

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第16期 第3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

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
金融電卓の使い方
- ③ ピストルとナイフ作戦！
防衛金利の計算
- 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

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)

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	ご融資期間 38: 425 最終償還予定日	返済額賦払 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	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数 又は月数	残高	未払利息
*旧明細より繰越								
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
 「未払利息欄」 ① 新利率適用後の返済額

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 (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)					
				53,253	45,637	7,616		14,060,367			
2024	7	25		53,253	45,637	7,616		14,014,730			
2024	8	26 *		53,253	45,662	7,591		13,969,068			
2024	9	25		53,253	45,687	7,566		13,923,381			
2024	10	25		53,253	45,712	7,541		13,877,669			
2024	11	25		53,253	45,736	7,517		13,831,933			
2024	12	25		53,253	45,761	7,492		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

E度お引き立てに預かり厚くお礼申し上げます。
 F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。
 G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 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		返済額内訳		返済後残高	未払利息 当月残高
	元金分	利息分	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	

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

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*** 二番貸付 26 4 9 一冊貸付 200000000

返済内容 毎月 二冊資金内訳 返済開始日 2026 5 1 期別 回数 1 420 返済額 55069

最終返済日 31 4 1 元金返済済 月 月 元金返済済 月 月 14834382

元金返済済 月 月 元金返済済 月 月 14834382

返済日	元金	元金利息	元金合計	元金残高	元金残高	元金残高	元金残高
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書と併せてお送りいたします。また、ご返済が滞りした場合の滞り金もお知らせいたします。このご融資はご契約にもつかわる手数料を定めました。ご返済が滞りした場合、滞り金もご返済明細表に反映いたします。ご不明な点がございましたら、お電話にてお問い合わせください。

⑦フラット35 1.3% 1.55%

毎月のご返済額は、お借入れ額を元金均等返済の毎月返済に、ご指定の預金口座から引落しおこなっております。ご返済金は15日締め翌日の返済までに、ご指定の預金口座に入金していただきますようお願いいたします。また、ご返済の滞りには、銀行の就業時間内に引落しとなります。

返済回数	返済開始日	約定日	ご返済金額 (元利均等返済)	元金均等返済			返済内訳			ご返済残高
				元金	利息	残高	元金	利息	残高	
1	08.01.08	08.12.18	94,504	89,428	28,970	98,898,074	元金	利息	残高	98,898,074
2	08.01.08	09.01.18	109,401	69,602	69,699	98,703,072	元金	利息	残高	98,703,072
3	08.02.08	09.02.18	109,401	69,977	59,624	98,091,895	元金	利息	残高	98,091,895
4	08.02.08	09.03.18	109,401	69,852	70,549	98,021,643	元金	利息	残高	98,021,643
5	08.04.08	09.04.18	109,401	69,779	70,673	98,002,110	元金	利息	残高	98,002,110
6	08.05.08	09.05.18	109,401	69,803	70,599	98,493,312	元金	利息	残高	98,493,312
7	08.06.08	09.06.18	109,401	69,876	70,522	98,312,439	元金	利息	残高	98,312,439
8	08.07.08	09.07.18	109,401	69,989	70,446	98,130,478	元金	利息	残高	98,130,478
9	08.08.08	09.08.18	109,401	70,059	70,371	98,075,448	元金	利息	残高	98,075,448
10	08.09.08	09.09.18	109,401	70,100	70,295	98,262,342	元金	利息	残高	98,262,342
11	08.10.08	09.10.18	109,401	70,182	70,219	98,152,100	元金	利息	残高	98,152,100
12	08.11.08	09.11.18	109,401	70,258	70,142	98,003,992	元金	利息	残高	98,003,992
13	08.12.08	09.12.18	109,401	70,309	70,067	98,991,999	元金	利息	残高	98,991,999
14	08.01.09	08.01.18	109,401	70,411	70,000	98,103,132	元金	利息	残高	98,103,132
15	08.02.08	08.02.18	109,401	70,487	70,014	98,000,070	元金	利息	残高	98,000,070
16	08.03.08	08.03.18	109,401	70,583	70,038	98,793,197	元金	利息	残高	98,793,197
17	08.04.08	08.04.18	109,401	70,646	70,701	98,709,467	元金	利息	残高	98,709,467
18	08.05.08	08.05.18	109,401	70,718	70,698	98,828,751	元金	利息	残高	98,828,751
19	08.06.08	08.06.18	109,401	70,792	70,696	98,997,958	元金	利息	残高	98,997,958
20	08.07.08	08.07.18	109,401	70,870	70,691	98,497,969	元金	利息	残高	98,497,969
21	08.08.08	08.08.18	109,401	70,946	70,688	98,332,142	元金	利息	残高	98,332,142
22	08.09.08	08.09.18	109,401	71,028	70,679	98,382,119	元金	利息	残高	98,382,119
23	08.10.08	08.10.18	109,401	71,107	70,671	98,294,049	元金	利息	残高	98,294,049

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)	返済内訳			返済残高
				元金	利息	元金	
34	04.11.05	04.11.13	109,401	71,177	38,224	38,212,842	38,212,842
35	04.12.05	04.12.13	109,401	71,294	38,107	38,141,589	38,141,589
36	05.01.05	05.01.13	109,401	71,331	38,070	38,070,237	38,070,237
37	05.02.05	05.02.13	109,401	71,409	37,992	38,000,848	38,000,848
38	05.03.05	05.03.13	109,401	71,486	37,915	37,927,362	37,927,362
39	05.04.05	05.04.13	109,401	71,564	37,837	37,855,798	37,855,798
40	05.05.05	05.05.13	109,401	71,641	37,760	37,784,157	37,784,157
41	05.06.05	05.06.13	109,401	71,719	37,682	37,712,428	37,712,428
42	05.07.05	05.07.13	109,401	71,796	37,605	37,640,642	37,640,642
43	05.08.05	05.08.13	109,401	71,874	37,527	37,568,768	37,568,768
44	05.09.05	05.09.13	109,401	71,952	37,449	37,496,816	37,496,816
45	05.10.05	05.10.13	109,401	72,030	37,371	37,424,788	37,424,788
46	05.11.05	05.11.13	109,401	72,108	37,293	37,352,678	37,352,678
47	05.12.05	05.12.13	109,401	72,186	37,215	37,280,492	37,280,492
48	06.01.05	06.01.13	109,401	72,264	37,137	37,208,228	37,208,492
49	06.02.05	06.02.13	109,401	72,343	37,058	37,135,880	37,208,228
50	06.03.05	06.03.13	109,401	72,421	36,980	37,063,464	37,135,880
51	06.04.05	06.04.13	109,401	72,499	36,902	36,990,960	37,063,464
52	06.05.05	06.05.13	109,401	72,578	36,823	36,918,387	36,990,960
53	06.06.05	06.06.13	109,401	72,657	36,744	36,845,720	36,918,387
54	06.07.05	06.07.13	109,401	72,736	36,665	36,772,925	36,845,720
55	06.08.05	06.08.13	109,401	72,814	36,587	36,700,181	36,772,925
56	06.09.05	06.09.13	109,401	72,893	36,508	36,627,288	36,700,181
57	06.10.05	06.10.13	109,401	72,972	36,429	36,554,216	36,627,288
58	06.11.05	06.11.13	109,401	73,051	36,350	36,481,265	36,554,216
59	06.12.05	06.12.13	109,401	73,130	36,271	36,408,135	36,481,265
60	07.01.05	07.01.13	109,401	73,209	36,192	36,334,928	36,408,135
61	07.02.05	07.02.13	109,401	73,289	36,112	36,261,637	36,334,928
62	07.03.05	07.03.13	109,401	73,368	36,033	36,188,269	36,261,637
63	07.04.05	07.04.13	109,401	73,448	35,953	36,114,821	36,188,269
64	07.05.05	07.05.13	109,401	73,528	35,874	36,041,392	36,114,821

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	
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	
融資金額		期間		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	
23,900,000 円		利率		1.190 %	%	%	%	%	%	
金利区分1	融資金額	割賦金	元利均等	毎月 86,285 円	毎月	円	毎月	円	毎月	円
	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
金利区分2	毎月 23,900,000	等	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		元金均等償還割賦元金	毎月	円	ボーナス	円	ボーナス	円	
返済方法		口座引落		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	23,586,456				86,285	23,586,456
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	22,954,688				86,285	22,954,688
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	17,434,021				68,285	17,434,021
平成36年 6月 5日	平成36年 6月13日	97	毎	68,901	17,384	17,462,126				68,285	17,462,126
平成36年 7月 5日	平成36年 7月13日	98	毎	68,969	17,316	17,490,167				68,285	17,490,167
平成36年 8月 5日	平成36年 8月13日	99	毎	69,037	17,248	17,518,139				68,285	17,518,139
平成36年 9月 5日	平成36年 9月13日	100	毎	69,106	17,179	17,546,024				68,285	17,546,024
平成36年10月 5日	平成36年10月13日	101	毎	69,174	17,111	17,573,850				68,285	17,573,850
平成36年11月 5日	平成36年11月13日	102	毎	69,243	17,042	17,601,607				68,285	17,601,607
平成36年12月 5日	平成36年12月13日	103	毎	69,312	16,973	17,629,295				68,285	17,629,295
平成37年 1月 5日	平成37年 1月13日	104	毎	69,381	16,904	17,656,916				68,285	17,656,916
平成37年 2月 5日	平成37年 2月13日	105	毎	69,449	16,836	17,684,469				68,285	17,684,469
平成37年 3月 5日	平成37年 3月13日	106	毎	69,518	16,767	17,711,944				68,285	17,711,944
平成37年 4月 5日	平成37年 4月13日	107	毎	69,587	16,698	17,739,341				68,285	17,739,341
平成37年 5月 5日	平成37年 5月13日	108	毎	69,656	16,629	17,766,660				68,285	17,766,660
平成37年 6月 5日	平成37年 6月13日	109	毎	69,725	16,560	17,793,900				68,285	17,793,900
平成37年 7月 5日	平成37年 7月13日	110	毎	69,794	16,491	17,821,061				68,285	17,821,061
平成37年 8月 5日	平成37年 8月13日	111	毎	69,863	16,422	17,848,142				68,285	17,848,142
平成37年 9月 5日	平成37年 9月13日	112	毎	69,932	16,353	17,875,153				68,285	17,875,153

