

令和4年度

住まいの **これから** ガイドブック



十六銀行



JUROKU
Financial Group

ごあいさつ

この度は私ども十六銀行の住宅ローンをご利用いただき誠にありがとうございます。
マイホームの取得という新しい暮らしの第一歩を踏み出されるにあたり、夢の実現のお手伝いをさせていただけることを大変うれしく思います。

この『住まいのこれからガイドブック』は、住宅ローンのお取引にあたって、あらかじめご留意いただきたい内容や住宅借入金等特別控除をはじめとする税制に関するなどをまとめたものです。

ぜひご一読いただいて他の契約書類と同様に保管いただき、お取引のうえで疑問点やご不明な点が出てきた時などにご参照いただければと存じます。

皆さまの今後のますますのご健勝をお祈りするとともに、十六銀行との末永いお付き合いをよろしく願い申し上げます。

十六銀行

目次 contents

Webでもっと便利に

- 1 Webで一部繰上返済1
- 2 Webで金利選択2

返済編

1 ご返済について

- ① ご返済開始にあたって3
- ② ご返済のしくみ6
- ③ 繰上返済6
 - (1) 全額繰上返済6
 - (2) 一部繰上返済7
 - (3) 手続方法8
 - (4) 効率のよい繰上返済のしかた(元利均等返済の場合)9
- ④ 完済したら10
- ⑤ 保証料の返戻10

2 金利の見直し・選択・返済額の変動について

- ① 金利選択型住宅ローンで変動金利での返済を続ける場合11
 - (1) 金利の見直し時期11
 - (2) 返済額の変動(元利均等返済の場合)11
- ② 金利選択型住宅ローンで固定金利適用中の場合12
 - (1) 金利の見直し時期12
 - (2) 固定金利の選択12
 - (3) 返済額の変動12
 - (4) 固定金利適用期間の満了12
- ③ 金利選択型住宅ローンで返済期間中に固定金利を選択する場合13
 - (1) 変更手続13
 - (2) 手数料など13

3 その他ご返済中のお手続きについて

- ① 住居表示の変更13
- ② 敷地の一部が土地収用にかかった場合14
- ③ 住宅ローンご利用中にご融資対象物件を売却する場合14
- ④ ご融資対象物件を増改築する場合14
- ⑤ ご返済方法の変更14
- ⑥ 繰上返済をする場合14
- ⑦ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書に関すること14
- ⑧ ご返済に困った場合14

4 金融円滑化に向けた当行の取組みについて15**保険編****1 団体信用生命保険**

- ① 団体信用生命保険16
- ② 保険事故発生時の連絡16
- ③ 留意事項16
- ④ 付帯サービス16
- ⑤ 十六銀行の団体信用生命保険等ラインナップ17

2 火災保険・地震保険

- ① 満期になるとき19
- ② 保険金額の見直し19
- ③ 家財の補償19
- ④ 地震保険20

税金編 監修／税理士 吉川 富造**1 住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)**

- ① 住宅ローン控除の条件21
- ② 住宅ローン控除に必要なもの21
- ③ 住宅ローン控除額の計算22
- ④ 確定申告書の記入25
- ⑤ 税務署への提出26
- ⑥ 税金の還付27
- ⑦ 年末調整27
- ⑧ 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除27

2 住宅取得等資金にかかる贈与税

- ① 暦年課税28
- ② 相続時精算課税制度28
- ③ 住宅取得等資金贈与の非課税特例28

3 地震保険料控除

- ① 地震保険料控除の対象契約28
- ② 地震保険にかかる所得控除額28
- ③ この制度を受けるための手続き28

4 住宅取得以降にかかる税金

- ① 不動産取得税29
- ② 固定資産税30

用語解説編

- ローン契約書「用語解説集」31

Webでもっと便利に

住宅ローンの一部繰上返済や金利選択(固定金利を選択)が、お取引店での書面による手続きのほかインターネット(個人インターネットバンキング「Jダイレクト」の住宅ローンメニュー)でご利用いただけます。

<個人インターネットバンキング「Jダイレクト」画面イメージ>



1 Webで一部繰上返済

対象者	個人向けインターネットバンキング「Jダイレクト」に返済用預金口座がサービス利用口座として登録がある方
対象ローン	住宅ローン(無担保ローン・アパートローン等は対象外) 以下の場合は取扱不可となります。 ※前日までに、返済用預金口座に約定返済金額と繰上返済金額をご準備されていない場合
受付期間	開始日: 当月約定返済日 終了日: 次回約定返済日の3営業日前の午前0時 【例】毎月のご返済が26日の場合(日付は全て銀行営業日の前提です)
取扱日および 申込可能な 返済方法	約定返済日扱いとなります。 ①最終返済期限繰上方式 繰上返済後も元金返済額を変更せず、最終返済期限を繰り上げる方式 ②返済額再計算方式 繰上返済後の元本残高について、最終返済期限を変更せずに、元金返済額を再計算する方式。
対象 デバイス	パソコン ※スマートフォンより操作をご希望される場合、表示される文字が小さいため、内容をよくご確認のうえ ご利用ください。

一部繰上返済手数料	個人インターネットバンキング「Jダイレクト」経由の場合は繰上返済元金に関わらず、一律無料。 店頭扱いの場合は、繰上返済元金に関わらず一律 6,600 円(税込) ※手数料の金額については、令和 4 年 5 月 1 日現在のものであり、将来変更することがあります。
お申込後の取消・変更	<ul style="list-style-type: none"> ●本サービスは一度お申込みいただくと、インターネットによる取消・変更はできません。取消・変更をご希望の場合は、繰上返済日の前営業日の15:00までにお取引店へご相談ください(お引落後の取消・変更はできません)。変更の場合は、一旦「取消扱い」とさせていただきます、再度お申込みいただくこととなります。 ●ご指定いただいた繰上返済日に返済用預金口座の残高不足等の理由により繰上返済所要額の引落しができない場合、お申込みは「取消扱い」とさせていただきます。
その他	<p><住宅借入金等特別控除適用中のお客さまへ></p> <ul style="list-style-type: none"> ●最終返済期限繰上方式を選択し、当初借入日から一部繰上返済後の最終返済日までが10年未満となった場合、住宅借入金等特別控除の適用が受けられなくなりますので、ご注意ください。 ●10月～12月に一部繰上返済された場合、年末残高等証明書の年末予定残高が変更となるため、お取引店にて再発行のお手続きが必要となります。 ●一部繰上返済は月1回となります。 ●全部繰上返済は、個人インターネットバンキング「Jダイレクト」でのお取扱いはできません。

2 Webで金利選択

対象者	個人向けインターネットバンキング「Jダイレクト」に返済用預金口座がサービス利用口座として登録がある方
対象ローン	住宅ローン(双方向金利選択型) ただし、以下の場合は取扱不可となります。 ※金利選択型でないローン・連帯債務型住宅ローンは対象外 ※約定返済が延滞している場合(当日に返済分を入金した場合も含む) ※前日までに、返済用預金口座に約定返済金額と金利選択手数料をご準備されていない場合 ※約定返済日が月初第1営業日、第2営業日になるお客さまは、インターネットバンキングで手続きできない場合があるため、店頭で手続きを承らせていただきます。
受付期間	開始日：原則、金利選択月の毎月第1営業日以降 終了日：金利選択適用開始日の前営業日の午前0時
申込可能な固定金利期間	固定期間3年、5年、10年のいずれかより選択
対象デバイス	パソコン ※スマートフォンより操作をご希望される場合、表示される文字が小さいため、内容をよくご確認のうえご利用ください。
金利選択手数料	固定金利(3年、5年、10年)を選択される場合には、5,500円(税込)の金利選択手数料が必要となります。 ※借入当初に固定金利を選択する場を除きます。 ※手数料の金額については、令和 4 年 5 月 1 日現在のものであり、将来変更することがあります。
お申込後の取消・変更	<ul style="list-style-type: none"> ●本サービスは、一度お申込みいただくと、インターネットによる取消・変更はできません。取消・変更をご希望の場合は、適用期間開始日の前営業日の15:00までにお取引店へご相談ください(適用期間開始後の取消・変更はできません)。変更をご希望の場合は、一旦「取消扱い」とさせていただきます、再度お申込みいただくこととなります。取消後、インターネットで再度お申込みいただく場合は、次回毎月返済日の翌日以降にお申込みが可能となります。なお、お取引店でお申込みいただく場合は、取消後にお申込みが可能となりますが、各お申込方法ごとの所定の申込期限および手数料でお取扱いいたします。



お問い合わせは
こちら

0120-2039-16

受付
時間

月～金 9:00～17:00
(祝・休日および12/31～1/3を除く)

返済編

ご返済が始まると、「返済予定表には何が書いてあるの?」「繰上返済したい時はどうすればいいの?」「金利の見直しはいつあるの?」などいろいろな疑問がでてくるはず。皆さまのそんな疑問にお答えするページです。

1 ご返済について

マイホームが完成!新しい生活のスタートです。
返済予定表の見方、繰上返済の方法を見てみましょう。

① ご返済開始にあたって

■借入金の受領

ローンお取扱日(=ご指定日)に、以下の方法により借入金を受領します。

- 非提携住宅ローンの場合……お客さまの口座へご入金
- 提携住宅ローンの場合……提携先である住宅業者さまの指定口座へお振込み

■返済予定表の送付

十六銀行から返済予定表(「ご返済のお知らせ」)をお送りします。

- ※ローンのお取扱日によっては、第1回目のご返済後に到着する場合があります。
- ※返済予定表(「ご返済のお知らせ」)の内容については、4ページ、5ページをご参照ください。

■ご返済開始

ご返済は、ローンお取扱日の翌月のご指定いただいたご返済日より始まります
(ご返済日が土曜・日曜・祝日など銀行休業日にあたる場合は、翌営業日の引落しとなります)。

- ※第1回目のご返済日がボーナス月の場合は、初回のご返済から「毎月返済分+ボーナス返済分」が引き落とされますので、返済予定表にてご返済金額をご確認ください。

■ご返済開始の具体例

- ①令和4年8月31日(水曜日)にお借入れで返済日が毎月1日の場合
▶第1回目のご返済は、令和4年9月1日(木曜日)となります。
- ②令和4年7月20日(水曜日)にお借入れで返済日が毎月21日の場合
▶第1回目のご返済は翌月の21日となりますが、令和4年8月21日が日曜日で銀行休業日にあたるため、翌営業日である令和4年8月22日(月曜日)が初回ご返済日となります。
- ③令和4年6月3日(金曜日)にお借入れで返済日が毎月20日、ボーナス払い月が1月と7月の場合
▶第1回目のご返済は、令和4年7月20日(水曜日)となります。
※なお、令和4年7月20日のご返済金額は、初回の毎月返済分と初回のボーナス返済分の合計をお支払いいただくこととなります。

■ご注意!

ご返済日の預金残高にご注意ください。

ご返済日にお引落しができない場合、ご返済金額に加えて、

遅延している元金に対し年14%(令和4年5月1日現在)の損害金をお支払いいただくこととなります

(ATMでのご返済用預金口座へのご入金は、銀行営業時間外の場合、ご返済金額の当日のお引落しができない場合があります)。



「ついうっかり…」に備えて次のようなお取引をおすすめします。

- ①『給与振込』のご指定…ご返済用預金口座を給与振込口座にご指定いただければ安心です。
- ②『総合口座定期預金』のご入金…定期預金残高の90%・最高500万円まで自動的にご融資

※詳しくはお近くの十六銀行窓口までお問い合わせください。

■固定金利の返済予定表

固定金利をご選択された場合は、固定金利適用期間中の返済予定表が送付されます。
 (3年固定=3年間分・5年固定=5年間分・10年固定=10年間分・全期間固定金利=借入全期間分)

令和 4年 5月 31日

ご返済のお知らせ 固定金利型

000-0000
 〇〇〇県 〇〇市 〇〇〇-〇

取引先番号 〇〇〇〇〇〇〇 取引番号 〇〇〇〇〇〇〇 ローンコード 〇〇〇〇-〇〇〇

〇〇 〇〇 様

十六銀行
 事務センター
 〒500-8516 岐阜市中竹屋町34

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申し上げます。
 さて、過日お申し込みいただきましたローン
 につきまして、下記の通りお取り扱いたしましたので、お知らせいたします。

お取引店 (〇〇〇) 〇〇支店
 T e l . 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

保証会社名 十六信用保証(株)

お借入金額 またはお借入残高	20,000,000 円	お借入日	令和 4年 5月 31日	ご返済方法	元利均等返済	
毎月分	20,000,000 円	ご返済期限	令和 39年 5月 1日	据置方法等		
ボーナス分	円	利率	年利 2.600 %	ご返済日	毎月 1日	ボーナス ご返済月
最終加算分	0 円					月と 月
ご返済金額変更の有無		利率変動幅	%	ご返済口座	(〇〇〇) 〇〇支店 普通預金 口座番号 〇〇〇〇〇〇〇	
ご返済金額のお取扱い	A 詳細については、裏面 をご参照ください。	ペースレート	その他	通増条件	開始年月 (毎月分) (ボーナス分)	年 月 月

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました固定金利適用期間中のご返済金額をお知らせするものです。下記適用期間満了時にはあらかじめ金利変動方式のご変更をうけたまわります。
A 固定金利適用期間開始日 令和 4年 5月 31日
 固定金利適用期間満了日 令和 7年 5月 1日

ご返済日*	ご返済金額	元本部分			利息部分			未払利息額	ご返済後残高		
		内 毎月分	内 ボーナス分	内 ボーナス分	内 毎月分	内 ボーナス分	内 最終加算分		内 毎月分	内 ボーナス分	
04.06.01	32,091 円	29,242 円	0 円	2,849 円	0 円	0 円	0 円	19,970,758 円	19,970,758 円	0 円	
04.07.01	72,575 円	29,306 円	0 円	43,269 円	0 円	0 円	0 円	19,941,452 円	19,941,452 円	0 円	
04.08.01	72,575 円	29,369 円	0 円	43,206 円	0 円	0 円	0 円	19,912,083 円	19,912,083 円	0 円	
04.09.01	72,575 円	29,433 円	0 円	43,142 円	0 円	0 円	0 円	19,882,650 円	19,882,650 円	0 円	
04.10.01	72,575 円	29,497 円	0 円	43,078 円	0 円	0 円	0 円	19,853,153 円	19,853,153 円	0 円	
04.11.01	72,575 円	29,560 円	0 円	43,015 円	0 円	0 円	0 円	19,823,593 円	19,823,593 円	0 円	
04.12.01	72,575 円	29,625 円	0 円	42,950 円	0 円	0 円	0 円	19,793,968 円	19,793,968 円	0 円	
05.01.01	72,575 円	29,689 円	0 円	42,886 円	0 円	0 円	0 円	19,764,279 円	19,764,279 円	0 円	
05.02.01	72,575 円	29,753 円	0 円	42,822 円	0 円	0 円	0 円	19,734,526 円	19,734,526 円	0 円	
05.03.01	72,575 円	29,817 円	0 円	42,758 円	0 円	0 円	0 円	19,704,709 円	19,704,709 円	0 円	
05.04.01	72,575 円	29,882 円	0 円	42,693 円	0 円	0 円	0 円	19,674,827 円	19,674,827 円	0 円	
05.05.01	72,575 円	29,947 円	0 円	42,628 円	0 円	0 円	0 円	19,644,880 円	19,644,880 円	0 円	
05.06.01	72,575 円	30,011 円	0 円	42,564 円	0 円	0 円	0 円	19,614,869 円	19,614,869 円	0 円	
05.07.01	72,575 円	30,076 円	0 円	42,499 円	0 円	0 円	0 円	19,584,793 円	19,584,793 円	0 円	

*ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

- ① お借入金額の内訳**
 お借入金額をボーナス併用でご返済していただく場合、毎月返済分とボーナス返済分に分けて表示。
- ② お借入日・ご返済期限**
 お借入日はローンのお取扱日、ご返済期限はローンの完済年月日を表示。ご返済期間は「ご返済期限-お借入日」となります。
記載例 令和39年-令和4年=ご返済期間35年
- ③ 利率**
 固定金利適用期間中の金利。
- ④ ご返済日・ボーナスご返済月**
 毎月のご返済日とボーナスご返済月を表示。
- ⑤ ご返済口座**
 ご返済金額が引き落とされるお取引店名と科目・口座番号を表示。

