

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第16期 第4日目(200M)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

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 住宅ローン返済明細表
自動計算シート利用
見直しコンサル
- ③ 新規向けセミナー(内容理解)
住宅購入予定者からよくある質問
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

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し、
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)

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 ご返済日曜	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	7:229		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

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	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

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			

③7年固定 年1.62%

住信SBIネット銀行

010-7884140

● 返済日: 2024/11/09 (土) 17:00

返済日のご確認は

「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

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%

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
			埼玉全国保証住宅ローン
返済方法 元利均等	振替口座 普通 6215***	ご融資日 261224	ご融資額 31950000
返済内容 毎月	ご融資金内訳 31950000	返済開始日 27 2 1	返済回数 420
ボーナス		返済額 87973	最終返済日 32年 1月 1日
			発行日現在 ご融資残高 24336288

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	70785	17188	87973	24194768	0.850	0.850
6. 8. 1	70836	17137	87973	24123932	0.850	0.850
6. 9. 1	70886	17087	87973	24053046	0.850	0.850
6.10. 1	70936	17037	87973	23982110	0.850	0.850
6.11. 1	70986	16987	87973	23911124	0.850	0.850
6.12. 1	71036	16937	87973	23840088	0.850	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、お気軽に本行までお問い合わせください。ご返済の滞りやご不明な点がございましたら、お気軽に本行までお問い合わせください。ご返済の滞りやご不明な点がございましたら、お気軽に本行までお問い合わせください。

⑦フラット35 1.3% 1.55%

借入金額		借入期間		返済方法		返済利率		返済総額	
元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
1	03.01.03	03.12.13	100,401	28,970	30,831,074				
2	03.01.03	03.01.13	100,401	28,970	30,703,072				
3	03.02.03	03.02.13	100,401	28,977	30,624,895				
4	03.02.03	03.02.13	100,401	28,977	30,624,895				
5	03.04.03	03.04.13	100,401	28,977	30,624,895				
6	03.05.03	03.05.13	100,401	28,977	30,624,895				
7	03.06.03	03.06.13	100,401	28,977	30,624,895				
8	03.07.03	03.07.13	100,401	28,977	30,624,895				
9	03.08.03	03.08.13	100,401	28,977	30,624,895				
10	03.09.03	03.09.13	100,401	28,977	30,624,895				
11	03.10.03	03.10.13	100,401	28,977	30,624,895				
12	03.11.03	03.11.13	100,401	28,977	30,624,895				
13	03.12.03	03.12.13	100,401	28,977	30,624,895				
14	04.01.03	04.01.13	100,401	28,977	30,624,895				
15	04.02.03	04.02.13	100,401	28,977	30,624,895				
16	04.03.03	04.03.13	100,401	28,977	30,624,895				
17	04.04.03	04.04.13	100,401	28,977	30,624,895				
18	04.05.03	04.05.13	100,401	28,977	30,624,895				
19	04.06.03	04.06.13	100,401	28,977	30,624,895				
20	04.07.03	04.07.13	100,401	28,977	30,624,895				
21	04.08.03	04.08.13	100,401	28,977	30,624,895				
22	04.09.03	04.09.13	100,401	28,977	30,624,895				
23	04.10.03	04.10.13	100,401	28,977	30,624,895				

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	34,212,842	34,212,842
35	04.12.05	04.12.13	109,401	71,204	38,197	34,141,589	34,141,589
36	05.01.05	05.01.13	109,401	71,231	38,170	34,070,337	34,070,337
37	05.02.05	05.02.13	109,401	71,258	38,143	34,000,044	34,000,044
38	05.03.05	05.03.13	109,401	71,285	38,116	33,929,752	33,929,752
39	05.04.05	05.04.13	109,401	71,312	38,089	33,859,460	33,859,460
40	05.05.05	05.05.13	109,401	71,339	38,062	33,789,168	33,789,168
41	05.06.05	05.06.13	109,401	71,366	38,035	33,718,876	33,718,876
42	05.07.05	05.07.13	109,401	71,393	38,008	33,648,584	33,648,584
43	05.08.05	05.08.13	109,401	71,420	37,981	33,578,292	33,578,292
44	05.09.05	05.09.13	109,401	71,447	37,954	33,508,000	33,508,000
45	05.10.05	05.10.13	109,401	71,474	37,927	33,437,708	33,437,708
46	05.11.05	05.11.13	109,401	71,501	37,900	33,367,416	33,367,416
47	05.12.05	05.12.13	109,401	71,528	37,873	33,297,124	33,297,124
48	06.01.05	06.01.13	109,401	71,555	37,846	33,226,832	33,226,832
49	06.02.05	06.02.13	109,401	71,582	37,819	33,156,540	33,156,540
50	06.03.05	06.03.13	109,401	71,609	37,792	33,086,248	33,086,248
51	06.04.05	06.04.13	109,401	71,636	37,765	33,015,956	33,015,956
52	06.05.05	06.05.13	109,401	71,663	37,738	32,945,664	32,945,664
53	06.06.05	06.06.13	109,401	71,690	37,711	32,875,372	32,875,372
54	06.07.05	06.07.13	109,401	71,717	37,684	32,805,080	32,805,080
55	06.08.05	06.08.13	109,401	71,744	37,657	32,734,788	32,734,788
56	06.09.05	06.09.13	109,401	71,771	37,630	32,664,496	32,664,496
57	06.10.05	06.10.13	109,401	71,798	37,603	32,594,204	32,594,204
58	06.11.05	06.11.13	109,401	71,825	37,576	32,523,912	32,523,912
59	06.12.05	06.12.13	109,401	71,852	37,549	32,453,620	32,453,620
60	07.01.05	07.01.13	109,401	71,879	37,522	32,383,328	32,383,328
61	07.02.05	07.02.13	109,401	71,906	37,495	32,313,036	32,313,036
62	07.03.05	07.03.13	109,401	71,933	37,468	32,242,744	32,242,744
63	07.04.05	07.04.13	109,401	71,960	37,441	32,172,452	32,172,452
64	07.05.05	07.05.13	109,401	71,987	37,414	32,102,160	32,102,160

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		最新融資明細表				
顧客番号		金借契約日		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
251603280003402		平成28年 4月28日		平成55年 4月13日	13日	5日	月 月	から から
融資金額		期間		平成28年 4月28日から	から	から	から	から
23,900,000 円		平成55年 4月13日まで		まで	まで	まで	まで	まで
金利区分1	融資金額	割賦金	利率	1.190 %	%	%	%	%
	23,900,000		元利均等	毎月 86,285 円	毎月 円	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 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	ボーナス 円	ボーナス 円
金利区分2	融資金額	割賦金	利率	%	%	%	%	%
	毎 月		元利均等	毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円
	ボーナス		償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円
	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	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	23,460,691				86,285	23,460,691
平成28年12月 5日	平成28年12月13日	7	毎	63,020	23,265	23,397,591				86,285	23,397,591
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	22,954,689				86,285	22,954,689
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

⑨変動金利 年1.325%

また、北洋銀行ホームページでの受付も承っておりますので、併せてご案内申し上げます。
 (北洋銀行ホームページでは受付のみとなり、後日、ご郵送によるお手続きが必要となります)

令和6年10月31日 現在の
店頭基準金利

現在の
固定金利特約
期間終了後
優遇幅

お客さまの
お借入れ
予定金利

固定金利 特約	3年	3.200%
	5年	3.850%
	10年	4.000%
変動金利		2.825%

+

▲1.500%

=

固定金利 特約	3年	1.700%
	5年	2.350%
	10年	2.500%
変動金利		1.325%

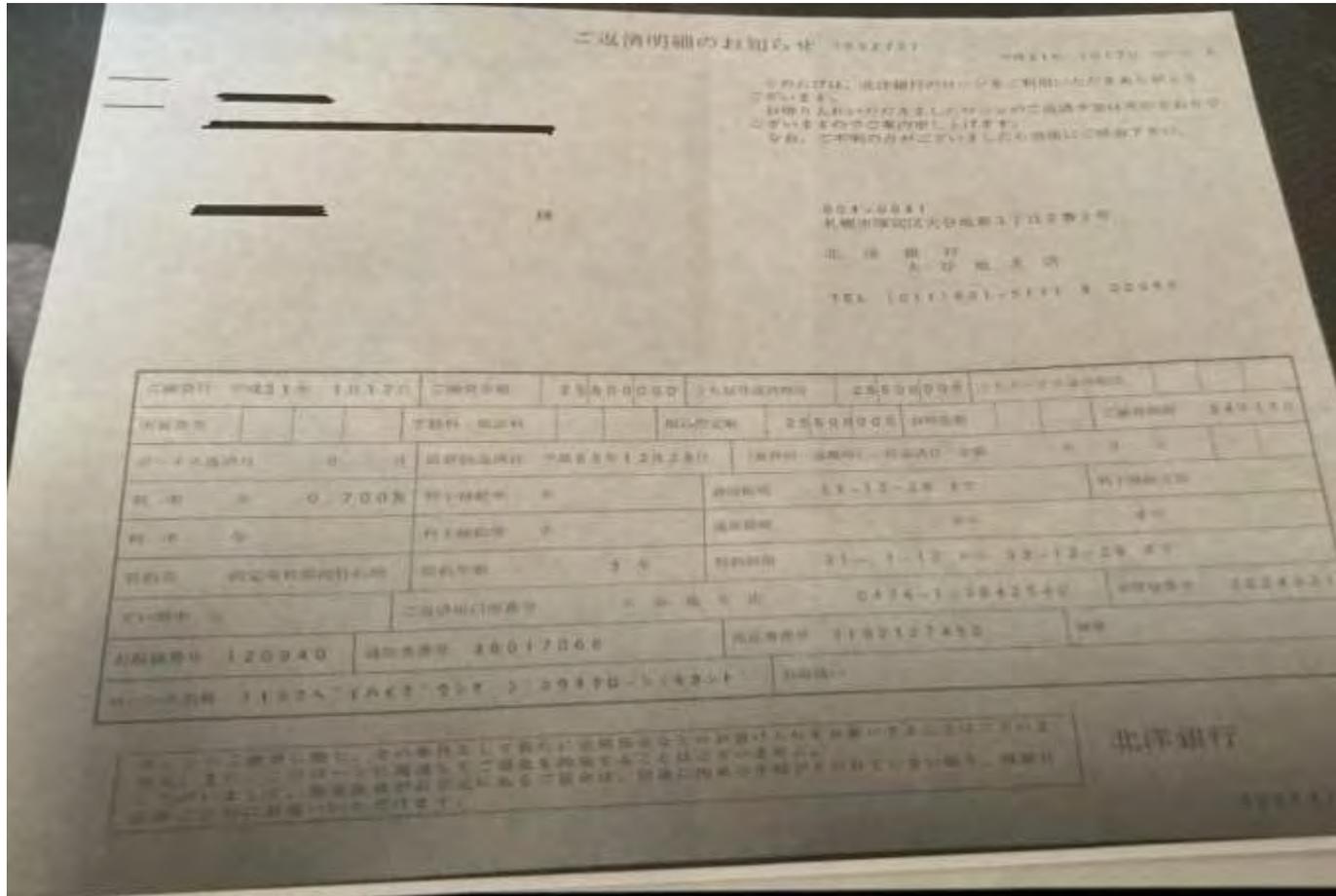
↑+0.5%

779500
786500
788200
~~760~~
775100

【お客さまへのご連絡事項】

- 上記金利はご案内日現在のものです。(固定特約期間終了日 2024年12月28日)
- 現在のお借入利率は 1.050% です。
- 店頭基準金利は毎月見直していることから、ご契約時に変更となる場合があります。

⑩ 3年固定 年0.7%



⑪

3年固定 年0.7%

ご返済明細のお知らせ (00272)

令和 3年11月 5日

このたびは、北洋銀行のローンをご利用いただきありがとうございます。
 ご借り入れいただきましたローンのご返済予定は次のとおりでございますのでご案内申し上げます。
 なお、ご不明の点がございましたら本店にご面会下さい。

068-0024
 岩見沢市4条西6丁目12番地の1
 北 洋 銀 行
 岩見沢中央支店
 TEL (0128)22-1050 * 00075

ご返済日	令和 3年11月 5日	ご返済金額	36000000	うち毎月返済額	36000000	うちボーナス返済部分	
元金返済		手数料・保証料		繰上指定額	35956780	お利息額	
ボーナス返済月	月	返済開始日	令和4年11月22日	(最終回・最終日)	一括返済日	金期	年 月 日
利 率	年 0.700%	元子種別	年	適用期間	6-11-22	まで	元子種別方法
利 率	年	元子種別	年	適用期間	から	まで	
元金	固定金利優待利率	元子種別	3-年	契約期間	3-11-5	から 6-11-22	まで
ご返済日	年	ご返済口座番号	岩見沢中央支店		0381-1-4336490	お客様番号	2793458
お電話番号	1202584	追加番号	保証番号		3212110820	積立	
ローンの名称	エイトマン4「ヨリテイナ」スタスタローン(みず)イテ			お取引先 住友不動産株式会社 住宅・建築事業本部			

ローンのご返済に際し、その返済として新たに定額貸付金などのお借入れをお願いすることはございません。また、このローンに融資してご借金を融資することはありません。
 したがって、返済定額が返済元打込ご返済は、別途に借入の手続きがとられていない限り、満期日
 以降ご返済にお支払いいただけます。

北洋銀行

000193

11

3年固定 年0.7%

ご返済明細のお知らせ (00272)

返済 回数	返済予定日	返済額	元金	利息	残高	利息	備考
1	3-12-22	88438	65011	33427	35834989		
2	4-1-22	88011	65049	20962	35869940		
3	4-2-22	88011	65087	20924	35804853		
4	4-3-22	88011	65125	20886	35739728		
5	4-4-22	88011	65163	20848	35674558		
6	4-5-22	88011	65201	20810	35609364		
7	4-6-22	88011	65239	20772	35544125		
8	4-7-22	88011	65277	20734	35478848		
9	4-8-22	88011	65315	20695	35413532		
10	4-9-22	88011	65354	20657	35348178		
11	4-10-22	88011	65392	20619	35282786		
12	4-11-22	88011	65430	20581	35217356		
13	4-12-22	88011	65468	20543	35151888		
14	5-1-22	88011	65506	20505	35086382		
15	5-2-22	88011	65544	20467	35020838		
16	5-3-22	88011	65582	20428	34955255		
17	5-4-22	88011	65621	20390	34889634		
18	5-5-22	88011	65659	20352	34823975		
19	5-6-22	88011	65698	20313	34758277		
20	5-7-22	88011	65736	20275	34692541		
21	5-8-22	88011	65774	20237	34626767		
22	5-9-22	88011	65813	20198	34560954		
23	5-10-22	88011	65851	20160	34495103		
24	5-11-22	88011	65889	20122	34429214		
25	5-12-22	88011	65928	20083	34363286		
26	6-1-22	88011	65966	20045	34297320		
27	6-2-22	88011	66005	20006	34231315		
28	6-3-22	88011	66043	19968	34165272		
29	6-4-22	88011	66082	19929	34099190		
30	6-5-22	88011	66120	19891	34033070		
31	6-6-22	88011	66159	19852	33966911		
32	6-7-22	88011	66197	19814	33900714		
33	6-8-22	88011	66236	19775	33834478		
34	6-9-22	88011	66275	19736	33768203		
35	6-10-22	88011	66313	19698	33701890		
36	6-11-22	88011	66352	19659	33635538		

ご返済日当日には、ご返済額を口座から上記ご返済額を自動的に引当りしておりますので、
あらかじめご入金下さいませようお願いいたします。

北洋銀行

⑫変動金利 年1.025%

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	ご融資額別			払込日	西武信用金庫		
	1		クレディセゾン保証付き住宅ローン			16	取扱い店 渋谷営業部		
返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額	条件変更日	条件変更時残高	TEL 03-6450-5681			
元利均等	普通	R 6 527	66800000			発行日 R 6 年 5 月 27 日			
返済内容	ご融資金内訳	返済開始日	周期	回数	返済額	ステップ1返済額	ステップ2返済額	最終返済日	
毎月	66800000R	6 616	1	480	169696			R 46 千 5 百 16 円	
ボーナス								ボーナス返済 月 月	
						旧 利率 %			
ご返済日	うち元金	うちお利息	日/月数	ご返済合計額	ご融資残高	お利息不足額		適用利率%	
6. 6. 16	112643	39393	21	152036	66687357			1.025	
6. 7. 16	112739	56957	1	169696	66574618			1.025	
6. 8. 16	112835	56861	1	169696	66461783			1.025	
6. 9. 16	112931	56765	1	169696	66348852			1.025	
6. 10. 16	113028	56668	1	169696	66235824			1.025	
6. 11. 16	113124	56572	1	169696	66122700			1.025	
6. 12. 16	113221	56475	1	169696	66009479			1.025	

⑫変動金利 年1.025%

小冊子

万円新築の諸費用

概算

本体価格 64,800,000 円 (200 万円値引き)

1. 登記費用	約 80 万円 (表示登記代約 10 万込み)
2. 契約時印紙代	3 万円
3. 仲介手数料	三井のリハウス上方様と値引き相談ください。
4. 固定資産税等清算金	約 15 万円
5. 銀行の印紙代	6 万円
6. 銀行登記費用	5.5 万円 (西武信金に確認)
7. 銀行保証料	約 200 万円 (西武信金に確認)
8. 火災保険料 (5 年)	約 15~20 万円前後
9. 不動産取得税	0 円

2024 年 2 月 1 日

⑫変動金利 年1.025%

ご融資計算書

科目	顧客番号	口座番号	お取扱日
証書貸付	[REDACTED]	0000001	06 05 27
最終返済日	お振込口座		お取引後融資残高
46 05 16	[REDACTED]		66,800,000
初回利払日	利率		
06 06 16	1.02500		

* 差引金額内訳		ご利用金額	
その他印紙代	0	ご用立金額	66,800,000
保証料	2,478,920	お利息・割引料	0
	0	印紙代・取立料	60,000
その他差引	0	* 左記差引額	2,478,920
内訳	()	差引ご利用金額	64,261,080
	()		

ご返済口座
[REDACTED]

様

返済日に、上記口座よりお支払いいただきます。
 お引立を賜り有難うございます。
 ご利用金額の計算内訳は上記の通りでございます。
 不明の点は窓口係員にお問合せ下さい。

取扱店
西武信用金庫 渋谷営業部



21.12 ON 0630-006(A)

⑫変動金利 年1.025%

もしもの時にプラスの安心を！

保障付き セゾン保証住宅ローン

		全額払い	一部払い	一部払い	一部払い	一部払い
<p>死亡または所定の高度障害状態に該当したら 医師の診断をもとに保険会社により 余命6カ月以内と判断されたら (リビングニーズの保障)</p>	<p>ローン返済期間中に ローン残高が0円になります 保障開始日+ローン実行日(加入日)</p>	<input type="checkbox"/>				
<p>1 ガン と診断されたら <small>※ガン以外の悪性腫瘍以外の皮膚のその他の悪性新生物(皮膚がん)、子宮頸がん、上部気管支がんは保障対象外です。</small></p>	<p>ローン残高が0円になります 一時金として100万円お支払いします</p>	<input type="checkbox"/>				
<p>2 脳卒中・急性心筋梗塞 により</p>	<p>I 就業不能状態が継続した場合 最長2か月間 毎月のローン返済相当額を保障します II 所定の状態が60日以上継続した場合 ローン残高が0円になります</p>	<input type="checkbox"/>				
<p>3 5つの重度慢性疾患 高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎により</p>	<p>I 就業不能状態が継続した場合 最長12か月間 毎月のローン返済相当額を保障します II 就業不能状態が12か月間を超えて継続した場合 ローン残高が0円になります</p>	<input type="checkbox"/>				
<p>4 8大疾病以外のすべての病気・ケガにより <small>※大疾病とは、ガン・脳卒中・急性心筋梗塞・高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎。保険会社が定める病気やケガが対象となります。</small></p>	<p>I 就業不能状態が継続した場合 最長12か月間 毎月のローン返済相当額を保障します II 就業不能状態が12か月間を超えて継続した場合 ローン残高が0円になります</p>	<input type="checkbox"/>				

