

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第17期 第3日目(ZOOM)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

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

本日のスケジュール

- ① ふいかえり 課題確認
- ② 見直し提案(自動計算シート)
変動金利型・固定金利期間選択型・全期間固定型
諸費用(保証料・手数料・登記費用)
金融電卓の使い方(応用編)
- ③ 新規向けセミナーの解説
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

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 4/18

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



初めての方へ
SUMMUTの使い方と機能が満載です。コミュニティを始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、工務店と商談が実現された方、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。



家づくり建て主さん登録
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ます。家づくりをご計画と認定工務店に立附している情報です。

SUMMUT 登録



あなたのことをもっと教えてください

プロフィールが充実すると、よりあなた好みのコンテンツを見つけやすくなります。
数ステップで完了します。

*（アスタリスク）は必須項目です。

氏名* 非公開 ⓘ

建設予定の市区町村* 非公開 ⓘ

プライバシーポリシーへの同意* 非公開 ⓘ

プライバシーポリシーはこちら (https://summutsyokumen-syacho.house/view/settings/privacy_policy)

コミュニティを開く

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



キャッシュポイント



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



※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



成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

第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2回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

**をさらに2枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！**

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

*** 個人情報情報は消してください**

期日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)

第17期住宅ローンコンサルティング超実践講座

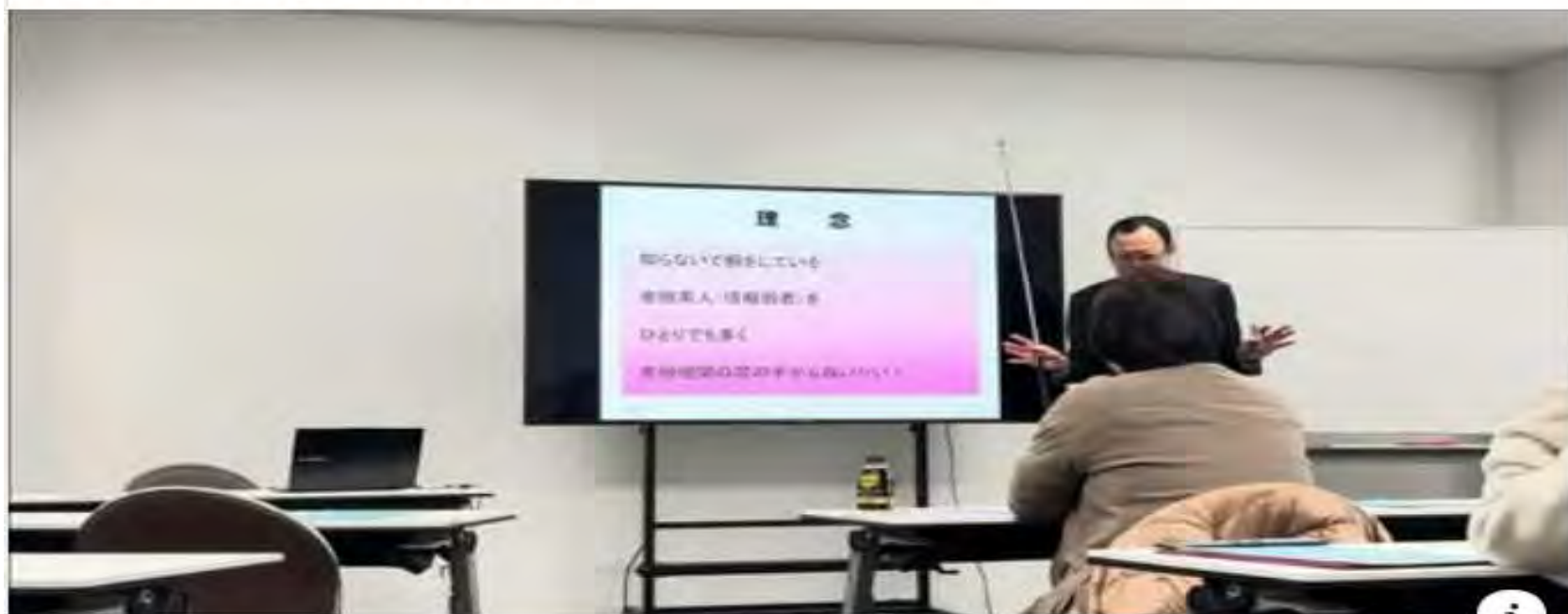
🏠 プライベートグループ・メンバー8人



鴨藤 政弘

管理者・2月13日 12:45・🌤️

2025年2月2日午前中のセミナー



YOUTUBE.COM

住宅ローンセミナー 2025年2月2日 午前の部

木の家建築展 セミナー全部 約2時間

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2回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

**をさらに2枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！**

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

*** 個人情報情報は消してください**

期日2月21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しますので、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

前年度適用開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	金 額
令和 6年 6月 2日	6年 4月 1日現在 16489135	1.975 %	1.975 %	2.475 %	2.475 %	0000

新増減の返済額
新ボーナス返済額
旧ボーナス返済額
旧増減返済額

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

お客番号	借付番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内 外 借 入 額	ご返済期間	返済開始日	返済回数	返済日	返済額	元金返済額	利息返済額	返済残高
0129305303445	181222	34000000	1812.1	02-0101912								

期次	新返済日	毎月の返済額	元金返済額	内 外 借 入 額	返済日	返済額	元金返済額	利息返済額	返済残高
1	令和 6年 7月 1日	122704	95881	26823	1812.1	16297845			
2	令和 6年 8月 1日	122704	95881	26823	1812.1	16201564			
3	令和 6年 9月 1日	122704	95881	26823	1812.1	16105325			
4	令和 6年 10月 1日	122704	95881	26823	1812.1	16009728			
5	令和 6年 11月 1日	122704	95881	26823	1812.1	15913373			
6	令和 6年 12月 1日	122704	95881	26823	1812.1	15816859			

注) 「*」は、ボーナス月または、増額返済月の返済額を示します。
① 元金返済額は毎月のご返済額から元金返済に優先して支払われます。
② 元金返済にさらに利息が付くことはありません。
③ 元金返済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。
④ 元金返済の必要がない場合、新利率は同一となります。

CS CamScanner でスキャン

S223 481820088852#

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 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

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

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

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ¥16,233,703

現在総額との差額 ¥-1,067,561

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。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。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。											
お客様番号	口座番号	代理貸付番号	ご融資種別		払込日	京都中央信用金庫					
			住宅ローン		27日	取扱店 常盤東支店					
返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額 円			TEL 075 861-3141					
元利均等	普通 ****953	26/9/25	24300000			発行日 6年 5月 31日					
ご融資利率(変動金利) 26年 9月 25日 0.775%											
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			
ボーナス								22年 4月 27日			
ボーナス返済 月 月											
ご返済日	元金 円	お利息額 円	日/月	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い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し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	京都中央信用金庫			
			住宅ローン		27日	取扱店 常盤東支店			
返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額(円)			TEL 075 861-31			
元利均等	普通 ****953	26.9.25	24300000			発行日 6年11月30			
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	
ボーナス								22年4月27日	
						ボーナス返済 月 月			
ご返済日	元金(円)	お利息額(円)		日/月/年	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。									
	※ 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	14042898			
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返済済みの場合は、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

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

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

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

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 ¥15,823,279

現在総額との差額 ¥-197,999

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%

[illegible]

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

					ご返済後残高(円)	備
約定ご返済日	ご返済金額(円)	ご返済元金(円)	お利息(円)	日数	()	
1 年11月1日		()	()	日	(10000000)	
4 826	55118	54395	723		26000000	
2 4 926	61728	54420	7308		(10000000)	
3 41026	61728	54445	7283		25945605	
4 41128	61728	54470	7258		(10000000)	
5 41226	61728	54495	7233		25891185	
6 5 126	289463	204229	23506		(10000000)	
7 5 227	61728	54545	7183		25782270	
8 5 327	61728	54570	7158		(10000000)	
9 5 426	61728	54595	7133		25727775	
10 5 526	61728	54620	7108		(9795771)	
					25469026	
					(9795771)	
					25414481	
					(9795771)	
					25359911	
					(9795771)	
					25305316	
					(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)

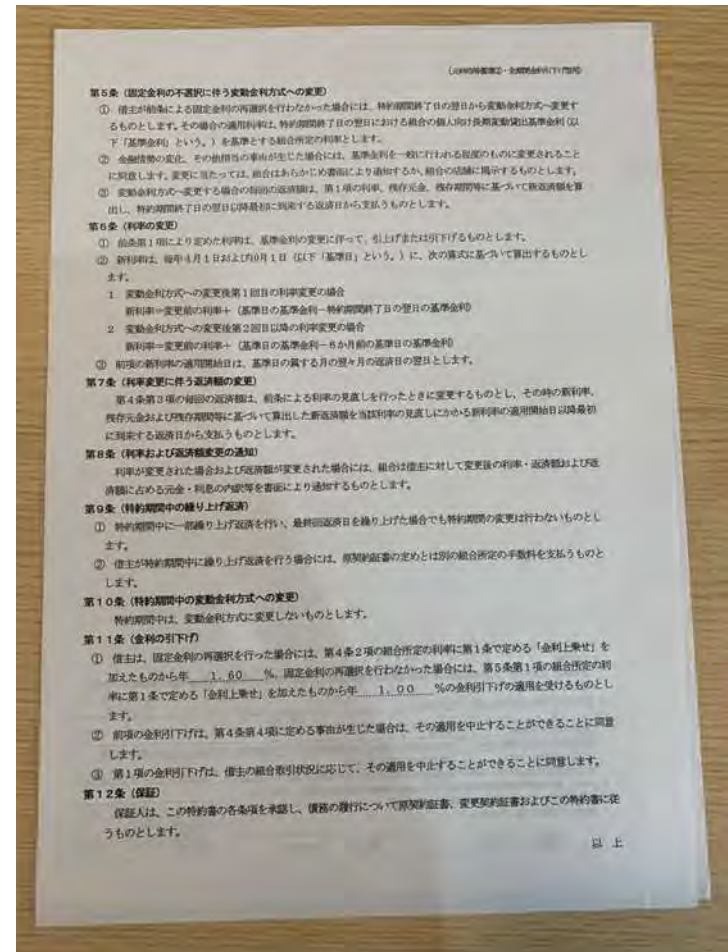
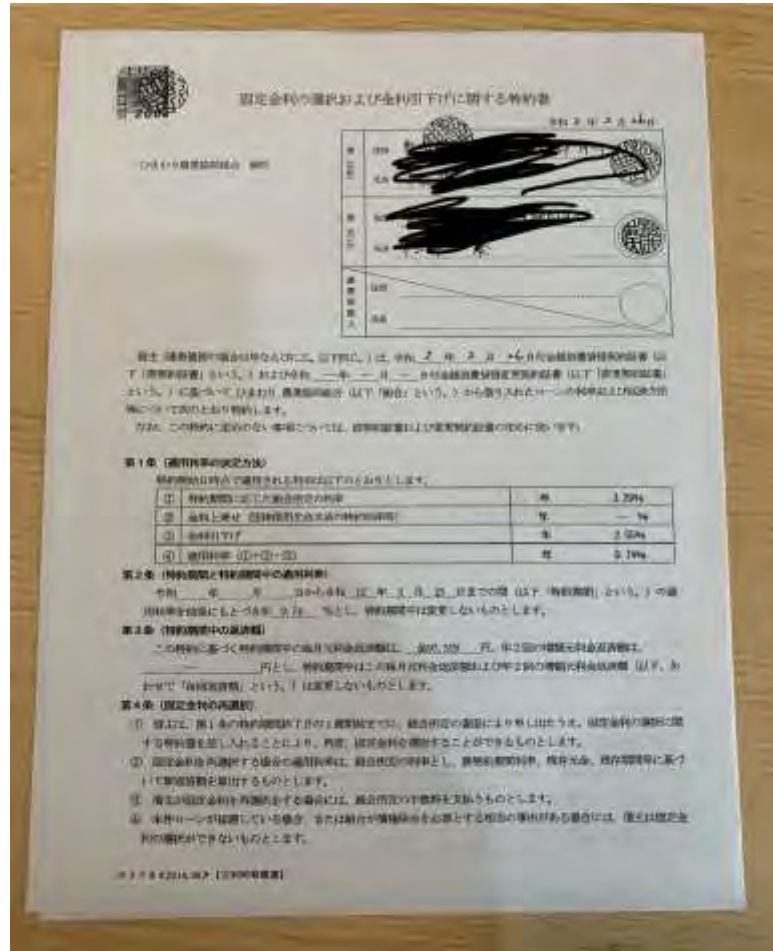
令和14年8月24日 まで
10年間年0.55%

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

見直し 残期間20年 優遇金利次第

④10年固定 年0.74%



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	金利上乘せ（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「金利上乘せ」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「金利上乘せ」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										店番	普通貯金・その他 ()
	東上支店										6 1 6	

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。		

住宅ローンのご案内

JA住宅ローンのご案内

「JAとの取引はこれから」という方もお気軽にご相談ください。

JAびまわりは今年で35年!

元気に祝えます!

35

JAびまわり

豊川市内でお考えの方
●金利軽減期間● 令和7年1月1日～令和7年3月31日

令和6年12月1日現在

店頭金利 年2.275%

店頭金利より

1.85% ▶▶▶ **軽減後金利 0.425%**

年 **1.85%** 軽減 年 **0.425%**

※金利は半年ごとに見直しされます。

変動金利

がん団信付

軽減後金利

年0.425%

三大疾病保障付

軽減後金利

年0.525%

※がん団信・三大疾病保障付団信はお借入日において50歳以下で引当機関の加入承諾を得られた方が対象となります。

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	109,776	300	31,132,800
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	31,409,854				37,069,259
合計					37,069,259

	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

返済月額 201,095

支払利息合計 5,659,405

570,497

返済月額 93,733

支払利息合計 2,427,759

諸経費 962,724

保証料戻し

実質諸費用 962,724

見直し 必要！

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

口座番号 642 通帳番号 0078-371

目録よりご入金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、ご案内申し上げます。

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	返済期間	10年
お借入金額	100000000 円	加算ご返済月	8月
うち毎月分	8000000 円	うち加算分	2月
ご融資期間	2017年 3月 17日 ~ 2025年 3月 10日		
ご返済指定口座	642-普通-***4308		

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

「お借入残高」のご説明
 お借入残高は、ご返済予定表明細上「日」の返済予定額におけるご返済前の残高を指します。

返済予定日	返済元金 円	返済元金 円	返済利息 円	うち未払利息 円	お借入残高 円	未払利息 円
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」とし、利率の変更により、毎月または加算分のご返済残高に繰り上げてご返済していただきます。

1CAEBAF02K00

⑤18年固定 年1.8%

お客様がお申込みされるお社名(保証受託会社又は貸付会社)
三井住友カード株式会社

融資希望額
 商品(種類)名(商標又は製造者名) 種類・形式
太陽光発電 蓄電池システム (ソーラー) 数量(単位) **1** 金額(円) **3036500**

システム出力(kW) **7.39**

総返済額(円) **3557082**

① 現金価額合計 **3036500**
 ② 頭金(お申込金) **0**
 ③ 残金(① - ②) **3036500**
 毎月返済部分 **3036500**
 ボーナス月返済部分 **0**

④ 分割払(返済方式) 利率(実質年率) **1.80%**
 お支払期間 **2024年 9月 - 2028年 8月**
 お支払回数 **48回**
 ⑤ 毎月返済額(元金+元金) **16268**
 ⑥ 繰上返済額(元金+元金) **16268**
 ⑦ ボーナス返済額(元金+元金) **0**
 ⑧ 繰上返済額(元金+元金) **0**
 ⑨ 分割払元金合計(元金+元金) **3557082**
 お支払総額(元金+元金) **3557082**

