

変動金利適性診断ツール活用術

第1回

2024年6月13日（金）

一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会

診断ツールの狙い

- 変動金利を採用している人が、自分の家計に適正があるかどうかを判断します
- 問題があれば、その対策を有効性を検討することができます
- 住宅ローンの変動金利が抱えている潜在的なリスクについて、相談を受けられる人は、現時点では数が少ないため、相談機会を獲得することを可能にします

診断ツールの構成

家計適性診断

- 家計の状況の把握
- 借入内容の把握
- 診断書の作成

対策検討

- 抽出された課題の明確化
- 借り換えによる効果の判定
- 更に、家計や運用の改善による効果の判定

本ツール特徴

	住宅ローンシミュレーター	ライフプランソフト	本ツール
金利や諸費用のデータ	銀行であれば、自行のもののみ対応 比較サイトは複数の金利等の情報が登録されている	自分で調べて入力するのが必要	25社程度の金利、諸費用その他借入条件が登録されている
金利上昇パターン	利用者が考える	利用者が考える	検討のためのガイドラインあり
5年ルール、125%ルール	対応あり	対応なし	対応あり
比較検討	2～3を比較するのみ シナリオはそのたび	2～3を比較するのみ シナリオは2つ程度	25社程度を一括比較 C Fは24パターン
情報入力	入りに数分程度	入りに1時間程度	入りに20分前後
資産と負債	負債のみ	全体を見てバランスをとる	全体を見てバランスをとる

本ツールが必要な理由

- 住宅ローンシミュレーター機能とライフプランソフトのシミュレーション機能を融合したものは他にはありません
- 住宅ローンを検討する時、負債サイドのみで議論しても、コスト比較しかできません
- 金利の変化は、負債サイドのみならず資産サイドには恩恵を及ぼすと考えられ、金利変化の家計への影響は、資産負債を同時に把握しなければ、正確に影響を判断することはできません

本ツールができないこと

- 家計を単純化し、現在の収支の状況をふまえつつ、主に三大支出のみにフォーカスしているため、きめ細かい収支の変化には対応できません
- 金利上昇時に、金融機関ごとに同じような金利上昇が起こると仮定していて、金融機関ごとに金利の上昇幅を変えることはできません

借り換え試算について

現在の住宅ローンの情報を入力し、当月の金利で借り換えをした場合の効果を試算します

「ローン選択」について

北陸銀行

北國銀行

北陸ろうきん

中央ろうきん

常陽銀行

横浜銀行

静岡銀行

北洋銀行

みずほ銀行

三菱UFJ銀行

三井住友銀行

りそな銀行

PayPay銀行

ソニー銀行

楽天銀行

住信SBIネット銀行

auじぶん銀行

イオン銀行

三菱UFJ信託銀行

三井住友信託銀行

SBI新生銀行

SBIアルヒ

優良住宅ローン

カシワバラ・アシスト

取扱金融機関を調べるには

- [住宅ローンの金利情報 | 一般財団法人 住宅金融普及協会 \(sumai-info.com\)](https://sumai-info.com)

The screenshot shows the website for the Japan Housing Finance Association (Sumai-Info). The header includes the logo and name of the association, a search bar, and a navigation menu with options like 'Mortgage Advisor', 'Living Information', 'Mortgage Information', 'Living Information', 'Building Inspection', and 'About the Association'. The main content area is titled '住宅ローンの金利情報' (Mortgage Interest Rate Information) and contains the following text:

全国の金融機関（333機関）の住宅ローン金利の情報を毎月更新しています。
都道府県やキーワード等により住宅ローン商品を絞り込んで検索することができます。
また、住宅ローン金利の低い順に並べ替えて、比較することもできます。

Below the text, there is a section titled '住宅ローン金利の動向' (Mortgage Interest Rate Trends) with a sub-section for '指標金利の動向【2024年5月】' (Indicator Interest Rate Trends [May 2024]).

【絞り込み検索】 (キーワード)+(金融機関種別)+(都道府県)で検索できます。

キーワード (金融機関名、住宅ローン商品名)

例：〇〇銀行、フラット35、リ・バース60、リバース

金融機関種別

都道府県

(複数選択できます)

- 岐阜県
- 静岡県
- 愛知県
- 三重県

検索

リセット

【地域別検索】

ご希望の地域をクリックしてください。



- A. 北海道
- B. 東北
- C. 北陸
- D. 関東甲信越
- E. 東海
- F. 近畿
- G. 中国
- H. 四国
- I. 九州・沖縄

[掲載基準](#) [操作方法](#)

50件/1ページ

金利最終更新日：令和6年06月10日 [検索結果：513中 51~100件を表示]

各金融機関の金利更新の状況により、本サイトに掲載された金利が最新でない場合があります。

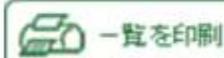
※標準…店頭表示金利

優遇…各金融機関の条件を満たした場合に適用される金利

【検索条件】： 都道府県： 三重県

[前へ](#) [最初のページ](#) [1](#) [2](#) [3](#) [4](#) [5](#) [6](#) [7](#) [最後のページ](#) [次へ](#)

各項目の△マークをクリックすると並び替えができます。
並び替えの結果については、[掲載基準](#)をご確認ください。



各金融機関名	住宅ローン商品名	区分 (※)	変動金利 型/ 金利 (%)	固定金利期間選択型・固定金利型 / 金利 (%)										
				01年△	02年△	03年△	05年△	07年△	10年△	15年△	20年△	25年△	30年△	35年△

キャンペーンを入力する

キャンペーン

auじぶん銀行 [住宅ローン金利優遇割](#) -0.060% モバイル ▲0.07% でんき ▲0.03% ネット ▲0.03% TV ▲0.02%

住宅ローン金利優遇割

セットで使うほどおトク!

全期間引下げプラン 変動金利 <6月適用>

住宅ローン適用金利から最大年0.15%引下げて

新規 **年0.319%** ▶ **年0.169%** 借換え **年0.298%** ▶ **年0.148%**

組み合わせ自由!

モバイル 

+

でんき 

+

ネット 

+

TV 

2024/06/14 現在

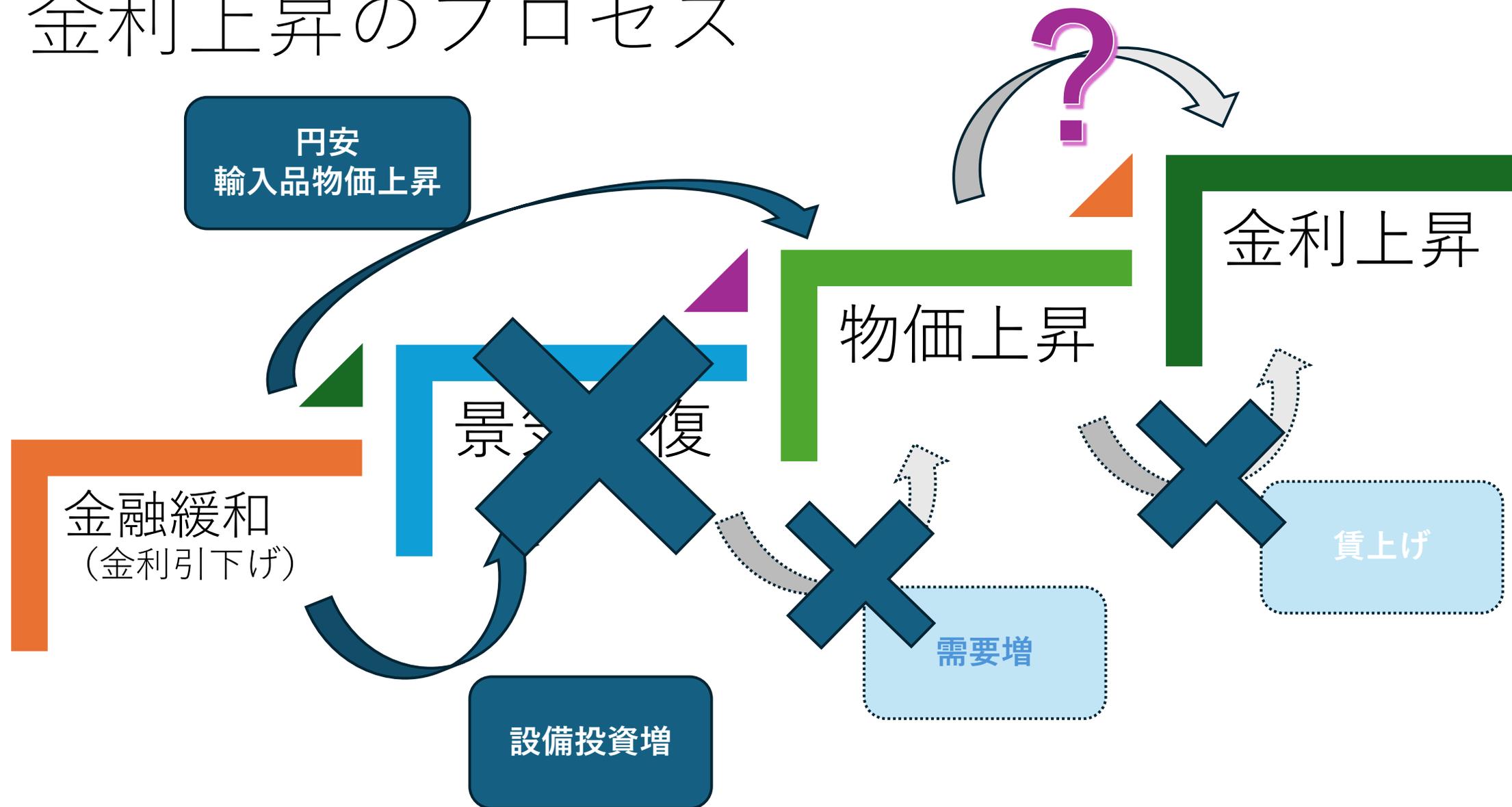
家計における住居費の位置づけ

- 生涯給料は2～3億円、生涯収入2.5～4億円とされています
- これから住居費を考えると年齢によっても異なりますが、50年分で8千万～1.6億円とされています
- 家計における住居費は、トータルで15～35%を占めるとみられます
 - 住居費がかさめば、生活費や老後資金が削られることとなります

住宅ローン金利の上昇について

- 現在、新規取引で変動金利で借りている人は7割超
- 既に借りている人も、半分以上を越える割合で変動金利で借りていると見られます
- 日本銀行が2024年3月に金融緩和政策を修正し、「マイナス金利」「YCC」を撤廃しましたが、1年以内に0.5~1%の追加利上げがあるともみられています
- 従って、金利の上昇時期と上昇幅によっては、家計に大きなダメージとなりうるため、対策の検討が必要不可欠です

金利上昇のプロセス



金利上昇時期と上昇幅を入力する

- ①将来の金利上昇時期を入力しますが、10年以内に金利は上昇する可能性が高いと考えて10よりも小さい数字を入力することを推奨します。わからなければ「3」を入力してください
- ②金利上昇幅は、推奨は「1、2、3%」です。現在の物価は2%を超えているため、中心が2%になるように設定するとよいでしょう。

住宅ローン情報を入力してください。

①

②

将来の金利上昇時期 年後 ?

金利上昇幅 ?

