住宅ローンコンサルティング
超実践講座　第15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

15期生　専用コンテンツページ

https://jyutakuconsul.com/contents/%e7%ac%ac15%e6%9c%9f%e8%ac%9b%e5%ba%a7%e3%82%b3%e3%83%b3%e3%83%86%e3%83%b3%e3%83%84/

パスワード

15ki@kouza

講座の日程

①11月25日（金）　13:30～17:00　個別質問～18：00
②12月8日（木）　13:30～17:00　個別質問～18：00
③12月23日（金）　13:30～17:00　個別質問～18：00
④1月13日（金）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑤1月24日（月）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑥2月14日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑦2月28日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑧3月14日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑨3月30日（木）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑩4月19日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00

フォローアップグルコンあり

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
- 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 ふりかえり　課題確認

② 住宅ローンの基礎
変動金利型・固定金利期間選択型・全期間固定型
元利均等返済・元金均等返済
諸費用（保証料・手数料・登記費用）

③ 金融電卓の使い方（ワーク）

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

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

渡り鳥経営

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！

班長決め

グループの班長を決めます

Aチーム　鵜川 さん　小澤 さん　鶴田 さん　別府 さん

Bチーム　坂川 さん　冨永 さん　益田 さん　三重野 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15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！

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12月5日（月）

課題確認

やってみてどうでしたか？

第2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！
＊個人情報は消してください

期日12月19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12月5日（月）

課題確認

やってみてどうでしたか？

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			

【 2022年 12月 住宅ローン（ 35年 ）比較表 】

おすすめ →　固定　変動

金融機関	静岡銀行	浜松磐田信用金庫	JAとぴあ浜松	遠州中央農協	労働金庫	フラット35 （日本モーゲージ）	住信SBIネット銀行
変動金利	0.625%	0.650%	0.575%	0.50%（キャップ付）	0.75%（組合 0.65%）		0.410%
保証料	別途支払（借入上乗可能）	別途支払（借入上乗可能）	別途支払（借入上乗可能）	別途支払（借入上乗可能）	無		無
長期手数料							
固定金利（定額）	1.75%	1.80%	1.60%		1.80%	1.65%（9割） 1.45%（8割） 金利優遇 あり （長期低良） ～5年 －0.5% 6年～10年 －0.25% （長期優良＋ZEH） ～10年 －0.5%	
保証料	別途支払（借入上乗可能）	別途支払（借入上乗可能）					
長期手数料	金利に含まれる	金利に含まれる					
固定金利（定率）	1.50%	1.50%					
保証料	別途支払（借入上乗可能）	別途支払（借入上乗可能）	別途支払（借入上乗可能）		無	無	
長期手数料	別途支払（借入上乗可能）	別途支払（借入上乗可能）	無		無	別途支払（借入上乗可能）	
連生団信	0.10%（ガン保障付）	0.10%	無	無	0.10% 夫婦連生ガン団信 0.20%	0.18%	無
疾病団信	全疾病団信 ＋0.4% 8疾病団信 ＋0.3% 旧疾病団信 ＋0.2%	全疾病保障団信 無料 or ガン団信 無料 三大疾病団信 ＋0.2% 就業不能団信 ＋0.35%	三大疾病団信 ＋0.1% （心筋梗塞/脳卒中 60日間の就業不能） 9大疾病団信 ＋0.3%	三大疾病団信 ＋0.1% （心筋梗塞/脳卒中 60日間の就業不能） 9大疾病団信 ＋0.15%	ガン団信 0.1% 就業不能団信 ＋0.1% オールマイティ保障型 ＋0.3% （心筋梗塞・脳卒中 → 手術でOK）	三大疾病 0.24%	全疾病保障 無料 50%保障 （40歳以下無料）
融資手数料（共通）	55,000円	33,000円	33,000円	22,000円	55,000円	2.15%	2.20%
保証料（共通）	2.00%	1.00%～2.00%	1.10%（目安）	1.10%（目安）	0円	0円	0円
長期手数料（固定金利）	1.980%	2.145% or 1.925%	0円		0円	0円	
つなぎ融資	○ 分割融資 （引き渡しまで金利のみ支払）	△（土地不可） 1.00%	○ 分割融資 （引き渡しまで金利のみ支払）	○ 分割融資 （引き渡しまで金利のみ支払）	○ 1.50%	○ 3.475%	○ 2.60%
金利確定（建物のみ）	住宅ローン申込時	住宅引き渡し	住宅ローン申込時	住宅ローン申込時	住宅引き渡し	住宅引き渡し	住宅引き渡し
金利確定（建物土地）	住宅ローン申込時	建物 → 引き渡し 土地 → 申込み時	住宅ローン申込時	住宅ローン申込時	融資実行時 （土地買付時可能）	住宅引き渡し	住宅引き渡し
最長借入期間	40年	40年	40年	40年	40年	最大50年	35年
備考	給料支払口座設定で 優遇あり	給料支払口座設定で 優遇あり	・団信が実行から適応 ・他の借入まとめ可能 給料支払口座設定で 優遇あり	・団信が実行から適応 ・変動金利に上昇上限 が付いている（2%） 給料支払口座設定で 優遇あり	給料支払口座設定で 優遇あり	団信なし －0.2%（9割） －0.28%（8割）	一部店舗相談可能

ふりかえり

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

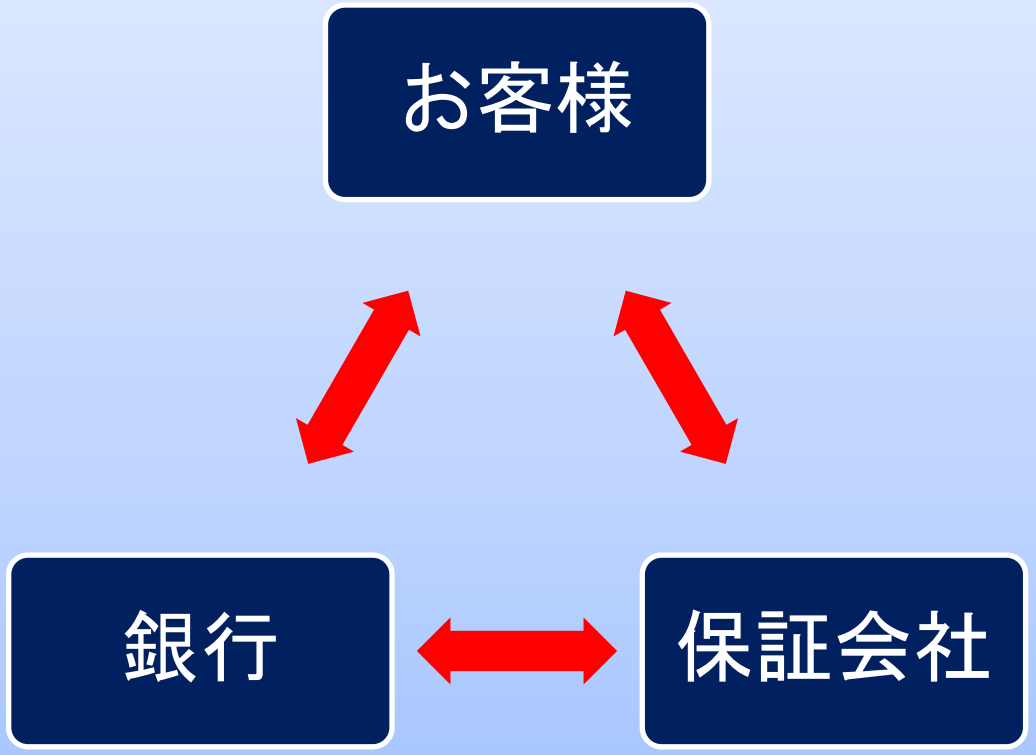
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

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　$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$

審査金利　3%～4%

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%
三井住友銀行	4.0%	35%
三菱UFJ銀行	3.1%	35%
りそな銀行	3.6%	35%
イオン銀行	4.0%	45%

https://0systems.com/

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？

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）

リスクウエート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、**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

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

1 － 1

176990-804AIA1176990#
829-1030-0099261* 154-A(001/001)

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、約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
829 西津支店
Tel 072(638)8861

保証会社名　三菱UFJ住宅ローン保証株式会社

お借入金額	25-011-095 円	お借入日	平成 20年12月19日	ご返済方法	元利均等返済
内訳 毎月分	25-011-095 円	ご返済期日	令和 25年12月26日	据置方法等	
内訳 ボーナス分	0 円	利率	年利 1.075 %	ご返済日	毎月 26日　ボーナス ご返済月 月と 月
内訳 据置加算分	0 円			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 %	適用条件	年 月 / 年 月
ご返済金額の取扱い	A 詳細については、裏面をご参照ください。		短期プライムレート 変動長期貸出金利		適用期間 年間 / 適用率 %

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。ご希望により固定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	元本部分		利息部分			未収利息額	ご返済後残高		
	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
03.01.26	102-324	79919	0	22405	0	0	0	24-931-176	24-931-176	0
03.02.26	102-324	79990	0	22334	0	0	0	24-851-186	24-851-186	0
03.03.26	102-324	80062	0	22262	0	0	0	24-771-124	24-771-124	0
03.04.26	102-324	80134	0	22190	0	0	0	24-690-990	24-690-990	0
03.05.26	102-324	80206	0	22118	0	0	0	24-610-784	24-610-784	0
03.06.26	102-324	80277	0	22047	0	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あげます。
なお、返済金額合計と保証料の合計額をお支払いください。

（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
		ＪＡ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。

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頂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包括保証投変動金利型８０%内		
ローンコード	お客様番号	お取扱番号
20508	0367***	00002-0937380
お借入れ金額 円	毎月ご返済分 円	半年ごと増額ご返済分 円
16724122	11192620	5531502
お借入れ日	毎月ご返済分元金 円	増額ご返済分元金 円
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	[redacted]	

お客様の情報をお守りする

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	増額ご返済月	新毎月ご返済金額 円	半年ごと増額ご返済金額 円
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」の増減および残高は「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 年月日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳 元金返済額 円	利息額 円	繰延未払利息返済額 円	ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
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	
	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	
	50471	41638	8833	0	11399041	0	0
合計	909464	746450	163014	0		0	

253-0042

茅ヶ崎市 [redacted]

[redacted] 様

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
516	0392＊＊＊	00002-0208685	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	516	普通預金	0399＊＊＊

	お借入れ金額 円	均等ご返済分 円	増額ご返済分 円
ご返済額内訳	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照会ください。

KWB10000 L370

お借入れ明細表

作成日 2019 年 07 月 29 日

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型

返済回数	ご返済予定日 年月日	ご返済元金 円	お利息 日数	お利息 金額 円	ご返済合計金額 円	ご返済後残高 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

0186

保証番号	[redacted]