預換金、診断給付金のお支払いには制限条件があります。ご加入にあたっては、「被保険者のしおり」に記載の契約概要および注意喚起情報をお読みください。

西武信用金庫

⑫変動金利 年1.025%

保証金額：66,800,000円		適用金利：0.625%	
		※元利均等返済 利息後どり	
全国保証	期間：420ヶ月		
予定約定返済額：	190,000円/月	団信+0.4%時	実質金利1.025%
先払い保証料：	2,054,257円		
予想総支払利息：	12,702,627円		※変動金利のため変動する可能性があります
全国保証団信：	①三大疾病+就業不能 貸出金利+0.4%		
	②一般団信+就業不能 貸出金利+0.4%		
	③一般団信 貸出金利+0%		
	④がん団信 貸出金利+0.2%		

保証金額：66,800,000円		適用金利：0.625%	
		※元利均等返済 利息後どり	
L.A.さん保証	期間：444ヶ月		
予定約定返済額：	175,000円/月	団信+0.2%時	実質金利0.825%
先払い保証料：	2,611,880円		
予想総支払利息：	10,718,493円		※変動金利のため変動する可能性があります
S.B.L.生命団信：	①全疾病+就業不能 貸出金利+0.2%		
	②がん団信50%保証 貸出金利+0%		
	③がん団信100%保証 貸出金利+0.4%		
	④一般団信 貸出金利+0%		

保証金額：66,800,000円		適用金利：0.625%	
		※元利均等返済 利息後どり	
クレディセゾン保証	期間：480ヶ月		
予定約定返済額：	170,000円/月	団信+0.4%時	実質金利1.025%
先払い保証料：	2,219,320円		
予想総支払利息：	14,632,342円		※変動金利のため変動する可能性があります
カーディフ生命保障団信：	①全疾病保障付団信 貸出金利+0.4%		
	②三大疾病保障付団信 貸出金利+0.3%		
	③がん団信がん一時金特約 貸出金利+0.15%		
	④がん団信 貸出金利+0.15%		
	⑤一般団信 貸出金利+0%		
	⑥一般団信がん一時金特約 貸出金利+0%		

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="¥66,800,000"/> *	→	<input type="text" value="¥66,120,991"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

自動計算シート

現在

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

1.025%

返済総額 ¥80,267,154

返済金額/月	¥169,698
返済回数	473回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

0.775%

返済総額 ¥76,625,054

返済金額/月	¥161,998
返済回数	473回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥2,040,283

事務手数料	¥1,452,208
保証料	¥0
契約印紙	¥60,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥528,075
経過利息	¥0
一指返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥78,665,337
現在総額との差額 ¥-1,601,817

金利引き下げ後

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

0.914%

返済総額 ¥78,637,196

返済金額/月	¥166,252
返済回数	473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 ¥78,657,196
現在総額との差額 ¥-1,609,958

保証料戻し

40年の保証料

2,478,920円

残期間39年で、繰り上げ完済したら、
一部保証料が戻ってきます。

仮に未経過分の60%が戻るとすると

$2,478,920 \times 39/40 \times 60\% = 1,450,168$

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	¥66,800,000 *	—	¥66,120,991
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート

現在

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

1.025%

返済総額 ¥80,267,154

返済金額/月	¥169,698
返済回数	473回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

0.775%

返済総額 ¥76,625,054

返済金額/月	¥161,998
返済回数	473回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥590,115

事務手数料	¥1,452,208
保証料	¥0
契約印紙	¥60,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥528,075
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥-1,450,168

返済総額 + 諸経費 ¥77,215,169
現在総額との差額 ¥-3,051,985

金利引き下げ後

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

0.814%

返済総額 ¥77,186,505

返済金額/月	¥163,185
返済回数	473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 ¥77,206,505
現在総額との差額 ¥-3,060,649

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 * **+0.15%**

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="¥66,800,000"/> *	→	<input type="text" value="¥66,142,189"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

自動計算シート

現在

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

1.175%

返済総額 ¥82,502,552

返済金額/月	¥174,424
返済回数	473回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

0.775%

返済総額 ¥76,625,054

返済金額/月	¥161,998
返済回数	473回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥590,115

事務手数料	¥1,452,208
保証料	¥0
契約印紙	¥60,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥528,075
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥-1,450,168

返済総額+諸経費 ¥77,215,169
現在総額との差額 ¥-5,287,383

金利引き下げ後

令和6年12月16日 ~ 令和46年5月16日

0.814%

返済総額 ¥77,186,505

返済金額/月	¥163,185
返済回数	473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 ¥77,206,505
現在総額との差額 ¥-5,296,047

第4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12月18日(水)

第4回の課題②

自動計算シートを使い

回収した（保証料と団信のヒアリング）

- **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。

その場で、お客様に、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12月18日(水)

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

フラット35

新機構団信

平成29年10月1日以後にお申込みの方に適用されます。

収入保障保険(民間)

分岐点年齢 37～38歳

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

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

疾病団信

もしもの時にプラスの安心を！

保障付き セゾン保証住宅ローン

		全額払い	半額払い	1/3払い	1/4払い	1/5払い
<p>死亡または所定の高度障害状態に該当したら</p> <p>医師の診断をもとに保険会社により余命6カ月以内と判断されたら（リビングニーズの保障）</p>	<p>ローン返済期間中に</p> <p>ローン残高が0円になります</p> <p>保障開始日+ローン実行日(加入日)</p>	○	○	○	○	○
<p>1 ガン</p> <p>と診断されたら</p> <p>※ガン以外の悪性腫瘍以外の疾病のその他の悪性腫瘍は保障対象外です。</p>	<p>ローン残高が0円になります</p> <p>一時金として100万円お支払いします</p>	○	○	○	—	—
<p>2 脳卒中・急性心筋梗塞</p> <p>により</p>	<p>I 就業不能状態が継続した場合 最長2か月間 毎月のローン返済相当額を保障します</p> <p>II 所定の状態が60日以上継続した場合</p> <p>ローン残高が0円になります</p>	○	○	—	—	—
<p>3 5つの重度慢性疾患</p> <p>高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎により</p>	<p>I 就業不能状態が継続した場合 最長12か月間 毎月のローン返済相当額を保障します</p> <p>II 就業不能状態が12か月間を超えて継続した場合</p> <p>ローン残高が0円になります</p>	○	—	—	—	—
<p>4 8大疾病以外のすべての病気・ケガ</p> <p>により</p> <p>※法定病種とは、ガン・脳卒中・急性心筋梗塞・高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎。保険会社が認める病気やケガが対象となります。</p>	<p>I 就業不能状態が継続した場合 最長12か月間 毎月のローン返済相当額を保障します</p> <p>II 就業不能状態が12か月間を超えて継続した場合</p> <p>ローン残高が0円になります</p>	○	—	—	—	—

複利金、診断給付金のお支払いには制限条件があります。ご加入にあたっては、「被保険者のしおり」に記載の契約概要および注意事項等情報をお読みください。

西武信用金庫

疾病団信保険料

66,800,000円 年0.625% 40年

月額 157,322円 総利息 8,714,858円

66,800,000円 年1.025% 40年

月額 169,698円 総利息 14,655,274円

+12,376円

+5,940,416円

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。

チェックポイント 住宅ローンの諸費用が安く見積もられていないか？

(事例) みずほ銀行住宅ローン 5000万円・35年元利均等返済の場合

商品種類	①ローン取扱手数型	②保証料一括払型	③保証料金利上乘型
金利	0.375%	0.425%	0.625%
月々返済額	12万7049円	12万8142円	13万2573円
総返済額 (あ) (金利不変の場合の仮定)	5,336万円	5,382万円	5,568万円
融資手数料 (い)	110万円	—	—
保証会社宛手数 (う)	3万3000円	3万3000円	3万3000円
保証料 (え)	—	103万550円	—
諸費用合計 (お)=(い)+(う)+(え)	113万3000円	106万3550円	3万3000円
総支払額 (あ) + (お)	5449万円	5488万円	5571万円

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

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
		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 案件			

(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		

⑫変動金利 年1.025%

ご融資計算書

科 目	顧 客 番 号	口 座 番 号	お 取 扱 日
証書貸付	[REDACTED]	0000001	06 05 27
最終返済日	お 振 込 口 座		お取引後融資残高
46 05 16	[REDACTED]		66,800,000
初回利払日	利 率		
06 06 16	1.02500%		

* 差引金額内訳		ご用立金額
その他印紙代	0	66,800,000
保 証 料	2,478,920	お利息・割引料
		0
		印紙代・取立料
その他差引	0	60,000
内 訳	()	* 左記差引額
	()	2,478,920
		差引ご用立金額
		64,261,080

返済日に、上記口座よりお支払いいただきます。
 お引立を賜り有難うございます。
 ご用立金の計算内訳は上記の通りでございます。
 不明の点は窓口係員にお問合せ下さい。

取扱店 **西武信用金庫 渋谷営業部**



21.12 ON 0630-006(A)

保証料戻し

40年の保証料

2,478,920円

残期間39年で、繰り上げ完済したら、
一部保証料が戻ってきます。

仮に未経過分の60%が戻るとすると

$2,478,920 \times 39/40 \times 60\% = 1,450,168$

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>

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

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。		団信は別払いかな？（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）

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

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800万円
- 43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%

- ①7,000万円 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900万円
- 46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0.53%
- 期間 34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)。

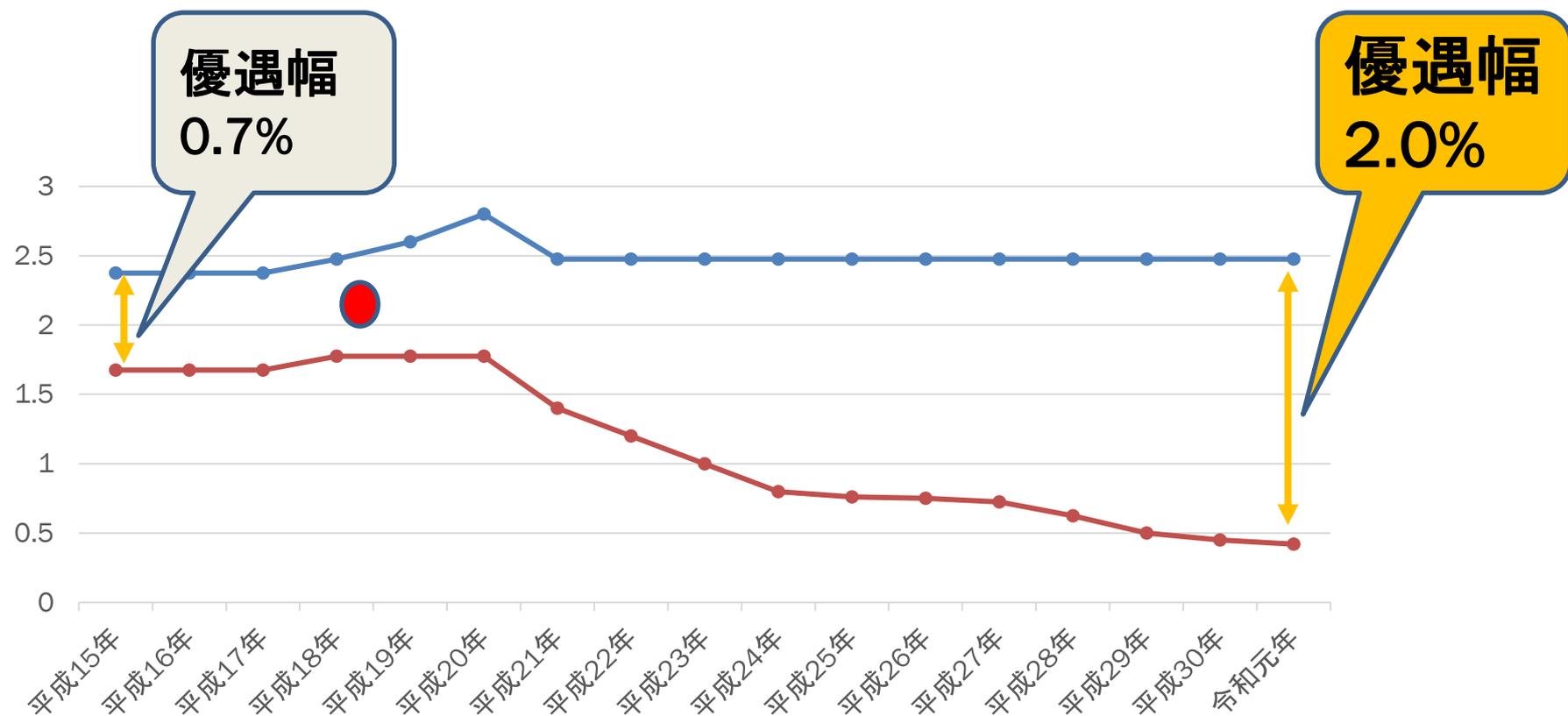
	変動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
店頭表示金利	年2.625%	年2.55%	年2.70%	年2.95%	年3.50%	年3.70%	年3.85%	年4.25%	年4.50%

()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
ず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)

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

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)になっていました！
(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

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！

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	ご融資期間	返済額賦払	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	毎月ご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数 又は月数
*旧明細より繰越						残高
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

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

127,928

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	-1,203,944
					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
					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
					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	-1,007,864

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

③

支払利息合計 3,480,309

返済月額 133,659

④ ÷ ②

129,986

④

支払利息合計 1,412,445 -2,067,864

返済月額 131,978

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

	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	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	0.34%	131,978	276	36,425,928	-1,005,452
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	35,013,483				36,425,928	-1,005,452
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
実質話費用 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
	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
	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

010-78841402

● 返済口座：20241109 11/17

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

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%		
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

**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

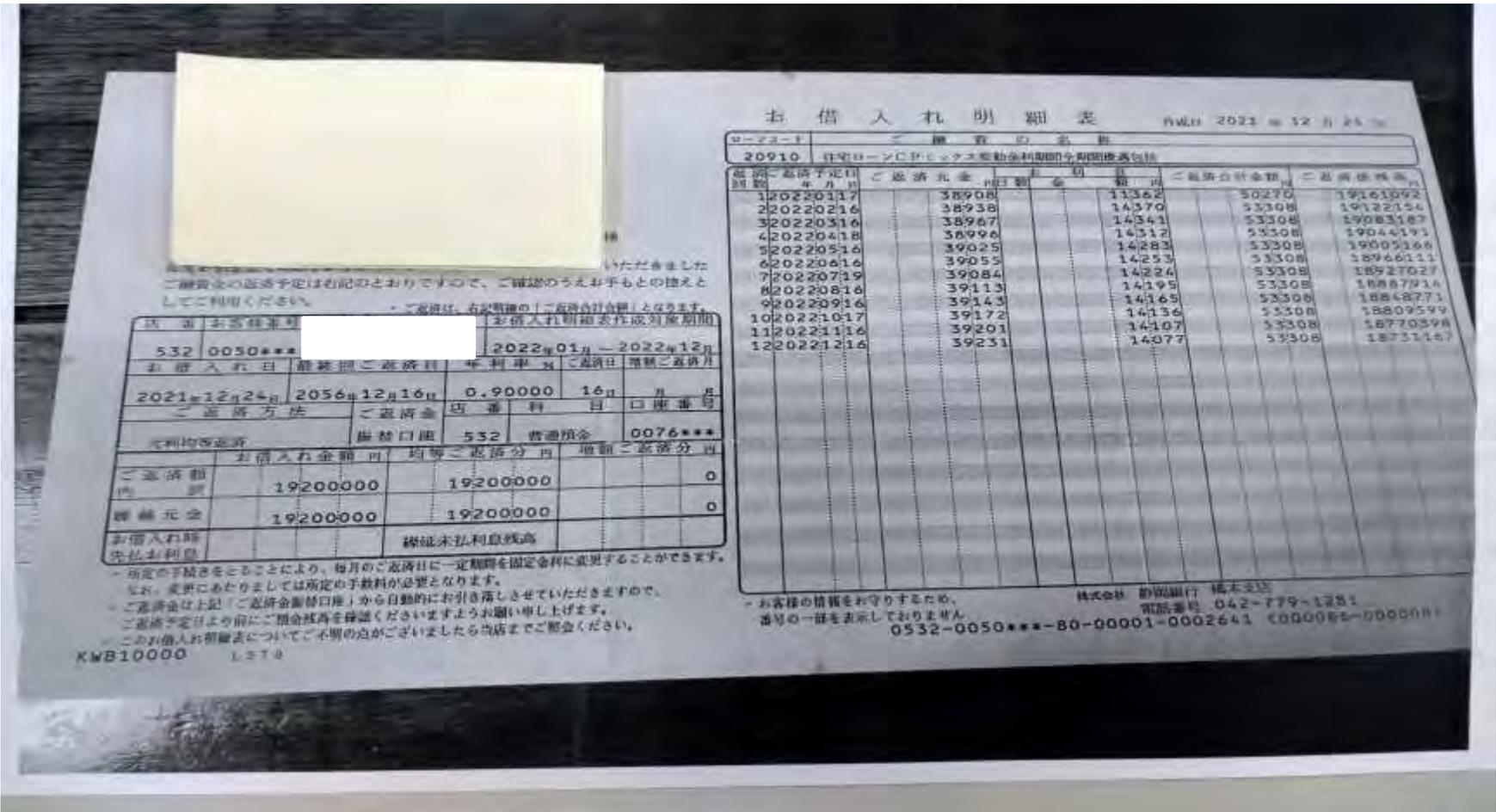
	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
7年固定 元利均等	15,905,831	1.620%	126,406	138	17,444,028
		1.343%			0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	15,905,831				17,444,028
	合計				17,444,028

	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？

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

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
	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
	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
返済月額 89,540
支払利息合計 3,094,389

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

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	360	31,727,128
					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	0.915	85,740	360	30,866,400	-860,728
					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	1,547,909	-860,728
		諸経費	861,800	
		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	29,319,081	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 2651 期別 回数 1 420 返済額 55069

最終返済日 31年4月1日 元行現在 二冊者残高 14834382

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 2651 期別 回数 1 420 返済額 55069

最終返済日 31年4月1日 元行現在 二冊者残高 14834382

返済日	元金	元金利息	元金合計	二冊者残高	元金不足額	元金不足率
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書と併せてお送りいたします。ご返済が予定通りご返済が行われた場合の残高を表示しております。また、ご返済が滞りした場合の遅延利息も追加でお知らせいたします。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利率を改定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かかります。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。

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？

自動計算シート

入カ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

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

3年固定 〰 変動金利

北洋銀行

当初 25,500,000円

現在残高 不明

借入日 平成31年1月17日

最終期日平成65年12月28日

年利 年0.7%

自動計算シート 入力

日付の表示方法 入力シート内は西暦で表示されます

平成31年1月17日 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 *
 *

最終期日平成65年12月28日

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	¥25,500,000 *	¥21,605,358
内賞与分	¥0 *	¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

結果 年0.7%

現在

令和6年12月28日～令和35年12月28日

0.7%

返済総額	¥23,878,716
返済金額/月	¥68,617
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和6年12月28日～令和35年12月28日

0.475%

返済総額	¥23,131,560
返済金額/月	¥66,470
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥668,159
事務手数料	¥475,317
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥172,842
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 ¥23,799,719
現在総額との差額 ¥-78,997

金利引き下げ後

令和6年12月28日～令和35年12月28日

0.67%

返済総額	¥23,778,144
返済金額/月	¥68,328
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額+諸経費 ¥23,798,144
現在総額との差額 ¥-80,572

結果 年0.85%

現在

令和6年12月28日～令和35年12月28日

0.85%

返済総額 ¥24,385,056

返済金額/月	¥70,072
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和6年12月28日～令和35年12月28日

