

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第18期 第3日目(ZOOM)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事 鴨藤 政弘

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

本日のスケジュール

- ① ふりかえり 課題確認
- ② 住宅ローンの見直し提案
自動計算シート利用
- ③ 金融電卓の使い方(応用編)
- ④ 次回淡河氏のSRシステムの説明会予習
- ⑤ 新規向けセミナー解説
- ⑥ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

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 \(2025/5/28\)](#)

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 視聴 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。

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



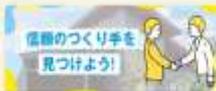
初めての方へ
SUMMUTの使い方と機能が満載です。コミュニティを始めてご利用になる方は最初にご覧ください。



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。ご回答者にはポイントプレゼント。



家づくり建て主さん登録
新しい家づくりを計画している方は、ご登録してください。認定工務店からの連絡を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皆様です。

SUMMUT 登録



あなたのことをもつと教えてください

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

* (アスタリスク) は必須項目です。

氏名* 非公開 ⓘ

建設予定の市区町村* 非公開 ⓘ

プライバシーポリシーへの同意* 非公開 ⓘ

[プライバシーポリシーはこちら](https://summutyokaim-syachohouse/wordpress/privacy_policy/) (https://summutyokaim-syachohouse/wordpress/privacy_policy/)

コミュニティを開く



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](#)

全国展開のお手伝い！

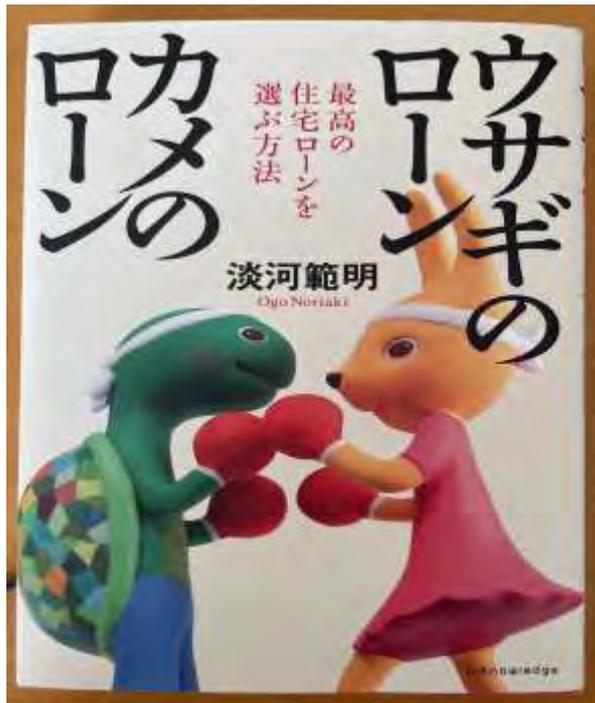


日本一住宅ローンに詳しい 淡河 範明氏

当協会の特別顧問



日本一住宅ローンに詳しい 淡河 範明氏



SRシステム

資金調達計画の概要

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

	借入金額	借入期間	返済タイプ	団信種類	フラット20
お客様1	4,200 万円	29 年 0 月	元利均等	かん団信	含めない
お客様2	0 万円	0 年 0 月			
合計	4,200 万円				
種類	単独債務				

[団信を詳しく](#)

年齢	年収
50 才	800 万円
0 才	0 万円

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

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

簡易計算機	
借入金額	4,200
借入期間	35
金利	0.900%
毎月返済額	116,612 円
その他ローン返済	83,000 円
返済負担率	22.4%





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、見積もり中です所以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 ▼

せいかちゃん

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 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

▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽▽

千本 陽二郎様



m.u @sumuhome0530
Lv.4 2025年5月13日 16:33



FPさんへの相談について

東京都内（調布市、三鷹市あたり）で注文住宅（土地+建物）を検討しています。土地も建物も驚くほど高騰しており、金利も上昇傾向のためWB工法の家に住む夢は叶わないかもしれないと感じておりますが、。

どのくらいの予算なら無理なく購入可能なのか相談させていただきたく、以下の分野に強いFPさんをご紹介いただくことは可能でしょうか。

- ・ ライフプラン
- ・ 住宅ローン（団信、生命保険、金利など）
- ・ 投資

どうぞよろしくお願いいたします。



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。

よろしくお願いいたします。

既読
18:01

陽二郎(03)

令和 06 年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	〒157-0064		(宛先が正しい)				
		[Redacted]						
種別	支払金額	給与所得控除後の金額 (調整控除等)		所得控除の額の合計額		源泉徴収金額		
給与・賞与	8 650 500	6 685 450	1 951 459	468 700				
【要注】控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く。)			16歳未満扶養親族の数	障害者の数 (本人を除く。)		非障害者である親族の数
		特 定	老 人	そ の 他		特 別	そ の 他	
有	有	人	人	人	1	人	人	
社会保険料等の金額		生命保険料の控除額		地震保険料の控除額		住宅借入金等特別控除の額		
内	276 000	42	190					
1429		269						
(摘要)								
源泉徴収所得控除税控除済額60,000円、控除外額0円								
社会保険料の金額の内訳	厚生年金保険料の金額	内	国民年金保険料の金額	68,760	内	新制年金保険料の金額	内	非制年金保険料の金額
住宅借入金等特別控除の額の内訳	住宅借入金等特別控除の額	内	住宅借入金等特別控除の額		内	住宅借入金等特別控除の額	内	住宅借入金等特別控除の額
国民年金保険料等の金額	(フリガナ) 氏名	区分	配属者の合計所得		内	国民年金保険料等の金額	内	国民年金保険料等の金額
								15,050



m.u @sumuhome0530
Lv.4 2025年5月25日 21:22

千本陽二郎さん

その後、鴨藤先生にzoomにて相談させていただきました。
長期的なライフプランや収支バランスについてなど大変勉強になり、本当に受けてよかったな
と思います。

シミュレーションしていただいた結果、自分が考えていた予算よりも多く可能ということがわ
かりました。
もしも自分の感覚だけで進めていたら、必要以上に建物や設備の性能を落として妥協みれの
マイホームになっていたかもしれません。

最初どこからライフプランの相談をするのかが分からずこちらに投稿させていただき、せいか
ちゃんさんのコメントのお陰で相談に進むことができました。
この場を借りてお礼申し上げます。

どなたかのご参考になればと思い、以下に情報を残しておきます。

- ・鴨藤先生はzoomでのオンライン相談が可能です。
- ・左メニュー「認定講師」から鴨藤先生をクリックし、吹き出しマークのダイレクトメッセー
ジから問い合わせをしました。

住宅購入は大きな買い物ですので、購入前に信頼できるFPの先生に相談することを強くお勧め
いたします。

みなさまが素敵な家を建てられますように。

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



※画面はイメージです

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

キャッシュポイント

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



成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

渡り鳥経営



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り、
リストホルダーと組む！

講座終了後も

継続的に

住宅ローンのアプローチから
ご紹介により

生命保険・火災保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

課題確認

第2回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

をさらに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!**

*** 個人情報情報は消してください**

期日6月6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

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。

⑨変動金利

返済計画表

毎度格別のお引立てにあずかりありがとうございます。
 以下の資金にかかる償還日およびご返済内容は本状のとおりとなっておりますので、
 内容をご確認のうえ、本状を大切に保管いただきますようお願い申し上げます。
 なお、返済金額合計と保証料の合計額をお支払いください。

(ご案内期間 7年 7月 25日～ 7年 12月 25日) 作成日 令和 7年 4月 15日

お客様番号	ご融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利子補給	留保金
		貯金連動型住宅ローン一般統一	H30- 9- 4	有	有				
ご融資金額(円)		うち賞与融資金額(円)	ご融資期限	約定利率(%)		損害金利率(%)		変更予定利率(%)	
38,000,000		10,000,000	25- 8-25	0.60000		14.00000		0.85000	
ご融資残高(円)		うち賞与融資残高(円)	利息返済	利率見直し		振替店舗		振替口座番号	
28,441,527		7,504,259	利息後取	6ヶ月					
変更日	作成理由	利率変更予定日							
	利率変更	7- 6-26							

利率変更予定として作成しました。

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	7- 7-25	258,494	42,469	300,963	27,918,208	0
	うち賞与	174,437	27,827	202,264	7,329,822	0
2	7- 8-25	84,116	14,583	98,699	27,834,092	0
3	7- 9-25	84,176	14,523	98,699	27,749,916	0
4	7-10-25	84,235	14,464	98,699	27,665,681	0
5	7-11-25	84,295	14,404	98,699	27,581,386	0
6	7-12-25	270,041	40,303	310,344	27,311,345	0
	うち賞与	185,686	25,959	211,645	7,144,136	0
	合計	865,357	140,746	1,006,103		0

● 明細数が13件を超える場合は、本状を封書にて送付させていただきます。

自動計算シート

日付の表示方法 入力シート内は西暦で表示されます

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額 *

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日 *

借換後の金利

保証料式/手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥38,000,000 *	→	¥27,954,696
内賞与分	¥10,000,000 *		¥7,221,983

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7月25日 ~ 令和25年8月25日

0.6%

返済総額 ¥29,474,305

返済金額/月	¥100,141
返済回数	217回
ボーナス返済金額/回	¥215,103
返済回数	36回

借り換え後

令和7年7月25日 ~ 令和25年8月25日

0.595%

返済総額 ¥29,461,048

返済金額/月	¥100,096
返済回数	217回
ボーナス返済金額/回	¥215,006
返済回数	36回

諸経費 ¥857,545

事務手数料	¥614,200
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥223,345
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ¥30,318,593

現在総額との差額 ¥844,288

金利引き下げ後

令和7年7月25日 ~ 令和25年8月25日

0.909%

返済総額 ¥30,296,916

返済金額/月	¥102,924
返済回数	217回
ボーナス返済金額/回	¥221,178
返済回数	36回

諸経費 ¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ¥30,316,916

現在総額との差額 ¥842,611

⑩変動金利 年0.625%

ご融資の明細とご返済予定

商品名 住宅ローン(金利変動) 保証機関名 OKB信用保証

ご融資日 1年6月5日 均等返済額 68,407円 返済日 26日

ご融資額 25,800,000円 増額返済額 0円 年利率 0.62500%

お客様番号 0122-0111***-0000001 利払方法 後払い

引落口座番号 普通-0095***

ご返済最終日 36年5月26日

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

約定ご返済日	ご返済金額(円)	ご返済元金(円)	お利息(円)	日数	ご返済後残高(円)
6.1.26	68407	56567	11840		22677118
6.2.26	68407	56597	11810		22620521
6.3.26	68407	56626	11781		22563895
6.4.26	68407	56655	11752		22507240
6.5.27	68407	56685	11722		22450555
6.6.26	68407	56715	11692		22393840

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

作成日 5年11月30日

※ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の()は、増額返済分です。

FB 自動計算シート

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
貸与分計算時に入力要

	当初借入額	計算後残高
借入金額	¥25,800,000 *	¥364,998
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

FB 結果シート

現在

令和7年6月1日 ~ 令和7年6月26日

0.625%

返済総額

#NUM!

返済金額/月	#NUM!
返済回数	0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1日 ~ 令和36年5月26日

0.595%

返済総額

¥23,487,042

返済金額/月	¥67,686
返済回数	347回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費

¥669,404

事務手数料	¥474,606
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥172,583
経過利息	¥2,216
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥24,156,446

現在総額との差額 #NUM!

金利引き下げ後

令和7年6月1日 ~ 令和7年6月26日

0%

返済総額

#NUM!

返済金額/月	#NUM!
返済回数	0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 #NUM!

現在総額との差額 #NUM!

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

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	¥25,800,000 *	→	¥21,757,333
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6月26日 ~ 令和36年5月26日

0.625%

返済総額 **¥23,788,238**

返済金額/月	¥68,554
返済回数	347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36年5月26日

0.595%

返済総額 **¥23,687,955**

返済金額/月	¥68,265
返済回数	347回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥672,719**

事務手数料	¥478,661
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥174,058
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 **¥24,360,674**

現在総額との差額 **¥572,436**

金利引き下げ後

令和7年6月26日 ~ 令和36年5月26日

0.789%

返済総額 **¥24,340,662**

返済金額/月	¥70,146
返済回数	347回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

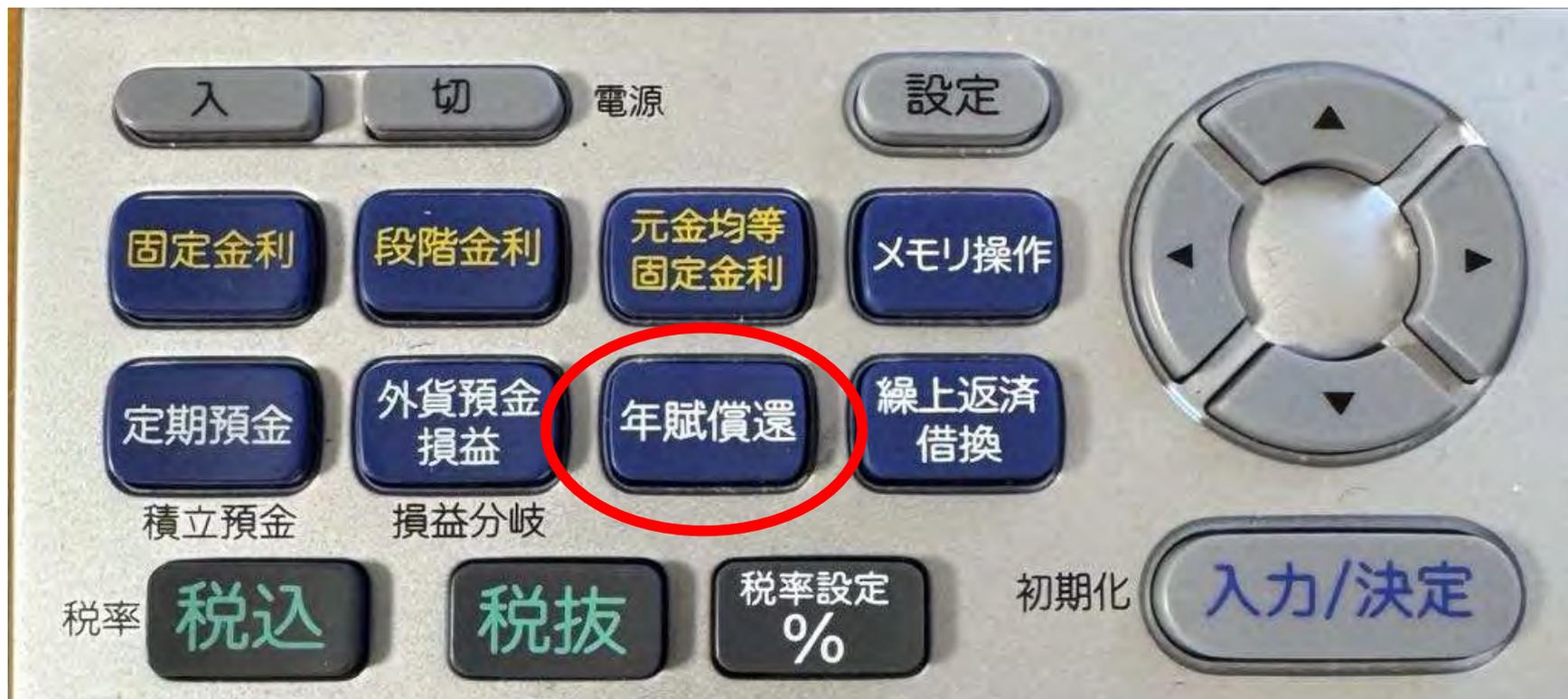
諸経費 **¥20,000**

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 **¥24,360,662**

現在総額との差額 **¥572,424**

金融電卓



金融電卓

入力/決定

①入	
②年賦償還	固定1
③借入残高	25,800,000
④利率	0.625%
⑤返済回数	420回(35 × 12 =)
⑥初回支払年月	2019/07
⑦算出年月	2025/06
⑧返済額(月)	68,408
⑨利息部分	11,367
⑩元金部分	57,040
⑪返済後残高	21,768,046

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%	
<hr/>		
2024年9月	2.625%	+0.15%
2025年3月	2.875%	+0.25%

自動計算シート（修正後）

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	¥25,800,000	*	→	¥21,996,714
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（修正後）

現在

令和7年6月26日～令和36年5月26日

1.025%

返済総額 ￥25,149,866

返済金額/月	¥72,478
返済回数	347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36年5月26日

0.595%

返済総額 ￥23,687,955

返済金額/月	¥68,265
返済回数	347回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥672,719

事務手数料	¥478,661
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥174,058
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ￥24,360,674
現在総額との差額 ¥-789,192

金利引き下げ後

令和7年6月26日～令和36年5月26日

0.789%

返済総額 ￥24,340,662

返済金額/月	¥70,146
返済回数	347回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ￥24,360,662
現在総額との差額 ¥-789,204