SCG様式15-1
（お客様用）

令和　1年　7月　8日
（ご案内発行日兼保証委託契約日）

保証手続のご案内

[redacted] 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	内訳	事務手数料	30,000 円	保証料	0 円
			消費税	2,400 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）
1．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。
2．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。
3．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りなく、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	口座番号	代理貸付口座番号	商品種類	払込日
[redacted]	[redacted]		ライフ住まいリングB	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	振替口座	ご融資日	ご融資額	条件変更日	条件変更時残高
元利均等	普通 [redacted]	24 6 8	44500000		

返済内容	ご融資金内訳	返済開始日	周期	回数	返済額	ステップ1返済額	ステップ2返済額	最終返済日	次回割賦
毎月	44500000	24 6 13	1	420	135631			29年 5月13日	見直し年月
ボーナス								ボーナス返済　月　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[illegible]点がある場合には、当金庫担当者または融資課までお問い合わせください。

LIVE

変動金利　年0.85％

[redacted]

ご返済予定表

静岡県労働金庫　浜松東支店　　店番号423 電話番号053-456-9111

日頃よりくろうきん>をご利用いただきまして誠にありがとうございます。
あなた様にご利用いただいておりますローンは変動金利方式となっておりますが、
下記期間中のご返済は以下のとおりとなりますので、ご案内申しあげます。

作成日	2021年 8月 2日		
お客様番号	1803519038	取扱番号	2952645
ご融資の種類	住宅ローン	ご返済日	31日
お借入金額	28980000円	加算ご返済月	7月
うち毎月分	22280000円		1月
うち加算分	6700000円		
ご融資期間	2020年 5月 29日 ～ 2046年 4月 30日		
ご返済指定口座			

ご返済予定表 作成対象期間		利率変更日
2021年 8月 ～ 2022年 1月		****年 **月 **日
変更後お借入利率	お借入利率	今回の利率変更幅
********%	0.85000%	**********%
お借入残高	うち毎月分	うち加算分
27645360円	21306490円	6338870円

「お借入残高」のご説明
お借入残高は、ご返済予定表明細1行目の払込予定日におけるご返済前の残高を表示して

払込予定日 年 月 日	払込元利金 円	払込元利金の内訳 払込元金 円	払込利息 円	うち未払利息 円	お借入残高 円	未払利息残高 円
2021 8 31	79616	64524	15092	0	27580836	0
2021 9 30	79616	64570	15046	0	27516266	0
2021 11 1	79616	64616	15000	0	27451650	0
2021 11 30	79616	64662	14954	0	27386988	0
2022 1 4	79616	64707	14909	0	27322281	0
2022 1 31	223191	181389	41802	0	27140892	0

「未払利息」のご説明
利率の変更により、毎月分または加算分のご返済残高に対してそれぞれ発生する利息が、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「未払利息」といいます。
「未払利息」が発生した場合は、次回ご返済分から「未払利息」を優先してご返済していただきます。

84AEBAF02K0016287

変動金利　年0.9％

ご融資金の「利率変更」・「返済予定明細」のお知らせ　作成日 令和 4年 4月 1日　S223

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 4年 4月 1日現在	旧利率 %	新利率 %	旧基準金利 %	新基準金利 %	変動幅 %
令和 4年 7月26日	19437493	0900	0900	2475	2475	0000

新毎回のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎回のご返済額	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　（ 4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	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期限 / 最終償還予定日	完済割賦払 / 完済ボーナス払 / ご返済口座
****680	700141	21 714	28000000	2000000	26 725	[redacted]

回次	約定返済日	ボーナス	毎回のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数又は月数	残高	未払利息
*	旧明細より繰越						19165951	
57	4 825		74340	60991	13349	*1	19104960	
58	4 926		74340	61037	13303	*1	19043923	
59	4 1025		74340	61083	13257	*1	18982840	
60	4 1125		74340	61128	13212	*1	18921712	
61	4 1226		74340	61174	13166	*1	18860538	
62	5 125		74340	61220	13120	*1	18799318	
11	5 125	*	34310	28160	6150	*6	18771158	

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「毎回のご返済額」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。
「新旧利率欄」・・・・・・利率の変更がない場合、新旧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い申し上げます。なお、約定返済日にお振替できない場合、元金ご返済額に対して延滞金が加算されます。

①　変動金利

2022年12月・変動金利

1位	PayPay銀行	0.349%
2位	新生銀行	0.35%
3位	みずほ銀行	0.375%
4位	auじぶん銀行	0.389%
5位	ソニー銀行	0.397%

2022年12月・借換金利

1位	PayPay銀行	0.33%
2位	りそな銀行	0.345%
3位	新生銀行	0.35%
4位	みずほ銀行	0.375%
5位	auじぶん銀行	0.389%

今月の変動金利ベスト30

順位	難度	銀行名	適用金利	月々	差額
1	S	auじぶん銀行（auスマホ・じぶんでんき）	0.289%	¥100,147	¥-3,246
2	S	PayPay銀行	0.349%	¥101,187	¥-2,206
3	S	新生銀行	0.350%	¥101,204	¥-2,189
4	S	みずほ銀行（最優遇）	0.375%	¥101,640	¥-1,753
5	A	横浜銀行（給与振込条件）	0.385%	¥101,814	¥-1,579
6	S	auじぶん銀行	0.389%	¥101,884	¥-1,509
7	A	住信SBIネット銀行（対面型）	0.390%	¥101,901	¥-1,492
8	C	JAバンクさいたま（最長40年）	0.395%	¥101,989	¥-1,404
9	A	ソニー銀行（頭金10%）	0.397%	¥102,024	¥-1,369
10	B	横浜銀行	0.415%	¥102,339	¥-1,054

