1分スピーチ

①自己紹介

所属・名前・得意分野

住宅ローンコンサル歴（初・中・上）

②超実践講座に期待すること！

講座修了後、どうなっているか？

住宅ローンコンサルティング
超実践講座　　第１９期
第1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

実践講座の進め方

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

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

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

講座終了後、6カ月間閲覧可能です。

コンテンツページ

19期生　専用コンテンツページ

https://jyutakuconsul.com/contents/19ki/

パスワード　19ki@@

コンテンツページ

日本住宅ローンコンサルティング協会

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

当ページ内のコンテンツは19期生限定のコンテンツです。

他者への提供は有償・無償問わず禁止とさせていただきます。

予習動画・予習レジュメ（クリックで別ページへ飛びます）

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

ページパスワードは

yoshu

（すべて小文字）

です。

本講座各回レジュメ（各項目をクリックするとダウンロードが始まります）

レジュメは各回の直前にアップします

第一回オンライン開催（2026/6/26）

第一回ワークシート

第二回オンライン開催（2026/7/10）

第三回オンライン開催（2026/7/24）
第四回オンライン開催（2026/8/07）

現場ですぐに使えるツール集（各項目をクリックするとダウンロードが始まります）

新・自動計算シート（エクセルファイル）

見直し手計算シート（エクセルファイル）

（手計算シートは講座内でのワークでも使用します）

講座の日程

①6月26日（金）　13:00～16:30　　個別質問～17:30
②7月10日（金）　13:00～16:30　　個別質問～17:30
③7月24日（金）　13:00～16:30　　個別質問～17:30
④8月7日（金）　　13:00～16:30　　個別質問～17:30

フォローアップグルコンあり

第19期　住宅ローンコンサルティング超実践講座

本講座で身につく5つの実践力

①自然に生命保険に早くつながる力
②金利上昇時代の住宅ローン見直し術
③団信と生命保険の関係から狙うアップセル
④紹介のつなげ方
⑤継続率の上がる関係性の作り方

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）
- 団信について
- 紹介のつなが方
- 先生ポジションの作り方
- カリサポ利用方法
- ライフプラン実践

本日のスケジュール

① 実践講座の進め方　1分スピーチ　注意事項

② 銀行の審査の裏側・審査方法

③ 住宅ローンの基礎

④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

本講座で成果の出る人の特徴

①圧倒的なスピード感
　　30点で合格！

②圧倒的な文字量（行動）
　　行動＝言葉の定義　明確さ（目標と目的）

　　金鉱山の法則
　　1オンスの金の産出に金鉱山はどのくらい必要？
　　1オンス＝約31グラム

報　連　相

相　談！

ほぼ毎回、課題が出ます！
自分一人では、分からない、対応できない！
そんな場合でも・・・
カンニング有り
事務局に相談

事務局（栗山、長谷川）、私（鴨藤）に相談！

1分スピーチ

①自己紹介

所属・名前・得意分野

住宅ローンコンサル歴（初・中・上）

②超実践講座に期待すること！

講座修了後、どうなっているか？

課題提出

ほぼ毎回、課題が出ます！

原則、期日までにチャットワークに提出
カンニング、同僚等に相談OK！

AI利用も可！

次回、回答、解説します。

第19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！

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！

住宅ローンの基本

全ての基本はこの話！

超重要！

銀行にとって

『住宅ローンとは？』

銀行の裏側・審査方法

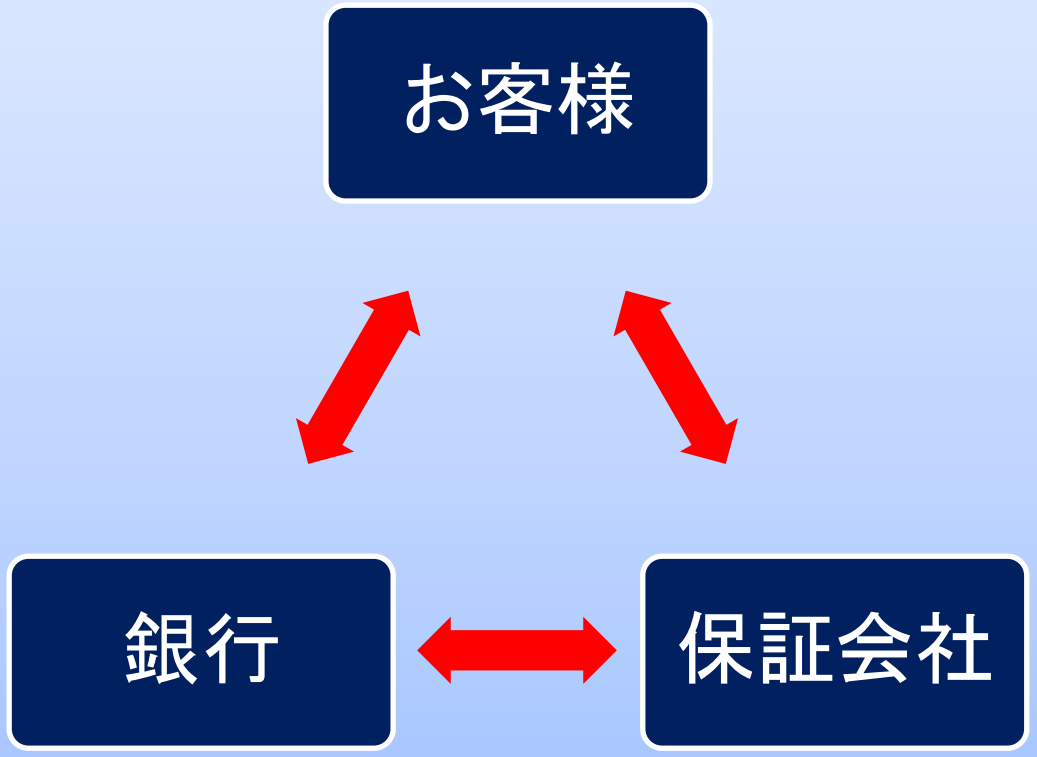
住宅ローンの審査は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が審査、支店長が決済

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



住宅ローン審査の流れ

住宅ローンを借りるには、

先ずは、金融機関の定める利用条件を満たしたうえで、審査に通る必要があります。

条件や審査項目がわかれば、審査に向けた準備を始めることができます。

審査のポイント

ポイントは２つ　何を見ているのか？

①　ヒト　　人物

②　モノ　　土地・建物

審査のポイント

① ヒト 人物

返済財源は所得

仕事 勤務先 勤務年数 年齢 健康

収入 年収は？ 個人信用情報は？

年間返済比率 年間返済額

税込年収

審査金利 3%～4% 30%～40%以内

全国銀行個人信用情報センター（KSC）
株式会社シー・アイ・シー（CIC）
株式会社日本信用情報機構（JICC）

情報内容	概要	CIC	JICC	KSC
申込情報	氏名・生年月日・電話番号・勤務先の名称・連絡先	6か月	6か月	6か月
契約情報	契約の種類・契約日・取引金額等	5年	5年	5年
返済情報	入金日・完済日	5年	5年	5年
延滞情報	延滞有無・延滞解消日	5年	5年	5年
貸付自粛情報	自ら貸付の自粛を申し出た事実	5年	5年	5年
自己破産	自己破産の事実	5年	5年	10年
個人再生	個人再生の事実	—	5年	10年
任意整理	任意整理の事実	—	5年	—

審査のポイント

②　モノ　　土地・建物

担保評価　　所在地、面積、構造

建築確認、重要事項説明書

フラット適合証　長期優良住宅・・・

現金化出来るか？

審査の変化

住宅ローンの審査は

チェックシート減点方式から

総合評価、加点方式へ

銀行のローン推進担当者は通したい！

住宅ローンは手堅い商品

保証会社の保証（自己資本比率ＵＰ）

不良債権にならない

BIS基準　国際基準8%（自己資本比率）

リスクウエート35%

1億円＝3500万円

金融庁（住宅ローン）

8. 不動産担保債権（居住用不動産）①

- 現行規則：全額が担保で保全されている場合（LTV≤100%）、35%のRWを適用。全額保全でない場合、75%のRWを適用。
- 最終規則：一定の適格要件を満たす場合、LTVの水準を参照してRWを決定。
  - LTV ＝ 住宅ローン残高 ÷ 担保価値（貸出実行時の計数。但し、各国当局は市場価格の下落を反映するよう求めることも可能）
  - 適格要件（以下6要件を全て満たす必要あり）

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

A. 一般債権のRW

LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	100% < LTV
20%	25%	30%	40%	50%	70%

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

  - RW決定方法の代替アプローチ

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

11

自己資本比率の計算

$$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資産}}$$

自己資本比率

RW　35%

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

5%

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

14.28%

住宅ローンのリスク！

貸す側から見たリスク！

不良債権(信用）リスク

⇒　保証会社　◎

金利変動（損失）リスク

⇒　変動金利　◎

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

必ず、儲かる商品！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を増やしたい。
担当者には、ノルマがあります！

住宅ローンの話をするなら、ノルマがある担当者にすると効果的！
新規はローンセンターまたは、推進店！

勉強会・集中持ち込みで
担当者のノルマ達成のお手伝い！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが・・・

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある・・・

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば・・・

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか・・・

金融機関

みなさんの地域の

金融機関を味方につけましょう！

ノルマのある推進担当者は、ローン件数が欲しい！

住宅ローンの基礎

- 返済予定表、返済明細表の見方
- 金利の種類と選び方
  ①変動金利型
  ②固定金利期間選択型（10年固定等）
  ③全期間固定金利型（フラット３５等）
- 返済方法
  元利均等返済・元金均等返済

返済予定表の見方

- 現在の残高
- 完済年月日（残年数）
- 金利の種類（変動・固定）
- 金利（年利）＝　年0.00%
- ボーナス払いの有無と返済額

①変動金利　年1.975％

作成日 令和 6年 4月 1日

ご融資金の「利率変更」・「返済予定明細」のお知らせ

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

1．変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高 6年 4月 1日現在	旧利率 %	新利率 %	旧基準金利 %	新基準金利 %	変動幅 %
令和 6年 6月 2日	16489135	1.975	1.975	2.475	2.475	0.000

新毎月のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額

基準金利 パーソナルプライムレート（ 6年 4月 1日現在 2.475 %）

2．変更後の返済予定表

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期限 最終償還予定日	完済割賦払 完済ボーナス払 ご返済口座	被災区分 被災期間内利息
0129305	303445	18.12.22	34000000		18.12.1	02-0101912	

回次	約定返済日	ボーナス	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数又は月数	残高	未払利息
	*旧明細より繰越						16297845	
140	6 7 1		122704	95881	26823	*1	16201964	
141	6 8 1		122704	96039	26665	*1	16105925	
142	6 9 2		122704	96197	26507	*1	16009728	
143	6 10 1		122704	96355	26349	*1	15913373	
144	6 11 1		122704	96514	26190	*1	15816859	
145	6 12 2		122704	96673	26031	*1	15720186	

注）「ボーナス欄」……「*」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。
「*旧明細より繰越」……記載の残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または延滞がありましたら、内容について相違することになります。
「新旧利率欄」……基準金利の変更がない場合、新旧利率は同一となります。
（願い）……ご返済口座へのご入金はお早めにお願い申し上げます。
ご入金されてご返済できない場合、元金ご返済額に対して延滞金が加算されます。

S223 4BIB20088852#

CamScanner でスキャン

②変動金利　年0.775％

ご融資金ご返済明細表

適用利率は現在の基準金利に基づいて表示しています。今後の基準金利変更に伴って変動しますのでご了承下さい。なお、基準金利に変更があった時には新たな明細表を送付致します。ご返済明細表は発行日時点での適用利率に基づき２年間分を作成しております。

お客様番号	口座番号	代理貸付番号	ご融資種別	払込日
			住宅ローン	27 日

京都中央信用金庫
取扱店　常盤東支店
ＴＥＬ　075　861－3141
発行日　6年　5月 31日

返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額 円
元利均等	普通　＊＊＊＊953	26 9 25	24300000

ご融資利率（変動金利）	26年　9月25日　0.775 %	年　月　日　%	年　月　日　%

返済内容	ご融資金内訳 円	返済開始日	周期	回数	返済額 円	ステップ1返済額 円	ステップ2返済額 円	最終返済日
毎月								22年 4月 27日
ボーナス								ボーナス返済　月　月

ご返済日	元金 円	お利息額 円	日／月数	ご返済合計額 円	ご融資残高 円	お利息不足額 円	備
6・ 7・29	76982	10046	1	87028	15479399		
6・ 8・27	77031	9997	1	87028	15402368		
6・ 9・27	77081	9947	1	87028	15325287		
6・10・28	77131	9897	1	87028	15248156		
6・11・27	77181	9847	1	87028	15170975		
6・12・27	77231	9797	1	87028	15093744		
7・ 1・27	77280	9748	1	87028	15016464		
7・ 2・27	77330	9698	1	87028	14939134		
7・ 3・27	77380	9648	1	87028	14861754		
7・ 4・28	77430	9598	1	87028	14784324		
7・ 5・27	77480	9548	1	87028	14706844		
7・ 6・27	77530	9498	1	87028	14629314		
7・ 7・28	77580	9448	1	87028	14551734		
7・ 8・27	77631	9397	1	87028	14474103		
7・ 9・29	77681	9347	1	87028	14396422		
7・10・27	77731	9297	1	87028	14318691		
7・11・27	77781	9247	1	87028	14240910		
7・12・29	77831	9197	1	87028	14163079		
8・ 1・27	77882	9146	1	87028	14085197		
8・ 2・27	77932	9096	1	87028	14007265		
8・ 3・27	77982	9046	1	87028	13929283		
8・ 4・27	78033	8995	1	87028	13851250		
8・ 5・27	78083	8945	1	87028	13773167		
8・ 6・29	78133	8895	1	87028	13695034		

③変動金利　年1.13％

変動金利型ローンご返済予定表

いつも、三十三銀行をお引き立ていただきまして、まことにありがとうございます。

ご返済は、下表の通りでございますのでご案内申し上げます。

なお、本ローンは「基準金利」の変更に伴って融資利率が引き下げ、または引き上げられるご契約となっております。融資利率は4月、10月に見直され、所定の日より適用されます。

ご融資日	ご返済期限	当初ご融資額	うち増額分ご融資額
2017 1 20	2052 1 7	26500000	2000000

増額月	返済日	ご返済用預金口座
1 7	7	普通預金 [redacted]

利率（%）	次回ご返済金額変更日
1130	2027 2 7

毎回のご返済額		増額分のご返済額		作成日
旧	68931	旧	33807	
新	68931	新	33807	2025 1 7

ローン名称	マイホームナビ

銀行整理番号 [redacted]

ご返済予定日 年（西暦）	月	日	ご返済金額（円）	ご返済金額内訳 元金（円）	利息額（円）	未払利息内入額（円）	ご返済後残高（円）	未払利息発生額（円）	未払利息残高（円）
							21217082		
2025	2	7	68931	50459	18472		21166623		
2025	3	7	68931	50507	18424		21116116		
2025	4	7	68931	50554	18377		21065562		
2025	5	7	68931	50602	18329		21014960		
2025	6	9	68931	50650	18281		20964310		
2025	7	7	102738	75461	27277		20888849		

（お願い）※ご返済用預金口座より自動的にお引落しさせていただきますので、ご返済日の前日までにご入金いただきますようお願いいたします。なお、振替済みのご通知は省略させていただきますのでご了承願います。

※ご返済日にご返済いただけない場合は、期限後利息を申し受けます。

T022

④変動金利　年1.125%

53 003107 00001/00002 008015 008025

FUK0062001

ローンご返済予定表（変動金利型）

ご利用中のローンは、変動金利型のため利率の見直しを行います。
下記に記載されたご返済額は、基準金利が確定していない期間も含まれるため、記載に関わらず変更になることがあります。基準金利の変動によりご返済額の変更（元金と利息の内訳変更）を行った場合、見直し後の返済予定表を送付いたします。

株式会社福岡銀行
取扱店　古　賀

（お借入内容）　作成日　6 年 12 月 23 日

ローン名称	一本勝負		
ご融資額	18, 820, 000円	ご融資利率	年　　%
内増額分元金	0円	増額返済月	月　月
ご融資日	24 年 4月 26日	ご返済期限	年　月　日
返済用預金口座			
保証書番号			

（上記以降の変更内容）　利率変更

ご融資金残高	12, 736, 892円	未払利息	0円
内増額分元金	0円	ご返済期限	29 年 4月22日
利率変更日	6 年12月24日	ご融資利率	年 1. 125 %

（ご注意）

1.「ローンご返済予定表」に記載された「ご返済日」が銀行休業日の場合には、翌営業日に返済用預金口座からお引落しをさせていただきます。
2. 万一ご返済が遅れた場合には、ご返済日の翌日から別途遅延損害金が発生しますので、返済用預金口座へのご入金はご返済日までにお願いいたします。
3. 全額繰上返済や一部繰上返済をご希望の場合は、お申込日によってご返済可能日が異なりますので、事前にお取扱店までお問い合わせください。
なお、繰上返済をされる場合には当行所定の手数料が必要となります。また、お利息後払いのローンの場合、繰上返済をされる日によっては、経過利息をお支払いいただくこととなります。

（住宅ローンをご利用のお客様へ）
住宅ローンの金利種類別の特徴やリスクを当行ホームページで確認することができます。また、銀行窓口にも資料がございますので、お気軽にお問い合わせください。

(295-1972125- 165590)

