

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第15期 第6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

代表理事 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(火)	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ープコンあり

# 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**  
**返済予定表の回収、比較表作成、提案**  
**ピストルとナイフ作戦！の実践**  
**住宅購入予定者からよくある質問**
- ② **新規向けセミナーの内容解説**
- ③ **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！**

# 課題確認

# 第5回の課題①

**工務店開拓をする予定の方**

**①4つの国策の内容の理解**

**②地元(地域)の住宅補助金を調べてみてください!**

**FBグループに投稿してください!**

**期日2月10日(金)**

やってみて

どうでしたか？

# 課題確認

Bチーム 益田さんからの質問です。

①フラットの地域連携型(子育て支援)の利用条件がよく分からなくて教えてください。

例えば大分市では子育て支援策として中古住宅取得支援で給付金30万とか、Uターン世帯へ60万円などあるのですが、

こういう施策があるとそれだけでフラット金利の引下げとなるのでしょうか？



# 【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 <b>5</b> 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)	
	<p>【フラット35】の借入金利から 当初 <b>10</b>年間 年▲0.25%</p> <p>〈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</p> <p style="text-align: center;"><b>住宅取得支援</b></p> <p>子育て世帯 → 建設・購入</p>	<p>【フラット35】の借入金利から 当初 <b>5</b>年間 年▲0.25%</p> <p>〈対象となる事業〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UIJターン (大都市圏、UIターン、地方、UIターン)</li> <li>コンパクトシティ形成</li> <li>地域産材使用</li> <li>空き家対策</li> <li>防災対策</li> <li>景観形成</li> </ul>	

# 大分県

地方公共団体と機構が連携

## 【フラット35】地域連携型

【フラット35】の借入金利から  
年 **▲0.25%**

TOP      利用要件      手続の流れ      **連携する地方公共団体**

### ○ 大分県で利用できる【フラット35】地域連携型

地方公共団体の事業名 (大分県HPへリンク)	受付状況 (注1)	申請書式(アイコンをクリックすると申請書式が表示されます) (注2)	地方公共団体の お問合せ先
<a href="#">▶ おおいた材住宅ポイント事業</a> 	地方公共団体にご確認ください		林産振興室木材振興流通対策班 097-506-3833

【注1：受付状況について】

【フラット35】地域連携型をご利用の際は、「受付状況」欄の記載にかかわらず、地方公共団体に最新の情報をご確認ください。

【注2：申請書式について】

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の名称の申請書類が添付されている場合がありますが、その書類でもご利用いただけます。

大分材の家建設基準設計確認シート

(検査機関名)

	製							
		申請日	平成	年	月	日		
		建設地(地名地番)						
		申請者名						印
		設計者名						印
		工事業者名						印

検査機関受付印

---

私達は、第二面の申請者確認事項を了承するとともに、第二面に記載された個人情報の取り扱いについて同意のうえ、下記のとおり当該シートを提出いたします。

なお、当該シートの内容については、図面に優先するものであり、以下の大分材の家建設基準に適合していることを確認しました。

(県産材：大分県内の製材所で加工された国産材)

基準項目	基準内容	申請者 確認欄
県産材の使用	構造材に県産材を50%以上使用すること。	
基礎の強化	基礎の地面からその上端までの高さは40cm以上とすること。	
小屋裏換気措置	組立した小屋裏ごとに、換気上有効な位置に2ヶ所以上換気孔を設けること。(ただし、天井面ではなく、屋根面に断熱材を施工する場合を除く)	
床下換気・防湿措置	外壁の床下部分には、壁の長さの4m以内ごとに有効面積300cm <sup>2</sup> 以上の換気口を設けること。	
	床下に防湿措置を講ずること。	
防蟻・防蟻措置	外壁の軸組等(木質の下地を含み、室内側に露出した部分を含まない)のうち、地面からの高さ1m以内の部分に防蟻措置を講ずること。	
	基礎の内周部の地盤について、防蟻措置を講ずること。	
	浴室及び脱衣室の軸組(木質の下地を含む)、床組(浴室又は脱衣室が2階以上の階にある場合は下地材を含む)並びに浴室の天井については、防蟻措置を講ずること。	

※構造材とは、土台、柱、はり、けた、小屋組をいう

【申請者の方へ】

※基準に適合する場合は確認欄に「○」を記入してください。

## 大分材の家建設基準設計確認シート

(第二面)

＜申請者確認事項＞		
<p>1 大分材の家推進事業に係る優遇措置を受けるに際しては、大分材の家推進事業に係る技術的基準に適合する必要があることについて承知しており、当該基準に適合していることを確認しています。</p>		
<p>＜個人情報の取り扱い＞</p> <p>1. 個人情報を利用する業務の内容及び目的</p> <p>検査機関は、個人情報の保護に関する法令に基づき、申請者（以下「お客様」といいます。）から提供を受けた個人情報を次の業務及び利用者目的の達成に必要な範囲で利用いたします。</p> <p>（1）業務内容</p> <p>ア. 住宅に係る検査を行い、大分材の家推進事業に係る技術的基準に適合することを確認する業務（以下「基準確認業務」といいます。）</p> <p>イ. その他これらに付随する業務</p> <p>（2）利用目的</p> <p>設計時の申請に際して取得した個人情報は、以下の目的で使用します。</p> <p>ア. 検査機関が行う大分材の家推進事業の実施のため</p> <p>イ. お客様との契約や法律等に基づく権利の行使や義務の履行のため</p> <p>ウ. その他、お客様とのお取り引きを適正かつ円滑に履行するため</p> <p>2. 住宅金融支援機構等への個人情報の提供について</p> <p>検査機関は、個人情報に関する法律第23号第1項各号に掲げる場合の除き、お客様から提供を受けた個人情報を第三者に提供することはありません。ただし、個人情報の保護に関する法律に基づくお客様の同意を得た上で、下記に示すとおり利用目的の達成に必要な範囲内で個人情報を住宅金融支援機構等に提供することがあります。</p>		
個人情報の提供先	提供先の利用目的	提供する個人情報
住宅金融支援機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準確認業務の適切かつ円滑な実施のために必要な情報の徴収等</li> <li>・住宅金融支援機構が行う、融資、証券化支援事業（新築住宅）に係る債権の譲受け又は保険・保証の対象となる住宅等の審査及びその他の事務</li> <li>・住宅ローンや住宅関連の情報提供・市場調査や分析・統計の実施</li> <li>・アンケートの実施等による住宅金融支援機構に関連する住宅金融支援機構に関連する商品やサービスの研究・開発</li> </ul>	大分材の家基準設計確認シートに記載された申請者等の属性（氏名等）、申請に係る住宅情報（所在地、仕様等）
申請に係る住宅について住宅金融支援機構の証券化支援事業（新築住宅に係る融資の申込を行う金融機関）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大分材の家推進事業に係る事務</li> </ul>	

# 【フラット35】地域連携型

年▲0.25%

[TOP](#)

[利用要件](#)

[手続の流れ](#)

[連携する地方公共団体](#)

## ○ 大分市で利用できる【フラット35】地域連携型

地方公共団体の事業名 (大分市HPへリンク)	受付状況 (注1)	申請書式(アイコンをクリックすると申請書式が表示されます) (注2)	地方公共団体の お問合せ先
<a href="#">▶ 大分市移住者応援給付事業</a>	地方公共団体にご確認ください	<a href="#">地域連携型</a>	土木建築部住宅課 097-585-6012
<a href="#">▶ 大分市中古住宅で始める子育て 新生活応援事業</a>	地方公共団体にご確認ください	<a href="#">地域連携型</a>	土木建築部住宅課 097-585-6012

【注1：受付状況について】

【フラット35】地域連携型をご利用の際は、「受付状況」欄の記載にかかわらず、地方公共団体に最新の情報をご確認ください。

【注2：申請書式について】

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の名称の申請書類が添付されている場合があります。その書類でもご利用いただけます。

# 大分市 HP

## 5.フラット35について

本事業を利用し、新築・空き家・建売住宅・中古住宅を取得する際に金融機関で住宅ローン（フラット35）を活用する場合、金利引き下げ措置（当初5年間もしくは当初10年間 ▲0.25%）を受けることができます。詳しくは住宅金融支援機構のホームページをご覧ください。金利引き下げの申請を行う場合は、下記ダウンロードの申請書に必要事項を記載し、住宅ローンを申し込む1カ月前までに住宅課へ提出してください。

[【フラット35】子育て支援型・地域活性化型（別ウインドウで開きます）](#) （外部サイトに移動します。）

大分市 殿

## 【フラット35】地域連携型利用申請書

【フラット35】地域連携型を利用するため、「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の発行を申請します。

※太枠内をご記入ください。

申請者 <small>（【フラット35】のお申込人）</small>  <small>※【フラット35】のお申込人が2人の場合は、いずれかの方がご記入ください。</small>	氏名	フラット35 .....	押印 不要
	住所	〒.....	
	TEL	(.....)(.....).....	
	補助申請者 氏名	（【フラット35】のお申込人と補助事業の申請者が異なる場合のみ記載）	
取得する住宅の所在地 （地名地番）			
補助事業等名		<input type="checkbox"/> 大分市中古住宅で始める子育て新生活応援事業 <input type="checkbox"/> 大分市移住者応援給付事業（Uターン） <input type="checkbox"/> 大分市移住者応援給付事業（子育て支援）	

※内容を確認の上、該当箇所にチェックをご記入ください。

### 誓約事項

- 【フラット35】地域連携型を利用するに当たって、上記補助事業等の利用要件を満たしていることを誓約します。現時点で合致していない要件につきましては、補助申請時には満たすことを誓約します。
- 大分市移住者応援給付事業（子育て支援）給付申請にあたり、大分市移住者応援給付事業給付金交付要綱第2条第8項に規定する「子育て世帯」に該当することを誓約します。

### 提出書類（いずれかにチェック）

- 本申請書提出時点で、補助申請書類は提出済みです。
- 本申請書提出時点では、補助申請書類を提出していないため、本申請書の提出と合わせて、補助対象であることを証明する資料（補助申請書類）を提出します。ただし、現時点では提出（取得）できない書類については、補助申請時に提出します。

### 承諾事項

- 次の①から③までの全ての事項について承諾します。
- ① 補助事業等の対象とならない場合、【フラット35】地域連携型の利用ができないことがあること。
- ② 【フラット35】の要件に合致しない場合、【フラット35】地域連携型の利用ができないこと。
- ③ 本申請に関する情報（申請者及び補助申請者の情報を含む。）は、【フラット35】地域連携型及び補助事業等の実施のために必要な範囲で地方公共団体と住宅金融支援機構が共有すること。

### （地方公共団体使用欄）

受付欄	
-----	--

県外から大分市に移住する方を応援します ～大分市移住者応援給付事業給付金・大分市移住支援事業に係る移住支援金～



## 補助金交付までの流れ



STEP  
1

移住の検討  
移住の目的を明確にしたり、情報を集めます。  
移住相談会やホームページ等をご活用ください。

STEP  
2

移住決定  
住まいに関する各種契約(新築・売買・賃貸借)の締結  
※必ず契約前に一度大分市住宅課へご相談ください。

STEP  
3

移住  
各種代金の支払、引越、住民票の異動、建物の登記等  
大分市での生活開始

STEP  
4

補助金の申請  
移住が完了したら、住民票の異動日から1年以内に補助金の申請を  
お願いします。  
(申請期間の都合により3月～4月に転入された方は翌年の2月末日までです)

# 大分市 HP

## 子育て世帯の中古住宅の取得を支援します～大分市中古住宅で始める子育て新生活応援事業～

18歳未満の者を世帯に含む子育て世帯（出産予定含む）が、大分市内の一戸建て中古住宅（大分市住み替え情報バンクに登録されている物件に限る）を取得する際に取得費用の一部を支援します。

**令和4年度の募集は終了しました。**

# 課題確認

Bチーム 益田さんからの質問です。

②フラットの「S基準」と「維持保全型」との対象となる条件は基本的に違うのか？

## 【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。

# フラット35 S基準（A）

## ■ 新築住宅の場合の技術基準

### 【フラット35】S（金利Aプラン）

次表の（1）から（5）までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅*
耐震性	(2) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅 (3) 免震建築物※1
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同建て住宅の専用部分は等級3でも可）
耐久性・可変性	(5) 長期優良住宅※2※3

\* 認定低炭素住宅※4および性能向上計画認定住宅※5を含みます。

# フラット35 S基準（B）

## 【フラット35】S（金利Bプラン）

次表の（1）から（5）までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 (2) 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅
耐震性	(3) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(5) 劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策※6が必要）

ずっと固定金利の安心  
**【フラット35】**で  
 質の高い住宅取得を応援！  
 2022年4月以降、【フラット35】が変わります。

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<br>(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
<b>【フラット35】維持保全型</b>	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	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	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。

# 課題確認

Bチーム 益田さんからの質問です。

③住宅ローン控除で、実際の申告時には売買契約書や工事請負契約書に基づいて借入額を判断しますが、そうすると諸費用も含めて全額借りている方は諸費用自体がその中には含まれていないので、申告時の借入残高は実際の住宅ローン借入残高より少なくなるという解釈でいいでしょうか。

# 諸費用について



開業・入会をお考えの方へ 協会について 協会からのお知らせ 消費者の皆様へ

会員登録

Q

入会資料請求

ホーム > 消費者の皆様へ > 不動産お役立ちQ&A > 住宅ローン特別控除の計算にお...

不動産  
お役立ちQ&A

税務相談 月刊不動産2013年2月号掲載

## 住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額

情報企画室長 税理士 山崎 信義 (税理士法人 タクトコンサルティング)

## .住宅ローン特別控除の概要

住宅ローン特別控除とは、住宅ローン等を利用して自己の居住用家屋とその敷地(マイホーム)を新築、購入等をした場合において、一定の要件に該当すれば、一定額を居住年以後の各年分の所得税額から控除できる制度です。

所得税額から控除される住宅ローン特別控除額は、原則、家屋の新築、購入、増改築等と、これらとともにするその家屋の敷地の取得(以下「マイホームの取得等」をいいます)に係る借入金等の年末残高の合計額等を基に計算をします。

ただし、その借入金等の額がマイホームの取得等の対価の額を超える場合は、マイホームの取得等の対価の額が限度とされます。

住宅ローン特別控除額の計算にあたっては、“マイホームの取得等の対価の額”に含まれる金額の把握が重要です。

## 2.具体例によるマイホームの取得等の対価の額の範囲

### (1)家屋の取得等の対価の額の範囲

#### ①共有で取得した家屋

家屋を共有で取得した場合は、その家屋全体の取得等の対価の額に、その者の持ち分を掛けて計算した金額が、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額になります。

## ②家屋の電気設備等の付属設備

家屋の新築または取得に際し、その家屋と一体として取得したその家屋の電気設備、給排水設備、衛生設備及びガス設備等の付属設備の取得対価の額は、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額に含まれます。

## ③門や塀等の取得対価の額

門や塀等の構築物や、家具セット等の器具、備品または車庫等の建物の取得対価の額については、原則、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額には含まれません。ただし、家屋とあわせて同一の者から取得する資産について、実務上、区分計算が困難であり、また厳密に区分することが取引の実情に合わない場合も考えられます。

このため、家屋とあわせて同一の者から取得する門、塀や車庫などの資産の取得対価の額で、その額が僅少と認められるものは、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額に含めることが認められています。なお、門や塀等における“僅少”の判定は、その対価の額が「(家屋の本体価額+門や塀等の対価の額)×10%」未満の場合、通常は僅少に該当すると考えられています。

## (2)家屋の敷地の取得等の対価の額の範囲

### ①敷地の造成・改良等に要した費用の額

次の費用の額は、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額に含まれます。

イ. 埋立て、土盛り、地ならし、切土、防壁工事その他の土地の造成または改良のために要した費用の額

ロ. 土地等と一括して取得した建物等を取り壊した場合の建物等の取壊し費用の額(ただし、土地等の取得後おおむね1年以内に、その建物の取壊しに着手するなど、当初からその建物等を取得後に取り壊して家屋を新築することが明らかな場合に限る)。

## ②植木や芝生、花壇庭園等の取得対価の額

植木や芝生、花壇庭園等の取得対価の額は、原則、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額には含まれません。ただし、家屋や敷地とあわせて同一の者から取得する資産については、実務上の区分計算が困難であり、また厳密に区分することが取引の実状にあわない場合も考えられます。

このため、家屋とその敷地とあわせて同一の者から取得する植木や芝生、花壇庭園等で、その取得の対価の額が僅少と認められるものについては、その取得対価の額を住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価額に含めることが認められています。

### (3) 仲介手数料・登録免許税等の取扱い

マイホームの取得等に伴って支出した仲介手数料や登録免許税・不動産取得税等の額については、マイホームの取得等のために直接要した費用とはいえないので、住宅ローン特別控除の計算におけるマイホームの取得等の対価の額には含まれません。

### (4) 住宅エコポイント等の補助金を受けた場合

平成23年6月30日以後にマイホームの取得等に係る契約を締結し、そのマイホームの取得等に関し補助金等の交付(住宅エコポイント等による経済的利益の付与も含む)を受ける場合は、その補助金等の額は、そのマイホームの取得等の対価の額から控除します。

1 各共有者の取得した資産に係る取得対価の額等の計算

連帯債務者（共有者）の氏名		(A) (あなた)	(B) (共有者)	(C) (共有者)	(D) 合計等
取得した資産	家屋（増改築等） 家屋の取得対価の額 （増改築等の費用の額） ①	/			38,390,000 円
	各共有者の共有持分 ②	$\frac{7}{10}$	$\frac{3}{10}$	—	
	各共有者の持分に係る 家屋の取得対価の額等 （①×②） ③	26,873,000 円	11,517,000 円		
	土地等 土地等の取得対価の額 ④	/			17,000,000 円
	各共有者の共有持分 ⑤	$\frac{7}{10}$	$\frac{3}{10}$	—	
	各共有者の持分に係る 土地等の取得対価の額 （④×⑤） ⑥	11,900,000 円	5,100,000 円		
各共有者の取得した資産 に係る取得対価の額等 （③+⑥） ⑦	38,773,000 円	16,617,000 円			
取得した資産に係る資金の状況	各共有者の 自己資金負担額 ⑧	-9,682,815 円	15,072,815 円		(A+B+C) 5,390,000 円
	各共有者の 単独債務による 当初借入金額 ⑨	0			(A+B+C) 0
	当該債務に係る 住宅借入金等に 係る年末残高 ⑩	0			
	連帯債務による 当初借入金額 ⑪	/			50,000,000 円
	当該債務に係る 住宅借入金等に 係る年末残高 ⑫	/			49,895,534 円

○この用紙は控用です。申告には必ず提出用を使ってください。

※1 ①欄及び④欄には、住宅の取得等又は住宅の増改築等に関し補助金等の交付を受ける場合は、「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額」

各共有者の負担すべき 連帯債務による借入金の額 （⑦-⑧-⑨） ⑬	(赤字のときは0) 円	(赤字のときは0) 円	(赤字のときは0) 円
48,455,815	1,544,185		
連帯債務による借入金に 係る各共有者の負担割合 （⑬÷⑩） ⑭	%	%	%
96.91	3.09		100.00
連帯債務による借入金に 係る各共有者の年末残高 （⑫×⑭） ⑮	円	円	円
48,353,762	1,541,773		
各共有者の 住宅借入金等の年末残高 （⑩+⑮） ⑯	48,353,762	1,541,773	

※1 連帯債務に係る住宅借入金等について、証明書に記載されている「住宅借入金等の内訳」欄の区分が2以上あるときは、税務署にお尋ねください。  
 ※2 ⑭の割合及び⑮の金額を各共有者の「計算明細書」の⑭欄及び⑮の欄に転記します。

事項)

号

権利者その他の事項

日

共有者

浜松市中区

持分10分の7

浜松市中区

10分の3

# 第5回の課題②

新規向けセミナーの内容を復習

FBグループに投稿してある

過去のセミナー動画を見て

3つ以上、質問を考えてください！

FBグループに投稿してください！

期日2月10日(金)

セミナーの内容は、理解できましたでしょうか？

三重野から質問です。

① 住宅ローン新築向けセミナーのP23のフラットの年率1.54%実質年率1.68%とありますが、その差の意味が分かりません。

2022年11月フラット35金利  
(新機構団信付き【フラット35】)

融資率(9割以下)

返済期間15~20年

年率 **1.38%**

実質年率 1.613%

融資率(9割以下)

返済期間21~35年

年率 **1.54%**

実質年率 1.680%

# 実質年率

実質金利とは？

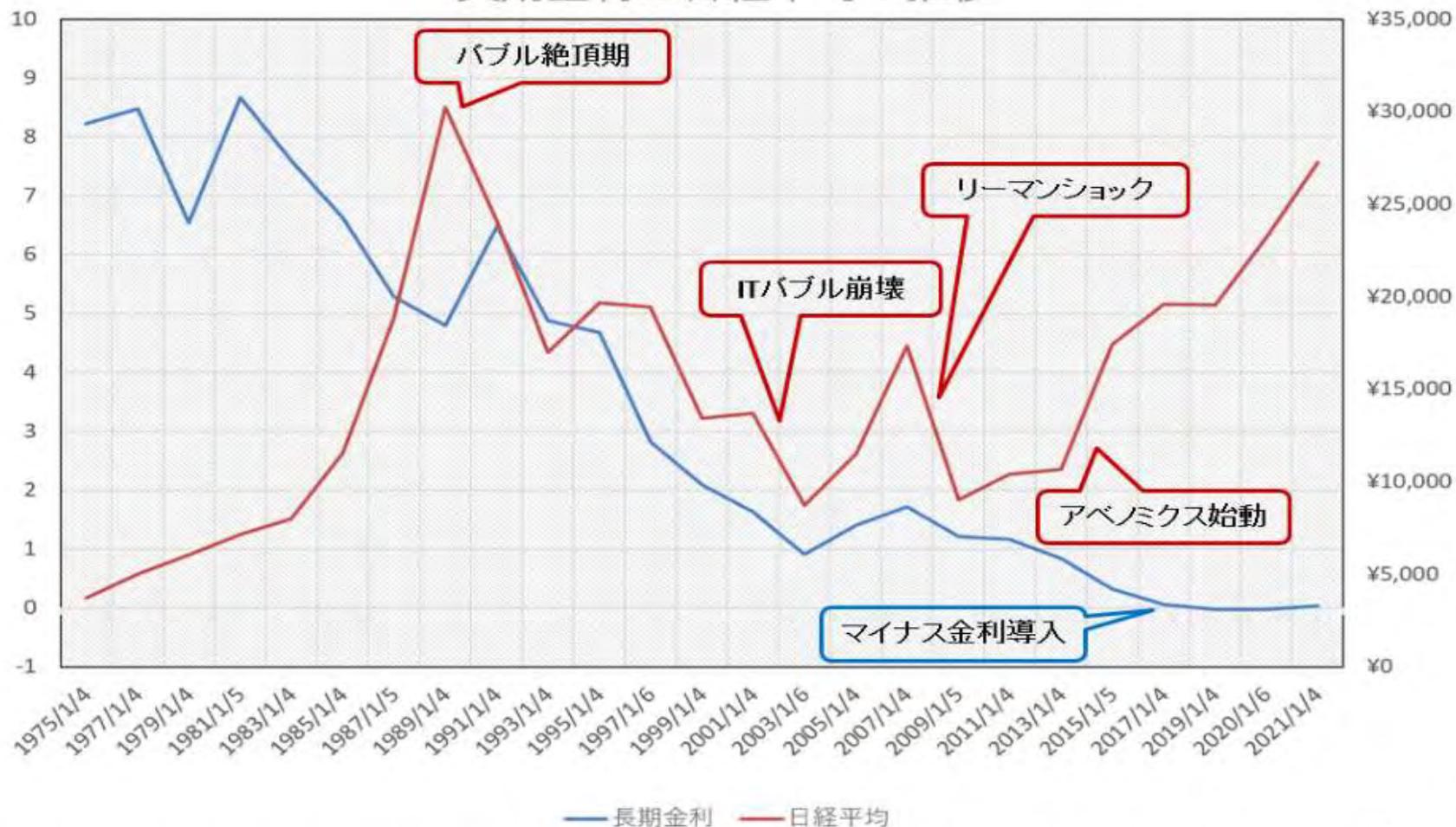
手数料を含んだ総支払額から

金利を計算したもの！

三重野から質問です。

②住宅ローン新築向けセミナーの長期金利と日経平均のグラフがうまく理解できません。

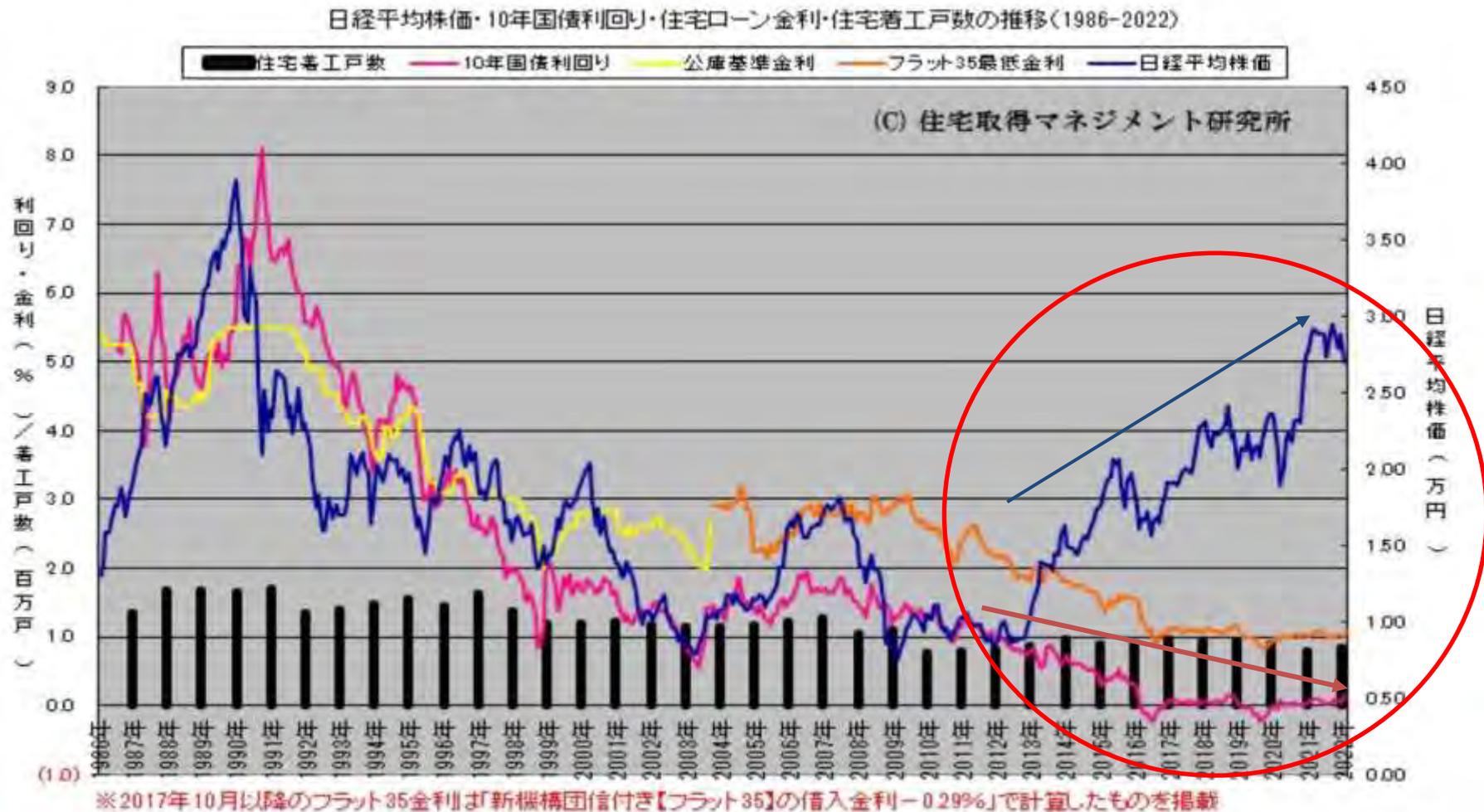
## 長期金利と日経平均の推移



財務省HPデータより作成 <https://www.mof.go.jp/>

36

# 日経平均、10年国債、金利の推移



# ふりかえり

# 課題（返済予定表回収）の意図

- ①返済予定表の見方、比較表作成、自動計算シート入力等を実践的に、習得するための教材集め。
- ②お客様の住宅ローン(借りた後)に対する関心度(理解度)の確認。
- ③お客様が実際にどのような銀行で住宅ローンを利用しているのか？金額や時期、固定・変動・金利水準等、市場調査。
- ④お客様が、気づいていない、面倒だと思っている住宅ローン(固定費)の見直しで、効果(エアー札束)を提示して、生命保険の見直し、ご紹介につなげる。

