

よくあるご質問

三職信の有担保大口住宅ローン

令和4年7月11日現在

Q. どうしてこんなにお得にできるのですか

A. 三職信は、三重県職員、三重県警察職員とその関係団体の方のみが組合員となってお利用いただける金融機関です。

このように職場の組合員の相互扶助を目的にした非営利の金融機関を「職域信用組合」と言います。営利を追求する株式会社の金融機関である「銀行」とは異なります。

また、三職信は、小さな規模でATMもありません。コストを最小限に抑え、その分、皆さまに喜んでいただけるような条件の住宅ローンにいたしました。

Q. 三職信の固定金利選択型（自動更新）10年とはどういうものですか

A. 返済期間は、40年以内でご希望の期間となります。

この返済期間の内、当初10年間の金利を固定（0.93%）にするということです。

当初の金利固定期間10年が経過するときには、自動更新で次の10年間も固定金利となりますが、金利は、その時の金利となります。

Q. 変動金利型、固定金利型、固定金利選択型どれが一番お得ですか

A. 変動金利は契約した金利が今後の金利情勢により変動するもの、固定金利は返済が終わるまで契約した金利で固定のもの、固定金利選択型は一定期間（三職信の場合10年）契約した金利で固定のものです。

一般的に、変動金利型、固定金利選択型（期間が短いもの）、同（期間が長いもの）、固定金利型の順で金利は高くなっていきます。

現在、異次元金融緩和で超低金利の状態ですので、今後金利上昇の方向性だと思われませんが、それがいつの時点でどれぐらいいつまでなどかは分かりません。

どれが一番お得かは、結果論でしか分からないと思います。

Q. では、どう考えればいいですか

A. どれが一番お得か結果論でしか分からないということは、その不確実性のリスクをどう考えるかによるとと思います。

変動金利では、金利上昇リスクを借り手側（お客様）が引き受け、固定金利では、金利上昇リスクを貸し手側（金融機関）が引き受けることとなります。

固定金利選択型では、選択した一定期間の金利上昇リスクを貸し手側（金融機関）が引き受けることとなります。

現時点（目先）での金利差と将来のリスクをどう負担するかの両方から考えることが大切だと思います。

Q. なぜ、三職信は、固定金利選択型（10年）を勧めるのですか

A. 三職信の新しい住宅ローンは、「三重県の県職員・警察職員の皆さまのために」、「自信を持ってお勧めできる」、「シンプルな」住宅ローンにしたいという思いで開発しました。

職員（公務員）の皆さまは、相対的にリスク回避やリスク軽減を求められる傾向が大きいと考え、「固定金利型より低い金利で借りたいが変動金利型のような金利上昇リスクは避けたい」というお考えの方向けに固定金利選択型としました。

また、将来の生活設計を考えるにあたっては10年が一つの節目となるのではないかと考えました。

Q. 金利タイプのほか、住宅ローン選びで注意するポイントは何ですか

A. 表面的な金利だけでなく、手数料、保険料、保証料などを加えた総合コストで比較することが大切なポイントです。

また、いくら金利が優遇されても、給与振込口座に指定することが条件だったりすると、簡単に借換えもできません。金利優遇条件に注意してください。

さらに、借入後、繰上返済が無料で簡単にできるかも注意が必要です。

固定金利選択型の場合は、固定金利特約終了後に再度固定金利特約をする

金利にもご注意ください。当初固定期間のみ引下げ幅が大きくなっているものもあります。

Q. チラシなどの説明で、間違いやすいことや注意することはありますか

A. 分かりやすく一覧表にして最後に掲載しましたので、参考にしてください。
また、お気軽にお問い合わせください。

【TEL】059-228-5205 059-213-6240（融資課直通）

Q. 三職信の住宅ローンの契約実績はどうですか

A. 平成 29 年 1 月に販売開始してから、令和 4 年 6 月末で 5 年半となりますが、この間の契約実績は、契約件数で 122 件（119 人）、契約金額で総額 25 億円強となります。

たくさんの方に、ご利用いただき誠にありがとうございます。

Q. 三職信の住宅ローンの評判はどうですか

A. ご契約いただいた皆さま方から、大変ご好評をいただいております。

令和 2 年 9 月に、これまでにご契約をいただいた 25 人の方にアンケートを実施し、24 人の方からご回答をいただきました内容からは「商品がとても分かりやすい」、「手数料・保証料・保険料がなくてお得」などの声をいただいております。

