

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第11期 第1日目(ZOOM)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事 鴨藤 政弘

実践講座の進め方

講座で使用するPPTデータは、PDFにて受講生専用コンテンツページへUPされています。

講座で使用するツール、セミナーPPT等も専用コンテンツページへUPされています。

毎回、講座は、録画、編集してコンテンツページへUPされます。復習用にご利用ください。

コンテンツページ

11期生 専用コンテンツページ



パスワード

metlife11ki

講座の日程

- ①4月26日(月) 13:30～17:00
- ②5月10日(月) 13:30～17:00
- ③5月24日(月) 13:30～17:00
- ④6月 7日(月) 13:30～17:00
- ⑤6月21日(月) 13:30～17:00
- ⑥7月 5日(月) 13:30～17:00
- ⑦7月20日(火) 13:30～17:00
- ⑧8月 2日(月) 13:30～17:00
- ⑨8月23日(月) 13:30～17:00
- ⑩9月13日(月) 13:30～17:00

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎(返済予定表回収)
- 銀行の考え方
- 金融電卓の使い方
- 借換えセミナーの内容理解・ロープレ(金利の重さ等)
- 火災保険の必勝提案法
- マーケティング(パーフェクト・カスタマー)
- 営業心理学
- プロフィール作成
- ピストルとナイフ作戦の実践
- エアー札束を掴む練習＝比較表の作成
- 防衛金利の計算(実践・自動計算)
- 紹介のもらい方

本日のスケジュール

- ① 実践講座の進め方 1分スピーチ 注意事項
- ② 銀行の審査の裏側・審査方法
- ③ 住宅ローンの基礎 1. 2. 3.
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

本講座で成果の出る人の特徴

個人レベル

① 圧倒的なスピード感
30点で合格！

② 圧倒的な文字量(行動)
行動 = 言葉の定義 明確さ(目標と目的)

金鉱山の法則

1オンスの金の産出に金鉱山はどのくらい必要？
1オンス = 約31グラム

本講座で成果の出る人の特徴

グループレベル

① 愚直な実践

行動が優先 出来るとしたら……

② 報連相

経験、年齢関係なし

反省はOK！ 否定はNG！

創発(グループ・ダイナミクス)

を起こせるか！

報 連 相

報告！

- **成功事例**

上手くいったこと

やったこと 否定しない、されない

あなたの経験は他のメンバーの**知恵**になる

1日は24H 成果の出る人は1日36H 48H

- **失敗事例**

他のメンバーの**勇気**になる

渡い鳥経営

渡り鳥経営



連絡！

- **グループの横のつながり
グループ内での協力(課題提出)**
- **交流、FBグループを活用！
GHT A級の行動 B級の行動 P&S
行動したら、FBグループへ投稿！
1人 最低週一回は、投稿してください！**
- **質問はFBグループへ**

相談！

ほぼ毎回、課題が出ます！

自分一人では、分からない、対応できない！

そんな場合でも…

カンニング有り

グループメンバーに相談

事務局(栗山、長谷川)、私(鴨藤)に相談！

1分スピーチ

①自己紹介

②超実践講座に期待すること！

班長決め

グループの班長を決めます

Aチーム 高橋さん 丸重さん 山本さん

Bチーム 安藤さん 中島さん 野田さん 萬部さん

ほぼ毎回、課題が出ます！

原則、期日までに班長さんに提出

カンニング、情報共有OK！

班長さんは全員分をまとめて

FBへ投稿してください！

第11期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンのアプローチから

生命保険・火災保険の契約・紹介につなげる！

全員結果を出す！

目的

コンテンツホルダーとなし、
リストホルダーと組む！

講座終了後も

継続的に

住宅ローンのアプローチから
ご紹介により

生命保険・火災保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

住宅ローンの基本

全ての基本はこの話！

超重要！

銀行にとって

『住宅ローンとは？』

銀行の裏側・審査方法

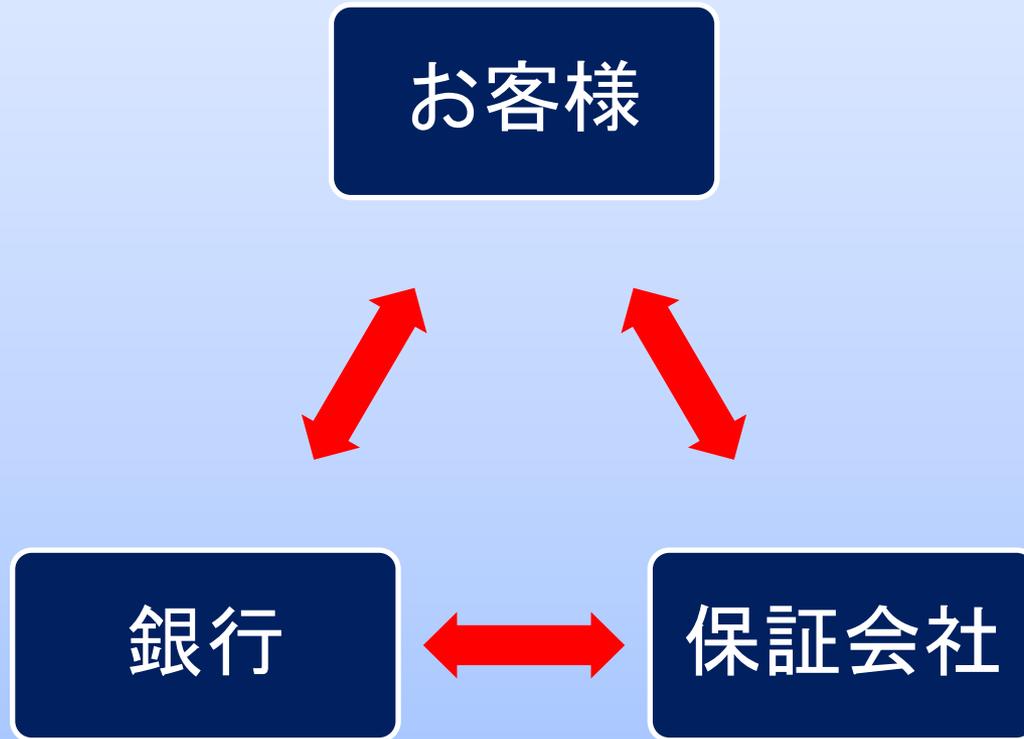
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が**審査**、支店長が**決済**

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



審査のポイント

ポイントは2つ 何を見ているのか？

① ヒト 人物

② モノ 土地・建物

審査のポイント

① ヒト 人物

返済財源は所得

仕事 勤務先 勤務年数 年齢 健康

収入 年収は？

年間返済比率

年間返済額

税込年収

審査のポイント

② モ/ 土地・建物

担保評価 所在地、面積、構造

建築確認、重要事項説明書

フラット適合証 長期優良住宅…

現金化出来るか？

審査の変化

住宅ローンの**審査**は

チェックシート**減点方式**から

総合評価、**加点方式**へ

銀行のローン推進担当者は**通したい!**

住宅ローンは手堅い商品

保証会社の**保証**(自己資本比率UP)

不良債権にならない

BIS基準 国際基準8%(自己資本比率)

リスクウェイト35%

1億円 = 3500万円

金融庁（住宅ローン）

8. 不動産担保債権(居住用不動産)①

- 現行規則：全額が担保で保全されている場合(LTV≤100%)、35%のRWを適用。全額保全でない場合、75%のRWを適用。
- 最終規則：一定の適格要件を満たす場合、LTVの水準を参照してRWを決定。

－ LTV = 住宅ローン残高 ÷ 担保価値（貸出実行時の計数。但し、各国当局は市場価格の下落を反映するよう求めることも可能）

－ 適格要件（以下6要件を全て満たす必要あり）

①担保が完工物件、②抵当権が法的に実行可能、③銀行が第一抵当権を保有、④債務者が十分な返済能力を保有、⑤担保不動産の適切な評価、⑥債務者の返済能力や不動産評価額等に関する情報の適切な文書化

A. 一般債権のRW

LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	100% < LTV
20%	25%	30%	40%	50%	70%

※適格要件を満たさない場合、債務者のRWを適用（例：リテール向け債権（個人）の場合、75%のRWを適用）。

－ RW決定方法の代替アプローチ

各国裁量で、代替アプローチ（LTV比率55%以下の債権部分を有担保債権とみなして20%のRWを適用し、残りの債権部分を無担保債権とみなして債務者のRWを適用）を採用可能。

11

自己資本比率の計算

$$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資産}}$$

自己資本比率

RW 35%

$$\frac{5}{100}$$

5%



$$\frac{5}{35}$$

14.28%

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

儲かる！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

不良債権(信用)リスク ⇒ 保証会社 ○

金利変動(損失)リスク ⇒ 変動金利 ○

住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を増やしたい。
担当者には、**ハルマ**がいます！

住宅ローンの話をするなら、**ハルマ**がある担
当者にすると効果的！

新規はローンセンターまたは、推進店！

勉強会・集中持ち込みで担当者の**ハルマ**達
成のお手伝い！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが…

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある…

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば…

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか…

住宅ローンの基礎 (1)

- 返済予定表、返済明細表の見方
- 金利の種類と選び方
 - ①変動金利型
 - ②固定金利期間選択型（10年固定等）
 - ③全期間固定金利型（フラット35等）
- 返済方法
 - 元利均等返済・元金均等返済

返済予定表の見方

- 現在の残高
- 完済年月日（残年数）
- 金利の種類（変動・固定）
- 金利
- ボーナス払いの有無と返済額

返済予定表

①変動金利



ご返済のお知らせ

金利選択型（変動金利）

令和 2 年 10 月 30 日

借付済額
3559373

借付番号
0100704

ローンコード
0011-401

120080304880

1 - 1

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申しあげます。

さて、利率の見直し

につきましては、下記の通りお取り扱いたしましたので、お知らせいたします。

今後毎年2回利率を見直し、翌6カ月分のご返済予定表をお送りいたします。

（変動金利型のしくみの概略については裏面をご覧ください。）

三菱UFJ銀行

支店：829 横浜支店

TEL 072 (638) 8861

176990-B04A1A1176990#
829-1030-009261* 154-A(001/001)

保証会社名 三菱UFJ住宅ローン保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高	25-011-095	お借入日	平成 20 年 12 月 19 日	ご返済方法	元利均等返済		
内 毎月分	25-011-095	ご返済期日	令和 25 年 12 月 26 日	据置方法等			
ボーナス分	0	利率	1.075	ご返済日	毎月 26 日	ボーナス ご返済月	月と 月
返済加算分	0			ご返済口座			
ご返済金額変更 の有無	無（5年見直し）	利率変動幅	0.000	ご返済条件			
ご返済金額の お取扱い	A	詳細については、裏面 をご覧ください。		短期プライムレート 連動長期貸出金利			

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました変動金利のご返済金額をお知らせするものです。ご希望により随時金利変動方式のご変更をうけたまわります。

※お借入残高は、12月ご返済後の残高を表示しております。

ご返済日	ご返済金額	元金部分		利息部分		返済加算分	未払利息額	ご返済残高	
		毎月分	ボーナス	毎月分	ボーナス			毎月分	ボーナス
03.01.26	102,324	79,919	0	22,405	0	0	24,931,176	24,931,176	0
03.02.26	102,324	79,990	0	22,334	0	0	24,851,186	24,851,186	0
03.03.26	102,324	80,062	0	22,262	0	0	24,771,124	24,771,124	0
03.04.26	102,324	80,134	0	22,190	0	0	24,690,990	24,690,990	0
03.05.26	102,324	80,206	0	22,118	0	0	24,610,784	24,610,784	0
03.06.26	102,324	80,277	0	22,047	0	0	24,530,507	24,530,507	0

* ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

返済計画表

毎度格別のお引立てにあずかりありがとうございます。
 以下の資金にかかる償還日およびご返済内容は本状のとおりとなっておりますので、
 内容をご確認のうえ、本状を大切に保管いただきますようお願い申し上げます。
 なお、返済金額合計と保証料の合計額をお支払ください。

(ご案内期間 2年 1月 25日～ 2年 6月 25日)

作成日 令和 1年 10月 15日

お客様番号	ご融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利子補給	留保金
		J A住宅ローン	24-11-27	有	有				
ご融資金額(円)		うち賞与融資金額(円)	ご融資期限	約定利率(%)		損害金利率(%)	変更予定利率(%)		
36,000,000		12,000,000	27-11-25	0.93500		14.00000	0.93500		
ご融資残高(円)		うち賞与融資残高(円)	利息返済	利率見直し		振替店舗	振替口座番号		
29,978,447		10,014,064	利息後取	6ヶ月					
変更日	作成理由	利率変更予定日							
	利率変更	1-12-26							

