

あなたの住生活を豊かに

---

# Smart Ranking

ホームロンドクター株式会社

# 「Smart Ranking」でできること

- 住宅ローンの借入条件の決定
  - 借入可能額の確認
  - FCF確認による安全性確認
  - 金利タイプ別返済額の確認
- 住宅ローンの選択肢の提供
  - 予算、資金調達、支払計画の確認
  - 金利パターン別ランキングの生成

# 住宅ローンの借入条件

- いくら借りるのか
  - 返済可能額はわかっている前提で、借入可能額を確認します
- 何年借りるのか
  - 借入期間は、毎月返済額をきめるため、FCFを確認します
- 金利タイプはどれにするのか
  - 変動金利、全期間固定金利、ミックスプランの特徴を確認します

# AA 「借入可能額」 の計算

	収入	年齢	借入期間	返済タイプ	他の借入金月返済額計										
債務者① 収入	1000万円	35才	35年	元利均等	円										
債務者② 収入	万円	才	年		円										
合計	万円	契約種類													
北陸銀行    みずほ銀行    三井住友銀行    三菱UFJ銀行    りそな銀行    三井住友信託銀行    auじぶん銀行    PayPay銀行    SBI新生銀行    イオン銀行    住信SBIネット銀行    横浜銀行    北陸銀行    SBIアルヒ    住信SBIネット銀行															
													買取型	保証型	
審査金利		3.50%	4.00%	3.10%	3.10%	3.25%	3.10%	3.10%	3.00%	4.00%	3.25%	4.00%	2.825%	1.86%	1.79%
返済負担率		40%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	45%	35%	35%	35%	35%
借入期間		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
債務者①		8,065	7,528	8,537	8,537	8,356	8,537	8,537	8,661	7,528	8,356	7,528	8,885	10,284	10,398
審査金利															
返済負担率															
借入期間															
債務者②															
合計		8,065	7,528	8,537	8,537	8,356	8,537	8,537	8,661	7,528	8,356	7,528	8,885	8,000	8,000

# 返済タイプについて

- **元利均等返済**：毎月返済額（元金＋利息）が一定  
但し、金利が変わると返済額も変わる
- **元金均等返済**：毎月元金返済額が一定  
残高に応じて利息が変わる
- ボーナス返済
- 増額返済
- 返済額増減プラン

# 返済タイプの分布

元金均等を採用	元金均等を不採用
みずほ銀行 三菱UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 住信SBIネット銀行 auじぶん銀行 楽天銀行	ソニー銀行 りそな銀行 イオン銀行 SBI新生銀行 北洋銀行 常陽銀行 群馬銀行 横浜銀行 静岡銀行 北國銀行 北陸銀行 中央ろうきん 北陸ろうきん

# ライフステージ応援プラン：みずほ銀行

## 返済額の減額

1.減額の方法は、以下のいずれかからお選びいただきます（\*1）

- 1) お借入期間の延長  
お借入期間を延長することで、月々の返済額を減額（\*2）（\*3）
- 2) 一定期間の返済額の減額  
ご返済期間は変えずに、一定期間返済額を減額（\*2）（\*4）  
（減額期間経過後、サービスご利用前に比べて月々の返済額は増加します。）

2.以下のすべてを満たしていることが、ご利用いただける条件となります。（\*5）

- 1) 以下のライフイベントが発生していること  
配偶者の産休・配偶者の育休・配偶者の時短勤務・お子さまの幼稚園・保育園入園  
お子さまの学校入学（予備校含む）・家族の留学  
本人もしくは配偶者の転職（次の転職先が決定している場合）・本人の自己啓発  
自宅のリフォーム（お子さまの成長・独立等、家族形態の変化によるもの）・本人もしくは配偶者の転勤（単身赴任）  
本人もしくは家族の結婚・親族の葬儀な
- 2) 当初お借入時より年収が減少していないこと
- 3) 本サービスのご利用時点で延滞がないこと

\*1) 減額できる金額には下限があります（みずほ銀行所定の審査に基づきます）。

\*2) お借入期間35年で住宅ローンをご契約の場合、ご利用いただけない場合があります。

\*3) 総借入期間は最長35年以内かつ、ご完済時の年齢は81歳未満とします。

\*4) お手続き1回あたり1年以内とし、累計で5年以内とします。

\*5) 条件を満たしている場合でも、審査の結果によってはご利用いただけない場合があります。

# 返済負担率とは

- 金融機関は、返済負担率を設定し、その範囲内での貸し出しを前提に検討する
- ただし、担保評価額を超えることはできない

$$\text{返済負担率} = \text{年間ローン返済額} \div \text{年収}$$

- 金融機関ごとに独自に設定され、一部公開されている



# 「他の借入金月返済総額」について

- 住宅ローン以外の借入金についてはすべて対象となる
  - クレジットの翌月一括払い以外の分割払いは対象
  - 携帯電話等の割賦販売も対象
  - 奨学金の取扱いは慎重に
  - 完成までに返済となる場合の注意
  - ボーナス返済がある場合の注意
- 申請から融資実行までの間に、借入する場合の対応

# 融資契約の種類について

	Aさん	Bさん	契約数
単独債務	債務者	なし	1
単独債務（収入合算）	債務者	連帯保証人	1
連帯債務	主債務者	連帯債務者	1
親子リレー	主債務者（尊属）	連帯債務者（卑属）	1
ペアローン	債務者 + 連帯保証人	債務者 + 連帯保証人	2

# 審査金利について

- 審査金利とは、返済負担率を計算するために必要となる、返済額を計算するために利用する金利です
- 当該金利は、基準となる金利が定められていることが多く、3～4%となります
- 一部の金融機関では、基準となる金利を当月の店頭金利にしているところがあります。

# 審査金利の分布（2025年1月現在）

審査金利	金融機関
決まった金利	SBI新生銀行：3.0% 三菱UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、りそな銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行：3.1% 三井住友信託銀行、住信SBIネット銀行：3.25% みずほ銀行：3.5% 三井住友銀行、横浜銀行：4.0%
当月、利用商品の基準金利	フラット35：1.86%
当月の変動金利の店頭金利	北陸銀行：2.825%

# 返済負担率の例

金融機関名	返済負担率例
みずほ銀行	400万円未満35%、400万円超40%
三菱UFJ銀行	400万円未満30%、400万円超35%
三井住友銀行	400万円未満30%、400万円超35%
りそな銀行	35%
三井住友信託銀行	400万円未満30%、400万円超35%
住信SBIネット銀行	35%
auじぶん銀行	400万円未満30%、400万円超35%
PayPay銀行	400万円未満30%、400万円超35%
SBI新生銀行	400万円未満25%、400万円超35%

# FCF 「FCFの計算」

月の収入	833,333
月の支出	778,981
収支(余剰金)	54,352

現在

家賃	130,000
更新料	5,417
駐車場代	10,000
火災保険	833
光熱費	
教育積立金	20,000
年金保険	
idecoまたはNISA	20,000
その他投資	
その他剰余金	34,352
合計	220,602

1年間の貯蓄額増加額	405,432
1年間の資産運用投資額	246,802
月平均の余剰資金額	54,352

住宅購入後

住宅ローン返済額	129,649
固定資産税等	12,000
修繕積立金	15,000
火災保険	8,333
光熱費	
教育費積立	20,000
年金保険	
idecoまたはNISA	20,000
その他投資	
その他剰余金	15,620
合計	220,602

	昨年度残高	今年度残高
貯金	4,893,458	5,298,890
投資	0	246,802

借入金額	4,000	万円
借入期間	35	年
金利	1.860%	
	元利均等	

FCF 35,620 対月収比 4.27%

# F C F = 余剰資金について

- 将来のゆとりや老後資金を作る原資です
- 本来の会計上の F C F は、「収入－支出」となります
  - 更に住居費、教育費を差し引いたものを F C F と定義します
- 現在の F C F から住宅購入後の F C F を計算します

# 現在の F C F（余剰金）の把握

- 現在の収支の余剰金を確認します

- 不明な場合は、以下の資産等の金額を入力し計算します

月の収入	833,333
月の支出	778,981
収支(余剰金)	54,352

- 余剰金には、教育費の積み立てはのぞきます
- 年金保険、N I S A、iDeCo、持株会、投資信託の積み立て等は含め  
ます



# F C F 不明な場合には

1年間の貯蓄額増加額	405,432	貯金	昨年度残高	今年度残高
1年間の資産運用投資額	246,802	投資	4,893,458	5,298,890
月平均の余剰資金額	54,352		0	246,802

- (1) 1年間の貯蓄増加額
  - 直近の貯金残高ーその1年前の貯金残高
  - 当該期間にイレギュラーな収入、支出があれば調整
- (2) 1年間の資産運用残高の増加額
  - 直近の資産運用合計残高ーその1年前の資産運用合計残高
  - 当該期間に入力を開始または終了した場合は、調整します
  - 当該期間のキャピタルゲインまたはロスがあれば調整

# 現在の家計のまとめ

現在

- 家計を、住宅関係費、教育費、その他生活費（含む税金）、余剰金に分類。
- その他生活費以外の合計が住宅にまわせる最大値と想定

家賃	130,000
更新料	5,417
駐車場代	10,000
火災保険	833
光熱費	
教育積立金	20,000
年金保険	
iDeCoまたはNISA	20,000
その他投資積立	
その他剰余金	34,352
合計	220,602

# 住宅購入後の家計を計算

- 現在の合計値から住居費、教育費を差し引くことで、住宅購入後のFCFが出る

## 住宅購入後

住宅ローン返済額	129,649
固定資産税等	12,000
修繕積立金	15,000
火災保険	8,333
光熱費	
教育費積立	20,000
年金保険	
iDeCoまたはNISA	20,000
その他投資積立	
その他剰余金	15,620
合計	220,602

