

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第16期 第2日目 (ZOOM)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事 鴨藤 政弘

コンテンツページ



16期生 専用コンテンツページ

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

パスワード 16ki@@

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ープコンあり

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎(返済予定表回収)
- 銀行の考え方
- 金融電卓の使い方
- ピストルとナイフ作戦
- 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

全国展開のお手伝い！



【住宅ローン専門家が対談】金利上昇と物価高騰で破綻する前に取るべき対策とは？（前編）

【第99回】2024年11月6日公開（2024年11月6日更新）
千日太郎：住宅ローン・不動産ブロッカー、淡河範明：住宅ローンアドバイザー

日銀の利上げにより「金利のある世界」に突入しました。住宅ローン金利上昇と物価高騰で、住宅ローン返済中の人やこれから家を購入しようと考えている人はどう対策すればいいのでしょうか。本サイトでも連載をもつ、住宅ローン・不動産ブロッカーの千日太郎氏と住宅ローンアドバイザーの淡河範明氏による対談（前編）をお届けします。

目次

- 住宅ローン金利の今後の動きを、専門家はどのように見ている？
- 金利上昇と物価高騰、破綻しないための対策とは
- 銀行は住宅ローンの審査基準をこれ以上低くはしない
- 前編のまとめ

住宅ローン金利の今後の動きを、専門家はどのように見ている？



2024年10月3日に対談が行われた。（手前が千日太郎氏、奥が淡河範明氏）

——日銀の利上げに伴い、住宅ローン金利の引き上げが相次いでいます。変動金利と全期間固定金利について、今後の動きを大胆予想してください！

日本経済新聞

住宅ローン、変動型に金利差 借り換えで返済負担軽減も

住宅ローン [✓フォロー済み](#)

2024年11月9日 4:00 [会員限定記事]



金融機関による住宅ローンの金利差が出てきた

7月の日銀の追加利上げを受け、住宅ローンの変動金利が上昇し始めた。利上げ前に借りた人の金利は、多くの銀行で2025年から順次上がる。新たに借りる人向けの最優遇金利は、既に上がり始めた。ただ、継続的な顧客獲得のため、新規向け金利は足元でばらつきがある。金利が低い銀行や固定金利への借り換えなど、返済計画を工夫する好機でもある。

固定型も「狙い目」

もっとも、変動型から変動型に借り換えても金利上昇のリスクは残る。目先の損得よりも、見通しの安定性を重視するなら、固定金利への借り換えが一案だ。

固定型の代表格「フラット35」の金利水準は足元で年1.8~1.9%台。SBI新生銀の借り換え向けの35年固定金利は年1.55%と、変動型と差がある。ただ住宅ローンアドバイザーの淡河範明氏は「固定型は変動型と比べれば高くみえるが、歴史的にみれば低水準。金融機関によっては変動型との金利差が縮小している商品もあり、今は狙い目だ」と話す。

固定型に換えれば、毎月の返済負担は増えるが、完済まで返済額が確定する点がメリットだ。

例えば年0.7%の変動型から年1.8%の固定型に借り換えると、返済期間が残り30年、残債3000万円なら、毎月返済額は2万円弱増える。変動型の金利が一定なら、総返済額で700万円近い増加だが、金利が上昇すれば、固定型の返済額を上回ることもある。淡河氏は「負担が高まるデメリットはあるが、計画的な家計運営ができる点は大きい」と指摘。変動型のまま物価と住宅費の両面で上昇リスクを抱えるより、老後資金などを確保しやすいという。

変動金利年0.7% →固定金利年1.8%		残りの返済期間		
		30年	20年	
残りの ローン金額	2000万円	月額約1.3万円増(総額約460万円増)	1.3万円増(320万円増)	
	3000	1.9万円増(680万円増)	2万円増(470万円増)	
	4000	2.5万円増(900万円増)	2.6万円増(620万円増)	
メリット	将来の金利上昇による返済額の増加がなく、計画的に返済できる		デメリット	毎月の返済額が増える

MFSの試算を基に作成。抵当権設定費用を含む事務手数料（残債の2.6%として計算）などを含めて借り換える場合

「預金連動型ローン」が人気

日銀が政策金利の引き上げに動き始め、今後、国内の金利は上がる方向に動くと思われる。各金融機関は、少しでも低い金利を提示する工夫を始めている。「預金連動型ローン」もその一例だ。

auじぶん銀行は25年1月から3年間、普通預金口座の残高の増加幅に応じて、住宅ローンの金利分をキャッシュバックするサービスを始める。年内まで受け付ける予定で、既に約1万8000件の申し込みがあったという。1親等以内の家族の預金口座も、増加幅の算定対象にできる。例えば24年9月末比での普通預金残高が1500万円増、住宅ローン残高が3000万円のケース。同社指定サービスの利用状況に応じて、増えた残高1500万円分についてのローン金利を減らすことができる。

預金の増加分と同額の住宅ローンの元金について、適用金利が普通預金金利と同率になる仕組み。結果的に、預金の利息と住宅ローンの利子が相殺されるかたちになる。

実際には資産運用などにどれほど回すかを考慮する必要があるが、「生活防衛資金など支出予定はないまとまった現金などを同サービスに回せば、実質高金利で運用ができる」（淡河氏）。

（安田龍也）

本日のスケジュール

① ふいかえり 課題確認

② 住宅ローンの基礎

変動金利型・固定金利期間選択型・全期間固定型

元利均等返済・元金均等返済

諸費用(保証料・手数料・登記費用)

③ 金融電卓の使い方(ワーク)

④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

報告！

- **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！

班 長

グループの班長

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！

課題確認

第1回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

* 個人情報情報は消してください

期日11月6日(水)

課題確認

やってみてどうでしたか？

①変動金利 年1.135%

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	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
令和 6年12月26日	6年10月 1日現在 42908413	0.985	1.135	2.475	2.625	0.150
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額			
基準金利 住宅ローンプライム (6年10月 1日現在 2.625 %)						

2. 変更後の返済予定表

お客様番号	証券番号	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 38: 425 最終償還予定日	返済割賦払 返済ボーナス払	被災区分 被災期間内利息
		3: 426	46800000				
回数	約定返済日	ボーナス	毎月返済額	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							
45	7: 127		131782	91473	40309*1		42618490
46	7: 225		131782	91559	40223*1		42527017
47	7: 325		131782	91646	40136*1		42435458
48	7: 425		131782	91732	40050*1		42343812
49	7: 526		131782	91819	40050*1		42252080
50	7: 625		131782	91906	39963*1		42160261
					39876*1		42068355

注) 「ボーナス欄」
「未払利息欄」

「*」印は、ボーナス月または、増額返済日のご返済額を示します。

②変動金利 年0.65%

変動金利型ローンご返済予定表

再度お引き立てに預かり厚くお礼申し上げます。
 ご融資金のご返済額およびお支払利息を下記のとおりお知らせいたしますので、お手元の控えとしてご利用下さい。
 内容を確認の上、ご不明な点がございましたら、何なりとお取扱店の窓口にお申し出下さい。

土地

ご融資日	ご返済期限	ご融資額 (円)	うち増額分ご融資額 (円)	増額月	返済日	ご返済用預金口座
2013.3.29	2048.3.25	20,000,000			25	普通預金 3871641
現在利率 (%)	利率変更日	変更後利率 (%)	次回ご返済金額変更日	毎のご返済額 (円)	増額分のご返済額 (円)	作成日
0.65000			2028.1.25	旧	旧	
				新 53253	新	2024.7.1

ご返済予定日				ご返済金額				ご返済金額内訳				ご返済後残高 (円)	未払利息発生額	未払利息残高		
年(西暦)	月	日	休	元	金 (円)	利	息 額 (円)	未払利息内入額 (円)	元	金 (円)	利	息 額 (円)	元	金 (円)	利	息 額 (円)
					53,253		45,637		14,060,367							
2024	7	25			53,253		45,637		14,014,730							
2024	8	26	*		53,253		45,662		13,969,068							
2024	9	25			53,253		45,687		13,923,381							
2024	10	25			53,253		45,712		13,877,669							
2024	11	25			53,253		45,736		13,831,933							
2024	12	25			53,253		45,761		13,786,172							

②変動金利 年0.65%

変動金利型ローンご返済予定表

1. 再度お引き立てに預かり厚くお礼申し上げます。
 2. 融資金のご返済額およびお支払利息を下記のとおりお知らせいたしますので、お手元の控えとしてご利用下さい。
 3. 内容を確認の上、ご不明な点がございましたら、何なりとお取扱店の窓口にお申し出下さい。

建物

ご融資日	ご返済期限	ご融資額(円)	うち増額分ご融資額(円)	増額月	返済日	ご返済用預金口座
2013.12.24	2048.11.25	30,000,000			25	普通預金 3871641
現在利率(%)	利率変更日	変更後利率(%)	次回ご返済金額変更日	毎のご返済額(円)	増額分のご返済額(円)	作成日
0.65000			2029.12.5	旧	旧	
				新 79880	新	2024.7.1

ご返済予定日				ご返済金額(円)	ご返済金額内訳			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		元金(円)	利息額(円)	未払利息内入額(円)			
								21636827		
2024	7	25		79880	68161	11719		21568666		
2024	8	26	*	79880	68197	11683		21500469		
2024	9	25		79880	68234	11646		21432235		
2024	10	25		79880	68271	11609		21363964		
2024	11	25		79880	68308	11572		21295656		
2024	12	25		79880	68345	11535		21227311		

③7年固定 年1.62%

住信SBIネット銀行

010-78841407

● 返済口座：2024/11/09 13:57

返済予定表の印刷用画面

「臨時メンテナンス」申込サービス停止 11/9 (土) 6:00

～21:00

「注意喚起」当社を装うフィッシングメール・電話・FAXに

ご注意ください

住宅ローン 返済予定表

Q 2024年10月1日金利見直しに伴う適用金利変更について

Q 金利変更に伴う返済額の変更時期等について

[契約詳細](#) | [返済履歴](#) | [返済予定表](#) | [契約内容控え \(契約当初\)](#)

● 返済予定表の印刷用画面

現在残高 **15,905,831** 円

契約番号：1308762

商品名：住宅ローン (借換)

当初借入額：31,000,000 円

金利タイプ：7年固定

金利：1.620%

毎月返済額：126,406 円

1.62%

すべての項目を表示

日付	返済額内訳		返済後残高	未払利息 当月残高	
	返済額	元金分 利息分			
2025年1月	126,406	105,217	21,189	15,590,605	0
2025年2月	126,406	105,359	21,047	15,485,246	0
2025年3月	126,406	105,501	20,905	15,379,745	0
2025年4月	126,406	105,644	20,762	15,274,101	0
2025年5月	126,406	105,786	20,620	15,168,315	0
2025年6月	126,406	105,929	20,477	15,062,386	0
2025年7月	126,406	106,072	20,334	14,956,314	0
2025年8月	126,406	106,215	20,191	14,850,099	0
2025年9月	126,406	106,359	20,047	14,743,740	0
2025年10月	126,406	106,503	19,903	14,637,237	0
2025年11月	126,406	106,646	19,760	14,530,591	0
2025年12月	126,406	106,790	19,616	14,423,801	0

現在残高 **15,905,831** 円

契約番号： 1308762

商品名： 住宅ローン (借換)

当初借入額： 31,000,000 円

金利タイプ： 7年固定

金利： 1.620%

毎月返済額： 126,406 円

1.62%

すべての項目を表示

④変動金利 年1.05%

お借入れ明細表 作成日 2021年12月24日

ローンコード		ご借入れの名称					
20910		住宅ローンロイヤリティ変動金利期間全期間優遇包括					
返済ご返済予定日 回数	返済予定日 年月日	ご返済元金 円	利息 円	返済合計金額 円	ご返済残高 円	ご返済残高 円	
1	20220117	38908	1382	50270	19161692	19161692	
2	20220216	38938	14370	53308	19122154	19122154	
3	20220316	38967	14341	53308	19083187	19083187	
4	20220418	38996	14312	53308	19044191	19044191	
5	20220516	39025	14283	53308	19005166	19005166	
6	20220616	39055	14253	53308	18966111	18966111	
7	20220719	39084	14224	53308	18927027	18927027	
8	20220816	39113	14195	53308	18887914	18887914	
9	20220916	39143	14165	53308	18848771	18848771	
10	20221017	39172	14136	53308	18809599	18809599	
11	20221116	39201	14107	53308	18770398	18770398	
12	20221216	39231	14077	53308	18731167	18731167	

ご返済は、右記明細の「ご返済合計金額」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としさせていただきますので、ご返済予定日より前にご入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不明の点がございましたら当店までご都合ください。

店番	お借入れ番号	お取扱番号	お借入れ明細表作成日 原期間		
532	0050***	00001-0002641	2022年01月～2022年12月		
お借入れ日	最終回ご返済日	年利率	返済日	増額ご返済日	
2021年12月24日	2056年12月16日	0.90000	16日	月	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	532	普通預金	0076***	
	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	19200000	19200000		0	
繰上元金	19200000	19200000		0	
お借入れ時 先払利息		繰上未払利息残高			

※ 所定の手続きをこるにより、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としさせていただきますので、ご返済予定日より前にご入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不明の点がございましたら当店までご都合ください。

KWB10000 1579

※ お客様の情報を守りするため、株式会社 静岡銀行 橋本支店
電話番号 042-779-1281
番号の一部を表示していません。
0532-0050***-80-00001-0002641 (000086-000008)

⑥変動金利 年1.0%

土地

ご融資金ご返済明細表

代理貸付番号

元利均等 普通 振替口座 6215*** 二融資日 26.4.9 二融資額 200000000

返済内容 毎月 二融資金内訳 返済開始日 26.5.1 周期 1 回数 420 返済額 55069

借入先 埼玉縣信用金庫 取扱い 馬越支店 丁区 049-244-3680 発行日 6年 6月 3日

最終返済日 31年 4月 1日 発行日現在 二融資残高 14834382

ご返済日	うち元金	うちお利息	返済合計額	ご融資残高	旧利率%	適用利率% (変動金利)
6. 7. 1	44593	10476	55069	14745227		0.850
6. 8. 1	44625	10444	55069	14700602		0.850
6. 9. 1	44657	10412	55069	14655945		0.850
6.10. 1	44688	10381	55069	14611257		0.850
6.11. 1	44720	10349	55069	14566537		0.850
6.12. 1	44752	10317	55069	14521785		0.850

+0.15 = 1.0%

いつもお引き立ていただきありがとうございます。ご利用いただきましてご融資のご返済明細表をお届けいたします。この返済明細表はご返済日の子定お知らせするものであり、ご融資残高はご返済日に予定通りご返済が行われた場合の残高を表示してまいります。また、ご返済が遅延した場合の遅延損害金も加えてお支払いいただくこととなりますのでご了承ください。このご融資はご契約にもとづき利率の変更をさせていただきます。その都度新利率によるご返済明細表をお届けさせていただきます。本表と行き違いに利率変更にかかわる手続きをさせていただきます。ご不明な点がございましたら、お電話でお問い合わせください。