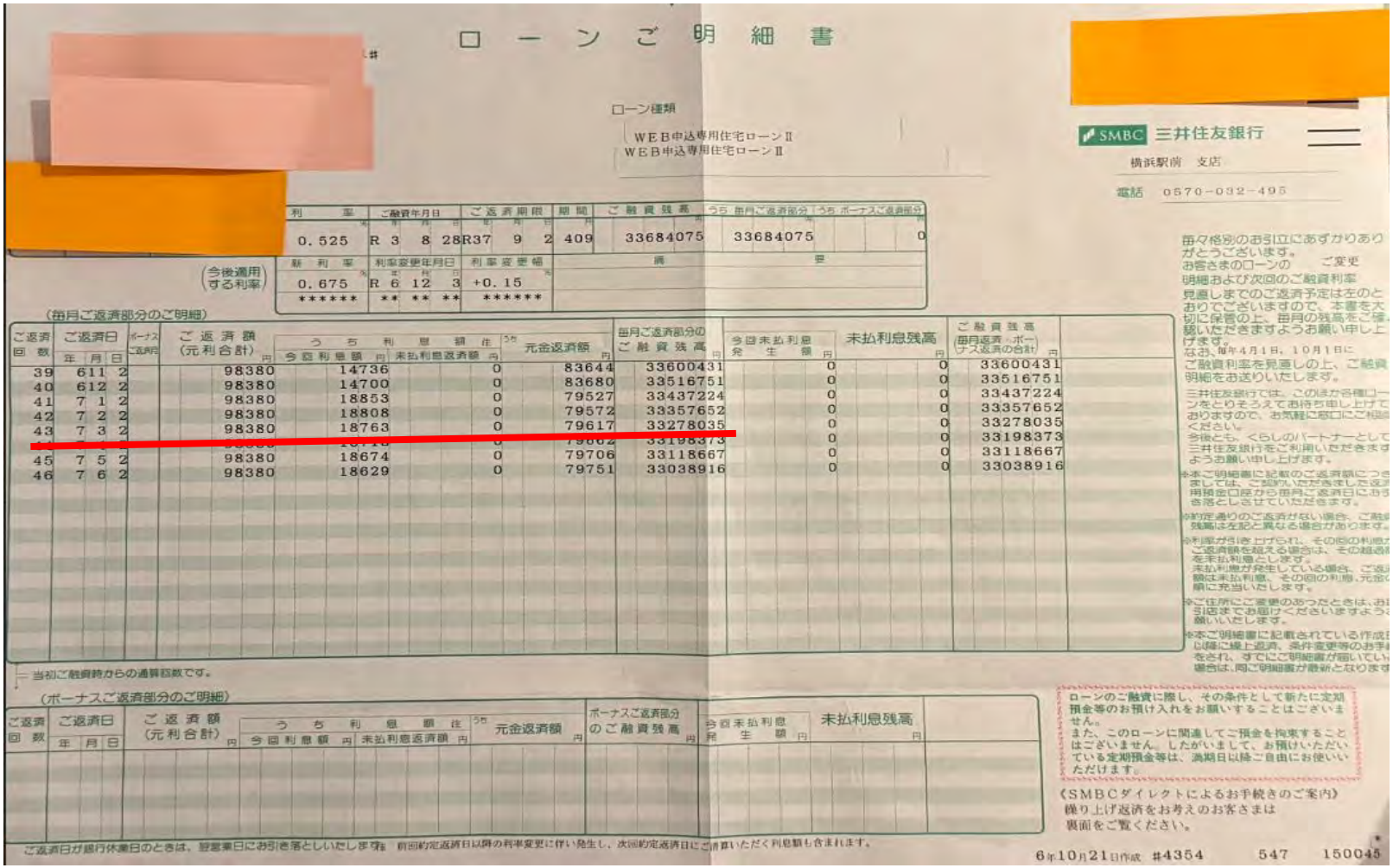
1/2頁

ご返済回数	ご返済日	ご返済金額(円)	内元金部分	内利息部分	内未払利息ご返済部分	ご返済後残高(円)	内増額返済部分	未払利息(円) 当月発生額	未払利息(円) 残高	利子補給額(円)
153	7 122	52907	40967	11940	0	12695925	0	0	0	
154	7 222	52907	41005	11902	0	12654920	0	0	0	
155	7 322	52907	41044	11863	0	12613876	0	0	0	
156	7 422	52907	41082	11825	0	12572794	0	0	0	
157	7 522	52907	41121	11786	0	12531673	0	0	0	
158	7 622	52907	41159	11748	0	12490514	0	0	0	
159	7 722	52907	41198	11709	0	12449316	0	0	0	
160	7 822	52907	41236	11671	0	12408080	0	0	0	
161	7 922	52907	41275	11632	0	12366805	0	0	0	
162	71022	52907	41314	11593	0	12325491	0	0	0	
163	71122	52907	41352	11555	0	12284139	0	0	0	
164	71222	52907	41391	11516	0	12242748	0	0	0	

0016050

この用紙には不正防止加工をしています。

⑤変動金利　年0.675％



ローン明細書

ローン種類
WEB申込専用住宅ローンⅡ
WEB申込専用住宅ローンⅡ

SMBC 三井住友銀行
横浜駅前　支店
電話　0570-032-495

利率	ご融資年月日	ご返済期限	期間	ご融資残高	うち毎月ご返済部分	うち ボーナスご返済部分
0.525	R 3 8 28	R37 9 2	409	33684075	33684075	0

新利率	利率変更年月日	利率変更幅	摘要
0.675	R 6 12 3	+0.15	
******	** ** **	******	

（今後適用する利率）

（毎月ご返済部分のご明細）

ご返済回数	ご返済日 年	月	日	ボーナスご返済日	ご返済額（元利合計）	うち利息額 今回利息額	未払利息返済額	元金返済額	毎月ご返済部分のご融資残高	今回未払利息発生額	未払利息残高	ご融資残高（毎月返済＋ボーナス返済の合計）
39	6 11	2			98380	14736	0	83644	33600431	0	0	33600431
40	6 12	2			98380	14700	0	83680	33516751	0	0	33516751
41	7 1	2			98380	18853	0	79527	33437224	0	0	33437224
42	7 2	2			98380	18808	0	79572	33357652	0	0	33357652
43	7 3	2			98380	18763	0	79617	33278035	0	0	33278035
[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	0	79662	33198373	0	0	33198373
45	7 5	2			98380	18674	0	79706	33118667	0	0	33118667
46	7 6	2			98380	18629	0	79751	33038916	0	0	33038916

当初ご融資時からの通算回数です。

（ボーナスご返済部分のご明細）

ご返済回数	ご返済日 年	月	日	ご返済額（元利合計）	うち利息額 今回利息額	未払利息返済額	元金返済額	ボーナスご返済部分のご融資残高	今回未払利息発生額	未払利息残高

ご返済日が銀行休業日のときは、翌営業日にお引き落としいたします。※前回約定返済日以降の利率変更に伴い発生し、次回約定返済日にご清算いただく利息額も含まれます。

毎々格別のお引立にあずかりありがとうございます。
お客さまのローンの　　ご変更明細および次回のご融資利率見直しまでのご返済予定は左のとおりでございますので、本書を大切に保管の上、毎月の残高をご確認いただきますようお願い申し上げます。
なお、毎年4月1日、10月1日にご融資利率を見直しの上、ご融資明細をお送りいたします。

三井住友銀行では、このほか各種ローンをとりそろえてお待ち申し上げておりますので、お気軽に窓口にご相談ください。
今後とも、くらしのパートナーとして三井住友銀行をご利用いただきますようお願い申し上げます。

※本ご明細書に記載のご返済額につきましては、ご契約いただきました返済用預金口座から毎月ご返済日にお引き落としさせていただきます。
※約定通りのご返済がない場合、ご融資残高は左記と異なる場合があります。
※利率が引き上げられ、その回の利息がご返済額を超える場合は、その超過額を未払利息とします。
未払利息が発生している場合、ご返済額は未払利息、その回の利息、元金の順に充当いたします。
※ご住所にご変更のあったときは、お引店までお届けくださいますようお願いいたします。
※本ご明細書に記載されている作成日以降に繰上返済、条件変更等のお手続をされ、すでにご明細書が届いている場合は、同ご明細書が最新となります。

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

《SMBCダイレクトによるお手続きのご案内》
繰り上げ返済をお考えのお客さまは
裏面をご覧ください。

6年10月21日作成　#4354　547　150045

①　変動金利

変動金利の3基本ルール

①6カ月ルール（金利変動）

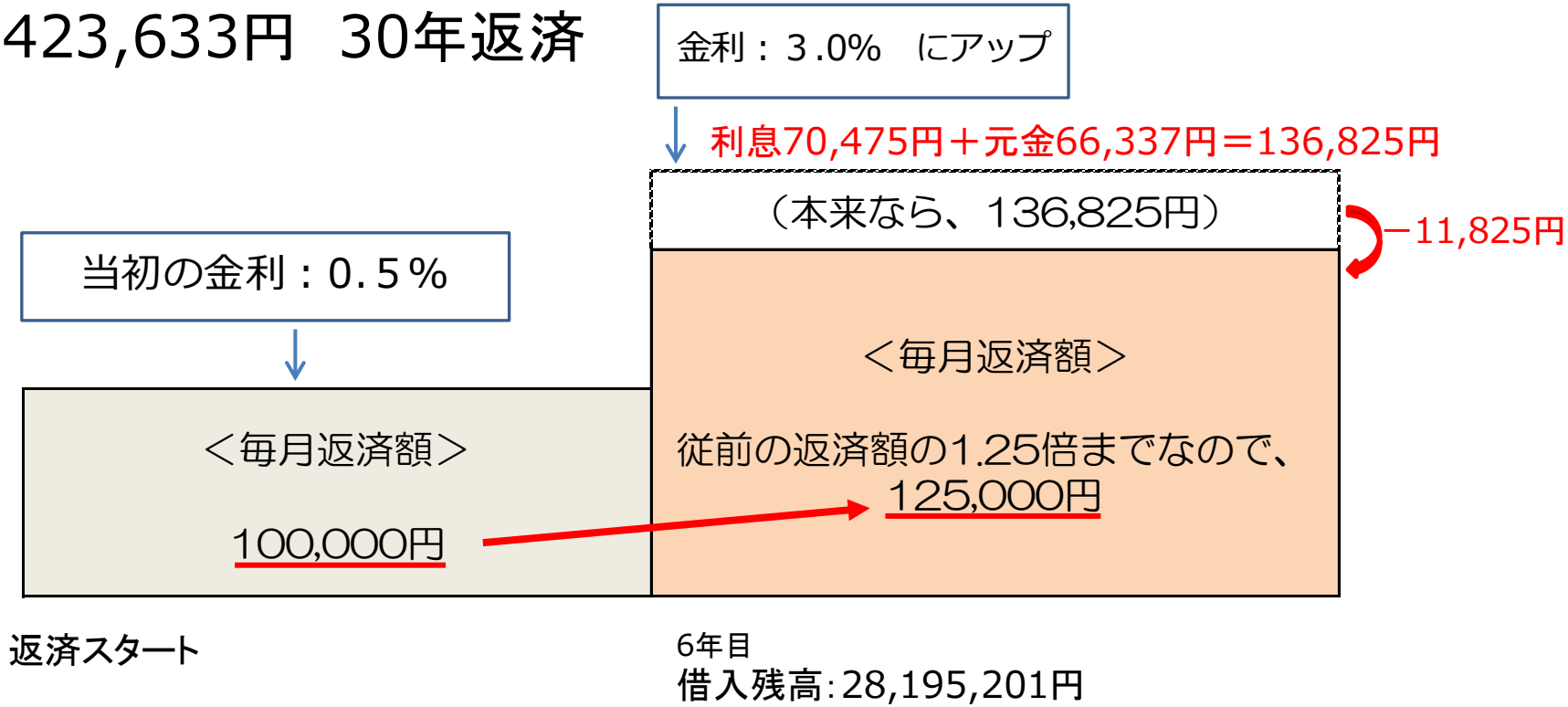
② ５年ルール（返済額変動）

③1.25倍ルール（返済UP上限）

金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円　30年返済



住宅ローン金利は割引されている！

基準金利（店頭金利）

3.125%

金利優遇

▲2.18%

適用金利

0.945%

「金利優遇」を契約している！！

変動金利

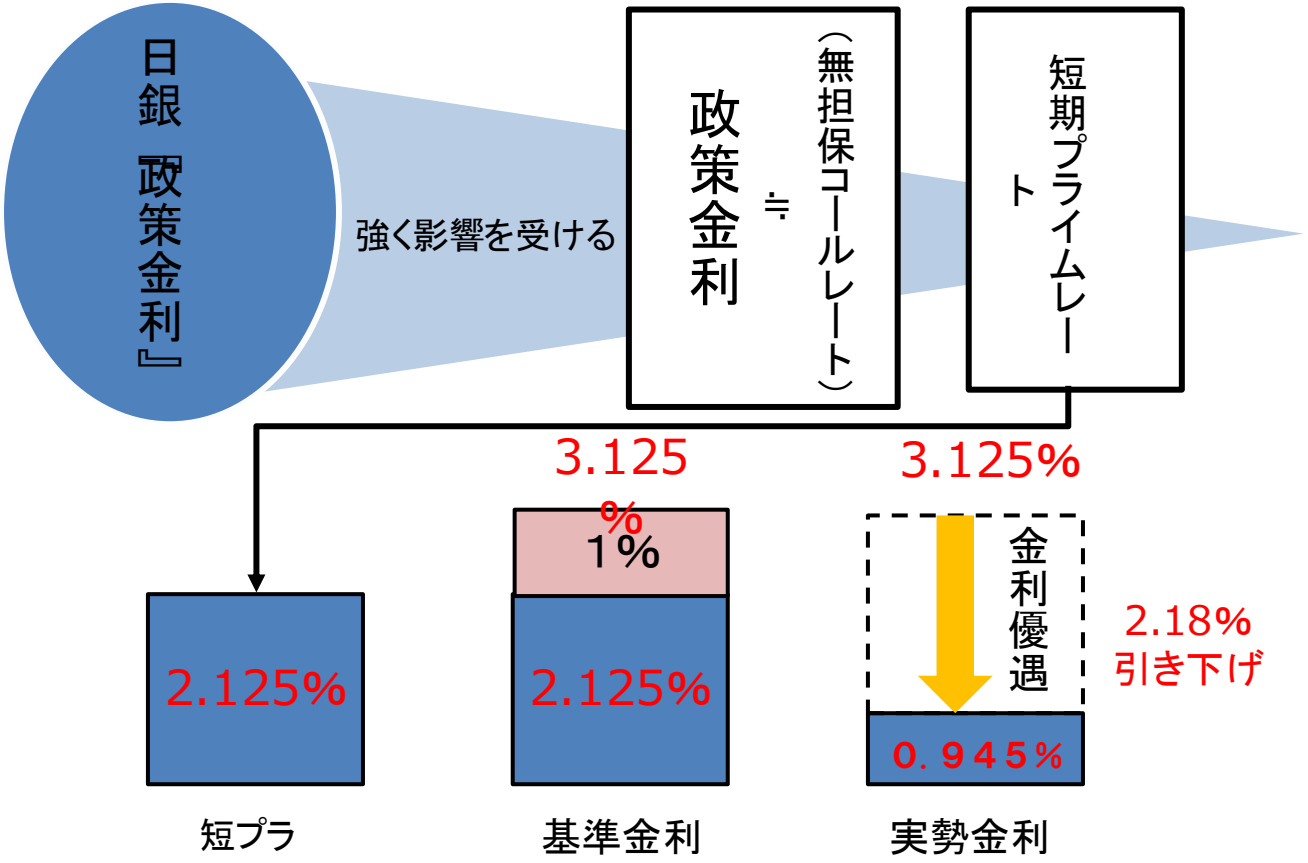
基準金利の決まり方

変動金利の基準金利

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

基準金利＝

『短期プライムレート』＋1.0%


日銀『政策金利』
強く影響を受ける
政策金利
≒
（無担保コールレート）
短期プライムレート
3.125%
3.125%
1%
2.125%
2.125%
金利優遇
0.945%
2.18%
引き下げ
短プラ
基準金利
実勢金利

YAHOO! JAPAN ニュース

三菱UFJ・みずほ、短プラを0.25%引き上げ　変動住宅ローンにも影響か

6/17(水) 14:30 配信　32

ASCII

三菱UFJ銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行は6月16日、短期プライムレートを2026年8月3日に改定すると発表した。いずれも現在の2.125%から2.375%へ、0.25%引き上げる。

写真：アスキー

短期プライムレートは、銀行が信用力の高い企業向けに短期で貸し出す際の基準金利だ。企業融資だけでなく、変動型住宅ローン金利の見直しにも影響することが多い。今回の引き上げは、日本銀行の金融政策決定会合の結果や、市場金利の上昇を受けた対応だ。

三菱UFJ銀行は、改定日を2026年8月3日とし、短期プライムレートを2.375%に変更する。みずほ銀行とみずほ信託銀行も同じく8月3日から2.375%へ引き上げる。みずほ側は、改定日以降の貸出金の新規実行、書き換え、利息支払日から適用するとしている。

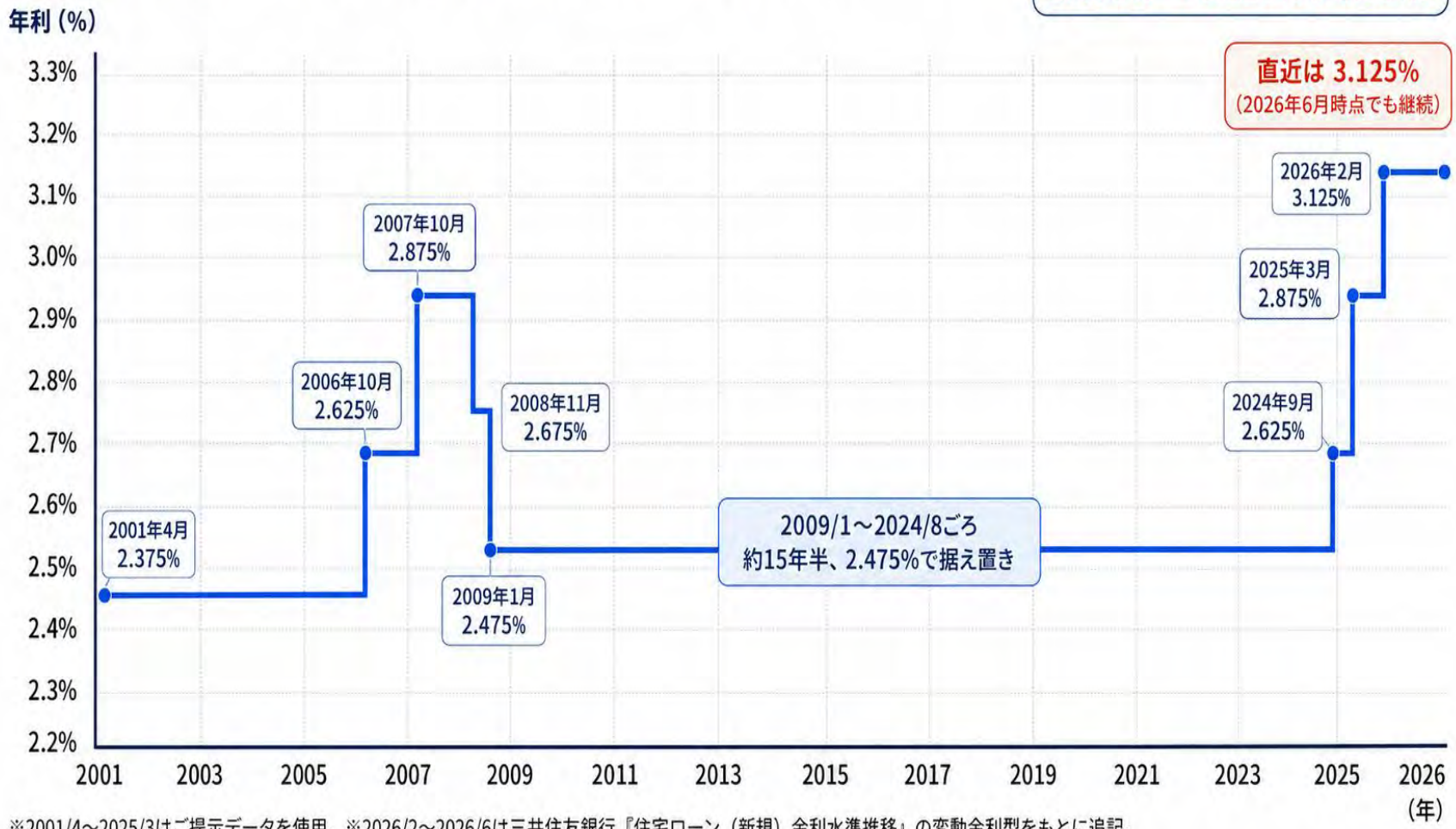
変動金利型の住宅ローンは、短期プライムレートをもとに基準金利を決める仕組みが広く使われている。すぐに毎月返済額へ反映されるとは限らないが、金利上昇局面では次回以降の見直しで負担が増える可能性がある。

