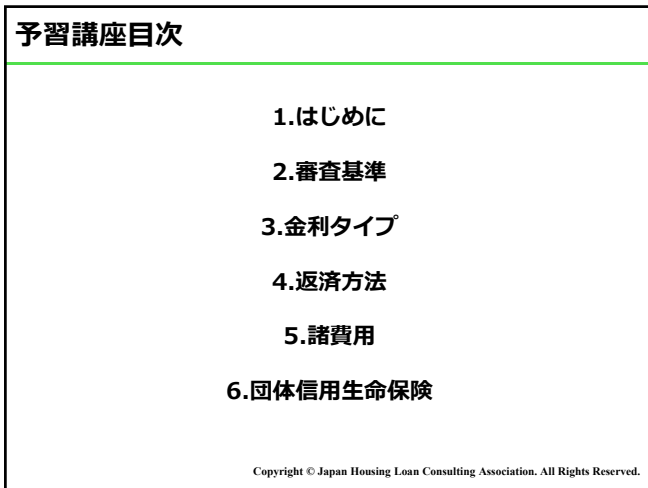
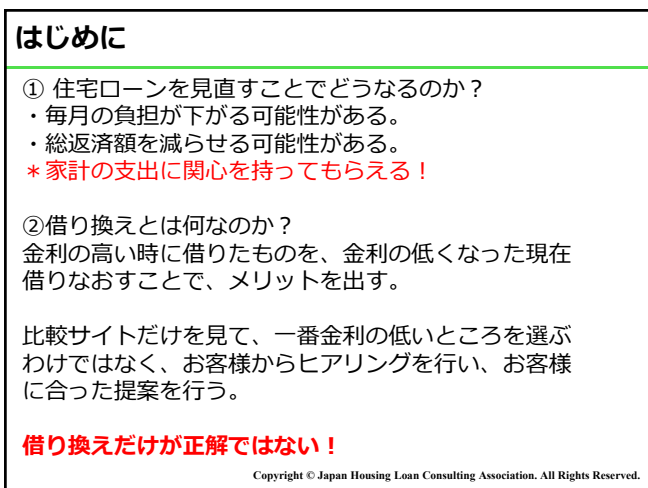


1



2



3

審査基準

・年収と返済負担率

返済負担率・返済比率（辺比）とは？



年収に対して年間返済額が
何%を占めるのか？

(例)
月10万・返済年間120万円
500万円（年収）の場合

$120万 \div 500万 = 0.24$ （24%）
この場合の返済比率は24%

金融機関は返済比率30%～35%以内で融資

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

4

審査基準

・完済年齢、勤務先、勤続年数

一般的には返し終わる年齢（完済年齢）が80歳までと決まっている



勤務先の評価順

公務員・一部上場企業
公務員に準ずる団体職員
地元の大きな企業（資本金・従業員数）
中小零細企業
オーナー社長（状況による）
個人事業主（状況による）
契約社員・派遣社員

勤続年数は最低1年以上。事業主は3年以上。

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

5

審査基準

・健康状態、個人信用情報

ワイド団信（引受緩和型）もありますが、
第一分野に条件なしで加入できることが条件です。

個人信用情報（個信）

名前・生年月日・住所・電話番号・勤務先・免許証の番号

利用した会社の名前（〇〇クレジットなど）
いくらのものを何回払いで買ったか？
毎月きちんと返済しているか？



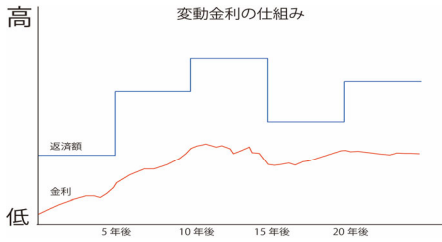
もし、延滞がある場合審査結果は厳しいものになる可能性が高い。
スマホの分割・奨学金の返済など意外なものも必ずチェック！