⑪ 変動金利 年0.475%

昨年の8月に借換をした方に返済明細のご用意をお願いしたところ、直近で届いたお知らせハガキを破棄してしまっただため、こちらの資料を送っていただきました。

予定利率0.475%と低金利でしたので、是非そのまま継続してくださいとお伝えし、謝意を伝え電話を切りました。

2024年8月30日 実行

勤務先・事業先	所在地	[Redacted]		従業員数	⑤ 500名以上	⑥ 1000名以上	
	業種	①製造業 ②農林漁業 ③建設業 ④運輸業 ⑤卸売業 ⑥不動産業 ⑦小売業 ⑧飲食業 ⑨物品賃貸業 ⑩旅館・ホテル ⑪広告・情報業 ⑫その他サービス ⑬公務員 ⑭その他 (会社名: [Redacted])					
	雇用形態	①正社員 ②その他 ()		勤続(営業)年数	5年	定年制度	④(65歳)
	所属部課	[Redacted]		職位	代表社員	職種	[Redacted]
	収入区分	①給与収入 ②事業収入 ③その他 ()		前年度年収	384万円	前々年度年収	414万円
転職歴	①()回 ②無		前勤務先	[Redacted]			
お申込内容	借入額	1,740,000円	内訳 毎月返済借入額	1,740,000円	ボーナス返済借入額	000円	
	返済期間	362か月	据置期間	0か月	合計	362か月	
	借入予定日	2024年8月30日	返済日	毎月30日	貸与月	6か月毎	
	予定利率	年0.475%	金利方式	①変動金利 ②固定金利選択型 (年)			
	保証料	①一括前払 ②毎月払		団借	①銀行級 ※住宅ローンは加入が条件となります ②完済時年齢 (実行2日から)		
人居住宅者	①配偶者 ②子供(2人)		内未成年者(人)	③父・母 ④その他(人)	本人含む合計		
資金使途	①土地購入 ②住宅新築 ③土地購入・住宅新築 ④土地・建物購入(建売) ⑤土地・建物購入(中古) ⑥マンション購入(新築) ⑦マンション購入(中古) ⑧住宅増築 ⑨住宅リフォーム(内装・外装・造園・住宅設備設置) ⑩住宅資金借換 ⑪住替資金 ⑫賃貸住宅建設 ⑬賃貸住宅資金借換 ⑭賃貸住宅改装資金 ⑮納税資金 ⑯学費資金 ⑰その他()						
所要資金内訳	個人総括(消費税含む)	万円	資金調達内訳	本件	金額	年間	
	内、建物購入資金	万円			1,740万円		
	内、土地購入資金	万円			万円		
	内、マンション購入資金	万円			万円		
	借換	1,600万円		自己資金	2万円		
諸費用・その他	5万円	合計	1,742万円	1,742万円			

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%	
<hr/>		
2024年9月	2.625%	+0.15%
2025年3月	2.875%	+0.25%

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	¥17,400,000 *	→	¥16,742,082
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せん

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30日 ~ 令和27年8月30日

0.475%

返済総額 **¥17,560,004**

返済金額/月	¥72,562
返済回数	242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30日 ~ 令和27年8月30日

0.595%

返済総額 **¥17,770,544**

返済金額/月	¥73,432
返済回数	242回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥522,261**

事務手数料	¥368,325
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥133,936
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 **¥18,292,805**

現在総額との差額 **¥732,801**

金利引き下げ後

令和7年6月30日 ~ 令和27年8月30日

0.877%

返済総額 **¥18,272,210**

返済金額/月	¥75,505
返済回数	242回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 **¥18,292,210**

現在総額との差額 **¥732,206**

自動計算シート（修正後）

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	¥17,400,000 *	→	¥16,768,700
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（修正後）

現在

令和7年6月30日 ~ 令和27年8月30日

0.875%

借り換え後

令和7年6月30日 ~ 令和27年8月30日

0.595%

金利引き下げ後

令和7年6月30日 ~ 令和27年8月30日

0.877%

返済総額 ￥18,268,580

返済金額/月	¥75,490
返済回数	242回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

返済総額 ￥17,770,544

返済金額/月	¥73,432
返済回数	242回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

返済総額 ￥18,272,210

返済金額/月	¥75,505
返済回数	242回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥522,261

事務手数料	¥368,325
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥133,936
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 ￥18,292,805
 現在総額との差額 ￥24,225

返済総額 + 諸経費 ￥18,292,210
 現在総額との差額 ￥23,630

⑫フラット35

令和 7年 6月 4日

融資種別		買取証券化支援建設								
顧客番号		金消契約日	最終回返済日	払込期日	6ヶ月分払込月		住・My Note出力			
[Redacted]		平成27. 6. 30	令和32. 6. 13	13日	- 月 - 月					
融資金額 35,000,000 円		期間	平成27. 6. 30から	令和 7. 6. 30から	- から		- から			
			令和 7. 6. 29まで	令和32. 6. 13まで	- まで		- まで			
金利区分 35,000,000 毎月 35,000,000		利率	0.94 %		1.54 %		- %		- %	
			元割均等償還表賦金	毎月 97,821 円	毎月 106,091 円	- 円	- 円	- 円	- 円	
ボーナス		0 円	ボーナス	0 円	ボーナス	- 円	ボーナス	- 円		
1		ボーナス	0 円	ボーナス	- 円	ボーナス	- 円	ボーナス	- 円	

			金利区分 1		
返済予定日	回数	区分	期賦元金	期賦利息	残元金
令 7. 6. 13	119	毎	77,284	20,540	26,144,859
令 7. 7. 13	120	毎	71,502	26,216	26,073,357
令 7. 8. 13	121	毎	71,594	33,460	26,001,763
令 7. 9. 13	122	毎	71,686	33,368	25,930,077
令 7. 10. 13	123	毎	71,778	33,276	25,858,299

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="¥0"/> *	→	<input type="text" value="¥0"/>
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7月13日 ~ 令和32年6月13日

1.54%

返済総額 ¥31,497,258

返済金額/月	¥105,342
返済回数	299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7月13日 ~ 令和32年6月13日

1.89%

返済総額 ¥32,802,393

返済金額/月	¥109,707
返済回数	299回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥823,096

事務手数料	¥575,186
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥209,158
経過利息	¥18,752
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ¥33,625,489

現在総額との差額 ¥2,128,231

金利引き下げ後

令和7年7月13日 ~ 令和32年6月13日

2.101%

返済総額 ¥33,604,909

返済金額/月	¥112,391
返済回数	299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 ¥33,624,909

現在総額との差額 ¥2,127,651

機構団信考慮

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="¥0"/> *	→	<input type="text" value="¥0"/>
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7月13日 ~ 令和32年6月13日

1.54%

返済総額 **¥31,497,258**

返済金額/月	¥105,342
返済回数	299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7月13日 ~ 令和32年6月13日

1.89%

返済総額 **¥32,802,393**

返済金額/月	¥109,707
返済回数	299回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥-346,886**

事務手数料	¥575,186
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥-1,169,982
登記費用	¥209,158
経過利息	¥18,752
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 **¥32,455,507**

現在総額との差額 **¥958,249**

金利引き下げ後

令和7年7月13日 ~ 令和32年6月13日

1.792%

返済総額 **¥32,433,726**

返済金額/月	¥108,474
返済回数	299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 **¥32,453,726**

現在総額との差額 **¥956,468**

⑫10年固定 年1.5%

住宅ローン		ご返済予定表						
[Redacted]							様	
いつも格別のお引き立てにあずかり厚く御礼申しあげます。 このたびご融資いたしました証書貸付のご返済予定は下記のとおりになります。なお、毎回のご返済額は、お約定によりご指定の預金口座から引き落としさせていただきますので、よろしくお願いたします。								
店番	融資基本口座番号	取扱番号	科目	提携企業コード	適用開始日			
118	[Redacted]		44	513001	26-2-21			
ご融資日	ご融資額	うち増額ご返済分	ご返済期限	返済日	ご融資残高	うち増額ご返済分		
年 月 日 16: 2 18	円 30000000	円 10000000	年 月 日 40: 2 20	日 20	円 19037777	円 6338374		
利 率	通常分ご返済額		増額分ご返済額		ご返済用預金口座			
	円	円	円	円	店 番	科目 口座番号		
1.50000%	円 83853	円 261877	118	普通	[Redacted]			
						特約期限	36年 2月	
ご返済日	返済回数	ご返済額 (元利合計)		うち		ご融資残高	未払利息	
		元 金	元 金	うち約定利息	うち未払利息		発生額	残 高
26: 3 20	121	83853	67979	15874	0	18969798	0	0
26: 4 20	122	83853	68064	15789	0	18901734	0	0
26: 5 20	123	83853	68149	15704	0	18833585	0	0
26: 6 20	124	83853	68234	15619	0	18765351	0	0
26: 7 20	125	335730	271076	64654	0	18494275	0	0

⑬ 10年固定 年1.83%

お借入要項	借入(予定)金額	3,950 万円	内訳	ボーナス返済分	3,750 万円	利率(予定)	年 1.83 %
	借入予定日	平成 20 年 11 月 26 日	返済方法	① 元利均等毎月返済 2. 元金均等毎月返済			
	返済日	毎月 20 日	ボーナス月	月 月	金利選択	1. 変動金利 ② 固定金利選択型 (10年固定)	
	資金使途	1. 新築 2. 中古	[資金使途が重複する場合は複数に○印をお願いします] 1. 一戸建購入 2. 土地購入及び建設 3. 土地購入 4. 建物建設 5. マンション購入 6. 増改築 ⑦ 借換 8. 住換え 9. 建替え				担保

所要資金	資金使途	販売・建築価格	資金計画	資金調達先	借入金額	借入期間	金利	年間返済額	担保順位
	土地購入	千円		本件借入	3,950 千円	20 年 11 月	1.83 %	1,740 千円	順位
	建物建設又は増改築	千円		住宅金融支援機構等	千円	年 月	%	千円	順位
	(内、外構・解体工事等)	千円		その他()	千円	年 月	%	千円	順位
	建売購入	千円		自己資金	千円				
	マンション購入	千円		合計	千円			千円	
	借換	3,950 千円							

⑬ 10年固定 年1.83%

証 取引履歴又は払込予定照会票

店番 080080	期日 20-11-26	時刻 12:51	区分 払込予定照会	科目 証書貸付	[Redacted]					
融資口座番号 0022208-119	実行(予定)日 20-11-26	貸付実行額 39,500,000	(うち増額分)	約定利率 0 1.8300%	貸付残高 39,500,000	(うち増額分)	0			
最終期限 50-03-20	据割利率 %	据置(ステップ)期限	資金区分 0180	補処分 070	使途 21	票 議 番 号 20-003-000	農林公庫決定番号	利率変更日 1	変更後利率 1 %	
利率変更日 2	変更後利率 2 %	手数料率 %	所 属 漁 協 富山県信用漁業協同組			オペ 03	端末通番 0036	操作手順 科目主 各科目	区分主 照会	①取引履歴 ②払込予定 取引コード 002 又は 003 取引コード

回次	返済予定日 又は入金日	起算日	実行額または 返済額	返済額内訳		貸付残高	遅延損害金 又は戻し利息	返済区分 又は手数料
				元 金	約定利息			
001	20-12-20		134,372	84,862	49,510	39,415,138		
002	21-01-20		145,099	84,991	60,108	39,330,147		
003	21-02-20		145,099	85,121	59,978	39,245,026		
004	21-03-20		145,099	85,251	59,848	39,159,775		
005	21-04-20		145,099	85,381	59,718	39,074,394		
006	21-05-20		145,099	85,511	59,588	38,988,883		
007	21-06-20		145,099	85,641	59,458	38,903,242		
008	21-07-20		145,099	85,772	59,327	38,817,470		
009	21-08-20		145,099	85,903	59,196	38,731,567		
010	21-09-20		145,099	86,034	59,065	38,645,533		

⑭ 3年固定 年0.7%

返済計画表

毎度格別のお引立てにあずかりありがとうございます。
以下の資金にかかる償還日および返済内容は本状のとおりとなっておりますので、
内容をご確認のうえ、本状を大切に保管いただきますようお願い申し上げます。
なお、返済金額合計と保証料の合計額をお支払ください。

1 ページ

～ 29年10月20日) 作成日 平成26年10月17日

	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	親子連帯	留保金
	全国保証付 住宅ローン三大疾病	20-12-12	有	有	有			
ご融資金額(円)	うち実母融資金額(円)	ご融資期間	約定利率(%)	損害金利率(%)	変更予定利率(%)			
35,000,000	11,000,000	55-11-20	0.70000	14.00000				
ご融資残高(円)	うち実母融資残高(円)	利息返済	利率見直	振替店舗	振替口座番号			
30,590,859	9,589,120	利息後取		5911-408	普通000***4			
変更日	作成理由	利率変更適用日						
	利率変更	26-9-23						
			特約期限 29-10-20					

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	26-10-20	54,105	14,038	68,143	30,536,754	0
2	26-11-20	54,137	12,219	66,356	30,482,517	0
3	26-12-20	54,169	12,187	66,356	30,428,448	0
4	27-1-20	203,606	74,577	278,182	30,224,843	0
	うち実母	149,405	52,421	211,826	9,439,715	0
5	27-2-20	54,232	12,124	66,356	30,170,611	0
6	27-3-20	54,263	12,093	66,356	30,116,348	0
7	27-4-20	54,295	12,061	66,356	30,062,053	0
8	27-5-20	54,327	12,029	66,356	30,007,726	0
9	27-6-20	54,358	11,998	66,356	29,953,368	0
10	27-7-20	204,317	45,005	249,322	29,749,051	0
	うち実母	149,927	33,039	182,966	9,289,788	0
11	27-8-20	54,422	11,934	66,356	29,694,629	0
12	27-9-20	54,454	11,902	66,356	29,640,175	0
13	27-10-20	54,485	11,871	66,356	29,585,690	0
14	27-11-20	54,517	11,839	66,356	29,531,173	0
15	27-12-20	54,549	11,807	66,356	29,476,624	0
16	28-1-20	205,033	44,289	249,322	29,271,591	0
	うち実母	150,452	32,514	182,966	9,136,388	0
17	28-2-20	54,613	11,743	66,356	29,216,978	0

0001672# 201410191 319900 00002956 001/002

H26.10 ~ H29.10 34回定

以下 前回分

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しますので、ご通知いたします。
また、ご融資利率に変更がない場合については、ご融資金の返済予定明細としてご通知いたしております。
なお、本通知書送付前にご返済のあったものにつきましてはご容赦願います。何卒、ご了承のうえ今後ともよろしくご利用のほどお願い申し上げます。

1. 変更内容

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	ご融資期間	返済割賦払
10327773014973012 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	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
*旧明細より繰越						13863425	
80	7 7 28	91978	75805	16173*1		13787620	
81	7 8 26	91978	75893	16085*1		13711727	
82	7 9 26	91978	75982	15996*1		13635745	
83	7 10 27	91978	76070	15908*1		13559675	
84	7 11 26	91978	76159	15819*1		13483516	
85	7 12 26	91978	76248	15730*1		13407268	

(注) 「ボーナス払」・・・「★」日は、ボーナス月または、借越返済月のご返済を表します。
「未払利息額」・・・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。繰上返済または遅延がありましたら、内容について相違することになります。
「新旧利率欄」・・・利率の変更がない場合、新旧利率は同一となります。
【お願い】ご返済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	¥14,099,051	*	→ ¥13,941,793
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						新規融資明細表
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			
	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	36,670,000 円	期間	平成24年12月13日から平成29年12月12日まで	平成29年12月13日から平成44年12月12日まで	平成44年12月13日から平成59年11月14日まで			
金利区分1	融資金額	割賦	利率	1.110%	1.510%	1.810%		
	36,670,000	元利均等	毎月	95,344 円	毎月	103,063 円	毎月	
	毎月 33,170,000	償還割賦金	ボーナス	60,476 円	ボーナス	65,439 円	ボーナス	
	ボーナス 3,500,000	元金均等償還割賦元金	毎月			ボーナス		
金利区分2	融資金額	割賦	利率	%	%	%	%	
	毎月	元利均等	毎月	円	毎月	円	毎月	
	ボーナス	償還割賦金	ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス	
		元金均等償還割賦元金	毎月			ボーナス		
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	65,205	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	65,263	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	65,323	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 ①		
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	<input type="text" value="和暦"/>	<small>入力シート内は西暦で表示されます</small>
ローン開始日	<input type="text" value="2012/12/13"/>	*
毎月の返済日	<input type="text" value="14日"/>	*
借換実行日	<input type="text" value="2025/6/26"/>	*
現在残高総額	<input type="text" value="¥25,581,044"/>	
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/>	
ボーナス返済月	<input type="text" value="1月"/>	*
	<input type="text" value="7月"/>	*
現在の支払い最終日	<input type="text" value="2047/11/14"/>	*
現在の金利	<input type="text" value="1.81%"/>	*
借換後の支払い最終日	<input type="text" value="2045/6/26"/>	
借換後の金利	<input type="text" value="1.43%"/>	
保証料式/手数料式	<input type="text" value="手数料式"/>	
団体信用生命保険料	<input type="text" value="¥0"/>	
一括返済手数料	<input type="text" value="¥0"/>	
戻り保証料	<input type="text" value="¥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
	25,581,044				30,652,314
合計					30,652,314

	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
	25,581,044				29,428,320	-1,223,994
諸経費					802,652	802,652
合計					30,230,972	-421,342

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

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	108,063	180	18,551,340
			65,439	30	1,963,170
					0
					0
					0
					0
	25,581,044				30,652,314
合計					30,652,314

	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	1.578	124,359	240	29,846,160	20,668,446
					0	-960,090
					0	-1,851,340
					0	-1,963,170
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,581,044				29,846,160	-806,154
諸経費					802,652	802,652
合計					30,648,812	-3,502

返済月額 164,860

支払利息合計 5,071,270

336,800

返済月額 124,359

支払利息合計 4,265,116 -806,154

-40,501

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	元金	ボーナス	返済
¥25,000,000	0.45%	¥25,000,000	¥10,000,000	25
ボーナス返済 0円				