利率変更予定として作成しました。

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	2- 1-25	56,275	15,424	71,699	29,575,328	0
2	2- 2-25	56,319	15,380	71,699	29,519,009	0
3	2- 3-25	56,363	15,336	71,699	29,462,646	0
4	2- 4-25	56,407	15,292	71,699	29,406,239	0
5	2- 5-25	56,451	15,248	71,699	29,349,788	0
6	2- 6-25	56,495	15,204	71,699	29,293,293	0
	合計	338,310	91,884	430,194		0

● 明細数が13件を超える場合は、本状を封書にて送付させていただきます。

ご融資金の「利率変更」・「返済予定明細」のお知らせ 作成日 平成 30年 3月 31日

平素は格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。さて、ご利用いただいております変動金利制ご融資金につきまして、特約に基づき下記のとおりご融資利率を変更させていただきますので、ご通知いたします。

また、ご融資利率に変更がない場合については、ご融資金の返済予定明細としてご通知いたしております。

なお、本通知書送付前にご返済のあったものにつきましてはご容赦願います。何卒、ご了承のうえ今後ともよろしくご利用のほどお願い申し上げます。

1. 変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
平成30年 7月21日	21200129	0950	0950	2475	2475	0000
新毎회のご返済額	新ボーナス返済額 新增額返済額	旧毎회のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額			
基準金利	住宅ローン	変動金利連動		(30年 4月 1日現在 2.475 %)		

2. 変更後の返済予定表

個人情報保護のため、番号の一部を非表示にしています。

お客様番号	証券番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	ご融資期限	完済期賦払
		24 127	25000000	59 120	完済ボーナス払
				内ボーナス返済額	返済口座
				内増額返済額	02-****480

回次	約定返済日	ボーナス	毎회のご返済額	計算日数 又は月数		残高	未払利息
				内元金ご返済額	内お利息額		
						20961451	
*旧明細より繰越						20920871	
79	30 820		53192	40580	12612*1	20880259	
80	30 920		53192	40612	12580*1	20839615	
81	301022		53192	40644	12548*1	20798939	
82	301120		53192	40676	12516*1	20758230	
83	301220		53192	40709	12483*1	20717489	
84	31 121		53192	40741	12451*1	20640447	
14	31 121*		100933	77042	23891*6		

注) 「ボーナス欄」・・・「★」印は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。

「未払利息欄」・・・①新利率により計算された約定利息が「毎회のご返済額」を上回る場合、返済額を超えた部分は未払利息となります。

②未払利息は翌月のご返済額から元金返済に優先して支払われます。

③未払利息にさらに利息が付くことはありません。

「*旧明細より繰越」・・・記載の残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または延滞がありましたら、内容について相違することになります。

「新利率欄」・・・利率の変更がない場合、新利率は同一となります。

(お願い) ご返済口座へのご入金はお早めにお願ひ申し上げます。なお、約定返済日に振替できない場合、元金ご返済額に対して延滞金がかかります。

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2018年01月05日)

静岡銀行

様

平素よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をご送付致します。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。
なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願います。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称			
住宅ローンCP包括保証投資変動金利型8.096内			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
16724122	11192620	5531502	
お借入れ日	毎月ご返済分繰上金額	増額ご返済分繰上金額	
2011年07月26日	8163914	3981577	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2032年11月26日			*

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません

お借入れ明細表作成対象期間
2018年01月～2018年12月

新利率 (変更後利率)	今回の利率変更幅	変更前利率	
1.37500%	0.00000%	1.37500%	
ご返済日	増額ご返済分	新毎月ご返済金額	新半年ごと増額ご返済金額
26日	12月06月	50471	151906

「繰延未払利息」のご説明

利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰延未払利息」といいます。「繰延未払利息」が発生した場合は次回ご返済分から「繰延未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰延未払利息」の増額および残高は「繰延未払利息返済額」「繰延未払利息発生額」「繰延未払利息残高」の各欄に記載いたします。

ご返済予定日	ご返済金額	ご返済金額の内訳			ご返済後残高	繰延未払利息発生額	繰延未払利息残高
		元金返済額	利息額	繰延未払利息返済額			
180126	50471	41117	9354	0	12104374	0	0
180226	50471	41164	9307	0	12063210	0	0
180326	50471	41211	9260	0	12021999	0	0
180426	50471	41259	9212	0	11980740	0	0
180528	50471	41306	9165	0	11939434	0	0
180626	151906	124534	27372	0	0	0	0
	50471	41353	9118	0	11773547	0	0
180726	50471	41401	9070	0	11732146	0	0
180827	50471	41448	9023	0	11690698	0	0
180926	50471	41495	8976	0	11649203	0	0
181026	50471	41543	8928	0	11607660	0	0
181126	50471	41591	8880	0	11566069	0	0
181226	151906	125390	26516	0	0	0	0
	50471	41638	8833	0	11399041	0	0
合計	909464	746450	163014	0		0	

253-0042

茅ヶ崎市

お借入れ明細表

作成日 2019年07月29日

毎度お引き立てにあずかりありがとうございます。先にご利用いただきましたご融資金の返済予定は右記のとおりですので、ご確認のうえお手もとの控えとしてご利用ください。

*ご返済は、右記明細の「ご返済合計金額」となります。

店番	お客様番号	お取扱番号	お借入れ明細表作成対象期間		
			2019年08月～2020年12月		
お借入れ日	最終回ご返済日	年利率	ご返済日	増額ご返済月	
2019年07月29日	2054年07月31日	0.85000	31日	06月 12月	
ご返済方法	ご返済金	店番	科目	口座番号	
元利均等返済	振替口座				
	お借入れ金額	円	均等ご返済分	円	増額ご返済分
円	15900000		11900000		4000000
繰越元金	15900000		11900000		4000000
お借入れ時 先払お利息			繰延未払利息残高		

- 所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することができます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。
- ご返済金は上記「ご返済金振替口座」から自動的にお引き落としさせていただきますので、ご返済予定日より前にご預金残高を確認くださいますようお願い申し上げます。
- このお借入れ明細表についてご不明の点がございましたら当店までご相談ください。

KWB10000

L370

ローンコード	ご融資の名称				
20910	住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇包括				
返済回数	返済予定日 年月日	返済元金 円	利息 円	返済合計金額 円	返済後残高 円
1	20190902		12589	12589	15900000
2	20190930		11262	11262	15900000
3	20191031		11262	11262	15900000
4	20191202		11262	11262	15900000
5	20200106		11262	11262	15900000
6	20200131	24676	8429	33105	15875324
7	20200302	24694	8411	33105	15850630
8	20200331	24711	8394	33105	15825919
9	20200430	24729	8376	33105	15801190
10	20200601	24746	8359	33105	15776444
11	20200630	50008	17000		
		24764	8341	100113	15701672
12	20200731	24781	8324	33105	15676891
13	20200831	24799	8306	33105	15652092
14	20200930	24817	8288	33105	15627275
15	20201102	24834	8271	33105	15602441
16	20201130	24852	8253	33105	15577589
17	20210104	50221	16787		
		24869	8236	100113	15502499

- お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません

株式会社 静岡銀行 辻堂支店

電話番号 0466-34-2611

0516-0392***-80-00002-0208685 (000023-000003) 4251

0185

保証
番号

SCG様式15-1
(お客様用)

令和 1年 7月 8日

保証手續のご案内

(ご案内発行日兼)
(保証委託契約日)

様

静銀信用保証株式会社

(静岡銀行 湘南ローンセンター 扱)
辻堂支店

貴殿よりお申込みのありましたローン保証について、下記のとおりご案内しますので、よろしければご契約の諸手続きを申込店においておとりください。
つきましては、申込店の窓口へご実印ならびに銀行取引ご印鑑をご持参のうえ、下記担保関係書類についてご契約し、登記手続きをお願いいたします。

融資予定日	令和 1年 7月 31日	保証期間	融資実行日より 35 / 0年
保証金額	1,590 万円	金利	固定変動ミックス型 (当初変動金利)
融資形態	証書貸付 住宅ローン	返済方法	銀行所定の方法 元利均等返済
合 計	32,400 円	内 事務手数料	30,000 円
		内 消費税	2,400 円
保 証 料			0 円
担 保	当社の所定によります	担保順位	土地 / 番、建物 / 番
その他 条 件			

(ご注意)

- 事務手数料について
保証金額が3百万円未満または保証期間1年未満の場合は、事務手数料はいただきません。
- 保証料・事務手数料のお支払い方法について
保証料はご融資の日までに取扱店からご請求申しあげます。
- 火災保険契約について
担保建物については保証金額にかかわらず、原則として時価相当額の長期火災保険に加入していただきますのでご承知おきください。

○担保等関係必要書類 (該当○)

1	抵当権設定契約証書	6	担保差入れに関する念書
2	登記用委任状	7	仮換地 (共有物分割登記) に関する念書
3	印鑑証明書 (通)		
4	権利証		
5	火災保険関係書類		

ご融資金ご返済明細表

お客様番号 [REDACTED]	口座番号 [REDACTED]	代理貸付口座番号	商品種類 ライフ住まいリングB	払込日 13日	横浜信用金庫 取扱店 野毛町支店 TEL 045-241-1611 発行日 2年 6月 1日 住宅ローンプライム
返済方法 元利均等	振替口座 [REDACTED]	ご融資日 24 6 8	ご融資額 44500000	条件変更日	条件変更時残高

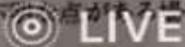
返済内容 毎月 ボーナス	ご融資金内訳 44500000	返済開始日 24 6 13	周期 1	回数 420	返済額 135631	ステップ1返済額	ステップ2返済額	最終返済日 29年 5月 13日	次回割賦 見直し年月 4年 1月	
									旧利率%	1.475

ご返済日	うち元金	うちお利息	日/月数	ご返済合計額	ご融資残高	お利息不足額	適用利率%
2. 7.13	91559	44072	1	135631	36033289		1.475
2. 8.13	91671	43960	1	135631	35941618		1.475
2. 9.13	91783	43848	1	135631	35849835		1.475
2.10.13	91895	43736	1	135631	35757940		1.475
2.11.13	92007	43624	1	135631	35665933		1.475
2.12.13	92119	43512	1	135631	35573814		1.475

いつも当金庫をご利用いただき、誠にありがとうございます。

さて、お客さまにご利用いただいております上記のご融資について、ご返済予定表をご案内させていただきます。

ご不明な点がございましたら、当金庫担当者または融資課までお問い合わせください。



① 変動金利

金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

- ①金利は6か月毎の見直し
- ②返済額は5年毎の見直し
- ③125%ルール
(返済額は従前の1.25倍まで)
33,423,633円 30年返済

当初の金利：0.5%

<毎月返済額>

100,000円

返済スタート

金利：3.0%にアップ

(本来なら、136,825円)

