

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第15期 第4日目(200M)



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 ふいかえり 課題確認
- ② 住宅ローン返済予定表から比較表を作成
自動計算シートの使い方
- ③ ピストルとナイフ作戦！
- ④ 新規向けセミナーの4つの国策
- ⑤ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

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！

ふりかえり

変動金利 年0.798%

(ページ 1)

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、下記の上になっておりますのでご案内申し上げます。
商品名 金利選択型住宅ローン 1年選択・保証料前払不要型

ご返済条件				ご返済指定口座			
第1回(最終回)ご返済額		円	利率	店番	店名	科目	口座番号
毎回ご返済額	119,286	円	0.79800%	600	東京支店	普通	6034***
第1回(最終回)加算ご返済額		円	前回利率	お借入利率の金利		固定金利特約終了日	
毎回加算ご返済額	212,554	円	0.79800%	年	月	選択型固定	5年 4月26日
当初お借入日	当初お借入額	ご返済日	加算ご返済月	当初お借入額のうち加算月分		最終ご返済日	利息のお支払方法
30年 5月24日	5,675,000	円	26日	1月	7月	13,000,000	円 35年 4月26日 分割後払い

お客様コード

お支払日 (年月日)	ご返済金額(円)		ご返済金額の内訳(円)			お支払後お借入残高(円)	
	ご返済元金	お利息額	繰上元金	繰上元金利息返済額	お借入残高	繰上元金利息発生額	
4 5 26	119,286	93,152	26,134		5,095,470.5		
4 6 27	119,286	93,214	26,072		5,086,155.3		
4 7 26	331,840	259,330	72,510		5,076,833.9		
	212,554	166,054	46,500		5,050,900.9		
4 8 26	119,286	93,338	25,948		1,148,830.2		
4 9 26	119,286	93,400	25,886		5,041,567.1		
4 10 26	119,286	93,462	25,824		5,032,227.1		
4 11 28	119,286	93,524	25,762		5,022,880.9		
4 12 26	119,286	93,586	25,700		5,013,528.5		
5 1 26	331,840	260,365	71,475		5,004,169.9		
	212,554	166,716	45,838		4,978,133.4		
5 2 27	119,286	93,711	25,575		1,132,158.6		
5 3 27	119,286	93,773	25,513		4,968,762.3		
5 4 26	119,286	93,835	25,451		4,959,385.0		
					4,950,001.5		
合 計	185,654.0	145,469.0	40,185.0				

※本表はあくまで参考値です。実際の返済額は、本行のシステムで計算されたものと異なる場合があります。詳しくは、本行のホームページをご覧ください。
※本表は、金利変動型住宅ローンに適用されます。金利変動型住宅ローンは、金利変動型住宅ローンに適用されます。

見直し提案

新生銀行 変動金利 年0.35%

諸費用がかかります...

ここからは新生銀行のウェブサイトです。新生銀行は、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。

／ 選べる！ ／

新規借入限定キャンペーン

金利重視のあなたは
こっちだね！

変動金利(半年型)
＜変動フォーカス＞

年 **0.35%**

初期費用が気になるあなたは
こちら！

変動金利(半年型)・
当初固定金利タイプ

事務取扱
手数料

0円～

お申し込みまたはご契約 2022**11/1** **火** ▶ 2023**4/30** **日** まで
融資実行 2023**9/29** **金**

金利は2022年12月にキャンペーン適用金利でご契約いただいた場合の当初借入金利です。

 トップ

[シミュレーション >](#)

[審査申込 >](#)

新生銀行HP

諸費用 *1

保証料	おトクな諸費用 0 円
団体信用生命保険	おトクな諸費用 0 円
事務取扱手数料 *2	1,100,000 円
司法書士報酬 *3	80,000 円
抵当権設定登録免許税 *4	200,000 円
印紙税	20,000 円
諸費用合計	1,400,000 円

新生総合口座パワーフレックスをお持ちの場合、事務取扱手数料の優遇がございます

住宅ローン・シミュレーション

1. 現在のお借入状況 > 2. お借り入れの条件 > 3. 返済額試算結果

Ⅰ 返済額試算（お借り換え）結果

諸費用は概算となります。

諸費用を含めた総返済額が **2,252,283 円** 少なくなります。

諸費用を含めた総返済額の増減額 **-2,252,283 円**

借り換え前

総返済額	56,363,383 円
現在のお借り入れ1	56,363,383 円

借り換え後

総返済額	54,111,100 円
お借り入れ	52,711,100 円
諸費用 内訳	1,400,000 円

毎月返済額の増減額 **-10,023 円**

借り換え前

毎月返済額	154,826 円
現在のお借り入れ1	154,826 円

借り換え後

毎月返済額	144,803 円
-------	-----------

ローン比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699	0.798	154,832	364	56,358,848
					0
					0
					0
	50,041,699				56,358,848
合計					56,358,848

支払利息合計 3,570,035

148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-3,636,848
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-3,636,848
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	-2,236,848

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000

保証料戻し 0

実質諸費用 1,400,000

ローン比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

① × ② = ③

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699	0.798	154,832	364	56,358,848
					0
					0
					0
	50,041,699				56,358,848
合計					56,358,848

③

支払利息合計 3,570,035

④ ÷ ② 148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-3,636,848
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-3,636,848
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	-2,236,848

④

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000
保証料戻し 0
実質諸費用 1,400,000

ローン比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

$$\textcircled{1} \times \textcircled{2} = \textcircled{3}$$

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699		148,678	364	54,118,792
					0
					0
					0
	50,041,699				54,118,792
合計					54,118,792

支払利息合計 3,570,035
-2,228
148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-1,396,792
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-1,396,792
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	3,208

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757
諸経費 1,400,000
保証料戻し 0
実質諸費用 1,400,000

防衛金利

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699		148,678	364	54,118,792
					0
					0
					0
	50,041,699				54,118,792
合計					54,118,792

支払利息合計 3,570,035

-2,228

148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-1,396,792
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-1,396,792
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	3,208

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000

保証料戻し 0

実質諸費用 1,400,000

2023年1月・借換金利

1位	新生銀行	0.32%
2位	PayPay銀行	0.33%
3位	りそな銀行	0.345%
3位	三菱UFJ銀行	0.345%
5位	みずほ銀行	0.375%
6位	auじぶん銀行	0.389%
7位	住信SBIネット銀行	0.398%

ここからはSBI新生銀行のウェブサイトです。SBI新生銀行は、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。

／ 選べる！ ／

新規借入限定キャンペーン

金利重視のあなたは
こっちだね！

変動金利(半年型)
＜変動フォーカス＞

年 **0.32%**



初期費用が気になるあなたは
こちら！

変動金利(半年型)・
当初固定金利タイプ

事務取扱
手数料 **0円～**



お申し込み または ご契約 …… 2022 **11/1**  ▶ 2023 **4/30**  まで

融資実行 …… 2023 **9/29**  まで

金利は2023年1月にキャンペーン適用金利でご契約いただいた場合の当初借入金利です。

↑
トップ

課題確認

第3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(写メ)させて頂く。

確認事項

- ①保証料を払ったか？
- ②団信は、一般か、疾病特約付きか？

FBグループに投稿してください！

期日1月10日(火)

課題確認

やってみてどうでしたか？

第3回の課題②

回収した

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細表**

でローン比較表を作成する。

Excelをダウンロードしてご利用ください！

期日1月10日(火)

課題確認

やってみてどうでしたか？

比較表作成

必要項目（ビフォー）

①借入残高

②金利

③返済月額（ボーナス払い修正合算）

④借入期間（残期間）

ローン比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

$$\textcircled{1} \times \textcircled{2} = \textcircled{3}$$

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699	0.798	154,832	364	56,358,848
					0
					0
					0
	50,041,699				56,358,848
合計					56,358,848

③

支払利息合計 3,570,035

比較表作成

必要項目（アフター）

- ①借入残高
 - ②金利
 - ③返済月額（ボーナス払い修正合算）
 - ④借入期間
 - ⑤諸費用
 - ⑥保証料の戻しの有無
- 団信を合わせる（疾病団信付きの場合）

ローン比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

① × ② = ③

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699	0.798	154,832	364	56,358,848
					0
					0
					0
	50,041,699				56,358,848
合計					56,358,848

③

支払利息合計 3,570,035

④ ÷ ② 148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-3,636,848
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-3,636,848
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	-2,236,848

④

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000
保証料戻し 0
実質諸費用 1,400,000

比較表の作成

- ① 先ずは、借り換えメリットを出す
ピストルの準備
- ② エクセルシートをコピー
- ③ 防衛金利を計算＝預言者のアプローチ
ナイフの金利水準を知っておく

①変動金利 年0.525%

令和 4年10月3日
11:41

ご返済のお知らせ 金利調剤室（変動金利）

〒5900447 京都市南区

山口銀行 事務センター
〒762-8057 下関市基山町内10-3

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申し上げます。
さて、利率の見直し
に付添ましては、下記の通りお引き上げいたしましたので、お知らせいたします。
今後毎年と金利率を見直し、毎1ヵ月分のご返済予定額をお送りいたします。
（変動金利の仕組みの概略については裏面をご覧ください。）

お申し込み：1700、御用金：03(5534)9081

保証会社名：株式会社「サニエ保証」

お借入内容		お借入日		ご返済方法		元金返済額	
お借入金額 （元金返済額）	43,495,403 円	お借入日	平成 31年 3月 1日	ご返済方法	元金均等返済	元金返済額	
元金分	43,495,403 円	ご返済開始	令和 33年 9月12日	返済元金			
内 元金分	0 円	利率	0.525 %	ご返済日	毎月 12日	ボーナス ご返済日	毎月 月
元金返済分	0 円			ご返済回数	1170回	元金均等 返済回数	1170回
元金返済額 の利息	0 円	利率変動幅	0.000 %				
元金返済額 の利息	0 円	元金返済額	0.000 円				
元金返済額 の利息	0 円	元金返済額	0.000 円				

このご返済のお知らせは、ご返済いただいた元金と変動金利の返済金
額をお知らせするものです。ご返済により随時金利変動方式のご返済
額が変動いたします。

*お借入利率は、12月ご返済後の利率を適用しております。

ご返済内容		元金返済		元金返済		元金返済		元金返済		元金返済		元金返済		元金返済		元金返済	
ご返済日	ご返済金額	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分	元金分
05.01.12	135,854 円	116,825 円	0 円	190,29 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
05.02.12	135,854 円	116,825 円	0 円	189,78 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
05.03.12	135,854 円	116,825 円	0 円	189,26 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
05.04.12	135,854 円	116,825 円	0 円	188,75 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
05.05.12	135,854 円	116,825 円	0 円	188,24 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
05.06.12	135,854 円	116,825 円	0 円	187,73 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円

*ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

- メリット出ず＝良い借り方(問題ない)

②変動金利 年0.57%

ローンご返済予定表

平素は格別のお引立てを賜り、厚くお礼申し上げます。

お借入れいただいておりますローンのご返済の予定は下記の通りとなっておりますので、内容をお確かめのうえ、お手元の控えとして大切に保存してください。

また、ローンの利率の見直しは、ご契約に基づき実施させていただき、見直しの都度「ローンご返済予定表」をお送りいたします。

ご融資日	最終返済日	ご融資額(円)	うち増額分ご融資
2016/8/31	2046/7/20	173000000	
増額月			
現在利率(%)	利率変更日	変更後利率(%)	次回ご返済予定返済日
0.570			2026/1/20
毎回の返済額(円)		増額返済額(円)	作成日
旧		旧	
新	52426	新	2022/6/27

*未払利息のご説明

ご契約に基づき利率を見直しする結果、「ご返済金額」を超えるお利息(未払利息)が発生場合がございます。その額を「未払利息発生額」欄に表示いたします。
また、未払利息の残高がある場合には「未払利息残高」欄に表示させていただきます。そのお支払月以降に繰り延べます。毎月のご返済額は、まず未払利息に充当させていただきます。その繰上利息内入額」欄に表示させていただきます。

ローン名	住宅ローン
------	-------

ローン番号

ご返済予定日				ご返済金額内訳				ご返済後残高		未払利息発生額	未払利息残高
年	月	日	休日	ご返済金額 (円)	元金 (円)	利息額 (円)	未払利息内入額 (円)	(円)		(円)	(円)
2022	7	20		52426	45703	6723		14154	106		
2022	8	20	*	52426	45725	6701		14108	403		
2022	9	20		52426	45747	6679		14062	678		
2022	10	20		52426	45768	6658		14016	931		
2022	11	20	*	52426	45790	6636		13971	163		
2022	12	20		52426	45812	6614		13925	373		
2022	1	20		52426				13879	561		

(注)ご返済予定日が「土曜日」、「日曜日」、「祝日」、「国民の休日」、「12月31日から翌年の1月3日までの日の4日間」の場合には、「休日」欄に*印を表示いたします。
*印が表示された場合には、ご返済日はこれらの日の翌日となります。

ご注意

- ご返済用口座の残高が、ご返済予定の金額に不足する場合にはお引落しとさせていただきます。
- お引落しとできなかった場合には、当行所定の利率による遅延損害金をお支払いいただくこととなりますので、あらかじめご了承ください。

株式会社イオン銀行

ローン専用ダイヤル

☎0120-48-1258

営業日時については当行ホームページをご覧ください。

- メリット出ず = 悪くない

③変動金利 年0.725%

[illegible]

比較表

現在残高不明

当初借入

23,200,000円(9,300,000円)

30/9/20～65/9/20 35年

2018/9/20～2053/9/20 30年8ヶ月

金利年0.725%

返済月額37,481円(ボーナス150,392円)

現在残高20,586,241円(2023年1月)

現在残高計算

金融電卓

- ①年賦償還 2回(ボーナス併用)
- ②固定1
- ③借入残高23,200,000円(9,300,000円)
- ④金利年0.725%
- ⑤返済期間 $35 \times 12 = 420$
- ⑥初回支払年月 2018/10
- ⑦算出年月2023/1 4回押す
- ⑧返済後残高 20,586,241円

現在残高計算

lloan(アップルストア)

- ①借入残高23,200,000円
- ②金利 固定(0.725%)
- ③期間420回(35年)
- ④返済方法 元利均等
- ⑤ボーナス分 設定あり 9,300,000円(6月,12月)
- ⑥返済開始年月 2018/10/22
- ⑦融資実行日 2018/9/20
- ⑧詳細 当月 **現在残高 20,596,160円**

iloan

変動金利

年 0.7...

保存

基本条件

借り入れ額合計

23,200,000 円

>

金利

固定 (0.725%)

>

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

設定あり

>

繰上返済

設定あり

>

諸費用

設定なし

>

返済に関する情報

返済開始日

2018/10/22

>

返済開始時年齢

--

>

融資実行日

2018/09/20

>

比較

試算結果

詳細

九九

借り入れ額合計

23,200,000 円

月々返済分

13,900,000 円

ボーナス返済分

9,300,000 円

毎回の支払い詳細

①

月々返済分

ボーナス返済分

当初

37,481 円

150,664 円

最大時

37,481 円

150,664 円

当月

37,481 円

0 円

年間返済額 (当初)

735,465 円

総支払い額 (諸費用込み)

26,176,775 円

返済額合計

26,176,775 円

利息合計

2,976,775 円

利息割合

11.372%

諸費用合計

--

繰上返済詳細

①

金額

1,000,000 円

短縮期間

0 年

完済情報

完済日

2053/09/22

完済時年齢

--

iloan

3:50 1月12日(木) 変動金利 年0.7% 試算結果

当月	返済スケジュール			
5年間 2022/10/22 - 2023/09/22	返済額	利息	元金	元金残高
借り入金利	37,481	7,488	29,993	20,596,160
期間	37,481	7,469	30,012	20,566,148
返済方	37,481	7,451	30,030	20,536,118
	37,481	7,433	30,048	20,506,070
ボーナス	37,481	7,415	30,066	20,476,004
繰上返済	188,145	37,238	150,907	20,325,097
諸費用	37,481	7,379	30,102	20,294,995
	37,481	7,361	30,120	20,264,875
返済開始	37,481	7,342	30,139	20,234,736
返済開始	5年間 2023/10/22 - 2024/09/22	返済額	利息	元金
融資実行	37,481	7,324	30,157	20,204,579
	37,481	7,306	30,175	20,174,404
	188,145	36,691	151,454	20,022,950
	37,481	7,269	30,212	19,992,738
	37,481	7,251	30,230	19,962,508
	37,481	7,233	30,248	19,932,260
	37,481	7,215	30,266	19,901,994
	37,481	7,196	30,285	19,871,709
	188,145	36,141	152,004	19,719,705
	37,481	7,160	30,321	19,689,384

180 493 180 5 10 15 20 25 30 35 5 10 15 20 25 30 35 期間 (月)

ボーナス返済

ボーナス返済150,392円÷6

=25,065円(ボーナス返済分の月額)・・・①

毎月の返済額=37,481円・・・②

①+②=62,546円(修正返済月額)・・・③

実際に金融電卓で計算した金額は、

20,596,160円 0.725% 368回=62,436円・・・④

③≒④ なので④を採用

比較表

住宅ローン比較表

2023年1月20日 現在

④

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
0.725% 元利均等	20,596,160	0.725	62,436	368	22,976,448
					0
					0
					0
	20,596,160				22,976,448
合計					22,976,448

支払利息合計 3,570,035

-2,160

60,693

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	20,596,160	0.350	60,276	360	21,699,360	-1,277,088
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,596,160				21,699,360	-1,277,088
諸経費					635,600	635,600
合計					22,334,960	-641,488

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 635,600

保証料戻し 0

実質諸費用 635,600

防衛金利

住宅ローン比較表

2023年1月20日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
0.725% 元利均等	20,596,160		60,687	368	22,332,816
					0
					0
					0
	20,596,160				22,332,816
合計					22,332,816

支払利息合計 3,570,035

-411

60,693

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	20,596,160	0.350	60,276	360	21,699,360	-633,456
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,596,160				21,699,360	-633,456
諸経費					635,600	635,600
合計					22,334,960	2,144

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 635,600

保証料戻し 0

実質諸費用 635,600

防衛金利

住宅ローン比較表

2023年1月20日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
0.725% 元利均等	20,596,160	0.534	60,687	368	22,332,816
					0
					0
					0
	20,596,160				22,332,816
合計					22,332,816

支払利息合計 3,570,035

-411

60,693

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	20,596,160	0.350	60,276	360	21,699,360	-633,456
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,596,160				21,699,360	-633,456
諸経費					635,600	635,600
合計					22,334,960	2,144

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 635,600

保証料戻し 0

実質諸費用 635,600

④変動金利 年0.79%

ご返済予定表

九州労働金庫 国産支店

店番号908電話番号0978-72-3311

日頃よりくろぐ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、ご案内申し上げます。

作成日	2019年 7月 25日
お客様番号	取替番号
ご融資の種類	住宅ローン
ご返済日	25日
お借入金額	380000000 円
うち毎月分	289000000 円
うち加算分	91000000 円
ご返済期間	2018年 2月 9日 ～ 2053年 2月 25日
ご返済指定口座	908-普通-***2941

ご返済予定表作成対象期間	利率変更日
2019年 8月～2020年 1月	本々本年 本本月 本本日
変更後お借入利率	お借入利率
本々本々本々本々%	* 0.79000%
お借入残高	うち毎月分
36574857 円	27821271 円
	うち加算分
	8753586 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額の残高を表示しています。

払込予定日 年 月 日	払込元金 円	払込元金 利率の内訳		うち未払利息 円	お借入残高 円	未払利息残高 円
		払込元金 円	払込利息 円			
2019.8.26	78620	60305	18315	0	36514552	0
2019.9.25	78620	60345	18275	0	36454207	0
2019.10.25	78620	60384	18236	0	36393823	0
2019.11.25	78620	60424	18196	0	36333399	0
2019.12.25	227576	174844	52732	0	36158555	0
2020.1.27	78620	60504	18116	0	36098051	0

現在残高

変動金利 年0.7... 保存		比較	試算結果		詳細
基本条件					
借り入れ額合計	38,000,000 円	借り入れ額合計	38,000,000 円		
金利	固定 [0.790%]	月々返済分	28,900,000 円		
期間	421回 (35年 1ヶ月)	ボーナス返済分	9,100,000 円		
返済方法	元利均等	毎回の支払い詳細	ⓘ		
追加設定					
ボーナス返済分	設定あり	月々返済分	ボーナス返済分		
繰上返済	設定あり	当初	78,620 円	149,054 円	
諸費用	設定なし	最大時	78,620 円	149,054 円	
		当月	78,620 円	0 円	
		年間返済額 (当初)	1,225,016 円		
		総支払い額 (諸費用込み)	43,516,196 円		
		返済額合計	43,516,196 円		
		利息合計	5,516,196 円		
		利息割合	12.676%		
		諸費用合計	-		
返済に関する情報		繰上返済詳細	ⓘ		
返済開始日	2018/02/26	金額	0 円		
返済開始時年齢	--	短縮期間	0 年		
融資実行日	2018/02/09	完済情報			
		完済日	2053/02/26		
		完済時年齢	--		