住宅ローン変動金利の基準金利 推移

最近の上昇幅

2009/1 → 2026/6

2.475% → 3.125% (+0.65%)

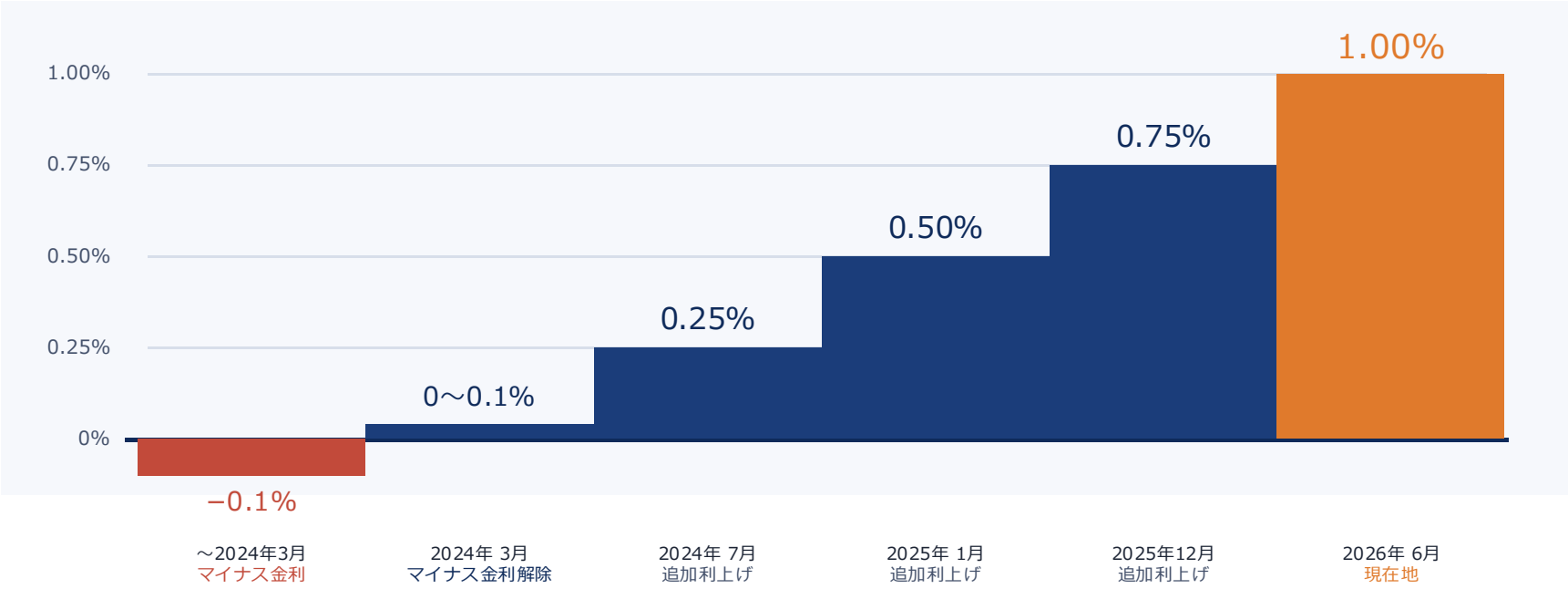


※2001/4～2025/3はご提示データを使用。※2026/2～2026/6は三井住友銀行『住宅ローン（新規）金利水準推移』の変動金利型をもとに追記。

ここに至るまでの2年間

日銀は、こうやって金利を上げてきた

2024年3月のマイナス金利解除から、わずか2年で −0.1% → 1.00% まで。



17年ぶりの利上げから、たった2年で 5回連続 の利上げ。 では、これにどう向き合えばいいのか？ まずは「事実」と「不安」を切り分けます。

2004年3月

期間限定平成16年3月31日までなら、店頭金利より最大0．7%の優遇幅に！

ご好評につき期間延長！！

三井住友銀行の“おとくな住宅ローン”

特別金利キャンペーンのご案内です！

●住宅のご購入・新築・増改築・住み替えは今がチャンスです！！

●お借り換えの場合もご利用いただけます！！

“ローンは三井住友銀行におまかせください！”

ご融資利率

平成16年2月1日　現在

固定金利特約型(2年)	保証料外枠方式店頭金利　年　2.00%	店頭金利より 0.7% 優遇	優遇後の当初ご融資利率 1.30%
固定金利特約型(3年)	保証料外枠方式店頭金利　年　2.25%		優遇後の当初ご融資利率 1.55%
固定金利特約型(5年)	保証料外枠方式店頭金利　年　2.85%	店頭金利より 0.5% 優遇	優遇後の当初ご融資利率 2.35%
変動金利型	保証料外枠方式店頭金利　年　2.375%		優遇後の当初ご融資利率 1.875%

●当初優遇期間終了後も、給与振込をご継続いただきますと、店頭金利より最大0．35%優遇いたします。

2005年10月

キャンペーン適用時お借入利率（10月）

上段：店頭表示利率　下段：金利優遇後利率

全期間コース

変動タイプの場合	当初2年間固定特約タイプの場合	当初3年間固定特約タイプの場合	当初5年間固定特約タイプの場合	当初7年間固定特約タイプの場合
年2.375％	年2.05％	年2.30％	年2.85％	年3.35％
↓0.70％優遇	↓0.70％優遇	↓0.70％優遇	↓0.70％優遇	↓0.70％優遇
年1.675％	年1.35％	年1.60％	年2.15％	年2.65％

当初10年間固定特約タイプの場合	当初15年間固定特約タイプの場合	当初20年間固定特約タイプの場合	当初25年間固定特約タイプの場合	当初30年間固定特約タイプの場合
年3.60％	年3.70％	年3.85％	年3.95％	年4.00％
↓1.00％優遇	↓1.00％優遇	↓1.00％優遇	↓1.00％優遇	↓1.00％優遇
年2.60％	年2.70％	年2.85％	年2.95％	年3.00％

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

段階コース

当初2年間固定特約タイプの場合	当初3年間固定特約タイプの場合	当初5年間固定特約タイプの場合	当初10年間固定特約タイプの場合
年2.05％	年2.30％	年2.85％	年3.60％
↓1.20％優遇	↓1.30％優遇	↓1.50％優遇	↓1.50％優遇
年0.85％	年1.00％	年1.35％	年2.10％

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

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

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

①新型口座「オールワン」またはネット専用口座「オールワンe」をご利用で、給与振込を当行にご指定か、当行にてカードローン（UFJモビットキャッシングを除く）口座をご契約。

②ご購入またはお借替えの対象となる土地・建物に、今回の住宅ローンの抵当権（または根抵当権）を第1順位で設定。

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

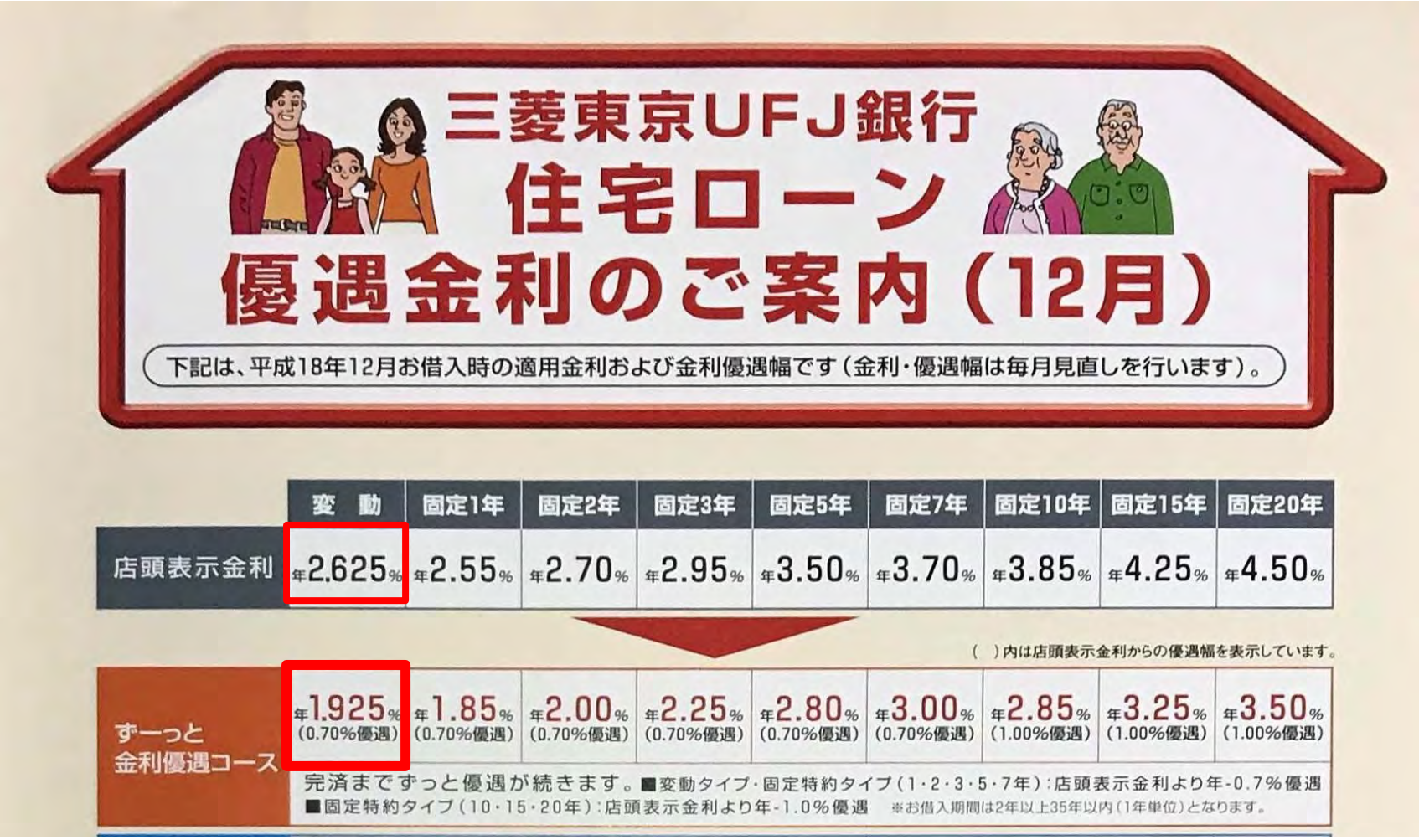
※オールワン・オールワンe・カードローンは、住宅ローンのお借入れまでに口座開設となった場合が対象となります。

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

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

UFJ銀行

2006年12月



三菱東京UFJ銀行

住宅ローン

優遇金利のご案内（12月）

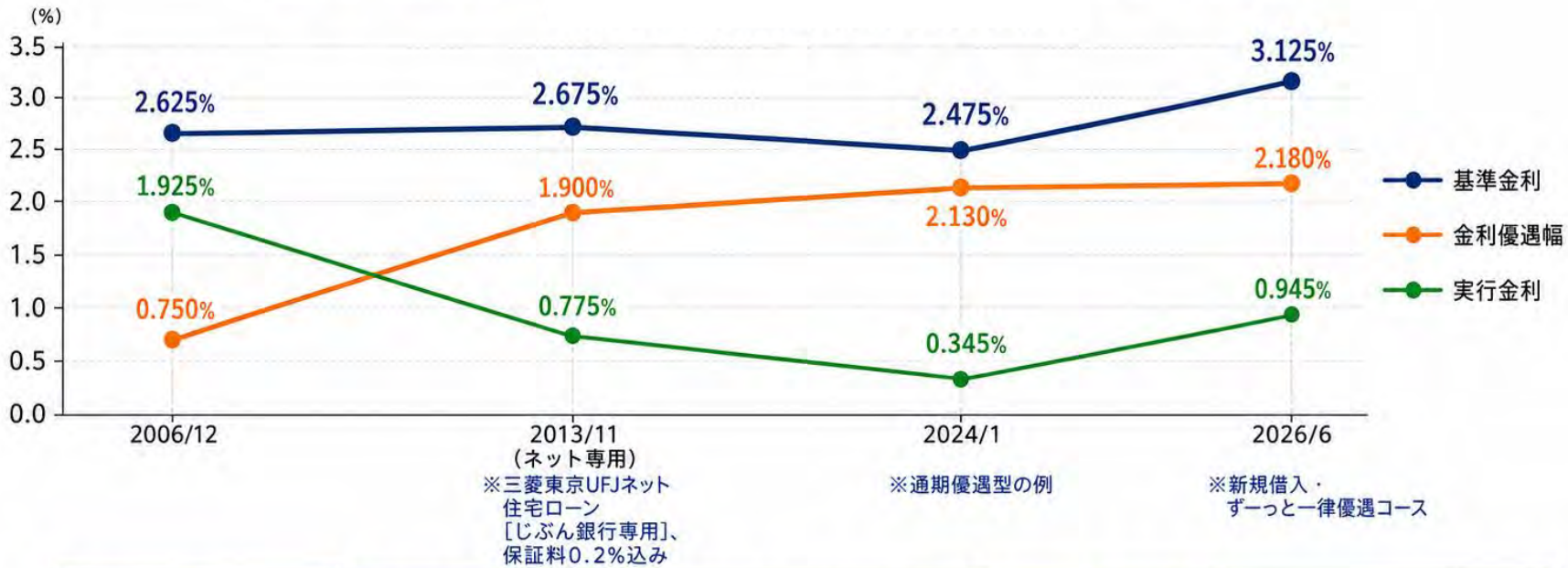
下記は、平成18年12月お借入時の適用金利および金利優遇幅です（金利・優遇幅は毎月見直しを行います）。

	変　動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
店頭表示金利	年2.625%	年2.55%	年2.70%	年2.95%	年3.50%	年3.70%	年3.85%	年4.25%	年4.50%
ずーっと金利優遇コース	年1.925%（0.70%優遇）	年1.85%（0.70%優遇）	年2.00%（0.70%優遇）	年2.25%（0.70%優遇）	年2.80%（0.70%優遇）	年3.00%（0.70%優遇）	年2.85%（1.00%優遇）	年3.25%（1.00%優遇）	年3.50%（1.00%優遇）

（　）内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

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

三菱UFJ銀行　変動金利住宅ローン
基準金利・金利優遇幅・実行金利の推移



見える化したいポイント

- 基準金利は大きく下がったというより、**横ばい～直近で上昇**
- 優遇幅は **0.75%** → **2.18%** まで拡大
- その結果、実行金利は **1.925%** → **0.945%** へ低下し、その後やや上昇

2006年：優遇幅 0.75% → 2013年：ネット専用で 1.90% → 2024年：2.13% → 2026年：2.18%

出典（代表例）：2006/12はユーザー提示値、2013/11は三菱東京UFJ銀行ニュースリリース、2024/1は三菱UFJ銀行コラム『住宅ローンの金利の仕組みとは？』の例示、2026/6は三菱UFJ銀行『住宅ローン金利』。
本図は確認できた代表時点の抜粋であり、商品条件・借入チャネル等により異なる場合があります。

２０２６年６月

変動金利　ランキング

モゲチェック

変動ランキング一覧

知りたい情報にジャンプ！

- 1位 PayPay銀行
- 2位 りそな銀行
- 3位 SBI新生銀行
- 4位 SBIマネープラザ（SBI新生銀行）
- 5位 auじぶん銀行
- 6位 SBIマネープラザ
- 7位 三井住友銀行
- 8位 東京スター銀行

1 PayPay 銀行

住宅ローン（変動金利/全期間引下型）
一般団信

年0.850%

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
110,140円	4,626万円

※住宅ローン金利優遇の「スマホ／ネット／でんき優遇割」を適用した場合の金利は年0.13%優遇です。「スマホ優遇割」を適用した場合の金利は年0.07%優遇です。 注文住宅希望時の対応：つなぎ融資

2 りそな銀行

りそな住宅ローン（変動金利）
一般団信

年0.950%

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
111,985円	4,703万円

※引下げ金利を受けられる条件はホームページよりご確認ください。
※融資手数料=お借入金額×2.2%（税込）
注文住宅希望時の対応：分割融資

3 SBI 新生銀行

パワースマート住宅ローン（変動金利（半年型））
全疾病保障

年0.990%

※＜SBIハイパー預金開設者限定＞住宅ローン金利優遇プログラムを利用しない場合 年 1.080%

あなたの返済額

毎月返済額	総返済額
112,728円	4,735万円

＜SBIハイパー預金開設者限定＞住宅ローン金利優遇プログラム適用条件
1.本審査後、住宅ローンのご契約手続き内容の確定までに「SBIハイパー預金」を開設していること。
2.ご契約時に「パワースマート住宅ローン（変動金利・半年型）」でお借り入れいただくこと。
詳しくはSBI新生銀行の公式サイトをご確認ください。
注文住宅希望時の対応：つなぎ融資

モゲチェック

おすすめ
変動
10年固定
今月のイチオシ住宅ローン【PR】
① 「超サポ団信」で保障が充実！ペアローン連生団信も加入可能！
PayPay 銀行
年 0.850 %
住宅ローン（変動金利/全期間引下型）
一般団信
最長50年ローンで月々の返済金額を軽減可能！
公式サイトを見る
② 転職直後、単身者、築古物件でも対応！
SBI 新生銀行
年 0.990 %
パワースマート住宅ローン（変動金利（半年型））
全疾病保障
※<SBIハイパー預金開設者限定>住宅ローン金利優遇プログラムを利用しない場合 年 1.080%
<SBIハイパー預金開設者限定>住宅ローン金利優遇プログラム実施中！
公式サイトを見る
③ 金利と団信で選ばれるりそなの住宅ローン！
りそな銀行
年 0.950 %
りそな住宅ローン（変動金利）
一般団信
団信革命やペアローン団信など保障が選べて安心！
公式サイトを見る
※下部の各銀行の商品案内をご確認の上、お申し込みにお進みください。