0.475%

返済総額 ¥23,131,560

返済金額/月	¥66,470
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥668,159

事務手数料	¥475,317
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥172,842
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 ¥23,799,719
現在総額との差額 ¥-585,337

金利引き下げ後

令和6年12月28日～令和35年12月28日

0.67%

返済総額 ¥23,778,144

返済金額/月	¥68,328
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額+諸経費 ¥23,798,144
現在総額との差額 ¥-586,912

11

3年固定 年0.7%

ご返済明細のお知らせ (00272)

返済回数	返済予定日	返済額	元金	利息	返済残高	支払利息	備考
1	3-12-22	88438	65011	33427	35834989		
2	4-1-22	88011	65049	20962	35869940		
3	4-2-22	88011	65087	20924	35804853		
4	4-3-22	88011	65125	20886	35739728		
5	4-4-22	88011	65163	20848	35674558		
6	4-5-22	88011	65201	20810	35609364		
7	4-6-22	88011	65239	20772	35544125		
8	4-7-22	88011	65277	20734	35478848		
9	4-8-22	88011	65315	20695	35413532		
10	4-9-22	88011	65354	20657	35348178		
11	4-10-22	88011	65392	20619	35282786		
12	4-11-22	88011	65430	20581	35217356		
13	4-12-22	88011	65468	20543	35151888		
14	5-1-22	88011	65506	20505	35086382		
15	5-2-22	88011	65544	20467	35020838		
16	5-3-22	88011	65582	20428	34955255		
17	5-4-22	88011	65621	20390	34889634		
18	5-5-22	88011	65659	20352	34823975		
19	5-6-22	88011	65698	20313	34758277		
20	5-7-22	88011	65736	20275	34692541		
21	5-8-22	88011	65774	20237	34626767		
22	5-9-22	88011	65813	20198	34560954		
23	5-10-22	88011	65851	20160	34495103		
24	5-11-22	88011	65889	20122	34429214		
25	5-12-22	88011	65928	20083	34363286		
26	6-1-22	88011	65966	20045	34297320		
27	6-2-22	88011	66005	20006	34231315		
28	6-3-22	88011	66043	19968	34165272		
29	6-4-22	88011	66082	19929	34099190		
30	6-5-22	88011	66120	19891	34033070		
31	6-6-22	88011	66159	19852	33966911		
32	6-7-22	88011	66197	19814	33900714		
33	6-8-22	88011	66236	19775	33834478		
34	6-9-22	88011	66275	19736	33768203		
35	6-10-22	88011	66313	19698	33701890		
36	6-11-22	88011	66352	19659	33635538		

ご返済日当日には、ご返済額合計欄から上記ご返済額を自動的に引差ししておりますので、
 あらかじめご入金下さいませようお願いいたします。

北洋銀行

⑪北洋銀行

2024/11/22 残高 33,635,538円
金利 年0.7% ⇒ % (+0.15%)

当初借入令和3年11月5日

最終期日令和43年11月22日

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="¥36,000,000"/> *	→	<input type="text" value="¥33,639,130"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

結果 年0.85%

現在 令和6年12月22日～令和43年11月22日 0.85%	借り換え後 令和6年12月22日～令和43年11月22日 0.475%	金利引き下げ後 令和6年12月22日～令和43年11月22日 0.626%
返済総額 ¥39,199,741	返済総額 ¥36,677,299	返済総額 ¥37,680,251
返済金額/月 ¥88,487	返済金額/月 ¥82,793	返済金額/月 ¥85,057
返済回数 443回	返済回数 443回	返済回数 443回
ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回	返済回数 0回	返済回数 0回
	諸経費 ¥1,029,065	諸経費 ¥20,000
	事務手数料 ¥739,981	事務手数料 ¥20,000
	保証料 ¥0	
	契約印紙 ¥20,000	
	団信生命保険料 ¥0	
	登記費用 ¥269,084	
	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 ¥37,706,364	返済総額+諸経費 ¥37,700,251
	現在総額との差額 ¥-1,493,377	現在総額との差額 ¥-1,499,490

まとめ

銀行は、住宅ローン残高を高めたい！

見直しのポイント

ビフォーアフターの提示

金利上昇(変更)により、案内が来ている＝顕在化

現状分析

保証料、手数料、団信種類＝ヒアリングが必要

優遇金利の問題(人や時期による)

第4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12月18日(水)

第4回の課題②

自動計算シートを使い

回収した（保証料と団信のヒアリング）

- **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。

その場で、お客様に、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12月18日(水)

第4回の課題③

回収した、借入返済予定表の比較表を作成！
金利引き下げが可能な銀行の場合には、
お客様に

『ピストルとナイフ作戦！』
を決定して頂き、サポートをする！

お客様から、感想をもらう！

FBグループへ投稿 期日12月18日(水)

新規 最近の事例

静岡銀行 住宅ローン返済金額シミュレーション(プラン比較表) 基準日 2024年11月1日

	A - 1	A - 2	
ローンタイプ	返済タイプ	変動金利	変動金利
	手数料プラン	定額型	定率型
	返済地発生地関係	通常返済(地銀優)	通常返済(地銀優)
	返済額支払方法	毎月返済に充てられたり支払い型(借付保証)	毎月返済に充てられたり支払い型(借付保証)
借入条件	借入総額 (このローンで返済)	130,000,000 円 (0 円)	130,000,000 円 (0 円)
	金利	変動金利 0.725 %	変動金利 0.575 %
	借入期間 (元金返済回数)	40 年 0 ヶ月 (480 回)	40 年 0 ヶ月 (480 回)
返済金額	月々の返済金額	312,076 円	303,231 円
	ボーナス月の上乗せ金額	0 円	0 円
	総返済金額	3,744,912 円	3,638,772 円
	総返済金額(元金)	149,796,480 円	145,550,880 円
諸費用	出払事務手数料	22,000 円	2,860,000 円
	保証会社手数料	33,000 円	33,000 円
	保証料	0 円	0 円
	金融消費実態把握調査 収入印紙代	100,000 円	100,000 円
	その他 収入印紙代	円	円
	その他 費用	円	円
	合計(元金)	155,000 円	2,993,000 円
合計(元金+元)		149,951,480 円	148,543,880 円

※出払、保証料、保証会社手数料は借付保証に限りません。

注意事項

- 本表は、返済シミュレーションの一例であり、実際の返済額には変動があります。

静岡銀行 ライフデザインステーション静岡
TEL 053-439-0011 担当/小村

他行で、ピストル用意

	静岡銀行		瀬州信用金庫		
	静岡銀行	静岡銀行	全国保証 (保証料一括)	全国保証 (保証料分割)	しんきん保証基金
金利タイプ	変動金利	変動金利	変動金利	変動金利	変動金利
手数料プラン	定率型	定額型	-	-	-
団体信用生命保険	一般団信	一般団信	一般団信	一般団信	がん団信
保証料支払方法	分割支払型	分割支払型	一括支払型	分割支払型	一括支払型
借入金額	130,000,000 円	130,000,000 円	130,000,000 円	130,000,000 円	130,000,000 円
(うちボーナス分)	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
金利	0.575 %	0.725 %	0.57 %	0.65 %	0.57 %
借入期間	40 年 0 ヶ月	40 年 0 ヶ月	40 年 0 ヶ月	40 年 0 ヶ月	25 年 0 ヶ月
(元金返済回数)	(480 回)	(480 回)	(480 回)	(480 回)	(470 回)
月々の返済金額	303,231 円	312,076 円	302,944 円	307,638 円	341,497 円
ボーナス月の上乗せ金額	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
年間返済金額	3,638,772 円	3,744,912 円	3,635,328 円	3,691,606 円	4,097,964 円
総返済金額 (I)	145,550,880 円	149,796,480 円	145,413,411 円	147,668,517 円	143,429,154 円
事務取扱手数料	2,860,000 円	22,000 円	33,000 円	33,000 円	33,000 円
保証会社手数料	33,000 円	33,000 円	55,000 円	55,000 円	55,000 円
保証料	0 円	0 円	1,405,430 円	0 円	3,076,000 円
収入印紙代 (全済契約)	100,000 円	100,000 円	100,000 円	100,000 円	100,000 円
収入印紙代 (その他)	0 円	0 円	4,200 円	4,200 円	4,200 円
出資金	0 円	0 円	10,000 円	10,000 円	10,000 円
小計 (II)	2,993,000 円	155,000 円	1,607,630 円	262,200 円	3,218,200 円
合計 (I+II)	148,543,880 円	149,951,480 円	147,021,041 円	147,930,717 円	146,647,354 円

※別途、火災保険料、担保設定登記費用等が必要となります。また、二本立てご融資、つなぎ資金ご利用の場合、別途費用が必要となります。

2回目の提案

静岡銀行 住宅ローン 返済金額シミュレーション (プラン比較表)

基準日 2024年11月26日

	プランA	プランB	プランC
プラン内容	金利タイプ	変動金利	
	手数料プラン	定率型	
	団体信用生命保険	通常同居 (地銀協)	
	保証料支払方法	毎月返済に含めた分額支払い型 (返済保証)	
借入条件	借入金額 (うちボーナス社)	130,000,000 円 (0 円)	円 (0 円)
	金利	変動金利 0.525 %	%
	借入期間 (元金返済回数)	40 年 0 ヶ月 (480 回)	年 0 ヶ月 (回)
返済金額	月々の返済金額	300,324 円	円
	ボーナス月の上乗せ金額	0 円	0 円
	年間返済金額	3,603,888 円	円
	総返済金額 (I)	144,155,520 円	円
諸費用	当行事務取扱手数料	2,860,000 円	円
	保証会社手数料	33,000 円	円
	保証料	0 円	円
	金融消費資信契約証書 収入印紙代	5,500 円	円
	その他 収入印紙代	円	円
	その他 費用	円	円
	小計 (II)	2,898,500 円	0 円
※別途、火災保険料、担保設定登記費用 等が必要となります。			
	合計 (I+II)	147,054,020 円	円

注意事項 ①本表は、返済シミュレーションの目安であり、実際の返済額には変動があります。返済の始期によりお申し込みの返済額に差が生じる場合があります。②お申し込みの際に諸費用および返済金額等は別途必要です。返済と異なる場合があるため予めご了承ください。③上記は、変動金利での返済を前提としたものであり、固定金利、一定返済額での返済するものではありません。④変動金利の場合は、年間の金利変動により返済額が変動してまいります。固定金利の場合は、固定金利期間終了後に金利は変動します。⑤返済額が返済スケジュールの変更と異なる場合は、返済金額、利息額等は変動いたします。

静岡銀行
TEL 担当/

2024/12/25

新規向けセミナー

4つの国策

4つの国策

- ①住宅ローン減税(控除)再改正
- ②住宅に係る贈与税、非課税措置延長
- ③フラット35S 子育てプラス
- ④子育てエコホーム支援事業

①住宅ローン減税(改)

住宅ローン減税期限 (2025年12月)

住宅ローン残高

長期優良・ZEH水準・省エネ基準

一般住宅

3,000万円~4,500万円 → 0円

*** 年末残高の 0.7% 13年間 (所得税を控除)**

住民税からの控除上限額

97,500円

(前年課税所得×5%)

【新築住宅・買取再販住宅⁽¹⁾】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁶⁾		控除期間
	2022・2023年入居	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽⁵⁾
ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾	4,500万円	3,500万円	
省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	4,000万円	3,000万円	
その他の住宅 ⁽⁴⁾	3,000万円	0円 ⁽⁵⁾	

(5) 2024年以降に新築の建築確認を受けた、1. (4)の「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外です。

(2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024～2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間になります。)

住宅の供給に携わる事業者の皆様へ

2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅で

住宅ローン減税を受けるには
省エネ性能が必須となります



住宅ローン減税改正(令和4年度) **3**つのポイント

- 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには省エネ基準に適合する必要があります
- 省エネ性能に応じて
住宅ローン減税の
借入限度額が異なります
- 住宅ローン減税の申請には
省エネ基準以上適合の
「証明書」が必要になります

※住宅ローン減税における「省エネ基準」について
省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなります。新たに住宅ローン減税の必須要件となる省エネ性能は、両行省エネ基準となります。

詳細は裏面をご覧ください

2024年1月から、住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります

2024年1月から、住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります

令和4年度税制改正により、原則として2024年1月以降に建築確認を受けて新築された住宅は、省エネ基準に適合することが住宅ローン減税の必須要件となりました。

また、住宅ローン減税の申請時には、省エネ基準以上適合の証明書が必要になります。

- 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります。

省エネ基準等の詳細については [改正建築物省エネ法 オンライン調査](#) で検索



- 省エネ性能に応じて住宅ローン控除の
借入限度額が異なります。

控除率 0.7%	2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」	3,000万円		OFF	2023年までに建築確認を受けた場合、 借入限度額2,000万円(※)

(※)住宅ローン減税の税額控除への申請時、建築確認の効力を喪失し、2023年12月までに建築確認を受けた住宅であることを認める必要があります。2024年6月までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

- 住宅ローン減税の申請には、
省エネ基準以上適合の「証明書」が必要になります。

- 省エネ基準に適合していることを証する証明書として、以下のいずれかの提出が必要[※]です。
※ただし、改正建築物省エネ法が施行予定の2025年4月以降に建築確認を受ける場合は不要となります(予定)。
① **建設住宅性能評価書**(登録住宅性能評価機関のみが発行できます。)
② **住宅省エネルギー性能証明書**(登録住宅性能評価機関のほか建築士も発行可能です。)
- 建築主から証明書の求めがあった場合、登録住宅性能評価機関等に証明書の発行を依頼するほか、
③の住宅省エネルギー性能証明書については建築士事務所に属する建築士であれば、対象となる住宅の設計者・工事監理者である建築士が発行することも可能です。

HPIは [国土交通省 住宅ローン減税](#) で検索



①住宅ローン減税（新築）再改正

借入限度額	2022年～2023年入居	2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 5,000万円 (子育て等世帯 ※1)	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅 ※2	4,500万円	3,500万円 4,500万円 (子育て等世帯 ※1)	3,500万円
省エネ基準適合住宅 ※2	4,000万円	3,000万円 4,000万円 (子育て等世帯 ※1)	3,000万円
その他の住宅	3,000万円	— ※3	

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

夫

住宅ローン控除の合計金額は **328.0万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥49,087,139	¥252,600
2025年	¥48,072,034	¥252,600
2026年	¥47,036,439	¥252,600
2027年	¥45,979,943	¥252,600
2028年	¥44,902,119	¥252,600
2029年	¥43,802,541	¥252,600
2030年	¥42,680,768	¥252,600
2031年	¥41,536,353	¥252,600
2032年	¥40,368,839	¥252,600
2033年	¥39,177,760	¥252,600
2034年	¥37,962,639	¥252,600
2035年	¥36,722,992	¥252,600
2036年	¥35,458,322	¥248,200
13年間の合計		¥3,279,400

$$49,087,139 \times 0.7\% = 343,609\text{円}$$

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約387万円 (差額約59万円)

夫

住宅ローン控除の合計金額は **232.2万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥29,452,289	¥206,100
2025年	¥28,843,230	¥201,900
2026年	¥28,221,878	¥197,500
2027年	¥27,587,983	¥193,100
2028年	¥26,941,292	¥188,500
2029年	¥26,281,552	¥183,900
2030年	¥25,608,494	¥179,200
2031年	¥24,921,849	¥174,400
2032年	¥24,221,346	¥169,500
2033年	¥23,506,705	¥164,500
2034年	¥22,777,637	¥159,400
2035年	¥22,033,856	¥154,200
2036年	¥21,275,060	¥148,900
13年間の合計		¥2,321,100

妻

住宅ローン控除の合計金額は **154.8万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥19,634,857	¥137,400
2025年	¥19,228,814	¥134,600
2026年	¥18,814,577	¥131,700
2027年	¥18,391,978	¥128,700
2028年	¥17,960,849	¥125,700
2029年	¥17,521,019	¥122,600
2030年	¥17,072,311	¥119,500
2031年	¥16,614,546	¥116,300
2032年	¥16,147,541	¥113,000
2033年	¥15,671,110	¥109,600
2034年	¥15,185,062	¥106,200
2035年	¥14,689,205	¥102,800
2036年	¥14,183,338	¥99,200
13年間の合計		¥1,547,300

債務者 夫のみ

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 5,000万円
妻 連帯保証人

債務者 夫と妻

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

②住宅に係る贈与税の非課税措置

2024年1月以降

住宅に係る贈与税の非課税措置が終了する

予定でした。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。

- ①断熱性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上
- ②耐震等級2以上もしくは免震建築物
- ③高齢者等配慮対策等級3以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、住宅ローン減税と同様に「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

3年間延長

その他～住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の 非課税措置

住宅ローン減税のほか、直系尊属（父母・祖父母など自分より前の世代で、直通する系統の親族）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の適用についても公表されています。

現行の制度は適用期限が2023年12月31日までとなっていましたが、これが3年間（2024年～2026年まで）延長され、非課税限度額が500万円（耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅は1,000万円）とされます。

なお、この非課税限度額が1,000万円に上乗せされる住宅の要件は、現行、①耐震等級2以上または免震建築物（耐震）、②断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上（省エネ）、③高齢者等配慮対策等級3以上（バリアフリー）のうち、いずれかに該当するものとされています。これに関して、2024年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税については、新築住宅の取得の場合における②の省エネの要件が、「断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上」に改正されます（※5）。よって、住宅ローン減税における「ZEH水準省エネ住宅」の区分であれば、省エネの要件による非課税限度額の上乗せが適用されることとなります。

（※5）2023年12月31日までに建築確認を受けた住宅または2024年6月30日までに建築された住宅は、改正前の要件である、断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上であれば、省エネの要件による非課税限度額の上乗せが適用されることとなります。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の概要(令和6年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

贈与税非課税限度額	質の高い住宅	一般住宅
	1,000万円	500万円

適用期限	令和6年1月1日から令和8年12月31日までに贈与
所得要件	贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下
床面積要件	50㎡以上 ※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。
質の高い住宅の要件	以下のいずれかに該当すること。 ※増改築の場合においては、増改築後の住宅が以下のいずれかに該当すること。

新築住宅	①断熱等性能等級6以上(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和6年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

③フラット35s 子育てプラス

2024年2月13日*スタート!

住まいのしあわせも、ともにつくる。住宅金融支援機構

子育て世帯を応援する
**【フラット35】
子育てプラス**
が新登場!

- 子どもの人数等に応じて**金利引下げ**
- 金利引下げ幅を**最大年▲1.0%に拡充**




※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金使込分から適用します。

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

- 子どもの人数等に応じて金利を引下げ
【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯**または若年夫婦世帯**に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)
 - 金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充
新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。
- ※1 借入申込時に子ども(胎児および胚を含みます。ただし、孫にあってはお着きまとの列席が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。
※2 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お着きまコールセンター)

0120-0860-35 通話無料

お電話にお電話ください。営業時間9:00~17:00(土日、年末年始を除き、土日も営業しています。)ご利用いただけない場合は、Tel 048-615-0620へ(有料)



【フラット35】は第三者に売買する目的の物件などの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。

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。

ケーススタディ① 若年夫婦または子ども1人のご家族で ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■ 【フラット35】子育てプラスで1ポイント
 ■ 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
 ■ 【フラット35】維持保全型で1ポイント
 = 合計5ポイント



【フラット35】の借入金利から当初5年間 年1.00%引下げ
 【フラット35】の借入金利から6～10年目 年0.25%引下げ

ケーススタディ② 子ども3人のご家族で 【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できるエリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■ 【フラット35】子育てプラスで3ポイント
 ■ 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
 ■ 【フラット35】維持保全型で1ポイント
 ■ 【フラット35】地域連携型(子育て支援)で2ポイント
 = 合計9ポイント



【フラット35】の借入金利から当初10年間 年1.00%引下げ
 【フラット35】の借入金利から11～15年目 年0.25%引下げ

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合があります。●借入額は100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直されます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(「マンション」など)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、償還融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。●【フラット35】S等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

2023年12月1日現在

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ! まずはメニューをチェック (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	NEW 【フラット35】子育てプラス ■ 若年夫婦世帯*1または子ども*21人 P ■ 子ども*22人 P P ■ 子ども*23人 P P P ■ 子ども*2N人 P × N			
	【フラット35】S ■ ZEH P P P ■ 金利Aプラン P P ■ 金利Bプラン P			
住宅	【フラット35】維持保全身型 ■ 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 ■ 金利Aプラン P P P P ■ 金利Bプラン P P			
エリア	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック <input checked="" type="checkbox"/>			
	■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型*3 P P			

NEW チェックした項目の **P** の数を記入! 合計ポイントに応じて金利を引下げ!