# FCFを知ることとわかること

FCF

35,620

対月収比

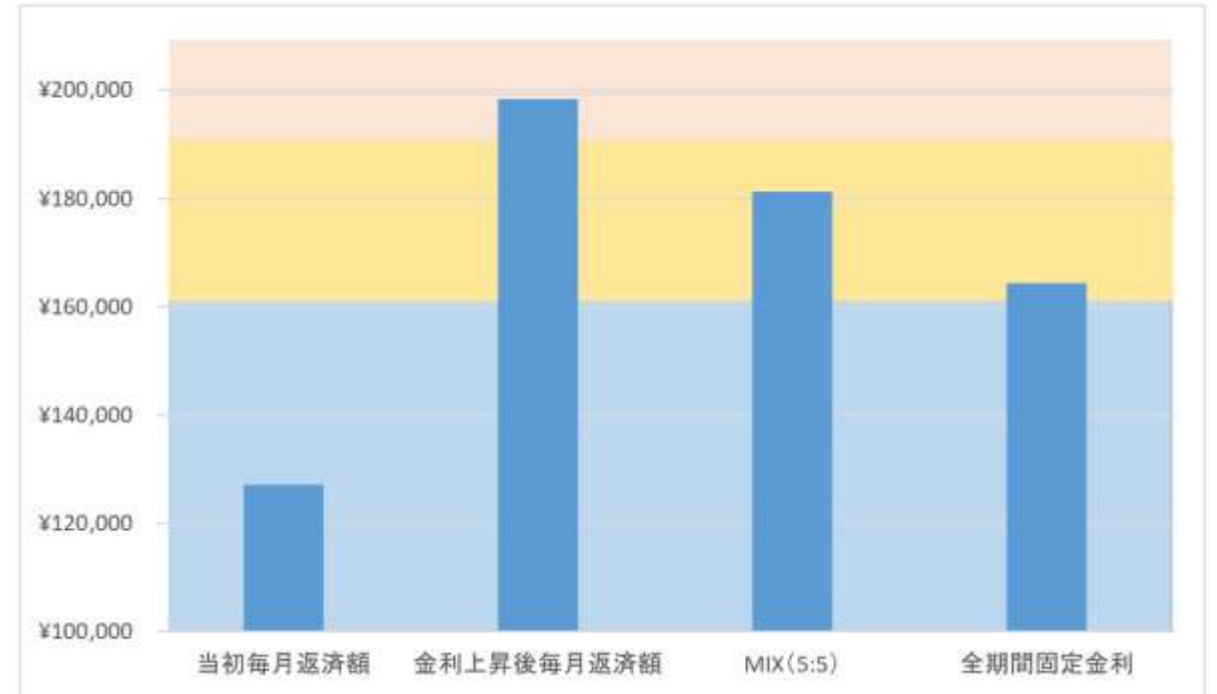
4.27%

- 借り過ぎかどうかを簡易判定します
  - 老後資金への準備の可能性を簡易判定します
  - 5%未満は借り過ぎ、10%以上は安心
- 金利、物価上昇への耐性を判断できます

# PMT「毎月返済額の確認」

借入金額	5,000	万円
借入期間	35	年
金融機関名	みずほ銀行	
金利タイプ	変動金利	みずほ銀行 全期間固定
当初金利	0.375%	1.950%
毎月返済額	127,049	164,351
FCF	28,856	
金利上昇時期	2	年後
金利上昇幅	3.0%	
上昇後毎月返済額	198,278	

グラフ・チェック



# 金利タイプ別の毎月返済額を可視化

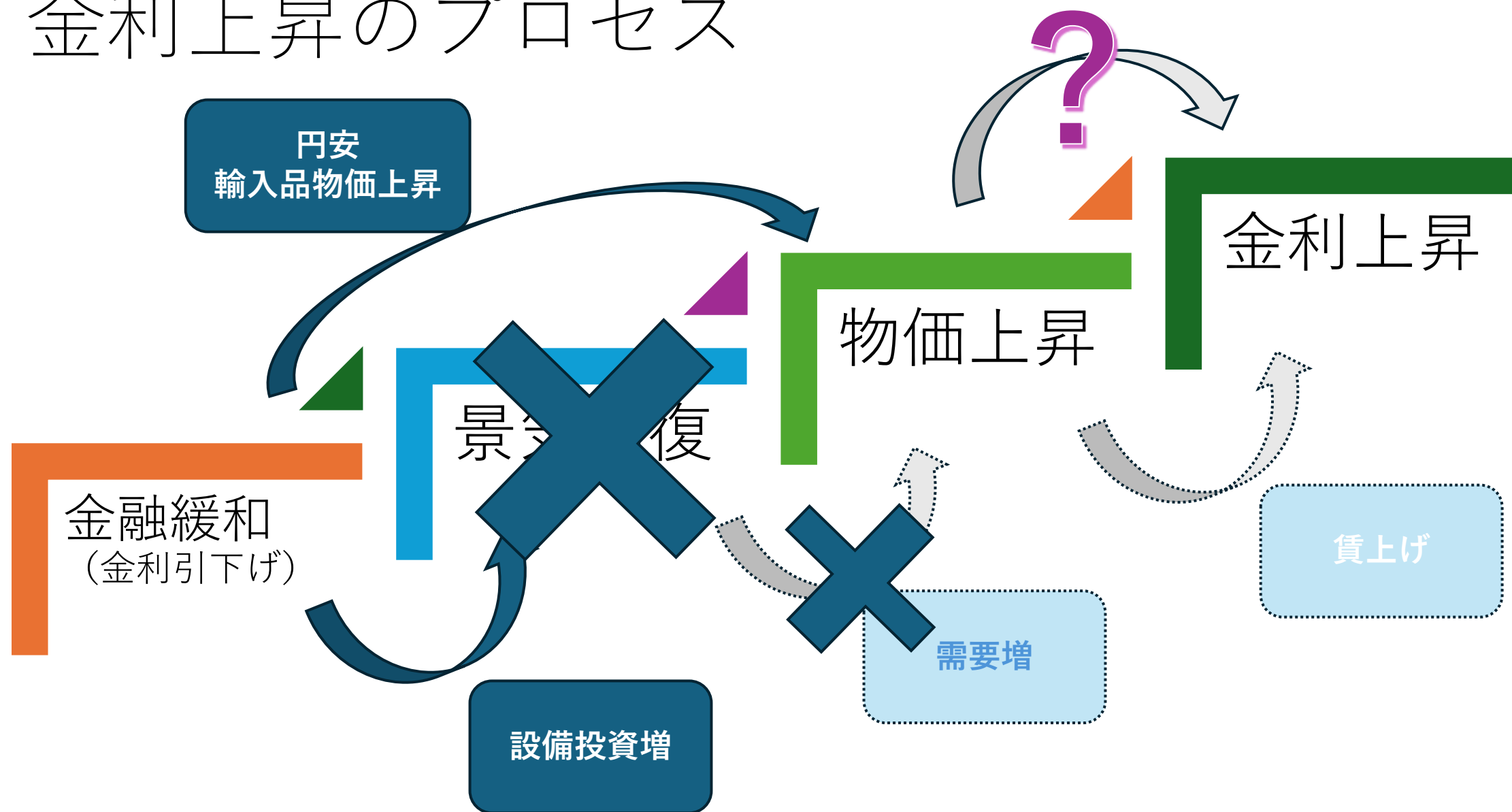
- 銀行を選択することで、自動的に金利が表示される
- 金利タイプは以下のものを比較
  - 変動金利、金利上昇後の変動金利、全期間固定金利  
ミックスプラン（変動金利と全期間固定を半分ずつ）
  - 変動金利は、5年ルール、125%ルールは不適用
  - 金利は、何年後に何%上昇するかは選択可能
- F C F と連動して、安全水準を確認します
  - 青は、フラット35で安定的に返済可能な金額
  - 黄色は、F C F の余剰金を青に上乘せ
  - 赤は、家計収支が赤字になる危険領域

# 住宅ローン金利の上昇について

- 日本銀行が2024年3月に金融緩和政策を修正し、現在は金利上昇期に突入したという認識



# 金利上昇のプロセス





# 金利上昇時期と上昇幅を入力する

- 将来の金利上昇時期を入力します
  - 10年以内に金利は上昇する可能性が高いと考え、10よりも小さい数字を入力することを推奨します
  - わからなければ「2」を入力してください
- 将来の金利上昇幅を選択します
  - 「1、2、3%」と上昇幅を決めています
  - 金利が物価並みに上昇するとすると、2%程度の金利上昇の可能性が  
あります