がん保障付き団信なら全疾病・失業・自然災害保障付き
住宅ローンのお借り換えは
PayPay銀行

お借り換え

変動金利

（全期間引下型）

ソフトバンクスマホユーザーなら

年0.980% ▶ 年0.850%※1

（2026年6月25日現在）

※1 住宅ローン金利優遇の「スマホ／ネット／でんき優遇割」を適用した場合の金利です。「スマホ優遇割」を適用した場合の金利は、年0.910%となります。
※ お借入期間が35年を超えるご契約の場合、年0.1%の金利上乗せが発生します。
※ 商品要項もあわせてご確認ください。

住宅ローン金利優遇 >

ソフトバンクスマホユーザー対象

住宅ローン金利優遇で最大年0.130%引き下げ

三菱UFJ銀行

新規お借り入れ　お借り換え

新規お借り入れの金利

＼借入期間40年でも、金利上乗せなし／

2026年6月にお借り入れの場合

変動金利 年0.945%　固定10年 年3.27%

新規お借り入れ　お借り換え

お借り換えの金利

2026年6月にお借り入れの場合

変動金利 年0.995%　固定10年 年3.27%

② 10年固定
（固定金利期間選択型）

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利ー優遇金利＝適用金利

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

モゲチェック

10年固定ランキング一覧

知りたい情報にジャンプ！

- 1位　PayPay銀行
- 2位　SBIマネープラザ
- 3位　SBI新生銀行
- 4位　SBIマネープラザ（SBI新生銀行）
- 5位　auじぶん銀行
- 6位　東京スター銀行
- 7位　りそな銀行

1 PayPay 銀行

住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下型）
一般団信

年2.660%
※スマホ／ネット／でんき優遇割を利用しない場合
年2.790%

あなたの返済額		
借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	167,045円	6,014万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

※住宅ローン金利優遇の「スマホ／ネット／でんき優遇割」を適用した場合の金利は年0.13%優遇です。「スマホ優遇割」を適用した場合の金利は年0.07%優遇です。

2 SBI マネープラザ　（住信SBIネット銀行の住宅ローン）

住信SBIネット銀行　住宅ローン（対面相談コース/当初引下げプラン）10年固定
3大疾病保障50

年2.919%

あなたの返済額		
借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	172,741円	6,219万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

- 「住宅ローン」は住信SBIネット銀行の商品であり、SBIマネープラザが住信SBIネット銀行の銀行代理業者として販売する商品です。
- 「住宅ローン」のご契約（金銭消費貸借契約）は住信SBIネット銀行との契約となりますが、「住宅ローン」に関するお申込み・お問合せ等の各種お手続きは、SBIマネープラザが受付けいたします。

3 SBI 新生銀行

パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年）
全疾病保障

年2.950%

あなたの返済額		
借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	173,430円	6,243万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

金利ランキング	1位	2位	3位	4位	5位
商品名	PayPay 銀行 住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下型）	SBI マネープラザ 住信SBIネット銀行 住宅ローン（対面相談コース/当初引下げプラン）10年固定	SBI 新生銀行 パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年）	SBI マネープラザ × SBI 新生銀行 SBI新生銀行　パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年）	au じぶん銀行 住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下げプラン）
金利	年 2.660 %	年 2.919 %	年 2.950 %	年 2.950 %	年 3.171 %
総返済額	6,014万円	6,219万円	6,243万円	6,243万円	6,422万円
毎月返済額	167,045円	172,741円	173,430円	173,430円	178,386円
銀行サイト	公式サイトを見る	公式サイトを見る	公式サイトを見る	公式サイトを見る	公式サイトを見る
詳細情報	詳しくみる	詳しくみる	詳しくみる	詳しくみる	詳しくみる
保証料	不要	不要	不要	不要	不要
銀行事務手数料	借入金額×2.20%(税込)	借入金額×2.20%（税込）	借入金額×2.20%(税込)	借入金額×2.20%(税込)	借入金額×2.20%(税込)
返済方法	元利均等	元利均等/元金均等	元利均等	元利均等	元利均等/元金均等
返済手数料	一部繰上：ネット無料 全額繰上：33,000円（税込）	一部繰上：無料　全額繰上：固定金利特約適用中の場合は33,000円（税込）	一部繰上：ネット無料 全額繰上：原則無料、ただし例外的に費用がかかる場合があります。詳細は公式サイトでご確認ください。	一部繰上：ネット無料 全額繰上：原則無料、ただし例外的に費用がかかる場合があります。詳細は公式サイトでご確認ください。	一部繰上：無料　全額繰上：固定金利特約適用中の場合は33,000円（税込）
来店	不要	不要	不要	不要	不要
仮審査結果までの日数	即日～5営業日	3営業日～	受付なし	お申込み時にご確認ください	詳細は公式サイトへ
対応地域	全国	全国	全国	全国	全国
相談方法	なし	オンラインor窓口	電話	オンラインor窓口	オンライン（提携業者経由のみ）
商品名	PayPay 銀行 住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下型）	SBI マネープラザ 住信SBIネット銀行 住宅ローン（対面相談コース/当初引下げプラン）10年固定	SBI 新生銀行 パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年）	SBI マネープラザ × SBI 新生銀行 SBI新生銀行　パワースマート住宅ローン（当初固定金利10年）	au じぶん銀行 住宅ローン（固定金利（10年）/当初期間引下げプラン）
金利	年 2.660 %	年 2.919 %	年 2.950 %	年 2.950 %	年 3.171 %
銀行サイト	公式サイトを見る	公式サイトを見る	公式サイトを見る	公式サイトを見る	公式サイトを見る
詳細情報	詳しくみる	詳しくみる	詳しくみる	詳しくみる	詳しくみる

10年固定

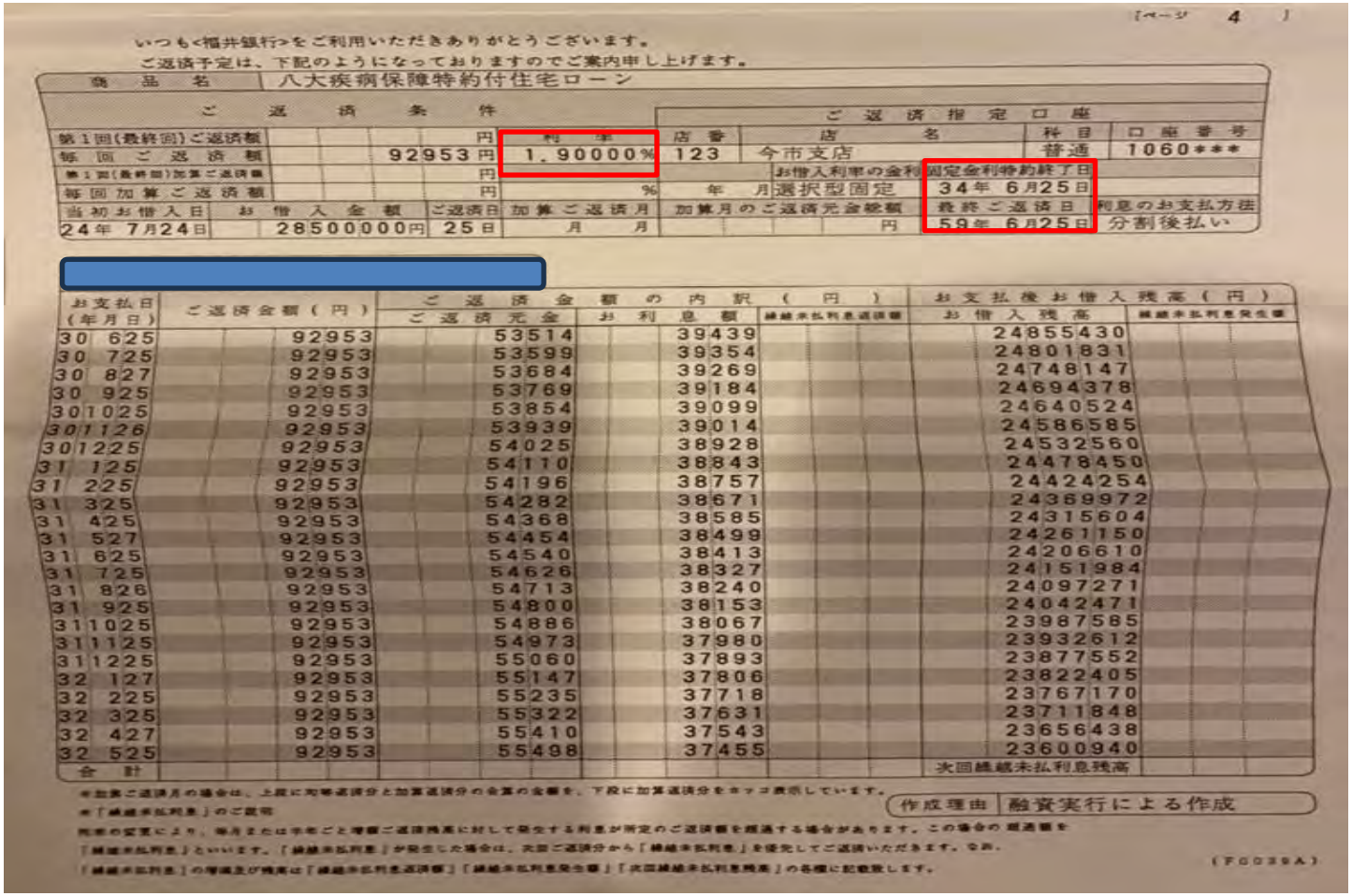
①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

10年固定



[ページ 4]

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

商品名	八大疾病保障特約付住宅ローン

ご返済条件					ご返済指定口座			
第1回(最終回)ご返済額	円	利率			店番	店名	科目	口座番号
毎回ご返済額	92953円	1.90000%			123	今市支店	普通	1060***
第1回(最終回)加算ご返済額	円				お借入利率の金利	固定金利特約終了日		
毎回加算ご返済額	円	%			年 月	選択型固定	34年 6月25日	
当初お借入日	お借入金額	ご返済日	加算ご返済月		加算月のご返済元金総額	最終ご返済日	利息のお支払方法	
24年 7月24日	28500000円	25日	月 月		円	59年 6月25日	分割後払い	

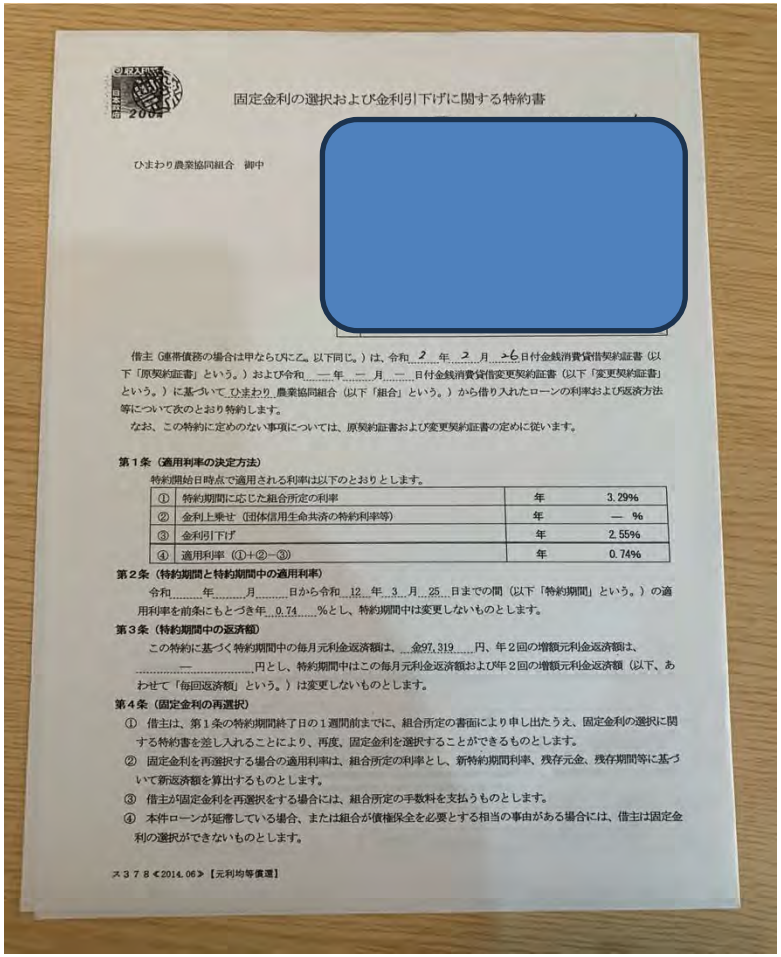
お支払日(年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円) ご返済元金	お利息額	繰越未払利息返済額	お支払後お借入残高(円) お借入残高	繰越未払利息発生額
30 625	92953	53514	39439		24855430	
30 725	92953	53599	39354		24801831	
30 827	92953	53684	39269		24748147	
30 925	92953	53769	39184		24694378	
301025	92953	53854	39099		24640524	
301126	92953	53939	39014		24586585	
301225	92953	54025	38928		24532560	
31 125	92953	54110	38843		24478450	
31 225	92953	54196	38757		24424254	
31 325	92953	54282	38671		24369972	
31 425	92953	54368	38585		24315604	
31 527	92953	54454	38499		24261150	
31 625	92953	54540	38413		24206610	
31 725	92953	54626	38327		24151984	
31 826	92953	54713	38240		24097271	
31 925	92953	54800	38153		24042471	
311025	92953	54886	38067		23987585	
311125	92953	54973	37980		23932612	
311225	92953	55060	37893		23877552	
32 127	92953	55147	37806		23822405	
32 225	92953	55235	37718		23767170	
32 325	92953	55322	37631		23711848	
32 427	92953	55410	37543		23656438	
32 525	92953	55498	37455		23600940	
合計					次回繰越未払利息残高	

※加算ご返済月の場合は、上段に均等返済分と加算返済分の合算の金額を、下段に加算返済分をカッコ表示しています。
※「繰越未払利息」のご説明
利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰越未払利息」といいます。「繰越未払利息」が発生した場合は、次回ご返済分から「繰越未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰越未払利息」の増減及び残高は「繰越未払利息返済額」「繰越未払利息発生額」「次回繰越未払利息残高」の各欄に記載致します。

作成理由 融資実行による作成

(F0039A)

10年固定　年0.74％



固定金利の選択および金利引下げに関する特約書

ひまわり農業協同組合　御中

借主（連帯債務の場合は甲ならびに乙。以下同じ。）は、令和 2 年 2 月 26 日付金銭消費貸借契約証書（以下「原契約証書」という。）および令和 ― 年 ― 月 ― 日付金銭消費貸借変更契約証書（以下「変更契約証書」という。）に基づいて ひまわり 農業協同組合（以下「組合」という。）から借り入れたローンの利率および返済方法等について次のとおり特約します。

なお、この特約に定めのない事項については、原契約証書および変更契約証書の定めに従います。

第１条（適用利率の決定方法）

特約開始日時点で適用される利率は以下のとおりとします。

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

第２条（特約期間と特約期間中の適用利率）

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

第３条（特約期間中の返済額）

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

第４条（固定金利の再選択）

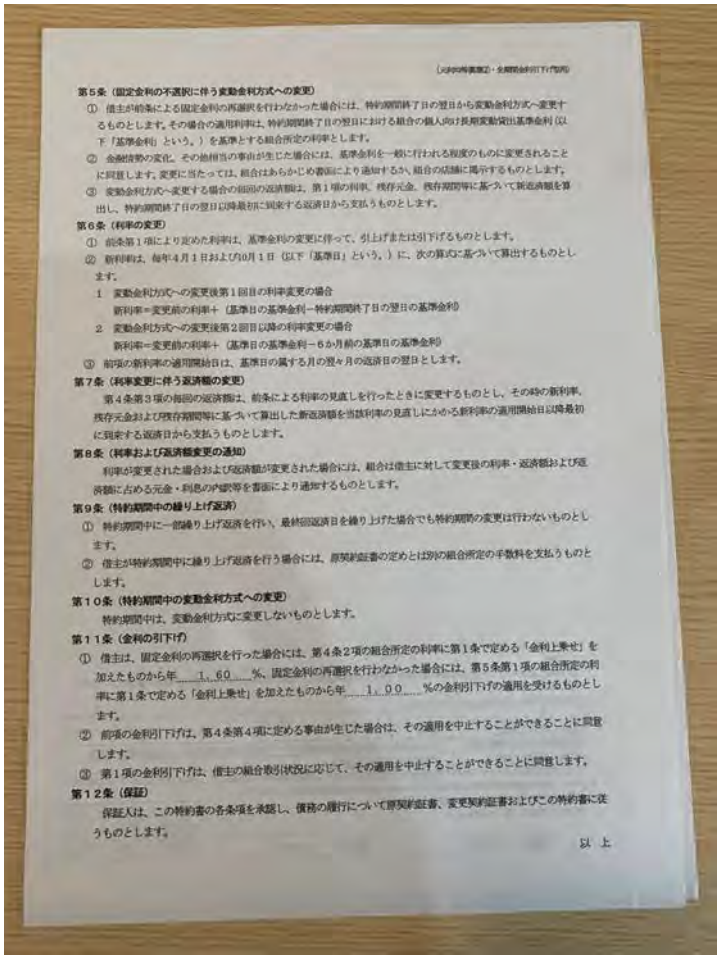
① 借主は、第１条の特約期間終了日の１週間前までに、組合所定の書面により申し出たうえ、固定金利の選択に関する特約書を差し入れることにより、再度、固定金利を選択することができるものとします。

② 固定金利を再選択する場合の適用利率は、組合所定の利率とし、新特約期間利率、残存元金、残存期間等に基づいて新返済額を算出するものとします。

③ 借主が固定金利を再選択をする場合には、組合所定の手数料を支払うものとします。

④ 本件ローンが延滞している場合、または組合が債権保全を必要とする相当の事由がある場合には、借主は固定金利の選択ができないものとします。

ス３７８《2014.06》【元利均等債選】



（元利均等債選Ⅱ・全期間金利引下げ型用）

第５条（固定金利の不選択に伴う変動金利方式への変更）

① 借主が特条による固定金利の再選択を行わなかった場合には、特約期間終了日の翌日から変動金利方式へ変更するものとします。その場合の適用利率は、特約期間終了日の翌日における組合の個人向け長期変動貸出基準金利（以下「基準金利」という。）を基準とする組合所定の利率とします。

② 金融情勢の変化、その他相当の事由が生じた場合には、基準金利を一般に行われる程度のものに変更されることに同意します。変更に当たっては、組合はあらかじめ書面により通知するか、組合の店舗に掲示するものとします。

③ 変動金利方式へ変更する場合の毎回の返済額は、第１項の利率、残存元金、残存期間等に基づいて新返済額を算出し、特約期間終了日の翌日以降最初に到来する返済日から支払うものとします。

