

つかえるろうきん
みんなのろうきん 九州ろうきん

くわしくは九州ろうきんホームページへ 九州ろうきん 検索
https://kyusyu-rokin.com/

お問い合わせは

2026年4月現在



よくわかる ろうきんの 住宅ローン








資金計画からお引越しまで、
マイホーム購入までのステップをわかりやすくお伝えします。

九州労働金庫

あこがれのマイホーム購入は、自分のライフプランをよく考えて安心のローン選びをしましょう。

マイホームを手に入れることは、人生のあこがれであり、また、大変高額なお買い物でもあります。

けれども資金計画から物件探し・契約と、いろいろわからないことだらけではありませんか。

そんな方々のために〈ろうきん〉では、あこがれのマイホーム購入までのステップについて、わかりやすくお答えいたします。

資金計画から、契約・購入までのことをよく知ったうえで、安心してあこがれのマイホームを購入してください。

マイホーム購入までのステップ

STEP 1
資金計画を立てましょう。
住宅購入の第一歩は、無理のない資金計画を立てることから。家計のバランスを考えて、予算を立てましょう。
3P

STEP 2
購入物件を探しましょう。
どんな家にするか、あれこれ情報を集めるのは楽しいもの。専門的な建築用語なども知っておきましょう。
7P

STEP 3
契約をしましょう。
売買契約は、ご購入の流れの中でももっとも大切なポイント。必ずチェックしたい重要事項もご紹介します。
11P

STEP 4
住宅ローンを申込みましょう。
〈ろうきん〉は、はたらく仲間のための住宅ローン商品をご用意しています。お取引状況による適用金利引下制度や魅力的な特典もございますので、ぜひ、ご利用ください。
13P

STEP 5
いよいよ引越しです。
登記手続きが完了したら、住まいは晴れて自分のもの。引渡し時のチェックもしっかり行いましょう。
21P

不動産広告を読むために、基本用語を知っておきましょう。…… 7 ▸ 8
〈ろうきん〉の住宅ローン（有担保） …… 15
ろうきん【フラット35】 …… 19
団体信用生命保険（団信）のご案内 …… 20
〈九州ろうきん〉のうれしいサービス …… 23 ▸ 24
入居後もお忘れなく …… 25
ろうきんローンセンターのご案内 …… 26

STEP 1

資金計画を立てる

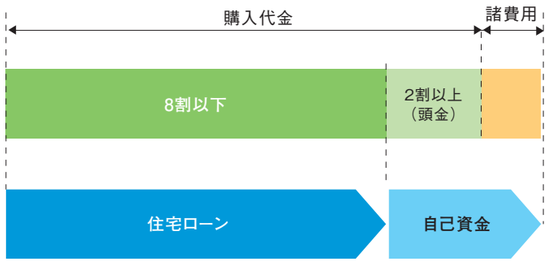


無理のない資金計画を立てることが大切です。

下の図のように、住宅購入資金は「購入代金」＋「諸費用」からなり、
これを「住宅ローン」＋「自己資金」でまかなうことが基本です。
そのためにまず考えたいのが、無理のない資金計画。
計画の立て方を順番に考えていきましょう。



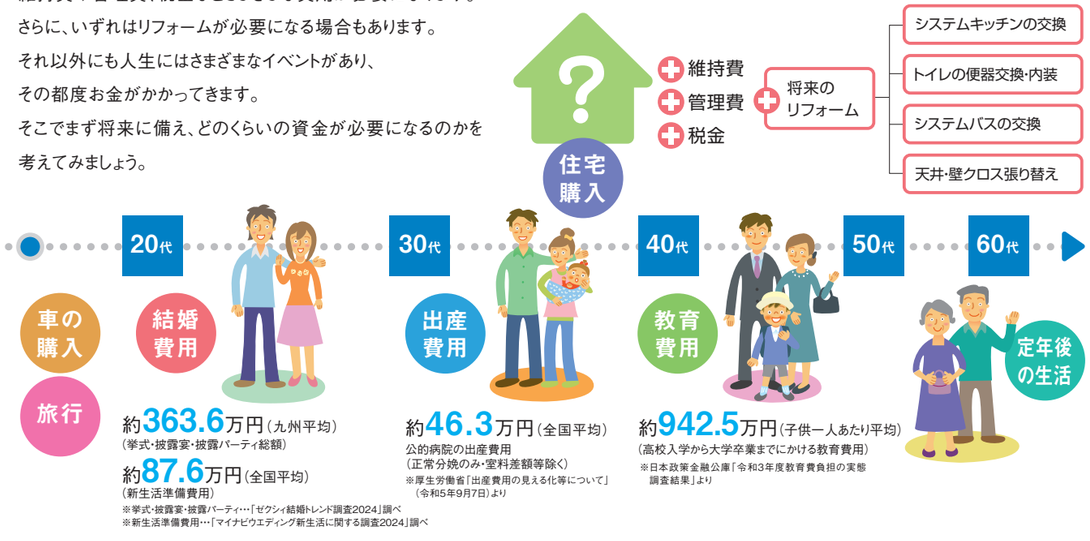
〈購入資金の考え方〉



まずは

人生にはさまざまなイベントがあります。
あなたのライフステージの中で、
必要資金はどのくらいなのかをよく考えてみましょう。

マイホームを購入した後でも、
維持費や管理費、税金などさまざまな費用が必要になります。
さらに、いずれはリフォームが必要になる場合もあります。
それ以外にも人生にはさまざまなイベントがあり、
その都度お金がかかってきます。
そこでまず将来に備え、どのくらいの資金が必要になるのかを
考えてみましょう。



1 月々、返済できる住宅ローンの金額を計算しましょう。〈毎月の返済可能額〉

〈わが家の家計収支（1カ月）〉

収入	夫（手取り月収）	円
	妻（手取り月収）	円
	収入の合計	円
支出（住居関連）	住居費（家賃、管理費など）	円
	駐車場代	円
	住宅取得のための積立	円
	住居関連の支出の合計 A	円
支出（その他）	食費	円
	光熱費・通信費	円
	教育費	円
	被服費・雑貨費	円
	レジャー費・小遣い	円
	住宅ローン以外のローン返済	円
	その他の支出（保険など）	円
	将来の貯蓄	円
	住居関連以外の支出の合計	円

※Aの金額は目安です。実際にはライフスタイルの変化も考慮して、余裕のある計画を立てることが大切です。

一般的に金融機関からの「融資可能額」は
物件価格の8～9割が目安、といわれます。
しかし無理のない資金計画を考えるなら
「いくらまで借りられるか」ではなく、
「いくらなら無理なく返済できるか」
を基本にしたいもの。
そこで、必要なのが現在の収入と支出の把握です。
一度、表に家計収支を書き入れてみましょう。
A の金額が、毎月無理なく支払える範囲ならば、
毎月の住宅ローン返済可能額の目安は

A ＿＿＿＿円 と考えてよいでしょう。

- ボーナス時に住宅関連の支出（住宅取得のための積立等）をされている方は、その金額を加算して考えてもよいでしょう。
- マンションの場合等、駐車場代や修繕積立金などが発生する場合は、これらの支出も含めて計画しましょう。

2 あなたの年収から試算してみましょう。〈毎月の返済可能額・借入可能額〉

借入可能金額を、あなたの年収に対する返済負担率などから試算してみましょう。実際に式にあてはめて算出してみてください。

① 毎月の返済可能額は？

年収（税込）＿＿＿＿円 × 0.2（20%） ÷ 12カ月 ＝ 毎月の返済可能額 ＿＿＿＿円

一般的には、年収に占める住宅ローンの返済負担率は20%以内が目安といわれています。また、他にもローンがある場合、パーセンテージを下げた方が望ましいと考えられます。

② 借入可能額は？

毎月の返済可能額 ＿＿＿＿円 ÷ 100万円あたりの月額返済額（別表参照） たとえば3,061円 × 100万円 ＝ 借入可能額 ＿＿＿＿円

ここでの「3,061円」は一例です。（金利年1.5%で35年元利均等返済と仮定した場合の、100万円あたりの月額返済額の目安です。）【別表】を参照して、いろいろな金利・返済期間でシミュレーションしてみましょう。

※この試算式は目安です。ご融資をお約束するものではございません。また、商品によっては借入条件が異なる場合があります。お借入れ時に再度確認してください。

【別表】100万円あたりの月額返済額の目安（元利均等返済・ボーナス返済なしの場合）

金利＼返済期間	20年	25年	30年	35年	40年
年1.0%	4,598円	3,768円	3,216円	2,822円	2,528円
年1.5%	4,825円	3,999円	3,451円	3,061円	2,771円
年2.0%	5,058円	4,238円	3,696円	3,312円	3,028円
年2.5%	5,299円	4,486円	3,951円	3,574円	3,297円

3 現在お支払い中の家賃から試算してみましょう。〈借入可能額〉

あなたが実際に現在お支払い中の家賃を参考にすれば、購入したあとも生活が大きく変わる心配が少ないかもしれません。

〈あなたの借入可能額の目安〉

現在の家賃	5万円	6万円	7万円	8万円	9万円	10万円	11万円	12万円
借入可能額の目安	1,600万円	1,900万円	2,200万円	2,600万円	2,900万円	3,200万円	3,500万円	3,900万円

※金利年1.5%（完済まで変更なしと仮定）35年でご返済、ボーナス返済なし、元利均等返済の場合で試算（概算）。

〈ろうきん〉のホームページで簡単シミュレーションしてみましょう。借入額から返済額を試算できます。
https://kyusyu-rokin.com/

4 自己資金＝頭金ではありません。諸費用も考慮して。〈自己資金〉

借入金の目安を購入価格の8割とすると、残りの2割以上は「頭金」として用意しなければなりません。ここでよくあるのが「自己資金＝頭金」という勘違いです。購入時には「諸費用」と呼ばれる費用が発生しますが、これは頭金とは別に必要です。頭金を払ったら、手数料や税金を払えない、などということのないよう、自己資金は「頭金＋諸費用」で準備しましょう。

