

かぎん 住宅ローン

ご利用の手引き



Kagoshima Bank

はじめよう、あたらしいコト。
鹿児島銀行

マイホームと住宅ローン、何かからはじめる? どう進める?

まずは「かぎん住宅ローン」の一般的なお手続きの手順と、お金の流れを見てみましょう。

お手続きとお金の流れ



〈新築一戸建て編〉

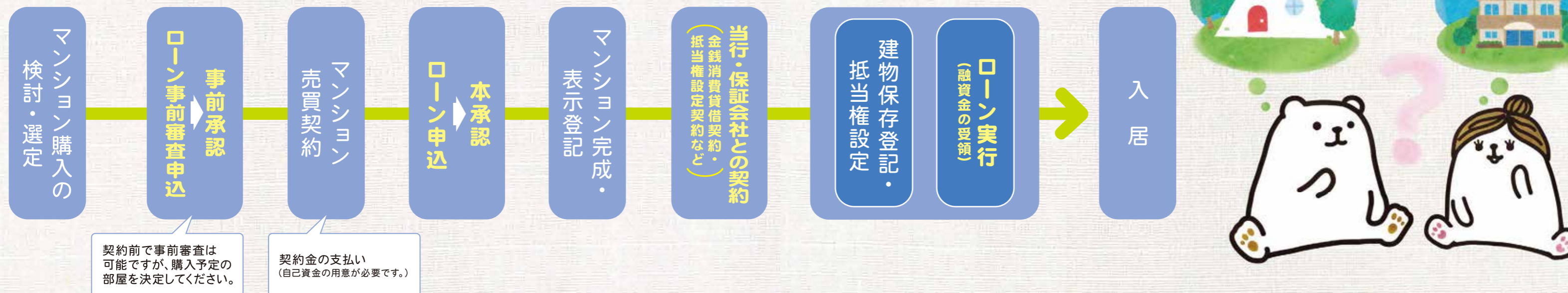


• 建築業者(ハウスメーカー)によっては、本スケジュールと異なる場合もありますのでご確認ください。



〈分譲マンション編〉

基本的には一戸建てと変わりませんが、土地決済や棟上げなどありませんので、若干シンプルです。



• マンションによっては、本スケジュールと異なる場合もありますのでご確認ください。

マイホームづくりって、費用もいろいろ。

意外とかかる諸費用、事前にしっかりチェックしましょう。

マイホーム購入に必要な主な諸費用

●土地売買契約

- ・契約金(手付金) ・仲介手数料 ・印紙税(売買契約書に貼付する印紙)
- ・地盤調査費(土地によっては、地盤改良費用などが必要な場合もあります。)
- ・土地所有権移転登記費用

●工事請負契約→工事着工

- ・契約金(手付金) ・印紙税(請負契約書に貼付する印紙)
- ・建築確認申請手数料 ・地鎮祭の費用

●上棟

- ・上棟式の費用
- ・つなぎ融資にかかる
印紙税、支払利息
(つなぎ融資を利用した場合)

●建物完成

- ・建物表示登記費用
- ・所有権保存登記費用 ・引越し費用
- ・家具、カーテン等の購入代金

●ローン契約

- ・印紙税(ローン契約書等に貼付する印紙)
- ・保証会社保証料 ・取扱手数料
- ・火災保険料 ・抵当権設定費用

●入居後

- ・不動産取得税(不動産を取得した際に1回だけ支払う税金です。)
- ・固定資産税(毎年、土地・建物の評価額に税率をかけて算出されます。)
- ・都市計画税(地域によって、かかる場合があります。)

※工事代金の支払方法は、契約する建築業者によって様々ですが、契約時・上棟時・完成時と分けて支払うケースが多いようです。
契約時には、支払方法(時期)についても、しっかり確認しましょう。
※税金に関する具体的なご相談は、税務署などにお問合せください。



住宅ローンの諸費用 住宅ローンを利用する際に必要な主な費用です。

【契約時にかかる主な費用】

●印紙税(金銭消費貸借契約証書に貼付する印紙)