フィッシャー方程式

$$\text{名目金利} = \text{期待インフレ率} + \text{実質金利}$$

現在の住宅ローン情報を入力する

- お客様から入手した「償還予定表」または「返済予定表」をもとに入力します
- それらの表は、入手時点の返済内容が記載されているものが望ましいのですが、なければ入手できたもので結構です
- いただくデータに、借入時点の情報となるべく直近の返済情報が掲載されていることが重要です
- 固定期間選択型を利用されている場合は、個別にお問合せください。

変動金利型ローンご返済予定表

平素はくちば興銀をご利用いただきまして、ありがとうございます。
 お借入れいただいております 変動金利型ローン (新長プラ基準) の返済予定は
 下記の通りとなっております。ローン利率につきましては、毎年4月1日と
 10月1日現在の基準利率により見直しされ、引下げまたは引上げられる
 お約束で、お借入れいただいております。
 以後、基準金利変更の際、新しいご返済予定表をお送りします。

ご返済金額については、毎年10月1日を基準日とする基準金利5回目見直し
 時の、新借入利率により右記「次回ご返済金額変更日」から変更となります。

ローン名称		全国保証住宅ローン								
銀行整理番号		[REDACTED]								
ご返済予定日				ご返済金額 (円)	ご返済金額		未払利息 内入額(円)	ご返済後残高 (円)	未払利息 発生額 (円)	未払利息残高 (円)
年(西暦)	月	日	休日		元金 (円)	利息 (円)				
2024	1	16		36709	29819	6890	10669176			
2024	2	16		36709	29838	6871	10639357			
2024	3	16	*	36709	29858	6851	10609519			
2024	4	16		36709	29877	6832	10579661			
2024	5	16		36709	29896	6813	10549784			
2024	6	16	*	36709	29915	6794	10519888			
2024	6	16	*	36709	29915	6794	10489973			

(お願い) ご返済用預金口座の残高が当日ご返済額に不足する場合は
 お早めにご入金下さい。

ご融資日	2015	11	5	ご返済期限	2050	10	16	ご融資額	13500	000	うち増額分ご融資額			
贈額月	11	16		ご返済用預金口座	普通預金 [REDACTED]									
現在利率	0	775		利率変更日				変更後利率			次回ご返済金額変更日	2026	11	16
				毎回の返済額				増額分の返済額			作成日			
旧								旧						
新					36709			新				2023	12	25

〈住宅ローンご利用のお客様へ〉
 金利優遇等有利な条件でリフォームローンをお申込みいただけます。また
 当行の一定条件のもとに、一定期間に限り毎月のご返済元金を据置きする
 お取扱もございます。詳しくは取扱店窓口にてご相談ください。

(ご注意) 万一ご返済予定日までにご入金がない場合は、年14%の割合で
 遅延損害金をお支払い願うこととなりますのでご注意下さい。

変動金利型ローンご返済予定表

平素はくちば興銀をご利用いただきまして、ありがとうございます。
お借入れいただいております 変動金利型ローン（新長プラ基準）の返済予定は下記の通りとなっております。ローン利率につきましては、毎年4月1日と10月1日現在の基準利率により見直しされ、引下げまたは引上げられるお約束で、お借入れいただいております。

以後、基準金利変更の際、新しいご返済予定表をお送りします。

ご返済金額については、毎年10月1日を基準日とする基準金利5回目見直し時の、新借入利率により右記「次回ご返済金額変更日」から変更となります。

ローン名称		全国保証住宅ローン												
銀行整理番号		[REDACTED]												
ご返済予定日				ご返済金額			内 訳		ご返済後残高		未払利息		未払利息残高	
年(西暦)	月	日	休日	元 金 (円)	利 息 額 (円)	未 払 利 息 内 入 額 (円)	(円)		発 生 額 (円)		(円)			
2024	1	16		47586	38480	9106	14100	288						
2024	2	16		47586	38505	9081	14061	808						
2024	3	16	*	47586	38530	9056	14023	303						
2024	4	16		47586	38555	9031	13984	773						
2024	5	16		47586	38580	9006	13946	218						
2024	6	16	*	47586	38605	8981	13907	638						
							13869	033						

(お願い) ご返済用預金口座の残高が当日ご返済額に不足する場合はお早めにご入金下さい。

(ご注意) 万一ご返済予定日までにご入金がない場合は、年14%の割合で遅延損害金をお支払い願うこととなりますのでご注意ください。

ご融資日			ご返済期限			ご融資額			うち増額分ご融資		
2016	6	8	2051	5	16	17500	000				
増額月返済日		ご返済用預金口座									
	16	普通預金 [REDACTED]									
現在利率		利率変更日		変更後利率		次回ご返済金額変更日					
0	775					2026	1	16			
毎 回 の ご 返 済 額				増 額 分 の ご 返 済 額				作 成 日			
旧				旧							
新		47586	新					2023	12	25	

〈住宅ローンご利用のお客様へ〉

金利優遇等有利な条件でリフォームローンをお申込みいただけます。また当行の一定条件のもとに、一定期間に限り毎月のご返済元金を据置きするお取扱いもございます。詳しくは取扱店窓口にてご相談ください。

現在の住宅ローンを正確に把握したい

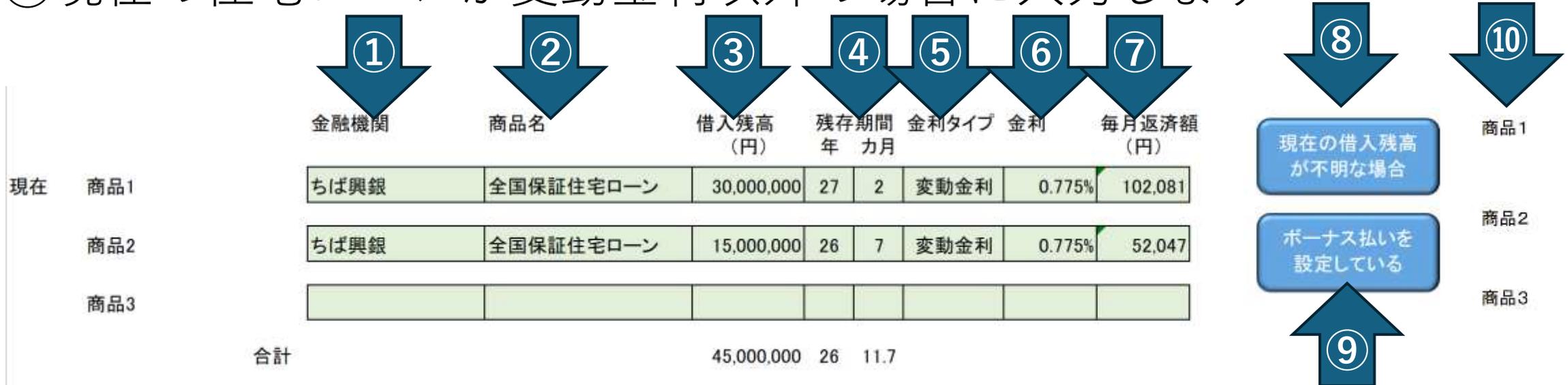
- 紛失した場合、金融機関に申し出すれば再発行を受けられます
- 記載されていないクリティカルな情報がある場合あり
 - いただいた予定表以降に金利をしたり、繰上返済したりした場合には、計算ができません
 - 保証料型の「前払い一括型」か「後払い金利上乘せ型」かどうかの記載はありません
 - 団信特約での金利上乘せ分は、内訳等の記載なし
 - 固定期間終了後の優遇水準は、変動金利の場合、ほとんどが全期間優遇であるため、確認は不要ですが、固定金利選択型の場合には、それを個別に確認する必要があります

住宅ローンの情報について

- 商品は最大3つまでしか入力できません
- 複数入力した場合、借入残高は単純合計で、残存期間は加重平均となります
- 元利均等返済には対応していますが、元金均等返済は対象外です
- 変動金利については、すべて「5年ルール」「125%ルール」が適用されます
- 繰上返済は入力できません
- 入力は、直近のデータを入力してください

既存借入情報の入力について

- ①②金融機関名、商品名を入力してください
- ③④⑤⑥⑦借入残高、残存期間、金利タイプ、適用金利、毎月返済額をそれぞれ入力してください
- ⑧⑨入力が分からない場合に利用します
- ⑩現在の住宅ローンが変動金利以外の場合に入力します



⑤金利タイプについて

- 2024年7月版からは、現在の借入金が変動金利に加え、固定金利も入力できるようになりました。
- 変動金利の場合は、①～⑦を入力します
- 固定金利の場合には、①～⑦に入力した上で、画面の右端にある入力欄に、追加情報を入力してください。

⑧返済予定表が古いものしかない場合

- ①返済予定表の最新の年月を入力してください
- ②③④当該年月の金利、毎月返済額、借入残高を入力してください
- ⑤完済予定日を入力してください
- ⑥試算結果を「住宅ローン」の商品1～3のいずれかに反映させます
- ⑦入力が終わったら「戻る」を押下してください

住宅ローン返済予定表を見たら、入力してください

	日付	金利	毎月返済額	残高	
商品1	返済予定表 2015 平成27年 年 11月	<input type="text"/>	<input type="text"/> 円	<input type="text"/> 円	商品1
	現在 2024年 3月	0.000%	0 円	0 円	商品2
	完済予定日 2050 令和32年 10月	残存期間 26年		7カ月	商品3

戻る

⑨ボーナス返済がある場合

- ①返済予定表の最新の年月を、毎月返済分、ボーナス返済分とそれぞれ入力してください
- ②③④当該年月の金利、毎月返済額、借入残高をそれぞれ入力してください
- ⑤完済予定日をそれぞれ入力してください
- ⑥入力内容を「住宅ローン」の商品1～3のいずれかに反映させます
- ⑦入力が終わったら「戻る」を押下してください

The screenshot shows a loan management interface with the following elements and annotations:

- 商品1 毎月返済分** (Item 1 Monthly Repayment):
 - 返済予定表 (Repayment Schedule): [] 月 (Month)
 - 現在 (Current): 202[]年 3月 (202[] Year 3 Month)
 - 完済予定日 (Completion Date): []年 []月 (Year Month)
- ボーナス返済分** (Bonus Repayment):
 - 返済予定表 (Repayment Schedule): [] 月 (Month)
 - 現在 (Current): 202[]年 3月 (202[] Year 3 Month)
 - 完済予定日 (Completion Date): []年 []月 (Year Month)
- 金利** (Interest Rate): 0.000%
- 毎月返済額** (Monthly Repayment): [] 円 (Yen)
- 借入残高** (Loan Balance): [] 円 (Yen)
- 残存期間** (Remaining Term): []年 []月 (Year Month)

Annotations (Arrows):

- ①: Points to the month input field in the '商品1 毎月返済分' section.
- ②: Points to the interest rate input field.
- ③: Points to the monthly repayment amount input field.
- ④: Points to the loan balance input field.
- ⑤: Points to the completion date input field in the '商品1 毎月返済分' section.
- ⑥: Points to the '商品1', '商品2', and '商品3' selection buttons.
- ⑦: Points to the '戻る' (Return) button.

⑩固定金利の追加情報の入力

- 現在の住宅ローンが固定金利の場合に当該欄に入力します
 - 金利は3回まで変わるケースに対応できます
- 金利タイプ、固定期間、適用金利の3つの情報を入力する
 - (1) 金利タイプ
 - (2) 固定期間
 - (3) 適用金利

		初回	次回	次々回
商品1	金利タイプ		変動金利	
	固定期間			
	適用金利	0.000%		
商品2	金利タイプ			
	固定期間			
	適用金利	0.000%		
商品3	金利タイプ			
	固定期間			
	適用金利	0.000%		

⑩追加情報の準備

- 現在の金利が何年間継続するか確認：返済予定表に記載があり
- **固定期間終了後の優遇金利を確認**：要ヒアリング
- 現在の店頭金利をHP等で確認：インターネット等で確認
- 固定期間終了後の変動金利の適用金利を計算

(1) 金利タイプ

- 固定金利選択型の場合
 - 初回は現在の固定金利選択型の金利タイプが入力されているため、次回に「変動金利」を入力する
 - 初回が変動金利の場合は入力不要
- 全期間固定（段階金利型）の場合
 - 全期間固定を入力してください
 - 全期間固定で途中で金利が変わらない場合は、入力不要

	初回	次回	次々回
商品1	金利タイプ 10年固定	変動金利	
	固定期間	2	28
	適用金利	1.000%	1.175%
商品2	金利タイプ 全期間固定	全期間固定	
	固定期間	2	28
	適用金利	1.500%	2.000%
商品3	金利タイプ		
	固定期間		
	適用金利	0.000%	

(2) 固定期間

- 固定期間は、初回、次回、必要であれば次々回に入力してください。
- 初回の固定期間は、固定金利の固定期間を入力するのではなく、その固定期間があと何年残っているのかを入力してください
- 次回の固定期間は、金利変更が1回の場合は次の式で計算して入力してください
 - 残存期間 - 初回固定期間 (前述)
- 段階金利で金利が2回変更となる場合には、次回、次々回は契約で決められた金利を入力してください

(3) 適用金利

- 初回が固定金利選択型の場合
 - 適用金利 = 店頭金利 - 優遇金利
 - 店頭金利は、当該金融機関のHPで確認してください
 - 優遇金利は、お客様にヒアリングします
 - どうしてもわからない場合、HPから参考情報を入手します
- 初回が全期間固定の場合
 - 契約で決められた金利をそのまま入力します
 - 返済予定表には通常記載がありますが、記載がない場合もあります
- どうしても情報が入手できない場合
 - 金銭消費貸借契約書または覚書に記載が必ずあります
 - 記載がみつからない場合には、銀行に確認してもらってください

変動金利の店頭金利の確認

- 銀行のHPの金利一覧等のページに記載あり



The screenshot shows the Chiba Bank website header with navigation links for '個人のお客さま' (Individual Customers), '法人のお客さま' (Corporate Customers), 'ちば興銀について' (About Chiba Bank), and '採用情報' (Recruitment Information). Below the header, the '住宅ローン' (Residential Loans) section is highlighted. Underneath, the sub-section '住宅ローン (金利割引あり)' (Residential Loans with Interest Discount) is shown. A table lists interest rates for different loan terms, with the '店頭表示基準金利 (年利)' (Store Display Standard Interest Rate (Annual)) column circled in red.

