

しんくみ住宅ローン

金利が安定しない時代だからこそ

固定金利という安心感を！！

好評につき

当初固定期間10年限定
特別金利キャンペーン延長！！

当初10年間▲2.200%優遇のところ

▲2.500%優遇

令和7年10月1日から令和8年3月31日まで



当初固定期間10年

年**1.150**%

(基準金利 3.650%)

当初固定期間5年

年**1.050**%

(基準金利 3.250%)

▲ 2.200%優遇

当初固定期間20年

年**2.500**%

(基準金利 4.700%)

▲ 2.200%優遇



- ✓ 融資金を分割して受けることができます
- ✓ 保証料・事務手数料不要
- ✓ 他行変動金利からの借換えにもおすすめ
- ✓ 諸費用も上乗せ可能◎

特別金利期間終了後は、有担保住宅ローンのどの商品を選んでも、店頭基準金利より年1.000%優遇します。

当組合所定の審査があります。審査結果によってはお借入れできない場合がございます。

金融情勢によりキャンペーンの終了もしくは延長をすることがあります。

基準金利の見直しにより、表示金利が変更されることがあります。

表示金利は、令和7年10月1日現在のものとなります。

詳細はお問合せいただくか、当組合ホームページをご参照ください。

東京消防信用組合 <https://www.shoubou.co.jp>

本店（東京消防庁10階）

電話03-3212-4014 消電9-501-8609・8610

立川支店（立川防災館3階）

電話042-526-1431 消電9-501-8650・8651

幡ヶ谷支店（消防学校寮内）

電話03-3485-1353 消電9-501-8630・8631



公式LINE友達募集中です。



「しんくみ」なら分割して融資金額を受け取ることができます

通常、土地を購入して建物を建築する場合は、表①のとおりとなります。一般的に「つなぎローン」は住宅ローンと違い、一時的につなぐことを目的としていることから、短期の融資となるため金利も高く、それに係る事務手数料も発生します。

また、賃貸住宅にお住まいの方ですと家賃に加え、土地購入分の返済とつなぎ融資分の利息の支払いが重なることから、負担も大幅に増加してしまいます。

住宅取得の流れ

例【土地:2,000万円 建物:3,000万円 合計 5,000万円】

表①

【資金の流れ】

土地購入	建物建築		
2,000万円	着工金 500万円	中間金 1,000万円	建物完成時 1,500万円

【一般的な金融機関における取扱い】

① 住宅ローン(土地分)	② つなぎローン(無担保融資)	③ 住宅ローン(建物分)
2,000万円	1,500万円	3,000万円

※③住宅ローン(建物分)の融資時に②つなぎローン(無担保融資)を全額返済します。

①住宅ローン(土地分)については、融資を受けた翌月から返済(利息の支払い)開始します。

※この間は、ローンの返済と現在のお住いの家賃が重なります。



同じ条件の場合、当組合の資金の流れは、表②のとおりとなります。

当組合は、「必要な時期に」「必要な金額」を最高 4 回に分割して資金交付をしております。つなぎ融資ではありませんので、お利息もお申込みいただきました住宅ローンの金利を適用いたします！

またローン契約が 1 つとなりますので、繰上返済等を含めたローンの残高管理が簡単になります。

そして、何よりも嬉しいのはローンの返済開始が建物完成後になることです。

表②

【「しんくみ」の分割融資の取扱い】

土地購入	建物建築		
	着工金	中間金	建物完成時
1 回目 分割実行 2,000万円	2 回目 分割実行 500万円 (2,500万円)	3 回目 分割実行 1,000万円 (3,500万円)	4 回目 分割実行 1,500万円 (5,000万円)
業者への支払	業者への支払	業者への支払	業者への支払
日割利息の計算式	$2,000 \text{ 万円} \times \text{金利} \times \bullet \text{ 日} / 365 \text{ 日}$	$2,500 \text{ 万円} \times \text{金利} \times \bullet \text{ 日} / 365 \text{ 日}$	$3,500 \text{ 万円} \times \text{金利} \times \bullet \text{ 日} / 365 \text{ 日}$

ご返済は
最終資金交付
(建物完成)後から
スタート!!

