

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第18期 第4日目(ZOOM)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

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

今回は、
淡河さんのSRシステムの説明会です！

本日のスケジュール

- ① ふりかえり 課題確認
- ② 淡河氏のSRシステムの説明会！
ドコモファイナンスについて
- ③ 新規向けセミナー解説(次回)
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

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

オープニングキャンペーン 3000円分ポイントプレゼント 4/1~4/30

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
お住まいの悩みや、工務店と相談を決定された方、住宅を購入された方へのアンケートです。ご回答者にはポイントプレゼント。



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



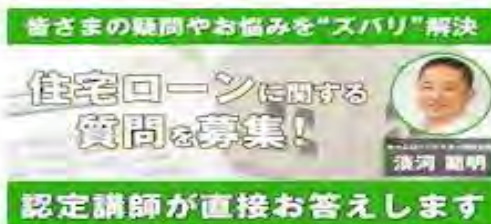
認定工務店を探す
SUMMUT認定工務店をご紹介します。家づくりをご計画と認定工務店に立候補している情報です。

全国展開のお手伝い！



【認定講師がお悩み解決】住宅ローンに関する質問を募集！淡河先生がお
答えます！

：



本チャレンジでの獲得ポイント 参 0

受付中

住宅ローンに関する疑問・お悩みを、認定講師の淡河範明が“ズバリ”解決するスペシャル企画です🌟

皆さまからの質問やお悩みに対し、専門的かつ実践的なアドバイスを通じてスッキリ解決しますので、ぜひ失敗しない家づくりに役立たせてください！

【講師】住宅ローンコンサルタント：淡河範明（@gogo5）

【募集期間】2025年6月16日～2025年6月30日

【回答】2025年7月に順次特集記事としてまとめて公開！

※募集した質問が多岐にわたる場合や、専門分野外の内容などについては、ご回答できかねる場合がございます。また、特集記事への掲載に際しては、個人情報保護の観点から、必要に応じて匿名化や名称変更を行った上でご紹介いたします。

***必須項目**

質問はこちらに記入してください。*

回答を入力

この回答は他のユーザーに公開されません

日本一住宅ローンに詳しい 淡河 範明氏

当協会の特別顧問



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	借入金額	借入期間		返済タイプ	団信種類	フラット20	年齢	年収
物件新旧	1 新築	お客様1	4,200	29 年 0 月	元利均等	かん団信	含めない	50 才	800 万円
物件種類	2 土地+建物	お客様2		年 月					
居住区分	1 自己居住用	合計	4,200						
用途	1 居宅	種類	単独債務						

[団信を詳しく](#)

資金計画概要

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

融資率(フラット35)	78.0%
融資率	82.5%

支払条件

	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	期間× (ヵ月)
不動産価格	1,575	1,500	8
残債	0		
契約時	100		
着工時	1,437	1,078	5
中間時	1,078	1,078	8
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%



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)

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

必要なもの

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

比較表の作成

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

団信考慮！
保証料も確認が必要！

①6フラット35 年2.0%

令和7年2月16日

融資種別		買取証券化支援中古								
顧客番号		金消契約日		最終回返済日		機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
[REDACTED]		令和7年2月14日		令和42年2月13日		13 日	5 日	月	月	
融資金額		期間		令和7年2月14日 から		令和12年2月14日 から		から		
22,910,000 円				令和12年2月13日 まで		令和42年2月13日 まで		まで		
金利区分1	融資金額	割賦金等償還割賦元金	利率		1.750 %		2.000 %		%	%
	22,910,000		元利均等		毎月	72,986 円	毎月	75,514 円	毎月	円
	毎 月		償還割賦金		ボーナス	円	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		円	ボーナス	円	ボーナス
金利区分2	融資金額	割賦金等償還割賦元金	利率		%		%		%	%
	毎 月		元利均等		毎月	円	毎月	円	毎月	円
	ボーナス		償還割賦金		ボーナス	円	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		円	ボーナス	円	ボーナス
返済方法		口座引落		返済口座		店番号				

				金利区分1			金利区分2			合計	
引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
令和7年4月5日	令和7年4月13日	1	毎	79,210	64,807	22,830,790				144,017	22,830,790
令和7年5月5日	令和7年5月13日	2	毎	39,692	32,294	22,791,098				72,986	22,791,098
令和7年6月5日	令和7年6月13日	3	毎	39,749	33,237	22,751,349				72,986	22,751,349
令和7年7月5日	令和7年7月13日	4	毎	39,807	33,179	22,711,542				72,986	22,711,542
令和7年8月5日	令和7年8月13日	5	毎	39,866	33,120	22,671,676				72,986	22,671,676
令和7年9月5日	令和7年9月13日	6	毎	39,924	33,062	22,631,752				72,986	22,631,752
令和7年10月5日	令和7年10月13日	7	毎	39,982	33,004	22,591,770				72,986	22,591,770
令和7年11月5日	令和7年11月13日	8	毎	40,040	32,946	22,551,730				72,986	22,551,730
令和7年12月5日	令和7年12月13日	9	毎	40,098	32,887	22,511,631				72,986	22,511,631
令和8年1月5日	令和8年1月13日	10	毎	40,157	32,829	22,471,474				72,986	22,471,474

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

新規借り入れ(融資比率 9割以下)

借入期間:15年^{※1}～50年

	金利引き下げ期間中(最大)	引き下げ期間終了後
15年～20年	年 0.500 % ^{※2}	年 1.500 %
21年～35年	年 0.890 % ^{※2}	年 1.890 %
36年～50年	年 0.990 % ^{※2※3}	年 1.990 % ^{※3}

新規借り入れ(融資比率 9割超10割以下)

借入期間:15年^{※1}～50年

	金利引き下げ期間中(最大)	引き下げ期間終了後
15年～20年	年 0.610 % ^{※2}	年 1.610 %
21年～35年	年 1.000 % ^{※2}	年 2.000 %
36年～50年	年 1.100 % ^{※2※3※4}	年 2.100 % ^{※3※4}

+0.11%

団体信用生命保険の種類に応じて、上表の金利に下表の金利を加算または減算します。

デュエット(ペア連生団信)	+ 0.18 %
3大疾病付機構団信	+ 0.24 %
団信不加入 ^{※5}	▲ 0.20 %

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%

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

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

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

金利引下げメニュー

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

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

家族

1

家族構成を確認

【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯※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

+

住宅

2

住宅性能を確認

【フラット35】S

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

+

3

管理・修繕を確認

【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅 P
- 予備認定 マンション P

+

エリア

4

エリア確認を

【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



⑪変動金利 年 ?

百五銀行
一宮支店
〒491-0042
愛知県一宮市名鉄1-2-10
TEL 0566(77)5101

印
043 75394 3 0 150001 0588722 058910
12051 441021 0058609# 00058822 00001/00001

作成日
(No. 1) 令和 6年11月30日

証書貸付 融資明細表

いつも返済額を正確に支払っていただき、ありがとうございます。
さて、変動金利のご融資金につきましては、定期的に返済金利を見直ししております。
今回、見直ししました返済金利にもおつき。なおお借入いただいておりますご融資金のご返済や証明書を
下記のとおりとさせていただきますので、ご案内申し上げます。
万一ご不明の点がございましたら、お気軽にまでご照会いただきますようお願い申し上げます。

融資番号	商品名	ご融資日	ご返済期限	ご返済回数	利 率	ご返済方法	利率変更方式
12051441021	住宅ローン（変動・内定）	2020年10月20日	2041年2月25日	210回	0.500000%	一括返済	変動金利
		(2041年2月25日) 変更後利率		0.500000%		(住宅ローン標準型)	
						住宅ローン型（内定）	
当初ご融資金額	現在ご融資金額	15年定期（内定）ご返済の元金	3ヵ月定期（ボーナス）ご返済の元金				
60,000,000円	58,065,119円	24,530,423円	24,554,714円				
(ステップ返済)		(払出積金口座)					
返済期間	変更年月	変更後返済（内定）ご返済額	変更後返済（ボーナス）ご返済額	元 金	利 息	口 座 番 号	口 座 名
20年	2020年10月	円	円				

返済回数	ご返済日	期 限	ご返済合計	ご返済の内訳		ご融資残高	未払お 利 息		お利息 日数
	年 月 日	ご返済	ご返済合計	元 金	利 息		今回発生額	残高累計	
	繰 上					58591213			
11	7.1.27		92194	70357	21837	58520858			
12	7.2.25		92194	70406	21786	58450459			
13	7.3.23		92194	70453	21733	58380063			
14	7.4.22		92194	70498	21686	58309665			
15	7.5.20		92194	70543	21639	58239266			
16	7.6.20		92194	70592	21592	58168868			
	7.6.25 借入日		302452	302452	97341	57866257			

⑱変動金利（2年固定）年0.75%

借入金融機関：北陸ろうきん

当初借入金額：29,800,000 円

融資返済期間：2047/11/27（元利均等返済）

現在毎月返済金額：79,551 円 賞与返済金額：98,568 円（1 月,7 月）

現在残高：23,819,315 円（2025 年 5 月 27 日支払後）

現在金利：0.75% 変動金利（2 年固定特約付） 2024 年～2026 年 3 月 27 日迄

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	¥29,800,000	*	¥23,968,954
内賞与分	¥10,000,000	*	¥8,240,283

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29年11月27日

0.75%

返済総額 ￥25,892,730

返済金額/月	¥95,899
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年5月27日 ～ 令和29年11月27日

0.595%

返済総額 ￥25,455,060

返済金額/月	¥94,278
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥735,556

事務手数料	¥524,024
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥190,554
経過利息	¥978
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ￥26,190,616

現在総額との差額 ￥297,886

金利引き下げ後

令和7年5月27日 ～ 令和29年11月27日

0.847%

返済総額 ￥26,169,210

返済金額/月	¥96,923
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ￥26,189,210

現在総額との差額 ￥296,480

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%	+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	¥29,800,000 *	→	¥24,226,937
内賞与分	¥10,000,000 *		¥8,309,448

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5月27日 ～ 令和29年11月27日

1.15%

返済総額 ￥27,044,820

返済金額/月	¥100,166
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和7年5月27日 ～ 令和29年11月27日

0.595%

返済総額 ￥25,455,060

返済金額/月	¥94,278
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥736,078

事務手数料	¥524,024
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥190,554
経過利息	¥1,500
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ￥26,191,138

現在総額との差額 ￥-853,682

金利引き下げ後

令和7年5月27日 ～ 令和29年11月27日

0.847%

返済総額 ￥26,169,210

返済金額/月	¥96,923
返済回数	270回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ￥26,189,210

現在総額との差額 ￥-855,610

⑮変動金利（2年固定）年0.95%

住友銀行 借換 ワイド 固定特約 2年 変更

6723

元金 6723

毎通れお支払いいただきますとありかたうにございます。

ご融資金のお払込みは下記の通りでございます。

お払込み金はご返済日の前日までにご振込み願ひ
ご入金下さいませようお願ひ致します。

(注)
返済方法が元金均等返済の場合お支払額はご返済月の
払込日迄となっております。

ご融資形態		返済通数	種類	返済方法	返済回数
返済済付				元金均等	363回
ご融資額	ご融資額	払込日	返済ご返済日	返済額前払日	
23 713	32500000	23	23 923	23 723	
均等融資額	増額融資額	払込日	返済日	返済額	
			11		
年利率	返済利率	返済率			
0.88000 %					
利率変更日	変更利率	利率変更日	変更利率		
6 724	0.95000 %				