「お客様アンケート結果」の「お客様の声から」のチラシに取りまとめていきますので、是非ご覧ください。

チラシは、三重県職員信用組合のホームページにも掲載しています。

Q. 支払利息の一部が戻ってくると聞きましたが本当ですか

A. 三職信では、組合員の皆さまへの利益還元として、1 年間にお支払いいただいた貸付金利息に対し 7 月に利用分量配当をお支払いしています。

信用組合の事業は、会社等が営利を目的に行う事業とは異なり、組合員のために行うもので、その結果生じた剰余金は主として組合事業の利用の分量に応

じて配当すべきであるとの理由で、法律（中小企業等協同組合法）で利用分量配当が定められています。

三職信では、平成 28 年度（平成 29 年 7 月支払）分から導入し、貸付金利息 100 円につき 5 円の割合で実施しています。

Q. 変動金利を選んだ場合のリスクとは何ですか

A. 金利上昇リスクです。

変動金利を選択されますと、返済が終わるまで金利上昇のリスクをお客様が引き受けることとなります。

このため一般的に、変動金利に適した方は、金利上昇した場合でも繰上返済資金があるなどリスクを吸収又は回避できる人だと言われています。

また、いったん変動金利を選択しておいて金利が上昇しそうだと思ったらその時点で固定金利か固定金利選択型に借換える考え方もありますが、金利上昇のタイミングを判断することは相当難しいこと、借換をしようとするときに必ずしも融資審査をクリアできるとは限らないこと、借換を予定していた固定金利か固定金利選択型の商品は既に金利上昇している可能性が高いことなども注意が必要だと思えます。

将来的に金利は上昇しない又は上昇幅は少ないとの考え方もあり結果論としてそうなるかも分かりませんが、借入時点から見るとあくまで希望的観測に過ぎないと思えます。

Q. 0.93%の金利はいつまで続きますか

A. これから契約をされる方は、契約をする時の金利となりますが、この金利は今後、市場金利の状況などを考慮して 0.93%から変更する場合があります。

なるべく、低い金利を続けていきたいと考えていますが、変更がいつかは分かりません。

なお、あらかじめお問い合わせやご相談をいただいている方には、変更の情報を早くお伝えすることができますので、早い段階からのご連絡をお待ちしています。

Q. 返済期間は、在職期間の範囲内なのですか

A. 返済期間は、40年以内でご希望の期間となります。この期間は退職（予定）時期を超えていてもかまいません。

なお、退職時にはその時に残っている債務を一括して返済していただきます。

Q. ボーナスでの返済併用はできないのですか

A. あらかじめ、月々での返済とボーナスでの返済を併用した方法はありませんが、ボーナス時の返済をご希望の場合は一部繰上返済にて対応いたします。

ボーナスでの決められた額の返済は、月々の赤字補てんや予想しなかった費用の発生などで、返済不能が生じる場合があります。このため、あらかじめ決めておくのではなく、任意の時期や額での繰上返済をお勧めします。