# 変動金利はどれくらい上昇するのか

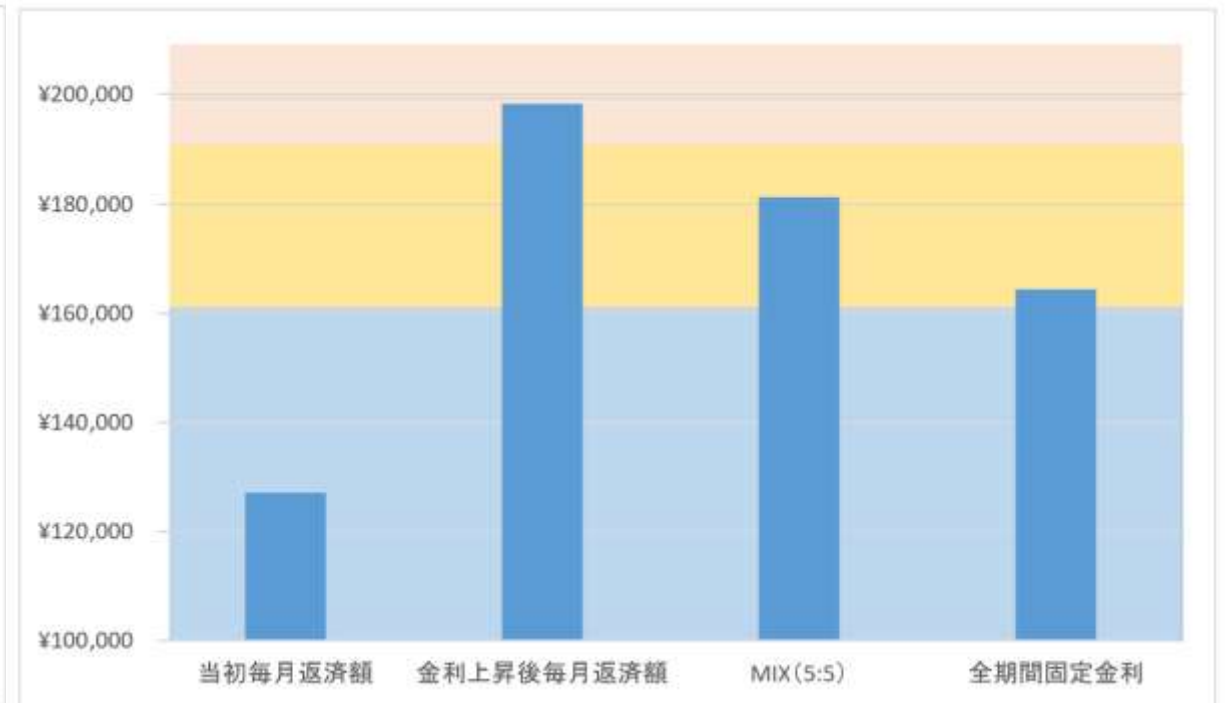
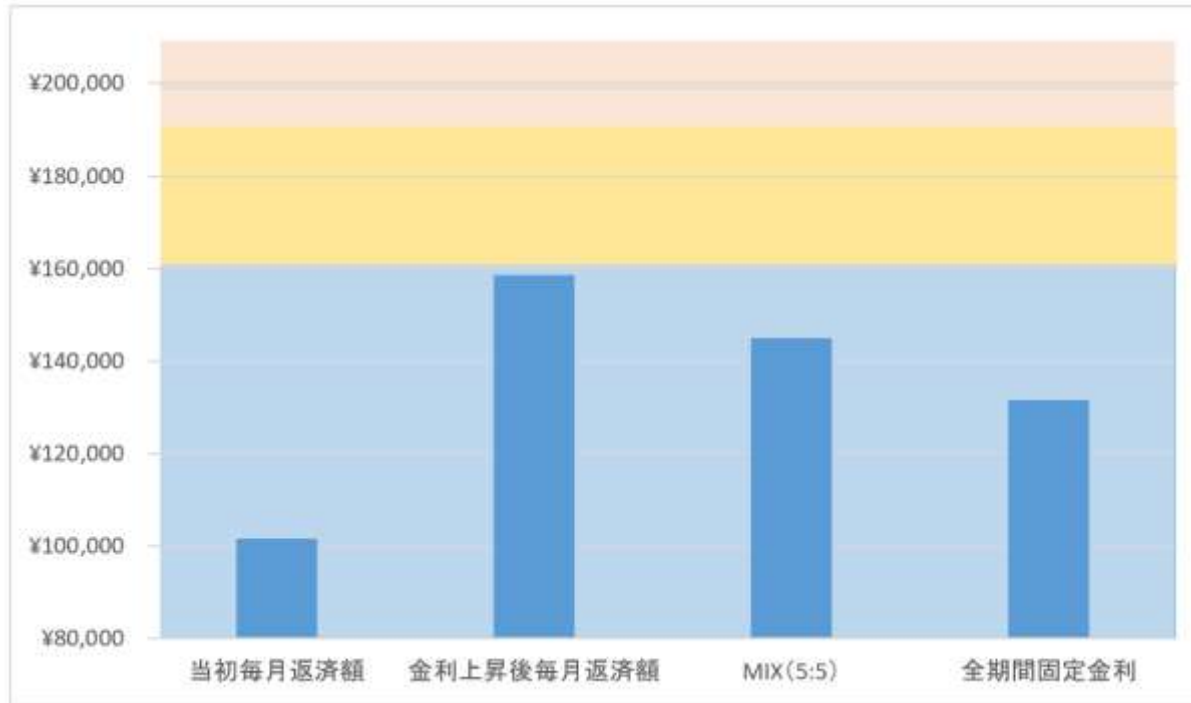
- 過去の金利との比較：10年前 0.875%
- 過去の金利との比較：20年前 1.375%
- 過去最高値： 8.500%
- 他国の住宅ローンとの比較： 4～5%
- フィッシャー方程式： 2～3.7%