期間	店頭表示基準金利 (年利)
変動金利型	2.475%
固定金利型 (2年)	2.900%
固定金利型 (3年)	3.280%
固定金利型 (5年)	3.550%

固定期間終了後の優遇金利参考情報

- 「金利一覧」や「商品紹介」のページなどに小さく記載されていることが多い
- 幅がある場合には、最大幅を採用する

The screenshot shows the Chiba Bank website header with navigation links for '個人のお客さま' (Individual Customers), '法人のお客さま' (Corporate Customers), and 'ちば興銀について' (About Chiba Bank). Below the header, there are two sections for fixed-term deposits:

- 固定金利 (5年)**:
 - 最大割引後金利: 年**1.850%**
 - 割引後金利: 年**2.350%**
 - 店頭表示金利: 年3.55%より年▲1.700%
 - 店頭表示金利: 年3.55%より年▲1.200%
 - 6年目以降完済まで、その時点の店頭表示金利より▲1.200%～▲1.700%となります。
- 固定金利 (10年)**:
 - 最大割引後金利: 年**2.170%**
 - 割引後金利: 年**2.670%**
 - 店頭表示金利: 年3.87%より年▲1.700%
 - 店頭表示金利: 年3.87%より年▲1.200%
 - 11年目以降完済まで、その時点の店頭表示金利より▲1.200%～▲1.700%となります。

A red circle highlights the text '11年目以降完済まで、その時点の店頭表示金利より▲1.200%～▲1.700%となります。' in the 10-year section.

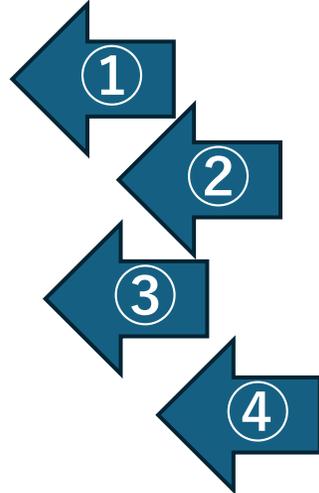
住宅ローン情報の入力完了

- 個人情報の入力は終了となりますので、以下のボタンを押下して質問シートにとんでください

質問があります

借換の希望条件について

①参考に、現在の借入金の残高と残存期間が表示されるので、それを参考に、希望の条件を入力してください

借換の希望条件	借換条件	借入金額		残存期間		?
		(円)	年	月	カ月	
		45,000,000	26	12	?	
	参考	45,000,000	26	12	?	
	団体信用生命保険について	普通団信			?	
	借換時に諸費用を含めますか	含める			?	
	借換対象にフラット20は含めますか	含めない			?	

①借換条件

- 借入希望の金額を入力
 - 借入希望金額は、参考に表示されている現在の借入金額合計額を参考にして入力してください
 - 金融機関により借入単位が万円単位、10万円単位とありますが、金融機関ごとに自動判定して計算されます
- 借入希望の期間を入力
 - 借入希望期間を入力してください
 - 多くの銀行は、現在の借入期間以内の契約を求めますが、延長した場合には、個別にご相談ください
 - 金融機関により、借入単位は年単位、月単位とありますが金融機関ごとに自動判定して計算されます

②団体信用生命保険の特約について

- ・団体信用生命保険は、プルダウンメニューから選択してください。年齢により利用できないものは、ランキングに表示されなくなります

団信なし：多くの銀行では受付不可

[団信をもっと詳しく](#)

一般団信

がん特約付団信：100%保障のみ対象としています

疾病特約付団信：複数の疾病特約があればすべて対象
複数ある場合は、最安のものとなります

夫婦連生団信：債務免除益問題を説明しよう

ワイド団信

③借入費用について

- ・借換え費用を現金で支払うか、その諸費用もあわせて借入するかを選択します
 - 借り換え対象としているのは以下の費用となります
 - ・融資手数料
 - ・保証料または保証取扱手数料
 - ・収入印紙
 - ・抵当権設定費用、解除費用、司法書士報酬
 - 計算の対象としていない費用は以下の通りです
 - ・経過利息
 - ・繰上返済手数料
 - ・ローンコンサルティング報酬

④フラット20について

- 借入期間が20年以下であれば、フラット20を対象に計算しますが、20年超の場合は対象から外しています
- しかし、借入期間が25年未満かつ返済額が少し上がっても家計収支で負担できる場合には、フラット20を対象としてもよいと考えます
- 例えば、残存期間が22年の場合、フラット20を対象にすると、ほとんどの商品は22年で借り換えを計算しますが、フラット20だけは20年で計算することになります。毎月返済額はおそらく22年の借入の場合よりも大きくなりますが、総支払額は減少するため、検討の対象として比較していただきますよう

借り換えの試算を行うため

年齢	年収1	年収2
(才)	(万円)	(万円)

- 年齢は、債務者 1 の方の年齢を入力してください
- 年収 1、年収 2 は適宜入力してください
 - 年収 2 は、収入合算、親子リレー、連帯債務の時に入力していただきます

借り換えの審査チェックについて

- 借り換えが審査上はねられる可能性があるなら、事前に確認しておき、借換えをしない方向で検討をしたい方がよいでしょう
- 確認項目が列挙されているので、利用してください

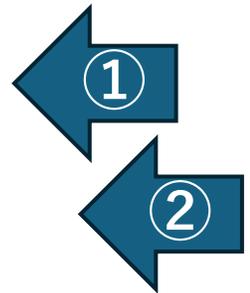
借換にかかる審査チェック

返済負担率	メガバンク	32.43%
	フラット35	27.23%
<input type="checkbox"/>	借入時と比べて収入が減少していませんか	
<input type="checkbox"/>	借入時と就業状況が変わっていませんか	
<input type="checkbox"/>	借入時と健康状態は変わっていませんか	
<input type="checkbox"/>	借入時と比べて借入金額が増えていませんか	
<input type="checkbox"/>	現在の住宅ローンについて、1年以内に延滞していませんか	
<input type="checkbox"/>	借入からいまままでに、3か月以上の延滞等をしていませんか	
<input type="checkbox"/>	債務者は、借入した住宅に住んでいますか？	
<input type="checkbox"/>	借入してから1年経過していない	

審査金利
3.30%
1.84%

借入金を入力

申告の毎月返済額合計
0 万円



返済負担率の考え方

①返済負担率 = 年間ローン返済額 ÷ 年収

年間ローン返済額は、住宅ローン以外も含めて足します

毎月返済額は、審査金利を適用しますが、金融機関ごとにルールが異なります

返済負担率は、金融機関ごとに独自に設定しています

フラット35：年収400万円未満30%以下、年収400万円以上35%以下

みずほ銀行：年収400万円未満35%以下、年収400万円以上40%以下

借入金の追加

②返済負担率の計算には、現在の借入金額の合計がもちいられています

従って、「お客様情報2」で申告いただいる内容以外に借入金がある場合は改めてご入力いただきます

特に、キャッシング、カードローン、割賦販売、携帯電話の分割払いについては、ローンと認識されていないことが多いので、慎重にご確認ください

住宅ローン情報の入力完了

- 借換えのための情報の入力は終了となりますので、以下のボタンを押下して借換えランキングを見ましょう

借換えランキングを見る

ランキングを確認する



2024年3月現在のランキング

変動	固定	金利上昇	金利期間	商品名	借入金額	借入期間		金利タイプ	金利		毎月返済額(円)		TC(万円)		
						年	月		当初	3.0%上昇	当初	3.0%上昇	当初	3.0%上昇	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	なし		1位 ソニー銀行	変動セレクト	46,200,000	26	12	変動金利	0.297%	3.297%	148,403	210,141	4,820	6,673
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			2位 auじぶん銀行	全期間引下げプラン	46,200,000	26	12	変動金利	0.298%	3.298%	148,423	210,166	4,821	6,673
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			3位 住信SBIネット銀行	通期引下げプラン	46,200,000	26	12	変動金利	0.320%	3.320%	148,860	210,712	4,836	6,691
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			5位 りそな銀行	りそな借換ローン(WEB申)	46,300,000	26	0	変動金利	0.340%	3.340%	155,074	216,658	4,844	6,618
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			2年後に 1%上昇		1位 SBI新生銀行	当初固定金利タイプ(借換)	46,200,000	26	0	10年固定	0.950%	3.420%	167,174	201,514
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2位 SBI新生銀行	当初固定金利タイプ(借換)			46,200,000	26	0	7年固定	0.800%	3.420%	164,059	207,112	5,001	6,113
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3位 SBI新生銀行	当初固定金利タイプ(借換)			46,200,000	26	0	5年固定	0.700%	3.420%	162,003	211,330	4,951	6,310
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7位 りそな銀行	りそな借換ローン(WEB申)			46,300,000	26	0	変動金利	0.340%	3.340%	155,074	216,658	4,844	6,618
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2年後に 2%上昇		1位 SBI新生銀行	当初固定金利タイプ(借換)	45,300,000	26	0	20年固定	1.500%	3.850%	175,430	188,045	5,455	5,571
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			2位 SBI新生銀行	当初固定金利タイプ(借換)	46,200,000	26	0	20年固定	1.350%	3.420%	175,664	186,780	5,459	5,574
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			3位 SBI新生銀行	当初固定金利タイプ(借換)	45,300,000	26	0	全期間固定	1.600%	1.600%	177,575	177,575	5,547	5,547
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			6位 りそな銀行	全期間固定型(借換)	46,300,000	26	0	全期間固定	1.455%	1.455%	178,321	178,321	5,569	5,569
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2年後に 3%上昇		1位 SBI新生銀行	当初固定金利タイプ(借換)	45,300,000	26	0	全期間固定	1.600%	1.600%	177,575	177,575	5,547	5,547
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			2位 りそな銀行	全期間固定型(借換)	46,300,000	26	0	全期間固定	1.455%	1.455%	178,321	178,321	5,569	5,569
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			3位 SBI新生銀行	当初固定金利タイプ(借換)	45,300,000	26	0	20年固定	1.500%	3.850%	175,430	188,045	5,455	5,571
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			2位 りそな銀行	全期間固定型(借換)	46,300,000	26	0	全期間固定	1.455%	1.455%	178,321	178,321	5,569	5,569

①変動の列から1つ、固定列から1つをご選択してください

②設定した金利を選択することができます

③3位の下欄には、銀行を自由に入力して、順位等を確認することができます

借り換えの計算について

- 毎月返済額は、原則、最優遇金利で計算しています
- 借換ランキングにおけるTCは、簡易計算を行っています
 - $TC = \text{毎月返済額} \times \text{期間} + \text{諸費用}$
- 借換効果の計算では、3つの商品について、簡易計算ではなくそれぞれ全期間の返済額を1カ月ごとに計算して合計しています

