住宅ローンコンサルティング
超実践講座　第16期
第1日目（ZOOM）

一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事　鴨藤　政弘

実践講座の進め方

講座で使用するPPTデータは、PDFにて受講生専用コンテンツページへUPされています。

講座で使用するツール、セミナーPPT等も専用コンテンツページへUPされています。

毎回、講座は、録画、編集してコンテンツページへUPされます。復習用にご利用ください。

講座終了後、6カ月間閲覧可能です。

コンテンツページ

16期生　専用コンテンツページ

https://jyutakuconsul.com/contents/16ki/

パスワード　16ki@@

コンテンツページ

日本住宅ローンコンサルティング協会

ホーム　実践講座コンテンツ　月額会員コンテンツ配信　個別コンサルティングコース

保護中: 第16期講座コンテンツ

HOME / 実践講座コンテンツ / 保護中: 第16期講座コンテンツ

このコンテンツはパスワードで保護されています。閲覧するには以下にパスワードを入力してください。

パスワード:

16ki@@　確定

実践講座コンテンツ

第15期講座コンテンツ

第16期講座コンテンツ

講座の日程

①10月29日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
②11月13日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
③11月20日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
④12月3日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑤12月25日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑥1月9日（木）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑦1月22日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑧2月5日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑨2月19日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑩3月4日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00

フォローアップグルコンあり

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎（返済予定表回収）
- 銀行の考え方
- 金融電卓の使い方
- ピストルとナイフ作戦
- 防衛金利の計算（自動計算）
- ライフプランニング（住宅購入者向け実践）
- 住宅ローン選びについて（平松建築様ツール）
- 新規向けセミナーの内容理解
- プロフィール作成
- 工務店提携（平松建築様全国展開チーム）
- 営業心理学
- モゲチェックパートナーについて

住宅FPを探しています！

全国展開する静岡県内の工務店

静岡の平松建築、認定工務店紹介サービスをスタート

2024年8月20日 10:10

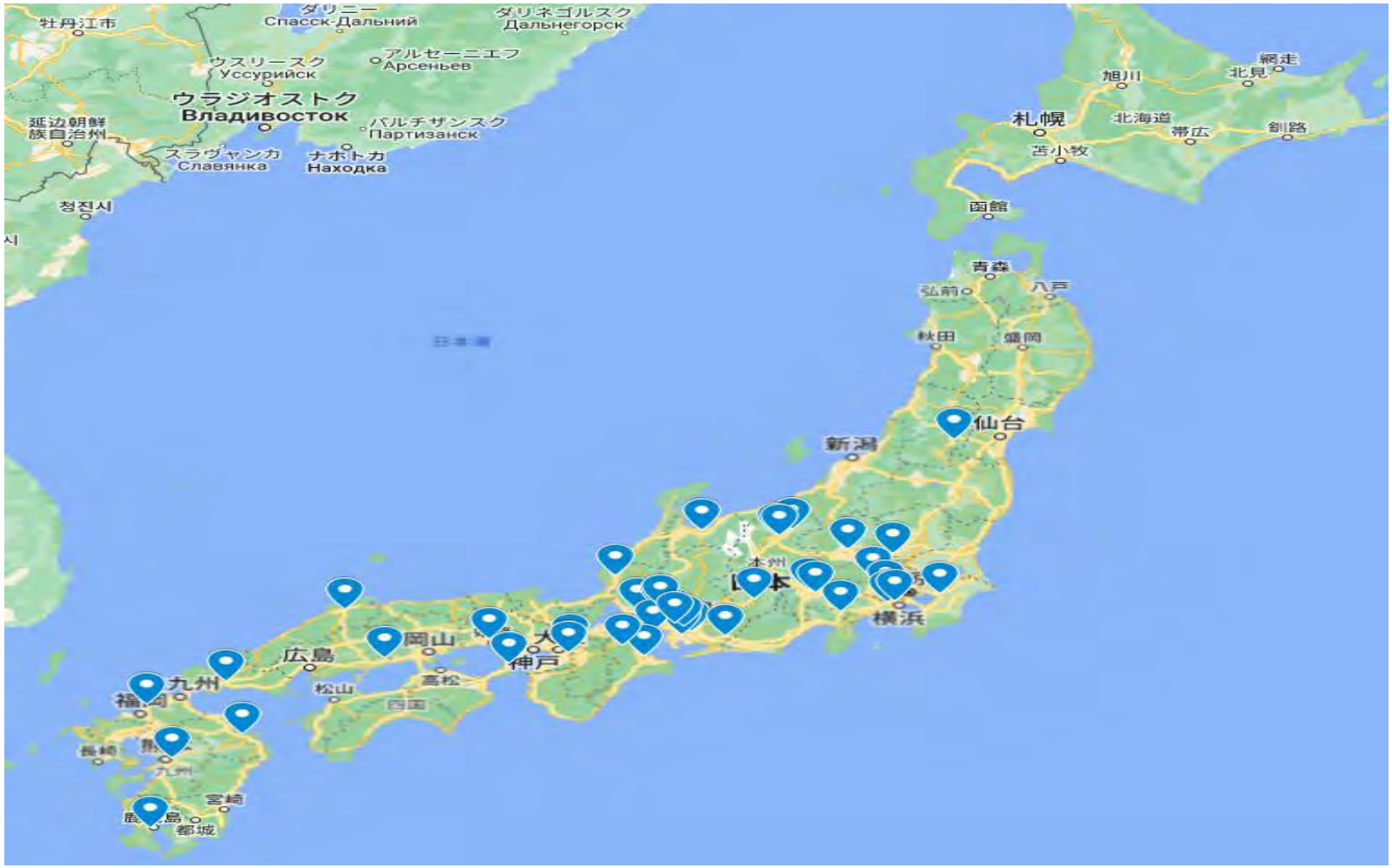
いいね！ 6

平松建築（静岡県磐田市、平松明展社長）は、資産価値の高い家づくりをしたい住まい手に認定工務店を紹介する新サービス「職人社長の家づくり工務店 未来プロジェクト」を本格的に開始した。

平松社長は、資産価値の高い家、後悔しない家づくりを普及する目的でYouTubeチャンネル「職人社長の家づくり工務店」を毎日配信。視聴者から、同社基準の家を建てたい、施工事業者を紹介してほしいとの声が多く寄せられていることを受け、協力会社や職人を紹介するサービスを始めた。あわせて認定工務店も募集している。

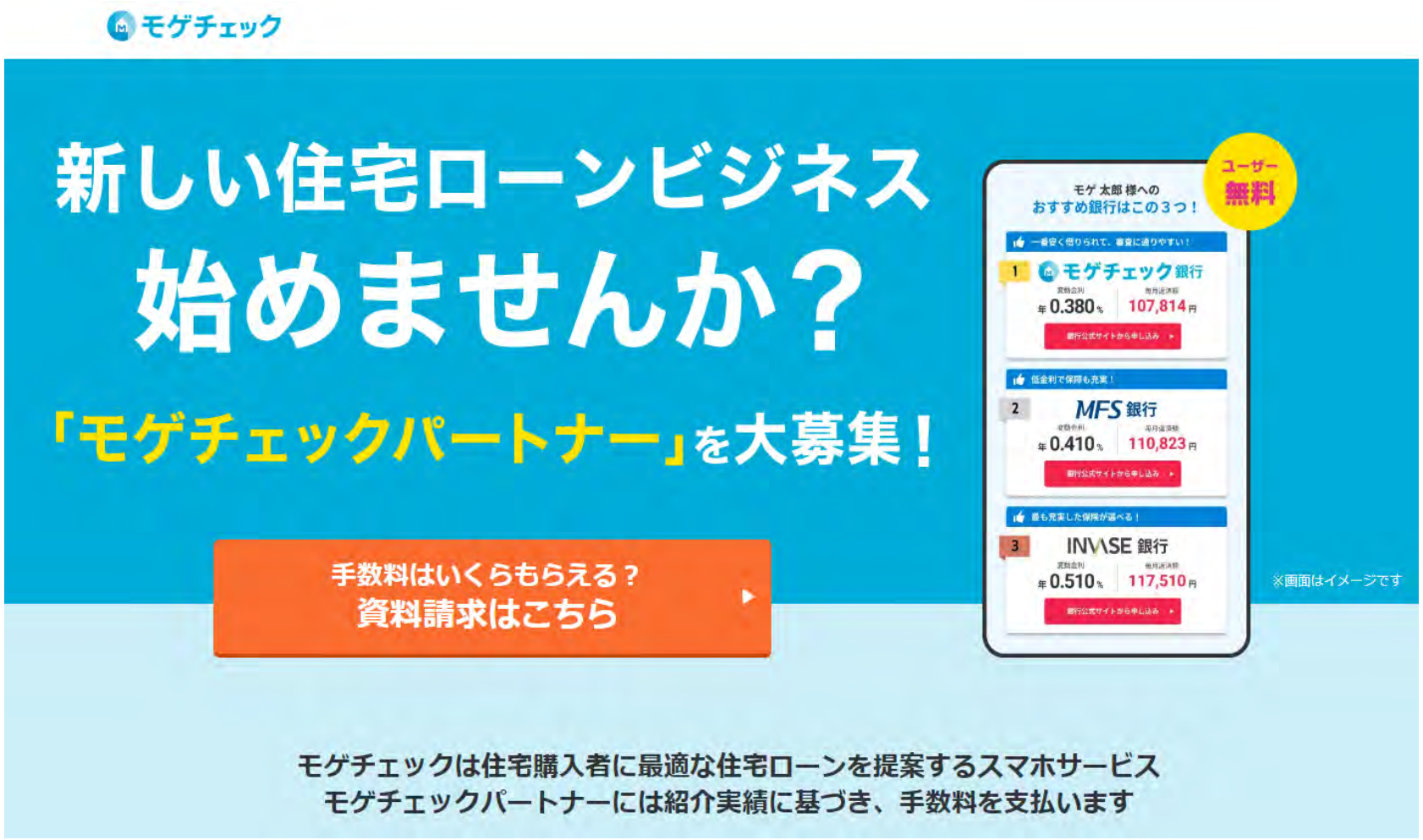
「職人社長の家づくり工務店（平松建築）基準」は、耐震等級3、WB工法などにより人・地球・家計にやさしい「資産構築型」の家づくりを提唱。
認定工務店は、仕様、価格、事業責任者、財務状況のチェックをクリアした地場工務店で、住宅完成保証制度の加盟が要件となっている。
同社基準の家を建てたい住まい手には、LINE登録後、認定工務店が紹介される（希望エリア認定工務店がいる場合）。

創客プロジェクト


牡丹江市
ダリニー
Спасск-Дальний
ダリネゴルスク
Дальнегорск
ウスリースク
Уссурийск
アルセーニエフ
Арсеньев
ウラジオストク
Владивосток
延边朝鲜族自治州
パルチザンスク
Партизанск
スラヴャンカ
Славянка
ナホトカ
Находка
청진시
札幌
旭川
網走
北見
北海道
帯広
釧路
苫小牧
函館
青森
弘前
八戸
秋田
盛岡
仙台
新潟
横浜
岡山
広島
神戸
高松
松山
四国
九州
福岡
長崎
熊本
宮崎
都城

全国展開のお手伝い！

キャッシュポイント


モゲチェック
新しい住宅ローンビジネス
始めませんか？
「モゲチェックパートナー」を大募集！
手数料はいくらもらえる？
資料請求はこちら
ユーザー
無料
モゲ 太郎 様への
おすすめ銀行はこの3つ！
一番安く借りられて、審査に通りやすい！
1
モゲチェック銀行
年 0.380 %
107,814 円
銀行公式サイトから申し込み
低金利で保障も充実！
2
MFS 銀行
年 0.410 %
110,823 円
銀行公式サイトから申し込み
最も充実した保障が選べる！
3
INVASE 銀行
年 0.510 %
117,510 円
銀行公式サイトから申し込み
※画面はイメージです
モゲチェックは住宅購入者に最適な住宅ローンを提案するスマホサービス
モゲチェックパートナーには紹介実績に基づき、手数料を支払います

キャッシュポイント

モゲチェックは住宅購入者に最適な住宅ローンを提案するスマホサービス
モゲチェックパートナーには紹介実績に基づき、手数料を支払います
手数料支払い
送客
モゲチェック
ご紹介
金融機関
モゲチェック
モゲチェック
パートナー様
住宅購入者

本日のスケジュール

① 実践講座の進め方　1分スピーチ　注意事項

② 銀行の審査の裏側・審査方法

③ 住宅ローンの基礎

④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

本講座で成果の出る人の特徴

①圧倒的なスピード感
　30点で合格！

②圧倒的な文字量（行動）
　行動＝言葉の定義　明確さ（目標と目的）

　金鉱山の法則
　1オンスの金の産出に金鉱山はどのくらい必要？
　1オンス＝約31グラム

本講座で成果の出る人の特徴

グループレベル

①愚直な実践
　行動が優先　出来るとしたら・・・・

②報連相
　経験、年齢関係なし
　反省はOK！否定はNG！
　　創発（グループ・ダイナミクス）
　　を起こせるか！

報　連　相

報　告　！

- **成功事例**
  上手くいったこと
  やったこと　否定しない、されない
  あなたの経験は他のメンバーの**知恵**になる
  1日は24H　成果の出る人は1日36H　48H
- **失敗事例**
  他のメンバーの**勇気**になる

渡り鳥経営

渡り鳥経営

連　絡！

- グループの横のつながり
  受講生同志の協力（課題提出）

- 交流、FBグループを活用！
  GHT　A級の行動　B級の行動　　P＆S
  行動したら、FBグループへ投稿！
  1人　最低週一回は、投稿してください！

- 質問はFBグループへ

相　談！

ほぼ毎回、課題が出ます！
自分一人では、分からない、対応できない！
そんな場合でも・・・
カンニング有り
メンバーに相談

事務局（栗山、長谷川）、私（鴨藤）に相談！

1分スピーチ

①自己紹介

所属・名前・得意分野

住宅ローンコンサル歴（初・中・上）

②超実践講座に期待すること！

講座修了後、どうなっているか？

班長決め

グループの班長を決めます
Aチーム　小澤 さん　北川 さん
Bチーム　片山　さん　橋立 さん　三澤　さん
ほぼ毎回、課題が出ます！
原則、期日までに班長さんに提出
カンニング、情報共有OK！

班長さんは全員分をまとめて
FBへ投稿してください！

第16期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンのアプローチから

生命保険・火災保険の契約・紹介につなげる！

全員結果を出す！

目　的

コンテンツホルダーとなり、
リストホルダーと組む！

講座終了後も

継続的に
住宅ローンのアプローチから
ご紹介により
生命保険・火災保険の契約が頂ける！
稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

住宅ローンの基本

全ての基本はこの話！

超重要！

銀行にとって

『住宅ローンとは？』

銀行の裏側・審査方法

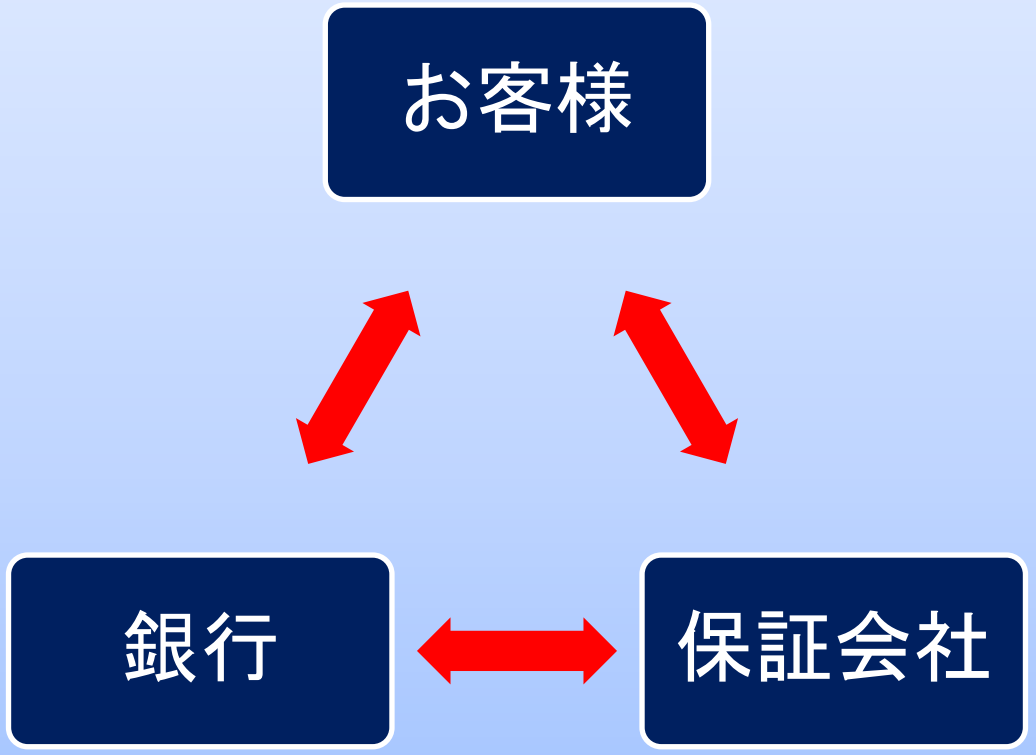
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が**審査**、支店長が**決済**

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



住宅ローン審査の流れ

住宅ローンを借りるには、まずは金融機関の定める利用条件を満たしたうえで、審査に通る必要があります。

条件や審査項目がわかれば、審査に向けた準備を始めることができます。

審査のポイント

ポイントは2つ　何を見ているのか？

① ヒト　　人物

② モノ　　土地・建物

審査のポイント

① ヒト　人物

返済財源は所得

仕事　勤務先　勤務年数　年齢　健康

収入　年収は？　個人信用情報は？

年間返済比率　$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$

審査金利　3%～4%　30%～40%以内

全国銀行個人信用情報センター（KSC）
株式会社シー・アイ・シー（CIC）
株式会社日本信用情報機構（JICC）

情報内容	概要	CIC	JICC	KSC
申込情報	氏名・生年月日・電話番号・勤務先の名称・連絡先	6か月	6か月	6か月
契約情報	契約の種類・契約日・取引金額等	5年	5年	5年
返済情報	入金日・完済日	5年	5年	5年
延滞情報	延滞有無・延滞解消日	5年	5年	5年
貸付自粛情報	自ら貸付の自粛を申し出た事実	5年	5年	5年
自己破産	自己破産の事実	5年	5年	10年
個人再生	個人再生の事実	—	5年	10年
任意整理	任意整理の事実	—	5年	—