※分割にて資金交付する場合、2 回目以降は、交付予定金額から、日割利息を差し引いた金額を交付します。

※()内は分割実行の累計額です。

分割実行の間は毎月のご返済は発生しません！



「しんくみ」なら住宅ローンに諸費用を上乗せできます

住宅取得には様々な費用が発生します。「しんくみ」では、一般的に住宅ローンを利用する際発生する「保証料」や「事務手数料」がかからないだけでなく、「登記費用」など取得時にかかる費用、「火災保険料」など住宅ローン手続き時にかかる費用のほか、引っ越しにかかる費用まで、上乗せして住宅ローンとしてご利用いただけます。

●取得時等にかかる費用

契約時	印紙税(売買契約書印紙代)	請負・売買契約書の金額による
登記時	登録免許税(保存・移転登記)	固定資産税評価額により異なる
	登記手数料(表題登記)	土地家屋調査士等により異なる
取得時	登記手数料(保存・移転登記)	司法書士により異なる
	不動産取得税	固定資産税評価額により異なる
仲介時	仲介手数料	物件価格(税抜き)×3%+60,000円
消費税	登記手数料・仲介手数料に課税	登記手数料、仲介手数料(税抜き)×消費税率

●住宅ローン手続き時にかかる費用

利用時	印紙税(金銭消費貸借契約書印紙代)	借入額による
	事務手数料	定額、借入額の一定割合など
	住宅ローン保証料	借入額、返済期間により異なる 一部の金融機関ではかからない場合もある
	火災保険料、地震保険料特約	建物の所在地、建物の構造、保険の契約期間により異なる
	団体信用生命保険料	借入額、返済期間、保障内容により異なる 一部の金融機関ではかからない場合もある
	登録免許税(抵当権設定)	借入額により異なる
	登記手数料(抵当権設定)	司法書士により異なる

●その他かかる費用

土地・中古住宅	固定資産税清算金	前所有者との間で清算(1年分を日割り計算など)
引っ越し時	引っ越し代、粗大ゴミ処分費など	50万円～100万円程度
一戸建て	地鎮祭、上棟式、水道加入金など	40万円程度
建て替え	解体工事費用、仮住まい費用	解体工事費用 150万円程度 仮住まい費用 家賃約10か月分+引っ越し費用
マンション	修繕積立金(一時金)	30万円程度

「しんくみ」には、銀行にない利用分量配当があります

- 営利を目的としない「しんくみ」には、出資配当とは別に「利益は利用者に還元する」という組合存立の趣旨に従い、組合員が組合の事業(貸出金と預金)を利用した分量に応じて行う「利用分量配当制度」があります。
- 利用分量配当が、貸出金利息100円につき5円の場合、元利均等返済、変動金利型1.875%、期間30年の条件で3,000万円のご融資を受けると、1年目の利息は約55万6千円となり、その配当金は27,800円になります。これを実質金利に換算すると、約0.1%の引き下げ効果に相当します。
- 「しんくみ」は、常に組合員が気軽に相談、利用できる業務姿勢をモットーとし、組合の利益は全ての組合員へ公平に還元することとしております。
- 利用分量配当は、事業年度の営業実績によっては配当できない場合があります。

信用組合は、退職金によるローンの清算をお願いしておりますが、皆様のご要望に応え退職後も返済を続けることができる「継続ローン」という制度があります。

「継続ローン」とは、退職金での清算が困難な方、また、お客様のご希望により退職後も返済を続けたい方がご利用いただける制度ですので、安心して住宅ローンをご利用いただけます。

ただし、退職した時点で「退職金」を受領されることから、お客様にご理解、ご協力を得たうえでお手続きをさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

しんくみ住宅ローン商品概要説明書(2025 年 10 月 1 日)