現在残高

4:22 1月12日(木) 変動金利 年0.7... 試算結果

当月	返済スケジュール			
5年以内 2022/02/26 - 2023/01/26	返済額	利息	元金	元金残高
	78,620	16,656	61,964	33,202,574
7年以内 2023/02/26 - 2024/01/26	返済額	利息	元金	元金残高
	78,620	16,625	61,995	33,140,579
	78,620	16,584	62,036	33,078,543
	78,620	16,543	62,077	33,016,466
	78,620	16,503	62,117	32,954,349
諸費用	227,674	47,858	179,816	32,774,533
	78,620	16,421	62,199	32,712,334
	78,620	16,380	62,240	32,650,094
	78,620	16,339	62,281	32,587,813
	78,620	16,298	62,322	32,525,491
	78,620	16,257	62,363	32,463,128
	227,674	47,148	180,526	32,282,602
	78,620	16,175	62,445	32,220,167
7年以内 2024/02/26 - 2025/01/26	返済額	利息	元金	元金残高
	78,620	16,134	62,486	32,157,671
	78,620	16,092	62,528	32,095,143
	78,620	16,051	62,569	32,032,574
	78,620	16,010	62,610	31,969,964
	227,674	46,434	181,240	31,788,724

130 期間 (年)

新生銀行HP

諸費用 *1

保証料	おトクな諸費用 0 円
団体信用生命保険	おトクな諸費用 0 円
事務取扱手数料 *2	730,400 円
司法書士報酬 *3	80,000 円
抵当権設定登録免許税 *4	132,800 円
印紙税	20,000 円
諸費用合計	963,200 円

比較表

住宅ローン比較表

2023年1月20日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
九州労金 元利均等	33,202,574	0.790	103,365	361	37,314,765
					0
					0
					0
	33,202,574				37,314,765
合計					37,314,765

支払利息合計 3,570,035
-6,196
99,568

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	33,202,574	0.350	97,169	360	34,980,840	-2,333,925
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	33,202,574				34,980,840	-2,333,925
諸経費					963,200	963,200
合計					35,944,040	-1,370,725

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 963,200
保証料戻し 0
実質諸費用 963,200

防衛金利（練習）

住宅ローン比較表

2023年1月20日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
九州労金 元利均等	33,202,574		99,564	361	35,942,604
					0
					0
					0
	33,202,574				35,942,604
合計					35,942,604

支払利息合計 3,570,035

-2,395

99,568

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	33,202,574	0.350	97,169	360	34,980,840	-961,764
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	33,202,574				34,980,840	-961,764
諸経費					963,200	963,200
合計					35,944,040	1,436

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 963,200

保証料戻し 0

実質諸費用 963,200

防衛金利（練習）

住宅ローン比較表

2023年1月20日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
九州労金 元利均等	33,202,574	0.533	99,564	361	35,942,604
					0
					0
					0
	33,202,574				35,942,604
合計					35,942,604

支払利息合計 3,570,035

-2,395

99,568

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	33,202,574	0.350	97,169	360	34,980,840	-961,764
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	33,202,574				34,980,840	-961,764
諸経費					963,200	963,200
合計					35,944,040	1,436

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 963,200

保証料戻し 0

実質諸費用 963,200

⑤変動金利 年0.798%

(ページ 1)

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 金利選択型住宅ローン 1年選択・保証料前払不要型

ご返済条件

ご返済指定口座

第1回(最終回)ご返済額	円	利率	店番	店名	科目	口座番号
毎回ご返済額	119,286円	0.79800%	600	東京支店	普通	6034***
第1回(最終回)加算ご返済額	円	前回利率	お借入利率の金利 固定金利特約終了日			
毎回加算ご返済額	212,554円	0.79800%	年 月	選択型固定	5年 4月 26日	
当初お借入日	当初お借入額	ご返済日	加算ご返済月	当初お借入額のうら加算月分	最終ご返済日	利息のお支払方法
30年 5月 24日	5,675,000円	26日	1月 7月	13,000,000円	35年 4月 26日	分割後払い

お客様コード

お支払日 (年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円)			お支払後お借入残高(円)	
		ご返済元金	お利息額	繰上元金利息返済額	お借入残高	繰上元金利息発生額
4 5 26	119,286	93,152	26,134		5,095,470.5	
4 6 27	119,286	93,214	26,072		5,086,155.3	
4 7 26	331,840	259,330	72,510		5,076,833.9	
	212,554	166,054	46,500		5,050,900.9	
4 8 26	119,286	93,338	25,948		1,148,830.2	
4 9 26	119,286	93,400	25,886		5,041,567.1	
4 10 26	119,286	93,462	25,824		5,032,227.1	
4 11 28	119,286	93,524	25,762		5,022,880.9	
4 12 26	119,286	93,586	25,700		5,013,528.5	
5 1 26	331,840	260,365	71,475		5,004,169.9	
	212,554	166,716	45,838		4,978,133.4	
5 2 27	119,286	93,711	25,575		1,132,158.6	
5 3 27	119,286	93,773	25,513		4,968,762.3	
5 4 26	119,286	93,835	25,451		4,959,385.0	
					4,950,001.5	
合 計	185,654.0	145,469.0	40,185.0			

※本表はあくまで参考値です。実際の返済額や残高は、お借入の返済計画書や返済明細書でご確認ください。

※本表はあくまで参考値です。実際の返済額や残高は、お借入の返済計画書や返済明細書でご確認ください。

※本表はあくまで参考値です。実際の返済額や残高は、お借入の返済計画書や返済明細書でご確認ください。

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699	0.798	154,832	364	56,358,848
					0
					0
					0
	50,041,699				56,358,848
合計					56,358,848

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-3,636,848
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-3,636,848
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	-2,236,848

支払利息合計 3,570,035
-8,382
148,687

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000
保証料戻し 0
実質諸費用 1,400,000

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699	0.522	148,678	364	54,118,792
					0
					0
					0
	50,041,699				54,118,792
合計					54,118,792

支払利息合計 3,570,035

-2,228

148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-1,396,792
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-1,396,792
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	3,208

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000

保証料戻し 0

実質諸費用 1,400,000

⑦変動金利 年0.85%

返済計画表

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

(ご案内期間 4年 7月 15日～ 4年 12月 15日)

作成日 令和 4年 4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
		住宅ローン(100%応援型)	2-11-27	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(%)	
30,000,000		0	37-11-15	0.85000		14.50000		0.85000	
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	
28,951,042		0	利息後取	6ヶ月		9104-120		普通007***4	
変更日	作成理由	利率変更予定日							
	利率変更	4-6-16							

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)	備考
1	4-7-15	62,186	20,418	82,604	28,764,617	
2	4-8-15	62,230	20,374	82,604	28,702,387	
3	4-9-15	62,274	20,330	82,604	28,640,113	
4	4-10-15	62,318	20,286	82,604	28,577,795	
5	4-11-15	62,362	20,242	82,604	28,515,433	
6	4-12-15	62,406	20,198	82,604	28,453,027	
	合計	373,776	121,848	495,624		

● 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。

比較表作成

ビフォー

①R4/12/15現在の借入残高は？

②金利年0.85%

③返済月額 82,604円

④期間計算(残期間)

R4/12/15～R37年11/15

32年11ヶ月＝395月

比較表作成

アフター

①借入金額 28,453,027円

②金利年0.35%

③返済月額 82,604円

④期間計算(残期間)

32年=384月

⑤諸費用 841,000円

新生銀行HP

諸費用 *1

保証料	おトクな諸費用 0 円
団体信用生命保険	おトクな諸費用 0 円
事務取扱手数料 *2	627,000 円
司法書士報酬 *3	80,000 円
抵当権設定登録免許税 *4	114,000 円
印紙税	20,000 円
諸費用合計	841,000 円

比較表

住宅ローン比較表

2022年12月15日 現在

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
0.85% 元利均等	28,453,027	0.850	82,604	395	32,628,580
					0
					0
					0
	28,453,027				32,628,580
合計					32,628,580

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	28,453,027	0.350	78,334	384	30,080,256	-2,548,324
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	28,453,027				30,080,256	-2,548,324
諸経費					841,000	841,000
合計					30,921,256	-1,707,324

支払利息合計 3,570,035

-4,270

78,282

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 841,000

保証料戻し 0

実質諸費用 841,000

防衛金利

住宅ローン比較表

2022年12月15日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
0.85% 元利均等	28,453,027	0.511	78,276	395	30,919,020
					0
					0
					0
	28,453,027				30,919,020
合計					30,919,020

支払利息合計 3,570,035

58

78,282

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	28,453,027	0.350	78,334	384	30,080,256	-838,764
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	28,453,027				30,080,256	-838,764
諸経費					841,000	841,000
合計					30,921,256	2,236

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 841,000

保証料戻し 0

実質諸費用 841,000

⑥変動金利 年0.8%

ご融資額		15,800,000
ご融資残高		15,800,000
内訳	毎月分ご融資残高	
	毎月分のご返済額	93,810
	特定月分ご融資残高	
	特定月分のご返済額	0
利率		0.80000 %
ご融資日	2019-06-27	
最終期限	2054-06-25	
お借入商品名	まるごと住宅ローンワイド(保証料分割払い)	
備考	「お払込額合計」欄の表示について 分割貸出実行予定月には、分割貸出実行予定額からお利息分を差引いた金額を表示しております。	

あなたさまのお借入金のご返済の明細は下記のとおりでございます。ただし、変動金利でのお借入の場合など、適用利率が変動することによってお利息額等が変更となる場合がありますのでご了承ください。
 ご返済及びお利息のお支払いはご指定の預金口座から自動的に引落しさせていただきます。なお、引落しに際してのご連絡は省略させていただきますので、本案内を大切に保管していただきますようお願いいたします。
 当行の役職員が、現金・通帳・契約書等をお預りする際には、必ず、当行所定の「受領証」をお渡ししております。
 ご不明な点がございましたら、お取引店までご連絡ください。

株式会社 伊予銀行
 大分県 支店
 097-552-1424

ご返済日	お払込額合計	お払込額合計の内訳		お払込後の残高	適用利率
		元 金	お 利 息		
2019.07.25	10,042		10,042	15,800,000	0.80000%
2019.08.26	-9,689,467		10,533	25,500,000	分割貸出実行予定月 0.80000%
2019.09.25	17,000		17,000	25,500,000	0.80000%
2019.10.25	17,000		17,000	25,500,000	0.80000%
2019.11.25	-8,483,000		17,000	34,000,000	分割貸出実行予定月 0.80000%
2019.12.25	93,810	71,144	22,666	33,928,856	0.80000%
2020.01.27	93,810	71,191	22,619	33,857,665	0.80000%
2020.02.25	93,810	71,239	22,571	33,786,426	0.80000%
2020.03.25	93,810	71,286	22,524	33,715,140	0.80000%
2020.04.27	93,810	71,334	22,476	33,643,806	0.80000%
2020.05.25	93,810	71,381	22,429	33,572,425	0.80000%
2020.06.25	93,810	71,429	22,381	33,500,996	0.80000%
本 頁 合 計	-17,471,755	-17,700,996	229,241		

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

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

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	¥34,000,000	*	→ ¥31,262,939
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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

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5年1月25日～令和36年6月25日		令和5年1月25日～令和36年6月25日		令和5年1月25日～令和36年6月25日	
0.8%		0.35%		0.541%	
返済総額	¥35,366,370	返済総額	¥33,017,660	返済総額	¥34,001,630
返済金額/月	¥93,810	返済金額/月	¥87,580	返済金額/月	¥90,190
返済回数	377回	返済回数	377回	返済回数	377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	¥1,005,403	諸経費	¥20,000
		事務手数料	¥687,784	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		団体生命保険料	¥0		
		登記費用	¥297,619		
		経過利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		借り保証料	¥0		
		返済総額＋諸経費	¥34,023,063	返済総額＋諸経費	¥34,021,630
		現在総額との差額	¥-1,343,307	現在総額との差額	¥-1,344,740

現在残高検算

金融電卓

- ①年賦償還 固定1
- ②借入残高 34,000,000円
- ③金利 年0.8%
- ④返済月数 415月
- ⑤初回支払年月 2019/12
- ⑥算出年月 2023/01
- ⑦返済額 93,810円(合致) 3回押す
- ⑧返済後残高 31,262,938円

⑨変動金利 年0.85%

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 12月 23日

お客様コード		取扱番号		指定預金口座	普通	約定期満日	26日
ご融資額	37000000円	利率	0.850%	ボーナス増額返済分		返済月	1月と 7月
ご融資日	R 3年 7月 19日	融資期間	420ヶ月	商品名	住宅ローン		
最終返済期限	R 38年 6月 26日	約定返済回数	420回	保証先名	大分保証サービス(株)		

回数	ご返済日	ご返済額	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済額内容		未払利息	ご融資残高	備考
			元金	お利息	元金	お利息			
1	31227	64346	47101	17245	0	0	0	36952899	
2	40126	195965	62285	21216	107017	5447	0	36783597	
3	40228	83501	62329	21172	0	0	0	36721268	
4	40328	83501	62373	21128	0	0	0	36658895	
5	40426	83501	62417	21084	0	0	0	36596478	
6	40526	83501	62462	21039	0	0	0	36534016	
7	40627	83501	62506	20995	0	0	0	36471510	
8	40726	200434	62550	20951	87639	29294	0	36321321	

当行から融資を受けておられるお客様へ

ローンのご融資に際し、その条件として新たに定期預金などのお預け入れをお願いすることはございません。また、このローンに関連して、ご預金を拘束することはございません。したがってお預けいただいている定期預金などは、満期日以降ご自由にお使いいただけます。

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

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	¥37,000,000 *	→	¥35,625,913
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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

自動計算シート

現在

令和5年1月26日 ～ 令和38年6月26日

0.85%

返済総額 ￥40,936,887

返済金額/月	¥102,087
返済回数	401回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和5年1月26日 ～ 令和38年6月26日

0.35%

返済総額 ￥37,754,952

返済金額/月	¥94,152
返済回数	401回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥1,141,528

事務手数料	¥783,770
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥337,758
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 ￥38,896,480

現在総額との差額 ￥-2,040,407

金利引き下げ後

令和5年1月26日 ～ 令和38年6月26日

0.529%

返済総額 ￥38,874,945

返済金額/月	¥96,945
返済回数	401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
-------	---------

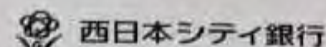
返済総額 + 諸経費 ￥38,894,945

現在総額との差額 ￥-2,041,942

⑩変動金利 年0.85%

証書貸付ご返済予定表 NCB建築名人V CLASS

日頃より西日本シティ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ご返済は、以下のように
なります。ご確認のうえ保管していただき、ご返済予定までにご入金
いただきますようお願い申し上げます。



お取引店 大分支店
電話番号 097-532-1231

お借入金額		当初お借入日		最終ご返済日		
125200000 円		2017年10月18日		2052年10月11日		
ご返済方法		お利息 支払い方法		お借入 利率		
元利均等		後払		0.85000%		
ご返済指定口座		金利の種類		ご返済日 (年月日)		
店番	科目	口座番号	選択型変動	ご返済金額 (円)		
090	普通	****709		内元金返済額		
今回の利率変更幅		固定金利特約終了日		内お利息額		
***** %		****年**月**日		ご返済後 お借入残高 (円)		
				2022 1 11	69387	
				* 2022 2 11	69387	
				2022 3 11	69387	
				2022 4 11	69387	
				2022 5 11	69387	
				* 2022 6 11	69387	

※加算ご返済月の場合は、ご返済金額のうち、加算返済分
を下段にカッコ表示しています。

※お借入金繰上ご返済手数料のお知らせ

ご利用中のお借入金を繰上返済（一部繰上返済を含む）
される場合は、弊社所定の事務取扱手数料をいただく場
合がございます。

くわしくは、店頭表示をご覧くださいるか窓口におたずね
くださいますようお願いいたします。

※次回のご返済予定表は、本ご返済予定表に記載の最後の
ご返済日経過後にご案内申し上げます。

※住宅ローン変動金利型商品のご返済額について

・基準金利の見直しにより利率に変更があった場合でも、
5年間はご返済金額を変更しません。

・5年毎のご返済金額の見直しにあたっては、利率が大幅
に上昇する場合でも「新ご返済額」は「旧ご返済額」の
1.25倍を上限とします。

※ご返済日が、銀行休業日（頭部に*印が付してあるもの）となる場合は、あらかじめご指定いただいております（休日前営業日または休日翌営業日）
に返済となります。春分の日・秋分の日等、正式に決定されていない休日につきましては、現行の予測に基づいて*印を付しておりますので、実際の
休日と異なる場合がございます。

自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2017/10/18 *

毎月の返済日 11日 *

借換実行日 2023/1/11 *

現在残高総額 ¥21,880,774

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月 *

7月 *

現在の支払い最終日 2052/10/11 *

現在の金利 0.85% *

借換後の支払い最終日 2052/10/11

借換後の金利 0.35%

保証料式／手数料式 手数料式

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	¥25,200,000 *	→	¥21,880,774
内賞与分	* *		¥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 → 2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 平成 → 西暦2018年

年 30 /

自動計算シート

現在 令和5年1月11日 ～ 令和34年10月11日 0.85%		借り換え後 令和5年1月11日 ～ 令和34年10月11日 0.35%		金利引き下げ後 令和5年1月11日 ～ 令和34年10月11日 0.553%	
返済総額 ¥24,771,159		返済総額 ¥23,042,565		返済総額 ¥23,734,788	
返済金額/月	¥69,387	返済金額/月	¥64,545	返済金額/月	¥66,484
返済回数	357回	返済回数	357回	返済回数	357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 ¥712,680		諸経費 ¥20,000	
		事務手数料	¥481,377	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		医療生命保険料	¥0		
		登記費用	¥211,303		
		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 ¥23,755,245		返済総額 + 諸経費 ¥23,754,788	
		現在総額との差額 ¥-1,015,914		現在総額との差額 ¥-1,016,371	

⑪変動金利 年0.9%

返済計画表

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

(ご案内期間 3年 1月 5日～ 3年 6月 5日)

作成日 令和 2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
		住宅ローン（100%応援型）	26-10-24	有	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(%)	
13,000,000		0	31-10-5	0.90000		14.50000		0.90000	
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	
11,051,799		0	利息後取	6ヶ月		9104-273		普通004***1	
変更日	作成理由		利率変更予定日 2-12-6						
	利率変更								

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)	備考
1	3-1-5	27,847	8,247	36,094	10,968,319	
2	3-2-5	27,868	8,226	36,094	10,940,451	
3	3-3-5	27,889	8,205	36,094	10,912,562	
4	3-4-5	27,910	8,184	36,094	10,884,652	
5	3-5-5	27,931	8,163	36,094	10,856,721	
6	3-6-5	27,952	8,142	36,094	10,828,769	
合計		167,397	49,167	216,564		

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

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	¥13,000,000 *	→	¥10,293,690
内賞与分	*		¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

自動計算シート

現在 令和5年1月1日～令和31年10月24日 0.9%		借り換え後 令和5年1月1日～令和31年10月24日 0.35%		金利引き下げ後 令和5年1月1日～令和31年10月24日 0.58%	
返済総額		返済総額		返済総額	
¥11,586,174		¥10,784,316		¥11,115,267	
返済金額/月	¥36,094	返済金額/月	¥33,596	返済金額/月	¥34,627
返済回数	321回	返済回数	321回	返済回数	321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		諸経費		諸経費	
¥351,162		¥351,162		¥20,000	
事務手数料	¥226,461	事務手数料	¥226,461	事務手数料	¥20,000
保証料	¥0	保証料	¥0		
契約印紙	¥20,000	契約印紙	¥20,000		
三信生命保険料	¥0	三信生命保険料	¥0		
登記費用	¥104,701	登記費用	¥104,701		
経過利息	¥0	経過利息	¥0		
一括返済手数料	¥0	一括返済手数料	¥0		
差引保証料	¥0	差引保証料	¥0		
返済総額+諸経費		返済総額+諸経費		返済総額+諸経費	
¥11,937,336		¥11,135,478		¥11,135,267	
現在総額との差額		現在総額との差額		現在総額との差額	
¥-450,696		¥-450,696		¥-450,907	

⑫変動金利 年0.9%

返濟計畫表

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

作成日 令和 3年 10月 15日

(二案内期間 4年 1月 5日～ 4年 6月 5日)

(ご案内期間 4年 1月 5日～ 4年 6月 5日)		作成日		作成場所		作成者	
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
		住宅ローン(100%応援型)	H29- 8- 7	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(%)		
28,000,000	6,300,000	29- 8- 5	0.90000	14.50000	0.90000		
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		
24,579,504	5,554,771	利息後取	6ヶ月	9104-645	普通003***9		
変更日	作成理由	利率変更予定日					
	利率変更	3-12- 6					

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)	備考
1	4- 1- 5	149,867	39,182	188,849	24,320,726	
	うち賞与	95,050	24,996	120,046	5,458,721	
2	4- 2- 5	54,658	14,145	68,803	24,266,068	
3	4- 3- 5	54,699	14,104	68,803	24,211,369	
4	4- 4- 5	54,740	14,063	68,803	24,156,629	
5	4- 5- 5	54,781	14,022	68,803	24,101,848	
6	4- 6- 5	54,822	13,981	68,803	24,047,026	
	合計	423,367	109,497	532,864		

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

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	¥28,000,000 *	→	¥23,340,247
内賞与分	¥6,300,000 *		¥5,193,000