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%

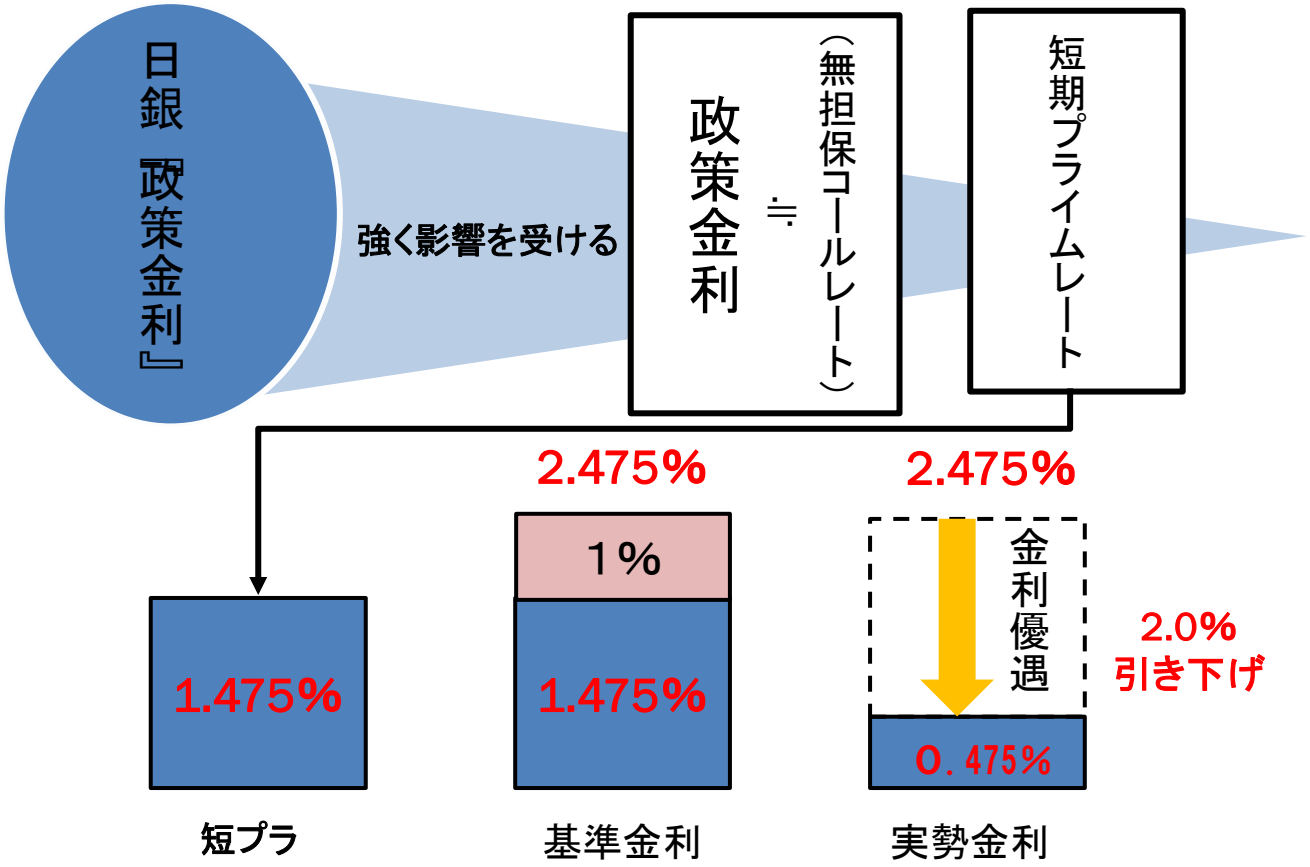
「金利優遇」を契約している！！

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

変動金利タイプ

＼ 全期間一律優遇 ／

ずーっとうれしい金利コース

変動金利 年0.475%

（店頭表示金利 年2.475%）

完済まで店頭表示金利より 年-2.00%

※ 借入期間中でもお申し込みいただければ、固定金利に変更ができます。固定金利に変更後も優遇幅は変わりません。

三菱ＵＦＪ銀行

住宅ローンの金利一覧

新規お借り入れでも、お借り換えでもご利用できます

スマート手続 ご利用のおトクな金利！

※ 「スマート手続」がご利用いただけない場合は、上記金利+0.15%となります。

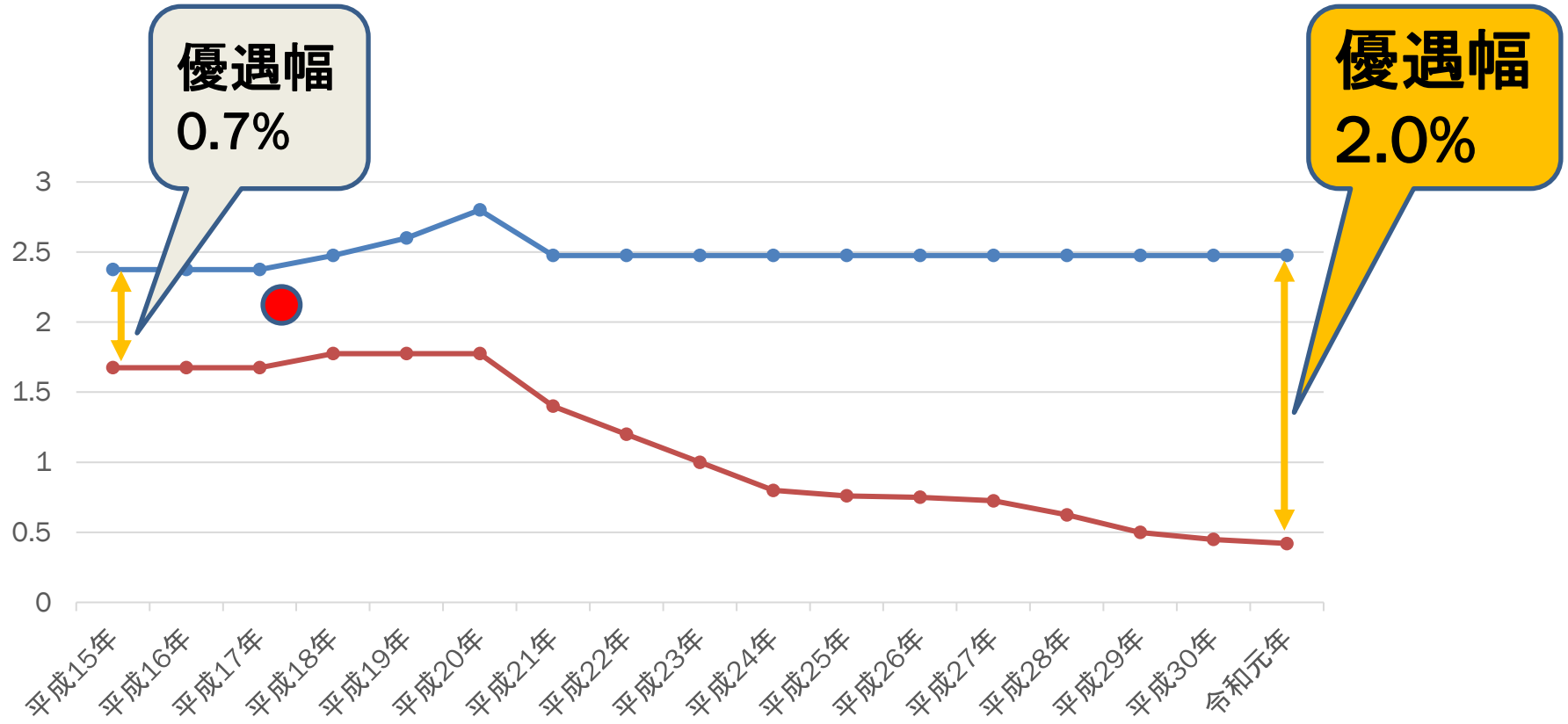
スマート手続とは

2022年12月にお借り入れの場合

変動金利	固定10年	全期間固定31～35年
年0.475%	年0.87%	年1.78%
くわしくはこちら	くわしくはこちら	くわしくはこちら

お申込内容と審査結果によって、**さらに引き下げした金利**をご利用できる場合があります。
まずは事前審査をお申し込みください。

住宅ローンの現状　変動金利の優遇幅推移



2005年10月（平成17年10月）

キャンペーン適用時お借入利率（10月）

上段：店頭表示利率　下段：金利優遇後利率

全期間コース

変動タイプの場合	当初2年間固定特約タイプの場合	当初3年間固定特約タイプの場合	当初5年間固定特約タイプの場合	当初7年間固定特約タイプの場合
年2.375% ↓0.70%優遇 年1.675%	年2.05% ↓0.70%優遇 年1.35%	年2.30% ↓0.70%優遇 年1.60%	年2.85% ↓0.70%優遇 年2.15%	年3.35% ↓0.70%優遇 年2.65%

当初10年間固定特約タイプの場合	当初15年間固定特約タイプの場合	当初20年間固定特約タイプの場合	当初25年間固定特約タイプの場合	当初30年間固定特約タイプの場合
年3.60% ↓1.00%優遇 年2.60%	年3.70% ↓1.00%優遇 年2.70%	年3.85% ↓1.00%優遇 年2.85%	年3.95% ↓1.00%優遇 年2.95%	年4.00% ↓1.00%優遇 年3.00%

※お借入期間中に金利タイプを変更する場合も、その時点の利率よりお借入時の優遇幅が適用されます（上限特約付変動タイプを除く）。

段階コース

当初2年間固定特約タイプの場合	当初3年間固定特約タイプの場合
年2.05% ↓1.20%優遇 年0.85%	年2.30% ↓1.30%優遇 年1.00%

当初5年間固定特約タイプの場合	当初10年間固定特約タイプの場合
年2.85% ↓1.50%優遇 年1.35%	年3.60% ↓1.50%優遇 年2.10%

※当初特約期間終了後はその時点の利率より0.40%優遇いたします（上限特約付変動タイプを除く）。

金利優遇適用期間：平成17年10月3日～平成18年3月31日お借入分（平成17年12月30日お申込分まで）

〈金利優遇のご利用条件〉以下の①②の両方の条件を満たす場合にご利用いただけます。

①新型口座「オールワン」またはネット専用口座「オールワンe」をご利用で、給与振込を当行にご指定か、当行にてカードローン（UFJモビットキャッシングを除く）口座をご契約。

②ご購入またはお借替えの対象となる土地・建物に、今回の住宅ローンの抵当権（または根抵当権）を第1順位で設定。

※第1順位が当行取扱いの公庫買取型住宅ローンの場合はこの限りではありません。

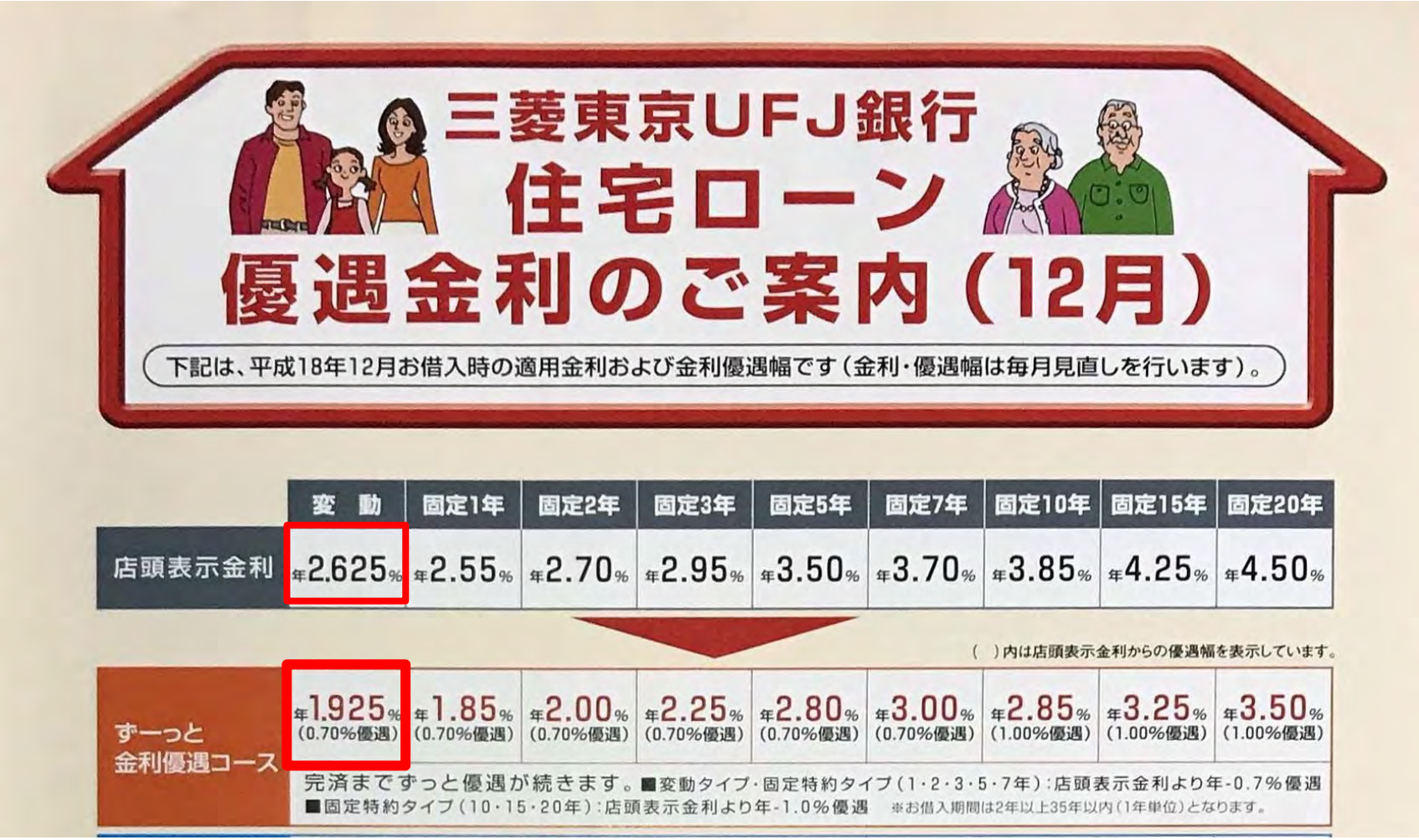
※オールワン・オールワンe・カードローンは、住宅ローンのお借入れまでに口座開設となった場合が対象となります。

※給与振込は、住宅ローンのお借入れまでにご利用の確認ができる場合が対象となります。

■既に当行でお借入中の住宅ローンのお借替えは、優遇の対象外となります。■他の金利優遇制度との併用はできません。■お申込みに際しては当行所定の審査をさせていただきます。審査結果によってはご要望にそえない場合がありますのであらかじめご了承ください。■くわしくは窓口へお問い合わせください。

UFJ銀行

2006年12月(平成18年12月)



三菱東京UFJ銀行

住宅ローン

優遇金利のご案内(12月)

下記は、平成18年12月お借入時の適用金利および金利優遇幅です(金利・優遇幅は毎月見直しを行います)。

	変　動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
店頭表示金利	年2.625%	年2.55%	年2.70%	年2.95%	年3.50%	年3.70%	年3.85%	年4.25%	年4.50%
ずーっと金利優遇コース	年1.925%(0.70%優遇)	年1.85%(0.70%優遇)	年2.00%(0.70%優遇)	年2.25%(0.70%優遇)	年2.80%(0.70%優遇)	年3.00%(0.70%優遇)	年2.85%(1.00%優遇)	年3.25%(1.00%優遇)	年3.50%(1.00%優遇)

(　)内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

完済までずっと優遇が続きます。■変動タイプ・固定特約タイプ(1・2・3・5・7年):店頭表示金利より年-0.7%優遇
■固定特約タイプ(10・15・20年):店頭表示金利より年-1.0%優遇　※お借入期間は2年以上35年以内(1年単位)となります。