- A 固定金利適用期間**
 固定金利適用期間の開始日と満了日を表示。(注1)(注2)
記載例 令和4年5月31日~令和7年5月1日までの3年間を年2.60%の金利でご融資させていただくこととなります。
- B ご返済金額**
 毎月のご返済金額。ただし、ボーナス月には、毎月分のご返済金額+ボーナス分のご返済金額を合計したものを表示。
 なお、第1回返済額は毎回のご返済金額とは異なる場合があります。
- C ご返済金額の内訳**
 ご返済金額のうち、元本部分にあてられたご返済金額と利息部分にあてられたご返済金額の内訳を表示。
- D ご返済後残高**
 毎月のご返済後の残高を表示。この部分で、現在のお客さまの借入金残高がわかります。
 また、ボーナス返済がある方は、毎月返済分とボーナス返済分の残高を分けて表示(D')。

(注1) 固定金利適用期間満了約1ヶ月前に「金利選択型ローン適用期間満了のお知らせ」(12ページ)をお送りします。
 (注2) 超長期固定金利住宅ローンなどの全期間固定金利の場合は表示されません。

Webでもっと便利に
返済編
保険編
税金編
用語解説編

■変動金利の返済予定表

変動金利をご選択された場合は、ローンお取扱後、次回金利変更月までの返済予定表が送付されます。その後は、毎年4月・10月に金利の見直しが行われ、それぞれ同年7月・翌年1月より新金利でのご返済が開始します。また、5月に7月～12月、11月に翌年1月～6月までの返済予定表をお送りします。

令和 4年 6月 23日

ご返済のお知らせ 金利選択型（変動金利）

000-0000
岐阜県 岐阜市 ○○○ ○JHO-○

取引先番号 ○○○○○○ 取引番号 ○○○○○○ ローンコード ○○○○-○○○ ○○○○

○○ ○○○ 様

十六銀行
事務センター
〒500-8516 岐阜市中竹屋町34

お取引店 (○○○) ○○支店
Tel. ○○○ (○○○) ○○○○

保証会社名 十六信用保証（株）

お借入金額 またはお借入残高	20,000,000	円	お借入日	令和 4年 6月 23日	ご返済方法	元利均等返済		
毎月分	10,000,000	円	ご返済期限	令和 39年 6月 26日	据置方法等			
ボーナス分	10,000,000	円	利率	年利 2.475 %	ご返済日	毎月 26日	ボーナスご返済月	1月と 7月
繰上返済	0	円	ご返済口座		ご返済口座	(○○○) ○○支店 普通預金 口座番号 ○○○○○○		
ご返済金額変更の有無	有 (5年見直し)		利率変動幅	A	進捗条件	開始年月 (毎月分) 年 月 月 (ボーナス分)		
ご返済金額のお取扱い	詳細については、裏面 A をご覧ください。		ベースレート		進捗間隔	年毎	進捗率	%

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました変動金利のご返済金額をお知らせするものです。ご希望により随時金利変動方式の変更を行う場合があります。

ご返済日*	ご返済金額 B	元本部分		利息部分		内 最終加算分	未払利息額	ご返済後残高 D		
		円 内 毎月分	円 内 ボーナス分	円 内 毎月分	円 内 ボーナス分			円 内 毎月分	円 内 ボーナス分	円
04.07.26	249,172	14,990	191,576	21,303	21,303	0	0	19,793,434	9,985,010	9,808,424
04.08.26	35,615	15,021	0	20,594	0	0	0	19,778,413	9,969,989	9,808,424
04.09.26	35,615	15,053	0	20,562	0	0	0	19,763,360	9,954,936	9,808,424
04.10.26	35,615	15,084	0	20,531	0	0	0	19,748,276	9,939,852	9,808,424
04.11.26	35,615	15,115	0	20,500	0	0	0	19,733,161	9,924,737	9,808,424
04.12.26	35,615	15,146	0	20,469	0	0	0	19,718,015	9,909,591	9,808,424

*ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

① お借入金額の内訳

お借入金額をボーナス併用でご返済していただく場合、毎月返済分とボーナス返済分に分けて表示。

② お借入日・ご返済期限

お借入日はローンのお取扱日、ご返済期限はローンの完済年月日を表示。ご返済期間は「ご返済期限-お借入日」となります。

記載例 令和39年-令和4年=ご返済期間35年

③ 利率

ローンお取扱月の金利を次回見直し時まで適用。

④ ご返済日・ボーナスご返済月

毎月のご返済日とボーナスご返済月を表示。

⑤ ご返済口座

ご返済金額が引き落とされるお取引店名と科目・口座番号を表示。

A 利率変動幅

利率見直し後の利率の変動幅を記載。(新利率-旧利率)
新利率が旧利率より低くなっている場合は「-」、変わらない場合は「0」となります。ここで、前回と今回の金利の上昇、下降を知ることができます。

B ご返済金額

毎月のご返済金額。ただし、ボーナス月には、毎月分のご返済金額+ボーナス分のご返済金額を合計したものを表示。
なお、第1回返済額は毎月のご返済金額とは異なる場合があります。

C ご返済金額の内訳

ご返済金額のうち、元本部分にあてられたご返済金額と利息部分にあてられたご返済金額の内訳を表示。

D ご返済後残高

毎月のご返済後の残高を表示。この部分で、現在のお客さまの借入金残高がわかります。
また、ボーナス返済がある方は、毎月返済分とボーナス返済分の残高を分けて表示(D')。

② ご返済のしくみ

〈元利均等返済方式〉

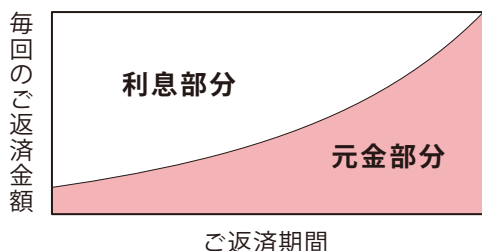
元利均等返済は、毎月のご返済金額(元金と利息の合計)を一定金額とする返済方式です。

ご返済金額における元金と利息の割合は返済の時期によって異なりますが、ご返済当初は利息の支払いにあてられる割合が大きく、返済がすすむにつれて元金の支払いにあてられる割合が高くなっていきます。

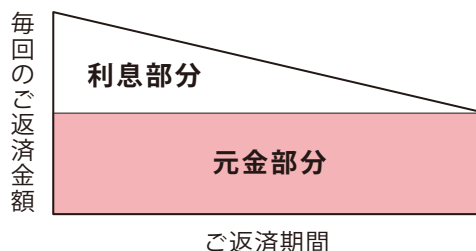
〈元金均等返済方式〉

元金を返済期間で按分して、毎回一定額を返済していく返済方式です。毎回残高に応じた利息が上乗せされます。残高に応じた利息が上乗せされるため、返済当初の支払額は多くなりますが、返済が進むにつれて支払額が少なくなり負担が軽くなります。全期間の総支払額が元利均等返済よりも少ないというメリットがあります。

〈ご返済イメージ〉



〈ご返済イメージ〉



③ 繰上返済

資金に余裕ができた場合には、ご返済の途中で借入金の全部または一部を返済することができます(手続きは、お取引店(=ご返済用預金口座のある営業店)にて行ってください)。

※繰上返済日によっては、お利息の清算が必要な場合があります。詳しくは事前にお取引店にご確認ください。

※繰上返済手数料については、後記(1)、(2)をご参照ください。

※なお、手数料などの金額については、令和4年5月1日現在であり、将来変更することがあります。

■一部繰上返済は、お取引店での書面による手続きのほか、インターネットでもご利用いただけます。1ページもご覧ください。

■ 繰上返済は貯蓄と将来の計画とのバランスを考えよう

繰上返済はご返済の負担を軽減させますが、ご返済を繰り返しているうちに、お子さまの教育やマイカー購入など必要な時に手元資金が不足し、その結果、比較的金利の高いローンを借りることになりかねません。一般的に40代以降は教育資金等出費がかさむため、手元に一定のお金を蓄えておく必要があります。繰上返済は、貯蓄や将来の計画とのバランスをよく考えて行いましょう。

(1) 全額繰上返済

ご返済の途中で借入金の全部を返済することをいいます。

● 全額繰上返済の手数料

(税込)

繰上返済元金	手数料
100万円未満	6,600円
100万円以上 500万円未満	33,000円
500万円以上 1,000万円未満	44,000円
1,000万円以上	55,000円

(注)全額繰上返済時には、別途保証会社所定の手数料が必要となります(10ページをご覧ください)。

(注)全額繰上返済は、個人インターネットバンキング「Jダイレクト」でのお取扱いはできません。

(注)手数料の金額については、令和4年5月1日現在のものであり、将来変更することがあります。

(2) 一部繰上返済

毎月のご返済とは別に、まとまった金額で借入金の一部を返済することをいいます。

「繰上返済」は、その金額のほとんどを元金の返済にあてることができ、それにともない将来支払うべき利息を減らすことができるため、ご返済の負担を軽減できます。

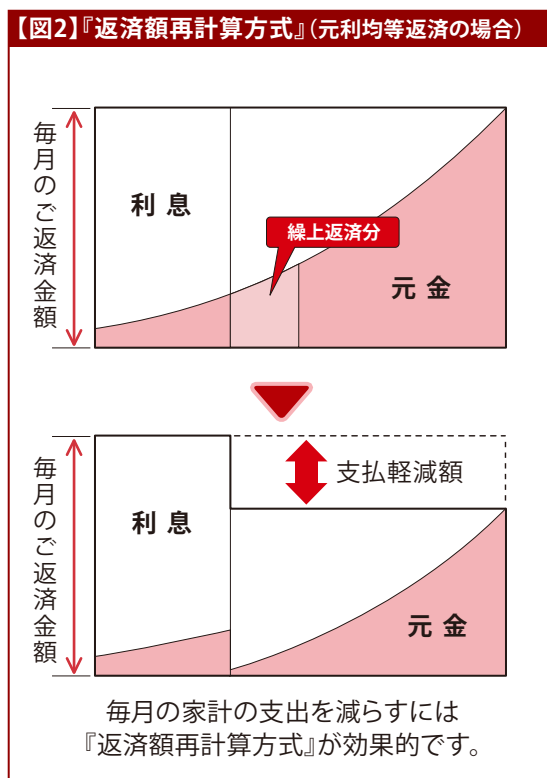
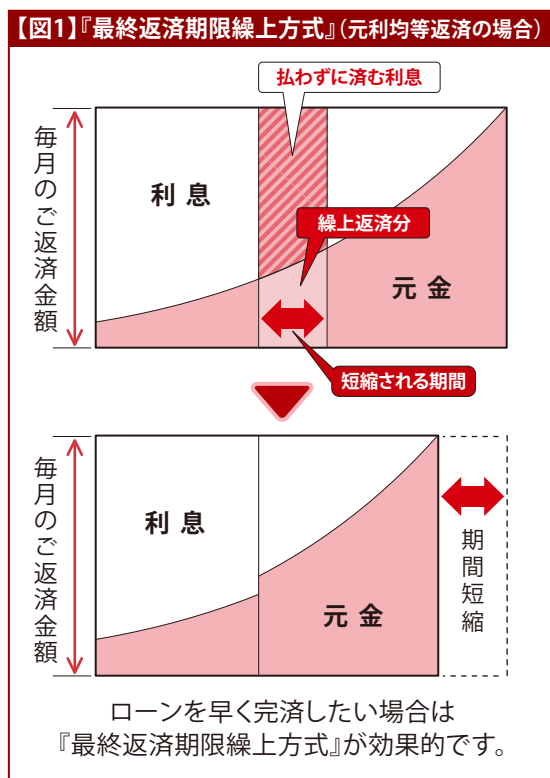
なお、一部繰上返済の回数については、月1回が上限となります。

(注) 毎月返済のほか、ボーナス返済をご利用の場合で、ボーナス返済月以外の月に一部繰上返済をされるとお利息の清算が必要となりますのでご注意ください。

● 繰上返済方法

繰上返済には下記の2通りの方法があります。

- 毎月のご返済金額は変えずに**残りのご返済期間を短縮する方法**・・・『最終返済期限繰上方式』【図1】
- 残りのご返済期間を変えずに**毎月のご返済金額を減額する方法**・・・『返済額再計算方式』【図2】



● 一部繰上返済の手数料

(税込)

① 店頭窓口の場合

繰上返済元金	手数料
繰上返済元金に関わらず一律	6,600円

② 個人インターネットバンキング「Jダイレクト」(※)の場合

繰上返済元金	手数料
繰上返済元金に関わらず一律	0円

(※) 個人インターネットバンキング「Jダイレクト」での一部繰上返済は、パソコンをご利用ください(1ページをご覧ください)。

個人インターネットバンキング「Jダイレクト」は当行最寄の店舗または当行ホームページ(<https://www.juroku.co.jp/>)からお申込みいただけます。

(注) 手数料の金額については、令和4年5月1日現在のものであり、将来変更することがあります。

(3) 手続方法

〈店頭窓口の場合〉

事前のご連絡

繰上返済をされる場合は、繰上返済を予定する**ご返済日の2週間前までに**お取引店にご連絡ください。
住宅を売却する場合など、繰上返済当日に担保の登記の抹消が必要な場合は、その旨をあわせてお教えてください。

繰上返済依頼書記入

後日、正確な金額をご連絡いたします。
手続きは、返済予定表、通帳、預金印(引落口座届出印)、実印をご持参のうえ、お取引店窓口までご来店ください。

ご返済

繰上返済日が毎月のご返済日と同じ日の場合、繰上返済分＋毎月返済分が返済用預金口座から引き落とされますのでご注意ください。

※ボーナス月に繰上返済される場合は、上記ご返済分にボーナスご返済分が加わります。

〔一部繰上返済の場合〕

※最終返済期限繰上方式を選択する場合は、毎月のご返済日のみのお取扱いとなります。

※返済額再計算方式を選択する場合は、お客さまのご希望日のお取扱いとなります。



一部繰上返済をすると、住宅借入金等特別控除が受けられないことがあります。

住宅借入金等特別控除を受けられている方で、最終返済期限繰上方式にて一部繰上返済を行ったとき、一部繰上返済後の返済期間(当初借入日から一部繰上返済後の最終返済日まで)が10年未満となる場合には、その一部繰上返済を行った年の年末分以降、住宅借入金等特別控除は受けられなくなりますのでご注意ください。



土地取得のためのローンだけでは、住宅借入金等特別控除の対象外です。

住宅借入金等特別控除を受けられている方で、土地取得のためのローンと建物取得のためのローンの計2本のローンのお借入れがある場合、建物取得のためのローンを完済すると、土地取得のためのローンは、住宅借入金等特別控除の対象外となりますので、ご注意ください(建物取得のためのローンを夫と妻それぞれの名義で計2本お借入れして、土地取得のためのローンを夫のみでお借入れしている場合、夫名義の建物取得のためのローンを完済しても、土地取得のためのローンは住宅借入金等特別控除の対象外となります)。

一部繰上返済の手続きは、お取引店(=**ご返済用預金口座のある営業店**)での書面による手続きのほか、インターネットでもご利用いただけます(1ページもご覧ください)。