返済期間	元金	元金総額
25年	¥25,000,000	¥211,488,000
返済総額	¥211,488,000	¥211,488,000

回数	返済前残高	元金	利息	返済後残高
1	24,999,999	884,199	11,584	24,910,384
2	24,910,384	884,199	11,584	24,821,769
3	24,821,769	884,199	11,584	24,733,154
4	24,733,154	884,199	11,584	24,644,539
5	24,644,539	884,199	11,584	24,555,924
6	24,555,924	884,199	11,584	24,467,309
7	24,467,309	884,199	11,584	24,378,694
8	24,378,694	884,199	11,584	24,290,079
9	24,290,079	884,199	11,584	24,201,464
10	24,201,464	884,199	11,584	24,112,849
11	24,112,849	884,199	11,584	24,024,234
12	24,024,234	884,199	11,584	23,935,619
13	23,935,619	884,199	11,584	23,847,004
14	23,847,004	884,199	11,584	23,758,389
15	23,758,389	884,199	11,584	23,669,774
16	23,669,774	884,199	11,584	23,581,159
17	23,581,159	884,199	11,584	23,492,544
18	23,492,544	884,199	11,584	23,403,929
19	23,403,929	884,199	11,584	23,315,314
20	23,315,314	884,199	11,584	23,226,699
21	23,226,699	884,199	11,584	23,138,084
22	23,138,084	884,199	11,584	23,049,469
23	23,049,469	884,199	11,584	22,960,854
24	22,960,854	884,199	11,584	22,872,239
25	22,872,239	884,199	11,584	22,783,624
26	22,783,624	884,199	11,584	22,695,009
27	22,695,009	884,199	11,584	22,606,394
28	22,606,394	884,199	11,584	22,517,779
29	22,517,779	884,199	11,584	22,429,164
30	22,429,164	884,199	11,584	22,340,549
31	22,340,549	884,199	11,584	22,251,934
32	22,251,934	884,199	11,584	22,163,319
33	22,163,319	884,199	11,584	22,074,704
34	22,074,704	884,199	11,584	21,986,089
35	21,986,089	884,199	11,584	21,897,474
36	21,897,474	884,199	11,584	21,808,859
37	21,808,859	884,199	11,584	21,720,244
38	21,720,244	884,199	11,584	21,631,629
39	21,631,629	884,199	11,584	21,543,014
40	21,543,014	884,199	11,584	21,454,399
41	21,454,399	884,199	11,584	21,365,784
42	21,365,784	884,199	11,584	21,277,169
43	21,277,169	884,199	11,584	21,188,554
44	21,188,554	884,199	11,584	21,100,000
45	21,100,000	884,199	11,584	21,011,446
46	21,011,446	884,199	11,584	20,922,892
47	20,922,892	884,199	11,584	20,834,338
48	20,834,338	884,199	11,584	20,745,784
49	20,745,784	884,199	11,584	20,657,230
50	20,657,230	884,199	11,584	20,568,676
51	20,568,676	884,199	11,584	20,480,122
52	20,480,122	884,199	11,584	20,391,568
53	20,391,568	884,199	11,584	20,303,014
54	20,303,014	884,199	11,584	20,214,460
55	20,214,460	884,199	11,584	20,125,906
56	20,125,906	884,199	11,584	20,037,352
57	20,037,352	884,199	11,584	19,948,798
58	19,948,798	884,199	11,584	19,860,244
59	19,860,244	884,199	11,584	19,771,690
60	19,771,690	884,199	11,584	19,683,136

回数	返済前残高	元金	利息	返済後残高
61	19,683,136	884,199	11,584	19,594,582
62	19,594,582	884,199	11,584	19,506,028
63	19,506,028	884,199	11,584	19,417,474
64	19,417,474	884,199	11,584	19,328,920
65	19,328,920	884,199	11,584	19,240,366
66	19,240,366	884,199	11,584	19,151,812
67	19,151,812	884,199	11,584	19,063,258
68	19,063,258	884,199	11,584	18,974,704
69	18,974,704	884,199	11,584	18,886,150
70	18,886,150	884,199	11,584	18,797,596
71	18,797,596	884,199	11,584	18,709,042
72	18,709,042	884,199	11,584	18,620,488
73	18,620,488	884,199	11,584	18,531,934
74	18,531,934	884,199	11,584	18,443,380
75	18,443,380	884,199	11,584	18,354,826
76	18,354,826	884,199	11,584	18,266,272
77	18,266,272	884,199	11,584	18,177,718
78	18,177,718	884,199	11,584	18,089,164
79	18,089,164	884,199	11,584	18,000,610
80	18,000,610	884,199	11,584	17,912,056
81	17,912,056	884,199	11,584	17,823,502
82	17,823,502	884,199	11,584	17,734,948
83	17,734,948	884,199	11,584	17,646,394
84	17,646,394	884,199	11,584	17,557,840
85	17,557,840	884,199	11,584	17,469,286
86	17,469,286	884,199	11,584	17,380,732
87	17,380,732	884,199	11,584	17,292,178
88	17,292,178	884,199	11,584	17,203,624
89	17,203,624	884,199	11,584	17,115,070
90	17,115,070	884,199	11,584	17,026,516
91	17,026,516	884,199	11,584	16,937,962
92	16,937,962	884,199	11,584	16,849,408
93	16,849,408	884,199	11,584	16,760,854
94	16,760,854	884,199	11,584	16,672,300
95	16,672,300	884,199	11,584	16,583,746
96	16,583,746	884,199	11,584	16,495,192
97	16,495,192	884,199	11,584	16,406,638
98	16,406,638	884,199	11,584	16,318,084
99	16,318,084	884,199	11,584	16,229,530
100	16,229,530	884,199	11,584	16,140,976

※本表は元金均等返済方式によるシミュレーションです。元金均等返済方式とは、元金均等返済方式による返済額が一定となるように元金と利息を調整して返済額を決定する方法です。元金均等返済方式による返済額は、元金均等返済方式による返済額が一定となるように元金と利息を調整して返済額を決定する方法です。元金均等返済方式による返済額は、元金均等返済方式による返済額が一定となるように元金と利息を調整して返済額を決定する方法です。

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	元利均等償還利率	年利 176,165 円	年利 189,006 円	円	円
毎月 69,000,000	ボーナス	0 円	0 円	円	円
ボーナス	元金均等償還利率	円	円	円	円
融資金額	利率	%	%	%	%
	元利均等償還利率	円	円	円	円
	ボーナス	円	円	円	円
	元金均等償還利率	円	円	円	円
	ボーナス	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(区分欄の欄・注)。
 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	支払合計額	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	59,657,150				176,165	59,657,150
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	61,927	59,427,992				176,165	59,427,992
平 28. 6. 20	005	毎	114,757	62,009	59,313,235				176,165	59,313,235
平 28. 7. 20	006	毎	114,875	62,090	59,198,360				176,165	59,198,360
平 28. 8. 20	007	毎	114,994	62,171	59,083,366				176,165	59,083,366
平 28. 9. 20	008	毎	115,113	62,252	58,968,253				176,165	58,968,253
平 28. 10. 20	009	毎	115,232	62,333	58,853,021				176,165	58,853,021
平 28. 11. 20	010	毎	115,351	62,414	58,737,670				176,165	58,737,670
平 28. 12. 20	011	毎	115,470	62,495	58,622,200				176,165	58,622,200
平 29. 1. 20	012	毎	115,589	62,576	58,506,611				176,165	58,506,611
平 29. 2. 20	013	毎	115,709	62,656	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
基本案件		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		(i)
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
	46,451,565				57,934,955
合計					57,934,955

	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
	46,451,565				57,852,300	-82,655
諸経費					1,413,546	1,413,546
合計					59,265,846	1,330,891

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
	46,451,565				57,934,955
合計					57,934,955

	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
	46,451,565				56,522,100	-1,412,855
諸経費					1,413,546	1,413,546
合計					57,935,646	691

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

⑤フラット35 年1.08%

年0.78% 年1.08%

平成29年11月 6日

融資種別	買取証券化支援建設	最終返済日	機構約定日	引落日	0ヶ月分払込月	新規融資明細表
顧客番号	金消契約日	平成64年10月13日	13日	5日	月	から
251609280007172	平成29年10月30日	平成29年10月30日	から	平成39年10月30日	まで	まで
融資金額	期間	平成39年10月29日まで	平成64年10月13日まで		%	%
35,100,000 円	利率	0.780 %	1.080 %		円	円
融資金額	元利均等	毎月 90,081 円	毎月 93,206 円	毎月	円	円
33,100,000	償還割賦金	ボーナス	円	円	円	円
毎月 32,100,000	元金均等償還割賦元金	毎月	%	%	円	円
ボーナス	利率				円	円
融資金額	元利均等	毎月	円	円	円	円
毎月	償還割賦金	ボーナス	円	円	円	円
ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎月	円	円	円	円
返済方法	口座引落	返済口座	店番号	0144124	科目	普通
					口座番号	

引落日予定日	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
平成29年12月 5日	平成29年12月13日	1	毎	137,177	31,830	32,962,823				169,007	32,962,823
平成30年 1月 5日	平成30年 1月13日	2	毎	68,656	21,425	32,894,167				90,081	32,894,167
平成30年 2月 5日	平成30年 2月13日	3	毎	68,700	21,381	32,825,467				90,091	32,825,467
平成30年 3月 5日	平成30年 3月13日	4	毎	68,745	21,336	32,756,722				90,081	32,756,722
平成30年 4月 5日	平成30年 4月13日	5	毎	68,790	21,291	32,687,932				90,081	32,687,932
平成30年 5月 5日	平成30年 5月13日	6	毎	68,834	21,247	32,619,099				90,081	32,619,099
平成30年 6月 5日	平成30年 6月13日	7	毎	68,879	21,202	32,550,219				90,081	32,550,219
平成30年 7月 5日	平成30年 7月13日	8	毎	68,924	21,157	32,481,295				90,081	32,481,295
平成30年 8月 5日	平成30年 8月13日	9	毎	68,969	21,112	32,412,320				90,081	32,412,320
平成30年 9月 5日	平成30年 9月13日	10	毎	69,013	21,068	32,343,312				90,081	32,343,312
平成30年10月 5日	平成30年10月13日	11	毎	69,058	21,023	32,274,265				90,081	32,274,265
平成30年11月 5日	平成30年11月13日	12	毎	69,103	20,978	32,205,182				90,081	32,205,182
平成30年12月 5日	平成30年12月13日	13	毎	69,148	20,933	32,136,064				90,081	32,136,064
平成31年 1月 5日	平成31年 1月13日	14	毎	69,193	20,888	32,066,911				90,081	32,066,911
平成31年 2月 5日	平成31年 2月13日	15	毎	69,239	20,843	31,997,723				90,081	31,997,723
平成31年 3月 5日	平成31年 3月13日	16	毎	69,284	20,798	31,928,500				90,081	31,928,500
平成31年 4月 5日	平成31年 4月13日	17	毎	69,328	20,753	31,859,242				90,081	31,859,242

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	証券番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	ご融資期間	完済期	完済ボーナス払
994270915014328	531	25300000	28	310	完済	完済

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) [ボーナス様]..... *1印は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。
[未払利息様]..... 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。
[*]印明細より繰越..... 記載の残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または延滞が
ありましたら、内容について精査することになります。

ご返済口座への入金はお振込み
でお願ひ申し上げます。
なお、約定返済日にお振込みでき
ない場合、元金ご返済額に付して
滞金が加算されます。

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	¥25,300,000 *	→	¥18,163,666
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約定された利率でご利用いただけます。ご利率の変更は、お申し込みの時点で約定された利率に引き上げさせていただきます。

2011年12月29日

ご融資年月日 2011.12.30	ご融資金額 12000000	1%固定利率 約定利率1	約定利率2	約定利率3
----------------------	-------------------	-----------------	-------	-------

ご融資金額	元金	元金	元金	元金
12000000	294	2036	4	30

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	40232	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	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

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%

返済総額	¥6,624,684
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%

返済総額	¥6,511,560
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%

返済総額	¥6,683,820
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、ご入金口座より自動的にお引き落としとなります。
ご利用いただきありがとうございます。ご利用期間終了後はお返しのお願いいたします。

2001m(1)27d

お借入金額 20000000 元
お借入利率 1.550 %
お借入日 11/17/29

お借入期間 約36ヶ月
お借入日 2026/9/27
お借入利率 1.550 %

2035年9月27日
段階基準日1

2035年9月27日
段階基準日2

元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金
元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金
2022.12	42000	33900	8100	8227469	8160422
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

元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金
元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金	元金元金元金
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	8115293
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

見直しチェックリスト

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

住宅ローンの見直し

必要なもの

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

比較表の作成

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

団信考慮！
保証料も確認が必要！

課題確認

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)

第18期 住宅ローンコンサルティング超実践講座

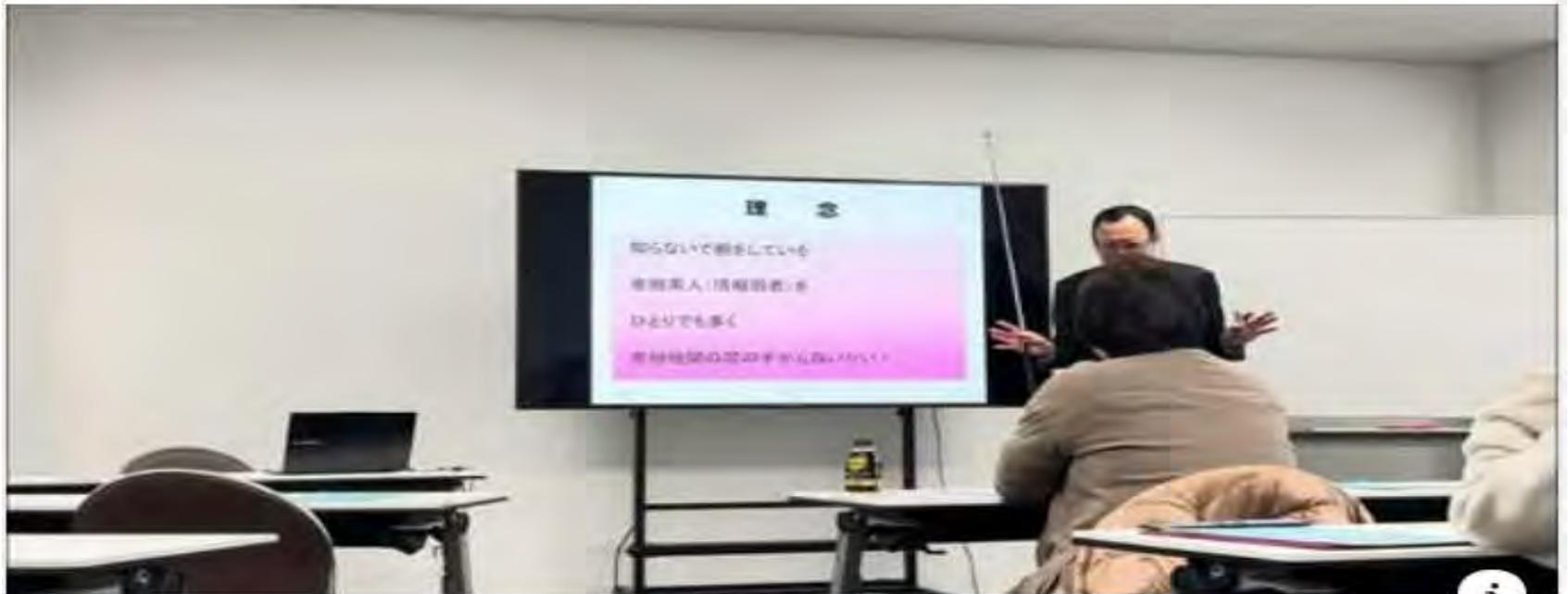
🔒 プライベートグループ・メンバー6人



鴨藤 政弘

管理者 · 2月13日 12:45 · 🌐

2025年2月2日午前中のセミナー



YOUTUBE.COM

住宅ローンセミナー 2025年2月2日 午前の部

木の家建築展 セミナー全部 約2時間

課題確認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

ふりかえり

住宅ローンのリスク！

貸す側から見たリスク！

不良債権（信用）リスク

⇒ **保証会社** ◎

金利変動（損失）リスク

⇒ **変動金利** ◎

住宅ローン審査の流れ

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

条件や審査項目がわかれば、審査に向けた準備を始めることができます。

審査のポイント

① ヒト 人物

返済財源は所得

仕事 勤務先 勤務年数 年齢 健康

収入 年収は？ 個人信用情報は？

年間返済比率 年間返済額

税込年収

審査金利 3%~4%

30%~40%以内

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

みずほ銀行

🔍 審査基準

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

三菱UFJ銀行

🔍 審査基準

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

各金融機関の最新住宅ローン金利表

HOME / 各金融機関の最新住宅ローン金利表

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

お気軽にお問い合わせください。

☎ 0120-56-1462

受付時間 9:30-18:30 [定休：水曜日]

**仲介手数料無料
お取扱い判定**

2025年2月1日付 住宅ローン金利 最新情報



-HOME-

[はじめての方はこちらをご覧ください](#)

[ご利用の流れ ～完成物件の場合はこちら](#)

[ご利用の流れ ～未完成物件の場合はこちら](#)

[各金融機関の最新住宅ローン金利表](#)

[お役立ちブログ](#)

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

CASIO BF-750



画像にマウスを合わせると拡大されます



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

CASIO(カシオ)のストアを表示

4.4 ★★★★★ 1,363個の評価

過去1か月で100点以上購入されました

-21% ￥5,955 税込

参考価格: ￥7,500

または**¥1,985** 月(3か月)。プランを選択

✓prime 翌日配送

ポイント: 60pt (1%) 詳細はこちら

クーポン: 5% OFFクーポンの適用 [規約](#)

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



Amazonによる 安心・安全へのお客様情報の保護
発送 取り組み 護

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

スタイル: **BF-750-N**

BF-480-N
¥4,445
✓prime

BF-750-N
¥5,955
✓prime

BF-850-N
¥6,663
✓prime

ブランド CASIO(カシオ)
色 シルバー
計算機タイプ 金融電卓

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

<返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



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

電卓練習問題

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

- みずほ銀行
- 変動金利 年0.525%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%

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

電卓練習問題

- 年収700万円
- 40歳 会社員 (10年以上勤務)
- 他借り入れなし

- イオン銀行
- 変動金利 年0.78%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
イオン銀行	4.0%	45%