変動金利

2005年　2006年に、
変動金利で借入していて
見直しをしていない方は、

現在
2.475％－0.7％＝1.775％

変動金利の3ルール

①半年ルール（6ヶ月ルール）

②5年ルール

③1.25倍ルール（１２５％ルール）

債務者にとって親切なルールなのか？

未払い利息の恐怖

変動金利の3ルール

①半年（4月、10月）②5年ルール　③1．25倍

3,000万円　0.375％（年利）　35年　　返済月額　**76,229円**

利息分　0.375％÷１２＝0.03125％（月利）

30,000,000円×0.03125％（月利）＝　**9,375円（利息分）**

76,229円-9,375円＝66,854円（元本返済）

金利が　3.12％になると3.12％÷１２＝0.26％（月利）

30,000,000円×0.26％（月利）＝　**78,000円（利息分）**

② 10年固定
（固定金利期間選択型）

2022年11月・10年固定金利

1位	三菱UFJ銀行	0.83%
2位	ソニー銀行	0.9%
3位	三井住友銀行	0.93%
4位	みずほ銀行	0.95%

2022年12月・10年固定金利

1位	三菱UFJ銀行	0.87%
2位	三井住友銀行	0.88%
3位	auじぶん銀行	0.885%

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

三菱UFJ銀行

固定金利タイプ

＼最初に大きな優遇／

プレミアム住宅ローン

固定3年	固定10年	固定20年
年0.68%	年0.87%	年1.70%
（店頭表示金利 年3.28%）	（店頭表示金利 年3.52%）	（店頭表示金利 年5.30%）
4年目以降完済まで 店頭表示金利より 年 -1.75 %	11年目以降完済まで 店頭表示金利より 年 -1.5 %	21年目以降完済まで 店頭表示金利より 年 -1.5 %

※ 本商品は募集形式のため、総融資額が上限に達し次第、取り扱いを終了いたします。

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	9. 49	925				ローン	1

取組日	ご融資金額	アドオン・所要資金 うち毎回返済部分融資額	うちボーナス月返済部分融資額	手形期日 最終返済期日	利率	ローン種別名
19. 5. 10	16,000,000	11,200,000	4,800,000	54. 5. 6	2.80000	A)ﾀﾝﾎﾟｳﾜﾉｾ(ｺﾄｸ)

返済方法	利息支払方法	弁済用預金口座	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	ローン保証書・通知番号	付利	初回	債権
元利均等	後取分割		0005	644	302	1,021,237	ローン保証			20610193607	3	1	

最終約定返済日	現在残高	うち毎回返済部分残高	うちボーナス月返済部分残高	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	ｺﾃｲﾄｸﾔｸ	10年		固定		

非定型種類	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

回数	ご返済予定日 年 月 日	ご返済金額 (円)	ご返済金額内訳 元本金額 (円)	利息金額 (円)	(ボーナス返済)元本金額 (円)	(ボーナス返済)利息金額 (円)	残高 (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	21,510	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	66,014	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	65,440	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	64,857	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。

商品名	八大疾病保障特約付住宅ローン

ご返済条件						
第1回(最終回)ご返済額	円	利率				
毎回ご返済額	92953円	1.90000%				
第1回(最終回)加算ご返済額	円					
毎回加算ご返済額	円	%				
当初お借入日	お借入金額	ご返済日	加算ご返済月			
24年 7月24日	28500000円	25日	月 月			

ご返済指定口座			
店番	店名	科目	口座番号
123	今市支店	普通	1060***

お借入利率の金利	固定金利特約終了日		
年 月選択型固定	34年 6月25日		
加算月のご返済元金総額	最終ご返済日	利息のお支払方法	
円	59年 6月25日	分割後払い	

お客様コード
1001186 6002530 1232056002

お支払日(年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円) ご返済元金	お利息額	繰越未払利息返済額	お支払後お借入残高(円) お借入残高	繰越未払利息発生額
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					次回繰越未払利息残高	

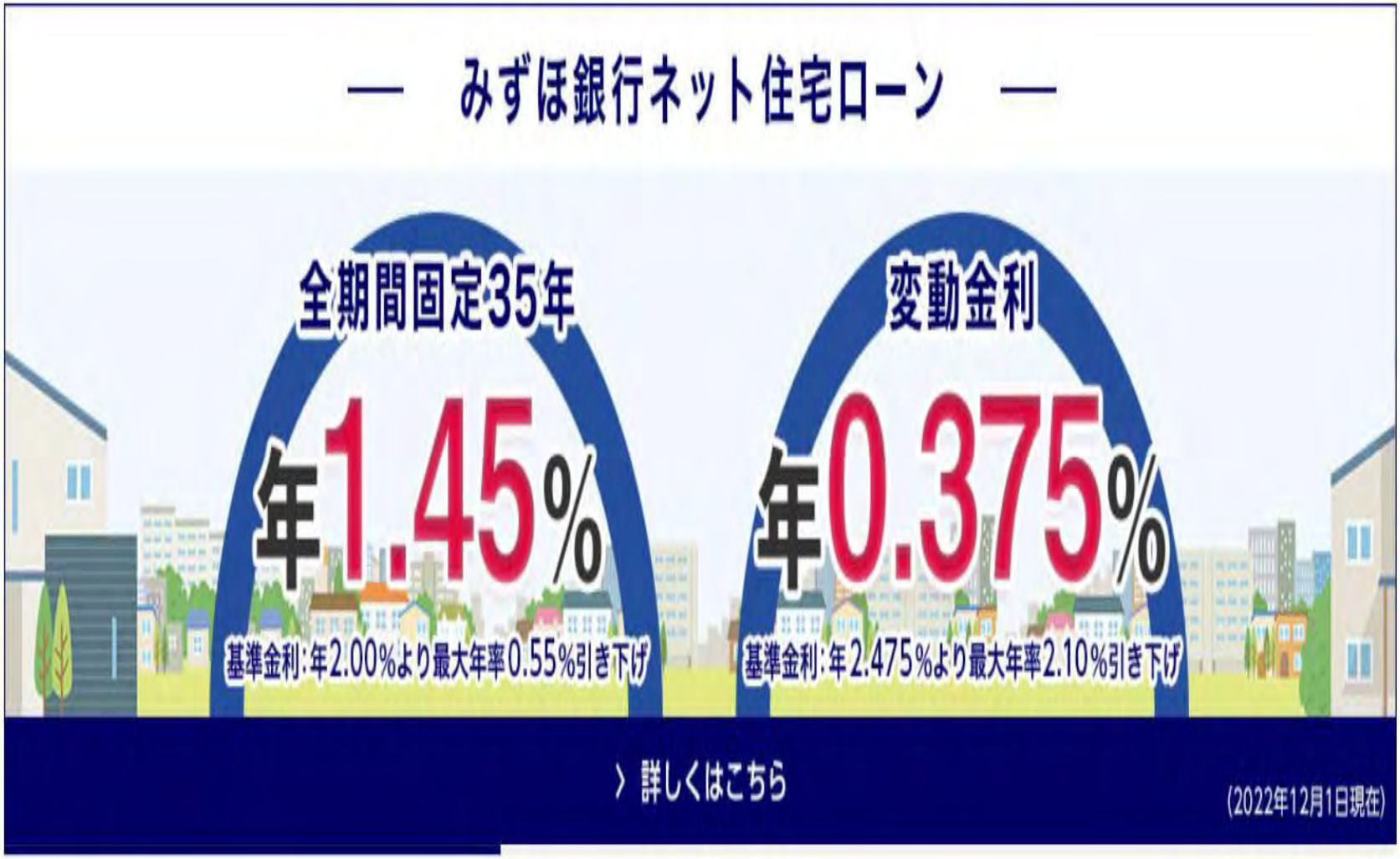
※加算ご返済月の場合は、上段に均等返済分と加算返済分の合算の金額を、下段に加算返済分をカッコ表示しています。
※「繰越未払利息」のご説明
利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰越未払利息」といいます。「繰越未払利息」が発生した場合は、次回ご返済分から「繰越未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰越未払利息」の増減及び残高は「繰越未払利息返済額」「繰越未払利息発生額」「次回繰越未払利息残高」の各欄に記載致します。

作成理由	融資実行による作成

(FG039A)