家族構成 + 性能 + 管理・修繕 + エリア → **ポイント***

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

1ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.25%
2ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.50%
3ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.75%
4ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00%
5ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00% 年▲0.25%
6ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00% 年▲0.50%

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

※1 借入申込時に夫婦(同性/パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはおさまとの同居が必要です。)をいいます。 ※3 地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

金利引下げメニューについて、詳しくはこちらをチェック!

[【フラット35】S](#)
[【フラット35】リノベ](#)
[【フラット35】維持保全身型](#)

[【フラット35】地域連携型](#)
[【フラット35】地方移住支援型](#)

New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、令和6年2月13日以降の資金受取分から適用します。

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

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

P =年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！ 子どもの人数に応じて金利引下げ

若年夫婦または子ども1人 **1ポイント** ●
 子ども2人 **2ポイント** ●●
 子ども3人 **3ポイント** ●●●
 子どもN人 **Nポイント** ●×N

若年夫婦世帯：借入申込時に夫婦（同性パートナーを含みます。）であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
 子ども：借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（胎児およびFETを含みます。ただし、孫にあってはおおさまとの同意が必要です。）をいいます。

2 住宅に関するポイントを確認！ 住宅の性能等で金利引下げ

住宅性能等の基準について、詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

ZEH + 長期優良住宅 **4ポイント** ●●●●
 【フラット35】S(ZEH) 【フラット35】S(長期優良住宅) ※2020.6.15からの住宅

ZEH **3ポイント** ●●●
 【フラット35】S(ZEH)

長期優良住宅 **3ポイント** ●●●
 【フラット35】S(金利Aプラン) 【フラット35】S(長期優良住宅)

特に優れた性能の住宅 **2ポイント** ●●
 ・ZEH準住宅
 ・耐震住宅（等級3）など

優れた性能の住宅 **1ポイント** ●
 ・省エネ住宅
 ・耐震住宅（等級2）など

※2020.6.15からの住宅

→ 断熱性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅
 → 断熱性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅

3 上記のほか、地方公共団体の補助金等と連携した 【フラット35】地域連携型 (●●) または ●●● 【フラット35】地方移住支援型 (●●●) のご利用も可能です。

※【フラット35】地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

1 + 2 + 3

お客さまのポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！



■ 新築住宅の場合の技術基準

【フラット35】S（金利Aプラン）

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

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

【フラット35】S（金利Bプラン）

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

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

※別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります。

④子育てエコホーム支援事業

子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算：2,100億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯[※]による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
①長期優良住宅 ②ZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は洪水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡以上の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。	①100万円/戸 ② 80万円/戸 ただし、以下の(イ)かつ(ロ)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (イ) 市街化調整区域 (ロ) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

住宅のリフォーム^{*1}

対象工事	補助額
① 住宅の省エネ改修 ② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限る。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額※ ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円/戸 ・その他の世帯：上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限50万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸 ・その他の世帯：上限30万円/戸

3 手続き



*1 「断熱底への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)(*2において「3省連携事業」という。)とのワンストップ対応を実施

*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

本事業について

子育てエコホーム支援事業は、エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業です。

2024年4月2日～予算上限に達するまで
遅くとも2024年12月31日まで

事業概要

● 名称

子育てエコホーム支援事業

● 予算

令和5年度補正予算 : 2,100億円
令和6年度当初予算案 : 400億円

● 補助対象

補助対象事業	対象者
注文住宅の新築	建築主
新築分譲住宅の購入	購入者
リフォーム	工事発注者

ただし、注文住宅の新築および新築分譲住宅の購入については、子育て世帯または若者夫婦世帯が取得する場合に限ります。

子育て世帯とは	申請時点において、子を有する世帯。 子とは令和5年4月1日時点で18歳未満（すなわち、平成17（2005）年4月2日以降出生）とする。 ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合には、令和4年4月1日時点で18歳未満（すなわち、平成16（2004）年4月2日以降出生）の子とする。
若者夫婦世帯とは	申請時点において夫婦であり、令和5年4月1日時点でいずれかが39歳以下（すなわち、昭和58（1983）年4月2日以降出生）である世帯。ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合には、令和4年4月1日時点でいずれかが39歳以下（すなわち、昭和57（1982）年4月2日以降出生）の世帯とする。

● 補助額
(補助上限)

注文住宅の新築 新築分譲住宅の購入

- ・ 長期優良住宅：1住戸につき100万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を50万円/戸とします。
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）
- ・ ZEH住宅：1住戸につき80万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を40万円/戸とします。
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）

リフォーム

リフォーム工事内容に応じて定める額※

- ・ 子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円/戸
- ・ その他の世帯：上限20万円/戸

※ 子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸

※ 長期優良リフォームを行う場合は、

- ・ 子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸
- ・ その他の世帯：上限30万円/戸

■対象となる新築工事と補助額

注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入

長期優良住宅 100万円/戸

ZEH住宅 80万円/戸

以下の1)かつ2)に該当する区域に立地している場合補助額は、長期優良住宅は50万円/戸、ZEH住宅は40万円/戸となります。

1) 市街化調整区域

2) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域を言う）

住宅取得者となる子育て世帯又は若者夫婦世帯が、自ら居住することを目的に新たに発注する住宅の建築、または購入する新築住宅以下の①②のいずれか、かつ③～⑤の全てに該当する住宅を対象とします。

なお、申請する際には、①②のいずれかに該当することについて、登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明書等が必要となります。

対象	
①	長期優良住宅 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、所管行政庁（都道府県、市区町村等）にて認定を受けたもの
	ZEH住宅 強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの。（ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented [※] ）
	※ BELS 評価書に記載される「ゼロエネ相当」（強化外皮基準に適合しないもの）は対象となりません。
②	住戸の延べ面積が50㎡以上240㎡以下（床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（吹き抜け、バルコニー及びメーターボックスの部分を除く。）により算定します。 なお、住戸内に階段が存在する場合、階段下のトイレ及び収納等の面積を含める。以下同じ。）のもの
③	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る）に原則立地しないもの
④	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第5項の規定 [※] により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨の公表がされていないもの
⑤	※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外の区域」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、一定の規模以上（3戸以上又は1戸若しくは2戸で規模が1,000㎡以上）の建築によるもので、都市再生特別措置法第88条第3項に基づき立地を適正なものとするために行われる市町村長の勧告に従わなかった場合、その旨が市町村長により公表できることとされています。

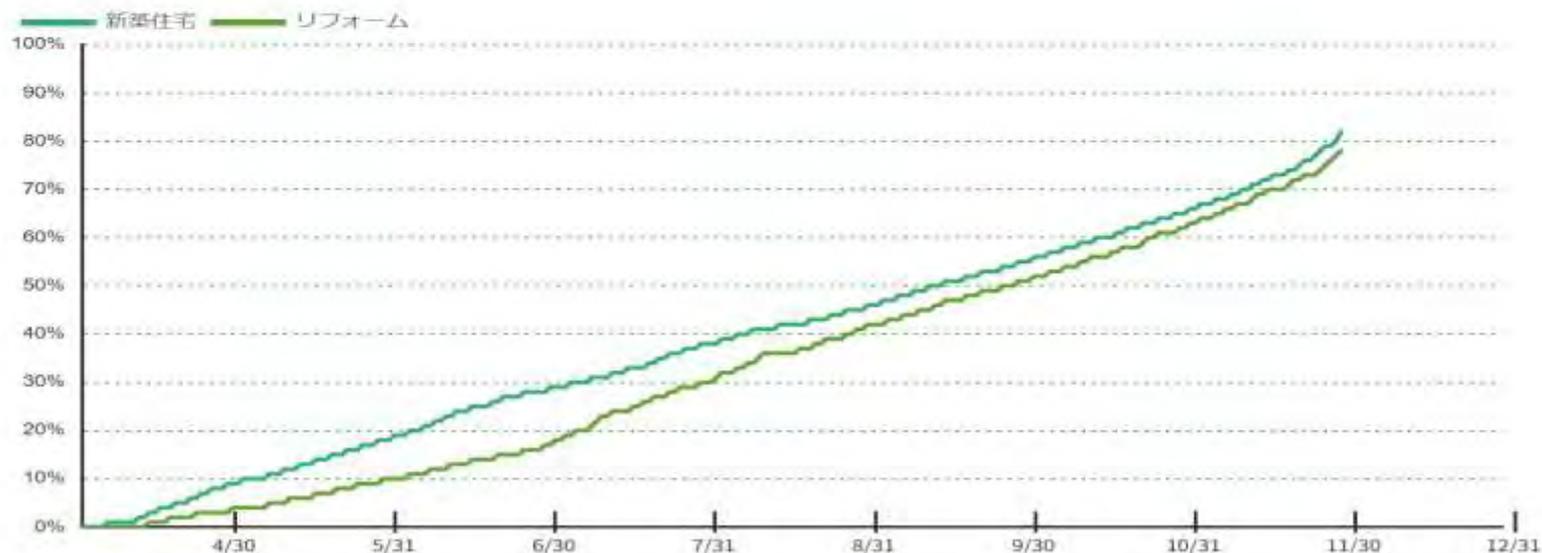
予算に対する補助金申請額[※]の割合(概算値)

お早めの申請をおすすめします。



予算に対する補助金申請額[※]の割合の推移

※交付申請および交付申請の予約が提出された総額(審査中のものも含む)
なお、審査等により却下または取り下げされたものは含みません。



※補助金申請額が予算上限(100%)に達し次第、交付申請の受付を終了します。お早めの申請をおすすめします。

※公表は毎日午前0時時点の情報を当日午前中に行います。

2025年以降も同様の補助金事業はあるのか？

2025年以降の補助金事業は現時点でまだ決まっていますが、同様の事業が実施される可能性はあります。政府は子育て世帯への支援拡充（少子化対策）や省エネ住宅の推進をしているからです。

子育てエコホーム支援事業と類似した補助金事業は、2022年と2023年にもありました。ただし、条件や補助金額は異なります。

新築分譲住宅購入の場合の条件や金額

	主な条件	補助額
こどもみらい住宅支援事業 (2022年)	省エネ基準適合住宅以上の性能を持った住宅	ZEH住宅等 100万円 認定長期優良住宅等※ 80万円 省エネ基準適合住宅 60万円
こどもエコすまい支援事業 (2023年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	100万円
子育てエコホーム支援事業 (2024年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	長期優良住宅 100万円 ZEH住宅 80万円

子育てグリーン住宅支援事業

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案:2,250億円

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅^{※2,3}の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅	補助額	
すべての世帯	GX志向型住宅 ^{※4}	160万円/戸	
子育て世帯等 ^{※1}	長期優良住宅 ^{※4,5,6,7}	建替前住宅等の除却を行う場合 ^{※8}	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ^{※4,6,7}	建替前住宅等の除却を行う場合 ^{※8}	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○ 下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- 断熱等性能等級「6以上」
- 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- 再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」^{※9,10,11}

※1:「19歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- 「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- 「災害危険区域(全壊等危険区域又は浸水区域)」「買替区域」に立地する住宅
- 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、集積地危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは1戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- 「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高浸水想定区域)における浸水想定量43m以上の区域(※6)」に該当する区域に立地する住宅

※4: GX志向型住宅は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5: 長期にわたって良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6: 断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その継承者を含む)が所有する住宅を除却することが必要。

※9: 寒冷地等に限り75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10: 都市部狭小地等の場合に限り再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11: 共同住宅は、別途階ごとに設定。

既存住宅^{※12}のリフォーム^{※13}

メニュー	補助要件	補助額 ^{※14}
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限:60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限:40万円/戸

補助対象工事

必須工事^{※15} ①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置

附帯工事^{※16} 子育て対応改修、バリアフリー改修等

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)」、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。

※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。

※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

- 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
- 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

- 申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
- 新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。
(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
- 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

子育てグリーン住宅支援事業

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅 ※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2:対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3:以下の住宅は、原則対象外とする。

- ①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- ②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
- ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅

※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5:長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6:断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7:賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8:住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※9:寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10:都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11:共同住宅は、別途階数ごとに設定。

4つの国策

- ① **住宅ローン減税(控除)再改正**
- ② **住宅に係る贈与税、非課税措置延長**
- ③ **フラット35S 子育てプラス**
- ④ **子育てエコホーム支援事業**
(2025年 子育てグリーン住宅支援事業)

住宅購入予定者からよくある質問

- ①住宅ローン控除(4つの国策)
- ②源泉徴収票の見方
- ③共働き世帯の住宅ローンの上手な利用法
- ④住宅資金贈与(4つの国策)

源泉徴収票の見方

給与所得者の
所得税等は
どのように
計算しているの？



給与所得と所得税等のしくみ

給与所得者には、勤務に伴う必要経費の概算控除として、給与の収入金額に応じて「給与所得控除」を定めています。

勤務先から次の「給与所得の源泉徴収票」を交付されている国税太郎さんを例にとって、所得税等の額の計算方法を説明します。

令和6年分 給与所得の源泉徴収票	
支払元 〒100-0001 東京都千代田区千代田 トウキョウト チョダク オオテマチ 1-3	受取人 〒100-0001 東京都千代田区千代田 国税太郎
給与・賞与 5,300,000	給与所得控除 3,800,000
源泉徴収された所得税等 1,860,000	給与所得の金額 7,100
社会保険料等の金額 600,000	生命保険料の控除額 20,000
源泉徴収時所得税減税控除済額90,000円 控除外額0円	
支払元 〒100-0001 東京都千代田区千代田 トウキョウト チョダク カスミガセキ 3-1	受取人 〒100-0001 東京都千代田区千代田 産業株式会社

年間の給与の収入金額
(いわゆる税込の年収)

所得控除額
(配偶者控除や社会保険料控除
などの控除の合計額)

源泉徴収された所得税等

給与所得の金額
(所得金額調整控除
(以下①の控除)後の金額)

▶ 所得金額調整控除

所得金額調整控除を受けるための要件や控除額の計算については次のとおりです。
算出した控除額は給与所得の金額から差し引かれます。

①	要件	<ul style="list-style-type: none"> ○給与の収入金額が850万円を超えていること ○次のいずれかに該当すること <ul style="list-style-type: none"> ・23歳未満の扶養親族 (P9参照) を有すること ・あなたが特別障害者 (P13参照) であること ・特別障害者である同一生計配偶者 (P14参照) 又は扶養親族 (P9参照) を有すること
	控除額	(給与の収入金額 ^(注1) - 850万円) × 10% 【最高15万円】 注1: 給与の収入金額が1,000万円を超える場合は、1,000万円とします。
②	要件	<ul style="list-style-type: none"> ○給与所得と公的年金等に係る雑所得 (P12参照) の金額の合計額が10万円を超えていること
	控除額	(給与所得の金額 ^(注2) + 公的年金等に係る雑所得の金額 ^(注2)) - 10万円 【最高10万円】 注2: 10万円を超える場合は10万円とします。

① 給与所得の金額の計算

給与の収入金額から給与所得控除額を差し引いて給与所得の金額を算出します。

国税太郎さんの
給与所得控除額は $530\text{万円} \times 20\% + 44\text{万円} = 150\text{万円}$

したがって
給与所得の金額は $\overset{\text{(給与の収入金額)}}{530\text{万円}} - \overset{\text{(給与所得控除額)}}{150\text{万円}} = \overset{\text{(給与所得の金額)}}{380\text{万円}} \text{ (※)}$

※給与所得者の特定支出控除の特例の適用を受ける場合には、その適用を受ける金額を差し引いた後の金額となります。

◇ 給与所得控除額(令和6年分)

収入金額	給与所得控除額
1,625,000円まで	550,000円
1,625,001円から 1,800,000円まで	年収× 40% - 100,000円
1,800,001円から 3,600,000円まで	年収× 30% + 80,000円
3,600,001円から 6,600,000円まで	年収× 20% + 440,000円
6,600,001円から 8,500,000円まで	年収× 10% + 1,100,000円
8,500,001円以上	1,950,000円

注:実際に収入金額が660万円までの場合には、「年末調整等のための給与所得控除後の給与等の金額の表」に当てはめて給与所得の金額を求めますので、上記の計算とは若干異なる場合があります。

② 課税所得金額の計算

給与所得の金額から所得控除額を差し引いて課税所得金額を算出します。所得控除には扶養控除など15種類あります。

国税太郎さんの
所得控除の
合計額は

社会保険料控除60万円+生命保険料控除2万円
+配偶者控除38万円+扶養控除38万円
+基礎控除48万円=186万円

したがって
課税所得金額は

(給与所得の金額) (所得控除の合計額) (課税所得金額)
380万円-186万円=194万円

◎1,000円未満端数切捨て

③ 所得税額の計算

課税所得金額に所得税の税率を適用し、所得税額を算出します。所得税額は、「令和6年分所得税の税額表」で計算します。

国税太郎さんの
所得税額は $\overset{\text{(課税所得金額)}}{194\text{万円}} \times \overset{\text{(所得税の税率)}}{5\%} = \overset{\text{(所得税額)}}{9\text{万7,000円}}$

◇ 令和6年分所得税の税額表 [求める税額 = **A** × **B** - **C**]

A 課税所得金額	B 税率	C 控除額
1,000円から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円以上	45%	4,796,000円

④ 所得税等の額の計算

所得税額から、(定額減税額や(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額などの)所得税額から差し引かれる金額を差し引いた後の所得税額(基準所得税額)と、その金額に2.1%を掛けて計算した復興特別所得税額を合計し、所得税等の額を計算します。

国税太郎さんの
基準所得税額は

$$\begin{array}{l} \text{(定額減税前所得税額)} \quad \text{(定額減税額^(注))} \quad \text{(基準所得税額)} \\ 9万7,000円 - 9万円 = 7,000円 \end{array}$$

したがって
所得税等の額は

$$\begin{array}{l} \text{(基準所得税額)} \quad \text{(復興特別所得税額)} \\ 7,000円 + (7,000円 \times 2.1\%) \\ \text{(所得税等の額)} \\ = 7,100円 \end{array}$$

◎100円未満端数切捨て

注:この例では定額減税額は本人分(3万円)と同一生計配偶者及び扶養親族分(1人につき3万円)の合計額の9万円となっています。

No.2260 所得税の税率

[令和6年4月1日現在法令等]

所得税の税率は、分離課税に対するものなどを除くと、5%から45%の7段階に区分されています。

課税される所得金額(千円未満の端数金額を切り捨てた後の金額です。)に対する所得税の金額は、次の速算表を使用すると簡単に求められます。

(平成27年分以降)

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円 から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円 から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円 から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円 から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円 から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円 から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円 以上	45%	4,796,000円

(注) 例えば「課税される所得金額」が7,000,000円の場合には、求める税額は次のようになります。

$$7,000,000円 \times 0.23 - 636,000円 = 974,000円$$

令和

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	受給者番号	
		氏名	氏名

種別	支払金額	給与所得控除後の金額 (調整控除後)	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額
給料・賞与	4,835,756	3,425,600	2,801,960	31,800

(源泉)控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く)			16歳未満扶養親族の数	障害者の数 (本人を除く)		非居住者である親族の数
有 無	0	特 定 0	老 人 0	そ の 他 1	0	特 別 1	そ の 他 0	0