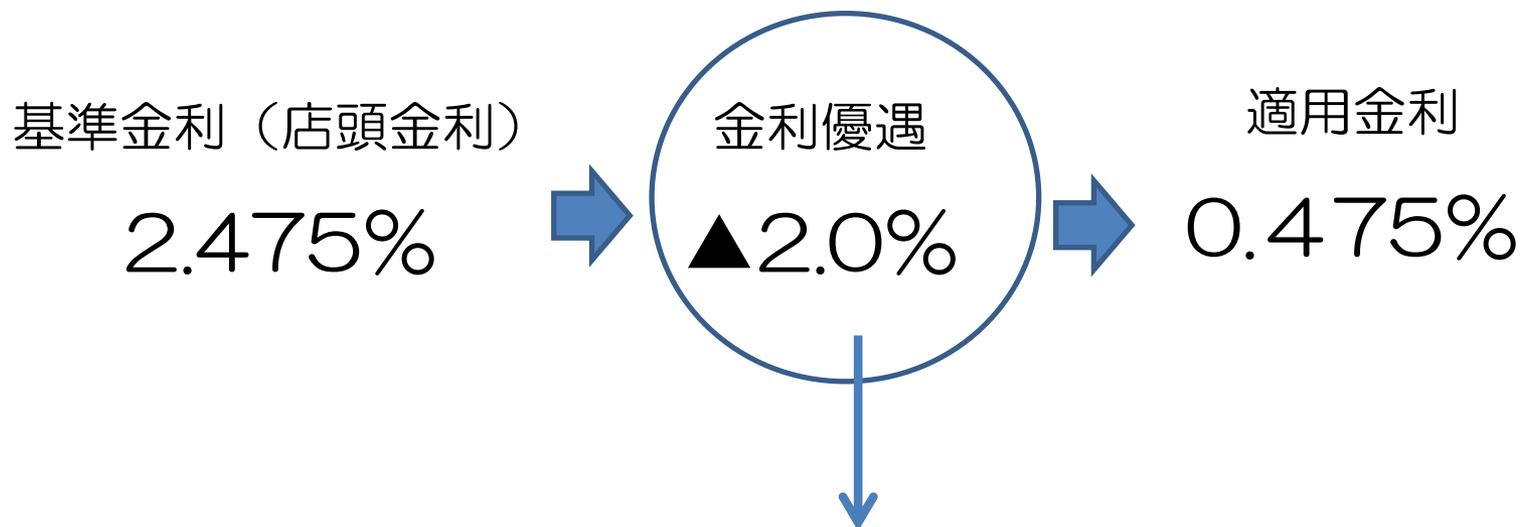
<毎月返済額>

従前の返済額の1.25倍までなので、
125,000円

6年目

借入残高：約2,819万円

住宅ローン金利は割引されている！



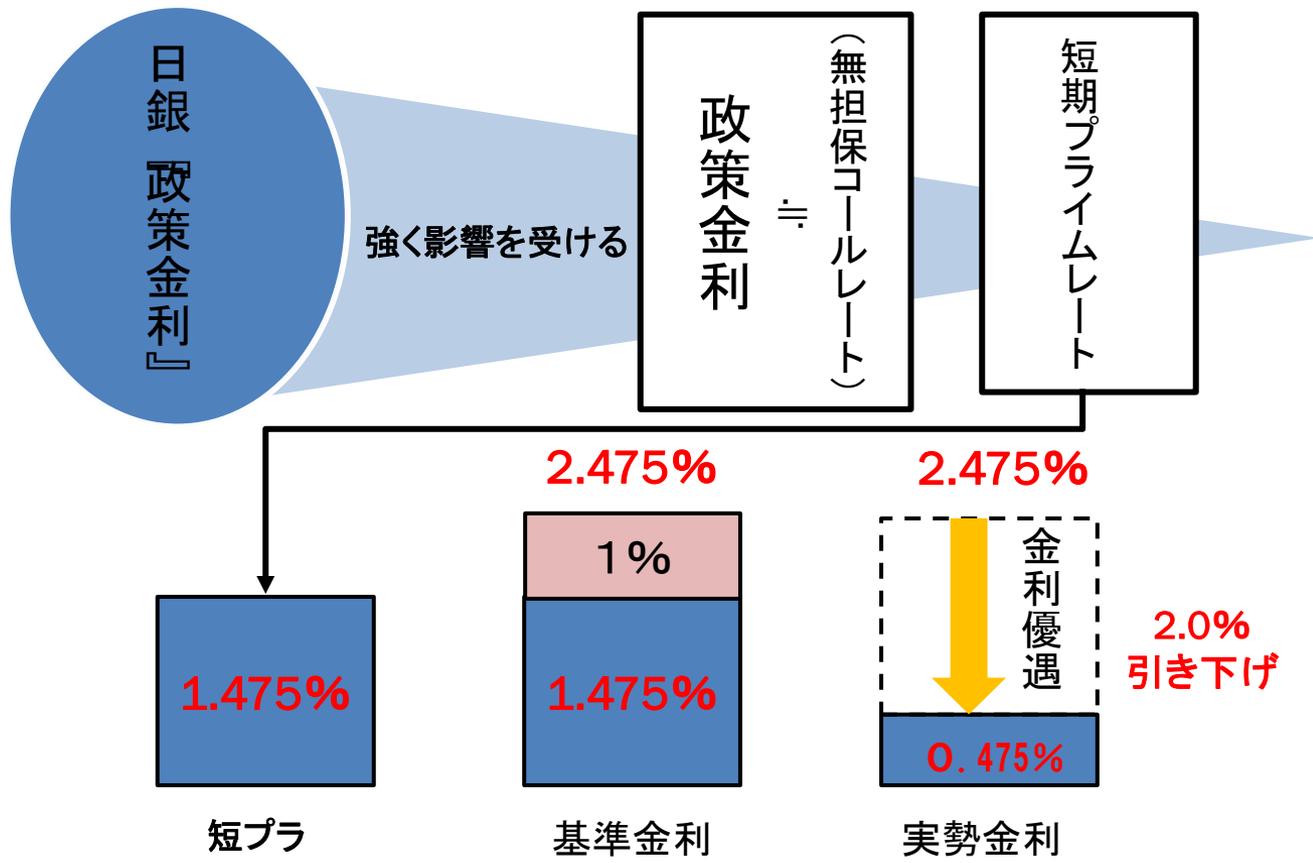
「金利優遇」を契約している！！

変動金利の基準金利

**基準金利（店頭金利）は
日銀の政策金利（無担保コール）
に強く影響を受け、連動して動く**

基準金利＝

『短期プライムレート』＋1.0%



ネット専用住宅ローンの金利（2021年4月にお借り入れの場合）

（事務手数料型）

変動金利	固定3年	固定10年
年 0.475 % （店頭表示金利 年 2.475%）	年 0.34 % （店頭表示金利 年 2.94%）	年 0.74 % （店頭表示金利 年 3.39%）
完済まで その時点の店頭表示金利 より 年 -2.00 %	4年目以降完済まで その時点の店頭表示金利 より 年 -1.75 %	11年目以降完済まで その時点の店頭表示金利 より 年 -1.50 %

上記は、2021年4月お借入時の適用金利であり、金利および店頭表示金利からの引下幅は毎月見直しを行います。また、お申込時ではなく実際にお借り入れいただいた日の金利が適用となります。

- ※ 審査結果等によっては、ご利用いただけない場合があります。
- ※ 適用金利は、金利動向によっては月中に変わることがあります。
- ※ 当行住宅ローンからのお借り替えにはご利用いただけません。
- ※ 金利情勢等により商品内容を見直す場合や予告なく取り扱いを中止する場合があります。

変動金利の基準金利 改定履歴

変動金利でお借入れいただいている場合、年2回（4月1日、10月1日）の基準日に、借入金利の見直しを行います。借入金利は「金利変更時の基準金利」－「引下幅」となります。引下幅はご契約月などによりお客さまごとに異なりますので、住宅ローンマイページよりご確認ください。

改定日	基準金利
2020年10月1日	2.341%
2020年4月1日	2.341%
2019年10月1日	2.341%
2019年4月1日	2.341%
2018年10月1日	2.341%
2018年4月1日	2.341%
2017年10月1日	2.341%
2017年4月1日	2.341%
2016年10月1日	2.341%
2016年4月1日	2.341%
2015年12月1日	<u>2.412%</u>

融資手数料型と保証料一括前払い型と 保証料金利上乘せ型って？

住宅ローンをお借入れいただく場合、当社指定の保証会社をご利用頂くことになります。保証会社をご利用頂くにあたっては保証料などの初期費用がかかりますが、お客さまによっては月々の返済を抑えたい方や、初期費用を抑えたい方、さまざまいらっしゃいます。

そこで当社では保証料のお支払方法について、「融資手数料型」「保証料一括前払い型」「保証料金利上乘せ型」という3つのプランをご用意しました。

例えば3,000万円を返済期間35年間変動金利でお借入れ頂き、店頭金利が2.475%のまま全期間変動がなくボーナス返済なしと仮定した場合、それぞれのプランを比べてみましょう

低い金利で長く借りて、月々の返済額を抑えたい方におすすめ	繰上返済をしてできる限り早く返済したい方におすすめ	初期費用を抑えたい方におすすめ
融資手数料型	保証料一括前払い型	保証料金利上乘せ型
適用金利		
🏆 0.470%	0.525%	0.725%
月々のお支払い		
🏆 約77,478円	約78,207円	約80,895円
35年間の総返済金額		
🏆 約3,254万円	約3,285万円	約3,398万円

初期費用		
	事務取扱手数料	
33,000円	33,000円	33,000円
☀️ 不要	保証料 約618,000円	☀️ 不要
660,000円	融資手数料 ☀️ 不要	☀️ 不要
	初期費用の合計金額	
計693,000円	計651,000円	☀️ 計33,000円

10年後に全額繰上返済した場合		
	10年間の総返済金額	
☀️ 約3,123万円	約3,137万円	約3,190万円
なし	戻し保証料 ^② ☀️ 約22万円	なし
	合計総返済金額	
約3,123万円	☀️ 約3,115万円	約3,190万円

変動金利ランキング

2021年4月・変動金利

1位	みずほ銀行（ネット専用）	0.375%
2位	 PayPay 銀行	0.38%
3位	auじぶん銀行	0.41%

② 10年固定 (固定金利期間選択型)

金利の種類と選び方

～固定金利期間選択型のしくみ～

< 10年固定の場合 >

A：当初期間優遇タイプ →当初2.4%優遇、11年目以降1.4%優遇
10年固定 基準金利 3.1%

B：全期間一律優遇タイプ→全期間1.9%優遇
10年固定 基準金利 3.1%

※ 3,000万円を借入れ、基準金利が将来も変わらなかった場合

		10年固定金利の場合	返済期間25年	返済期間35年
A	当初期間優遇 タイプ (0.7%) (1.7%)	当初10年間の 毎月返済額	109,034円	80,556円
		11年目以降の 毎月返済額	117,302円	90,741円
		総返済額	約3,420万円	約3,689万円
B	全期間一律優遇 タイプ (1.2%)	期間中の 毎月返済額	115,798円	87,510円
		総返済額	約3,474万円	約3,675万円

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

新規お借入れの場合

お借換えの場合

住宅ローン

金利プラン	店頭表示 金利	ずーっとお得！ 全期間型		はじめがお得！ 当初型	
		融資手数料型	保証料 一括前払い型	融資手数料型	保証料 一括前払い型
		全期間 最大年 ▲2.005%	全期間型 最大年 ▲1.950%	当初：最大年 ▲2.055%～ ▲3.255% 固定期間終了後最 大年▲1.655%	当初：最大年 ▲2.0%～ ▲3.2% 固定期間終了 後最大年 ▲1.6%
変動金利	2.475%	0.470%	0.525%	-	-
固定2年	3.000%	0.995%	1.050%	0.945%	1.000%
固定3年	3.000%	0.995%	1.050%	0.945%	1.000%
固定5年	3.050%	1.045%	1.100%	0.995%	1.050%
固定7年	3.150%	1.145%	1.200%	1.095%	1.150%
固定10年	3.350%	1.345%	1.400%	0.695%	0.750%
固定15年	3.750%	1.745%	1.800%	1.695%	1.750%
固定20年	4.300%	2.295%	2.350%	1.045%	1.100%

※ 「保証料金利上乘せ型」の場合は、「保証料一括前払い型」の金利に年0.2%を加えた金利となります。

※ 表示されている適用金利は、最大金利引き下げ時のものとなります。

※ 適用される金利引下げ幅は、お借入内容や審査結果によって決定いたします。

ネット専用住宅ローンの金利（2021年4月にお借り入れの場合）

（事務手数料型）

変動金利	固定3年	固定10年
年 0.475 % (店頭表示金利 年 2.475%)	年 0.34 % (店頭表示金利 年 2.94%)	年 0.74 % (店頭表示金利 年 3.39%)
完済まで その時点の店頭表示金利 より 年 -2.00 %	4年目以降完済まで その時点の店頭表示金利 より 年 -1.75 %	11年目以降完済まで その時点の店頭表示金利 より 年 -1.50 %

上記は、2021年4月お借入時の適用金利であり、金利および店頭表示金利からの引下幅は毎月見直しを行います。また、お申込時ではなく実際にお借り入れいただいた日の金利が適用となります。

- ※ 審査結果等によっては、ご利用いただけない場合があります。
- ※ 適用金利は、金利動向によっては月中に変わることがあります。
- ※ 当行住宅ローンからのお借り替えにはご利用いただけません。
- ※ 金利情勢等により商品内容を見直す場合や予告なく取り扱いを中止する場合があります。

当初期間終了後の金利引下幅

ご契約時に決定いただいた金利タイプを変更する場合、その後の金利引下幅も変更となります。

- ❗ 当初ご選択いただいた固定金利特約期間終了後は、お申し出がない限り変動金利へ変更となります。
- ❗ 固定金利特約期間終了後の借入金利は、「金利変更時の基準金利」 - 「引下幅」が適用されます。
- ❗ 金利タイプの変更については、以下よりご確認ください。