諸費用の種類　手数料や税金などが「諸費用」として必要です。

諸費用には、下記のようにさまざまな種類があります。諸費用は、新築分譲住宅か中古住宅かなどにより異なりますが、5～10%が目安となります。また住宅購入と合わせて、家具やカーテンなどの購入費用も考えておきましょう。

【 ローン契約にかかる諸費用 】

※下記の内容は、保証先を（一社）日本労働者信用基金協会とする場合で、有担保住宅ローンリトライ制度をご利用いただく場合は、内容が異なります。

■不動産担保融資事務手数料

【定率型】融資金額×2.20%（税込）※手数料定率型は変動金利型のみの取扱となります。
ただし、不動産担保融資事務手数料（定率型）は、融資実行額×2.20%と以下のいずれか高い金額となります。
①九州ろうきんに出資し、加入いただいている労働組合・互助会・共済会などに加入されている方 … 融資実行額×2.20%（税込）
②九州ろうきんに出資し、加入いただいている生協の組合員の方 … 33,000円（税込）
③それ以外の方 … 55,000円（税込）

【定額型】九州ろうきんに出資し、加入いただいている労働組合・互助会・共済会などに所属されている方 … 無料
九州ろうきんに出資し、加入いただいている生協の組合員の方 … 33,000円（税込）
それ以外の方 … 55,000円（税込）



■団体信用生命保険

引受保険会社の加入要件を満たす方が対象となります。　※くわしくは、営業店へご確認ください。

種 類	保 険 料	特　徴
ろうきん団信	ろうきんが負担します!	死亡または高度障がい状態になった場合に住宅ローン残高相当額の保険金が支払われます。
夫婦連生団信	ご融資金利に＋年0.10%	ご夫婦のどちらかが死亡または高度障がい状態になった場合に住宅ローン残高相当額の保険金が支払われます。
引受緩和団信	ご融資金利に＋年0.30%	ろうきん団信にご加入できない方を対象とした、引受条件を緩和した団体信用生命保険です。
がん団信	ご融資金利に＋年0.10%	ろうきん団信に加え、悪性新生物「がん」（※1）と診断された場合に住宅ローン残高相当額の保険金が支払われます。また、余命6カ月以内と判断された場合（※2）も住宅ローン残高相当額の保険金が支払われます。
がん団信＋夫婦連生団信	ご融資金利に＋年0.30%	がん団信の特約と夫婦連生団信の特約が付帯され、ご夫婦のどちらかが死亡または高度障がい状態になった場合、悪性新生物「がん」（※1）と診断された場合、余命6カ月以内と判断された場合（※2）に住宅ローン残高相当額の保険金が支払われます。
就業不能保障団信	ご融資金利に＋年0.10%	ろうきん団信に加え、働けない状態（就業不能状態）が3カ月を超えるとローン返済額と同額の給付金が支払われ、さらに就業不能状態が12カ月を超えると住宅ローン残高相当額（※3）の保険金が支払われます。
就業不能保障団信＋夫婦連生団信	ご融資金利に＋年0.30%	就業不能保障団信の特約と夫婦連生団信の特約が付帯され、ご夫婦のどちらかが死亡または高度障がい状態または働けない状態（就業不能状態）となった場合に住宅ローン残高相当額（※3）の保険金が支払われます。
オールマイティ保障型団信	ご融資金利に＋年0.30%	死亡または所定の高度障がい状態になった場合に加え、3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）、所定の身体障がい状態に該当したときに住宅ローン残高相当額の保険金が支払われます。

（※1）がんの種類等によっては保険金が支払われない場合があります。　（※2）余命の判断は医師の診断書に基づき保険会社が行います。
（※3）ただし、就業不能状態が3カ月を超えた場合はローン返済額の給付金のみが支払われ、12カ月を超えた場合に住宅ローン残高相当額の保険金が支払われます。

■火災保険（共済）

火災や風水害等の様々なリスクに備え、損害を補償するための保険です。〈九州ろうきん〉では、ご融資対象の住宅にお客さまご指定の保険会社の火災保険をお付けいただくことができます。なお〈九州ろうきん〉では、「ろうきんローン専用　住まいる共済」または火災保険「ろうきん住宅ローン総合保険」をお申込みいただけます。

■住宅つなぎローン事務手数料　※住宅つなぎローンをご利用いただく方が対象です。

- 九州ろうきんに出資し、加入いただいている労働組合・互助会・共済会などに所属されている方…無料
- 上記以外の方…融資実行1回あたり5,500円（税込）

■保証料

ローン利用時には保証機関に保証を依頼します。その際に必要な保証料です。〈九州ろうきん〉では保証機関の定める保証料が必要となります。一括前払い方式または月次後払い方式のいずれかをお選びいただけます。

【 不動産取得にかかる諸費用 】

■仲介手数料

仲介による不動産売買で業者に支払う手数料です。一般的には「（購入価格の3%＋6万円）＋消費税」で計算されます。

■印紙代

売買契約書、工事請負契約書、金銭消費貸借契約書などにかかります。それぞれの契約書ごとに印紙を貼付します。

■登録免許税

所有権保存登記、移転登記、抵当権設定登記などにかかります。

■不動産取得税

不動産を取得したとき、都道府県に納める税金です。

■消費税

住宅取得の場合、建物価格に10%がかかります。
※住宅購入の際、資金援助を受けた場合など、贈与税や相続税がかかることがあります。



【 その他の諸経費 】

■司法書士報酬手数料

所有権保存登記、移転登記、抵当権設定登記を行う際、司法書士に依頼するのが一般的です。
その際の報酬の他、日当、交通費などもかかります。

■地盤調査・住宅診断（ホームインスペクション）にかかる費用

専門業者に調査を依頼することで、安全な土地・建物かどうかを確認でき、安心して購入・居住することができます。

■引越代など

引越費用や家具、照明器具、カーテンなどの調度品費用を見込んでおく必要があります。

Q&A

Q　2,500万円を金利年1.5%で、30年間で返済する住宅ローンを予定しています。このとき、100万円余分に借入すると、総返済額でどのくらいの差が出るのでしょうか?

A　それぞれ試算すると以下のような計算となり、利息の負担が20万円以上増加します。
借入時はわずかな差でも、総返済額では大きな差となりますので、借入金額はよく検討のうえ、決定することにしましょう。

2,500万円の場合		2,600万円の場合	
毎月の返済額	86,280円	毎月の返済額	89,731円
総返済額	31,061,637円	総返済額	32,304,121円



※計算上のシミュレーションであり、実際の金利、返済額とは異なります。
※このシミュレーションは、ボーナス返済の併用なし・元利均等返済方式で算出しています。
※借入期間中、金利は変わらないものと仮定して計算しています。
※〈九州ろうきん〉のホームページでシミュレーションができますのでご利用ください。

STEP 2 購入物件を探す



情報の集め方

何を優先するか希望に優先順位をつけ、情報収集を行います。

さて、資金計画を立て終わったら、次は物件探しです。
もちろん多くの情報をチェックすることは大切ですが、すでに購入可能な物件の価格は大まかに把握できているので、
あとはその他の希望に優先順位をつけ、情報を集めるようにしましょう。例えば、

- **住宅形態** ―戸建て（注文住宅・建売住宅）かマンションか、新築か中古か
- **地域・交通** 周辺環境はどうか、通勤・通学の時間はどうか
- **広さ・間取り** どの程度の広さが必要か、部屋数はどうするか

というような項目です。何を優先するかで、より希望に近い物件探しや、理想の住宅づくりができるはず。
なお、情報収集には右記のような方法があります。 ※広告の見方は下段をご覧ください。

広告の見方

不動産広告を読むために、基本用語を知っておきましょう。

きれいな写真や魅力的な文面が並ぶ不動産広告は楽しいもの。
しかし物件をきちんとチェックするなら、広告に小さく掲載されている
下記の「物件概要」を読み解くことが大切です。
この「物件概要」にどんなことが書かれているかを解説しましょう。

一戸建て（建売住宅）の物件概要

1. 徒歩時間は1分＝80mとして計算されています。
2. 販売対象の棟数と団地全体の規模を表示しています。
3. 敷地の一部が私道になっている場合は、私道内には建築できません。
   右記の場合は土地面積のすべてを利用できます。
4. 建築工法が表示されます。
5. 販売物件に接している道路情報。道路幅は5mと6mが敷地に接しているということになります。
6. 法律で定められている規定が表示されます。詳細は右ページのQ&Aをご参照ください。
7. 建物を建てるときは、着工前にその建築計画が関連法令に照らして合致しているかの
   申請・確認を行います。
8. 分譲価格などはこの日まで変更されません。
9. 一定のルールに基づいて、検査された住宅性能評価。
   数字が大きいほど、性能が高くなります。→10ページ
10. 各社がこの物件にどう関わっているか取引態様を示すもの。
    ・売主／売買契約を交わし、宅地や住宅を直接販売します。
    ・販売代理／売主から代理権を得て、売主に代わって販売します。
    ・媒介（仲介）／売主と買主の間に立って売買の仲介をします。
11. 宅建業免許の番号。→9ページ
12. 不動産の業界団体に所属している場合に表示。→9ページ

〈例〉

○×建売分譲地

価格	3290万円（1棟）～4343万円（1棟）
最多価格帯	3700万円台（2棟）
1 交通	○○線「○○」駅より徒歩20分～22分
所在地	○○県○○市○○町3－18－40他（地番）
間取り	4LDK
土地面積	118.35m²～135.75m²
建物面積	101.23m²～113.02m²
販売棟数	7棟 ―2
全体総区画数	107区画（当社販売予定48区画）―

