

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第17期 第5日目(200M)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

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

今回は、
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
- 住宅購入特化型ライフプランニング実践

本日のスケジュール

- ① ふいかえり 課題確認
- ② 見直し提案(自動計算シート)
住宅購入者からよくある質問！
- ③ 淡河さんによるSRの説明会！
モゲチェックパートナーについて
- 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 4/18迄

家づくりは人生づくり SUMMUT

住まい手とつくり手が安心して情報共有できる
家づくりコミュニティ



初めての方へ

SUMMUTの使い方と機能が満載です。コミュニティを始めてご利用になる方は最初にご覧ください。



アンケート

お問い合せフォームと、工務店と商談が実現された方、住宅を購入された方へのアンケートです。ご回答者にはポイントプレゼント。



家づくり建て主さん登録

新しい家づくりを計画している方は、ご登録してください。認定工務店からの連絡をお待ちください。



認定工務店を探す

SUMMUT認定工務店をご紹介します。家づくりをご計画と認定工務店に立候補している情報です。

SUMMUT



mohide @mohide

Lv.23 2025年3月5日 15:26



ライフプラン作成のお願い

現在、千葉県の認定工務店にて間取り作成中です。

見積書が出来次第、または仮定の金額でライフプランのシュミレーションをお願いしたいと考えておりますが、FPの先生をご紹介いただく事は可能でしょうか。

宜しくお願い致します。

お悩み相談



ぼんさん、他 が19リアクションしました

コメント 4



鴨藤 政弘 人生づくりプランナー @KamotoFP

認定講師(上級) 🏡 2025年3月8日 15:10



mohide様

千葉県の認定工務店さんにて、間取り作成中とのこと。

ライフプランのタイミングとしては、家づくりの計画を始めた時が、良いタイミングだと思います（まさに、今ですね）。

住宅購入を得意としているFPのご紹介が出来ます。

オンラインでよろしければ、関東地区の担当者をご紹介させていただきます。

よろしくお願いいたします。



鴨藤 政弘 人生づくりプランナー @KamotoFP

認定講師(上級)🏆 2025年3月13日 21:22



こはりんさん、

有難うございます。

ライフプランは、ヒアリングをしながら、その場で、画面を共有しながら、入力していきます。

ヒアリングシートがありますので、可能な限り、事前に入力して頂くとお時間の節約になります！

<https://fpmejia.com/hearing/148c7ba83393a2da>

必要書類

ご準備頂きたいもの

- ①家計簿的なもの(あれば結構です)
- ②源泉徴収票(税込年収)
- ③保険証券(一覧表可) = 事前に送って頂くとお時間の節約になります。
- ④お通帳、クレジットカードの明細
- ⑤金融資産の現在残高の把握(年間貯蓄可能額)
- ⑥可能であれば、退職金のおおよその金額
(編集済み)

3月26日 千本ノックグルコン

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール

収入
生活費
お子さま
お住まい
その他収支
貯蓄・運用
老後
万一の備え
環境設定

計算実行
OK
キャンセル
操作ガイド...

家族構成 住所 メモ・特記事項

作成日 R7.03.22 本日セット 計算基準日 R7.03.31 基準年齢は計算基準日時点の年齢です

	姓	お名前	生年月日	基準年齢	性別
☒ 世帯主	千本	一郎	様 H1.01.30	36 歳	男性
☒ 配偶者		萌実	様 H1.12.12	35 歳	女性
	結婚日	R5.09.18	※結婚日は配偶者の国民年金の第3号被保険者の判断等に使用します。		

	お名前	生年月日	基準年齢	性別
☒ 第1子	太郎	様 R9.09.18	-3 歳	男性
☐ 第2子		様	歳	女性
☐ 第3子		様	歳	男性
☐ 第4子		様	歳	男性
☐ 第5子		様	歳	男性
☐ その他家族1		様	歳	男性
☐ その他家族2		様	歳	男性

※その他家族は扶養控除の対象になりません。



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

ZOOM
オンラインセミナー

参加費無料

3/11 20:00～
🔥 21:00

選ぶならどっち？

固定金利？

変動金利？

4月に家を建てる方必見！



ホームローンドクター株式会社

淡河 範明

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

キャッシュポイント



新しい住宅ローンビジネス 始めませんか？

「モゲチェックパートナー」を大募集！

手数料はいくらもらえる？
資料請求はこちら



※画面はイメージです

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

キャッシュポイント

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



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4回の課題

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)

淡河さんのSRの使い方



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



前田 洋佑

3月17日 10:37 · 🌐

おはようございます。

先週金曜日に回収してきたお客様です。

岡崎信用金庫で借入、金利0.55%→0.7%の変動です。

がん団信、保証料一括方式です。

年収650万円の会社員となります。

自動計算ソフトで計算してみましたが、間違いがあるのか確認をお願いします。

保証料 一括 戻し保証料は、どう計算しましたか？ 652,000円

$$38,200,000 \times 2\% = 764,000 \times 352/420 \quad \approx \quad 640,000$$

21.変動金利 年0.7%

ご融資金の「利率変更」・「返済予定明細」のお知らせ

作成日 令和 6年 10月 1日

5223

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借入ご融資金につきまして、特約に基づき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。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。
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。

1. 変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
令和 7年 1月23日	6年10月 1日現在 33039498	0550	0700	2675	2825	0150
新毎回のご返済額	新ボーナス返済額	旧毎回のご返済額	旧ボーナス返済額	旧増額返済額		
	新増額返済額					
(基準金利) 個人プライム (6年10月 1日現在 2.825 %)						

2. 変更後の返済予定表

個人情報保護のため、番号の一部を非表示にしています。

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 内増額返済額	ご融資期間	完済前残高	完済ボーナス払	最終償還予定日	ご返済口座
		2182	38200000	6200000	36722	32604418		02-9055***	
回次	約定返済日	ボーナス	毎回のご返済額	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	
*日明細より繰越							32672229		
67	7 225		83776	67811	15965*1		32604418		
68	7 324		83776	67850	15926*1		32536568		
69	7 422		83776	67890	15886*1		32468718		
70	7 522		83776	67929	15847*1		32400749		
71	7 623		83776	67969	15807*1		32332780		
72	7 722		83776	68009	15767*1		32264771		
12	7 722*		97476	78919	18557*6		32185852		

注) 「ボーナス額」・・・「★」印は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。
「未払利息額」・・・①新利率により計算された約定利息が「毎回のご返済額」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。
「*日明細より繰越」・・・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」・・・利率の変更がない場合、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ひ申し上げます。なお、約定返済日にお振替できない場合、元金ご返済額に対して延滞金がかかります。

年0.7%

記入
印

世帯補設定金銭消費貸借書 (金利の標準貸借書)

年 月 日 8 月 2 日

世帯主等が町字元等41番地
 福岡県佐賀市 藤中
 (郵便番号 820-0118)

貸付金受取印


姓 名 _____

住 居 _____

住 居 _____

姓 名 _____

住 居 _____

(借 入 事 項)

貸付金用途 主宅の借付 (貸付金は、借入 15日のうち)	① 用途	借付金は借入用途に充てます。 借入金は下記と金銭貸付書により利用 者に供し 上乗せして貸 借入します。	借付金受取人名 借入金は下記と金銭貸付書により、借入した 借入者(またはその保証人)に供する。
	② 借入期間	借入期間	借入期間
③ 借入利率	借入利率	借入利率	借入利率
④ 借入条件	借入条件	借入条件	借入条件
⑤ 借入保証	借入保証	借入保証	借入保証
⑥ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑦ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑧ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑨ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑩ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑪ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑫ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑬ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑭ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑮ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑯ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑰ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑱ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑲ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
⑳ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉑ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉒ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉓ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉔ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉕ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉖ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉗ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉘ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉙ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉚ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉛ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉜ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉝ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉞ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㉟ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊱ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊲ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊳ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊴ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊵ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊶ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊷ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊸ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊹ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊺ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊻ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊼ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊽ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊾ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済
㊿ 借入返済	借入返済	借入返済	借入返済

① 借入返済は、借入時に一括して支払います。

② 借入返済は、下記の金銭貸付書により利率に準じて支払います。

③ 借入返済は、借入時に一括して支払います。

④ 借入返済は、借入時に一括して支払います。

⑤ 借入返済は、借入時に一括して支払います。

⑥ 借入返済は、借入時に一括して支払います。

⑦ 借入返済は、借入時に一括して支払います。

⑧ 借入返済は、借入時に一括して支払います。

⑨ 借入返済は、借入時に一括して支払います。

⑩ 借入返済は、借入時に一括して支払います。

[illegible]

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日

毎月の返済日

借換実行日

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月

現在の支払い最終日

現在の金利

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式/手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額	計算後残高
借入金額	¥38,200,000	¥32,697,156
内賞与分	¥6,200,000	¥5,233,705

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 平成24年1月1日 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

現在 令和7年2月26日 ~ 令和36年7月22日 0.7%		借り換え後 令和7年2月26日 ~ 令和36年7月22日 0.475%		金利引き下げ後 令和7年2月26日 ~ 令和36年7月22日 0.536%	
返済総額	¥34,755,000	返済総額	¥33,655,638	返済総額	¥33,951,280
返済金額/月	¥82,304	返済金額/月	¥79,701	返済金額/月	¥80,401
返済回数	352回	返済回数	352回	返済回数	352回
ボーナス返済金額/回	¥99,724	ボーナス返済金額/回	¥96,567	ボーナス返済金額/回	¥97,416
返済回数	58回	返済回数	58回	返済回数	58回
		諸経費	¥315,810	諸経費	¥20,000
		事務手数料	¥691,016	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		団体生命保険料	¥0		
		登記費用	¥251,278		
		経過利息	¥5,516		
		一括返済手数料	¥0		
		戻り保証料	¥-652,000		
		返済総額 + 諸経費	¥33,971,448	返済総額 + 諸経費	¥33,971,280
		現在総額との差額	¥-783,552	現在総額との差額	¥-783,720

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額
内賞与分

ボーナス返済月 *
 *

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥38,200,000 *	→	¥32,629,076
内賞与分	¥6,200,000 *		¥5,235,712

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

結 果

現在

令和7年3月24日～令和36年7月22日

0.7%

返済総額 ￥35,993,187

返済金額/月	¥86,037
返済回数	351回
ボーナス返済金額/回	¥99,900
返済回数	58回

借り換え後

令和7年3月24日～令和36年7月22日

0.475%

返済総額 ￥34,857,119

返済金額/月	¥83,323
返済回数	351回
ボーナス返済金額/回	¥96,737
返済回数	58回

諸経費 ￥1,003,268

事務手数料	¥715,804
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団体生命保険料	¥0
登記費用	¥260,292
経過利息	¥7,172
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費 ￥35,860,387

現在総額との差額 ¥-132,800

金利引き下げ後

令和7年3月24日～令和36年7月22日

0.669%

返済総額 ￥35,835,047

返済金額/月	¥85,659
返済回数	351回
ボーナス返済金額/回	¥99,461
返済回数	58回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額＋諸経費 ￥35,855,047

現在総額との差額 ¥-138,140

自動計算シート（戻し保証料）

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥38,200,000 *	→	¥32,629,076
内賞与分	¥6,200,000 *		¥5,235,712

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

結 果

現在

令和7年3月24日 ~ 令和36年7月22日

0.7%

返済総額 ￥35,993,187

返済金額/月	¥86,037
返済回数	351回
ボーナス返済金額/回	¥99,900
返済回数	58回

借り換え後

令和7年3月24日 ~ 令和36年7月22日

0.475%

返済総額 ￥34,857,119

返済金額/月	¥83,323
返済回数	351回
ボーナス返済金額/回	¥96,737
返済回数	58回

諸経費 ￥351,268

事務手数料	¥715,804
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥260,292
経過利息	¥7,172
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥-652,000

返済総額+諸経費 ￥35,208,387
現在総額との差額 ¥-784,800

金利引き下げ後

令和7年3月24日 ~ 令和36年7月22日

0.541%

返済総額 ￥35,188,236

返済金額/月	¥84,114
返済回数	351回
ボーナス返済金額/回	¥97,659
返済回数	58回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額+諸経費 ￥35,208,236
現在総額との差額 ¥-784,951

住宅ローンの見直し

必要なもの

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

比較表の作成

変動金利には、5年ルールが、あるが、
比較表を作成する時には、
5年ルールがないこととして、比較する。

団信考慮！
保証料も確認が必要！

見直しチェックリスト

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

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

三菱UFJ銀行

🔍 審査基準

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

イオン銀行

🔍 審査基準

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

各金融機関の最新住宅ローン金利表

[HOME](#) / [各金融機関の最新住宅ローン金利表](#)

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

お気軽にお問い合わせください。

 **0120-56-1462**

受付時間 9:30-18:30 [定休 : 水曜日]

**仲介手数料無料
お取扱い判定**

2025年2月1日付 住宅ローン金利 最新情報



-HOME-

はじめての方はこちらをご覧ください

[ご利用の流れ ～完成物件の場合はこちら](#)

[ご利用の流れ ～未完成物件の場合はこちら](#)

[各金融機関の最新住宅ローン金利表](#)

[お役立ちブログ](#)

