住宅ローンコンサルティング
超実践講座　第17期
第4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

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

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

次回は、
淡河さんのSRシステムの説明会です！

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 ふりかえり 課題確認

② 見直し提案（自動計算シート）
金融電卓の使い方（応用編）

③ 新規向けセミナーの解説 後半

④ 住宅購入者からよくある質問！

⑤ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

SUMMUT

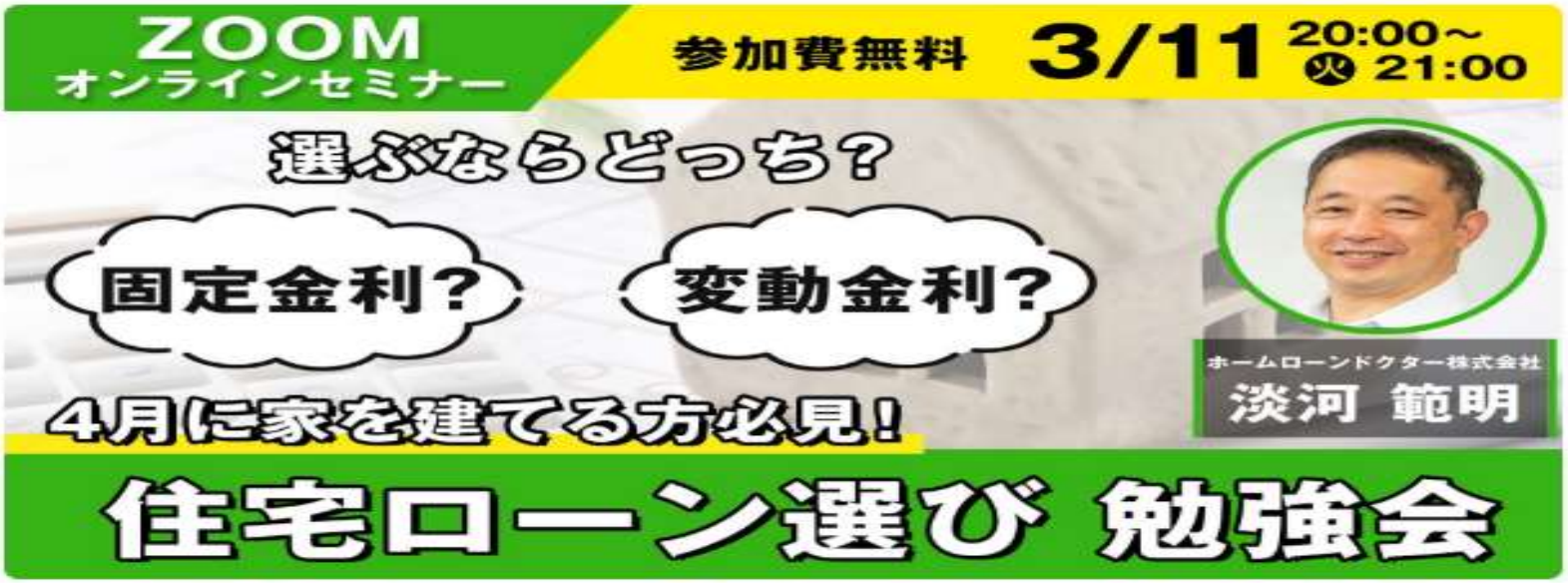
オープニングキャンペーン 3000円分ポイントプレゼント
家づくりは人生づくり
SUMMUT
住まい手とつくり手が安心して情報共有できる
家づくりコミュニティ
初めてでも安心!
初心者ガイド
アンケートに答えて
ポイントをGET
新しい家づくりを
計画中の方へ
信頼のつくり手を
見つけよう!
初めての方へ
SUMMUTの使い方と情報が満載です。コミュニティを初めてご利用になる方は最初にご覧ください。
アンケート
お問い合せフォームと、工務店と商談を実施された方、住宅を購入された方へのアンケートです。ご回答者にはポイントプレゼント。
家づくり建てまさん登録
新しい家づくりを計画している方は、ご登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

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

3月
11

【勉強会】選ぶなら固定金利？変動金利？ 4月に家を建てる方必見！住宅ローン選び勉強会



参加予定：37 ・ 興味あり：6

イベントは終了しました

イベントの説明

【テーマ】住宅ローン
【講師】住宅ローンコンサルタント：淡河範明（@gogo5）

4月に家を建てる方は必見✨
住宅ローン選びについて、固定金利と変動金利のどちらを選べば良いか学べるセミナーとなっています。

THEBUTON @thebuton
Lv.23 3時間前

住宅ローン選び勉強会

淡河様　遅い時間までお疲れ様でした。
ローンについてネットサーフィンして調べただけの知識だったのでとても勉強になりました。

固定金利は高く見えますが、変動金利のリスクを常に抱えながら生活するのとでは心の安定が違うと思うのでやはり全期間固定金利で検討するのが自分には良さそうだなと感じました。

ありがとうございました。

何でもトーク

5

コメント 2

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

ライフプランニングがしたい

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

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

お悩み相談

13 2 わかる 1

鴨藤　政弘さん、他 が16リアクションしました

コメント 2

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

せいかちゃんさん、こんにちは。

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

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

3

SUMMUTさん が2リアクションしました

返信

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

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

3

株式会社ニコタスの藤本です【　　様保険証券など資料在中】　受信トレイ ×

株式会社ニコタス インフォ
To 自分

鴨頭先生、いつもお世話になり誠にありがとうございます。

ライフプランをお願いしたい越後様邸の情報をメールにて失礼いたします。

ご主人様、薬剤師

奥様、歯科衛生士（現在二人目のお子様妊娠中6月ご出産予定）

建築費は5300～5500万円
太陽光300万円
外構費300万円

くらいは必要かと思います。

何卒よろしくお願いいたします。

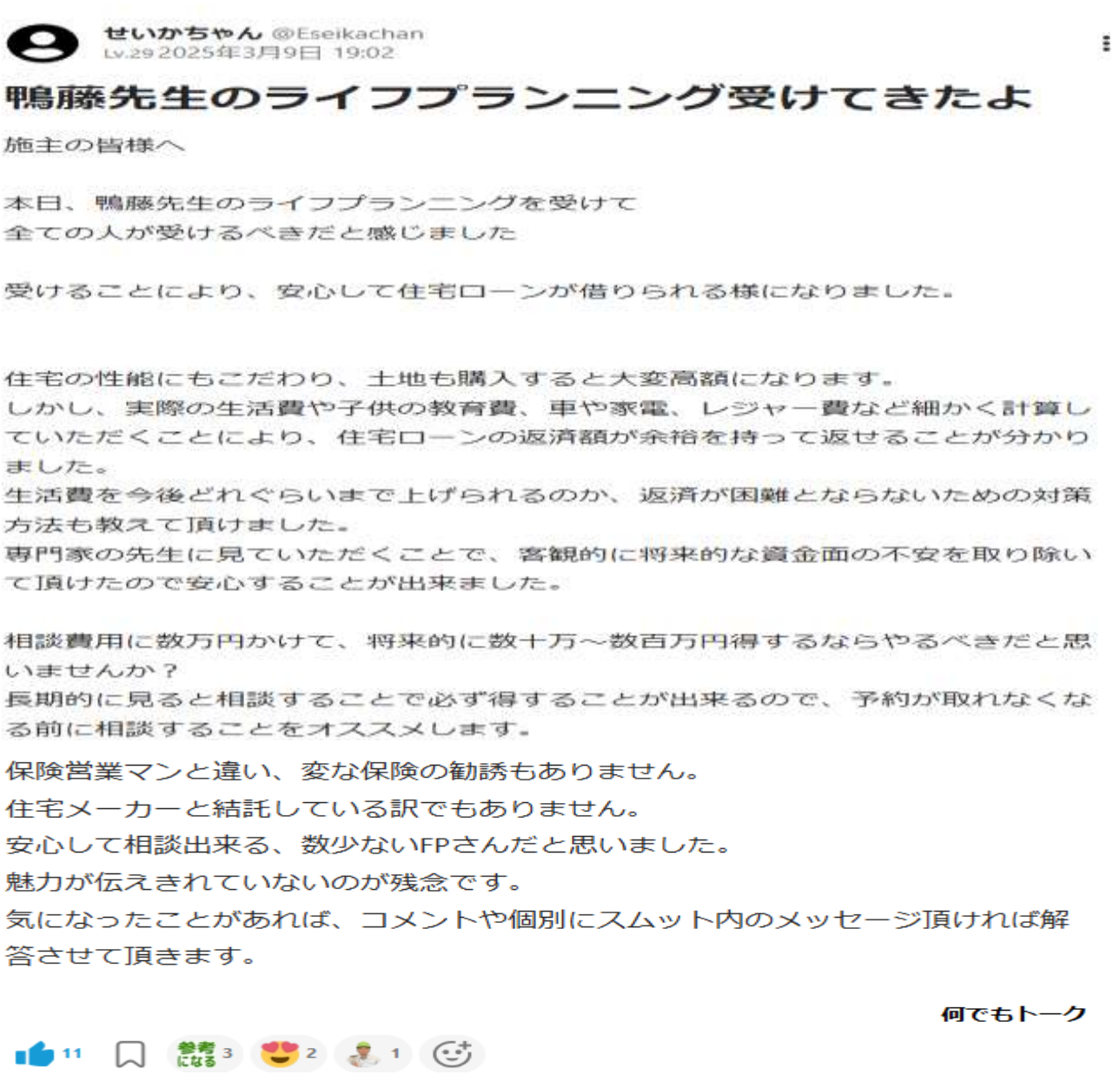
--
▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽
〒522-0038
滋賀県彦根市西沼波町175-1
株式会社ニコタス　藤本孝政
電話0749-23-5555

MAIL　info@nicotasu.jp

▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽

5 個の添付ファイル ・ Gmail でスキャン済み

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



せいかちゃん @Eseikachan
Lv.29 2025年3月9日 19:02

鴨藤先生のライフプランニング受けてきたよ

施主の皆様へ

本日、鴨藤先生のライフプランニングを受けて
全ての人が受けるべきだと感じました

受けることにより、安心して住宅ローンが借りられる様になりました。

住宅の性能にもこだわり、土地も購入すると大変高額になります。
しかし、実際の生活費や子供の教育費、車や家電、レジャー費など細かく計算していただくことにより、住宅ローンの返済額が余裕を持って返せることが分かりました。
生活費を今後どれぐらいまで上げられるのか、返済が困難とならないための対策方法も教えて頂けました。
専門家の先生に見ていただくことで、客観的に将来的な資金面の不安を取り除いて頂けたので安心することが出来ました。

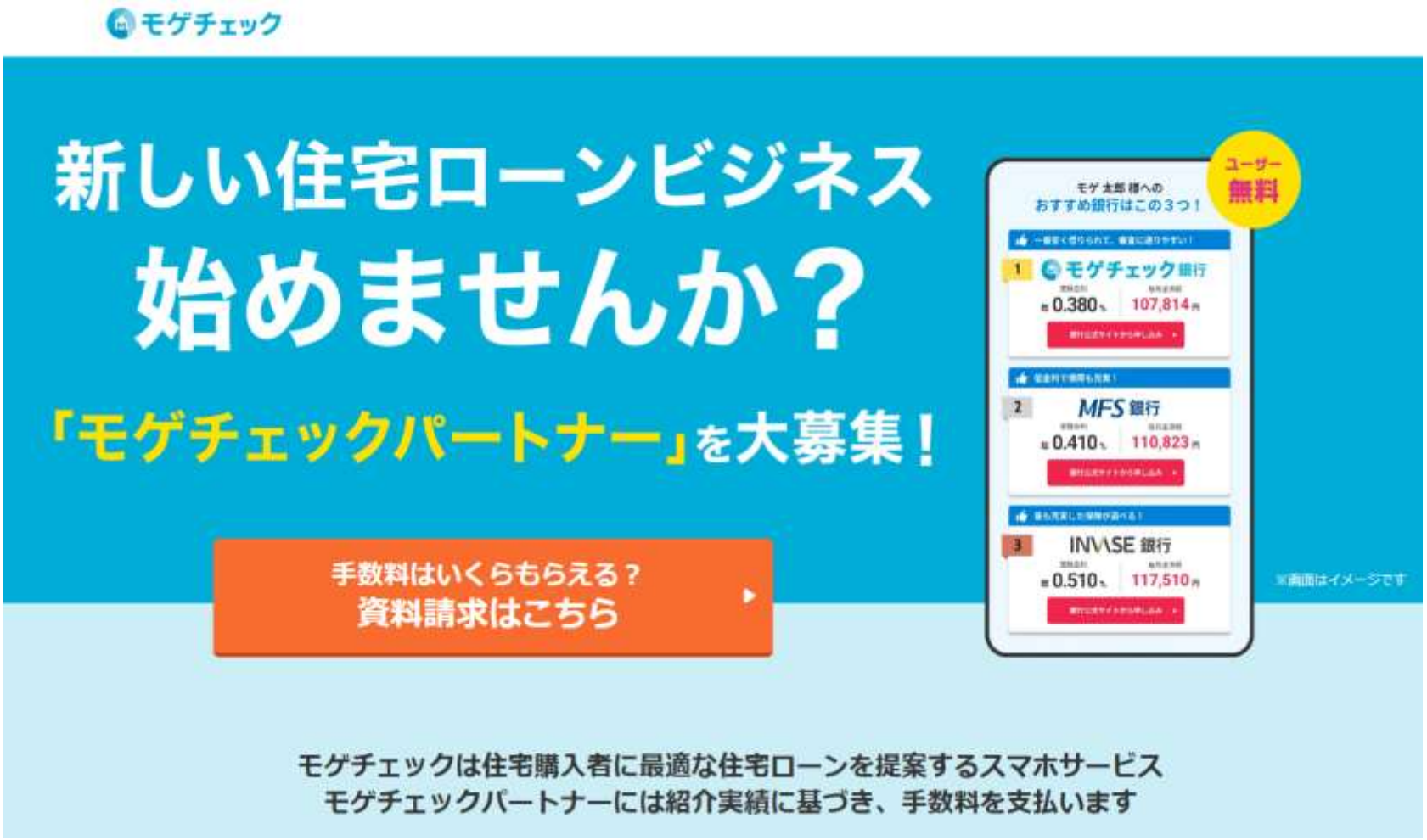
相談費用に数万円かけて、将来的に数十万～数百万円得するならやるべきだと思いませんか？
長期的に見ると相談することで必ず得することが出来るので、予約が取れなくなる前に相談することをオススメします。

保険営業マンと違い、変な保険の勧誘もありません。
住宅メーカーと結託している訳でもありません。
安心して相談出来る、数少ないFPさんだと思いました。
魅力が伝えきれていないのが残念です。
気になったことがあれば、コメントや個別にスムット内のメッセージ頂ければ解答させて頂きます。

何でもトーク

11 参考になる 3 2 1

キャッシュポイント


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

キャッシュポイント

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

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）

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団信についいて（一般か、特定疾病付きか）

期日3月7日（金）

住宅ローンの見直し

①借り換え提案（基本）

②金利値切り交渉（金融機関による）

①変動金利　年1.975％

作成日 令和 6年 4月 1日

ご融資金の「利率変更」・「返済予定明細」のお知らせ

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

1．変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高（6年 4月 1日現在）	旧利率 %	新利率 %	旧基準金利 %	新基準金利 %	変動幅 %
令和 6年 6月 2日	16489135	1975	1975	2475	2475	0000

新毎月のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額

基準金利　パーソナルプライムレート（ 6年 4月 1日現在 2.475 %）

2．変更後の返済予定表

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期限 最終償還予定日	元済ボーナス払 ご返済口座	据置期間内利息
0129305	303445	181222	34000000		18 12 1	02-0101912	

回次	約定返済日	ボーナス	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数又は月数	残高	未払利息
＊旧明細より継続							16297845	
140	6 7 1		122704	95881	26823	＊1	16201964	
141	6 8 1		122704	96039	26665	＊1	16105925	
142	6 9 2		122704	96197	26507	＊1	16009728	
143	6 10 1		122704	96355	26349	＊1	15913373	
144	6 11 1		122704	96514	26190	＊1	15816859	
145	6 12 2		122704	96673	26031	＊1	15720186	

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

CamScanner でスキャン

S223　4BIB20088852#

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年3月1日 ～ 令和18年12月1日	令和7年3月1日 ～ 令和18年12月1日	令和7年3月1日 ～ 令和18年12月1日
1.975%	0.35%	0.845%

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

見直し　必要！

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

諸経費	¥482,875
事務手数料	¥339,442
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥123,433
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費 ¥16,233,703
現在総額との差額 ¥-1,067,561

返済総額	¥16,213,167
返済金額/月	¥114,987
返済回数	141回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥16,233,167
現在総額との差額 ¥-1,068,097

②変動金利　年0.775％

ご融資金ご返済明細表

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

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

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

返済方法 元利均等	振替口座 普通　＊＊＊＊953	ご融資日 26 9 25	ご融資額 円 24,300,000

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

返済内容 毎月 ボーナス	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 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／月数	ご返済合計額 円	ご融資残高 円	お利息不足額 円	備
6・7・29	76,982	10,046	1	87,028	15,479,399		
6・8・27	77,031	9,997	1	87,028	15,402,368		
6・9・27	77,081	9,947	1	87,028	15,325,287		
6・10・28	77,131	9,897	1	87,028	15,248,156		
6・11・27	77,181	9,847	1	87,028	15,170,975		
6・12・27	77,231	9,797	1	87,028	15,093,744		
7・1・27	77,280	9,748	1	87,028	15,016,464		
7・2・27	77,330	9,698	1	87,028	14,939,134		
7・3・27	77,380	9,648	1	87,028	14,861,754		
7・4・28	77,430	9,598	1	87,028	14,784,324		
7・5・27	77,480	9,548	1	87,028	14,706,844		
7・6・27	77,530	9,498	1	87,028	14,629,314		
7・7・28	77,580	9,448	1	87,028	14,551,734		
7・8・27	77,631	9,397	1	87,028	14,474,103		
7・9・29	77,681	9,347	1	87,028	14,396,422		
7・10・27	77,731	9,297	1	87,028	14,318,691		
7・11・27	77,781	9,247	1	87,028	14,240,910		
7・12・29	77,831	9,197	1	87,028	14,163,079		
8・1・27	77,882	9,146	1	87,028	14,085,197		
8・2・27	77,932	9,096	1	87,028	14,007,265		
8・3・27	77,982	9,046	1	87,028	13,929,283		
8・4・27	78,033	8,995	1	87,028	13,851,250		
8・5・27	78,083	8,945	1	87,028	13,773,167		
8・6・29	78,133	8,895	1	87,028	13,695,034		

②変動金利　年0.925％

ご融資金ご返済明細表

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

お客様番号	口座番号	代理貸付番号	ご融資種別	払込日
			住宅ローン	27 8

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

返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額 円
元利均等	普通　＊＊＊＊953	26 9 25	24,300,000

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

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

ご返済日	元金 円	お利息額 円	日/月数	ご返済合計額 円	ご融資残高 円	お利息不足額 円
※基準金利の変更により、変動金利型ローンの約定に従って				下記の通り変更させていただきますのでご了承ください。		
	※ 利率変動	0.775	から	0.925	へ変更	
7・1・27	75,394	11,634	1	87,028	15,018,350	
7・2・27	75,452	11,576	1	87,028	14,942,898	
7・3・27	75,510	11,518	1	87,028	14,867,388	
7・4・28	75,568	11,460	1	87,028	14,791,820	
7・5・27	75,626	11,402	1	87,028	14,716,194	
7・6・27	75,685	11,343	1	87,028	14,640,509	
7・7・28	75,743	11,285	1	87,028	14,564,766	
7・8・27	75,801	11,227	1	87,028	14,488,965	
7・9・29	75,860	11,168	1	87,028	14,413,105	
7・10・27	75,918	11,110	1	87,028	14,337,187	
7・11・27	75,977	11,051	1	87,028	14,261,210	
7・12・29	76,035	10,993	1	87,028	14,185,175	
8・1・27	76,094	10,934	1	87,028	14,109,081	
8・2・27	76,153	10,875	1	87,028	14,032,928	
8・3・27	76,211	10,817	1	87,028	13,956,717	
8・4・27	76,270	10,758	1	87,028	13,880,447	
8・5・27	76,329	10,699	1	87,028	13,804,118	
8・6・29	76,388	10,640	1	87,028	13,727,730	
8・7・27	76,447	10,581	1	87,028	13,651,283	
8・8・27	76,506	10,522	1	87,028	13,574,777	
8・9・28	76,565	10,463	1	87,028	13,498,212	
8・10・27	76,624	10,404	1	87,028	13,421,588	
8・11・27	76,683	10,345	1	87,028	13,344,905	
8・12・28	76,742	10,286	1	87,028	13,268,163	

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

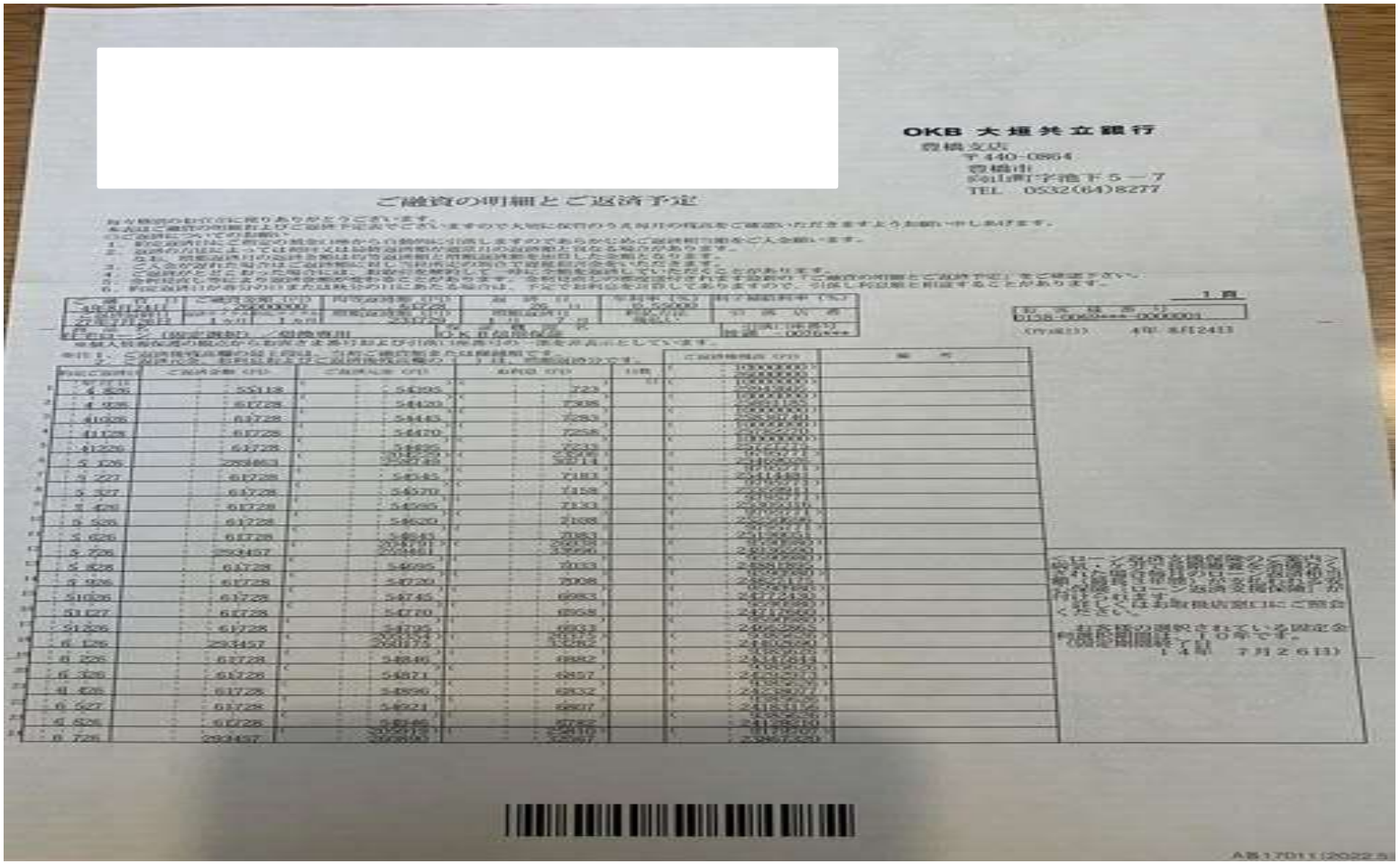
結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年2月27日 ～ 令和22年4月27日	令和7年2月27日 ～ 令和22年4月27日	令和7年2月27日 ～ 令和22年4月27日
0.925%	0.35%	0.741%

現在		借り換え後		金利引き下げ後	
返済総額	**¥16,021,278**	**返済総額**	**¥15,345,148**	**返済総額**	**¥15,802,878**
返済金額/月	¥88,029	返済金額/月	¥84,314	返済金額/月	¥86,829
返済回数	182回	返済回数	182回	返済回数	182回
ボーナス返済金額/回	¥0	ボーナス返済金額/回	¥0	ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回	返済回数	0回	返済回数	0回
		諸経費	**¥478,131**	**諸経費**	**¥20,000**
		事務手数料	¥328,743	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		団信生命保険料	¥0		
		登記費用	¥119,543		
		経過利息	¥9,845		
		一括返済手数料	¥0		
		戻り保証料	¥0		
		返済総額＋諸経費	**¥15,823,279**	**返済総額＋諸経費**	**¥15,822,878**
		現在総額との差額	¥-197,999	現在総額との差額	¥-198,400

見直し　不要！

③10年固定　年0.55％



OKB 大垣共立銀行
豊橋支店
〒440-0864
豊橋市
[illegible]町字池下５－７
TEL　0532(64)8277

ご融資の明細とご返済予定

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

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

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

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

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）

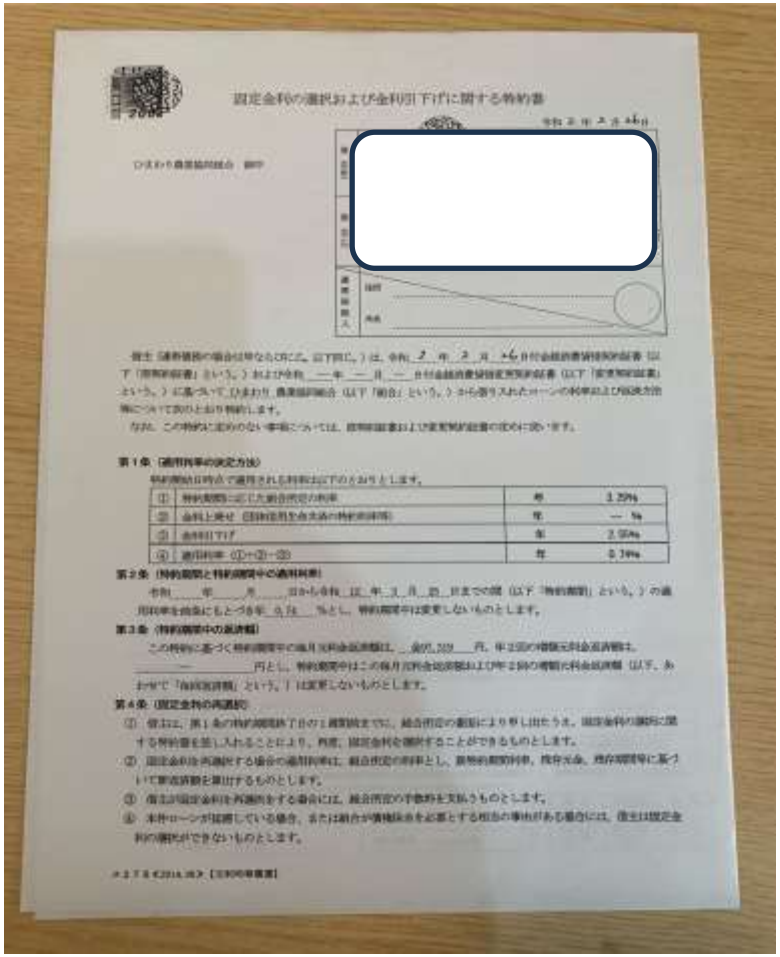
令和14年8月24日　まで
１０年間年0.55％

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％



固定金利の選択および金利引下げに関する特約書

ひまわり農業協同組合　御中

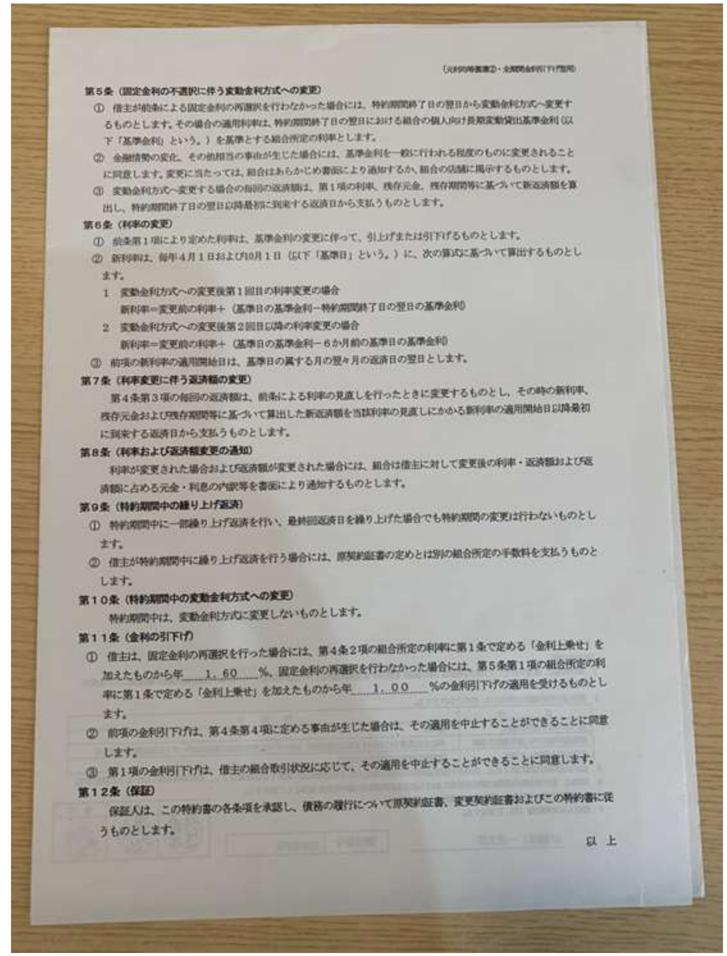
第１条（適用利率の決定方法）

①	特約期間に応じた組合所定の利率	年	3.29%
②	金利上乗せ	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）