借り換え効果の確認

- 現在の住宅ローン、変動金利、固定金利の3つの違いを見ることが出来ます

		現在 ちば興銀	変動金利		全期間固定	
借入金額		4,500 万円	4,620 万円		4,530 万円	
借入期間		27.0 年	27.0 年		26.0 年	
毎月 返済額	現在	0.775% 154,128 円	0.297% 148,403 円	1,600%	177,575 円	
	1.0%上昇	1.775% 1年～5年 154,128 円 6年～27年 176,808 円 28年～ 176,724 円	1.297% 1年～5年 148,403 円 6年～26年 170,580 円 27年～ 170,491 円	1,600% 1年～26年 177,575 円		
	2.0%上昇	2.775% 1年～5年 154,128 円 6年～10年 192,659 円 11年～27年 205,681 円 28年～ 205,867 円	2.297% 1年～5年 148,403 円 6年～10年 185,503 円 11年～26年 198,924 円 27年～ 199,038 円	1,600% 1年～26年 177,575 円		
	3.0%上昇	3.775% 1年～5年 154,128 円 6年～10年 192,659 円 11年～15年 240,823 円 16年～27年 249,134 円 28年～ 249,208 円	3.297% 1年～5年 148,403 円 6年～10年 185,503 円 11年～15年 231,878 円 16年～26年 241,445 円 27年～ 241,391 円	1,600% 1年～26年 177,575 円		
元利 総支払額	現在	4,988 万円	4,808 万円	-180 万円	5,540 万円	552 万円
	1.0%上昇	5,586 万円	5,394 万円	-192 万円	5,540 万円	-46 万円
	2.0%上昇	6,269 万円	6,061 万円	-208 万円	5,540 万円	-729 万円
	3.0%上昇	7,105 万円	6,872 万円	-233 万円	5,540 万円	-1,564 万円



借り換え効果の確認

- 右はじのチェックボタンを押すと、金融機関名が表示されます

		現在 ちば興銀	変動金利 ソニー銀行	全期間固定 SBI新生銀行
借入金額		4,500 万円	4,620 万円	4,530 万円
借入期間		27.0 年	27.0 年	26.0 年
毎月 返済額	現在	0.775% 154,128 円	0.297% 148,403 円	1.600% 177,575 円
	1.0%上昇	1.775% 1年～5年 154,128 円 6年～27年 176,808 円 28年～ 176,724 円	1.297% 1年～5年 148,403 円 6年～26年 170,580 円 27年～ 170,491 円	1.600% 1年～26年 177,575 円
	2.0%上昇	2.775% 1年～5年 154,128 円 6年～10年 192,659 円 11年～27年 205,681 円 28年～ 205,867 円	2.297% 1年～5年 148,403 円 6年～10年 185,503 円 11年～26年 198,924 円 27年～ 199,038 円	1.600% 1年～26年 177,575 円
	3.0%上昇	3.775% 1年～5年 154,128 円 6年～10年 192,659 円 11年～15年 240,823 円 16年～27年 249,134 円 28年～ 249,208 円	3.297% 1年～5年 148,403 円 6年～10年 185,503 円 11年～15年 231,878 円 16年～26年 241,445 円 27年～ 241,391 円	1.600% 1年～26年 177,575 円
元利 総支払額	現在	4,988 万円	4,808 万円	5,540 万円
	1.0%上昇	5,586 万円	5,394 万円	5,540 万円
	2.0%上昇	6,269 万円	6,061 万円	5,540 万円
	3.0%上昇	7,105 万円	6,872 万円	5,540 万円
			-180 万円	552 万円
			-192 万円	-46 万円
			-208 万円	-729 万円
			-233 万円	-1,564 万円



商品別の資産推移

- 現在の住宅ローン、変動金利、固定金利の3つの場合の資産がどのような推移となるかを確認します
- 設定した金利のパターンをそれぞれ見ることができます

●商品別の資産推移

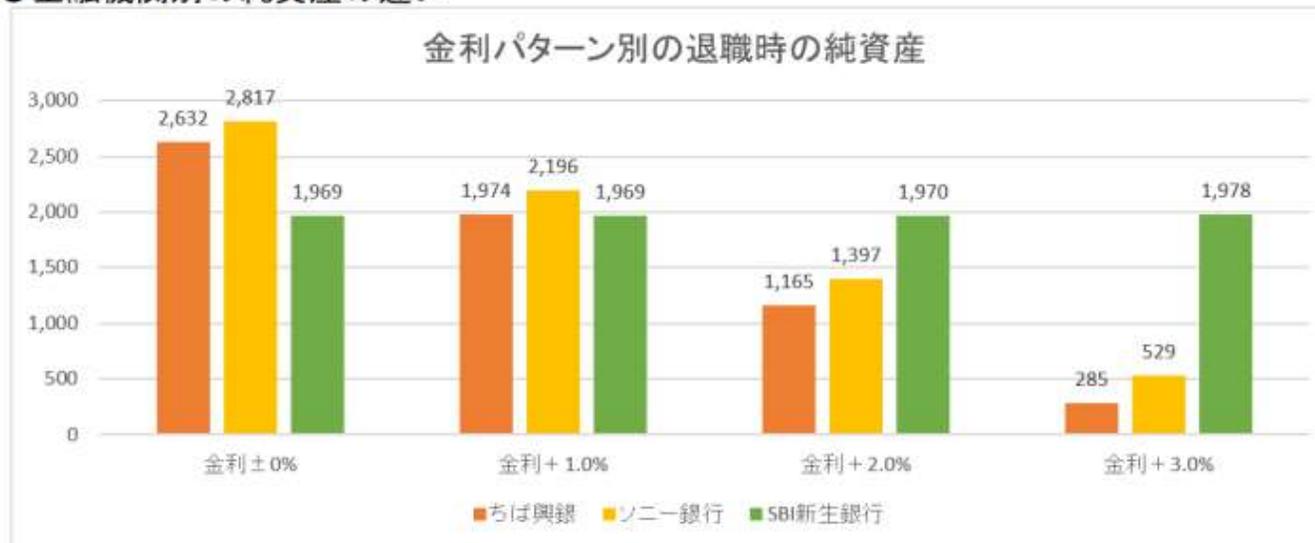


0 2年後に金利が0%に上昇した場合

金融機関別の純資産の推移

- 3つの商品別に、金利の推移に応じて純資産がどのように変更するかを確認いたします

●金融機関別の純資産の違い



借換え先を選び、チェックしてください

ソニー銀行

SBI新生銀行

プランA 金利上昇対策

プランB 物価&金利上昇対策

プランC 借換え後、金利上昇対策

プランD 借換え後、物価&上昇対策

家計の把握について

- 収入と支出を確認する
 - 銀行の審査では収入のみを確認する
 - 本ツールは、時系列での変化を把握することを重視する
- 資産・負債を確認する
 - 銀行は負債を徹底的に確認する
 - 本ツールは、資産は金融資産に絞って確認する
- 収入 = 支出 + 余剰資金
 - 銀行は審査の時点では、確率的に判断するだけ
 - 本ツールは、収入と余剰資金を確認することで支出を把握するという方法を採用

家計の情報の入力について

- 入力は2つのシート、入力結果は1つのシート
 - お客様情報1：収入、余剰資金、資産と負債、教育費、住居費、その他大口の支出を入力
 - お客様情報2：余剰資金、資産、負債を詳細入力
 - 個人情報印刷用：入力した内容の確認

物価上昇を取り上げる理由

- 物価上昇は、最初に取り上げることでリスクの存在を実感させるのに有効だから
 - 物価上昇は、多くの人を実感をしているため、危機感を実感させるためには「金利上昇」を話すよりも有効だから
 - 物価上昇は家計に極めて甚大な悪影響を与えるため、外す訳にはいかないため
- 物価上昇率は、B E I をベースに入力するのを推奨します
 - B E I とはブレイク・イーブン・インフレ率のことで、物価連動債と利付国債の金利がベースとなったもので

株式マーケットデータから



物価上昇の入力について

- 物価上昇は年率での入力となります
 - 物価上昇は、「収入－余剰資金－住宅ローン返済額」に対して毎年かけていきます

あなたの情報を入力してください。

◎ 物価上昇率 *



オールクリア

収入を重視する理由

- 「収入の総額 \div 支出の総額」なので、収入の全体像を確認すれば、全体像を把握できると考える
 - 支出の詳細を把握するのは時間も手間もかかるから省略する
- 収入と支出が異なるのは、余剰資金または不足資金となる
 - 余剰資金があれば、問題がないといえる
 - 不足資金ができれば問題であるとわかる

収入について

- 定期的な収入
 - 給与：収入は1段階の変化のみ入力可能です（賃金上昇率は考慮）
 - 年金：年金は現在の収入からの削減率を入力し、変化しない前提です
- 一時的な収入
 - 退職金：退職金は推定で入力します（賃金上昇率は考慮）
 - 年金保険等：予定額を入力します
 - 資産運用：予定額を入力します
 - 贈与等：予定額を入力します
 - 運用収益：現在の運用収益率を入力してもらいますが

収入に関する入力について 1

● お客様 1

- ①年齢、②前年年収、③定年予想、④退職金予定額
- ⑤賃金上昇率、⑥退職後の年収

● 収入について

お客様1	年齢 *	<input type="text"/>						
▼	前年年収 *	<input type="text"/>	万円	賃金上昇率	<input type="text"/>	?		
▼	定年予想 *	<input type="text"/>	歳	退職後の年収	<input type="text"/>	?	万円	月換算
	退職金予定額*	<input type="text"/>	万円					0 万円

賃金上昇の入力について

- あわせて債務者1、債務者2の賃金上昇率を入力してください
 - 収入は定年までは毎年かけます
 - 年金については物価スライドは考慮しないことにしています

● 収入について

お客様1	年齢 *	<input type="text"/>	才						
▼	前年年収 *	<input type="text"/>	万円		賃金上昇率	<input type="text"/>			
	定年予想 *	<input type="text"/>	才	?	退職後の年収の下げ幅	<input type="text"/>		目安	0 万円
▼	退職金予定額*	<input type="text"/>	万円	?				月間	0.0 万円



退職後の年収

- 退職後の年収を入力してください
- 年金等を意識した形で、数字を設定してください
- 例えば、300万円と入力すると、月換算25万円と表示されるので、参考にしてください

お客様1

年齢 * 才

前年年収 * 万円

定年予想 * 才

退職金予定額* 万円

賃金上昇率

?

退職後の年収

?

万円

月換算

0 万円

収入に関する入力について2

- 収入を2段階で入力したい場合には、▼を押します。
 - 退職後の再雇用や転職などの場合に利用してください

おお客様1

年齢 *	<input type="text"/>	才	賃金上昇率	<input type="text"/>	?		
前年年収 *	<input type="text"/>	万円	退職後の年収	<input type="text"/>	万円	月換算	0万円
定年予想 *	<input type="text"/>	才	?	?			
退職金予定額*	<input type="text"/>	万円	?				

おお客様1

年齢 *	<input type="text"/>	才	賃金上昇率	<input type="text"/>	?		
前年年収 *	<input type="text"/>	万円	収入変化後の年収	<input type="text"/>	万円	月換算	0万円
収入変化	<input type="text"/>	才	退職後の年収	<input type="text"/>	万円	月換算	0万円
定年予想 *	<input type="text"/>	才	?				
退職金予定額*	<input type="text"/>	万円	?				