社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額
721,960	120,000	0	0

生命保険料の金額の内訳	新生命保険料の金額	旧生命保険料の金額	介護医療保険料の金額	新個人年金保険料の金額	旧個人年金保険料の金額
	64,800	91,920	35,848	0	297,000

国民年金保険料等の金額	0	国民年金保険料等の金額	0
基礎控除の額	0	所得金額調整控除額	0

控除対象扶養親族	1	氏名	区分	16歳未満の扶養親族	1	氏名	区分
	2	氏名	区分		2	氏名	区分
	3	氏名	区分		3	氏名	区分
	4	氏名	区分		4	氏名	区分

中途就 - 退職	受給者生年月日
就職 退職 年 月 日	元 号 年 月 日
2	昭和 50 2 21

支払者	住所(居所)又は所在地
	氏名又は名称

受給者番号用

JEHISADO (1195M)

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所	氏名	生年月日	性別	収入控除	所得控除	源泉徴収額
種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の合計額	源泉徴収額			
給料・賞与	5,435,887	3,905,600	1,379,932	158,200			

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

生命保険料の金額の内訳	115,488	地震保険料の金額	140,000	住宅借入金等特別控除の金額	
住宅借入金等特別控除の額の内訳		新築増価率5%以内		住宅借入金等特別控除(源泉)	

支払者(特別徴収対象雇用者)	氏名	住所	勤務先	勤務先住所	勤務先電話番号
1					
2					
3					
4					

支払者	代表取締役	氏名	住所	電話番号	印

支払者	住所(雇用)又は所在地	氏名又は名称

ローン減税の問題

Aさん

源泉徴収税 158,200円

住宅ローン控除が、無駄なく利用できる
ローン残高は、いくら？

ヒント：年末残高の0.7%税額控除

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 158,200円

住民税 97,500円

合 計 255,700円

ローン残高

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 158,200円

住民税 97,500円

合 計 255,700円

ローン残高 36,528,570円

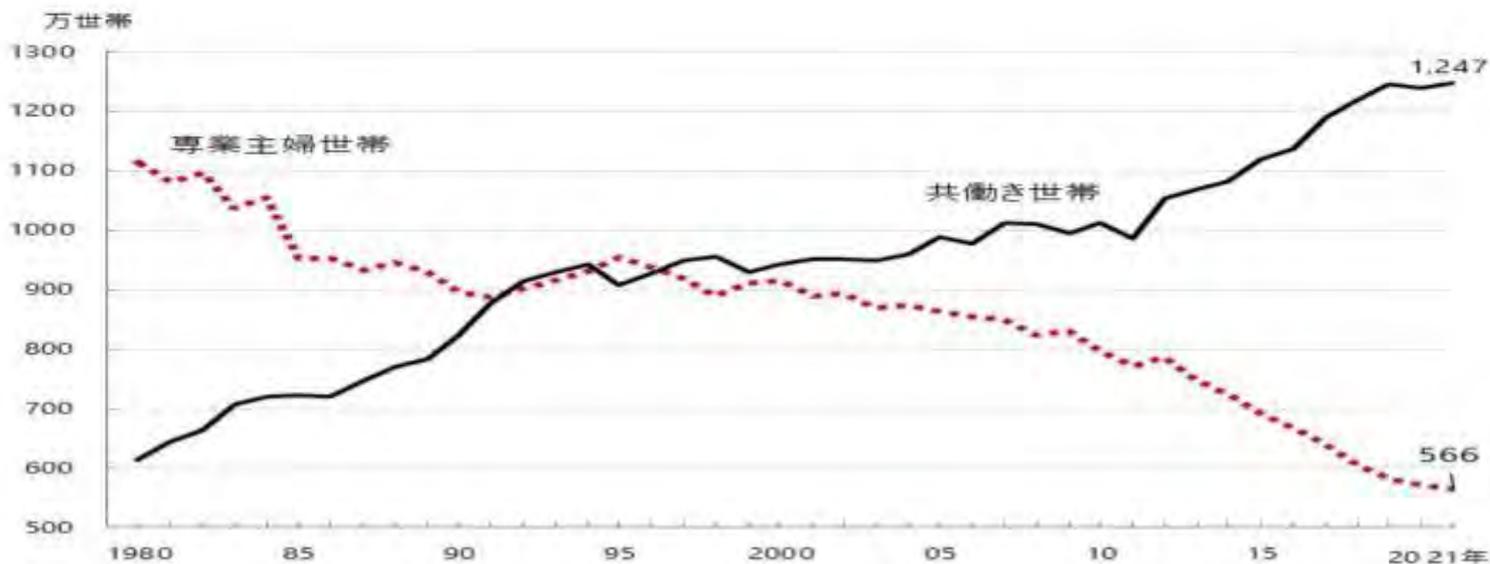
共働き世帯



図12 専業主婦世帯と共働き世帯

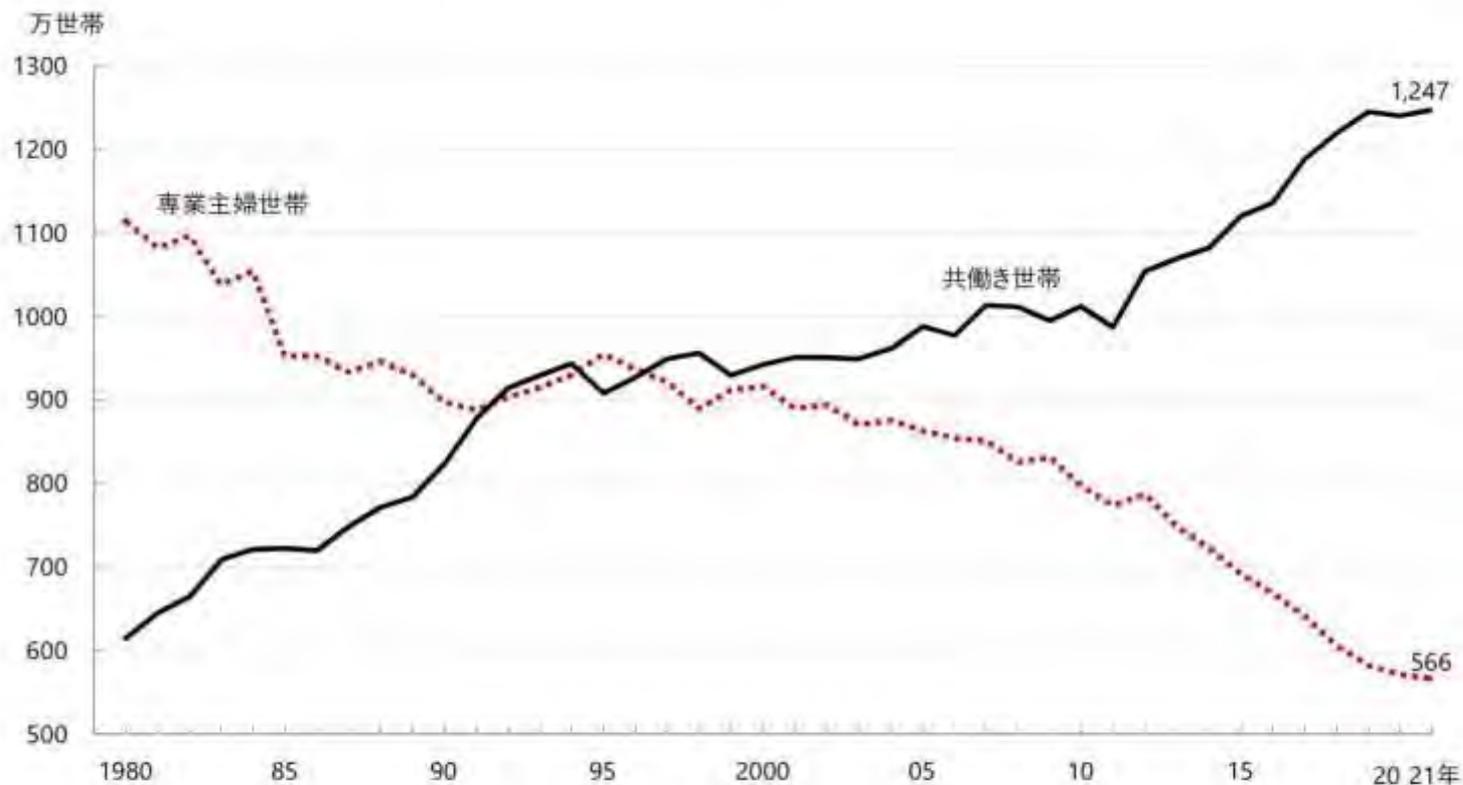
(2022年2月22日更新)

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2021年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980～2021年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

注1 「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」に倣い夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。

注2 「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

注3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

注4 2013年～2016年は、2015年国勢調査基準のベンチマーク人口に基づく時系列用接続数値。

共働き世帯

①連帯保証人

ローン1本 配偶者が保証人になる

* 控除対象者は債務者のみ

②ペアローン

ローン2本

それぞれが債務者になる

それぞれが、配偶者の保証人になる

* 控除対象者は2人

③連帯債務

ローン1本 2人で連帯して債務を負う

債務割合は当人間で決める(持ち分注意)

* 控除対象者は2人

連帯債務と連帯保証人

共働き世帯

ご主人のローン控除の上限金額を計算

取り切れない分は、妻へ

不動産の持ち分割合(登記)注意！

連帯保証人では✖

連帯債務かペアローン

連生団信は注意が必要！(+0.18%~0.3%)

債務免除益(一時所得)

債務免除益

住宅ローンが消滅したことによる経済的利益

[平成27年4月1日現在法令等]

Q. 質問

住宅ローンを夫婦連帯債務により契約し団体信用保険に加入していました。夫が死亡し住宅ローンが消滅した場合、妻の債務も消滅しますが、この経済的利益（債務免除益）は何所得に該当しますか。

A. 回答

1. 所得区分 妻が受けた経済的利益（債務免除益）は一時所得の収入金額になります。 団体信用保険制度は死亡事故が発生した場合、死亡時の住宅ローン残額を保険会社が金融機関に、債務者に代わって直接返済する制度です。したがって、債務者（夫婦）が保険金を一旦受取って債務を返済するものではなく、金融機関から債務免除を受けたこととなります。この債務免除は被保険者である夫の死亡に基因して、死亡後に受けていますので、夫に対する経済的利益は所得税法上ないものとされます。しかしながら、妻には、連帯債務者として実質的に債務を負っている部分について債務免除を受けたことによる経済的利益が生じたこととなります。

2. 妻が受けた経済的利益の計算 基本的には夫婦間の内部契約（特約）により妻が負担すべき債務の額です。内部契約（特約）がない場合は死亡時の住宅ローン残額に妻の家屋に対する持分割合を乗じた額となります。

参考文献

所得税法 第34条、第36条 所得税法基本通達 34-1 所得税個別通達 団体信用保険に係る課税上の取扱い 昭和44官審（所）39

■ 夫婦でのローンの借り方3パターン

	【単独ローン】 どちらか1人だけが ローンを借りる (下記の例は夫だけが 借入を行った場合)	【ペアローン】 夫婦それぞれが別々の 住宅ローンを借りる	【収入合算】 夫婦の収入を合算してローンを組む (下記の例は夫が主たる借入を行った場合)	
借入可能額	1人分の収入に応じた 借入可能額	それぞれの収入に応じた 借入可能額	メインの収入者(例:夫)の収入に、家族の収入 (例:妻)を合わせた借入可能額。 ただし、収入合算者(例:妻)の年収の割合は 金融機関により異なる	
夫	ローン契約者 (債務者)	ローン契約者 (債務者であり、 妻の連帯保証人※)	ローン契約者 (債務者)	ローン契約者 (債務者)
妻	—	ローン契約者 (債務者であり、 夫の連帯保証人※)	夫の連帯債務者※	夫の連帯保証人※
住宅ローン 控除の利用	夫:可能 妻:—	夫:可能 妻:可能	夫:可能 妻:可能 ※ただし、利用額はそれぞれ の持ち分に応じて決まる	夫:可能 妻:利用不可
団体信用 生命保険の加入	夫:加入 妻:—	夫婦それぞれが 加入	契約者(夫)が 加入する	契約者(夫)のみが 加入する
注意点	ペアローンや収入合算に 比べると借入可能額が低 くなる	夫婦それぞれがローン契 約を結ぶので、融資コス トが割高になる	通常の団体信用生命保険 の場合は、妻が亡くなっ ても夫に返済責任が残る	妻は住宅ローン控除が使 えない

※ 連帯債務者は、夫婦が互いにローン全額の返済責任を持ち、ペアローンやフラット35の収入合算で利用されます。

連帯保証人はローンを借りた人が返済できなくなった場合に返済義務が発生するもので、金融機関独自のローンでよく使われます。

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件 持ち分は？

夫：自己資金 1,000万円

借入金 3,000万円

妻：自己資金 500万円

借入金 1,500万円

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫: 自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻: 自己資金 500万円
借入金 1,500万円 持ち分2/6

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件

夫：自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻：自己資金 0万円
借入金 2,000万円 持ち分2/6

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫:自己資金 1,000万円

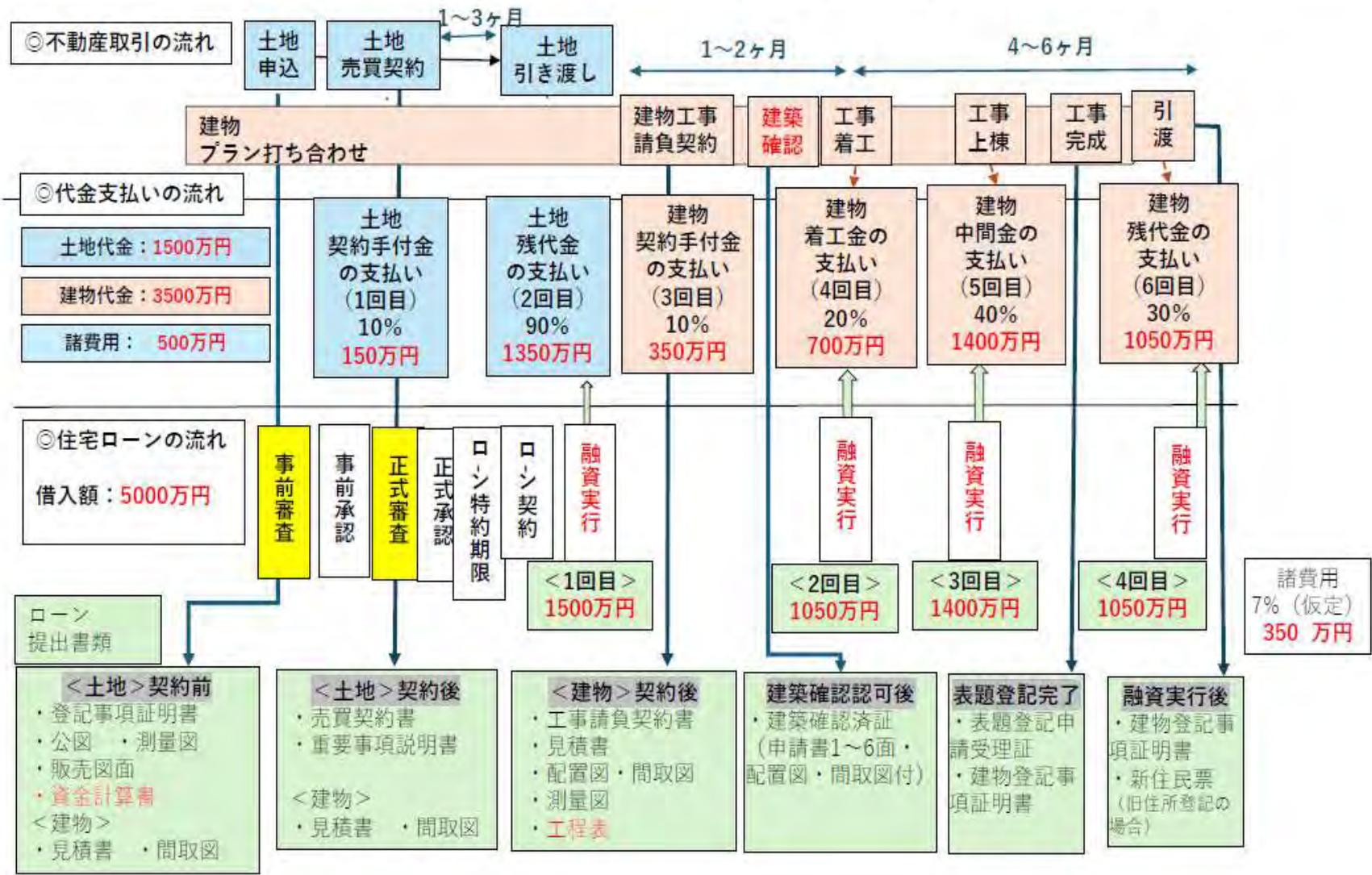
借入金 3,000万円 債務割合 3/5

妻:自己資金 0万円

借入金 2,000万円 債務割合 2/5

新築向けセミナー（解説）

土地購入＋注文住宅新築 購入の流れ —土地1500万円＋建物3500万円—



住宅ローンセミナー

銀行では絶対に教えてくれない
住宅ローンの選び方



2024/12/25

一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

プロフィール

鴨藤 政弘（かもとう まさひろ）

1965年生まれ、浜松市出身。

妻（京都弁）長男32歳 長女30歳

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校（軟式テニス部）
浜松西高等学校、立命館大学経済学部卒。

地方銀行にて企業融資、不動産プロジェクト、住宅ローン等を担当。

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

年間120件、累計4,000件を超える住宅ローンアドバイスを行ってきた
浜松NO.1 住宅ローンアドバイザー。火災保険のスペシャリスト。

全国のFP向けセミナーの講師も行っている！

2017年 独立 鴨藤FP事務所開設 協会理事に就任

2019年 一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会 代表理事就任



資格、ファイナンシャルプランナー、住宅ローンアドバイザー

相続診断士、宅建主任 NLPマスタープラクティショナー等

<メディア・執筆>

- 不動産だより、ie-bon（地域住宅情報誌）
- 住宅金融支援機構主催 「住宅ローンセミナー」 講師 於：SBSマイホームセンター
- FP研究所（老舗ライフプランソフト制作会社） セミナー講師
- 一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会 代表理事 特別講師
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

理 念

知らないで損をしている

金融素人(情報弱者)を

ひとりでも多く

金融機関の魔の手から救いたい！

全国のFP向けセミナー



プロ向けセミナー（東京）



4つの国策

- ①住宅ローン減税(控除)再改正
- ②住宅に係る贈与税、非課税措置延長
- ③フラット35S 子育てプラス
- ④子育てエコホーム支援事業

①住宅ローン減税(改)

住宅ローン減税期限 (2025年12月)

住宅ローン残高

長期優良・ZEH水準・省エネ基準

一般住宅

3,000万円~4,500万円 → **0円**

*** 年末残高の 0.7% 13年間 (所得税を控除)**

住民税からの控除上限額

97,500円

(前年課税所得×5%)

【新築住宅・買取再販住宅⁽¹⁾】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁶⁾		控除期間
	2022・2023年入居	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽⁵⁾
ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾	4,500万円	3,500万円	
省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	4,000万円	3,000万円	
その他の住宅 ⁽⁴⁾	3,000万円	0円 ⁽⁵⁾	

(5) 2024年以降に新築の建築確認を受けた、1. (4)の「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外です。

(2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024～2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間になります。)

住宅の供給に携わる事業者の皆様へ

2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅で

住宅ローン減税を受けるには
省エネ性能が必須となります



住宅ローン減税改正(令和4年度) **3**つのポイント

- 1** 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには省エネ基準に適合する必要があります
- 2** 省エネ性能に応じて
住宅ローン減税の
借入限度額が異なります
- 3** 住宅ローン減税の申請には
省エネ基準以上適合の
「証明書」が必要になります

