住宅ローンコンサルティング
超実践講座　第12期
第2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

コンテンツページ

12期生　専用コンテンツページ

パスワード

Metlife＠117117

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。

講座の日程

①10月12日（火）　13:00～17:00
②10月25日（月）　13:00～17:00
③11月8日（月）　13:00～17:00
④11月22日（月）　13:00～17:00
⑤12月6日（月）　13:00～17:00
⑥12月20日（月）　13:00～17:00
⑦1月13日（木）　13:00～17:00
⑧1月24日（月）　13:00～17:00
⑨2月7日（月）　13:00～17:00
⑩3月7日（月）　13:00～17:00

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
- 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（自動計算）
- ライフプランニング
- 新規向けセミナーの内容理解・ロープレ
- プロフィール作成
- 火災保険の必勝提案法
- 工務店提携＝マーケティング
- 営業心理学
- 紹介のもらい方

本日のスケジュール

① 前回のふりかえり、課題確認！

② 金融電卓の使い方（ワーク）

③ 住宅ローン比較表の作成（ワーク）

④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふりかえり

- 本講座の進め方　カラオケ理論　自転車理論　一輪車理論
- FBグループ　報連相　渡り鳥経営　金鉱山の法則
- 銀行の裏側・審査方法・銀行にとって住宅ローンとは？
- 地域のデータ集めが重要
- 返済予定表の見方（課題）
- 変動金利・固定金利期間選択・全期間固定
- 元金均等・元利均等
- 変動金利の3ルール　6か月・5年・125％ルール
- 住宅ローンの見直し方法3つ

第12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り、
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！

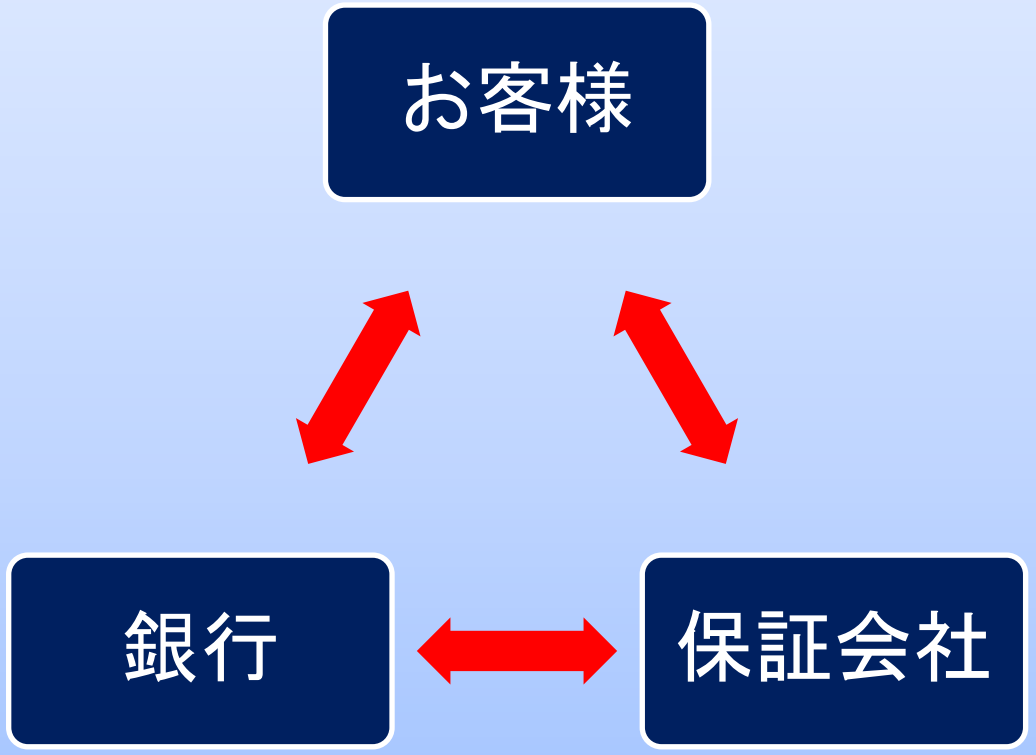
超重要！

銀行にとって

『住宅ローンとは？』

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



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　$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$

審査のポイント

② モノ　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？

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、**ノルマ**があります！

住宅ローンの話をするなら、**ノルマ**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**ノルマ達成**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・・・

金融機関

みなさんの地域の

金融機関を味方につけましょう！

ノルマのある推進担当者は、ローン件数が欲しい！

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

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！

基準金利（店頭金利）

2.475%

金利優遇

▲2.0%

適用金利

0.475%

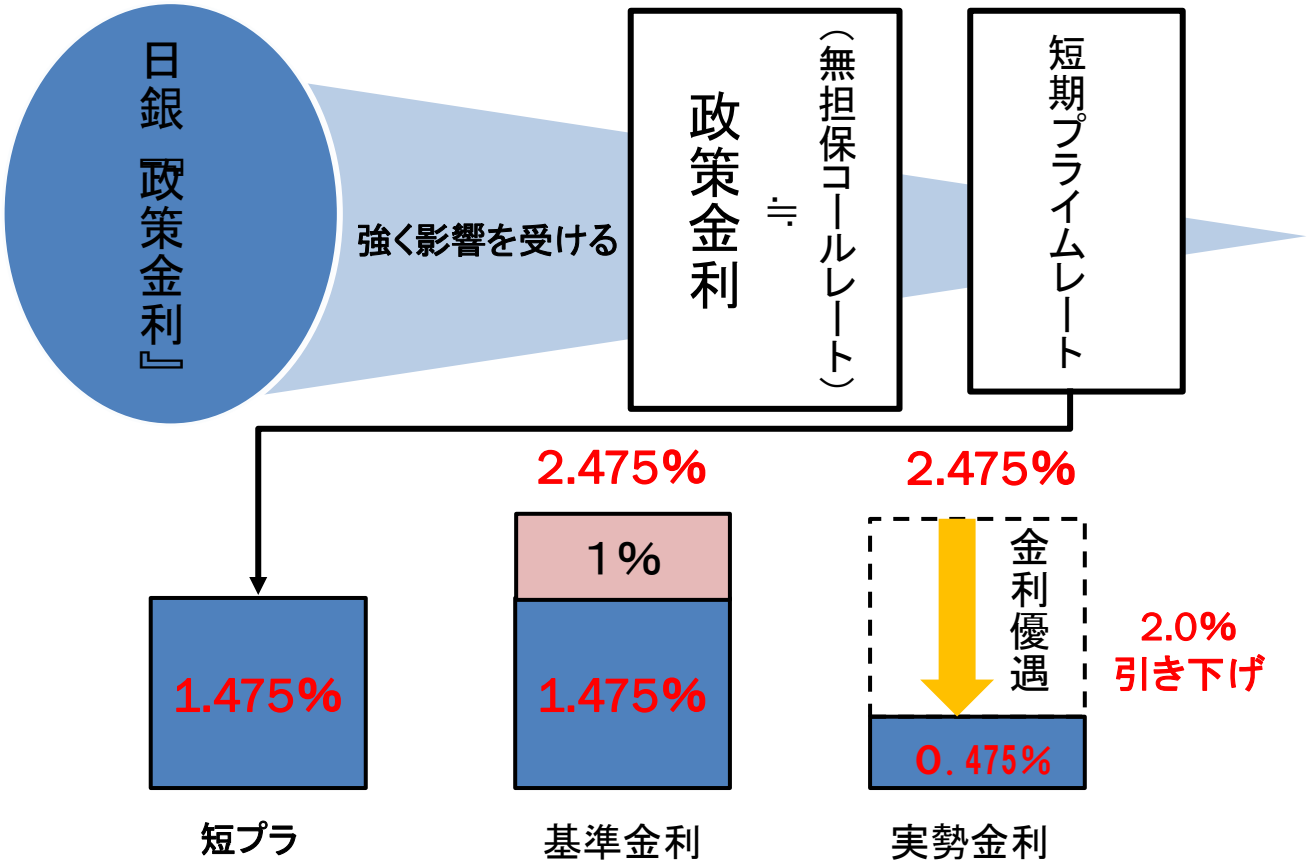
「金利優遇」を契約している！！

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%


日銀『政策金利』
強く影響を受ける
政策金利
≒
（無担保コールレート）
短期プライムレート
2.475%
2.475%
1%
1.475%
1.475%
金利優遇
0.475%
2.0%
引き下げ
短プラ
基準金利
実勢金利

三菱UFJ銀行

ネット専用住宅ローンの金利（2021年10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%） 完済まで その時点の店頭表示金利 より 年 -2.00 %	年 0.34 % （店頭表示金利　年 2.94%） 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 %	年 0.69 % （店頭表示金利　年 3.34%） 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10月お借入時の適用金利であり、金利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。

②　10年固定
（固定金利期間選択型）

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

三菱UFJ銀行

ネット専用住宅ローンの金利（2021年10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%） 完済まで その時点の店頭表示金利 より 年 -2.00 %	年 0.34 % （店頭表示金利　年 2.94%） 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 %	年 0.69 % （店頭表示金利　年 3.34%） 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10月お借入時の適用金利であり、金利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。

③全期間固定
（フラット３５）

みずほ銀行ネット

2021年10月にお借り入れいただく場合の適用金利

› お申込

ローン取扱手数料型（保証料を前払いしない方式）

	基準金利	年率−0.55%*	年率−0.45%*
固定11年〜15年	1.43%	0.88%	0.98%
固定16年〜20年	1.46%	0.91%	1.01%
固定21年〜25年	1.49%	0.94%	1.04%
固定26年〜30年	1.51%	0.96%	1.06%
固定31年〜35年	1.53%	0.98%	1.08%

（金利はすべて年率）

金利の種類と選び方
～全期間固定金利型～

- 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	旧・別払い （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

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]

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

3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
2008年4月
2008年11月
2009年6月
2010年1月
2010年8月
2011年3月
2011年10月
2012年5月
2012年12月
2013年7月
2014年2月
2014年9月
2015年4月
2015年11月
2016年6月
2017年1月
2017年8月
2018年3月
2018年10月
2019年5月
2019年12月
2020年7月
2021年2月
2021年10月

フラット35　2021年10月

2021年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入		旧団信	
	15年～20年	21年～35年	15年～20年	21年～35年
2021年10月	1.18	1.30	—	—
2021年9月	1.15	1.28	—	—
2021年8月	1.15	1.28	—	—
2021年7月	1.20	1.33	—	—
2021年6月	1.22	1.35	—	—
2021年5月	1.23	1.36	—	—
2021年4月	1.24	1.37	—	—
2021年3月	1.26	1.35	0.97	1.06
2021年2月	1.23	1.32	0.94	1.03
2021年1月	1.20	1.29	0.91	1.00

＋０.０２％

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

発行実績 － 月次債

（2021年9月16日現在）

	第168回機構債	第169回機構債	第170回機構債	第171回機構債	第172回機構債	第173回機構債
発行額	1,931億円	1,402億円	1,130億円	1,326億円	1,234億円	1,139億円
条件決定日（募集日）	2021年4月16日	2021年5月21日	2021年6月18日	2021年7月16日	2021年8月20日	2021年9月16日
発行日（払込日）	2021年4月23日	2021年5月28日	2021年6月25日	2021年7月27日	2021年8月27日	2021年9月27日
表面利率	0.40%	0.39%	0.36%	0.31%	0.31%	0.33%
ローンチスプレッド（※）	31bps(0.31%)	31bps(0.31%)	30bps(0.30%)	30bps(0.30%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)
発行価額	100円	100円	100円	100円	100円	100円
格付け（※）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）
信用補完率	20.1%	20.4%	20.9%	21.0%	21.1%	21.6%
担保債権プールの属性						
当初融資額総額	¥241,753,130,000	¥176,265,500,000	¥142,873,490,000	¥167,988,180,000	¥156,429,510,000	¥145,338,420,000
融資件数（債務者ﾍﾞｰｽ）	7,656人	5,712人	4,618人	5,410人	5,055人	4,708人
平均当初融資期間	32.4年	32.4年	32.3年	32.4年	32.3年	32.3年
平均経過期間	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月
平均融資率	92.85%	93.32%	93.36%	93.64%	93.45%	93.39%
平均返済負担率	24.88%	24.85%	24.99%	25.12%	25.04%	25.14%
加重平均金利	1.15%	1.17%	1.15%	1.15%	1.13%	1.08%
加重平均残存期間	33.0年	33.1年	33.0年	33.1年	33.0年	33.1年

フラット35　2021年10月

2021年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入		旧団信	
	15年～20年	21年～35年	15年～20年	21年～35年
2021年10月	1.18	1.30	—	—
2021年9月	1.15	1.28	—	—
2021年8月	1.15	1.28	—	—
2021年7月	1.20	1.33	—	—
2021年6月	1.22	1.35	—	—
2021年5月	1.23	1.36	—	—
2021年4月	1.24	1.37	—	—
2021年3月	1.26	1.35	0.97	1.06
2021年2月	1.23	1.32	0.94	1.03
2021年1月	1.20	1.29	0.91	1.00

＋０．０２％

発行実績 － 月次債

（2021年10月20日現在）

	第168回機構債	第169回機構債	第170回機構債	第171回機構債	第172回機構債	第173回機構債	第174回機構債
発行額	1,931億円	1,402億円	1,130億円	1,326億円	1,234億円	1,139億円	1,267億円
条件決定日（募集日）	2021年4月16日	2021年5月21日	2021年6月18日	2021年7月16日	2021年8月20日	2021年9月16日	2021年10月20日
発行日（払込日）	2021年4月23日	2021年5月28日	2021年6月25日	2021年7月27日	2021年8月27日	2021年9月27日	2021年10月27日
表面利率	0.40%	0.39%	0.36%	0.31%	0.31%	0.33%	0.38%
ローンチスプレッド（※）	31bps(0.31%)	31bps(0.31%)	30bps(0.30%)	30bps(0.30%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	28bps(0.28%)
発行価額	100円	100円	100円	100円	100円	100円	100円
格付け（※）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）
信用補完率	20.1%	20.4%	20.9%	21.0%	21.1%	21.6%	20.8%
担保債権プールの属性							
当初融資額総額	¥241,753,130,000	¥176,265,500,000	¥142,873,490,000	¥167,988,180,000	¥156,429,510,000	¥145,338,420,000	¥160,086,320,000
融資件数（債務者ﾍﾞｰｽ）	7,656人	5,712人	4,618人	5,410人	5,055人	4,708人	5,228人
平均当初融資期間	32.4年	32.4年	32.3年	32.4年	32.3年	32.3年	31.9年
平均経過期間	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月
平均融資率	92.85%	93.32%	93.36%	93.64%	93.45%	93.39%	93.42%
平均返済負担率	24.88%	24.85%	24.99%	25.12%	25.04%	25.14%	24.68%
加重平均金利	1.15%	1.17%	1.15%	1.15%	1.13%	1.08%	1.08%
加重平均残存期間	33.0年	33.1年	33.0年	33.1年	33.0年	33.1年	32.7年

課題確認！

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！
＊個人情報は消してください

期日10月20日（水）

①変動・2年固定？　年0.35％

借主は、証書記載の各条項を承認のうえ、下記要項のとおり（借主が複数の場合は、連帯債務者として甲、乙相互に連帯して）金銭を借り入れ、確かに受領しました。

〔借　入　要　項〕

借入金額	￥35,000,000円	内訳	毎月返済分	￥35,000,000円	利率	年 0.35000%
			増額返済分	￥0円	最終回返済日	平成66年 2月25日
		合計		￥35,000,000円	返済回数	420 回
金利の取扱い	借入利率に関する特約書の定めによるものとします。					
資金使途	住宅新築資金及び当行住宅ローン借換資金					

元利金の返済方法	利息支払日			返済日が銀行休業日の取り扱い
	平成31年 3月25日 から毎月 25日			翌営業日
	内訳	第1回元金返済日		第2回以降元金返済日
	毎月返済	平成31年 3月25日		毎月 25日
	増額返済			
	元利金返済額	毎月返済の元利金返済額		増額返済の元利金返済額
		￥88,553円		
	返済用預金口座	店名	種目	口座番号	口座名義人
		福井支店	普通預金	[redacted]	借主（連帯債務の場合は甲名義）

◎ 利息は各利息支払日に後払いするものとし、各返済期間ごとの毎回の元利金返済額は均等とします。
- 毎月返済分の利息は、毎月返済の部分の元金残高×利率×1/12で計算します。
- 増額返済分の利息は、増額返済の部分の元金残高×利率×経過月数/12で計算します。
- 借入日から第1回元金返済日又は第1回利息支払日までの期間中に1ヶ月未満の端数日数がある場合、その端数日数については1年を 365 日とし、日割で計算します。このため第1回返済額は毎回の返済額とは異なる場合があります。
- 最終回返済額は利息計算の端数処理のため、毎回の返済額とは異なる場合があります。