ほか私道負担／なし 3

完成予定／令和○年6月下旬　入居予定／令和○年6月末日

■ 建設・施工　(株)○×工務店

4 構造・工法／木造2階建（2×4工法）　5 設備／○○電力、○○ガス、公営水道、公共下水道
カーポート他　道路／公道5m・6m幅アスファルト舗装　用途地域／第一種中高層
住居専用地域,第二種高度地区,準防火地域　地目／宅地　建ぺい率／60%　容積率／200%
6 7 建築確認番号／第00号（R○.○.○）他　取引条件有効期限／令和○年10月末日 8

■ 設計住宅性能評価書抜粋（全住戸） 9

耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	3/3	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	3/3
省エネルギー対策等級	3/4	劣化対策等級（構造躯体等）	2/3
ホルムアルデヒド対策（内装）	・特定木質建材を使用（4/4） ・その他の建材を使用		
地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	地盤の許容応力度／42.6～62.0（KN／m²） 地盤調査方法等（スウェーデン式サウンディング試験）		

10 〈売主〉　11 国土交通大臣（○）第○○号　12 （社）都市開発協会会員　（社）不動産協会会員

○ × 鉄 道 株式会社
〒000－0000　○○県○○市○○町2－2

10 〈販売代理〉　11 国土交通大臣（○）第○○号　12 （社）都市開発協会会員　（社）不動産協会会員

○ × 不 動 産 株式会社
〒000－0000　○○県○○市○○町25－17

情報収集の方法として

住宅情報誌　住宅展示場　折込チラシ　物件検索サイト　があります。

また、家づくりをするうえでの最大のポイントは、建築業者の選定になるでしょう。
大別すると、次の3つに分けられます。



ハウスメーカー
- 会社組織の規模が大きく、実績もあり安心できる。
- 展示場やカタログ等が充実しており、イメージがつかみやすい。

工務店
- 一般的に価格が安い。
- 地域密着型営業のため、引渡し後もメンテナンス等一生の付き合いができる。
- 施工における制約が少ないため、施主の要望がかないやすい。

建築家
- 建築知識が豊富で施主のこだわりを追求できる。
- 設計だけではなく、見積りチェック、予算管理、スケジュール管理、施工監理もしてくれる。



多くの方々が、一生に一度の一大事となります。
業者を選定する際には、信頼できる会社選びがキーポイントですね。

マンションの物件概要

1. 徒歩時間は1分＝80mとして計算されています。マンション・アパートについては、物件の起点は建物の出入口となります。
2. 壁の中心線で囲まれた部分の面積「壁芯面積」で表示されます。ただし登記簿に記載される登記簿面積は壁の内側を測った「内法面積」のため、これより数%狭くなります。
3. 管理方法は、居住者が行う「自主管理」と管理会社に委託する「委託管理」に大別できます。
   また管理員の勤務形態は、常勤、日勤、巡回などがあります。
4. 管理費は日常の管理業務にかかる費用。修繕積立金は将来必要になる修繕費のための積立金で、修繕積立基金はそれを補完するものです。
5. 住居数に比べて収容台数が少ない場合は、抽選になる場合もあるので確認しましょう。
6. 7 は左ページの 6 7 をご参照ください。
8. 敷地の所有形態を表示しています。
   ・所有権／居住者（区分所有者といいます）の所有です。
   ・借地権／居住者の借地であり、その敷地の地主が他にいます。
   ・定期借地権／一定期間、敷地を賃借し、契約期限が終わると返還しなければなりません。
9. 10 11 12 は左ページの 9 10 11 12 をご参照ください。
13. 建設業免許の番号。これを手がかりにして建設会社の信用度をチェックすることもできます。

Q&A

Q 物件を選ぶとき、「用途地域」についてはどんなことを注意しないといけませんか？

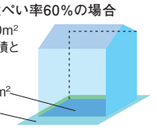
A 用途地域とは、都市計画法に基づき、住居系、商業系、工業系など全部で13に分類されています。それぞれ建ぺい率や容積率などが制限されるので、注意しましょう。

建ぺい率とは

敷地面積に対する建築面積の割合の上限のこと。

●100m²で建ぺい率60%の場合

建築面積は60m²までの建築面積となります。

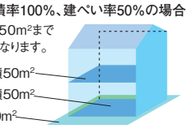


容積率とは

敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合の上限のこと。

●100m²で容積率100%、建ぺい率50%の場合

1階50m²、2階50m²までの延べ床面積となります。



〈例〉

○×マンション

価格	2490万円（1戸）～3930万円（1戸）
最多価格帯	3000万円台（10戸）
1 交通	○○線「○○」駅より徒歩12分
所在地	○○県○○市○○区○○2-1670-1,95,96（地番）
間取り	2LDK～4LDK
2 専有面積	58.12m²～99.69m²
販売戸数	31戸
総戸数	32戸（管理事務室1戸含む）

施工／○×建設（株）
完成予定／令和○年12月下旬　入居予定／令和○年1月末日
3 ■ 管理等　管理／○○コミュニティー（株）に委託（通勤）
4 管理費／月額1万3650円～2万1250円　修繕積立金／月額5200円～9000円　修繕積立基金／16万2000円～27万6000円（引渡時一括払）　■駐車場　敷地内10台収容（賃貸料月額1万5 9000円～2万5000円
バルコニー面積/5.52m²·16.23m²　サービスバルコニー面積/0.91m²·3.19m²　ルーフバルコニー面積/12.32m²～59.94m²（使用無料～月額1800円）　ポーチ面積/5.52m²　専用庭面積/19.53m²（使用料月額1000円）　室外機置場面積/1.09m²～1.57m²　自転車置場/34台収容（使用料無料）
バイク置場/2台収容（使用料月額500円）　構造・規模/鉄筋コンクリート造、地上5階建　敷地面積/1161.712m²　建築面積/620.91m²　建築延面積/2422.38m²（容積対象外面積101.18m²含む）
6 地域地区／近隣商業地域,準防火地域,第5種高度地区　7 建築確認番号／第○○確認建築○○号
南部00000号（R○.○.○）　敷地の権利形態／専有面積割合による所有権の共有　8
取引条件有効期限／令和○年9月末日

■ 設計住宅性能評価書抜粋（全住戸） 9

耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	2/3	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	2/3
劣化対策等級（構造躯体等）	3/3	省エネルギー対策等級	4/4
ホルムアルデヒド対策（内装）	・特定木質建材を使用（4/4）		
感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	4/4	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	4/4
感知警報装置設置等級（他住戸火災時）	4/4	耐火等級（界壁及び界床）	4/4
耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	2/2	維持管理対策等級（専用配管）	2/3

※当物件は日本住宅性能表示基準に基づく設計住宅性能評価書の交付を受けています。

10 〈売主〉　11 国土交通大臣（○）第○○号　12 （社）不動産協会会員

○ × 不 動 産 株式会社
〒000－0000　○○県○○市○○区○○町5－1

10 〈販売代理〉　11 国土交通大臣（○）第○○号　12 （社）不動産協会会員　（社）不動産流通経営協会会員

○ × 不 動 産 販 売 株式会社
〒000－0000　○○県○○市○○区○○町5－1

10 〈施工〉　13 国土交通大臣（特○）第○○号

○ × 建 設 株式会社

1 信頼できる不動産会社を選びましょう。〈不動産会社の選び方〉

ところで物件情報を集めるほど、住まいの購入には専門知識が必要、ということがわかってくると思います。そこで大切なのが不動産会社選びです。物件購入は、もちろん不動産会社等を通じて行うわけですが、こちらの希望を聞き、親身になって相談にのってくれるところを選びたいもの。ポイントをチェックして、信頼できる不動産会社を選びましょう。

POINT 1 免許と標識

不動産業は免許が必要です。広告などには必ず免許番号が表示されていますので、まずはこの有無をチェックしましょう。

POINT 2 業者名簿の閲覧

不動産会社は履歴の公開が義務づけられており、免許を交付した行政庁を訪ねると、「業者名簿」が無料で閲覧できます。過去の営業実績や資産状況などもわかるので、「どんな不動産会社か?」を知りたい人は閲覧するとよいでしょう。　※行政庁によってはインターネットでの閲覧が可能です。

POINT 3 業界団体への加盟

不動産業者には業界団体があり、加盟しているかどうかが評価基準のひとつになります。公益法人である業界団体は、加盟に際し資格審査を行うほか、事業者の資質向上のために研修会なども実施しています。なお、加盟の有無は広告などで確認できます。

2 希望の物件には何度でも足を運びましょう。〈現地見学〉

購入候補の物件が見つかったら、いよいよ現地見学です。現地へは、購入した際に使う予定の交通機関で出かけましょう。また、平日と休日、晴れの日と雨の日など、条件の違う日に出かけると、幅広い視点でチェックできます。希望物件を絞り込んだら数度足を運び、わからないことや問題点は、どんどん担当者に質問しましょう。

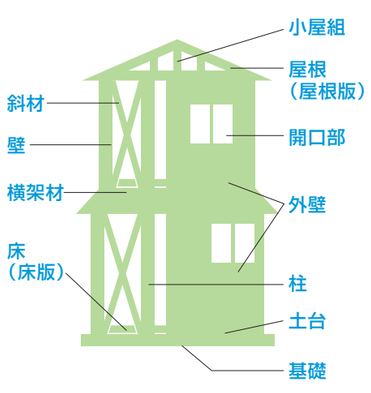
3 「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」について

マイホームは大きな買い物だけに、その品質には万全を期したいものです。そこで知っておいていただきたい法律が「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」です。この法律は、①住宅の品質確保の促進、②住宅購入者等の利益の保護、③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を目的に制定されています。