# ピストルとナイフ作戦

実践できた方は、いますか？

# ①変動金利 年0.525%

9月 4年10月3  
11-16

ご返済のお知らせ 金利選択型（変動金利）

〒190044754

山口銀行 事務センター  
〒762-1017 下関市北浜町内10-1  
Tel: 03-(5534)9081

株式会社 ワンコム保証

お借入金額 元金借入残高	円	43,495,403	お借入日	平成 31年 3月 1日	ご返済方法	元金均等返済		
返済分	円	43,495,403	ご返済開始	令和 3年 9月 12日	繰上返済等			
元金均等返済	円	0	利率	0.525%	ご返済日	毎月 12日	ボーナス ご返済元	円
元金均等返済	円	0	ご返済口座	1370 豊洲支店 普通預金 口座番号				円
ご返済残高 の残高	円	0	利率変動幅	0.000%				
ご返済残高 の残高	円	0	ペナルティ	任意ローン標準金利				

このご返済のお知らせは、ご返済いただく元金と変動金利の返済金額をお知らせするものです。ご借入日より随時金利変動方式のご返済を行う場合があります。

\*お借入残高は、12月ご返済後の残高を指しております。

ご返済内訳	ご返済日	ご返済金額	元金返済		利息返済		元金均等返済				ご返済残高	
			円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
	05.01.12	135,854	116,825	0	19029	0	0	0	0	43,378,578	43,378,578	0
	07.02.12	135,854	116,876	0	18978	0	0	0	0	43,261,702	43,261,702	0
	09.03.12	135,854	116,928	0	18926	0	0	0	0	43,144,724	43,144,724	0
	01.04.12	135,854	116,979	0	18875	0	0	0	0	43,027,799	43,027,799	0
	03.05.12	135,854	117,030	0	18824	0	0	0	0	42,910,765	42,910,765	0
	05.06.12	135,854	117,081	0	18773	0	0	0	0	42,793,684	42,793,684	0

\*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

本書は格別のお引立てを賜り、深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	17300000	000
増額月			
現在利率(%)	利率変更日	変更後利率(%)	次回ご返済直前利息日
0.570			2026/1/20
毎月のご返済額(円)		増額ご返済額(円)	作成日
旧			
新	52426		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が、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	元金	利息額	未払利息内入額	(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				
							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はお引落しとしかできません。

お引落しとしか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

※休日等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%

**ちばぎん ローンご返済予定表** (作成番号: 30W 10H 518)

《住宅ローンベストチョイス2》(別荘・借越)

借越の利率を定めて返済の利率として返済の利率が変動する場合があります。また、ご返済の利率が変動する場合は、ご返済の利率が変動するにともなう返済額が変動する場合があります。ご返済の利率が変動する場合は、ご返済の利率が変動するにともなう返済額が変動する場合があります。なお、このご返済の利率は返済期間満了までの利率変動に適用されるものとして作成しております。(返済利率の変動によるご返済は、金利変動による返済額の変動により変動するものとさせていただきます。)

ご返済開始日	返済回数	ご返済額	元金返済額	元金残高	ご返済回数	返済額	元金返済額	元金残高
30年9月20日	65年9月20日	420回	23,200,000円	7,500,000円				
<b>変更明細</b>		返済利率	現在の返済額		現在の返済額		現在の返済額	
		年 0.725%	37,481円		37,481円		37,481円	
<b>金利変更日</b>		変更後の利率	変更後の返済額		変更後の返済額		変更後の返済額	
30年12月20日		年 0.725%	37,481円		37,481円		37,481円	
ご返済開始日 (年月日)	返済回数	ご返済内訳			ご返済回数	ご返済内訳		元金残高
		ご返済元金	元金返済額	元金残高		ご返済元金	元金返済額	元金残高
31年12月1日	4	29,136	8,345		37,481	22,791	22,791	22,791,160
31年2月20日	5	29,154	8,327		37,481	22,921	22,921	22,920,870
31年3月20日	6	29,172	8,309		37,481	23,051	23,051	23,050,580
31年4月22日	7	29,189	8,292		37,481	23,181	23,181	23,180,290
31年5月20日	8	29,207	8,274		37,481	23,311	23,311	23,310,000
31年6月20日	9	146,388	41,485		187,873	22,866	22,866	22,866,914
	(うち増加分)	117,164	33,228		150,392	9,049	9,049	9,049,300

# 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
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

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 3,570,035

-2,160

60,693

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
	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
	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

九州労働会館

借入支店

店番号

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

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	38000000円	加算ご返済月
うち毎月分	28900000円	6月
うち加算分	9100000円	12月
ご融資期間	2018年 2月 9日 ～ 2053年 2月 25日	
ご返済開始口座		

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		※※※※年	※※月 ※※日
変更後お借入利率	お借入利率	今日の利率変更幅	
※※※※※※※※%	* 0.79000%	※※※※※※※※%	
お借入残高	うち毎月分	うち加算分	
36574857円	27821271円	8753586円	

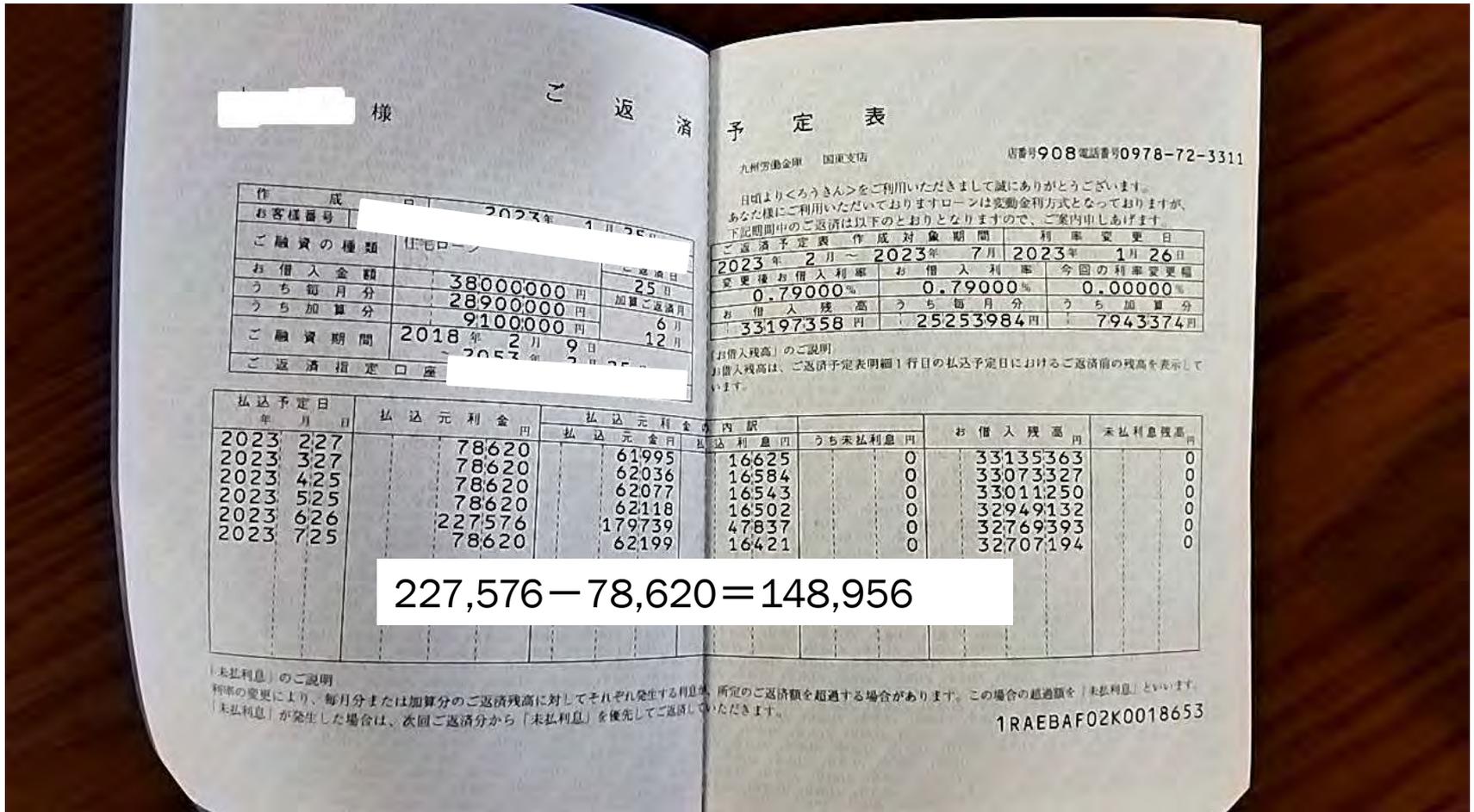
「お借入残高」のご説明  
 お借入残高は、ご返済予定表明細1行目の払込予定日におけるご返済額の残高を表示しています。

払込予定日 年 月 日	払込元利金 円	払込元利金の内訳			お借入残高 円	未払利息残高 円
		払込元金 円	払込利息 円	うち未払利息 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





# ④) 変動金利 年0.79%



# 自動計算シート

現在 令和5年3月1日 - 令和35年2月28日	借り換え後 令和5年3月1日 - 令和35年2月28日	金利引き下げ後 令和5年3月1日 - 令和35年2月28日
0.79%	0.35%	0.552%
<b>返済総額</b> ¥37,301,232	<b>返済総額</b> ¥34,977,238	<b>返済総額</b> ¥36,032,271
返済金額/月 ¥70,008	返済金額/月 ¥74,102	返済金額/月 ¥76,379
返済回数 359回	返済回数 359回	返済回数 359回
ボーナス返済金額/回 ¥148,956	ボーナス返済金額/回 ¥139,577	ボーナス返済金額/回 ¥143,836
返済回数 60回	返済回数 60回	返済回数 60回
	<b>諸経費</b> ¥1,079,289	<b>諸経費</b> ¥20,000
	事務手数料 ¥730,341	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 ¥315,415	
	経過利息 ¥13,533	
	一括返済手数料 ¥0	
	戻り保証料 ¥0	
	<b>返済総額 + 諸経費</b> ¥36,056,527	<b>返済総額 + 諸経費</b> ¥36,052,271
	現在総額との差額 ¥-1,244,705	現在総額との差額 ¥-1,248,961

# ⑤変動金利 年0.798%

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、下記のようにし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				
第1回(最終回)ご返済額	119,286	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	年	月	選択型固定	固定金利特約終了日					
第1回(最終回)加算ご返済額	212,554	0.79800%			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	5,675,000.00円	26日	1月 7月	13,000,000円	35年 4月26日	分割後払い					

お支払日 (年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円)			お支払後お借入残高(円)	
		ご返済元金	お利息額	繰上元金	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	
4/8/26	212,554	166,054	46,500		5,059,009.9	
4/9/26	119,286	93,338	25,948		1,148,830.2	
4/10/26	119,286	93,400	25,886		5,041,567.1	
4/11/26	119,286	93,462	25,824		5,032,227.1	
4/12/26	119,286	93,524	25,762		5,022,880.9	
5/1/26	119,286	93,586	25,700		5,013,528.5	
5/2/26	331,840	260,365	71,475		5,004,169.9	
5/3/27	212,554	166,716	45,838		4,978,133.4	
5/4/27	119,286	93,711	25,575		1,132,158.6	
5/5/27	119,286	93,773	25,513		4,968,762.3	
5/6/26	119,286	93,835	25,451		4,959,385.0	
合計	1,856,540	1,454,690	401,850		4,950,001.5	

## 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
	<b>50,041,699</b>				<b>56,358,848</b>
			<b>合計</b>		<b>56,358,848</b>

支払利息合計      **3,570,035**

**-8,382**

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	<b>-3,636,848</b>
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>50,041,699</b>				<b>52,722,000</b>	<b>-3,636,848</b>
諸経費					1,400,000	1,400,000
			<b>合計</b>		<b>54,122,000</b>	<b>-2,236,848</b>

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				
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	62,188	20,418	82,604	28,784,617	
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。



# 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
	<b>28,453,027</b>				<b>30,919,020</b>
			<b>合計</b>		<b>30,919,020</b>

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
	<b>28,453,027</b>				<b>30,080,256</b>	<b>-838,764</b>
諸経費					841,000	841,000
			<b>合計</b>		<b>30,921,256</b>	<b>2,236</b>

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
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。	

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		

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  
大分東 支店  
097-552-1424

# 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	<input type="text" value="¥34,000,000"/> *	→	<input type="text" value="¥31,262,939"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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 令和5年1月25日～令和36年6月25日 0.8%		借り換え後 令和5年1月25日～令和36年6月25日 0.35%		金利引き下げ後 令和5年1月25日～令和36年6月25日 0.541%	
<b>返済総額</b>	<b>¥35,366,370</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥33,017,660</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥34,001,630</b>
返済金額/月	¥83,810	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
		<b>諸経費</b>	<b>¥1,005,403</b>	<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
		事務手数料	¥687,784	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		固定生命保険料	¥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		
		<b>返済総額＋諸経費</b>	<b>¥34,023,063</b>	<b>返済総額＋諸経費</b>	<b>¥34,021,630</b>
		現在総額との差額	¥-1,343,307	現在総額との差額	¥-1,344,740

# ⑨変動金利 年0.85%

**償還予定明細表** (証券貸付)

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	[REDACTED]	取扱番号	[REDACTED]	指定預金口座	普通 [REDACTED]	約定返済日	26日
ご融資額	37000000円	利率	0.850%	ボーナス増額返済分	円	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	<input type="text" value="¥37,000,000"/> *	→	<input type="text" value="¥35,625,913"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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。

 **西日本シティ銀行**  
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		ご返済方法		お借入利率		ご返済日 (年月日)		ご返済金額 (円)		ご返済後 お借入残高(円)	
25200000 円		2017年10月18日		2052年10月11日		元利均等		0.85000%		2022 1 11		69387		2252496	
ご返済指定口座		お利息 支払い方法		お借入 利率		2022 2 11		69387		* 2022 2 11		69387		22474063	
店番 科目		後払		0.85000%		2022 3 11		69387		2022 3 11		69387		22417593	
090 普通		金利の種類		選択型変動		2022 4 11		69387		2022 4 11		69387		22364085	
今回の利率変更幅		固定金利特約終了日		***本***月***日		2022 5 11		69387		2022 5 11		69387		22310539	
***%		***		***		* 2022 6 11		69387		* 2022 6 11		69387		22256955	

※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。

※お借入金額に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、銀行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日（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、現前の支那に基づいて\*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

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	<input type="text" value="¥25,200,000"/> *	→	<input type="text" value="¥21,880,774"/>
内賞与分	<input type="text" value=""/>	* →	<input type="text" value="¥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34年10月1日 0.85%	借り換え後 令和5年1月1日～令和34年10月1日 0.35%	金利引き下げ後 令和5年1月1日～令和34年10月1日 0.553%
<b>返済総額</b> <b>¥24,771,159</b>	<b>返済総額</b> <b>¥23,042,565</b>	<b>返済総額</b> <b>¥23,734,788</b>
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
<b>諸経費</b> <b>¥712,680</b>	<b>諸経費</b> <b>¥20,000</b>	<b>諸経費</b> <b>¥20,000</b>
事務手数料 ¥481,377	事務手数料 ¥481,377	事務手数料 ¥20,000
保証料 ¥0	保証料 ¥0	保証料 ¥0
契約印紙 ¥20,000	契約印紙 ¥20,000	契約印紙 ¥0
医療生命保険料 ¥0	医療生命保険料 ¥0	医療生命保険料 ¥0
登記費用 ¥211,303	登記費用 ¥211,303	登記費用 ¥0
経過利息 ¥0	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	一括返済手数料 ¥0
戻り保証料 ¥0	戻り保証料 ¥0	戻り保証料 ¥0
<b>返済総額 + 諸経費 ¥23,755,245</b> 現在総額との差額 ¥-1,015,914	<b>返済総額 + 諸経費 ¥23,755,245</b> 現在総額との差額 ¥-1,015,914	<b>返済総額 + 諸経費 ¥23,754,788</b> 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			
変更日	作成理由	利率変更予定日							
	利率変更	2-12-6							

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	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	<input type="text" value="¥13,000,000"/> *	→	<input type="text" value="¥10,293,690"/>
内賞与分	<input type="text" value=""/>	* →	<input type="text" value="¥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%	
<b>返済総額</b>	<b>¥11,586,174</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥10,784,316</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥11,115,267</b>
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
		<b>諸経費</b>	<b>¥351,162</b>	<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
		事務手数料	¥226,461	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		三信生命保険料	¥0		
		登記費用	¥104,701		
		経過利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		差引保証料	¥0		
		<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥11,135,478</b>	<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥11,135,267</b>
		現在総額との差額	¥-450,696	現在総額との差額	¥-450,907

# ⑫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 1月 5日～ 4年 6月 5日) 作成日 令和 3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%応償型)	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	
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	5,459,721
2	4- 2- 5	54,658	14,145	68,803	24,266,088	
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	<input type="text" value="¥28,000,000"/> *	→	<input type="text" value="¥23,340,247"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥6,300,000"/> *		<input type="text" value="¥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%	
<b>返済総額</b>	<b>¥26,013,714</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥24,357,564</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥25,095,672</b>
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
		<b>諸経費</b>	<b>¥758,215</b>	<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
		事務手数料	¥513,485	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	¥224,730		
		繰上利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		借り保証料	¥0		
		<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥25,115,779</b>	<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥25,115,672</b>
		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  
総取組担当 TEL: 0120-638-882  
FAX: 03-5992-8654

平成29年 5月30日

融資種別		買取証善化支援建設		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
顧客番号		金消契約日		平成29年 5月26日	平成64年 5月13日	13日	5日	月	月
融資金額		67,670,000 円		平成29年 5月26日から	平成39年 5月26日から			から	から
期間				平成39年 5月25日まで	平成64年 5月13日まで			まで	まで
金利区分1	融資金額	割	利率	0.910 %	1.210 %			%	%
	67,670,000	賦	元利均等	毎月 188,197 円	毎月 195,084 円	毎月	円	円	円
	毎月 67,670,000	金	償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス	円	ボーナス 円	ボーナス 円
金利区分2	ボーナス	等	元金均等償還割賦元金	毎月	円			ボーナス	円
	融資金額	割	利率	%	%			%	%
	毎月	賦	元利均等	毎月	円	毎月	円	円	円
返済方法	口座引落	等	償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス	円	ボーナス 円	ボーナス 円
	ご返済口座	店番号	毎月	円	円	ボーナス	円	ボーナス 円	円
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								
(契約の内容を明記したる書面)								
契約番号	[REDACTED]			契約日	平成27年9月24日			
融資会社	東京都中央区 日本住宅ロ			借入先	27770号			
債務者	[REDACTED]			住所	[REDACTED]			
連帯債務者	[REDACTED]			住所	[REDACTED]			
借入金額	¥32,000,000		円	資金使途	ご自身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			
内訳	毎月返済元金	¥26,500,000		円	返済期間及び回数	平成27年11月から 平成32年9月まで(419回)	引落日	毎月7日
	5か月毎増額返済元金	¥5,500,000		円		返済方法	5か月毎増額返済 1月と7月	返済日
融資実行日	平成27年9月24日		返済期限	平成32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14.5%(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 リそな銀行等  
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		ご返済に際し、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 いたしません。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。			
平素は、＜豊和銀行＞をご利用いただきましてあり 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			
ローン名 スーパー住宅ローン(全期間変動)九越信		頁( )			
ご契約内容		ご返済手戻日	ご返済金額	ご返済金額内訳	ご返済後残高
融資先口座 取扱番号		西暦年 月 日 休	(円)	元金(円) 元金利息額(円)	うち増額
種別	元利均等	20210101 *	80696	68179 12517	15811648
ローンコード	440956	20210201	80696	68233 12463	15743469
ご融資額	20000000	20210301	80696	68287 12409	15675236
均等貸出額	20000000	20210401	80696	68341 12355	15606949
加算貸出額	0	20210501 *	80696	68395 12301	15538608
月日返済貸出額	0	20210601	80696	68449 12247	15470213
予定返済日	1日				15401764
利率	0.950%				
出年月日	2015年 9月 18日				
終期日	2038年 9月 1日				
全返済周期	1ヶ月 23年				
算返済月	月 月				
支払方法	後払い				
返済口座					
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	<input type="text" value="¥20,000,000"/> *	→	<input type="text" value="¥14,021,343"/>
内賞与分	<input type="text"/> *		<input type="text" value="¥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せん

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%

## 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 1月 22日

お客様コード		取扱番号	
ご融資額	24200000円	利率	0.950%
ご融資日	H 26年 2月 24日	融資期間	420ヶ月
最終返済期限	R 31年 2月 22日	約定返済回数	420回

指定預金口座	普通	約定返済日	22日
ボーナス増額返済分	8900000円	返済月	1月と 7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	30222	42834	32808	10026	0	0	0	19974930	
2	30322	42834	32834	10000	0	0	0	19942096	
3	30422	42834	32860	9974	0	0	0	19909236	
4	30524	42834	32886	9948	0	0	0	19876350	
5	30622	42834	32912	9922	0	0	0	19843438	
6	30726	192464	32938	9896	114755	34875	0	19695745	

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。

0000207

# 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	<input type="text" value="¥24,200,000"/> *	→	<input type="text" value="¥18,750,213"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥8,900,000"/> *		<input type="text" value="¥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  →

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%	
<b>返済総額</b>	<b>¥21,187,022</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥19,625,645</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥20,220,423</b>
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
		<b>諸経費</b>	<b>¥615,005</b>	<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
		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		
		超過利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		乗り保証料	¥0		
		<b>返済総額 + 諸経費</b>	<b>¥20,240,650</b>	<b>返済総額 + 諸経費</b>	<b>¥20,240,423</b>
		現在総額との差額	¥-946,372	現在総額との差額	¥-946,599