繰上返済は、返済期間中にいつでもできます。（但し一部繰上返済は年2回以内1回20万円以上）もちろん繰上返済手数料は無料としています。

なお、この住宅ローンの創設にあたって、ボーナス返済併用のシステム開発に経費をかけるより、その分、金利を下げた皆さまに喜んでいただきたいと考えました。

Q. 借入希望額が1千万円未満ですが、対象になりますか

A. 「有担保大口住宅ローン」は、1千万円以上5千万円以内をご融資対象としています。申し訳ありませんが、対象となりません。

なお、三職信では、この住宅ローンの他にも1千万円未満も対象とする住宅資金の融資がありますので、ご相談ください。

Q. 契約額は1千万円未満でも、借入を1千万円にすれば対象になりますか

A. 住宅の購入や建築工事の費用をご融資対象としています。申し訳ありませんが、対象とならない費用を上乗せして借りることはできません。

Q. 担保なしで、借りることはできますか

A. 「有担保大口住宅ローン」は、三職信を第1順位とする抵当権を当該住宅お

よびその敷地等に設定していただきます。

なお、三職信では、この住宅ローンの他にも無担保でも対象とする住宅資金の融資がありますので、ご相談ください。

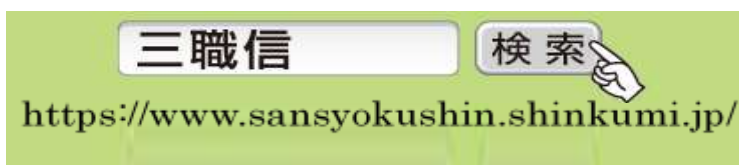
不明なことは、なんなりとお気軽にお問合せください

TEL 059-228-5205

融資課直通 059-213-6240

この「よくあるご質問」は、随時追加更新をしていきます

三職信のホームページもご覧ください



住宅ローンを比較検討される際に、よくご注意いただきたいこと

住宅ローンのチラシ、パンフ、商品説明書に書かれている用語で、よく誤解されがちなことをいくつかとりまとめました。

ご注意ください。

(令和元年 12 月 2 日現在)

用 語	ご注意していただきたいこと	三職信 の新住宅ローンでは
最大引下げ金利	<p>▲これらの金利の適用を受けるには、給与振込・クレジットカード・公共料金口座振替の指定などの要件が設定されていませんか</p> <p>▲あなたは、この要件に該当しますか、該当しなければ記載されている金利とはなりません</p> <p>▲また、要件を満たすための変更は、不便なく容易にできますか</p>	<p>◎すべての方（組合員）が同じ金利です</p> <p>◎金利は、店頭表示金利どおりです</p> <p>◎固定金利選択型（自動更新）10年で、0.93%です</p>
軽減後金利		
最優遇金利		
固定金利特約終了後の金利	<p>▲固定金利特約終了後に再度固定金利特約をする場合の金利は具体的に表示されていますか</p> <p>▲固定金利特約終了後に、優遇幅が変わることはありませんか</p> <p>▲固定金利特約終了後も<u>基準金利</u>からさらに全期間最大年▲○○%の表示になっていませんか</p> <p>▲店頭表示金利、規定金利、適用金利、基準金利などの意味は、ご存知ですか</p>	<p>◎固定金利特約終了後に、優遇幅が変わることはありません</p> <p>◎借入時と10年後の固定金利特約終了後の店頭表示金利が同じなら、再度固定金利特約をする場合の金利は変わりません</p>
保証料	<p>▲信用保証会社の保証があれば、返済できなくなったときに返済しなくてよいではありません</p> <p>▲返済できなくなれば、金融機関は連帯保証人の信用保証会社から残債返済を受け、今度は信用保証会社が金融機関に代わって残債の返済を迫ることとなります</p> <p>▲このため、信用保証会社は連帯保証人になるかどうか審査を行います</p> <p>▲金融機関によっては、例えば年0.3%程度の保証料が別途必要な場合があります</p>	<p>◎審査等はすべて三職信が行うため、信用保証会社の審査と保証は不要です</p> <p>◎よって、保証料は無料です</p>

用 語	ご注意ください	三職信の新住宅ローンでは
保険料	<p>▲団体信用生命保険（通称「団信」）は、住宅ローンの返済中に死亡・高度障害になった場合、本人に代わって生命保険会社がローン残高を支払うものです</p> <p>▲フラット 35 や一部の金融機関では加入が任意となっており、加入する場合には別途保険料が必要となります</p>	<p>◎団体信用生命保険料は三職信負担なので無料です</p>
手数料 *1	<p>▲金融機関によっては、事務取扱手数料、全額・一部繰上返済の手数料を始め、不動産担保ローン取扱手数料、返済条件変更手数料、再特約手数料などの手数料が必要な場合があります</p> <p>▲事務取扱手数料が 2.0%（税抜）の場合、5,000 万円借入だと、110 万円（税込）が必要です</p>	<p>◎事務取扱手数料は無料です</p> <p>◎全額・一部繰上返済の手数料も無料です</p> <p>◎その他、不動産担保ローン取扱手数料、返済条件変更手数料、再特約手数料など全て無料です</p>
融資実行時期	<p>▲住宅ローンの融資時期は、原則、建物竣工後です</p> <p>▲新築の場合、着手金や中間金の資金繰りが必要となる場合があります</p>	<p>◎屋根工事完了時点や引き渡し時点に限定せず、ご希望の時期に、頭金なしで全額ご融資が可能です</p> <p>◎つなぎ資金など資金計画の心配がありません</p>

*1 手数料以外でお客様の負担となるものに、印紙税、抵当権設定登記費用があります