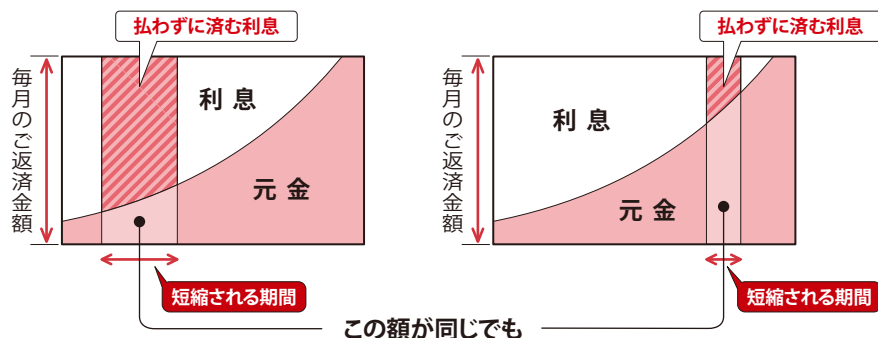


- インターネットでのご利用は、**一部繰上返済元金にかかわらず一部繰上返済手数料は無料**です。
 - インターネットでのご利用には、住宅ローンのご返済用預金口座が個人インターネットバンキング「Jダイレクト」の代表口座または利用口座として登録されている必要があります。
- ※全額繰上返済は、個人インターネットバンキング「Jダイレクト」でのお取扱いはできません。

(4) 効率のよい繰上返済のしかた(元利均等返済の場合)

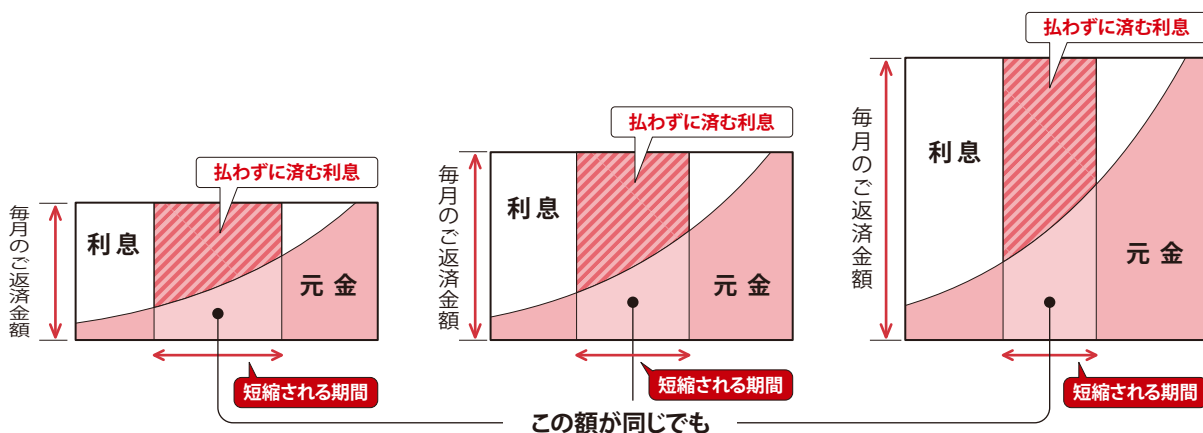
繰上返済を行うなら効果的な方法で。以下の3原則をチェックしてみてください。

原則① できるだけ早い時期に。



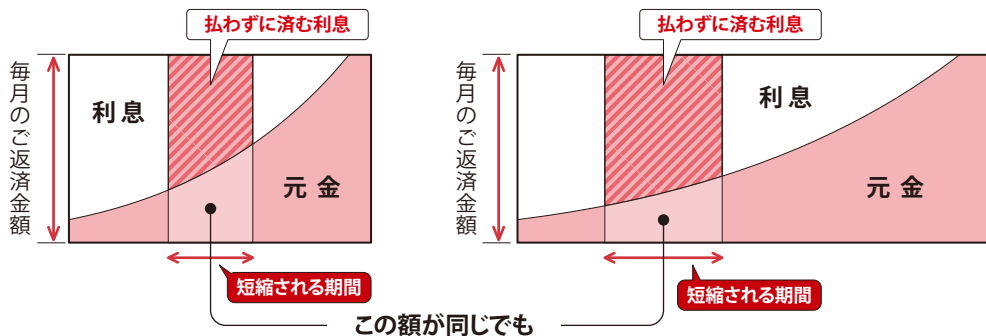
繰上返済を行う時期が早ければ早いほど、払わずに済む利息が多くなり、返済期間も短くなります。

原則② 金利の高いものから。



金利が高いローンのほうがお支払いいただく利息が大きいため、複数のローンを組んでいる場合、金利の高いローンから繰上返済を行うのが原則です。

原則③ ご返済期間の長いものから。



返済期間の長いローンのほうがお支払いいただく利息も多く、返済金額に占める利息の割合も大きくなります。返済期間の長いローンのほうが短縮できる期間が長くなります。

4 完済したら

■「ローン契約終了のお知らせ」送付

■ 抵当権の抹消手続き

土地・建物に保証会社、または十六銀行が設定した抵当権を抹消するために必要な書類をお渡しいたしますのでお取引店にご連絡ください。

なお、法務局で抵当権抹消登記を行っていただく必要がありますので、最寄りの司法書士へご相談ください。

※ 抵当権の抹消登記に関する費用は、お客さまのご負担となります。

5 保証料の返戻（保証会社が十六信用保証株式会社の場合） 令和4年5月1日現在

保証料一括前払方式の住宅ローンで、全額繰上返済あるいは一部繰上返済を行った場合、保証会社より保証料の一部が返戻される場合があります。

保証料の返戻は、以下のとおりです。

● 全額繰上返済の場合

繰り上げされた期間に相当する保証料から保証会社所定の繰上返済手数料および振込手数料を控除した残金が、以下の保証料返戻日を目処にお客さまのご返済用預金口座へ返戻（振込み）されます。

【全額繰上返済時の保証料返戻日】

全額繰上返済日	保証料返戻日
当月 1日～10日 完済分	当月20日頃
当月11日～20日 完済分	当月末日頃
当月21日～月末 完済分	翌月10日頃

● 一部繰上返済の場合

保証会社においてお客さまの一部繰上返済後の残高、残存期間に応じて計算した保証料が、一部繰上返済をされた日の属する月の翌月20日を目処にお客さまのご返済用預金口座へ返戻（振込み）されます。

(注1) 全額繰上返済の場合において、繰り上げされた期間に相当する保証料が保証会社所定の繰上返済手数料(11,000円(税込))および振込手数料に満たない場合は、保証料の返戻はありません。

(注) 手数料の金額については、令和4年5月1日現在のものであり、将来変更することがあります。

(注2) 一部繰上返済の場合における保証会社所定の繰上返済手数料および振込手数料は、不要です。

(注3) 繰上返済に関する具体的なご相談、その他詳しいことにつきましては、お取引店窓口へお問い合わせください。

(注4) 十六信用保証株式会社以外の保証会社をご利用の場合は、お取引店窓口へお問い合わせください（保証料の返戻がない場合もあります）。



返戻保証料がご入金となるまでローンのご返済用預金口座を解約しないでください。

2 金利の見直し・選択・返済額の変動について

変動金利、固定金利の見直し時期をご確認ください。

令和4年5月1日現在

全期間固定金利の住宅ローンをご利用の場合、金利の見直しおよびそれに基づく返済額の変更はありません。

① 金利選択型住宅ローンで変動金利での返済を続ける場合

(1) 金利の見直し時期

金利の見直しは年2回(6ヶ月毎)、4月と10月に行われます。



(2) 返済額の変動(元利均等返済の場合)

変動金利適用期間中は、返済計画がたてやすいよう、借入期間中に利率が変動しても返済額(元金および利息の合計)を約5年間変更しません(10月1日を1回経過することにより、1年が経過したものとみなします。これを「5年ルール」といいます)。

したがって、その間に利率が変動した場合は、返済額の内訳である元金と利息の割合が変わることになります。

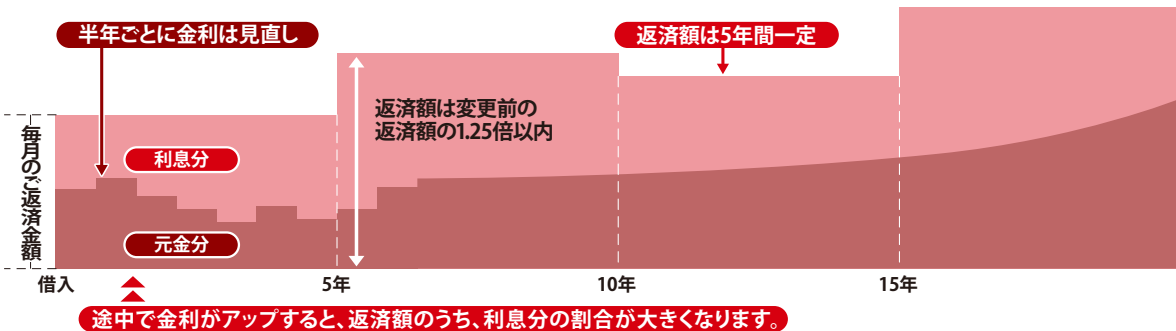
5年毎に計算される新返済額は、その時点の金利、借入残高(未払利息があればこれを加えたもの)、および残余期間により再計算され算出されます。ただし、再計算された返済額が旧返済額の1.25倍を超えた場合は、旧返済額の1.25倍が新返済額となります(これを「125%ルール」といいます)。



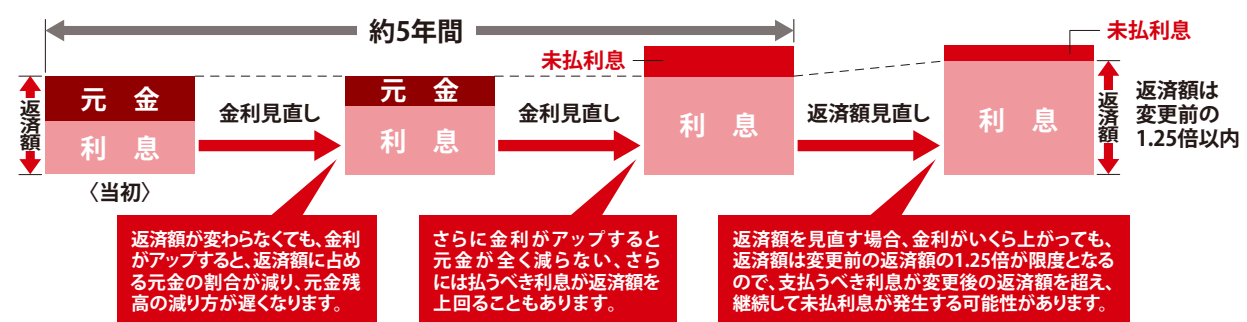
「5年ルール」や「125%ルール」によって抑えられた元金の返済や「未払利息」のお支払いは、最終回にしわ寄せとなりますので注意してください。

なお、利率が大幅に上昇した場合には、利息が返済額を上回り、未払利息が発生することもあります(この場合、元金は減少しません)。

金利選択型ローン変動金利適用のイメージ



返済額の内訳と未払利息のイメージ



② 金利選択型住宅ローンで固定金利適用中の場合

(1) 金利の見直し時期

選択した固定金利の適用期間中は、金利の見直しは行いません。

(2) 固定金利の選択

固定金利の適用期間満了日(以下、「満了日」といいます。)までは再選択できません。

(3) 返済額の変動

選択した固定金利の適用期間中は、返済額は変動しません。

(4) 固定金利適用期間の満了

満了日の約1ヶ月前に「金利選択型ローン適用期間満了のお知らせ」にて固定金利適用期間満了のご連絡を行いますので、満了日の翌日から再度固定金利を選択したい場合は、13ページの③をご参照ください(③の手続きを満了日到来までに完了されなかったり、条件に当てはまらない場合は満了日の翌日以降は自動的に変動金利が選択されます)。

金利選択型ローン適用期間満了のお知らせ

いつもお引き立てにあずかり、厚くお礼申しあげます。さて、ご利用いただいております金利選択型ローンの適用期間が令和4年6月26日に満了いたしますので、満了後のお取扱いについてご案内申し上げます。また、本件に関しましてご不明な点がございましたら下記お取引店までお問い合わせ下さい。

株式会社十六銀行 取引先番号 ○○○○○○
お取引店 (○○○)○○支店 取引番号 ○○○○○○
電話番号 ○○○(○○○)○○○○ ローンコード ○○○○-○○○

ご案内

次の1あるいは2のいずれかをお選びいただき、2を選択される場合は、必ず固定金利適用期間満了日の10営業日前までにお取引店へお申し出ください。

1.変動金利方式のご利用を希望される場合、お手続は不要です。特にお申し出がなければ、固定金利適用期間満了後自動的に「変動金利」方式に切替させていただきます。

(令和4年5月26日現在)		
金利変動方式	利率	ご返済予定金額
変動金利	2.475%	毎月分 35,683円 ボーナス分 250,469円

2.引き続き固定金利方式のご利用を希望される場合、下表掲載のご返済予定金額からお選びください。なお、ローンご返済期限までの期間が金利選択型ローンの各適用期間に満たない場合は、下表に内容が掲載されませんので、ご了承下さい。

(令和4年5月26日現在)			
金利変動方式	利率	ご返済予定金額	
固定金利	3年	2.600%	毎月分 36,307円 ボーナス分 254,870円
固定金利	5年	2.700%	毎月分 36,810円 ボーナス分 258,420円
固定金利	10年	3.050%	毎月分 38,604円 ボーナス分 271,060円

「金利選択型ローン適用期間満了のお知らせ」発行時(満了の1ヶ月前)の**固定金利**の利率とご返済予定金額です。

㉗と見比べてください。

再度、固定金利をご選択される場合は、**選択手数料5,500円(税込)**が必要となります。

「金利選択型ローン適用期間満了のお知らせ」発行時(満了の1ヶ月前)の**変動金利**の利率とご返済予定金額です。

㉗と見比べてください。

また、以下の場合は自動的に変動金利が選択されます。

- 固定金利適用期間満了日の前営業日まで固定金利選択のお申出がない場合
- ご返済が遅延されている場合
- ローンのご返済期限までの期間が3年より短い場合

現在、ご利用のお客さまのローン明細を表示しています。

- ㉗** 現在の利率
- ㉘** 現在のご返済金額
- ㉙** 固定金利適用期間満了日の予定残高

(書式は変更になる場合があります。)

ご利用中のローン明細

○金利変動方式	○現在のご返済金額
固定金利	毎月分 36,558円
○適用期間	ボーナス分 256,642円
3年	最終加算分 0円
○利率	○当初お借入金額
2.650%	20,000,000円
○適用期間満了日	内 毎月分 10,000,000円
令和4年6月26日	内 ボーナス分 10,000,000円
○ご返済方法	内 最終加算分 0円
元利均等返済	○満了時予定残高
○当初お借入日	平成31年6月26日
令和3年6月26日	内 毎月分 9,458,246円
○ご返済期限	内 ボーナス分 9,456,775円
令和3年6月26日	内 最終加算分 0円

ご注意

1.適用期間満了後、引き続き固定金利方式のご利用を希望される場合、ローン取引変更契約書締結のためご実印および預金印ならびに選択手数料5,500円(税込)、変更契約書印紙代等が必要となります。なお、翌月の金利発表がその前月末の前営業日となりますので、予めご承知おきくださいます様宜しくお願い申し上げます。

2.利率・ご返済予定金額は、左記1・2いずれも本状作成日現在でご案内させていただいておりますので、変更となる場合がございます。

3.適用期間満了後、次の場合にはあらたに金利変動方式の選択をご利用いただけます「変動金利」に切替させていただきますので、ご了承下さい。

(イ) 元利金のご返済が遅延している場合。

(ロ) ローンご返済期限までの期間が、選択する金利選択適用期間より短い場合。



「金利選択型ローン適用期間満了のお知らせ(以下、「お知らせ」という。)」には、ご参考として「お知らせ」を作成した時点での利率・ご返済予定金額が記載されていますが、実際に適用される借入利率は、①変動金利を選択される場合は固定金利適用期間満了日の金利、②固定金利を再選択される場合は銀行で切替手続を行う日の金利となりますので、「お知らせ」記載の利率・ご返済予定金額と相違する場合があります。

固定金利適用期間満了日の翌日以降の返済額は、再度ご選択される金利が変動金利、または固定金利のいずれであっても①(11ページ)の「5年ルール」や「125%ルール」の適用は受けませんので、金利が上昇していると急激に変動することもあります。