# ⑰変動金利 年0.975%

償還予定明細表 (証券貸付)

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	取替番号	指定預金口座	普通	約定返済日	28日
ご融資額	28500000円	利率	0.975%	ボーナス増額返済分	7000000円
ご返済日	M 22年 8月 12日	融資期間	420ヶ月	商品名	住宅ローン
最終返済期日	R 27年 7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	40328	81746	49147	12599	0	0	0	20396309	
2	40426	61746	49187	12559	0	0	0	20047122	
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	<input type="text" value="¥28,500,000"/> *	→	<input type="text" value="¥19,395,823"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥7,000,000"/> *		<input type="text" value="¥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 <sup>年</sup> 12 <sup>月</sup> 18 <sup>日</sup>	21 <sup>年</sup> 12 <sup>月</sup> 1 <sup>日</sup>	300回	15,300,000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 %	円	円			
	1.125	58,450				
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	年 %	円	円			
4 12 1	1.125	58,450				
ご返済期日 (年月日)	回数	ご返済内訳			ご返済金額 円	ご融資残高 (うち増額分残高) 円
		ご返済元金 円	お支払利息 円	未払利息 円		
						10848484
5 1 4	97	48280	10170		58450	10800204
5 2 1	98	48325	10125		58450	10751879
5 3 1	99	48371	10079		58450	10703508
5 4 3	100	48416	10034		58450	10655092
5 5 1	101	48461	9989		58450	10606631
5 6 1	102	48507	9943		58450	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	<input type="text" value="¥15,300,000"/> *	→	<input type="text" value="¥10,766,677"/>
内賞与分	<input type="text" value=""/>	* →	<input type="text" value="¥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せん

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21年12月1日		借り換え後 令和5年2月1日 ~ 令和21年12月1日		金利引き下げ後 令和5年2月1日 ~ 令和21年12月1日	
1.125%		0.35%		0.718%	
<b>返済総額</b>	<b>¥11,806,900</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥11,073,236</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥11,417,848</b>
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
		<b>諸経費</b>	<b>¥365,458</b>	<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
		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		
		<b>返済総額 + 諸経費</b>	<b>¥11,438,694</b>	<b>返済総額 + 諸経費</b>	<b>¥11,437,848</b>
		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

九州労働金庫 大分支店

店番号905電話番号097-536-2211

日頃より<ろうきん>をご利用いただきまして誠にありがとうございます。  
 あなた様にご利用いただいておりますローンは変動金利方式となっております。  
 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	2022年 8月 1日	
お客様番号	[REDACTED]	取扱番号
ご融資の種類	住宅ローン	ご返済日
		31日
お借入金額	35,800,000 円	加算ご返済月
うち毎月分	21,500,000 円	7月
うち加算分	14,300,000 円	12月
ご融資期間	2019年 9月 19日 ～ 2054年 9月 30日	
ご返済指定口座	905-普通-[REDACTED]	

ご返済予定表 作成対象期間	2022年 8月～2023年 1月		利率変更日	2023年 1月
変更後お借入利率	お借入利率	お借入利率	お借入利率	お借入利率
*****%	1.15000%	*****%	*****%	*****%
お借入残高	うち毎月分	うち毎月分	うち加算分	うち加算分
33,336,787 円	2,006,296 円	2,006,296 円	1,327,382 円	1,327,382 円

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

払込予定日 年 月 日	払込元利金 円	払込元利金の内訳			お借入残高 円	未払利息残高 円
		払込元金 円	払込利息 円	うち未払利息 円		
2022 8 31	62,205	42,979	19,226	0	33,293,808	0
2022 9 30	62,205	43,020	19,185	0	33,250,788	0
2022 10 31	62,205	43,061	19,144	0	33,207,727	0
2022 11 30	62,205	43,102	19,103	0	33,164,625	0
2023 1 4	310,572	227,908	82,664	0	32,936,717	0
2023 1 31	62,205	43,185	19,020	0	32,893,532	0

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

83AEBAF02K0067943

# 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	<input type="text" value="¥35,800,000"/> *	→	<input type="text" value="¥33,194,426"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥14,300,000"/> *		<input type="text" value="¥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  →

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%	
<b>返済総額</b>	<b>¥39,224,922</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥34,745,478</b>	<b>返済総額</b>	<b>¥35,778,167</b>
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
		<b>諸経費</b>	<b>¥1,056,277</b>	<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
		事務手数料	¥723,657	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		三信生命保険料	¥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		
		<b>返済総額 + 諸経費</b>	<b>¥35,801,755</b>	<b>返済総額 + 諸経費</b>	<b>¥35,798,167</b>
		現在総額との差額	¥-3,423,167	現在総額との差額	¥-3,426,755

# ②①変動金利 年1.175%

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

# ②①変動金利 年1.175%



The screenshot shows the Chiba Bank mobile app interface for a loan. At the top, the Chiba Bank logo and name are visible. Below that, the title 'ちばぎんローン返済予定照会' (Chiba Bank Loan Repayment Schedule Inquiry) is displayed. The main content is divided into several sections:

- Loan Details:** A table with red headers and white backgrounds for each row.

ご融資日	2014/03/28
最終期日	2049/03/12
ご融資残高	¥15,488,897
うち増損分 残高	¥3,921,838
取扱店	稲毛支店
- Interest Rate Section:** A table with a red header '利率' (Interest Rate).

現在	1.175%
金利変更日	1.175%
2023/01/12	
- Navigation:** A button labeled '一覧画面へ戻る' (Return to List Screen).
- Repayment Schedule Table:** A table with a red header containing 'ご返済期日' (Repayment Date), '回数' (Number of Installments), 'ご返済元金' (Repayment Principal), and 'お支払' (Payment).

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





# 21.) 10年固定 年1.2%

平成26年8月11日

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

# 21.) 10年固定 年1.2%

からおいた  
 創始支店  
 870-0134  
 支店支店(支店支店)

電話 097-020-0231

返済計画書の送付について

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

作成日 平成 25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
		△あふし計画(授)	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	預寄金利率	変更予定利率		
24,000,000	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	利率見直	振替店員	振替口座番号		
27,870,513	8,986,261		利息後取		9104-282	普通		
金票日	作成理由	利率変更適用日					特約期限	
	利率変更	25-8-7					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	501103	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	27273252	0
10	27-6-6	50556	18431	68987	27222696	0
11	27-7-6	195998	71430	267428	27022698	0
	うち賞与	145391	53050	198441	8696346	0
12	27-8-6	50667	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	146263	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

- 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%

のみおいた  
 城東支店  
 870-0915  
 大分県大分市高橋東2丁目5-1

電話 097-558-3511

## 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ご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	置換金
		住宅ローン(1.0.0%)	26-10-24	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	うち実与融資残高	利息返済	利率見直	振替店舗	振替口座		
		10,000,000	0	利息後取		9104-273	普通		
変更日	作成理由					特約期限			
	新綿実行					36-11-5			

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	9,784,689	
7	27-5-5	19,286	9,784	29,170	9,765,403	
8	27-6-5	19,305	9,765	29,170	9,746,098	
9	27-7-5	19,324	9,746	29,170	9,726,774	
10	27-8-5	19,344	9,726	29,170	9,707,430	
11	27-9-5	19,363	9,707	29,170	9,688,067	
12	27-10-5	19,382	9,688	29,170	9,668,685	
13	27-11-5	19,402	9,668	29,170	9,649,283	
14	27-12-5	19,421	9,649	29,170	9,629,862	
15	28-1-5	19,441	9,629	29,170	9,610,421	
16	28-2-5	19,460	9,610	29,170	9,590,961	
17	28-3-5	19,480	9,590	29,170	9,571,481	
18	28-4-5	19,499	9,571	29,170	9,551,982	
19	28-5-5	19,519	9,551	29,170	9,532,463	
20	28-6-5	19,538	9,532	29,170	9,512,925	

00000 4420104400300  
 238-04056 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35 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35 PLUS 償還予定表

この度は、フラット35 PLUS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	[REDACTED]				
契約者	[REDACTED] 連帯債務者: [REDACTED] 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 [REDACTED] 名義人名 [REDACTED]				

単位: 円

回数	返済予定日	ご返済額合計	月返済額	元金	利息	月返済残高	手数料等
1	平成29年 7月 4日	29,368	[REDACTED]	[REDACTED]	17,069	7,507,701	0
2	平成29年 8月 4日	25,145	25,145	12,320	12,825	7,495,381	0
3	平成29年 9月 4日	25,145	25,145	12,341	12,804	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

# 24) 変動金利 年0.775%

ペアローン

貸主先名 野村不動産株式会社営業本部新築分譲住宅センター  
保証会社名 三菱UFJ信託銀行→保証株式会社

借入金額 14,707,595	借入日 平成 27年 9月 29日	返済方法 元均等返済		
返済総額 14,707,595	借入期間 令和 32年 9月 26日	返済日 毎月 26日	返済回数 125回	返済開始日 10月 月
元金	利率 年利 0.775%	返済元金	返済利息	返済合計
返済元金	元金総額 14,707,595	返済利息	返済合計	返済合計
返済元金	元金総額 14,707,595	返済利息	返済合計	返済合計
返済元金	元金総額 14,707,595	返済利息	返済合計	返済合計
返済元金	元金総額 14,707,595	返済利息	返済合計	返済合計
返済元金	元金総額 14,707,595	返済利息	返済合計	返済合計
返済元金	元金総額 14,707,595	返済利息	返済合計	返済合計
返済元金	元金総額 14,707,595	返済利息	返済合計	返済合計
返済元金	元金総額 14,707,595	返済利息	返済合計	返済合計

このご返済のお知らせは、ご借入れせよき  
額をお知らせするものです。ご借入れにより  
おこなわれます。

※お借入れ期間は、5年間に返済後の返済

返済日	返済元金	返済利息	返済合計	元金残高	返済総額
04.02.26	47,569	38071	0	9498	0
04.03.26	47,569	38095	0	9474	0
04.04.26	47,569	38120	0	9449	0
04.05.26	47,569	38145	0	9424	0
04.06.26	47,569	38169	0	9400	0
04.07.26	47,569	38194	0	9375	0

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	<input type="text" value="¥14,478,801"/> *	→	<input type="text" value="¥14,210,749"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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  /

## 現在

令和5年1月26日～令和32年9月26日

0.775%

### 返済総額 **¥15,792,908**

返済金額/月	¥47,569
返済回数	332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32年9月26日

0.35%

### 返済総額 **¥14,911,780**

返済金額/月	¥44,915
返済回数	332回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 諸経費 **¥446,321**

事務手数料	¥312,636
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥113,685
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 **¥15,358,101**  
現在総額との差額 **¥-434,807**

## 金利引き下げ後

令和5年1月26日～令和32年9月26日

0.557%

### 返済総額 **¥15,337,072**

返済金額/月	¥46,196
返済回数	332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 **¥15,357,072**  
現在総額との差額 **¥-435,836**

# 24) 変動金利 年0.775%

ペアローン

借主名 野村不動産株式会社営業本部契約官事務ローン課  
 保証会社名 三菱リデノ住宅ローン保証株式会社

借入金額 元/円/角/分/厘	20,170,404	借入日	平成 27年 9月 29日	ご返済方法	元利均等返済		
借入元金	20,170,404	ご返済開始	令和 12年 9月 21日	借入利率			
ボーナス分	0	利率	年利 0.775%	ご返済日	毎月 21日	ボーナス ご返済日	月 日 日
返済回数	0	ご返済口座	(25) [REDACTED]	借入期間	年 月 日		
ご返済金変更 の有無	無 (半年見直し)	借入変動幅	0.000	借入条件	年 月 日		
ご返済金率の お見積り	A [REDACTED]	ローン	短期プライムレート + 変動金利 + 貸出金利	返済期間	年 月 日		

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました貸借金利のご届  
期をお知らせするものです。ご希望により期日を約定方式のご  
ほうけがまわります。

※お借入残高は、12月に返済後の残高を表示しております。

ご返済日	ご返済金額	元本部分		利息部分			元金利息	ご返済残高	元金	ご返済額
		元金	ボーナス分	元金	ボーナス分	返済回数				
04.01.21	65,738	52217	0	13026	0	0	20,118,192	20,118,192	0	
04.02.21	65,738	52246	0	12992	0	0	20,065,946	20,065,946	0	
04.03.21	65,738	52279	0	12959	0	0	20,013,667	20,013,667	0	
04.04.21	65,738	52313	0	12925	0	0	19,961,354	19,961,354	0	
04.05.21	65,738	52347	0	12891	0	0	19,909,007	19,909,007	0	
04.06.21	65,738	52381	0	12857	0	0	19,856,626	19,856,626	0	

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	<input type="text" value="¥19,856,626"/> *	→	<input type="text" value="¥19,489,012"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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  /

## 現在

令和5年1月21日～令和32年9月21日

0.775%

### 返済総額 **¥21,659,016**

返済金額/月	¥65,238
返済回数	332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21日～令和32年9月21日

0.35%

### 返済総額 **¥20,450,536**

返済金額/月	¥61,598
返済回数	332回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 諸経費 **¥604,670**

事務手数料	¥428,758
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥155,912
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 **¥21,055,206**

現在総額との差額 ¥-603,810

## 金利引き下げ後

令和5年1月21日～令和32年9月21日

0.557%

### 返済総額 **¥21,033,528**

返済金額/月	¥63,354
返済回数	332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 **¥21,053,528**

現在総額との差額 ¥-605,488

# 25) 変動金利 年0.85%

作成基準日 令和 3 年 5 月 31 日

月次	約定返済日	返済額	元金	元金/元金残高	元金	借入	借入	借入
(注) 基準金利が変動した場合、毎回のご返済額は変わります。								
53	3/825	75721	17369	+1	24463592			
54	3/927	75721	17328	+1	24405199			
55	3/1025	75721	17286	+1	24346764			
56	3/1125	75721	17245	+1	24288288			
57	3/1227	75721	17204	+1	24229771			
58	4/125	75721	17162	+1	24171212			
59	4/225	75721	17121	+1	24112612			
60	4/325	75721	17079	+1	24053970			
61	4/425	75721	17038	+1	23995287			
62	4/525	75721	16996	+1	23936562			
63	4/627	75721	16955	+1	23877796			
64	4/725	75721	16913	+1	23818988			
65	4/825	75721	16871	+1	23760138			
66	4/926	75721	16830	+1	23701247			
67	4/1025	75721	16788	+1	23642314			
68	4/1125	75721	16746	+1	23583339			
69	4/1226	75721	16704	+1	23524322			
70	5/125	75721	16663	+1	23465264			
71	5/227	75721	16621	+1	23406164			
72	5/327	75721	16579	+1	23347022			
73	5/425	75721	16537	+1	23287838			
74	5/525	75721	16495	+1	23228612			
75	5/626	75721	16453	+1	23169344			
76	5/725	75721	16411	+1	23110034			
77	5/825	75721	16369	+1	23050682			
78	5/925	75721	16327	+1	22991288			

大分県信用組合 金池支店

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	¥27,500,000 *	→	¥23,406,201
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  /

## 現在

令和5年2月27日～令和34年3月25日

0.85%

### 返済総額 ￥26,417,376

返済金額/月 ￥75,912

返済回数 348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27日～令和34年3月25日

0.35%

### 返済総額 ￥24,617,520

返済金額/月 ￥70,740

返済回数 348回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

### 諸経費 ￥723,274

事務手数料 ￥514,935

保証料 ￥0

契約印紙 ￥20,000

団信生命保険料 ￥0

登記費用 ￥187,249

経過利息 ￥1,090

一括返済手数料 ￥0

戻り保証料 ￥0

返済総額+諸経費 ￥25,340,794

現在総額との差額 ￥-1,076,582

## 金利引き下げ後

令和5年2月27日～令和34年3月25日

0.548%

### 返済総額 ￥25,320,480

返済金額/月 ￥72,760

返済回数 348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 ￥25,340,480

現在総額との差額 ￥-1,076,896

# 26) フラット35s 年0.85%→1.10%

融資種別		金消契約日		最終回返済日		払込期日		6ヶ月分払込月		新規融資明細表	
顧客番号		令和 4. 1. 31		令和 39. 1. 13		13日		1月 7月			
金利区分1	融資金額	43,000,000円		0.85%		1.10%		0.00%		0.00%	
	融資金額	43,000,000		0.85%		1.10%		0.00%		0.00%	
	毎月	34,000,000		93,618円		96,475円		0円		0円	
	ボーナス	9,000,000		148,914円		153,520円		0円		0円	
金利区分2	融資金額	0円		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	
	毎月	0円		0円		0円		0円		0円	
	ボーナス	0円		0円		0円		0円		0円	
	元金均等償還割賦金	0円		0円		0円		0円		0円	
ご返済方法		口座振替		ご返済口座							

住宅金融支援機構の振込期日(約定返済日)は13日ですが、  
**口座振替日は毎月5日です。**  
 ご返済金額は、引落日(5日)の(前営業日まで)に引落口座へ  
 ご入金ください。  
 ※金融機関が休業日に該当する場合は、約定返済日よりお  
 引落日は翌営業日となります。

**【償還予定金の見方について(ご注意)】**

- 残元金合計(融資残高)につきましては、返済予定日に割賦金(割賦元金及び割賦利息)をご返済いただいた後の残元金が記載されています。
- 【ボーナス償還の場合】
- 【毎月返済分】と【ボーナス返済分】は別々に記載されています(区分欄の欄一桁)。
- 残元金合計(融資残高)は【毎月返済分】と【ボーナス返済分】の合計となります。

返済予定日			金利区分1			金利区分2			合計	
返済予定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払額合計	残元金合計
令和 4. 3. 13	1	毎	139,119	33,254	33,860,881				172,373	42,860,881
令和 4. 4. 13	2	毎	69,634	23,984	33,791,247				93,618	42,791,247
令和 4. 5. 13	3	毎	69,683	23,935	33,721,564				93,618	42,721,564
令和 4. 6. 13	4	毎	69,732	23,886	33,651,832				93,618	42,651,832
令和 4. 7. 13	5	毎	69,782	23,836	33,582,050				238,654	42,471,386
令和 4. 7. 13	水	水	110,664	34,372	3,889,336					
令和 4. 8. 13	6	毎	69,831	23,787	33,512,219				93,618	42,401,655
令和 4. 9. 13	7	毎	69,881	23,737	33,442,338				93,618	42,331,674
令和 4. 10. 13	8	毎	69,930	23,688	33,372,408				93,618	42,261,741
令和 4. 11. 13	9	毎	69,980	23,638	33,302,428				93,618	42,191,761
令和 4. 12. 13	10	毎	70,029	23,589	33,232,399				93,618	42,121,735
令和 5. 1. 13	11	毎	70,079	23,539	33,162,320				242,532	41,940,621
令和 5. 1. 13	水	水	111,135	37,779	8,778,201					
令和 5. 2. 13	12	毎	70,129	23,489	33,092,191				93,618	41,870,392

## 2022年【フラット35】

(年・%)

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

団信なし(買取型) -0.2%

# 27) フラット35 年4.0%

令和 4年 12月 29日

顧客番号	全借契約日	最終返済日	払込期日	元+月分払込月	再出力
	平成 10. 2. 16	令和 16. 4. 17	17 日	月 月	
融資残高 18,100,000 円	期間 平成 10. 2. 16 から 令和 16. 4. 17 まで	利率 4.00 %	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円
融資全額 18,100,000 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円
毎月 28,000,000 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円
ボーナス	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円
金利区分 1	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円	元金 20,385 円
返済方法	口座振替	返済口座	店番号		

【償還予定表の見方について（ご注意）】

- ・ 残元金合計（融資残高）につきましては、返済予定日に割賦金（割賦元金及び割賦利息）をご返済いただいた後の残元金が記載されています。
- 【ボーナス併用償還の場合】
- ・ 「毎月返済分」と「ボーナス返済分」は別々に記載されています（区分欄の毎・ボ）。
- ・ 残元金合計（融資残高）は「毎月返済分」と「ボーナス返済分」の合計となります。

返済予定日	回数	区分	金利区分 1			金利区分			合計	
			割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
令 5. 1. 17	263	毎	50,201	25,642	7,642,618				75,843	7,642,618
令 5. 2. 17	264	毎	50,368	25,475	7,592,250				75,843	7,592,250
令 5. 3. 17	265	毎	50,536	25,307	7,541,714				75,843	7,541,714
令 5. 4. 17	266	毎	50,704	25,139	7,491,010				75,843	7,491,010
令 5. 5. 17	267	毎	50,873	24,970	7,440,137				75,843	7,440,137
令 5. 6. 17	268	毎	51,043	24,800	7,389,094				75,843	7,389,094
令 5. 7. 17	269	毎	51,213	24,630	7,337,881				75,843	7,337,881
令 5. 8. 17	270	毎	51,384	24,459	7,286,497				75,843	7,286,497
令 5. 9. 17	271	毎	51,555	24,288	7,234,942				75,843	7,234,942
令 5. 10. 17	272	毎	51,727	24,116	7,183,216				75,843	7,183,216
令 5. 11. 17	273	毎	51,899	23,944	7,131,316				75,843	7,131,316
令 5. 12. 17	274	毎	52,072	23,771	7,079,244				75,843	7,079,244
令 6. 1. 17	275	毎	52,246	23,597	7,026,998				75,843	7,026,998
令 6. 2. 17	276	毎	52,420	23,423	6,974,578				75,843	6,974,578

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	<input type="text" value="¥18,100,000"/> *	→	<input type="text" value="¥8,351,100"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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  /

## 現在

令和5年2月17日～令和15年4月17日

4%

### 返済総額 **¥9,252,724**

返済金額/月	¥75,842
返済回数	122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17日～令和15年4月17日

0.35%

### 返済総額 **¥7,729,188**

返済金額/月	¥63,354
返済回数	122回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 諸経費 **¥237,767**

事務手数料	¥167,029
保証料	¥0
契約印紙	¥10,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥60,738
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 **¥7,966,955**

現在総額との差額 **¥-1,285,769**

## 金利引き下げ後

令和5年2月17日～令和15年4月17日

0.898%

### 返済総額 **¥7,946,836**

返済金額/月	¥65,138
返済回数	122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 **¥7,966,836**

現在総額との差額 **¥-1,285,888**

# 27) フラット35 年4.0%

0000541-0004973

令和 4年 12月 2023

返済区分	返済日	返済額	元金	利息	返済方法
借入金額	10,000,000				
借入利率		4.0%			
返済期間	360				
元金返済額	10,000,000				
利息返済額					
返済総額					

【借入予定表の見方について（ご注意）】

- 元金返済額（融資残高）にのみ表示しては、返済予定日に利息金（利息元金及び利息利息）を返済済みに含めた返済残高が記載されています。
- 「元金返済額」と「ボーナス返済分」は別々に記載されています（区分欄の「元」）。
- 元金返済額（融資残高）は「毎月返済分」と「ボーナス返済分」の合計となります。

返済予定日	回数	区分	金利区分 1			金利区分			合計	
			元金返済	元金利息	元金	元金返済	元金利息	元金	元金返済	元金合計
合	0.1.17	266	00,000	25,492	7,042,618			75,842	7,042,618	
合	0.2.17	364	00,000	25,477	7,042,250			75,842	7,042,250	
合	0.3.17	266	00,000	25,462	7,041,882			75,842	7,041,882	
合	0.4.17	266	00,000	25,447	7,041,514			75,842	7,041,514	
合	0.5.17	267	00,000	24,970	7,040,137			75,842	7,040,137	
合	0.6.17	266	00,000	24,890	7,039,094			75,842	7,039,094	
合	0.7.17	269	00,000	24,830	7,037,883			75,842	7,037,883	
合	0.8.17	270	00,000	24,459	7,036,497			75,842	7,036,497	
合	0.9.17	271	00,000	24,266	7,034,942			75,842	7,034,942	
合	0.10.17	272	00,000	24,116	7,033,218			75,842	7,033,218	
合	0.11.17	273	00,000	23,944	7,031,318			75,842	7,031,318	
合	0.12.17	274	00,000	23,771	7,029,244			75,842	7,029,244	
合	0.1.17	275	00,000	23,597	7,026,996			75,842	7,026,996	
合	0.2.17	276	00,000	23,423	7,024,578			75,842	7,024,578	

1/ 2

0000541-0004973 令和 4年 12月 2023

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	<input type="text"/>	*	<input type="text" value="¥0"/>
内賞与分	<input type="text"/>	*	<input type="text" value="¥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  /

## 現在

令和5年2月17日 ~ 令和15年4月17日

4%

### 返済総額      **¥9,252,724**

返済金額/月	¥75,842
返済回数	122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17日 ~ 令和15年4月17日

1.32%

### 返済総額      **¥8,117,148**

返済金額/月	¥66,534
返済回数	122回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 諸経費      **¥194,848**

事務手数料	¥33,000
保証料	¥72,000
契約印紙	¥10,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥79,848
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      **¥8,311,996**

現在総額との差額      ¥-940,728

## 金利引き下げ後

令和5年2月17日 ~ 令和15年4月17日

1.747%

### 返済総額      **¥8,291,852**

返済金額/月	¥67,966
返済回数	122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      **¥8,311,852**