第３条（特約期間中の返済額）

第４条（固定金利の再選択）



第５条（固定金利の不選択に伴う変動金利方式への変更）

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

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

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

第６条（利率の変更）

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

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

1　変動金利方式への変更後第１回目の利率変更の場合

新利率＝変更前の利率＋（基準日の基準金利−特約期間終了日の翌日の基準金利）

2　変動金利方式への変更後第２回目以降の利率変更の場合

新利率＝変更前の利率＋（基準日の基準金利−６か月前の基準日の基準金利）

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

第７条（利率変更に伴う返済額の変更）

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

第８条（利率および返済額変更の通知）

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

第９条（特約期間中の繰り上げ返済）

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

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

第１０条（特約期間中の変動金利方式への変更）

特約期間中は、変動金利方式に変更しないものとします。

第１１条（金利の引下げ）

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

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

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

第１２条（保証）

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

以　上

第１条（適用利率の決定方法）

特約開始日時点で適用される利率は以下のとおりとします。

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

第２条（特約期間と特約期間中の適用利率）

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

第３条（特約期間中の返済額）

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

1条（金利の引下げ）

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

【借入要項】

借入金額	金 3 6 0 0 0 0 0 0 円	借入日	令和 2 年 2 月 26 日
うち毎月返済分	金 3 6 0 0 0 0 0 0 円	最終期限	令和 37 年 2 月 25 日
うち増額返済分	円	据置期限	令和 — 年 — 月 — 日
利率	年 2.275 % （ただし、第3条に基づく変動制）	資金使途	住宅新築資金
返済用貯金口座	支店名：東上支店	店番：6 1 6	普通貯金・その他（ ）

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

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

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

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
	31,409,854	0.740	97,319	61	5,936,459
10年固定		1.275	103,776	300	31,132,800
元利均等					0
					0
					0
					0
					0
					0
	31,409,854				**37,069,259**
合計					**37,069,259**

支払利息合計 **5,659,405**

返済月額 201,095

570,497

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
	31,409,854	0.500	93,733	361	33,837,613	27,901,154
変動金利					0	-31,132,800
元利均等					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	31,409,854				**33,837,613**	-3,231,646
諸経費					962,724	962,724
合計					**34,800,337**	**-2,268,922**

支払利息合計 **2,427,759** **-3,231,646**

返済月額 93,733 -107,362

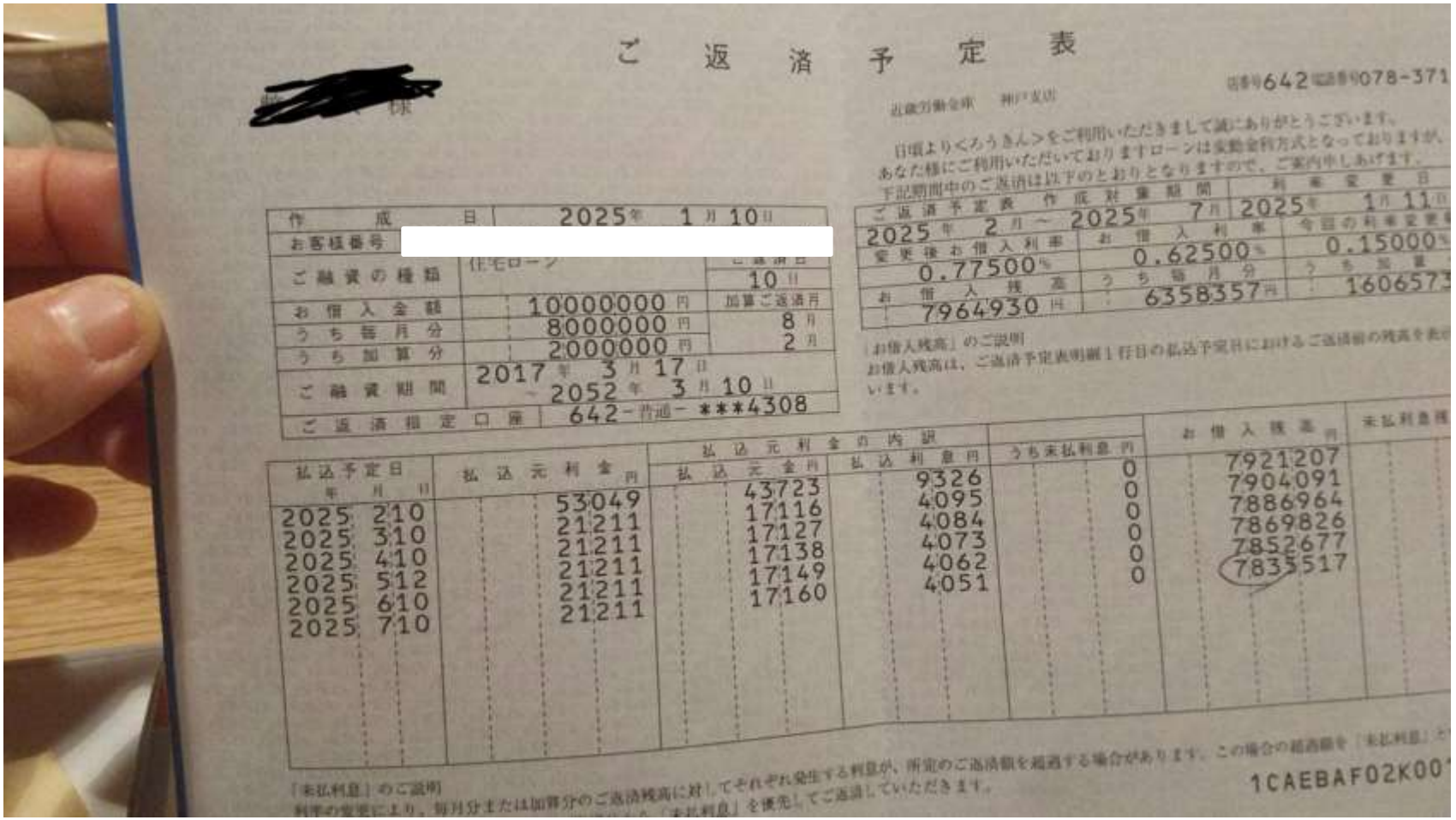
諸経費 962,724

保証料戻し

実質諸費用 **962,724**

見直し 必要！

⑤変動金利　年0.775％



ご返済予定表

様

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
お借入金額	10000000 円
うち毎月分	8000000 円
うち加算分	2000000 円
ご融資期間	2017年 3月 17日 ～ 2052年 3月 10日
ご返済指定口座	642-普通-***4308

ご返済日	10 日
加算ご返済月	8 月 2 月

ご返済予定表作成対象期間		利率変更日
2025年 2月 ～	2025年 7月	2025年 1月 11日

変更後お借入利率	お借入利率	今回の利率変更幅
0.77500%	0.62500%	0.15000%

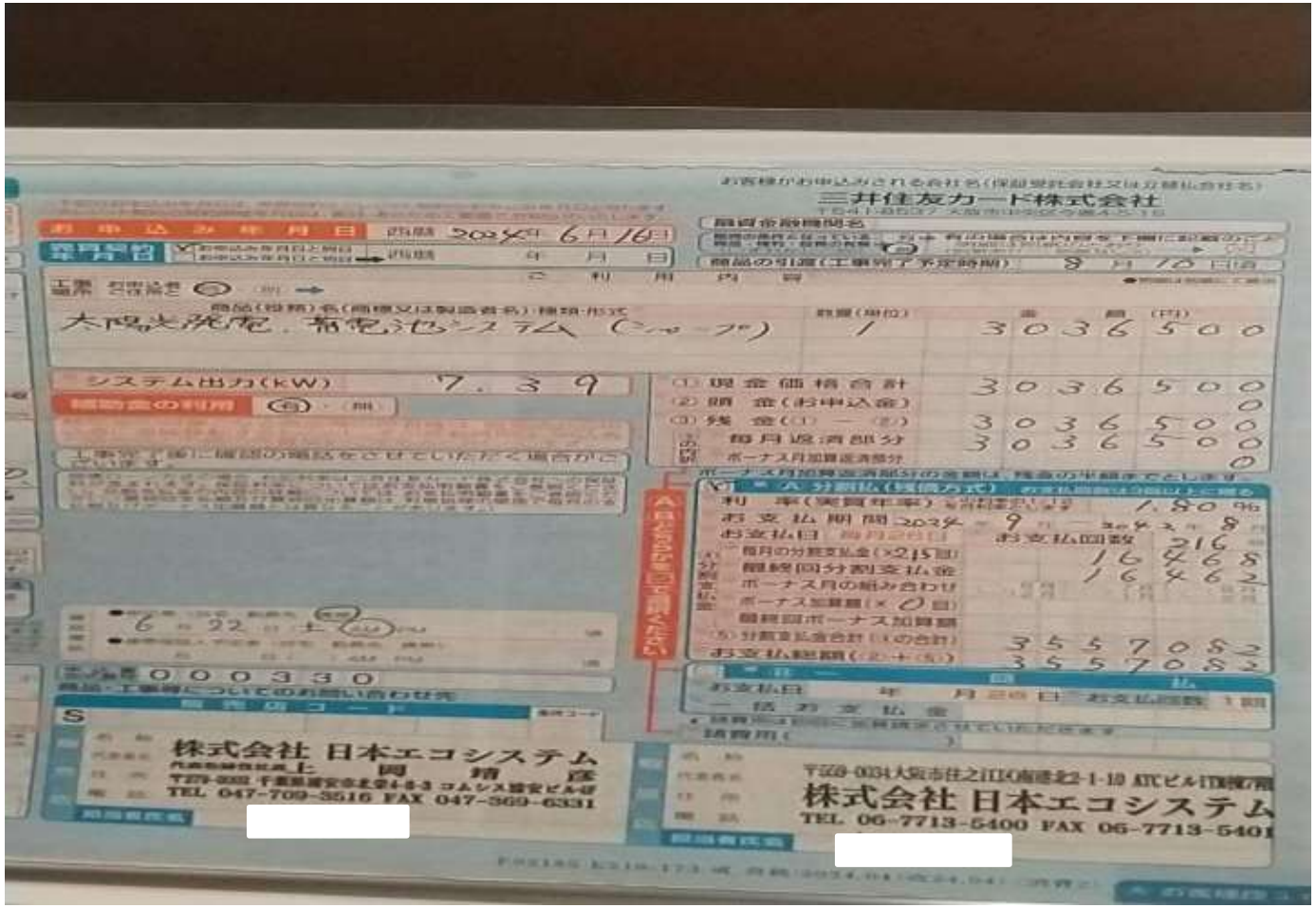
お借入残高	うち毎月分	うち加算分
7964930 円	6358357 円	1606573

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

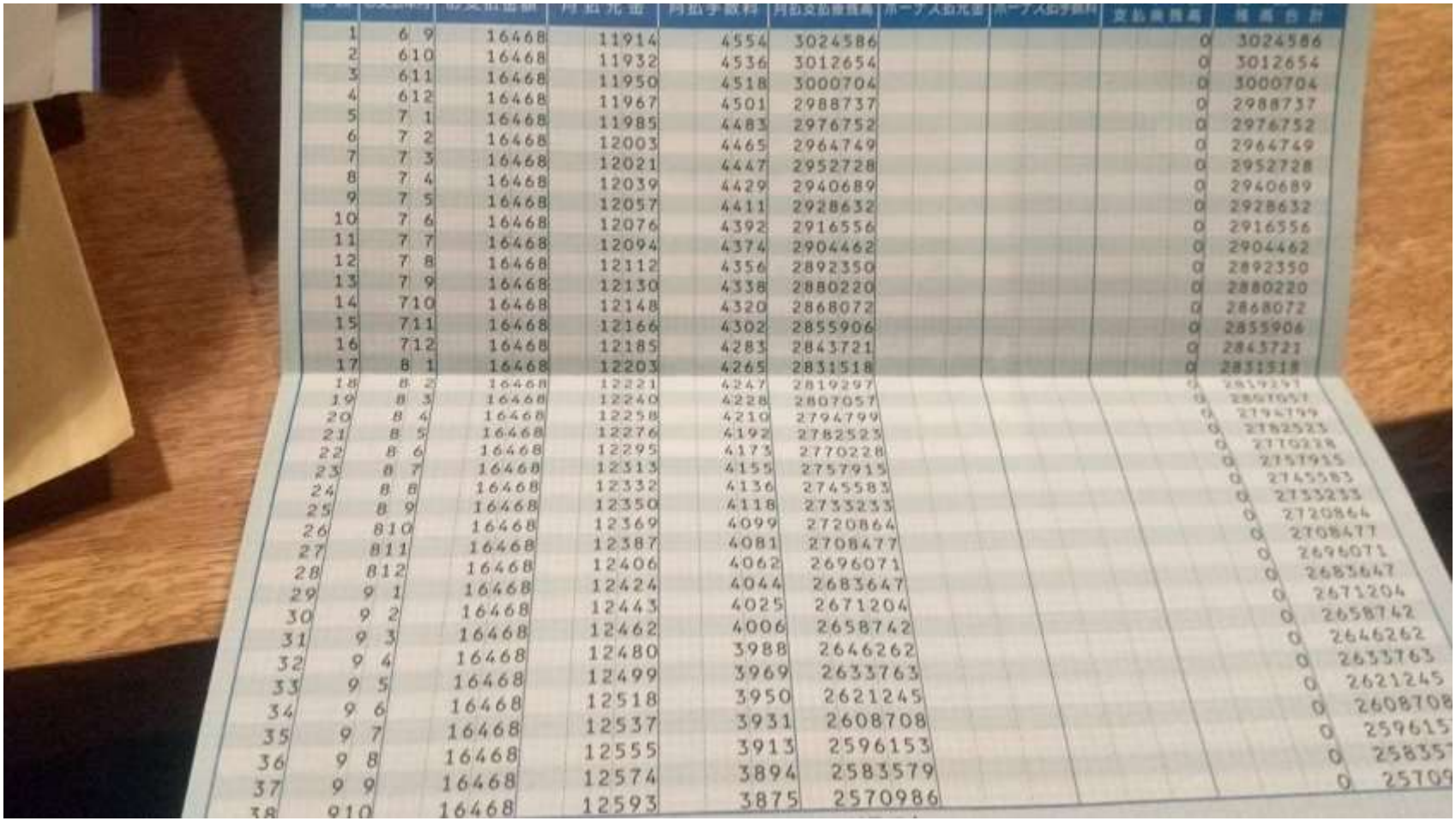
払込予定日 年 月 日	払込元利金 円	払込元利金の内訳 払込元金 円	払込利息 円	うち未払利息 円	お借入残高 円	未払利息残
2025 2 10	53049	43723	9326	0	7921207	
2025 3 10	21211	17116	4095	0	7904091	
2025 4 10	21211	17127	4084	0	7886964	
2025 5 12	21211	17138	4073	0	7869826	
2025 6 10	21211	17149	4062	0	7852677	
2025 7 10	21211	17160	4051	0	7835517	

「未払利息」のご説明
利率の変更により、毎月分または加算分のご返済残高に対してそれぞれ発生する利息が、所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「未払利息」と
1CAEBAF02K00

⑤18年固定　年1.8％

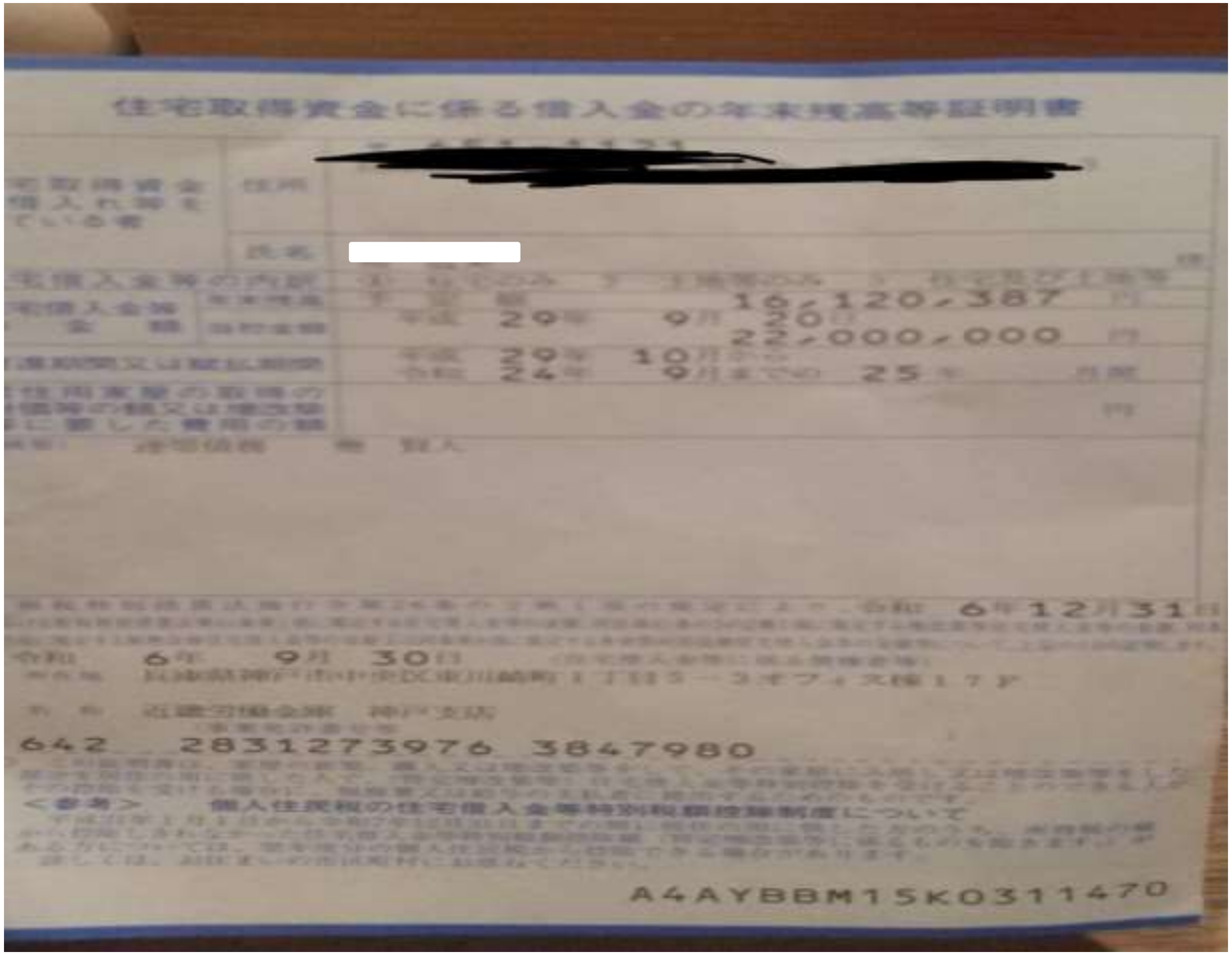

三井住友カード株式会社
システム出力(kW) 7.39
株式会社 日本エコシステム
TEL 047-709-3516 FAX 047-369-6331
株式会社 日本エコシステム
TEL 06-7713-5400 FAX 06-7713-5401

⑤18年固定　年1.8％



1	6	9	16468	11914	4554	3024586			0 3024586
2	6	10	16468	11932	4536	3012654			0 3012654
3	6	11	16468	11950	4518	3000704			0 3000704
4	6	12	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	7	10	16468	12148	4320	2868072			0 2868072
15	7	11	16468	12166	4302	2855906			0 2855906
16	7	12	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	8	10	16468	12369	4099	2720864			0 2720864
27	8	11	16468	12387	4081	2708477			0 2708477
28	8	12	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	9	10	16468	12593	3875	2570986			0 2570986

⑤20年固定金利　年0.8％


住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

[redacted]

16,120,387 円

平成 29年 9月 20日

22,000,000 円

平成 29年 10月から
令和 24年 9月までの 25年

令和 6年12月31日

令和 6年 9月 30日

近畿労働金庫 神戸支店

642 2831273976 3847980

A4AYBBM15K0311470

見直し

ヒアリング項目

必要な情報

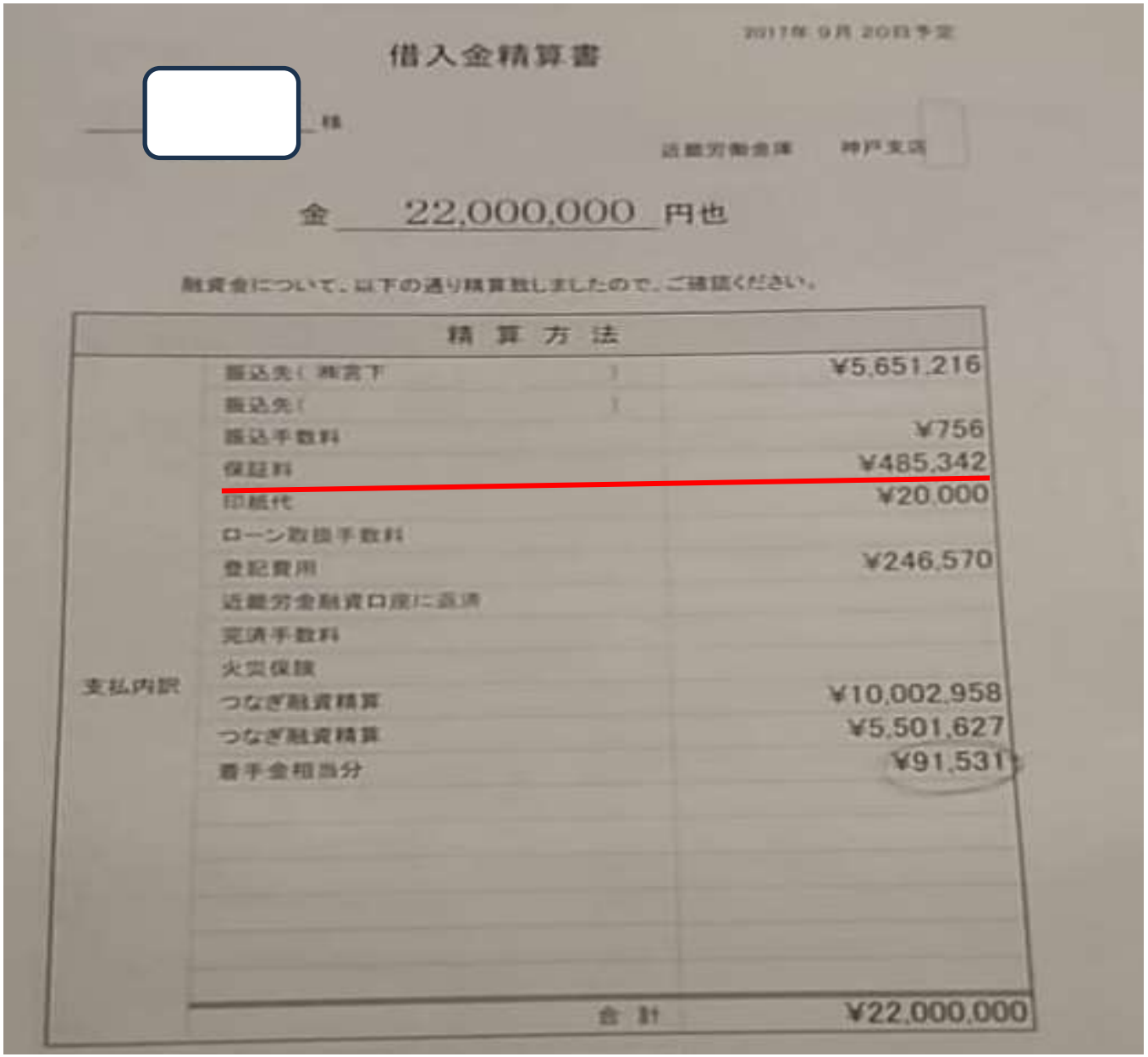
住宅ローンは、土地と建物で2本ある

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！



2011年 9月 20日予定

借入金精算書

[redacted] 様

近畿労働金庫　神戸支店

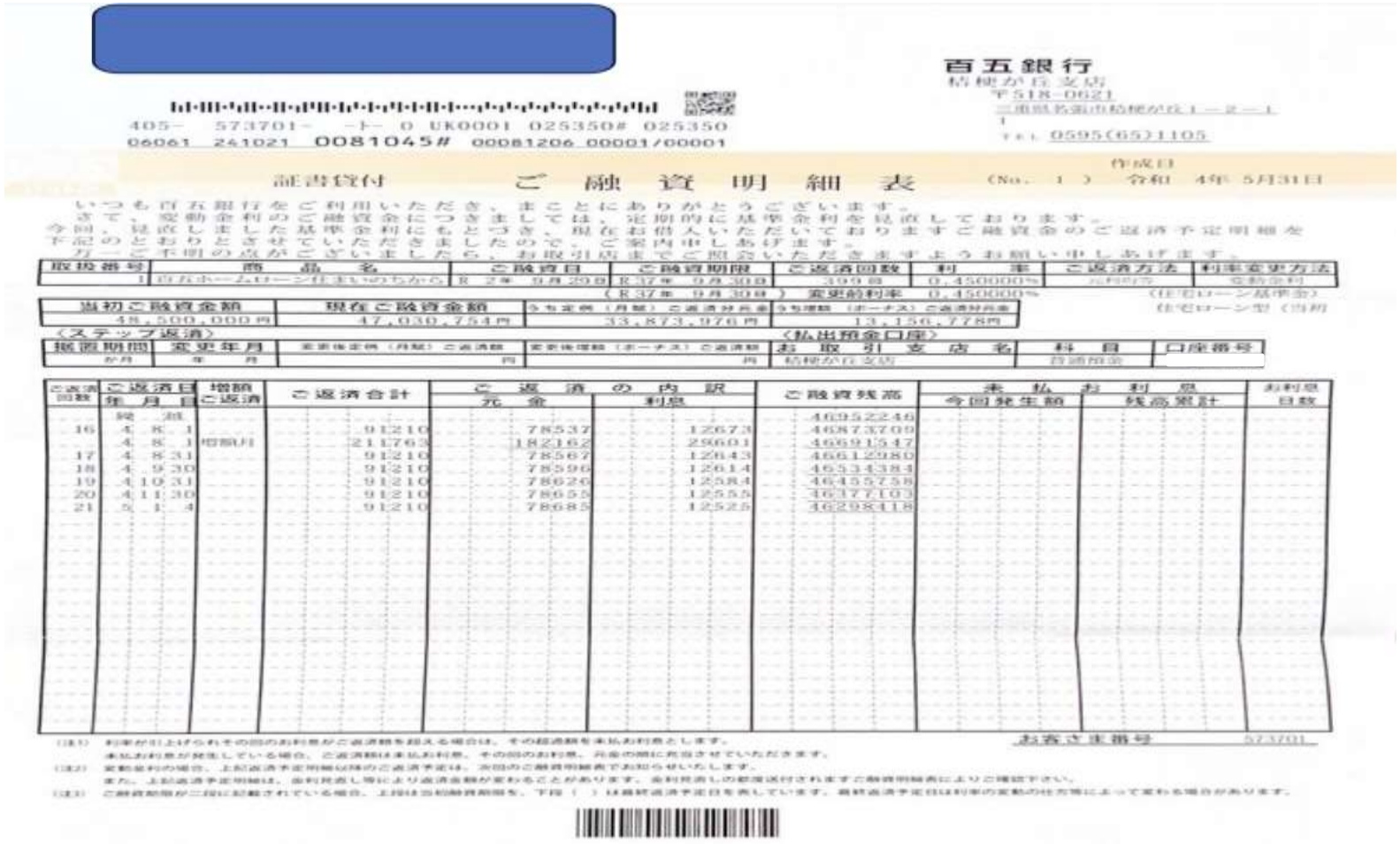
金 22,000,000 円也

融資金について、以下の通り精算致しましたので、ご確認ください。

精算方法		
支払内訳	振込先（ 株式下 ）	¥5,651,216
	振込先（ ）	
	振込手数料	¥756
	保証料	¥485,342
	印紙代	¥20,000
	ローン取扱手数料	
	登記費用	¥246,570
	近畿労金融資口座に返済	
	完済手数料	
	火災保険	
	つなぎ融資精算	¥10,002,958
	つなぎ融資精算	¥5,501,627
	着手金相当分	¥91,531
	合 計	¥22,000,000

平成28年度 下半期(10月～3月) 兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度
兵庫県の
兵庫県産の木材を使用した住宅を建築される方に「兵庫県」と「金融機関」が協力して資金を融資します。
詳細はお気軽にお問い合わせください
木造住宅ローン
県産粘土瓦で
200万円
融資限度額アップ
環境配慮型で
500万円
融資限度額アップ
高強度梁仕口「Tajima TAPOS」技術活用で
200万円
融資限度額アップ
融資利率
25年返済まで
0.8%
融資限度額
2,300万円
返済期間
25年以内
県産木材でリフォームローン
最高融資額 500万円
●融資利率 0.8%
●返済期間 10年以内
県産粘土瓦で
200万円
融資限度額アップ
環境配慮型で
200万円
融資限度額アップ
兵庫県
平成28年度
さらに制度拡充!
○県産木材使用率80%以上で、かつ高強度梁仕口「Tajima TAPOS」活用なら融資限度額が従来より200万円アップ。県産粘土瓦使用等で最大3,200万円になります。
○その他 融資内容は、平成27年度とかわりません。

⑥変動金利　年0.45％



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

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

証書貸付　ご融資明細表　(No. 1)　作成日 令和 4年 5月31日

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

取扱番号	商品名	ご融資日	ご融資期限	ご返済回数	利率	ご返済方法	利率変更方法
1	百五ホームローン住まいのために	R 2年 9月20日	R37年 9月30日	399回	0.450000%	元利均等	変動金利
			(R37年 9月30日)	変更前利率	0.450000%		(住宅ローン基準金利 住宅ローン型(当初