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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート

現在 令和5年2月5日 ～ 令和29年8月5日 0.9%		借り換え後 令和5年2月5日 ～ 令和29年8月5日 0.35%		金利引き下げ後 令和5年2月5日 ～ 令和29年8月5日 0.598%	
返済総額 ¥26,013,714		返済総額 ¥24,357,564		返済総額 ¥25,095,672	
返済金額/月	¥68,803	返済金額/月	¥64,418	返済金額/月	¥66,372
返済回数	294回	返済回数	294回	返済回数	294回
ボーナス返済金額/回	¥120,534	ボーナス返済金額/回	¥112,889	ボーナス返済金額/回	¥116,298
返済回数	48回	返済回数	48回	返済回数	48回
諸経費 ¥758,215		諸経費 ¥758,215		諸経費 ¥20,000	
事務手数料	¥513,485	事務手数料	¥513,485	事務手数料	¥20,000
保証料	¥0	保証料	¥0		
契約印紙	¥20,000	契約印紙	¥20,000		
団信生命保険料	¥0	団信生命保険料	¥0		
登記費用	¥224,730	登記費用	¥224,730		
繰上利息	¥0	繰上利息	¥0		
一括返済手数料	¥0	一括返済手数料	¥0		
借り保証料	¥0	借り保証料	¥0		
返済総額＋諸経費 ¥25,115,779		返済総額＋諸経費 ¥25,115,779		返済総額＋諸経費 ¥25,115,672	
現在総額との差額 ¥-897,935		現在総額との差額 ¥-897,935		現在総額との差額 ¥-898,042	

⑬フラット35s 年0.91%→1.21%

償還予定表
 この度は弊社融資をご利用頂きまして誠にありがとうございます。
 ご利用頂きました融資のご返済は次のとおりでございます。

〒 170-6038
 東京都豊島区東池袋3-1-1
 サンシャイン60・38F
 株式会社クレディセゾン
 取扱担当 TEL: 0120-638-882
 FAX: 03-5992-8684

平成29年 5月30日

融資種別		融資証番号		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
融資金額		67,670,000 円		平成29年 5月26日		平成64年 5月13日	13日	5日	月 月	から から
期間				平成29年 5月26日から 平成39年 5月25日まで		平成39年 5月26日から 平成64年 5月13日まで				まで まで
金利区分1	融資金額	67,670,000	円	利率	0.910 %	1.210 %	%	%		%
	元金均等返済元金	毎月	188,197 円	毎月	195,094 円	毎月	円	毎月	円	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	円
	元金均等返済割賦元金	毎月	円	毎月	円	ボーナス	円	ボーナス	円	円
金利区分2	融資金額			利率	%	%	%	%		%
	元金均等返済元金	毎月	円	毎月	円	毎月	円	毎月	円	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	円
	元金均等返済割賦元金	毎月	円	毎月	円	ボーナス	円	ボーナス	円	円
返済方法		口座引落		ご返済口座		店番号	科目	普通	口座番号	

- メリット出ず＝良い条件
- この借入自体は、見直し不要！
- 自己資金の不足分の借入である、
- 23)フラット35plusを繰り上げ返済

⑭フラット35s 年0.94%→1.54%

MCJ 機構買取型ローンご契約の内容										
(契約内容)内容を明記したる書面										
契約番号				融資会社		東京都文京区後援 日本住宅		契約日		平成 27 年 9 月 24 日
借主名				返済方法		元金均等		利率		年 0.940%
連帯債務者				返済期間		平成 27 年 11 月から 平成 62 年 9 月まで(419 回)		返済日		毎月 7 日
借入金額		¥32,000,000		資金用途		住居の用に供する住宅の取得(建設又は購入)資金		返済日		毎月 20 日
内		毎月返済元金		円		¥26,500,000		返済回数		5か月毎増額返済
外		5か月毎増額返済元金		円		¥5,500,000		返済回数		1月と 7月
融資実行日		平成 27 年 9 月 24 日		返済期限		平成 62 年 9 月 20 日		返済方法		自動引落
返済方式		元金均等		利率		当初10年 年 0.940%		11年目以降 年 1.540%		実質年率 1.333%
返済金額の合計額		¥39,486,678 円								
受領した書面の内容		住宅ローンに関する書面の受取書の通り								
返済額の予定		年 1.5% (年 365 日の日割り計算) 詳細は別紙 MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 4 条の通り								
費用の負担 (税込)		¥490,752 円 (内訳: 特約手数料 ¥490,752 円)								
繰上返済		MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 2 条の通り								
期間の利益喪失に関する条項		MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 3 条の通り								
物的担保の内容		MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 1 条により独立行政法人住宅金融支援機構の指定する不動産に対し、同機構を抵当権者とする第 1 順位の抵当権を設定します								
信用情報機関への登録		MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 13 条及び第 15 条の通り								
当社が契約する 指定紛争解決機関の名称		日本貸金業協会 貸金業相談・紛争解決センター 紛争解決窓口 TEL: 03-5739-3861 (受付時間 9:00~17:30 土日祝日・12/29~1/4 を除く)								

旧団信のフラット35

- 2025年には、金利が年1.54%になる
- 団信も旧団信 残高に0.358% 年払い
- 残期間27年 リソな銀行等
団信付の全期間固定に借り換える

⑮変動金利 年0.95%

ローンご返済予定表

平素は、＜豊和銀行＞をご利用いただきましてありがとうございます。
ご融資金の返済予定は、下記のとおりとなっておりますのでお手元の控としてご利用ください。

2年12月 2日
九越信

ご融資に際し、その条件として新たに定期預金などの
け入れをお願いすることはございません。
また、このご融資に関連してご預金を拘束することはい
ません。したがって、お預けいただいている定期
などは、満期日以降ご自由にお使いいただけます。

ローン名 スーパー住宅ローン (全期間変動) 九越信

ご契約内容		ご返済手元日	ご返済金額	ご返済金額内訳		ご返済後残高	うち増額
西暦年	月	日	休	(円)	元金 (円)	年間利息額 (円)	(円)
2021	01	01	*	80696	68179	12517	15811648
2021	02	01		80696	68233	12463	15675236
2021	03	01		80696	68287	12409	15506949
2021	04	01		80696	68341	12355	15338608
2021	05	01	*	80696	68395	12301	15170213
2021	06	01		80696	68449	12247	15001764

融資先口座 取扱番号	[REDACTED]
種別	元金均等返済
ローンコード	440956
ご融資額	20000000
均等貸出額	20000000
加算貸出額	0
月日返済貸出額	0
予定返済日	1日
利率	0.950%
出年月日	2015年 9月 18日
終期日	2038年 9月 1日
金返済周期	1ヶ月
算返済月	23年
支払方法	[REDACTED]
返済口座	[REDACTED]
お支払方法	後払い
率変更日	年 月 日
年 利率	%
旧返済額	
新返済額	80696
旧返済額	
新返済額	
成 日	2020年 12月 1日
一括返済元金	

自動計算シート

日付の表示方法 入力シート内は西暦で表示されます

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

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	¥20,000,000 *	→	¥14,021,343
内賞与分	*		¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

自動計算シート

現在

令和5年2月1日 ～ 令和20年9月1日

0.95%

返済総額 ￥15,090,339

返済金額/月	¥80,697
返済回数	187回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和5年2月1日 ～ 令和20年9月1日

0.35%

返済総額 ￥14,409,098

返済金額/月	¥77,054
返済回数	187回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥467,465

事務手数料	¥308,469
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥138,996
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 ￥14,876,563

現在総額との差額 ￥-213,776

金利引き下げ後

令和5年2月1日 ～ 令和20年9月1日

0.746%

返済総額 ￥14,856,402

返済金額/月	¥79,446
返済回数	187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 ￥14,876,402

現在総額との差額 ￥-213,937

①6変動金利 年0.95%

(証書貸付)

作成基準日 3年 1月 22日

指定預金口座	普通	約定返済日	3年 1月 22日
ボーナス増額返済分	8900000円	返済月	22日 1月と 7月
商品名	住宅ローン		
保元氏名	大分県保証サービス(株)		

[illegible]

ローンのご融資に際し、その条件として新たに定期預金などのお預け入れをお願いすることはございません。また、このローンに関連して、ご預金を拘束することはございません。したがって、お預けいたっている定期預金などは、満期日以降ご自由にお使いいただけます。

0000207

自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2014/2/24 *

毎月の返済日 22日 *

借換実行日 2023/1/22 *

現在残高総額 ¥18,750,213

内賞与分 ¥6,879,252

ボーナス返済月 1月 *

7月 *

現在の支払い最終日 2049/2/22 *

現在の金利 0.95% *

借換後の支払い最終日 2049/2/22

借換後の金利 0.35%

保証料式/手数料式 手数料式

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	¥24,200,000 *	→	¥18,750,213
内賞与分	¥8,900,000 *		¥6,879,252

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 → 2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 平成 → 西暦2018年

年 30 ↗

自動計算シート

現在 令和5年1月22日 ~ 令和31年2月22日 0.95%		借り換え後 令和5年1月22日 ~ 令和31年2月22日 0.35%		金利引き下げ後 令和5年1月22日 ~ 令和31年2月22日 0.582%	
返済総額	¥21,187,022	返済総額	¥19,625,645	返済総額	¥20,220,423
返済金額/月	¥42,834	返済金額/月	¥39,689	返済金額/月	¥40,887
返済回数	313回	返済回数	313回	返済回数	313回
ボーナス返済金額/回	¥149,615	ボーナス返済金額/回	¥138,519	ボーナス返済金額/回	¥142,746
返済回数	52回	返済回数	52回	返済回数	52回
		諸経費	¥615,005	諸経費	¥20,000
		事務手数料	¥412,504	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	¥182,501		
		遅延利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		乗り保証料	¥0		
		返済総額+諸経費	¥20,240,650	返済総額+諸経費	¥20,240,423
		現在総額との差額	¥-946,372	現在総額との差額	¥-946,599

⑪変動金利 年0.975%

償還予定明細表 (記号貸付)

毎度お引立て欄よ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と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 4年 2月 28日

お客様コード	2850000000	取扱番号	0.975%
ご融資額	285000000円	利率	0.975%
ご返済日	H 22年 8月 12日	融資期間	420ヶ月
最終返済期限	R 27年 7月 26日	約定返済回数	420回

指定預金口座	普通	約定返済日	26日
ボーナス増額返済分	70000000円	返済月	2月と 8月
商品名	住宅ローン		
保証先名	大分保証サービス(株)		

回数	ご返済日	ご返済額	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済額内容		未払利息	ご融資残高	備考
			元金	お利息	元金	お利息			
1	40328	61746	49147	12599	0	0	0	20396309	
2	40426	61746	49187	12559	0	0	0	20347122	
3	40526	61746	49227	12519	0	0	0	20297895	
4	40627	61746	49267	12479	0	0	0	20248628	
5	40726	61746	49307	12439	0	0	0	20199321	
6	40826	181853	49347	12399	96032	24075	0	20053942	

当行から融資を受けておられるお客様へ
 ローンのご融資に際し、その条件として新たに定期預金などのお預け入れをお願いすることはございません。また、このローンに関連して、ご預金を拘束することはございません。したがってお預けいただいている定期預金などは、満期日以降ご自由にお使いいただけます。

0000268

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

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	¥28,500,000 *	→	¥19,395,823
内賞与分	¥7,000,000 *		¥4,670,059

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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

自動計算シート

現在

令和5年1月22日 ～ 令和27年7月26日

0.975%

返済総額 ￥21,605,880

返済金額/月	¥60,762
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥118,185
返済回数	44回

借り換え後

令和5年1月22日 ～ 令和27年7月26日

0.35%

返済総額 ￥20,171,446

返済金額/月	¥56,723
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥110,369
返済回数	44回

諸経費 ￥664,356

事務手数料	¥426,708
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥188,441
経過利息	¥29,207
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ￥20,835,802

現在総額との差額 ￥-770,078

金利引き下げ後

令和5年1月22日 ～ 令和27年7月26日

0.634%

返済総額 ￥20,815,396

返済金額/月	¥58,536
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥113,879
返済回数	44回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ￥20,835,396

現在総額との差額 ￥-770,484

⑱変動金利 年1.125%

契約にもとづく見直しの結果、ご返済明細は次のとおりとなりましたのでお知らせ申し上げます。
お、このご返済明細は金利変更日までの約定返済に滞りがないものとして作成しております。
変更後の利率を適用するご返済は、金利変更日の翌月からとなりますのでご了承ください。)

口座番号	取扱番号	ご返済預金口座	店番号	科目	口座番号	
			014	普通		
ご融資日	最終期日	ご返済回数	ご融資額	うち増額分	ご融資額	
26年12月18日	21年12月1日	300回	15,300,000円		円	
変更明細	現在の利率	現在の毎月ご返済額	現在の増額月ご返済額(うち増額分)			
	年 1.125 %	円 58,450	円			
金利変更日	変更後の利率	変更後の毎月ご返済額	変更後の増額月ご返済額(うち増額分)			
年 月 日 4 12 1	年 1.125 %	円 58,450	円			
ご返済期日 (年月日)	回数	ご返済内訳			ご返済金額	ご融資残高 (うち増額分残高)
	回	ご返済元金 円	お支払利息 円	未払利息 円	円	円
5 1 4	97	48280	10170		58450	10848484
5 2 1	98	48325	10125		58450	10800204
5 3 1	99	48371	10079		58450	10751879
5 4 3	100	48416	10034		58450	10703508
5 5 1	101	48461	9989		58450	10655092
5 6 1	102	48507	9943		58450	10606631
						10558124

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

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	¥15,300,000 *	→	¥10,766,677
内賞与分	*		¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート

現在		借り換え後		金利引き下げ後	
令和5年2月1日 ～ 令和21年12月1日		令和5年2月1日 ～ 令和21年12月1日		令和5年2月1日 ～ 令和21年12月1日	
1.125%		0.35%		0.718%	
返済総額	¥11,806,900	返済総額	¥11,073,236	返済総額	¥11,417,848
返済金額/月	¥58,450	返済金額/月	¥54,818	返済金額/月	¥56,524
返済回数	202回	返済回数	202回	返済回数	202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	¥365,458	諸経費	¥20,000
		事務手数料	¥236,541	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		団体生命保険料	¥0		
		登記費用	¥108,917		
		経過利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		乗り保証料	¥0		
		返済総額 + 諸経費 ¥11,438,694		返済総額 + 諸経費 ¥11,437,848	
		現在総額との差額 ¥-368,206		現在総額との差額 ¥-369,052	

①9変動金利 年1.15%

ご返済予定表

TEL 905-834-0097・536-2211

日銀よりゆうちょ銀行へお振替いただきます。誠にありがとうございます。

※なお、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。
下記期間中のご返済は以下のとおりとなりますので、ご案内申し上げます。

期 間	2022年 8月 1日		
お客様番号	[REDACTED]	契約番号	[REDACTED]
ご融資の種別	住宅ローン		
お借入金額	35800000円	ご返済計	31回
うち前月分	21300000円	加算ご返済分	7月
うち加算分	14300000円		12月
ご返済期間	2019年 9月 19日 2054年 9月 30日		
ご返済指定口座	[REDACTED]		

2022年 8月～2023年 1月		
貸付利率	お借入利率	元金の利息合計額
*****	1.15000%	*****
お借入総額	うち前月分	うち加算金
33336787円	20062961円	13273826円

(お借入利率) の説明
お借入利率は、ご返済予定総額を元金の約定返済日におけるご返済額の残高で表示いたします。

返済予定日 年 月 日	支払元金計		支払元金の内訳		お借入費率	支払利息残高
	支払元金計	支払元金内	支払利息内	うち未払利息内		
2022 831	62205	42979	19226	0	33293808	0
2022 930	62205	43020	19185	0	33250788	0
2022 1031	62205	43061	19144	0	33207727	0
2022 1130	62205	43102	19103	0	33164625	0
2023 1 4	310572	227908	82664	0	32936717	0
2023 131	62205	43185	19020	0	32893532	0

(お借入利率) の説明
利率の変更により、毎月3万円は返済分の二割程度に引き上げられ、元金と合わせて返済される場合があります。この場合は「返済額」(お借入利率) が変わります。

B3AEBAF02K0067943

自動計算シート

日付の表示方法	入力シート内は西暦で表示されます	和暦
ローン開始日	2019/9/19	*
毎月の返済日	31日	*
借換実行日	2023/1/31	*
現在残高総額	¥32,893,532	
内賞与分	¥13,132,627	
ボーナス返済月	2月	*
	8月	*
現在の支払い最終日	2054/9/30	*
現在の金利	1.15%	*
借換後の支払い最終日	2054/9/30	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
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	¥35,800,000	*	¥33,194,426
内賞与分	¥14,300,000	*	¥13,351,582

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 → 2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 平成 → 西暦2018年

年 30 /

自動計算シート

現在 令和5年1月31日～令和36年9月30日 1.15%		借り換え後 令和5年1月31日～令和36年9月30日 0.35%		金利引き下げ後 令和5年1月31日～令和36年9月30日 0.54%	
返済総額	¥39,224,922	返済総額	¥34,745,478	返済総額	¥35,778,167
返済金額/月	¥62,204	返済金額/月	¥55,082	返済金額/月	¥56,723
返済回数	379回	返済回数	379回	返済回数	379回
ボーナス返済金額/回	¥252,413	ボーナス返済金額/回	¥223,700	ボーナス返済金額/回	¥230,325
返済回数	62回	返済回数	62回	返済回数	62回
		諸経費	¥1,056,277	諸経費	¥20,000
		事務手数料	¥723,657	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		信用生命保険料	¥0		
		登記費用	¥312,620		
		繰上利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		戻り保証料	¥0		
		返済総額＋諸経費	¥35,801,755	返済総額＋諸経費	¥35,798,167
		現在総額との差額	¥-3,423,167	現在総額との差額	¥-3,426,755

②②変動金利 年1.175%

ちばぎん

ちばぎんローン返済予定照会

2023/01/12 1.175%

一覧画面へ戻る

返済期日	回数	返済元金	お支払
2023/02/13	83	¥31,482	
2023/03/13	84	¥31,513	
2023/04/12	85	¥31,544	
2023/05/12	86	¥31,575	
2023/06/12	87	¥31,606	
2023/07/12	88	¥96,342	
うち増額分		¥64,705	

ちばぎん

ちばぎんローン返済予定照会

2023/03/13	84	¥11,295	¥42,808	¥15,425,902
2023/04/12	85	¥11,264	¥42,808	¥15,394,358
2023/05/12	86	¥11,233	¥42,808	¥15,362,783
2023/06/12	87	¥11,202	¥42,808	¥15,331,177
2023/07/12	88	¥34,211	¥130,553	¥15,234,835
うち増額分		¥23,040	¥87,745	¥3,857,133

②②変動金利 年1.175%

ちばぎん

ちばぎんローン返済予定照会

ご融資日	2014/03/28
最終期日	2049/03/12
ご融資残高	¥15,488,897
うち増額分 残高	¥3,921,838
取扱店	稲毛支店

利率

現在

1.175%

金利変更日

1.175%

2023/01/12

[一覧画面へ戻る](#)

ご返済期日	回数	ご返済元金	お支払
2023/02/13	83	¥31,482	

比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
ちばぎん 元利均等	15,488,897	1.175	57,167	315	18,007,605
					0
					0
					0
	15,488,897				18,007,605
合計					18,007,605

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	15,488,897	0.350	51,471	315	16,213,365	-1,794,240
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	15,488,897				16,213,365	-1,794,240
諸経費					503,000	503,000
合計					16,716,365	-1,291,240

支払利息合計 3,570,035

-5,696

53,068

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 503,000

保証料戻し 0

実質諸費用 503,000

防衛金利

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
ちばぎん 元利均等	15,488,897	0.586	53,061	315	16,714,215
					0
					0
					0
	15,488,897				16,714,215
合計					16,714,215

支払利息合計 3,570,035

-1,590

53,068

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	15,488,897	0.350	51,471	315	16,213,365	-500,850
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	15,488,897				16,213,365	-500,850
諸経費					503,000	503,000
合計					16,716,365	2,150

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 503,000

保証料戻し 0

実質諸費用 503,000

21.) 年1.2%

平成26年8月11日

大分県農業協同組合
明治支店
☎(097) 520-0221
担当: 杉山

様

平素より当組合事業につきまして、格別のご高配を賜りまことにありがとうございます。
住宅ローンの新金利変更後の「返済計画表」をお送り致しますので、ご査収下さい。
尚、新金利適用後初めて到来するボーナス分ご返済日における利息額は旧金利と混同しております。詳細につきましては、下記表をご確認下さいますようお願い申し上げます。
ご不明な点がございましたら、担当者(杉山)までご連絡下さい。

残 高	毎月分	18,884,252 円	※平成26年8月6日ご返済後残高
	ボーナス分	8,986,261 円	※平成26年7月6日ご返済後残高
	合計	27,870,513 円	