株式会社 日本エコシステム
 〒279-0002 千葉県安房郡鴨居町1-3-3 コムサビル5F
 TEL 047-709-5516 FAX 047-369-6331

株式会社 日本エコシステム
 〒279-0002 千葉県安房郡鴨居町1-3-3 コムサビル5F
 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	2596153
37	9 9	16468	12574	3894	2583579			0	2583579
38	910	16468	12593	3875	2570986			0	2570986

⑤変動金利 年0.775%

[illegible]

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

こちらのお客様の建物ローンが分かりました。
25年固定で0.8%です。

2,200万円 0.8%20年固定であれば、そのままですね。

併せて保証料は最初に支払っています。

見直し不要！

⑥変動金利 年0.45%



405- 573701- 0 UK0001 025350# 025350
06061 261021 0081045# 00081206 00001/00001

百五銀行
結城が丘支店
〒518-0021
三重県志摩市結城が丘1-2-1
TEL 0595(65)1105

作成日
(No. 1) 令和 4年 5月31日

証書貸付 ご融資明細表

いつも百五銀行をご利用いただきありがとうございます。また、変動金利にご融資金にきつたまま、現在お借入いただいております。変動金利の返済予定額を、半分のと不明の点がございまして、お取引店までお問い合わせいただけますようお願い申し上げます。

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これから		R. 2年 0月 20日	R. 32年 0月 20日	309回	0.450000%	元均等返済	変動金利
当初ご融資金額		現在ご融資金額		元金返済 (月額) ご返済総額		元金返済 (ボーナス) ご返済総額	
48,500,000円		47,030,754円		13,873,928円		13,156,728円	

〈ステップ返済〉				〈払出預金口座〉			
振置期間	変更年月	変更後金額 (月額) の返済額	変更後残額 (ボーナス) の返済額	お取引支店名	科目	口座番号	
6月	年 月	円	円	結城が丘支店	普通預金		

ご返済回数	ご返済日	増額	ご返済合計	ご返済の内訳		ご融資残高	未払お利息	お利息	お利息
年 月 日	ご返済			元金	利息		今回発生額	残高累計	日数
16	4/8/1		91210	78537	12673	410952246			
17	4/8/1	増額月	211763	182152	29601	4108736709			
18	4/8/31		91210	78547	12643	410612980			
19	4/10/31		91210	78596	12614	410343384			
20	4/11/30		91210	78626	12584	410057756			
21	5/1/4		91210	78655	12555	409777103			
			91210	78685	12526	409498418			

- (1) 利率が引き上げられその日のお利息がご返済額を超える場合は、その返済額を元金お利息とします。
- (2) 未払お利息が発生している場合、ご返済額に未払お利息、その日のお利息、元金の順に返済されていきます。
- (3) 変動金利の場合、上記返済予定額に利率の変更、期間内の融資明細表でお知らせいたします。
- (4) 元金返済予定額は、金利変動により返済総額が異なることがあります。金利変動の都度送付されます融資明細表によりご確認ください。
- (5) ご融資残高が二桁に記録されている場合、五桁は当初融資額、下位 5 桁は最終返済予定額を示しています。最終返済予定額は利率の変動の状況等によって異なる場合があります。



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	百五ホムローン住まいのちから	R 2 年 9 月 29 日	R 37 年 9 月 30 日	399 回	0.450000%	元金均等	変動金利

(R 37 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 (月額) 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

住宅ローン型 (原則)

〈ステップ返済〉

〈払出預金口座〉

据置期間	変更年月	変更後元金 (月額) ご返済額	変更後増額 (ボーナス) ご返済額	お 取 引 支 店 名	科 目	口座番号
か月	年 月	円	円	総店が丘支店	普通預金	

ご返済 回数	ご返済日		増額 ご返済	ご返済合計	ご 返 済 の 内 訳		ご融資残高	未 払 お 利 息		お利息 日数
	年	月 日			元 金	利息		今回発生額	残高累計	
	貸 出						46952246			
16	4	8. 1		91210	78537	12673	46873709			
	4	8. 1	借入月	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

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート+0.15%

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

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

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

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 ￥47,122,423
現在総額との差額 ￥-417,317

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、下記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「変動金利」の変更に伴って融資利率が引き上げ、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月に見直し、所定の日より適用されます。

ご融資日	ご返済期日	当初ご融資額	うち増額分ご融資額
2017.1.20	2025.1.7	26,500,000	2,000,000
増額月	返済日	ご返済用預金口座	
1.7	7	普通預金	
利率(%)	次回ご返済変動変更日		
1.130	2027.2.7		
毎回の返済額	増額分の返済額	作 成 日	
旧 68,931	旧 33,807		
新 68,931	新 33,807	2025.1.7	

ローン名称: マイホームナビ

銀行登録番号:

ご返済予定日	ご返済金額	ご返済金額内訳			ご返済後残高	未払利息発生額	未払利息残高
年(西暦) 月 日	(円)	元金 (円)	利息額 (円)	未払利息 内入額(円)	(円)	(円)	(円)
2025.2.7	68,931	50,459	18,472		21,217,082		
2025.3.7	68,931	50,507	18,424		21,116,116		
2025.4.7	68,931	50,554	18,377		21,065,562		
2025.5.7	68,931	50,602	18,329		21,014,960		
2025.6.9	68,931	50,650	18,281		20,964,310		
2025.7.7	102,738	75,461	27,277		20,888,849		

【お問い合わせ】 本ご返済用預金口座より自動的にお引き立てさせていただきますので、ご返済日の前日までにお知らせください。なお、お振込みのご通知は省略させていただきますのでご了承ください。
本ご返済日に返済いただけない場合は、滞り利息を申し受けます。

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

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

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

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

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥22,782,773
現在総額との差額 ￥-1,716,127

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	年	月
ご融資日	31年3月22日	ご返済期	年	月
返済用預金口座				
保証番番号	110			

(上記以降の変更内容) 利率変更

ご融資残高	44,088,886円	未払利息	0円
内増額分元金	0円	ご返済期	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)

- 「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。
- 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お願いいたします。
- 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、お利息使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異動により記載されたご返済額は、基準金利が確定しないことがあります。基準金利の変動によりご返済額の変更や返済予定額を通知いたします。

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	10363
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 (案)

ご利用中のローンは、変動金利型のため利率の異動により記載されたご返済額は、基準金利が確定しないことがあります。基準金利の変動によりご返済額の変更や返済予定額を通知いたします。

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

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

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

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

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ¥47,489,262

現在総額との差額 ¥-3,959,754

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

日付の表示方法 入力シート内は西暦で表示されます **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

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

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥49,495,830

現在総額との差額 ￥-1,953,186

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

(お借入内容) 作成日 6 年 12 月 23 日

1/2 頁

ローン 種 別	一本勝負	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	ご返済残高 (円)	元 金 利 息 (円)	利 子 残 高 (円)
ご返済額	18,820,000円	ご返済 期 限	年 月 日							
内借入 元金	0円	ご返済 期 限	年 月 日							
ご返済日	24 年 4 月 26 日	ご返済 期 限	年 月 日							
返済開始日										
返済済額										
(上記以降の変更内容) 利率変更										
ご返済 元金	12,736,892円	未払 利息	0円							
内借入 元金	0円	ご返済 期 限	29 年 4 月 22 日							
利率 適用日	6 年 12 月 24 日	ご返済 期 限	年 月 日							
(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、翌営業日に返済期日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遅延損害金が発生しますので、返済用現金口座へのご入金をご返済日までにお願いたします。										
3. 今般繰上返済や一部繰上返済をご希望の場合は、お申込日をもってご返済可能日となりますので、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)										
住宅ローンの金利優遇の特典やリボ払い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										
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	12613875	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	7	1022	52907	41314	11593	0	12325491	0	0	0
163	7	1122	52907	41352	11555	0	12284139	0	0	0
164	7	1222	52907	41391	11516	0	12242748	0	0	0

この用紙には不正防止印を施しています。

0016050

自動計算シート

日付の表示方法 入力シート内は西暦で表示されます **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

見直し ▲ お客様次第

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%

[illegible]

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	R 41年 3月31日	417回	0.590000%	元利均等	変動金利

(R 41年 3月31日) 変更前利率 0.590000%

(住宅ローン基準金)

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

住宅ローン型（当初

〈ステップ返済〉

〈払出預金口座〉

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	お 取 引 支 店 名	科 目	口座番号
か月	年 月	円	円	白子支店	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		ご融資残高	未 払 お 利 息		お利息 日数
				元 金	利息		今回発生額	残高累計	
	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

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

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

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
-------	---------

見直し 不要！

返済総額＋諸経費 ￥20,053,275

現在総額との差額 ￥-222,045

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

ご返済の目安として、あらかじめ算出してお見せ申し上げます。

このたびご利用になった貸付金（ローン）のご返済は、当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、本表の内容等についてご不明な点は、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と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。したがって、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。

※印記

R 3年 5月21日 *** **** ***** ***** 中途引込 *****

（ご融資内容）

ご融資額 37,400,000円 ローン名称 シュウタクローン

ご返済日 R 2年 10月22日 貸付利率 （年利） 0.470%

毎月ご返済日 R37年 10月31日

（ご返済方法） ご返済口座 振込口座 ***** 休日の場合 翌日-**

元金返済 元金返済日 R 3年 5月 ご返済間隔 1ヶ月毎 ご返済日 31日 翌日-**

元金返済 元金返済日 R 2年 11月 元金返済間隔 1ヶ月毎 元金返済日 31日 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

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額 *

内賞与分 *

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額	計算後残高
借入金額	¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート +0.15%

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥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 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

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

見直し 不要！

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

⑫変動金利 年0.675%

団信は一般団信で加入中。保証料は別途支払い済みとのこと。

団信は一般団信で加入中。保証料は別途支払い済みとのこと。

2025年2月借り換え

モグチェック 借り換え

ランキング ▼ 住宅ローン診断 ▼ シミュレーション ▼ モグ

おすすめ 変動 10年固定 20年固定

変動ランキング一覧
知りたい情報にジャンプ！

- 1位 三菱UFJ銀行
- 2位 みずほ銀行
- 3位 auじぶん銀行
- 4位 PayPay銀行
- 5位 りそな銀行
- 6位 SBI新生銀行
- 7位 SBIマネープラザ (SBI新生銀行)
- 8位 UJ銀行
- 9位 SBIマネープラザ
- 10位 住信SBIネット銀行
- 11位 イオン銀行
- 12位 きらぼし銀行
- 13位 ソニー銀行

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。

1 MUFG 三菱UFJ銀行

住宅ローン/変動金利
一般回信

年**0.345%**

あなたの返済額

借入額・元金	返済総額	総返済額
525 万円	193,055 円	7,182 万円

※借り換えのメリットは、借り換えることでより低減できる総支払額（＝借り換えに引換え）によるものです。返済のシミュレーションは借り換え時に必要な諸費用を算入した金額です。

【※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。】

公式サイトを見る ▶

諸費用・メリット・ロコミを見る ▼

お得になるプランが充実！詳細なプランはHPをチェック！

2 MIZUHO みずほ銀行

ネット住宅ローン（変動金利）
一般回信

年**0.375%**

あなたの返済額

借入額・元金	返済総額	総返済額
492 万円	193,940 円	7,215 万円

※借り換えのメリットは、借り換えることでより低減できる総支払額（＝借り換えに引換え）によるものです。返済のシミュレーションは借り換え時に必要な諸費用を算入した金額です。

自動計算シート

残高が分かっているので左側のみ使う

日付の表示方法	入力シート内は西暦で表示されます 和暦
ローン開始日	2021/8/28 *
毎月の返済日	2日 *
借換実行日	2025/2/25 *
現在残高総額	¥33,278,035
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	2055/9/2 *
現在の金利	0.675% *
借換後の支払い最終日	2055/9/2
借換後の金利	0.345%
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	¥40,000,000 *	→	¥36,303,213
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25日 ～ 令和37年9月2日

0.675%

返済総額 **¥36,830,214**

返済金額/月 ¥100,629

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2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.345%

返済総額 **¥35,064,264**

返済金額/月 ¥95,804

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 **¥1,032,494**

事務手数料 ¥732,116

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥266,224

経過利息 ¥14,154

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

金利引き下げ後

令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.535%

返済総額 **¥36,074,058**

返済金額/月 ¥98,563

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

見直し 必要！

返済総額＋諸経費 **¥36,096,758**

現在総額との差額 ¥-733,456

返済総額＋諸経費 **¥36,094,058**

現在総額との差額 ¥-736,156

保証料考慮 再計算

全額繰り上げ返済 手数料 22,000円

保証料仮計算

残高3,684万円 $\times 2\% = 736,800$ 円

戻り保証料 $366/409$ 659,337円・・・①

①の2/3として44万円返戻

自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2021/8/28 *

毎月の返済日 2日 *

借換実行日 2025/2/25 *

現在残高総額 ¥33,278,035

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 2055/9/2 *

現在の金利 0.675% *

借換後の支払い最終日 2055/9/2

借換後の金利 0.345%

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 ¥22,000

戻り保証料 ¥440,000

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	¥40,000,000 *	→	¥36,303,213
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25日 ～ 令和37年9月2日

0.675%

返済総額 ￥36,830,214

返済金額/月 ￥100,629

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2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.345%

返済総額 ￥35,064,264

返済金額/月 ￥95,804

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 ￥614,494

事務手数料 ￥732,116

保証料 ￥0

契約印紙 ￥20,000

団信生命保険料 ￥0

登記費用 ￥266,224

経過利息 ￥14,154

一括返済手数料 ￥22,000

戻り保証料 ￥-440,000

金利引き下げ後

令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.457%

返済総額 ￥35,657,184

返済金額/月 ￥97,424

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

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥35,678,758

現在総額との差額 ￥-1,151,456

返済総額 + 諸経費 ￥35,677,184

現在総額との差額 ￥-1,153,030

⑬5年固定 年0.99%



株式会社三井住友銀行

返済表

※本表は返済額及び返済期間等については別紙のとおりでございますので、ご確認のうえお願いいたします。

返済条件

貸付番号				貸付条件		
03 82 11576 001				5年固定		
借付総額				元金元金	元金元金	元金元金
40,000,000				25,000,000	15,000,000	7 年 1 月
借付実行日(西暦)				返済期間(西暦)		返済回数
2004 年 1 月 13 日				2038 年 12 月		419 回
返済コード	返済コード	返済コード	返済コード	返済額見直し		
01219000	0910217					



0.990	0.990	*****	2024. 1.13
0.710	0.710	*****	

55

240	2401	324151	288214	35442		495	19048714
	(	253010	226122	26888			7067595
241	2402	130529	62143	9883	58008	495	18986571
242	2403	72521	62194	9832		495	18924377
243	2404	72521	62246	9780		495	18862131
244	2405	72521	62297	9729		495	18759834
245	2406	72521	62348	9678		495	18737486
246	2407	334746	289641	44610		495	18447845
	(	262225	227242	34983			6840353
247	2408	72521	62451	9575		495	18385394
248	2409	72521	62502	9524		495	18322892
249	2410	72521	62554	9472		495	18260338
250	2411	72521	62606	9420		495	18197732
251	2412	72521	62657	9369		495	18135075
252	2501	334746	291074	43177		495	17844001
	(	262225	228366	33859			6611987
253	2502	126756	62761	9265	54235	495	17781240
254	2503	72521	62812	9214		495	17718428
255	2504	72521	62864	9162		495	17655564
256	2505	72521	62916	9110		495	17592648
257	2506	72521	62968	9058		495	17529680

56

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥40,000,000 *	→	¥17,417,708
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

結果シート

現在

令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日

0.99%

返済総額 ￥18,958,995

返済金額/月	¥114,903
返済回数	165回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

見直し 不要！

借り換え後

令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日

0.345%

返済総額 ￥18,144,555

返済金額/月	¥109,967
返済回数	165回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥551,552