審査のポイント

② モノ　土地・建物

担保評価　所在地、面積、構造

建築確認、重要事項説明書

フラット適合証　長期優良住宅・・・

現金化出来るか？

審査の変化

住宅ローンの**審査**は

チェックシート**減点方式**から

総合評価、**加点方式**へ

銀行のローン推進担当者は**通したい**！

住宅ローンは手堅い商品

保証会社の保証（自己資本比率UP）

不良債権にならない

BIS基準　国際基準8％（自己資本比率）

リスクウエート35％

1億円＝3500万円

金融庁（住宅ローン）

8. 不動産担保債権（居住用不動産）①

- 現行規則：全額が担保で保全されている場合（LTV≤100%）、35%のRWを適用。全額保全でない場合、75%のRWを適用。
- 最終規則：一定の適格要件を満たす場合、LTVの水準を参照してRWを決定。
  - LTV ＝ 住宅ローン残高 ÷ 担保価値（貸出実行時の計数。但し、各国当局は市場価格の下落を反映するよう求めることも可能）
  - 適格要件（以下6要件を全て満たす必要あり）

    ①担保が完工物件、②抵当権が法的に実行可能、③銀行が第一抵当権を保有、④債務者が十分な返済能力を保有、⑤担保不動産の適切な評価、⑥債務者の返済能力や不動産評価額等に関する情報の適切な文書化

A. 一般債権のRW

LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	100% < LTV
20%	25%	30%	40%	50%	70%

※適格要件を満たさない場合、債務者のRWを適用（例：リテール向け債権（個人）の場合、75%のRWを適用）。

  - RW決定方法の代替アプローチ

    各国裁量で、代替アプローチ（LTV比率55%以下の債権部分を有担保債権とみなして20%のRWを適用し、残りの債権部分を無担保債権とみなして債務者のRWを適用）を採用可能。

11

自己資本比率の計算

$$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資産}}$$

自己資本比率

RW　35%

$$\frac{5}{100}$$

5%

$$\frac{5}{35}$$

14.28%

住宅ローンのリスク！

貸す側から見たリスク！

不良債権(信用)リスク

⇒　保証会社　◎

金利変動(損失)リスク

⇒　変動金利　◎

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

必ず、儲かる商品！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を**増やしたい。**
担当者には、**ノルマ**があります！

住宅ローンの話をするなら、**ノルマ**がある担当者にすると効果的！
新規は**ローンセンター**または、**推進店！**

勉強会・集中持ち込みで
担当者の**ノルマ達成**のお手伝い！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが・・・

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある・・・

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば・・・

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか・・・

金融機関

みなさんの地域の

金融機関を味方につけましょう！

ノルマのある推進担当者は、ローン件数が欲しい！

住宅ローンの基礎

- 返済予定表、返済明細表の見方
- 金利の種類と選び方
  ①変動金利型
  ②固定金利期間選択型（10年固定等）
  ③全期間固定金利型（フラット３５等）
- 返済方法
  元利均等返済・元金均等返済

返済予定表の見方

- 現在の残高
- 完済年月日（残年数）
- 金利の種類（変動・固定）
- 金利　　＝　年0.00％
- ボーナス払いの有無と返済額

返済予定表

①変動金利

ご返済のお知らせ　金利選択型（変動金利）

令和 2年 10月 30日

1 － 1

176990-B04AIA1176990#
829-1030-0099261* 154-A(001/001)

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申しあげます。
さて、利率の見直し
につきましては、下記の通りお取り扱いいたしましたので、お知らせいたします。
今後毎年2回利率を見直し、約6カ月分のご返済予定表をお送りいたします。
（変動金利型のしくみの概略については裏面をご覧ください。）

三菱UFJ銀行
829 西津支店
Tel 072(638)8861

保証会社名　三菱UFJ住宅ローン保証株式会社

お借入金額	25-011-095 円	お借入日	平成 20年12月19日	ご返済方法	元利均等返済
内訳 毎月分	25-011-095 円	ご返済期間	令和 25年12月26日	据置方法等	
内訳 ボーナス分	0 円	利率	年利 1.075 %	ご返済日	毎月 26日　ボーナス ご返済月 月と 月
内訳 追加借入分	0 円			ご返済口座	
ご返済金額変更の有無	無　（5年見直し）	利率変動幅	0.000 %	適用条件	年 月 / 年 月
ご返済金額の取扱い	A　詳細については、裏面をご参照ください。		短期プライムレート 変動長期貸出金利		基準日 年毎

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

※お借入残高は、12月ご返済後の残高を表示しております。

ご返済日	ご返済金額	元本部分		利息部分			未収利息額	ご返済後残高		
	円	円	円	円	円	円	円	円	円	
03.01.26	102-324	79919	0	22405	0	0	0	24-931-176	24-931-176	0
03.02.26	102-324	79990	0	22334	0	0	0	24-851-186	24-851-186	0
03.03.26	102-324	80062	0	22262	0	0	0	24-771-124	24-771-124	0
03.04.26	102-324	80134	0	22190	0	0	0	24-690-990	24-690-990	0
03.05.26	102-324	80206	0	22118	0	0	0	24-610-784	24-610-784	0
03.06.26	102-324	80277	0	22047	0	0	0	24-530-507	24-530-507	0

＊ ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

変動金利　年0.95％

お借入れ明細表（変動金利方式）

（作成日2021年 12月 15日）

静岡銀行

様

平素よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をご送付致します。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。
なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせて頂きますのでご了承願います。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称		
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇個別		
ローンコード	お客様番号	お取扱番号

お借入れ金額 円	毎月ご返済分 円	半年ごと増額ご返済分 円
29517139	25421080	4096059
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額 円	増額ご返済分繰越金額 円
2018年07月17日	23002097	3750008
最終回ご返済日	ご返済金振替口座 店番	科目
2049年11月15日	384	普通預金

お借入れ明細表作成対象期間
2022年 01月～ 2022年 12月

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。

新利率（変更後利率）	今回の利率変更幅	変更前利率
0.95000 %	0.00000 %	0.95000 %

ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額 円	新半年ごと増額ご返済金額 円
15日	01月 07月	78195	76423

（「繰延未払利息」のご説明）
利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰延未払利息」といいます。（繰延未払利息）が発生した場合は次回ご返済分から「繰延未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰延未払利息」の増減および残高は「繰延未払利息返済額」「繰延未払利息発生額」「繰延未払利息残高」の各欄に記載いたします。

所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することができます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。

ご返済予定日 年 月 日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳 元金返済額 円	利息額 円	繰延未払利息返済額 円	ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
22 01 17	76423	58611	17812	0		0	
	78195	59986	18209	0	26633508	0	0
22 02 15	78195	60033	18162	0	26573475	0	0
22 03 15	78195	60081	18114	0	26513394	0	0
22 04 15	78195	60128	18067	0	26453266	0	0
22 05 16	78195	60176	18019	0	26393090	0	0
22 06 15	78195	60223	17972	0	26332867	0	0
22 07 15	76423	58890	17533	0		0	
	78195	60271	17924	0	26213706	0	0
22 08 15	78195	60319	17876	0	26153387	0	0
22 09 15	78195	60367	17828	0	26093020	0	0
22 10 17	78195	60414	17781	0	26032606	0	0
22 11 15	78195	60462	17733	0	25972144	0	0
22 12 15	78195	60510	17685	0	25911634	0	0
合計	1091186	840471	250715	0		0	

返済計画表

毎度格別のお引立てにあずかりありがとうございます。
以下の資金にかかる償還日およびご返済内容は本状のとおりとなっておりますので、内容をご確認のうえ、本状を大切に保管いただきますようお願い申しあげます。
なお、返済金額合計と保証料の合計額をお支払いください。

（ご案内期間　2年　1月 25日～　2年　6月 25日）　　作成日　令和　1年 10月15日

お客様番号	ご融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利子補給	留保金
		ＪＡ住宅ローン	24−11−27	有	有				

ご融資金額(円)	うち賞与融資金額(円)	ご融資期限	約定利率(%)	損害金利率(%)	変更予定利率(%)
36, 000, 000	12, 000, 000	27−11−25	0. 93500	14. 00000	0. 93500

ご融資残高(円)	うち賞与融資残高(円)	利息返済	利率見直し	振替店舗	振替口座番号
29, 978, 447	10, 014, 064	利息後取	6ヶ月		

変更日	作成理由	利率変更予定日
	利率変更	1−12−26

利率変更予定として作成しました。

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	2− 1−25	56, 275	15, 424	71, 699	29, 575, 328	0
2	2− 2−25	56, 319	15, 380	71, 699	29, 519, 009	0
3	2− 3−25	56, 363	15, 336	71, 699	29, 462, 646	0
4	2− 4−25	56, 407	15, 292	71, 699	29, 406, 239	0
5	2− 5−25	56, 451	15, 248	71, 699	29, 349, 788	0
6	2− 6−25	56, 495	15, 204	71, 699	29, 293, 293	0
	合計	338, 310	91, 884	430, 194		0

● 明細数が１３件を超える場合は、本状を封書にて送付させていただきます。

お借入れ明細表（変動金利方式）

（作成日2018年01月05日）

静岡銀行

様

平素よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をご送付致します。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。
なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせて頂きますのでご了承願います。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称		
住宅ローンCP包括保証投変動金利型８０%内		
ローンコード	お客様番号	お取扱番号

お借入れ金額 円	毎月ご返済分 円	半年ごと増額ご返済分 円
16724122	11192620	5531502
お借入れ日	毎月ご返済分元金 円	増額ご返済分元金 円
2011年07月26日	8163914	3981577
最終回ご返済日	ご返済金振替口座	
	店番 / 科目	口座番号
2032年11月26日	322 / 普通預金	0344***

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません

お借入れ明細表作成対象期間
2018年01月～2018年12月

新利率（変更後利率）	今回の利率変更幅	変更前利率
1.37500 %	0.00000 %	1.37500 %
ご返済日 / 増額ご返済月	新毎月ご返済金額 円	新半年ごと増額ご返済金額 円
26日 / 12月 06月	50471	151906

「繰延未払利息」のご説明：
利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰延未払利息」といいます。「繰延未払利息」が発生した場合は次回ご返済分から「繰延未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰延未払利息」の増減および残高は「繰延未払利息返済額」「繰延未払利息発生額」「繰延未払利息残高」の各欄に記載いたします。

ご返済予定日 年月日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳 元金返済額 円	利息額 円	繰延未払利息返済額 円	ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
180126	50471	41117	9354	0	12104374	0	0
180226	50471	41164	9307	0	12063210	0	0
180326	50471	41211	9260	0	12021999	0	0
180426	50471	41259	9212	0	11980740	0	0
180528	50471	41306	9165	0	11939434	0	0
180626	151906	124534	27372	0		0	
	50471	41353	9118	0	11773547	0	0
180726	50471	41401	9070	0	11732146	0	0
180827	50471	41448	9023	0	11690698	0	0
180926	50471	41495	8976	0	11649203	0	0
181026	50471	41543	8928	0	11607660	0	0
181126	50471	41591	8880	0	11566069	0	0
181226	151906	125390	26516	0		0	
	50471	41638	8833	0	11399041	0	0
合計	909464	746450	163014	0		0	

253-0042

茅ヶ崎市 [redacted]

[redacted] 様

毎度お引き立てにあずかりありがとうございます。先にご利用いただきましたご融資金の返済予定は右記のとおりですので、ご確認のうえお手もとの控えとしてご利用ください。

＊ご返済は、右記明細の「ご返済合計金額」となります。

店番	お客様番号	お取扱番号	お借入れ明細表作成対象期間
		[redacted]585	2019年08月～2020年12月

お借入れ日	最終回ご返済日	年利率 %	ご返済日	増額ご返済月
2019年07月29日	2054年07月31日	0.85000	31日	06月 12月

ご返済方法	ご返済金	店番	科目	口座番号
元利均等返済	振替口座	516	普通預金	0399＊＊＊

	お借入れ金額 円	均等ご返済分 円	増額ご返済分 円
ご返済額内訳	15900000	11900000	4000000
繰越元金	15900000	11900000	4000000
お借入れ時先払お利息		繰延未払利息残高	

＊所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することができます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。

＊ご返済金は上記「ご返済金振替口座」から自動的にお引き落しさせていただきますので、ご返済予定日より前にご預金残高を確認くださいますようお願い申し上げます。

＊このお借入れ明細表についてご不明の点がございましたら当店までご照会ください。

KWB10000 L370

お借入れ明細表

作成日 2019 年 07 月 29 日

ローンコード	ご融資の名称
20910	住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇型

返済回数	ご返済予定日 年月日	ご返済元金 円	お利息 日数	お利息 金額 円	ご返済合計金額 円	ご返済後残高 円
1	20190902			12589	12589	15900000
2	20190930			11262	11262	15900000
3	20191031			11262	11262	15900000
4	20191202			11262	11262	15900000
5	20200106			11262	11262	15900000
6	20200131	24676		8429	33105	15875324
7	20200302	24694		8411	33105	15850630
8	20200331	24711		8394	33105	15825919
9	20200430	24729		8376	33105	15801190
10	20200601	24746		8359	33105	15776444
11	20200630	50008		17000		
		24764		8341	100113	15701672
12	20200731	24781		8324	33105	15676891
13	20200831	24799		8306	33105	15652092
14	20200930	24817		8288	33105	15627275
15	20201102	24834		8271	33105	15602441
16	20201130	24852		8253	33105	15577589
17	20210104	50221		16787		
		24869		8236	100113	15502499

＊お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません

株式会社 静岡銀行 辻堂支店
電話番号 0466-34-2611

0516-0392＊＊＊-80-00002-0208685 (000023-000003) 4251

0185

保証番号	[redacted]

SCG様式15-1
（お客様用）

令和　1年　7月　8日
（ご案内発行日兼保証委託契約日）

保証手続のご案内

[redacted] 様

静銀信用保証株式会社
（静岡銀行 湘南ローンセンター 扱）
辻堂支店

貴殿よりお申込みのありましたローン保証について、下記のとおりご案内しますので、よろしければご契約の諸手続きを申込店においておとりください。
つきましては、申込店の窓口へご実印ならびに銀行取引ご印鑑をご持参のうえ、下記担保関係書類についてご契約し、登記手続きをお願いいたします。

融資予定日	令和　1年　7月　31日		保証期間	融資実行日より　35 / 0 年		
保証金額	1,590 万円		金利	固定変動ミックス型（当初変動金利）		
融資形態	証書貸付　住宅ローン		返済方法	銀行所定の方法　元利均等返済		
合計	32,400 円	内訳	事務手数料	30,000 円	保証料	0 円
			消費税	2,400 円		
担保	当社の所定によります	担保順位	土地　／　番、建物　／　番			
その他条件						

（ご注意）
1．事務手数料について
保証金額が3百万円未満または保証期間1年未満の場合は、事務手数料はいただきません。
2．保証料・事務手数料のお支払い方法について
保証料はご融資の日までに取扱店からご請求申しあげます。
3．火災保険契約について
担保建物については保証金額にかかわりなく、原則として時価相当額の長期火災保険に加入していただきますのでご承知おきください。

○担保等関係必要書類（該当○）

1	抵当権設定契約証書	6	担保差入れに関する念書
2	登記用委任状	7	仮換地（共有物分割登記）に関する念書
3	印鑑証明書（　通）		
4	権利証		
5	火災保険関係書類		

ご融資金ご返済明細表

お客様番号	口座番号	代理貸付口座番号	商品種類	払込日
[redacted]	[redacted]		ライフ住まいリングB	13日

横浜信用金庫
取扱店　野毛町支店
TEL　045-241-1611
発行日　2年　6月　1日
住宅ローンプライム

返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額	条件変更日	条件変更時残高
元利均等	普通 [redacted]	24 6 8	44500000		

返済内容	ご融資金内訳	返済開始日	周期	回数	返済額	ステップ1返済額	ステップ2返済額	最終返済日	次回割賦
毎月	44500000	24 6 13	1	420	135631			29年 5月13日	見直し年月
ボーナス								ボーナス返済　月　月	4年 1月

旧利率 % 1.475

ご返済日	うち元金	うちお利息	日/月数	ご返済合計額	ご融資残高	お利息不足額	適用利率%
2. 7.13	91559	44072	1	135631	36033289		1.475
2. 8.13	91671	43960	1	135631	35941618		1.475
2. 9.13	91783	43848	1	135631	35849835		1.475
2.10.13	91895	43736	1	135631	35757940		1.475
2.11.13	92007	43624	1	135631	35665933		1.475
2.12.13	92119	43512	1	135631	35573814		1.475

いつも当金庫をご利用いただき、誠にありがとうございます。
さて、お客さまにご利用いただいております上記のご融資について、ご返済予定表をご案内させていただきます。
ご不[illegible]点がある場合には、当金庫担当者または融資課までお問い合わせください。

LIVE

変動金利　年0.9％

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

平素は格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。さて、ご利用いただいております変動金利制ご融資金につきまして、特約に基づき下記のとおりご融資利率を変更させていただきますので、ご通知いたします。
また、ご融資利率に変更がない場合については、ご融資金の返済予定明細としてご通知いたしております。
なお、本通知書送付前にご返済のあったものにつきましてはご容赦願います。何卒、ご了承のうえ今後ともよろしくご利用のほどお願い申し上げます。

1．変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高 4年 4月 1日現在	旧利率 %	新利率 %	旧基準金利 %	新基準金利 %	変動幅 %
令和 4年 7月26日	19437493	0900	0900	2475	2475	0000

新毎回のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎回のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額

基準金利　住宅ローン変動金利連動　（4年 4月 1日現在 2.475 %）

2．変更後の返済予定表　　個人情報保護のため、番号の一部を非表示にしています。

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期限 / 最終償還予定日	完済割賦払 / 完済ボーナス払 / ご返済口座
[redacted]		21 714	28000000	2000000	26 725	02-****327

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

注）「ボーナス欄」・・・・・・「★」印は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。
「未払利息欄」・・・・・①新利率により計算された約定利息が「毎回のご返済額」を上回る場合、返済額を超えた部分は未払利息となります。
②未払利息は翌月のご返済額から元金返済に優先して支払われます。
③未払利息にさらに利息が付くことはありません。
「＊旧明細より繰越」・・・記載の残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または延滞がありましたら、内容について相違することになります。
「新旧利率欄」・・・・・・利率の変更がない場合、新旧利率は同一となります。
（お願い）ご返済口座へのご入金はお早めにお願い申し上げます。なお、約定返済日にお振替できない場合、元金ご返済額に対して延滞金が加算されます。