例 当初借入金額 …………… 2,000万円 借入期間 …………… 30年 返済方法 …………… 元利均等返済 (ボーナス併用無)	借入当初3年固定(金利2.25%と仮定)を選択された場合の毎月返済額	約77,000円
	3年後に再度3年固定(金利3.00%と仮定)を選択された場合の毎月返済額	約84,000円

③ 金利選択型住宅ローンで返済期間中に固定金利を選択する場合

金利選択型住宅ローンを変動金利で返済中は毎月返済日、固定金利で返済中は選択している固定期間の満了日のそれぞれ翌日から、「3年間・5年間・10年間」のいずれかの固定金利を選ぶことができます。

(1) 変更手続

お客さまご本人の自署捺印によるローン取引変更契約証書の締結が必要ですので、固定金利への変更をご希望される場合は、お早めにお取引店(=ご返済用預金口座のある営業店)にお申出ください。なお、手続には、実印、通帳、預金印(引落口座届出印)、手数料などが必要です。

(2) 手数料など

- 固定金利選択手数料……………5,500円(税込)
- 収入印紙代(変更契約証書に貼付)……………200円
※個人インターネットバンキング「Jダイレクト」による手続の場合は、収入印紙代は不要です。
 (注)手数料の金額については、令和4年5月1日現在のものであり、将来変更することがあります。



- 書類を提出された後、最初に到来する返済日の翌日から固定金利が適用されます。
- 変更日当日の返済分が残高不足などでご返済用預金口座から引落しができない場合は固定金利の変更を行いませんので、必ず前日までにご返済用預金口座の残高を確認し、残高不足とならないようにしておいてください。
- 残りの返済期間を超過して固定金利を選択する(例:残りの返済期間が7年で10年固定金利を選択)ことはできません。

金利選択の手続は、お取引店(=ご返済用預金口座のある営業店)での書面による手続のほか、インターネットでもご利用いただけます(2ページをご覧ください)。



- インターネットでのご利用には、住宅ローンのご返済用預金口座が個人インターネットバンキング「Jダイレクト」の代表口座または利用口座として登録されている必要があります。
- 固定金利選択手数料として、5,500円(税込)が必要です。
(注意事項)
 - 毎月のご返済日を月初に指定されている場合、店頭での手続をお願いする場合があります。

3 その他ご返済中のお手続きについて

住宅ローンご利用中の住居表示変更などの届出、または、ご契約内容変更に関する手続については、お取引店(=ご返済用預金口座のある営業店)窓口において、十六銀行所定の書面にて届出が必要です(実印、預金印(引落口座届出印)が必要となります)。

その際、条件変更などについては十六銀行ならびに保証会社所定の手数料が必要となる場合があります。

① 住居表示の変更

区画整理が終了して新しい住居表示が決まった場合など、住居表示が変更になった場合には、お取引店にお申出ください。

- 届出用紙はお取引店で用意しております。
- 住居表示が変更になったことを証明する書類をご準備ください。

② 敷地の一部が土地収用にかかった場合

ご融資対象物件の敷地の一部が例えば道路用地として収用される場合、抵当権の一部抹消手続きが必要となりますので、お取引店にお申出ください。

- 本手続きには、十六銀行所定の手数料が必要となる場合があります。
- ご利用中のローンの全部または一部を繰上返済していただく場合があります。
6～10ページもご覧ください。

③ 住宅ローンご利用中にご融資対象物件を売却する場合

ご融資対象物件に設定された抵当権の全部を抹消する手続きが必要となります。

- ご利用中のローンは、原則、全額繰上返済していただくことが条件となります。
6ページ、8～10ページもご覧ください。

④ ご融資対象物件を増改築する場合

ご融資の対象となる住宅を増改築する場合や、敷地内に新たな建物を建てる場合は、事前に必ずお取引店にお申出ください（建物完成時に、住宅ローンお申込時に計画されていなかった建物を同時に建てた場合も、同様にお申出ください）。

- 工事の内容がわかる書類をご準備いただき、お取引店にお申出ください。
- 建築確認申請、表題登記および保存登記などが必要となる場合があります。

⑤ ご返済方法の変更

長期にわたるお取引の中で、ライフサイクル、収入などの変化により以下のような返済方法の変更を希望される場合には、お取引店にお申出ください。

- 年2回増額返済月（＝ボーナス返済月）の変更
- 毎月返済と年2回増額返済（＝ボーナス返済）の併用を毎月返済のみに変更
- 毎月返済分と年2回増額返済分（＝ボーナス返済分）の金額内訳の変更
- 変更手続きには、十六銀行所定の手数料が必要となります。

⑥ 繰上返済をする場合

ご返済の途中で資金に余裕ができ、繰上返済（一部繰上返済または全額繰上返済）を希望される場合には、お取引店にお申出ください。

- 本手続きには、十六銀行所定の手数料が必要となります。
- 一部繰上返済は、お取引店での書面による手続きのほか、インターネットでもご利用いただけます。
1～2ページ、6～10ページもご覧ください。

⑦ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書に関すること

「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」に関するお問い合わせや（再）発行については、お取引店窓口へお問い合わせください。

⑧ ご返済に困った場合

収入状況の変化等により、住宅ローンのご返済にお困りになった場合は、まずはお早めにお客さまのお取引店（＝ご返済用預金口座のある営業店）へご相談ください。

- ご返済が遅れますと、遅延している元金に対して年14%（令和4年5月1日現在）の損害金が発生し、ご負担が増えることとなります。

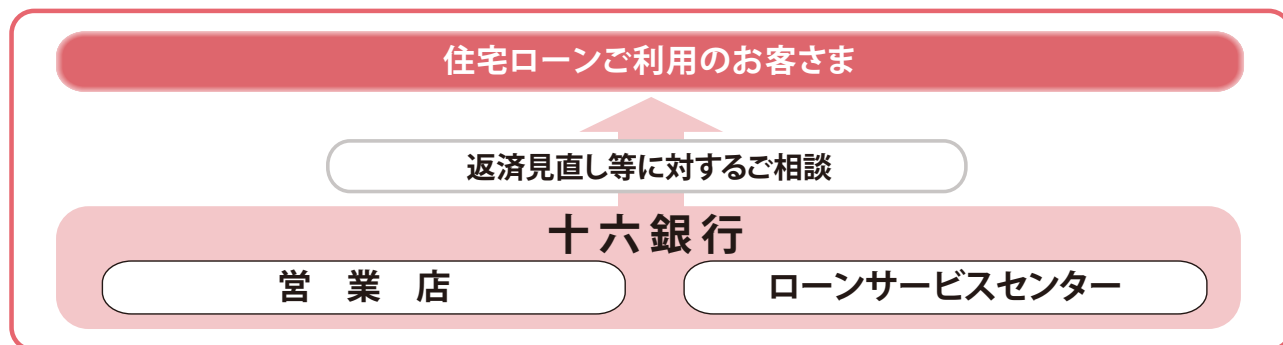
4 金融円滑化に向けた当行の取組みについて

当行は、「金融機関としての公共的使命を遂行することによって地域社会に奉仕する」を基本方針として、地域金融の円滑化を最も重要な責務と捉え、お客さまの資金ニーズや借入条件の見直しなどのご要望に対して積極的に取り組んでいます。

当行では、従来以上に中小企業等のお客さまや住宅ローンをご利用されているお客さまからの各種ご相談にきめ細やかにお応えできるよう、金融円滑化に関する基本方針を定め、本部内に「金融円滑化委員会」を設置するなど行内態勢を整備いたしました。

これからも地域金融機関として、適切かつ積極的な金融仲介機能を発揮し、一層の金融円滑化に向け、金融円滑化に関する基本方針に基づき、迅速、的確、丁寧な対応に努めてまいります。

■住宅ローンご利用のお客さまへ



住宅ローンで返済相談窓口を設置しております。

当行では現在、住宅ローンをご利用中のお客さまを対象として、銀行営業日にはお客さまのお取引店にて住宅ローンのご返済方法の見直し等のご相談を承っており、また休日におけるご相談窓口をローンサービスセンターに設けております。

住宅ローンで返済相談窓口

対象となるお客さま 当行の住宅ローンをご利用中のお客さま

ご相談内容 住宅ローンの毎月のご返済額やお借入期間等、ご返済にかかるご相談

ご相談例

- 残業手当等が減って、毎月の住宅ローンの返済が苦しくなっています。毎月の返済額を減らすことはできませんか？
- 子どもが大学(高校)へ進学したことで、学費の負担が大きくなりました。しばらくの間、住宅ローンの返済を減らせませんか？
- ボーナスが減ったため、ボーナス返済が苦しくなりました。ボーナス返済月の返済を減らすことはできませんか？

ご相談方法

- お電話によるご相談**
- リテール営業部個人ローングループ
ご相談時間 / 月～金 9:00～17:00
(祝・休日および12/31～1/3を除く)
電話番号 / TEL.058-262-0533
 - ローンサービスセンター

以下のお取引については、直接、お取引店(=ご返済用預金口座のある営業店)にお問い合わせください。

- 金利選択型住宅ローンで金利選択(固定金利・変動金利)をする場合(11～13ページをご覧ください)。
- 繰上返済や住所変更などの手続きをする場合(13～14ページをご覧ください)。

- ご来場によるご相談**
- ローンサービスセンター
※事前予約制となります(前営業日までに予約をお願いいたします)。

保険編

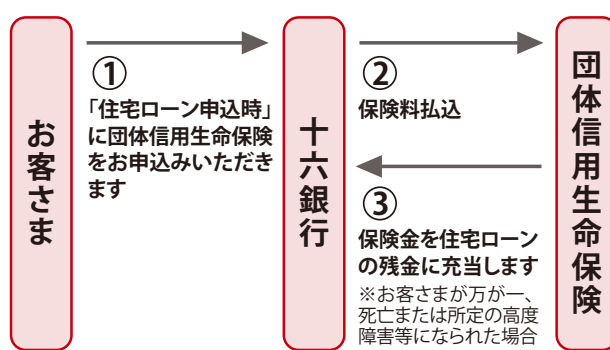
あってはならないことですが、万が一不慮の事故が起こったら…。
万が一マイホームに損害を被ったら…。
そんな時でも保険があれば安心です。

1 団体信用生命保険

① 団体信用生命保険

■十六銀行の住宅ローンは、お客さまの万が一の場合に備えて団体信用生命保険をセットしています。

団体信用生命保険とは、住宅ローンをお借入れいただきましたお客さまが返済期間の途中で万が一死亡や高度障害状態になった場合などに、住宅ローン残高相当額の保険金が生命保険会社から支払われる団体保険制度です。十六銀行では、地方銀行協会提供の死亡保障、高度障害保障を保障範囲とする住宅ローン団体信用生命保険制度以外に、十六銀行で住宅ローンをご契約いただく方への付加価値の提供として「がん保障特約付団体信用生命保険」「全傷病長期入院時保障特約付団体信用生命保険」などを取扱いしています。



この保険の内容については、あらかじめご家族の方々にも十分にご説明いただき、「申込書兼告知書」および申込書兼告知書に添付の「団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」もしくは「被保険者のしおり」は、住宅ローンお借入時の書類とあわせて大切に保管してください。

② 保険事故発生時の連絡

万が一、住宅ローンのご利用者である被保険者に保険事故(死亡、高度障害状態、がん(所定の悪性新生物)、所定の傷病等)が発生した場合は、保険金受取人である十六銀行からの請求に応じて保険金が支払われますので、保険事故が発生した場合に限らず、支払いの可能性が有ると思われる場合や、ご不明な点が生じた場合等についても、すみやかに十六銀行あてご連絡ください。したがって、保険の内容についてご家族の方々にもあらかじめご説明ください。ご連絡が遅れた場合、もしくは住宅ローンのご返済が遅延している場合には、保険金を住宅ローン残額に充当後も利息等の一部について債務が残ってしまうことがあります。

また、被保険者の治療情報等について生命保険会社が医療機関等へ事実の確認を行うことがあります。その事実の確認に際し、被保険者等が正当な理由がなくその確認を妨げ、またはこれに応じなかったときは、生命保険会社は確認が遅延した期間の滞滞の責任を負わず、その間は保険金が支払われません。

③ 留意事項

次項⑤は、団体信用生命保険の概略を説明したものです。

お支払事由の詳細や保険金が支払われない場合など、この保険の詳細については、申込時に交付しました「申込書兼告知書」に添付の「団体信用生命保険 重要事項に関するご説明」もしくは「被保険者のしおり」等でご確認ください。なお、ご利用いただく団体信用生命保険によって内容が異なりますので、ご不明な点がございましたらお取引店窓口へお問い合わせください。

④ 付帯サービス

がん団信および全傷病団信にご加入いただいた住宅ローンご利用者については、「セカンドオピニオンサービス」、「24時間電話健康相談サービス」が自動付帯されます。

5 十六銀行の団体信用生命保険等ラインナップ

団信種類	住宅ローン団体信用生命保険 (地銀協住宅ローン団新)	7大疾病のみ補償特約付ローン返済支援保険 ～トリガーセブン～	がん保障
商品特性	最低限の保障でオールインコストを低く抑えた ローン金利に上乗せのない団信	住宅ローン団信の保障に加えて 3大疾病「がん・脳卒中・急性心筋梗塞」で 所定の状態になったとき、住宅ローン残高が0円に	死亡・高 わずかなコス
加入年齢	借入時満20歳以上、満70歳以下 最終完済時満80歳以下	借入時満20歳以上、満39歳以下	借入時 最終
融資期間	35年以内	35年以内	
ローン金利上乗率	ローン金利上乗せはありません	ローン金利 + 0.3%	口
保険金 給付条件	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>1 死亡・所定の高度障害状態 になった場合</p> <p>2 医師の診断書等で保険会社に 余命6ヶ月以内と判断された場合</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>▶ 住宅ローン 残高が</p> <p>0円 になります</p> </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>1 死亡・所定の 高度障害状態 になった場合</p> <p>2 医師の診断書等で 保険会社に 余命6ヶ月以内 と判断された場合</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px; text-align: center;"> <p>地銀協 団信で 保障</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>▶ 住宅ローン 残高が</p> <p>0円 になります</p> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>+</p> <p>▶ 月々の住宅ローンの 返済額を 保障^{※3}</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>※住宅ローン団体信用生命保険(地銀協住宅ローン 団信)にご加入いただく必要があります。</p> </div> <div style="font-size: small; margin-top: 10px;"> <p>※1 保険期間の初日(ローン実行日の翌々月の初日)から、その日を含めて90日を経過した日の翌日の午前0時より後に、悪性新生物(上皮内がんを除く)の診断確定がなされた場合、保険金が支払われます。</p> <p>※2 高血圧性疾患・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変の4つの疾患および上記所定の状態を除く悪性新生物・脳卒中・急性心筋梗塞が保険金支払い対象の疾患となります。</p> <p>※3 31日目以降の就業不能期間に対し、1ヶ月につき毎月平均返済予定額が1年を限度に支払われます。</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1 死亡・所定の なった場合</p> <p>2 医師の診断書等 余命6ヶ月以内</p> <p>3 がん(所定の と診断確定された</p> </div>
団信告知書の 有効期限	告知日より180日以内	告知日より180日以内	告
事前査定が 必要な場合	団信告知書の告知事項がある場合に 保険会社への事前査定が必要です。	告知事項がある方はご加入いただけません。	以下のいずれかの場 ●団信告 ●借入金
保険会社	明治安田生命保険相互会社ほか	東京海上日動火災保険株式会社	クレディ・ア