事務手数料	¥389,805
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥141,747
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 ￥18,696,107

現在総額との差額 ￥-262,888

金利引き下げ後

令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日

0.768%

返済総額 ￥18,676,020

返済金額/月	¥113,188
返済回数	165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 ￥18,696,020

現在総額との差額 ￥-262,975

⑭変動金利 年2.075%



ご返済のお知らせ

金利選択型（変動金利）

令和 3 年 10 月 29 日

契約口座
1594848

取引口座
0054220

ローン番号
0011-208

0103276509

1 - 1

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申し上げます。

※ 利率の見直し

につきましては、下記の通りお取り換いたしましたのでお知らせいたします。

今後毎年2回利率を見直し、翌月1日分のご返済予定額をお送りいたします。

（変動金利型のしくみの概略については裏面をご覧ください。）

三菱UFJ銀行

支店番号 001 本店

Tel 03(3240)1111

保証会社名 ダイアモンド信用保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高	お借入日	ご返済方法	元利均等返済		
5,077,336	平成 15 年 8 月 18 日	返済方法等			
内 隔月分	ご返済期限	令和 20 年 8 月 26 日			
5,077,336	利率	年利 2.075	ご返済日	毎月 26 日	お借入月 年 月
内 ポーパス分	元金		ご返済口座	(001) 本店	
0	元金		普通預金 口座番号	1594848	
0	元金		振込口座	(年 月 日)	
0	元金		返済条件	返済期間	返済率
ご返済金額記載 の書類	借入（5年見直し）	利率変動幅	0.000	返済条件	
ご返済金額の お取扱い	A お取扱いください	期間アライメント	変動長期返済金利		

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました変動金利のご返済金額をお知らせするものです。ご希望により随時金利変動方式のご変更をうけたまわります。

※お借入残高は、12月ご返済後の残高を表示しております。

ご返済日	ご返済金額	元金部分				利息部分				未払利息額			ご返済後残高			
		元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
04.01.26	30,050		21271		0	8779		0	0	0	0	0	5,056,065	5,056,065		0
04.02.26	30,050		21308		0	8742		0	0	0	0	0	5,034,757	5,034,757		0
04.03.26	30,050		21345		0	8705		0	0	0	0	0	5,013,412	5,013,412		0
04.04.26	30,050		21381		0	8669		0	0	0	0	0	4,992,031	4,992,031		0
04.05.26	30,050		21418		0	8632		0	0	0	0	0	4,970,613	4,970,613		0
04.06.26	30,050		21456		0	8594		0	0	0	0	0	4,949,157	4,949,157		0

※ ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2022/6/26 *

毎月の返済日 26日 *

借換実行日 2025/3/26 *

現在残高総額 ¥4,219,917

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 2038/8/26 *

現在の金利 2.075% *

借換後の支払い最終日 2038/8/26

借換後の金利 0.345%

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	¥4,949,157 *	→	¥4,219,917
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26日 ~ 令和20年8月26日

2.075%

返済総額 ￥4,838,050

返済金額/月	¥30,050
返済回数	161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26日 ~ 令和20年8月26日

0.345%

返済総額 ￥4,318,825

返済金額/月	¥26,825
返済回数	161回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥128,597

事務手数料	¥92,838
保証料	¥0
契約印紙	¥2,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥33,759
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

金利引き下げ後

令和7年3月26日 ~ 令和20年8月26日

0.717%

返済総額 ￥4,427,339

返済金額/月	¥27,499
返済回数	161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
-------	---------

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 ￥4,447,422

現在総額との差額 ¥-390,628

返済総額 + 諸経費 ￥4,447,339

現在総額との差額 ¥-390,711

⑮変動金利 年0.497%

2024.12.27時点のデータ	
当初借入日	2021年3月24日
返済方法	元利均等返済
当初借入金額	29,900,000円
内毎月分	21,900,000円
内半年毎増額返済分	8,000,000円
現在残高	26,743,279円
内半年毎増額返済分	7,179,663円
金利タイプ	変動金利
年利率	0.4970%
毎月返済額	61,698円
半年毎増額返済額	135,246円
最終返済期日	2053年3月27日
最終半年毎増額返済日	2053年1月27日

1年目 2024.12.27		
返済年月	返済額(円)	返済後残高
	元金分(円) 利息分(円)	
Dec-24	61,698	26,689,683
	53,596	
	8,102	
● 2025/01	196,944	26,524,219
	165,464	
	31,480	
Feb-25	61,698	26,474,635
	49,584	
	12,114	
Mar-25	61,698	26,425,020
	49,615	
	12,083	

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥29,900,000 *	→	¥0
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

結果シート

現在

令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日

0.497%

返済総額 ￥28,310,470

返済金額/月	¥61,709
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥137,494
返済回数	56回

見直し 不要！

借り換え後

令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日

0.345%

返済総額 ￥27,724,786

返済金額/月	¥60,439
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥134,610
返済回数	56回

諸経費 ￥812,750

事務手数料	¥581,350
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥211,400
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 ￥28,537,536

現在総額との差額 ￥227,066

金利引き下げ後

令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日

0.55%

返済総額 ￥28,516,608

返済金額/月	¥62,156
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥138,509
返済回数	56回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ￥28,536,608

現在総額との差額 ￥226,138

自動計算シート 金利 +0.15%

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥29,900,000 *	→	¥0
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

結果シート

現在

令和7年3月25日 ~ 令和35年1月27日

0.647%

返済総額 ￥28,896,488

返済金額/月	¥62,980
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥140,378
返済回数	56回

借り換え後

令和7年3月25日 ~ 令和35年1月27日

0.345%

返済総額 ￥27,724,786

返済金額/月	¥60,439
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥134,610
返済回数	56回

諸経費 ￥812,750

事務手数料	¥581,350
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥211,400
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

金利引き下げ後

令和7年3月25日 ~ 令和35年1月27日

0.55%

返済総額 ￥28,516,608

返済金額/月	¥62,156
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥138,509
返済回数	56回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 ￥28,537,536

現在総額との差額 ￥-358,952

返済総額 + 諸経費 ￥28,536,608

現在総額との差額 ￥-359,880

①6変動金利 年0.825%

ご融資の明細とご返済予定

商品名 住宅ローン（金利変動）

ご融資日 25年10月31日

ご融資額 31,800,000円

均等返済額

増額返済額

保証機関名 OKB信用保証

85,711円

0円

返済日 22日

年利率 0.82500%

お客様番号 0130-0232***-0330189

利払方法 後払い

引落口座番号 普通-0230***

ご返済最終日 30年10月22日

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

約定ご返済日 年 月 日	ご返済金額（円）	ご返済元金（円）	お利息（円）	日数 日	ご返済後残高（円）
7 1 22	85711	70148	15563		22567414
7 2 25	85711	70196	15515		22497218
7 3 24	85711	70245	15466		22426973
7 4 22	85711	70293	15418		22356680
7 5 22	85711	70341	15370		22286339
7 6 23	85711	70390	15321		22215949

※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。

備考
＜ローン返済支援保険のご案内＞
病気・ケガで長期療養を余儀なくされた場合
毎月のローン返済相当額（最長3年間）が支
払われる安心保障（ローン返済支援保障）が
付けられます。
詳しくはお取扱店窓口にてご確認ください。

がん団信

毎度格別のお引立に預りありがとうございます。

本表はご融資の明細および、ご返済予定表でございますので大切に保管のうえ毎月の残高をご確認いただきますよう
お願い申し上げます。

○ご返済についてお願い

1. 約定返済日にご指定の預金口座から自動的に引落しますのであらかじめご返済相当額をご入金願います。
2. 返済方法によっては初回又は最終返済額が通常月の返済額と異なる場合があります。なお、増額返済日の返済金額は均等返済額と増額返済額を加算した金額です。
3. ご入金が遅れた場合はご返済額に対し当社所定の割合で遅延損害金をいただきます。
4. 約定返済日が春分の日または秋分の日にあたる場合は、予定でお利息を計算してありますので、引落とし利息額と相違することがあります。
5. 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最新の「ご融資の明細とご返済予定」をご確認下さい。
6. ご返済がとどこおった場合には約定に基づき、お取引を解約して一時に全額を返済していただくことがあります。

作成日 6年11月30日

自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2013/10/31 *

毎月の返済日 22日 *

借換実行日 2025/3/22 *

現在残高総額 ¥22,426,973

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 2048/10/22 *

現在の金利 0.825% *

借換後の支払い最終日 2048/10/22

借換後の金利 0.345%

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	¥31,800,000 *	¥0
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22日 ~ 令和30年10月22日

0.825%

返済総額 ￥24,686,939

返済金額/月	¥87,233
返済回数	283回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

見直し 必要！

借り換え後

令和7年3月22日 ~ 令和30年10月22日

0.345%

返済総額 ￥23,354,858

返済金額/月	¥82,526
返済回数	283回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥692,808

事務手数料	¥493,393
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥179,415
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 ￥24,047,666

現在総額との差額 ¥-639,273

金利引き下げ後

令和7年3月22日 ~ 令和30年10月22日

0.589%

返済総額 ￥24,026,134

返済金額/月	¥84,898
返済回数	283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 ￥24,046,134

現在総額との差額 ¥-640,805

⑪フラット35

フラット35にて返済中
平成24年11月～
団信は不加入で生保にて加入

<ご注意>

引落日は、毎月5日です。

初回返済日は、平成24年11月5日です。

059752-9752002

OSK1243

251202270009323

540-8677
大阪府大阪市中央区
北浜4-3-1

三井住友海上火災保険株式会社
個人金融サービス部（大阪融資チーム）



平成 24年 9月 19日

融資種別		買取証券化支援建設					
顧客番号		金消契約日		最終回返済日		払込期日	
251202270009323		平成 24. 9. 14		平成 29. 9. 13		13 日	
融資金額		期間		6ヶ月分払込月		再出力	
30,500,000 円		平成 24. 9. 14 から 平成 29. 9. 13 まで		平成 24. 9. 14 から 平成 29. 9. 13 まで		平成 24. 9. 14 から 平成 29. 9. 13 まで	
金利区分		利率		元金均等償還割賦元金		ボーナス	
1		1.19 %		0 円		0 円	
融資金額		利率		元金均等償還割賦元金		ボーナス	
30,500,000 円		1.19 %		0 円		0 円	
返済方法		口座振替		ご返済口座		店番号	
ご返済方法		口座振替		ご返済口座		店番号	

【償還予定表の見方について（ご注意）】

・ 残元金合計（融資残高）につきましては、返済予定日に割賦金（割賦元金及び割賦利息）をご返済いただいた後の残元金が記載されています。

【ボーナス併用償還の場合】

・ 「毎月返済分」と「ボーナス返済分」は別々に記載されています（区分欄の毎・ボ）。

・ 残元金合計（融資残高）は「毎月返済分」と「ボーナス返済分」の合計となります。

平	36. 11. 13	145	每				
平	36. 12. 13	146	每	65, 353	28, 582	21, 506, 474	
平	37. 1. 13	147	每	65, 439	28, 496	21, 441, 035	
平	37. 2. 13	148	每	65, 526	28, 409	21, 375, 509	
平	37. 3. 13	149	每	65, 613	28, 322	21, 309, 896	
平	37. 4. 13	150	每	65, 700	28, 235	21, 244, 196	
平	37. 5. 13	151	每	65, 787	28, 148	21, 178, 409	
平	37. 6. 13	152	每	65, 874	28, 061	21, 112, 535	
平	37. 7. 13	153	每	65, 961	27, 974	21, 046, 574	
平	37. 8. 13	154	每	66, 049	27, 886	20, 980, 525	
平	37. 9. 13	155	每	66, 136	27, 799	20, 914, 389	
平	37. 10. 13	156	每	66, 224	27, 711	20, 848, 165	
平	37. 11. 13	157	每	66, 312	27, 623	20, 781, 853	
平	37. 12. 13	158	每	66, 400	27, 535	20, 715, 453	
平	38. 1. 13	159	每	66, 488	27, 447	20, 648, 965	
平	38. 2. 13	160	每	66, 576	27, 359	20, 582, 389	
平	38. 3. 13	161	每	66, 664	27, 271	20, 515, 725	
平	38. 4. 13	162	每	66, 752	27, 183	20, 448, 973	
平	38. 5. 13	163	每	66, 841	27, 094	20, 382, 132	
平	38. 6. 13	164	每	66, 929	27, 006	20, 315, 203	
平	38. 7. 13	165	每	67, 018	26, 917	20, 248, 185	

フラット 3 5

借り換え金利

借入期間	機構団信加入	団信不加入
15～20年	年 1.500 %	年 1.300 %
21～35年	年 1.890 %	年 1.690 %

※ 2025年2月実行金利

※ 融資比率10割以下の場合。

※ 【フラット35】Sは、借り換えにはご利用いただけません。

シミュレーション結果

現在の返済状況

商品名	-
総返済額	約2,538万円
返済方法	元利均等
ローン残高	21,300,000円
内ボーナス	0円
残りの返済期間	22年8ヶ月
借入金利	1.59%
毎月の返済額	93,935円
ボーナス返済額	0円

借り換え後の返済

商品名	ARUHI フラット3 5 借換
総返済額	約2,420万円
負担軽減額	118万円
借入金額	21,300,000円
内ボーナス	0円
借入期間	20年
借入金利	1.3%
毎月の返済額	100,834円
ボーナス返済額	0円

iLoan

基本条件		借り入れ額合計		21,309,896 円	
借り入れ額合計		21,309,896 円	月々返済分		21,309,896 円
金利		段階式固定 (1.590%)	ボーナス返済分		0 円
期間		272 回 (22 年 8 ヶ月)	毎回の支払い詳細		①
返済方法		元利均等	月々返済分		ボーナス返済分
元金均等返済		当初	93,360 円	0 円	
		最大時	95,422 円	0 円	
		当月	93,360 円	0 円	
ボーナス返済		年間返済額 (当初)			1,120,320 円
ボーナス返済分		固定なし	総支払い額 (諸費用込み)		25,769,194 円
繰上返済		固定なし	返済額合計		25,769,194 円
諸費用		固定なし	利息合計		4,459,298 円
			利息割合		17.305%
返済に関する情報		諸費用合計		---	
返済開始日		2025/04/13	繰上返済詳細		
返済開始時年齢		--	金額		0 円
融資実行日		--	短縮期間		--
		完済情報			
		完済日		2047/11/13	
		完済時年齢		--	

自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2021/8/28 *

毎月の返済日 13日 *

借換実行日 2025/3/13 *

現在残高総額 ¥21,309,896

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 2047/9/13 *

現在の金利 1.74% *

借換後の支払い最終日 2047/9/13

借換後の金利 1.3%

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	¥30,500,000 *	→	¥27,083,142
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13日 ～ 令和29年9月13日

1.74%

返済総額 ￥25,767,990

返済金額/月	¥95,437
返済回数	270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13日 ～ 令和29年9月13日

1.3%

返済総額 ￥24,589,440

返済金額/月	¥91,072
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥659,296

事務手数料	¥468,817
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥170,479
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

金利引き下げ後

令和7年3月13日 ～ 令和29年9月13日

1.54%

返済総額 ￥25,227,990

返済金額/月	¥93,437
返済回数	270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
-------	---------

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥25,248,736

現在総額との差額 ￥-519,254

返済総額 + 諸経費 ￥25,247,990

現在総額との差額 ￥-520,000

⑱フラット35

契約番号							
契約者名							
商品名	フラット35保証型-	返済方式	元利均等 (金利引下有) ボーナス無し				
融資日	2024年10月11日	利払方式	金利引下有 (回数指定)			月々返済額	145,489
融資金額	54,000,000	約定日	5日	初回返済日	2024年12月05日	ボーナス返済額	0
月々分	54,000,000	ボーナス月	月 / 月	最終回返済日	2029年11月05日	収入印紙代	0
ボーナス分	0	月々返済回数	420回	融資利率	0.72000 %	事務手数料	1,161,000
総返済額	67,890,406	ボーナス返済回数	0回	実質金利	1.53750 %	その他手数料	0
引落銀行							