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

CASIO BF-750



画像にマウスを合わせると拡大されます



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

CASIO(カシオ)のストアを表示

4.4 ★★★★★ 1,363個の評価

過去1か月で100点以上購入されました

-21% ￥5,955 税込

参考価格: ￥7,500

または**¥1,985** 月(3か月)。プランを選択

✓prime 翌日配送

ポイント: 60pt (1%) 詳細はこちら

クーポン: ☐ 5% OFFクーポンの適用 [規約](#)

法人価格で最大2%割引となります。無料のビジネスアカウントに登録する
分割払いで: 約 ￥2,025 /月 x 3回 (平均的な分割手数料込) に



Amazonによる 安心・安全へのお客様情報の保護
発送 取り組み 護

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

スタイル: BF-750-N

BF-480-N

￥4,445

✓prime

BF-750-N

￥5,955

✓prime

BF-850-N

￥6,663

✓prime

ブランド

CASIO(カシオ)

色

シルバー

計算機タイプ

金融電卓

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？

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) 	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S (金利Aプラン) 	当初5年間	年▲0.5%
【フラット35】S (金利Bプラン) 	当初5年間	年▲0.25%

全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

【フラット35】子育てプラス^S

TOP

[ケーススタディ](#)

[利用要件](#)

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

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

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

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

金利引下げメニュー（2025年3月31日までの申込受付分に適用）

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

ポイント早見表

下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。

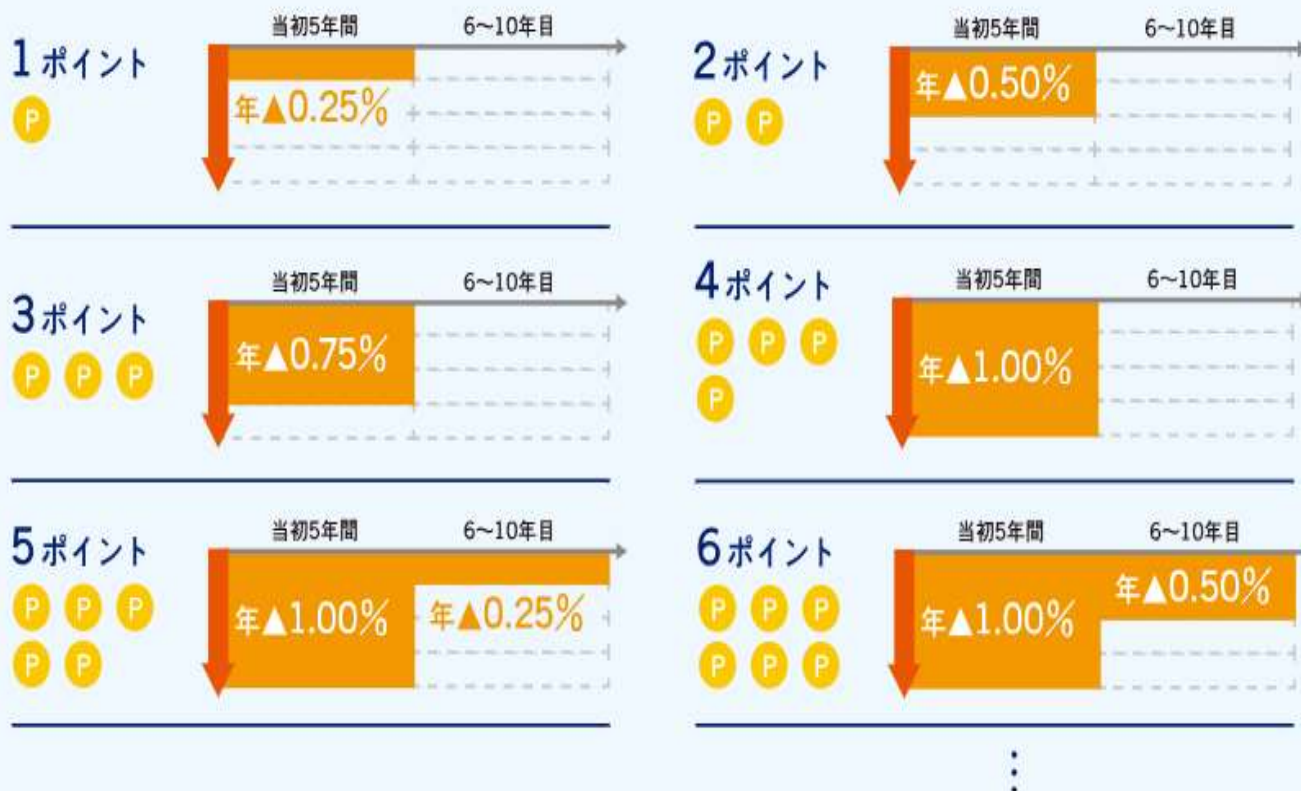
	新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ
家族	① 家族構成を確認しましょう NEW 【フラット35】子育てプラス - 若年夫婦世帯※1 または こども※2 1人 P - こども※2 2人 P P - こども※2 3人 P P P - こども※2 N人 P × N			
住宅	② 性能を確認しましょう 【フラット35】S - ZEH P P P - 金利Aプラン P P - 金利Bプラン P			② 【フラット35】リノベ - 金利Aプラン P P P P - 金利Bプラン P P
	③ 管理・修繕を確認しましょう 【フラット35】維持保全型 - 長期優良住宅 P - 予備認定マンション P - 管理計画認定マンション P - 安心R住宅 P - インスペクション実施住宅 P - 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P			③ 【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。
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 - 子育て支援・空き家対策 P P 【フラット35】地方移住支援型 - 地域活性化 P - 地方移住支援型※3 P P			

地方公共団体の支援があるエリアの場合、
下記のいずれかの項目のポイントをプラス。

積算ポイントに応じて金利を引下げ！

【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント（当初5年間年▲1.00%）が上限です。

NEW



新規向けセミナー

第17期住宅ローンコンサルティング超実践講座

🔒 プライベートグループ・メンバー8人



鴨藤 政弘

管理者・2月13日 12:45・🌤️

2025年2月2日午前中のセミナー



YOUTUBE.COM

住宅ローンセミナー 2025年2月2日 午前の部

木の家建築展 セミナー全部 約2時間

新規向けセミナー解説

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

4つの国策

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

①住宅ローン減税(改)

住宅ローン減税期限 (2025年12月)

住宅ローン残高

長期優良・ZEH水準・省エネ基準

一般住宅

3,000万円～4,500万円 → 0円

*** 年末残高の 0.7% 13年間 (所得税を控除)**

住民税からの控除上限額

97,500円

(前年課税所得×5%)

①住宅ローン減税（新築）再改正

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

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

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

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

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱
R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

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

対象住宅の特徴

長期優良住宅

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

低炭素住宅

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

ZEH水準省エネ住宅

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

省エネ基準適合住宅

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

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約387万円 (差額約59万円)

債務者 夫のみ

夫 年収 500万円

妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円

夫 5,000万円

妻 連帯保証人

債務者 夫と妻

夫 年収 500万円

妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円

夫 3,000万円

妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

②住宅に係る贈与税の非課税措置

2024年1月以降

住宅に係る贈与税の非課税措置が終了する

予定でした。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

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

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

質の高い住宅 の要件

以下のいずれかに該当すること。

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

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

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

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税)

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

要望の結果

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

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件

50㎡以上

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

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。(変更点は赤字)

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

(参考)改正前(令和4・5年受贈)

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

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

③フラット35s 子育てプラス

2024年2月13日*スタート!

住まいのしあわせをいもにつくる。住宅金融支援機構

子育て世帯を応援する
**【フラット35】
子育てプラス**
が新登場!

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




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

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

①子どもの人数等に応じて金利を引下げ

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

②金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充

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

※1 借入申込時に子ども(胎児および胚を含みます。ただし、孫にあつてはお客様ごとの判断が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。

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

●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お客様コールセンター)

0120-0860-35 通話無料

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



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

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント（当初5年間年▲1.00%）が上限です。

ケース スタディ①

若年夫婦または子ども1人のご家族で
ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



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

= 合計5ポイント



ケース スタディ②

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



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

= 合計9ポイント



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

2023年12月1日現在

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

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

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

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

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

1ポイント -0.25% 5年間

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

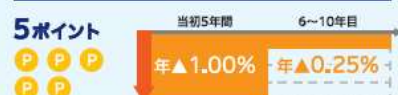
	新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ
① 家族構成を 確認しましょう	NEW 【フラット35】子育てプラス ■ 若年夫婦世帯※1または子ども※2 1人 P ■ 子ども※2 2人 P P ■ 子ども※2 3人 P P P ■ 子ども※2 N人 P × N			
② 性能を 確認しましょう	【フラット35】S ■ ZEH P P P ■ 金利Aプラン P P ■ 金利Bプラン P		【フラット35】リノベ ■ 金利Aプラン P P P P ■ 金利Bプラン P P	
③ 管理・修繕を 確認しましょう	【フラット35】維持保全型 ■ 長期優良住宅 P ■ 予備認定マンション P ■ 管理計画認定マンション P ■ 安心R住宅 P ■ インспекション実施住宅 P ■ 既存住宅売買瑕疵保険付住宅 P			
④ エリアを 確認しましょう	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック ☒ ■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型※3 P P			

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

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



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



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

金利引下げメニューについて、
詳しくはこちらをチェック!

【フラット35】S



【フラット35】リノベ



【フラット35】維持保全型



【フラット35】地域連携型



【フラット35】地方移住支援型



New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

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

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

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

P = 年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！ 子どもの人数等に応じて金利引下げ

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

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

2 住宅に関するポイントを確認！ 住宅の性能等で金利引下げ

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

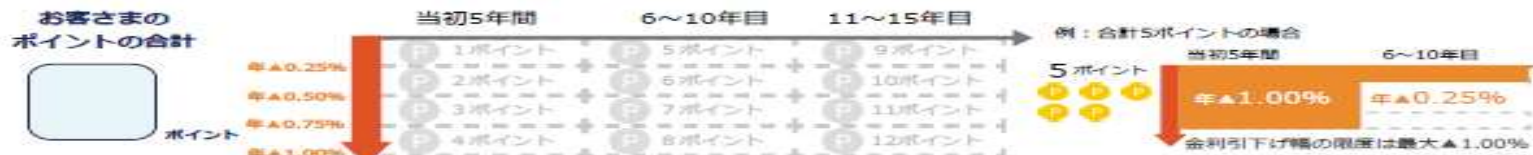
ZEH + 長期優良住宅 4ポイント P P P P 【フラット35】S(ZEH) 【フラット35】優待保全面積 ※次のいずれかの住宅 ・断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 ・断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅	ZEH 3ポイント P P P 【フラット35】S(ZEH)	長期優良住宅 3ポイント P P P 【フラット35】S(金利Aプラン) 【フラット35】優待保全面積	特に優れた性能の住宅 ・ZEH仕様住宅 ・耐震住宅（等級3）など 2ポイント P P 【フラット35】S(金利Bプラン) 【フラット35】S(金利Cプラン)	優れた性能の住宅 ・省エネ住宅Ⅲ ・耐震住宅（等級2）など 1ポイント P 【フラット35】S(金利Dプラン)
--	--	--	--	---

3 上記のほか、地方公共団体の補助金等と連携した 【フラット35】地域連携型（**P** または **P** **P**） 【フラット35】地方移住支援型（**P** **P**）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(土砂災害警戒区域又は洪水警戒区域等)」に立地する住宅
- ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、高すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、集積地開発危険区域又は洪水警戒区域)」内で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は洪水想定区域(洪水浸水想定区域又は農業浸水想定区域)における洪水想定高さ3m以上の区域に属する)」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

- 前回のふりかえり

住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！

(②低い所で借りる！)

銀行にとって、本当のお客さんは？

儲けさせてくれる本当のお客さんは

お金を借いて利息を払ってくれる

企業やローン利用者(あなた)です！

住宅ローン金利は値切れる！

景気が悪く資金需要がないと、
企業はお金を借いてくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かいません！

そこで今住宅ローンを必死で売っています！

今は、**借い手に有利**

だから**ローン金利は値切れます！**

値切いの実話

Aさん(N澤さん)

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

Bさん(Ni沢さん)

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

意 図

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

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

AさんBさんのカンペ(後で、実例の話をして)

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

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借いる

時期を選ぶ

②低い所(金融機関)で借いる

競合させる 比較検討する 値切る！ Aさん Bさん

景気が良くなると？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人 < 企業
4,000万円 40億円

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

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは**今**が借り時？

①金利水準が**低く** ②銀行間の**競争が激しい**

今「**住宅ローン**」は本当に借り時です！

金利の重さを理解し、

0.1%でも **低い**金利（より有利な条件）で、

「**住宅ローン**」を借いましょう！

解 説（意図）

今です！
アピール

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

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

今が借い時なのは分かった！

どのくらいの借入金額(返済額)が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額＝
税込み年収の7倍～9倍