①　変動金利

変動金利の3基本ルール

①6カ月ルール（金利変動）

②５年ルール（返済額変動）

③1.25倍ルール（返済UP上限）

金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円　30年返済

金利：3.0%　にアップ

利息70,475円＋元金66,337円＝136,825円

（本来なら、136,825円）

−11,825円

当初の金利：0.5%

＜毎月返済額＞

100,000円

＜毎月返済額＞

従前の返済額の1.25倍までなので、
125,000円

返済スタート

6年目
借入残高：28,195,201円

住宅ローン金利は割引されている！

基準金利（店頭金利）

2.625%

金利優遇

▲2.2%

適用金利

0.425%

「金利優遇」を契約している！！

変動金利

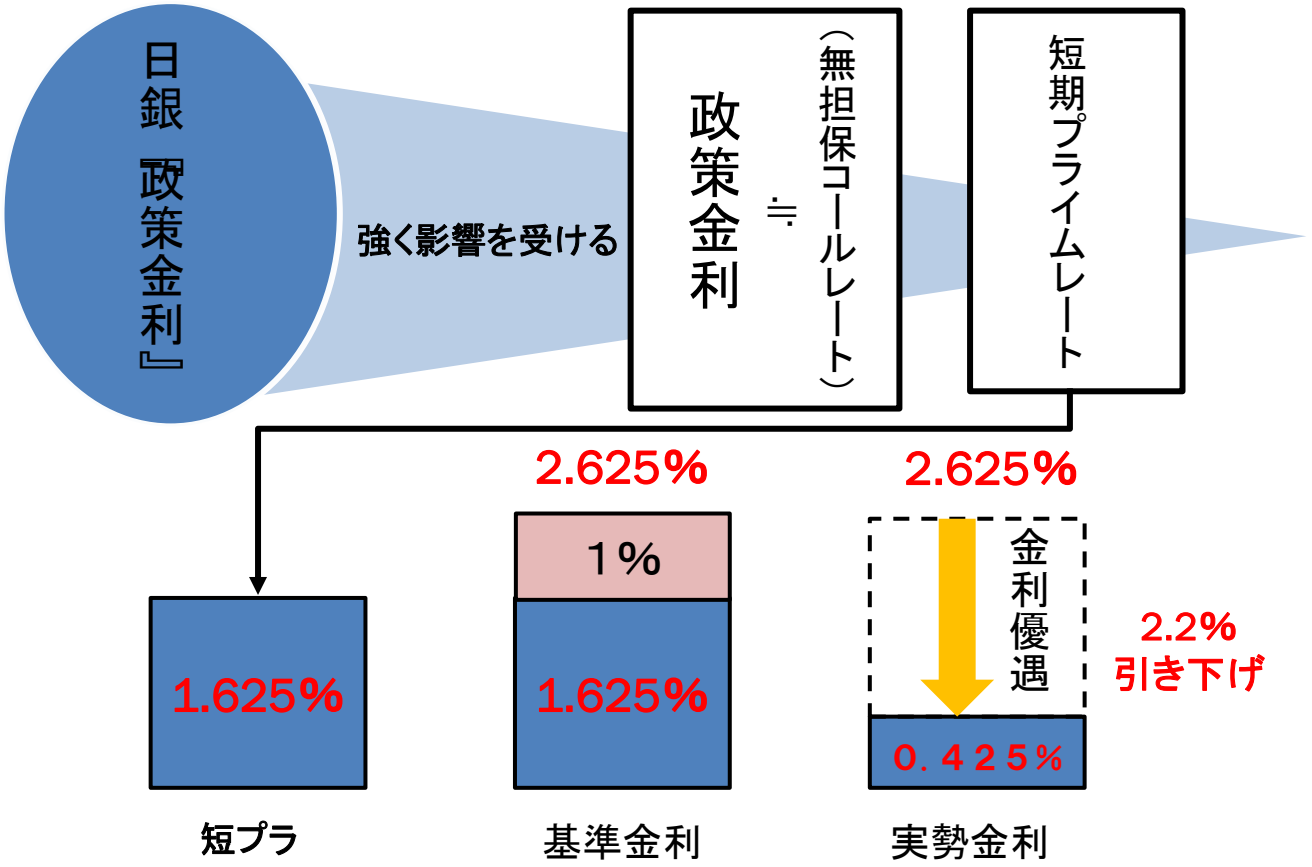
基準金利の決まり方

変動金利の基準金利

基準金利（店頭金利）は
日銀の政策金利（無担保コール）
に強く影響を受け、連動して動く

基準金利＝

『短期プライムレート』＋1.0%


日銀『政策金利』
強く影響を受ける
政策金利
≒
（無担保コールレート）
短期プライムレート
2.625%
2.625%
1%
1.625%
1.625%
金利優遇
0.425%
2.2%
引き下げ
短プラ
基準金利
実勢金利

変動金利の基準金利

2001年4月	2.375％
2006年10月	2.625％
2007年10月	2.875％
2008年11月	2.675％
2009年1月	2.475％
2024年9月	2.625％

2004年3月

期間限定平成16年3月31日までなら、店頭金利より最大0．7%の優遇幅に！

ご好評につき期間延長！！

三井住友銀行の“おとくな住宅ローン”

特別金利キャンペーンのご案内です！

●住宅のご購入・新築・増改築・住み替えは今がチャンスです！！

●お借り換えの場合もご利用いただけます！！

“ローンは三井住友銀行におまかせください！”

ご融資利率

平成16年2月1日　現在

固定金利特約型(2年)	保証料外枠方式店頭金利　年　2.00%	店頭金利より 0.7% 優遇	優遇後の当初ご融資利率 1.30%
固定金利特約型(3年)	保証料外枠方式店頭金利　年　2.25%		優遇後の当初ご融資利率 1.55%
固定金利特約型(5年)	保証料外枠方式店頭金利　年　2.85%	店頭金利より 0.5% 優遇	優遇後の当初ご融資利率 2.35%
変動金利型	保証料外枠方式店頭金利　年　2.375%		優遇後の当初ご融資利率 1.875%

●当初優遇期間終了後も、給与振込をご継続いただきますと、店頭金利より最大0．35%優遇いたします。

2005年10月

キャンペーン適用時お借入利率（10月）

上段：店頭表示利率　下段：金利優遇後利率

全期間コース

変動タイプの場合 年2.375% ↓0.70%優遇 年1.675%	当初2年間固定特約タイプの場合 年2.05% ↓0.70%優遇 年1.35%	当初3年間固定特約タイプの場合 年2.30% ↓0.70%優遇 年1.60%	当初5年間固定特約タイプの場合 年2.85% ↓0.70%優遇 年2.15%	当初7年間固定特約タイプの場合 年3.35% ↓0.70%優遇 年2.65%
当初10年間固定特約タイプの場合 年3.60% ↓1.00%優遇 年2.60%	当初15年間固定特約タイプの場合 年3.70% ↓1.00%優遇 年2.70%	当初20年間固定特約タイプの場合 年3.85% ↓1.00%優遇 年2.85%	当初25年間固定特約タイプの場合 年3.95% ↓1.00%優遇 年2.95%	当初30年間固定特約タイプの場合 年4.00% ↓1.00%優遇 年3.00%

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

段階コース

当初2年間固定特約タイプの場合 年2.05% ↓1.20%優遇 年0.85%	当初3年間固定特約タイプの場合 年2.30% ↓1.30%優遇 年1.00%
当初5年間固定特約タイプの場合 年2.85% ↓1.50%優遇 年1.35%	当初10年間固定特約タイプの場合 年3.60% ↓1.50%優遇 年2.10%

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

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

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

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

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

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

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

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

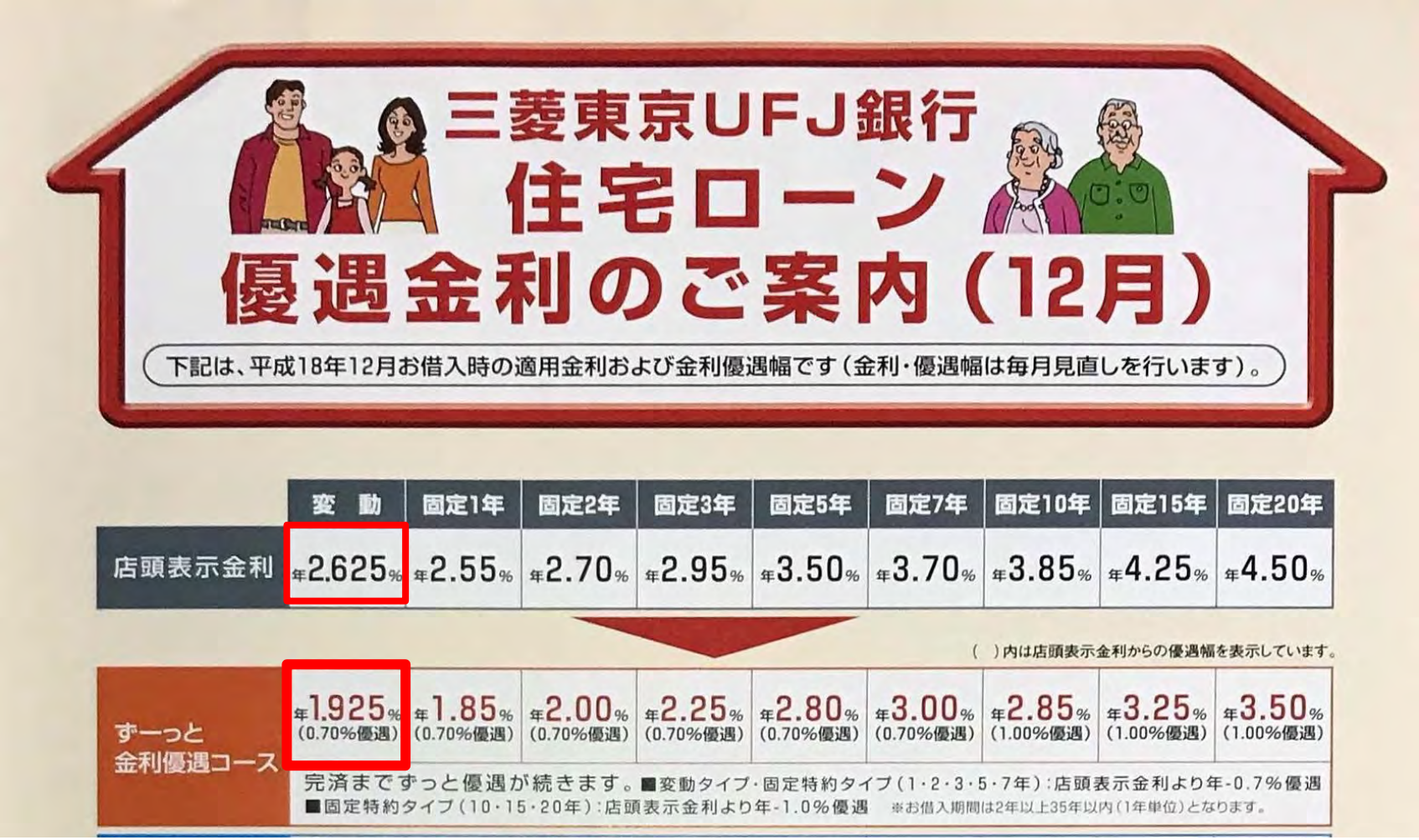
■既に当行でお借入中の住宅ローンのお借替えは、優遇の対象外となります。■他の金利優遇制度との併用はできません。■お申込みに際しては当行所定の審査をさせていただきます。審査結果によってはご要望にそえない場合がありますのであらかじめご了承ください。■くわしくは窓口へお問い合わせください。

UFJ銀行

変動金利の基準金利

2001年4月	2.375％
2006年10月	2.625％
2007年10月	2.875％
2008年11月	2.675％
2009年1月	2.475％
2024年9月	2.625％

2006年12月



三菱東京UFJ銀行

住宅ローン

優遇金利のご案内（12月）

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

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

（　）内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

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

２０２４年１０月

変動金利　ランキング

モゲチェック

変動ランキング一覧

知りたい情報にジャンプ！

1位	三菱ＵＦＪ銀行
2位	みずほ銀行
3位	SBI新生銀行
4位	PayPay銀行
5位	auじぶん銀行
6位	住信SBIネット銀行
7位	りそな銀行
8位	イオン銀行
9位	ソニー銀行
10位	三井住友銀行

1 MUFG 三菱UFJ銀行

住宅ローン/変動金利
一般回信

年0.345%

あなたの返済額
毎月返済額 101,118 円
総返済額 4,247 万円

2 MIZUHO みずほ銀行

ネット住宅ローン（変動金利）
一般回信

年0.375%

あなたの返済額
毎月返済額 101,640 円
総返済額 4,269 万円

3 SBI 新生銀行

パワースマート住宅ローン（変動金利（半年型）/手数料定率型）
安心保障

年0.420%

あなたの返済額
毎月返済額 102,427 円
総返済額 4,302 万円

モゲチェック

モゲチェック 新規借入
ランキング
住宅ローン診断
シミュレーション
モゲチェックマガジン
アプリ
借り換えはこちら
マイページ
メッセージ
おすすめ
変動
10年固定
20年固定
35年固定 /フラット35
今月のイチオシ住宅ローン【PR】
1 転職直後、単身者、築古物件でも対応！
SBI 新生銀行
パワースマート住宅ローン（変動金利（半年型）/手数料定率型）
年 0.420 %
金利キャンペーン実施中！締め切り迫る！
公式サイトを見る
2 「超サポ回信」で保障が充実！ペア連生回信も加入可能！
PayPay 銀行
住宅ローン（変動金利/全期間引下型）（自己資金10%以上）
年 0.465 %
「超サポ回信」ならがん、全疾病、非自発的失業、自然災害に備えられる！
公式サイトを見る
3 医療のプロが選ぶ「回信革命」が人気
りそな銀行
りそな住宅ローン（ずーっとお得！全期間型/融資手数料型）
年 0.490 %
夫婦で住宅ローンを借りるなら、りそなのペア回信！
公式サイトを見る
※りそな銀行
※融資手数料=お借入金額×2.2%（税込）
※引下げ金利を受けられる条件はホームページよりご確認ください。
希望条件から
ピッタリの住宅ローンを見つけよう！
借入ご希望額 4,000万円
自己資金 500万円
購入する物件所在地 未選択
年齢 40才
重視するポイント順に並び替えできます！
金利総支払額
がん保障
保険充実
この条件でランキングを表示
新規も借換も！
転職直後、単身者、築古物件でも対応！
オススメの金利！
手数料定率型 変動金利（半年型）
年0.42%
2024年10月ご契約の場合
SBI 新生銀行 住宅ローン
新規も借換も！
転職直後、単身者、築古物件でも対応！
オススメの金利！
手数料定率型
変動金利（半年型）
年0.42%
2024年10月ご契約の場合
SBI 新生銀行
住宅ローン

三菱UFJ銀行

変動金利タイプ

市場金利の変化により金利の見直しがあります。借入時の金利を抑えたい方におススメです。

【ずーっと一律優遇コース】適用金利	
変動金利	年0.345% ～ 年0.425% （店頭表示金利 年2.625%）

※ 完済まで店頭表示金利より 年▲2.20%～年▲2.28%です。

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

みずほ銀行

変動金利

年0.375%~*1

3,000万円を35年で返すとして月に76,229円返済。

*1）ローン取扱手数料型（保証料を前払いしない方式）の場合

日本經濟新聞

りそな、住宅ローン最優遇金利下げ　11月から変動型で

金融機関　＋フォローする

2024年10月25日 19:31 [会員限定記事]

保存

りそな銀行と埼玉りそな銀行は11月から変動金利型住宅ローンの最優遇金利を引き下げる

りそな銀行と埼玉りそな銀行は11月から、住宅ローンの変動金利の最優遇金利を0.1%引き下げて0.39%にする。低金利を求める顧客の獲得を狙う。7月の日銀の追加利上げに伴って「金利のある世界」が戻りつつあるなかでも、住宅ローンの金利競争が続いている。

りそな銀行

2024年10月の金利※2

変動金利／全期間型

注目!

