

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第17期 第6日目(ZOOM)



一般社団法人  
日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

# コンテンツページ



17期生 専用コンテンツページ

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

パスワード @@17ki

# 講座の日程

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

フォローアップグループあり

# 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

# 本日のスケジュール

- ① ふいかえり 課題確認
- ② 新規向けセミナーのライフプランへの導線  
住宅購入者からよくある質問！
- ③ 住宅購入特化型シン・ライフプラン実践
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

# SUMMUT

オープニングキャンペーン 3000円分ポイントプレゼント 4/10 4/18

## 家づくりは人生づくり SUMMUT

住まい手とつくり手が安心して情報共有できる  
家づくりコミュニティ



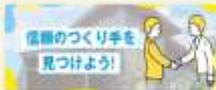
**初めての方へ**  
SUMMUTの使い方と機能が満載です。コミュニティを始めてご利用になる方は最初にご覧ください。



**アンケート**  
お住まい合せフォームと、工務店と直話を実施された方、住宅を購入された方へのアンケートです。ご回答者にはポイントプレゼント。



**家づくり建て主さん登録**  
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も受けられます。



**認定工務店を探す**  
SUMMUT認定工務店をご紹介します。家づくりを計画と認定工務店に依頼しているお客様です。

# 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。



YMD @furonte21503

Lv.1 2025年4月8日 22:08



## ライフプランについて

新築戸建ての購入を検討し始めた者です。勉強をしていく中でライフプランをしっかりと考え無理のない予算と予定を立てる事が大切だと感じました。

しかし、どのハウスメーカーでもライフプランナーの紹介、または打ち合わせ時に一緒に考えましようかと提案されますが、正直信用できないと思っています。（ライフプランナーさんごめんなさい）

理由はいくらなら購入に資金を回せるかではなくハウスメーカーと繋がり、いかに購入するロジックを数字で我々に魅せるかに偏ってしまうのではないかと懸念しています。

（すべてのライフプランナーさんがそうと思っているわけではありません。）

ハウスメーカーに左右されず信頼できるライフプランナーさんに出会う為にはどのようにすればよろしいでしょうか。業界の方々には大変失礼な質問で申し訳ありませんがご指南いただけますでしょうか。

我が家のこだわり



なかむらごろうさん、他 が58リアクションしました

■ コメント 11

# 4月9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
<input checked="" type="checkbox"/> 世帯主	千本	一郎 様	H1.01.30	36 歳	男性
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> 第1子	太郎 様	R9.09.18	-3 歳	男性
<input type="checkbox"/> 第2子				女性
<input type="checkbox"/> 第3子				男性
<input type="checkbox"/> 第4子				男性
<input type="checkbox"/> 第5子				男性
<input type="checkbox"/> その他家族1				男性
<input type="checkbox"/> その他家族2				男性

※その他家族は扶養控除の対象になりません。



# 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し、  
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)**

# 実際のライフプラン作成動画

作成日: R7.01.18 | 半日セット | 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

氏名	お名前	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/>	世帯主		31歳	男性
<input checked="" type="checkbox"/>	配偶者		31歳	女性
<input checked="" type="checkbox"/>	第1子	太郎 様 R8.04.29	-2歳	男性
<input checked="" type="checkbox"/>	第2子	花子 様 R10.10.26	-4歳	女性
<input type="checkbox"/>	第3子			
<input type="checkbox"/>	第4子			
<input type="checkbox"/>	第5子			
<input type="checkbox"/>	その他家族1			
<input type="checkbox"/>	その他家族2			

	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	2051
世帯主	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
配偶者	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
収入	582	600	636	653	688	699	716	726	741	757	772	786	801	815	828	841	854	867	879	891	902	902	912	911	921	931	940	948
支出	360	641	539	602	609	660	651	730	717	961	748	760	1,233	834	816	861	862	1,384	1,162	1,142	1,044	1,317	1,663	1,642	1,419	1,442	1,864	1,299
年間収支	222	-41	97	51	80	40	64	-5	24	-204	24	18	-433	-20	12	-20	-7	-517	-301	-251	-142	-418	-750	-731	-498	-511	-524	-349
金融資産残高	473	432	529	581	662	702	767	764	789	596	610	629	197	177	190	170	163	-354	-658	910	-1,053	-1,470	2,222	-2,955	-3,457	-3,572	-4,301	-4,856
住宅ローン残高	5,791	5,680	5,565	5,448	5,328	5,206	5,080	4,951	4,819	4,684	4,545	4,404	4,258	4,110	3,957	3,801	3,645	3,478	3,310	3,138	2,962	2,782	2,597	2,408	2,215	2,016	1,813	
世帯主用介護保険	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400

# 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

# 前田さん



前田 洋佑

9時間 · 🌐



課題の個別相談を拝見しました。

私もライフプランは結構やってきたので、基本的にやってきたことは間違っていなかったと確認しました。

しかしお客様に対する配慮とか言葉の使い方などに関しては「さすが鴨藤さん」と感じています。

自分が出来ていなかった点は相続に対するヒアリングと住宅手当に関する調整はやれてなかったなので、これからライフプランを立てるお客様にはやれるようにしていきたいと思います。

 鴨藤 政弘

 いいね!

 コメントする

 送信

## 22. ミックスプラン



前田 洋佑

3月31日 14:40 · 🗨️



住宅ローンの見直しについてご確認お願い致します。

三井住友銀行で平成21年に借入、ペアローンのMIXプランです。

ご主人変動金利 現在残高309万円、奥様変動と固定のMIXで変動分残高958万円、固定部分残高701万円。※2025.4.7現在

変動金利1.525%、固定金利3.48%

返済完了は令和26年11月

団信は三大疾病団信に加入しています。

保証料型、定額払い

フラット20で見直した金利で計算しました。

借換費用は自動計算シートで計算された金額です。

三大疾病団信は加入できない年齢です。

**【比較表(概算)】**

～ミックスプラン「バランスパック」～

<三大疾病保障付住宅ローン>

この度は、住宅ローンをご検討いただきまして誠にありがとうございます。  
下記の通り、当初ご返済額・諸費用の概算をお知らせいたしますのでご確認ください。  
その他ご要望がございましたらお気軽にお問い合わせください。  
なお、下記は、お借入当初のご返済額になります。お借入後は金利の変動や金利引き下げ内容の変動等により、ご返済額は変動します。くわしくは、担当者までお問い合わせください。

<お借入内容> **三井住友住宅ローン**

	お借入金額	内毎月ご返済分	内ボーナスご返済分	ご返済回数	ご返済方法	保証料支払方式
超長期固定金利部分	15,500,000 円	15,500,000 円	0 円	420 (期)	元利均等返済	外枠方式
変動金利部分	15,000,000 円	15,000,000 円	0 円			

<お借入金利種類別のご返済額の比較(概算)>

\*下記「金利の種類1 超長期固定金利型」は店頭金利から年 0.100% 通期引き下げ適用後のお借入金利です。  
\*下記「金利の種類2 変動金利型」は店頭金利から年 **1.500%** 通期引き下げ適用後のお借入金利です。  
\*金利引き下げのご利用にあたっては当行所定の条件がございます。くわしくは担当者までお問い合わせください。

単位:円

金利の種類	三井住友住宅ローン			三大疾病保障付住宅ローン(三大疾病ワイド保障型+5) (三井住友住宅ローン金利+年0.3%)				三大疾病保障付住宅ローン(ガンのみ保障型) (三井住友住宅ローン金利+年0.2%)					
	金利 (年)	当初 毎月 ご返済額	当初 ボーナス ご返済額	金利 (年)	当初 毎月 ご返済額	当初 ボーナス ご返済額	三井住友住宅ローンとの 差額		金利 (年)	当初 毎月 ご返済額	当初 ボーナス ご返済額	三井住友住宅ローンとの 差額	
							毎月	ボーナス				毎月	ボーナス
1 超長期固定金利型 30年超35年以内	3.080%	60,345	0	3.380%	62,987	0	2,642	0	3.280%	62,100	0	1,755	0
2 変動金利型	0.975%	42,168	0	1.275%	44,292	0	2,124	0	1.175%	43,577	0	1,409	0
計		102,513	0		107,279	0	4,766	0		105,677	0	3,164	0

<お借り入れに伴う諸費用(概算額)> 単位:円

固定金利手数料	10,500
保証料(注)	628,910
保証会社手数料(注)	31,500
振込手数料(注)	525
田賦代(注)	40,400
合計	711,835

(注)お借入形態により異なる場合があります。

\*左記はローンのお借り入れに関する費用の概算です。実際には司法書士あての報酬や各種税金等の費用が別途必要になります。  
\*注②融資対象物件に、当行指定の保証会社を抵当権者とする抵当権を設定していただきます。  
\*注③変動金利型から固定金利特約型への変更、2.固定金利特約期間終了後の固定金利特約型の再設定、3.一部繰上返済、4.全額繰上返済、5.その他のお借入条件の変更等は、別途所定の手数料が必要となります。

(注視点)

- ①お客さまからのお申出に基づいて試算を行っております。このため、実際のお借入条件に基づくご返済額等と異なる場合がございます。
- ②実際の適用金利は、ローン取組日当日の金利が適用されますので、本シミュレーションと異なる場合がございます。また、実際のお借入時の適用金利をお約束するものではありません。
- ③ご返済額は、お借り入れから1ヵ月後に初回毎月ご返済、6ヵ月後に初回ボーナスご返済があると仮定して算出しています。このため、実際のご返済額はお借入時期等によって増減いたします。特に、ボーナスご返済額は大きく異なる場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- ④適用金利は当行所定のルールに従って金利の見直しを行います。また、ご返済額についても銀行所定のルールに従ってご返済額の見直しを行い、ご返済額が変動いたしますので、あらかじめご了承ください。
- ⑤本表は、通算で行っております。このため、実際のご返済額等と異なる場合がございます。本シミュレーションをご参照の上、実際のお借り入れにあたってのくわしいご返済額等は必ず窓口にてご確認ください。
- ⑥お申込に際しては、当行および当行指定の保証会社の条件がございます。お客様の状況によっては、お申込みをお断りする場合や金利引き下げをお断りする場合がございます。あらかじめご了承ください。
- ⑦お申込方法や手数料等商品内容について、また金利引下げに関する詳細は、あわせてお渡しするチラシ・パンフレット等をご参照ください。また、当行国内本支店窓口にご用意している商品説明書、ホームページでもご確認ください。

## 住宅ローン比較表

2021年 4月 7日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額		借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
	9,580,055	1.525	47,180	235	11,088,005		3,890,457	1.550	15,657	229	3,569,798	-718,209
	3,090,457	1.525	15,220	235	3,576,700		18,595,854	1.550	84,077	228	19,169,556	15,592,856
元利均等	7,015,299	3.480	41,213	235	9,685,055	元利均等					0	-9,580,055
					0						0	0
					0						0	0
					0						0	0
					0						0	0
	19,686,111				24,349,760		19,686,111				22,739,352	-1,610,408
						諸経費					610,582	-610,582
			合計		24,349,760				合計		23,349,934	-999,826
			支払利息合計		4,663,649				支払利息合計		3,053,241	-1,610,408
返済月額	103,818					返済月額	99,734			-3,882		
											諸経費	610,582
											保証料戻し	
											実質返済額	610,582

# 22. ミックスプラン

ローンご明細書

取引コード 02001430004500001000

SMBC 三井住友銀行  
支店 岡崎 支店  
電話 0570-032-495

ローン種別  
三井住友住宅ローン  
三井住友住宅ローン

三井住友銀行住宅ローン(ご返済のみの返済) 自然災害補償(ご返済のみの返済) (住宅ローン保証)

口座番号	ローン口座番号	返済開始日	元金	元金返済日	元金返済額	元金返済回数	元金返済残高	元金返済済回数	元金返済済残高
703			1,375	H21.11.30	R26.11.7	420	3158273		3158273

(今後適用する利率)

新利率	利率適用日	利率変更幅
1.525	R.6.12.8	+0.15
*****	*****	*****

(前のご返済分のご明細)

返済回数	返済日	返済額	元金返済額	元金返済済回数	元金返済済残高	元金返済済回数	元金返済済残高	元金返済済回数	元金返済済残高
180	611.7	15005	3618	0	11387	3146886	0	3146886	
181	612.7	15005	3605	0	11400	3135486	0	3135486	
*****ご返済額(元金合計)が7年1月ご返済分より変更になっております。*****									
182	7.1.7	15220	3984	0	11296	3124250	0	3124250	
183	7.2.7	15220	3970	0	11250	3113000	0	3113000	
184	7.3.7	15220	3956	0	11264	3101736	0	3101736	
185	7.4.7	15220	3941	0	11279	3090457	0	3090457	
186	7.5.7	15220	3927	0	11293	3079164	0	3079164	
187	7.6.7	15220	3913	0	11307	3067857	0	3067857	

(ボーナスご返済分のご明細)

返済回数	返済日	返済額	元金返済額	元金返済済回数	元金返済済残高	元金返済済回数	元金返済済残高	元金返済済回数	元金返済済残高

※当りに前掲表からの返済助成です。

(ボーナスご返済分のご明細)

CamScannerでスキャン

この返済は銀行休業日の場合は、翌営業日にお引当金としていたし、前掲表の返済日以降の利率変更に伴い発生し、返済の返済日以降の返済額も変更されます。

ローンのご返済に際し、その条件として業に定額預金等のお預け入れをお願いすることもございます。  
 また、このローンに関連してご借入も発生することはありません。したがって、お預けいただいた定額預金等は、返済日以降ご自由にお使いいただけます。  
 (SMBCダイレクトによるお手続きのご案内)  
 固定金利への変更、繰り上げ返済  
 お考えのお客さまは書面をご覧ください。

6月10日21日付 #4354 703 482

# ローンご明細書

2#

通帳コード 02001430004500001000

ローン種類

三井住友住宅ローン  
三井住友住宅ローン

SMBC 三井住友銀行

岡崎 支店

電話 0570-032-496

三井住友銀行住宅ローン（元金返済方式）（元金返済方式）（元金返済方式）

借入額	ローン口座振替額	返済済借入額	元金	元金返済日	返済済元金	残高	返済済残高	返済済元金	返済済元金
703			1,375	21 11 30	26 11 7	420	9790580	9790580	0
			1.525	6 12 8	+0.15				

(返済済元金)  
(元金返済)

(毎月ご返済分のご明細)

返済回数	返済日	返済額	元金	元金返済日	返済済元金	残高	返済済残高	返済済元金	返済済元金
180	6 11 7	46515	11218		0	35297	9755283	0	9755283
181	6 12 7	46515	11177		0	35338	9719945	0	9719945
*****ご返済額（元金合計）が、7年1月ご返済日より変更になっております。*****									
182	7 1 7	47183	12352		0	34831	9685114	0	9685114
183	7 2 7	47183	12308		0	34875	9650239	0	9650239
184	7 3 7	47183	12263		0	34920	9615319	0	9615319
185	7 4 7	47183	12219		0	34964	9580355	0	9580355
186	7 5 7	47183	12174		0	35009	9545346	0	9545346
187	7 6 7	47183	12130		0	35053	9510293	0	9510293

※元金返済済からの返済回数です。

(ボーナスご返済分のご明細)

返済回数	返済日	返済額	元金	元金返済日	返済済元金	残高	返済済残高	返済済元金	返済済元金

ご返済日が銀行休業日の場合は、翌営業日にお引き落としいたします。前約返済日は利率変更に伴い発生し、次約返済日にご返済いただく利息額も含まれます。

借入額のお引当にあらかじめお預けください。  
お借入の返済は、ご変更明細および貸付のご融資利率見直しまでのご返済予定は生じませんので、本家を大切に保管の上、毎月のご返済額に間違いなくお支払いください。

なお、令和4年10月1日よりご融資利率を見直しの上、ご融資利率をお送りいたします。三井住友銀行では、この返済の各種ローンをご利用のうえにお申し込みいただけますので、お契約に際してご確認ください。今後とも、くらしのパートナーとして三井住友銀行をご利用いただき、よろしくお願い申し上げます。

※本ご明細書に記載のご返済額については、ご返済の予定が変更された場合、お振込口座から自動的に返済日にお振込みさせていただきます。お振込みはご返済の滞りや遅延を招く恐れがあります。お振込みの滞りや遅延は、その後の返済に支障を及ぼす可能性があります。お振込みの滞りや遅延は、その後の返済に支障を及ぼす可能性があります。お振込みの滞りや遅延は、その後の返済に支障を及ぼす可能性があります。

ローンのご融資に際し、その条件として新たに定額預金等のお預け入れをお願いすることがございます。また、このローンに関連して預金を仮受けることはございません。したがって、お預けいたがいたる定額預金等は、満期以降ご自由に引き出しいただけます。

(SMB Cダイレクトによるお手続きのご案内)  
固定金利への変更、繰り上げ返済をお考えのお客様は裏面をご覧ください。

# ローンご明細書

新行コード 02001430004500001000

ローン種類

三井住友住宅ローン  
三井住友住宅ローン

SMBC 三井住友銀行

岡崎 支店

電話 0570-032-495

三井住友銀行住宅ローン(住宅ローン) (元金返済型) (元金返済型)

借番	ローン口座番号	返済月	返済日	元金返済額	元金返済回数	元金返済残高	元金返済予定額	元金返済予定回数	元金返済予定残高			
703				1,375	21	11,308	26	11	7,420	315,827.3	315,827.3	0
		(今後適用する利率)		1.525	6	12	8	+0.15				

(毎月返済部分のご明細)

返済回数	返済日	返済額	元金返済額	元金返済残高	元金返済予定額	元金返済予定回数	元金返済予定残高	元金返済予定額	元金返済予定回数	元金返済予定残高
180	6/11/7	15005	3618	0	11387	3146886				
181	6/12/7	15005	3605	0	11400	3135486				
*****ご返済額(元利合計)が、7年1月ご返済分より変更になっております。*****										
182	7/1/7	15220	3984	0	11236	3124250				
183	7/2/7	15220	3970	0	11250	3113000				
184	7/3/7	15220	3956	0	11264	3101736				
185	7/4/7	15220	3941	0	11279	3090457				
186	7/5/7	15220	3927	0	11293	3079164				
187	7/6/7	15220	3913	0	11307	3067857				

部々帳簿のお引当にあずかりま  
がとございます。  
お客さまのローンのご変更  
明細および次回のご返済利率  
見直しまでのご返済予定は左  
記でございますので、本書  
切に保管の上、毎月残高を  
ご確認くださいませようお願  
い申し上げます。  
なお、毎年4月1日、10月1日  
ご返済利率を見直しの上、ご  
明細をお送りいたします。  
三井住友銀行では、このほか各種  
ローンを取りそろえてお貸し出し  
しておりますので、お気軽にご相談  
ください。  
当行とも、つぎのパートナーとし  
て、三井住友銀行をご利用いただき  
ませようお願申し上げます。  
本行ご明細に記載のご返済額に  
おましては、ご返済いただく  
御座いますので、毎月返済額  
を御確認くださいませ。  
お返済の滞りがない様、ご  
返済は定額と異なる場合がございます  
利率が変動しております。その際の利率  
ご返済額を定める場合は、その利率  
を元金返済とします。  
元金返済が発生している場合、ご  
返済は元金返済、その際の利率、元  
金返済に発生いたします。  
本行で所にご変更のあったときは、  
ご返済までお預けくださいませ。  
本行ご明細に記載されている元金  
返済額は、元金返済、元金返済の  
をさし、すべてご明細が正しい  
場合は、本行ご明細が正しくなりま

※当初ご返済時からの返済額です。

(ボーナスご返済部分のご明細)

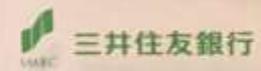
返済回数	返済日	返済額	元金返済額	元金返済残高	元金返済予定額	元金返済予定回数	元金返済予定残高	元金返済予定額	元金返済予定回数	元金返済予定残高

ローンのご返済に際し、その条件として新たに定期  
預金等のお預け入れをお願いすることはござい  
ません。  
また、このローンに関連してご預金を拘束すること  
はございません。したがって、お預けいた  
いでいる定期預金等は、満期日以降ご自由に  
お使いいただけます。