ご利用いただける方	以下の条件を満たす個人の方 ・当組合出資金を保有する組合員で、満 20 歳以上、勤続 1 年以上の方 ・当組合組合員と生計を一にする配偶者で、組合員の利用する住宅ローンの連帯債務者、満 20 歳以上、正社員として勤続 1 年以上の方	返済方法	・元利均等返済、または元金均等返済からご選択いただけます。 <元利均等返済> 元金と利息の合計額を調整し、返済額が返済期間中同額になるようにする返済方法です。 <元金均等返済> 毎月決まった元金に利息を加え合計額を毎月返済額にする返済方法です。 なお、返済額は、毎月変動します。 ・「毎月返済」と「ボーナス併用返済」からお選びいただけます。「ボーナス併用返済」は、6ヶ月ごとの毎年1月及び7月の約定返済日になります。 ・約定返済日は、毎月 15 日とさせていただきます。なお、約定返済日が「土曜日」、「日曜日」、「祝祭日」、「国民の休日」の場合には翌営業日といたします。
資金使途	・住宅の購入・建築・増改築・修繕資金、マンション購入資金、住宅用土地の購入資金、住宅ローンの借換え資金、車庫・外構工事等住宅関連施資金、親・子及び3親等以内の親族への援助資金 ・上記資金に付帯する各種諸費用及び引越費用	繰上返済等	繰上返済を実施する場合には、「繰上返済等依頼書(兼口座振替依頼書)」の提出が必要となります。
お借入額	1万円～8,000 万円以内(1万円単位) ・1 組合員に対する最高額は 7,000 万円となります。 ・1 世帯に対する最高額は 8,000 万円となります。	手数料	一部繰上返済手数料、各種変更手数料、事務手数料等は、現在かかりません。 ただし、期間固定型の特別金利適用期間中に他金融機関へ借換えを実施した場合には、完済手数料として 50,000 円に消費税を加算した金額が発生します。
お借入期間	1 年以上 35 年以内 連帯債務者の方は、原則 60 歳までとなります。	保証人・保証料	・ご希望金額 200 万円までは原則不要です。 ・ご希望金額 201 万円以上の場合には連帯保証人(配偶者・保証能力のある親族または組合員)を1名立てていただきます。 ・物件の共有者の方は、連帯保証人としてのご協力が必要です。 ・連帯保証人(配偶者・保証能力のある親族または組合員)を立てていただいた場合は、保証料のお支払いはありません。 ・保証契約を利用される場合は、別途保証料・事務手数料・団体信用生命保険料が発生します。 (例)ご融資金額 100 万円、20 年返済の保証料:11,369 円～71,059 円
お借入金利	・お借入金利は、原則お申込日、契約日の何れか低い方の金利が適用されます。ただし、資金使途が「借換え資金」の場合は、契約日の金利が適用されます。 <変動金利型> ・毎年4月及び 10 月に市場金利等を勘案し金利の見直しを実施します。 ただし、金融情勢の変化、その他相当の事由により金利見直し時期以外にも変更を実施する場合があります。金利が変動した場合には、それに合わせ返済金額が変動します。 <期間固定型> ・ご選択いただきました期間固定金利適用期間中は、固定金利となります。 ・期間固定金利適用期間の選択は、5年、10年、20年のどれかとなり、新規申込の場合に限り、どの商品を選択しても固定期間終了まで「店頭基準金利」より 2.200%優遇する特別金利を適用します。 ・特別金利適用期間終了後は、お申し出がない場合には変動金利型へ移行し、変動金利型を含むどの商品を選択しても返済完了まで「店頭基準金利」より 1.000%優遇します。 ・各商品の店頭基準金利は、毎月決定します。変動が認められる場合には、当組合の店頭、ホームページ等で公表します。	担保	・ご融資対象となる土地及び建物に、原則第一順位の抵当権を設定登記させていただきます。 ・担保設定に要する費用につきましては、組合員様にご負担いただきます。 ・マンションを除く借地、保留地上の建物もしくは当組合が必要と判断する場合は、火災保険の保険金請求権等に質権を設定させていただきます。
お申込みに必要な書類	・直近の給与明細書(写) ・前年の源泉徴収票(写) ・当組合届出印 ・売買契約書(写) ・重要事項説明書(写) ・工事請負契約書(写) ・建築確認済証(写) ・全部事項証明書(写) ・土地の公図(写) ・建物の平面図、立面図(写) ・連帯保証人、連帯債務者予定者様のご本人確認書類(写) ・その他当組合が必要とする書類 ※連帯保証人、連帯債務者予定者様の源泉徴収票等収入証明書(写) ※東京都職員共済組合の償還表(写) ※住民票(写) ※他金融機関の返済予定表(写) ※個人情報情報(写) ※健康診断書(写)ご希望金額 3,000 万円を超える方 ※印は、該当する方のみ必要になります。	その他	・印紙税、抵当権設定にかかる登録免許税、司法書士あての報酬が必要になります。 ・お申込みに関しては、当組合所定の審査が必要になります。審査結果によっては、ご希望に添いかねる場合がありますので、あらかじめご了承ください。 ・退職時に融資残高がある場合は、原則退職金で全額ご清算していただきます。 ・金利及び返済額については、店頭、お電話または当組合ホームページでご確認ください。 ・金融情勢により募集を中止することがあります。 ・概要説明書は、店頭、または当組合ホームページでもご確認ください。 <東京消防信用組合ホームページ> https://www.shoubou.co.jp/