2人目の入力について

● 収入について

お客様1

年齢 * 才

前年年収 * 万円

収入変化 才

定年予想 * 才

退職金予定額* 万円

賃金上昇率

収入変化後の年収 万円 月換算 0万円

退職後の年収 万円 月換算 25万円



二人目の入力について

- 2人目は、基本的な入力は1人目と全く同じ

お客様2

年齢 才

前年年収 万円

収入変化 才

定年予想 才

退職金予定額 万円

賃金上昇率

収入変化後の年収 万円

退職後の年収 万円

月換算 0万円

月換算 0万円



現在の資産・負債について

- 住宅ローンについて：今回の負債の中心ですが、ここでは入力せず、別途入力シートがあります
- その他の借入金について：現在の借入金の明細をすべて入力していただきます
- 金融資産について：金融資産について100万円以上のものは原則入力いただきます
- その他資産について：金融資産以外であれば、入力は不要となります（換金性があるもので、入力の希望があれば入力しても構いません）

現在の資産の入力について 1

- ①現在の資産残高：金融資産の総合計を入力してください
- ②運用残高：うち、利回りのある合計残高を入力してください
- ③運用利回り：平均運用利回りをに入力してください

●現在の資産・負債の状況

現在の資産残高 *	<input type="text"/>	万円	現在の運用残高 *	<input type="text"/>	万円
余剰資金	<input type="text"/>	0円	内 運用積立額	<input type="text"/>	0円
FCF	<input type="text"/>	0円	運用利回り *	年 <input type="text"/>	

① ↓

② ↓

③ ↓

[余剰資金の入力へ](#)

現在の資産の入力について 2

- 資産・負債をより細かい情報を入力する場合には、▼を押下してください

●現在の資産・負債の状況

▼	現在の資産残高 *	?	<input type="text"/>	万円	現在の運用残高 *	<input type="text"/>	万円
	余剰資金	?	0	円	内 運用積立額	月	0 円
	FCF	?	0	円	運用利回り *	年	<input type="text"/>

現在の資産の入力について 3

- 資産の種類別に合計して入力してください
 - ①入金予定日の入力予定額を、種類ごとに合計して入力してください
 - ②入金予定となる時期の年齢を入力してください
 - ③入力したら「戻る」を押下してください

資産

項目	金額	入金予定時期
年金保険	万円	才
年金保険2	万円	才
債券	万円	才
投資信託	万円	才
不動産(換金予定あり)	万円	才
その他	万円	才

③ 戻る

現在の負債の入力について

- ローンの詳細を入力してください
 - ①項目：金融機関名を入力してください
 - ②毎月返済額：入力するのは残高ではなく、毎月返済額を四捨五入で入力してください
 - ③完済予定時期：完済時年齢でご入力ください
 - ④入力が終了したら「お客様情報1」に戻るを押下してください



(例) 年金保険について

- 年金保険や養老保険は、年金保険の項目に入力してください
- 満期が異なる可能性があるため、2か所入力できるようになっています
- 毎月のかけ金があれば、「余剰資金」の欄の年金保険に入力するのを忘れないでください

資産

項目	金額	入金予定時期
年金保険	万円	才
年金保険2	万円	才
債券	万円	才
投資信託	万円	才
不動産(換金予定あり)	万円	才
その他	万円	才

戻る

(例) 自動車ローンについて

- 自動車で借りたローンは、マイカーローンとか呼ばれていますが、それらを入力します
- 入力の項目は、ローンの種類、毎月返済額、完済予定額を3つだけ入力してください

ローン

項目	毎月返済額	完済予定時期
自動車	1.5 万円 万円 万円	48 才 才 才

「お客様情報1」に戻る

「住宅ローン」に戻る

余剰資金について

- 将来の老後資金を作る原資となる最重要項目です
- 本来の会計上の F C F は、「収入－支出」となります
 - 更に住居費、教育費を差し引いたものを F C F と定義します
- F C F は「預金運用」と「資産運用」にわけています

余剰資金の入力について

①余剰資金は、収入－支出で計算して入力してください

余剰資金

項目	月額
月の収入	647,500
月の支出	607,500
収支(余剰金)	40,000



? 1年間の貯蓄額増加額
 ? 1年間の資産運用投資額
 月平均の余剰資金額

0

貯金
投資

残高		
昨年度	今年度	
		0
		0

固定資産税等	0
教育費積立	15,000
投資積立金	10,000
年金保険	
idecoまたはNISA	
火災保険	5,000
修繕積立金	15,000
教育費積立(増額分)	
その他剰余金	10,000
FCF (フリーキャッシュフロー)	20,000



支出不算入時にチェック

- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?
- ?



対月収比 3.09% ?

戻る

② 余剰資金が不明な場合には

(1) 1年間の貯蓄増加額

- 直近の貯金残高－その1年前の貯金残高
- 当該期間にイレギュラーな収入、支出があれば調整
- 調整後差額を1カ月分に換算

(2) 1年間の資産運用残高の増加額

- 直近の資産運用合計残高－その1年前の資産運用合計残高
- 当該期間に入力を開始または終了した場合は、調整します
- 当該期間のキャピタルゲインまたはロスがあれば調整
- 調整後差額を1カ月分に換算

$$\text{余剰資金} = (1) + (2)$$

③内訳の入力について

		概要	内訳	FCF	計算方法
収入		647,500			①
余剰資金		40,000			②
支出		607,500			① - ② = ③
	生活費		577,500		⑤ - ⑥ = ④
	固定資産税等		15,000		⑤
	教育積立金		15,000		⑥
余剰資金	火災保険		5,000		⑦
	修繕積立金		15,000		⑧
	教育費積立金 (増額分)		0		⑨
	投資積立金		10,000	10,000	⑩
	年金保険		0	0	⑪
	IdecoやNISA		0	0	⑫
	その他剰余金		10,000	10,000	② - ((⑦)~⑫) = ⑬
F C F				20,000	② - ((⑦)~⑨) = ⑭

④支出不算入時のチェック

- 支出の中に、通常であれば「固定資産税等」「教育積立金」は算入されている
- しかしながら、何らかの理由で昨年支出がなかった場合には、チェックボックスにチェックを入れてください
 - 例えば、昨年または今年に住宅を購入した場合は、昨年1年の支払いに含まれていないと見られます
 - 子どもが今年の初めに生まれている場合は、昨年1年の支払いに含まれていないと見られます
 - チェックボックスにチェックをいれると、余剰資金から差し引くこととなります

支出について

- 生活費：個別に判断せず、収入と余剰資金から算出。ただし、現在負担している固定資産税、教育費積立金、マンション管理費、修繕積立金はこの中に含まれています
- 教育費：教育積立金は、原則、大学費用のための資金の積立額を入力してください。また、将来子どもを産む予定があれば、それも加算してください
- 住居費：修繕費用は予想して計算していますが、現在負担すべき金額を算出し入力してください
- その他：大きな支出が予定されていたら、入力をしてください

生活費は入力しない

- 生活費の詳細をヒアリングするのは、時間がかかる上、正確性が期待できないため、それらを調査、入力する時間は全面的にカットします
- ただ、前述の通り、住居費、教育費は詳細を確認し入力します
- また、家計の見直しを行うこととなった場合、生活費を削減することを決めますが、具体的に何をいくら削減するかは決めません。その方が早く決定できるからです。あとからじっくり検討することで、義務感とやる気を引き出せると考えます

教育費の入力について 1

- ①年齢は入力時点のものを入力してください。今後出産予定の子供がいれば、「-2」才のように入力してください
- ②学校について、プルダウンメニューから選択してください
- ③教育費は、子供5人まで入力することができます。デフォルト画面では子供1人分の入力欄しかありませんが、▼を押下すること1人分の入力欄が表れます

The screenshot shows a form for entering education fees. It includes a dropdown for the number of children, an age input field, and a school type dropdown menu. Below the form, there are summary statistics for the current month and cumulative amounts. A large blue arrow labeled '4' points to the right side of the summary section.

	幼稚園	小学校	中学校	高校	大学	大学通学
第1子	公立	公立	公立	公立	私立文系	自宅

年齢: 5才

現在の教育費毎月積立額: 15,000円

現在の1人あたり教育費負担分: 30,000円

これまでの教育費積立額: 90万円

教育費の入力について2

②教育費は、表の通り、全国平均値を採用しています。個別に変更を希望する場合は、表に直接ご入力ください。ただし、必要額は個々に設定できず、何人いても一様の金額となります

※塾代等含んだ、1年あたりの平均必要額

	幼稚園	小学校	中学校	高校
公立	22万円	30万円	45万円	56万円
私立	49万円	142万円	130万円	114万円

	大学	下宿代		医系大学
国公立	92万円	120万円	国立医学部	350万円
私立文系	137万円	120万円	私立医学部	500万円
私立理系	182万円	120万円	私立歯学部	410万円

教育費の追加情報

④現在の教育費積立額：「お客様情報2」余剰資金で入力した数値がそのまま反映します

現在の1人当たり教育費負担分：@ 3万円負担としています

これまでの教育費積立額：子供ごとに生まれてから本年まで
「お客様情報2」余剰資金で入力した数値を、人数や年齢を考慮して積み立てたと仮定して計算しています

住居費の入力について 1

- ①戸建てをご選択いただいた場合です
- ②住居購入時期を入力してください
- ③不動産売買契約金額、工事請負契約の金額を入力してください

●住居費について

建物区分 *

戸建て

住宅購入時期 *

2020年

5月

固定資産税

年 万円

不動産売買契約額

2,000 万円

工事請負契約額等

3,000 万円

修繕費用の合計

930 万円

?

?

住居費の入力について 2

- ① マンションをご選択いただいた場合です
- ② 住居購入時期を入力してください
- ③ 不動産売買契約金額を入力してください
- ④ マンション管理費、修繕積立金を入力してください

●住居費について

建物区分 *

マンション

住宅購入時期 *

2020年

5月

固定資産税

年 万円

不動産売買契約額

5,500 万円

マンション管理費

月 1.5 万円

マンション修繕積立金

月 0.9 万円

修繕費用の合計

329 万円

?

?

住居費用の追加情報

- 戸建ての修繕積立金は、日経新聞（2022年）の記事で掲載されていた30年930万円を採用し、期間按分して50年に引き伸ばしています
- マンションの修繕積立金は、リフォーム推進協議会調べの30年329万円を採用し、期間按分して50年に引き伸ばしています
- 当該修繕積立金は、共有部の修繕積立金とは別であり、専有部のためのものです
- 専有部の修繕積立金不足は、ここでは考慮していません

老後資金の入力について

- ①退職時の目標純資産：2,000万円をベースにしつつ、好きな値を入力してください
- ②生活費削減の時期：原則、退職時点を入力してください
- ③退職後の生活費：退職後の年収と同じく想定した数字を入力してください

●老後資金について

退職時の目標純資産 *	<input type="text"/>	万円	?	退職後の生活費	<input type="text"/>	万円	月換算	0.0 万円
生活費削減 *	<input type="text"/>	才	?	退職後の年収(参考)	300 万円	月換算	25.0 万円	

その他支払いの入力について

- ① その他の支払いがある場合は▼を押下してください
- ② 入力可能なものは、購入が1回のもものが2種類、定期購入が2種類です。購入するものを入力してください
- ③ いつに購入し、⑤ いつ終わるのか入力してください
- ④ 支払金額を入力してください

●その他について

個別	海外旅行	2030年に	80万円を支払予定	⑤
	子どもの結婚式	2040年に	200万円を支払予定	
定期購入	車	5年毎に	100万円を支払い予定	65才で終了
		年毎に	万円を支払い予定	才で終了

個人情報の入力の完了

- 個人情報の入力とは終了となりますので、以下のボタンを押下して住宅ローンの入力シートにとんでください

住宅ローンの情報を入力してください

質問について

- 質問は、変動金利の商品内容を十分に理解しているのかを確認するためのものです
- 質問をしながら、商品の具体的な知識レベルを確認しつつ、不足している父樹を教えることで先生ポジションを獲得してください
- また、リスク管理能力を把握し、リスク管理の重要性を教え込んでください

変動金利について

- 変動金利は金利が半年ごとに変更となる商品です
 - 三菱UFJ銀行は毎月変動商品がデフォルトとなっています
- 変動金利の金利推移をこの10～20年しかみていない人が多く、金利は上がることを信じられないがいます
- 変動金利の店頭金利は2.375%～8.5%と大きく変化しました

変動金利について、以下の内容を理解している

- 変動金利が将来上昇する可能性がある
- 変動金利は30年以上、ほぼ金利が下がり続けていて、ほとんど上昇していない
- 変動金利が現在では変動していないが、変動幅が他の金利タイプと比べて大きい

変動する変動金利、変動しない固定金利？

- 変動金利は主に市場の短期金利に連動しますが、短期金利は日銀の金融政策に影響されるため、ゼロ金利導入以降ずっと動きは鈍いものでした。
- 固定金利は主に債券市場の長期金利に連動してはいますが、この低金利下では、複利効果やタームリスクがあるため短期金利よりも、早くそしてより大きく動く傾向があります

変動金利と固定金利について

- 変動金利は、固定金利に比べ、上がり始めるのは遅く、下がる時は早く下がる
- 変動金利は、固定金利よりも高くなることがある
- 変動金利はいつでも金利タイプを変更できるが、全期間固定に変更するのは難しい

金融引き締め時

- 景気が過熱し、物価が高騰したような状況において、中央銀行が物価を抑制するために金融引き締めを行います
- 中央銀行の金融引き締め時期には、変動金利は固定金利を上回る傾向があります
- 現在の欧米では、インフレ対策のために金融引き締めに転じており、逆イールド（短期金利 > 長期金利）が常態化しています

金利スイッチ

- 変動金利は、いつでも固定金利に変更することが可能です
 - ただし、全期間固定金利に変更できる銀行は数少ないです
 - 固定金利は、その銀行が提供している固定金利限定されます
- 固定金利は、固定期間が終了するまで金利を変更することができません
 - 一部例外があります
- 全期間固定は、金利を変更できません
 - 一部例外があります

