住宅ローンコンサルティング
超実践講座　第17期
第2日目（ZOOM）

一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事　鴨藤　政弘

実践講座の進め方

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

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

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

講座終了後、6カ月間閲覧可能です。

コンテンツページ

17期生　専用コンテンツページ

https://jyutakuconsul.com/contents/17ki/

パスワード　@@17ki

コンテンツページ

日本住宅ローンコンサルティング協会

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

当ページ内のコンテンツは17期生限定のコンテンツです。

他者への提供は有償・無償問わず禁止とさせていただきます。

予習動画・予習レジュメ（クリックで別ページへ飛びます）

本講座の予習用ビデオです。住宅ローンの基礎を解説しておりますので、レジュメと合わせて学習を深めてください。

ページパスワードは

yoshu

（すべて小文字）

です。

本講座各回レジュメ（各項目をクリックするとダウンロードが始まります）

レジュメの配布は各回の直前にアップします

第一回オンライン開催（2025/1/31）

第一回ワークシート

第二回オンライン開催（2025/2/13）

講座の日程

①1月31日（金）　13:00～16:30　個別質問～17：30
②2月13日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
③2月27日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
④3月13日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
⑤3月27日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
⑥4月10日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
⑦4月30日（水）　13:00～16:30　個別質問～17：30
⑧5月8日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30

フォローアップグルコンあり

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎
- 銀行の考え方
- 住宅ローン見直しコンサル（自動計算ツール）
- 新規向けセミナーの内容理解（PPT配布）
- 工務店提携＝全国展開の工務店提携
- 新規向け住宅ローンコンサルティング実践
- モゲチェックパートナー利用方法
- 住宅購入ライフプランニング実践

住宅FPを探しています！

全国展開する静岡県内の工務店

静岡の平松建築、認定工務店紹介サービスをスタート

2024年8月20日 10:10

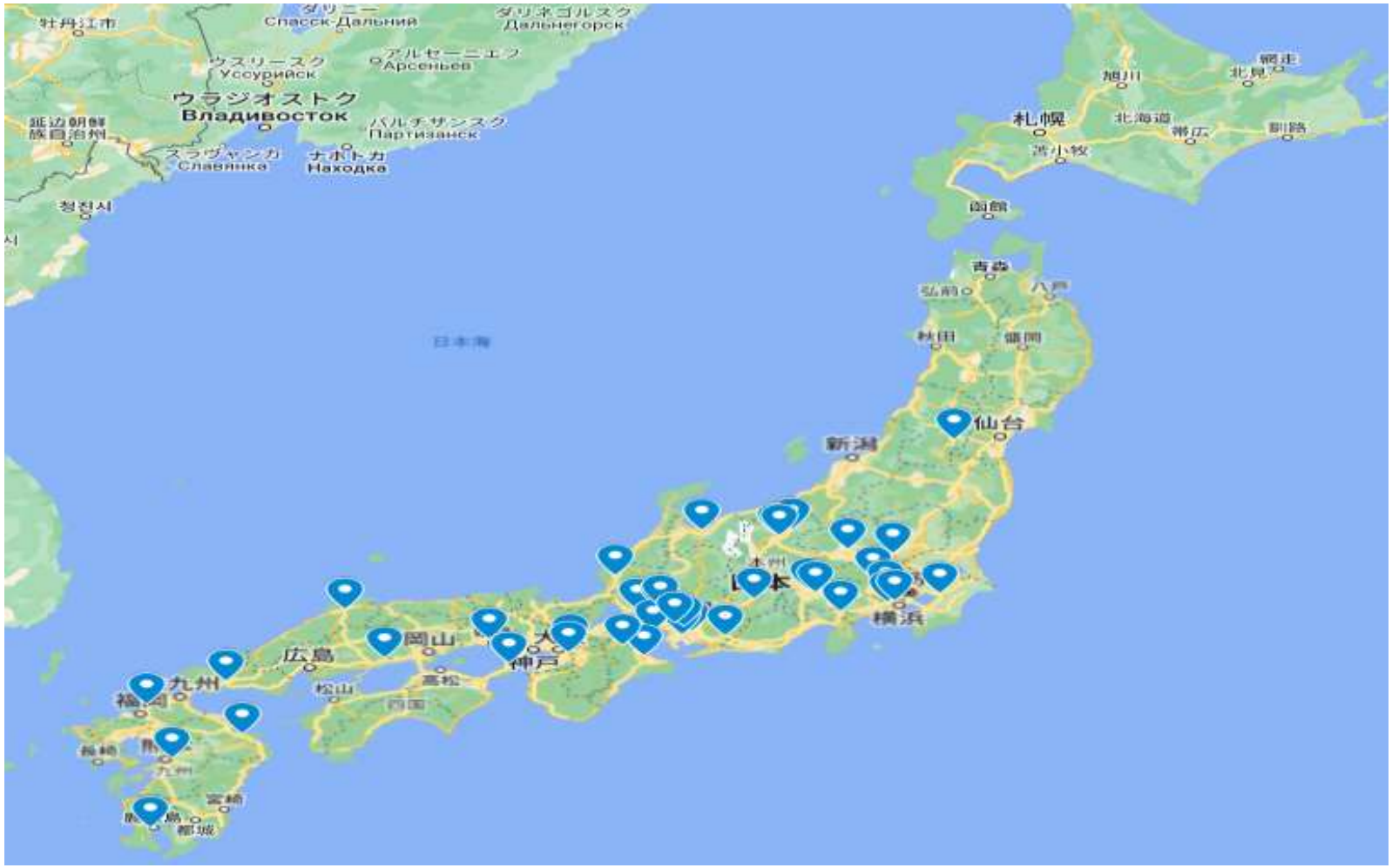
いいね！ 6

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

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

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

創客プロジェクト


ウラジオストク
Владивосток
札幌
仙台
新潟
横浜
広島
岡山
神戸
九州
福岡
熊本
宮崎
都城
函館
青森
秋田
旭川
釧路
帯広
苫小牧
日本海

創客プロジェクト

SUMMUT

SUMMUT × 職人社長の家づくり工務店
これからの家づくり最適解
夢を叶える家づくり!
YouTuber・インフルエンサーが語る
理想のマイホーム
配信開始までしばらくお待ちください
YouTuber・インフルエンサーが語る理想のマイホーム
職人社長の家づくり工務店
登録済み
66
共有
オフライン
クリップ
保存
5630 回視聴 4 日前 に配信済み #注文住宅 #建築
家づくりコミュニティ「SUMMUT」1/26オープン!
↓↓↓SUMMUTの詳細はこちら↓↓↓ ...もっと見る
チャットのリプレイ
この動画のライブ配信時のコメントを見る。

SUMMMUT

SUMMUT
×
平松建築
×
職人社長の家づくり工務店
家づくりの悩みを解決！
SUMMUT
オープン記念キャンペーン
SUMMUTポイント
3,000円相当
新規会員登録+アンケートに答えて
もれなく全員にプレゼント
SUMMUTの登録はこちら
家づくりで日本を元気に！
家づくりに関する情報やノウハウを共有
最高の家づくり体験をサポート
家づくりを検討している方が
気軽に相談できる場所を提供
TOP
コンセプト
あなたの悩みを解決！
こんな方におすすめ！
おすすめポイント
ポイントでお得！
職人社長について
公式LINE

SUMMUT

オープニングキャンペーン 3000円分ポイントプレゼント
家づくりは人生づくり
SUMMUT
住まい手とつくり手が安心して情報共有できる
家づくりコミュニティ
初めてでも安心!
初心者ガイド
アンケートに答えて
ポイントをGET
新しい家づくりを
計画中の方へ
信頼のつくり手を
見つけよう!
初めての方へ
SUMMUTの使い方と情報が満載です。コミュニティを初めてご利用になる方は最初にご覧ください。
アンケート
お問い合せフォームと、工務店と商談を実施された方、住宅を購入された方へのアンケートです。ご回答者にはポイントプレゼント。
家づくり建てまさん登録
新しい家づくりを計画している方は、ご登録してください。認定工務店からの連絡をお待ちください。
認定工務店を探す
SUMMUT認定工務店をご紹介しています。家づくりをご計画と認定工務店に公開している情報です。

SUMMUT @support
Lv.21 2025年1月9日 16:19

SUMMUTでできること

SUMMUT（家づくりコミュニティ）へのご参加ありがとうございます🌸
このコミュニティは、SUMMUTが掲げる「家つくりで日本を元気に」のビジョンをもとに「良質な家づくりを行うための信頼できる職人社長の家づくり工務店」をコンセプトにした家づくりコミュニティです🏠

住宅購入やリフォームを検討されている方が、住宅に関する相談や条件にあった工務店とのマッチングを通して、一生に一度の買い物を最高の体験にしていきます✨

SUMMUT（家づくりコミュニティ）でできることは、主に以下の内容です。

🔍 職人社長の家づくり工務店が認定した工務店を探せる

各地域の認定工務店を探したり、施工事例や評判を確認することができます。
気になった工務店があれば、お問い合わせももちろん可能です！
>>>認定工務店を探す
>>>認定工務店へのお問い合わせ

また、当コミュニティを通じて面談や成約が成立した場合、SUMMUTポイントを獲得することができます。獲得したSUMMUTポイントはPayPayポイントに交換することができます。
コミュニティ内ポイントとランクアップについての詳細はこちらを御覧ください。

🤝 家づくりに関する様々なことを気軽に相談できる

工務店や既に家を建てられた方との交流や情報交換ができます。
家を建てられた方は、こだわったポイントやおすすめ機能・設備など、お気軽にシェアしてください🤝
>>>家づくり相談広場
>>>家づくり住まい手登録

🏠 家づくりに関するノウハウや施工事例、建てる際の知識を学べる

プロ目線のノウハウや知識を学ぶことができます。
家づくりの手順から設備・仕様、リノベーションやお金の話など、様々なコンテンツを提供予定です💡
>>>家づくりガイド
>>>施工事例集

てらしん @tera41
Lv.23 4日前

ローンについて

現在ローン借入をどうにかできないか、悩んでいます。

来春に実家のある愛知県に戻る予定なのですが、実家の目の前の土地が売地になったため、そちらを購入し家を建てたいと考えています。
しかし、現住所が他地方で来春に引っ越し&転職となり住宅ローンを借り入れることが困難であると相談した工務店からは言われてしまいました。

この場合住宅ローン以外でもいいので、なにか手立てはないでしょうか？

皆様のお知恵を拝借したいです。
よろしくお願い致します。

お悩み相談

11 2 勉強になります！ 2

コメント 20

淡河範明　人生づくりプランナー @gogoloan
Lv.23 15時間前

はい、親子リレーで住宅ローンを借りるというだけだと、転職が決まっている人は対象になりにくいです。
ただ、親のための住宅であり、親の収入だけで返済が可能であるというような条件であれば、審査対象にはなります。

せいかちゃん @Eseikachan
Lv.23 2025年2月2日 20:08

ライフプランニングがしたい

本日も大変役立つ動画ありがとうございました。
実際にライフプランニングしてみたいと思っておりますが、信頼できるFPさんの見つけ方が分かりません。
SUMMUTの中で紹介頂くことは可能なのでしょうか？
また、以前平松社長がある一定の条件をクリアした人に関しては無料で出来ると言ったことを動画内でお話しして頂いたかと思います。
条件面もお伺いできないでしょうか？
只今、見積もり中ですので家の性能なども分かってきたら光熱費やメンテナンス費用なども入れ込んで実際の住宅ローンが返せるかシュミレーションしてみたいと思っております。

SUMMUT内で情報公開して頂くことで、皆さんの役に立つのであれば公開も可能か検討下さい。
よろしくお願い致します。

お悩み相談

13　2　わかる 1

鴨藤　政弘さん、他 が16リアクションしました

コメント 2

滋賀県の認定工務店　株式会社ニコタス @summut0044
Lv.14 2025年2月2日 21:00

せいかちゃんさん、こんにちは。

滋賀県の認定工務店　株式会社ニコタス @summut0044
Lv.14 2025年2月2日 21:00

せいかちゃんさん、こんにちは。
YouTubeの中に出て来られるFPさんご案内させていただきます。
zoomでのヒアリング、ライフプランになりますがよろしいでしょうか。
事前にご用意いただくものと、当日ご準備いただきたいものがありますので、ご連絡差し上げます。
ライフプランですが、3時間程お時間いただきます。
今後とも何卒よろしくお願いいたします。

3

SUMMUTさん が2リアクションしました

返信

せいかちゃん @Eseikachan
Lv.23 2025年2月2日 22:06

@summut0044 ご連絡ありがとうございます。
安心して住宅ローン返済が出来るように是非よろしくお願い致します。

3

株式会社ニコタスの藤本です【　　様保険証券など資料在中】 受信トレイ ×

株式会社ニコタス インフォ
To 自分

鴨頭先生、いつもお世話になり誠にありがとうございます。

ライフプランをお願いしたい越後様邸の情報をメールにて失礼いたします。

ご主人様、薬剤師

奥様、歯科衛生士（現在二人目のお子様妊娠中6月ご出産予定）

建築費は5300～5500万円
太陽光300万円
外構費300万円

くらいは必要かと思います。

何卒よろしくお願いいたします。

--
▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽
〒522-0038
滋賀県彦根市西沼波町175-1
株式会社ニコタス　藤本孝政
電話0749-23-5555

MAIL　info@nicotasu.jp

▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽

5 個の添付ファイル ・ Gmail でスキャン済み

IMG_4384.pdf　IMG_4381.pdf　IMG_4382.pdf　24110　様....

そら @masai
Lv.23 2025年2月10日 17:44

希望

初めまして。「そら」と申します。

★家族構成　単身
★ご年齢　　1970年生まれ(54)
★建築ご希望エリア　千葉県茂原市
★希望完成時期　2025年
★建物規模　平屋1LDK～2LDK　22坪くらい

その他
・自宅兼店舗(整体)として利用
・現在は、賃貸戸建て
・2008年開業(2024年12月で16年)

2023年の台風で床下浸水したため、賃貸で引っ越しを検討
→間取り、駐車しにくいなど希望に合うものが見つからなかった
→中古戸建てで探したが、見つからず…
→新築戸建てを検討している
→平松建設さんに問い合わせ
→Wさんを紹介してもらい、営業の方とお話した
→先日WB工法の研修に行ってきたとのこと。
お願いすれば建ててくれるそうだが、WB工法での実績がほぼないので不安

淡河範明　人生づくりプランナー @gogoloan
Lv.23 1日前

今回のご相談の内容とは関係ないのですが、念の為コメントします。

単身で事業併用住宅のご希望だと、最近では住宅ローンが簡単ではありません。
投資用と疑われるからです。

また、個人事業主だとお見受けしますが、直近3年の決算や収入の状況、その他の借入も審査に影響があります。

金額や工務店のことも大切ですが、住宅ローンの審査が問題なく通ることを確認されるのも大切だと思います。

7　神 1　参考になる 3

のんさん、他 が11リアクションしました

返信

のん @non_20200527
Lv.12 3日前

何も決まってないですが、少しずつ進めていきたいです！

★家族構成　夫婦+子供1人(3歳)

★ご年齢　35歳

★建築ご希望エリア　京都府近鉄沿線

★希望完成時期　3年以内

★建物規模　100㎡ぐらい(土地なし)

京都府

トモ @tomoya
Lv.23 2025年1月28日 11:29

神奈川県海老名市に35坪の木造2階建を計画

★家族構成　夫婦＋子供3人

★ご年齢　40歳

★建築ご希望エリア（都道府県と市区町村）

　神奈川県海老名市

★希望完成時期　2025年冬頃

★建物規模　35坪

神奈川県

11

SUMMUT @support
Lv.21 2024年12月17日 15:19

東京都国立市に35坪の木造2階建て住宅を建設希望

★家族構成　夫婦＋子供2人（5歳と2歳）

★ご年齢　32歳

★建築ご希望エリア（都道府県と市区町村）　東京都国立市

★希望完成時期　2025年秋ごろまでに完成希望

★建物規模　35坪の2階建て

(編集済み)

東京都

6

コメント

三重県の認定工務店　トータルアシストプラン株式会社 @summut0004
Lv.6 2024年12月27日 14:14

三重県の認定工務店　トータルアシストプラン株式会社

〒510-8016　三重県四日市市富州原町10-6
■年間完工棟数　10 棟
■社員数　7 人
↳TAPのこだわりと強み

１．本物の数奇屋建築が可能。

弊社代表の堤は木造の注文住宅に40年以上携わってきた一級建築士であり、数寄屋建築の専門家です。現代モダン住宅はもちろん、本物の数寄屋建築をご希望される方にも対応可能。数寄屋建築とは日本文化の粋であり、住宅の美しさの到達点です。洋風・和風問わず、弊社ならではの繊細で上質な空間づくりをお約束します。

和洋折衷のハイブリッドな家　モデルハウス→https://wayo.tap-s.com/（世界にも誇れる日本の家）

2.　高性能な住宅を提供。

こだわりの住宅では機能面がおろそかになりがちですが、私たちのつくる家は、新築においては長期優良住宅、耐震等級3が標準です。ご希望の方にはエアコン一台で快適な暮らしができる「ZEH住宅」にも対応いたします。あるいは空調は必要最小限にしたい、自然な風の流れを重視したいという方には「通気WB工法」をお勧めしています。
森のすみかモデルハウス→https://tap-s.com/model_mori/

３．お客様に合わせて“プランニングから施工”までアシストします！

私たちの家づくりは建築士専属制という形をとっています。家づくりの初めの段階から、引き渡し後30年間の定期点検まで、末永くフォローいたします。弊社の社名は「トータルアシストプラン」です。私たちは皆様に等身大で寄り添い、最後までアシストさせて頂くことをお約束します。

全国展開のお手伝い！

日本一住宅ローンに詳しい　淡河　範明氏

当協会の特別顧問

日本一住宅ローンに詳しい　淡河　範明氏

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

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

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

目次

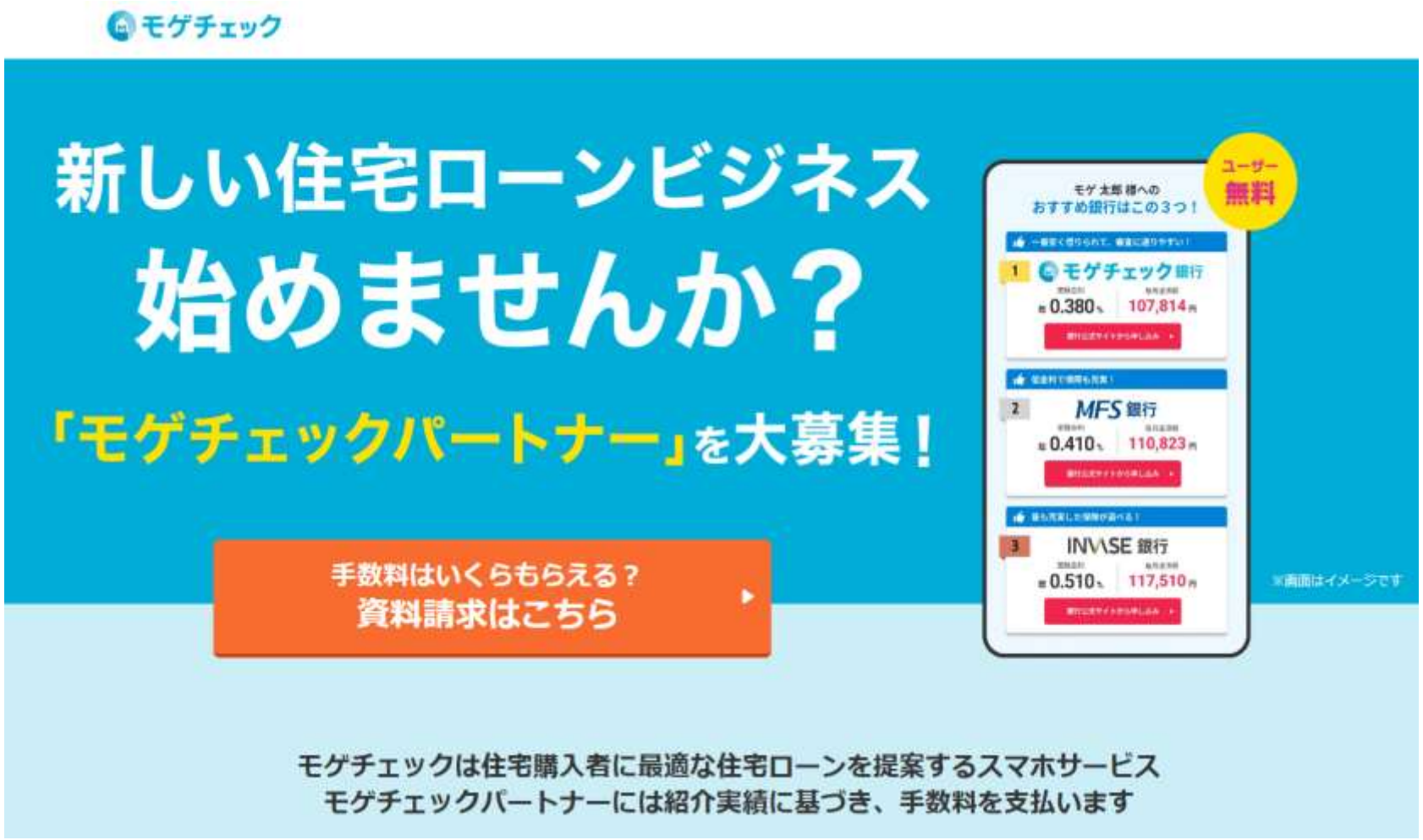
住宅ローン金利の今後の動きを、専門家はどう見ている？
金利上昇と物価高騰、破綻しないための対策とは
銀行は住宅ローンの審査基準をこれ以上低くはしない
前編のまとめ