様

元金 7556369

2月

期次	ご返済日	元金	利息	返済額	お支払合計額	ご融資残高	備考
158	6 823	53041	9390	62431	19365710		
159	6 924	53082	9349	62431	19312628		
160	61023	53125	9306	62431	19259503		
161	61123	53167	9264	62431	19206336		
162	61223	53209	9222	62431	19153127		
163	7 123	258561	45072	303633	18894566		
	内増額分	205310	35892	241202	7351059		
164	7 225	53293	9138	62431	18841273		
165	7 324	53335	9096	62431	18787938		
166	7 423	53377	9054	62431	18734561		
167	7 523	53420	9011	62431	18681141		
168	7 623	53462	8969	62431	18627679		
169	7 723	259789	43844	303633	18367890		
	内増額分	206285	34917	241202	7144774		
170	7 825	53547	8884	62431	18314343		
171	7 924	53589	8842	62431	18260754		
172	71023	53631	8800	62431	18207123		
173	71125	53674	8757	62431	18153449		
174	71223	53716	8715	62431	18099733		

自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2011/7/13 *

毎月の返済日 25日 *

借換実行日 2025/5/27 *

現在残高総額 ¥18,627,679 *

内賞与分 ¥7,351,059

ボーナス返済月 7月 *

1月 *

現在の支払い最終日 2041/9/23 *

現在の金利 0.95% *

借換後の支払い最終日 2041/9/23

借換後の金利 0.595%

保証料式／手数料式 手数料式

団体信用生命保険料 ¥0

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥32,500,000 *	→	¥18,686,216
内賞与分	¥12,000,000 *		¥6,889,483

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 h24/1/1 → 2012/1/1

年月日を変換 平成24年1月1日 → 2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 平成 → 西暦2018年

年 30 ↗

結果シート

現在

令和7年5月27日 ～ 令和23年9月23日

0.95%

返済総額 ￥20,133,483

返済金額/月	¥62,430
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥241,201
返済回数	33回

借り換え後

令和7年5月27日 ～ 令和23年9月23日

0.595%

返済総額 ￥19,561,884

返済金額/月	¥60,683
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥234,203
返済回数	33回

諸経費 ￥602,758

事務手数料	¥409,808
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥149,021
経過利息	¥23,929
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ￥20,164,642

現在総額との差額 ￥31,159

金利引き下げ後

令和7年5月27日 ～ 令和23年9月23日

0.956%

返済総額 ￥20,143,065

返済金額/月	¥62,459
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥241,320
返済回数	33回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ￥20,163,065

現在総額との差額 ￥29,582

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%	+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	¥32,500,000 *	→	¥19,150,934
内賞与分	¥12,000,000 *		¥7,053,227

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5月27日 ～ 令和23年9月23日

1.35%

返済総額 ￥20,789,841

返済金額/月	¥64,436
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥249,237
返済回数	33回

借り換え後

令和7年5月27日 ～ 令和23年9月23日

0.595%

返済総額 ￥19,561,884

返済金額/月	¥60,683
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥234,203
返済回数	33回

諸経費 ￥612,833

事務手数料	¥409,808
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥149,021
経過利息	¥34,004
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費 ￥20,174,717

現在総額との差額 ￥-615,124

金利引き下げ後

令和7年5月27日 ～ 令和23年9月23日

0.963%

返済総額 ￥20,154,510

返済金額/月	¥62,494
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥241,460
返済回数	33回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額＋諸経費 ￥20,174,510

現在総額との差額 ￥-615,331

見直しチェックリスト

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

課題確認

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)

淡河さんのSRの使い方



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

注文住宅の流れ！（重要）

①土地あり

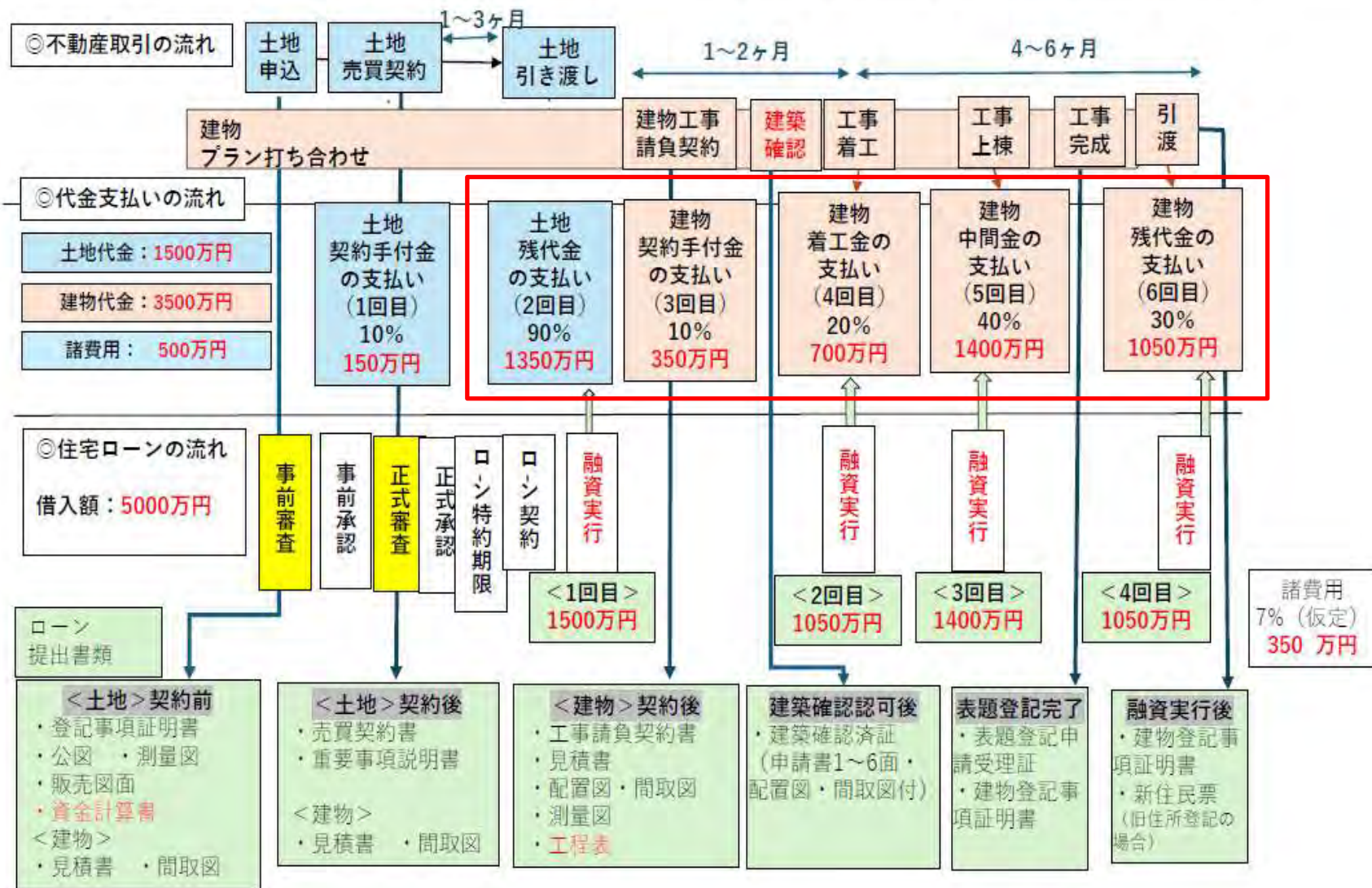
実家の近く、敷地内
古家（親戚）の解体

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	借入金額	4,200 万円	借入期間	29 年 0 月	返済タイプ	元利均等	団信種類	かん団信	フラット20	年齢	50 才	年収	800 万円
物件新旧	1 新築	お客様1	0 万円											
物件種類	2 土地+建物	お客様2	0 万円											
居住区分	1 自己居住用	合計	4,200 万円											
用途	1 居宅	種類	単独債務											

団信を詳しく

資金計画概要

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

融資率(フラット35) 78.0%

融資率 82.5%

支払条件	支払額 (万円)	借入金額 (万円)	期間× (ヵ月)
不動産価格	1,575	1,500	8
残債	0		
契約時	100		
着工時	1,437	1,078	5
中間時	1,078	1,078	8
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%



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

淡河さんのSRシステムの説明会！

新規向けセミナー

課題確認③

やってみてどうでしたか？

ブレイクアウトルームで話し合い

5分間

第3回の課題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)



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)のとおりに措置する。

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

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱
R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

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

対象住宅の特徴

長期優良住宅

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

低炭素住宅

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

ZEH水準省エネ住宅

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

省エネ基準適合住宅

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

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

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	¥29,452,269	¥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!

住まいのしあわせを、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日以降の資金契約分から適用します。

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

●金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充

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

※1 借入申込時に子ども(胎児および胚を含みます。ただし、孫にあってはお書き込みの必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。

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

●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35

検索

<https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お書きまコールセンター)

0120-0860-35

通話無料

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



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

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。

ケース スタディ①

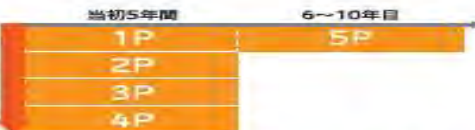
若年夫婦または子ども1人のご家族で
ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



- 【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

0.25%
0.50%
0.75%
1.00%



【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

0.25%
0.50%
0.75%
1.00%



【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提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合があります。●借入額は100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直しされます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があり。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。●借入利率となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●親属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	
1 家族構成を 確認しましょう	NEW 【フラット35】子育てプラス ☐ 若年夫婦世帯※1または子ども※21人 P ☐ 子ども※22人 P P ☐ 子ども※23人 P P P ☐ 子ども※2N人 P × N				
	2 性能を 確認しましょう	【フラット35】S ☐ ZEH P P P ☐ 金利Aプラン P P ☐ 金利Bプラン P		【フラット35】リノベ ☐ 金利Aプラン P P P P ☐ 金利Bプラン P P	
		3 管理・修繕を 確認しましょう	【フラット35】維持保全型 ☐ 長期優良住宅 P ☐ 予備認定マンション P ☐ 管理計画認定マンション P ☐ 安心R住宅 P ☐ インスペクション実施住宅 P ☐ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P		【フラット35】リノベ を選択された場合、 【フラット35】維持保全型 を併用いただくことはできません。
			4 エリアを確認 しましょう	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑ ☐ 子育て支援・空き家対策 P P ☐ 地域活性化 P ☐ 地方移住支援型※3 P P	

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

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



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



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

金利引下げメニューについて、
 詳しくはこちらをチェック!