⑦フラット35 年1.3% 年1.55%

月次	口座振替日	約定日	返済金額 (元利合計)	返済内訳						
				毎月返済			ボーナス返済			返済残高
				元金	利息	残高	元金	利息	残高	
24	04.11.05	04.11.13	109,401	71,177	38,224	38,212,842				38,212,842
25	04.12.05	04.12.13	109,401	71,254	38,147	38,141,589				38,141,589
26	05.01.05	05.01.13	109,401	71,331	38,070	38,070,257				38,070,257
27	05.02.05	05.02.13	109,401	71,409	37,992	34,999,848				38,999,848
28	05.03.05	05.03.13	109,401	71,486	37,915	34,927,362				34,927,362
29	05.04.05	05.04.13	109,401	71,564	37,837	34,855,798				34,855,798
30	05.05.05	05.05.13	109,401	71,641	37,760	34,784,157				34,784,157
31	05.06.05	05.06.13	109,401	71,719	37,682	34,712,438				34,712,438
32	05.07.05	05.07.13	109,401	71,796	37,605	34,640,642				34,640,642
33	05.08.05	05.08.13	109,401	71,874	37,527	34,568,768				34,568,768
34	05.09.05	05.09.13	109,401	71,952	37,449	34,496,816				34,496,816
35	05.10.05	05.10.13	109,401	72,030	37,371	34,424,786				34,424,786
36	05.11.05	05.11.13	109,401	72,108	37,293	34,352,678				34,352,678
37	05.12.05	05.12.13	109,401	72,186	37,215	34,280,492				34,280,492
38	06.01.05	06.01.13	109,401	72,264	37,137	34,208,228				34,208,228
39	06.02.05	06.02.13	109,401	72,343	37,058	34,135,885				34,135,885
40	06.03.05	06.03.13	109,401	72,421	36,980	34,063,464				34,063,464
41	06.04.05	06.04.13	109,401	72,499	36,902	33,990,965				33,990,965
42	06.05.05	06.05.13	109,401	72,578	36,823	33,918,387				33,918,387
43	06.06.05	06.06.13	109,401	72,657	36,744	33,845,730				33,845,730
44	06.07.05	06.07.13	109,401	72,735	36,665	33,772,995				33,772,995
45	06.08.05	06.08.13	109,401	72,814	36,587	33,700,181				33,700,181
46	06.09.05	06.09.13	109,401	72,893	36,508	33,627,288				33,627,288
47	06.10.05	06.10.13	109,401	72,972	36,429	33,554,316				33,554,316
48	06.11.05	06.11.13	109,401	73,051	36,350	33,481,265				33,481,265
49	06.12.05	06.12.13	109,401	73,130	36,271	33,408,135				33,408,135
50	07.01.05	07.01.13	109,401	73,209	36,192	33,334,926				33,334,926
51	07.02.05	07.02.13	109,401	73,289	36,112	33,261,637				33,261,637
52	07.03.05	07.03.13	109,401	73,368	36,033	33,188,269				33,188,269
53	07.04.05	07.04.13	109,401	73,448	35,953	33,114,821				33,114,821
54	07.05.05	07.05.13	109,401	73,527	35,874	33,041,392				33,041,392

⑧フラット35 年1.19%

平成28年 5月11日

融資種別		買取証券化支援中古		最終返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表	
顧客番号		金消契約日		平成28年 4月28日	平成28年 4月13日	13日	5日	月	月	から
251603280003402		平成28年 4月28日		平成28年 4月28日から	平成28年 4月13日まで	から	まで	から	まで	から
融資金額		期間		1.190 %		%		%		から
23,900,000 円		利率		毎月 86,285 円		円		円		まで
金利区分1	融資金額	割賦金	元利均等	毎月	円	毎月	円	毎月	円	毎月
	23,900,000		償還割賦金	ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス
	毎月 23,900,000		元金均等償還割賦元金	毎月	円	ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス
ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎月	円	ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス	円	
金利区分2	融資金額	割賦金	利率	%		%		%		円
	23,900,000		元利均等	毎月	円	毎月	円	毎月	円	円
	毎月 23,900,000		償還割賦金	ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス	円	円
ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎月	円	ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス	円	
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号	0501028	科目	普通	口座番号	6674305		

引落日	機構約定日	回数	区分	金利区分1			金利区分2			合計	
				割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成28年 6月 5日	平成28年 6月13日	1	毎	125,232	36,622	23,774,768				161,854	23,774,768
平成28年 7月 5日	平成28年 7月13日	2	毎	62,709	23,576	23,712,059				86,285	23,712,059
平成28年 8月 5日	平成28年 8月13日	3	毎	62,771	23,514	23,649,288				86,285	23,649,288
平成28年 9月 5日	平成28年 9月13日	4	毎	62,833	23,452	23,586,455				86,285	23,586,455
平成28年10月 5日	平成28年10月13日	5	毎	62,896	23,389	23,523,559				86,285	23,523,559
平成28年11月 5日	平成28年11月13日	6	毎	62,958	23,327	23,460,601				86,285	23,460,601
平成28年12月 5日	平成28年12月13日	7	毎	63,020	23,265	23,397,581				86,285	23,397,581
平成29年 1月 5日	平成29年 1月13日	8	毎	63,083	23,202	23,334,498				86,285	23,334,498
平成29年 2月 5日	平成29年 2月13日	9	毎	63,145	23,140	23,271,353				86,285	23,271,353
平成29年 3月 5日	平成29年 3月13日	10	毎	63,208	23,077	23,208,145				86,285	23,208,145
平成29年 4月 5日	平成29年 4月13日	11	毎	63,271	23,014	23,144,874				86,285	23,144,874
平成29年 5月 5日	平成29年 5月13日	12	毎	63,333	22,952	23,081,541				86,285	23,081,541
平成29年 6月 5日	平成29年 6月13日	13	毎	63,396	22,889	23,018,145				86,285	23,018,145
平成29年 7月 5日	平成29年 7月13日	14	毎	63,459	22,826	22,954,686				86,285	22,954,686
平成29年 8月 5日	平成29年 8月13日	15	毎	63,522	22,763	22,891,164				86,285	22,891,164
平成29年 9月 5日	平成29年 9月13日	16	毎	63,585	22,700	22,827,579				86,285	22,827,579
平成29年10月 5日	平成29年10月13日	17	毎	63,648	22,637	22,763,931				86,285	22,763,931
平成29年11月 5日	平成29年11月13日	18	毎	63,711	22,574	22,700,220				86,285	22,700,220

⑧フラット35 年1.19%

引落予定日	機構約定日	回数	区分	金利区分1			金利区分2			合計	
				割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成36年 5月 5日	平成36年 5月13日	96	毎	68,832	17,453	17,531,037				68,285	17,531,037
平成36年 6月 5日	平成36年 6月13日	97	毎	68,901	17,384	17,462,136				68,285	17,462,136
平成36年 7月 5日	平成36年 7月13日	98	毎	68,969	17,316	17,393,167				68,285	17,393,167
平成36年 8月 5日	平成36年 8月13日	99	毎	69,037	17,248	17,324,130				68,285	17,324,130
平成36年 9月 5日	平成36年 9月13日	100	毎	69,106	17,179	17,255,024				68,285	17,255,024
平成36年10月 5日	平成36年10月13日	101	毎	69,174	17,111	17,185,850				68,285	17,185,850
平成36年11月 5日	平成36年11月13日	102	毎	69,243	17,042	17,116,607				68,285	17,116,607
平成36年12月 5日	平成36年12月13日	103	毎	69,312	16,973	17,047,296				68,285	17,047,296
平成37年 1月 5日	平成37年 1月13日	104	毎	69,380	16,905	16,977,915				68,285	16,977,915
平成37年 2月 5日	平成37年 2月13日	105	毎	69,449	16,836	16,908,466				68,285	16,908,466
平成37年 3月 5日	平成37年 3月13日	106	毎	69,518	16,767	16,838,948				68,285	16,838,948
平成37年 4月 5日	平成37年 4月13日	107	毎	69,587	16,698	16,769,361				68,285	16,769,361
平成37年 5月 5日	平成37年 5月13日	108	毎	69,656	16,629	16,699,705				68,285	16,699,705
平成37年 6月 5日	平成37年 6月13日	109	毎	69,725	16,560	16,629,980				68,285	16,629,980
平成37年 7月 5日	平成37年 7月13日	110	毎	69,794	16,491	16,560,186				68,285	16,560,186
平成37年 8月 5日	平成37年 8月13日	111	毎	69,863	16,422	16,490,323				68,285	16,490,323
平成37年 9月 5日	平成37年 9月13日	112	毎	69,932	16,353	16,420,390				68,285	16,420,390

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			

課題確認

やってみてどうでしたか？

片山さん

ワークシート

2024/10/29

通番	項目	都市銀行(三菱UFJ銀行)	地方銀行(横浜銀行)	信用金庫(横浜信金)
①	ご利用いただける方	借入時19~70歳の誕生日まで、完済時70歳の誕生日までの方	借入時18歳以上で、最終返済時の年齢が82歳未満の方	日本国籍を有しているまたは日本に永住する事を許可されている方
②	資金使途	ご自身がお住まいになる住宅建築・購入費用等	住宅の新築購入資金、増改築、補償、改装資金等	住宅購入、増改築、跡地の購入、借入と同時に行うリフォーム資金
③	借入金額	500万円~2億円以内	1億円以内、1億円を超える場合は融資窓口にご相談	100万円~2億円以内
④	借入期間	2年以上35年以内	一戸建て、マンションは35年以内	2年以上50年以内
⑤	金利(変動金利)	返済額は5年ごとに見直し、次の5年間の返済額を定め	基準とされる金利は「住宅ローン基準レート」	ご融資実行時の店頭表示金利から金利優遇条件に応じた…
	金利(10年固定)	固定金利適用期間中は、返済額は変わりません。		ご融資実行時の店頭表示金利から金利優遇条件に応じた…
	金利(全期間固定) 35年	借入期間中は、返済額は変わりません。	借入期間中は、返済額は変わりません。	ご融資実行時の店頭表示金利から金利優遇条件に応じた…
⑥	返済方法	元利均等返済または元金等返済	元利均等返済	元利均等返済
⑦	保証料・保証人	保証料、保証人はなし	横浜信用保証機構準型保証料あり、融資手数料型約2%	保証人は不要、保証会社の保証を必要とする場合があります
⑧	手数料	借入時に2.2%、繰上返済のインターネット手数料は無料		不動産担保手数料55,000円、新規実行手数料2,200円、印紙代
⑨	団体信用生命保険	団体には加入いただき		借入金額Aに付、返済額B%、ついでに返済額C%、残額D%の利率

橋立さん

ワークシート(橋立直樹)

2024/10/29

通番	項目	都市銀行(みずほ)	地方銀行(横浜)	信用金庫(横浜)
①	ご利用いただける方	満18歳以上82歳未満 安定収入のある方	満18歳以上81歳未満 正社員3年以上	満20歳以上70歳未満 勤務1年以上
②	資金使途	新築・購入	新築・購入・増築	新築・購入・増築
③	借入金額	50万円以上3億円以下	1億円以下	100万円以上2億円以下
④	借入期間	1年以上35年以下	35年以下	2年以上50年以下
⑤	金利(変動金利)	0.375%~	0.30%~	0.925%~
	金利(10年固定)	1.35%~	1.325%~	1.70%~
	金利(全期間固定) 35年	1.79%~	1.90%~	3.15%~
⑥	返済方法	毎月元利均等・毎月元金均等	毎月元利均等・毎月元金均等	毎月元利均等
⑦	保証料・保証人	保証人不要 35年 206,110/1000万円	保証人不要 35年 206,810/1000万円	保証人不要 年 213,780/1000万円
⑧	手数料	ローン取扱手数料型2.2%	不動産担保手数料33,000円 ローン事務手数料2.2%	不動産担保手数料55,000円 実行手数料2200円
⑨	団体信用生命保険	加入できる方	加入できる方	加入できる方

小澤さん

ワークシート(小澤健志)

2024/11/11

通番	項目	都市銀行(埼玉りそな)	地方銀行(常用銀行)	信用金庫(城南信用金庫)
①	ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> 借入時満20歳以上満70歳未満 最終返済時満80歳未満 前年税込年収が100万円以上 給与所得者は勤続年数が1年以上 給与所得者以外は、勤続または営業年数が3年以上 団体信用生命保険に加入必須 日本国籍、永住許可を受けている、または特別永住者 	<ul style="list-style-type: none"> 当行営業地域内在住(茨城県外在住も利用可) 満16歳以上66歳未満で、最終ご返済時の年齢が満80歳未満 ご返済に見合う安定した収入のある方 団体信用生命保険に加入が認められる健康状態であること めぶき信用保証(株)の保証を受けられる 	不明
②	資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ご本人が所有し、ご本人またはご家族が居住する 住宅の新築・購入・増改築・修繕 マンション・中古マンションの購入 住宅用土地(建物建築計画のある場合)の購入 住宅取得に伴う諸経費 	<ul style="list-style-type: none"> 本人居住 住宅の新築 住宅用土地、または土地付住宅(中古物件を含む)、マンション購入 上記に付帯する庭園・門・塀・ガレージ・冷暖房設備・インフラ等の設備費等、長期火災保険・保証費用等 地金金融機関からの住宅関連融資の借換 	住宅の新築、購入、増改築資金 借り換え
③	借入金額	<ul style="list-style-type: none"> 50万円以上3億円以内(1万円単位) ただし次の①、②、③の範囲内 ① 税込年収に占める年間元金返済額の35%以内 ② 当社所定の保証会社が貸出する担保価値の範囲内 ③ 諸費用は、住宅購入価格の10%相当額以内 	上限1億円以内	100万円以上10万円単位 一般社団法人しんきん保証基金の保証付は、20,000万円以内。
④	借入期間	<ul style="list-style-type: none"> 1年以上40年以内(1年単位) 「固定金利優待型」の場合固定金利特約期間以上40年以内(1年単位) お借入当初の1年間は元金の返済猶可 	<ul style="list-style-type: none"> 最長50年(1年単位) 融資期間が40年超となる場合は当行所定の条件を満たす必要あり 自宅購入・建築される場合、最長1年間の元金返済も可能 	50年以内
⑤	金利(変動金利)	0.390%～	0.700%～1.025%	借入日の城南スーパー定期1年もの (300万円未満) 店頭表示金利+0.625%～
	金利(10年固定)	1.695%～	1.325%～1.650%	2.20%
	金利(全期間固定) 35年	1.845%～	1.460%～2.160%	3.28%
⑥	返済方法	<ul style="list-style-type: none"> 毎月元金均等返済 ボーナス時の増額返済可(ボーナス時返済分は融資金額の50%以内) 「変動金利型」は、「返済額5年毎見直し方式」 	<ul style="list-style-type: none"> 元金均等額返済 ボーナス時のご返済プラン ボーナス時の増額返済額はお借入れ額の50%以内 ボーナス時の増額返済月は「6月・12月」「1月・7月」「2月・8月」で選択 	毎月元金均等返済 毎月元金均等返済 元金均等ボーナス併用返済 (但し、ボーナス返済分の元金は融資額の50%まで)
⑦	保証料・保証人	<ul style="list-style-type: none"> 原則として保証人は不要です。ただし、次の場合は、連帯保証人が必要 1. 当社が認める年収計算者がある場合、その年収計算者 2. 団体信用生命保険に加入されない場合、法定相続人1名以上 【一括前払い型】 【金利上乗せ型】 保証料は借入金利に含む。 金利は保証料一括前払い型+年0.2% 【融資手数料型】 保証料はお借入金利に含む。事務費用相当として融資手数料2.0%(消費税等込)。 	<ul style="list-style-type: none"> 保証人は原則として、めぶき信用保証(株)が保証するための手配だが、保証料の支払 ご融資時に一括して所定の保証料を支払い 一括での支払いでない場合、店頭表示金利に年0.1%～年0.4%上乗せ 	一般社団法人しんきん保証基金の保証利用の場合、所定の保証料をご融資時に支払い。 ※融資金額、期間、しんきん保証基金の保証プランにより保証料は異なる。
⑧	手数料	<ul style="list-style-type: none"> 保証会社利用時、事務取扱手数料55,000円(消費税等込)と保証料 	事務取扱手数料、ローン実行時に55,000円(消費税込)を	所定の取扱手数料が必要 https://www.jsbank.co.jp/support/commission/other.html#Anc4
⑨	団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> 障害革命 40歳未満0.25%、40歳以上0.3% 死亡、高度障害、三大疾病、所定の要介護状態 -3大疾病保障特約 40歳未満0.2%、40歳以上0.25% 死亡、高度障害、三大疾病 -がん保障特約 40歳未満0.1%、40歳以上0.2% 死亡、高度障害、がん 		他の信用金庫からの借入を含め、返済1億円以内

北川さん

日付	曜日	勤務時間	勤務内容	備考
10/27	月	08:00-17:00	...	...
10/28	火	08:00-17:00	...	...
10/29	水	08:00-17:00	...	...
10/30	木	08:00-17:00	...	...
10/31	金	08:00-17:00	...	...
11/1	土	08:00-17:00	...	...
11/2	日	08:00-17:00	...	...
11/3	月	08:00-17:00	...	...
11/4	火	08:00-17:00	...	...
11/5	水	08:00-17:00	...	...
11/6	木	08:00-17:00	...	...
11/7	金	08:00-17:00	...	...
11/8	土	08:00-17:00	...	...
11/9	日	08:00-17:00	...	...
11/10	月	08:00-17:00	...	...
11/11	火	08:00-17:00	...	...
11/12	水	08:00-17:00	...	...
11/13	木	08:00-17:00	...	...
11/14	金	08:00-17:00	...	...
11/15	土	08:00-17:00	...	...
11/16	日	08:00-17:00	...	...
11/17	月	08:00-17:00	...	...
11/18	火	08:00-17:00	...	...
11/19	水	08:00-17:00	...	...
11/20	木	08:00-17:00	...	...
11/21	金	08:00-17:00	...	...
11/22	土	08:00-17:00	...	...
11/23	日	08:00-17:00	...	...
11/24	月	08:00-17:00	...	...
11/25	火	08:00-17:00	...	...
11/26	水	08:00-17:00	...	...
11/27	木	08:00-17:00	...	...
11/28	金	08:00-17:00	...	...
11/29	土	08:00-17:00	...	...
11/30	日	08:00-17:00	...	...