第６条（利率の変更）

① 前条第１項により定めた利率は、基準金利の変更に伴って、引上げまたは引下げるものとします。

② 新利率は、毎年４月１日および10月１日（以下「基準日」という。）に、次の算式に基づいて算出するものとします。

1 変動金利方式への変更後第１回目の利率変更の場合

新利率＝変更前の利率＋（基準日の基準金利－特約期間終了日の翌日の基準金利）

2 変動金利方式への変更後第２回目以降の利率変更の場合

新利率＝変更前の利率＋（基準日の基準金利－６か月前の基準日の基準金利）

③ 前項の新利率の適用開始日は、基準日の属する月の翌々月の返済日の翌日とします。

第７条（利率変更に伴う返済額の変更）

第４条第３項の毎回の返済額は、前条による利率の見直しを行ったときに変更するものとし、その時の新利率、残存元金および残存期間等に基づいて算出した新返済額を当該利率の見直しにかかる新利率の適用開始日以降最初に到来する返済日から支払うものとします。

第８条（利率および返済額変更の通知）

利率が変更された場合および返済額が変更された場合には、組合は借主に対して変更後の利率・返済額および返済額に占める元金・利息の内訳等を書面により通知するものとします。

第９条（特約期間中の繰り上げ返済）

① 特約期間中に一部繰り上げ返済を行い、最終回返済日を繰り上げた場合でも特約期間の変更は行わないものとします。

② 借主が特約期間中に繰り上げ返済を行う場合には、原契約証書の定めとは別の組合所定の手数料を支払うものとします。

第１０条（特約期間中の変動金利方式への変更）

特約期間中は、変動金利方式に変更しないものとします。

第１１条（金利の引下げ）

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

② 前項の金利引下げは、第４条第４項に定める事由が生じた場合は、その適用を中止することができることに同意します。

③ 第１項の金利引下げは、借主の組合取引状況に応じて、その適用を中止することができることに同意します。

第１２条（保証）

保証人は、この特約書の各条項を承認し、債務の履行について原契約証書、変更契約証書およびこの特約書に従うものとします。

以 上

第１条（適用利率の決定方法）

特約開始日時点で適用される利率は以下のとおりとします。

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

第２条（特約期間と特約期間中の適用利率）

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

第３条（特約期間中の返済額）

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

1条（金利の引下げ）

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

③全期間固定
（フラット３５）

モゲチェック

35年固定/フラット35 ランキング一覧

知りたい情報にジャンプ！

- 1位　SBIアルヒ
- 2位　住信SBIネット銀行
- 3位　SBIアルヒ
- 4位　PayPay銀行
- 5位　SBIマネープラザ
- 6位　SBI新生銀行
- 7位　SBIマネープラザ（SBI新生銀行）
- 8位　りそな銀行
- 9位　auじぶん銀行

1 SBI ARUHI

スーパーフラット借換（保証型/2ポイント割引/回信加入/借入期間15～35年）
一般回信

年2.560%

※2ポイント割引を利用しない場合 年 3.060%

あなたの返済額		
借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	164,875円	6,507万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

ポイント制度については金融機関公式サイトにて詳細をご確認ください。
表示金利は当月フラット35を実行する場合の適用金利（年率）であり、金利は毎月見直します。実際の適用金利はお申込み時ではなく、お借入月の金利が適用されます。このためお申込時の金利と異なる場合があります。

2 dNEOBANK 住信SBIネット銀行

フラット３５（買取型）（借換え/2ポイント割引/回信加入/借入期間21～35年）
新機構回信

年2.710%

※2ポイント割引を利用しない場合 年 3.210%

あなたの返済額		
借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	168,136円	6,484万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

「事務取扱手数料引き下げキャンペーン概要」
キャンペーン期間中に、住信SBIネット銀行のWEBサイトまたはアプリから【フラット３５】借換え（買取型限定）の事前審査をお申込みいただき、お借入れいただいた方を対象に、通常「お借入れ金額の2.2%（税込）」となる事務取扱手数料が「0.99%（税込）」に引き下げとなります。
ただし、最低事務手数料は110,000円（税込）となります。
◆キャンペーン期間
2026年４月１日（水）～2026年６月30日（火）に事前審査を申込
2026年9月30日（水）融資実行分まで
ポイント制度については銀行公式サイトにて詳細をご確認ください。
表示金利は当月【フラット３５】を実行する場合の適用金利（年率）であり、金利は毎月見直します。実際の適用金利はお申込み時ではなく、お借入月の金利が適用されます。このためお申込時の金利と異なる場合があります。

3 SBI ARUHI

フラット35（買取型/借り換え/2ポイント割引/融資比率10割以下/回信加入/借入期間21～35年）
新機構回信

年2.710%

※2ポイント割引を利用しない場合 年 3.210%

あなたの返済額		
借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	168,136円	6,632万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

ポイント制度については金融機関公式サイトにて詳細をご確認ください。
表示金利は当月フラット35を実行する場合の適用金利（年率）であり、金利は毎月見直します。実際の適用金利はお申込み時ではなく、お借入月の金利が適用されます。このためお申込時の金利と異なる場合があります。

モゲチェック

35年固定/フラット35 ランキング一覧

知りたい情報にジャンプ！

1位	SBIアルヒ ▶
2位	住信SBIネット銀行 ▶
3位	SBIアルヒ ▶
4位	PayPay銀行 ▶
5位	SBIマネープラザ ▶
6位	SBI新生銀行 ▶
7位	SBIマネープラザ（SBI新生銀行） ▶
8位	りそな銀行 ▶
9位	auじぶん銀行 ▶

4 PayPay銀行

住宅ローン（固定金利（35年）/当初期間引下型）
一般回信

年3.550%
※スマホ／ネット／でんき優遇割を利用しない場合
年3.680%

あなたの返済額

借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	187,062円	6,734万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

※住宅ローン金利優遇の「スマホ／ネット／でんき優遇割」を適用した場合の金利は年0.13%優遇です。「スマホ優遇割」を適用した場合の金利は年0.07%優遇です。

5 SBIマネープラザ

（住信SBIネット銀行の住宅ローン）

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

年3.629%

あなたの返済額

借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	188,899円	6,800万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

- 「住宅ローン」は住信SBIネット銀行の商品であり、SBIマネープラザが住信SBIネット銀行の銀行代理業者として販売する商品です。
- 「住宅ローン」のご契約（金銭消費貸借契約）は住信SBIネット銀行との契約となりますが、「住宅ローン」に関するお申込み・お問合せ等の各種お手続きは、SBIマネープラザが受付けいたします。

6 SBI新生銀行

パワースマート住宅ローン（長期固定金利35年）
全疾病保障

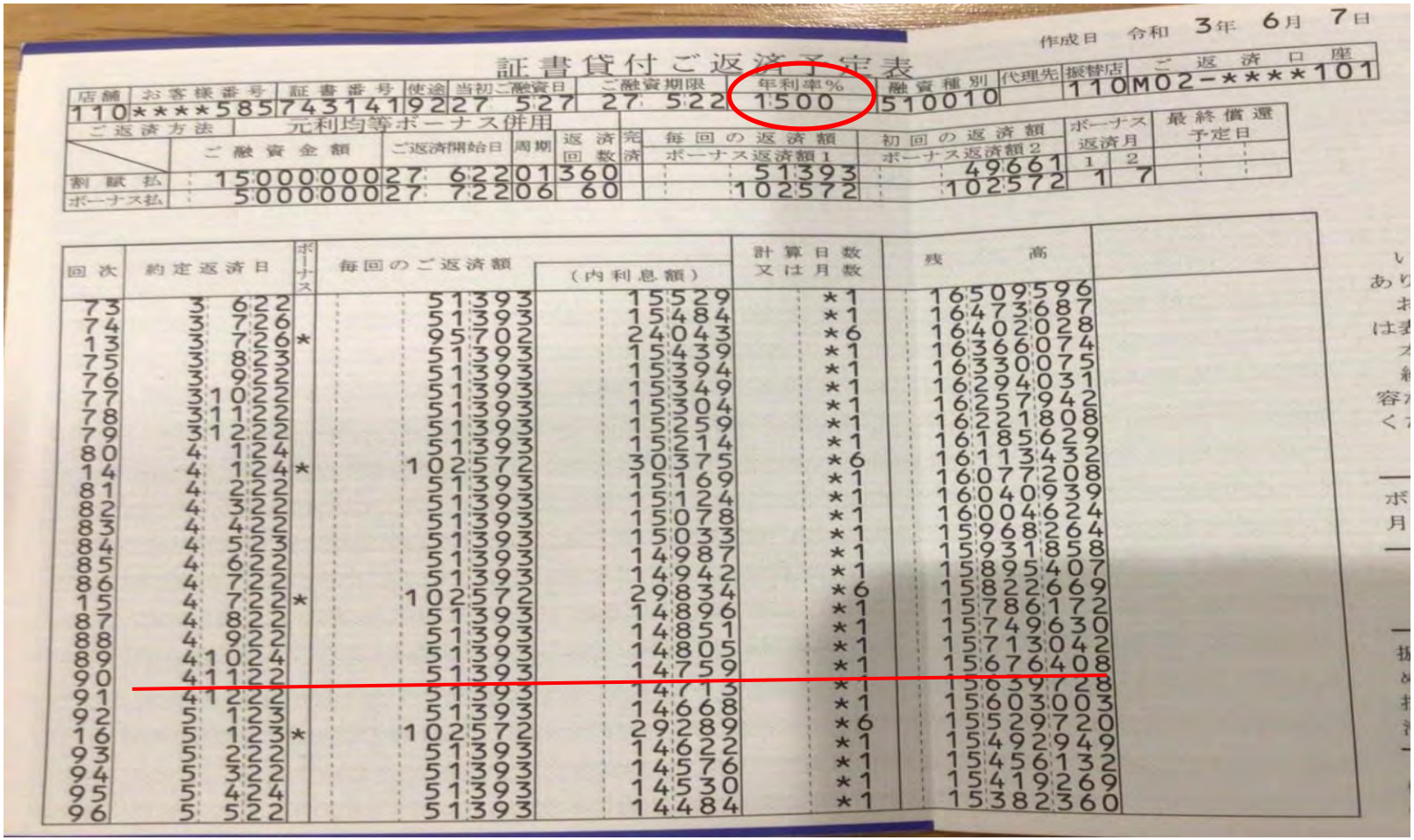
年3.900%

あなたの返済額

借り換えメリット	毎月返済額	総返済額
0万円	195,271円	7,030万円

※借り換えメリットとは、借り換えることにより削減できる総支払額（＝借り換えによりメリット）のことです。表示のメリット額は借り換え時に必要な諸費用を除いた金額です。

全期間固定金利　年1.5%



作成日　令和　3年　6月　7日

証書貸付ご返済予定表

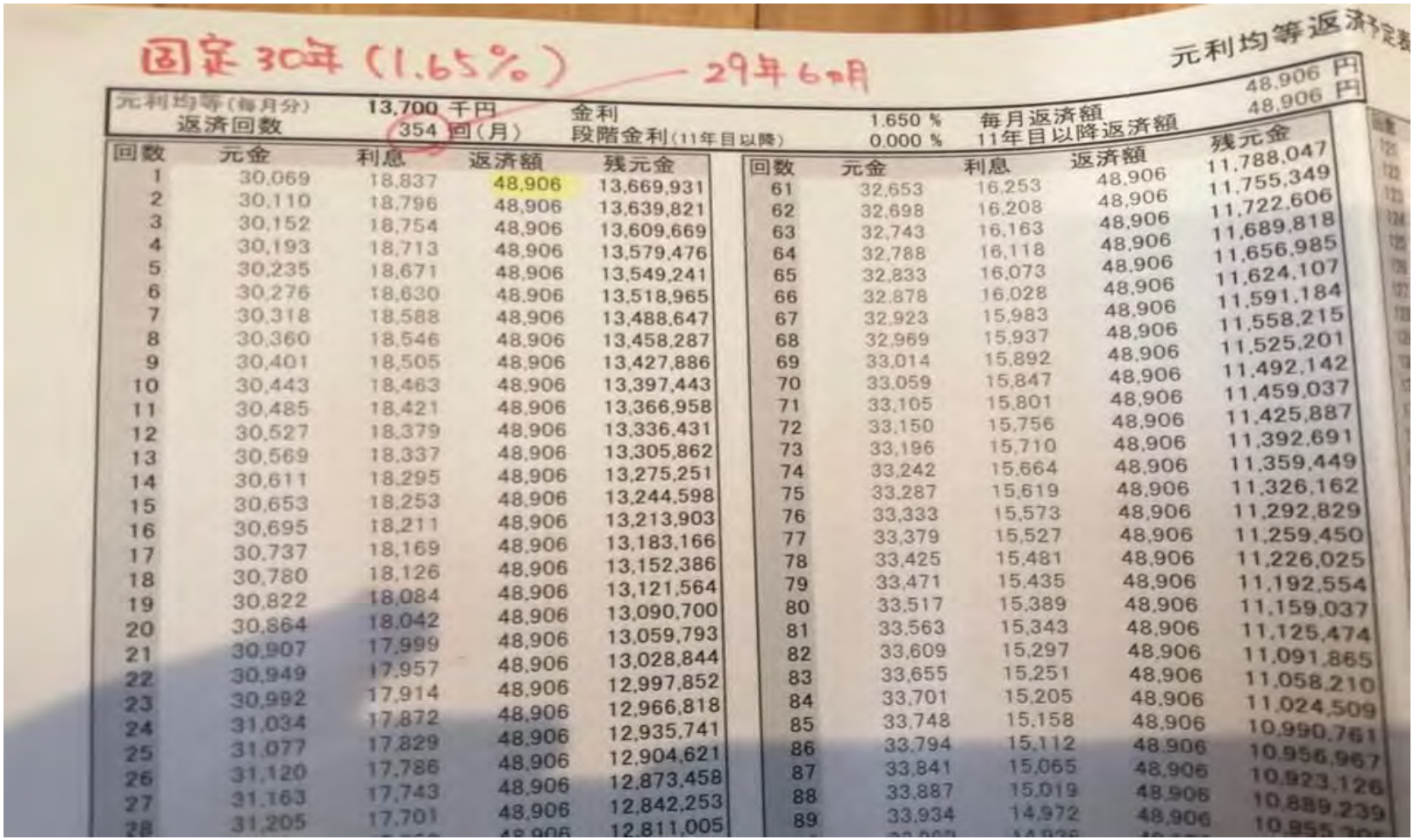
店舗	お客様番号	証書番号	使途	当初ご融資日	ご融資期限	年利率%	融資種別	代理先	振替店	ご返済口座
110	****585	743141	92	27 5 27	27 5 22	1.500	510010		110	M02-****101

ご返済方法　元利均等ボーナス併用

	ご融資金額	ご返済開始日	周期	返済回数	完済	毎回の返済額 / ボーナス返済額1	初回の返済額 / ボーナス返済額2	ボーナス返済月 1	ボーナス返済月 2	最終償還予定日
割賦払	15000000	27 6 22	01	360		51393	49661	1	7	
ボーナス払	5000000	27 7 22	06	60		102572	102572			

回次	約定返済日	ボーナス	毎回のご返済額	(内利息額)	計算日数又は月数	残高
73	3 6 22		51393	15529	*1	16509596
74	3 7 26		51393	15484	*1	16473687
13	3 7 26	*	95702	24043	*6	16402028
75	3 8 22		51393	15439	*1	16366074
76	3 9 22		51393	15394	*1	16330075
77	3 10 22		51393	15349	*1	16294031
78	3 11 22		51393	15304	*1	16257942
79	3 12 22		51393	15259	*1	16221808
80	4 1 24		51393	15214	*1	16185629
14	4 1 24	*	102572	30375	*6	16117432
81	4 2 22		51393	15169	*1	16077208
82	4 3 22		51393	15124	*1	16040939
83	4 4 22		51393	15078	*1	16004624
84	4 5 23		51393	15033	*1	15968264
85	4 6 22		51393	14987	*1	15931858
86	4 7 22		51393	14942	*1	15895407
15	4 7 22	*	102572	29834	*6	15822669
87	4 8 22		51393	14896	*1	15786172
88	4 9 22		51393	14851	*1	15749630
89	4 10 24		51393	14805	*1	15713042
90	4 11 22		51393	14759	*1	15676408
91	4 12 22		51393	14713	*1	15639728
92	5 1 23		51393	14668	*1	15603003
16	5 1 23	*	102572	29289	*6	15529720
93	5 2 22		51393	14622	*1	15492949
94	5 3 22		51393	14576	*1	15456132
95	5 4 24		51393	14530	*1	15419269
96	5 5 22		51393	14484	*1	15382360

全期間固定金利　年1.65％



元利均等返済定表

固定30年（1.65％）　29年6ヶ月

元利均等（毎月分）　13,700 千円　金利　1.650 %　毎月返済額　48,906 円
返済回数　354 回（月）　段階金利（11年目以降）　0.000 %　11年目以降返済額　48,906 円

回数	元金	利息	返済額	残元金
1	30,069	18,837	48,906	13,669,931
2	30,110	18,796	48,906	13,639,821
3	30,152	18,754	48,906	13,609,669
4	30,193	18,713	48,906	13,579,476
5	30,235	18,671	48,906	13,549,241
6	30,276	18,630	48,906	13,518,965
7	30,318	18,588	48,906	13,488,647
8	30,360	18,546	48,906	13,458,287
9	30,401	18,505	48,906	13,427,886
10	30,443	18,463	48,906	13,397,443
11	30,485	18,421	48,906	13,366,958
12	30,527	18,379	48,906	13,336,431
13	30,569	18,337	48,906	13,305,862
14	30,611	18,295	48,906	13,275,251
15	30,653	18,253	48,906	13,244,598
16	30,695	18,211	48,906	13,213,903
17	30,737	18,169	48,906	13,183,166
18	30,780	18,126	48,906	13,152,386
19	30,822	18,084	48,906	13,121,564
20	30,864	18,042	48,906	13,090,700
21	30,907	17,999	48,906	13,059,793
22	30,949	17,957	48,906	13,028,844
23	30,992	17,914	48,906	12,997,852
24	31,034	17,872	48,906	12,966,818
25	31,077	17,829	48,906	12,935,741
26	31,120	17,786	48,906	12,904,621
27	31,163	17,743	48,906	12,873,458
28	31,205	17,701	48,906	12,842,253
				12,811,005