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

〈ステップ返済〉

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

〈払出預金口座〉

お取引支店名	科目	口座番号
桔梗が丘支店	普通預金	

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	増額ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳 元金	ご返済の内訳 利息	ご融資残高	未払お利息 今回発生額	未払お利息 残高累計	お利息日数
	融資					49052246			
16	4 8 1		91210	78537	12673	48873709			
	4 8 1	増額Ⅰ	211763	182162	29601	48691547			
17	4 8 31		91210	78567	12643	48612980			
18	4 9 30		91210	78596	12614	48534384			
19	4 10 31		91210	78626	12584	48455758			
20	4 11 30		91210	78655	12555	48377103			
21	5 1 4		91210	78685	12525	48298418			

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

お客さま番号　573701

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

（R37年 9月30日） 変更前利率 0.450000%

（住宅ローン基準金）

住宅ローン型（当初

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

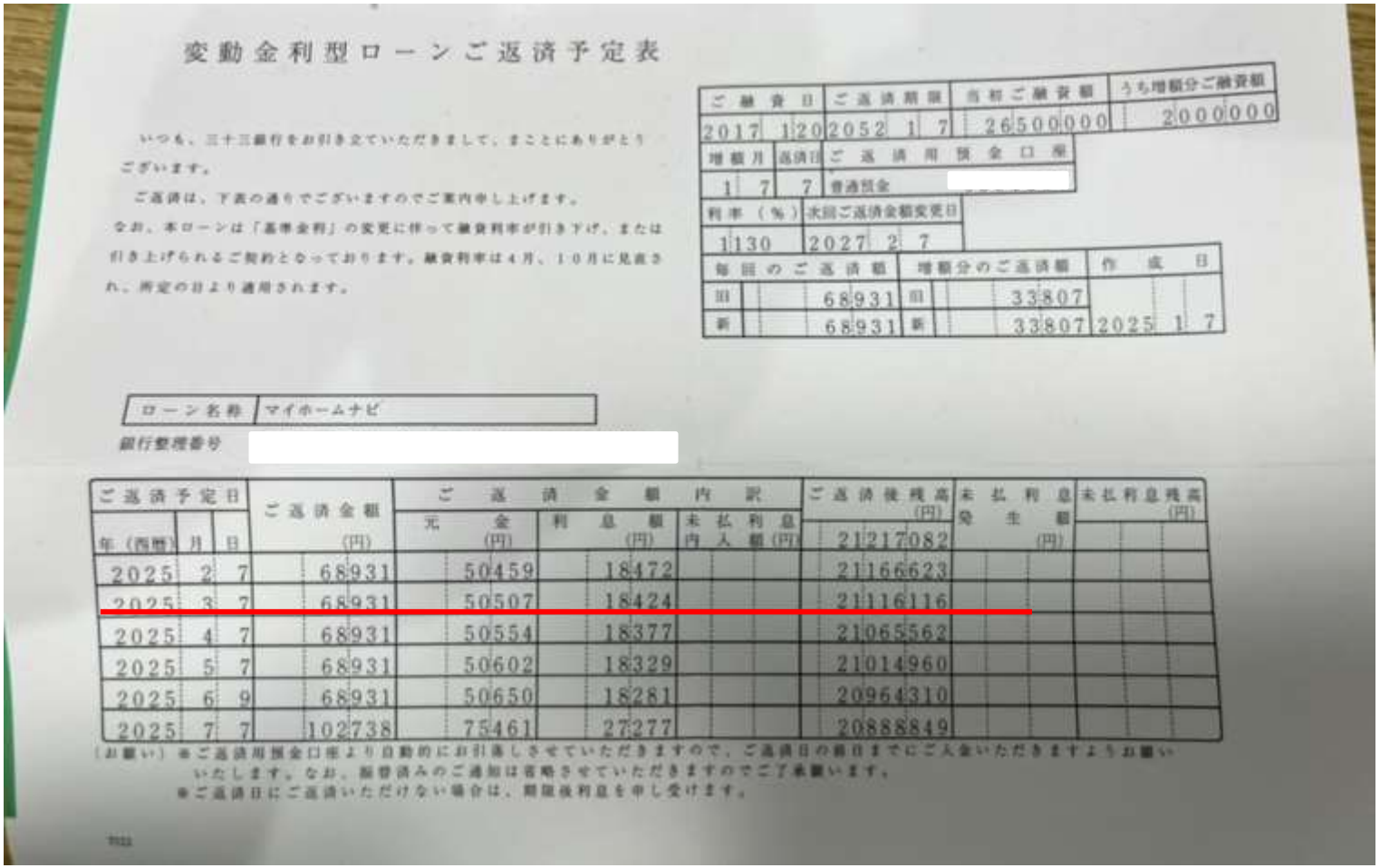
〈ステップ返済〉

〈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	橋梁が丘支店	普通預金	

ご返済回数	ご返済日 年月日	増額ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳 元金	ご返済の内訳 利息	ご融資残高	未払お利息 今回発生額	未払お利息 残高累計	お利息日数
	貸越					46952246			
16	4 8 1		91210	78537	12673	46873709			
	4 8 1	増額1	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			

⑦変動金利　年1.13％



変動金利型ローンご返済予定表

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

ご返済は、下表の通りでございますのでご案内申し上げます。

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

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

増額月	返済日	ご返済用預金口座
1 7	7	普通預金

利率（%）	次回ご返済金額変更日
1.130	2027 2 7

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

ローン名称	マイホームナビ
銀行整理番号	

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

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

※ご返済日にご返済いただけない場合は、期限後利息を申し受けます。

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日	令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日	令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日
1.13%	0.35%	0.563%

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

見直し　必要！

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

諸経費	¥653,482
事務手数料	¥464,554
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥168,928
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

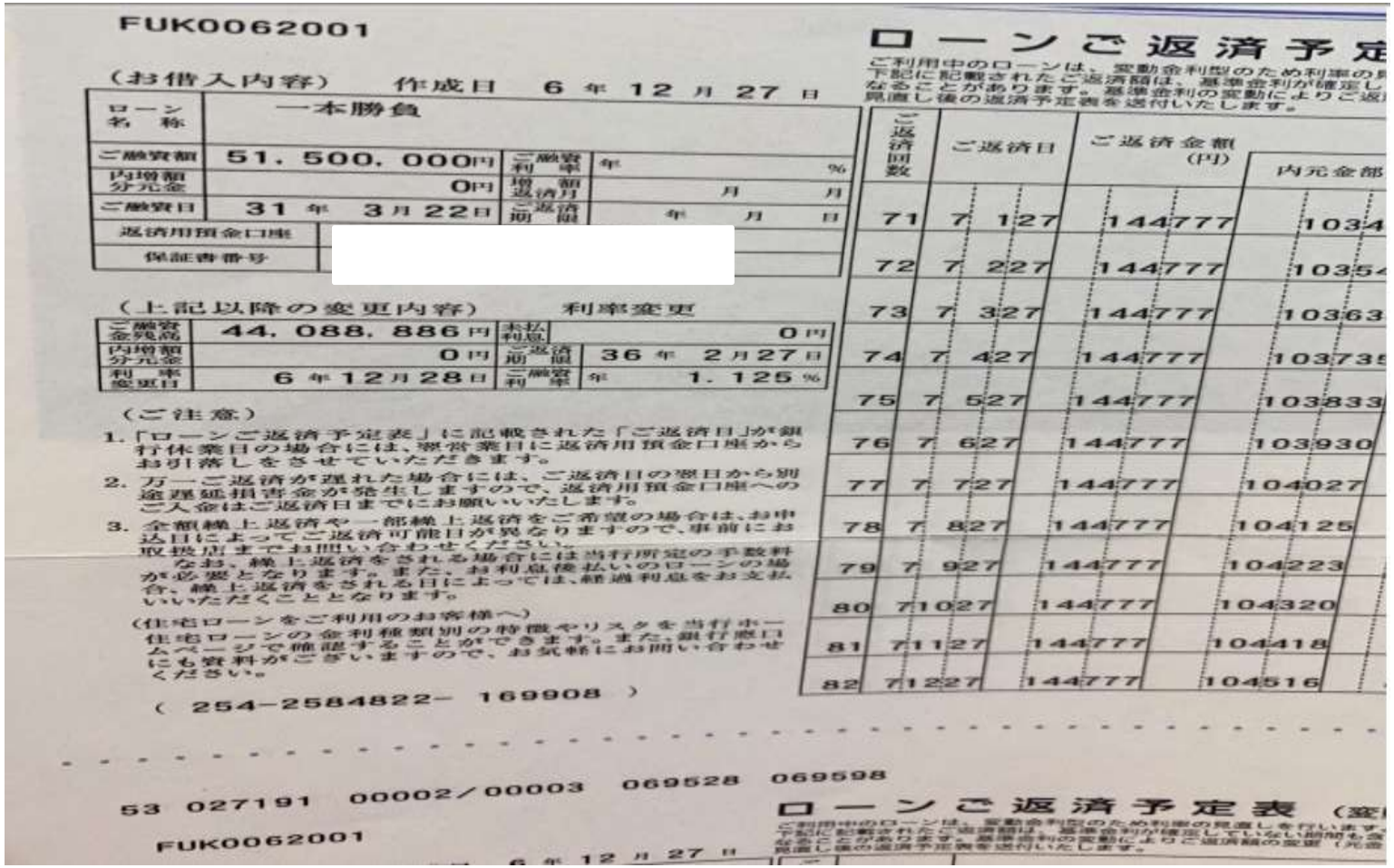
返済総額＋諸経費 ¥22,782,773
現在総額との差額 ¥-1,716,127

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

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥22,780,904
現在総額との差額 ¥-1,717,996

⑧変動金利　年1.125％



FUK0062001

ローン返済予定

（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
内増額分元金	0円
ご融資日	31年3月22日
ご融資利率	年　%
増額返済月	月　月
ご返済期間	年　月　日
返済用預金口座	
保証書番号	

（上記以降の変更内容）　利率変更

ご融資金残高	44,088,886円
内増額分元金	0円
利率変更日	6年12月28日
未払利息	0円
ご返済期間	36年2月27日
ご融資利率	年　1.125%

（ご注意）

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

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

（ 254-2584822- 169908 ）

ご返済回数	ご返済日	ご返済金額(円)	内元金部
71	7 1 27	144777	1034
72	7 2 27	144777	10354
73	7 3 27	144777	10363
74	7 4 27	144777	103735
75	7 5 27	144777	103833
76	7 6 27	144777	103930
77	7 7 27	144777	104027
78	7 8 27	144777	104125
79	7 9 27	144777	104223
80	7 10 27	144777	104320
81	7 11 27	144777	104418
82	7 12 27	144777	104516

53 027191 00002／00003 069528 069598

FUK0062001

ローンご返済予定表

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日	令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日	令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日
1.125%	0.35%	0.547%

現在		借り換え後		金利引き下げ後	
返済総額	**¥51,449,016**	**返済総額**	**¥46,152,804**	**返済総額**	**¥47,464,416**
返済金額/月	¥147,842	返済金額/月	¥132,623	返済金額/月	¥136,392
返済回数	348回	返済回数	348回	返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0	ボーナス返済金額/回	¥0	ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回	返済回数	0回	返済回数	0回
		諸経費	**¥1,336,458**	**諸経費**	**¥20,000**
		事務手数料	¥965,403	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		団信生命保険料	¥0		
		登記費用	¥351,055		
		経過利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		戻り保証料	¥0		
		返済総額＋諸経費	**¥47,489,262**	**返済総額＋諸経費**	**¥47,484,416**
		現在総額との差額	¥-3,959,754	現在総額との差額	¥-3,964,600

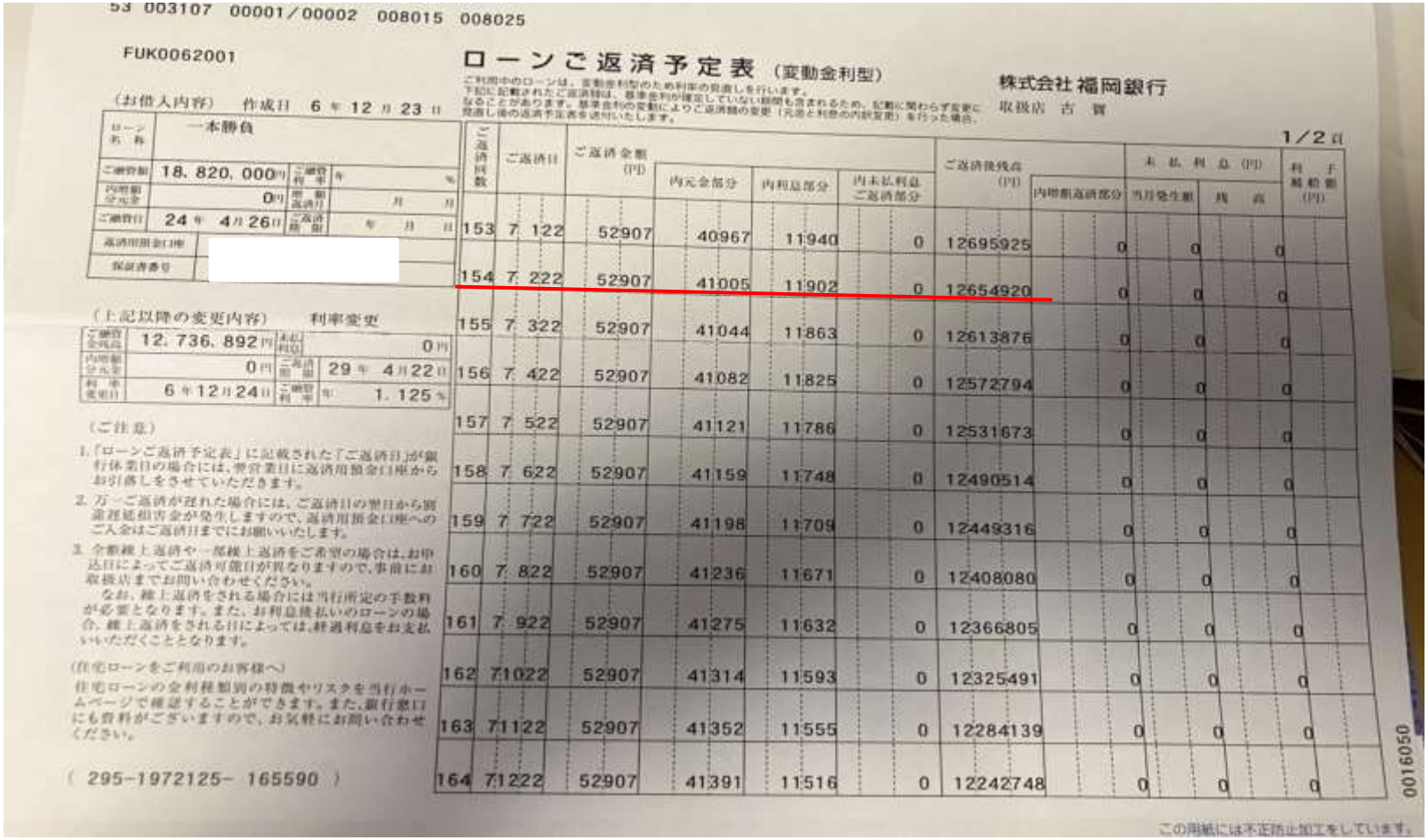
見直し　必要！

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日	令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日	令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日
1.125%	0.65%	0.842%
返済総額 ¥51,449,016	**返済総額 ¥48,159,372**	**返済総額 ¥49,472,376**
返済金額/月 ¥147,842	返済金額/月 ¥138,389	返済金額/月 ¥142,162
返済回数 348回	返済回数 348回	返済回数 348回
ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回	返済回数 0回	返済回数 0回
	諸経費 ¥1,336,458	**諸経費 ¥20,000**
	事務手数料 ¥965,403	事務手数料 ¥20,000
	保証料 ¥0	
	契約印紙 ¥20,000	
	団信生命保険料 ¥0	
	登記費用 ¥351,055	
	経過利息 ¥0	
	一括返済手数料 ¥0	
	戻り保証料 ¥0	
	返済総額＋諸経費 ¥49,495,830	**返済総額＋諸経費 ¥49,492,376**
	現在総額との差額 ¥-1,953,186	現在総額との差額 ¥-1,956,640

見直し 必要！

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

1/2頁

（お借入内容）　作成日　6年12月23日

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

（上記以降の変更内容）　利率変更

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

（ご注意）

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

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

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

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

（ 295-1972125- 165590 ）

ご返済回数	ご返済日	ご返済金額(円)	内元金部分	内利息部分	内未払利息ご返済部分	ご返済後残高(円)	未払利息(円) 内増額返済部分	当月発生額	残高	利子補給額(円)
153	7 122	52907	40967	11940	0	12695925	0	0	0	
154	7 222	52907	41005	11902	0	12654920	0	0	0	
155	7 322	52907	41044	11863	0	12613876	0	0	0	
156	7 422	52907	41082	11825	0	12572794	0	0	0	
157	7 522	52907	41121	11786	0	12531673	0	0	0	
158	7 622	52907	41159	11748	0	12490514	0	0	0	
159	7 722	52907	41198	11709	0	12449316	0	0	0	
160	7 822	52907	41236	11671	0	12408080	0	0	0	
161	7 922	52907	41275	11632	0	12366805	0	0	0	
162	71022	52907	41314	11593	0	12325491	0	0	0	
163	71122	52907	41352	11555	0	12284139	0	0	0	
164	71222	52907	41391	11516	0	12242748	0	0	0	

0016050

この用紙には不正防止加工をしています。

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日	令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日	令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日
1.125%	0.35%	0.61%

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

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

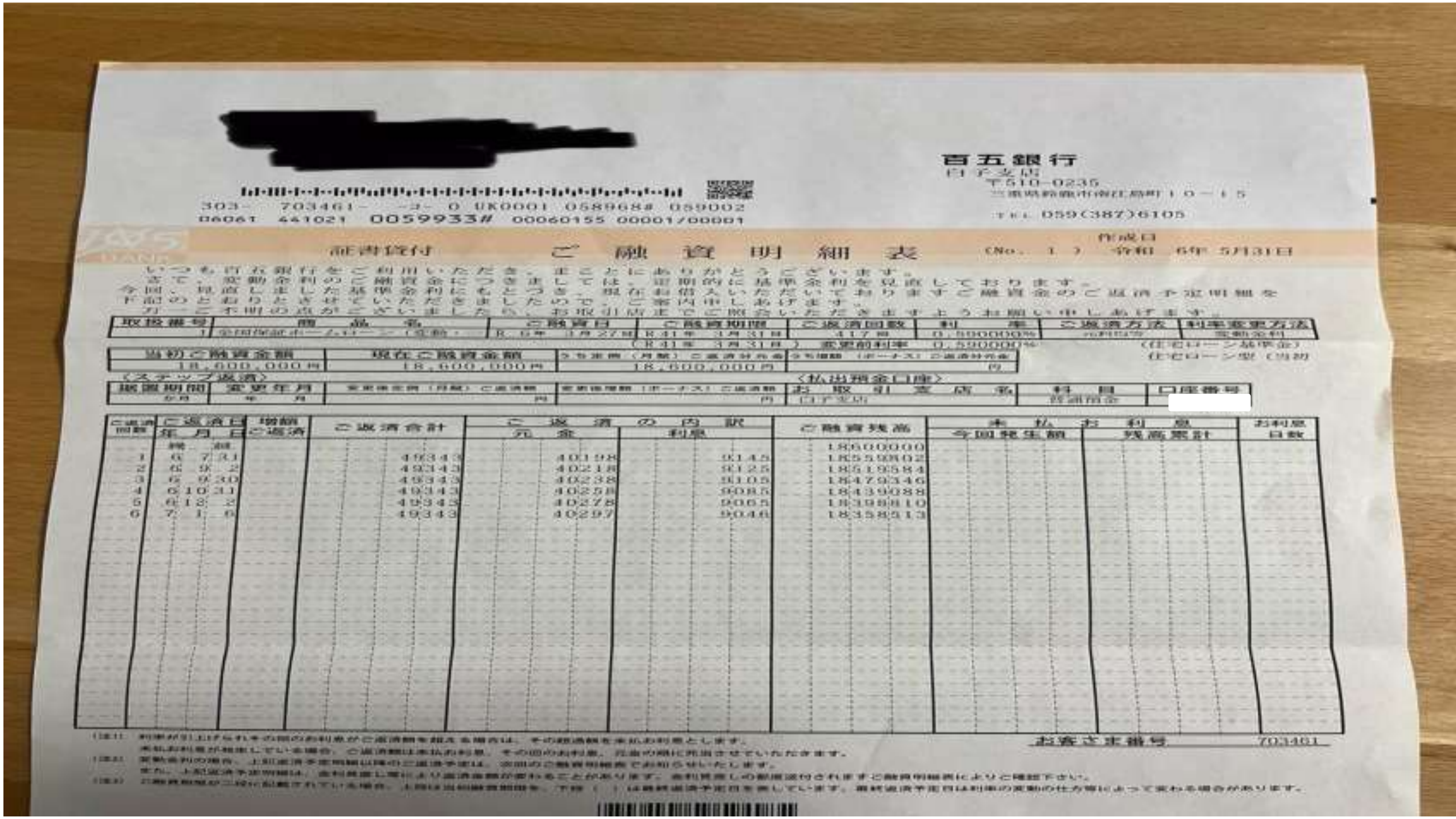
返済総額＋諸経費 ¥13,553,613
現在総額との差額　¥-750,537

返済総額	¥13,532,750
返済金額/月	¥50,875
返済回数	266回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥13,552,750
現在総額との差額　¥-751,400

⑩変動金利　年0.59％



[redacted]

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

303- 703461- -3- 0 UK0001 058968# 059002
06061 441021 0059933# 00060155 00001/00001

証書貸付　ご融資明細表　(No. 1)　作成日 令和 6年 5月31日

取扱番号	商品名	ご融資日	ご融資期間	ご返済回数	利率	ご返済方法	利率変更方法
1	[illegible]	R 6年 3月27日	R 41年 3月31日	417 回	0.590000%	[illegible]	変動金利

当初ご融資金額	現在ご融資金額
18,600,000円	18,600,000円

ご返済回数	ご返済日 年月日	増額ご返済	ご返済合計	元金	利息	ご融資残高	未払お利息 今回発生額	未払お利息 残高累計	お利息日数
						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			

お客さま番号 703461

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）

住宅ローン型（当初

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

〈ステップ返済〉

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

〈払出預金口座〉

お取引支店名	科目	口座番号
白子支店	普通預金	[redacted]

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

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日	令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日	令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日
0.59%	0.35%	0.517%

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

見直し　不要！

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

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

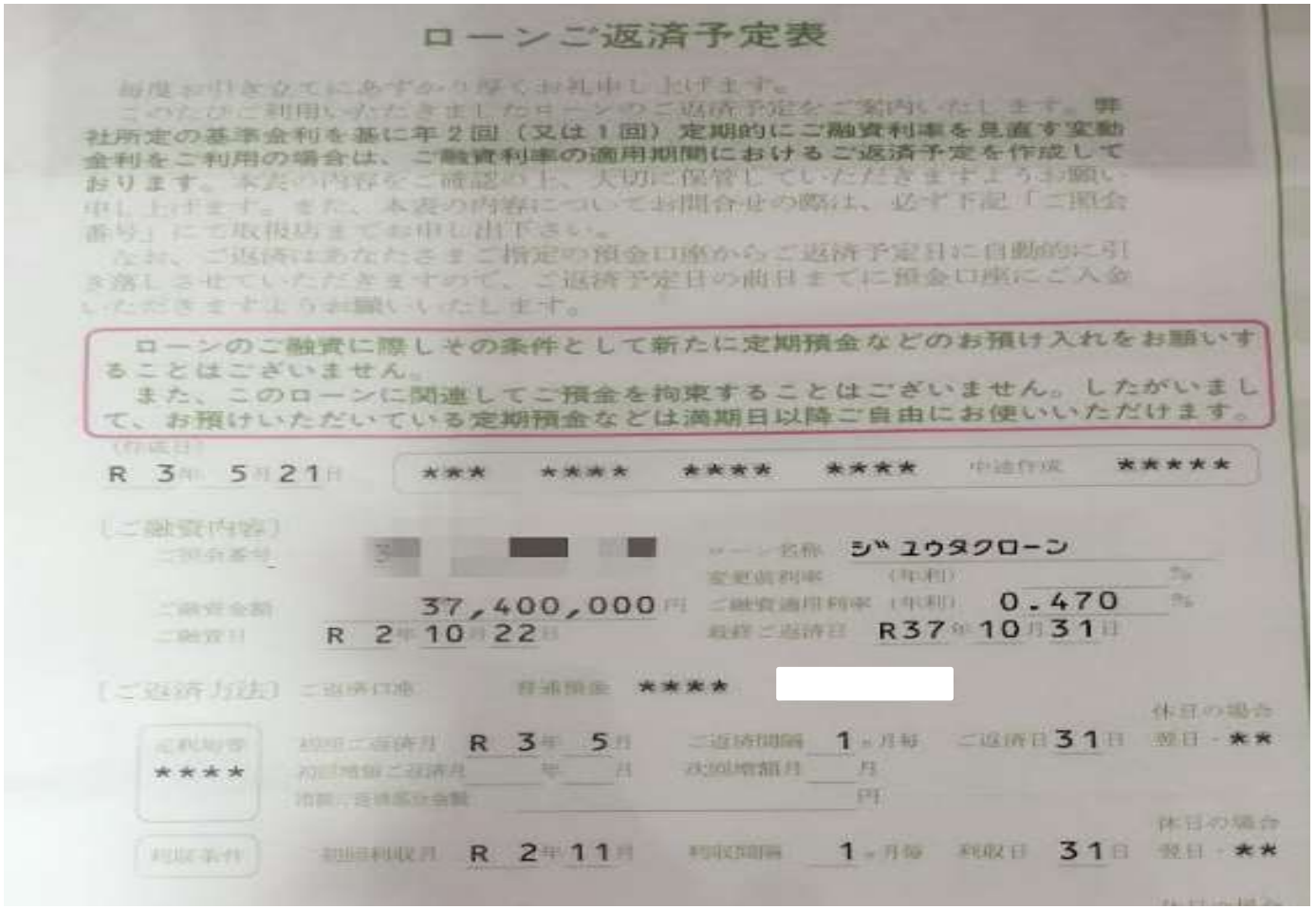
返済総額＋諸経費 ¥20,053,275
現在総額との差額　¥-222,045

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

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥20,051,370
現在総額との差額　¥-223,950

⑪変動金利　年0.47％



ローンご返済予定表

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

R 3年 5月21日　★★★　★★★★　★★★★　★★★★　★★★★★

ローン名称　シ゛ユウタクローン
ご融資金額　37,400,000円
ご融資適用利率（年利）　0.470％
ご融資日　R 2年10月22日
最終ご返済日　R37年10月31日

ご返済口座　普通預金　★★★★

★★★★

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

初回利息収受月　R 2年11月　利息間隔　1ヶ月毎　利息収受日　31日　休日の場合 翌日・★★

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日	令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日	令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日
0.62%	0.35%	0.539%

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！

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

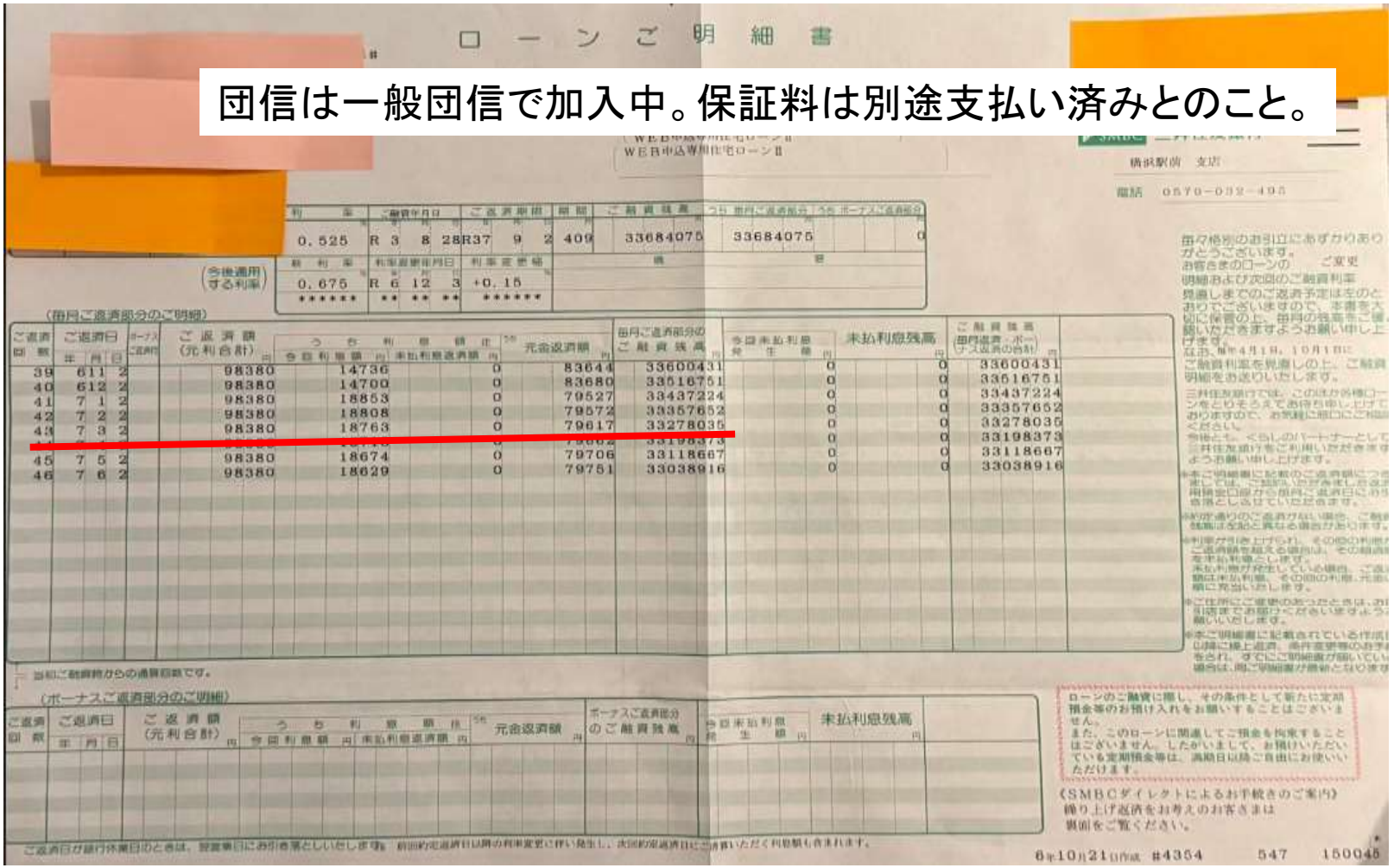
返済総額＋諸経費 ¥36,027,973
現在総額との差額　¥-414,331

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％


ローンご明細書
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。
0.525
R 3 8 28
R37 9 2
409
33684075
33684075
0.675
R 6 12 3
+0.15
（毎月ご返済部分のご明細）
39 6 11 2 98380 14736 0 83644 33600431 0 0 33600431
40 6 12 2 98380 14700 0 83680 33516751 0 0 33516751
41 7 1 2 98380 18853 0 79527 33437224 0 0 33437224
42 7 2 2 98380 18808 0 79572 33357652 0 0 33357652
43 7 3 2 98380 18763 0 79617 33278035 0 0 33278035
44 7 4 2 98380 18762 0 79618 33198373 0 0 33198373
45 7 5 2 98380 18674 0 79706 33118667 0 0 33118667
46 7 6 2 98380 18629 0 79751 33038916 0 0 33038916
（ボーナスご返済部分のご明細）
ローンのご融資に際し、その条件として新たに定期預金等のお預け入れをお願いすることはございません。
また、このローンに関連してご預金を拘束することはございません。したがいまして、お預けいただいている定期預金等は、満期日以降ご自由にお使いいただけます。
《SMBCダイレクトによるお手続きのご案内》
繰り上げ返済をお考えのお客さまは裏面をご覧ください。
6年10月21日作成 #4354 547 150045