住宅ローン金利の今後の動きを、専門家はどう見ている？

2024年10月3日に対談が行われた（手前が千日太郎氏、奥が淡河範明氏）

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

キャッシュポイント


モゲチェック
新しい住宅ローンビジネス
始めませんか？
「モゲチェックパートナー」を大募集！
手数料はいくらもらえる？
資料請求はこちら
ユーザー
無料
モゲ 太郎 様への
おすすめ銀行はこの3つ！
1 モゲチェック銀行
0.380%
107,814円
2 MFS銀行
0.410%
110,823円
3 INVASE銀行
0.510%
117,510円
※画面はイメージです
モゲチェックは住宅購入者に最適な住宅ローンを提案するスマホサービス
モゲチェックパートナーには紹介実績に基づき、手数料を支払います

キャッシュポイント

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

本日のスケジュール

① ふりかえり　課題確認

② 住宅ローンの基礎・見直し提案
変動金利型・固定金利期間選択型・全期間固定型
元利均等返済・元金均等返済
諸費用（保証料・手数料・登記費用）

③ 金融電卓の使い方（ワーク）

④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

報　告　！

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

渡り鳥経営

渡り鳥経営

連　絡！

- グループの横のつながり
  受講生同志の協力（課題提出）

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

- 質問はFBグループへ

相　談！

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

事務局（栗山、長谷川）、私（鴨藤）に相談！

班　長

グループの班長を決めます
Aチーム　前田さん　高木さん　三好さん
Bチーム　別府さん　小泉さん
ほぼ毎回、課題が出ます！
原則、期日までに班長さんに提出
カンニング、情報共有OK！

班長さんは全員分をまとめて
FBへ投稿してください！

第17期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンのアプローチから

生命保険・火災保険の契約・紹介につなげる！

全員結果を出す！

目　的

コンテンツホルダーとなり、
リストホルダーと組む！

講座終了後も

継続的に

住宅ローンのアプローチから
ご紹介により
生命保険・火災保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

課題確認

第1回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
＊個人情報は消してください

期日2月7日（金）

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　期日2月7日（金）

課題確認

やってみてどうでしたか？

ブレイクアウトルームで話し合い

5分間

第1回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
＊個人情報は消してください

期日2月7日（金）

住宅ローンの見直し

①借り換え提案（基本）

②金利値切り交渉（金融機関による）

比較表の作成

変動金利には、5年ルールが、あるが、

比較表を作成する時には、

5年ルールがないこととして、比較する。

①変動金利　年1.975％

作成日 令和 6年 4月 1日

ご融資金の「利率変更」・「返済予定明細」のお知らせ

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

1. 変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高	旧利率 %	新利率 %	旧基準金利 %	新基準金利 %	変動幅 %
令和 6年 6月 28	6年 4月 1日現在 16489135	1.975	1.975	2.475	2.475	0.000

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 パーソナルプライムレート（ 6年 4月 1日現在 2.475 %）

2. 変更後の返済予定表

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期限 18.12. 1	約終債業予定日	完済ボーナス払 完済ボーナス払 ご返済口座	被災区分 被災期間内利息
0129305	003445	18.12.22	34000000				02-0101912	

回次	約定返済日 ＊印明細より継続	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
							16297845	
140	6 7 1		122704	95881	26823	＊1	16201964	
141	6 8 1		122704	96039	26665	＊1	16105925	
142	6 9 2		122704	96197	26507	＊1	16009728	
143	6 10 1		122704	96355	26349	＊1	15913373	
144	6 11 1		122704	96514	26190	＊1	15816859	
145	6 12 2		122704	96673	26031	＊1	15720186	

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

CamScanner でスキャン

S223 4B1B20088852#

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	和暦
ローン開始日	2024/4/1 *
毎月の返済日	1日 *
借換実行日	2025/3/1 *
現在残高総額	¥15,429,217
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	1月 *
	7月 *
現在の支払い最終日	2036/12/1 *
現在の金利	1.975% *
借換後の支払い最終日	2036/12/1
借換後の金利	0.35%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥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	¥16,489,135 *	→	¥15,429,217
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	／	

結果シート

現在

令和7年3月1日 ～ 令和18年12月1日

1.975%

返済総額	¥17,301,264
返済金額/月	¥122,704
返済回数	141回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年3月1日 ～ 令和18年12月1日

0.35%

返済総額	¥15,750,828
返済金額/月	¥111,708
返済回数	141回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥482,875
事務手数料	¥339,442
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥123,433
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 ¥16,233,703

現在総額との差額 ¥-1,067,561

金利引き下げ後

令和7年3月1日 ～ 令和18年12月1日

0.845%

返済総額	¥16,213,167
返済金額/月	¥114,987
返済回数	141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 ¥16,233,167

現在総額との差額 ¥-1,068,097

②変動金利　年0.775％

ご融資金ご返済明細表

適用利率は現在の基準金利に基づいて表示しています。今後の基準金利変更に伴って変動しますのでご了承下さい。なお、基準金利に変更があった時には新たな明細表を送付致します。ご返済明細表は発行日時点での適用利率に基づき２年間分を作成しております。

お客様番号	口座番号	代理貸付番号	ご融資種別	払込日
[redacted]			住宅ローン	27日

京都中央信用金庫
取扱店　常盤東支店
ＴＥＬ　075　861－3141
発行日　6年　5月31日

返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額 円
元利均等	普通　＊＊＊＊953	26　9　25	24300000

ご融資利率（変動金利）	26年　9月25日　0.775 %	年　月　日　%	年　月　日　%

返済内容	ご融資金内訳 円	返済開始日	周期	回数	返済額 円	ステップ1返済額 円	ステップ2返済額 円	最終返済日
毎月								22年　4月27日
ボーナス								ボーナス返済　月　月

ご返済日	元金 円	お利息額 円	日／月数	ご返済合計額 円	ご融資残高 円	お利息不足額 円	備
6・7・29	76982	10046	1	87028	15479399		
6・8・27	77031	9997	1	87028	15402368		
6・9・27	77081	9947	1	87028	15325287		
6・10・28	77131	9897	1	87028	15248156		
6・11・27	77181	9847	1	87028	15170975		
6・12・27	77231	9797	1	87028	15093744		
7・1・27	77280	9748	1	87028	15016464		
7・2・27	77330	9698	1	87028	14939134		
7・3・27	77380	9648	1	87028	14861754		
7・4・28	77430	9598	1	87028	14784324		
7・5・27	77480	9548	1	87028	14706844		
7・6・27	77530	9498	1	87028	14629314		
7・7・28	77580	9448	1	87028	14551734		
7・8・27	77631	9397	1	87028	14474103		
7・9・29	77681	9347	1	87028	14396422		
7・10・27	77731	9297	1	87028	14318691		
7・11・27	77781	9247	1	87028	14240910		
7・12・29	77831	9197	1	87028	14163079		
8・1・27	77882	9146	1	87028	14085197		
8・2・27	77932	9096	1	87028	14007265		
8・3・27	77982	9046	1	87028	13929283		
8・4・27	78033	8995	1	87028	13851250		
8・5・27	78083	8945	1	87028	13773167		
8・6・29	78133	8895	1	87028	13695034		

②変動金利　年0.925％

ご融資金ご返済明細表

適用利率は現在の基準金利に基づいて表示しています。今後の基準金利変更に伴っますのでご了承下さい。なお、基準金利に変更があった時には新たな明細表を送付ご返済明細表は発行日時点での適用利率に基づき２年間分を作成しております。

お客様番号	口座番号	代理貸付番号	ご融資種別	払込日
[redacted]			住宅ローン	27日

京都中央信用金庫
取扱店　常盤東支店
ＴＥＬ　075　861－31
発行日　6年11月30

返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額 円
元利均等	普通　＊＊＊＊953	26 9 25	24300000

ご融資利率（変動金利）	6年12月28日　0.925 %	年　月　日　%	年　月　日　%

返済内容	ご融資金内訳 円	返済開始日	周期	回数	返済額 円	ステップ1返済額 円	ステップ2返済額 円	最終返済日
毎月								22年 4月 27日
ボーナス								ボーナス返済　月　月

ご返済日	元金 円	お利息額 円	日／月数	ご返済合計額 円	ご融資残高 円	お利息不足額 円
※基準金利の変更により、変動金利型ローンの約定に従って下記の通り変更させていただきますのでご了承ください。						
率　利率変動		0.775	から	0.925	へ変更	
7・1・27	75394	11634	1	87028	15018350	
7・2・27	75452	11576	1	87028	14942898	
7・3・27	75510	11518	1	87028	14867388	
7・4・28	75568	11460	1	87028	14791820	
7・5・27	75626	11402	1	87028	14716194	
7・6・27	75685	11343	1	87028	14640509	
7・7・28	75743	11285	1	87028	14564766	
7・8・27	75801	11227	1	87028	14488965	
7・9・29	75860	11168	1	87028	14413105	
7・10・27	75918	11110	1	87028	14337187	
7・11・27	75977	11051	1	87028	14261210	
7・12・29	76035	10993	1	87028	14185175	
8・1・27	76094	10934	1	87028	14109081	
8・2・27	76153	10875	1	87028	14032928	
8・3・27	76211	10817	1	87028	13956717	
8・4・27	76270	10758	1	87028	13880447	
8・5・27	76329	10699	1	87028	13804118	
8・6・29	76388	10640	1	87028	13727730	
8・7・27	76447	10581	1	87028	13651283	
8・8・27	76506	10522	1	87028	13574777	
8・9・28	76565	10463	1	87028	13498212	
8・10・27	76624	10404	1	87028	13421588	
8・11・27	76683	10345	1	87028	13344905	
8・12・28	76742	10286	1	87028	13268163	

※本状をお受取りになるまでに既にご返済ずみの場合は、あしからずご容赦ください。
※万一、紛失等により本状を再発行する際には、所定の再発行手数料が必要となる場合があります。

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	和暦	
ローン開始日	2014/9/25	*
毎月の返済日	1日	*
借換実行日	2025/2/27	*
現在残高総額	¥14,942,898	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2040/4/27	*
現在の金利	0.925%	*
借換後の支払い最終日	2040/4/27	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥24,300,000 *	→	¥15,093,779
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和7年2月27日 ～ 令和22年4月27日

0.925%

返済総額	¥16,021,278
返済金額/月	¥88,029
返済回数	182回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年2月27日 ～ 令和22年4月27日

0.35%

返済総額	¥15,345,148
返済金額/月	¥84,314
返済回数	182回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥478,131
事務手数料	¥328,743
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥119,543
経過利息	¥9,845
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費 ¥15,823,279

現在総額との差額　¥-197,999

金利引き下げ後

令和7年2月27日 ～ 令和22年4月27日

0.741%

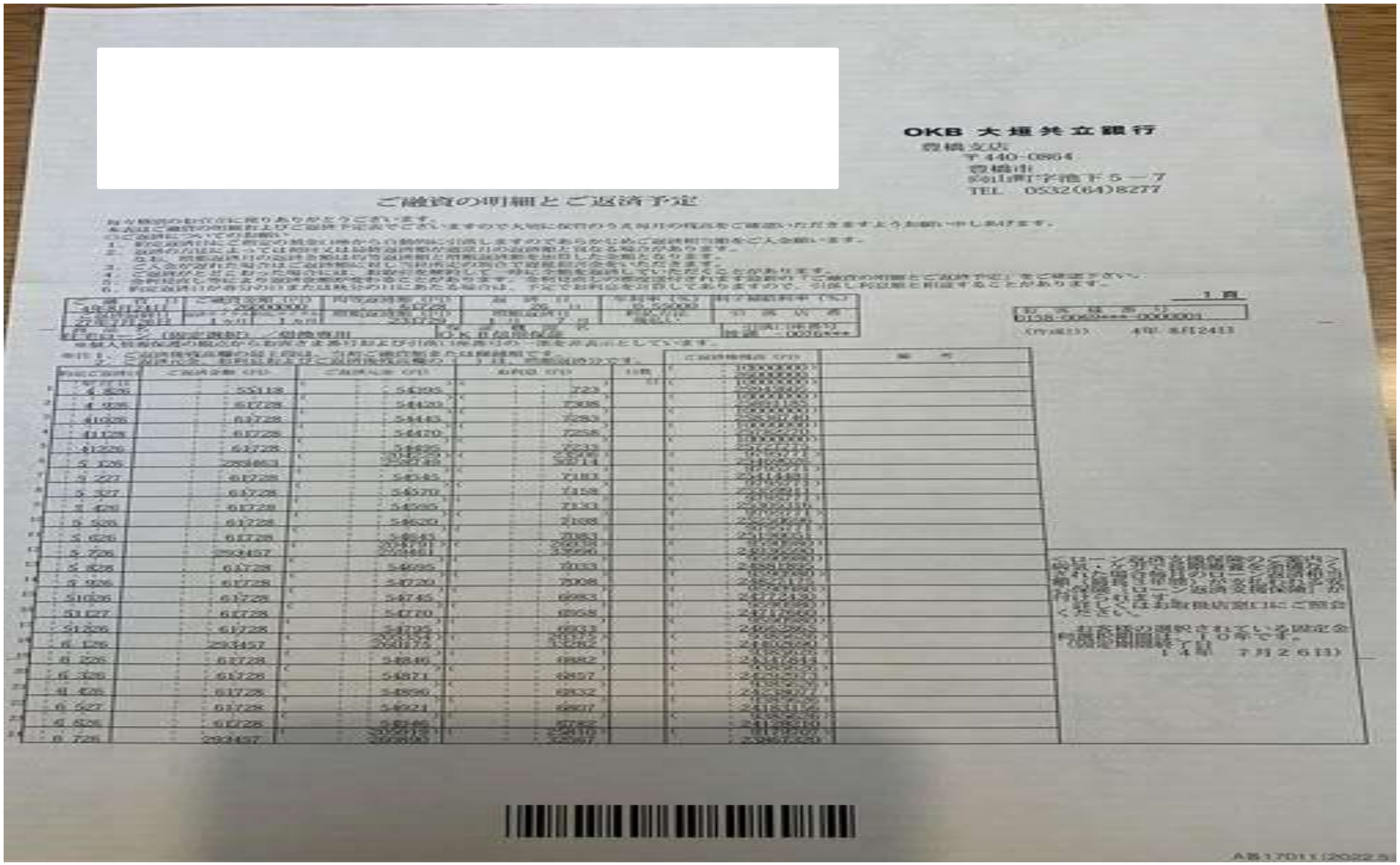
返済総額	¥15,802,878
返済金額/月	¥86,829
返済回数	182回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥15,822,878

現在総額との差額　¥-198,400

③10年固定　年0.55％



ご融資日	ご融資金額（円）	均等返済額（円）	返済日	年利率（%）	利子補給利率（%）
4年8月24日	26000000	61728	26 日	0.55000	
ご返済最終日	返済サイクル / 利払サイクル	増額返済額（円）	増額返済月	利払方法	引落店番
27年7月26日	1カ月 / 1カ月	231729	1月 7月	後払い	
商品名		保証機関名		引落口座番号	
住宅ローン（固定選択）／借換専用		OKB信用保証		普通 -0076***	

※個人情報保護の観点からお客さま番号および引落口座番号の一部を非表示としています。

※注1．ご返済後残高欄の最上段は、当初ご融資額または繰越額です。
2．ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の（ ）は、増額返済分です。

	約定ご返済日	ご返済金額（円）	ご返済元金（円）	お利息（円）	日数	ご返済後残高（円）	備
	年月日					(10000000) 26000000	
1	4 826	55118	(54395)	(723)	日	(10000000) 25945605	
2	4 926	61728	(54420)	(7308)		(10000000) 25891185	
3	41026	61728	(54445)	(7283)		(10000000) 25836740	
4	41128	61728	(54470)	(7258)		(10000000) 25782270	
5	41226	61728	(54495)	(7233)		(10000000) 25727775	
6	5 126	289463	(204229) 258749	(23506) 30714		(9795771) 25469026	
7	5 227	61728	(54545)	(7183)		(9795771) 25414481	
8	5 327	61728	(54570)	(7158)		(9795771) 25359911	
9	5 426	61728	(54595)	(7133)		(9795771) 25305316	
10	5 526	61728	(54620)	(7108)		(9795771) 25250696	
			( )	( )		(9795771)	

１０年固定のポイント

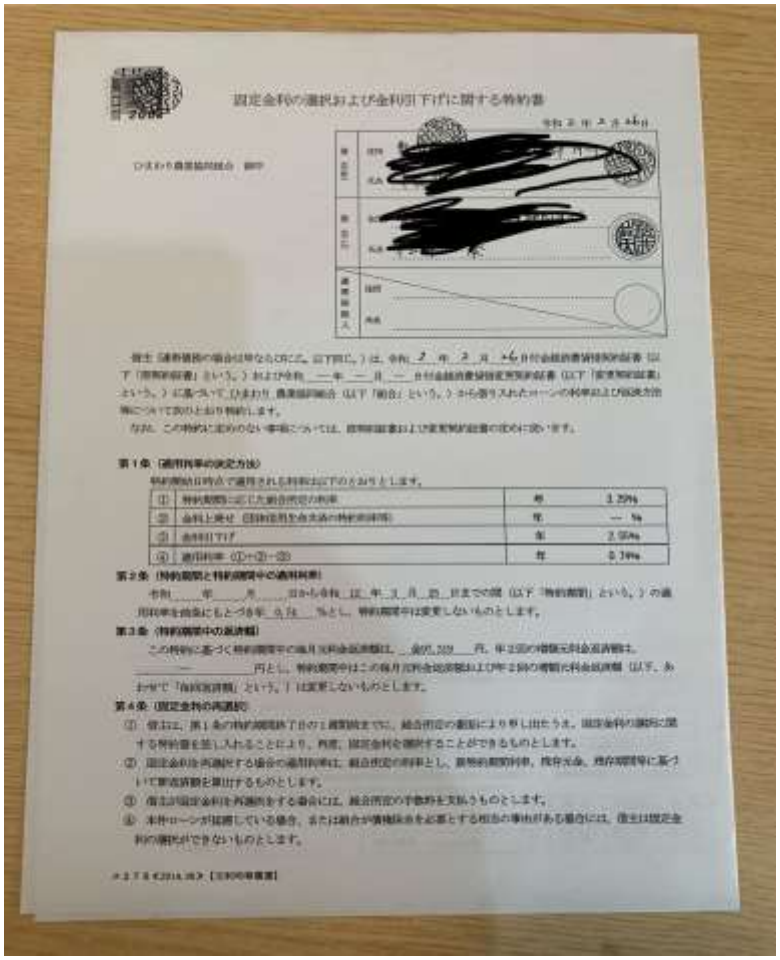
令和4年8月24日　実行
2,600万円（ボーナス1,000万円）

令和14年8月24日　まで
１０年間年0.55％

令和１４年８月25日～
１３年間　　変動金利　　年　　％（金利優遇は？）

期日：令和27年7月26日

④10年固定　年0.74％



固定金利の選択および金利引下げに関する特約書

令和 2 年 2 月 26 日

ひまわり農業協同組合　御中

[redacted]

第1条（適用利率の決定方法）

特約開始日時点で適用される利率は以下のとおりとします。

①	特約期間に応じた組合所定の利率	年	1.25%
②	金利上乗せ（団体信用生命共済の特約利率）	年	— %
③	金利引下げ	年	2.50%
④	適用利率（①+②−③）	年	0.74%

第2条（特約期間と特約期間中の適用利率）

令和＿＿年＿＿月＿＿日から令和 12 年 3 月 25 日までの間（以下「特約期間」という。）の適用利率を自然にもとづき年 0.74 %とし、特約期間中は変更しないものとします。

第3条（特約期間中の返済額）

この特約に基づく特約期間中の毎月元利金返済額は、金 65,329 円、年2回の増額元利金返済額は、— 円とし、特約期間中はこの毎月元利金返済額および年2回の増額元利金返済額（以下、あわせて「毎回返済額」という。）は変更しないものとします。

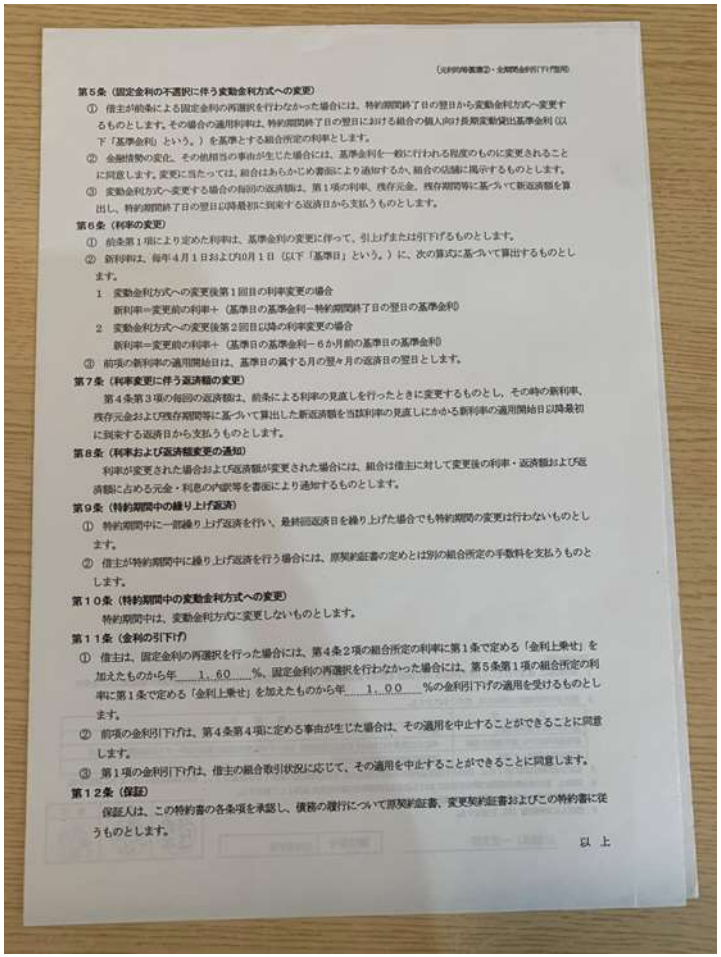
第4条（固定金利の再選択）

① 借主は、第1条の特約期間終了日の1週間前までに、組合所定の書面により申し出たうえ、固定金利の選択に関する特約書を差し入れることにより、再度、固定金利を選択することができるものとします。