➡ 金利タイプの変更

当初ご選択の金利タイプ	当初ご選択の固定金利特約期間終了後の金利タイプ	引下幅
当初2年	変動	-1.690%
	固定金利特約	-0.800%
当初3年	変動	-1.690%
	固定金利特約	-0.800%
当初5年	変動	-0.800%
	固定金利特約	-0.800%

当初10年	変動	-0.800%
	固定金利特約	-0.800%
当初15年	変動	-0.800%
	固定金利特約	-0.800%
当初20年	変動	-0.800%
	固定金利特約	-0.800%
当初30年	変動	-0.800%
	固定金利特約	-0.800%

2021/04/23 現在

➡ 団体信用生命保険

2021年4月の金利と当初期間引下幅

金利タイプ	金利	当初期間引下幅	(参考) 基準金利
当初2年	0.460%	-2.070%	2.530%
当初3年	0.580%	-1.930%	2.510%
当初5年	0.620%	-1.890%	2.510%
当初10年	0.525%	-2.065%	2.590%
当初15年	1.005%	-1.735%	2.740%
当初20年	1.005%	-1.845%	2.850%
当初30年	1.480%	-1.650%	3.130%
当初35年	1.540%	-1.690%	3.230%

2021/04/23 現在

返済予定表② 固定期間選択型（10年）

日付	時刻	照会コード	店番	口座番号	ご融資番号	おなまえ	科目	ページ
19. 5. 10							ローン	1
取組日	ご融資金額		アドオン・所要資金のうち		手形期日	利率	ローン種別名	
19. 5. 10	16,000,000		うち毎回返済部分融資金額*+月返済部分融資金額		最終返済期日	2.80000	A)タポウワ/セ(コク)	
返済方法	利息支払方法	弁済用銀行コード	店番	科目	口座番号	保証協会	協会種別	保証番号
元利均等	後取分割	預金口座				ローン保証		ローン保証書・通知番号
最終約定返済日	現在残高	うち毎回返済部分残高のうち*+月返済部分残高		最終利息支払日	最終利息計算日	当然の未収利息額		
	16,000,000	11,200,000		4,800,000				
完済予定日	幣種	ローンコード	基準レート	金利期間	スプレッド	利率変更方法	次回利率見直し日	次回利率変更日
54. 5. 6		90487801	コイトケケ	10年		固定		
非定型	返済額	返済日	支払日	据置期間	利息支払方法	利子補給計算方法	未収利息合計額	指定日
種類								
回数	ご返済予定日 年月日	ご返済金額 (円)	ご返済金額内訳				残高 (円)	
			元本金額 (円)	利息金額 (円)	(*+返済)元本金額 (円)	(*+返済)利息金額 (円)		
1	19 6 6	39,785	15,729	24,056		15,984,271		
2	19 7 6	147,993	15,766	26,096	84,621	15,883,884		
3	19 8 6	41,862	15,803	26,059		15,868,081		
4	19 9 6	41,862	15,840	26,022		15,852,241		
5	19 10 6	41,862	15,877	25,985		15,836,364		
6	19 11 6	41,862	15,914	25,948		15,820,450		
7	19 12 6	41,862	15,951	25,911		15,804,499		
8	20 1 6	148,883	15,988	25,874	41,007	15,747,504		
9	20 2 6	41,862	16,025	25,837		15,731,479		
10	20 3 6	41,862	16,063	25,799		15,715,416		
11	20 4 6	41,862	16,100	25,762		15,699,316		
12	20 5 6	41,862	16,138	25,724		15,683,178		
13	20 6 6	41,862	16,175	25,687		15,667,003		
14	20 7 6	148,883	16,213	25,649	41,581	15,609,209		
15	20 8 6	41,862	16,251	25,611		15,592,958		
16	20 9 6	41,862	16,289	25,573		15,576,669		
17	20 10 6	41,862	16,327	25,535		15,560,342		
18	20 11 6	41,862	16,365	25,497		15,543,977		
19	20 12 6	41,862	16,403	25,459		15,527,574		
20	21 1 6	148,883	16,442	25,420	42,164	15,468,968		
21	21 2 6	41,862	16,480	25,382		15,452,488		

10年固定

いつも「福井銀行」をご利用いただきありがとうございます。
ご返済予定は、下記のようになっておりますのでご案内申し上げます。

(ページ 4)

商品名		八大疾病保障特約付住宅ローン					
ご返済条件				ご返済指定口座			
第1回(最終回)ご返済額		円	利率	店番	店名	科目	口座番号
毎回ご返済額	92953	円	1.90000%	[REDACTED]			
第1回(最終回)加算ご返済額		円		お借入利率の金利		固定金利特約終了日	
毎回加算ご返済額		円		年 月 選択型固定		34年 6月25日	
当初お借入日	お借入金額	ご返済日	加算ご返済月	加算月のご返済完金額	最終ご返済日	利息のお支払方法	
24年 7月24日	28500000円	25日	月 月	円	59年 6月25日	分割後払い	

お客様コード [REDACTED]

お支払日 (年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円)				お支払後お借入残高(円)	
		ご返済元金	お利息額	繰上り払利息返済額	お借入残高	繰上り払利息残高	
30 625	92953	53514	39439		24855430		
30 725	92953	53599	39354		24801831		
30 827	92953	53684	39269		24748147		
30 925	92953	53769	39184		24694378		
301025	92953	53854	39099		24640524		
301126	92953	53939	39014		24586585		
301225	92953	54025	38928		24532560		
31 125	92953	54110	38843		24478450		
31 225	92953	54196	38757		24424254		
31 325	92953	54282	38671		24369972		
31 425	92953	54368	38585		24315604		
31 527	92953	54454	38499		24261150		
31 625	92953	54540	38413		24206610		
31 725	92953	54626	38327		24151984		
31 826	92953	54713	38240		24097271		
31 925	92953	54800	38153		24042471		
311025	92953	54886	38067		23987585		
311125	92953	54973	37980		23932612		
311225	92953	55060	37893		23877552		
32 127	92953	55147	37806		23822405		
32 225	92953	55235	37718		23767170		
32 325	92953	55322	37631		23711848		
32 427	92953	55410	37543		23656438		
32 525	92953	55498	37455		23600940		
合計					次回繰上り払利息残高		

※加算ご返済の場合は、上記に毎返済分と加算返済分の各々の金額を、下記に加算返済分をカッコ表示しています。
※「繰上り払利息」のご説明
利率の定率により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して算出する利息が所定のご返済額を超える場合があります。この場合の増額額を「繰上り払利息」といいます。「繰上り払利息」が発生した場合は、次回ご返済分から「繰上り払利息」を優先してご返済いただきます。
「繰上り払利息」の増額及び残高は「繰上り払利息返済額」「繰上り払利息発生額」「次回繰上り払利息残高」の各欄に記載いたします。

作成理由 融資実行による作成

(FOCUS)

10年固定

いつも「福井銀行」をご利用いただきありがとうございます。
ご返済予定は、下記のようになっておりますのでご案内申し上げます。

(ページ 5)

商品名		金利選択型住宅ローン			ご返済概要		
ご返済条件		元金	利率	返済方法	返済回数	返済開始日	返済終了日
第1回(最終回)ご返済額			1.90000%				
毎回ご返済額	30069円						
毎回加算ご返済額							
当初お借入日	23年12月13日	お借入金額	6000000円	ご返済日	10日	加算月のご返済元金総額	33年12月10日
							43年12月10日
							利率のお支払方法 分割後払い

お支払日 (年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円)			お支払後お借入残高(円)	
		元金	元金	お利息	お借入残高	繰上返済残高
311210	30069	23906	6163		3869162	
32110	30069	23943	6126		3845219	
32210	30069	23981	6088		3821238	
32310	30069	24019	6050		3797219	
32410	30069	24057	6012		3773162	
32511	30069	24095	5974		3749067	
32610	30069	24134	5935		3724933	
32710	30069	24172	5897		3700761	
32810	30069	24210	5859		3676551	
32910	30069	24248	5821		3652303	
321013	30069	24287	5782		3628016	
321110	30069	24325	5744		3603691	
321210	30069	24364	5705		3579327	
33112	30069	24402	5667		3554925	
33210	30069	24441	5628		3530484	
33310	30069	24480	5589		3505004	
33412	30069	24518	5551		3481486	
33510	30069	24557	5512		3456929	
33610	30069	24596	5473		3432333	
33712	30069	24635	5434		3407698	
33810	30069	24674	5395		3383024	
33910	30069	24713	5356		3358311	
331012	30069	24752	5317		3333559	
331110	30069	24791	5278		3308768	
合計					次回繰上返済元金	

※加算ご返済月の場合は、上記の毎返済分と加算返済分の合計の金額を、下記に加算返済分をキリで表示しています。
※「繰上返済」のご説明
利率の定率により、毎月または半年ごと増額ご返済の場合に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰上返済」といいます。「繰上返済」が発生した場合は、次回ご返済分から「繰上返済」を優先してご返済いたします。なお、「繰上返済」の増額及び残高は「繰上返済返済額」「繰上返済元金」「次回繰上返済元金」の各欄に記載します。

(F003WA)

金利の種類と選び方

～全期間固定金利型～

- 民間の住宅ローン
- フラット35（住宅金融支援機構）

	民間	フラット35
金利	高い	低い
団体信用生命保険（団信）	加入が条件	任意加入
団信保険料	不要	<u>旧・別払い</u> (0.358%) 新・不要 (0.28%)
事務手数料	定額（低額）	定率
保証料	必要	不要

機構団信（旧制度）

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

文字サイズ 標準 拡大 キーワードを入力してください 🔍

初めての方へ
【フラット35】について

資料請求 取扱金融機関 よくある質問・お問合せ

借入れをご検討の方 借換えをご検討の方 ご返済中の方 金利情報 ローンシミュレーション 【フラット35】対象物件を探す 住宅事業者の方はこちら

ホーム > 借入れをご検討の方 > 機構団体信用生命保険特約制度のご案内

- 借入れをご検討の方
- > 4つのメリット
 - > 商品ラインナップ
 - > 【フラット35】
 - > 【フラット20】
 - > 【フラット35】リノベ
 - > 金利引継特約付き【フラット35】
 - > 【フラット50】
 - > 【フラット35（保証型）】
 - > 機構住みかえ支援ローン
 - > 【フラット35】S
 - > 【フラット35】地域連携型

機構団体信用生命保険特約制度のご案内

機構団信特約制度は、加入者に万一のことがあった場合、住宅の持分、返済割合等にかかわらず残りの住宅ローンが全額弁済される保障制度です。



特約料シミュレーション

特約料支払額の目安をシミュレーションできます。
【フラット35】、【フラット35】S、【フラット50】、財形融資、機構等の融資を受けられる方共通となります。
平成29年9月30日までにお申込の方は、初年分特約料の金額が異なりますので、下記早見表でご確認ください。

- > [（平成29年9月30日までにお申込の方）初年分特約料早見表【機構団信分】](#) PDF [109KB]
- > [（平成29年9月30日までにお申込の方）初年分特約料早見表【3大疾病付機構団信分】](#) PDF [83KB]



旧団信

平成20年10月作成版

機構団信（返済期間40年未満）

初年分特約料早見表

（平成21年4月以降融資申込者用）

1. 参照ページ

	1人加入	夫婦連生
元利均等	1～6頁	7～12頁
元金均等	13～18頁	19～24頁

2. 融資金額

- 10万円未満を四捨五入し、10万円単位とします。

3. 2年目以降の特約料について

- 2年目以降の特約料については、当機構より直接お客様宛てにご案内いたします。
- 当機構のホームページでは、2年目以降の特約料の概算が算出できます。

ホームページ <http://www.jhf.go.jp/>



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

機構団信・1人加入・元利均等（返済期間40年未満） 10万円～1,500万円

融資金額 （万円）	特約料 （円）								
10	400	310	11,100	610	21,800	910	32,600	1,210	43,300
20	700	320	11,400	620	22,200	920	32,900	1,220	43,700
30	1,100	330	11,800	630	22,500	930	33,300	1,230	44,000
40	1,400	340	12,200	640	22,900	940	33,600	1,240	44,400
50	1,800	350	12,500	650	23,300	950	34,000	1,250	44,700
60	2,100	360	12,900	660	23,600	960	34,300	1,260	45,100
70	2,500	370	13,200	670	24,000	970	34,700	1,270	45,400
80	2,900	380	13,600	680	24,300	980	35,100	1,280	45,800
90	3,200	390	14,000	690	24,700	990	35,400	1,290	46,200
100	3,600	400	14,300	700	25,000	1,000	35,800	1,300	46,500
110	3,900	410	14,700	710	25,400	1,010	36,100	1,310	46,900
120	4,300	420	15,000	720	25,800	1,020	36,500	1,320	47,200
130	4,700	430	15,400	730	26,100	1,030	36,900	1,330	47,600
140	5,000	440	15,700	740	26,500	1,040	37,200	1,340	47,900
150	5,400	450	16,100	750	26,800	1,050	37,600	1,350	48,300
160	5,700	460	16,500	760	27,200	1,060	37,900	1,360	48,700
170	6,100	470	16,800	770	27,600	1,070	38,300	1,370	49,000
180	6,400	480	17,200	780	27,900	1,080	38,600	1,380	49,400
190	6,800	490	17,500	790	28,300	1,090	39,000	1,390	49,700
200	7,200	500	17,900	800	28,600	1,100	39,400	1,400	50,100

