

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第18期 第2日目 (ZOOM)



一般社団法人  
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事 鴨藤 政弘

# 実践講座の進め方

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

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

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

講座終了後、6カ月間閲覧可能です。

# コンテンツページ



18期生 専用コンテンツページ

<https://jyutakuconsul.com/contents/18ki/>

パスワード @18ki@@

# コンテンツページ

日本住宅ローンコンサルティング協会

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

当ページ内のコンテンツは18期生限定のコンテンツです。

他者への提供は有償・無償問わず禁止とさせていただきます。

[予習動画・予習レジュメ](#) (クリックで別ページへ飛びます)

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

ページパスワードは

yoshu

(すべて小文字)

です。

[本講座各回レジュメ](#) (各項目をクリックするとダウンロードが始まります)

[レジュメは各回の直前にアップします](#)

[第一回オンライン開催 \(2025/5/14\)](#)

[第一回ワークシート](#)

[第二回オンライン開催 \(2025/5/28\)](#)

# 講座の日程

①5月14日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
②5月28日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
③6月11日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
④6月24日(火)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑤7月9日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑥7月24日(木)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑦8月6日(水)	13:00～16:30	個別質問～17:30
⑧8月20日(水)	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
- 住宅購入ライフプランニング実践

# SUMMUTプロジェクト



# SUMMUT

SUMMUT × 職人社長の  
家づくり工務店

これからの家づくり最適解  
夢を叶える家づくり!

YouTuber・インフルエンサーが語る  
**理想のマイホーム**



配信開始までしばらくお待ちください

YouTuber・インフルエンサーが語る理想のマイホーム



職人社長の家づくり工務店  
チャンネル登録者数 11.0万人

登録済み

66 共有 オフライン クリップ 保存

5630 回復 4 日前に配信済み #注文住宅 #建築  
家づくりコミュニティ「SUMMUT」1/26オープン！  
↓↓SUMMUTの詳細はこちら↓↓ もっと見る

チャットのリプレイ

この動画のライブ配信時のコメントを見る。

共有(1名)

# 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 4/11 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いただけるようになります。



**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 @support

Lv.21 2025年1月9日 16:19



## SUMMUTでできること

SUMMUT（家づくりコミュニティ）へのご参加ありがとうございます🎉

このコミュニティは、SUMMUTが掲げる「家づくりで日本を元気に」のビジョンをもち「良質な家づくりを行うための信頼できる職人社長の家づくり工務店」をコンセプトにした家づくりコミュニティです🏡

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

SUMMUT（家づくりコミュニティ）でできることは、主に以下の内容です。

### 🔍 職人社長の家づくり工務店が認定した工務店を探せる

各地域の認定工務店を探したり、施工事例や評判を確認することができます。

気になった工務店があれば、お問い合わせもちろん可能です！

[>>>認定工務店を探す](#)

[>>>認定工務店へのお問い合わせ](#)

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

### 👉 家づくりに関する様々なことを気軽に相談できる

工務店や既に家を建てられた方との交流や情報交換ができます。

家を建てられた方は、こだわったポイントやおすすめ機能・設備など、お気軽にシェアしてください👉

[>>>家づくり相談広場](#)

[>>>家づくり住まい手登録](#)

### 🏠 家づくりに関するノウハウや施工事例、建てる際の知識を学べる

プロ目線のノウハウや知識を学ぶことができます。

家づくりの手順から設備・仕様、リノベーションやお金の話など、様々なコンテンツを提供予定です👉

[>>>家づくりガイド](#)

[>>>施工事例集](#)



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



## ライフプランニングがしたい

本日も大変役立つ動画ありがとうございました。

実際にライフプランニングしてみたいと思っておりますが、信頼できるFPさんの見つけ方が分かりません。

SUMMUTの中で紹介頂くことは可能なのでしょうか？

また、以前平松社長がある一定の条件をクリアした人に関しては無料で出来ると言ったことを動画内でお話しして頂いたかと思えます。

条件面もお伺いできないでしょうか？

只今、見積もり中ですので家の性能なども分かってきたら光熱費やメンテナンス費用なども入れ込んで実際の住宅ローンが返せるかシュミレーションしてみたいと思っております。

SUMMUT内で情報公開して頂くことで、皆さんの役に立つのであれば公開も可能か検討下さい。

よろしくお願い致します。

お悩み相談



鴨藤 政弘さん、他が16リアクションしました

コメント2



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



せいかちゃんさん、こんにちは。



滋賀県の認定工務店 株式会社ニコタス @summut0044



Lv.14 2025年2月2日 21:00

せいかちゃんさん、こんにちは。

YouTubeの中に出て来られるFPさんご案内させていただきます。

zoomでのヒアリング、ライフプランになりますますがよろしいでしょうか。

事前にご用意いただくものと、当日ご準備いただきたいものがありますので、ご連絡差し上げます。

ライフプランですが、3時間程お時間いただきます。

今後とも何卒よろしくお願いいたします。



SUMMUTさんが2リアクションしました

← 返信



せいかちゃん @Eseikachan



Lv.23 2025年2月2日 22:06

@summut0044 ご連絡ありがとうございます。

安心して住宅ローン返済が出来るように是非よろしくお願いいたします。



株式会社ニコタスの藤本です【 様保険証券など資料在中】

受信トレイ x



株式会社ニコタス インフォ

To 自分 ▼

鴨頭先生、いつもお世話になり誠にありがとうございます。

ライフプランをお願いしたい越後様邸の情報をメールにて失礼いたします。

ご主人様、薬剤師

奥様、歯科衛生士（現在二人目のお子様妊娠中6月ご出産予定）

建築費は5300～5500万円

太陽光300万円

外構費300万円

くらいは必要かと思えます。

何卒よろしく願いいたします。

—

▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽

〒522-0038

滋賀県彦根市西沼波町175-1

株式会社ニコタス 藤本孝政

電話0749-23-5555

MAIL [info@nicotasu.jp](mailto:info@nicotasu.jp)

▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽



m.u

2025/05/18



はじめまして。  
東京都で土地+注文住宅を検討しており、ライフプランについて相談させていただきたくご連絡いたしました。  
予算の関係でWB工法は採用できず、また東京在住なのですが、オンラインでの相談は可能でしょうか。  
もし可能でしたら、最短の相談可能日時と料金をご教示いただけますと幸いです。

現在気になる土地があり申込期限が迫っている状況でして、なるべく早い日程にお願いできますと大変助かります。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

13:15



お世話になっております。  
ご連絡有難うございます。  
オンラインのご相談問題ありません。

相談料は、33,000円になります。

近い所ですと、5月22日か、23日の夜は、如何でしょうか？  
また、私の弟子であれば、無料相談も行っています。  
東京方面にも、担当がいます。

よろしくお願いいいたします。

既読  
18:01

# 家づくりは人生づくり

私たちは  
100年後のありがとうを目指し  
「人と地球と家計にやさしい家」  
を提供することで  
心身と経済的健康を守り  
一人でも多くのご家族の  
幸せを創り続けます



全国対応ご希望の方はこちら

# 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



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



# 本日のスケジュール

- ① ふいかえり 課題確認
- ② 住宅ローンの基礎・見直し提案  
変動金利型・固定金利期間選択型・全期間固定型  
元利均等返済・元金均等返済  
諸費用(保証料・手数料・登記費用)
- ③ 金融電卓の使い方(ワーク)
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

# 成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

# 報告！

- **成功事例**

上手くいったこと

やったこと 否定しない、されない

あなたの経験は他のメンバーの**知恵**になる

1日は24H 成果の出る人は1日36H 48H

- **失敗事例**

他のメンバーの**勇気**になる

**渡り鳥経営**

# 渡り鳥経営



# 連絡！

- **グループの横のつながり  
受講生同志の協力(課題提出)**
- **交流、FBグループを活用！  
GHT A級の行動 B級の行動 P&S  
行動したら、FBグループへ投稿！  
1人 最低週一回は、投稿してください！**
- **質問はFBグループへ**

# 相談！

ほぼ毎回、課題が出ます！

自分一人では、分からない、対応できない！

そんな場合でも…

**カンニング有り**

**メンバーに相談**

**事務局(栗山、長谷川)、私(鴨藤)に相談！**

# 第18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1回の課題①

**既契約者から**

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

**を3枚以上、コピーさせて頂く。**

**写メでも可！**

**\* 個人情報情報は消してください**

**期日5月23日(金)**

# 課題確認①

やってみてどうでしたか？

ブレイクアウトルームで話し合い

5分間

# 第1回の課題①

**既契約者から**

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

**を3枚以上、コピーさせて頂く。**

**写メでも可！**

**\* 個人情報情報は消してください**

**期日5月23日(金)**

# 住宅ローンの見直し

① 借り換え提案（基本）

② 金利値切り交渉（金融機関による）

# 比較表の作成

変動金利には、5年ルールが、あるが、

比較表を作成する時には、

5年ルールがないこととして、比較する。

# ①変動金利 年1.4%

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 7年 4月 1日

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、特約に基づき下ご融資利率を変更させていただきたく存じますので、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、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	旧基本金利	新基本金利	変動幅
令和 7年 6月27日	7年 4月 1日現在 14099051	% 1.150	% 1.400	% 2.825	% 3.075	% 0.250
新毎回の返済額	新ボーナス返済額 新規返済額	旧毎回の返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額			
基本金利 住宅ローン変動 (7年 4月 1日現在 3.075 %)						

### 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	証券番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	ご融資期限	返済割賦払
		3012 7	20000000	201126	返済ボーナス払
				最終償還予定日	ご返済口座
					02-6057***

回次	約定返済日	ボーナス	毎回の返済額	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
							13863425	
* 旧明細より繰越							13787620	
80	7 7 28		91978	75805	16173*1		13711727	
81	7 8 26		91978	75893	16085*1		13635745	
82	7 9 26		91978	75982	15996*1		13559675	
83	7 10 27		91978	76070	15908*1		13483516	
84	7 11 26		91978	76159	15819*1		13407268	
85	7 12 26		91978	76248	15730*1			

(注) 「ボーナス欄」・・・「★」日は、ボーナス月または、借越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「毎回の返済額」を上回る場合、返済額を超過し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】・・・元金の残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または遅滞がありましたら、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。  
【お支払い】ご返済日前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。

# 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	<input type="text" value="¥14,099,051"/> *	→	<input type="text" value="¥13,941,793"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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6月26日 ~ 令和20年11月26日

1.4%

## 借り換え後

令和7年6月26日 ~ 令和20年11月26日

0.595%

## 金利引き下げ後

令和7年6月26日 ~ 令和20年11月26日

1.024%

### 返済総額 ¥15,214,178

返済金額/月	¥94,498
返済回数	161回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 返済総額 ¥14,427,532

返済金額/月	¥89,612
返済回数	161回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 返済総額 ¥14,843,395

返済金額/月	¥92,195
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 ¥435,902

事務手数料	¥304,995
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥110,907
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

### 諸経費 ¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ¥14,863,434

現在総額との差額 ¥-350,744

返済総額 + 諸経費 ¥14,863,395

現在総額との差額 ¥-350,783

# ②フラット35 年1.81%

平成24年12月17日

融資種別		買取証券化支援建設						
顧客番号		金借契約日	最終返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
		平成24年12月13日	平成59年11月14日	14日	5日	2月	8月	
融資金額		期間		平成29年12月13日から	平成44年12月13日から	平成59年11月14日まで		から
36,670,000 円				平成24年12月13日まで	平成44年12月12日まで	平成59年11月14日まで		まで
金利区分1	融資金額	割賦	利率	1.110%		1.810%		%
	36,670,000		元利均等	毎月	95,344 円	毎月	103,063 円	円
	毎月 33,170,000		償還割賦金	ボーナス	60,476 円	ボーナス	65,439 円	円
	ボーナス 3,500,000		元金均等償還割賦元金	毎月			ボーナス	円
金利区分2	融資金額	割賦	利率	%		%		%
			元利均等	毎月	円	毎月	円	円
	毎月		償還割賦金	ボーナス	円	ボーナス	円	円
	ボーナス		元金均等償還割賦元金	毎月			ボーナス	円
返済方法	口座引落	返済口座	店番号	0011286	科目	普通	口座番号	

融資手数料 7183,350 2012.12.13

現在残高不明 お客様の控えには記載

引落予定日	機構約定日	回数	区分	金利区分1			金利区分2			合計	
				割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成25年1月5日	平成25年1月14日	1	毎	129,384	33,288	33,049,616				162,672	33,049,616
平成25年2月5日	平成25年2月14日	2	毎	64,782	30,583	32,975,834				95,344	32,975,834
平成25年3月5日	平成25年3月14日	3	毎	41,951	6,812	3,458,949				47,863	3,458,949
平成25年3月5日	平成25年3月14日	3	毎	64,842	30,502	32,910,932				95,344	32,910,932
平成25年4月5日	平成25年4月14日	4	毎	64,902	50,442	32,846,090				95,344	32,846,090
平成25年5月5日	平成25年5月14日	5	毎	64,962	30,382	32,781,128				95,344	32,781,128
平成25年6月5日	平成25年6月14日	6	毎	65,022	30,322	32,716,166				95,344	32,716,166
平成25年7月5日	平成25年7月14日	7	毎	65,082	30,262	32,651,204				95,344	32,651,204
平成25年8月5日	平成25年8月14日	8	毎	65,142	30,202	32,586,242				95,344	32,586,242
平成25年8月5日	平成25年8月14日	8	毎	41,279	19,197	3,417,670				60,476	3,417,670
平成25年9月5日	平成25年9月14日	9	毎	65,202	30,141	32,520,679				95,344	32,520,679
平成25年10月5日	平成25年10月14日	10	毎	65,262	30,081	32,455,616				95,344	32,455,616
平成25年11月5日	平成25年11月14日	11	毎	65,322	30,021	32,390,654				95,344	32,390,654
平成25年12月5日	平成25年12月14日	12	毎	65,384	29,960	32,324,799				95,344	32,324,799
平成26年1月5日	平成26年1月14日	13	毎	65,444	29,900	32,259,265				95,344	32,259,265
平成26年2月5日	平成26年2月14日	14	毎	65,505	29,839	32,193,730				95,344	32,193,730
平成26年2月5日	平成26年2月14日	14	毎	41,308	19,969	3,376,162				60,476	3,376,162

# iLoan

基本条件		借り入れ額合計		36,670,000 円
借り入れ額合計	36,670,000 円	月々返済分		33,170,000 円
金利	段階式固定 (1.110%)	ボーナス返済分		3,500,000 円
期間	420回 (35年)	毎回の支払い詳細 <span>①</span>		
返済方法	元利均等		月々返済分	ボーナス返済分
追加設定		当初	95,344 円	60,476 円
ボーナス返済分	設定あり	最大時	103,763 円	65,880 円
繰上返済	設定なし	当月	100,854 円	0 円
諸費用	設定なし	年間返済額(当初)		1,255,072 円
返済に関する情報		総支払い額(諸費用込み)		47,229,959 円
返済開始日	2013/01/14	返済額合計		47,229,959 円
返済開始時年齢	--	利息合計		10,559,959 円
融資実行日	2012/12/13	利息割合		22.359%
		諸費用合計		--
		繰上返済詳細		
		金額		0 円
		短縮期間		--
		完済情報		
		完済日		2047/12/14
		完済時年齢		--

当月	返済スケジュール			
12月期 2013/01/14 - 2013/12/14	返済額	利息	元金	元金残高
	97,949	33,288	64,661	36,605,339
	143,207	37,434	105,773	36,499,566
	95,344	30,562	64,782	36,434,784
	95,344	30,502	64,842	36,359,942
	95,344	30,442	64,902	36,305,040
	95,344	30,382	64,962	36,240,078
	95,344	30,322	65,022	36,175,056
	155,820	49,459	106,361	36,068,695
	95,344	30,202	65,142	36,003,553
	95,344	30,141	65,203	35,938,350
	95,344	30,081	65,263	35,873,087
	95,344	30,021	65,323	35,807,764
12月期 2014/01/14 - 2014/12/14	返済額	利息	元金	元金残高
	95,344	29,960	65,384	35,742,380
	155,820	48,868	106,952	35,635,428
	95,344	29,839	65,505	35,569,923
	95,344	29,779	65,565	35,504,358
	95,344	29,718	65,626	35,438,732
	95,344	29,657	65,687	35,373,045
	95,344	29,597	65,747	35,307,298

当月	返済スケジュール			
12月期 2024/01/14 - 2024/12/14	返済額	利息	元金	元金残高
	100,854	29,844	71,010	26,125,910
	100,854	29,754	71,100	26,054,810
	100,854	29,665	71,189	25,983,621
12月期 2025/01/14 - 2025/12/14	返済額	利息	元金	元金残高
	100,854	29,575	71,279	25,912,342
	164,860	48,206	116,654	25,795,688
	100,854	29,396	71,458	25,724,230
	100,854	29,306	71,548	25,652,682
	100,854	29,216	71,638	25,581,044
	100,854			
	100,854			
	164,860	47,323	117,537	25,319,961
	100,854	28,855	71,999	25,247,962
	100,854	28,764	72,090	25,175,872
	100,854	28,673	72,181	25,103,691
	100,854	28,583	72,271	25,031,420
12月期 2026/01/14 - 2026/12/14	返済額	利息	元金	元金残高
	100,854	28,492	72,362	24,959,058
	164,860	46,435	118,425	24,840,633
	100,854	28,309	72,545	24,768,088

現在残高 25,581,044円

# フラット35 2025年5月

## 2025年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2025年5月	1.43	1.82
2025年4月	1.55	1.94
2025年3月	1.55	1.94
2025年2月	1.50	1.89
2025年1月	1.47	1.86

# 自動計算シート

日付の表示方法	入力シート内は西暦で表示されます 和暦
ローン開始日	2012/12/13 *
毎月の返済日	14日 *
借換実行日	2025/6/26 *
現在残高総額	¥25,581,044
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	1月 * 7月 *
現在の支払い最終日	2047/11/14 *
現在の金利	1.81% *
借換後の支払い最終日	2045/6/26
借換後の金利	1.43%
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

# 自動計算シート

## 現在

令和7年6月26日 ~ 令和29年11月14日

1.81%

**返済総額**            **¥31,117,748**

返済金額/月            ¥116,111

返済回数                268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6月26日 ~ 令和27年6月26日

1.43%

**返済総額**            **¥29,428,320**

返済金額/月            ¥122,618

返済回数                240回

ボーナス返済金額/回            ¥0

返済回数                0回

**諸経費**                **¥802,652**

事務手数料            ¥562,782

保証料                    ¥0

契約印紙                ¥20,000

団信生命保険料            ¥0

登記費用                ¥204,648

経過利息                ¥15,222

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6月26日 ~ 令和29年11月14日

1.528%

**返済総額**            **¥30,209,496**

返済金額/月            ¥112,722

返済回数                268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** **¥30,230,972**

現在総額との差額    ¥-886,776

**返済総額 + 諸経費** **¥30,229,496**

現在総額との差額    ¥-888,252

# 比較表

## 住宅ローン比較表

2025年 5月 14日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元利均等	25,581,044	1.510	100,854	91	9,177,714
			64,006	15	960,090
		1.810	103,063	180	18,551,340
			65,439	30	1,963,170
					0
					0
					0
					0
	<b>25,581,044</b>				<b>30,652,314</b>
合計					<b>30,652,314</b>