③いくらまで、借り入れが可能か？

千本 陽二郎様

1. 家族構成について

陽二郎様	(世帯主・男性)	昭和53年9月	日生	47歳
------	----------	---------	----	-----

様	(配偶者・女性)	昭和55年	日生	45歳
---	----------	-------	----	-----

ご結婚日:平成20年5月25日

兼	(女性)	平成23年	日生	14歳
---	------	-------	----	-----

千本 陽二郎さん

①住宅ローン減税(控除)

上限金額を計算

長期優良住宅を建築予定

②借入可能額を計算

他の借り入れなし

一番多く借り入れできる銀行は？

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%

借入期間 返済月額

- みずほ銀行 81歳未満 33年
 $8,650,500 \times 40\% = 288,350$
- 三菱UFJ銀行 80歳未満 32年
 $8,650,500 \times 35\% = 252,306$
- イオン銀行 80歳未満 32年
 $8,650,500 \times 45\% = 324,393$

借入限度額

みずほ銀行 67,662,962

三菱UFJ銀行 61,402,269

イオン銀行 70,202,236

① 変動金利

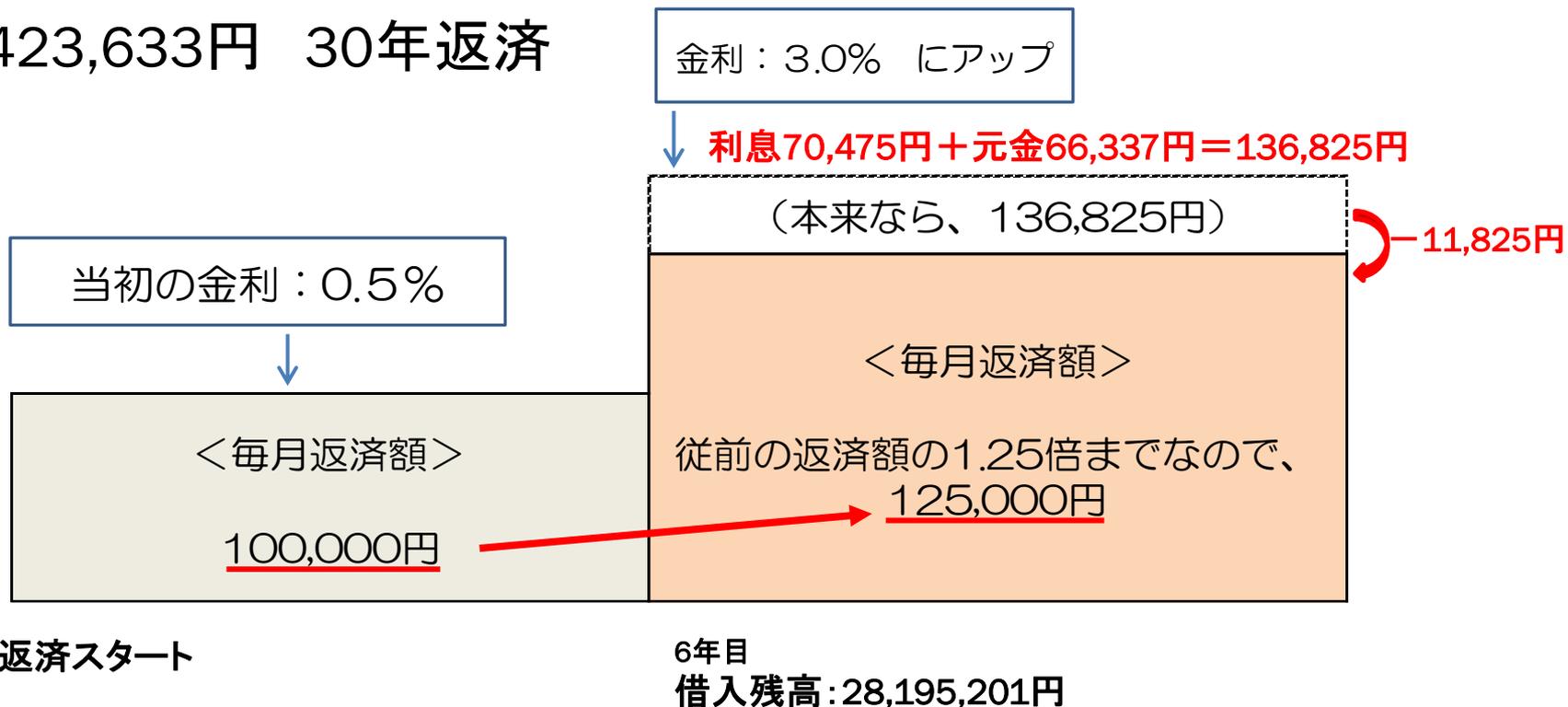
変動金利の3基本ルール

- 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。

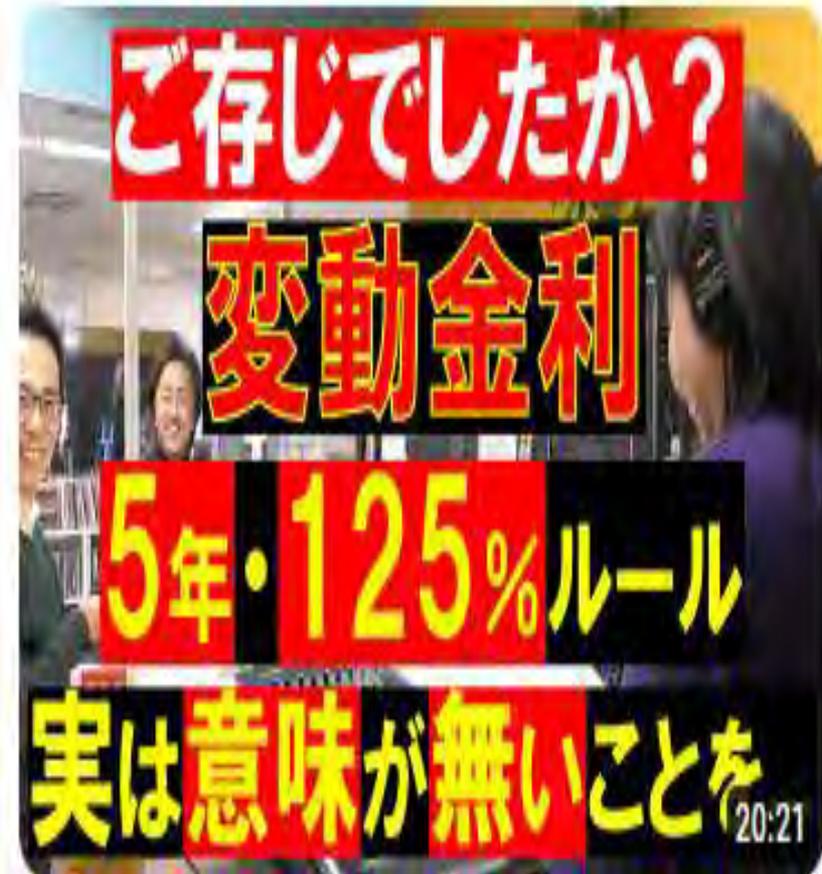
『未払い利息』が発生すると、繰り越され、返済期日に、
全額一括返済を求められるので、危険だ！

『未払い利息の恐怖！』

未払い利息の恐怖！



未払い利息は、心配ご無用！



5年125%ルールの実態!
全く意味のないルールだと存知でしたか?

「もし金利が上昇して125%を超えたら、未払利息が発生し、最終返済日に一括返済を求められる」

→ こんな金利上昇は非現実的。
未払利息も発生し得ない

考えるだけ無駄!!

毎月返済額が1.25倍になる金利



また、日本には利息制限法という、金融機関がとる金利に上限を定める法律があります。上限金利は15%です。ですので、金融機関はそもそも16.1%や26.9%の金利は取ることができません。

5年125%ルールの実態! 全く意味のないルールだと存知でしたか?



**金融機関は15%以上の
金利は取れない**

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 (Repayment Schedule)

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			
	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
16年日	2038/10/01 - 2039/09/01			
	返済額	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			
	返済額	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			
	返済額	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 2024/01/01 - 2024/03/31		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 2024/04/01 - 2024/06/30		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 2024/07/01 - 2024/09/30		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 - 2024/12/31		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

返済額	利息	元金	元金残高
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
40,549,030	= 1,072,581	+ 39,476,449	0

総支払い額 (諸費用込み)	134,061,296 円
返済額合計	<u>134,061,296 円</u>
利息合計	94,061,296 円
利息割合	70.163%

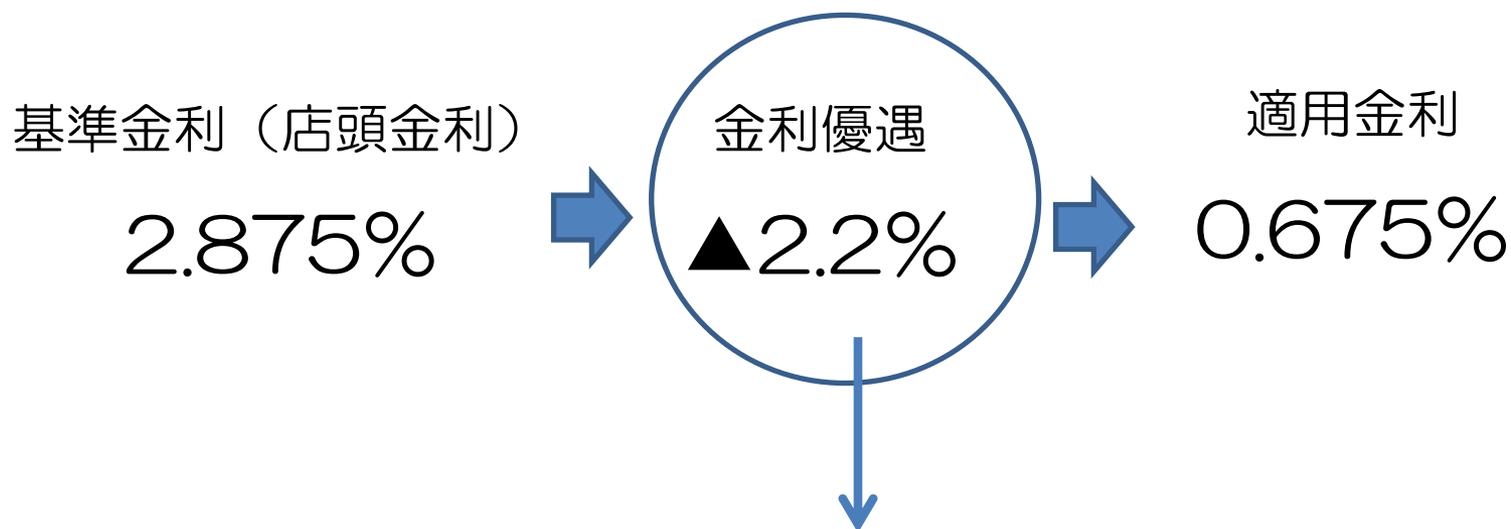
適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

将来的に、年26.9% にならなくても

4年半後に 年7.16%でも

最終回に『未払い利息』は、発生します。

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

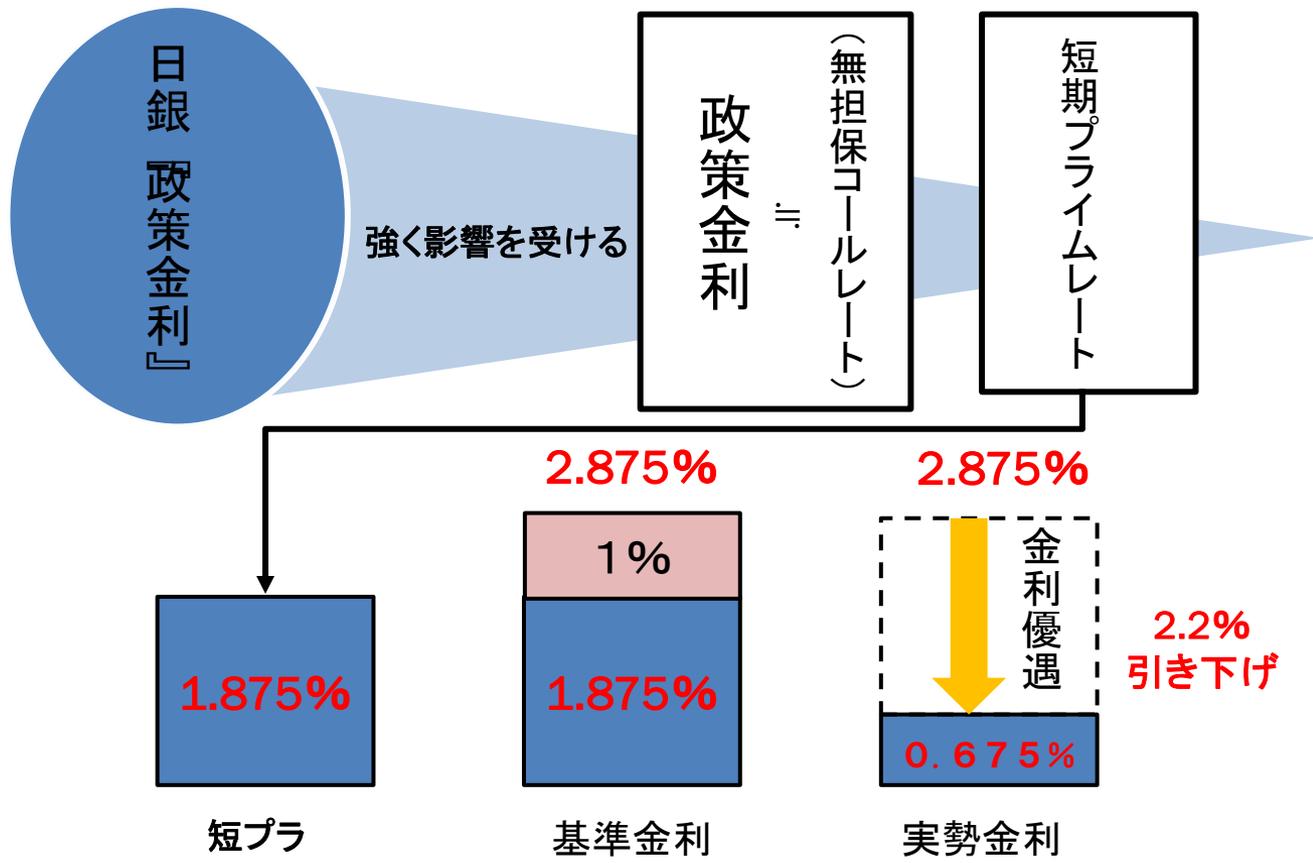
基準金利の決めり方

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%



変動金利の基準金利

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

2006年12月

三菱東京UFJ銀行 住宅ローン 優遇金利のご案内 (12月)

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

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

()内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

	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%

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

⑫10年固定 年1.5%

住宅ローン		ご返済予定表						
[Redacted]							様	
いつも格別のお引き立てにあずかり厚く御礼申しあげます。 このたびご融資いたしました証書貸付のご返済予定は下記のとおりになります。なお、毎回のご返済額は、お約定によりご指定の預金口座から引き落としさせていただきますので、よろしくお願いたします。								
借入元金	取組番号	科目	提携企業コード	適用開始日				
[Redacted]	[Redacted]	44	513001	26-2-21				
ご融資日	ご融資額	うち増額ご返済分	ご返済期限	返済日	ご融資残高	うち増額ご返済分		
年 月 日	円	円	年 月 日	日	円	円		
16: 2: 18	30000000	10000000	40: 2: 20	20	19037777	6338374		
利 率	通常分ご返済額	増額分ご返済額	ご返済用預金口座			特約期限		
1.50000%	円 83853	円 251877	店 番	科 目	口 座 番 号	36年 2月		
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]		
ご返済日	返済回数	ご返済額 (元利合計)	うち 元 金	うち 約 定 利 息	うち 未 払 利 息	ご 融 資 残 高	未 払 利 息	
年 月 日							発 生 額	残 高
26: 3: 20	121	83853	67979	15874	0	18969798	0	0
26: 4: 20	122	83853	68064	15789	0	18901734	0	0
26: 5: 20	123	83853	68149	15704	0	18833585	0	0
26: 6: 20	124	83853	68234	15619	0	18765351	0	0
26: 7: 20	125	335730	271076	64654	0	18494275	0	0

⑬ 10年固定 年1.83%

お借入要項	借入(予定)金額	3,950 万円	内訳	ボーナス返済分	3,750 万円	利率(予定)	年 1.83 %
	借入予定日	平成 26 年 11 月 26 日	返済方法	① 元利均等毎月返済 2. 元金均等毎月返済			
	返済日	毎月 20 日	ボーナス月	月 月	金利選択	1. 変動金利 ② 固定金利選択型 (10年固定)	
	資金使途	1. 新築 2. 中古	[資金使途が重複する場合は複数に○印をお願いします] 1. 一戸建購入 2. 土地購入及び建設 3. 土地購入 4. 建物建設 5. マンション購入 6. 増改築 ⑦ 借換 8. 住換え 9. 建替え				担保

所要資金	資金使途	販売・建築価格	資金計画	資金調達先	借入金額	借入期間	金利	年間返済額	担保順位
	土地購入	千円		本件借入	3,950 千円	29 年 4 月	1.83 %	174 千円	順位
	建物建設又は増改築	千円		住宅金融支援機構等	千円	年 月	%	千円	順位
	(内、外構・解体工事等)	千円		その他()	千円	年 月	%	千円	順位
	建売購入	千円		自己資金	千円				
	マンション購入	千円							
	借換	3,950 千円		合計	千円				千円