旧団信 3大疾病付

平成20年10月作成版

3大疾病付機構団信(返済期間40年未満)

初年分特約料早見表

1. 参照ページ

元利均等	1～6頁
元金均等	7～12頁

2. 融資金額
● 10万円未満を四捨五入し、10万円単位とします。

3. 2年目以降の特約料について
● 2年目以降の特約料については、当機構より直接お客様宛てにご案内いたします。
● 当機構のホームページでは、2年目以降特約料の概算が算出できます。

ホームページ <http://www.jhf.go.jp/>



3大疾病付機構団信・元利均等(返済期間40年未満) 10万円～1,500万円

融資金額 (万円)	特約料 (円)								
10	500	310	16,900	610	33,300	910	49,700	1,210	66,100
20	1,100	320	17,500	620	33,900	920	50,300	1,220	66,700
30	1,600	330	18,000	630	34,400	930	50,800	1,230	67,200
40	2,200	340	18,600	640	35,000	940	51,400	1,240	67,800
50	2,700	350	19,100	650	35,500	950	51,900	1,250	68,300
60	3,300	360	19,700	660	36,100	960	52,500	1,260	68,900
70	3,800	370	20,200	670	36,600	970	53,000	1,270	69,400
80	4,400	380	20,800	680	37,200	980	53,600	1,280	70,000
90	4,900	390	21,300	690	37,700	990	54,100	1,290	70,500
100	5,500	400	21,900	700	38,300	1,000	54,700	1,300	71,100
110	6,000	410	22,400	710	38,800	1,010	55,200	1,310	71,600
120	6,600	420	23,000	720	39,400	1,020	55,800	1,320	72,200
130	7,100	430	23,500	730	39,900	1,030	56,300	1,330	72,700
140	7,700	440	24,100	740	40,500	1,040	56,900	1,340	73,300
150	8,200	450	24,600	750	41,000	1,050	57,400	1,350	73,800
160	8,700	460	25,100	760	41,500	1,060	57,900	1,360	74,300
170	9,300	470	25,700	770	42,100	1,070	58,500	1,370	74,900
180	9,800	480	26,200	780	42,600	1,080	59,000	1,380	75,400
190	10,400	490	26,800	790	43,200	1,090	59,600	1,390	76,000
200	10,900	500	27,300	800	43,700	1,100	60,100	1,400	76,500

機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

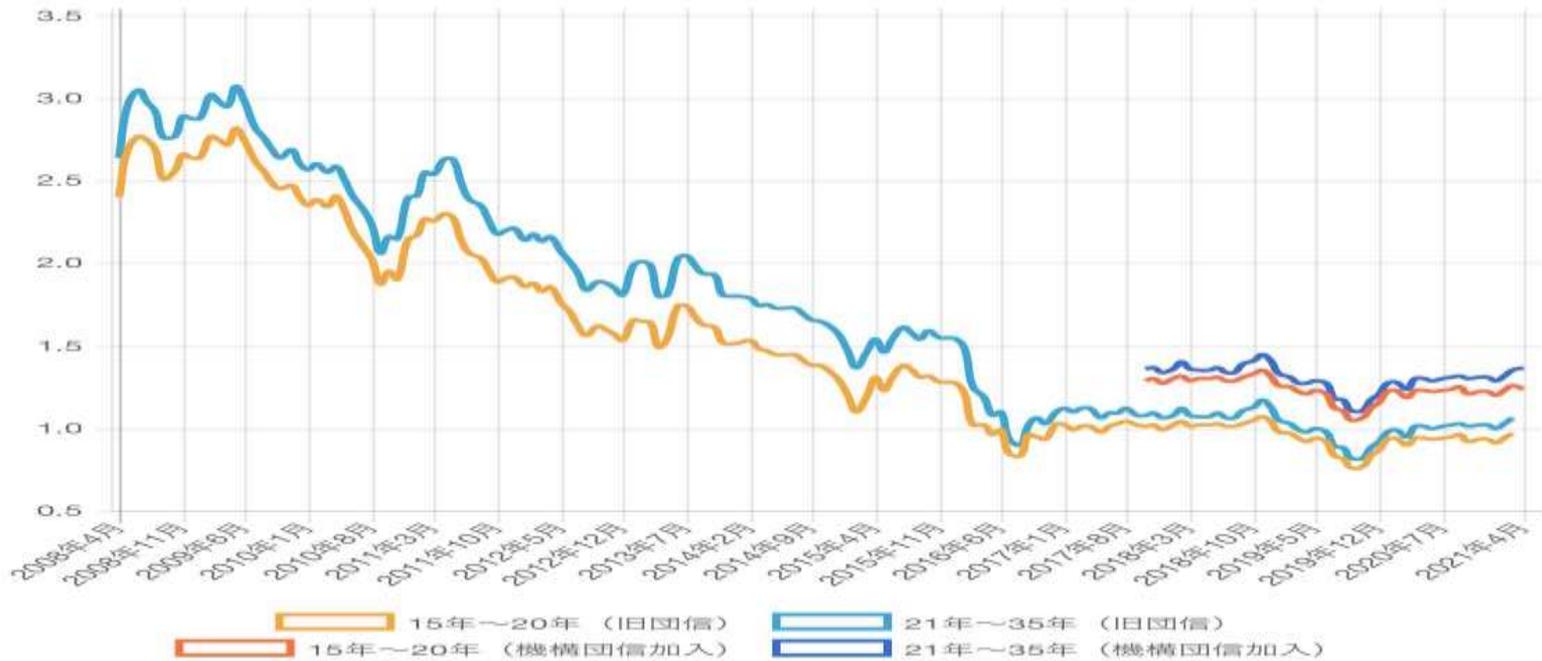
金利に含む(0.28%)

団信不要＝団信なし

買取型 ローン金利 -0.2%

保証型 ローン金利 -0.28%

フラット35金利推移



フラット35 2021年4月

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2021年4月	1.24	1.37
2021年3月	1.26	1.35 + 0.02%
2021年2月	1.23	1.32
2021年1月	1.20	1.29

全期間固定金利

代表的商品 フラット35(住宅金融支援機構)

金利はいつ発表されますか？

住宅金融支援機構

<https://www.jhf.go.jp/index.html>

メニュー

IR情報

資産担保証券(MBS)

既発債情報

機構債

発行実績 一月次債

(2021年3月17日現在)

	第156回機構債	第157回機構債	第158回機構債	第159回機構債	第160回機構債	第161回機構債	第162回機構債	第163回機構債	第164回機構債	第165回機構債
発行額	2,199億円	1,438億円	1,183億円	1,577億円	1,498億円	1,332億円	1,464億円	1,403億円	1,368億円	1,694億円
条件決定日(募集日)	2020年4月17日	2020年5月21日	2020年6月16日	2020年7月17日	2020年8月21日	2020年9月16日	2020年10月16日	2020年11月18日	2020年12月16日	2021年1月20日
発行日(払込日)	2020年4月24日	2020年5月28日	2020年6月23日	2020年7月28日	2020年8月28日	2020年9月25日	2020年10月23日	2020年11月26日	2020年12月23日	2021年1月27日
適用利率	0.35%	0.34%	0.36%	0.36%	0.37%	0.35%	0.35%	0.35%	0.33%	0.36%
ローンチスプレッド(※)	34bps(0.34%)	34bps(0.34%)	34bps(0.34%)	34bps(0.34%)	34bps(0.34%)	33bps(0.33%)	33bps(0.33%)	33bps(0.33%)	32bps(0.32%)	32bps(0.32%)
発行価額	100円									
格付け(※)	AAA (S&P, R&I)									
償還補充率	19.8%	19.7%	20.1%	20.3%	20.6%	20.2%	20.0%	20.4%	20.4%	20.1%
担保債権プールの属性										
当初融資総額	¥273,803,790,000	¥179,134,880,000	¥148,146,070,000	¥197,892,500,000	¥188,549,490,000	¥166,993,260,000	¥183,131,520,000	¥176,395,080,000	¥171,990,180,000	¥212,117,180,000
融資件数(債権者ベース)	8,749人	5,881人	4,783人	6,483人	6,218人	5,486人	6,013人	5,772人	5,649人	6,846人
平均当初融資期間	32.6年	32.7年	32.7年	32.7年	32.6年	32.5年	32.6年	32.6年	32.7年	32.4年
平均経過期間	0ヶ月									
平均融資率	91.97%	92.62%	93.03%	93.18%	93.32%	93.47%	93.32%	93.32%	93.01%	92.73%
平均返済負担率	24.16%	24.34%	24.44%	24.66%	24.56%	24.65%	24.66%	24.66%	24.68%	24.75%
加重平均金利	1.03%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.10%	1.12%	1.10%	1.11%	1.11%
加重平均残存期間	33.2年	33.2年	33.2年	33.4年	33.3年	33.2年	33.2年	33.2年	33.3年	33.1年

+0.05%

	第166回機構債	第167回機構債
発行額	1,020億円	1,274億円
条件決定日(募集日)	2021年2月12日	2021年3月17日
発行日(払込日)	2021年3月25日	2021年3月24日
適用利率	0.41%	0.41%
ローンチスプレッド(※)	32bps(0.32%)	31bps(0.31%)
発行価額	100円	100円
格付け(※)	AAA (S&P, R&I)	AAA (S&P, R&I)
償還補充率	20.5%	20.2%
担保債権プールの属性		
当初融資総額	¥128,329,880,000	¥159,670,170,000
融資件数(債権者ベース)	4,173人	5,108人
平均当初融資期間	32.2年	32.4年
平均経過期間	0ヶ月	0ヶ月
平均融資率	92.92%	93.28%
平均返済負担率	24.67%	24.74%
加重平均金利	1.09%	1.12%
加重平均残存期間	32.9年	33.0年

±0.0%

- (※1) ローンチスプレッドは、「表面利率」と「条件決定時の新発10年国債利回り」との差
 (※2) S&Pが付与する機構MBBの格付には、ストラクチャード・ファイナンス格付けの識別子「(S)」が付けられます。
 (※3) 格付け及び担保債権プールの属性は発行時の情報です。

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2021年4月	1.24	1.37
2021年3月	1.26	1.35
2021年2月	1.23	1.32
2021年1月	1.20	1.29

+0.02%
 +0.03%
 +0.03%

返済予定表③（住宅金融支援機構）

050138-0138347

050103220003991

平成 16年 8月 19日

種別	特定街区購入建設無					
顧客番号	金消費約日	最終回返済日	払込期日	6ヶ月分払込月	任意線上償還後明細表	
	平成 13. 7. 19	平成 34. 7. 18	18日	1月 7月		
融資金額	40,000,000円	期間	平成 16. 8. 19から 平成 23. 7. 18まで	平成 23. 7. 19から 平成 34. 7. 18まで	0. 0. 0から 0. 0. 0まで	
金利区分1	融資金額 40,000,000 毎月 24,000,000 ボーナス 16,000,000	割賦金 元利均等償還割賦金	利率 2.55 %	元金均等償還割賦金 毎月 86,443円 ボーナス 346,908円	利率 4.00 %	元金均等償還割賦金 毎月 93,210円 ボーナス 374,816円
金利区分2	融資金額	利率	0.00 %	0.00 %	0.00 %	
ご返済方法	口座振替	ご返済口座				