◎ 増額返済日には、増額返済額を毎月の返済額に加えて返済するものとします。
◎ 毎回元利金返済額および増額返済額については、後日銀行より書面等銀行所定の方法で通知するものを優先します。

借入金の受領方法	借主(連帯債務者)名義の預金口座へ入金の方法によります。
損害金	元利金の返済が遅れたときは、遅延している元金に対し年 14%(1年を 365 日とし、日割で計算する)の損害金を支払うものとします。

銀行使用欄	店番	融資基本口番	取扱番号	受付/稟議番号	商品コード
	[redacted]				
	借入金額		保証機関名		
	￥35,000,000円		北陸保証サービス(株)		

[redacted]

②2年固定　年0.4％

償還予定明細表
（証書貸付）

毎度お引立て賜り厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。

作成基準日　30年12月26日

お客様コード	[redacted]	番号	1	約定返済日	27 日
指定預金口座	[redacted]	ご融資額	40000000 円		
ご融資日	H 30年 5月25日	利率	0.400000 %		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と　月	

融資期間	476 か月	据置期間	8 か月
最終返済期限	H 69年12月27日	固定特約期限	H 32年 5月27日
商品名	北國住宅ローン・団信・固定特約２年Ｐ		
保証先名			

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容 元金 円	内毎回返済額内容 お利息 円	内ボーナス増額返済内容 元金 円	内ボーナス増額返済内容 お利息 円	未払利息 円	ご融資残高 円	備考
301227	798	0	798	0	0	0	40000000	
310128	92324	78991	13333	0	0	0	39921009	
310227	92324	79017	13307	0	0	0	39841992	
310327	92324	79044	13280	0	0	0	39762948	
310430	92324	79070	13254	0	0	0	39683878	
310527	92324	79097	13227	0	0	0	39604781	
310627	92324	79123	13201	0	0	0	39525658	
310729	92324	79149	13175	0	0	0	39446509	
310827	92324	79176	13148	0	0	0	39367333	
310927	92324	79202	13122	0	0	0	39288131	
311028	92324	79228	13096	0	0	0	39208903	
311127	92324	79255	13069	0	0	0	39129648	
311227	92324	79281	13043	0	0	0	39050367	
320127	92324	79308	13016	0	0	0	38971059	
320227	92324	79334	12990	0	0	0	38891725	
320327	92324	79361	12963	0	0	0	38812364	
320427	92324	79387	12937	0	0	0	38732977	

③変動金利　年0.55％

ご融資の明細とご返済予定

商品名　住宅ローン（金利変動）
ご融資日　3年 7月 8日
ご融資額　35,900,000円
均等返済額　108,198円
増額返済額　0円
保証機関名　ＯＫＢ信用保証
返済日　26日
年利率　0.55000％
ご返済最終日　33年 6月26日

※個人情報保護の観点からお客様番号および引落口座番号の一部を非表示としています。

約定ご返済日 年	月	日	ご返済金額（円）	ご返済元金（円）	お利息（円）	日数	ご返済後残高（円）
3	7	26	102022	(　　) 91744	(　　) 10278	日	(　　) 35808256
3	8	26	108198	(　　) 91786	(　　) 16412		(　　) 35716470
3	9	27	108198	(　　) 91828	(　　) 16370		(　　) 35624642
3	10	26	108198	(　　) 91871	(　　) 16327		(　　) 35532771
3	11	26	108198	(　　) 91913	(　　) 16285		(　　) 35440858
3	12	27	108198	(　　) 91955	(　　) 16243		(　　) 35348903

※ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の（　）は、増額返済分です。

備考

＜ローン返済支援保険のご案内＞
病気・ケガで長期療養を余儀なくされた場合毎月のローン返済相当額（最長３年間）が支払われる安心保険［ローン返済支援保険］が付けられます。
詳しくはお取扱店窓口にご照会ください。

毎度格別のお引立に預りありがとうございます。
本表はご融資の明細および、ご返済予定表でございますので大切に保管のうえ毎月の残高をご確認いただきますようお願い申しあげます。

◎ご返済についてのお願い
1．約定返済日にご指定の預金口座から自動的に引落しますのであらかじめご返済相当額をご入金願います。
2．返済方法によっては初回又は最終返済額が通常月の返済額と異なる場合があります。なお、増額返済月の返済金額は均等返済額と増額返済額を加算した金額です。
3．ご入金が遅れた場合はご返済額に対し当社所定の割合で遅延損害金をいただきます。
4．約定返済日が春分の日または秋分の日にあたる場合は、予定でお利息を計算してありますので、引落し利息額と相違することがあります。
5．金利見直し等により返済金額が変わることがあります。金利見直しの都度送付されます最新の「ご融資の明細とご返済予定」をご確認下さい。
6．ご返済がとどこおった場合には約定に基づき、お取引を解約して一時に全額を返済していただくことがあります。

作成日 3年 7月 8日

④2年固定　年0.6％

償還予定明細表
（証書貸付）

毎度お引立て賜り厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。

作成基準日　R 2年 5月27日

お客様コード	[redacted]	番号	1	約定返済日	27 日	融資期間	427 か月
指定預金口座		ご融資額	29000000 円			据置期間	8 か月
ご融資日	H 30年 5月 2日	利率	0.600000 %			最終返済期限	R 35年12月27日
ボーナス増額返済分	元金 円	返済月	月と 月			固定特約期限	R 4年 5月27日
						商品名	北國住宅ローン・諸信・固定特約2年P
						保証先名	

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容 元金 円	内毎回返済額内容 お利息 円	内ボーナス増額返済内容 元金 円	内ボーナス増額返済内容 お利息 円	未払利息 円	ご融資残高 円	備考
20629	76466	62515	13951	0	0	0	27840892	
20727	76466	62546	13920	0	0	0	27778256	
20827	76466	62577	13889	0	0	0	27715679	
20928	76466	62609	13857	0	0	0	27653070	
21027	76466	62640	13826	0	0	0	27590430	
21127	76466	62671	13795	0	0	0	27527759	
21228	76466	62703	13763	0	0	0	27465056	
30127	76466	62734	13732	0	0	0	27402322	
30301	76466	62765	13701	0	0	0	27339557	
30329	76466	62797	13669	0	0	0	27276760	
30427	76466	62828	13638	0	0	0	27213932	
30527	76466	62860	13606	0	0	0	27151072	
30628	76466	62891	13575	0	0	0	27088181	
30727	76466	62922	13544	0	0	0	27025259	
30827	76466	62954	13512	0	0	0	26962305	
30927	76466	62985	13481	0	0	0	26899320	
31027	76466	63017	13449	0	0	0	26836303	
31129	76466	63048	13418	0	0	0	26773255	
31227	76466	63080	13386	0	0	0	26710175	
40127	76466	63111	13355	0	0	0	26647064	
40228	76466	63143	13323	0	0	0	26583921	
40328	76466	63175	13291	0	0	0	26520746	
40427	76466	63206	13260	0	0	0	26457540	

特記事項

取扱店 福井支店
℡ 0776(22)8461

祝日の変更により、ご返済日・ご返済額が変更となる場合がございます。ご不明点等ありましたら取扱店までお問い合わせください。

⑤変動金利　年0.775％

789　大正橋支店

Tel. 06(6551)2351

提携先名　阪神電気鉄道株式会社
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	円 22,911,022	お借入日	平成 28年 2月 18日	ご返済方法	元利均等返済
内訳 毎月分	円 22,911,022	ご返済期限	令和 33年 2月 6日	据置方法等	
内訳 ボーナス分	円 0	利率	年利 0.775 %	ご返済日	毎月 6日　ボーナス ご返済月　月と　月
内訳 元利加算分	円 0		%	ご返済口座	(789) 大正橋支店 普通預金 口座番号
ご返済金額変更の有無	無 （5年見直し）	利率変動幅	% 0.000	逓増条件	開始月 (毎月分) 年 月 (ボーナス分) 年 月
ご返済金額のお取扱い	A 詳細については、裏面をご参照ください。	ベースレート	短期プライムレート 連動長期貸出金利		適用利率 年幅 基準率 %

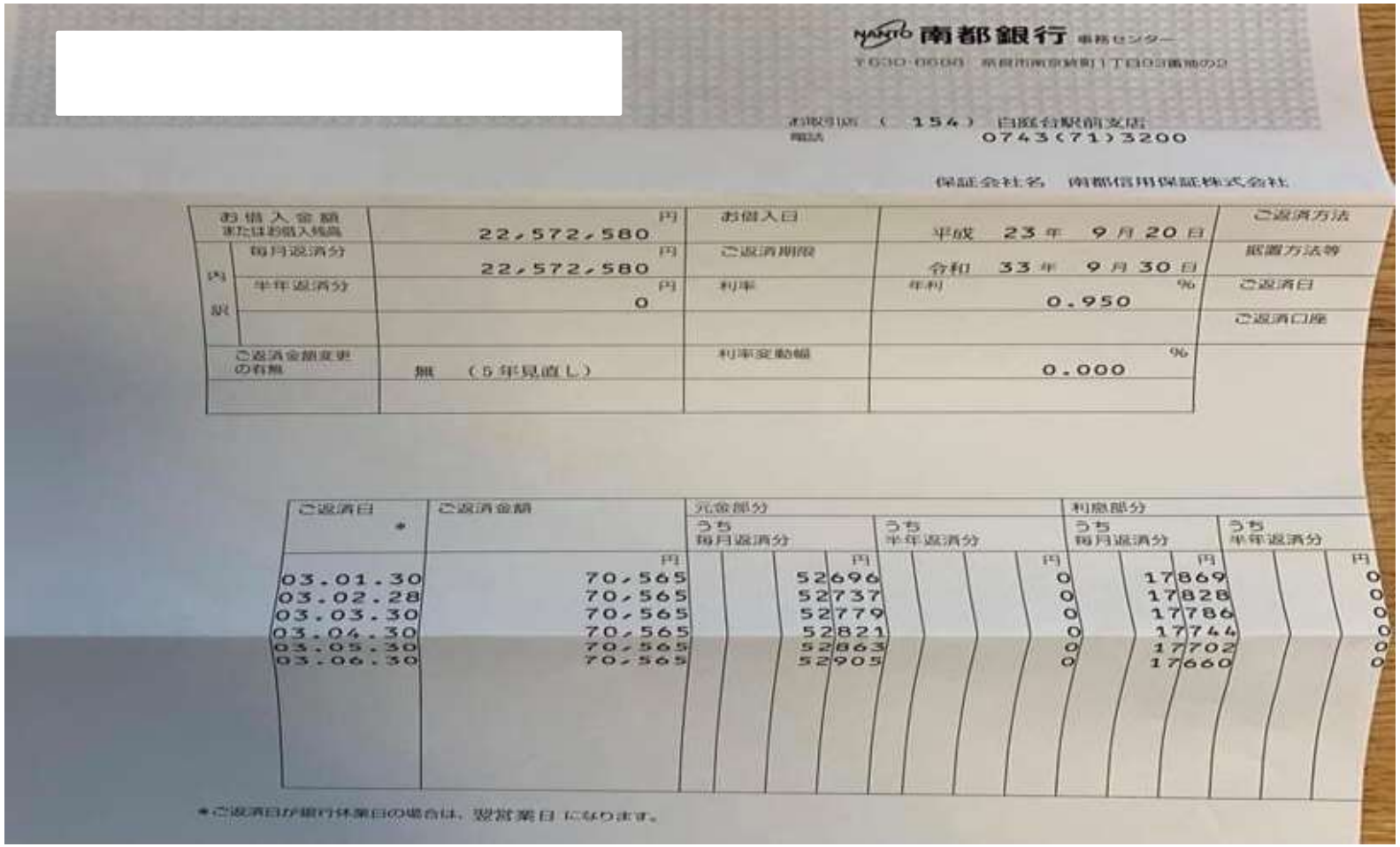
このご返済のお知らせは、ご選択いただきました変動金利のご返済金額をお知らせするものです。ご希望により随時金利変動方式のご変更をうけたまわります。

＝お借入残高は、　6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	元本部分 毎月分	元本部分 ボーナス分	利息部分 毎月分	利息部分 ボーナス分	遅延加算分	未払利息額	ご返済後残高 毎月分	ご返済後残高 ボーナス分
	円	円	円	円	円	円	円	円	円
03.07.06	72,059	57,263	0	14,796	0	0	0	22,853,759	22,853,759	0
03.08.06	72,059	57,300	0	14,759	0	0	0	22,796,459	22,796,459	0
03.09.06	72,059	57,337	0	14,722	0	0	0	22,739,122	22,739,122	0
03.10.06	72,059	57,374	0	14,685	0	0	0	22,681,748	22,681,748	0
03.11.06	72,059	57,411	0	14,648	0	0	0	22,624,337	22,624,337	0
03.12.06	72,059	57,448	0	14,611	0	0	0	22,566,889	22,566,889	0

* ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

⑥変動金利　年0.95％



南都銀行 事務センター

〒630-0600 奈良市南京終町1丁目103番地の3

お取引店 （ 154 ） 白庭台駅前支店
電話 0743(71)3200

保証会社名 南都信用保証株式会社

お借入金額 または借入残高	円 22,572,580	お借入日	平成 23 年 9 月 20 日	ご返済方法
内訳 毎月返済分	円 22,572,580	ご返済期限	令和 33 年 9 月 30 日	据置方法等
内訳 半年返済分	円 0	利率	年利 % 0.950	ご返済日
				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	

ご返済日 *	ご返済金額	元金部分		利息部分	
		うち 毎月返済分	うち 半年返済分	うち 毎月返済分	うち 半年返済分
	円	円	円	円	円
03.01.30	70,565	52696	0	17869	0
03.02.28	70,565	52737	0	17828	0
03.03.30	70,565	52779	0	17786	0
03.04.30	70,565	52821	0	17744	0
03.05.30	70,565	52863	0	17702	0
03.06.30	70,565	52905	0	17660	0

*ご返済日が銀行休業日の場合は、翌営業日になります。

⑦変動金利　年0.975％

提携先名　SGホールディングス株式会社
保証会社名　三菱UFJ住宅ローン保証株式会社

お借入金額 または借入残高	円 13,337,042	お借入日	平成 22年 1月 29日	ご返済方法	元利均等返済
内訳 毎月分	円 13,337,042	ご返済期限	令和 14年 1月 6日	据置方法等	
ボーナス分	円 0	利率	年利 0.975 %	ご返済日	毎月 6日
最終加算分	円 0			ご返済口座	(201[redacted] 普通[redacted] 月と 月
ご返済金額変更の有無	無 （5年見直し）	利率変動幅	0.000 %	据置期間	
ご返済金額のお取扱い	A 詳細については、裏面をご参照ください。	ベースレート	短期プライムレート 連動長期貸出金利	逓増条件	(ボーナス分) 月 月 年毎 逓増率 %

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました変[illegible]額をお知らせするものです。ご希望により随時金利[illegible]をうけたまわります。

☆お借入残高は、　6月ご返済後の残高を表示し[illegible]

ご返済日	ご返済金額	元本部分 毎月分	元本部分 ボーナス分	利息部分 毎月分	利息部分 ボーナス分	最終加算分	未払利息額	ご返済後残高 毎月分	ご返済後残高 ボーナス分
	円	円	円	円	円	円	円	円	円
03.07.06	110,570	99734	0	10836	0	0	0	13,237,308	13,237,308
03.08.06	110,570	99815	0	10755	0	0	0	13,137,493	13,137,493
03.09.06	110,570	99896	0	10674	0	0	0	13,037,597	13,037,597
03.10.06	110,570	99978	0	10592	0	0	0	12,937,619	12,937,619
03.11.06	110,570	100059	0	10511	0	0	0	12,837,560	12,837,560
03.12.06	110,570	100140	0	10430	0	0	0	12,737,420	12,737,420

⑧変動金利　年0.975％

ローンご返済予定表（兼利率変更ご通知）　令和　3年　5月14日

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。
さて、あなたさまにご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。
また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更幅」等を記載していますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
[redacted]	富士ハウジング	21年11月27日	16,697,320円	円

利率見直し	ご返済預金口座	斡旋番号	当初のご融資明細	ご融資日	ご融資金額
利率1回　年2回	[redacted]普通－[redacted]			21年11月27日	25,000,000円

変更内容	ご融資利率変更日	旧利率	0.975%	旧利子補給率	%
	3年　6月28日	新利率	0.975%	新利子補給率	%
		ご融資利率変更幅	0.000%	利子補給率変更幅	%

（※ご融資残高は　6月ご返済後の残高を表示しております）

ご返済回数　140～145回分

（金額単位　円）

約定ご返済日 年月日	ご返済額	ご返済額内訳 元金	ご返済額内訳 今回利息	ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額（※1）	未払利息残高（※2）	備考 利子補給額
3 7 27	82570	69004	13566	16628316	13566			
3 8 27	82570	69060	13510	16559256	13510			
3 9 27	82570	69116	13454	16490140	13454			
3 10 27	82570	69172	13398	16420968	13398			
3 11 27	82570	69229	13341	16351739	13341			
3 12 27	82570	69285	13285	16282454	13285			