# フィッシャー方程式

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

# 借入金額の違いを確認してください

- 左が4,000万円、右が5,000万円の場合です



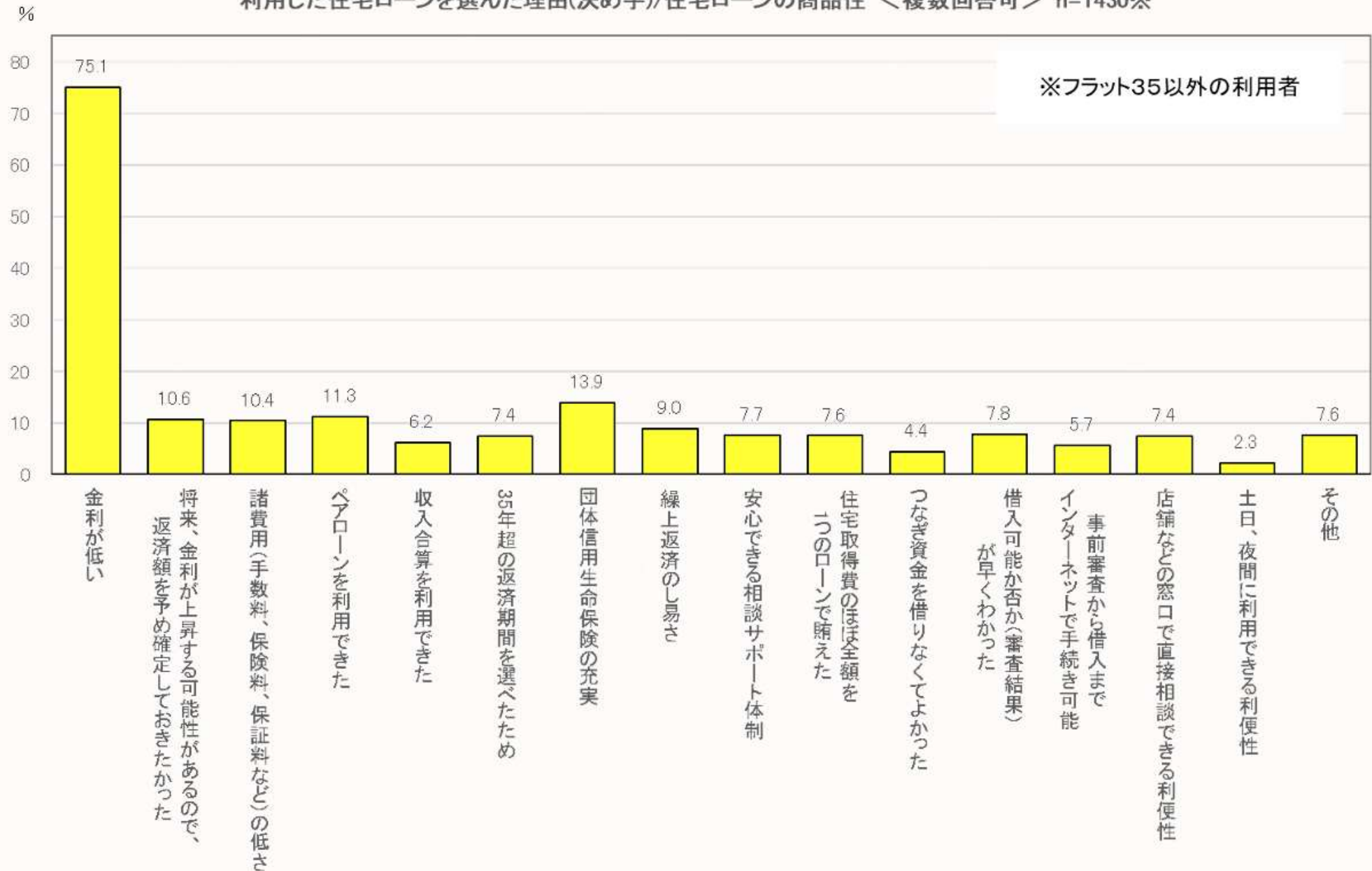
# 住宅ローンの選択肢の提供

- 資金計画全体像を確認
  - 予算計画、調達計画、支払計画を入力
- お客様の条件に対応した金利パターン別ランキングを生成

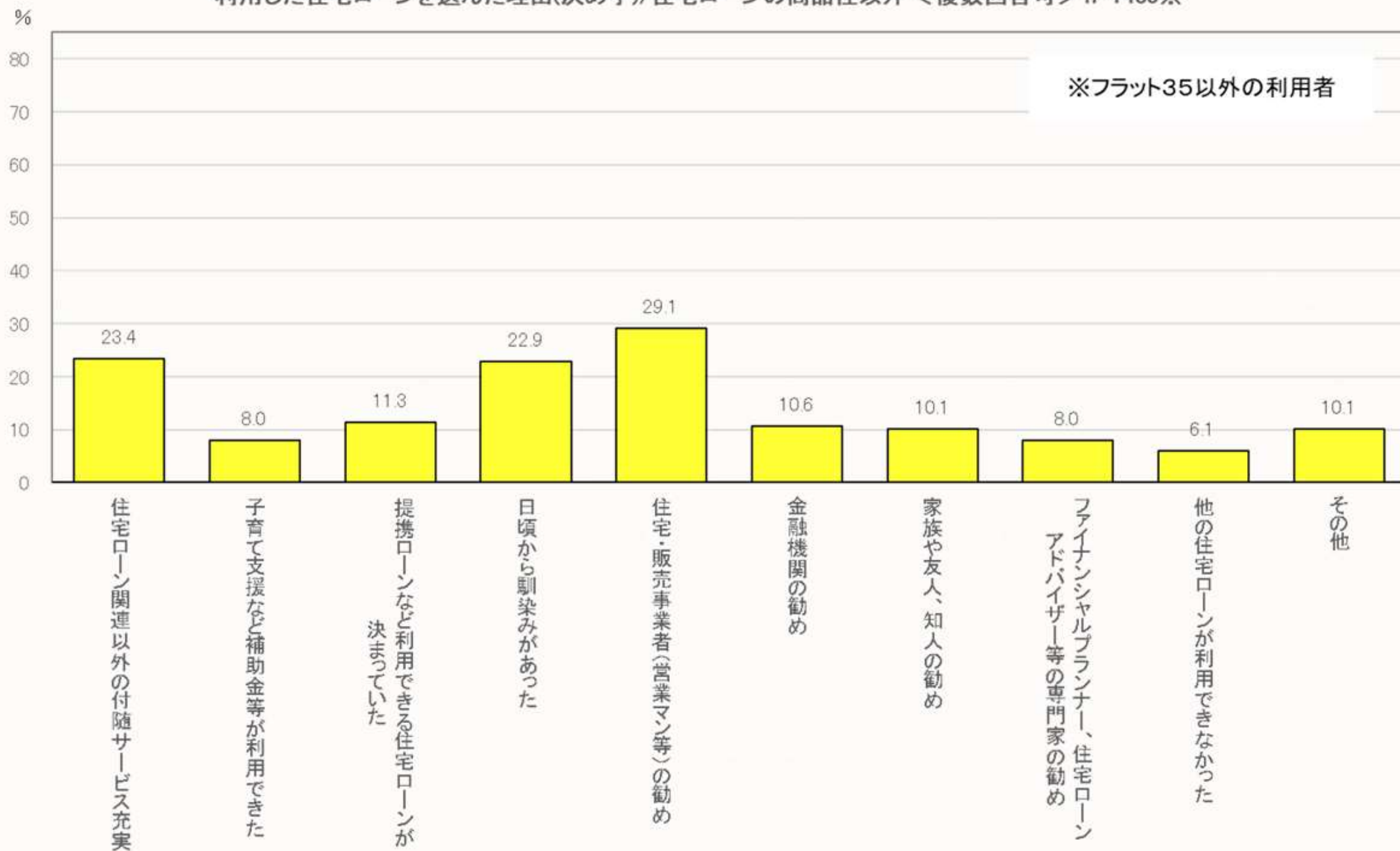
# 住宅ローンを選ぶには

- 金利が安いこと
- 手数料が安いこと
- 有利なキャンペーンがあること
- 利便性があること
- 団信が充実していること
- 信頼できる金融機関であること

利用した住宅ローンを選んだ理由(決め手)/住宅ローンの商品性 <複数回答可> n=1430※



利用した住宅ローンを選んだ理由(決め手)/住宅ローンの商品性以外 <複数回答可> n=1430※





# 実務での選び方

- 利用可能であること
- 期間が十分にあること
- 手続きは簡便であること
- コストは安いこと
- 安全性が確保できること

# 利用可能かどうか

- 公表されている商品概要説明書
  - ヒアリングを正確にすることが大前提
  - 商品説明概要書に記載条件を確認します
- 非公表となっている審査基準
  - 銀行は審査基準を教えてくれない
  - モゲチェックで簡易診断が可能

# 細かい借入希望をヒアリング

- 物件新旧：新築、中古
- 物件種類：マンション、土地＋建物、建物、  
マンション＋リフォーム、土地＋建物＋リフォーム
- 用途1：自己居住用、賃貸併用、事業併用（店舗）
- 用途2：自己居住用、親族居住用、セカンドハウス、別荘
- 用途3：土地、建物、増改築、諸費用、他のローン
- 権利関係：借地、定期借地、保留地、仮換地
- 借入条件：金額、期間、年齢、職業

# 商品（概要）説明書

- 商品概要説明書に記載の内容
- 商品概要説明書に記載のない内容
  - 銀行の審査基準
  - 保証会社の審査基準
  - 住宅金融支援機構の審査基準

## 住宅ローン

(2024年4月1日現在)

ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"><li>●以下のすべての条件を満たす個人のお客さま</li><li>・年齢が借入時に18歳以上70歳の誕生日まで、完済時に80歳の誕生日までの方</li><li>・団体信用生命保険にご加入が認められる方</li><li>・日本国籍の方、または永住許可を受けている外国籍の方</li></ul>
資金使途	<ul style="list-style-type: none"><li>●ご自身がお住まいになる住宅の建築・購入・増改築資金、住宅ローンの借換資金・借り換えに伴う諸費用</li><li>※購入物件の所在地や面積等によりご利用いただけない場合があります。</li><li>※不動産は、建築基準法およびその他法令の定めと合致していることが必要です。</li><li>※不動産会社・建築会社との提携ローンの場合、住宅ローンの借換資金・借り換えに伴う諸費用にはご利用いただけません。</li><li>●住み替えの際の既存住宅売却に伴う既存住宅ローンの返済資金</li><li>※既存住宅売却価格と既存住宅ローン残高の差額のみが対象となります。</li></ul>
借入金額	<ul style="list-style-type: none"><li>●500万円以上2億円以内<sup>(*)</sup>(10万円単位)</li><li>(*)1億円を超える部分については別途ローン契約が必要になります。</li><li>※返済計画に無理のないよう年収による制限があります。</li><li>※当行の担保評価や同時に利用される公的融資の金額等により制限される場合があります。</li></ul>
借入期間	<ul style="list-style-type: none"><li>●2年以上35年以内(1年単位)</li><li>※「全期間固定金利」は21年以上35年以内です。</li><li>※中古物件の場合等は一部制限があります。</li><li>※住宅ローンの借り換えの場合は、借換対象の借入期間により制限される場合があります。</li></ul>
借入利率	<ul style="list-style-type: none"><li>●「変動金利」「固定金利」「全期間固定金利」の3つの金利タイプからお選びください。</li><li>●借入利率は毎月見直しを行います。金利動向によっては月中に変わることがあります。</li><li>※実際の借入利率は、当行ウェブサイト(<a href="https://www.bk.mufg.jp/">https://www.bk.mufg.jp/</a>)、コールセンターまたは窓口にてご確認ください。</li></ul>
変動金利	<ul style="list-style-type: none"><li>●当行の「短期プライムレート連動長期貸出金利」を基準に毎月見直しします。</li><li>※適用利率は、毎月1日を基準日とし、利率は基準日における基準利率と前月1日の基準利率とを比較し、差が生じた場合にその差と同一幅で変更するものとします。</li><li>ただし、借入日の翌日以降最初に到来する基準日においては、その基準日における基準利率と借入日現在のローン契約による債務の適用利率の基準となる銀行所定の日の基準利率を比較するものとします。</li><li>※毎月1日の基準日に決まる新利率は、当該基準日の翌月の返済日の翌日から適用します。</li><li>●借入期間中でもお申し込みいただければ「固定金利」に変更することができます。</li><li>※変更は約定返済日に限ります。お申込時点で約定返済日が経過している場合、変更は翌月の約定返済日となります。</li><li>※元利金の返済が遅延している場合には、「固定金利」に変更することができません。</li></ul>
固定金利	<ul style="list-style-type: none"><li>●固定金利適用期間は、1年・2年・3年・5年・7年・10年・15年・20年からお選びください。</li><li>適用利率は固定金利適用期間満了日まで変更されません。</li><li>●固定金利適用期間中は、「変動金利」「全期間固定金利」への変更ができません。</li><li>●固定金利適用期間満了時には、再度「固定金利」にするか「変動金利」にするかを選べます。</li><li>※固定金利適用期間満了時は、自動的に「変動金利」に変更します。</li><li>※固定金利適用期間満了時に再度「固定金利」をお選びの場合、適用利率はその時点の「固定金利」の利率となります。</li><li>※元利金の返済が遅延している場合には、再度「固定金利」にすることができません。</li></ul>
全期間固定金利	<ul style="list-style-type: none"><li>●借入時の適用利率が、借入期限まで適用されます(借入期間中の見直し・変更はありません)。</li><li>●借入期間中は、「変動金利」「固定金利」への変更はできません。</li></ul>

# 商品概要説明書の記載内容

- 三菱UFJ銀行「住宅ローン」の商品説明書

- ご利用いただける方
- 資金使途
- 借入金額
- 借入期間
- 借入利率
- 返済方法
- 担保
- 保証人

- 手数料
- 団体信用生命保険
- 提携ローン
- 当行が契約している指定紛争解決機関
- その他

# 期間は十分にあるか

- 十分な時間があるのか
  - 審査申込みから審査結果までの期間
  - 審査結果から契約までの期間
  - 契約から融資実行までの期間
- 必要書類の準備が間に合うのか
  - 本審査に必要な書類
  - 融資実行に必要な書類

# 手続きは簡便か

- アプローチは3種類
  - 店頭
  - 郵送
  - インターネット
- ネットになるのは、以下の3つ
  - 契約手続き
  - 融資実行手続き
- 担保、保証人に関する手続き

# コストは安いのか

- 住宅ローンのコストは、金利だけではない
- 金利が安い商品をどうやって探すのか？
- 当初金利だけで判断して良いのか？
- 諸費用は簡単に計算できるのか？



# 安全性は確保できるのか

- 住宅ローンをかかえることでリスクも抱え込む
  - 死亡リスク
  - 疾病リスク
  - 火災・自然災害リスク
  - 収入減少リスク
  - 金利上昇リスク
  - 物価上昇リスク