返済予定日	回数	返済	金利区分 1			金利区分			合計	
			割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払額合計	残元金合計
平16. 9. 18	38	毎	54,768	31,675	14,851,451				86,443	14,851,451
平16. 10. 18	39	毎	54,884	31,559	14,796,567				86,443	14,796,567
平16. 11. 18	40	毎	55,001	31,442	14,741,566				86,443	14,741,566
平16. 12. 18	41	毎	55,118	31,325	14,686,448				86,443	14,686,448
平17. 1. 18	42	毎	55,235	31,208	14,631,213				86,443	14,631,213
平17. 1. 18		ホ	219,854	105,878	9,745,197				325,732	9,745,197
平17. 2. 18	43	毎	55,352	31,091	14,575,861				86,443	14,575,861
平17. 3. 18	44	毎	55,470	30,973	14,520,391				86,443	14,520,391
平17. 4. 18	45	毎	55,588	30,855	14,464,803				86,443	14,464,803
平17. 5. 18	46	毎	55,706	30,737	14,409,097				86,443	14,409,097
平17. 6. 18	47	毎	55,824	30,619	14,353,273				86,443	14,353,273
平17. 7. 18	48	毎	55,943	30,500	14,297,330				86,443	14,297,330
平17. 7. 18		ホ	222,657	124,251	9,522,540				346,908	9,522,540
平17. 8. 18	49	毎	56,062	30,381	14,241,268				86,443	14,241,268



平成27年11月 5日

融資種別		買取証券化支援建設					新規融資明細表	
顧客番号		金消契約日	最終返済済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		
[Redacted]		平成27年10月26日	平成62年10月14日	14日	5日	月	月	
融資金額		期間		平成27年10月26日から	平成37年10月26日から	から	から	
34,500,000 円				平成37年10月25日まで	平成62年10月14日まで	まで	まで	
金利区分1	融資金額	割賦金	利率	1.120 %	1.120 %	%	%	
	34,500,000		元利均等償還割賦金	毎月 99,329 円	毎月 106,811 円	毎月 円	毎月 円	
	毎月 34,500,000		ボーナス	円	円	円	円	
	ボーナス		元金均等償還割賦元金	毎月	円	円	円	
金利区分2	融資金額	割賦金	利率	%	%	%	%	
	毎月		元利均等償還割賦金	毎月	円	円	円	
	ボーナス		ボーナス	円	円	円	円	
	ボーナス		元金均等償還割賦元金	毎月	円	円	円	
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号	[Redacted]				

[顧客番号: ██████████] [債権番号:]

		金利区分1			金利区分2			合計			
引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成29年 5月 5日	平成29年 5月14日	19	毎	68,266	31,063	33,213,771				99,329	33,213,771
平成29年 6月 5日	平成29年 6月14日	20	毎	68,330	30,999	33,145,441				99,329	33,145,441
平成29年 7月 5日	平成29年 7月14日	21	毎	68,394	30,935	33,077,047				99,329	33,077,047
平成29年 8月 5日	平成29年 8月14日	22	毎	68,458	30,871	33,008,589				99,329	33,008,589
平成29年 9月 5日	平成29年 9月14日	23	毎	68,521	30,808	32,940,068				99,329	32,940,068
平成29年10月 5日	平成29年10月14日	24	毎	68,585	30,744	32,871,483				99,329	32,871,483
平成29年11月 5日	平成29年11月14日	25	毎	68,649	30,680	32,802,834				99,329	32,802,834
平成29年12月 5日	平成29年12月14日	26	毎	68,714	30,615	32,734,120				99,329	32,734,120
平成30年 1月 5日	平成30年 1月14日	27	毎	68,778	30,551	32,665,342				99,329	32,665,342
平成30年 2月 5日	平成30年 2月14日	28	毎	68,842	30,487	32,596,500				99,329	32,596,500
平成30年 3月 5日	平成30年 3月14日	29	毎	68,906	30,423	32,527,594				99,329	32,527,594
平成30年 4月 5日	平成30年 4月14日	30	毎	68,970	30,359	32,458,624				99,329	32,458,624
平成30年 5月 5日	平成30年 5月14日	31	毎	69,035	30,294	32,389,589				99,329	32,389,589
平成30年 6月 5日	平成30年 6月14日	32	毎	69,099	30,230	32,320,490				99,329	32,320,490
平成30年 7月 5日	平成30年 7月14日	33	毎	69,164	30,165	32,251,326				99,329	32,251,326
平成30年 8月 5日	平成30年 8月14日	34	毎	69,228	30,101	32,182,098				99,329	32,182,098
平成30年 9月 5日	平成30年 9月14日	35	毎	69,293	30,036	32,112,805				99,329	32,112,805
平成30年10月 5日	平成30年10月14日	36	毎	69,358	29,971	32,043,447				99,329	32,043,447
平成30年11月 5日	平成30年11月14日	37	毎	69,422	29,907	31,974,025				99,329	31,974,025
平成30年12月 5日	平成30年12月14日	38	毎	69,487	29,842	31,904,538				99,329	31,904,538
平成31年 1月 5日	平成31年 1月14日	39	毎	69,552	29,777	31,834,986				99,329	31,834,986
平成31年 2月 5日	平成31年 2月14日	40	毎	69,617	29,712	31,765,369				99,329	31,765,369
平成31年 3月 5日	平成31年 3月14日	41	毎	69,682	29,647	31,695,687				99,329	31,695,687
平成31年 4月 5日	平成31年 4月14日	42	毎	69,747	29,582	31,625,940				99,329	31,625,940
平成31年 5月 5日	平成31年 5月14日	43	毎	69,812	29,517	31,556,128				99,329	31,556,128
平成31年 6月 5日	平成31年 6月14日	44	毎	69,877	29,452	31,486,251				99,329	31,486,251
平成31年 7月 5日	平成31年 7月14日	45	毎	69,942	29,387	31,416,309				99,329	31,416,309
平成31年 8月 5日	平成31年 8月14日	46	毎	70,008	29,321	31,346,301				99,329	31,346,301
平成31年 9月 5日	平成31年 9月14日	47	毎	70,073	29,256	31,276,228				99,329	31,276,228
平成31年10月 5日	平成31年10月14日	48	毎	70,138	29,191	31,206,090				99,329	31,206,090
平成31年11月 5日	平成31年11月14日	49	毎	70,204	29,125	31,135,886				99,329	31,135,886
平成31年12月 5日	平成31年12月14日	50	毎	70,269	29,060	31,065,617				99,329	31,065,617
平成32年 1月 5日	平成32年 1月14日	51	毎	70,335	28,994	30,995,282				99,329	30,995,282
平成32年 2月 5日	平成32年 2月14日	52	毎	70,401	28,928	30,924,881				99,329	30,924,881
平成32年 3月 5日	平成32年 3月14日	53	毎	70,466	28,863	30,854,415				99,329	30,854,415
平成32年 4月 5日	平成32年 4月14日	54	毎	70,532	28,797	30,783,883				99,329	30,783,883
平成32年 5月 5日	平成32年 5月14日	55	毎	70,598	28,731	30,713,285				99,329	30,713,285

融資種別		買取証券化支援建設				
顧客番号		金消契約日	最終返済日	口座振替日	約定日	ボーナス返済月
[REDACTED]		平成26年2月28日	平成61年2月13日	5日	13日	・ 月
融資金額		期間	平成26年2月28日 から	平成31年2月28日 から	平成46年2月28日 から	
24,690,000円			平成31年2月27日 まで	平成46年2月27日 まで	平成61年2月13日 まで	
内訳		利率	1.239%	1.639%	1.939%	
毎月	24,690,000円	元利均等返済額	毎月 72,480円 ボーナス 円	毎月 76,639円 ボーナス 円	毎月 78,311円 ボーナス 円	
ボーナス	円	元金均等返済額		毎月 円 ボーナス 円		

返済回数	口座振替日	約定日	返済金額 (元利合計)	返済内訳						融資残高
				毎月返済			ボーナス返済			
				返済金額	元金	利息	残高	元金	利息	
73	32.03.05	32.03.13	76,639	47,662	28,977	21,168,545				21,168,545
74	32.04.05	32.04.13	76,639	47,727	28,912	21,120,818				21,120,818
75	32.05.05	32.05.13	76,639	47,792	28,847	21,073,026				21,073,026
76	32.06.05	32.06.13	76,639	47,857	28,782	21,025,169				21,025,169
77	32.07.05	32.07.13	76,639	47,923	28,716	20,977,246				20,977,246
78	32.08.05	32.08.13	76,639	47,988	28,651	20,929,258				20,929,258
79	32.09.05	32.09.13	76,639	48,054	28,585	20,881,204				20,881,204
80	32.10.05	32.10.13	76,639	48,119	28,520	20,833,085				20,833,085
81	32.11.05	32.11.13	76,639	48,185	28,454	20,784,900				20,784,900
82	32.12.05	32.12.13	76,639	48,251	28,388	20,736,649				20,736,649
83	33.01.05	33.01.13	76,639	48,317	28,322	20,688,332				20,688,332
84	33.02.05	33.02.13	76,639	48,383	28,256	20,639,949				20,639,949
85	33.03.05	33.03.13	76,639	48,449	28,190	20,591,500				20,591,500
86	33.04.05	33.04.13	76,639	48,515	28,124	20,542,985				20,542,985
87	33.05.05	33.05.13	76,639	48,581	28,058	20,494,404				20,494,404
88	33.06.05	33.06.13	76,639	48,648	27,991	20,445,756				20,445,756
89	33.07.05	33.07.13	76,639	48,714	27,925	20,397,042				20,397,042
90	33.08.05	33.08.13	76,639	48,781	27,858	20,348,261				20,348,261
91	33.09.05	33.09.13	76,639	48,847	27,792	20,299,414				20,299,414
92	33.10.05	33.10.13	76,639	48,914	27,725	20,250,500				20,250,500
93	33.11.05	33.11.13	76,639	48,981	27,658	20,201,519				20,201,519
94	33.12.05	33.12.13	76,639	49,048	27,591	20,152,471				20,152,471
95	34.01.05	34.01.13	76,639	49,115	27,524	20,103,356				20,103,356
96	34.02.05	34.02.13	76,639	49,182	27,457	20,054,174				20,054,174
97	34.03.05	34.03.13	76,639	49,249	27,390	20,004,925				20,004,925

お客様のお借換による軽減額は

127

万円 でございます。

現在の借入内容	
繰上返済額(①+②)	
1,969	万円

変更日/完済日	2024年2月	2049年2月
月々返済額	55,025 円	56,986 円
ボーナス加算額	0 円	0 円
金利	1.49%	1.79%

住宅ローン	
繰上返済額①	1,969 万円
残高	15,505,611 円
うちボーナス残高	0 円
返済タイプ	元利均等返済
残り期間	29年0ヶ月
団体借入生命保険	
繰上払額②	0 万円
次回借入返済料 (年払い)	0 円
加入プラン	なし

借換後の内容	
繰上返済額	
1,842	万円

完済日	2048年3月5日
月々返済額	54,840 円
ボーナス加算額	0 円
金利	1.04% (借債非加入)

住宅ローン+借換保険料	
繰上返済額	1,842 万円
借入額	15,980,000 円
うちボーナス借入	0 円
返済タイプ	元利均等返済
借入期間	28 年

差額	
繰上返済額	
127	万円削減

変更日/完済日	2024年2月	2049年2月
月々返済額の差額	-185 円	-2,146 円
ボーナス加算額の差額	0 円	0 円
金利差	-0.45%	-0.75%

借換諸費用(概算)	
事務手数料	343,570 円
印紙代	20,200 円
登記関連費用	183,920 円
保証手数料	0 円
合計	547,690 円

必要自己資金概算	
①諸費用合計	547,690 円
②内融資額	474,389 円
必要自己資金(①-②)	73,301 円

【ご注意事項】

- ・試算、見積り結果は概算となっておりますので目安としてご利用ください。
- ・作成月の実行金利にて計算しておりますので、実行月が変わった場合はその月の実行金利が適用となります。
- ・借換には所定の審査があり、ご希望に添えない場合や適用金利が変わる場合もございますのでご了承ください。

お問い合わせ先

03-6432-0828

ご不明点等ございましたらお気軽にお問い合わせください。
 (営業時間10:00~17:45 定休日:水・土・祝)

第1回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細表**

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

*** 個人情報情報は消してください**

期日5月3日(月)