※住宅ローン減税における「省エネ基準」について
省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなります。新たに住宅ローン減税の必須要件となる省エネ性能は、両行省エネ基準となります。

詳細は裏面をご覧ください

2024年1月から、住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります

2024年1月から、住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります

令和4年度税制改正により、原則として2024年1月以降に建築確認を受けて新築された住宅は、省エネ基準に適合することが住宅ローン減税の必須要件となりました。

また、住宅ローン減税の申請時には、省エネ基準以上適合の証明書が必要になります。

- 1** 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります。

省エネ基準等の詳細については [改正建築物省エネ法 オンライン調査](#) で検索



- 2** 省エネ性能に応じて住宅ローン控除の
借入限度額が異なります。

控除率 0.7%	2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」	3,000万円		OFF	2023年12月までに建築確認を受けた場合、 借入限度額2,000万円(※)

(※)住宅ローン減税の税額控除への申請時、建築確認の効力を失った場合、2023年12月までに建築確認を受けた住宅であることを認める必要があります。2024年6月までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

- 3** 住宅ローン減税の申請には、
省エネ基準以上適合の「証明書」が必要になります。

- 省エネ基準に適合していることを証する証明書として、以下のいずれかの提出が必要[※]です。
※ただし、改正建築物省エネ法が施行予定の2025年4月以降に建築確認を受ける場合は不要となります(予定)。
① **建設住宅性能評価書**(登録住宅性能評価機関のみが発行できます。)
② **住宅省エネルギー性能証明書**(登録住宅性能評価機関等のほか建築士も発行可能です。)
- 建築主から証明書の求めがあった場合、登録住宅性能評価機関等に証明書の発行を依頼するほか、
③の住宅省エネルギー性能証明書については建築士事務所に属する建築士であれば、対象となる住宅の設計者・工事監理者である建築士が発行することも可能です。

HPIは [国土交通省 住宅ローン減税](#) で検索



①住宅ローン減税（新築）再改正

借入限度額	2022年～2023年入居	2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 5,000万円 (子育て等世帯 ※1)	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅 ※2	4,500万円	3,500万円 4,500万円 (子育て等世帯 ※1)	3,500万円
省エネ基準適合住宅 ※2	4,000万円	3,000万円 4,000万円 (子育て等世帯 ※1)	3,000万円
その他の住宅	3,000万円	— ※3	

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

夫

住宅ローン控除の合計金額は **328.0万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥49,087,139	¥252,600
2025年	¥48,072,034	¥252,600
2026年	¥47,036,439	¥252,600
2027年	¥45,979,943	¥252,600
2028年	¥44,902,119	¥252,600
2029年	¥43,802,541	¥252,600
2030年	¥42,680,768	¥252,600
2031年	¥41,536,353	¥252,600
2032年	¥40,368,839	¥252,600
2033年	¥39,177,760	¥252,600
2034年	¥37,962,639	¥252,600
2035年	¥36,722,992	¥252,600
2036年	¥35,458,322	¥248,200
13年間の合計		¥3,279,400

$$49,087,139 \times 0.7\% = 343,609\text{円}$$

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約387万円 (差額約59万円)

夫

住宅ローン控除の合計金額は **232.2万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥29,452,289	¥206,100
2025年	¥28,843,230	¥201,900
2026年	¥28,221,878	¥197,500
2027年	¥27,587,983	¥193,100
2028年	¥26,941,292	¥188,500
2029年	¥26,281,552	¥183,900
2030年	¥25,608,494	¥179,200
2031年	¥24,921,849	¥174,400
2032年	¥24,221,346	¥169,500
2033年	¥23,506,705	¥164,500
2034年	¥22,777,637	¥159,400
2035年	¥22,033,856	¥154,200
2036年	¥21,275,060	¥148,900
13年間の合計		¥2,321,100

妻

住宅ローン控除の合計金額は **154.8万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥19,634,857	¥137,400
2025年	¥19,228,814	¥134,600
2026年	¥18,814,577	¥131,700
2027年	¥18,391,978	¥128,700
2028年	¥17,960,849	¥125,700
2029年	¥17,521,019	¥122,600
2030年	¥17,072,311	¥119,500
2031年	¥16,614,546	¥116,300
2032年	¥16,147,541	¥113,000
2033年	¥15,671,110	¥109,600
2034年	¥15,185,062	¥106,200
2035年	¥14,689,205	¥102,800
2036年	¥14,183,338	¥99,200
13年間の合計		¥1,547,300

債務者 夫のみ

夫 年収 500万円

妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円

夫 5,000万円

妻 連帯保証人

債務者 夫と妻

夫 年収 500万円

妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円

夫 3,000万円

妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

②住宅に係る贈与税の非課税措置

2024年1月以降

住宅に係る贈与税の非課税措置が終了する

予定でした。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。

- ①断熱性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上
- ②耐震等級2以上もしくは免震建築物
- ③高齢者等配慮対策等級3以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、住宅ローン減税と同様に「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

3年間延長

その他～住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の 非課税措置

住宅ローン減税のほか、直系尊属（父母・祖父母など自分より前の世代で、直通する系統の親族）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の適用についても公表されています。

現行の制度は適用期限が2023年12月31日までとなっていましたが、これが3年間（2024年～2026年まで）延長され、非課税限度額が500万円（耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅は1,000万円）とされます。

なお、この非課税限度額が1,000万円に上乗せされる住宅の要件は、現行、①耐震等級2以上または免震建築物（耐震）、②断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上（省エネ）、③高齢者等配慮対策等級3以上（バリアフリー）のうち、いずれかに該当するものとされています。これに関して、2024年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税については、新築住宅の取得の場合における②の省エネの要件が、「断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上」に改正されます（※5）。よって、住宅ローン減税における「ZEH水準省エネ住宅」の区分であれば、省エネの要件による非課税限度額の上乗せが適用されることとなります。

（※5）2023年12月31日までに建築確認を受けた住宅または2024年6月30日までに建築された住宅は、改正前の要件である、断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上であれば、省エネの要件による非課税限度額の上乗せが適用されることとなります。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の概要(令和6年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

贈与税非課税限度額	質の高い住宅	一般住宅
	1,000万円	500万円

適用期限	令和6年1月1日から令和8年12月31日までに贈与
所得要件	贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下
床面積要件	50㎡以上 ※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。
質の高い住宅の要件	以下のいずれかに該当すること。 ※増改築の場合においては、増改築後の住宅が以下のいずれかに該当すること。

新築住宅	①断熱等性能等級6以上(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和6年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

③フラット35s 子育てプラス

2024年2月13日*スタート!

住まいのしあわせも、ともにつくる。住宅金融支援機構

子育て世帯を応援する
【フラット35】
子育てプラス
が新登場!

- 子どもの人数等に応じて**金利引下げ**
- 金利引下げ幅を**最大年▲1.0%に拡充**




※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金使込分から適用します。

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

- 子どもの人数等に応じて金利を引下げ
【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯**または若年夫婦世帯**に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)
 - 金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充
新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。
- ※1 借入申込時に子ども(胎児および胚を含みます。ただし、孫にあってはお着きまとの列座が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。
※2 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お着きまコールセンター)

0120-0860-35 通話無料

お電話にお電話ください。営業時間9:00~17:00(土日、年末年始を除き、土日も営業しています。)ご利用いただけない場合は、Tel 048-615-0420へ(有料)



【フラット35】は第三者に買収する目的の物件などの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。

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。

ケーススタディ① 若年夫婦または子ども1人のご家族で ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■【フラット35】子育てプラスで1ポイント
 ■【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
 ■【フラット35】維持保全型で1ポイント
= 合計5ポイント



【フラット35】の借入金利から当初5年間 年1.00%引下げ
 【フラット35】の借入金利から6～10年目 年0.25%引下げ

ケーススタディ② 子ども3人のご家族で【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できるエリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■【フラット35】子育てプラスで3ポイント
 ■【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
 ■【フラット35】維持保全型で1ポイント
 ■【フラット35】地域連携型(子育て支援)で2ポイント
= 合計9ポイント



【フラット35】の借入金利から当初10年目 年1.00%引下げ
 【フラット35】の借入金利から11～15年目 年0.25%引下げ

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合があります。●借入額は100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直されます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(「マンション」など)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、償還融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。●【フラット35】S等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

2023年12月1日現在

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ! まずはメニューをチェック (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
1 家族 家族構成を 確認しましょう	NEW 【フラット35】子育てプラス			
	<input type="checkbox"/> 若年夫婦世帯*1または子ども*21人 P			
	<input type="checkbox"/> 子ども*22人 P P			
	<input type="checkbox"/> 子ども*23人 P P P			
<input type="checkbox"/> 子ども*2N人 P × N				
2 住宅 性能を 確認しましょう	【フラット35】S		【フラット35】リノベ	
	<input type="checkbox"/> ZEH P P P		<input type="checkbox"/> 金利Aプラン P P P P	
	<input type="checkbox"/> 金利Aプラン P P		<input type="checkbox"/> 金利Bプラン P P	
	<input type="checkbox"/> 金利Bプラン P		<input type="checkbox"/> P P	
3 住宅 管理・修繕を 確認しましょう	【フラット35】維持保全身型			
	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅 P			
	<input type="checkbox"/> 予備認定マンション P		<input type="checkbox"/> 管理計画認定マンション P	
	<input type="checkbox"/> 安心R住宅 P		<input type="checkbox"/> インスペクション実施住宅 P	
		<input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P		
4 エリア エリアを 確認しましょう	【フラット35】地域連携型		【フラット35】地方移住支援型	
	<input type="checkbox"/> 子育て支援・空き家対策 P P <input type="checkbox"/> 地域活性化 P <input type="checkbox"/> 地方移住支援型*3 P P			

NEW チェックした項目の **P** の数を記入! 合計ポイントに応じて金利を引下げ!

家族構成 + 性能 + 管理・修繕 + エリア → **ポイント***

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

1ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.25%
2ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.50%
3ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.75%
4ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00%
5ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00% 年▲0.25%
6ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00% 年▲0.50%

【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全身型を併用いただくことはできません。

※1 借入申込時に夫婦(同性/パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあつてはお客さまとの同居が必要です。)をいいます。 ※3 地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

金利引下げメニューについて、詳しくはこちらをチェック!

【フラット35】S	【フラット35】リノベ	【フラット35】維持保全身型
【フラット35】地域連携型	【フラット35】地方移住支援型	

New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、令和6年2月13日以降の資金受取分から適用します。

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

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

P =年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！ 子どもの人数に応じて金利引下げ

若年夫婦または子ども1人 **1ポイント** ●
 子ども2人 **2ポイント** ●●
 子ども3人 **3ポイント** ●●●
 子どもN人 **Nポイント** ●×N

若年夫婦世帯：借入申込時に夫婦（同性パートナーを含みます。）であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯を指します。
 子ども：借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（胎児およびFETを含みます。ただし、孫にあってはお家さまとの同意が必要です。）をいいます。

2 住宅に関するポイントを確認！ 住宅の性能等で金利引下げ

住宅性能等の基準について、詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

ZEH + 長期優良住宅 4ポイント ●●●● 【フラット35】S(ZEH) 【フラット35】S(長期優良住宅) ※2020.6.15現在の住宅 →断熱性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 →断熱性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅	ZEH 3ポイント ●●● 【フラット35】S(ZEH)	長期優良住宅 3ポイント ●●● 【フラット35】S(金利Aプラン) 【フラット35】S(長期優良住宅)	特に優れた性能の住宅 ・ZEH標準住宅 ・耐震住宅（等級3）など 2ポイント ●● 【フラット35】S(金利Aプラン)	優れた性能の住宅 ・省エネ住宅 ・耐震住宅（等級2）など 1ポイント ● 【フラット35】S(標準プラン)
---	---	--	--	--

3 上記のほか、地方公共団体の補助金等と連携した 【フラット35】地域連携型 (●●) または ●●● 【フラット35】地方移住支援型 (●●●) のご利用も可能です。

※【フラット35】地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

1 + 2 + 3

お客さまのポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！



■ 新築住宅の場合の技術基準

【フラット35】S（金利Aプラン）

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

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

【フラット35】S（金利Bプラン）

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

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

※別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります。

④子育てエコホーム支援事業

子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算：2,100億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい**子育て世帯・若者夫婦世帯***による**高い省エネ性能を有する新築住宅の取得**や、**住宅の省エネ改修等**に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
①長期優良住宅 ②ZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は洪水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡以上の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。	①100万円/戸 ② 80万円/戸 ただし、以下の(イ)かつ(ロ)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (イ) 市街化調整区域 (ロ) 土砂災害警戒区域又は洪水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

住宅のリフォーム*

対象工事	補助額
① 住宅の省エネ改修 ② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限る。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額※ ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯:上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限50万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯:上限30万円/戸

3 手続き



*1 「断熱底への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)(*2において「3省連携事業」という。)とのワンストップ対応を実施
 *2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

本事業について

子育てエコホーム支援事業は、エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業です。

2024年4月2日～予算上限に達するまで
遅くとも2024年12月31日まで

事業概要

● 名称

子育てエコホーム支援事業

● 予算

令和5年度補正予算 : 2,100億円
令和6年度当初予算案 : 400億円

● 補助対象

補助対象事業	対象者
注文住宅の新築	建築主
新築分譲住宅の購入	購入者
リフォーム	工事発注者

ただし、注文住宅の新築および新築分譲住宅の購入については、子育て世帯または若者夫婦世帯が取得する場合に限ります。

子育て世帯とは	申請時点において、子を有する世帯。 子とは令和5年4月1日時点で18歳未満（すなわち、平成17（2005）年4月2日以降出生）とする。 ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合には、令和4年4月1日時点で18歳未満（すなわち、平成16（2004）年4月2日以降出生）の子とする。
若者夫婦世帯とは	申請時点において夫婦であり、令和5年4月1日時点でいずれかが39歳以下（すなわち、昭和58（1983）年4月2日以降出生）である世帯。ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合には、令和4年4月1日時点でいずれかが39歳以下（すなわち、昭和57（1982）年4月2日以降出生）の世帯とする。

● 補助額
(補助上限)

注文住宅の新築 新築分譲住宅の購入

- ・ 長期優良住宅：1住戸につき100万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を50万円/戸とします。
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）
- ・ ZEH住宅：1住戸につき80万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を40万円/戸とします。
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）

リフォーム

リフォーム工事内容に応じて定める額※

- ・ 子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円/戸
- ・ その他の世帯：上限20万円/戸

※ 子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸

※ 長期優良リフォームを行う場合は、

- ・ 子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸
- ・ その他の世帯：上限30万円/戸

■対象となる新築工事と補助額

注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入

長期優良住宅 100万円/戸

ZEH住宅 80万円/戸

以下の1)かつ2)に該当する区域に立地している場合補助額は、長期優良住宅は50万円/戸、ZEH住宅は40万円/戸となります。

1) 市街化調整区域

2) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域を言う）

住宅取得者となる子育て世帯又は若者夫婦世帯が、自ら居住することを目的に新たに発注する住宅の建築、または購入する新築住宅以下の①②のいずれか、かつ③～⑤の全てに該当する住宅を対象とします。

なお、申請する際には、①②のいずれかに該当することについて、登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明書等が必要となります。

対象	
①	長期優良住宅 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、所管行政庁（都道府県、市区町村等）にて認定を受けたもの
	ZEH住宅 強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの。（ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented [※] ）
	※ BELS 評価書に記載される「ゼロエネ相当」（強化外皮基準に適合しないもの）は対象となりません。
②	住戸の延べ面積が50㎡以上240㎡以下（床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（吹き抜け、バルコニー及びメーターボックスの部分を除く。）により算定します。 なお、住戸内に階段が存在する場合、階段下のトイレ及び収納等の面積を含める。以下同じ。）のもの
③	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る）に原則立地しないもの
④	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第5項の規定 [※] により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨の公表がされていないもの
⑤	※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外の区域」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域）内」で建設されたものうち、一定の規模以上（3戸以上又は1戸若しくは2戸で規模が1,000㎡以上）の建築によるもので、都市再生特別措置法第88条第3項に基づき立地を適正なものとするために行われる市町村長の勧告に従わなかった場合、その旨が市町村長により公表できることとされています。

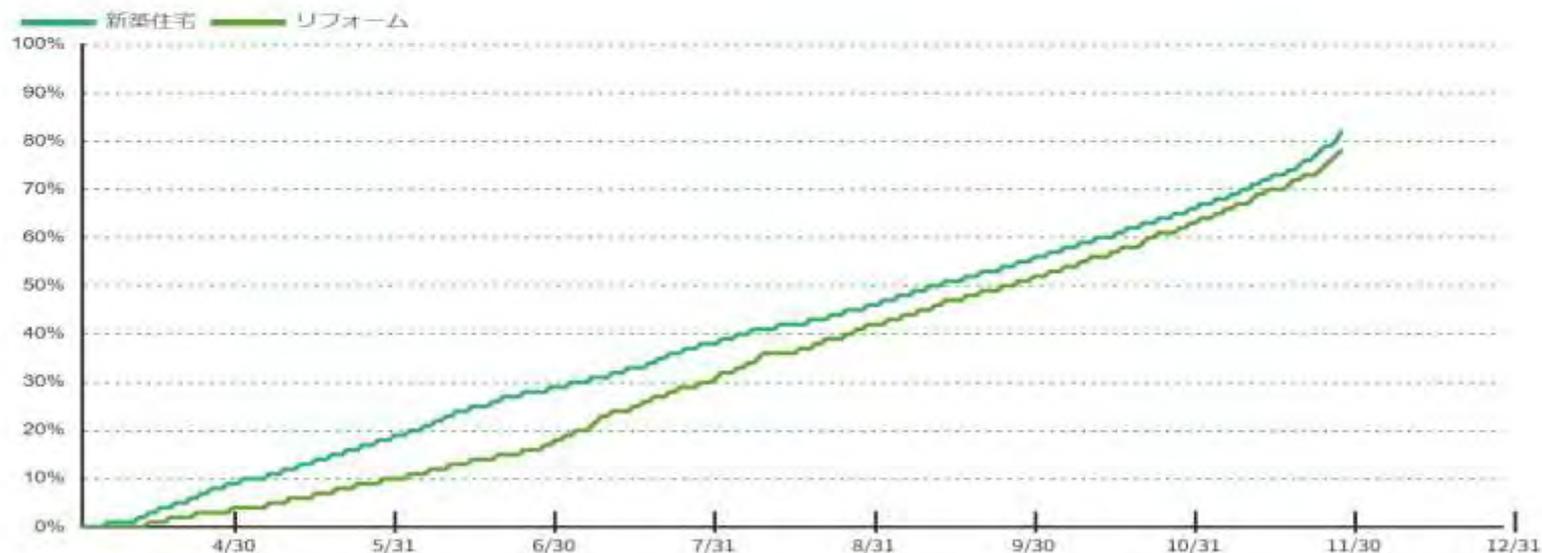
予算に対する補助金申請額※の割合(概算値)

お早めの申請をおすすめします。



予算に対する補助金申請額※の割合の推移

※交付申請および交付申請の予約が提出された総額(審査中のものも含む)
なお、審査等により却下または取り下げされたものは含みません。



※補助金申請額が予算上限(100%)に達し次第、交付申請の受付を終了します。お早めの申請をおすすめします。

※公表は毎日午前0時時点の情報を当日午前中に行います。

2025年以降も同様の補助金事業はあるのか？

2025年以降の補助金事業は現時点でまだ決まっていますが、同様の事業が実施される可能性はあります。政府は子育て世帯への支援拡充（少子化対策）や省エネ住宅の推進をしているからです。

子育てエコホーム支援事業と類似した補助金事業は、2022年と2023年にもありました。ただし、条件や補助金額は異なります。

新築分譲住宅購入の場合の条件や金額

	主な条件	補助額
こどもみらい住宅支援事業 (2022年)	省エネ基準適合住宅以上の性能を持った住宅	ZEH住宅等 100万円 認定長期優良住宅等※ 80万円 省エネ基準適合住宅 60万円
こどもエコすまい支援事業 (2023年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	100万円
子育てエコホーム支援事業 (2024年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	長期優良住宅 100万円 ZEH住宅 80万円