年間返済比率 35%以内（年収400万円以上の場合）

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

審査金利で計算
静岡銀行は3%

無理なく返済できる金額は？

解 説（意図）

変動金利撲滅運動！

静岡銀行の審査金利は年3%

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

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

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

住宅ローンの返済は長期！

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

心配、不安・・・じゃないですか？

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることによって解消します！

解 説（意図）

今です！アピールで、煽った後

将来のお金のことをしっかり計画することが

重要である！＝ライフプランの重要性

煽るだけではなく、今ですアピールをしながらも

あなたの為に、リアルライフプランを、ご提案する。

何故、私でなければならないのか？（他は、なんちゃって）

ライフプランとは？

(マネープラン)

ライフプラン

ライフ＝人生・生活 プラン＝計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

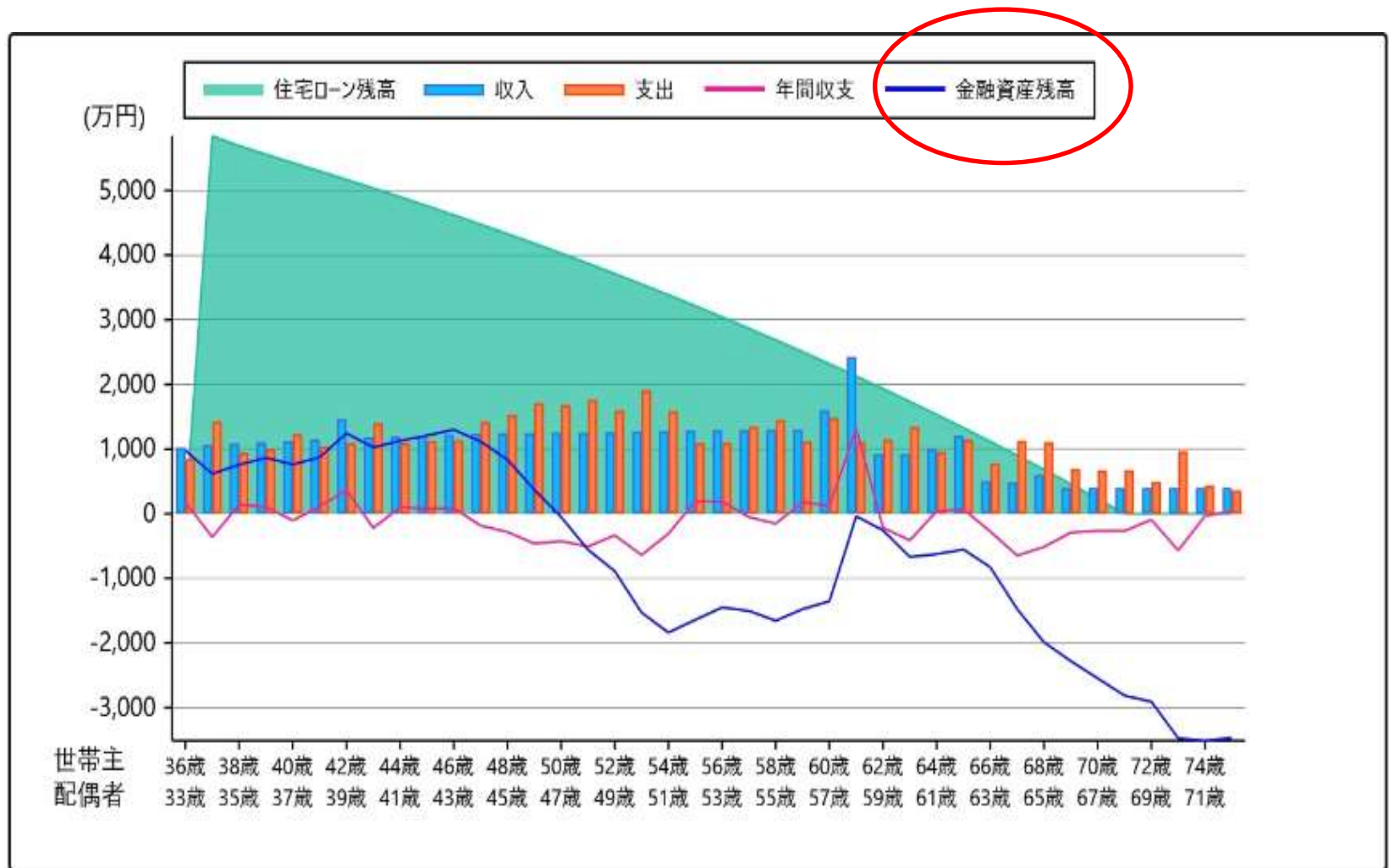
お金の使い方(収支)を計画すること！

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『**キャッシュフロー表**』の作成！

メインプラン： 見直しプラン		1.今後のキャッシュフロー表		印刷		PDF保存		40年																				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
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 入 支 出 目 録	世帯主収入	680	697	713	729	744	759	773	787	800	812	825	836	847	858	868	877	886	895	903	910	917	924	930	935	1,240	2,064	568
	世帯主年金																											
	配偶者収入	322	327	332	337	342	347	650	352	354	356	357	359	360	360	361	361	360	360	359	358	357	355	353	351	349	346	343
	配偶者年金																											
	その他収入	24	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	30	30	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	収入合計	1,026	1,066	1,087	1,108	1,128	1,148	1,465	1,181	1,196	1,210	1,224	1,237	1,249	1,248	1,258	1,256	1,265	1,273	1,280	1,287	1,292	1,297	1,301	1,304	1,607	2,428	930
	生活費	280	270	272	274	276	278	281	283	285	287	289	292	294	296	298	301	303	305	308	310	312	315	317	320	322	325	327
	支払保険料	36	36	51	51	51	51	98	51	52	52	52	101	59	59	60	60	111	60	60	60	61	114	69	69	61	61	117
	住宅関連費	100	515	15	15	15	16	16	16	16	16	16	212	16	127	17	17	17	17	17	17	17	229	18	18	18	139	18
	住宅ローン返済額		192	192	224	224	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
	子ども関連費	60	75	75	90	91	91	92	121	112	141	141	186	197	597	404	749	531	535	540						120		122
	税・社保	233	203	203	213	224	230	239	252	256	262	262	265	269	264	291	289	289	304	315	331	338	340	342	344	344	234	206
	その他借入金返済																											
	その他支出	71	72	72	73	300	74	74	391	75	76	77	77	407	78	324	57	58	400	59	59	59	60	416	61	326	62	62
	使途不明金・余剰費	25	20	21	17		17	13		17	14	15									27	27	0		26	0		
	支出合計	805	1,383	901	957	1,181	992	1,048	1,350	1,048	1,083	1,087	1,368	1,478	1,657	1,629	1,708	1,544	1,857	1,534	1,040	1,050	1,293	1,397	1,072	1,427	1,056	1,088
	年間収支	221	-317	186	151	-54	155	417	-169	149	127	137	-132	-229	-409	-370	-452	-279	-584	-254	246	242	4	-96	232	180	1,372	-158
	流動性資金	986	633	783	898	808	928	1,309	1,104	1,217	1,309	1,410	1,242	977	532	126	-36	-72	-178	-431	-220	-14	-47	-83	113	257	1,593	1,400
	運用資金残高	242	285	330	376	423	472	522	573	627	681	738	796	856	918	981	720	499	36	36	73	111	151	95	134	174	215	258
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,228	918	1,113	1,273	1,231	1,400	1,831	1,678	1,844	1,990	2,148	2,038	1,833	1,450	1,107	684	427	-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2子 幼稚園入園	▼第1子小 学校入学 ▼住宅取得	▼第2子小 学校入学					▼第1子中 学校入学		▼第2子中 学校入学	▼第1子高 校入学		▼第2子高 校入学	▼第1子大 学進学			▼第2子大 学進学			▼結婚25周 年記念式 ▼第1子就 業 ▼第2子就 業					▼第1子結 婚		▼第2子結 婚	
	比較プラン： 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	

当初プラン



見直しプラン



解 説（意図）

比較 ビフォー・アフター（当初プランと見直しプランの具体例）

将来の破綻（ローン地獄）・現実 映像・グラフ（右脳）

あなたの将来を心配しています→親切的な良い人

今、将来の危険性が分かれば、対処できる→あなたを救うことができる。

将来のお金の不安（危険性）がないか、確認しておきませんか？

それを、確認（知る）のが、ライフプランです。問題を明らかにする

問題とは？ 理想と現実のギャップ

住宅購入時には、**ライフプラン**を作成！

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

絶対無理はしない！

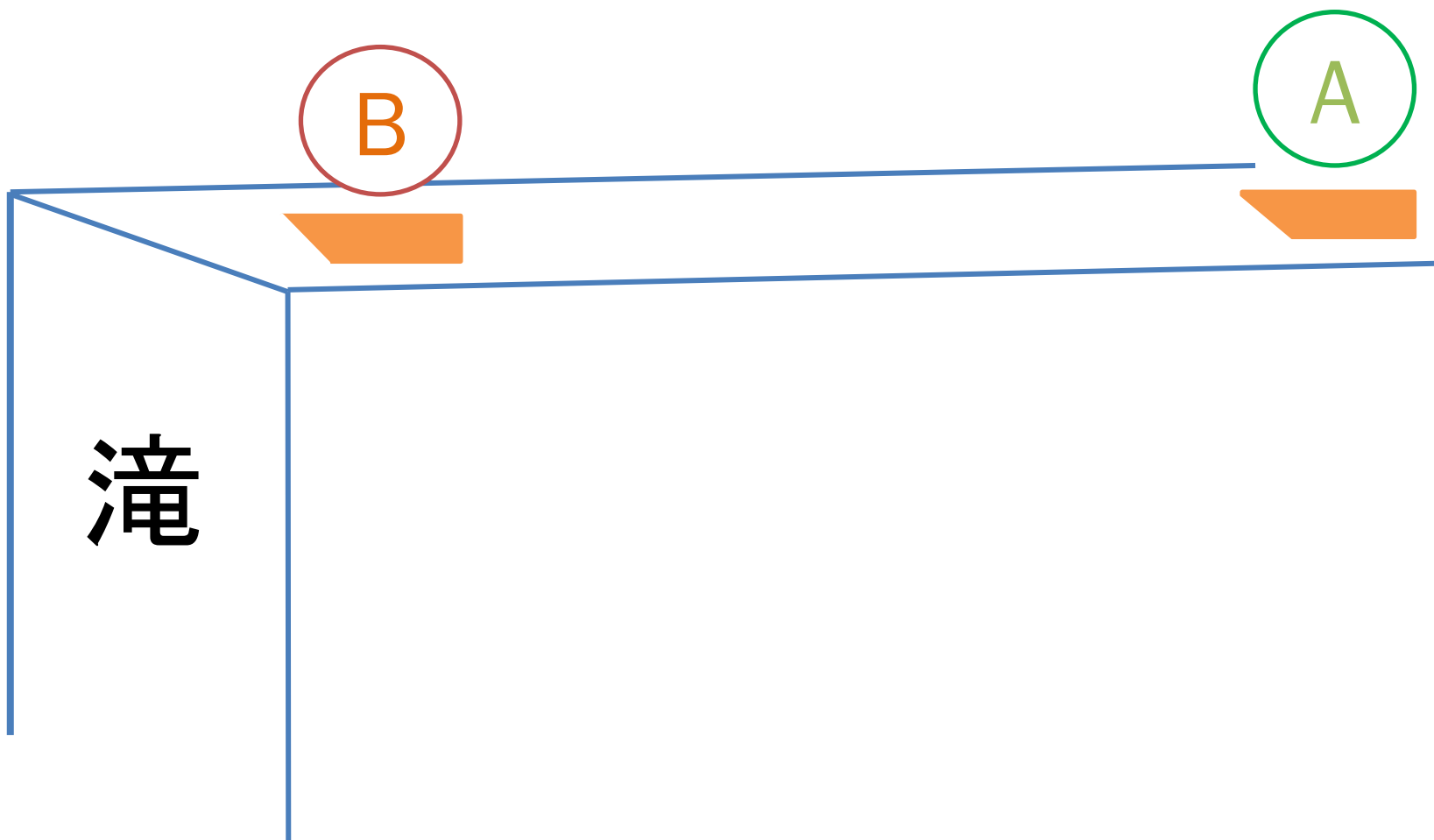
住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り