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日	令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日	令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日
0.675%	0.345%	0.535%

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

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

返済総額＋諸経費	¥36,096,758
現在総額との差額	¥-733,456

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

返済総額＋諸経費	¥36,094,058
現在総額との差額	¥-736,156

見直し　必要！

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×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

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日	令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日	令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日
0.675%	0.345%	0.457%

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

見直し 必要！

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

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	¥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

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％

[redacted]

財形住宅金融株式会社

返　済　表

財形住宅融資残高及び返済明細等については別紙のとおりでございますので、ご確認のうえ保管下さい。

融資条件

貸付番号	資金種別		
03　82　11576　001	5年固定		
当初融資額	融資額内訳 毎月返済分	融資額内訳 ボーナス返済分	ボーナス返済月
40,000,000 円	25,000,000 円	15,000,000 円	7 月 1 月
融資実行日（西暦）	最終返済月（西暦）	返済回数	
2004 年 1 月 13 日	2038 年 12 月	419 回	

勤務先コード	社員コード	事業所コード	条件コード	返済額見直し
01219000	0910217			

[redacted]

							0.990	0.990	******	2024. 1.13
							0.710	0.710	******	
										**********
	240	2401	324151	288214	35442		495	19048714		
		(	253010	226122	26888			7067595		
	241	2402	130529	62143	9883	58008	495	18986571		
55	242	2403	72521	62194	9832		495	18924377		
	243	2404	72521	62246	9780		495	18862131		
	244	2405	72521	62297	9729		495	18799834		
	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	228368	33859			6611987		
	253	2502	126756	62761	9265	54235	495	17781240		
56	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		

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日	令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日	令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日
0.99%	0.345%	0.768%

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！

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

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％

[redacted]

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

取引先番号	取引番号	ローンコード	
1594848	0054220	0011-208	0103276509

1 － 1 ページ

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申しあげます。
さて、利率の見直し
につきましては、下記の通りお取り扱いいたしましたので、お知らせいたします。
今後毎年２回利率を見直し、翌６カ月分のご返済予定表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。）

株式会社三菱UFJ銀行
お取扱店（ 001 ） 本店
Tel.03(3240)1111

保証会社名　ダイヤモンド信用保証株式会社

お借入金額 または お借入残高	円 5,077,336	お借入日	平成 15 年 8 月 18 日	ご返済方法	元利均等返済
内訳 毎月分	円 5,077,336	ご返済期限	令和 20 年 8 月 26 日	据置方法等	
内訳 ボーナス分	円 0	利率	年利 2.075 %	ご返済日	毎月 26日　ボーナス ご返済月　月と　月
内訳 最終加算分	円 0		%	ご返済口座	(001) 本店 普通預金 口座番号 1594848
ご返済金額変更の有無	無 （５年見直し）	利率変動幅	% 0.000	据置条件	開始年月 (毎月分) 年 月 (ボーナス分) 年 月
ご返済金額のお取扱い	A 詳細については、裏面をご参照ください。	ベースレート	短期プライムレート 連動長期貸出金利		逓増期間 年毎　逓増率 %

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	元本部分 内 毎月分	元本部分 内 ボーナス分	利息部分 内 毎月分	利息部分 内 ボーナス分	利息部分 内 最終加算分	未払利息額	ご返済後残高	ご返済後残高 内 毎月分	ご返済後残高 内 ボーナス分
	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
04.01.26	30,050	21271	0	8779	0	0	0	5,056,065	5,056,065	0
04.02.26	30,050	21308	0	8742	0	0	0	5,034,757	5,034,757	0
04.03.26	30,050	21345	0	8705	0	0	0	5,013,412	5,013,412	0
04.04.26	30,050	21381	0	8669	0	0	0	4,992,031	4,992,031	0
04.05.26	30,050	21418	0	8632	0	0	0	4,970,613	4,970,613	0
04.06.26	30,050	21456	0	8594	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。

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年3月26日 ～ 令和20年8月26日	令和7年3月26日 ～ 令和20年8月26日	令和7年3月26日 ～ 令和20年8月26日
2.075%	0.345%	0.717%
返済総額 ¥4,838,050	**返済総額 ¥4,318,825**	**返済総額 ¥4,427,339**
返済金額/月 ¥30,050	返済金額/月 ¥26,825	返済金額/月 ¥27,499
返済回数 161回	返済回数 161回	返済回数 161回
ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回	返済回数 0回	返済回数 0回
	諸経費 ¥128,597	**諸経費 ¥20,000**
	事務手数料 ¥92,838	事務手数料 ¥20,000
	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	
	返済総額＋諸経費 ¥4,447,422	**返済総額＋諸経費 ¥4,447,339**
	現在総額との差額 ¥-390,628	現在総額との差額 ¥-390,711

見直し　不要！

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	

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日	令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日	令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日
0.497%	0.345%	0.55%

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！

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

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

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日	令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日	令和7年3月25日 ～ 令和35年1月27日
0.647%	0.345%	0.55%

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

見直し　不要！

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

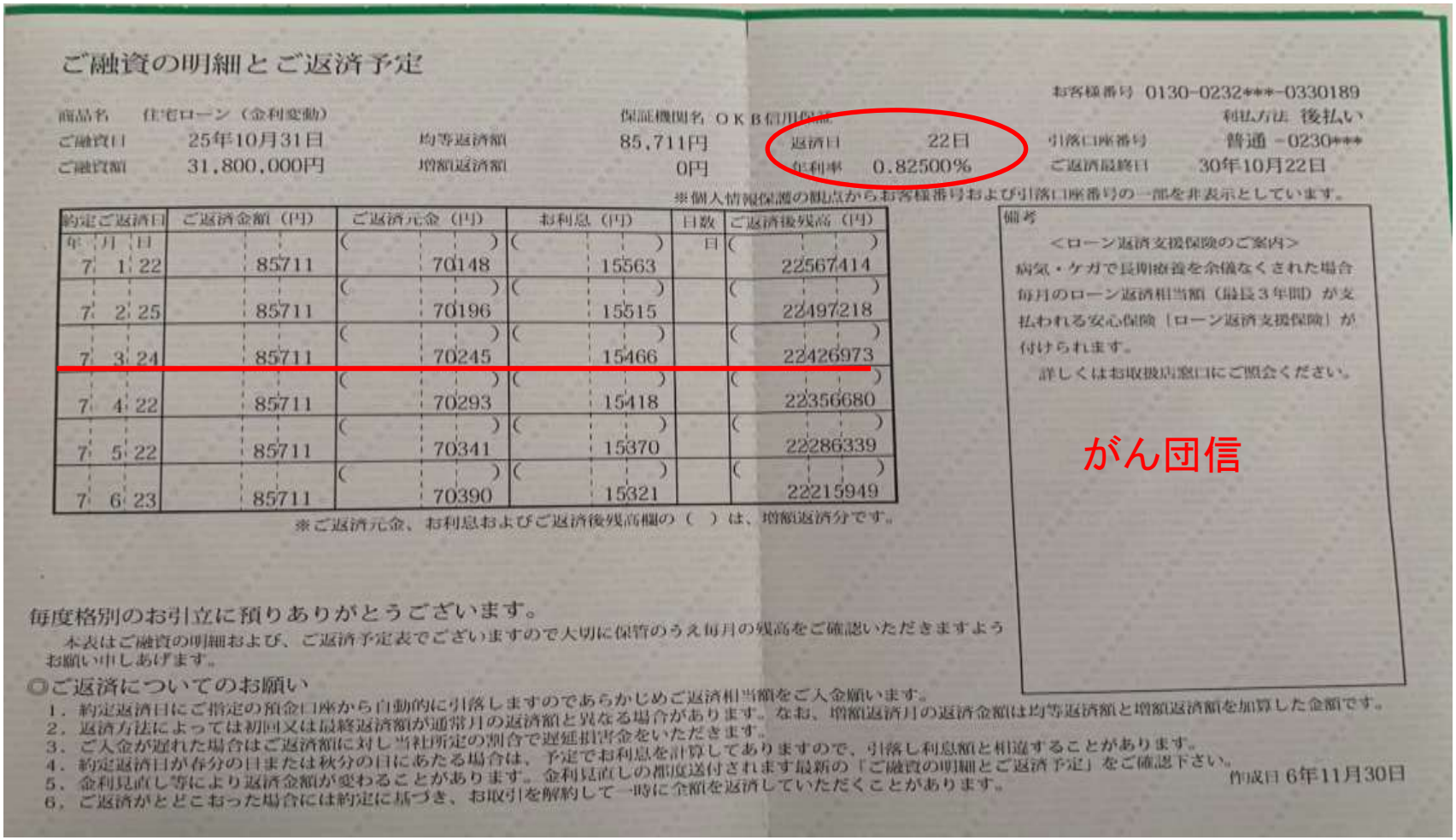
返済総額＋諸経費	¥28,537,536
現在総額との差額	¥-358,952

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	¥-359,880

⑯変動金利　年0.825％



ご融資の明細とご返済予定

お客様番号 0130-0232***-0330189
利払方法 後払い

商品名	住宅ローン（金利変動）		保証機関名 ＯＫＢ信用保証		返済日	22日	引落口座番号	普通 -0230***
ご融資日	25年10月31日	均等返済額	85,711円		年利率	0.82500%	ご返済最終日	30年10月22日
ご融資額	31,800,000円	増額返済額	0円					

※個人情報保護の観点からお客様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	ご返済後残高（円）
7	1	22	85711	(70148)	(15563)	日	(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険［ローン返済支援保険］が付けられます。

詳しくはお取扱店窓口にご照会ください。

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あげます。

◎ご返済についてのお願い

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、増額返済月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、引落し利息額と相違することがあります。
5．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、引落し利息額と相違することがあります。
6．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。
7．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

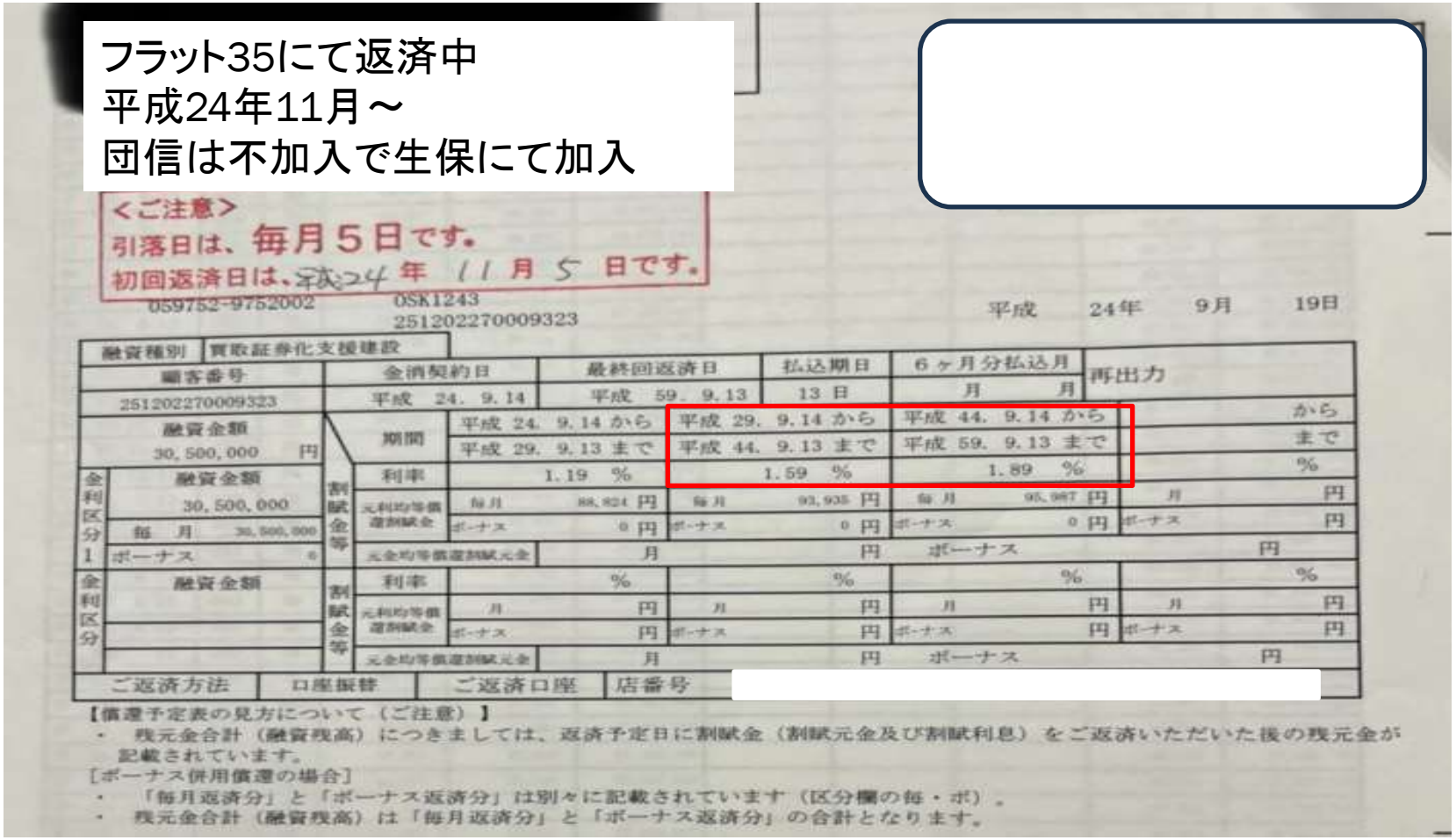
結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年3月22日 ～ 令和30年10月22日	令和7年3月22日 ～ 令和30年10月22日	令和7年3月22日 ～ 令和30年10月22日
0.825%	0.345%	0.589%
返済総額 ¥24,686,939	**返済総額** ¥23,354,858	**返済総額** ¥24,026,134
返済金額/月 ¥87,233	返済金額/月 ¥82,526	返済金額/月 ¥84,898
返済回数 283回	返済回数 283回	返済回数 283回
ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回	返済回数 0回	返済回数 0回
	諸経費 ¥692,808	**諸経費** ¥20,000
	事務手数料 ¥493,393	事務手数料 ¥20,000
	保証料 ¥0	
	契約印紙 ¥20,000	
	団信生命保険料 ¥0	
	登記費用 ¥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	**返済総額＋諸経費** ¥24,046,134
	現在総額との差額 ¥-639,273	現在総額との差額 ¥-640,805

見直し 必要！

⑰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



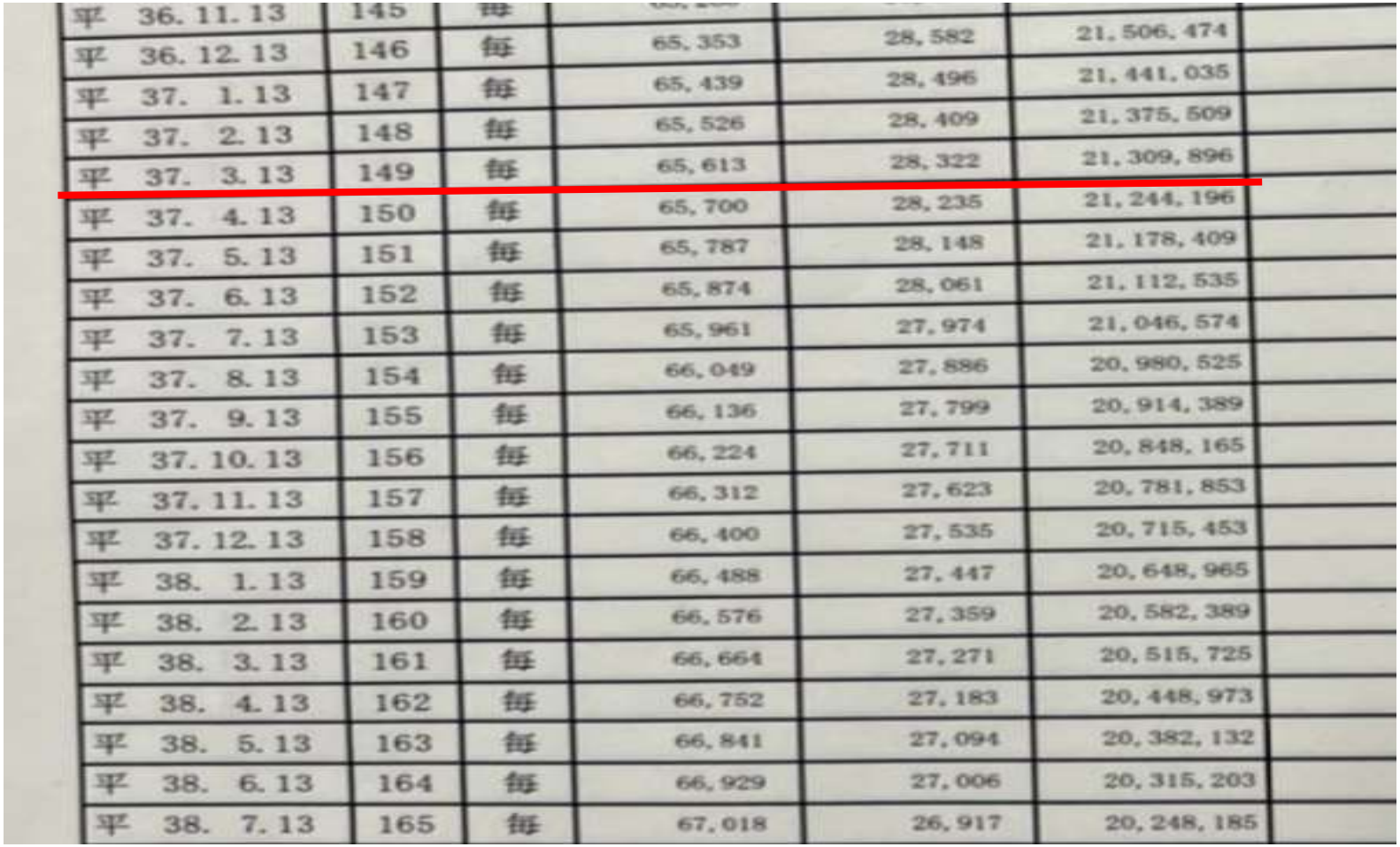
<ご注意>
引落日は、毎月５日です。
初回返済日は、平成24年 11月 5 日です。

059752-9752002　OSK1243
251202270009323

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	6ヶ月分払込月	再出力	
251202270009323	平成 24. 9. 14	平成 59. 9. 13	13 日	月　月		
融資金額 30,500,000 円	期間	平成 24. 9. 14 から	平成 29. 9. 14 から	平成 44. 9. 14 から		から
		平成 29. 9. 13 まで	平成 44. 9. 13 まで	平成 59. 9. 13 まで		まで
金利区分1 融資金額 30,500,000	利率	1.19 %	1.59 %	1.89 %		%
	割賦金等 元利均等償還割賦金	毎月 88,824 円	毎月 93,935 円	毎月 95,987 円	月	円
毎月 30,500,000		ボーナス 0 円	ボーナス 0 円	ボーナス 0 円	ボーナス	円
ボーナス 0	元金均等償還割賦元金	月	円	ボーナス	円	
金利区分 融資金額	利率	%	%	%	%	
	割賦金等 元利均等償還割賦金	月 円	月 円	月 円	月	円
		ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス	円
	元金均等償還割賦元金	月	円	ボーナス	円	
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	毎				
平 36. 12. 13	146	毎	65, 353	28, 582	21, 506, 474	
平 37. 1. 13	147	毎	65, 439	28, 496	21, 441, 035	
平 37. 2. 13	148	毎	65, 526	28, 409	21, 375, 509	
平 37. 3. 13	149	毎	65, 613	28, 322	21, 309, 896	
平 37. 4. 13	150	毎	65, 700	28, 235	21, 244, 196	
平 37. 5. 13	151	毎	65, 787	28, 148	21, 178, 409	
平 37. 6. 13	152	毎	65, 874	28, 061	21, 112, 535	
平 37. 7. 13	153	毎	65, 961	27, 974	21, 046, 574	
平 37. 8. 13	154	毎	66, 049	27, 886	20, 980, 525	
平 37. 9. 13	155	毎	66, 136	27, 799	20, 914, 389	
平 37. 10. 13	156	毎	66, 224	27, 711	20, 848, 165	
平 37. 11. 13	157	毎	66, 312	27, 623	20, 781, 853	
平 37. 12. 13	158	毎	66, 400	27, 535	20, 715, 453	
平 38. 1. 13	159	毎	66, 488	27, 447	20, 648, 965	
平 38. 2. 13	160	毎	66, 576	27, 359	20, 582, 389	
平 38. 3. 13	161	毎	66, 664	27, 271	20, 515, 725	
平 38. 4. 13	162	毎	66, 752	27, 183	20, 448, 973	
平 38. 5. 13	163	毎	66, 841	27, 094	20, 382, 132	
平 38. 6. 13	164	毎	66, 929	27, 006	20, 315, 203	
平 38. 7. 13	165	毎	67, 018	26, 917	20, 248, 185	

フラット３５

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。

フラット３５

新機構団信付きの【フラット３５】等の借入金利水準（2025年3月）
<取扱金融機関が提供する金利の範囲と最も多い金利>

【フラット３５】 借入期間：21年以上35年以下

融資率	金利の範囲	最も多い金利
９割以下	年1.940%～年3.690%	年1.940%
９割超	年2.050%～年3.800%	年2.050%

【フラット２０】 借入期間：20年以下

融資率	金利の範囲	最も多い金利
９割以下	年1.550%～年3.300%	年1.550%
９割超	年1.660%～年3.410%	年1.660%

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

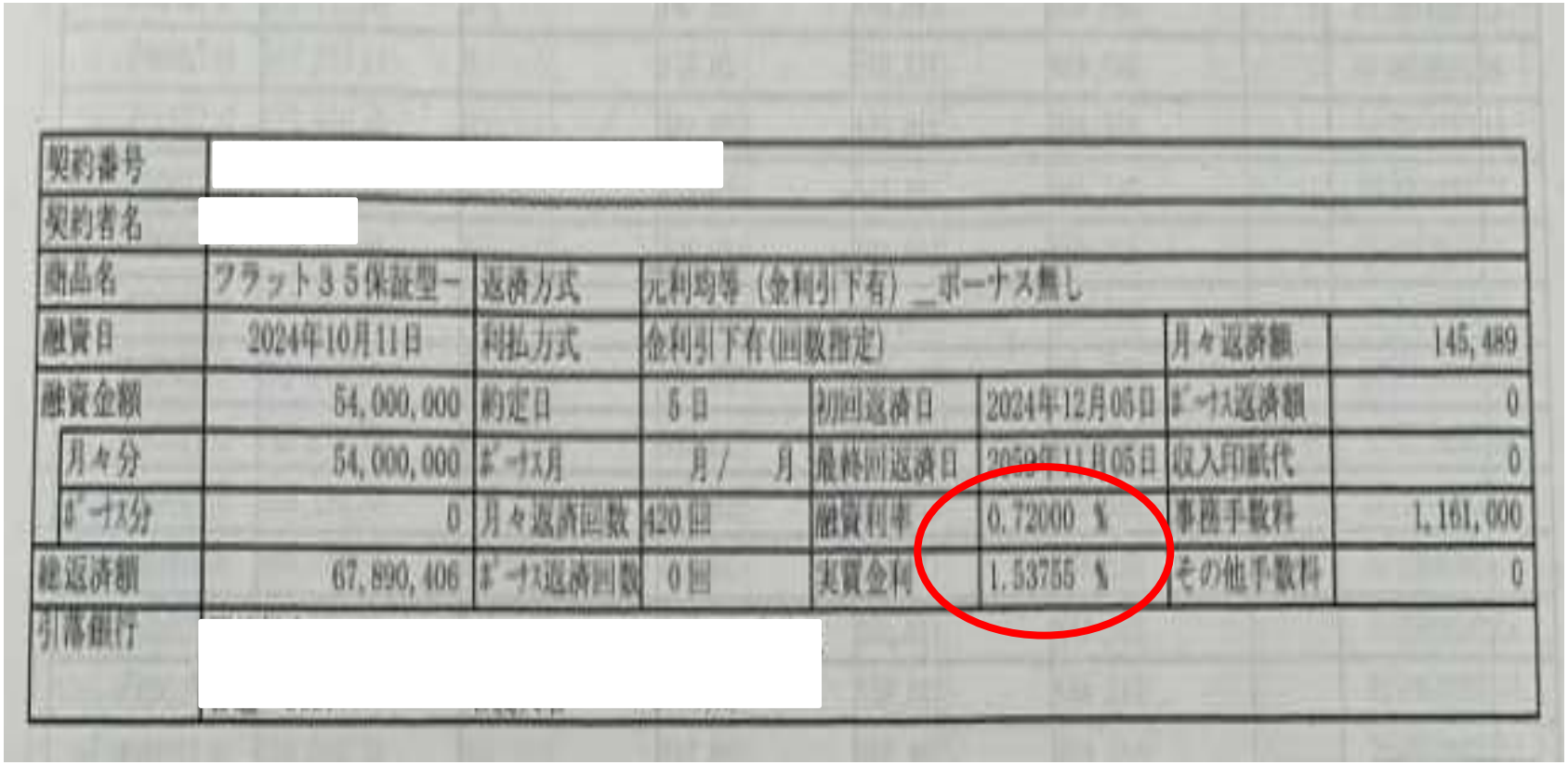
商品名	ARUHI フラット３５借換
総返済額	**約2,420万円**
負担軽減額	**118万円**
借入金額	21,300,000円
内ボーナス	0円
借入期間	20年
借入金利	1.3%
毎月の返済額	**100,834円**
ボーナス返済額	0円

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年3月13日 ～ 令和29年9月13日	令和7年3月13日 ～ 令和29年9月13日	令和7年3月13日 ～ 令和29年9月13日
1.74%	1.3%	1.54%
返済総額 ¥25,767,990	**返済総額 ¥24,589,440**	**返済総額 ¥25,227,990**
返済金額/月 ¥95,437	返済金額/月 ¥91,072	返済金額/月 ¥93,437
返済回数 270回	返済回数 270回	返済回数 270回
ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回	返済回数 0回	返済回数 0回
	諸経費 ¥659,296	**諸経費 ¥20,000**
	事務手数料 ¥468,817	事務手数料 ¥20,000
	保証料 ¥0	
	契約印紙 ¥20,000	
	団信生命保険料 ¥0	
	登記費用 ¥170,479	
	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 ¥25,248,736	**返済総額＋諸経費 ¥25,247,990**
	現在総額との差額 ¥-519,254	現在総額との差額 ¥-520,000

見直し　必要！

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	2059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	1.53755 %	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

⑲変動金利　0.825％

収入印紙
020000
20,000

（非提携・月利方式）

消費者ローン契約書

（金銭消費貸借証書）

令和 3 年 5 月 28 日

東京都港区三田５丁目21番５号
さわやか信用金庫　殿
（取扱店　大森西支店）

住　所
借　主
住　所
連帯保証人
住　所
連帯保証人

借主は、借入要項および規定を承認のうえ、さわやか信用金庫（以下「信用金庫」という。）から借入要項に記載のとおり金銭を借り受けます。
また、保証人は、借主の委託を受けて、借入要項および規定を承認のうえ、借主がこの契約によって負担するいっさいの債務について、保証債務を負います。
なお、借主および保証人は、この契約が信用金庫による借入要項に記載の返済用預金口座への借入金の入金をもって成立し、その効力が生じることに同意します。