RESONA

⑨変動金利　年1.075％

いつも北陸銀行をご利用いただき、ありがとうございます。
現在ご利用いただいております証書貸付の利率、ご返済額をお約定により見直しさせていただきましたので、ご返済明細をご案内申し上げます。
今後共一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

店番　融資基本口座番号　取扱番号　科目　提携企業コード

ご融資日	ご融資額	うち増額分	ご返済期限	ご返済日	ご融資残高(*1)	うち増額分
平成 年 月 日 22 10 12	16000000 円	3000000 円	令和 年 月 日 13 9 27	日 27	8220477 円	1508818 円

利率	今回の利率変動幅(*2)	利率適用開始日	通常分ご返済額	増額分ご返済額	ご返済用積金口座 店番	科目	口座番号
1.07500 %	0.00000 %	年 月 日	57652 円	79770 円	301	普通	

ご返済日 年 月 日	ご返済回数	ご返済額(元利合計)	うち元金	うち約定利息	うち未払利息	ご融資残高	未払利息 発生額	未払利息 残高
3 7 27	130	57652	51640	6012	0	8168837	0	0
3 8 27	131	57652	51686	5966	0	8117151	0	0
3 9 27	132	57652	51733	5919	0	8065418	0	0
3 10 27	133	57652	51779	5873	0	8013639	0	0
3 11 27	134	57652	51825	5827	0	7961814	0	0
3 12 27	135	137422	123533	13889	0	7838281	0	0
*		79770	71661	8109	0	1437157	0	0

⑩変動金利　年1.225％

償還予定明細表
（証書貸付）

毎度お引立て賜わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。

作成基準日　3年 5月31日

お客様コード	[redacted]	取扱番号	[redacted]	約定返済日	27 日
指定預金口座	普通 [redacted]	ご融資額	37000000 円		
ご融資日	H 20年12月16日	利率	1.225000 %		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と　月	

融資期間	420 か月	据置期間	か月
最終返済期限	R 25年12月27日		
商品名	SM給：0．2、新規、外、地銀、単、通期		
保証先名	阪和信用保証（株）		

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容 元金 円	内毎回返済額内容 お利息 円	内ボーナス増額返済内容 元金 円	内ボーナス増額返済内容 お利息 円	未払利息 円	ご融資残高 円	備考
30727	107995	81991	26004	0	0	0	25392259	
30827	107995	82074	25921	0	0	0	25310185	
30927	107995	82158	25837	0	0	0	25228027	
31027	107995	82242	25753	0	0	0	25145785	
31129	107995	82326	25669	0	0	0	25063459	
31227	107995	82410	25585	0	0	0	24981049	

特記事項

取扱店　北花田支店
TEL　072(253)1300

株式会社 紀陽銀

現在

令和3年9月27日 ～ 令和25年12月27日

1.225%

返済総額	¥28,834,665
返済金額/月	¥107,995
返済回数	267回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和3年9月27日 ～ 令和25年12月27日

0.375%

返済総額	¥26,298,966
返済金額/月	¥98,498
返済回数	267回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥817,113
事務手数料	¥555,016
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥242,097
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費 ¥27,116,079

現在総額との差額 ¥-1,718,586

金利引き下げ後

令和3年9月27日 ～ 令和25年12月27日

0.647%

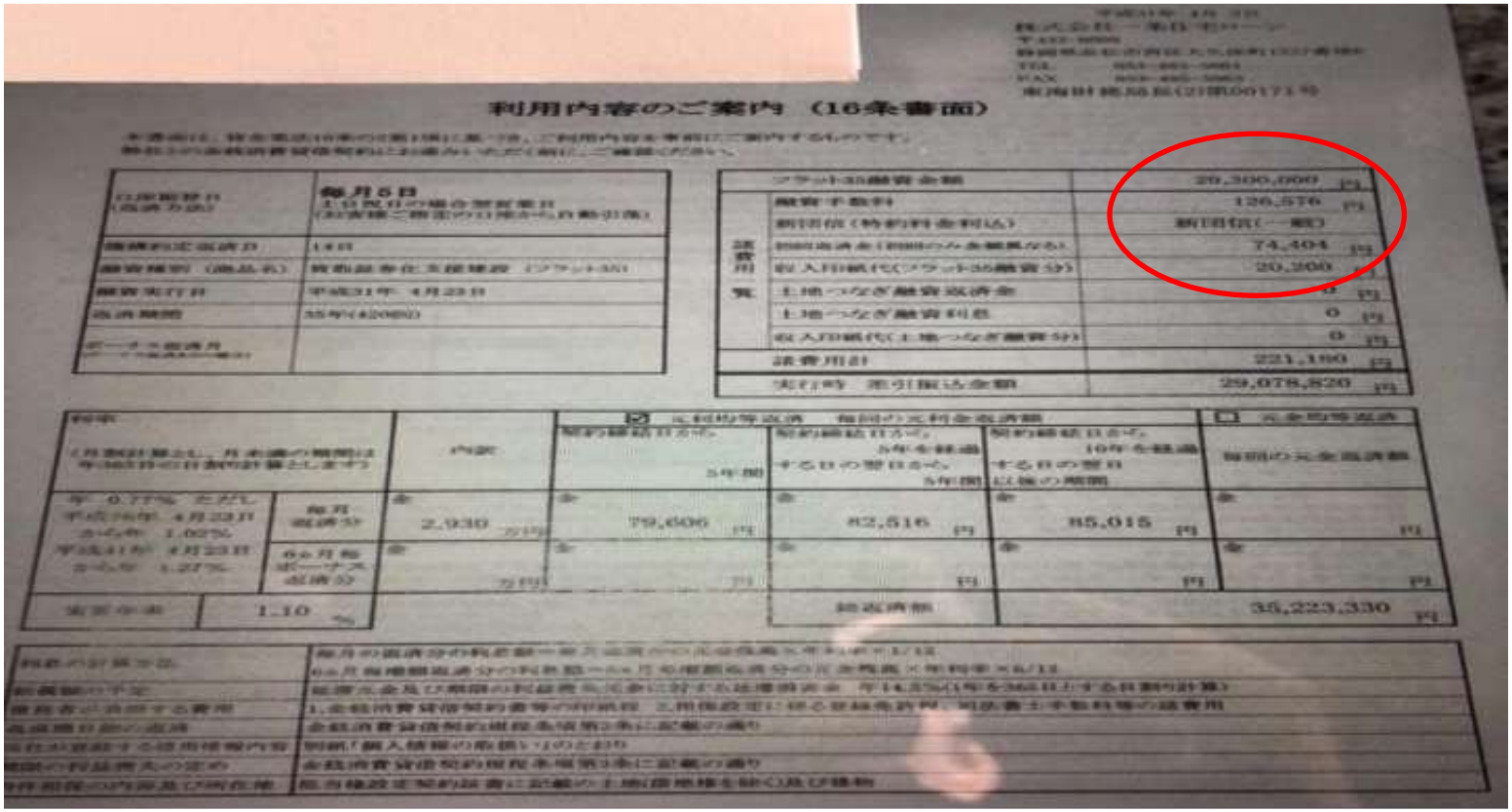
返済総額	¥27,094,092
返済金額/月	¥101,476
返済回数	267回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥27,114,092

現在総額との差額 ¥-1,720,573

⑪フラット３５　年1.27％



⑫変動金利　年1.475％

償還予定明細表
（証書貸付）

毎度お引立て賜わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりとなりますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますのでご返済日前までに指定の預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。

作成基準日　2[illegible]年5月21日

お客様コード	[redacted]	貸設番号	1	約定返済日	27日
指定預金口座	百[redacted]	ご融資額	3780000円		
ご融資日	R 23年 3月[illegible]日	利率	1.475000%		
ボーナス増額返済分	元金 円	返済月	月と 月		

融資期間	3ヵ月	据置期間	なし
最終返済期限	R 25年 3月27日		
商品名	SMART 0、2、新規、外、[illegible]、[illegible]、[illegible]		
保証先名	阪和信用保証（株）		

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容 元金 円	内毎回返済額内容 お利息 円	内ボーナス増額返済内容 元金 円	内ボーナス増額返済内容 お利息 円	未払利息 円	ご融資残高 円	備考
30727	123619	89711	33908	0	0	0	2785[illegible]	
30827	123619	89821	33798	0	0	0	2740[illegible]	
30927	123619	89932	33687	0	0	0	2731[illegible]	
31027	123619	90042	33577	0	0	0	2722[illegible]	
31129	123619	90153	33466	0	0	0	2713[illegible]	
31227	123619	90264	33355	0	0	0	2704[illegible]	

⑬変動金利　年1.775％

預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。　作成基準日　3年 5月31日

お客様コード		番号	1	約定返済日	27 日
指定預金口座		ご融資額	25300000 円		
ご融資日	H 20年 6月 3日	利率	1.775000 %		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と　月	

融資期間	420 か月	据置期間	か月
最終返済期限	R 25年 6月27日		
商品名	SM給：0、4、新規、外、移がん、半、通期		
保証先名	阪和信用保証（株）		

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容 元金 円	お利息 円	内ボーナス増額返済内容 元金 円	お利息 円	未払利息 円	ご融資残高 円	備考
30727	80325	54373	25952	0	0	0	17490804	
30827	80325	54454	25871	0	0	0	17436350	
30927	80325	54534	25791	0	0	0	17381816	
31027	80325	54615	25710	0	0	0	17327201	
31129	80325	54696	25629	0	0	0	17272505	
31227	80325	54777	25548	0	0	0	17217728	

特記事項

取扱店 大阪支店
Tel. 06(6343)1122

株式会社 紀陽銀行

⑭フラット３５　年1.94％

東京都新宿区新宿一丁目３番１２号
壱丁目参番館５階

株式会社　優良住宅ローン

回収担当　03-6457-7471
ＦＡＸ：03-5312-8848

[申込番号:　　]
[顧客番号:　　]
[債権番号:　　]

平成25年10月　7日

融資種別	買取証券化支援建設							
顧客番号		金消契約日	最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
		平成25年 9月27日	平成60年 9月14日	14日	5日	月	月	
融資金額 25,000,000 円		期間	平成25年 9月27日から	平成35年 9月27日から		から		から
			平成35年 9月26日まで	平成60年 9月14日まで		まで		まで
金利区分1	融資金額 25,000,000	割賦金等 利率	1.640 %	1.940 %		%		%
	毎 月 25,000,000	元利均等	毎月 78,272 円	毎月 81,042 円		毎月 円		毎月 円
		償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
	ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
金利区分2	融資金額	割賦金等 利率	%	%		%		%
	毎 月	元利均等	毎月 円	毎月 円		毎月 円		毎月 円
		償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
	ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号 0144301	科目 普通		口座番号		

課題確認（シェア）

『借入返済予定表』の回収をしてみて

①気づいたこと

②困ったこと

③課題の意図は？

ブレイクアウトルームで5分間

課題の意図

借入返済予定表を見せて欲しいと言ったら、
お客様はどんな反応をするのか？
書類の管理は、どうなっているのか？
住宅ローン利用者の実態把握（固定・変動）
見直しメリットが出るお客様はどんな人？
サンプル集め！

＝メリットを出して保険提案！

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	■ 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	■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	■ **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	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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。	■ 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

返済方法

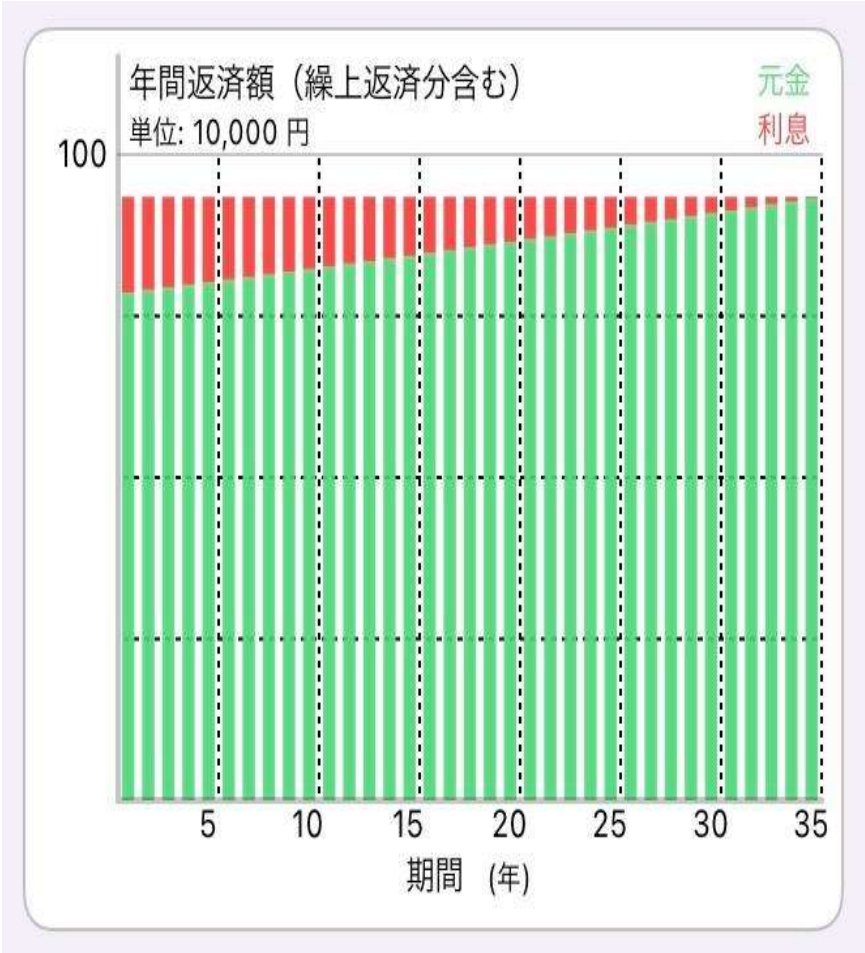
元利均等返済

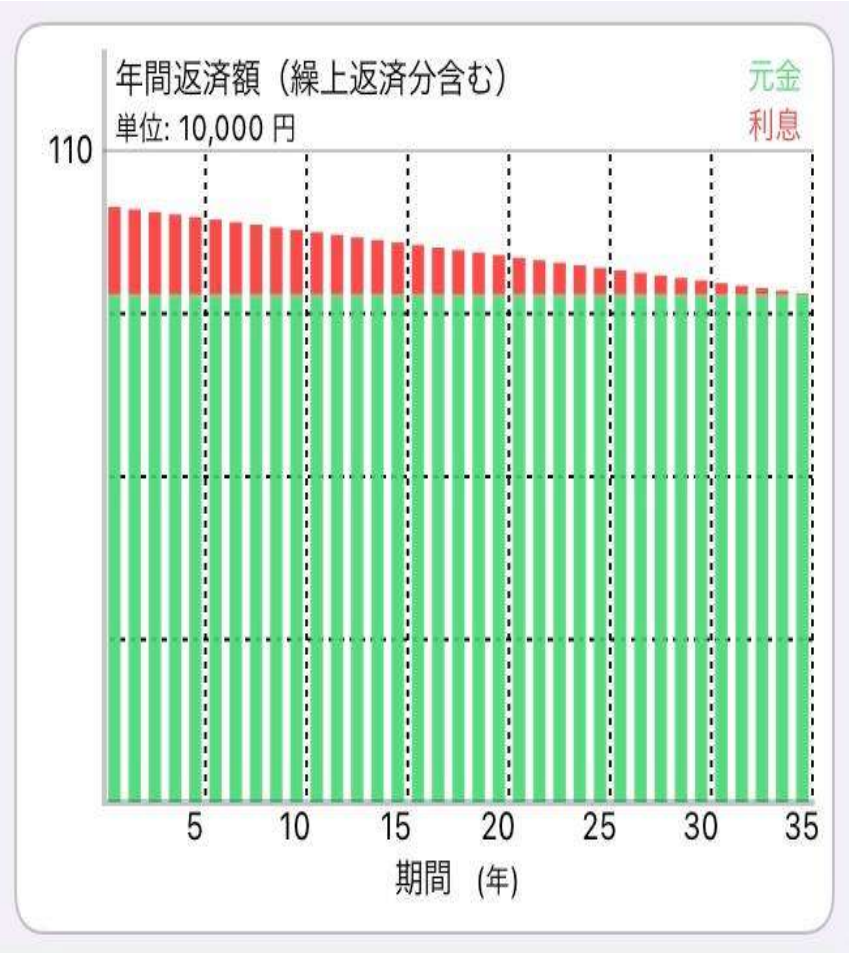
元金と利息の合計金額が均等

元金均等返済

返済する元金が均等

元利均等返済　元金均等返済





元利均等返済　元金均等返済

3000万円　0.5%　35年

借り入れ額合計		30,000,000円
月々返済分		30,000,000円
ボーナス返済分		0円
毎回の支払い詳細		
	月々返済分	ボーナス返済分
当初	77,875円	0円
最大時	77,875円	0円
当月	0円	0円
年間返済額(当初)		934,500円
総支払い額（諸費用込み）		32,707,560円
返済額合計		32,707,560円
利息合計		2,707,560円
利息割合		8.278%