三澤さん

ワークシート

2024/10/29

通番	項目	地方銀行(北洋)	地方銀行(北海道)	信用金庫(北海道)
①	ご利用いただける方	18歳～65歳未満	18歳～71歳未満	18歳～65歳未満
②	資金使途	新築、中古、リフォーム、お借換え	新築・建売購入・マンション購入・中古購入・リフォーム・借換プラン	新築・建売購入・マンション購入・中古購入・リフォーム・借換プラン
③	借入金額	200万円以上2億円以内 土地建物の評価額の150%以内	200万円以上1億円以内	100万円以上2億円以内
④	借入期間	2年以上40年以内	2年以上40年以内	2年以上50年以内
⑤	金利(変動金利)	3年固定0.7%(-1.5%)	1.325%(-1.5%)	1.025%(-1.5%)
	金利(10年固定)	1.4%(-1.5%)	1.4%(-1.5%)	1.15%(-1.5%)
	金利(全期間固定) 35年	2.15%	2.15%	2.75%
⑥	返済方法	元金均等 元利均等	元利均等	・元利均等返済又は元金均等返済(ボーナス返済はご融資金額の50%以内)
⑦	保証料・保証人	不要	不要	保証人不要 保証料負担あり
⑧	手数料	新築27,500円 定率1.1%か2.2%	新築27,500円	49,500円
⑨	団体信用生命保険	連生団信0.18% 3大疾病0.24%	8大疾病+0.15% 全疾病0.10%	特約分で金利上乘せあり

11月の金利

住宅ローン金利にばらつきが出ている

		変動型	固定10年	全期間固定(35年)
主要銀行	三菱UFJ	年0.345%	年1.12%	1.95
	みずほ	0.375	1.40	1.85
	三井住友	0.625	1.80	2.69
	りそな	0.390	1.695	1.845
ネット系銀行	住信SBIネット	0.448	1.303	1.783
	PayPay	0.465	1.165	2.155
	auじぶん	0.329	1.135	2.26

(注) 11月の新規向け、最優遇金利。住信SBIネット銀は借入総額が物件価格の80%以下、PayPay銀は90%以下の場合。auじぶん銀は通信や電気などの各種サービスを併用する場合

金融機関一覧表 事例

【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

金融機関 商品名		参考 三井住友銀行 融資手数料 非提携	プラン① りそな銀行 融資手数料型 非提携	プラン② 三菱UFJ銀行 融資手数料型 非提携	プラン③ 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両方も満たすこと (満たさない場合+ 0.03%) ①給与振込、関係革命付 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 出庫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) ■ジュニアさば 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、火災保険料などがかかります

【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	5,258万円	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	5,385万円	5,382万円	
差額	-162万円	-168万円	-143万円	-146万円	

【2022年12月住宅ローン（35年）比較表】

おすすめ →

固定

変動

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

ふりかえり

住宅ローンの基本

全ての基本はこの話！

超重要！

銀行にとって

『住宅ローンとは？』

銀行の裏側・審査方法

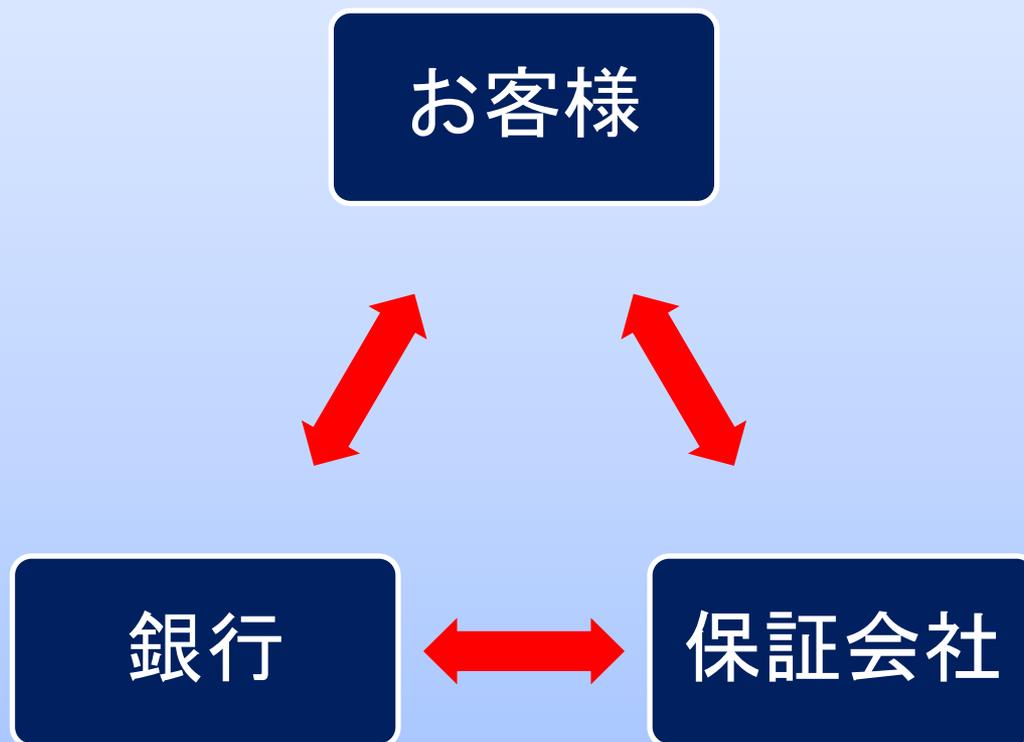
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が**審査**、支店長が**決済**

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



審査のポイント

ポイントは2つ 何を見ているのか？

① ヒト 人物

② モノ 土地・建物

審査のポイント

① ヒト 人物

返済財源は所得

仕事 勤務先 勤務年数 年齢 健康

収入 年収は？ 個人信用情報は？

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

税込年収

審査金利 3%~4%

30%~40%以内

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

みずほ銀行

🔍 審査基準

審査金利	3.50%
返済比率	40%未満(年収400万円以上) 35%未満(年収400万円未満)
最低年収	300万円以上 200万円以上(合算者)
勤続年数	原則3ヶ月以上
派遣社員	×(不可)
契約社員	△(勤続3年以上、年収2割減)
産休育休	△(ペアローンや収入合算なら可、但し、年収1割減で審査)
回信謝絶	○(配偶者が保証人になれば非加入可、ワイド団信もあり)
諸費用ローン	○(但し、全体金利0.5%アップします。)
完済時年齢	81歳未満

三菱UFJ銀行

🔍 審査基準

審査金利	3.10%
返済比率	35%未満(年収400万円以上) 30%未満(年収400万円未満)
最低年収	200万円以上
勤続年数	原則3年以上
派遣社員	△(派遣先の勤続3年以上)
契約社員	△(勤続3年以上)
産休育休	○(単独申込可能、年収100%で審査)
回信謝絶	○(配偶者が保証人になれば非加入可、ワイド回信もあり)
諸費用ローン	○(110%まで可能、但し優遇金利に影響あり)
完済時年齢	80歳未満

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/ 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)

リスクウェイト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（ $LTV \leq 100\%$ ）、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。

－ $LTV = \text{住宅ローン残高} \div \text{担保価値}$ （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

$LTV \leq 50\%$	$50\% < LTV \leq 60\%$	$60\% < LTV \leq 80\%$	$80\% < LTV \leq 90\%$	$90\% < LTV \leq 100\%$	$100\% < LTV$
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、**ハルマ**がいます！

住宅ローンの話をするなら、**ハルマ**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**ハルマ**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

課題の意図！

みなさんの地域の

金融機関を味方につけましょう！

地元金融機関に行ってみよう！

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 年1.135%

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	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
令和 6年12月26日	6年10月 1日現在 42908413	0.985	1.135	2.475	2.625	0.150
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額			
基準金利 住宅ローンプライム (6年10月 1日現在 2.625%)						

2. 変更後の返済予定表

お客様番号	証券番号	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 38: 425 最終償還予定日	返済割賦払 返済ボーナス払	被災区分 被災期間内利息
		3: 426	46800000		02		
回数	約定返済日	ボーナス	毎月返済額	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							
45	7: 127		131782	91473	40309*1		42618490
46	7: 225		131782	91559	40223*1		42527017
47	7: 325		131782	91646	40136*1		42435458
48	7: 425		131782	91732	40050*1		42343812
49	7: 526		131782	91819	40050*1		42252080
50	7: 625		131782	91906	39963*1		42160261
					39876*1		42068355

注) 「ボーナス欄」 「*」印は、ボーナス月または、増額返済日のご返済額
 「未払利息欄」 ① 新利率適用後の返済額

① 変動金利

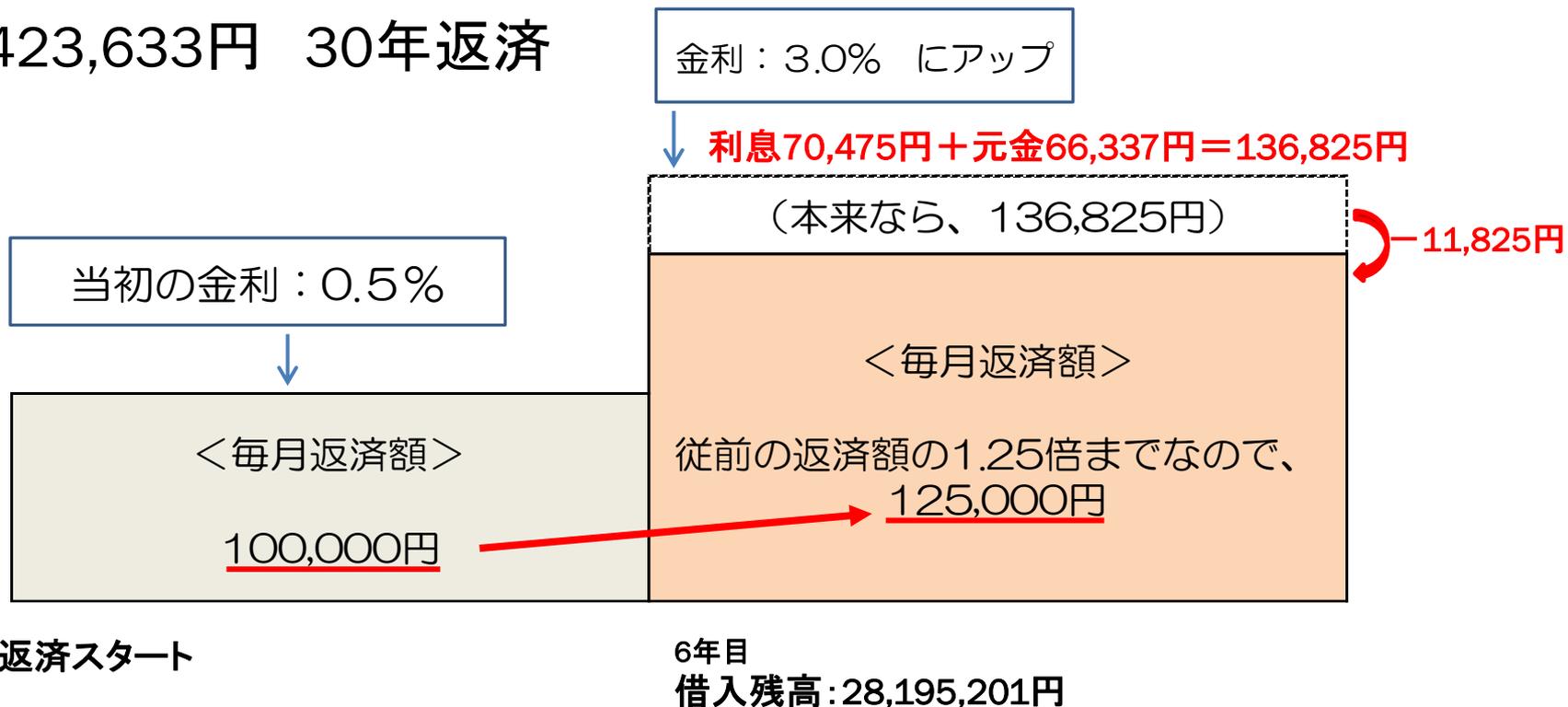
変動金利の3基本ルール

- ① 6カ月ルール（金利変動）
- ② 5年ルール（返済額変動）
- ③ 1.25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