(SMBCダイレクトによるお手続きのご案内)  
固定金利への変更、繰り上げ返済を  
お考えのお客さまは裏面をご覧ください。

ご返済日が銀行休業日のときは、翌営業日にお引当とさせていただきます。前回の定額返済以降の利率変更に伴い発生し、次回の定額返済にご返済いただく利息額も含まれます。

02301470004000001000



岡崎 支店

電話 0564-25-1031

三井住友ローン  
三井住友ローン  
三井住友ローン

703-090029-87-44-LP7874 \*\*

※この明細書は、貸付記録簿の記載のみを記載してあります。

返済日	元金返済額	元金残高	利率	期間	返済年月日	返済総額
703	300770	借入	138144	3.48	420 21 11 30	10000000

返済日	元金返済額	元金残高	利率	期間	返済年月日	返済総額
1 2112 7	19840	7627	12213	9987787		
2 22 1 7	41213	28964	12249	9975638		
3 22 2 7	41213	28928	12285	9963253		
4 22 3 7	41213	28893	12320	9950933		
5 22 4 7	41213	28857	12356	9938577		
6 22 5 7	41213	28821	12392	9926185		
7 22 6 7	41213	28785	12428	9913757		
8 22 7 7	41213	28749	12464	9901293		
9 22 8 7	41213	28713	12500	9888793		
10 22 9 7	41213	28677	12536	9876257		
11 22 10 7	41213	28640	12573	9863684		
12 22 11 7	41213	28604	12609	9851075		
13 22 12 7	41213	28567	12646	9838429		
14 23 1 7	41213	28531	12682	9825747		
15 23 2 7	41213	28494	12719	9813028		
16 23 3 7	41213	28457	12756	9800272		
17 23 4 7	41213	28420	12793	9787479		
18 23 5 7	41213	28383	12830	9774649		
19 23 6 7	41213	28346	12867	9761782		
20 23 7 7	41213	28308	12905	9748877		
21 23 8 7	41213	28271	12942	9735935		
22 23 9 7	41213	28234	12979	9722956		
23 23 10 7	41213	28196	13017	9709939		
24 23 11 7	41213	28158	13055	9696884		
25 23 12 7	41213	28120	13093	9683791		
26 24 1 7	41213	28082	13131	9670660		
27 24 2 7	41213	28044	13169	9657491		
28 24 3 7	41213	28006	13207	9644284		
29 24 4 7	41213	27968	13245	9631039		
30 24 5 7	41213	27929	13284	9617755		
31 24 6 7	41213	27891	13322	9604433		
32 24 7 7	41213	27852	13361	9591072		
33 24 8 7	41213	27813	13400	9577672		
34 24 9 7	41213	27775	13439	9564234		
35 24 10 7	41213	27736	13477	9550757		
36 24 11 7	41213	27697	13516	9537241		

※借入のお引金にあずかりありがとうございます。

※あなたさまのローンのご融資明細は左のとおりでございますので、本書を大切に保管の上、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。

※本ご明細書に記載のご返済額につきましては、ご契約いただきました返済明細書の内容から毎月ご返済日にお引渡しさせていただきます。

※約定通りのご返済がない場合、ご融資残高は左記と異なる場合があります。

※ご返済に変更のあったときは、振引店にお届けくださいますようお願いいたします。

※本ご明細書に記載されている作成日以降に利率変動、条件変更等のお手続きとなり、真にご明細書が届いている場合は、同ご明細書が最新となります。

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。しかし、お預けいただいている定期預金などは、満期日以降ご自身にお預けいただけます。

《SMB Cダイレクトによるお手続きのご案内》  
一部取り上げ返済もお考えのお客さまは、お問い合わせください。

20091130 #4353 703 26

20091130 #4353 703 27



# ローン契約書

お客さま様

金利年率固定型・返済額5年固定型

借入額 703万円  
 取引店 岡崎支店  
 ローン口座番号  
 借入日 平成21年11月30日

株式会社 三井住友銀行

お父さま	おとこ	生年月日	性別	住所
お母さま	おんな	生年月日	性別	住所
お父さま	おとこ	生年月日	性別	住所
お母さま	おんな	生年月日	性別	住所

借主（連帯債務の場合は連帯債務者全員をいいます。以下同。）は株式会社三井住友銀行（以下「銀行」という）から借入規定を承認のうえ、次の借入事項のとおり金額を借り受けました。

## 〔借入要項〕

借入金 (元金返済)	¥15,500,000.00	元金返済期間	5年
元金返済額	0	元金返済日	毎月10日
元金返済回数	60回	元金返済開始日	平成21年12月10日
元金返済完了日	平成26年11月10日	元金返済完了時	元金返済完了
借入期間	4年2ヶ月	返済方式	元利均等返済方式
借入金の受領	借主名義の下記通帳口座へ入金の方法によります。		
返済方法 (元金返済)	<input type="radio"/> 借主名義の口座 <input checked="" type="radio"/> 借主名義の口座 この契約による借入金等の返済手続（金控）に準じていますので、返済の都合がよくなる方法にて返済額を返済してください。		

三大疾病保障付住宅ローン（三大疾病ワイド保障型+α）

元金返済の期間	借入日から平成 年 月 日まで元金の返済を継続し、借入期間中の利息は元金返済により随時返済の対応が図られます。
元金返済の回数	毎月10日返済（元金返済開始日）
元金返済の金額	元金返済額 0円
元金返済の返済方法	元金返済額 0円

元金返済の返済方法  
 借主名義の口座  
 借主名義の口座

- 借入利率の変更とその基準
  - 借入利率の変更は、「借入利率」の変更に伴い、引上げまたは引下げられるものとします。「借入利率」は下記のとおりとします。
 

銀行標準の短期プライムレートに連動する長期貸出金利	1
---------------------------	---
  - 金融情勢の変化その他の事由により借入利率が変更された場合には、借入利率を一般に行われる程度のものに引き上げるものとします。変更後、引上げられた借入利率は銀行が判断するものとなります。変更にあたっては、あらかじめ借主様により通知するものとします。
  - 借入利率の引上げ幅または引下げ幅の算出基準は以下のとおりとします。
    - 毎月10日または10日（以下「基準日」といいます）に、その日の借入利率と前基準日の借入利率（元金返済日に引き上げられた借入利率）との差を算出し、その差を前基準日の借入利率に引き上げます。
    - 前基準日より借入利率の変更する場合は、変更後の借入利率の適用開始日は基準日が4月1日の場合は同年4月10日、10月1日の場合は同年10月10日、それ以外の場合は前基準日の翌月10日とします。半年ごと増額返済がある場合は同様とします。
    - 借入利率の変更される場合は、銀行は変更後最初に適用される元金返済開始日より前までに変更後の利率、毎元返済額（元金、利息の内訳）などを借主に通知するものとします。
  - 借入利率の変更にあつた元金返済額の変更
    - 借入利率の変更により、10月1日を基準日とする3回目の借入利率の引き上げを行うまでは、元金返済期間を延長し、借入利率の変更があつても元金は毎元返済額に引き上げないこととし、元金返済額に引き上げられた元金の割合のみを返済するものとします。
    - 利率の変更により元金返済額が増加した場合、借入日から返済して5回目の10日までの間に元金返済額に引き上げられた元金の割合のみを返済するものとします。以後も同様の10日ごと基準日とする借入利率の引き上げを行うことと同様に実施するものとします。
    - 5回目の10日を基準日とする借入利率の引き上げ時には、借利率、借入金、借入期間等により返済額を算出するものとします。ただし、元金返済額が増加する場合は「前元返済額+2%」を限度とするものとします。その後の返済額については同様として半年ごとの引き上げを行います。
- 借入利率の変更による未払利息の取崩
  - 借入利率の変更により、毎回の元金返済額を超える場合は、その超過額（以下「未払利息」といいます）の支払は未払利息に繰り越されるものとします。
  - 毎回の元金返済額が不足した場合に未払利息の返済額は未払利息、その後の元金返済額により支払うものとします。
  - 半年ごとの返済額の引き上げ基準日において、未払利息の繰越額がある場合には、借入利率、借入金、借入期間等により元金返済額を算出するものとします。なお、元金返済額は前と同額とします。この場合に元金返済額が「前元返済額+2%」を限度とします。
- 最終元金返済額
 

最終元金返済額は毎元返済額にかかわらず、借入金額と元金返済額を加えた額とします。
- 借入利率の変更
 

借入期間中に借入利率の変更はしないものとします。

金利に関する特約書  
(通期適用)

平成 21 年 11 月 30 日

株式会社三井住友銀行 (取扱店 店番 703 岡崎支店)

住 所	
借主 (連帯)	
住 所	
連帯債務者	

借主 (連帯債務の場合連帯債務者全員をいいます) は株式会社三井住友銀行 (以下「銀行」といいます) との間で 平成 21 年 11 月 30 日 付ローン契約書及びその付帯書類 (以下「原契約書」といいます) に基づく借入に対して、下記の通りとする旨特約します。

記

1. 借入利率は、原契約書に定める最終返済日までの間に、変動金利型の適用期間中においては、変動金利期間における銀行所定の標準金利から年 1.5% 引き下げた利率が適用されるものとし、固定金利特約型の適用金利期間中においては、固定金利期間における銀行所定の標準金利から年 1.5% 引き下げた利率が適用されるものとします。
2. ただし、当初定めた最終返済日を延長するなど、相当の理由が生じた場合は、銀行は、上記1の適用を取り止めることができるものとします。なお、上記1の適用取り止め後の金利適用開始日については、別途変更契約書で定めるものとします。

なお、この特約は上記記載の事項についてのみであり、借入利率の変更などその他の事項については、すべて原契約書および変更契約書の各条項が適用されることを確認します。

以 上

# 「自然災害時返済一部免除特約付住宅ローン」特約書

平成 21 年 11 月 30 日

株式会社三井住友銀行  
(取扱店 店番 703 岡崎支店)

借主住所  
(通称住所)

氏名

通称住所

氏名

借主(連帯保証の場合は連帯保証人全員をいいます。以下同じ。)は、三井住友銀行(以下「銀行」といいます。)との間で締結した平成 21 年 11 月 30 日付ローン契約及びこれに付帯する一切の契約(以下併せて「原契約」といいます。)に基づき借入に關し、自然災害時返済一部免除特約付住宅ローンについて「借主説明書」で説明を受け、借入内容について理解し、以下の内容を讀み、同意の上、約定します。ただし、本特約書が定める事項を除く他は、原契約書の各条項の定めに従うものとします。本特約書に於いては、本特約書にかかる印刷物を銀行所定の手続きにより支払うものとし、銀行は借主・借入口座通帳、同私印を保管または小切手により、返済用口座(原契約に記載された返済用口座)をいいます。以下同様とします。)から払い戻しの上、支払に充当するものとします。

### 【本特約の概要】

第1条 銀行は、本特約により、借主について、借入期間中に生じた自然災害によって、住宅建物の損害を受け、その程度が全額、大規模半壊または半壊となったときは、原契約に記載された借入金の返済一部免除を行います。

### 【用語の義項】

- 第2条 本特約において、次に掲げる用語の意味は、それぞれ次の通りとします。
- 住宅建物の借主本人居住の融資対象物件である住宅建物をいいます。なお、再建築後の住宅建物は、本特約の対象外となります。
  - 自然災害…水災、風災・ひょう災・雪災、落雷または地震・噴火・津波を直接もしくは間接の原因とする火災、雷撃、爆発または火災をいいます。
  - 水災…台風、暴風雨、豪雪等によるこう水・溢水・こう水・高潮・土砂崩れ等をいいます。
  - 風災・ひょう災・雪災…台風、せん風、暴風、暴風雨等の風災、ひょう災または豪雪、なだれ等の雪災をいいます。
  - 地震・噴火・津波…地震もしくは噴火またはこれらによる津波をいいます。被災地域が全く重複しない場合を除き、72時間以内に生じた2以上の地震・噴火・津波は、これらを一括して1回の地震・噴火・津波とみなします。
  - 全壊…平成12年6月28日府政防第18号内閣府政策統括官(防災担当)通知に準拠した次の全壊をいいます。なお、同通知にかかる基準が変更された場合は、変更後の基準に拠ります。住宅建物がその居住のための基本的機能を喪失(住宅建物の損傷が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なものを含みます。)(したものをいい、具体的には以下のいずれかの基準に拠ります。
    - 住宅建物の損傷、焼失もしくは焼失した部分の床面積がその住宅建物の延床面積の70%以上に達した程度のもの、
    - 住宅建物の主要な構成要素の経済的価値を住宅建物全体に占める損害割合で表し、その住宅建物の損害割合が60%以上に達した程度のもの、
  - 大規模半壊…平成12年6月28日府政防第18号内閣府政策統括官(防災担当)通知に準拠した次の大規模半壊をいいます。なお、同通知にかかる基準が変更された場合は、変更後の基準に拠ります。住宅建物がその居住のための基本的機能の一部を喪失(住宅建物の損傷が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のものを含みます。)(したものをいい、具体的には以下のいずれかの基準に拠ります。

- 住宅建物の損傷部分がその住宅建物の延床面積の50%以上70%未満のもの、
  - 住宅建物の主要な構成要素の経済的価値を住宅建物全体に占める損害割合で表し、その住宅建物の損害割合が40%以上50%未満のもの、
- (8) 半壊…平成12年6月28日府政防第18号内閣府政策統括官(防災担当)通知に準拠した次の半壊をいいます。なお、同通知にかかる基準が変更された場合は、変更後の基準に拠ります。住宅建物がその居住のための基本的機能の一部を喪失(住宅建物の損傷が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のものを含みます。)(したものをいい、具体的には以下のいずれかの基準に拠ります。なお、同通知にかかる基準が変更された場合は、変更後の基準に拠ります。
- 住宅建物の損傷部分がその住宅建物の延床面積の70%以上100%未満のもの、
  - 住宅建物の主要な構成要素の経済的価値を住宅建物全体に占める損害割合で表し、その住宅建物の損害割合が30%以上40%未満のもの、
- (9) 借主説明書…借主説明書の申請により、火災については消防隊等が、その他の災害については市町村が、被災状況の調査を行い、確認した事実に基づき発行する説明書をいいます。
- (10) 借主…自然災害によって、住宅建物が損害を受けた日として、借主説明書にて記載された日のことをいいます。
- (11) 借入金…原契約に基づく住宅ローンの借入金をいいます。
- (12) 借入期間…原契約に記載された借入期間をいいますが、一部繰上げ返済などにより繰り上げられた場合は、繰り上げ後の期間をいいます。
- (13) 約定返済…原契約に基づいて行われる、借入金に対する毎月の返済のことをいいます。繰り上げ返済は含みません。
- (14) 約定返済日…原契約に記載された毎月の返済日をいいます。
- (15) 約定返済額…原契約に基づいて約定返済日に返済されるべき金額をいいます。毎月返済部分の約定返済額と半年ごと増額返済部分の約定返済額を合計した金額となります。
- (16) 返済一部免除(以下「免除」といいます。)…原契約に記載どおり毎月の約定返済が行われた後に、住宅建物の損傷の程度に応じて、免除期間中の約定返済額が所定の方法で返済用口座へ払い戻されることをいいます。借入金の返済を停止するものではありません。

### 【本特約の対象となる条件】

- 第3条 本特約の対象となる住宅ローンは、次の各号に定める条件を満たすものとし、
- 住宅建物の建築年月日が、昭和57年1月1日以降であること、
  - 住宅ローンの資金使途に建物購入もしくは借換資金または建物購入もしくは借換に係る諸費用が含まれること、
  - 分割返済方式を利用していないこと、

### 【適用金利】

第4条 対象住宅ローンの標準金利に年0.10%を乗せします。

### 【免除期間】

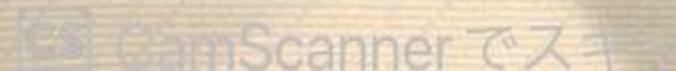
- 第5条 免除期間は1回の自然災害につき、被災日以降最初に到来する約定返済日を起点とし、次に掲げる通り、借換の程度に応じた回数の約定返済が終了するまでの期間をいいます。この期間の計算にあたっては、約定返済を延滞している場合であっても、約定返済が終了したものとみなして計算するものとします。
- 全壊の場合: 24回
  - 大規模半壊の場合: 12回
  - 半壊の場合: 6回
2. 被災日から住宅ローンの借入期間(借入期間の最終回返済日)をいいます。以下同様とします。)(までの約定返済回数が前号の回数に満たない場合は、被災日から借入期間までの回数分に限り、免除されます。

### 【免除期間の算出】

第6条 前条の規定にかかわらず、時を真にして発生した自然災害により借入金の約定返済の免除期間が重複する場合であっても、重複する免除期間に対して、重ねては免除されません。

### 【免除金額】

- 第7条 免除金額は、第5条の免除期間中の約定返済額と同額となります。ただし、被災日時点で確定している毎月返済額5分の次回約定返済額が毎月返済部分の約定返済1回あたりの免除金額の上限となります。半年ごと増額返済を併用している場合は、被災日時点で確定している半年ごと増額返済部分の次回約定返済額(半年ごと増額返済部分の次回約定返済額が確定していない場合は直前の半年ごと増額返済部分の約定返済額)が、半年ごと増額返済部分の約定返済1回あたりの免除金額の上限となります。
2. 滞延保証金は、免除の対象となりません。
3. 繰上げ返済や適用金利変更、返済額見直し等いかなる約定返済額変更があっても、免除金額は、第1項の上限が適用され、増額されません。



10:15:52 703099024

# ローン契約書

【お書きまね】

金利年2回見直し・返済額5年間一定型

借入番号 703  
 取引店 岡崎支店  
 ローン口座番号  
 借入日 平成 21 年 11 月 30 日

株式会社 三井住友銀行

借主 おとこ おなまえ	団体信用生命保険 有 之類
生年月日 性別	47 08 28 女
借主 おとこ おなまえ	団体信用生命保険 有 之類
生年月日 性別	
おなまえ	おとこ
おなまえ	おとこ

借主（連帯保証の場合は連帯債務者全員をいいます。以下同じ。）は株式会社三井住友銀行（以下「銀行」という）から後記規定を承認のうえ、次の借入要項のとおりお金を借り受けました。

## 【借入要項】

借入金 (借入金) ¥ 1 0 0 0 0 0 0 0 0 円	毎月返済額分 ¥ 1 0 0 0 0 0 0 0 0 円
分割借入 (元金均等返済) なし	半年ごと増額返済部分 ¥ 0
利率 (変動金利) 当初借入利率は、年 2.875%とし、以後は実効「借入利率」の変更により定められます。	当座貸付利率あり (別途規定する特約あり)
最終返済日 平成 5 6 1 1 0 7	ただし、利率の変更により期限が繰り上げられる場合にはその期限までとします。
借入期間 4 2 0 返済方式 元利均等返済方式	
借入金の返済 借主名義の下記返済口座へ入金する方法によります。	
返済方法 (元金均等返済) 元金均等返済	口座番号 口座名義
この契約による借入金等の返済手続(金銭)に要しますので、返済の都合がよきより所定の方法にて当該返済金を支拂してください。	

三菱城西岡崎村住宅ローン(三大疾病ワイド保障型+5)

元金返済の期間	借入日から平成 年 月 日まで元金の返済を開始。返済期間中の利息は日および毎月初この応当に繰りこします。	
	元金返済の期間	平成 年 月 日
	元金返済の期間	平成 年 月 日
	元金返済の期間	平成 年 月 日
元金の返済方法 (元金均等返済)	元金返済の期間	平成 年 月 日
	元金返済の期間	平成 年 月 日
	元金返済の期間	平成 年 月 日
	元金返済の期間	平成 年 月 日

- 借入利率の変更とその基準
  - 前記記載の借入利率は、「基準利率」の変更に伴い、引き上げまたは引上げられるものとし、「基準利率」は下記①の表に示すものとする。
 