3000万円　0.5%　35年

借り入れ額合計		30,000,000円
月々返済分		30,000,000円
ボーナス返済分		0円
毎回の支払い詳細		
	月々返済分	ボーナス返済分
当初	83,928円	0円
最大時	83,928円	0円
当月	0円	0円
年間返済額(当初)		1,005,166円
総支払い額（諸費用込み）		32,631,061円
返済額合計		32,631,061円
利息合計		2,631,061円
利息割合		8.063%

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）

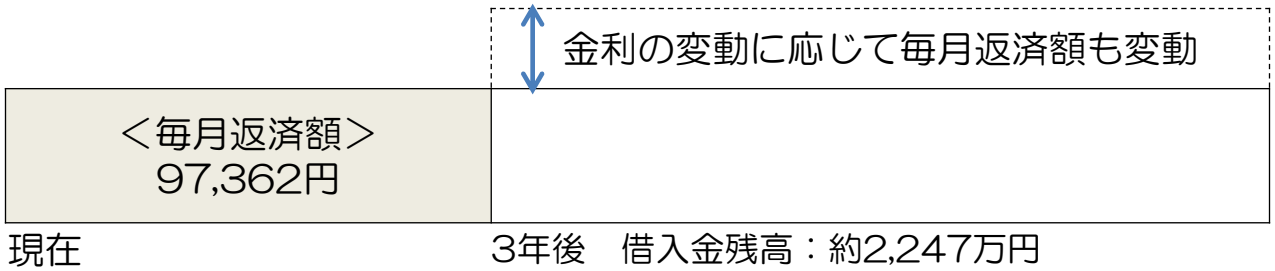
返済期間23年
↓
20年

	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



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：1.3%で借換え

毎月返済額：97,651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 （保証人の代わりにな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乗せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・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。

金消印紙代

[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	**[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。 **[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 **[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 **[運送に関する契約書（傭船契約書を含む。）]** 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、傭船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。	記載された契約金額が 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 ※　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。 （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す（詳しくはコード7108をご利用ください。）。

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 新築建物	軽減税率 中古建物	適用条件	軽減税率		軽減税率
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 売買 土地		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 $\frac{15}{1000}$ 2021年（令和3年）4月1日以降は $\frac{20}{1000}$	－	－	**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） ※2 宅地建物取引業者により一定のリフォーム等が行われた一定の住宅用家屋を取得する場合には $\frac{1}{1000}$（2022年［令和4年］3月31日までの取得）	－		－
所有権移転登記 売買 建物			$\frac{20}{1000}$	$\frac{3}{1000}$	$\frac{3}{1000}$ ※2		共同住宅 $\frac{1}{1000}$	戸建て住宅 $\frac{2}{1000}$	$\frac{1}{1000}$
所有権移転登記 相続			$\frac{4}{1000}$	－	－		－		－
所有権移転登記 遺贈・贈与			$\frac{20}{1000}$	－	－		－		－
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。

住宅ローンに対しての抵当権の設定

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	・審査が、厳しい ・安心感がある
地方銀行	・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	・地域密着型 ・会社経営者や個人事業主に強い
信託銀行	・現在、最も金利が低い ・審査が厳しい
ネット銀行	・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

前回のワーク（課題の練習）

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			

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10月20日（水）

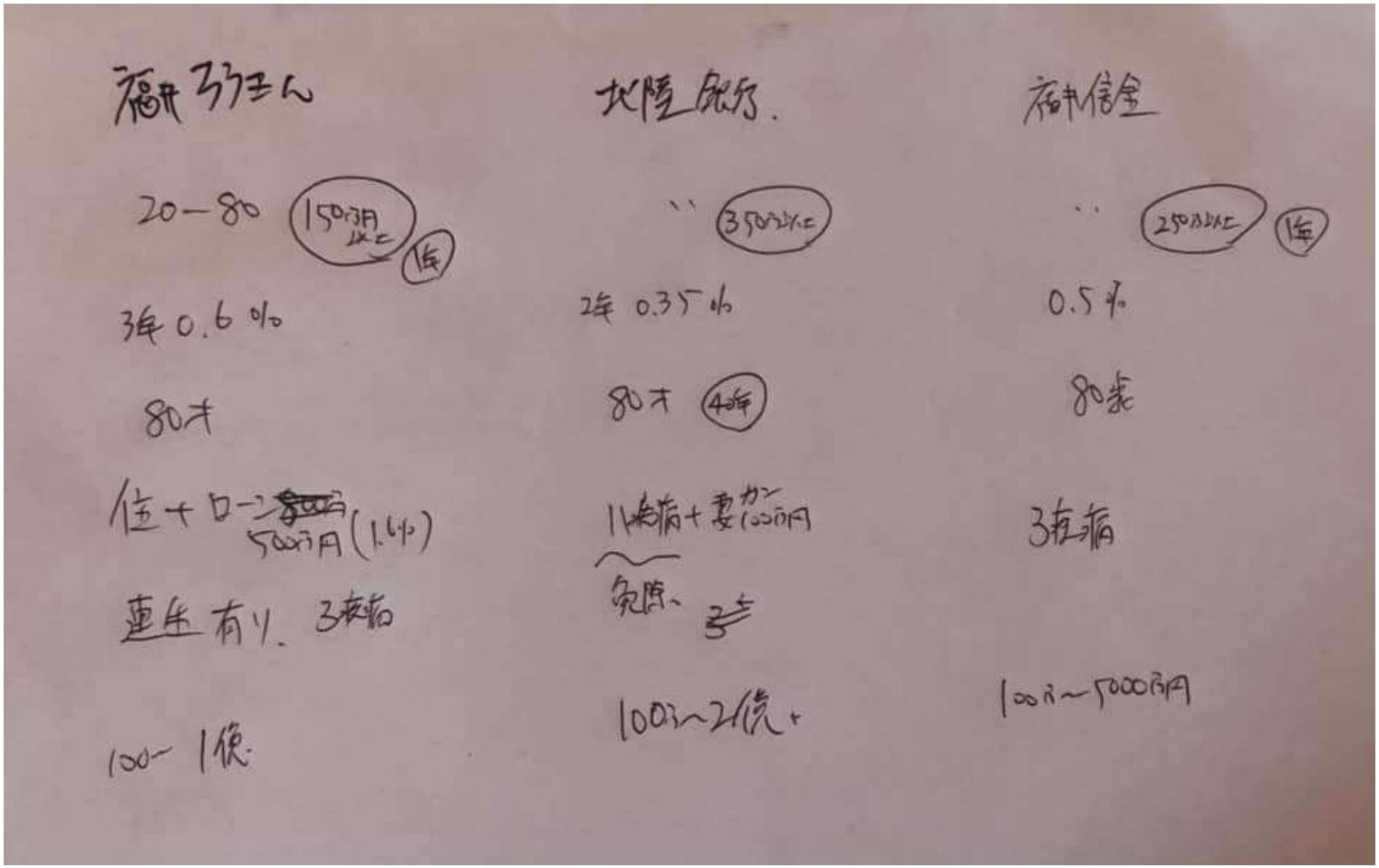
みなさんの回答

A浅田さん

ワークシート　浅田 秀花　2021/10/12

通番	項目	都市銀行（みずほ）	地方銀行（北國）	信用金庫（愛知）
①	ご利用いただける方	満20才以上 75才未満（第81条未満 ただし要件）、日本国籍、永住許可外国人	満20才以上 満65才以下で 満60才 また収入確保可能、継続的な収入見込み	左記について 営業開始1年以上、自営業は期末 収入100万円以上、
②	資金使途	〃	住宅関連資金全般	〃
③	借入金額	50万円以上1億円以内（1万単位）	100万円以上2億円以内（10万単位）	100万円以上1億円以内（1万単位）
④	借入期間	1年以上35年以内	1年以上40年以内	10～35年
⑤	金利（変動金利）	0.375 ～ 2.475	店頭 2.925　割引 1.375	2.875
	金利（10年固定）	0.55 ～ 2.65	店頭 3　通常割引 1.2　最大割引 0.9	1.1 ～ 2.1
	金利（全期間固定）35年	0.98 ～ 1.53	9割超 1.88　9割以下 1.62（フラット35）	9割超 1.72　9割以上 1.52
⑥	返済方法	・毎月元利均等返済 ・〃 元金 〃	元利均等返済	〃
⑦	保証料・保証人	保証料：一部前払 or 金利上乗せ 保証人：不要	原則保証人不要	保証料：一括前払 or 金利上乗せ 保証人は不要
⑧	担保	第1順位抵当権	・土地建物に第1順位の抵当権 ・火災保険	〃
⑨	団体信用生命保険	死亡・高度障害 + がん（0.2%） + 8大病（1.5%）	死亡・高度障害 + 8大疾病	死亡・高度障害 + 3大病（0.3%）

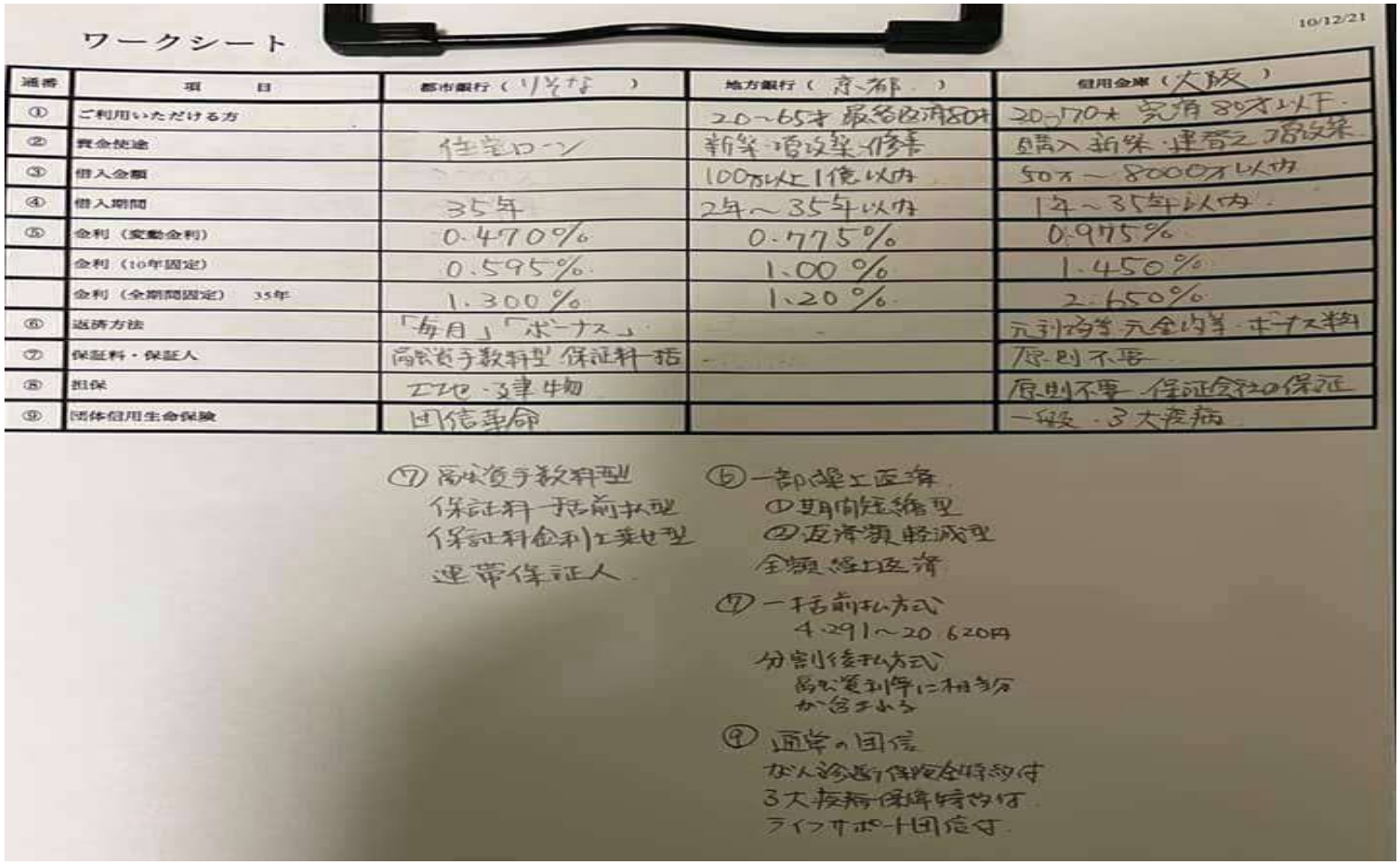
A石賀さん


福井ろうきん
20－80
150万円以上
1年
3年 0.6%
80才
住＋ローン 500万円 (1.4%)
連年有り。3夜泊
100～1億
北陸銀行
〃
350万以上
2年 0.35%
80才
4年
1泊泊＋妻カン100万円
免除、
100万～2億+
福井信金
〃
250万以上
1年
0.5%
80歳
3夜泊
100万～5000万円

A加藤さん

	三菱UFJ	大阪央立	瀬戸信用	名古屋	十六
変動	0.475%	0.625%	0.775%	0.85%	0.625%
固定 3年	0.34%	0.77%	0.8%	0.75%	0.7%
固定 10年	0.69%	1.1%	1.05%	1.25%	1.1%
固定 20年	1.0%	1.35%	1.3%		
固定 30年	1.6%				

B井上さん



ワークシート

10/12/21

通番	項目	都市銀行（りそな）	地方銀行（京都）	信用金庫（大阪）
①	ご利用いただける方		20～65才 最終返済80才	20～70才 完済80才以下
②	資金使途	住宅ローン	新築・増改築・修繕	購入・新築・建替え・増改築
③	借入金額		100万以上1億以内	50才～8000万以内
④	借入期間	35年	2年～35年以内	1年～35年以内
⑤	金利（変動金利）	0.470%	0.775%	0.975%
	金利（10年固定）	0.595%	1.00%	1.450%
	金利（全期間固定）35年	1.300%	1.20%	2.650%
⑥	返済方法	「毎月」「ボーナス」		元利均等・元金均等・ボーナス払
⑦	保証料・保証人	高額定率型 保証料一括		原則不要
⑧	担保	土地・建物		原則不要 保証会社の保証
⑨	団体信用生命保険	団信革命		一般・3大疾病