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
フラット35 元利均等	25,581,044	1.430	122,618	240	29,428,320	20,250,606
					0	-960,090
					0	-1,855,134
					0	-1,963,170
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>25,581,044</b>				<b>29,428,320</b>	<b>-1,223,994</b>
諸経費					802,652	802,652
合計					<b>30,230,972</b>	<b>-421,342</b>

返済月額 164,860  
 支払利息合計 5,071,270  
 332,208

返済月額 122,618  
 支払利息合計 3,847,276  
 -42,242  
 諸経費 802,652  
 保証料戻し  
 実質諸費用 802,652



# ③変動金利 年0.45%

住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

住宅取得資金の借入れ等をしている者	住 所	[REDACTED]		
	氏 名	[REDACTED]		
住宅借入金等の内訳		① 住宅のみ	2 土地等のみ	3 住宅及び土地等
住宅借入金等の金額	年末残高	予定額		28,705,956円
	当初金額	平成 30年 9月 4日		38,000,000円
償還期間又は賦払期間		平成 30年 9月 から	令和 25年 8月 までの	25年 0月間
居住用家屋の取得の対価等の額又は増改築等に要した費用の額				円
(摘要)				

03265996

租税特別措置法施行令第26条の2第1項の規定により、令和6年12月31日における租税特別措置法第41条第1項に規定する住宅借入金等の金額、同法第41条の3の2第1項に規定する増改築等住宅借入金等の金額、同条第5項に規定する断熱改修住宅借入金等の金額又は同条第8項に規定する多世帯同居改修住宅借入金等の金額等について、上記のとおり証明します。

令和 6年 10月 7日  
(住宅借入金等に係る債権者等)  
所 在 地 [REDACTED]

名 称 あいち豊田農業協同組合  
(事業免許番号等)

この証明書は、家屋の新築、購入又は増改築等をして、その家屋に入居し又は増改築等をした部分を居住の用に供した人で、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けることのできる人が、その控除を受ける場合に、税務署又は給与の支払者に提出するためのものです。

# ③変動金利 年0.45%

## JA住宅ローンシミュレーション〔変動金利型〕

お借入金額	変動金利率	元金	元金返済	期間
¥25,000,000	0.45%	¥25,000,000	¥10,000,000	25
ボーナス返済 ボーナス額 0円				

返済期間	元金	元金返済
25年	¥25,000,000	¥10,000,000
返済総額	¥25,000,000	¥10,000,000

回	返済前残高	元金	元金返済	返済後残高
1	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
2	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
3	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
4	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
5	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
6	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
7	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
8	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
9	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
10	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
11	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
12	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
13	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
14	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
15	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
16	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
17	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
18	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
19	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
20	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
21	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
22	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
23	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
24	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
25	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999

回	返済前残高	元金	元金返済	返済後残高
1	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
2	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
3	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
4	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
5	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
6	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
7	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
8	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
9	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
10	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
11	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
12	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
13	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
14	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
15	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
16	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
17	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
18	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
19	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
20	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
21	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
22	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
23	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
24	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999
25	24,999,999	800,000	10,000,000	24,199,999

※本表は元金・元金返済のみのシミュレーションであり、元金返済額・元金返済回数・元金返済総額・元金返済残高は、元金返済の進捗状況によって変動する場合があります。元金返済の進捗状況は、元金返済の進捗状況によって変動する場合があります。元金返済の進捗状況は、元金返済の進捗状況によって変動する場合があります。



# ④フラット35 年1.84%

05 年1.24% 年1.84%

日本住宅ローン株式会社

平成 27 年 12 月 25 日

顧客番号	金消契約日	最終返済済日	払込期日	5ヶ月分払込月	
	平成27. 12. 25	平成32. 12. 30	20 日	月 月	
融資金額	期間	平成27. 12. 25 から	平成37. 12. 25 から	から	から
60,000,000 円		平成27. 12. 24 まで	平成32. 12. 20 まで	まで	まで
融資金額	利率	1.24 %	1.84 %	%	%
60,000,000		毎 日 176,165 円	毎 日 189,006 円	円	円
毎 月 60,000,000	元利均等償還割合	ボーナス 0 円	ボーナス 0 円	ボーナス 円	ボーナス 円
ボーナス 0	元金均等償還割合	月 円	月 円	月 円	月 円
融資金額	利率	%	%	%	%
	元利均等償還割合	円	円	円	円
	元金均等償還割合	円	円	円	円
	元金均等償還割合	円	円	円	円
返済方法	口座振替	返済口座	店番号		

償還予定表の見方について(ご注意)  
 残元金合計(融資残高)につきましては、返済予定日に割賦金(割賦元金及び割賦利息)をご返済いただいた後の残元金が記載されています。  
 ボーナス併用償還の場合  
 「毎月返済分」と「ボーナス返済分」は別々に記載されています(区分欄の毎・ボ)。  
 残元金合計(融資)

**現在残高不明 お客様の控えには記載**

		金利区分I			金利区分			合計	
返済予定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	残元金合計
平 28. 2. 20	001	毎	258,448	118,324	59,771,552			346,672	59,771,552
平 28. 3. 20	002	毎	114,402	61,763	59,857,189			176,165	59,857,189
平 28. 4. 20	003	毎	114,520	61,845	59,542,630			176,165	59,542,630
平 28. 5. 20	004	毎	114,638	61,527	59,427,992			176,165	59,427,992
平 28. 6. 20	005	毎	114,757	61,409	59,313,235			176,165	59,313,235
平 28. 7. 20	006	毎	114,875	61,290	59,198,390			176,165	59,198,390
平 28. 8. 20	007	毎	114,994	61,171	59,083,396			176,165	59,083,396
平 28. 9. 20	008	毎	115,113	61,052	58,968,253			176,165	58,968,253
平 28. 10. 20	009	毎	115,232	60,933	58,853,021			176,165	58,853,021
平 28. 11. 20	010	毎	115,351	60,814	58,737,670			176,165	58,737,670
平 28. 12. 20	011	毎	115,470	60,695	58,622,200			176,165	58,622,200
平 29. 1. 20	012	毎	115,589	60,576	58,506,611			176,165	58,506,611
平 29. 2. 20	013	毎	115,709	60,456	58,390,902			176,165	58,390,902

# iLoan

第18期 フラット② (編… 保存)		比較	試算結果	詳細
基本条件		借り入れ額合計	60,000,000 円	
借り入れ額合計	60,000,000 円	月々返済分	60,000,000 円	
金利	段階式固定 (1.240%)	ボーナス返済分	0 円	
期間	420回 (35年)	毎回の支払い詳細		
返済方法	元利均等			
追加設定				
ボーナス返済分	設定なし	当初	176,165 円	ボーナス返済分 0 円
繰上返済	設定なし	最大時	189,006 円	0 円
諸費用	設定なし	当月	176,165 円	0 円
返済に関する情報		年間返済額 (当初)	2,170,204 円	
返済開始日	2016/03/20	総支払い額 (諸費用込み)	77,897,951 円	
返済開始時年齢	—	返済額合計	77,897,951 円	
融資実行日	2015/12/25	利息合計	17,897,951 円	
		利息割合	22.976%	
		諸費用合計	--	
		繰上返済詳細		
		金額	0 円	
		短縮期間	--	
		完済情報		
		完済日	2051/01/20	
		完済時年齢	--	

# 残高確認

当月		返済スケジュール			
9年目	2024/02/20 - 2025/01/20				
	返済額	利息	元金	元金残高	
	176,165	48,660	127,505	46,962,905	1
10年目	2025/02/20 - 2026/01/20				2
	返済額	利息	元金	元金残高	3
	176,165	48,528	127,637	46,835,268	4
	176,165	48,396	127,769	46,707,499	5
	176,165	48,264	127,901	46,579,598	6
	176,165	48,132	128,033	46,451,565	7
	176,165	47,999	128,166	46,323,399	8
	176,165	47,867	128,298	46,195,101	9
	176,165	47,734	128,431	46,066,670	10
	176,165	47,602	128,563	45,938,107	11
	176,165	47,469	128,696	45,809,411	12
	176,165	47,336	128,829	45,680,582	13
	176,165	47,203	128,962	45,551,620	14
	176,165	47,070	129,095	45,422,525	15

# 比較表

## 住宅ローン比較表

2025年 5月 20日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元利均等	46,451,565	1.240	176,165	7	1,233,155
					0
		1.840	189,006	300	56,701,800
					0
					0
					0
					0
					0
	<b>46,451,565</b>				<b>57,934,955</b>
合計					<b>57,934,955</b>

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
フラット35 元利均等	46,451,565	1.820	192,841	300	57,852,300	56,619,145
					0	0
					0	-56,701,800
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>46,451,565</b>				<b>57,852,300</b>	<b>-82,655</b>
諸経費					1,413,546	1,413,546
合計					<b>59,265,846</b>	<b>1,330,891</b>

返済月額 176,165

支払利息合計 11,483,390

8,466,549

返済月額 192,841

支払利息合計 11,400,735

16,676

諸経費 1,413,546

保証料戻し

実質諸費用 1,413,546

# 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	<input type="text" value="¥60,000,000"/> *	→	<input type="text" value="¥47,442,164"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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5月20日 ~ 令和32年12月20日

1.84%

## 借り換え後

令和7年5月20日 ~ 令和32年5月20日

1.82%

## 金利引き下げ後

令和7年5月20日 ~ 令和32年12月20日

1.98%

### 返済総額 ¥58,274,126

返済金額/月	¥189,818
返済回数	307回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 返済総額 ¥57,852,300

返済金額/月	¥192,841
返済回数	300回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 返済総額 ¥59,243,018

返済金額/月	¥192,974
返済回数	307回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 諸経費 ¥1,413,546

事務手数料	¥1,021,934
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥371,612
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

### 諸経費 ¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

### 返済総額 + 諸経費 ¥59,265,846

現在総額との差額 ¥991,720

### 返済総額 + 諸経費 ¥59,263,018

現在総額との差額 ¥988,892

# 比較表

## 住宅ローン比較表

2025年 5月 20日現在

旧団信 -0.2%

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元利均等	46,451,565	1.240	176,165	7	1,233,155
					0
		1.840	189,006	300	56,701,800
					0
					0
					0
					0
					0
	<b>46,451,565</b>				<b>57,934,955</b>
合計					<b>57,934,955</b>

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
フラット35 元利均等	46,451,565	1.620	188,407	300	56,522,100	55,288,945
					0	0
					0	-56,701,800
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>46,451,565</b>				<b>56,522,100</b>	<b>-1,412,855</b>
諸経費					1,413,546	1,413,546
合計					<b>57,935,646</b>	<b>691</b>

返済月額 176,165  
支払利息合計 11,483,390  
8,276,521

返済月額 188,407  
支払利息合計 10,070,535  
12,242  
諸経費 1,413,546  
保証料戻し  
実質諸費用 1,413,546



# ⑥変動金利 年0.72%

## ご融資利率変更のお知らせ

作成日 令和 6年 10月 1日

**変更内容**

新利率適用開始日	ご融資残高	旧利率	新利率
6年12月11日	6年10月1日現在 18660229	0.570%	0.720%

新ボーナス返済額	現ボーナス返済額	新増額返済額	現増額返済額

**変更後の返済予定表**

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済額	ご融資期間 28 310	完済ボーナス払 返済予定日	ご返済日座
		528 531	25300000				

回次	約定返済日	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数 又は月数	残高	未払利息
						18456123	
104	7 110	76866	65793	11073*1		18390330	
105	7 210	76866	65832	11034*1		18324498	
106	7 310	76866	65872	10994*1		18258626	
107	7 410	76866	65911	10955*1		18192715	
108	7 512	76866	65951	10915*1		18126764	
109	7 610	76866	65990	10876*1		18060774	

注) \*印は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。  
 ①新利率により計算された約定利息が、1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未払利息は毎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。  
 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、内容について相談することになります。

※お問い合わせは、お借入の窓口へお問い合わせください。  
 お借入の窓口へお問い合わせください。  
 なお、約定返済日にお借入の窓口へお問い合わせください。  
 返済額が加算されます。

# 自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

---

ローン開始日  \*

毎月の返済日  \*

借換実行日  \*

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月  \*

\*

---

現在の支払い最終日  \*

現在の金利  \*

---

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式/手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

- \* 入力要
- \* 賞与分計算時に入力要

---

	当初借入額		計算後残高
借入金額	<input type="text" value="¥25,300,000"/> *	→	<input type="text" value="¥18,163,666"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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6月10日 ~ 令和28年3月10日

0.72%

## 借り換え後

令和7年6月10日 ~ 令和28年3月10日

0.595%

## 金利引き下げ後

令和7年6月10日 ~ 令和28年3月10日

0.869%

### 返済総額 ¥19,448,892

返済金額/月	¥78,108
返済回数	249回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 返済総額 ¥19,202,880

返済金額/月	¥77,120
返済回数	249回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 返済総額 ¥19,744,455

返済金額/月	¥79,295
返済回数	249回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 諸経費 ¥561,823

事務手数料	¥397,337
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥144,486
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

### 諸経費 ¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

### 返済総額 + 諸経費 ¥19,764,703

現在総額との差額 ¥315,811

### 返済総額 + 諸経費 ¥19,764,455

現在総額との差額 ¥315,563

# ⑦ 固定金利 年1.7%

償還予定のご案内

このお借入れは、お申し込みの時点で返済の仕方がありましてご契約となります。ご利用いただきましてご返済の滞りやご返済の遅れ等がございましたら、ご案内いたします。

2011年12月29日

お借入れ番号 0766-82-6216

ご返済年月日	ご返済金額	元金	利息	合計
2011.12.30	12000000	1,700		

ご返済金額	元金	利息	合計
12000000	294	2036	4,30

返済開始日	返済終了日
2011.12.30	2025.11.30

返済回数	返済年月日	元金	利息	合計	返済残高
56	2023.7	50000	39443	10957	7413132
57	2023.8	50000	39495	10501	7373633
58	2023.9	50000	39550	10445	7334078
59	2023.10	50000	39611	10389	7294467
60	2023.11	50000	39667	10333	7254800
61	2023.12	50000	39729	10277	7215077
62	2024.1	50000	39779	10221	7175298
63	2024.2	50000	39836	10164	7135462
64	2024.3	50000	39893	10108	7095570
65	2024.4	50000	39949	10051	7055621
66	2024.5	50000	40005	9995	7015616
67	2024.6	50000	40062	9938	6975554
68	2024.7	50000	40119	9881	6935435
69	2024.8	50000	40175	9825	6895260
70	2024.9	50000	40227	9768	6855028
71	2024.10	50000	40289	9711	6814738
72	2024.11	50000	40346	9654	6774393

返済回数	返済年月日	元金	利息	合計	返済残高
151	2023.12	50000	40404	9598	6733989
150	2024.1	50000	40461	9539	6693528
149	2024.2	50000	40518	9482	6653010
148	2024.3	50000	40575	9425	6612435
147	2024.4	50000	40633	9367	6571802
146	2024.5	50000	40690	9310	6531112
145	2024.6	50000	40748	9252	6490364
144	2024.7	50000	40806	9194	6449558
143	2024.8	50000	40864	9136	6408694
142	2024.9	50000	40922	9078	6367772
141	2024.10	50000	40980	9020	6326792
140	2024.11	50000	41038	8962	6285754
139	2024.12	50000	41096	8904	6244658
138	2025.1	50000	41154	8846	6203504
137	2025.2	50000	41212	8788	6162292
136	2025.3	50000	41271	8729	6121021
135	2025.4	50000	41329	8671	6079692
134	2025.5	50000	41388	8612	6038304
133	2025.6	50000	41446	8554	5996858
132	2025.7	50000	41505	8495	5955353
131	2025.8	50000	41564	8436	5913789
130	2025.9	50000	41623	8377	5872166
129	2025.10	50000	41682	8318	5830484
128	2025.11	50000	41741	8259	5788743
127	2025.12	50000	41800	8200	5746943

# ⑦固定金利 年1.7%

138	2025, 1	50000	41154	8846	6203504	6203504
137	2025, 2	50000	41212	8788	6162292	6162292
136	2025, 3	50000	41271	8729	6121021	6121021
135	2025, 4	50000	41329	8671	6079692	6079692
134	2025, 5	50000	41388	8612	6038304	6038304
133	2025, 6	50000	41446	8554	5996858	5996858
132	2025, 7	50000	41505	8495	5955353	5955353
131	2025, 8	50000	41564	8436	5913789	5913789
130	2025, 9	50000	41623	8377	5872166	5872166
129	2025, 10	50000	41682	8318	5830484	5830484
128	2025, 11	50000	41741	8259	5788743	5788743
127	2025, 12	50000	41800	8200	5746943	5746943

# 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	¥12,000,000 *	→	¥6,049,081
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5月31日 ~ 令和18年6月30日

1.7%

<b>返済総額</b>	<b>¥6,624,684</b>
返済金額/月	¥50,187
返済回数	132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5月31日 ~ 令和18年6月30日

1.38%

<b>返済総額</b>	<b>¥6,511,560</b>
返済金額/月	¥49,330
返済回数	132回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 諸経費 **¥192,272**

事務手数料	¥132,842
保証料	¥0
契約印紙	¥10,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥48,306
経過利息	¥1,124
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

**返済総額 + 諸経費 ¥6,703,832**  
現在総額との差額 ¥79,148

## 金利引き下げ後

令和7年5月31日 ~ 令和18年6月30日

1.866%

<b>返済総額</b>	<b>¥6,683,820</b>
返済金額/月	¥50,635
返済回数	132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 ¥6,703,820**  
現在総額との差額 ¥79,136

# ⑧変動金利（3年固定） 年0.75%

償還予定のご案内

このお借入は、ご入会後2ヶ月以内にお引き落としとなります。  
ご利用いただきましてご迷惑をおかけするおそれがあります。  
ご迷惑を防止するため、この返済スケジュールをご確認ください。

2001a(1)27a

ご返済月日 借入金額 元金返済率(元金返済率) 約定利率① 約定利率②

1/17/29 20000000 1.550

ご返済金額 元金返済日 元金返済日 元金返済日

13560000 418 2036 9 27 27

6440000 70 2036 7 8 7 1 8

2035年9月27日

段階基準日1

段階基準日2

元金返済月	元金返済額	元金返済額	元金返済額	元金返済額	元金返済額
2022.12	42000	33900	8100	8227469	9160422
2023.1	120000	97248	22652	2825605	9053074
2023.1	42000	33944	8056	6203525	9029130
2023.2	42000	33988	8012	6169537	8995142
2023.3	42000	34032	7968	6135505	8961110
2023.4	42000	34075	7925	6101430	8927035
2023.5	42000	34120	7880	6067310	8892915
2023.6	42000	34164	7835	6033146	8858751
2023.7	120000	98102	21898	2727503	8760649
2023.7	42000	34208	7792	5996938	8726441
2023.8	42000	34252	7748	5964888	8692189
2023.9	42000	34296	7704	5930390	8657893
2023.10	42000	34341	7659	5896049	8623552
2023.11	42000	34385	7615	5861864	8589167
2023.12	42000	34429	7571	5827225	8554738
2024.1	120000	98882	21138	2628541	8455878
2024.1	42000	34474	7526	5792761	8421402

