

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第19期 第2日目 (ZOOM)

一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

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

成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

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！

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！

課題確認

第1回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

＊個人情報消してください

期日7月3

日（金）

課題確認①

やってみてどうでしたか？

ふりかえり

住宅ローンの基本

全ての基本はこの話！

超重要！

銀行にとって

『住宅ローンとは？』

銀行の裏側・審査方法

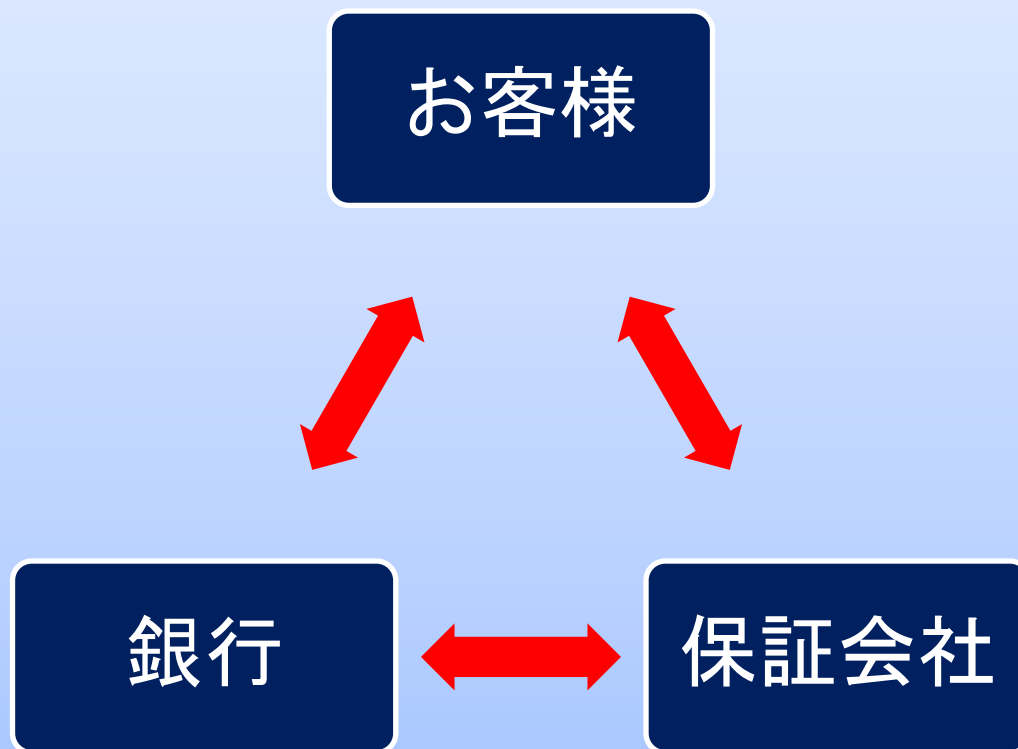
住宅ローンの審査は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が審査、支店長が決済

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



住宅ローン審査の流れ

住宅ローンを借りるには、
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 $\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$

審査金利 3%~4% 30%~40%以内

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

みずほ銀行

🔍 審査基準

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

三井住友銀行

🔍 審査基準

審査金利	4.0%
返済比率	35%未満(年収400万円以上) 30%未満(年収400万円未満)
最低年収	300万円以上
勤続年数	規定なし (勤務先等の属性により個別対応)
派遣社員	×
契約社員	△(契約更新後1年以上)
産休育休	○(単独申込可能) (※勤務先が公務員または上場企業以外の方は、勤務先の育休証明書、育休中の返済原資の確認あり)
回信謝絶	×
諸費用ローン	○(別途ローンあり、金利上乗せ0.2%)
完済時年齢	80歳未満

三菱UFJ銀行

🔍 審査基準

審査金利	3.10%
返済比率	35%未満(年収400万円以上) 30%未満(年収400万円未満)
最低年収	200万円以上
勤続年数	原則3年以上
派遣社員	△(派遣先の勤続3年以上)
契約社員	△(勤続3年以上)
産休育休	○(単独申込可能、年収100%で審査)
回信謝絶	○(配偶者が保証人になれば非加入可、ワイド回信もあり)
諸費用ローン	○(110%まで可能、但し優遇金利に影響あり)
完済時年齢	80歳未満