未払い利息とは？

**6カ月ルールで金利上昇した場合に
5年ルールと1.25倍ルールによって固定された
毎月の返済月額金額(元利合計)を、
本来払わないといけない利息分の金額が超えると発生します。**

**『未払い利息』が発生すると、繰り越され、返済期日に、
全額一括返済を求められるので、危険だ！**

『未払い利息の恐怖！』

未払い利息の恐怖！



変動金利推進派の反論！

未払い利息は発生しないから大丈夫！

- ○○澤先生
- 住宅FP○○さん

未払い利息は、心配ご無用！



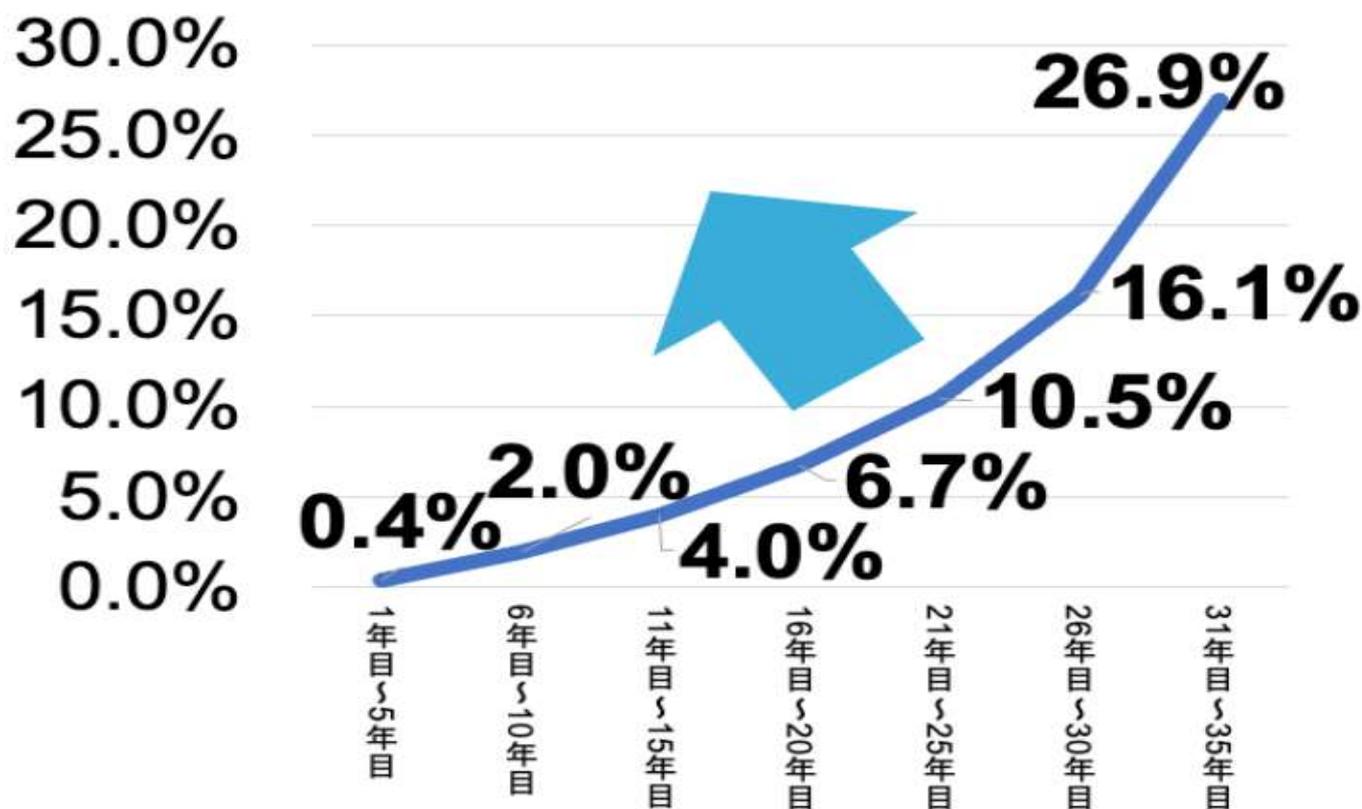
5年125%ルールの実態!
全く意味のないルールだとご存知でしたか?

「もし金利が上昇して125%を超えたら、未払利息が発生し、最終返済日に一括返済を求められる」

→ こんな金利上昇は非現実的。
未払利息も発生し得ない

考えるだけ無駄!!

毎月返済額が1.25倍になる金利



また、日本には利息制限法という、金融機関がとる金利に上限を定める法律があります。上限金利は15%です。ですので、金融機関はそもそも16.1%や26.9%の金利は取ることができません。

5年125%ルールの実態! 全く意味のないルールだと存知でしたか?



**金融機関は15%以上の
金利は取れない**

関根FPの説明 未払い利息は、発生しない！

35年間、未払い利息が
発生することはない



変動金利の1.25倍ルール、未払い利息は大丈夫？

 住宅FP関根
チャンネル登録者数 10.7万人

 登録済み ▼

 1386



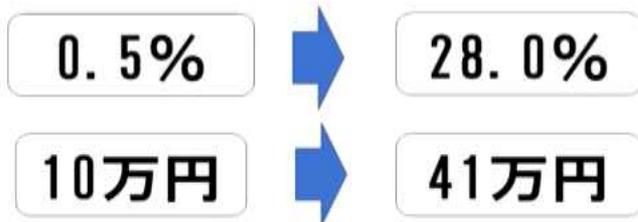
 共有

 オフライン

 保存



変動金利の1.25倍ルール、未払い利息



ここまで上がると
考えている人は
1.25倍ルール
未払い利息の心配を
してください



変動金利の1.25倍ルール、未払い利息は大丈夫？



住宅FP関根

チャンネル登録者数 10.7万人



登録済み



👍 1386



🔗 共有

📵 オフライン

📌 保存



この反論を知っている方は？

流石ですね！

よく住宅ローンのことを学び、

ご理解されていますね！！

何%になると未払い利息の発生するか？

半年後の残高 39,476,449円

	返済額	利息	元金	元金残高
6回目	103,834	16,484	87,350	<u>39,476,449</u>
何% 7回目	103,834	103,834	0	39,476,449

未払い利息の計算方法が分かる方！

$$39,476,449 \times \text{〇.〇〇}\% = \underline{103,834}$$

$$\text{〇.〇〇}\% = 0.00263 \times 100 = 0.263\%$$

$$\text{年利}3.16\% = \text{月利}0.263\% \times 12$$

適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

4,000万円、年0.5% 35年返済でスタートした場合に、
半年ルールで、

半年後に『未払い利息』が発生する金利は、年3.16%
その後半年ごとに毎回0.5%上がっていくと、

5年半後に年7.16%になり
その後金利が全く上がらなかったとしても、1.25倍ルールで、

元本は減らず、
最終回に、40,549,030円払うことになります。

金利	期間	比較	試算結果	詳細
借入れ額合計			40,000,000 円	
元金返済分			40,000,000 円	
ボーナス返済分			0 円	
毎回の支払い詳細				
	元金返済分	ボーナス返済分		
当初	103,834 円	0 円		
最大時	396,093 円	0 円		
毎月	104,153 円	0 円		
年間返済額(当初)			1,246,327 円	
総支払い額(諸費用込み)			134,061,296 円	
返済額合計			134,061,296 円	
利息合計			94,061,296 円	
利率割合			70.163%	
諸費用合計			---	
繰上返済詳細				
金額			0 円	
組替期間			---	
返済情報				
返済日			2058/09/01	
返済時年齢			---	

金利	期間
0.500%	1年目 1ヶ月
1.800 (2023/11/01)	
3.160%	1年目 7ヶ月
7.200 (2024/04/01)	
3.660%	2年目 1ヶ月
11.800 (2024/10/01)	
4.160%	2年目 7ヶ月
16.800 (2025/04/01)	
4.660%	3年目 1ヶ月
20.900 (2025/10/01)	
5.160%	3年目 7ヶ月
21.800 (2026/04/01)	
5.660%	4年目 1ヶ月
27.000 (2026/10/01)	
6.160%	4年目 7ヶ月
43.800 (2027/04/01)	
6.660%	5年目 1ヶ月
48.800 (2027/10/01)	
7.160%	5年目 7ヶ月
55.000 (2028/04/01)	

当月	返済スケジュール			
1年目	2023/10/01 - 2024/09/01			
	返済額	利息	元金	元金残高
	104,153	16,986	87,167	39,912,833
	103,834	16,630	87,204	39,825,629
	103,834	16,594	87,240	39,738,389
	103,834	16,557	87,277	39,651,112
	103,834	16,521	87,313	39,563,799
3.16%	103,834	16,484	87,350	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449

5年目 2028/10/01 - 2029/09/01				
返済額	利息	元金	元金残高	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	

7.16%



10年目 2032/10/01 - 2033/09/01				
返済額	利息	元金	元金残高	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
11年目 2033/10/01 - 2034/09/01				
返済額	利息	元金	元金残高	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	

15年日	2037/10/01 - 2038/09/01			
	返済額	利息	元金	元金残高
	162,240	162,240	0	39,476,449
	162,240	162,240	0	39,476,449
16年日	2038/10/01 - 2039/09/01			
	返済額	利息	元金	元金残高
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449

20年日	2042/10/01 - 2043/09/01			
	返済額	利息	元金	元金残高
	202,800	202,800	0	39,476,449
	202,800	202,800	0	39,476,449
21年日	2043/10/01 - 2044/09/01			
	返済額	利息	元金	元金残高
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449
	253,500	253,500	0	39,476,449

25年目 2047/10/01 - 2048/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
26年目 2048/10/01 - 2049/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449

30年目 2052/10/01 - 2053/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
31年目 2053/10/01 - 2054/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449

35年目 2057/10/01 - 2058/09/01				
返済額	利息	元金	元金残高	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
40,549,030	= 1,072,581	+	39,476,449	0

総支払い額 (諸費用込み)	134,061,296 円
返済額合計	<u>134,061,296 円</u>
利息合計	94,061,296 円
利息割合	70.163%

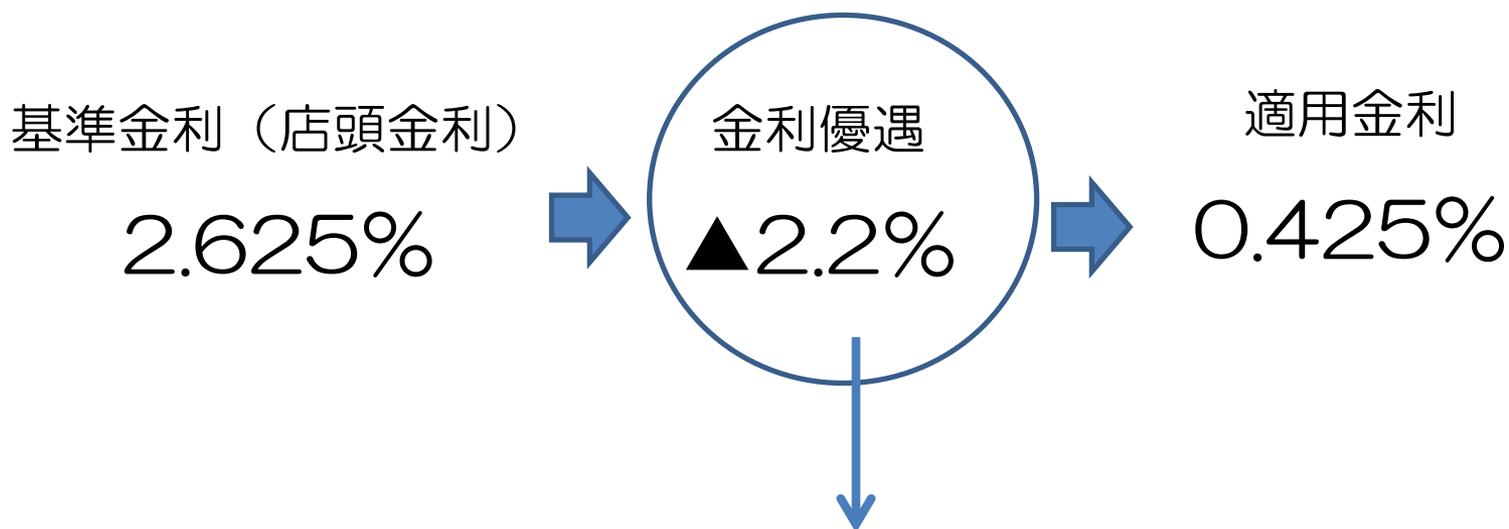
適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

将来的に、年26.9% にならなくても

5年半後に 年7.16%でも

最終回に『未払い利息』は、発生します。

住宅ローン金利は割引されている！



「金利優遇」を契約している！！

変動金利

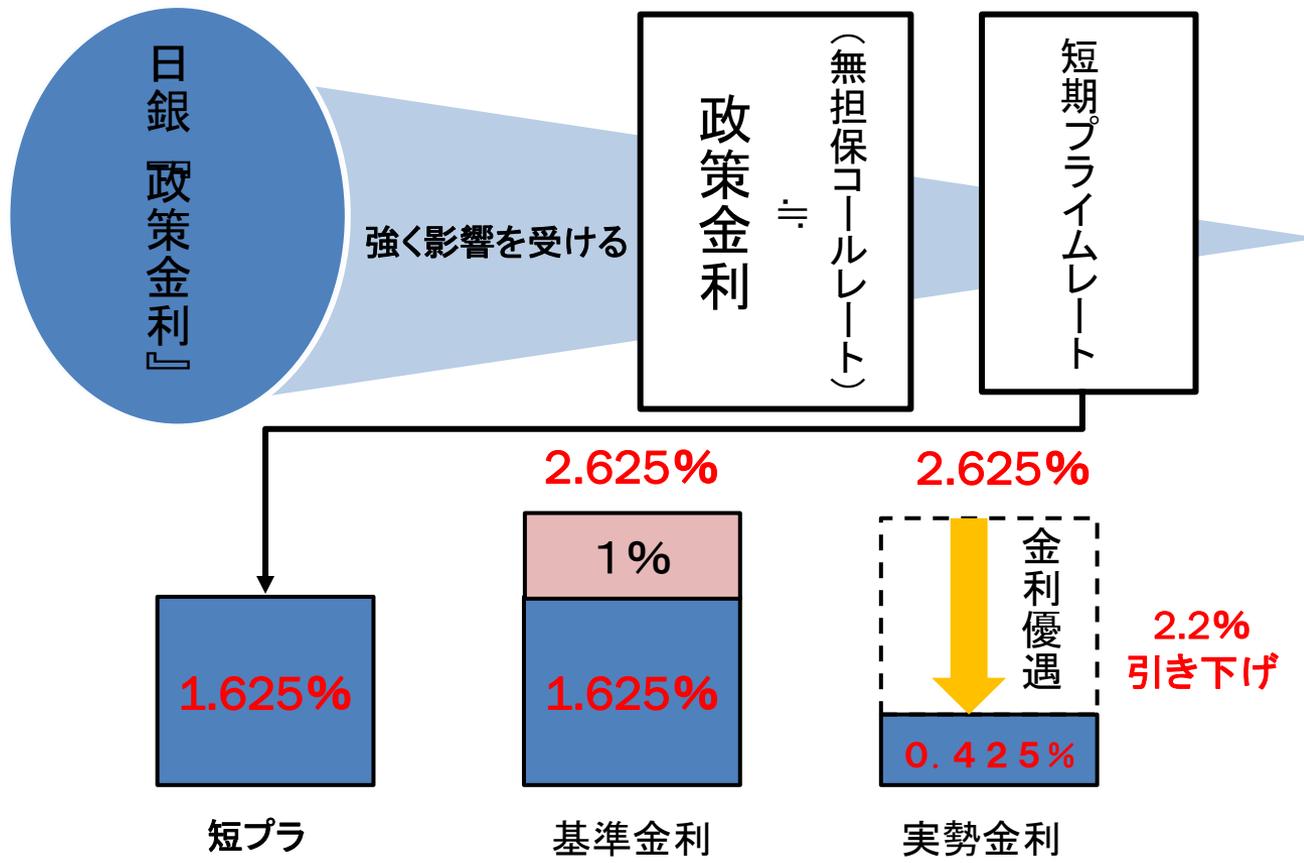
基準金利の決めり方

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%



短期プライムレート

改定履歴

住信SBIネット銀行	1.925%	2024年10月1日より適用
三井住友信託銀行	1.625%	2024年9月1日より適用

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%

2024年11月

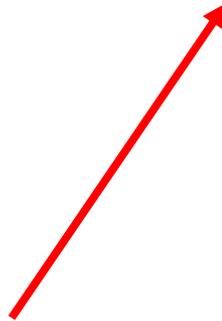
変動金利 ランキング

モゲチェック

10月

11月

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 ▶



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	りそな銀行 ▶
4位	SBI新生銀行 ▶
5位	PayPay銀行 ▶
6位	auじぶん銀行 ▶
7位	住信SBIネット銀行 ▶
8位	イオン銀行 ▶
9位	三井住友銀行 ▶
10位	ソニー銀行 ▶