金利変更後、初めて到来するボーナス返済分(平成27年1月6日)「お利息計算」について

平成27年1月6日お支払元金①	144,524 円	※「返済計画表」ご参照下さい	
平成27年1月6日お支払利息②	59,908 円	※「返済計画表」ご参照下さい	
(内訳)	年2.00%		
	(7月7日～8月6日・31日間)	14,706 円	※8,986,261円 × 2.0% × 31日間 ÷ 365日
	年1.20%	45,202 円	※8,986,261円 × 1.20% × 153日間 ÷ 365日
	(8月7日～平成27年1月6日・153日間)		
平成27年1月6日お支払元金合計(①+②)	204,432 円	※「返済計画表」ご参照下さい	

21.) 10年固定 年1.2%

ごみおいた
朝陽支店
870-0134
K外債大分市大分県庁内
電話 097-020-0231

返済計画表の送付について
毎度当店をご利用いただきありがとうございます。
下記の償還日における返済内容は本状のとおりとなっておりますので、
ご案内申し上げます。なお、返済額計と保証料の合計額をお支払ください。

返済計画表

(ご案内期間) 26年 9月 6日 ~ (6年) 8月 6日

作成日 平成 26年 8月 8日

お客様番号	融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務連帯保証	利率補給	留保金
		1. あんしん計画 (提)	19-9-21	有	有			
融資金額		うち賞与融資金額	融資期限	約定利率	融資金利率	変更予定利率		
34,000,000		11,000,000	53-4-6	1.20000	14.50000			
融資残高		うち賞与融資残高	利息返済	利息後取	振替店コード	振替口座番号		
27,870,513		8,986,261			9104-282	普通		
金費日	作成理由	利率変更適用日					特約期限	
	利率変更	26-8-7					36-8-8	

回数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済後残高	保証料
1	26-9-6	50103	18884	68987	27820410	0
2	26-10-6	50153	18834	68987	27770257	0
3	26-11-6	50204	18783	68987	27720053	0
4	26-12-6	50254	18733	68987	27669799	0
5	27-1-6	104828	78591	273419	27474971	0
	うち賞与	144524	59908	204432	8841737	0
6	27-2-6	50354	18633	68987	27424617	0
7	27-3-6	50405	18582	68987	27374212	0
8	27-4-6	50455	18532	68987	27323757	0
9	27-5-6	50505	18482	68987	27273292	0
10	27-6-6	50556	18431	68987	27222696	0
11	27-7-6	195998	71430	267428	27026698	0
	うち賞与	145391	53050	198441	8696346	0
12	27-8-6	50657	18330	68987	26976041	0
13	27-9-6	50708	18279	68987	26925333	0
14	27-10-6	50759	18228	68987	26874574	0
15	27-11-6	50809	18178	68987	26823765	0
16	27-12-6	50860	18127	68987	26772905	0
17	28-1-6	197174	70254	267428	26575731	0
	うち賞与	145263	52178	198441	8550083	0
00000		4420152100100				
238-04088		9104-282-000006	260808			

10年固定

当初の適用金利＝1.2%

11年目からの優遇金利

基準金利年2.475% — 優遇金利

＝適用金利！

金利が2段階あるため、防衛金利は、計算不可

10年固定（例）

住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
はましん 元利均等	17,587,117	1.500	61,236	56	3,429,216
		1.475	61,057	300	18,317,100
					0
	17,587,117				21,746,316
合計					21,746,316

支払利息合計 3,570,035

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 0.740% 29年	17,587,117	0.740	56,169	120	6,740,280	3,311,064
		0.770	56,326	228	12,842,328	-5,474,772
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	17,587,117				19,582,608	-2,163,708
諸経費					550,028	550,028
合計					20,132,636	-1,613,680

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 550,028
保証料戻し 0
実質諸費用 550,028

10年固定

- 平成36年＝2024年 変動金利へ
- その後の優遇金利は何%？
- 今のうちに、金利の低い変動金利へ！
- 来年、変動金利になる金利で1.2%は高め

22.) 10年固定 年1.2%

おみおいた
城東支店
870-0915
大分県大分市高松東2丁目5-3

電話 097-559-3511

返済計画表の送付について
毎度当店をご利用いただきありがとうございます。
下記の償還日における返済内容は本状のとおりとなっておりますので、
ご案内申し上げます。

返済計画表

1 ページ

（ご奉内期間 26年 11月 5日～ 36年 11月 5日） 作成日 平成 26年 10月 24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	利息補給	留保金
		住宅ローン (1.0.0%)	26-10-24	有	有	有	有	有	有
		うち実与融資金額	ご融資期限	約定利率		換算金利率		変更予定利率	
		10,000,000	61-10-5	1.20000		14.50000			
		ご融資残高	利息返済	利率見直		換算店舗		振替口座	
		10,000,000	利息後取			9104-273		普通	
変更日	作成理由							特約期限	
	新規実行							26-11-5	

回数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済後残高	備 考
1	26-11-5	19,170	4,273	23,443	9,880,830	
2	26-12-5	19,190	9,880	29,170	9,861,640	
3	27-1-5	19,209	9,861	29,170	9,842,431	
4	27-2-5	19,228	9,842	29,170	9,823,203	
5	27-3-5	19,247	9,823	29,170	9,803,956	
6	27-4-5	19,267	9,803	29,170	9,884,689	
7	27-5-5	19,286	9,884	29,170	9,865,403	
8	27-6-5	19,305	9,865	29,170	9,846,098	
9	27-7-5	19,324	9,846	29,170	9,826,774	
10	27-8-5	19,344	9,826	29,170	9,807,430	
11	27-9-5	19,363	9,807	29,170	9,788,067	
12	27-10-5	19,382	9,788	29,170	9,768,685	
13	27-11-5	19,402	9,768	29,170	9,749,283	
14	27-12-5	19,421	9,749	29,170	9,729,862	
15	28-1-5	19,441	9,729	29,170	9,710,421	
16	28-2-5	19,460	9,710	29,170	9,690,961	
17	28-3-5	19,480	9,690	29,170	9,671,481	
18	28-4-5	19,499	9,671	29,170	9,651,982	
19	28-5-5	19,519	9,651	29,170	9,632,463	
20	28-6-5	19,538	9,632	29,170	9,612,925	

00000 4420104400300 261024
238-04055 9104-273-000002 261024

10年固定

当初の適用金利＝1.2%

11年目からの優遇金利

基準金利年2.475% — 優遇金利

＝適用金利！

残高が少ないので、メリット出ない？

10年固定

- 平成36年＝2024年 変動金利へ
- その後の優遇金利は何%？
- 今のうちに、金利の低い変動金利へ！
- 来年、変動金利になる金利で1.2%は高め

23.) フラット 3 5 PLUS 年2.197%

平成29年 5月26日

1頁

〒170-6038

東京都豊島区東池袋三丁目1番1号

サンシャイン60・38F

株式会社クレディセゾン

住宅ローンデスク

登録番号 関東財務局長(12)第 00085 号

電話番号 0120-638-882

フラット35PLUS償還予定表

この度は、フラット35PLUSをご利用いただき、誠にありがとうございます。
お客様の返済予定表は下記のとおりでございますので、本書を大切に保管してください。
なお、ご返済はお客様の指定した金融機関口座より引落させていただきますので、
返済日の前日までにご返済口座にご準備ください。

契約番号					
契約者	連帯債務者： 様				
返済方式	元利均等返済	借入利率	2.050%	実質年率	2.197%
借入日	平成29年 5月26日	借入金額	7,520,000 円	返済回数	419 回
第1回返済日	平成29年 7月 4日	最終返済日	平成64年 5月 4日	ご返済方法	引落
ご返済口座	横浜銀行 普通	名義人名			

単位：円

回数	返済予定日	ご返済額合計	月返済額	借入残高	月返済残高	手数料等
1	平成29年 7月 4日	29,368	29,368	7,520,000	7,507,701	0
2	平成29年 8月 4日	25,145	25,145	7,494,855	7,495,381	0
3	平成29年 9月 4日	25,145	25,145	7,469,710	7,483,040	0

⑬フラット35の自己資金1割相当分

金利は高いが、単独では、借り換え不可

第4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(写メ)させて頂く。1人7枚になるまで

確認事項

- ①保証料を払ったか？
- ②団信は、一般か、疾病特約付きか？
- ③10年固定の場合は、11年目以降の優遇金利

FBグループに投稿してください！

期日1月20日(金)

第4回の課題②

回収した

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細表**

でローン比較表を作成する。

**10年固定の方は、11年目以降の
優遇金利の確認をしてください！**

FBグループへ投稿(班長さん) 期日1月20日(金)

ふりかえり

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、**／ルマ**があります！

住宅ローンの話をするなら、**／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**／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！

【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とびあ浜松	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% (キャンペン付)	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 (長期優良) ～5年～0.5% 5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 ・実効金利に上昇上限 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

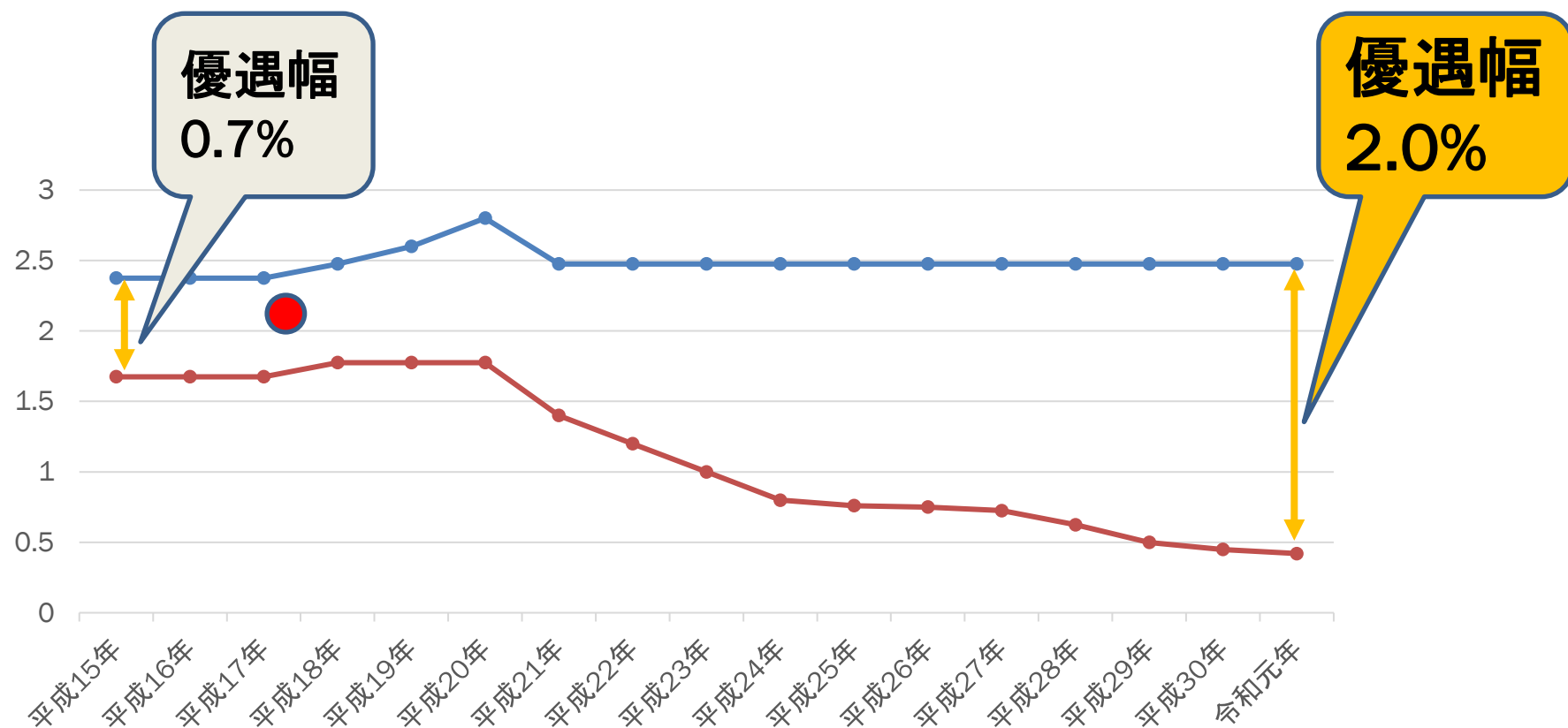
① 変動金利

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るルールなのか？

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



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

③全期間固定 (フラット35)

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%

⑭フラット35s 年0.94%→1.54%

MCJ 機構買取型ローンご契約の内容										
(契約内容)内容を明記したる書面										
契約番号				融資会社		東京都文京区後援 日本住宅ロ		契約日		平成 27 年 9 月 24 日
借主名		住 所		借主名		住 所		引落日		毎月 7 日
連帯借主名		住 所		連帯借主名		住 所		返済日		毎月 20 日
借入金額		¥32,000,000		資金使途		1) 借主等が自ら居住するための住宅(主としてその居住の用に供する住宅)の取得(建設又は購入)資金		返済期間及び回数		平成 27 年 11 月から 平成 62 年 9 月まで(419 回) 6か月毎増額返済 1 月と 7 月
内 毎月返済元金		¥26,500,000		返済期間及び回数		平成 27 年 11 月から 平成 62 年 9 月まで(419 回) 6か月毎増額返済 1 月と 7 月		引落日		毎月 7 日
外 5か月毎増額返済元金		¥5,500,000		返済期間及び回数		平成 27 年 11 月から 平成 62 年 9 月まで(419 回) 6か月毎増額返済 1 月と 7 月		返済日		毎月 20 日
融資実行日		平成 27 年 9 月 24 日		返済期限		平成 62 年 9 月 20 日		返済方法		自動引落
返済方式		元金均等		利率		当初10年 年 0.940%		11年目以降 年 1.540%		実質年率 年 % 1.333
返済金額の合計額		¥39,486,678 円		受領した書面の内容		住宅ローンに関する書面の受取書の通り		返済額の予定		年 1.5% (年 365 日の日割り計算) 詳細は別紙 MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 4 条の通り
費用の負担 (税込)		¥490,752 円 (内訳: 特約手数料 ¥490,752 円)		経上返済		MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 2 条の通り		期間の利益喪失に関する条項		MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 3 条の通り
物的担保の内容		MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 1 条により独立行政法人住宅金融支援機構の指定する不動産に対し、同機構を抵当権者とする第 1 順位の抵当権を設定します		信用情報機関への登録		MCJ 機構提携ローン金銭消費貸借契約規定第 13 条及び第 15 条の通り		当社が契約する 指定紛争解決機関の名称		日本貸金業協会 貸金業相談・紛争解決センター 紛争解決窓口 TEL: 03-5739-3861 (受付時間 9:00~17:30 土日祝日・12/29~1/4 を除く)

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乘せがある。
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

何が違うのか？

- ①融資手数料型
- ②保証料一括前払い型
- ③保証料金利上乘せ型

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保証料金利上乘せ型

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

金利上乘せ(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

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%

電卓練習問題

- 年収700万円
- 55歳 会社員 (20年以上勤務)
- 他借り入れなし

- みずほ銀行
- 変動金利 年0.375%

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%

- ①5,000万円 借り入れ可能か？
- ②いくらまで、借り入れが可能か？

電卓練習問題

- 年収900万円
- 47歳 会社員 (20年以上勤務)
- 他借り入れなし
- イオン銀行
- 変動金利 年0.47%

銀行名	審査金利	返済比率
イオン銀行	4.0%	45%

③いくらまで、借り入れが可能か？

電卓計算問題

- 返済月額 82,670円
- 金利年0.475%
- 残期間 27年5ヵ月
- 現在借入残高は？

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やったか？	繰り上げ返済を途中でやったか？	繰り上げ返済を途中でやったか？
過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？
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？	返済に遅れは無い？	返済に遅れは無い？
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て一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？
疾病団体加入か？ 金利上昇せか？	疾病団体加入か？ 金利上昇せか？	疾病団体加入か？ 金利上昇せか？
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。		団体は別払い？ (旧団体2017年9月以前申込)
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。		団体は機関団体か？ 民間か？
クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。		どこの代理店で借りたか？ (優良住宅ローン等)
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。		

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

ピストルとナイフ作戦！

住宅ローン(見直し)セミナー

誰も教えてくれなかった裏技公開！



一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

住宅ローンの見直し(借い換え)

どんなイメージをお持ちでしょうか？

面倒くさいんじゃないの…

審査とかもあるんじゃない？

時間もかかりそうだし…

お金(諸費用)もかかるんじゃない？

ですよ！

実は簡単な方法が

あるんです！

住宅ローンの基本中の基本！

まずは、

『金利の重さ』

を知ってください！

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借った場合の金利は？

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

3,000万円 金利1.8% 35年 = 総返済額は？



労金 固定35 2023年1月現在

静岡ろうきん

2023年1月1日現在

商品	固定 15	固定 20	固定 25	固定 30	固定 35
最長返済年数	15年	20年	25年	30年	35年
金利(年利)	1.60%	1.65%	1.70%	1.75%	1.80%

金利の重さ

3,000万円 金利2.0%35年 = 総返済額は？

約4,174万円・・・①

金利の重さ

3,000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？



金利が1%上がったら

金利の重さ

3,000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？

約4,850万円・・・②

金利の重さ

①3000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**4,174万円**

②3000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**4,850万円**

金利**1.0%**の違いで 約676万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約**67.6万円**の違い

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

現在、借っている住宅ローン金利

0.1%でも

下げたくないですか？

ところで

現在の金利水準は？

高い？

標準？

低い？

現在の定期預金金利(1年)は？

静岡銀行スーパー定期(1年) 0.002%

現在の金利水準は？

私は、

異常に低い！！超低金利！

だと思っています！

なぜそう思うのか？

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

この年は私が銀行に入った年です。

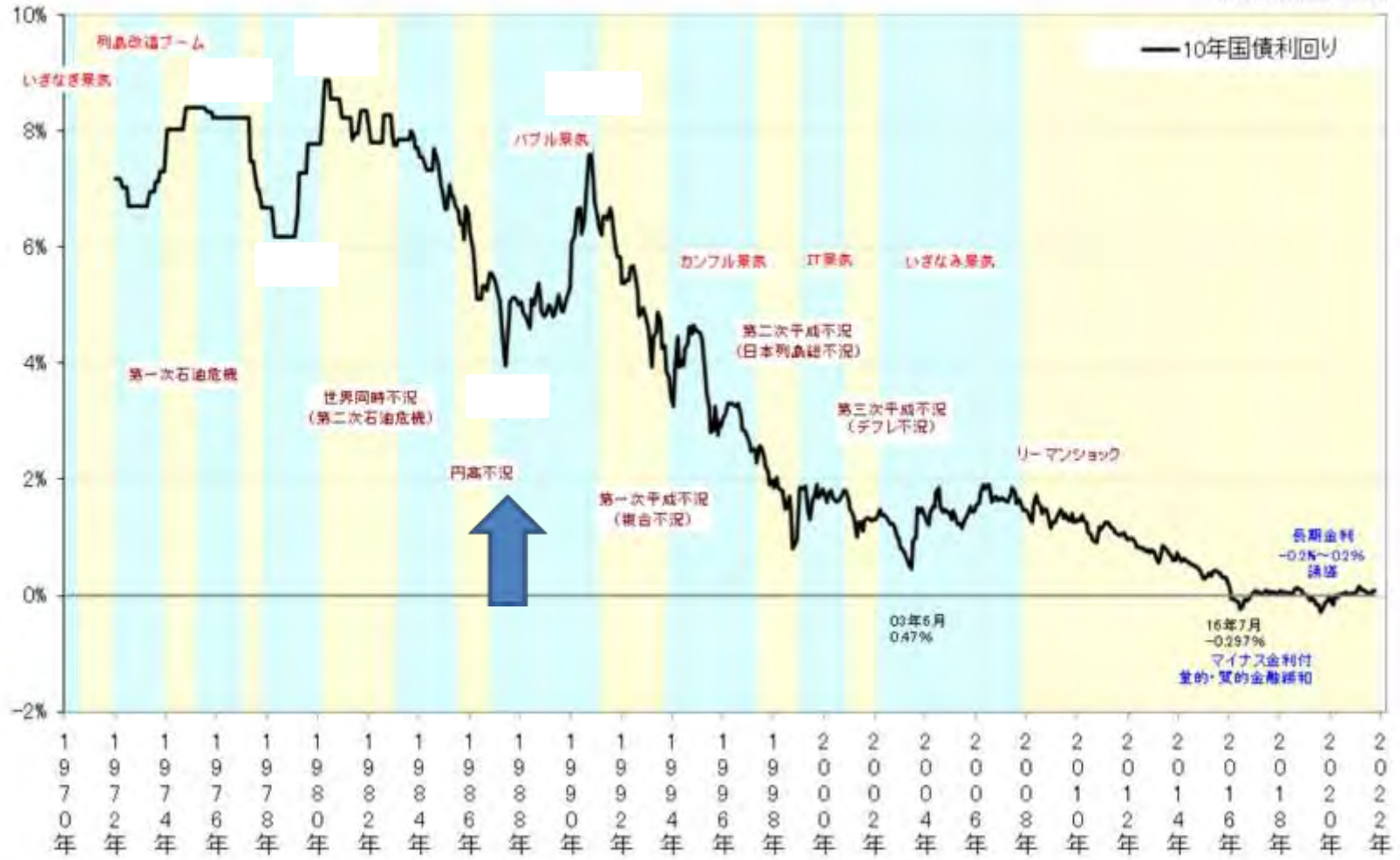
昭和の時代の銀行は金利競争のない世界で、
預金集めが重要な仕事でした。

入行時、先輩に

『悪いときに銀行に入ってきたね！』と言われました。

長期金利の推移

財務省公表資料より作成



過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？
3.36%

このころは景気が悪く、景気の谷と言われていました。
先輩は、景気が悪く金利が低かったので預金が集め難
い為『悪い時に銀行入ったね・・・』と言ったのです。

過去の金利水準

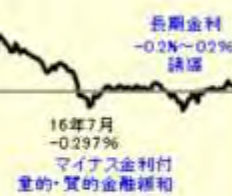
**②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？**