元金返済月	元金返済額	元金返済額	元金返済額	元金返済額	元金返済額
152 2024.2	42000	34518	7482	5758243	8386884
151 2024.3	42000	34563	7437	5723680	8352321
150 2024.4	42000	34608	7392	5689072	8317713
149 2024.5	42000	34652	7348	5654420	8283061
148 2024.6	42000	34697	7303	5619723	8248364
25 2024.7	120000	99829	20371	2529012	8149735
147 2024.7	42000	34742	7258	5584981	8115093
146 2024.8	42000	34787	7213	5550194	8079206
145 2024.9	42000	34832	7168	5515362	8043374
144 2024.10	42000	34877	7123	5480485	8009497
143 2024.11	42000	34922	7078	5445563	7974575
142 2024.12	42000	34967	7033	5410596	7939608
34 2025.1	120000	100401	19599	2428611	7839207
141 2025.1	42000	35012	6988	5375584	7804196
140 2025.2	42000	35057	6943	5340527	7769138
139 2025.3	42000	35102	6898	5305425	7734036
138 2025.4	42000	35148	6852	5270277	7698888
137 2025.5	42000	35193	6807	5235084	7663695
136 2025.6	42000	35239	6761	5199845	7628458
23 2025.7	120000	101179	18821	2327432	7527277
135 2025.7	42000	35284	6716	5164561	7491993
134 2025.8	42000	35330	6670	5129231	7456663
133 2025.9	42000	35375	6625	5093856	7421288
132 2025.10	42000	35421	6579	5058435	7385867
131 2025.11	42000	35467	6533	5022968	7350400

※条件変更は別

金利 = 0.75% (3年固定特約の変動金利)

残額 = 7,336,469円 (2025年5月時点)

# 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	<input type="text" value="¥12,000,000"/> *	→	<input type="text" value="¥4,001,502"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/> *		<input type="text" value="¥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5月27日 ~ 令和17年9月27日

0.75%

## 借り換え後

令和7年5月27日 ~ 令和17年9月27日

0.595%

## 金利引き下げ後

令和7年5月27日 ~ 令和17年9月27日

1.129%

**返済総額** **¥7,626,620**

返済金額/月	¥61,505
返済回数	124回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

**返済総額** **¥7,566,108**

返済金額/月	¥61,017
返済回数	124回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

**返済総額** **¥7,776,164**

返済金額/月	¥62,711
返済回数	124回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

**諸経費** **¥230,093**

事務手数料	¥161,402
保証料	¥0
契約印紙	¥10,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥58,691
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

**諸経費** **¥20,000**

事務手数料	¥20,000
-------	---------

**返済総額 + 諸経費** **¥7,796,201**

現在総額との差額 ¥169,581

**返済総額 + 諸経費** **¥7,796,164**

現在総額との差額 ¥169,544

## 第18期 返済予定表管理表

的場さん	①変動金利	年1.4%	13,787,620
	②フラット35	年1.81%	不明
	③フラット35	年1.84%	不明
白都さん	①変動金利	年0.45%?	28,345,609
	②変動金利	年0.72%	18,060,774
中谷さん	①フラット35	年1.08%	不明
	②固定金利	年1.7%	6,038,304
	③変動金利	年0.75%	7,336,469

# 課題確認

# 第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関

①変動金利

②固定金利期間選択型(10年)

③固定金利(全期間)

調べて一覧表にする！ 期日5月23日(金)

# 課題確認②

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

# ワークシート

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

# 的場さん

お疲れ様です

メガバンク 地方銀行 信用金庫

3社をリサーチした結果 🧑🏻♂

3社だけでもコレだけの違いがあるのか～！

またひとつ学べました ✌

# 的場さん

ワークシート		2025/5/21		
通番	項目	三菱東京UFJ	あいち銀行	碧海信用金庫
①	ご利用いただける方	借入時18歳以上70歳の誕生日まで	借入時18歳以上55歳以下(保証会社利用は65歳未満)	借入時18歳以上70歳の誕生日まで
②	資金使途	お住まいになる住宅の建築・購入・増改築資金	お住まいになる住宅の建築・購入・増改築資金	お住まいになる住宅の建築・購入・増改築資金
③	借入金額	500万円以上2億円以内	100万円以上1億円以内	50万円以上2億円以内
④	借入期間	2年以上35年以内(1年単位)	2年以上40年以内(1か月単位)	1年以上50年以内
⑤	金利(変動金利)	年0.595%～年0.675%	年1.25%	年1.175%
	金利(10年固定)	年1.63%～年1.71%	年2.40%	年1.800%
	金利(全期間固定) 35年	年2.22%～年2.30%		年2.050%
⑥	返済方法	「毎月返済」と「毎月返済とボーナス月増額返済」の併用	元金均等毎月返済・元金均等毎月返済(ボーナス返済元金は融資金額の50%以内)	毎月元利均等返済(ボーナス返済年2回)
⑦	保証料・保証人	原則として必要なし	保証会社の保証を利用する場合あり	不要
⑧	手数料	借入時に事務手数料(借入額の2.2%)	保証会社なしの場合 定額220,000円	事務手数料55,000円 保証料別途
⑨	団体信用生命保険	加入必須	加入必須	加入必須

# 課題の意図！

金融機関のHPでは、すぐに調べられない。

商品概要書のPDFを開く

一般の消費者が出来るのか??

**我々、住宅FPの存在価値！**

# 金融機関一覧表 事例

お客様に合った、住宅ローン選び！

一覧表の作成 = 価値提供

一般消費者では、難しいこと、気づかないこと

を教えてあげる！ = プロの提案！

# 金融機関一覧表 事例

	参考	2位		1位		3位		
	プラン①	プラン①	プラン②	プラン①	プラン②	プラン③	プラン④	
金融機関 商品名	三井住友銀行 融資手数料	りそな銀行 融資手数料型	三菱UFJ銀行 融資手数料型	三井住友信託銀行 融資手数料型	みずほ銀行 ネット住宅ローン ローン取扱手数料型	横浜銀行 融資手数料型	中央労働金庫 手数料定率型	イオン銀行 手数料定率型
特記事項	■分割実行 振込回可能 ■未償還元金あり +0.15%	■分割実行の回数は 原則、①土地決済時と ②建物完成時の2回まで (提携などで増あり) ■未償還元金あり (+0.15%)	分割実行 振込回可能	分割実行の回数は 原則、①土地決済時と ②建物完成時の2回まで (提携などで増あり)	分割実行6回まで可能 (専任・引渡時に専任 10%の敷金は必要)	専任川・専任の物件が 融資対象 分割実行可能(3回が多 いが回数はご相談)	分割実行可能。ただし、 土地購入時に建物工事費 負担の全額返済済みである こと。工事費負担の未済 の場合はつなぎ融資も利 用	■分割実行可。つなぎ 融資も利用。住宅ローン 返済中はイオンステー ションの買付5%割引 ■元金均等返済なし
金利	基準金利 (店頭金利)	2.875%	2.875%	2.875%	2.875%	2.625%	2.625%	2.870%
	金利優遇	▲1.95%	▲2.235%	▲2.28%	▲2.175%	▲2.1%	▲1.975%	▲2.09%
	実行金利	0.925%	0.640%	0.595%	0.700%	0.525%	0.650%	0.780%
	金利適用条件 その他備考	・自己資金2割以上 ・Likeアカウント開設 ■借り換えは1.025%	①②両方を満たすこと (満たさない場合は+ 0.03%) ③給与振込。口座引き付 金(+0.25%)。カー ド・ネットカード利用のい ずれか ④繰上返済。繰上定期引 金のいずれか	■女性向け専用あり 出資時一年間上記金利よ り▲0.2%	■上記は家計応援プラン ▲0.03%優遇後の金利 く家計応援プラン次の いずれかを満たすこと ①借債自動繰上(月1万 円～) ②定期預金(5年定期・ 500万円以上) ③ドライブスカー(年 金2万4200円) ■以て外 0歳、6歳、15歳時に1年 間▲0.1%(実績とも に)	①②両方を満たすこと ③給与振込 ④スマホアプリ(はま ま365)を利用 (満たさない場合は+ 0.03%)	■優遇利率主1。借入金は 返済上限5000万円まで	■自己資金2割以上 ■自己資金1割未満は+ 0.03%

【2022年12月住宅ローン(35年)比較表】

おすすめ →

固定

変動

金融機関	静岡銀行	浜松磐田信用金庫	JAとびあ浜松	遠州中央農協	労働金庫	フラット35 (日本モーゲージ)	住信SBIネット銀行
変動金利	0.625%	0.650%	0.575%	0.50% (キャップ付)	0.75% (組合 0.85%)		0.410%
保証料	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	無		無
長期手数料							
固定金利 (定額)	1.75%	1.80%				1.65% (9割) 1.45% (8割) 金利優遇あり (長期優良) ～5年 →0.5% 5年～10年 →0.25% (長期優良+ZEH) ～10年 →0.5%	
保証料	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	1.60%		1.80%		
長期手数料	金利に含まれる	金利に含まれる					
固定金利 (定率)	1.50%	1.50%					
保証料	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)		無	無	
長期手数料	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	無		無	別途支払 (借入上乗可能)	
連生団信	0.10% (ガン保障付)	0.10%	無	無	0.10% 夫婦連生ガン団信 0.20%	0.18%	無
疾病団信	全疾病団信 +0.4% 8疾病団信 +0.3% 旧疾病団信 +0.2%	全疾病保障団信 無料 or ガン団信 無料 三大疾病団信 +0.2% 就業不能団信 +0.35%	三大疾病団信 +0.1% (心筋梗塞/脳卒中 60日間の就業不能) 9大疾病団信 +0.3%	三大疾病団信 +0.1% (心筋梗塞/脳卒中 60日間の就業不能) 9大疾病団信 +0.15%	ガン団信 0.1% 就業不能団信 +0.1% オールマイティ保障型 +0.3% (心筋梗塞・脳卒中 →手術でOK)	三大疾病 0.24%	全疾病保障 無料 50%保障 (40歳以下無料)
融資手数料 (共通)	55,000円	33,000円	33,000円	22,000円	55,000円	2.15%	2.20%
保証料 (共通)	2.00%	1.00%～2.00%	1.10% (目安)	1.10% (目安)	0円	0円	0円
長期手数料 (固定金利)	1.980%	2.145% or 1.925%	0円		0円	0円	
つなぎ融資	○ 分割融資 (引き渡しまで金利のみ支払)	△ (土地不可) 1.00%	○ 分割融資 (引き渡しまで金利のみ支払)	○ 分割融資 (引き渡しまで金利のみ支払)	○ 1.50%	○ 3.475%	○ 2.60%
金利確定 (建物のみ)	住宅ローン申込時	住宅引き渡し	住宅ローン申込時	住宅ローン申込時	住宅引き渡し	住宅引き渡し	住宅引き渡し
金利確定 (建物土地)	住宅ローン申込時	建物 → 引き渡し 土地 → 申込み時	住宅ローン申込時	住宅ローン申込時	融資実行時 (土地買付時可能)	住宅引き渡し	住宅引き渡し
最長借入期間	40年	40年	40年	40年	40年	最大50年	35年
備考	給料支払口座設定で 優遇あり	給料支払口座設定で 優遇あり	・団信が実行から適応 ・他の借入まとめ可能 給料支払口座設定で 優遇あり	・団信が実行から適応 ・実効金利に上昇上限 が付いている (2%) 給料支払口座設定で 優遇あり	給料支払口座設定で 優遇あり	団信なし -0.2% (9割) -0.28% (8割)	一部店舗相談可能

# ふりかえり

# 住宅ローンの基本

全ての基本はこの話！

超重要！

銀行にとって

『住宅ローンとは？』

# 銀行の裏側・審査方法

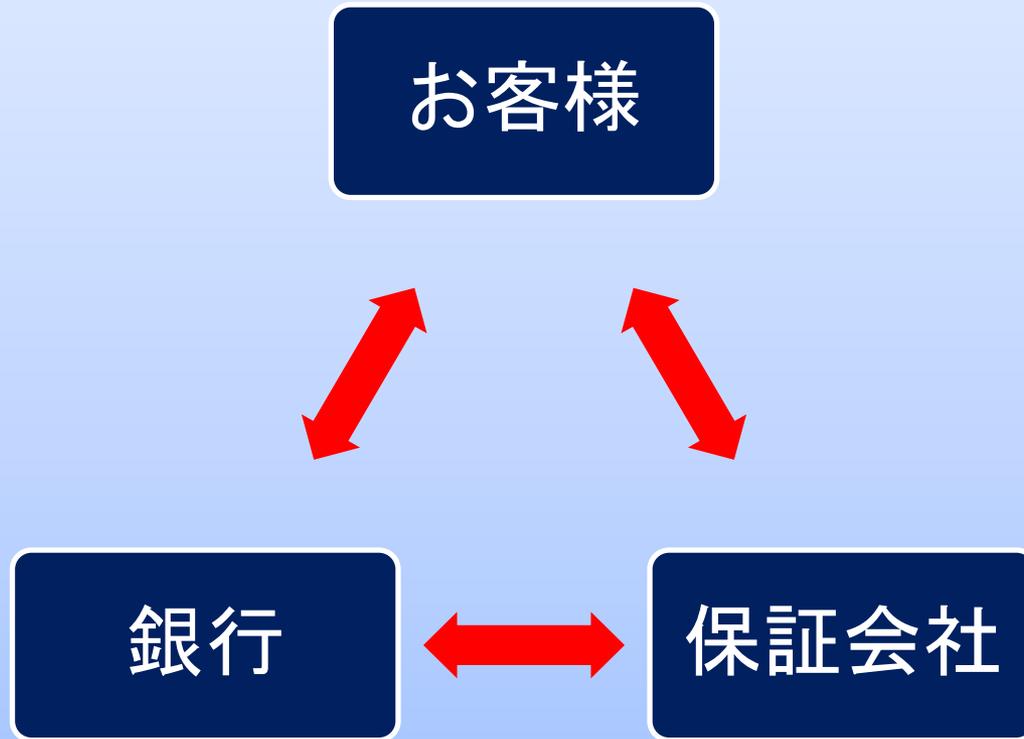
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

**決裁者**は誰なのか？

保証会社が**審査**、支店長が**決済**

# 銀行の裏側・審査方法

## 住宅ローンの仕組み



# 住宅ローン審査の流れ

住宅ローンを借りるには、  
まずは、金融機関の定める利用条件を満たしたうえで、審査に通る必要があります。

条件や審査項目がわかれば、審査に向けた準備を始めることができます。

# 審査のポイント

ポイントは2つ 何を見ているのか？

① ヒト 人物

② モノ 土地・建物

# 審査のポイント

## ① ヒト 人物

返済財源は所得

仕事 勤務先 勤務年数 年齢 健康

収入 年収は？ 個人信用情報は？

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

審査金利 3%~4%

30%~40%以内

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

# みずほ銀行

## 🔍 審査基準

審査金利	3.50%
返済比率	40%未満(年収400万円以上) 35%未満(年収400万円未満)
最低年収	300万円以上 200万円以上(合算者)
勤続年数	原則3ヶ月以上
派遣社員	×(不可)
契約社員	△(勤続3年以上、年収2割減)
産休育休	△(ペアローンや収入合算なら可、但し、年収1割減で審査)
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)
回信謝絶	○(配偶者が保証人になれば非加入可、ワイド回信もあり)
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

# りそな銀行

## 🔍 審査基準

審査金利	3.60%
返済比率	35%未満
最低年収	100万円以上
勤続年数	1年以上
派遣社員	△ 派遣先1年以上、年収2割減で審査
契約社員	△ 勤続年数3年以上
産休育休	△ 勤務先が公務員、上場企業に限る。 融資実行後1年以内に復職する証明が必要
回信謝絶	△ 既存の生命保険の加入状況により個別相談 配偶者が保証人、ワイド団信あり
諸費用ローン	○ 別途ローンあり、金利上乘せあり
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

# 審査のポイント

## ② モ/ 土地・建物

担保評価 所在地、面積、構造

建築確認、重要事項説明書

フラット適合証 長期優良住宅…

**現金化出来るか？**

# 審査の変化

住宅ローンの**審査**は

チェックシート**減点方式**から

総合評価、**加点方式**へ

銀行のローン推進担当者は**通したい!**

# 住宅ローンは手堅い商品

保証会社の**保証**(自己資本比率UP)

**不良債権にならない**

**BIS基準 国際基準8%(自己資本比率)**

**リスクウェイト35%**

**1億円 = 3500万円**

# 金融庁（住宅ローン）

## 8. 不動産担保債権（居住用不動産）①

- 現行規則：全額が担保で保全されている場合（ $LTV \leq 100\%$ ）、35%のRWを適用。全額保全でない場合、75%のRWを適用。
- 最終規則：一定の適格要件を満たす場合、LTVの水準を参照してRWを決定。

－  $LTV = \text{住宅ローン残高} \div \text{担保価値}$ （貸出実行時の計数。但し、各国当局は市場価格の下落を反映するよう求めることも可能）

－ 適格要件（以下6要件を全て満たす必要あり）

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

A. 一般債権のRW

$LTV \leq 50\%$	$50\% < LTV \leq 60\%$	$60\% < LTV \leq 80\%$	$80\% < LTV \leq 90\%$	$90\% < LTV \leq 100\%$	$100\% < LTV$
20%	25%	30%	40%	50%	70%

