 -33-0855	三福寺支店	高山市三福寺町375番地1	TEL 0577 -37-1331
けやき通り支店	高山市昭和町2丁目153番地9	TEL 0577 -32-1935	三福寺支店丹生川出張所	高山市丹生川町坊方2000番地	TEL 0577 -78-2701
中山支店	高山市下岡本町3078番地	TEL 0577 -34-3553	国府支店	高山市国府町広瀬町1038番地32	TEL 0577 -72-2236
松泰寺支店	高山市西之一色町1丁目88番地1	TEL 0577 -34-6205	古川支店	飛驒市古川町金森町10番16号	TEL 0577 -73-2621
東山支店	高山市松之木町283番地1駿河屋エブリ東山店内	TEL 0577 -33-0648	西古川支店	飛驒市古川町栄2丁目1番1号	TEL 0577 -73-6877
城山支店	高山市吹屋町66番地	TEL 0577 -35-1135	神岡支店	飛驒市神岡町船津933番地1	TEL 0578 -82-1080