契約書の金額	印紙税額
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

※電子契約サービス利用の場合は不要。

●取扱手数料

ローン種別	手数料定額型	手数料定率型
かざん住宅ローン(プロパーコース)	55,000円	お借入金額の2.2%
かざん住宅ローン(鹿児島保証サービス)(全国保証)	保証料一括型	55,000円
	保証料分割型	無料
かざん住宅ローン(みのり信用保証)	保証料分割型	無料
かざん長期固定金利型住宅ローン【フラット35】	お借入金額の1.5% (最低手数料110,000円)	

●電子契約サービス利用手数料

ローン種別	お借入金額 1,000万円以下	お借入金額 1,000万円超
かざん住宅ローン(プロパーコース)(鹿児島保証サービス)(全国保証)(みのり信用保証)	5,500円	11,000円

●保証会社保証料(鹿児島保証サービス「保証料一括型」の場合:概算)

お借入額100万円あたり

お借入期間	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年
保証料	7,950円	11,478円	14,658円	17,475円	19,933円	22,046円	23,837円

※保証料は、保証会社によって異なります。全国保証につきましては、窓口までお問い合わせ下さい。

※お支払い方法は、一括前払いの「保証料一括型」と分割払いの「保証料分割型」がございます。初期費用を抑えたい方には、「保証料分割型」がおすすめです。金利は「保証料一括型」に比べ高くなります。また、保証料の支払い額の合計は「保証料分割型」が「保証料一括型」よりも多くなります。

※保証料支払い方法の変更はできません。

※「保証料一括型」の場合で、一部繰上・全額繰上返済を行った場合は、保証会社所定の方法で計算した保証料が諸手数料控除のうえ返戻されます。(ただし、一部繰上返済の場合は、保証会社又は、ご契約内容により返戻されない場合があります。又、保証会社により返戻の時期は異なります。)

※表中の手数料は、全て消費税込みの内税方式です。

【契約後にかかる主な費用】

●返済条件変更手数料(返済条件を変更する場合):5,500円

※ただし、当初お借入金額200万円未満の場合には必要ございません。

●固定金利(再)特約手数料(契約後に固定金利型を選択する場合):5,500円

※ただし、当初お借入金額200万円未満の場合には必要ございません。

●繰上返済手数料(返済期間、返済金額等を繰り上げる場合)

①当行手数料

【固定金利選択型】

一部繰上返済手数料	窓口	元金返済額500万円未満	22,000円
		元金返済額500万円以上1,000万円未満	33,000円
[窓口受付の場合、繰上返済額で異なります]	インターネット受付	元金返済額1,000万円以上	44,000円
		インターネット受付	無料
一括繰上返済手数料	窓口	元金返済額500万円未満	22,000円
		元金返済額500万円以上1,000万円未満	33,000円
		元金返済額1,000万円以上	44,000円

【新変動金利型】

一部繰上返済手数料	窓口	5,500円
	インターネット受付	無料
一括繰上返済手数料	窓口	5,500円

※団体信用生命保険の保険金による繰上返済については、繰上返済手数料は不要です。
※一部繰上返済と同時に最終期限を当初とりに延長する場合、返済条件変更手数料が別途必要となります。

※固定金利期間終了後(固定期間終了日も含みます。)に新変動金利型となった場合は、新変動金利型の繰上返済手数料となります。

※インターネットからの受付は、eバンクサービスのご契約者に限ります。

②保証会社手数料

一括繰上返済手数料	鹿児島保証サービス	保証料一括型	22,000円	*返戻保証料が限度となります。
		保証料分割型	22,000円	
*当初お借入金額700万円未満かつ借入後1年未満での一括繰上返済の場合には無料となります。				
一括繰上返済手数料	全国保証	保証料一括型	保証会社所定の計算方法にて算出した未経過保証料から、ローンご融資月からの経過月数に応じて5~25%の一括繰上返済手数料が差し引かれます。	
		保証料分割型	無料	

※表中の手数料は、全て消費税込みの内税方式です。

(2022年4月1日現在)