# 専門家でも難しい絞込み

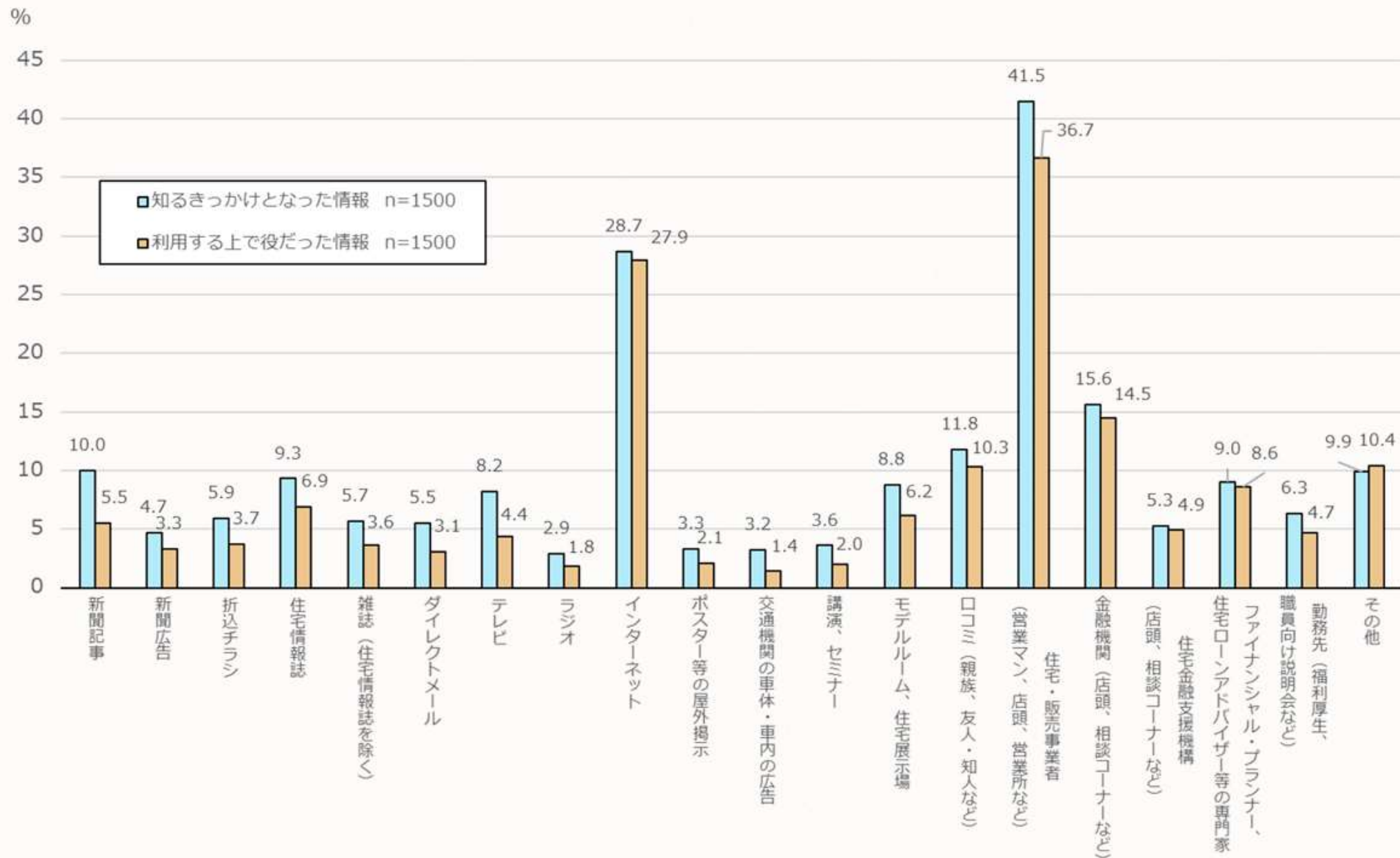
- 様々な種類の取引を重ね、様々な金融機関への持ち込み経験が必要と考えます
- 加えて、住宅ローンの商品や審査基準などは、日々変化するため、最新情報のアップデートが必要ですが、完璧に行うことは実質的に不可能です
- 審査の可否だけでなく、条件も異なる可能性がある
- 今の最安商品が最安であり続ける保証はない

**複数の持ち込みが大前提**

# 安い住宅ローンは、誰にきく？

- 不動産仲介・販売業者は？
- 建設業者は？
- 銀行員は？
- F P は？
- 自分で…

借入した住宅ローンを「知るきっかけとなった情報源」「利用する上で役だった情報源」〈複数回答可〉



# ネットのランキング表には罫がある




- 選ばれた商品がどんな基準で選ばれているのかわかりにくい
- 変動金利と固定金利の使い分けはわからない
- 自分の条件では利用できない商品や条件がはいっている
- 無料の情報提供となっているが、収入は誰からもらっているのかを考えてみよう

# ランキングサイトの変動金利ベスト3

価格.com		住宅本舗		モゲチェック		エイチーム		
1	三菱UFJ	0.345%	auじぶん	0.379%	三菱UFJ	0.345%	auじぶん	0.479%
2	住信SBIネット	0.448%	住信SBIネット	0.448%	みずほ	0.375%	住信SBIネット	0.448%
3	auじぶん	0.379%	SBI新生	0.43%	りそな	0.39%	イオン	0.53%
オリコン		GMOサイン		グローベルス		マイベスト		
1	イオン	0.53%	住信SBIネット	0.448%	三菱UFJ	0.345%	auじぶん	0.479%
2	auじぶん	N.A.	auじぶん	0.479%	住信SBIネット	0.448%	SBI新生	0.43%
2	ソニー	0.547%	PayPay	0.465%	PayPay	0.465%	みずほ	0.375%

# スマートランキング

- 金利が上昇しない場合のランキング

RANK	金融機関名		商品名	手数料 タイプ	当初金利タイプ	融資率	キャン ペーン	団信特約	借入金額 (万円)	借入期間 (年)	当初		諸費用 (万円)	トータル コスト(万円)	融資タイプ
											金利	月返済額(円)			
1	 横浜銀行	横浜銀行	融資手数料型プラン	手数料定率	変動金利	0.00%	-0.05%	0.00%	5,000	26	0.280%	166,179	200	5,385	分割4回
2	 MIZUHO みずほ銀行	みずほ銀行	みずほネット住宅ローン	手数料定率	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	5,000	26	0.375%	168,220	199	5,447	分割4回
3	 りそな銀行	りそな銀行	りそな住宅ローン	手数料定率	変動金利	0.00%	-0.11%	0.00%	5,000	26	0.380%	168,328	198	5,450	分割3回

# 各サイトランキング1位の比較

	金融機関	金利タイプ	金利	TC (万円)	SR順位
価格.com	三菱UFJ銀行	変動金利	0.345%	5, 4 6 7	5位
モゲチェック					
グローバルス					
住宅本舗	auじぶん銀行	変動金利	0.479% (0.319%)	5, 5 2 6	16位
エイチーム					
マイベスト					
オリコン	イオン銀行	変動金利	0.580% (0.530%)	5, 6 1 2	35位
GMOサイン	住信SBIネット銀行	変動金利	0.480% (0.448%)	5, 5 5 9	23位
Smart Ranking	横浜銀行	変動金利	0.280% (0.330%)	5, 3 8 5	1位



# ランキングサイトの全期間固定ベスト3

価格.com		住宅本舗		モゲチェック		エイチーム		
1	ARUHI フラット	1.140%	SBI新生	1.55%	ARUHI フラット	1.2%	住信SBIネット	1.83%
2	ARUHI Sフラット	0.448%	りそな	1.845%	SBI新生	1.55%	楽天	1.84%
3	三菱UFJ	0.379%	住信SBIネット	1.783%	SBIマネープラザ	1.55%	みずほ	1.85%
オリコン		GMOサイン		グローバルス		マイベスト		
1	住信SBIネット	N.A.	—	—	三井住友信託	1.84%	住信SBIネット	1.83%
2	みずほ	N.A.	—	—	イオン	1.84%	クレディセゾン	1.75%
2	りそな	1.845%	—	—	三井住友	3.47%	ARUHI	1.83%

# スマートランキング

- ・2年後に金利が2%上昇した場合のランキング

スマートランキング

(主債務者)

2年後に、金利が 2.0%上昇し、満期まで金利が一定の場合

RANK	金融機関名		商品名	手数料 タイプ	当初金利タイプ	融資率	キャン ペーン	団信特約	借入金額 (万円)	借入期間 (年)	当初金利	金利上昇時		諸費用 (万円)	トータル コスト(万円)	分割融資
												金利	月返済額(円)			
1	 新生銀行	SBI新生銀行	パワースmart住宅ローン	手数料定率	20年固定	0.00%	-0.01%	0.00%	5000	26	1.290%	2.990%	198,497	214	6,172	最終一括
2	 新生銀行	SBI新生銀行	パワースmart住宅ローン	手数料定率	全期間固定	0.00%	-0.01%	0.00%	5000	26	1.440%	1.440%	192,219	214	6,211	最終一括
3	 新生銀行	SBI新生銀行	パワースmart住宅ローン	手数料定率	15年固定	0.00%	-0.01%	0.00%	5000	26	1.140%	2.990%	204,432	214	6,247	最終一括
4位	 新生銀行	SBI新生銀行	パワースmart住宅ローン	手数料定額	ステップダウン	0.00%	0.00%	0.00%	5000	26	1.600%	1.280%	191,932	214	6,254	最終一括
5位	 リソナ銀行	りそな銀行	りそな住宅ローン	手数料定率	全期間固定	0.00%	-0.11%	0.00%	5000	26	1.665%	1.665%	197,548	198	6,362	分割3回

# 何のランキングか？

種 類	サイト数
ランキング	5
ランキング	4
ランキング	3
実質金利ランキング	1

# ランキングの作成基準

- トータルコスト（総支払額） = 元金 + 利息 + 諸費用
- トータルコスト以外では、最安な商品を把握することは難しい
- トータルコストは、借入条件が異なれば結果が異なるため、その人の借入条件を個別に把握して試算しなければならない
- トータルコストの比較だけでは、金利タイプごとの比較はよいが、異なる金利タイプの比較は難しい

# 資金計画を作成する

- 資金計画は、一般的には予算計画と資金調達計画となる
- 予算計画を作成すると、支払計画を自動作成することができる
- 資金調達を作成すると、ランキングを作成し、住宅ローンの候補を提案してくれる
- 返済計画は、対象外となっている

# 予算計画を入力する

- 事前に策定した予算計画を入力する

- もし決まっていなければ太枠のみ入力する

- 諸費用を概算で入力する必要あり

項目		概要	金額	備考	
不動産	土地関係費用	土地売買価格			
		内 手付金		100.0	
		契約印紙税(土地)		0.0	
		仲介手数料	(売買価格×3%+6万円)+消費税(10%)	50.0	
		所有権移転登記	売買の場合は土地価格×1.5%+50,000円で計算	12.0	
		固定資産税精算金	所有権移転日より発生(年始は高く年末だと安い)		現在の所有者が法人か個人により異なる
		都市計画法申請	市街化調整区域内の時のみ		
		水路占用許可申請			橋をかける場合など
		農地除外・転用手続き	青地→白地が除外 白地(農地)→宅地が転用		必要時は各15万
		上水道加入金・下水受益者負担金	すでに引き込みがされている場合も必要	14.0	それぞれ約4万・約10万
		給排水管引き込み工事	【予算】上水道90万 下水は基本的に公費のため0円		必要時は約60万
		給水管・下水管 長距離追加費用	【予算】11m以上のとき20000円/mで加算する		必要時は2万/m
		造成工事費用	【予算】境界CBIは2段(400)で14000/m		概算予算 70万(50m)
		予備費			
		小 計			76.0
建物本体	建物本体	基本本体工事	標準仕様書による 平屋の場合は+15%	2,000.0	
		本体割増・内装工事	【予算】目安は坪数×15万円	100.0	
		消費税	10%	210.0	
		小 計			2,310.0
				仮設工事	仮設仮囲い・水道・電気・仮設電気代含む
電気外線引き込み	防護管必要時は+10万円 ※ 全部は目安			8.9	
屋外給排水工事	【予算】通常97.2万			97.2	
建築確認申請料	実施設計料・公的機関検査料を含む			29.9	
建物検査費	第三者機関による現場監査・品質チェック・保証保険料			30.5	
長期優良住宅申請料	各種書類作成・外皮計算・構造計算を含む			59.7	