第3回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を合計5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27日(水)

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	個人(18歳以上の日本国籍)・会社(法人)・個人(18歳以上の日本国籍)	借入時18歳以上で、最終返済時の年齢が70歳未満の方	日本国籍を有しているまたは日本に在住する事を許可されている方
②	資金使途	ご自宅が対象(上記ご自宅建設・購入費用等)	住宅の新築購入用途・増設・補修・改修資金等	住宅購入・増設費・買付け購入・借り入れ同時に行き来ホーム資金
③	借入金額	500万円～4億円以内	1億円以内(借入を越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25年以内	一括建て、借入期間25年以内	2年以上25年以内
⑤	金利(変動金利)	返済額はあらかじめ見直し。次の5年間の返済額を定めた	基準となる金利は「住宅ローン(変動)1年」	ご融資実行時の店頭表示金利から金利優待条件に付いた...
	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待条件に付いた...
	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待条件に付いた...
⑥	返済方法	元利均等返済または元金均等返済	元利均等返済	元利均等返済
⑦	保証料・保証人	保証料、保証人はいりません。	借入200万円未満の場合は保証料のみ、融資枠超過部分は保証料も必要です。	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%、繰上返済時に1%～2%の手数料は無料		不動産担保手数料65,000円、新規実行手数料20,000円、印紙代
⑨	団体信用生命保険	団信は任意加入可です。		借入200万円以上は、返済期間中に万一の発生時に返済額を免除します。

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"> 当行営業地域内に在住(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、長屋火災保険・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利息返済額の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) 「固定金利返済型」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年間は元金の返済可能 	<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"> 毎月元利均等返済 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"> 元利均等額返済 ボーナス時の返済プラン 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 毎月元利均等返済 元利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. 当社が認める年収合算者がある場合、その年収合算者 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2.2%(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

ワークシート

シート名	内容	内容	内容
1-1
1-2
1-3
2-1
2-2
2-3
3-1
3-2
3-3
4-1
4-2
4-3

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

課題の意図！

金融機関のHPでは、すぐに調べられない。

商品概要書のPDFを開く

一般の消費者が出来るのか??

我々、住宅FPの存在価値！

金融機関一覧表 事例

お客様に合った、住宅ローン選び！

一覧表の作成 = 価値提供

一般消費者では、難しいこと、気づかないこと

を教えてあげる！ = プロの提案！

【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 ■夫婦連生聞信あり +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) ■夫婦連生聞信スタート (2024年10月?~)	分割実行 複数回可能	分割実行の回数は 原則、①土地決済時と ②建物完成時の2回まで (提携などで例外あり)
金利	基準金利 (店頭金利)	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%
	金利優遇	▲2.0%	▲2.135%	▲2.13%	▲2.0%
	実行金利	0.475%	0.340%	0.345%	0.300%
	金利適用条件		①②両方を満たすこと (満たさない場合+ 0.03%) ①給与振込、口座振替付 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 金のいずれか	■女性向け特典あり 出庫時一律閉上金利よ 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 いずれかを満たすこと ①投資自動積立(月1万円 ~) ②ダイナースカード(年 会費2万4200円) ■ジョニさば 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 だったと想定 千円単位四捨五入	5,428万円	5,304万円	5,309万円	5,288万円	
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 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JComまた はコミュファ光利用 ▲0.03% ④T V JCom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% (キャンペ付)	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%					
保証料	別途支払 (借入上乘可能)	別途支払 (借入上乘可能)					
長期手数料	金利に含まれる	金利に含まれる	1.60%		1.80%	1.65% (9割) 1.45% (8割) 金利優遇あり (表割優遇) ～5年 →0.5% 5年～10年 →0.25% (長期優良+ZEH) ～10年 →0.5%	
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

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

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**があります！

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	ご融資期間 38: 425 最終償還予定日	返済額賦払 返済ボーナス払	被災区分 被災期間内利息	
		3: 426	46800000		02			
回次	約定返済日	ボーナス	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数 又は月数	残高	未払利息
*旧明細より繰越								
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
 「未払利息欄」 ① 新利率適用後の返済額