※本表は、十六銀行の団体信用生命保険ラインナップのご検討にあたり、各団信商品を比較するための参考資料です。保障内容等の詳細につきましては、各

特約付団体信用生命保険 (がん団信)	長期入院時保障特約付団体信用生命保険 (全傷病団信)	引受条件緩和型団体信用生命保険 (ワイド団信)
高度障害保障のみならず すべて「がん」の罹患に備える団信	がん団信の保障に加え、 様々な病気・けがによる入院保障もある 保障の充実した団信	持病のある方でも加入できる可能性のある 引受け条件の緩和された団信 (引受条件緩和型団信)
借入時満20歳以上、満45歳以下 最終完済時満80歳以下	借入時満20歳以上、満45歳以下 最終完済時満80歳以下	借入時満20歳以上、満50歳以下 最終完済時満80歳以下
35年以内	35年以内	35年以内
ローン金利 + 0.1%	ローン金利 + 0.15%	ローン金利 + 0.3%
<p>高度障害状態 ▶ 住宅ローン残高が 0円 になります</p> <p>借入時満20歳以上、満45歳以下 最終完済時満80歳以下 ▶ 住宅ローン残高が 0円 になります</p> <p>悪性新生物) 場合※1</p> <p>がん(所定の悪性新生物) と診断確定された場合※1</p> <p>病気やけがでの入院が継続して 180日以上となった場合※2</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>病気やけがでの入院が連続して 5日以上となった場合※3 ▶ 10万円</p> <p>病気やけがでの入院が連続して 31日以上となった場合、 以降も入院が継続して30日に 達すること※4 ▶ 返済額を 保障</p> <p>がん(所定の悪性新生物) と診断確定された場合※1,5 ▶ 100万円</p> <p>所定の上皮内がん・皮膚がん と診断確定された場合※5,6 ▶ 50万円</p> <p>ローン借入者の配偶者ががん (所定の悪性新生物) と診断確定された場合※1,5 ▶ 100万円</p> <p>※1 融資実行後、91日目よりがん(所定の悪性新生物、ただし、上皮内がんおよび皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんを除く)に罹患したと医師によって病理組織学的所見(生検)により診断確定されたときに保険金が支払われます。 ※2 融資実行後に発生した傷病または発症した所定の疾病により入院が連続して31日となり、その後150日以上継続入院となった場合に保険金が支払われます。 ※3 給付金の支払限度は通算12回です。 ※4 給付金の支払限度は1入院あたり5回、通算36回です。 ※5 給付金のお支払は1回のみです。 ※6 融資実行後、91日目より所定の上皮内がん・皮膚がんが罹患したと医師によって病理組織学的所見(生検)により診断確定されたときに保険金が支払われます。</p>	<p>1 死亡・所定の高度障害状態 になった場合 ▶ 住宅ローン残高が 0円 になります</p> <p>2 医師の診断書等で保険会社に 余命6ヶ月以内と判断された場合 ▶ 住宅ローン残高が 0円 になります</p> <p>3 がん(所定の悪性新生物) と診断確定された場合※1 ▶ 住宅ローン残高が 0円 になります</p> <p>4 病気やけがでの入院が継続して 180日以上となった場合※2 ▶ 住宅ローン残高が 0円 になります</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>5 病気やけがでの入院が連続して 5日以上となった場合※3 ▶ 10万円</p> <p>6 病気やけがでの入院が連続して 31日以上となった場合、 以降も入院が継続して30日に 達すること※4 ▶ 返済額を 保障</p> <p>7 がん(所定の悪性新生物) と診断確定された場合※1,5 ▶ 100万円</p> <p>8 所定の上皮内がん・皮膚がん と診断確定された場合※5,6 ▶ 50万円</p> <p>9 ローン借入者の配偶者ががん (所定の悪性新生物) と診断確定された場合※1,5 ▶ 100万円</p> <p>※1 融資実行後、91日目よりがん(所定の悪性新生物、ただし、上皮内がんおよび皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんを除く)に罹患したと医師によって病理組織学的所見(生検)により診断確定されたときに保険金が支払われます。 ※2 融資実行後に発生した傷病または発症した所定の疾病により入院が連続して31日となり、その後150日以上継続入院となった場合に保険金が支払われます。 ※3 給付金の支払限度は通算12回です。 ※4 給付金の支払限度は1入院あたり5回、通算36回です。 ※5 給付金のお支払は1回のみです。 ※6 融資実行後、91日目より所定の上皮内がん・皮膚がんが罹患したと医師によって病理組織学的所見(生検)により診断確定されたときに保険金が支払われます。</p>	<p>1 死亡・所定の高度障害状態 になった場合 ▶ 住宅ローン残高が 0円 になります</p> <p>2 医師の診断書等で保険会社に 余命6ヶ月以内と判断された場合 ▶ 住宅ローン残高が 0円 になります</p>
告知日より180日以内	告知日より180日以内	告知日より180日以内
借入金額5,000万円超の場合 に保険会社への事前査定が必要です。 借入金額5,000万円超の場合 に保険会社への事前査定が必要です。	以下のいずれかの場合に保険会社への事前査定が必要です。 ● 団信告知書の告知事項がある場合 ● 借入金額5,000万円超の場合	すべてのお申込みについて、 保険会社への事前査定が必要です。
アグリコル生命保険株式会社	クレディ・アグリコル生命保険株式会社	クレディ・アグリコル生命保険株式会社

各団信告知書に添付の契約概要・注意喚起情報等を必ずお読みください。

令和4年5月作成
20-TC08964

2 火災保険・地震保険

万が一の火災や災害による損害をカバー。

火災、落雷、破裂・爆発、風災・雹災^{ひょう}・雪災、水災、盗難、建物外部からの物体の衝突^{みずぬ}、水濡れ、騒擾^{そうじょう}などの事故により損害が生じた場合、ただちに取扱代理店または引受保険会社にご連絡ください（ご契約内容によっては、補償対象にならない場合がありますので、保険証券などで内容をご確認ください）。

① 満期になるとき（保険期間が返済期間より短い方へ）

取扱代理店から満期日のおよそ1ヶ月前に連絡がございますので、満期日を迎えても住宅ローンご返済中の方は、必ず継続・更改の手続きをおとりください。

なお、継続・更改の手続きの際には、保険金額の見直し、地震保険のご契約（契約されていない方）をおすすめします。

② 保険金額の見直し

保険金額は原則融資額以上で、建物の再調達価額*を限度としてお決めください。

* 保険の対象と同じ構造・用途・質・規模・型・能力のものを現時点で再築または再購入するために必要な額（費用）のことをいいます。新築時は、時価と同じになります。

- 保険金額を建物の再調達価額未満で契約されていると、万が一の場合、保険金につき十分なお支払いを受けられないおそれがありますので、**保険金額は再調達価額いっぱい**で契約されるようおすすめします。
- 年月の経過につれ建築費または購入費の上昇により、ご契約いただいている保険金額が建物の再調達価額を下回る可能性がありますので、折りにふれ保険金額が再調達価額いっぱいになっているか見直されるようおすすめします。
- なお、再調達価額の算出方法、ご契約金額の見直しをされる場合の手続きについては契約された取扱代理店または引受保険会社までご相談ください。

③ 家財の補償

建物の火災保険だけでは、万一の事故のとき、家財の補償は受けられません。

建物の火災保険のご継続の手続きの際には、あわせて家財の火災保険もぜひご検討ください。

「そんなにない」と思いがちなご自宅の家財。いくらあるか、ご存じですか？

〈例〉世帯主年齢40歳、4人家族（大人2名・子ども2名）の場合 令和4年2月現在

家具	： 220万円	衣類	： 450万円
身の回り品	： 250万円	台所用品	： 85万円
趣味・娯楽	： 150万円	洗濯機・掃除用具・洗面用具	： 35万円
学用品・玩具	： 50万円	総額	1,300万円

* 家財を保険の対象としたご契約について、家財のみではご契約できない場合がありますので、取扱代理店または引受保険会社までお問い合わせください。

4 地震保険(地震保険を契約されていない方へ)

火災保険だけでは、地震・噴火またはこれらにより発生した津波を原因とする火災・損壊・埋没・流失に対して保険金は支払われません。よって、これらの損害には地震保険のご契約が必要となります。

地震保険は、火災保険と併せてのご契約となりますので、火災保険を契約された取扱代理店または引受保険会社へお問い合わせください。

地震保険のご契約にあたって

●地震保険の対象となるものは

居住用の建物(住居のみに使用される建物および併用住宅をいいます。)

家財(居住用の建物に收容される家財をいいます。自動車や1個または1組の価額が30万円を超える貴金属類などは除きます。)

●地震保険の保険金額は

火災保険の保険金額の30～50%に相当する範囲内で、地震保険の保険金額を定めていただきます。ただし、他の地震保険契約と合算して建物5,000万円、家財1,000万円が限度となります(マンションなどの区分所有建物の場合は、各区分所有者ごとにこの限度額が適用されます)。

●地震保険のお申込みは

地震保険は、単独ではご契約いただけません。火災保険・積立型火災保険にセットして地震保険をお申込みください。火災保険を単独ですでに契約されている方も、保険期間の途中から地震保険をご契約いただくことができますので、希望される場合には、取扱代理店または引受保険会社までご連絡願います。

<ご注意>

大規模地震対策特別措置法に基づく警戒宣言が発令されたときは、その時から「地震保険に関する法律」に定める一定期間、東海地震にかかる地震防災対策強化地域内に所在する保険の対象(建物または家財)について、地震保険の新規契約および増額契約はお引受けできません(同一物件・同一被保険者・保険金額が同額以下の更改契約は除きます。)のご注意ください。

●地震保険金のお支払いについて

居住用建物、家財について生じた損害の程度によって「全損」、「大半損」、「小半損」、「一部損」に区別されます。「全損」の場合は地震保険の保険金額の全額、「大半損」の場合は地震保険の保険金額の60%、「小半損」の場合は地震保険の保険金額の30%、「一部損」の場合は地震保険の保険金額の5%が支払われます(時価が限度となります)。

地震保険の割引制度について

地震保険には建物の建築年月日、免震・耐震性能に応じた下記の保険料の割引制度があります。割引適用にあたっては、所定の確認資料のご提出が必要となります。詳しくは、取扱代理店または引受保険会社にご相談ください(確認資料をご提出いただけない場合は、割引適用ができませんのでご注意ください。また、下記の割引は重複適用できません)。

割引名称	割引の内容
免震建築物割引	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく免震建築物である場合、50%の割引を適用できます。
耐震等級割引	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)または国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の評価指針」に基づく耐震等級を有している場合、耐震等級に応じ10%、30%または50%の割引を適用できます。
耐震診断割引	地方公共団体などによる耐震診断または耐震改修の結果、改正建築基準法(1981年(昭和56年)6月1日施行)における耐震基準を満たす場合、10%の割引を適用できます。
建築年割引	1981年(昭和56年)6月1日以降に新築された建物である場合、10%の割引を適用できます。

このパンフレットは火災保険・地震保険の概要を説明したものです。詳しい内容については、取扱代理店または引受保険会社までお問い合わせください。

税金編

令和4年4月1日現在の法令に基づいて作成しています。 監修／税理士 吉川富造

マイホームを新築・購入された場合、戻ってくる税金・支払わなければならない税金が
できます。ここでは、そんな税金の「いろいろ」をご紹介します。

(税金に関する具体的なご相談は、お近くの税務署または税理士などにお問い合わせください。)

1 住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)

住宅ローンを利用してマイホームを取得し、**令和5年12月31日**までに入居し、所定の条件にあてはまる方は、年末ローン残高の**0.7%**を所得税から**13年間**継続して控除を受けることができる住宅借入金等特別控除(以下、住宅ローン控除といいます)が適用されます。ただし、個人間売買の中古住宅の控除期間は10年となります。住宅ローン控除を受ける最初の年は給与所得者であっても確定申告が必要となります。

① 住宅ローン控除の条件

必要書類を参考に、住宅ローン控除の適用を受けられるか条件をチェックしましょう。

- 住宅ローン等の返済期間が10年以上である。
- 住宅を取得してから6ヶ月以内に入居し、かつ適用を受ける各年の12月31日まで引き続き住んでいる。
- 控除を受ける年の合計所得金額が2,000万円以下である。
- 入居した年およびその前後の2年ずつの5年間において、「居住用財産の買換え特例」や「3,000万円の特別控除の特例」を受けていない。
- 配偶者(婚約者を含む)や同居の親族から購入した住宅ではない。
- 住宅の条件を充たしている(下表参照)。

新築	床面積……………50㎡以上(登記簿上) ^(※) 床面積が40㎡以上50㎡未満でも合計所得金額が1,000万円以下の年については適用できます。
中古	床面積……………50㎡以上(登記簿上) ^(※) 築年数……………登記簿上の建築年月日が昭和57年1月1日以降の家屋
増改築	増改築後の床面積…50㎡以上(上限なし) ^(※) 工事費用……………100万円超 添付書類……………建築確認済証(写)など

(※)床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住用である。

② 住宅ローン控除に必要なもの

まずは必要な書類を集めましょう。

- 確定申告書……………
 - 住宅借入金等特別控除額の計算明細書……………
 - 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書……………
 - 家屋と土地の登記事項証明書……………
 - 源泉徴収票等所得が分かるもの……………
 - 不動産売買契約書・工事請負契約書・増改築工事証明書などの写し
 - 個人番号カードの写し
- ▶ 税務署または国税庁ホームページで入手
- ▶ 十六銀行より郵送でお届け (注1)(注2)
- ▶ 法務局で入手
- ▶ お勤め先で入手

【住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書の郵送について】

初年度 1月～9月に融資実行……………10月初旬発送予定
2年目以降 10月～12月に融資実行……………1月初旬発送予定

(注1)以下に該当する場合は自動的に郵送されないため、お取引店窓口へお問い合わせください。

●住宅借入金等の内訳が「2.土地等のみ」に該当する取引

(注2)「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の(再)発行に関しては、お取引店窓口へお問い合わせください。

③ 住宅ローン控除額の計算

住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書や登記事項証明書から、住宅借入金等の年末残高や床面積などを住宅借入金等特別控除額の計算明細書に転記しながら住宅ローン控除額を計算しましょう
(以下の書式は令和3年度版をもとに作成していますので、令和4年度版の書式については必ず税務署で確認してください)。

住宅借入金等特別控除額の計算明細書 表面(裏面は23ページ)

令和 04 年分(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書

1 住所及び氏名

2 新築又は購入した家屋に係る事項

3 増改築等をした部分に係る事項

4 家屋の取得対価の額

5 家屋の取得対価の額に課されるべき消費税額等

6 特定増改築等に係る事項

7 住宅借入金等特別控除額

8 控除証明書の交付を要しない場合

9 控除証明書の交付を要しない場合

10 控除証明書の交付を要しない場合

11 控除証明書の交付を要しない場合

12 控除証明書の交付を要しない場合

13 控除証明書の交付を要しない場合

14 控除証明書の交付を要しない場合

15 控除証明書の交付を要しない場合

16 控除証明書の交付を要しない場合

17 控除証明書の交付を要しない場合

18 控除証明書の交付を要しない場合

19 控除証明書の交付を要しない場合

20 控除証明書の交付を要しない場合

21 控除証明書の交付を要しない場合

22 控除証明書の交付を要しない場合

23 控除証明書の交付を要しない場合

24 控除証明書の交付を要しない場合

25 控除証明書の交付を要しない場合

26 控除証明書の交付を要しない場合

27 控除証明書の交付を要しない場合

28 控除証明書の交付を要しない場合

29 控除証明書の交付を要しない場合

30 控除証明書の交付を要しない場合

31 控除証明書の交付を要しない場合

32 控除証明書の交付を要しない場合

33 控除証明書の交付を要しない場合

34 控除証明書の交付を要しない場合

35 控除証明書の交付を要しない場合

36 控除証明書の交付を要しない場合

37 控除証明書の交付を要しない場合

38 控除証明書の交付を要しない場合

39 控除証明書の交付を要しない場合

40 控除証明書の交付を要しない場合

41 控除証明書の交付を要しない場合

42 控除証明書の交付を要しない場合

43 控除証明書の交付を要しない場合

44 控除証明書の交付を要しない場合

45 控除証明書の交付を要しない場合

46 控除証明書の交付を要しない場合

47 控除証明書の交付を要しない場合

48 控除証明書の交付を要しない場合

49 控除証明書の交付を要しない場合

50 控除証明書の交付を要しない場合

51 控除証明書の交付を要しない場合

52 控除証明書の交付を要しない場合

53 控除証明書の交付を要しない場合

54 控除証明書の交付を要しない場合

55 控除証明書の交付を要しない場合

56 控除証明書の交付を要しない場合

57 控除証明書の交付を要しない場合

58 控除証明書の交付を要しない場合

59 控除証明書の交付を要しない場合

60 控除証明書の交付を要しない場合

61 控除証明書の交付を要しない場合

62 控除証明書の交付を要しない場合

63 控除証明書の交付を要しない場合

64 控除証明書の交付を要しない場合

65 控除証明書の交付を要しない場合

66 控除証明書の交付を要しない場合

67 控除証明書の交付を要しない場合

68 控除証明書の交付を要しない場合

69 控除証明書の交付を要しない場合

70 控除証明書の交付を要しない場合

71 控除証明書の交付を要しない場合

72 控除証明書の交付を要しない場合

73 控除証明書の交付を要しない場合

74 控除証明書の交付を要しない場合

75 控除証明書の交付を要しない場合

76 控除証明書の交付を要しない場合

77 控除証明書の交付を要しない場合

78 控除証明書の交付を要しない場合

79 控除証明書の交付を要しない場合

80 控除証明書の交付を要しない場合

81 控除証明書の交付を要しない場合

82 控除証明書の交付を要しない場合

83 控除証明書の交付を要しない場合

84 控除証明書の交付を要しない場合

85 控除証明書の交付を要しない場合

86 控除証明書の交付を要しない場合

87 控除証明書の交付を要しない場合

88 控除証明書の交付を要しない場合

89 控除証明書の交付を要しない場合

90 控除証明書の交付を要しない場合

91 控除証明書の交付を要しない場合

92 控除証明書の交付を要しない場合

93 控除証明書の交付を要しない場合

94 控除証明書の交付を要しない場合

95 控除証明書の交付を要しない場合

96 控除証明書の交付を要しない場合

97 控除証明書の交付を要しない場合

98 控除証明書の交付を要しない場合

99 控除証明書の交付を要しない場合

100 控除証明書の交付を要しない場合

(書式は変更になる場合があります。)