りそな銀行

🔍 審査基準

審査金利	3.60%
返済比率	35%未満
最低年収	100万円以上
勤続年数	1年以上
派遣社員	△ 派遣先1年以上、年収2割減で審査
契約社員	△ 勤続年数3年以上
産休育休	△ 勤務先が公務員、上場企業に限る。 融資実行後1年以内に復職する証明が必要
回信謝絶	△ 既存の生命保険の加入状況により個別相談 配偶者が保証人、ワイド団信あり
諸費用ローン	○ 別途ローンあり、金利上乘せあり
完済時年齢	80歳未満

イオン銀行

🔍 審査基準

審査金利	4.0%
返済比率	45%未満
最低年収	100万円以上
勤続年数	6ヶ月以上
派遣社員	△社会保険加入者に限る
契約社員	△社会保険加入者に限る
産休育休	ペアローンまたは収入合算可能
回信謝絶	×
諸費用ローン	○ 300万円まで可能、但し、住宅ローンより金利割高
完済時年齢	80歳未満

審査のポイント

② モノ 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）
リスクウェイト35%
1億円 = 3500万円

金融庁（住宅ローン）

8. 不動産担保債権（居住用不動産）①

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

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

－ 適格要件（以下6要件を全て満たす必要あり）

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

A. 一般債権のRW

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

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

－ RW決定方法の代替アプローチ

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

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！

① 変動金利