現在総額との差額      ¥-940,872

# 三井住友信託銀行

当初期間金利引下げ

固定金利コース10年

年 **1.32**%

(店頭表示金利 年3.70%)

# 三井住友信託銀行HP

## 商品概要説明書 住宅ローン〈住まいのアシスト〉（三井住友トラスト保証(株)保証付）

2022年10月1日現在

<p>11. お借り入れに際して必要となる手数料等</p>	<p>■保証料型（三井住友トラスト保証(株)へお支払いいただく費用）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保証取扱手数料：お借り入れ1件につき 33,000 円（税込み）</li> <li>・保証料：一括前払い方式でお支払いいただく場合の例（お借入金額 1,000 万円の場合）</li> </ul> <table border="1" data-bbox="575 568 1449 671"> <thead> <tr> <th>返済方法 \ 保証期間</th> <th>5年</th> <th>10年</th> <th>15年</th> <th>20年</th> <th>25年</th> <th>30年</th> <th>35年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>元利均等返済</td> <td>45,790</td> <td>85,450</td> <td>119,820</td> <td>148,350</td> <td>172,590</td> <td>191,350</td> <td>206,110</td> </tr> <tr> <td>元金均等返済</td> <td>43,060</td> <td>76,060</td> <td>102,080</td> <td>122,780</td> <td>139,300</td> <td>152,710</td> <td>163,660</td> </tr> </tbody> </table> <p>（単位：円）</p> <p>※当社が保証料をお支払いする方法（金利上乗せ方式）もご選択いただけます。金利上乗せ方式をご選択された場合には一括前払い方式に比べてお借入利率が年 0.2% 高くなります。</p> <p>■融資手数料型</p> <p>お借入金額の 2.20%（税込み）をお借り入れ時に一括してお支払いいただきます。保証料は当社が負担いたします。保証取扱手数料もかかりません。</p>	返済方法 \ 保証期間	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	元利均等返済	45,790	85,450	119,820	148,350	172,590	191,350	206,110	元金均等返済	43,060	76,060	102,080	122,780	139,300	152,710	163,660
返済方法 \ 保証期間	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年																		
元利均等返済	45,790	85,450	119,820	148,350	172,590	191,350	206,110																		
元金均等返済	43,060	76,060	102,080	122,780	139,300	152,710	163,660																		
<p>12. 繰上返済および手数料</p>	<p>・繰上返済を行う場合は、次の手数料が必要となります（税込み）。</p> <p>【一部繰上返済】：16,500 円</p> <p>「三井住友信託ダイレクト」会員様向けサービスとして、インターネットによる一部繰上返済をご利用の場合は、手数料無料で一部繰上返済を行うことができます。</p> <p>繰上返済額は 1 回あたり 1 万円以上 1 円単位とし、返済期間を変更する方式と返済額を変更する方式からご選択いただけます。（ボーナス返済併用の場合には、毎回のご返済分とボーナス返済分の残高の割合に応じて充当する方法または任意にご指定いただく方法をお選びいただけます。任意に指定される場合は、毎回返済分よりボーナス返済分の方が大きくなる必要があります。）</p> <p>【全額繰上返済】：22,000 円</p>																								
<p>13. 当社が契約している指定紛争解決機関</p>	<p>一般社団法人 全国銀行協会 連絡先 全国銀行協会相談室 電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772</p>																								

○ご返済額および保証料その他の費用についてのご試算は窓口までお申し出ください。

○お申し込みの際には、当社所定の審査をさせていただきます。審査の結果によっては、ご希望にそいかなる場合もございますので、あらかじめご了承ください。

# ふりかえり

# 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？
疾病団信加入か？ 金利上昇せか？	疾病団信加入か？ 金利上昇せか？	疾病団信加入か？ 金利上昇せか？
<b>返済遅れについて</b>		<b>(フラット35の場合)</b>
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？(旧団信2017年9月以前申込) 団信は機精団信か？民間か？ どこの代理店で借りたか？(優良住宅ローン等)

# ピストルとナイフ作戦！

# 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？』

返済に遅れがない 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、そんな感じですよ・・・」

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。

# 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**になりません。

既に参加済みの**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	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

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	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

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	生活費
長男	7歳	月20万円
長女	5歳	

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)未満である必要がある。
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40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！****

# 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。

# 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](http://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
<b>【フラット35】維持保全型</b>	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	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	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。

2022年  
4月以降  
融資実行分  
から

## 【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)
	<p>【フラット35】の借入金利から 当初10年間 年▲0.25%</p> <p>〈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</p> <p>住宅取得支援</p>  <p>子育て世帯 → 建設・購入</p>	<p>【フラット35】の借入金利から 当初5年間 年▲0.25%</p> <p>〈対象となる事業〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UIターン (大都市圏、UIターン、地方)</li> <li>コンパクトシティ形成</li> <li>地域産材使用</li> <li>空き家対策</li> <li>防災対策</li> <li>景観形成</li> </ul> 

# 【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
<b>当初5年間</b> 子育て支援→当初10年間	<b>【フラット35】の借入金利から 年▲0.25%</b>

【フラット35】Sとの併用で さらに金利引き下げ！

- 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。

## 静岡県版



# 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
	住んでよししず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』	強化外皮基準 【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上	-
	Nearly ZEH			▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域
	ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	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	1~3階建て
	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。

2022年  
10月以降  
借入申込受付分  
から

# 【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】維持保全面型)

- 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%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初 5年間	当初 10年間	当初 5年間 6年目から 10年目まで	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、次のイ又は口の表のとおり、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 下記口以外の場合

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

		控除率	控除期間	2022・2023年	2024・2025年
新築住宅 買取再販	認定住宅	0.7%	13年	5000万円	4500万円
	ZEH			4500万円	3500万円
	省エネ基準			4000万円	3000万円
	その他の住宅		13年 ※24年からは10年	3000万円	2000万円※※
中古住宅	認定住宅 (ZEH・省エネ含む)		10年	3000万円	3000万円
	その他の住宅	2000万円		2000万円	

※※2023年までに建築確認がされていることが条件です

## A 2022年度税制改正大綱の主なポイント

<p>住宅ローン控除</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>控除率を年末ローン残高の1%から0.7%に</li> <li>適用期限を2025年まで4年延長</li> <li>所得要件を3000万円以下から2000万円以下に</li> <li>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</li> <li>控除期間は新築で原則10年から13年に</li> </ul>
<p>住宅取得資金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非課税贈与の期限を23年12月末まで2年延長</li> <li>非課税枠は最大1500万円から1000万円に</li> </ul>
<p>固定資産税</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地は負担軽減措置を取りやめ</li> <li>商業地は最大2.5%増に抑制</li> </ul>
<p>株式配当などの課税</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

## 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<sup>※1</sup>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、対象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)。

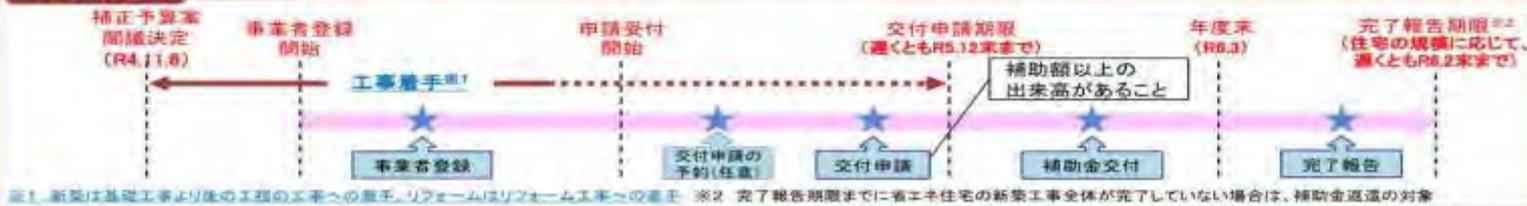
#### 子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
<b>OZEH住宅</b> (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於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うち、2戸以上の開発又は1戸あたり1戸で規模1000㎡超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等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
<b>①住宅の省エネ改修</b>  <b>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。)</b>  ※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。	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸※  ※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子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？

# その他補助金

グリーン住宅・長期優良住宅を対象とした制度

地域型住宅グリーン事業

長寿住宅(長期優良住宅)

高度省エネ型(認定低炭素住宅)

高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)補助金

等々

# 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)

	実行月	令和3年		令和4～5年	令和6～7年	
		控除率	1%	1%	0.70%	0.70%
		控除期間	10年	13年	13年	13年
新築	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、しかし、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

<p>住宅ローン控除</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>控除率を年末ローン残高の1%から0.7%に</li> <li>適用期限を2025年まで4年延長</li> <li>所得要件を3000万円以下から2000万円以下に</li> <li>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</li> <li>控除期間は新築で原則10年から13年に</li> </ul>
<p>住宅取得資金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非課税贈与の期限を23年12月末まで2年延長</li> <li>非課税枠は最大1500万円から1000万円に</li> </ul>
<p>固定資産税</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地は負担軽減措置を取りやめ</li> <li>商業地は最大2.5%増に抑制</li> </ul>
<p>株式配当などの課税</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

## 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	
勤務先 〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-3-3 株式会社 トウキョウト チヨダク オオテマチ 1-3	給与所得者 〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-3-3 国税太郎
給与・賞与 5,000,000	源泉徴収された所得税 及び復興特別所得税 2,320,000
所得控除額 380,000	給与所得の金額 3,560,000
600,000	100,000
昭和 44 3 10	
勤務先 〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-3-3 株式会社 トウキョウト チヨダク カスミガセキ 3-1	給与所得者 〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-3-3 国税太郎

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85万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) - 85万円) × 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  $\frac{\text{〔課税所得金額〕} \times \text{〔所得税の税率〕}}{\text{〔所得税額〕}} = 124\text{万円} \times 5\% = 6\text{万}2,000\text{円}$

◇ 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  $\frac{\text{〔所得税額〕} + \text{〔復興特別所得税額〕}}{\text{〔所得税及び復興特別所得税の額〕}} = 6\text{万}2,000\text{円} + (6\text{万}2,000\text{円} \times 2.1\%) = 6\text{万}3,300\text{円}$   
◎100円未満端数切捨て

## 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]								
		[控除番号]								
		氏名								
種別	支払金額	給与所得控除後の金額 (調整控除後)	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額						
給料・賞与	4,835,756	3,425,600	2,801,960	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	障害者の数 (本人を除く)					
有 無	老人 0	特定 0	老人 0	1	1					
有 無		入 買入	入 買入	入 買入	入 買入					
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)										
生命保険料の全額の内訳	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	新個人年金保険料の金額	旧個人年金保険料の金額					
	64,800	91,920	35,848	0	297,000					
住宅借入金等特別控除の内訳	住宅借入金等特別控除の金額	住宅借入金等特別控除の金額	住宅借入金等特別控除の金額	住宅借入金等特別控除の金額	住宅借入金等特別控除の金額					
控除対象配偶者	氏名	区分	配偶者の合計所得	国民年金保険料等の金額	旧長期積立保険料の金額					
			0	0	0					
控除対象扶養親族	氏名	区分	16歳未満の扶養親族	基礎控除の額	所得金額調整控除額					
	氏名	区分								
	氏名	区分								
	氏名	区分								
未成年者	外国人	死亡退職	英害者	乙 本人が障害者	甲 特別	乙 その他	丙 ひとり親	勤労学生	中途就 - 退職	受給者生年月日
									就職 退職 年 月 日	元 号 年 月 日
									2	昭和 50 2 21
支払者	住所(居所)又は所在地									
	氏名又は名称									

令和02年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者 [氏名]	住所 [住所]	収入金額 5,435,887	給与所得控除後の金額 3,905,600	所得控除の額の合計額 1,379,932	源泉徴収額 158,200
-----------------	------------	-------------------	-------------------------	-------------------------	------------------

社会保険料等の金額 819,932	生命保険料の控除額 80,000	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額
----------------------	---------------------	-----------	--------------

生命保険料の金額の内訳	115,488	生命保険料の金額	140,900	新築住宅等の特典		住宅借入金等特別控除の金額	
-------------	---------	----------	---------	----------	--	---------------	--

控除対象配偶者の氏名	氏名	氏名	氏名	氏名	氏名
1	[フリガナ]	1	[フリガナ]	1	[フリガナ]
2	[フリガナ]	2	[フリガナ]	2	[フリガナ]
3	[フリガナ]	3	[フリガナ]	3	[フリガナ]
4	[フリガナ]	4	[フリガナ]	4	[フリガナ]

支払の月	支払の年	支払の日	支払の金額
	昭和	44	8
			9

支払の場所	支払の口座	支払の金額

# 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

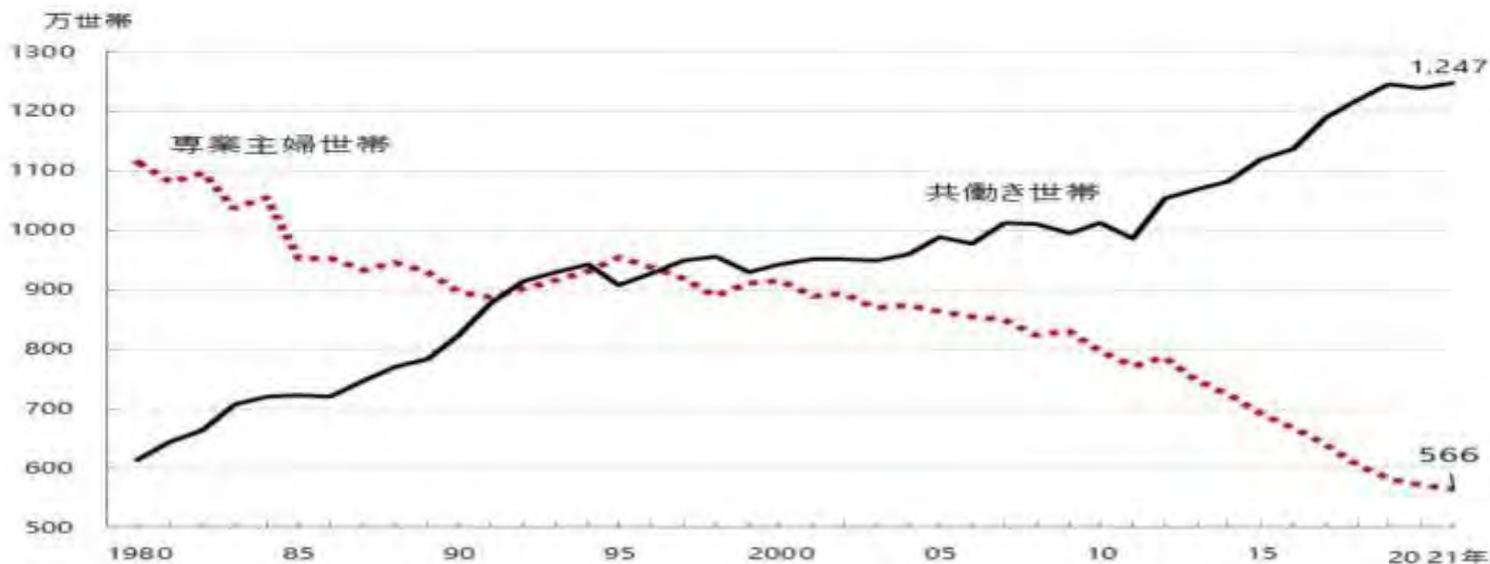
# 共働き世帯



## 図12 専業主婦世帯と共働き世帯

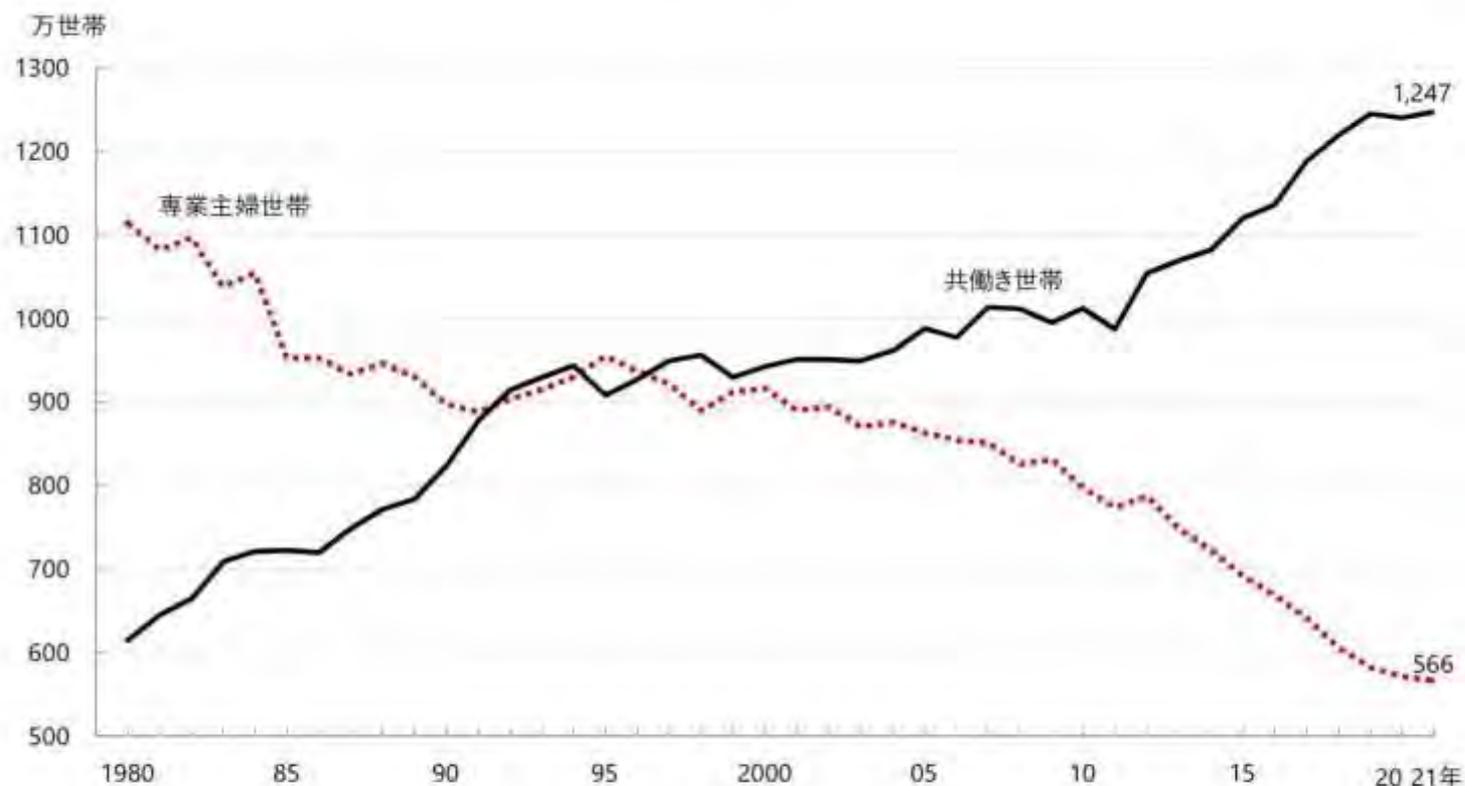
(2022年2月22日更新)

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)

# 三井住友銀行HP

## クロスサポート (連生団体信用生命保険付住宅ローン)

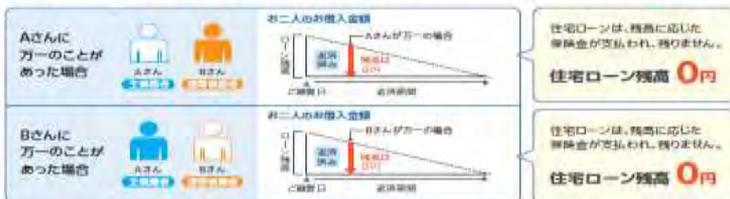
お二人\*1のどちらに万一\*2のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が0円に。  
お二人で住宅ローンをご利用予定の方におすすめです。

\*1: 妻子、法律婚、事実婚、同性パートナーのいずれも対象となります。  
\*2: 万一とは、被保険者が亡くなること、高度障害状態となれる場合を指しています。

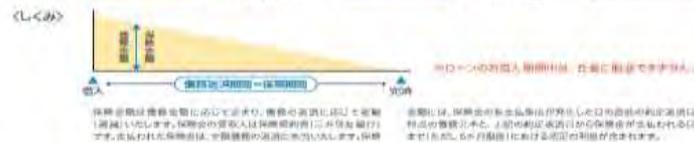
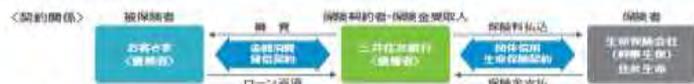
### クロスサポートとは

住宅ローン金利 **年0.18%**

連帯債務でお借り入れされるお二人のどちらに万一のことがあった場合でもローン残高が0円となる住宅ローンです。  
お二人のどちらに万一のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が残りにませんので、遺されたご家族の暮らしをしっかりと支えることができます。



### 契約関係としくみ



●本商品の保障内容には所定の条件があります。くわしくは裏面をご覧ください。

### 万一の時に返済義務が残ってしまう?

たとえば、ペアローンでお二人のどちらかに万一のことがあった場合、団体信用生命保険で保障されるのはその方が主契約者となる住宅ローンのみです。また、クロスサポートを付けない連帯債務型でお借り入れされる場合は、主債務者しか団体信用生命保険に加入することができませんので、連帯債務者に万一のことがあった場合には住宅ローンがそのまま残ってしまいます。



	ペアローン	クロスサポートを付けない連帯債務型	クロスサポート
複数での住宅ローンの借り方	お二人それぞれで住宅ローンを利用する場合 Aさん (主契約者)   Bさん (主契約者)	お二人一緒に住宅ローンを利用する場合 Aさん   Bさん	クロスサポートなら Aさん   Bさん
お二人に万一のことがあった場合の保障内容	お二人のどちらかに万一のことがあった場合、その方の住宅ローンは、残高に応じた保険金が支払われ、残りません。しかし、連帯債務者(Bさん)に万一のことがあった場合は、住宅ローンはそのまま残ります。	主債務者(Aさん)に万一のことがあった場合、住宅ローン残高に応じた保険金が支払われ、残りません。しかし、連帯債務者(Bさん)に万一のことがあった場合は、住宅ローンはそのまま残ります。	お二人のどちらかに万一のことがあった場合でも、お二人の連帯である住宅ローンの残高に応じた保険金が支払われ、住宅ローンが残りません。
当初お借入金額の例	Aさん 1,000万円   Bさん 1,000万円	お二人で 2,000万円	お二人で 2,000万円
万一のことがあった時に残高が半分の場合の例	Aさんに万一のことがあった場合 Aさんの住宅ローン残高 0円 Bさんの住宅ローンはそのまま残る 800万円	住宅ローン残高 0円	住宅ローン残高 0円
	Bさんに万一のことがあった場合 Aさんの住宅ローンはそのまま残る 500万円 Bさんの住宅ローン残高 0円	住宅ローンは そのまま残る 1,000万円	住宅ローン残高 0円

## ■ お申込金額

100万円以上1億円以内(10万円きざみ) <WEB申込専用定借住宅ローンの場合、200万円以上5,000万円以内(10万円きざみ)>

## ■ ご融資利率

上記対象商品のご融資利率に対し、十年0.18%

※各種金利プランもあわせてご利用いただけますが、その場合も上記金利を上乗せさせていただきます。

## ■ 保障開始日

「引受保険会社が承諾した日」または、お客さまが「ご融資を受けられた日」のいずれか遅い日

## ■ 引受保険会社

住友生命保険相互会社を幹事会社とする生命保険契約です。

他の生命保険会社との共同取扱契約となりますが、幹事会社である住友生命保険相互会社が他の引受保険会社からの委任を受け、事務を行います。

## ■ 保険金が支払われる場合

被保険者が右記のいずれかに該当した場合、保険金がお支払いされます。くわしくは当行国内本支店窓口にご用意しております「団体信用生命保険のご説明(契約概要および注意喚起情報)」をご覧ください。

- ① 保険期間中に死亡されたとき
- ② 保障開始日以後に生じた傷害または疾病が原因で、所定の高度障害状態になられたとき

## ■ 保険金が支払われない場合

被保険者が次のいずれかに該当した場合、保険金はお支払いされません。

- 「申込書兼告知書」で事実を告げなかったかまたは事実と異なることを告げ、この保険契約のその被保険者についての部分が解除されたとき
  - 保障開始日から1年以内に自殺されたとき
  - 戦争その他の変乱により死亡または高度障害状態になられたとき
  - 保険契約者または保険金受取人の故意により死亡されたとき
  - 保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意により高度障害状態になられたとき
  - 連生団体信用生命保険の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意により、他の被保険者が死亡または高度障害状態になられたとき
  - 保障開始日前の傷害または疾病により高度障害状態になられたとき
  - 保険契約者または被保険者による詐欺の行為を原因として、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が取消しとなったとき
  - 保険契約者または被保険者に保険金を不法に取得しよう(他人に取得させよう)とする目的があったとして、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が無効となったとき
  - 保険契約者、被保険者または保険金受取人が、保険金を詐取する目的で事故を起こした場合や、暴力団関係者・その他の反社会的勢力に該当すると認められる場合等、重大事由に該当し、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が解除されたとき
  - 定められた加入資格がなく、この保険契約のその被保険者についての部分が無効となったとき
  - 当該債務を完済されたとき
- ※くわしくは当行国内本支店窓口にご用意しております「団体信用生命保険のご説明(契約概要および注意喚起情報)」をご覧ください。

## ■ 免除された金額への課税

連生団体信用生命保険の保険金により、ローンの免除された部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。くわしくは、税務署へお問い合わせください。



ご注意

● お借入期間中、任意に撤退いただくことはできません。

# 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となります。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となります。

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、一定の要件を満たさずときは、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)

# 新規向けセミナー解説

- ①自己紹介・理念
- ②4つの国策
- ③金利の重さを知ってください！
- ④過去と現在の金利水準は？
- ⑤日銀の金融政策！今後の金利動向！
- ⑥変動金利撲滅運動！
- ⑦ライフプランの重要性！
- ⑧個別相談へ！

# 住宅ローンセミナー

銀行では絶対に教えてくれない  
住宅ローンの選び方



2023/2/14

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

# プロフィール

**鴨藤 政弘** (かもとう まさひろ)

1965年生まれ、浜松市出身。

妻(京都弁) 長男31歳 長女29歳 愛犬(めい) 13歳

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校(軟式テニス部)

浜松西高等学校、立命館大学経済学部卒。

地方銀行にて企業融資、不動産プロジェクト、住宅ローン等を担当。

2001年外資系生命保険会社入社後、ハウスメーカーや  
工務店の住宅購入者に対するコンサルティングに特化。

年間120件、累計3,000件を超える住宅ローンアドバイスを行ってきた  
浜松NO.1 住宅ローンアドバイザー。火災保険のスペシャリスト。

全国のFP向けセミナーの講師も行っている!