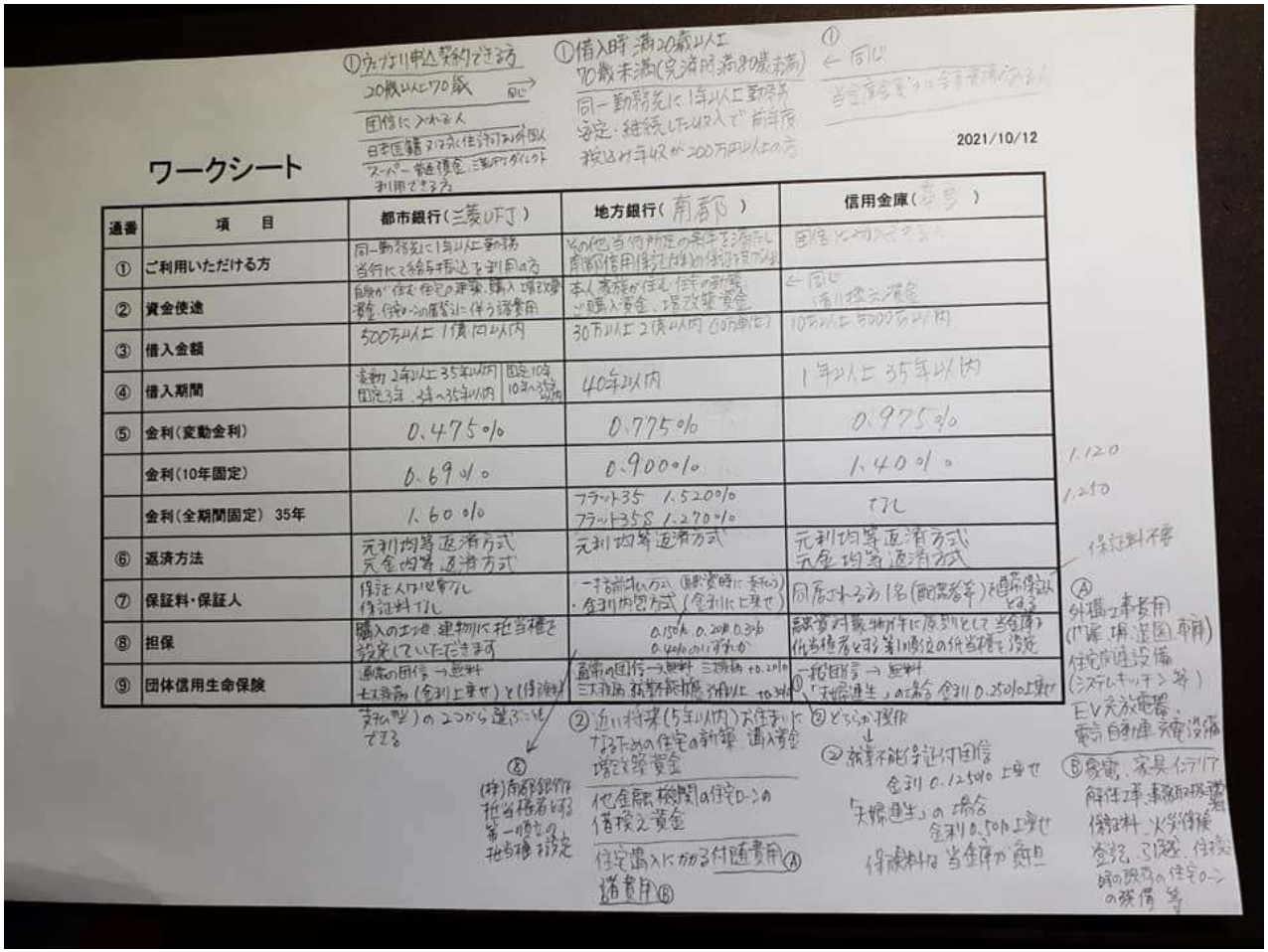
⑦ 高額定率型
保証料一括前払型
保証料金利上乗せ型
連帯保証人

⑥ 一部繰上返済
① 期間短縮型
② 返済額軽減型
全額繰上返済

⑦ 一括前払方式
4.291～20.620円
分割後払方式
高額定率に相当分
が含まれる

⑨ 通常の団信
がん診断保険金特約付
3大疾病保障特約付
ライフサポート団信付

B川端さん



ワークシート

2021/10/12

通番	項　目	都市銀行（三菱UFJ）	地方銀行（南都）	信用金庫（奈良）
①	ご利用いただける方	同一勤務先に1年以上勤務 当行にて給与振込を利用の方	その他当行所定の条件を満たす南都信用保証機関の保証対象の方	組合員として加入できる方
②	資金使途	自宅の住宅建築、購入、増改築資金、住宅ローンの借換に伴う諸費用	本人、家族が住む住宅の新築、ご購入資金、増改築資金	← 同じ 信用保証協会
③	借入金額	500万以上1億円以内	30万以上2億以内（10万単位）	10万以上5000万以内
④	借入期間	変動 2年以上35年以内 固定 3年～35年以内 固定10年 10年～35年以内	40年以内	1年以上35年以内
⑤	金利（変動金利）	0.475%	0.775%	0.975%
	金利（10年固定）	0.69%	0.900%	1.40%
	金利（全期間固定）35年	1.60%	フラット35 1.520% フラット35S 1.270%	なし
⑥	返済方法	元利均等返済方式 元金均等返済方式	元利均等返済方式	元利均等返済方式 元金均等返済方式
⑦	保証料・保証人	保証人なし世帯なし 保証料なし	一括前払い方式（融資実行時に支払い） ・金利内包方式（金利に上乗せ）	同居される方1名（配偶者等）を連帯保証人とする
⑧	担保	購入の土地・建物に抵当権を設定していただきます	0.15%、0.20%、0.30%、0.40%のいずれか	融資対象物件に原則として当金庫を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定
⑨	団体信用生命保険	通常の団信→無料 七大疾病（金利上乗せ）と（保険料） ネオ団信の2つから選ぶことができる	通常の団信→無料 三大疾病 +0.20% 三大疾病 就業不能保障 +0.30%	一般団信→無料 「夫婦連生」の場合 金利0.25%上乗せ

① ウェブ申込契約できる方
20歳以上70歳 →
団信に入れる人
日本国籍又は永住許可外国人
スーパー、銀行窓口、三菱UFJダイレクトを利用できる方

① 借入時 満20歳以上70歳未満（完済時 満80歳未満）
同一勤務先に1年以上勤務
安定・継続した収入で前年度税込み年収が200万円以上の方

① ← 同じ
当金庫会員である方 当金庫保証会社

Ⓐ (株)南都銀行指定抵当権者になる第一順位の抵当権を設定

② 近い将来（5年以内）お住まいになるための住宅の新築、購入資金、増改築資金
他金融機関の住宅ローンの借換え資金
住宅購入にかかる付随費用 Ⓐ 諸費用 Ⓑ

② どちらか選択
② 就業不能保証付団信 金利0.125%上乗せ
「夫婦連生」の場合 金利0.5%上乗せ
保証料は当金庫が負担

保証料不要
Ⓐ 外構工事費用（門扉、塀、駐車場、車庫）
住宅関連設備（システムキッチン等）
EV太陽電池、電動自動車充電設備
Ⓑ 家具、家具インテリア
解体工事、事務取扱費、保証料、火災保険、登記、引越、住宅ローンの現在の住宅ローンの繰上げ返済等

1.120
1.250

課題確認（シェア）

自分の地域の金融機関の実態調査！

①気づいたこと

②困ったこと

③課題の意図は？

ブレイクアウトルームで5分間

ブレイクアウトルーム

5分で話し合ってください！

班長さんが、リードして頂き

後で、発表して頂きます！

課題の意図

消費者が、自分で調べ
自分にとって最良の住宅ローン（金利）
を選択することが、出来るのか？

返済に困っている訳ではない一般消費者が、
自分で住宅ローンの見直しをしようと積極的に行動するのか？
『住宅ローンの見直し』は顕在化しているのか？

課題の意図

住宅ローンセンター・相談プラザ

担当者の対応は？

ノルマの有無・実態把握

案件の相談先として適切か？

銀行からは、情報をもらえ！

金利交渉は可能な金融機関か？

毎月訪問が、ベスト！

課題の意図

比較サイトは、あてにならない！

住宅ローンの見直しは、
銀行に相談に行ってはいけない！

銀行の実態を知る！
証拠が必要＝サンプル集め

課題の意図

ギャップ・インパクト

消費者は一般的に、こう考えている！
（世間の常識）

しかし、実態はこう！

パンフレット金利　と　実勢金利

一般消費者の考え方、感じ方

住宅ローンの見直し！

よくわからない

面倒だ

時間も費用もかかるでしょ！

支払いに困っているわけではないから・・・

変動金利で、借りているから見直し不要

10年固定だからその時考える

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

金融電卓をご用意ください！

金融電卓の使い方（ワーク）

①電源を入れる　入
②固定金利　押す
③金額　　30,000,000　入力
④利率　　0.38%　入力
⑤返済月数　35×12＝420　入力
⑥返済月額　76,295　入力
⑦返済総額　32,043,952　入力
⑧利息分　2,043,952

一度計算すると、最後の計算がメモリーされる

金融電卓の使い方（ワーク）

金融電卓を使って

ワークシートの空欄を計算してください

①3,000万円1％35年＝返済月額
②3,000万円1％25年＝返済月額
③3,000万円1％15年＝返済月額
④3,000万円1％10年＝返済月額
⑤3,000万円1％35年＝返済総額
⑥3,000万円1％25年＝返済総額
⑦3,000万円1％15年＝返済総額
⑧3,000万円1％10年＝返済総額

ワークシート　　超実践講座　第12期　　2021年10月25日

借入金額　　元利均等返済　　3,000万円
金利
期間
毎月の返済額　ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.380%	1.00%	3.00%
期間	35年	76,295	①	115,455
	25年	104,841	②	142,263
	15年	171,488	③	207,174
	10年	254,819	④	289,682
	35年間の総返済額	32,043,952	⑤	48,491,123
	25年間の返済総額	31,452,305	⑥	42,679,018
	15年間の返済総額	30,867,870	⑦	37,291,408
	10年間の返済総額	30,578,359	⑧	34,761,868

住宅ローン計算の3要素

①金額(残高)
②金利(年利)
③期間

残高×金利×期間＝支払い利息

①×②×③＝利息

確認（ワーク）

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を話し合ってください！

借入金額は全て3,000万円です・・・

ブレイクアウトルーム　5分間

ワークシート　　超実践講座　第12期　　2021年10月25日

借入金額　　元利均等返済　　3,000万円
金利
期間
毎月の返済額　ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.380%	1.00%	3.00%
期間	35年	76,295	84,685	115,455
	25年	104,841	113,061	142,263
	15年	171,488	179,548	207,174
	10年	254,819	262,812	289,682
	35年間の総返済額	32,043,952	35,567,998	48,491,123
	25年間の返済総額	31,452,305	33,918,520	42,679,018
	15年間の返済総額	30,867,870	32,318,703	37,291,408
	10年間の返済総額	30,578,359	31,537,483	34,761,868

確認事項

住宅ローンの3要素

①残高

②金利

③期間

電卓を使って検算

石賀さん　年0.35％

借主は、証書記載の各条項を承認のうえ、下記要項のとおり（借主が複数の場合は、連帯債務者として甲、乙相互に連帯して）金銭を借り入れ、確かに受領しました。

〔借　入　要　項〕

借入金額	￥35,000,000円	内訳	毎月返済分	￥35,000,000円	利率	年 0.35000%
			増額返済分	￥0円	最終回返済日	平成66年 2月25日
		合計		￥35,000,000円	返済回数	420 回
金利の取扱い	借入利率に関する特約書の定めによるものとします。					
資金使途	住宅新築資金及び当行住宅ローン借換資金					

元利金の返済方法	利息支払日			返済日が銀行休業日の取り扱い
	平成31年 3月25日 から毎月 25日			翌営業日
	内訳	第1回元金返済日		第2回以降元金返済日
	毎月返済	平成31年 3月25日		毎月 25日
	増額返済			
	元利金返済額	毎月返済の元利金返済額		増額返済の元利金返済額
		[redacted]		
	返済用預金口座	店名	種目	口座番号	口座名義人
		福井支店	普通預金	[redacted]	借主（連帯債務の場合は甲名義）

◎ 利息は各利息支払日に後払いするものとし、各返済期間ごとの毎回の元利金返済額は均等とします。
- 毎月返済分の利息は、毎月返済の部分の元金残高×利率×1/12 で計算します。
- 増額返済分の利息は、増額返済の部分の元金残高×利率×経過月数/12 で計算します。
- 借入日から第1回元金返済日又は第1回利息支払日までの期間中に1ヶ月未満の端数日数がある場合、その端数日数については1年を 365 日とし、日割で計算します。このため第1回返済額は毎回の返済額とは異なる場合があります。
- 最終回返済額は利息計算の端数処理のため、毎回の返済額とは異なる場合があります。

◎ 増額返済日には、増額返済額を毎月の返済額に加えて返済するものとします。
◎ 毎回元利金返済額および増額返済額については、後日銀行より書面等銀行所定の方法で通知するものを優先します。

借入金の受領方法	借主（連帯債務者）名義の預金口座へ入金の方法によります。
損害金	元利金の返済が遅れたときは、遅延している元金に対し年 14%（1年を 365 日とし、日割で計算する）の損害金を支払うものとします。

銀行使用欄	店番	融資基本口番	取扱番号	受付/稟議番号	商品コード
	[redacted]				
	借入金額	保証機関名			
	￥35,000,000円	北陸保証サービス（株）			

石賀さん　年0.35％

借主は、証書記載の各条項を承認のうえ、下記要項のとおり（借主が複数の場合は、連帯債務者として甲、乙相互に連帯して）金銭を借り入れ、確かに受領しました。

〔借　入　要　項〕

借入金額	￥35,000,000円	内訳	毎月返済分	￥35,000,000円	利率	年 0.35000%
			増額返済分	￥0円	最終回返済日	平成66年 2月25日
		合計		￥35,000,000円	返済回数	420 回
金利の取扱い	借入利率に関する特約書の定めによるものとします。					
資金使途	住宅新築資金及び当行住宅ローン借換資金					

元利金の返済方法					
利息支払日					返済日が銀行休業日の取り扱い
平成31年 3月25日 から毎月 25日					翌営業日
内訳	第1回元金返済日				第2回以降元金返済日
毎月返済	平成31年 3月25日				毎月 25日
増額返済					
元利金返済額	毎月返済の元利金返済額				増額返済の元利金返済額
	￥88,553円				
返済用預金口座	店名	種目	口座番号		口座名義人
	福井支店	普通預金	[redacted]		借主（連帯債務の場合は甲名義）

◎ 利息は各利息支払日に後払いするものとし、各返済期間ごとの毎回の元利金返済額は均等とします。
- 毎月返済分の利息は、毎月返済の部分の元金残高×利率×1/12で計算します。
- 増額返済分の利息は、増額返済の部分の元金残高×利率×経過月数/12で計算します。
- 借入日から第1回元金返済日又は第1回利息支払日までの期間中に1ヶ月未満の端数日数がある場合、その端数日数については1年を 365 日とし、日割で計算します。このため第1回返済額は毎回の返済額とは異なる場合があります。
- 最終回返済額は利息計算の端数処理のため、毎回の返済額とは異なる場合があります。

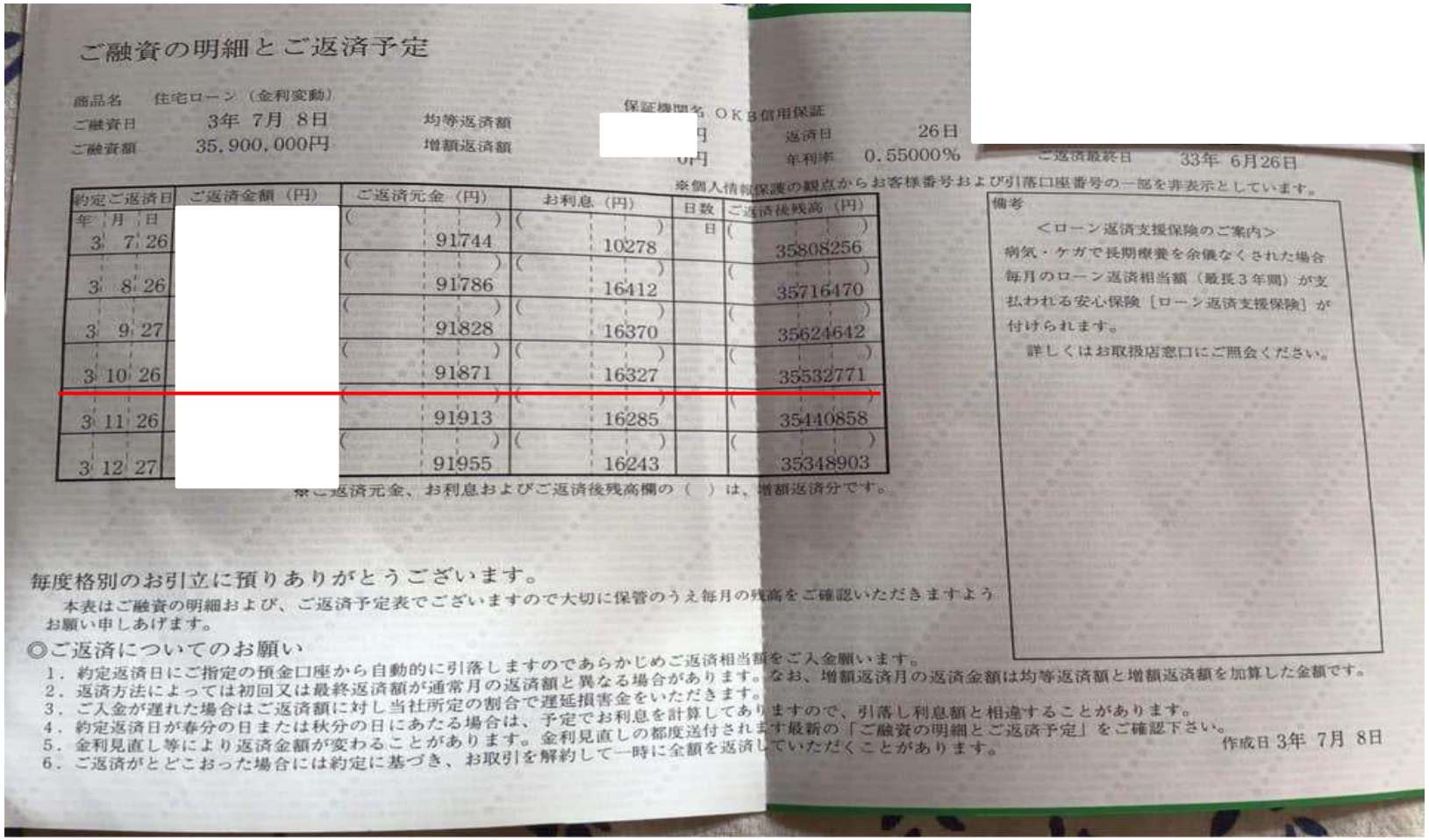
◎ 増額返済日には、増額返済額を毎月の返済額に加えて返済するものとします。
◎ 毎回元利金返済額および増額返済額については、後日銀行より書面等銀行所定の方法で通知するものを優先します。