⑬ 10年固定 年1.83%

証 取引履歴又は払込予定照会票

店番 080080	支店 20-11-26	照会日	時刻 12:51	区分 払込予定照会	科目 証書貸付						
融資口座番号 0022208-119	実行(予定)日 20-11-26	貸付実行額 39,500,000	(うち増額分) 0	約定利率 1.8300%	貸付残高 39,500,000	(うち増額分) 0					
最終期限 50-03-20	据割利率 %	据置(ステップ)期限	資金区分 0180	補助区分 070	使途 21	票議番号 20-003-000	農林公庫決定番号	利率変更日 1	変更後利率 1 %		
利率変更日 2	変更後利率 2 %	手数料率 %	所 属 漁 協 富山県信用漁業協同組			オペ 03	端末通番 0036	操作手順 科目主 各科目	区分主 照会	①取引履歴 取引コード 002	②払込予定 取引コード 又は 003

回次	返済予定日 又は入金日	起算日	実行額または 返済額	返済額内訳		貸付残高	遅延損害金 又は戻し利息	返済区分 又は手数料
				元	金 約定利息			
001	20-12-20		134,372	84,862	49,510	39,415,138		
002	21-01-20		145,099	84,991	60,108	39,330,147		
003	21-02-20		145,099	85,121	59,978	39,245,026		
004	21-03-20		145,099	85,251	59,848	39,159,775		
005	21-04-20		145,099	85,381	59,718	39,074,394		
006	21-05-20		145,099	85,511	59,588	38,988,883		
007	21-06-20		145,099	85,641	59,458	38,903,242		
008	21-07-20		145,099	85,772	59,327	38,817,470		
009	21-08-20		145,099	85,903	59,196	38,731,567		
010	21-09-20		145,099	86,034	59,065	38,645,533		

⑭ 3年固定 年0.7%

返済計画表

毎度格別のお引立てにあずかりありがとうございます。
以下の資金にかかる償還日および返済内容は本状のとおりとなっておりますので、
内容をご確認のうえ、本状を大切に保管いただきますようお願い申し上げます。
なお、返済金額合計と保証料の合計額をお支払ください。

1 ページ

～ 29年10月20日) 作成日 平成26年10月17日

	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	親子連帯	留保金
	全国保証付 住宅ローン三大疾病	20-12-12	有	有	有			
ご融資金額(円)	うち実母融資金額(円)	ご融資期間	約定利率(%)	償還金利率(%)	変更予定利率(%)			
35,000,000	11,000,000	55-11-20	0.70000	14.00000				
ご融資残高(円)	うち実母融資残高(円)	利息返済	利率見直し	振替店舗	振替口座番号			
30,590,859	9,589,120	利息後取		5911-408	普通000***4			
変更日	作成理由	利率変更適用日						
	利率変更	26-9-23						
			特約期限 29-10-20					

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	26-10-20	54,105	14,038	68,143	30,536,754	0
2	26-11-20	54,137	12,219	66,356	30,482,517	0
3	26-12-20	54,169	12,187	66,356	30,428,448	0
4	27-1-20	203,606	74,577	278,182	30,224,843	0
	うち実母	149,405	52,421	211,826	9,439,715	0
5	27-2-20	54,232	12,124	66,356	30,170,611	0
6	27-3-20	54,263	12,093	66,356	30,116,348	0
7	27-4-20	54,295	12,061	66,356	30,062,053	0
8	27-5-20	54,327	12,029	66,356	30,007,726	0
9	27-6-20	54,358	11,998	66,356	29,953,368	0
10	27-7-20	204,317	45,005	249,322	29,749,051	0
	うち実母	149,927	33,039	182,966	9,289,788	0
11	27-8-20	54,422	11,934	66,356	29,694,629	0
12	27-9-20	54,454	11,902	66,356	29,640,175	0
13	27-10-20	54,485	11,871	66,356	29,585,690	0
14	27-11-20	54,517	11,839	66,356	29,531,173	0
15	27-12-20	54,549	11,807	66,356	29,476,624	0
16	28-1-20	205,033	44,289	249,322	29,271,591	0
	うち実母	150,452	32,514	182,966	9,136,388	0
17	28-2-20	54,613	11,743	66,356	29,216,978	0

0001672# 201410191 319900 00002956 001/002

H26.10 ~ H29.10 34回定

③全期間固定 (フラット35)

新機構回信付きの【フラット35】等の借入金利水準（2025年6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1.890%～年4.010%	年1.890%
9割超	年2.000%～年4.120%	年2.000%

【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1.500%～年3.620%	年1.500%
9割超	年1.610%～年3.730%	年1.610%

【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1.990%～年2.460%	年1.990%
9割超	年2.100%～年2.570%	年2.100%

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

機構債

発行実績 一月次債

(2025年5月22日現在)

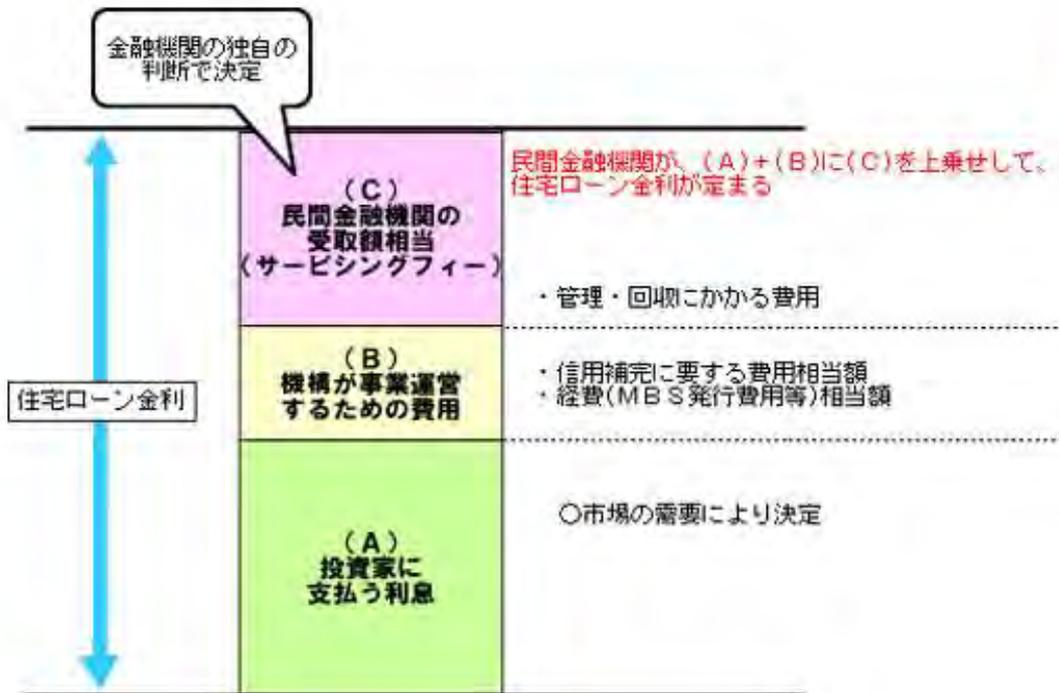
	第216回機構債	第217回機構債
発行額	102億円	102億円
条件決定日(募集日)	2025年4月17日	2025年5月22日
発行日(払込日)	2025年4月24日	2025年5月29日
表面利率	1.65%	1.94%
ローンチスプレッド(※)	35bps(0.35%)	40bps(0.40%)
発行価額	100円	100円
格付け(※)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)
信用補完率	23.1%	23.1%
担保債権プールの属性		
当初融資額総額	¥13,348,400,000	¥13,333,340,000
融資件数(債務者ベース)	411人	404人
平均当初融資期間	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

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](#)

【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^S

TOP

[ケーススタディ](#)

[利用要件](#)

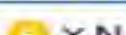
【フラット35】子育てプラスとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが子育て世帯※1または若年夫婦世帯※2である場合に、こどもの人数等に応じて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

(注)  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

家族構成を確認

【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯^{*1}または子ども^{*2}1人 P
- 子ども^{*2}2人 P P
- 子ども^{*2}3人 P P P
- 子ども^{*2}N人 P × N

+

②

住宅

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

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^{*3} P P

地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑

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

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 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。

平成 24年 9月 19日

融資種別		買取証券化支援建設				
顧客番号	金消契約日	最終返済日	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	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	ボーナス	0 円	ボーナス	円
	元金均等償還割賦金	月	円	ボーナス	円	
	利率	%	%	%	%	%
	元金均等償還割賦金	月	円	月	円	円
	ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス	円
	元金均等償還割賦金	月	円	ボーナス	円	円
ご返済方法	口座振替	ご返済口座	店番号			

【償還予定表の見方について（ご注意）】

- ・ 残元金合計（融資残高）につきましては、返済予定日に割賦金（割賦元金及び割賦利息）をご返済いただいた後の残元金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3回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

をさらに3枚(合計6枚)、コピーさせて頂く。写メでも可！

- ①保証料の支払の有無
- ②団信について確認
- ③期間固定は、金利優遇の確認
- 自動計算シートを使ってみる！

*個人情報情報は消してください

期日6月20日(金)

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）

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保証料金利上乘せ型(前払いしない)

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

初期費用を比較した場合

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

8年後に全額繰上返済した場合

8年間の返済額 約 2,168 万円	8年間の返済額 約 2,186 万円	8年間の返済額 約 2,240 万円
戻し保証料 なし	戻し保証料 約 73 万円	戻し保証料 なし
支払総額（含む初期費用） 約 8,804 万円	支払総額（含む初期費用） 約 8,749 万円	支払総額（含む初期費用）  約 8,743 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>[不動産、鉱業権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書] 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売渡証書など (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>[地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書] 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など</p> <p>[消費貸借に関する契約書] 金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など</p> <p>[運送に関する契約書(備船契約書を含む。)] 運送契約書、貨物運送引受書など (注) 運送に関する契約書には、備船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。</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
		1千万円を超え5千万円以下	2万円
		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ます。こ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。

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？
返済遅れについて		(フラット35の場合)
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？（旧団信2017年9月以前申込）
		団信は機構団信か？民間か？
		どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

次回予習

次回は、淡河さんのSRの使い方



【2025年最新】賢く住宅ローンを返済する方法をプロが解説します！



職人社長の家づくり工務店
チャンネル登録者数 19.5万人

登録済み

👍 76



🔗 共有

📵 オフライン

🔖 保存



第3回の課題②

次回6月24日(火)の予習

『淡河さんと平松社長のコラボ！』

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

***FBグループに感想を投稿！**

期日6月20日(金)

注文住宅の流れ！（重要）

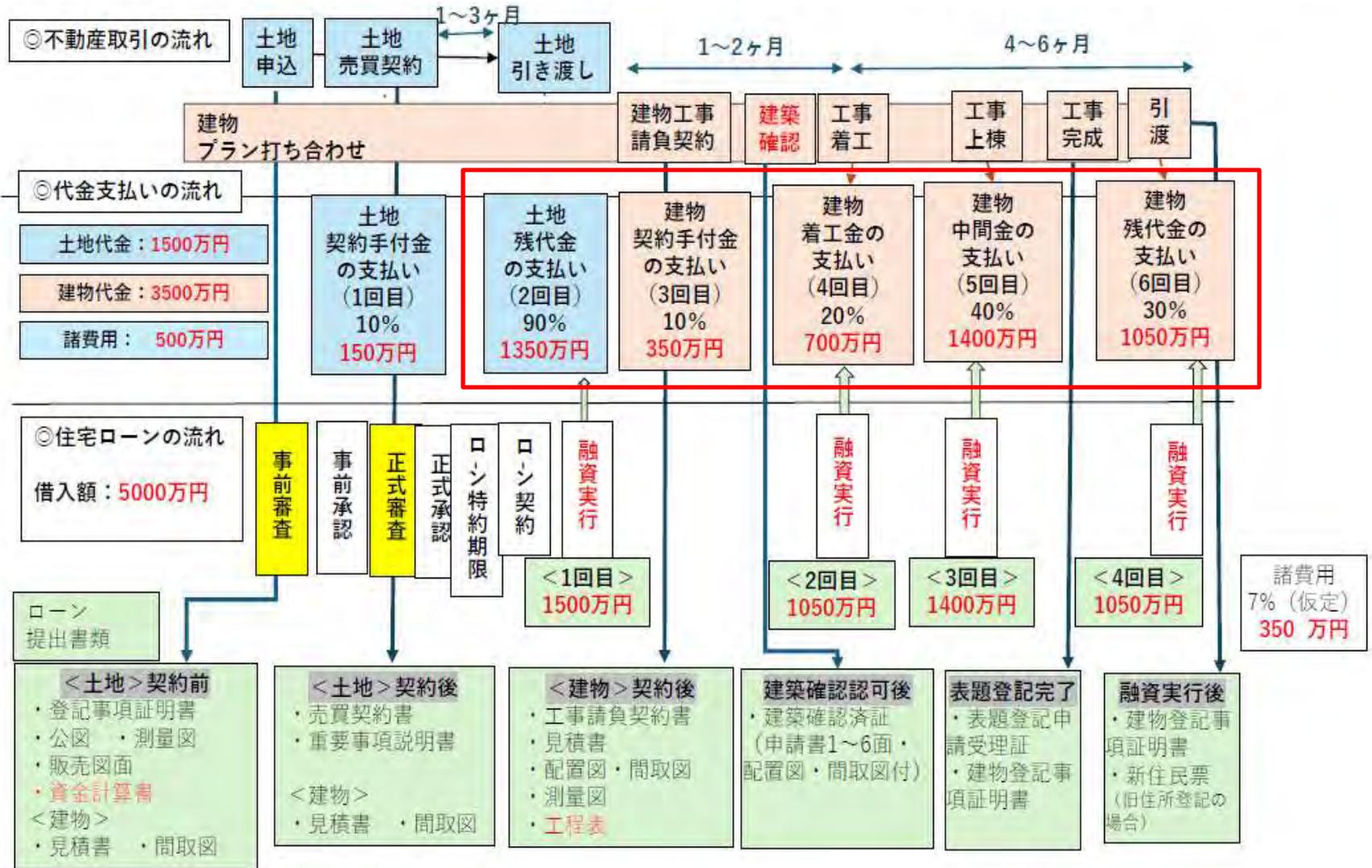
①土地あり

実家の近く、敷地内
古家（親戚）の解体

②土地なし

土地購入

土地購入＋注文住宅新築 購入の流れ —土地1500万円＋建物3500万円—



SRシステム

資金調達計画の概要

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

	借入金額	借入期間	返済タイプ	団信種類	フラット20
お客様1	4,200 万円	29 年 0 月	元利均等	かん団信	含めない
お客様2	0 万円	0 年 0 月			
合計	4,200 万円				
種類	単独債務				

[団信を詳しく](#)

年齢	年収
50 才	800 万円
0 才	0 万円

資金計画概要

	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	自己資金 (万円)
マンション			0
不動産価格	1,500	1,500	0
内 土地			
工事費用	3,593	2,700	893
リフォーム工事費用			0
残債			0
諸費用概算	290		290
合計	5,383	4,200	1,183

融資率(フラット35)	78.0%
融資率	82.5%

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

簡易計算機

借入金額	4,200
借入期間	35
金利	0.9000%
毎月返済額	116,612 円
その他ローン返済	83,000 円
返済負担率	22.4%



支払い条件に合わせて計算

住宅ローン実行種類

- 一括融資
- 分割融資
- つなぎ融資

一括融資

- 意味** 住宅ローンの全額を一度に実行する融資。
- 特徴**
- 利用シーン:** 完成済みの住宅を購入する場合。
土地の購入時(1回目)に、全額融資を受ける。
- メリット:** 手続きがシンプルでわかりやすい。
(融資実行が1回で、支払いの都度資金開放)
- デメリット:** 資金を一度に受け取るため、利息が借入全額に対して即座に発生します。

分割融資

意味	住宅ローンの融資金を建築の進捗状況に応じて分割して受け取る方式です。
特徴	
利用シーン:	注文住宅の建築時や、工事が段階的に進むプロジェクトに適しています。
メリット:	必要なタイミングで必要な額だけ借りられるため、利息負担が軽減される。
デメリット:	複数回の手続きが必要になるためやや手間がかかる。

つなぎ融資

意味	住宅ローンが正式に実行されるまでの間、必要な資金を一時的に借りるための融資です。
特徴	
利用シーン:	注文住宅で土地購入や着工金、中間金の支払いが必要な場合に利用されます。
メリット:	自己資金だけでは足りない場合でも、建築を進められる。
デメリット:	つなぎ融資に対する利息が発生し、住宅ローンとは別にコストがかかる。 短期間の借入であるにもかかわらず、金利がやや高めになる傾向がある。

団信について

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

短期団信

「短期団信」の特徴比較

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

新規向けセミナー

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)



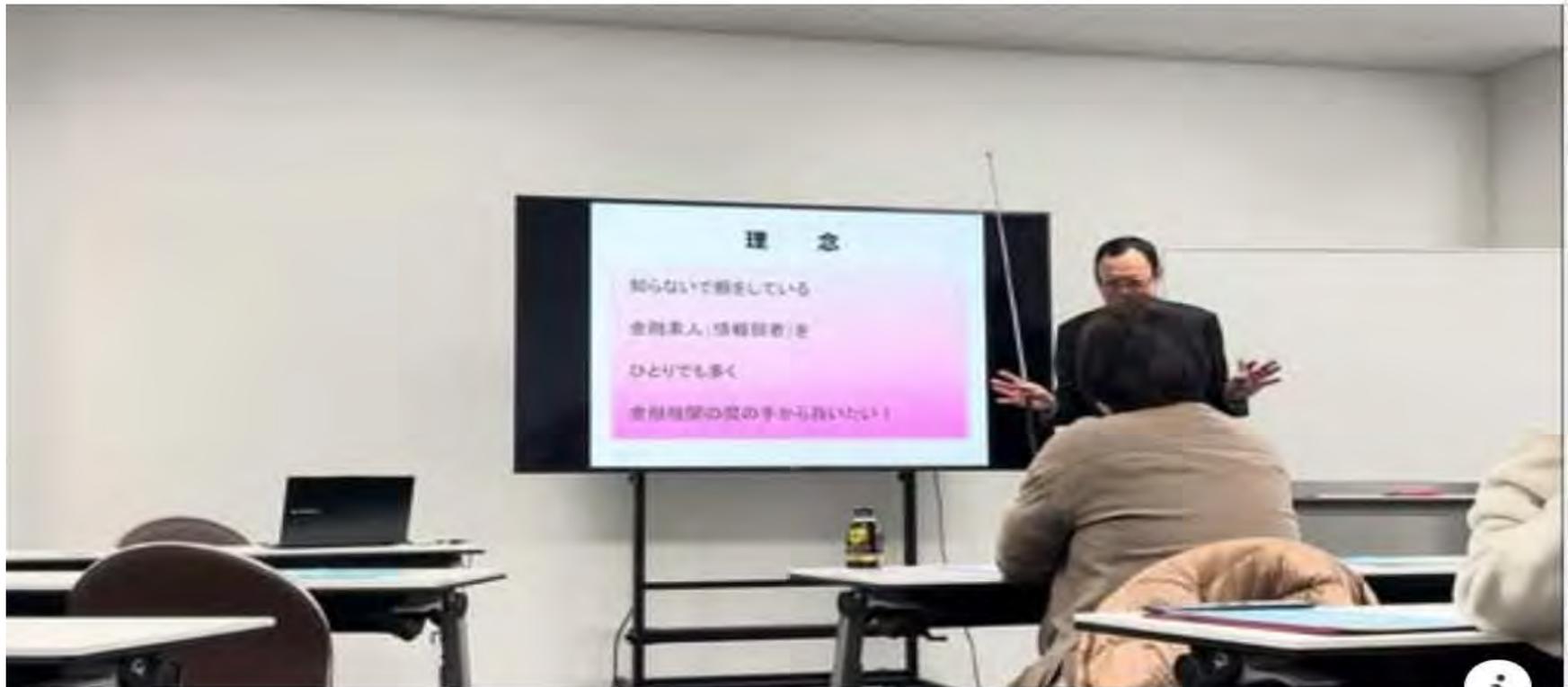
栗山 直樹

5月28日 17:41 · 公開



鴨藤さんセミナー風景

限定公開のためリンクの拡散は禁止とさせていただきます。



YOUTUBE.COM

住宅ローンセミナー 2025年2月2日 午前の部

木の家建築展 セミナー全部 約2時間

あなた、的場 武史

超いいね!