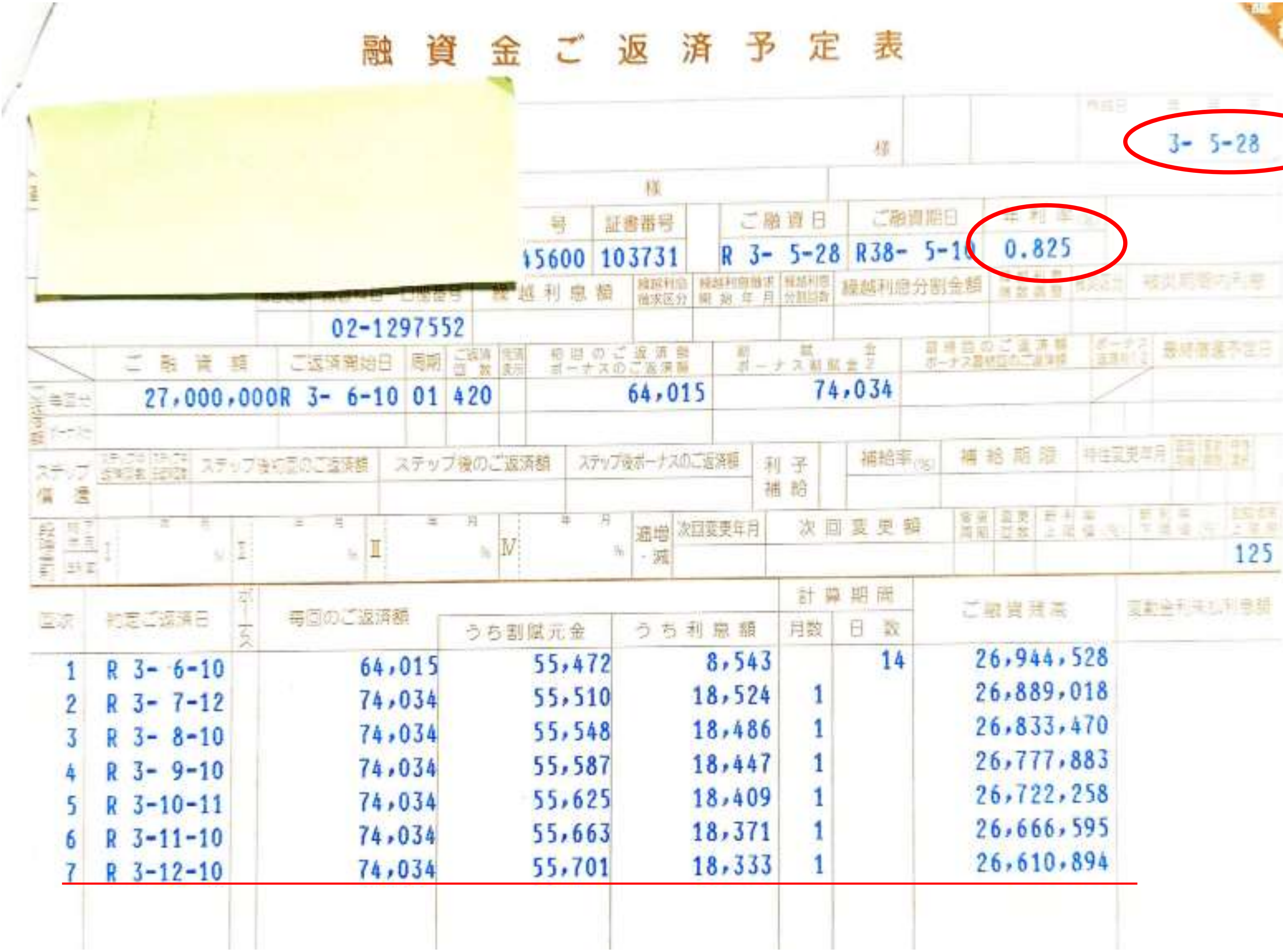
［借　入　要　項］

借入金額	金２７，０００，０００円	内訳	毎月返済の部分	金２７，０００，０００円
			半年ごとの増額返済の部分	金　　円
利　率	年０．８２５％			
最終回返済日	令和３８年５月１０日	返済回数	４２０回	
借入金使途	個人住宅資金			
借入金の受領は、借主名義の預金口座への入金の方法によります。				

元利金の返済方法	毎回の元利金返済額	毎月返済	半年ごと増額返済	
		金74,034円	金　　円	
	第１回返済日	令和３年６月１０日		
	第２回以降返済日	毎月　　１０日	毎年　　月　　日	毎年　　月　　日
	◎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。 ・毎月返済の利息は、毎月返済の部分の元金残高×年利率×１／１２で計算します。 ・半年ごとの割増返済の利息は、ボーナス返済の部分の元金残高×年利率×６／１２で計算します。 ・借入日から第１回返済日までの期間中に１ヶ月未満の端数日数がある場合、その端数日数については１年を３６５日とし、日割りで計算します。 ・最終回返済額は利息計算の端数処理のため、毎回の返済額とは異なる場合があります。 ◎半年ごとの増額返済日には、割増返済額を毎月の返済額に加えて返済するものとします。 ◎元利金の返済は、借主名義の下記の預金口座からの自動支払の方法によります。ただし、規定第２条によって繰り上げ返済をする場合および第４条によってこの契約による債務全額を返済しなければならない場合は除きます。			
	返済用預金口座	店　名	種　目	口座番号
		大森西支店	普通	

損害金	元利金の返済が遅れたときは、遅延している元金に対し年14.5％（１年を365日とし、日割りで計算する）の損害金を支払うものとします。
繰り上げ返済の手数料	借主が規定第２条の繰り上げ返済をする場合には、信用金庫所定の手数料を支払うものとします。

Scanned with ACE Scanner



融資金ご返済予定表

様

様

3- 5-28

号	証書番号	ご融資日	ご融資期日	年利率
5600	103731	R 3- 5-28	R38- 5-10	0.825

02-1297552

ご融資額	ご返済開始日	周期	ご返済回数	初回のご返済額	毎月のご返済額
27,000,000	R 3- 6-10	01	420	64,015	74,034

125

回次	約定ご返済日	毎回のご返済額	うち割賦元金	うち利息額	月数	日数	ご融資残高
1	R 3- 6-10	64,015	55,472	8,543		14	26,944,528
2	R 3- 7-12	74,034	55,510	18,524	1		26,889,018
3	R 3- 8-10	74,034	55,548	18,486	1		26,833,470
4	R 3- 9-10	74,034	55,587	18,447	1		26,777,883
5	R 3-10-11	74,034	55,625	18,409	1		26,722,258
6	R 3-11-10	74,034	55,663	18,371	1		26,666,595
7	R 3-12-10	74,034	55,701	18,333	1		26,610,894

自動計算シート

返済予定表の金利は、年0.825%であるが、

令和3年5月の返済予定表なので+0.15%

0.825%+0.15%＝年0.975%として計算

現在残高は、金利年0.825%で、計算する

残高計算

	入力シート内は西暦で表示されます	
日付の表示方法	和暦	
ローン開始日	2021/12/10	*
毎月の返済日	10日	*
借換実行日	2025/4/10	*
現在残高総額	¥24,351,143	
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	2056/5/10	*
現在の金利	0.825%	*
借換後の支払い最終日	2056/5/10	
借換後の金利	0.375%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥0	

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額			計算後残高
借入金額	¥26,610,894	*	→	¥24,351,143
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	↗	

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	2021/12/10 *
毎月の返済日	10日 *
借換実行日	2025/4/10 *
現在残高総額	¥24,351,143
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	2056/5/10 *
現在の金利	0.975% *
借換後の支払い最終日	2056/5/10
借換後の金利	0.375%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算

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

* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥26,610,894 *	→	¥24,406,080
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4月10日 ～ 令和38年5月10日

0.975%

返済総額	¥28,236,846
返済金額/月	¥75,702
返済回数	373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4月10日 ～ 令和38年5月10日

0.375%

返済総額	¥25,801,529
返済金額/月	¥69,173
返済回数	373回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥750,534
事務手数料	¥535,725
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥194,809
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 ¥26,552,063

現在総額との差額 ¥-1,684,783

金利引き下げ後

令和7年4月10日 ～ 令和38年5月10日

0.558%

返済総額	¥26,529,252
返済金額/月	¥71,124
返済回数	373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 ¥26,549,252

現在総額との差額 ¥-1,687,594

結果シート

現在	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年4月10日 ～ 令和38年5月10日	令和7年4月10日 ～ 令和38年5月10日	令和7年4月10日 ～ 令和38年5月10日
0.975%	0.625%	0.804%

返済総額	¥28,236,846
返済金額/月	¥75,702
返済回数	373回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

見直し　必要！

返済総額	¥26,799,304
返済金額/月	¥71,848
返済回数	373回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥750,534
事務手数料	¥535,725
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥194,809
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 ¥27,549,838
現在総額との差額　¥-687,008

返済総額	¥27,528,519
返済金額/月	¥73,803
返済回数	373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 ¥27,548,519
現在総額との差額　¥-688,327

⑳変動金利　年1.125％

ローンご返済予定表

[redacted]

作成日　7年 2月 7日

いつも弊社をご利用いただき、厚くお礼申し上げます。

この度ご利用いただきましたローンのご返済予定をご案内いたします。ご利用のローンは変動金利型で、本ご案内以降のご返済金額は下記期間の最終月の前月中旬にりそなグループアプリやマイゲートでご確認いただけます。ご不明の点がございましたら、お取引店までお問合せ下さい。

なお、ご返済金額は返済日の前日までに、ご指定の預金口座にご入金いただきますようお願いいたします。

変更後

埼玉りそな銀行　浦和東口支店

ご照会番号	24-01829-001	ローン名称	住宅ローン（肩代り）		ご融資金額	28,460,000	
ご融資日	27年 1月30日	最終ご返済日	17年 2月 7日		ご融資利率	1.125%	
初回ご返済月	7年 3月	ご返済間隔	1ヵ月毎	ご返済日	7日	初回利払月	27年 3月
初回増額ご返済月	7年 7月	次回増額月	1月	増額ご返済部分金額		9,000,000	
ご返済口座	257-普通-		利子補給率			利子補給期間	年 ヵ月

ご返済回数	ご返済予定日 年 月 日	ご返済金額（円）	ご返済金額内訳 うち元金額（円）	うちお利息額（円）	ご融資残高（円）	増額ご返済部分の未払お利息額（円）	備考 利子補給額
121	7 3 7	89623	80092	9531	14785713	7927	
122	7 4 7	89623	80167	9456	14705546	12331	
123	7 5 7	89623	80242	9381	14625304	16735	
124	7 6 7	89623	80317	9306	14544987	21139	

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	2015/1/30	*
毎月の返済日	7日	*
借換実行日	2025/4/7	*
現在残高総額	¥14,705,546	
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	2035/2/7	*
現在の金利	1.125%	*
借換後の支払い最終日	2035/2/7	
借換後の金利	0.375%	
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	¥28,460,000 *	→	¥14,722,415
内賞与分	¥9,000,000 *		¥4,645,337

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	借り換え後	金利引き下げ後
令和7年4月7日 ～ 令和17年2月7日	令和7年4月7日 ～ 令和17年2月7日	令和7年4月7日 ～ 令和17年2月7日
1.125%	0.375%	0.967%

返済総額	¥15,540,718
返済金額/月	¥131,701
返済回数	118回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

見直し不要！

返済総額	¥14,980,572
返済金額/月	¥126,954
返済回数	118回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥461,166
事務手数料	¥323,522
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥117,644
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 ¥15,441,738
現在総額との差額 ¥-98,980

返済総額	¥15,421,656
返済金額/月	¥130,692
返済回数	118回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費 ¥15,441,656
現在総額との差額 ¥-99,062

見直しチェックリスト

変動金利チェックリスト	期間固定金利チェックリスト	全期間固定金利チェックリスト
返済予定表に半年分しか記載がない	返済予定表に期間分しか記載がない	返済予定表に期間分全ての記載がある
どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？
最初に借りた金額	最初に借りた金額	最初に借りた金額
最初に借りた日	最初に借りた日	最初に借りた日
現在の金利	現在の金利	現在の金利
現在の残高	現在の残高	現在の残高
最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？
繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？
過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？
ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？
返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？
	固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？	
	最初の固定期間は何年か？	
転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)
保証料を最初に払っ一括払いしたか？	保証料を最初に払っ一括払いしたか？	保証料を最初に払っ一括払いしたか？
疾病団信加入か？　金利上乗せか？	疾病団信加入か？　金利上乗せか？	疾病団信加入か？　金利上乗せか？
返済遅れについて		**（フラット35の場合）**
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？（旧団信2017年９月以前申込）
		団信は機構団信か？民間か？
		どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

住宅ローンの見直し

必要なもの

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

比較表の作成

変動金利には、5年ルールが、あるが、

比較表を作成する時には、

5年ルールがないこととして、比較する。

団信考慮！
保証料も確認が必要！

ふりかえり

審査のポイント

① ヒト　人物

返済財源は所得

仕事　勤務先　勤務年数　年齢　健康

収入　年収は？　　個人信用情報は？

年間返済比率　　年間返済額 / 税込年収

審査金利　3%～4%　　30%～40%以内

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

みずほ銀行

審査基準

審査金利	3.50%
返済比率	40%未満(年収400万円以上) 35%未満(年収400万円未満)
最低年収	300万円以上 200万円以上(合算者)
勤続年数	原則3ヶ月以上
派遣社員	×(不可)
契約社員	△(勤続3年以上、年収2割減)
産休育休	△(ペアローンや収入合算なら可、但し、年収1割減で審査)
団信謝絶	○(配偶者が保証人になれば非加入可、ワイド団信もあり
諸費用ローン	○(但し、全体金利0.5%アップします。)
完済時年齢	81歳未満

三菱UFJ銀行

審査基準

審査金利	3.10%
返済比率	35%未満(年収400万円以上) 30%未満(年収400万円未満)
最低年収	200万円以上
勤続年数	原則3年以上
派遣社員	△(派遣先の勤続3年以上)
契約社員	△(勤続3年以上)
産休育休	○(単独申込可能、年収100%で審査)
団信謝絶	○(配偶者が保証人になれば非加入可、ワイド団信もあり
諸費用ローン	○(110%まで可能、但し優遇金利に影響あり
完済時年齢	80歳未満

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

仲介手数料/専門家の建物診断
ゼロシステムズ
特許庁商標登録 第5594850号

今月の金融機関の金利表 | 混雑状況 カレンダー | お役立ちブログ | 会社案内 | サイトマップ

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による発送　安心・安全への取り組み　お客様情報の保護

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

スタイル: **BF-750-N**

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

ブランド	CASIO(カシオ)
色	シルバー
計算機タイプ	金融電卓

電卓練習問題

- 年収660万円
- 40歳　会社員　（10年以上勤務）
- 他借り入れなし

- 三菱UFJ銀行
- 変動金利　年0.345%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
三菱UFJ銀行	3.1%	35%

①6,000万円　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770万円
- 40歳　会社員　（10年以上勤務）
- 他借り入れなし

- りそな銀行
- 変動金利　年0.39%
- 35年

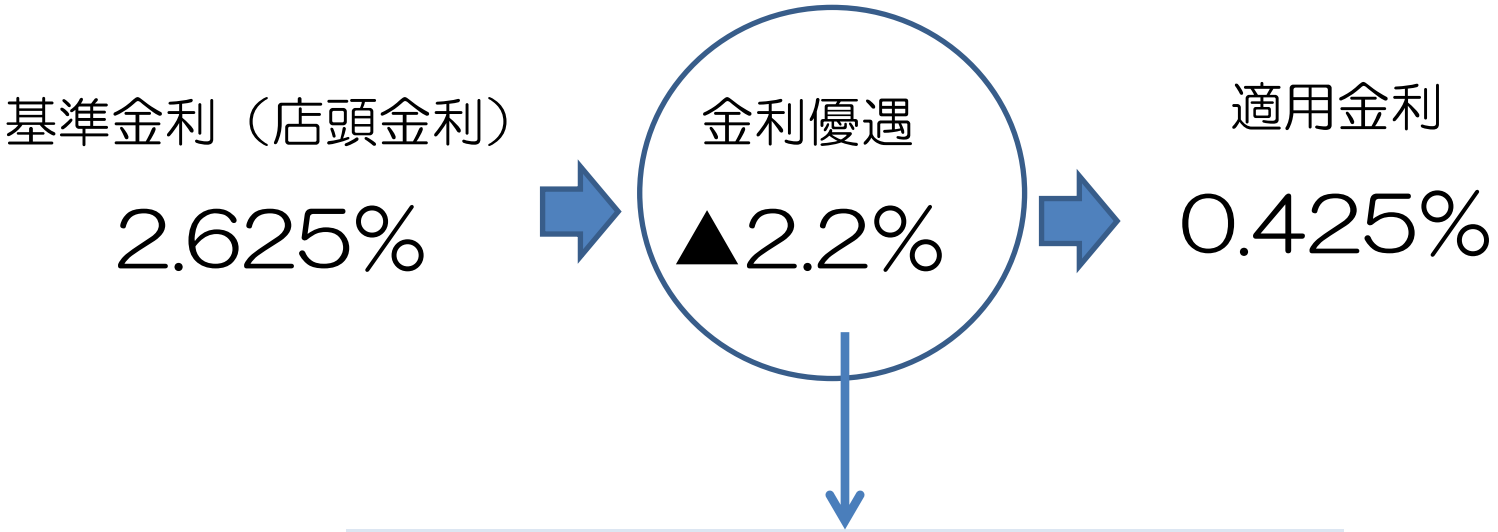
銀行名	審査金利	返済比率
りそな銀行	3.6%	35%

③いくらまで、借り入れが可能か？

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！



「金利優遇」を契約している！！

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％

三菱UFJ銀行

住宅ローン金利

2025年3月にお借り入れの場合

変動金利 年0.345%～　固定10年 年1.61%～

※適用金利は、お申込内容により変わる可能性があります

変動金利タイプ

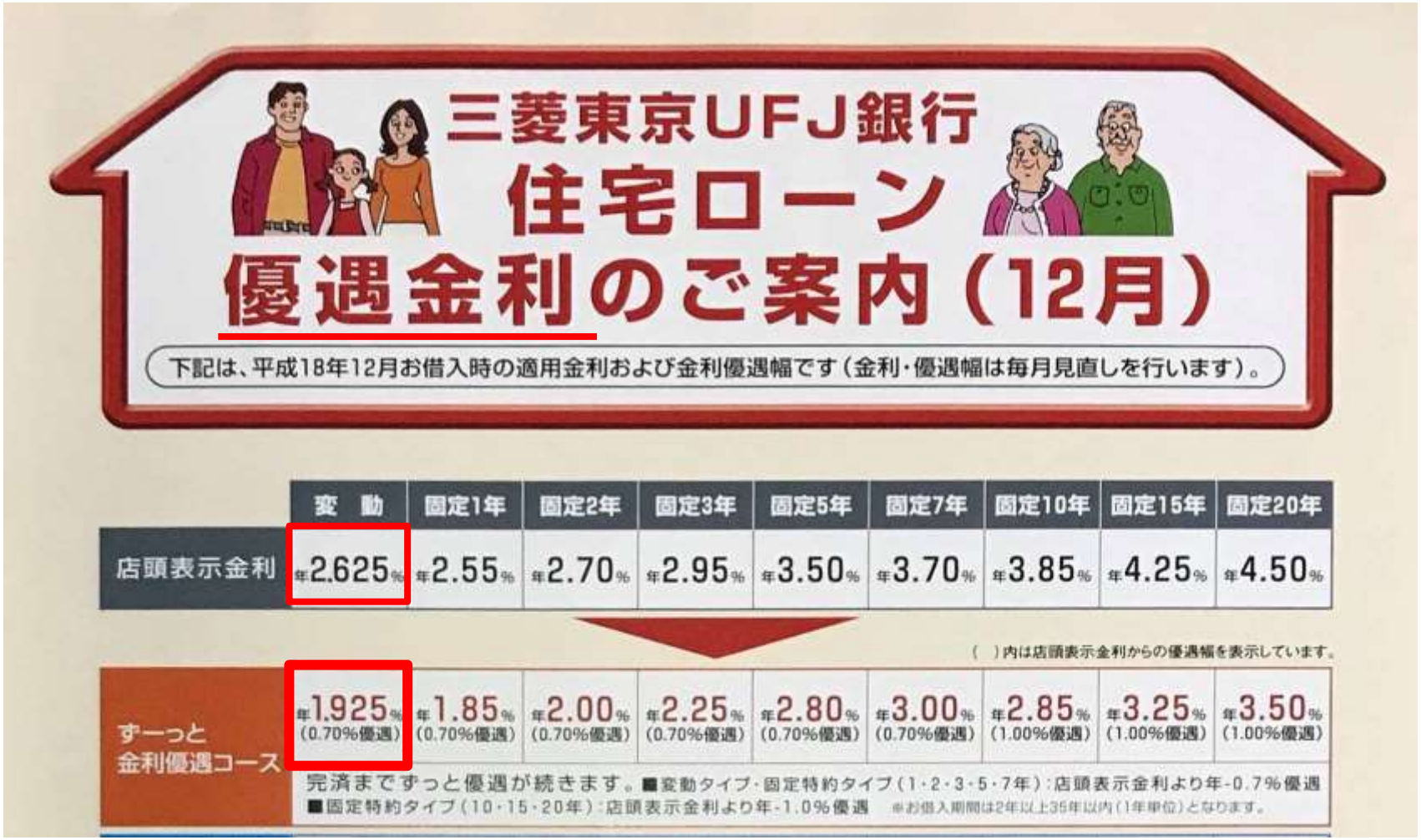
市場金利の変化により金利の見直しがあります。借入時の金利を抑えたい方におススメです。

【ずーっと一律優遇コース】適用金利	
変動金利	年0.345% ～ 年0.425% （店頭表示金利 年2.625%）

※ 完済まで店頭表示金利より 年▲2.20%～年▲2.28%です。

※ 借入期間中でもお申し込みいただければ、固定金利に変更ができます。固定金利に変更後も優遇幅は変わりません。

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。
ずーっと
金利優遇コース
年1.925%
(0.70%優遇)
年1.85%
(0.70%優遇)
年2.00%
(0.70%優遇)
年2.25%
(0.70%優遇)
年2.80%
(0.70%優遇)
年3.00%
(0.70%優遇)
年2.85%
(1.00%優遇)
年3.25%
(1.00%優遇)
年3.50%
(1.00%優遇)
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。

③全期間固定
（フラット35）

質の高い住宅取得を金利引下げで応援

【フラット35】S

TOP | 質の高い住宅とするメリット | プランと技術基準

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

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

金利引下げメニュー（2025年３月31日までの申込受付分に適用）

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

全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

【フラット35】子育てプラス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）

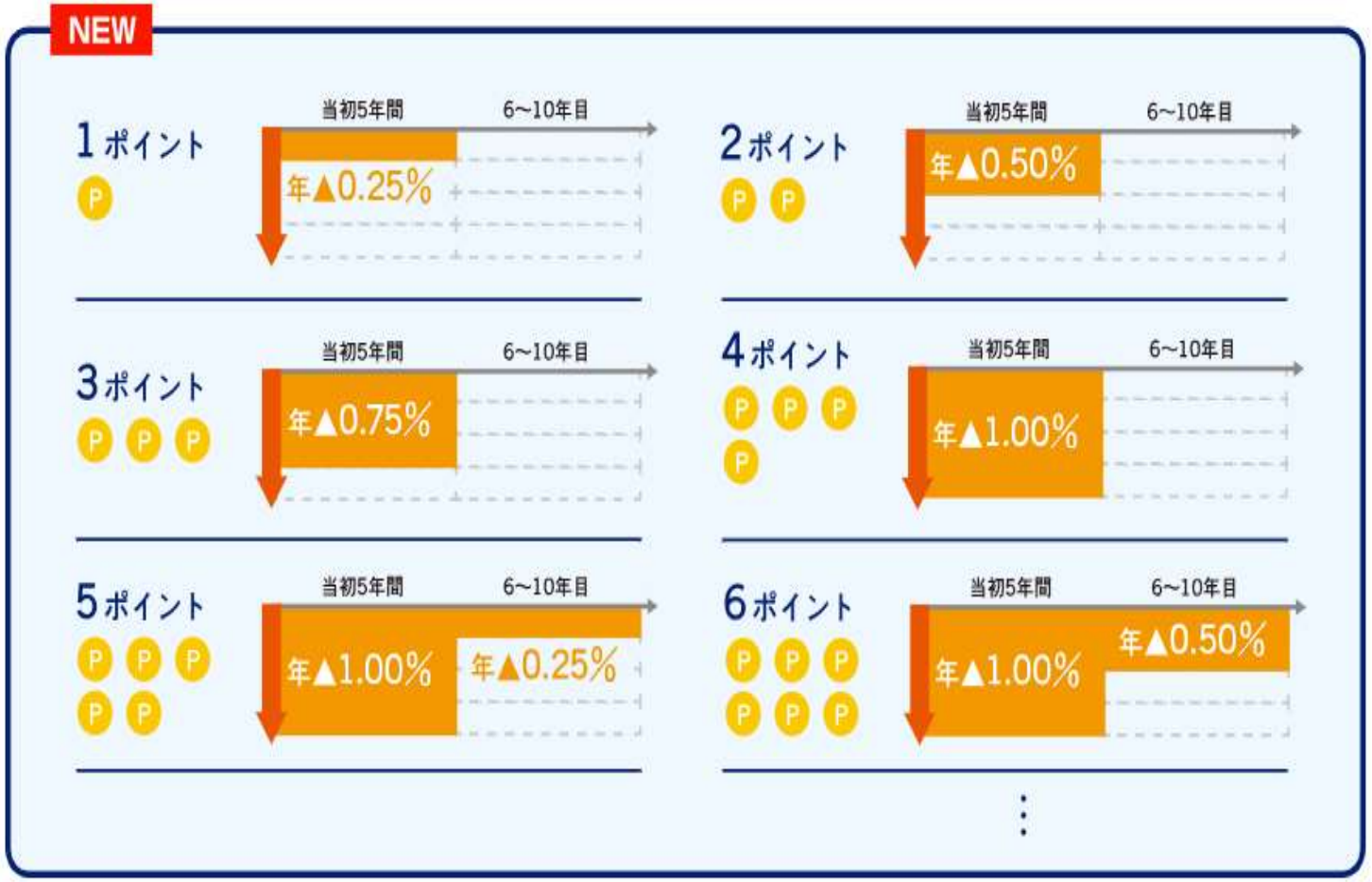
金利引下げのパターン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
若年夫婦世帯またはこども１人の場合 P	当初5年間	年▲0.25%
こども2人の場合 P P	当初5年間	年▲0.5%
こども3人の場合 P P P	当初5年間	年▲0.75%
こどもN人の場合 P×N	・・・	・・・

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。

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。



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

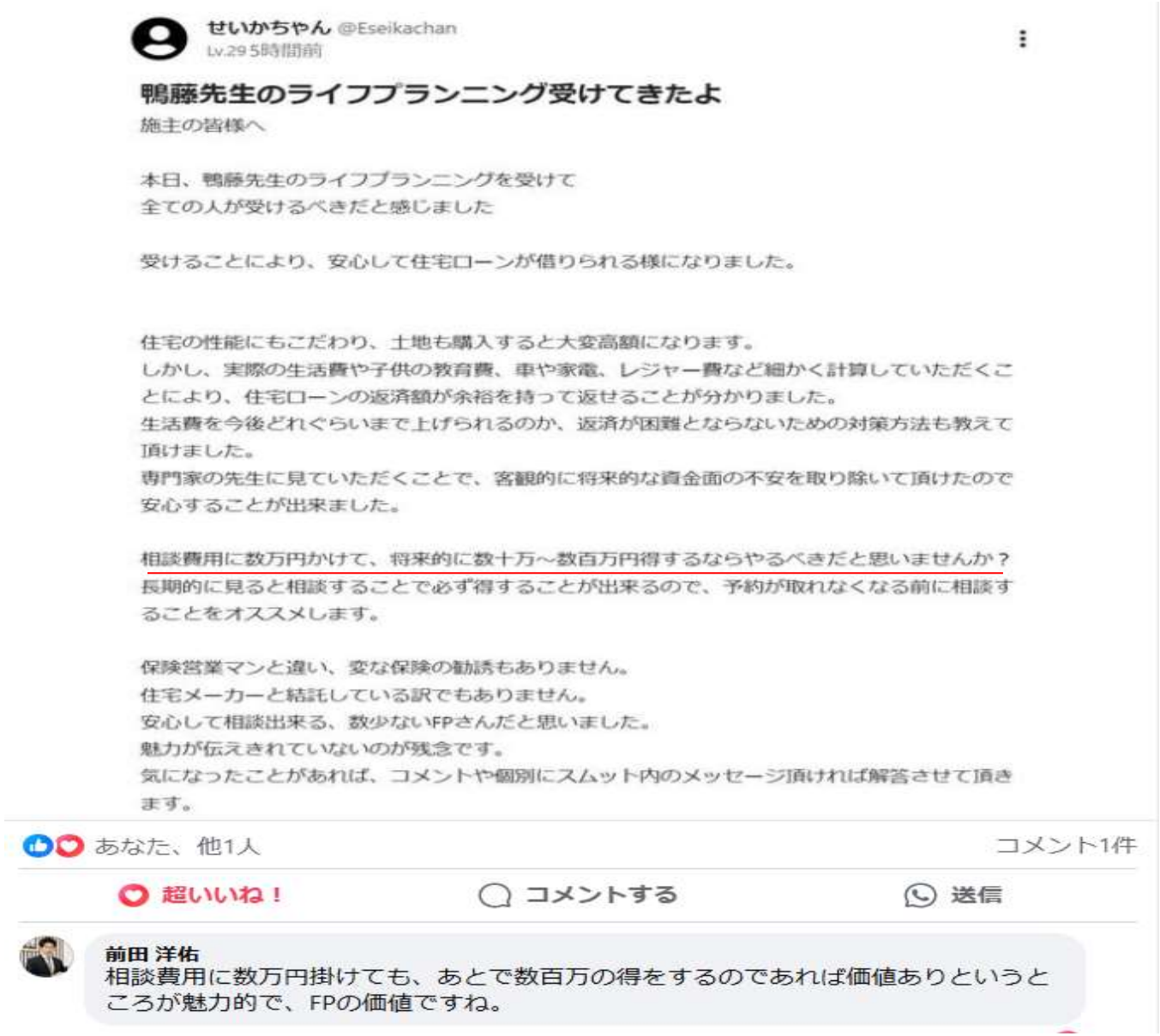
前田さん

２回目のセミナー視聴をさせていただきました。

前回の解説を聞いてから見ると、その仕掛け通りに参加者が動いていることがよく分かりました。

特に「金利の重たさを確認する」部分ではこのセミナーが価値ある内容で、

ライフプランの有料相談がお金を出してでも安いものであるということにつながっていると感じられました。



せいかちゃん @Eseikachan
Lv.29 5時間前

鴨藤先生のライフプランニング受けてきたよ

施主の皆様へ

本日、鴨藤先生のライフプランニングを受けて
全ての人が受けるべきだと感じました

受けることにより、安心して住宅ローンが借りられる様になりました。

住宅の性能にもこだわり、土地も購入すると大変高額になります。
しかし、実際の生活費や子供の教育費、車や家電、レジャー費など細かく計算していただくことにより、住宅ローンの返済額が余裕を持って返せることが分かりました。
生活費を今後どれぐらいまで上げられるのか、返済が困難とならないための対策方法も教えて頂けました。
専門家の先生に見ていただくことで、客観的に将来的な資金面の不安を取り除いて頂けたので安心することが出来ました。