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

－ RW決定方法の代替アプローチ

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

# 自己資本比率の計算

$$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資産}}$$

自己資本比率

RW 35%

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

5%



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

14.28%

# 住宅ローンのリスク！

## 貸す側から見たリスク！

不良債権(信用)リスク

⇒ **保証会社** ○

金利変動(損失)リスク

⇒ **変動金利** ○

# 住宅ローンは収益源

**長期間にわたり、取引を継続出来る！**

**必ず、儲かる商品！**

**特に、変動金利で貸せば・・・**

**だから銀行は『変動金利』で貸したい！**

# 住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を増やしたい。  
担当者には、**ハルマ**がいます！

住宅ローンの話をするなら、**ハルマ**がある担当者  
にすると効果的！

新規はローンセンターまたは、推進店！

勉強会・集中持ち込みで  
担当者の**ハルマ**達成のお手伝い！

# 住宅ローン金利

銀行にもよりますが…

**住宅ローン金利は値切れます！**

貸したい、ノルマがある…

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば…

**地域のデータ集めが重要です。**

どの銀行、どの担当者が良いのか…

# 金融機関

みなさんの地域の

金融機関を味方につけましょう！

ノルマのある推進担当者は、ローン件数が欲しい！

# ① 変動金利

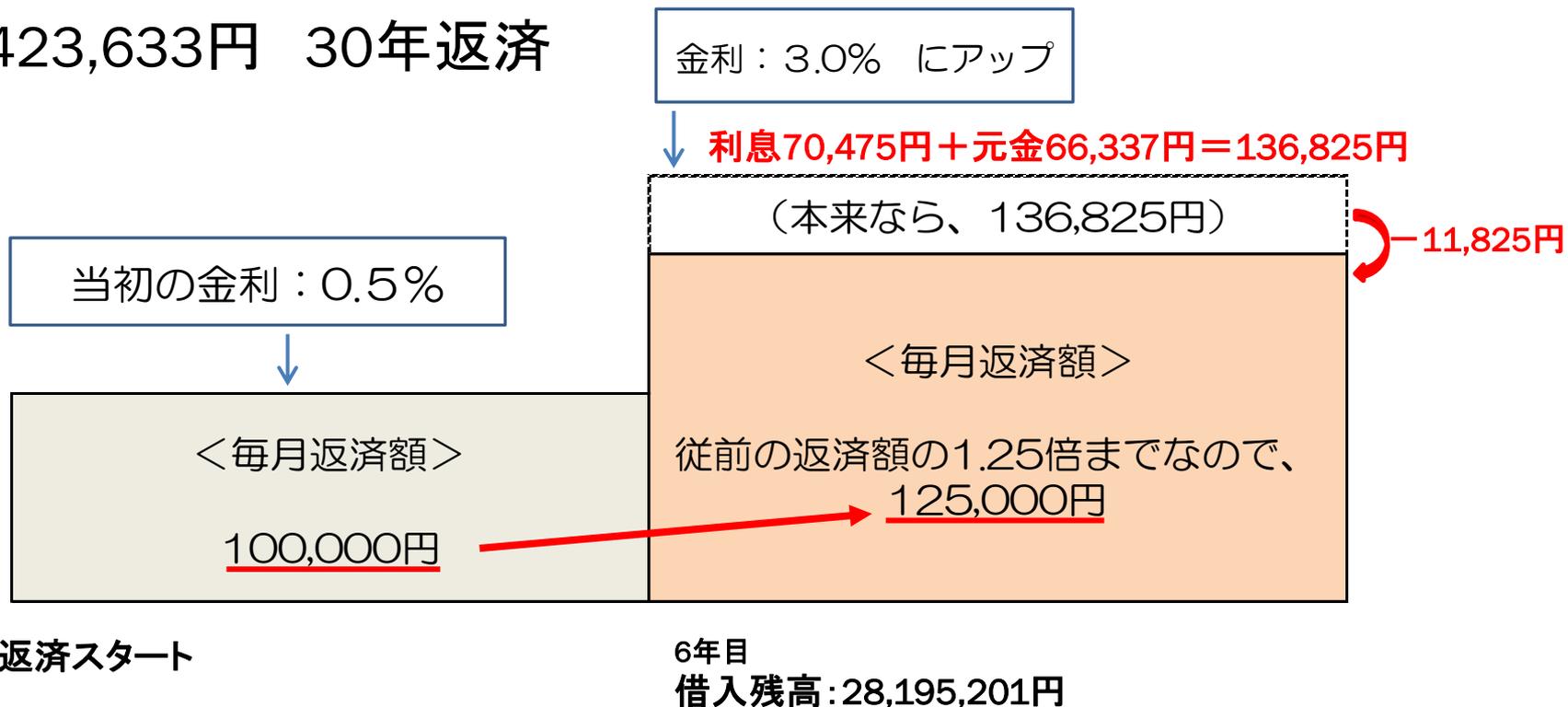
# 変動金利の3基本ルール

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

# 金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円 30年返済



# 未払い利息とは？

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

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

**『未払い利息の恐怖！』**

# この反論を知っている方は？

**流石ですね！**

**よく住宅ローンのことを学び、**

**ご理解されていますね！！**

# 何%になると未払い利息の発生するか？

半年後の残高 39,476,449円

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

未払い利息の計算方法が分かる方！

$$39,476,449 \times \text{〇.〇〇}\% = \underline{103,834}$$

$$\text{〇.〇〇}\% = 0.00263 \times 100 = 0.263\%$$

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

## 適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

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

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

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

元本は減らず、  
最終回に、40,549,030円払うことになります。



### 返済スケジュール

1項目 2023/10/01 ~ 2024/09/01

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

2020/10/01 - 2020/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449

7.16%



2021/10/01 - 2021/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
2022/10/01 - 2022/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449

15年日	2037/10/01 - 2038/09/01	溢价款	利息	元金	元金残高
		162,240	162,240	0	39,476,449
		162,240	162,240	0	39,476,449
16年日	2038/10/01 - 2039/09/01	溢价款	利息	元金	元金残高
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449

20年日	2042/10/01 - 2043/09/01	溢价款	利息	元金	元金残高
		202,800	202,800	0	39,476,449
		202,800	202,800	0	39,476,449
21年日	2043/10/01 - 2044/09/01	溢价款	利息	元金	元金残高
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449
		253,500	253,500	0	39,476,449

2024年 2024/10/01 - 2024/10/01		本金	本金利息
返净额	利息		
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
2024年 2024/10/01 - 2024/10/01		本金	本金利息
返净额	利息		
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449

2024年 2024/10/01 - 2024/10/01		本金	本金利息
返净额	利息		
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
2024年 2024/10/01 - 2024/10/01		本金	本金利息
返净额	利息		
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449



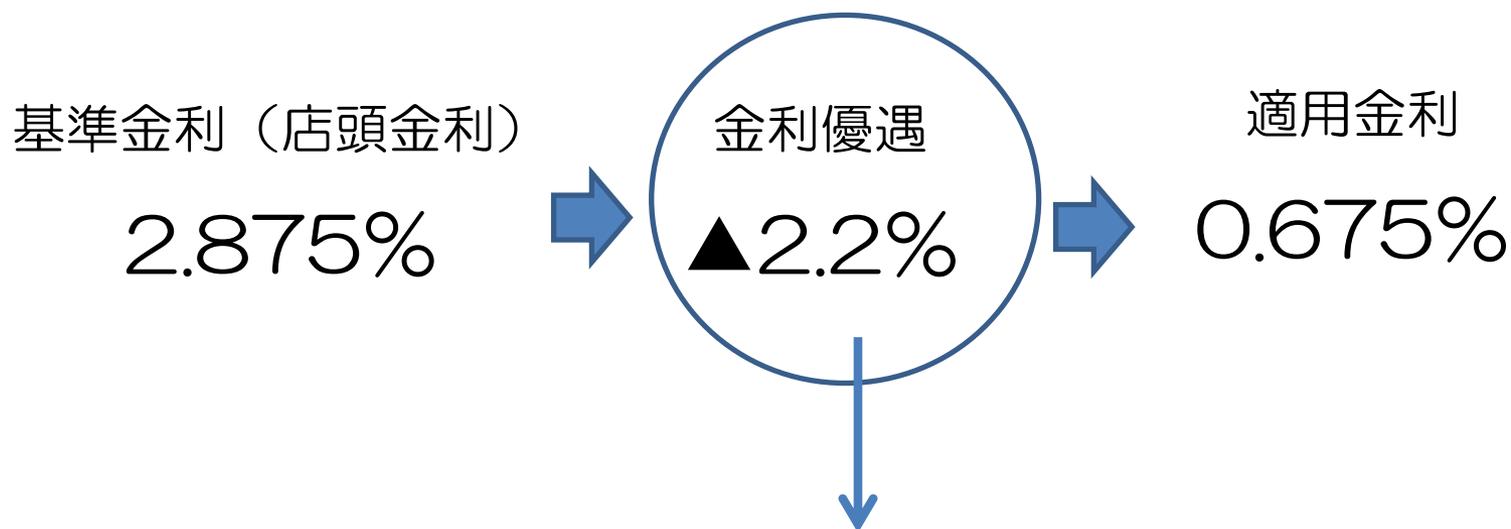
**適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？**

**将来的に、年26.9% にならなくても**

**4年半後に 年7.16%でも**

**最終回に『未払い利息』は、発生します。**

# 住宅ローン金利は割引されている！



**「金利優遇」**を契約している！！

# 変動金利

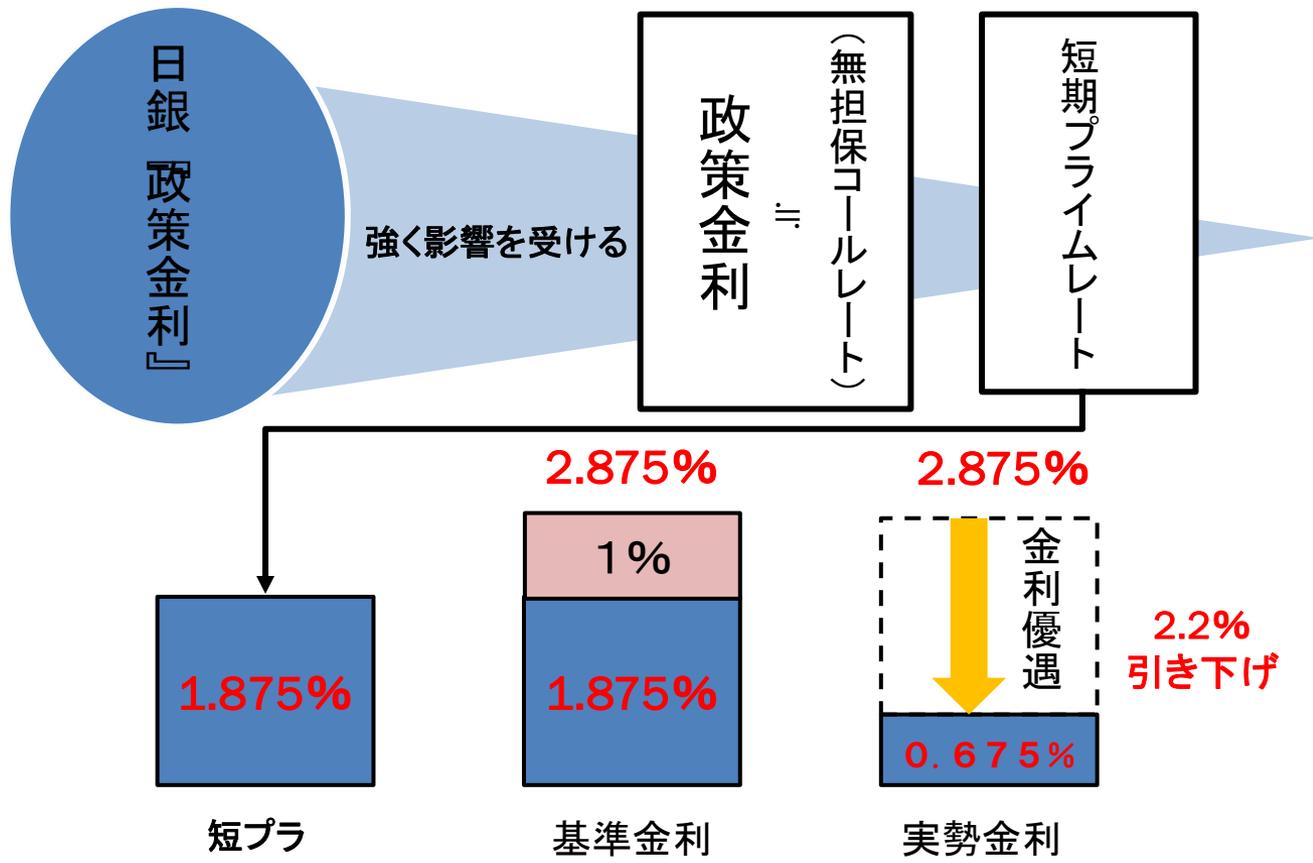
## 基準金利の決めり方

# 変動金利の基準金利

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

**基準金利＝**

**『短期プライムレート』＋1.0%**

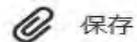


# 日本経済新聞

## みずほやりそな、短プラ・普通預金金利を引き上げ

金融機関 [+ フォローする](#)

2025年1月27日 20:02 [会員限定記事]



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

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

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

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

# 変動金利の基準金利

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

# 2004年3月

期間限定平成16年3月31日までなら、店頭金利より最大0.7%の優遇幅に！  
ご好評につき  
期間延長！！

## 三井住友銀行の“おとくな住宅ローン”

### 特別金利キャンペーンのご案内です！

- 住宅のご購入・新築・増改築・住み替えは今がチャンスです！！
- お借り換えの場合もご利用いただけます！！

“ローンは三井住友銀行におまかせください！”

#### ご融資利率

平成16年2月1日 現在

固定金利特約型(2年) →年

保証料外枠方式店頭金利 年 2.00%

→年

店頭金利より  
0.7%  
優遇

優遇後の当初ご融資利率

1.30%

固定金利特約型(3年) →年

保証料外枠方式店頭金利 年 2.25%

→年

優遇後の当初ご融資利率

1.55%

固定金利特約型(5年) →年

保証料外枠方式店頭金利 年 2.85%

→年

店頭金利より  
0.5%  
優遇

優遇後の当初ご融資利率

2.35%

変動金利型 →年

保証料外枠方式店頭金利 年 2.375%

→年

優遇後の当初ご融資利率

1.875%

- 当初優遇期間終了後も、給与振込をご継続いただきますと、店頭金利より最大0.35%優遇いたします。

# 2005年10月

## キャンペーン適用時お借入利率(10月)

### 全期間コース

上段:店頭表示利率 下段:金利優遇後利率

### 段階コース

<b>変動タイプの 場合</b> 年2.375% ↓0.70%優遇 年 <b>1.675%</b>	<b>当初2年間 固定特約 タイプの場合</b> 年2.05% ↓0.70%優遇 年 <b>1.35%</b>	<b>当初3年間 固定特約 タイプの場合</b> 年2.30% ↓0.70%優遇 年 <b>1.60%</b>	<b>当初5年間 固定特約 タイプの場合</b> 年2.85% ↓0.70%優遇 年 <b>2.15%</b>	<b>当初7年間 固定特約 タイプの場合</b> 年3.35% ↓0.70%優遇 年 <b>2.65%</b>	<b>当初2年間 固定特約 タイプの場合</b> 年2.05% ↓1.20%優遇 年 <b>0.85%</b>	<b>当初3年間 固定特約 タイプの場合</b> 年2.30% ↓1.30%優遇 年 <b>1.00%</b>
<b>当初10年間 固定特約 タイプの場合</b> 年3.60% ↓1.00%優遇 年 <b>2.60%</b>	<b>当初15年間 固定特約 タイプの場合</b> 年3.70% ↓1.00%優遇 年 <b>2.70%</b>	<b>当初20年間 固定特約 タイプの場合</b> 年3.85% ↓1.00%優遇 年 <b>2.85%</b>	<b>当初25年間 固定特約 タイプの場合</b> 年3.95% ↓1.00%優遇 年 <b>2.95%</b>	<b>当初30年間 固定特約 タイプの場合</b> 年4.00% ↓1.00%優遇 年 <b>3.00%</b>	<b>当初5年間 固定特約 タイプの場合</b> 年2.85% ↓1.50%優遇 年 <b>1.35%</b>	<b>当初10年間 固定特約 タイプの場合</b> 年3.60% ↓1.50%優遇 年 <b>2.10%</b>

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

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

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

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

- ①新型口座「オールワン」またはネット専用口座「オールワンe」をご利用で、給与振込を当行にご指定か、当行にてカードローン(UFJモビットキャッシングを除く)口座をご契約。
- ②ご購入またはお借替えの対象となる土地・建物に、今回の住宅ローンの抵当権(または根抵当権)を第1順位で設定。

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

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

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

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



# 2006年12月

三菱東京UFJ銀行  
住宅ローン  
優遇金利のご案内(12月)

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

	変動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
店頭表示金利	年2.625%	年2.55%	年2.70%	年2.95%	年3.50%	年3.70%	年3.85%	年4.25%	年4.50%

( )内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

	変動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
ずっと金利優遇コース	年1.925% (0.70%優遇)	年1.85% (0.70%優遇)	年2.00% (0.70%優遇)	年2.25% (0.70%優遇)	年2.80% (0.70%優遇)	年3.00% (0.70%優遇)	年2.85% (1.00%優遇)	年3.25% (1.00%優遇)	年3.50% (1.00%優遇)

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

# 変動金利の基準金利

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

# 2025年5月

## 変動金利 ランキング

# モゲチェック

## 変動ランキング一覧

知りたい情報にジャンプ！

- 1位 三菱UFJ銀行 ▶
- 2位 りそな銀行 ▶
- 3位 SBIマネープラザ ▶
- 4位 横浜銀行 ▶
- 5位 SBI新生銀行 ▶
- 6位 SBIマネープラザ (SBI新生銀行) ▶
- 7位 auじぶん銀行 ▶
- 8位 PayPay銀行 ▶
- 9位 イオン銀行 ▶
- 10位 三井住友銀行 ▶

### 1 MUFG 三菱UFJ銀行

住宅ローン/変動金利  
一般回信

年**0.595%**

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
<b>105,523</b> 円	<b>4,432</b> 万円

### 2 りそな銀行

りそな住宅ローン（変動金利）  
一般回信

年**0.640%**

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
<b>106,328</b> 円	<b>4,466</b> 万円

### 3 **SBI マネープラザ** (住信SBIネット銀行の住宅ローン)

住信SBIネット銀行 住宅ローン（対面相談コース/通期引下げプラン/自己資金  
20%以上）変動金利  
3大疾病保障50

年**0.648%**

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
<b>106,472</b> 円	<b>4,472</b> 万円

# モゲチェック

おすすめ **変動** 10年固定 20

今月のイチオン住宅ローン【PR】

① 転職直後、単身者、築古物件でも対応！

**SBI 新生銀行** 年 **0.660** %  
パワースマート住宅ローン（変動金利（半年型）/返済比率0割以下）

 手続きはオンラインで完結！専任担当者が付くので安心！ [公式サイトを見る](#)

② 無料の「スコ回饋」が本当にすごい！

**SBI マネープラザ** 年 **0.648** %  
住信SBIネット銀行 住宅ローン（対面相談コース/通期引き上げプラン/自己資産20%以上）変動金利

 対面で相談できるから安心！ [公式サイトを見る](#)

③ 「超サボ回饋」で保障が充実！ペア連生回饋も加入可能！

**PayPay 銀行** 年 **0.780** %  
住宅ローン（変動金利/全期引き下げ型）

 「超サボ回饋」ならがん、全疾病、非自発的失業、自然災害に備えられる！ [公式サイトを見る](#)

※SBIマネープラザ  
自己資産を減らすことで、適用金利が高くなる場合があります。詳しくは銀行公式サイトをご覧ください。

# ゼロシステム

## ✓ 2025年5月 変動金利BEST5

1位	UI銀行	0.495%
2位	みずほ銀行	0.525%
3位	三菱UFJ銀行	0.595%
4位	中央労働金庫	0.625%
5位	りそな銀行	0.640%
★	auじぶん銀行 優遇金利	0.580%

② 10年固定  
(固定金利期間選択型)

# 10年固定

## ①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

## ②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

# 10年固定

## ①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

## ②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

# 住宅ローン比較サイト

10年固定ランキング一覧  
知りたい情報にジャンプ!