回数	元金	利息	返済額	残元金
61	32,653	16,253	48,906	11,788,047
62	32,698	16,208	48,906	11,755,349
63	32,743	16,163	48,906	11,722,606
64	32,788	16,118	48,906	11,689,818
65	32,833	16,073	48,906	11,656,985
66	32,878	16,028	48,906	11,624,107
67	32,923	15,983	48,906	11,591,184
68	32,969	15,937	48,906	11,558,215
69	33,014	15,892	48,906	11,525,201
70	33,059	15,847	48,906	11,492,142
71	33,105	15,801	48,906	11,459,037
72	33,150	15,756	48,906	11,425,887
73	33,196	15,710	48,906	11,392,691
74	33,242	15,664	48,906	11,359,449
75	33,287	15,619	48,906	11,326,162
76	33,333	15,573	48,906	11,292,829
77	33,379	15,527	48,906	11,259,450
78	33,425	15,481	48,906	11,226,025
79	33,471	15,435	48,906	11,192,554
80	33,517	15,389	48,906	11,159,037
81	33,563	15,343	48,906	11,125,474
82	33,609	15,297	48,906	11,091,865
83	33,655	15,251	48,906	11,058,210
84	33,701	15,205	48,906	11,024,509
85	33,748	15,158	48,906	10,990,761
86	33,794	15,112	48,906	10,956,967
87	33,841	15,065	48,906	10,923,126
88	33,887	15,019	48,906	10,889,239
89	33,934	14,972	48,906	10,855,305

金利の種類と選び方

～全期間固定金利型～

- フラット35（住宅金融支援機構）

	民間	フラット35
金利	高い	低い
団体信用生命保険（団信）	加入が条件	任意加入
団信保険料	不要	~~旧・別払い（0.358%）~~ 新・不要（0.2% 0.28%）
事務手数料	定額（低額）	定率
保証料	必要？	不要

新機構団信付きの【フラット３５】等の借入金利水準（2026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3.210%～年5.480%	年3.210%
９割超	年3.320%～年5.590%	年3.320%

【フラット２０】 借入期間：20年以下

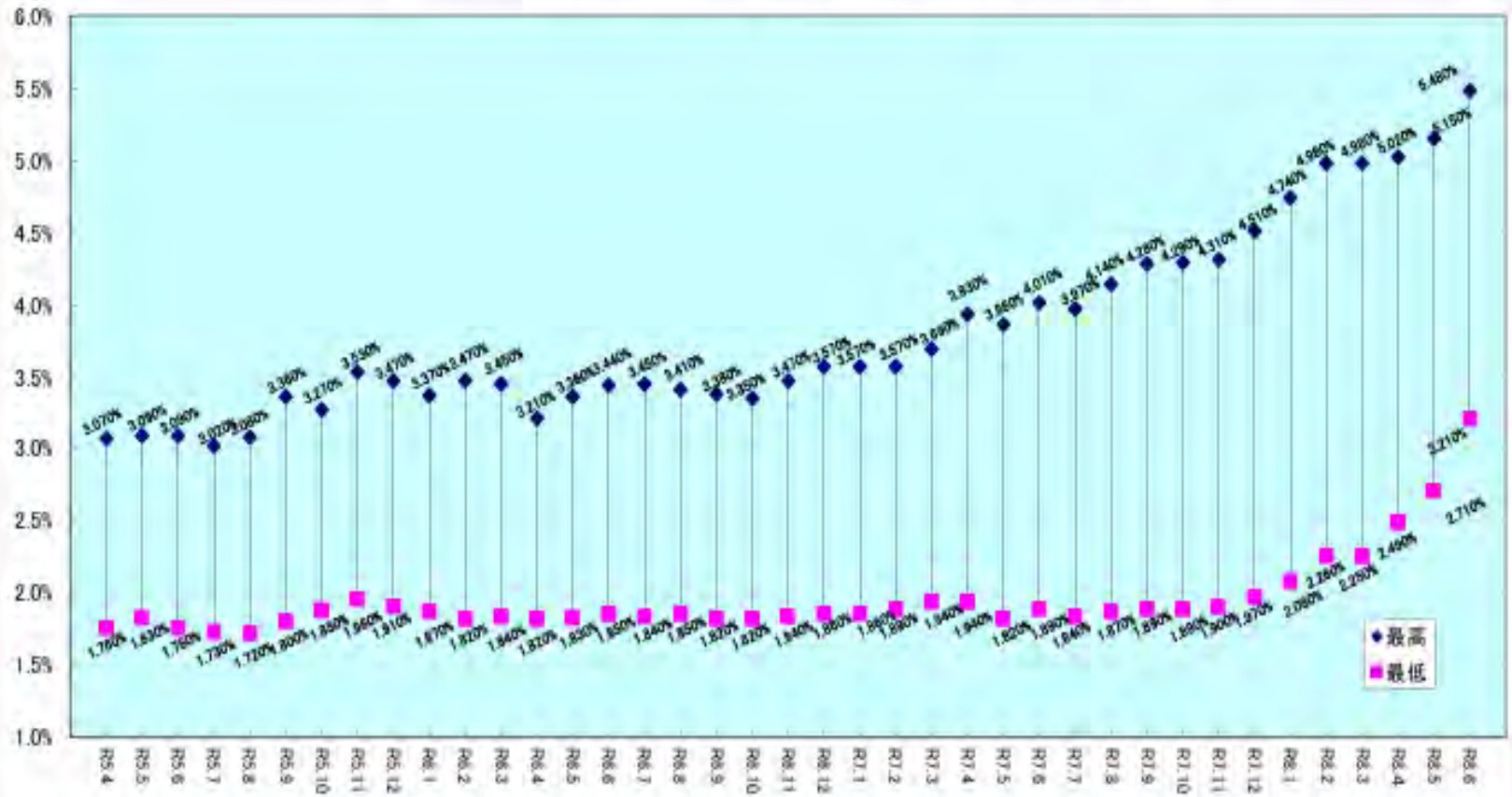
融資率	金利の範囲	最も多い金利
９割以下	年2.890%～年5.160%	年2.890%
９割超	年3.000%～年5.270%	年3.000%

【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3.380%～5.300%	年3.380%
９割超	年3.490%～年5.410%	年3.490%

令和8年6月1日現在

【フラット35】借入金利の推移（最低～最高）令和5年4月から
＜借入期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合＞



【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%

積算ポイントに応じて金利を引下げ！

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

【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Ⓢ

TOP　ケーススタディ　利用要件

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

（注）Ⓢは【フラット３５】Ｓを併用してご利用いただけることを表しています。

※１　借入申込時にこども（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

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

＋

住宅

② 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 エリアを確認

【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

中古

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①～⑤のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

中古戸建住宅 | 中古マンション | 中古住宅＋リノベ

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またはこども※2 1人 P
- こども※2 2人 P P
- こども※2 3人 P P P
- こども※2 N人 P ×N

住宅

② 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

【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 劣化状況を確認

【フラット35】中古プラス

- 基準を満たす住宅 P

④ 管理・修繕を確認

【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅 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※3 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。

エリア

⑤ エリアを確認

【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※4 P P

※1 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。
※2 借入申込年度の４月１日において18歳未満である子（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。）をいいます。
※3 インスペクション実施住宅は、【フラット３５】中古プラスと併用することはできません。
※4 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず当初５年間年▲0.6%となります。

ポイントの組み合わせ例

新築戸建住宅

こども1人　ZEH　長期優良住宅　の場合

- 【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

中古マンション

こども2人　窓が複層ガラス　給排水設備等が劣化していない　の場合

- 【フラット35】子育てプラスで2ポイント
- 【フラット35】S(Bプラン)で1ポイント
- 【フラット35】中古プラスで1ポイント

= 合計4ポイント

フラット３５　金利推移

3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
2008年4月
2009年1月
2009年10月
2010年7月
2011年4月
2012年1月
2012年10月
2013年7月
2014年4月
2015年1月
2015年10月
2016年7月
2017年4月
2018年1月
2018年10月
2019年7月
2020年4月
2021年1月
2021年10月
2022年7月
2023年4月
2024年1月
2024年10月
2025年7月
2026年6月
15年～20年（旧団信）
21年～35年（旧団信）
15年～20年（機構団信加入）
21年～35年（機構団信加入）

フラット３５　2026年6月

2026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
2026年6月	2.89	3.21
2026年5月	2.39	2.71
2026年4月	2.17	2.49
2026年3月	1.92	2.25
2026年2月	1.91	2.26
2026年1月	1.71	2.08

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12月	1.58	1.97
2025年11月	1.51	1.90
2025年10月	1.50	1.89
2025年9月	1.50	1.89
2025年8月	1.48	1.87
2025年7月	1.45	1.84
2025年6月	1.50	1.89
2025年5月	1.43	1.82
2025年4月	1.55	1.94
2025年3月	1.55	1.94
2025年2月	1.50	1.89
2025年1月	1.47	1.86

2024年【フラット３５】

（年・%）

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

2023年【フラット３５】

（年・%）

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

2022年【フラット３５】

（年・%）

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

2021年【フラット３５】

（年・%）

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

機構団信（旧制度）

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

文字サイズ 標準 拡大　キーワードを入力してください

初めての方へ（【フラット35】について）　資料請求　取扱金融機関　よくある質問・お問合せ

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

ホーム ＞借入れをご検討の方 ＞機構団体信用生命保険特約制度のご案内

借入れをご検討の方

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

機構団体信用生命保険特約制度のご案内

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

特約料シミュレーション

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

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

旧団信

平成20年10月作成版

機　構　団　信　（返済期間40年未満）

初 年 分 特 約 料 早 見 表

（平成21年4月以降融資申込者用）

1．　参照ページ

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

2．　融資金額

- 10万円未満を四捨五入し、10万円単位とします。

3．　2年目以降の特約料について

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

ホームページ　http://www.jhf.go.jp/

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

保険料　年0.358%

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

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

機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む（0.28%）

団信不要＝団信なし

買取型　ローン金利　－0.2%

保証型　ローン金利　－0.28%

機構団信トーク（フラット３５団信）

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

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

ARUHIスーパーフラット等
保証型は金利が、0.28%引かれます

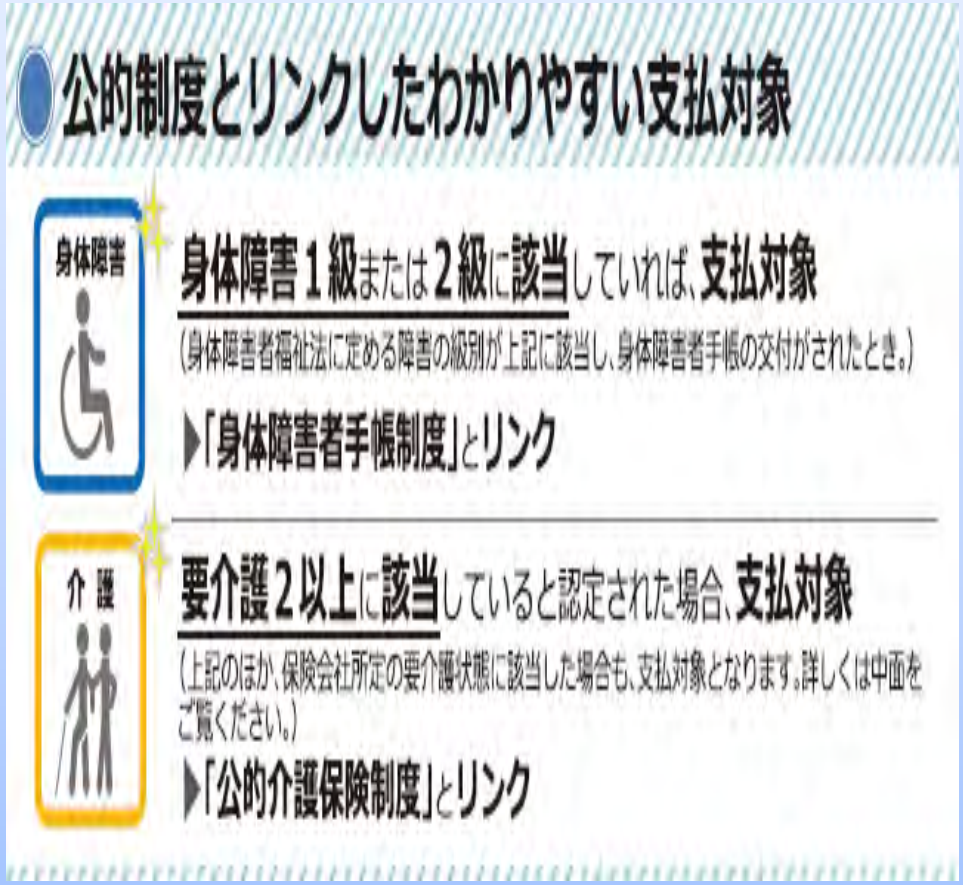
機構団信トーク　（フラット３５団信）

機構団信の内容

保険料は、0.28%

死亡＋身体障害

不加入の場合には、
０．２%金利が下がる



フラット３５　（機構団信）

団信加入

5,000万円　年3.21%　35年　　返済月額198,332円

団信不加入（金利-0.2%）

5,000万円　年3.01%　35年　　返済月額192,704円

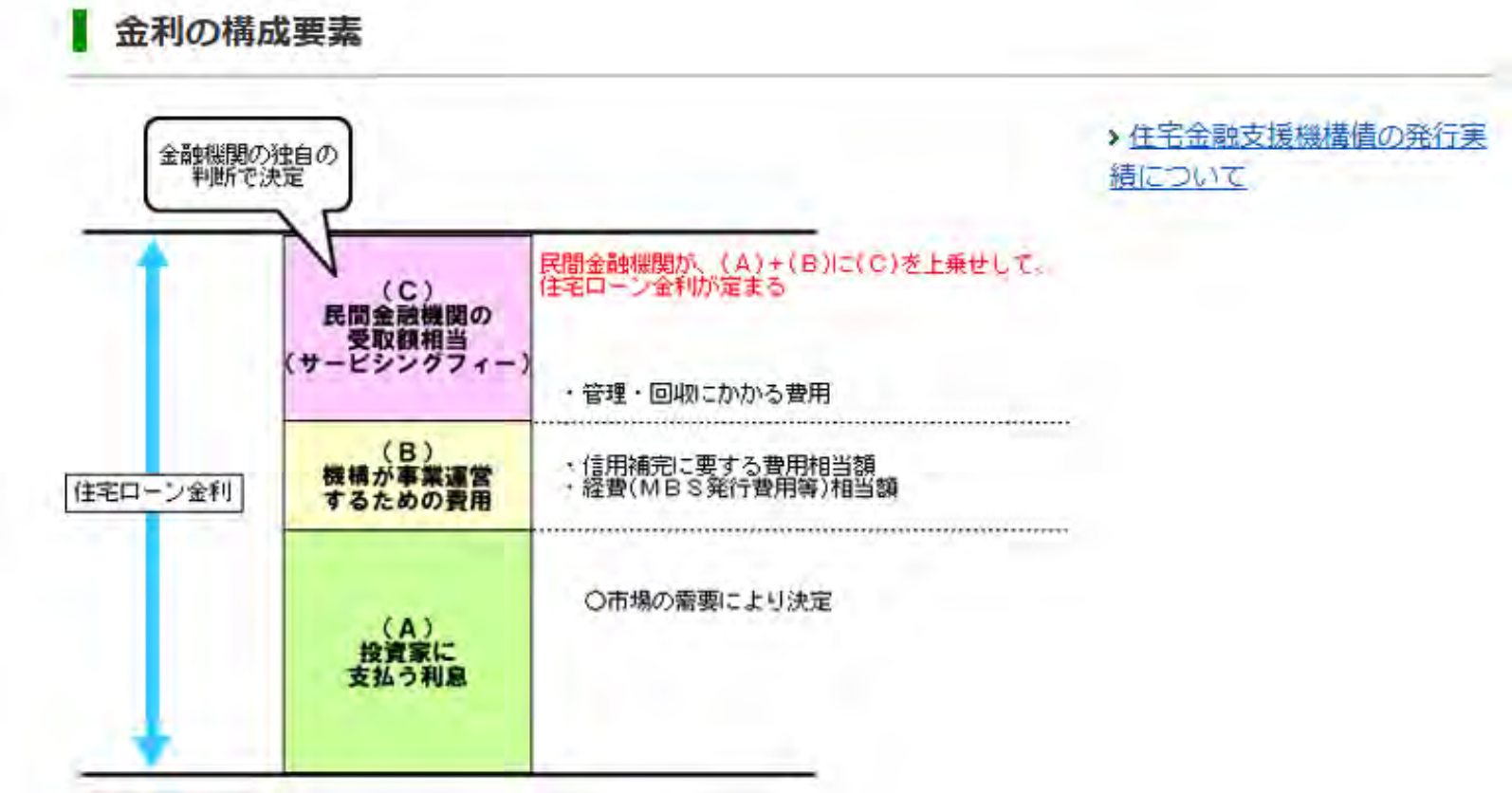
差額

5,628円

（団信の保険料相当額）

フラット３５の金利の決まり方

機構債で調達(A)＋費用(B)＋費用(C)



住宅金融支援機構

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

メニュー

私たちについて

IR情報

資産担保証券（MBS）

既発債情報

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

- 私たちについて
- 個人向け商品
- 管理組合・事業者向け商品
- 災害復興・宅地防災
- ご返済中の方
- 完済された方

金利情報
ローンシミュレーション
団体信用生命保険
よくある質問・お問合せ
トピックス
取扱金融機関

Google 提供

ご利用者さま向け
インターネットサービス
住・My Note
ログインする

Language 日本語 English

> 投資家の皆さまへ

事業実績や財務状況、格付機関の評価等についてご案内いたします。

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

> 資産担保証券（MBS）

貸付債権担保住宅金融支援機構債券（資産担保証券（MBS））の発行計画等の情報をご案内いたします。

> 資産担保証券（MBS）の概要
> 発行計画（月次）
> 発行計画（Ｔ種）
> 発行計画（グリーンMBS）
> 発行計画（Ｅ５５）
> 既発債情報
> 情報スクリーンのご案内
> MBS配分プログラム
> MBS未償還残高総額の減少による繰上償還の公表手続について

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

- 私たちについて
- 個人向け商品
- 管理組合・事業者向け商品
- 災害復興・宅地防災
- ご返済中の方
- 完済された方

金利情報
ローンシミュレーション
団体信用生命保険
よくある質問・お問合せ
トピックス
取扱金融機関

Google 提供

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

既発債一覧

以下のファイルをダウンロードしてご覧ください。

タイトル	ファイル形式
既発債一覧（2026年度発行分）	PDF形式 PDF [95KB]
既発債一覧（2000年度～2025年度発行分）	PDF形式 PDF [226KB]

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

機構債

発行実績 ー 月次債

（2026年6月24日現在）

	第228回機構債	第229回機構債	第230回機構債
発行額	165億円	144億円	161億円
条件決定日（募集日）	2026年4月17日	2026年5月21日	2026年6月19日
発行日（払込日）	2026年4月24日	2026年5月28日	2026年6月26日
表面利率	2.97%	3.32%	3.21%
ローンチスプレッド（※）	55bps(0.55%)	58bps(0.58%)	59bps(0.59%)
発行価額	100円	100円	100円
格付け（※）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）	AAA（S&P,R&I）
信用補完率	27.2%	27.5%	28.4%
担保債権プールの属性			
当初融資額総額	¥22,957,020,000	¥20,088,880,000	¥22,638,480,000
融資件数（債務者ﾍﾞｰｽ）	766人	630人	700人
平均当初融資期間	29.2年	30.1年	29.5年
平均経過期間	2ヶ月	2ヶ月	2ヶ月
平均融資率	88.94%	90.62%	90.49%
平均返済負担率	24.33%	24.35%	24.48%
加重平均金利	1.35%	1.52%	1.49%
加重平均残存期間	30.4年	30.9年	30.6年