コメントする

送信

新規向けセミナー解説

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

4つの国策

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

①住宅ローン減税(改)

住宅ローン減税期限 (2025年12月)

住宅ローン残高

長期優良・ZEH水準・省エネ基準

3,000万円～4,500万円

*** 年末残高の 0.7% 13年間 (所得税を控除)**

住民税からの控除上限額

97,500円

(前年課税所得×5%)

①住宅ローン減税（新築）再改正

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

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

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

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

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

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

対象住宅の特徴

長期優良住宅

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

低炭素住宅

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

ZEH水準省エネ住宅

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

省エネ基準適合住宅

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

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

夫

住宅ローン控除の合計金額は **328.0万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥49,087,139	¥252,600
2025年	¥48,072,034	¥252,600
2026年	¥47,036,439	¥252,600
2027年	¥45,979,943	¥252,600
2028年	¥44,902,119	¥252,600
2029年	¥43,802,541	¥252,600
2030年	¥42,680,768	¥252,600
2031年	¥41,536,353	¥252,600
2032年	¥40,368,839	¥252,600
2033年	¥39,177,760	¥252,600
2034年	¥37,962,639	¥252,600
2035年	¥36,722,992	¥252,600
2036年	¥35,458,322	¥248,200
13年間の合計		¥3,279,400

$$49,087,139 \times 0.7\% = 343,609\text{円}$$

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約387万円 (差額約59万円)

債務者 夫のみ

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 5,000万円
妻 連帯保証人

債務者 夫と妻

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

夫

住宅ローン控除の合計金額は **232.2万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥29,452,289	¥206,100
2025年	¥28,843,230	¥201,900
2026年	¥28,221,878	¥197,500
2027年	¥27,587,983	¥193,100
2028年	¥26,941,292	¥188,500
2029年	¥26,281,552	¥183,900
2030年	¥25,608,494	¥179,200
2031年	¥24,921,849	¥174,400
2032年	¥24,221,346	¥169,500
2033年	¥23,506,705	¥164,500
2034年	¥22,777,637	¥159,400
2035年	¥22,033,856	¥154,200
2036年	¥21,275,060	¥148,900
13年間の合計		¥2,321,100

妻

住宅ローン控除の合計金額は **154.8万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥19,634,857	¥137,400
2025年	¥19,228,814	¥134,600
2026年	¥18,814,577	¥131,700
2027年	¥18,391,978	¥128,700
2028年	¥17,960,849	¥125,700
2029年	¥17,521,019	¥122,600
2030年	¥17,072,311	¥119,500
2031年	¥16,614,546	¥116,300
2032年	¥16,147,541	¥113,000
2033年	¥15,671,110	¥109,600
2034年	¥15,185,062	¥106,200
2035年	¥14,689,205	¥102,800
2036年	¥14,183,338	¥99,200
13年間の合計		¥1,547,300

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

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

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。

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

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

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

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税)

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

要望の結果

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

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件

50㎡以上

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

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。(変更点は赤字)

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

(参考)改正前(令和4・5年受贈)

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

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

③フラット35s 子育てプラス

2024年2月13日*スタート!

住まいのしあわせも、ともにつくる。住宅金融支援機構

子育て世帯を応援する
【フラット35】
子育てプラス
が新登場!

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




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

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

- 子どもの人数等に応じて金利を引下げ
【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯**または若年夫婦世帯**に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)
 - 金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充
新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。
- *1 借入申込時に子ども(胎児および流産を含みます。ただし、預にあってはお産さまとの別居が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。
*2 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お客さまコールセンター)

0120-0860-35 通話無料

お電話にお電話ください。営業時間9:00~17:00(土日、年末年始を除き、土日も営業しています。)ご利用いただけない場合は、Tel 048-615-0620へ(有料)



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

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

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

ケーススタディ① 若年夫婦または子ども1人のご家族で ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■【フラット35】子育てプラスで1ポイント

■【フラット35】S(ZEH)で3ポイント

■【フラット35】維持保全型で1ポイント

= 合計5ポイント

金利	当初5年間	6~10年目
0.25%	1P	5P
0.50%	2P	
0.75%	3P	
1.00%	4P	

【フラット35】の借入金利から当初5年間 年1.00%引下げ

【フラット35】の借入金利から6~10年目 年0.25%引下げ

ケーススタディ② 子ども3人のご家族で 【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できるエリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■【フラット35】子育てプラスで3ポイント

■【フラット35】S(ZEH)で3ポイント

■【フラット35】維持保全型で1ポイント

■【フラット35】地域連携型(子育て支援)で2ポイント

= 合計9ポイント

金利	当初5年間	6~10年目	11~15年目
0.25%	1P	5P	9P
0.50%	2P	6P	
0.75%	3P	7P	
1.00%	4P	8P	

【フラット35】の借入金利から当初10年間 年1.00%引下げ

【フラット35】の借入金利から11~15年目 年0.25%引下げ

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

2023年12月1日現在

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

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

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

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

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

1ポイント -0.25% 5年間

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

	新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ
家族	NEW 【フラット35】子育てプラス <input type="checkbox"/> 若年夫婦世帯※1または子ども※21人 P <input type="checkbox"/> 子ども※22人 P P <input type="checkbox"/> 子ども※23人 P P P <input type="checkbox"/> 子ども※2N人 P × N			
	【フラット35】S <input type="checkbox"/> ZEH P P P <input type="checkbox"/> 金利Aプラン P P <input type="checkbox"/> 金利Bプラン P			
住宅	【フラット35】維持保全身型 <input type="checkbox"/> 長期優良住宅 P <input type="checkbox"/> 予備認定マンション P <input type="checkbox"/> 管理計画認定マンション P <input type="checkbox"/> 安心R住宅 P <input type="checkbox"/> インスペクション実施住宅 P <input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P		【フラット35】リノベ <input type="checkbox"/> 金利Aプラン P P P P <input type="checkbox"/> 金利Bプラン P P	
	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 子育て支援・空き家対策 P P <input type="checkbox"/> 地域活性化 P <input type="checkbox"/> 地方移住支援型※3 P P			
エリア	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型			

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

家族構成 + 性能 + 維持保全身型 + エリア = **ポイント***

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

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

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

金利引下げメニューについて、詳しくはこちらをチェック!

【フラット35】S
 【フラット35】リノベ
 【フラット35】維持保全身型

【フラット35】地域連携型
 【フラット35】地方移住支援型

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

New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

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

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

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

P =年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！ 子どもの人数に応じて金利引下げ

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

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

2 住宅に関するポイントを確認！ 住宅の性能等で金利引下げ

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

ZEH + 長期優良住宅 **4ポイント** ●●●●
 【フラット35】S(ZEH) 【フラット35】地域連携型
 ※2024年10月1日の住宅

ZEH **3ポイント** ●●●
 【フラット35】S(ZEH)

長期優良住宅 **3ポイント** ●●●
 【フラット35】S(金利Aプラン) 【フラット35】地域連携型

特に優れた性能の住宅 **2ポイント** ●●
 ・ZEH準住宅
 ・健康住宅（等級3）など

優れた性能の住宅 **1ポイント** ●
 ・省エネ住宅
 ・健康住宅（等級2）など

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

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

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

1 + 2 + 3

お客様のポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！



■ 新築住宅の場合の技術基準

【フラット35】S（金利Aプラン）

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

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

【フラット35】S（金利Bプラン）

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

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

※別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります。

④子育てグリーン住宅支援事業

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案:2,250億円

1 制度の目的

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

2 補助対象

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

住宅^{※2,3}の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

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

GX志向型住宅の要件

○ 下記の①、②及び③にすべて適合するもの

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

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

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- 「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- 「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は指定土砂災害危険区域に属する区域に限る)」に立地する住宅
- 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、指定土砂災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域又は洪水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- 「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高浸水想定区域)における浸水想定高さ以上の区域(※6)」に該当する区域に立地する住宅

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

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

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

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

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

※9: 寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

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

※11: 共同住宅は、別途階数ごとに設定。

既存住宅^{※12}のリフォーム^{※13}

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

補助対象工事

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

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

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

※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

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

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

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

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

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

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

④子育てグリーン住宅支援事業

対象世帯	対象住宅	補助額	
すべての世帯	GX志向型住宅	160万円/戸	
子育て世帯等 ※1	長期優良住宅	建て替え	100万円/戸
		上記以外	80万円/戸
	ZEH水準住宅	建て替え	60万円/戸
		上記以外	40万円/戸

新築分譲住宅購入の場合の条件や金額

	主な条件	補助額
こどもみらい住宅支援事業 (2022年)	省エネ基準適合住宅以上の性能を持った住宅	ZEH住宅等 100万円 認定長期優良住宅等※ 80万円 省エネ基準適合住宅 60万円
こどもエコすまい支援事業 (2023年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	100万円
子育てエコホーム支援事業 (2024年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	長期優良住宅 100万円 ZEH住宅 80万円

子育てグリーン住宅支援事業

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

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

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの

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

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

※2:対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3:以下の住宅は、原則対象外とする。

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

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

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

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

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

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

※9:寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

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

※11:共同住宅は、別途階数ごとに設定。

4つの国策

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

**本日、皆さんに
お伝えしたいこと！**

解 説（意図）

ここからが本題です！

ネットには載っていない情報です！

真剣に聞いてもらう！

切り替える（アクセント）

飽きさせない。

それは

『金利の重さ』を知ってください！

ということです！

金利の重さ

4,000万円の住宅ローンを

今の固定金利水準で、35年間、返済を続けたら

総支払額は、いくらになると思いますか？

4,000万円 金利 % 35年＝総返済額は？

金利の重さ

4,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借りた場合の金利は？

解説（意図）

質問（発問）により、参加意識を持っていただく

ストローク（会話の往復）が重要

質問する講師 答える受講者の関係

人は、質問されると考えてしまう生き物

質問によって、

相手の答え（頭の中）をコントロールできる（発問力）

金利の重さ

4,000万円 金利 年2.0% 35年＝総返済額は？



現在 全期間固定金利で借りた場合の金利は？

金利の重さ

4,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？

約5,565万円・・・①

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？



金利が1%上がったら

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？

約6,465万円・・・②

金利の重さ

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

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

金利**1.0%**の違いで **約900万円** (②-①)

ということは **0.1%**で **約90万円**の違い

解 説（意図）

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

伝え方！

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

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

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

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

セミナーレジュメ

2 金利の重さを知ってください！

4,000 万円 % 35年 = 総返済額は () 万円 ……①

金利が1%上がったら

4,000 万円 % 35年 = 総返済額は () 万円 ……②

金利1%の違いで 差額②-① なんと () 万円

書いてもらう→

0.1%で約90万円の違い！

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

『金利の重さ』をご理解頂けたなら！

0.1%でも

低い金利で

住宅ローンを組んでみたくないですか？

催眠効果！

セミナー受講者が、全員頷いている（うんうん）

自分もそう思っている

他の人も頷いている

だから、間違いない！

第3者影響力 = 皆さん〇〇ですよ！

催眠効果！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借りる

時期を選ぶ

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる 比較検討する 値切る！ Aさん Bさ

ん

解 説

金利の重さを理解していた上で
金利を低く抑える方法を教えている！

答えは2つ！

- ①金利の低い時に借りる
- ②低いところで借りる(比較検討する)

2つに絞り、印象に残しやすくする

解 説

値切りの実績

過去一値切れたお客様の金額を質問して答えてもらう。

人は、質問されると、答えたくなる。

質問で、相手の頭の中をコントロールできる！

逆はダメ(質問の機会は、与えるが、受け過ぎない)

ところで

解説（意図）

ところで＝油断させる接続詞

本題ではない、ついでの話（余談）

油断させる

余談は油断！

ついでの話は、警戒されないので、

ついつい聞き入ってしまうもの！

現在の金利水準は？

高い？

標準？

低い？

現在の定期預金(1年)金利は？

静岡銀行 スーパー定期預金 **年0.275%**

解 説（意図）

③低い と答えてくれるものの

お客様は、低いんじゃないの？

低くいんですよね？

低いと聞いています。 等と答えてきます。

いや、本当に低いですよ！

と言い切ってこない。

何故か？ 皆さん、社会人になって銀行取引を自分でするようになってから、

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

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

現在の金利水準は？

私は

異常に低い！超低金利！

だと 思っています！

なぜそう思うのか？

ここからエピソードトーク

過去の金利水準

①昭和63年4月（バブル経済前）の
定期預金（1年）の金利は？

この年は私が銀行に入った年です。

昭和の時代の銀行は**金利競争**のない世界で、
預金集めが重要な仕事でした。

入行時、先輩に

『**悪いときに銀行に入ってきたね！**』と言われました。

解 説（意図）

こんなに金利が低い時に、銀行員になって可哀想だ！

大変な時に、銀行員になったね！

円高不況、景気の谷、

こんなに金利が低い時に！

をアピールして、3.36%よりも、

低い金利を答えさせるように、誘導しておく。

解 説（意図）

こんなに金利が低い時に、銀行員になって可哀想だ！

大変な時に、銀行員になったね！

円高不況、景気の谷、

こんなに金利が低い時に！

をアピールして、3.36%よりも、

低い金利を答えさせるように、誘導しておく。

過去の金利水準

①昭和63年4月（バブル経済前）の
定期預金（1年）の金利は？

3.36%

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

過去の金利水準

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

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

沼津ぐるめ街道



過去の金利水準

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

働かなくても生活出来るかも？

100,000,000円の**8%**は

800万円です(税引き**640万円**)