年0.490%～

固定金利／当初型10年

年1.585%～

超長期(全期間)固定金利型／30年超35年以内

年1.715%～

②　10年固定
（固定金利期間選択型）

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

住宅ローン比較サイト

au じぶん銀行
A member of MUFG

15位　auじぶん銀行
住宅ローン 当初期間引下げプラン 固定10年

固定金利 10年　年1.095%　(2024/10/01 時点)

表示金利は「au金利優遇割」(年-0.100%)が適用されています。適用前は年1.195%です。「住宅ローン金利優遇割」のその他の優遇は適用されていません。「住宅ローン金利優遇割」を最大適用の場合、年0.150%引下げになります。新規借り入れに適用される金利です。

auじぶん銀行の住宅ローンをおすすめしている評判・借り入れレポート

★5 au金利優遇割が非常に魅力
au回線とセットで利用すると金利が年0.07%下がるのでお得です。もとも…

詳細を見る 公式サイトへ

広告：auじぶん銀行

MUFG
三菱UFJ銀行

18位　三菱ＵＦＪ銀行
住宅ローン 固定10年

固定金利 10年　年1.110% ～1.190%　(2024/10/01 時点)

適用金利や引下幅は、申込内容や審査結果等により決定されます。

三菱ＵＦＪ銀行の住宅ローンをおすすめしている評判・借り入れレポート

★4 丁寧な対応です
住宅ローンの金利の低さで言えばネット銀行の住宅ローンの方が低いです…

詳細を見る 公式サイトへ

広告：三菱ＵＦＪ銀行

PayPay 銀行

21位　PayPay銀行
住宅ローン 固定10年

固定金利 10年　年1.115% ～1.180%　(2024/10/01 時点)

借入金利は自己資金割合により異なります。自己資金10%以上による金利優遇を受ける場合、諸費用、事務手数料は自己負担となります。

PayPay銀行の住宅ローンをおすすめしている評判・借り入れレポート

★5 低金利で団信が充実してます。
申請画面が凄く分かりやすく、初めての住宅ローンでしたがスムーズにで…

詳細を見る 公式サイトへ

広告：PayPay銀行

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利ー優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利ー優遇金利＝適用金利

auじぶん銀行

固定金利特約

ある一定の期間、固定された金利が適用されます。
特約期間は2年～35年でお選びいただけます。
金利プランごとに引下幅、適用金利が異なります。

当初期間引下げプラン

固定10年
年1.195%
（10月適用）

2024/10/26 現在

当初期間引下げプラン
2024年10月適用金利

金利と当初期間引下幅

当初期間終了後の金利引下幅

金利タイプ	金利	当初期間引下幅	（参考）基準金利
固定10年	1.195%	-2.075%	3.270%

auじぶん銀行

固定金利特約

ある一定の期間、固定された金利が適用されます。
特約期間は2年～35年でお選びいただけます。
金利プランごとに引下幅、適用金利が異なります。

当初期間引下げプラン

固定10年
年1.195%
（10月適用）

2024/10/26 現在

当初期間引下げプラン

当初ご選択の金利タイプ	当初ご選択の固定金利特約期間終了後の金利タイプ	引下幅
固定10年	変動	-0.800%
	固定金利特約	-0.800%

auじぶん銀行

変動金利

市場の金利情勢などの変化に伴い変動する金利です。
金利は年2回見直されます。借入期間中は、金利タイプの変更が可能です。

全期間引下げプランとは

改定履歴

全期間引下げプラン

新規お借入れ 年0.479%（10月適用）

お借換え 年0.469%（10月適用）

2024/10/26 現在

2024年10月適用金利

金利と当初期間引下幅

当初期間終了後の金利引下幅

金利タイプ	金利	当初期間引下幅	（参考）基準金利
変動（新規借入れ）	0.479%	-2.112%	2.591%

auじぶん銀行　10年固定

①当初10年間の金利（10年固定）

基準金利ー優遇金利　＝　適用金利

3.27％　－　2.075％　　＝　1.195％

②11年目以降の優遇金利（変動金利）

基準金利ー優遇金利　＝　適用金利

2.591％　－　0.8％　　＝　1.791％

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

三菱UFJ銀行

金利一覧（2024年10月現在）

変動金利	ずーっと一律優遇コース 年0.345%～年0.425% 全期間 年▲2.20%~年▲2.28%
固定10年	最初に大きな優遇コース 年1.11%～年1.19% 当初固定期間終了後は年▲1.55%

三菱UFJ銀行

固定金利タイプ

選択した固定期間の金利・返済額を確定できます。一定期間の金利上昇リスクを避けたい方におススメです。

【最初に大きな優遇コース】適用金利	
固定3年	年0.89% ～ 年0.97% （店頭表示金利 年3.62%）
固定10年	年1.11% ～ 年1.19% （店頭表示金利 年3.89%）
固定20年	年1.87% ～ 年1.95% （店頭表示金利 年5.60%）

※ 当初固定期間終了後は、固定3年はその時点の店頭表示金利より年▲1.80%、固定10年・固定20年はその時点の店頭表示金利より年▲1.55%です。

三菱UFJ銀行　10年固定

①当初10年間の金利（10年固定）

基準金利ー優遇金利　＝　適用金利

3.89%　－　2.78%　　＝　1.11%

②11年目以降の優遇金利（変動金利）

基準金利ー優遇金利　＝　適用金利

2.625%　－　1.55%　　＝　1.075%

auじぶん銀行　10年固定

①当初10年間の金利（10年固定）

基準金利－優遇金利　＝　適用金利

3.27%　－　2.075%　＝　1.195%

②11年目以降の優遇金利（変動金利）

基準金利－優遇金利　＝　適用金利

2.591%　－　0.8%　＝　1.791%

総返済額　5,150万円

三菱UFJ銀行　10年固定

①当初10年間の金利（10年固定）

基準金利－優遇金利　＝　適用金利

3.89%　－　2.78%　＝　1.11%

②11年目以降の優遇金利（変動金利）

基準金利－優遇金利　＝　適用金利

2.625%　－　1.55%　＝　1.075%

4,814万円　差額336万円

返済予定表②　固定期間選択型（１０年）

日付	時刻	照会コード	店番	口座番号－ご融資番号	おなまえ	科目	ページ
19. 5. 10	9. 49	925	644	588, 931-00002		ローン	1

取組日	ご融資金額	アドオン・所要資金 うち毎回返済部分融資額	うち ﾎﾞｰﾅｽ月返済部分融資額	手形期日 最終返済期日	利率	ローン種別名
19. 5. 10	16, 000, 000	11, 200, 000	4, 800, 000	54. 5. 6	2. 80000	A)ﾀﾝﾎﾟｳﾜﾉｾ(ｺﾄｸ)

返済方法	利息支払方法	弁済用	銀行ｺｰﾄﾞ	店番	科目	口座番号	保証協会	協会種別	保証番号	ﾛｰﾝ保証書・通知番号	付利	初回	債権
元利均等	後取分割	預金口座	0005	644	302	1, 021, 237	ﾛｰﾝ保証		20610193607		3	1	

最終約定返済日	現在残高	うち毎回返済部分残高	うちﾎﾞｰﾅｽ月返済部分残高	最終利息支払日	最終利息計算日	当然の未収利息額
	16, 000, 000	11, 200, 000	4, 800, 000			

完済予定日	幣種	ローンコード	基準レート	金利期間	スプレッド	利率変更方法	次回利率見直し日	次回利率変更日
54. 5. 6		90487801	ｺﾃｲﾄｸﾔｸ	10年		固定		

非定型種類	返済額	返済日	支払日	据置期間利息支払方法	利子補給計算方法	未収利息合計額	指定日

回数	ご返済予定日 年 月 日	ご返済金額 (円)	ご返済金額内訳 元本金額 (円)	利息金額 (円)	(ﾎﾞｰﾅｽ返済)元本金額 (円)	(ﾎﾞｰﾅｽ返済)利息金額 (円)	残高 (円)
1	19 6 6	39, 785	15, 729	24, 056			15, 984, 271
2	19 7 6	147, 993	15, 766	26, 096	84, 621	21, 510	15, 883, 884
3	19 8 6	41, 862	15, 803	26, 059			15, 868, 081
4	19 9 6	41, 862	15, 840	26, 022			15, 852, 241
5	19 10 6	41, 862	15, 877	25, 985			15, 836, 364
6	19 11 6	41, 862	15, 914	25, 948			15, 820, 450
7	19 12 6	41, 862	15, 951	25, 911			15, 804, 499
8	20 1 6	148, 883	15, 988	25, 874	41, 007	66, 014	15, 747, 504
9	20 2 6	41, 862	16, 025	25, 837			15, 731, 479
10	20 3 6	41, 862	16, 063	25, 799			15, 715, 416
11	20 4 6	41, 862	16, 100	25, 762			15, 699, 316
12	20 5 6	41, 862	16, 138	25, 724			15, 683, 178
13	20 6 6	41, 862	16, 175	25, 687			15, 667, 003
14	20 7 6	148, 883	16, 213	25, 649	41, 581	65, 440	15, 609, 209
15	20 8 6	41, 862	16, 251	25, 611			15, 592, 958
16	20 9 6	41, 862	16, 289	25, 573			15, 576, 669
17	20 10 6	41, 862	16, 327	25, 535			15, 560, 342
18	20 11 6	41, 862	16, 365	25, 497			15, 543, 977
19	20 12 6	41, 862	16, 403	25, 459			15, 527, 574
20	21 1 6	148, 883	16, 442	25, 420	42, 164	64, 857	15, 468, 968
21	21 2 6	41, 862	16, 480	25, 382			15, 452, 488

10年固定

いつも<福井銀行>をご利用いただきありがとうございます。
ご返済予定は、下記のようになっておりますのでご案内申し上げます。

商品名	八大疾病保障特約付住宅ローン

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

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

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

お客様コード
1001186 6002530 1232056002

お支払日(年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円) ご返済元金	お利息額	繰越未払利息返済額	お支払後お借入残高(円) お借入残高	繰越未払利息発生額
30 625	92953	53514	39439		24855430	
30 725	92953	53599	39354		24801831	
30 827	92953	53684	39269		24748147	
30 925	92953	53769	39184		24694378	
301025	92953	53854	39099		24640524	
301126	92953	53939	39014		24586585	
301225	92953	54025	38928		24532560	
31 125	92953	54110	38843		24478450	
31 225	92953	54196	38757		24424254	
31 325	92953	54282	38671		24369972	
31 425	92953	54368	38585		24315604	
31 527	92953	54454	38499		24261150	
31 625	92953	54540	38413		24206610	
31 725	92953	54626	38327		24151984	
31 826	92953	54713	38240		24097271	
31 925	92953	54800	38153		24042471	
311025	92953	54886	38067		23987585	
311125	92953	54973	37980		23932612	
311225	92953	55060	37893		23877552	
32 127	92953	55147	37806		23822405	
32 225	92953	55235	37718		23767170	
32 325	92953	55322	37631		23711848	
32 427	92953	55410	37543		23656438	
32 525	92953	55498	37455		23600940	
合計					次回繰越未払利息残高	

※加算ご返済月の場合は、上段に均等返済分と加算返済分の合算の金額を、下段に加算返済分をカッコ表示しています。

作成理由	融資実行による作成

※「繰越未払利息」のご説明
利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰越未払利息」といいます。「繰越未払利息」が発生した場合は、次回ご返済分から「繰越未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰越未払利息」の増減及び残高は「繰越未払利息返済額」「繰越未払利息発生額」「次回繰越未払利息残高」の各欄に記載致します。

(FG039A)

③全期間固定
（フラット３５）

三菱UFJ銀行

全期間固定金利タイプ

完済までの金利・返済額を確定できます。安定した返済計画をたてたい方におススメです。

【全期間固定コース】適用金利	
全期間固定21～25年	年1.61%～年1.69%
全期間固定26～30年	年1.71%～年1.79%
全期間固定31～35年	年1.77%～年1.85%

みずほ銀行

全期間固定金利

全期間固定金利はお借入時の金利が返済開始から終了まで変わらずに適用されるタイプの金利です。
金利が変わらない安心が欲しい方におすすめです。
2024年10月にお借り入れいただく場合の金利を表示しています。

（金利はすべて年率）

	▶ ローン取扱手数料型(保証料を前払いしない方式)	▶ 保証料を一部前払いする方式
借入期間	-0.30%～-0.55%適用時	-0.25%～-0.50%適用時
固定11～15年	1.46%～1.71%	1.51%～1.76%
固定16～20年	1.58%～1.83%	1.63%～1.88%
固定21～25年	1.68%～1.93%	1.73%～1.98%
固定26～30年	1.74%～1.99%	1.79%～2.04%
固定31～35年	1.79%～2.04%	1.84%～2.09%

＊ 全期間固定金利では借入時負担ゼロ型(保証料を前払いしない方式)は選択できません

りそな銀行

2024年10月の金利※2

変動金利／全期間型

注目!

年0.490%～

固定金利／当初型10年

年1.585%～

超長期(全期間)固定金利型／30年超35年以内

年1.715%～

SBI新生銀行

ステップダウン金利

ステップダウン金利は、住宅ローンのお借り入れから10年経過後、5年ごとに適用金利が段階的に引き下げられる金利タイプです。
借入期間中に、他の金利タイプに変更することはできません。

金利タイプ		借入金利
35年もの（31-35年）	1-10年	年1.70%
	11-15年	年1.53%
	16-20年	年1.36%
	21-25年	年1.19%
	26-30年	年1.02%
	31-35年	年0.85%

比　較

4,000万円　35年　総返済額

①三菱UFJ銀行　　年1.77%

②みずほ銀行　　年1.79%

③りそな銀行　　年1.715%

④SBI新生銀行　　年1.70%

比　較

4,000万円　35年　総返済額

①三菱UFJ銀行　　年1.77%　　53,689,726円

②みずほ銀行　　年1.79%　　53,858,731円

③りそな銀行　　年1.715%　　53,226,583円

④SBI新生銀行　　年1.70%　　51,547,928円

SBI新生銀行

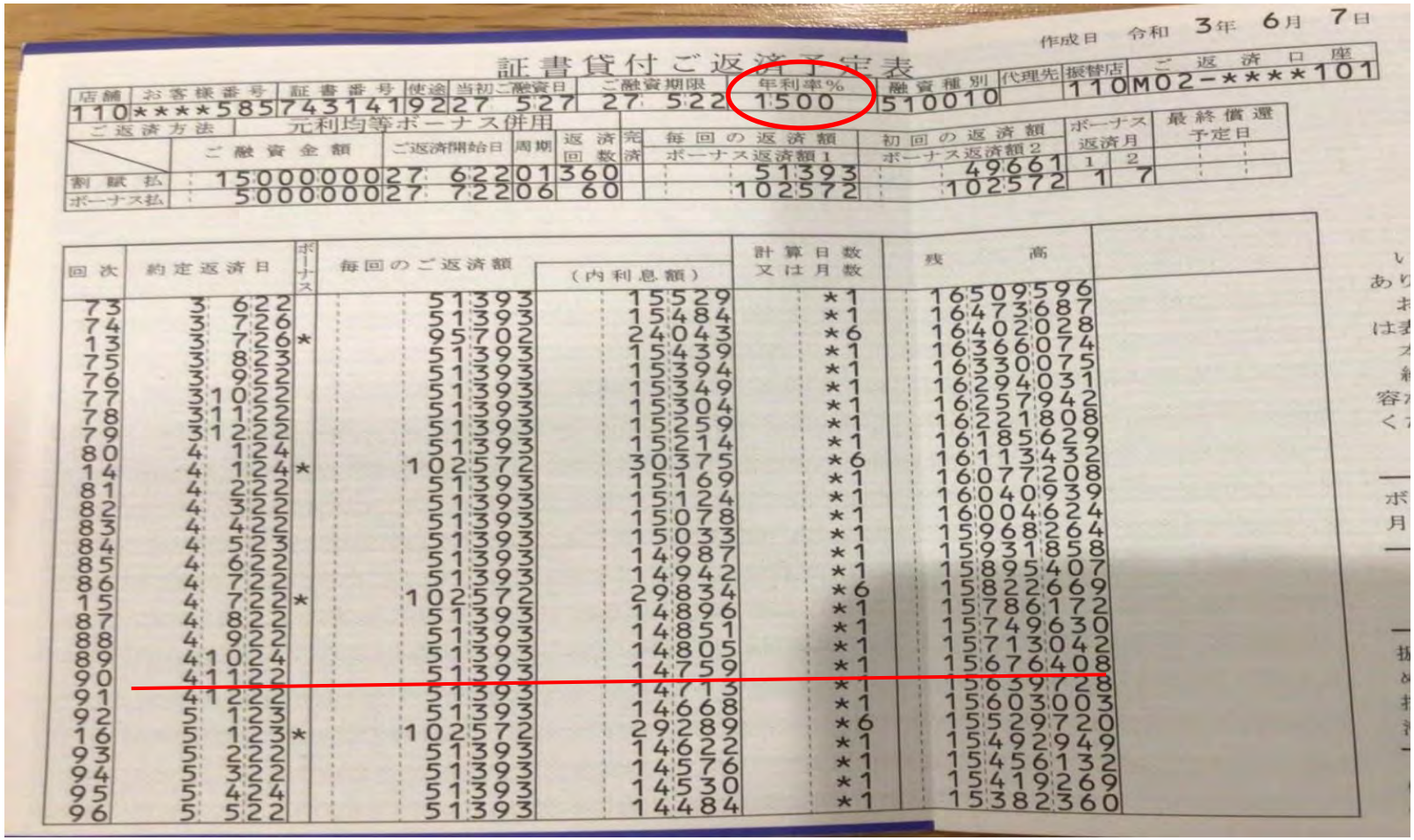
新規借り入れ条件 ローン1

条件をリセットする　条件を変更する

ご希望の借入金額	ボーナスでの返済	ご希望の借入期間	金利タイプ
40,000,000 円	0 円	35 年	ステップダウンタイプ(35年) 1.7%

返済額	毎月	年間
借り入れ～10年 1.7 %	月々 126,430 円	1,517,160 円
11～15年 1.53 %	月々 124,225 円	1,490,700 円
16～20年 1.36 %	月々 122,233 円	1,466,796 円
21～25年 1.19 %	月々 120,734 円	1,448,808 円
26～30年 1.02 %	月々 119,732 円	1,436,784 円
31～35年 0.85 %	月々 119,228 円	1,430,736 円
総返済額		51,547,928 円
うち総支払利息		11,547,928 円