火災保険	・加入のお願いをしております。未加入の場合は、罹災されると保険金で住宅ローンを返済することができず、再建築費用の借入が困難になる場合があります。 ・当組合の審査結果により、ご加入いただいた保険の保険金請求権等に質権を設定させていただく場合があります。	苦情処理措置及び紛争解決措置	・苦情処理措置 ご契約内容や商品に関する相談、苦情、お問合せは、お取引先店舗または下記の窓口をご利用ください。 【東京消防信用組合 総務部総務課】 住 所:東京都千代田区大手町1-3-5(東京消防庁内) 電 話:03-3212-4050 受付時間:午前8時 30 分～午後5時15分 (土日及び金融機関の休日を除く) なお、苦情手続きについては、別途リーフレットをお申し付けいただくか、当組合ホームページをご覧ください。 また、苦情等のお申出は、当組合のほか下記の機関でも受付しています。 詳細は、当組合総務部総務課へご相談下さい。
団体信用生命保険	・金額の如何に係らず加入申請が可能となります。その加入申請に基づき保険会社による審査が実施されます。なお、加入可能となった場合の保険料は当組合で負担いたします。 ・審査後加入謝絶となった場合であっても融資実行は可能です。その際は、団体信用生命保険での保障は対象外になります。	名 称	東京地区しんくみ苦情等相談所 (一般社団法人 東京都信用組合協会) しんくみ相談所 (一般社団法人 全国信用組合中央協会)
利用分量配当制度	協同組合組織の金融機関に認められている特別な配当金です。 1年間にお支払い、またはお受け取り頂いた利息に対して配当金をお支払いします。そのことにより借入金の実質金利は低くなり、預金の実質金利は高くなります。なお、当組合の営業実績により配当されない場合もあります。 【参考】令和 5 年度配当実績:貸出金利 100 円につき5円を配当しております。 10 年期間固定型商品、年 1.150%の実質金利は、約 1.0925% {1.150%×(1 - 5/100)}となります。	住 所	〒104-0031 東京都中央区京橋 1-9-5(全国信用組合会館内) 〒104-0031 東京都中央区京橋 1-9-5(全国信用組合会館内)
住宅ローン利用後の融資商品金利優遇	<優遇適用商品①> ・住宅リフォームローン <優遇適用商品②> ・住宅諸費用ローン ・無担保住宅ローン ・インテリアローン ・マイカーローン(変動金利型) ・学費ローン ・プライダルローン ・トラベルローンプラス ・医療福祉ローン <金利優遇幅> ・優遇適用商品①の「店頭基準金利」から 1.000%の優遇となります。 ・優遇適用商品②の「店頭基準金利」から 0.200%の優遇となります。 <金利優遇が失効する場合> 有担保住宅ローンの残債が借換えによる繰上返済で消滅した場合は、金利優遇の特約は消滅します。ただし、通常返済及び自己資金による場合はこの限りではありません。 <失効した場合は店頭基準金利への変更> 特約が消滅した場合の店頭基準金利の適用については、次のとおりとします。 なお、15 日が休日の場合は翌営業日となります。 ・有担保住宅ローンが消滅した日付が1日から当月 14 日までの場合は、前月の利入日に遡り店頭基準金利に変更します。 ・有担保住宅ローンが消滅した日付が 15 日から月末までの場合は、当月の利入日に遡り店頭基準金利に変更します。	電話番号	03 -3567-6211 03 -3567-2456
		受付時間	月～金(祝日及び金融機関休業日を除く) 9:00～17:00 月～金(祝日及び当協会の休業日を除く) 9:00～17:00
		名 称	東京弁護士会紛争解決センター 第一東京弁護士会仲裁センター 第二東京弁護士会仲裁センター
		住 所	〒100-0013 東京都千代田区霞が関1-1-3 東京都千代田区霞が関1-1-3 東京都千代田区霞が関1-1-3
		電話番号	03-3581-0031 03-3595-8588 03-3581-2249
		受付時間	月～金(除 祝日、年末年始) 9:30～12:00、13:00～15:00 月～金(除 祝日、年末年始) 10:00～12:00、13:00～16:00 月～金(除 祝日、年末年始) 9:30～12:00、13:00～17:00
		上記センターで紛争の解決を図ることも可能ですので、当組合総務部総務課または「しんくみ相談所」へお申出下さい。また、組合員様が直接、仲裁センター等へ申し出ることも可能です。	