② 固定金利を再選択する場合の適用利率は、組合所定の利率とし、原契約期間利率、残存元金、残存期間等に基づいて新返済額を算出するものとします。

③ 借主が固定金利を再選択をする場合には、組合所定の手数料を支払うものとします。

④ 本件ローンが延滞している場合、または組合が債権保全を必要とする相当の事由がある場合には、借主は固定金利の選択ができないものとします。



（元利均等返済・金利引下げ型用）

第5条（固定金利の不選択に伴う変動金利方式への変更）

① 借主が前条による固定金利の再選択を行わなかった場合には、特約期間終了日の翌日から変動金利方式へ変更するものとします。その場合の適用利率は、特約期間終了日の翌日における組合の個人向け長期変動貸出基準金利（以下「基準金利」という。）を基準とする組合所定の利率とします。

② 金融情勢の変化、その他相当の事由が生じた場合には、基準金利を一般に行われる程度のものに変更されることに同意します。変更に当たっては、組合はあらかじめ書面により通知するか、組合の店舗に掲示するものとします。

③ 変動金利方式へ変更する場合の毎回の返済額は、第1項の利率、残存元金、残存期間等に基づいて新返済額を算出し、特約期間終了日の翌日以降最初に到来する返済日から支払うものとします。

第6条（利率の変更）

① 前条第1項により定めた利率は、基準金利の変更に伴って、引上げまたは引下げるものとします。

② 新利率は、毎年4月1日および10月1日（以下「基準日」という。）に、次の算式に基づいて算出するものとします。

1　変動金利方式への変更後第1回目の利率変更の場合

新利率＝変更前の利率＋（基準日の基準金利−特約期間終了日の翌日の基準金利）

2　変動金利方式への変更後第2回目以降の利率変更の場合

新利率＝変更前の利率＋（基準日の基準金利−6か月前の基準日の基準金利）

③ 前項の新利率の適用開始日は、基準日の属する月の翌々月の返済日の翌日とします。

第7条（利率変更に伴う返済額の変更）

第4条第3項の毎回の返済額は、前条による利率の見直しを行ったときに変更するものとし、その時の新利率、残存元金および残存期間等に基づいて算出した新返済額を当該利率の見直しにかかる新利率の適用開始日以降最初に到来する返済日から支払うものとします。

第8条（利率および返済額変更の通知）

利率が変更された場合および返済額が変更された場合には、組合は借主に対して変更後の利率・返済額および返済額に占める元金・利息の内訳等を書面により通知するものとします。

第9条（特約期間中の繰り上げ返済）

① 特約期間中に一部繰り上げ返済を行い、最終回返済日を繰り上げた場合でも特約期間の変更は行わないものとします。

② 借主が特約期間中に繰り上げ返済を行う場合には、原契約証書のほかとは別の組合所定の手数料を支払うものとします。

第10条（特約期間中の変動金利方式への変更）

特約期間中は、変動金利方式に変更しないものとします。

第11条（金利の引下げ）

① 借主は、固定金利の再選択を行った場合には、第4条2項の組合所定の利率に第1条で定める「金利上乗せ」を加えたものから年 1.60 %、固定金利の再選択を行わなかった場合には、第5条第1項の組合所定の利率に第1条で定める「金利上乗せ」を加えたものから年 1.00 %の金利引下げの適用を受けるものとします。

② 前項の金利引下げは、第4条第4項に定める事由が生じた場合は、その適用を中止することができることに同意します。

③ 第1項の金利引下げは、借主の組合取引状況に応じて、その適用を中止することができることに同意します。

第12条（保証）

保証人は、この特約書の各条項を承認し、債務の履行について原契約証書、変更契約証書およびこの特約書に従うものとします。

以 上

第１条（適用利率の決定方法）

特約開始日時点で適用される利率は以下のとおりとします。

①	特約期間に応じた組合所定の利率	年	3.29%
②	金利上乗せ（団体信用生命共済の特約利率等）	年	― %
③	金利引下げ	年	2.55%
④	適用利率（①+②−③）	年	0.74%

第２条（特約期間と特約期間中の適用利率）

令和＿＿年＿＿月＿＿日から令和 12 年 3 月 25 日までの間（以下「特約期間」という。）の適用利率を前条にもとづき年 0.74 %とし、特約期間中は変更しないものとします。

第３条（特約期間中の返済額）

この特約に基づく特約期間中の毎月元利金返済額は、金97,319 円、年２回の増額元利金返済額は、― 円とし、特約期間中はこの毎月元利金返済額および年２回の増額元利金返済額（以下、あわせて「毎回返済額」という。）は変更しないものとします。

1条（金利の引下げ）

借主は、固定金利の再選択を行った場合には、第4条2項の組合所定の利率に第1条で定める「金利上乗せ」を加えたものから年 1.60 %、固定金利の再選択を行わなかった場合には、第5条第1項の組合所定の利率に第1条で定める「金利上乗せ」を加えたものから年 1.00 %の金利引下げの適用を受けるものとします。

【借入要項】

借入金額	金 3 6 0 0 0 0 0 0 円	借入日	令和 2 年 2 月 26 日
うち毎月返済分	金 3 6 0 0 0 0 0 0 円	最終期限	令和 37 年 2 月 25 日
うち増額返済分	円	据置期限	令和 — 年 — 月 — 日
利率	年 2 . 275 % （ただし、第３条に基づく変動制）	資金使途	住宅新築資金
返済用貯金口座	支店名：東上支店	店番	6 1 6
			普通貯金・その他（　　）

元利金の返済方法		
返済方法〔適用する方に○をする。〕	元利均等返済	毎月返済・増額返済併用
毎回の元利金返済額	毎月返済分：金 1 2 4 3 9 7 円	増額返済分：円
第１回返済日	令和 2年 3月 25日	令和 — 年 — 月 — 日
第２回以降返済日	毎月 25日	毎年 — 月と — 月の各 — 日
据置期間中の利息支払方法	毎月 — 日	毎年 — 月と — 月の各 — 日

(1) 利息は各返済日に後払いするものとし、毎回の元利金返済額は均等とします。
(2) 毎月返済分の利息は（毎月返済分の借入元金残高×年利×１/12）で計算します。
(3) 増額返済分の利息は（増額返済分の借入元金残高×年利×経過月数×１/12）で計算します。
(4) 借入日から第１回返済日までの期間が第１回返済日以降の利払周期と異なる場合は、１年を３６５日として日割りで計算します。このため第１回返済額は毎回の返済額と異なる場合があります。
(5) 最終回返済額は、残存元本金額および最終期限までの利息（利息計算上の端数処理を含む。）とします。
(6) 増額返済分の返済日には増額返済額を毎月の返済額に加えて返済するものとします。

損害金	元利金の返済が遅れた場合には遅延している元金に対し、年 14.0 %（１年を 365 日とし、日割りで計算します。）の損害金を支払うものとします。
特約上限利率	利息制限法に基づく特約上限利率は、年 13.0%とします。

JAひまわり　農と食　くらし　JAバンク・JA共済　わい！わい！

住宅ローンのご案内

１０年固定のポイント

令和2年2月26日　実行
3,600万円（現在残高31,409,854円）

令和12年3月25日　まで　61カ月
１０年間年0.74％

令和12年3月26日～
25年間　変動金利　年　1.275％（金利優遇は–1.0％）

期日：令和37年2月25日

比較表

住宅ローン比較表

2025年2月25日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
10年固定 元利均等	31,409,854	0.740	97,319	61	5,936,459
		1.275	103,776	300	31,132,800
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	31,409,854				**37,069,259**
合計					**37,069,259**

支払利息合計 **5,659,405**

返済月額 201,095

570,497

	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	31,409,854	0.500	93,733	361	33,837,613	27,901,154
					0	−31,132,800
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	31,409,854				**33,837,613**	−3,231,646
諸経費					962,724	962,724
合計					**34,800,337**	**−2,268,922**

支払利息合計 **2,427,759** **−3,231,646**

返済月額 93,733 −107,362

諸経費 962,724

保証料戻し

実質諸費用 **962,724**

諸費用

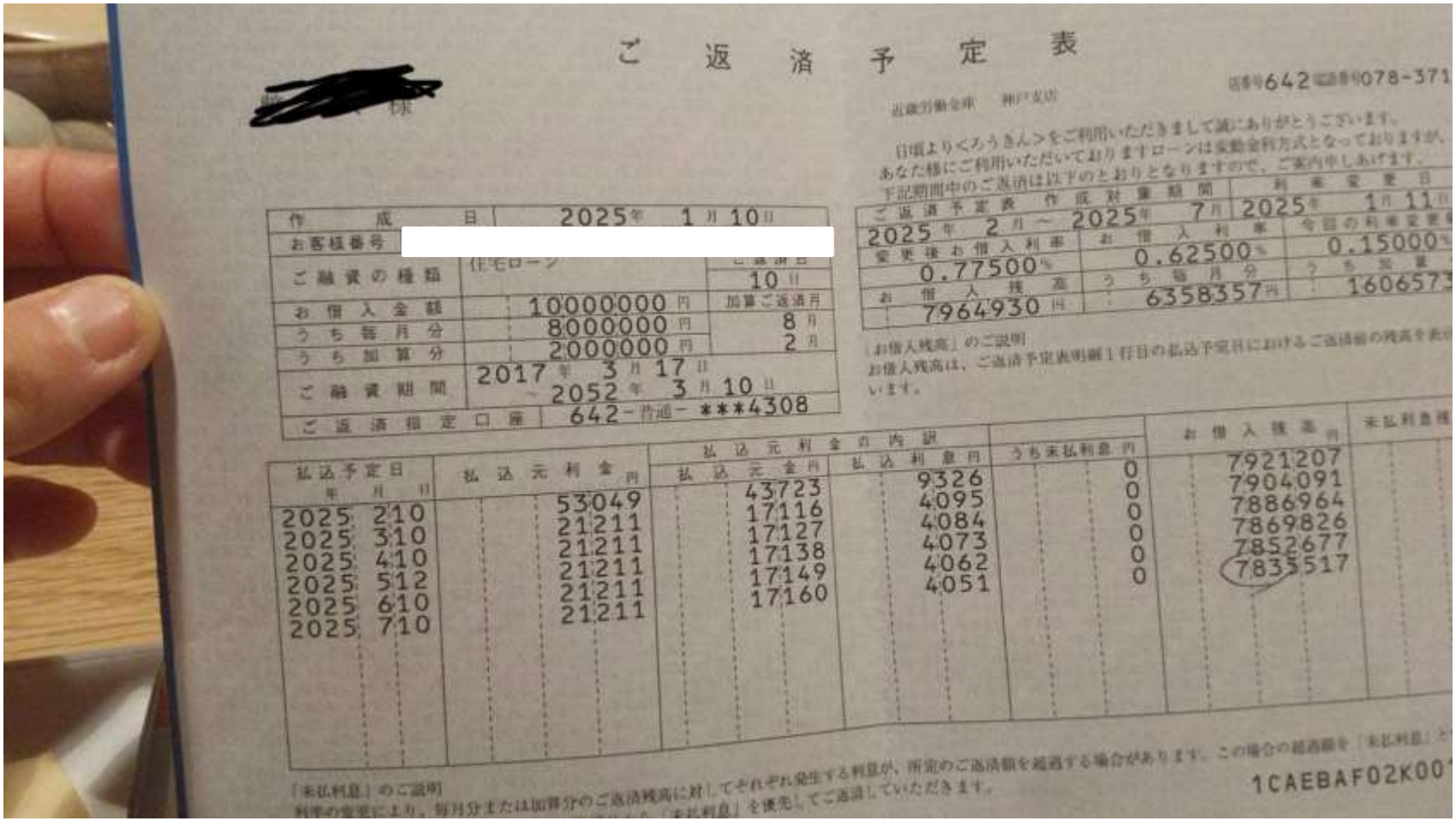
借り換え後

令和7年2月26日 ～ 令和37年2月25日

0.5%

返済総額	**¥33,823,903**
返済金額/月	¥94,217
返済回数	359回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回
諸経費	**¥962,724**
事務手数料	¥691,016
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥251,278
経過利息	¥430
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

⑤変動金利　年0.775％



ご返済予定表

[redacted] 様

店番号642 電話番号078-371

近畿労働金庫　神戸支店

日頃よりくろうきん>をご利用いただきまして誠にありがとうございます。
あなた様にご利用いただいておりますローンは変動金利方式となっておりますが、
下記期間中のご返済は以下のとおりとなりますので、ご案内申しあげます。

作成日	2025年 1月10日
お客様番号	[redacted]
ご融資の種類	住宅ローン
ご返済日	10日
お借入金額	10000000円
うち毎月分	8000000円
うち加算分	2000000円
加算ご返済月	8月 2月
ご融資期間	2017年 3月17日 ～ 2052年 3月10日
ご返済指定口座	642-普通-***4308

ご返済予定表作成対象期間		利率変更日
2025年 2月～2025年 7月		2025年 1月11日
変更後お借入利率	お借入利率	今回の利率変更幅
0.77500%	0.62500%	0.15000%
お借入残高	うち毎月分	うち加算
7964930円	6358357円	1606573

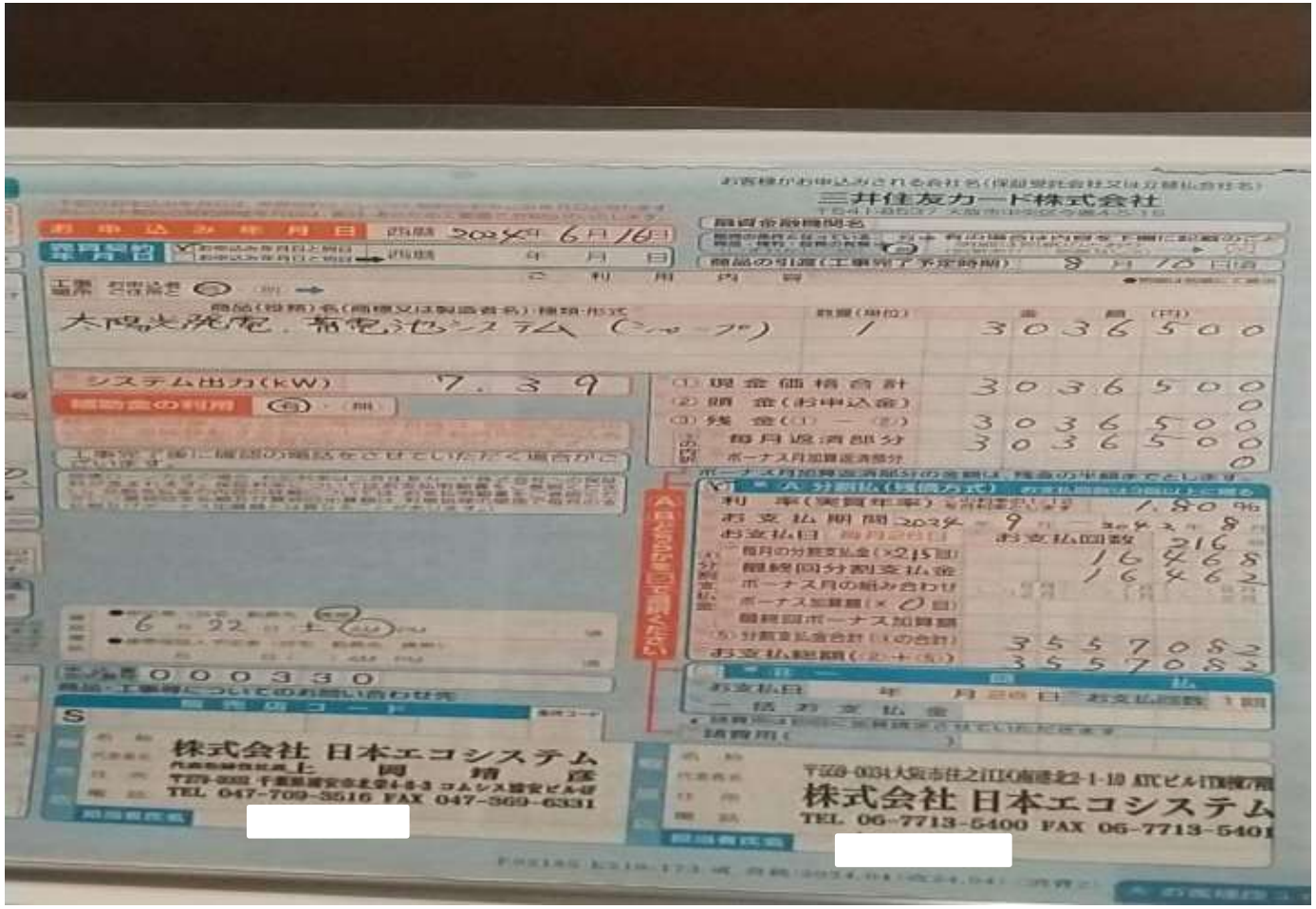
「お借入残高」のご説明
お借入残高は、ご返済予定表明細1行目の払込予定日におけるご返済後の残高を表わ
います。

払込予定日 年	月	日	払込元利金 円	払込元利金の内訳 払込元金 円	払込利息 円	うち未払利息 円	お借入残高 円	未払利息残
2025	2	10	53049	43723	9326	0	7921207	
2025	3	10	21211	17116	4095	0	7904091	
2025	4	10	21211	17127	4084	0	7886964	
2025	5	12	21211	17138	4073	0	7869826	
2025	6	10	21211	17149	4062	0	7852677	
2025	7	10	21211	17160	4051	0	7835517	

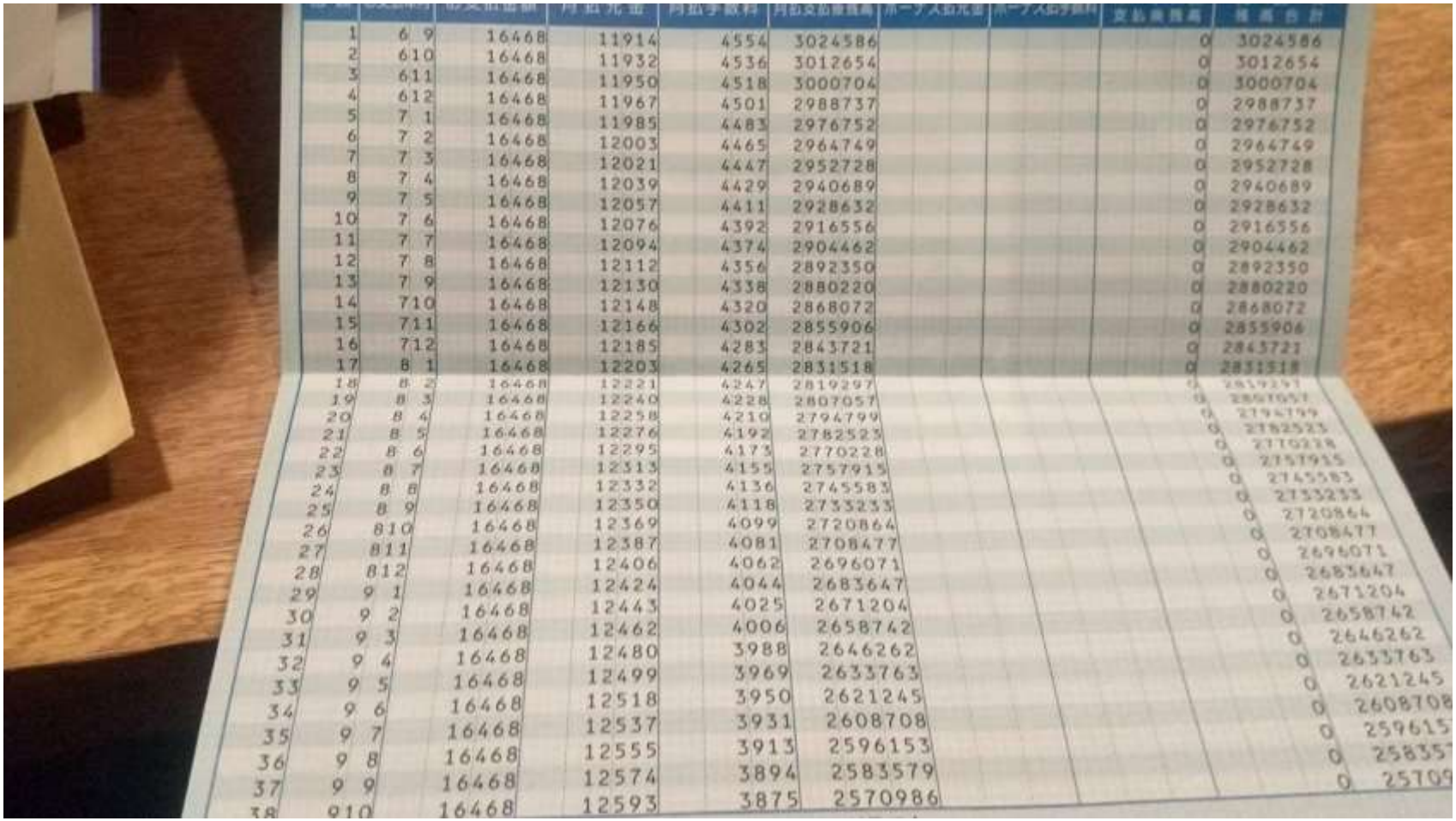
「未払利息」のご説明
利率の変更により、毎月分または加算分のご返済残高に対してそれぞれ発生する利息が、所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「未払利息」と
「未払利息」を優先してご返済していただきます。