2017年 10月 独立 鴨藤FP事務所開設 協会理事に就任

2019年 2月 一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会 代表理事就任



資格、ファイナンシャルプランナー、住宅ローンアドバイザー

相続診断士、宅建主任 NLPマスタープラクティショナー等

<メディア・執筆>

- 不動産だより、ie-bon (地域住宅情報誌)
- 住宅金融支援機構主催 「住宅ローンセミナー」 講師 於：SBSマイホームセンター
- FP研究所(老舗ライフプランソフト制作会社) セミナー講師
- 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 特別講師

2023/2/14 ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

# 理 念

知らないで損をしている金融素人を

ひとりでも多く、救いたい！

金融機関の魔の手から救いたい！

# 全国のFP向けセミナー



# プロ向けセミナー（東京）



# 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](http://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。



ずっと固定金利の安心  
【フラット35】で  
質の高い住宅取得を応援！  
2022年4月以降、【フラット35】が変わります。

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	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	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 <b>5</b> 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)	
	<p>【フラット35】の借入金利から 当初 <b>10</b>年間 年▲0.25%</p> <p>〈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</p> <p style="text-align: center;"><b>住宅取得支援</b></p> <p>子育て世帯 → 建設・購入</p>	<p>【フラット35】の借入金利から 当初 <b>5</b>年間 年▲0.25%</p> <p>〈対象となる事業〉</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>UIJターン</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>コンパクトシティ形成</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>地域産材使用</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>空き家対策</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>防災対策</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>景観形成</p> </div> </div>	

# 【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
<b>当初5年間</b> <small>子育て支援→当初10年間</small>	<b>【フラット35】の借入金利から 年▲0.25%</b>

【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
	住んでよししず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

2022年  
10月以降  
借入申込受付分  
から

# 【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】維持保全面型)

- 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%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初 5年間	当初 10年間	当初 5年間 6年目から 10年目まで	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)

(2023年3月31日申込まで)

**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住宅に関す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、次のイ又は口の表のとおり、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 下記口以外の場合

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

<p>住宅ローン控除</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>控除率を年末ローン残高の1%から0.7%に</li> <li>適用期限を2025年まで4年延長</li> <li>所得要件を3000万円以下から2000万円以下に</li> <li>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</li> <li>控除期間は新築で原則10年から13年に</li> </ul>
<p>住宅取得資金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非課税贈与の期限を23年12月末まで2年延長</li> <li>非課税枠は最大1500万円から1000万円に</li> </ul>
<p>固定資産税</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地は負担軽減措置を取りやめ</li> <li>商業地は最大2.5%増に抑制</li> </ul>
<p>株式配当などの課税</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

## 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<sup>※1</sup>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、対象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)。

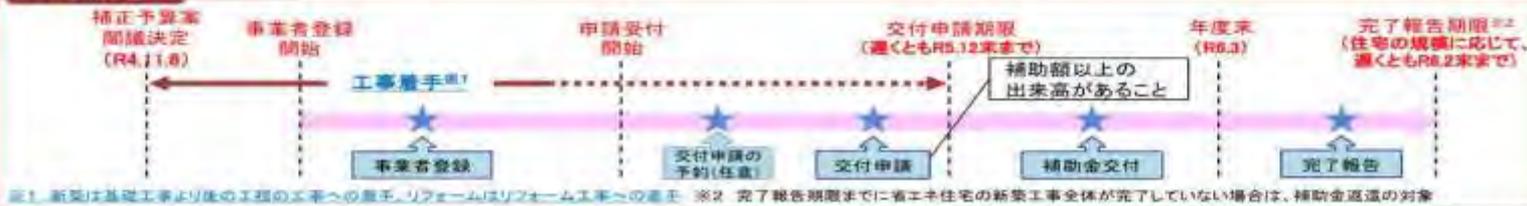
#### 子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
<b>OZEH住宅</b> (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於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うち、2戸以上の開発又は1戸あたり1戸で規模1000㎡超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等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
<b>①住宅の省エネ改修</b>  <b>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。)</b>  ※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。	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸※  ※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



※1 新築は基礎工より後の工程の工事への着手、リフォームはリフォーム工事への着手 ※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

\* 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子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？

**本日、皆さんに  
お伝えしたいこと！**

**それは**

**『金利の重さ』を知ってください！**

**ということです！**

# 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1.9% **35年** = 総返済額は？



**労金** **固定35** 2023年2月現在

# 静岡ろうきん

2023年2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)	1.70%	1.75%	1.80%	1.85%	1.90%

# 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4,849万円・・・②**

# 金利の重さ

① 3000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**4,174万円**

② 3000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**4,849万円**

金利**1.0%**の違いで 約675万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約**67.5万円**の違い

# 『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

**『金利の重さ』をご理解頂けたなら！**

**0.1%でも**

**低い金利で**

**住宅ローンを組んでみたくないですか？**

# 住宅ローン金利を低く抑える方法は？

**答えは2つ！**

**①金利の低い時に借いる**

**時期を選ぶ**

**②低い所(金融機関)で借いる**

**競合させる 比較検討する 値切る！** Aさん Bさん

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(1年)金利は？

静岡銀行 スーパー定期預金 **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。

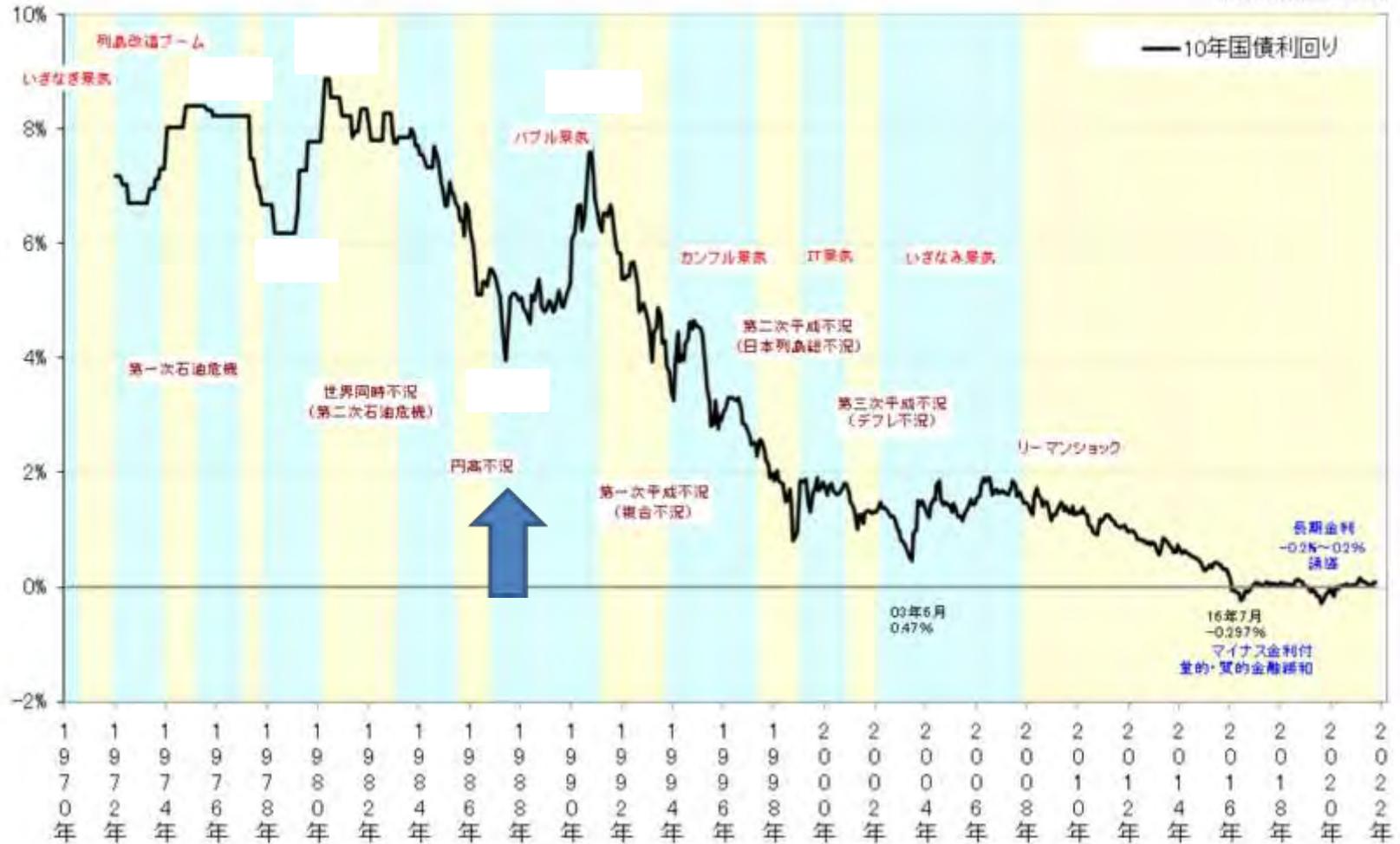
昭和の時代の銀行は**金利競争**のない世界で、  
**預金集め**が重要な仕事でした。

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





# 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？

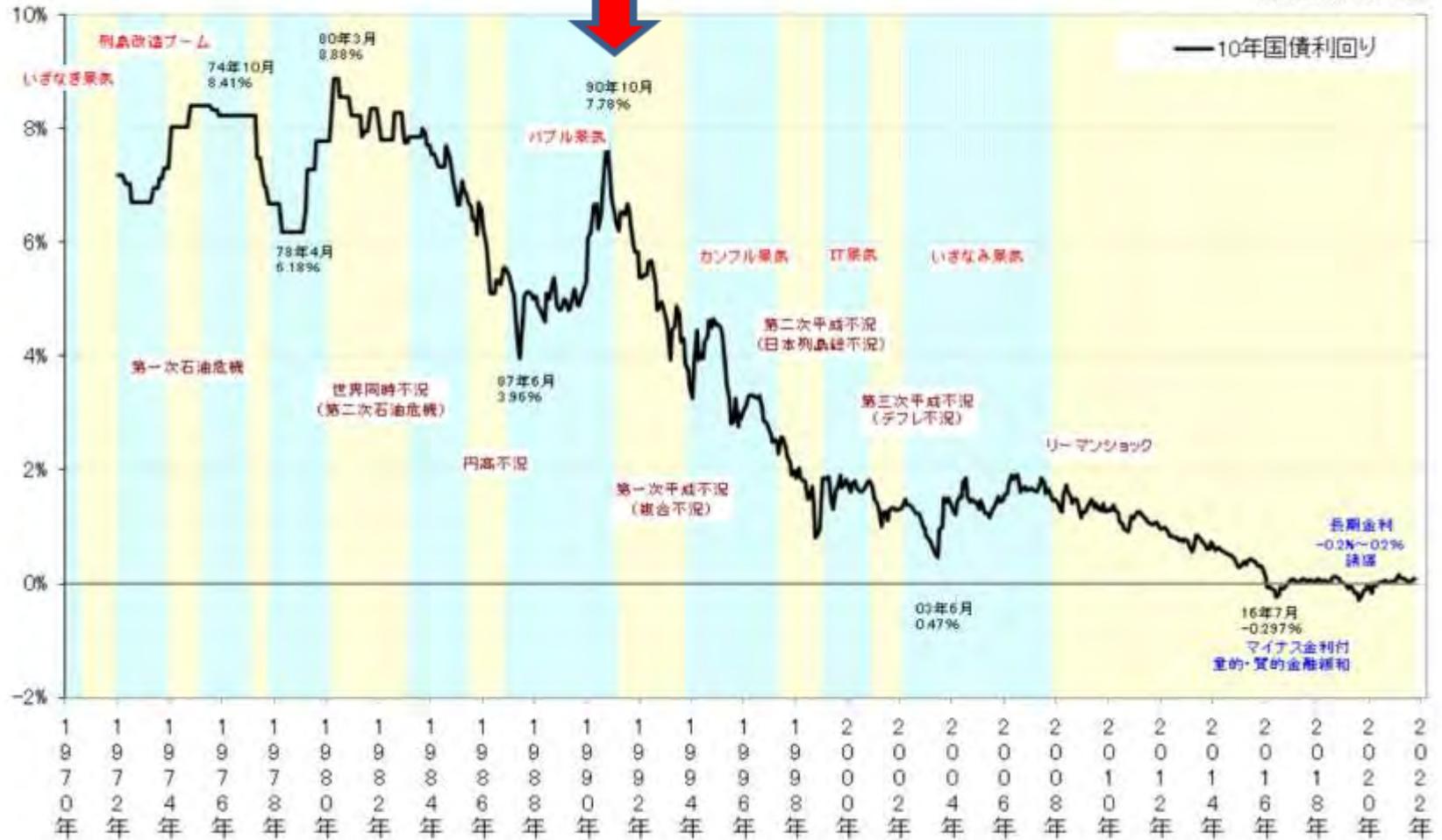
**3.36%**

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%**

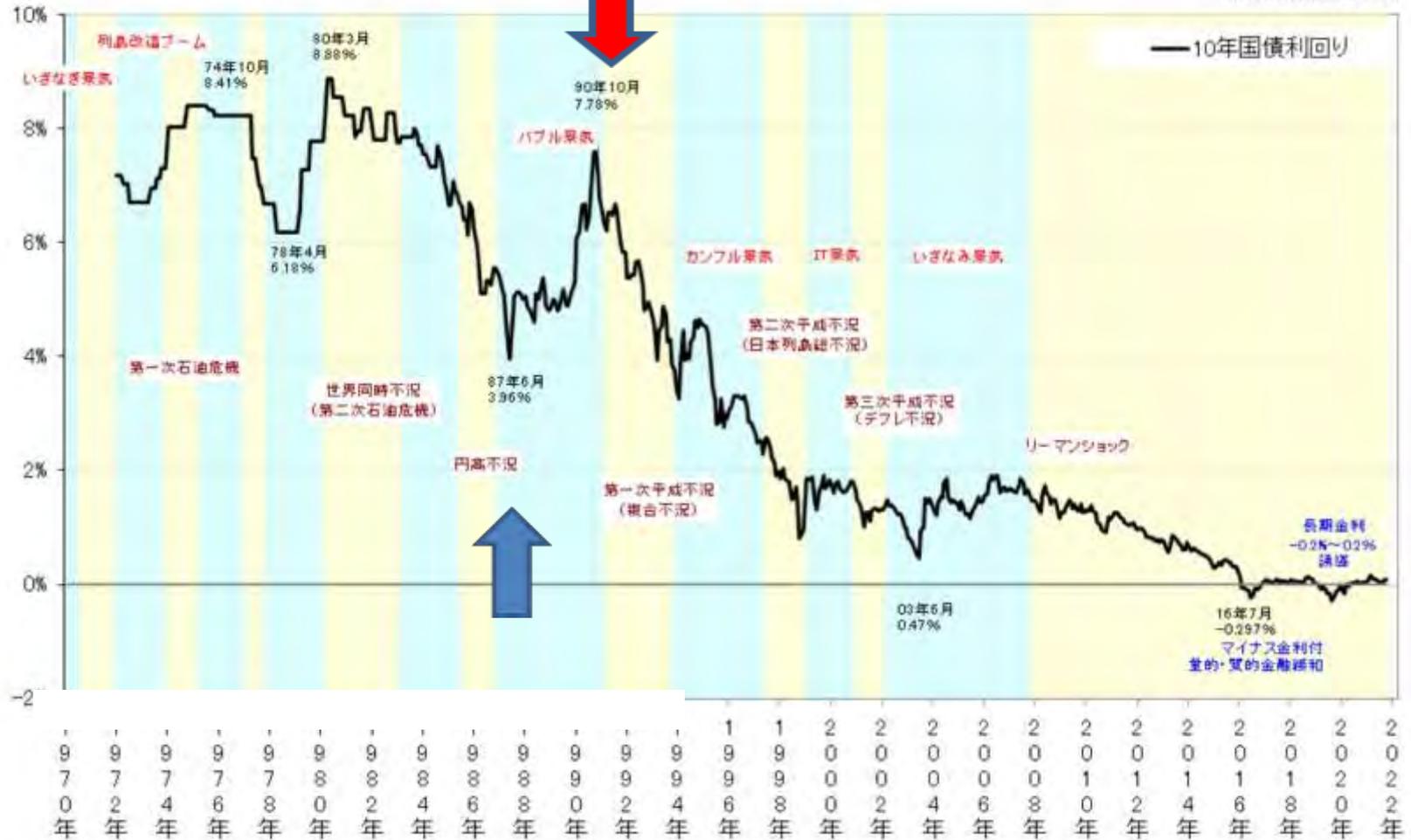
# 長期金利の推移

財務省公表資料より作成



# 長期金利の推移

財務省公表資料より作成



# フラット35 金利推移



# フラット35 2023年2月

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2023年2月	1.72	1.88
2023年1月	1.52	1.68
2022年12月	1.49	1.65
2022年11月	1.38	1.54
2022年10月	1.32	1.48
2022年9月	1.39	1.52
2022年8月	1.40	1.53
2022年7月	1.38	1.51
2022年6月	1.36	1.49
2022年5月	1.35	1.48
2022年4月	1.31	1.44
2022年3月	1.31	1.43
2022年2月	1.23	1.35
2022年1月	1.18	1.30

+0.20%

# フラット35 Sのメリット

**3,000万円 1.88% 35年**

**=約4,097万円 … ①**

**Sの基準で10年間1.63% (△0.25%金利優遇)**

**3,000万円 1.63%~10年 1.88% 25年間**

**=約4,022万円 … ②**

**その差なんと (① - ②)**

**約75万円 です!**

# フラット35S+(維持、地域)のメリット

**3,000万円 1.88% 35年**

**=約4,097万円 … ①**

**S+(維持、地域)で10年間1.38%(△0.5%金利優遇)**

**3,000万円 1.38%~10年 1.88% 25年間**

**=約3,947万円 … ②**

**その差なんと (①-②)**

**約150万円 です!**

**1.88%で35年間固定で借りられる現在の金利は**

**私にとっては**

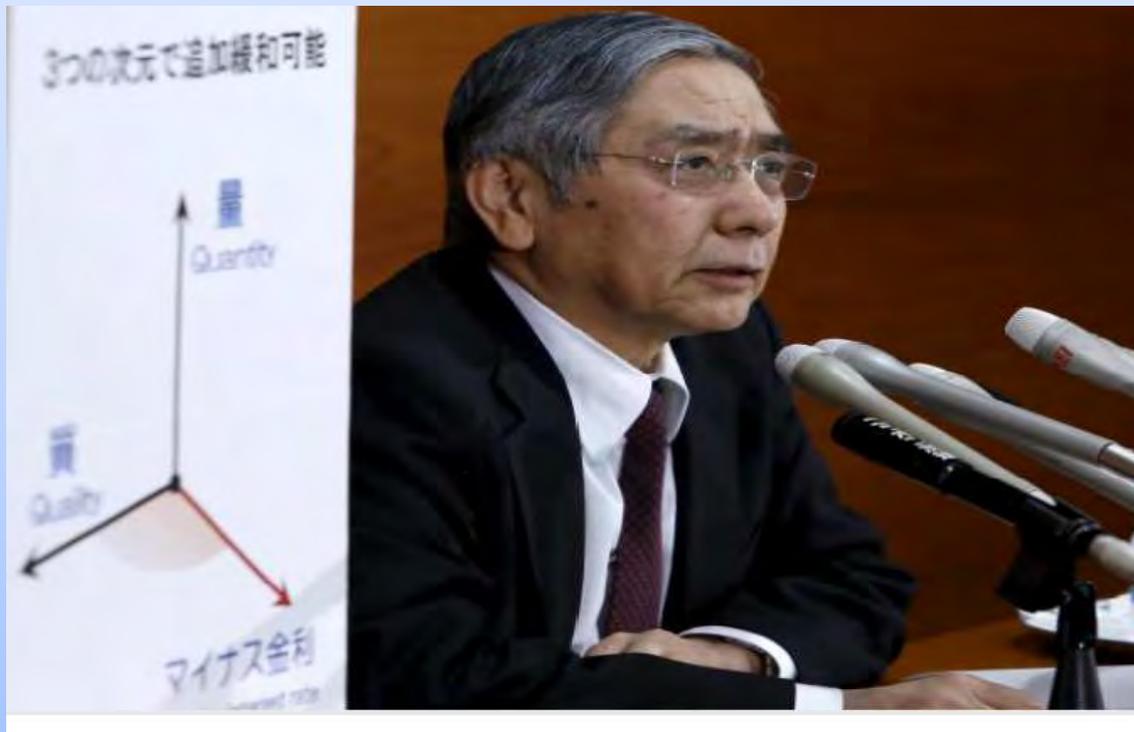
**非常に 異常に 超～**

**低い金利に感じられます。**

# 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～）



# 過去10年間の長期金利の推移



# 過去1年間の長期金利の推移



# 今(現在)の住宅ローン金利

みなさんはどう思われますか？

**高い**ですか？

**低い**ですか？

# 住宅ローン金利を低く抑える方法は？

## ①金利の低い時に借いる

低い時とはいつなのか？

『今(現在)です！』

フラット35 史上最低金利更新 2016年8月

# 2016年8月

全期間固定金利【フラット35】をご検討・ご利用のお客さま

今月は【フラット35】史上空前の低金利※  
**史上最低金利!**

全期間固定金利なので、ずっと安心の低金利※が続きます。



全国で  
借り換え相談を  
受付中!