# 資金調達を入力する

- 連動していないので、あらためて入力してください

都道府県	
物件新旧	
物件種類	
居住区分	
用途	

	借入金額	借入期間		返済タイプ	団信種類	フラット20
お客様1	万円	年	カ月			
お客様2	万円	年	カ月			
合計	0万円					
種類	単独債務					

年齢	年収
才	万円
才	万円

	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	自己資金 (万円)
マンション			0
不動産価格			0
内 土地			
工事費用			0
リフォーム工事費用			0
残債			0
諸費用概算	0		0
合計	0	0	0
融資率(フラット35)			
融資率			

支払条件	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	期間* (カ月)
不動産価格	0		
残債	0		
契約時			
着工時	0		
中間時	0		
リフォーム代	0		
諸費用	0		
最終金	0	0	
総合計	0	0	0

簡易計算機	
借入金額	
借入期間	
金利	
毎月返済額	円
その他ローン返済	円
返済負担率	

# スマートランキングの入力条件 1 - 1

- 入居予定地：神奈川県
- 物件新旧：新築
- 物件種類：土地 + 建物
- 居住区分：自己居住用
- 用途：居宅
- 不動産価格：1,500万円  
借入：1,500万円
- 工事費用：3,593万円  
借入：3,500万円
- 諸費用借入：33万円
- 借入金額：5,000万円（お客様1のみ）
- 借入期間：35年0カ月
- 返済タイプ：元利均等
- 団信種類：一般団信
- 年齢：39才
- 年収：776万円
- 借入形態：単独債務



# スマートランキングの入力条件 1 - 2

- 支払額（契約時）：100万円
- 支払額（着工時）：1,000万円
- 支払額（中間時）：1,000万円
- 借入金額（不動産価格）：  
1,500万円
- 借入金額（着工時）：980万円
- 借入金額（中間時）：980万円
- 期間（不動産価格）：8カ月
- 期間（着工時）：5カ月
- 期間（中間時）：3カ月

# 物件に関する入力

都道府県	神奈川県
物件新旧	1 新築
物件種類	2 土地+建物
居住区分	1 自己居住用
用途	1 居宅

- 入居予定地に応じて、金融機関の取り扱いが異なる
- 中古戸建など受けない銀行もある
- 銀行は、原則自己居住用のみ
- 賃貸併用、事業（店舗）併用の取り扱いは限定的

# 資金計画概要の入力

資金計画概要	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	自己資金 (万円)
マンション			0
不動産価格	1,500	1,500	0
内 土地			
工事費用	3,267	3,267	0
リフォーム工事費用			0
残債			0
諸費用概算	381	33	348
合計	5,148	4,800	348
	4,767		
融資率(フラット35)		93.2%	
融資率		100.7%	

- 不動産価格と工事費用等を入力すると諸費用概算は自動計算されます
- 借入金額については、支払額を超えないように入力します
- 自己資金、融資率は自動計算されます

# 融資率について

- 銀行によっては、物件総額（不動産価格＋工事請負契約金額）に対する自己資金（または住宅ローン）の比率に応じて、融資の可否判断をしたり、金利を変えたりする
- フラット35は、物件総額を融資にかかわる諸費用を合計することが可能です

# 融資率があたえる影響

	借入可否	金利への影響
銀行	auじぶん銀行：110%以内  りそな銀行：110%以内（住み替え、建替えの場合200%以内）  北洋銀行：土地建物の評価額の150%以内  北陸銀行：土地建物の評価額の150%以内	ソニー銀行：100%超 + 0.05%  三井住友信託銀行：100%超 + 0.05%  住信SBIネット銀行：80%超 + 0.032%、100%超 + 0.036%  SBI新生銀行：90%以下△0.05%（変動金利を除く）  PayPay銀行：90%以下△0.065%
フラット35	100%以内	90%超 + 0.11%

# 住宅ローンに関する入力

	借入金額		借入期間		返済タイプ	団信種類	フラット20		
1 お客様1	4,800	万円	35	年	0	カ月	元利均等	一般団信	含めない
2 お客様2		万円		年		カ月			
1 合計	4,800 万円						1		1
1 種類	単独債務		1					1	0

- お客様は2人まで入力可能
- フラット20については、借入期間が21～23年の場合にフラット20の試算を含めてランキングを作成する場合に入力する
- 種類とは、融資契約の種類を指す

# 団体信用生命保険

- 種類は以下の通り
  - なし
  - 一般団信
  - がん団信
  - 疾病保障付団信
  - 夫婦連生団信
  - ワイド団信
- 疾病保証は、最もコストが安いものを表示
- 夫婦連生は、がん団信等を含めず
- 適用可能な年齢のみ表示される

# 団信タイプの分布

種 類	金融機関
なし	フラット35、東京スター銀行、みなと銀行*
一般団信	すべての金融機関
がん団信	ソニー銀行、auじぶん銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、イオン銀行、SBI新生銀行、楽天銀行、SBIアルヒ、PayPay銀行、北國銀行、中央ろうきん、常陽銀行、北洋銀行、群馬銀行
疾病保障付団信	フラット35、ソニー銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行、住信SBIネット銀行、りそな銀行、三井住友銀行、イオン銀行、楽天銀行、SBIアルヒ、PayPay銀行、北陸銀行、北國銀行、北陸ろうきん、中央ろうきん、常陽銀行、静岡銀行、北洋銀行、群馬銀行
夫婦連生団信	りそな銀行、三井住友銀行、楽天銀行、みずほ銀行、楽天銀行、SBIアルヒ、PayPay銀行、北陸銀行、北國銀行、北陸ろうきん、中央ろうきん、常陽銀行、静岡銀行、群馬銀行
ワイド団信	ソニー銀行、住信SBIネット銀行、auじぶん銀行、りそな銀行、三菱UFJ銀行、イオン銀行、SBIアルヒ、PayPay銀行、北國銀行、北陸ろうきん、中央ろうきん、常陽銀行、静岡銀行、北洋銀行、群馬銀行



# 個人情報に関する入力

年齢		年収	
39	才	776	万円
	才		万円

- 年齢は、融資実行時点の年齢を入力
- 年収は、原則昨年のもを入力
  - 昨年転職をしている場合には、現在の勤務先の収入を1年分に引き直して入力する
  - 給与収入以外の収入がある場合は、所得を合算する

# 支払条件に関する入力

支払条件	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	期間* (ヵ月)
不動産価格	1,575	1,500	8
残債	0		
契約時			
着工時	980	980	5
中間時	980	980	3
リフォーム代	0		
諸費用	306		
最終金	1,307	1,340	
総合計	5,148	4,800	8

- 物件種類に応じて、支払い条件を入力する
- 不明な場合には、概算で入力する（例）
  - 契約金：工事費用×10%、8ヵ月
  - 着工時金：工事費用×30%、5ヵ月
  - 中間金：工事費用×30%、3ヵ月

# 物件種類別支払回数

物件種類	支払回数	支払いタイミング
新築マンション	1	不動産購入時
新築建売・新築分譲	1	不動産購入時
新築注文住宅（土地購入）	5	不動産購入時契約金＋契約金＋着工金＋中間金（上棟金）＋最終金
新築注文住宅（建物のみ）	4	契約金＋着工金＋中間金（上棟金）＋最終金
新築注文住宅（土地購入） ＋設計士	9～10	不動産購入時＋設計契約金＋基礎設計＋実施設計＋確認申請＋工事契約金＋着工金＋中間金（上棟金）＋最終金
中古住宅（戸建／マンション）	1	不動産購入時
中古住宅＋リフォーム	1～4	不動産購入時＋（リフォーム着工金）＋（リフォーム中間金）＋リフォーム最終金
建替え／住み替え（残債あり）	5	残債返済＋契約金＋着工金＋中間金（上棟金）＋最終金

# 不明な場合の支払い条件例

	支払額	借入金額	期間（目安）
不動産価格	（自動入力）	借入希望額を入力 不明な場合は、物件価格を	6～12カ月
残債	（自動入力）	借入希望額を入力	同上
契約時	100万円または物件かか くの10%程度	当初一括、分割4回以上 以外は入力しない	6～12カ月
着工時	物件価格の30%程度	借入希望額を入力	3～10カ月
中間時	物件価格の30%程度	同左	1～8カ月
リフォーム代	（自動入力）	同左	—
諸費用	（自動入力）	同上	—
最終時	（自動入力）	同上	—

# 簡易計算機について

簡易計算機	
借入金額	3,700
借入期間	35
金利	1.840%
毎月返済額	119,550 円
その他ローン返済	3,000 円
返済負担率	19.0%

- 借入金額、借入期間、金利を入力することで毎月返済額を概算する
- その他ローンの毎月返済額を入力することで、返済負担率が計算できる
  - その他ローンの毎月返済額は、全件合計して入力する
  - ボーナス返済がある場合は、毎月返済額に換算して加算する