銀行指定の短期プライムレートに連動する長期貸出金利	
[ ]	[ ]
  - 金融情勢の変化その他の事由により基準利率が変動した場合には、基準利率を一律に行われる程度のものに変更するものとし、変更後、前項における前項との比較は銀行が所定の方法によるものとする。変更にあたっては、あらかじめ事前に通知するが、前項の通知に準ずるものとする。
- 借入利率の引上げ幅または引下げ幅の算出基準と変更日
  - 毎年4月1日と10月1日(以下「基準日」といいます)に、その日の基準利率と前基準日の基準利率(借入後最初に発生する基準日については、当初借入利率の基準となる銀行指定の日の基準利率)とを比較して(以下「借入利率の見直し」といいます)、利率変動が生じた場合、その差に当該借入利率を引上げまたは引下げます。
  - 前項により借入利率を変更する場合、変更後の借入利率の適用開始日は基準日が4月1日の場合は同年4月1日、10月1日の場合は同年10月1日のそれぞれ銀行指定の日とします。半年ごと増額返済がある場合は同様とします。
  - 借入利率が変更される場合、銀行は変更後最初に発生する約定返済開始日までに変更後の利率、毎月返済額(元金、利息の内訳)などを書面にて通知するものとします。
- 借入利率の変更による元金返済の変更
  - 借入利率の見直しにより、10月1日を基準日とする5回目の借入利率の見直しを行うまでは、元金返済期間中を過ぎ、借入利率の変更があってもその間は毎回の返済額に変更しないこととし、元金返済額と利息額が異なる割合のみ変更を行うものとします。
  - 利率の変更による元金返済の変更は、借入日から満期する5回目の10月1日の返済の1日以降最初に発生する返済日から行われ、以後5回目の10月1日を基準日とする借入利率の見直しを行うごとに同様に発生するものとします。
  - 5回目の10月1日を基準日とする借入利率の見直し時には、前利率・借入金・残存期間等により返済額を算出するものとします。ただし、前記返済額が増加となる場合には「前返済額×1.15」を限度とするものとします。その後の期間についても同様とし、元金との見直しをします。
- 借入利率の変更による元金返済の取扱い
  - 借入利率の変更により、前回の利息が所定の毎回の元金返済額を超える場合、その超過額(以下「未払利息」といいます)は返済額に繰りこされるものとします。
  - 前項の未払利息が発生した場合には前回の返済額は未払利息、その後の利息、元金の充当順作により支払うものとします。
  - 5年ごとの返済額の見直し基準日において、未払利息が繰りこす場合においては、借入利率、借入金、未払利息、残存期間等により返済額を算出するものとします。なお、充当順作は前項と同様とします。この場合には前返済額は「前返済額×1.15」を限度とします。
- 最終返済額
 

最終返済額は毎月返済額に引かれず、残存元金額とその利息に未払利息を加えた額とします。
- 固定金利への変更
 

借入期間中に同様のローンの固定金利型への変更はしないものとします。

借主	元金返済が滞りたときは、滞りしている元金に対し年14.0% (年率360日とし、日割りで計算する) の遅延料を請求するものとします。
繰り上げ返済および返済変更手数料	借主が規定第2条の繰り上げ返済をする場合、およびその他の返済条件の変更をする場合は、銀行指定の「繰り上げ返済手数料」を請求するものとします。手数料の支払いについては、下記規定の自動引落とし事項を適用されることに同意します。
返済用の借入引渡しの有無	規定第1条に定める費用の他、この契約による債務に關し発生する義務(ペナルティ)の費用(保証料)や、元金返済の滞りによる遅延料、保証料、保証料手数料(保証料)およびおたのめ引当金(保証料)の費用(保証料)を請求するものとします。保証料は、保証料手数料(保証料)と保証料(保証料)の合計額を請求するものとします。

# 固定金利の選択に関する特約書

(お客さま控)

〔住宅ローン(元利均等返済)用〕

平成 21 年 11 月 30 日

株式会社 三井住友銀行 (取扱店 店番 703 岡崎支店)

借主 (連帯債務者)

連帯債務者

おなま

連帯保証人 (保証人がいない場合は)

おなま

連帯保証人 (保証人がいる場合は)

おなま

借主(連帯債務の場合は連帯債務者全員をいいます。以下同じ。)は株式会社三井住友銀行(以下「銀行」といいます。)との間で締結した平成 21 年 11 月 30 日付金融消費貸借約定書およびその付帯書類(以下「原契約書」といいます。)に基づく借入に關し、後記のとおり特約を締結します。ただし、本特約書が定める事項を除く他は、原契約書の各条項の定めに従うものとします。本特約締結にあたっては、銀行所定の手続きに基づく未払利息、銀行所定の手数料、消費税率増徴および本特約書にかかる印刷代を銀行所定の手続きにより支払うものとし、銀行は普通預金・総合口座通帳、同じ返済事業またはお借主により、原契約書記載の返済用預金口座から払い戻しのうえ、支払に充てるものとします。

## 記

- 第1条 原契約書に定める借入事項にかかわらず、借入利率に関する規定については以下の通りとします。
- 【 固定金利期間と変動金利期間】
- (1) 平成 21 年 11 月 30 日から 平成 26 年 11 月 31 日(銀行休業日の場合は翌営業日)までの期間を固定金利期間とします。
  - (2) 固定金利期間の最終日になってもなお借入期間が満了しない場合には、第2条(2)の定めにより再度固定金利を選択する場合を除き、固定金利期間の最終日の翌日から借入期間までの期間(以下「移行期間」といいます。)は変動金利期間とします。
- 第2条 借入利率
- 固定金利期間における借入利率は 年 3.46% とします。
- 第3条 利息の計算方法
- 本特約締結日から本特約締結日以降最初に到来する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日として、日割りで計算するものとします。このため本特約締結日以降最初に到来する返済日の返済額は毎回返済額とは異なる場合があります。
- 第2条(1) 固定金利期間が終了した場合は、借入利率を元金元金とします。
- 原契約書記載の当初借入利率と、その基準となる銀行所定の基準利率との差(以下「利率差」といいます)を固定金利期間終了直前日の4月1日または10月1日のいずれか近い方の時点における基準利率に加えた利率を元金元金後の借入利率とします。なお、当初の利率差に変更がある場合には、変更後の利率差により借入利率を元金元金とします。元金元金後の借入利率は、固定金利期間終了日の翌日より適用し、以後は原契約書の定めに従って変更されるものとします。
- (2) ただし、固定金利期間終了日の翌営業日までに、銀行所定の固定金利および固定金利期間について新たに銀行と契約を締結することにより、固定金利期間終了日以降、固定金利を選択することができるものとします。ただし、当該移行期間が銀行所定の固定金利期間よりも短い場合、および元金の返済が遅延している場合は固定金利の選択はできないものとします。元金元金後の借入利率は、固定金利期間終了日の翌日より適用するものとします。
- 第3条(1) 固定金利期間が終了し、変動金利期間が開始する場合には、第2条(1)による元金元金後の借入利率・移行期間等により返済額を算出するものとします。なお、この場合、原契約書の定めにかかわらず返済額の変動幅に上限はないものとします。
- (2) 変動金利開始日(元金元金)から経過する日(元金元金)を基準日とする借入利率の元金元金後の借入利率の元金元金後の借入利率の変更があってもその間は毎回の返済額は変更しないこととし、元金元金後の借入利率の元金元金後の借入利率の変更を行うものとします。
- (3) 利率の変更に基づく元金元金後の借入利率の変更は、変動金利開始日(元金元金)から経過する日(元金元金)の返済の翌日(元金元金)の返済日以降最初に到来する返済日(元金元金)の日を基準日とする借入利率の元金元金後の借入利率の変更を行うものとします。
- (4) 当該日(元金元金)の日を基準日とする借入利率の元金元金後の借入利率の変更時には、新利率・移行期間等により返済額を算出するものとします。ただし、返済額が増額となる場合には「新返済額×1.15」を限度とするものとします。その後の期間についても同様とし6年ごとの見直しをします。
- 第4条 借入利率、返済額が変更された場合には、銀行は借主に対して変更後最初に到来する返済日前に変更後の利率、新返済額等を書面にて通知するものとし、借主はこれに従って返済するものとします。なお、この場合、原契約書の定めにかかわらず返済額の変動幅に上限はないものとします。
- 第5条 借主は固定金利期間中に、原契約書の定めにより、毎月返済部分の元金元金または半年ごと増額返済部分の元金の一部もしくは半年ごと増額返済部分の元金の全部について繰り上げ返済を行う場合には、銀行所定の固定金利期間中の繰り上げ返済手数料を支払うものとします。また固定金利期間中に、原契約書の定めにより、毎月返済部分の元金元金および半年ごと増額返済部分の元金の全部について繰り上げ返済を行う場合には、銀行所定の固定金利期間中の繰り上げ返済手数料を支払うものとします。
- 第6条 固定金利期間中は住宅ローン(変動金利型)への変更はできないものとします。

# 「自然災害時返済一部免除特約付住宅ローン」特約書

平成 21 年 11 月 30 日

株式会社三井住友銀行  
(取扱店 店番 703 岡崎支店)

借主  
(連帯債務者)



連帯債務者

氏名

借主(連帯債務者の場合は連帯債務者全員をいいます。以下同じ。)は、三井住友銀行(以下「銀行」といいます。)との間で締結した平成 21 年 11 月 30 日付ローン契約及びこれに付随する一切の契約(以下併せて「原契約」といいます。)に基づき借入に關し、自然災害時返済一部免除特約付住宅ローンについて「借主説明書」で説明を受け、商品内容について理解し、以下の内容を確認・同意のうえ、約定します。ただし、本特約書が定める各条項を除く他は、原契約書の各条項の定めに従うものとします。本特約書に当たっては、本特約書にかかると印刷代を銀行所定の手続きにより支払うものとし、銀行は普通預金・総合口座通帳、同氏名預金書または小切手によらず、返済用口座(原契約に記載された返済用預金口座をいいます。以下同様とします。)から引き戻しのうえ、支払に充当するものとします。

(本特約の概要)

第1条 銀行は、本特約により、借主について、借入期間中に生じた自然災害によって、住宅建築物が損害を受け、その程度が全壊、大規模半壊または半壊となったときは、原契約に記載された借入金の返済一部免除を行います。

(用語の説明)

第2条 本特約において、次に掲げる用語の意味は、それぞれ次の通りとします。

- (1) 住宅建築物…借主本人居住の敷地対象物件である住宅建築物をいいます。なお、再建築後の住宅建築物は、本特約の対象外となります。
- (2) 自然災害…水災、風災(ひょう災・雷災)、落雪または地震・噴火・津波を直接もしくは間接の原因とする火災、損壊、埋没または喪失をいいます。
- (3) 水災…台風、暴風雨、雷害等によるこう水・観音こう水・高潮・土砂崩れ等をいいます。
- (4) 風災・ひょう災・雷災…台風、せん風、暴風、暴風雨等の風災、ひょう災または雷害、なだれ等の雷災をいいます。
- (5) 地震・噴火・津波…地震もしくは噴火またはこれらによる津波をいい、被災地域が全く重複しない場合を除き、24時間以内を生じた2以上の地震・噴火・津波は、これらを一括して1回の地震・噴火・津波とみなします。
- (6) 全壊…平成13年4月28日府政令第118号内閣府政務統括官(防災担当)通知に準拠した次の全壊をいいます。なお、同通知にかかると基準が変更された場合は、変更後の基準に拠ります。  
住宅建築物がその居住のための基本的機能を喪失(住宅建築物の損壊が甚だしく、継続により元通りに再使用することが困難なものを含みます。)(したものをいい、具体的には以下のいずれかの基準に拠ります。
- ① 住宅建築物の損壊、焼失もしくは喪失した部分の床面積がその住宅建築物の延床面積の70%以上を達した程度のもの。
- ② 住宅建築物の主要な構成要素の経済的被害を住宅建築物全体に占める損害割合で表し、その住宅建築物の損害割合が50%以上に達した程度のもの。
- (7) 大規模半壊…平成13年4月28日府政令第118号内閣府政務統括官(防災担当)通知に準拠した次の大規模半壊をいいます。なお、同通知にかかると基準が変更された場合は、変更後の基準に拠ります。  
住宅建築物がその居住のための基本的機能の一部を喪失(住宅建築物の損壊が甚だしいが、継続すれば元通りに再使用できる程度のものを含みます。)(したものをいい、具体的には以下のいずれかの基準に拠ります。

- ① 住宅建築物の損壊部分とその住宅建築物の延床面積の50%以上70%未満のもの。
- ② 住宅建築物の主要な構成要素の経済的被害を住宅建築物全体に占める損害割合で表し、その住宅建築物の損害割合が40%以上50%未満のもの。
- (8) 半壊…平成13年4月28日府政令第118号内閣府政務統括官(防災担当)通知に準拠した次の半壊をいいます。なお、同通知にかかると基準が変更された場合は、変更後の基準に拠ります。  
住宅建築物がその居住のための基本的機能の一部を喪失(住宅建築物の損壊が甚だしいが、継続すれば元通りに再使用できる程度のものを含みます。)(したものをいい、具体的には以下のいずれかの基準に拠ります。なお、同通知にかかると基準が変更された場合は、変更後の基準に拠ります。
- ① 住宅建築物の損壊部分とその住宅建築物の延床面積の30%以上50%未満のもの。
- ② 住宅建築物の主要な構成要素の経済的被害を住宅建築物全体に占める損害割合で表し、その住宅建築物の損害割合が30%以上40%未満のもの。
- (9) 借主説明書…借主説明の申請により、火災については消防署等が、その他の災害については市区町村が、被災状況の調査を行い、確認した事実に基づき発行する説明書をいいます。
- (10) 被災日…自然災害によって、住宅建築物が損害を受けた日として、借主説明書にて証明された日のことをいいます。
- (11) 借入金…原契約に基づく住宅ローンの借入金をいいます。
- (12) 借入期間…原契約に記載された借入期間をいいますが、一部繰上げ返済などにより繰り上げられた場合は、繰り上げ後の期間をいいます。
- (13) 約定返済…原契約に基づいて行われる、借入金に対する毎月の返済のことをいいます。繰り上げ返済は含まれません。
- (14) 約定返済日…原契約に記載された毎月の返済日をいいます。
- (15) 約定返済額…原契約に基づいて約定返済日に返済されるべき金額をいい、毎月返済部分の約定返済額と半年ごと増額返済部分の約定返済額を合計した金額となります。
- (16) 返済一部免除(以下「免除」といいます。)…原契約に記載どおり毎月の約定返済が行われた後に、住宅建築物の損害の程度に応じて、免除期間中の約定返済額が所定の方式で返済用口座へ払い戻されることをいいます。借入金の返済を停止するものではありません。

(本特約の対象となる条件)

第3条 本特約の対象となる住宅ローンは、次の各号に定める条件を全て満たすものとします。

- (1) 住宅建築物の建築年月日が、昭和57年1月1日以降であること。
- (2) 住宅ローンの資金使途に建物購入もしくは建築資金または建物購入もしくは建物に保つる設備費が含まれること。
- (3) 分割融資方式を利用していないこと。

(返済金利)

第4条 対象住宅ローンの標準金利に年6.1%を乗せします。

(免除期間)

第5条 免除期間とは1回の自然災害につき、被災日以降最初に到来する約定返済日を起点とし、次に掲げる通り、損壊の程度に応じた回数(約定返済が終了するまでの回数)をいいます。この期間の計算にあたっては、約定返済を遅延している場合であっても、約定返済が終了したものとみなして計算するものとします。

- ① 全壊の場合：2回
- ② 大規模半壊の場合：1.5回
- ③ 半壊の場合：1回

2 被災日から住宅ローンの借入期間(借入期間の最終返済日をいいます。以下同様とします。)(までの約定返済回数が前項の回数に満たない場合は、被災日から借入期間までの回数分に限り、免除されます。

(免除期間の算出)

第6条 前条の規定にかかわらず、時を真にして発生した自然災害により借入金の約定返済の免除期間が重複する場合であっても、重複する免除期間に対して、重ねては免除されません。

(免除金額)

第7条 免除金額は、第5条の免除期間中の約定返済額と同額となります。ただし、被災日時点で確定している毎月返済部分の次回約定返済額が毎月返済部分の約定返済1回あたりの免除金額の上限となります。半年ごと増額返済を併用している場合は、被災日時点で確定している半年ごと増額返済部分の次回約定返済額(半年ごと増額返済部分の次回約定返済額が確定していない場合は直前の半年ごと増額返済部分の約定返済額)が、半年ごと増額返済部分の約定返済1回あたりの免除金額の上限となります。

- 2 返済貸付金は、免除の対象となりません。
- 3 繰上げ返済や適用金利変更、返済額見直し等いかなる約定返済変更があっても、免除金額は、第1項の上限が適用され、増額されません。

(裏面へ続く)



### 住宅ローン金利変動・手数料等に関する確認書

株式会社三井住友銀行

ご住所

お名前

ご住所

お名前

私は、平成 21 年 11 月 2 日付で正式に申込をした、私が借入予定の住宅ローンに関し、次の事項について説明を受けたことを確認致します。

#### 記

1. 変動金利型住宅ローンの場合
  - (1) 金利変更の基準となる金利（以下「基準金利」といいます）と基準金利の変更に伴う適用金利の変更幅
  - (2) 基準金利見直し時期と見直しに伴う新適用金利の適用時期
  - (3) 返済額の変更ルール
  - (4) 基準金利、返済額の変更に伴う通知方法
  - (5) 過去の基準金利水準の提示を受け、基準金利変動の可能性の説明
  - (6) 現在の金利水準と、私が想定する金利水準での総返済額の比較の試算
  - (7) 借入期間中に固定金利特約型選択を希望する場合の手続方法ならびに後記2. に関する説明
2. 固定金利特約型住宅ローンの場合
  - (1) 固定金利特約期間中、金利は一定であり、他の金利タイプへ変更出来ないこと
  - (2) 固定金利特約期間中の返済額に関する説明
  - (3) 固定金利特約型住宅ローンを選択する場合の、提出書類、手続方法、選択可能期間（2,3,5,10年）に関する説明
  - (4) 固定金利特約型住宅ローンに適用する金利の確定時期に関する説明
  - (5) 固定金利期間終了後に再度固定金利特約型を選択しない場合は変動金利型住宅ローンに移行すること、また、その変動金利型住宅ローンに関する上記1. に関する説明
  - (6) 固定金利期間終了後に再度固定金利特約型を選択する場合の手続方法、また、固定金利期間終了時には、変動金利型・固定金利特約型とも現在の金利水準とは異なり、返済額が増加する可能性があることの説明、また、その場合の総返済額比較の試算
3. 超長期固定金利型住宅ローンの場合
  - (1) 最終返済日まで金利は一定であり、借入期間中、他の金利タイプへ変更出来ないこと
  - (2) 最終返済日までの返済額に関する説明
4. 共通事項<1, 2, 3, 共通>
  - (1) ローン契約時、契約期間中において必要となる各種手数料とその水準に関する説明
  - (2) ローン取組時に保証会社に支払う手数料と保証料、繰上返済時に要する保証会社事務手数料と保証会社から返戻される保証料、ならびにそれら水準に関する説明
  - (3) 不明な事項に関する照会先に関する説明

以上

なお、銀行から説明を受けるにあたり、「住宅ローンご利用ガイド」の提示を受け、書面で受領したことも併せて確認致します。





金利に関する特約書  
(通期適用)

(お客さま様)

平成 21 年 11 月 30 日

株式会社三井住友銀行 (取扱店 店番 703 岡崎支店)

住 所 愛知	
借主 (連帯債務)	
住 所	
連帯債務者	

借主 (連帯債務の場合連帯債務者全員をいいます) は株式会社三井住友銀行 (以下「銀行」といいます) との間、平成 21 年 11 月 30 日 付ローン契約書及びその付帯書類 (以下「原契約書」といいます) に基づく借入に対して、下記の通りとする旨特約します。

記

1. 借入利率は、原契約書に定める最終返済日までの間に、変動金利型の適用期間においては、変動金利期間における銀行所定の標準金利から年 1.5 % 引き下げた利率が適用されるものとし、固定金利特約型の適用金利期間中においては、固定金利期間における銀行所定の標準金利から年 1.5 % 引き下げた利率が適用されるものとします。
2. ただし、当初定めた最終返済日を延長するなど、相当の理由が生じた場合は、銀行は、上記1の適用を取り止めることができるものとします。なお、上記1の適用取り止め後の金利適用開始日については、別途変更契約書で定めるものとします。

なお、この特約は上記記載の事項についてのみであり、借入利率の変更などその他の事項については、すべて原契約書および変更契約書の各条項が適用されることを確認します。

以 上

# ふりかえり

# 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



# SRシステム

## 資金調達計画の概要

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

	借入金額	借入期間	返済タイプ	団信種類	フラット20
1 お客様1	4,200 万円	29 年	元利均等	がん団信	含めない
2 お客様2					
1 合計	4,200 万円				
種類	単独債務				

年齢	年収
50 才	800 万円

団信を詳しく

資金計画概要	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	自己資金 (万円)
マンション			0
不動産価格	1,500	1,500	0
内 土地			
工事費用	3,593	2,700	893
リフォーム工事費用			0
残債			0
諸費用概算	290		290
合計	5,383	4,200	1,183
融資率(フラット35)		78.0%	
融資率		82.5%	

支払条件	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	期間* (ヵ月)
不動産価格	1,575	1,500	8
残債	0		
契約時	100		
着工時	1,437	1,078	5
中間時	1,078	1,078	3
リフォーム代	0		
諸費用	215		
最終金	978	544	
総合計	5,383	4,200	8
つなぎ合計		3,656	3
		2,156	

簡易計算機	
借入金額	4,200
借入期間	35
金利	0.900%
毎月返済額	116,612 円
その他ローン返済	33,000 円
返済負担率	22.4%

Menuへ戻る

# 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

- 前々回のふりかえり

# 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低い所で借いる！)

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**はお金を借ってくれません。

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！**

# 値切りの実話

## Aさん(N澤さん)

- 勤務先
  - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
  - 鉄ホーム  
(ファイブガーデンズ)
- 借入銀行
  - 〇〇銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
  - 鈴木さん

## Bさん(NiRさん)

- 勤務先
  - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
  - 鉄ホーム  
(きれいタウン)
- 借入銀行
  - 〇〇銀行 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、実例の話をしします)

ダブルバインド(ここからここまで)

みなさんも、ほぼ同じ属性で、AさんBさんを、イメージして、実話として  
作成してみてください。

# 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**が借い時？

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**」は本当に借い時です！

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!