③全期間固定
（フラット３５）

みずほ銀行　ネット住宅ローン



三菱UFJ銀行　ネット住宅ローン

全期間固定金利タイプ

＼全期間、金利は一定／

ずーっと固定金利コース

21年～25年	26年～30年	31年～35年
年1.62%	年1.71%	年1.78%

りそな銀行

2022年12月の金利

› お借換えの金利はこちら

りそな住宅ローン金利プラン（融資手数料型 ?）

環境配慮型住宅なら 0.01%お得 なプランも！ 詳しく見る

全期間型
変動金利
年0.470%
店頭金利より最大年▲2.005%

環境配慮型住宅なら 0.01%お得 なプランも！ 詳しく見る

当初型
10年固定金利
年1.025%
店頭金利より最大年▲2.655%

超長期(全期間)固定金利
お借入期間30年超35年以内
年1.295%

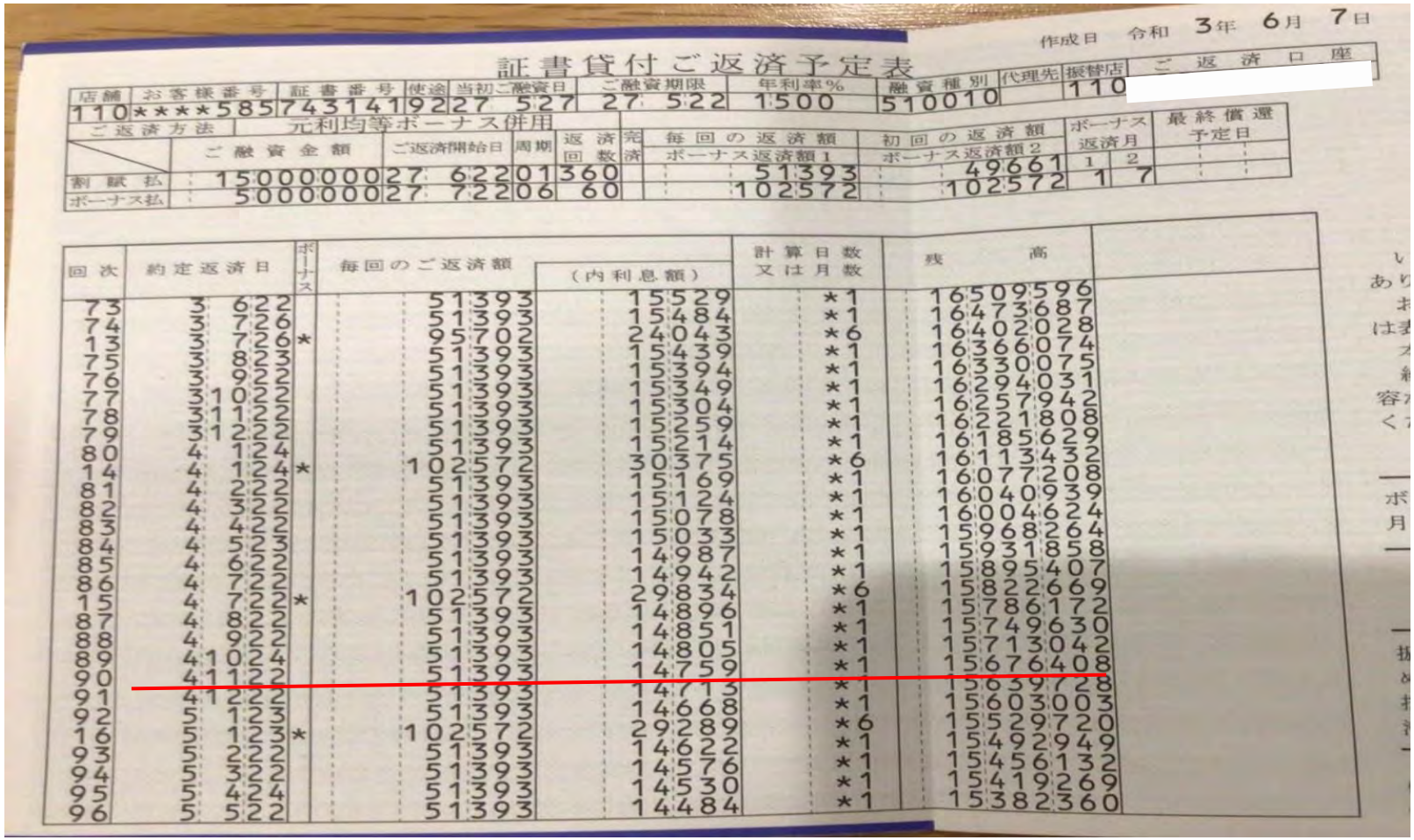
※お借入期間によって金利が異なります。

静岡県内

住宅ローン35年固定金利比較表

	2022年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
ろうきん	1.35%	1.40%	1.50%	1.50%	1.55%	1.55%	1.70%	1.70%	1.60%	1.75%	1.80%	1.80%
静岡銀行	1.25%	1.30%	1.40%	1.45%	1.55%	1.60%	1.65%	1.75%	1.55%	1.70%	1.75%	1.75%
浜松いわた信用金庫	1.35%	1.35%	1.40%	1.50%	1.55%	1.65%	1.65%	1.75%	1.75%	1.65%	1.70%	1.80%
フラット３５	1.30%	1.35%	1.43%	1.44%	1.48%	1.49%	1.51%	1.53%	1.52%	1.48%	1.54%	1.65%
みずほ銀行ネット	1.07%	1.09%	1.17%	1.22%	1.39%	1.33%	1.33%	1.26%	1.23%	1.31%	1.55%	1.45%
三菱UFJ銀行ネット					1.35%	1.40%	1.50%	1.60%	1.47%	1.64%	1.69%	1.78%
りそな銀行						1.195%	1.245%	1.195%	1.095%	1.245%	1.315%	1.295%

全期間固定金利　年1.5％



作成日　令和　3年　6月　7日

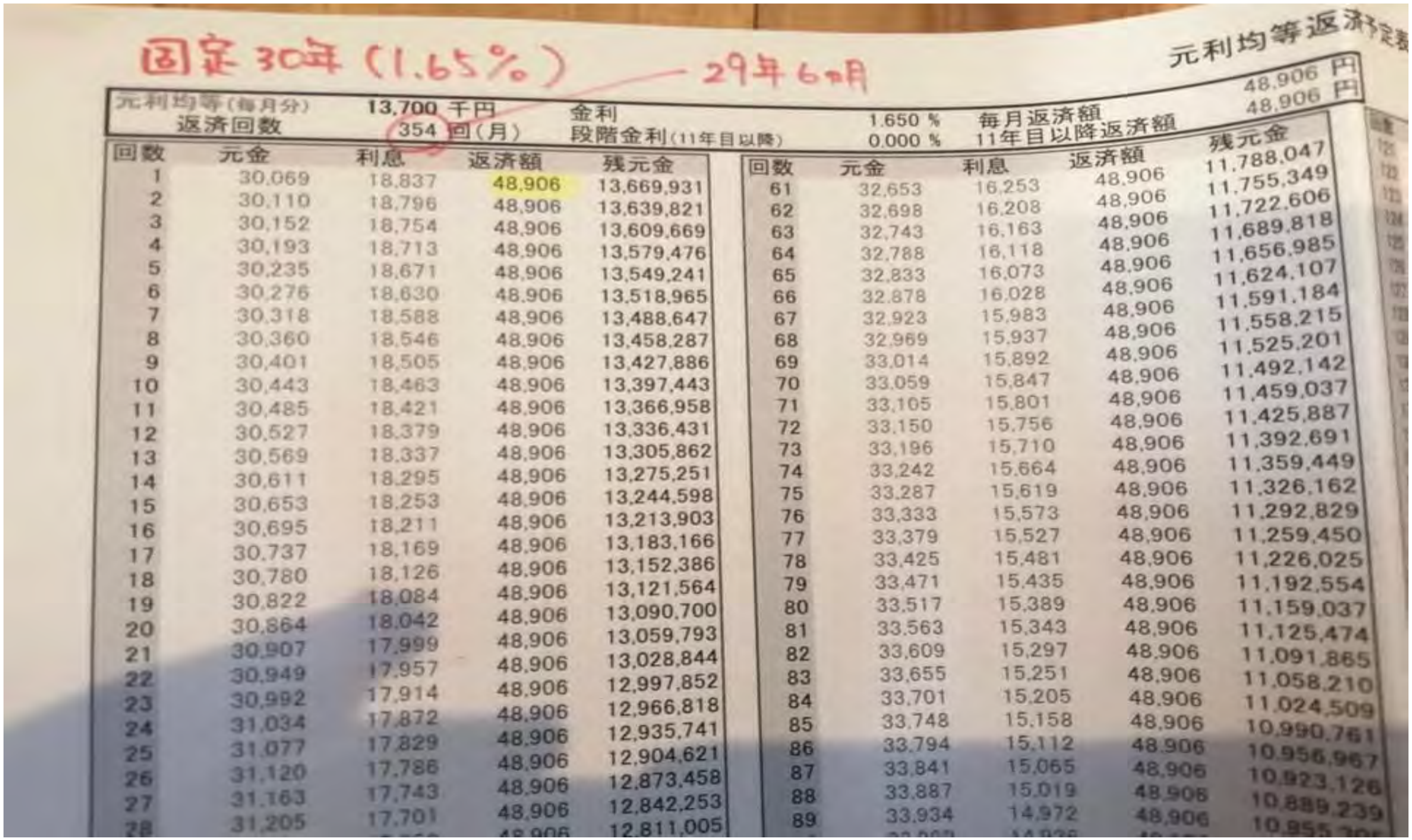
証書貸付ご返済予定表

店舗	お客様番号	証書番号	使途	当初ご融資日	ご融資期限	年利率%	融資種別	代理先	振替店	ご返済口座
110	****585	743141	92	27 5 27	27 5 22	1500	510010		110	[redacted]

ご返済方法	元利均等ボーナス併用									
	ご融資金額	ご返済開始日	周期	返済回数	完済	毎回の返済額 / ボーナス返済額1	初回の返済額 / ボーナス返済額2	ボーナス返済月 1	ボーナス返済月 2	最終償還予定日
割賦払	15000000	27 6 22	01	360		51393	49661	1	7	
ボーナス払	5000000	27 7 22	06	60		102572	102572			

回次	約定返済日	ボーナス	毎回のご返済額	(内利息額)	計算日数又は月数	残高
73	3 6 22		51393	15529	*1	16509596
74	3 7 26		51393	15484	*1	16473687
13	3 7 26	*	95702	24043	*6	16402028
75	3 8 22		51393	15439	*1	16366074
76	3 9 22		51393	15394	*1	16330075
77	3 10 22		51393	15349	*1	16294031
78	3 11 22		51393	15304	*1	16257942
79	3 12 22		51393	15259	*1	16221808
80	4 1 24		51393	15214	*1	16185629
14	4 1 24	*	102572	30375	*6	16117432
81	4 2 22		51393	15169	*1	16077208
82	4 3 22		51393	15124	*1	16040939
83	4 4 22		51393	15078	*1	16004624
84	4 5 23		51393	15033	*1	15968264
85	4 6 22		51393	14987	*1	15931858
86	4 7 22		51393	14942	*1	15895407
15	4 7 22	*	102572	29834	*6	15822669
87	4 8 22		51393	14896	*1	15786172
88	4 9 22		51393	14851	*1	15749630
89	4 10 24		51393	14805	*1	15713042
90	4 11 22		51393	14759	*1	15676408
91	4 12 22		51393	14713	*1	15639728
92	5 1 23		51393	14668	*1	15603003
16	5 1 23	*	102572	29289	*6	15529720
93	5 2 22		51393	14622	*1	15492949
94	5 3 22		51393	14576	*1	15456132
95	5 4 24		51393	14530	*1	15419269
96	5 5 22		51393	14484	*1	15382360

全期間固定金利　年1.65％



固定30年（1.65％）　29年6ヵ月

元利均等返済予定表

元利均等(毎月分)	13,700 千円	金利	1.650 %	毎月返済額	48,906 円
返済回数	354 回(月)	段階金利(11年目以降)	0.000 %	11年目以降返済額	48,906 円

回数	元金	利息	返済額	残元金
1	30,069	18,837	48,906	13,669,931
2	30,110	18,796	48,906	13,639,821
3	30,152	18,754	48,906	13,609,669
4	30,193	18,713	48,906	13,579,476
5	30,235	18,671	48,906	13,549,241
6	30,276	18,630	48,906	13,518,965
7	30,318	18,588	48,906	13,488,647
8	30,360	18,546	48,906	13,458,287
9	30,401	18,505	48,906	13,427,886
10	30,443	18,463	48,906	13,397,443
11	30,485	18,421	48,906	13,366,958
12	30,527	18,379	48,906	13,336,431
13	30,569	18,337	48,906	13,305,862
14	30,611	18,295	48,906	13,275,251
15	30,653	18,253	48,906	13,244,598
16	30,695	18,211	48,906	13,213,903
17	30,737	18,169	48,906	13,183,166
18	30,780	18,126	48,906	13,152,386
19	30,822	18,084	48,906	13,121,564
20	30,864	18,042	48,906	13,090,700
21	30,907	17,999	48,906	13,059,793
22	30,949	17,957	48,906	13,028,844
23	30,992	17,914	48,906	12,997,852
24	31,034	17,872	48,906	12,966,818
25	31,077	17,829	48,906	12,935,741
26	31,120	17,786	48,906	12,904,621
27	31,163	17,743	48,906	12,873,458
28	31,205	17,701	48,906	12,842,253
[illegible]	[illegible]	[illegible]	48,906	12,811,005