**この年、沼津(グルメ街道)のお客様に1億円の
大口定期預金(入札)をしてもらいました。**

沼津ぐるめ街道



—10年国債利回り



過去の金利水準

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

働かなくても生活出来るかも？

100,000,000円の**8%**は

800万円です(税引き**640万円**)

毎月使えるお金が約53万円

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

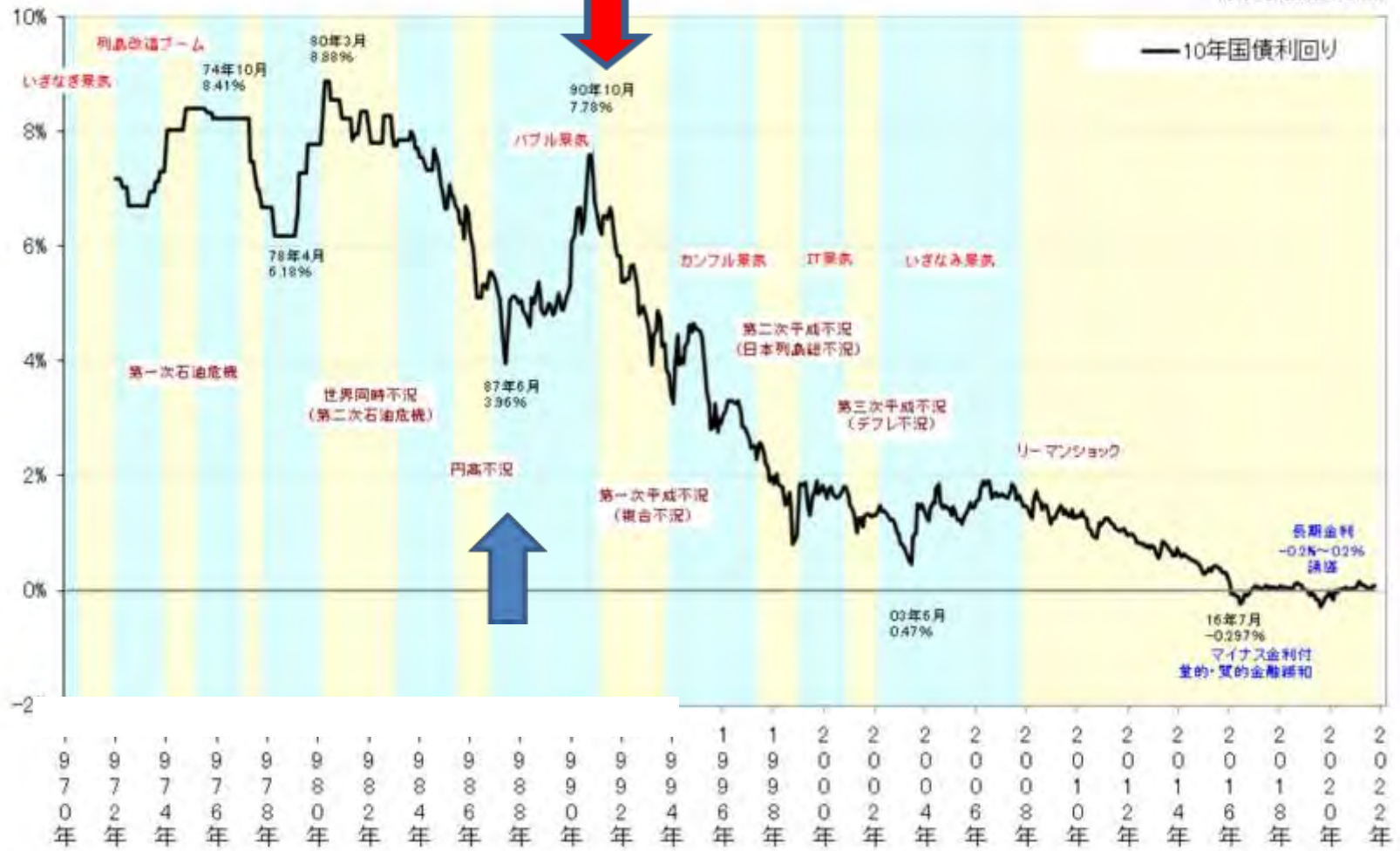
3.36%

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

長期金利の推移

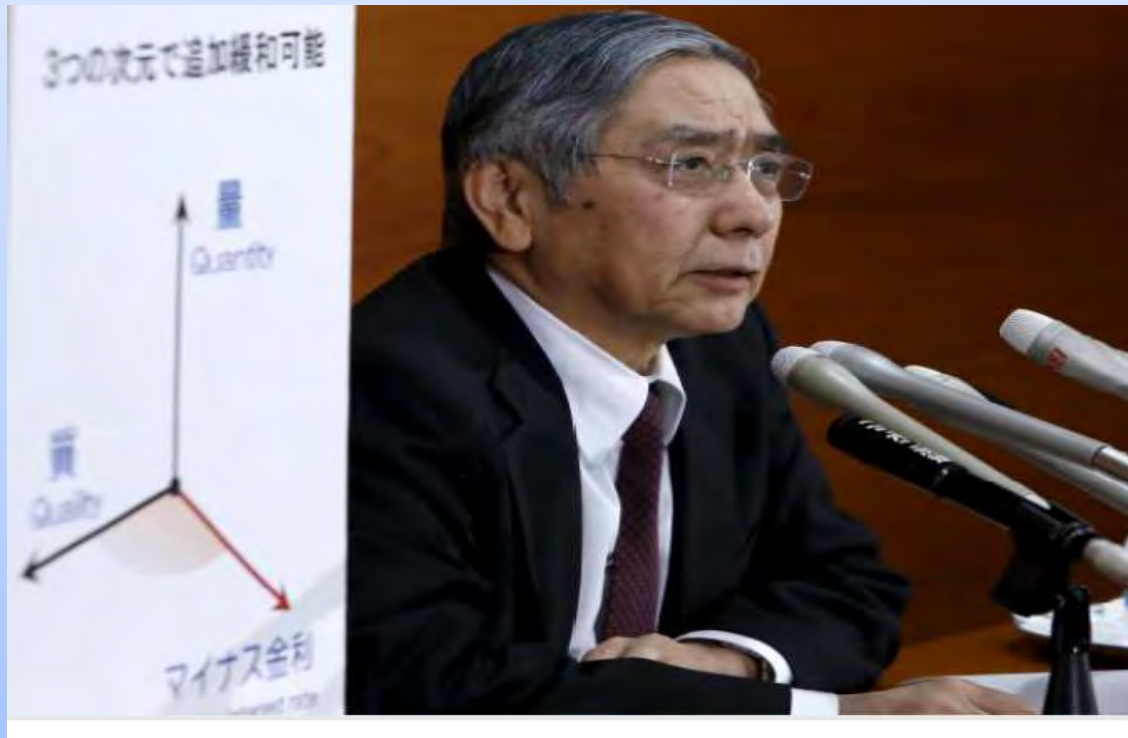
財務省公表資料より作成



日銀の金融政策

2016年1月29日の金融政策決定会合で、

日銀は「**マイナス金利**」導入を決定。



2000年以降の長期金利の推移

長期金利の推移（2000年1月～）



住宅ローンはメンテナンスが必要です！

金利状況の変化！金融環境の変化！

常に情報を仕入れ、行動する！

**住宅ローンは借いた後のメンテナンスが、
非常に 重要です！**

何 故？

定価(基準金利)は変わっていないのに
実売価格(実勢金利)は下がっています！

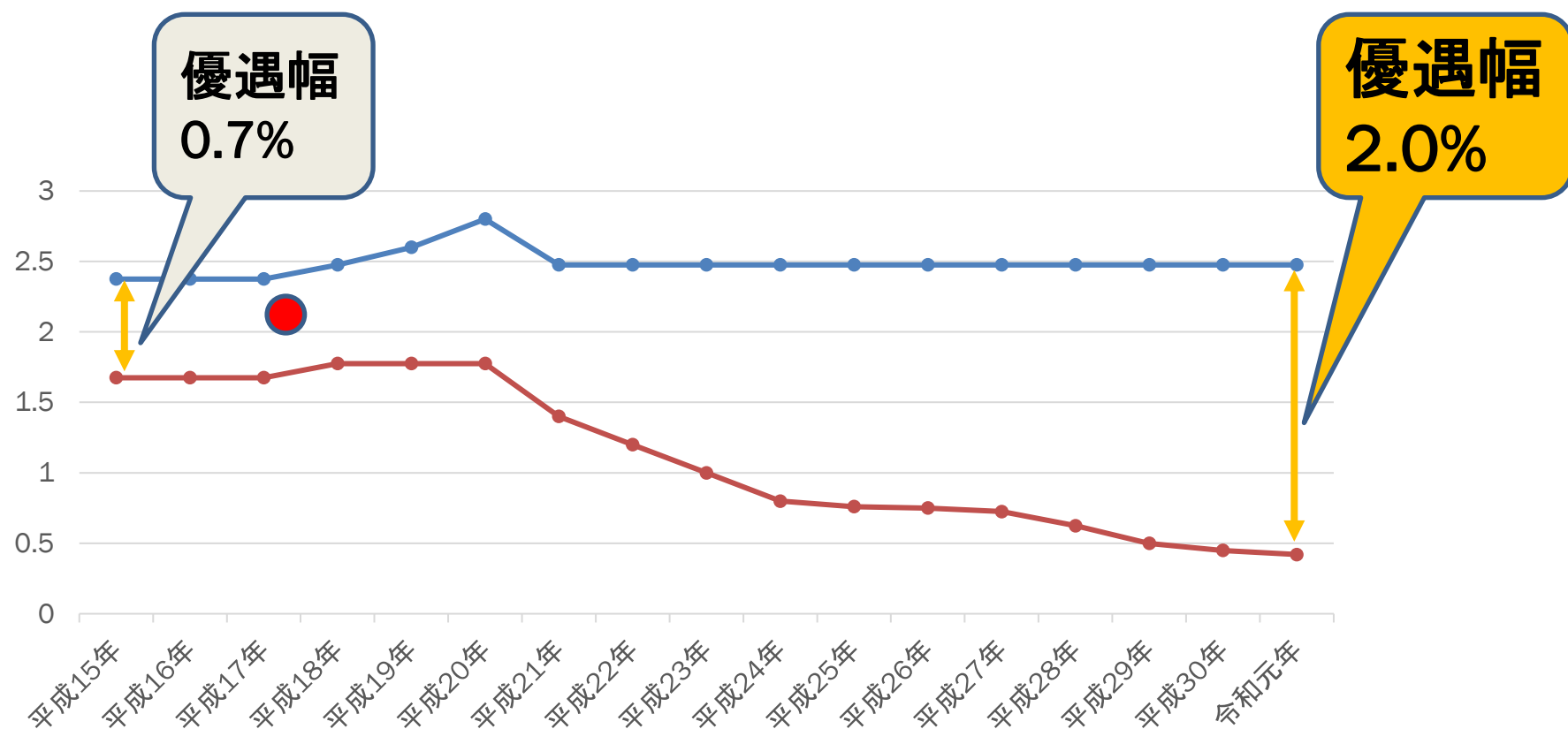
金融機関間(銀行間)の競争激化！

定価では売れない！

借いた後に、定期的に**見直し**する方は少ない
気付いていない方がほとんどです！

あなたは、大丈夫ですか？

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)

全期間コース

全額タイプの 場合 年2.375% ↓0.70%優遇 年1.675%	当初2年間 固定特約 タイプの場合 年2.05% ↓0.70%優遇 年1.35%	当初3年間 固定特約 タイプの場合 年2.30% ↓0.70%優遇 年1.60%	当初5年間 固定特約 タイプの場合 年2.85% ↓0.70%優遇 年2.15%	当初7年間 固定特約 タイプの場合 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 年3.60% ↓1.00%優遇 年2.60%	当初15年間 固定特約 タイプの場合 年3.70% ↓1.00%優遇 年2.70%	当初20年間 固定特約 タイプの場合 年3.85% ↓1.00%優遇 年2.85%	当初25年間 固定特約 タイプの場合 年3.95% ↓1.00%優遇 年2.95%	当初30年間 固定特約 タイプの場合 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)。

上段:店頭表示利率 下段:金利優遇後利率

段階コース

当初2年間 固定特約 タイプの場合 年2.05% ↓1.20%優遇 年0.85%	当初3年間 固定特約 タイプの場合 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 年2.85% ↓1.50%優遇 年1.35%	当初10年間 固定特約 タイプの場合 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。

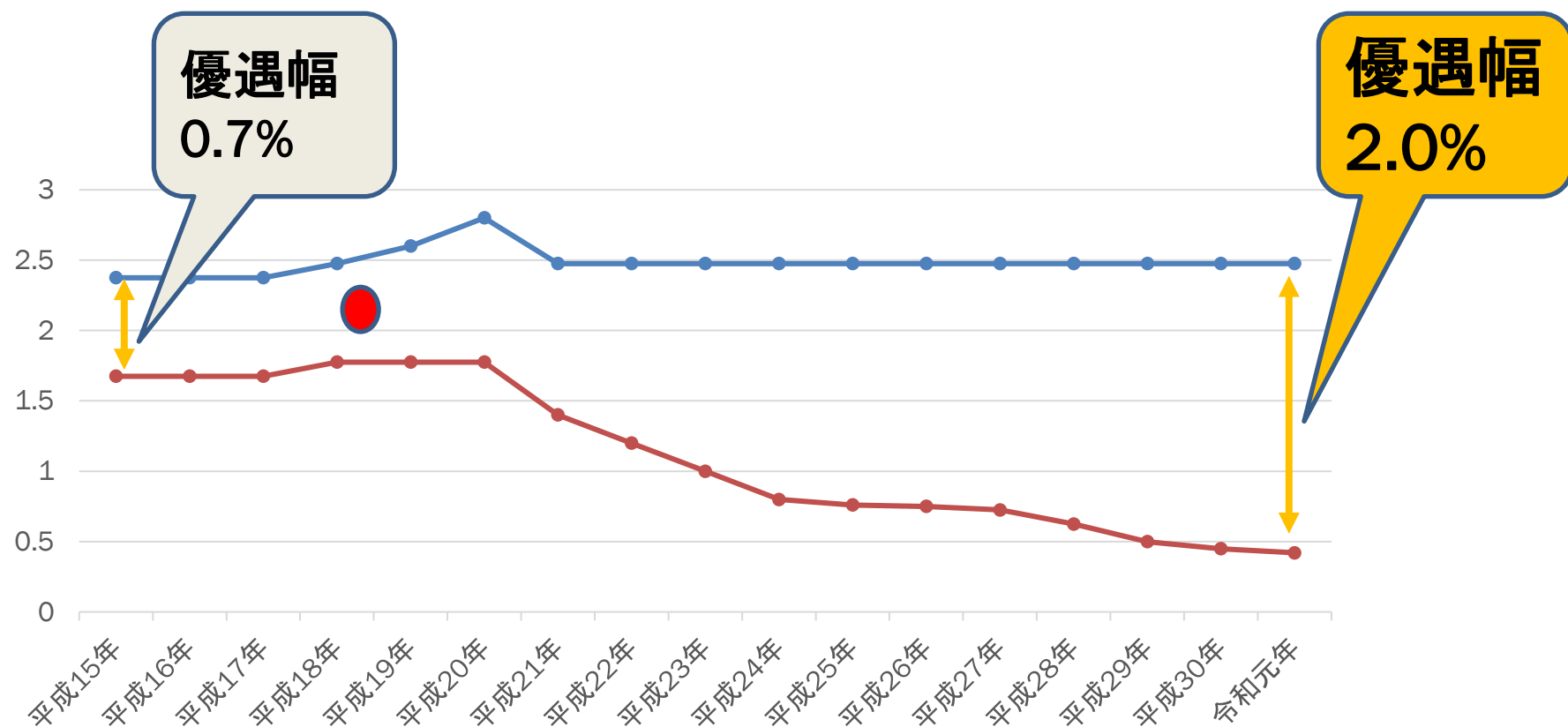
※オールワン・オールワンe・カードローンは、住宅ローンのお借入れまでに口座開設となった場合が対象となります。

※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希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。



住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



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% (0.70%優遇)	年2.55%	年2.70%	年2.95%	年3.50%	年3.70%	年3.85%	年4.25%	年4.50%

()内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

	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
ずっと 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)

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。

定価は変わっていないのに？

定価 5,000円 の高級シャンプー(資生堂)
(変動金利の基準金利は**2.475%**)

毎月**50%OFF(2,500円)**で『定期購入』していました！

しかし、カネボウが新商品を出した為 いつの間にか…

実売価格は 80%OFF
1,000円 (4,000円引き)になっていました！
(適用金利は**0.5%**)

住宅ローンの種類

①変動金利

②10年固定(固定金利期間選択型)

③フラット35

住宅ローンのメンテナンス

①変動金利

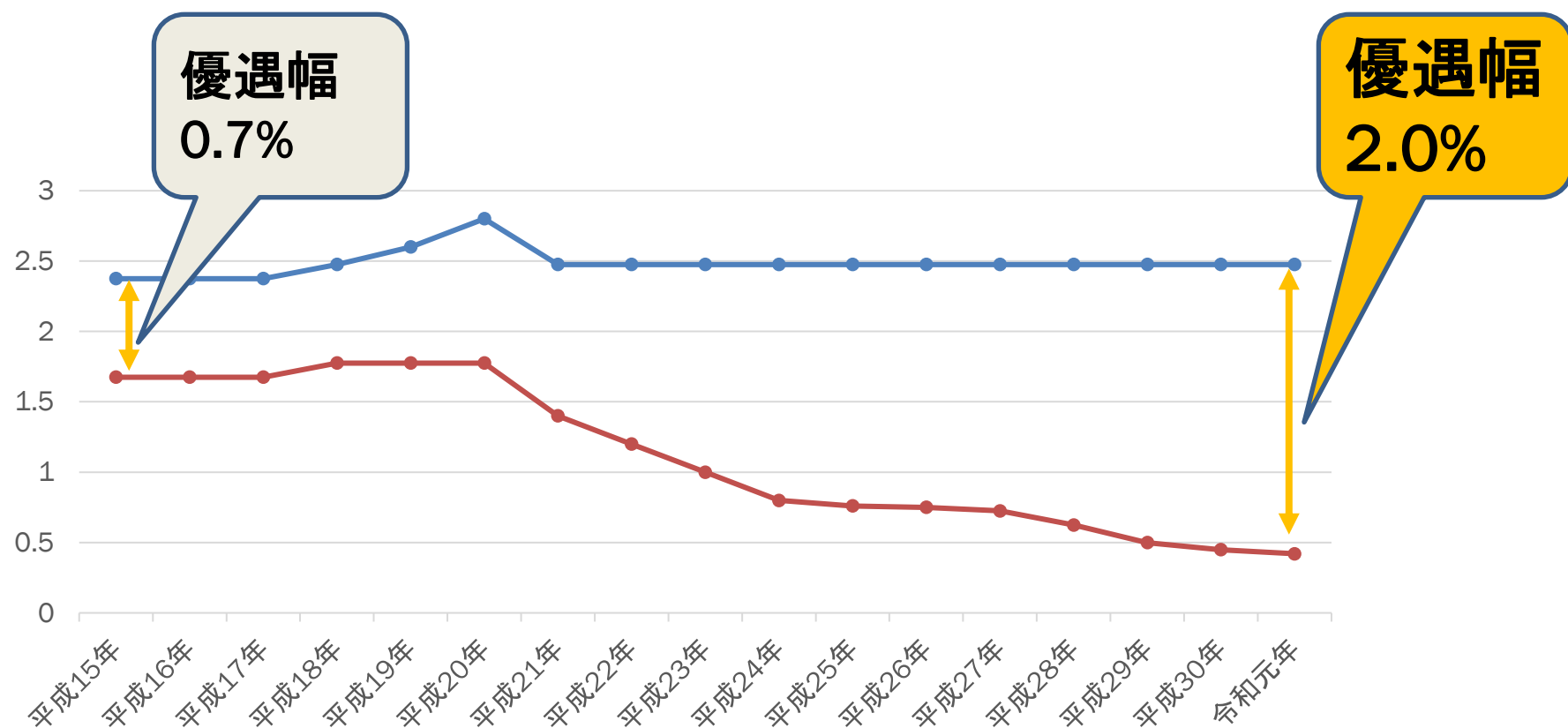
基準金利(定価) **2.475%**

あなたのローン金利は現在 **何%**ですか？

優遇金利が**何%なのか？**が重要です。

**優遇金利は借入れ時期、
人によって違います！**

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



変動金利

現在 基準金利 **2.475%**
(優遇金利 -2.00%)
適用金利 **0.475%**

現在 **0.775%**以上で
借り入れしている方は見直しが必要です！

現在の借換金利は
表面金利 年0.35%(手数料別)前後

2023年1月・借換金利

1位	新生銀行	0.32%
2位	PayPay銀行	0.33%
3位	りそな銀行	0.345%
3位	三菱UFJ銀行	0.345%
5位	みずほ銀行	0.375%
6位	auじぶん銀行	0.389%
7位	住信SBIネット銀行	0.398%