	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
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
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

	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076

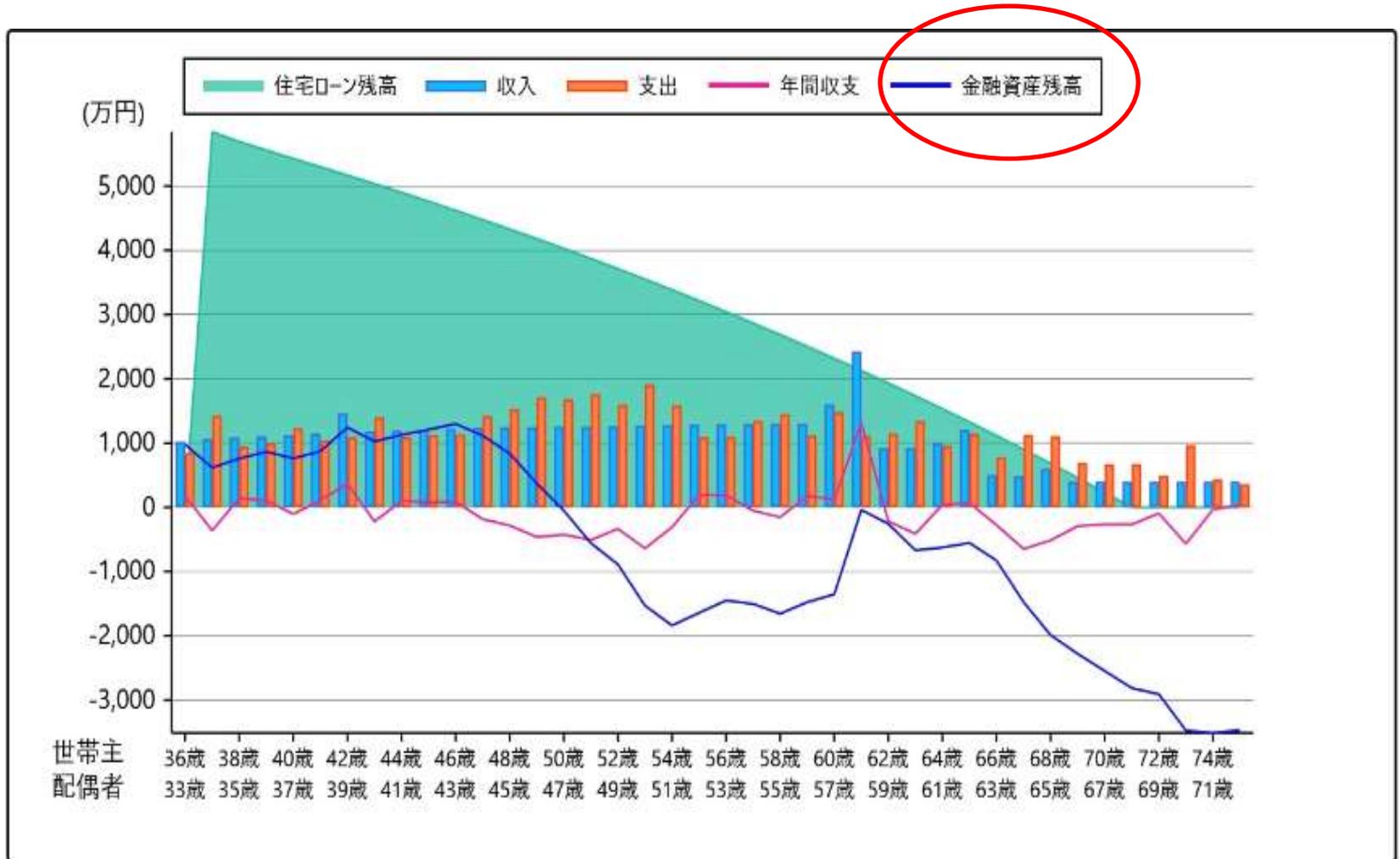
年 給	世帯主	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88
	配偶者	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
	第1子	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
	第2子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56

収 入 費 目	世帯主収入	573	577	582																							
	世帯主年金			213	288	288	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	
	配偶者収入	340	404	402	200	198	195																				
	配偶者年金						157	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	
	その他収入	18	18	18	18																						
	収入合計	931	999	1,215	506	485	599	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	
	生活費	330	332	284	249	249	249	249	248	248	248	248	248	248	248	248	247	247	247	247	247	247	247	246	246	246	
	支払保険料	62	62	50	50	108	51	38	38	38	97	38	38	38	38	100	39	39	29	18	82	18	18	18	18	85	18
	住宅ローン返済	18	19	19	19	247	19	19	19	20	20	153	20	20	20	267	21	21	21	21	21	22	22	167	22	288	22
	住宅ローン返済額	235	235	235	235	235	235	235	235	235																	
	子ども関連費			125	127																						
	税・社保	206	184	192	140	77	85	64	39	40	40	40	40	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	その他借入金返済																										
	その他支出	432	63	226	88	89	473	90	91	92	92	491	94	13	14	14	14	14									
	使途不明金・余剰費			13									5	5		5	5	6	8	2	8	8		8		8	
	支出合計	1,283	895	1,145	781	1,132	1,112	695	670	672	497	970	440	363	364	668	363	363	355	332	390	332	332	470	333	657	333
	年間収支	-353	104	70	-275	-646	-513	-290	-266	-268	-93	-565	-35	42	41	-263	42	41	50	72	15	72	72	-65	72	-252	72
	流動性資金	1,012	1,080	1,115	840	194		-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398
	運用資金残高	301	347	393	405	417	110																				
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,313	1,427	1,508	1,245	611	110	-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398
住宅ローン残高	1,737	1,535	1,328	1,118	903	684	461	233																			
世帯主死亡保険金																											
配偶者死亡保険金																											

主なイベント (ダブルクリックで編集)	▼リタイア ▼貸付的 年金開始 ▼第一子住 宅取得	▼結婚 ▼第二子住 宅取得	▼借付的 年金開始	▼結婚																						
------------------------	---------------------------------------	---------------------	--------------	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

: 当期プラン																											
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,427	2,678	2,820	2,407	1,961	1,799	1,636	1,473	1,048	1,006	917	958	999	1,039	776	823	892	961	1,031	1,042	1,111	1,180	1,111	1,179	923	992	
住宅ローン残高	1,335	1,179	1,021	859	694	526	354	179																			

# 当初プラン



# 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！**

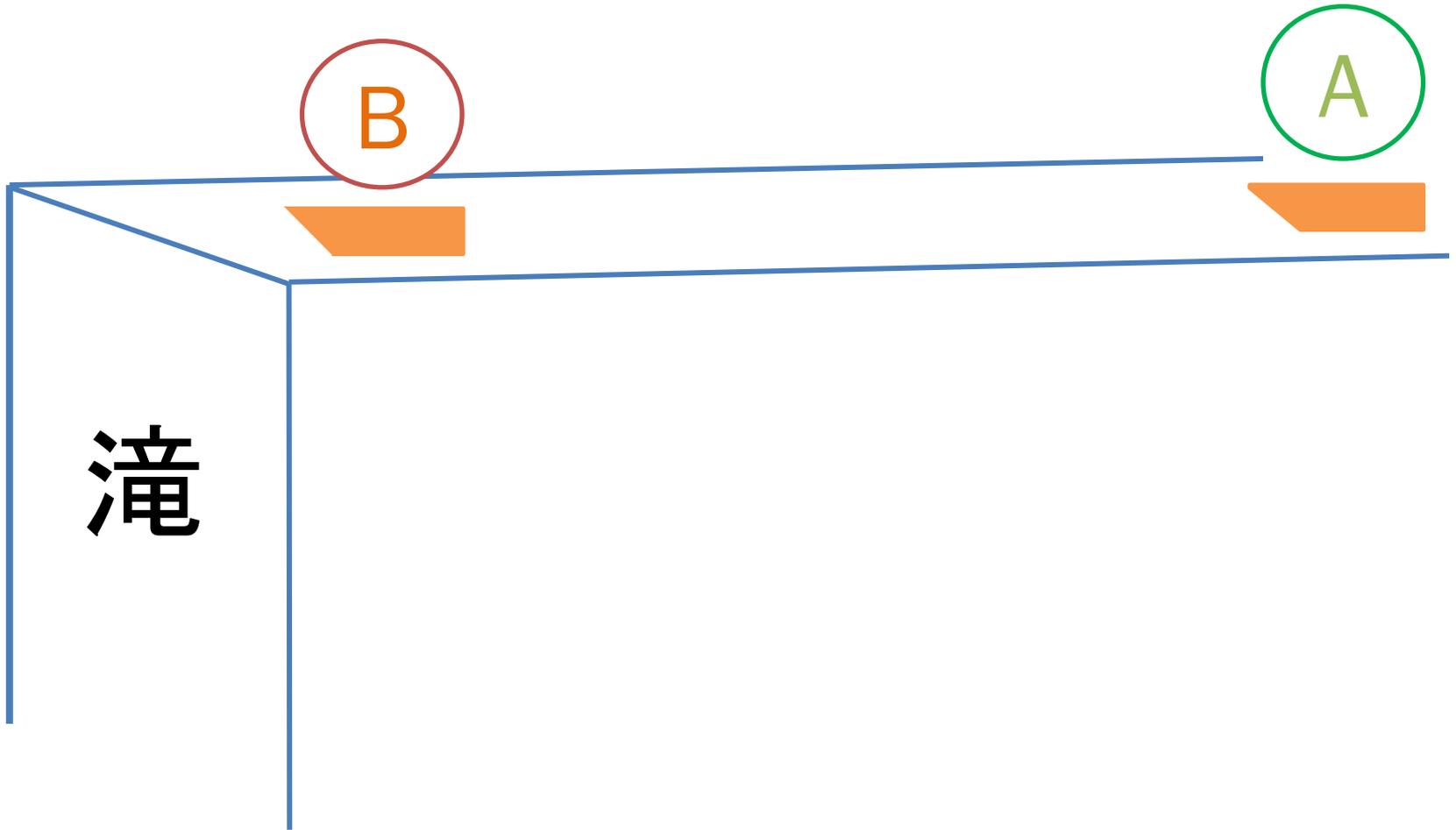
**住宅ローンライフはハッピーに！**

# 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！

本日まで参加の皆様の特典として

〇〇 工務店様のご厚意により

個別相談(~~50,000~~円→33,000円にて)承ります！

## ① ライフプランの作成

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

## ② 住宅ローン相談

住宅ローンの組み方次第で同じ予算の住宅が数百万円違ってくることがあります！  
皆さんの住宅を実質的に安くします！ **AさんBさんの話**

## ③ 火災保険のご提案

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

## ④ 生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！

# 解 説（意図）

個別相談へのフック！

Aさん、Bさんの話

どちらになりたいですか？

ダブルバインド＋一貫性の原則  
（自分の言った言葉は、守ろうとする）

Aさんになる＝私のコンサルを受ける



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

**金融素人をひとりで多く救いたい！**

**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!

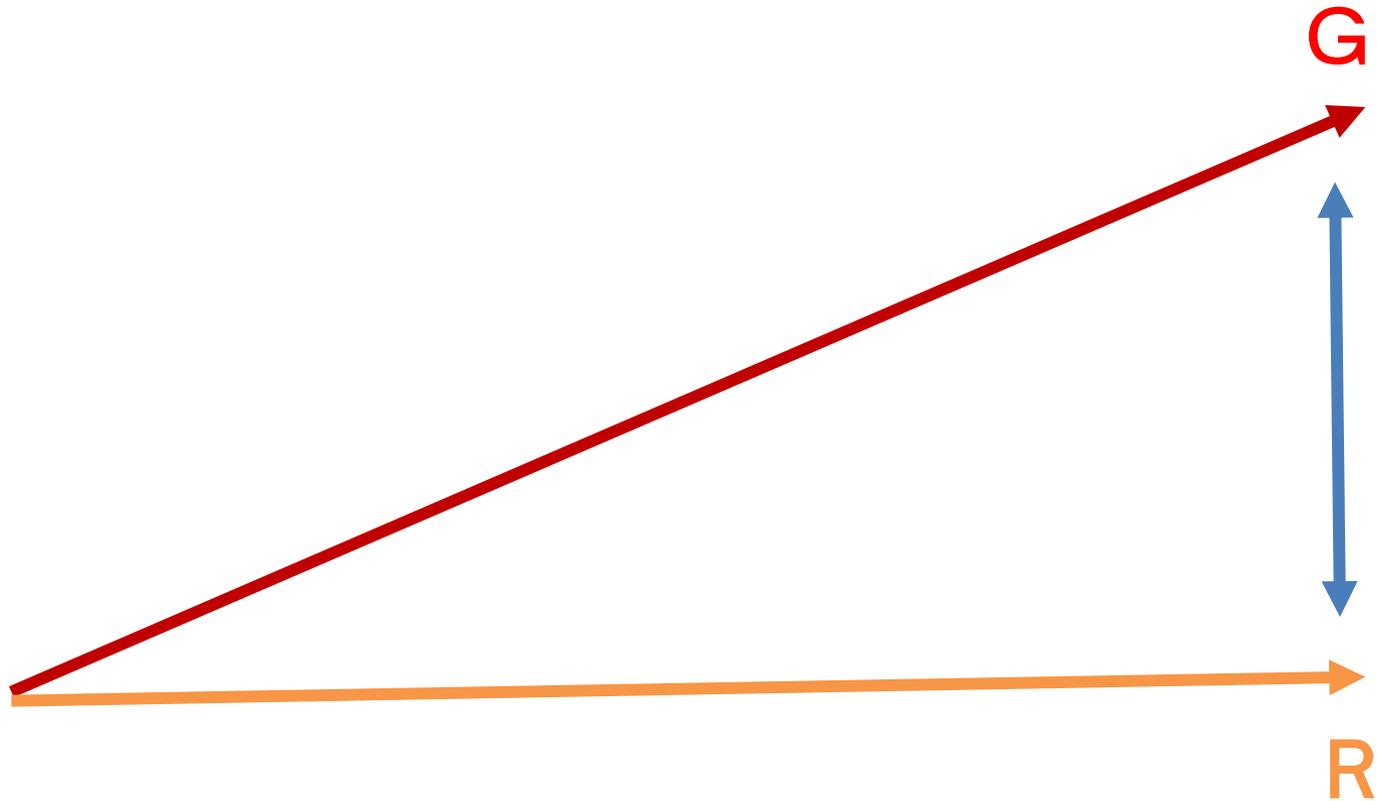
# コーチング

## GROWモデル

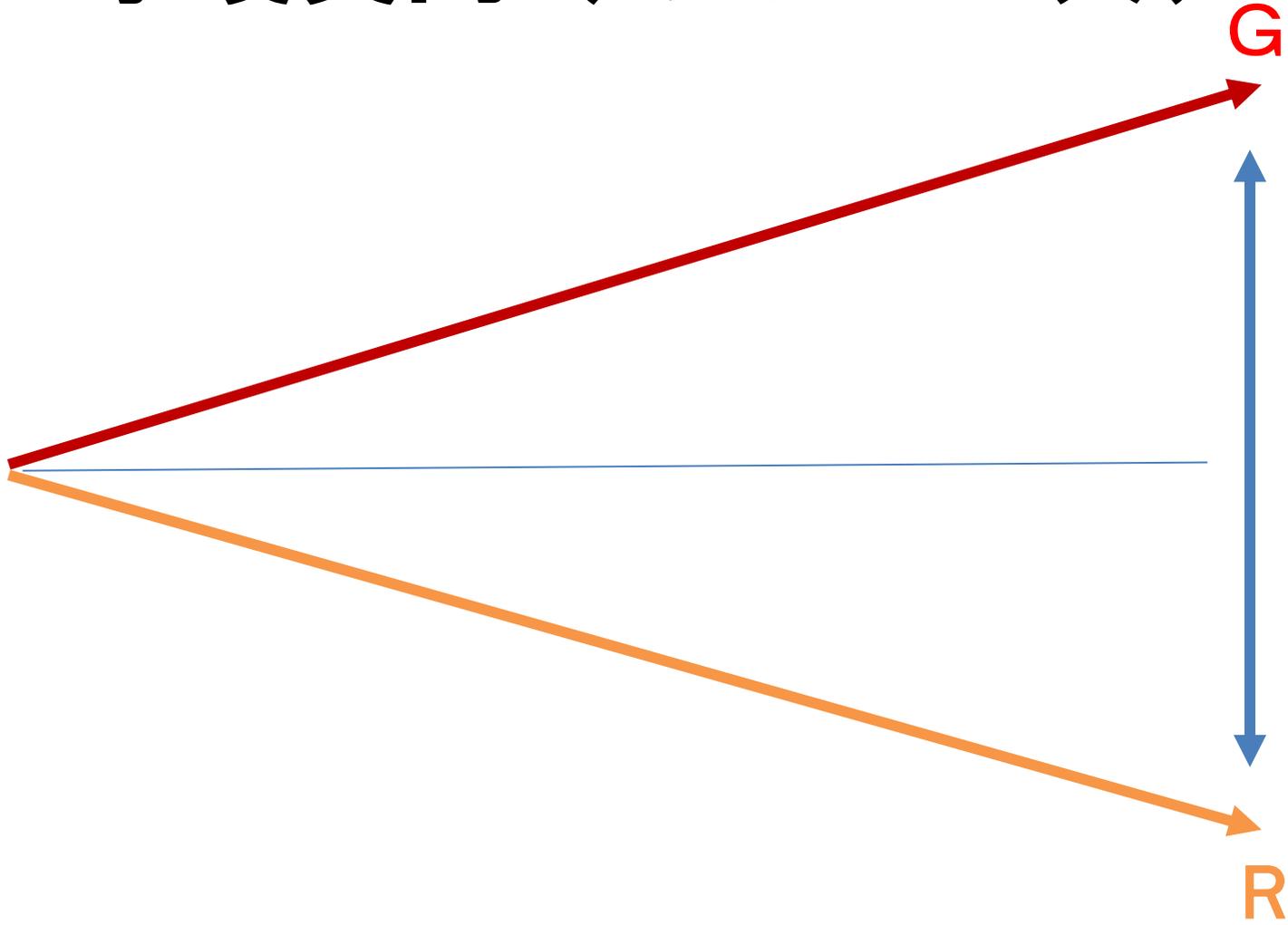
他人を動かす＝セミナー・ライフプラン・契約

- |   |         |                 |   |             |
|---|---------|-----------------|---|-------------|
| G | Goal    | 目標(ワクワクする未来)    | } | <u>ギャップ</u> |
| R | Reality | 現状(把握)確認        |   |             |
| O | Options | 行動の選択肢(商品・サービス) |   |             |
| W | Will    | 自己決断・目標達成の意志    |   |             |

# 理想と現実のギャップ



# 示唆質問（ギャップ大）



# 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



## 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  $530\text{万円} - 150\text{万円} = 380\text{万円}^{(*)}$

※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

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

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)	
		[Redacted]	
		(役職名)	
		氏名	
		[Redacted]	

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 無	老人	特 定	老 人	其 他	特 別	其 他	
有	0	0	0	1	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	