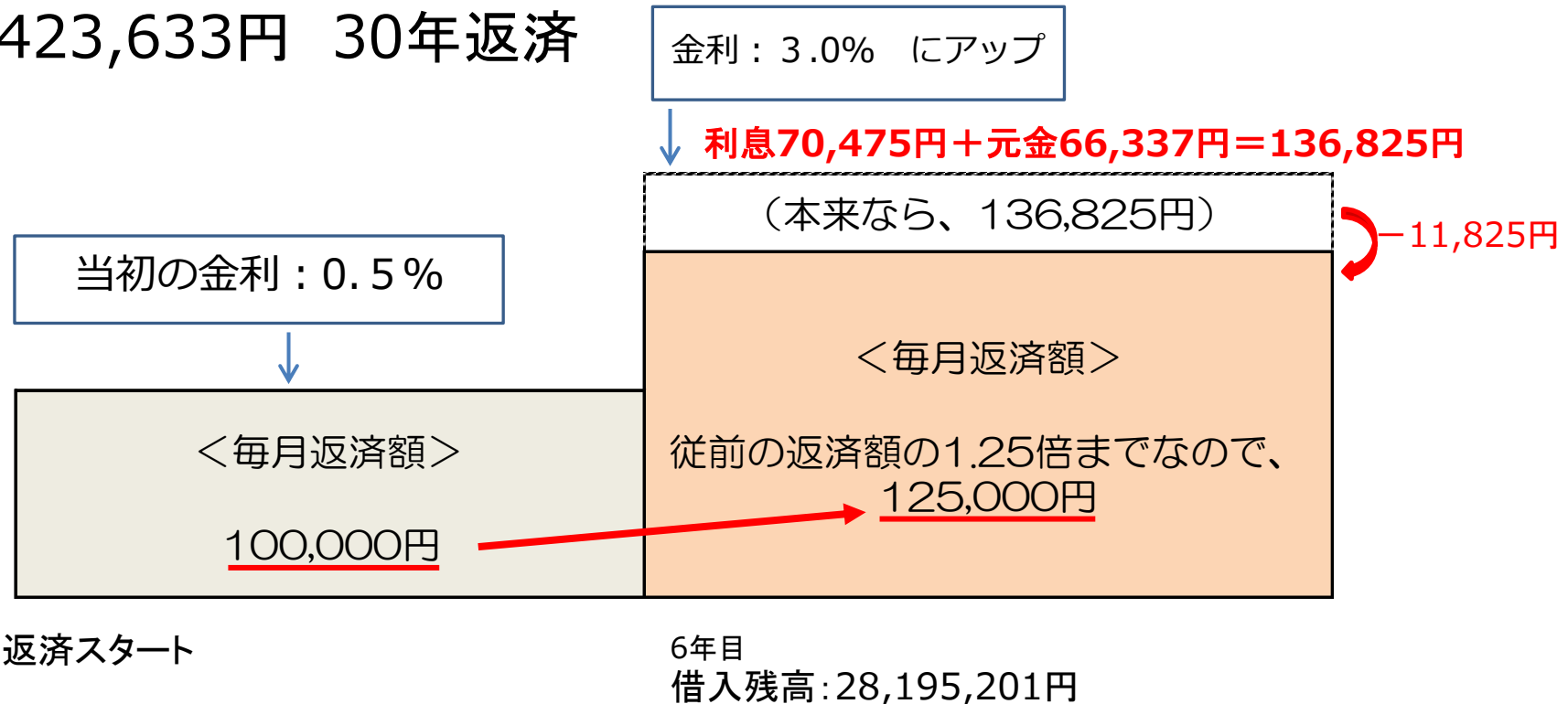
変動金利の3基本ルール

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

金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円 30年返済



未払い利息とは？

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

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

『未払い利息の恐怖！』

未払い利息の恐怖！

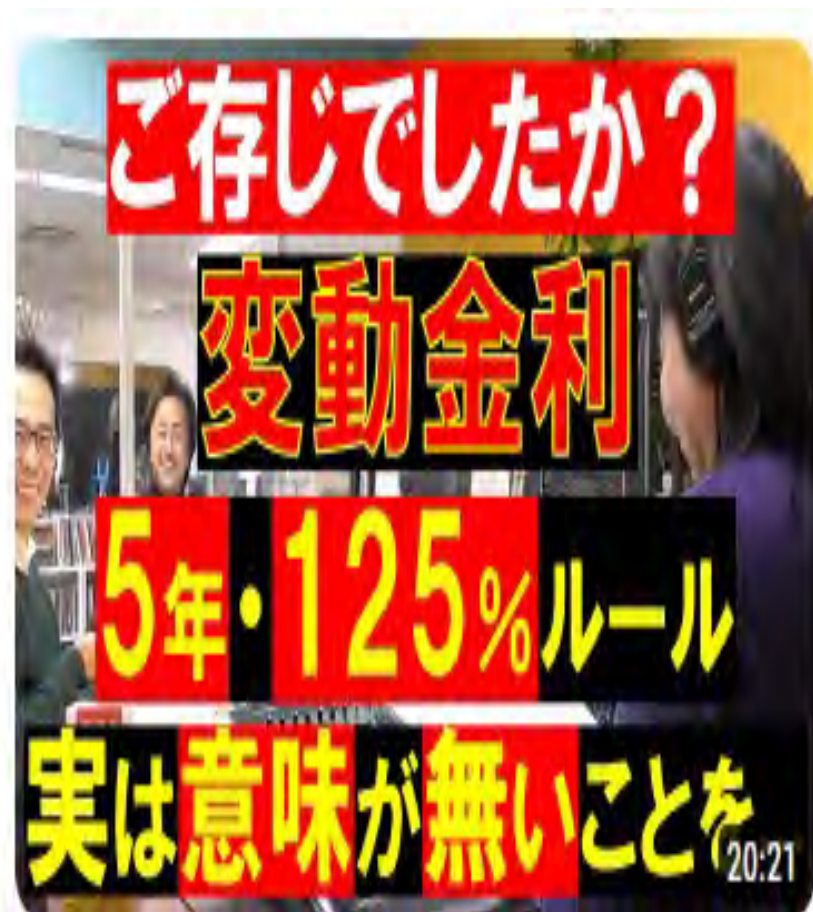


変動金利推進派の反論！

未払い利息は発生しないから大丈夫！

- ○○澤先生
- 住宅FP○○さん

未払い利息は、心配ご無用！



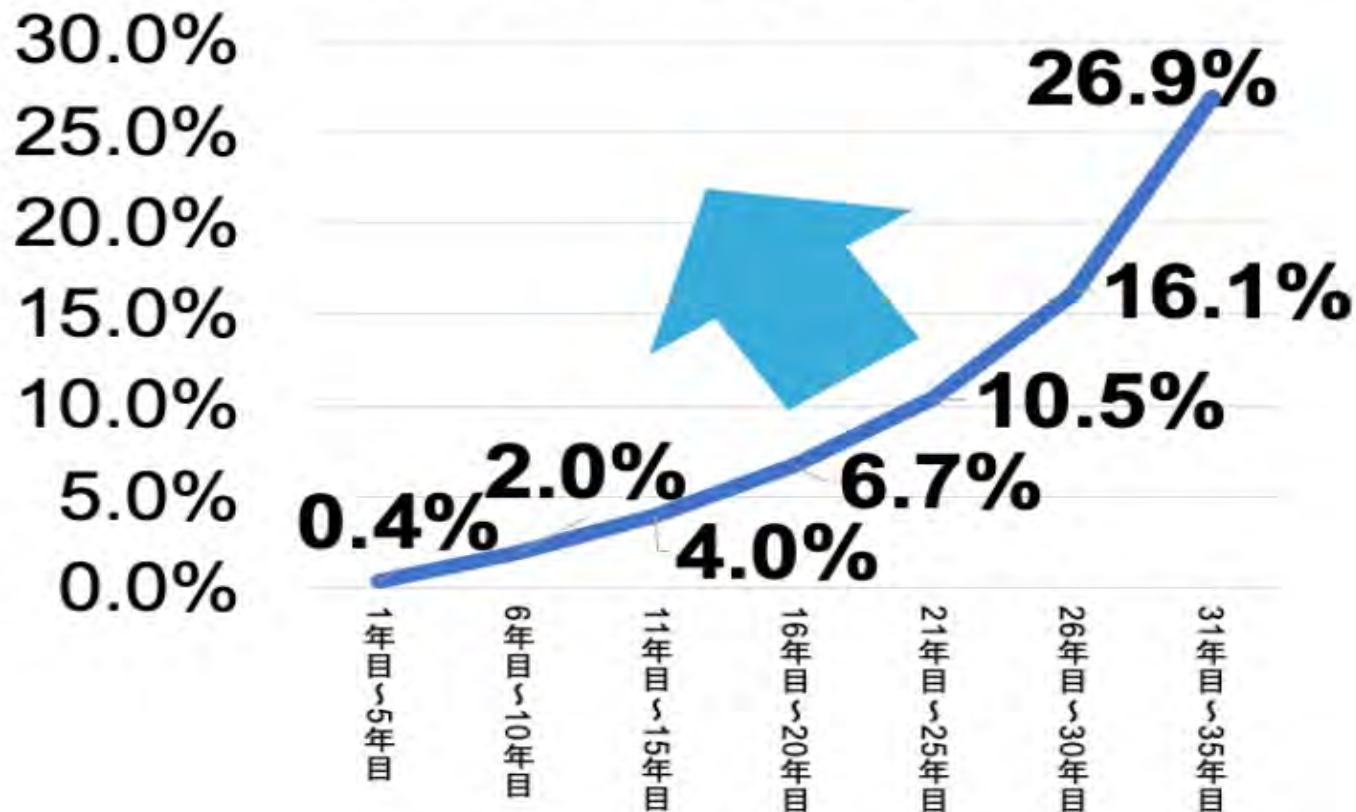
5年125%ルールの実態!
全く意味のないルールだと存知でしたか?