知っているようで知らない特約

- 1983年銀行が住宅ローン事業に算入時に、財務省が課したルールで、変動金利の毎月返済額が激変するのを防ぐために作られたルール（激変緩和措置）
- 1980年代後半のバブル期にはその役割を遺憾なく発揮しました
- ただし、返済額を一定にするため、金利上昇分、返済額が減少してしまい、総支払額が高くなってしまいう傾向があります

「5年ルール」と「125%ルール」について

- 急速な金利上昇時には、変動金利のみ「5年ルール」と「125%ルール」が適用される
- 「5年ルール」と「125%ルール」は、当面の金利上昇による返済額の変化を抑えるが、金利上昇は適用される
- 「5年ルール」と「125%ルール」は、金利が上昇すると、当面は毎月返済額の上昇を抑えるが、総返済額は増える

未収利息がない場合の試算

金利が3年後
に2%上昇し
た場合の試算

	プラン1		プラン2		プラン3
	→ 返済明細表	→ 繰上返済	→ 返済明細表	→ 繰上返済	
毎月の返済額	当初5年間 6年目～10年目 11年目以降	101,639 円 127,048 円 143,859 円	当初3年間 4年目以降	101,639 円 136,810 円	
ボーナス月の増額分返済額		-		-	
年間返済額	当初5年間 6年目～10年目 11年目以降	1,219,668 円 1,524,576 円 1,726,308 円	当初3年間 4年目以降	1,219,668 円 1,641,720 円	
借入期間		35 年		35 年	
総支払額内訳	総返済額	56,878,962 円		56,193,907 円	
	うち利息分	16,878,962 円		16,193,907 円	
	利息割合	29.7 %		28.9 %	
	諸費用	0 円		0 円	
	うち当初諸費用	0 円		0 円	
総支払額		56,878,962 円		56,193,907 円	

リスク管理の意思を確認する

- 金利リスクをとったということは、リスク管理をすべきことを認識させる
 - 金利上昇時の対策について実行プランがなければ、放置されることになり、意識しないままコストが増加してしまう可能性は排除しなければなりません
- 条件変更や借換え、固定期間終了後の優遇など細かい商品性を理解していないまま、変更手続きを行うべきでないと理解していただきます

金利について

- 金利タイプの変更を考えるならば、変動金利だけでなく固定金利も定期的に確認すべきである
- 固定期間選択型の金利の優遇制度は、当初固定期間終了後に優遇金利が変わることがある
- 金利上昇リスクを回避するため、全期間固定に借換えるのが最も安全、確実である

固定金利も理解しなければならない

- 固定金利には、固定期間選択型と全期間固定金利型がある
- 固定期間選択型とは
 - 固定期間選択型は、固定期間終了後に変動金利か固定期間選択型を自由に選択できる（指定しなければ変動金利になる）
 - 固定期間終了後の優遇金利は、銀行ごとに異なるため個別に確認する必要がある
- 全期間固定金利型とは
 - 全期間固定金利は、全期間固定金利と段階金利がある
 - 全期間固定金利は期間中金利は変わらないが、段階金利は途中で金利が変わる
 - 段階金利は、金利の変更が複数回あるものもあるが、契約時点ですべての期間の金利が決まっている

変動金利対策を理解してもらおう

- 繰上返済をすればよいと考えている人は、十分な資産があるかを確認してもらいましょう。100万円で返済額3,000円くらいしか削減できません
- 固定金利の金利が高いと、借換えする気がなくなると気づいていただきますよう
- その他の選択肢があることも教えてあげてください

変動金利が上昇した場合の対策について、以下の内容を理解している

- | | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------|-------|
| <input type="checkbox"/> | 繰上返済を行う | 現在の資産残高 | 300万円 |
| <input type="checkbox"/> | 固定金利に変更する(金利タイプの変更、借換えなど) | | |
| <input type="checkbox"/> | 家計の見直し、資産運用など | | |

質問の終了

- 質問は完了となりますので、ボタンをお押下して診断結果をご確認ください

あなたの変動金利の適正を診断する

診断結果について

- 診断結果は、4つの観点から診断し総合判定をくださします
 - 借り過ぎ判定：将来の資金準備のペースを確認
 - 返済額判定：家計収支の赤字化の回数を確認
 - 退職時純資産：老後資金準備の確認
 - 物価上昇分析：資金ショートの時期を確認

返済額判定について

- 借り過ぎについては、FCFの水準から判定を行います
- 基本的にFCFの水準が低ければ、老後資金の準備ができない可能性がたかくなるため、その水準に応じて借り過ぎかどうかを判定しています
- 年収に対するFCFの水準を重視しており、年収と借入金の関係は一切考慮していません

借り過ぎ判定

D

FCF

3.1%

借入金額が家計に対して大きすぎ。キャッシュフロー水準が少なすぎて、至急改善が不可欠です。

F C F と借り過ぎの判定について

F C F	金利がそのまま	金利が1%上昇		金利が2%上昇		金利が3%上昇	
		A < B	A ≥ B	A < B	A ≥ B	A < B	A ≥ B
マイナス	×	×	×	×	×	×	×
収入の5%未満	×	×	×	×	×	×	×
収入の5%以上	△	×	×	×	×	×	△
収入の7.5%以上	△	×	×	×	△	△	△
収入の10.0%以上	○	×	△	△	△	△	○

A = F C F、B = 金利上昇による毎月返済額の増額分

返済額判定について

- 返済額が家計収支に与える影響をみます。
 - ただし、住宅ローンだけでなく全体的な収支を確認し、赤字化していないかを確認します
 - 赤字化の回数で判定を行っています

返済額判定

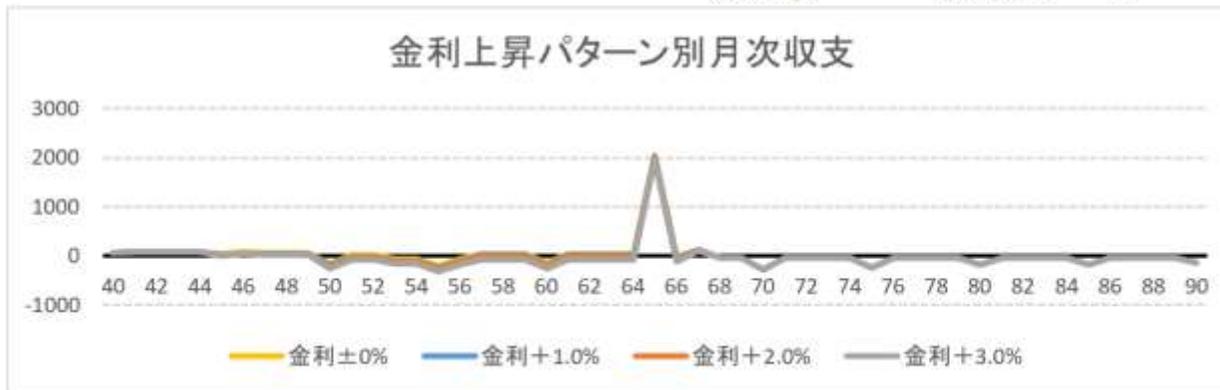
D

毎月返済額 154,128円

元利総返済額 3,328万円

FCF	0%上昇	10,000円	○
	1.0%上昇	-12,680円	×
	2.0%上昇	-41,553円	×
	3.0%上昇	-85,006円	×

	0%上昇	
	1.0%上昇	402万円
	2.0%上昇	863万円
	3.0%上昇	1,426万円



月次収支は、金利が

そのままでも	6回赤字になります
1.0%上昇すると	8回赤字になります
2.0%上昇すると	16回赤字になります
3.0%上昇すると	16回赤字になります

退職時純資産について

- 退職時の純資産が目標金額を達成しているのかどうか、金利の変化に対して目標達成ができなくなる割合で評価しています

退職時純資産

D

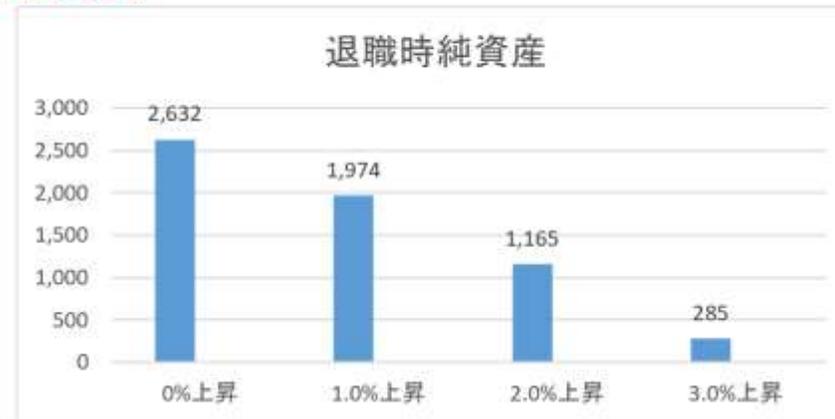
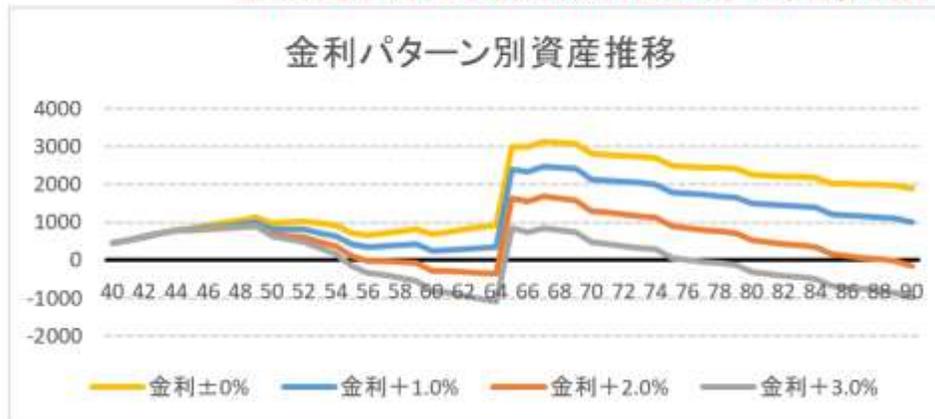
退職時純資産

目標

2,000万円

純資産 0%上昇	2,632万円	○	目標達成！ 90才まで問題なし
1.0%上昇	1,974万円	△	目標未達!! 90才まで問題なし
2.0%上昇	1,165万円	△	目標未達!! 退職前にマイナスがあり、89才から資産がマイナスに
3.0%上昇	285万円	△	目標未達!! 退職前にマイナスがあり、77才から資産がマイナスに

金利の推移によっては、500万円以上の赤字に陥る可能性が高いです。



物価上昇分析について

- 物価上昇が家計に与える影響を試算し、資産ショートとなる時期で判定をしています

物価上昇分析

D

退職時純資産

目標

2,000万円

純資産

0%上昇

909

△

目標未達!! 退職前にマイナスがあり、75才から資産がマイナスに

1.0%上昇

270

△

目標未達!! 退職前にマイナスがあり、71才から資産がマイナスに

2.0%上昇

-453

×

目標未達!! 退職前にマイナスがあり、66才から資産がマイナスに

3.0%上昇

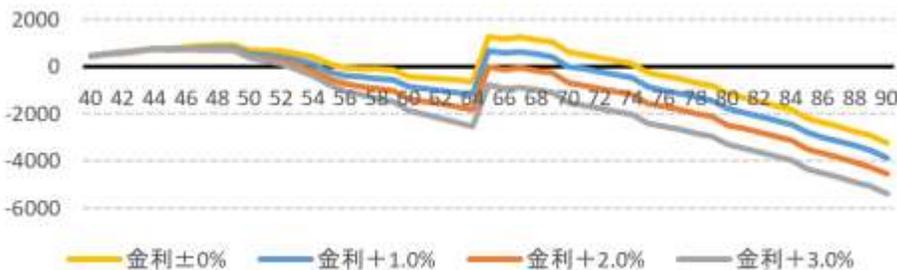
-1,330

×

目標未達!! 退職前にマイナスがあり、65才から資産がマイナスに

金利の推移によっては、500万円以上の赤字に陥る可能性が高いです。

金利パターン別産推移



退職時純資産:物価上昇



総合判定について

- 以上の4つの判定をポイント化し、総合判定を行っています
- これまでの診断では、
A判定になった例はありません
B判定は、数例です
C、D判定がほとんどとなっています