1CAEBAF02K00

⑤18年固定　年1.8％

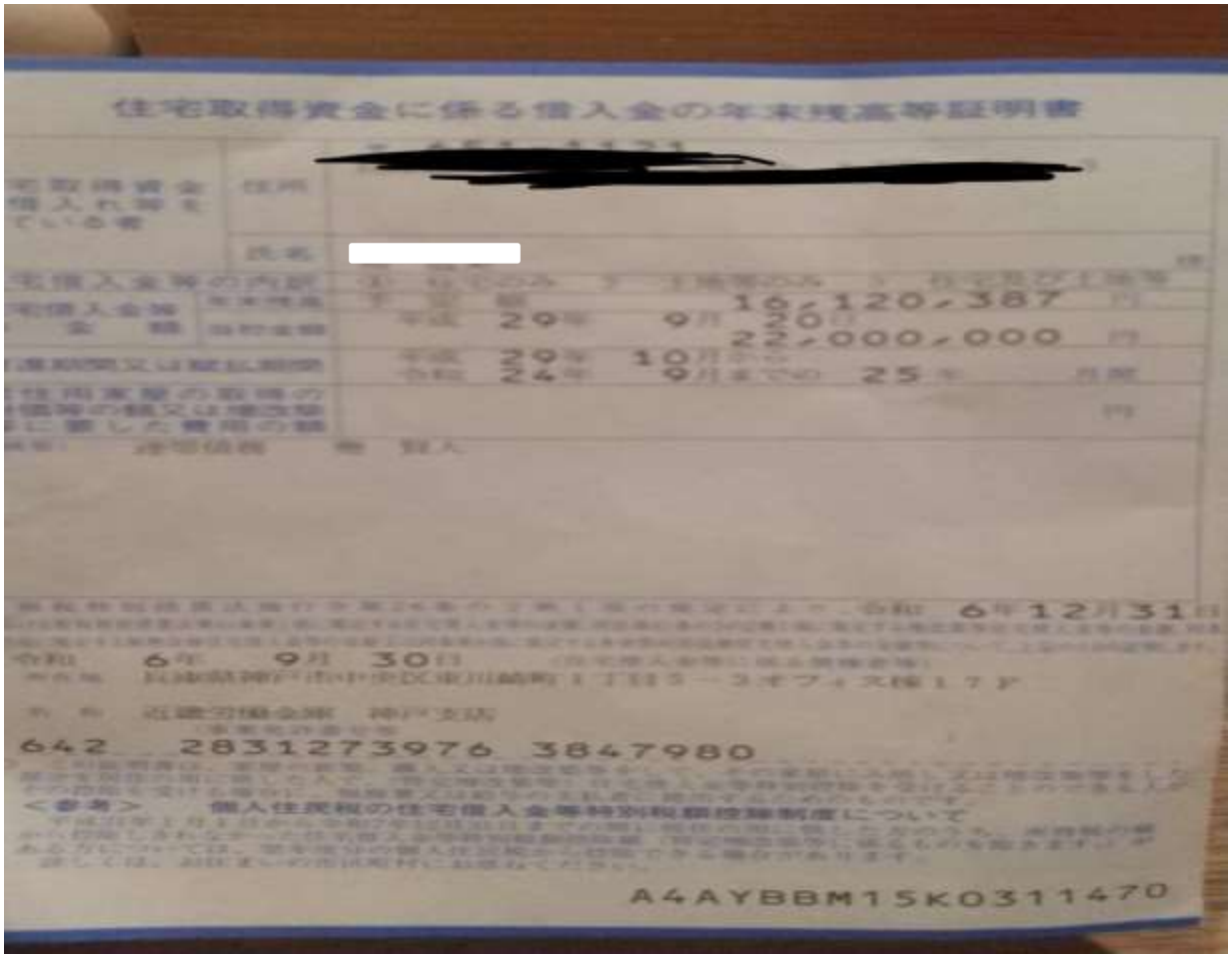

三井住友カード株式会社
株式会社 日本エコシステム
TEL 047-709-3516 FAX 047-369-6331
株式会社 日本エコシステム
TEL 06-7713-5400 FAX 06-7713-5401

⑤18年固定　年1.8％



1	6 9	16468	11914	4554	3024586			0	3024586
2	610	16468	11932	4536	3012654			0	3012654
3	611	16468	11950	4518	3000704			0	3000704
4	612	16468	11967	4501	2988737			0	2988737
5	7 1	16468	11985	4483	2976752			0	2976752
6	7 2	16468	12003	4465	2964749			0	2964749
7	7 3	16468	12021	4447	2952728			0	2952728
8	7 4	16468	12039	4429	2940689			0	2940689
9	7 5	16468	12057	4411	2928632			0	2928632
10	7 6	16468	12076	4392	2916556			0	2916556
11	7 7	16468	12094	4374	2904462			0	2904462
12	7 8	16468	12112	4356	2892350			0	2892350
13	7 9	16468	12130	4338	2880220			0	2880220
14	710	16468	12148	4320	2868072			0	2868072
15	711	16468	12166	4302	2855906			0	2855906
16	712	16468	12185	4283	2843721			0	2843721
17	8 1	16468	12203	4265	2831518			0	2831518
18	8 2	16468	12221	4247	2819297			0	2819297
19	8 3	16468	12240	4228	2807057			0	2807057
20	8 4	16468	12258	4210	2794799			0	2794799
21	8 5	16468	12276	4192	2782523			0	2782523
22	8 6	16468	12295	4173	2770228			0	2770228
23	8 7	16468	12313	4155	2757915			0	2757915
24	8 8	16468	12332	4136	2745583			0	2745583
25	8 9	16468	12350	4118	2733233			0	2733233
26	810	16468	12369	4099	2720864			0	2720864
27	811	16468	12387	4081	2708477			0	2708477
28	812	16468	12406	4062	2696071			0	2696071
29	9 1	16468	12424	4044	2683647			0	2683647
30	9 2	16468	12443	4025	2671204			0	2671204
31	9 3	16468	12462	4006	2658742			0	2658742
32	9 4	16468	12480	3988	2646262			0	2646262
33	9 5	16468	12499	3969	2633763			0	2633763
34	9 6	16468	12518	3950	2621245			0	2621245
35	9 7	16468	12537	3931	2608708			0	2608708
36	9 8	16468	12555	3913	2596153			0	259615
37	9 9	16468	12574	3894	2583579			0	25835
38	910	16468	12593	3875	2570986			0	2570

⑤変動金利　年0.775％



住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

[redacted]

氏名

住宅借入金等の内訳

年末残高　平成 29年 9月 30日　10,120,387 円

当初金額　平成 29年 9月 30日　22,000,000 円

返済期間又は償還期間　平成 29年 10月から　令和 24年 9月までの 25年 月間

住宅家屋の取得の対価等の額又は増改築等に要した費用の額　円

令和 6年12月31日

令和 6年 9月 30日

642　2831273976　3847980

＜参考＞　個人住民税の住宅借入金等特別税額控除制度について

A4AYBBM15K0311470

見直し

- ヒアリング項目
- 必要な情報

- 住宅ローンは、土地と建物で２本ある

⑥変動金利　年0.45％

[redacted]

405-　573701-　-ト-　0 UK0001 025350# 025350
06061 241021 0081045# 00081206 00001/00001

百五銀行
桔梗が丘支店
〒518-0621
三重県名張市桔梗が丘1－2－1
TEL 0595(65)1105

証書貸付　　ご融資明細表　　作成日 (No. 1) 令和 4年 5月31日

いつも百五銀行をご利用いただき、まことにありがとうございます。
さて、変動金利のご融資金につきましては、定期的に基準金利を見直しております。
今回、見直しました基準金利にもとづき、現在お借入いただいております融資金のご返済予定明細を下記のとおりとさせていただきましたので、ご案内申しあげます。
万一ご不明の点がございましたら、お取引店までご照会いただきますようお願い申しあげます。

取扱番号	商品名	ご融資日	ご融資期限	ご返済回数	利率	ご返済方法	利率変更方法
1	百五ホームローン住まいのちから	R 2年 9月29日	R37年 9月30日	399回	0.450000%	元利均等	変動金利
			(R37年 9月30日)	変更前利率	0.450000%		(住宅ローン基準金)

当初ご融資金額	現在ご融資金額	うち元金（月賦）ご返済残高	うち増額（ボーナス）ご返済残高
48,500,000円	47,030,754円	33,873,976円	13,156,778円

住宅ローン型（当初

〈ステップ返済〉

据置期間	変更年月	変更後元金（月賦）ご返済額	変更後増額（ボーナス）ご返済額
か月	年　月	円	円

〈払出預金口座〉

お取引支店名	科目	口座番号
桔梗が丘支店	普通預金	

ご返済回数	ご返済日 年	月	日	増額ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳 元金	利息	ご融資残高	未払お利息 今回発生額	残高累計	お利息日数
	令和							46952246			
16	4	8	1		91210	78537	12673	46873709			
	4	8	1	増額	211763	182162	29601	46691547			
17	4	8	31		91210	78567	12643	46612980			
18	4	9	30		91210	78596	12614	46534384			
19	4	10	31		91210	78626	12584	46455758			
20	4	11	30		91210	78655	12555	46377103			
21	5	1	4		91210	78685	12525	46298418			

(注1) 利率が引上げられその回のお利息がご返済額を超える場合は、その超過額を未払お利息とします。
未払お利息が発生している場合、ご返済額は未払お利息、その回のお利息、元金の順に充当させていただきます。
(注2) 変動金利の場合、上記返済予定明細以降のご返済予定は、次回のご融資明細表でお知らせいたします。
また、上記返済予定明細は、金利見直し等により返済金額が変わることがあります。金利見直しの都度送付されますご融資明細表によりご確認下さい。
(注3) ご融資期限が二段に記載されている場合、上段は当初融資期限を、下段（　）は最終返済予定日を表しています。最終返済予定日は利率の変動の仕方等によって変わる場合があります。

お客さま番号　573701

取扱番号	商品名	ご融資日	ご融資期限	ご返済回数	利率	ご返済方法	利率変更方法
1	百五ホームローン住まいのちから	R 2年 9月29日	R37年 9月30日	399回	0.450000%	元利均等	変動金利

（R37年 9月30日） 変更前利率 0.450000%

（住宅ローン基準金）

住宅ローン型（当初

当初ご融資金額	現在ご融資金額	うち定例（月賦）ご返済分元金	うち増額（ボーナス）ご返済分元金
48,500,000円	47,030,754円	33,873,976円	13,156,778円

〈ステップ返済〉

据置期間	変更年月	変更後定例（月賦）ご返済額	変更後増額（ボーナス）ご返済額
か月	年 月	円	円

〈払出預金口座〉

お取引支店名	科目	口座番号
橋梁が丘支店	普通預金	8

ご返済回数	ご返済日 年月日	増額ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳 元金	ご返済の内訳 利息	ご融資残高	未払お利息 今回発生額	未払お利息 残高累計	お利息日数
	貸越					46952246			
16	4 8 1		91210	78537	12673	46873709			
	4 8 1	増額月	211763	182162	29601	46691547			
17	4 8 31		91210	78567	12643	46612980			
18	4 9 30		91210	78596	12614	46534384			
19	4 10 31		91210	78626	12584	46455758			
20	4 11 30		91210	78655	12555	46377103			
21	5 1 4		91210	78685	12525	46298418			

現在残高計算

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦	
ローン開始日	2023/1/4	*
毎月の返済日	1日	*
借換実行日	2025/3/1	*
現在残高総額	¥43,433,802	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2055/9/30	*
現在の金利	0.45%	*
借換後の支払い最終日	2055/9/30	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥46,298,418	*	→	¥43,433,802
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	／	

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	和暦	
ローン開始日	2023/1/4	*
毎月の返済日	1日	*
借換実行日	2025/3/1	*
現在残高総額	¥43,433,802	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2055/9/30	*
現在の金利	0.6%	*
借換後の支払い最終日	2055/9/30	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥46,298,418	*	→	¥43,500,508
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和7年3月1日 ～ 令和37年9月30日

0.6%

返済総額	¥47,539,740
返済金額/月	¥129,890
返済回数	366回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年3月1日 ～ 令和37年9月30日

0.35%

返済総額	¥45,799,410
返済金額/月	¥125,135
返済回数	366回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥1,323,013
事務手数料	¥955,543
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥347,470
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 ¥47,122,423

現在総額との差額　¥-417,317

金利引き下げ後

令和7年3月1日 ～ 令和37年9月30日

0.537%

返済総額	¥47,097,246
返済金額/月	¥128,681
返済回数	366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 ¥47,117,246

現在総額との差額　¥-422,494

⑦変動金利　年1.13％

変動金利型ローンご返済予定表

いつも、三十三銀行をお引き立ていただきまして、まことにありがとうございます。

ご返済は、下表の通りでございますのでご案内申し上げます。

なお、本ローンは「基準金利」の変更に伴って融資利率が引き下げ、または引き上げられるご契約となっております。融資利率は4月、10月に見直され、所定の日より適用されます。

ご融資日	ご返済期限	当初ご融資額	うち増額分ご融資額
2017 1 20	2052 1 7	26500000	2000000

増額月	返済日	ご返済用預金口座
1 7	7	普通預金 [redacted]

利率（%）	次回ご返済金額変更日
1130	2027 2 7

毎回のご返済額		増額分のご返済額		作成日
旧	68931	旧	33807	
新	68931	新	33807	2025 1 7

ローン名称	マイホームナビ

銀行整理番号 [redacted]

ご返済予定日 年（西暦）	月	日	ご返済金額（円）	ご返済金額内訳 元金（円）	利息額（円）	未払利息内入額（円）	ご返済後残高（円）	未払利息発生額（円）	未払利息残高（円）
							21217082		
2025	2	7	68931	50459	18472		21166623		
2025	3	7	68931	50507	18424		21116116		
2025	4	7	68931	50554	18377		21065562		
2025	5	7	68931	50602	18329		21014960		
2025	6	9	68931	50650	18281		20964310		
2025	7	7	102738	75461	27277		20888849		

（お願い）※ご返済用預金口座より自動的にお引落しさせていただきますので、ご返済日の前日までにご入金いただきますようお願いいたします。なお、振替済みのご通知は省略させていただきますのでご了承願います。

※ご返済日にご返済いただけない場合は、期限後利息を申し受けます。

年0.98%

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2017/1/20 *
毎月の返済日	7日 *
借換実行日	2025/3/7 *
現在残高総額	¥21,116,116
内賞与分	¥1,581,716
ボーナス返済月	1月 *
	7月 *
現在の支払い最終日	2052/1/7 *
現在の金利	0.98% *
借換後の支払い最終日	2052/1/7
借換後の金利	0.35%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥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	¥26,500,000 *	→	¥21,092,247
内賞与分	¥2,000,000 *		¥1,581,716

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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

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	和暦	
ローン開始日	2017/1/20	*
毎月の返済日	7日	*
借換実行日	2025/3/7	*
現在残高総額	¥21,116,116	
内賞与分	¥1,581,716	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2052/1/7	*
現在の金利	1.13%	*
借換後の支払い最終日	2052/1/7	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥26,500,000	*	→	¥21,207,878
内賞与分	¥2,000,000	*		¥1,590,588

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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日

1.13%

返済総額	¥24,498,900
返済金額/月	¥70,355
返済回数	322回
ボーナス返済金額/回	¥33,538
返済回数	55回

借り換え後

令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日

0.35%

返済総額	¥22,129,291
返済金額/月	¥63,568
返済回数	322回
ボーナス返済金額/回	¥30,189
返済回数	55回

諸経費	¥653,482
事務手数料	¥464,554
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥168,928
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 ¥22,782,773

現在総額との差額 ¥-1,716,127

金利引き下げ後

令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日

0.563%

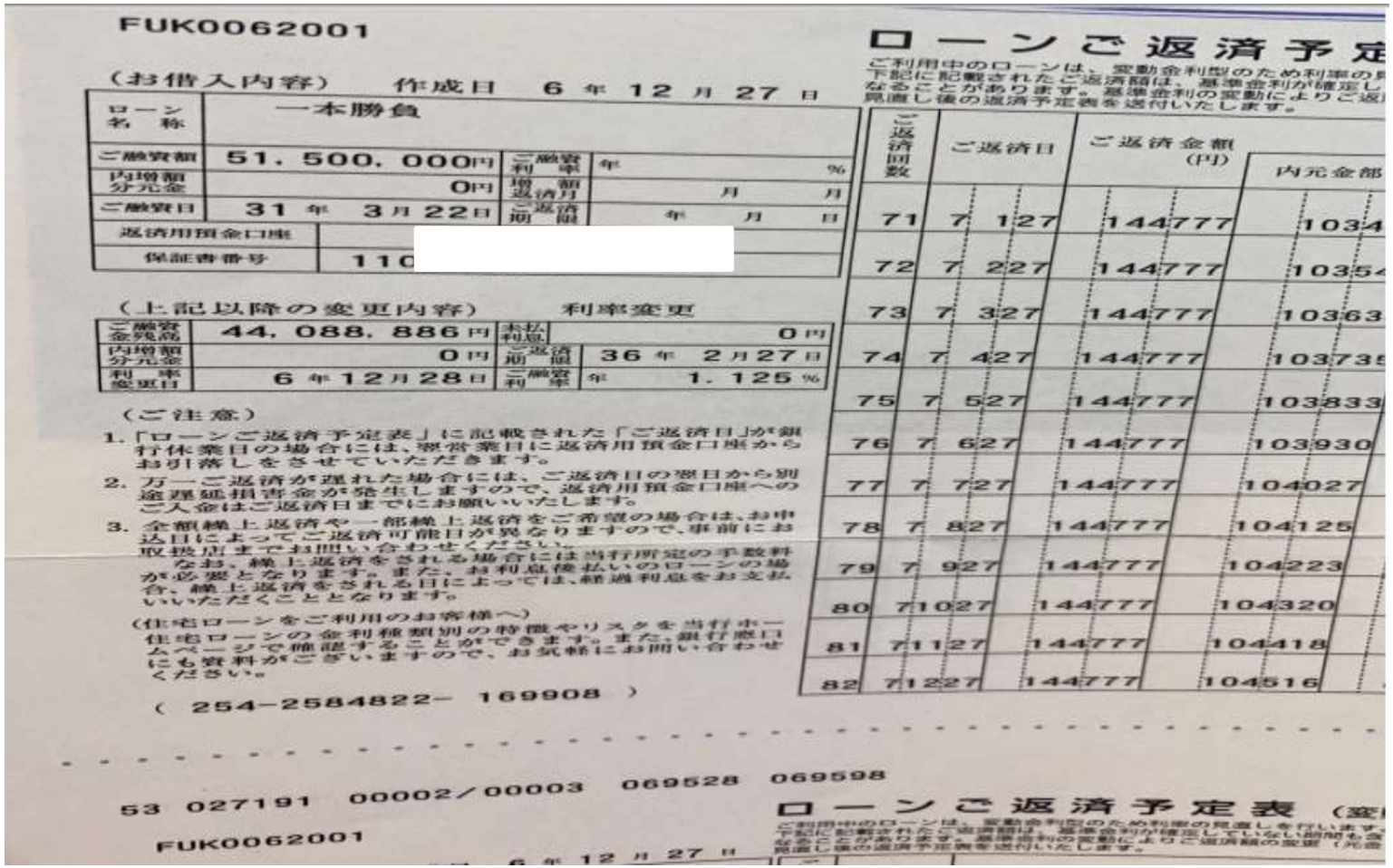
返済総額	¥22,760,904
返済金額/月	¥65,377
返済回数	322回
ボーナス返済金額/回	¥31,082
返済回数	55回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥22,780,904

現在総額との差額 ¥-1,717,996

⑧変動金利　年1.125％



FUK0062001

（お借入内容）　作成日　6 年 12 月 27 日

ローン名称	一本勝負		
ご融資額	51，500，000円	ご融資利率	年　　%
内増額分元金	0円	増額返済月	月　　月
ご融資日	31 年 3月 22日	ご返済期間	年　月　日
返済用預金口座			
保証書番号	110		

（上記以降の変更内容）　利率変更

ご融資金残高	44，088，886円	未払利息	0円
内増額分元金	0円	ご返済期間	36 年 2月27日
利率変更日	6 年 12月 28日	ご融資利率	年　1．125 %

（ご注意）

1. 「ローンご返済予定表」に記載された「ご返済日」が銀行休業日の場合には、翌営業日に返済用預金口座からお引落しをさせていただきます。
2. 万一ご返済が遅れた場合には、ご返済日の翌日から別途遅延損害金が発生しますので、返済用預金口座へのご入金はご返済日までにお願いいたします。
3. 全額繰上返済や一部繰上返済をご希望の場合は、お申込日によってご返済可能日が異なりますので、事前にお取扱店までお問い合わせください。
   なお、繰上返済をされる場合には当行所定の手数料が必要となります。また、お利息後払いのローンの場合、繰上返済をされる日によっては、経過利息をお支払いいただくこととなります。

（住宅ローンをご利用のお客様へ）
住宅ローンの金利種類別の特徴やリスクを当行ホームページで確認することができます。また、銀行窓口にも資料がございますので、お気軽にお問い合わせください。

（ 254−2584822− 169908 ）

53 027191 00002／00003 069528 069598

FUK0062001

6 年 12 月 27 日

ローンご返済予定

ご利用中のローンは、変動金利型のため利率の見直しを行います。下記に記載されたご返済額は、基準金利が確定していない期間も変なることがあります。基準金利の変動によりご返済額の変更（元金見直し後の返済予定表を送付いたします。

