三職信の住宅ローン

三重県職員信用組合

令和８年10月

「三職信」は三重県職員、三重県警察職員の皆さんの相互扶助を目的にした非営利の金融機関「職域信用組合」です。営利を追求する株式会社の「銀行」と異なります。

そんな「三職信」が自信を持っておすすめする「有担保大口住宅ローン」は固定金利選択型で次のとおりとなっています。

憧れのマイホーム応援

住宅ローン

【有担保大口住宅ローン】

固定金利選択型
10年(自動更新)

年 **2.40%**

年に一度のお楽しみがあります♡

☑	返済は給与控除で安心！	☑	配当金で利息の一部を還元！
☑	団体信用生命保険料は三職信負担で無料	☑	全額・一部繰上返済の手数料も無料

❖ 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利用分量配当をお支払いしています。（前年度：貸付金利息100円につき5円の割合）なお、配当割合は年度ごとの業績により変動いたします。❖ ご融資の際、全額・一部繰上返済の際に手数料がかかりません。（印紙代、抵当権設定登記費用は必要です。）❖ 当組合が保険料を負担して団体信用生命保険に加入していただきます。債務者様が死亡または所定の高度障害となった場合は、その保険金により債務残金が精算されます。❖ 当組合を第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。❖ 対象住宅物件をご本人が所有し、かつ居住するものに限ります。❖ 退職時には残額一括返済となります。❖ 金利は、金融情勢などにより変更することがございます。❖ 返済額につきましては、店頭にて試算いたします。（お電話でも承ります。）

保証料
保険料 手数料
0円

お使いみち	新築・購入、土地購入、増改築、借り換え
お借入金額	1,000万円～5,000万円
返済期間	40年以内
その他	元利均等返済・有担保

ご成約の方全員に
5,000円の
ギフトカードプレゼント!!

まずはお気軽にお問合せください

令和8年10月1日現在

窓口及びホームページに商品説明書をご用意しております
PC、スマホでのアクセスはこちらから

三職信 検索
https://www.sansyokushin.shinkumi.jp/

三重県職員信用組合

融資課直通☎:059-213-6240

「三職信」有担保大口住宅ローンの 10 大+お得ポイントは次のとおりです。

ポイント1 **固定金利選択型 10 年(元利均等)をお勧めします**

一般的に、住宅ローンは固定金利型、変動金利型、固定金利選択型(3 年・5 年・10 年等)がありますが、三職信は、固定金利選択型 10 年(元利均等償還)をお勧めします。

ポイント2 **返済は給与控除なので、安心です**

口座振替では、残高不足で返済不能が生じる場合があります。給与控除なら確実で安心です。

ポイント3 **賞与時の返済は、一部繰上返済にて対応します**

ボーナスでの返済はありませんが、任意の時期での一部繰上返済が可能です。

ポイント4 **すべての方(組合員)を対象に、同じ金利としています**

金利は、店頭表示金利どおりです。条件により優遇金利幅があったり、固定期間終了後に、優遇幅が変わることはありません。

ポイント5 **保証人不要、保証料無料です**

保証人は原則不要です。審査等はすべて三職信が行なうため、信用保証会社の審査と保証も不要です。よって保証料は要りません。

ポイント6 **団体信用生命保険料は、三職信負担なので無料です**

団体信用生命保険(団信)に加入し、保険料は三職信が負担します。

ポイント7 **全額・一部繰上返済の手数料も無料です**

返済期間中に、いつでも全額・一部繰上返済ができます。(但し一部繰上返済は年 2 回以内 1 回 20 万円以上)もちろん手数料は無料です。

ポイント8 **その他手数料すべて無料です**

その他手数料(事務取扱手数料、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)はすべて無料です。

ポイント9 **融資は、ご希望時期に全額融資可能です**

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、全額ご融資が可能です。つなぎ資金などの資金計画の心配が要りません。

ポイント 10 **お客様の立場で、審査は簡単迅速です**

組合員のための信用組合「三職信」です。融資の審査は、簡単な手続きで迅速に行います。

＋お得ポイント **配当金で、お支払い利息の一部を還元します**

1 年間にお支払いただいた利息について、利用分量配当をお支払いしています。
(前年度実績 ： 貸付金利息 100 円につき 5 円の割合)