回数	元金	利息	返済額	残元金
61	32,653	16,253	48,906	11,788,047
62	32,698	16,208	48,906	11,755,349
63	32,743	16,163	48,906	11,722,606
64	32,788	16,118	48,906	11,689,818
65	32,833	16,073	48,906	11,656,985
66	32,878	16,028	48,906	11,624,107
67	32,923	15,983	48,906	11,591,184
68	32,969	15,937	48,906	11,558,215
69	33,014	15,892	48,906	11,525,201
70	33,059	15,847	48,906	11,492,142
71	33,105	15,801	48,906	11,459,037
72	33,150	15,756	48,906	11,425,887
73	33,196	15,710	48,906	11,392,691
74	33,242	15,664	48,906	11,359,449
75	33,287	15,619	48,906	11,326,162
76	33,333	15,573	48,906	11,292,829
77	33,379	15,527	48,906	11,259,450
78	33,425	15,481	48,906	11,226,025
79	33,471	15,435	48,906	11,192,554
80	33,517	15,389	48,906	11,159,037
81	33,563	15,343	48,906	11,125,474
82	33,609	15,297	48,906	11,091,865
83	33,655	15,251	48,906	11,058,210
84	33,701	15,205	48,906	11,024,509
85	33,748	15,158	48,906	10,990,761
86	33,794	15,112	48,906	10,956,967
87	33,841	15,065	48,906	10,923,126
88	33,887	15,019	48,906	10,889,239
89	33,934	14,972	48,906	[illegible]

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　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）	融資金額（万円）	特約料（円）	融資金額（万円）	特約料（円）	融資金額（万円）	特約料（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

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　２０２２年１２月

2022年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2022年12月	1.49	1.65
2022年11月	1.38	1.54
2022年10月	1.32	1.48
2022年9月	1.39	1.52
2022年8月	1.40	1.53
2022年7月	1.38	1.51
2022年6月	1.36	1.49
2022年5月	1.35	1.48
2022年4月	1.31	1.44
2022年3月	1.31	1.43
2022年2月	1.23	1.35
2022年1月	1.18	1.30

+0.11

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
2009年2月
2009年12月
2010年10月
2011年8月
2012年6月
2013年4月
2014年2月
2014年12月
2015年10月
2016年8月
2017年6月
2018年4月
2019年2月
2019年12月
2020年10月
2021年8月
2022年12月
15年～20年（旧団信）
21年～35年（旧団信）
15年～20年（機構団信加入）
21年～35年（機構団信加入）

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 ― 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	2,195億円	1,438億円	1,183億円	1,577億円	1,496億円	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
表面利率	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	100円	100円	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）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）
信用補完率	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										
当初融資額総額	¥273,803,780,000	¥179,134,860,000	¥148,146,070,000	¥197,992,500,000	¥188,549,490,000	¥166,993,280,000	¥183,131,[illegible],000	¥176,395,080,000	¥171,990,180,000	¥212,117,180,000
融資件数（債務者ベース）	8,749人	5,661人	4,763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	32.6年	32.6年	32.6年	32.7年	32.4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	[illegible]	[illegible]	0ヶ月	0ヶ月
平均融資率	91.97%	92.62%	93.03%	93.18%	93.[illegible]%	93.47%	[illegible]	[illegible]	93.01%	92.73%
平均返済負担率	24.16%	24.34%	24.44%	24.68%	24.56%	24.65%	[illegible]	[illegible]	24.65%	24.79%
加重平均金利	1.03%	1.10%	1.10%	1.[illegible]%	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	[illegible]274億円
条件決定日（募集日）	2021年2月17日	2021年3月17日
発行日（払込日）	2021年2月25日	2021年3月24日
表面利率	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）
信用補完率	20.5%	20.2%
担保債権プールの属性		
当初融資額総額	¥128,329,880,000	¥159,670,170,000
融資件数（債務者ベース）	4,173人	5,158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MBS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「(sf)」が付記されます。
（※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
		＋0.02%
2021年3月	1.26	1.35
		＋0.03%
2021年2月	1.23	1.32
		＋0.03%
2021年1月	1.20	1.29

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

（2022年11月17日現在）

	第180回機構債	第181回機構債	第182回機構債	第183回機構債	第184回機構債	第185回機構債	第186回機構債	第187回機構債
発行額	1,607億円	1,170億円	970億円	1,135億円	1,012億円	929億円	1,000億円	856億円
条件決定日（募集日）	2022年4月20日	2022年5月20日	2022年6月22日	2022年7月21日	2022年8月19日	2022年9月16日	2022年10月21日	2022年11月17日
発行日（払込日）	2022年4月27日	2022年5月27日	2022年6月29日	2022年7月28日	2022年8月26日	2022年9月27日	2022年10月28日	2022年11月25日
表面利率	0.50%	0.50%	0.50%	0.53%	0.50%	0.58%	0.74%	0.76%
ローンチスプレッド（※）	25bps(0.25%)	25bps(0.25%)	26bps(0.26%)	28bps(0.28%)	30bps(0.30%)	33bps(0.3[illegible]%)	49bps(0.4[illegible]%)	[illegible]
発行価額	100円	100円	100円	100円	100円	[illegible]	[illegible]	[illegible]
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）	AA[illegible]	[illegible]	[illegible]
信用補完率	20.5%	20.4%	20.4%	20.9%	20.5%	20.4%	21.0%	[illegible]
担保債権プールの属性								
当初融資額総額	¥202,259,200,000	¥147,023,130,000	¥121,960,870,000	¥143,508,260,000	¥127,323,850,000	¥116,803,330,000	¥126,645,990,000	¥107,989,950,000
融資件数（債務者ベース）	6,271人	4,504人	3,777人	4,488人	3,961人	3,650人	3,943人	3,311人
平均当初融資期間	31.9年	32.0年	32.1年	32.2年	32.2年	32.0年	32.0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	0ヶ月
平均融資率	93.14%	92.57%	92.88%	93.13%	92.98%	93.16%	92.94%	92.27%
平均返済負担率	25.00%	25.23%	25.20%	25.41%	25.31%	25.27%	25.16%	25.31%
加重平均金利	1.23%	1.18%	1.23%	1.24%	1.26%	1.27%	1.26%	1.21%
加重平均残存期間	32.7年	32.8年	32.9年	33.0年	32.9年	32.8年	32.8年	32.8年

+0.16%　+0.02%

フラット３５　２０２２年１２月

2022年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入		
	15年～20年	21年～35年	
2022年12月	1.49	1.65	
2022年11月	1.38	1.54	+0.11
2022年10月	1.32	1.48	+0.06
2022年9月	1.39	1.52	
2022年8月	1.40	1.53	
2022年7月	1.38	1.51	
2022年6月	1.36	1.49	
2022年5月	1.35	1.48	
2022年4月	1.31	1.44	
2022年3月	1.31	1.43	
2022年2月	1.23	1.35	
2022年1月	1.18	1.30	

平成27年11月 5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
25150406007702	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 34,500,000 円	期間	平成27年10月26日から 平成37年10月25日まで	平成37年10月26日から 平成62年10月14日まで		から まで		から まで
金利区分1 融資金額 34,500,000	割賦金等 利率	1.120 %	1.720 %		%		%
	元利均等	毎月 99,329 円	毎月 166,611 円		毎月 円		毎月 円
毎 月 34,500,000	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	%	%		%		%
	元利均等	毎月 円	毎月 円		毎月 円		毎月 円
毎 月	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				

[ ] [ ] [債権番号:]

様

				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	68,268	31,042	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
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	30,642,621				[illegible]	30,642,621

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 24,690,000円	期間	平成26年2月28日 から 平成31年2月27日 まで	平成31年2月28日 から 平成46年2月27日 まで	平成46年2月28日 から 平成61年2月13日 まで		
内訳 毎月 24,690,000円 ボーナス 円	利率	1.239%	1.639%	1.939%		
	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		
	元金均等返済額	毎月 円 ボーナス 円				

ご返済回数	口座振替日	約定日	ご返済金額（元利合計）	ご返済内訳						ご融資残高
				毎月返済			ボーナス返済			
			返済金額	元金	利息	残高	元金	利息	残高	
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

1300502229

作成日：2020/03/08

Mortgage Service Japan Limited
日本モーゲージサービス株式会社

借換提案書（諸費用を含めての借換）

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	
総返済額(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	
総返済額 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
団体信用生命保険	
総支払額 ②	0 万円
次回概算保険料（年払い）	0 円
加入プラン	なし

借換後の内容	
総返済額	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%（団信非加入）

住宅ローン+団信保険料	
総返済額	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	
総返済額	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

ご不明点等が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）

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

3,000万円　0.5%　35年返済

返済スケジュール

1年目

返済額	利息	元金	元金残高
77,875	12,500	65,375	29,934,625
77,875	12,472	65,403	29,869,222
77,875	12,445	65,430	29,803,792
77,875	12,418	65,457	29,738,335
77,875	12,390	65,485	29,672,850
77,875	12,363	65,512	29,607,338
77,875	12,336	65,539	29,541,799
77,875	12,309	65,566	29,476,233
77,875	12,281	65,594	29,410,639
77,875	12,254	65,621	29,345,018
77,875	12,227	65,648	29,279,370
77,875	12,199	65,676	29,213,694