契約不適合責任（瑕疵担保責任）期間の10年間義務化

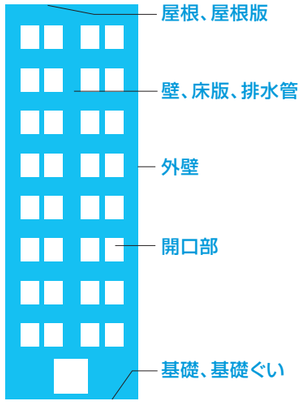
不動産会社や建築会社と契約を結ぶ際に、基礎や柱など住宅の構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入を防止する部分について、最低10年間の保証を義務づける、というものです。入居後に不具合（瑕疵）が生じたとき、保証期間の10年以内であれば、補修は無料となります。なお、対象は一戸建てやマンションなどの「新築住宅」となります。また右記の基礎構造部分をはじめ、それ以外の部分についても契約時に特約を結べば、保証期間を20年まで延長できる場合も。保証は長い方が安心なので、契約時に特約をつけて延長してもらえるかどうかを確認してみましょう。

【木造戸建住宅の例】



構造耐力上主要な部分	基礎、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版、横架材
雨水の浸入を防止する部分	屋根、外壁、開口部

【鉄筋コンクリート造共同住宅の例】

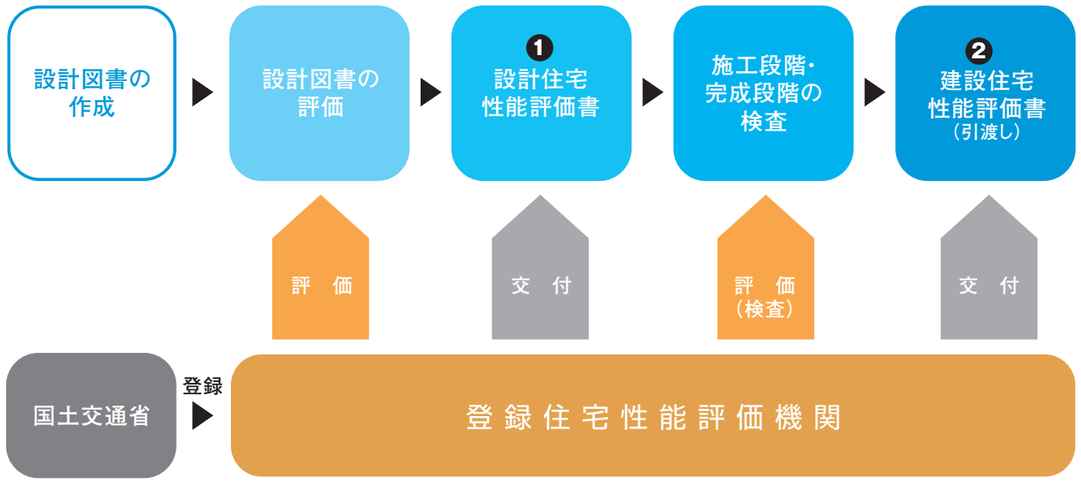


構造耐力上主要な部分	基礎、基礎ぐい、壁、床版、屋根版
雨水の浸入を防止する部分	屋根、外壁、開口部、排水管

住宅性能表示制度

住宅の耐震性や耐久性、防・耐火性、ホルムアルデヒド対策などの性能を調査し、そのレベルに応じてランクづけして表示するというものです。この制度の大きな特徴は、不動産会社や工務店ではなく、第三者機関の「登録住宅性能評価機関」が、調査分析して、住宅性能評価書を交付する点です。また評価書には、「❶設計住宅性能評価書」と「❷建設住宅性能評価書」の2種類があり、さらに後日トラブルに見舞われたとき、専門家から迅速な紛争処理を受けられる、というメリットもあります。なお、利用には設計図面などを揃える必要があるため、あらかじめ不動産会社等に相談するとよいでしょう。

【住宅性能表示制度による評価の流れ】



※この制度には、左ページの「契約不適合責任期間の10年間義務化」のような法的強制力はありません。

4 コンサルティング会社に住宅の調査を依頼する方法もあります。〈住宅調査業者〉

さらに念には念を入れたい、という方なら、契約前に専門のコンサルティング会社による住宅調査を依頼するという方法もあります。一般的にこういった会社では、建築士や住宅アドバイザーなどが相談内容に応じて、土地の形状や道路条件、建物の基礎や構造、図面などの調査やチェックを行っています。ただし、信頼できる業者を選ぶことが大切です。

大切なマイホームを欠陥から守る「住宅瑕疵担保履行法」

※特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

●2009年10月1日以降に引渡しを受ける新築住宅には、住宅に万一欠陥があった場合、事業者が倒産しても欠陥の補償金を2,000万円まで受け取れる〈保険〉※1または〈供託〉※2が事業者に義務付けられました。

※1 国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」の保険に限られます。
※2 この場合の〈供託〉とは、事業者が倒産して、新築住宅に瑕疵があった際の補修などを行う責任を果たすことができない場合に備え、事業者が法律で定められた額の保証金をあらかじめ法務局などの供託所に預けておく制度です。
〈供託〉の場合、供託金額や供託時期は事業者の方にご確認ください。



STEP 3 契約をする



購入申込み

希望の物件が見つかったら、申込みをします。

希望の物件が見つかったら、再度、資金計画を見直し、納得できたら購入の申込みをします。新築の場合、購入物件によって異なりますが、一般的に申込み時に必要なものは下記の通りです。なお、申込証拠金を払ったら、必ず領収書を受取っておきましょう。

申込み時に必要なもの（例）

- 印鑑
- 収入証明（前年のもの）
- 申込証拠金（不要な場合も）
  購入の意思を示すために支払うもので、一般的に10万円程度です。なお、この申込証拠金は購入代金の一部に充当され、契約に至る前にキャンセルした場合は、通常、返還されます。



重要事項説明

購入決定の最終判断材料になります。

宅建業法では、売買契約を結ぶまでに、購入者に対して、書面で重要事項を説明しなければならないことになっています。この書面が「重要事項説明書」で、大まかに「対象物件に対する事項」と「取引条件に関する事項」から成り立っています。重要事項説明書には、物件の広さや形状、契約後の権利関係、購入代金の受理方法など、こと細かに書かれており、いわば購入を決める最後の判断材料となるものです。それだけに内容を十分に理解するようにしましょう。説明後、内容に納得がいけば、売主、買主それぞれが同書類に署名・捺印します。なお、説明は必ず「宅地建物取引士証」を提示する有資格者から受けることも大切なポイントです。

重要事項説明のポイント

対象物件に関する事項では・・・

- 登記簿の記載内容や関係法令による制限の内容、水道や電気、ガスなどの設備状況など、対象物件について説明がされます。
- P10の「住宅性能表示制度」や「契約不適合責任（瑕疵担保責任）」についても、ここで説明されます。
- マンションなどの「区分所有物件」の場合は、修繕計画や管理体制などもきちんとチェックしましょう。

取引条件に関する事項では・・・

- 物件代金以外の金銭の目的や金額、契約解除する場合など、契約時の条件にまつわる説明がされます。
- 特に契約解除や契約に定めた義務の違反などは、ペナルティを課せられる場合もあるので、きちんと理解しておきましょう。



売買（請負）契約

契約書をしっかり読んでから締結を。

重要事項説明を受けて、納得したら次はいよいよ契約です。売買（請負）契約を結んだ後に解約すれば、多額のペナルティを請求されることに。最後まで気を抜かず、契約書の条文をきちんと読んでから締結するようにしましょう。また契約書には、重要事項説明書と同様の項目があるので、両方を見比べながら読んでいくとよいでしょう。

売買（請負）契約時に必要な主な諸費用

- 手付金
- 仲介手数料（仲介業者の場合）
- 印紙代（売買契約書貼付用）

契約の内容やローンの組み方に注意!

2022年4月1日から 18歳・19歳で親の同意を得ずに 住宅の購入・ローン契約の締結が可能に

収入など一定の条件を満たせば、成年者は親の同意を得ずに住宅の売買契約や住宅ローン契約を締結することができます。新民法のもとでは18歳・19歳が締結した契約は、未成年者の契約の取消権を行使できなくなり、責任が発生します。住宅購入の際は、「重要事項説明」や「契約書」の内容についても不明点がないようにしておきましょう。不明点があれば、理解ができるまで不動産業者の担当者に確認することが大切です。
契約を締結した後に、買主がその契約を解除したい場合には、すでに支払った手付金を放棄すれば可能です。しかし、契約の解除の時期によっては、違約金が発生する場合があります。一般的には違約金は購入金額の10%～20%とされており、その金額は少なくありません。住宅の売買契約の締結は、十分慎重に行ってください。
住宅ローンを組む場合にも、将来の収入増を過度にあてにしない返済額・返済期間の設定が求められます。また、ボーナス払いに依存すると、勤務先の業績不振でボーナスが減少した場合、返済に窮することになります。将来のライフプランを十分に考えて住宅ローンを組みましょう。

売買（請負）契約のポイント

代金の支払時期とその方法

- 何回かに分けて支払う他、一括払いもあります。
- 最終金の支払いは、物件の引渡し時や移転登記手続き申請時期に合わせることが一般的です。

所有権の移転・引渡し・登記時期

- 移転登記は、売買代金を全額支払った時点とされるのが一般的です。

アフターサービス

- 法律により売主が責任を負う契約不適合責任と違い、売主が買主の利便を考慮して無料で補修する約束です。
- 新築の場合、アフターサービス規準に則って行われるので、確認しましょう。

ローン条項

- 買主が金融機関などからの融資を受けられなかった場合、売買（請負）契約を解除することができ、売主に対して賠償責任が発生せずに、契約時に支払った手付金も返還してもらえることを定めた条項です。

この場合、注意しなければならないのは、対象金融機関、金額、ローン条項の有効期限等をはっきりさせておくことです。あいまいにしてしまうと（例えば、金融機関を「提携金融機関」と記載してしまう）買主が借りたいと思っていた金融機関から融資を断られても、売買（請負）契約を解除できず、売主が紹介する金融機関でローンを利用することとなってしまう場合もあります。



Q&A



Q 「重要事項説明」と「売買契約」は同じ日に行われるのですか?