ご返済回数	ご返済日	ご返済金額（円）	内元金部
71	7 127	144777	1034
72	7 227	144777	10354
73	7 327	144777	103633
74	7 427	144777	103735
75	7 527	144777	103833
76	7 627	144777	103930
77	7 727	144777	104027
78	7 827	144777	104125
79	7 927	144777	104223
80	7 1027	144777	104320
81	7 1127	144777	104418
82	7 1227	144777	104516

ローンご返済予定表（変

ご利用中のローンは、変動金利型のため利率の見直しを行います。下記に記載されたご返済額は、基準金利が確定していない期間も変なることがあります。基準金利の変動によりご返済額の変更（元金見直し後の返済予定表を送付いたします。

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	和暦	
ローン開始日	2019/3/22	*
毎月の返済日	27日	*
借換実行日	2025/2/27	*
現在残高総額	¥43,881,999	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2054/2/27	*
現在の金利	1.125%	*
借換後の支払い最終日	2054/2/27	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥51,500,000	*	→	¥44,132,256
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

1.125%

返済総額	¥51,449,016
返済金額/月	¥147,842
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7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

0.35%

返済総額	¥46,152,804
返済金額/月	¥132,623
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	¥1,336,458
事務手数料	¥965,403
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥351,055
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 ¥47,489,262

現在総額との差額 ¥-3,959,754

金利引き下げ後

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

0.547%

返済総額	¥47,464,416
返済金額/月	¥136,392
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 ¥47,484,416

現在総額との差額 ¥-3,964,600

年0.65%　借り換え

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦	
ローン開始日	2019/3/22	*
毎月の返済日	27日	*
借換実行日	2025/2/27	*
現在残高総額	¥43,881,999	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2054/2/27	*
現在の金利	1.125%	*
借換後の支払い最終日	2054/2/27	
借換後の金利	0.65%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥51,500,000	*	→	¥44,132,256
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

1.125%

返済総額	¥51,449,016
返済金額/月	¥147,842
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7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

0.65%

返済総額	¥48,159,372
返済金額/月	¥138,389
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	¥1,336,458
事務手数料	¥965,403
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥351,055
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 ¥49,495,830

現在総額との差額 ¥-1,953,186

金利引き下げ後

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

0.842%

返済総額	¥49,472,376
返済金額/月	¥142,162
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 ¥49,492,376

現在総額との差額 ¥-1,956,640

⑨変動金利　年1.125％

53 003107 00001/00002 008015 008025

FUK0062001

ローンご返済予定表（変動金利型）

株式会社福岡銀行
取扱店　古賀

ご利用中のローンは、変動金利型のため利率の見直しを行います。
下記に記載されたご返済額は、基準金利が確定していない期間も含まれるため、記載に関わらず変更になることがあります。基準金利の変動によりご返済額の変更（元金と利息の内訳変更）を行った場合、見直し後の返済予定表を送付いたします。

1/2頁

（お借入内容）　作成日　6年12月23日

ローン名称	一本勝負
ご融資額	18,820,000円
ご融資利率	年　%
内増額分元金	0円
据置返済月	月　月
ご融資日	24年4月26日
ご返済期日	年　月　日
返済用預金口座	
保証書番号	

（上記以降の変更内容）　利率変更

ご融資金残高	12,736,892円
未払利息	0円
内増額分元金	0円
ご返済期日	29年4月22日
利率変更日	6年12月24日
ご融資利率	年 1.125%

（ご注意）

1.「ローンご返済予定表」に記載された「ご返済日」が銀行休業日の場合には、翌営業日に返済用預金口座からお引落しをさせていただきます。

2. 万一ご返済が遅れた場合には、ご返済日の翌日から別途遅延損害金が発生しますので、返済用預金口座へのご入金はご返済日までにお願いいたします。

3. 全額繰上返済や一部繰上返済をご希望の場合は、お申込日によってご返済可能日が異なりますので、事前にお取扱店までお問い合わせください。
なお、繰上返済をされる場合には当行所定の手数料が必要となります。また、お利息後払いのローンの場合、繰上返済をされる日によっては、経過利息をお支払いいただくこととなります。

（住宅ローンをご利用のお客様へ）
住宅ローンの金利種類別の特徴やリスクを当行ホームページで確認することができます。また、銀行窓口にも資料がございますので、お気軽にお問い合わせください。

（ 295-1972125- 165590 ）

ご返済回数	ご返済日	ご返済金額(円)	内元金部分	内利息部分	内未払利息ご返済部分	ご返済後残高(円)	内増額返済部分	未払利息(円) 当月発生額	未払利息(円) 残高	利子補給額(円)
153	7.122	52907	40967	11940	0	12695925	0	0	0	
154	7.222	52907	41005	11902	0	12654920	0	0	0	
155	7.322	52907	41044	11863	0	12613876	0	0	0	
156	7.422	52907	41082	11825	0	12572794	0	0	0	
157	7.522	52907	41121	11786	0	12531673	0	0	0	
158	7.622	52907	41159	11748	0	12490514	0	0	0	
159	7.722	52907	41198	11709	0	12449316	0	0	0	
160	7.822	52907	41236	11671	0	12408080	0	0	0	
161	7.922	52907	41275	11632	0	12366805	0	0	0	
162	71022	52907	41314	11593	0	12325491	0	0	0	
163	71122	52907	41352	11555	0	12284139	0	0	0	
164	71222	52907	41391	11516	0	12242748	0	0	0	

0016050

この用紙には不正防止加工をしています。

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	和暦	
ローン開始日	2012/4/26	*
毎月の返済日	22日	*
借換実行日	2025/2/22	*
現在残高総額	¥12,654,920	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2047/4/22	*
現在の金利	1.125%	*
借換後の支払い最終日	2047/4/22	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥18,820,000	*	→	¥12,761,812
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日

1.125%

返済総額	¥14,304,150
返済金額/月	¥53,775
返済回数	266回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日

0.35%

返済総額	¥13,153,966
返済金額/月	¥49,451
返済回数	266回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥399,647
事務手数料	¥278,408
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥101,239
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 ¥13,553,613

現在総額との差額　¥-750,537

金利引き下げ後

令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日

0.61%

返済総額	¥13,532,750
返済金額/月	¥50,875
返済回数	266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 ¥13,552,750

現在総額との差額　¥-751,400

⑩変動金利　年0.59％

[redacted]

303-　703461-　-3-　0 UK0001 0589068# 059002
06061　441021　00599333#　00060155 00001/00001

百五銀行
日下支店
〒510-0235
三重県鈴鹿市南江島町10－15
TEL 059(387)6105

作成日
証書貸付　ご融資明細表　(No.　1)　令和　6年 5月31日

いつも百五銀行をご利用いただき、まことにありがとうございます。
さて、変動金利のご融資金につきましては、定期的に基準金利を見直しております。
今回、見直しました基準金利にもとづき、現在お借入いただいております ご融資金のご返済予定明細を
下記のとおりお送りさせていただきましたので、ご案内申しあげます。
万一、ご不明の点がございましたら、お取引店までご照会いただきますようお願い申しあげます。

取扱番号	商品名	ご融資日	ご融資期間	ご返済回数	利率	ご返済方法	利率変更方法
1	公団保証ホームローン(変動)	R 6年 3月27日	R41年 3月31日 (R41年 3月31日)	417回	0.590000% 変更前利率 0.590000%	元利均等	変動金利 (住宅ローン基準金) 住宅ローン型(当初)

当初ご融資金額	現在ご融資金額	うち元金(月賦)ご返済対象額	うち増額(ボーナス)ご返済対象額
18,600,000円	18,600,000円		円

〈ステップ返済〉

据置期間	変更年月	変更後元金(月賦)ご返済額	変更後増額(ボーナス)ご返済額
か月	年　月	円	円

〈払出預金口座〉

お取引店番号	科目	口座番号
日下支店	普通預金	[redacted]

ご返済回数	ご返済日 年	月	日	増額ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳 元金	利息	ご融資残高	未払お利息 今回発生額	残高累計	お利息日数
	純	継						18600000			
1	6	7	31		49343	40198	9145	18559802			
2	8	9	2		49343	40218	9125	18519584			
3	9	30			49343	40238	9105	18479346			
4	10	31			49343	40258	9085	18439088			
5	12	2			49343	40278	9065	18398810			
6	7	1	6		49343	40297	9046	18358513			

(注1) 利率が引上げられその回のお利息がご返済額を超える場合は、その超過額を未払お利息とします。
未払お利息が発生している場合、ご返済額は未払お利息、元金の順に充当させていただきます。
(注2) 変動金利の場合、上記返済予定明細以降のご返済予定は、次回のご融資明細表でお知らせいたします。
また、上記返済予定明細は、金利変更し等により返済金額の変わることがあります。金利変更しの都度送付されますご融資明細表によりご確認下さい。
(注3) ご融資期間が二段に記載されている場合、上段は当初融資期間を、下段（　）は最終返済予定日を表しています。最終返済予定日は利率の変動の仕方等によって変わる場合があります。

お客さま番号　703401

⑩変動金利　年0.59％

取扱番号	商品名	ご融資日	ご融資期限	ご返済回数	利率	ご返済方法	利率変更方法
1	全国保証ホームローン（変動・一	R 6年 3月27日	R41年 3月31日	417回	0.590000%	元利均等	変動金利

（R41年 3月31日） 変更前利率 0.590000%　（住宅ローン基準金）

住宅ローン型（当初

当初ご融資金額	現在ご融資金額	うち定例（月賦）ご返済分元金	うち増額（ボーナス）ご返済分元金
18,600,000円	18,600,000円	18,600,000円	円

〈ステップ返済〉

据置期間	変更年月	変更後定例（月賦）ご返済額	変更後増額（ボーナス）ご返済額
か月	年 月	円	円

〈払出預金口座〉

お取引支店名	科目	口座番号
白子支店	普通預金	[redacted]

ご返済回数	ご返済日 年月日	増額ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳 元金	ご返済の内訳 利息	ご融資残高	未払お利息 今回発生額	未払お利息 残高累計	お利息日数
	繰越					18600000			
1	6 7 31		49343	40198	9145	18559802			
2	6 9 2		49343	40218	9125	18519584			
3	6 9 30		49343	40238	9105	18479346			
4	6 10 31		49343	40258	9085	18439088			
5	6 12 2		49343	40278	9065	18398810			
6	7 1 6		49343	40297	9046	18358513			

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	和暦	
ローン開始日	2024/7/31	*
毎月の返済日	31日	*
借換実行日	2025/1/6	*
現在残高総額	¥18,358,513	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2059/3/31	*
現在の金利	0.59%	*
借換後の支払い最終日	2059/3/31	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥18,559,802	*	→	¥18,358,511
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日

0.59%

返済総額	¥20,275,320
返済金額/月	¥49,452
返済回数	410回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日

0.35%

返済総額	¥19,480,740
返済金額/月	¥47,514
返済回数	410回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥572,535
事務手数料	¥403,887
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥146,868
経過利息	¥1,780
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費 ¥20,053,275

現在総額との差額　¥-222,045

金利引き下げ後

令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日

0.517%

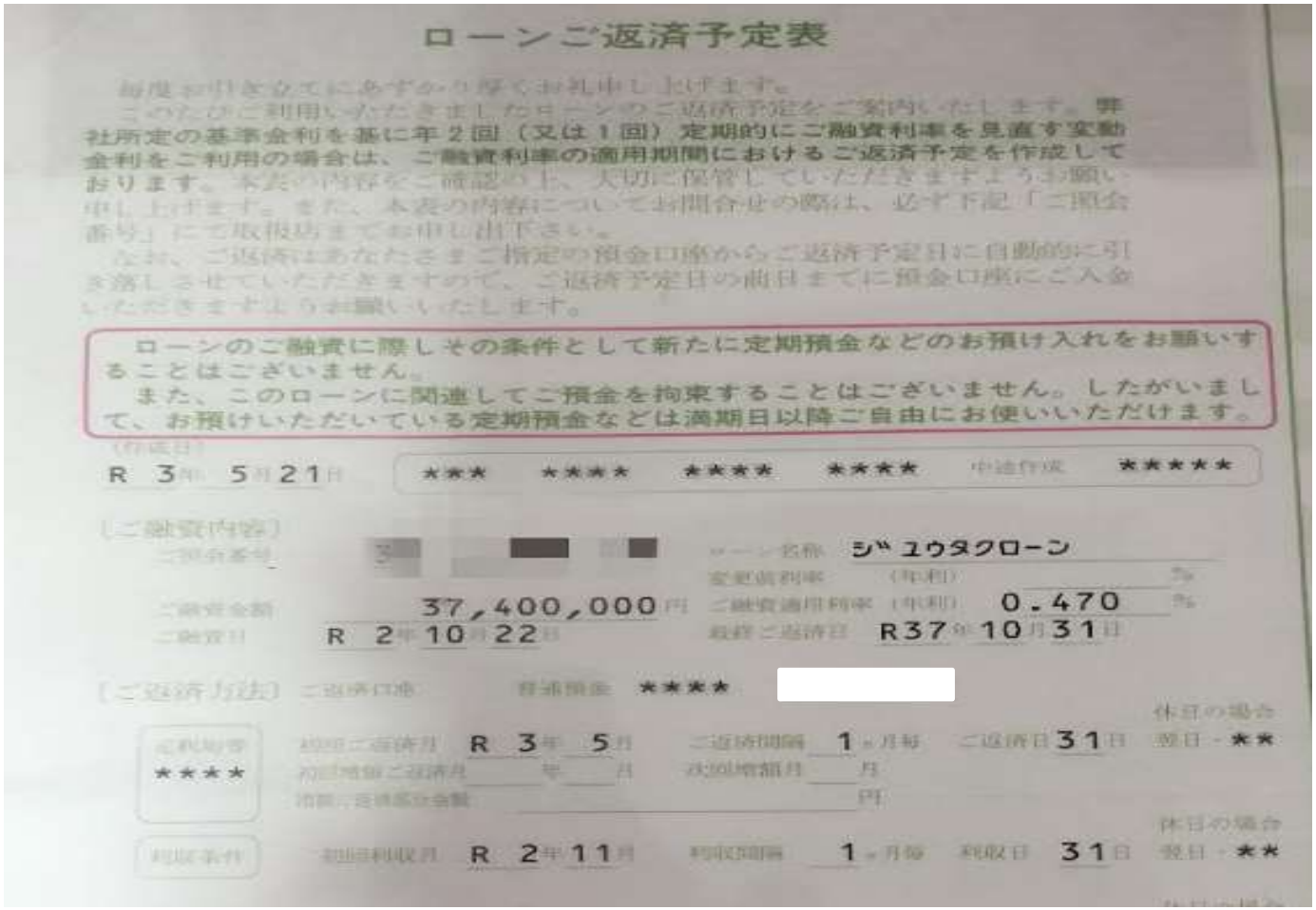
返済総額	¥20,031,370
返済金額/月	¥48,857
返済回数	410回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥20,051,370

現在総額との差額　¥-223,950

⑪変動金利　年0.47％



ローンご返済予定表

毎度お引き立てにあずかり厚くお礼申し上げます。
このたびご利用いただきましたローンのご返済予定をご案内いたします。弊社所定の基準金利を基に年２回（又は１回）定期的にご融資利率を見直す変動金利をご利用の場合は、ご融資利率の適用期間におけるご返済予定を作成しております。本表の内容をご確認の上、大切に保管していただきますようお願い申し上げます。また、本表の内容についてお問合せの際は、必ず下記「ご照会番号」にて取扱店までお申し出下さい。
なお、ご返済はあなたさまご指定の預金口座からご返済予定日に自動的に引き落しさせていただきますので、ご返済予定日の前日までに預金口座にご入金いただきますようお願いいたします。

ローンのご融資に際しその条件として新たに定期預金などのお預け入れをお願いすることはございません。
また、このローンに関連してご預金を拘束することはございません。したがいまして、お預けいただいている定期預金などは満期日以降ご自由にお使いいただけます。

（作成日）R 3年 5月21日　★★★　★★★★　★★★★　★★★★　中途作成　★★★★★

［ご融資内容］
ご照会番号 [redacted]　ローン名称 ジ゛ユウタクローン
変更前利率（年利）　%
ご融資金額 37,400,000円　ご融資適用利率（年利） 0.470 %
ご融資日 R 2年10月22日　最終ご返済日 R37年10月31日

［ご返済方法］ご返済口座　普通預金 ★★★★ [redacted]

元利均等 ★★★★
初回ご返済月 R 3年 5月　ご返済間隔 1ヶ月毎　ご返済日 31日　休日の場合 翌日・★★
初回増額ご返済月　年　月　次回増額月　月
増額ご返済金額　円

利収条件　初回利収月 R 2年11月　利収間隔 1ヶ月毎　利収日 31日　休日の場合 翌日・★★

現在残高計算

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2020/10/22 *
毎月の返済日	31日 *
借換実行日	2025/2/28 *
現在残高総額	¥33,179,798
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	1月 *
	7月 *
現在の支払い最終日	2055/10/31 *
現在の金利	0.47% *
借換後の支払い最終日	2055/10/31
借換後の金利	0.35%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥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	¥37,400,000 *	—	¥33,179,798
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

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	和暦	
ローン開始日	2020/10/22	*
毎月の返済日	31日	*
借換実行日	2025/2/28	*
現在残高総額	¥33,179,798	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2055/10/31	*
現在の金利	0.62%	*
借換後の支払い最終日	2055/10/31	
借換後の金利	0.35%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥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	¥37,400,000	*	→	¥33,279,355
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	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日

0.62%

返済総額	¥36,442,304
返済金額/月	¥99,028
返済回数	368回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日

0.35%

返済総額	¥34,996,800
返済金額/月	¥95,100
返済回数	368回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥1,031,173
事務手数料	¥729,955
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥265,438
経過利息	¥15,780
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費 ¥36,027,973

現在総額との差額　¥-414,331

金利引き下げ後

令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日

0.539%

返済総額	¥36,004,752
返済金額/月	¥97,839
返済回数	368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 ¥36,024,752

現在総額との差額　¥-417,552

住宅ローンの見直し

必要なもの

①返済予定表（現在残高）
②10年固定の場合
　11年目以降の金利優遇
③団信の種類
④保証料（一括前払い、金利上乗せ）

比較表の作成

変動金利には、5年ルールが、あるが、

比較表を作成する時には、

5年ルールがないこととして、比較する。

団信考慮！
保証料も確認が必要！

第2回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

をさらに2枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
①保証料を払っているか？
②団信についいて（一般か、特定疾病付きか）
＊個人情報は消してください

期日2月21日（金）

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　期日2月7日（金）

ワークシート

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

三好信行

商品比較（京都中央信用金庫）

- 変動金利

  基準金利　2.825%（最下限金利 0.350%）

- 固定金利期間選択型（10 年）

  基準金利　3.850%（最下限金利 1.375%）

- 固定金利（全期間）

  基準金利　4.300%(最下限金利 1.825%)

上記商品には別途保証料がかかる

課題の意図！

金融機関のHPでは、すぐに調べられない。

商品概要書のPDFを開く

一般の消費者が出来るのか？？

我々、住宅FPの存在価値！

金融機関一覧表　事例

お客様に合った、住宅ローン選び！

一覧表の作成　　＝　価値提供

一般消費者では、難しいこと、気づかないこと

を教えてあげる！　＝　プロの提案！

金融機関一覧表　事例

【変動金利】

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

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

※別途、仲介手数料や登記費用、火災保険料などがかかります

【変動金利】

		2位	1位	6位	5位
		プラン⑧	プラン⑨	プラン⑩	プラン⑪
金融機関 商品名		住信ＳＢＩネット 銀行 非提携	SBI新生銀行 非提携	ａＵじぶん銀行 非提携	PayPay銀行 非提携
特記事項		分割実行可 ①土地決済時 ②建物完成時 の2回まで	■分割実行不可 自社つなぎ融資（土地代）＋アプラスつなぎ融資あり ■5年・125%ルール無し ■元金均等返済なし	■分割実行不可 つなぎ融資取扱なし ■がん団信50自動付保	■分割実行不可 つなぎ融資取扱なし ■夫婦連生団信スタート ■5年・125%ルール無し
金利	基準金利 （店頭金利）	2.875%	1.550%	2.341%	2.280%
	金利優遇	▲2.577%	▲1.26%	▲2.022%	▲1.965%
	実行金利	**0.298%**	**0.290%**	**0.319%**	**0.315%**
	金利適用条件	■自己資金2割以上	■10月31日融資実行分までのキャンペーン	■以下の条件で上記よりさらに金利優遇 ①au電話回線2回線 ▲0.07% ②じぶん電気利用 ▲0.03% ③ネット回線J:Comまたはコミュファ光利用 ▲0.03% ④ＴＶ　J:Com利用 ▲0.02% ①～④すべてで0.169%	■自己資金10%以上
借入額		5000万円	5000万円	5000万円	5000万円
返済年数（回数）		35年（420回）	35年（420回）	35年（420回）	35年（420回）
月々返済額		**125,378 円**	**125,205 円**	**125,832 円**	**125,746 円**
総返済額（A） ※金利が不変だったと仮定 千円単位四捨五入		5,266万円	5,258万円	5,285万円	5,282万円
事務手数料		1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
保証料		0	0	0	0
保証会社宛手数料		0	0	0	0
収入印紙代		電子契約	電子契約	電子契約	電子契約
電子契約手数料			5,500		
諸費用合計（B）		1,100,000	1,105,500	1,100,000	1,100,000
総支払額（A)+(B)		**5,376万円**	**5,370万円**	**5,385万円**	**5,382万円**
差額		**−162万円**	**−168万円**	**−143万円**	**−146万円**