条件も金利もきちんとつかんでおきたい。

『かぎん住宅ローン』事前審査

「マイホームを計画中だけど、ローンのことが心配・・・」
 そんなお悩みをお持ちの方のために、かぎんでは、マイホーム取得の計画・見積り
 の段階から相談できる「住宅ローン事前審査」が用意されています。
 事前審査によって、資金計画がグーンとたてやすくなります。

事前審査をお申込の際は、下記の書類をご用意ください。

必要書類	チェック	備考
前年年収を確認できる資料 1. 給与所得者の場合 所得額証明書または源泉徴収票 ただし、1月～6月は源泉徴収票(所得額証明書は不可) <small>※法人の代表者および役員・後継者の場合、原則として法人の決算書を3期分</small> 2. 給与所得者以外の場合 確定申告書一式(写)を3期分および所得額証明書		転職や新卒入社の方で現勤務先での丸1年分の所得証明資料が取得できない場合は、会社等から発行される給与明細および賞与明細の写しをご提出ください。 <small>※債務者・連帯債務者・連帯保証人(収入合算者のみ)全員分</small>
登記簿謄本(土地・建物) ・新築の場合は土地のみ ・公道までの接面道路に地番がある場合は、その謄本 又は道路位置指定証明		
公図(字図)		
物件案内図(ゼンリン地図等)		
固定資産税評価額を確認できる資料 <small>※路線価がない地域で、既に土地を取得している場合</small>		
本人確認資料 (運転免許証・パスポート(住所表示があるもの)等)		<small>※債務者・連帯債務者・連帯保証人全員分</small>
印鑑(連帯債務者・連帯保証人がいる場合はそれぞれご用意ください)		
その他(上記以外に別途書類を提出していただく場合がございます)		