① 変動金利

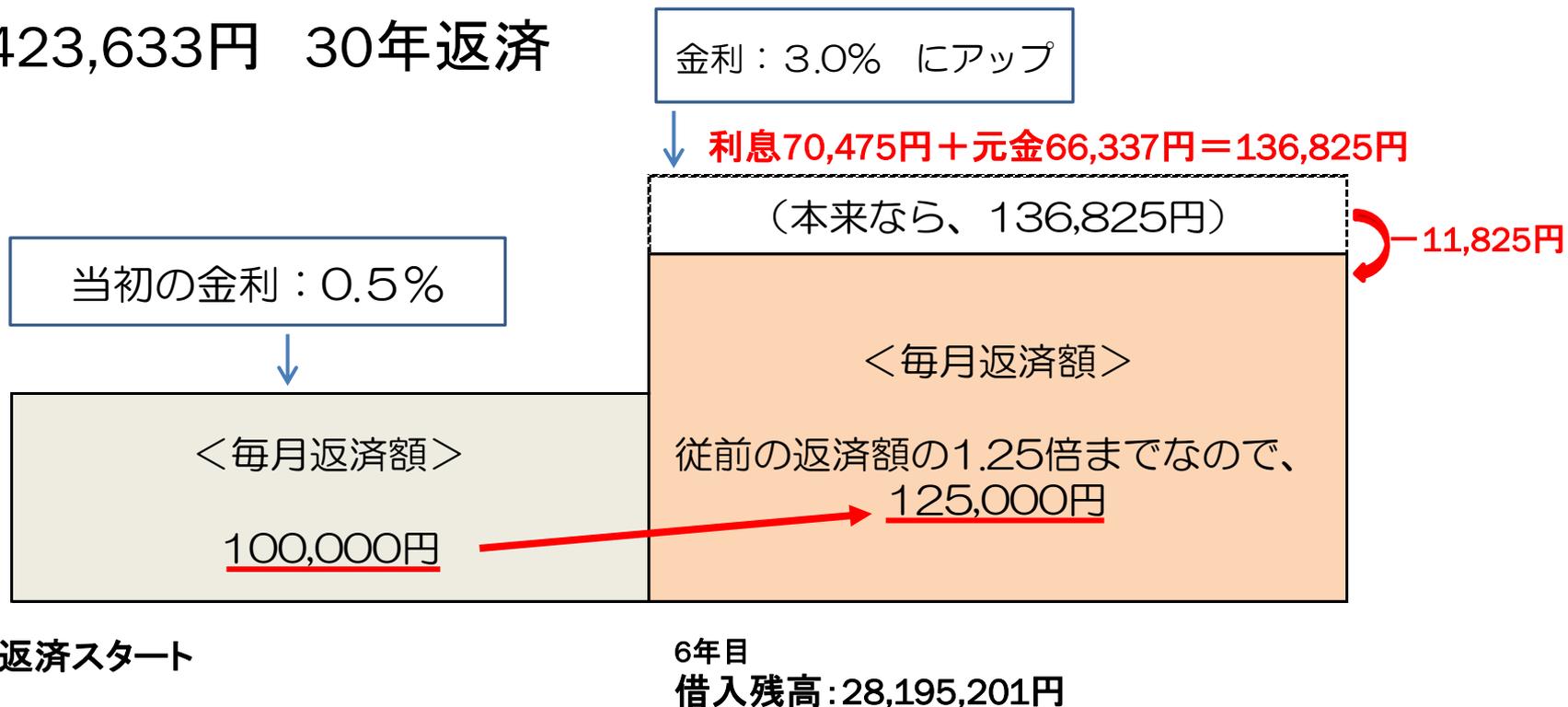
変動金利の3基本ルール

- 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！

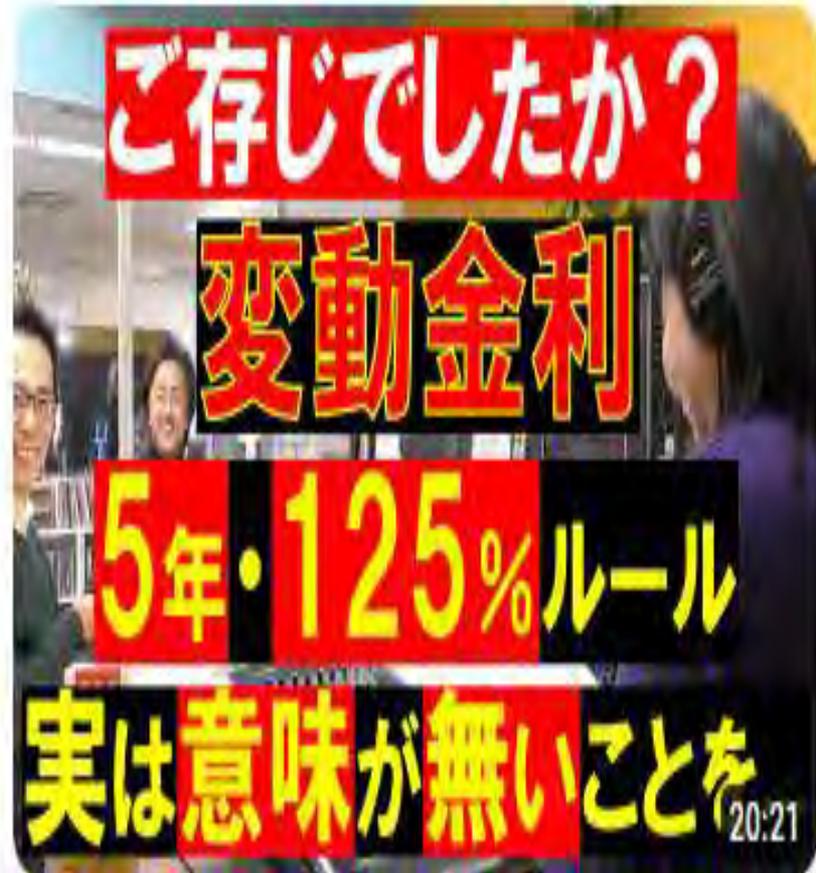


変動金利推進派の反論！

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！



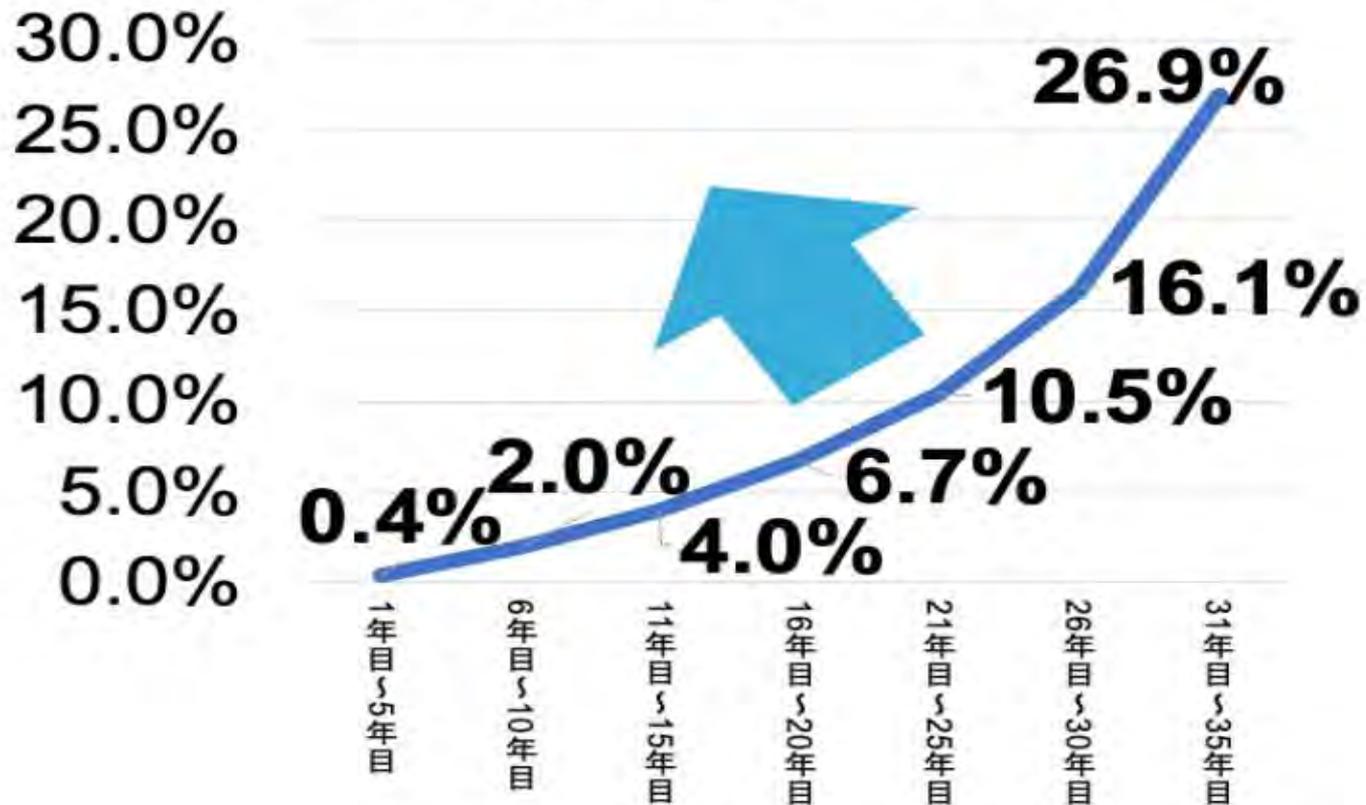
5年125%ルールの実態!
全く意味のないルールだと存知でしたか?

「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



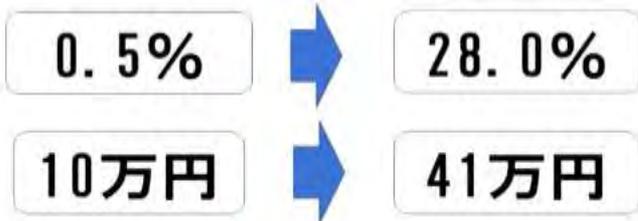
変動金利の1.25倍ルール、未払い利息は大丈夫？

 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



この反論は？

正しいのでしょうか？

検証！

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、

4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。



返済スケジュール (Repayment Schedule)

1期目: 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
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

3.16% is indicated next to the 103,834 repayment amount in the 7th row.

2020/10/01 - 2020/09/01				
返净额	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%



2022/10/01 - 2022/09/01				
返净额	利息	元金	元金残高	
129,792	129,792	0	39,476,449	
129,792	129,792	0	39,476,449	
2023/10/01 - 2023/09/01				
返净额	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

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	2044/10/01 - 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

23年9月 - 2023/10/01 - 2024/09/01		本金	元金利息	20年9月 - 2020/10/01 - 2023/09/01		本金	元金利息
返清額	利息			返清額	利息		
253,500	253,500	0	39,476,449	316,875	316,875	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449	316,875	316,875	0	39,476,449
2024年9月 - 2024/10/01 - 2025/09/01		本金	元金利息	21年9月 - 2021/10/01 - 2024/09/01		本金	元金利息
返清額	利息			返清額	利息		
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449	396,093	396,093	0	39,476,449

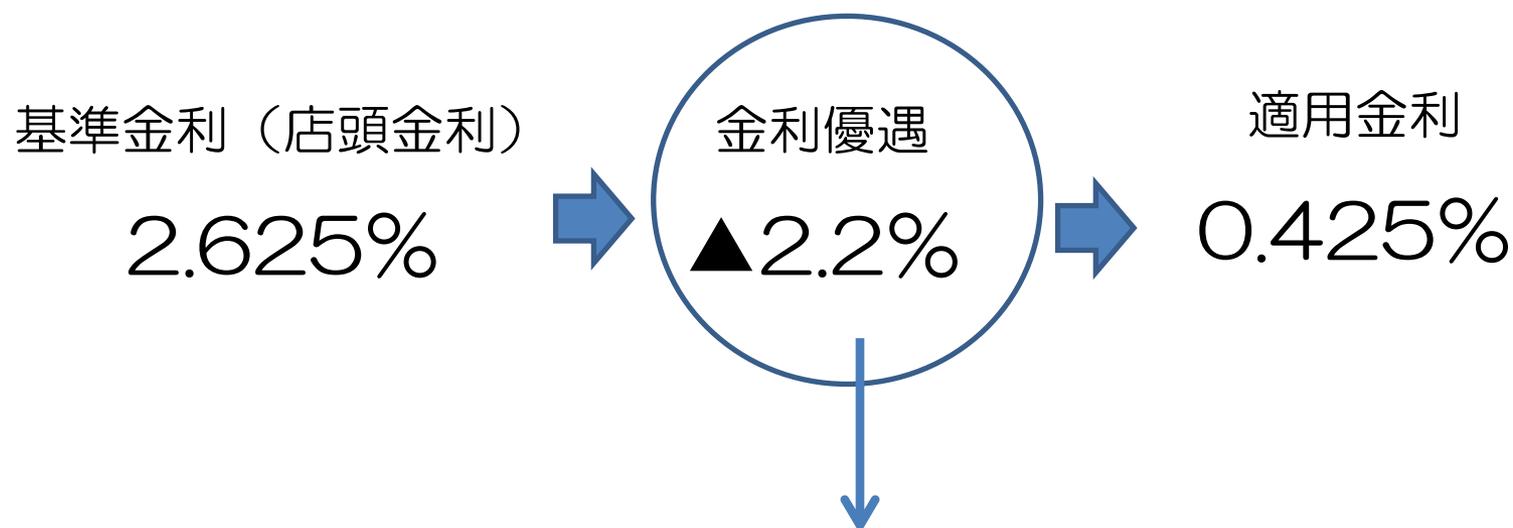
適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