【 2022年 12月 住宅ローン（ 35年 ）比較表 】

おすすめ → 固定 変動

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

ふりかえり

住宅ローンの基本

全ての基本はこの話！

超重要！

銀行にとって

『住宅ローンとは？』

銀行の裏側・審査方法

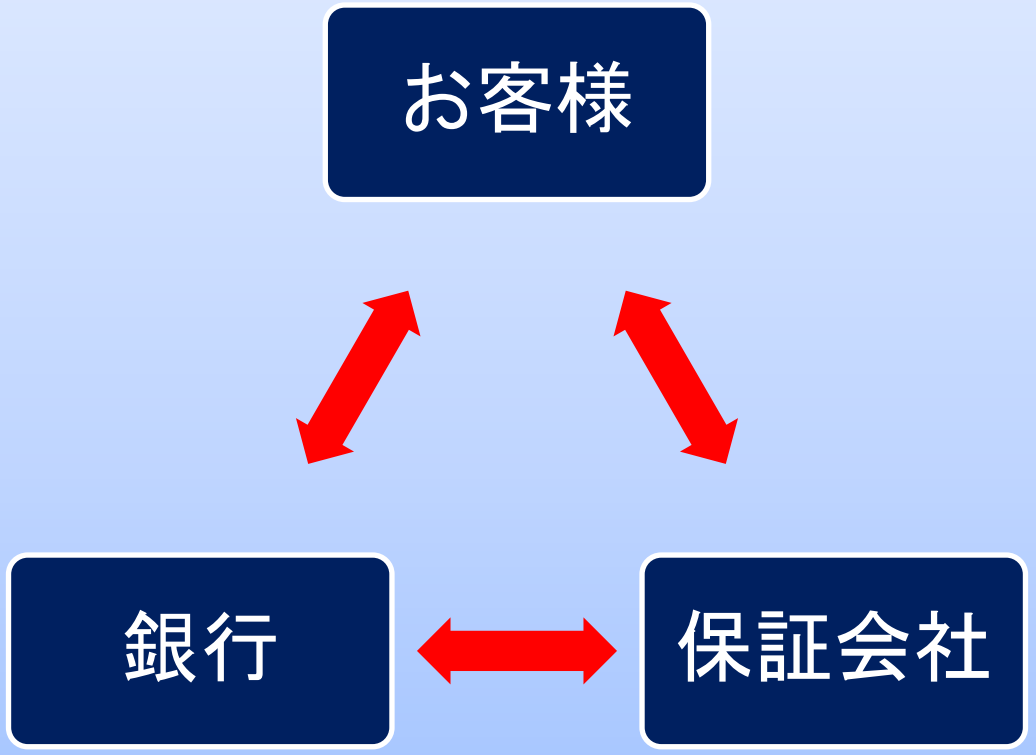
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が**審査**、支店長が**決済**

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



住宅ローン審査の流れ

住宅ローンを借りるには、

先ずは、金融機関の定める利用条件を満たしたうえで、審査に通る必要があります。

条件や審査項目がわかれば、審査に向けた準備を始めることができます。

審査のポイント

ポイントは2つ　何を見ているのか？

① ヒト　　人物

② モノ　　土地・建物

審査のポイント

① ヒト　人物

返済財源は所得

仕事　勤務先　勤務年数　年齢　健康

収入　年収は？　個人信用情報は？

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

審査金利　3%～4%　30%～40%以内

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)
団信謝絶	○(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)
団信謝絶	○(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	○(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

審査のポイント

② モノ　土地・建物

担保評価　所在地、面積、構造

建築確認、重要事項説明書

フラット適合証　長期優良住宅・・・

現金化出来るか？

審査の変化

住宅ローンの**審査**は

チェックシート**減点方式**から

総合評価、**加点方式**へ

銀行のローン推進担当者は**通したい**！

住宅ローンは手堅い商品

保証会社の保証（自己資本比率UP）

不良債権にならない

BIS基準　国際基準8％（自己資本比率）

リスクウエート35％

1億円＝3500万円

金融庁（住宅ローン）

8. 不動産担保債権（居住用不動産）①

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

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

A. 一般債権のRW

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

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

  - RW決定方法の代替アプローチ

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

11

自己資本比率の計算

$$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資産}}$$

自己資本比率

RW　35%

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

5%

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

14.28%

住宅ローンのリスク！

貸す側から見たリスク！

不良債権(信用)リスク

⇒　保証会社　◎

金利変動(損失)リスク

⇒　変動金利　◎

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

必ず、儲かる商品！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

住宅ローンの窓口

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

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

勉強会・集中持ち込みで
担当者の**ノルマ達成**のお手伝い！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが・・・

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある・・・

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば・・・

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか・・・

金融機関

課題の意図！

みなさんの地域の

金融機関を味方につけましょう！

地元金融機関に行ってみよう！

ノルマのある推進担当者は、ローン件数が欲しい！

①　変動金利

モゲチェック

今月のイチオシ住宅ローン【PR】
① 「団サポ団信」で保障が充実！ペア連生団信も加入可能！
PayPay 銀行
0.420
期間限定！金利引き下げキャンペーン実施中！
公式サイトを見る
② ペアローン連生団信や50年返済も利用可能！
au じぶん銀行
0.434
オンライン完結で簡単手続き！住宅ローン金利優遇割でもっとお得！
公式サイトを見る
③ 転職直後、単身者、築古物件でも対応！
SBI 新生銀行
0.410
手続きはオンラインで完結！専任担当者が付くので安心！
公式サイトを見る

専門スタッフによる対面サポートで安心！
① 横浜銀行
融資手数料型金利プラン(変動金利)
一般団信
年0.300%
あなたの返済額
100,338 円
4,214 万円
オンライン完結で簡単手続き！
② au じぶん銀行
住宅ローン（変動金利/全期間引下げプラン/融資比率8割以下）
一般団信
年0.344%
あなたの返済額
101,101 円
4,246 万円
適用金利や引下幅は、お申込内容や審査結果等により決定いたします。
③ MUFG 三菱UFJ銀行
住宅ローン/変動金利
一般団信
年0.345%
あなたの返済額
101,118 円
4,247 万円

変動金利の3基本ルール

①6カ月ルール（金利変動）

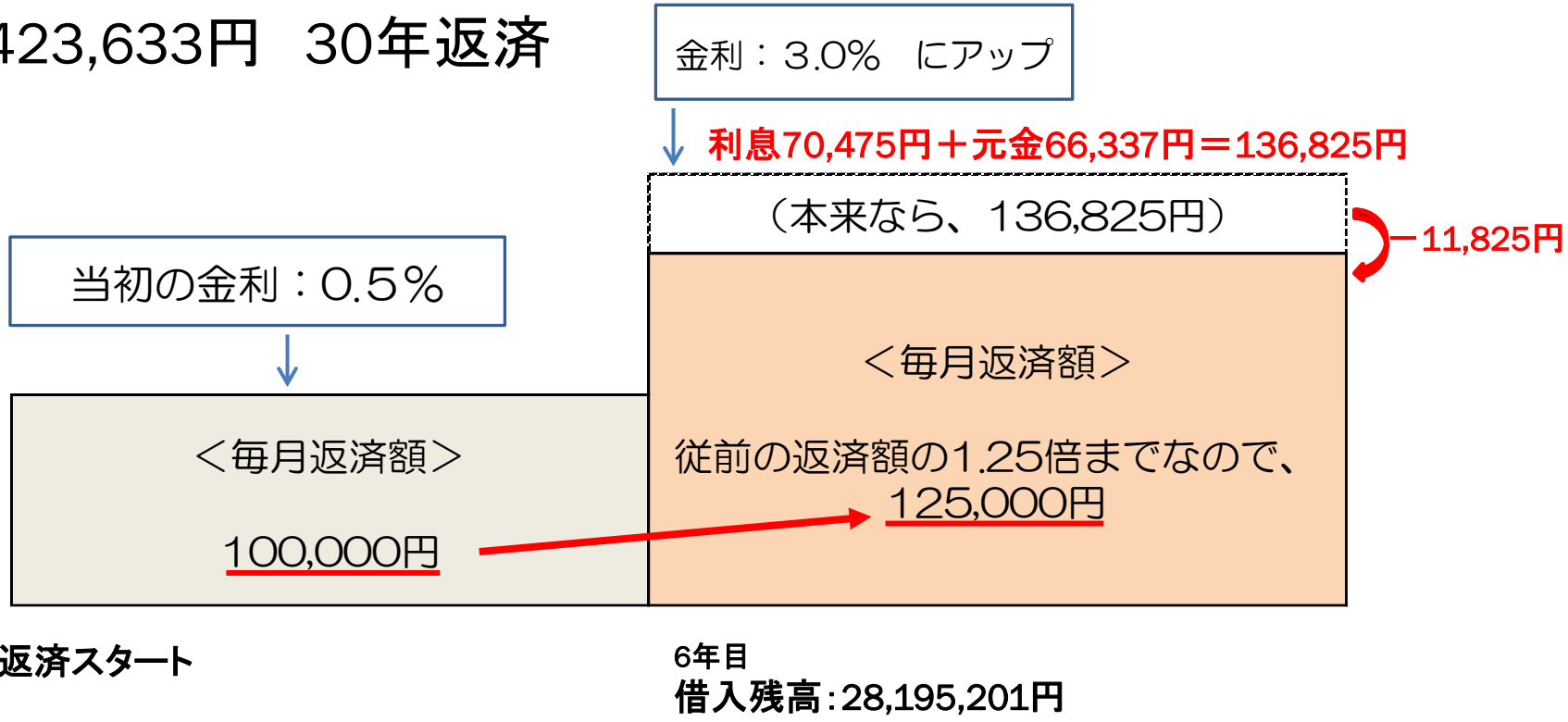
②5年ルール（返済額変動）

③1.25倍ルール（返済UP上限）

金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円　30年返済



未払い利息とは？

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

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

『未払い利息の恐怖！』

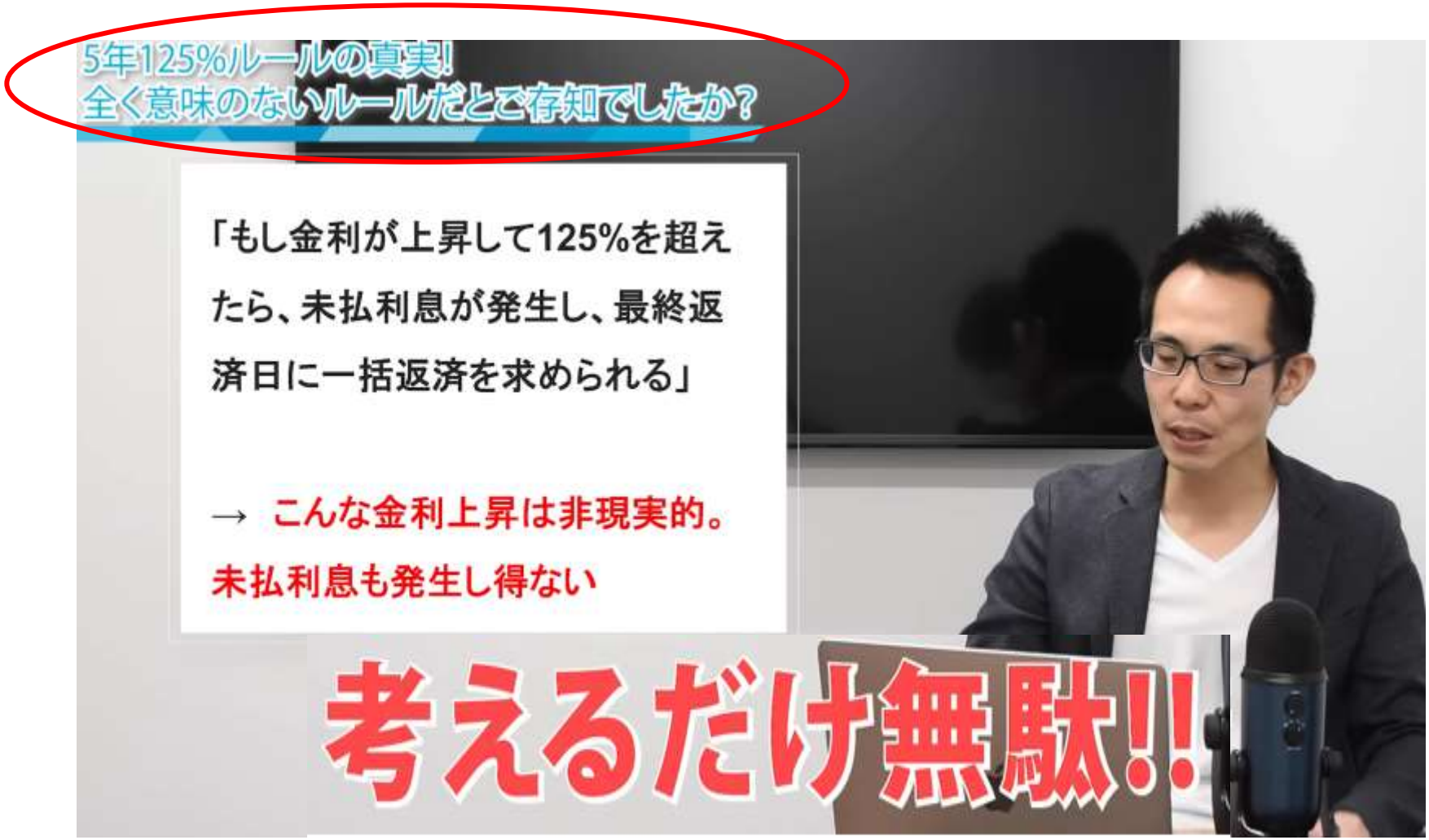
未払い利息の恐怖！

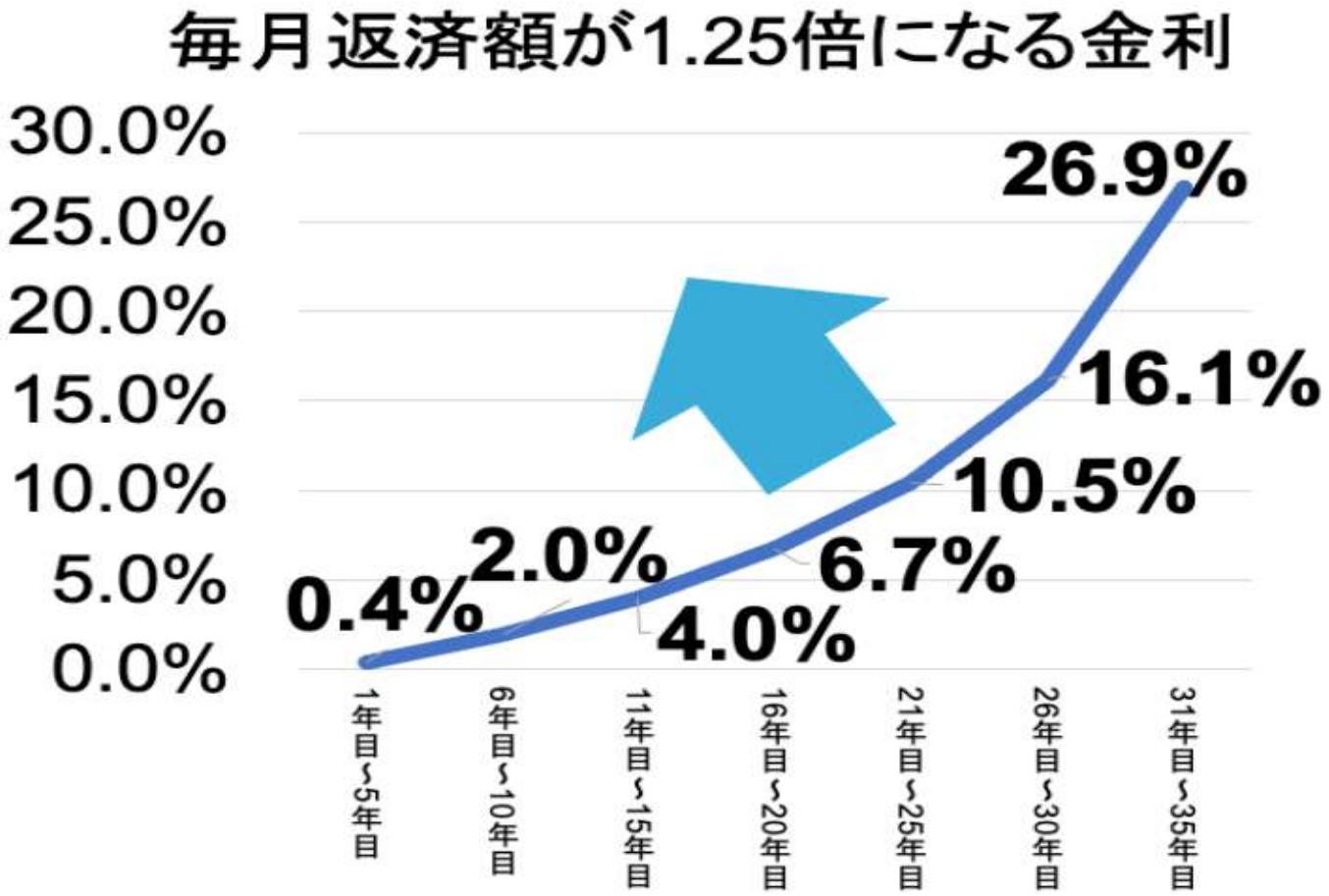
変動金利推進派の反論！

未払い利息は発生しないから大丈夫！

- ○○澤先生
- 住宅FP○○さん

未払い利息は、心配ご無用！


5年125%ルールの真実!
全く意味のないルールだとご存知でしたか?
「もし金利が上昇して125%を超えたら、未払利息が発生し、最終返済日に一括返済を求められる」
→ こんな金利上昇は非現実的。
未払利息も発生し得ない
考えるだけ無駄!!



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

5年125%ルールの真実!
全く意味のないルールだとご存知でしたか?
毎月返済額が1.25倍になる金利
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
上限金利15%
(利息制限法)
0.4%
2.0%
4.0%
6.7%
10.5%
16.1%
26.9%
1年目～5年目
6年目～10年目
11年目～15年目
16年目～20年目
21年目～25年目
26年目～30年目
31年目～35年目
金融機関は15%以上の
金利は取れない

関根FPの説明　未払い利息は、発生しない！

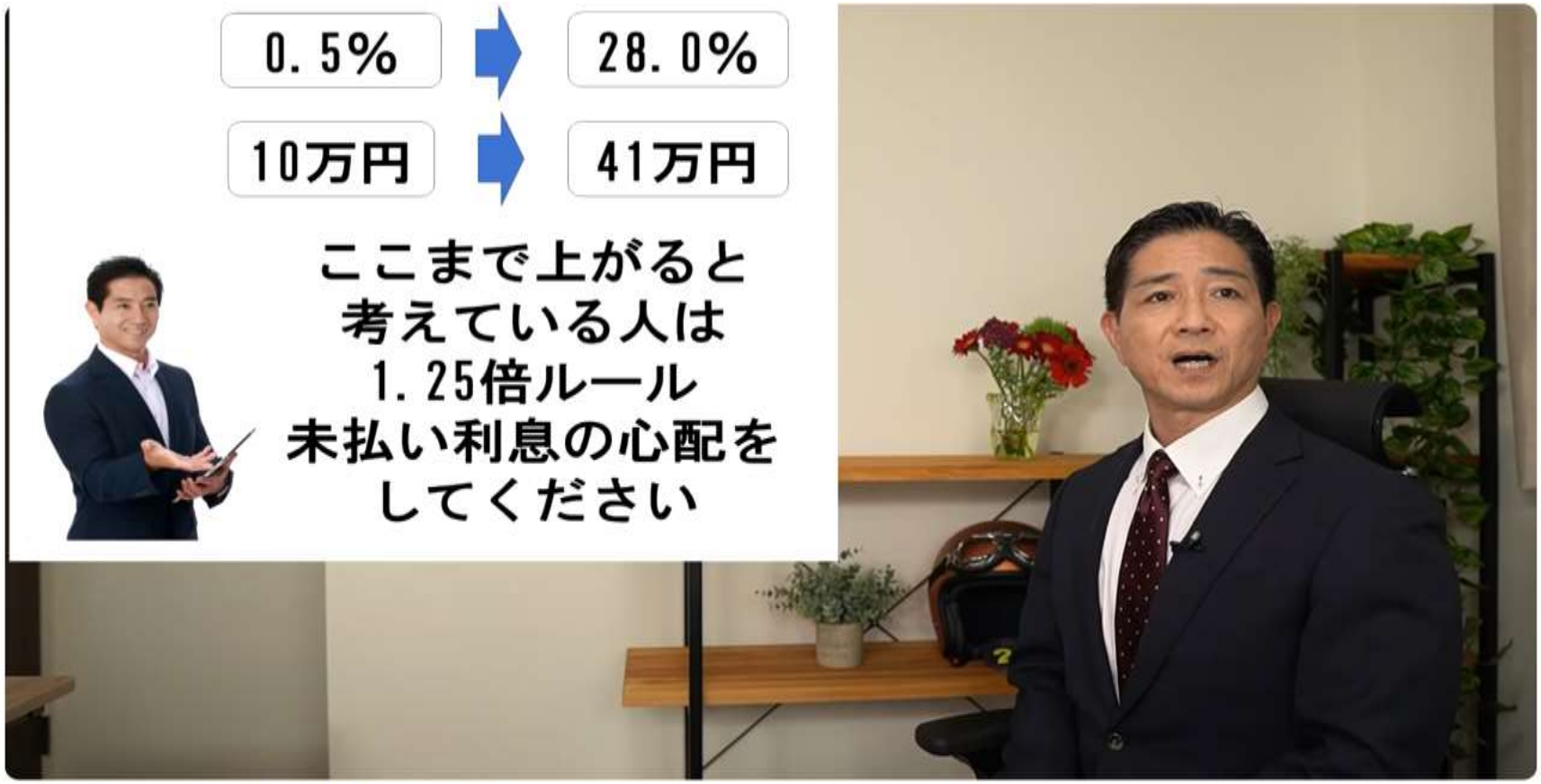
変動金利の1.25倍ルール、未払い利息は大丈夫？

住宅FP関根
チャンネル登録者数 10.7万人

登録済み

1386　共有　オフライン　保存

変動金利の1.25倍ルール、未払い利息



変動金利の1.25倍ルール、未払い利息は大丈夫？

住宅FP関根
チャンネル登録者数 10.7万人

登録済み

1386 共有 オフライン 保存

この反論を知っている方は？

流石ですね！

よく住宅ローンのことを学び、

ご理解されていますね！！

何％になると未払い利息の発生するか？

半年後の残高　39,476,449円

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

未払い利息の計算方法が分かる方！

39,476,449×○.○○％＝103,834

○.○○％＝0.00263×100＝0.263％

年利3.16％＝月利0.263％×12

適用金利　年26.9％にならないと未払い利息発生しない？

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

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

4年半後に年7.16％になり
その後金利が全く上がらなかったとしても、1.25倍ルールで、

元本は減らず、
最終回に、40,549,030円払うことになります。

当月

返済スケジュール

1年目 2023/10/01 - 2024/09/01

返済額	利息	元金	元金残高
104,153	16,986	87,167	39,912,833
103,834	16,630	87,204	39,825,629
103,834	16,594	87,240	39,738,389
103,834	16,557	87,277	39,651,112
103,834	16,521	87,313	39,563,799
103,834	16,484	87,350	39,476,449
103,834	103,834	0	39,476,449
103,834	103,834	0	39,476,449
103,834	103,834	0	39,476,449
103,834	103,834	0	39,476,449
103,834	103,834	0	39,476,449
103,834	103,834	0	39,476,449