相談費用に数万円かけて、将来的に数十万～数百万円得するならやるべきだと思いませんか？
長期的に見ると相談することで必ず得することが出来るので、予約が取れなくなる前に相談することをオススメします。

保険営業マンと違い、変な保険の勧誘もありません。
住宅メーカーと結託している訳でもありません。
安心して相談出来る、数少ないFPさんだと思いました。
魅力が伝えきれていないのが残念です。
気になったことがあれば、コメントや個別にスムット内のメッセージ頂ければ解答させて頂きます。

あなた、他1人　　コメント1件

超いいね！　コメントする　送信

前田 洋佑
相談費用に数万円掛けても、あとで数百万の得をするのであれば価値ありというところが魅力的で、FPの価値ですね。

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	ー（※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）のとおり措置する。

控除率：0.7%

			<入居年> 2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
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））			

与党大綱
R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

※「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

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❶ 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

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

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

＝合計9ポイント

●【フラット35】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ので、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されます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険（損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済）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
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または子ども※2 1人 Ⓟ		
		☐ 子ども※2 2人 ⓅⓅ		
		☐ 子ども※2 3人 ⓅⓅⓅ		
		☐ 子ども※2 N人 Ⓟ×N		
住宅	② 性能を確認しましょう	【フラット35】S		【フラット35】リノベ
		☐ ZEH ⓅⓅⓅ		☐ 金利Aプラン ⓅⓅⓅⓅ
		☐ 金利Aプラン ⓅⓅ		☐ 金利Bプラン ⓅⓅ
		☐ 金利Bプラン Ⓟ		
	③ 管理・修繕を確認しましょう	【フラット35】維持保全型		【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。
		☐ 長期優良住宅 Ⓟ		
		☐ 予備認定マンション Ⓟ	☐ 管理計画認定マンション Ⓟ	
			☐ 安心R住宅 Ⓟ	
			☐ インスペクション実施住宅 Ⓟ	
			☐ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 Ⓟ	
エリア	④ エリアを確認しましょう	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型		地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑
		☐ 子育て支援・空き家対策 ⓅⓅ ☐ 地域活性化 Ⓟ ☐ 地方移住支援型※3 ⓅⓅ		

※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、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。）をいいます。 ※3 地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

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 チェックした項目のⓅの数を記入！合計ポイントに応じて金利を引下げ！

家族構成 ＋ 性能 ＋ 管理・修繕 ＋ エリア ➡ ポイント※

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

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

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

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】金利引下げ早わかり（簡易版）

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

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

Ⓟ＝年▲0.25%

※【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。

1 家族構成に関するポイントを確認！ 子どもの人数等に応じて金利引下げ

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

若年夫婦世帯：借入申込時に夫婦（同性パートナーを含みます。）であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
子ども　　：借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。）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	ZEH	長期優良住宅	特に優れた性能の住宅	優れた性能の住宅
			・ZEH水準住宅 ・耐震住宅（等級3）など	・省エネ住宅※ ・耐震住宅（等級2）など
4ポイント ⓅⓅⓅⓅ	3ポイント ⓅⓅⓅ	3ポイント ⓅⓅⓅ	2ポイント ⓅⓅ	1ポイント Ⓟ
【フラット35】S（ZEH） 【フラット35】維持保全型	【フラット35】S（ZEH）	【フラット35】S（金利Aプラン） 【フラット35】維持保全型	【フラット35】S（金利Aプラン）	【フラット35】S（金利Bプラン）

※次のいずれかの住宅
・断熱等性能等級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る（交付申請までに事業者登録が必要）。

住宅※2,3の新築（注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅）

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

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの
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最さ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。

既存住宅※12のリフォーム※13

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

補助対象工事

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

※12：賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。
※13：「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」（環境省）、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」（経済産業省）及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」（経済産業省）【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。
※14：補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。
※15：①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。
※16：補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

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

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

子育てグリーン住宅支援事業

住宅※2,3の新築（注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅）

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

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの
①断熱等性能等級「6以上」
②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1：「18歳未満の子を有する世帯（子育て世帯）」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯（若者夫婦世帯）」
※2：対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。
※3：以下の住宅は、原則対象外とする。
①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
②「災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る）」に立地する住宅
③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る）」に該当する区域に立地する住宅
※4：「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。
※5：長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。
※6：断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。
※7：賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。
※8：住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主（その親族を含む）が所有する住宅を除却する場合。
※9：寒冷地等に限っては75%以上（Nearly ZEH）も可。
※10：都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入（ZEH Oriented）も可。
※11：共同住宅は、別途階数ごとに設定。

4つの国策

①住宅ローン減税（控除）再改正

②住宅に係る贈与税、非課税措置延長

③フラット35S　子育てプラス

④子育て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りた場合の金利は？

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りた場合の金利は？

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金利の低い時に借りる

時期を選ぶ

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる　比較検討する　値切る！　Aさん　Bさん

解　説

因みに、住宅ローンは、値切れるって知ってました？

私、住宅ローン値切るの大得意なんです！

過去の実績　　過去一値切れたお客様の
金額を質問して　　答えてもらう。 1,200万円

あとで、新規で借りたお客様の話もしますね！

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？

低くいんですよね？

低いと聞いています。　　等と答えてきます。

いや、本当に低いですよね！

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℃（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！

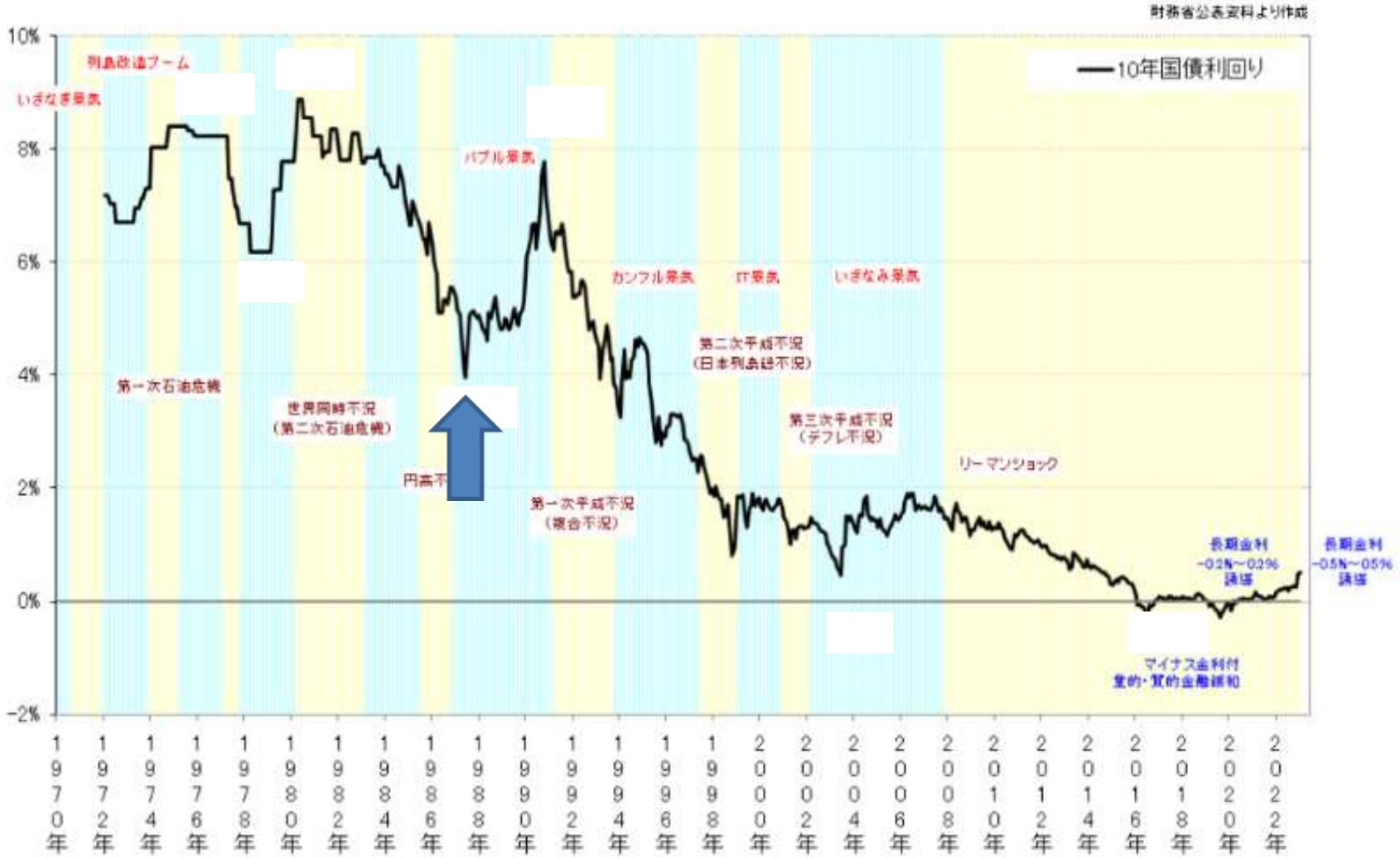
円高不況、景気の谷、

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
10年国債利回り
10%
8%
6%
4%
2%
0%
-2%
列島改造ブーム
いざなぎ景気
バブル景気
カンフル景気
IT景気
いざなみ景気
第二次平成不況
(日本列島総不況)
第一次石油危機
世界同時不況
(第二次石油危機)
円高不
第三次平成不況
(デフレ不況)
リーマンショック
第一次平成不況
(複合不況)
長期金利
-0.2%~0.2%
誘導
長期金利
-0.5%~0.5%
誘導
マイナス金利付
量的・質的金融緩和
1970年
1972年
1974年
1976年
1978年
1980年
1982年
1984年
1986年
1988年
1990年
1992年
1994年
1996年
1998年
2000年
2002年
2004年
2006年
2008年
2010年
2012年
2014年
2016年
2018年
2020年
2022年

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。

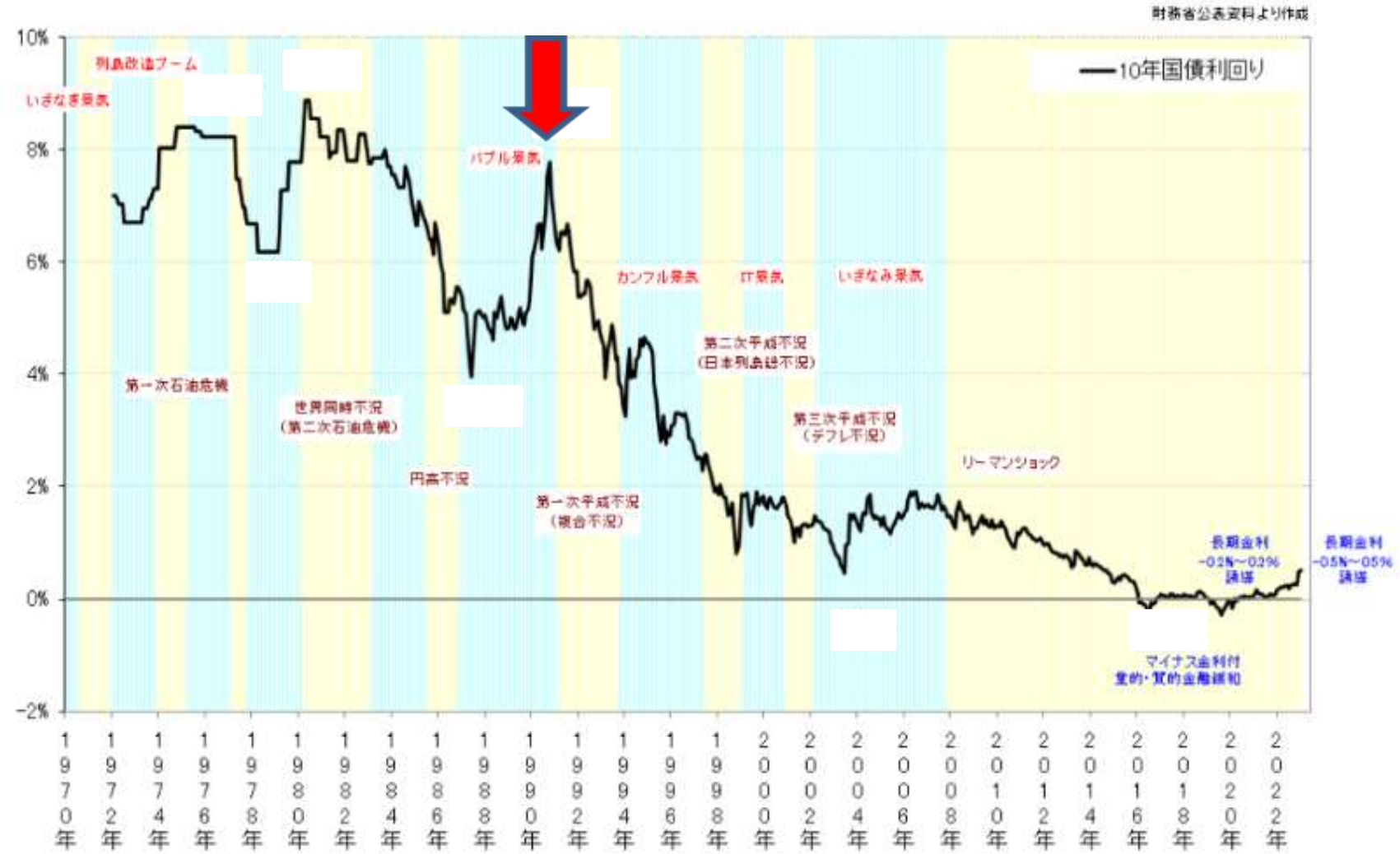
過去の金利水準

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
10年国債利回り
10%
8%
6%
4%
2%
0%
-2%
列島改造ブーム
いざなぎ景気
バブル景気
カンフル景気
IT景気
いざなみ景気
第一次石油危機
世界同時不況
（第二次石油危機）
円高不況
第一次平成不況
（複合不況）
第二次平成不況
（日本列島総不況）
第三次平成不況
（デフレ不況）
リーマンショック
長期金利
-0.2%～0.2%
誘導
長期金利
-0.5%～0.5%
誘導
マイナス金利付
量的・質的金融緩和
1970年
1972年
1974年
1976年
1978年
1980年
1982年
1984年
1986年
1988年
1990年
1992年
1994年
1996年
1998年
2000年
2002年
2004年
2006年
2008年
2010年
2012年
2014年
2016年
2018年
2020年
2022年

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

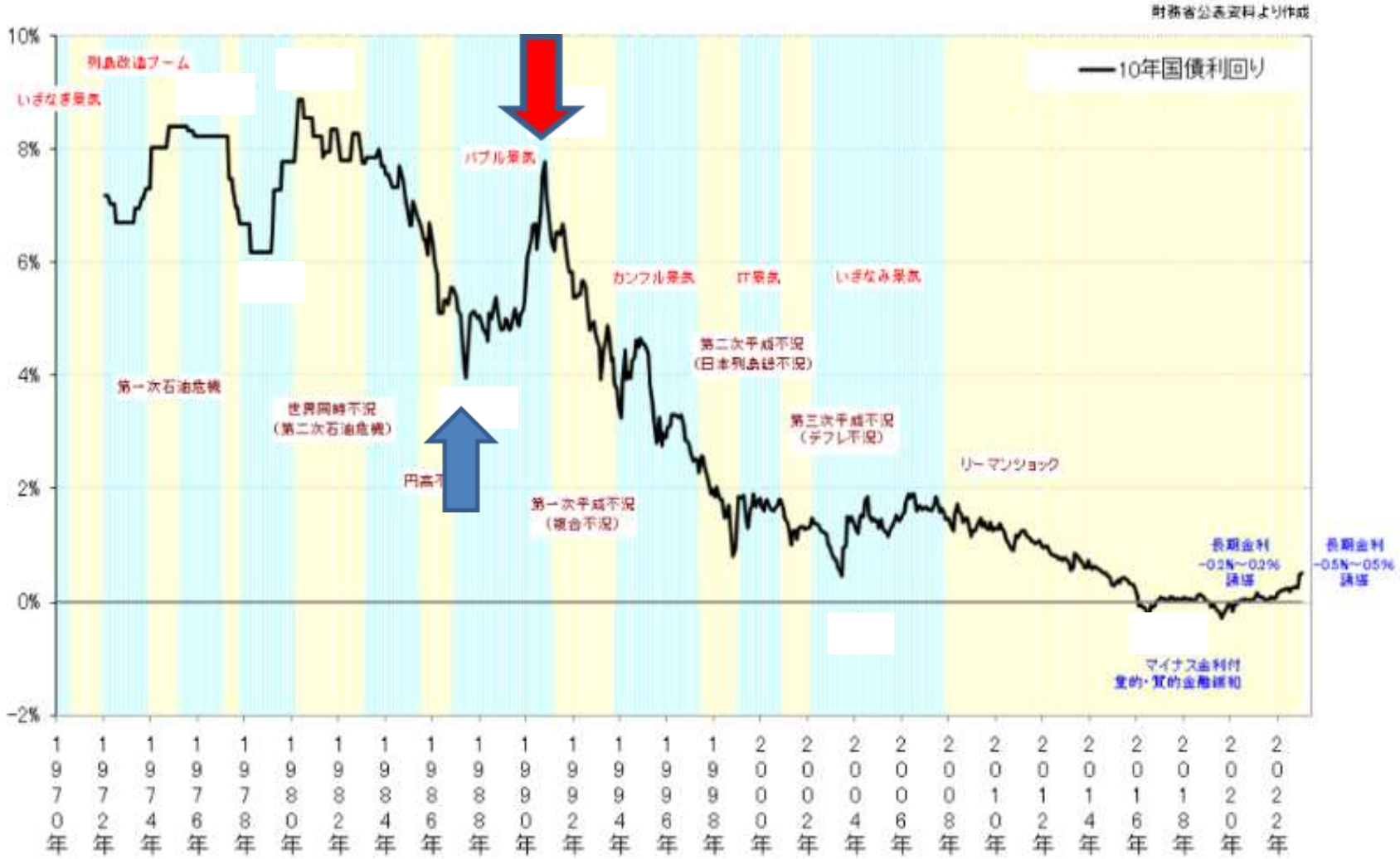
①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

3.36%

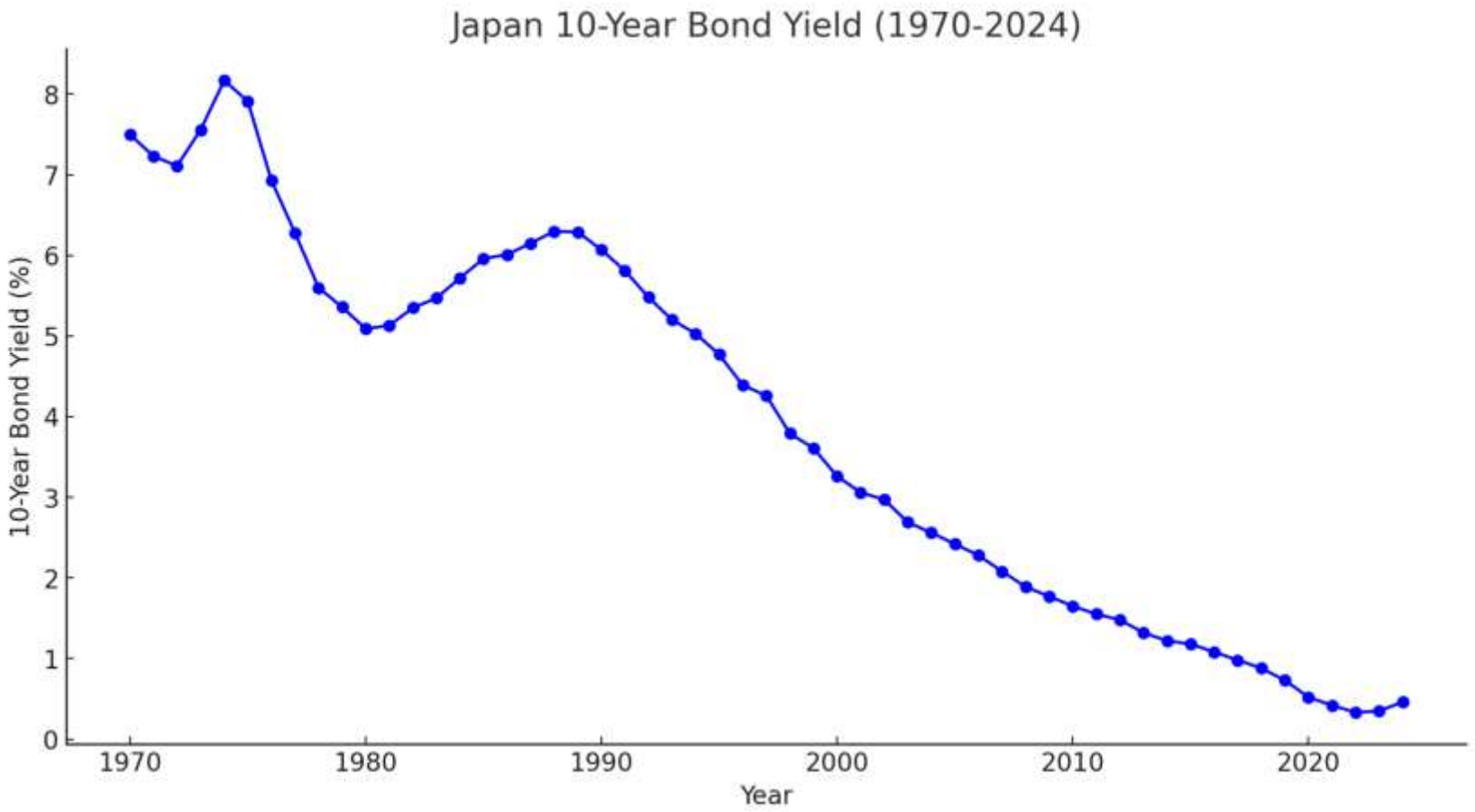
②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

長期金利の推移


財務省公表資料より作成
10年国債利回り
10%
8%
6%
4%
2%
0%
-2%
列島改造ブーム
いざなぎ景気
バブル景気
カンフル景気
IT景気
いざなみ景気
第二次平成不況
(日本列島総不況)
第一次石油危機
世界同時不況
(第二次石油危機)
円高不
第三次平成不況
(デフレ不況)
リーマンショック
第一次平成不況
(複合不況)
長期金利
-0.2%~0.2%
誘導
長期金利
-0.5%~0.5%
誘導
マイナス金利付
量的・質的金融緩和
1970年
1972年
1974年
1976年
1978年
1980年
1982年
1984年
1986年
1988年
1990年
1992年
1994年
1996年
1998年
2000年
2002年
2004年
2006年
2008年
2010年
2012年
2014年
2016年
2018年
2020年
2022年

１０年国債金利推移


Japan 10-Year Bond Yield (1970-2024)
10-Year Bond Yield (%)
0
1
2
3
4
5
6
7
8
1970
1980
1990
2000
2010
2020
Year

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金利の低い時に借りる

低い時とはいつなのか？

『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。

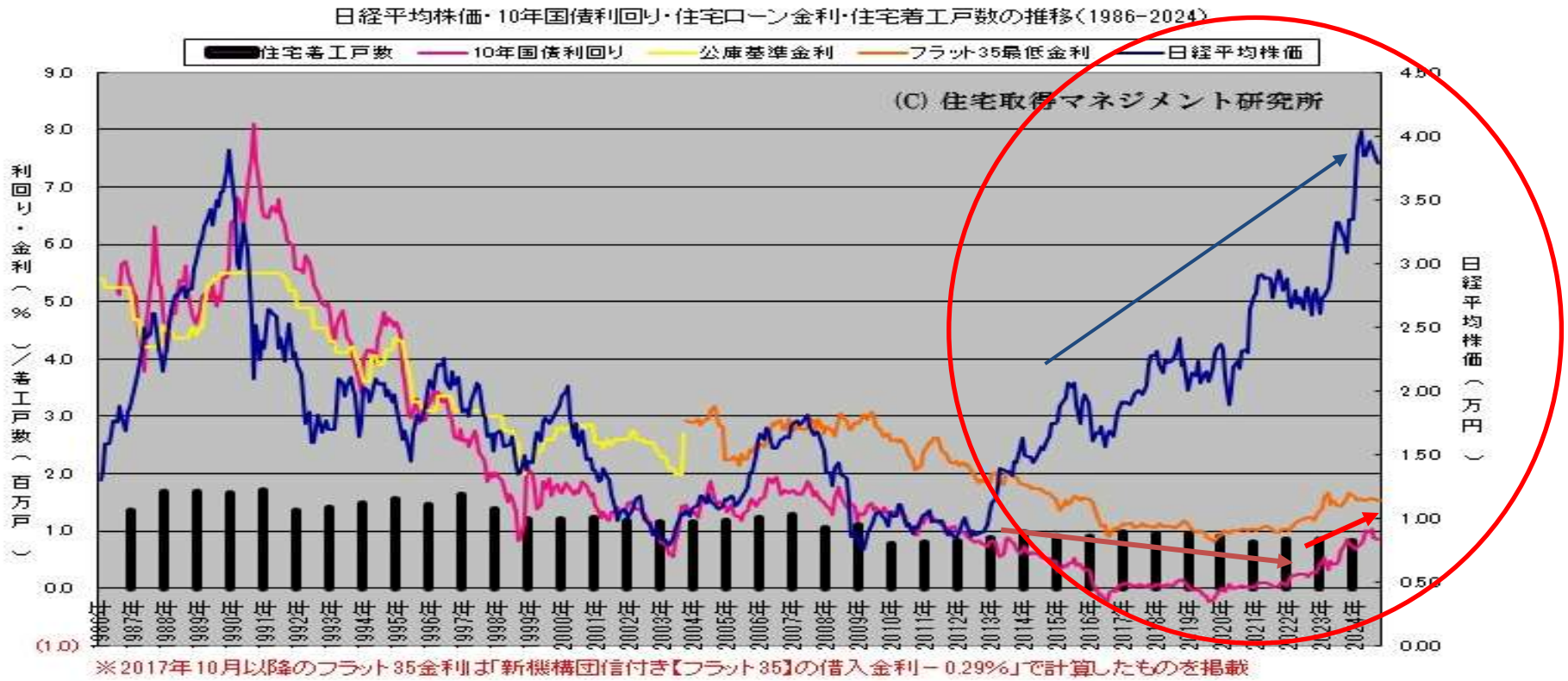
景気が良くなり物価が上昇してくると金利を上げバブル（景気の過熱）を防ぎます。

日経平均、10年国債、金利の推移

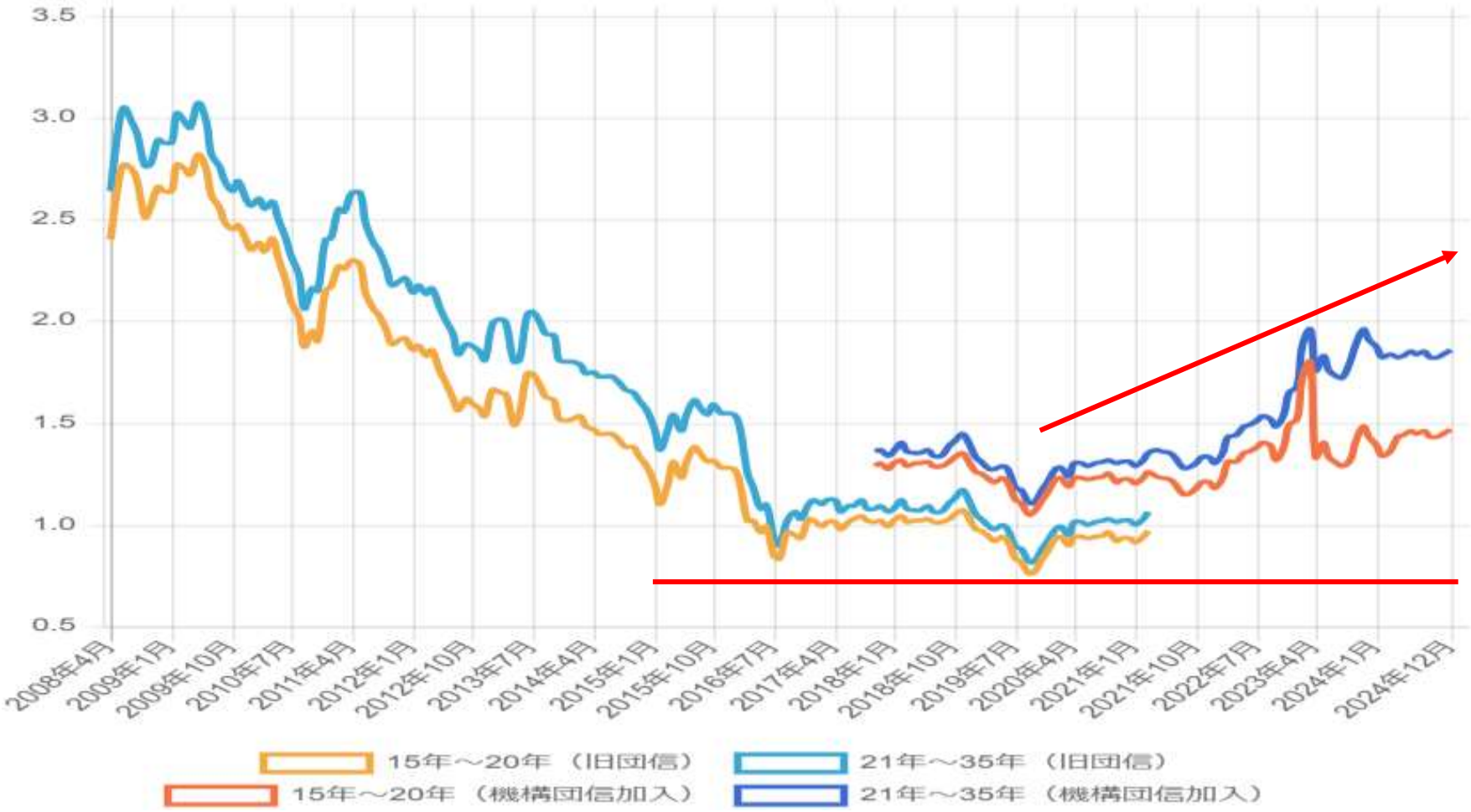
１０年国債の利回りとフラット３５の金利推移

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


3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
2008年4月
2009年1月
2009年10月
2010年7月
2011年4月
2012年1月
2012年10月
2013年7月
2014年4月
2015年1月
2015年10月
2016年7月
2017年4月
2018年1月
2018年10月
2019年7月
2020年4月
2021年1月
2021年10月
2022年7月
2023年4月
2024年1月
2024年12月
15年～20年（旧団信）
21年～35年（旧団信）
15年～20年（機構団信加入）
21年～35年（機構団信加入）