「三職信」は固定金利選択型（10 年）をおすすめします。

「三職信」が自信を持っておすすめする
「住宅ローン」って？

「三職信」がお伝えしたいこと

☑ 1　三職信の住宅ローンの評判は？
☑ 2　変動金利は金利上昇リスクがあると聞くけど、どう考えればいいの？
☑ 3　なぜ、三職信は、固定金利選択型（10 年）をすすめるの？
☑ 4　金利タイプのほか、住宅ローン選びで注意するポイントって何だろう？

4 つのポイント

1

平成 29 年 1 月から「有担保大口住宅ローン」の取扱いを開始し、たくさんのお客様にご契約をいただいております。ご契約いただいた皆さま方から、**「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」等、大変ご好評をいただいており**、ホームページにお客様アンケート結果とお客様の声を掲載しておりますので是非ご覧ください。

2

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。**

3

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**となるのではと考えました。

4

住宅ローン選びは表面金利だけでなく、金利上昇リスクや総合コストで比較することが大切なポイントです。三職信の住宅ローンは、手数料、保険料、保証料は**全て無料**です。また、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。**（前年度実績：貸付金利息 100 円につき 5 円の割合）

住宅ローンのお手続きについて

1.お借入日と金額の検討

売買契約金額、工事請負契約書、借入先の返済予定表等の範囲内でお借入金額を、お支払・ご返済時期からお借入日を固めます。

※お支払・ご返済日＝お借入日となり抵当権を同日で設定させていただきます。

※お借入には通常、申込から 1 ヶ月程度いただきます。

※事前審査が必要な場合は、お申込から 1 週間程度いただきます。

※お借入には団体信用生命保険の加入が必須となりますが、加入に際して告知事項に該当がある場合は保険会社の事前審査が必要です。保険会社の事前審査には 3 日程度いただきます。

↓

2.本申込

必要書類をご準備いただき、お申込みいただきます。

※連帯保証人が必要な場合は一緒にお申込みいただきます。

↓

3.本審査結果のお知らせ

本審査の結果をご連絡いたします。

↓

4.抵当権設定手続き

抵当権設定に必要な手続きを行っていただきます。抵当権設定は、原則、不動産販売会社やハウスメーカー等と提携している司法書士に依頼します。

※提携している司法書士がいない場合や借換の場合、当組合で司法書士をご案内いたします。

※新築の場合、お借入日に土地に抵当権を設定し、建物の保存登記時、建物に追加抵当権を設定します。ただし、お借入日から 6 ケ月以内に建物の保存登記が可能な場合、土地と建物への抵当権を建物の保存登記時に同時設定することができます。

↓

5.お借入

午前中にご本人口座にお振込みいたします。入金確認されましたらお支払い・ご返済いただきます。

※お支払・ご返済されましたら振込受取書又は領収書等の写しを近日中にいただきます。

※お支払が複数回ある場合はその都度振込受取書又は領収書等の写しをいただきます。

必要書類一覧

書類等		購入		新築	借換	備考
		土地	建売等			
□	給与個人別明細表	○	○	○	○	直近１ヶ月分
□	実印（申込人・連帯保証人）	○	○	○	○	
□	本人確認書類（申込人・連帯保証人）	○	○	○	○	運転免許証等
□	印鑑証明書（原本） （申込人・連帯保証人）	○	○	○	○	お申込み時、登記手続き時に必要。（融資日、登記設定日から遡って 3 ヶ月以内のもの）必要通数についてはお問い合わせ下さい。
□	源泉徴収票又は所得証明書 （本人・連帯保証人）	○	○	○	○	
□	固定資産評価証明書又は納税通知書	○	○	○	○	建物は中古の場合必要
□	土地謄本	○	○	○	○	
□	建物謄本	×	△	△	○	
□	繰上償還計算書又は返済予定表	×	×	×	○	お申込みに支払利息や手数料を含める場合は、融資実行日の繰上償還計算書
□	売買契約書又は工事請負契約書	○	○	○	△	
□	建築確認申請書 及び建築確認通知書（確認済証）	×	○	○	△	建築確認不要地域の住宅建築は建築基本法第 15 条に基づく建築工事届（受理印のあるもの）の写し（詳細わかる部分まで全部）
□	重要事項説明書	○	○	△	△	
□	家屋の平面図・立面図	×	○	○	○	対象家屋全ての平面図・立面図
□	公図又は地籍図	○	○	○	○	
□	団体信用生命保険申込書	○	○	○	○	告知事項に該当がある場合、事前審査が必要
□	住民票（原本）	×	△	△	×	住所変更が伴う場合、融資審査後に住所変更後の住民票
□	住宅ローンを返済されている口座の通帳等	×	×	×	○	直近１年の返済状況がわかるもの
□	農地転用許可証	△	△	△	△	地目が農地の場合
□	火災保険証券等	×	△	△	△	火災保険の契約内容がわかるもの （申込金額 2,000 万円以上必要）
□	登記識別情報通知又は権利書	○	○	○	○	融資審査後、抵当権設定登記前に必要
□	現地案内図	△	△	△	△	