日本経済新聞

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。

三菱UFJ銀行

変動金利タイプ^o

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。

【ずっと一律優遇コース】適用金利	
変動金利	年0.345% ~ 年0.425% <u>(店頭表示金利 年2.625%)</u>

※ 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

モゲチェック 10月

モゲチェック 新規輸入

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

今日のイデオイン住宅ローン【PR】

新規も借換も！
転職直後・単身者・築古物件でも対応！

おすすめの金利！

手数料定率型
変動金利（半年型）

0.42%

2024年10月に最新の発表

SBI 新生銀行
住宅ローン

1 転職直後、単身者、築古物件でも対応！

SBI 新生銀行 **0.420%**

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）

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 「超サボ保証」で保障が充実！ペア連生同居も借入可能！

PayPay 銀行 **0.465%**

住宅ローン（変動金利（半年型））（自己資金10%以上）

「超サボ保証」だから、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 医師のプロが選ぶ「回復革命」が人気

りそな銀行 **0.490%**

りそな住宅ローン（ボーナスとお得！全額固定型低手数料型）

夫婦で住宅ローンを借りるなら、りそなのペア同居！ [公式サイトを見る](#)

©りそな銀行
※総額手数料+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

自己資金

購入する物件所在地

年齢

重視するポイント順に並び替えできます！

[金利目安公開](#) [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！

おすすめの金利！

手数料定率型
変動金利（半年型）

0.42%

2024年10月に最新の発表

SBI 新生銀行
住宅ローン

SBI 新生銀行 住宅ローン

モゲチェック 11月

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 年 **0.410** %
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/融資比率9割以下）

 手続きはオンラインで完結！専任担当者が付くので安心！ [公式サイトを見る](#)
- ② 「超サボ団信」で保障が充実！ヘア連生団信も加入可能！

PayPay 銀行 年 **0.465** %
住宅ローン（変動金利/全期間引下型）（自己資金10%以上）

 「超サボ団信」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「団信革命」が人気

りそな銀行 年 **0.390** %
りそな住宅ローン（ずーっとお得！全期間型/融資手数料型）

 【WEB完結金利優遇キャンペーン実施中】期間限定の金利と豊富な団信ラインナップ [公式サイトを見る](#)

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

モゲチェック 11月

10年固定ランキング一覧

知りたい情報にジャンプ！

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

今日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 年 **0.900** %
パワースマート住宅ローン（当初固定金利/手数料定率型/融資比率9割以下）

手続きはオンラインで完結！専任担当者が付くので安心！ [公式サイトを見る ▶](#)

② 「超サボ回信」で保障が充実！ヘア連生回信も加入可能！

PayPay 銀行 年 **1.165** %
住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下型）（自己資金10%以上）

「超サボ回信」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 年 **1.695** %
りそな住宅ローン（はじめがお得！当初型/融資手数料型）

【WEB完結金利優遇キャンペーン実施中】期間限定の金利と豊富な回信ラインナップ [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。

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

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



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



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)

$$\begin{aligned} \text{基準金利} - \text{優遇金利} &= \text{適用金利} \\ 3.27\% - 2.075\% &= 1.195\% \end{aligned}$$

②11年目以降の優遇金利 (変動金利)

$$\begin{aligned} \text{基準金利} - \text{優遇金利} &= \text{適用金利} \\ 2.591\% - 0.8\% &= 1.791\% \end{aligned}$$

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

金利一覧 (2024年11月現在)

変動金利	ず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 1.12% ~ 年 1.20% 当初固定期間終了後は年▲1.55%

三菱UFJ銀行 10年固定

①当初10年間の金利(10年固定) 2024年10月

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%

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

2024年10月

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・所要資金のうち			手形期日	利率	ローン種別名				
19. 5. 10	16,000,000	うち毎回返済部分融資金額*+月返済部分融資金額			最終返済期日		A)タンポウワレ(コク)				
返済方法	利息支払方法	弁済用銀行コード	店番	科目	口座番号	保証協会	協会種別	保証番号	ローン保証書・通知番号	付利	初回償付
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のうち*+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	コイトワケ	10年		固定					
非定型	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			
種類											
回数	ご返済予定日 年月日	ご返済金額 (円)	ご返済金額内訳				残高 (円)				
			元本金額 (円)	利息金額 (円)	(*+返済)元本金額 (円)	(*+返済)利息金額 (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				

③7年固定 年1.62%

住信SBIネット銀行

010-7884-907

● 返済口座：2024/11/09 13:57

返済予定表の印刷用画面

「臨時メンテナンス」申込サービス停止 11/9 (土) 6:00

～21:00

「注意喚起」当社を装うフィッシングメール・電話・FAXにご注意ください

住宅ローン 返済予定表

Q 2024年10月1日金利見直しに伴う適用金利変更について

Q 金利変更に伴う返済額の変更時期等について

[契約詳細](#) | [返済履歴](#) | [返済予定表](#) | [契約内容控え \(契約当初\)](#)

● 返済予定表の印刷用画面

現在残高 **15,905,831** 円

契約番号：1308762

商品名：住宅ローン (借換)

当初借入額：31,000,000 円

金利タイプ：7年固定

金利：1.620%

毎月返済額：126,406 円

1.62%

すべての項目を表示

日付	返済額内訳		返済後残高	未払利息 当月残高	
	返済額	元金分 利息分			
2025年1月	126,406	105,217	21,189	15,590,605	0
2025年2月	126,406	105,359	21,047	15,485,246	0
2025年3月	126,406	105,501	20,905	15,379,745	0
2025年4月	126,406	105,644	20,762	15,274,101	0
2025年5月	126,406	105,786	20,620	15,168,315	0
2025年6月	126,406	105,929	20,477	15,062,386	0
2025年7月	126,406	106,072	20,334	14,956,314	0
2025年8月	126,406	106,215	20,191	14,850,099	0
2025年9月	126,406	106,359	20,047	14,743,740	0
2025年10月	126,406	106,503	19,903	14,637,237	0
2025年11月	126,406	106,646	19,760	14,530,591	0
2025年12月	126,406	106,790	19,616	14,423,801	0

7年固定

①当初7年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②8年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

7年固定

現在残高 15,905,831円

金利 1.62% (7年固定)

返済月額 126,406円

借入日 最終返済日 不明

残期間は？ 逆算すると138カ月

固定期間終了後の金利優遇は？

団信は？ 一般？ 疾病？

8年目の金利

住宅ローン

変動金利タイプ

2024年11月1日現在

固定金利特約期間	2024年11月 基準利率	2024年10月 基準利率
-	3.025%	3.025%

変動金利にすると通期引き下げ優遇で -1.682%

基準 3.025% $-1.682\% = 1.343\%$

8年目から変動金利を選択すると

年 1.343% になる

新規お借入れを
ご検討のかた

当社内人気 No.1

通期引下げプラン

変動金利タイプ

年 **0.448%** ~ ※

物件価格の80%以下で
住宅ローンをお借入れの場合

基準金利：年3.025%
金利引下げ幅：年-2.577%

当社内人気 No.2

当初引下げプラン

固定金利10年

年 **1.303%** ~ ※

物件価格の80%以下で
住宅ローンをお借入れの場合

基準金利：年3.24%
金利引下げ幅：年-1.937%

※ 2024年11月1日現在の適用金利

③全期間固定 (フラット35)

三菱UFJ銀行 10月

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%

三菱UFJ銀行 11月

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1.78%～年1.86%
全期間固定26～30年	年1.88%～年1.96%
全期間固定31～35年	年1.95%～年2.03%

三菱UFJ銀行

35年固定金利/変動金利の推移グラフ



みずほ銀行 10月

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

みずほ銀行 11月

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11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	1.51%~1.76%	1.56%~1.81%
固定16~20年	1.64%~1.89%	1.69%~1.94%
固定21~25年	1.73%~1.98%	1.78%~2.03%
固定26~30年	1.80%~2.05%	1.85%~2.10%
固定31~35年	1.85%~2.10%	1.90%~2.15%

* 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

みずほ銀行

35年固定金利/変動金利の推移グラフ



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1.95%

②みずほ銀行 年1.85%

③りそな銀行 年1.845%

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1.95%	55,222,025円
②みずほ銀行	年1.85%	54,367,623円
③りそな銀行	年1.845%	54,325,108円
④SBI新生銀行	年1.70%	51,547,928円

SBI新生銀行

新規借入れ条件 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

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	<u>旧・別払い</u> (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

新機構回信付きの【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%

新機構回信付きの【フラット35】等の借入金利水準（2024年11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1.840%～年3.470%	年1.840%
9割超	年1.950%～年3.580%	年1.950%

【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1.450%～年3.080%	年1.450%
9割超	年1.560%～年3.190%	年1.560%

【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1.940%～年2.410%	年1.940%
9割超	年2.050%～年2.520%	年2.050%

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^S

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) ^S 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 ^P	当初5年間	年▲0.25%
こども2人の場合 ^{P P}	当初5年間	年▲0.5%
こども3人の場合 ^{P P P}	当初5年間	年▲0.75%
こどもN人の場合 ^P × 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 <ul style="list-style-type: none"> 若年夫婦世帯※1 または子ども※2 1人 (P) 子ども※2 2人 (P P) 子ども※2 3人 (P P P) 子ども※2 N人 (P × N) 			
	② 性能を確認しましょう 【フラット35】S <ul style="list-style-type: none"> ZEH (P P P) 金利Aプラン (P P) 金利Bプラン (P) 			【フラット35】リノベ <ul style="list-style-type: none"> 金利Aプラン (P P P P) 金利Bプラン (P P)
	③ 管理・修繕を確認しましょう 【フラット35】維持保全型 <ul style="list-style-type: none"> 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) 			【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。
	④ エリアを確認しましょう 【フラット35】地域連携型 <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援・空き家対策 (P P) 【フラット35】地方移住支援型 <ul style="list-style-type: none"> 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3 5】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。

NEW



フラット35s

ZEH 子ども1人 4ポイント



当初5年 以降 1.84%

$1.84\% - 1.0\% = 0.84\%$

4,000万円 35年 総額52,141,154円

比較

4,000万円 35年 総返済額

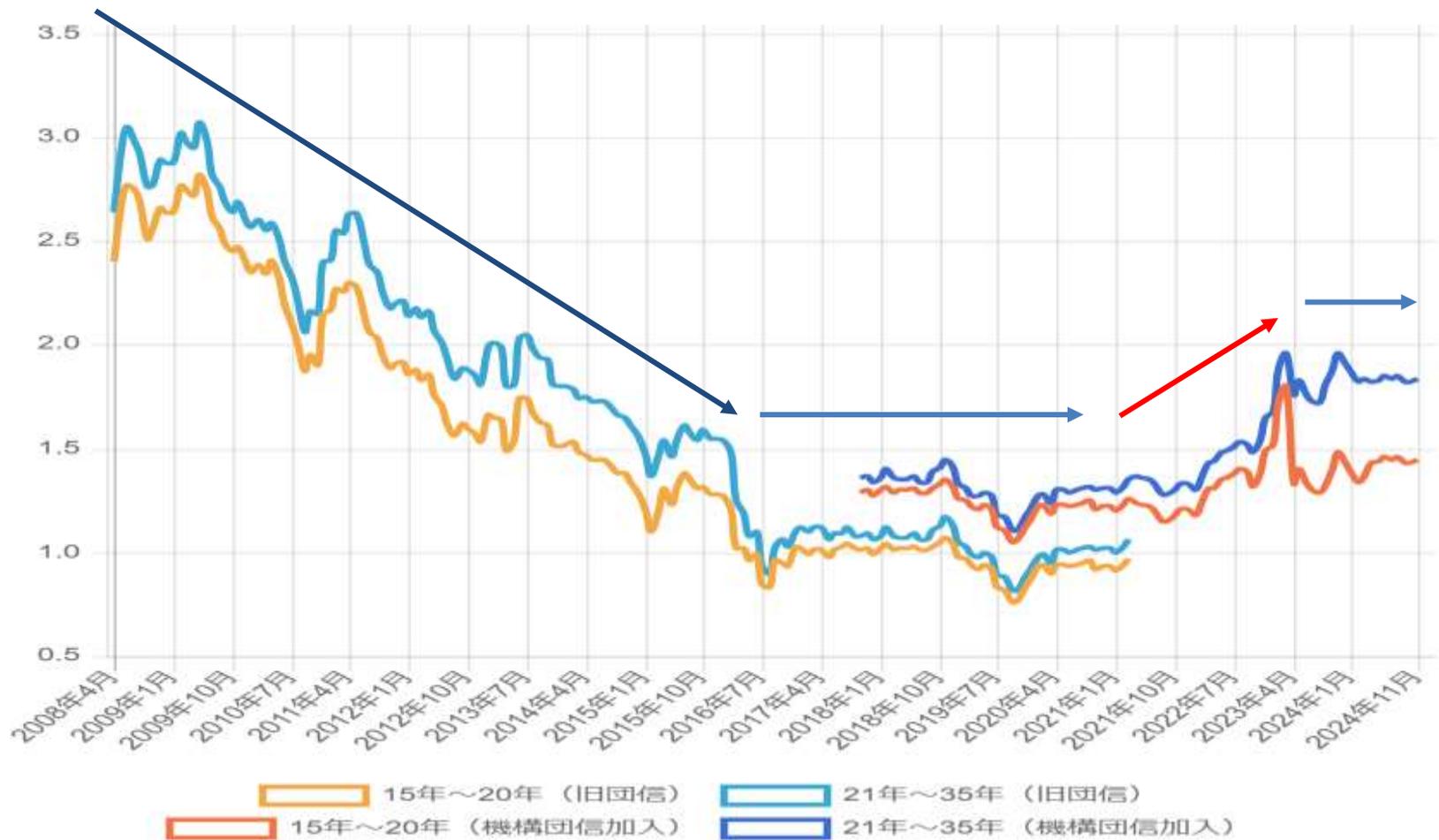
①三菱UFJ銀行	年1.95%	55,222,025円
②みずほ銀行	年1.85%	54,367,623円
③りそな銀行	年1.845%	54,325,108円
④SBI新生銀行	年1.70%	51,547,928円
⑤フラット35s(9割)	年1.84%	52,141,154円

比較

4,000万円 35年 総返済額

①三菱UFJ銀行	年1.95%	55,222,025円
②みずほ銀行	年1.85%	54,367,623円
③りそな銀行	年1.845%	54,325,108円
④SBI新生銀行	年1.70%	51,547,928円
⑤フラット35s(10割)	年1.94%	52,980,247円

フラット35 金利推移



フラット35 2024年11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11月	1.45	1.84
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/>



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

公的制度和リンクしたわかりやすい支払対象

身体障害

 **身体障害1級または2級に該当していれば、支払対象**
(身体障害者福祉法に定める障害の級別が上記に該当し、身体障害者手帳の交付がされたとき。)

▶「身体障害者手帳制度」とリンク

介護

 **要介護2以上に該当していると認定された場合、支払対象**
(上記のほか、保険会社所定の要介護状態に該当した場合も、支払対象となります。詳しくは中面をご覧ください。)

▶「公的介護保険制度」とリンク

フラット35（機構団信）

団信加入

5,000万円 年1.84% 35年 返済月額161,555円

団信不加入(金利-0.2%)

5,000万円 年1.64% 35年 返済月額156,544円

差額 5,011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156,544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)