全期間固定金利　年1.5％



作成日　令和　3年　6月　7日

証書貸付ご返済予定表

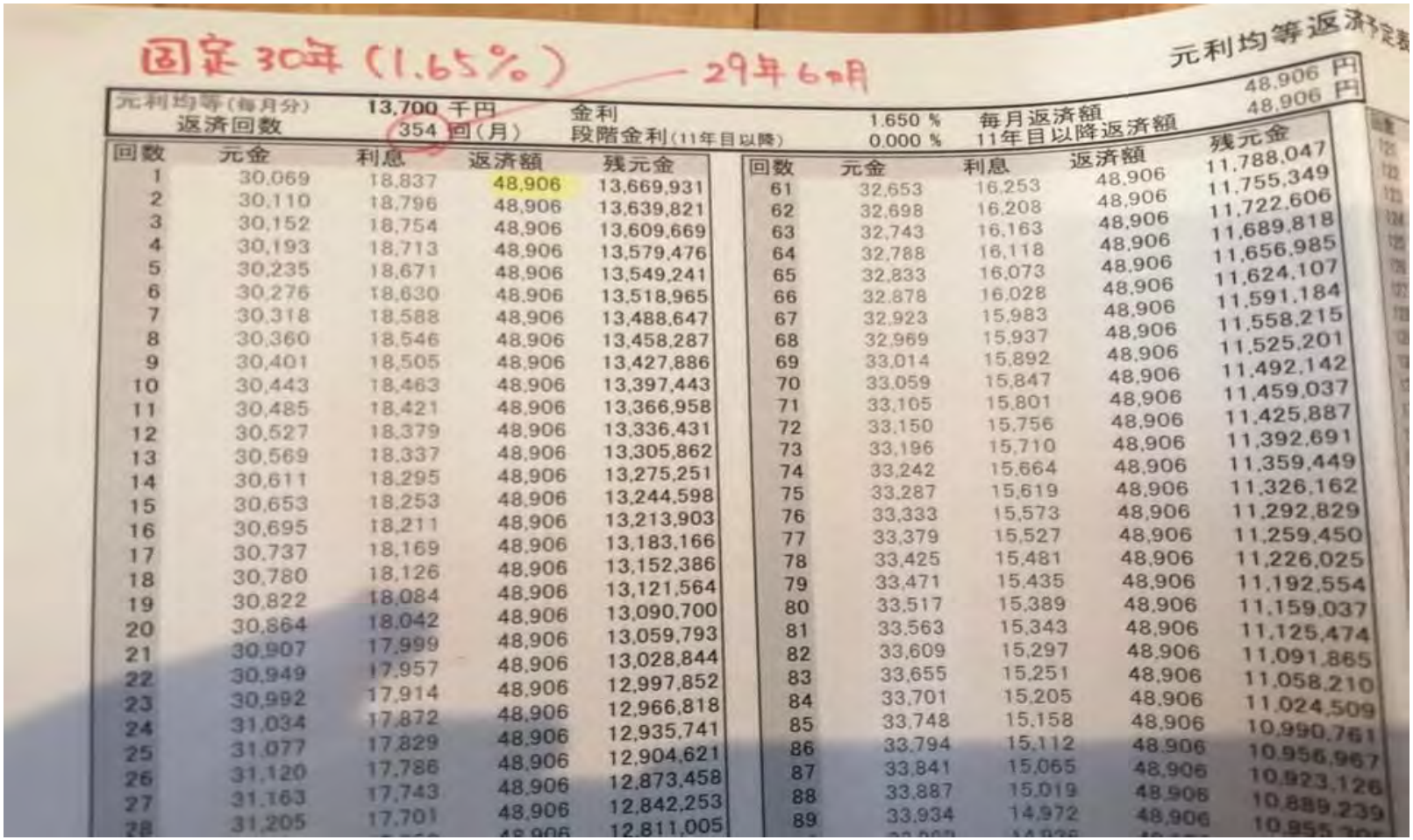
店舗	お客様番号	証書番号	使途	当初ご融資日	ご融資期限	年利率%	融資種別	代理先	振替店	ご返済口座
110	****585	743141	92	27 5 27	27 5 22	1.500	510010		110	M02-****101

ご返済方法　元利均等ボーナス併用

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

回次	約定返済日	ボーナス	毎回のご返済額	(内利息額)	計算日数又は月数	残高
73	3 6 22		51393	15529	*1	16509596
74	3 7 26		51393	15484	*1	16473687
13	3 7 26	*	95702	24043	*6	16402028
75	3 8 23		51393	15439	*1	16366074
76	3 9 22		51393	15394	*1	16330075
77	3 10 22		51393	15349	*1	16294031
78	3 11 22		51393	15304	*1	16257942
79	3 12 22		51393	15259	*1	16221808
80	4 1 24		51393	15214	*1	16185629
14	4 1 24	*	102572	30375	*6	16113432
81	4 2 22		51393	15169	*1	16077208
82	4 3 22		51393	15124	*1	16040939
83	4 4 22		51393	15078	*1	16004624
84	4 5 23		51393	15033	*1	15968264
85	4 6 22		51393	14987	*1	15931858
86	4 7 22		51393	14942	*1	15895407
15	4 7 22	*	102572	29834	*6	15822669
87	4 8 22		51393	14896	*1	15786172
88	4 9 22		51393	14851	*1	15749630
89	4 10 24		51393	14805	*1	15713042
90	4 11 22		51393	14759	*1	15676408
91	4 12 22		51393	14713	*1	15639728
92	5 1 23		51393	14668	*1	15603003
16	5 1 23	*	102572	29289	*6	15529720
93	5 2 22		51393	14622	*1	15492949
94	5 3 22		51393	14576	*1	15456132
95	5 4 24		51393	14530	*1	15419269
96	5 5 22		51393	14484	*1	15382360

全期間固定金利　年1.65％



元利均等返済定表

固定30年（1.65％）　29年6ヶ月

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

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

回数	元金	利息	返済額	残元金
61	32,653	16,253	48,906	11,788,047
62	32,698	16,208	48,906	11,755,349
63	32,743	16,163	48,906	11,722,606
64	32,788	16,118	48,906	11,689,818
65	32,833	16,073	48,906	11,656,985
66	32,878	16,028	48,906	11,624,107
67	32,923	15,983	48,906	11,591,184
68	32,969	15,937	48,906	11,558,215
69	33,014	15,892	48,906	11,525,201
70	33,059	15,847	48,906	11,492,142
71	33,105	15,801	48,906	11,459,037
72	33,150	15,756	48,906	11,425,887
73	33,196	15,710	48,906	11,392,691
74	33,242	15,664	48,906	11,359,449
75	33,287	15,619	48,906	11,326,162
76	33,333	15,573	48,906	11,292,829
77	33,379	15,527	48,906	11,259,450
78	33,425	15,481	48,906	11,226,025
79	33,471	15,435	48,906	11,192,554
80	33,517	15,389	48,906	11,159,037
81	33,563	15,343	48,906	11,125,474
82	33,609	15,297	48,906	11,091,865
83	33,655	15,251	48,906	11,058,210
84	33,701	15,205	48,906	11,024,509
85	33,748	15,158	48,906	10,990,761
86	33,794	15,112	48,906	10,956,967
87	33,841	15,065	48,906	10,923,126
88	33,887	15,019	48,906	10,889,239
89	33,934	14,972	48,906	10,855,305

金利の種類と選び方
～全期間固定金利型～

- フラット35（住宅金融支援機構）

	民間	フラット35
金利	高い？	低い
団体信用生命保険（団信）	加入が条件	任意加入
団信保険料	不要	旧・別払い （0.358%） 新・不要 （0.28%）
事務手数料	定額（低額）	定率
保証料	必要？	不要

新機構団信付きの【フラット３５】等の借入金利水準（2024年10月）
＜取扱金融機関が提供する金利の範囲と最も多い金利＞

【フラット３５】 借入期間：21年以上35年以下

融資率	金利の範囲	最も多い金利
９割以下	年1.820%～年3.350%	年1.820%
９割超	年1.930%～年3.460%	年1.930%

【フラット２０】 借入期間：20年以下

融資率	金利の範囲	最も多い金利
９割以下	年1.430%～年2.960%	年1.430%
９割超	年1.540%～年3.070%	年1.540%

【フラット５０】 借入期間：36年以上50年以下

融資率	金利の範囲	最も多い金利
９割以下	年1.920%～年2.390%	年1.920%
９割超	年2.030%～年2.500%	年2.030%

質の高い住宅取得を金利引下げで応援

【フラット35】S

TOP | 質の高い住宅とするメリット | プランと技術基準

【フラット３５】Ｓとは、【フラット３５】※1をお申込みのお客さまが、長期優良住宅※2など、省エネルギー性、耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット３５】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

※1　【フラット２０】などを含みます。
※2　長期優良住宅とは、長く安心・快適に暮らせる優良な住宅として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅です。› 国土交通省　長期優良住宅のページ

金利引下げメニュー（2025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】S（ZEH）	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S（金利Aプラン）	当初5年間	年▲0.5%
【フラット35】S（金利Bプラン）	当初5年間	年▲0.25%

全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

【フラット35】子育てプラスⓈ

TOP　ケーススタディ　利用要件

【フラット３５】子育てプラスとは、【フラット３５】をお申込みのお客さまが子育て世帯※１または若年夫婦世帯※２である場合に、こどもの人数等に応じて【フラット３５】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

（注）Ⓢは【フラット３５】Ｓを併用してご利用いただけることを表しています。

※１　借入申込時にこども（実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居しているこどもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。）を有しており、当該こどもの年齢が借入申込年度の4月１日において18歳未満である世帯をいいます。
※２　借入申込時に夫婦（法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係をいいます。なお、婚約状態の方は対象外です。）であり、夫婦のいずれかが借入申込年度の4月１日において40歳未満である世帯をいいます。

金利引下げメニュー（2025年３月31日までの申込受付分に適用）

金利引下げのパターン		金利引下げ期間	金利引下げ幅
若年夫婦世帯またはこども１人の場合	Ⓟ	当初5年間	年▲0.25%
こども2人の場合	ⓅⓅ	当初5年間	年▲0.5%
こども3人の場合	ⓅⓅⓅ	当初5年間	年▲0.75%
こどもN人の場合	Ⓟ×N	・・・	・・・

ポイント早見表

下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。

	新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅＋リノベ
家族 ① 家族構成を確認しましょう	NEW【フラット35】子育てプラス			
	・若年夫婦世帯※1またはこども※2 1人 P			
	・こども※2 2人 P P			
	・こども※2 3人 P P P			
	・こども※2 N人 P × N			
住宅 ② 性能を確認しましょう	【フラット35】S			【フラット35】リノベ
	・ZEH P P P			・金利Aプラン P P P P
	・金利Aプラン P P			・金利Bプラン P P
	・金利Bプラン P			
住宅 ③ 管理・修繕を確認しましょう	【フラット35】維持保全型			【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。
	・長期優良住宅 P			
		・予備認定マンション P	・管理計画認定マンション P	
			・安心R住宅 P	
			・インスペクション実施住宅 P	
			・既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P	
エリア ④ エリアを確認しましょう	【フラット35】地域連携型		【フラット35】地方移住支援型	地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかの項目のポイントをプラス。
	・子育て支援・空き家対策 P P		・地域活性化 P	・地方移住支援型※3 P P

積算ポイントに応じて金利を引下げ！

【フラット３５】子育てプラスを利用されない場合は、４ポイント（当初５年間年▲1.0%）が上限です。

フラット３５S

ZEH　子ども1人　　4ポイント

当初5年　　以降　1.82%

1.82%-1.0%＝0.82%

4,000万円　35年　　総額51,974,305円

比較

4,000万円　35年　総返済額

①三菱UFJ銀行　　年1.77%　　53,689,726円

②みずほ銀行　　年1.79%　　53,858,731円

③りそな銀行　　年1.715%　　53,226,583円

④SBI新生銀行　　年1.70%　　51,547,928円

⑤フラット35S（9割）　　年1.82%　　51,974,305円

比較

4,000万円　35年　総返済額

①三菱UFJ銀行　　年1.77%　　53,689,726円

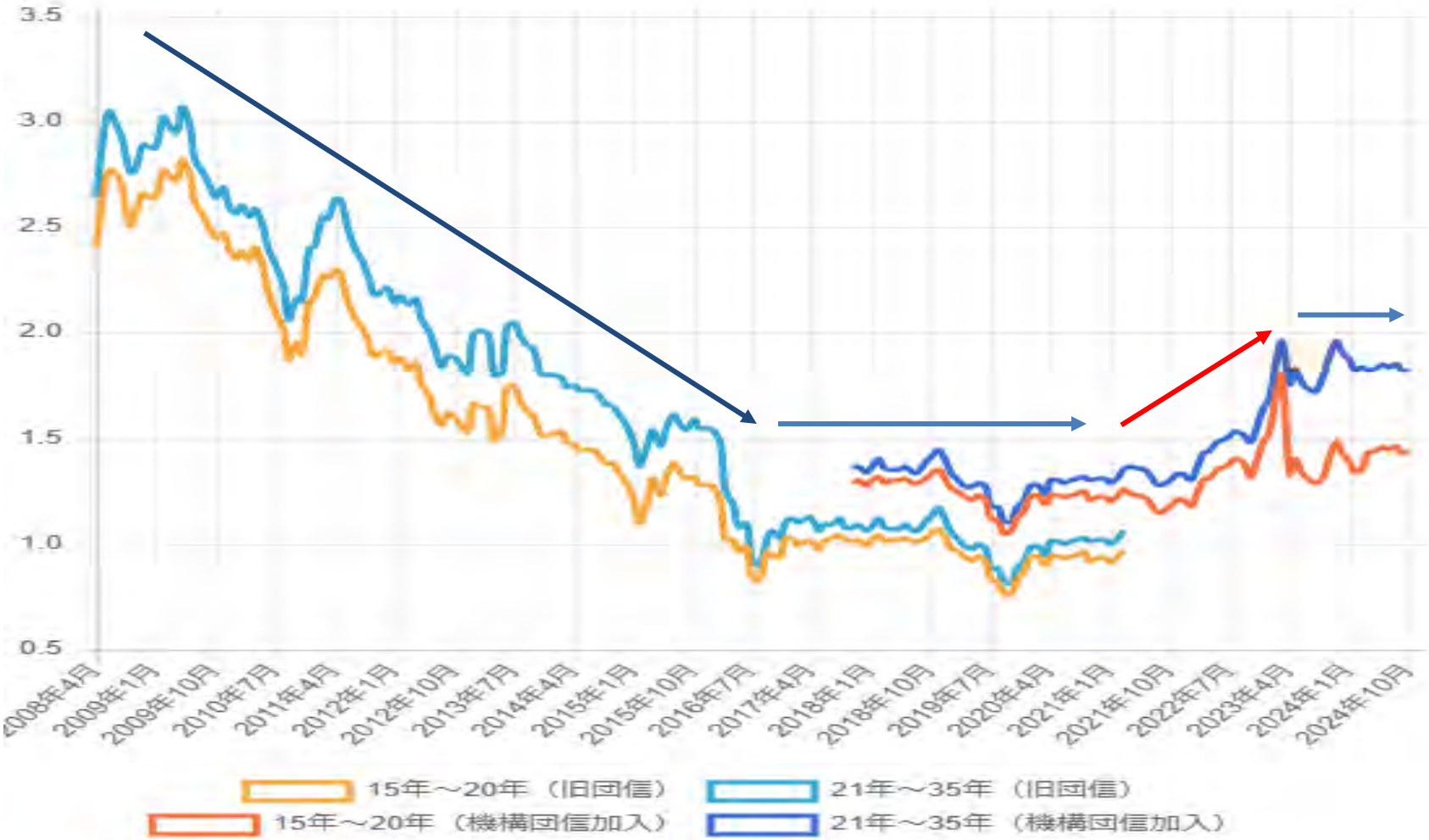
②みずほ銀行　　年1.79%　　53,858,731円

③りそな銀行　　年1.715%　　53,226,583円

④SBI新生銀行　　年1.70%　　51,547,928円

⑤フラット35S（10割）　　年1.93%　　52,895,927円

フラット３５　金利推移


3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
2008年4月
2009年1月
2009年10月
2010年7月
2011年4月
2012年1月
2012年10月
2013年7月
2014年4月
2015年1月
2015年10月
2016年7月
2017年4月
2018年1月
2018年10月
2019年7月
2020年4月
2021年1月
2021年10月
2022年7月
2023年4月
2024年1月
2024年10月
15年～20年（旧団信）
21年～35年（旧団信）
15年～20年（機構団信加入）
21年～35年（機構団信加入）

フラット３５　２０２４年１０月

2024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
2024年10月	1.43	1.82
2024年9月	1.43	1.82
2024年8月	1.46	1.85
2024年7月	1.45	1.84
2024年6月	1.46	1.85
2024年5月	1.44	1.83
2024年4月	1.43	1.82
2024年3月	1.36	1.84
2024年2月	1.34	1.82
2024年1月	1.39	1.87

2023年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2023年12月	1.43	1.91
2023年11月	1.48	1.96
2023年10月	1.40	1.88
2023年9月	1.32	1.80
2023年8月	1.29	1.72
2023年7月	1.30	1.73
2023年6月	1.33	1.76
2023年5月	1.40	1.83
2023年4月	1.33	1.76
2023年3月	1.80	1.96
2023年2月	1.72	1.88
2023年1月	1.52	1.68

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

2021年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入		旧団信	
	15年～20年	21年～35年	15年～20年	21年～35年
2021年12月	1.21	1.33	—	—
2021年11月	1.21	1.33	—	—
2021年10月	1.18	1.30	—	—
2021年9月	1.15	1.28	—	—
2021年8月	1.15	1.28	—	—
2021年7月	1.20	1.33	—	—
2021年6月	1.22	1.35	—	—
2021年5月	1.23	1.36	—	—
2021年4月	1.24	1.37	—	—
2021年3月	1.26	1.35	0.97	1.06
2021年2月	1.23	1.32	0.94	1.03
2021年1月	1.20	1.29	0.91	1.00

機構団信（旧制度）

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

文字サイズ 標準 拡大　キーワードを入力してください

初めての方へ（【フラット35】について）　資料請求　取扱金融機関　よくある質問・お問合せ

借入れをご検討の方 | 借換えをご検討の方 | ご返済中の方 | 金利情報 | ローンシミュレーション | 【フラット35】対象物件を探す | 住宅事業者の方はこちら

ホーム ＞借入れをご検討の方 ＞機構団体信用生命保険特約制度のご案内

借入れをご検討の方

- 4つのメリット
- 商品ラインナップ
- 【フラット35】
- 【フラット20】
- 【フラット35】リノベ
- 金利引継特約付き【フラット35】
- 【フラット50】
- 【フラット35（保証型）】
- 機構住みかえ支援ローン
- 【フラット35】S
- 【フラット35】地域連携型

機構団体信用生命保険特約制度のご案内

機構団信特約制度は、加入者に万一のことがあった場合、住宅の持分、返済割合等にかかわらず残りの住宅ローンが全額弁済される保障制度です。

特約料シミュレーション

特約料支払額の目安をシミュレーションできます。
【フラット35】、【フラット35】S、【フラット50】、財形融資、機構等の融資を受けられる方共通となります。
平成29年9月30日までにお申込の方は、初年分特約料の金額が異なりますので、下記早見表でご確認ください。

- （平成29年9月30日までにお申込の方）初年分特約料早見表【機構団信分】 PDF ［109KB］
- （平成29年9月30日までにお申込の方）初年分特約料早見表【3大疾病付機構団信分】 PDF ［83KB］