ここからは新生銀行のウェブサイトです。新生銀行は、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。

／ 選べる！ ／

新規借入限定キャンペーン

金利重視のあなたは
こっちだね！

変動金利(半年型)
＜変動フォーカス＞

年 **0.35%**

初期費用が気になるあなたは
こちら！

変動金利(半年型)・
当初固定金利タイプ

事務取扱
手数料

0円～

お申し込みまたはご契約 2022**11/1** **火** ▶ 2023**4/30** **日** まで
融資実行 2023**9/29** **金**

金利は2022年12月にキャンペーン適用金利でご契約いただいた場合の当初借入金利です。

 トップ

[シミュレーション >](#)

[審査申込 >](#)

モグチェック

借り換え

[ランキング](#)

[サービス](#)

[シミュレーション](#)

[住宅ローンを学ぶ](#)

[よくある質問](#)

[借入れはこちら](#)

[マイページ](#)

[今月のイチオシ住宅ローン](#)

1

低金利で保障も充実！

au じぶん銀行

住宅ローン（変動金利/全期間引下げプラン）
※au金利優遇制を利用しない場合 年 0.289%

住宅ローン顧客満足度「総合」でNo.1！※
※2022年オリコン顧客満足度調査住宅ローン第1位

[公式サイトを見る](#)

年 **0.289** %

2

安心のメガバンクで充実した保障！

MUFG 三菱UFJ銀行

住宅ローン（ずーっとうれしい金利コース）

ネット銀行が不安な人は安心のメガバンク

[公式サイトを見る](#)

年 **0.345** %

3

金利引下げキャンペーン実施中！

りそな銀行

りそな住宅ローン（ずーっとお得！全期間型/融資手数料型）

医療のプロが選ぶ「団信革命」が人気

[公式サイトを見る](#)

年 **0.345** %

4

条件なしで魅力的な低金利！

PayPay 銀行

住宅ローン（変動金利/全期間引下げ型）

条件なしで魅力的な低金利！

[公式サイトを見る](#)

年 **0.330** %

事例！

7年前に**3,000万円**を変動金利**1.075%**
35年で借入れした**Sさん**！

現在残高 **2,493万円**を変動金利**0.47%**
28年で借換えた場合！

総返済額は約**219万円**減額！
諸費用**約84万円**
約135万円軽減



お借換え

[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85,738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1,028,856円
現在の内容でのお支払総額合計	約28,807,968円

■お借換え希望条件

お借入れ金額	2,493万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	28年 0ヵ月
ご指定される金利	0.47%
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

イオン銀行コールセンター イオンバンク

0120-13-1089

9:00~21:00 年中無休

携帯・PHSからで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	0.470%	0.670%
	毎月のご返済額	月々 79,200円	月々 81,394円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	950,400円	976,728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)		26,611,058円	27,348,266円
現在との比較		-2,196,910円	-1,459,702円
諸費用 合計(概算) *1		約 840,000円	約 400,000円
ローン取扱手数料 *2		548,400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		99,700円	99,700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		91,900円	90,300円

もっと簡単にできないか？

面倒な手続きや、多額な費用や時間をかけず
住宅ローンの金利を下げる事が出来ないか？

実は・・・

『出来るんです！』

『銀行員は絶対に教えてくれない』

方法があるんです！

ピストルとナイフ作戦

住宅ローンの金利を値切る方法！

電話を1本かけるだけ・・・

2つ質問をします

- ①『今借っている住宅ローンを来月の末に全部返す
としたらいくら返済すればよいですか？』**
- ②『完済したら、保証料はいくら返ってきますか？』**

返済に遅れない 転職1年以内でない 等

他行で借り換えが出来る状態であること。事前準備は必要です。

ピストルとナイフ作戦

借入れ銀行から 質問

① どうされましたか？

「いやちょっと…」

② もしかして、他行で借換えを考えられていますか？

「まあ、そんな感じです…」

③ どの銀行ですか？

「〇〇〇銀行ですけど…」

ピストルとナイフ作戦

④条件は？

「**変動金利 0.47%です…**」

⑤『ちょっと待ってください。

当行でも金利は下げられますから…』

と、家まで説得に来ます。

『当行にとって大事なお客様ですので、

特別に 金利を引き下げさせていただきます。』

『是非そのまま当行とお取引をご継続ください…』

と先方から**金利引き下げの話**をしてきます。

お礼メール

**セミナーにご参加頂き
個別相談を受けて頂きましたお客様より
お礼のメールを頂きました！**

**数回電話しただけで、
金利が1.1%から0.75%になりました！
金額にして**86万円の軽減効果！****

お世話になります。

先日、 にご紹介いただき、住宅ローン金利交渉のご相談差し上げた
浜北区築地 です。

その節は大変お世話になりました。ありがとうございます。

その後、静岡銀行と金利交渉を進めまして、最終結果をご報告致します。

(鈴木様に中間報告致しました結果にて着地しております。)

1. 静岡にTEL:

午前中、家内がストーリー通りにTEL。

静岡担当者「大金でも入りましたか？」とコメント有り。

その後、勘付いたらしく、イオン銀行が候補と話す。

家内が、後は私と話しして欲しいと、一旦TEL切る。

2. 静岡へ私へのファーストコンタクト

夕刻、静岡担当者より私にTEL有り。

早速、提案を持ってきた。

1.10⇒0.85と提案される。

それでも、イオンにしても全然いいんだけど、どうしようかなあ？と伝えたところ、もう少し
頑張れるか持ち帰ると。

じゃあ、持ち帰ってくださいね！として、この日は終わり。

3. 2回目の提案

数日後、TEL有り。

0.85⇒0.75と提案される。

これ以上無い提案だと。

もう、これ以上の提案は出来ないの？と伝えたところ、恐らくこれが最後だと言われる。

恐らく...なのであれば、可能性は有るってコトだよね？

では、次の提案待ってます！として、この日は終わり。

4. この後の連絡

しばらくしてTELがあり、やはり、0.75が限界だと。

そうですか、じゃあ、考えるので、次は私から連絡します、とした。

5. 私からの連絡

数日後、静岡担当者にTEL。

イオン銀行が、今時点の静岡条件を持ってきて欲しいって言ってるけど、言ってもいいの？

イオンよりも、静岡が勝てるって数字なの？

と確認したところ、勝てる。と言ったので、

静岡0.75で決定。

ということで、先程、銀行に行ってきました。

0.70という数字にチャレンジしたのですが、それには達しませんでした。

しかしながら、TEL数回で、「結果は出した。」と感じております。

「勝つのは当然。勝ち方に拘る！」が、少しは実践出来たのでしょうか？

なにはともあれ、鴨藤様と鈴木様のお陰で、「楽しみながら交渉⇒勝ち！」を掴み取ることが
できました。

貴重なお時間をいただき、ありがとうございます。

本Eメール、勝利までのストーリーとして、お礼兼ねてご報告致します。

ありがとうございます。

住宅ローンメンテナンス

③フラット35

固定金利だから...

10年間**1%優遇制度**があるから...

見直し不要？

繰上げ返済は必要？

機構団信に加入しているが...

フラット35

現在(2023年1月)の全期間固定の金利は？

フラット35は**1.68%**です！(21年以上)
1.52% (20年以下)

団信込み

あなたのフラット35の借入時の金利は？

フラット35 2023年1月

2023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
2023年1月	1.52	1.68
2022年12月	1.49	1.65 +0.03%
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

フラット35

親子リレー

平成23年10月借入

残高 2,930万円(2021年8月残高)

フラット(旧団信)からフラット(新団信)へ
手数料、団信分合計で、**約190万円軽減**

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年8月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元利均等	29,309,776	1.275	177,200	2	354,400
		1.975	186,396	120	22,367,520
		2.275	187,795	60	11,267,700
					0
					0
					0
					0
					0
	29,309,776				33,989,620
合計					33,989,620

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
フラット35 元利均等	29,309,776	1.150	177,357	180	31,924,260	31,569,860
					0	-22,367,520
					0	-11,267,700
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	29,309,776				31,924,260	-2,065,360
諸経費					129,227	129,227
合計					32,053,487	-1,936,133

		支払利息合計	4,679,844
返済月額	363,596		
		16,026,744	

		支払利息合計	2,614,484	-2,065,360
返済月額	177,357	-186,239		
		諸経費	952,827	
		団信分	823,600	
		実質諸費用	129,227	

フラット旧機構団信

返済方法	☒ 元利均等 ☐ 元金均等
返済期間	15 年
借入金額	2930 万円
段階金利	☒ なし ☐ あり（1回変更） ☐ あり（2回変更） ※【フラット35】Sをご利用の場合、「あり」を選んでください。）
借入金利	2.05 %

ご希望の条件を入力後、OKボタンを押してください。

OK リセット

☒ 特約料総支払額のめやすは 823,600 円です。

毎年の特約料支払額のめやす

	特約料		特約料
1年目	101,900	11年目	34,900
2年目	95,000	12年目	27,500
3年目	88,900	13年目	19,900
4年目	82,600	14年目	12,200
5年目	76,200	15年目	4,300
6年目	69,700	-	-
7年目	63,000	-	-
8年目	56,200	-	-
9年目	49,200	-	-
10年目	42,100	-	-

団信とは？

団体**信**用生命保険の略。

住宅ローンを借入れした方が**死亡**した場合に
ご遺族にローンが残らないように、

ローン残高を ゼロ(無し)

にしてくれる**生命(死亡)保険**のこと！

機構団信

フラット35の**機構団信**について！

機構団信が**2017年10月**から**改良**されました！
それまでは

別払い **残高×0.358%** **年払い**

2017年10月から

金利に組み入れ +0.28%

機構団信に加入しない方は金利から**-0.2%**

団信ついでに、

さらにお得な情報でコストダウン！

フラット35のご利用者以外の方にも・・・

住宅ローンを借いた後には**生命保険の見直し**！

民間住宅ローンにも団信がついています。

保険料は銀行負担になっていますが

『**生命保険**』は**二重加入**になります。

既に加加入済みの**生命保険**を減額し

生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額(節約)出来るのか？

生命保険は、何のために加入していますか？

生命保険(死亡保険)の加入目的！

ご主人様に万一のことがあった時に、
ご遺族の生活が困らないため！

いくらあれば困らないか？

『必要保障額』＝必要保険金額

団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

家賃(7万円)は？

住み続ける為には、払い続けなければいけない！

生活に必要な金額は 月27万円

住宅ローンで家を購入した4人家族

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

必要保障額を考慮し、生命保険見直し

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

遺族年金を考慮！

遺族年金 約 月14.5万円
奥様がパートに出て 月10万円
月収 24.5万円

住宅ローンなし！
保険に入らなくても生活出来る！

もし心配であれば、月10万円の
収入保障保険 20年に入っておく
月額保険料 1,950円
月収34.5万円

遺族年金(生命保険文化センター)

■ 遺族年金の受給と年金額のめやす

※年金額は2021年度価格

		自営業世帯(国民年金)	会社員・公務員世帯(厚生年金)
遺族年金を受け取れる対象者は？		自営業など国民年金に加入している人に生計を維持されていた遺族 (1) 子どものいる妻・夫 (2) 子ども ※子どものいない妻・夫は受け取れない。子どもがいる場合も全員が18歳の年度末を過ぎる(高校を卒業する)と受け取れなくなる。	会社員・公務員など厚生年金に加入している人に生計を維持されていた遺族 (1) 妻、夫、子ども (2) 父母 (3) 孫 (4) 祖父母 ※子どものいない妻・夫ももらえる。妻を除いて年齢条件あり。
受け取れる年金は？		遺族基礎年金	遺族基礎年金 遺族厚生年金
年金の受け取りケース(妻が受け取る場合)		* 遺族となった妻に子ども(18歳到達年度の末日までの子ども。以下同様)がいれば受け取れるが、子どもがいなければ受け取れない。	* 遺族基礎年金の受給可否は自営業世帯と同じ。 * 遺族厚生年金は子どもの有無に関係なく妻は一生受け取ることができる(ただし、子どものいない30歳未満の妻は5年間の有期年金)。
子どものいる妻	子ども3人の期間	年額1,305,200円(月額108,766円) (遺族基礎年金)	年額1,819,455円(月額151,621円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	子ども2人の期間	年額1,230,300円(月額102,525円) (遺族基礎年金)	年額1,744,555円(月額145,380円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	子ども1人の期間	年額1,005,600円(月額83,800円) (遺族基礎年金)	年額1,519,855円(月額126,655円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	※子どもが全員18歳到達年度の末日を迎えた妻は、子どものいない妻と同様の扱いになる。		
子どものいない妻	妻が65歳未満の期間(夫死亡時に妻が40歳未満の場合)	なし※	年額514,255円(月額42,855円) (遺族厚生年金)
	妻が65歳未満の期間(夫死亡時に妻が40~64歳の場合)	なし※	年額1,099,955円(月額91,663円) (遺族厚生年金+中高齢寡婦加算)
	妻が65歳以降の期間	年額780,900円(月額65,075円) (妻の老齢基礎年金)	年額1,295,155円(月額107,930円) (遺族厚生年金+妻の老齢基礎年金)

※国民年金への加入期間(うち、自営業者などの第1号被保険者として保険料を払った期間と免除された期間の合計)、結婚していた期間とも10年以上ある夫が死亡した場合、妻は60歳以降、65歳になるまで「寡婦年金」(夫が受け取るはずの老齢基礎年金の4分の3・年額で最高58.6万円)を受け取れることがあります。

注:

1. 子どもは18歳到達年度の末日までの子どもの他に、20歳未満で1級・2級の障害状態にある子どもも含む。
2. 「死亡当日、生計を維持されていた」と認められるためには、遺族の年収が850万円(または所得655.5万円)未満であることが必要。
3. 中高齢の寡婦加算は、末子の18歳到達年度末日に妻が40~64歳のときも加算される。

計算条件

- (1) 遺族厚生年金は死亡した会社員・公務員などの平均標準報酬額を41.7万円(平均年収500万円÷12月)、加入期間25年(300月)として計算。なお、年金額の計算上、賞与を含まない総報酬制導入前(平成15年3月まで)は、平均標準報酬月額32.1万円として計算(賞与分は全月給の30%として除外)
- (2) 妻は30年間国民年金に加入し、老齢基礎年金を満額受給するものとして計算
- (3) 遺族厚生年金には経過的寡婦加算は含まない

事例！

住宅ローンを利用して住宅を購入した**35歳の**
I さん

団信、遺族年金等 を考慮して

生命保険を見直し、**月々3,120円**

保険料を削減！

35歳から60歳までの

25年間で約93万円を削減！

家計費の節約

変動費の見直し！

食費、光熱費の節約

大変で、努力を続けなければならない！

固定費の見直し！

①住宅ローンの見直し

②生命保険の見直し

難しそうだが、一度の努力で効果が継続する！

別のお客様の事例

以前セミナー来られたお客様(S.H 様)

静岡銀行さんで8疾病団信に加入していました

現状 変動金利 1.0% (8疾病団信付)

イオンで8疾病をつけると金利は

$0.45\% + 0.3\% = 0.75\%$ (平成30年3月現在)

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

S.H様

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作成いたします。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。

なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願います。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇個別			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
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	
30753503	30753503	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰上金額 _円	増額ご返済分繰上金額 _円	
2013年01月31日	25495521	0	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2038年11月30日			

お借入れ明細表作成対象期間

2018年 01月 - 2019年 01月

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。

新利率 (変更後利率)		今回の利率変更幅	変更前利率
1.00000 %		0.00000 %	1.00000 %
返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額	新半年ごと増額ご返済金額
31日	月 月	112610	0

「繰上未払利息」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額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「繰上未払利息」といいます。「繰上未払利息」が発生した場合は次回ご返済分から「繰上未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰上未払利息」の増減および残高は「繰上未払利息返済額」「繰上未払利息発生額」「繰上未払利息残高」の各欄に記載いたします。

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。

ご返済予定日	ご返済金額	ご返済金額の内訳			ご返済後残高	繰上未払利息発生額	繰上未払利息残高
		元金返済額	利息額	繰上未払利息返済額			
180131	112610	91364	21246	0	25404157	0	0
180228	112610	91440	21170	0	25312717	0	0
180402	112610	91517	21093	0	25221200	0	0
180501	112610	91593	21017	0	25129607	0	0
180531	112610	91669	20941	0	25037938	0	0
180702	112610	91746	20864	0	24946192	0	0
180731	112610	91822	20788	0	24854370	0	0
180831	112610	91899	20711	0	24762471	0	0
181001	112610	91975	20635	0	24670496	0	0
181031	112610	92052	20558	0	24578444	0	0
181130	112610	92128	20482	0	24486316	0	0
190104	112610	92205	20405	0	24394111	0	0
合計	1351320	1101410	249910	0		0	

住宅ローン 金利切替のご案内

平素は格別のお引き立てに賜り、誠にありがとうございます。
本日、お話をさせていただきました金利の件について、ご案内致します。
お目通しいただければ幸いです。

借入残高(H30.4.2)	金利		毎月返済額	団体信用生命保険
25,221,200	変動金利	1.00%	112,610	8疾病保障
	↓金利変更↓			
	変動金利(案)	0.800%	110,369	8疾病保障

◆金利切替は毎月のご返済日に行います。

¥金利切り替え時にかかる諸費用¥

- ・条件変更手数料 6,480円
- ・印紙代 200円

→ 3/6 お電話時、0.975%程度とお伝え
致しましたが、追って本部に金利引下げ協議を
申請し、0.80%の案内がでる様
になりました。

* 他行様にお借替された場合の当行手数料等 (3月30日ご返済の場合)

- ・元金 25,312,717円
- ・繰上返済手数料 ~~6,480円~~
- ・経過利息清算 20,804円
- ・担保抹消費 約20,000円(司法書士へお支払いいただきます。)
- ・戻し保証料 ▲294,232円

今後ともよろしくお願い申し上げます。

最終結果！

**8疾病団信で比較すれば、金利の引き下げ
余地はほとんどなく(防衛金利=0.898%)**

**1.0%が電話1本で0.8%まで下がれば
成功ということで、承諾しました！**

電話1本のメリット559,987円

かかった費用 6,680円 + 電話代

期間 9日間 実労 2日間 (日給 約28万円×2日)

個別相談(無料)



本日の情報をもとに、**ご自身**でトライされてもOKです！
ただし、**見直し方法は人によって違います**ので、
成功確率を高めるには、**個別相談**を受けて頂くのが一番です。

あなたの選択

- ①自分で勉強して見直す
- ②個別相談(無料)を申し込んで見直す

今回『〇〇モーター株式会社』様のご厚意により
相談料は無料です！

お気軽にお声かけ下さい！

ご清聴ありがとうございました。

第4回の課題③

回収した、借入返済予定表の比較表を作成！
金利引き下げが可能な銀行の場合には、
お客様に

『**ピストルとナイフ作戦！**』
を決行して頂き、サポートをする！

お客様から、感想をもらう！

FBグループへ投稿(班長さん) **期日1月20日(金)**

新規向けセミナー

4つの国策

住宅市場活性化策！

知っておきたい

4つの国策！

国策 = 住宅市場活性化策

4つの国策！

- ①フラット35Sの金利優遇(継続・改良)
- ②住宅に関わる贈与税、非課税枠(改定)
- ③住宅ローン減税(改定)
- ~~④子どもみらい住宅支援事業(満了)~~
- ④子どもエコすまい支援事業(新設)

住宅市場活性化策

① **フラット35S**の金利優遇(引き下げ)

(2023年3月31日申込まで)

S基準 = 省エネ・長期優良住宅

優遇金利 - 0.25%

5年または10年間

ずっと固定金利の安心

【フラット35】S

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

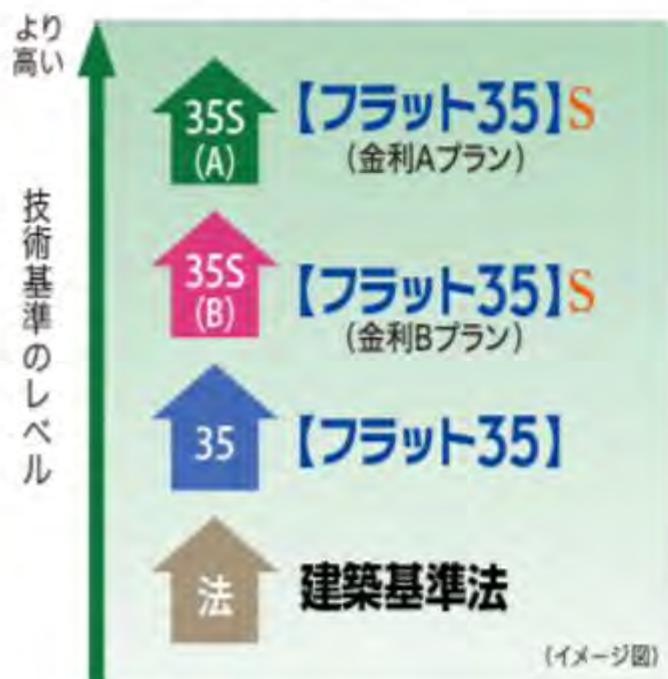
※【フラット35】Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35 サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