スーパーフラット

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

見直しチェックリスト

変動金利チェックリスト	期間固定金利チェックリスト	全期間固定金利チェックリスト
返済予定表に半年分しか記載がない	返済予定表に期間分しか記載がない	返済予定表に期間分全ての記載がある
どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？
最初に借りた金額	最初に借りた金額	最初に借りた金額
最初に借りた日	最初に借りた日	最初に借りた日
現在の金利	現在の金利	現在の金利
現在の残高	現在の残高	現在の残高
最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？
繰り上げ返済を途中でやったか？	繰り上げ返済を途中でやったか？	繰り上げ返済を途中でやったか？
過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？
ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？
返済に遅れは無い？	返済に遅れは無い？	返済に遅れは無い？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？
	固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？	
	最初の固定期間は何年か？	
転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)
保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？
疾病団信加入か？ 金利上乘せか？	疾病団信加入か？ 金利上乘せか？	疾病団信加入か？ 金利上乘せか？
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？（旧団信2017年9月以前申込）
		団信は機構団信か？民間か？
		どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

住宅ローンの見直し

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、金利上乘せ)

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3回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

**計5枚以上、コピーさせて頂き、
自動計算シートを使って見直し提案する。**

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

期日3月7日(金)

ふりかえり

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 ○

住宅ローン審査の流れ

住宅ローンを借りるには、
まずは、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

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)
回信謝絶	○(配偶者が保証人になれば非加入可、ワイド団信もあり)
諸費用ローン	○(但し、全体金利0.5%アップします。)
完済時年齢	81歳未満

三菱UFJ銀行

🔍 審査基準

審査金利	3.10%
返済比率	35%未満(年収400万円以上) 30%未満(年収400万円未満)
最低年収	200万円以上
勤続年数	原則3年以上
派遣社員	△(派遣先の勤続3年以上)
契約社員	△(勤続3年以上)
産休育休	○(単独申込可能、年収100%で審査)
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

イオン銀行

🔍 審査基準

審査金利	4.0%
返済比率	45%未満
最低年収	100万円以上
勤続年数	6ヶ月以上
派遣社員	△社会保険加入者に限る
契約社員	△社会保険加入者に限る
産休育休	ペアローンまたは収入合算可能
回信謝絶	×
諸費用ローン	○ 300万円まで可能、但し、住宅ローンより金利割高
完済時年齢	80歳未満

各金融機関の最新住宅ローン金利表

HOME / 各金融機関の最新住宅ローン金利表

仲介手数料無料	住宅診断	住宅ローン
Q&A	専門家スタッフ	今月の金利一覧
永年フォロー	お役立ちブログ	売却買取相談

お気軽にお問い合わせください。

☎ 0120-56-1462

受付時間 9:30-18:30 [定休：水曜日]

**仲介手数料無料
お取扱い判定**

2025年2月1日付 住宅ローン金利 最新情報



-HOME-

はじめての方はこちらをご覧ください

ご利用の流れ ～完成物件の場合はこちら

ご利用の流れ ～未完成物件の場合はこちら

各金融機関の最新住宅ローン金利表

お役立ちブログ

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

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 安心・安全へのお客様情報の保護



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
¥4,445
✓prime

BF-750-N
¥5,955
✓prime

BF-850-N
¥6,663
✓prime

ブランド CASIO(カシオ)
色 シルバー
計算機タイプ 金融電卓

金融電卓の使い方（ワーク）

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

一度計算すると、最後の計算がメモリーされる

ワークシート

借入金額 元利均等返済 3,000万円
金利
期間
毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.345%	1.00%	3.00%
期間	35年	75,838	84,685	115,455
	25年	104,388	113,061	142,263
	15年	171,040	179,548	207,174
	10年	254,373	262,812	289,682
	35年間の総返済額	31,851,999	35,567,998	48,491,123
	25年間の返済総額	31,316,654	33,918,520	42,679,018
	15年間の返済総額	30,787,256	32,318,703	37,291,408
	10年間の返済総額	30,524,787	31,537,483	34,761,868

確認事項

住宅ローンの3要素

①残高

②金利

③期間

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

電卓練習問題

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

- みずほ銀行
- 変動金利 年0.375%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%

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

電卓練習問題

- 年収700万円
- 40歳 会社員 （10年以上勤務）
- 他借り入れなし
- イオン銀行
- 変動金利 年0.53%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
イオン銀行	4.0%	45%

③いくらまで、借り入れが可能か？

① 変動金利

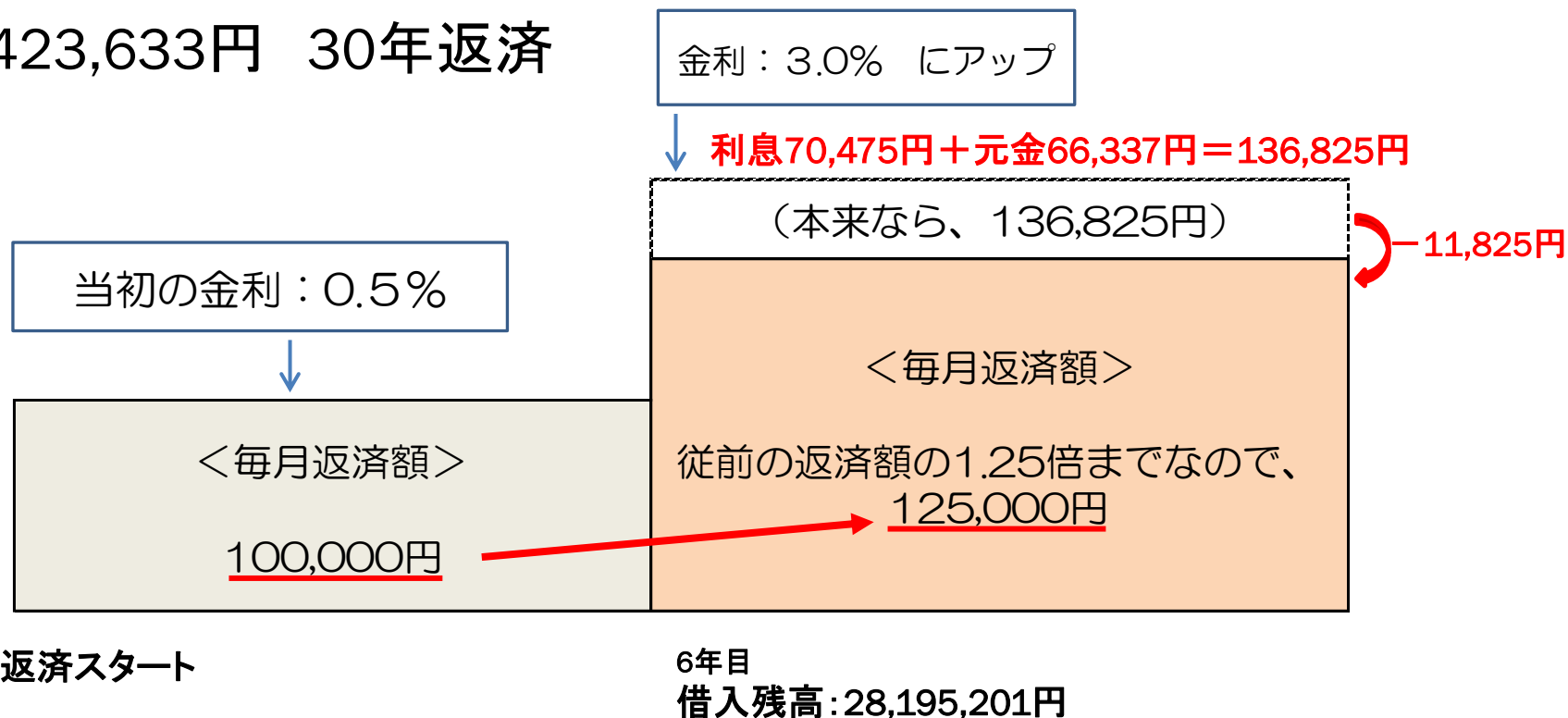
変動金利の3基本ルール

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

金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円 30年返済



未払い利息とは？

**6カ月ルールで金利上昇した場合に
5年ルールと1.25倍ルールによって固定された
毎月の返済月額の金額(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！



何%になると未払い利息の発生するか？

半年後の残高 39,476,449円

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

未払い利息の計算方法が分かる方！

$$39,476,449 \times \bigcirc.\bigcirc\bigcirc\% = \underline{103,834}$$

$$\bigcirc.\bigcirc\bigcirc\% = 0.00263 \times 100 = 0.263\%$$

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

適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

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

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

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

元本は減らず、
最終回に、40,549,030円払うことになります。

0.500%	1年日 1ヶ月
1.000% (1000000円)	
1.360%	1年日 7ヶ月
1.750% (1000000円)	
3.660%	2年日 1ヶ月
4.000% (1000000円)	
4.160%	2年日 7ヶ月
4.500% (1000000円)	
4.660%	3年日 1ヶ月
5.000% (1000000円)	
5.160%	3年日 7ヶ月
5.500% (1000000円)	
5.660%	4年日 1ヶ月
5.750% (1000000円)	
6.160%	4年日 7ヶ月
6.500% (1000000円)	
6.660%	5年日 1ヶ月
6.750% (1000000円)	
7.160%	5年日 7ヶ月
7.500% (1000000円)	

3.16%

支払元額 - 返済元額 - 返済元額/元			
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	<u>134,061,296 円</u>
利息合計	94,061,296 円
利息割合	70.163%

適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

将来的に、年26.9% にならなくても

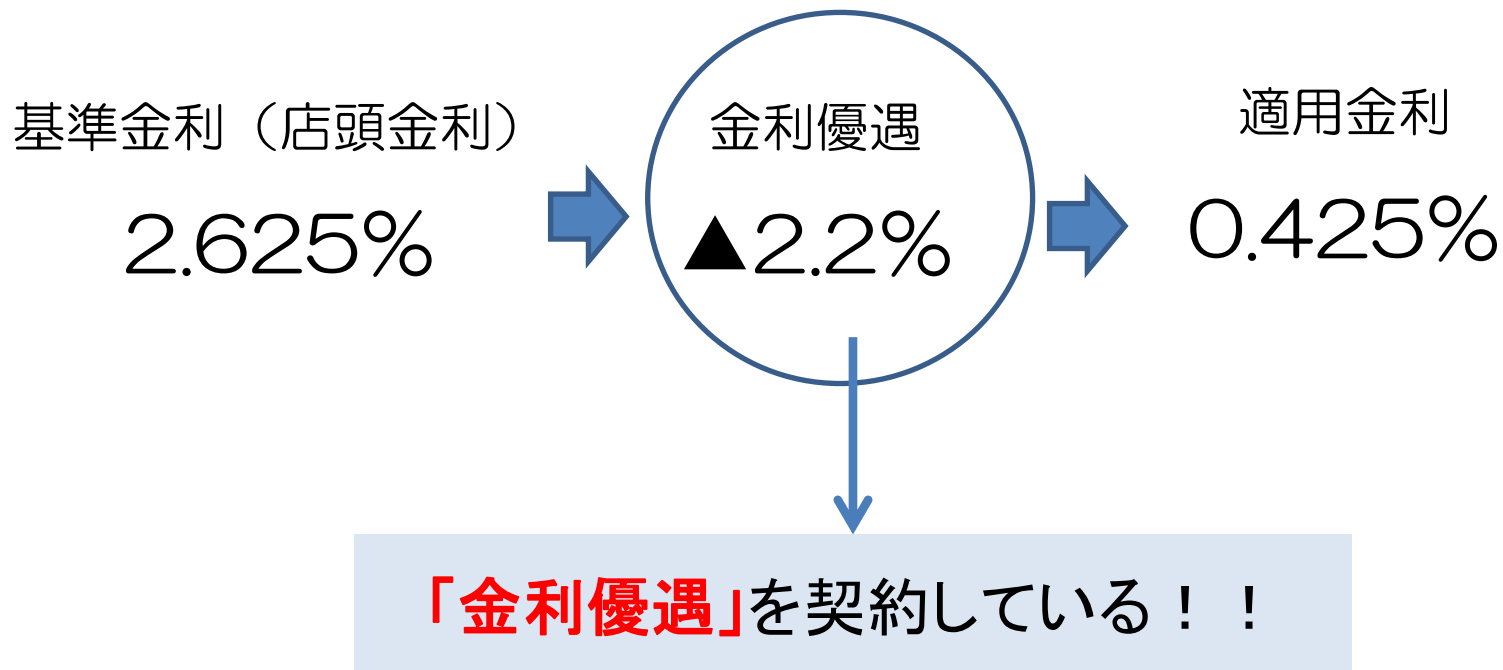
4年半後に 年7.16%でも

最終回に『未払い利息』は、発生します。

変動金利

基準金利の決まり方

住宅ローン金利は割引されている！



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%

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%

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%

()内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

ずっと 金利優遇コース	年1.925% (0.70%優遇)	年1.85% (0.70%優遇)	年2.00% (0.70%優遇)	年2.25% (0.70%優遇)	年2.80% (0.70%優遇)	年3.00% (0.70%優遇)	年2.85% (1.00%優遇)	年3.25% (1.00%優遇)	年3.50% (1.00%優遇)
完済までずっと優遇が続きます。■変動タイプ・固定特約タイプ(1・2・3・5・7年):店頭表示金利より年-0.7%優遇 ■固定特約タイプ(10・15・20年):店頭表示金利より年-1.0%優遇 ※お借入期間は2年以上35年以内(1年単位)となります。									

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 「超サボ回信」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）/当初期間引下げプラン（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）

安心保障

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代金プランとなる場合があります。この場合には上記の金利とは異なる金利となります。
金利プランが保証代金プランとなる場合は、固定金利期間が3年、5年、10年に設定されます。

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	総返済額
116,681 円	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	総返済額
116,681 円	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	総返済額
119,556 円	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】維持安全型を利用したマイグランド割引（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1.2%（消費税別）です。

※ 補償団信加入。融資比率：借入れは9割以下。借り返元は10割以下の場合

※ 団信不参加の場合は、「実定金利+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！



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
128,437 円

返済済額
5,394 万円

質の高い住宅取得を金利引下げで応援

【フラット35】S

TOP

[質の高い住宅とするメリット](#)

[プランと技術基準](#)

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

※1 【フラット20】などを含みます。

※2 長期優良住宅とは、長く安心・快適に暮らせる優良な住宅として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅です。▶ [国土交通省 長期優良住宅のページ](#) 

金利引下げメニュー（2025年3月31日までの申込受付分に適用）

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

全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

【フラット35】子育てプラス^S

TOP

[ケーススタディ](#)

[利用要件](#)

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

(注) ^S は【フラット35】Sを併用してご利用いただけることを表しています。

※1 借入申込時にこども（実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居しているこどもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。）を有しており、当該こどもの年齢が借入申込年度の4月1日において18歳未満である世帯をいいます。

※2 借入申込時に夫婦（法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係をいいます。なお、婚約状態の方は対象外です。）であり、夫婦のいずれかが借入申込年度の4月1日において40歳未満である世帯をいいます。

金利引下げメニュー（2025年3月31日までの申込受付分に適用）

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

ポイント早見表

下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。

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

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。

NEW



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

機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む(0.28%)

団信不要＝団信なし

買取型 ローン金利 －0.2%

保証型 ローン金利 －0.28%

機構団信トーク(フラット35団信)