※　○印は必ずご提出ください。
　　△印は備考欄に該当する場合および当組合から要請があった場合はご提出ください。
　　（原本）と記載がないものについては写しをいただきます。
※　詳細は担当者にお問合せください。

三職信の住宅ローンに借換はいかがですか。
概算でメリット額を試算していますので目安としてご利用ください。

□ メリットの出し方

① 金利差を計算します。

現在お借入の金利		当組合の金利		金利差
[　　] %	−	2.40 %	=	[　　] %

② 下記表の縦軸の「金利差」、横軸の「お借入の残り期間」を当てはめた箇所がメリット額（単位は千円）です。

- メリット額は概算諸費用（登記費用、印紙税、繰上返済手数料）を差引きしています。
- 金利は固定金利選択型（5 年・10 年）です。
- 当組合は手数料、保証料、保険料はかかりません。

□ 残高 1,500 万円の場合のメリット額（概算諸費用 170 千円を差引で試算）

		お借入の残り期間				
		10 年	15 年	20 年	25 年	30 年
金利差	0.2%		57	133	209	285
	0.4%	134	286	440	594	750
	0.6%	288	518	751	986	1,224
	0.8%	442	752	1,066	1,384	1,706
	1.0%	598	989	1,386	1,789	2,198

□ 残高 2,000 万円の場合のメリット額（概算諸費用 190 千円を差引で試算）

		お借入の残り期間			
		15 年	20 年	25 年	30 年
金利差	0.2%	113	214	315	417
	0.4%	419	623	829	1,037
	0.6%	728	1,038	1,352	1,668
	0.8%	1,040	1,459	1,883	2,312
	1.0%	1,355	1,884	2,422	2,968

□ 残高 2,500 万円の場合のメリット額（概算諸費用 210 千円を差引で試算）

		お借入の残り期間			
		15 年	20 年	25 年	30 年
金利差	0.2%	168	295	422	549
	0.4%	551	807	1,064	1,324
	0.6%	938	1,326	1,718	2,113
	0.8%	1,328	1,851	2,381	2,918
	1.0%	1,722	2,383	3,055	3,737

よくあるご質問

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ご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。ただし、その時に行っているキャンペーン金利は適用されません。

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。

日本銀行が政策金利を引き上げ、金利は上昇局面に入りましたが、それはどれぐらい上昇し、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．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います。

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います。

Q．現在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できませんが、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、金利を下げて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。

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。

用　　語	ご注意していただきたいこと	三職信の 有担保大口住宅ローンでは
最大引下げ金利 軽減後金利 最優遇金利	▲これらの金利の適用を受けるには、給与振込・ｸﾚｼﾞｯﾄｶｰﾄﾞ・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 ▲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 ▲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	◎すべての方（組合員）が同じ金利です ◎金利は、店頭表示金利どおりです
固定金利特約終了後の金利	▲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 ▲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 ▲固定金利特約終了後も基準金利からさらに全期間最大年▲〇〇%の表示になっていませんか ▲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	◎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 ◎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
保証料	▲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のではありません ▲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 ▲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 ▲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	◎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 ◎よって、保証料は無料です

用　　語	ご注意していただきたいこと	三職信の 有担保大口住宅ローンでは
保険料	▲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 ▲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	◎団体信用生命保険料は三職信負担なので無料です
手数料 ＊1	▲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 ▲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	◎事務取扱手数料は無料です ◎全額・一部繰上返済の手数料も無料です ◎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
融資実行時期	▲住宅ローンの融資時期は、原則、建物竣工後です ▲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	◎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 ◎つなぎ資金など資金計画の心配が要りません

＊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

三職信

S S S

三重県職員信用組合（さんしょくしん）の3S

SUPPORT

お客さまを親身にサポート
職員はお互いに支え合い
助け合う

SOUNDNESS

いつまでも健全経営

SMILE

お客さまが笑顔で満足
職員も笑顔で満足

窓口及びホームページに商品説明書を
ご用意しております
PC、スマホでのアクセスはこちらから

三職信　検索

https://www.sansyokushin.shinkumi.jp/

三重県職員信用組合

融資課直通☎:059-213-6240