【フラット35】S



【フラット35】リノベ



【フラット35】維持保全型



【フラット35】地域連携型



【フラット35】地方移住支援型



New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

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

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▲1.00%）が上限です。

P = 年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！ 子どもの人数等に応じて金利引下げ

若年夫婦または子ども1人 **1ポイント** ●
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、孫にあつてはお客さまとの同意が必要です。）をいいます。

2 住宅に関するポイントを確認！ 住宅の性能等で金利引下げ

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

ZEH + 長期優良住宅 **4ポイント** ●●●●
【フラット35】S(ZEH)
【フラット35】**地域連携型**
※次のいずれかの住宅
・断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅
・断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅

ZEH **3ポイント** ●●●
【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が準住宅
・耐震住宅（等級3）など
【フラット35】S(金利Aプラン)

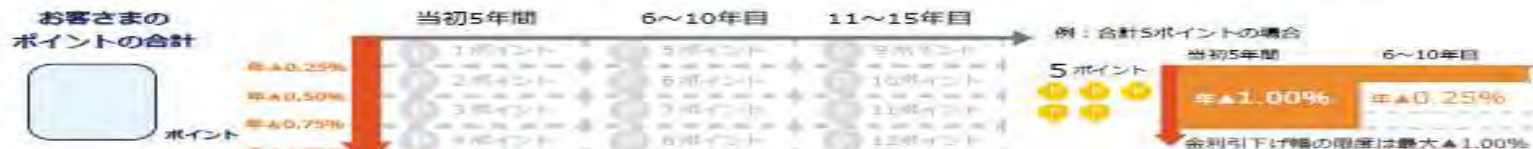
優れた性能の住宅 **1ポイント** ●
・省エネ住宅Ⅲ
・耐震住宅（等級2）など
【フラット35】S(金利Bプラン)

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

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

1 + 2 + 3

お客さまのポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！



■ 新築住宅の場合の技術基準

【フラット35】S（金利Aプラン）

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

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

【フラット35】S（金利Bプラン）

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

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

※別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります。

④子育てグリーン住宅支援事業

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案:2,250億円

1 制度の目的

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

2 補助対象

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

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

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

GX志向型住宅の要件

○ 下記の①、②及び③にすべて適合するもの

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

※1:「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。

- 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(豪雨時の浸水想定区域又は土砂災害警戒区域、高すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、集積地開発危険区域又は浸水想定区域)」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
- ③「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以上の区域に属する)」に該当する区域に立地する住宅

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

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

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

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

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

※9: 寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

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

※11: 共同住宅は、別途閣議にて設定。

既存住宅※12のリフォーム※13

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

補助対象工事

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

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※13: 「断熱改修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った場合の金利は？

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？

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、

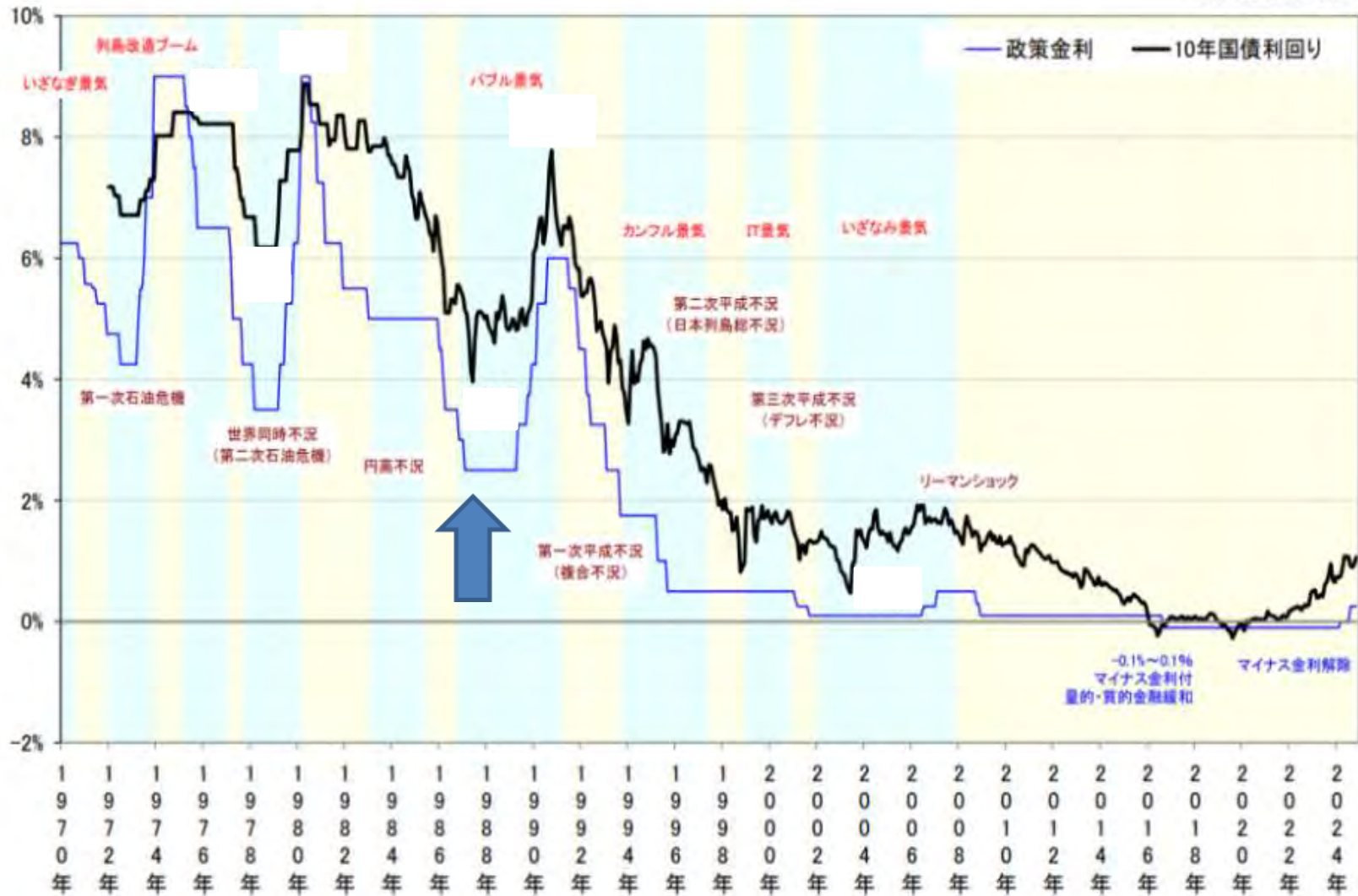
こんなに金利が低い時に！

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。

長期金利の推移

財務省公表資料より作成



過去の金利水準

①昭和63年4月（バブル経済前）の
定期預金（1年）の金利は？
3.36%

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

過去の金利水準

**②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？**

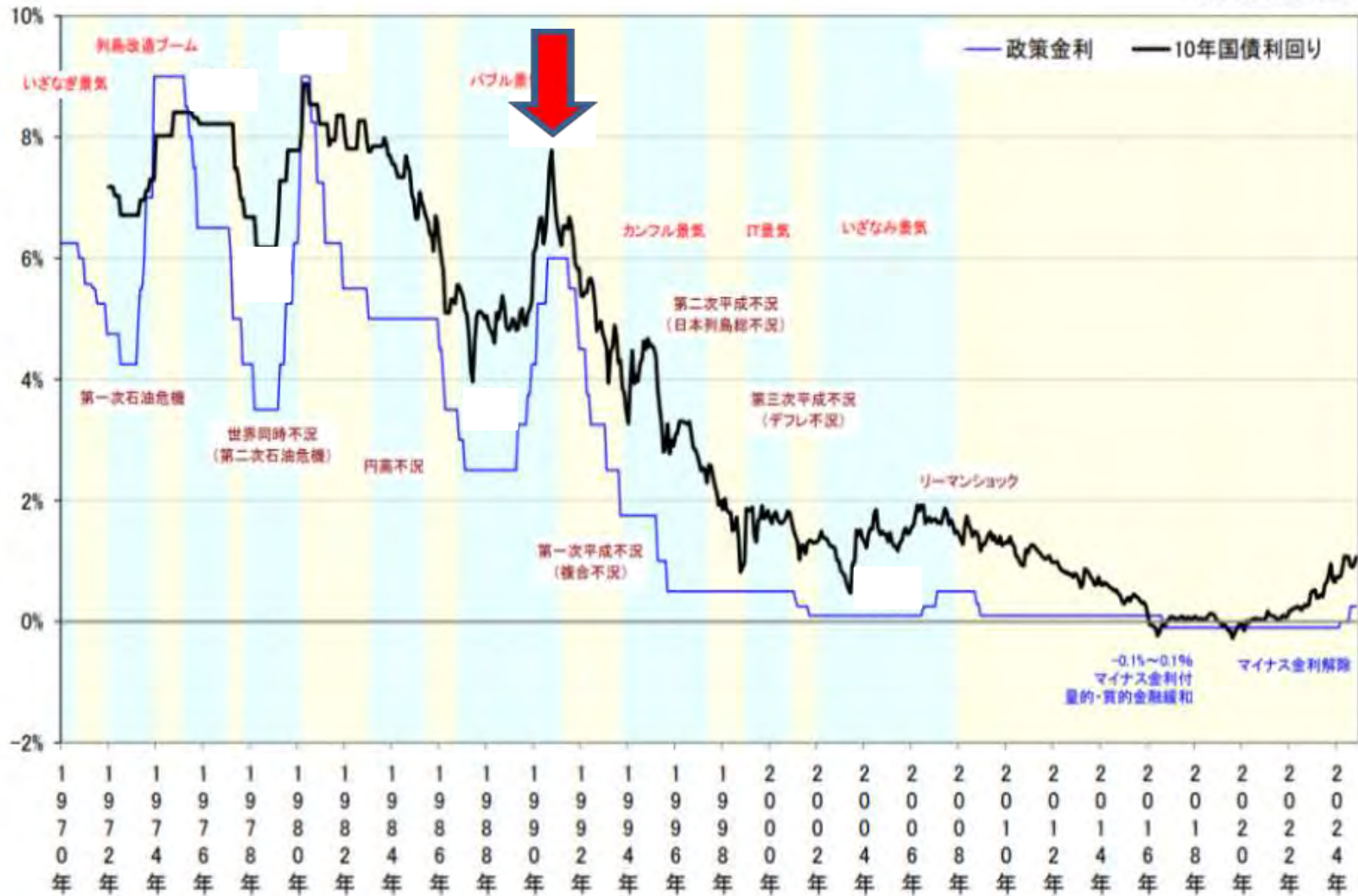
**この年、沼津(グルメ街道)のお客様に1億円
の大口定期預金(入札)をしてもらいました。**