あ. 居住開始年月日

住民票上の「住民となった年月日」欄と併せて記入してください。

い. 契約日・契約区分

「契約日・契約区分」の区分口は、住宅の新築に係る契約の場合は「1」を記入し、新築住宅や中古住宅の購入に係る契約の場合は「2」を記入してください。

う. 取得対価の額

売買契約書、請負契約書等の消費税込の金額を記入してください。

え. 総(床)面積

家屋の登記事項証明書にある床面積欄の合計を記入します。土地の登記事項証明書にある地積欄を記入してください。

お. 不動産番号

家屋・土地の登記事項証明書の不動産番号を記入してください。

か. 家屋の取得対価の額に課されるべき消費税額等

売買契約書、請負契約書等の消費税率を確認して○を記入し、10%の場合は消費税額を記入してください。

き. 住宅借入金等の年末残高

十六銀行発行の「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(24ページ参照)の⑦欄を転記してください。ローンが複数にわたる場合は、合計額を記入してください(家屋とともに取得した土地に対するローンも含まれます)。

く. 住宅借入金等特別控除額

二面の該当する番号および金額を記入してください。住宅借入金等の年末残高×0.7%(100円未満切捨て)の金額になります。

け. 控除証明書の要否

給与所得者の方は、翌年以降の控除を年末調整により受けることができます。「要しない」にマル印をつけなくてください(「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書」については24ページを参照)。



「10控除証明書の交付を要しない場合」欄の「要しない」にマル印をつけると、年末調整時の必要書類が税務署から送付されません。

住宅借入金等特別控除額の計算明細書 裏面(表面は22ページ)

令和元年(令和元年)の住宅借入金等特別控除額の計算
 表の記載事項は、(表裏)の記載事項による。

平成31年(2019年)

借入金の届出の住所		借入金の届出の住所		借入金の届出の住所	
借入金の届出の住所	借入金の届出の住所	借入金の届出の住所	借入金の届出の住所	借入金の届出の住所	借入金の届出の住所
1	2	3	4	5	6

(き)

(く)

(書式は変更になる場合があります。)

補助金等の交付を受ける場合又は住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合の取得対価の額等の計算明細書

すまい給付金等の補助金等の交付や住宅取得資金の贈与を受けた方は、「補助金等の交付を受ける場合又は住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合の取得対価の額等の計算明細書」の記入ならびに提出が必要となります。

連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書

十六銀行でお取扱中の住宅ローン商品には親子リレーとなるものを除いて連帯債務の取扱いはありませんが、機構提携型住宅ローン「フラット35」を連帯債務でご契約された場合には、「連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」の記入ならびに提出が必要となります。

なお、連帯債務に係る住宅借入金等について、当事者間において任意の負担割合が決められている等の場合には、所轄の税務署等にお問い合わせ・ご相談ください。

住宅取得資金に係る借入金を借り換えされた場合の留意点

住宅ローン控除の適用を受けている方が、住宅取得資金に係る借入金(以下、「当初借入金」といいます。)について諸費用等を上乗せして借換融資を受けられた場合は、**上乗せした諸費用等部分は住宅借入金等特別控除の対象外**となります。よって、**諸費用等を上乗せして融資を受けられた結果、借換えによる新たな借入金の実行額が借換直前の当初借入金の残高を上回った場合は、お客さまが年末調整または確定申告を行われる際に、次の算式で控除の対象となる借入金の年末残高の計算をしてください。**

$$\text{新たな借入金の年末残高} \times \frac{\text{借換直前の当初借入金の残高}}{\text{借換えによる新たな借入金の実行額}}$$

※なお、具体的な計算方法やその他詳しいことにつきましては税務署にお問い合わせください。

■住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書 (0015040)

500-8455
岐阜市 加納栄町通
吉川 富造 様

十六銀行
〒500-8516 岐阜市中竹園町34

お取引店名 (171)
加納支店
TEL. 058(272)2181

住宅取得資金の借入 れ等をしている借 氏名	住所	500-8455 岐阜市 加納栄町通
住宅借入金等の内訳	1 住宅のみ 2 土地等のみ 3 住宅及び土地等	
住宅借入金の金額	年率残高	21,674,274 円
	当初金額	22,000,000 円
償還期間又は貸付期間	令和 4 年 6 月 1 日 から 令和 34 年 5 月 まで の 30 年 9 月間	

令和 4 年 9 月 30 日

株式会社 十六銀行
〒500-8516 岐阜市中竹園町34

お取引店名 (171) 加納支店
TEL. 058(272)2181

お取引店番号 (000-0000000-00000000-0000-000-0000)

◎この証明書は、家庭の新築、購入又は増改築等をして、その家庭に入居し又は増改築等をした部分を居住の用に供した人で、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けることのできる人が、その控除を受ける場合に、税務署又は給与の支払者に提出するためのものです。

㊦12月31日時点の残高。
税務署へ提出する住宅借入金等特別控除額の
計算明細書(22ページ参照)の㊦欄に記入する
金額となります。

■給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書
(※22ページの㊦欄9控除証明書の要否で「要しない」
にマル印をつけていない方あてに税務署から2年目以
降の控除対象期間分が発行されます。)

令和 5 年分 給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書
(この申告書は、年間所得の見積額が3,000万円を超える方は提出できません。)

年末調整の際に、次のとおり住宅借入金等特別控除を受けたいので、申告します。

給与の支払者の 名称(氏名)	(株)ABC工業	(フリガナ) あなたの氏名	吉川 富造
給与の支払者の 所在地(住所)	岐阜市神田町	あなたの住所 又は居所	岐阜市加納栄町通
新築又は購入に係る 借入金の年末残高	21,174,988 円	増改築等に係る 借入金の年末残高	26,500,000 円
家賃又は土地等の 取得対価の額	16,500,000 円	増改築等に要した 費用の額	100 %
家賃又は土地等の 取得対価のうち 居住用部分の取得対 価の割合	70 %	増改築等の費用の額 のうち居住用部分の 費用の割合	30 %
取得対価の額に係る 借入金等の年末残高 (㊦と㊧の少ない方)	21,174,988 円	増改築等の費用の額 に係る借入金等の年末残高 (㊦と㊧の少ない方)	21,174,988 円
住宅借入金等特別控除 の計算基礎となる 借入金の年末残高 (㊦+㊧)	21,174,988 円	住宅借入金等特別控除 の計算基礎となる 借入金の年末残高 (㊦+㊧)	21,174,988 円
住宅借入金等特別控除 (㊦×1.1%)	211,700 円	住宅借入金等特別控除 (㊦×1.1%)	211,700 円
年間所得の見積額	5,000,000 円		

令和 4 年分 年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書

左記の方が、令和 3 年分の所得税について次の
とおり住宅借入金等特別控除の適用を受けている
ことを証明します。

吉川 富造 様
令和 5 年 10 月 14 日
岐阜南 税務署長財務事務所〇〇〇 印

新築又は購入した家屋に係る事項	増改築等をした部分に係る事項
項目	項目
居住開始年月日	居住開始年月日
家賃又は土地等の 取得対価の額	増改築等の費用の額
家賃又は土地等の 取得対価のうち 居住用部分の取得対 価の割合	増改築等の費用の額 のうち居住用部分の 費用の割合
住宅借入金等特別控除 の計算基礎となる 借入金の年末残高	住宅借入金等特別控除
令和 4 年 7 月 1 日	令和 4 年 7 月 1 日
16,500,000 円	10,000,000 円
70 %	30 %
21,174,988 円	21,174,988 円
211,700 円	211,700 円

(令和 4 年中居住者用)

令和5年の年末残高を
記入してください。

住宅ローン控除は、控除を受ける最初の
年分は給与所得者であっても確定申告
をしなければ適用を受けられませんが、
給与所得者で年末調整を受ける人は、2
年目以後は年末調整によって控除を受
けることができます。

- 〈必要書類〉
- ・給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書
 - ・住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

初年度申告時の内容が
印刷されてきます。

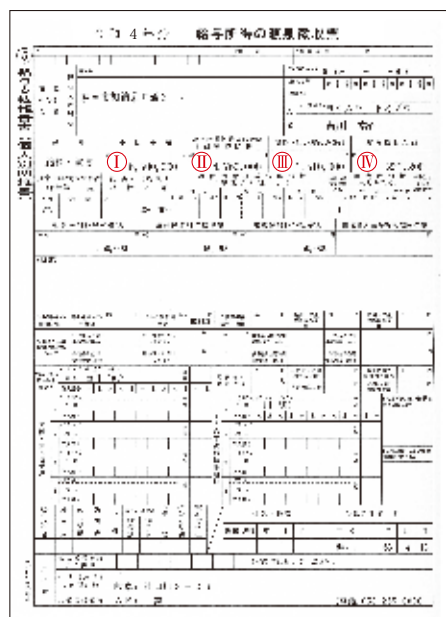
(書式は変更になる場合があります。)

4 確定申告書の記入

計算明細書への記入(22・23ページ)が終わったら、次は確定申告書を記入しましょう。

基本的に、数字を他の書類から転記して、順に計算すれば良いだけとなります。

給与・所得関係の数字(下記①～⑤)は源泉徴収票から転記し、住宅借入金等特別控除の欄は計算明細書(22ページ参照)の⑥欄から転記してください。



給与所得の源泉徴収票

確定申告書第一表

個人番号12桁を記入します。

所得税の税率計算表(下の図表A)で計算してください。

22ページの⑦を記入してください。

平成25年から復興特別所得税が2.1%課税されます。

戻ってくる税金です。

この指定口座に税金が戻ってきます。

図表A 所得税の税率計算表

① 課税される所得金額	② 所得税額の計算法
195万円以下	①×税率5%
195万円超330万円以下	①×税率10% - 97,500円
330万円超695万円以下	①×税率20% - 427,500円
695万円超900万円以下	①×税率23% - 636,000円
900万円超1800万円以下	①×税率33% - 1,536,000円
1800万円超4000万円以下	①×税率40% - 2,796,000円
4000万円超	①×税率45% - 4,796,000円

(書式は変更になる場合があります。)

確定申告書第二表

25ページの源泉徴収票①④を転記してください。

居住開始年月日として住民票上の「住民となった年月日」欄を転記してください。

扶養親族の個人番号12桁を記入します。

令和 04 年分の確定申告書

〒100-0001 東京都千代田区千代田3-1-1
吉川 誠也

FA2301

○ 所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収控除)

所得の種類	課税所得	源泉徴収額	控除額
給与所得	1,000,000	100,000	100,000

○ 社会保険料控除等に関する事項 (後～16)

控除等の種類	支払保険料等の合計	うち年末調整等以外
国民年金保険料		
厚生年金保険料		
IE 国民年金保険料		
IE 個人年金保険料		
IE 個人年金保険料		
介護保険料		
健康保険料		
IE 健康保険料		

○ 総合課税の課税所得、一時所得に関する事項 (23)

所得の種類	課税所得	総合課税	課税所得
給与所得			
雑所得			

○ 特別適用条文等

令和4年7月 日本国帰国(有期)

○ 配偶者や親族に関する事項 (29～32)

氏名	生年月日	扶養	生年月日	扶養	生年月日	扶養	生年月日	扶養
吉川 誠也	1980-01-01	本人						

○ 専業主従者に関する事項 (33)

専業主従者の氏名	個人番号	氏名	生年月日	扶養	生年月日	扶養

○ 住民税・事業税に関する事項

件名	課税標準	課税額	控除額	課税額
住民税				
事業税				

(書式は変更になる場合があります。)

5 税務署への提出

すべて記入後、確定申告書と必要書類(21～26ページ参照)を添付し税務署に提出しましょう。
税金を戻してもらうための申告(還付申告)だけの場合は、1月から受付がはじまります。
(通常の確定申告期間は2月16日～3月15日)
また、郵送やe-Taxを利用して申告書を提出することもできます。



住宅ローン控除対象期間中に転勤命令等により転居する場合は、住民票を移動する前に税務署に「転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書」(用紙は税務署で入手)の提出をお忘れなく!