将来的に、年26.9% にならなくても

4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

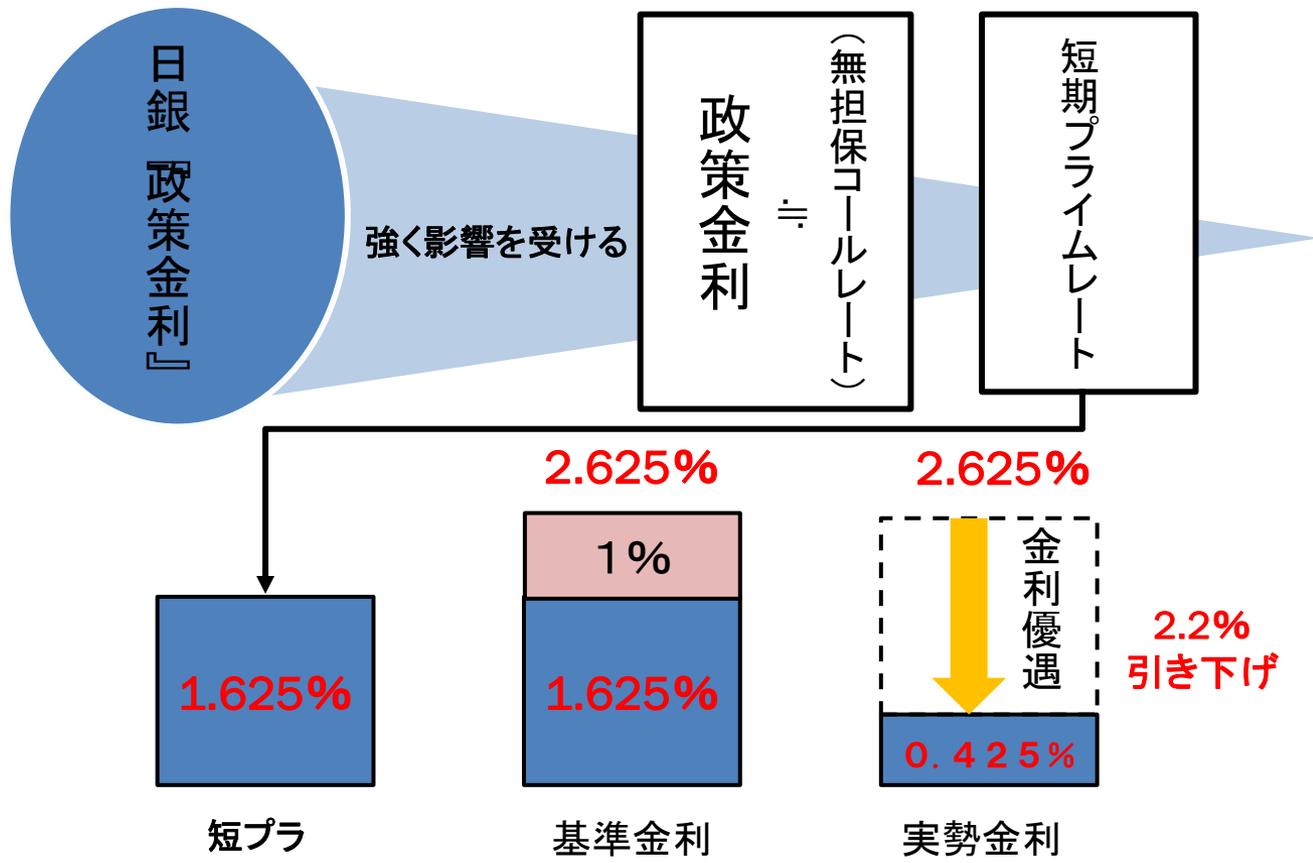
基準金利の決めり方

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

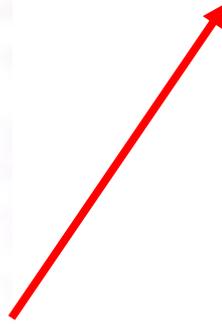
モゲチェック

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	▶

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 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（ズーッとお得！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/手数料標準型/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！ヘア運生回信も加入可能！

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 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 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

③7年固定 年1.62%

住信SBIネット銀行

010-78841402

● 返済日: 2024/11/09 (土) 15:57

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

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

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 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
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%			
					年 -1.682% 年 -1.582%

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%		
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%		

③全期間固定 (フラット35)

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 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)

借入期間	▶ 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
	-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%	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

新規借り入れ条件 ローン1

[条件をリセットする](#)

[条件を変更する](#)

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

⑦フラット35 1.3% 1.55%

毎月のご返済額は、お借入れ額に元金と利息を加えた額です。ご指定の返済金額から引落しさせていただきます。ご返済金は15日締め翌日の払込までに、ご指定の預金口座に入金していただきますようお願いいたします。また、各月の残高は、銀行の残高表から引落しとなります。

返済回数	返済開始日	約定日	ご返済金額 (元金+利息)	元金			利息			ご返済残高
				元金	利息	残高	元金	利息	残高	
1	03.01.03	03.12.13	94,504	89,426	24,970	36,933,074			36,933,074	
2	03.01.03	03.01.13	109,401	69,602	69,699	36,763,072			36,763,072	
3	03.02.03	03.02.13	109,401	69,977	69,624	36,591,495			36,591,495	
4	03.02.03	03.03.13	109,401	69,852	70,749	36,421,443			36,421,443	
5	03.04.03	03.04.13	109,401	69,727	70,673	36,252,115			36,252,115	
6	03.05.03	03.05.13	109,401	69,603	70,598	36,083,312			36,083,312	
7	03.06.03	03.06.13	109,401	69,478	70,522	35,914,439			35,914,439	
8	03.07.03	03.07.13	109,401	69,353	70,446	35,745,488			35,745,488	
9	03.08.03	03.08.13	109,401	70,030	70,371	35,576,448			35,576,448	
10	03.09.03	03.09.13	109,401	70,106	70,295	35,407,242			35,407,242	
11	03.10.03	03.10.13	109,401	70,182	70,219	35,237,990			35,237,990	
12	03.11.03	03.11.13	109,401	70,258	70,143	35,068,693			35,068,693	
13	03.12.03	03.12.13	109,401	70,334	70,067	34,899,350			34,899,350	
14	04.01.03	04.01.13	109,401	70,411	69,991	34,730,000			34,730,000	
15	04.02.03	04.02.13	109,401	70,487	69,914	34,560,600			34,560,600	
16	04.03.03	04.03.13	109,401	70,563	69,838	34,391,197			34,391,197	
17	04.04.03	04.04.13	109,401	70,640	69,761	34,221,791			34,221,791	
18	04.05.03	04.05.13	109,401	70,716	69,685	34,052,382			34,052,382	
19	04.06.03	04.06.13	109,401	70,792	69,608	33,882,970			33,882,970	
20	04.07.03	04.07.13	109,401	70,868	69,531	33,713,555			33,713,555	
21	04.08.03	04.08.13	109,401	70,944	69,455	33,544,142			33,544,142	
22	04.09.03	04.09.13	109,401	71,020	69,378	33,374,729			33,374,729	
23	04.10.03	04.10.13	109,401	71,097	69,301	33,205,319			33,205,319	

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

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

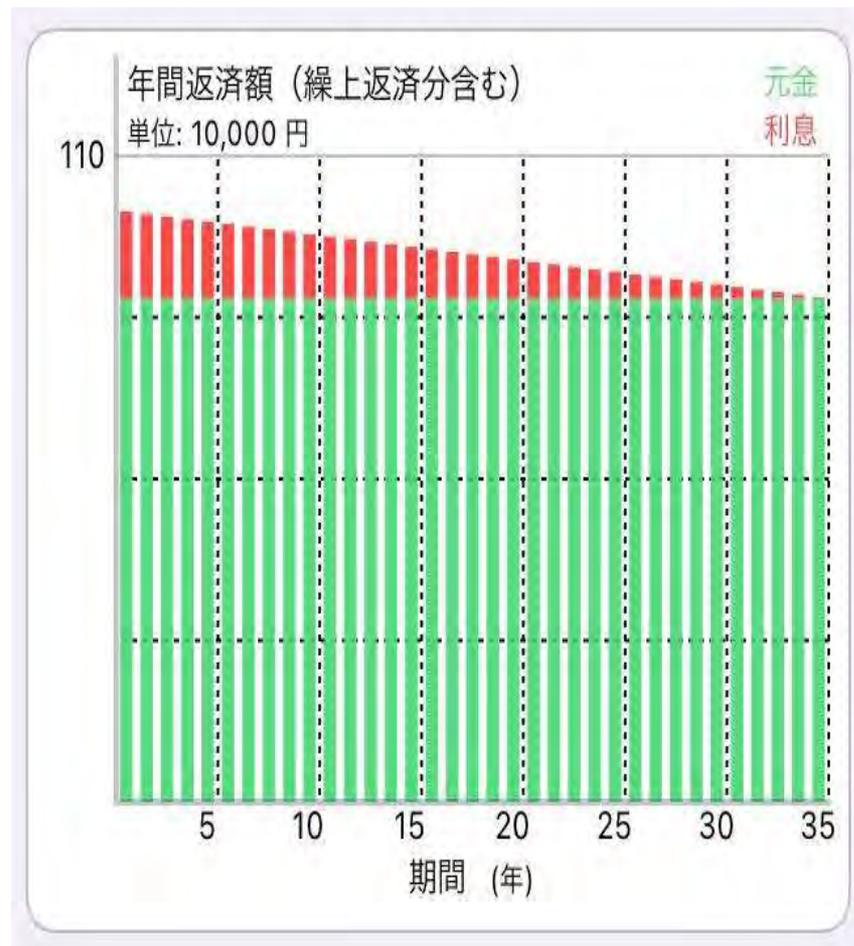
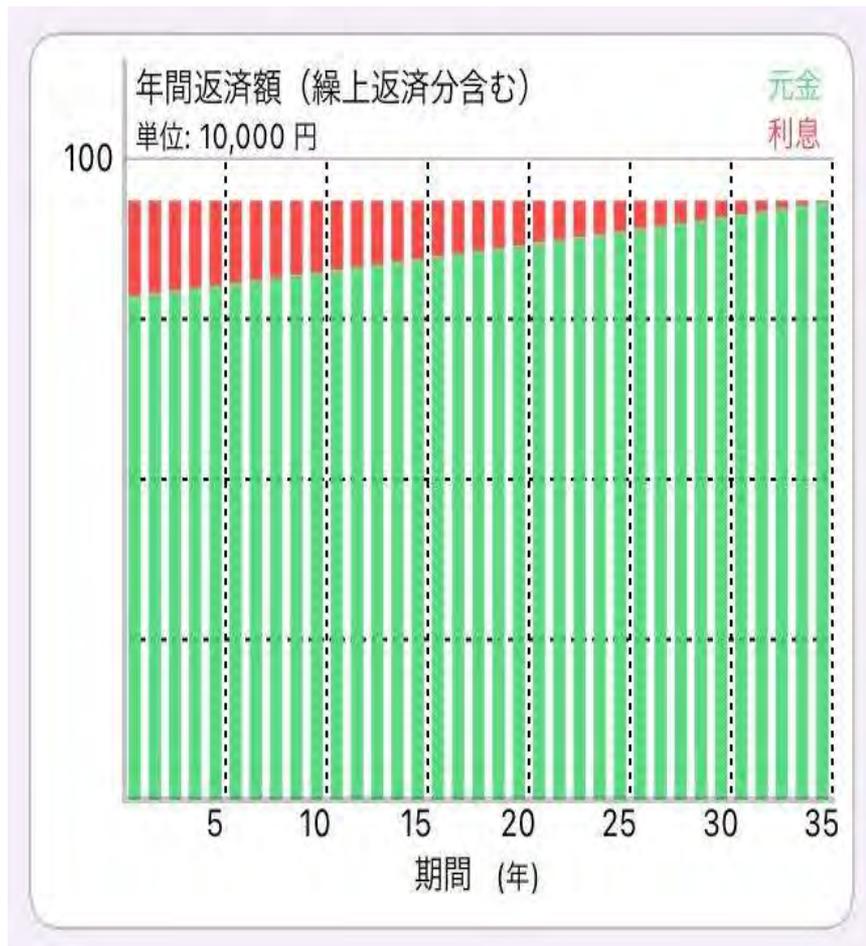
返済額	利息	元金	元金残高
77,875	12,500	65,375	29,934,625
77,875	12,472	65,403	29,869,222
77,875	12,445	65,430	29,803,792
77,875	12,418	65,457	29,738,335
77,875	12,390	65,485	29,672,850
77,875	12,363	65,512	29,607,338
77,875	12,336	65,539	29,541,799
77,875	12,309	65,566	29,476,233
77,875	12,281	65,594	29,410,639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