沼津ぐるめ街道



長期金利の推移

財務省公表資料より作成



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？

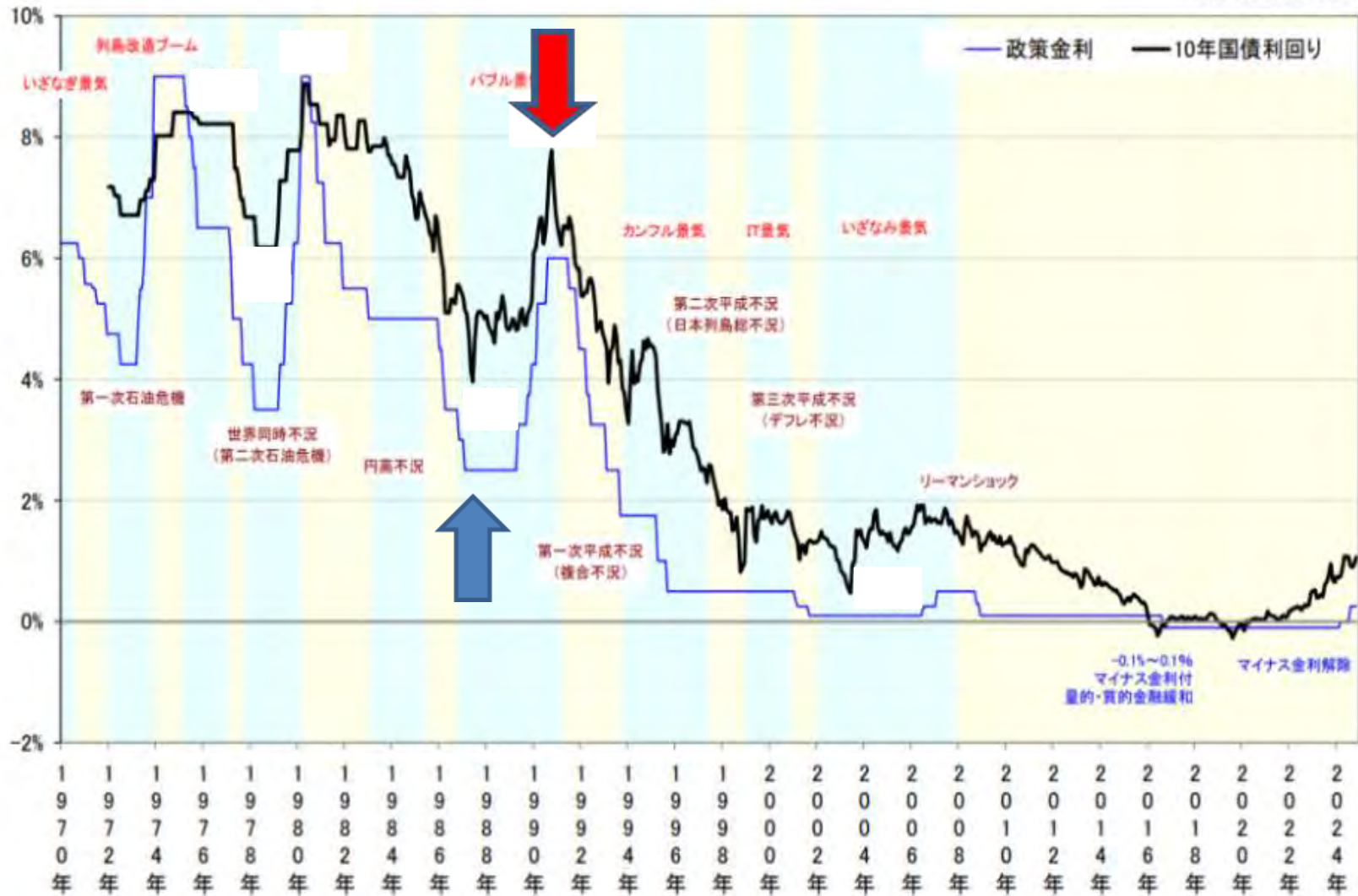
3.36%

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

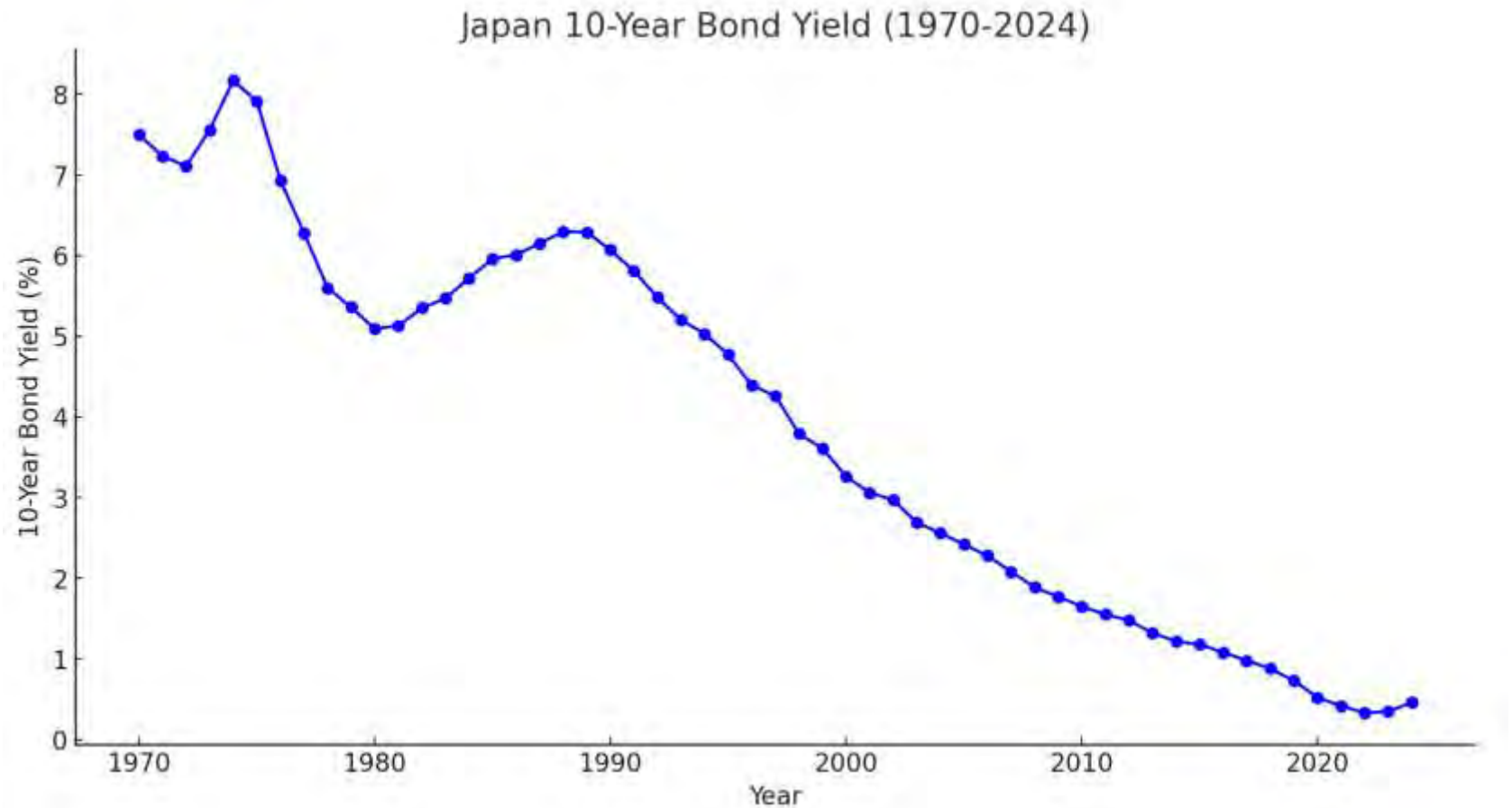


10年国債金利推移

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



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！と教育しておき

では、低い時とはいつですか？と質問

→今です！（確認・定着） 史上最低水準から上昇傾向（底を打っている）

フラット35 史上最低金利

2016年8月年0.9% (+0.358%) = 1.258%

今が低いのは分かった！

今後の金利は？

金利の変動要因は？

金利の変動要因

答えは2つ！

① 景気(物価)

② 日銀(政策)

金利の変動要因

景気(物価)が
良くなる(高くなる=インフレ)と

金利は

上がります！

日銀の仕事(政策)

日銀は金利(短期金利)を**上げ下げ**しています。

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

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

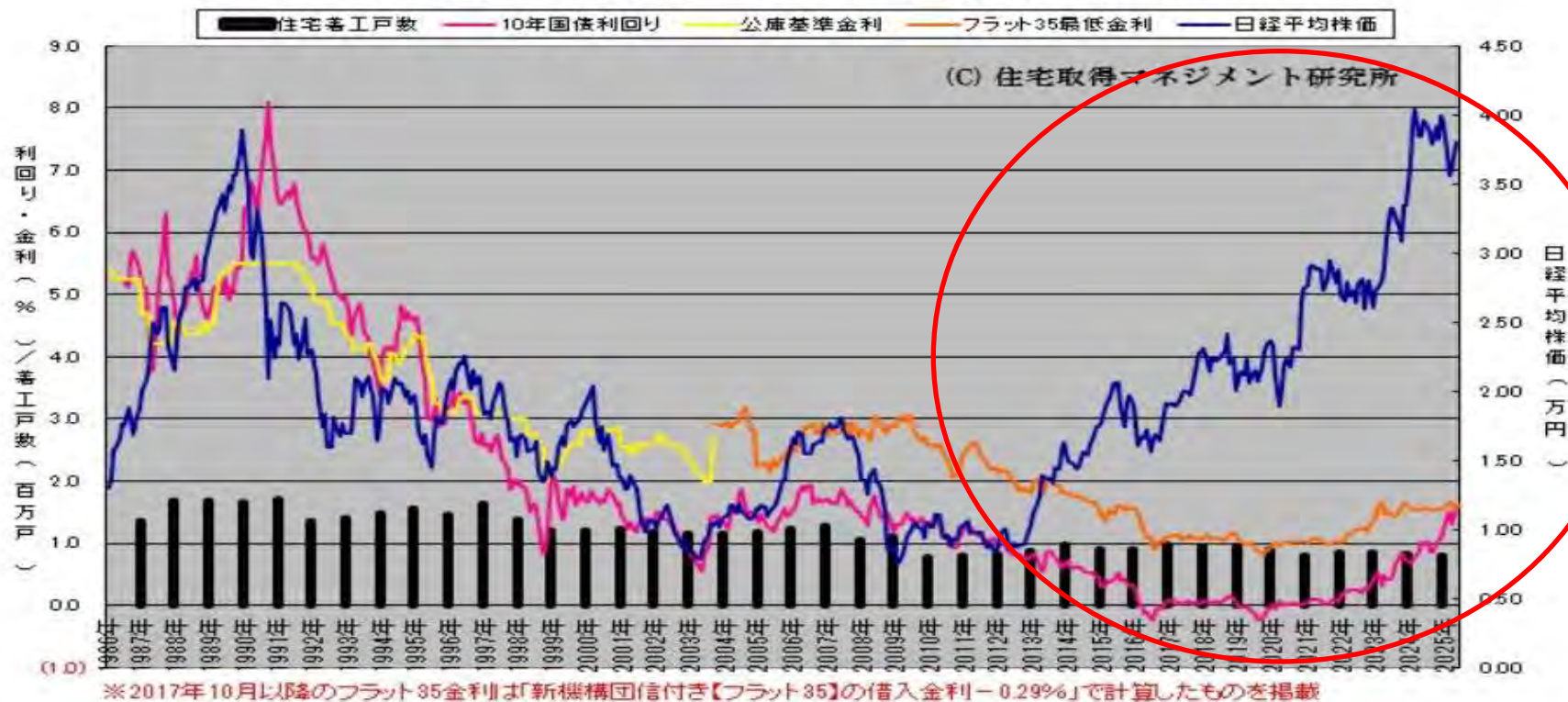
日経平均、10年国債、金利の推移

10年国債の利回りとフラット35の金利推移

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

■日経平均株価・10年国債利回り・住宅着工戸数とフラット35金利推移

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

Bさん(N沢さん)

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

意 図

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

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

AさんBさんのカンペ(後で、実例の話をして)

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

景気が良くなると？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人 < 企業

4,000万円

40億円

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

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは**今**が借り時？

①金利水準が**低く** ②銀行間の**競争が激しい**

今『**住宅ローン**』は本当に借り時です！

金利の重さを理解し、

0.1%でも **低い**金利（より有利な条件）で、

『**住宅ローン**』を借りましょう！

解 説（意図）

今です！
アピール

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

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

今が借り時なのは分かった！

どのくらいの借入金額(返済額)が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額＝
税込み年収の7倍～9倍

年間返済比率 35%以内（年収400万円以上の場合）

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

審査金利で計算
静岡銀行は3%

無理なく返済できる金額は？

解 説（意図）

変動金利撲滅運動！

静岡銀行の審査金利は年3%

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

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

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

住宅ローンの返済は長期！

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

心配、不安・・・じゃないですか？

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることで解消します！

解 説（意図）

今です！アピールで、煽った後

将来のお金のことをしっかり計画することが

重要である！＝ライフプランの重要性

煽るだけではなく、今ですアピールをしながらも

あなたの為に、リアルライフプランを、ご提案する。

何故、私でなければならないのか？（他は、なんちゃって）

ライフプランとは？

(マネープラン)