金利の種類と選び方

～選び方のポイント～

✓ 資金余裕度

→ 借り入れ後に、返済額アップした場合に耐えられる状況か？

✓ 完済年数

→ 短期間に完済できる、住み替えの予定があるか？

✓ ライフプラン

→

- ・ 今後家計を圧迫しそうな支出があるか？
- ・ 収入が減る要因があるか？
- ・ 転職や独立の予定があるか？

✓ 性格、投資に対する考え方

→ 自分の預貯金が元本割れするのが耐えられるか？

金利の種類と選び方



低

高

金利の種類	特徴	リスク	向いている人
変動金利型	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場の金利に合わせて上下 ■ 低金利 ■ 6ヵ月ごとに金利を見直す ■ 5年ごとに返済額が変わる ■ 125%ルール 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場金利が上昇すると、住宅ローン金利も上がるので、返済負担がかなり重くなる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 短期間でローンを組む人 ■ 繰上返済で返済期間を短縮する人
固定金利期間選択型	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3・5・7・10・15・20年など ■ 期間が短いほど金利が低い ■ 期間が明けると金利を見直す 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 当初の固定期間が終了した時の市場の金利がわからない ■ 金利が上がった場合、返済負担がかなり重くなる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 教育費用がかかる時期など一定期間のみ返済額を安定させたい人 ■ 一定期間後は、返済額が増えても対応可能な人
全期間固定金利型	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最後まで金利が変わらない ■ 他のタイプより金利が高い ■ フラット35が代表的 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 将来、金利が低下しても当初の高い金利のまま支払いが続く。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 長期間かけて返済する人 ■ 比較的年収が低い、または平均的なサラリーマン

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関

①変動金利

②固定金利期間選択型(10年)

③固定金利(全期間)

調べて一覧表にする！ 期日5月3日(月)

返済方法

元利均等返済

元金と利息の合計金額が均等

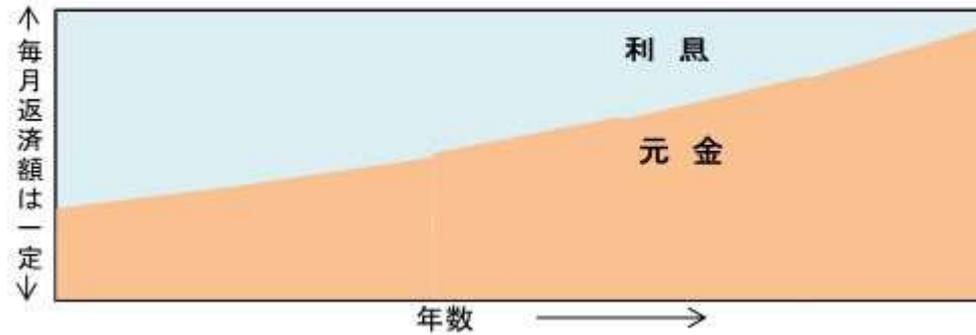
元金均等返済

返済する元金が均等

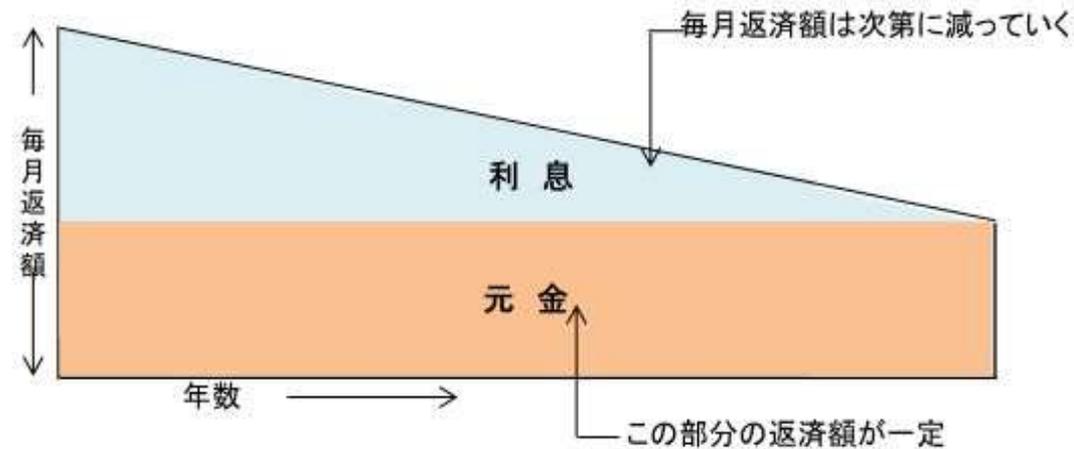
返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

●元利均等返済



●元金均等返済



返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

回数	元金	利息	元利合計	残高
1	80,000	60,000	140,000	23,920,000
2	80,000	59,800	139,800	23,840,000
3	80,000	59,600	139,600	23,760,000
4	80,000	59,400	139,400	23,680,000
5	80,000	59,200	139,200	23,600,000
6	80,000	59,000	139,000	23,520,000
7	80,000	58,800	138,800	23,440,000
8	80,000	58,600	138,600	23,360,000
9	80,000	58,400	138,400	23,280,000
10	80,000	58,200	138,200	23,200,000
11	80,000	58,000	138,000	23,120,000
12	80,000	57,800		
13	80,000	57,600		

↑
元金均等返済

↗
元利均等返済

- 借入金額：2,400万円
- 適用金利：3.0%
- 返済期間：25年（毎月払い）

回数	年月日	返済総額内訳			
		元金	利息	元利合計	残高
1	14/10/01	53,810	61,150	114,960	23,946,190
2	14/11/01	53,945	59,865	113,810	23,892,245
3	14/12/01	54,080	59,730	113,810	23,838,165
4	15/01/01	54,215	59,595	113,810	23,783,950
5	15/02/01	54,351	59,459	113,810	23,729,599
6	15/03/01	54,487	59,323	113,810	23,675,112
7	15/04/01	54,623	59,187	113,810	23,620,489
8	15/05/01	54,759	59,051	113,810	23,565,730
9	15/06/01	54,896	58,914	113,810	23,510,834
10	15/07/01	55,033	58,777	113,810	23,455,801
11	15/08/01	55,171	58,639	113,810	23,400,630
12	15/09/01	55,309	58,501	113,810	23,345,321
13	15/10/01	55,447	58,363	113,810	23,289,874

返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

※ 借入金額：3,000万円 / 返済期間：30年 / 全期間固定金利型の場合

金利	2.0%	
返済方法	元利均等返済	元金均等返済
毎月返済額	110,885円	1回目 133,333円 37回目 128,333円 121回目 116,666円
今後の総返済額	約3,992万円	約3,902万円
差引メリット	—	約90万円

<元金均等返済に向く人>

- 今は返済余力がある。しかし、これから教育費用がかかる人
- もう子供は大学も卒業したし、家計に余裕が出る。しかし退職年齢が近づいており、リタイア後に返済が残る人。

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年

元利均等

=35,567,998円

元金均等

=35,262,499円 (−305,499円)

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年

元利均等

毎月84,685円

元金均等

初月96,428円 (+11,743円)

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年

元利均等

毎月93,823円払えるなら 31年で返済

総額 34,902,264円(−360,235円)

元金均等

初月96,428円 35年

総額 35,262,499円

住宅ローンの基礎 2

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

③金利交渉（値切り）

住宅ローンの見直し

～繰り上げ返済～

- **期間短縮型**

メリット：完済年齢が短くなる。
支払総額が少なくなる

デメリット：一度期間を短縮するとその後、
期間を 延長できない

- **返済額軽減型**

メリット：毎月返済額が少なくなる

デメリット：期間短縮より、
利息軽減効果が少ない

繰り上げ返済

～アドバイスのポイント～

- 手元の資金がなくなるので、その後のライフプラン（支出の予定など）に余裕があるか？

<よくあるケース>

- 繰り上げ返済をしたため、教育資金が不足してしまった
 - 繰り上げ返済をしたため、予期せぬ支出に対応できなくなってしまった
 - 期間を短縮したが、その後収入が激減してしまった。返済額を減らすために期間延長したいが、できない
- 将来の資金を確保することを優先する
 - 教育資金
 - 老後の資金

住宅ローンの見直し

～借換え～

- 目的の確認

- 1) 毎月返済額を減らすための借り換え
- 2) 総返済額を減らすための借り換え
- 3) 金利上昇リスクを回避するための借り換え

- 借り換え出来ないケース

- 転職して間もない
- 住んでいた家を人に貸した
- 年収が著しく減少した

借換え

～アドバイスのポイント～

- 1) 毎月返済額を減らすための借り換え（残 2,000万円20年）
全期間固定金利

	現在	借換え後	
金利	3.4%	2.4%	1.4%
毎月返済額	114,966円	105,008円	95,592円
今後の総返済額	2,759万円	2,520万円	2,294万円
差引メリット	—	239万円	465万円

借換え

～アドバイスのポイント～

2) 総返済額を減らすための借り換え 10年固定(イオン銀行レベル)

※ 借入残高2,000万円、返済残期間23年の場合
(固定金利期間選択型 → 固定金利期間選択型)



	現在(10年固定で、固定 期間終了まであと3年)	借換え後 (10年固定金利)	借換え後 (10年固定金利)
金利	2.2% 11年目以降 1.8%	0.8% 11年目以降 1.5%	0.8% 11年目以降 1.5%
毎月返済額	現在：92,401円 3年後：89,005円	当初：79,358円 11年目以降：82,979円	当初：90,205円 11年目以降：93,380円
今後の総返済額	2,467万円	2,247万円	2,203万円
差引メリット	—	220万円	264万円

借換え

～アドバイスのポイント～

3) 金利上昇リスクを回避するための借り換え

※ 借入金残高：2,500万円 / 残期間：25年 / 変動金利：1.275%で借りている場合

＜毎月返済額＞ 97,362円	金利の変動に応じて毎月返済額も変動

現在

3年後 借入金残高：約2,247万円

3年後の金利が 1.5% → 99,683円
2.0% → 104,964円
3.0% → 116,025円

借換え

借入金残高：2,500万円 / 残期間：25年 / 全期間固定金利：1.45%で借換え

毎月返済額：99,397円

住宅ローンの基礎(3)

- 諸費用
 - 借換えの諸費用
- 金融機関の種類と特徴
- 絶対に押さえておきたいアドバイスのポイント
 - 返済負担率・住宅ローンの返済履歴

諸費用

諸費用	内容
手数料	金融機関に支払う事務手数料 定額が一般的
保証料	保証会社に支払う費用 (保証人の代わりにってもらうための費用)
団体信用生命 保険料	借入れた人に万一のことがあった場合、金融機関に支払われる生命保険。保険金額は、そのときの住宅ローンの残債。 通常の団信以外に、「三大疾病保障付き」「八大疾病保障付き」などがある。ただし、特約保険料分の金利上乘せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 <ul style="list-style-type: none"> 登録免許税 (新規の場合は融資金額×1/1000) (借換えの場合は、融資金額×4/1000) 司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

借り換えにかかる諸費用



	A銀行	B銀行	C銀行
手数料	(定額) 33,000円	(定率) 440,000円	(定額) 33,000円
※保証料	※360,000円	0円	0円
団体信用生命保険料	0円	0円	0円
登記費用	150,000円	150,000円	150,000円
一括返済手数料	11,000円	11,000円	11,000円
合計額	554,000円	601,000円	194,000円

借入残高2,000万円、返済残期間20年の場合。

※保証料が、戻ってくる場合、諸費用はその分少なくなる。

保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

期間	保証料 (元利均等返済)	保証料 (元金均等返済)
5年	45,800円～160,290円	43,060円～150,640円
10年	85,440円～299,090円	76,060円～266,330円
15年	119,820円～419,450円	102,100円～357,370円
20年	148,340円～519,280円	122,770円～429,670円
25年	172,540円～604,060円	139,300円～487,630円
30年	191,370円～669,820円	152,750円～534,600円
35年	206,110円～721,470円	163,720円～572,930円

② 保証料を前払いしない方式

- 保証料はお借入金利に含まれます。
- お借入時に一括して保証料をお支払いいただく必要はありません。この場合、「保証料を一部前払いする方式」の金利に年率0.2%上乗せした金利が適用されます。
- お申し込み時に「保証料を前払いしない方式」をお選びいただいた場合でも、審査結果により、「保証料を一部前払いする方式」に変更させていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

(3) 「保証料を一部前払いする方式」をお選びいただき、繰上返済を行う場合には、保証会社所定の利率・計算方法により戻し保証料を返戻いたします。その場合、保証会社事務手数料（11,000円）を控除させていただきます。