※借入申込書類は、かぎん本支店またはローンセンターに用意してございます。お気軽にお立ち寄りください。

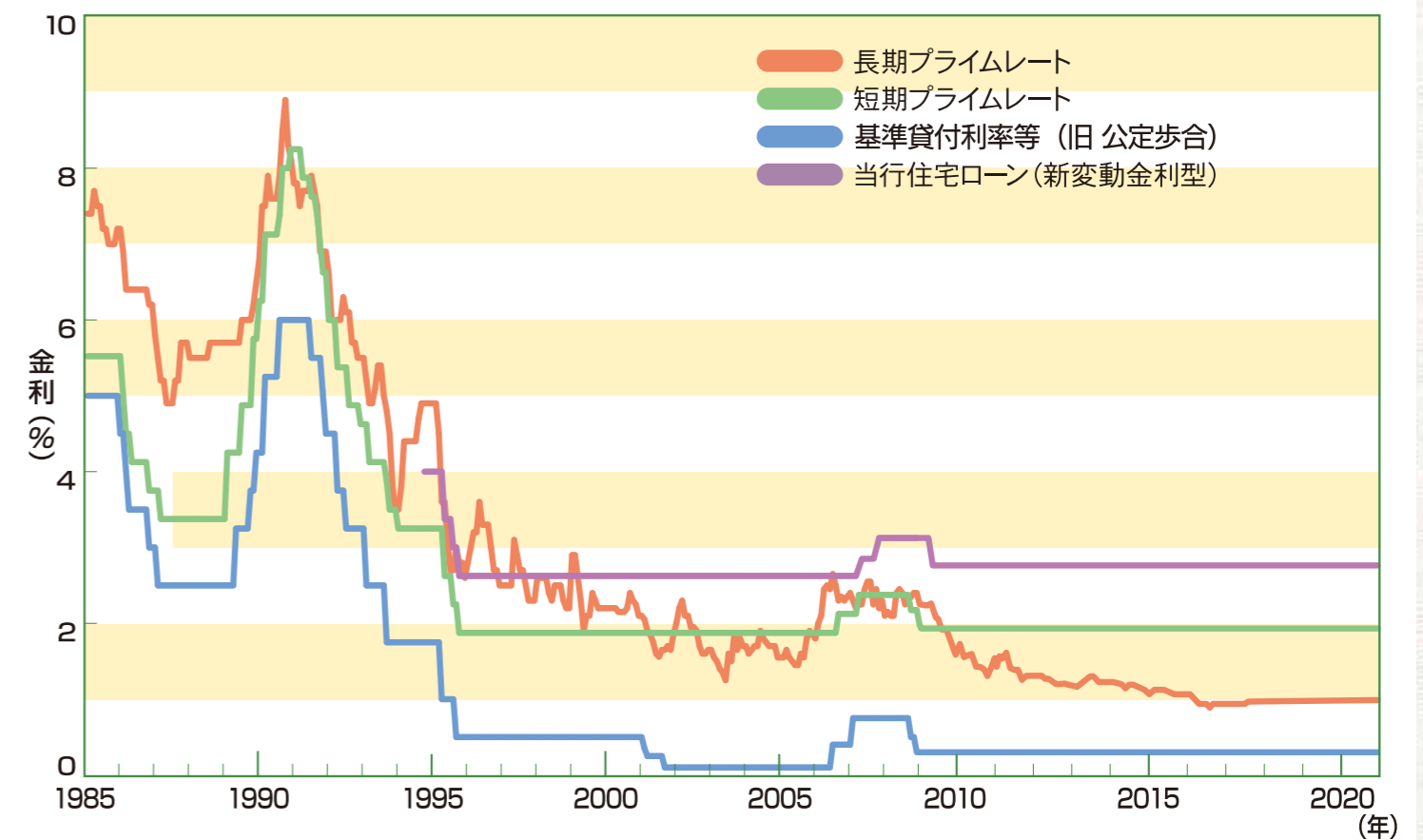
金利とご返済について

ローンを利用するときに、しっかり理解しておかなければならないのが、『金利の仕組み』と『返済額の変動』についてです。

「かぎん住宅ローン」の金利には、主に『新変動金利型』と『固定金利選択型』の2種類があり、さらに『固定金利選択型』には2年・3年・5年・10年の4パターンあります。ちょっと複雑ですが、返済額に影響してきますので、将来の金利動向やご自身のライフプランなども考慮しながら、慎重に決めましょう。

なお、金利等最新の情報については、ホームページまたはかぎん本支店・ローンセンターにてご確認ください。

【過去の金利推移】



※過去の金利推移からも金利は常に変動しています。今後は金利が上昇する可能性もあります。

(2020年10月1日現在)

ちょっと複雑だけど、きちんと知っておきたい金利のしくみ①

「新変動金利型」と「固定金利選択型」の違いを、しっかりおさえておきましょう。

新変動金利型ローンのしくみ

1. 新規融資利率の決定とお借入後の利率の変更幅

新規融資利率は、当行短期プライムレートに連動する長期貸出金利を基準に決定される当行所定の基準金利に基づき当行が独自に決定します。なお、新規融資時に適用される利率は、ローン申込時点ではなく、融資日現在の利率となります。また、お借入後の利率は、前記基準金利の変更に伴い、その変更幅と同じ変更幅だけ引上げまたは引下げられます。

2. 利率の変更時期

お借入後の利率は、**毎年4月1日と10月1日を基準日**として見直しを行い、毎年6月(4月1日基準日)および12月(10月1日基準日)の約定返済日の翌日から新利率を適用します。ただし、半年ごとの増額返済を併用している場合は、基準日以降最初に到来する増額返済日の翌日から新利率を適用します。