ライフプラン

ライフ＝人生・生活 プラン＝計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

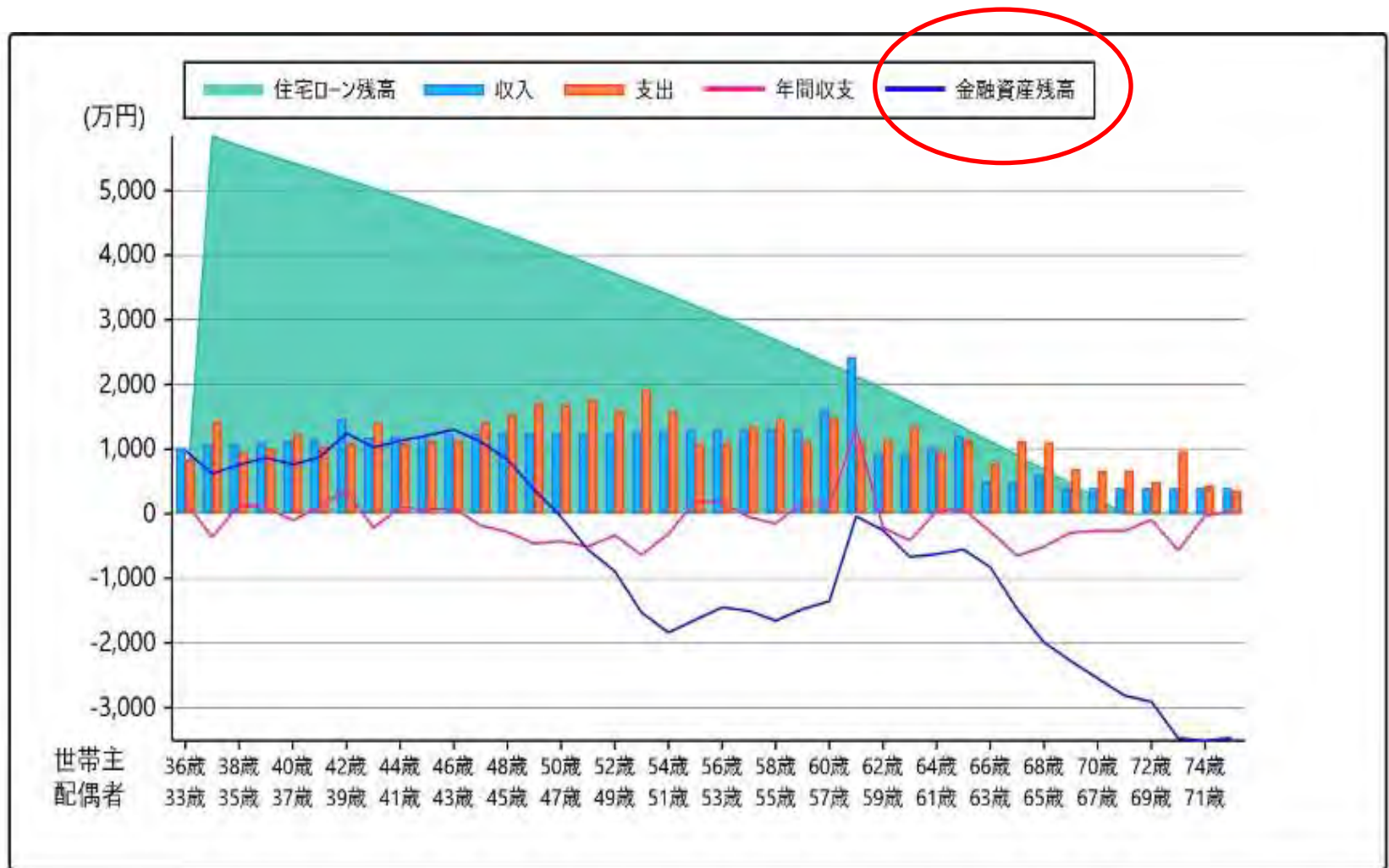
お金の使い方(収支)を計画すること！

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

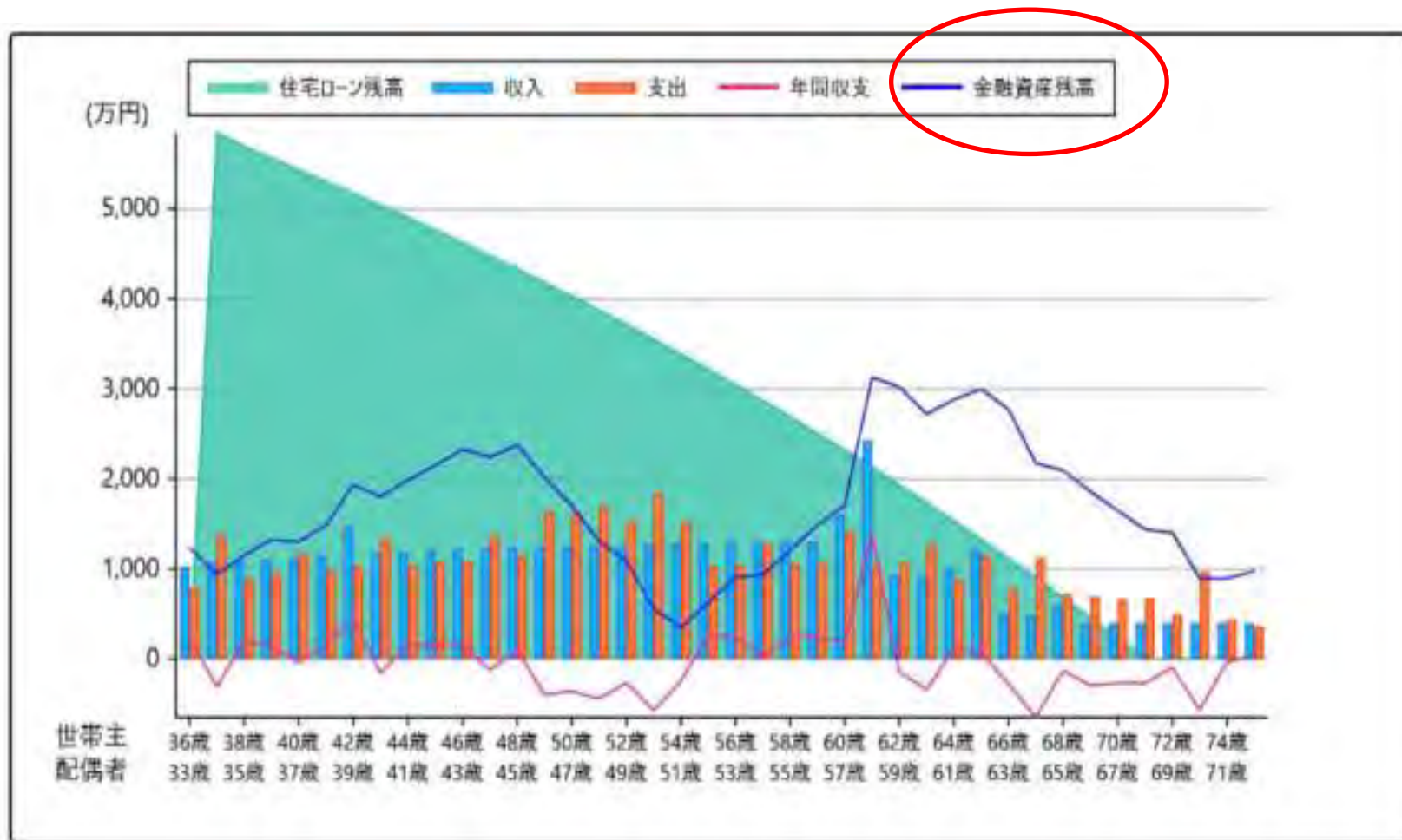
『キャッシュフロー表』 の作成！

メインプラン：見直しプラン		1.今後のキャッシュフロー表		印刷	PDF保存	40年																											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050					
年 齢	世帯主	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62					
	配偶者	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59					
	第1子	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32					
	第2子	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30					
収 入 項 目	世帯主収入	680	697	713	729	744	759	773	787	800	812	825	836	847	858	868	877	886	895	903	910	917	924	930	935	1,240	2,064	568					
	世帯主年金																																
	配偶者収入	322	327	332	337	342	347	650	352	354	356	357	359	360	360	361	361	360	360	359	358	357	355	353	351	349	346	343					
	配偶者年金																																
	その他収入	24	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	30	30	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18					
	収入合計	1,026	1,066	1,087	1,108	1,128	1,148	1,465	1,181	1,196	1,210	1,224	1,237	1,249	1,248	1,258	1,256	1,265	1,273	1,280	1,287	1,292	1,297	1,301	1,304	1,607	2,428	930					
	生活費	280	270	272	274	276	278	281	283	285	287	289	292	294	296	298	301	303	305	308	310	312	315	317	320	322	325	327					
	支払保険料	36	36	51	51	51	51	98	51	52	52	52	101	59	59	60	60	111	60	60	60	61	114	69	69	61	61	117					
	住宅関連費	100	515	15	15	15	16	16	16	16	16	16	212	16	127	17	17	17	17	17	17	17	229	18	18	18	139	18					
	住宅ローン返済額		192	192	224	224	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235					
	子ども関連費	60	75	75	90	91	91	92	121	112	141	141	186	197	597	404	749	531	535	540						120		122					
	税・社保	233	203	203	213	224	230	239	252	256	262	262	265	269	264	291	289	289	304	315	331	338	340	342	344	344	234	206					
	その他借入金返済																																
	その他支出	71	72	72	73	300	74	74	391	75	76	77	77	407	78	324	57	58	400	59	59	59	60	416	61	326	62	62					
	使途不明金・余剰費	25	20	21	17		17	13		17	14	15									27	27	0		26	0							
	支出合計	805	1,383	901	957	1,181	992	1,048	1,350	1,048	1,083	1,087	1,368	1,478	1,657	1,629	1,708	1,544	1,857	1,534	1,040	1,050	1,293	1,397	1,072	1,427	1,056	1,088					
	年間収支	221	-317	186	151	-54	155	417	-169	149	127	137	-132	-229	-409	-370	-452	-279	-584	-254	246	242	4	-96	232	180	1,372	-158					
	流動性資金	986	633	783	898	808	928	1,309	1,104	1,217	1,309	1,410	1,242	977	532	126	-36	-72	-178	-431	-220	-14	-47	-83	113	257	1,593	1,400					
	運用資金残高	242	285	330	376	423	472	522	573	627	681	738	796	856	918	981	720	499	36	36	73	111	151	95	134	174	215	258					
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,228	918	1,113	1,273	1,231	1,400	1,831	1,678	1,844	1,990	2,148	2,038	1,833	1,450	1,107	684	427	-142	-385	-147	97	104	13	247	-431	1,809	1,658					
	住宅ローン残高		5,847	5,693	5,562	5,429	5,301	5,171	5,038	4,902	4,764	4,623	4,479	4,332	4,182	4,029	3,873	3,714	3,552	3,386	3,217	3,045	2,869	2,690	2,507	2,320	2,129	1,935					
	世帯主死亡保険金																																
配偶者死亡保険金																																	
主なイベント (ダブルクリックで編集)	▼第2子 幼・保入園	▼第1子小 学校入学 ▼住宅取得	▼第2子小 学校入学					▼第1子中 学校入学				▼第2子中 学校入学	▼第1子高 校入学				▼第2子高 校入学	▼第1子大 学進学				▼第2子大 学進学				▼第25歳 年祝会式 ▼第1子就 業 ▼第2子就 業	▼第1子結 婚	▼第2子結 婚					
出費一覧：目標プラン																																	
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	710	696	604	662	747	636	682	779	882	847	692	515	367	439	589	535	642	798	1,118	1,281	1,137	1,079	1,058	1,251	1,444	1,174	1,316						
住宅ローン残高	4,482	4,362	4,268	4,172	4,074	3,974	3,871	3,767	3,661	3,552	3,442	3,329	3,214	3,096	2,976	2,854	2,729	2,602	2,472	2,340	2,205	2,067	1,926	1,783	1,636	1,487							