# 「支払計画」の入力について

- 融資タイプに応じて、支払い時期や支払額が変わってくる

		一括(当初)		分割(2回)		分割(3回以上)		一括(最終)					
		金融機関名	北國銀行	金融機関名	三菱UFJ銀行	金融機関名	みずほ銀行	金融機関名	PayPay銀行				
		商品名	北國住宅ローン	商品名	住宅ローン	商品名	みずほネット住宅ローン	商品名	住宅ローン				
		手数料タイプ	手数料定額	手数料タイプ	手数料定率	手数料タイプ	手数料定率	手数料タイプ	手数料定率				
全体	総予算	▲	4,893	総予算	▲	5,028	総予算	▲	5,047	総予算	▲	5,092	
	不動産	▲	1,500	不動産	▲	1,500	不動産	▲	1,500	不動産	▲	1,500	
	工事費用	▲	3,267	工事費用	▲	3,267	工事費用	▲	3,267	工事費用	▲	3,267	
	残債	▲	0	残債	▲	0	残債	▲	0	残債	▲	0	
	諸費用	▲	126	諸費用	▲	261	諸費用	▲	280	諸費用	▲	325	
	住宅ローン	▲	4,800	住宅ローン	▲	4,800	住宅ローン	▲	4,800	住宅ローン	▲	4,800	
	つなぎ融資	▲	3,460	つなぎ融資	▲	1,960	つなぎ融資	▲	0	つなぎ融資	▲	3,460	
	自己資金	▲	93	自己資金	▲	228	自己資金	▲	247	自己資金	▲	292	
不動産購入	契約時	支払合計	▲	101	支払合計	▲	101	支払合計	▲	101	支払合計	▲	101
		自己資金	0	▲	0	0	▲	0	0	▲	0	0	▲
		自己資金	▲	101	自己資金	▲	101	自己資金	▲	101	自己資金	▲	101

# 融資実行時期：注文戸建て住宅

	不動産決済	契約時	着工時	中間時	引渡時
当初一括	住宅ローン	現金	現金	現金	現金
分割2回	住宅ローン	現金	つなぎ融資	つなぎ融資	住宅ローン
分割3回	住宅ローン	現金	住宅ローン	つなぎ融資	住宅ローン
分割4回	住宅ローン	現金	住宅ローン	住宅ローン	住宅ローン
分割5回	住宅ローン	住宅ローン	住宅ローン	住宅ローン	住宅ローン
最終一括	つなぎ融資	現金	つなぎ融資	つなぎ融資	住宅ローン

# 融資タイプの分布

種類	金融機関
当初一括	常陽銀行、北國銀行、横浜銀行、北陸銀行
分割（2回）	三菱UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、群馬銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん
分割（3回）	三井住友銀行、りそな銀行
分割（4回）	みずほ銀行、静岡銀行
最終一括	auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、ソニー銀行、楽天銀行、横浜銀行、北洋銀行、SBIアルヒ、カシワバラ・アシスト



# 融資タイプの特徴

種類	費用	返済負担	団信	金利
当初一括	安くなる	すぐにローン返済が始まる	建設期間中の死亡リスクはない	金利変動リスクなし
分割 (2回)	融資回数に応じて高くなる	すぐに一部ローン返済が始まる	つなぎ融資に団信がなければ、リスクあり	金利上昇局面では金利変動リスク中
分割 (3回以上)	同上	徐々にローン返済負担が重くなる	同上	金利上昇局面では金利変動リスク小
最終一括	つなぎ融資のせいで高くなる	完成までローン返済がない	同上	金利上昇局面では金利変動リスク大

# 「フラット35」の入力について

- 子育てプラスの優遇を確認していただきます

【フラット35】

<input checked="" type="checkbox"/>	戸建て住宅		
<input type="checkbox"/>	マンション		
<input type="checkbox"/>	既存住宅+リノベーション		
<input type="checkbox"/>	若年夫婦(いずれか1人が40才未満)		ポイント 0
<input checked="" type="checkbox"/>	子ども人数	人	0
<input checked="" type="checkbox"/>	フラット35S(ZEH)		3
<input type="checkbox"/>	フラット35S(金利Aプラン)		0
<input type="checkbox"/>	フラット35S(金利Bプラン)		0
<input checked="" type="checkbox"/>	認定長期優良住宅		1
<input type="checkbox"/>			0
<input type="checkbox"/>			0
<input type="checkbox"/>			0
<input type="checkbox"/>			0
<input checked="" type="checkbox"/>	地域連携型(子育て支援・空き家対策)		2
<input type="checkbox"/>	地域連携型(地域活性型)		0
<input type="checkbox"/>	地方移住支援型		0
	合計		6

ポイント 6

当初5年 -1.00%

6~10年 -0.50%

11年以降 0.00%

# 「ローン選択」の入力について

- キャンペーンの情報を確認し、適用可否をチェックする

<input checked="" type="checkbox"/> みずほ銀行	<input checked="" type="checkbox"/> ネット申込		
<input type="checkbox"/> 店頭申込		0.20%	
<input checked="" type="checkbox"/> 三菱UFJ銀行			
<input checked="" type="checkbox"/> 三井住友銀行	<input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">環境に配慮した住宅(ZEH)を対象とした住宅ローン</a> 申込期限: 2025年3月31日	-0.05%	
<input checked="" type="checkbox"/> りそな銀行	<input type="checkbox"/> <a href="#">環境配慮型</a>	-0.01%	
	<input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">【期間限定】WEB完結金利優遇キャンペーン</a> 申込期限: 2025年3月31日 実行期限: 2026年3月31日 (全期間型限定) 「団信革命」「ペア一般団信、ペアがん団信」	-0.10%	<input checked="" type="checkbox"/> りそな住宅ローン事前審査WEB申込 <input checked="" type="checkbox"/> りそな住宅ローンマイページによる正式審査申込の利用 <input checked="" type="checkbox"/> りそな住宅ローン電子契約サービスの利用(非対面電子契約、店
	<input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">変動金利の優遇</a>	-0.05%	<input checked="" type="checkbox"/> 給与振込 <input type="checkbox"/> 団信革命付保 <input type="checkbox"/> りそなクレジットカード<クラブオポイントプラス>

# 優遇制度の種類

種類	金融機関名
環境配慮	三井住友、りそな、ソニー、北洋、群馬、SBI新生
WEB取引	みずほ、りそな
給与振込	りそな、常陽、横浜、北國、北陸ろうきん
カードローン、クレジットカード	りそな、三井住友信託、常陽、北陸、北國、北陸ろうきん
NISA	りそな、北陸
積立	りそな、三井住友信託、北陸、北陸ろうきん
電気他	auじぶん、常陽
融資率	住信SBIネット
ネットバンキング、アプリ	常陽、横浜、北陸、北國、北陸ろうきん

# Smart Ranking の入力について

決済予定

2025年 5月予定

住宅ローンの  
金利上昇時期

2年後に 1% 2% 3%

債務者①

借入金額 (万円)	借入期間 (年)	返済タイプ	団信タイプ
4,800	35	0元利均等	一般団信

債務者②

0	0	0	0	0
---	---	---	---	---

ミックス

変動金利  万円 ▲ #DIV/0!

固定金利  万円 ▲ #DIV/0!

合計 0万円

Smart Ranking  
債務者①

Smart Ranking  
債務者②

Smart Ranking  
ミックスプラン

# Smart Ranking の計算について

- どの金融機関も金利の上昇幅、上昇のタイミングを同じに
- 固定期間終了後は、変動金利とする
- 毎月返済額を単純に期間分合計
- 変動金利の5年ルール、125%ルールは不適用
- 諸費用は、融資手数料、保証料、登記関係手数料、収入印紙やその他銀行の手数料とし、銀行によって違いが発生するものに限定している
- 保証料は明示されているものを採用、表記のない期間の保証料は、線形補完にて推計
- 団信特約料で、別払いとなっている商品は、一律+0.4%としている

# 対象としている住宅ローンは

## 対象：25社、750商品

- 住宅ローン
- フラット35（買取型）
- フラット35（保証型）
- パッケージローン
- つなぎ融資
- マイホームプラン（アプラス）

## 非対象




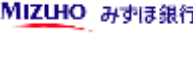
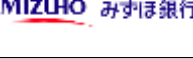
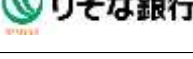
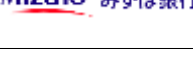
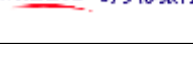
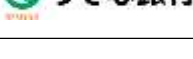
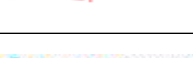

- リフォームローン
- リバースモーゲージ
- アパートローン

# 生成するランキングについて

- ランキングは 3 種類生成します
  - お客様 1 のランキング
  - お客様 2 のランキング：
  - ミックスプランのランキング
- それぞれのランキングを 4 パターン生成します
  - 金利の変化に応じて対応するため
  - それぞれ10位までと、ワイルドカードが一つ



# 金利 + 0% のランキング

RANK	金融機関名		商品名	ID	手数料タイプ	当初金利タイプ	融資率	キャンペーン	団信特約	借入金額(万円)	借入期間(年)	当初		諸費用(万円)	トータルコスト(万円)	融資タイプ
												金利	月返済額(円)			
1		横浜銀行	融資手数料型プラン	205	手数料定率	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.330%	121,028	194	5,278	分割4回
2		三菱UFJ銀行	住宅ローン	262	手数料定率	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.345%	128,085	189	5,280	分割2回
3		三菱UFJ銀行	住宅ローン	226	手数料定率	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.345%	121,340	189	5,285	分割2回
4位		みずほ銀行	みずほネット住宅ローン	188	手数料定率	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.375%	129,285	193	5,309	分割4回
5位		みずほ銀行	みずほネット住宅ローン	253	手数料定率	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.375%	121,967	193	5,316	分割4回
6位		りそな銀行	りそな住宅ローン	217	手数料定率	変動金利	0.00%	-0.10%	0.00%	4,800	35	0.390%	122,281	193	5,329	分割3回
7位		みずほ銀行	みずほネット住宅ローン	189	保証料前払い	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.425%	131,285	186	5,344	分割4回
8位		みずほ銀行	みずほネット住宅ローン	271	保証料前払い	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.425%	123,016	186	5,353	分割4回
9位		りそな銀行	りそな住宅ローン	155	手数料定率	2年固定	0.00%	-0.10%	0.00%	4,800	35	1.475%	146,381	193	5,355	分割3回
10位		みずほ銀行	みずほネット住宅ローン	235	手数料定額	変動金利	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.575%	137,285	84	5,368	分割4回
22位		住信SBIネット銀行	WEB申込コース	98	手数料定率	変動金利	0.04%	0.00%	0.00%	4,800	35	0.484%	133,645	232	5,439	分割2回