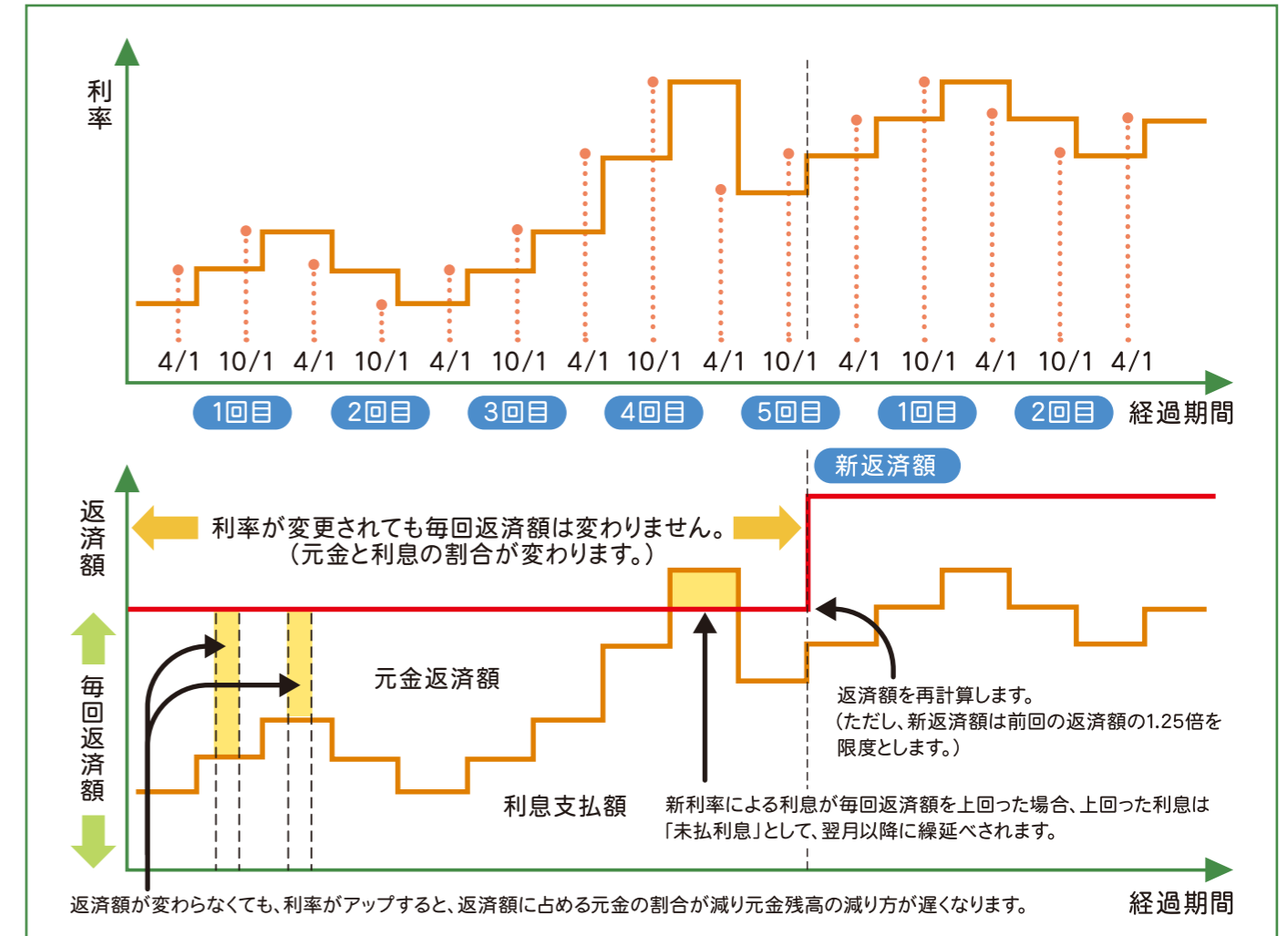
3. 返済額の変更

【返済額5年間一定額】
お借入日以降、**5回目の10月1日を基準日とする利率の変更が行われるまでは、その間に利率が変更されても毎回の返済額は変更されません。**(毎回返済額のうち、元金と利息の割合だけを変更します。)
5回目の10月1日を基準日とする利率変更時には新返済額を再計算しますが、借入利率の引上げにより返済額が大きくなる場合でも、**新返済額は変更前の返済額の1.25倍を限度**とします。以降は、5回経過するごとに新返済額を同様に再計算します。
借入利率の引上げに伴い、毎月の約定利息が毎月の元金返済額を超える場合には、その超過額(未払利息といいます。)の支払いは翌月以降の返済額より未払利息・約定利息・元金の順にご返済していただきます。(半年ごとの増額返済部分については、次回増額返済時より、毎月返済部分とは別に同様の方法でご返済していただくことになります。)
最終の返済額見直し以降、金利変更に伴い最終期限に借入金の一部および未払利息が残る場合には、最終期限に一括でご返済いただくことになります。(金利上昇局面では、最終返済額にしわ寄せされる可能性があります。)