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

長期固定金利で借りる！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる！　比較検討する！

値切る！

- 3日目ここまで

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

お金を借り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、
企業はお金を借りてくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かりません！

そこで今住宅ローンを必死で売っています！
今は、借り手に有利
だからローン金利は値切れます！

値切りの実話

Aさん（N澤さん）

- 勤務先
  ○○○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（N沢さん）

- 勤務先
  ○○○技研
- ハウスメーカー
  ○鉄ホーム
  （きらりタウン）
- 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、実例の話をします）

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。

カンペのスライド

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借りる

時期を選ぶ

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる　比較検討する　値切る！

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」を借りましょう！

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！

今が借り時なのは分かった！

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』を作ることで解消します！

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

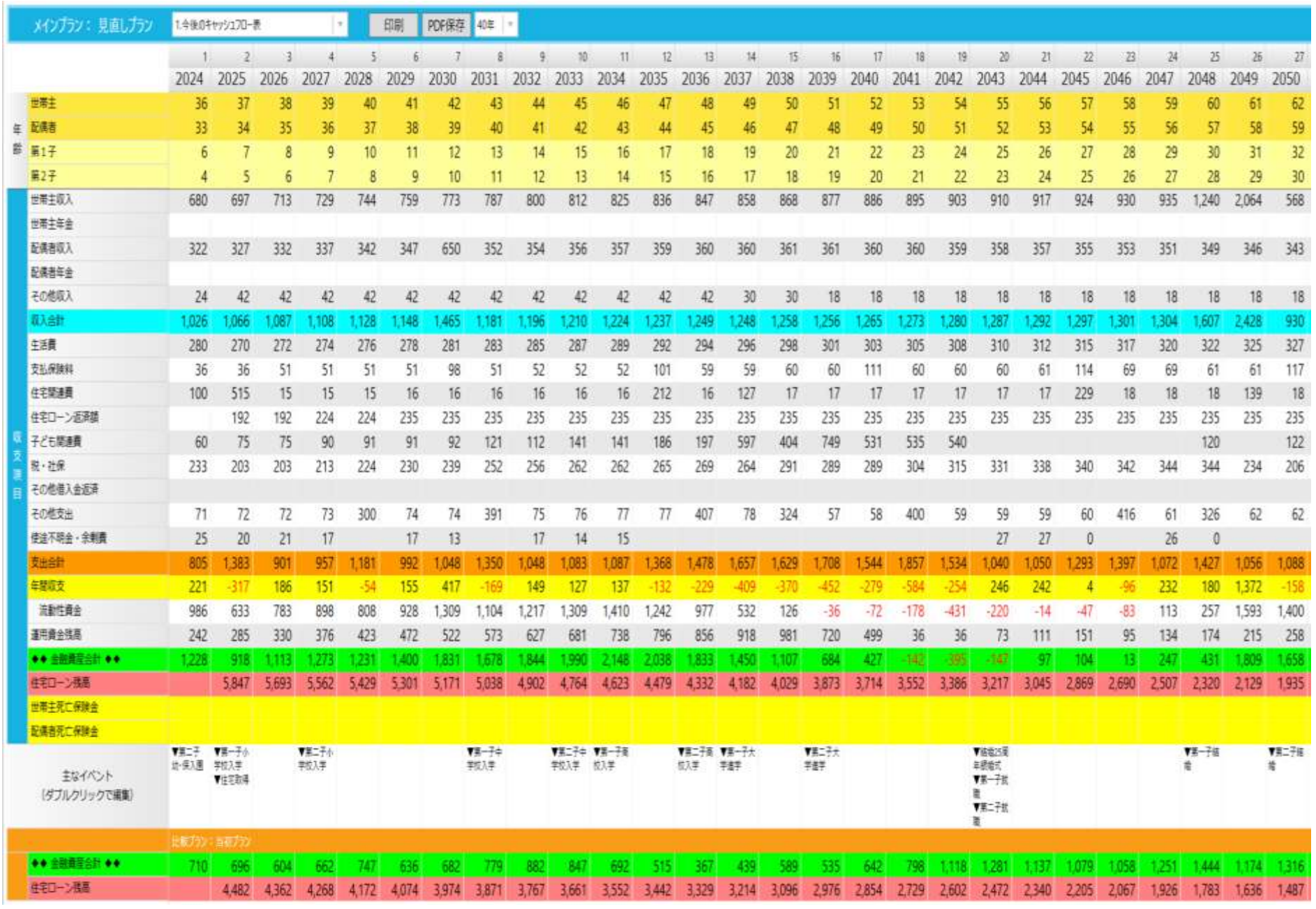
ライフ＝人生・生活　　プラン＝計画・設計

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！



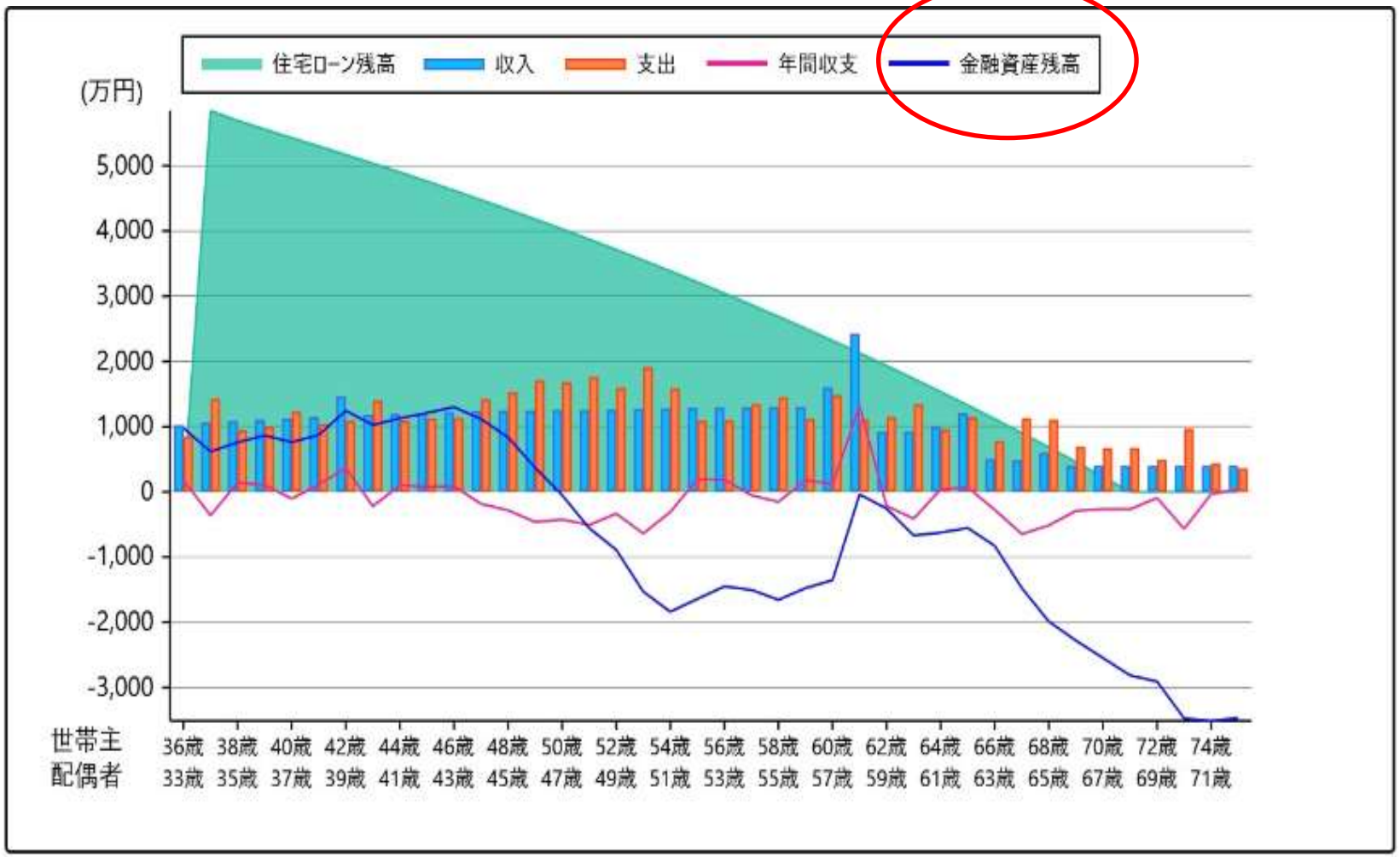
メインプラン：見直しプラン　1.今後のキャッシュフロー表　印刷　PDF保存　40年

		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
年齢	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
収支項目	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	-142	-395	-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）	▼第二子出産・保入満	▼第一子小学校入学 ▼住宅取得		▼第二子小学校入学				▼第一子中学校入学		▼第二子中学校入学	▼第一子高校入学		▼第二子高校入学	▼第一子大学進学		▼第二子大学進学			▼結婚25周年祝福式 ▼第一子就職 ▼第二子就職					▼第一子結婚		▼第二子結婚	
	比較プラン：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

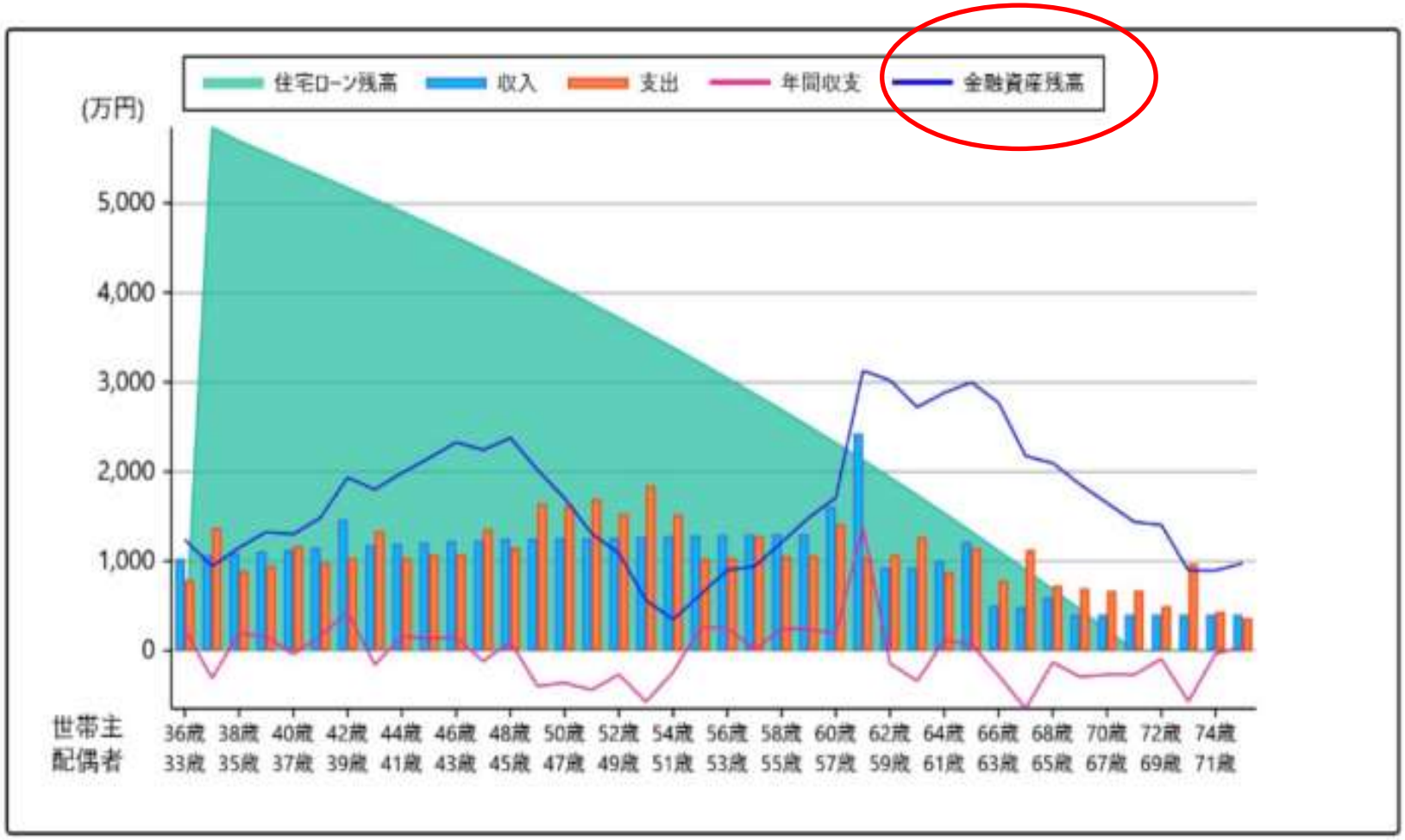
メインプラン：見直しプラン　1.今後のキャッシュフロー表　印刷　PDF保存　40年

		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
		2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
年齢	世帯主	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88
	配偶者	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
	第1子	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
	第2子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
収支項目	世帯主収入	573	577	582																							
	世帯主年金			213	288	288	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247
	配偶者収入	340	404	402	200	198	195																				
	配偶者年金						157	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158
	その他収入	18	18	18	18																						
	収入合計	931	999	1,215	506	485	599	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405
	生活費	330	332	284	249	249	249	249	248	248	248	248	248	248	248	248	247	247	247	247	247	247	247	247	246	246	246
	支払保険料	62	62	50	50	108	51	38	38	38	97	38	38	38	38	100	39	39	29	18	82	18	18	18	18	85	18
	住宅関連費	18	19	19	19	247	19	19	19	20	20	153	20	20	20	267	21	21	21	21	21	22	22	167	22	288	22
	住宅ローン返済額	235	235	235	235	235	235	235	235	235																	
	子ども関連費			125		127																					
	税・社保	206	184	192	140	77	85	64	39	40	40	40	40	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	その他借入金返済																										
	その他支出	432	63	226	88	89	473	90	91	92	92	491	94	13	14	14	14	14	14								
	使途不明金・余剰費			13										5	5		5	5	6	8	2	8	8		8		8
	支出合計	1,283	895	1,145	781	1,132	1,112	695	670	672	497	970	440	363	364	668	363	363	355	332	390	332	332	470	333	657	333
	年間収支	-353	104	70	-275	-646	-513	-290	-266	-268	-93	-565	-35	42	41	-263	42	41	50	72	15	72	72	-65	72	-252	72
	流動性資金	1,012	1,080	1,115	840	194		-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398
	運用資金残高	301	347	393	405	417	110																				
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,313	1,427	1,508	1,245	611	110	-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398
	住宅ローン残高	1,737	1,535	1,328	1,118	903	684	461	233																		
	世帯主死亡保険金																										
	配偶者死亡保険金																										
	主なイベント（ダブルクリックで編集）			▼リタイア ▼国公的年金開始 ▼第一子住宅取得	▼出退職	▼第二子住宅取得	▼配公的年金開始	▼配退職											▼結婚30周年金婚式								
	当初プラン																										
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,427	2,678	2,820	2,407	1,961	1,799	1,636	1,473	1,048	1,006	917	958	999	1,039	776	823	892	961	1,031	1,042	1,111	1,180	1,111	1,179	923	992
	住宅ローン残高	1,335	1,179	1,021	859	694	526	354	179																		

当初プラン


住宅ローン残高
収入
支出
年間収支
金融資産残高
(万円)
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
-1,000
-2,000
-3,000
世帯主
配偶者
36歳 38歳 40歳 42歳 44歳 46歳 48歳 50歳 52歳 54歳 56歳 58歳 60歳 62歳 64歳 66歳 68歳 70歳 72歳 74歳
33歳 35歳 37歳 39歳 41歳 43歳 45歳 47歳 49歳 51歳 53歳 55歳 57歳 59歳 61歳 63歳 65歳 67歳 69歳 71歳

見直しプラン


住宅ローン残高
収入
支出
年間収支
金融資産残高
(万円)
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
世帯主
配偶者
36歳 38歳 40歳 42歳 44歳 46歳 48歳 50歳 52歳 54歳 56歳 58歳 60歳 62歳 64歳 66歳 68歳 70歳 72歳 74歳
33歳 35歳 37歳 39歳 41歳 43歳 45歳 47歳 49歳 51歳 53歳 55歳 57歳 59歳 61歳 63歳 65歳 67歳 69歳 71歳

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！

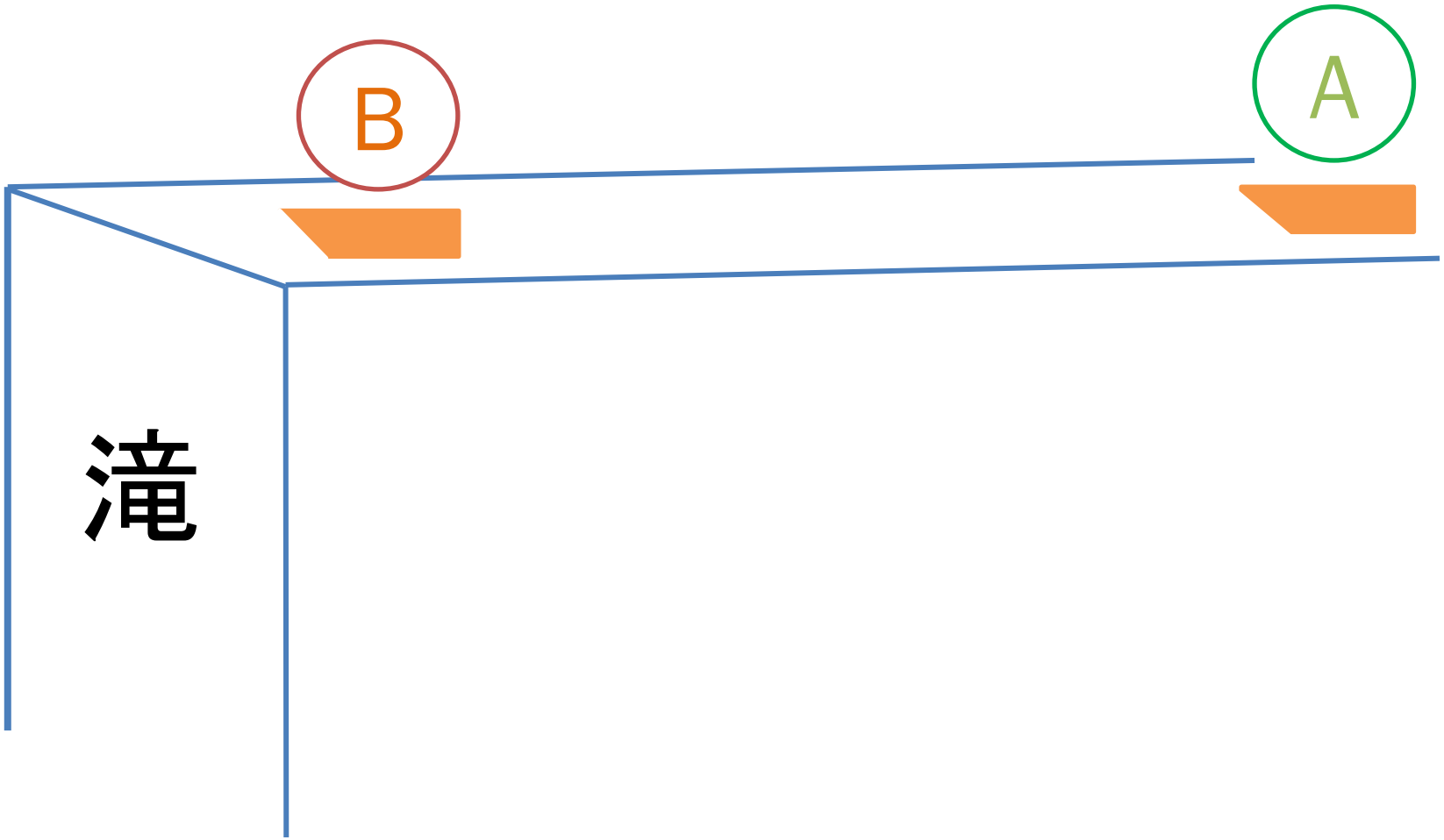
- **収入状況の変化を予測！年金生活まで考慮**
  （奥様も子供さんの手が離れたら少し協力してあげて）
- **将来の教育費等を考慮！**
  （大学は国公立を目指しましょう！奨学金制度もある！）
- **無駄があれば徹底的に削減！**
  （住宅ローンのメンテナンス、生命保険の見直しは必須）
- **お金の大切さを今から確認！**
  （早く気がつけば対処できます。諦めないで・・・）

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


B
A
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！

本日ご参加の皆様に特典として

○○　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ことがあります！

皆さんの住宅を実質的にお安くします！　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！

金融素人をひとりでも多く救いたい！

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。　買わせるためのライフプランは、罪（悪）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。　そのご家族の人生を左右する重要な役割！

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！

住宅購入予定者からよくある質問

①住宅ローン控除（4つの国策）

②源泉徴収票の見方

③共働き世帯の住宅ローンの上手な利用法

④住宅資金贈与（4つの国策）

源泉徴収票の見方

給与所得者の
所得税等は
どのように
計算しているの?

給与所得と所得税等のしくみ

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

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

令和6年分　給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	トウキョウト　チヨダク　オオテマチ　1−3
	氏名	コクゼイ タロウ 国税 太郎

種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額
給与・賞与	5 300 000	3 800 000	1 860 000	7 100

(源泉)控除対象配偶者の有無等	老人	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数(配偶者を除く。) 特定	老人	その他	16歳未満扶養親族の数	障害者の数(本人を除く。) 特別	その他	非居住者である親族の数
有 ○		380 000			1				

社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額
600 000	20 000		

(摘要) 源泉徴収時所得税減税控除済額90,000円　控除外額0円

本人が障害者 特別	本人が障害者 その他	寡婦	ひとり親	勤労学生	中途就・退職 就職/退職 年 月 日	受給者生年月日 元号 年 月 日
						昭和 46 3 10

支払者 住所(居所)又は所在地	トウキョウト　チヨダク　カスミガセキ　3−1
氏名又は名称	○○　産業株式会社　(電話) ××−××××−××××

年間の給与の収入金額
(いわゆる税込の年収)

所得控除額
(配偶者控除や社会保険料控除などの控除の合計額)

源泉徴収された所得税等

給与所得の金額
(所得金額調整控除
(以下①の控除)後の金額)

▶所得金額調整控除

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

①	要件	○給与の収入金額が850万円を超えていること ○次のいずれかに該当すること ・23歳未満の扶養親族(P9参照)を有すること ・あなたが特別障害者(P13参照)であること ・特別障害者である同一生計配偶者(P14参照)又は扶養親族(P9参照)を有すること
	控除額	(給与の収入金額(注1)−850万円)×10%【最高15万円】 注1:給与の収入金額が1,000万円を超える場合は、1,000万円とします。
②	要件	○給与所得と公的年金等に係る雑所得(P12参照)の金額の合計額が10万円を超えていること
	控除額	(給与所得の金額(注2)＋公的年金等に係る雑所得の金額(注2))−10万円【最高10万円】 注2:10万円を超える場合は10万円とします。

❶ 給与所得の金額の計算

給与の収入金額から給与所得控除額を差し引いて給与所得の金額を算出します。

国税太郎さんの給与所得控除額は　530万円×20%+44万円=150万円

したがって給与所得の金額は　530万円（給与の収入金額）−150万円（給与所得控除額）=380万円（給与所得の金額）（※）

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

◇給与所得控除額（令和6年分）

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

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

❷ 課税所得金額の計算

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

国税太郎さんの所得控除の合計額は

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

したがって課税所得金額は

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

◎1,000円未満端数切捨て

❸ 所得税額の計算

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

国税太郎さんの所得税額は

（課税所得金額）（所得税の税率）（所得税額）

194万円×5％＝9万7,000円

◇令和6年分所得税の税額表　〔 求める税額 ＝ Ⓐ × Ⓑ − Ⓒ 〕

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

❹所得税等の額の計算

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

国税太郎さんの基準所得税額は

(定額減税前所得税額) (定額減税額(注)) (基準所得税額)

9万7,000円−9万円=7,000円

したがって所得税等の額は

(基準所得税額) (復興特別所得税額)

7,000円+(7,000円×2.1%)

(所得税等の額)

=7,100円

◎100円未満端数切捨て

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

No.2260　所得税の税率

[令和6年4月1日現在法令等]

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

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

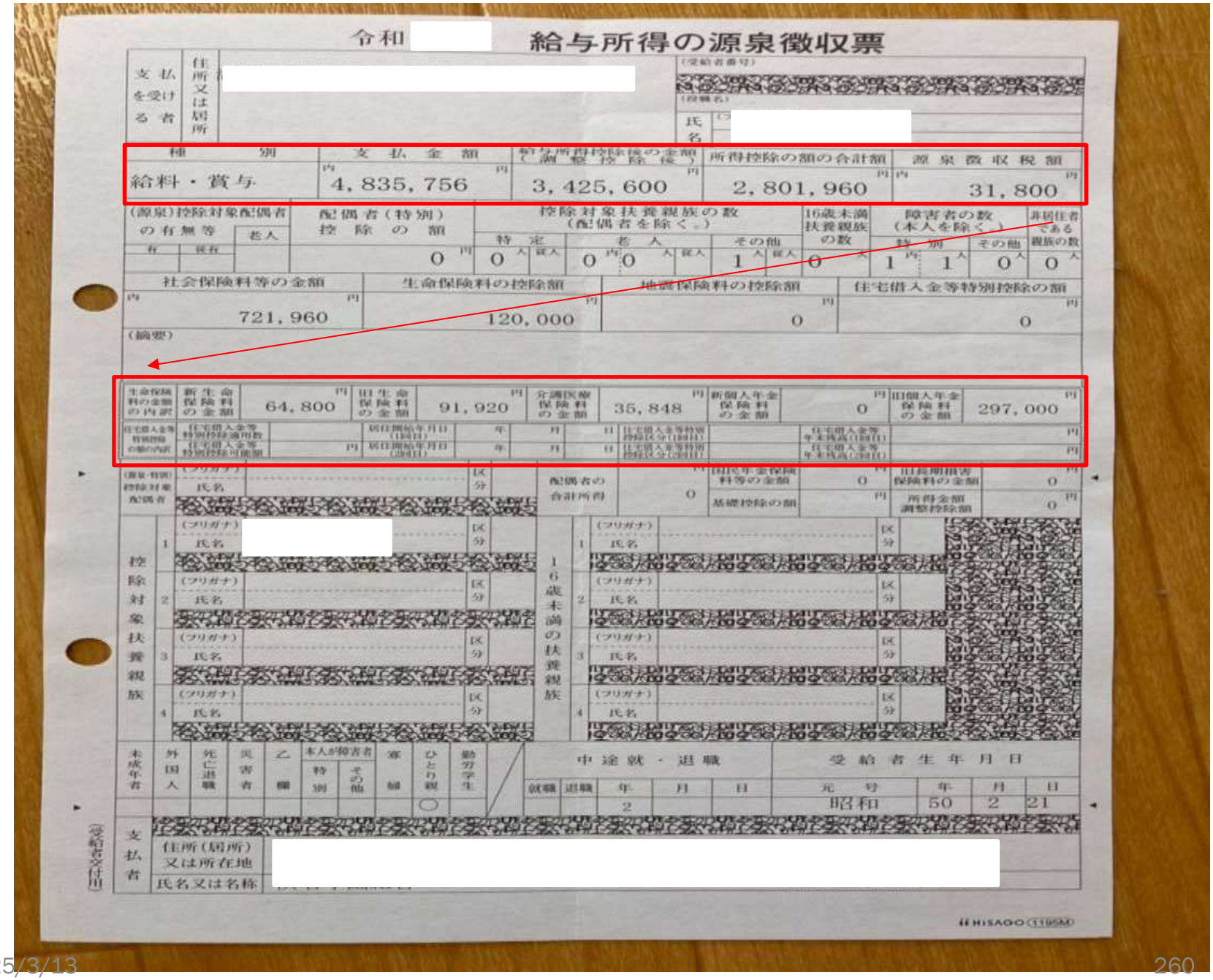
(平成27年分以降)

所得税の速算表

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

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

7,000,000円×0.23 - 636,000円= 974,000円



令和 給与所得の源泉徴収票

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

(源泉)控除対象配偶者の有無等	老人	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数(配偶者を除く。) 特定	老人	その他	16歳未満扶養親族の数	障害者の数(本人を除く。) 特別	その他	非居住者である親族の数
		0 円	0 人	0 人	1 人	0 人	1 人	0 人	0 人

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

(摘要)

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

住宅借入金等特別控除の額の内訳	住宅借入金等特別控除適用数	住宅借入金等特別控除可能額	居住開始年月日(1回目)	住宅借入金等特別控除区分(1回目)	住宅借入金等年末残高(1回目)	(2回目)
		円	年 月 日		円	円