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

6

金利タイプ

・変動金利



主な特徴

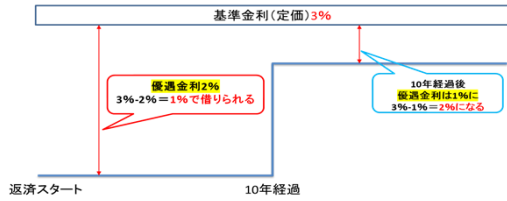
- ・借り入れ当初の金利が低く、当面の返済額を抑えることができる。
- ・金利上昇により返済額が増える。
- ・返済額が5年毎に見直される。
- ・5年後に返済額が上がっても、125%まで。
- ・将来的に金利上昇の可能性がある。

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

7

金利タイプ

・期間固定選択型



主な特徴

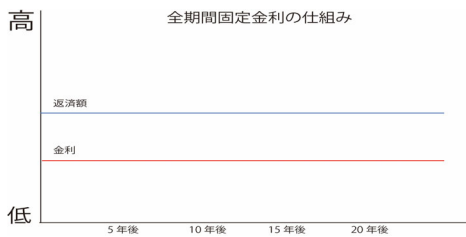
- ・希望する一定期間のみ金利を固定できる。
- ・全期間固定金利より金利は低く設定されている。
- ・固定期間終了後に金利が上昇している可能性がある。

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

8

金利タイプ

・全期間固定型



主な特徴

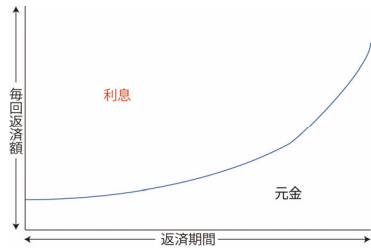
- ・返済額は完済するまで変わらない。
- ・借り入れ当初の金利が他の金利タイプに比べて高い。
- ・返済額が変わらないので、金利上昇のリスクがない。

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

9

返済方法

・元利均等返済



主な特徴

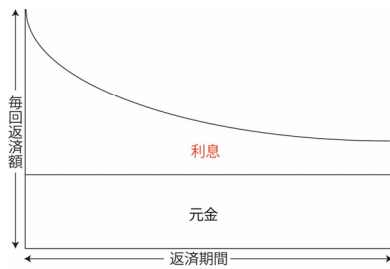
- ・返済額は返済するまで変わらないので、返済計画がたてやすい。
- ・元金均等返済に比べ、当初の返済額を低くおさえることができる。
- ・元金均等返済より総返済額が多い。
- ・元金の減り方が遅い。

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

10

返済方法

・元金均等返済



主な特徴

- ・返済が進むにつれて、返済額が徐々に少なくなる。
- ・元利均等返済に比べ、当初の返済額が高くなる。
- ・元利均等返済より総返済額が少ない。
- ・元金の減り方が一定。

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

11

諸費用

・借り換えにかかる諸費用（税金）

印紙

100万円超500万円以下	2,000円
500万円超1000万円以下	10,000円
1000万円超5000万円以下	20,000円
5000万円超1億円以下	60,000円

登録免許税

借入額×0.4%（設定）
不動産の筆数×1,000円（抹消）

司法書士報酬

依頼先によって変動あり（7～10万円ほど）

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

12

諸費用

- ・ 借り換えにかかる諸費用（銀行）
 - ・ 保証料
 - ・ 融資事務手数料
 - ・ 一括返済手数料
 - ・ 団体信用生命保険料

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

13

団体信用生命保険

- ・ 団体信用生命保険とは
- ・ ワイド団信
- ・ 機構団信（フラット35）
- ・ 民間生命保険
- ・ 告知事項

Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

14

本講座で深く学ぶための第一歩としてこの動画を役立ててください。
本講座でお目に掛かれることを楽しみにしております！



Copyright © Japan Housing Loan Consulting Association. All Rights Reserved.

15