A 新築分譲住宅の場合は、重要事項説明から売買契約が行われるまで、日を空けることがありますが、中古住宅などのように仲介業者を通じて買う場合は、同じ日に行われるケースがほとんどです。同じ日に行われる場合は、事前に「重要事項説明書」のコピーをもらって、説明の日までに渡された書類を理解しておくことが大切です。

STEP 4 〈ろうきん〉の住宅ローンを申込む



新築・購入　◆住宅ローンのお申込みからお手続き完了までの一般的な流れ。

お手続き完了までのスケジュール〔一般的な流れの例です。くわしくは〈ろうきん〉にお問い合わせください。〕

❶ ご相談　ろうきん　○○不動産

毎月の返済額はどのくらい?　返済期間はどのくらい?

などの疑問にお答えします。

◆物件の情報収集や見学など
◆購入物件決定

各営業店窓口や日曜日も相談できるローンセンター（ライフプランセンター）で何でもお気軽にご相談ください。

❷ 事前審査申込

◆保証機関の事前審査（仮審査）を行います。
※事前審査は仮申込であり融資予約ではありません。

借入金額のめどが立つので資金計画を立てるのに役立ちます。

❸ 正式な借入申込　ろうきん　○○不動産

◆原則として、ご本人、連帯債務者、連帯保証人、物上保証人の皆さまのご来店が必要です。

❹ ローンの審査・承認

◆〈九州ろうきん〉および保証機関の基準にて審査を行い、お客さまに審査結果をご連絡します。
※審査の結果、ご希望に添えない場合がございます。



つなぎ融資申込・実行

◆中間資金等、一部代金の支払いが必要な場合は、つなぎ融資をご利用いただけます。
※住宅つなぎローン事務手数料・印紙代・別途保証料・貸付利息が発生します。

❺ ローン契約　ろうきん

◆ご契約時にローン関連の諸費用が必要となります。　くわしくは、5ページをご覧ください。

❻ ご融資・登記手続き　ろうきん

◆物件完成後、物件の登記・抵当権の設定等の準備ができ次第、住宅資金のご融資となります。

❼ 登記手続きの完了・引渡し

◆返済予定表などをお届けします。
◆お引越し・ご入居



【ご用意いただく書類】16ページをご確認ください。

借換　◆住宅ローンのお借換えのご相談からお手続き完了までの一般的な流れ。

お手続き完了までのスケジュール〔一般的な流れの例です。くわしくは〈ろうきん〉にお問い合わせください。〕

❶ ご相談　ろうきん

返済額を減らしたい　返済期間を短くしたい

などのご要望にお答えします。

◆ご希望に応じた借換シミュレーションを実施します。

❷ 事前審査申込　ろうきん

◆保証機関の事前審査（仮審査）を行います。
※事前審査は仮申込であり融資予約ではありません。



❸ 正式な借入申込　ろうきん

◆原則として、ご本人、連帯債務者、連帯保証人、物上保証人の皆さまのご来店が必要です。

❹ ローンの審査・承認　ろうきん

◆〈九州ろうきん〉および保証機関の基準にて審査を行い、お客さまに審査結果をご連絡します。
※審査の結果、ご希望に添えない場合がございます。

❺ ローン契約　ろうきん

◆ご契約時にローン関連の諸費用が必要となります。
くわしくは、5ページをご覧ください。

❻ ご融資・登記手続き　ろうきん

◆ご返済資金のお振込み

全額繰上返済申込　お借入金融機関

◆お借入金融機関宛ご連絡
◆ご返済日の決定
◆繰上返済申込書ご提出
◆ご返済金額の確認

❼ 全額繰上返済

★ご返済
◆ご返済計算書のお受取り
◆抵当権抹消書類の取り寄せ



金融機関により申込みからご返済までの日数が異なりますのでご注意ください。

【ご用意いただく書類】16ページをご確認ください。

ろうきん住宅ローンご利用にあたって

概略や必要書類などについては、以下のとおりです。

お申込みいただける方

- 〈九州ろうきん〉に出資のある団体会員の構成員の方、または、ご自宅もしくはお勤め先（事業所）が〈九州ろうきん〉の事業エリア内（沖縄県を除く九州7県）にある勤労者の方
  ※団体会員の構成員以外の方は、ご利用にあたって「勤労者共済会（互助会）」に入会することが必要です。
- 原則満18歳以上で、最終ご返済時が満81歳未満の方
- 安定継続した年収が150万円以上ある方
- 同一事業所に1年以上勤務している方
- 原則、団体信用生命保険に加入できる方
- 〈九州ろうきん〉指定の保証機関の保証を受けられる方

保証人が必要な場合

- 収入を合算する同居家族の方については、連帯保証人となっていただきます。また、担保として提供いただく土地・建物の所有者については、物上保証人となっていただきます。

概略 〈ろうきん〉の住宅ローン（有担保）

ご融資限度額	最高7,000万円（1万円単位）
ご返済期間	最長50年
ご融資方法	原則として、お客さま名義の〈九州ろうきん〉普通預金口座へ入金。
ご返済方法	元利均等毎月返済または元利均等毎月・ボーナス併用返済。※ボーナスによるご返済は、ご融資金額の50%以内となります。
保証	当庫指定の保証機関をご利用いただきます。保証料はお客さまの審査条件などによって異なり、一括前払い方式（保証料年0.08%～年0.16%）と月次後払い方式（保証料年0.10%～年0.20%をご融資金利に上乗せ）のいずれかをお選びいただけます。なお、個人連帯保証人が必要となる場合がございます。 ※2026年4月1日現在
担保	●ご融資対象物件に第一順位の抵当権を設定させていただきます。ただし、先順位債権者が住宅金融支援機構等の公的機関、勤務先の場合には後順位とすることができる場合があります。 ●土地をお持ちの方で住宅建築資金のみをお借入れの場合も、土地・建物の両方を担保としてご提供いただきます。なお、土地の所有者については物上保証人となっていただきます。 ●ご融資対象物件が共有物件の場合は、共有者の持ち分についても担保としてご提供いただきます。
団体信用生命保険	▼8つのタイプから選択できます。 ●ろうきん団信 … 保証料はろうきんが負担します! ●夫婦連生団信 … 保証料はご融資金利に＋年0.10% ●引受緩和団信 … 保証料はご融資金利に＋年0.30% ●がん団信 … 保証料はご融資金利に＋年0.10% ●がん団信＋夫婦連生団信 … 保証料はご融資金利に＋年0.30% ●就業不能保障団信 … 保証料はご融資金利に＋年0.10% ●就業不能保障団信＋夫婦連生団信 … 保証料はご融資金利に＋年0.30% ●オールマイティ保障型団信 … 保証料はご融資金利に＋年0.30% ※加入時の年齢、現在の健康状態、過去の病歴により、ご加入いただけない場合があります。 ※各団体信用生命保険について、くわしくは、営業店へお問い合わせください。
火災保険	●担保物件に、お客さまご指定の保険会社の火災保険を付保していただきます（掛金はご本人負担）。なお、原則として火災保険金請求権には質権の設定は行いませんが、〈九州ろうきん〉が必要と判断した場合には、〈九州ろうきん〉または〈九州ろうきん〉指定の保証機関を質権者とする第一順位の質権を設定させていただきます。
不動産担保融資事務手数料	【定率型】融資金額×2.20%（税込）※手数料定率型は変動金利型のみの取扱となります。 ただし、不動産担保融資事務手数料（定率型）は、融資実行額×2.20%と以下のいずれか高い金額となります。 ①九州ろうきんに出資し、加入いただいている労働組合・互助会・共済会などに加入されている方 … 融資実行額×2.20%（税込） ②九州ろうきんに出資し、加入いただいている生協の組合員の方 … 33,000円（税込） ③それ以外の方 … 55,000円（税込） 【定額型】九州ろうきんに出資し、加入いただいている労働組合・互助会・共済会などに所属されている方 … 無料 九州ろうきんに出資し、加入いただいている生協の組合員の方 … 33,000円（税込） それ以外の方 … 55,000円（税込）

※上記の内容は、保証先を（一社）日本労働者信用基金協会とする場合で、有担保住宅ローンリトライ制度をご利用いただく場合は、商品概要が異なります。
※審査の結果、ご融資できないなど、ご希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
※その他、ご融資金利やご融資金額などの詳細については、店頭の商品概要説明書や住宅ローン金利一覧表でご確認ください。 ※2026年4月1日現在

ローン申込み時の書類 ※〈ろうきん〉所定の書式でご提出いただく書類をのぞきます。

必要書類は、物件によって異なります。

お申込み時にご用意いただく主な書類

〈すべての方に共通して必要なもの〉

書類名	書類の取り寄せ先
ご本人さまを確認できるもの（運転免許証、パスポート、マイナンバーカード など）	ご本人
収入確認資料（給与証明書、源泉徴収票、住民税決定通知書、課税証明書 など）	勤務先や区・市役所等

〈ご利用の用途によって必要となるもの〉 ○は必須、△はご融資・物件内容に応じてご用意いただきます。

書類名	資金の用途：自己所有地上の新築または増改築	借地上の新築または増改築	土地購入	借地上の建物購入	土地付き建て売り住宅	マンション購入	他金融機関借換	書類の取り寄せ先
物件案内図（ゼンリン地図）	○	○	○	○	○	○	○	不動産業者等
不動産全部事項証明書（登記簿謄本）【土地・建物】各1通	○	○	○	○	○	○	○	不動産業者・法務局
建築確認申請書・確認済証［一件書類］（配置図・平面図添付）重要事項説明書	○	○	○	○	○	○	○	不動産業者等
請負契約書・見積書・設計図・仕様書	○	○					○	不動産業者等
売買契約書			○	○	○	○	○	不動産業者等
土地公図	○	○	○	○	○	△	○	不動産業者・法務局
土地の図面［測量図］	△	△	△	△	△	△	△	不動産業者等
分譲案内（パンフレット）・価格表					○	○		不動産業者等
固定資産税評価証明書	△		△	△	△	△	△	区・市役所等
残高確認資料							○	ご本人
返済履歴確認資料（償還予定表・引落とし通帳の写しなど）							○	ご本人
火災保険加入確認資料							○	ご本人