3.16%

6年目 2028/10/01 - 2029/09/01

返済額	利息	元金	元金残高
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449

7.16%

10年目 2032/10/01 - 2033/09/01

返済額	利息	元金	元金残高
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449

11年目 2033/10/01 - 2034/09/01

返済額	利息	元金	元金残高
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449

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

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

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

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

35年目 2057/10/01 - 2058/09/01

返済額		利息		元金	元金残高
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
396,093		396,093		0	39,476,449
40,549,030	=	1,072,581	+	39,476,449	0

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

適用金利　年26.9％にならないと未払い利息発生しない？

将来的に、年26.9％　にならなくても

4年半後に　年7.16％でも

最終回に『未払い利息』は、発生します。

住宅ローン金利は割引されている！

基準金利（店頭金利）

2.625%

金利優遇

▲2.2%

適用金利

0.425%

「金利優遇」を契約している！！

変動金利

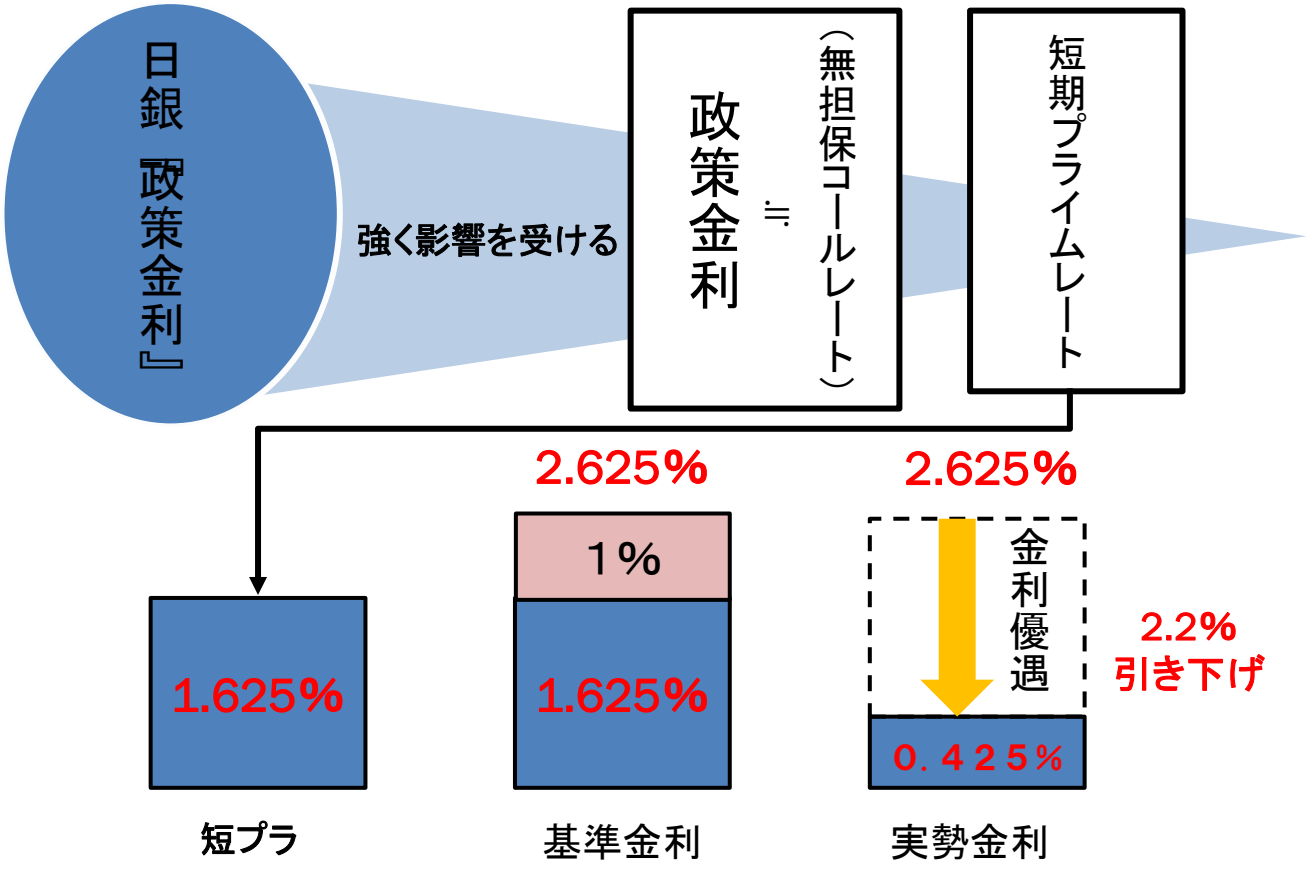
基準金利の決まり方

変動金利の基準金利

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

基準金利＝

『短期プライムレート』＋1.0%


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

日本經濟新聞

みずほやりそな、短プラ・普通預金金利を引き上げ

金融機関 ＋フォローする

2025年1月27日 20:02 [会員限定記事]

保存

みずほ銀行と三井住友信託銀行は27日、変動型の住宅ローンの金利の指標となる短期プライムレート（短プラ）を年1.625%から1.875%に引き上げると発表した。りそな銀行も同日、短プラと普通預金金利を引き上げると発表した。

みずほは3月3日、三井住友信託は3月1日から適用する。りそな銀行は3月12日から短プラを年1.875%から2.125%に引き上げる。

地方銀行では千葉銀行が3月4日から短プラを0.25%引き上げ2.25%にすると公表した。

日銀が24日の金融政策決定会合で、政策金利である無担保コール翌日物金利の誘導目標を0.25%から0.5%へ引き上げると決めたことを踏まえた。

変動金利の基準金利

2001年4月	2.375％
2006年10月	2.625％
2007年10月	2.875％
2008年11月	2.675％
2009年1月	2.475％
2024年9月	2.625％
2025年3月	2.875％

2004年3月

期間限定平成16年3月31日までなら、店頭金利より最大0．7%の優遇幅に！

ご好評につき期間延長！！

三井住友銀行の“おとくな住宅ローン”

特別金利キャンペーンのご案内です！

●住宅のご購入・新築・増改築・住み替えは今がチャンスです！！

●お借り換えの場合もご利用いただけます！！

“ローンは三井住友銀行におまかせください！”

ご融資利率

平成16年2月1日　現在

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

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

2005年10月

キャンペーン適用時お借入利率（10月）

上段：店頭表示利率　下段：金利優遇後利率

全期間コース

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

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

段階コース

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

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

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

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

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

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

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

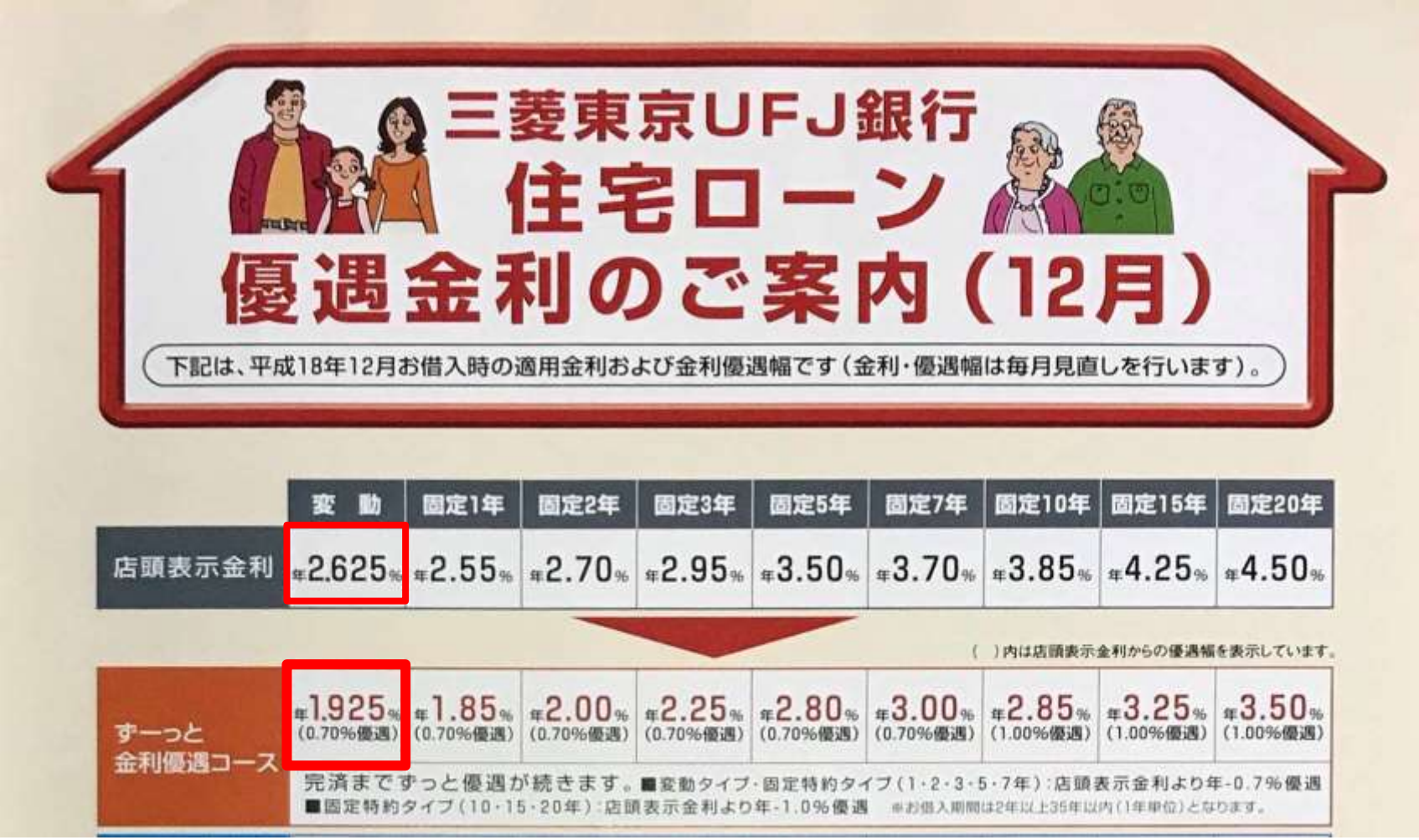
※オールワン・オールワンe・カードローンは、住宅ローンのお借入れまでに口座開設となった場合が対象となります。

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

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

UFJ銀行

2006年12月



三菱東京UFJ銀行
住宅ローン
優遇金利のご案内（12月）

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

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

（　）内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

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

変動金利の基準金利

2001年4月	2.375％
2006年10月	2.625％
2007年10月	2.875％
2008年11月	2.675％
2009年1月	2.475％
2024年9月	2.625％
2025年3月	2.875％

②　10年固定
（固定金利期間選択型）

モゲチェック

今月のイチオシ住宅ローン [PR]

① 「超サポ回信」で保障が充実！ペア連生回信も加入可能！

PayPay 銀行　年 1.365 %

住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下型）（自己資金10%以上）

期間限定！金利引き下げキャンペーン実施中！　公式サイトを見る ▶

② ペアローン連生回信や50年返済も利用可能！

au じぶん銀行　年 1.440 %

住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下げプラン/融資比率8割以下）

オンライン完結で簡単手続き！住宅ローン金利優遇割でもっとお得！　公式サイトを見る ▶

③ 転職直後、単身者、築古物件でも対応！

SBI 新生銀行　年 1.200 %

パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年/融資比率9割以下）

手続きはオンラインで完結！専任担当者が付くので安心！　公式サイトを見る ▶

※auじぶん銀行
※審査の結果によっては保証付金利プランとなる場合があり、この場合には上記の金利とは異なる金利となります。
金利プランが保証付金利プランとなる場合は、固定金利特約が3年、5年、10年に限定されます。

転職直後、単身者、築古物件でも対応！

① SBI 新生銀行

パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年/融資比率9割以下）
安心保障

年 1.200 %

あなたの返済額
毎月返済額 116,681 円　総返済額 4,901 万円

SBI新生銀行の住宅ローンを相談できる窓口！

② SBI マネープラザ × SBI 新生銀行

SBI新生銀行　パワースマート住宅ローン（当初固定金利/手数料定率型/融資比率9割以下）
安心保障

年 1.200 %

あなたの返済額
毎月返済額 116,681 円　総返済額 4,901 万円

オンライン完結で簡単手続き！

③ au じぶん銀行

住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下げプラン/融資比率8割以下）
一般回信

年 1.350 %

あなたの返済額
毎月返済額 119,556 円　総返済額 5,021 万円

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

③全期間固定
（フラット３５）

2025年2月

ARUHI フラット35S

当初5年間 年0.890%　引下げ終了後 年1.890%

※【フラット35】Sとは、住宅の技術基準によって、当初5年間の金利を0.25%または0.50%または0.75%引き下げることができる制度です。
※【フラット35】Sには、対象となる住宅の技術基準によって「ZEH」「金利Aプラン」「金利Bプラン」があり、金利引き下げ幅が異なります。詳細は当社ホームページをご覧ください。
※【フラット35】S（ZEH）及び【フラット35】維持保全型を利用した4ポイント割引（当初5年間1.00%金利引き下げ）を適用した金利表示となります。
※ 事務手数料は融資金額の2.2%（消費税込）です。
※ 機構団信加入、融資比率：借り入れは9割以下。借り換えは10割以下の場合
※ 団信不加入の場合は、「上記金利-0.20%」となります。
※ 融資実行月の金利が適用になります。
※ 借入期間：21年～35年

（2025年2月実行金利）

転職直後、単身者、築古物件でも対応！

3 SBI新生銀行

パワースマート住宅ローン（長期固定金利35年/融資比率9割以下）
安心保障

年1.800%

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
128,437 円	5,394 万円

金利の種類と選び方
～全期間固定金利型～

- フラット35（住宅金融支援機構）

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

質の高い住宅取得を金利引下げで応援

【フラット35】S

TOP | 質の高い住宅とするメリット | プランと技術基準

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

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

金利引下げメニュー（2025年３月31日までの申込受付分に適用）

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

全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

【フラット35】子育てプラスⓈ

TOP　ケーススタディ　利用要件

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

（注）Ⓢは【フラット３５】Ｓを併用してご利用いただけることを表しています。

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

金利引下げメニュー（2025年３月31日までの申込受付分に適用）

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

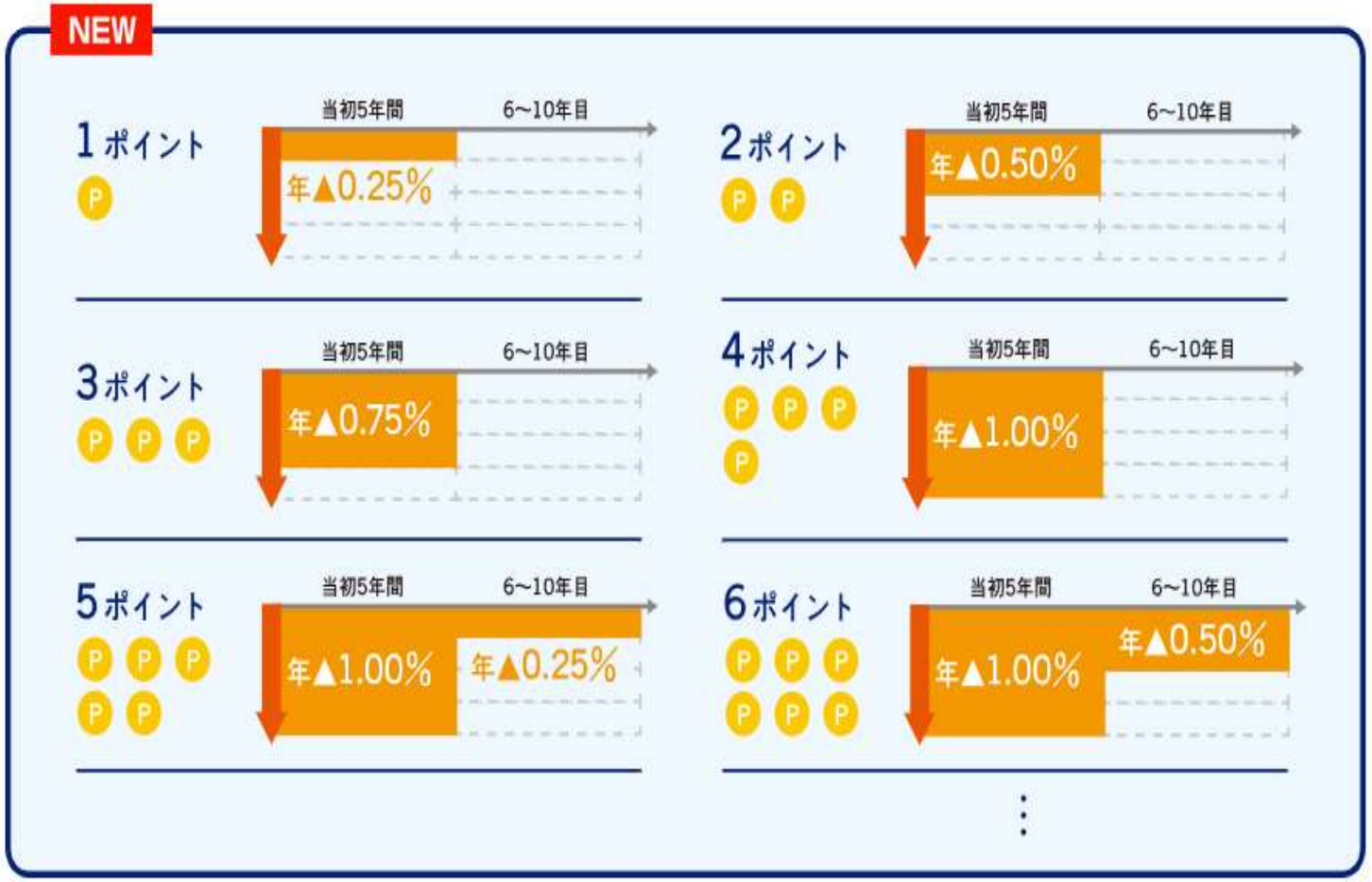
ポイント早見表

下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。

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

積算ポイントに応じて金利を引下げ！

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



フラット３５　2025年

2025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
2025年2月	1.50	1.89
2025年1月	1.47	1.86

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
2024年11月	1.45	1.84
2024年10月	1.43	1.82
2024年9月	1.43	1.82
2024年8月	1.46	1.85
2024年7月	1.45	1.84
2024年6月	1.46	1.85
2024年5月	1.44	1.83
2024年4月	1.43	1.82
2024年3月	1.36	1.84
2024年2月	1.34	1.82
2024年1月	1.39	1.87

2023年【フラット３５】

（年・%）

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

2022年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2022年12月	1.49	1.65
2022年11月	1.38	1.54
2022年10月	1.32	1.48
2022年9月	1.39	1.52
2022年8月	1.40	1.53
2022年7月	1.38	1.51
2022年6月	1.36	1.49
2022年5月	1.35	1.48
2022年4月	1.31	1.44
2022年3月	1.31	1.43
2022年2月	1.23	1.35
2022年1月	1.18	1.30