子育てグリーン住宅支援事業

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案:2,250億円

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅	補助額	
すべての世帯	GX志向型住宅※4	160万円/戸	
子育て世帯等※1	長期優良住宅※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○ 下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- 断熱等性能等級「6以上」
- 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- 再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「19歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- 「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- 「災害危険区域(土砂災害特別警戒区域又は洪水浸水想定区域又は津波危険区域、若しくは防止区域、土砂災害特別警戒区域、集積地危険区域又は洪水浸水想定区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは1戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- 「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高浸水想定区域)における浸水想定高さ以上の区域(※6)」に該当する区域に立地する住宅

※4: GX志向型住宅は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5: 長期にわたって良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6: 断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その継承者を含む)が所有する住宅を除却することが必要。

※9: 寒冷地等に限り75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10: 都市部狭小地等の場合に限り再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11: 共同住宅は、別途階ごとに設定。

既存住宅※12のリフォーム※13

メニュー	補助要件	補助額※14
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限:60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限:40万円/戸

補助対象工事

必須工事※15 ①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置

附帯工事※16 子育て対応改修、バリアフリー改修等

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)」、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。

※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。

※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

- 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
- 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

- 申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
- 新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。
(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
- 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

子育てグリーン住宅支援事業

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅 ※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2:対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3:以下の住宅は、原則対象外とする。

- ①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- ②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
- ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅

※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5:長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6:断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7:賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8:住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※9:寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10:都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11:共同住宅は、別途階数ごとに設定。

4つの国策

①住宅ローン減税(控除)再改正

②住宅に係る贈与税、非課税措置延長

③フラット35S 子育てプラス

④子育てエコホーム支援事業
(2025年 子育てグリーン住宅支援事業)

**本日、皆さんに
お伝えしたいこと！**

それは

『金利の重さ』を知ってください！

ということです！

金利の重さ

4,000万円の住宅ローンを

今の固定金利水準で、35年間、返済を続けたら

総支払額は、いくらになると思いますか？

4,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

4,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借いた場合の金利は？

静岡ろうきん

ろうきん住宅ローンは保証料0円

※保証料は〈ろうきん〉が負担します。

2024年10月1日現在

商品	固定15	固定20	固定25	固定30	固定35
最長返済年数	15年	20年	25年	30年	35年
金利(年利)	1.85%	1.95%	2.05%	2.10%	2.15%

静岡銀行

新規借入をお考えの方

借替をお考えの方

2024年12月1日現在

変動金利（固定・変動ミックス型）

借入当初の低金利により返済額を抑えたい
方におすすめ！

年 0.65%～

固定金利（固定・変動ミックス型）

金利上昇に備えたい方におすすめ！

固定10年 年 1.875%～

超長期固定金利

毎月の返済額を長期で確定させたい方にお
すすめ！

固定35年 年 2.35%～

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12月	1.47	1.86

固定金利 特約付 住宅ローン



ご融資の対象

- 住宅の新築資金
- 住宅の増改築資金
- 土地の購入資金
- 建売住宅の購入資金
- 中古住宅の購入資金
- マンションの購入資金
- 他金融機関の住宅ローン借換資金



10年固定

最大軽減後金利

- 別途保証料がかかります。
- お取引状況によって金利が異なります。

年 **1.50%** ~ 年 **2.90%**

最長
50年

全期間固定

最大軽減後金利

- 別途保証料がかかります。
- お取引状況によって金利が異なります。

10年超20年以内	2.00% ~ 3.40%
20年超30年以内	2.20% ~ 3.60%
30年超40年以内	2.30% ~ 3.70%
40年超50年以内	2.40% ~ 3.80%

お借入時の適用金利につきましては、ご融資申込時または実行時の“いずれか低い金利”を適用いたします。

※軽減金利につきましては、当JAとのお取引状況等により個別に対応させていただきます。
※金利変動等により、取扱期間中でも金利軽減幅を変更させていただく場合があります。
※当JAの住宅ローンからの借換えにはご利用いただけません。
※返済額の試算等につきましては、当JAの店頭窓口またはローンセンターまでお申し出ください。
※審査の結果、ご希望に添えない場合があります。
※その他の注意事項については裏面をご確認ください。
※詳細内容につきましては、窓口にお気軽にご相談ください。

JAとびあ浜松

令和6年11月1日現在

金利の重さ

4,000万円 金利 年2.0% 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借った場合の金利は？

金利の重さ

4,000万円 金利2.0% **35年** = 総返済額は？

約5,565万円・・・①

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？



金利が1%上がったら

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？

約6,465万円・・・②

金利の重さ

① 4,000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**5,565万円**

② 4,000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**6,465万円**

金利**1.0%**の違いで 約900万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約**90万円**の違い

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

『金利の重さ』をご理解頂けたなら！

0.1%でも

低い金利で

住宅ローンを組んでみたくないですか？

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借いる

時期を選ぶ

②低い所(金融機関)で借いる

競合させる 比較検討する 値切る！ Aさん Bさん

ところで

現在の金利水準は？

- 高い？
- 標準？
- 低い？

現在の定期預金(1年)金利は？

静岡銀行 スーパー定期預金 **年0.125%**

現在の金利水準は？

私は

異常に低い！ 超低金利！

だと思っています！

なぜそう思うのか？

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

この年は私が銀行に入った年です。

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

入行時、先輩に

『**悪い**ときに銀行に入ってきたね！』と言われました。

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

3.36%

このころは景気が悪く、景気の谷と言われていました。
先輩は、景気が悪く金利が低かったので預金が集め難
い為『悪い時に銀行入ったね・・・』と言ったのです。

過去の金利水準

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

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

沼津ぐるめ街道



過去の金利水準

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

働かなくても生活出来るかも？

100,000,000円の**8%**は

800万円です(税引き**640万円**)

毎月使えるお金が約53万円

過去の金利水準

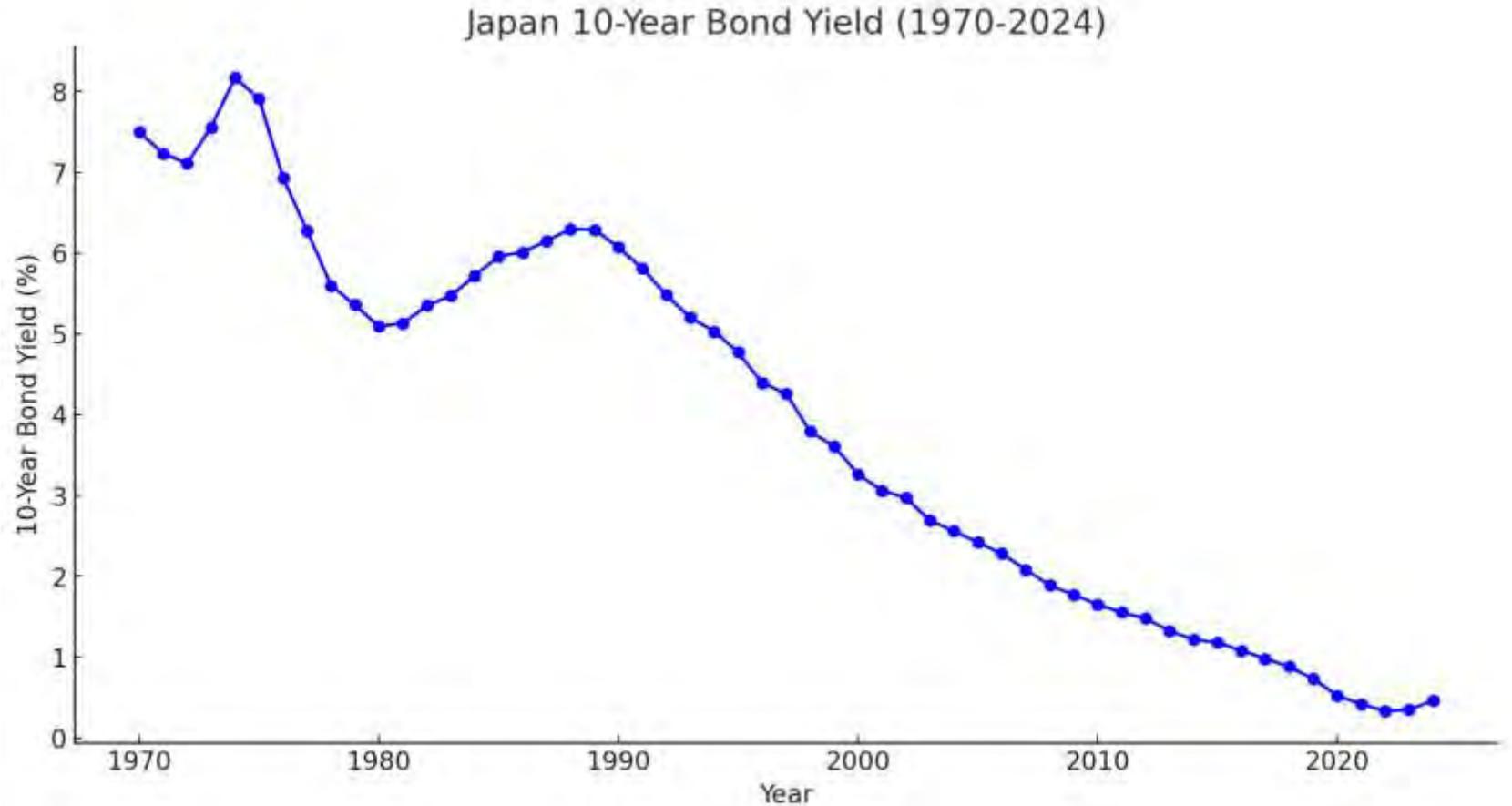
①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

3.36%

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

10年国債金利推移



1.86%で35年間固定で借りられる現在の金利は

私にとっては

非常に 異常に 超～

低い金利に感じられます。

今(現在)の住宅ローン金利

みなさんはどう思われますか？

高いですか？

低いですか？

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利の低い時に借いる

低い時とはいいつなのか？

『今(現在)です！』

今が低いのは分かった！

今後の金利は？

金利の変動要因は？

金利の変動要因

答えは2つ！

① 景気(物価)

② 日銀(政策)

金利の変動要因

景気(物価)が
良くなる(高くなる=インフレ)と

金利は

上がります！

日銀の仕事(政策)

日銀は金利(短期金利)を**上げ下げ**しています。

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

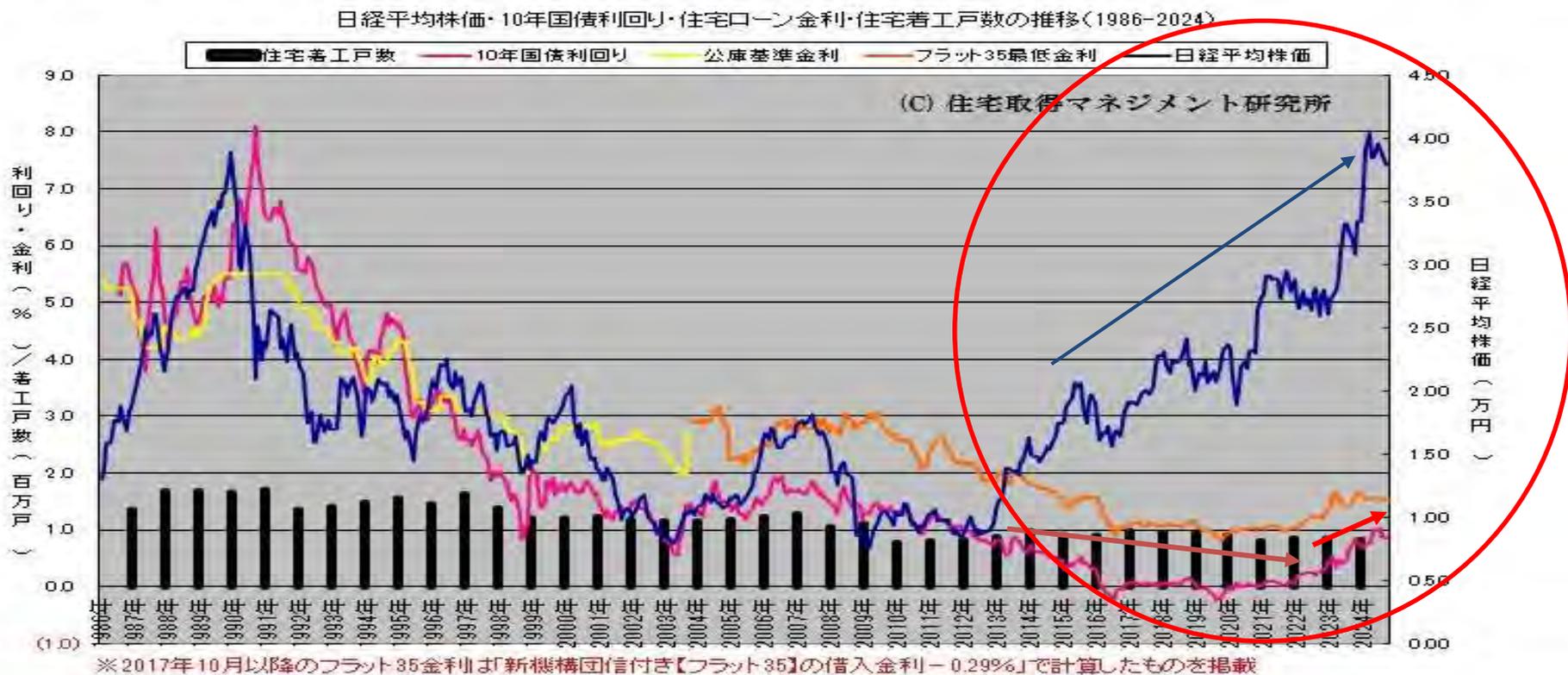
景気が**良くなり**物価が**上昇**してくると金利を**上げ**バブル(景気の過熱)を防ぎます。

日経平均、10年国債、金利の推移

10年国債の利回りとフラット35の金利推移

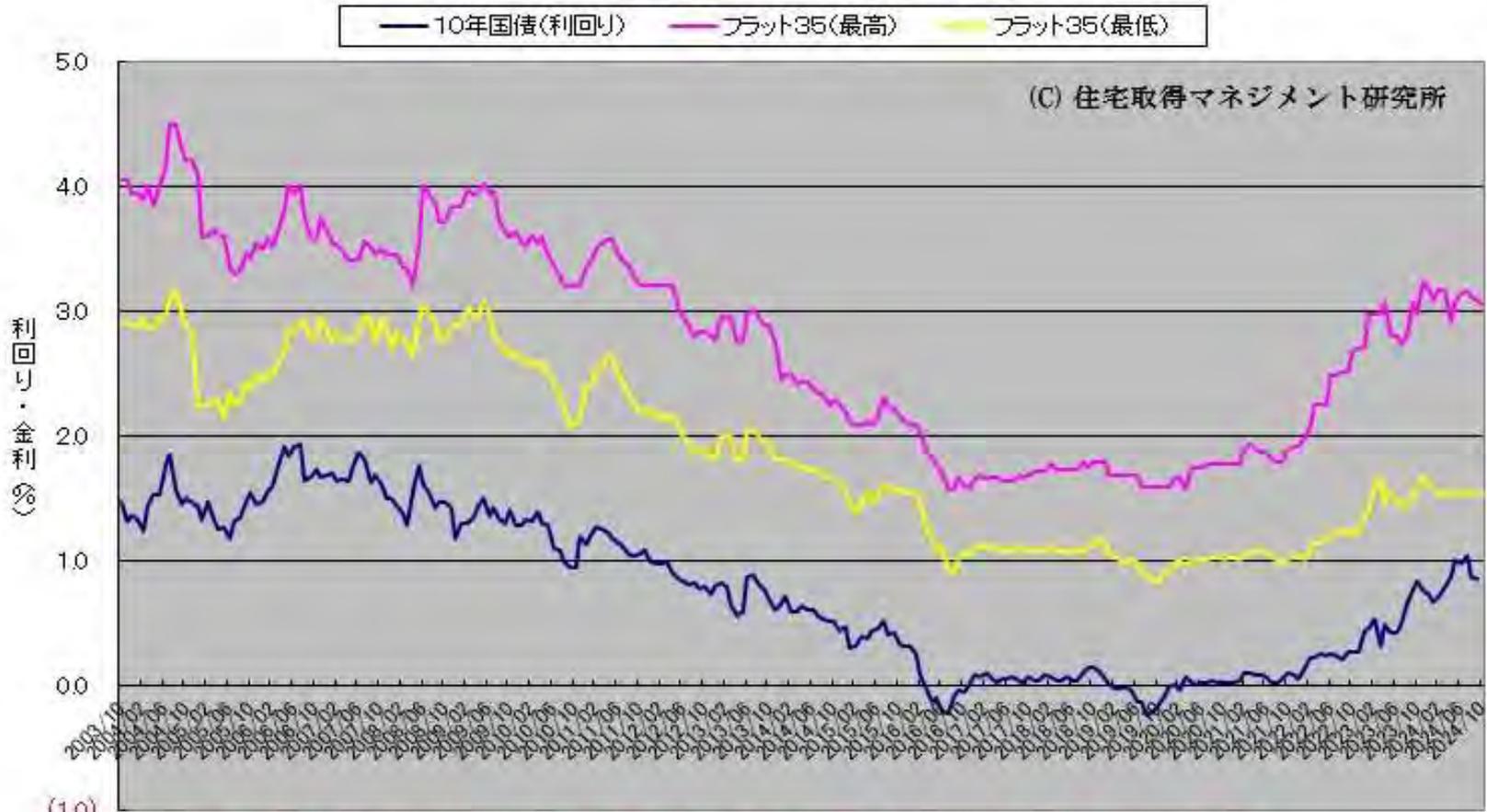
長期固定金利型の住宅ローン金利は、10年国債の利回りに影響を受けます。そのことを、日経平均株価、国内外情勢、住宅着工戸数の推移と共に見てみましょう。

■日経平均株価・10年国債利回り・住宅着工戸数とフラット35金利推移



10年国債とフラット35

10年国債利回りと住宅ローン金利の推移(2003-2024)



※2017年10月以降のフラット35金利は「新機構団信付き【フラット35】の借入金利-0.29%」で計算したものを掲載

フラット35 金利推移



フラット35 2024年12月

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2024年12月	1.47	1.86
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

フラット35 2023年

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

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利が低い今

金利が上がる前に

長期固定金利で借いる！

変動金利の現状と見通し

住宅ローンの未来を予測する = チャットGPTに聞いてみた



日銀の金融政策

2024年、日銀はマイナス金利解除を開始し、短期金利の誘導目標を0.25%に引き上げました。



市場金利の上昇傾向

10年国債利回りが上昇し、変動金利の住宅ローン金利にも影響を及ぼしています。



利用者の傾向

住宅ローン利用者の76.9%が変動金利を選択していますが、固定金利への切り替えが増加する見込み。

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

②低い所(金融機関)で借いる

競合させる！ 比較検討する！

値切る！

住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！

(②低い所で借いる！)

銀行にとって、本当のお客さんは？

儲けさせてくれる本当のお客さんは

お金を借いて利息を払ってくれる

企業やローン利用者(あなた)です！

住宅ローン金利は値切れる！

景気が悪く資金需要がないと、
企業はお金を借ってくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かいません！

そこで今**住宅ローン**を必死で売っています！

今は、**借い手に有利**

だからローン金利は値切れます！

値切りの実話

Aさん(N澤さん)

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

Bさん(NiRさん)

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

景気が良くなると？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人 < 企業
4,000万円 40億円