1位 PayPay銀行 ▶

2位 イオン銀行 ▶

3位 auじぶん銀行 ▶

4位 SBI新生銀行 ▶

5位 SBIマネープラザ  
(SBI新生銀行) ▶

6位 SBIマネープラザ ▶

7位 三菱UFJ銀行 ▶

8位 りそな銀行 ▶

## 1 PayPay 銀行

住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下型）  
がん50%保障+全疾病保障

年 **1.380** %

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
<b>120,137</b> 円	<b>5,046</b> 万円

## 2 イオン銀行

イオン銀行住宅ローン（手数料定率型/新規お借入れ限定）  
全疾病保障

年 **1.390** %

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
<b>120,330</b> 円	<b>5,054</b> 万円

## 3 au じぶん銀行

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

年 **1.396** %

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
<b>120,447</b> 円	<b>5,059</b> 万円

# 住宅ローン比較サイト

おすすめ 変動 10年固定 21

今月のイチオシ住宅ローン【PR】

- 1 転職直後、単身者、築古物件でも対応！  
**SBI 新生銀行** 年 **1.420** %  
パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年/融資比率9割以下）  
手続きはオンラインで完結！専任担当者が付くので安心！  
[公式サイトを見る](#)
- 2 無料の「スコ返信」が本当にすごい！  
**SBI マネープラザ** 年 **1.429** %  
住信SBIネット銀行 住宅ローン（対面相談コース/当初引下げプラン/自己資金20%以上）10年固定  
対面で相談できるから安心！  
[公式サイトを見る](#)
- 3 「超サボ返信」で保障が充実！ヘア連生返信も加入可能！  
**PayPay 銀行** 年 **1.380** %  
住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下げ型）  
「超サボ返信」ならがん、全疾病、非自発的失業、自然災害に備えられる！  
[公式サイトを見る](#)

# 10年固定

## ①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

## ②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

# SBI新生銀行 10年固定

①当初10年間の金利(10年固定)

基準金利－優遇金利 = 適用金利

2.590% － 1.150% = 1.440%

②11年目以降の優遇金利 (変動金利)

基準金利－優遇金利 = 適用金利

1.950% － 0.900% = 1.05%

# SBI新生銀行 10年固定

金利タイプ		基準金利	当初借入期間の引下げ幅	借入金利
変動金利	通常金利	年1.950%	年-1.270%	年 <b>0.680%</b>
	▽ 自己資金優遇*		年-1.290%	年 <b>0.660%</b>
当初固定金利	1年	年2.500%	年-1.150%	年 <b>1.350%</b>
	3年	年2.340%	年-1.150%	年 <b>1.190%</b>
	5年	年2.470%	年-1.150%	年 <b>1.320%</b>
	7年	年2.590%	年-1.150%	年 <b>1.440%</b>
	10年	年2.590%	年-1.150%	年 <b>1.440%</b>
	15年	年2.920%	年-1.150%	年 <b>1.770%</b>
	20年	年3.050%	年-1.150%	年 <b>1.900%</b>

# SBI新生銀行 10年固定

## 当初借入金利適用期間終了後

### 変動金利

金利タイプ	当初借入金利適用期間終了後の引下げ幅		＜ご参考＞住宅ローン基準金利 (2025年5月1日時点)
	借入開始時に変動金利選択	借入開始時に当初固定金利選択	
変動金利	年-1.270% 年-1.290%※	年-0.900% 年-0.920%※	年1.950%

※ お借り換えは対象外です。借入金額が物件購入価格および建築請負価格の合計額の90%以内のお客さまが対象です。なお、当初借入期間終了後も基準金利からの引き下げ幅の優遇が継続します。

当初借入金利の適用期間が終了した後の金利は、基準日時点の住宅ローン基準金利から引下げ幅を引いた金利が適用となります。

例えば基準日時点の変動金利（半年型）の基準金利が年1.950%と仮定した場合、**借入開始時に変動金利選択であれば年1.950% - 年1.270% = 年0.680%**となります。

# SBI新生銀行 10年固定

## 当初固定金利

金利タイプ	<u>当初借入金利適用期間終了後の引下げ幅</u>	<ご参考>住宅ローン基準金利 (2025年5月1日時点)
1年	年-0.700% 年-0.720%*	年 <b>2.500%</b>
3年		年 <b>2.340%</b>
5年		年 <b>2.470%</b>
7年		年 <b>2.590%</b>
10年		年 <b>2.590%</b>
15年		年 <b>2.920%</b>
20年		年 <b>3.050%</b>

※ お借り換えは対象外です。借入金額が物件購入価格および建築請負価格の合計額の90%以内のお客さまが対象です。なお、当初借入期間終了後も基準金利からの引き下げ幅の優遇が継続します。

# Paypay銀行 10年固定

①当初10年間の金利(10年固定)

基準金利－優遇金利 = 適用金利

3.280% － 1.900% = 1.380%

②11年目以降の優遇金利 (変動金利)

基準金利－優遇金利 = 適用金利

2.680% － 1.400% = 1.280%

# Paypay銀行 10年固定

当初引下型					
金利タイプ	借入金利	基準金利	ご契約時の引下幅	当初期間終了後の引下幅	
借入総額が物件価格の90%超 固定金利	2年	1.070%	2.970%	-1.900%	固定金利→変動金利 <b>-1.400%</b> 固定金利→固定金利 <b>-1.100%</b>
	3年	1.130%	3.030%		
	5年	1.210%	3.110%		
	10年	1.380%	3.280%		
	15年	1.900%	3.800%		
	20年	2.130%	4.030%		
	30年	2.290%	4.190%		
	35年	2.350%	4.250%		

## SBI新生銀行

当初10年間  
年1.440%

11年目以降  
年1.05%

4000万円 35年  
49,298,755円

## paypay銀行

当初10年間  
年1.380%

11年目  
年1.280%

4000万円 35年  
50,033,058円  
**+734,303円**

# モゲチェック

10年固定ランキング一覧	
知りたい情報にジャンプ！	
1位	PayPay銀行 ▶
2位	イオン銀行 ▶
3位	auじぶん銀行 ▶
4位	SBI新生銀行 ▶
5位	SBIマネープラザ (SBI新生銀行) ▶
6位	SBIマネープラザ ▶
7位	三菱UFJ銀行 ▶
8位	りそな銀行 ▶

おすすめ 変動 10年固定 20

今月のイチオシ住宅ローン【PR】

- 転職後、単身者、築古物件でも対応！  
**SBI 新生銀行** 年 1.420 %  
パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年/返済比率9割以下）  
手続きはオンラインで完結！専任担当者が付くので安心！ [公式サイトを見る ▶](#)
- 無料の「超サボ回信」が本当にスゴい！  
**SBI マネープラザ** 年 1.429 %  
住居SBIネット銀行 住宅ローン（対面相談コース/当初引下げプラン/自己資金20%以上）10年固定  
対面で相談できるから安心！ [公式サイトを見る ▶](#)
- 「超サボ回信」で保障が充実！ペア連生回信も加入可能！  
**PayPay 銀行** 年 1.380 %  
住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下げ）  
「超サボ回信」ならがん、全疾病、非自発的失業、自然災害に備えられる！ [公式サイトを見る ▶](#)

※SBIマネープラザ  
自己資金を減らすことで、適用金利が高くなる場合があります。詳しくは銀行公式サイトをご覧ください。

# 10年固定（第17期）

いつも「福井銀行」をご利用いただきありがとうございます。  
ご返済予定は、下記のようになっておりますのでご案内申し上げます。

[ページ 4]

商品名		八大疾病保障特約付住宅ローン					
ご返済条件				ご返済予定口座			
第1回(最終回)ご返済額	円	利率	店舗名	科目	口座番号		
毎回ご返済額	92953	1.90000%	123 今市支店	普通	1060***		
第1回(最終回)ご返済額	円		お借入利率の金利		固定金利特約終了日		
毎回加算ご返済額	円		年 月 選択型固定		34年 6月25日		
当初お借入日	お借入金額	ご返済日	加算ご返済月	加算月のご返済元金総額	最終ご返済日	利息のお支払方法	
24年 7月24日	28500000円	25日	月 月	円	59年 6月25日	分割後払い	

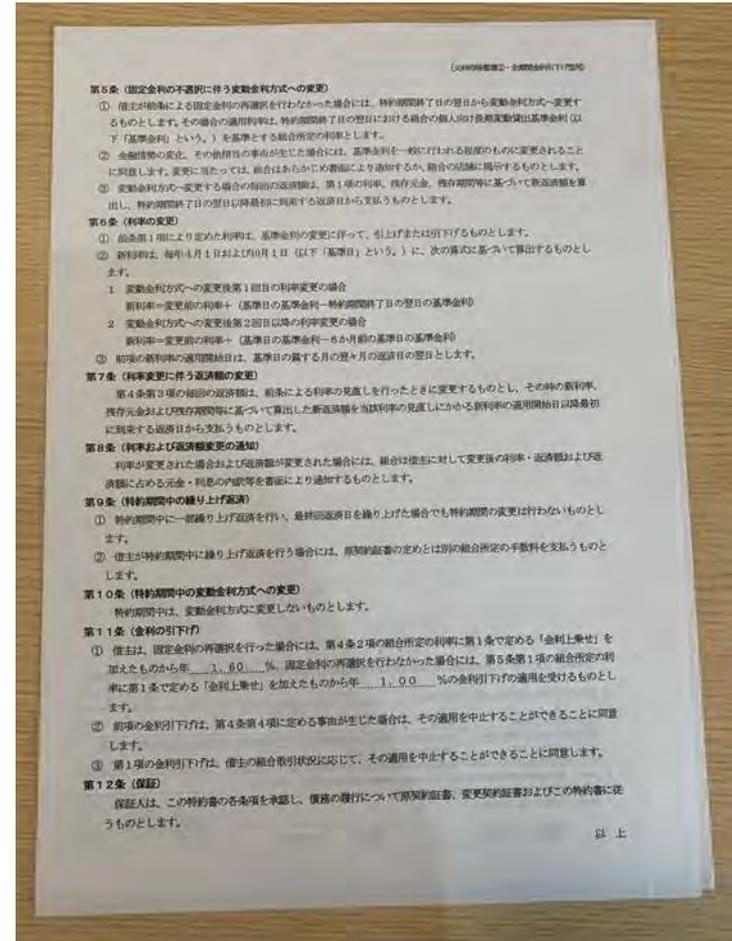
お客様コード		1001186 6002530 1232056002		
お支払日 (年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円)		お支払後お借入残高(円)
		ご返済元金	お利息額	
30 625	92953	53514	39439	24855430
30 725	92953	53599	39354	24801931
30 827	92953	53684	39269	24748147
30 925	92953	53769	39184	24694378
301025	92953	53854	39099	24640524
301126	92953	53939	39014	24586585
301225	92953	54025	38928	24532560
31 125	92953	54110	38843	24478450
31 225	92953	54196	38757	24424254
31 325	92953	54282	38671	24369972
31 425	92953	54368	38585	24315604
31 527	92953	54454	38499	24261150
31 625	92953	54540	38413	24206610
31 725	92953	54626	38327	24151984
31 826	92953	54713	38240	24097271
31 925	92953	54800	38153	24042471
311025	92953	54886	38067	23987585
311125	92953	54973	37980	23932612
311225	92953	55060	37893	23877552
32 127	92953	55147	37806	23822405
32 225	92953	55235	37718	23767170
32 325	92953	55322	37631	23711848
32 427	92953	55410	37543	23656438
32 525	92953	55498	37455	23600940
合計				次回繰上未払利息残高

※お借入ご返済の利率は、上記に明示されているお借入利率を適用し、下段に明示されているとおり計算しております。

※「繰上未払利息」のご返済  
利率の記載がない、毎月支払の元金ご返済の返済額に対して算出する利率が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の繰上未払利息「繰上未払利息」が算出される場合は、お借入の残高は、お借入ご返済分が「繰上未払利息」を差し引いてご返済いただきます。なお、「繰上未払利息」の返済及び繰上「繰上未払利息返済額」は「繰上未払利息返済額」に「次回繰上未払利息残高」を併記記載いたします。

[ F C C S W A ]

# 10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。

# ③全期間固定 (フラット35)

# モゲチェック

## 35年固定/フラット35 ランキング一覧

知りたい情報にジャンプ!

1位 SBIマネーブラザ ▶

2位 SBI新生銀行 ▶

3位 SBIマネーブラザ  
(SBI新生銀行) ▶

4位 三菱UFJ銀行 ▶

5位 PayPay銀行 ▶

6位 りそな銀行 ▶

7位 auじぶん銀行 ▶

### 1 **SBI マネーブラザ** (住信SBIネット銀行の住宅ローン)

住信SBIネット銀行 住宅ローン (対面相談コース/当初引下げプラン/自己資金  
20%以上) 35年固定  
3大疾病保障50

年 **1.979%**

あなたの返済額	
毎月返済額 <b>132,075</b> 円	総返済額 <b>5,547</b> 万円

### 2 **SBI 新生銀行**

パワースマート住宅ローン (長期固定金利35年/融資比率9割以下)  
安心保障

年 **2.130%**

あなたの返済額	
毎月返済額 <b>135,190</b> 円	総返済額 <b>5,678</b> 万円

### 4 **MUFG 三菱UFJ銀行**

住宅ローン/全期間固定金利 固定31~35年  
一般回信

年 **2.220%**

あなたの返済額	
毎月返済額 <b>137,066</b> 円	総返済額 <b>5,757</b> 万円

# 比較

4,000万円 35年 総返済額

①住信SBIネット銀行 年1.979%

②SBI新生銀行 年2.13%

③三菱UFJ銀行 年2.22%

④SBI新生銀行 年2.4%(ステップダウン)

# 比較

4,000万円 35年 総返済額

①住信SBIネット銀行	年1.979%	55,471,258
②SBI新生銀行	年2.13%	56,779,523
③三菱UFJ銀行	年2.22%	57,567,651
④SBI新生銀行	年2.4%(SD)	56,728,845

# SBI新生銀行

試算結果明細

2025年5月14日試算

結果を保存する



結果を印刷する



新規借り入れ条件 ローン1

[条件をリセットする](#)

[条件を変更する](#)

ご希望の借入金額	ボーナスでの返済	ご希望の借入期間	金利タイプ
40,000,000 円	0 円	35 年	ステップダウタイプ(35年) 2.400%

返済額	毎月	年間
借り入れ～10年 2.400 %	月々 140,863 円	1,690,356 円
11～15年 2.16 %	月々 137,280 円	1,647,360 円
16～20年 1.92 %	月々 134,245 円	1,610,940 円
21～25年 1.68 %	月々 131,959 円	1,583,508 円
26～30年 1.44 %	月々 130,427 円	1,565,124 円
31～35年 1.2 %	月々 129,657 円	1,555,884 円
<b>総返済額</b>		<b>56,728,845 円</b>
うち総支払利息		16,728,845 円

※ 別途、諸費用がかかります。

※ 別途、諸費用がかかります。

# ⑦固定金利 年1.7%

償還予定のご案内

このお借入れは、お申し込みの時点で返済の計画が立てられており、ご返済の計画が変更されることはありません。ご返済の計画が変更される場合は、ご返済の計画が変更される旨をご案内いたします。

2011年12月29日

ご返済年月日	ご返済金額	1%固定利率 約定利率1%	約定利率2%	約定利率3%
2011.12.30	12000000	1.700		

ご返済金額	元金	元金	元金	元金
12000000	294	2036	4	31

返済基準日1	返済基準日2

返済回数	返済年月日	元金	元金	元金	元金	元金
56	2023.7	50000	39443	10597	7413132	7413132
57	2023.8	50000	39495	10501	7373633	7373633
58	2023.9	50000	39550	10445	7334078	7334078
59	2023.10	50000	39611	10389	7294467	7294467
60	2023.11	50000	39667	10333	7254800	7254800
61	2023.12	50000	39729	10277	7215077	7215077
62	2024.1	50000	39779	10221	7175298	7175298
63	2024.2	50000	39836	10164	7135462	7135462
64	2024.3	50000	39893	10108	7095570	7095570
65	2024.4	50000	39949	10051	7055621	7055621
66	2024.5	50000	40005	9995	7015616	7015616
67	2024.6	50000	40062	9938	6975554	6975554
68	2024.7	50000	40119	9881	6935435	6935435
69	2024.8	50000	40175	9825	6895260	6895260
70	2024.9	50000	40227	9768	6855028	6855028
71	2024.10	50000	40289	9711	6814738	6814738
72	2024.11	50000	40346	9654	6774393	6774393

返済回数	返済年月日	元金	元金	元金	元金	元金
151	2023.12	50000	40404	9598	6733989	6733989
150	2024.1	50000	40461	9539	6693528	6693528
149	2024.2	50000	40518	9482	6653010	6653010
148	2024.3	50000	40575	9425	6612435	6612435
147	2024.4	50000	40633	9367	6571802	6571802
146	2024.5	50000	40690	9310	6531112	6531112
145	2024.6	50000	40748	9252	6490364	6490364
144	2024.7	50000	40806	9194	6449558	6449558
143	2024.8	50000	40864	9136	6408694	6408694
142	2024.9	50000	40922	9078	6367772	6367772
141	2024.10	50000	40980	9020	6326792	6326792
140	2024.11	50000	41038	8962	6285754	6285754
139	2024.12	50000	41096	8904	6244658	6244658
138	2025.1	50000	41154	8846	6203504	6203504
137	2025.2	50000	41212	8788	6162392	6162392
136	2025.3	50000	41271	8729	6121021	6121021
135	2025.4	50000	41329	8671	6079592	6079592
134	2025.5	50000	41388	8612	6038104	6038104
133	2025.6	50000	41446	8554	5996658	5996658
132	2025.7	50000	41505	8495	5955253	5955253
131	2025.8	50000	41564	8436	5913789	5913789
130	2025.9	50000	41623	8377	5872266	5872266
129	2025.10	50000	41682	8318	5830484	5830484
128	2025.11	50000	41741	8259	5788743	5788743
127	2025.12	50000	41800	8200	5746943	5746943

# 全期間固定金利 年1.5%

作成日 令和 3年 6月 7日

### 証書貸付ご返済予定表

双額	お客様番号	証券番号	借付開始日	借付日	借付期間	年利率%	借付額	借付種別	借付店	返済口座
110	*****585	7431419227	27 527	27 522	1500	510010	110M02-*****101			
元利均等ボーナス併用										
返済方法	借付金額	返済開始日	借付期間	返済回数	毎回の返済額	最初の返済額	最初の返済額	ボーナス返済額	最終返済予定日	
前払分	150000000	27 622	01 360		51393	49661	1	1		
ボーナス分	50000000	27 722	06 80		102572	102572	1	7		

回次	約定期満日	毎回の返済額	(内利息額)	計返済回数	残高
1				★1	110000000
2				★6	106000000
3				★1	102000000
4				★1	98000000
5				★1	94000000
6				★1	90000000
7				★1	86000000
8				★1	82000000
9				★1	78000000
10				★1	74000000
11				★1	70000000
12				★1	66000000
13				★1	62000000
14				★1	58000000
15				★1	54000000
16				★1	50000000
17				★1	46000000
18				★1	42000000
19				★1	38000000
20				★1	34000000
21				★1	30000000
22				★1	26000000
23				★1	22000000
24				★1	18000000
25				★1	14000000
26				★1	10000000
27				★1	6000000
28				★1	2000000
29				★1	800000
30				★1	0