ARUHIフラット35 2016年8月実行金利(全期間固定金利) 融資比率:借入は9割以下。借換は10割以下の場合。

返済期間: 15~20年 **年0.830%** **史上最低金利**

返済期間: 21~35年 **年0.900%** **史上最低金利**

※低金利とは、【フラット35】の現在までの金利推移に鑑みた水準のこと。

# フラット35 金利推移



# 今が低いのは分かった！

## 今後の金利は？

## 金利の変動要因は？

# 金利の変動要因

**答えは2つ！**

**① 景気(物価)**

**② 日銀(政策)**

# 金利の変動要因

景気(物価)が  
良くなる(高くなる=インフレ)と

金利は

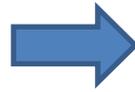
上がります！

# なぜ上がる？

物価上昇率 2.0%

預金金利 0.002%

今年100万円で買った  
車が来年102万円に  
なる = **2%**のインフ  
(物価上昇)



今年100万円の定期  
預金をして金利が  
**0.002%**なら1年後利  
息込みで  
100万20円



102万円

これではお金の価値が下がってしまう。預金者から不満の声！！  
「物価と金利は概ね連動して動きます！」

# 日銀の仕事(政策)

日銀は金利(短期金利)を**上げ下げ**しています。

景気が**悪い**時には金利を**下げ**、企業にお金を借りやすい環境を作ります。

景気が**良くなり**物価が**上昇**してくると金利を**上げ**バブル(景気の過熱)を防ぎます。

## 今後の金利動向！

日本の銀行の銀行(中央銀行)は日本銀行です。  
日本銀行の金融政策を見ていれば、今後の金利動向が、おおよそ予測出来ます！

では、日銀は今どんな金融政策を行っているのか？

**物価安定の目標 2%** 2013年1月～

量的・質的金融緩和 2013年4月～

量的・質的金融緩和の拡大 2014年10月～

**マイナス金利付き量的・質的金融緩和2016年1月～**

金融緩和の強化2016年7月

長短金利操作付き量的・質的金融緩和 2016年9月～

『オーバーシュート型コミットメント』

消費者物価指数が安定的に2%を超えるまで、マネタリーベースの拡大方針を継続する。

毎年80兆円増 2018年10月 501兆6,198億円

2018年度 国家予算97兆7,128億円 税収59兆790億円 国債発行33兆6,922億円

2018年7月31日 金融政策決定会合  
長期金利の誘導『0%程度』 年間80兆円国債保有残高増

2020年4月 YCC10年国債 0%程度 上限を設けず長期国債買  
い入れ

2021年3月 YCC10年国債 変動幅±0.25%明確化

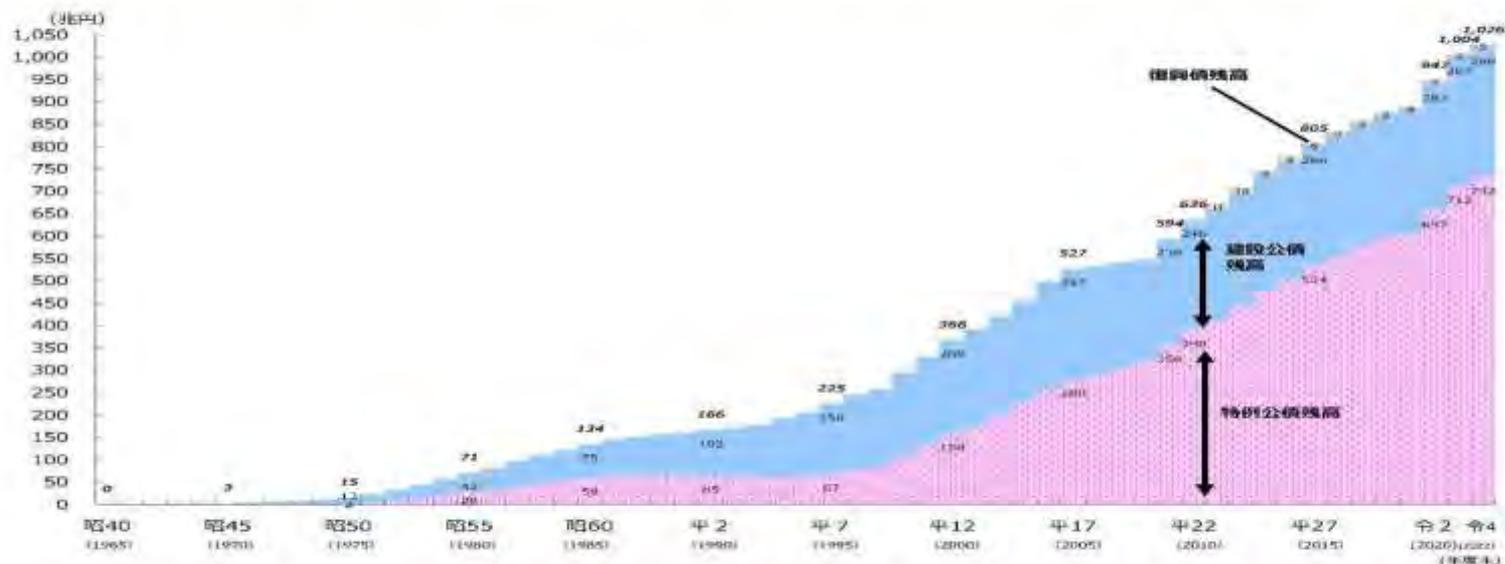
2022年12月20日 YCC変動幅±0.25%→±0.5%(修正)  
実質的な利上げ 2022年国債保有残564兆円

2023年4月 新総裁 植田和男氏(大学教授)

# 国債残高推移 令和4年度末

## 普通国債残高の累増

普通国債残高は、累増の一途をたどり、令和4年度末には1,026兆円に上ると見込まれています。



(注1) 令和2年度末までは実績、令和3年度末は補正後予算、令和4年度末は予算に基づく見込み。

(注2) 普通国債残高は、建設公債残高、特例公債残高及び復興債残高。特例公債残高は、国鉄長期債務、国有林野累積債務等の一般会計承継による借換債、臨時特別公債、減税特例公債及び年金特例公債を含む。

(注3) 令和4年度末の翌年度借換のための前倒債限度額を除いた見込額は1,006兆円程度。

「国債及び借入金並びに政府保証債務現在高」に関する補足説明  
(令和4年9月末現在)

「国債及び借入金並びに政府保証債務現在高」は、国の資金調達の全体像を示すため、国の債務を集計して、IMFの公表基準に従い、四半期毎に公表しているものである。

また、財務省は、財政運営の透明性向上の観点から、利払・償還財源が主として税財源により賄われる債務を整理し、別途「国及び地方の長期債務残高」を公表している。これは上記国の債務から財投債、政府短期証券等の債務を除き、国負担分の長期債務として考えられる普通国債、借入金、交付国債等に、地方負担分の長期債務を合計したものであり、債務の範囲が異なるものである。

「国債及び借入金並びに政府保証債務現在高」		
	4年9月末実績	4年度末見込 (補正予算ベース)
① 普通国債	993.8 兆円	1,029.2 兆円
② 財投債	97.0 兆円	112.5 兆円
③ 借入金、交付国債等	55.5 兆円	58.1 兆円
④ 政府短期証券	105.1 兆円	211.6 兆円
合計	1,251.4 兆円	1,411.4 兆円
⑥ 政府保証債務	32.1 兆円	(注)

(注) 政府保証債務の4年度末見込については、予算編成時点では作成していないため、空欄としている。

「国及び地方の長期債務残高」		
	4年9月末実績	4年度末見込 (補正予算ベース)
① 普通国債	993.8 兆円	1,029 兆円
② 財投債	(含まれない)	(含まれない)
③ 借入金、交付国債等	25.7 兆円	29 兆円 (注1)
④ 政府短期証券	(含まれない)	(含まれない)
国の長期債務残高	1,019.5 兆円	1,058 兆円
⑤ 地方の長期債務残高	(注2)	189 兆円
国及び地方の長期債務残高	(注2)	1,247 兆円

(注1) 借入金のうち、交付税及び譲与税配付金特別会計の借入金(4年度末見込で30兆円程度)については、全額地方負担分であるため、「⑤地方の長期債務」に計上している。

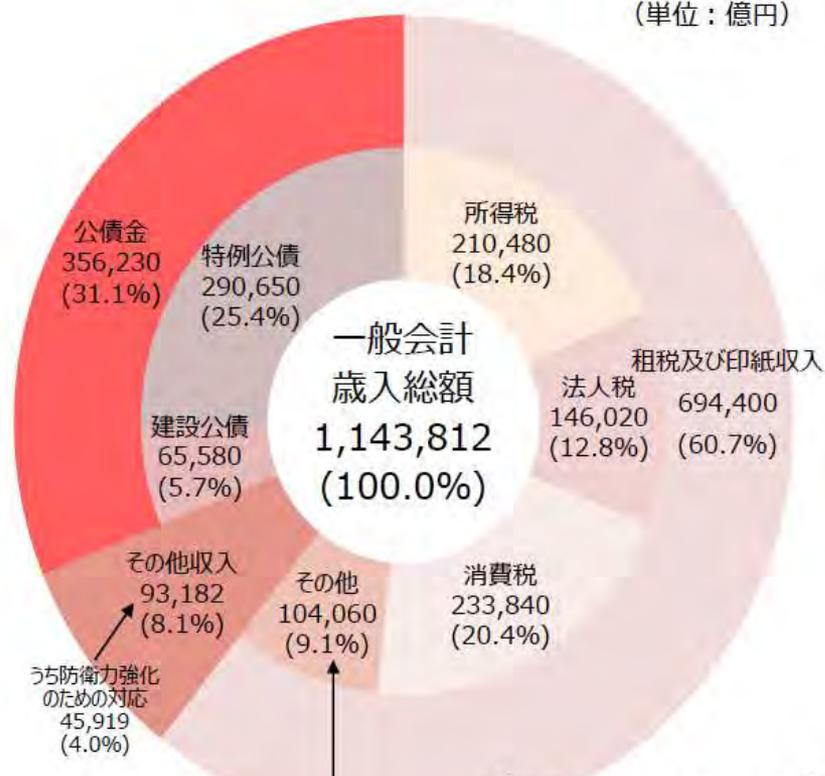
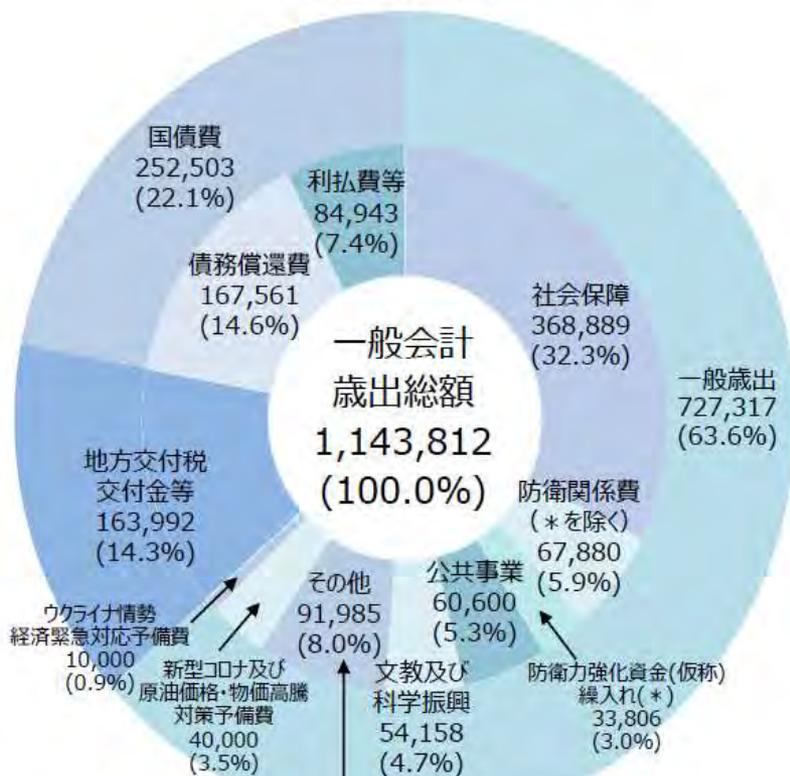
(注2) 地方の長期債務残高の4年9月末実績については、四半期毎の実績を作成していないため、空欄としている。

# 令和5年度一般会計予算 歳出・歳入の構成

## 一般会計歳出

## 一般会計歳入

(単位：億円)



食料安定供給関係費	12,654	(1.1%)
エネルギー対策費	8,540	(0.7%)
経済協力費	5,114	(0.4%)
中小企業対策費	1,704	(0.1%)
恩給関係費	970	(0.1%)
その他の事項経費	58,004	(5.1%)
予備費	5,000	(0.4%)

※「一般歳出」とは、歳出総額から国債費及び地方交付税交付金等を除いた経費のこと。  
 ※「基礎的財政収支対象経費」(=歳出総額のうち国債費の一部を除いた経費のこと。当年度の政策的経費を表す指標)は、895,195(78.3%)

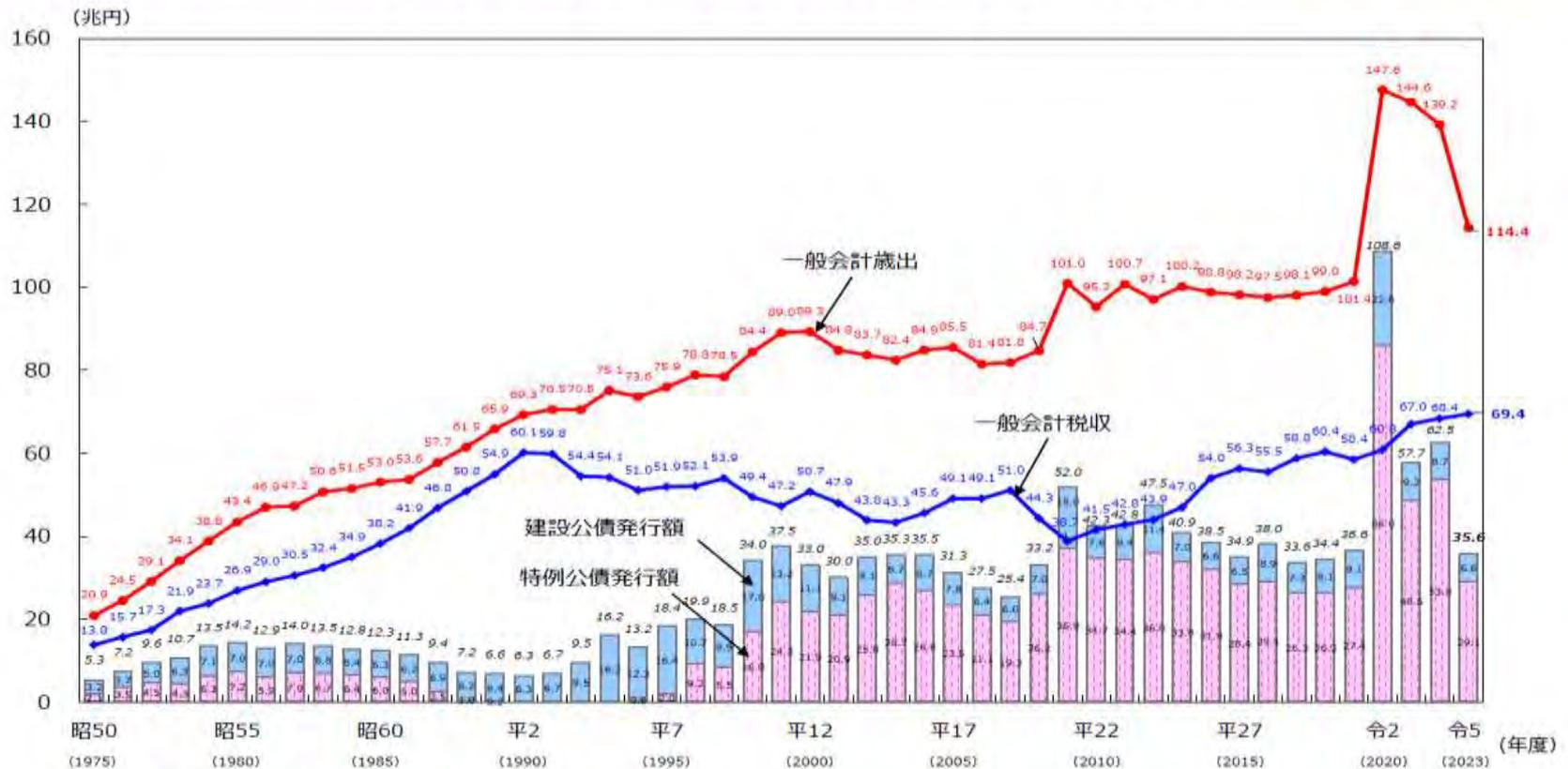
相続税	27,760	(2.4%)
揮発油税	19,990	(1.7%)
酒税	11,800	(1.0%)
関税	11,220	(1.0%)
たばこ税	9,350	(0.8%)
石油石炭税	6,470	(0.6%)
自動車重量税	3,780	(0.3%)
電源開発促進税	3,240	(0.3%)
その他の税収	690	(0.1%)
印紙収入	9,760	(0.9%)

(注1) 計数については、それぞれ四捨五入によっているので、端数において合計とは合致しないものがある。

(注2) 一般歳出における社会保障関係費の割合は50.7%。

# 国家予算

## 一般会計税収、歳出総額及び公債発行額の推移



(注1) 令和3年度までは決算、令和4年度は第2次補正後予算、令和5年度は政府案による。

(注2) 公債発行額は、平成2年度は沿岸地域における平和回復活動を支援する財源を調達するための臨時特別公債、平成6～8年度は消費税率3%から5%への引上げに先行して行った減税による租税収入の減少を補うための減税特別公債、平成23年度は東日本大震災からの復興のために実施する施策の財源を調達するための復興債、平成24年度及び25年度は基礎年金国庫負担2分の1を実現する財源を調達するための年金特別公債を除いている。

(注3) 令和5年度の歳出については、令和6年度以降の防衛力整備計画対象経費の財源として活用する防衛力強化資金（仮称）繰入れ3.4兆円が含まれている。

# 日銀展望レポート

公表時間  
10月31日(月) 14時00分



# 経済・物価情勢の展望

## 2022年10月



(参考)

### 2022～2024 年度の政策委員の大勢見通し

—対前年度比、%。なお、< >内は政策委員見通しの中央値。

	実質GDP	消費者物価指数 (除く生鮮食品)	(参考) 消費者物価指数 (除く生鮮食品・エネルギー)
2022 年度	+1.8 ~ +2.1 <+2.0>	+2.8 ~ +2.9 <+2.9>	+1.8 ~ +1.9 <+1.8>
7月時点の見通し	+2.2 ~ +2.5 <+2.4>	+2.2 ~ +2.4 <+2.3>	+1.2 ~ +1.4 <+1.3>
2023 年度	+1.5 ~ +2.0 <+1.9>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>
7月時点の見通し	+1.7 ~ +2.1 <+2.0>	+1.2 ~ +1.5 <+1.4>	+1.2 ~ +1.4 <+1.4>
2024 年度	+1.3 ~ +1.6 <+1.5>	+1.5 ~ +1.9 <+1.6>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>
7月時点の見通し	+1.1 ~ +1.5 <+1.3>	+1.1 ~ +1.5 <+1.3>	+1.4 ~ +1.7 <+1.5>

(注1) 「大勢見通し」は、各政策委員が最も蓋然性の高いと考える見通しの数値について、最大値と最小値を1個ずつ除いて、幅で示したものであり、その幅は、予測誤差などを踏まえた見通しの上限・下限を意味しない。

(注2) 各政策委員は、既に決定した政策を前提として、また先行きの政策運営については市場の織り込みを参考にして、上記の見通しを作成している。

公表時間  
1月19日(木) 14時00分

# 経済・物価情勢の展望

## 2023年1月



(参考)

### 2022～2024 年度の政策委員の大勢見通し

——対前年度比、%。なお、< >内は政策委員見通しの中央値。

	実質GDP	消費者物価指数 (除く生鮮食品)	(参考) 消費者物価指数 (除く生鮮食品・エネルギー)
2022 年度	+1.9 ~ +2.0 <+1.9>	+3.0 ~ +3.0 <+3.0>	+2.1 ~ +2.1 <+2.1>
10月時点の見通し	+1.8 ~ +2.1 <+2.0>	+2.8 ~ +2.9 <+2.9>	+1.8 ~ +1.9 <+1.8>
2023 年度	+1.5 ~ +1.9 <+1.7>	+1.6 ~ +1.8 <+1.6>	+1.7 ~ +1.9 <+1.8>
10月時点の見通し	+1.5 ~ +2.0 <+1.9>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>
2024 年度	+0.9 ~ +1.3 <+1.1>	+1.8 ~ +1.9 <+1.8>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>
10月時点の見通し	+1.3 ~ +1.6 <+1.5>	+1.5 ~ +1.9 <+1.6>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>

(注1) 「大勢見通し」は、各政策委員が最も蓋然性の高いと考える見通しの数値について、最大値と最小値を1個ずつ除いて、幅で示したものであり、その幅は、予測誤差などを踏まえた見通しの上限・下限を意味しない。

(注2) 各政策委員は、既に決定した政策を前提として、また先行きの政策運営については市場の織り込みを参考にして、上記の見通しを作成している。

## 2020年基準 消費者物価指数

全 国 2022年(令和4年)12月分及び2022年(令和4年)平均

### 1 2022年(令和4年)12月分

#### ◎ 概 況

- (1) 総合指数は2020年を100として104.1  
前年同月比は4.0%の上昇 前月比(季節調整値)は0.3%の上昇
- (2) 生鮮食品を除く総合指数は104.1  
前年同月比は4.0%の上昇 前月比(季節調整値)は0.4%の上昇
- (3) 生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数は102.1  
前年同月比は3.0%の上昇 前月比(季節調整値)は0.2%の上昇

図1 総合指数の動き

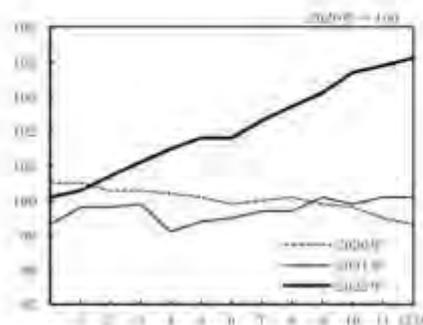


図2 生鮮食品を除く総合指数の動き

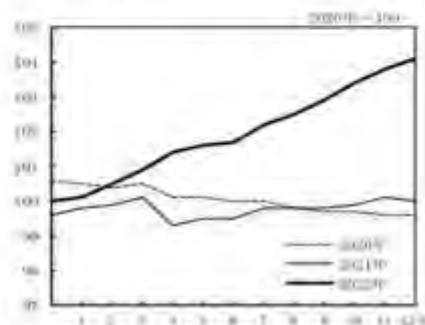


図3 生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数の動き

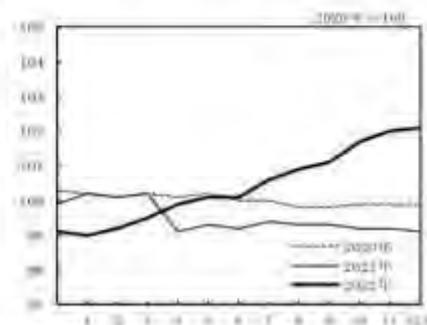


表1 総合、生鮮食品を除く総合、生鮮食品及びエネルギーを除く総合の指数及び前年同月比

2020年=100

原数値		2021年 2022年												
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
総合	指数	100.1	100.3	100.7	101.1	101.5	101.8	101.8	102.3	102.7	103.1	103.7	103.9	104.1
	前年同月比 (%)	0.8	0.5	0.9	1.2	2.5	2.5	2.4	2.6	3.0	3.0	3.7	3.8	4.0
生鮮食品を除く総合	指数	100.0	100.1	100.5	100.9	101.4	101.6	101.7	102.2	102.5	102.9	103.4	103.8	104.1
	前年同月比 (%)	0.5	0.2	0.6	0.8	2.1	2.1	2.2	2.4	2.8	3.0	3.6	3.7	4.0
生鮮食品及びエネルギーを除く総合	指数	99.1	99.0	99.2	99.5	99.9	100.1	100.1	100.6	100.9	101.1	101.7	102.0	102.1
	前年同月比 (%)	-0.7	-1.1	-1.0	-0.7	0.8	0.8	1.0	1.2	1.6	1.8	2.5	2.8	3.0

日本銀行ホームページから時系列データをダウンロードする際には、  
「時系列統計データ検索サイト」をご利用ください。  
<https://www.stat-search.boj.or.jp/index.html>



2023年1月16日  
日本銀行調査統計局

本件の公表時刻は8時50分

## 企業物価指数(2022年12月速報)

付、2022年中の企業物価指数の動向  
(特別掲載) 暦年指数(総平均)の長期時系列

国内企業物価指数は、前月比+0.5% (前年比+10.2%)。  
輸出物価指数は、契約通貨ベースで前月比0.0%、円ベースで同▲3.1% (前年比+12.1%)。  
輸入物価指数は、契約通貨ベースで前月比▲0.1%、円ベースで同▲4.1% (前年比+22.8%)。

指数は2020年平均=100、%

	国内企業物価指数			輸出物価指数				輸入物価指数				(参考) 為替相場 ドル/円 前月比
	前月比	前年比	(参考) 夏季電力 料金調整後	円 ベース		契約通貨 ベース		円 ベース		契約通貨 ベース		
			前月比	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比		
2021年 11月	0.6	9.1	0.6	1.0	14.1	0.6	8.1	5.3	43.1	4.5	34.0	0.9
12月	0.0	8.6	0.0	-0.7	12.7	-0.4	7.1	-0.1	40.2	0.2	31.3	-0.2
2022年 1月	0.9	9.1	0.9	0.8	12.6	0.2	6.3	-0.2	35.4	-0.8	25.9	0.9
2月	0.8	9.4	0.8	1.1	12.4	0.8	6.8	2.5	33.0	2.3	24.6	0.3
3月	1.0	9.4	1.0	2.9	12.6	1.1	7.1	3.5	32.6	1.3	24.1	2.9
4月	1.6	9.9	1.6	5.4	16.8	1.4	7.2	10.3	42.6	5.1	27.6	6.3
5月	0.1	9.4	0.1	1.4	17.0	0.3	6.3	3.9	44.9	2.2	27.7	2.2
6月	0.9	9.6	0.9	2.7	19.2	0.1	6.0	5.3	48.3	2.1	27.6	4.0
7月	0.8	9.3	0.6	1.0	19.6	-0.1	5.1	2.8	49.2	1.1	26.3	2.1
8月	0.4	9.6	0.4	-2.4	17.1	-1.3	3.6	-2.2	42.8	-1.1	22.0	-1.1
9月	1.0	10.3	1.0	3.0	20.1	-0.4	3.0	r 5.4	r 48.5	r 0.8	r 21.5	5.8
10月	r 0.9	r 9.6	r 1.1	r 1.2	r 18.7	-0.5	1.8	r -0.2	42.3	r -2.1	16.4	2.9
11月	r 0.8	r 9.7	r 0.8	r -2.2	r 15.0	r -0.3	r 0.9	r -5.3	r 28.0	r -2.6	r 8.5	-3.2
12月速報	0.5	10.2	0.5	-3.1	12.1	0.0	1.3	-4.1	22.8	-0.1	8.1	-5.2
12月指数	119.5	119.5		126.5		109.6		171.2		143.5		135.1