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

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは**今**が借い時？

①金利水準が**低**く ②銀行間の**競争が激しい**

今「**住宅ローン**」は本当に借い時です！

金利の重さを理解し、

0.1%でも **低い**金利（より有利な条件）で、

「**住宅ローン**」を借いましょう！

今が借い時なのは分かった！

どのくらいの借入金額(返済額)が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額 =
税込み年収の7倍～9倍

年間返済比率 35%以内 (年収400万円以上の場合)

$$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$$

審査金利で計算
静岡銀行は3%

無理なく返済できる金額は？

住宅ローンの返済は長期！

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

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることによって解消します！

ライフプランとは？

(マネープラン)

ライフプラン

ライフ = 人生・生活 プラン = 計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

お金の使い方(収支)を計画すること！

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『**キャッシュフロー表**』の作成！

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
世帯主	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	
配偶者	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	
第1子	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
第2子	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
世帯主収入	680	697	713	729	744	759	773	787	800	812	825	836	847	858	868	877	886	895	903	910	917	924	930	935	1,240	2,064	568	
世帯主年金																												
配偶者収入	322	327	332	337	342	347	650	352	354	356	357	359	360	360	361	361	360	360	359	358	357	355	353	351	349	346	343	
配偶者年金																												
その他収入	24	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	30	30	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	
収入合計	1,026	1,066	1,087	1,108	1,128	1,148	1,465	1,181	1,196	1,210	1,224	1,237	1,249	1,248	1,258	1,256	1,265	1,273	1,280	1,287	1,292	1,297	1,301	1,304	1,607	2,428	930	
生活費	280	270	272	274	276	278	281	283	285	287	289	292	294	296	298	301	303	305	308	310	312	315	317	320	322	325	327	
支払保険料	36	36	51	51	51	51	98	51	52	52	52	101	59	59	60	60	111	60	60	60	61	114	69	69	61	61	117	
住宅関連費	100	515	15	15	15	16	16	16	16	16	16	212	16	127	17	17	17	17	17	17	17	229	18	18	18	139	18	
住宅ローン返済		192	192	224	224	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	
子ども関連費	60	75	75	90	91	91	92	121	112	141	141	186	197	597	404	749	531	535	540						120	122		
税・社保	233	203	203	213	224	230	239	252	256	262	262	265	269	264	291	289	289	304	315	331	338	340	342	344	344	234	206	
その他借入金返済																												
その他支出	71	72	72	73	300	74	74	391	75	76	77	77	407	78	324	57	58	400	59	59	59	60	416	61	326	62	62	
雑途不明金・余剰費	25	20	21	17		17	13		17	14	15									27	27	0		26	0			
支出合計	805	1,383	901	957	1,181	992	1,048	1,350	1,048	1,083	1,087	1,368	1,478	1,657	1,629	1,708	1,544	1,857	1,534	1,040	1,050	1,293	1,397	1,072	1,427	1,056	1,088	
年間収支	221	-317	186	151	-54	155	417	-169	149	127	137	-132	-229	-409	-370	-452	-279	-584	-254	246	242	4	-96	232	180	1,372	-158	
流動性資金	986	633	783	898	808	928	1,309	1,104	1,217	1,309	1,410	1,242	977	532	126	-36	-72	-178	-431	-220	-14	-47	-83	113	257	1,593	1,400	
運用資金残高	242	285	330	376	423	472	522	573	627	681	738	796	856	918	981	720	499	36	36	73	111	151	95	134	174	215	258	
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,228	918	1,113	1,273	1,231	1,400	1,831	1,678	1,844	1,990	2,148	2,038	1,833	1,450	1,107	684	427	143	85	-47	97	104	13	247	-431	1,809	1,658	
住宅ローン残高	5,847	5,693	5,562	5,429	5,301	5,171	5,038	4,902	4,764	4,623	4,479	4,332	4,182	4,029	3,873	3,714	3,552	3,386	3,217	3,045	2,869	2,690	2,507	2,320	2,129	1,935		
世帯主死亡保険金																												
配偶者死亡保険金																												
主なイベント (ダブルクリックで編集)	▼第2子 小・保入退	▼第1子小 学校入学 ▼住宅取得	▼第2子小 学校入学		▼第1子中 学校入学	▼第2子中 学校入学	▼第1子高 校入学		▼第2子高 校入学	▼第1子大 学進学		▼第2子大 学進学		▼第25期 年終給付	▼第1子就 業	▼第2子就 業									▼第1子結 婚		▼第2子結 婚	
比較対照： 当初プラン																												
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	710	696	604	662	747	636	682	779	882	847	692	515	367	439	589	535	642	798	1,118	1,281	1,137	1,079	1,058	1,251	1,444	1,174	1,316	
住宅ローン残高	4,482	4,362	4,268	4,172	4,074	3,974	3,871	3,767	3,661	3,552	3,442	3,329	3,214	3,096	2,976	2,854	2,729	2,602	2,472	2,340	2,205	2,067	1,926	1,783	1,636	1,487		

	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076

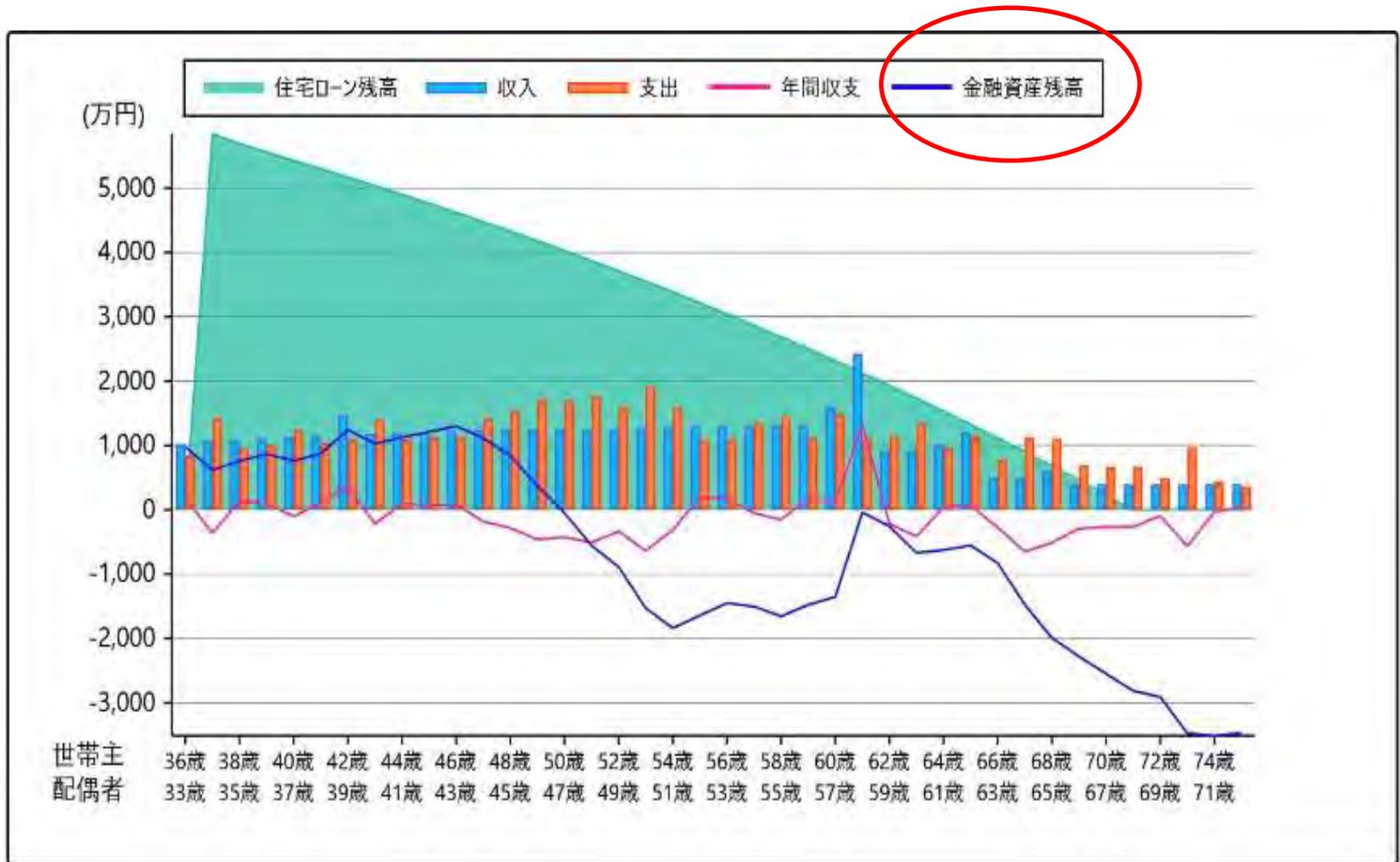
年 別	世帯主	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88
	配偶者	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
	第1子	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
	第2子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
	収入項目	世帯主収入	573	577	582																						
	世帯主年金			213	288	288	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	
	配偶者収入	340	404	402	200	198	195																				
	配偶者年金					157	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	
	その他収入	18	18	18	18																						
	収入合計	931	999	1,215	506	485	599	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	
	生活費	330	332	284	249	249	249	248	248	248	248	248	248	248	248	247	247	247	247	247	247	247	247	246	246	246	
	支払保険料	62	62	50	50	108	51	38	38	38	97	38	38	38	38	100	39	39	29	18	82	18	18	18	18	85	
	住宅ローン返済	18	19	19	19	247	19	19	19	20	20	153	20	20	20	267	21	21	21	21	21	22	22	167	22	288	
	子ども関連費			125	127																						
	税・社保	206	184	192	140	77	85	64	39	40	40	40	40	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
	その他借入金返済																										
	その他支出	432	63	226	88	89	473	90	91	92	92	491	94	13	14	14	14	14									
	使途不明金・余剰費			13									5	5		5	5	6	8	2	8	8		8		8	
	支出合計	1,283	895	1,145	781	1,132	1,112	695	670	672	497	970	440	363	364	668	363	363	355	332	390	332	332	470	333	657	
	年節収支	-353	104	70	-275	-646	-513	-290	-266	-268	-93	-565	-35	42	41	-263	42	41	50	72	15	72	72	-65	72	-252	
	流動性資金	1,012	1,080	1,115	840	194		-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	
	運用資金残高	301	347	393	405	417	110																				
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,313	1,427	1,508	1,245	611	110	171	442	710	809	1,308	1,300	-1,362	-1,322	1,305	-1,544	-1,503	-1,454	1,852	1,267	1,295	1,223	1,289	1,177	1,470	
	住宅ローン残高	1,737	1,535	1,328	1,118	903	684	461	233																		
	世帯主死亡保険金																										
	配偶者死亡保険金																										

主なイベント (ダブルクリックで編集)

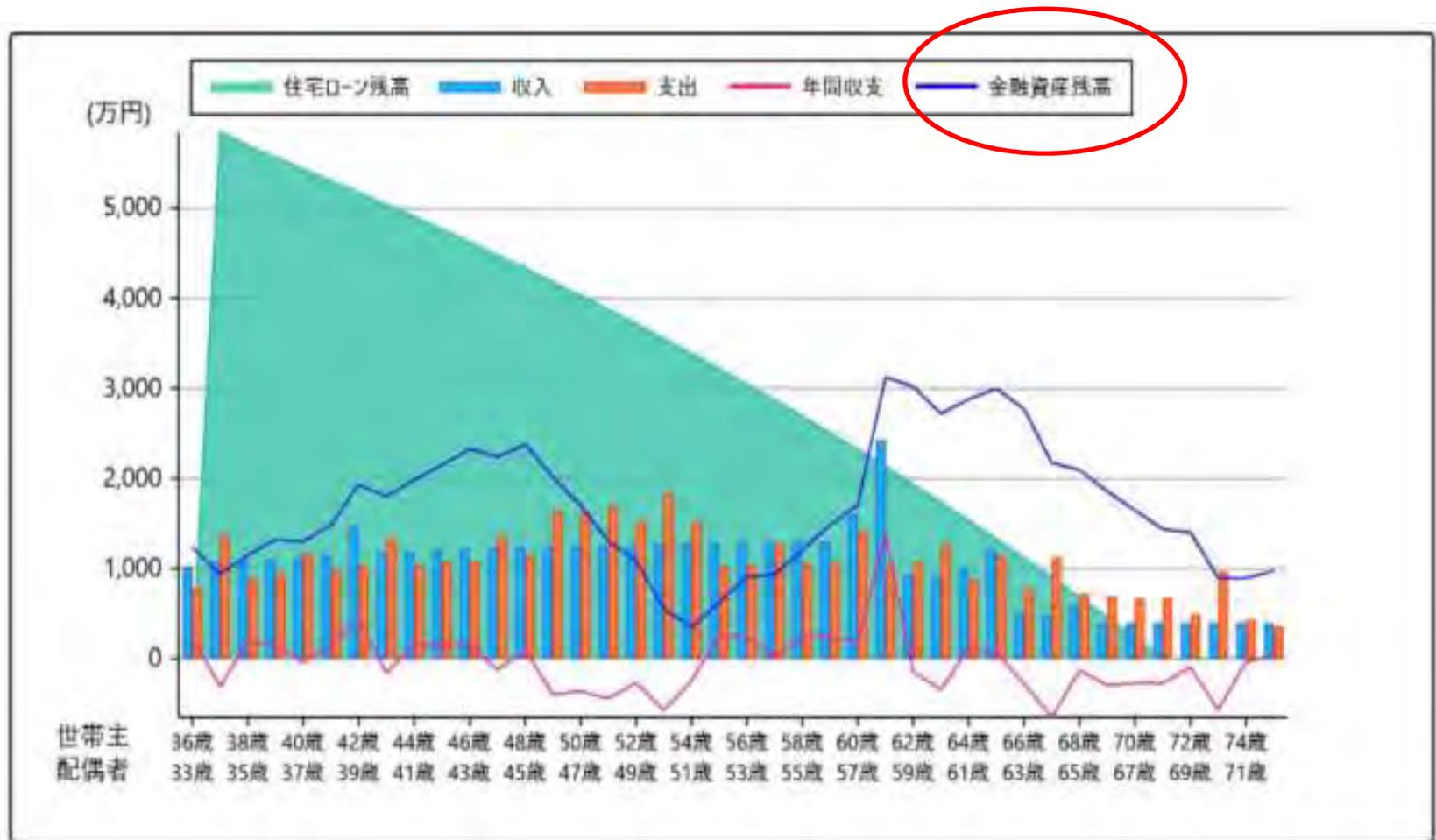
▼リタイア
 ▼貸付的年金開始
 ▼第一子住宅取得
 ▼返済
 ▼第二子住宅取得
 ▼借付的年金開始
 ▼返済
 ▼結婚/異住
 年金増設

◆◆ 金融資産合計 ◆◆		1,427	2,678	2,820	2,407	1,961	1,799	1,636	1,473	1,048	1,006	917	958	999	1,039	776	823	892	961	1,031	1,042	1,111	1,180	1,111	1,179	923	992
住宅ローン残高		1,335	1,179	1,021	859	694	526	354	179																		

当初プラン



見直しプラン



住宅購入時には、ライフプランを作成！

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

絶対無理はしない！

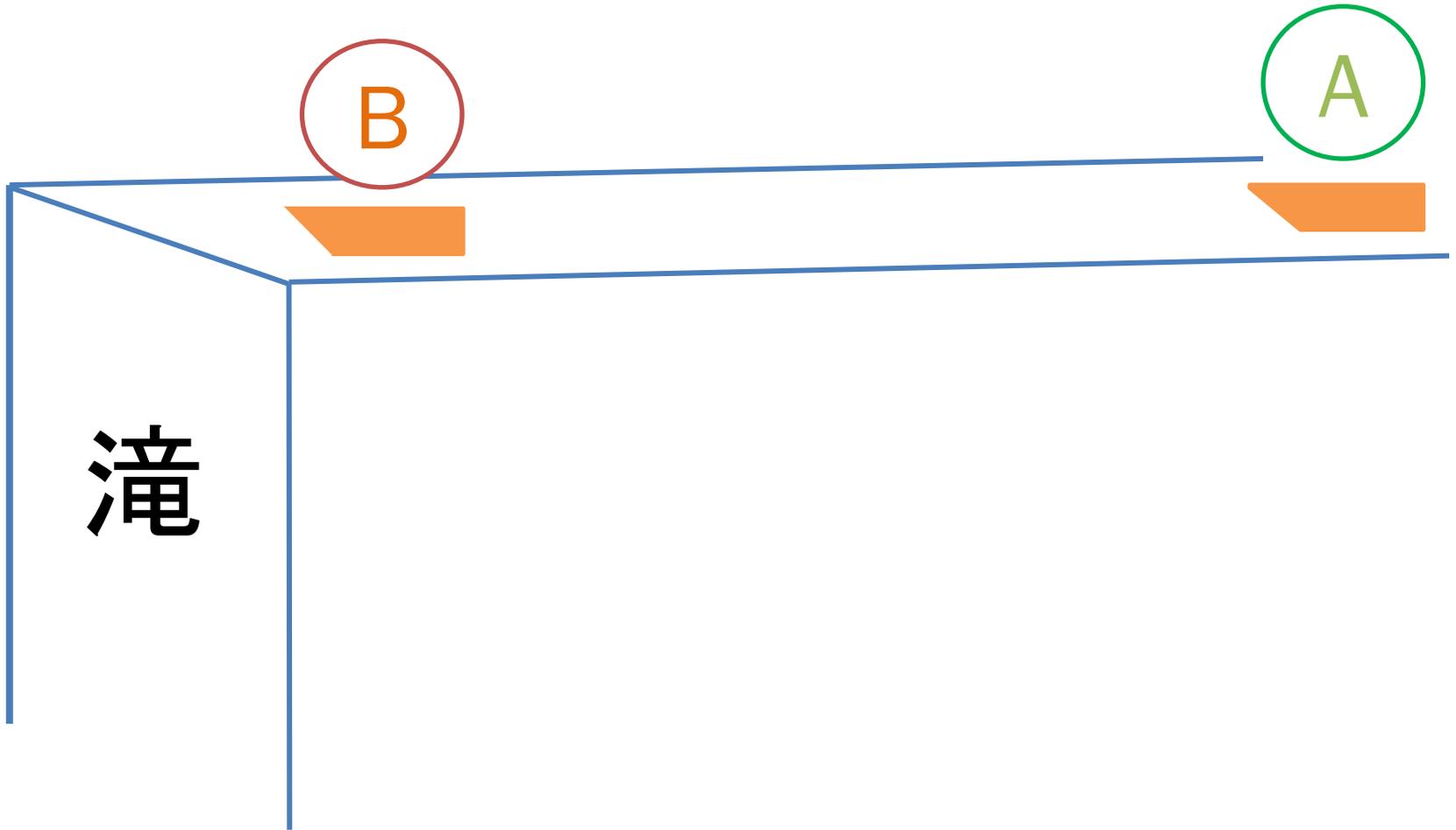
住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り



大きな滝





個別相談のご案内！

本日まで参加の皆様の特典として

エフ・ベース様のご厚意により

個別相談(~~50,000~~円→33,000円にて)承ります！

①ライフプランの作成

教育費、老後資金まで考慮したライフプランを作成し、安心して(お金の不安をなくして)住宅の計画を進めてください！改善策として、資産運用(新NISA等)が必要となることも多いです！

②住宅ローン相談

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

③火災保険のご提案

無駄のない最適火災保険、ご提案します！ 給付が大事=受け取るには、技術が必要！

④生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！



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

金融素人をひとりで多く救いたい！

ご清聴ありがとうございました。

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4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12月18日(水)

第4回の課題②

自動計算シートを使い

回収した（保証料と団信のヒアリング）

- **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。

その場で、お客様に、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12月18日(水)

第4回の課題③

回収した、借入返済予定表の比較表を作成！
金利引き下げが可能な銀行の場合には、
お客様に

『ピストルとナイフ作戦！』
を決行して頂き、サポートをする！

お客様から、感想をもらおう！

FBグループへ投稿 期日12月18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コンあり

超実践講座のポイント

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

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

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