借入金の受領方法	借主(連帯債務者)名義の預金口座へ入金の方法によります。
損害金	元利金の返済が遅れたときは、遅延している元金に対し年 14%(1年を 365 日とし、日割で計算する)の損害金を支払うものとします。

銀行使用欄	店番	融資基本口番	取扱番号	受付/稟議番号	商品コード
	[redacted]				
	借入金額	保証機関名			
	￥35,000,000円	北陸保証サービス(株)			

[redacted]

加藤さん　変動金利　年0.55％



ご融資の明細とご返済予定

商品名　住宅ローン（金利変動）
ご融資日　3年 7月 8日
ご融資額　35,900,000円
均等返済額
増額返済額
保証機関名　ＯＫＢ信用保証
返済日　26日
年利率　0.55000％
ご返済最終日　33年 6月26日

※個人情報保護の観点からお客様番号および引落口座番号の一部を非表示としています。

約定ご返済日 年 月 日	ご返済金額（円）	ご返済元金（円）	お利息（円）	日数	ご返済後残高（円）
3 7 26		( ) 91744	( ) 10278	日	( ) 35808256
3 8 26		( ) 91786	( ) 16412		( ) 35716470
3 9 27		( ) 91828	( ) 16370		( ) 35624642
3 10 26		( ) 91871	( ) 16327		( ) 35532771
3 11 26		( ) 91913	( ) 16285		( ) 35440858
3 12 27		( ) 91955	( ) 16243		( ) 35348903

※ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の（　）は、増額返済分です。

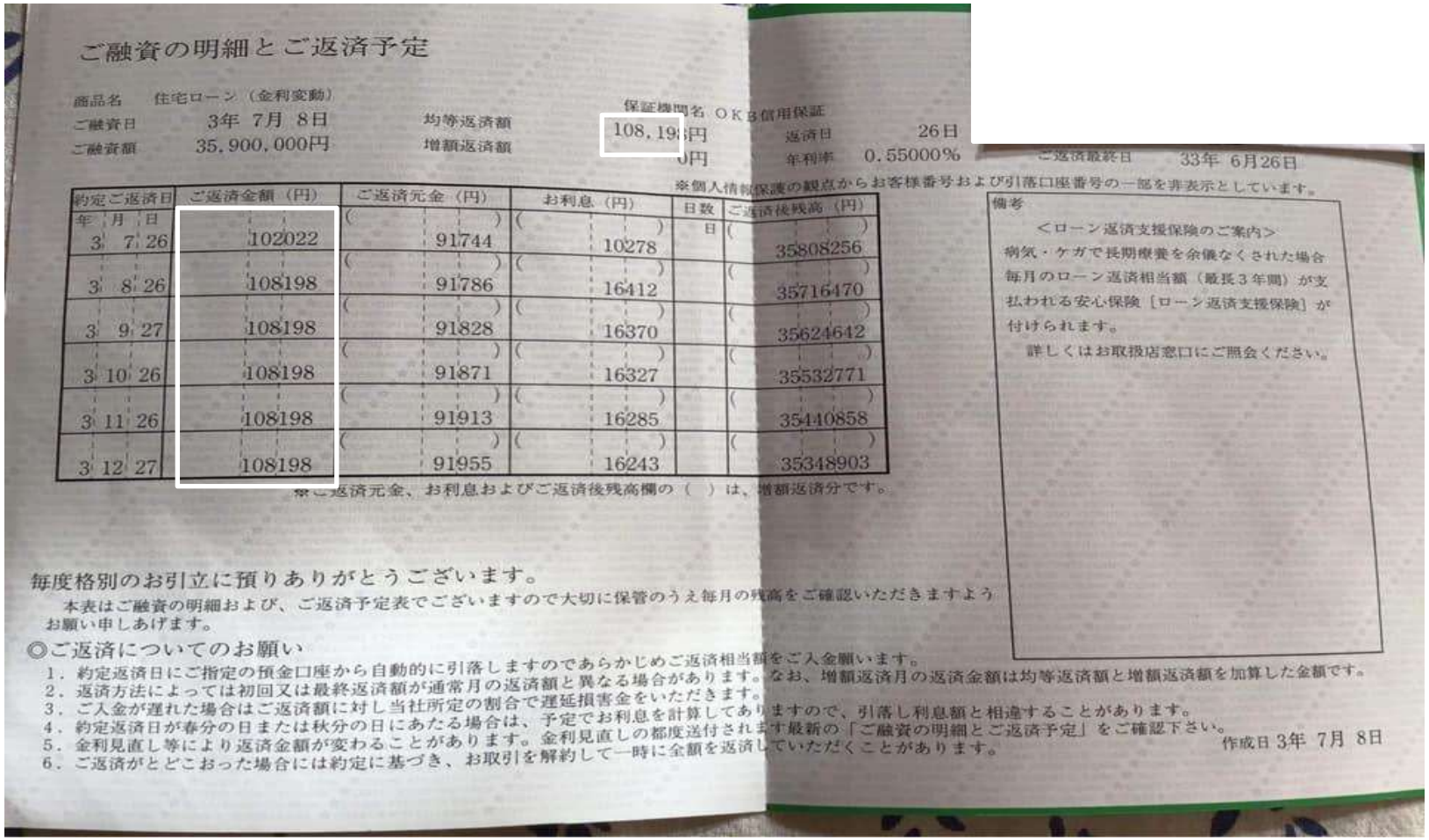
備考
＜ローン返済支援保険のご案内＞
病気・ケガで長期療養を余儀なくされた場合毎月のローン返済相当額（最長３年間）が支払われる安心保険［ローン返済支援保険］が付けられます。
詳しくはお取扱店窓口にご照会ください。

毎度格別のお引立に預りありがとうございます。
本表はご融資の明細および、ご返済予定表でございますので大切に保管のうえ毎月の残高をご確認いただきますようお願い申しあげます。

◎ご返済についてのお願い
1．約定返済日にご指定の預金口座から自動的に引落しますのであらかじめご返済相当額をご入金願います。
2．返済方法によっては初回又は最終返済額が通常月の返済額と異なる場合があります。なお、増額返済月の返済金額は均等返済額と増額返済額を加算した金額です。
3．ご入金が遅れた場合はご返済額に対し当社所定の割合で遅延損害金をいただきます。
4．約定返済日が春分の日または秋分の日にあたる場合は、予定でお利息を計算してありますので、引落し利息額と相違することがあります。
5．金利見直し等により返済金額が変わることがあります。金利見直しの都度送付されます最新の「ご融資の明細とご返済予定」をご確認下さい。
6．ご返済がとどこおった場合には約定に基づき、お取引を解約して一時に全額を返済していただくことがあります。

作成日 3年 7月 8日

加藤さん　変動金利　年0.55％



ご融資の明細とご返済予定

商品名　住宅ローン（金利変動）
ご融資日　3年 7月 8日
ご融資額　35,900,000円
均等返済額　108,198円
増額返済額　0円
保証機関名　ＯＫＢ信用保証
返済日　26日
年利率　0.55000％
ご返済最終日　33年 6月26日

※個人情報保護の観点からお客様番号および引落口座番号の一部を非表示としています。

約定ご返済日 年	月	日	ご返済金額（円）	ご返済元金（円）	お利息（円）	日数	ご返済後残高（円）
3	7	26	102022	(　　) 91744	(　　) 10278	日	(　　) 35808256
3	8	26	108198	(　　) 91786	(　　) 16412		(　　) 35716470
3	9	27	108198	(　　) 91828	(　　) 16370		(　　) 35624642
3	10	26	108198	(　　) 91871	(　　) 16327		(　　) 35532771
3	11	26	108198	(　　) 91913	(　　) 16285		(　　) 35440858
3	12	27	108198	(　　) 91955	(　　) 16243		(　　) 35348903

※ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の（　）は、増額返済分です。

備考
＜ローン返済支援保険のご案内＞
病気・ケガで長期療養を余儀なくされた場合毎月のローン返済相当額（最長３年間）が支払われる安心保険［ローン返済支援保険］が付けられます。
詳しくはお取扱店窓口にご照会ください。

毎度格別のお引立に預りありがとうございます。
本表はご融資の明細および、ご返済予定表でございますので大切に保管のうえ毎月の残高をご確認いただきますようお願い申しあげます。

◎ご返済についてのお願い
1．約定返済日にご指定の預金口座から自動的に引落しますのであらかじめご返済相当額をご入金願います。
2．返済方法によっては初回又は最終返済額が通常月の返済額と異なる場合があります。なお、増額返済月の返済金額は均等返済額と増額返済額を加算した金額です。
3．ご入金が遅れた場合はご返済額に対し当社所定の割合で遅延損害金をいただきます。
4．約定返済日が春分の日または秋分の日にあたる場合は、予定でお利息を計算してありますので、引落し利息額と相違することがあります。
5．金利見直し等により返済金額が変わることがあります。金利見直しの都度送付されます最新の「ご融資の明細とご返済予定」をご確認下さい。
6．ご返済がとどこおった場合には約定に基づき、お取引を解約して一時に全額を返済していただくことがあります。

作成日 3年 7月 8日

住宅ローン比較表の作成

サンプルで作成

現在残高全額を

イオン銀行の

変動金利　年０．５２％で借り換えるという仮定

借換えには、諸費用がかかります！

イオン銀行　住宅ローン お借換えをご検討中の方　新規お借入れをご検討中の方はこちら ›

ここからはイオン銀行のウェブサイトとなり、このウェブサイト以前に閲覧された当行が提供していないサイトに関して、その内容を保証するものではありません。

当初10年固定特別金利プラン

10年固定　年0.67%

10月10日現在 店頭表示利率 年2.90%

当初固定金利特約期間終了後から完済まで
店頭表示利率よりず～っと、最大年1.60%差引きます。

住宅ローン金利プラン（お借換え）

変動金利　年0.52%

10月10日現在 店頭表示利率 年2.37%

完済まで
店頭表示利率よりず～っと、最大年1.85%差引きます。

シミュレーション

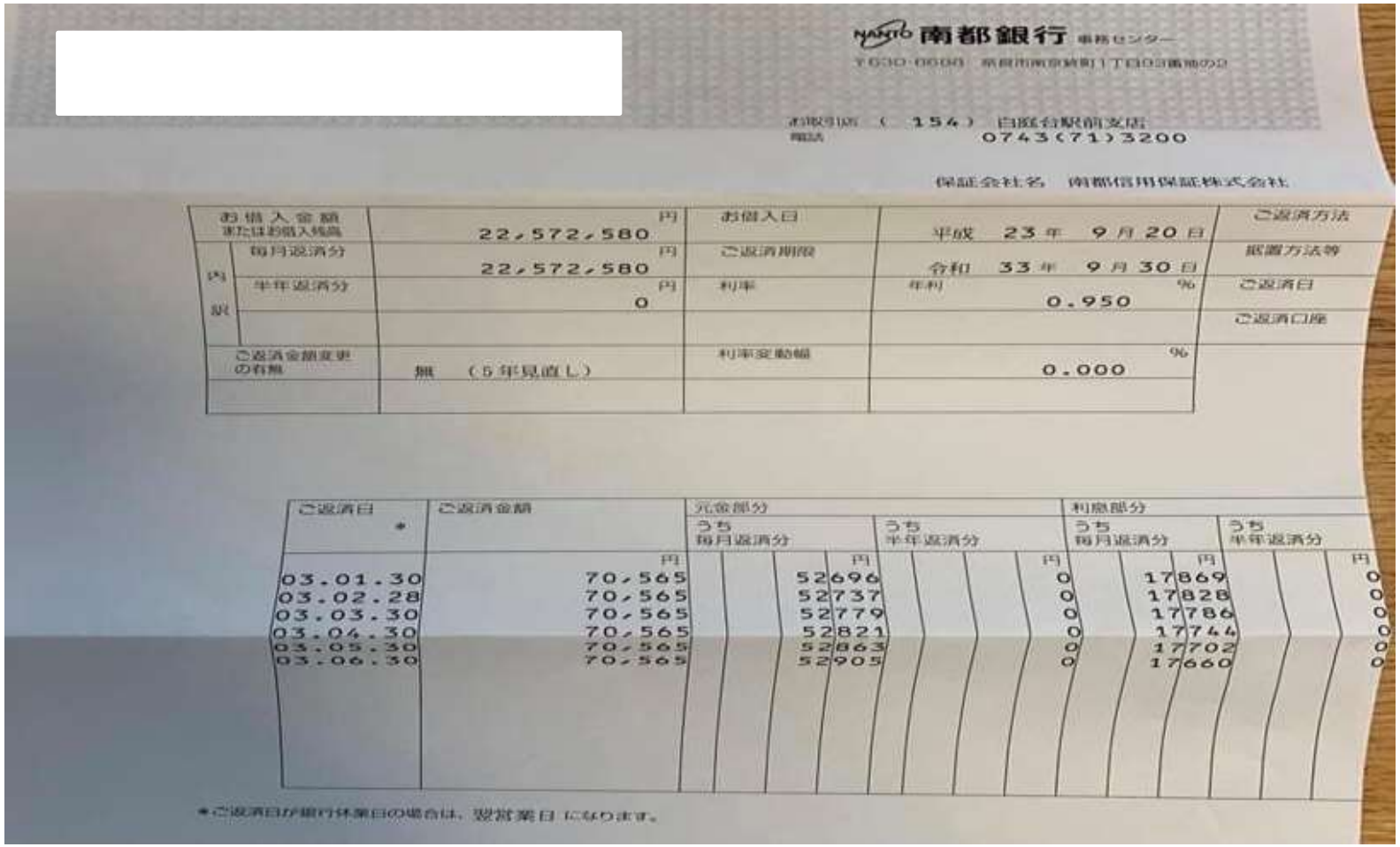
取扱い期間：2021年10月10日（日）～2022年1月9日（日）までにお申込みいただき、2022年12月28日（水）までにお借入れいただいた分ま

※ 金利差引幅は、審査結果により決定いたします。また、結果によっては当初固定金利はご利用いただけない場合がございます。

※ ローン取扱手数料（定率型）をご利用いただくことが条件となります。定額型をご選択された場合、定率型にくらべお借入利率が年0.2%高くなります。

※ 金利の適用には条件がございます。また、金利環境が大幅に変動した場合などは内容を変更、もしくは新規受付を中止する場合がございます

川端さん　変動金利　年0.95％



南都銀行 事務センター

〒630-0600 奈良市南京終町1丁目103番地の3

お取引店 （ 154 ） 白庭台駅前支店
電話 0743(71)3200

保証会社名 南都信用保証株式会社

お借入金額 または借入残高	円 22,572,580	お借入日	平成 23 年 9 月 20 日	ご返済方法
内訳 毎月返済分	円 22,572,580	ご返済期限	令和 33 年 9 月 30 日	据置方法等
内訳 半年返済分	円 0	利率	年利 % 0.950	ご返済日
				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	

ご返済日 *	ご返済金額	元金部分		利息部分	
		うち 毎月返済分	うち 半年返済分	うち 毎月返済分	うち 半年返済分
	円	円	円	円	円
03.01.30	70,565	52696	0	17869	0
03.02.28	70,565	52737	0	17828	0
03.03.30	70,565	52779	0	17786	0
03.04.30	70,565	52821	0	17744	0
03.05.30	70,565	52863	0	17702	0
03.06.30	70,565	52905	0	17660	0