(注) 1. 夏季電力料金調整後は、毎年7月から9月に適用される夏季電力割増料金の影響を総平均から除いて算出した指数。  
2. 為替相場は、符号がマイナスの場合、円高を示す。  
3. r: 訂正值

# 今後の住宅ローン金利

銀行は**金融**機関です！

**お金**を仕入れ(預金)、  
**お金**を販売(融資)しています！

仕入れ(預金金利)が上がれば、  
**販売(融資・住宅ローン金利)**も上がります！

# 住宅ローン金利を低く抑える方法は？

**②低い所(金融機関)で借いる**

**競合させる！ 比較検討する！**

**値切る！**

# 住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！

(②低い所で借いる！)

- ・銀行にとって、本当のお客さんは？
- ・儲けさせてくれる本当のお客さんは  
お金を借いて利息を払ってくれる  
企業やローン利用者(あなた)です！

# 住宅ローン金利は値切れる！

景気が悪く資金需要がない現在、  
**企業**はお金を借ってくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かいません！

そこで今**住宅ローン**を必死で売っています！

今は、**借い手に有利**

だから**ローン金利は値切れます！**

# 値切りの実話

## Aさん(N澤さん)

- 勤務先
  - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
  - 鉄ホーム
  - (ファイブガーデンズ)
- 借入銀行
  - 〇〇銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
  - 鈴木さん

## Bさん(NiRさん)

- 勤務先
  - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
  - 鉄ホーム
  - (きれいタウン)
- 借入銀行
  - 〇〇銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
  - 鈴木さん

# 景気が良くなると？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人 < 企業  
3,000万円 30億円

個人の**住宅ローン**に力を入れる必要がなくなるので住宅ローンの**金利競争は弱まります**！

結果として

**ローン金利は値切れなくなります！**

# 住宅ローンは**今**が借い時？

①金利水準が**低**く ②銀行間の**競争が激しい**

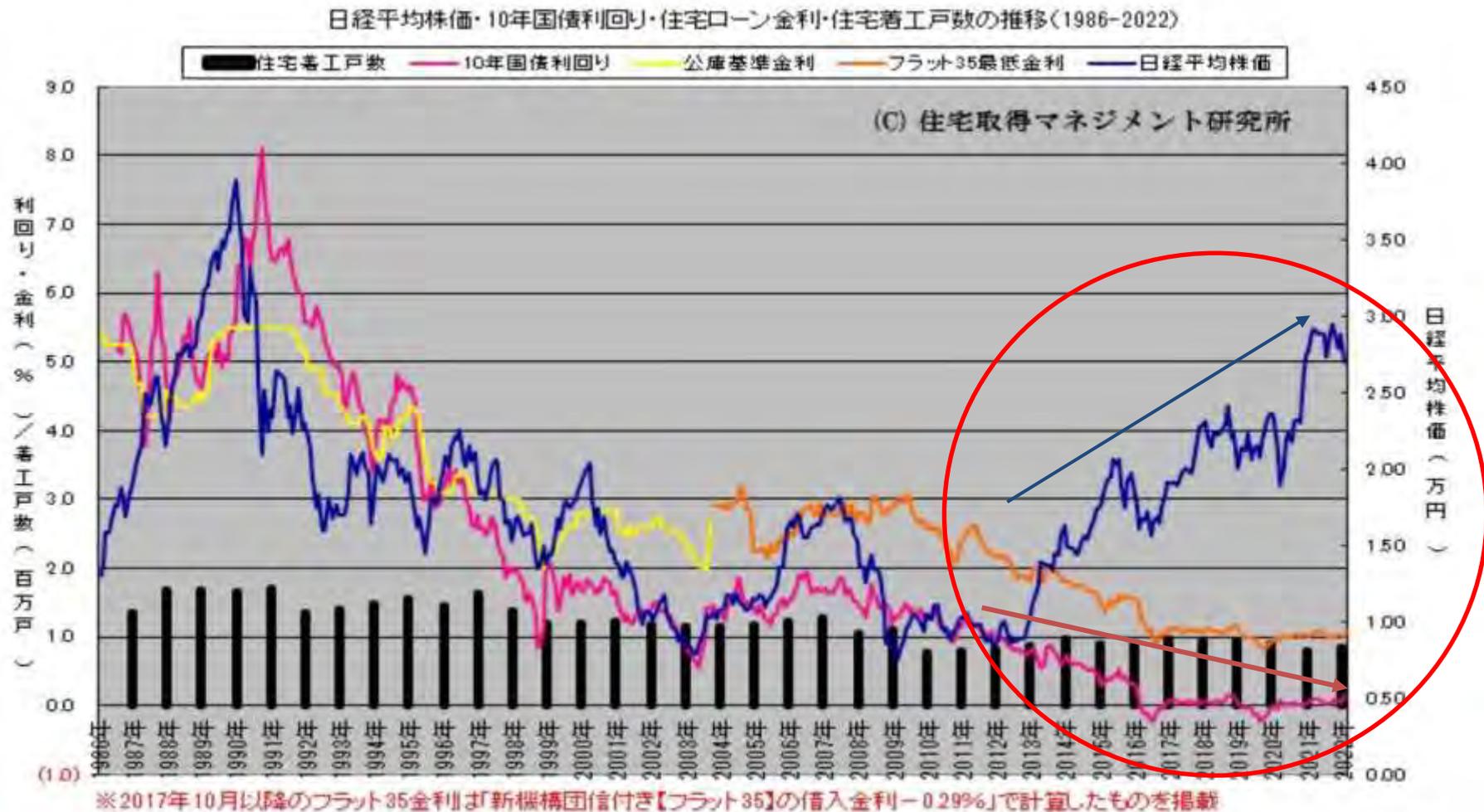
**今**「**住宅ローン**」は本当に借い時です！

金利の重さを理解し、

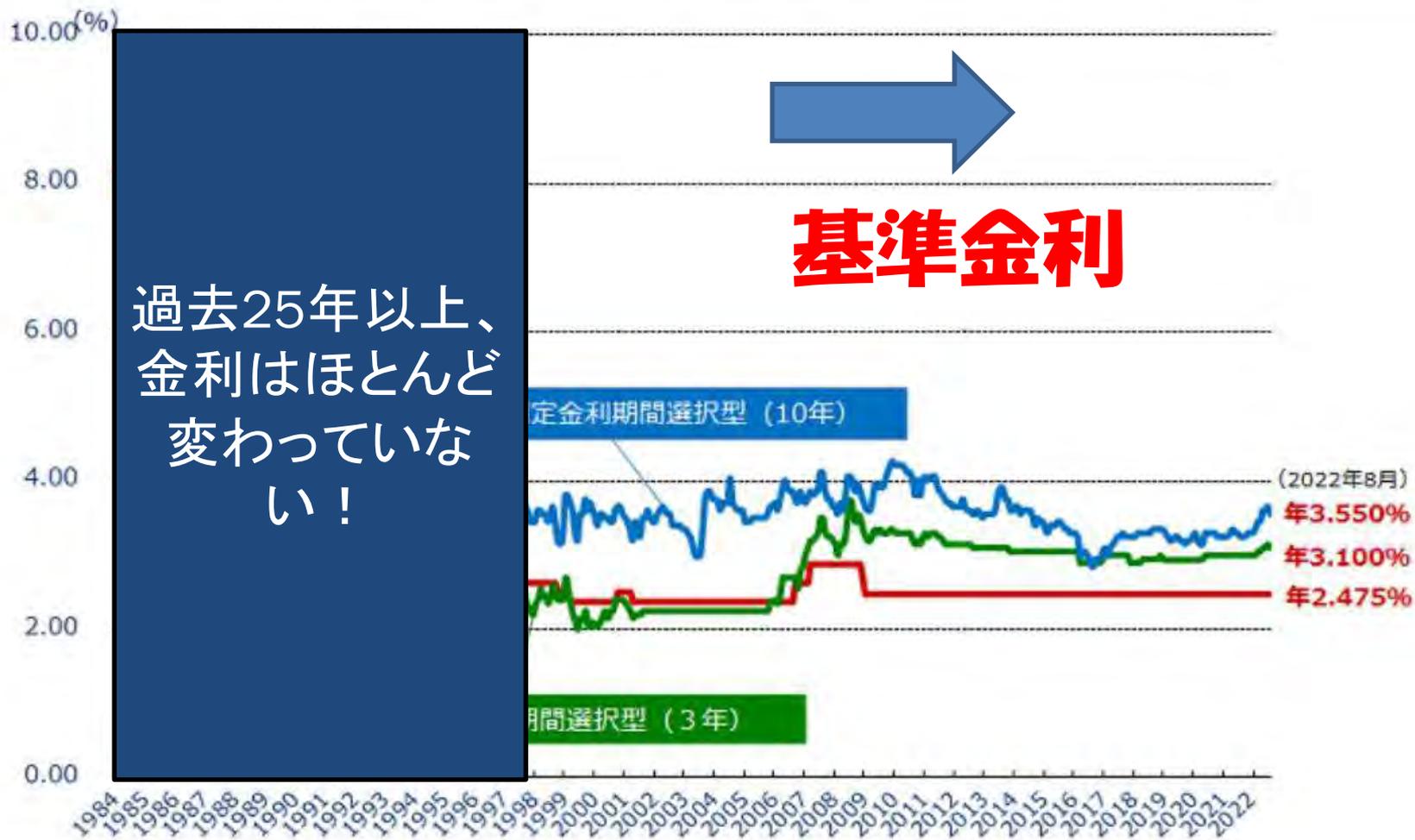
**0.1%**でも **低い**金利（より有利な条件）で、

「**住宅ローン**」を借いましょう！

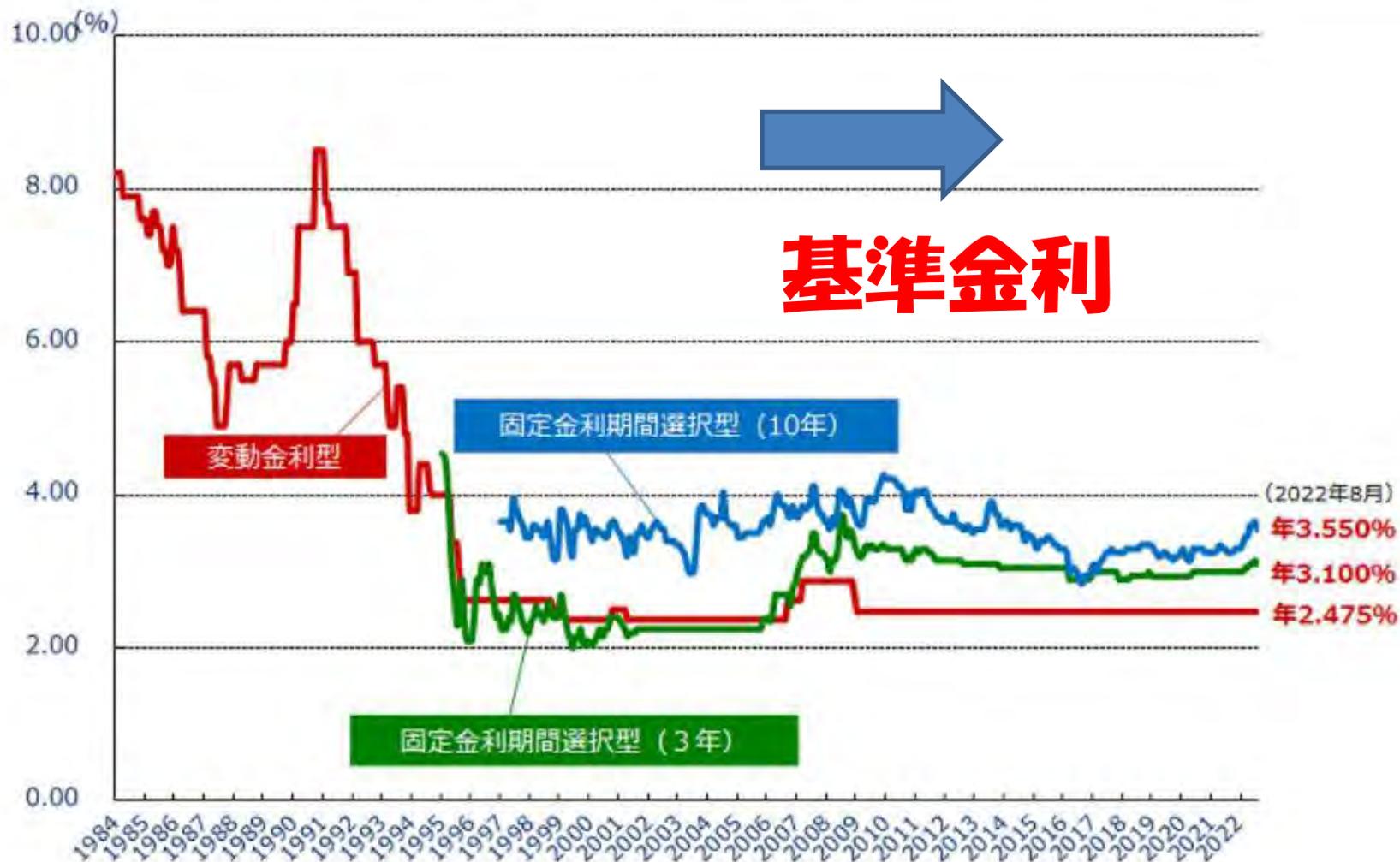
# 日経平均、10年国債、金利の推移



## 民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利等）



## 民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利等）



# 今が借い時なのは分かった！

どのくらいの借入金額(返済額)が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額＝

**税込み年収の7.5倍～9.5倍**

年間返済比率 **35%以内** (年収400万円以上の場合)

年間返済額

税 込 年 収

審査金利で計算

静岡銀行は**3%**

無理なく返済できる金額は？

# 住宅ローンの返済は長期！

- ・今、大丈夫でも**将来**は…
  - ・子どもの**教育費**も考えると…
  - ・**老後**のお金は大丈夫だろうか？
  - ・自分達の『**住宅予算**』は適正なのか？
- 心配、不安…じゃないですか？

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることによって解消します！

**ライフプランとは？**

**(マネープラン)**

# ライフプラン

ライフ = 人生・生活      プラン = 計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

**お金の使い方(収支)を計画すること！**

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『**キャッシュフロー表**』の作成！

# 今後のキャッシュフロー表(1)

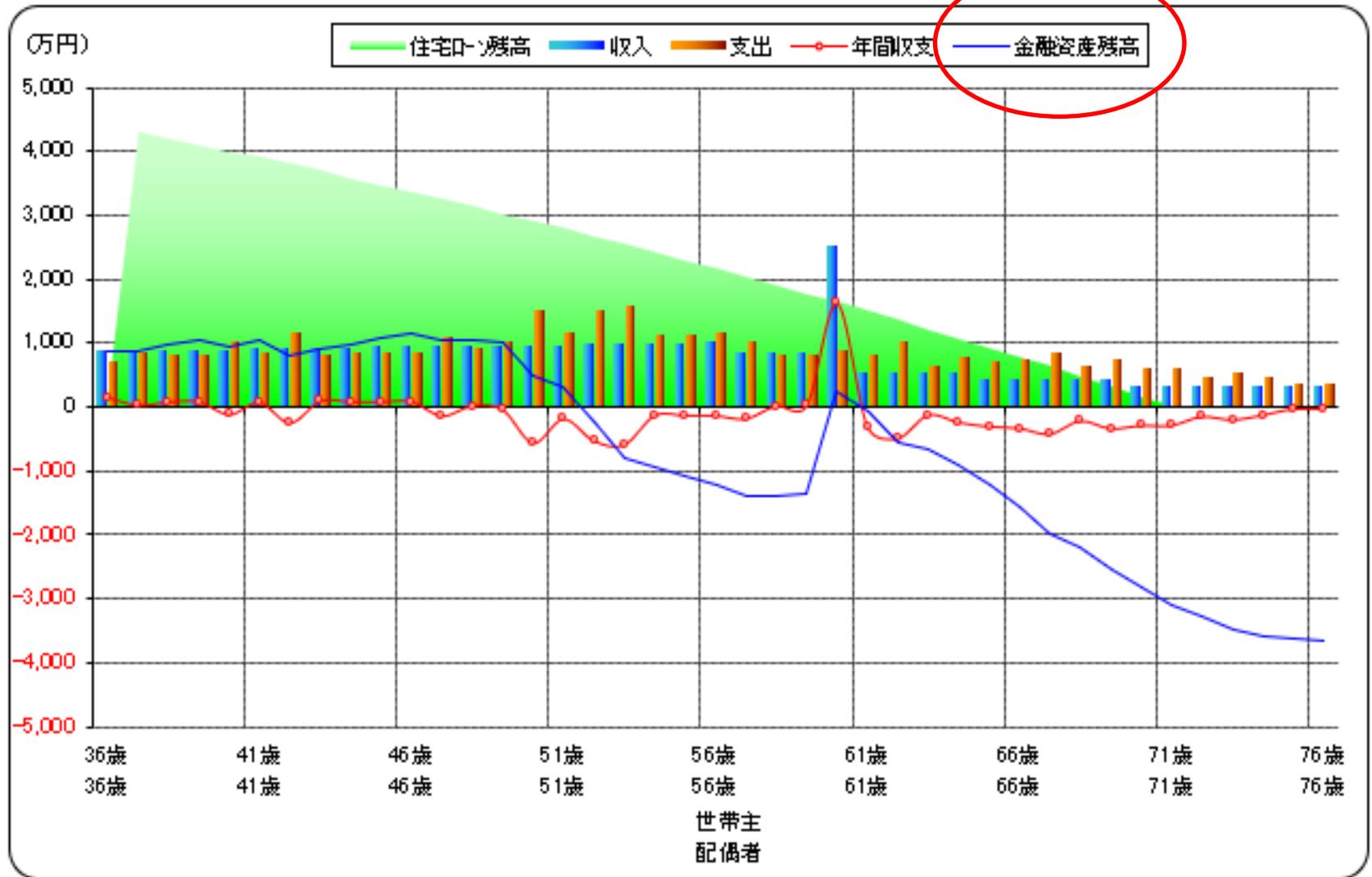
今後40年間の収支および金融資産残高の推移予想は以下のとおりです。

(金額の単位:万円)

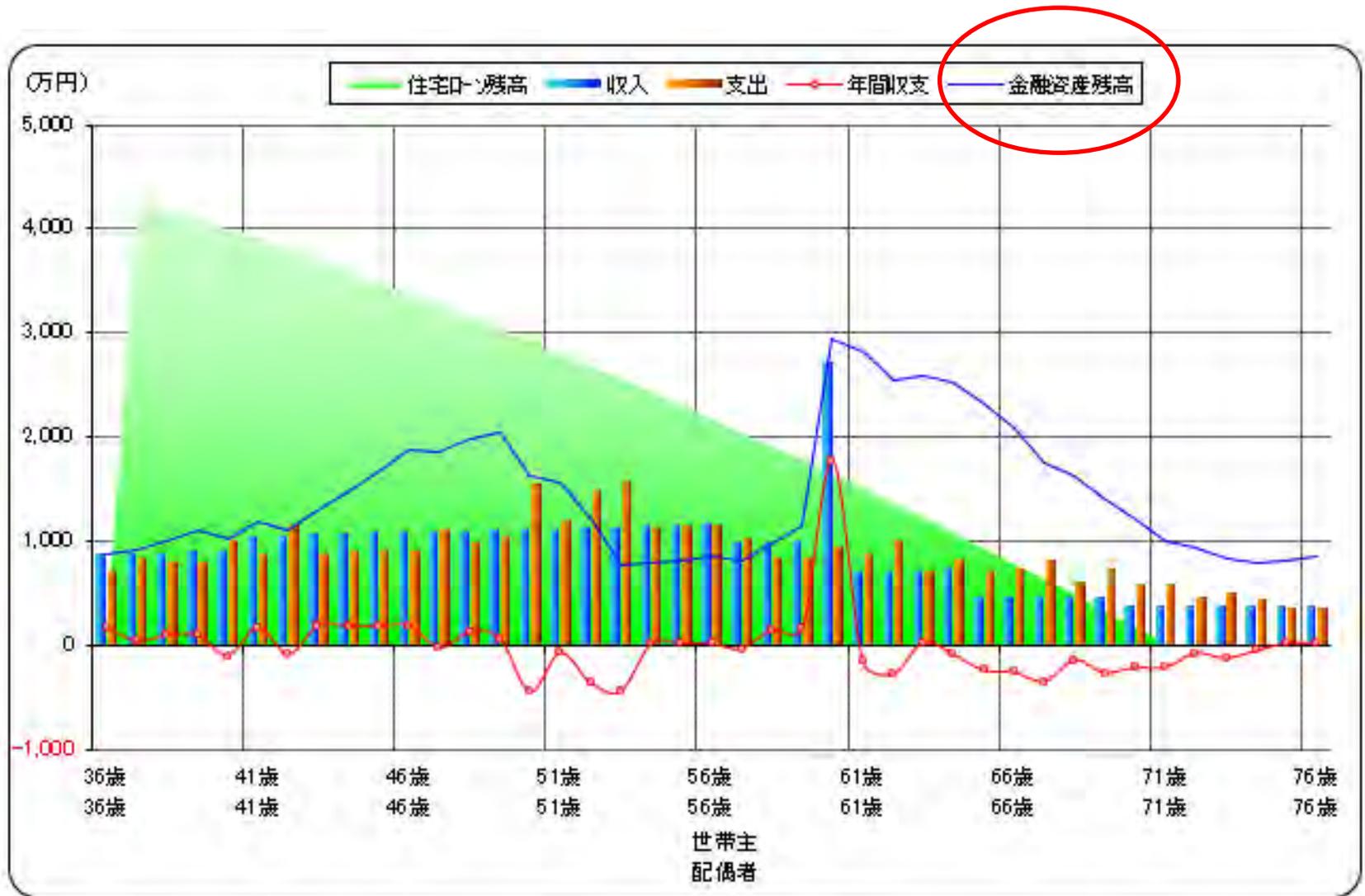
西暦(年度)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
<b>年齢</b>																										
世帯主	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
配偶者	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
一朗様	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
花子様	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
<b>収入</b>																										
世帯主収入	725	732	740	747	754	762	770	777	785	793	801	809	817	825	833	842	850	859	867	876	885	708	711	715	2,336	
配偶者収入	120	121	121	122	122	123	124	124	125	126	126	127	127	128	129	129	130	131	131	132	133	133	134	135	96	
世帯主年金																									93	
配偶者年金																										
その他収入	30	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12	12												
収入計	875	877	885	893	901	909	917	926	934	942	951	948	956	965	962	971	980	989	998	1,008	1,017	841	845	849	2,525	
<b>支出</b>																										
生活費	240	241	242	244	245	246	247	249	250	251	252	254	255	256	257	259	260	261	263	264	265	267	268	269	271	
住宅費	90	114	14	14	14	14	14	15	15	15	15	142	15	79	15	15	15	15	15	15	15	149	16	16	16	
住宅ローン返済		162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	
支払保険料	58	58	94	94	94	94	115	94	94	94	94	153	95	95	95	95	117	95	95	95	95	156	96	96	60	
子ども関連費	44	18	51	51	51	66	66	66	84	85	85	99	132	132	506	353	355	739	277	278	280					
その他借入金	27	27	27	27	27	27	27																			
税・社保	188	155	146	148	158	160	163	172	176	181	185	214	214	221	210	208	211	241	252	259	267	224	216	217	102	
その他支出	62	62	63	63	267	64	373	64	65	65	65	66	66	66	281	67	392	67	68	68	69	69	69	70	295	
使途不明金・余剰費	17	14	9	9		8		10	9	9	9		2										2	2		
支出計	725	851	807	812	1,019	840	1,167	832	854	861	868	1,089	939	1,010	1,525	1,159	1,511	1,581	1,131	1,142	1,153	1,026	828	831	906	
年間収支	150	25	78	81	-118	69	-250	94	80	81	83	-141	17	-45	-563	-188	-531	-591	-133	-134	-136	-185	17	18	1,620	
<b>金融資産</b>																										
(1)流動性資産	520	540	602	667	549	605	355	430	494	559	625	485	499	453											200	
(2)貯蓄性資産																										
(3)利殖性資産	336	348	370	394	402	424	432	460	485	511	538	549	563	574	477	299									50	
(4)																										
(5)																										
金融資産残高合計	856	888	972	1,061	951	1,028	787	890	979	1,070	1,163	1,033	1,062	1,028	477	299									250	
赤字分																	-227	-618	-951	-1,085	-1,221	-1,406	-1,399	-1,371		
住宅ローン残高合計		4,304	4,206	4,107	4,006	3,904	3,800	3,694	3,587	3,479	3,369	3,257	3,143	3,028	2,911	2,792	2,671	2,549	2,425	2,298	2,170	2,040	1,908	1,774	1,638	
世帯主死亡保険																										
世帯主入院(円)																										
主なイベント	▼自己退職	▼第一子小学校入学				▼第二子小学校入学			▼第一子中学校入学			▼第一子高校入学	▼第二子中学校入学		▼第一子大学進学	▼第二子大学進学	▼第二子高校入学		▼第二子大学進学	▼第一子就職	▼結婚式			▼第二子就職		