4. 新利率・新返済額のお知らせ

利率を変更した場合、変更後の新利率・新返済額を当行へ届け出いただいている住所に文書にてご通知いたします。(住所を変更された場合には、窓口でお手続きが必要です。)

【新変動金利型のイメージ】



【新変動金利型のご返済目安(概算)】

融資額	1,000万円							
適用金利	2.725%							
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)	40,691円 (488,292円)							
		2年目以降の適用金利	変動なし	1%上昇	2%上昇	3%上昇		
			2.725%	3.725%	4.725%	5.725%		
		2年目	毎月の返済額(年間返済額) 40,691円(488,292円)					
		2年目	年間の返済額の内訳	元金	224,546円	126,079円	26,698円	0円
				利息	263,746円	362,213円	461,594円	488,292円
		2年経過時点での未払利息残		— 円	— 円	— 円	71,688円	
		30年間の総返済額[概算] (うち未払利息)※2年目以降、金利が変動しない場合		14,648,857円 (— 円)	16,667,301円 (— 円)	18,933,022円 (— 円)	21,144,646円 (286,752円)	
		金利変動に伴う増加額[概算] (増加率)		—	2,018,444円 (14%増)	4,284,165円 (29%増)	6,495,789円 (44%増)	

※金利は全て年率で表示しています。
※上記金利は、シミュレーションのために設定した金利であり、実際に適用される金利および返済額とは異なります。

ちょっと複雑だけど、きちんと知っておきたい金利のしくみ②

「新変動金利型」と「固定金利選択型」の違いを、しっかりおさえておきましょう。

固定金利選択型ローンのしくみ

1. 固定金利選択型ローンとは

一定の期間は固定金利を適用するという特約を締結することができるローンのことをいい、金利固定期間(以下「特約期間」といいます。)は**当行の商品の中からお客様自身の判断で選択していただきます**。特約期間中は、金利が変動しないため毎回のご返済額も変動しません。

2. 新規融資利率の決定

新規融資利率は、市場金利の情勢等に基づいて当行が独自に決定し、原則として毎月10日に変更します。ただし、金利動向の変化により月中に変更する場合がございます。なお、新規融資時に適用される利率は、事前申込時・本申込時の利率が、それぞれ12カ月後の月末まで選べます。

※お借換の場合は、3カ月後の月末まで選べます。

3. 特約期間中の制限

特約期間中は、新変動金利型への変更、特約期間の変更、融資利率の変更はできません。また、ご返済条件(最終期限・約定返済日等の変更)についても変更できません。

4. 特約期間終了時について

特約期間終了の約2カ月前に、当行へ届け出いただいている住所に文書でご通知いたします。(住所を変更された場合には、窓口でお手続きが必要です。)

(1) 固定金利の再特約(窓口でお手続きが必要です。)

特約期間終了日の3営業日前までに当行所定の契約書類を提出していただくことにより、再度固定金利を適用することができます。ただし、融資の残りの返済回数により、選択できない場合がございます。



【例1】

特約期間終了時に再度2年・3年・5年・10年間の特約を締結することができます。



【例2】

特約期間終了時に再度2・3・5年間の特約を締結することができます。(残期間が8年のため、10年の特約はできません。)



再度固定金利を選択された場合、特約期間終了後の翌日から新利率が適用されます。この場合、特約期間終了日翌日の当行所定の融資利率が適用され、新返済額を再計算します。(特約期間終了後の適用金利が特約期間の適用金利よりも高くなる場合には、返済額が増加します。)なお、再度固定金利を選択する場合は、再特約手数料が必要となります。(再特約手数料については、4ページの【契約後にかかる主な費用】をご覧ください。)

(2) 新変動金利型への変更(お手続きは不要です。)