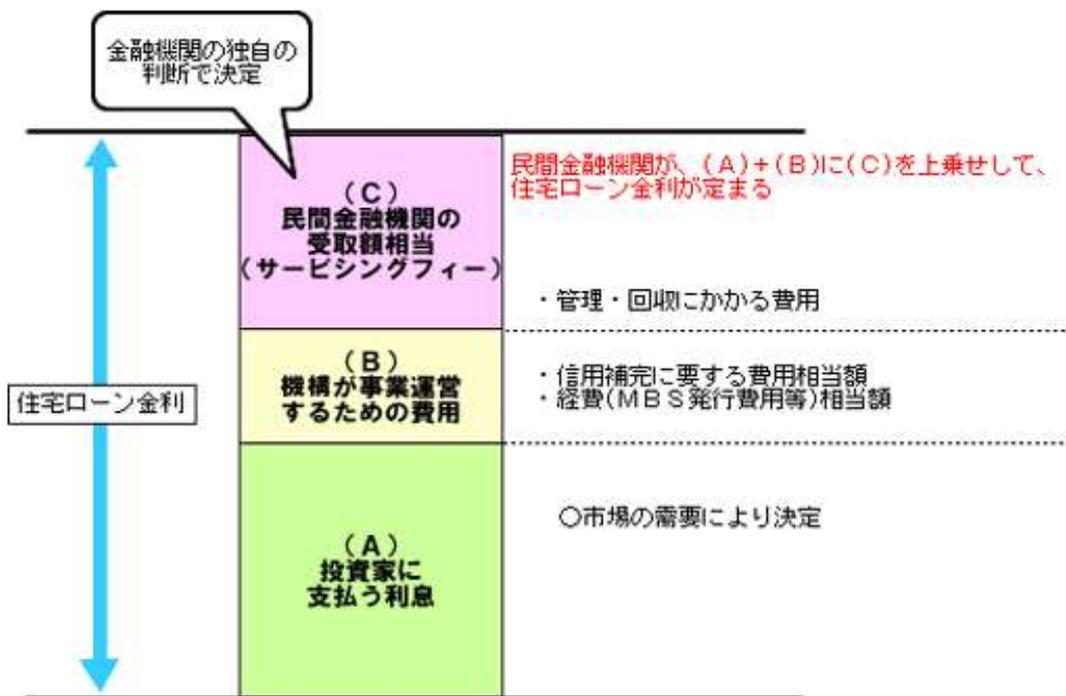
30歳	3,189円	5,864円
35歳	4,315円	8,614円 < (団信保険料 5,002円)
37歳	4,966円	10,058円
38歳	5,342円	10,804円

* 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の金利の決めり方

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
【フラット35】

60歳からの住宅ローン
【リバース35】

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



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 一月次債

(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(債務者ベース)	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%	25.60%	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

フラット35 2024年10月

2024年【フラット35】

11月 1.84%

(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

フラット35 2024年11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11月	1.45	1.84
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

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		期間		平成26年2月28日 から	平成31年2月28日 から	平成46年2月28日 から	
24,690,000円				平成31年2月27日 まで	平成46年2月27日 まで	平成61年2月13日 まで	
		利率		1.239%		1.639%	
内訳	毎月	元利均等返済額		毎月 72,480円	毎月 76,639円	毎月 78,311円	
	ボーナス			ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	
		元金均等返済額		円		円	

第2回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

**をさらに2枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！**

- ① **保証料を払っているか？**
- ② **団信について(一般か、特定疾病付きか)**

*** 個人情報情報は消してください**

期日11月16日(土)

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



金利の種類	特徴	リスク	向いている人
<div style="position: absolute; left: -40px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">低</div> 変動金利型	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
<div style="position: absolute; left: -40px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">高</div> 全期間固定金利型	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

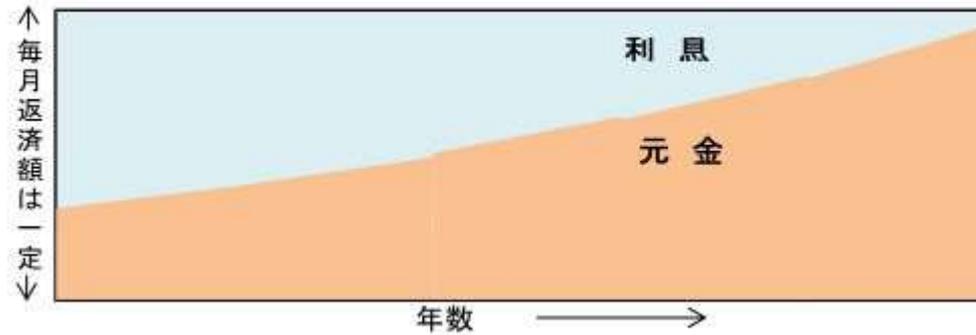
返済スケジュール				
1年目	返済額	利息	元金	元金残高
	77,875	12,500	65,375	29,934,625
	77,875	12,472	65,403	29,869,222
	77,875	12,445	65,430	29,803,792
	77,875	12,418	65,457	29,738,335
	77,875	12,390	65,485	29,672,850
	77,875	12,363	65,512	29,607,338
	77,875	12,336	65,539	29,541,799
	77,875	12,309	65,566	29,476,233
	77,875	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

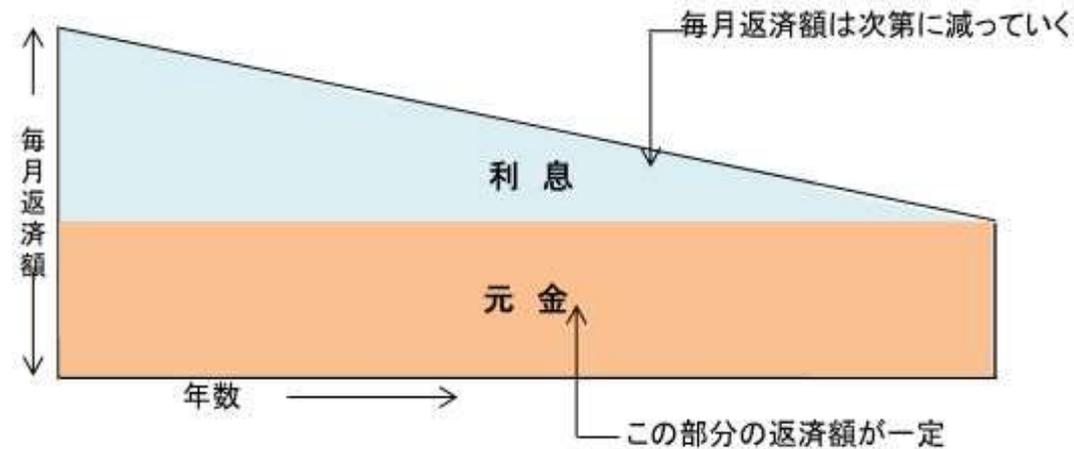
返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

●元利均等返済

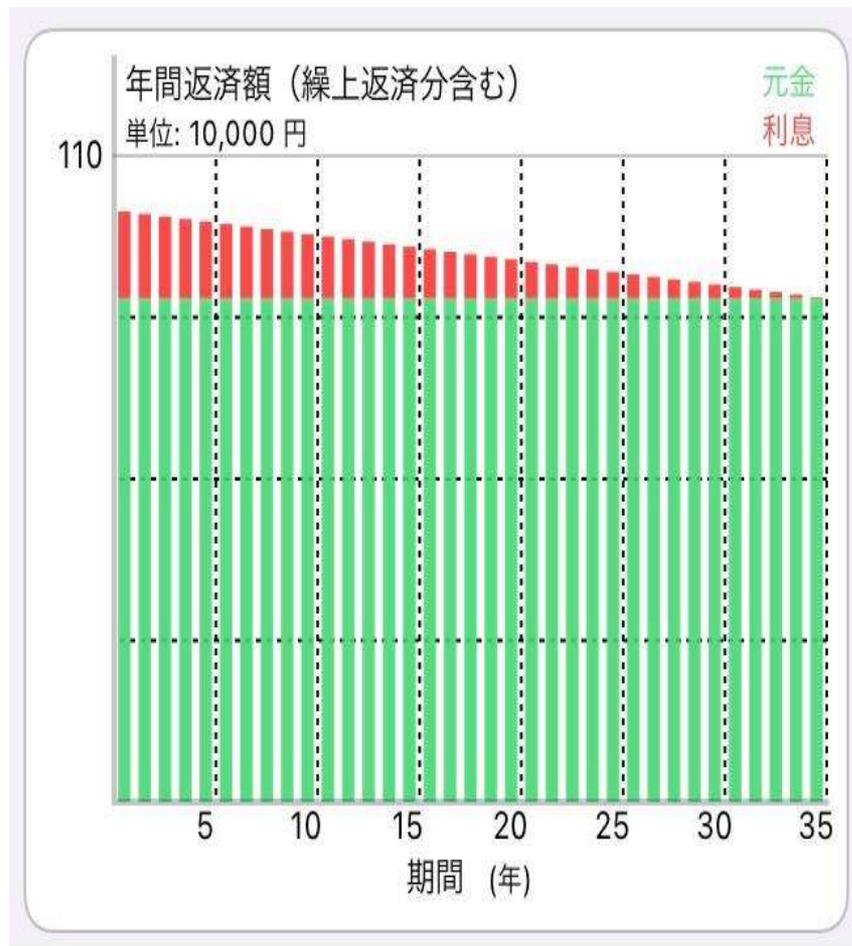
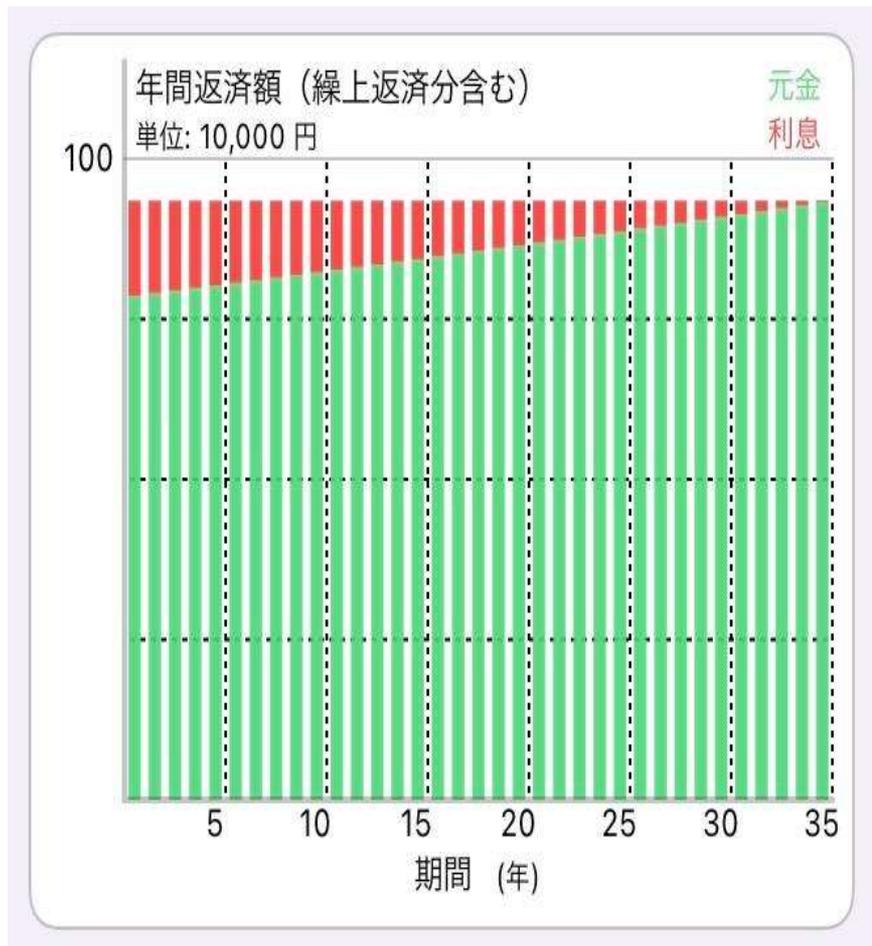


●元金均等返済



元利均等返済

元金均等返済



元利均等返済

3000万円 0.5% 35年

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

元金均等返済

3000万円 0.5% 35年

借り入れ額合計	30,000,000円	
月々返済分	30,000,000円	
ボーナス返済分	0円	
毎回の支払い詳細		
	月々返済分	ボーナス返済分
当初	83,928円	0円
最大時	83,928円	0円
当月	0円	0円
年間返済額(当初)	1,005,166円	
総支払い額(諸費用込み)	32,631,061円	
返済額合計	32,631,061円	
利息合計	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 (保証人の代わりにってもらうための費用)
団体信用生命 保険料	借入れた人に万一のことがあった場合、金融機関に支払われる生命保険。保険金額は、そのときの住宅ローンの残債。 通常の団信以外に、「三大疾病保障付き」「八大疾病保障付き」などがある。ただし、特約保険料分の金利上乘せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・登録免許税（新規の場合は融資金額×1/1000） （借換えの場合は、融資金額×4/1000） ・司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

住宅ローンの費用

- ①融資手数料型
- ②保証料一括前払い型
- ③保証料金利上乗せ型(前払いしない)

みずほ銀行

保証料などのお支払方式の料金体系

お選びいただくプランによって、「金利」「保証料」「手数料」が異なります。

	【手数料型】保証料を前払いしない方式 (ローン取扱手数料型)	【保証料一括型】保証料を一部前払いする方式	【借入時負担ゼロ型】保証料を前払いしない方式
金利	適用金利	適用金利	適用金利
保証料*1	不要 ※支払い金利に含まれる	お借入時に一括して所定の保証料の一部をお支払い	不要 ※支払い金利に含まれる
保証会社への事務手数料*2	33,000円	33,000円	不要
ローン取扱手数料*3	借入金額×2.2%	不要	不要

*1) 保証料：住宅ローンを返済できなくなった場合に、借主の代わりに保証会社が借入先の金融機関に返済する保証を受けるためにお支払いいただく費用です。

*2) 事務手数料：個人による保証に代わって連帯保証人の役割を果たす保証会社に保証を委託する際に必要な事務取扱手数料です。

*3) ローン取扱手数料：住宅ローンの融資に伴う実行までの事務手続きなどの費用としてご融資の際当行にお支払いいただく手数料です。

みずほ銀行

3つのプランを比較

例) 8,000万円を返済期間35年間変動金利でお借り入れ、基準金利が年2.475%のまま全期間変動なくボーナス返済なしの場合

低金利で、毎月の返済額を抑えたい方



毎月の返済額と支払総額をバランスよく抑えたい方



支払総額・初期費用の両方を抑えたい方



手数料型	保証料一括型	借入時負担ゼロ型
この場合お得		
35年間で完済予定	繰上返済などで短期完済予定	繰上返済などで短期完済予定
金利		
○	△	×
初期費用		
×	△	○
毎月の返済額（金利）を比較した場合		
適用金利 年 0.375%	適用金利 年 0.425%	適用金利 年 0.575%
月々のお支払い 203,279円	月々のお支払い 205,024円	月々のお支払い 210,327円

手数料型	保証料一括型	借入時負担ゼロ型
毎月の返済額（金利）を比較した場合		
適用金利  年0.375%	適用金利 年0.425%	適用金利 年0.575%
月々のお支払い 203,279円	月々のお支払い 205,024円	月々のお支払い 210,327円
35年間の支払総額（含む初期費用）  約8,764万円	35年間の支払総額（含む初期費用） 約8,826万円 +約62万円	35年間の支払総額（含む初期費用） 約8,877万円 +約113万円