当初プラン



見直しプラン



解 説（意図）

比較 ビフォー・アフター（当初プランと見直しプランの具体例）

将来の破綻（ローン地獄）・現実 映像・グラフ（右脳）

あなたの将来を心配しています→親切的な良い人

今、将来の危険性が分かれば、対処できる→あなたを救うことができる。

将来のお金の不安（危険性）がないか、確認しておきませんか？

それを、確認（知る）のが、ライフプランです。**問題を明らかにする**

問題とは？ 理想と現実のギャップ

住宅購入時には、ライフプランを作成！

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

絶対無理はしない！

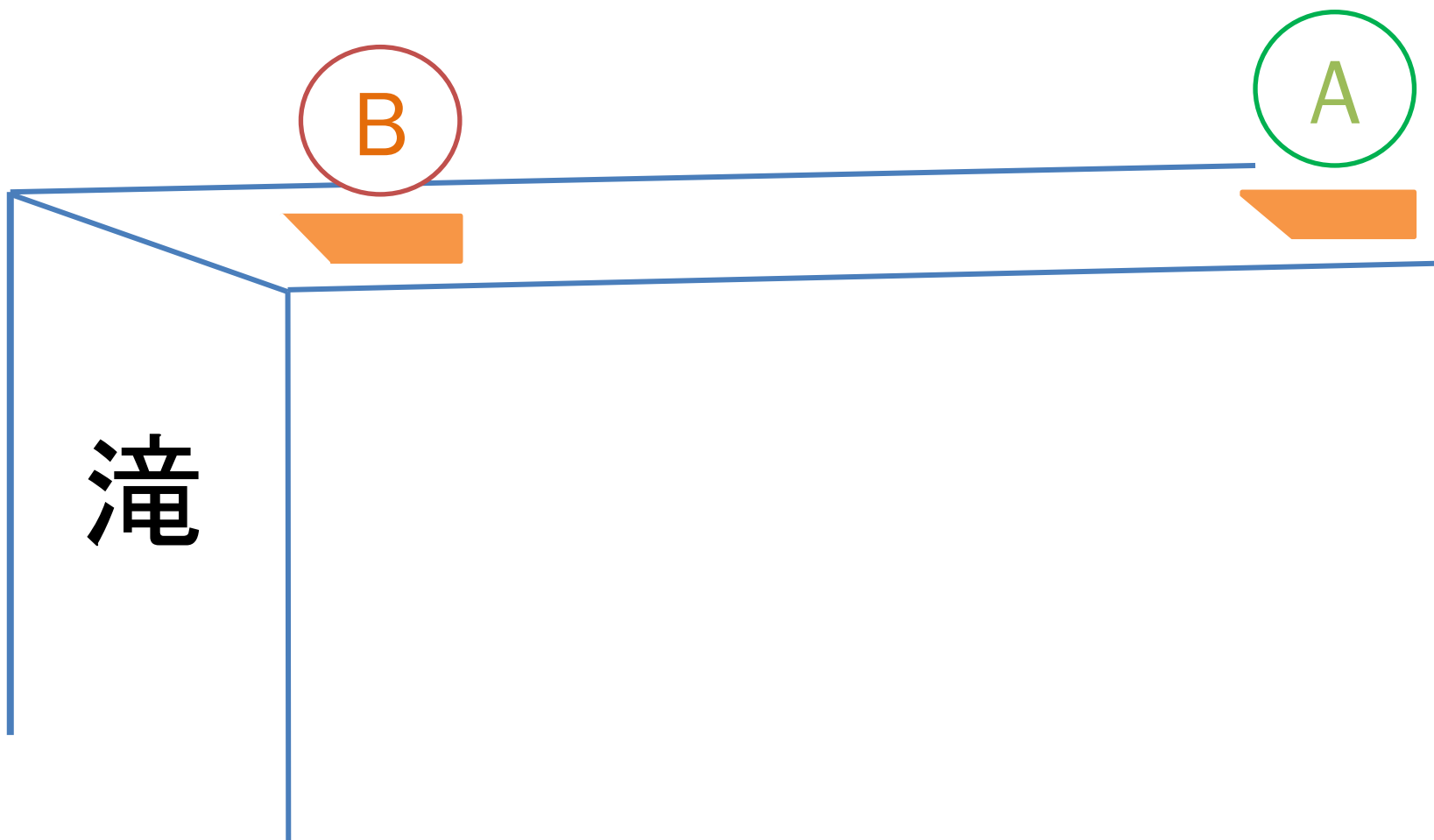
住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り



大きな滝





解 説（意図）

ライフプランの必要性を伝える

その先に大きな滝がある川の川下りのイメージ

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

映像と感情 右脳 人は、感情で動く生き物

個別相談のご案内！

本日ご参加の皆様の特典として

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4回の課題①

住宅購入特化型ライフプラン

実際に、SUMMUTのお客様に行った動画があります！

コンテンツ置き場にありますので、

見ていただき、感想をFBグループへ

***FBグループに感想を投稿！**

期日7月4日(金)

第4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！**

*** FBグループに感想を投稿！**

期日7月4日(金)

本日のまとめ

**本日の講座の振り返り
みなさんで、シェアしてください！**

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

講座の日程

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

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集N0.2

- ①司法書士報酬も値切れる！
- ②神話の法則(自己紹介)
- ③フラット35の仕組み！(債権の流動化)
- ④元金均等も元利均等も結果は同じ！
- ⑤有能シェルパの話！
- ⑥連帯債務はみんな苦手！(連帯保証人との違い)
- ⑦平均点は信用出来ない！静岡県が全国ワーストになった訳
- ⑧ふるさと納税、iDeCo(イデコ)は営業(アプローチ)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N0.3

- 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N0.4

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

小ネタ集N0.5

- ①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N0.6

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

小ネタ集N0.7

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

小ネタ集N0.8

- ①スーパードクターと新米ドクター
- ②住宅を最も安く建てる方法！
- ③最高級絶品フランス料理を最も安く食べる方法！
- ④変額保険は、手数料が高いから損だ！という方への提案法
- ⑤コロンブスの悲劇
- ⑥超高級日本料理(魚料理)を最も安く食べる方法！
- ⑦マジックナンバー7
- ⑧思考停止までの3カウント
- ⑨ウェ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N0.9

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

小ネタ集NO.10

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

小ネタ集NO.11

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

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、特約に基づきご融資利率を変更させていただきますので、ご通知いたします。

また、ご融資利率に変更がない場合については、ご融資金の返済予定明細としてご通知いたしております。

なお、本通知書送付前にご返済のあったものにつきましてはご容赦願います。何卒、ご了承のうえ今後ともよろしくご利用のほどお願い申し上げます。

1. 変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	旧基本金利	新基本金利	変動幅
令和 7年 6月27日	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 旧毎回の返済額 旧ボーナス返済額

基本金利 住宅ローン変動 (7年 4月 1日現在 3.075 %)

2. 変更後の返済予定表

個人情報保護のため、番号の一部を非表示にしています。

お客様番号	証券番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	ご融資期限	完済割賦払
10327773014973012	7	20000000		201126	完済ボーナス払
				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) 「ボーナス欄」・・・「★」日は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。

「未払利息欄」・・・①新利率により計算された約定利息が「毎回の返済額」を上回る場合、返済額を越えた部分は未払利息となります。

②未払利息は翌月のご返済額から元金返済に優先して支払われます。

③未払利息にさらに利息が付くことはありません。

「*旧明細より繰越」・・・元金残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または延滞がありましたら、内容について相違することになります。

「新旧利率欄」・・・利率の変更がない場合、新旧利率は同一となります。

(注) 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

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2025/4/1 *

毎月の返済日 26日 *

借換実行日 2025/6/26 *

現在残高総額 ¥13,863,425

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月 *

7月 *

現在の支払い最終日 2038/11/26 *

現在の金利 1.4% *

借換後の支払い最終日 2038/11/26

借換後の金利 0.595%

保証料式／手数料式 手数料式

団体信用生命保険料 ¥0

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥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 h24/1/1 → 2012/1/1

年月日を変換 平成24年1月1日 → 2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 平成 → 西暦2018年

年 30 /

結果シート

現在

令和7年6月26日 ～ 令和20年11月26日

1.4%

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

借り換え後

令和7年6月26日 ～ 令和20年11月26日

0.595%

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

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

返済総額＋諸経費 ￥14,863,434

現在総額との差額 ￥-350,744

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 ￥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 ￥20,000

事務手数料 ￥20,000

返済総額＋諸経費 ￥14,863,395

現在総額との差額 ￥-350,783

②フラット35 年1.81%

平成24年12月17日

融資種別		買取証券化支援建設											
顧客番号		金消契約日		最終返済日		機構約定日		引落日		6ヶ月分払込月		新規融資明細表	
		平成24年12月13日		平成59年11月14日		14日		5日		2月		8月	
融資金額		期間		平成24年12月13日から		平成29年12月13日まで		平成29年12月13日から		平成44年12月13日まで		平成44年12月13日から	
36,670,000 円				平成29年12月12日まで		平成44年12月12日まで		平成59年11月14日まで		平成59年11月14日まで			
金利区分1	融資金額	割賦金	利率		1.110 %		1.510 %		1.810 %				
	元利均等		毎月		95,344 円		毎月		100,864 円				
	償還割賦金		ボーナス		60,476 円		ボーナス		64,006 円				
	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	割賦金	利率										
	元利均等		毎月				毎月						
	償還割賦金		ボーナス				ボーナス						
	元金均等償還割賦元金		毎月				ボーナス						
ご返済方法		口座引落		ご返済口座		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

				金利区分1			金利区分2			合計	
引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成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 2月14日	3	毎	41,051	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	32,716,106				95,344	32,716,106
平成25年 7月 5日	平成25年 7月14日	7	毎	65,082	30,262	32,651,024				95,344	32,651,024
平成25年 8月 5日	平成25年 8月14日	8	毎	65,142	30,202	32,586,882				95,344	32,586,882
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	65,203	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	32,455,816				95,344	32,455,816
平成25年 11月 5日	平成25年 11月14日	11	毎	65,323	30,021	32,390,993				95,344	32,390,993
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	32,259,263				95,344	32,259,263
平成26年 2月 5日	平成26年 2月14日	14	毎	65,505	29,839	32,193,750				95,344	32,193,750
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			
返済方法		元利均等	①			
追加設定						
ボーナス返済分		設定あり	月々返済分	ボーナス返済分		
繰上返済		設定なし	当初	95,344 円	60,476 円	
諸費用		設定なし	最大時	103,763 円	65,880 円	
返済に関する情報		当月			100,854 円	0 円
返済開始日		2013/01/14	年間返済額 (当初)			1,255,072 円
返済開始時年齢		--	総支払い額 (諸費用込み)			47,229,959 円
融資実行日		2012/12/13	返済額合計			47,229,959 円
			利息合計			10,559,959 円
			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ヶ月：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	1
					2
	143,207	37,434	105,773	36,499,566	3
					4
	95,344	30,562	64,782	36,434,784	5
					6
	95,344	30,502	64,842	36,369,942	7
					8
	95,344	30,442	64,902	36,305,040	9
					10
	95,344	30,382	64,962	36,240,078	11
					12
	95,344	30,322	65,022	36,175,056	13
					14
	155,820	49,459	106,361	36,068,695	15
					16
	95,344	30,202	65,142	36,003,553	17
					18
	95,344	30,141	65,203	35,938,350	19
					20
	95,344	30,081	65,263	35,873,087	21
					22
	95,344	30,021	65,323	35,807,764	23
24ヶ月：2014/01/14 - 2014/12/14	返済額	利息	元金	元金残高	24
	95,344	29,960	65,384	35,742,380	25
					26
	155,820	48,868	106,952	35,635,428	27
					28
	95,344	29,839	65,505	35,569,923	29
					30
	95,344	29,779	65,565	35,504,358	31
					32
	95,344	29,718	65,626	35,438,732	33
					34
	95,344	29,657	65,687	35,373,045	35
					36
	95,344	29,597	65,747	35,307,298	