# 全期間固定金利 年1.65%

固定30年(1.65%) — 29年6月

元利均等返済予定表

元利均等(毎月分)		13,700 千円		金利		1.65%		毎月返済額		48,906 円	
返済回数		354 回(月)		段階金利(11年目以降)		0.000%		11年目以降返済額		48,906 円	
回数	元金	利息	返済額	残元金	回数	元金	利息	返済額	残元金	回数	元金
1	30,069	18,837	48,906	13,669,931	61	32,653	16,253	48,906	11,788,047	121	31,110
2	30,110	18,796	48,906	13,639,821	62	32,698	16,208	48,906	11,755,349	122	30,152
3	30,152	18,754	48,906	13,609,669	63	32,743	16,163	48,906	11,722,606	123	30,193
4	30,193	18,713	48,906	13,579,476	64	32,788	16,118	48,906	11,689,818	124	30,235
5	30,235	18,671	48,906	13,549,241	65	32,833	16,073	48,906	11,656,985	125	30,276
6	30,276	18,630	48,906	13,518,965	66	32,878	16,028	48,906	11,624,107	126	30,318
7	30,318	18,588	48,906	13,488,647	67	32,923	15,983	48,906	11,591,184	127	30,360
8	30,360	18,546	48,906	13,458,287	68	32,969	15,937	48,906	11,558,215	128	30,401
9	30,401	18,505	48,906	13,427,886	69	33,014	15,892	48,906	11,525,201	129	30,443
10	30,443	18,463	48,906	13,397,443	70	33,059	15,847	48,906	11,492,142	130	30,485
11	30,485	18,421	48,906	13,366,958	71	33,105	15,801	48,906	11,459,037	131	30,527
12	30,527	18,379	48,906	13,336,431	72	33,150	15,756	48,906	11,425,887	132	30,569
13	30,569	18,337	48,906	13,305,862	73	33,196	15,710	48,906	11,392,691	133	30,611
14	30,611	18,295	48,906	13,275,251	74	33,242	15,664	48,906	11,359,449	134	30,653
15	30,653	18,253	48,906	13,244,598	75	33,287	15,619	48,906	11,326,162	135	30,695
16	30,695	18,211	48,906	13,213,903	76	33,333	15,573	48,906	11,292,829	136	30,737
17	30,737	18,169	48,906	13,183,166	77	33,379	15,527	48,906	11,259,450	137	30,780
18	30,780	18,126	48,906	13,152,386	78	33,425	15,481	48,906	11,226,025	138	30,822
19	30,822	18,084	48,906	13,121,564	79	33,471	15,435	48,906	11,192,554	139	30,864
20	30,864	18,042	48,906	13,090,700	80	33,517	15,389	48,906	11,159,037	140	30,907
21	30,907	17,999	48,906	13,059,793	81	33,563	15,343	48,906	11,125,474	141	30,949
22	30,949	17,957	48,906	13,028,844	82	33,609	15,297	48,906	11,091,865	142	30,992
23	30,992	17,914	48,906	12,997,852	83	33,655	15,251	48,906	11,058,210	143	31,034
24	31,034	17,872	48,906	12,966,818	84	33,701	15,205	48,906	11,024,509	144	31,077
25	31,077	17,829	48,906	12,935,741	85	33,748	15,158	48,906	10,990,761	145	31,120
26	31,120	17,786	48,906	12,904,621	86	33,794	15,112	48,906	10,956,967	146	31,163
27	31,163	17,743	48,906	12,873,458	87	33,841	15,065	48,906	10,923,126	147	31,205
28	31,205	17,701	48,906	12,842,253	88	33,887	15,019	48,906	10,889,239		
			48,906	12,811,005	89	33,934	14,972	48,906	10,855,306		

# 金利の種類と選び方

～全期間固定金利型～

- フラット35（住宅金融支援機構）

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

**新機構回信付きの【フラット35】等の借入金利水準（2025年5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1.820%～年3.860%	年1.820%
9割超	年1.930%～年3.970%	年1.930%

【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1.430%～年3.470%	年1.430%
9割超	年1.540%～年3.580%	年1.540%

【フラット50】 借入期間：36年以上50年以下

融資率	金利の範囲	最も多い金利
9割以下	年1.920%～年2.390%	年1.920%
9割超	年2.030%～年2.500%	年2.030%

## 【フラット35】S

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

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%

## 【フラット35】子育てプラス

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<sup>S</sup>

TOP

[ケーススタディ](#)

[利用要件](#)

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

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

※1 借入申込時に子ども（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

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子ども1人の場合 	当初5年間	年▲0.25%
子ども2人の場合 	当初5年間	年▲0.5%
子ども3人の場合 	当初5年間	年▲0.75%
子どもN人の場合 	...	...

# ポイント計算表

## 新築

あてはまる箇所にチェックを入れてポイントを計算してみましょう。  
(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

1

家族構成を確認

### 【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯<sup>\*1</sup>または子ども<sup>\*2</sup>1人 P
- 子ども<sup>\*2</sup>2人 P P
- 子ども<sup>\*2</sup>3人 P P P
- 子ども<sup>\*2</sup>N人 P × N

+

2

住宅性能を確認

### 【フラット35】S

- ZEH P P P
- 金利Aプラン(長期優良住宅など) P P
- 金利Bプラン P

+

3

管理・修繕を確認

### 【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

+

4

エリア確認

### 【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型

- 子育て支援・空き家対策 P P
- 地域活性化 P
- 地方移住支援型<sup>\*3</sup> P P

地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑

# 積算ポイントに応じて金利を引下げ！

【フラット3 5】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント（当初5年間年▲1.0%）が上限です。

NEW



# フラット35s

ZEH 子ども1人 4ポイント



当初5年 以降 年1.82%

年1.82%-1.0%=年0.82%

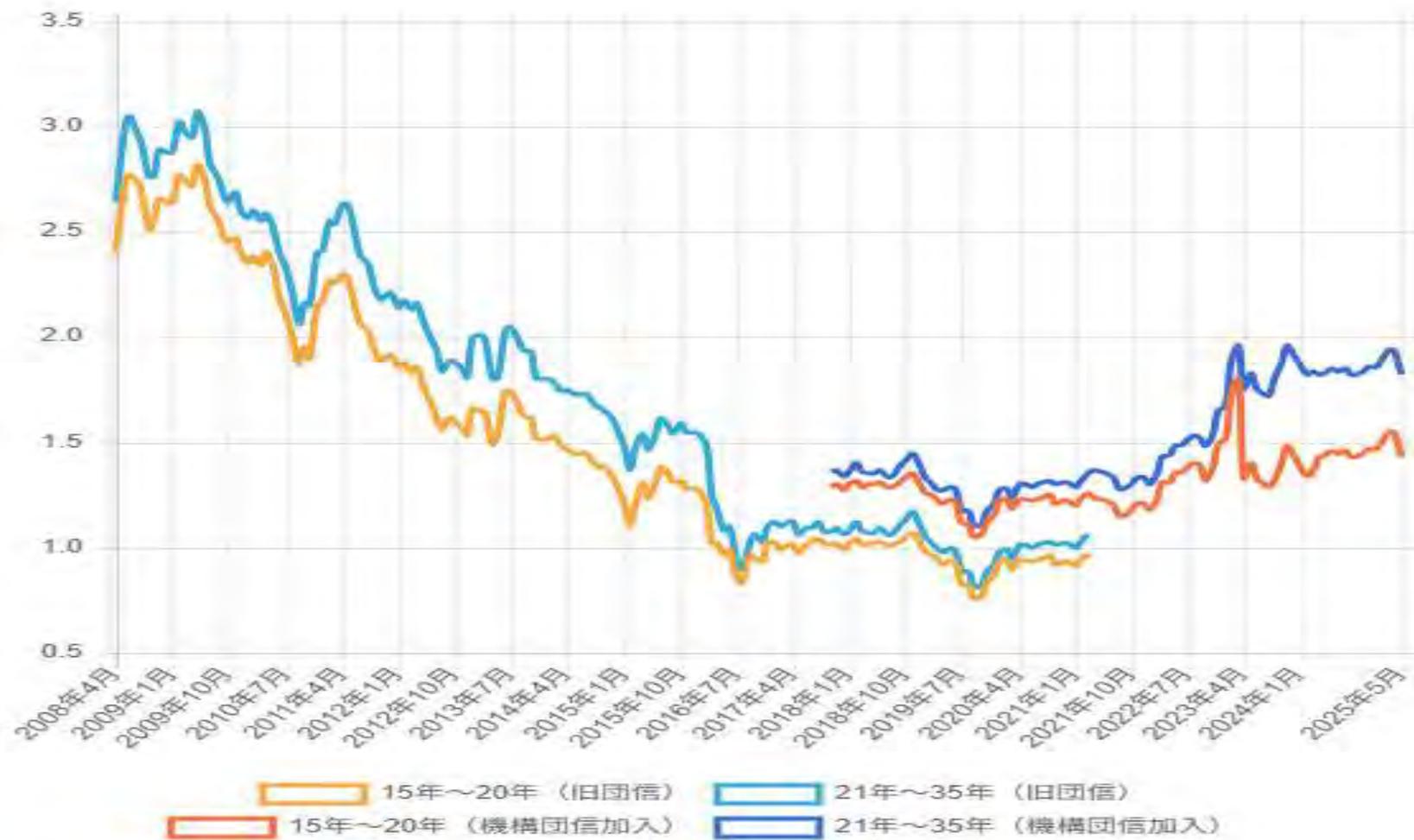
4,000万円 35年 総額51,974,305円

# 比較

4,000万円 35年 総返済額

①住信SBIネット銀行	年1.979%	55,471,258
②SBI新生銀行	年2.13%	56,779,523
③三菱UFJ銀行	年2.22%	57,567,651
④SBI新生銀行	年2.4%(SD)	56,728,845
⑤フラット35S	年1.82%	51,974,305

# フラット35 金利推移



# フラット35 2025年5月

## 2025年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2025年5月	1.43	1.82
2025年4月	1.55	1.94
2025年3月	1.55	1.94
2025年2月	1.50	1.89
2025年1月	1.47	1.86

## 2024年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2024年12月	1.47	1.86
2024年11月	1.45	1.84
2024年10月	1.43	1.82
2024年9月	1.43	1.82
2024年8月	1.46	1.85
2024年7月	1.45	1.84
2024年6月	1.46	1.85
2024年5月	1.44	1.83
2024年4月	1.43	1.82
2024年3月	1.36	1.84
2024年2月	1.34	1.82
2024年1月	1.39	1.87

## 2023年【フラット35】

(年・%)

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

## 2022年【フラット35】

(年・%)

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

## 2021年【フラット35】

(年・%)

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

# 機構団信（旧制度）

ずっと固定金利の安心  
【フラット35】

文字サイズ 標準 拡大

初めての方へ  
【フラット35】について

資料請求 取扱金融機関 よくある質問・お問合せ

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

ホーム > 借入れをご検討の方 > 機構団体信用生命保険特約制度のご案内

## 借入れをご検討の方

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

## 機構団体信用生命保険特約制度のご案内

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

### 特約料シミュレーション

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

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

# 旧団信

平成20年10月作成版

機構団信（返済期間40年未満）

## 初年分特約料早見表

（平成21年4月以降融資申込者用）

1. 参照ページ

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

2. 融資金額

- 10万円未満を四捨五入し、10万円単位とします。

3. 2年目以降の特約料について

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

ホームページ <http://www.jhf.co.jp/>



保険料 年0.358%

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

融資金額 [万円]	特約料 [円]								
10	400	310	11,100	610	21,800	910	32,600	1,210	43,300
20	700	520	11,400	620	22,200	920	32,900	1,220	43,700
30	1,100	330	11,800	630	22,500	930	33,300	1,230	44,000
40	1,400	340	12,200	640	22,900	940	33,800	1,240	44,400
50	1,800	350	12,500	650	23,300	950	34,000	1,250	44,700
60	2,100	360	12,900	660	23,600	960	34,300	1,260	45,100
70	2,500	370	13,200	670	24,000	970	34,700	1,270	45,400
80	2,900	380	13,600	680	24,300	980	35,100	1,280	45,800
90	3,200	390	14,000	690	24,700	990	35,400	1,290	46,200
100	3,600	400	14,300	700	25,000	1,000	35,800	1,300	46,500
110	3,900	410	14,700	710	25,400	1,010	36,100	1,310	46,900
120	4,300	420	15,000	720	25,800	1,020	36,500	1,320	47,200
130	4,700	430	15,400	730	26,100	1,030	36,900	1,330	47,600
140	5,000	440	15,700	740	26,500	1,040	37,200	1,340	47,900
150	5,400	450	16,100	750	26,800	1,050	37,600	1,350	48,300
160	5,700	460	16,500	760	27,200	1,060	37,900	1,360	48,700
170	6,100	470	16,800	770	27,600	1,070	38,300	1,370	49,000
180	6,400	480	17,200	780	27,900	1,080	38,600	1,380	49,400
190	6,800	490	17,500	790	28,300	1,090	39,000	1,390	49,700
200	7,200	500	17,900	800	28,600	1,100	39,400	1,400	50,100

# 機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む(0.28%)

団信不要＝団信なし

買取型 ローン金利  $-0.2\%$

保証型 ローン金利  $-0.28\%$

# 機構団信トーク(フラット35団信)

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

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

ARUHIスーパーフラット等  
保証型は金利が、0.28%引かれます

# 機構団信トーク（フラット35団信）

機構団信の内容  
保険料は、**0.28%**

**死亡 + 身体障害**

不加入の場合には、  
**0.2%**金利が下がる

**公的制度和リンクしたわかりやすい支払対象**

**身体障害**

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

▶「身体障害者手帳制度」とリンク

---

**介護**

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

▶「公的介護保険制度」とリンク

# フラット35（機構団信）

## 団信加入

5,000万円 年1.82% 35年 返済月額161,050円

## 団信不加入(金利-0.2%)

5,000万円 年1.62% 35年 返済月額156,048円

**差額 5,002円**

**(団信の保険料相当額)**

# 収入保障保険との比較

収入保障保険 月額16万円 35年 非喫煙優良体  
ローン返済月額156,048円

死亡のみ

生活支援特則付 (障害等級1~4級 要介護1以上)

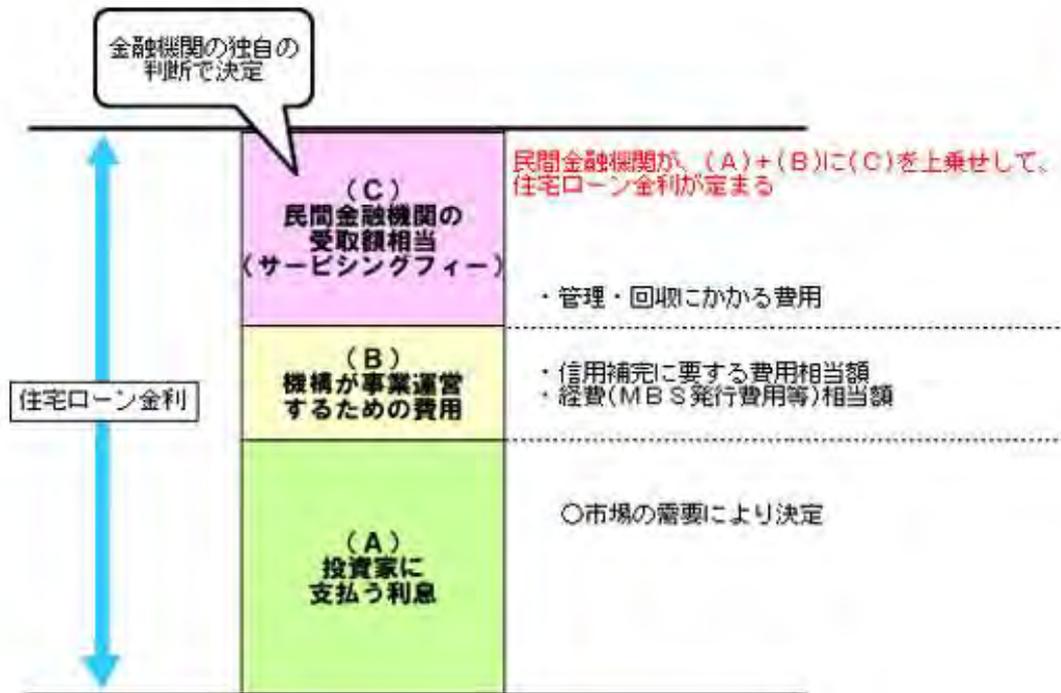
30歳	3,189円	5,864円
35歳	4,315円	8,614円 < (団信保険料 5,002円)
37歳	4,966円	10,058円
38歳	5,342円	10,804円

\* 37歳以下の方で、非喫煙 優良体なら民間保険へ

# フラット35の金利の決めり方

機構債で調達(A) + 費用(B) + 費用(C)

## 金利の構成要素



> [住宅金融支援機構債の発行実績について](#)

# 住宅金融支援機構

<https://www.jhf.go.jp/index.html>

メニュー

IR情報

資産担保証券(MBS)

既発債情報



住宅金融支援機構について

主な取組

融資・金融商品のご案内

調査・研究

IR情報

## 「令和6年能登半島地震による相談窓口」等のご案内

このたびの災害により被害を受けられた皆さまに  
心よりお見舞いを申し上げます。  
皆さまの安全と一日も早い復旧復興をお祈り申し上げます。

[「令和6年能登半島地震関連情報」へ](#)

ずっと固定金利  
【フラット35】

60歳からの住宅ローン  
【リバース35】

リフォームに省エネという選択  
【グリーンリフォームローン】

ご返済中のお客さま

### ⚠️ ご注意

【フラット35】は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お住まいになっていることを定期的に確認しています。

【フラット35】を不適正に利用し、投資用物件を取得させようとする悪質な勧誘にご注意ください。

【フラット35】の不適正利用に巻き込まれないために、こちらをご確認ください。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

[【フラット35】はこちら](#)

文字サイズ

標準

拡大

キーワードを入力してください



> ENGLISH

初めての方へ

採用情報

金利情報

よくある質問・お問合せ

住宅金融支援機構について

主な取組

融資・金融商品のご案内

調査・研究

IR情報

投資家の皆さまへ

- ご挨拶
- 発行者情報
- 格付け情報
- アナリスト等のご紹介
- 投資家向け説明資料
- 機構債券の関係者
- Investor Relations



資産担保証券 (MBS)

- 資産担保証券 (MBS) の概要
- 発行計画 (月次)
- 発行計画 (T種)
- 既発債情報
- 情報スクリーンのご案内
- MBS配分プログラムについて
- MBS未償還残高総額の減少による繰上償還の公表手続について

一般担保債券 (SB)

- 発行計画 (SB)
- 既発債情報

政府保証債

- 発行計画 (政府保証債)
- 既発債情報

グリーンボンド

- グリーンボンド
- 投資表明投資家一覧
- 発行実績



IR情報

投資家の皆さまへ

発行者情報

格付け情報

アナリスト等のご紹介

投資家向け説明資料

機構債券の関係者

資産担保証券 (MBS)

資産担保証券 (MBS) の概要

発行計画 (月次)

発行計画 (T種)

既発債情報

情報スクリーンのご案内

MBS配分プログラムについて

既発債情報

更新日：2024年10月18日

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）は、平成13年3月より資産担保証券（公庫MBS）、平成19年4月より資産担保証券（機構MBS）を発行しております。既発債に関しては次の情報を開示しておりますので、ご参照ください。

既発債一覧

以下のファイルをダウンロードしてご覧ください。

タイトル	ファイル形式
既発債一覧（2024年度発行分）	<a href="#">PDF形式</a> PDF [85KB]
既発債一覧（2000年度～2023年度発行分）	<a href="#">PDF形式</a> PDF [269KB]

タイトル	内容
▶ <a href="#">ファクター等開示情報</a>	エクセルファイルにより既発債にかかる継続開示情報を提供しています。

# 発行実績 - 月次債

(2025年1月23日現在)