毎月使えるお金が約53万円

解 説（意図）

1億円あったら、働かなくても生活できる！

具体的な金額で、イメージさせる

質問を投げかける。お客様の頭の中にイメージさせる。

毎月、使えるお金が約53万円口座に振り込まれて

きたら、働かなくても生活出来ませんか？

そんな時代が、この日本にも過去（バブル時代）あった。

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

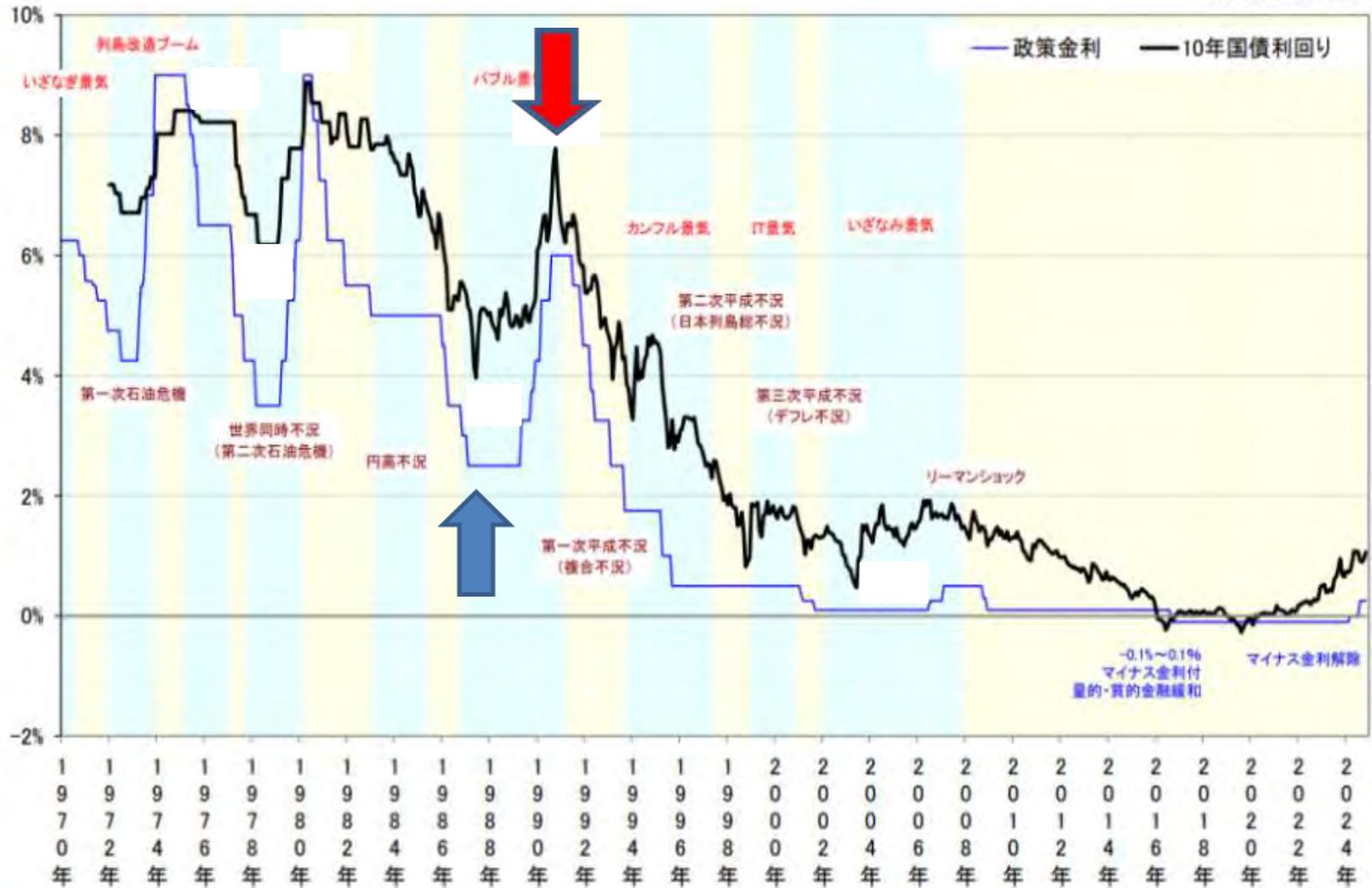
3.36%

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

長期金利の推移

財務省公表資料より作成

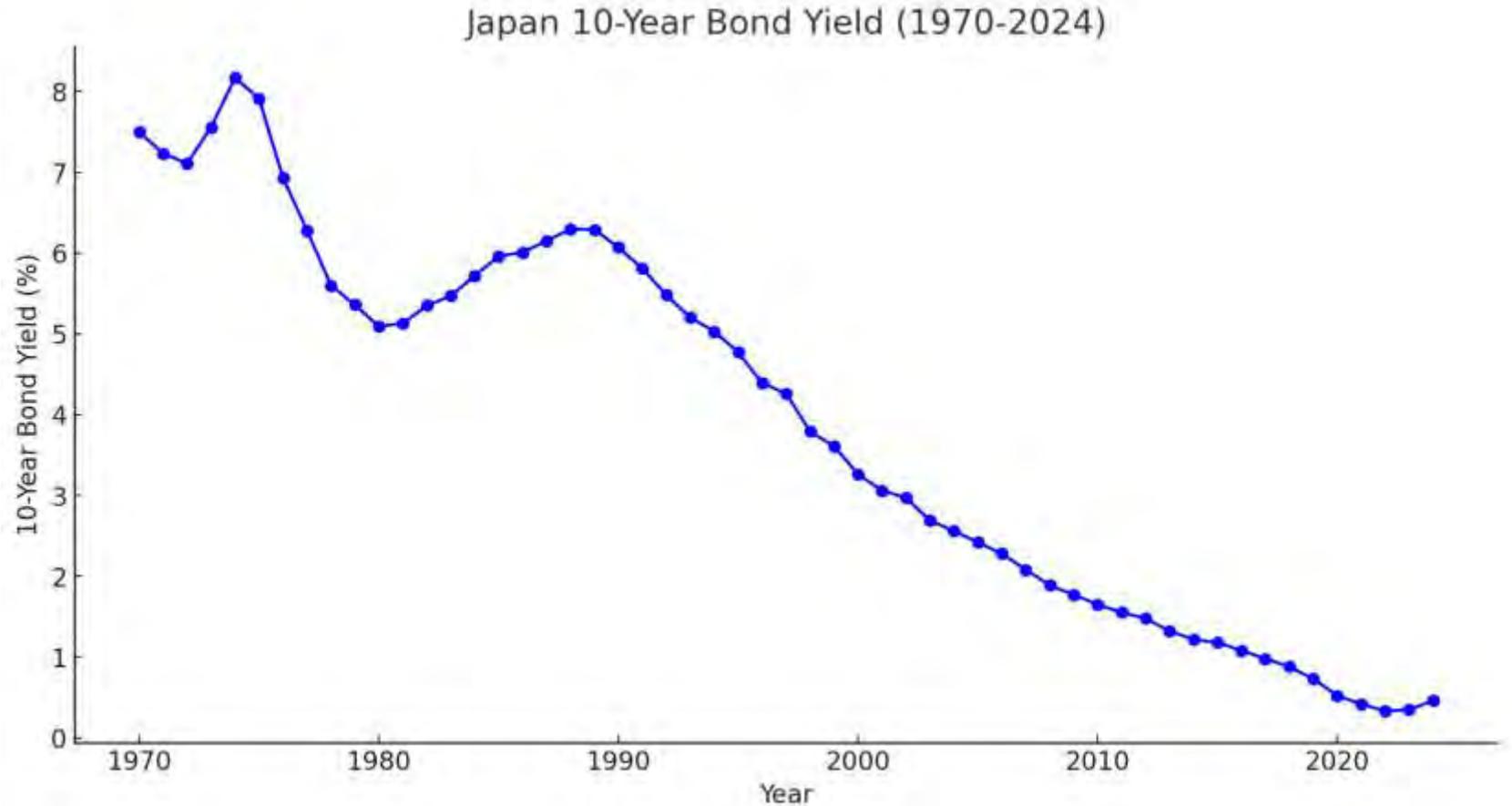


10年国債金利推移

日本の長期金利(10年国債利回り)と短期金利(3ヶ月TORF)の長期推移
1987年12月～2024年12月



10年国債金利推移



解 説（意図）

預金金利（預ける）でも、

歴史的に低いと言われた時でも

定期預金金利は、年3.36%あった

この日本で、かつてあったことのエピソード！

バブル時代！定期預金金利 年8.0%

あの時は異常だった！ という人もいるが、

今の超低金利（マイナス金利）も異常（異次元）である＝逆バブル

1.89%で**35年間**固定で借りられる現在の金利は

私にとっては

非常に 異常に 超～

低い金利に感じられます。

今(現在)の住宅ローン金利

みなさんはどう思われますか？

高いですか？

低いですか？

解 説（意図）

前半では、3択

①高い②標準③低い

ここで、2択にして

①高い ②低い

②低いを選択！（現在の金利がいかに低いか）

3択の時は、低いと答えるが、首をかしげながらの低い。
ここでは、本当に現在の金利は、低いんだ！

と思ってもらおう！（そのためのエピソードトーク）

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

異次元は、やがて正常化する！（正常化する前に）

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利の低い時に借りる

低い時とはいつなのか？

『今(現在)です！』

解説（意図）

現在の金利がいかに低いかを伝えた後

金利を0.1%でも低く抑えるため

少しでも①低い時に借りる！と教育しておく

では、低い時とはいつですか？と質問

→今です！（確認・定着） 史上最低水準から上昇傾向（底を打っている）

フラット35 史上最低金利

2016年8月年0.9% (+0.358%) = 1.258%

今が低いのは分かった！

今後の金利は？

金利の変動要因は？

金利の変動要因

答えは2つ！

① 景気(物価)

② 日銀(政策)

金利の変動要因

景気(物価)が
良くなる(高くなる=インフレ)と

金利は

上がります！

日銀の仕事(政策)

日銀は金利(短期金利)を**上げ下げ**しています。

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

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

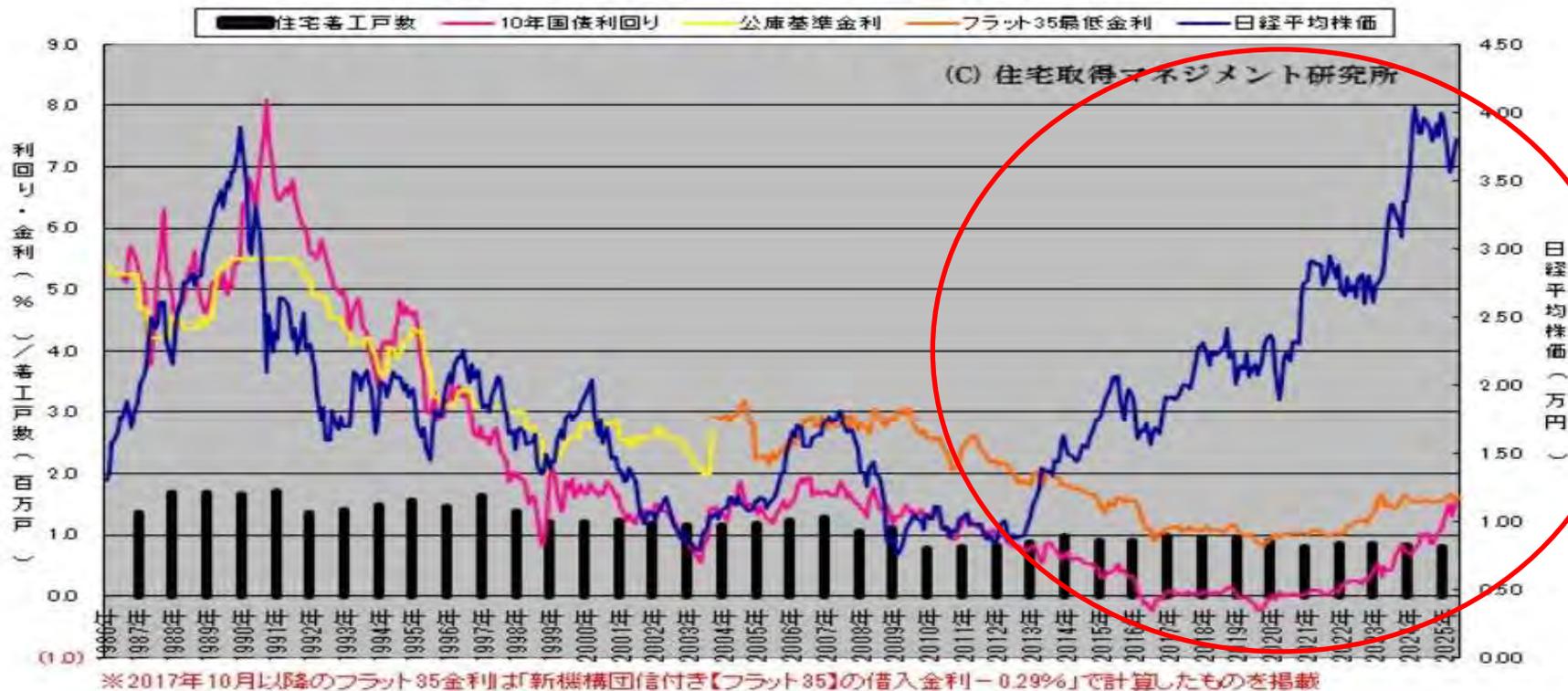
日経平均、10年国債、金利の推移

10年国債の利回りとフラット35の金利推移

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

■日経平均株価・10年国債利回り・住宅着工戸数とフラット35金利推移

日経平均株価・10年国債利回り・住宅ローン金利・住宅着工戸数の推移(1986-2025)



フラット35 金利推移



住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利が低い今

金利が上がる前に

長期固定金利で借りる！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

②低い所(金融機関)で借りる

競合させる！ 比較検討する！

値切る！

住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！

(②低い所で借りる！)

銀行にとって、本当のお客さんは？

儲けさせてくれる本当のお客さんは

お金を借りて利息を払ってくれる

企業やローン利用者(あなた)です！

住宅ローン金利は値切れる！

景気が悪く資金需要がないと、

企業はお金を借りてくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かりません！

そこで今住宅ローンを必死で売っています！

今は、**借り手に有利**

だからローン金利は値切れます！

値切りの実話

Aさん(N澤さん)

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

Bさん(N沢さん)

- 勤務先
 - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
 - 鉄ホーム
(きらりタウン)
- 借入銀行
 - 〇〇銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
 - 鈴木さん

意 図

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

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

AさんBさんのカンペ(後で、実例の話をしします)

ダブルバインド(ここからここまで)

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

景気が良くなると？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人 < 企業

4,000万円

40億円

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

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは**今**が借り時？

①金利水準が**低く** ②銀行間の**競争が激しい**

今 『住宅ローン』は本当に借り時です！

金利の重さを理解し、

0.1%でも **低い**金利（より有利な条件）で、

『住宅ローン』を借りましょう！

解 説（意図）

今です！
アピール

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

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

今が借り時なのは分かった！

どのくらいの借入金額(返済額)が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額 =
税込み年収の7倍～9倍

年間返済比率 35%以内 (年収400万円以上の場合)

年間返済額
税 込 年 収

審査金利で計算
静岡銀行は3%

無理なく返済できる金額は？

解 説（意図）

変動金利撲滅運動！

静岡銀行の審査金利は年3%

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

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

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

住宅ローンの返済は長期！

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

心配、不安…じゃないですか？

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることで解消します！

解 説（意図）

今です！アピールで、煽った後

将来のお金のことをしっかり計画することが

重要である！＝ライフプランの重要性

煽るだけではなく、今ですアピールをしながらも

あなたの為に、リアルライフプランを、ご提案する。

何故、私でなければならないのか？（他は、なんちゃって）

ライフプランとは？

(マネープラン)

ライフプラン

ライフ＝人生・生活 プラン＝計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

お金の使い方(収支)を計画すること！

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『**キャッシュフロー表**』の作成！

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
世帯主	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
配偶者	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
第1子	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
第2子	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
世帯主収入	680	697	713	729	744	759	773	787	800	812	825	836	847	858	868	877	886	895	903	910	917	924	930	935	1,240	2,064	568
世帯主年金																											
配偶者収入	322	327	332	337	342	347	650	352	354	356	357	359	360	360	361	361	360	360	359	358	357	355	353	351	349	346	343
配偶者年金																											
その他収入	24	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	30	30	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
収入合計	1,026	1,066	1,087	1,108	1,128	1,148	1,465	1,181	1,196	1,210	1,224	1,237	1,249	1,248	1,258	1,256	1,265	1,273	1,280	1,287	1,292	1,297	1,301	1,304	1,607	2,428	930
生活費	280	270	272	274	276	278	281	283	285	287	289	292	294	296	298	301	303	305	308	310	312	315	317	320	322	325	327
支払保険料	36	36	51	51	51	51	98	51	52	52	52	101	59	59	60	60	111	60	60	60	61	114	69	69	61	61	117
住宅関連費	100	515	15	15	15	16	16	16	16	16	16	212	16	127	17	17	17	17	17	17	17	229	18	18	18	139	18
住宅ローン返済額		192	192	224	224	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
子ども関連費	60	75	75	90	91	91	92	121	112	141	141	186	197	597	404	749	531	535	540							120	122
税・社保	233	203	203	213	224	230	239	252	256	262	262	265	269	264	291	289	289	304	315	331	338	340	342	344	344	234	206
その他借入金返済																											
その他支出	71	72	72	73	300	74	74	391	75	76	77	77	407	78	324	57	58	400	59	59	59	60	416	61	326	62	62
使途不明金・余剰費	25	20	21	17		17	13		17	14	15									27	27	0		26	0		
支出合計	805	1,383	901	957	1,181	992	1,048	1,350	1,048	1,083	1,087	1,368	1,478	1,657	1,629	1,708	1,544	1,857	1,534	1,040	1,050	1,293	1,397	1,072	1,427	1,056	1,088
年間収支	221	-317	186	151	-54	155	417	-169	149	127	137	-132	-229	-409	-370	-452	-279	-584	-254	246	242	4	-96	232	180	1,372	-158
流動性資金	986	633	783	898	808	928	1,309	1,104	1,217	1,309	1,410	1,242	977	532	126	-36	-72	-178	-431	-220	-14	-47	-83	113	257	1,593	1,400
運用資金残高	242	285	330	376	423	472	522	573	627	681	738	796	856	918	981	720	499	36	36	73	111	151	95	134	174	215	258
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,228	918	1,113	1,273	1,231	1,400	1,831	1,678	1,844	1,990	2,148	2,038	1,833	1,450	1,107	684	427	142	85	-147	97	104	13	247	-431	1,809	1,658
住宅ローン残高	5,847	5,693	5,562	5,429	5,301	5,171	5,038	4,902	4,764	4,623	4,479	4,332	4,182	4,029	3,873	3,714	3,552	3,386	3,217	3,045	2,869	2,690	2,507	2,320	2,129	1,935	
世帯主死亡保険金																											
配偶者死亡保険金																											
主なイベント (ダブルクリックで編集)	▼第2子 小・保入退	▼第1子小 学校入学 ▼住宅取得	▼第2子小 学校入学		▼第1子中 学校入学	▼第2子中 学校入学	▼第1子高 校入学		▼第2子高 校入学	▼第1子大 学進学	▼第2子大 学進学			▼第2子大 学進学				▼結婚式 年退給式	▼第1子就 業	▼第2子就 業				▼第1子就 業	▼第2子就 業		
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	710	696	604	662	747	636	682	779	882	847	692	515	367	439	589	535	642	798	1,118	1,281	1,137	1,079	1,058	1,251	1,444	1,174	1,316
住宅ローン残高	4,482	4,362	4,268	4,172	4,074	3,974	3,871	3,767	3,661	3,552	3,442	3,329	3,214	3,096	2,976	2,854	2,729	2,602	2,472	2,340	2,205	2,067	1,926	1,783	1,636	1,487	