(源泉・特別控除対象配偶者) (フリガナ) 氏名 区分

配偶者の合計所得 0

国民年金保険料等の金額 0 円

基礎控除の額 円

旧長期損害保険料の金額 0 円

所得金額調整控除額 0 円

控除対象扶養親族

	(フリガナ) 氏名	区分
1		
2		
3		
4		

16歳未満の扶養親族

	(フリガナ) 氏名	区分
1		
2		
3		
4		

未成年者	外国人	死亡退職	災害者	乙欄	本人が障害者 特別	本人が障害者 その他	寡婦	ひとり親	勤労学生
								○	

中途就・退職 就職	退職	年	月	日
		2		

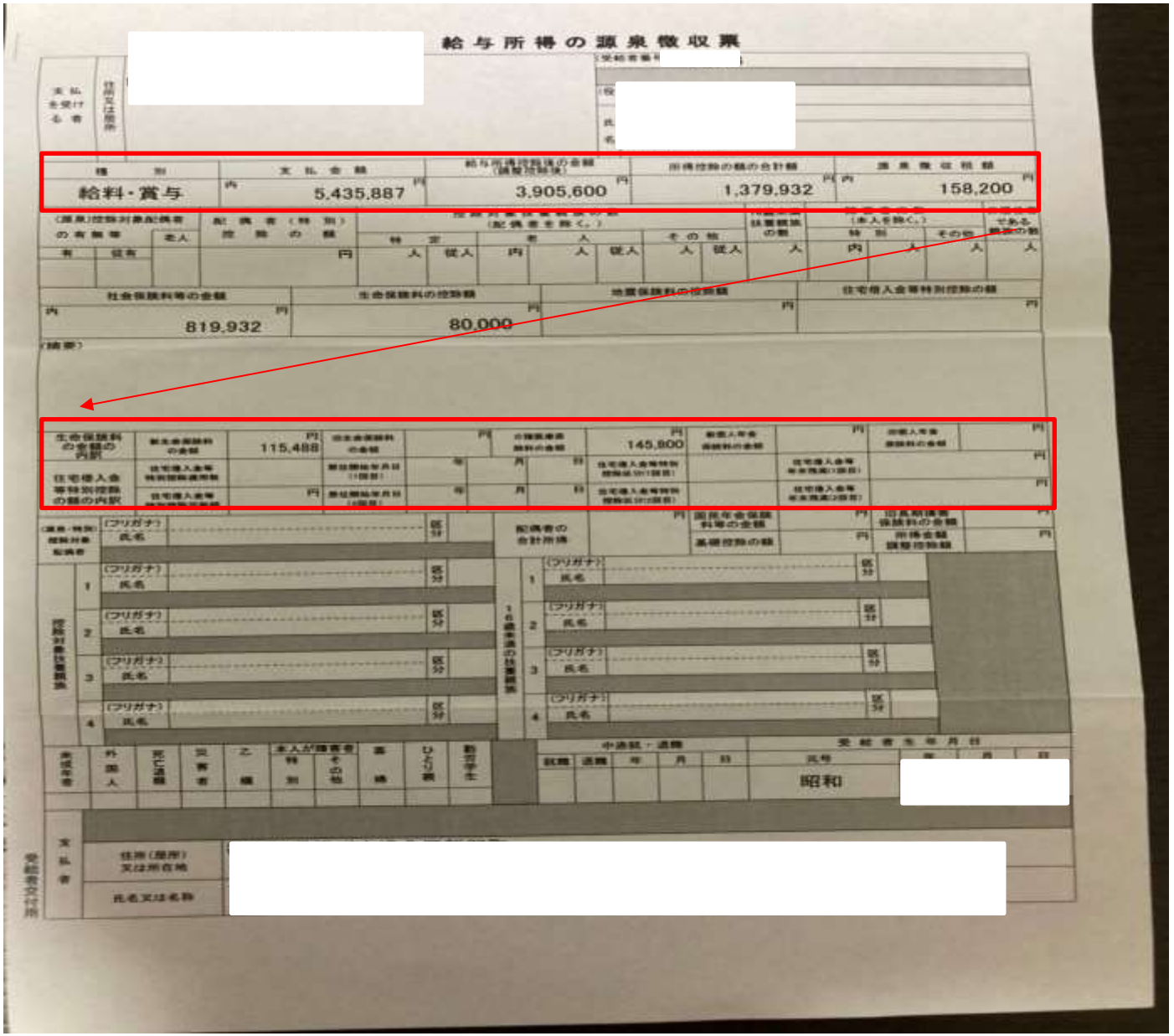
受給者生年月日	元号	年	月	日
	昭和	50	2	21

支払者 住所(居所)又は所在地

氏名又は名称

(受給者交付用)

HISAGO (1195M)



給与所得の源泉徴収票

種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額
給料・賞与	5,435,887	3,905,600	1,379,932	158,200

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

生命保険料の金額の内訳									
	新生命保険料の金額	115,488	旧生命保険料の金額		介護医療保険料の金額	145,800	新個人年金保険料の金額		旧個人年金保険料の金額	
住宅借入金等特別控除の額の内訳	住宅借入金等特別控除適用数		居住開始年月日（1回目）	年 月 日	住宅借入金等特別控除額（1回目）		住宅借入金等特別控除可能額（1回目）			
	住宅借入金等特別控除額		居住開始年月日（2回目）	年 月	住宅借入金等特別控除額（2回目）		住宅借入金等特別控除可能額（2回目）			

国民年金保険料等の金額	旧長期損害保険料の金額
基礎控除の額	所得金額調整控除額

配偶者の合計所得	

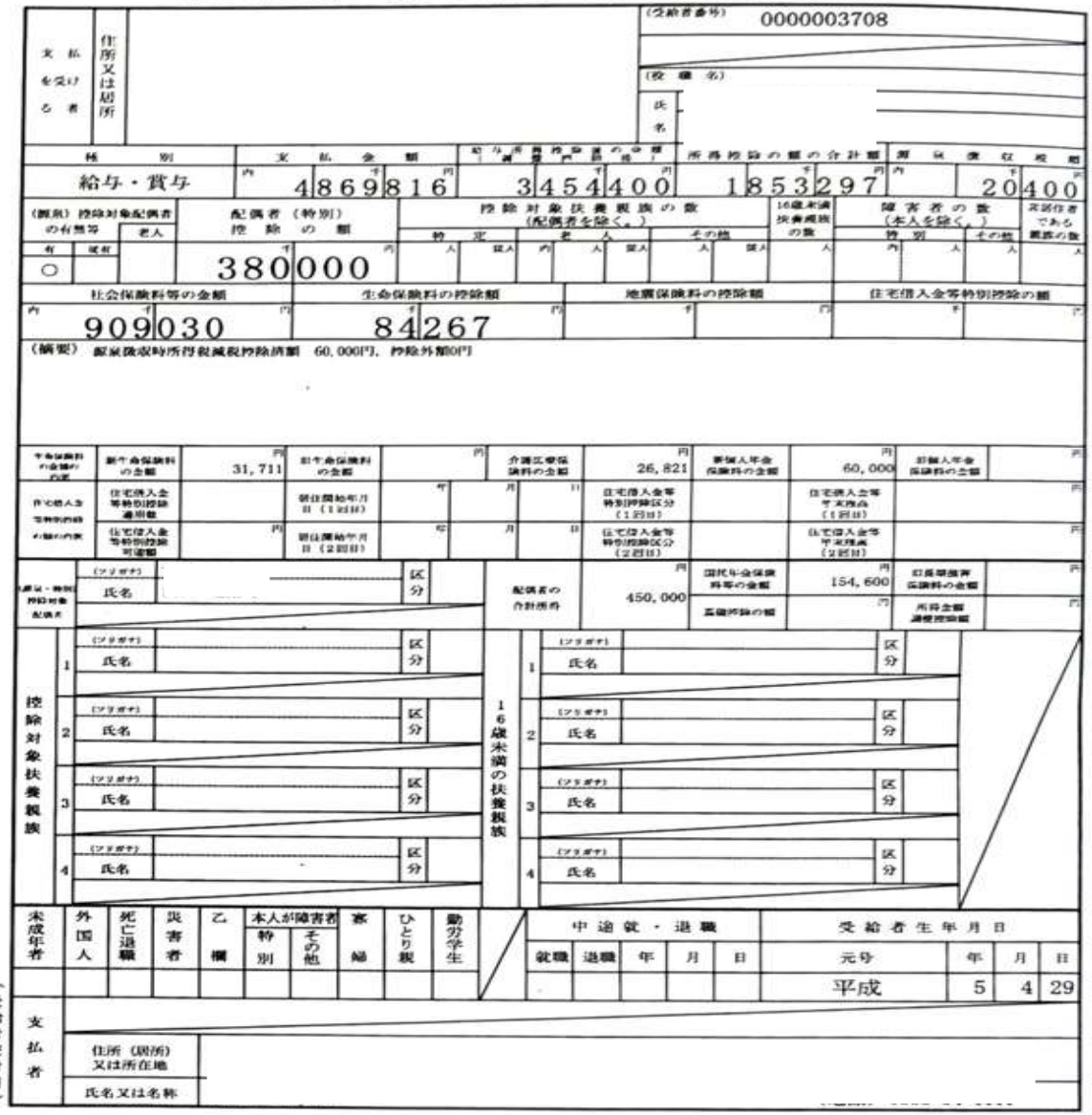
控除対象扶養親族					16歳未満の扶養親族				
	(フリガナ) 氏名	区分			(フリガナ) 氏名	区分
1				1		
2				2		
3				3		
4				4		

非居住者	外国人	死亡退職	災害者	乙欄	本人が障害者 特別	本人が障害者 その他	寡婦	ひとり親	勤労学生

中途就・退職					受給者生年月日	
就職	退職	年	月	日	元号	年 月 日
					昭和	

支払者	
住所（居所）又は所在地	
氏名又は名称	

令和 6年分　給与所得の源泉徴収票



支払を受ける者	住所又は居所
（受給者番号）	0000003708
（役職名）	
氏名	

種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額
給与・賞与	4,869,816円	3,454,400円	1,853,297円	20,400円

（源泉）控除対象配偶者の有無等		配偶者（特別）控除の額	控除対象扶養親族の数（配偶者を除く。）						16歳未満扶養親族の数	障害者の数（本人を除く。）		非居住者である親族の数
			特定		老人		その他			特別	その他	
有	従有	老人		従人	人	従人	人	従人	人	人	人	人
○												
		380,000円										

社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額
909,030円	84,267円	円	円

（摘要）　源泉徴収時所得税減税控除済額　60,000円，控除外額0円

生命保険料の金額の内訳	新生命保険料の金額	31,711円	旧生命保険料の金額	円	介護医療保険料の金額	26,821円	新個人年金保険料の金額	60,000円	旧個人年金保険料の金額	円
住宅借入金等特別控除の内訳	住宅借入金等特別控除適用数		1回目	年 月 日		住宅借入金等特別控除区分（1回目）		住宅借入金等年末残高（1回目）		円
	住宅借入金等特別控除可能額	円	2回目	年 月 日		住宅借入金等特別控除区分（2回目）		住宅借入金等年末残高（2回目）		円

源泉・特別控除対象配偶者	（フリガナ）氏名	区分	配偶者の合計所得	国民年金保険料等の金額	154,600円	旧長期損害保険料の金額	円
			450,000円	基礎控除の額	円	所得金額調整控除額	円

控除対象扶養親族		（フリガナ）氏名	区分	16歳未満の扶養親族		（フリガナ）氏名	区分
	1				1		
	2				2		
	3				3		
	4				4		

未成年者	外国人	死亡退職	災害者	乙欄	本人が障害者 特別	本人が障害者 その他	寡婦	ひとり親	勤労学生	中途就・退職 就職	中途就・退職 退職	中途就・退職 年 月 日	受給者生年月日 元号	年	月	日
													平成	5	4	29

支払者	住所（居所）又は所在地	
	氏名又は名称	

（受給者交付用）

ローン減税の問題

Aさん（35歳）

源泉徴収税　158,200円

住宅ローン控除が、無駄なく利用できる

ローン残高は、いくら？

ヒント：年末残高の0.7%税額控除

回　答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7％

源泉徴収税	158,200円
住民税	97,500円
合　計	255,700円

ローン残高

回　答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税	158,200円
住民税	97,500円
合　計	255,700円

ローン残高　36,528,570円

ローン減税の問題

Bさん（37歳）

源泉徴収税　258,200円

住宅ローン控除が、無駄なく利用できる

ローン残高は、いくら？

ヒント：年末残高の0.7%税額控除

回　答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7％

源泉徴収税	258,200円
住民税	97,500円
合　計	355,700円

ローン残高　50,814,285円

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	ー（※3）	

今回の税制大綱では、この適用期限をさらに1年延長し、25年末までとした。

回　答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7％

源泉徴収税	258,200円
住民税	97,500円
合　計	355,700円

ローン残高　50,000,000円（長期優良住宅）

共働き世帯

労働に関する総合的な調査研究を実施し、その成果を広く提供しています。

独立行政法人 労働政策研究・研修機構
The Japan Institute for Labour Policy and Training

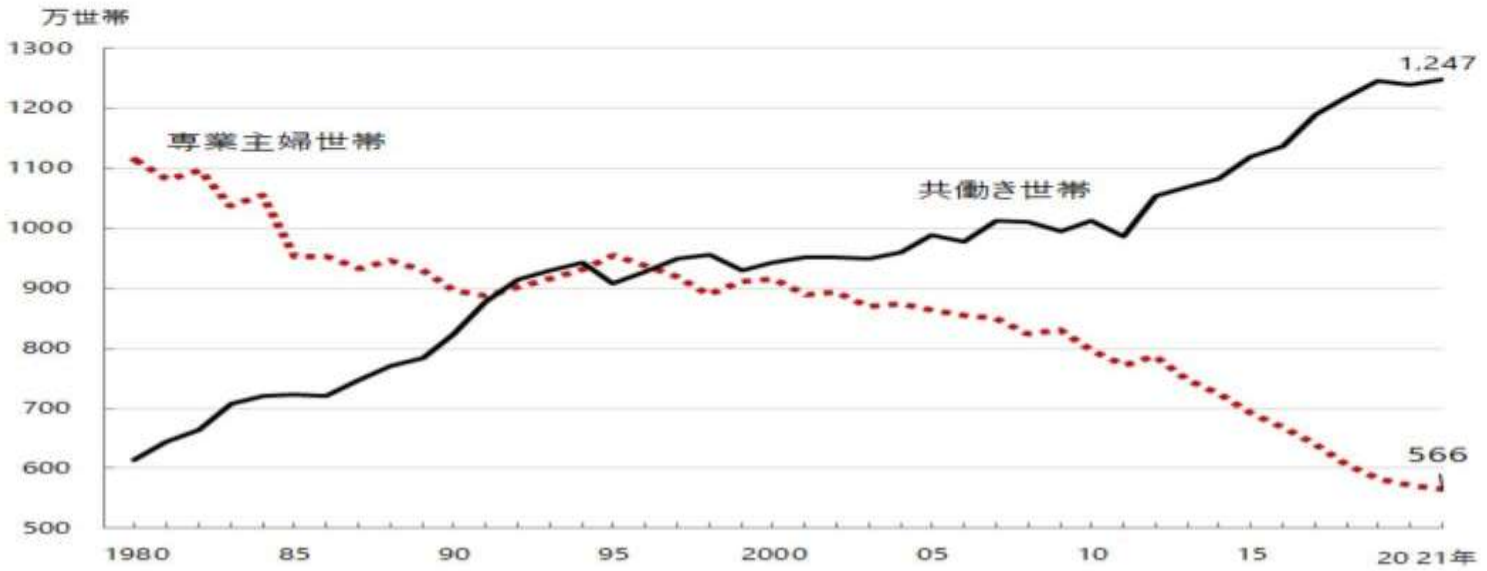
機構について | 研究体系 | 調査研究成果 | 統計情報 | データベース | 労働図書館

現在位置: ホーム > 統計情報 > 早わかり　グラフでみる長期労働統計 > II 労働力、就業、雇用 > 図12　専業主婦

図12　専業主婦世帯と共働き世帯

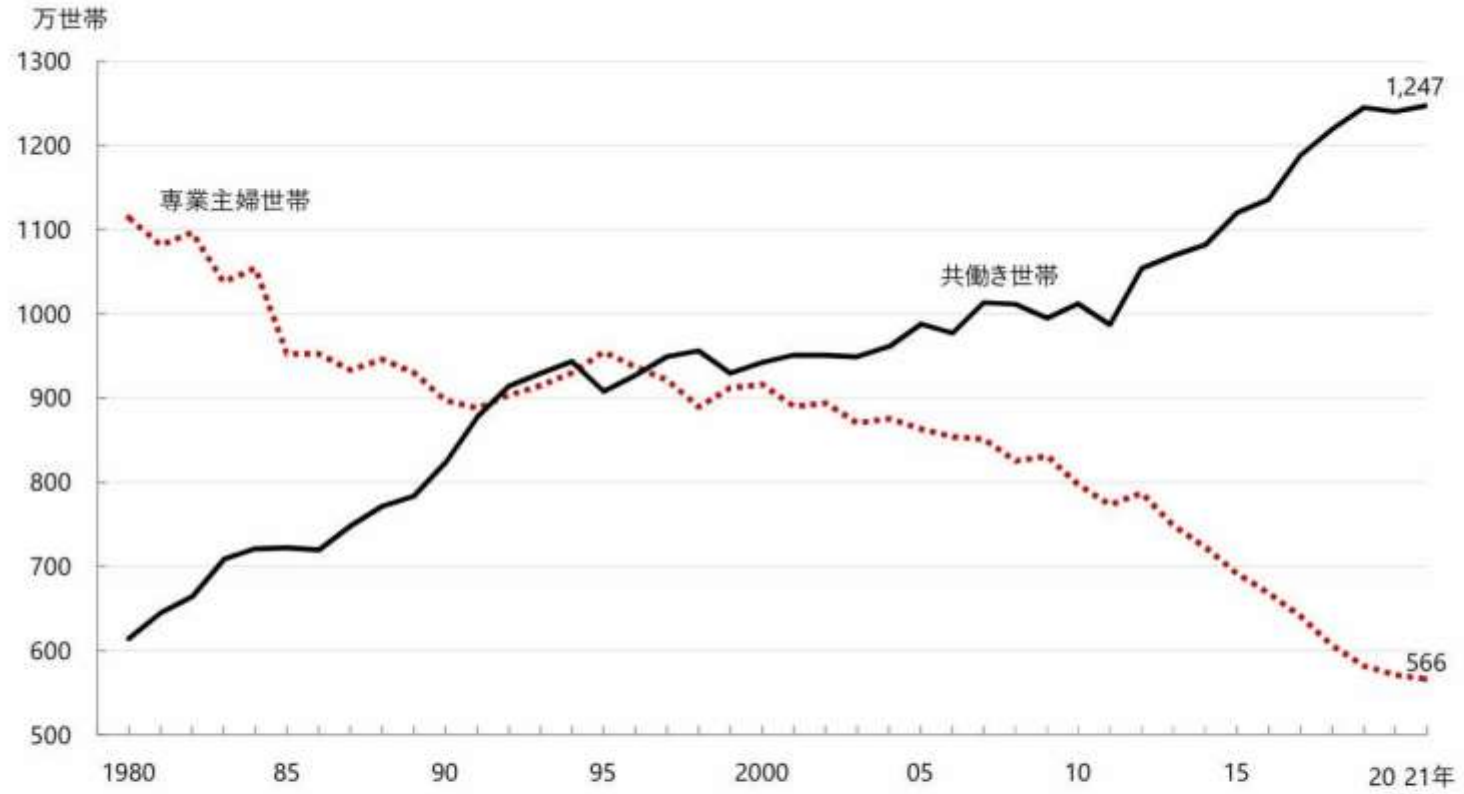
（2022年2月22日更新）

図12　専業主婦世帯と共働き世帯　1980年～2021年



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

図12　専業主婦世帯と共働き世帯　　1980～2021年



資料出所　総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」
注1　「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」に倣い夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。
注2　「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。
注3　2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。
注4　2013年～2016年は、2015年国勢調査基準のベンチマーク人口に基づく時系列用接続数値。

労働政策研究・研修機構（JILPT）

共働き世帯

①連帯保証人
　ローン1本　配偶者が保証人になる　　＊控除対象者は債務者のみ

②ペアローン　　＊控除対象者は2人
　ローン2本
　それぞれが債務者になる
　それぞれが、配偶者の保証人になる

③連帯債務　　＊控除対象者は2人
　ローン1本　2人で連帯して債務を負う
　債務割合は当人間で決める（持ち分注意）

連帯債務と連帯保証人

共働き世帯
ご主人のローン控除の上限金額を計算
取り切れない分は、妻へ
不動産の持ち分割合（登記）注意！

連帯保証人では✖

連帯債務かペアローン
連生団信は注意が必要！（＋0.18%～0.3%）
債務免除益（一時所得）

債務免除益

住宅ローンが消滅したことによる経済的利益

[平成２７年４月１日現在法令等]

Q. 質問

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

A. 回答

１．所得区分　妻が受けた経済的利益（債務免除益）は一時所得の収入金額になります。団体信用保険制度は死亡事故が発生した場合、死亡時の住宅ローン残額を保険会社が金融機関に、債務者に代わって直接返済する制度です。したがって、債務者（夫婦）が保険金を一旦受取って債務を返済するものではなく、金融機関から債務免除を受けたことになります。この債務免除は被保険者である夫の死亡に基因して、死亡後に受けていますので、夫に対する経済的利益は所得税法上ないものとされます。　しかしながら、妻には、連帯債務者として実質的に債務を負っている部分について債務免除を受けたことによる経済的利益が生じたことになります。　２．妻が受けた経済的利益の計算　基本的には夫婦間の内部契約（特約）により妻が負担すべき債務の額です。内部契約（特約）がない場合は死亡時の住宅ローン残額に妻の家屋に対する持分割合を乗じた額となります。

参考条文等

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

■ 夫婦でのローンの借り方３パターン

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

※ 連帯債務者は、夫婦が互いにローン全額の返済責任を持ち、ペアローンやフラット35の収入合算で利用されます。
連帯保証人はローンを借りた人が返済できなくなった場合に返済義務が発生するもので、金融機関独自のローンでよく使われます。

持ち分は？

土地建物　6,000万円の物件　持ち分は？

夫：自己資金　1,000万円
　　借入金　　3,000万円

妻：自己資金　　500万円
　　借入金　　1,500万円

連帯債務割合

土地建物　6,000万円の物件

夫：自己資金　1,000万円
　借入金　3,000万円　持ち分4/6

妻：自己資金　500万円
　借入金　1,500万円　持ち分2/6

持ち分は？

土地建物　6,000万円の物件

夫：自己資金　1,000万円
　借入金　3,000万円　持ち分4/6

妻：自己資金　0万円
　借入金　2,000万円　持ち分2/6

連帯債務割合

土地建物　6,000万円の物件

夫：自己資金　1,000万円

借入金　3,000万円　債務割合　3/5

妻：自己資金　0万円

借入金　2,000万円　債務割合　2/5

注文住宅の流れ！（重要）

①土地あり

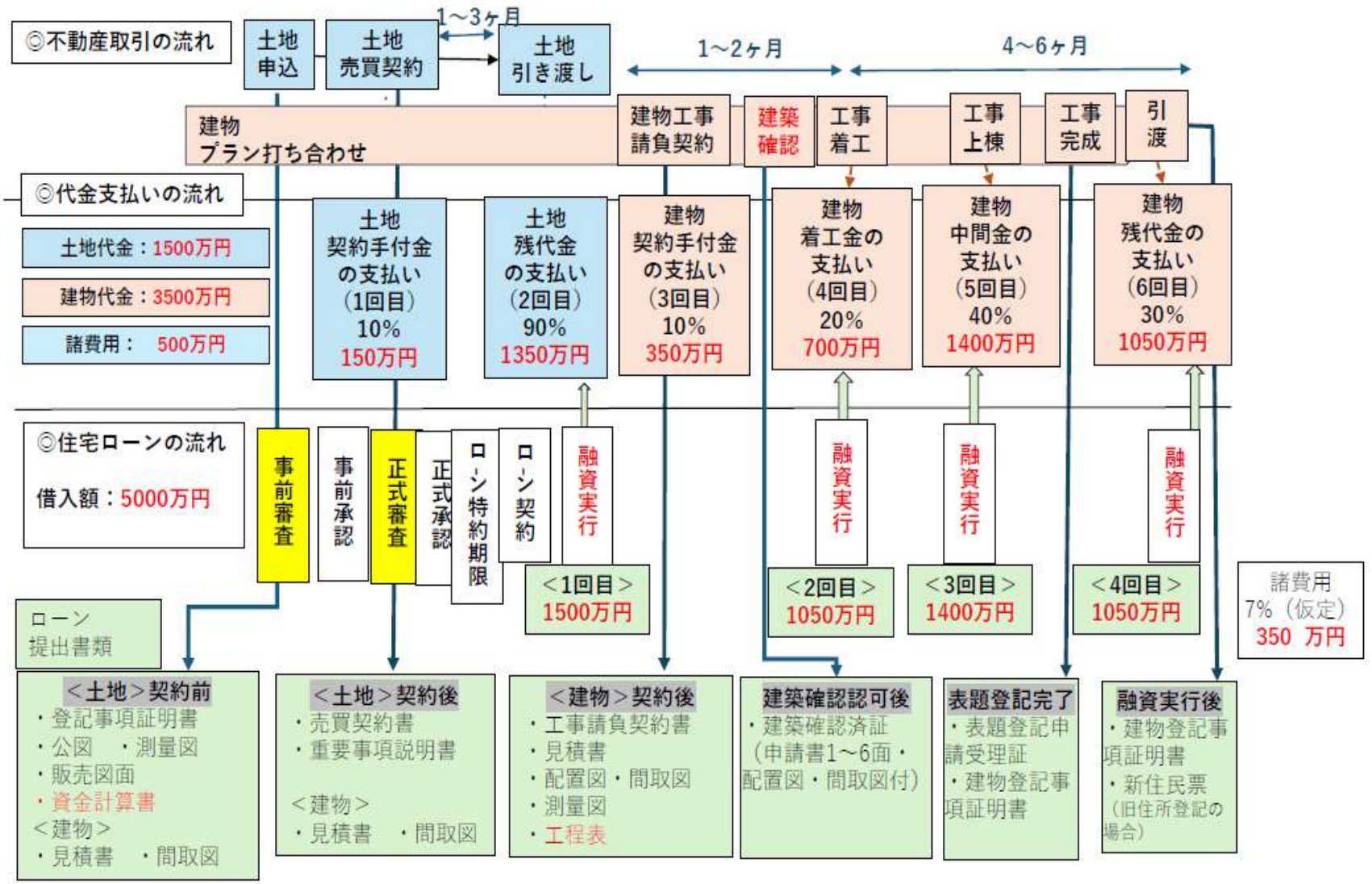
実家の近く、敷地内

古家（親戚）の解体

②土地なし

土地購入

土地購入＋注文住宅新築　購入の流れ　　ー土地1500万円＋建物3500万円ー



住宅ローン実行種類

- 一括融資
- 分割融資
- つなぎ融資

一括融資

意味　　住宅ローンの全額を一度に実行する融資。

特徴

利用シーン:　完成済みの住宅を購入する場合。
土地の購入時（1回目）に、全額融資を受ける。

メリット:　　手続きがシンプルでわかりやすい。
（融資実行が1回で、支払いの都度資金開放）

デメリット:　資金を一度に受け取るため、利息が借入全額に対して即座に発生します。

分割融資

意味　　住宅ローンの融資金を建築の進捗状況に応じて分割して受け取る方式です。

特徴

利用シーン:　注文住宅の建築時や、工事が段階的に進むプロジェクトに適しています。

メリット:　　必要なタイミングで必要な額だけ借りられるため、利息負担が軽減される。

デメリット:　　複数回の手続きが必要になるためやや手間がかかる。

つなぎ融資

意味　　住宅ローンが正式に実行されるまでの間、
必要な資金を一時的に借りるための融資です。

特徴

利用シーン:　注文住宅で土地購入や着工金、中間金の支払いが
必要な場合に利用されます。

メリット:　　自己資金だけでは足りない場合でも、建築を進められる。

デメリット:　つなぎ融資に対する利息が発生し、
住宅ローンとは別にコストがかかる。

短期間の借入であるにもかかわらず、
金利がやや高めになる傾向がある。

団信について

融資形態	団信適用の有無	備考
一括融資	適用される	融資全額が対象。ローン契約と同時に団信が有効になる。
分割融資	融資の都度適用される	融資実行額に応じて団信が適用され、段階的にカバーされる。
つなぎ融資	適用されない（通常）	代わりに個人保険を検討する必要がある。短期借り入れで団信は対象外が一般的。

短期団信

「短期団信」の特徴比較

商品名	ぼけっと団信	すぽっと団信
保障対象	つなぎ融資の実行済額＋建築請負額の未払い分	建築請負額の未払い分のみ（竣工物件でつなぎ融資の負債返済を想定）
保障額	最大5000万円まで	最大5000万円まで
保障期間	最長１年	最長１年
保証料	つなぎ融資額×0.05%×保証月数（例えば融資額3000万円を４カ月保証すると、保険料6万円（非課税））	一律３万円（非課税）
対象年齢	19歳６カ月～69歳６カ月未満	19歳６カ月～65歳６カ月未満

次回は、淡河さんのSRの使い方

第4回の課題②

次回3月27日(木)の予習

『淡河さんと平松社長のコラボ！』

FBグループにあるYoutube動画を見て、
内容を理解しておいてください！

＊FBグループに感想を投稿！

期日3月21日(金)

本日のまとめ

本日の講座の振り返り
みなさんで、シェアしてください！

①成長！（新発見）
②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

講座の日程

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

フォローアップグルコンあり

次回は、
淡河さんのSRシステムの説明会です！

超実践講座のポイント

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

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー（提携先）の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集NO.2

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

小ネタ集NO.3

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

小ネタ集NO.4

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

小ネタ集NO.5

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

小ネタ集NO.6

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

小ネタ集NO.7

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

小ネタ集NO.8

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

小ネタ集NO.9

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

小ネタ集NO.10

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

小ネタ集NO.11

①シン・団信トーク
②GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）をマネ（真似）ろ！
③金融のセオリー
④営業とは？営業という言葉の定義！
⑤これぞプロ！根抵当権を使った住宅ローンアプローチ！
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
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