※【フラット35】Sは新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません。)

※【フラット35】Sは【フラット35】リノベとの併用はできません。

【フラット35】Sの住宅のイメージ

【フラット35】Sの 住宅の技術基準レベル



【フラット35】Sで対象となる 4分野の住宅性能



(注)【フラット35】S(金利Aプラン)及び【フラット35】S(金利Bプラン)の住宅の条件は、それぞれ異なります。

◆【フラット35】Sの住宅は、第三者機関である検査機関などによる検査（設計検査・現場検査）を通じて、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合することを確認しています。



2022年
4月以降
適合証明書交付分
から

【フラット35】維持保全型 がはじまります。

維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げます。

■【フラット35】維持保全型は、次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

① 長期優良住宅	② 予備認定マンション	③ 管理計画認定マンション
④ 安心R住宅	⑤ インспекション実施住宅 (劣化事象等がないこと)	⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅

(注) 2022年4月以降に適合証明書の交付を受けるものが対象となります。ただし、①長期優良住宅又は④安心R住宅の場合で、2022年3月以前に機構が定める技術基準に適合していることが確認でき、2022年4月以降に融資実行されるものは、【フラット35】維持保全型の対象となります。

■金利引下げメニュー(2023年3月31日までの申込受付分に適用)

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全型	当初5年間	年▲0.25%

■【フラット35】Sを併用した場合

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全型と 【フラット35】S(金利Aプラン)との併用で	当初5年間 6年目から10年目まで	年▲0.5% 年▲0.25%
【フラット35】維持保全型と 【フラット35】S(金利Bプラン)との併用で	当初10年間	年▲0.25%

*【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

*【フラット35】維持保全型は【フラット35】Sのほか、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型と併用することができます。

*【フラット35】維持保全型は新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません。)

*【フラット35】維持保全型は【フラット35】リノベとの併用はできません。

※長期優良住宅は、【フラット35】維持保全型と【フラット35】S(金利Aプラン)の併用に なります。



【フラット35】地域連携型(子育て支援)の金利引下げ期間を拡大します。

住宅金融支援機構と連携している地方公共団体の子育て支援のための補助事業の利用とあわせて、【フラット35】の借入金利を当初10年間年0.25%引き下げます。

※地方公共団体から「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受け、子育て支援の対象となる補助事業であることが確認できることが必要です。詳しくは、各地方公共団体へご確認ください。

〔利用条件〕

見直し前		【フラット35】地域連携型	
【フラット35】の借入金利から当初5年間 年▲0.25%			
見直し後		【フラット35】地域連携型(子育て支援)	【フラット35】地域連携型(地域活性化)
【フラット35】の借入金利から 当初10年間 年▲0.25%		【フラット35】の借入金利から 当初5年間 年▲0.25%	
〈対象となる事業〉 子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		〈対象となる事業〉	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		UIターン	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		コンパクトシティ形成	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		地域産材使用	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家対策	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		防災対策	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		景観形成	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援		空家	
子育て世帯の住宅支援・新婚世			

【フラット35】地域連携型

【フラット35】地域連携型とは、子育て支援や地域活性化に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初5年間 子育て支援→当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.25%

【フラット35】Sとの併用で さらに金利引き下げ！

静岡県版

- 子育て支援で連携している先
- 子育て支援・Uターンで連携している先
- 子育て支援・空き家対策で連携している先
- 地域産材使用又は子育て支援・地域産材使用で連携している先
- 子育て支援・Uターン・空き家対策で連携している先

※【フラット35】地域連携型は、子育て支援、空き家対策など6つのメニューがあります。



連携する地方公共団体一覧



	対象補助事業名	地方移住支援型／地域連携型	取扱開始日
静岡県 (全域)	静岡県移住・就業支援金	【地方移住支援型】当初10年間 【フラット35】の金利から年▲0.3%引下げ	R2.10.1
	住んでよしすおか木の家推進事業	【地域連携型】当初5年間 【フラット35】の金利から年▲0.25%引下げ	R4.4.1

市町名	対象補助事業名	地域連携型						取扱開始日
		子育て支援	UIJ	コンパクト	空家	防災	地域産材	
静岡市	空き家改修事業	中古	—	—	中古	—	—	H30.4.2
浜松市	天竜材の家百年住居る事業費補助金交付事業	—	—	—	—	—	新築	R4.4.1
沼津市	空き家活用定住支援補助金交付事業	中古	—	—	中古	—	—	R3.7.1
三島市	移住・子育てリフォーム事業	中古	—	—	—	—	—	H30.5.1
	住むなら三島移住サポート事業	—	新築 中古	—	—	—	—	H30.5.1
富士市	富士地域材使用住宅取得費補助金交付事業	—	—	—	—	—	新築	R4.4.1
掛川市	子育て世代向け住宅供給事業	新築 中古	—	—	—	—	—	R3.6.1
藤枝市	子育てファミリー移住定住促進事業	新築	—	—	—	—	—	H29.11.15
	空き家活用・流通促進事業	中古	—	—	中古	—	—	H30.5.25
菊川市	若者世帯定住促進補助金交付事業	新築 中古	—	—	—	—	—	R3.6.1
伊豆の国市	住宅新築及びリフォーム助成事業	新築 中古	—	—	—	—	—	H29.8.1
牧之原市	子育て家族定住奨励金交付事業	新築 中古	—	—	—	—	—	H29.8.1
	空き家活用リフォーム等補助金交付事業	—	中古	—	—	—	—	H29.8.1
	結婚新生活支援助成金交付事業	新築 中古	—	—	—	—	—	R4.4.1

10月からのリニューアルポイント

2022年
10月以降
借入申込受付分
から

【フラット35】S(ZEH)がはじまります。

『ZEH』等※の基準に適合する場合、【フラット35】の借入金利から
当初5年間 年0.5%、6年目から10年目まで年0.25%引き下げます。

※『ZEH』又は『ZEH-M』以外の住宅については、次表の各区分における適用条件に合致し、それぞれの区分における断熱性能及び一次エネルギー消費量の基準を満たす場合に【フラット35】S(ZEH)の対象とする予定です。

なお、当該基準は、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS(ベルス))の評価書等により適合証明検査機関において確認する予定です。

(注)【フラット35】S(ZEH)については、2022年9月以前の設計検査申請分であっても、2022年10月以降に再度、設計検査申請を行うことで新制度を適用します。

■【フラット35】S(ZEH)の対象

〈詳細は検討中〉

戸建て	区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件
			再エネ除く	再エネ含む	
	『ZEH』 Nearly ZEH ZEH Oriented	強化外皮基準 【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上 ▲75%以上 ▲100%未満 (再エネの導入は必要ない)	- 寒冷地、低日射地域、多雪地域 都市部狭小地、多雪地域

マンション	区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件
		全住戸で以下を達成	共用部を含む住棟全体で以下を達成		
	再エネ除く		再エネ含む		
	『ZEH-M』		強化外皮基準 【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上
	Nearly ZEH-M	▲75%以上 ▲100%未満			
ZEH-M Ready	▲50%以上 ▲75%未満	4・5階建て			
ZEH-M Oriented	(再エネの導入は必要ない)	6階建て以上			

※上表におけるZEHの水準は、「ZEHロードマップフォローアップ委員会」(経済産業省、国土交通省及び環境省をオブザーバーとする委員会)により定義されているものです。

※再エネとは、再生可能エネルギーのことをいう。



【フラット35】の金利引下げ方法が変わります！

住宅の性能や長く住んでいくための配慮の状況等に応じて
金利の引下げ幅及び引下げ期間が変わります。

1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH) 3ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Aプラン) 2ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Bプラン) 1ポイント

- 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) 4ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Bプラン) 2ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ (【フラット35】維持保全型)

- 長期優良住宅 1ポイント※1
- 予備認定マンション 1ポイント
- 管理計画認定マンション 1ポイント

(注)「2. 管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で
【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

- 安心R住宅 1ポイント
- インスペクション実施住宅 1ポイント
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 1ポイント

※1: 長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」
「2. 管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

3. エリアで選ぶ

- (【フラット35】地域連携型)
- 子育て支援 2ポイント
 - 地域活性化 1ポイント

- (【フラット35】地方移住支援型)
- 地方移住支援型 2ポイント※2

※2: 単独利用時: 下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント以上
年▲0.25% 当初 5年間	年▲0.25% 当初 10年間	年▲0.50% 年▲0.25% 当初 5年間 6年目から 10年目まで	年▲0.50% 当初 10年間

(注) 2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

住宅市場活性化策

① **フラット35S**の金利優遇(改良)

**S基準 = 省エネ・長期優良住宅
+
維持保全型・地域連携型**

優遇金利 - 0.5%

5年または10年間

②住宅に関わる贈与税の非課税枠

2 非課税限度額

受贈者ごとの非課税限度額は、次のイ又はロの表のとおり、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者が最初に非課税の特例の適用を受けようとする住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額となります。

イ 下記ロ以外の場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～平成27年12月31日	1,500万円	1,000万円
平成28年1月1日～令和2年3月31日	1,200万円	700万円
令和2年4月1日～令和3年12月31日	1,000万円	500万円

ロ 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成31年4月1日～令和2年3月31日	3,000万円	2,500万円
令和2年4月1日～令和3年12月31日	1,500万円	1,000万円

2年延長

住宅取得等資金贈与について

改正のポイント（2023年12月31日まで2年延長）

		現行	改正
契約の締結時期		2021年12月まで	締結時期は問わない
非課税限度額	耐震・省エネ・ バリアフリー住宅	1,500万円	1,000万円
	上記以外	1,000万円	500万円
築年数（中古住宅）		耐火構造築25年以内、 それ以外築20年以内	新耐震基準の適合住宅 （1982年1月1日以降 建築された住宅）
受贈者の年齢		20歳以上	18歳以上

主な適用要件

- ・ 贈与者は、直系尊属（父母、祖父母など）
- ・ 受贈者は直系卑属（子、孫など）
- ・ 床面積50～240㎡、1/2以上が居住用
- ・ 暦年贈与、または相続時精算課税と併用できる
- ・ 贈与を受けた年の翌年3/15までに居住（注文住宅の場合は棟上げまで）

出所：財務省「令和4年度 税制改正の大纲」

③住宅ローン減税(改正)

住宅ローン減税期限 (2025年12月) 4年延長

住宅ローン残高

2,000万円 → 4,000万円 → 3,000万円

* 年末残高の1%が 10年間 → 0.7%が 13年間

住民税からの控除上限額

97,500円 → 136,500円 → 97,500円
(前年課税所得×5%) (前年課税所得×7%) (前年課税所得×5%)

2022年度 住宅ローン控除に関する主な改正点

	2021年度		2022年度
控除率	1%	→	0.7%
控除期間	10年(13年)	→	10年～13年
年末残高の限度額	4,000万円～5,000万円	→	3,000万円～5,000万円
所得上限	3,000万円	→	2,000万円

A 2022年度税制改正大綱の主なポイント

住宅ローン控除 	- 控除率を年末ローン残高の1%から0.7%に - 適用期限を2025年まで4年延長 - 所得要件を3000万円以下から2000万円以下に - 残高の上限は環境性能で4つに分け、新築は段階的に引き下げ - 控除期間は新築で原則10年から13年に
住宅取得資金	- 非課税贈与の期限を23年12月末まで2年延長 - 非課税枠は最大1500万円から1000万円に
固定資産税	- 住宅地は負担軽減措置を取りやめ - 商業地は最大2.5%増に抑制
株式配当などの課税	所得税と地方税で課税方式を選べる制度を24年度に廃止

B 新築住宅の控除対象ローン残高と控除額の上限

	入居年		
	2021年	22～23年	24～25年
認定住宅	残高5000万円 (控除上限500、600) ※1	5000 (455)	4500 (410)
ゼロ・エネルギー・ ハウス (ZEH)		4500 (410)	3500 (319)
省エネ基準適合	4000 (400、480) ※1	4000 (364)	3000 (273)
その他		3000 (273)	2000 (140) ※2

(注) 控除額の上限は一部概算。※1 600、480は消費税10%適用で13年間の特例の場合

※2 控除期間は10年。24年以降に建築確認の住宅は対象外

④ こどもみらい住宅支援事業

こどもみらい住宅支援事業の概要

国土交通省所管
令和3年度補正予算額 542億円

1 制度の目的

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯[※]による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る。

※子育て世帯：15歳未満の子を有する世帯、若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯（年齢はいずれも令和3年4月1日時点）

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）

※補正予算案閣議決定日（令和3年11月26日）以降に契約を締結し、事業者登録（令和4年1月開始予定）後に着工したものに限る。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅 [※]	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented （強化外皮基準かつ省エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの）	100万円／戸
②高い省エネ性能等を有する住宅 （認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅）	80万円／戸
③省エネ基準に適合する住宅 （断熱等級4かつ一次エネルギー等級4以上を満たす住宅）	60万円／戸

※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。

住宅のリフォーム

対象工事	補助額
①（必須）住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円／戸 [※]
②（任意）住宅の子育て対応改修、耐震改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円／戸（既存住宅購入を伴う場合は60万円／戸） 世帯以外住宅の購入を伴う場合は、上限45万円／戸

3 手続き



※1 注文：工事請負契約、分譲：売買契約 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

① 工事請負契約

令和3年11月26日（令和3年度補正予算案閣議決定日）から令和4年10月31日までに工事請負契約（変更契約を除く）を締結したものを対象とします。

④ こどもエコすまい支援事業

こどもエコすまい支援事業の概要

※青字下線部が主な変更点

令和4年度補正予算：1500億円

1 制度の目的

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯[※]による高い省エネ性能(ZEHレベル)を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※補正予算案閣議決定日(令和4年11月8日)以降に、新築は基礎工より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
OZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害リスクゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもので、3戸以上の開発又は1戸別(1戸)で規模1000㎡以上の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に反らなかった建物の公表に係る住宅は除外とする。	100万円/戸

住宅のリフォーム*

対象工事	補助額
①住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容 に応じて定める額 上限30万円/戸※
②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、 空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置 工事等(①の工事を行った場合に限り。)	
※ 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)又は高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする。	
※子育て世帯・若者夫婦世帯は、 上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸) ※安心R住宅の購入を伴う場合は、 上限45万円/戸	

3 手続き



* 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)及び高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)とのワンストップ対応を予定

皆さんはどう考えますか？

- ①フラット35Sの金利優遇(－0.5%)
- ②住宅に関わる贈与税、非課税枠
- ③住宅ローン減税 0.7% 13年
- ④こどもエコすまい支援事業
(100万円)

国策を上手に利用しませんか？

住宅購入予定者からよくある質問

①住宅ローン控除

②源泉徴収票の見方

③共働き世帯の住宅ローンの上手な利用法

④住宅資金贈与

住宅ローン減税(控除)

住宅ローン減税の拡充(上限額UP)(2021年12月)

住宅ローン残高

2,000万円 → 4,000万円

*** 年末残高の1%が 10年間 戻ってきます！(所得税)**

最大控除額 200万円 → 400万円

住民税からの控除上限額

97,500円 → 136,500円
(前年課税所得×5%) (前年課税所得×7%)

長期優良住宅は 500万円(最大)

2022年度 住宅ローン控除に関する主な改正点

	2021年度		2022年度
控除率	1%	→	0.7%
控除期間	10年(13年)	→	10年～13年
年末残高の限度額	4,000万円～5,000万円	→	3,000万円～5,000万円
所得上限	3,000万円	→	2,000万円

住宅ローン減税(改正)

住宅ローン減税期限 (2025年12月) 4年延長

住宅ローン残高

2,000万円 → 4,000万円 → 3,000万円

* 年末残高の1%が 10年間 → 0.7%が 13年間

住民税からの控除上限額

97,500円 → 136,500円 → 97,500円
(前年課税所得×5%) (前年課税所得×7%) (前年課税所得×5%)

住宅ローン控除をフル活用できる住宅ローンの金額

令和4年度の税制からは年末住宅ローン残高の0.7%が所得税と住民税から控除され、13年間の控除となります。

住宅の種類ごとのローン残高の上限

さらに令和4年度の税制からは住宅の種類によって、住宅ローン残高の上限が一部で引き上げ、一部で引き下げられました。

- 認定住宅は5000万円（据え置き）
- ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）は4500万円（引き上げ）
- 省エネ基準適合住宅は4000万円（据え置き）
- その他の住宅は3000万円（引き下げ）
- 中古住宅の認定住宅、ZEH、省エネ基準適合住宅は3000万円（据え置きと引き上げ）
- 中古住宅のその他住宅は2000万円（据え置き）

上記のローン残高上限に控除率0.7%をかけた金額が住宅ローン控除の上限額となります。そこで改正前後の住宅ローン控除の上限額を比較すると下表のようになります。

控除の上限額(万円)

		令和3年		令和4～5年	令和6～7年
新築	実行月				
	控除率	1%	1%	0.70%	0.70%
	控除期間	10年	13年	13年	13年
	認定住宅	50	50	35	31.5
	ZEH	40	40	31.5	24.5
	省エネ基準			28	21
	その他			21	14
中古	認定住宅	30		★	21
	その他	20			14
10年	13年	★ZEH、省エネ基準含む			

全体的に住宅ローン控除の上限額としては下方修正されています。この表だけを見ると、住宅ローン控除の恩恵が減ってしまったかのように思うかもしれませんが、そもそも「減税制度」であり払った税金が返ってくるものですので、自分が払っている税金以上には返ってこないのです。

A 2022年度税制改正大綱の主なポイント

住宅ローン控除 	- 控除率を年末ローン残高の1%から0.7%に - 適用期限を2025年まで4年延長 - 所得要件を3000万円以下から2000万円以下に - 残高の上限は環境性能で4つに分け、新築は段階的に引き下げ - 控除期間は新築で原則10年から13年に
住宅取得資金	- 非課税贈与の期限を23年12月末まで2年延長 - 非課税枠は最大1500万円から1000万円に
固定資産税	- 住宅地は負担軽減措置を取りやめ - 商業地は最大2.5%増に抑制
株式配当などの課税	所得税と地方税で課税方式を選べる制度を24年度に廃止

B 新築住宅の控除対象ローン残高と控除額の上限

		入居年	
	2021年	22～23年	24～25年
認定住宅	残高5000万円 (控除上限500、600) ※1	5000 (455)	4500 (410)
ゼロ・エネルギー・ ハウス (ZEH)		4500 (410)	3500 (319)
省エネ基準適合	4000 (400、480) ※1	4000 (364)	3000 (273)
その他		3000 (273)	2000 (140) ※2

(注) 控除額の上限は一部概算。※1 600、480は消費税10%適用で13年間の特例の場合

※2 控除期間は10年。24年以降に建築確認の住宅は対象外

源泉徴収票の見方

給与所得者の
所得税及び
復興特別所得税は
どのように
計算しているの？



給与所得と所得税及び復興特別所得税のしくみ

給与所得者には、勤務に伴う必要経費の概算控除として、給与の収入金額に応じて「給与所得控除」を定めています。

勤務先から次の「給与所得の源泉徴収票」を交付されている国税太郎さんを例にとって、所得税及び復興特別所得税の額の計算方法を説明します。

令和4年分 給与所得の源泉徴収票

東京都 千代田区 千代田 1-3

国税 太郎

給与・賞与 5,000,000 3,560,000 2,320,000 63,300

380,000 2

600,000 100,000

昭和 44 3 10

東京都 千代田区 千代田 3-1

産業株式会社

年間の給与の収入金額
(いわゆる税込の年収)

所得控除額
(配偶者控除や社会保険料控除
などの控除の合計額)

源泉徴収された所得税
及び復興特別所得税

給与所得の金額
(所得金額調整控除
(下記①の控除)後の金額)

▶ 所得金額調整控除

所得金額調整控除を受けるための要件や控除額の計算については次のとおりです。
算出した控除額は給与所得の金額から差し引かれます。

控除の要件	控除額の計算
① ○給与の収入金額が850万円を超えていること ○次のいずれかに該当すること ・23歳未満の扶養親族(P9参照)を有すること ・あなたが特別障害者(P13参照)であること ・特別障害者である同一生計配偶者(P14参照)又は扶養親族(P9参照)を有すること	(給与の収入金額(注1) - 850万円) × 10% 【最高15万円】 注1: 給与の収入金額が1,000万円を超える場合は、1,000万円とします。
② ○給与所得と公的年金等に係る雑所得(P12参照)の金額の合計額が10万円を超えていること	(給与所得の金額(注2) + 公的年金等に係る雑所得の金額(注2)) - 10万円 【最高10万円】 注2: 10万円を超える場合は10万円とします。

① 給与所得の金額の計算

給与の収入金額から給与所得控除額を差し引いて給与所得の金額を算出します。

国税太郎さんの
給与所得控除額は $500\text{万円} \times 20\% + 44\text{万円} = 144\text{万円}$

したがって
給与所得の金額は $500\text{万円} - 144\text{万円} = 356\text{万円}$ (※)