ご融資決定後にご用意いただく書類等

書類名	書類の取り寄せ先
印鑑証明書・住民票※	区・市役所等
収入印紙	郵便局等
登記済（権利）証・登記識別情報（通知）	ご本人

※他金融機関でお借入中の住宅ローンからの借換の場合、住民票は不要です。

その他

- 普通預金口座のお届印・通帳
- 実印

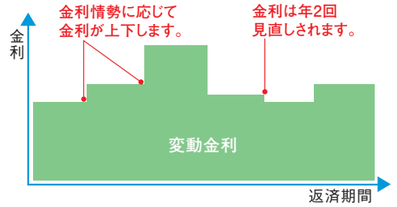
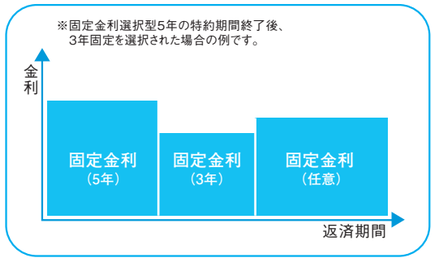
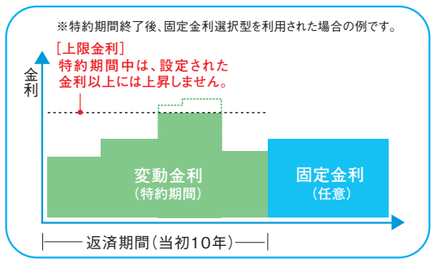
※別途、必要に応じてその他の書類をご提出いただく場合がございます。



ろうきんの住宅ローンには、4つの金利タイプ　があります。

基本的には、固定金利型と変動金利型の2種類です。〈ろうきん〉では4つのタイプをご用意しています。
お客さまのプランに合わせて最良のタイプをお選びください。



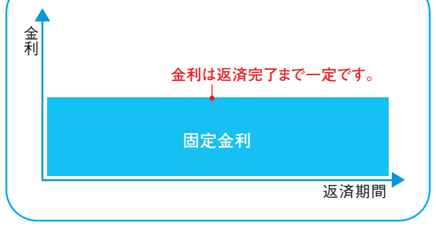
		適用金利	イメージ図	返済額	特 徴	リスク
変動金利型	金利情勢の変化に伴い、金利が変動します。	年2回 半年ごとに 見直します。		5年ごとに適用金利・残高・残返済期間により見直します。 ※返済額が増額する場合、変更前の返済額の1.25倍が上限となります。 ※適用金利が当初金利より下落した場合でも算出された新返済額で以前の返済額より少ない場合、返済額は変更いたしません（返済期間を見直し調整を行います）。	①金利水準に応じて、返済額は左記の返済額欄記載の見直しを行います。 ②労金変動型住宅ローンプライムレート（基準金利）の変動幅に連動した金利が適用されます。	当初お借入れ時に、将来の返済額が確定しません。返済中に金利水準が上がると、それに合わせて返済額も増加する場合があります。
固定金利選択型 （3年・5年・10年）	一定期間（3年・5年・10年）金利が固定されています。	特約期間終了後は、「上限金利設定型」「固定金利選択型」「変動金利型」のいずれかをご選択いただけます。		固定金利の特約期間終了後（3年・5年・10年）に適用金利・残高・残返済期間により見直します。 ※返済額の増額に上限はありません。 ※適用金利が当初金利より下落した場合でも算出された新返済額で以前の返済額より少ない場合、返済額は変更いたしません（返済期間を見直し調整を行います）。	①お借入れ当初は「固定金利」からスタートです。 ②「固定金利特約期間」は3年・5年・10年の3種類です。 ③特約期間終了後、完済までの期間が3年未満になるなど、特約可能な期間に満たない場合は、自動的に「変動金利型」となります。 ④一定期間、金利を固定することにより、返済額も固定され、堅実な返済計画が可能です。	固定金利の特約期間終了後に当初金利より上昇すると、返済額が増加する場合があります。
上限金利設定型 （10年）	金利は変動しますが、金利の上限があらかじめ決まっています。	特約期間終了後は、「上限金利設定型」「固定金利選択型」「変動金利型」のいずれかをご選択いただけます。		［特約期間中］ 5年ごとに適用金利・残高・残返済期間により見直します。 ※ただし、返済額が増額する場合、変更前の返済額の1.25倍が上限となります。 ［特約期間終了時］ 特約期間終了後に適用金利・残高・残返済期間により見直します。 ※適用金利が当初金利より下落した場合でも算出された新返済額で以前の返済額より少ない場合、返済額は変更いたしません（返済期間を見直し調整を行います）。	①上限金利を設定したタイプの変動金利型住宅ローンです。 ②今後どんなに金利が上昇しても、特約期間中は上限金利を超えることはありません。 ③あらかじめ設定した上限金利は、特約期間中は変動しません。 ④低金利時代には変動金利の有利さを、高金利時代には上限金利の安心感をもってご利用いただけます。 ⑤労金変動型住宅ローンプライムレート（基準金利）の変動幅に連動した金利が適用されます。	上限金利を設定するため、変動金利より少し高い金利となります。

◆特約期間終了とは…　初回約定日を起点日として特約期間n年後（例えば3年固定の場合は3年後）応当日を算出し、応当日直前の約定日を特約期間終了とします（再特約開始日は、特約期間終了日の翌日となります）。

【固定金利選択型/上限金利設定型の特約期間のイメージ】



詳細につきましては、ご相談、またはご契約いただいた営業店にお問い合わせください。

全期間固定金利型 （15年以内 20年以内 25年以内）	最長25年間、ご契約時の金利で固定されています。	完済まで一定で見直しはありません。		完済まで一定で見直しはありません。	①お借入れ当初から返済終了まで、金利は変わりません。 ②金利を固定することにより、返済額が固定されるので、堅実な返済計画が可能です。	金利上昇時には金利リスクは発生しませんが、将来金利が下落した場合、低金利のメリットは受けられません。

『 フラット35セット型 』

『フラット35セット型』とは、全期間固定金利型の【フラット35】と他の〈ろうきん〉住宅ローン（変動金利型・固定金利選択型・上限金利設定型）を併用することで、将来の金利リスクへの備えと固定金利選択型住宅ローンなどの低金利のメリットを同時に享受することを可能としたプランです。

※ろうきん【フラット35】、『フラット35セット型』について、くわしくは19ページをご覧ください。

①ご融資金額は最高7,000万円、ご返済期間は最長50年です。
②「ろうきんフラット35」の資金を受け取るまでの間は、建設の進捗状況に応じてつなぎ資金ローンがご利用いただけます。



オール電化やバリアフリー改修、リフォームなどに
リフォームローン（無担保住宅ローン）



住宅ローン不足分のカバーや他金融機関住宅ローンの借換などにもOK!

ご融資金額　2,000万円以内
ご返済期間　25年以内

お使いみち　原則としてお申込みされる方がお住まいになる住宅資金（他金融機関借換を含む）としてご利用いただけます。
新築、マンション購入、リフォーム、空家の解体費用、他金融機関からの借換、オール電化、太陽光発電システム、バス・トイレの改修、土地購入資金　など

ろうきん【フラット35】

ろうきん【フラット35】は、九州ろうきんと住宅金融支援機構が提携した
長期固定金利の住宅ローンです。

【フラット35】S　一定の条件を満たせば、一定期間金利が引き下げられる【フラット35】Sも利用できます。

ご融資金額は建設費または購入価格（非住宅部分に関するものを除きます）100%までご利用いただけます。
お借入期間（20年以下、21年以上）、融資率（9割以下、9割超）に応じてお借入金利が異なります。

ろうきん【フラット35】5つの魅力



全期間同一金利なので、返済プランが立てやすい

「〈ろうきん〉フラット35」は、15年以上最長35年のご利用期間中は、融資実行時の金利で固定されます。将来的に金利が上昇しても、毎回の返済額は確定しているため返済プランが立てやすく、安心して利用できます。

保証料・繰上返済手数料が不要!!

費用負担の少ない住宅ローンです

保証人も保証料も一切必要ありません。また、ご返済中に繰上返済をしたい場合でも手数料は一切いただきません。

※繰上返済は100万円からとなります。
※「住・My Note」（インターネットサービス）で一部繰上返済を行う場合10万円以上となります。

機構の技術基準で、住まいづくりを応援

住宅の断熱性・耐久性等について、住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を受けていただいています。併せて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。

※物件検査に当たっては物件検査手数料が必要で、お客さまのご負担となります。物件検査手数料は検査機関または適合証明技術者によって異なります。

ご返済中も安心サポート



多様な返済方法変更のメニュー、機構団体信用生命保険等により、ご返済中もお客さまの安心をサポートします。

※団体信用生命保険の特約料は、お客さまのご負担となります。

〈ろうきん〉住宅ローンとの併用でダブルのメリット、ダブルの安心!!

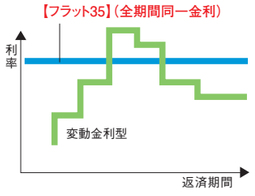
変動金利型・固定金利選択型・上限金利設定型の〈ろうきん〉住宅ローンとあわせて利用することにより、両方のメリットを享受できる『フラット35セット型』もあります。

金利の変動にダブルで対応する『フラット35セット型』!!