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

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%
毎月のお支払い 203,279円	毎月のお支払い 205,024円	毎月のお支払い 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

35年間の支払総額（含む初期費用）

約**8,877**万円

+約62万円

+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

保証料
不要

*保証料は利息に含まれます。

ローン取扱手数料

1,760,000円

抵当権設定関係費用（概算）

約410,000円

印紙代

60,000円^{※1}

初期費用の合計金額

約2,263,000円

+約1,793,000円

保証会社への事務手数料

33,000円

保証料

1,648,880円

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

印紙代

60,000円^{※1}

初期費用の合計金額

約2,151,880円

+約1,681,880円

保証会社への事務手数料

不要

保証料
不要

*保証料は利息に含まれます。

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

印紙代

60,000円^{※1}

初期費用の合計金額

約470,000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> 約8,376万円</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）

【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

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？

一般消費者は、理解しているのか？

見直しの機会に、質問してみると・・・

ほとんど、理解していない・・・

＝見直しを積極的にする方は、少ない！

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 業 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上げます。
- 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
		1千万円を超え5千万円以下	2万円
		5千万円を超え1億円以下	6万円
		1億円を超え5億円以下	10万円
		5億円を超え10億円以下	20万円
10億円を超え50億円以下	40万円		
50億円を超えるもの	60万円		
	契約金額の記載のないもの	200円	
	※ 第1号文書と第3号文書から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。 (注) 平成9年4月1日から令和4年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減があります(詳しくはコードA108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。

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行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？
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: ￥7,500

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

ワークシート

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

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 ボーナズ返済なし

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？

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

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>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



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

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

電卓練習問題

- 年収600万円
- 40歳 会社員 (10年以上勤務)
- 他借り入れなし

- みずほ銀行
- 変動金利 年0.375%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%

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

電卓練習問題

- 年収700万円
- 40歳 会社員 （10年以上勤務）
- 他借り入れなし

- イオン銀行
- 変動金利 年0.47%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
イオン銀行	4.0%	45%

③いくらまで、借り入れが可能か？

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）

ピストルとナイフ作戦！

住宅ローン金利の値切り

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

金融機関間(銀行間)の**競争激化**！

定価では売れない！

借いた後に、定期的に**見直し**する方は少ない
気付いていない方がほとんどですが、
住宅ローン金利は、値切れる場合がある！

2006年12月(平成18年12月)



三菱東京UFJ銀行 住宅ローン 優遇金利のご案内(12月)

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

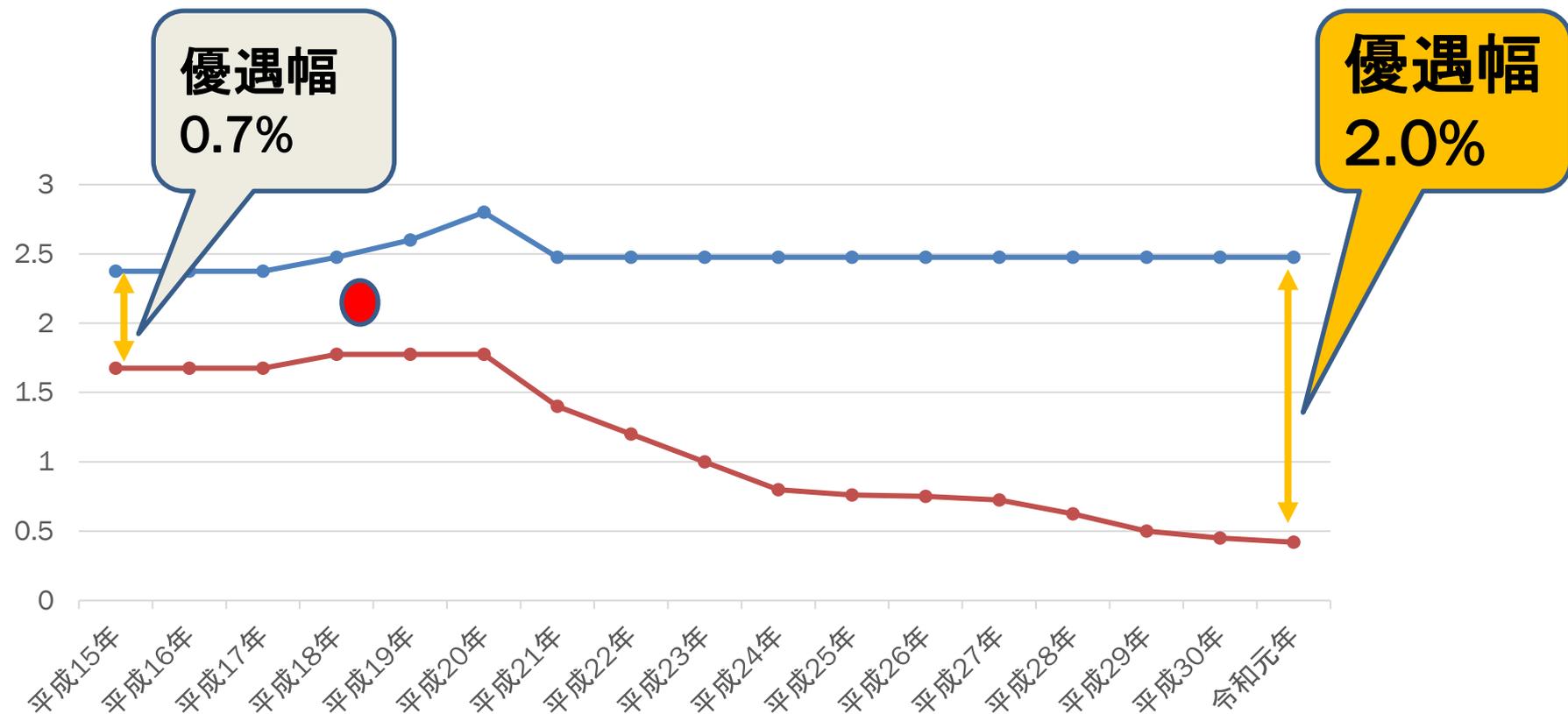
	変動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
店頭表示金利	年2.625%	年2.55%	年2.70%	年2.95%	年3.50%	年3.70%	年3.85%	年4.25%	年4.50%

()内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

	変動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
すーっと 金利優遇コース	年1.925% (0.70%優遇)	年1.85% (0.70%優遇)	年2.00% (0.70%優遇)	年2.25% (0.70%優遇)	年2.80% (0.70%優遇)	年3.00% (0.70%優遇)	年2.85% (1.00%優遇)	年3.25% (1.00%優遇)	年3.50% (1.00%優遇)

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

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



定価は変わっていないのに？

定価 5,000円 の高級シャンプー(資生堂)
(変動金利の基準金利は、2024年9月まで 年2.475%)

毎月**50%OFF(2,500円)**で「定期購入」していました！

しかし、カネボウが新商品を出した為 いつの間にか…

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

住宅ローンのメンテナンス

変動金利

基準金利(定価) **2.625%**

住宅ローンの金利は現在 **何%**なのか？

優遇金利が**何%**なのか？が重要です。

**優遇金利は借入れ時期、
人によって違います！**

事例！

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

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

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



お借換え

[印刷する](#)

■ 現在のお借入れまとめ

現在の毎月のご返済額 合計	月々85,738円
増額(ボーナス)月のご返済額 合計	月々 0円
現在の年間ご返済額 合計	約1,028,856円
現在の内容でのお支払総額合計	約28,807,968円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	2,493万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	28年 0ヵ月
ご指定される金利	0.47%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	-%