※給与所得者の特定支出控除の特例の適用を受ける場合には、その適用を受ける金額を差し引いた後の金額となります。

◇ 給与所得控除額(令和4年分)

収入金額	給与所得控除額
1,625,000円まで	550,000円
1,625,001円から 1,800,000円まで	年収× 40% - 100,000円
1,800,001円から 3,600,000円まで	年収× 30% + 80,000円
3,600,001円から 6,600,000円まで	年収× 20% + 440,000円
6,600,001円から 8,500,000円まで	年収× 10% + 1,100,000円
8,500,001円以上	1,950,000円

注:実際に収入金額が660万円までの場合には、「年末調整等のための給与所得控除後の給与等の金額の表」で給与所得の金額を計算しますので、上記の計算とは若干異なる場合があります。

② 課税所得金額の計算

給与所得の金額から所得控除額を差し引いて課税所得金額を算出します。所得控除には扶養控除など15種類あります。

国税太郎さんの
所得控除の
合計額は 社会保険料控除60万円+生命保険料控除10万円
+配偶者控除38万円+扶養控除76万円
+基礎控除48万円=232万円

したがって
課税所得金額は $356\text{万円} - 232\text{万円} = 124\text{万円}$

○1,000円未満端数切捨て

③ 所得税額の計算

課税所得金額に所得税の税率を適用し、所得税額を算出します。所得税額は、「令和4年分所得税の税額表」で計算します。

国税太郎さんの
所得税額は

$$\begin{array}{ccc} \text{(課税所得金額)} & \text{(所得税の税率)} & \text{(所得税額)} \\ 124\text{万円} & \times 5\% & = 6\text{万}2,000\text{円} \end{array}$$

◇ 令和4年分所得税の税額表 [求める税額 = **A** × **B** - **C**]

A 課税所得金額	B 税率	C 控除額
1,000円から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円以上	45%	4,796,000円

④ 所得税及び復興特別所得税の額の計算

所得税額から、((特定増改築等)住宅借入金等特別控除額などの)所得税額から差し引かれる金額を差し引いた後の金額と、その金額に2.1%を掛けて計算した復興特別所得税額を合計し、所得税及び復興特別所得税の額を計算します。

国税太郎さんの所得税
及び復興特別所得税の額は

$$\begin{array}{ccc} \text{(所得税額)} & \text{(復興特別所得税額)} & \\ 6\text{万}2,000\text{円} & + (6\text{万}2,000\text{円} \times 2.1\%) & \\ \text{(所得税及び復興特別所得税の額)} & & \\ = 6\text{万}3,300\text{円} & & \\ \text{③100円未満端数切捨て} & & \end{array}$$

No.2260 所得税の税率

[令和3年4月1日現在法令等]

所得税の税率は、分離課税に対するものなどを除くと、5%から45%の7段階に区分されています。

課税される所得金額(千円未満の端数金額を切り捨てた後の金額です。)に対する所得税の金額は、次の速算表を使用すると簡単に求められます。

(平成27年分以降)

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円 から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円 から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円 から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円 から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円 から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円 から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円 以上	45%	4,796,000円

(注) 例えば「課税される所得金額」が7,000,000円の場合には、求める税額は次のようになります。

$$7,000,000円 \times 0.23 - 636,000円 = 974,000円$$

令和2年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	(受給者番号)	
		(控除者)	
		氏名	
種別	支払金額	給与所得控除後の金額	源泉徴収税額
給料・賞与	4,835,756	3,425,600	31,800
(源泉)控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数(配偶者を除く)	16歳未満扶養親族の数
有 無	0	特定 0 老人 0 障害者 1 その他 1	1
社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額
721,960	120,000	0	0
(摘要)			
生命保険料の金額の内訳	新生命保険料の金額	旧生命保険料の金額	介護医療保険料の金額
64,800	91,920	35,848	0
新個人年金保険料の金額	旧個人年金保険料の金額	基礎控除の額	所得金額調整控除額
0	297,000	0	0
控除対象配偶者	氏名	区分	配偶者の合計所得
1	(フリガナ)		0
2	(フリガナ)		
3	(フリガナ)		
4	(フリガナ)		
16歳未満の扶養親族	氏名	区分	基礎控除の額
1	(フリガナ)		0
2	(フリガナ)		
3	(フリガナ)		
4	(フリガナ)		
未成年者	外国入	死亡退職	受給者生年月日
			昭和 50 2 21
支払者	住所(居所)又は所在地	氏名又は名称	

給与所得の源泉徴収票

◎ 俗文化語彙

ローン減税の問題

Aさん

源泉徴収税 158,200円

住宅ローン控除が、無駄なく利用できる
ローン残高は、いくら？

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 158,200円

住民税 97,500円

合 計 255,700円

ローン残高

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 158,200円

住民税 97,500円

合 計 255,700円

ローン残高 36,528,570円

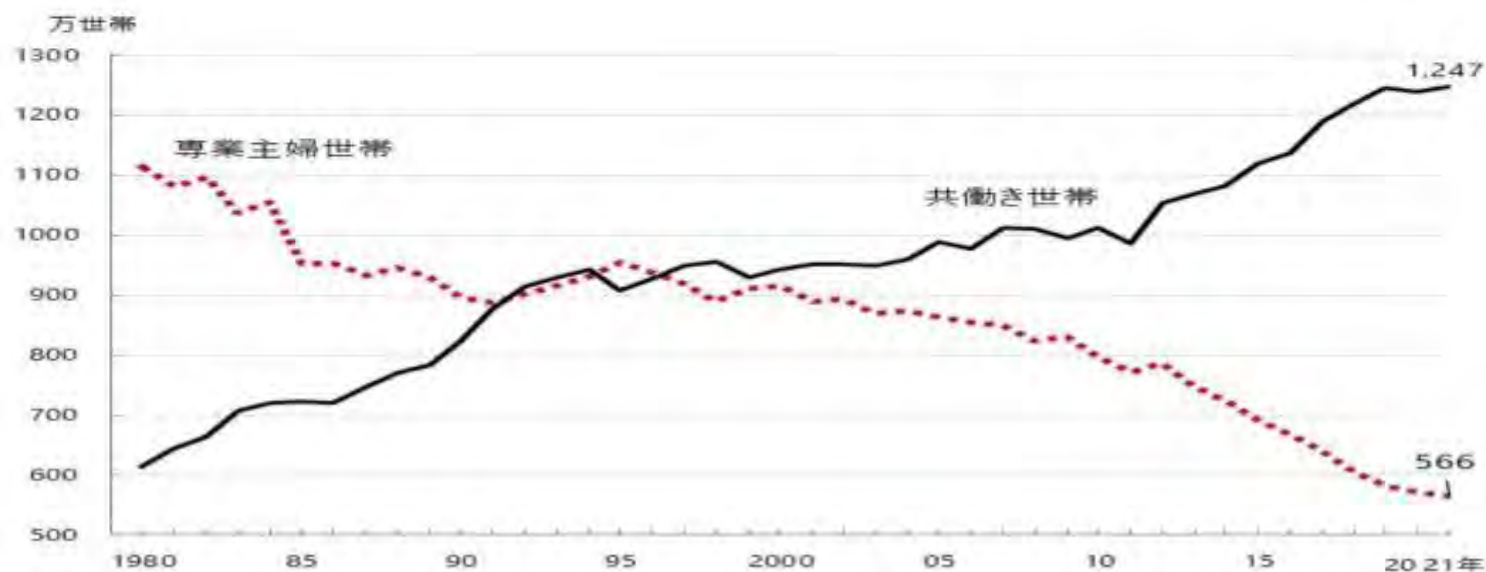
共働き世帯



図12 専業主婦世帯と共働き世帯

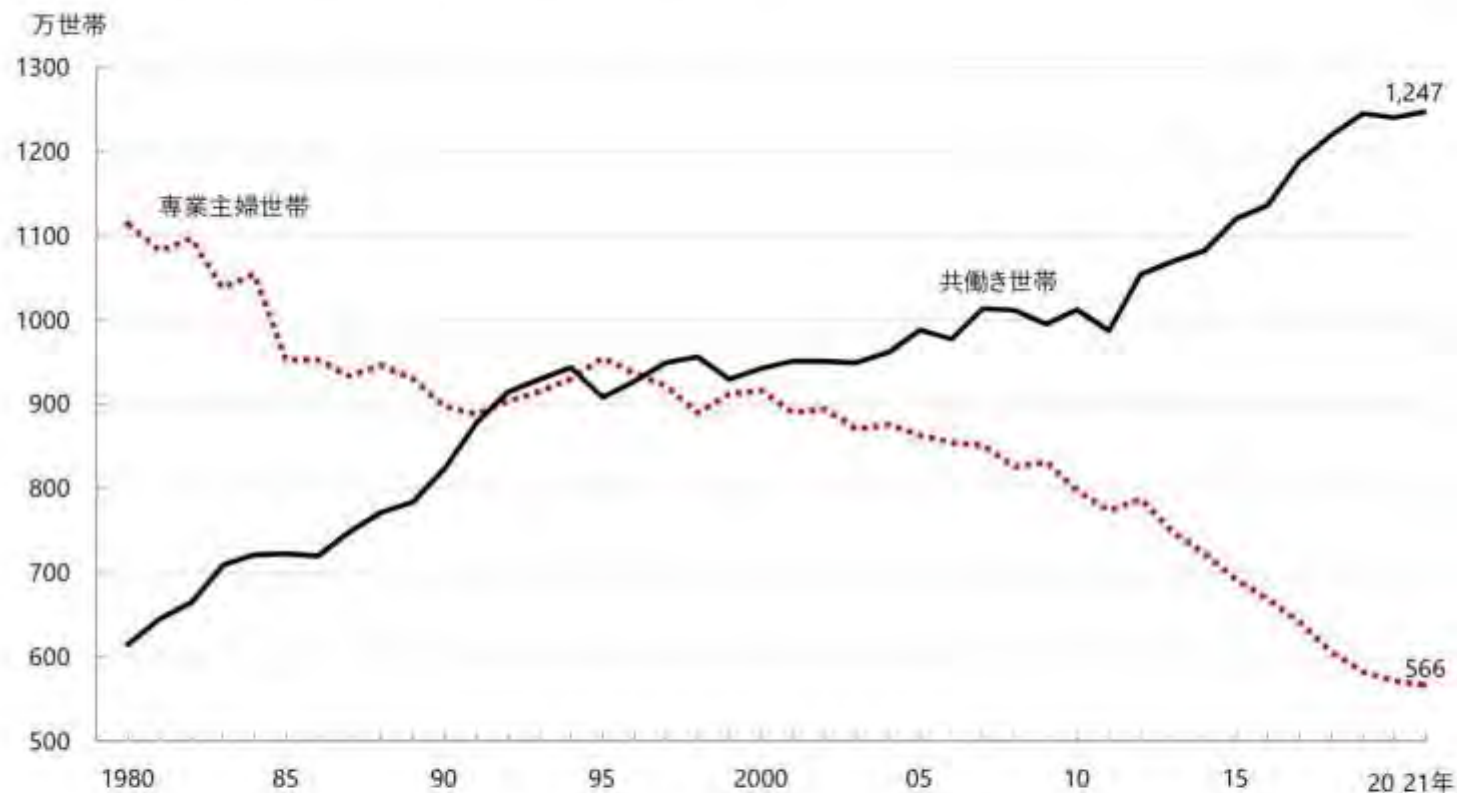
(2022年2月22日更新)

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2021年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980～2021年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

注1 「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」に倣い夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。

注2 「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

注3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

注4 2013年～2016年は、2015年国勢調査基準のベンチマーク人口に基づく時系列用接続数値。

共働き世帯

①連帯保証人

ローン1本 配偶者が保証人になる

* 控除対象者は債務者のみ

②ペアローン

ローン2本

それぞれが債務者になる

それぞれが、配偶者の保証人になる

* 控除対象者は2人

③連帯債務

ローン1本 2人で連帯して債務を負う

債務割合は当人間で決める(持ち分注意)

* 控除対象者は2人

連帯債務と連帯保証人

共働き世帯

ご主人のローン控除の上限金額を計算

取り切れない分は、妻へ

不動産の持ち分割合(登記)注意！

連帯保証人では✕

連帯債務かペアローン

連生団信は注意が必要！（＋0.18%～0.3%）

債務免除益(一時所得)

債務免除益

住宅ローンが消滅したことによる経済的利益

[平成27年4月1日現在法令等]

Q. 質問

住宅ローンを夫婦連帯債務により契約し団体信用保険に加入していました。夫が死亡し住宅ローンが消滅した場合、妻の債務も消滅しますが、この経済的利益（債務免除益）は何所得に該当しますか。

A. 回答

1. 所得区分 妻が受けた経済的利益（債務免除益）は一時所得の収入金額になります。団体信用保険制度は死亡事故が発生した場合、死亡時の住宅ローン残額を保険会社が金融機関に、債務者に代わって直接返済する制度です。したがって、債務者（夫婦）が保険金を一旦受取って債務を返済するものではなく、金融機関から債務免除を受けたことになります。この債務免除は被保険者である夫の死亡に基因して、死亡後に受けていますので、夫に対する経済的利益は所得税法上ないものとされます。しかしながら、妻には、連帯債務者として実質的に債務を負っている部分について債務免除を受けたことによる経済的利益が生じたことになります。2. 妻が受けた経済的利益の計算 基本的には夫婦間の内部契約（特約）により妻が負担すべき債務の額です。内部契約（特約）がない場合は死亡時の住宅ローン残額に妻の家屋に対する持分割合を乗じた額となります。

参考文献等

所得税法 第34条、第36条 所得税法基本通達 34-1 所得税個別通達 団体信用保険に係る課税上の取扱い 昭和44官審（所）39

■ 夫婦でのローンの借り方3パターン

	【単独ローン】 どちらか1人だけが ローンを借りる (下記の例は夫だけが 借入を行った場合)	【ペアローン】 夫婦それぞれが別々の 住宅ローンを借りる	【収入合算】 夫婦の収入を合算してローンを組む (下記の例は夫が主たる借入を行った場合)	
借入可能額	1人分の収入に応じた 借入可能額	それぞれの収入に応じた 借入可能額	メインの収入者(例:夫)の収入に、家族の収入 (例:妻)を合わせた借入可能額。 ただし、収入合算者(例:妻)の年収の割合は 金融機関により異なる	
夫	ローン契約者 (債務者)	ローン契約者 (債務者であり、 妻の連帯保証人※)	ローン契約者 (債務者)	ローン契約者 (債務者)
妻	—	ローン契約者 (債務者であり、 夫の連帯保証人※)	夫の連帯債務者※	夫の連帯保証人※
住宅ローン 控除の利用	夫:可能 妻:—	夫:可能 妻:可能	夫:可能 妻:可能 ※ただし、利用額はそれぞ れの持ち分に応じて決まる	夫:可能 妻:利用不可
団体信用 生命保険の加入	夫:加入 妻:—	夫婦それぞれが 加入	契約者(夫)が 加入する	契約者(夫)のみが 加入する
注意点	ペアローンや収入合算に 比べると借入可能額が低 くなる	夫婦それぞれがローン契 約を結ぶので、融資コス トが割高になる	通常の団体信用生命保険 の場合は、妻が亡くなっ ても夫に返済責任が残る	妻は住宅ローン控除が使 えない

※ 連帯債務者は、夫婦が互いにローン全額の返済責任を持ち、ペアローンやフラット35の収入合算で利用されます。

連帯保証人はローンを借りた人が返済できなくなった場合に返済義務が発生するもので、金融機関独自のローンでよく使われます。

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件 持ち分は？

夫：自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円

妻：自己資金 500万円
借入金 1,500万円

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫: 自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻: 自己資金 500万円
借入金 1,500万円 持ち分2/6

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件

夫：自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻：自己資金 0万円
借入金 2,000万円 持ち分2/6

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫: 自己資金 1,000万円

借入金 3,000万円 債務割合 3/5

妻: 自己資金 0万円

借入金 2,000万円 債務割合 2/5

住宅資金贈与

登記種別		旧制度	新制度
制度の適用期限		2021年12月31日	2023年12月31日
非課税枠	省エネ等住宅	最大1,500万円	最大1,000万円
	上記以外の住宅	最大1,000万円	最大500万円

No.4508 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税

[令和4年4月1日現在法令等]

対象税目

贈与税

概要

令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に、父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得または増改築等（以下「新築等」といいます。）の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」といいます。）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、次の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります（以下「非課税の特例」といいます。）。

非課税限度額

贈与を受けた者ごとに省エネ等住宅の場合には1,000万円まで、それ以外の住宅の場合には500万円までの住宅取得等資金の贈与が非課税となります。

（注1） 既に非課税の特例の適用を受けて贈与税が非課税となった金額がある場合には、その金額を控除した残額が非課税限度額となります（一定の場合を除きます。）。

（注2） 「省エネ等住宅」とは、省エネ等基準（①断熱等性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上であること。②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上もしくは免震建築物であることまたは③高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上であること）に適合する住宅用の家屋であることにつき、住宅性能証明書など一定の書類を贈与税の申告書に添付することにより証明されたものをいいます。

対象者または対象物

受贈者の要件

次の要件のすべてを満たす受贈者が非課税の特例の対象となります。

(1) 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属(贈与者は受贈者の直系尊属)であること。

(注) 配偶者の父母(または祖父母)は直系尊属には該当しませんが、養子縁組をしている場合は直系尊属に該当します。

(2) 贈与を受けた年の1月1日において、18歳以上(注)であること。

(注) 令和4年3月31日以前の贈与については「20歳」となります。

(3) 贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下(新築等をする住宅用の家屋の床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満の場合は、1,000万円以下)であること。

(4) 平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがないこと(一定の場合を除きます。)

(5) 自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある人から住宅用の家屋の取得をしたものではないこと。またはこれらの方との請負契約等により新築もしくは増改築等をしたものではないこと。

(6) 贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築等をする事。

(注) 受贈者が「住宅用の家屋」を所有する(共有持分を有する場合も含まれます。)ことにならない場合は、この特例の適用を受けることはできません。

(7) 贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること(受贈者が一時居住者であり、かつ、贈与者が外国人贈与者または非居住贈与者である場合を除きます。)

なお、贈与を受けた時に日本国内に住所を有しない人であっても、一定の場合には、この特例の適用を受けることができます。

(注) 「一時居住者」、「外国人贈与者」および「非居住贈与者」については、コード4432「受贈者が外国に居住しているとき」をご覧ください。

(8) 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住することまたは同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること。

(注) 贈与を受けた年の翌年12月31日までにその家屋に居住していないときは、この特例の適用を受けることはできませんので、修正申告が必要となります。

住宅用の家屋の新築、取得または増改築等の要件

「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにするその敷地の用に供される土地等または住宅の新築に先行してするその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含み、「住宅用の家屋の取得または増改築等」には、その住宅の取得または増改築等とともにするその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。

また、対象となる住宅用の家屋は日本国内にあるものに限られます。

(1) 新築または取得の場合の要件

イ 新築または取得した住宅用の家屋の登記簿上の床面積(マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が40平方メートル以上240平方メートル以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。

ロ 取得した住宅が次のいずれかに該当すること。

- ① 建築後使用されたことのない住宅用の家屋
- ② 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、昭和57年1月1日以後に建築されたもの
- ③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることにつき、一定の書類により証明されたもの
- ④ 上記②および③のいずれにも該当しない建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その住宅用の家屋の取得の日までに同日以後その住宅用の家屋の耐震改修を行うことにつき、一定の申請書等に基づいて都道府県知事などに申請をし、かつ、贈与を受けた翌年3月15日までにその耐震改修によりその住宅用の家屋が耐震基準に適合することとなったことにつき一定の証明書等により証明がされたもの

(2) 増改築等の場合の要件

イ 増改築等後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積(マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が40平方メートル以上240平方メートル以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。

ロ 増改築等に係る工事が、自己が所有し、かつ居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事に該当することについて、「確認済証の写し」、「検査済証の写し」または「増改築等工事証明書」などの書類により証明されたものであること。

ハ 増改築等に係る工事に要した費用の額が100万円以上であること。

また、増改築等の工事に要した費用の額の2分の1以上が、自己の居住の用に供される部分の工事に要したものであること。

非課税の特例の適用を受けた住宅取得等資金の贈与者の相続財産への加算の要否

Q5

住宅取得等資金の贈与者が亡くなった場合、贈与者に係る相続税を計算する際に、非課税の特例の適用を受けた住宅取得等資金は相続税の課税価格に加算するのですか。

A5

非課税の特例の適用を受けて、贈与税の課税価格に算入されなかった金額は、相続税の課税価格に加算する必要はありません。

(相法19、措法70の2)

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
- 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/発表会！
- ⑩SMAPとAKB

小ネタ集N0.3

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

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに出来た、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N0.5

- ①フルインちえみトーク
- ②エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④示唆質問
- 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N0.6

- 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虫歯治療とホワイティング

小ネタ集N0.7

- 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N0.8

- 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ウェディングプランナーとおくいびと
- ⑩アイドルグッズ販売

小ネタ集N0.9

- ①〇〇率には、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！
- ⑩〇〇の窓口には、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！