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

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

ARUHIスーパーフラット等
保証型は金利が、0.28%引かれます

機構団信トーク（フラット35団信）

機構団信の内容
保険料は、**0.28%**

死亡＋身体障害

不加入の場合には、
0.2%金利が下がる

公的制度和リンクしたわかりやすい支払対象

身体障害

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

▶「身体障害者手帳制度」とリンク

介護

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

▶「公的介護保険制度」とリンク

フラット35（機構団信）

団信加入

5,000万円 年1.86% 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

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乘せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・登録免許税（新規の場合は融資金額×1/1000） （借換えの場合は、融資金額×4/1000） ・司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

住宅ローンの費用

- ①融資手数料型
- ②保証料一括前払い型
- ③保証料金利上乘せ型（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。

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

一般消費者の認識

この3つの違いについて

理解し、自分で計算し、比較検討できるのか？

保証料と手数料

何が違う？

一般消費者は、理解しているのか？

見直しの機会に、質問してみると・・・

ほとんど、理解していない・・・

＝見直しを積極的にする方は、少ない！

保証
番号SCG様式15-1
(お客様用)

令和 1 年 7 月 8 日

(ご案内発行日兼)
(保証委託契約日)

保証手続のご案内

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)

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

○担保等関係必要書類 (該当○)

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

保証料と手数料

①保証会社に払う保証料(保険料)

一括前払い

金利上乘せ(0.2%程度)

②融資手数料(取り扱い)

定率型＝借入額の2.2%

保証料と手数料

- ①保証会社に払う保証料（一括前払い型）
繰り上げ、完済したら
返戻あり
- ②融資手数料（取り扱い）
繰り上げ、完済したら
返戻なし

保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

期間	保証料 (元利均等返済)	保証料 (元金均等返済)
5年	45,800円～160,290円	43,060円～150,640円
10年	85,440円～299,090円	76,060円～266,330円
15年	119,820円～419,450円	102,100円～357,370円
20年	148,340円～519,280円	122,770円～429,670円
25年	172,540円～604,060円	139,300円～487,630円
30年	191,370円～669,820円	152,750円～534,600円
35年	206,110円～721,470円	163,720円～572,930円

② 保証料を前払いしない方式

- 保証料はお借入金利に含まれます。
- お借入時に一括して保証料をお支払いいただく必要はありません。この場合、「保証料を一部前払いする方式」の金利に年率0.2%上乗せした金利が適用されます。
- お申し込み時に「保証料を前払いしない方式」をお選びいただいた場合でも、審査結果により、「保証料を一部前払いする方式」に変更させていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

- (3) 「保証料を一部前払いする方式」をお選びいただき、繰上返済を行う場合には、保証会社所定の利率・計算方法により戻し保証料を返戻いたします。その場合、保証会社事務手数料（11,000円）を控除させていただきます。

金消印紙代

[令和2年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

号	文書の種類	印紙税額(1通又は1冊につき)
1	[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、不動産売買証書など (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(備船契約書を含む。)] 運送契約書、貨物運送引受書など (注) 運送に関する契約書には、備船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。	記載された契約金額が ¹ 1万円未満(※) 非課税 10万円以下 200円 10万円を超え50万円以下 400円 50万円を超え100万円以下 1千円 100万円を超え500万円以下 2千円 500万円を超え1千万円以下 1万円 <u>1千万円を超え5千万円以下 2万円</u> 5千万円を超え1億円以下 6万円 1億円を超え5億円以下 10万円 5億円を超え10億円以下 20万円 10億円を超え50億円以下 40万円 50億円を超えるもの 60万円 契約金額の記載のないもの 200円
		※ 第1号文書と第3号文書から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。
		(注) 平成9年4月1日から令和4年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減があります(詳しくはコード7108をご利用ください。)

登録免許税

登録免許税の軽減（全ての土地建物）

【1】新築

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

※1 固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格について、建物の構造別・用途別に、各法務局が便宜上作成している価格

※2 新築マイホーム軽減特例の要件

- ① 自己の居住用住宅であること
- ② 注文住宅の新築後又は分譲マンション：一戸建て住宅の取得後、1年以内に登記されたもの
- ③ 登記床面積 50㎡以上

※3 新築後、未使用のものを取得した場合

※4 新築マイホーム抵当権設定登記の特例 ※2 の要件を満たす住宅への抵当権設定

住宅ローンに対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ようになります。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。

新規向けセミナー

第3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3月7日(金)

第17期住宅ローンコンサルティング超実践講座

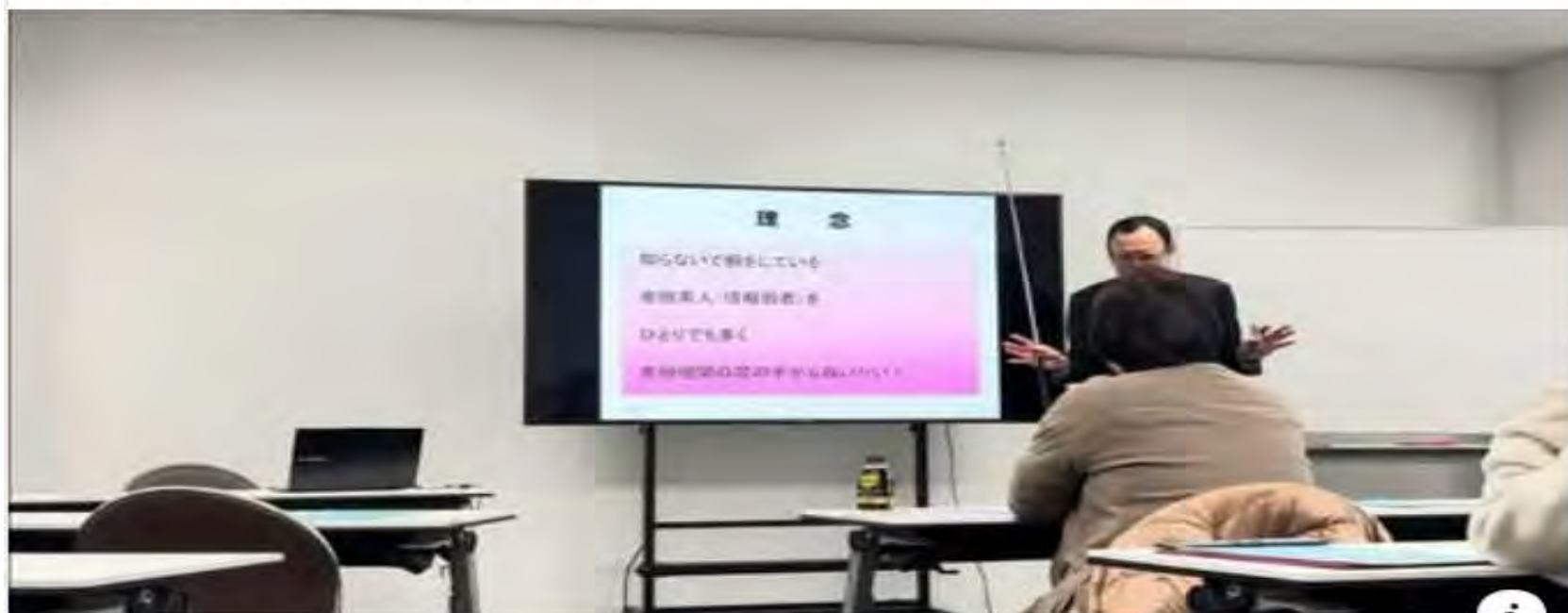
🏠 プライベートグループ・メンバー8人



鴨藤 政弘

管理者 · 2月13日 12:45 · 🌤️

2025年2月2日午前中のセミナー



YOUTUBE.COM

住宅ローンセミナー 2025年2月2日 午前の部

木の家建築展 セミナー全部 約2時間

新規向けセミナー解説

- ①自己紹介・理念
- ②4つの国策
- ③金利の重さを知ってください！
- ④過去と現在の金利水準は？
- ⑤日銀の金融政策！今後の金利動向！
- ⑥変動金利撲滅運動！
- ⑦ライフプランの重要性！
- ⑧個別相談へ！

4つの国策

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

①住宅ローン減税(改)

住宅ローン減税期限 (2025年12月)

住宅ローン残高

長期優良・ZEH水準・省エネ基準

一般住宅

3,000万円～4,500万円 → 0円

*** 年末残高の 0.7% 13年間 (所得税を控除)**

住民税からの控除上限額

97,500円

(前年課税所得×5%)

①住宅ローン減税（新築）再改正

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

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税) 別紙1

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおりに措置する。

<入居年>			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%						与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】(所得要件：1,000万円))			

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱
R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

住宅の種類	借入れ限度額		控除期間	控除率
(新築住宅・買取再販)	子育て世帯 or 若者夫婦世帯	その他の世帯		
長期優良住宅* 低炭素住宅*	5,000万円	4,500万円	13年	0.7%
ZEH水準省エネ住宅*	4,500万円	3,500万円		
省エネ基準適合住宅*	4,000万円	3,000万円		

対象住宅の特徴

長期優良住宅

耐久性、耐震性、省エネ性に優れた長期にわたり良好な状態で使用できる住宅のこと。
認定基準には、劣化対策等級3相当、耐震等級3、断熱等性能等級5以上、一次エネルギー消費量等級6、維持管理の容易性、75m²以上の住戸面積などがある。

低炭素住宅

CO₂排出を抑える仕組みや設備を導入し、環境に配慮した住宅。
高い断熱性能と省エネ技術により、快適な住環境と光熱費削減を実現する住宅のこと。

ZEH水準省エネ住宅

高い断熱性能（断熱等性能等級5以上）と省エネ設備（一次エネルギー消費量等級6以上）を備え、室内環境の質を維持しながら大幅な省エネを実現する住宅。

省エネ基準適合住宅

建築物省エネ法に定められた省エネ性能基準を満たす住宅で、断熱等性能等級4以上と一次エネルギー消費量等級4以上を達成し、快適な室内環境と効率的なエネルギー利用を両立させた住宅のこと。
2025年4月から新築住宅には省エネ性能要件を満たすことが義務化される。

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約387万円 (差額約59万円)

債務者 夫のみ

夫 年収 500万円

妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円

夫 5,000万円

妻 連帯保証人

債務者 夫と妻

夫 年収 500万円

妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円

夫 3,000万円

妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

②住宅に係る贈与税の非課税措置

2024年1月以降

**住宅に係る贈与税の非課税措置が終了する
予定でした。**

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

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

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

質の高い住宅 の要件

以下のいずれかに該当すること。

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

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

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

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税)

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を3年間延長する。

要望の結果

- 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間(令和6年1月1日～令和8年12月31日)延長する。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件

50㎡以上

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

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。(変更点は赤字)

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

(参考)改正前(令和4・5年受贈)

新築住宅	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

- 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長する。

③フラット35s 子育てプラス

2024年2月13日*スタート!

住まいのしあわせを、ともにつくる。住宅金融支援機構

子育て世帯を応援する 【フラット35】 子育てプラス が新登場!

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



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

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

●子どもの人数等に応じて金利を引下げ

【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯^{※1}または妊婦・夫婦世帯^{※2}に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)

●金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充

新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。

※1 借入申込時に子ども(胎児および胚を含みます。ただし、孫にあってはお書きまとの範囲が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。

※2 借入申込時に夫婦(男性/パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。

●【フラット35】子育てプラスは、借入融資にのみご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35

検索

<https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お書きまコールセンター)

0120-0860-35

通話無料

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



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際ににお住まいになっていることを定期的に確認しています。

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

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

ケース スタディ①

若年夫婦または子ども1人のご家族で
ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



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

= 合計5ポイント

0.25%
0.50%
0.75%
1.00%



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

ケース スタディ②

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



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

= 合計9ポイント

0.25%
0.50%
0.75%
1.00%



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

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

2023年12月1日現在

【試算例】借入額3,000万円（融資率9割以下）、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利年1.80%の場合

【フラット35】子育てプラス（こども1人）なら【フラット35】より総返済額が約40万円お得です！

【フラット35】子育てプラス（こども2人）なら【フラット35】より総返済額が約80万円お得です！

【フラット35】子育てプラス（こども3人）なら【フラット35】より総返済額が約120万円お得です！

	【フラット35】	【フラット35】 子育てプラス (こども1人)	【フラット35】 子育てプラス (こども2人)	【フラット35】 子育てプラス (こども3人)
借入金利	全期間 年1.80%	・当初5年間 年1.55% ・6年目以降 年1.80%	・当初5年間 年1.30% ・6年目以降 年1.80%	・当初5年間 年1.05% ・6年目以降 年1.80%
毎月の返済額	全期間 96,327円	・当初5年間 92,591円 ・6年目以降 95,835円	・当初5年間 88,944円 ・6年目以降 95,330円	・当初5年間 85,386円 ・6年目以降 94,811円
総返済額	40,457,296円	40,056,060円	39,655,280円	39,255,206円
【フラット35】 との比較 (総返済額)	---	▲401,236円	▲802,016円	▲1,202,090円

1ポイント -0.25% 5年間

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ! まずはメニューをチェック ☒ (下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

	新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ	
1 家族構成を 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または子ども※21人 P ☐ 子ども※22人 P P ☐ 子ども※23人 S P P ☐ 子ども※2N人 P × N				
	2 性能を 確認しましょう	【フラット35】S ☐ ZEH P P P ☐ 金利Aプラン P P ☐ 金利Bプラン P		【フラット35】リノベ ☐ 金利Aプラン P P P P ☐ 金利Bプラン P P	
		3 管理・修繕を 確認しましょう	【フラット35】維持保全型 ☐ 長期優良住宅 P ☐ 予備認定マンション P ☐ 管理計画認定マンション P ☐ 安心R住宅 P ☐ インスペクション実施住宅 P ☐ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P		【フラット35】リノベ を選択された場合、 【フラット35】維持保全型 を併用いただくことはできません。
			4 エリアを確認 しましょう	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑ ☐ 子育て支援・空き家対策 P P ☐ 地域活性化 P ☐ 地方移住支援型※3 P P	

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

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



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



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

金利引下げメニューについて、詳しくはこちらをチェック!