大きな滝





解 説（意図）

ライフプランの必要性を伝える

その先に大きな滝がある川の川下りのイメージ

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

映像と感情 右脳 人は、感情で動く生き物

個別相談のご案内！

本日ご参加の皆様に特典として

〇〇 **工務店様のご厚意により**

個別相談(~~55,000~~円→33,000円にて)承ります！

①ライフプランの作成

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

②住宅ローン相談

住宅ローンの組み方次第で同じ予算の住宅が数百万円違ってくる場合があります！

皆さんの住宅を実質的に安くします！ **AさんBさんの話**

③火災保険のご提案

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

④生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！

解 説（意図）

個別相談へのフック！

Aさん、Bさんの話

どちらになりたいですか？

ダブルバインド＋一貫性の原則
（自分の言った言葉は、守ろうとする）

Aさんになる＝私のコンサルを受ける



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

金融素人をひといでも多く救いたい！

ご清聴ありがとうございました。

意 図

家は、建てて終わりではありません！

幸せな生活をする居場所＝マイホーム 『幸せ(ハッピー)の始まり』

あなたの幸せを応援します！

そのために、私は、プロとして、ライフプランをハウスメーカーのためではなく、

あなたのために、作成します。

通常、リアルライフプランをするのは、ハウスメーカーさんは、嫌がります。

建ててもらえなくなるからです・・・

一般的には、ハウスメーカーで無料のライフプランをすると、建ててOK！

結論ありきのライフプランをされてしまいます。

意 図

所謂、『なんちゃって、ライフプラン』です。それでは、意味がありません。

やらない方がましです。 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		コクセイタロウ 国税 太郎	
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		配偶者(特別) 控除の額		配偶者(一般) 控除の額		その他の控除の額		所得控除の合計額	
○		380 000		1					
社会保険料等の金額		600 000		生命保険料の控除額		20 000		地価保険料の控除額	
住宅借入金等特別控除の額									
(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									
受給者生年月日		昭和 46 3 10		中絶・遺棄		受給者生年月日		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		〇〇 産業株式会社	

年間の給与の収入金額
(いわゆる税込の年収)

所得控除額
(配偶者控除や社会保険料控除
などの控除の合計額)

源泉徴収された所得税等

給与所得の金額
(所得金額調整控除
(以下①の控除)後の金額)

▶ 所得金額調整控除

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

①	要件	○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。

① 給与所得の金額の計算

給与の収入金額から給与所得控除額を差し引いて給与所得の金額を算出します。

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

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

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

◇ 給与所得控除額(令和6年分)

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

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

② 課税所得金額の計算

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

国税太郎さんの
所得控除の
合計額は

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

したがって
課税所得金額は

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

◎1,000円未満端数切捨て

③ 所得税額の計算

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

国税太郎さんの
所得税額は

(課税所得金額) (所得税の税率) (所得税額)

$$194\text{万円} \times 5\% = 9\text{万}7,000\text{円}$$

◇ 令和6年分所得税の税額表 [求める税額 = A × B - C]

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

④ 所得税等の額の計算

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

国税太郎さんの
基準所得税額は

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

したがって
所得税等の額は

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

◎100円未満端数切捨て

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

No.2260 所得税の税率

[令和6年4月1日現在法令等]

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

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

(平成27年分以降)

所得税の速算表

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

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

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

令和

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	(受給者番号)			
		(役職名)			
		氏名			
種別	支払金額	給与所得控除後の金額 (調整控除後)	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額	
給料・賞与	4,835,756	3,425,600	2,801,960	31,800	
(源泉)控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く)	16歳未満扶養親族の数	障害者の数 (本人を除く)	非居住者である親族の数
有	老人	特定	老人	その他	
有	有	0	0	1	0
社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額		
721,960	120,000	0	0		
(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	91,920	35,848	0	297,000
住宅借入金等特別控除適用数	居住開始年月日 (10月日)	年	月	日	住宅借入金等特別控除区分(10月日)
住宅借入金等特別控除可能額	居住開始年月日 (10月日)	年	月	日	住宅借入金等特別控除区分(10月日)
(源泉)特別控除対象配偶者	氏名	区分	配偶者の合計所得	国民年金保険料等の金額	旧長期損害保険料の金額
			0	0	0
控除対象扶養親族	氏名	区分	16歳未満の扶養親族	基礎控除の額	所得金額調整控除額
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
					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
		2			昭和
支払者	住所(居所)又は所在地	氏名又は名称			

HISAGO (1195M)

種別		支払金額		給与所得控除後の金額 (源泉徴収額)		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	
(源泉)控除対象配偶者の有無等		配偶者(特別)		控除対象扶養親族の額 (配偶者を除く)		扶養親族の額		その他(本人を除く)	
有		内		特定		その他		であるものの数	
		円		人		人		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			
819,932		80,000							
(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		介護老人保健施設料の金額		介護入居費	
115,488		円		円		145,800		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の額の内訳		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の額の内訳		住宅借入金等特別控除の額の内訳	
円		円		円		円		円	
(源泉・特別)控除対象配偶者		(フリガナ) 氏名		区		配偶者の合計所得		国民年金保険料等の金額	
1		(フリガナ) 氏名		区分		1		国民年金保険料等の金額	
2		(フリガナ) 氏名		区分		2		国民年金保険料等の金額	
3		(フリガナ) 氏名		区分		3		国民年金保険料等の金額	
4		(フリガナ) 氏名		区分		4		国民年金保険料等の金額	
平成年度		外国人		元で通算		収入者		この収入が所得となるか	
昭和		昭和		昭和		昭和		昭和	
住所(源泉)又は所在地		住所(源泉)又は所在地		住所(源泉)又は所在地		住所(源泉)又は所在地		住所(源泉)又は所在地	
氏名又は名称		氏名又は名称		氏名又は名称		氏名又は名称		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										
		(税 務 名)										
		氏 名										
種 別	支 払 金 額	給与所得控除等の控除		所得控除の額の合計額		源泉徴収金額						
給与・賞与	4869816	3454400		1853297		20400						
(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)		実居住者である親族の数				
有 成 年	380000											
○												
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						
909030		84267										
(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												
社会保険料の金額の内訳	新生命保険料の金額	31,711	円	新生命保険料の金額		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
住宅借入金等特別控除適用額	住宅借入金等特別控除適用額		円	住宅借入金等特別控除適用額		円	住宅借入金等特別控除区分(1回目)		円	住宅借入金等特別控除区分(2回目)		円
住宅借入金等特別控除適用額	住宅借入金等特別控除適用額		円	住宅借入金等特別控除適用額		円	住宅借入金等特別控除区分(1回目)		円	住宅借入金等特別控除区分(2回目)		円
(フリガナ)	氏名		区分	配偶者の合計所得		450,000	円	国民年金保険料等の金額	154,600	円	国民年金保険料等の金額	
控除対象配偶者	氏名		区分	16歳未満の扶養親族			円	国民年金保険料等の金額		円	国民年金保険料等の金額	
1	氏名		区分	1		氏名		区分		円	国民年金保険料等の金額	
2	氏名		区分	2		氏名		区分		円	国民年金保険料等の金額	
3	氏名		区分	3		氏名		区分		円	国民年金保険料等の金額	
4	氏名		区分	4		氏名		区分		円	国民年金保険料等の金額	
未成年者	外国人	死亡退職	災害者	乙欄	本人が障害者	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	
									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	—（※3）	

2025/3/27

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



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

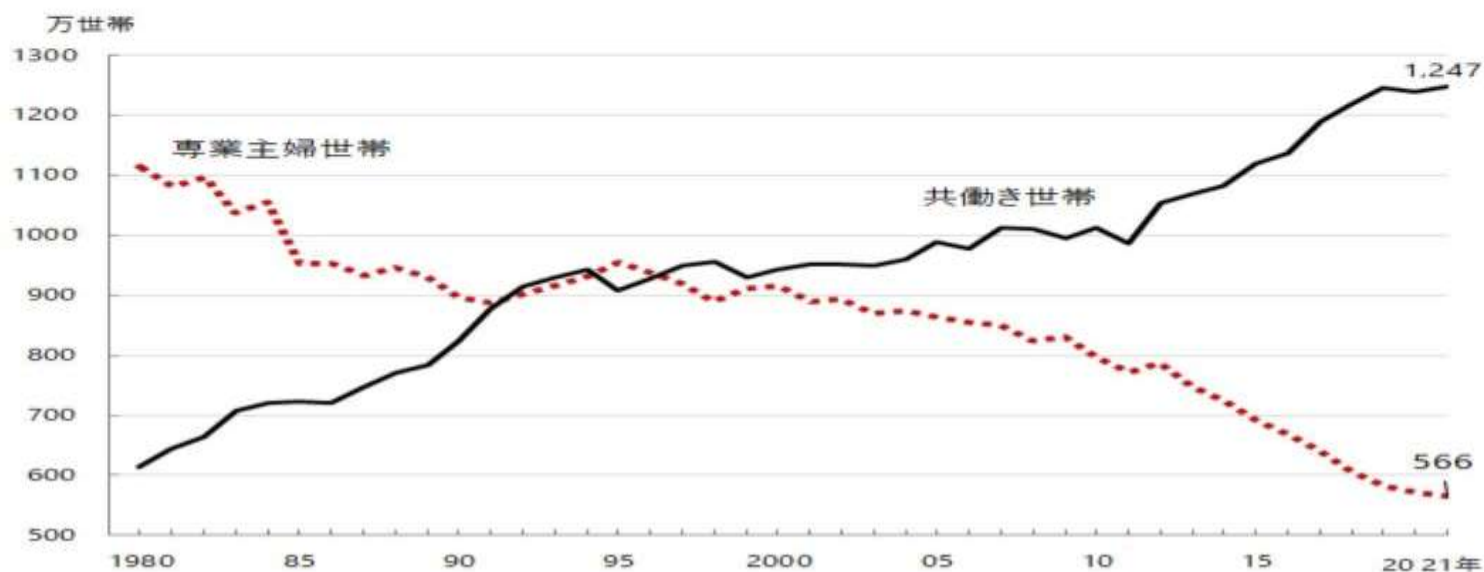
労働図書館

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。

共働き世帯

①連帯保証人

ローン1本 配偶者が保証人になる

* 控除対象者は債務者のみ

②ペアローン

ローン2本

それぞれが債務者になる

それぞれが、配偶者の保証人になる

* 控除対象者は2人

③連帯債務

ローン1本 2人で連帯して債務を負う

債務割合は当人間で決める(持ち分注意)

* 控除対象者は2人

連帯債務と連帯保証人

共働き世帯

ご主人のローン控除の上限金額を計算

取り切れない分は、妻へ

不動産の持ち分割合(登記)注意！

連帯保証人では✕

連帯債務かペアローン

連生団信は注意が必要！（＋0.18%～0.3%）

債務免除益(一時所得)

債務免除益

住宅ローンが消滅したことによる経済的利益

[平成27年4月1日現在法令等]

Q. 質問

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

A. 回答

1. 所得区分 妻が受けた経済的利益（債務免除益）は一時所得の収入金額になります。団体信用保険制度は死亡事故が発生した場合、死亡時の住宅ローン残額を保険会社が金融機関に、債務者に代わって直接返済する制度です。したがって、債務者（夫婦）が保険金を一旦受取って債務を返済するものではなく、金融機関から債務免除を受けたことになります。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	メインの収入者（例：夫）の収入に、家族の収入 （例：妻）を合わせた借入可能額。 ただし、収入合算者（例：妻）の年収の割合は 金融機関により異なる	
夫	ローン契約者 （債務者）	ローン契約者 （債務者であり、 妻の連帯保証人※）	ローン契約者 （債務者）	ローン契約者 （債務者）
妻	—	ローン契約者 （債務者であり、 夫の連帯保証人※）	夫の連帯債務者※	夫の連帯保証人※
住宅ローン 控除の利用	夫：可能 妻：—	夫：可能 妻：可能	夫：可能 妻：可能 ※ただし、利用額はそれぞ れの持ち分に応じて決まる	夫：可能 妻：利用不可
団体信用 生命保険の加入	夫：加入 妻：—	夫婦それぞれが 加入	契約者（夫）が 加入する	契約者（夫）のみが 加入する
注意点	ペアローンや収入合算に 比べると借入可能額が低 くなる	夫婦それぞれがローン契 約を結ぶので、融資コス トが割高になる	通常の団体信用生命保険 の場合は、妻が亡くなっ ても夫に返済責任が残る	妻は住宅ローン控除が使 えない

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

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

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件 持ち分は？

夫：自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円

妻：自己資金 500万円
借入金 1,500万円

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫: 自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻: 自己資金 500万円
借入金 1,500万円 持ち分2/6

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件

夫：自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻：自己資金 0万円
借入金 2,000万円 持ち分2/6