手数料型	保証料一括型	借入時負担ゼロ型
初期費用を比較した場合		
保証会社への事務手数料 33,000円	保証会社への事務手数料 33,000円	保証会社への事務手数料 不要
保証料 不要 <small>*保証料は利息に含まれます。</small>	保証料 1,648,880円	保証料 不要 <small>*保証料は利息に含まれます。</small>
ローン取扱手数料 1,760,000円	ローン取扱手数料 不要	ローン取扱手数料 不要
抵当権設定関係費用（概算） 約410,000円	抵当権設定関係費用（概算） 約410,000円	抵当権設定関係費用（概算） 約410,000円
印紙代 60,000円^{※1}	印紙代 60,000円^{※1}	印紙代 60,000円^{※1}
初期費用の合計金額 約2,263,000円	初期費用の合計金額 約2,151,880円	初期費用の合計金額  約470,000円
+約1,793,000円	+約1,681,880円	

8年後に全額繰上返済した場合

<p>8年間の返済額</p> <p>約1,951万円</p>	<p>8年間の返済額</p> <p>約1,968万円</p>	<p>8年間の返済額</p> <p>約2,019万円</p>
<p>戻し保証料</p> <p>なし</p>	<p>戻し保証料</p> <p>約73万円</p>	<p>戻し保証料</p> <p>なし</p>
<p>支払総額（含む初期費用）</p> <p>約8,440万円</p>	<p>支払総額（含む初期費用）</p> <p>約8,384万円</p>	<p>支払総額（含む初期費用）</p> <p></p> <p>約8,376万円</p>
<p>【手数料型】保証料を前払いしない 方式 (ローン取扱手数料型)</p>	<p>【保証料一括型】保証料を一部前払 いする方式</p>	<p>【借入時負担ゼロ型】保証料を前払 いしない方式</p>

一般消費者の認識

この3つの違いについて

理解し、自分で計算し、比較検討できるのか？

保証料と手数料

何が違う？

保証
番号SCG様式15-1
(お客様用)

令和 1年 7月 8日

保証手續のご案内

(ご案内発行日兼)
(保証委託契約日)

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 事務手数料	30,000 円
		内 消費税	2,400 円
保 証 料			0 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)

- 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。
- 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。
- 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らず、原則として時価相当額の長期火災保険に加入していただきますのでご承知おきください。

○担保等関係必要書類 (該当○)

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

保証料と手数料

①保証会社に払う保証料(保険料)

一括前払い

金利上乘せ(0.2%程度)

②融資手数料(取り扱い)

定率型 = 借入額の2.2%

保証料と手数料

①保証会社に払う保証料（一括前払い型）

繰り上げ、完済したら

返戻あり

②融資手数料（取り扱い）

繰り上げ、完済したら

返戻なし

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	<p>[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。</p> <p>[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</p> <p>[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</p> <p>[運送に関する契約書(備船契約書を含む。)] 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、備船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。</p>	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 <u>1千万円を超え5千万円以下 2万円</u> 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

住宅ローンに対するの抵当権の設定

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	<ul style="list-style-type: none">・ 審査 が、厳しい・ 安心感がある
地方銀行	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 地域 密着型・ 会社経営者 や 個人事業主 に強い
信託銀行	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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400万円以上・・・35%以下

年収400万円未満・・・30%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

見直しチェックリスト

変動金利チェックリスト	期間固定金利チェックリスト	全期間固定金利チェックリスト
返済予定表に半年分しか記載がない	返済予定表に期間分しか記載がない	返済予定表に期間分全ての記載がある
どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？
最初に借りた金額	最初に借りた金額	最初に借りた金額
最初に借りた日	最初に借りた日	最初に借りた日
現在の金利	現在の金利	現在の金利
現在の残高	現在の残高	現在の残高
最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？
繰り上げ返済を途中でやったか？	繰り上げ返済を途中でやったか？	繰り上げ返済を途中でやったか？
過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？
ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？
返済に遅れは無いかな？	返済に遅れは無いかな？	返済に遅れは無いかな？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？
	固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？	
	最初の固定期間は何年か？	
転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)
保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？
疾病団信加入か？ 金利上乗せか？	疾病団信加入か？ 金利上乗せか？	疾病団信加入か？ 金利上乗せか？
返済遅れについて		(フラット35の場合)
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？（旧団信2017年9月以前申込）
		団信は機構団信か？民間か？
		どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

金融電卓をご用意ください！

CASIO BF-750



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: ￥7,509

または**¥1,985** 月(3か月)。プランを選択

✓prime 翌日配達

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 安心・安全へのお客様情報の保護
発送 取り組み 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
¥4,445
✓prime

BF-750-N
¥5,955
✓prime

BF-850-N
¥6,663
✓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

金融電卓の使い方（ワーク）

- ①電源を入れる 入
- ②固定金利 押す
- ③金額 30,000,000 入力
- ④利率 0.345% 入力
- ⑤返済月数 $35 \times 12 = 420$ 入力
- ⑥返済月額 75,838 入力
- ⑦返済総額 31,851,999 入力
- ⑧利息分 1,851,999

一度計算すると、最後の計算がメモリーされる

借入金額 元利均等返済 3,000万円

金利

期間

毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.345%	1.00%	3.00%
期間	35年	75,838	①	115,455
	25年	104,388	②	142,263
	15年	171,040	③	207,174
	10年	254,373	④	289,682
	35年間の総返済額	31,851,999	⑤	48,491,123
	25年間の返済総額	31,316,654	⑥	42,679,018
	15年間の返済総額	30,787,256	⑦	37,291,408
	10年間の返済総額	30,524,787	⑧	34,761,868

金融電卓の使い方(ワーク)

金融電卓を使って

ワークシートの空欄を計算してください

- ① 3,000万円 1% 35年 = 返済月額
- ② 3,000万円 1% 25年 = 返済月額
- ③ 3,000万円 1% 15年 = 返済月額
- ④ 3,000万円 1% 10年 = 返済月額

- ⑤ 3,000万円 1% 35年 = 返済総額
- ⑥ 3,000万円 1% 25年 = 返済総額
- ⑦ 3,000万円 1% 15年 = 返済総額
- ⑧ 3,000万円 1% 10年 = 返済総額

住宅ローン計算の3要素

①金額(残高)

②金利(年利)

③期間

残高×金利×期間=支払い利息

①×②×③=利息

確認(ワーク)

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を！

借入金額は全て3,000万円です…

ワークシート

借入金額 元利均等返済
 金利
 期間
 毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.380%	1.00%	3.00%
期間	35年	76,295	84,685	115,455
	25年	104,841	113,061	142,263
	15年	171,488	179,548	207,174
	10年	254,819	262,812	289,682
	35年間の総返済額	32,043,952	35,567,998	48,491,123
	25年間の返済総額	31,452,305	33,918,520	42,679,018
	15年間の返済総額	30,867,870	32,318,703	37,291,408
	10年間の返済総額	30,578,359	31,537,483	34,761,868

確認事項

住宅ローンの3要素

①残高

②金利

③期間

ワーク

やってみて

どう感じましたか？

住宅ローンの見直し

① 借り換え提案（基本）

② 金利値切り交渉（金融機関による）

比較表の作成

変動金利には、5年ルールが、あるが、

比較表を作成する時には、

5年ルールがないこととして、比較する。

①変動金利 年1.135%

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	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
令和 6年12月26日	6年10月 1日現在 42908413	0.985	1.135	2.475	2.625	0.150
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額			
基準金利 住宅ローンプライム (6年10月 1日現在 2.625 %)						

2. 変更後の返済予定表

お客様番号	証券番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	ご融資期限	返済割賦払	被災区分		
		3: 426	46800000	38: 425	返済ボーナス払	被災期間内利息		
回数	約定返済日	ボーナス	毎月返済額	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								
45	7: 127		131782	91473	40309*1		42618490	
46	7: 225		131782	91559	40223*1		42527017	
47	7: 325		131782	91646	40136*1		42435458	
48	7: 425		131782	91732	40050*1		42343812	
49	7: 526		131782	91819	39963*1		42252080	
50	7: 625		131782	91906	39876*1		42160261	
							42068355	

注) 「ボーナス欄」 「*」印は、ボーナス月または、増額返済日のご返済額
 「未払利息欄」 ① 新利率適用後の返済額

①変動金利

現在残高 12月末 42,618,490円

変動金利 年1.135% (変更後)

返済月額 131,782円(5年ルール適用)

当初借入日 令和3年4月26日

最終期日 令和38年4月25日

期間35年

団信 一般？ 特定疾病付き？

①変動金利 比較用

現在残高 12月末 42,618,490円

変動金利 年1.135% (変更後)

返済月額 134,747円(5年ルール適用なし)

当初借入日 令和3年4月26日

最終期日 令和38年4月25日

期間35年

団信 一般？ 特定疾病付き？

見直し提案

不明点

保証料は？

団信は？

借換え（三菱UFJ銀行HP）

変動金利 年0.625%で借り換え

住宅ローン借換シミュレーション

借換メリット額を試算する

現在のお借入状況から、借り換えていくおトクになるかを試算します。

現在のお借入状況	
必須 現在の借入残高	42,618,490 円
任意 うちボーナス分借入金額	円
任意 ボーナス月	・
必須 残りの借入期間	31 年 4 ヵ月 <small>返済日から計算する</small>
必須 現在の金利	1.135 %
任意 金利変更予定がある場合	・ 年後から %
必須 返済方法	<input checked="" type="radio"/> 元利均等返済 <input type="radio"/> 元金均等返済



借換え（三菱UFJ銀行HP）



比較表

住宅ローン比較表

2024年12月27日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
変動金利 元利均等	42,618,490	1.135	134,747	376	50,664,872
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	42,618,490				50,664,872
合計					50,664,872

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
変動金利 元利均等	42,618,490	0.625	126,052	372	46,891,344	-3,773,528
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	42,618,490				46,891,344	-3,773,528
諸経費					1,207,600	1,207,600
合計					48,098,944	-2,565,928

支払利息合計 8,046,382

返済月額 134,747

127,923

支払利息合計 4,272,854 -3,773,528

返済月額 126,052 -8,695

諸経費 1,207,600

保証料戻し

実質諸費用 1,207,600

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年12月27日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
変動金利 元利均等	42,618,490		127,913	376	48,095,288
					0
					0
					0
					0
					0
	42,618,490				48,095,288
			合計		48,095,288

支払利息合計 5,476,798

返済月額 127,913

127,923

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
変動金利 元利均等	42,618,490	0.625	126,052	372	46,891,344	-1,203,944
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	42,618,490				46,891,344	-1,203,944
諸経費					1,207,600	1,207,600
			合計		48,098,944	3,656

支払利息合計 4,272,854 -1,203,944

返済月額 126,052

-1,861

諸経費 1,207,600

保証料戻し

実質諸費用 1,207,600

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年12月27日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
変動金利 元利均等	42,618,490	0.786	127,913	376	48,095,288
					0
					0
					0
					0
					0
	42,618,490				48,095,288
合計					48,095,288

支払利息合計 5,476,798

返済月額 127,913

127,923

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
変動金利 元利均等	42,618,490	0.625	126,052	372	46,891,344	-1,203,944
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	42,618,490				46,891,344	-1,203,944
諸経費					1,207,600	1,207,600
合計					48,098,944	3,656

支払利息合計 4,272,854 -1,203,944

返済月額 126,052 -1,861

諸経費 1,207,600

保証料戻し

実質諸費用 1,207,600

②変動金利 年0.65%

変動金利型ローンご返済予定表

$0.65+0.15=年0.8\%$

再度お引き立てに預かり厚くお礼申し上げます。
 ご融資金のご返済額およびお支払利息を下記のとおりお知らせいたしますので、お手元の控えとしてご利用下さい。
 内容を確認の上、ご不明な点がございましたら、何なりとお取扱店の窓口にお申し出下さい。

土地

ご融資日	ご返済期限	ご融資額(円)	うち増額分ご融資額(円)	増額月	返済日	ご返済用預金口座
2013.3.29	2048.3.25	20,000,000			25	普通預金 3871641
現在利率(%)	利率変更日	変更後利率(%)	次回ご返済金額変更日	毎のご返済額(円)	増額分のご返済額(円)	作成日
0.65000			2028.1.25	旧	旧	
				新 53253	新	2024.7.1

ご返済予定日				ご返済金額内訳				ご返済後残高(円)	未払利息発生額	未払利息残高
年(西暦)	月	日	休	元	金(円)	利	息 額(円)	未払利息内入額(円)	(円)	(円)
2024	7	25		53,253	45,637	7,616		14,060,367		
2024	8	26	*	53,253	45,662	7,591		14,014,730		
2024	9	25		53,253	45,687	7,566		13,969,068		
2024	10	25		53,253	45,712	7,541		13,923,381		
2024	11	25		53,253	45,736	7,517		13,877,669		
2024	12	25		53,253	45,761	7,492		13,831,933		
				53,253	45,786	7,467		13,786,172		

②変動金利 年0.65%

変動金利型ローンご返済予定表

0.65+0.15=年0.8%

再度お引き立てに預かり厚くお礼申し上げます。
 融資金のご返済額およびお支払利息を下記のとおりお知らせいたしますので、お手元の控えとしてご利用下さい。
 内容を確認の上、ご不明な点がございましたら、何なりとお取扱店の窓口にお申し出下さい。

建物

ご融資日	ご返済期限	ご融資額(円)	うち増額分ご融資額(円)	増額月	返済日	ご返済用預金口座
20131224	20481125	30000000			25	普通預金 3871641
現在利率(%)	利率変更日	変更後利率(%)	次回ご返済金額変更日	毎のご返済額(円)	増額分のご返済額(円)	作成日
0.65000			20291125	旧	旧	
				新 79880	新	2024 7 1

ご返済予定日		ご返済金額 (円)	ご返済金額内訳			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		元金(円)	利息額(円)	未払利息内入額(円)			
					21636827			
2024	7:25	79880	68161	11719	21568666			
2024	8:26*	79880	68197	11683	21500469			
2024	9:25	79880	68234	11646	21432235			
2024	10:25	79880	68271	11609	21363964			
2024	11:25	79880	68308	11572	21295656			
2024	12:25	79880	68345	11535	21227311			

②変動金利 (年0.8%)

土地

融資日 2013年3月29日
完済期日 2048年3月25日
残高13,786,172円
金利 年0.8%(2025年1月)
返済月額 53,253円

建物

融資日 2013年12月24日
完済期日 2048年11月25日
残高21,227,311円
金利 年0.8%(2025年1月)
返済月額 79,880円

合計

35,013,483円

期日 2048年11月25日 24年

借換え提案

合計 35,013,483円

返済月額 53,253円+79,880円=133,133円(5年ルール)

期日 2048年11月25日 24年

仮計算

35,013,483円 金利 年0.8% 残期間24年

返済月額 133,659円 (5年ルールなし)

返済総額 38,493,906円

借換え提案

ビフォー

合計 35,013,483円 残期間 24年
現返済月額133,133円(5年ルールあり)
返済月額 **133,659円(5年ルールなし)**
返済総額 38,493,906円

アフター

合計 35,013,483円 23年
三菱UFJ銀行 年0.345% へ借り換え
返済月額 131,978円(差額1,681円)
総支払額 36,426,042円(差額2,067,864円)

三菱UFJ銀行HP

住宅ローン借換シミュレーション

借換メリット額を試算する

現在のお借入状況から、借り換えていくらかおトクになるかを試算します。

現在のお借入状況

必須 現在の借入残高 円

任意 うちボーナス分借入金額

任意 ボーナス月

必須 残りの借入期間 年

か月

[返済日から計算する](#)