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の額の内訳	住宅借入金等特別控除適用数	居住開始年月日	年 月 日	住宅借入金等特別控除区分(100日)	住宅借入金等特別控除区分(365日)

(源泉)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
	[Redacted]		0	0	0

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

未成年者	外国人	死亡退職	災害者	乙 本人が障害者	寡	ひとり親	勤労学生	中途就・退職	受給者生年月日		
				特 別				就職 退職 年 月 日	元 号	年 月 日	
				其 他				2	昭和	50 2 21	

支払者	住所(居所)又は所在地	[Redacted]
	氏名又は名称	[Redacted]

受給者印用

HISAGO (1195M)

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	氏名	生年月日
種別		支払金額	給与所得控除後の金額
給与・賞与		5,435,887	3,905,600
			所得控除の額の合計額
			1,379,932
			源泉徴収額
			158,200
社会保険料等の金額		819,932	生命保険料の控除額
			80,000
生命保険料の金額の内訳		115,488	145,800
住宅借入金等特別控除の額の内訳			
配偶者の合計所得			
1 氏名			
2 氏名			
3 氏名			
4 氏名			
受給者		昭和	
支払者		住所(雇用)又は所在地	
		氏名又は名称	

令和 6年分 給与所得の源泉徴収票

支払 を受け る者	住所 又は 居所	(受給者番号) 0000003708											
		(交 差 名)											
氏 名													
種 別	支 払 金 額	給与所得控除後の金額		所得控除の額の合計額		源泉徴収金額							
給与・賞与	円 486,981.6	円 345,440.0	円 185,329.7	円 20,400.0									
(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 無等	人 380,000	特 定	親 属	親 属	親 属	人	特 別	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							
円 909,030		円 842,670											
(摘要) 源泉徴収時所得減税控除済額 60,000円、控除外額0円													
社会保険料の金額の内訳	新卒社会保険料の金額	円 31,711	旧社会保険料の金額	円	介護医療保険料の金額	円 26,821	新加入年金保険料の金額	円 60,000	旧加入年金保険料の金額	円			
住宅借入金等特別控除の額の内訳	住宅借入金等特別控除適用額	円	居住開始年月日(1回目)	年 月 日	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区分(3回目)	円			
源泉・特別控除対象配偶者	(フリガナ) 氏名	区分	配偶者の合計所得		円 450,000	国民年金保険料等の金額	円 154,600	国民年金保険料の金額	円	所得金額調整控除額	円		
控除対象扶養親族	1	(フリガナ) 氏名	区分	16歳未満の扶養親族	1	(フリガナ) 氏名	区分						
	2	(フリガナ) 氏名	区分		2	(フリガナ) 氏名	区分						
	3	(フリガナ) 氏名	区分		3	(フリガナ) 氏名	区分						
	4	(フリガナ) 氏名	区分		4	(フリガナ) 氏名	区分						
	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		
											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	

# 回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 258,200円

住民税 97,500円

---

合 計 355,700円

ローン残高 50,000,000円(長期優良住宅)

# 共働き世帯

労働に関する総合的な調査研究を実施し、その成果を広く提供しています。



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

機構について

研究体系

調査研究成果

統計情報

データベース

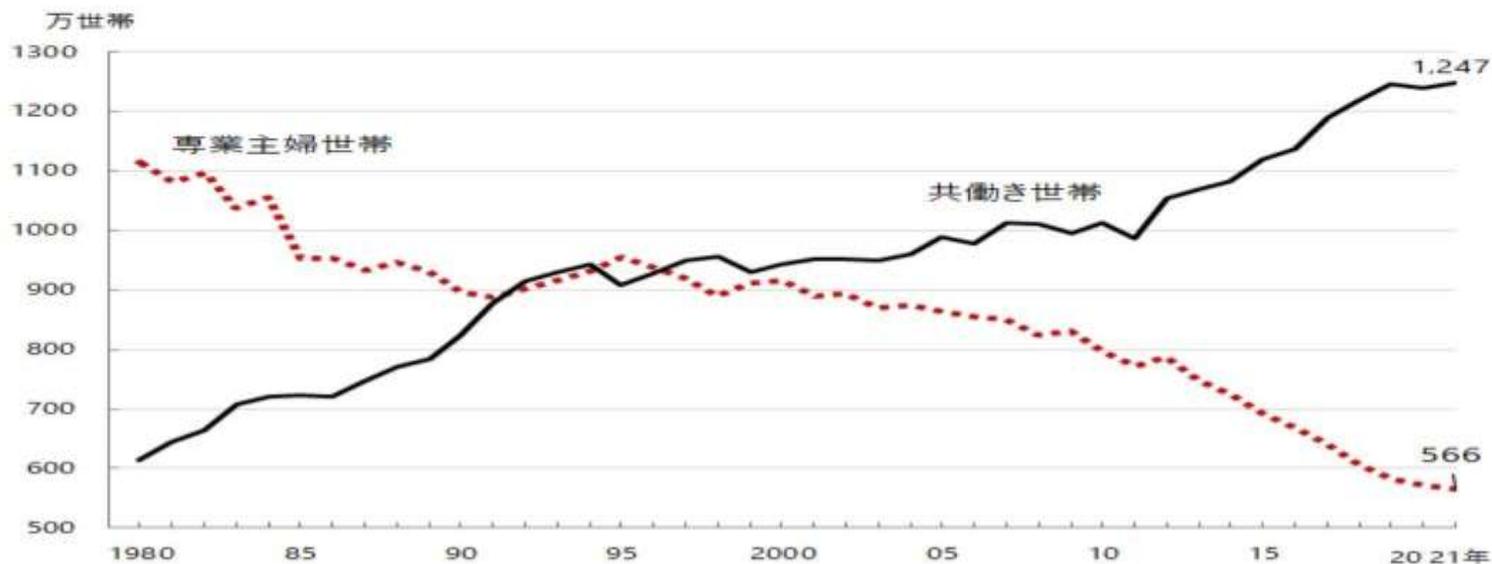
労働図書館

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

## 図12 専業主婦世帯と共働き世帯

(2022年2月22日更新)

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2021年



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

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980～2021年



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

注1 「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」に倣い夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。

注2 「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

注3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

注4 2013年～2016年は、2015年国勢調査基準のベンチマーク人口に基づく時系列用接続数値。

# 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となります。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となります。

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）

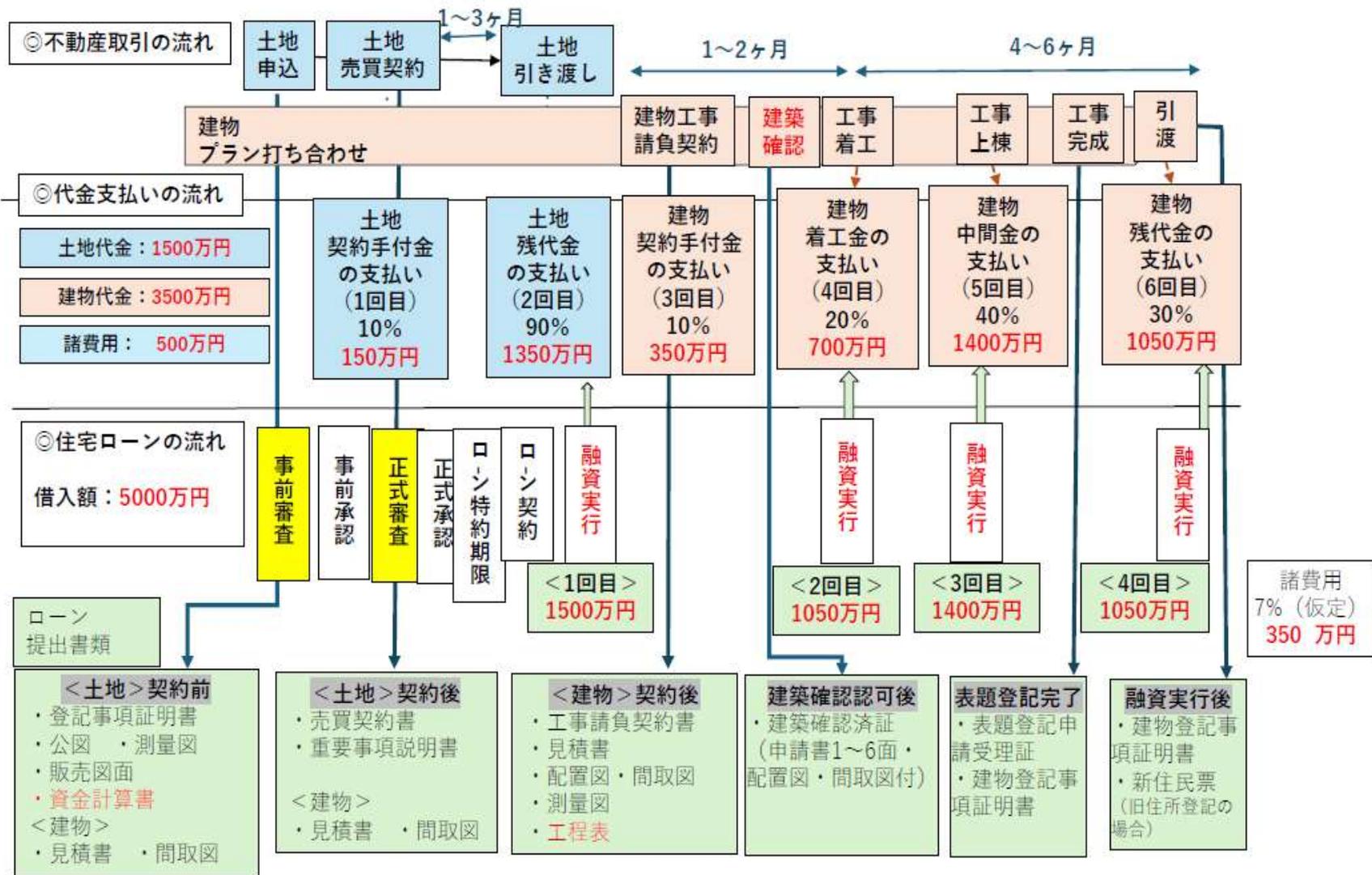
## ①土地あり

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

# 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！

# ライフプラン

ソフトを使ったライフプラン

私が利用しているのは

『FP名人』

なので、FP名人を使って行います

ライフプラン実践

# ライフプラン

重要なこと！ 《お客様のご納得》

①数字が、正しい、予測が合っている！

②お客様が、**自分事**になって頂けているか？

自分が伝えた数字が、しっかり反映されているのか？

①<<②

# ライフプラン

## 住宅FPとしてのライフプランのポイント

- ①自分たちの為のライフプランになっているか？
- ②住宅予算の把握（適正価格）
- ③老後破綻しないか？（老後生活費）
- ④バラ色計画ではないか？（なんちゃって）
- ⑤住宅のランニングコストは、反映されているか？
- ⑥銀行都合の住宅ローン選択になっていないか？

# ライフプラン実践

はじめに

①先日のセミナーは、如何でしたか？

受講前と受講後に何かお考えやお気持ちの変化は、ありましたか？

②本日は、ライフプランということで、よろしいですね！**フレーミング**

ライフプランは、今までに、やったことは、ありますか？

将来の人生計画をお金を中心に入ってくるお金、出ていくお金をシミュレーションして、住宅ローンを払いながら老後の資金が足りるのか？

を確認することが、目的になります。

# ライフプラン

ライフプランを行う前に、皆さんにお伝えしていることがあります。

今から、〇〇さんの将来のお金のことについて、色々とお聴きしていきます。  
年収、貯蓄額、お子様の教育方針等

これは、興味本位で、お聴きしているのではなく、必要でお聴きしていますので、  
ご容赦ください。

また、色々と質問させて頂きますが、全て正確に、包み隠さず、  
本当のことをお答えください。

というつもりはありません。  
言える範囲で、お答え頂ければ結構ですので、ご安心ください！

但し、なるべく正確にお答え頂いた方が、結果も実態により近いものになると思います。

# ライフプラン

また、私がライフプランをする時には、ほかのFPよりも厳しい結果となることが多いです。

通常60%～70%の方々が将来、お金が足りないという結果になります。もし、そういう結果になったとしても、がっかりしないでください。普通のこと！です。

もし仮に、はじめにライフプランが成り立たなかったとしてもどうしたら、OKになるか、改善策を一緒に考えていきますのでご安心ください。

逆に、最初からOK！だった場合は、ライフプランにおいて世の中の上位30%に入る勝ち組だと自信を持って頂いて結構です。

では、始めましょうか？ よろしいでしょうか？

# 事前準備

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://fpmejijin.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)直近分
- ③お通帳、クレジットカードの明細(生活費の把握の為)
- ④金融資産の現在残高の把握  
(年間貯蓄可能額＝1年間の貯蓄実績＝現在残高－1年前の残高)
- ⑤可能であれば、退職金のおおよその金額
- ⑥保険証券(一覧表可)

②⑥については、事前に送って頂くとお時間の節約になります。

よろしくお願いいたします。

# ライフプラン

## 実践サンプル

- 鈴木 一郎 35歳 ヤマハ発動機
- 鈴木 弓子 34歳 磐田病院
  
- 太郎 5歳 新貝保育園
- 華 3歳 新貝保育園
  
- 土地から購入予算6,500万円

# FP名人

メインプラン情報入力：当初プラン

家族構成 住所 メモ・特記事項 縮小

作成日   計算基準日  基準年齢は計算基準日時点の年齢です

	姓	お名前	様	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 世帯主	鈴木	一郎	様	H1.07.25	35 歳	男性
<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者		弓子	様	H2.06.04	34 歳	女性
		結婚日		H30.10.01		

※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	様	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 第1子	太郎	様	R1.05.09	5 歳	男性
<input checked="" type="checkbox"/> 第2子	華	様	R3.12.16	3 歳	女性
<input type="checkbox"/> 第3子		様		歳	男性
<input type="checkbox"/> 第4子		様		歳	男性
<input type="checkbox"/> 第5子		様		歳	男性
<input type="checkbox"/> その他家族1		様		歳	男性
<input type="checkbox"/> 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。



# 収入

ご夫婦の収入の上昇イメージ

平均値ではなく、ご自身のイメージ

平均値を使うと、他人ごとになってしまう！  
本人のイメージを採用！

仮で入れておいて修正もあり(総務部か人事部に聞いてもらう)

『昨日(先週末)ライフプランをやって、FPに自分の収入の上昇イメージや、退職金のことを聞かれたが、自分のこと、自分の会社のことなのに、答えられなくて、恥ずかしい思いをした。  
モデルケースで良いので、教えて欲しい！』

- 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...

世帯主収入
配偶者収入
収入推移グラフ表示
縮小

1. 就労状況／年金加入状況 【詳細設定】
基本設定に戻す

就労時(入社時)年齢:  歳～  歳～  歳未満 i 説明

(現在)

**現在の収入**

月収:  万円

賞与:  万円/年

年収: 654 万円

職業(加入年金):

業種:

従業員規模:

期間満了時に退職・転職する  現在以降の収入変動率を設定する

退職一時金:  万円 収入変動率:  %/年

育休手当設定

+ 次の予定を入力
- 削除

期間	職業	年収	変動率	退職金
24歳～66歳	会社員・パート(厚生年金) 製造業	1,000人以上 35歳～ 654万円		○ 1500万円

2. 過去の転職歴／年金加入歴

過去の転職歴／年金加入歴を設定する i 説明

職業(加入年金):

業種:

+ 次の履歴を入力

# 収入の入力

## 翌年以降の収入の入力

① 業界、全国平均を使う

② 上昇率を1%～3%で設定

役職定年55歳 以降微増0.5%等

40歳、50歳、60歳時の金額を見せながら、  
確認しながら、進める

# ライフプラン

他人事(世の中の平均)

一方的な数字

自分事(私たちのこと)

数字を見せる→確認→YES

グラフ		キャッシュフロー表		レポート		アドバイス																
メインプラン：当初プラン		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	
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
年 群	世帯主	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
	配偶者	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	
	第1子	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
	第2子	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
収 支 項 目	世帯主収入	654	671	688	704	720	735	750	764	778	791	804	816	828	839	849	859	869	878	886	894	
	世帯主年金																					
	配偶者収入	480	485	491	496	501	507	513	518	524	530	535	541	547	553	559	566	572	578	584	591	
	配偶者年金																					
	その他収入	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12					
	収入合計	1,158	1,181	1,203	1,224	1,246	1,266	1,287	1,306	1,326	1,345	1,363	1,381	1,399	1,416	1,421	1,437	1,441	1,456	1,471	1,485	
	生活費	300	303	307	339	336	340	344	348	351	355	359	363	367	371	375	379	384	388	392	396	
	支払保険料	17	17	17	59	60	60	54	54	54	104	55	55	55	50	102	50	50	50	51	106	
	住宅関連費	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17	226	17	136	17	17	
	住宅ローン返済額	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	
	子ども関連費	78	61	76	76	92	93	94	95	126	116	147	153	139	157	526	370	766	609	616	623	
	税・社保	238	226	230	241	276	301	310	320	325	333	338	340	341	338	333	339	338	346	362	370	
	その他借入金返済																					
	その他支出	11	11	11	42	43	255	44	44	481	45	46	46	47	508	48	284	49	49	537	50	
	使途不明金・余剰費	21	26	26	16	13		13	14		8	11	12	14								
	支出合計	972	950	972	1,081	1,127	1,356	1,167	1,182	1,645	1,270	1,264	1,277	1,271	1,732	1,902	1,731	2,015	1,751	2,266	1,855	
年間収支	186	230	230	143	118	-89	120	124	-319	75	99	104	127	-316	-481	-294	-574	-296	-796	-370		
流動性資金(定期)	987	1,219	1,451	1,596	1,716	1,629	1,751	1,878	1,561	1,638	1,739	1,845	1,975	1,662	1,182	889	316	21	-775	-1,146		
運用資金残高																						
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	987	1,219	1,451	1,596	1,716	1,629	1,751	1,878	1,561	1,638	1,739	1,845	1,975	1,662	1,182	889	316	21	-775	-1,146		
住宅ローン残高	5,941	5,790	5,636	5,478	5,316	5,150	4,980	4,806	4,628	4,445	4,259	4,067	3,871	3,670	3,464	3,254	3,038	2,817	2,590	2,358		

# 配偶者の収入

お子様の計画

産休、育休の利用の有無

時短勤務

子育てしながら働くイメージ

- 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...