⑥ 税金の還付

申告書提出から約1ヶ月後にご指定の口座へ還付される税金が振り込まれます。
また、還付手続きをした旨、税務署よりハガキが郵送されます。

⑦ 年末調整

住宅ローン控除を受ける最初の年分については、所轄の税務署への確定申告手続きが必要となります。
しかし、給与所得者の方はその後の年分については、年末調整の際、給与の支払者に提出する「給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」(24ページ参照)にもとづいて控除を受けることができます。
「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(24ページ参照)は10月初旬(予定)に十六銀行から郵送されます。
年末調整の書類をお勤め先へ提出するまで「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」は無くさないよう大切に保管しておきましょう。

■「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」が郵送されないケース

当行では、以下に該当する場合、「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を自動的に郵送して
おりませんので、お取引店窓口へお問い合わせください。

- 住宅借入金等の内訳が「2.土地等のみ」に該当する取引



「給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」は初年度の確定申告時に22ページの㊦欄9控除証明書の
要否で「要しない」にマル印をつけていない方あてに、税務署から申告した年の秋頃に必要年分がまとめ
て送付されますので、大切に保管しておいてください。

〈ご注意〉

所得税については、通常の住宅ローン控除の他にも、住宅を住替えした場合、バリアフリー工事をした場合、
認定長期優良住宅の新築等をした場合など様々な控除制度が創設されています。
お近くの税務署や国税庁ホームページ(<https://www.nta.go.jp/>)などで確認してみてください。

⑧ 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除

平成21年から令和4年までに入居し、所得税の住宅借入金等特別控除の適用をした方について、所得税から控
除しきれなかった控除額を翌年度分の個人住民税から控除する制度が創設されました。
個人住民税からの控除額は、その年分の所得税の課税総所得金額等の7%(最高136,500円)が限度となります。
なお、この制度の適用を受けるための市区町村への申告は、不要です。

2 住宅取得等資金にかかる贈与税

① 暦年課税

贈与税は、一人の方が1月1日から12月31日までの1年間にもらった財産の合計額から基礎控除額の110万円を差し引いた残りの額に対して課税されます。したがって、1年間にもらった財産の合計額が110万円以下なら贈与税はかかりません。

② 相続時精算課税制度

相続時精算課税制度とは、父母および祖父母等60歳以上の直系尊属より18歳以上の子や孫への生前贈与を2,500万円まで非課税にし、超える部分は一律20%の税率で贈与税がかかるというものです。なお、令和3年12月31日までの住宅取得のための資金贈与については60歳未満の親からの贈与も特例の対象となります。

③ 住宅取得等資金贈与の非課税特例

住宅取得等資金贈与の非課税特例とは、令和5年12月31日までに父母および祖父母等の直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた者が、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその住宅取得等資金を自己の居住の用に供する一定の家屋の新築等をし、その家屋を同日までに自己の居住の用に供したときには、贈与を受けた住宅取得等資金のうち右の表の金額までの額について、贈与税が非課税となります。

贈与日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
令和4年1月1日～令和5年12月31日	1,000万円	500万円

3 地震保険料控除

地震保険料をお払込みいただいた場合には、一定の金額の所得控除を受けることができます。これを地震保険料控除といいます。

① 地震保険料控除の対象契約

火災保険(積立型を含みます。)にセットされる居住用家屋またはその建物に収容されている生活用動産(家財)を保険の対象とする地震保険契約の保険料が控除対象となります。

地震保険料控除制度の新設に伴い、従来の損害保険料控除制度は平成18年12月末をもって廃止されましたが、一部経過措置があります。

経過措置 平成18年12月31日までに保険期間(ご契約期間)が開始した保険期間10年以上の積立型保険契約で平成19年1月以降保険料の変更のない契約については、従前の損害保険料控除の対象となります。ただし、経過措置が適用される積立型火災保険に地震保険をセットしている契約については、従前の損害保険料控除と地震保険料控除のいずれか一方しか適用されません。

② 地震保険にかかる所得控除額

払込保険料の額	所得税の課税所得からの控除額	住民税の課税所得からの控除額
5万円以下	払込保険料の全額	払込保険料の1/2
5万円超	5万円	2万5千円

※左記に記載されている金額は、課税所得から控除される限度額であり、税額から控除される金額ではありません。

③ この制度を受けるための手続き

保険料控除を受けるためには、確定申告書の所定の欄に記入し、控除を受けられることを証明する書類を確定申告書に添付する必要があります。

給与所得者の方は、勤務先で年末調整時にこの控除の適用を受けることもできます。

4 住宅取得以降にかかる税金

住宅を取得した後、住宅ローン控除など戻ってくる税金もあれば、支払わなければならない税金も出てきます。

1 不動産取得税

不動産取得税は、不動産を取得したときに1回のみ支払う税金です。

※「取得したとき」とは？…新築、土地や家屋の購入、贈与、交換等、不動産を有償・無償にかかわらず新たに取得された場合のことをいいます。ただし、相続による取得の場合は、課税されません。

■不動産取得税の納税時期

不動産取得税は県税であるため、県によって納税時期は違ってきます。詳しくは、市役所、町村役場または管轄の県税事務所にご確認ください。

新築住宅 …………… 原則、取得した年の翌年10月
 中古住宅・土地 …………… 原則、所有権移転の登記をしてから4～6ヶ月後

■住宅を取得した場合の税額

$$(固定資産税評価額 - 控除額) \times 税率3\% = 税額$$

固定資産税評価額とは、購入価格とは関係なく原則として市町村の固定資産課税台帳に登録された価格となります。ただし、家屋を新築・増築した場合の固定資産税評価額は役所が評価した金額となります。

●控除額 〈条件〉家屋の床面積が50㎡以上240㎡以下であること

〈新築住宅〉

**1,200万円が
評価額から控除**

〈中古住宅〉

新築された日	控除額
平成9年4月1日以降	1,200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円
昭和51年4月1日～昭和56年6月30日	350万円

建築後20年(耐火建築物(マンションなど)の場合は25年)以内であること。または、新耐震基準に適合している住宅。

■土地を取得した場合の税額

$$固定資産税評価額 \times 1/2 \times 税率3\% = 税額 \dots \textcircled{A}$$

固定資産税評価額とは、購入価格とは関係なく原則として市町村の固定資産課税台帳に登録された価格となります。

●次の条件にあてはまれば、税額が控除されます。

〈住宅用地〉

土地を取得してから3年以内にその土地の上に家屋を新築した場合。

●控除額 次の①と②の多い方の金額が上記①から控除されます。

- ① 45,000円
 ② (土地の固定資産税評価額 ÷ 敷地面積) × (住宅の床面積 × 2) × 3%
(最高200㎡)

〈ご注意〉税金の軽減を受けるためには、土地・家屋を購入した日から60日以内に県税事務所への申請が必要となります。

② 固定資産税

固定資産税は、毎年、土地・家屋の評価額に税率をかけて算出されます。

■課税時期

その年の1月1日に所有している土地・家屋が課税対象となります。

例：令和4年4月1日マイホーム購入 ➡ 令和5年から固定資産税がかかります。

■固定資産税の納期限

市町村発行の納税通知書に従って、原則、年4回の納期に分けて納付します。
例えば岐阜市の場合は、原則、4月、7月、12月、翌年2月に分けて納付します。

■固定資産の評価額

固定資産の評価額は、市町村が決定し、3年に一度評価が見直されます。
家屋の評価額は、再建築費を求め、価値の減少分を差し引いて評価替えします。
再建築費とは、評価の対象になった家屋とまったく同一のものを評価の時点において、その場所に新築した場合に必要なとされる建築費をいいます。

■固定資産税の算出

固定資産税評価額 × 税率1.4% = 固定資産税

■新築住宅に対する固定資産税の減額

〈条件〉 居住用床面積が50㎡以上280㎡以下
家屋の総床面積の50%以上が居住用であること

新築された住宅が上記の要件を充たす場合は、3年間にわたり住宅の床面積120㎡を限度として固定資産税評価額が1/2に軽減されます。中高層マンションの場合は5年間軽減されます。

固定資産税評価額 × 居住用部分の床面積(120㎡) / 家屋の総床面積 × 1/2 × 1.4% = 固定資産税

■土地に対する固定資産税の軽減

住宅用地の場合は、

面積が200㎡以下の部分 ➡ 1/6に評価額軽減 **固定資産税評価額 × 1/6 × 1.4% = 固定資産税**

面積が200㎡を超える部分 ➡ 1/3に評価額軽減 **固定資産税評価額 × 1/3 × 1.4% = 固定資産税**



市町村や、住宅の所在地などによって、固定資産税と同時に都市計画税の納税が必要な場合があります。
固定資産税の納税通知書を確認しましょう。

用語解説編

ローン契約書「用語解説集」

本解説集は、お客さまと十六銀行との間で締結する『ローン契約書』に記載された用語を、分かりやすく解説したものです。各用語の後ろの〔 〕内には規定の該当する条項が記載されています。
ご契約内容を十分ご理解いただくために、本解説集をご参照ください。
別途『銀行取引約定書』につき弊社と合意いただいた場合は、ローン契約書の規定に銀行取引約定書の規定が優先しますのでご注意ください。
なお、ご契約内容についてご不明な点がございましたら、何なりとお取引店担当窓口までご照会ください。

1.連帯保証人

保証人は、借主がローン等を返済できない場合に、借主に代って返済する義務を負う人をいいますが、「連帯保証人」とは、さらに借主と連帯して返済義務を負う人をいいます。連帯責任を負わない保証人は、債権者からローン等の返済を請求された場合でも、まず借主に請求するよう求め、また借主に返済資力のあることを証明すれば支払を拒むことができます。しかし「連帯保証人」の場合は、借主と同様の連帯責任を負うので、債権者が借主に請求したか否かや借主に資力が残っているか否かにかかわらず、借主の債務不履行があり債権者から請求を受けたときは直ちに借主に代って返済する義務を負い、借主より先に財産に対する差押え(後記22.参照)等の強制執行を受けることもあります。金融機関に対する保証は、一般に連帯保証となっています。
なお、「連帯保証人」がローンの借主に代って債務の返済をしたときは、連帯保証人はローンの借主に対して求償することができ、この求償のために債権者の権利に代位(後記42.参照)することができます。

2.非提携ローン・提携ローン

消費者ローンには、商品・サービスの販売業者等と銀行が提携し販売業者等を通じて借入申込のあった方に貸出す「提携ローン」と、そのような提携関係がなく借入希望者が直接銀行に申し込み銀行が貸出す「非提携ローン」とがあります。
なお、その他に銀行が企業と協定を結び一定の条件の下で当該企業の従業員に対して貸出す「社員ローン」があります。

3.元金返済額等の自動支払(規定第1条)

元金返済額等の自動支払とは、毎回の返済額等を銀行の窓口等で返済するのではなく、返済日当日に、コンピューター処理により自動的にご指定の借主の預金口座から引き落され支払われる方式のことをいいます。

4.銀行の休日(規定第1条第1項)

銀行の休日は、銀行法で「日曜日その他政令で定める日に限る」とされています。具体的には、「日曜日」のほか、「祝日」、「国民の休日」、「12月31日から翌年の1月3日までの4日間」および「土曜日」です。

5.年2回増額返済併用(規定第1条第1項、第2条第4項)

一般には、ボーナス時などに年2回、通常の毎月返済額に一定額を上乗せして返済する方式のことをいいます。

6.損害金(規定第1条第3項、第4条第2項、第5条第2項、第6条第3項)

借主が約定どおり元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、返済が遅滞している元金に借入要項に記載された所定の利率を乗じて算出された金額を、違約金としてお支払いいただくものです。

7.繰り上げ返済(規定第2条、第28条第3項)

借入当初の契約で定められた期限よりも前に、残っている債務額の一部または全部を繰り上げて返済することをいいます。一部の繰り上げ返済をする場合には、繰り上げ返済後も毎回の返済額を変更せず、最終返済期限を繰り上げる方法と、最終返済期限を変更せずに繰り上げ返済後の元本残高をもとにその時点の適用金利で返済額を計算し直す方法があります。こうした繰り上げ返済を行うには、銀行店頭にて示されている所定の手数料がかかるのが一般的です。

お借入のローンの種類や個々のお借入の内容等により、繰り上げ返済について制約がある場合がございますので、具体的なお手続き等については、お取引店担当窓口までご照会ください。

〔繰り上げ返済についてのご注意点(一般の場合の例)〕

- ・ご返済が遅滞している場合は、延滞を解消してからのお手続きとなります。
- ・据置期間を設けている場合、据置期間中は一部繰り上げ返済はできません。
- ・お借入いただいた後、初回返済の前には一部繰り上げ返済はできません。
- ・一部繰り上げ返済の場合、最終回の返済額が約定返済額に比べて一定限度を超えて多いときには、最終回返済額への返済に優先的に充当されることにより、一部繰り上げ返済後も最終返済期限が繰り上がらなかったり、変更後の毎回の返済額が変更前の毎回の返済額より多くなる場合もあります。

8.未払利息(規定第2条第2項、第4項、第24条、第25条)

「未払利息」とは、発生しているが支払われていない利息のことです。繰り上げ返済を行う場合、次の未払利息について清算が必要となる場合があります。

- ① 繰り上げ返済による年2回増額返済部分の未払利息
例えば、増額返済月を4か月経過した時点で繰り上げ返済を行う場合、増額返済分の利息は一般に6か月分を後払いする取扱いとなっているため、前回の増額返済以降の4か月分の利息が未払利息となり、ご清算いただく必要が生じます。
- ② 規定第24条に定める未払利息
例えば、借入後一定期間毎回の元金返済額が一定に保たれるために、適用利率が急激に上昇し毎回の発生利息がそれを越える場合、超過した利息額は未払利息となり、後に繰り延べられることになります。繰り上げ返済を行う場合にこの未払利息があるときには、ご清算いただく必要が生じます。

9.担保価値の減少〔規定第3条の1第1項、第2項〕

担保物の価値の減少のこと。例えば、不動産や株式等を担保物として差し入れている場合、これらの担保物は、地価や相場の変動等により価格が大きく変動することがあり、その価格が借入残債務を担保するに不足するほど下落し、価格の回復が相当期間見込めないような状態となることもあります。(担保価格が減少した場合、銀行は、状況によって他の担保・保証の追加あるいは担保の変更をお願いすることがあります。)

10.信用不安〔規定第3条の1第1項〕

銀行がローンなどの貸出を行う場合、借主の信用状態が健全であることを前提としていますが、貸出後の借主の著しい資産・収入の減少あるいは他の債務の増加等により、借主の返済能力に懸念の生じる場合があります。借主の「信用不安」とは、客観的にみてそのような借主の信用状態に懸念が生じ、返済ができなくなるおそれがある場合をいいます。
(借主に「信用不安」が生じた場合には、銀行は借主に対し、「信用不安」を解消するに足りる担保・保証の差し入れ、追加、変更などをお願いすることがあります。)

11.債権保全〔規定第3条の1第1項、第2項、第3条の2、第7条第1項、第3項、第12条第1項〕

銀行は、貸出した金銭および利息が回収できない事態とならないよう、返済の遅滞等の発生を予防するとともに、万一借主が返済できない事態となった場合にも、貸出金が全額回収できるように必要な措置を講じる必要があります。この措置を「債権保全」といいます。

12.担保の現状変更〔規定第3条の1第2項〕

銀行が貸出を行う場合に土地や建物等の不動産を担保として差し入れてもらうことがあります。この不動産について、担保価値の変動が生じるような変更を「担保の現状変更」といいます。

例えば、建物の増改築・取壊しなどや、土地を分割して複数の土地として登記する等の変更を行うことをいいます。

13.第三者のための権利の設定〔規定第3条の1第2項〕

特定の法律関係について、これに関与する者(これを「当事者」といいます)以外の者のことを「第三者」といいます。ローン契約の場合には、第三者とは、金銭を貸出した銀行と金銭を借入れた借主以外の者のことです。「第三者のための権利の設定」とは、例えば、この「第三者」のために質権、質権、抵当権(後記30.参照)等の権利を設定することをいいます。

14.法定の手続〔規定第3条の1第3項〕

担保を処分する手続については、担保の種類に応じて各種法律にその定めがあり、その手続を「法定の手続」といいます。ところが「法定の手続」では手続に時間を要することもあり、結果として処分の時期が遅れるなど、より有利に処分できる機会を逃してしまい、借主・銀行双方の利益にならないことがあります。

そこで銀行は、ローン契約時に、担保を「法定の手続」によらず借主との合意のうえで任意の方法で売却し、そのなかから残っている債務額(残債務額)および売却にかかった費用等を回収できるようにしています。例えば、担保不動産を処分する場合に、相応な条件で当該物件を購入したいという第三者が現れたときには、法律にもとづく不動産売却手続をとらずに、借主・銀行双方の合意のもとに第三者に任意に売却することにより、借主・銀行双方にとって時間的・経済的負担を軽くすることができます。

15.諸費用〔規定第3条の1第3項〕

ここでの「諸費用」とは、担保を取立てたり、処分したりするときに要するもろもろの費用(例えば売却に伴う手数料や諸税があります)のことをいいます。

16.法定の順序〔規定第3条の1第3項〕

「法定の順序」とは、返済された内容(金額、数量等)が債務全体を消滅させることができないとき、その返済を当事者間で①債務が複数個ある場合にいずれの債務に充当するか、②元本・利息・費用のいずれに充当するか、について合意していない場合に適用される法律(民法)で決められた充当の順序のことをいいます。この民法に規定する具体的な「法定の順序」は以下のとおりです。

① 債務が複数個ある場合の充当順序

借主が同一の銀行に同種の複数個の債務を負っている場合で、その全部を返済しきれないときは、借主がその返済をどの債務に充てるかを指定します。その指定がない場合は銀行が指定できますが、借主が異議を申し出ると銀行の指定は効力を発しません。その結果、どの債務に充てるかを定めることができなくなることを防ぐため、最終的な充当方法が法律で定められています。

具体的には、

- a. 返済期限が到来した債務とまだ到来していない債務とでは、返済期限が到来したものを優先すること、
- b. ともに期限が到来している複数の債務の場合やともに期限が未到来の複数の債務の場合には、借主に有利な債務(例えば貸出金利の高低、抵当権等物的担保の有無、手形債務か一般債務かどうかなどを基準に判断)を優先すること、