住宅ローン全般・店舗のご予約は

イオン銀行コールセンター イオンバンク

0120-13-1089

9:00~21:00 年中無休

携帯・PHSからもご利用いただけます。

■ ご返済プラン-住宅ローン-

		定率型	定額型
変動金利	お借入れ金利	0.470%	0.670%
	毎月のご返済額	月々 79,200円	月々 81,394円
	増額 (ボーナス) 分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	950,400円	976,728円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利 (ご参考)	-%	-%
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額 (ボーナス) 分のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額 (諸費用を含みません)		26,611,058円	27,348,266円
現在との比較		-2,196,910円	-1,459,702円
諸費用 合計 (概算) *1		約 840,000円	約 400,000円
ローン取扱手数料 *2		548,400円	110,000円
借入契約収入印紙代		20,000円	20,000円
抵当権設定登録免許税 *3		99,700円	99,700円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4		約 80,000円	約 80,000円
その他		91,900円	90,300円

もっと簡単にできないか？

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

実は・・・

『出来るんです！』

『銀行員は絶対に教えてくれない』

方法があるんです！

ピストルとナイフ作戦

住宅ローンの金利を値切る方法！

電話を1本かけるだけ・・・

2つ質問をします

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

返済に遅れがない 転職1年以内でない 等

他行で借り換えが出来る状態であること。**事前準備**は必要です。

ピストルとナイフ作戦

借入れ銀行から 質問

① どうされましたか？

「いやちょっと・・・」

② もしかして、他行で借換えを考えられていますか？

「まあ、そんな感じですよ・・・」

③ どの銀行ですか？

「〇〇〇銀行ですけど・・・」

ピストルとナイフ作戦

④条件は？

「**変動金利 0.47%です…**」

⑤「ちょっと待ってください。

当行でも金利は下げられますから…」

と、家まで説得に来ます。

「当行にとって大事なお客様ですので、

特別に 金利を引き下げさせていただきます。」

「是非そのまま当行とお取引をご継続ください…」

と先方から**金利引き下げの話**をしてきます。

ピストルとナイフ作戦

**金融機関は、ローン残高を減らすより
多少利益を減らしてでも、防衛したい
でも、なるべく利益は、キープしたいので、
はじめから、
金利を最大限下げて来ないこともある！**

事例

SH様

1回目の回答

現状 年1.0% → 年0.975%

お借入れ明細表 (変動金利方式)

静岡銀行

(作成日2018年01月05日)

S.H様

平素よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表を作成いたします。ご査収の程よろしくお願ひ申し上げます。

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

ローン名称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇個別			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
30753503	30753503	0	
お借入れ日	毎月ご返済開始日	増額ご返済分開始日	
2013年01月31日	25495521	0	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2038年11月30日	311	普通預金	0397***

お借入れ明細表作成対象期間		お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。
2018年01月 - 2019年01月		

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

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

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

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

住宅ローン 金利切替のご案内

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

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

◆金利切替は毎月のご返済日に行います。

¥金利切り替え時にかかる諸費用¥

- 条件変更手数料 6,480円
- 印紙代 200円

→ 3/6 お電話時、0.975%程度とお伝え
致しましたが、追って本部に金利引下協議を
申請し、0.80%のご案内ができた様
になりました。

* 他行様にお借替された場合の当行手数料等 (3月30日ご返済の場合)

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

今後ともよろしく願い申し上げます。

結果！

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

1.0%が電話1本で0.8%まで下がれば

成功ということで、承諾しました！

電話1本のメリット559,987円

かかった費用 6,680円 + 電話代

期間 9日間 実労 2日間 (日給 約28万円×2日)

お礼メール

セミナーにご参加頂き

**個別相談を受けて頂きました別のお客様より
お礼のメールを頂きました！**

数回電話しただけで、

金利が1.1%から0.75%になりました！

金額にして86万円の軽減効果！

お世話になります。

先日、
浜北区桑地) にご紹介いただき、住宅ローン金利交渉のご相談差し上げた
です。
その節は大変お世話になりありがとうございます。
その後、静岡銀行と金利交渉を進めまして、最終結果をご報告致します。
(鈴木様に中間報告致しました結果にて着地しております。)

1.静銀にTEL:

午前中、家内がストーリー通りにTEL。
静銀担当者「大金でも入りましたか？」とコメント有り。
その後、勘付いたらしく、イオン銀行が候補と話す。
家内が、後は私と話しして欲しいと、一旦TEL切る。

2.静銀が私へのファーストコンタクト

夕刻、静銀担当者より私にTEL有り。
早速、提案を持ってきた。
1.10→0.85と提案される。
それでも、イオンにしても全然いいんだけど、どうしようかなあ？と伝えたところ、もう少し
頑張れるか持ち帰ると。
じゃあ、持ち帰ってくださいね！として、この日は終わり。

3.2回目の提案

数日後、TEL有り。
0.85→0.75と提案される。
これ以上無い提案だと。
もう、これ以上の提案は出来ないの？と伝えたところ、恐らくこれが最後だと言われる。
恐らく...なのであれば、可能性は有るってコトだよな？
では、次の提案待ってます！として、この日は終わり。

4.この後の連絡

しばらくしてTELがあり、やはり、0.75が限界だと。
そうですか、じゃあ、考えるので、次は私から連絡します、とした。

5.私からの連絡

数日後、静銀担当者にTEL。
イオン銀行が、今時点の静銀条件を持ってきて欲しいって言ってるけど、言ってもいいの？
イオンよりも、静銀が勝てるって数字なの？
と確認したところ、勝てる。と言ったので、
静銀0.75で決定。

ということで、先程、銀行に行ってきました。

0.70という数字にチャレンジしたのですが、それには達しませんでした。
しかしながら、TEL数回で、「結果は出した。」と感じております。
「勝つのは当然。勝ち方に拘る！」が、少しは実践出来たのでしょうか？

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

貴重なお時間をいただき、ありがとうございます。
本Eメール、勝利までのストーリーとして、お礼兼ねてご報告致します。

ありがとうございます。

比較表の作成

10月より、基準金利が上がっています！

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	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期間 38:425 最終償還予定日	返済額賦払 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	毎月ご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数 又は月数	残高	未払利息
*旧明細より繰越								
45	7:127		131782	91473	40309*1		42618490	
46	7:229		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
 「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

借換メニュー

借換メリット額を試算する

現在の借入状況から、借換後のメリット額を試算します。

現在のお借入状況

現在の借入残高	42,618,490 円
うちボーナス分借入金額	円
ボーナス月	→
残りの借入期間	31 年 4 か月
現在の金利	1.135 %
金利変更予定がある場合	年後から %
返済方法	<input checked="" type="radio"/> 元金均等返済 <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

127,928

支払利息合計 4,272,854 -3,773,528

返済月額 126,052 -31.96

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
					0
					0
	42,618,490				48,095,288
			合計		48,095,288

返済月額	127,913	支払利息合計	5,476,798
			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	-1,980,944
					0	0
					0	0
					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

返済月額	126,052	支払利息合計	4,272,854	-1,203,944
			諸経費	1,207,600
			<u>保証料戻し</u>	
			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
					0
	42,618,490				48,095,288
			合計		48,095,288

返済月額	127,913	支払利息合計	5,476,798
			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	-1,980,944
					0	0
					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

返済月額	126,052	支払利息合計	4,272,854	-1,203,944
			諸経費	1,207,600
			<u>保証料戻し</u>	
			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	元	金(円)	利息額(円)	未払利息内入額(円)			
							14060367		
2024	7	25		53253	45637	7616	14014730		
2024	8	26*		53253	45662	7591	13969068		
2024	9	25		53253	45687	7566	13923381		
2024	10	25		53253	45712	7541	13877669		
2024	11	25		53253	45736	7517	13831933		
2024	12	25		53253	45761	7492	13786172		

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
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			

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

住宅ローン借換のシミュレーション

借換メリット額を試算する

現在の借入状況から、借り換えていくおトクになる額を試算します。

現在のお借入状況

現在の借入残高	35,013,483 円
うちボーナス分借入金額	円
ボーナス月	-
残りの借入期間	24 年 0 か月
現在の金利	0.8 %
金利変更予定がある場合	年後から %
返済方法	<input checked="" type="radio"/> 元利均等返済 <input type="radio"/> 元金均等返済

借り換えの借入条件

借入金額	3,500 万円
うちボーナス分借入金額	万円
ボーナス月	-
借入期間	23 年
ご希望の金利	0.345 %
返済方法	<input checked="" type="radio"/> 元利均等返済 <input type="radio"/> 元金均等返済
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	<input checked="" type="radio"/> 付保しない <input type="radio"/> 付保する

三菱UFJ銀行HP



ローン比較表

住宅ローン比較表

2024年12月29日 現在

24年

	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
	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

23年

	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	131,976	276	36,425,928	-2,067,864
					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 131,976

-1,000

諸経費 1,010,000

保証料戻し

実質諸費用 1,010,000

ローン比較表

住宅ローン比較表

2024年10月23日現在

① × ② = ③

	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	0.800	133,659	288	38,493,792
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	35,013,483				38,493,792
合計					38,493,792

	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 3,480,309

支払利息合計 1,412,445 -2,067,864

返済月額 133,659

返済月額 131,978 -1,681

④ ÷ ② = 129,986

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

① × ② = ③

	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

③

④

支払利息合計 2,417,877

支払利息合計 1,412,445 -1,005,432

返済月額 129,970

返済月額 131,978 2,008

129,986

諸経費 1,010,000

保証料戻し

実質諸費用 1,010,000

金融電卓（防衛金利計算）

①固定金利

②↓矢印2回押す モード切替 利率計算

③借入額 35,013,483

④返済回数 288

⑤返済月額 129,986

$$129,986 = \textcircled{4} 37,435,928 \div \textcircled{2} 288$$

① = ④ ÷ ② の時の金利は？

防衛金利

住宅ローン比較表

	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	283	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	0.343	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

-1,005,432

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

2024年11月07日

返済口座：20241109 13:57

返済内容のご案内

「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		返済額内訳		返済後残高	未払利息 当月残高
	元金分	利息分	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	

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 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
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%			
					年-1.682% 年-1.582%