たとえば、【フラット35】と変動金利型をミックスした場合の例

全期間同一金利のリスク

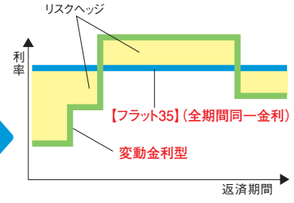
〈住宅金融支援機構〉
【フラット35】のみで3,000万円のローンを組んだ場合



借入時に毎回の返済額が確定しているので、将来的に金利の上昇の心配がなく、安心してご利用いただけます。一方、もし将来それほど金利が上昇しなかった場合は、比較的高金利の全期間同一金利の【フラット35】のみでローンを組んでしまうと、将来にわたって高金利に基づく返済額を負担しなければなりません。

それぞれのリスク半分

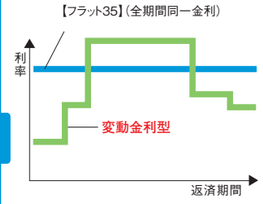
【フラット35】と「変動金利型」で、1,500万円ずつローンを組んだ場合



借入時に、ローンの半分を比較的金利の安い「変動金利型」などにした場合、将来金利が上昇し続けた場合でも一定期間は金額を【フラット35】にした場合よりも返済額をより低く抑えることができます。さらに将来どんなに金利の上昇があっても、半分は借入時の金利のまま返済額が変わることはありませんので、全額を「変動金利型」にした場合よりも返済額を低く抑えることができます。

先の予想がつかないリスク

「変動金利型」のみで、3,000万円のローンを組んだ場合



借入時は、比較的低金利の「変動金利型」などでローンを組めば、毎回の返済額も低く抑えられて家計にとっても安心してご利用いただけます。一方、将来金利が上昇し続けた場合に適用される金利は、上昇に合わせた高い金利が適用されてしまいます。

住宅金融支援機構●フラット35サイト　**https://www.flat35.com/**

※審査の結果、ご融資できないなど、ご希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

団体信用生命保険（団信）のご案内



ろうきんローンは選べる8つの「団信」で安心

商品名	加入形態	保障内容
ろうきん団信	単独　複数加入	死亡　高度障がい
夫婦連生団信	夫婦連生	
引受緩和団信	単独	
がん団信	単独　複数加入	死亡　高度障がい　悪性新生物　リビングニーズ
夫婦連生がん団信	夫婦連生	
就業不能保障団信	単独　複数加入	死亡　高度障がい　就業不能　長期就業不能
夫婦連生就業不能保障団信	夫婦連生	
オールマイティ保障型団信	単独　複数加入	死亡　高度障がい　3大疾病　身体障がい

※団体信用生命保険とは労働金庫連合会を保険契約者、労働金庫（以下、金庫といいます）を保険金等受取人とし、金庫からローンを借り入れている債務者を被保険者とする生命保険契約で、被保険者が保険期間中に所定のお支払事由に該当された場合に、生命保険会社が保険金等を保険金等受取人である金庫に支払い、その保険金等が被保険者のローンの返済に充当されます。
※現在の健康状態や過去の傷病歴等により、ご加入いただけない場合があります。

つかえるろうきん　みんなのろうきん
九州ろうきん



はたらく人と、地域社会と、未来へ、「つながる！」九州ろうきん。九州ろうきんは、労働金庫法に基づき設立された勤労者のための福祉金融機関です。

あなたのマイホームにぴったりの“住まいの補償”取扱中!!

ローンのご相談とあわせて、火災保険についてもお気軽にご相談ください。

■『ろうきん住宅ローン総合保険』
引受幹事保険会社・・・損害保険ジャパン株式会社

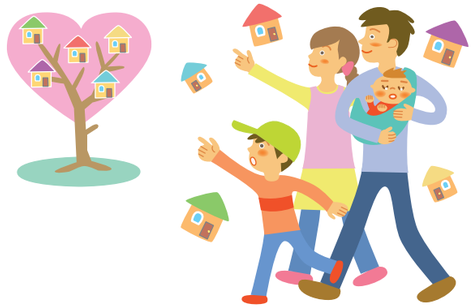
■『ろうきんローン専用住まいる共済』
契約引受生協・・・こくみん共済 coop
（保険料はお客さまご負担となります。）

STEP 5 いよいよ引越しです



1 引越しまでのスケジュール

何かと気ぜわしいときですが、最後まで慎重に。



さて、住宅ローンの申込みも終了し、後は引越しを待つばかり。
この時期、引越し業者を選んだり、住民票を移したりと、
引越しまでにしなければならないことは山のようにあります。
家族で分担しながら、進めていきましょう。

〈引越しまでのスケジュール（例）〉

内覧会（新築の場合） → 残金の決済 → 登　記 → カギの受取り → 引越し

2 登記手続き

登記が済めば、名実ともに物件は自分のものに。



住宅を購入したら、自分名義の登記を行います。
登記しておかないと第三者に「自分の住まいである」という権利の主張ができず、
後で不利益をこうむることにもなりかねません。
そして、登記が終われば登記識別情報が交付され、住まいは晴れて自分のものになります。

登記手続きに必要な諸費用

- **登録免許税**
- **登記代行費用**（司法書士への報酬など）　など

※くわしくは6ページをご覧ください。



Q 夫婦共働きで新居を購入しました。名義を共有にしたいのですが、どんなところに気をつけるとよいですか?

A 登記をお二人で行う「共有名義」の場合、それぞれの出資割合に応じた比率（持分比率）で登記することになります。また夫婦で返済していく場合は、それぞれの所得に応じた比率にすればよいでしょう。たとえば夫が年収600万円、妻が400万円の場合、6対4で所有権の持分を按分することになります。くわしくは税理士・税務署・司法書士等へご相談ください。

3 引越しの際の手続き

新居に移るときは、これらの手続きもお忘れなく!

◎=必要なもの

主な手続き	引越し前にすること	引越し後にすること	届け出先
□ 住民票の異動（マイナンバーカードの住所変更）	転出日の前に役所で転出届を出し、転出証明書を受けとります。 ◎印鑑、身分証明書　など	新住所の役所に、転居後14日以内に転出証明書を提出します。	市区町村役場など
□ 印鑑登録の変更	役所に転出届を出すと、それまでの印鑑登録は自動的に消去。いままでの印鑑登録証は返却します。このとき、印鑑証明をもらっておくと、再登録のときに保証人が不要に。 ◎実印、印鑑登録証　など	新住所の役所で再登録します。 ◎登録する印鑑　など （本人以外が手続きする場合は、委任状と代理人の印鑑が必要）	市区町村役場など
□ 転校（公立の小・中学校）	担任に連絡して、学校から在学証明書と教科書受給証明書をもらいます。 ※私立の場合は担任に相談を	役所の教育課の窓口で就学通知書を発行してもらい、転校先に提出。 ◎前の学校で発行をうけた書類（在学証明書等）、住民票など	市区町村役場など
□ 電話の移転	新旧の住所、氏名、引越し日、移設希望日を電話会社に連絡します。	指定の移設工事日に工事	電話会社
□ 郵便の転送	郵便局にある所定のハガキに転居先を書いて、ポストに投函。1年間は転送されます。	転入後は基本的に不要です。	
□ 電気・ガス・水道の移転	それぞれの管轄等に連絡し、メーターを止める日を決めます。	転入先の所轄等に連絡し、使用開始日を指定します。	電力会社 ガス会社 水 道 局
□ 自動車・オートバイの移転	転出時は不要です。	15日以内に新住所所轄の車検場へ車を持って行き、新しいプレートの交付をうけます。 ◎車、車検証、住民票、印鑑、車庫証明（自動車の場合）、自賠責保険と自動車税の領収書　など	陸 運 局
□ 運転免許証の住所変更	転出時は不要です。	新住所所轄の警察署に申し出ます。 ◎住民票　など ※他都道府県からの移転時は顔写真が必要	警 察 署

上記のほか、住所変更届が必要なもの　金融機関、保険会社、クレジットカード会社、携帯電話会社、インターネットプロバイダー、勤務先など

ご契約後のお客さまへ〈九州ろうきん〉のうれしいサービス



繰上返済したいときは?

元金の一部を繰り上げて返済することで、借入金と利息額を減らし、返済期間が短縮できます。

繰上返済手数料

繰上返済の回数に制限はありませんが、以下の手数料が必要となります。
- 一部繰上返済 … 22,000円(税込) ※変動金利型の場合、手数料は不要です。
- 全額繰上返済 … 33,000円(税込) ※変動金利型の場合、3年以内の全額繰上返済は3,300円(税込)、5年以内の全額繰上返済は2,200円(税込)

※ろうきんダイレクトで繰上返済する場合、繰上返済手数料は不要です。

借入額2,000万円・金利1.5%・返済期間35年・毎月返済額61,236円(元利均等返済)の場合の例

たとえば、返済開始半年後の返済日に定例返済後、5回分の元金(183,002円)を一括して返済すると7回目以降の5回分の利息(123,178円)が支払不要となります。
結果として、返済期間が5回分繰り上がり、次回の返済分は12回目からとなります。

返済回数	融資残高	償還元金	利　息
6	19,781,900	36,464	24,772
7	19,745,391	36,509	24,727
8	19,708,836	36,555	24,681
9	19,672,236	36,600	24,636
10	19,635,590	36,646	24,590
11	19,598,898	36,692	24,544
12	19,562,160	36,738	24,498

ここで183,002円繰上返済
期間が5回短縮

払わなくて済む利息は
123,178円

次回はここからの返済

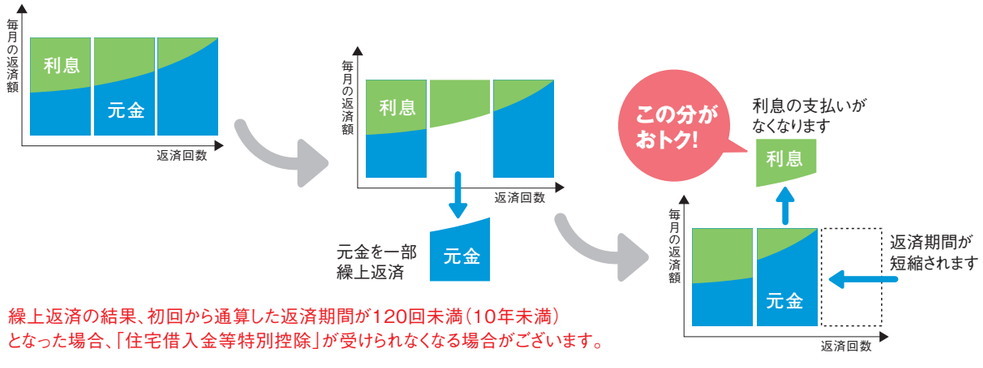
※計算上のシミュレーションであり、実際の金利、返済額とは異なります。
※このシミュレーションは、ボーナス返済の併用なし・元利均等返済方式で算出しています。
※借入期間中、金利は変わらないものと仮定して計算しています。

つまり、繰上返済には2つの大きなメリットがあります。

返済期間の短縮
(支払回数減少)

利息の軽減

〈一部繰上返済のイメージ図〉



繰上返済の結果、初回から通算した返済期間が120回未満(10年未満)となった場合、「住宅借入金等特別控除」が受けられなくなる場合がございます。



ろうきんアプリ

各種サービスがスマホでツカえる!