*ご返済日が銀行休業日の場合は、翌営業日になります。

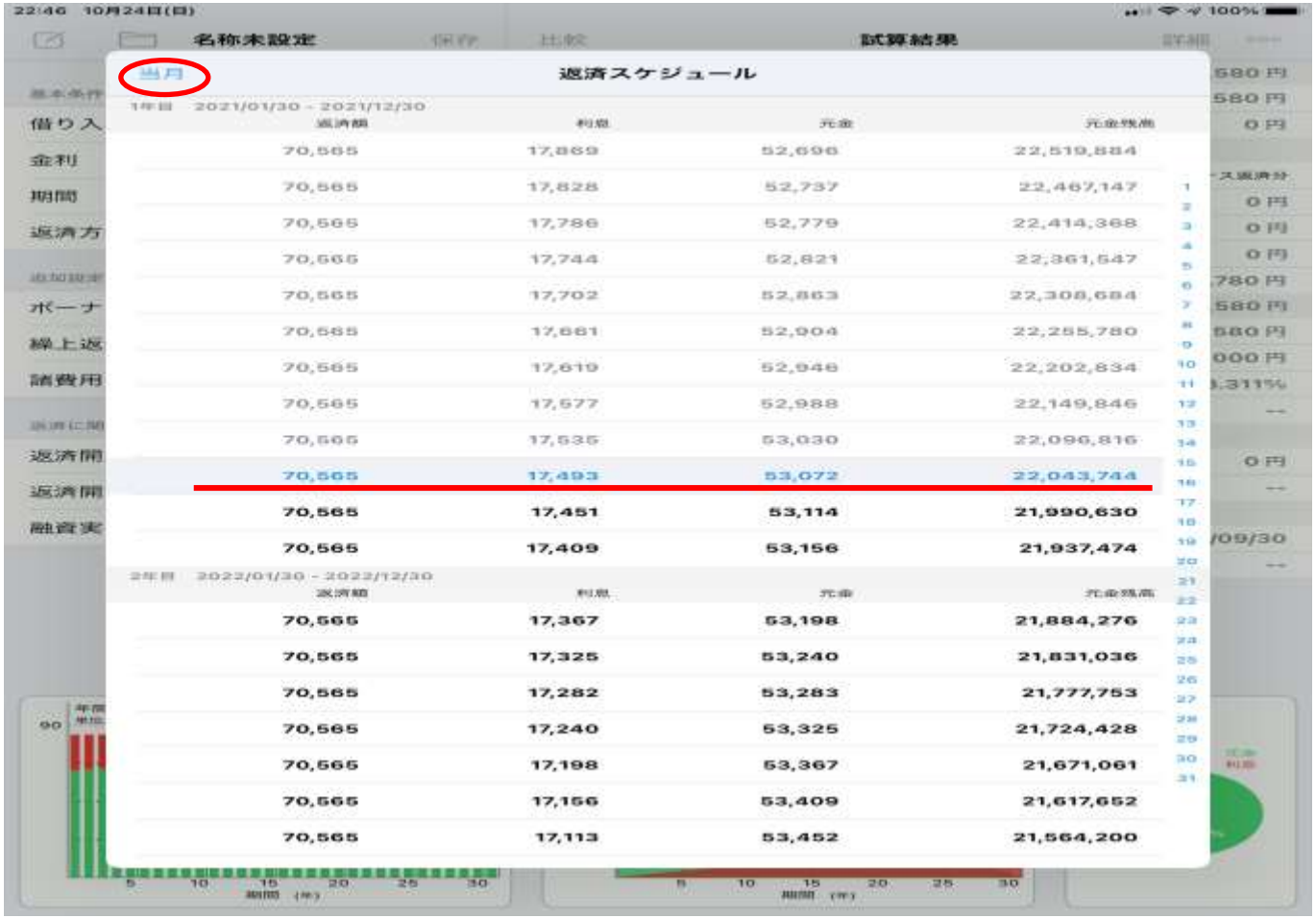
現在残高が不明＝計算する

- R33年9月30日まで
- R02･12･30から　30年　9カ月

- 今の残高は？
- R33年9月30日まで何カ月？
- 現在からは、29年11カ月

- 22,043,513円　2021年10月30日残高

ローンシミュレーションソフト利用



イオン銀行HP

イオン銀行　住宅ローンシミュレーション

お借換え

2021年10月25日 作成 / 受付番号：WEB10219784

印刷する

■現在のお借入れまとめ

現在の毎月のご返済額 合計	月々70,565円
増額(ボーナス)月のご返済額 合計	月々 0円
現在の年間ご返済額 合計	約846,780円
現在の内容でのお支払総額合計	約25,332,835円

■お借換え希望条件

お借入れ金額	2,204万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	29年 11ヵ月
ご指定される金利	0.52%
当初金利適用期間終了後（ご参考）	-%

住宅ローン全般・店舗のご予約は

イオン銀行ローン専用ダイヤル
0120-48-1258
携帯・PHSからもご利用いただけます。

■ご返済プラン -住宅ローン-

		定率型	定額型
変動金利	お借入れ金利	0.520%	0.720%
	毎月のご返済額	月々 66,305円	月々 68,260円
	増額（ボーナス）分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	795,660円	819,120円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利（ご参考）	- %	- %
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額（ボーナス）分のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額（諸費用を含みません）		23,803,357円	24,505,247円
	現在との比較	-1,529,478円	-827,588円

諸費用 合計（概算） *1	約 760,000円	約 390,000円
ローン取扱手数料 *2	484,800円	110,000円
借入契約収入印紙代	20,000円	20,000円
抵当権設定登録免許税 *3	88,100円	88,100円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4	約 80,000円	約 80,000円
その他	87,100円	91,900円

比較表作成

住宅ローン比較表

2021年10月30日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
南都銀行 元利均等	22,043,513	0.950	70,565	359	25,332,835
					0
					0
	22,043,513				**25,332,835**
合計					**25,332,835**

支払利息合計 **3,570,035**

68,432

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.520% 29年	22,043,513	0.520	66,315	359	23,807,085	−1,525,750
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	22,043,513				**23,807,085**	−1,525,750
諸経費					760,000	760,000
合計					**24,567,085**	**−765,750**

支払利息合計 **1,891,278** **−1,678,757**

諸経費	760,000
保証料戻し	0
実質諸費用	**760,000**

比較表作成

住宅ローン比較表

2021年10月30日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
南都銀行 元利均等	22,043,513	0.950	70,565	359	25,332,835
			3	4	5 0
					0
	22,043,513				**25,332,835**
合計				1	**25,332,835**

支払利息合計 **3,570,035**

68,432

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.520% 29年	22,043,513	0.520	66,315	359	23,807,085	−1,525,750
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	22,043,513				**23,807,085**	−1,525,750
諸経費					760,000	760,000
合計				2	**24,567,085**	**−765,750**

支払利息合計 **1,891,278** **−1,678,757**

諸経費	760,000
保証料戻し	0
実質諸費用	**760,000**

防衛金利の計算

住宅ローン比較表

2021年10月30日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
南都銀行 元利均等	22,043,513		68,429	359	24,566,011
					0
					0
	22,043,513				**24,566,011**
合計					**24,566,011**

1

支払利息合計 **3,570,035**

68,432

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.520% 29年	22,043,513	0.520	66,315	359	23,807,085	−758,926
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	22,043,513				**23,807,085**	−758,926
諸経費					760,000	760,000
合計					**24,567,085**	**1,074**

2

支払利息合計 **1,891,278** **−1,678,757**

諸経費	760,000
保証料戻し	0
実質諸費用	**760,000**

防衛金利の計算

住宅ローン比較表

2021年10月30日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
南都銀行 元利均等	22,043,513	0.736	68,429	359	24,566,011
					0
					0
	22,043,513				**24,566,011**
合計					**24,566,011**

支払利息合計 **3,570,035**

68,432

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.520% 29年	22,043,513	0.520	66,315	359	23,807,085	−758,926
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	22,043,513				**23,807,085**	−758,926
諸経費					760,000	760,000
合計					**24,567,085**	**1,074**

支払利息合計 **1,891,278** **−1,678,757**

諸経費	760,000
保証料戻し	0
実質諸費用	**760,000**

自動計算シート（入力）

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2020/12/30 *
毎月の返済日	30日 *
借換実行日	2021/10/30 *
現在残高総額	¥22,043,742
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	6月 *
	12月 *
現在の支払い最終日	2051/9/30 *
現在の金利	0.95% *
借換後の支払い最終日	2051/9/30
借換後の金利	0.52%
保証料の要否	不要
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥22,572,580 *	→	¥22,043,742
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・
エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

自動計算シート（結果）

現在

令和3年10月30日 ～ 令和33年9月30日

0.95%

返済総額	¥25,332,835
返済金額/月	¥70,565
返済回数	359回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和3年10月30日 ～ 令和33年9月30日

0.52%

返済総額	¥23,807,444
返済金額/月	¥66,316
返済回数	359回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥717,764
事務手数料	¥484,962
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥212,802
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費	¥24,525,208
現在総額との差額	¥-807,627

金利引き下げ後

令和3年10月30日 ～ 令和33年9月30日

0.718%

返済総額	¥24,502,468
返済金額/月	¥68,252
返済回数	359回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費	¥24,522,468
現在総額との差額	¥-810,367

防衛金利

①保証料の戻し

②団信の種類

を考慮に入れた方がより正確！

返済予定表だけでは、分からない！

井上さん　変動金利　年0.975％

ローンご返済予定表（兼利率変更ご通知）　令和　3年　5月14日

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。
さて、あなたさまにご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。
また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更欄」等を記載していますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
[redacted]	富士ハウジング	21年11月27日	16,697,320円	円

利率見直し	ご返済預金口座	幹旋番号	当初のご融資明細	ご融資日	ご融資金額
約1.6回　年2回	[redacted]普通－[redacted]			21年11月27日	25,000,000円

変更内容	ご融資利率変更日	旧利率	0.975%	旧利子補給率	%
	3年　6月28日	新利率	0.975%	新利子補給率	%
		ご融資利率変更欄	0.000%	利子補給率変更欄	%

（※ご融資残高は　6月ご返済後の残高を表示しております）

ご返済回数　140～145回分

（金額単位　円）

約定ご返済日 年月日	ご返済額	ご返済額内訳 元金	今回利息	ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額（※1）	未払利息残高（※2）	備考 利子補給額
3 7 27	[redacted]	69004	13566	16628316	13566			
3 8 27		69060	13510	16559256	13510			
3 9 27		69116	13454	16490140	13454			
3 10 27		69172	13398	16420968	13398			
3 11 27		69229	13341	16351739	13341			
3 12 27		69285	13285	16282454	13285			

RESONA

井上さん　変動金利　年0.975％

ローンご返済予定表（兼利率変更ご通知）　令和　3年　5月14日

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。
さて、あなたさまにご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。
また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更欄」等を記載していますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
[redacted]	富士ハウジング	21年11月27日	16,697,320円	円

利率見直し	ご返済預金口座	幹旋番号	当初のご融資明細	ご融資日	ご融資金額
約1回　年2回	[redacted]普通－[redacted]			21年11月27日	25,000,000円

変更内容					
ご融資利率変更日	旧利率	0.975%	旧利子補給率	%	
3年　6月28日	新利率	0.975%	新利子補給率	%	
	ご融資利率変更欄	0.000%	利子補給率変更欄	%	

（※ご融資残高は　6月ご返済後の残高を表示しております）

ご返済回数　140～145回分

（金額単位　円）

約定ご返済日 年月日	ご返済額	ご返済額内訳 元金	ご返済額内訳 今回利息	ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額（※1）	未払利息残高（※2）	備考 利子補給額
3 7 27	82570	69004	13566	16628316	13566			
3 8 27	82570	69060	13510	16559256	13510			
3 9 27	82570	69116	13454	16490140	13454			
3 10 27	82570	69172	13398	16420968	13398			
3 11 27	82570	69229	13341	16351739	13341			
3 12 27	82570	69285	13285	16282454	13285			

RESONA

自動計算シート（入力）

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2021/6/28 *
毎月の返済日	27日 *
借換実行日	2021/10/27 *
現在残高総額	¥16,420,968
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	6月 *
	12月 *
現在の支払い最終日	2039/11/27 *
現在の金利	0.975% *
借換後の支払い最終日	2039/11/27
借換後の金利	0.52%
保証料の要否	不要
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥0 *	―	¥0
内賞与分	¥0 *	―	¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	―	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	―	2012/1/1

自動計算シート（結果）

現在

令和3年10月27日 ～ 令和21年11月27日

0.975%

返済総額	¥17,917,690
返済金額/月	¥82,570
返済回数	217回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和3年10月27日 ～ 令和21年11月27日

0.52%

返済総額	¥17,208,534
返済金額/月	¥79,302
返済回数	217回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥542,333
事務手数料	¥361,261
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥161,072
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費	¥17,750,867
現在総額との差額	¥-166,823

金利引き下げ後

令和3年10月27日 ～ 令和21年11月27日

0.856%

返済総額	¥17,730,419
返済金額/月	¥81,707
返済回数	217回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費	¥17,750,419
現在総額との差額	¥-167,271

川端さん　変動金利　年1.475％

償還予定明細表
（証書貸付）

毎度お引立て賜わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりとなりますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日前日までに指定の預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。

作成基準日　2[illegible]年 5月21日

お客様コード	[redacted]	取扱番号	1	約定返済日	27 日
指定預金口座	百[illegible]	ご融資額	3780000 円		
ご融資日	R 23年 3月[illegible]日	利率	1.475000 %		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と	月

融資期間	384 か月	据置期間	[illegible] 月
最終返済期限	R 55年 3月27日		
商品名	SM組 1, 2, 新規, 外, 施設, 車, 運転		
保証先名	阪和信用保証（株）		

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容 元金 円	内毎回返済額内容 お利息 円	内ボーナス増額返済内容 元金 円	内ボーナス増額返済内容 お利息 円	未払利息 円	ご融資残高 円	備考
30727	123619	89711	33908	0	0	0	2785[illegible]	
30827	123619	89821	33798	0	0	0	2740[illegible]	
30927	123619	89932	33687	0	0	0	2731[illegible]	
31027	123619	90042	33577	0	0	0	2722[illegible]	
31129	123619	90153	33466	0	0	0	2713[illegible]	
31227	123619	90264	33355	0	0	0	2704[illegible]	

自動計算シート（入力）

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2011/3/17 *
毎月の返済日	27日 *
借換実行日	2021/10/27 *
現在残高総額	¥27,227,000
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	6月 *
	12月 *
現在の支払い最終日	2043/3/27 *
現在の金利	1.475% *
借換後の支払い最終日	2043/3/27
借換後の金利	0.52%
保証料の要否	不要
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥37,800,000 *	―	¥27,211,564
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・
エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	―	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	―	2012/1/1

自動計算シート（結果）

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和3年10月27日 ～ 令和25年3月27日	令和3年10月27日 ～ 令和25年3月27日	令和3年10月27日 ～ 令和25年3月27日
1.475%	0.52%	0.8%

現在		借り換え後		金利引き下げ後	
返済総額	**¥31,769,826**	**返済総額**	**¥28,777,061**	**返済総額**	**¥29,634,927**
返済金額/月	¥123,618	返済金額/月	¥111,973	返済金額/月	¥115,311
返済回数	257回	返済回数	257回	返済回数	257回
ボーナス返済金額/回	¥0	ボーナス返済金額/回	¥0	ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回	返済回数	0回	返済回数	0回
		諸経費	**¥879,482**	**諸経費**	**¥20,000**
		事務手数料	¥598,994	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		団信生命保険料	¥0		
		登記費用	¥260,488		
		経過利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		戻り保証料	¥0		
		返済総額＋諸経費	¥29,656,543	返済総額＋諸経費	¥29,654,927
		現在総額との差額	¥-2,113,283	現在総額との差額	¥-2,114,899

井上さん　変動金利　年1.775％

指定口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。　作成基準日　3年 5月31日

お客様コード		番号	1	約定返済日	27 日
指定預金口座		ご融資額	25300000 円		
ご融資日	H 20年 6月 3日	利率	1.775000 %		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と　月	

融資期間	420 か月	据置期間	か月
最終返済期限	R 25年 6月27日		
商品名	SM給：0、4、新規、外、移がん、半、通期		
保証先名	阪和信用保証（株）		

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容 元金 円	内毎回返済額内容 お利息 円	内ボーナス増額返済内容 元金 円	内ボーナス増額返済内容 お利息 円	未払利息 円	ご融資残高 円	備考
30727	80325	54373	25952	0	0	0	17490804	
30827	80325	54454	25871	0	0	0	17436350	
30927	80325	54534	25791	0	0	0	17381816	
31027	80325	54615	25710	0	0	0	17327201	
31129	80325	54696	25629	0	0	0	17272505	
31227	80325	54777	25548	0	0	0	17217728	

特記事項

取扱店 大阪支店
TEL 06(6343)1122

株式会社 紀陽銀行

自動計算シート（入力）

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2008/6/3 *
毎月の返済日	27日 *
借換実行日	2021/10/27 *
現在残高総額	¥17,327,201
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	6月 *
	12月 *
現在の支払い最終日	2043/6/27 *
現在の金利	1.775% *
借換後の支払い最終日	2043/6/27
借換後の金利	0.52%
保証料の要否	不要
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥25,300,000 *	―	¥17,454,840
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・
エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	―	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	―	2012/1/1