	第204回機構債	第205回機構債	第206回機構債	第207回機構債	第208回機構債	第209回機構債	第210回機構債	第211回機構債	第212回機構債	第213回機構債
発行額	736億円	486億円	471億円	475億円	464億円	449億円	452億円	432億円	438億円	418億円
条件決定日(募集日)	2024年4月18日	2024年5月22日	2024年6月21日	2024年7月19日	2024年8月22日	2024年9月19日	2024年10月18日	2024年11月20日	2024年12月18日	2025年1月23日
発行日(払込日)	2024年4月25日	2024年5月29日	2024年6月28日	2024年7月26日	2024年8月29日	2024年9月27日	2024年10月25日	2024年11月27日	2024年12月25日	2025年1月30日
表面利率	1.21%	1.30%	1.28%	1.34%	1.17%	1.16%	1.27%	1.35%	1.36%	1.49%
ローンスプレッド(※)	33bps(0.33%)	32bps(0.32%)	31bps(0.31%)	30bps(0.30%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)
発行価額	100円									
格付け(※)	AAA (S&P,R&I)									
信用補完率	22.4%	22.8%	22.9%	23.8%	22.5%	22.8%	22.8%	22.8%	23.5%	23.8%
<b>担保債権プールの属性</b>										
当初融資額総額	¥94,848,160,000	¥63,052,450,000	¥81,104,210,000	¥62,429,020,000	¥59,954,280,000	¥58,273,910,000	¥58,633,610,000	¥58,013,220,000	¥57,343,580,000	¥54,966,000,000
融資件数(債務者ベース)	2,905人	2,012人	1,954人	2,015人	2,008人	1,870人	1,942人	1,871人	1,873人	1,769人
平均当初融資期間	30.9年	30.6年	30.9年	31.1年	30.9年	31.0年	30.9年	30.8年	30.9年	30.8年
平均経過期間	0ヶ月									
平均融資率	90.29%	90.46%	90.97%	91.47%	91.04%	91.21%	90.98%	91.41%	91.99%	91.81%
平均返済負担率	25.90%	25.41%	25.53%	25.69%	25.20%	25.48%	25.20%	25.35%	25.68%	25.52%
加重平均金利	1.12%	1.11%	1.13%	1.18%	1.17%	1.16%	1.14%	1.14%	1.18%	1.16%
加重平均残存期間	32.0年	31.7年	32.0年	32.2年	31.9年	32.0年	31.9年	31.9年	31.9年	31.9年

# 機構債

	第211回機構債	第212回機構債	第213回機構債	第214回機構債	第215回機構債	第216回機構債
発行額	432億円	438億円	418億円	452億円	414億円	102億円
条件決定日(募集日)	2024年11月20日	2024年12月18日	2025年1月23日	2025年2月18日	2025年3月19日	2025年4月17日
発行日(払込日)	2024年11月27日	2024年12月25日	2025年1月30日	2025年2月27日	2025年3月27日	2025年4月24日
表面利率	1.35%	1.38%	1.49%	1.71%	1.82%	1.65%
ローンスプレッド(※)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	29bps(0.29%)	32bps(0.32%)	35bps(0.35%)
発行価額	100円	100円	100円	100円	100円	100円
格付け(※)	AAA (S&P,R&I)					
信用補完率	22.8%	23.5%	23.8%	24.1%	24.2%	23.1%
<b>担保債権プールの属性</b>						
当初融資額総額	¥56,013,220,000	¥57,343,580,000	¥54,988,000,000	¥59,602,460,000	¥54,697,090,000	¥13,348,400,000
融資件数(債務者ベース)	1,871人	1,873人	1,789人	1,901人	1,768人	411人
平均当初融資期間	30.8年	30.9年	30.8年	30.8年	30.7年	30.5年
平均経過期間	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月
平均融資率	91.41%	91.99%	91.81%	91.17%	90.94%	90.54%
平均返済負担率	25.35%	25.68%	25.52%	25.51%	25.51%	25.48%
加重平均金利	1.14%	1.18%	1.16%	1.17%	1.19%	1.23%
加重平均残存期間	31.9年	31.9年	31.9年	31.9年	31.8年	31.5年

# 機構債

2025年【フラット35】

## 発行実績 一月次債

(2025年5月22日現在)

	第216回機構債	第217回機構債
発行額	102億円	102億円
条件決定日(募集日)	2025年4月17日	2025年5月22日
発行日(私込日)	2025年4月24日	2025年5月29日
表面利率	1.65%	1.94%
ローンチスプレッド(※)	35bps(0.35%)	40bps(0.40%)
発行価額	100円	100円
格付け(※)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)
信用補完率	23.1%	23.1%
<b>担保債権プールの属性</b>		
当初融資額総額	¥13,348,400,000	¥13,333,340,000
融資件数(債務者ベース)	411人	404人
平均当初融資期間	30.5年	31.1年
平均経過期間	0ヶ月	1ヶ月
平均融資率	90.54%	91.56%
平均返済負担率	25.48%	25.61%
加重平均金利	1.23%	1.25%
加重平均残存期間	31.5年	31.9年

+0.29

借入期間	機構債加入	
	15年~20年	21年~25年
2025年5月	1.43	1.82
2025年4月	1.55	1.94
2025年3月	1.55	1.94
2025年2月	1.50	1.89
2025年1月	1.47	1.86

# フラット35 2025年5月

## 2025年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2025年5月	1.43	1.82
2025年4月	1.55	1.94
2025年3月	1.55	1.94
2025年2月	1.50	1.89
2025年1月	1.47	1.86

# 返済予定表(住宅金融支援機構)

平成27年11月 5日

融資種別		買取証券化支援建設							
顧客番号		金消契約日	最終返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表	
[Redacted]		平成27年10月26日	平成27年10月14日	14日	5日	月	月		
融資金額 34,500,000 円		期間	平成27年10月26日から	平成27年10月26日から	から		から		
			平成27年10月25日まで	平成27年10月14日まで	まで		まで		
金利区分1	融資金額 34,500,000	割賦金等	利率	1.120 %	1.120 %	%	%		
	元利均等償還割賦金		毎月 99,329 円	毎月 104,411 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円	
	ボーナス		ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	
	元金均等償還割賦元金		毎月 円	円	ボーナス 円	円			
金利区分2	融資金額	割賦金等	利率	%	%	%	%		
	元利均等償還割賦金		毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円	
	ボーナス		ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	
	元金均等償還割賦元金		毎月 円	円	ボーナス 円	円			
返済方法	口座引落	返済口座	店番号	[Redacted]	科目	普通	口座番号	[Redacted]	

顧客番号: [REDACTED]  
様

債権番号: [REDACTED]

			金利区分1			金利区分2			合計		
引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成29年 3月 5日	平成29年 3月14日	19	毎	68,268	31,063	34,213,771				99,329	33,213,771
平成29年 6月 5日	平成29年 6月14日	20	毎	68,370	30,999	33,145,441				99,329	33,145,441
平成29年 7月 5日	平成29年 7月14日	21	毎	68,394	30,935	33,077,047				99,329	33,077,047
平成29年 8月 5日	平成29年 8月14日	22	毎	68,438	30,871	32,008,589				99,329	32,008,589
平成29年 9月 5日	平成29年 9月14日	23	毎	68,521	30,808	32,940,068				99,329	32,940,068
平成29年10月 5日	平成29年10月14日	24	毎	68,585	30,744	32,871,483				99,329	32,871,483
平成29年11月 5日	平成29年11月14日	25	毎	68,649	30,680	32,802,834				99,329	32,802,834
平成29年12月 5日	平成29年12月14日	26	毎	68,714	30,615	32,734,120				99,329	32,734,120
平成30年 1月 5日	平成30年 1月14日	27	毎	68,778	30,551	32,665,342				99,329	32,665,342
平成30年 2月 5日	平成30年 2月14日	28	毎	68,843	30,487	32,596,509				99,329	32,596,509
平成30年 3月 5日	平成30年 3月14日	29	毎	68,908	30,422	32,527,594				99,329	32,527,594
平成30年 4月 5日	平成30年 4月14日	30	毎	68,970	30,359	32,458,624				99,329	32,458,624
平成30年 5月 5日	平成30年 5月14日	31	毎	69,035	30,294	32,389,589				99,329	32,389,589
平成30年 6月 5日	平成30年 6月14日	32	毎	69,099	30,230	32,320,490				99,329	32,320,490
平成30年 7月 5日	平成30年 7月14日	33	毎	69,164	30,165	32,251,326				99,329	32,251,326
平成30年 8月 5日	平成30年 8月14日	34	毎	69,228	30,101	32,182,098				99,329	32,182,098
平成30年 9月 5日	平成30年 9月14日	35	毎	69,293	30,036	32,112,805				99,329	32,112,805
平成30年10月 5日	平成30年10月14日	36	毎	69,358	29,971	32,043,447				99,329	32,043,447
平成30年11月 5日	平成30年11月14日	37	毎	69,422	29,907	31,974,025				99,329	31,974,025
平成30年12月 5日	平成30年12月14日	38	毎	69,487	29,842	31,904,538				99,329	31,904,538
平成31年 1月 5日	平成31年 1月14日	39	毎	69,552	29,777	31,834,986				99,329	31,834,986
平成31年 2月 5日	平成31年 2月14日	40	毎	69,617	29,712	31,765,369				99,329	31,765,369
平成31年 3月 5日	平成31年 3月14日	41	毎	69,682	29,647	31,695,687				99,329	31,695,687
平成31年 4月 5日	平成31年 4月14日	42	毎	69,747	29,582	31,625,940				99,329	31,625,940
平成31年 5月 5日	平成31年 5月14日	43	毎	69,812	29,517	31,556,128				99,329	31,556,128
平成31年 6月 5日	平成31年 6月14日	44	毎	69,877	29,452	31,486,251				99,329	31,486,251
平成31年 7月 5日	平成31年 7月14日	45	毎	69,942	29,387	31,416,309				99,329	31,416,309
平成31年 8月 5日	平成31年 8月14日	46	毎	70,008	29,321	31,346,301				99,329	31,346,301
平成31年 9月 5日	平成31年 9月14日	47	毎	70,073	29,256	31,276,228				99,329	31,276,228
平成31年10月 5日	平成31年10月14日	48	毎	70,138	29,191	31,206,090				99,329	31,206,090
平成31年11月 5日	平成31年11月14日	49	毎	70,204	29,125	31,135,888				99,329	31,135,888
平成31年12月 5日	平成31年12月14日	50	毎	70,269	29,060	31,065,617				99,329	31,065,617
平成32年 1月 5日	平成32年 1月14日	51	毎	70,335	28,994	30,995,282				99,329	30,995,282
平成32年 2月 5日	平成32年 2月14日	52	毎	70,401	28,928	30,924,881				99,329	30,924,881
平成32年 3月 5日	平成32年 3月14日	53	毎	70,466	28,862	30,854,415				99,329	30,854,415
平成32年 4月 5日	平成32年 4月14日	54	毎	70,532	28,797	30,783,883				99,329	30,783,883
平成32年 5月 5日	平成32年 5月14日	55	毎	70,598	28,731	30,713,285				99,329	30,713,285

融資種別		買取証券化支援建設				
融資商品		金消契約日	最終返済日	口座振替日	約定日	ボーナス返済月
[REDACTED]		平成26年2月28日	平成61年2月13日	5日	13日	・ 月
融資金額		期間	平成26年2月28日 から	平成31年2月28日 から	平成46年2月28日 から	
24,690,000円			平成31年2月27日 まで	平成46年2月27日 まで	平成61年2月13日 まで	
内訳		利率	1.239%	1.639%	1.939%	
毎月	24,690,000円	元利均等返済額	毎月 72,480円 ボーナス 円	毎月 76,639円 ボーナス 円	毎月 78,311円 ボーナス 円	
ボーナス	円	元金均等返済額		毎月 円 ボーナス 円		

返済回数	口座振替日	約定日	返済金額 (元利合計)	返済内訳						返済残高
				毎月返済			ボーナス返済			
				返済金額	元金	利息	残高	元金	利息	
73	32.03.05	32.03.13	76,639	47,662	28,977	21,168,545				21,168,545
74	32.04.05	32.04.13	76,639	47,727	28,912	21,120,818				21,120,818
75	32.05.05	32.05.13	76,639	47,792	28,847	21,073,026				21,073,026
76	32.06.05	32.06.13	76,639	47,857	28,782	21,025,169				21,025,169
77	32.07.05	32.07.13	76,639	47,923	28,716	20,977,246				20,977,246
78	32.08.05	32.08.13	76,639	47,988	28,651	20,929,258				20,929,258
79	32.09.05	32.09.13	76,639	48,054	28,585	20,881,204				20,881,204
80	32.10.05	32.10.13	76,639	48,119	28,520	20,833,085				20,833,085
81	32.11.05	32.11.13	76,639	48,185	28,454	20,784,900				20,784,900
82	32.12.05	32.12.13	76,639	48,251	28,388	20,736,649				20,736,649
83	33.01.05	33.01.13	76,639	48,317	28,322	20,688,332				20,688,332
84	33.02.05	33.02.13	76,639	48,383	28,256	20,639,949				20,639,949
85	33.03.05	33.03.13	76,639	48,449	28,190	20,591,500				20,591,500
86	33.04.05	33.04.13	76,639	48,515	28,124	20,542,985				20,542,985
87	33.05.05	33.05.13	76,639	48,581	28,058	20,494,404				20,494,404
88	33.06.05	33.06.13	76,639	48,648	27,991	20,445,756				20,445,756
89	33.07.05	33.07.13	76,639	48,714	27,925	20,397,042				20,397,042
90	33.08.05	33.08.13	76,639	48,781	27,858	20,348,261				20,348,261
91	33.09.05	33.09.13	76,639	48,847	27,792	20,299,414				20,299,414
92	33.10.05	33.10.13	76,639	48,914	27,725	20,250,500				20,250,500
93	33.11.05	33.11.13	76,639	48,981	27,658	20,201,519				20,201,519
94	33.12.05	33.12.13	76,639	49,048	27,591	20,152,471				20,152,471
95	34.01.05	34.01.13	76,639	49,115	27,524	20,103,356				20,103,356
96	34.02.05	34.02.13	76,639	49,182	27,457	20,054,174				20,054,174
97	34.03.05	34.03.13	76,639	49,249	27,390	20,004,925				20,004,925

# フラット35 年1.89%

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）

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

059752-9752002 OSK1243 251202270009323 平成 24年 9月 19日

融資種別		買取証券化支援建設		金消契約日	最終返済日	払込期日	6ヶ月分払込月	再出力
				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				から
		平成 29. 9. 13 まで	平成 44. 9. 13 まで	平成 59. 9. 13 まで				まで
金利区分 1	融資金額 30,500,000 円 毎月 2,541,666 円 ボーナス 0 円	利率	1.19 %	1.59 %	1.89 %			%
		元金均等償還割賦金	毎月 88,824 円	毎月 93,905 円	毎月 95,987 円			円
	ボーナス	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	円	
	元金均等償還割賦金	月	円	円	円	円	円	
	利率	%	%	%	%	%	%	
	元金均等償還割賦金	月	円	円	円	円	円	
	ボーナス	円	円	円	円	円	円	
	元金均等償還割賦金	月	円	円	円	円	円	
	ボーナス	円	円	円	円	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が記載されています。
- [ボーナス併用償還の場合]
- ・ 「毎月返済分」と「ボーナス返済分」は別々に記載されています（区分欄の毎・ボ）。
- ・ 残元金合計（融資残高）は「毎月返済分」と「ボーナス返済分」の合計となります。

# 第2回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

をさらに3枚(合計6枚)、コピーさせて頂く。  
写メでも可!

- **自動計算シートを使ってみる!**

\* **個人情報**は消してください

**期日6月6日(金)**

# 金利の種類と選び方

～選び方のポイント～

## ✓ 資金余裕度

→ 借り入れ後に、返済額アップした場合に耐えられる状況か？

## ✓ 完済年数

→ 短期間に完済できる、住み替えの予定があるか？

## ✓ ライフプラン

- 
- ・ 今後家計を圧迫しそうな支出があるか？
  - ・ 収入が減る要因があるか？
  - ・ 転職や独立の予定があるか？

## ✓ 性格、投資に対する考え方

→ 自分の預貯金が元本割れするのが耐えられるか？

# 金利の種類と選び方



	金利の種類	特徴	リスク	向いている人
低 ↓ 高	変動金利型	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市場の金利に合わせて上下</li> <li>■ 低金利</li> <li>■ 6ヵ月ごとに金利を見直す</li> <li>■ 5年ごとに返済額が変わる</li> <li>■ 125%ルール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市場金利が上昇すると、住宅ローン金利も上がるので、返済負担がかなり重くなる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>短期間</b>でローンを組む人</li> <li>■ 繰上返済で返済期間を短縮する人</li> </ul>
	固定金利期間選択型	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3・5・7・10・15・20年など</li> <li>■ 期間が短いほど金利が低い</li> <li>■ 期間が明けると金利を見直す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 当初の固定期間が終了した時の市場の金利がわからない</li> <li>■ 金利が上がった場合、返済負担がかなり重くなる可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 教育費用がかかる時期など一定期間のみ返済額を安定させたい人</li> <li>■ <b>一定期間後は、返済額が増えても対応可能な人</b></li> </ul>
	全期間固定金利型	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 最後まで金利が変わらない</li> <li>■ 他のタイプより金利が高い</li> <li>■ フラット35が代表的</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 将来、金利が低下しても当初の高い金利のまま支払いが続く。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 長期間かけて返済する人</li> <li>■ 比較的年収が低い、または平均的なサラリーマン</li> </ul>

# 返済方法

## 元利均等返済

元金と利息の合計金額が均等

## 元金均等返済

返済する元金が均等

# 元利均等返済

# 元金均等返済

3,000万円 0.5% 35年返済

返済スケジュール

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

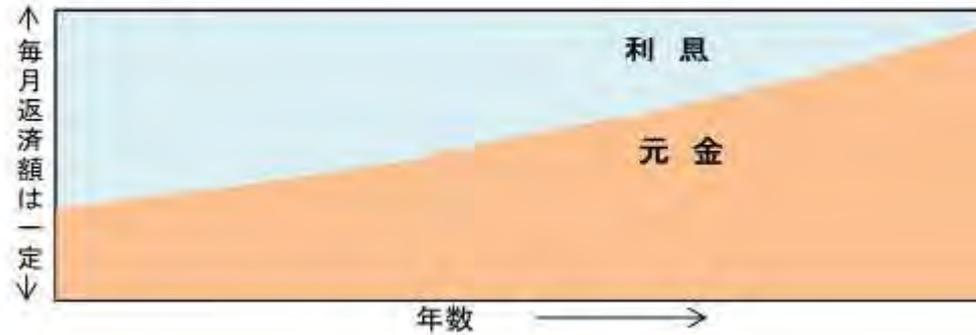
返済スケジュール

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

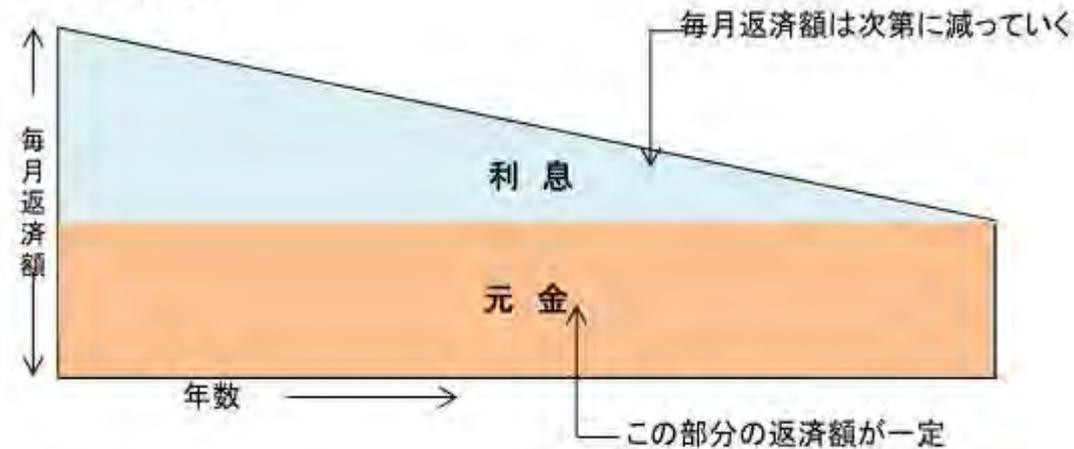
# 返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