総合判定

D2

家計に対して、借入金額が多すぎます。家計の見直しが急務です。

日銀の金融政策が修正されると、CFが赤字化するリスクがあり、金利上昇にきわめて弱いため早急に対策が必要です。

金利が上昇すると、退職時純資産がマイナスとなり、死活問題に。

物価上昇により金利変動に関係なく純資産がマイナスとなる致命的な問題があります。

リスク管理について、知識を深め、リスク対策と管理を今すぐ始めてください。

判定の概要

A1	超安全
B1	家計改善要検討
C1	家計改善+資産運用が必要
D1	家計の抜本的改善
A2	} 上記に加え リスク管理の学習が必要
B2	
C2	
D2	

判定の解説

- 判定結果がAであれば、ほぼ何もしないでよいでしょう
 - 判定A 2であれば、リスク対策のお勉強でもしてもらいます
- 判定結果がBであれば、簡単か家計の改善が必要です
 - 家計の収支は数万円行うだけで、劇的に改善すると思われれます
 - 固定金利への借換えにチャレンジしてほしいところです
- 判定結果がCであれば、資産運用が必要でしょう
 - 家計収支の見直しだけでなく、資産運用をするなどの収入を増やす努力が必要となるでしょう
 - より低い変動金利への借換えを望まれるかもしれません
- 判定結果がDであれば、根本的な家計の見直しが必要です
 - 家計収支は5万円以上見直したり、親類からの資金援助も検討する必要があるかもしれません
 - できることをすべてやって、ぎりぎりリスクを排除できるようになるでしょう

住宅ローンが抱える問題をフォーカス

- 住宅ローンの返済不能は重要視しなし
 - 2020年麗澤大学澤教授によれば、返済不能となる確率は0.35%と推定されていて、リスクの顕現化はあまり起こらない
- 現時点で懸念すべき問題は、金利上昇リスクです
 - 金利上昇による家計負担の増大は、老後資金の準備に悪影響をもたらす可能性が高いと考えている
 - また、金利上昇を引き起こす物価上昇のリスクもあわせてケアすべき

リスクマネジメント導入

- リスクがあるのか、また発生する確率はたかいのか
- リスクが顕現化した場合に、影響が大きいのか
- それらのリスクへの対策はあるのか
- それぞれのリスク対策の効果やコスト、実現可能性は
- 最終的にリスク対策を実施するのか検討
- 実施を決めたら管理体制を構築する

リスク対策を具体的に検討する

- 家計に余力があるから大丈夫？
- 資金的に余裕があるから大丈夫？
- 固定金利に切り替えるから大丈夫？
- 借り換えするから大丈夫？
- 5年ルール、125%ルールがあるから放置で大丈夫？
- 資産運用するから大丈夫？
- ×繰上返済するから大丈夫？

条件変更と借り換え

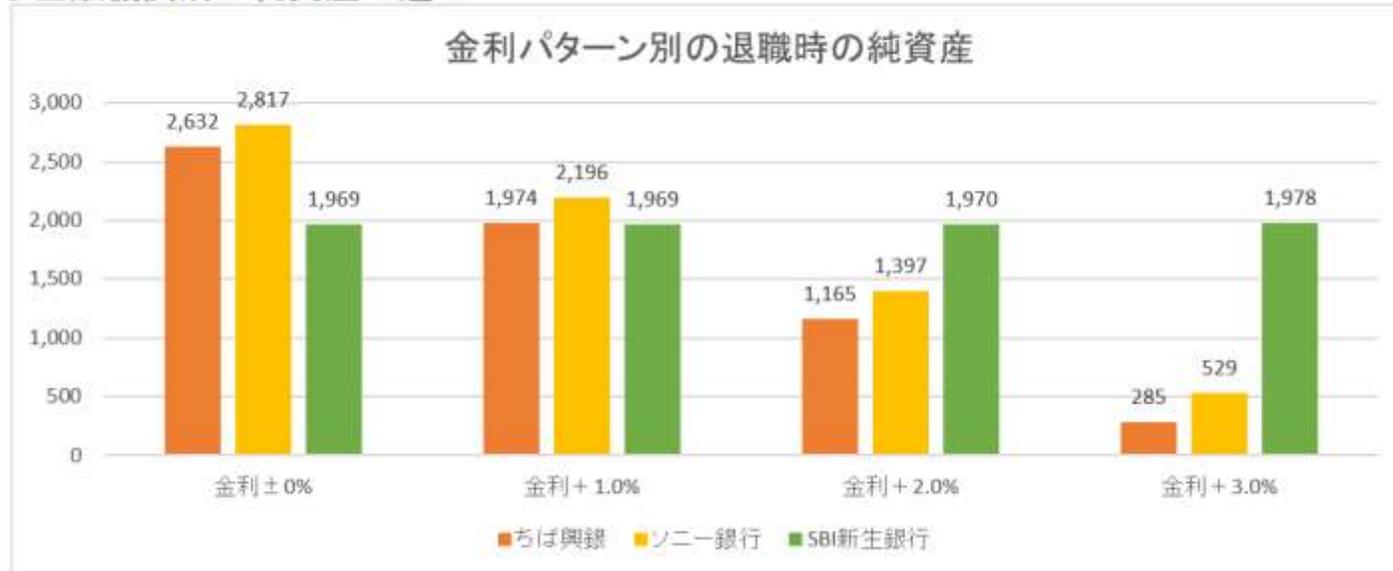
- 可能であれば、条件変更を優先したいところです
 - なぜなら手続きが簡単で安いからです
 - 銀行が条件変更に応じないこともあります
- 借り換えは、大きく金利を変更できる可能性があります
 - 手続きが1カ月以上かかり、試算した金利では借り換えられないリスクが高い
 - 手続きが煩雑で、面倒だと感じる人もいる
 - 毎月返済額が1万円以上増額すると、借換えをやめてしまうことも

借り換えする場合、借り換え先の決め方

「借換」シートの最下段を確認してください

①借り換えをする場合は、どちらの銀行にするのかチェックボックスをチェックしてください

●金融機関別の純資産の違い



借換え先を選び、チェックしてください

ソニー銀行

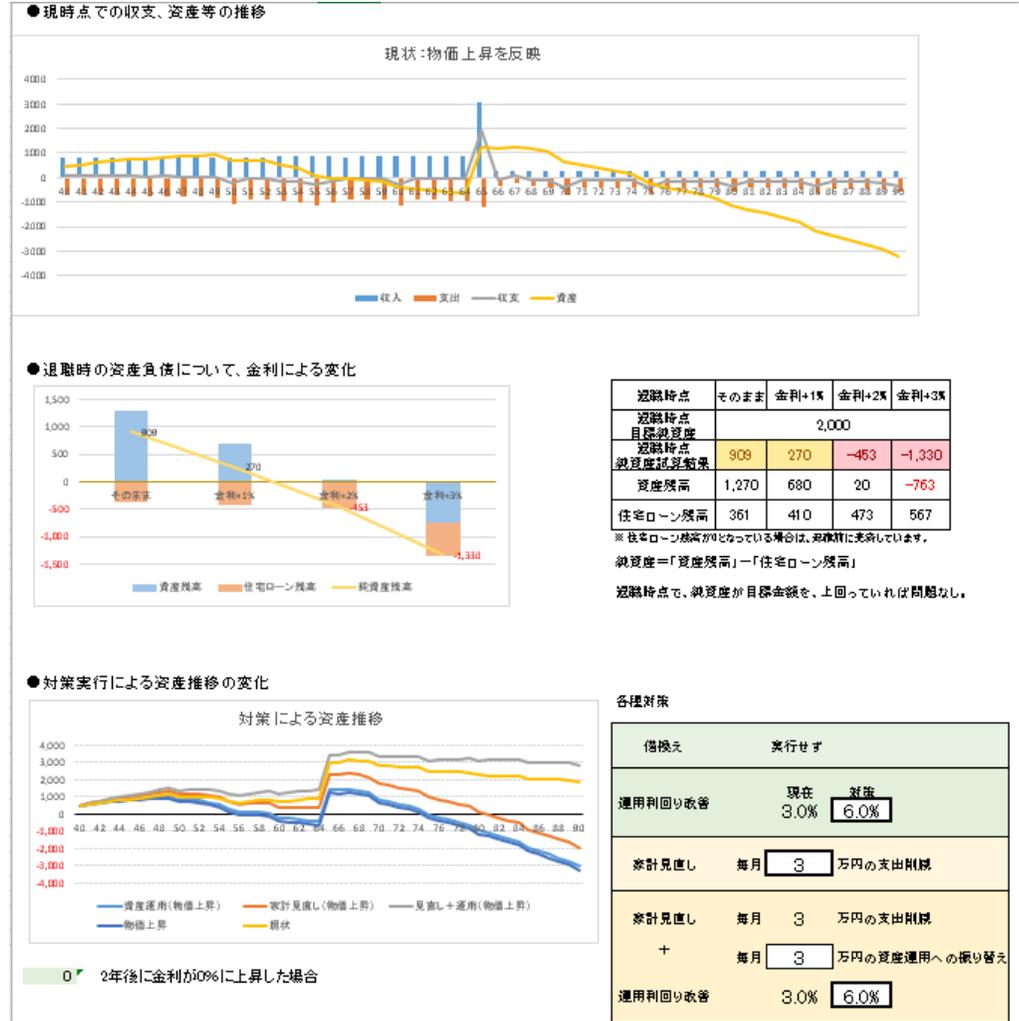
SBI新生銀行



- プランA 金利上昇対策
- プランB 物価&金利上昇対策
- プランC 借換え後、金利上昇対策
- プランD 借換え後、物価&上昇対策

対策プランの構成

- プランの構成は以下の通り
- 現時点での収支・資産等の推移
- 退職時の資産負債について純資産の推移
- 対策実行による資産推移の変化



キャッシュフローの作成

- キャッシュフローは24通り計算しています
「物価上昇あり、なし」×「金利4パターン」×「借換え（変動）、借換え（固定）、なし」
- それぞれ計算はされていますが、すべてを一覧して比較すると見てもわからなくなるため、物価と借換えの4つの組み合わせをベースにして、対策を検討してもらいます
 - 物価は上昇があるかないか
 - 借り換えは、するかしないかに加え、借換えする場合には、変動金利と固定金利のどちらかにするかも決めてもらいます

プラン A について

- 原則、物価上昇しない、借換えを行わないことが前提
- ここでは、金利の変化に応じて純資産、資産の推移を確認し、必要な対策を行う
- このプランをなるべく採用しないようにお考え下さい。なぜなら、物価上昇が起こらないと考えるのは非現実的であり、また資産推移に問題が起こる可能性が低いいため、わざわざ対策を検討する必要性が低いからだ
- 家計にて十分な収入がないような場合にのみ採用してください
 - 離婚、介護、病気等により収入が急減したケースが考えられます

プランBについて

- 原則、物価上昇するが、借換えはしない前提です
- 物価上昇を前提とする場合、対策しなければ問題が発生することになるでしょう
- このプランを採用するのは、借換えをしないという意向が強い人になります
 - 毎月返済額の負担が大きくなってしまいうのを避けたい
 - 現在の金利が十分に低い、借入残高が十分に小さい、残存期間が十分に短い、等、借り換えの効果が薄いと考えられる

プランCについて

- 原則、物価上昇しないが、借換えはする前提です
- 物価上昇が家計に致命的なダメージを与えてしまうので、検討を放棄する恐れがある場合、金利上昇のリスクコントロールのみに集中すべきでしょう
- 借り換えにより金利リスクを抑えることを実行することで、まずはリスクの一つを排除します
 - 物価上昇の問題解決にはいたらない点に留意してください
- より低い変動金利への借換えで、リスク許容度を上げたいと考える人に向いています
- 固定金利への借換えによる毎月返済額の増加を、受けられるメンタルの強い人だと尚よいです