世帯主収入
配偶者収入
収入推移グラフ表示
縮小

1. 就労状況／年金加入状況 【詳細設定】
基本設定に戻す

就労時(入社時)年齢:  歳～  歳～  歳未満 i 説明

(現在)

現在の収入

月収:  万円

賞与:  万円/年

年収: 480 万円

職業(加入年金):

業種:

従業員規模:

期間満了時に退職・転職する

退職一時金:  万円

現在以降の収入変動率を設定する

収入変動率:  %/年

育休手当設定

+ 次の予定を入力
- 削除

(1/14)

期間	職業	年収	変動率	退職金
23歳～66歳	会社員・パート(厚生年金) 医療・福祉	1,000人以上 34歳～ 480万円	1.10%	○

2. 過去の転職歴／年金加入歴

過去の転職歴／年金加入歴を設定する i 説明

職業(加入年金):

業種:

+ 次の履歴を入力

グラフ		キャッシュフロー表		レポート		アドバイス																						
メインプラン：当初プラン		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							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043							
年 群	世帯主	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54							
	配偶者	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53							
	第1子	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24							
	第2子	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22							
収 支 項 目	世帯主収入	654	671	688	704	720	735	750	764	778	791	804	816	828	839	849	859	869	878	886	894							
	世帯主年金																											
	配偶者収入	480	485	491	496	501	507	513	518	524	530	535	541	547	553	559	566	572	578	584	591							
	配偶者年金																											
	その他収入	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12											
	収入合計	1,158	1,181	1,203	1,224	1,246	1,266	1,287	1,306	1,326	1,345	1,363	1,381	1,399	1,416	1,421	1,437	1,441	1,456	1,471	1,485							
	生活費	300	303	307	339	336	340	344	348	351	355	359	363	367	371	375	379	384	388	392	396							
	支払保険料	17	17	17	59	60	60	54	54	54	104	55	55	55	50	102	50	50	50	51	106							
	住宅関連費	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17	226	17	136	17	17							
	住宅ローン返済額	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292							
	子ども関連費	78	61	76	76	92	93	94	95	126	116	147	153	139	157	526	370	766	609	616	623							
	税・社保	238	226	230	241	276	301	310	320	325	333	338	340	341	338	333	339	338	346	362	370							
	その他借入金返済																											
	その他支出	11	11	11	42	43	255	44	44	481	45	46	46	47	508	48	284	49	49	537	50							
	使途不明金・余剰費	21	26	26	16	13		13	14		8	11	12	14														
	支出合計	972	950	972	1,081	1,127	1,356	1,167	1,182	1,645	1,270	1,264	1,277	1,271	1,732	1,902	1,731	2,015	1,751	2,266	1,855							
年間収支	186	230	230	143	118	-89	120	124	-319	75	99	104	127	-316	-481	-294	-574	-296	-796	-370								
流動性資金(定期)	987	1,219	1,451	1,596	1,716	1,629	1,751	1,878	1,561	1,638	1,739	1,845	1,975	1,662	1,182	889	316	21	-775	-1,146								
運用資金残高																												
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	987	1,219	1,451	1,596	1,716	1,629	1,751	1,878	1,561	1,638	1,739	1,845	1,975	1,662	1,182	889	316	21	-775	-1,146								
住宅ローン残高	5,941	5,790	5,636	5,478	5,316	5,150	4,980	4,806	4,628	4,445	4,259	4,067	3,871	3,670	3,464	3,254	3,038	2,817	2,590	2,358								

# 検算・生活費

メインプラン情報入力：当初プラン

基本生活費 縮小

1. 現在の基本生活費【基本設定】 詳細設定を行う

基本生活費:  万円/月

変動率:  %/年

後で検算するので、仮に入力しても良い！

2. お子さま就労時の生活費調整

調整しない  調整する

末子就労時のみ  %

3. お一人期間／世帯主万ー後の遺族の生活費調整

調整しない  調整する

直前の生活費の:  %

4. お一人期間／配偶者万ー後の遺族の生活費調整

調整しない  調整する

直前の生活費の:  %

統計データ



FP名人<sup>®</sup>Next

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

# 基本生活費

基本生活費

	項目	月額	基本生活費	ボーナス時	月額	ボーナス考慮
1	食費	50,000	50,000		0	50,000
2	光熱費	25,000	25,000		0	25,000
3	家事用品	20,000	20,000		0	20,000
4	被服費	10,000	10,000	200,000	16,667	26,667
5	医療費	10,000	10,000		0	10,000
6	交通費	25,000	25,000		0	25,000
7	通信費	19,000	19,000		0	19,000
8	美美容娯楽	5,000	5,000		0	5,000
9	住宅費				0	0
10	教育費				0	0
11	保険料				0	0
12	その他	30,000	30,000		0	30,000
	合計	194,000	194,000			210,667

小遣い

住宅費  
教育費  
保険料  
除く

# 教育費

メインプラン情報入力: 当初プラン

第1子 第2子 第3子 第4子 第5子 縮小

### 今後の進路および教育関連費

進路	通学 (学齢・期間)	学校教育費 (納付金等)	給食費・ 学外活動費	年間合計	合計
保育園	1歳～	初年度 30	18	48	144
	3年間	次年度以降 30	18	48	
保幼 育稚 園園	4歳～	初年度 12	18	30	90
	3年間	次年度以降 12	18	30	
小学校	7歳～	初年度 8	36	44	264
	6年間	次年度以降 8	36	44	
中学校	13歳～	初年度 23	48	71	193
	3年間	次年度以降 13	48	61	
高校	16歳～	初年度 27	48	75	197
	3年間	次年度以降 13	48	61	
大学	19歳～	初年度 161	229	390	1655
	6年間	次年度以降 133	120	253	

#### 結婚資金援助

結婚年齢: 30歳  援助する 援助額: 100万円

#### 住宅取得資金援助

取得年齢: 35歳  援助する 援助額: 100万円

教育費変動率: 1.1%/年

児童手当を考慮する

統計データ

# 平均値

## 平均値(二人以上世帯・静岡県)

	項目	金額(円)	
基本生活費	食費	87,041	
	光熱費	23,312	
	家事用品	10,868	
	被服費	13,735	
	医療費	14,530	
	交通費	29,939	※自動車保険料含む
	通信費	12,836	
	教養娯楽費	30,968	
	その他	37,359	
	住宅費	65,307	※家賃・管理費・火災保険料
	教育費	0	
	保険料	9,867	※貯蓄型・自動車・火災保険料除く
	計	335,762	

# 教育費

メインプラン情報入力：当初プラン

第1子 第2子 第3子 第4子 第5子 縮小

### 今後の進路および教育関連費

進路	通学 (学齢・期間)	学校教育費 (納付金等)	給食費・ 学外活動費	年間合計	合計
保育園	1 歳～	初年度 30	18	48	144
	3 年間	次年度以降 30	18	48	
保幼 育稚 園園	4 歳～	初年度 12	18	30	90
	3 年間	次年度以降 12	18	30	
小学校	7 歳～	初年度 8	36	44	264
	6 年間	次年度以降 8	36	44	
中学校	13 歳～	初年度 23	48	71	193
	3 年間	次年度以降 13	48	61	
高校	16 歳～	初年度 27	48	75	277
	3 年間	次年度以降 13	88	101	
大学	19 歳～	初年度 161	289	390	1149
	4 年間	次年度以降 133	120	253	

結婚資金援助  
結婚年齢: 30 歳  援助する 援助額: 100 万円

住宅取得資金援助  
取得年齢: 35 歳  援助する 援助額: 100 万円

教育費変動率: 1.1 %/年  児童手当を考慮する

統計データ

# 教育費

地方の場合

高校までは、公立 3年生の夏に部活終わる  
大学から自宅外になり急増する

18歳で、自動車学校費用(大学以外に行く)  
成人式の晴れ着やスーツ一式 = イメージさせる

お金が一気にかかるというイメージ 自分事に！

# 教育費

(金額の単位：万円)

## 進学進路と教育関連費

	第1子 (5歳)	第2子 (3歳)			
保育園		保育園			
初年度					
次年度以降		48.0			
計		48.0			
保育園・幼稚園	保育園	保育園			
初年度		30.0			
次年度以降	30.0	30.0			
計	60.0	90.0			
小学校	公立	公立			
初年度	44.0	44.0			
次年度以降	44.0	44.0			
計	264.0	264.0			
中学校	公立	公立			
初年度	71.0	71.0			
次年度以降	61.0	61.0			
計	193.0	193.0			
高校	公立	公立			
初年度	75.0	75.0			
次年度以降	111.0	61.0			
計	297.0	197.0			
大学 (通学形態)	私立理系 自宅外	私立理系 自宅外			
初年度	430.0	390.0			
次年度以降	253.0	253.0			
計	1,695.0	1,149.0			
合計	2,509.0	1,941.0			

お金がかかりますね！

## その他の子どもの関連資金

結婚資金援助	30歳時	30歳時			
	100.0	100.0			
住宅取得資金援助	35歳時	35歳時			
	100.0	100.0			

# 教育費

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

FP名人<sup>®</sup>Next

計算実行  
OK  
キャンセル  
操作ガイド...

第1子 第2子 第3子 第4子 第5子

縮小

### 今後の進路および教育関連費

進路	通学 (学齢・期間)	学校教育費 (納付金等)	給食費・ 学外活動費	年間合計	合計
保育園	1歳～	初年度 30	18	48	144
	3年間	次年度以降 30	18	48	
保幼 幼稚園	4歳～	初年度 12	18	30	90
	3年間	次年度以降 12	18	30	
小学校	7歳～	初年度 8	36	44	264
	6年間	次年度以降 8	36	44	
中学校	13歳～	初年度 23	48	71	193
	3年間	次年度以降 13	48	61	
高校	16歳～	初年度 27	48	75	297
	3年間	次年度以降 13	98	111	
大学	19歳～	初年度 161	269	390	1655
	6年間	次年度以降 133	120	253	

結婚資金援助  
結婚年齢: 30 歳  援助する 援助額: 100 万円

住宅取得資金援助  
取得年齢: 35 歳  援助する 援助額: 100 万円

教育費変動率: 1.1 %/年  児童手当を考慮する

統計データ

# ライフプラン

他人事(世の中の平均)

一方的な数字

自分事(私たちのこと)

数字を見せる→確認→YES

発問→『あっ！』『なるほど！』『確かに！』

## 【静岡県】私立高校の学費と私立高校授業料の実質無償化

私立高校の授業料などの学費は年間でいくらかいかかるのか、また、2020年度より大幅に引き上げられた国の就学支援金の内容など、保護者が気になる学費について解説します。公立高校が第一志望で私立高校を併願する方も必見です。（2023年5月25日現在の情報となります）

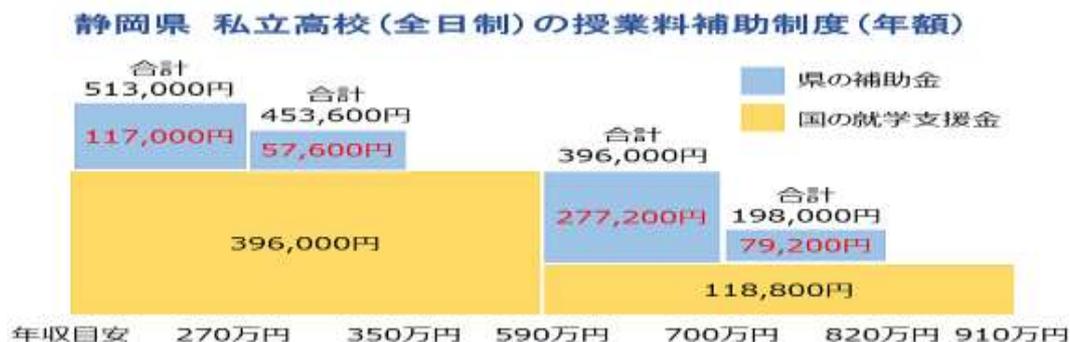
### さらに静岡県では独自の授業料減免制度で補助

静岡県では、静岡県内の私立全日制高校に在学する生徒がいる場合、世帯年収に応じて授業料減免補助が受けられます。

年収目安270万円未満の世帯は年額117,000円（国の就学支援金とあわせて年額513,000円）、年収目安270万円以上～350万円未満は年額57,600円（国の就学支援金とあわせて年額453,600円）、年収目安590万円以上～700万円未満は年額277,200円（国の就学支援金とあわせて年額396,000円）、年収目安700万円以上～820万円未満は年額79,200円（国の就学支援金とあわせて年額198,000円）が県から補助されます。

詳細については、静岡県のWebサイトでご確認ください。

- [静岡県私学協会 静岡県内の私立高校\(全日制\)に通学する生徒さんへ\(PDF\)](#)



※ 年収は目安です。家庭の状況（家族構成等）で大きく異なる場合があります。  
 ※ 通学する高校の授業料額が支援の上限となります。

世帯年収の目安	590～700万円未満		
学年（年次）	1年次	2年次	3年次
<b>納入金額の合計（円）</b>	<b>631,023</b>	<b>538,295</b>	<b>538,295</b>
就学支援金支給額（円）	-118,800	-118,800	-118,800
県の補助金（円）	-277,200	-277,200	-277,200
1年間の実質負担額（円）	235,023	142,295	142,295
<b>3年間の実質負担額（円）</b>	<b>519,613</b>		

世帯年収の目安	700～820万円未満		
学年（年次）	1年次	2年次	3年次
<b>納入金額の合計（円）</b>	<b>631,023</b>	<b>538,295</b>	<b>538,295</b>
就学支援金支給額（円）	-118,800	-118,800	-118,800
県の補助金（円）	-79,200	-79,200	-79,200
1年間の実質負担額（円）	433,023	340,295	340,295
<b>3年間の実質負担額（円）</b>	<b>1,113,613</b>		

# 奨学金を受けている学生の割合はどれくらい？

## 半数以上の大学生または大学院生が奨学金を利用

奨学金制度とはいえ、お金を借りることに少し抵抗を感じる人もいます。では、どの程度の人が実際に奨学金制度を利用しているのでしょうか。

日本学生支援機構の「令和4年度 学生生活調査」によると、奨学金を受給している学生の割合は、大学（昼間部）で55.0%、短期大学（昼間部）で61.5%、大学院修士課程で51.0%、大学院博士課程で58.9%となっています。

なお、幅広い分野の学士課程の修了者や社会人を対象とした大学院の専門職学位課程では、41.4%となっています。

### 奨学金を受給している学生の割合



▶ 受給者の割合は、調査時点（2022（令和4）年11月）における最近1年間に「日本学生支援機構の奨学金」と「日本学生支援機構以外の奨学金（給付・貸与等）」のいずれか、または両方を受給した学生の割合。

<日本学生支援機構「令和4年度 学生生活調査」>

# 教育費

メインプラン：当初プラン		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	
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
年 前	世帯主	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	
	配偶者	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
	第1子	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
	第2子	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
収 支 項 目	世帯主収入	654	671	688	704	720	735	750	764	778	791	804	816	828	839	849	859	869	878	886	894	902	
	世帯主年金																						
	配偶者収入	480	485	491	496	501	507	513	518	524	530	535	541	547	553	559	566	572	578	584	591	597	
	配偶者年金																						
	その他収入	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12						
	収入合計	1,158	1,181	1,203	1,224	1,246	1,266	1,287	1,306	1,326	1,345	1,363	1,381	1,399	1,416	1,421	1,437	1,441	1,456	1,471	1,485	1,499	
	生活費	252	255	258	289	286	289	293	296	299	302	306	309	312	316	319	323	326	330	334	337	247	
	支払保険料	17	17	17	59	60	60	54	54	104	55	55	55	50	102	50	50	50	51	106	51	51	
	住宅関連費	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	17	226	17	136	17	17	17	17	
	住宅ローン返済額	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	
	子ども関連費	78	61	76	76	92	93	94	95	126	116	147	153	196	214	572	370	766	609	616	623		
	税・社保	238	226	230	241	276	301	310	320	325	333	338	340	341	338	333	339	338	346	362	370	390	
	その他借入金返済																						
	その他支出	11	11	11	42	43	255	44	44	481	45	46	46	47	508	48	284	49	49	537	50	51	
	使途不明金・余剰費	26	30	31	21	18		18	19		14	16	17	14								45	
	支出合計	928	907	928	1,036	1,082	1,305	1,120	1,136	1,593	1,222	1,216	1,228	1,273	1,734	1,893	1,675	1,958	1,694	2,208	1,796	1,094	
年間収支	230	274	275	188	164	-39	166	171	-267	122	147	153	125	-318	-472	-238	-517	-238	-737	-311	405		
流動性資金(定期)	1,031	1,306	1,582	1,772	1,938	1,902	2,070	2,244	1,980	2,105	2,255	2,410	2,539	2,224	1,754	1,519	1,003	767	31	-280	125		
運用資金残高																							
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,031	1,306	1,582	1,772	1,938	1,902	2,070	2,244	1,980	2,105	2,255	2,410	2,539	2,224	1,754	1,519	1,003	767	31	-280	125		
住宅ローン残高	5,941	5,790	5,636	5,478	5,316	5,150	4,980	4,806	4,628	4,445	4,259	4,067	3,871	3,670	3,464	3,254	3,038	2,817	2,590	2,358	2,121		

# 住宅購入

メインプラン情報入力：当初プラン

賃貸・社宅・単身赴任
取得・買替え予定
繰上返済
縮小

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

**取得予定時期**

**駐車場代・固定資産税等の年間経費**

住宅取得時に家賃を打ち切る  
 住宅取得時に現在のお住まいの年間経費を打ち切る

世帯主:  歳       万円/年

**取得時の費用**

**取得時の資金**

**住宅ローン控除に関する設定**

物件価格:  万円      自己資金:  万円       認定住宅等:  ▼

諸費用:  万円      その他準備できる金額 (贈与等):  万円       中古住宅 (リノベーション住宅除く)

合計: 6500 万円      合計: 700 万円      説明

借入必要額: 5800 万円

**借入予定の住宅ローン**

名称:

返済方式:  ▼      返済期間:  歳から (世帯主)  年間

借入金額:  万円      名:  世帯主       配偶者

うちボーナス返済分:  万円      団体信用生命保険:  加入

うち月返済分: 5800 万円      住宅ローン控除:  対象

借入金利	参考金利
<input type="text" value="1"/> 1 年目~	<input type="text" value="1.5"/> %
<input type="text" value="2"/> 5	<input type="text" value="2.5"/> %
<input type="text" value="3"/>	

+ 次のローンを入力

- 削除

名称	返済方式	団信	借入金額	月) 返済額	(ホ) 返済額	完済	当初金利
フラット35	元利均等	加	5800万円	17.76万円		71歳	1.50%

計算実行

OK

キャンセル

操作ガイド...

FP名人Next

# 住宅ローン 控除

## 所得税/住民税について

	所得税	住民税
課税所得金額	3,290,000 円	3,352,000 円
(参考: 終了までの住宅ローン控除額合計)	4,544,900 円	
	納税額	
	236,300 円	337,600 円

$$236,300\text{円} + 97,500\text{円} = 333,800\text{円}$$

$$333,800 \div 0.7\% = 47,685,714\text{円}$$

# 住宅購入

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...

賃貸・社宅・単身赴任
取得・買替え予定
繰上返済
縮小

**取得予定時期**

世帯主:  歳

**駐車場代・固定資産税等の年間経費**

万円/年

住宅取得時に家賃を打ち切る

住宅取得時に現在のお住まいの年間経費を打ち切る

**取得時の費用**

物件価格:  万円

諸費用:  万円

合計: **6500** 万円

**取得時の資金**

自己資金:  万円

その他準備できる金額(贈与等):  万円

合計: **700** 万円

借入必要額: **5800** 万円

**住宅ローン控除に関する設定**

認定住宅等:

中古住宅(リノベーション住宅除く)

[① 説明](#)

**借入予定の住宅ローン**

名称:

返済方式:  返済期間:  歳から  年間

借入金額:  万円

うちボーナス返済分:  万円

うち月返済分: **4700** 万円

名:  世帯主  配偶者

団体信用生命保険:  加入

住宅ローン控除:  対象

**借入金利**

1 1 年目 ~  %

2 6 2.5

3

**参考金利**

+ 次のローンを入力

- 削除

名称	返済方式	団信	借入金額	月) 返済額	ボ) 返済額	完済	当初金利
フラット35	元利均等	加	4700万円	14.39万円		71歳	1.50%
フラット35	元利均等	加	1100万円	3.37万円		72歳	1.50%

FP名人Next

2025/4/10

142

# その他収入

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...

その他収入

その他支出

縮小

**イベント名**

相続（妻）母90歳

継続的収入     一時的収入

時期:  歳時（世帯主年齢）

金額:  万円（マイナス値も可）

変動率:  %/年

**収入区分**

その他収入

**世帯主万一後の取扱い**

世帯主万一後も考慮する  
 世帯主万一時のみ考慮する

**配偶者万一後の取扱い**

配偶者万一後も考慮する  
 配偶者万一時のみ考慮する



+ 次のデータを入力

- 削除

イベント名	継続 一時	時期	金額	変動率	収入区分	万一後 取扱
相続（夫）母90歳	—	67歳	300.0万円	0.00%	その他収入	世配
相続（妻）母90歳	—	65歳	300.0万円	0.00%	その他収入	世配
太陽光発電	継	37歳～67歳 1年ごと			その他収入	世配

統計データ

# その他支出

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...