が定められています。

② 元本・利息・費用の充当順序

返済期限が到来したものについて返済を行うが、その金額が銀行に対して負担する債務(借入金の元本・利息、担保保全・債権回収費用)全額を返済しきれず、当事者間で充当の順序の定めがない場合、法律では費用、利息、元本の順で充当することを定めています。ローン契約の場合は、前記の法律の規定どおりの弁済の充当方法によると、銀行および借主の双方にとって有利とはならないことがあることから、必ずしもこれによらないことを約定しています。

17. 事変〔規定第3条の1第4項、第8条〕

例えば、内乱等の騒乱や戦争等のような異常な事態をいいます。

18. 保証提携先(または保険者)〔規定第3条の2、保証提携先(または保険者)がある場合のお知らせ〕

ローン契約における「保証提携先」とは、住宅ローン等において借主の銀行に対する債務について保証を行う「信用保証会社」や提携ローン等において同様の保証を行う「提携先企業」などのことをいいます。

「保険者」とは、損害保険会社または生命保険会社をいい、保険契約者である借主が債務の返済ができなくなった場合等に限り、当行が保険金の支払を受けて債権を回収することのできる「保証保険」の保険者のことをいいます。

借主がローンを返済できない場合には、これら「保証提携先(または保険者)」が借主に代って銀行に債務全額を返済し、この場合借主は「保証提携先(または保険者)」にこの債務全額を返済することになります。

19. 支払の停止〔規定第3条の2、第4条第2項第5号〕

「支払の停止」とは、借主が負う金銭債務や「保証提携先(または保険者)」(前記18.参照)が負う保証債務等の全部または大部分の支払・履行が不能になったことを口頭や行動で(明示または黙示に)表示することをいいます。例えば、借主や「保証提携先(または保険者)」が破産の申立をしたり、店舗を閉鎖して営業を停止した場合などです。また、債権者に対して債務整理に入る旨の通知、店頭掲示などをした場合や、廃業届を提出した場合も支払の停止に該当します。

20. 手形交換所の取引停止処分〔規定第3条の2、第4条第1項第2号〕

通常、手形交換所では、手形・小切手の信用秩序を維持するために、取引停止処分制度を設けています。取引停止処分制度とは、同じ手形交換所地域内で6か月間に2回の不渡りを出した約束手形・小切手の振出人または為替手形の引受人は、その交換所に参加している銀行との当座勘定取引および貸出取引が2年間停止されるというものです。

また、「電子債権記録機関」(規定第4条第1項第2号)とは、2008年12月施行の電子記録債権法によって導入された、電子記録債権制度において中核的な役割を担う電子債権を記録・管理する機関をいいます。

21. 期限の利益〔規定第3条の1第3項、第4条、第20条第3項、第4項〕

期限が到来しないことによって当事者が受ける利益のことをいい、ローン契約の場合、借主は「契約で定められた最終返済期限までは、約定どおり返済していれば、借入金全額の返済を求められることはない」という利益のことをいいます。

ローン契約書第4条第1項に掲げられている事項のいずれかに該当した場合には、当然に借主はこの「期限の利益」を失い、直ちにこの契約による債務全額を返済しなければならなくなります。また、同契約書第4条第2項に掲げられている事項のいずれかに該当した場合には、銀行の請求により借主はこの「期限の利益」を失い、直ちにこの契約による債務全額を返済しなければならなくなります。

22. 差押え〔規定第4条第1項第3号、第2項第6号〕

裁判所の命令や税金の滞納処分等により、借主の財産(土地家屋、家財道具のような有体物または権利等)の使用または処分を禁じることを「差押え」といいます。ローン契約書第4条の「差押え」とは、借主に何らかの金銭の支払請求権を有する第三者が、借主の当該ローン契約の相手方である銀行に提供された担保(不動産、有価証券等)や預金債権について、裁判所の命令等により、自己の請求権を確実に確保できるように、担保や預金債権の処分等を禁止すること、またはその状態をいいます。

23. 競売手続きの開始〔規定第4条第2項第6号〕

「競売」とは、裁判所が、金銭の支払請求権を有する者(債権者)の申出により、借主に代って借主の財産を多数の申出人に対して買受の申出を行わせて、最高価格の申出人に競売の対象物を売却する担保処分手続をいいます。

「競売手続きの開始」とは、債権者の申出により裁判所が競売の対象物を差押える(前記22.参照)ことをいいます。

具体的には、競売対象物件が不動産の場合には、裁判所から借主に「差押えの通知」が送付されたとき、または裁判所が「不動産の登記簿」に「差押えの登記」を行ったときです。競売対象物件が動産(例えば株券等有価証券)の場合には、裁判所が差押え対象物を差押え(原則として、裁判所が当該動産を占有すること)たときです。これらの実行により差押えの効力が発生し、競売の手続が開始されたこととなります。

24. 通常到達すべき時〔規定第4条第3項、第11条第2項、第20条第4項〕

本来であれば到達している時をいい、通常は、郵便局局員が配達した時点となります。また、借主が当該郵便を受領しない、または、郵便局の留置期間が経過した、などにより返送された場合にも同様となります。

25. 相殺〔規定第5条、第6条、第7条第1項、第2項、第3項、第26条第2項、第28条第3項〕

「相殺」とは、二者が互いに同種の目的を有する債権を持っている場合^(注)に実際に相互に支払う代わりに、相互の債権を対当額だけ消滅させることをいいます。

(注)例えば、銀行が借主から一方では預金をお預かりしている場合、銀行と借主とがお互いに同種の債権(金銭債権)を有していることとなります。

26. 期限未到来の預金〔規定第5条第2項〕

期限の定めのある預金(定期預金など)で、満期が到来していない預金のことです。

27. 期限前解約利率〔規定第5条第2項〕

預金の中途解約利率のことです。期限の定めのある預金の場合には、満期が到来していない時点で解約を申し出ると、通常、約定利率(後記28.参照)よりも低い利率が適用されますが、その低い利率のことをいいます。「期限前解約利率」は、銀行の店頭に掲えられた商品概要説明書などに記載されています。

28.約定利率〔規定第5条第2項〕

契約の際に定められた利率のことをいいます。ローン契約書第5条第2項では、預金の預入時に定められた利率のことをいいます。

29.印影〔規定第9条〕

証書などに押されたハンコのあと。ちなみに、印影の真偽を確認するためにあらかじめ官公署、取引先等に届け出ておく印影のことを「印鑑」といいます。

30.抵当権〔規定第10条①〕

「抵当権」とは、借主または第三者が所有する不動産等を、その占有（借主等が自己のためにする意思をもって物を所持する状態）を移さずに、債務の担保（返済できなかった場合の引き当て）として債権者に提供する旨の契約によって成立する債権者の担保権です。

借主が債務を返済しなかった、またはできなかった場合には、抵当権者（この担保権を有する債権者）は、担保を処分して得られた処分代金から残っている債務額（残債務額）および売却にかかった費用を他の債権者に優先して回収ができます。この場合、債権者に担保を提供する者のことを「抵当権設定者」といいます。なお、「抵当権」は当事者の契約により成立し、上記のとおり債権者に対して物の引渡しを必要としないため、当事者以外にはその実態がつかめません。そのため、「抵当権」に関わる権利の設定、消滅などの事実関係を契約当事者以外の第三者に示すため、債権者と抵当権設定者は共同で法務局等に登記・登録を行うこととなっています。

31.権利の行使または保全（に関する費用）〔規定第10条③〕

借主または保証人に対する「権利の行使または保全に関する費用」とは、抵当権（前記30.参照）に関する登記費用、担保物件の価値に関する調査費用および処分にかかる費用のほか、債権回収、債権保全（前記11.参照）等のためにかかった費用等をいいます。ローン契約書第10条③では、これらにかかる費用については、借主が負担することを定めています。

32.債権譲渡〔規定第13条〕

債権者は自己の所有する債権を第三者に譲渡することが法律で認められています。この行為を「債権譲渡」といいます。銀行が住宅ローン等の貸出を行った場合には、銀行は借主に対して「貸出した金銭を利息とともに返済してもらう」という債権を有するわけですが、この債権を第三者に譲ることができるということです。

33.団体信用生命保険〔規定第14条〕

「団体信用生命保険」とは、借主を被保険者とする保険契約で、借主が死亡または所定の高度障害状態になられたとき、生命保険会社が所定の保険金を保険金受取人である銀行に支払い、その保険金を限度として債務に充当する仕組みの団体保険です。ただし、健康状態等に関し生命保険会社に告知するに際して、事実を記入しなかったり、記入した内容が事実と違っていた場合には、保険契約が解除される場合があります。また、借入後2年以内に保険金が支払われた場合、借入後2年を経過するまでは告知義務違反等の事由により保険金支払が取り消される場合がありますので、担保の抹消は借入後2年を経過するまでは行えません。

万一、保険金支払が取り消された場合は、借主または当該債務の相続人は直ちに残った債務全額を返済しなければなりません。

34.準拠法・合意管轄〔規定第15条〕

ローン契約書に基づく取引は日本法を準拠法とすることを定めています。また、ローン契約書に基づく取引について、万一借主と当行との間で訴訟が必要となった場合の管轄裁判所を定めるものです。

35.保証料〔規定第16条〕

信用保証会社（前記18.参照／以下、保証会社といえます）は、連帯保証人になるにあたり、借主から保証料をいただきます。保証料の支払方法は、お借入時に一括して借主から保証会社にお支払いいただく「一括前払い型」と、借主から銀行へ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「利息組込み型」の2通りとなります。年収に占める返済額の割合などにより、利息組込み型でもお借入時に借主から保証会社へ保証料をお支払いいただくことがあります。

一括前払い型で、繰り上げ返済（前記7.参照）、借入期間の短縮等が行われ、保証会社の保証金額が減額、または保証期間が短縮された場合、保証会社所定の料率、方法により未経過保証料が返還されることがあります。（返還金から保証会社所定の事務手数料が差し引かれます）。ただし、保証会社が保証債務の履行（後記41.参照）をした場合、未経過保証料は返還されません。

36.公正証書〔規定第17条〕

「公正証書」とは、公証人法で定められた手続に従い、公証人の資格を有する者が、契約といった法律行為や私権に関する事実について記録し作成する証書のことをいいます。

37.成年後見人等の届出〔規定第18条、第26条第7項〕

「成年後見制度」とは、認知証、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方を保護し支援する制度で、大きく分けて「法定後見制度」と「任意後見制度」の2つがあります。

また、「法定後見制度」は、「後見」「保佐」「補助」の3つに分かれ、判断能力の程度など本人の事情に応じて制度を選べるようになっており、それぞれ家庭裁判所によって選ばれた「成年後見人」「保佐人」「補助人」が、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援します。

38.債権管理回収業に関する特別措置法、債権管理回収専門会社〔規定第19条〕

「債権管理回収業に関する特別措置法」（通称「サービサー法」といいます）は、金融機関などの不良債権処理を促進するなどの目的で、弁護士にだけ許されていた債権回収業務を民間企業が行うことができるよう、平成11年2月に施行されました。

サービサー法に則り、債権回収を専門に行うのが「債権管理回収会社（サービサー）」です。

サービサーは債権者から回収の委託を受けるか、債権を譲り受けて回収を行います。

39.反社会的勢力の排除〔規定第20条〕

借主、借主の保証人が、現在および将来にわたって反社会的勢力でないこと、および暴力的な要求行為や不当な要求行為、業務妨害行為等を行わないことの表明・確約をしていただく規定です。尚、本条項の対象者が、表面的には暴力団との関係を隠しながら、その裏で暴力団の資金獲得活動に乗り、または暴力団の威力、情報力、資金力等を利用することによって自らの利益拡大を図る者である「共生者」でないこと、また、暴力団員でなくなった時から5年を経過しないことも、合わせて表明・確約していただきます。本条項に抵触した場合には、当行からの請求によって債務全額をただちにお支払いいただくこと、それにより借主側に損害が生じても当行は免責されること、逆に当行に損害が生じた場合は、借主側が損害賠償責任を負うことを定めています。

《用語のご説明》

■**暴力団** 暴力団とは、その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体をいいます。

■**暴力団員** 暴力団員とは、暴力団の構成員をいいます。

■**暴力団準構成員** 暴力団準構成員とは、暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれのあるもの、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行うなど暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与するものをいいます。

■**暴力団関係企業** 暴力団関係企業とは、暴力団が実質的にその経営に関与している企業、準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行うなど暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいいます。

■**総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等** 総会屋等とは、総会屋、会社ゴロ等企业等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。社会運動等標ぼうゴロとは、社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標ぼうして不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。特殊知能暴力集団等とは、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。

■**社会的に非難されるべき関係** 「暴力団員等が介入、関与する賭博、ノミ行為、無尽等に参画、参加している。」、「暴力団員等と共犯事件で逮捕されるなど、暴力団員等と妥当性を欠く内容の関係を有している。」、「暴力団員又はその家族に関する行事、例えば結婚式、還暦祝い、ゴルフコンペ等に出席する。」など、暴力団員と密接な関係を有していると認められる場合をいいます。

40.免責〔規定第26条第3項、第28条第4項〕

「免責」とは、債務の弁済責任を免除されることをいいます。ローン契約書の保証条項では、保証人が銀行に対する保証債務の弁済責任を免除されることをいいます。

41.保証債務の履行〔規定第26条第4項、第27条〕

「保証債務の履行」とは、連帯保証人（前記1.参照）が借主に代って銀行に債務の返済を行うことをいいます。これを代位弁済といいます。

42.代位〔規定第26条第4項〕

保証人が保証債務を履行（前記41.参照）することによって、銀行が有する担保権その他の権利を取得することをいいます。

43.保証極度額〔規定第26条第5項〕

保証は、特定の債務を対象としてなされるのが原則ですが、銀行取引のような継続的な取引関係においては、反復的に生ずる債務を包括的に保証することを内容とする保証契約があり、そのような保証を根保証といいます。このうち、保証金額の上限を定めることがあり、このときの上限を「保証極度額」といいます。

44.連帯債務〔規定第1条、第28条〕

親子リレー型のローンの場合、「連帯債務者甲」「連帯債務者乙」両方も債務者となり、この場合に債務者が負う債務のことを「連帯債務」といいます。この場合も、

- ① 銀行から借主に対する諸通知等は、いずれか一方に対して行い、双方に対しては行わない
- ② ローン契約上の「連帯債務者甲」の返済用預金口座からの元利金返済分は、債務に対する「連帯債務者甲乙」の連帯債務の負担割合どおり返済として取扱う
- ③ 繰上返済、期限の利益喪失による全額返済、借主からの相殺による返済があった場合、銀行は連帯債務の負担割合により甲乙が返済したものとして取扱う
- ④ 銀行が一方に対して債務の免除もしくは担保の変更・解除をしても、他の借主は免責（前記40.参照）を主張しないことを特約しています。

45.全国銀行個人信用情報センター〔個人信用情報機関への登録等〕

「全国銀行個人信用情報センター」は、消費者金融の円滑化を図るため、全国銀行協会が設置している信用情報機関で、消費者ローンなどの利用に関する情報を本人同意にもとづき登録し、銀行等の会員に取引上の参考資料として提供しています。全国銀行個人信用情報センターは、株式会社日本信用情報機構および株式会社シー・アイ・シーと提携しています。なお、全国銀行個人信用情報センターの詳細については、銀行の店舗に備えられたパンフレットまたは同センターのホームページ（<https://www.zenginkyo.or.jp/pcic/>）等をご参照ください。

46.電子債権記録機関〔規定第3条の2、第4条1項②〕

「電子債権記録機関」とは、2008年12月施行の電子記録債権法によって導入された、電子記録債権制度において中核的な役割を担う電子債権を記録・管理する機関をいいます。

以上



商品・サービスの情報、資料請求、最新の店舗情報

十六銀行ホームページ <https://www.juroku.co.jp> お問い合わせはお近くの銀行窓口またはローンサービスセンターまでどうぞ。



このガイドブックは、環境に優しい大豆油インキ「SOYインキ」を使用しています。

令和4年5月1日 現在