特約期間終了時に、上記の再特約の申し出がない場合は、特約期間終了日の翌日から自動的に新変動金利型へ変更します。この場合、特約期間終了日翌日の新変動金利型の利率が適用され、新返済額を再計算します。また、一旦新変動金利型へ変更された場合でも、当行所定の契約書類を提出することにより、固定金利の再特約をすることができます。ただし、融資の残りの返済回数により、選択できない場合がございます。

P9中段部分

■ 固定金利選択型ローンのしくみ

2. 新規融資利率の決定

新規融資利率は、市場金利の情勢等に基づいて当行が独自に決定し、原則として毎月10日に変更します。

ただし、金利動向の変化により月中に変更する場合がございます。

なお、新規融資時に適用される利率は、事前申込時・本申込時の利率が、それぞれ12か月後の月末まで選べます。

※お借換の場合は、3か月後の月末まで選べます。

ただし、お借入日の利率がお申込時の利率より0.4%超上昇した場合は、お借入日の利率が適用になります。

※「1.固定金利選択型ローンとは」「3.特約期間中の制限」「4.特約期間終了時について」は変更ございません

2024年2月10日現在

住宅ローンに関する保険について

マイホームは、とても大きな買い物です。万が一に備えることが肝心です。「かぎん」では、住宅ローンに関連する様々な保険をご用意しています。

詳しくは、かぎん本支店またはローンセンターまでお問合せください。

団体信用生命保険 (原則ご加入していただきます。)

	一般団体信用生命保険(地銀協)	がん保障特約付団体信用生命保険(地銀協)	三大疾病保障特約付団体信用生命保険(地銀協)	ガン保障プラン(カーディフ)	3大疾病保障プラン(カーディフ)	全疾病保障プラン(カーディフ)
金利上乗せ	住宅ローン金利に上乗せなし	住宅ローン金利に上乗せなし	住宅ローン金利に+年0.3%	住宅ローン金利に上乗せなし	住宅ローン金利に+年0.1%	住宅ローン金利に+年0.2%
保障内容	死亡保障 ローン残高	○	○	○	○	○
	高度障害保障 ローン残高	○	○	○	○	○
	リビング・ニーズ保障(余命6か月以内と判断された場合) ローン残高	○	○	○	○	○
	ガン保障 ローン残高	○	○	○	○	○
	急性心筋梗塞保障 ローン残高			○		○
	脳卒中保障 ローン残高			○		○
	5つの重度慢性疾患 [※] 保障 <small>※高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性肺炎</small> 月々のローン ローン残高					○
	その他の病気やケガ(8大疾病 [※] 以外)保障 <small>※ガン、急性心筋梗塞、脳卒中、5つの重度慢性疾患</small> 月々のローン ローン残高					○
	入院時保障 月々のローン				○	○
	上皮内ガン・皮膚ガン保障 一時金				○	○
ガンを原因とする先進医療保障 一時金				○	○	
奥さま保障(奥さまが女性特有のガンと診断された場合) 一時金				○(選択した場合のみ)	○(選択した場合のみ)	○(選択した場合のみ)
(幹事)保険会社	明治安田生命保険相互会社			カーディフ生命保険株式会社 / カーディフ損害保険株式会社		
被保険者	住宅ローン等の債務者または連帯債務者			住宅ローンの債務者または連帯債務者 / 奥さま保障:住宅ローンの債務者または連帯債務者の配偶者		
加入時年齢(完済時年齢)	満18歳以上満71歳未満(完済時年齢満82歳未満)	満18歳以上満51歳未満(完済時年齢満82歳未満)	満18歳以上満51歳未満(完済時年齢満76歳未満)	満18歳以上満52歳未満(完済時年齢満82歳未満)		
留意事項	保険金のお支払事由や支払われない場合など、保障内容の詳細については「申記載の「重要事項に関するご説明」、「団体信用生命保険のご説明」を必ずご確			込書兼告知書」に		診断給付金、保険金のお支払には制限条件がございます。お支払事由や支払われない場合など、保障内容の詳細については「被保険者のしおり」に記載の「契約概要」、「注意喚起情報」を必ずご確認ください。