その他収入
その他支出
縮小

**イベント名**

修繕費

● 継続的支出    ○ 一時的支出

時期: 49 歳 ~ 99 歳未満  
(世帯主年齢)

10 年ごと

金額: 180 万円 (マイナス値も可)

変動率: 1.1 %/年

**支出区分**

住宅費関連

**世帯主万一後の取扱い**

世帯主万一後も考慮する  
 世帯主万一時のみ考慮する

**配偶者万一後の取扱い**

配偶者万一後も考慮する  
 配偶者万一時のみ考慮する



+ 次のデータを入力

- 削除

(17/40) イベント名	継続 一時	時期	金額	変動率	支出区分	万一後 取扱
修繕費	継	49歳~99歳 10年ごと	180.0万円	1.10%	住宅費関連	世配
車検・自動車税 (夫)	継	35歳~81歳 1年ごと	10.0万円	1.10%	その他	-配
車検・自動車税 (妻)	継	35歳~66歳 1年ごと	11.0万円	1.10%	その他	世-
車保険 (夫)	継	35歳~81歳 1年ごと	8.0万円	1.10%	支払保険料関連	-配
車保険 (妻)	継	35歳~66歳 1年ごと	10.0万円	1.10%	支払保険料関連	世-
車 (夫)	継	40歳~74歳 5年ごと	400.0万円	1.10%	その他	-配
車 (妻)	継	43歳~54歳 10年ごと	200.0万円	1.10%	その他	世-
レジャー費	継	35歳~65歳 1年ごと	20.0万円	1.10%	その他	世配
レジャー費 (アクティブシニア)	継	65歳~75歳 1年ごと	40.0万円	0.00%	その他	世配
退職記念旅行	-	65歳	100.0万円	1.10%	その他	--

統計データ

2025/4/10

144

# その他支出

## 8. その他支出

□ その他の支出（世帯主年齢）

1 修繕費[住宅費関連]	49 歳から	99 歳まで	180 万円/10年ごと
2 車検・自動車税（夫）[その他]	35 歳から	81 歳まで	10 万円/年
3 車検・自動車税（妻）[その他]	35 歳から	66 歳まで	11 万円/年
4 車保険（夫）[支払保険料関連]	35 歳から	81 歳まで	8 万円/年
5 車保険（妻）[支払保険料関連]	35 歳から	66 歳まで	10 万円/年
6 車（夫）[その他]	40 歳から	74 歳まで	400 万円/5年ごと
7 車（妻）[その他]	43 歳から	54 歳まで	200 万円/10年ごと
8 レジャー費[その他]	35 歳から	65 歳まで	20 万円/年
9 レジャー費（アクティブシニア）[その他]	65 歳から	75 歳まで	40 万円/年
10 退職記念旅行[その他]	65 歳時		100 万円
11 家電[住宅費関連]	48 歳から	99 歳まで	100 万円/12年ごと
12 火災保険[支払保険料関連]	41 歳から	99 歳まで	20 万円/5年ごと
13 地震保険[支払保険料関連]	41 歳から	99 歳まで	25 万円/5年ごと
14 光熱費 削減分[生活費関連]	36 歳から	99 歳まで	-6 万円/年
15 趣味（夫）[生活費関連]	35 歳から	66 歳まで	10 万円/年
16 趣味（妻）[生活費関連]	35 歳から	66 歳まで	18 万円/年
17 奨学金返済[その他ローン関連]	30 歳から	40 歳まで	0 万円/年
18			

# ライフプラン

## 自分事(私たちのこと)

ヒアリングした内容をその場で入力

自分たちの言った内容が、その場で入力される

数字を見せる→確認→YES

他にないですか？→確認→YES

プロフィール	現在の金融資産	今後の配分比率	貯蓄の設定	金融資産移換・積立	縮小
収入	<b>現在の金融資産</b>				
生活費	名称等	資産残高 (万円)		平均運用率	
お子さま	1. 家計口座 流動性資金(定期)	800	100.0%	35 歳～ 0.125 %/年	
お住まい	2. 運用資金 A 確実性資金 (社内預金)	<b>当初プラン</b>		1	
その他収支	3. 運用資金 B 利殖性資金 (株式等)			3	
貯蓄・運用	4. 運用資金 C				
老後	5. 運用資金 D				
万一の備え	合計	800	100.0%	加重平均 0.125 %/年	
環境設定	<b>投資・運用の必要性！</b>				
計算実行	<input checked="" type="checkbox"/> 今後の運用率を詳細に設定する				
OK	家計口座	運用資金 A	運用資金 B	運用資金 C	運用資金 D
キャンセル	35歳～	0.1250%	1.0000%	3.0000%	
操作ガイド...					(1/20)
					+ 次の変更時期を入力
					- 削除
					統計データ

- 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...

現在の金融資産
今後の配分比率
貯蓄の設定
金融資産移換・積立
縮小

### 年間貯蓄の上限設定（使途不明金・余剰費の計上）

世帯主年齢  歳～ ○ 貯蓄の上限を設定しない（毎年の収支を全額貯蓄にまわす）

毎年の経常収支のうち、貯蓄率や貯蓄額の上限を設定する場合は、以下を選択してください。  
（超過分が使途不明金・余剰費として計上されます。）

- 年間貯蓄可能率（黒字に対して）  % ※年間の貯蓄ペースを把握しているお客様や金融資産残高が過大に増加する結果になった時などに、年間の貯蓄率や貯蓄額の上限を設定することが可能です。
- 年間貯蓄可能率（収入に対して）  %
- 年間貯蓄可能額  万円

今後の年間貯蓄の上限を詳細に設定する

35歳～	年間貯蓄可能率（対黒字）	90%	(1/20)
------	--------------	-----	--------

### 取崩優先順位

1位	家計口座		位以下は取り崩さない
2位	確実性資金（社内預金）（運用資金A） 利殖性資金（株式等）（運用資金B） （運用資金C）	<input type="button" value="▲"/> <input type="button" value="▼"/>	<input checked="" type="checkbox"/> すべての資金を取り崩しの対象とする
5位	（運用資金D）		

# 当初プラン

メインプラン情報入力：当初プラン

現在の金融資産    今後の配分比率    貯蓄の設定    **金融資産移換・積立**    縮小

**金融資産移換・積立**

一時（移換）     継続（積立）

時期:  歳時（世帯主年齢）

移換元:  から

移換先:  へ

金額:  万円/年 移換

※積立で開始時期がわからない場合は、  
 現在年齢および残りの年数を入力してください。

※移換元の資金残高が移換金額に満たない場合でも移換計算は  
 行われ、移換元の金額はマイナスになるためご注意ください。

※キャッシュフロー表「4 金融資産・負債残高」を表示して、  
 各資金の残高推移を確認しながら設定を行ってください。

(1/20)

一時 継続	時期	期間	移換元	移換先	金額
—					




# 老後資金

メインプラン情報入力：当初プラン

プロフィール | 基本生活費 | 世帯主私的年金 | 配偶者私的年金 | DC個人拠出 | 小規模企業共済 | 公的年金等 | 縮小

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...

## リタイア年齢

世帯主:  歳

※現在年齢とリタイア年齢が同じ場合は、以下を選択してください。

既にリタイアしている  
 まだリタイアしていない

## 世帯主リタイア後の基本生活費

基本生活費:  万円/月  
リタイア後の変動率:  %/年

現在からリタイアまでの変動率を考慮する

※生活費の詳細設定を行っている場合は、ここで設定した「リタイア後の基本生活費」および「リタイア後の変動率」はキャッシュフローには反映されません。



統計データ

# 生命保険

メインプラン情報入力：当初プラン

世帯主万ー
配偶者万ー
生命保険
損害保険
縮小

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

万ーの備え

環境設定

保険会社名: JA遠州中央

保険名称等: 終身がん

契約者

世帯主

配偶者

被保険者

世帯主

配偶者

契約日: R6.06.23    保険期間: 歳まで  終身

※契約日が未入力の場合は、プロフィールの作成日を契約日として計算します。

**死亡保障**

終身保険:  万円

定期保険:  万円

養老保険:  万円

医療保険:  万円

※ 通増・通減定期保険および収入保障保険の死亡保障は、通増・通減・収入保障・医療保障タブより入力してください。

**支払保険料**

月払  保険料払込: 80 歳まで  終身払

(契約者年齢)

契約者年齢	生命保険料控除区分		
	一般	介護医療	控除対象外
19 歳～	<input type="text"/>	1.4	万円
60 歳～	<input type="text"/>	0.7	万円
<input type="text"/> 歳～	<input type="text"/>	<input type="text"/>	万円
<input type="text"/> 歳～	<input type="text"/>	<input type="text"/>	万円
<input type="text"/> 歳～	<input type="text"/>	<input type="text"/>	万円

**特定疾病保険**

特定疾病保険:  万円  死亡保障あり

**満期保険金**

満期保険金:  万円

**解約シミュレーション**

解約予定あり    解約予定年齢:  歳(被保険者年齢)    解約返戻金:  万円

通 増
通 減
収入保障
医療保障

**基本保険金額**    **最高保険金**

万円    基本保険金額の  倍程度

FP名人<sup>®</sup>Next

- 計算実行
- OK
- キャンセル
- 操作ガイド...

# 生命保険

ライフプランの目的は、

住宅購入の可否がメイン(生命保険の見直しではない)

生命保険の見直し提案は、ここではしない！

お金の先生ポジション (保険屋にならない)

家計改善の提案を求められれば、

後ほどしても良い！

# セット・確認

ヒアリングしながら、ライフプランを行い  
数字を目の前で入力する(数字の確認)

1年間の収支(計算上)を確認し、  
年間貯蓄(実績)との差額を検算(セット)する！

ここを合わせていないと、自分事にならない！

# 検算・セット（確認）

		1 2024
年齢	世帯主	35
	配偶者	34
	第1子	5
	第2子	3
収支項目	世帯主収入	654
	世帯主年金	
	配偶者収入	480
	配偶者年金	
	その他収入	24
	収入合計	1,158
	生活費	280
	支払保険料	35
	住宅関連費	100
	住宅ローン返済額	
	子ども関連費	78
	税・社保	262
	その他借入金返済	
	その他支出	41
	使途不明金・余剰費	36
	支出合計	832
	年間収支	326
	流動性資金(定期)	1,127
	運用資金残高	
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,127
	住宅ローン残高	

初年度の検算

- ① 計算上の年間収支
- ② 実際の貯蓄額

①－②＝差額は、どこかにあるか？使っているか？

生活費で調整！

① → 過去1年間の貯蓄増額は？

特別な出費は？

- ② 250万円貯蓄増。(－76万円)

車の修理代75万円 ならOK！

# セット

		1
		2024
年齢	世帯主	35
	配偶者	34
	第1子	5
	第2子	3
収支項目	世帯主収入	654
	世帯主年金	
	配偶者収入	480
	配偶者年金	
	その他収入	24
	収入合計	1,158
	生活費	356
	支払保険料	35
	住宅関連費	100
	住宅ローン返済額	
	子ども関連費	78
	税・社保	262
	その他借入金返済	
	その他支出	41
	使途不明金・余剰費	29
	支出合計	900
	年間収支	258
	流動性資金(定期)	1,059
	運用資金残高	
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,059
住宅ローン残高		

プロフィール	基本生活費
収入	1. 現在の基本生活費 【基本設定】
生活費	基本生活費: <input type="text" value="27.3"/> 万円/月
お子さま	変動率: <input type="text" value="1.1"/> %/年

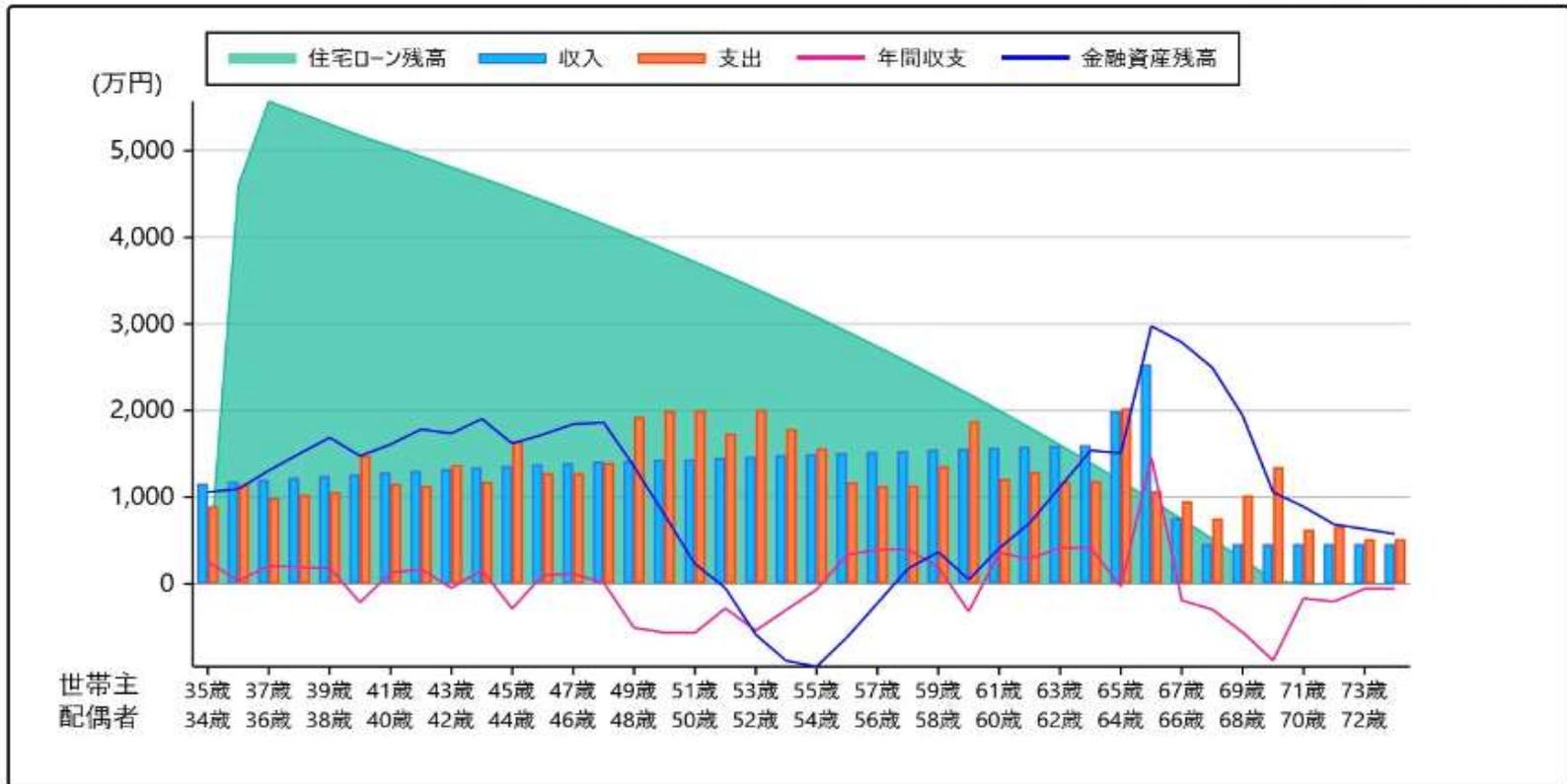
生活費を6.3万円プラス

年間収支258万円  
になるのでセット完了

# 当初プラン

当初プラン

ライフイベント表



# 90歳の時

## マイナス300万円

メインプラン：当初プラン		1.今後のキャッシュフロー表		印刷	PDF保存	40年																				
		38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58				
		2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081				
年齢	世帯主	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92				
	配偶者	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91				
	第1子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62				
	第2子	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60				
収支項目	世帯主収入																									
	世帯主年金	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255				
	配偶者収入																									
	配偶者年金	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207				
	その他収入																									
	収入合計	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462			
	生活費	358	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	356	356	356	356	356	356	356	356	356	355	355			
	支払保険料	32	33	33	33	103	33	33	33	25	86	12	12	12	12	91	12	12	12	12	12	95	12			
	住宅関連費	170	20	20	20	21	21	21	312	21	21	22	22	193	22	22	22	23	348	23	23	23	23			
	住宅ローン返済額																									
	子ども関連費																									
	税・社保	52	52	52	51	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50			
	その他入金返済																									
	その他支出	55	55	55	15	16	16	16	16	16																
	使途不明金・余剰費											2	2		2		2	2		2			2			
	支出合計	667	518	518	477	547	477	477	769	469	515	443	443	611	443	519	443	443	766	443	524	443	443			
	年間収支	-205	-55	-56	-15	-84	-14	-15	-306	-7	-53	20	19	-149	19	-57	19	19	-304	19	-62	19	19			
	流動性資金(定期)	688	634	579	565	481	467	453	147	140	87	107	127	-22	-3	-60	-41	-22	-325	-307	-369	-350	-350			
	運用資金残高																									
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	688	634	579	565	481	467	453	147	140	87	107	127	-22	-3	-60	-41	-22	-325	-307	-369	-350	-350			
住宅ローン残高																										

# 見直しプラン

90歳の時 1,200万円必要(2人×介護費用)

マイナス300万円

改善1,500万円をどうするか？

当初プランを保存し、見直しプランを作成

# 介護費用 $74\text{万円} + 8.3\text{万円} \times 61.1\text{カ月} = \text{約}580\text{万円}$

## 介護に要した費用

### ●介護に要した費用（公的介護保険サービスの自己負担費用を含む）

#### ＜一時的な費用の合計＞



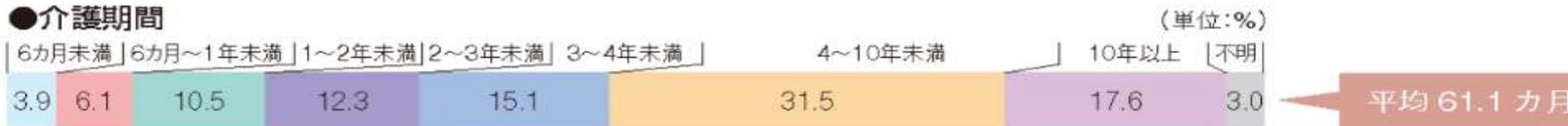
#### ＜月々の費用＞



注：それぞれ「掛かった費用はない」、「支払った費用はない」を0円として平均を算出。

## 介護に要した期間

### ●介護期間



注：介護中の場合は、これまでの介護期間による回答。

＜生命保険文化センター「生命保険に関する全国実態調査」／2021（令和3）年度＞

# ライフプラン

結果が、マイナスとなった場合  
安全ではない場合

改善する方法は2つしかありません！

①収入を上げる(投資・運用含む)

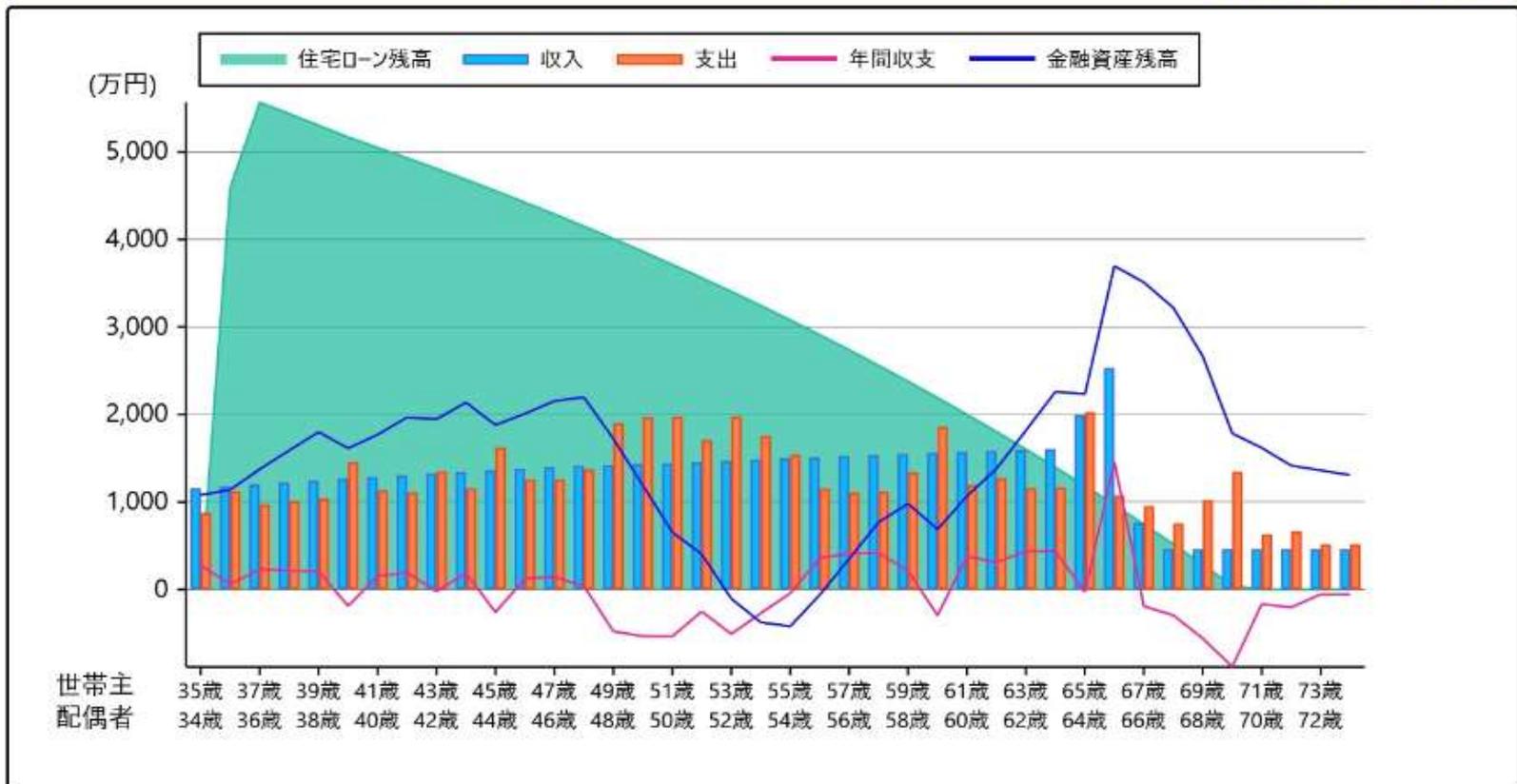
②支出を下げる

どちらからやりますか？(自主性)