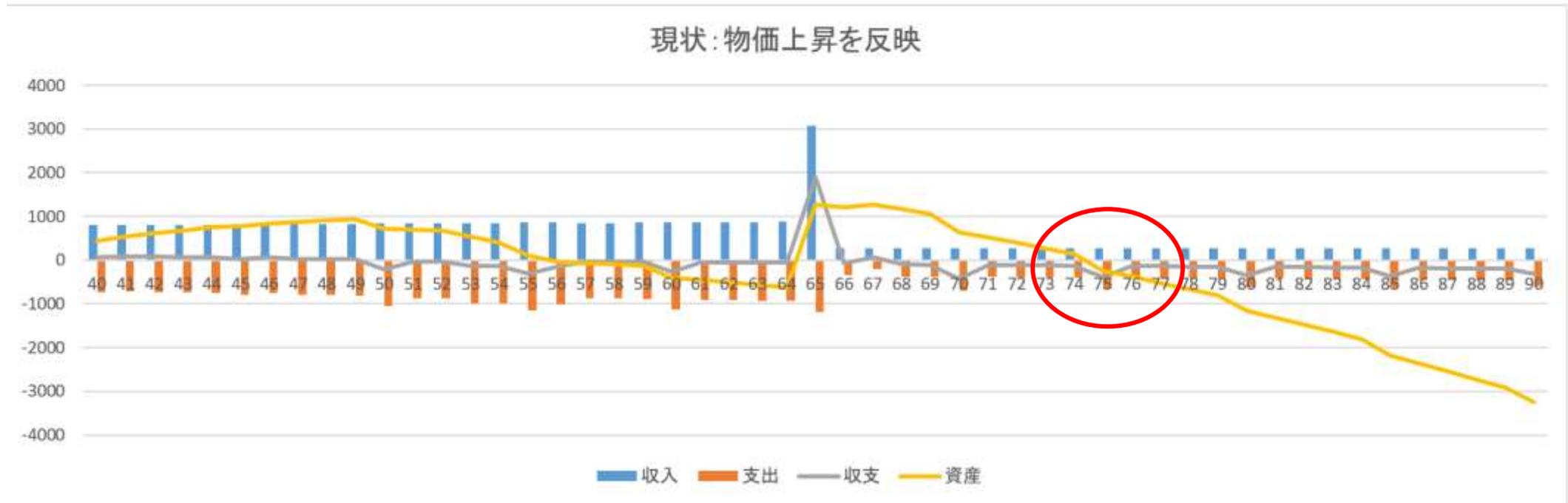
プランDについて

- 原則、物価上昇し、借換えすることが前提です
- 物価上昇、金利上昇という目の前にせまった危機を真正面からとらえる王道のプランです
- このプランを採用してほしいのですが、このプランで解決策を見つけることができない人がいるのも事実です
- 診断結果の物価上昇の試算を見て、どのプランにするかを検討してください

現時点での収支、資産等の推移

- プラン毎の前提条件を踏まえた、資産、負債、収支の推移

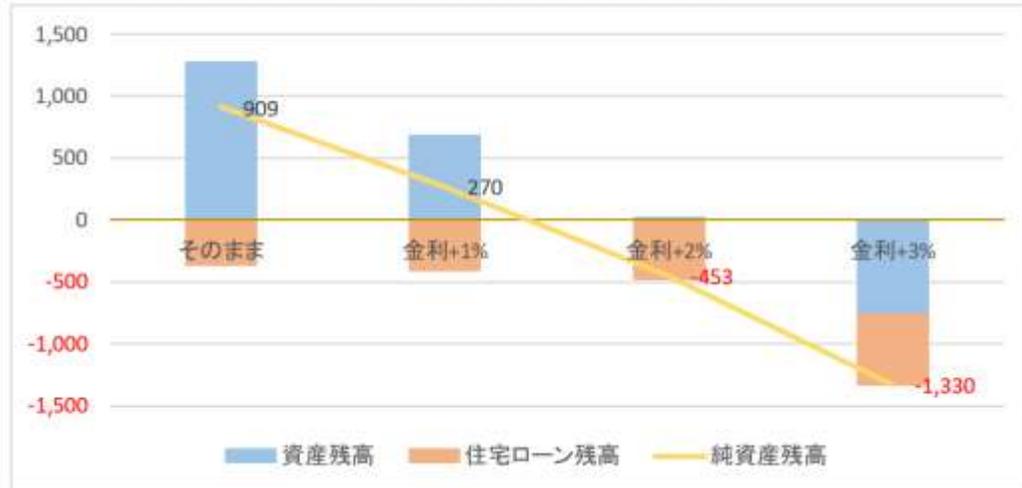
●現時点での収支、資産等の推移



退職時の資産負債

- 金利のより資産負債、純資産の変化を見て、目標達成ができるケースとできないケースをみきめます

●退職時の資産負債について、金利による変化



退職時点	そのまま	金利+1%	金利+2%	金利+3%
退職時点 目標純資産	2,000			
退職時点 純資産試算結果	909	270	-453	-1,330
資産残高	1,270	680	20	-763
住宅ローン残高	361	410	473	567

※ 住宅ローン残高が0となっている場合は、退職前に完済しています。

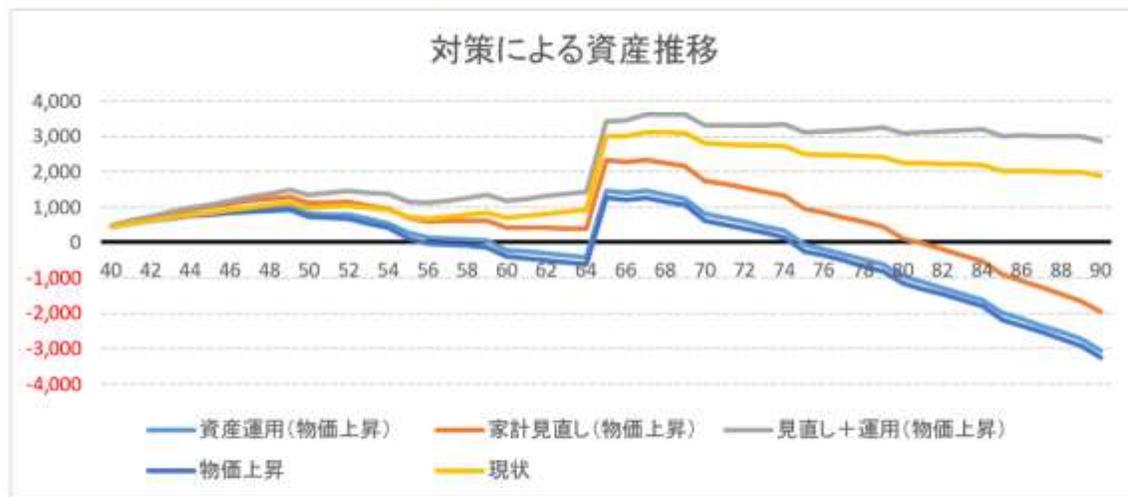
純資産＝「資産残高」－「住宅ローン残高」

退職時点で、純資産が目標金額を、上回っていれば問題なし。

対策実行による資産推移の変化

- 対策実行後に、資産ショートของタイミングを平均余命以降になるように調整します

●対策実行による資産推移の変化



0 2年後に金利が0%に上昇した場合

各種対策

借換え	実行せず	
運用利回り改善	現在 3.0%	対策 6.0%
家計見直し	毎月 3	万円の支出削減
家計見直し +	毎月 3	万円の支出削減
	毎月 3	万円の資産運用への振り替え
運用利回り改善	3.0%	6.0%

リスク対策の4つのプランについて

- リスク対策は、原則的には以下の方法となる
 - 収入の増加
 - 本人の収入増加
 - 本人以外の収入の増加
 - 資産運用の利回り改善
 - 支出の削減
 - 住宅ローンの条件変更または借換え
 - 生活費の削減
 - 教育費の削減
 - 修繕費の削減

運用利回り改善

- 運用利回りの改善は、人により効果が異なります
- 当初の運用資産や毎月の運用への積み立ての金額が大きければ効果が出やすいのですが、そのようなケースは少ないといえるでしょう
- 特に物価上昇を前提とする場合には、ほぼ効果がでないこともあります
- 某住宅ローンアナリストが、固定金利と変動金利の差額分を運用すればよい、とっていますが、物価上昇、金利上昇が重なると、ほぼ効果はありません

家計の見直し

- 家計の見直しは、運用利回りの改善に比較して効果が大きくなります
- まずは家計の見直しをはかることで、FCFを増可させ、老後資金の準備をペースアップさせることが、問題解決の王道であるといえるでしょう
- しかし、物価上昇を前提とすると、なかなか期待していたほどの効果が得られず、資産運用に頼らざるをえなくなるでしょう

家計の見直し + 運用利回り改善

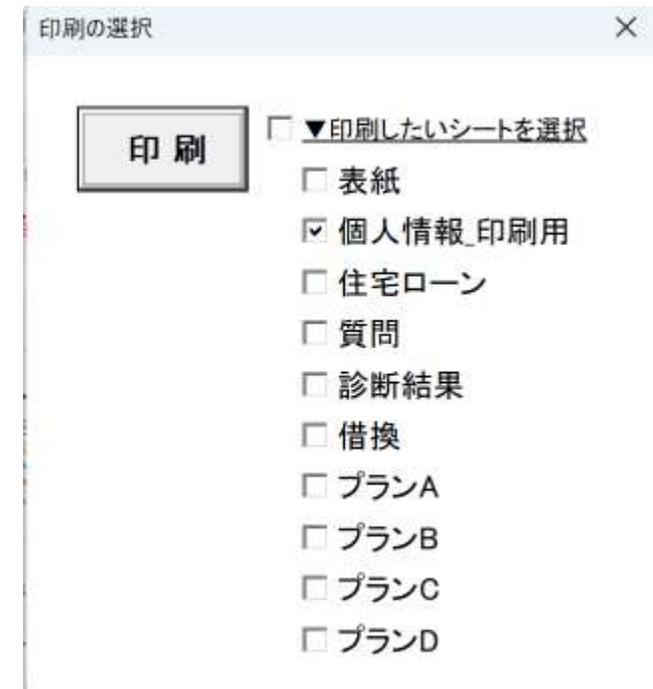
- 家計を見直し、現時点の運用の利回りを改善させることで、資産ショートの時点を平均余命よりも遅くすることができるでしょう
- 物価上昇しなければ、ほぼすべての人が問題が解決されると感じるでしょう
- しかし、物価上昇のインパクトを完全にコントロールできない人が何割か発生してしまいます。
- 運用利回りを8%超にすれば、簡単に解決できるようになるかもしれませんが、安定性にかけるため避けるべきでしょう

家計の見直し + 運用改善

- 家計を見直し、また、毎月の資産運用額を増額し、現時点の運用の利回りを改善させることで、ほぼ問題が解決することでしょう
- 物価上昇のインパクトを完全にコントロールできない人は、一定割合で存在します
- その場合は、物価上昇しない、プランAまたはプランCで安全最優先のプランを作成し、金利リスク回避に集中しつつ、家計改善をできる限り行ってもらいましょう

入力データの保存について

- 入力データ及び試算結果は、各シートにある「印刷」を押下し、PDFファイルにしてください
- どのシートを保存するのかは自分で選ぶことができます。印刷したいシートをチェックしてください
ファイル名を決めて、各自保存するフォルダ等を指定してください



データの消去について

- データを部分的に消去するのは可能ですが、すべてのデータを消去したい場合には、シート「お客様情報1」の右上にある「オールクリア」を押下してください
- 個別に入力した情報がすべて消去されます
- 誤ってデータ消去を防ぐ前に、できれば「印刷」でデータをPDFに保存しておいてください

顧客データの再利用について

- 同じお客様のデータを利用したい場合は、保存されたPDFを再入力してください
- ファイル名をつけて個別に保管しても、月が替われば金利も変化してしまいますし、そのファイルが2カ月以内に利用ができなくなるため、推奨しておりません

金利の更新について

- 金利の更新は月初3営業日以内に行い、最新のファイルを5営業日以内にアップロードします
- 現時点では、イオン銀行のプロパーは毎月10日に、それ以外はすべて月初に金利更新となるので、ほぼ当月の最新金利となります。
- 原則的に、月中に金利を変更しない点、ご注意ください。

不具合があった場合

- 不具合があれば、日本住宅ローンコンサルティング協会にご一報ください
- エクセル・ファイルの問題であれば、開発者であるホームローンドクターに連絡し、解決いたします
- エクセル・ファイル以外の問題であれば、販売者である住宅ローンコンサルティング協会が解決します
- ただ、推奨環境以外の問題は簡単には解決できないことがあるので、予めご承知おきください