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫: 自己資金 1,000万円

借入金 3,000万円 債務割合 3/5

妻: 自己資金 0万円

借入金 2,000万円 債務割合 2/5

注文住宅の流れ！（重要）

①土地あり

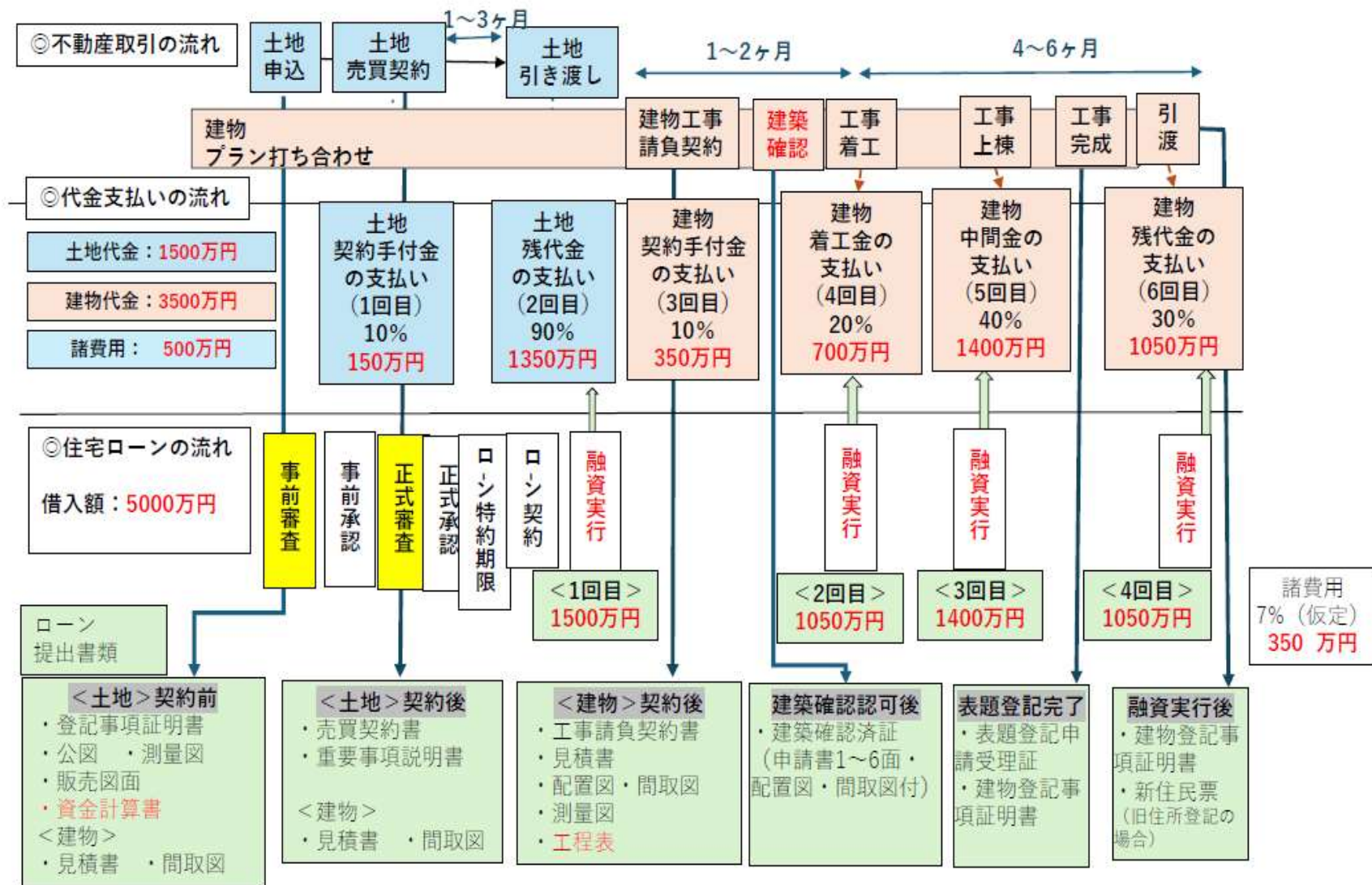
実家の近く、敷地内
古家（親戚）の解体

②土地なし

土地購入

土地購入＋注文住宅新築 購入の流れ

—土地1500万円＋建物3500万円—



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	すぼっと団信
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

SRの説明会

ライフプランソフトについて

住宅購入時のライフプランは、

ソフトが必要です。

使っている、ライフプランソフトの確認！

第5回の課題

次回4月10日(木)の予習

次回からいよいよ、

住宅購入特化型ライフプランをやっていきます。

実際に、SUMMUTのお客様に行った動画があります！

内容を見ておいてください！

***FBグループに感想を投稿！**

期日4月4日(金)

本日のまとめ

**本日の講座の振り返り
みなさんで、シェアしてください！**

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

講座の日程

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

フォローアップグルコンあり

超実践講座のポイント

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

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集N0.2

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

小ネタ集N0.3

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

小ネタ集NO.4

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

小ネタ集N0.5

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

小ネタ集N0.6

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

小ネタ集N0.7

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

小ネタ集N0.8

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

小ネタ集N0.9

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

小ネタ集NO.10

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

小ネタ集NO.11

- ①シン・団信トーク
- ②GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)をマネ(真似)ろ！
- ③金融のセオリー
- ④営業とは？営業という言葉の定義！
- ⑤これぞフロ！根抵当権を使った住宅ローンアフローチ！
- ⑥変動金利利用者への声かけのベストタイミング！4月、10月
- ⑦相続対策は、虫歯と一緒に
- ⑧銀行員が、フラット35を売らない理由！
- ⑨少人数セミナーには、熱いコーヒーと生菓子
- ⑩

①変動金利 年1.975%

作成日 令和 6年 4月 1日

ご融資金の「利率変更」・「返済予定明細」のお知らせ

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

1. 変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
令和 6年 6月 2日	16489135	1.75 %	1.75 %	2.475 %	2.475 %	0.000 %
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額	旧ボーナス返済額	旧増額返済額	旧増額返済額	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	借番番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内 ボーナスイ私 内 増額返済額	ご融資期間 1812:1 最終償還予定日	完済制限額 返済ボーナス私 ご返済回数	繰上区分 繰上期間内利息	
0129305303445	181222	34000000			02-0101912			
回次	約定返済日	ボナ 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	繰上高	未払利息
※旧明細より繰越								
140	6/7/1		122704	95881	26823+1		16297945	
141	6/8/1		122704	95039	26665+1		16201964	
142	6/9/2		122704	95197	26507+1		16105925	
143	6/10/1		122704	95355	26349+1		16009728	
144	6/11/1		122704	95514	26190+1		15913373	
145	6/12/2		122704	95673	26031+1		15816859	
							15720186	

注) 「ボーナス欄」……………「★」印は、ボーナスまたは、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。
「※旧明細より繰越」……………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、新旧利率率は同一となります。

CS CamScanner でスキャン

S223 4BIB20088852#

結果シート

現在

令和7年3月1日 ~ 令和18年12月1日

1.975%

返済総額 ￥17,301,264

返済金額/月 ￥122,704

返済回数 141回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年3月1日 ~ 令和18年12月1日

0.35%

返済総額 ￥15,750,828

返済金額/月 ￥111,708

返済回数 141回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

諸経費 ￥482,875

事務手数料 ￥339,442

保証料 ￥0

契約印紙 ￥20,000

団信生命保険料 ￥0

登記費用 ￥123,433

経過利息 ￥0

一括返済手数料 ￥0

戻り保証料 ￥0

金利引き下げ後

令和7年3月1日 ~ 令和18年12月1日

0.845%

返済総額 ￥16,213,167

返済金額/月 ￥114,987

返済回数 141回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料 ￥20,000

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥16,233,703

現在総額との差額 ￥-1,067,561

返済総額 + 諸経費 ￥16,233,167

現在総額との差額 ￥-1,068,097

②変動金利 年0.775%

ご融資金ご返済明細表									
お客様番号		口座番号		代理貸付番号		ご融資種別		払込日	
返済方法		振替口座		ご融資日		ご融資額		元	
元利均等		普通		****953		26.9.25		24300000	
ご融資利率(変動金利)		26年9月25日		0.775%		年		月	
返済内容		ご融資金内訳		返済開始日		周期		回数	
毎月									
ボーナス									
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		お利息額		日/月数		ご返済合計額	
6・7・29		76982		10046		1		87028	
6・8・27		77031		9997		1		87028	
6・9・27		77081		9947		1		87028	
6・10・28		77131		9897		1		87028	
6・11・27		77181		9847		1		87028	
6・12・27		77231		9797		1		87028	
7・1・27		77280		9748		1		87028	
7・2・27		77330		9698		1		87028	
7・3・27		77380		9648		1		87028	
7・4・28		77430		9598		1		87028	
7・5・27		77480		9548		1		87028	
7・6・27		77530		9498		1		87028	
7・7・28		77580		9448		1		87028	
7・8・27		77631		9397		1		87028	
7・9・29		77681		9347		1		87028	
7・10・27		77731		9297		1		87028	
7・11・27		77781		9247		1		87028	
7・12・29		77831		9197		1		87028	
8・1・27		77882		9146		1		87028	
8・2・27		77932		9096		1		87028	
8・3・27		77982		9046		1		87028	
8・4・27		78033		8995		1		87028	
8・5・27		78083		8945		1		87028	
8・6・29		78133		8895		1		87028	

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されています。今後の基準金利変更に伴って
ますのでご了承ください。なお、基準金利に変更があった時には新たな明細表を交付
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	京都中央信用金庫
			住宅ローン	27日	取扱店 常盤東支店
返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額 円		TEL 075 861-31
元利均等	普通 ****953	26/9/25	24300000		発行日 6年11月30
ご融資利率(変動金利)	6年12月28日	0.925%	年 月 日	年 月 日	
返済内容	ご融資金内訳 円	返済開始日	周期	回数	返済額 円
毎月					
ボーナス					
					</

結果シート

現在

令和7年2月27日 ~ 令和22年4月27日

0.925%

返済総額 **¥16,021,278**

返済金額/月 ¥88,029

返済回数 182回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年2月27日 ~ 令和22年4月27日

0.35%

返済総額 **¥15,345,148**

返済金額/月 ¥84,314

返済回数 182回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥478,131**

事務手数料 ¥328,743

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥119,543

経過利息 ¥9,845

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

金利引き下げ後

令和7年2月27日 ~ 令和22年4月27日

0.741%

返済総額 **¥15,802,878**

返済金額/月 ¥86,829

返済回数 182回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 ¥15,823,279

現在総額との差額 ¥-197,999

返済総額 + 諸経費 ¥15,822,878

現在総額との差額 ¥-198,400

168

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

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

※注1. ご返済後残高欄の最上段は、当初ご融資額または繰越額です。

2. ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の()は、増額返済分です。

					ご返済後残高(円)	備
約定ご返済日	ご返済金額(円)	ご返済元金(円)	お利息(円)	日数	()	
1 年 月 日		()	()	日	(10000000)	
4 8 26	55118	54395	723		26000000	
2 4 9 26	61728	54420	7308		(10000000)	
3 4 10 26	61728	54445	7283		25945605	
4 4 11 28	61728	54470	7258		(10000000)	
5 4 12 26	61728	54495	7233		25891185	
6 5 1 26	289463	204229	23506		(10000000)	
7 5 2 27	61728	54545	7183		25836740	
8 5 3 27	61728	54570	7158		(10000000)	
9 5 4 26	61728	54595	7133		25782270	
10 5 5 26	61728	54620	7108		(10000000)	
					25727775	
					(9795771)	
					25469026	
					(9795771)	
					25414481	
					(9795771)	
					25359911	
					(9795771)	
					25305316	
					(9795771)	
					25250696	
					(9795771)	

10年固定のポイント

令和4年8月24日 実行
2,600万円(ボーナス1,000万円)