当月	返済スケジュール				
12ヶ月：2014/01/14 - 2014/12/14	返済額	利息	元金	元金残高	
	100,854	29,844	71,010	26,125,910	1
					2
	100,854	29,754	71,100	26,054,810	3
					4
	100,854	29,665	71,189	25,983,621	5
					6
12ヶ月：2015/01/14 - 2015/12/14	返済額	利息	元金	元金残高	7
	100,854	29,575	71,279	25,912,342	8
					9
	164,860	48,208	116,652	25,795,688	10
					11
	100,854	29,396	71,458	25,724,230	12
					13
	100,854	29,306	71,548	25,652,682	14
					15
	100,854	29,218	71,638	25,581,044	16
	100,854				17
					18
	100,854				19
					20
	164,860	47,323	117,537	25,319,961	21
					22
	100,854	28,855	71,999	25,247,962	23
					24
	100,854	28,764	72,090	25,175,872	25
					26
	100,854	28,673	72,181	25,103,691	27
					28
	100,854	28,583	72,271	25,031,420	29
					30
18ヶ月：2016/01/14 - 2016/12/14	返済額	利息	元金	元金残高	31
	100,854	28,492	72,362	24,959,058	32
					33
	164,860	46,435	118,425	24,840,633	34
					35
	100,854	28,309	72,545	24,768,088	

現在残高 25,581,044円

フラット35 2025年5月

2025年【フラット35】

(年・%)

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

自動計算シート

日付の表示方法	入力シート内は西暦で表示されます 和暦
ローン開始日	2012/12/13 *
毎月の返済日	14日 *
借換実行日	2025/6/26 *
現在残高総額	¥25,581,044
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	1月 *
	7月 *

現在の支払い最終日	2047/11/14 *
現在の金利	1.81% *

借換後の支払い最終日	2045/6/26
借換後の金利	1.43%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

自動計算シート

現在

令和7年6月26日 ～ 令和29年11月14日

1.81%

返済総額 **¥31,117,748**

返済金額/月 ¥116,111

返済回数 268回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

借り換え後

令和7年6月26日 ～ 令和27年6月26日

1.43%

返済総額 **¥29,428,320**

返済金額/月 ¥122,618

返済回数 240回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥802,652**

事務手数料 ¥562,782

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥204,648

経過利息 ¥15,222

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

金利引き下げ後

令和7年6月26日 ～ 令和29年11月14日

1.528%

返済総額 **¥30,209,496**

返済金額/月 ¥112,722

返済回数 268回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

返済総額 + 諸経費 **¥30,230,972**

現在総額との差額 ¥-886,776

返済総額 + 諸経費 **¥30,229,496**

現在総額との差額 ¥-888,252

比較表

住宅ローン比較表

2025 年 5月 14日現在

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

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

	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	-18,551,340
					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		122,618	支払利息合計	3,847,276	-1,223,994
				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

返済月額		164,860	支払利息合計	5,071,270
			336,800	

	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	-18,551,340
					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		124,359	支払利息合計	4,265,116	-806,154
				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	返済利率 (変動金利型)	返済月数	元金返済額	総返済額
¥58,000,000	0.45%	¥26,000,000	¥10,000,000	¥36,000,000
※元金返済額は、元金返済額と元金返済額との差額を指します。				

返済月数	返済利率	元金返済額	元金返済額	元金返済額
1	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
2	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
3	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
4	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
5	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
6	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
7	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
8	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
9	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
10	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
11	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
12	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
13	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
14	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
15	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
16	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
17	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
18	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
19	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
20	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
21	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
22	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
23	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
24	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
25	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
26	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
27	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
28	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
29	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
30	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
31	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
32	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
33	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
34	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
35	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
36	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
37	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
38	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
39	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
40	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
41	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
42	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
43	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
44	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
45	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
46	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
47	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
48	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
49	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
50	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
51	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
52	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
53	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
54	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
55	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
56	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
57	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
58	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
59	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
60	0.45%	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000

※本表は、元金返済額と元金返済額との差額を指します。元金返済額は、元金

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〕									
借入金額	返済利率	返済期間	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
¥30,000,000	0.45%	25	¥25,000,000	¥10,000,000	25	25	25	25	25
返済計画表									
返済回数	返済額	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
72	310,384	284,500	25,884	29,265,822					
73	98,699	90,613	8,086	29,175,209					
74	98,699	90,647	8,052	29,084,562					
75	98,699	90,681	8,018	28,993,881					
76	98,699	90,715	7,984	28,903,166					
77	98,699	90,749	7,950	28,812,417					
78	310,384	285,140	25,244	28,527,277					
79	98,699	90,817	7,882	28,436,460					
80	98,699	90,851	7,848	28,345,609					
81	98,699	90,885	7,814	28,254,724					
82	98,699	90,919	7,780	28,163,805					
83	98,699	90,953	7,746	28,072,852					
84	310,384	285,781	24,603	27,787,071					

JA住宅ローンシミュレーション〔変動金利型〕
上記の返済額・元金等の数値は、現在の金利の動きがなかった場合の仮定数値です。
二種計の間の参考資料としてご覧いただけますようお願いいたします。

④フラット35 年1.84%

日本住宅ローン株式会社

年1.24%

年1.84%

平成 27 年 12 月 25 日

顧客番号	金消契約日	最終返済済日	払込期日	6ヶ月分払込月	
	平成27. 12. 25	平成27. 12. 26	20 月	月 月	
融資金額	期間	平成27. 12. 25 から	平成27. 12. 26 から	から	から
60,000,000 円		平成27. 12. 24 まで	平成27. 12. 20 まで	まで	まで
融資金額	利率	1.24 %	1.84 %	%	%
60,000,000		毎月 176,165 円	毎月 189,006 円	円	円
毎 月 60,000,000	元金均等償還額	ボーナス	ボーナス	円	円
ボーナス	元金均等償還額	円	円	円	円
融資金額	利率	%	%	%	%
	元金均等償還額	円	円	円	円
	ボーナス	円	円	円	円
	元金均等償還額	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・30)。

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	118,024	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	61,409	59,313,235			176,165	59,313,235	
平 28. 7. 20	006	毎	114,875	61,290	59,198,390			176,165	59,198,390	
平 28. 8. 20	007	毎	114,994	61,171	59,083,396			176,165	59,083,396	
平 28. 9. 20	008	毎	115,113	61,052	58,968,253			176,165	58,968,253	
平 28. 10. 20	009	毎	115,232	60,933	58,853,021			176,165	58,853,021	
平 28. 11. 20	010	毎	115,351	60,814	58,737,670			176,165	58,737,670	
平 28. 12. 20	011	毎	115,470	60,695	58,622,200			176,165	58,622,200	
平 29. 1. 20	012	毎	115,589	60,576	58,506,611			176,165	58,506,611	
平 29. 2. 20	013	毎	115,709	60,456	58,390,902			176,165	58,390,902	

iLoan

第18期 フラット② (編集 保存)		比較	試算結果	詳細
基本条件		借り入れ額合計	60,000,000 円	
借り入れ額合計		60,000,000 円		
金利		段階式固定 (1.240%)		
期間		420 回 (35 年)		
返済方法		元利均等		
ボーナス返済		設定なし		
繰上返済		設定なし		
諸費用		設定なし		
返済に関する事項				
返済開始日		2016/03/20		
返済開始時年齢		—		
融資実行日		2015/12/25		
		借り入れ額合計	60,000,000 円	
		月々返済分	60,000,000 円	
		ボーナス返済分	0 円	
		毎回の支払い詳細		
		当初	176,165 円	0 円
		最大時	189,006 円	0 円
		当月	176,165 円	0 円
		年間返済額 (当初)	2,170,204 円	
		総支払い額 (諸費用込み)	77,897,951 円	
		返済額合計	77,897,951 円	
		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
10年目	2025/02/20 - 2026/01/20	返済額	利息	元金	元金残高
		176,165	48,528	127,637	46,835,268
		176,165	48,396	127,769	46,707,499
		176,165	48,264	127,901	46,579,598
		176,165	48,132	128,033	46,451,565
		176,165	47,999	128,166	46,323,399
		176,165	47,867	128,298	46,195,101
		176,165	47,734	128,431	46,066,670
		176,165	47,602	128,563	45,938,107
		176,165	47,469	128,696	45,809,411
		176,165	47,336	128,829	45,680,582
		176,165	47,203	128,962	45,551,620
		176,165	47,070	129,095	45,422,525

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 **和暦**

ローン開始日 2015/12/25 *

毎月の返済日 20日 *

借換実行日 2025/5/20 *

現在残高総額 ¥46,451,565

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月 *

7月 *

現在の支払い最終日 2050/12/20 *

現在の金利 1.84% *

借換後の支払い最終日 2050/5/20

借換後の金利 1.82%

保証料式／手数料式 手数料式

団体信用生命保険料 ¥0

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥60,000,000 *	→	¥47,442,164
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 h24/1/1 → 2012/1/1

年月日を変換 平成24年1月1 → 2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 平成 → 西暦2018年

年 30 /

結果シート

現在

令和7年5月20日 ~ 令和32年12月20日

1.84%

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

借り換え後

令和7年5月20日 ~ 令和32年5月20日

1.82%

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

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

返済総額 + 諸経費 **¥59,265,846**

現在総額との差額 ¥991,720

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 **¥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 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

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

	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

返済月額176,165

支払利息合計11,483,390

8,276,521

旧団信 -0.2%

	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	月
25160928007172	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		から	から
融資金額	期間	平成29年10月30日から	平成64年10月13日まで		まで	まで
33,100,000 円		平成39年10月29日まで		1.080 %	%	%
融資金額	利率	0.780 %			円	円
33,100,000	元利均等償還割賦金	毎月 90,081 円	毎月 93,396 円	円	円	円
毎月 33,100,000	元金均等償還割賦金	円	円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
ボーナス	利率	%	%	%	%	%
融資金額	元利均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円	円	円
毎月 円	元金均等償還割賦金	毎月 円	毎月 円	円		

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	%	%
適用 6年12月11日	18660229	0.570	0.720
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額	現毎月のご返済額	現ボーナス返済額
	新増額返済額		現増額返済額

変更後の返済予定表

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払	ご融資期間	完済期賦当	内増額返済額	返済回数予定日	ご返済口座
994270915014328	531		25300000		28 310				
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		
*旧明細より繰越									
104	7 110	76866	65793	11073*1		18456123			
105	7 210	76866	65832	11034*1		18390330			
106	7 310	76866	65872	10994*1		18324498			
107	7 410	76866	65911	10955*1		18258626			
108	7 512	76866	65951	10915*1		18192715			
109	7 610	76866	65990	10876*1		18126764			
						18060774			

注) [ボーナス欄]..... *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。
 [未払利息欄]..... ①新利率により計算された約定利息が、[毎月のご返済額]を上回る場合、返済額を
 超えた部分は未払利息となります。
 ②未払利息は翌月のご返済額から元金返済に優先して支払われます。
 ③未払利息にさらに利息が付くことはありません。
 [未明細より繰越]..... 記載の残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または延滞が
 ありましたら、内容について相談することになります。

利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。
 利率は個別のお申込みで異なります。

平素は特別のお引き立てを賜りま
れ申し上げます。
さて、ご利用いただいております融資
利率ご融資につきましましては、特別に優
待、表のとおりご融資利率も変更を
いただきますので、ご通知いたしま
す。何卒、ご了承のうえ今後ともよろ
しくご利用のほどをお願い申し上げます。