# 当初プラン



# 見直しプラン



# 住宅購入時には、ライフプランを作成！

- **収入状況の変化を予測！年金生活まで考慮**  
(奥様も子供さんの手が離れたら少し協力してあげて)
- **将来の教育費等を考慮！**  
(大学は国公立を目指しましょう！奨学金制度もある！)
- **無駄があれば徹底的に削減！**  
(住宅ローンのメンテナンス、生命保険の見直しは必須)
- **お金の大切さを今から確認！**  
(早く気がつけば対処できます。諦めないで…)

**絶対無理はしない！**

**住宅ローンライフはハッピーに！**

# 楽しい川下り

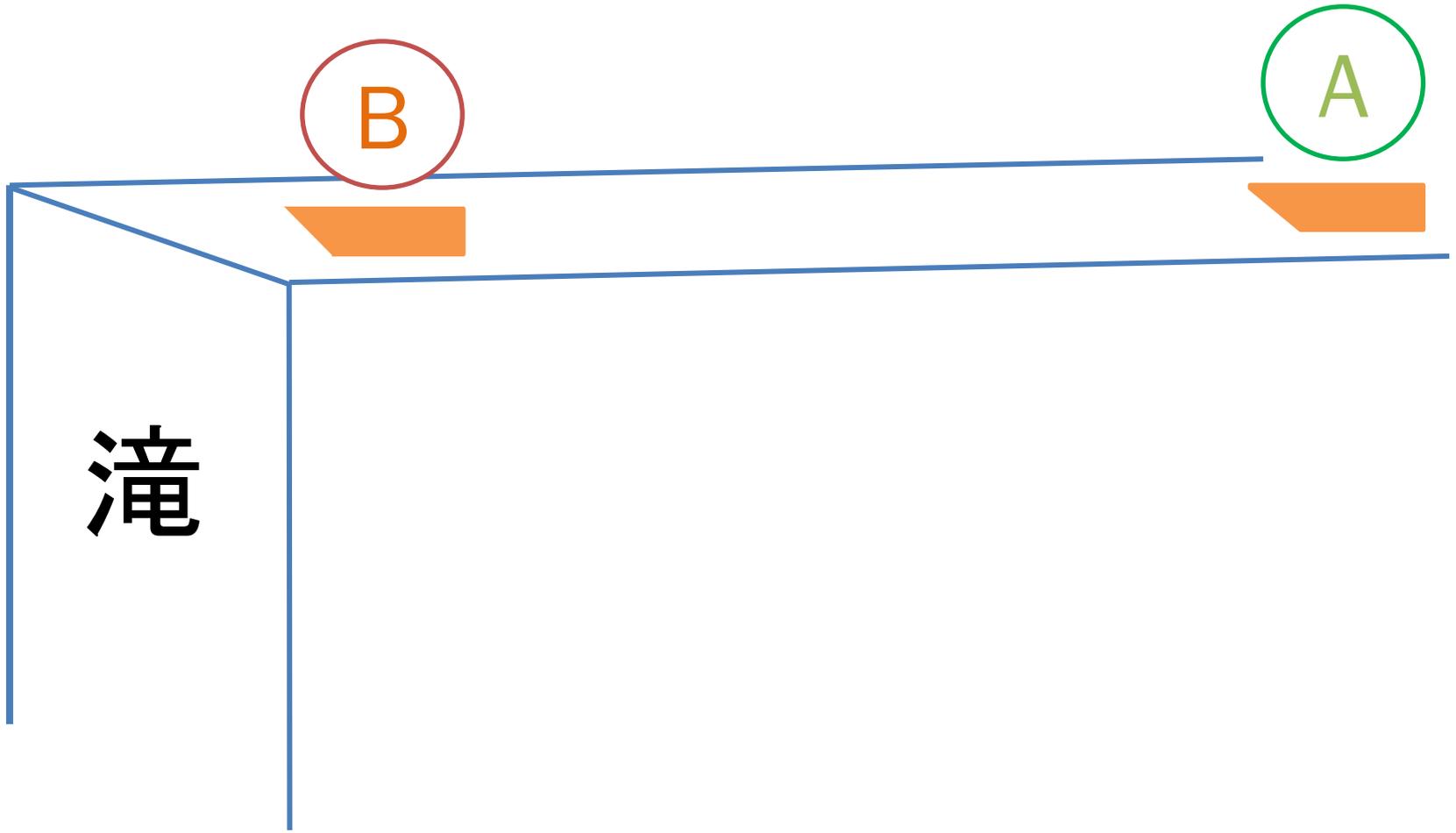


# 楽しい川下り



# 大きな滝





# 個別相談のご案内！

本日まで参加の皆様の特典として

**エフ・ベース様のご厚意により**

**個別相談(~~50,000~~円→33,000円にて)承ります！**

## ①ライフプランの作成

教育費、老後資金まで考慮したライフプランを作成し、安心して(お金の不安をなくして)住宅の計画を進めてください！

## ②住宅ローン相談

住宅ローンの組み方次第で同じ予算の住宅が数百万円違ってくることがあります！  
皆さんの住宅を実質的に安くします！ **AさんBさんの話**

## ③火災保険のご提案

オール電化、WEB割引！無駄のない最適火災保険、ご提案します！ 給付が大事！

## ④生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！



**皆様の住宅購入計画に、  
少しでもお役に立つことが  
出来れば幸いです！**

**金融素人をひとりで多く救いたい！**

**ご清聴ありがとうございました。**

# 第6回の課題

新規向けセミナーの内容を復習

ロープシの練習をしておいてください！

過去のセミナー動画を見て参考にしてください。

①金利の重さを知ってください！

②現在の金利水準は？

ロープシ練習した感想を

FBグループに投稿してください！

期日2月10日(金)

# ロープレ①

**本日、皆さんに  
お伝えしたいこと！**

**それは**

**『金利の重さ』を知ってください！**

**ということです！**

# 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いた場合の金利は？**

# 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1.9% 35年 = 総返済額は？**



**労金 固定35 2023年2月現在**

# 静岡ろうきん

2023年2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)	1.70%	1.75%	1.80%	1.85%	1.90%

# 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4,849万円・・・②**

# 金利の重さ

① 3000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**4,174万円**

② 3000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**4,849万円**

金利**1.0%**の違いで 約675万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約**67.5万円**の違い

# 『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

**『金利の重さ』をご理解頂けたなら！**

**0.1%でも**

**低い金利で**

**住宅ローンを組んでみたくないですか？**

# ロープレ②

# 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。

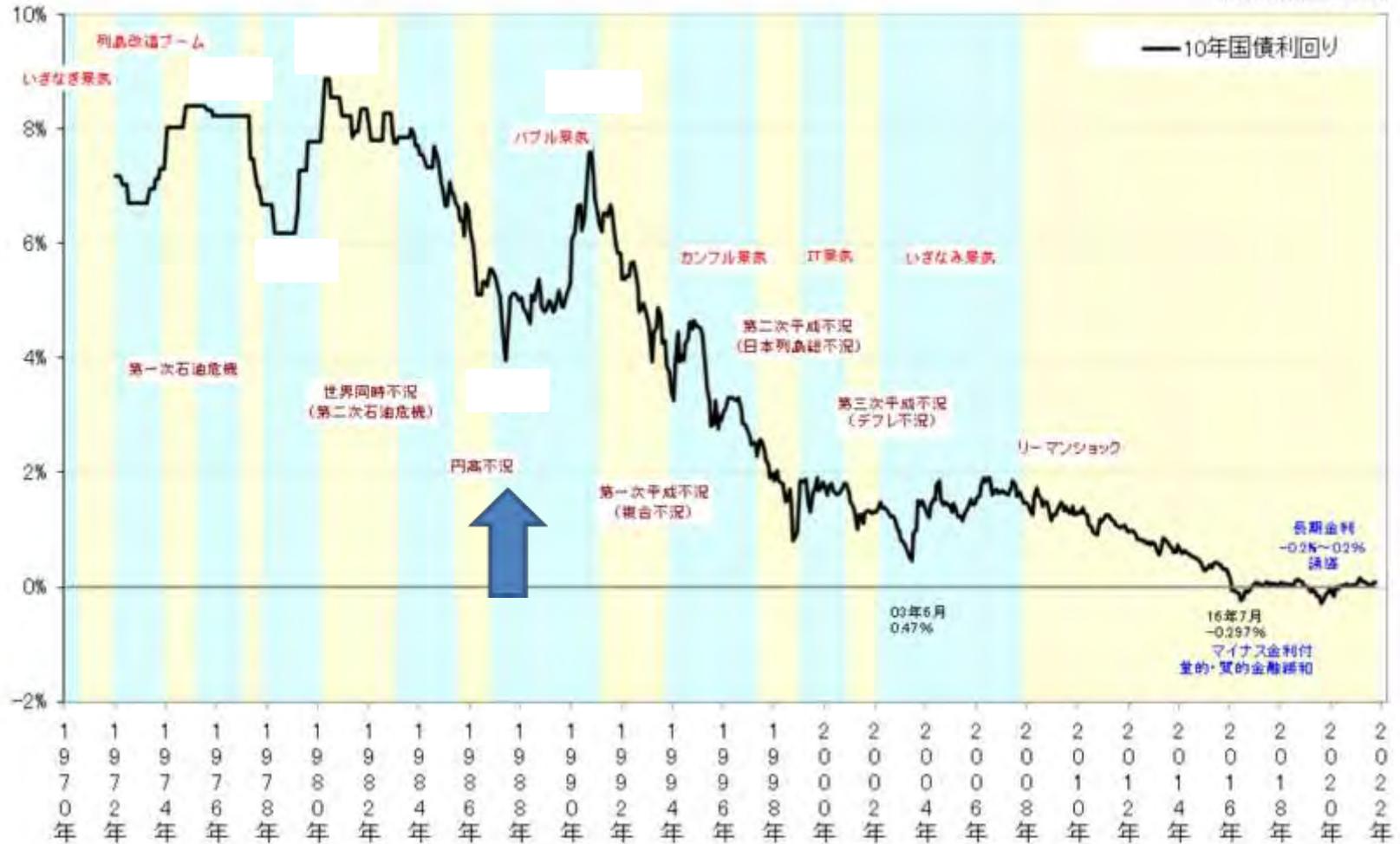
昭和の時代の銀行は**金利競争**のない世界で、  
**預金集め**が重要な仕事でした。

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？

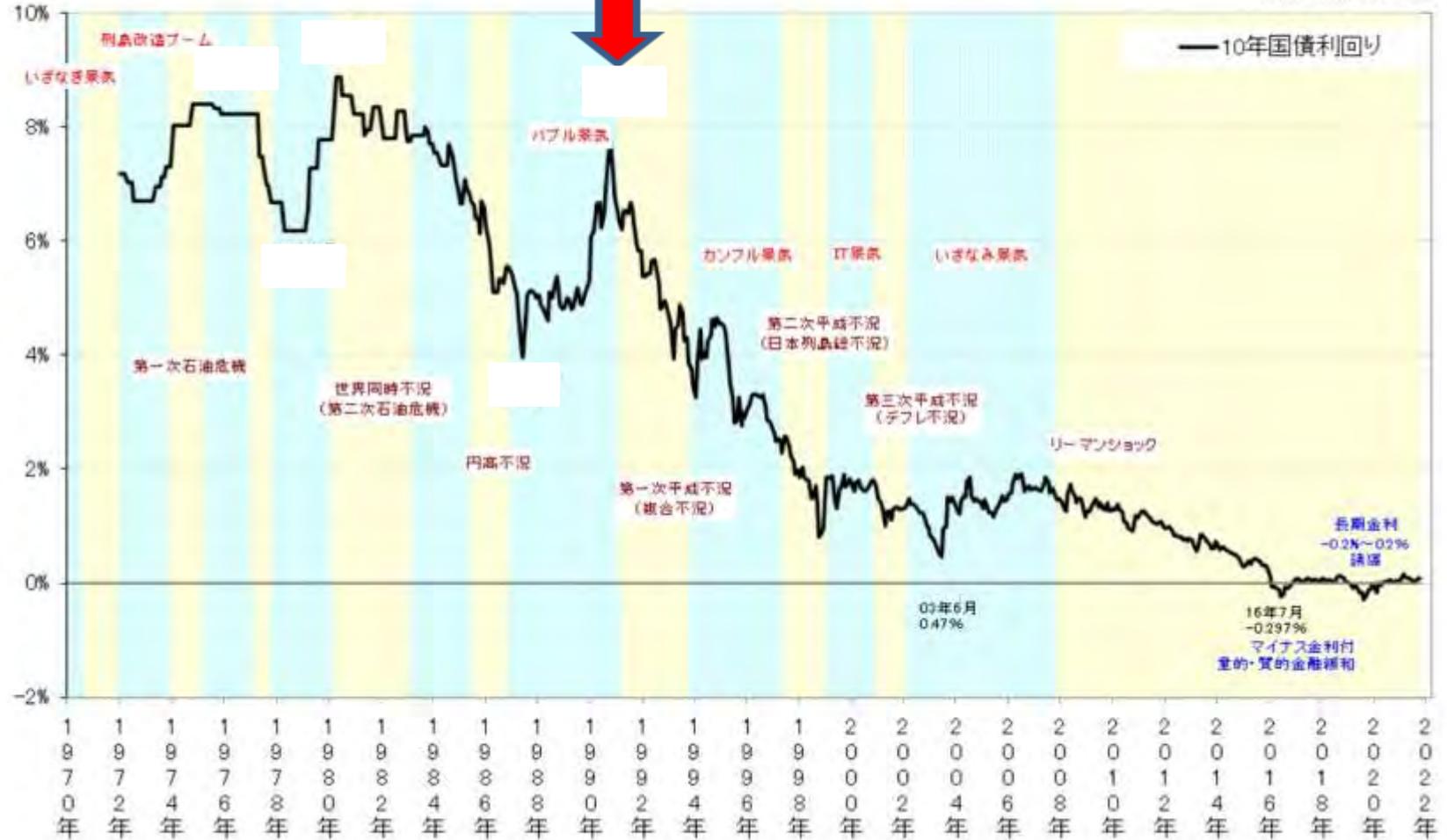
この年、沼津(グルメ街道)のお客様に1億円の  
大口定期預金(入札)をしてもらいました。

# 沼津ぐるめ街道



# 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

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？

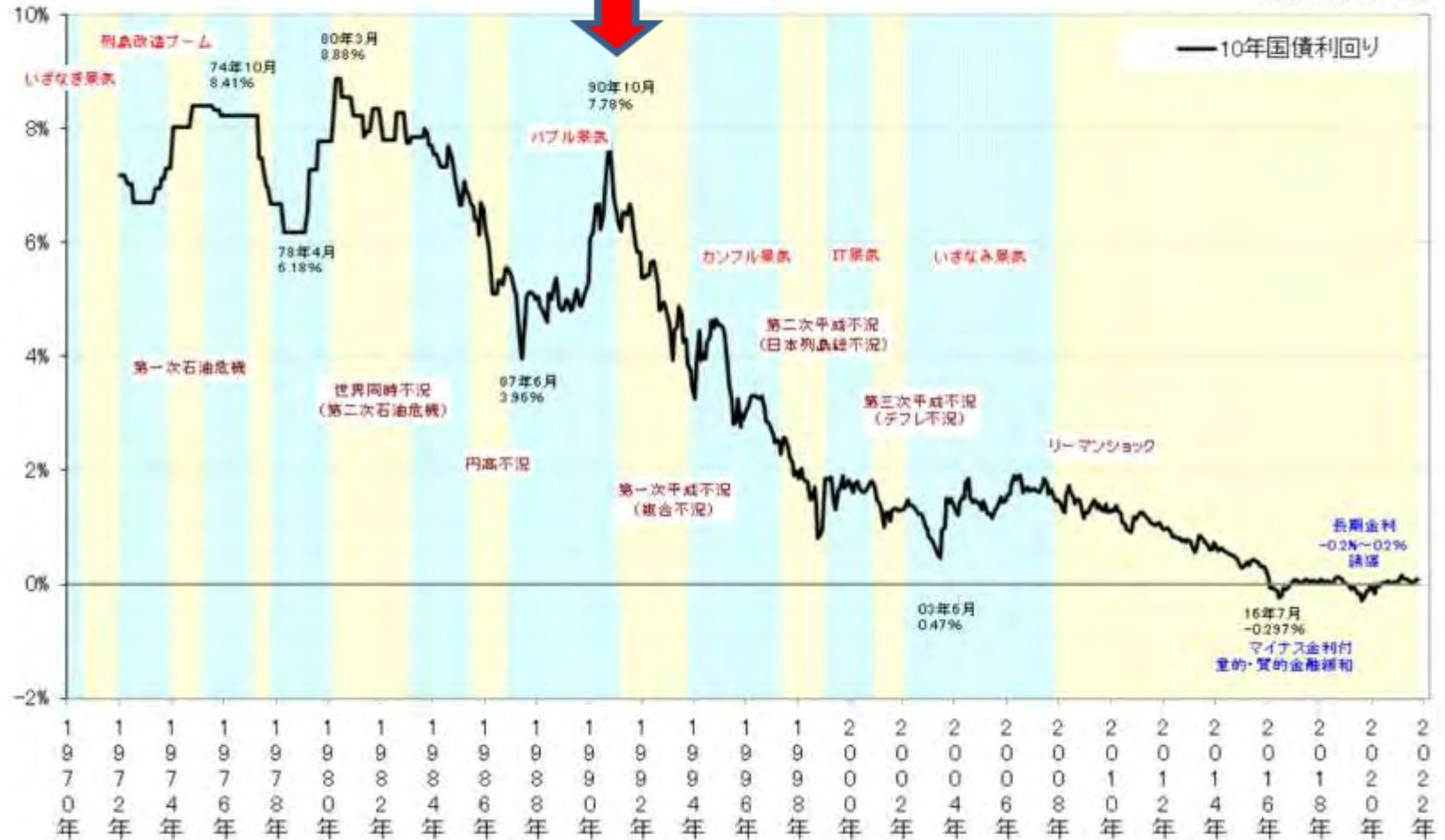
**3.36%**

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%**

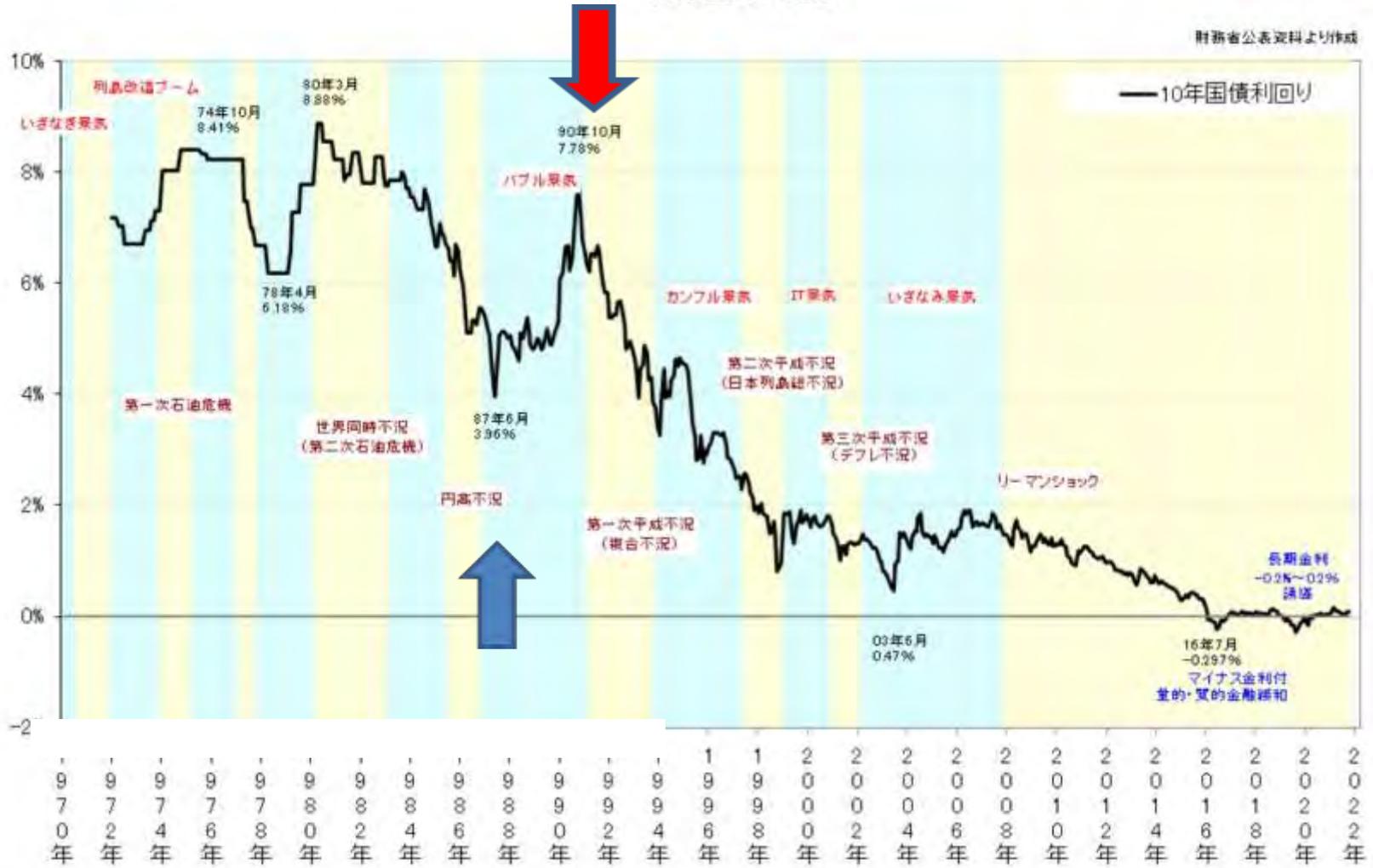
# 長期金利の推移

財務省公表資料より作成



# 長期金利の推移

財務省公表資料より作成



# 本日のまとめ

**本日の講座の振り返り**

**みなさんで、シェアしてください！**

**①成長！（新発見）**

**②まとめ！**

**質問があれば、受け付けます！**

# 第6回の課題

新規向けセミナーの内容を復習

ロープシの練習をしておいてください！

過去のセミナー動画を見て参考にしてください。

①金利の重さを知ってください！

②現在の金利水準は？

ロープシ練習した感想を

FBグループに投稿してください！

期日2月10日(金)

# 魅力的なプロフィールを作成する自分への25の質問

- 1.あなたが自分の人生の脚本家ならば、あなたの人生の物語のタイトルは？
- 2.その物語は、どんな種類の物語(恋愛・冒険・喜劇・悲劇・下剋上など)？
- 3.あなたが学生時代(小中高大)に熱中したことは何ですか？
- 4.あなたが学生時代(小中高大)に辛かったことは何ですか？
- 5.あなたは、誰のどんなことに影響を受けて進路を決めてきましたか？
- 6.あなたが仕事で熱中したことは何ですか？
- 7.あなたが仕事で辛かったことや大きな壁は何ですか？
- 8.あなたが仕事で最も自慢できる成果は何ですか(具体的な数値で)？
- 9.あなたが仕事でやり直せるとしたらやり直したい最大のものは何ですか？
- 10.あなたはなぜ、どのように、失敗や困難から立ち直ったのですか？
- 11.あなたの勇気が湧いたことは何ですか？
- 12.あなたが熱くなったことは何ですか？
- 13.あなたが夢を持てたことは何ですか？
- 14.あなたが本気になったことは何ですか？
- 15.あなたが自信や誇りを持てたことは何ですか？
- 16.あなたが持つこだわりは何ですか？
- 17.あなたが感謝したことは何ですか？
- 18.あなたのなりたいものや人物像は何ですか？
- 19.あなたの欲しいものは何ですか？
- 20.あなたは他人から何と言われて褒められますか(仕事・個性)？
- 21.あなたは他人から何と言われて注意されますか？
- 22.あなたが自覚している長所や提供出来るメリットは何ですか(仕事・個性)？
- 23.あなたが自覚している短所は何ですか？
- 24.あなたが達成したいと思っている夢や目標は何ですか？
- 25.あなたは何のNO.1ですか？

b y 遠藤 晃

以上

# 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(火)	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ープコンあり

# ティアアップビジネスにとって重要なこと

**成功の絶対条件！**

**優先順位を間違えない！**

**①顧客満足**

**②リストホルダー(提携先)の満足**

**③自分達の満足**

# 小ネタ集NO.1

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

# 小ネタ集NO.3

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

# 小ネタ集NO.4

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

# 小ネタ集N0.5

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

# 小ネタ集NO.6

- ①変動VS固定 どちらがお得か？は、議論すべきでない！
- ②71歳で、ガンでなくなる人の話！
- ③飛んで火にいる夏の虫作戦
- ④孫正義に、医療保険は必要か？
- ⑤ライフプラン営業の歴史
- ⑥自動車の任意保険はいらない！
- ⑦火災保険の請求代行業者に気をつけろ！助成金とは？
- ⑧井上尚弥VS中学生横綱
- ⑨ケーキ屋さんトーク、ラーメン屋さんトーク
- ⑩虫歯治療とホワイトニング

# 小ネタ集NO.7

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

# 小ネタ集NO.8

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

# 小ネタ集NO.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！