必須 現在の金利 %

任意 金利変更予定がある場合 年後から

%

必須 返済方法 元利均等返済

元金均等返済

借り換えの借入条件

必須 借入金額 万円

※ 500万～2億円、10万円単位でご入力ください

任意 うちボーナス分借入金額 万円

※ 借入金額の50%以内、10万円単位でご入力ください

任意 ボーナス月

必須 借入期間 年

※ 借入期間は最長60歳が誕生日までです

必須 ご希望の金利 金利コースから選択

金利コースから選択または金利を手入力ください

金利コースから選択

%

必須 返済方法 元利均等返済

元金均等返済

必須 7大疾病保障付住宅ローン

ビッグ&セブン (Plus)

3大疾病保障充実タイプ 付保しない

付保する (ご希望の金利に年0.3%上昇)

※ 借入残高が1000万円以上の誕生日までの方が対象

三菱UFJ銀行HP



比較表

住宅ローン比較表

2024年12月27日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
変動金利 元利均等	35,013,483	0.600	133,659	288	38,493,792
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	35,013,483				38,493,792
合計					38,493,792

支払利息合計 3,480,309

返済月額 133,659

129,986

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
変動金利 元利均等	35,013,483	0.345	131,978	276	36,425,928	-2,067,864
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	35,013,483				36,425,928	-2,067,864
諸経費					1,010,000	1,010,000
合計					37,435,928	-1,057,864

支払利息合計 1,412,445 -2,067,864

返済月額 131,978

-1,681

諸経費 1,010,000

保証料戻し

実質諸費用 1,010,000

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年12月27日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
変動金利 元利均等	35,013,483		129,970	288	37,431,360
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	35,013,483				37,431,360
合計					37,431,360

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
変動金利 元利均等	35,013,483	0.345	131,978	276	36,425,928	-1,005,432
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	35,013,483				36,425,928	-1,005,432
諸経費					1,010,000	1,010,000
合計					37,435,928	4,568

返済月額 129,970

支払利息合計 2,417,877

129,986

返済月額 131,978

支払利息合計 1,412,445

2,008

諸経費 1,010,000

保証料戻し

実質諸費用 1,010,000

-1,005,432

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年12月27日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
変動金利 元利均等	35,013,483	0.561	129,970	288	37,431,360
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	35,013,483				37,431,360
合計					37,431,360

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
変動金利 元利均等	35,013,483	0.345	131,978	276	36,425,928	-1,005,432
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	35,013,483				36,425,928	-1,005,432
諸経費					1,010,000	1,010,000
合計					37,435,928	4,568

返済月額 129,970

支払利息合計 2,417,877

129,986

返済月額 131,978

支払利息合計 1,412,445

2,008

諸経費 1,010,000

保証料戻し

実質諸費用 1,010,000

③7年固定 年1.62%

住信SBIネット銀行

010-78841402

● 返済口座：2024/11/09 13:57

返済日のご通知は

「随時メンテナンス」申込サービス停止 11/9 (土) 6:00 ~21:00

「注意喚起」当社を装うフィッシングメール・電話・FAXにご注意ください

住宅ローン 返済予定表

Q 2024年10月1日金利見直しに伴う適用金利変更について

Q 金利変更に伴う返済額の変更時期等について

[契約詳細](#) | [返済履歴](#) | [返済予定表](#) | [契約内容控え \(契約当初\)](#)

● 返済予定表の印刷用画面

現在残高 **15,905,831** 円

契約番号：1308762

商品名：住宅ローン (借換)

当初借入額：31,000,000 円

金利タイプ：7年固定

金利：1.620%

毎月返済額：126,406 円

1.62%

すべての項目を表示

日付	返済額内訳		返済後残高	未払利息 当月残高	
	返済額	元金分 利息分			
2025年1月	126,406	105,217	21,189	15,590,605	0
2025年2月	126,406	105,359	21,047	15,485,246	0
2025年3月	126,406	105,501	20,905	15,379,745	0
2025年4月	126,406	105,644	20,762	15,274,101	0
2025年5月	126,406	105,786	20,620	15,168,315	0
2025年6月	126,406	105,929	20,477	15,062,386	0
2025年7月	126,406	106,072	20,334	14,956,314	0
2025年8月	126,406	106,215	20,191	14,850,099	0
2025年9月	126,406	106,359	20,047	14,743,740	0
2025年10月	126,406	106,503	19,903	14,637,237	0
2025年11月	126,406	106,646	19,760	14,530,591	0
2025年12月	126,406	106,790	19,616	14,423,801	0

現在残高 **15,905,831** 円

契約番号： 1308762

商品名： 住宅ローン (借換)

当初借入額： 31,000,000 円

金利タイプ： 7年固定

金利： 1.620%

毎月返済額： 126,406 円

1.62%

すべての項目を表示

この方のローンの背景

現在残高 15,905,831円

金利 1.62% (7年固定)

返済月額 126,406円

借入日 最終返済日 不明

残期間は？ (繰り上げ返済の可能性)

固定期間終了後の金利優遇は？

団信は？ 一般？ 疾病？

住信SBIネット銀行

住宅ローン 対面、店頭

変動金利タイプ

2024年11月1日現在

固定金利特約期間	2024年11月 基準利率	2024年10月 基準利率
-	3.025%	3.025%

固定金利特約タイプ

2024年11月1日現在

固定金利特約期間	2024年11月 基準利率	2024年10月 基準利率
2年	2.960%	2.860%
3年	3.000%	2.900%
5年	3.190%	3.090%
7年	3.050%	2.950%
10年	3.240%	3.140%

住信SBIネット銀行

ネット専用住宅ローン

変動金利タイプ

2024年11月1日現在

固定金利特約期間	2024年11月 基準利率	2024年10月 基準利率
-	2.925%	2.925%

固定金利特約タイプ

2024年11月1日現在

固定金利特約期間	2024年11月 基準利率	2024年10月 基準利率
2年	3.410%	3.290%
3年	3.410%	3.290%
5年	3.440%	3.320%
7年	3.300%	3.170%
10年	3.480%	3.360%

通期引下げプラン

	借入金利	基準金利	引下げ幅	金利タイプ 変更時	特約期間終了後
変動金利	年 0.448%	年 3.025%	年 -2.577%	年 -1.632%	—
固定2年	年 1.383%	年 2.96%	年 -1.577%	特約期間中は 金利タイプを 変更できません	特約期間終了後、 変動金利へ自動的に 切替わり、変動金利の基準金利 から 年-1.682% 固定金利を選択する 場合は、該当特約期間の基準金 利から 年-1.582%
固定3年	年 1.423%	年 3.00%			
固定5年	年 1.613%	年 3.19%			
固定7年	年 1.473%	年 3.05%			
固定10年	年 1.663%	年 3.24%			
固定15年	年 2.183%	年 3.76%			
固定20年	年 3.323%	年 4.90%			
固定30年	年 3.513%	年 5.09%			
固定35年	年 3.653%	年 5.23%			

当初引下げプラン

	借入金利	基準金利	引下げ幅	金利タイプ 変更時	特約期間終了後
変動金利	年 1.198%	年 3.025%	年 -1.827%	年 -1.032%	<u>年-1.032%</u>
固定2年	年 0.853%	年 2.96%	年 -2.107%	特約期間中は 金利タイプを 変更できません	特約期間終了後、変動金利に自動的に切替わり、変動金利の基準金利から 年-2.167%
固定3年	年 0.983%	年 3.00%	年 -2.017%		固定金利を選択する場合は該当特約期間の基準金利から 年-1.232%
固定5年	年 1.133%	年 3.19%	年 -2.057%		
固定7年	年 1.273%	年 3.05%	年 -1.777%		
固定10年	年 1.303%	年 3.24%	年 -1.937%		
固定15年	年 1.523%	年 3.76%	年 -2.237%		
固定20年	年 1.723%	年 4.90%	年 -3.177%		それぞれの基準金利から <u>年-1.032%</u>
固定30年	年 1.773%	年 5.09%	年 -3.317%		
固定35年	年 1.783%	年 5.23%	年 -3.447%		

住信SBIネット銀行の団体信用生命保険は

ガン診断時だけじゃない。
幅広い超充実のすごい保障。

スゴ団信

住信SBIネット銀行の団体信用生命保険

団体信用
生命保険

基本付帯

+

3大疾病
50%保障

50歳以下なら
基本付帯

+

全疾病
保障

基本付帯

こんなときも
保険がサポート！ | 先進医療特約が付帯

50歳以下のかた

50歳超のかた

さらに安心

3大疾病
50プラン

上乗せ金利が発生しない、基本
となるプランです。

3大疾病100プラン

ガン、脳卒中、急性心筋梗塞の3大疾病のリスクをさらにカバーする
ためのプランです。

40歳未満のかた

40歳以上のかた

上乗せ金利

なし

+0.2%

+0.4%

3大疾病保障

ガン、脳卒中、急性心筋梗塞で
所定の状態になった場合、

住宅ローン残高の
50%を保障

ガン、脳卒中、急性心筋梗塞で
所定の状態になった場合、

住宅ローン残高の
100%を保障

全疾病保障

✓あり

医師の指示による自宅療養も対象！

✓あり

医師の指示による自宅療養も対象！

✓あり

その他の保障内容

- ✓リビングニーズ特約
- ✓重度ガン保険金前払特約
- ✓先進医療特約

- ✓リビングニーズ特約
- ✓先進医療特約

- ✓リビングニーズ特約
- ✓先進医療特約

見直し提案

不明点

団信は？

保証料は？

7年経過後の優遇金利は？

最終期日は？（繰り上げ返済の可能性）

④変動金利 年1.05%

お借入れ明細表 作成日 2021年12月24日

ローンコード		ご借入れの名称					
20910		住宅ローンFPシニックス変動金利期間全期間優遇包括					
返済ご返済予定日 回数 年 月 日	ご返済元金	元金	利息	ご返済合計金額	ご返済残残高		
1	20220117	38908	1382	50270	19161692		
2	20220216	38938	14370	53308	19122154		
3	20220316	38967	14341	53308	19083187		
4	20220418	38996	14312	53308	19044191		
5	20220516	39025	14283	53308	19005166		
6	20220616	39055	14253	53308	18966111		
7	20220719	39084	14224	53308	18927027		
8	20220816	39113	14195	53308	18887914		
9	20220916	39143	14165	53308	18848771		
10	20221017	39172	14136	53308	18809599		
11	20221116	39201	14107	53308	18770398		
12	20221216	39231	14077	53308	18731167		

ご返済は、右記明細の「ご返済合計金額」となります。
ご返済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。

店番	お借入れ番号	お取扱番号	お借入れ明細表作成日 原期間		
532	0050***	00001-0002641	2022年01月～2022年12月		
お借入れ日	最終回ご返済日	年利率	元金	増額ご返済月	
2021年12月24日	2056年12月16日	0.90000	16	月	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	532	普通預金	0076***	
	お借入れ金額	円	均等ご返済分	円	増額ご返済分
ご返済額内	19200000		19200000		0
繰上元金	19200000		19200000		0
お借入れ時 先払お利息			繰上未払お利息残高		

※ 所定の手続きをこるにより、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と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不明の点がございましたら当店までご都合ください。
KWB10000 1579

※ お客様の情報を守りするため、株式会社 静岡銀行 橋本支店 電話番号 042-779-1281 番号の一部を表示していません。 0532-0050***-80-00001-0002641 (000086-000008)

見直し提案

不明点

現在残高？

保証料は？

団信は？

見直し提案

不明点

現在残高？

保証料は？

団信は？

⑥変動金利 年1.0%

土地

ご融資金ご返済明細表

埼玉縣信用金庫
取扱い 馬場支店
TEL 049-244-3680
発行日 6年 6月 3日

元利均等	普通	振替口座 6215***	ご融資日 26 4 9	ご融資額 200000000	ご返済種別 借入保証付貸付	借入日 1日	借入利率 1.0%
返済内容 毎月	ご融資金内訳 200000000	返済開始日 26 5 1	周期 1	回数 420	返済額 55069	最終返済日 31 4 1	発行日現在 ご融資残高 14834382

ご返済日	うち元金	うちお利息	返済合計額	ご融資残高	旧利率%	ご利用利率 (変動金利)
6. 7. 1	44593	10476	55069	14745227		0.850
6. 8. 1	44625	10444	55069	14700602		0.850
6. 9. 1	44657	10412	55069	14655945		0.850
6.10. 1	44688	10381	55069	14611257		0.850
6.11. 1	44720	10349	55069	14566537		0.850
6.12. 1	44752	10317	55069	14521785		0.850

いつもお引き立ていただきありがとうございます。ご利用いただきましてご融資のご返済明細表をお届けいたします。
 この返済明細表はご返済日の子定お知らせするものであり、ご融資残高はご返済日に予定通りご返済が行われた場合の残高を表示して
 います。また、ご返済が遅れた場合は遅延損害金を追加させていただきます。ご返済の滞りやご返済の滞りによるご返済明細表をお届けさせていただきます。
 このご融資はご契約にもとづき利率の変更をさせていただきます。ご返済明細表が後日届くこととなりますのでなにとぞご容赦ください。
 本状と行き違いに利率変更にかかわる手数料をさせていただきます。不明な点がございましたら、お電話でお問い合わせください。

埼玉しんきん住宅ローン（しんきん保証基金保証付）、 埼玉全国保証住宅ローン（全国保証保証付）

店頭表示金利

変動金利型		2.625%
固定金利特約付変動金利型	3年	3.500%
	5年	3.600%
	10年	3.840%
固定金利型		5.040%

⑥変動金利 年1.0%

土地

残高14,521,785円 令和6年12月1日現在

金利 年1.0%

最終期日 令和31年4月1日 24年4力月

建物

残高 23,840,088円 令和6年12月1日現在

金利 年1.0%

最終期日 令和32年1月1日 25年1力月

合計 38,361,873円

見直し提案

不明点

保証料は？

団信は？

本日のまとめ

本日の講座の振り返り

みなさんで、シェアしてください！

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

第2回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

**をさらに2枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！**

- ① **保証料を払っているか？**
- ② **団信について(一般か、特定疾病付きか)**

*** 個人情報情報は消してください**

期日11月16日(土)

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ープあり

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

ティアアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集NO.2

- ①司法書士報酬も値切れる！
- ②神話の法則(自己紹介)
- ③フラット35の仕組み！(債権の流動化)
- ④元金均等も元利均等も結果は同じ！
- ⑤有能シェルパの話！
- ⑥連帯債務はみんな苦手！(連帯保証人との違い)
- ⑦平均点は信用出来ない！静岡県が全国ワーストになった訳
- ⑧ふるさと納税、iDeCo(イデコ)は営業(アブローチ)の武器！
- ⑨坪単価の高いハウスメーカー・工務店を狙う理由
- ⑩預金と貯金 宅急便と宅配便

小ネタ集NO.3

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

小ネタ集NO.4

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

小ネタ集N0.5

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

小ネタ集NO.6

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

小ネタ集NO.7

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

小ネタ集NO.8

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

小ネタ集NO.9

- ①〇〇率には、気をつけろ！
- ②業界初とキャリアは、絶対に抜かれない！
- ③政治家支持率の簡単な上げ方
- ④ジャンケンで10戦10勝する簡単な方法
- ⑤住宅ローンを語ると保険が売れる！
- ⑥住宅ローン利息は、はじめの10年で約半分払うは本当か？
- ⑦宮内庁御用達！
- ⑧自分で使える死亡保険の話！
- ⑨住宅ローン比較サイトの罠！
- ⑩〇〇の窓口には、気を付けろ！

小ネタ集NO.10

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

小ネタ集NO.11

- ①シン・団信トーク
- ②GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)をマネ(真似)ろ!
- ③金融のセオリー
- ④営業とは? 営業という言葉の定義!
- ⑤
- ⑥
- ⑦
- ⑧
- ⑨
- ⑩