2021年【フラット３５】

（年・%）

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

機構団信（旧制度）

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

文字サイズ 標準 拡大

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

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

ホーム > 借入れをご検討の方 > 機構団体信用生命保険特約制度のご案内

借入れをご検討の方

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

機構団体信用生命保険特約制度のご案内

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

特約料シミュレーション

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

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

旧団信

平成20年10月作成版

機　構　団　信　（返済期間40年未満）

初 年 分 特 約 料 早 見 表

（平成21年4月以降融資申込者用）

1.　参照ページ

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

2.　融資金額

- 10万円未満を四捨五入し、10万円単位とします。

3.　2年目以降の特約料について

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

ホームページ　http://www.jhf.go.jp/

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

保険料　年0.358%

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

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

機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む（0.28%）

団信不要＝団信なし

買取型　ローン金利　－0.2%

保証型　ローン金利　－0.28%

機構団信トーク（フラット35団信）

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

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

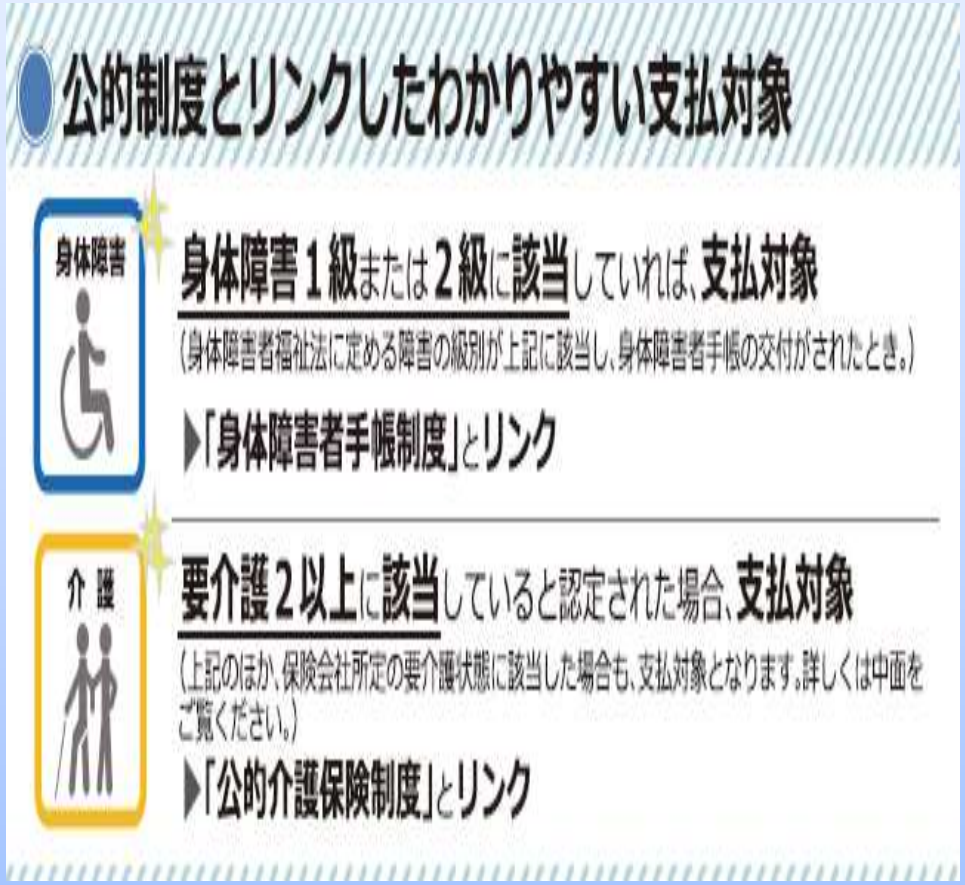
ARUHIスーパーフラット等
保証型は金利が、0.28％引かれます

機構団信トーク（フラット35団信）

機構団信の内容
保険料は、0.28％

死亡＋身体障害

不加入の場合には、
0．2％金利が下がる



フラット35（機構団信）

団信加入

5,000万円　年1.86％　35年　返済月額162,061円

団信不加入（金利-0.2％）

5,000万円　年1.66％　35年　返済月額157,041円

差額　5,020円

（団信の保険料相当額）

収入保障保険との比較

収入保障保険　月額16万円　35年　　非喫煙優良体

ローン返済月額157,041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　5,020円）
37歳	4,966円	10,058円	
38歳	5,342円	10,804円	

＊37歳以下の方で、非喫煙　優良体なら民間保険へ

返済方法

元利均等返済

元金と利息の合計金額が均等

元金均等返済

返済する元金が均等

元利均等返済　元金均等返済

3,000万円　0.5%　35年返済

返済スケジュール

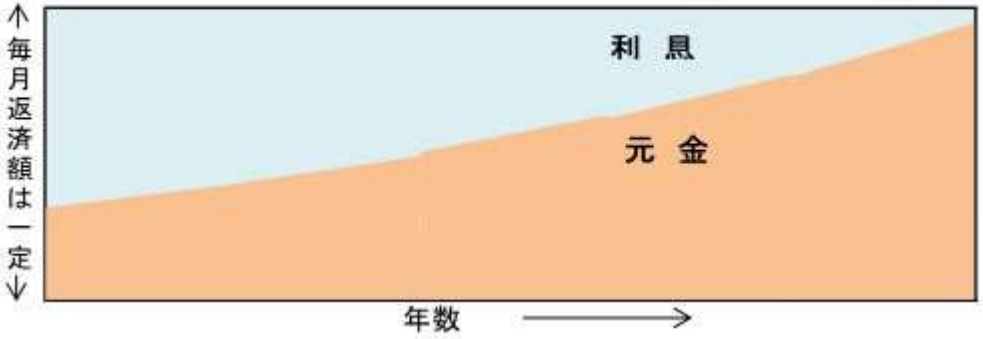
1年目	返済額	利息	元金	元金残高
	77,875	12,500	65,375	29,934,625
	77,875	12,472	65,403	29,869,222
	77,875	12,445	65,430	29,803,792
	77,875	12,418	65,457	29,738,335
	77,875	12,390	65,485	29,672,850
	77,875	12,363	65,512	29,607,338
	77,875	12,336	65,539	29,541,799
	77,875	12,309	65,566	29,476,233
	77,875	12,281	65,594	29,410,639
	77,875	12,254	65,621	29,345,018
	77,875	12,227	65,648	29,279,370
	77,875	12,199	65,676	29,213,694

返済スケジュール

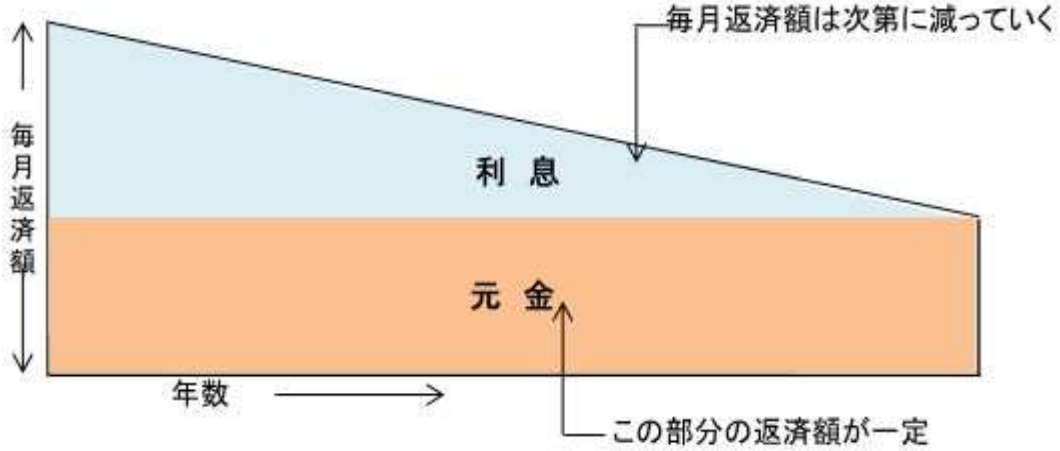
1年目	返済額	利息	元金	元金残高
	83,928	12,500	71,428	29,928,572
	83,898	12,470	71,428	29,857,144
	83,868	12,440	71,428	29,785,716
	83,838	12,410	71,428	29,714,288
	83,808	12,380	71,428	29,642,860
	83,779	12,351	71,428	29,571,432
	83,749	12,321	71,428	29,500,004
	83,719	12,291	71,428	29,428,576
	83,689	12,261	71,428	29,357,148
	83,660	12,232	71,428	29,285,720
	83,630	12,202	71,428	29,214,292
	83,600	12,172	71,428	29,142,864

返済方法
～元利均等返済と元金均等返済～

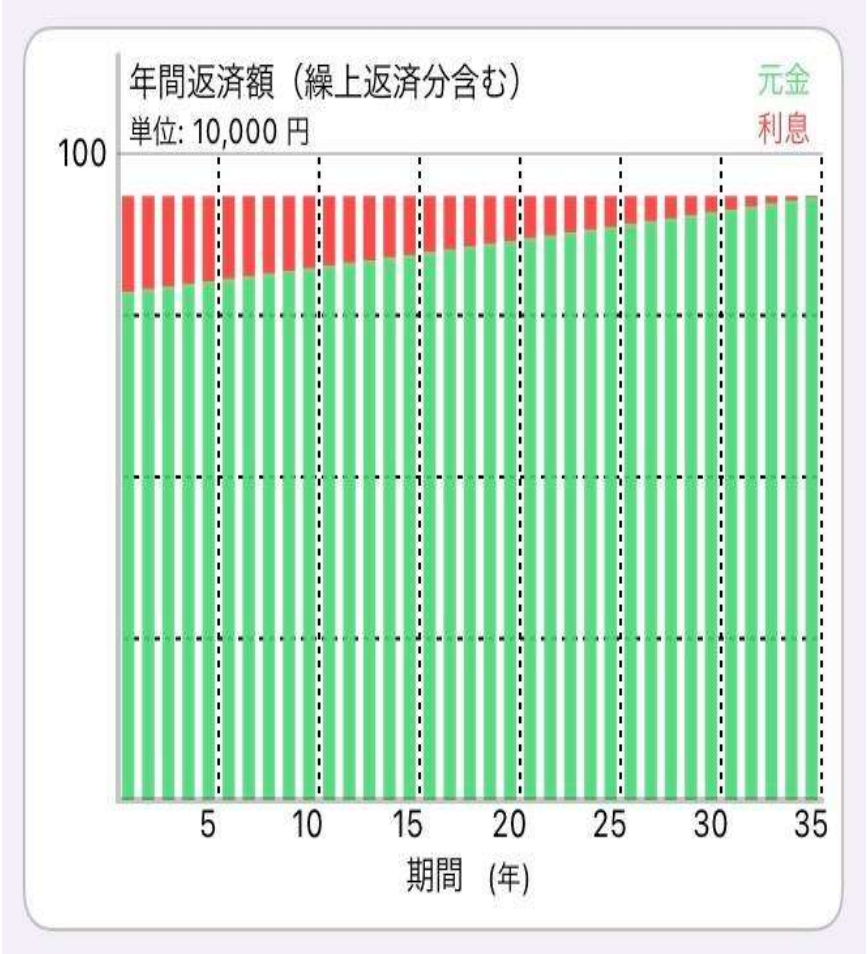
●元利均等返済

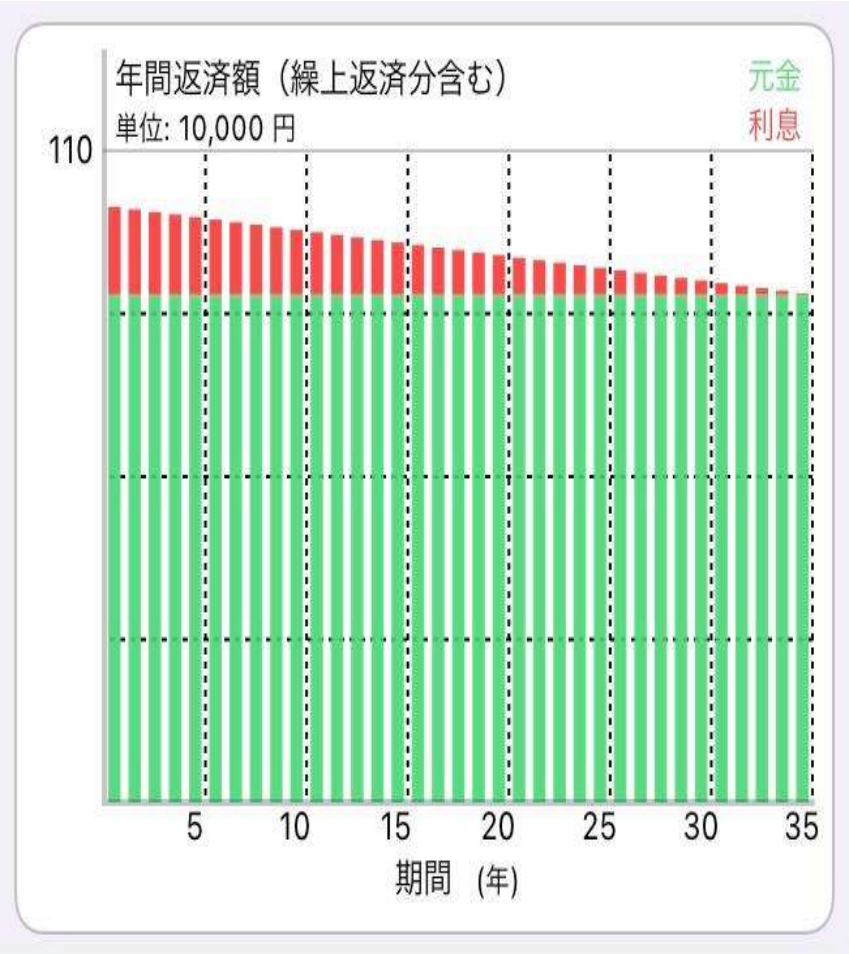


●元金均等返済



元利均等返済　元金均等返済





元利均等返済　元金均等返済

3000万円　0.5%　35年

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

3000万円　0.5%　35年

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

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円　1%　35年　　総返済額

元利均等

＝35,567,998円

元金均等

＝35,262,499円　（－305,499円）

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円　1%　35年　　月額

元利均等

毎月84,685円

元金均等

初月96,428円　（＋11,743円）

元利均等VS元金均等

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

元金均等
初月96,428円　35年
総額　35,262,499円

元利均等VS元金均等

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

元金均等
初月96,428円　35年
総額　35,262,499円

住宅ローンの基礎

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

③金利交渉（値切り）

住宅ローンの見直し
～繰り上げ返済～

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

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

繰り上げ返済
～アドバイスのポイント～

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

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

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

住宅ローンの見直し
～借換え～

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

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

住宅ローンの基礎

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

諸費用

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

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要　→ 金融機関によって条件あり

住宅ローンの費用

①融資手数料型

②保証料一括前払い型

③保証料金利上乗せ型（前払いしない）

みずほ銀行

保証料などのお支払方式の料金体系

お選びいただくプランによって、「金利」「保証料」「手数料」が異なります。

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

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

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

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

みずほ銀行

3つのプランを比較

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

低金利で、毎月の返済額を抑えたい方

毎月の返済額と支払総額をバランスよく抑えたい方

支払総額・初期費用の両方を抑えたい方

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

手数料型	保証料一括型	借入時負担ゼロ型
毎月の返済額（金利）を比較した場合		
適用金利 年0.375%	適用金利 年0.425%	適用金利 年0.575%
月々のお支払い 203,279円	月々のお支払い 205,024円	月々のお支払い 210,327円
35年間の支払総額（含む初期費用） 約8,764万円	35年間の支払総額（含む初期費用） 約8,826万円	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	保証会社への事務手数料 33,000円	保証会社への事務手数料 不要
保証料 不要* *保証料は利息に含まれます。	保証料 1,648,880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	ローン取扱手数料 不要	ローン取扱手数料 不要
抵当権設定関係費用（概算） 約410,000円	抵当権設定関係費用（概算） 約410,000円	抵当権設定関係費用（概算） 約410,000円
印紙代 60,000円*1	印紙代 60,000円*1	印紙代 60,000円*1
初期費用の合計金額 約2,263,000円 +約1,793,000円	初期費用の合計金額 約2,151,880円 +約1,681,880円	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		
8年間の返済額 約1,951万円	8年間の返済額 約1,968万円	8年間の返済額 約2,019万円
戻し保証料 なし	戻し保証料 約73万円	戻し保証料 なし
支払総額（含む初期費用） 約8,440万円	支払総額（含む初期費用） 約8,384万円	支払総額（含む初期費用） 約8,376万円
【手数料型】保証料を前払いしない方式 （ローン取扱手数料型）	【保証料一括型】保証料を一部前払いする方式	【借入時負担ゼロ型】保証料を前払いしない方式

一般消費者の認識

この3つの違いについて

理解し、自分で計算し、比較検討できるのか？

保証料と手数料

何が違う？

一般消費者は、理解しているのか？

見直しの機会に、質問してみると･･･

ほとんど、理解していない･･･

＝見直しを積極的にする方は、少ない！

保証番号	[redacted]

SCG様式15-1
（お客様用）

保証手続のご案内

令和　1年　7月　8日
（ご案内発行日兼保証委託契約日）

[redacted] 様

静銀信用保証株式会社
（静岡銀行 湘南ローンセンター　扱）
辻堂支店

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

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

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

○担保等関係必要書類（該当○）

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

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

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

登録免許税

登録免許税の軽減（全ての土地建物）

【1】新築

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

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

住宅ローンに対しての抵当権の設定

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

Q16 登記の種類について

A　**表題登記**

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

所有権保存登記

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

所有権移転登記

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

抵当権設定登記

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

みずほ銀行　手数料

繰上返済手数料

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

その他条件変更手数料

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

保存登記手数料

第２　所有権保存登記

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

〔有効回答数：623〕

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

【コメント】

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

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

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

抵当権設定登記手数料

第３　抵当権設定登記－１

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

〔有効回答数：629〕

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

【コメント】

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

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

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

金融機関の種類と特徴

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

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

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

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

＜返済負担率＞

年収に占める借入返済額の割合

（住宅ローンの年間返済額＋**その他借入金**の年間返済額）÷ 年収

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

絶対に抑えておきたい
～借換え アドバイスのポイント～

＜現在の住宅ローンの返済履歴＞

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

※対象は、直近1年間　・・・通帳のコピーで確認する

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？
過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？
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？	返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	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一括払いしたか？	保証料を最初に払っ一括払いしたか？	保証料を最初に払っ一括払いしたか？
疾病団信加入か？　金利上乗せか？	疾病団信加入か？　金利上乗せか？	疾病団信加入か？　金利上乗せか？
返済遅れについて		**（フラット35の場合）**
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？（旧団信2017年９月以前申込） 団信は機構団信か？民間か？ どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

金融電卓をご用意ください！

CASIO　BF-750

画像にマウスを合わせると拡大されます

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

CASIO(カシオ)のストアを表示

4.4 ★★★★☆ 1,363個の評価

過去1か月で100点以上購入されました

-21% ¥5,955 税込

参考価格: ~~¥7,500~~

または¥1,985 月(3か月)。 プランを選択

✓prime 翌日配送

ポイント: 60pt (1%) 詳細はこちら

クーポン: 5% OFFクーポンの適用 規約

法人価格で最大2%割引となります。無料のビジネスアカウントに登録する

分割払いで： 約¥ 2,025 /月 x 3回（平均的な分割手数料込）に

Amazonによる発送　安心・安全への取り組み　お客様情報の保護

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

スタイル: **BF-750-N**

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

ブランド	CASIO(カシオ)
色	シルバー
計算機タイプ	金融電卓

メルカリ

CASIO カシオ 金融電卓　BF-750 折りたたみ手帳タイプ

¥3,300 送料込み・すぐ発送

月々¥1,000から分けてお支払いできます

分けて支払えるから自分にあったプランで購入可能！

CASIO カシオ ローン電卓 金融電卓 金利計算機 BF-750

¥3,000 送料込み

金融電卓の使い方（ワーク）

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

一度計算すると、最後の計算がメモリーされる

ワークシート

借入金額　　元利均等返済　　3,000万円

金利

期間

毎月の返済額　　ボーナス返済なし

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

金融電卓の使い方（ワーク）

金融電卓を使って

ワークシートの空欄を計算してください

①3,000万円1％35年＝返済月額
②3,000万円1％25年＝返済月額
③3,000万円1％15年＝返済月額
④3,000万円1％10年＝返済月額
⑤3,000万円1％35年＝返済総額
⑥3,000万円1％25年＝返済総額
⑦3,000万円1％15年＝返済総額
⑧3,000万円1％10年＝返済総額

住宅ローン計算の3要素

①金額（残高）
②金利（年利）
③期間

残高×金利×期間＝支払い利息

①×②×③＝利息

確認（ワーク）

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を！

借入金額は全て3,000万円です・・・

ワークシート　　2025年2月13日

借入金額　　元利均等返済　　3,000万円

金利

期間

毎月の返済額　　ボーナス返済なし

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

確認事項

住宅ローンの3要素

①残高

②金利

③期間

ワーク

やってみて

どう感じましたか？

第2回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

をさらに2枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
①保証料を払っているか？
②団信についいて（一般か、特定疾病付きか）
＊個人情報は消してください

期日2月21日（金）

第2回の課題②

2月2日に開催した
『新規向け住宅ローンセミナー』

FBグループにあるYoutube動画を見て、
セミナーの内容を理解しておいてください！
次回、解説します。
＊FBグループに感想を投稿！

期日2月21日（金）

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！

講座の日程

①1月31日（金）　13:00～16:30　個別質問～17：30
②2月13日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
③2月27日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
④3月13日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
⑤3月27日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
⑥4月10日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30
⑦4月30日（水）　13:00～16:30　個別質問～17：30
⑧5月8日（木）　13:00～16:30　個別質問～17：30

フォローアップグルコンあり

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎
- 銀行の考え方
- 住宅ローン見直しコンサル（自動計算ツール）
- 新規向けセミナーの内容理解（PPT配布）
- 工務店提携＝全国展開の工務店提携
- 新規向け住宅ローンコンサルティング実践
- モゲチェックパートナー利用方法
- 住宅購入ライフプランニング実践

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー（提携先）の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集NO.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（アプローチ）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・・・な人！
②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
③銀行に紹介料をもらうのは無理！
④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
⑦セオリーの話　野球orサッカーorバスケットボール
⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
⑨変動金利が売れている理由は○○の都合だった！
⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO.4

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

小ネタ集NO.5

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

小ネタ集NO.6

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

小ネタ集NO.7

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

小ネタ集NO.8

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

小ネタ集NO.9

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

小ネタ集NO.10

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

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