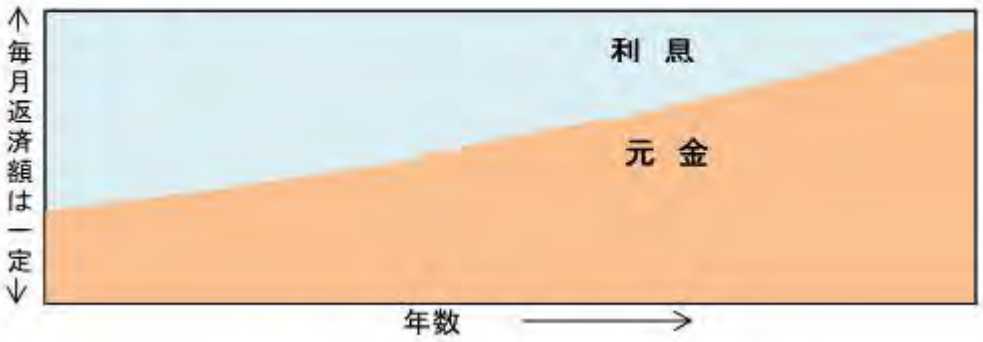
返済スケジュール

1年目

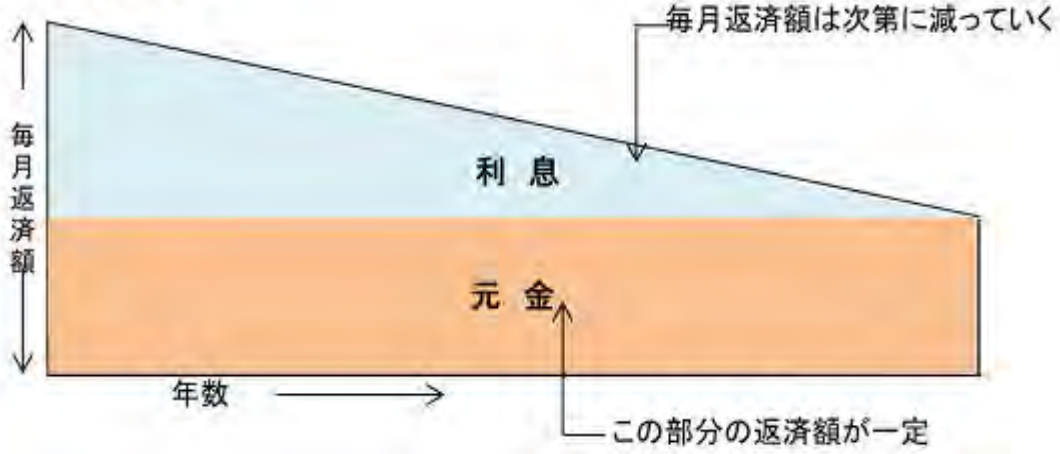
返済額	利息	元金	元金残高
83,928	12,500	71,428	29,928,572
83,898	12,470	71,428	29,857,144
83,868	12,440	71,428	29,785,716
83,838	12,410	71,428	29,714,288
83,808	12,380	71,428	29,642,860
83,779	12,351	71,428	29,571,432
83,749	12,321	71,428	29,500,004
83,719	12,291	71,428	29,428,576
83,689	12,261	71,428	29,357,148
83,660	12,232	71,428	29,285,720
83,630	12,202	71,428	29,214,292
83,600	12,172	71,428	29,142,864

返済方法
～元利均等返済と元金均等返済～

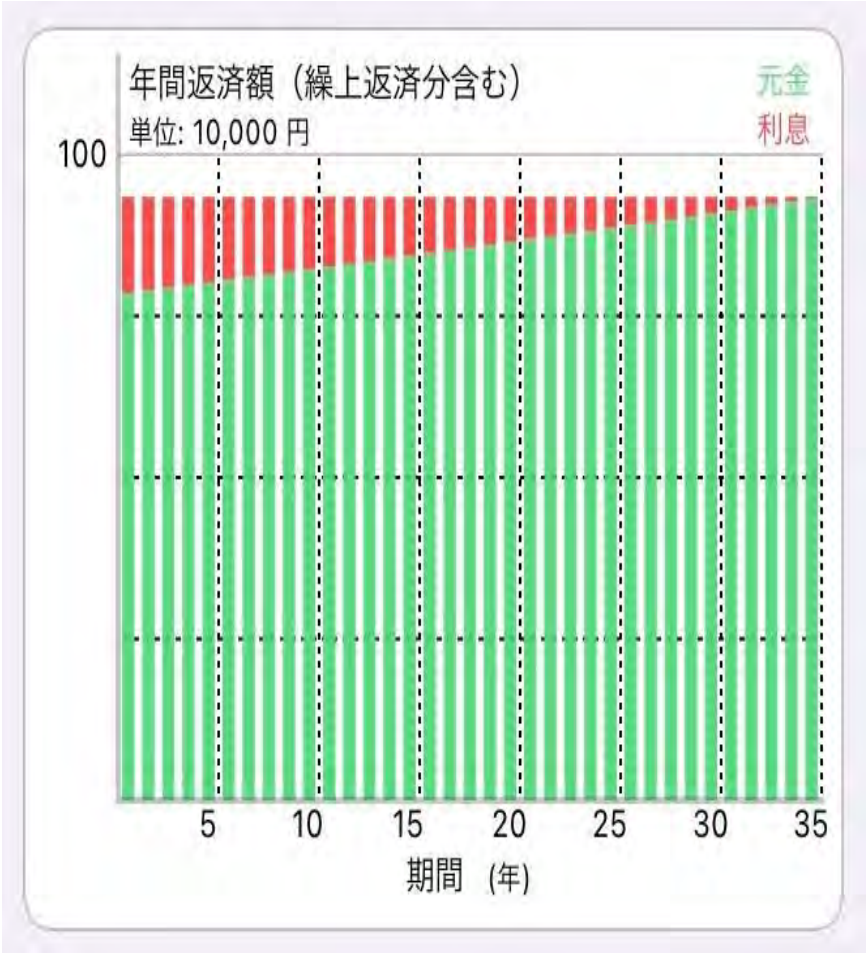
●元利均等返済

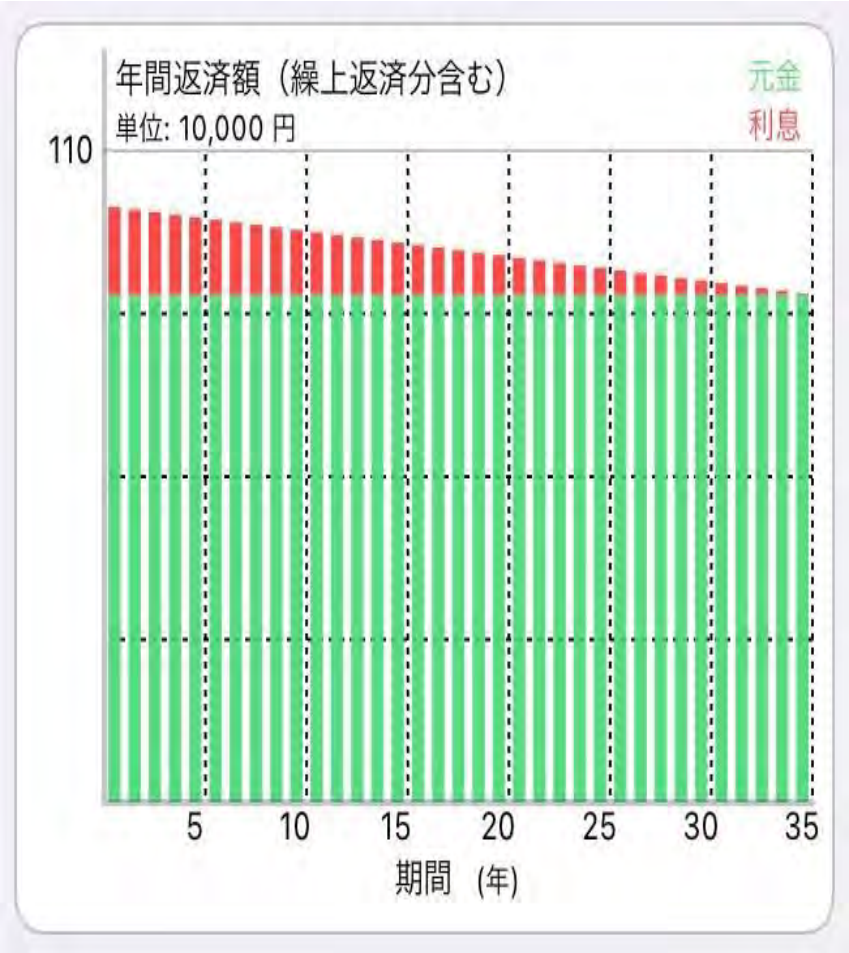


●元金均等返済



元利均等返済　元金均等返済





元利均等返済

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%

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	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

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96,491円払えるなら　30年で返済
総額　34,737,068円（－525,431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

受講生からのご質問

- お久しぶりです！もしわかれば教えて欲しいです
- 住宅ローンを組んだ後に毎月の支払い金額を増額して早く返済をしていくというような変更ってできるんでしょうか？
- 繰り上げ返済をして金額を下げたり、支払いがきつい人が交渉して金額を下げるのは聞いたことがありますが増額は聞いたことがないのでいかがでしょうか？

回　答

- 早く返済したいということかと思いますが、毎月、繰上げ返済をすることになります。
- 新生銀行さんが、スマート返済という自動繰上げ返済機能を持っています。
- 返済額を増額すると期間が短くなるので、設定上は、条件変更で可能なのですが、元に戻すと、リスケになります。
- 銀行は、リスケにつながる条件変更は、やりたがりません。
- ご質問のケースの場合毎月繰上げ返済するのが、一般的な対応かと思います。

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
  ＊延滞したことがある。他の借り入れ増等。

借換え
～アドバイスのポイント～

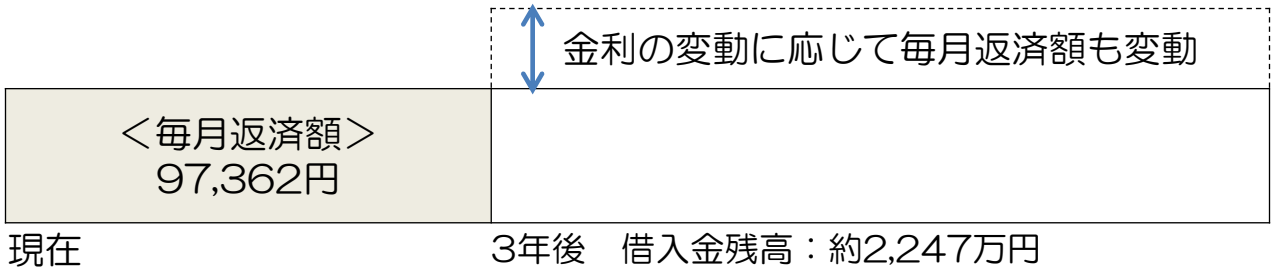
1）毎月返済額を減らすための借り換え（残　2,000万円20年）
　全期間固定金利

	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～

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。

融資手数料型と保証料一括前払い型と保証料金利上乗せ型って？

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」「保証料金利上乗せ型」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	保証料金利上乗せ型
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

何が違うのか？

①融資手数料型

②保証料一括前払い型

③保証料金利上乗せ型

初期費用

事務取扱手数料		
33,000円	33,000円	33,000円
保証料		
不要	約618,000円	不要
融資手数料		
660,000円	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
戻し保証料 ?		
なし	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

融資手数料型

お借入時に必要な諸費用

住宅ローンをお借入れいただく場合、関西みらい銀行指定の保証会社をご利用いただくことになります。保証会社のご利用にあたっては初期費用がかかりますが、「融資手数料型」「保証料一括前払い型」「保証料金利上乗せ型」の各プランにより必要な費用が異なります。