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%		
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

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。

さらに安心

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）

比較表

住宅ローン比較表

2024年 11月 5日現在

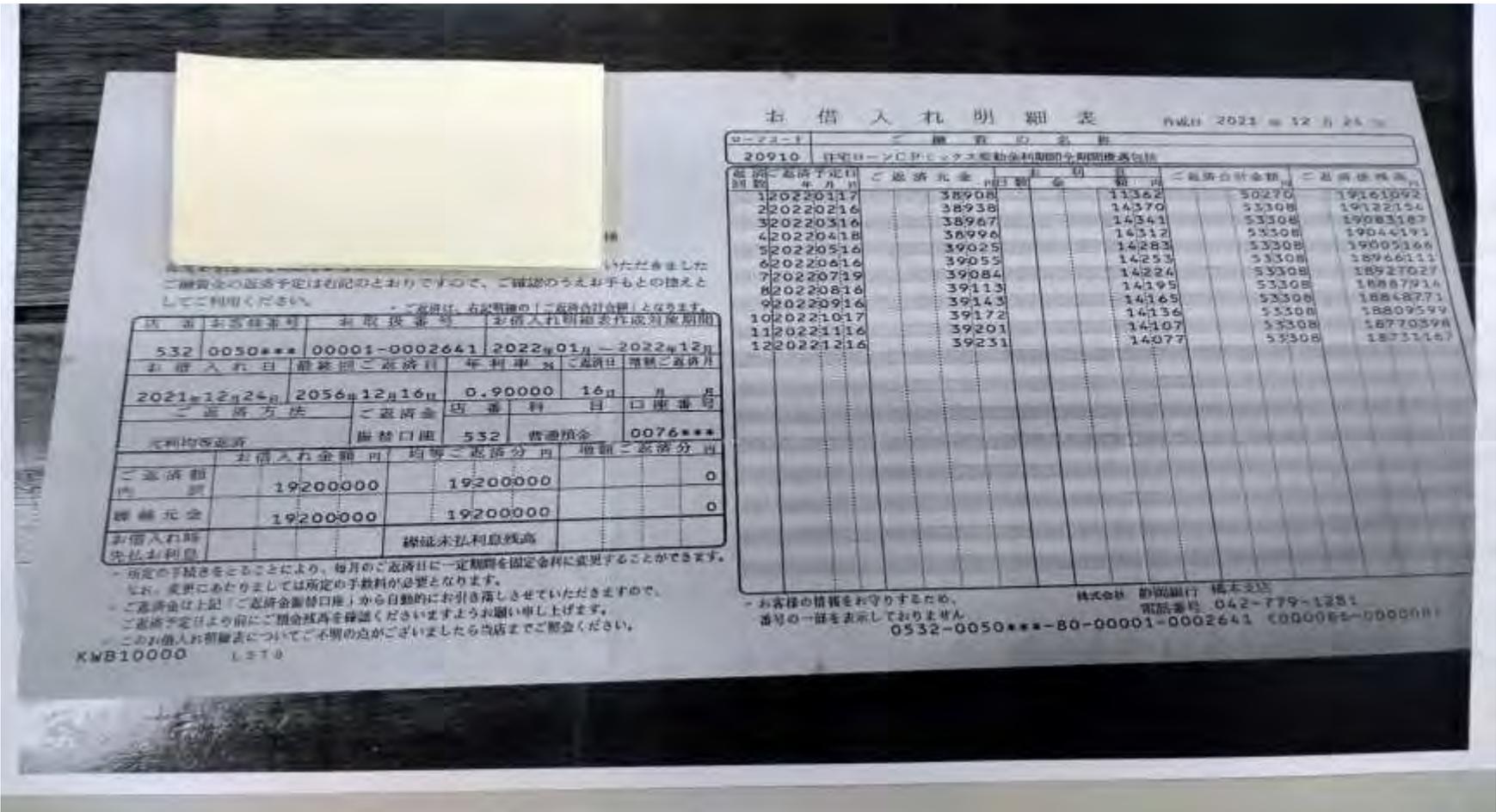
	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
7年固定 元利均等	15,905,831	1.620%	126,406	138	17,444,028
		1.343%			0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	15,905,831				17,444,028
合計					17,444,028

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	15,905,831				0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	15,905,831				0
諸経費					0
合計					0

返済月額 126,406 支払利息合計 1,538,197

返済月額 0 支払利息合計 -15,905,831
諸経費
保証料費
実質諸費用

④変動金利 年1.05%



見直し提案

不明点

現在残高？

保証料は？

団信は？

金融電卓（現在残高計算）

①繰上返済 借換

②期間 → 1

③固定 → 1

④借入残高 19,200,000

⑤利率 0.9%

⑥返済回数 $35 \times 12 = 420$

⑦初回支払年月 2021' 12

⑧算出年月 2024' 12 ⇒算出前の残高

17,780,746円

三菱UFJ銀行

住宅ローン借換のしくみ

借換メリット額を試算する

現在のお借入状況から、借り換えでいくらかお得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

%

借り換えの借入条件

必須 借入金額 万円

※ 300万～2億円、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5%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

※ 借入開始は借換の返済日までです。

必須 ご希望の金利 %

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

三菱UFJ銀行

シミュレーション結果

お借り換えによるメリット

諸費用を含めた増減額

(お借換後(総返済額) + 諸費用) - お借換前(総返済額)

735,900円 おトク

お借換前

総返済額

(お借入残高 + お支払利息額)

20,942,402円

お借換後

総返済額

(お借入残高 + お支払利息額)

19,643,702円

+

お借入時に必要となる
諸費用額

562,800円

諸費用内訳

事務手数料
〔消費税込〕

391,600円

ローン契約に関する印紙税

電子契約ご利用時は **0円**

司法書士報酬

約 **100,000円**

抵当権設定にかかる
登録免許税

71,200円

毎月のご返済額の増減額

お借換前

54,537円

お借換後

51,156円

3,381円 軽減

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年 12月 16日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	17,780,747	0.807	52,555	384	20,181,120
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	17,780,747				20,181,120
			合計		20,181,120

返済月額	52,555	支払利息合計	2,400,373
		52,559	

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
三菱UFJ銀行 元利均等	17,780,747	0.625	51,100	384	19,622,400	-558,720
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	17,780,747				19,622,400	-558,720
諸経費					560,200	560,200
			合計		20,182,600	1,480

返済月額	51,100	支払利息合計	1,841,653	-558,720
		-1,480		
		諸経費	560,200	
		保証料戻し		
		実質諸費用	560,200	

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式/手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	<input type="text" value="¥19,200,000"/> *	→	<input type="text" value="¥17,780,747"/>
内賞与分	<input type="text" value=""/> *		<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート

現在

2024年12月16日 ~ 2056年12月16日

0.9%

返済総額 ¥20,470,272

返済金額/月	¥53,308
返済回数	384回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

2024年12月16日 ~ 2056年12月16日

0.625%

返済総額 ¥19,622,400

返済金額/月	¥51,100
返済回数	384回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥584,758

事務手数料	¥391,176
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥173,582
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ¥20,207,158
現在総額との差額 ¥-263,114

金利引き下げ後

2024年12月16日 ~ 2056年12月16日

0.808%

返済総額 ¥20,184,192

返済金額/月	¥52,563
返済回数	384回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ¥20,204,192
現在総額との差額 ¥-266,080

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日	<input type="text" value="2021/12/24"/>	*
毎月の返済日	<input type="text" value="16日"/>	*
借換実行日	<input type="text" value="2024/12/16"/>	*
現在残高総額	<input type="text" value="¥17,780,747"/>	
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/>	
ボーナス返済月	<input type="text" value="1月"/>	*
	<input type="text" value="7月"/>	*

現在の支払い最終日	<input type="text" value="2056/12/16"/>	*
現在の金利	<input type="text" value="1.05%"/>	*

借換後の支払い最終日	<input type="text" value="2056/12/16"/>	
借換後の金利	<input type="text" value="0.625%"/>	
保証料式/手数料式	<input type="text" value="手数料式"/>	
団体信用生命保険料	<input type="text" value="¥0"/>	
一括返済手数料	<input type="text" value="¥0"/>	
戻り保証料	<input type="text" value="¥0"/>	

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

- * 入力要
- * 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	<input type="text" value="¥19,200,000"/>	*	<input type="text" value="¥17,816,422"/>
内賞与分	<input type="text" value=""/>	*	<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート

現在

2024年12月16日 ~ 2056年12月16日

1.05%

返済総額 **¥20,942,208**

返済金額/月	¥54,537
返済回数	384回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

2024年12月16日 ~ 2056年12月16日

0.625%

返済総額 **¥19,622,400**

返済金額/月	¥51,100
返済回数	384回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥584,758**

事務手数料	¥391,176
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥173,582
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 **¥20,207,158**
現在総額との差額 **¥-735,050**

金利引き下げ後

2024年12月16日 ~ 2056年12月16日

0.808%

返済総額 **¥20,184,192**

返済金額/月	¥52,563
返済回数	384回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 **¥20,204,192**
現在総額との差額 **¥-738,016**

見直し提案

不明点

現在残高？

保証料は？

団信は？

現在残高の計算

当初借入金額 33,600,000円

借入日 2020/2/28

金利 年0.525%

返済期日 2055/2/28

2024/12/29の残高を計算してください

金融電卓

- ①繰上返済 借換
- ②期間 → 1
- ③固定 → 1
- ④借入残高 33,600,000
- ⑤利率 0.525%
- ⑥返済回数 $35 \times 12 = 420$
- ⑦初回支払年月 2020'02
- ⑧算出年月 2024'12 ⇒算出前の残高
29,319,091円