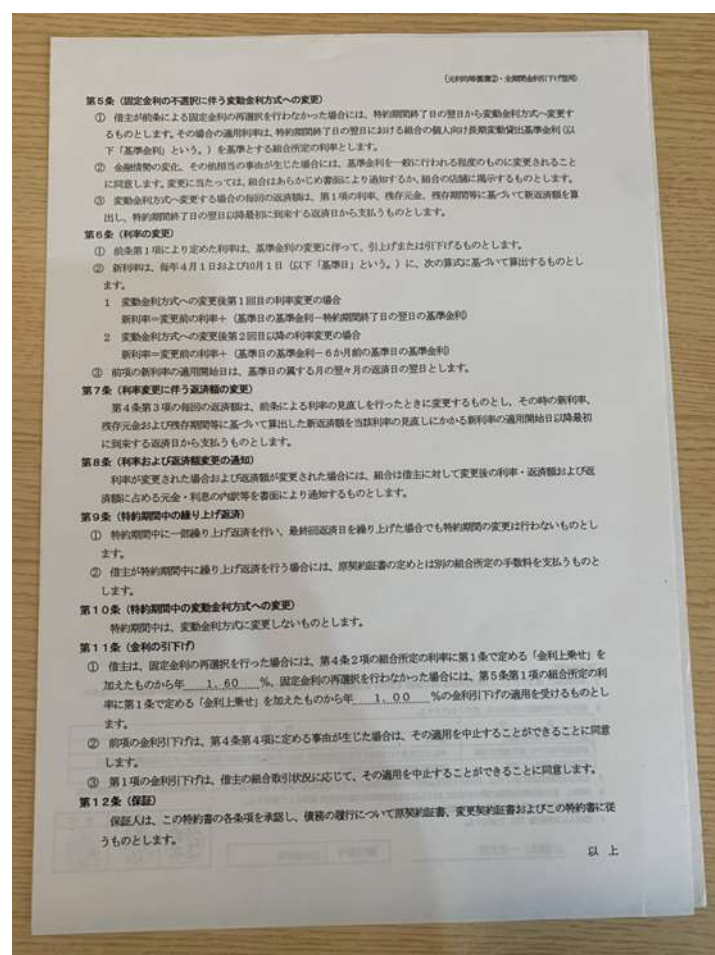
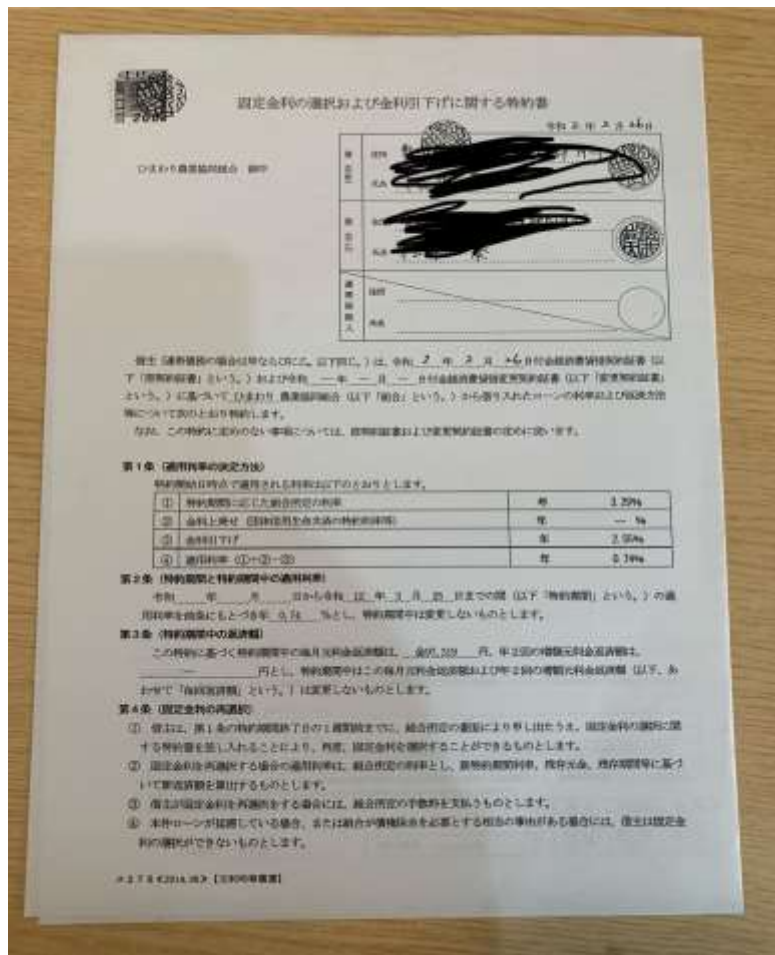
令和14年8月24日 まで
10年間年0.55%

令和14年8月25日～
13年間 変動金利 年 % (金利優遇は?)

期日: 令和27年7月26日

見直し 残期間20年 優遇金利次第

④10年固定 年0.74%



第1条（適用利率の決定方法）

特約開始日時点で適用される利率は以下のとおりとします。

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

第2条（特約期間と特約期間中の適用利率）

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

第3条（特約期間中の返済額）

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

1条（金利の引下げ）

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

【借入要項】

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

元 利 金 の 返 済 方 法	返済方法 〔適用する方に○をする。〕	元利均等返済										毎月返済・増額返済併用									
	毎回の元利金返済額	毎月返済分										増額返済分									
		金	1	2	4	3	9	7	円							円					
	第 1 回 返 済 日	令和 2 年 3 月 2 5 日										令和 ー 年 ー 月 ー 日									
	第 2 回 以 降 返 済 日	毎月 2 5 日										毎年 ー 月と ー 月の各 ー 日									
	据 置 期 間 中 の 利 息 支 払 方 法	毎月 ー 日										毎年 ー 月と ー 月の各 ー 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 1.4.0 %（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
10年固定 元利均等	31,409,854	0.740	97,319	61	5,936,459
		1.275	109,776	300	31,132,800
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	31,409,854				37,069,259
合計					37,069,259

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

返済月額 201,095

支払利息合計 5,659,405

570,497

返済月額 93,733

支払利息合計 2,427,759

諸経費 962,724

保証料戻し

実質諸費用 962,724

見直し 必要！

⑤変動金利 年0.775%

ご 返 済 予 定 表

店番号642 電話番号078-371

社団法人 住居金融 神戸支店

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

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

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

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

払込予定日 年 月 日	払込元利金 円	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 円
2025. 2. 10	53049	43723	9326	0	7921207	
2025. 3. 10	21211	17116	4095	0	7904091	
2025. 4. 10	21211	17127	4084	0	7886964	
2025. 5. 12	21211	17138	4073	0	7869826	
2025. 6. 10	21211	17149	4062	0	7852677	
2025. 7. 10	21211	17160	4051	0	7835517	

「未払利息」のご説明
 利率の変更により、毎月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」とし、利率の変更により、毎月分または加算分のご返済残高に繰り越してご返済していただきます。

1CAEBAF02K00

⑤18年固定 年1.8%

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

融資金総額(円) **3036500**

お申込み年月日 西暦 **2024** 年 **6** 月 **10** 日

お申込み年月日と同日 西暦 年 月 日

お申込み年月日と同日 西暦 年 月 日

商品(種類)名(商標又は製造者名)・種類・形式
太陽光発電・蓄電池システム (ソーラー)

数量(単位) **1**

金額(円) **3036500**

システム出力(kW) **7.39**

補助金の利用 ☒ (有) ☐ (無)

工事完了後に確認の電話をさせていただきます場合がございます。

①現金価額合計 **3036500**

②頭金(お申込金) **0**

③残金(①-②) **3036500**

毎月返済部分 **3036500**

ボーナス月加算返済部分 **0**

ボーナス月加算返済部分の割合は、残金の半額率とします。

④分納法(残債方式) **お支払総額は5回以上になる**

利率(実質年率) **1.80%**

お支払期間 **2024** 年 **9** 月 - **2024** 年 **8** 月

お支払日 **毎月25日** お支払回数 **216**

毎月の分納支払金(x215回) **16268**

最終回分納支払金 **16462**

ボーナス月の組み合わせ **0**

ボーナス加算額(x0回) **0**

最終回ボーナス加算額 **0**

⑤分納支払金合計(④の合計) **3557082**

お支払総額(③+⑤) **3557082**

お支払日 年 月 日 お支払回数 1回

一括お支払金

諸費用()

株式会社 日本エコシステム
 〒279-0002 千葉県安房郡鴨川市上野 3 コムデンビル5F
 TEL 047-709-3516 FAX 047-569-6331

株式会社 日本エコシステム
 〒558-0034 大阪市住之江区南港北1-10 ATCビル11F7階708
 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%

月	日	支払金	入金元金	入金手数料	入金元金	入金手数料	支払金	残高
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				
住所 [REDACTED] 氏名 [REDACTED]				
住宅取得資金 借入れ等をして いる者	住所			
	氏名			
住宅購入等の内訳	(1) 新築のみ	(2) 増築のみ	(3) 住宅及び増築	種別
住宅購入金	平成 29年 9月 16日	16,120,387円		
金額	平成 29年 10月 22日	22,000,000円		
返済期間又は賦払期間	平成 29年 10月から	令和 24年 9月までの 25年		員数
住宅取得の取得の 償却の額又は増改修 に要した費用の額				
用途	建替債権	借入		
保証特約締結済法施行令第24条の2第三項の規定により、令和 6年12月31日 現在の税務上の課税対象となるものとして、前記(1)の新築のみ、(2)の増築のみ、(3)の住宅及び増築のうち、 令和 6年 9月 30日 (住宅購入金等に係る償却率等) 所在地 兵庫県神戸市中央区東川崎町1丁目ラ・スボリス棟17号 支店 近畿労働年金庫 神戸支店 事務担当係長 佐藤 裕子 642-2831273976 3847980 <参考> 個人住民税の住宅借入金等特別税額控除制度について 令和6年1月1日住宅借入金等特別税額控除適用開始年度(令和6年度)に係るもののほか、所得額の算 出方法については、関係法令の個人住民税の特例規定を参照してください。 詳しくは、お住まいの市区町村にお尋ねください。				

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！

借入金精算書

2017年 9月 20日予定



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(神宮下)	¥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
	近畿労働金庫口座に返済	
	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



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

あなたの木の住まいづくりをサポートします



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

0.8%

融資限度額

2,300万円

返済期間

25年以内

※県産木材を60%以上使用し、特別融資住宅の認定を受けている場合は、35年以内にも返済可能です。
26年超以降の利率は1.5%になります。また、変動利率により増り減りしない場合があります。

県産木材でリフォームローン

最高融資額 **500万円**

県産粘土瓦で

200万円

融資限度額
アップ

●融資利率 **0.8%**

●返済期間 **10年以内**

環境配慮型で

200万円

融資限度額
アップ

兵庫県

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年度と変わりません。

⑥変動金利 年0.45%

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

精進が主支店

二、模型构建与求解

Page 0595

合和

まことにありがとうございます。

[illegible]

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	住友ホームローン住宅ローンのちから R 2 年	平成 20 年	R 37 年 9 月 30 日	13.000 回	0.45000000%	元金均等返済	変動金利
		(R 37 年 9 月 30 日)		変更前利率 0.45000000%		《住宅ローン基準費》	
当初ご融資金額	現在ご融資金額	今ある借 (月組) ご返済額	今ある借 (月組) ご返済額	今ある借 (月組) 1 (円) 1 (円)	今ある借 (月組) 1 (円) 1 (円)	《住宅ローン型 (当初)	
48,500,000 円	47,030,754 円	33,873,076 円	33,156,778 円				
(ステップ返済)				《払出預金口座》			
振替期間	変更年月	変更後定額 (月組) ご返済額	変更後定額 (1 年 1 月) ご返済額	お 取 引 支 店 名	科 目	口座番号	
年月	年月	円	円	松城駅前支店	普通預金		

返済回数	返済日		返済合計	返済の内訳		融資残高	未払利息		利息回数
	集	日		元金	利息		今回発生額	残高累計	
16	4. 8. 1	増額月	91210	78537	12673	46952246			
17	4. 8. 31		211763	182162	29601	46873709			
18	4. 8. 31		91210	78567	12643	46612980			
19	4. 9. 30		91210	78596	12614	46534384			
20	4. 10. 31		91210	78626	12584	46455756			
21	4. 11. 30		91210	78655	12555	46377103			
22	5. 1. 4		91210	78685	12525	46298418			

未払お利息が発生している場合、この返済額は未払お利息、その後のお利息、元金の順に充当させ

また、上記過渡手続期間は、金利見直し等により返済金額が変動することがあります。金利見直しの影響が受けられる場合は、返済総額が二倍に増加されている場合、上図は当初融資額を、下図（ ）は最終返済予定額を示しています。

(continued)



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

(R37年 9月30日) 変更前利率 0.450000%

(住宅ローン基準金)

当初ご融資金額	現在ご融資金額	うち定例(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

住宅ローン型(当初

(ステップ返済)

(払出預金口座)

据置期間	変更年月	変更後定例(月賦)ご返済額	変更後増額(ボーナス)ご返済額	お 取 引 支 店 名	科 目	口座番号
お月	年 月	円	円	桔梗が丘支店	普通預金	

ご返済 回数	ご返済日		増額 ご返済	ご返済合計	ご 返 済 の 内 訳		ご融資残高	未 払 お 利 息		お利息 日数
	年	月 日			元 金	利息		今回発生額	残高累計	
	繰 越						46952246			
16	4	8 1		91210	78537	12673	46873709			
	4	8 1	増額月	211763	182162	29601	46691547			
17	4	8 31		91210	78567	12643	46612980			
18	4	9 30		91210	78596	12614	46534384			
19	4	10 31		91210	78626	12584	46455758			
20	4	11 30		91210	78655	12555	46377103			
21	5	1 4		91210	78685	12525	46298418			

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
2017.12.0	2052.1.7	26500000	2000000
増額月	返済日	ご返済用預金口座	
1.7.7	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	ご返済金額	ご返済金額内訳			ご返済後残高	未払利息	未払利息残高
年(西暦) 月 日	(円)	元金 (円)	利息額 (円)	未払利息 内入額(円)	(円)	発生額 (円)	(円)
2025.2.7	68931	50459	18472		21217082		
2025.3.7	68931	50507	18424		21166623		
2025.4.7	68931	50554	18377		21116116		
2025.5.7	68931	50602	18329		21065562		
2025.6.9	68931	50650	18281		21014960		
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き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ください。

※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。

7012

結果シート

現在

令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日

1.13%

返済総額 ￥24,498,900

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

借り換え後

令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日

0.35%

返済総額 ￥22,129,291

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

諸経費 ￥653,482

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

金利引き下げ後

令和7年3月7日 ～ 令和34年1月7日

0.563%

返済総額 ￥22,760,904

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

諸経費 ￥20,000

事務手数料 ￥20,000

見直し 必要！

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

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

⑧変動金利 年1.125%

FUK0062001

(お借入内容) 作成日 6 年 12 月 27 日

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

(上記以降の変更内容) 利率変更

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

(ご注意)