※ご加入にあたっては、お客さまの健康状態などについて所定の書面により告知いただきます。告知の内容により、保険会社にご加入をお断りすることがあります。

ローン残高 … お支払事由に該当した場合、ローン残高を保障します。 月々のローン … お支払事由に該当した場合、月々のローン返済額を保障します。 一時金 … お支払事由に該当した場合、所定の一時金を保障します。

債務返済支援保険 (任意加入となります。)

	一般債務返済支援保険(地銀協)	8大疾病補償付債務返済支援保険(地銀協)
金利上乗せ	住宅ローン金利に上乗せなし <small>※保険料は債務者ご本人負担</small>	住宅ローン金利に+年0.15%
補償内容	住宅ローン等の債務者が、病気やケガで長期療養を余儀なくされた場合、一定期間ローン返済額を保険で支払う。	1. 住宅ローンの債務者が、病気やケガで長期療養を余儀なくされた場合、一定期間ローン返済額を保険で支払う。 2. 8大疾病(ガン、脳卒中、急性心筋梗塞、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性肺炎)に該当し、一定期間経過してもなお就業不能状態であった場合、ローンの残債を一括して保険で支払う。
幹事保険会社	損害保険ジャパン株式会社	
被保険者	住宅ローンの債務者	
加入資格	1. 融資実行日現在満20歳以上満71歳未満 2. 保険対象期間(融資期間)が1年以上 3. 就業者(給与所得者・事業所得者・雑所得者)である	1. 融資実行日現在満20歳以上満51歳未満 2. 保険対象期間(融資期間)が1年以上 3. 就業者(給与所得者・事業所得者・雑所得者)である
留意事項	保険金のお支払事由や支払われない場合など、補償内容の詳細については「加入依頼書兼告知書」に添付の「債務返済支援保険について」を必ずご確認ください。	保険金のお支払事由や支払われない場合など、補償内容の詳細については「加入依頼書兼告知書」に添付の「契約概要」、「注意喚起情報」を必ずご確認ください。

※ご加入にあたっては、お客さまの健康状態などについて所定の書面により告知いただきます。告知の内容により、保険会社にご加入をお断りすることがあります。

火災保険 (必ずご加入していただきます。)

住宅ローンでは、担保となる建物に火災保険を掛けていただきます。(原則、長期火災保険といたします。)加入の際は、保険料が別途必要となり、当行もしくは保証会社が質権を設定する場合があります。なお、当行が代理店として扱っている火災保険もございますので、お気軽にお問合せください。

※重要事項等については別にお渡しする「重要事項の説明書」「ご契約のしおり」等を必ずご覧ください。

ライフプランを考えて、返済計画は慎重に!

「いくら借りられるか?」ではなく、「いくら返済できるか?」を考えましょう。

あなたのご返済プランは?

マイホーム計画は、どんどん夢が膨らみます。

しかし一方で、現実的な資金計画も必要です。3~4ページにマイホーム取得に必要な主な諸費用も掲載しましたが、マイホーム取得には何かとお金がかかります。

住宅ローンは長期のお借入です。「いくら借りられるか?」ではなく、「いくら返済できるか?」の判断が必要になります。

ご自身とご家族のライフプランをじっくり考えて、返済計画をしっかりと立てましょう。

かぎんのホームページでは、返済金額のシミュレーションの他、最新金利のご確認や住宅ローン相談予約もできます。無理のない返済計画をご検討ください。

インターネット

鹿児島銀行

検索

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

住宅ローンの
最新金利

ローン返済
シミュレーション

マイホームお役立ち
インフォメーション

etc.

かぎん住宅ローン相談予約

住宅ローンに関するご質問・ご相談内容をご入力いただけますと、お客様のご希望の日時に住宅ローン担当者からお電話にてご連絡させていただきます。

ご相談内容の入力

相談内容、お名前、電話番号などをご入力いただけます。

お電話でご連絡

ご希望の日時に担当者からご連絡させていただきます。

土・日もOK!

住宅ローンのご相談

ご希望の方には詳しいシミュレーションの作成や担当者による訪問、申込み手続きも致します。