見直し提案（三菱UFJ銀行HP）

現在の最低金利にて借り換えしたケース

住宅ローンを借り換えシミュレーション

借換メリット額を試算する

現在の借入状況から、借り換えたいローンのトクになる額を試算します。

現在のお借入状況	
現在の借入残高	29,319,091 円
うちボーナス分借入金額	円
ボーナス月	-
残りの借入期間	30 年 2 ヵ月
現在の金利	0.675 %

借り換えの借入条件

借入金額	2,930 万円
うちボーナス分借入金額	万円
ボーナス月	-
借入期間	30 年
ご希望の金利	0.345 %
返済方法	<input checked="" type="radio"/> 元利均等返済 <input type="radio"/> 元金均等返済

現在の最低金利にて借り換えしたケース



比較表

住宅ローン比較表

2024年12月29日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
みずほ銀行 元利均等	29,319,091	0.67%	89,540	362	32,413,480
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	29,319,091				32,413,480
			合計		32,413,480

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
三菱UFJ銀行 元利均等	29,319,091	0.34%	85,740	360	30,866,400	-1,547,080
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	29,319,091				30,866,400	-1,547,080
諸経費					661,800	661,800
			合計		31,728,200	-905,280

返済月額 89,540
支払利息合計 3,094,389
87,847

返済月額 85,740
支払利息合計 1,547,309
-3,800
諸経費 661,800
保証料戻し
実質諸費用 861,800

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年12月29日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
みずほ銀行 元利均等	29,319,091		87,644	362	31,727,128
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	29,319,091				31,727,128
合計					31,727,128

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
三菱UFJ銀行 元利均等	29,319,091	0.345	85,740	369	30,866,400	-860,728
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	29,319,091				30,866,400	-860,728
諸経費					861,800	861,800
合計					31,728,200	1,072

返済月額	87,644	支払利息合計	2,408,087
			87,647

返済月額	85,740	支払利息合計	1,547,309	-860,728
			861,800	
			861,800	

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年12月29日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
みずほ銀行 元利均等	29,319,081	0.529	87,644	362	31,727,128
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	29,319,081				31,727,128
合計					31,727,128

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
三菱UFJ銀行 元利均等	29,319,081	0.345	85,740	369	30,866,400	-860,728
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	29,319,081				30,866,400	-860,728
諸経費					861,800	861,800
合計					31,728,200	1,072

返済月額	87,644	支払利息合計	2,408,087
			87,647

返済月額	85,740	支払利息合計	1,547,909	-860,728
			861,800	
			861,800	

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式/手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

- * 入力要
- * 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	<input type="text" value="¥33,600,000"/> *	→	<input type="text" value="¥29,418,578"/>
内賞与分	<input type="text" value=""/> *		<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート

現在

2024年12月28日 ~ 2055年2月28日

0.675%

返済総額 ¥32,413,480

返済金額/月	¥89,540
返済回数	362回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

2024年12月28日 ~ 2055年2月28日

0.345%

返済総額 ¥30,875,342

返済金額/月	¥85,291
返済回数	362回
ボーナス返済金額/回	¥0
17780 返済回数	0回

諸経費 ¥944,755

事務手数料	¥645,020
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥279,735
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ¥31,820,097
現在総額との差額 ¥-593,383

金利引き下げ後

2024年12月28日 ~ 2055年2月28日

0.544%

返済総額 ¥31,796,994

返済金額/月	¥87,837
返済回数	362回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ¥31,816,994
現在総額との差額 ¥-596,486

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*** 二番貸付 2649 一冊貸付 200000000

返済内容 毎月 二冊資金内訳 返済開始日 2026.5.1 期別 1 回数 420 返済額 55069

二冊貸付 31年4月1日 最終返済日 31年4月1日 元金現在 14834382

二冊貸付 0.850 元金現在 14834382

返済日	元金	元金利息	元金合計	二冊貸付	二冊貸付	元金現在	元金現在
6.7.1	44593	10476	55069	14745227	0.850	14834382	14834382
6.8.1	44625	10444	55069	14700602	0.850	14834382	14834382
6.9.1	44657	10412	55069	14655945	0.850	14834382	14834382
6.10.1	44688	10381	55069	14611257	0.850	14834382	14834382
6.11.1	44720	10349	55069	14566537	0.850	14834382	14834382
6.12.1	44752	10317	55069	14521785	0.850	14834382	14834382

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書でもお知らせいたします。また、ご返済が滞りした場合に発生するお支払いの滞りや、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つかわる手数料を定めました。ご返済明細表が毎日届くこととなりますのでご注意ください。本表と行き違いに利率変更にかかわる手数料がご不明な点がございましたら、お問い合わせください。

⑥変動金利 年1.0%

建物

埼玉縣信用金庫
取扱店 川越支店
TEL 049-244-3880
発行日 6年 6月 3日

ご融資金ご返済明細表

お客様コード	証書番号	代理貸付番号	ご融資種別		返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額	返済開始日	周期	回数	返済額	最終返済日	発行日現在
			埼玉縣信用金庫保証住宅ローン		元利均等	6215***	261224	31950000	27 2 1	1	420	87973	32年 1月 1日	ご融資残高
													24336288	
													旧利率 %	0.850
													適用利率 %	(変動金利)

ご返済日	うち元金	うちお利息	返済合計額	ご融資残高	お利息不足額	適用利率 %
6. 7. 1	70785	17188	87973	24194768		0.850
6. 8. 1	70836	17137	87973	24123932		0.850
6. 9. 1	70886	17087	87973	24053046		0.850
6.10. 1	70936	17037	87973	23982110		0.850
6.11. 1	70986	16987	87973	23911124		0.850
6.12. 1	71036	16937	87973	23840088		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。ご返済の滞りやご不明な点がございましたら、お気軽にご相談ください。ご返済の滞りやご不明な点がございましたら、お気軽にご相談ください。ご返済の滞りやご不明な点がございましたら、お気軽にご相談ください。

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 年1.0% 25年

見直し提案

不明点

保証料は？

団信は？

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、借り換えでいくら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 円

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 %

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80歳の誕生日までです

必須 ご希望の金利 %

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

三菱UFJ銀行HP



比較表

住宅ローン比較表

2024年12月1日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
埼玉県信金 元利均等	38,361,873	1.000	144,575	300	43,372,500
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	38,361,873				43,372,500
合計					43,372,500

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
三菱UFJ銀行 元利均等	38,361,873	0.345	133,485	300	40,045,500	-3,327,000
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,361,873				40,045,500	-3,327,000
諸経費					1,098,400	1,098,400
合計					41,143,900	-2,228,600

返済月額	144,575	支払利息合計	5,010,627
		137,146	

返済月額	133,485	支払利息合計	1,683,627	-3,327,000
		-11,000		
		諸経費	1,098,400	
		保証料戻し		
		実質諸費用	1,098,400	

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年12月1日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
埼玉県信金 元利均等	38,361,873		137,129	300	41,138,700
					0
					0
					0
					0
	38,361,873				41,138,700
	合計				41,138,700

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
三菱UFJ銀行 元利均等	38,361,873	0.345	133,485	300	40,045,500	-1,093,200
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,361,873				40,045,500	-1,093,200
諸経費					1,088,400	1,088,400
	合計				41,143,900	5,200

返済月額	137,129	支払利息合計	2,776,827
		137,146	

返済月額	133,485	支払利息合計	1,683,627	-1,093,200
		-3,041		
		諸経費	1,088,400	
		保証料戻し		
		実質諸費用	1,088,400	

防衛金利

住宅ローン比較表

2024年12月1日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
埼玉県信金 元利均等	38,361,873	0.564	137,129	300	41,138,700
					0
					0
					0
					0
	38,361,873				41,138,700
	合計				41,138,700

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
三菱UFJ銀行 元利均等	38,361,873	0.345	133,485	300	40,045,500	-1,093,200
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,361,873				40,045,500	-1,093,200
諸経費					1,088,400	1,088,400
	合計				41,143,900	5,200

返済月額	137,129	支払利息合計	2,776,827
		137,146	

返済月額	133,485	支払利息合計	1,683,627	-1,093,200
		-3,044		
		諸経費	1,088,400	
		保証料戻し		
		実質借費用	1,088,400	

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *
 *

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

- * 入力要
- * 賞与分計算時に入力要

当初借入額 → 計算後残高

借入金額 * →

内賞与分 * →

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート

現在

2024年12月1日 ~ 2049年12月1日

1%

返済総額 ¥43,372,500

返済金額/月 ¥144,575
返済回数 300回
ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回

借り換え後

2024年12月1日 ~ 2049年12月1日

0.345%

返済総額 ¥40,045,500

返済金額/月 ¥133,485
返済回数 300回
ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回
17780

諸経費 ¥1,226,890

事務手数料 ¥843,961
保証料 ¥0
契約印紙 ¥20,000
団信生命保険料 ¥0
登記費用 ¥362,929
経過利息 ¥0
一括返済手数料 ¥0
戻り保証料 ¥0

返済総額 + 諸経費 ¥41,272,390
現在総額との差額 ¥-2,100,110

金利引き下げ後

2024年12月1日 ~ 2049年12月1日

0.586%

返済総額 ¥41,249,700

返済金額/月 ¥137,499
返済回数 300回
ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回

諸経費 ¥20,000

事務手数料 ¥20,000

返済総額 + 諸経費 ¥41,269,700
現在総額との差額 ¥-2,102,800

第3回の課題②

自動計算シートを使い

回収した

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

でローン比較表を作成する。

お客様に見せて、借換え提案が出来ればさらに良い感想をFBにコメントしてください！

期日11月27日(水)

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3回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を合計5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27日(水)

第3回の課題②

自動計算シートを使い

回収した

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

でローン比較表を作成する。

お客様に見せて、借換え提案が出来ればさらに良い感想をFBにコメントしてください！

期日11月27日(水)

講座の日程

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

フォローアップグループあり

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 コロフスの悲劇
- 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