旧団信

平成20年10月作成版

機　構　団　信　（返済期間40年未満）

初 年 分 特 約 料 早 見 表

（平成21年4月以降融資申込者用）

1．　参照ページ

	1人加入	夫婦連生
元利均等	1～6頁	7～12頁
元金均等	13～18頁	19～24頁

2．　融資金額

- 10万円未満を四捨五入し、10万円単位とします。

3．　2年目以降の特約料について

- 2年目以降の特約料については、当機構より直接お客様宛てにご案内いたします。
- 当機構のホームページでは、2年目以降特約料の概算が算出できます。

ホームページ　http://www.jhf.go.jp/

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

保険料　年0.358%

機構団信・1人加入・元利均等（返済期間40年未満）　10万円～1,500万円

融資金額（万円）	特約料（円）	融資金額（万円）	特約料（円）	融資金額（万円）	特約料（円）	融資金額（万円）	特約料（円）	融資金額（万円）	特約料（円）
10	400	310	11,100	610	21,800	910	32,600	1,210	43,300
20	700	320	11,400	620	22,200	920	32,900	1,220	43,700
30	1,100	330	11,800	630	22,500	930	33,300	1,230	44,000
40	1,400	340	12,200	640	22,900	940	33,600	1,240	44,400
50	1,800	350	12,500	650	23,300	950	34,000	1,250	44,700
60	2,100	360	12,900	660	23,600	960	34,300	1,260	45,100
70	2,500	370	13,200	670	24,000	970	34,700	1,270	45,400
80	2,900	380	13,600	680	24,300	980	35,100	1,280	45,800
90	3,200	390	14,000	690	24,700	990	35,400	1,290	46,200
100	3,600	400	14,300	700	25,000	1,000	35,800	1,300	46,500
110	3,900	410	14,700	710	25,400	1,010	36,100	1,310	46,900
120	4,300	420	15,000	720	25,800	1,020	36,500	1,320	47,200
130	4,700	430	15,400	730	26,100	1,030	36,900	1,330	47,600
140	5,000	440	15,700	740	26,500	1,040	37,200	1,340	47,900
150	5,400	450	16,100	750	26,800	1,050	37,600	1,350	48,300
160	5,700	460	16,500	760	27,200	1,060	37,900	1,360	48,700
170	6,100	470	16,800	770	27,600	1,070	38,300	1,370	49,000
180	6,400	480	17,200	780	27,900	1,080	38,600	1,380	49,400
190	6,800	490	17,500	790	28,300	1,090	39,000	1,390	49,700
200	7,200	500	17,900	800	28,600	1,100	39,400	1,400	50,100

機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む（0.28%）

団信不要＝団信なし

買取型　ローン金利　－0.2%

保証型　ローン金利　－0.28%

機構団信トーク（フラット35団信）

民間金融機関の住宅ローンには、
団信（団体信用生命保険）が自動付帯されています。
他で入ることは、出来ません。

フラット35は、団信（機構団信）に入らなくてもOK！
入らない場合には、金利が0.2％引かれます。

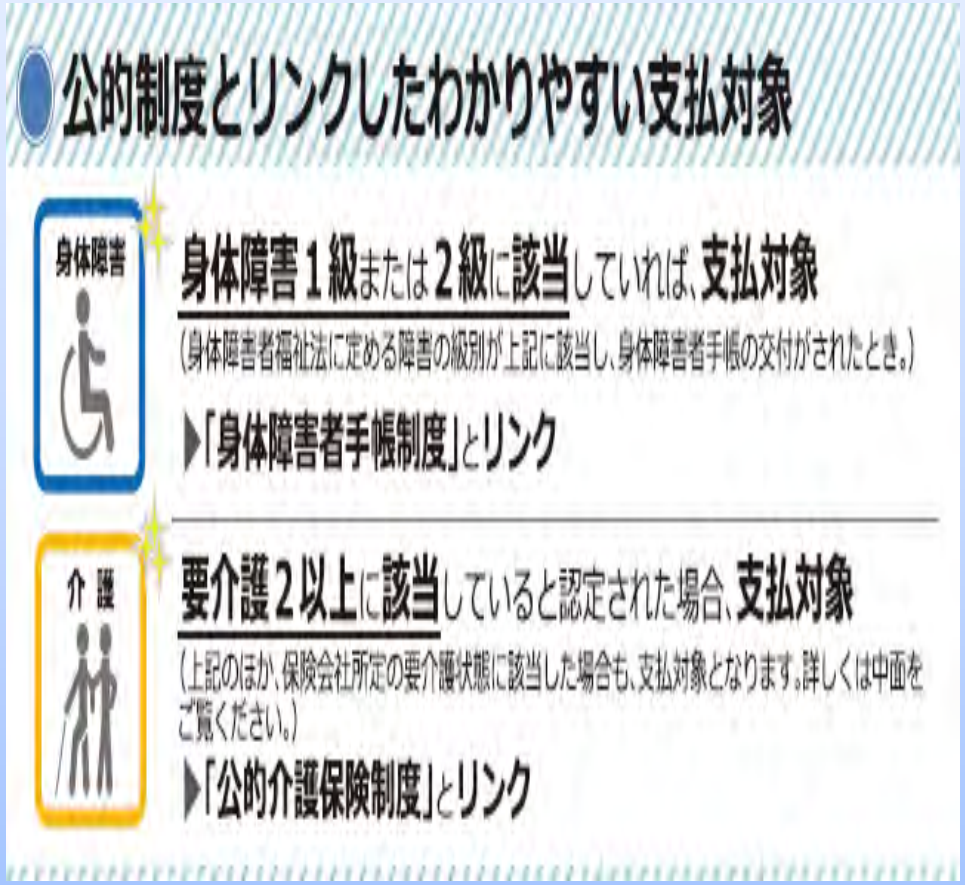
ARUHIスーパーフラット等
保証型は金利が、0.28％引かれます

機構団信トーク（フラット35団信）

機構団信の内容
保険料は、0.28％

死亡＋身体障害

不加入の場合には、
0．2％金利が下がる



フラット35（機構団信）

団信加入

5,000万円　年1.82％　35年　返済月額161,050円

団信不加入（金利-0.2％）

5,000万円　年1.62％　35年　返済月額156,048円

差額　5,002円

（団信の保険料相当額）

収入保障保険との比較

収入保障保険　月額16万円　35年　非喫煙優良体

ローン返済月額156,048円

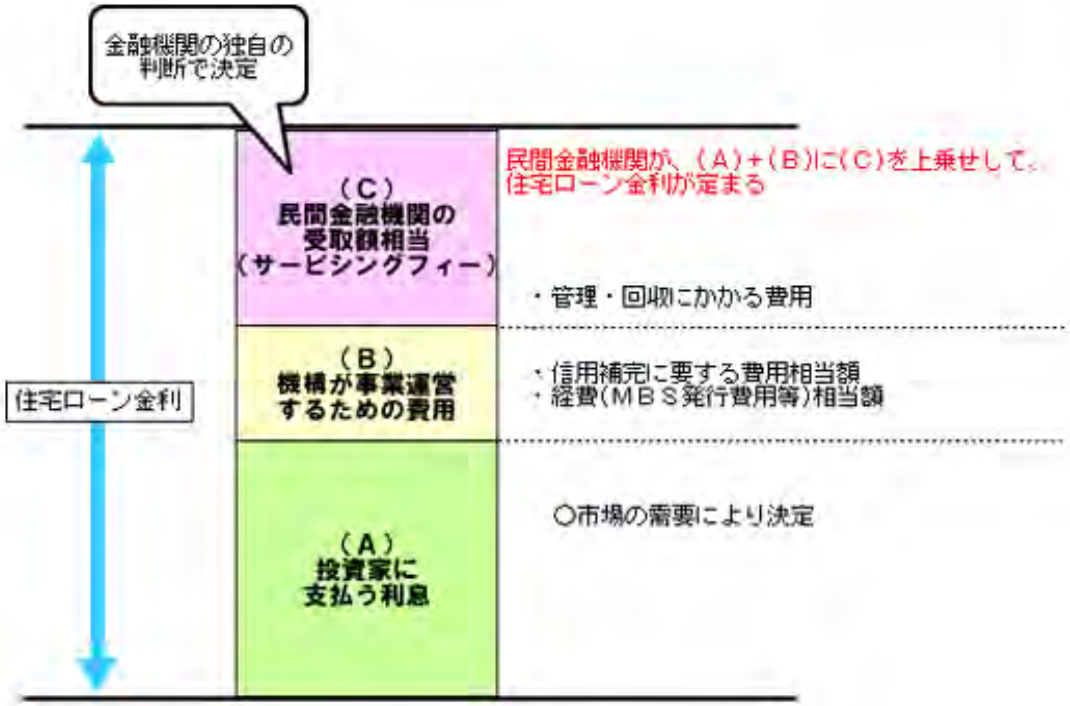
	死亡のみ	生活支援特則付（障害等級1～4級　要介護1以上）
30歳	3,189円	5,864円
35歳	4,315円	8,614円　＜（団信保険料　5,002円）
37歳	4,966円	10,058円
38歳	5,342円	10,804円

＊37歳以下の方で、非喫煙　優良体なら民間保険へ

フラット３５の金利の決まり方

機構債で調達(A)＋費用(B)＋費用(C)

金利の構成要素



› 住宅金融支援機構債の発行実績について

住宅金融支援機構

https://www.jhf.go.jp/index.html

メニュー

IR情報

資産担保証券（MBS）

既発債情報

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【フラット35】はこちら　文字サイズ　標準　拡大　キーワードを入力してください　ENGLISH

初めての方へ　採用情報　金利情報　よくある質問・お問合せ

住宅金融支援機構について　主な取組　融資・金融商品のご案内　調査・研究　IR情報

「令和６年能登半島地震による相談窓口」等のご案内

このたびの災害により被害を受けられた皆さまに
心よりお見舞いを申し上げます。
皆さまの安全と一日も早い復旧復興をお祈り申し上げます。

「令和６年能登半島地震関連情報」へ

ずっと固定金利で安心
【フラット35】

60歳からの住宅ローン
【リ・バース60】

リフォームに省エネという選択
【グリーンリフォームローン】

ご返済中のお客さま

ご注意

【フラット３５】は投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
※機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。
【フラット３５】を不適正に利用し、投資用物件を取得させようとする悪質な勧誘にご注意ください。
【フラット３５】の不適正利用に巻き込まれないために、こちらをご確認ください。

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【フラット35】はこちら　文字サイズ　標準　拡大　キーワードを入力してください　ENGLISH

初めての方へ　採用情報　金利情報　よくある質問・お問合せ

住宅金融支援機構について　主な取組　融資・金融商品のご案内　調査・研究　IR情報

投資家の皆さまへ
- ご挨拶
- 発行者情報
- 格付け情報
- アナリスト等のご紹介
- 投資家向け説明資料
- 機構債券の関係者
- Investor Relations

価値創造プロセスとSDGsの関係

価値創造の基盤

資産担保証券（MBS）
- 資産担保証券（MBS）の概要
- 発行計画（月次）
- 発行計画（T種）
- 既発債情報
- 情報スクリーンのご案内
- MBS配分プログラムについて
- MBS未償還残高総額の減少による繰上償還の公表手続について

一般担保債券（SB）
- 発行計画（SB）
- 既発債情報

政府保証債
- 発行計画（政府保証債）
- 既発債情報

グリーンボンド
- グリーンボンド
- 投資表明投資家一覧
- 発行実績

IR情報
- 投資家の皆さまへ
- 発行者情報
- 格付け情報
- アナリスト等のご紹介
- 投資家向け説明資料
- 機構債券の関係者
- 資産担保証券（MBS）
- 資産担保証券（MBS）の概要
- 発行計画（月次）
- 発行計画（T種）
- 既発債情報
- 情報スクリーンのご案内
- MBS配分プログラムについて

既発債情報

更新日：2024年10月18日

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）は、平成13年3月より資産担保証券（公庫MBS）、平成19年4月より資産担保証券（機構MBS）を発行しております。既発債に関しては次の情報を開示しておりますので、ご参照ください。

既発債一覧

以下のファイルをダウンロードしてご覧ください。

タイトル	ファイル形式
既発債一覧（2024年度発行分）	PDF形式 PDF [85KB]
既発債一覧（2000年度～2023年度発行分）	PDF形式 PDF [269KB]

タイトル	内容
ファクター等開示情報	エクセルファイルにより既発債にかかる継続開示情報を提供しています。

発行実績 － 月次債

（2024年10月18日現在）

	第204回機構債	第205回機構債	第206回機構債	第207回機構債	第208回機構債	第209回機構債	第210回機構債
発行額	736億円	486億円	471億円	475億円	464億円	449億円	452億円
条件決定日(募集日)	2024年4月18日	2024年5月22日	2024年6月21日	2024年7月19日	2024年8月22日	2024年9月19日	2024年10月18日
発行日(払込日)	2024年4月25日	2024年5月29日	2024年6月28日	2024年7月26日	2024年8月29日	2024年9月27日	2024年10月25日
表面利率	1.21%	1.30%	1.28%	1.34%	1.17%	1.16%	1.27%
ローンチスプレッド(※)	33bps(0.33%)	32bps(0.32%)	31bps(0.31%)	30bps(0.30%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)
発行価額	100円	100円	100円	100円	100円	100円	100円
格付け(※)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)
信用補完率	22.4%	22.8%	22.9%	23.8%	22.5%	22.8%	22.8%
担保債権プールの属性							
当初融資額総額	¥94,848,160,000	¥63,052,450,000	¥61,104,210,000	¥62,429,020,000	¥59,954,280,000	¥58,273,910,000	¥58,633,610,000
融資件数(債務者ﾍﾞｰｽ)	2,905人	2,012人	1,954人	2,015人	2,008人	1,870人	1,942人
平均当初融資期間	30.9年	30.6年	30.9年	31.1年	30.9年	31.0年	30.9年
平均経過期間	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月
平均融資率	90.29%	90.46%	90.97%	91.47%	91.04%	91.21%	90.98%
平均返済負担率	25.90%	25.41%	25.53%	25.69%	25.20%	25.48%	25.20%
加重平均金利	1.12%	1.11%	1.13%	1.18%	1.17%	1.16%	1.14%
加重平均残存期間	32.0年	31.7年	32.0年	32.2年	31.9年	32.0年	31.9年

返済予定表③（住宅金融支援機構）

平成27年11月 5日

融資種別	買取証券化支援建設						
顧客番号	金消契約日	最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
251504060007702	平成27年10月26日	平成62年10月14日	14日	5日	月	月	
融資金額 34,500,000 円	期間	平成27年10月26日から 平成37年10月25日まで	平成37年10月26日から 平成62年10月14日まで		から まで		から まで
金利区分1 融資金額 34,500,000	割賦金等 利率	1.120 %	1.720 %		%		%
毎 月 34,500,000	元利均等 償還割賦金	毎月 99,329 円	毎月 106,611 円		毎月 円		毎月 円
ボーナス		ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
金利区分2 融資金額	割賦金等 利率	%	%		%		%
毎 月	元利均等 償還割賦金	毎月 円	毎月 円		毎月 円		毎月 円
ボーナス		ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号 1517005	科目	普通	口座番号	1090345

[顧客番号: 251504060007702] [債権番号:]

様

				金利区分 1			金利区分 2			合計	
引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成29年 5月 5日	平成29年 5月14日	19	毎	68,268	31,042	33,213,771				99,329	33,213,771
平成29年 6月 5日	平成29年 6月14日	20	毎	68,330	30,999	33,145,441				99,329	33,145,441
平成29年 7月 5日	平成29年 7月14日	21	毎	68,394	30,935	33,077,047				99,329	33,077,047
平成29年 8月 5日	平成29年 8月14日	22	毎	68,458	30,871	33,008,589				99,329	33,008,589
平成29年 9月 5日	平成29年 9月14日	23	毎	68,521	30,808	32,940,068				99,329	32,940,068
平成29年10月 5日	平成29年10月14日	24	毎	68,585	30,744	32,871,483				99,329	32,871,483
平成29年11月 5日	平成29年11月14日	25	毎	68,649	30,680	32,802,834				99,329	32,802,834
平成29年12月 5日	平成29年12月14日	26	毎	68,714	30,615	32,734,120				99,329	32,734,120
平成30年 1月 5日	平成30年 1月14日	27	毎	68,778	30,551	32,665,342				99,329	32,665,342
平成30年 2月 5日	平成30年 2月14日	28	毎	68,842	30,487	32,596,500				99,329	32,596,500
平成30年 3月 5日	平成30年 3月14日	29	毎	68,906	30,423	32,527,594				99,329	32,527,594
平成30年 4月 5日	平成30年 4月14日	30	毎	68,970	30,359	32,458,624				99,329	32,458,624
平成30年 5月 5日	平成30年 5月14日	31	毎	69,035	30,294	32,389,589				99,329	32,389,589
平成30年 6月 5日	平成30年 6月14日	32	毎	69,099	30,230	32,320,490				99,329	32,320,490
平成30年 7月 5日	平成30年 7月14日	33	毎	69,164	30,165	32,251,326				99,329	32,251,326
平成30年 8月 5日	平成30年 8月14日	34	毎	69,228	30,101	32,182,098				99,329	32,182,098
平成30年 9月 5日	平成30年 9月14日	35	毎	69,293	30,036	32,112,805				99,329	32,112,805
平成30年10月 5日	平成30年10月14日	36	毎	69,358	29,971	32,043,447				99,329	32,043,447
平成30年11月 5日	平成30年11月14日	37	毎	69,422	29,907	31,974,025				99,329	31,974,025
平成30年12月 5日	平成30年12月14日	38	毎	69,487	29,842	31,904,538				99,329	31,904,538
平成31年 1月 5日	平成31年 1月14日	39	毎	69,552	29,777	31,834,986				99,329	31,834,986
平成31年 2月 5日	平成31年 2月14日	40	毎	69,617	29,712	31,765,369				99,329	31,765,369
平成31年 3月 5日	平成31年 3月14日	41	毎	69,682	29,647	31,695,687				99,329	31,695,687
平成31年 4月 5日	平成31年 4月14日	42	毎	69,747	29,582	31,625,940				99,329	31,625,940
平成31年 5月 5日	平成31年 5月14日	43	毎	69,812	29,517	31,556,128				99,329	31,556,128
平成31年 6月 5日	平成31年 6月14日	44	毎	69,877	29,452	31,486,251				99,329	31,486,251
平成31年 7月 5日	平成31年 7月14日	45	毎	69,942	29,387	31,416,309				99,329	31,416,309
平成31年 8月 5日	平成31年 8月14日	46	毎	70,008	29,321	31,346,301				99,329	31,346,301
平成31年 9月 5日	平成31年 9月14日	47	毎	70,073	29,256	31,276,228				99,329	31,276,228
平成31年10月 5日	平成31年10月14日	48	毎	70,138	29,191	31,206,090				99,329	31,206,090
平成31年11月 5日	平成31年11月14日	49	毎	70,204	29,125	31,135,886				99,329	31,135,886
平成31年12月 5日	平成31年12月14日	50	毎	70,269	29,060	31,065,617				99,329	31,065,617
平成32年 1月 5日	平成32年 1月14日	51	毎	70,335	28,994	30,995,282				99,329	30,995,282
平成32年 2月 5日	平成32年 2月14日	52	毎	70,401	28,928	30,924,881				99,329	30,924,881
平成32年 3月 5日	平成32年 3月14日	53	毎	70,466	28,863	30,854,415				99,329	30,854,415
平成32年 4月 5日	平成32年 4月14日	54	毎	70,532	28,797	30,783,883				99,329	30,783,883
平成32年 5月 5日	平成32年 5月14日	55	毎	70,598	28,731	30,713,285				99,329	30,713,285
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	30,642,621				[illegible]	30,642,621