自動計算シート（結果）

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和3年10月27日 ～ 令和25年6月27日	令和3年10月27日 ～ 令和25年6月27日	令和3年10月27日 ～ 令和25年6月27日
1.775%	0.52%	0.798%
返済総額 ¥20,884,760	**返済総額 ¥18,325,320**	**返済総額 ¥18,873,920**
返済金額/月 ¥80,326	返済金額/月 ¥70,482	返済金額/月 ¥72,592
返済回数 260回	返済回数 260回	返済回数 260回
ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回	返済回数 0回	返済回数 0回
	諸経費 ¥570,608	**諸経費 ¥20,000**
	事務手数料 ¥381,198	事務手数料 ¥20,000
	保証料 ¥0	
	契約印紙 ¥20,000	
	団信生命保険料 ¥0	
	登記費用 ¥169,410	
	経過利息 ¥0	
	一括返済手数料 ¥0	
	戻り保証料 ¥0	
	返済総額＋諸経費 ¥18,895,928	**返済総額＋諸経費 ¥18,893,920**
	現在総額との差額 ¥-1,988,832	現在総額との差額 ¥-1,990,840

イオン銀行　疾病特約付き団信

8疾病保障プラス付住宅ローン

いざという時のために、安心の備えをプラス！

ガン・脳卒中・急性心筋梗塞の3大疾病のほか、5つの重度慢性疾患に対する保障や非自発的に失業した場合の保障が充実した8疾病保障プラス付住宅ローン。
年0.3%の金利上乗せで、もしもの事態になった時にも、ご返済の心配をすることなく生活ができます。

全疾病団信住宅ローン　**8疾病保障プラス付住宅ローン**　がん保障付住宅ローン
ワイド団信付住宅ローン

年0.3%上乗せでこんなに安心

	対象となる疾病・事象等	ご状況	保障内容
金利年0.3%上乗せで	・ガン	と診断されたら	住宅ローン残高が0円に
	・脳卒中 ・急性心筋梗塞	で就業不能状態が継続した場合	最長2カ月間毎月の返済相当額を保障
		で所定の状態が60日以上継続したら	住宅ローン残高が0円に
	・高血圧症 ・糖尿病 ・慢性腎不全 ・肝硬変 ・慢性膵炎	で就業不能状態が継続した場合	最長12カ月間毎月の返済相当額を保障
		で就業不能状態が12カ月を超えて継続した場合	住宅ローン残高が0円に
	・非自発的な失業	で失業状態が1カ月を超えて継続した場合	最長6カ月間毎月の返済相当額を保障

＋

さらに金利年0.05%上乗せで	火災・地震・自然災害などによりお住まいが全壊または大規模半壊	し居住不能状態が継続した場合	最長6カ月間毎月の返済相当額を保障

自動計算シート（入力）疾病団信

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2008/6/3 *
毎月の返済日	27日 *
借換実行日	2021/10/27 *
現在残高総額	¥17,327,201
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	6月 *
	12月 *
現在の支払い最終日	2043/6/27 *
現在の金利	1.775% *
借換後の支払い最終日	2043/6/27
借換後の金利	0.82%
保証料の要否	不要
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥25,300,000 *	―	¥17,454,840
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・
エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	―	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	―	2012/1/1

自動計算シート（結果）疾病団信

現在

令和3年10月27日 ～ 令和25年6月27日

1.775%

返済総額	¥20,884,760
返済金額/月	¥80,326
返済回数	260回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和3年10月27日 ～ 令和25年6月27日

0.82%

返済総額	¥18,917,860
返済金額/月	¥72,761
返済回数	260回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥570,608
事務手数料	¥381,198
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥169,410
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費	¥19,488,468
現在総額との差額	¥-1,396,292

金利引き下げ後

令和3年10月27日 ～ 令和25年6月27日

1.093%

返済総額	¥19,467,500
返済金額/月	¥74,875
返済回数	260回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費	¥19,487,500
現在総額との差額	¥-1,397,260

浅田さん　フラット３５　年1.94％

東京都新宿区新宿一丁目３番１２号
壱丁目参番館５階

株式会社　優良住宅ローン

回収担当　03-6457-7471
ＦＡＸ：03-5312-8848

[申込番号:　　]
[顧客番号:　　]
[債権番号:　　]

平成25年10月　7日

融資種別	買取証券化支援建設							
顧客番号		金消契約日	最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
		平成25年 9月27日	平成60年 9月14日	14日	5日	月	月	
融資金額 25,000,000 円		期間	平成25年 9月27日から	平成35年 9月27日から		から		から
			平成35年 9月26日まで	平成60年 9月14日まで		まで		まで
金利区分1	融資金額 25,000,000	割賦金等 利率	1.640 %	1.940 %		%		%
	毎　月 25,000,000	元利均等	毎月 円	毎月 円		毎月 円		毎月 円
	ボーナス	償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
		元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
金利区分2	融資金額	割賦金等 利率	%	%		%		%
	毎　月	元利均等	毎月 円	毎月 円		毎月 円		毎月 円
	ボーナス	償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
		元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号 0144301	科目 普通		口座番号		

段階金利

①段階金利
②借入金額　25,000,000円　　入力
③利率～10年目　　1.64%　　入力
④利率11～年目　　1.94%　　入力
⑤返済月数　　420回（35×12）　　入力
答え
～10年目　78,272円　　11年目～　81,042円
返済総額33,705,533円

浅田さん　フラット３５　年1.94％

東京都新宿区新宿一丁目３番１２号
壱丁目参番館５階

株式会社　優良住宅ローン

回収担当　03-6457-7471
ＦＡＸ：03-5312-8848

[申込番号:　　]
[顧客番号:　　]
[債権番号:　　]

平成25年10月　7日

融資種別	買取証券化支援建設							
顧客番号		金消契約日	最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
		平成25年 9月27日	平成60年 9月14日	14日	5日	月	月	
融資金額 25,000,000 円		期間	平成25年 9月27日から	平成35年 9月27日から		から		から
			平成35年 9月26日まで	平成60年 9月14日まで		まで		まで
金利区分1	融資金額 25,000,000	割賦金等 利率	1.640 %	1.940 %		%		%
	毎　月 25,000,000	元利均等	毎月 78,272 円	毎月 81,042 円		毎月 円		毎月 円
	ボーナス	償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
		元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
金利区分2	融資金額	割賦金等 利率	%	%		%		%
	毎　月	元利均等	毎月 円	毎月 円		毎月 円		毎月 円
	ボーナス	償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
		元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号 0144301	科目 普通		口座番号		

名称未設定　保存

基本条件

借り入れ額合計	25,000,000 円
金利	段階式固定 (1.640%)
期間	420回 (35年)
返済方法	元利均等

追加設定

ボーナス返済分	設定なし
繰上返済	設定なし
諸費用	設定なし

返済に関する情報

返済開始日	2013/10/14
返済開始時年齢	--
融資実行日	2013/09/27

比較　試算結果　詳細 ooo

借り入れ額合計		25,000,000 円
月々返済分		25,000,000 円
ボーナス返済分		0 円
毎回の支払い詳細		
	月々返済分	ボーナス返済分
当初	78,272 円	0 円
最大時	81,042 円	0 円
当月	78,272 円	0 円
年間返済額(当初)		925,316 円
総支払い額（諸費用込み）		33,691,381 円
返済額合計		33,691,381 円
利息合計		8,691,381 円
利息割合		25.797%
諸費用合計		--
繰上返済詳細		
金額		0 円
短縮期間		--
完済情報		
完済日		2048/09/14
完済時年齢		--

当月

返済スケジュール

	9年目 2021/10/14 - 2022/09/14			
	返済額	利息	元金	元金残高
1	78,272	27,987	50,285	20,428,537
2				
3	78,272	27,919	50,353	20,378,184
4				
5	78,272	27,850	50,422	20,327,762
6				
7	78,272	27,781	50,491	20,277,271
8				
9	78,272	27,712	50,560	20,226,711
10				
11	78,272	27,643	50,629	20,176,082
12				
13	78,272	27,573	50,699	20,125,383
14				
15	78,272	27,504	50,768	20,074,615
16				
17	78,272	27,435	50,837	20,023,778
18				
19	78,272	27,365	50,907	19,972,871
20				
21	78,272	27,296	50,976	19,921,895
22				
23	78,272	27,226	51,046	19,870,849
24				
	10年目 2022/10/14 - 2023/09/14			
	返済額	利息	元金	元金残高
25	78,272	27,156	51,116	19,819,733
26				
27	78,272	27,086	51,186	19,768,547
28				
29	78,272	27,017	51,255	19,717,292
30				
31	78,272	26,946	51,326	19,665,966
32				
33	78,272	26,876	51,396	19,614,570
34				
35	78,272	26,806	51,466	19,563,104
	78,272	26,736	51,536	19,511,568

試算結果

試算条件

	商品タイプ	借入金額(うちボーナス返済分)(万円)	借入期間(年)	金利タイプ / 借入金利(年率)	返済方法	融資手数料 / 保証料 / 団体信用生命保険料
現在	【ローン１】フラット３５	2,043 (0)	27	段階金利 当初 2年間 1.640% 残り 25年間 1.940%	元利均等	- 不要 毎年払い（機構団信）一人
借換後	【ローン１】フラット３５	2,043 (0)	26	全期間固定 全期間 1.300%	元利均等	定率 借入金額 ×2.2% 不要 不要

※フラット３５、フラット３５（保証型）へのお借換えは、住宅取得時にお借入れになった住宅ローンの経過期間によって、ご利用いただけない場合があります。また、借入金額は「お借換えの対象となる住宅ローン残高」または「機構による担保評価の額の200%」のいずれか低い額までとなります。お借換え条件について詳しくは、こちらにてご確認ください。
※試算結果をご確認される際には、▲【ご注意】をあわせてご覧ください。

●お借換えに必要なその他の諸費用内訳

お借換え後のローン利用時の諸費用			
印紙税 (ローン契約)	2.0 万円	登録免許税 (抵当権設定)	8.2 万円
抵当権設定 のための 司法書士報酬	6.0 万円		
小計	16.2 万円		

お借換え時にかかる諸費用			
抵当権抹消 のための 司法書士報酬	1.5 万円		
小計	1.5 万円		

お借換えに必要なその他の諸費用合計(住宅ローン利用時の諸費用＋お借換え時にかかる諸費用)	
合計	**17.7 万円**

●将来の残高

	現在のお借入れローン （A）	お借換え後のローン （B）	差引 （B）-（A）
10年後(50歳時)残高	14,039,880 円	13,376,632 円	-663,248 円
60歳時残高	6,345,654 円	5,344,623 円	-1,001,031 円
完済時年齢	67 歳	66 歳	-1 歳

【試算結果について】
※シミュレーション結果はご指定の条件で試算した結果です。
※試算結果はあくまで目安であり、借入可能額等を当機構が保証するものではありません。
※実際の借入金利等の借入条件については、金融機関へご確認ください。
※諸費用は、上記の他に必要となる場合がありますのでご確認ください。
※試算結果をご確認される際には、▲【ご注意】をあわせてご覧ください。

住宅ローン比較表

2021年10月30日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元金均等	20,428,537	1.640	78,272	23	1,800,256
		1.940	81,042	300	24,312,600
					0
	20,428,537				**26,112,856**
合計					**26,112,856**

支払利息合計 **3,570,035**

37,857

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
フラット35 1.300% 26年	20,428,537	1.300	77,198	312	24,085,776	-1,074
						-81,042
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,428,537				**24,085,776**	-2,027,080
諸経費					-434,840	-434,840
合計					**23,650,936**	**-2,461,920**

支払利息合計 **2,172,793** **-1,397,242**

諸経費	626,460
団信分	1,061,300
実質諸費用	**-434,840**

ワークタイム

皆さんが回収してきた返済予定表を使い

比較表を作成してください

自動計算シート利用可

使い方の質問は、個別に受けます！

シェア

やってみてどうでしたか？

どう感じたか？

グループでシェアしてください！

5分間

第2回の課題①

住宅ローン比較表の作成
回収した3枚の返済予定表で、借り換え比較表を作成してください！
ビフォー・アフター（借り換え前、借り換え後）
①変動金利　イオン銀行へ
②固定金利期間選択型＝変動金利として
③固定金利（全期間）→固定金利（全期間）

比較表の説明に行ってください！借り換え、見直しメリット

①保証料の有無
②団信について聞く

班長さんへ　　期日11月3日（水）
班長さんはFBグループへ投稿

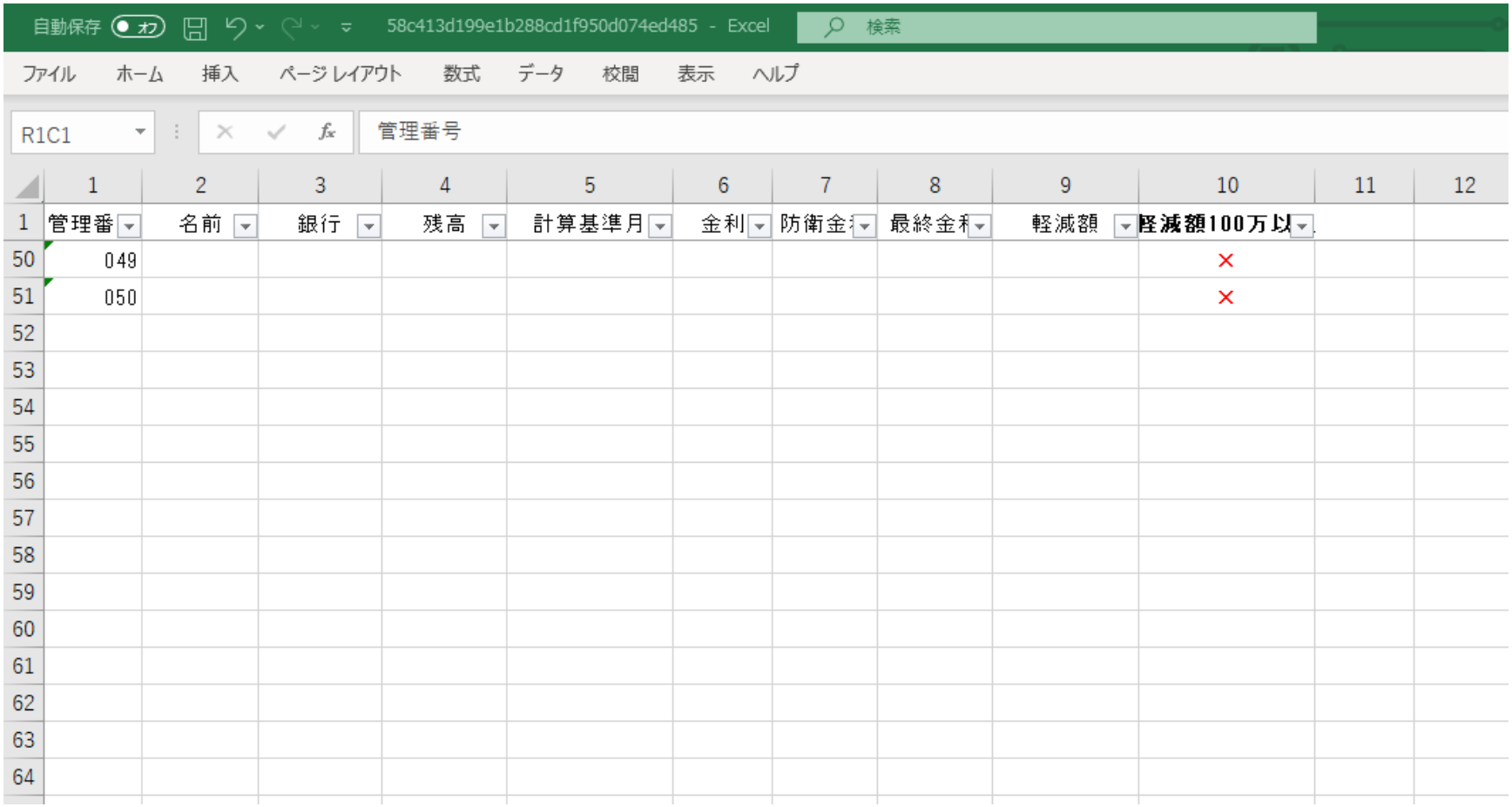
第2回の課題②

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

をさらに3枚以上、コピーさせて頂く。
（合計6枚）
写メでも可！
①保証料
②団信の種類
を確認してください
＊個人情報は消してください
班長がまとめてFBグループへ　　期日11月3日（水）

返済予定表　管理表



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	管理番	名前	銀行	残高	計算基準月	金利	防衛金	最終金利	軽減額	軽減額100万以		
50	049									×		
51	050									×		
52												
53												
54												
55												
56												
57												
58												
59												
60												
61												
62												
63												
64												

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！

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
- 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（自動計算）
- ライフプランニング
- 新規向けセミナーの内容理解・ロープレ
- プロフィール作成
- 火災保険の必勝提案法
- 工務店提携＝マーケティング
- 営業心理学
- 紹介のもらい方

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、娘のピアノ発表会！
⑩SMAPとAKB

小ネタ集NO.3

①ローンセンターの永年担当者は・・・な人！
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○○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近くに出来た、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NO.5

①ブルゾンちえみトーク
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
⑤GROW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
⑨A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？