- 「ローンご返済予定表」に記載された「ご返済日」が銀行休業日の場合には、翌営業日に返済用預金口座からお引落しをさせていただきます。
- 万一ご返済が遅れた場合には、ご返済日の翌日から別途遅延損害金が発生しますので、返済用預金口座へのご入金をご返済日までにお願いたします。
- 全額繰上返済や一部繰上返済をご希望の場合は、お申込日によってご返済可能日が異なりますので、事前にお取扱店までお問い合わせください。
なお、繰上返済をされる場合には、当行所定の手数料が必要となります。また、お利息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タを当行ホームページで確認することができます。また、銀行窓口にも資料がございますので、お気軽にお問い合わせください。

(254-2584822- 169908)

53 027191 00002/00003 069528 069598

FUK0062001

6 年 12 月 27 日

ローンご返済予定

ご利用中のローンは、変動金利型のため利率の見直しを行います。下記に記載されたご返済額は、基準金利が確定し、見直し後の返済予定額を返済いたします。

ご返済回数	ご返済日	ご返済金額 (円)	内元金部
71	7 1 127	144777	1034
72	7 2 227	144777	10354
73	7 3 327	144777	10363
74	7 4 427	144777	103735
75	7 5 527	144777	103833
76	7 6 627	144777	103930
77	7 7 727	144777	104027
78	7 8 827	144777	104125
79	7 9 927	144777	104223
80	7 10 27	144777	104320
81	7 11 27	144777	104418
82	7 12 27	144777	104516

ローンご返済予定表 (変)

ご利用中のローンは、変動金利型のため利率の見直しを行います。下記に記載されたご返済額は、基準金利が確定し、見直し後の返済予定額を返済いたします。

結果シート

現在

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

1.125%

返済総額 **¥51,449,016**

返済金額/月 ¥147,842

返済回数 348回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

0.35%

返済総額 **¥46,152,804**

返済金額/月 ¥132,623

返済回数 348回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥1,336,458**

事務手数料 ¥965,403

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥351,055

経過利息 ¥0

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

金利引き下げ後

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

0.547%

返済総額 **¥47,464,416**

返済金額/月 ¥136,392

返済回数 348回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ¥47,489,262

現在総額との差額 ¥-3,959,754

返済総額 + 諸経費 ¥47,484,416

現在総額との差額 ¥-3,964,600

結果シート

現在

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

1.125%

返済総額 ￥51,449,016

返済金額/月 ￥147,842

返済回数 348回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

0.65%

返済総額 ￥48,159,372

返済金額/月 ￥138,389

返済回数 348回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

諸経費 ￥1,336,458

事務手数料 ￥965,403

保証料 ￥0

契約印紙 ￥20,000

団信生命保険料 ￥0

登記費用 ￥351,055

経過利息 ￥0

一括返済手数料 ￥0

戻り保証料 ￥0

金利引き下げ後

令和7年2月27日 ～ 令和36年2月27日

0.842%

返済総額 ￥49,472,376

返済金額/月 ￥142,162

返済回数 348回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料 ￥20,000

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥49,495,830

現在総額との差額 ￥-1,953,186

返済総額 + 諸経費 ￥49,492,376

現在総額との差額 ￥-1,956,640

⑨変動金利 年1.125%

53 003107 00001/00002 008015 008025

FUK0062001

ローンご返済予定表 (変動金利型)

株式会社福岡銀行 取扱店 古 賀

(お借入内容) 作成日 6 年 12 月 23 日

1/2 頁

ローン お 振 替	一本勝負	ご返済 回数	ご返済日	ご返済金額 (円)	内元金部分	内利息部分	内未払利息 ご返済部分	ご返済後残高 (円)	未払利息 (円)	利息 残 高 (円)
ご返済額	18,820,000円	ご返済 利率	年	%						
内増額 分元金	0円	増 額 返済月	年 月 日							
ご返済日	24 年 4 月 26 日	ご返済 期 間	年 月 日							
返済開始日				153 7 122	52907	40967	11940	0	12695925	0
保証書番号				154 7 222	52907	41005	11902	0	12654920	0
(上記以降の変更内容)	利率変更			155 7 322	52907	41044	11863	0	12613876	0
ご返済 元金	12,736,892円	未払 利息	0円	156 7 422	52907	41082	11825	0	12572794	0
内増額 分元金	0円	ご返済 期 間	29 年 4 月 22 日	157 7 522	52907	41121	11786	0	12531673	0
利率 変更日	6 年 12 月 24 日	ご返済 利 率	年 1.125%	158 7 622	52907	41159	11748	0	12490514	0
(ご注意)				159 7 722	52907	41198	11709	0	12449316	0
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。				160 7 822	52907	41236	11671	0	12408080	0
2. 万が一ご返済が遅れた場合には、ご返済日の翌日から別 当座延滞借金が発生しますので、返済用預金口座への ご入金はご返済日までお願いいたします。				161 7 922	52907	41275	11632	0	12366805	0
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。				162 7 1022	52907	41314	11593	0	12325491	0
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 いただくこととなります。				163 7 1122	52907	41352	11555	0	12284139	0
(住宅ローンをご利用のお客様へ)				164 7 1222	52907	41391	11516	0	12242748	0
住宅ローンの金利種類別の特典やリスタを当行ホー 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)

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

令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日

1.125%

返済総額 ￥14,304,150

返済金額/月 ￥53,775
返済回数 266回
ボーナス返済金額/回 ￥0
返済回数 0回

見直し ▲ お客様次第

借り換え後

令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日

0.35%

返済総額 ￥13,153,966

返済金額/月 ￥49,451
返済回数 266回
ボーナス返済金額/回 ￥0
返済回数 0回

諸経費 ￥399,647

事務手数料 ￥278,408
保証料 ￥0
契約印紙 ￥20,000
団信生命保険料 ￥0
登記費用 ￥101,239
経過利息 ￥0
一括返済手数料 ￥0
戻り保証料 ￥0

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

金利引き下げ後

令和7年2月22日 ～ 令和29年4月22日

0.61%

返済総額 ￥13,532,750

返済金額/月 ￥50,875
返済回数 266回
ボーナス返済金額/回 ￥0
返済回数 0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料 ￥20,000

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

⑩変動金利 年0.59%

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

303-703461-2-0 UK0001 058968# 059002
DAD61 441021 0059933# 00060155 00001700001

証書貸付

ご融資明細表

作成日
(No. 1) 令和 6年 5月31日

いつも百五銀行をご利用いただき、誠にありがとうございます。正にご返済に基き金利を見直ししております。ご返済予定明細を今一度見直しさせていただきます。下記のとおりとさせていただきます。お取引店舗までご連絡いただきますようお願い申し上げます。

取扱番号	商品名	ご返済日	ご返済期間	ご返済回数	利率	ご返済方法	利率変更方法
1	全国保証車・バイク（自動車）	R.4年 1月27日	R.4年 4月31日	317回	固定0.990%	元金均等法	変動金利
当初ご融資金額		現在ご融資金額		ごも定期（月賦）ご返済分元金	変更前利率	(住宅ローン基準金)	
18,600,000円		18,600,000円		18,600,000円	0.990%	住宅ローン型（当初）	

<スワップ返済>

<払出資金口座>

振返期間	変更年月	変更後定期（月賦）ご返済額	変更後短期（ローナ式）ご返済額	お取引支店名	科目	口座番号
毎月	毎年	円	円	白子支店	普通預金	

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	増減 ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳 元金 利息	ご融資残高	未払利息 今回発生額	お利息 残高累計	お利息 日数
繰上					185000000			
1	6/7/31		49343	40198	93125	18550802		
2	6/9/30		49343	40218	93125	18519584		
3	6/9/30		49343	40238	93105	18479346		
4	6/10/31		49343	40258	93085	18439088		
5	6/18/2		49343	40278	93065	18398810		
6	7/1/6		49343	40297	93046	18358513		

(注1) 利率が引き上げられた等の金利の変動が生じた場合は、その経過額を支払う利息となります。

(注2) 未払利息が発生している場合、ご返済額に未払利息、その他の利息、元金の順に充てさせていただきます。

(注3) 変動金利の場合、上記返済予定明細以降のご返済予定は、次回のご返済利率でお知らせいたします。

(注4) 上記返済予定明細は、金利変動により返済総額が増えることがあります。金利変動の範囲内であれば返済予定額に引き上げさせていただきます。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。

お書き添え番号

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)

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

住宅ローン型（当初

〈ステップ返済〉

〈払出預金口座〉

据置期間	変更年月	変更後定例（月賦）ご返済額	変更後増額（ボーナス）ご返済額	お 取 引 支 店 名	科 目	口座番号
か月	年 月	円	円	白子支店	普通預金	

ご返済 回数	ご返済日 年 月 日	増額 ご返済	ご返済合計	ご 返 済 の 内 訳		ご融資残高	未 払 お 利 息		お利息 日数
				元 金	利息		今回発生額	残高累計	
	繰 越					18600000			
1	6 7 31		49343	40198	9145	18559802			
2	6 9 2		49343	40218	9125	18519584			
3	6 9 30		49343	40238	9105	18479346			
4	6 10 31		49343	40258	9085	18439088			
5	6 12 2		49343	40278	9065	18398810			
6	7 1 6		49343	40297	9046	18358513			

結果シート

現在

令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日

0.59%

返済総額 **¥20,275,320**

返済金額/月 ¥49,452

返済回数 410回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日

0.35%

返済総額 **¥19,480,740**

返済金額/月 ¥47,514

返済回数 410回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥572,535**

事務手数料 ¥403,887

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥146,868

経過利息 ¥1,780

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

金利引き下げ後

令和7年1月6日 ～ 令和41年3月31日

0.517%

返済総額 **¥20,031,370**

返済金額/月 ¥48,857

返済回数 410回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 **¥20,053,275**

現在総額との差額 ¥-222,045

返済総額 + 諸経費 **¥20,051,370**

現在総額との差額 ¥-223,950

⑪変動金利 年0.47%

ローンご返済予定表

毎度お引き立てにあずかり厚くお礼申し上げます。

このたびご利用いただきましたローンのご返済予定をご案内いたします。弊社所定の基準金利を基に年2回（又は1回）定期的にご融資利率を見直す変動金利をご利用の場合は、ご融資利率の適用期間におけるご返済予定を作成しております。本表の内容をご確認の上、大切に保管していただきますようお願い申し上げます。また、本表の内容についてお問合せの際は、必ず下記「ご照会番号」にて取扱店までお申し出下さい。

なお、ご返済はあなたさまご指定の預金口座からご返済予定日に自動的に引き落しさせていただきますので、ご返済予定日の前日までに預金口座にご入金いただきますようお願いいたします。

ローンのご融資に際しその条件として新たに定期預金などのお預け入れをお願いすることはございません。

また、このローンに関連してご預金を拘束することはございません。したがって、お預けいただいている定期預金などは満期日以降ご自由にお使いいただけます。

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

【ご融資内容】

ご照会番号	3	ローン名称	ｼﾞｭｳﾀｸﾛｰﾝ
ご融資金額	37,400,000 円	変更前利率 (年利)	2%
ご融資日	R 2年 10月22日	ご融資適用利率 (年利)	0.470 %
		最終ご返済日	R37年 10月31日

【ご返済方法】

ご返済口座 普通預金 *** []

ご利率等 ***	初回ご返済月	R 3年 5月	ご返済間隔	1ヶ月毎	ご返済日	31日	休日の場合	翌日・**
	初回繰上返済月	年 月	次回繰上返済月	月				
	借入元金返済額							円

ご利率条件	初回利息月	R 2年 11月	利息間隔	1ヶ月毎	利息日	31日	休日の場合	翌日・**

結果シート

現在

令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日

0.62%

返済総額 ￥36,442,304

返済金額/月 ￥99,028

返済回数 368回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日

0.35%

返済総額 ￥34,996,800

返済金額/月 ￥95,100

返済回数 368回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

諸経費 ￥1,031,173

事務手数料 ￥729,955

保証料 ￥0

契約印紙 ￥20,000

団信生命保険料 ￥0

登記費用 ￥265,438

経過利息 ￥15,780

一括返済手数料 ￥0

戻り保証料 ￥0

金利引き下げ後

令和7年2月28日 ～ 令和37年10月31日

0.539%

返済総額 ￥36,004,752

返済金額/月 ￥97,839

返済回数 368回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料 ￥20,000

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 ￥36,027,973

現在総額との差額 ￥-414,331

返済総額 + 諸経費 ￥36,024,752

現在総額との差額 ￥-417,552

⑫変動金利 年0.675%

団信は一般団信で加入中。保証料は別途支払い済みとのこと。

団信は一般団信で加入中。保証料は別途支払い済みとのこと。

結果シート

現在

令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.675%

返済総額 **¥36,830,214**

返済金額/月 ¥100,629

返済回数 366回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.345%

返済総額 **¥35,064,264**

返済金額/月 ¥95,804

返済回数 366回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥1,032,494**

事務手数料 ¥732,116

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥266,224

経過利息 ¥14,154

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

金利引き下げ後

令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.535%

返済総額 **¥36,074,058**

返済金額/月 ¥98,563

返済回数 366回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

見直し 必要！

返済総額＋諸経費 **¥36,096,758**

現在総額との差額 ¥-733,456

返済総額＋諸経費 **¥36,094,058**

現在総額との差額 ¥-736,156

保証料考慮 再計算

全額繰り上げ返済 手数料 22,000円

保証料仮計算

残高3,684万円 $\times 2\% = 736,800$ 円

戻り保証料 366/409 659,337円・・・①

①の2/3として44万円返戻

結果シート

現在

令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.675%

返済総額 **¥36,830,214**

返済金額/月 ¥100,629

返済回数 366回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.345%

返済総額 **¥35,064,264**

返済金額/月 ¥95,804

返済回数 366回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥614,494**

事務手数料 ¥732,116

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥266,224

経過利息 ¥14,154

一括返済手数料 ¥22,000

戻り保証料 ¥-440,000

金利引き下げ後

令和7年2月25日 ～ 令和37年9月2日

0.457%

返済総額 **¥35,657,184**

返済金額/月 ¥97,424

返済回数 366回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ¥35,678,758

現在総額との差額 ¥-1,151,456

返済総額 + 諸経費 ¥35,677,184

現在総額との差額 ¥-1,153,030

⑬5年固定 年0.99%



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				貸金種別			
03 82 11576 001				5年固定			
当初融資額		毎月返済分		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 年 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			
勤続無コード	社員コード	事業所コード	案件コード	返済額見直し			
01219000	0910217						