融資種別	買取証券化支援建設					
顧客番号	金消契約日	最終返済日	口座振替日	約定日	ボーナス返済月	
251212140005317	平成26年2月28日	平成61年2月13日	5日	13日	・　月	
融資金額 24,690,000円	期間	平成26年2月28日 から 平成31年2月27日 まで	平成31年2月28日 から 平成46年2月27日 まで	平成46年2月28日 から 平成61年2月13日 まで		
内訳 毎月 24,690,000円 ボーナス 円	利率	1.239%	1.639%	1.939%		
	元利均等返済額	毎月 72,480円 ボーナス 円	毎月 76,639円 ボーナス 円	毎月 78,311円 ボーナス 円		
	元金均等返済額	毎月 円 ボーナス 円				

ご返済回数	口座振替日	約定日	ご返済金額（元利合計）	ご返済内訳						ご融資残高
				毎月返済			ボーナス返済			
			返済金額	元金	利息	残高	元金	利息	残高	
73	32. 03. 05	32. 03. 13	76, 639	47, 662	28, 977	21, 168, 545				21, 168, 545
74	32. 04. 05	32. 04. 13	76, 639	47, 727	28, 912	21, 120, 818				21, 120, 818
75	32. 05. 05	32. 05. 13	76, 639	47, 792	28, 847	21, 073, 026				21, 073, 026
76	32. 06. 05	32. 06. 13	76, 639	47, 857	28, 782	21, 025, 169				21, 025, 169
77	32. 07. 05	32. 07. 13	76, 639	47, 923	28, 716	20, 977, 246				20, 977, 246
78	32. 08. 05	32. 08. 13	76, 639	47, 988	28, 651	20, 929, 258				20, 929, 258
79	32. 09. 05	32. 09. 13	76, 639	48, 054	28, 585	20, 881, 204				20, 881, 204
80	32. 10. 05	32. 10. 13	76, 639	48, 119	28, 520	20, 833, 085				20, 833, 085
81	32. 11. 05	32. 11. 13	76, 639	48, 185	28, 454	20, 784, 900				20, 784, 900
82	32. 12. 05	32. 12. 13	76, 639	48, 251	28, 388	20, 736, 649				20, 736, 649
83	33. 01. 05	33. 01. 13	76, 639	48, 317	28, 322	20, 688, 332				20, 688, 332
84	33. 02. 05	33. 02. 13	76, 639	48, 383	28, 256	20, 639, 949				20, 639, 949
85	33. 03. 05	33. 03. 13	76, 639	48, 449	28, 190	20, 591, 500				20, 591, 500
86	33. 04. 05	33. 04. 13	76, 639	48, 515	28, 124	20, 542, 985				20, 542, 985
87	33. 05. 05	33. 05. 13	76, 639	48, 581	28, 058	20, 494, 404				20, 494, 404
88	33. 06. 05	33. 06. 13	76, 639	48, 648	27, 991	20, 445, 756				20, 445, 756
89	33. 07. 05	33. 07. 13	76, 639	48, 714	27, 925	20, 397, 042				20, 397, 042
90	33. 08. 05	33. 08. 13	76, 639	48, 781	27, 858	20, 348, 261				20, 348, 261
91	33. 09. 05	33. 09. 13	76, 639	48, 847	27, 792	20, 299, 414				20, 299, 414
92	33. 10. 05	33. 10. 13	76, 639	48, 914	27, 725	20, 250, 500				20, 250, 500
93	33. 11. 05	33. 11. 13	76, 639	48, 981	27, 658	20, 201, 519				20, 201, 519
94	33. 12. 05	33. 12. 13	76, 639	49, 048	27, 591	20, 152, 471				20, 152, 471
95	34. 01. 05	34. 01. 13	76, 639	49, 115	27, 524	20, 103, 356				20, 103, 356
96	34. 02. 05	34. 02. 13	76, 639	49, 182	27, 457	20, 054, 174				20, 054, 174
97	34. 03. 05	34. 03. 13	76, 639	49, 249	27, 390	20, 004, 925				20, 004, 925

第1回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
＊個人情報は消してください

期日11月6日（水）

金利の種類と選び方
～選び方のポイント～

✓ **資金余裕度**

→　借り入れ後に、返済額アップした場合に耐えられる状況か？

✓ **完済年数**

→　短期間に完済できる、住み替えの予定があるか？

✓ **ライフプラン**

→　・今後家計を圧迫しそうな支出がある か？
　・収入が減る要因があるか？
　・転職や独立の予定があるか？

✓ **性格、投資に対する考え方**

→　自分の預貯金が元本割れするのが耐えられるか？

金利の種類と選び方

低

高

金利の種類	特　徴	リスク	向いている人
変動金利型	■ 市場の金利に合わせて上下 ■ 低金利 ■ 6ヵ月ごとに金利を見直す ■ 5年ごとに返済額が変わる ■125％ルール	■市場金利が上昇すると、住宅ローン金利も上がるので、返済負担がかなり重くなる可能性がある	■ **短期間**でローンを組む人 ■ 繰上返済で返済期間を短縮する人
固定金利期間選択型	■ 3･5･7･10･15･20年など ■ 期間が短いほど金利が低い ■ 期間が明けると金利を見直す	■ 当初の固定期間が終了した時の市場の金利がわからない ■ 金利が上がった場合、返済負担がかなり重くなる可能性がある	■ 教育費用がかかる時期など一定期間のみ返済額を安定させたい人 ■**一定期間後は、返済額が増えても対応可能な人**
全期間固定金利型	■ 最後まで金利が変わらない ■ 他のタイプより金利が高い ■ フラット３５が代表的	■ 将来、金利が低下しても当初の高い金利のまま支払いが続く。	■ 長期間かけて返済する人 ■比較的年収が低い、または平均的なサラリーマン

返済方法

元利均等返済

元金と利息の合計金額が均等

元金均等返済

返済する元金が均等

元利均等返済　元金均等返済

3,000万円　0.5%　35年返済

返済スケジュール

1年目

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

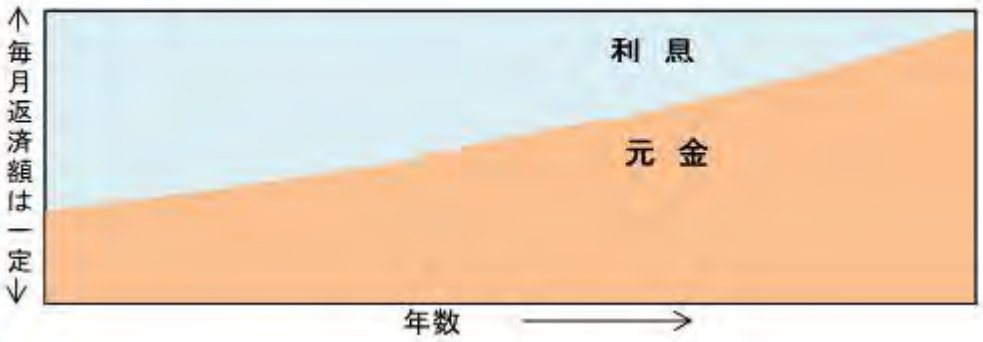
返済スケジュール

1年目

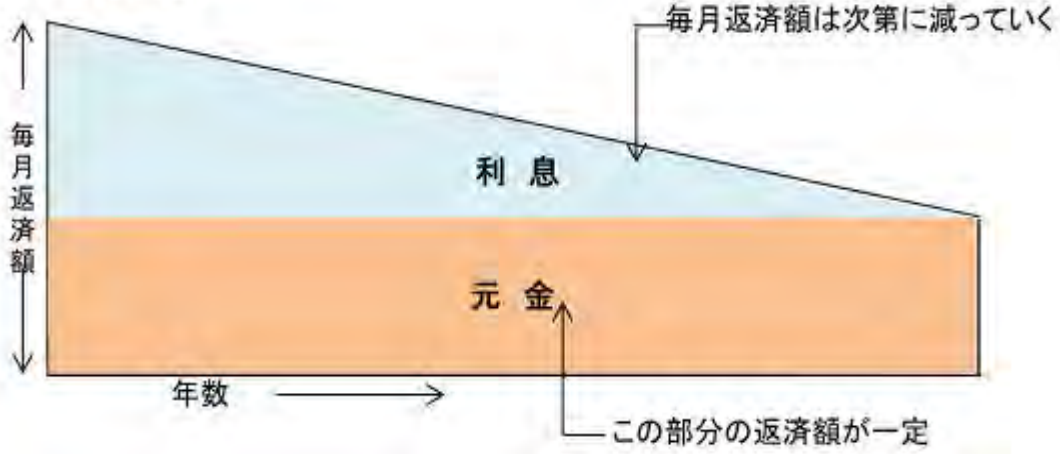
返済額	利息	元金	元金残高
83,928	12,500	71,428	29,928,572
83,898	12,470	71,428	29,857,144
83,868	12,440	71,428	29,785,716
83,838	12,410	71,428	29,714,288
83,808	12,380	71,428	29,642,860
83,779	12,351	71,428	29,571,432
83,749	12,321	71,428	29,500,004
83,719	12,291	71,428	29,428,576
83,689	12,261	71,428	29,357,148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

返済方法
～元利均等返済と元金均等返済～

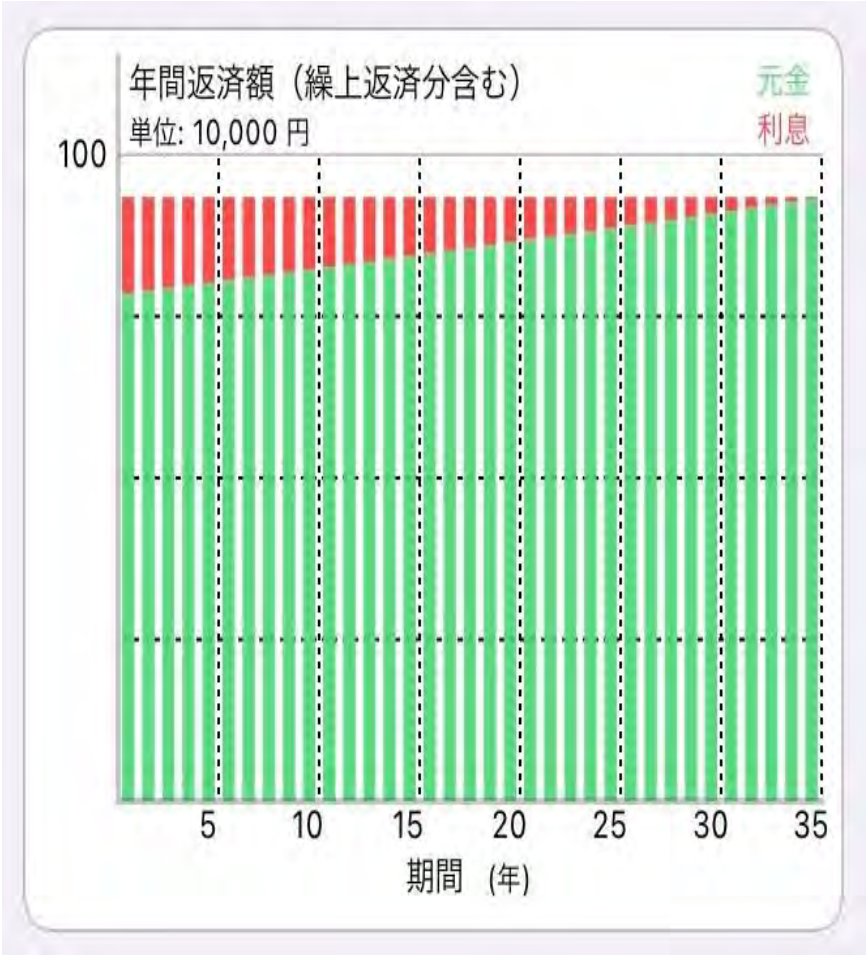
●元利均等返済

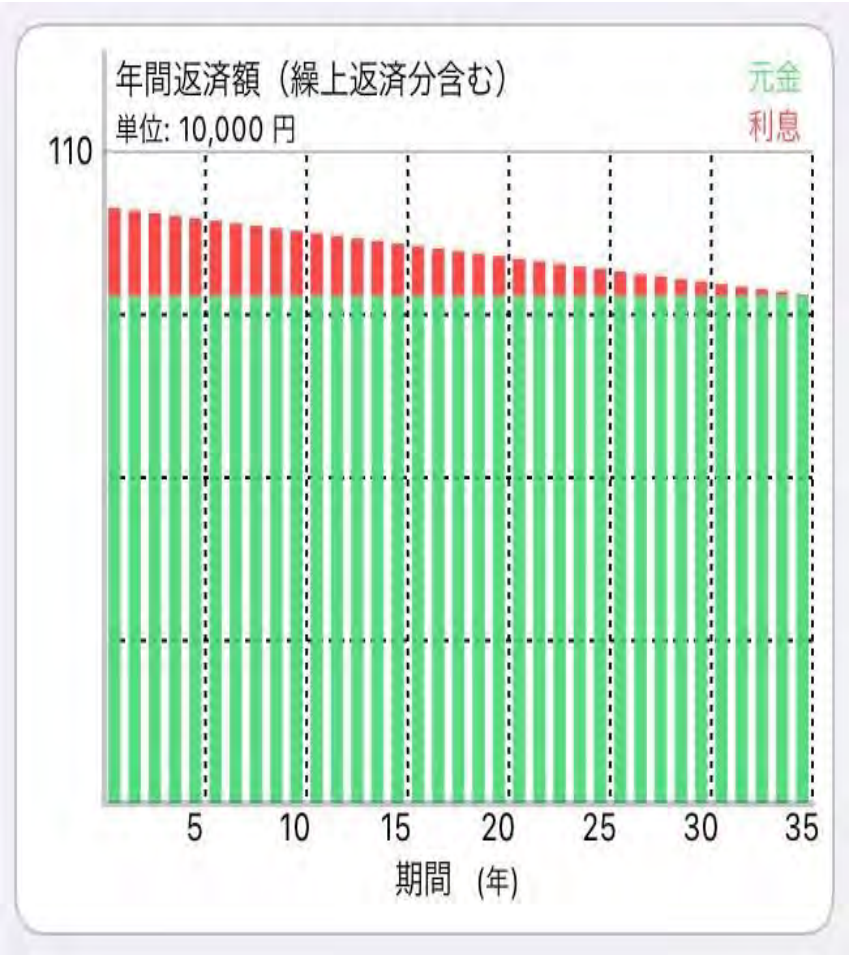


●元金均等返済



元利均等返済　元金均等返済





元利均等返済　元金均等返済

3000万円　0.5%　35年

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

3000万円　0.5%　35年

借り入れ額合計		30,000,000 円
月々返済分		30,000,000 円
ボーナス返済分		0 円
毎回の支払い詳細		
	月々返済分	ボーナス返済分
当初	83,928 円	0 円
最大時	83,928 円	0 円
当月	0 円	0 円
年間返済額(当初)		1,005,166 円
総支払い額（諸費用込み）		32,631,061 円
返済額合計		32,631,061 円
利息合計	76,499円お得	2,631,061 円
利息割合		8.063%

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円　1%　35年　　総返済額

元利均等

＝35,567,998円

元金均等

＝35,262,499円　（－305,499円）

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円　1%　35年　　月額

元利均等

毎月84,685円

元金均等

初月96,428円　（＋11,743円）

元利均等VS元金均等

どちらがお得？
3,000万円　1%　35年　　月額をあげてみると？
元利均等
毎月93,823円払えるなら　31年で返済
総額　34,902,264円（－360,235円）

元金均等
初月96,428円　35年
総額　35,262,499円

元利均等VS元金均等

どちらがお得？
3,000万円　1%　35年　　月額当初に揃えると？
元利均等
毎月96,491円払えるなら　30年で返済
総額　34,737,068円（－525,431円）

元金均等
初月96,428円　35年
総額　35,262,499円

住宅ローンの基礎

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

③金利交渉（値切り）

住宅ローンの見直し
～繰り上げ返済～

- **期間短縮型**
  メリット：完済年齢が短くなる。
  支払総額が少なくなる
  デメリット：一度期間を短縮するとその後、
  期間を　延長できない

- **返済額軽減型**
  メリット：毎月返済額が少なくなる
  デメリット：期間短縮より、
  利息軽減効果が少ない

繰り上げ返済
～アドバイスのポイント～

- 手元の資金がなくなるので、その後のライフプラン（支出の予定など）に余裕があるか？

＜よくあるケース＞

  - 繰り上げ返済をしたため、教育資金が不足してしまった
  - 繰り上げ返済をしたため、予期せぬ支出に対応できなくなってしまった
  - 期間を短縮したが、その後収入が激減してしまった。返済額を減らすために期間延長したいが、できない

- 将来の資金を確保することを優先する
  - 教育資金
  - 老後の資金

住宅ローンの見直し
～借換え～

- **目的の確認**
  1）毎月返済額を減らすための借り換え
  2）総返済額を減らすための借り換え
  3）金利上昇リスクを回避するための
  借り換え

- **借り換え出来ないケース**
  - 転職して間もない
  - 住んでいた家を人に貸した
  - 年収が著しく減少した
  ＊延滞したことがある。他の借り入れ増等。

住宅ローンの基礎

- 諸費用
  - 借換えの諸費用
- 金融機関の種類と特徴
- 絶対に押さえておきたいアドバイスのポイント
  - 返済負担率・住宅ローンの返済履歴

諸費用

諸費用	内容
手数料	金融機関に支払う事務手数料 定額が一般的
保証料	保証会社に支払う費用 （保証人の代わりになってもらうための費用）
団体信用生命保険料	借入れた人に万一のことがあった場合、金融機関に支払われる生命保険。保険金額は、そのときの住宅ローンの残債。 通常の団信以外に、「三大疾病保障付き」「八大疾病保障付き」などがある。ただし、特約保険料分の金利上乗せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・登録免許税（新規の場合は融資金額×1/1000） （借換えの場合は、融資金額×4/1000） ・司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要　→ 金融機関によって条件あり