-0.11%

返済予定表（住宅金融支援機構）

平成27年11月 5日

融資種別	買取証券化支援建設						
顧客番号	金消契約日	最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
251504060007702	平成27年10月26日	平成62年10月14日	14日	5日	月	月	
融資金額 34,500,000 円	期間	平成27年10月26日から 平成37年10月25日まで	平成37年10月26日から 平成62年10月14日まで		から まで		から まで
金利区分1 融資金額 34,500,000	割賦金等 利率	1.120 %	1.720 %		%		%
毎 月 34,500,000	元利均等 償還割賦金	毎月 99,329 円	毎月 106,611 円		毎月 円		毎月 円
ボーナス		ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
金利区分2 融資金額	割賦金等 利率	%	%		%		%
毎 月	元利均等 償還割賦金	毎月 円	毎月 円		毎月 円		毎月 円
ボーナス		ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円
	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
ご返済方法							

[顧客番号: 251504060007702] [債権番号:]

様

				金利区分 1			金利区分 2			合計	
引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成29年 5月 5日	平成29年 5月14日	19	毎	68,268	31,042	33,213,771				99,329	33,213,771
平成29年 6月 5日	平成29年 6月14日	20	毎	68,330	30,999	33,145,441				99,329	33,145,441
平成29年 7月 5日	平成29年 7月14日	21	毎	68,394	30,935	33,077,047				99,329	33,077,047
平成29年 8月 5日	平成29年 8月14日	22	毎	68,458	30,871	33,008,589				99,329	33,008,589
平成29年 9月 5日	平成29年 9月14日	23	毎	68,521	30,808	32,940,068				99,329	32,940,068
平成29年10月 5日	平成29年10月14日	24	毎	68,585	30,744	32,871,483				99,329	32,871,483
平成29年11月 5日	平成29年11月14日	25	毎	68,649	30,680	32,802,834				99,329	32,802,834
平成29年12月 5日	平成29年12月14日	26	毎	68,714	30,615	32,734,120				99,329	32,734,120
平成30年 1月 5日	平成30年 1月14日	27	毎	68,778	30,551	32,665,342				99,329	32,665,342
平成30年 2月 5日	平成30年 2月14日	28	毎	68,842	30,487	32,596,500				99,329	32,596,500
平成30年 3月 5日	平成30年 3月14日	29	毎	68,906	30,423	32,527,594				99,329	32,527,594
平成30年 4月 5日	平成30年 4月14日	30	毎	68,970	30,359	32,458,624				99,329	32,458,624
平成30年 5月 5日	平成30年 5月14日	31	毎	69,035	30,294	32,389,589				99,329	32,389,589
平成30年 6月 5日	平成30年 6月14日	32	毎	69,099	30,230	32,320,490				99,329	32,320,490
平成30年 7月 5日	平成30年 7月14日	33	毎	69,164	30,165	32,251,326				99,329	32,251,326
平成30年 8月 5日	平成30年 8月14日	34	毎	69,228	30,101	32,182,098				99,329	32,182,098
平成30年 9月 5日	平成30年 9月14日	35	毎	69,293	30,036	32,112,805				99,329	32,112,805
平成30年10月 5日	平成30年10月14日	36	毎	69,358	29,971	32,043,447				99,329	32,043,447
平成30年11月 5日	平成30年11月14日	37	毎	69,422	29,907	31,974,025				99,329	31,974,025
平成30年12月 5日	平成30年12月14日	38	毎	69,487	29,842	31,904,538				99,329	31,904,538
平成31年 1月 5日	平成31年 1月14日	39	毎	69,552	29,777	31,834,986				99,329	31,834,986
平成31年 2月 5日	平成31年 2月14日	40	毎	69,617	29,712	31,765,369				99,329	31,765,369
平成31年 3月 5日	平成31年 3月14日	41	毎	69,682	29,647	31,695,687				99,329	31,695,687
平成31年 4月 5日	平成31年 4月14日	42	毎	69,747	29,582	31,625,940				99,329	31,625,940
平成31年 5月 5日	平成31年 5月14日	43	毎	69,812	29,517	31,556,128				99,329	31,556,128
平成31年 6月 5日	平成31年 6月14日	44	毎	69,877	29,452	31,486,251				99,329	31,486,251
平成31年 7月 5日	平成31年 7月14日	45	毎	69,942	29,387	31,416,309				99,329	31,416,309
平成31年 8月 5日	平成31年 8月14日	46	毎	70,008	29,321	31,346,301				99,329	31,346,301
平成31年 9月 5日	平成31年 9月14日	47	毎	70,073	29,256	31,276,228				99,329	31,276,228
平成31年10月 5日	平成31年10月14日	48	毎	70,138	29,191	31,206,090				99,329	31,206,090
平成31年11月 5日	平成31年11月14日	49	毎	70,204	29,125	31,135,886				99,329	31,135,886
平成31年12月 5日	平成31年12月14日	50	毎	70,269	29,060	31,065,617				99,329	31,065,617
平成32年 1月 5日	平成32年 1月14日	51	毎	70,335	28,994	30,995,282				99,329	30,995,282
平成32年 2月 5日	平成32年 2月14日	52	毎	70,401	28,928	30,924,881				99,329	30,924,881
平成32年 3月 5日	平成32年 3月14日	53	毎	70,466	28,863	30,854,415				99,329	30,854,415
平成32年 4月 5日	平成32年 4月14日	54	毎	70,532	28,797	30,783,883				99,329	30,783,883
平成32年 5月 5日	平成32年 5月14日	55	毎	70,598	28,731	30,713,285				99,329	30,713,285
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	30,642,621				[illegible]	30,642,621

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	口座振替日	約定日	ボーナス返済月	
251212140005317	平成26年2月28日	平成61年2月13日	5日	13日	・　月	
融資金額 24,690,000円	期間	平成26年2月28日 から 平成31年2月27日 まで	平成31年2月28日 から 平成46年2月27日 まで	平成46年2月28日 から 平成61年2月13日 まで		
内訳 毎月 24,690,000円 ボーナス 円	利率	1.239%	1.639%	1.939%		
	元利均等返済額	毎月 72,480円 ボーナス 円	毎月 76,639円 ボーナス 円	毎月 78,311円 ボーナス 円		
	元金均等返済額	毎月 円 ボーナス 円				

ご返済回数	口座振替日	約定日	ご返済金額（元利合計）	ご返済内訳						ご融資残高
				毎月返済			ボーナス返済			
			返済金額	元金	利息	残高	元金	利息	残高	
73	32. 03. 05	32. 03. 13	76, 639	47, 662	28, 977	21, 168, 545				21, 168, 545
74	32. 04. 05	32. 04. 13	76, 639	47, 727	28, 912	21, 120, 818				21, 120, 818
75	32. 05. 05	32. 05. 13	76, 639	47, 792	28, 847	21, 073, 026				21, 073, 026
76	32. 06. 05	32. 06. 13	76, 639	47, 857	28, 782	21, 025, 169				21, 025, 169
77	32. 07. 05	32. 07. 13	76, 639	47, 923	28, 716	20, 977, 246				20, 977, 246
78	32. 08. 05	32. 08. 13	76, 639	47, 988	28, 651	20, 929, 258				20, 929, 258
79	32. 09. 05	32. 09. 13	76, 639	48, 054	28, 585	20, 881, 204				20, 881, 204
80	32. 10. 05	32. 10. 13	76, 639	48, 119	28, 520	20, 833, 085				20, 833, 085
81	32. 11. 05	32. 11. 13	76, 639	48, 185	28, 454	20, 784, 900				20, 784, 900
82	32. 12. 05	32. 12. 13	76, 639	48, 251	28, 388	20, 736, 649				20, 736, 649
83	33. 01. 05	33. 01. 13	76, 639	48, 317	28, 322	20, 688, 332				20, 688, 332
84	33. 02. 05	33. 02. 13	76, 639	48, 383	28, 256	20, 639, 949				20, 639, 949
85	33. 03. 05	33. 03. 13	76, 639	48, 449	28, 190	20, 591, 500				20, 591, 500
86	33. 04. 05	33. 04. 13	76, 639	48, 515	28, 124	20, 542, 985				20, 542, 985
87	33. 05. 05	33. 05. 13	76, 639	48, 581	28, 058	20, 494, 404				20, 494, 404
88	33. 06. 05	33. 06. 13	76, 639	48, 648	27, 991	20, 445, 756				20, 445, 756
89	33. 07. 05	33. 07. 13	76, 639	48, 714	27, 925	20, 397, 042				20, 397, 042
90	33. 08. 05	33. 08. 13	76, 639	48, 781	27, 858	20, 348, 261				20, 348, 261
91	33. 09. 05	33. 09. 13	76, 639	48, 847	27, 792	20, 299, 414				20, 299, 414
92	33. 10. 05	33. 10. 13	76, 639	48, 914	27, 725	20, 250, 500				20, 250, 500
93	33. 11. 05	33. 11. 13	76, 639	48, 981	27, 658	20, 201, 519				20, 201, 519
94	33. 12. 05	33. 12. 13	76, 639	49, 048	27, 591	20, 152, 471				20, 152, 471
95	34. 01. 05	34. 01. 13	76, 639	49, 115	27, 524	20, 103, 356				20, 103, 356
96	34. 02. 05	34. 02. 13	76, 639	49, 182	27, 457	20, 054, 174				20, 054, 174
97	34. 03. 05	34. 03. 13	76, 639	49, 249	27, 390	20, 004, 925				20, 004, 925

フラット３５　年1.89%

[redacted]

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

059752-9752002　OSK1243
251202270009323

平成　24年　9月　19日

融資種別	買取証券化支援建設					
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	再出力	
251202270009323	平成 24. 9. 14	平成 59. 9. 13	13 日	月　月		
融資金額 30,500,000 円	期間	平成 24. 9. 14 から 平成 29. 9. 13 まで	平成 29. 9. 14 から 平成 44. 9. 13 まで	平成 44. 9. 14 から 平成 59. 9. 13 まで	から まで	
金利区分1 融資金額 30,500,000	利率	1.19 %	1.59 %	1.89 %	%	
毎月 30,500,000	割賦金等 元利均等償還割賦金	毎月 88,824 円 ボーナス 0 円	毎月 90,935 円 ボーナス 0 円	毎月 95,997 円 ボーナス 0 円	月 円 ボーナス 円	
ボーナス 0	元金均等償還割賦元金	月 円		ボーナス 円		
金利区分 融資金額	利率	%	%	%	%	
	割賦金等 元利均等償還割賦金	月 円 ボーナス 円	月 円 ボーナス 円	月 円 ボーナス 円	月 円 ボーナス 円	
	元金均等償還割賦元金	月 円		ボーナス 円		
ご返済方法	口座振替	ご返済口座	店番号			

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

第１回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
＊個人情報は消してください

期日7月3日（金）

金利の種類と選び方

～選び方のポイント～

- ✓ 資金余裕度
  → 借り入れ後に、返済額アップした場合に耐えられる状況か？
- ✓ 完済年数
  → 短期間に完済できる、住み替えの予定があるか？
- ✓ ライフプラン
  → ・今後家計を圧迫しそうな支出がある か？
  ・収入が減る要因があるか？
  ・転職や独立の予定があるか？
- ✓ 性格、投資に対する考え方
  → 自分の預貯金が元本割れするのが耐えられるか？

金利の種類と選び方

低

高

金利の種類	特　徴	リスク	向いている人
変動金利型	■ 市場の金利に合わせて上下 ■ 低金利 ■ 6ヵ月ごとに金利を見直す ■ 5年ごとに返済額が変わる ■125%ルール	■市場金利が上昇すると、住宅ローン金利も上がるので、返済負担がかなり重くなる可能性がある	■ 短期間でローンを組む人 ■ 繰上返済で返済期間を短縮する人
固定金利期間選択型	■ 3･5･7･10･15･20年など ■ 期間が短いほど金利が低い ■ 期間が明けると金利を見直す	■ 当初の固定期間が終了した時の市場の金利がわからない ■ 金利が上がった場合、返済負担がかなり重くなる可能性がある	■ 教育費用がかかる時期など一定期間のみ返済額を安定させたい人 ■一定期間後は、返済額が増えても対応可能な人
全期間固定金利型	■ 最後まで金利が変わらない ■ 他のタイプより金利が高い ■ フラット３５が代表的	■ 将来、金利が低下しても当初の高い金利のまま支払いが続く。	■ 長期間かけて返済する人 ■比較的年収が低い、または平均的なサラリーマン

返済方法

元利均等返済

元金と利息の合計金額が均等

元金均等返済

返済する元金が均等

元利均等返済　元金均等返済

3,000万円　0.5%　35年返済

返済スケジュール

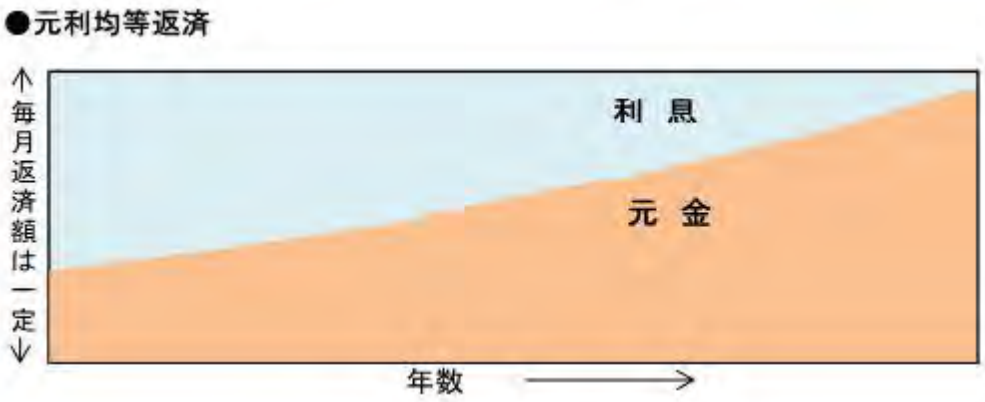
1年目	返済額	利息	元金	元金残高
	77,875	12,500	65,375	29,934,625
	77,875	12,472	65,403	29,869,222
	77,875	12,445	65,430	29,803,792
	77,875	12,418	65,457	29,738,335
	77,875	12,390	65,485	29,672,850
	77,875	12,363	65,512	29,607,338
	77,875	12,336	65,539	29,541,799
	77,875	12,309	65,566	29,476,233
	77,875	12,281	65,594	29,410,639
	77,875	12,254	65,621	29,345,018
	77,875	12,227	65,648	29,279,370
	77,875	12,199	65,676	29,213,694

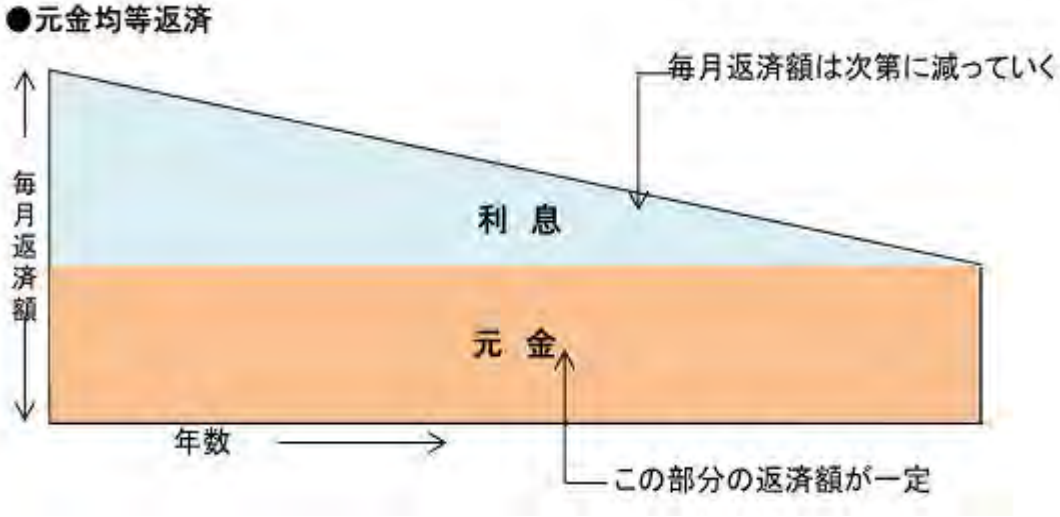
返済スケジュール

1年目	返済額	利息	元金	元金残高
	83,928	12,500	71,428	29,928,572
	83,898	12,470	71,428	29,857,144
	83,868	12,440	71,428	29,785,716
	83,838	12,410	71,428	29,714,288
	83,808	12,380	71,428	29,642,860
	83,779	12,351	71,428	29,571,432
	83,749	12,321	71,428	29,500,004
	83,719	12,291	71,428	29,428,576
	83,689	12,261	71,428	29,357,148
	83,660	12,232	71,428	29,285,720
	83,630	12,202	71,428	29,214,292
	83,600	12,172	71,428	29,142,864