- **残高・明細**
  リアルタイムで口座残高や入出金明細の照会ができます。
  さらにメイン口座1つ、サブ口座を4つの合計5つまで口座を登録できます。
  メイン口座は普通預金を、サブ口座は普通預金・貯蓄預金・カードローンを選択できます。



- **相談・予約**
  ローンのこと、資産運用のこと…
  ろうきんに相談したいとき、スマホからすぐに相談・予約ができます。
- **税公金支払い**　　**住所変更**
- **かんたん通帳 Powerd by Money Forward X　等**

ダウンロードはこちらから

App Store からダウンロード　Google Play で手に入れよう

※アプリはレイアウトやデザインが一部変更になる可能性があります。

※ダウンロード開始からインストール完了までは、スマートフォンの通信状況により時間がかかる場合がありますので、しばらくお待ちください。
※Apple のロゴは、米国およびその他の国で登録された Apple Inc. の商標です。
※App Store は、米国およびその他の国で登録された Apple Inc. のサービスマークです。
※Google Play および Google Play ロゴは Google LLC の商標です。
※かんたん通帳は株式会社マネーフォワードの登録商標です。
※QR コードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

らくらくカンタン! 使い方イロイロ

《九州ろうきん》のろうきんダイレクトがあなたのライフスタイルをもっと便利に、もっとおトクにします。

「ろうきんダイレクト」にお申込みいただくだけで、今まで窓口やATMで行っていたお手続きやお取引の一部が、パソコンやスマートフォンでご利用いただけるようになります。



※1 通帳・証書等の発行はいたしませんので、店頭でのお取引はできません(お取引はすべてろうきんダイレクトを通じてのお取り扱いとなります)。
※2 ご利用中の通帳をあらかじめ画面上で登録いただくことでそのままご利用できます。

※1 あらかじめ事業主とろうきんのご契約が必要となりますので、お勤め先によってはご利用いただけない場合もあります。
※2 企業によってはお取り扱いできない場合もあります。
※3 投資信託口座のご開設が必要となります。

入居後もお忘れなく

★住宅借入金等特別控除制度（住宅ローン控除）

住宅ローンを借りて住宅を新築・購入した場合や居住用家屋を借入金で増改築等をした場合には、一定の条件を満たしていれば、一定期間、所得税額が軽減される制度です。住宅を建設・取得するために住宅金融支援機構や、金融機関・勤務先などからの借入金がある場合、居住した年以後最大で13年間または10年間の各年で所得税の税額控除の適用が受けられます。

初年度は、確定申告が必要ですが、サラリーマン等給与所得者の方なら2年目以降は、勤務先の年末調整で住宅ローン控除が受けられます。

※控除要件・控除率等の詳細は、国税庁ホームページでご確認いただくか、お近くの税務署または専門家などへお問い合わせください。

◆初年度（確定申告）に必要な主な書類（調書方式）

①確定申告書　②住宅ローン控除の計算書　③住宅の登記事項証明書　④源泉徴収票の原本（給与所得者の場合）
⑤年末残高情報　⑥売買契約書（建設などをした人は工事請負契約書）のコピー

※「年末残高情報」については、マイナポータル連携によりe-Taxのマイページにて情報取得することとなりますので、e-Taxマイページにて事前準備を行う必要があります。お手続きの詳細については国税庁ホームページをご確認ください。
なお、確定申告の開始時期（翌年2月中旬）に「年末残高情報」を取得するためには、居住開始した年の12月末までにe-Taxマイページにて事前準備を行う必要がありますのでご留意願います。
※証明書方式にて確定申告する場合は「年末残高情報」に代わり以下の書類が必要になります。
・借入金の年末残高等証明書…ろうきん住宅ローンの場合、初年度は1月下旬以降に発送します。

◆2年目以降（年末調整）に必要な書類（調書方式）

●住宅控除証明書

※初年度に確定申告を行った場合、翌年以降は「年末残高情報」は交付されず、毎年11月中旬にe-Taxマイページにて「住宅控除証明書」が交付されます。勤務先に「住宅控除証明書」を提出することで、年末調整にて住宅借入金等特別控除を受けることができます。
※証明書方式による年末調整に必要な書類は以下になります。
①借入金の年末残高等証明書（ろうきんより10月下旬以降に発送します）
②住宅借入金等特別控除申告書（税務署から送付されます）

★不動産取得税

土地や建物の取得に際して課税される税金です。都道府県から送付される納税通知書に基づいて支払います。軽減措置があるため、支払わなくてすむケースもありますが、支払うケースでは思わぬ時期に納税通知書が届くことになりますので、注意が必要です。

※税額計算・住宅用の建物・土地に対する軽減措置・手続き等につきましては、都道府県によって異なる場合もあります。くわしくは最寄りの県税事務所にお問い合わせください。

お申込みはカンタン・便利なインターネットで。

STEP 1　インターネットで仮審査のお申込み
ホームページから24時間いつでもお申込みいただけます。

STEP 2　仮審査結果のお知らせ
審査結果はお電話でご連絡いたします。
※審査の結果、ご希望に添えない場合もございますので、あらかじめご了承ください。

STEP 3　ご来店・本申込み
借入申込書への自署・ご捺印をいただきますので、お申込みのご本人さまがご来店ください。
※仮審査時とお申込内容が相違している場合は、ご希望に添えない場合もございます。

STEP 4　ご融資



〈ろうきん〉のホームページなら
最新の金利や
便利でお得な情報が満載です。

九州ろうきん　検索

https://kyusyu-rokin.com/



ろうきん ローンセンター ライフプランセンター のご案内

ろうきんローンセンター・ライフプランセンターでは、
お客さまのご相談に専門スタッフがお応えいたします。

お近くのろうきんローンセンター・
ライフプランセンターで、お気軽にご相談ください。
スタッフ一同、
みなさまのお越しをお待ちしております。



福岡県　ライフプランセンター福岡

☎（092）724-4343
〒810-8509
福岡市中央区大手門3-3-3



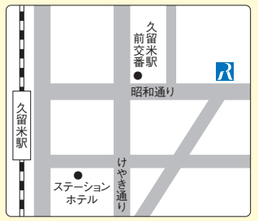
福岡県　ローンセンター北九州

☎（093）662-6041
〒805-0071
北九州市八幡東区東田2-5-1（北九州西支店内）



福岡県　ローンセンター久留米

☎（0942）33-7117
〒830-0022
久留米市城南町8-28（久留米支店2F）



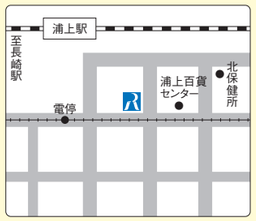
佐賀県　ローンセンターさが

☎（0952）36-5311
〒840-0801
佐賀市駅前中央3-13-8（佐賀支店3F）



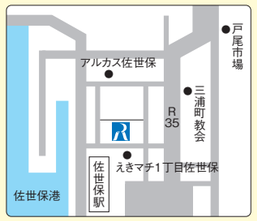
長崎県　ローンセンター長崎

☎（095）840-0010
〒852-8108
長崎市川口町4-17（長崎支店2F）



長崎県　ローンセンター佐世保

☎（0956）23-7511
〒857-0863
佐世保市三浦町20-15（佐世保支店内）



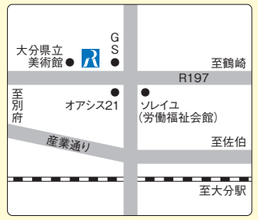
熊本県　ローンセンター熊本

☎（096）366-7115
〒862-0941
熊本市中央区出水1-1-13（熊本支店内）



大分県　ローンセンターおおいた

☎（097）536-6366
〒870-0036
大分市寿町1-3（大分支店3F）



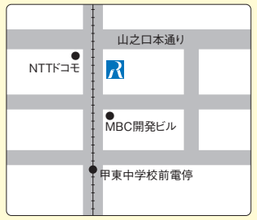
宮崎県　ローンセンター宮崎

☎（0985）26-9207
〒880-0802
宮崎市別府町3-9（宮崎支店内）



鹿児島県　ローンセンター鹿児島

☎0120-262-252
〒892-0844
鹿児島市山之口町5-2（鹿児島支店2F）



最新の情報はこちらでご覧ください

九州ろうきん
ローンセンター・
ライフプランセンターの
営業時間はこちら

または

九州ろうきんローンセンター　検索

https://kyusyu-rokin.com/loan/center/