代紙印消費金

[令和2年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

号	文書の種類	印紙税額(1通又は1冊につき)
1	<p>[不動産、鉱業権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書] 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売渡証書など (注) 無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、育成者権、商号及び著作権をいいます。</p> <p>[地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書] 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など</p> <p>[消費貸借に関する契約書] 金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など</p> <p>[運送に関する契約書(備船契約書を含む。)] 運送契約書、貨物運送引受書など (注) 運送に関する契約書には、備船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。</p>	記載された契約金額が ⁶
		1万円未満(※) 非課税
		10万円以下 200円
		10万円を超え50万円以下 400円
		50万円を超え100万円以下 1千円
		100万円を超え500万円以下 2千円
		500万円を超え1千万円以下 1万円
		1千万円を超え5千万円以下 2万円
		5千万円を超え1億円以下 6万円
		1億円を超え5億円以下 10万円
		5億円を超え10億円以下 20万円
		10億円を超え50億円以下 40万円
50億円を超えるもの 60万円		
契約金額の記載のないもの 200円		
<p>※ 第1号文書と第3号文書から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。</p> <p>(注) 平成9年4月1日から令和4年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減がありません(詳しくはコードZ108をご利用ください。)</p>		

登録免許税

登録免許税の軽減(全ての土地建物)

	土地・建物		住宅用建物の軽減 (2022年[令和4年] 3月31日まで)		認定長期優良 住宅 (2022年[令和4年] 3月31日まで)	認定低炭素 住宅 (2022年[令和4年] 3月31日まで)		
	課税標準	税率	軽減税率				適用条件	
			新築建物	中古建物				
建物の表題 登記	-	-	-	-	-	-		
所有権 保存 登記	法務局の 認定価 格 ^{※1}	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1.5}{1000}$	-	新築住宅の保存登記の特例 ① 自己居住用の住宅 ② 新築又は取得後1年以内に登 記されたもの ③ 床面積(登記床面積)50㎡以上 (参照)	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	
所有権 移転 登記	土地 売 買 建物 相続 ・ 贈与 固定資産 税評価額 (用語解 説参照)	2021年 (令和3年) 3月31日まで $\frac{15}{1000}$	-	-	中古住宅の移転登記の特例 ① 自己居住用の住宅 ② 取得後1年以内に登記されたもの ③ マンション等耐火建築物は25 年以内、木造等耐火建築物以外 は20年以内に建築されたもの。 この年数を超えている場合に は、その住宅が新耐震基準に 適合していることについて証明さ れたものや、既存住宅売買瑕疵 保険に加入している一定のもの であること。(証明方法はこちら) ④ 床面積(登記床面積)50㎡以上 (参照)	-	-	
		2021年 (令和3年) 4月1日以降は $\frac{20}{1000}$	-	-		共同住宅 $\frac{1}{1000}$	戸建て住宅 $\frac{2}{1000}$	$\frac{1}{1000}$
		$\frac{20}{1000}$	$\frac{3}{1000}$	$\frac{3}{1000}$ ^{※2}		-	-	-
		$\frac{4}{1000}$	-	-		-	-	-
		$\frac{20}{1000}$	-	-		-	-	-
抵当権の 設定 登記	債権金額	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	抵当権の設定登記の特例 上記の条件を満たす住宅への抵当 権設定	-	-	

- 実務上まれな登記の分類は省略しました。
- 上表の税率を適用して計算した金額で1,000円に満たない場合は税額は1,000円となります。

住宅ローンに対するの抵当権の設定

住宅ローンを組んだ場合に、金融機関はその住宅を担保として抵当権を設定し、登記します。抵当権を設定しておくことにより、万が一、住宅を購入した人（債務者）が住宅ローンを返済できなくなったときに、その住宅を強制的に競売して住宅ローンを他の債権者より優先的に返してもらうことができることになっています。それを主張するために、抵当権の設定登記が必要になるわけです。抵当権には、順位がつけられており、住宅金融支援機構が、通常第一順位になります。なお、住宅ローンの返済が完了した場合には、抵当権の抹消登記が必要になりますので、忘れずに行ってください。

Q16 登記の種類について

A 表題登記

建物の新築工事が完了して、建物が完成すると、建物の所在地番、構造、床面積などを特定する登記を最初に申請します。この登記を「建物の表題登記」といいます。表題登記に必要な資料を作成する専門家を土地家屋調査士といいます。

所有権保存登記

登記簿の甲区（所有権に関する登記）に初めてなされる所有権の登記で、所有者の住所・氏名の他、新築の日付け等が記載されます。

所有権移転登記

不動産を売買したときに所有権を売主から買主へ移転しますがこの登記のことを所有権移転登記といいます。所有権移転の登記をすることで、買主は第三者に対して所有権を主張できる要件を備えることになります。

抵当権設定登記

抵当権とは、例えば住宅ローンの担保として提供された不動産に設定される権利で、目的物（この場合不動産）の所有者や使用者はそのままにしておいて、住宅ローンが返済されない場合に担保不動産から優先して弁済を受ける権利のことです。この権利を明らかにするために行うのが「抵当権設定登記」です。金融機関を抵当権者、住宅ローンの借入者を抵当権設定者といいます。

みずほ銀行 手数料

繰上返済手数料

- 一部繰上返済手数料・・・33,000円（無料）
- 全額繰上完済手数料・・・33,000円

その他条件変更手数料

- その他条件変更手数料・・・・・・11,000円
- 印紙代等諸費用は別途ご負担いただきます。手数料には消費税等含まれます。

保存登記手数料

第2 所有権保存登記

課税価格1000万円の新築建物の所有権保存登記手続の代理業務を受任し、住宅用家屋に関する証明書（減税証明書）の取得及び登記申請の代理をした場合。

[有効回答数：623]

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
北海道地区	12,232円	18,272円	25,300円
東北地区	11,627円	20,558円	33,668円
関東地区	12,663円	22,152円	47,813円
中部地区	15,206円	22,427円	31,182円
近畿地区	13,833円	29,607円	64,000円
中国地区	14,537円	23,751円	34,200円
四国地区	14,555円	23,661円	36,667円
九州地区	13,087円	22,016円	41,500円

【コメント】

建物を新築した場合には、建物表示登記をしたうえで、最初の権利の登記である所有権保存登記をします。建物表示登記は、土地家屋調査士の業務であり、司法書士の業務ではありません。課税価格は、実勢価格と異なります。

なお、報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については、あらかじめ司法書士に確認してください。

抵当権設定登記手数料

第3 抵当権設定登記－1

土地1筆及び建物1棟に、債権額1000万円とする抵当権設定登記手続の代理業務を受任し、登記原因証明情報（金銭消費貸借契約書等）の作成及び登記申請の代理をした場合。

[有効回答数：629]

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
北海道地区	21,785円	31,266円	45,767円
東北地区	19,091円	30,562円	47,150円
関東地区	21,961円	35,029円	54,842円
中部地区	25,783円	35,631円	56,100円
近畿地区	24,301円	40,402円	67,429円
中国地区	24,692円	35,986円	52,208円
四国地区	24,500円	35,354円	55,250円
九州地区	24,939円	34,063円	50,175円

【コメント】

一戸建てやマンションを住宅ローンを組んで購入した場合には債権者が担保を設定しますが、その費用は、借主の負担とされるのが一般的です。一戸建ての場合でも、土地が数筆あるなど、事案によって報酬は異なります。

なお、報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については、あらかじめ司法書士に確認してください。

金融機関の種類と特徴



金融機関	特徴
都市銀行	<ul style="list-style-type: none">• 審査 が、厳しい• 安心感がある
地方銀行	<ul style="list-style-type: none">• 金融機関によって、条件や審査に大きな差がある• 穴場 的な金融機関がある
信用金庫	<ul style="list-style-type: none">• 地域 密着型• 会社経営者 や 個人事業主 に強い
信託銀行	<ul style="list-style-type: none">• 現在、最も金利が 低い• 審査 が厳しい
ネット銀行	<ul style="list-style-type: none">• 金利が低い• 便利だが、審査は融通が利かない

絶対に抑えておきたい

～アドバイスのポイント～

- 返済負担率
 - 住宅ローン以外の借り入れ
 - 現在の住宅ローンの返済履歴
(遅延の確認)
- 住宅ローンの返済履歴

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

<返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



(例) 年収400万円未満・・・30%以下
年収400万円以上・・・35%以下

絶対に抑えておきたい

～借換え アドバイスのポイント～

<現在の住宅ローンの返済履歴>

- 基本的な考え
→ 遅延が一度でもあると借り換え×
- 例外
「うっかりしていた」「一回だけ遅延した」
→ 金融機関によっては△

※対象は、直近1年間・・・通帳のコピーで確認する

ワーク

銀行の住宅ローン商品概要を調べましょう！

- ①ご利用いただける方(年齢等)**
- ②資金使途**
- ③借入金額(上限)**
- ④借入期間(最長)**
- ⑤金利(変動金利、固定金利期間選択型、全期間固定金利)**
- ⑥返済方法**
- ⑦保証料・保証人**
- ⑧担保**
- ⑨団体信用生命保険**

ワークシート

通番	項 目	都市銀行()	地方銀行()	信用金庫()
①	ご利用いただける方(年齢等)			
②	資金使途			
③	借入金額(上限)			
④	借入期間(最長)			
⑤	金利(変動金利)			
	金利(10年固定)			
	金利(全期間固定) 35年			
⑥	返済方法			
⑦	保証料・保証人			
⑧	担保			
⑨	団体信用生命保険			

住宅ローン商品概要

何を使っても良いので、9項目を調べてください

本日はワーク(練習)なので、

- ①都市銀行(みずほ、三菱UFJ、三井住友)
- ②地方銀行(地元地銀)
- ③信用金庫(地元信金)

各1行、計3 金融機関

班ごとに発表してもらいます！

ワーク

やってみて

どう感じましたか？

本日のまとめ

本日の講座の振り返り

みなさんで、シェアしてください！

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

連絡事項

課題の確認

- ①返済予定表をコピーさせて頂く(3枚以上)
- ②皆さんの地域の金融機関の商品比較

期限5月3日(月) 班長さんに提出

金融電卓について

次回使いますので、ご購入ください!

全員購入 機種 **CASIO BF-750**

第1回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

*** 個人情報情報は消してください**

期日5月3日(月)

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関

①変動金利

②固定金利期間選択型(10年)

③固定金利(全期間)

調べて一覧表にする！ 期日5月3日(月)

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

- ①銀行員(支店)は住宅ローンのことは分かっていない!
(医者も弁護士も税理士も同じ)
- ②抵当権と根抵当権、金銭消費貸借契約書(きんしょう)。
- ③銀行エリートは半沢 直樹!
- ④団信も事前審査可。保険会社は銀行、年によって変わる!
- ⑤比較サイトは使えない!(信用してはいけない)
- ⑥年利と月利 金利と利息 (残高×金利×期間)
- ⑦変動金利(未収利息)の恐怖!
- ⑧消費者物価指数の秘密! 開成高校の話!
- ⑨静岡のサッカー少年、娘のピア/発表会!
- ⑩SMAPとAKB

小ネタ集NO.3

- ①ローンセンターの永年担当者は・・・なん！
- ②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
- ③銀行に紹介料をもらうのは無理！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦セオリーの話 野球orサッカーorバスケットボール
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ力、水族館のイルカの話、ピラニアのジレンマ
- ⑤VAKとのコミュニケーション
- ⑥金鉱山の法則 ミドリムシの話
- ⑦冬の旭川の話
- ⑧火災保険の始期には、気を付けろ！
- ⑨ピストルとナイフ作戦
- ⑩新規開拓のマトリクス ①②③④

小ネタ集N0.5

- ① フルインちえみトーク
- ② エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③ カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④ 示唆質問
- ⑤ GROWモデル
- ⑥ タモリのYESセット
- ⑦ フレーミング理論
- ⑧ 保険会社のズルい販売システム
- ⑨ Aさんの家はB工務店の作品
- ⑩ 平成、令和の話(過去の事実を述べるのは簡単)

小ネタ集NO.6

- ①変動VS固定 どちらがお得か？は、議論すべきでない！
- ②71歳で、ガンでなくなる人の話！
- ③飛んで火にいる夏の虫作戦
- ④孫正義に、医療保険は必要か？
- ⑤ライフプラン営業の歴史
- ⑥自動車の任意保険はいらない！
- ⑦火災保険の請求代行業者に気をつけろ！助成金とは？