借り換えにかかる諸費用

	A銀行	B銀行	C銀行
手数料	（定額） 33,000円	（定率） 440,000円	（定額） 33,000円
※保証料	※360,000円	0円	0円
団体信用生命保険料	0円	0円	0円
登記費用	150,000円	150,000円	150,000円
一括返済手数料	11,000円	11,000円	11,000円
合計額	554,000円	601,000円	194,000円

借入残高2,000万円、返済残期間20年の場合。
※保証料が、戻ってくる場合、諸費用はその分少なくなる。

保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

期間	保証料 （元利均等返済）	保証料 （元金均等返済）
5年	45,800円～160,290円	43,060円～150,640円
10年	85,440円～299,090円	76,060円～266,330円
15年	119,820円～419,450円	102,100円～357,370円
20年	148,340円～519,280円	122,770円～429,670円
25年	172,540円～604,060円	139,300円～487,630円
30年	191,370円～669,820円	152,750円～534,600円
35年	206,110円～721,470円	163,720円～572,930円

②保証料を前払いしない方式

- 保証料はお借入金利に含まれます。
- お借入時に一括して保証料をお支払いいただく必要はありません。この場合、「保証料を一部前払いする方式」の金利に年率0.2%上乗せした金利が適用されます。
- お申し込み時に「保証料を前払いしない方式」をお選びいただいた場合でも、審査結果により、「保証料を一部前払いする方式」に変更させていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

(3) 「保証料を一部前払いする方式」をお選びいただき、繰上返済を行う場合には、保証会社所定の利率・計算方法により戻し保証料を返戻いたします。その場合、保証会社事務手数料（11,000円）を控除させていただきます。

金消印紙代

[令和2年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

号	文書の種類	印紙税額（1通又は1冊につき）
1	**[不動産、鉱業権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書]** 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売渡証書など （注）　無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、育成者権、商号及び著作権をいいます。 **[地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書]** 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など **[消費貸借に関する契約書]** 金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など **[運送に関する契約書（傭船契約書を含む。）]** 運送契約書、貨物運送引受書など （注）　運送に関する契約書には、傭船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。	記載された契約金額が 1万円未満（※）　非課税 10万円以下　200円 10万円を超え50万円以下　400円 50万円を超え100万円以下　1千円 100万円を超え500万円以下　2千円 500万円を超え1千万円以下　1万円 1千万円を超え5千万円以下　2万円 5千万円を超え1億円以下　6万円 1億円を超え5億円以下　10万円 5億円を超え10億円以下　20万円 10億円を超え50億円以下　40万円 50億円を超えるもの　60万円 契約金額の記載のないもの　200円 ※　第1号文書と第3号文書から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。 （注）　平成9年4月1日から令和4年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減があります（詳しくはコード7108をご利用ください。）。

登録免許税

登録免許税の軽減（全ての土地建物）

【1】新築

		課税標準	税率	軽減税率		
建物	保存登記	法務局認定価格※1	$\frac{4}{1000}$	**マイホームの軽減特例** 2027年（令和9年）3月31日まで	**認定長期優良住宅** 2027年（令和9年）3月31日まで	**認定低炭素住宅** 2027年（令和9年）3月31日まで
				$\frac{1.5}{1000}$ ※2	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$
	移転登記※3	固定資産税評価額	$\frac{20}{1000}$	$\frac{3}{1000}$	$\frac{1}{1000}$（一戸建ての場合は $\frac{2}{1000}$）	$\frac{1}{1000}$
土地	移転登記	固定資産税評価額	$\frac{20}{1000}$	$\frac{15}{1000}$（マイホームを問わず2026年［令和8年］3月31日まで）		
抵当権の設定登記		債権金額	$\frac{4}{1000}$	**マイホームの軽減特例** 2027年（令和9年）3月31日まで $\frac{1}{1000}$ ※4		

※1 固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格について、建物の構造別・用途別に、各法務局が便宜上作成している価格
※2 新築マイホーム軽減特例の要件
①自己の居住用住宅であること
②注文住宅の新築後又は分譲マンション・一戸建て住宅の取得後、1年以内に登記されたもの
③登記床面積 50㎡以上
※3 新築後、未使用のものを取得した場合
※4 新築マイホーム抵当権設定登記の特例 ※2 の要件を満たす住宅への抵当権設定

住宅ローンに対しての抵当権の設定

住宅ローンを組んだ場合に、金融機関はその住宅を担保として抵当権を設定し、登記します。抵当権を設定しておくことにより、万が一、住宅を購入した人（債務者）が住宅ローンを返済できなくなったときに、その住宅を強制的に競売して住宅ローンを他の債権者より優先的に返してもらうことができることになっています。それを主張するために、抵当権の設定登記が必要になるわけです。抵当権には、順位がつけられており、住宅金融支援機構が、通常第一順位になります。なお、住宅ローンの返済が完了した場合には、抵当権の抹消登記が必要になりますので、忘れずに行ってください。

Q16 登記の種類について

A　**表題登記**

建物の新築工事が完了して、建物が完成すると、建物の所在地番、構造、床面積などを特定する登記を最初に申請します。
この登記を「建物の表題登記」といいます。表題登記に必要な資料を作成する専門家を土地家屋調査士といいます。

所有権保存登記

登記簿の甲区（所有権に関する登記）に初めてなされる所有権の登記で、所有者の住所・氏名の他、新築の日付け等が記載されます。

所有権移転登記

不動産を売買したときに所有権を売主から買主へ移転しますがこの登記のことを所有権移転登記といいます。
所有権移転の登記をすることで、買主は第三者に対して所有権を主張できる要件を備えることになります。

抵当権設定登記

抵当権とは、例えば住宅ローンの担保として提供された不動産に設定される権利で、目的物（この場合不動産）の所有者や使用者はそのままにしておいて、住宅ローンが返済されない場合に担保不動産から優先して弁済を受ける権利のことです。
この権利を明らかにするために行うのが「抵当権設定登記」です。
金融機関を抵当権者、住宅ローンの借入者を抵当権設定者といいます。

みずほ銀行　手数料

繰上返済手数料

- 一部繰上返済手数料・・・33,000円（無料）
- 全額繰上完済手数料・・・33,000円

その他条件変更手数料

- その他条件変更手数料 ・・・・・11,000円
- 印紙代等諸費用は別途ご負担いただきます。手数料には消費税等含まれます。

保存登記手数料

第２　所有権保存登記

課税価格１０００万円の新築建物の所有権保存登記手続の代理業務を受任し，住宅用家屋に関する証明書（減税証明書）の取得及び登記申請の代理をした場合。

〔有効回答数：623〕

	低額者10％の平均	全体の平均値	高額者10％の平均
北海道地区	12, 232円	18, 272円	25, 300円
東北地区	11, 627円	20, 558円	33, 668円
関東地区	12, 663円	22, 152円	47, 813円
中部地区	15, 206円	22, 427円	31, 182円
近畿地区	13, 833円	29, 607円	64, 000円
中国地区	14, 537円	23, 751円	34, 200円
四国地区	14, 555円	23, 661円	36, 667円
九州地区	13, 087円	22, 016円	41, 500円

【コメント】

建物を新築した場合には，建物表示登記をしたうえで，最初の権利の登記である所有権保存登記をします。建物表示登記は，土地家屋調査士の業務であり，司法書士の業務ではありません。課税価格は，実勢価格と異なります。

なお，報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

抵当権設定登記手数料

第３　抵当権設定登記－１

土地１筆及び建物１棟に，債権額１０００万円とする抵当権設定登記手続の代理業務を受任し，登記原因証明情報（金銭消費貸借契約書等）の作成及び登記申請の代理をした場合。

〔有効回答数：629〕

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
北海道地区	21,785円	31,266円	45,767円
東北地区	19,091円	30,562円	47,150円
関東地区	21,961円	35,029円	54,842円
中部地区	25,783円	35,631円	56,100円
近畿地区	24,301円	40,402円	67,429円
中国地区	24,692円	35,986円	52,208円
四国地区	24,500円	35,354円	55,250円
九州地区	24,939円	34,063円	50,175円

【コメント】

一戸建てやマンションを住宅ローンを組んで購入した場合には債権者が担保を設定しますが，その費用は,借主の負担とされるのが一般的です。一戸建ての場合でも，土地が数筆あるなど，事案によって報酬は異なります。

なお，報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

金融機関の種類と特徴

金融機関	特　　徴
都市銀行	・審査が、厳しい ・安心感がある
地方銀行	・金融機関によって、条件や審査に大きな差がある ・穴場的な金融機関がある
信用金庫	・地域密着型 ・会社経営者や個人事業主に強い
信託銀行	・かつては、長期固定金利が最も低かった ・審査が厳しい
ネット銀行	・金利が低い（特に変動金利） ・便利だが、審査は融通が利かない

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

- 返済負担率
  - 住宅ローン以外の借り入れ
  - 現在の住宅ローンの返済履歴
    （遅延の確認）
- 住宅ローンの返済履歴

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

＜返済負担率＞

年収に占める借入返済額の割合

（住宅ローンの年間返済額＋**その他借入金**の年間返済額）÷ 年収

（例）年収400万円未満・・・30%以下
年収400万円以上・・・35%以下

絶対に抑えておきたい
～借換え アドバイスのポイント～

＜現在の住宅ローンの返済履歴＞

- 基本的な考え
  →　遅延が一度でもあると借り換え×
- 例外
  「うっかりしていた」「一回だけ遅延した」
  →　金融機関によっては△

※対象は、直近1年間　・・・通帳のコピーで確認する

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　期日11月6日（水）

ワーク

銀行の住宅ローン商品概要を調べましょう！

①ご利用いただける方（年齢等）
②資金使途
③借入金額（上限）
④借入期間（最長）
⑤金利（変動金利、固定金利期間選択型、全期間固定金利）
⑥返済方法
⑦保証料・保証人
⑧手数料
⑨団体信用生命保険

ワークシート

2024/10/29

通番	項　　目	都市銀行(　　)	地方銀行(　　)	信用金庫(　　)
①	ご利用いただける方			
②	資金使途			
③	借入金額			
④	借入期間			
⑤	金利(変動金利)			
	金利(10年固定)			
	金利(全期間固定)　35年			
⑥	返済方法			
⑦	保証料・保証人			
⑧	手数料			
⑨	団体信用生命保険			

住宅ローン商品概要

何を使っても良いので、9項目を調べてください

本日はワーク（練習）なので、
①都市銀行（みずほ、三菱UFJ、三井住友）
②地方銀行（地元地銀）
③信用金庫（地元信金）
各1行、計3　金融機関
班ごとに発表してもらいます！

ワーク

やってみて

どう感じましたか？

【変動金利】

※本シミュレーションは金利が不変という仮定に基づいて試算しており、実際の返済額と
※各金融機関の商品内容は随時見直しをしています。最新の情報は金融機関にご確認

3位

		参考	プラン①	プラン②	プラン③
金融機関 商品名		三井住友銀行 融資手数料 非提携	りそな銀行 融資手数料型 非提携	三菱ＵＦＪ銀行 融資手数料型 非提携	三井住友信託銀行 融資手数料型 非提携
特記事項		■分割実行 複数回可能 ■夫婦連生団信あり ＋０．１８％	■分割実行の回数は 原則、①土地決済時と ②建物完成時の2回まで （提携などで例外あり） ■夫婦連生団信スタート （2024年10月？～）	分割実行 複数回可能	分割実行の回数は 原則、①土地決済時と ②建物完成時の2回まで （提携などで例外あり）
金利	基準金利 （店頭金利）	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%
	金利優遇	▲2.0%	▲2.135%	▲2.13%	▲2.0%
	実行金利	**0.475%**	**0.340%**	**0.345%**	**0.300%**
	金利適用条件		①②両方を満たすこと （満たさない場合＋0.03%） ①給与振込、団信革命付保（＋0.25%）、クレジットカード利用のいずれか ②積立投資、積立定期預金のいずれか	■女性向け特典あり 出産時一年間上記金利より▲0.2%	■上記は家計応援プラン▲0.03%適用後の金利 ＜家計応援プラン＞①②いずれか満たすこと ①投信自動積立（月1万円～） ②ダイナースカード（年会費2万4200円） ■ジュニさぽ 0歳、6歳、15歳時に1年間▲0.1%（夫婦ともに）
借入額		5000万円	5000万円	5000万円	5000万円
返済年数（回数）		35年（420回）	35年（420回）	35年（420回）	35年（420回）
月々返済額		**129,241 円**	**126,288 円**	**126,396 円**	**125,422 円**
総返済額（A） ※金利が不変だったと仮定 千円単位四捨五入		5,428万円	5,304万円	5,309万円	5,268万円
事務手数料		1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
保証料		0	0	0	0
保証会社宛手数料		0	55,000	0	0
収入印紙代		20,000 （電子契約は不要）	20,000 （電子契約は不要）	20,000 （電子契約は不要）	20,000 （電子契約は不要）
電子契約手数料					
諸費用合計（B）		1,100,000	1,155,000	1,100,000	1,100,000
総支払額（A)+(B)		**5,538万円**	**5,420万円**	**5,419万円**	**5,378万円**
差額		**±0**	**−119万円**	**−119万円**	**−160万円**

※別途、仲介手数料や登記費用、火災保険料などかかります

【変動金利】

		2位	1位	6位	5位
		プラン⑧	プラン⑨	プラン⑩	プラン⑪
金融機関 商品名		住信ＳＢＩネット 銀行 非提携	SBI新生銀行 非提携	aＵじぶん銀行 非提携	PayPay銀行 非提携
特記事項		分割実行可 ①土地決済時 ②建物完成時 の2回まで	■分割実行不可 自社つなぎ融資（土地代）＋アプラスつなぎ融資あり ■5年・125%ルール無し ■元金均等返済なし	■分割実行不可 つなぎ融資取扱なし ■がん団信50自動付保	■分割実行不可 つなぎ融資取扱なし ■夫婦連生団信スタート ■5年・125%ルール無し
金利	基準金利 （店頭金利）	2.875%	1.550%	2.341%	2.280%
	金利優遇	▲2.577%	▲1.26%	▲2.022%	▲1.965%
	実行金利	**0.298%**	**0.290%**	**0.319%**	**0.315%**
	金利適用条件	■自己資金2割以上	■10月31日融資実行分までのキャンペーン	■以下の条件で上記よりさらに金利優遇 ①au電話回線2回線 ▲0.07% ②じぶん電気利用 ▲0.03% ③ネット回線J:Comまたはコミュファ光利用 ▲0.03% ④ＴＶ　J:Com利用 ▲0.02% ①～④すべてで0.169%	■自己資金10%以上
借入額		5000万円	5000万円	5000万円	5000万円
返済年数（回数）		35年（420回）	35年（420回）	35年（420回）	35年（420回）
月々返済額		**125,378 円**	**125,205 円**	**125,832 円**	**125,746 円**
総返済額（A） ※金利が不変だったと仮定 千円単位四捨五入		5,266万円	5,259万円	5,285万円	5,282万円
事務手数料		1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
保証料		0	0	0	0
保証会社宛手数料		0	0	0	0
収入印紙代		電子契約	電子契約	電子契約	電子契約
電子契約手数料			5,500		
諸費用合計（B）		1,100,000	1,105,500	1,100,000	1,100,000
総支払額（A)+(B)		**5,376万円**	**5,370万円**	**5,395万円**	**5,392万円**
差額		**−162万円**	**−168万円**	**−143万円**	**−146万円**

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！

連絡事項

課題の確認

①返済予定表をコピーさせて頂く（3枚以上）

②皆さんの地域の金融機関の商品比較

期限11月6日（水）　FBに投稿

金融電卓について

次回使いますので、ご購入ください！

全員購入　機種　CASIO　BF-750

CASIO　BF-750

画像にマウスを合わせると拡大されます

カシオ 金融電卓 繰上返済・借換計算対応 折りたたみ手帳タイプ BF-750-N

CASIO(カシオ)のストアを表示

4.4 ★★★★☆ 1,363個の評価

過去1か月で100点以上購入されました

-21% ¥5,955 税込

参考価格: ~~¥7,500~~

または**¥1,985** 月(3か月)。 プランを選択

✓prime 翌日配送

ポイント: 60pt (1%) 詳細はこちら

クーポン: ☐ 5% OFFクーポンの適用 規約

法人価格で最大2%割引となります。無料のビジネスアカウントに登録する

分割払いで： 約¥ 2,025 /月 x 3回（平均的な分割手数料込）に

Amazonによる発送　安心・安全への取り組み　お客様情報の保護

他の出品者からより安く購入できる場合があります。ただし、無料のプライム配送が適用されない可能性があります。

スタイル: **BF-750-N**

BF-480-N	**BF-750-N**	BF-850-N
¥4,445	**¥5,955**	¥6,663
✓prime	✓prime	✓prime

ブランド	CASIO(カシオ)
色	シルバー
計算機タイプ	金融電卓

メルカリ

CASIO カシオ 金融電卓　BF-750 折りたたみ手帳タイプ

¥3,300 送料込み・すぐ発送

月々¥1,000から分けてお支払いできます

分けて支払えるから自分にあったプランで購入可能！

CASIO カシオ ローン電卓 金融電卓 金利計算機 BF-750

¥3,000 送料込み

第1回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
＊個人情報は消してください

期日11月6日（水）

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　期日11月6日（水）

講座の日程

①10月29日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
②11月13日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
③11月20日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
④12月3日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑤12月25日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑥1月9日（木）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑦1月22日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑧2月5日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑨2月19日（水）　13:30～17:00　個別質問～18：00
⑩3月4日（火）　13:30～17:00　個別質問～18：00

フォローアップグルコンあり

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎（返済予定表回収）
- 銀行の考え方
- 金融電卓の使い方
- ピストルとナイフ作戦
- 防衛金利の計算（自動計算）
- ライフプランニング（住宅購入者向け実践）
- 住宅ローン選びについて（平松建築様ツール）
- 新規向けセミナーの内容理解
- プロフィール作成
- 工務店提携（平松建築様全国展開チーム）
- 営業心理学
- モゲチェックパートナーについて

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー（提携先）の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集NO.3

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

小ネタ集NO.4

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

小ネタ集NO.5

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

小ネタ集NO.6

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

小ネタ集NO.7

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

小ネタ集NO.8

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

小ネタ集NO.9

①〇〇率には、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！