【フラット35】S



【フラット35】リノベ



【フラット35】維持保全型



【フラット35】地域連携型



【フラット35】地方移住支援型



New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

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

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

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

P = 年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！子どもの人数に応じて金利引下げ

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

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

2 住宅に関するポイントを確認！住宅の性能等で金利引下げ

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

ZEH + 長期優良住宅 **4ポイント** ●●●●
【フラット35】S(ZEH)
【フラット35】標準保全面積型
※2020年1月1日の住宅
ZEH **3ポイント** ●●●
【フラット35】S(ZEH)
長期優良住宅 **3ポイント** ●●●
【フラット35】S(金利Aプラン)
【フラット35】標準保全面積型
特に優れた性能の住宅
・ZEH水準住宅
・耐震住宅（等級3）など **2ポイント** ●●
【フラット35】S(金利Aプラン)
優れた性能の住宅
・省エネ住宅
・耐震住宅（等級2）など **1ポイント** ●
【フラット35】S(金利Aプラン)

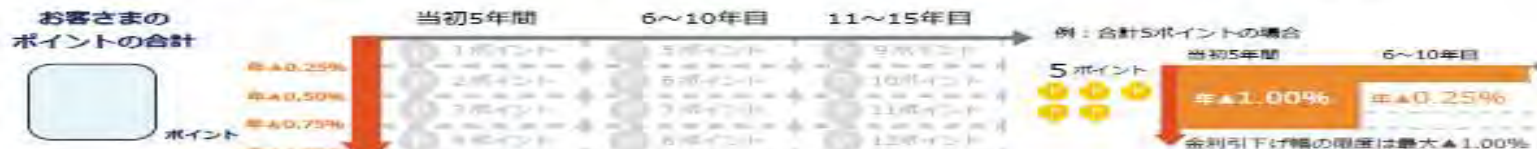
※2020年1月1日の住宅
・断熱性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅
・断熱性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅

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

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

1 + 2 + 3

お客さまのポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！



■ 新築住宅の場合の技術基準

【フラット35】S（金利Aプラン）

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

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

【フラット35】S（金利Bプラン）

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

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

※別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります。

④子育てグリーン住宅支援事業

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案:2,250億円

1 制度の目的

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

2 補助対象

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

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

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

GX志向型住宅の要件

○ 下記の①、②及び③にすべて適合するもの

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

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

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- ①「災害危険区域(自然災害危険区域又は洪水被害危険区域)内」に立地する住宅
- ②「災害危険区域(自然災害危険区域又は洪水被害危険区域)内」に立地する住宅
- ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、高すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、集積地開発誘導区域又は洪水被害危険区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は洪水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域(図6)」に該当する区域に立地する住宅

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

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

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

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

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

※9: 寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

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

※11: 共同住宅は、別途閣議にて設定。

既存住宅※12のリフォーム※13

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

補助対象工事

必須工事※15	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附帯工事※16	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

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

※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

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

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

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

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

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

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

子育てグリーン住宅支援事業

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

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

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの

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

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

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

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

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

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

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

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

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

※9: 寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

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

※11: 共同住宅は、別途階数ごとに設定。

4つの国策

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

**本日、皆さんに
お伝えしたいこと！**

解 説（意図）

ここからが本題です！

ネットには載っていない情報です！

真剣に聞いてもらう！

切り替える（アクセント）

飽きさせない。

それは

『金利の重さ』を知ってください！

ということです！

金利の重さ

4,000万円の住宅ローンを

今の固定金利水準で、35年間、返済を続けたら

総支払額は、いくらになると思いますか？

4,000万円 金利 % 35年＝総返済額は？

金利の重さ

4,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借った場合の金利は？

解説（意図）

質問（発問）により、参加意識を持っていただく

ストローク（会話の往復）が重要

質問する講師 答える受講者の関係

人は、質問されると考えてしまう生き物

質問によって、

相手の答え（頭の中）をコントロールできる（発問力）

金利の重さ

4,000万円 金利 年2.0% 35年＝総返済額は？



現在 全期間固定金利で借った場合の金利は？

金利の重さ

4,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？

約5,565万円・・・①

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？



金利が1%上がったら

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？

約6,465万円・・・②

金利の重さ

①4,000万円 金利**2.0%** 35年 = **約5,565万円**

②4,000万円 金利**3.0%** 35年 = **約6,465万円**

金利**1.0%**の違いで **約900万円(②-①)**

ということは **0.1%**で **約90万円の違い**

解 説（意図）

リアルセミナーの場合、レジュメに数字を書いてもらう！
0.1%で 約90万円って書いておいてください！

伝え方！

日常生活で、右にあるものと左にあるものが、0.1%違う！
と言われても、その違いの大きさは、伝わり難い。たった0.1%

ペットボトルの中のお茶の分量が、0.1%違う！
お土産に持ち帰る金の価値（金額）が約90万円違う！

%で言うか、金額で言うか？ 0.1%の差 90万円の差
相手の感じ方が、大きく違う！

違いを大きく感じる＝数字を大きく（10年で100万円も違います）
違いを小さく見せる＝数字を小さく（1日あたり274円）

セミナーレジュメ

2 金利の重さを知ってください！

4,000 万円 % 35 年 = 総返済額は () 万円 ①

金利が1%上がったら

4,000 万円 % 35 年 = 総返済額は () 万円②

金利1%の違いで 差額②-① なんと () 万円

書いてもらう→

0.1%で約90万円の違い！

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

『金利の重さ』をご理解頂けたなら！

0.1%でも

低い金利で

住宅ローンを組んでみたくないですか？

催眠効果！

セミナー受講者が、全員頷いている（うんうん）

自分もそう思っている

他の人も頷いている

だから、間違いない！

第3者影響力 = 皆さん〇〇ですよ！

催眠効果！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借いる

時期を選ぶ

②低い所(金融機関)で借いる

競合させる 比較検討する 値切る！ Aさん Bさん

解 説

金利の重さを理解していた上で
金利を低く抑える方法を教えている！

答えは2つ！

- ①金利の低い時に借りる
- ②低いところで借りる(比較検討する)

2つに絞り、印象に残しやすくする

解 説

値切りの実績

過去一値切れたお客様の金額を質問して答えてもらう。

人は、質問されると、答えたくなる。

質問で、相手の頭の中をコントロールできる！

逆はダメ(質問の機会は、与えるが、受け過ぎない)

ところで

解説（意図）

ところで＝油断させる接続詞

本題ではない、ついでの話（余談）

油断させる

余談は油断！

ついでの話は、警戒されないので、

ついつい聞き入ってしまうもの！

現在の金利水準は？

- ・ 高い？
- ・ 標準？
- ・ 低い？

現在の定期預金(1年)金利は？

静岡銀行 スーパー定期預金 **年0.125%**

解 説（意図）

③低い と答えてくれるものの

お客様は、低いんじゃないの？

低くいんですよ？

低いと聞いています。 等と答えてきます。

いや、本当に低いですよ！

と言い切ってこない。

何故か？ 皆さん、社会人になって銀行取引を自分でするようになってから、

ずっと、ゼロ金利かマイナス金利だから、今の金利が特別低いとは、感じていないから！

『冬の旭川の話！』 史上最低気温 -41.0°C (明治35年) 日本最低気温

現在の金利水準は？

私は

異常に低い！ 超低金利！

だと 思っています！

なぜそう思うのか？

ここからエピソードトーク

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

この年は私が銀行に入った年です。

昭和の時代の銀行は金利競争のない世界で、
預金集めが重要な仕事でした。

入行時、先輩に

『悪いときに銀行に入ってきたね！』と言われました。

解 説（意図）

こんなに金利が低い時に、銀行員になって可哀想だ！

大変な時に、銀行員になったね！

円高不況、景気の谷、

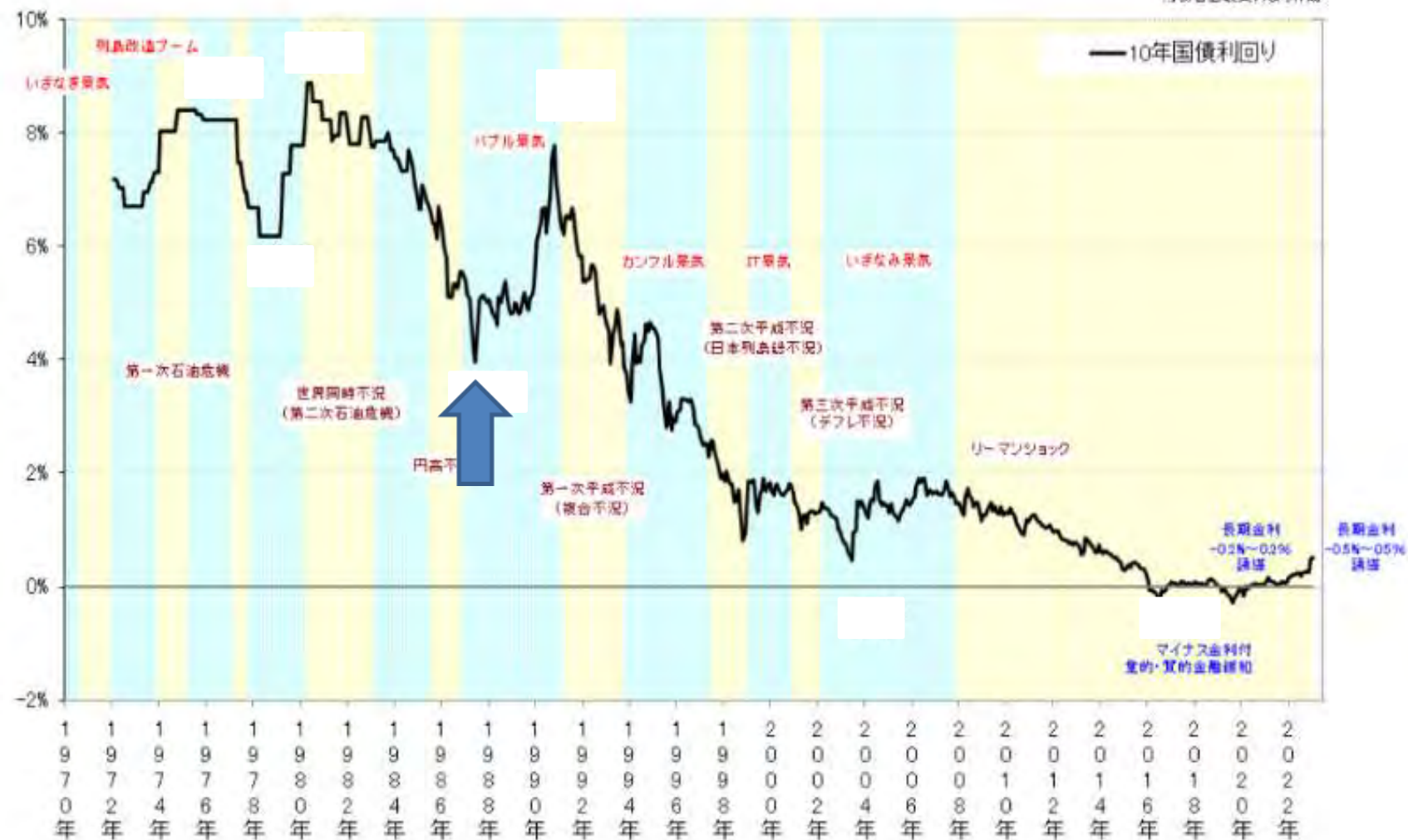
こんなに金利が低い時に！

をアピールして、3.36%よりも、

低い金利を答えさせるように、誘導しておく。

長期金利の推移

財務省公表資料より作成



過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？
3.36%

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

過去の金利水準

**②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？**

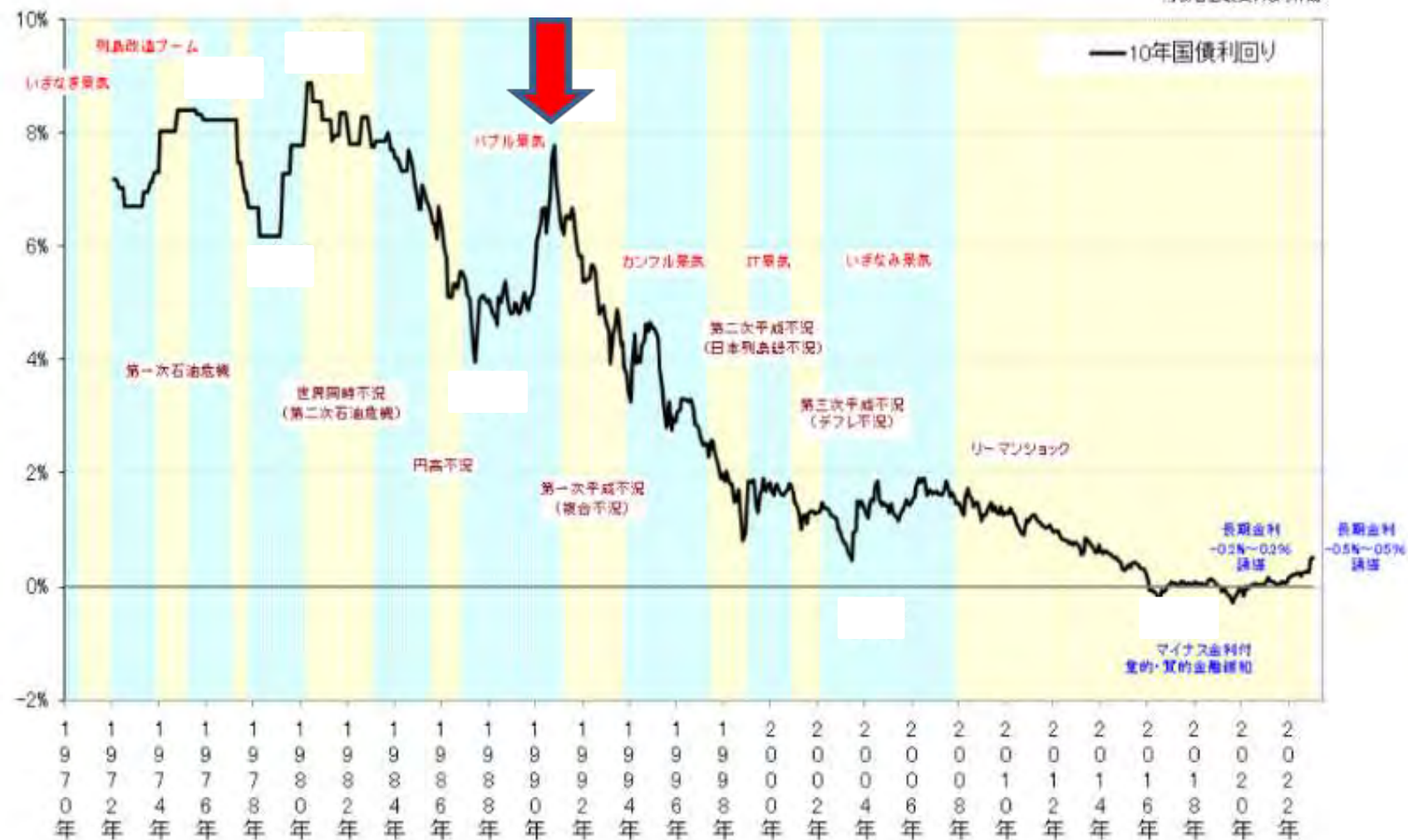
**この年、沼津(グルメ街道)のお客様に1億円の
大口定期預金(入札)をしてもらいました。**

沼津ぐるめ街道



長期金利の推移

財務省公表資料より作成



過去の金利水準

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

働かなくても生活出来るかも？

100,000,000円の**8%**は

800万円です(税引き**640万円**)