結果シート

現在

令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日

0.99%

返済総額 ￥18,958,995

返済金額/月 ￥114,903

返済回数 165回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日

0.345%

返済総額 ￥18,144,555

返済金額/月 ￥109,967

返済回数 165回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

諸経費 ￥551,552

事務手数料 ￥389,805

保証料 ￥0

契約印紙 ￥20,000

団信生命保険料 ￥0

登記費用 ￥141,747

経過利息 ￥0

一括返済手数料 ￥0

戻り保証料 ￥0

金利引き下げ後

令和7年3月13日 ～ 令和20年12月13日

0.768%

返済総額 ￥18,676,020

返済金額/月 ￥113,188

返済回数 165回

ボーナス返済金額/回 ￥0

返済回数 0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料 ￥20,000

見直し 不要！

返済総額＋諸経費 ￥18,696,107

現在総額との差額 ￥-262,888

返済総額＋諸経費 ￥18,696,020

現在総額との差額 ￥-262,975

⑭変動金利 年2.075%



ご返済のお知らせ

金利選択型（変動金利）

令和 3 年 10 月 29 日

取引口座番号
1594848

取引番号
0054220

ローンコード
0011-208

0103276509

1 - 1 ページ

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申し上げます。

さて、利率の見直し

につきましては、下記の通りお取り換いたしましたので、お知らせいたします。

今後毎年2回利率を見直し、翌月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

のり印刷：001 本店

Tel. 03 (3240) 1111

保証会社名 ダイアモンド信用保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高		お借入日	ご返済方法	
円 5,077,336		平成 15 年 8 月 18 日	元利均等返済	
内		ご返済期限	返済方法等	
円 5,077,336		令和 20 年 8 月 26 日	据置方法等	
ボークス分		利率	ご返済日	
円 0		年利 2.075	毎月 26 日	
最終加算分			ご返済口座	
円 0		利率変動幅	(001) 本店	
円 0		円 0.000	普通預金 口座番号 1594848	
ご返済金額変更の有無		利率変動幅	返済条件	
無 (5年見直し)		円 0.000	返済期間 (毎月分) 年 月 月	
ご返済金額の お取扱い		ペーシングレート	返済条件	
A 詳細については、裏面 をご覧ください。		短期アライメント	返済条件	
		連動長期貸出金利	返済条件	

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

令和7年3月26日 ~ 令和20年8月26日

2.075%

返済総額 ￥4,838,050

返済金額/月	¥30,050
返済回数	161回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年3月26日 ~ 令和20年8月26日

0.345%

返済総額 ￥4,318,825

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

諸経費 ￥128,597

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

金利引き下げ後

令和7年3月26日 ~ 令和20年8月26日

0.717%

返済総額 ￥4,427,339

返済金額/月	¥27,499
返済回数	161回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 ￥4,447,422

現在総額との差額 ¥-390,628

返済総額 + 諸経費 ￥4,447,339

現在総額との差額 ¥-390,711

⑮変動金利 年0.497%

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

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

結果シート

現在

令和7年3月25日～令和35年1月27日

0.497%

返済総額 ￥28,310,470

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

見直し 不要！

借り換え後

令和7年3月25日～令和35年1月27日

0.345%

返済総額 ￥27,724,786

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

諸経費 ￥812,750

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

返済総額＋諸経費 ￥28,537,536

現在総額との差額 ￥227,066

金利引き下げ後

令和7年3月25日～令和35年1月27日

0.55%

返済総額 ￥28,516,608

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

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額＋諸経費 ￥28,536,608

現在総額との差額 ￥226,138

結果シート

現在

令和7年3月25日 ~ 令和35年1月27日

0.647%

返済総額 **¥28,896,488**

返済金額/月 ¥62,980

返済回数 334回

ボーナス返済金額/回 ¥140,378

返済回数 56回

借り換え後

令和7年3月25日 ~ 令和35年1月27日

0.345%

返済総額 **¥27,724,786**

返済金額/月 ¥60,439

返済回数 334回

ボーナス返済金額/回 ¥134,610

返済回数 56回

諸経費 **¥812,750**

事務手数料 ¥581,350

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥211,400

経過利息 ¥0

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

金利引き下げ後

令和7年3月25日 ~ 令和35年1月27日

0.55%

返済総額 **¥28,516,608**

返済金額/月 ¥62,156

返済回数 334回

ボーナス返済金額/回 ¥138,509

返済回数 56回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

見直し 不要！

返済総額 + 諸経費 **¥28,537,536**

現在総額との差額 ¥-358,952

返済総額 + 諸経費 **¥28,536,608**

現在総額との差額 ¥-359,880

①6変動金利 年0.825%

ご融資の明細とご返済予定

商品名 住宅ローン（金利変動）

ご融資日 25年10月31日

ご融資額 31,800,000円

均等返済額

増額返済額

保証機関名 OKB信用保証

85,711円

0円

返済日 22日

年利率 0.82500%

お客様番号 0130-0232***-0330189

利払方法 後払い

引落口座番号 普通 -0230***

ご返済最終日 30年10月22日

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

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

※ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の（ ）は、増額返済分です。

備考

＜ローン返済支援保険のご案内＞
病気・ケガで長期療養を余儀なくされた場合
毎月のローン返済相当額（最長3年間）が支
払われる安心保険（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上げます。

◎ご返済についてお願い

1. 約定返済日にご指定の預金口座から自動的に引落しますのであらかじめご返済相当額をご入金願います。
2. 返済方法によっては初回又は最終返済額が通常月の返済額と異なる場合があります。なお、増額返済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、予定のお利息を計算してありますので、引落とし利息額と相違することがあります。
5. 金利見直し等により返済金額が変わることがあります。金利見直しの都度送付されます最新の「ご融資の明細とご返済予定」をご確認下さい。
6. ご返済がとどこおった場合には約定に基づき、お取引を解約して一時に全額を返済していただくことがあります。

作成日 6年11月30日

結果シート

現在

令和7年3月22日 ~ 令和30年10月22日

0.825%

返済総額 ￥24,686,939

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

借り換え後

令和7年3月22日 ~ 令和30年10月22日

0.345%

返済総額 ￥23,354,858

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

諸経費 ￥692,808

事務手数料	¥493,393
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥179,415
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

金利引き下げ後

令和7年3月22日 ~ 令和30年10月22日

0.589%

返済総額 ￥24,026,134

返済金額/月	¥84,898
返済回数	283回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥24,047,666

現在総額との差額 ￥-639,273

返済総額 + 諸経費 ￥24,046,134

現在総額との差額 ￥-640,805

⑪フラット35

フラット35にて返済中
平成24年11月～
団信は不加入で生保にて加入

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

059752-9752002

OSK1243

251202270009323

540-8677
大阪府大阪市中央区
北浜4-3-1

三井住友海上火災保険株式会社
個人金融サービス部（大阪融資チーム）



平成 24年 9月 19日

融資種別		買取証券化支援建設							
顧客番号		金消契約日		最終回返済日		払込期日		6ヶ月分払込月	
251202270009323		平成 24. 9. 14		平成 29. 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		再出力
			平成 29. 9. 13 まで		平成 44. 9. 13 まで		平成 59. 9. 13 まで		
金利区分 1	融資金額 30,500,000	割賦金等 元金均等償還割賦金等	利率 1.19 %		1.59 %		1.89 %		から
	元金均等償還割賦金 毎月 88,824 円		毎月 93,935 円		毎月 95,987 円		円		
	ボーナス 0 円		ボーナス 0 円		ボーナス 0 円		円		
	元金均等償還割賦金 月 円		円		ボーナス 円		円		
金利区分 1	融資金額	割賦金等 元金均等償還割賦金等	利率 %		%		% %		%
	元金均等償還割賦金 月 円		月 円		月 円		月 円	円	
	ボーナス 円		円		円		円	円	
	元金均等償還割賦金 月 円		円		ボーナス 円		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に記載されています。

【ボーナス併用償還の場合】

- ・ 「毎月返済分」と「ボーナス返済分」は別々に記載されています（区分欄の毎・ボ）。
- ・ 残元金合計（融資残高）は「毎月返済分」と「ボーナス返済分」の合計となります。

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

フラット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

■ 新機構回信付きの【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 3 5 借換
総返済額	約2,420万円
負担軽減額	118万円
借入金額	21,300,000円
内ボーナス	0円
借入期間	20年
借入金利	1.3%
毎月の返済額	100,834円
ボーナス返済額	0円

結果シート

現在

令和7年3月13日 ～ 令和29年9月13日

1.74%

返済総額 ￥25,767,990

返済金額/月	¥95,437
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年3月13日 ～ 令和29年9月13日

1.3%

返済総額 ￥24,589,440

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

諸経費 ￥659,296

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

金利引き下げ後

令和7年3月13日 ～ 令和29年9月13日

1.54%

返済総額 ￥25,227,990

返済金額/月	¥93,437
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥25,248,736

現在総額との差額 ￥-519,254

返済総額 + 諸経費 ￥25,247,990

現在総額との差額 ￥-520,000

⑱フラット35

契約番号							
契約者名							
商品名	フラット35保証型-	返済方式	元利均等(金利引下有) ーボーナス無し				
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	ーボーナス返済額	0
月々分	54,000,000	ーボーナス月	月 / 月	最終回返済日	2059年11月05日	収入印紙代	0
ーボーナス分	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	ーボーナス返済回数	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%



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)

消費者ローン契約書 (金銭消費貸借証書)

(非提携・月利方式)

令和 3 年 5 月 28 日
[印通印捺金口座]

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と同意します。

[借 入 要 項]			
借入金額	金 27,000,000.000 円	内 訳	毎月返済の部分 金 27,000,000.000 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 3 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 金 74,034 円	半 年 ご と 増 額 返 済 金 円
	第 1 回 返 済 日	令 和 3 年 5 月 10 日	
	第 2 回以降返済日	毎 月 10 日	毎年 月 日 毎年 月 日
	◎利息は各返済日に償払いするものとし、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。 ・半年ごとの増額返済の利息は、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 大森西支店	種 目 普通 口 座 番 号
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

3- 5-28

242

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%

$0.825\% + 0.15\% = \text{年}0.975\%$ 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

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

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

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

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

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

結果シート

現在

令和7年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

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

0.625%

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

金利引き下げ後

令和7年4月10日 ~ 令和38年5月10日

0.804%

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

見直し 必要！

返済総額 + 諸経費 ￥27,549,838

現在総額との差額 ￥-687,008

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

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
初回増額ご返済月	7年 7月	次回増額月	1月	初回利払月	27年 3月
ご返済口座	257-普通-	増額ご返済部分金額	9,000,000		
		利子補給率	年 ヵ月		

ご返済回数	ご返済予定日 年 月 日	ご返済金額内訳			増額ご返済部分の 未払お利息額(円)	備考 利子補給額
		ご返済金額(円)	うち元金額(円)	うちお利息額(円)		
121	7 3 7	89,623	80,092	9,531	14,785,713	7,927
122	7 4 7	89,623	80,167	9,456	14,705,546	12,331
123	7 5 7	89,623	80,242	9,381	14,625,304	16,735
124	7 6 7	89,623	80,317	9,306	14,544,987	21,139

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

令和7年4月7日 ~ 令和17年2月7日

1.125%

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

借り換え後

令和7年4月7日 ~ 令和17年2月7日

0.375%

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

金利引き下げ後

令和7年4月7日 ~ 令和17年2月7日

0.967%

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

見直し不要！

返済総額 + 諸経費 ￥15,441,738

現在総額との差額 ￥-98,980

返済総額 + 諸経費 ￥15,441,656

現在総額との差額 ￥-99,062