融資手数料型	保証料一括前払い型	保証料金利上乗せ型

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

保証料	不要 ※ 保証料はお借入金利に含まれます。
融資手数料	お借入金額×2.2%（消費税等込）
印紙税	20,000円（お借入金額1,000万円超～5,000万円以下の場合） ※ 印紙税額はお借入金額によって異なりますので、詳細は印紙税額の一覧表をご覧ください。
抵当権設定登記の諸費用	お借入金額×0.4%（軽減措置が適用される場合あり） ※ 登録免許税のほか、司法書士手数料などの費用が必要になります。
保証会社事務取扱手数料	55,000円（消費税等込） ※ 諸費用ローン併用の場合、別途55,000円（消費税等込）が必要です。

※ 固定金利選択型（全期間固定金利含む）をご利用の場合、固定金利設定手数料として別途11,000円ががかります。

3,000万円　35年

①融資手数料型

3,000万円　金利年1.0%　35年＝返済総額
35,567,998円

融資手数料　3,000万円×2.2%＝660,000円
印紙代　20,000円
抵当権設定登記の諸費用　12万円＋α
保証会社事務取扱手数料　55,000円
総合計　36,422,998円

保証料一括前払い型

お借入時に必要な諸費用

住宅ローンをお借入れいただく場合、関西みらい銀行指定の保証会社をご利用いただくことになります。保証会社のご利用にあたっては初期費用がかかりますが、「融資手数料型」「保証料一括前払い型」「保証料金利上乗せ型」の各プランにより必要な費用が異なります。

融資手数料型	保証料一括前払い型	保証料金利上乗せ型

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

保証料	20,610円（お借入期間35年、お借入金額100万円あたりの金額） ※ お借入期間やお借入金額によって保証料は異なります。詳細は保証料（一括前払い）の一覧表をご覧ください。
融資手数料	0円
印紙税	20,000円（お借入金額1,000万円超～5,000万円以下の場合） ※ 印紙税はお借入金額によって税額が異なりますので、詳細は印紙税額の一覧表をご覧ください。
抵当権設定登記の諸費用	お借入金額×0.4%（軽減措置が適用される場合あり） ※ 登録免許税のほか、司法書士手数料などの実費が必要になります。
保証会社事務取扱手数料	55,000円（消費税等込） ※ 諸費用ローン併用の場合、別途55,000円（消費税等込）が必要です。

※ 借りかえ専用住宅ローンの場合、銀行事務取扱手数料として別途33,000円（消費税等込）が必要です。
※ 固定金利選択型（全期間固定金利含む）をご利用の場合、固定金利設定手数料として別途11,000円ががかります。

3,000万円　35年

②保証料一括前払い型

3,000万円　金利年1.03%　35年＝返済総額

35,744,433円

保証手数料　3,000万円＝	618,300円
印紙代	20,000円
抵当権設定登記の諸費用	12万円＋α
保証会社事務取扱手数料	55,000円
総合計	36,557,733円

保証料金利上乗せ型

お借入時に必要な諸費用

住宅ローンをお借入れいただく場合、関西みらい銀行指定の保証会社をご利用いただくことになります。保証会社のご利用にあたっては初期費用がかかりますが、「融資手数料型」「保証料一括前払い型」「保証料金利上乗せ型」の各プランにより必要な費用が異なります。

融資手数料型	保証料一括前払い型	保証料金利上乗せ型

保証料は月々の返済金利に+0.2%上乗せとなるため、初期費用を抑えたい方におすすめ

保証料	不要 ※ 保証料はお借入金利に含まれます。
融資手数料	0円
印紙税	20,000円（お借入金額1,000万円超～5,000万円以下の場合） ※ 印紙税はお借入金額によって税額が異なりますので、詳細は印紙税額の一覧表をご覧ください。
抵当権設定登記の諸費用	お借入金額×0.4%（軽減措置が適用される場合あり） ※ 登録免許税のほか、司法書士手数料などの実費が必要になります。
保証会社事務取扱手数料	55,000円（消費税等込） ※ 諸費用ローン併用の場合、別途55,000円（消費税等込）が必要です。
銀行事務取扱手数料	33,000円（消費税等込）

※ 借りかえ専用住宅ローンの場合、銀行事務取扱手数料として別途33,000円（消費税等込)が必要です。
※ 固定金利選択型（全期間固定金利含む）をご利用の場合、固定金利設定手数料として別途11,000円ががかります。

3,000万円　35年

③保証料金利上乗せ型

3,000万円　金利年1.23%　35年＝返済総額
36,934,538円

保証手数料　0円　　融資手数料　0円

印紙代	20,000円
抵当権設定登記の諸費用	12万円＋α
保証会社事務取扱手数料	55,000円
銀行事務手数料	33,000円
総合計	37,162,538円

総合計比較

①融資手数料型

36,422,998円

②保証料一括前払い型

36,557,733円

③保証料金利上乗せ型

37,162,538円

一般消費者の認識

この3つの違いについて

理解し、自分で計算し、比較検討できるのか？

保証料と手数料

何が違う？

保証番号	[redacted]

SCG様式15-1
（お客様用）

令和　1年　7月　8日
（ご案内発行日兼保証委託契約日）

保証手続のご案内

[redacted] 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	内訳	事務手数料	30,000 円	保証料	0 円
			消費税	2,400 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）
1．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。
2．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。
3．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りなく、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		

保証料と手数料

①保証会社に払う保証料（保険料）

一括前払い

金利上乗せ（0.2%程度）

②融資手数料（取り扱い）

定率型＝借入額の2.2%

保証料と手数料

①保証会社に払う保証料（一括前払い型）

繰り上げ、完済したら

返戻あり

②融資手数料（取り扱い）

繰り上げ、完済したら

返戻なし

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	・かつては、長期固定金利が最も低かった ・審査が厳しい
ネット銀行	・金利が低い（特に変動金利） ・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

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%
三井住友銀行	4.0%	35%
三菱UFJ銀行	3.1%	35%
りそな銀行	3.6%	35%
イオン銀行	4.0%	45%

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

見直しチェックリスト

変動金利チェックリスト	期間固定金利チェックリスト	全期間固定金利チェックリスト
返済予定表に半年分しか記載がない	返済予定表に期間分しか記載がない	返済予定表に期間分全ての記載がある
どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？
最初に借りた金額	最初に借りた金額	最初に借りた金額
最初に借りた日	最初に借りた日	最初に借りた日
現在の金利	現在の金利	現在の金利
現在の残高	現在の残高	現在の残高
最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？
繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？
過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？
ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？
返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？
	固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？	
	最初の固定期間は何年か？	
転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)
保証料を最初に払っ一括払いしたか？	保証料を最初に払っ一括払いしたか？	保証料を最初に払っ一括払いしたか？
疾病団信加入か？　金利上乗せか？	疾病団信加入か？　金利上乗せか？	疾病団信加入か？　金利上乗せか？
返済遅れについて		***（フラット35の場合）***
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？（旧団信2017年９月以前申込）
		団信は機構団信か？民間か？
		どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

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！

CASIO　BF-750

大きな画像を見る

商品情報

※在庫品ではありません！メーカー確認後の出荷となります！確認後欠品・廃番等の問題が発生しましたらご連絡いたします！ご了承願います　◆商品仕様重量g：115◆桁数：12桁◆メモリー：1◆税計算◆マルチ%◆定数計算◆概数計算◆桁下げ◆+/-◆キーロールオーバー◆3桁位取◆オートパワーオフ◆電源：CR2025◎カシオ

画像は代表画像です！ご購入時は商品説明等ご確認ください！

カシオ計算機 カシオ 金融計算電卓 [67120] BF-750-N [F011412]

お取り寄せ

0件の商品レビュー　投稿する

価格情報

通常販売価格（税込）　**7,734円**

送料　静岡県は**送料880円**
※条件により送料が異なる場合があります

5,734円で購入のチャンス

ボーナス等

1%獲得

77ポイント（1%）

あなたはまだYahoo!ショッピングで
PayPayを利用できません

最短1分で利用設定

はじめての方はアプリで買わないと損！今すぐインストール

最大倍率もらうと10%

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

ワークシート　　2022年12月8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

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

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！

借入金額は全て3,000万円です・・・

ワークシート

借入金額　　元利均等返済
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

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！

第2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！
＊個人情報は消してください

期日12月19日（月）

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
- 工務店提携＝マーケティング
- 営業心理学
- 紹介のもらい方

講座の日程

①11月25日（金）　13:30～17:00　個別質問～18：00
②12月8日（木）　13:30～17:00　個別質問～18：00
③12月23日（金）　13:30～17:00　個別質問～18：00
④1月13日（金）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑤1月24日（月）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑥2月14日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑦2月28日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑧3月14日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑨3月30日（木）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑩4月19日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00

フォローアップグルコンあり

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？
⑧井上尚弥VS中学生横綱
⑨ケーキ屋さんトーク、ラーメン屋さんトーク
⑩虫歯治療とホワイトニング

小ネタ集NO.7

①変動金利VS固定金利！理系エリートの選択
②自己紹介の4ステップ
③ダーウィン理論
④アポロ理論（アポロ11号）
⑤営業とは？言葉の定義！
⑥記憶の司令塔　海馬　を操れ！
⑦購買行動心理学の秘密　人は、何にお金を払うのか？
⑧ペットショップの最強クロージング法
⑨がんになった息子を想う父親の話！
⑩森の天才少年（数学）

小ネタ集NO.8

①スーパードクターと新米ドクター
②住宅を最も安く建てる方法！
③最高級絶品フランス料理を最も安く食べる方法！
④変額保険は、手数料が高いから損だ！という方への提案法
⑤コロンブスの悲劇
⑥超高級日本料理（魚料理）を最も安く食べる方法！
⑦マジックナンバー7
⑧思考停止までの3カウント
⑨ウエディングプランナーとおくりびと
⑩アイドルグッズ販売

小ネタ集NO.9

①○○率には、気をつけろ！
②業界初とキャリアは、絶対に抜かれない！
③政治家支持率の簡単な上げ方
④ジャンケンで10戦10勝する簡単な方法
⑤住宅ローンを語ると保険が売れる！
⑥住宅ローン利息は、はじめの10年で約半分払うは本当か？
⑦宮内庁御用達！
⑧自分で使える死亡保険の話！
⑨住宅ローン比較サイトの罠！
⑩○○の窓口には、気を付けろ！

小ネタ集NO.10

①みんな大好き『おまけ！』の威力
②病院で白衣を着ると・・・
③ネームコーリングは、やはり最強！
④大昔、本屋でマネー雑誌を大量購入した話！
⑤変動金利の金利上昇リスクヘッジの裏技！メガバンク編
⑥宅配ピザ屋の営業戦略！
⑦認知的不協和＝ギャップ・インパクト・トーク
⑧ダムダム弾
⑨お菓子爆弾
⑩100人の集団の平均年収を2億円にする方法！