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

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

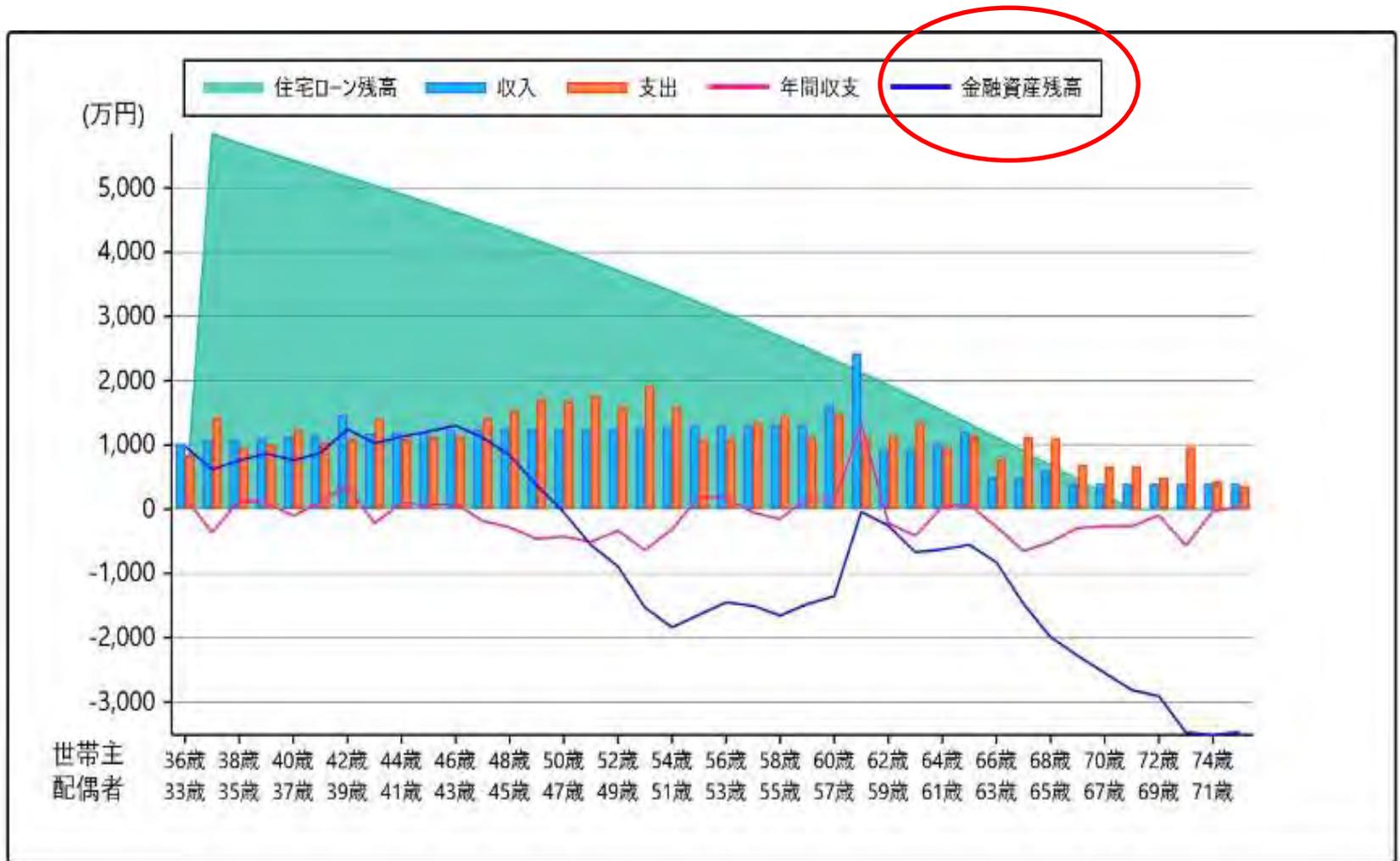
収 入 取 引 目	世帯主収入	573	577	582																							
	世帯主年金			213	288	288	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247
	配偶者収入	340	404	402	200	198	195																				
	配偶者年金						157	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158
	その他収入	18	18	18	18																						
	収入合計	931	999	1,215	506	485	599	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405
	生活費	330	332	284	249	249	249	249	248	248	248	248	248	248	248	247	247	247	247	247	247	247	247	247	246	246	246
	支払保険料	62	62	50	50	108	51	38	38	38	97	38	38	38	38	100	39	39	29	18	82	18	18	18	18	85	18
	住宅関連費	18	19	19	19	247	19	19	19	20	20	153	20	20	20	267	21	21	21	21	21	22	22	167	22	288	22
	住宅ローン返済額	235	235	235	235	235	235	235	235	235																	
	子ども関連費			125	127																						
	税・社保	206	184	192	140	77	85	64	39	40	40	40	40	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	その他借入金返済																										
	その他支出	432	63	226	88	89	473	90	91	92	92	491	94	13	14	14	14	14									
	使途不明金・余剰費			13										5	5		5	5	6	8	2	8	8		8		8
	支出合計	1,283	895	1,145	781	1,132	1,112	695	670	672	497	970	440	363	364	668	363	363	355	332	390	332	332	470	333	657	333
	年節収支	-353	104	70	-275	-646	-513	-290	-266	-268	-93	-565	-35	42	41	-263	42	41	50	72	15	72	72	-65	72	-252	72
	流動性資金	1,012	1,080	1,115	840	194		-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398
	運用資金残高	301	347	393	405	417	110																				
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,313	1,427	1,508	1,245	611	110	177	442	110	809	1,308	1,304	1,362	1,322	1,585	1,544	1,503	1,454	1,382	1,367	1,295	1,223	1,289	1,217	1,470	1,398
住宅ローン残高	1,737	1,535	1,328	1,118	903	684	461	233																			
世帯主死亡保険金																											
配偶者死亡保険金																											

主なイベント (ダブルクリックで編集)

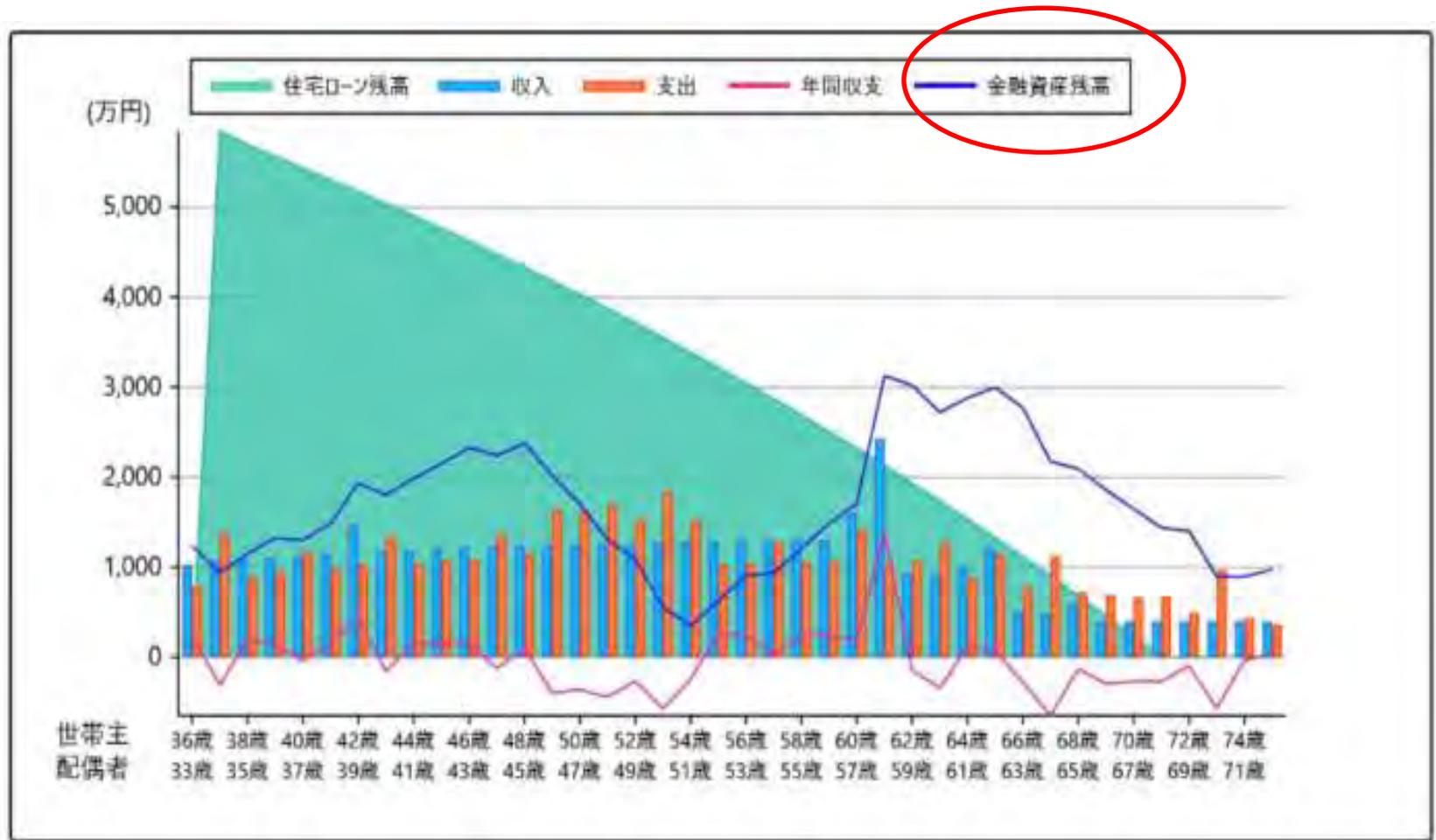
▼リタイア
 ▼貸付の年金開始
 ▼第一子住居取得
 ▼返済
 ▼第二子住居取得
 ▼借付の年金開始
 ▼返済
 ▼結婚/異住
 ▼年金受取

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

当初プラン



見直しプラン



解 説（意図）

比較 ビフォー・アフター（当初プランと見直しプランの具体例）

将来の破綻（ローン地獄）・現実 映像・グラフ（右脳）

あなたの将来を心配しています→親切な良い人

今、将来の危険性が分かれば、対処できる→あなたを救うことができる。

将来のお金の不安（危険性）がないか、確認しておきませんか？

それを、確認（知る）のが、ライフプランです。問題を明らかにする

問題とは？ 理想と現実のギャップ

住宅購入時には、**ライフプラン**を作成！

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

絶対無理はしない！

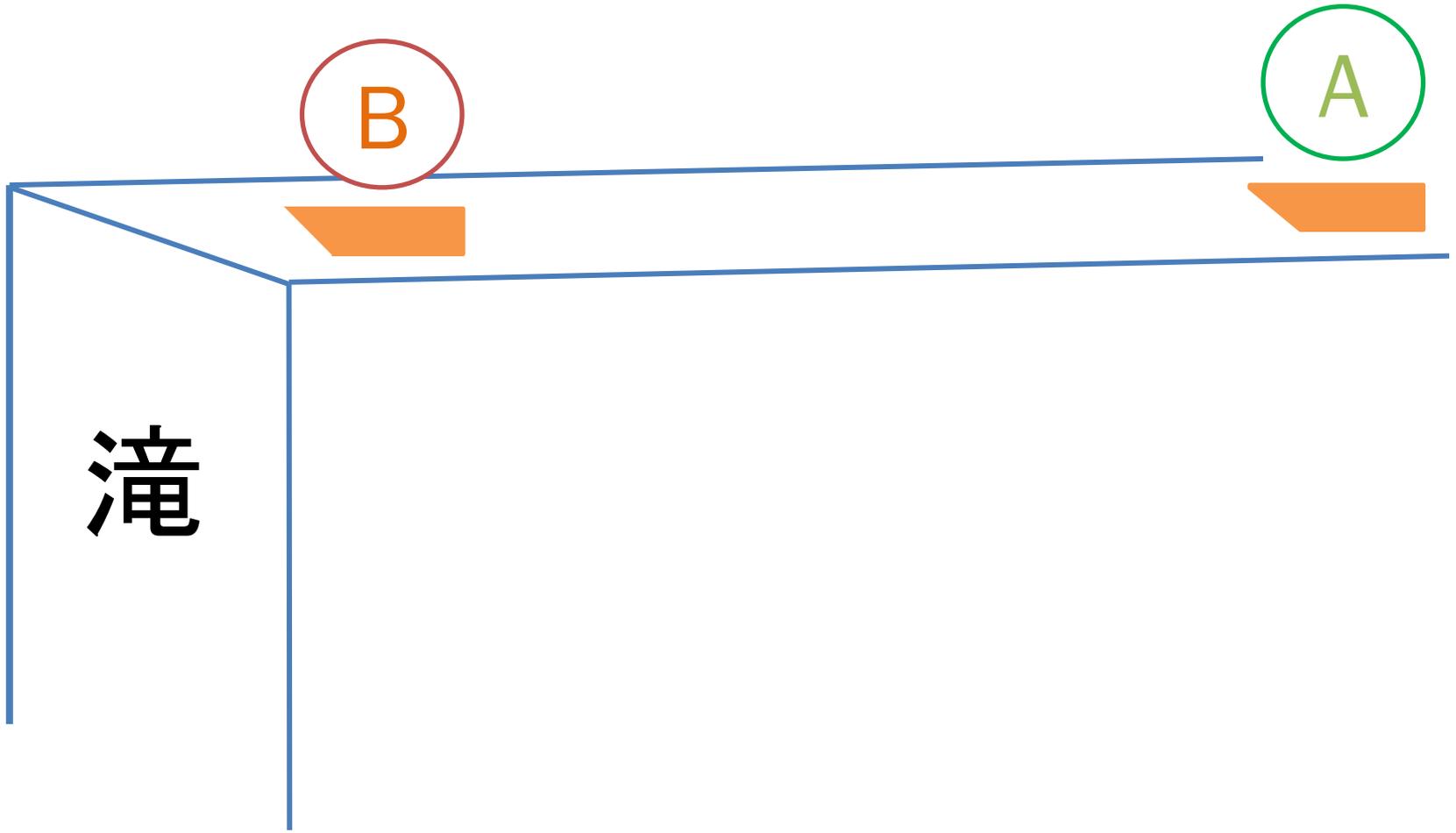
住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り



大きな滝





解 説（意図）

ライフプランの必要性を伝える

その先に大きな滝がある川の川下りのイメージ

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

映像と感情 右脳 人は、感情で動く生き物

個別相談のご案内！

本日まで参加の皆様の特典として

〇〇 工務店様のご厚意により

個別相談(~~55,000~~)円→33,000円にて)承ります！

①ライフプランの作成

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

②住宅ローン相談

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

③火災保険のご提案

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

④生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！

解 説（意図）

個別相談へのフック！

Aさん、Bさんの話

どちらになりたいですか？

ダブルバインド＋一貫性の原則
（自分の言った言葉は、守ろうとする）

Aさんになる＝私のコンサルを受ける



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

金融素人をひとりでも多く救いたい！

ご清聴ありがとうございました。

意 図

家は、建てて終わりではありません！

幸せな生活をする居場所＝マイホーム 『幸せ(ハッピー)の始まり』

あなたの幸せを応援します！

そのために、私は、プロとして、ライフプランをハウスメーカーのためではなく、

あなたのために、作成します。

通常、リアルライフプランをするのは、ハウスメーカーさんは、嫌がります。

建ててもらえなくなるからです・・・

一般的には、ハウスメーカーで無料のライフプランをすると、建ててOK！

結論ありきのライフプランをされてしまいます。

意 図

所謂、『なんちゃって、ライフプラン』です。それでは、意味がありません。

やらない方がましです。

私は、プロとして、責任をもって、リアルライフプランを作成します。

だから、有料なんです。先日も、あるお客様が、ハウスメーカーさんが、

連れてくる無料のライフプランは信用できないと言われて、申し込んできました。

〇〇工務店さんは、お客様には、不幸になってもらいたくないので、

リアルライフプランを推奨してくれています。

私は、理念、考え方が、一致しているハウスメーカーや、工務店さんの所でしか、

セミナーやライフプランのお手伝いをしていません。

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

ティーアップ。

セミナーのポイント

参加者(お客様)の頭の中(疑問?)

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

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

『感情』をいかに動かせるか?

理論(言葉)を使って感情(イメージ)を動かす!

第3回の課題③

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20日(金)

本日のまとめ

**本日の講座の振り返り
みなさんで、シェアしてください！**

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

第3回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

をさらに3枚(合計6枚)、コピーさせて頂く。写メでも可！

- ①保証料の支払の有無
- ②団信について確認
- ③期間固定は、金利優遇の確認
- 自動計算シートを使ってみる！

*個人情報情報は消してください

期日6月20日(金)

第3回の課題②

次回6月24日(火)の予習

『淡河さんと平松社長のコラボ！』

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

***FBグループに感想を投稿！**

期日6月20日(金)

第3回の課題③

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20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コンあり

超実践講座のポイント

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

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、娘のピアノ発表会！
- ⑩SMAPとAKB

小ネタ集NO.2

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

小ネタ集NO.3

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

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに出来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプカ、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ブルゾンちえみトーク
- ②エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④示唆質問
- ⑤GROWモデル
- ⑥タモリのYESセット
- ⑦フレーミング理論
- ⑧保険会社のズルい販売システム
- ⑨Aさんの家はB工務店の作品
- ⑩平成、令和の話(過去の事実を述べるのは簡単)

小ネタ集NO.6

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

小ネタ集NO.7

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

小ネタ集NO.8

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

小ネタ集NO.9

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

小ネタ集NO.10

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

小ネタ集NO.11

- ①シン・団信トーク
- ②GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)をマネ(真似)ろ！
- ③金融のセオリー
- ④営業とは？営業という言葉の定義！
- ⑤これぞプロ！根抵当権を使った住宅ローンアプローチ！
- ⑥変動金利利用者への声かけのベストタイミング！4月、10月
- ⑦相続対策は、虫歯と一緒に
- 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！