お支払い
ご返済口座へのご入金はお早め
お願い申し上げます。
なお、約定返済日にお振替できな
い場合、元金ご返済額にプラス
利息が加算されます。

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%

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

借り換え後

令和7年6月10日 ～ 令和28年3月10日

0.595%

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

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

返済総額 + 諸経費 ￥19,764,703

現在総額との差額 ￥315,811

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 ￥19,744,455

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 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

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

このたびは、お申し込みよりご返済いただきありがとうございます。
ご返済いただいたお金のうちのご返済額が下記のとおりご案内いたします。

2011年12月29日

お電話でお問い合わせ
0766-82-6216

ご返済年月日 2011.12.30

ご返済金額 12000000

元金返済額 12000000

元金返済回数 294

元金返済期日 2036.6.30

元金返済回数 31

元金返済利率 1.700

元金返済利率 294

元金返済利率 31

元金返済利率 1.700

元金返済利率 294

元金返済利率 31

返済 回数	返済 年月	元金返済額	元金返済	元金返済	元金返済	元金返済
151	2023.12	50000	40404	9596	6732989	6732989
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	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

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

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 **¥6,703,832**

現在総額との差額 ¥79,148

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

この借付は、当きらふカードをご利用いただきありがとうございます。
ご利用いただきましてありがとうございますのご感謝状を下記のとおり
ご案内致します。

借入年月日	借入金額	当行保証利率 約定利率 年	約定利率 2	約定利率 3	2001.8.18.27.8
2001.11.29	20000000	1.550			総行本部 岡山東支店 番 076-423-2383

借入金額	借入日数	最終期日	払込月日	
13580000	418	2026.9.27	27	2025年9月27日迄 段階基準日 1 段階基準日 2
6440000	70	2026.7.8	8	

返済予定年月	払込前残金	払込元金	払込利息	月賦又は半年賦 借入残高	返済残高合計
2022.12	42000	33900	8100	5237469	9160423
2023.1	130000	97248	22652	2925605	9063074
2023.1	42000	33944	8036	6203525	9029130
2023.2	42000	33988	8012	8169937	9395142
2023.3	42000	34022	7988	8135905	8961110
2023.4	42000	34075	7925	6101430	8927035
2023.5	42000	34120	7880	6067310	8892915
2023.6	42000	34164	7835	6033146	8858761
2023.7	120000	98102	21898	2727503	8760649
2023.7	42000	34208	7792	5999938	8726441
2023.8	42000	34252	7748	5965888	8692189
2023.9	42000	34296	7704	5930390	8657893
2023.10	42000	34341	7659	5896049	8623552
2023.11	42000	34385	7615	5861664	8589167
2023.12	42000	34429	7571	5827225	8554738
2024.1	120000	98882	21138	2628641	8458878
2024.1	42000	34474	7526	5792761	8424403

条件変更(2次)

金利) = 0.75% (3年固定預給付変動金利)

總額: 7,336,469 円 (2025年5月時価)

年度 回数	支払年度	払込額 賦金	払込元金	払込利息	月賦又は年賦 の融資残高	返済残高合計
152	2024. 2	42000	34518	7482	5758243	8386884
151	2024. 3	42000	34563	7437	5723880	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	8148735
147	2024. 7	42000	34742	7258	5584981	8117993
146	2024. 8	42000	34787	7213	5550194	8079208
145	2024. 9	42000	34832	7168	5515362	8044374
144	2024.10	42000	34877	7123	5480485	8009497
143	2024.11	42000	34922	7078	5445563	7974575
142	2024.12	42000	34967	7033	5410596	7939601
24	2025. 1	120000	100401	19599	2428811	7839207
141	2025. 1	42000	35012	6988	5375584	7804195
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	5022958	7350400

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 *	→	¥4,001,502
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27日 ～ 令和17年9月27日

0.75%

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

借り換え後

令和7年5月27日 ～ 令和17年9月27日

0.595%

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

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

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 **¥7,776,164**

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 **¥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

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		0				
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)
年 月 日		()	()	日	()
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

※ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の()は、増額返済分です。

備考

<ローン返済支援保険のご案内>

病気・ケガで長期療養を余儀なくされた場合
毎月のローン返済相当額(最長3年間)が支
払われる安心保険(ローン返済支援保険)が
付けられます。

詳しくはお取扱店窓口にご照会ください。

作成日 5年11月30日

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 **和暦**

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

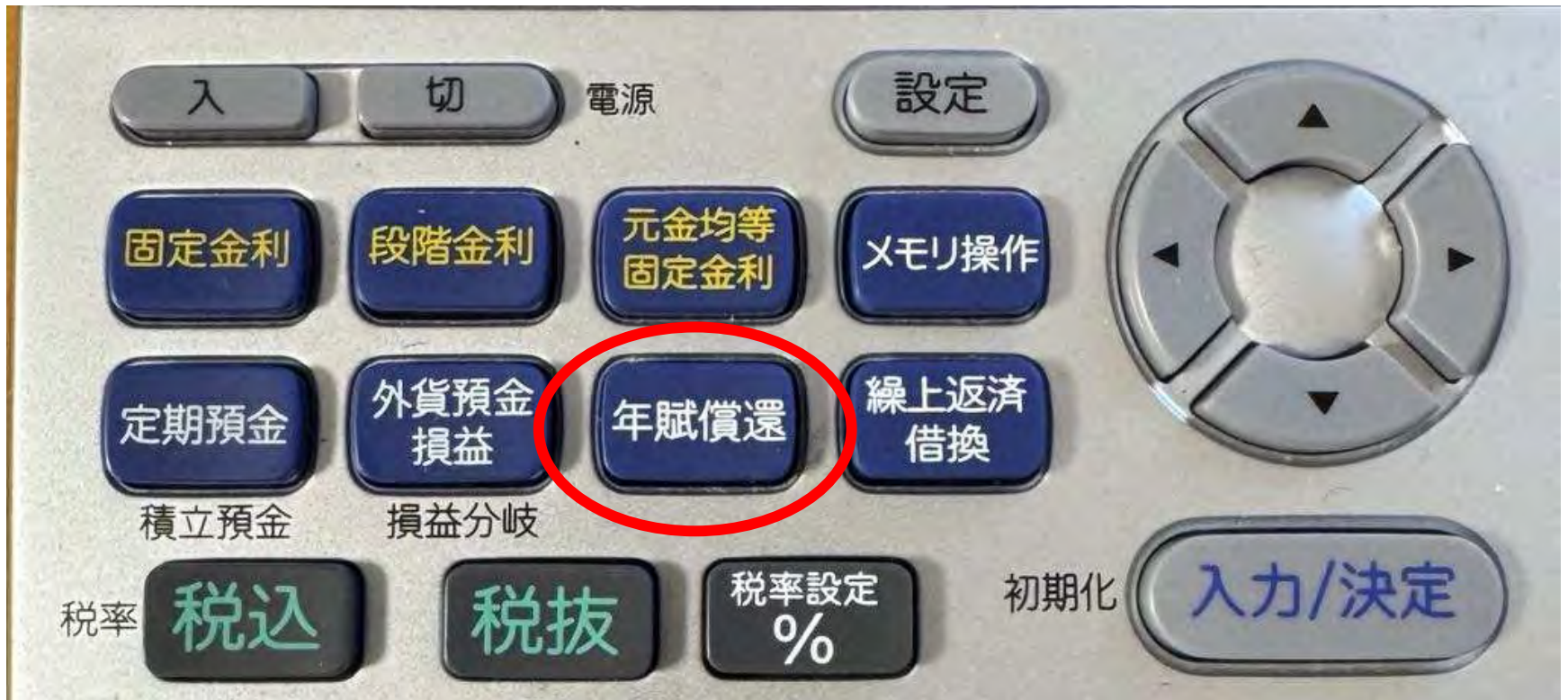
諸経費 ￥20,000

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%	
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	☐ 1. 10名未満 ☐ 2. 10名以上 ☐ 3. 50名以上 ☐ 4. 100名以上 ☐ 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 (※記入)				
	雇用形態	☐ 1. 正社員 ☐ 2. その他 ()		勤続(営業)年数	5 年	
	所属部課			職位	代表社員	
お申込内容	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	
	転職歴	☒ ① () 回 ☐ ② 無		前勤務先	[REDACTED]	
	借入額	1,740,000 円 内訳: 毎月返済借入額		返済期間	36 か月	
お申込内容	返済期間	36 か月	据置期間	0 か月	合 計	36 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)	月
	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 ☐ ② 住宅ローン (※加入が条件となります)	
お申込内容	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)	
	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 賃貸住宅建築 ☐ ⑬ 賃貸住宅資金借換 ☐ ⑭ 賃貸住宅改修資金 ☐ ⑮ 納税資金 ☐ ⑯ 学費資金 ☐ ⑰ その他 ()				
	個人総額 (消費税含む)	万円		資金調達内訳	本 件	
	内、建物購入資金	万円		他借入	1,740 万円	
お申込内容	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			万円	
	諸費用・その他	50 万円		自己資金	2 万円	
お申込内容	合 計	1,742 万円		合 計	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%	
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%

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

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 ￥24,225

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 ￥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	
		平成27. 6. 30		令和32. 6. 13		13 日		- 月 - 月			
融資金額		期間	平成27. 6. 30から		令和 7. 6. 30から		- から		- から		
35,000,000 円			令和 7. 6. 29まで		令和32. 6. 13まで		- まで		- まで		
金利区分	融資金額	利率	0.94 %		1.54 %		- %		- %		
	35,000,000	割賦金等	元割均等償還割賦金	毎月 97,821 円	毎月 106,091 円	- 月	- 円	- 月	- 円		
	毎 月 35,000,000		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		元金均等償還割賦金	- 月	- 円	ボーナス	- 円				

			金利区分 1		
返済予定日	回数	区分	元割元金	元割利息	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	¥0 *	→	¥0
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

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 **¥33,625,489**

現在総額との差額 ¥2,128,231

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

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2022/6/13 *

毎月の返済日 26日 *

借換実行日 2025/7/13 *

現在残高総額 ¥26,144,859 *

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月 *

7月 *

現在の支払い最終日 2050/6/13 *

現在の金利 1.54% *

借換後の支払い最終日 2050/6/13 *

借換後の金利 1.89%

保証料式／手数料式 手数料式

団体信用生命保険料 ¥-1,169,982

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥0 *	→	¥0
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 h24/1/1 → 2012/1/1

年月日を変換 平成24年1月1日 → 2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 平成 → 西暦2018年

年 30 ↗

結果シート

現在

令和7年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

⑬10年固定 年1.5%

住 宅 ローン

ご返済予定表

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、よろしくお願いいたします。

適用開始日

26- 2-21

ご融資日	ご 融 資 額	うち増額ご返済分	ご返済期限	返済回数	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	回 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		
			店 番	科 目	口座番号
1.50000%	円 83853	円 261877	118	普通	

特約期限 36年 2月

ご返済日 年 月 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	
							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

⑭10年固定 年1.83%

お借入要項	借入(予定)全額	3950 万円	内訳	ボーナス返済分	万円	利率(予定)	年 1.83 %
	借入予定日	平成 30 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	39,500 千円	39 年 11 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		合 計	千円			千円	
	借 換	39,500 千円							

⑭10年固定 年1.83%

証 取引履歴又は払込予定照会票

店番	080080	照会日	20-11-26	時刻	12:51	区分	払込予定照会	科目	証書貸付	名	
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
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	科目主一	区分主一	照会	取引コード	002	取引コード	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		

⑮ 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	返済債権	返済保証	利率種別	留保金
全額保証付 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	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	特約期限					
	利率変更	26-9-23	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	62,421	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	29,640,170	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	9,136,385	0
17	28-2-20	54,613	11,743	66,356	29,216,978	0

0001672# 201410191 319900 00002956 001/002

426.10 ~ 429.10 34回定