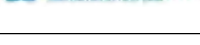
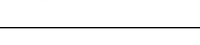
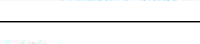


# 三井住友信託銀行

SUMITOMO MITSUI TRUST BANK



	トータル コスト(万円)	融資タイプ
94	6,097	分割4回
39	6,106	分割2回
93	6,139	分割4回
93	6,153	分割3回
93	6,179	分割3回
86	6,181	分割4回
93	6,196	分割3回
93	6,199	分割4回
86	6,200	分割3回
93	6,214	分割4回
36	6,363	分割2回

# 金利 + 2%

RANK	金融機関名		商品名	ID	手数料 タイプ	当初金利タイプ	融資率	キャン ペーン	団信特約	借入金額 (万円)	借入期間 (年)	当初金利	金利上昇時		諸費用 (万円)	トータル コスト(万円)	分割融資
													金利	月返済額(円)			
1		三井住友信託銀行	フラット35 90%超	454	手数料定率	全期間固定	0.11%	-1.00%	0.00%	4800	0	0.970%	1.970%	153,351	146	6,424	最終一括
2		楽天銀行	フラット35 90%超	394	手数料定率	全期間固定	0.11%	-1.00%	0.00%	4800	35	0.970%	1.970%	105,478	149	6,427	最終一括
3		楽天銀行	フラット35	391	手数料定率	全期間固定	0.00%	-1.00%	0.00%	4800	35	0.860%	1.860%	152,713	175	6,429	最終一括
4位		三井住友信託銀行	フラット35	393	手数料定率	全期間固定	0.00%	-1.00%	0.00%	4800	0	0.860%	1.860%	153,330	169	6,448	最終一括
5位		三井住友信託銀行	フラット35	392	手数料定率	全期間固定	0.00%	-1.00%	0.00%	4800	0	0.860%	1.860%	153,368	169	6,451	最終一括
6位		三井住友信託銀行	フラット35	400	手数料定率	全期間固定	0.00%	-1.00%	0.00%	4800	0	0.860%	1.860%	153,395	169	6,453	最終一括
7位		三井住友信託銀行	フラット35	413	手数料定率	全期間固定	0.00%	-1.00%	0.00%	4800	0	0.860%	1.860%	153,423	169	6,455	最終一括
8位		三井住友信託銀行	フラット35 90%超	425	手数料無料	全期間固定	0.11%	-1.00%	0.00%	4800	0	1.080%	2.080%	156,047	99	6,488	最終一括
9位		住信SBIネット銀行	フラット35 90%超	498	手数料定率	全期間固定	0.11%	-1.00%	0.00%	4800	35	0.970%	1.970%	153,351	146	6,495	最終一括
10位		りそな銀行	フラット35 90%超	497	手数料定率	全期間固定	0.11%	-1.00%	0.00%	4800	35	0.970%	1.970%	153,351	217	6,495	最終一括
127位		北陸銀行	ほくぎん住宅ローン	718	保証料前払い	10年固定	0.00%	0.00%	0.00%	4,800	35	1.300%	2.125%	156,651	207	6,614	分割4回



月)	トータル コスト(万円)	分割融資
46	6,424	最終一括
49	6,427	最終一括
75	6,429	最終一括
69	6,448	最終一括
69	6,453	最終一括
99	6,488	最終一括
69	6,451	最終一括
69	6,455	最終一括
46	6,495	最終一括
217	6,495	最終一括
227	6,504	最終一括

# 金利と手数料の重さ

- マンションと戸建て住宅の違い
- 変動金利と固定金利の違い
- 変動金利で金利がそのままであった場合と金利が上昇した場合

# コスト変動要因

- 金利タイプ
- 融資タイプ
- 返済タイプ
- 手数料タイプ
- 優遇タイプ
- 団信タイプ
- 融資実行時期

# 金利タイプ

- 変動金利
  - 半年型
  - 毎月型：三菱UFJ銀行
  - 1年型：SMBC信託銀行
  - 上限金利付：中央ろうきん、北陸ろうきん
- 固定金利
  - 固定金利
  - 固定期間選択型（または固定金利選択型）
  - 固定金利周期型：財形住宅金融
  - 全期間固定金利型
    - ステップダウン型：SBI新生銀行、筑波銀行、日本生命
- ミックスプラン

# 金利タイプの分布1

金利タイプ	金融機関名
変動金利	みずほ銀行、三井住友銀行、三菱UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、北國銀行、北陸銀行、常陽銀行、横浜銀行、北洋銀行、群馬銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん、アプラス
1年固定	三菱UFJ銀行、SBI新生銀行
2年固定	みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、北國銀行、北陸銀行、北陸ろうきん
3年固定	みずほ銀行、三井住友銀行、三菱UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、北國銀行、北陸銀行、常陽銀行、横浜銀行、北洋銀行、群馬銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん



# 金利タイプの分布2

金利タイプ	金融機関名
5年固定	みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、北國銀行、北陸銀行、常陽銀行、横浜銀行、北洋銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん
7年固定	みずほ銀行、りそな銀行、SBI新生銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、群馬銀行
10年固定	みずほ銀行、三井住友銀行、三菱UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、北國銀行、北陸銀行、常陽銀行、横浜銀行、北洋銀行、群馬銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん
15年固定	みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、常陽銀行、群馬銀行、北陸ろうきん

# 金利タイプの分布3

金利タイプ	金融機関名
20年固定	みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、北國銀行、群馬銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん
30年固定	三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、住信SBIネット銀行
35年固定	auじぶん銀行、PayPay銀行、住信SBIネット銀行
全期間固定	みずほ銀行、三井住友銀行、三菱UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行、SBI新生銀行、ソニー銀行、静岡銀行、常陽銀行、横浜銀行、北洋銀行、群馬銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん、フラット35

# 手数料タイプ

- 手数料定率：融資額の2%（税別）が最頻
- 手数料定額：1～50万円（税別）
  - 無手数料：みずほ銀行、三井住友信託銀行のフラット35
- 保証料前払い：保証会社ごとに設定
- 保証料後払い：金利に上乘せ
  
- その他手数料：担保取扱手数料、金利切換手数料、繰上返済手数料、電子契約手数料、

# 手数料タイプの分布

種類	金融機関名
手数料定率型	みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、北陸銀行、常陽銀行、横浜銀行、北洋銀行、中央ろうきん、SBIアルヒF、カシワバラ・アシストF
手数料定額型	イオン銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、北國銀行、横浜銀行、北洋銀行、北陸ろうきん、アプラス
無手数料型	みずほ銀行、三井住友信託銀行F
保証料型	みずほ銀行、りそな銀行、三井住友信託銀行、北陸銀行、常陽銀行、群馬銀行、中央ろうきん

# 優遇タイプ

- 当初期間優遇：当初の優遇幅が大きく、固定期間終了後には優遇幅が小さくなる
- 全期間優遇：全期間優遇幅が一定、当初期間優遇よりは優遇幅が小さい
- 金利優遇の基本：店頭金利 - 優遇金利 = 適用金利
- キャンペーン

# 優遇タイプの分布

種類	金融機関名
当初期間優遇	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、SBI新生銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、北國銀行、北陸銀行、北洋銀行、群馬銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん、フラット35
全期間優遇	みずほ銀行、三井住友銀行、三菱UFJ銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行、auじぶん銀行、PayPay銀行、SBI新生銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、静岡銀行、常陽銀行、横浜銀行、北洋銀行、群馬銀行、中央ろうきん、北陸ろうきん
優遇なし	アプラス

# 試算「試算で商品比較を行う」

- ランキング生成ボタンを押したあとなら、各種商品の比較を自由に行うことができます
  - 金融機関、商品名、金利タイプ、手数料タイプ、返済タイプ、優遇タイプを選べば、自動で計算されます
  - 金利上昇幅は選択することが可能です

債務者区分 金融機関名	債務者① 商品名	金利タイプ	手数料タイプ	返済タイプ	優遇タイプ	借入金額	借入期間	当初金利	金利上昇時 3%		当初金利	金利上昇時		
								金利	毎月返済額	金利			毎月返済額	諸費用
北國銀行	北國住宅ローン	変動金利	手数料定額	元利均等	全期間	4,800	35	1.475%	146,381	4.875%	233,748	107	6,646	9,732
北國銀行	北國住宅ローン	2年固定	手数料定額	元利均等	当初期間	4,800	35	0.350%	121,445	4.875%	230,839	107	6,385	9,433
北國銀行	北國住宅ローン	3年固定	手数料定額	元利均等	当初期間	4,800	35	0.450%	123,543	4.875%	227,398	107	6,323	9,177
北國銀行	北國住宅ローン	5年固定	手数料定額	元利均等	当初期間	4,800	35	0.950%	134,381	4.875%	222,690	107	6,311	8,823
北國銀行	北國住宅ローン	10年固定	手数料定額	元利均等	当初期間	4,800	35	1.100%	137,745	4.875%	208,498	107	6,179	7,908
北國銀行	北國住宅ローン	20年固定	手数料定額	元利均等	当初期間	4,800	35	2.050%	160,240	4.875%	194,602	107	6,694	7,349

# スマートランキングの入力条件 2 - 1

- 入居予定地：静岡県
- 物件新旧：中古
- 物件種類：土地 + 建物 + リフォーム
- 居住区分：自己居住用
- 用途：居宅
- 不動産価格：2,000万円  
借入：2,000万円
- 工事費用：1,800万円  
借入：1,800万円

## 【お客様 1】

- 借入金額：2,000万円
- 借入期間：35年0カ月
- 返済タイプ：元利均等
- 団信種類：一般団信
- 年齢：33才
- 年収：420万円

## 【お客様 2】

- 借入金額：1,800万円
- 借入期間：35年0カ月



# スマートランキングの入力条件 2 - 2

- 返済タイプ：元利均等
- 期間（不動産価格）：4カ月
- 団信種類：一般団信
- 年齢：35才
- 年収：450万円
- 借入形態：単独債務
- 支払額（契約時）：100万円
- 借入金額（不動産価格）：  
2,000万円