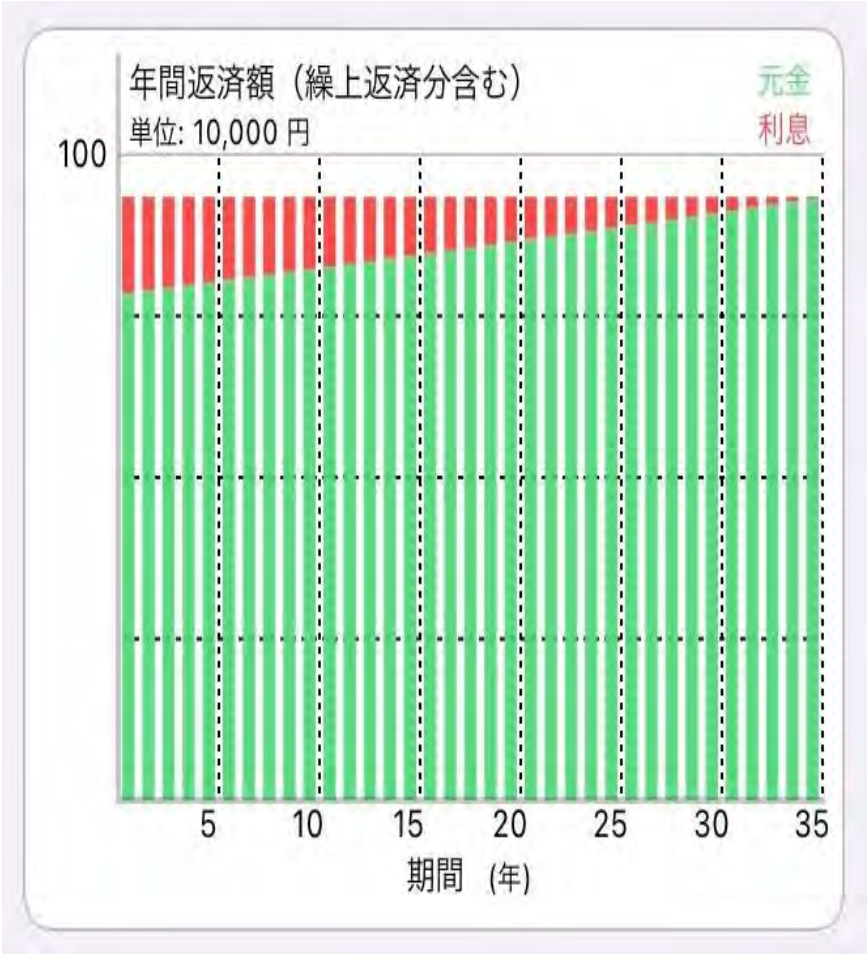
返済方法

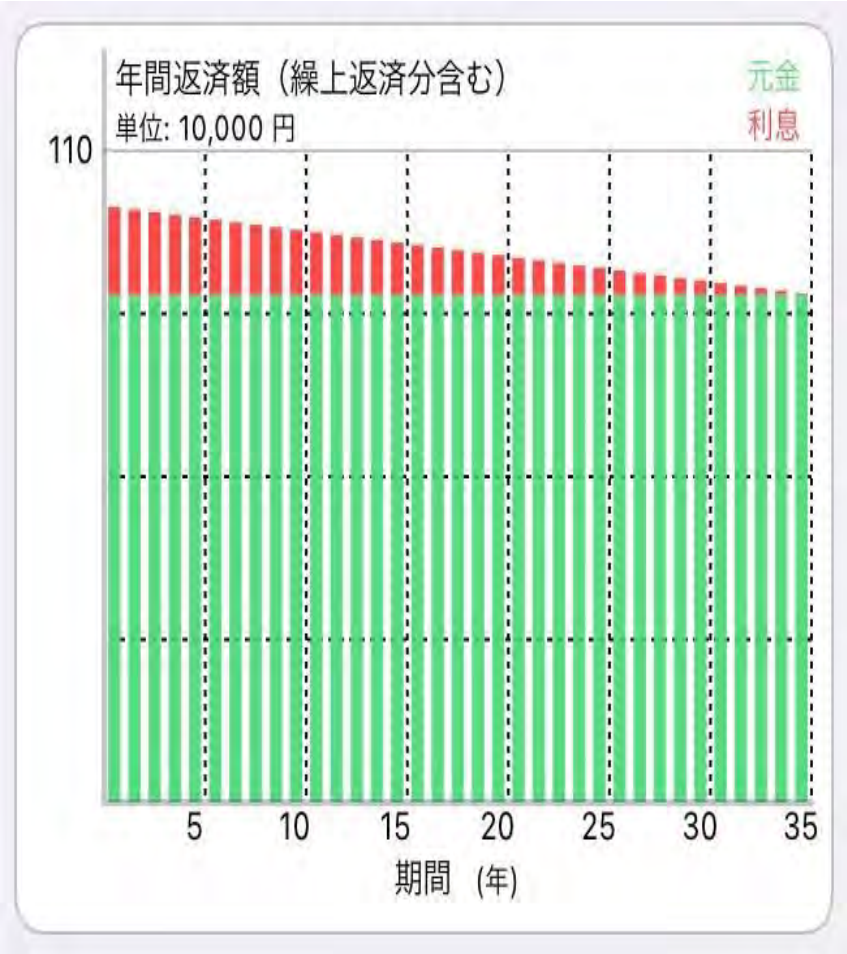
～元利均等返済と元金均等返済～





元利均等返済　元金均等返済





元利均等返済　元金均等返済

3000万円　0.5%　35年

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

3000万円　0.5%　35年

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

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円　1%　35年　　総返済額

元利均等

＝35,567,998円

元金均等

＝35,262,499円　（－305,499円）

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円　1%　35年　　月額

元利均等

毎月84,685円

元金均等

初月96,428円　（＋11,743円）

元利均等VS元金均等

どちらがお得？
3,000万円　1%　35年　　月額をあげてみると？
元利均等
毎月93,823円払えるなら　31年で返済
総額　34,902,264円（－360,235円）

元金均等
初月96,428円　35年
総額　35,262,499円

元利均等VS元金均等

どちらがお得？
3,000万円　1%　35年　　月額当初に揃えると？
元利均等
毎月96,491円払えるなら　30年で返済
総額　34,737,068円（－525,431円）

元金均等
初月96,428円　35年
総額　35,262,499円

住宅ローンの基礎

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

③金利交渉（値切り）

住宅ローンの見直し

～繰り上げ返済～

- 期間短縮型
  メ リ ッ ト：完済年齢が短くなる。
  支払総額が少なくなる
  デメリット：一度期間を短縮するとその後、
  期間を　延長できない

- 返済額軽減型
  メ リ ッ ト：毎月返済額が少なくなる
  デメリット：期間短縮より、
  利息軽減効果が少ない

繰り上げ返済
～アドバイスのポイント～

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

  <よくあるケース>

  ・繰り上げ返済をしたため、教育資金が不足してしまった

  ・繰り上げ返済をしたため、予期せぬ支出に対応できなくなってしまった

  ・期間を短縮したが、その後収入が激減してしまった。返済額を減らすために期間延長したいが、できない

- 将来の資金を確保することを優先する

  ・教育資金

  ・老後の資金

住宅ローンの見直し

～借換え～

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

- 借り換え出来ないケース
  ・転職して間もない
  ・住んでいた家を人に貸した
  ・年収が著しく減少した
  ＊延滞したことがある。他の借り入れ増等。

住宅ローンの基礎

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

諸費用

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

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要　→ 金融機関によって条件あり

借り換えにかかる諸費用

	A銀行	B銀行	C銀行
手数料	（定額） 33,000円	（定率） 440,000円	（定額） 33,000円
※保証料	※360,000円	0円	0円
団体信用生命保険料	0円	0円	0円
登記費用	150,000円	150,000円	150,000円
一括返済手数料	11,000円	11,０00円	11,000円
合計額	554,000円	601,000円	194,000円

借入残高2,000万円、返済残期間20年の場合。
※保証料が、戻ってくる場合、諸費用はその分少なくなる。

保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

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

②保証料を前払いしない方式

- 保証料はお借入金利に含まれます。
- お借入時に一括して保証料をお支払いいただく必要はありません。この場合、「保証料を一部前払いする方式」の金利に年率0.2%上乗せした金利が適用されます。
- お申し込み時に「保証料を前払いしない方式」をお選びいただいた場合でも、審査結果により、「保証料を一部前払いする方式」に変更させていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

(3) 「保証料を一部前払いする方式」をお選びいただき、繰上返済を行う場合には、保証会社所定の利率・計算方法により戻し保証料を返戻いたします。その場合、保証会社事務手数料（11,000円）を控除させていただきます。

金消印紙代

[令和2年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

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

登録免許税

登録免許税の軽減（全ての土地建物）

【1】新築

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

※1 固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格について、建物の構造別・用途別に、各法務局が便宜上作成している価格
※2 新築マイホーム軽減特例の要件
①自己の居住用住宅であること
②注文住宅の新築後又は分譲マンション・一戸建て住宅の取得後、1年以内に登記されたもの
③登記床面積 50㎡以上
※3 新築後、未使用のものを取得した場合
※4 新築マイホーム抵当権設定登記の特例 ※2 の要件を満たす住宅への抵当権設定

土地の売買や住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る
登録免許税の税率の軽減措置に関するお知らせ

令和８年度の税制改正により、次の１の登録免許税の税率の軽減措置について、その適用期限が令和11年３月31日まで３年延長されました。

なお、次の２及び３の登録免許税の税率の軽減措置の適用期限は、令和９年３月31日までとなっています。

１　土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減（租税特別措置法第72条第１項）

登　記　の　種　類	本　則	軽減措置（適用期限：R11.3.31まで）
①　所有権の移転の登記	2.0 %	1.5 %
②　所有権の信託の登記	0.4 %	0.3 %

２　住宅用家屋の所有権の保存登記等の税率の軽減（租税特別措置法第72条の２、第73条）

登　記　の　種　類	本　則	軽減措置（適用期限：R9.3.31まで）
①　所有権の保存の登記	0.4 %	0.15 %
②　所有権の移転の登記	2.0 %	0.3 %

※　特定の住宅用家屋の所有権の保存登記等については、さらに税率が軽減されます。詳しくは、「特定の住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の税率の軽減措置に関するお知らせ」をご覧ください。

３　住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記の税率の軽減（租税特別措置法第75条）

登　記　の　種　類	本　則	軽減措置（適用期限：R9.3.31まで）
抵当権の設定の登記	0.4 %	0.1 %

（注）　上記２及び３の軽減措置の適用を受けるためには、登記の申請書に住宅用家屋の所在地の市区町村長の証明書（住宅用家屋の床面積が50㎡以上であること等の一定の要件を満たす旨の証明）を添付の上、その住宅用家屋の新築又は取得後１年以内に登記を受けなければなりません。

令和８年４月　税務署

住宅ローンに対しての抵当権の設定

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

Q16 登記の種類について

A　**表題登記**

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

所有権保存登記

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

所有権移転登記

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

抵当権設定登記

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

みずほ銀行　手数料

繰上返済手数料

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

その他条件変更手数料

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

保存登記手数料

第２　所有権保存登記

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

〔有効回答数：623〕

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

【コメント】

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

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

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

抵当権設定登記手数料

第３　抵当権設定登記－１

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

〔有効回答数：629〕

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

【コメント】

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

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

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

金融機関の種類と特徴

金融機関	特　　徴
都市銀行	・審査が、厳しい ・安心感がある
地方銀行	・金融機関によって、条件や審査に大きな差がある ・穴場的な金融機関がある
信用金庫	・地域密着型 ・会社経営者や個人事業主に強い
信託銀行	・かつては、長期固定金利が最も低かった ・審査が厳しい
ネット銀行	・金利が低い（特に変動金利） ・便利だが、審査は融通が利かない

絶対に抑えておきたい

～アドバイスのポイント～

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

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

＜返済負担率＞

年収に占める借入返済額の割合

（住宅ローンの年間返済額＋その他借入金の年間返済額）÷ 年収

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

主要金融機関の審査基準一覧

金融機関	審査金金利（変動選択時）	返済比率の上限基準（目安）	特徴・位置づけ
みずほ銀行	3.5%	年収400万未満：35%未満 / 400万以上：40%未満	属性が優良な場合は40%枠まで考慮される傾向あり
三菱UFJ銀行	3.1%	年収400万未満：30%未満 / 400万以上：35%未満	メガバンクの中では最も標準的かつ厳格な審査基準
三井住友銀行	4.0%	年収400万未満：30% / 400万以上：35%	SMBC信用保証適用。審査金利は高め、一部40%緩和あり
りそな銀行	3.1%～3.5%	年収400万未満：30～35% / 400万以上：35～40%	担保評価や勤続年数など、条件により幅広く対応
イオン銀行	4.0%	年収に関わらず最大 40%～45% 未満	審査金利は4.0%と高いが、返済比率上限は非常に緩やか
住信SBIネット銀行	実効金利（実際の適用金利）	一律 35%～40%前後	実効金利審査のため枠は広がるが、属性審査はシビア
auじぶん銀行	実効金利（実際の適用金利）	一律 30%～35%	実効金利基準。他ローンとの合算審査に非常に厳格
フラット35（公式基準）	実効金利（全期間固定）	年収400万未満：30%以下 / 400万以上：35%以下	住宅金融支援機構による公表基準。基準合致が最優先

絶対に抑えておきたい

～借換え アドバイスのポイント～

＜現在の住宅ローンの返済履歴＞

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

※対象は、直近1年間　・・・通帳のコピーで確認する

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　期日7月3日（金）

ワーク

銀行の住宅ローン商品概要を調べましょう！

①ご利用いただける方（年齢等）
②資金使途
③借入金額（上限）
④借入期間（最長）
⑤金利（変動金利、固定金利期間選択型、全期間固定金利）
⑥返済方法
⑦保証料・保証人
⑧手数料
⑨団体信用生命保険

ワークシート

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

住宅ローン商品概要

何を使っても良いので、9項目を調べてください

本日はワーク（練習）なので、
①都市銀行（みずほ、三菱UFJ、三井住友）
②地方銀行（地元地銀）
③信用金庫（地元信金）
各1行、計3　金融機関
後で発表してもらいます！

ワーク

やってみて

どう感じましたか？

金融機関	三菱UFJ銀行	横浜銀行	りそな銀行	PayPay銀行	中央労働金庫	みずほ銀行	SBI新生銀行	三井住友信託銀行	auじぶん銀行
基準金利	3.125%	3.125%	3.125%	2.680%	3.125%	3.125%	2.300%	3.125%	3.141%
金利優遇	▲2.18%	▲2.18%	▲2.175%	▲1.70%	▲2.10%	▲2.10%	▲1.22%	▲2.045%	▲2.016%
実行金利	0.945%	0.945%	0.950%	0.980%	1.025%	1.025%	1.080%	1.080%	1.125%
最長返済期間 完済時年齢	35年 満80歳未満 ※物件価格1億円超は最長40年	35年 満82歳未満	40年 満80歳未満	30年 満80歳未満	40年 満81歳未満	35年 満81歳未満	30年 満80歳未満	40年 三井住友トラスト保証：満81歳未満 全国保証：満80歳未満	30年 満80歳未満
備考	■分割実行 複数回可能 ■女性向け特典あり 出産時一年間上記金利から▲0.2%引き下げ	■給与振込＋カード加入＋スマホアプリ利用をする場合（しない場合は＋0.03%） ■融資対象エリア：神奈川県内と東京の一部のエリア ■分割実行可能	■分割実行の回数は原則、①土地決済時と②建物完成時の2回まで（提携などで例外あり） ■夫婦連生団信あり（＋0.15%） ■①②両方を満たすこと（満たさない場合＋0.03%） ①給与振込、団信革命付保（＋0.25%）、クレジットカード利用のいずれか ②積立投資、積立定期預金のいずれか	■分割実行不可 つなぎ融資取扱なし ■夫婦連生団信あり ■3年・125%ルール無し ■ソフトバンクユーザーは上記より最大▲0.13%優遇（スマートフォンユーザー▲0.07%）（スマートフォン＋おうち電気＋ソフトバンクエアまたはソフトバンク光ネット回線利用者▲0.13%）	■分割実行可能。ただし、土地購入時に建物工事請負契約を締結済みであること。工事請負契約未済の場合はつなぎ融資を利用 ■個人事業主・経営者は融資上限3000万円まで	■分割実行6回まで可能（完成・引渡時に最低10%の融資は必要）	■自己資金1割以上は1.05% ■分割実行不可 自社つなぎ融資（土地代）＋アプラスつなぎ融資あり ■5年・125%ルール無し ■元金均等返済なし	■家計応援プラン利用でさらに▲0.03% ■住ま応援プラン利用で▲0.15% ■ジュニさぽ 0歳、6歳、15歳時に1年間▲0.1%（夫婦ともに） ■分割実行の回数は原則、①土地決済時と②建物完成時の2回まで （提携などで例外あり）	■自己資金2割以上は1.08% ■分割実行不可 つなぎ融資取扱なし ■一般団信・50歳以下

住信SBIネット銀行	三井住友銀行	楽天銀行	ソニー銀行
3.525%	3.125%	1.983%	2.757%
▲2.325%	▲1.85%	▲0.55%	▲1.41%
1.200%	**1.275%**	**1.333%**	**1.347%**
50年 満80歳未満	39年11ヶ月 満80歳未満	50年 満80歳未満	35年 満85歳未満
■自己資金2割以上、または環境配慮型住宅は0.95% ■分割実行可 ①土地決済時 ②建物完成時 の2回まで	■固定金利とのミックス借り入れは1.075% ■分割実行 複数回可能 ■夫婦連生団信あり ＋0．18%	■分割実行不可 つなぎ融資取扱あり ■夫婦連生団信あり ＋0．2% ■がん団信50自動付保 ■事務手数料一律33万円	■分割実行不可 つなぎ融資取扱あり （日本モーゲージサービス、アプラス） ■元金均等返済なし ■5年・125%ルール無し ■がん団信50自動付保 ■環境配慮型住宅向け金利優遇あり

本日のまとめ

本日の講座の振り返り

①成長！（新発見）
②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

連絡事項

課題の確認

①返済予定表をコピーさせて頂く（3枚以上）

②皆さんの地域の金融機関の商品比較

期限7月3日（金）　チャットワークに投稿

金融電卓について

次回使いますので、ご購入ください！

全員購入　機種　CASIO　BF-750

CASIO　BF-750

画像にマウスを合わせると拡大されます

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

CASIO(カシオ)のストアを表示

4.4 ★★★★☆ 1,363個の評価

過去1か月で100点以上購入されました

-21% ¥5,955 税込

参考価格: ~~¥7,500~~

または**¥1,985** 月(3か月)。 プランを選択

✓prime 翌日配送

ポイント: 60pt (1%) 詳細はこちら

クーポン: ☐ 5% OFFクーポンの適用 規約

法人価格で最大2%割引となります。無料のビジネスアカウントに登録する

分割払いで: 約¥ 2,025 /月 x 3回（平均的な分割手数料込）に

Amazonによる発送　安心・安全への取り組み　お客様情報の保護

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

スタイル: **BF-750-N**

BF-480-N	**BF-750-N**	BF-850-N
¥4,445	**¥5,955**	¥6,663
✓prime	✓prime	✓prime

ブランド	CASIO(カシオ)
色	シルバー
計算機タイプ	金融電卓

メルカリ

CASIO カシオ 金融電卓　BF-750 折りたたみ手帳タイプ

¥3,300 送料込み・すぐ発送

月々**¥1,000**から分けてお支払いできます

分けて支払えるから自分にあったプランで購入可能！

CASIO カシオ ローン電卓 金融電卓 金利計算機 BF-750

¥3,000 送料込み

第１回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
＊個人情報は消してください

期日7月3日（金）

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　期日7月3日（金）

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）
- 団信について
- 紹介のつなぎ方
- 先生ポジションの作り方
- カリサポ利用方法
- ライフプラン実践

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NO. 2

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

小ネタ集NO. 3

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

小ネタ集NO. 4

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

小ネタ集NO.5

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

小ネタ集NO. 6

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

小ネタ集NO. 7

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

小ネタ集NO. 8

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

小ネタ集NO.9

①○○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○○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
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！