毎月使えるお金が約53万円

解 説（意図）

1億円あったら、働かなくても生活できる！

具体的な金額で、イメージさせる

質問を投げかける。お客様の頭の中にイメージさせる。

毎月、使えるお金が約53万円口座に振り込まれて

きたら、働かなくても生活出来ませんか？

そんな時代が、この日本にも過去（バブル時代）あった。

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

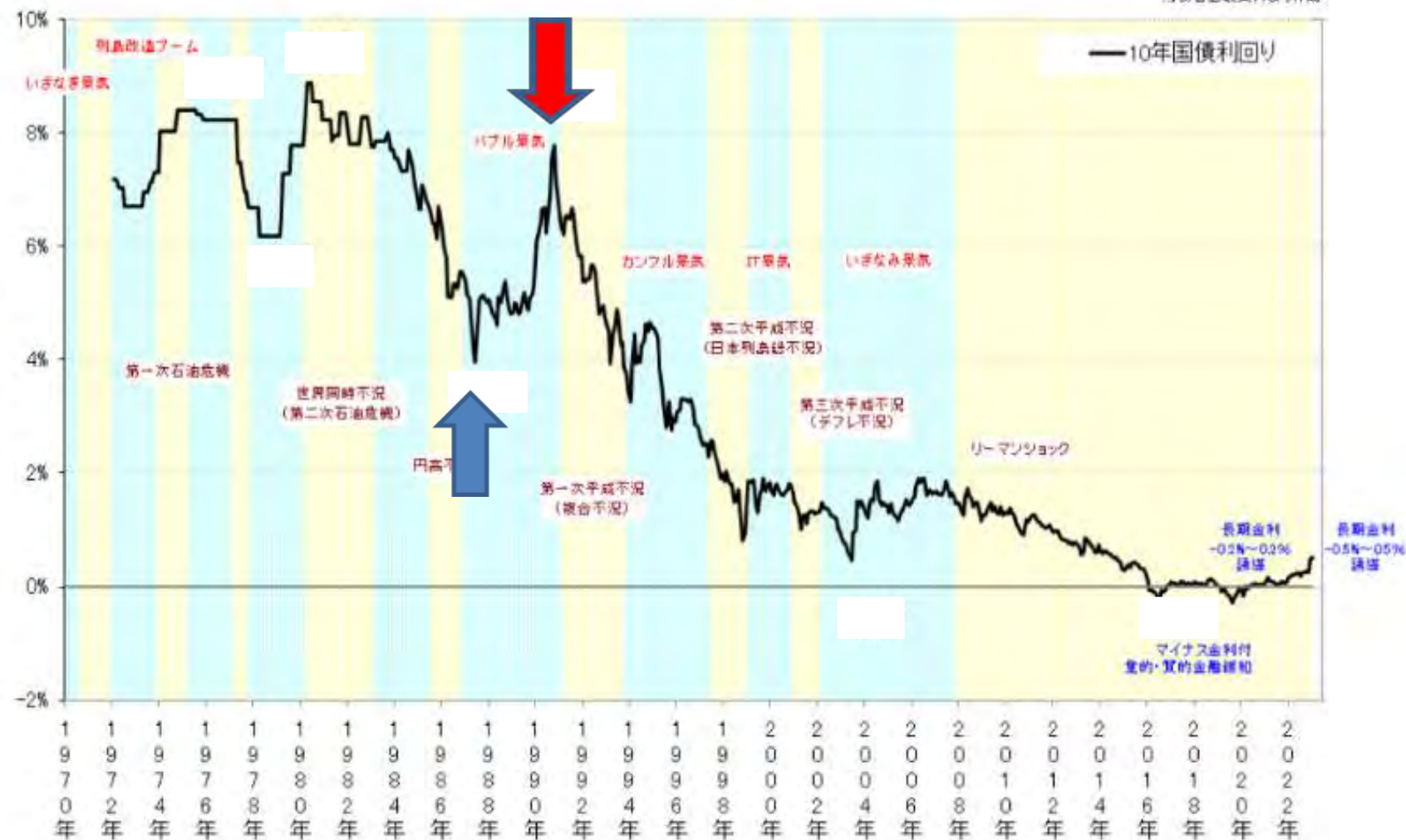
3.36%

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

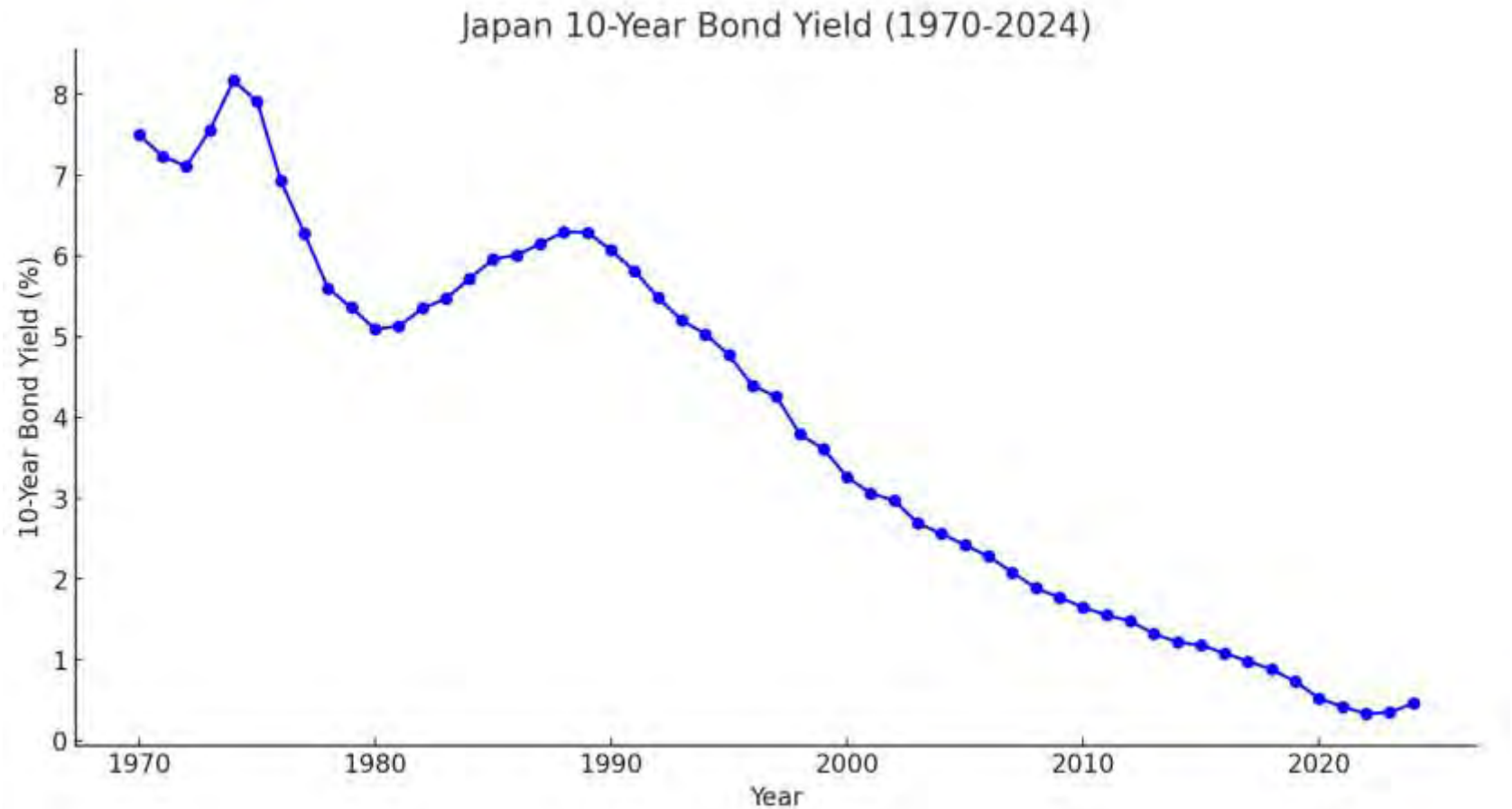
8.0%

長期金利の推移

財務省公表資料より作成



10年国債金利推移



解 説（意図）

預金金利（預ける）でも、

歴史的に低いと言われた時でも

定期預金金利は、年3.36%あった

この日本で、かつてあったことのエピソード！

バブル時代！定期預金金利 年8.0%

あの時は異常だった！ という人もいるが、

今の超低金利（マイナス金利）も異常（異次元）である＝逆バブル

1.89%で35年間固定で借りられる現在の金利は

私にとっては

非常に 異常に 超～

低い金利に感じられます。

今(現在)の住宅ローン金利

みなさんはどう思われますか？

高いですか？

低いですか？

解 説（意図）

前半では、3択

①高い②標準③低い

ここで、2択にして

①高い ②低い

②低いを選択！（現在の金利がいかに低いか）

3択の時は、低いと答えるが、首をかしげながらの低い。

ここでは、本当に現在の金利は、低いんだ！

と思ってもらおう！（そのためのエピソードトーク）

金利が異常に低い時だからこそ、上がる前に、低い金利で
固定化しましょう！（金利が上がる前に！＝煽り）

異次元は、やがて正常化する！（正常化する前に）

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利の低い時に借いる

低い時とはいいつなのか？

『今(現在)です！』

解説（意図）

現在の金利がいかに低いかを伝えた後

金利を0.1%でも低く抑えるため

少しでも①低い時に借りる！と教育しておき

では、低い時とはいつですか？と質問

→今です！（確認・定着） 史上最低水準から上昇傾向（底を打っている）

フラット35 史上最低金利

2016年8月年0.9% (+0.358%) = 1.258%

今が低いのは分かった！

今後の金利は？

金利の変動要因は？

金利の変動要因

答えは2つ！

① 景気(物価)

② 日銀(政策)

金利の変動要因

景気(物価)が
良くなる(高くなる=インフレ)と

金利は

上がります！

日銀の仕事(政策)

日銀は金利(短期金利)を**上げ下げ**しています。

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

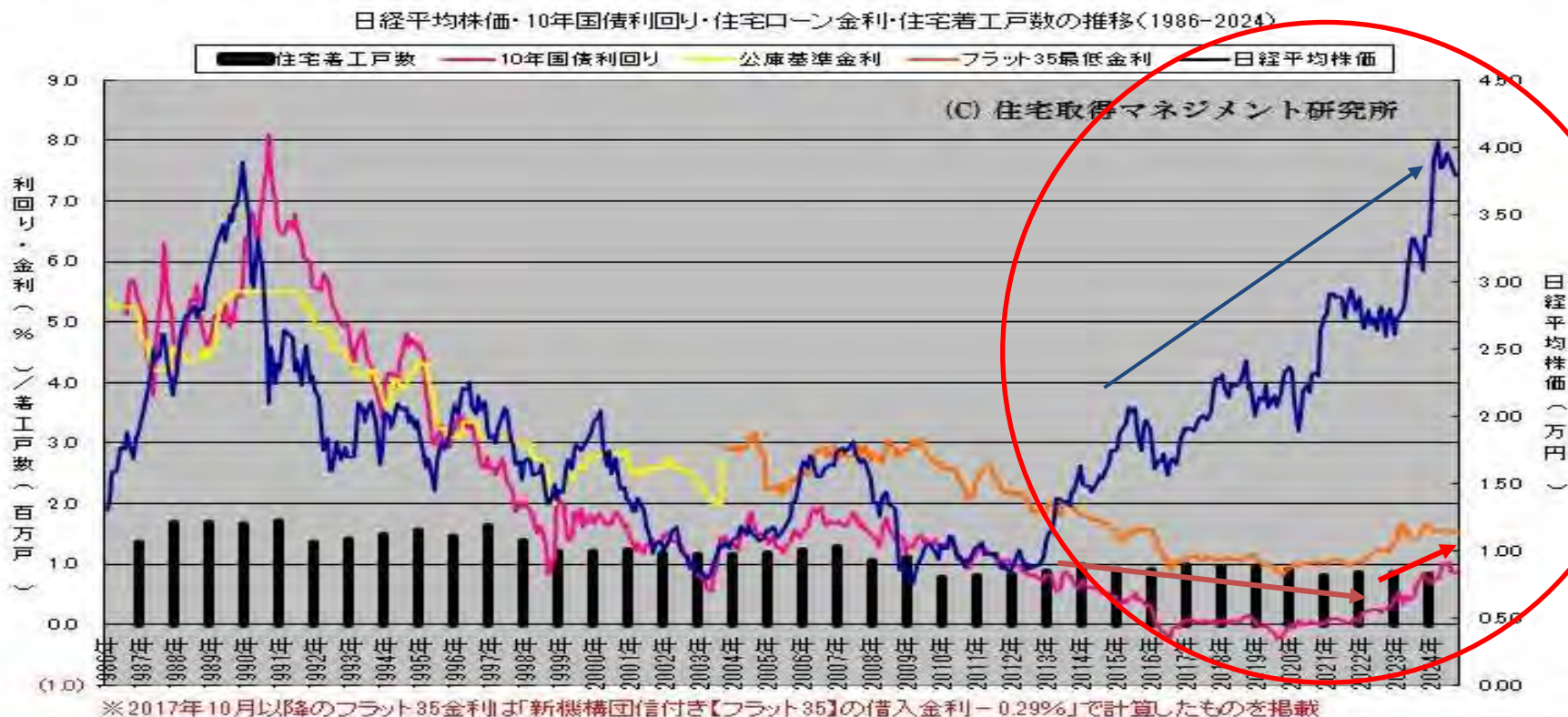
景気が**良**くなり物価が**上昇**してくると金利を**上げ**バブル(景気の過熱)を防ぎます。

日経平均、10年国債、金利の推移

10年国債の利回りとフラット35の金利推移

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

■日経平均株価・10年国債利回り・住宅着工戸数とフラット35金利推移



フラット35 金利推移



住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利が低い今

金利が上がる前に

長期固定金利で借いる！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

②低い所(金融機関)で借いる

競合させる！ 比較検討する！

値切る！

住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！

(②低い所で借りる！)

銀行にとって、本当のお客さんは？

儲けさせてくれる本当のお客さんは

お金を借いて利息を払ってくれる

企業やローン利用者(あなた)です！

住宅ローン金利は値切れる！

景気が悪く資金需要がないと、
企業はお金を借いてくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かいません！

そこで今住宅ローンを必死で売っています！

今は、**借い手に有利**

だから**ローン金利は値切れます！**

値切いの実話

Aさん(N澤さん)

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

Bさん(Ni沢さん)

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

意 図

値切りが大得意であると、前半で、伝えている。
構成上、後で、話すと言っておいて、話をすると、
プロっぽい。(信頼性が高まる)

0.1%の違いのふりかえり、記憶の定着
先ほど、0.1%でいくら違うって言いましたっけ？(金利の重さ)

AさんBさんのカンペ(後で、実例の話をして)

ダブルバインド(ここからここまで)
みなさんも、ほぼ同じ属性で、AさんBさんを、イメージして、実話として
作成してみてください。

景気が良くなると？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人 < 企業
4,000万円 40億円

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

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは**今**が借り時？

①金利水準が**低く** ②銀行間の**競争が激しい**

今「**住宅ローン**」は本当に借り時です！

金利の重さを理解し、

0.1%でも **低い**金利（より有利な条件）で、

「**住宅ローン**」を借いましょう！

解 説（意図）

今です！
アピール

何故、今なのか？ ①低い時に、②低いところで(事前教育)
住宅ローンの金利を0.1%でも低く抑えることができるから。
今なら、低い時に、低い所で、借りられる！
金利が、上がり切る前に、借りましょう！＝煽り(異次元→正常化)

全期間固定金利は、上昇し始めている！
将来、短期金利＝変動金利が、上がりそうなので、
先に、固定金利が上がり始めた。
現在の金利は、異常値なので、やがて正常化するであろう。
正常化する前に、なるべく金利が低いうちに、
住宅ローン金利に保険をかけて、長期固定化しておきましょう！

今が借い時なのは分かった！

どのくらいの借入金額(返済額)が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額＝
税込み年収の7倍～9倍

年間返済比率 35%以内（年収400万円以上の場合）

$$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税 込 年 収}}$$

審査金利で計算
静岡銀行は3%

無理なく返済できる金額は？

解 説（意図）

変動金利撲滅運動！

静岡銀行の審査金利は年3%

審査金利とは、銀行が、ローンを借りる債務者に対して、この金利になってもこの人は、返済が続けられるか？
という基準になる金利＝年3%は想定内の金利

銀行は、
変動金利の金利は変動しない（上がっても限定的）
そんなにすぐには、上がらないと言って、
変動金利を勧めてくる＝ポジショントーク

上がらないと、真剣に考えているのであれば、
年0.5%で、審査すれば良いのに何故、しないのか？ **強く言う（感情的に）**

住宅ローンの返済は長期！

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

心配、不安・・・じゃないですか？

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることによって解消します！

解 説（意図）

今です！アピールで、煽った後

将来のお金のことをしっかり計画することが

重要である！＝ライフプランの重要性

煽るだけではなく、今ですアピールをしながらも

あなたの為に、リアルライフプランを、ご提案する。

何故、私でなければならないのか？（他は、なんちゃって）

ライフプランとは？

(マネープラン)