## ●元利均等返済

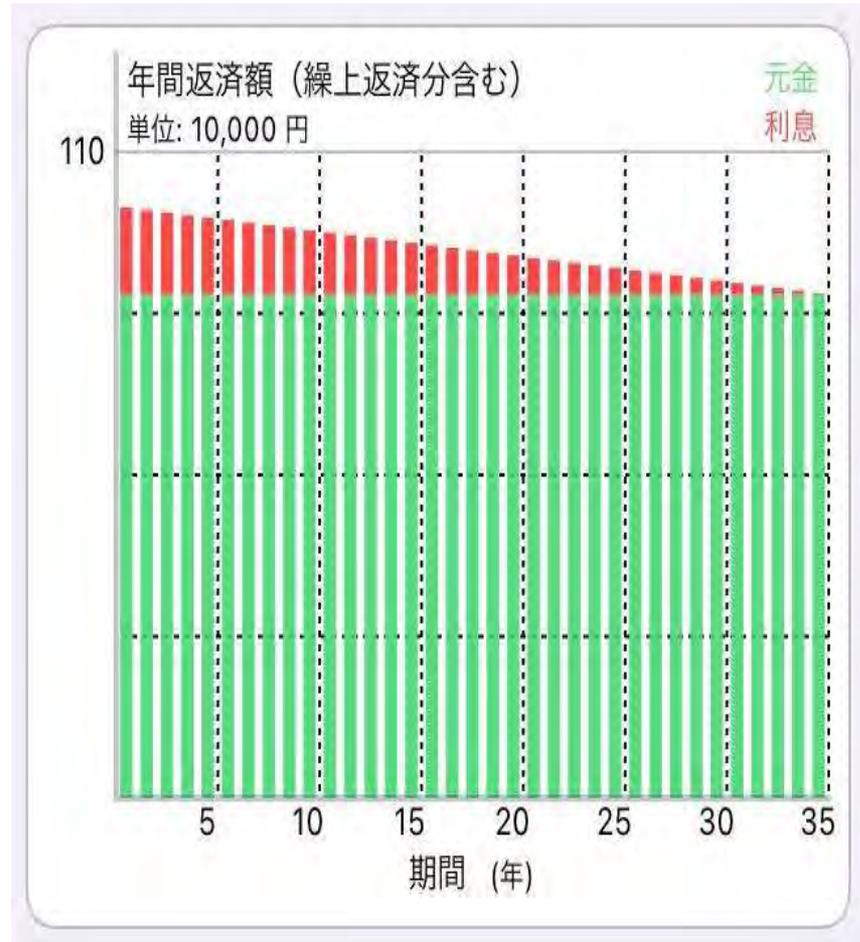
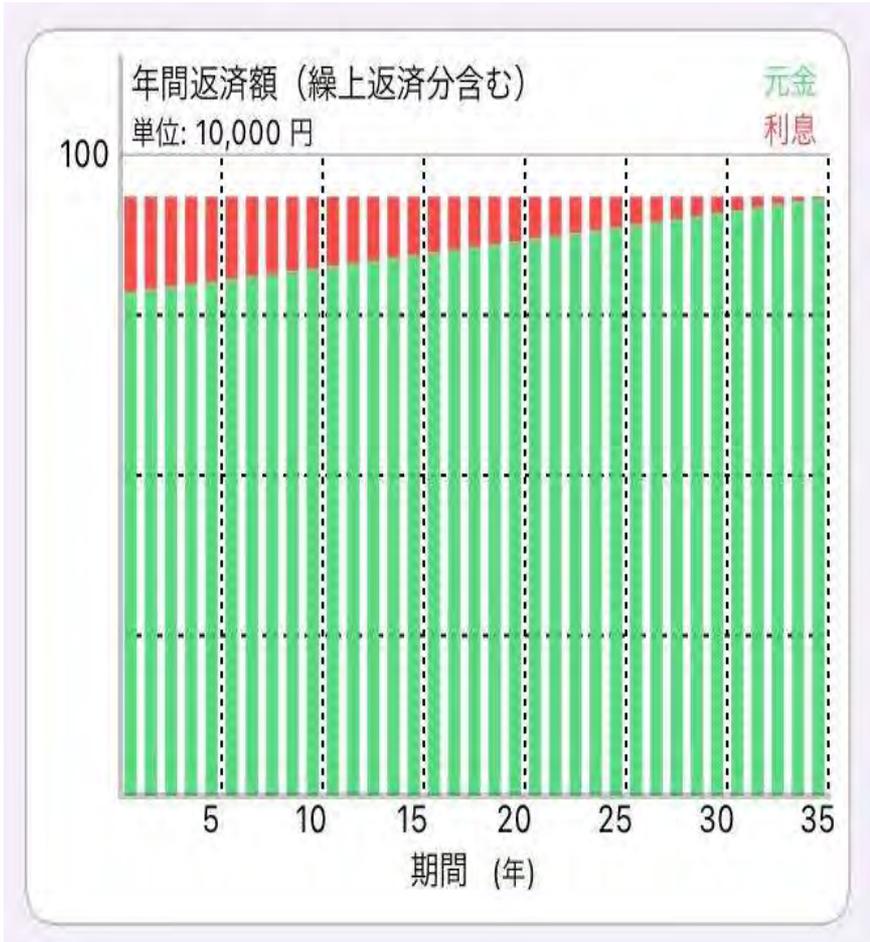


## ●元金均等返済



# 元利均等返済

# 元金均等返済



# 元利均等返済

3000万円 0.5% 35年

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

# 元金均等返済

3000万円 0.5% 35年

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

# 元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年 総返済額

元利均等

=35,567,998円

元金均等

=35,262,499円 (−305,499円)

# 元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年 月額

元利均等

毎月84,685円

元金均等

初月96,428円 (+11,743円)

# 元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年 月額をあげてみると？

元利均等

毎月93,823円払えるなら 31年で返済

総額 34,902,264円(−360,235円)

元金均等

初月96,428円 35年

総額 35,262,499円

# 元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年 月額当初に揃えると？

元利均等

毎月96,491円払えるなら 30年で返済

総額 34,737,068円(−525,431円)

元金均等

初月96,428円 35年

総額 35,262,499円

# 住宅ローンの基礎

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

③金利交渉（値切り）

# 住宅ローンの見直し

～繰り上げ返済～

- **期間短縮型**

メリット：完済年齢が短くなる。  
支払総額が少なくなる

デメリット：一度期間を短縮するとその後、  
**期間を 延長できない**

- **返済額軽減型**

メリット：毎月返済額が少なくなる

デメリット：期間短縮より、  
利息軽減効果が少ない

# 繰り上げ返済

## ～アドバイスのポイント～

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

<よくあるケース>

- 繰り上げ返済をしたため、教育資金が不足してしまった
  - 繰り上げ返済をしたため、予期せぬ支出に対応できなくなってしまった
  - 期間を短縮したが、その後収入が激減してしまった。返済額を減らすために期間延長したいが、できない
- 将来の資金を確保することを優先する
    - 教育資金
    - 老後の資金

# 住宅ローンの見直し

～借換え～

- 目的の確認

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

- 借り換え出来ないケース

- 転職して間もない
- 住んでいた家を人に貸した
- 年収が著しく減少した

\* 延滞したことがある。他の借り入れ増等。

# 住宅ローンの基礎

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

# 諸費用

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

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

# 住宅ローンの費用

- ①融資手数料型
- ②保証料一括前払い型
- ③保証料金利上乗せ型(前払いしない)

# 一般消費者の認識

この3つの違いについて

理解し、自分で計算し、比較検討できるのか？

# 保証料と手数料

何が違う？

一般消費者は、理解しているのか？

見直しの機会に、質問してみると・・・

ほとんど、理解していない・・・

＝見直しを積極的にする方は、少ない！

保証  
番号SCG様式15-1  
(お客様用)

令和 1年 7月 8日

## 保証手續のご案内

(ご案内発行日兼)  
(保証委託契約日)

様

## 静銀信用保証株式会社

(静岡銀行 湘南ローンセンター 扱)  
辻堂支店

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

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

## (ご注意)

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

## ○担保等関係必要書類(該当○)

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

# 保証料と手数料

## ①保証会社に払う保証料(保険料)

一括前払い

金利上乘せ(0.2%程度)

## ②融資手数料(取り扱い)

定率型 = 借入額の2.2%

# 保証料と手数料

①保証会社に払う保証料（一括前払い型）

繰り上げ、完済したら

返戻あり

②融資手数料（取り扱い）

繰り上げ、完済したら

返戻なし

# みずほ銀行

## 保証料などのお支払方式の料金体系

お選びいただくプランによって、「金利」「保証料」「手数料」が異なります。

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

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

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

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

## 3つのプランを比較

例) 8,000万円を返済期間35年間変動金利でお借り入れ、基準金利が年3.100%のまま全期間変動なくボーナス返済なしの場合

低金利で、毎月の返済額  
を抑えたい方



毎月の返済額と支払総額  
をバランスよく抑えたい  
方



支払総額・初期費用の両  
方を抑えたい方



手数料型	保証料一括型	借入時負担ゼロ型
この場合お得		
35年間で完済予定	繰上返済などで短期完済予定	繰上返済などで短期完済予定
金利		
◎	△	×
初期費用		
×	△	◎

毎月の返済額（金利）を比較した場合

<p>適用金利</p>  <p>年<b>1.00%</b></p>	<p>適用金利</p> <p>年<b>1.050%</b></p>	<p>適用金利</p> <p>年<b>1.200%</b></p>
<p>月々のお支払い</p> <p><b>225,827円</b></p>	<p>月々のお支払い</p> <p><b>227,697円</b></p>	<p>月々のお支払い</p> <p><b>233,361円</b></p>
<p>35年間の支払総額（含む初期費用）</p>  <p>約<b>9,711万円</b></p>	<p>35年間の支払総額（含む初期費用）</p> <p>約<b>9,779万円</b></p>	<p>35年間の支払総額（含む初期費用）</p> <p>約<b>9,849万円</b></p>

初期費用を比較した場合

保証会社への事務手数料 <b>33,000円</b>	保証会社への事務手数料 <b>33,000円</b>	保証会社への事務手数料 <b>不要</b>
保証料 <b>不要*</b> <small>*保証料は利息に含まれます。</small>	保証料 <b>1,648,880円</b>	保証料 <b>不要*</b> <small>*保証料は利息に含まれます。</small>
ローン取扱手数料 <b>1,760,000円</b>	ローン取扱手数料 <b>不要</b>	ローン取扱手数料 <b>不要</b>
抵当権設定関係費用（概算） <b>約410,000円</b>	抵当権設定関係費用（概算） <b>約410,000円</b>	抵当権設定関係費用（概算） <b>約410,000円</b>
印紙代 <b>60,000円<sup>*1</sup></b>	印紙代 <b>60,000円<sup>*1</sup></b>	印紙代 <b>60,000円<sup>*1</sup></b>
初期費用の合計金額 <b>約2,263,000円</b>	初期費用の合計金額 <b>約2,151,880円</b>	初期費用の合計金額  <b>約470,000円</b>

8年後に全額繰上返済した場合

8年間の返済額 約 <b>2,168</b> 万円	8年間の返済額 約 <b>2,186</b> 万円	8年間の返済額 約 <b>2,240</b> 万円
戻し保証料 なし	戻し保証料 約 <b>73</b> 万円	戻し保証料 なし
支払総額（含む初期費用） 約 <b>8,804</b> 万円	支払総額（含む初期費用） 約 <b>8,749</b> 万円	支払総額（含む初期費用）  約 <b>8,743</b> 万円
【手数料型】保証料を前払いしない 方式 (ローン取扱手数料型)	【保証料一括型】保証料を一部前払 いする方式	【借入時負担ゼロ型】保証料を前払 いしない方式

# 保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

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

## ② 保証料を前払いしない方式

- 保証料はお借入金利に含まれます。
  - お借入時に一括して保証料をお支払いいただく必要はありません。この場合、「保証料を一部前払いする方式」の金利に年率0.2%上乗せした金利が適用されます。
  - お申し込み時に「保証料を前払いしない方式」をお選びいただいた場合でも、審査結果により、「保証料を一部前払いする方式」に変更させていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。
- (3) 「保証料を一部前払いする方式」をお選びいただき、繰上返済を行う場合には、保証会社所定の利率・計算方法により戻し保証料を返戻いたします。その場合、保証会社事務手数料（11,000円）を控除させていただきます。

# 金消印紙代

[令和2年4月1日現在法令等]

## 第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

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

# 登録免許税

## 登録免許税の軽減(全ての土地建物)

### 【1】新築

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

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

※2 新築マイホーム軽減特例の要件

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

※3 新築後、未使用のものを取得した場合

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

## 住宅ローンに対するの抵当権の設定

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

## Q16 登記の種類について

### A 表題登記

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

### 所有権保存登記

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

### 所有権移転登記

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

### 抵当権設定登記

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

# みずほ銀行 手数料

## 繰上返済手数料

---

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

## その他条件変更手数料

---

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

# 保存登記手数料

## 第2 所有権保存登記

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

[有効回答数：623]

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

### 【コメント】

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

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

詳細については、あらかじめ司法書士に確認してください。

# 抵当権設定登記手数料

## 第3 抵当権設定登記－1

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

[有効回答数：629]

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

### 【コメント】

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

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

詳細については、あらかじめ司法書士に確認してください。

# 金融機関の種類と特徴



金融機関	特徴
都市銀行	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <b>審査</b> が、厳しい</li><li>・ 安心感がある</li></ul>
地方銀行	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 金融機関によって、条件や審査に大きな差がある</li><li>・ <b>穴場</b> 的な金融機関がある</li></ul>
信用金庫	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <b>地域</b> 密着型</li><li>・ <b>会社経営者</b> や <b>個人事業主</b> に強い</li></ul>
信託銀行	<ul style="list-style-type: none"><li>・ かつては、長期固定金利が最も <b>低かった</b></li><li>・ <b>審査</b> が厳しい</li></ul>
ネット銀行	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 金利が低い（特に変動金利）</li><li>・ 便利だが、審査は融通が利かない</li></ul>

# 絶対に抑えておきたい

～アドバイスのポイント～

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

絶対に抑えておきたい  
～アドバイスのポイント～

## <返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



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

# 絶対に抑えておきたい

～借換え アドバイスのポイント～

## <現在の住宅ローンの返済履歴>

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

※対象は、直近1年間・・・通帳のコピーで確認する

# 見直しチェックリスト

変動金利チェックリスト	期間固定金利チェックリスト	全期間固定金利チェックリスト
返済予定表に半年分しか記載がない	返済予定表に期間分しか記載がない	返済予定表に期間分全ての記載がある
どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？
最初に借りた金額	最初に借りた金額	最初に借りた金額
最初に借りた日	最初に借りた日	最初に借りた日
現在の金利	現在の金利	現在の金利
現在の残高	現在の残高	現在の残高
最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？
繰り上げ返済を途中でやったか？	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？
返済に遅れは無いかな？	返済に遅れは無いかな？	返済に遅れは無いかな？
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？
<b>返済遅れについて</b>		<b>(フラット35の場合)</b>
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？（旧団信2017年9月以前申込）
		団信は機構団信か？民間か？
		どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

# 金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

金融電卓をご用意ください！

# CASIO BF-750



画像にマウスを合わせると拡大されます



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

CASIO(カシオ)のストアを表示

4.4 ★★★★★ 1,363個の評価

過去1か月で100点以上購入されました

**-21%** ￥5,955 税込

参考価格: ￥7,500

または**¥1,985** 月(3か月)。プランを選択

✓prime 翌日配送

ポイント: 60pt (1%) 詳細はこちら

**クーポン:**  5% OFFクーポンの適用 [規約](#)

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



Amazonによる 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

# メルカリ



**CASIO カシオ 金融電卓 BF-750 折りたたみ手帳タイプ**

**¥3,300** 送料込み・すぐ発送

月々¥1,000から分けてお支払いできます

分けて支払えるから自分にあったプランで購入可能！



**CASIO カシオ ローン電卓 金融電卓 金利計算機 BF-750**

**¥3,000** 送料込み



# 金融電卓の使い方（ワーク）

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

一度計算すると、最後の計算がメモリーされる

ワークシート

借入金額                      元利均等返済                      3,000万円

金利

期間

毎月の返済額              ボーナス返済なし

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

# 金融電卓の使い方(ワーク)

## 金融電卓を使って

ワークシートの空欄を計算してください

- ① 3,000万円 1% 35年 = 返済月額
- ② 3,000万円 1% 25年 = 返済月額
- ③ 3,000万円 1% 15年 = 返済月額
- ④ 3,000万円 1% 10年 = 返済月額

---

- ⑤ 3,000万円 1% 35年 = 返済総額
- ⑥ 3,000万円 1% 25年 = 返済総額
- ⑦ 3,000万円 1% 15年 = 返済総額
- ⑧ 3,000万円 1% 10年 = 返済総額

# 住宅ローン計算の3要素

①金額(残高)

②金利(年利)

③期間

残高×金利×期間=支払い利息

①×②×③=利息

# 確認(ワーク)

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を！

借入金額は全て3,000万円です…

ワークシート

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

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

# 確認事項

## 住宅ローンの3要素

① 残高

② 金利

③ 期間

**ワーク**

**やってみて**

**どう感じましたか？**

# 本日のまとめ

**本日の講座の振り返り**

**みなさんで、シェアしてください！**

**①成長！（新発見）**

**②まとめ！**

**質問があれば、受け付けます！**

# 第2回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

をさらに3枚(合計6枚)、コピーさせて頂く。  
写メでも可!

- **自動計算シートを使ってみる!**

\* **個人情報**は消してください

**期日6月6日(金)**

# 第2回の課題②

2月2日に開催した  
『新規向け住宅ローンセミナー』

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

**\* FBグループに感想を投稿！**

**期日6月6日(金)**

# 講座の日程

①5月14日(水)	13:00~16:30	個別質問~17:30
②5月28日(水)	13:00~16:30	個別質問~17:30
③6月11日(水)	13:00~16:30	個別質問~17:30
④6月24日(火)	13:00~16:30	個別質問~17:30
⑤7月9日(水)	13:00~16:30	個別質問~17:30
⑥7月24日(木)	13:00~16:30	個別質問~17:30
⑦8月6日(水)	13:00~16:30	個別質問~17:30
⑧8月20日(水)	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を売らない本当の理由!
- ⑨少人数セミナーには、熱いコーヒーと生菓子
- ⑩お金の先生とは、教師OR医者!