# 見直しプラン 生活費マイナス2万円

見直し①

ライフイベント表



# 90歳の時 1200万円まで800万円不足

		38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
		2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
年齢	世帯主	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
	配偶者	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91
	第1子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
	第2子	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
収支項目	世帯主収入																					
	世帯主年金	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	
	配偶者収入																					
	配偶者年金	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	
	その他収入																					
	収入合計	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	
	生活費	358	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	356	356	356	356	356	356	356	355	355	
	支払保険料	32	33	33	33	103	33	33	33	25	86	12	12	12	12	91	12	12	12	12	95	12
	住宅関連費	170	20	20	20	21	21	21	312	21	21	22	22	193	22	22	22	23	348	23	23	23
	住宅ローン返済額																					
	子ども関連費																					
	税・社保	52	52	52	51	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	その他借入金返済																					
	その他支出	55	55	55	15	16	16	16	16	16												
	使途不明金・未納費											2	2		2		2	2		2		2
	支出合計	667	518	518	477	547	477	477	769	469	515	443	443	611	443	519	443	443	766	443	524	443
	年間収支	-205	-55	-56	-15	-84	-14	-15	-306	-7	-53	20	19	-149	19	-57	19	19	-304	19	-62	19
流動性資金(定期)	1,416	1,363	1,308	1,295	1,213	1,200	1,186	881	875	824	844	865	716	737	681	701	721	418	438	377	396	
運用資金残高																						
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,416	1,363	1,308	1,295	1,213	1,200	1,186	881	875	824	844	865	716	737	681	701	721	418	438	377	396	
住宅ローン残高																						

# 運用プラン

メインプラン情報入力：見直し③

現在の金融資産
今後の配分比率
貯蓄の設定
金融資産移換・積立
縮小

### 現在の金融資産

	名称等	資産残高 (万円)			平均運用率
1. 家計口座	流動性資金(定期)	500	62.5%	35	0.125 %/年
2. 運用資金 A	確実性資金 (社内預金)	↓			1
3. 運用資金 B	利殖性資金 (株式等)	300	37.5%		3
4. 運用資金 C					
5. 運用資金 D					
合計		800	100.0%	加重平均	1.2031 %/年



今後の運用率を詳細に設定する

	家計口座	運用資金 A	運用資金 B	運用資金 C	運用資金 D
35歳～	0.1250%	1.0000%	3.0000%		

(1/20)  
+ 次の変更時期を入力  
- 削除

統計データ

FP名人<sup>®</sup>Next

- 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...

# 運用プラン

メインプラン情報入力：見直し①

現在の金融資産    今後の配分比率    貯蓄の設定    **金融資産移換・積立**    縮小

### 金融資産移換・積立

一時（移換）     継続（積立）

時期:  歳～（世帯主年齢）  年間

移換元:  から

移換先:  へ

金額:  万円/年 移換

※積立で開始時期がわからない場合は、  
 現在年齢および残りの年数を入力してください。

※移換元の資金残高が移換金額に満たない場合でも移換計算は  
 行われ、移換元の金額はマイナスになるためご注意ください。

※キャッシュフロー表「4 金融資産・負債残高」を表示して、  
 各資金の残高推移を確認しながら設定を行ってください。

**見直しプランで、ビフォーアフターを見せる＝投資の効果、必要性**

(2/20)

+ 次の予定を入力    - 削除

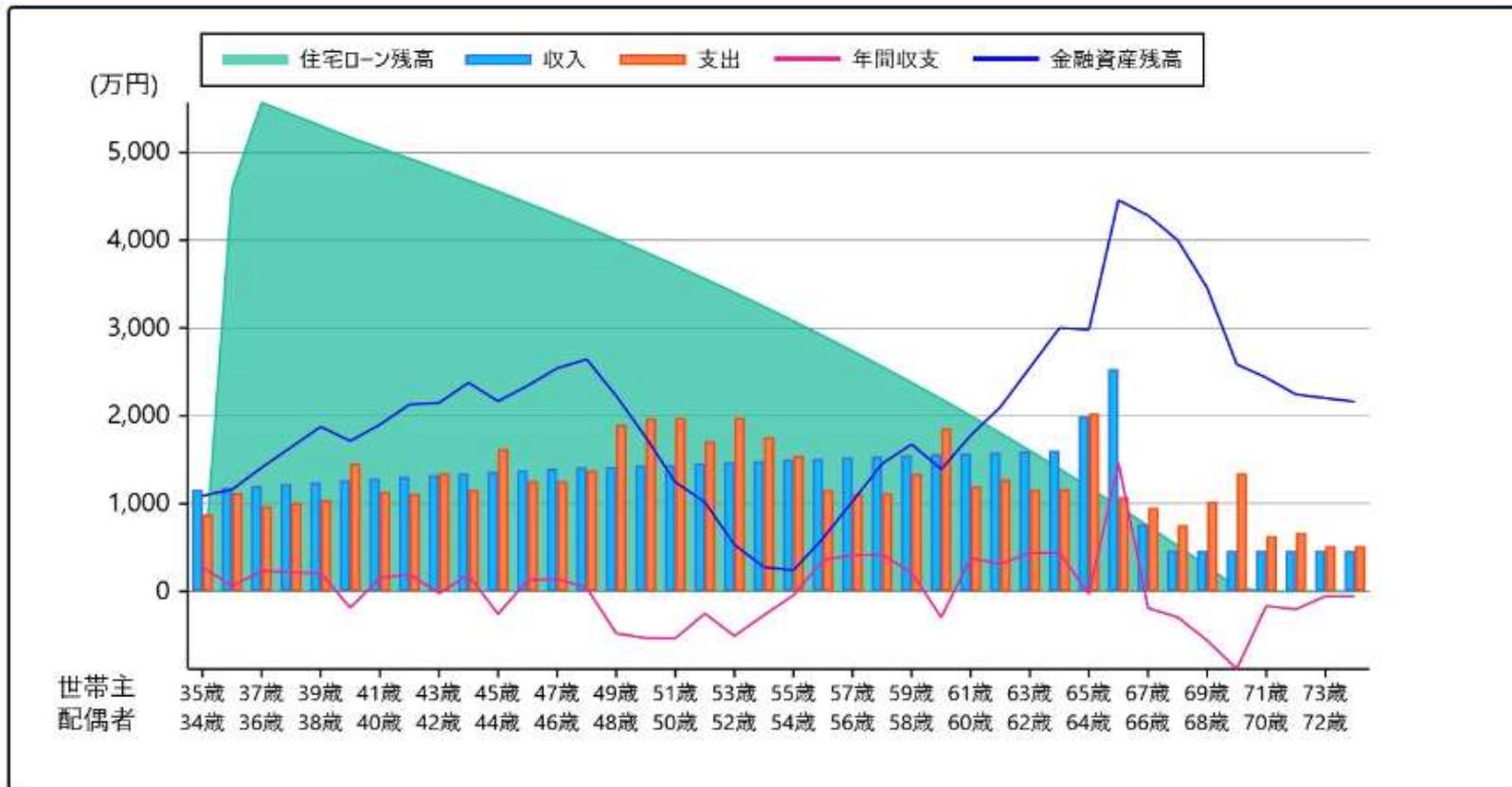
一時 継続	時期	期間	移換元	移換先	金額
継	35歳	13年間	家計口座	運用資金B	100万円
一	50歳		運用資金B	家計口座	1000万円

計算実行    OK    キャンセル    操作ガイド...

# 見直しプラン（運用）

見直し①

ライフイベント表



# 90歳の時 プラス1,555万円

		38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
		2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081
年齢	世帯主	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
	配偶者	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91
	第1子	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
	第2子	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
	世帯主収入																					
収支項目	世帯主年金	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	
	配偶者収入																					
	配偶者年金	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	
	その他収入																					
	収入合計	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	
	生活費	358	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	356	356	356	356	356	356	356	355	355	
	支払保険料	32	33	33	33	103	33	33	33	25	86	12	12	12	12	91	12	12	12	12	95	12
	住宅関連費	170	20	20	20	21	21	21	312	21	21	22	22	193	22	22	22	23	348	23	23	23
	住宅ローン返済額																					
	子ども関連費																					
	税・社保	52	52	52	51	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	その他借入金返済																					
	その他支出	55	55	55	15	16	16	16	16	16												
	使途不明金・余剰費											2	2		2		2	2	2		2	
	支出合計	667	518	518	477	547	477	477	769	469	515	443	443	611	443	519	443	443	766	443	524	443
年間収支	-205	-55	-56	-15	-84	-14	-15	-306	-7	-53	20	19	-149	19	-57	19	19	-304	19	-62	19	
流動性資金(定期)	1,846	1,793	1,740	1,727	1,645	1,633	1,620	1,315	1,310	1,259	1,280	1,301	1,153	1,174	1,118	1,139	1,160	857	878	817	837	
運用資金残高	398	410	422	434	448	461	475	489	504	519	534	550	567	584	601	619	638	657	677	697	718	
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	2,244	2,203	2,162	2,162	2,092	2,093	2,095	1,804	1,813	1,777	1,814	1,851	1,720	1,758	1,720	1,758	1,798	1,515	1,555	1,514	1,555	
住宅ローン残高																						

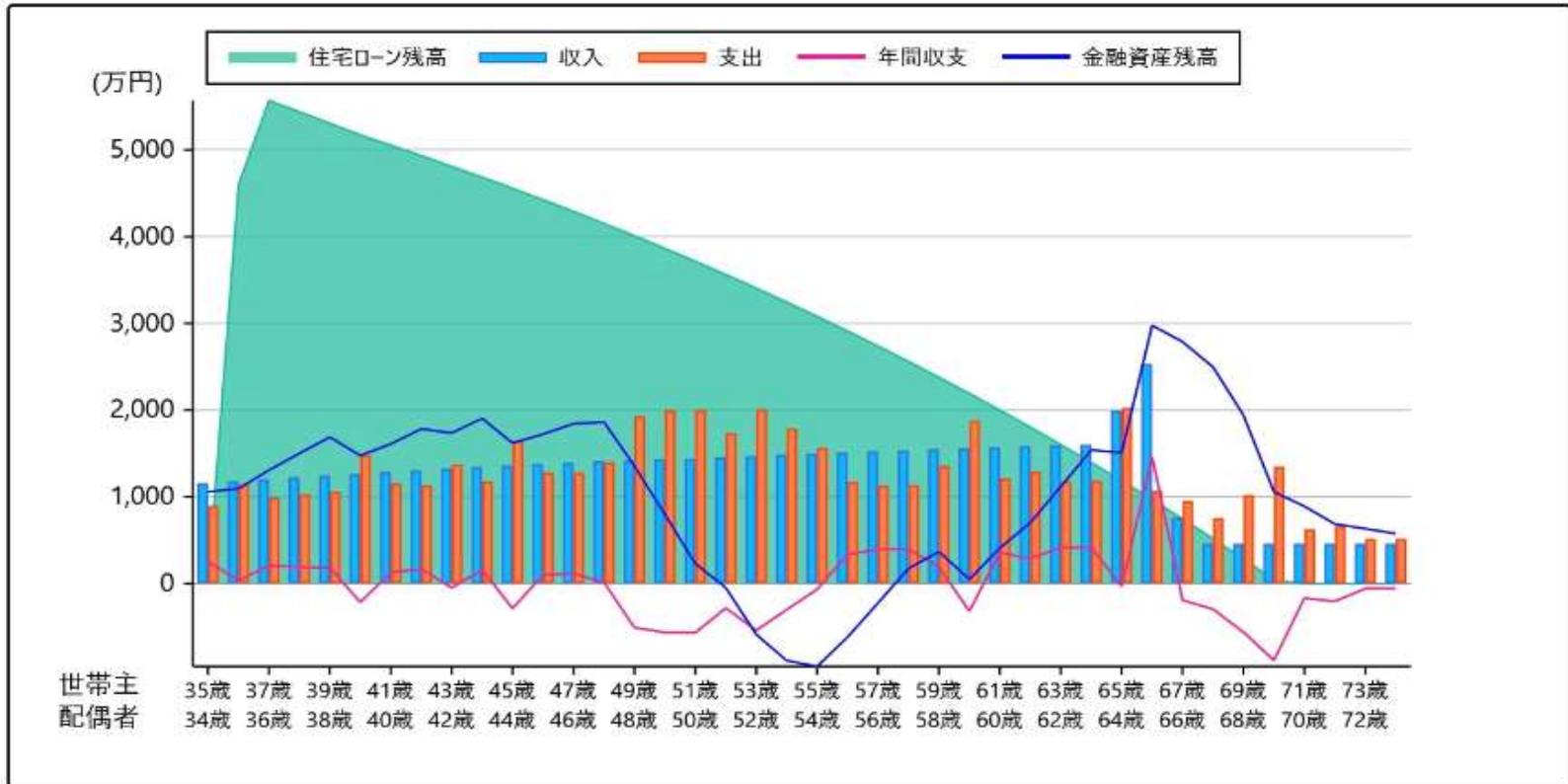
# 見直しプラン

- 支出を下げる  
生活費2万円 削減(自主的に)
- 収入を上げる、増やす  
労働収入を上げるのは、難しい  
300万円を3%運用(ドルー時払い等)  
48歳まで毎年100万円を3%運用(NISA等)

# 当初プラン

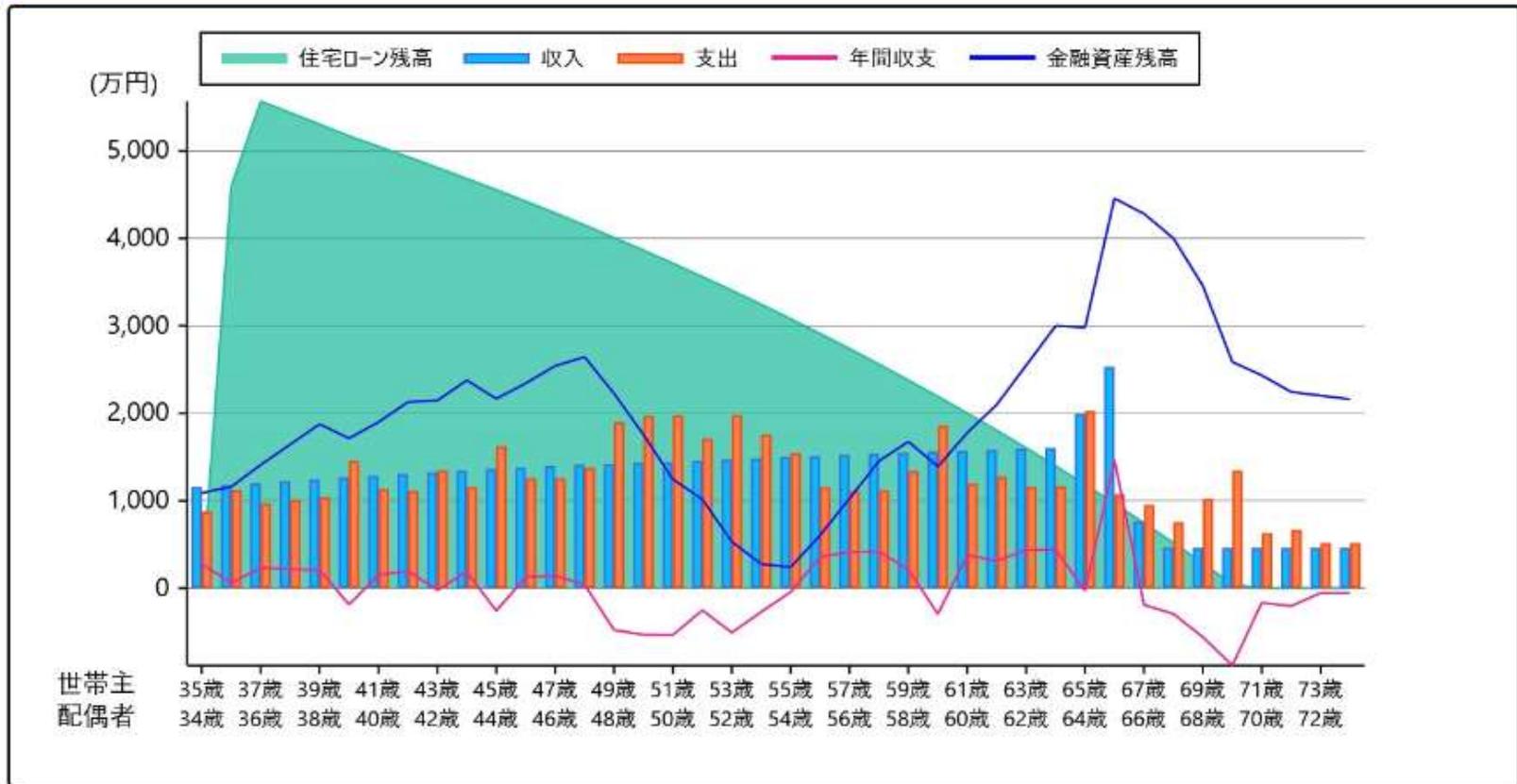
当初プラン

ライフイベント表



# 見直しプラン

## 見直し① ライフイベント表



# 家計改善の必要性

- 問題点を明らかにする！
- このままだと、お金が無くなります（大学、老後）
- いつなくなるのか？（大学の4年間）
- 今から準備が必要です！
- 住宅購入計画の次には、家計費の見直し！
- 生命保険の見直し＝団信考慮 （先生のプラン）

# 住宅購入特化型

万が一の場合、  
病気やケガ等で、働けなくなった場合ではなく  
通常通り、平時に時が経過した場合にどうなるか？

それでも、お金が足りなくなることが多い！

住宅購入時のライフプランは、失敗できません！

人生を破滅させる可能性すらある超重要なポイント  
でのライフプランを無料のサービス(なんちゃって)で、  
済ませるおつもりなのではないでしょうか？

# 第6回の課題①

**住宅購入特化型ライフプラン**

**実際に、SUMMUTのお客様に行った動画を**

**もう一度内容をご確認ください！**

**\*FBグループに感想を投稿！**

**期日4月25日(金)**

# 第6回の課題②

**ライフプランソフトを使って、**

**住宅購入者向けに、本日の内容(準備)を意識して**

**1件以上、ライフプランをやってみてください。**

**感想をFBグループへ**

**回答は、FBグループへ**

**期日4月25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

# ティア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NO.2

- ①司法書士報酬も値切れる！
- ②神話の法則(自己紹介)
- ③フラット35の仕組み！(債権の流動化)
- ④元金均等も元利均等も結果は同じ！
- ⑤有能シェルパの話！
- ⑥連帯債務はみんな苦手！(連帯保証人との違い)
- ⑦平均点は信用出来ない！静岡県が全国ワーストになった訳
- ⑧ふるさと納税、iDeCo(イデコ)は営業(アブローチ)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NO.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
- ⑤ GROW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
- ⑨ Aさんの家はB工務店の作品
- ⑩ 平成、令和の話(過去の事実を述べるのは簡単)

# 小ネタ集NO.6

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

# 小ネタ集NO.7

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

# 小ネタ集NO.8

- ①スーパードクターと新米ドクター
- ②住宅を最も安く建てる方法！
- ③最高級絶品フランス料理を最も安く食べる方法！
- ④変額保険は、手数料が高いから損だ！という方への提案法
- ⑤コロフスの悲劇
- 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NO.9

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

# 小ネタ集NO.10

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

# 小ネタ集NO.11

- ①シン・団信トーク
- ②GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)をマネ(真似)ろ!
- ③金融のセオリー
- ④営業とは? 営業という言葉の定義!
- ⑤これぞフロ! 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