ライフプラン

ライフ＝人生・生活 プラン＝計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

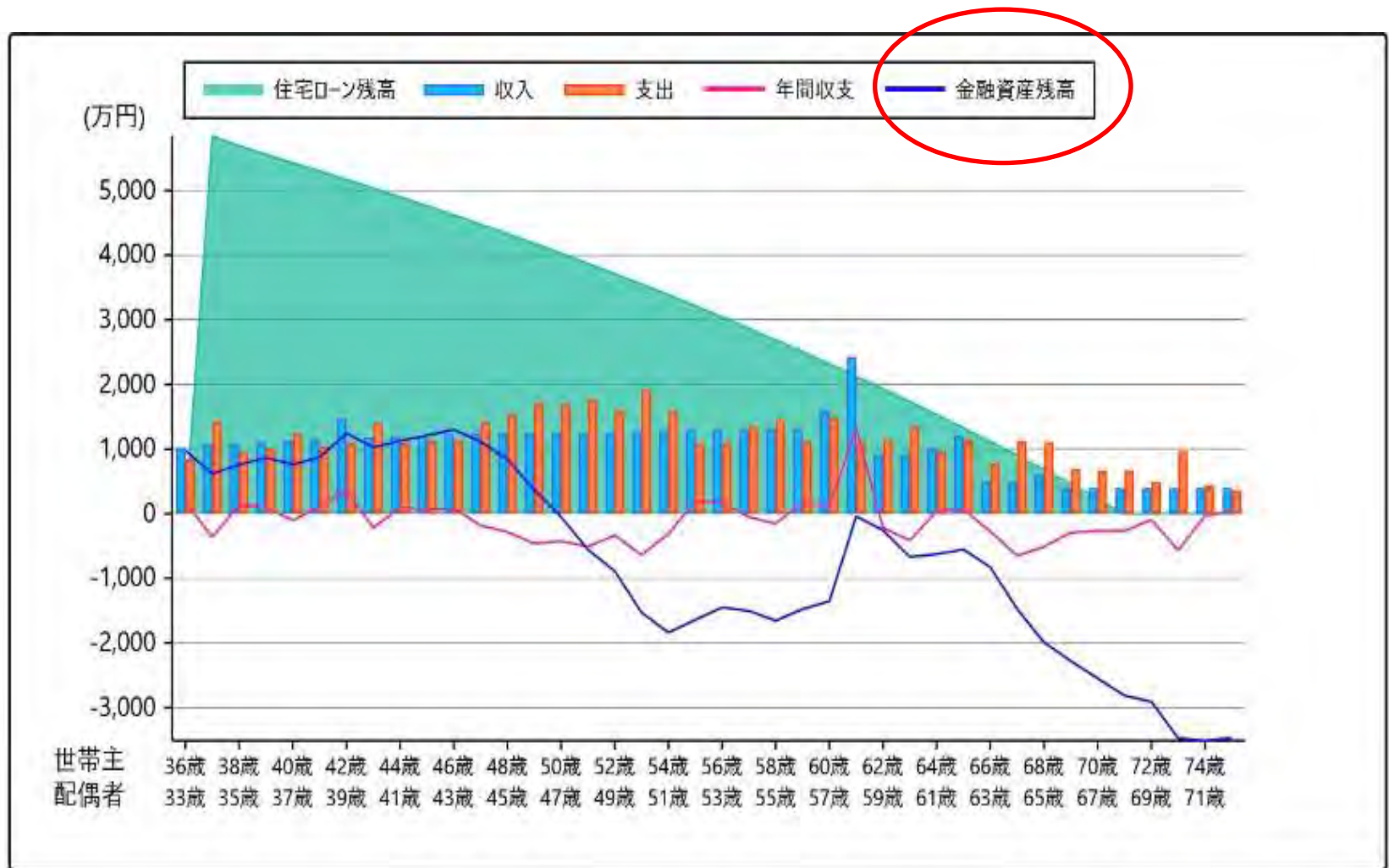
お金の使い方(収支)を計画すること！

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『**キャッシュフロー表**』の作成！

メインプラン：見直しプラン		1.今後のキャッシュフロー表		印刷	PDF保存	40年																											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050					
生 計	世帯主	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62					
	配偶者	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59					
	第1子	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32					
	第2子	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30					
収 入 支 出 目 録	世帯主収入	680	697	713	729	744	759	773	787	800	812	825	836	847	858	868	877	886	895	903	910	917	924	930	935	1,240	2,064	568					
	世帯主年金																																
	配偶者収入	322	327	332	337	342	347	650	352	354	356	357	359	360	360	361	361	360	360	359	358	357	355	353	351	349	346	343					
	配偶者年金																																
	その他収入	24	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	30	30	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18					
	収入合計	1,026	1,066	1,087	1,108	1,128	1,148	1,465	1,181	1,196	1,210	1,224	1,237	1,249	1,248	1,258	1,256	1,265	1,273	1,280	1,287	1,292	1,297	1,301	1,304	1,607	2,428	930					
	生活費	280	270	272	274	276	278	281	283	285	287	289	292	294	296	298	301	303	305	308	310	312	315	317	320	322	325	327					
	支払保険料	36	36	51	51	51	51	98	51	52	52	52	101	59	59	60	60	111	60	60	60	61	114	69	69	61	61	117					
	住宅関連費	100	515	15	15	15	16	16	16	16	16	16	212	16	127	17	17	17	17	17	17	17	229	18	18	18	139	18					
	住宅ローン返済額		192	192	224	224	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235					
	子ども関連費	60	75	75	90	91	91	92	121	112	141	141	186	197	597	404	749	531	535	540						120		122					
	税・社保	233	203	203	213	224	230	239	252	256	262	262	265	269	264	291	289	289	304	315	331	338	340	342	344	344	234	206					
	その他借入金返済																																
	その他支出	71	72	72	73	300	74	74	391	75	76	77	77	407	78	324	57	58	400	59	59	59	60	416	61	326	62	62					
	使途不明金・余剰費	25	20	21	17		17	13		17	14	15									27	27	0		26	0							
	支出合計	805	1,383	901	957	1,181	992	1,048	1,350	1,048	1,083	1,087	1,368	1,478	1,657	1,629	1,708	1,544	1,857	1,534	1,040	1,050	1,293	1,397	1,072	1,427	1,056	1,088					
	年間収支	221	-317	186	151	-54	155	417	-169	149	127	137	-132	-229	-409	-370	-452	-279	-584	-254	246	242	4	-96	232	180	1,372	-158					
	流動性資金	986	633	783	898	808	928	1,309	1,104	1,217	1,309	1,410	1,242	977	532	126	-36	-72	-178	-431	-220	-14	-47	-83	113	257	1,593	1,400					
	運用資金残高	242	285	330	376	423	472	522	573	627	681	738	796	856	918	981	720	499	36	36	73	111	151	95	134	174	215	258					
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,228	918	1,113	1,273	1,231	1,400	1,831	1,678	1,844	1,990	2,148	2,038	1,833	1,450	1,107	684	427	-143	285	-147	97	104	13	247	431	1,809	1,658					
	住宅ローン残高		5,847	5,693	5,562	5,429	5,301	5,171	5,038	4,902	4,764	4,623	4,479	4,332	4,182	4,029	3,873	3,714	3,552	3,386	3,217	3,045	2,869	2,690	2,507	2,320	2,129	1,935					
	世帯主死亡保険金																																
配偶者死亡保険金																																	
主なイベント (ダブルクリックで編集)	▼第2子 幼・保入園																																
	▼第1子小 学校入学 ▼住宅取得																																
	▼第2子小 学校入学																																
	▼第1子中 学校入学																																
	▼第2子高 校入学																																
	▼第1子高 校入学																																
	▼第2子大 学進学																																
	▼結婚25周 年記念式 ▼第1子就 業 ▼第2子就 業																																
	▼第1子結 婚																																
	▼第2子結 婚																																
比較対照：当初プラン																																	
◆◆ 金融資産合計 ◆◆		710	696	604	662	747	636	682	779	882	847	692	515	367	439	589	535	642	798	1,118	1,281	1,137	1,079	1,058	1,251	1,444	1,174	1,316					
住宅ローン残高		4,482	4,362	4,268	4,172	4,074	3,974	3,871	3,767	3,661	3,552	3,442	3,329	3,214	3,096	2,976	2,854	2,729	2,602	2,472	2,340	2,205	2,067	1,926	1,783	1,636	1,487						

当初プラン



見直しプラン



解 説（意図）

比較 ビフォー・アフター（当初プランと見直しプランの具体例）

将来の破綻（ローン地獄）・現実 映像・グラフ（右脳）

あなたの将来を心配しています→親切的な良い人

今、将来の危険性が分かれば、対処できる→あなたを救うことができる。

将来のお金の不安（危険性）がないか、確認しておきませんか？

それを、確認（知る）のが、ライフプランです。問題を明らかにする

問題とは？ 理想と現実のギャップ

住宅購入時には、**ライフプラン**を作成！

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

絶対無理はしない！

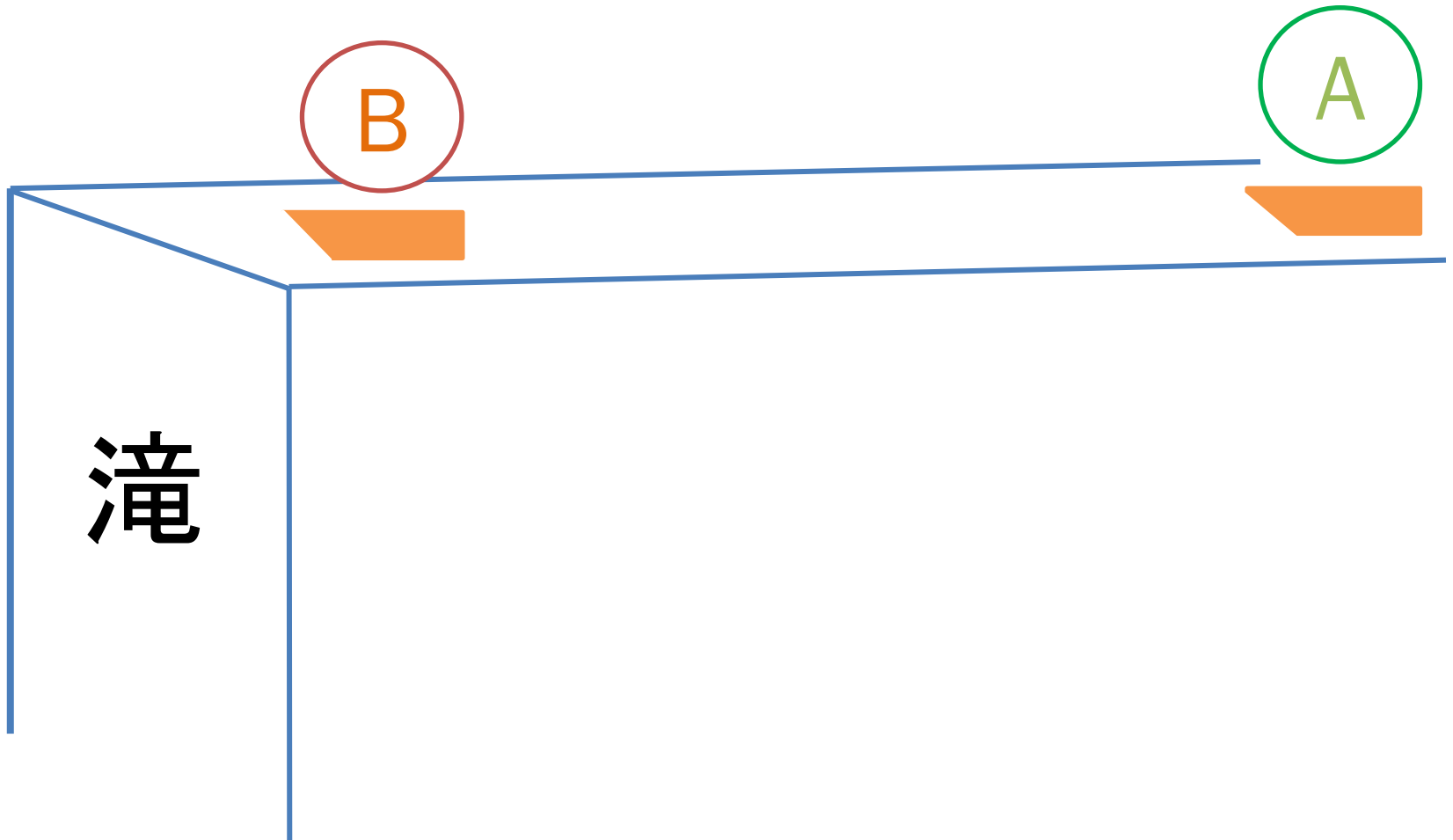
住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り



大きな滝





解 説（意図）

ライフプランの必要性を伝える

その先に大きな滝がある川の川下りのイメージ

写真とテーブル（オンラインでは、絵心のない図）を使い、イメージを持ってもらう！

映像と感情 右脳 人は、感情で動く生き物

個別相談のご案内！

本日ご参加の皆様の特典として

〇〇 工務店様のご厚意により

個別相談(~~55,000~~円→33,000円にて)承ります！

①ライフプランの作成

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

②住宅ローン相談

住宅ローンの組み方次第で同じ予算の住宅が数百万円違ってくる場合があります！

皆さんの住宅を実質的に安くします！ **AさんBさんの話**

③火災保険のご提案

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

④生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！

解 説（意図）

個別相談へのフック！

Aさん、Bさんの話

どちらになりたいですか？

ダブルバインド＋一貫性の原則
（自分の言った言葉は、守ろうとする）

Aさんになる＝私のコンサルを受ける



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

金融素人をひといでも多く救いたい！

ご清聴ありがとうございました。

意 図

家は、建てて終わりではありません！

幸せな生活をする居場所＝マイホーム 『幸せ(ハッピー)の始まり』

あなたの幸せを応援します！

そのために、私は、プロとして、ライフプランをハウスメーカーのためではなく、
あなたのために、作成します。

通常、リアルライフプランをするのは、ハウスメーカーさんは、嫌がります。

建ててもらえなくなるからです・・・

一般的には、ハウスメーカーで無料のライフプランをすると、建ててOK！

結論ありきのライフプランをされてしまいます。

意 図

所謂、『なんちゃって、ライフプラン』です。それでは、意味がありません。

やらない方がましです。

私は、プロとして、責任をもって、リアルライフプランを作成します。

だから、有料なんです。先日も、あるお客様が、ハウスメーカーさんが、

連れてくる無料のライフプランは信用できないと言われて、申し込んできました。

〇〇工務店さんは、お客様には、不幸になってもらいたくないので、

リアルライフプランを推奨してくれています。

私は、理念、考え方が、一致しているハウスメーカーや、工務店さんの所でしか、

セミナーやライフプランのお手伝いをしていません。

〇〇工務店さんは、そういう意味で、考え方が、一致しています。＝お客様のことを、真剣に考えている工務店です。

ティーアップ。

セミナーのポイント

参加者（お客様）の頭の中（疑問？）

- ①講師は、信用できるか？
- ②コンテンツは、本物か？
- ③自分だったら、どうなるのか？出来るか？

- ①プロフィールが重要な理由
- ③お客様の声やビフォー・アフターが重要な理由

『感情』をいかに動かせるか？

理論（言葉）を使って感情（イメージ）を動かす！

本日のまとめ

**本日の講座の振り返り
みなさんで、シェアしてください！**

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

第3回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

**計5枚以上、コピーさせて頂き、
自動計算シートを使って見直し提案する。**

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

期日3月7日(金)

第3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3月7日(金)

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/発表会！
- ⑩SMAPとAKB

小ネタ集N0.2

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

小ネタ集N0.3

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

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに出来た、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N0.5

- ①フルインちえみトーク
- ②エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④示唆質問
- 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N0.6

- 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虫歯治療とホホワイトニング

小ネタ集N0.7

- 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N0.8

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

小ネタ集N0.9

- 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これぞフロ！根抵当権を使った住宅ローンアフローチ！
- ⑥変動金利利用者への声かけのベストタイミング！4月、10月
- ⑦相続対策は、虫歯と一緒に
- ⑧銀行員が、フラット35を売らない理由！
- ⑨少人数セミナーには、熱いコーヒーと生菓子
- ⑩