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

→ こんな金利上昇は非現実的。
未払利息も発生し得ない

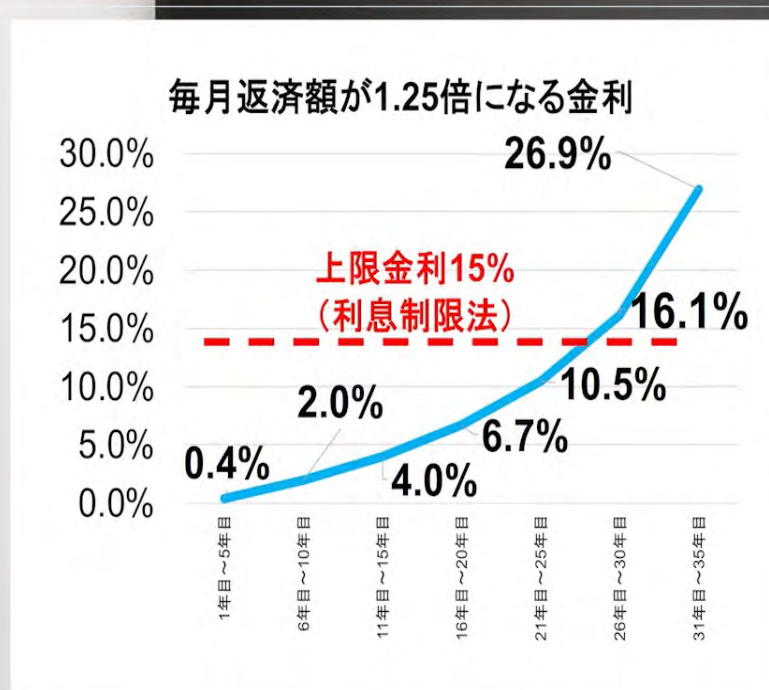
考えるだけ無駄!!

毎月返済額が1.25倍になる金利



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

5年125%ルールの実態! 全く意味のないルールだと存知でしたか?



**金融機関は15%以上の
金利は取れない**

関根FPの説明 未払い利息は、発生しない！

35年間、未払い利息が
発生することはない



変動金利の1.25倍ルール、未払い利息は大丈夫？



住宅FP関根

チャンネル登録者数 10.7万人



登録済み ▼

👍 1386



🔗 共有

📶 オフライン

🔍 保存



変動金利の1.25倍ルール、未払い利息

0.5%	➡	28.0%
10万円	➡	41万円

ここまで上がると
考えている人は
1.25倍ルール
未払い利息の心配を
してください



変動金利の1.25倍ルール、未払い利息は大丈夫？



住宅FP関根

チャンネル登録者数 10.7万人



登録済み ▼

👍 1386



➦ 共有

⬇️ オフライン

🔍 保存



この反論を知っている方は？

流石ですね！

よく住宅ローンのことを学び、

ご理解されていますね！！

何%になると未払い利息の発生するか？

半年後の残高 39,476,449円

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

未払い利息の計算方法が分かる方！

$$39,476,449 \times \bigcirc.\bigcirc\bigcirc\% = 103,834$$

$$\bigcirc.\bigcirc\bigcirc\% = \underline{0.00263} \times 100 =$$

0.263%

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

適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

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

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

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

元本は減らず、
最終回に、40,549,030円払うことになります。



当月 返済スケジュール

1年目 2023/10/01 - 2024/09/01

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

6年目 2028/10/01 - 2029/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449

7.16%



10年目 2032/10/01 - 2033/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
11年目 2033/10/01 - 2034/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449

15年目	2037/10/01 - 2038/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高	
162,240	162,240	0	39,476,449	
162,240	162,240	0	39,476,449	
16年目	2038/10/01 - 2039/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	

20年目	2042/10/01 - 2043/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高	
202,800	202,800	0	39,476,449	
202,800	202,800	0	39,476,449	
21年目	2043/10/01 - 2044/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	
253,500	253,500	0	39,476,449	

25年目 2047/10/01 - 2048/09/01		元金	元金残高
返済額	利息		
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
26年目 2048/10/01 - 2049/09/01		元金	元金残高
返済額	利息		
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449

30年目 2052/10/01 - 2053/09/01		元金	元金残高
返済額	利息		
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
31年目 2053/10/01 - 2054/09/01		元金	元金残高
返済額	利息		
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449

35年目 2057/10/01 - 2058/09/01				
返済額	利息	元金	元金残高	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
396,093	396,093	0	39,476,449	
40,549,030	= 1,072,581	+	39,476,449	0

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

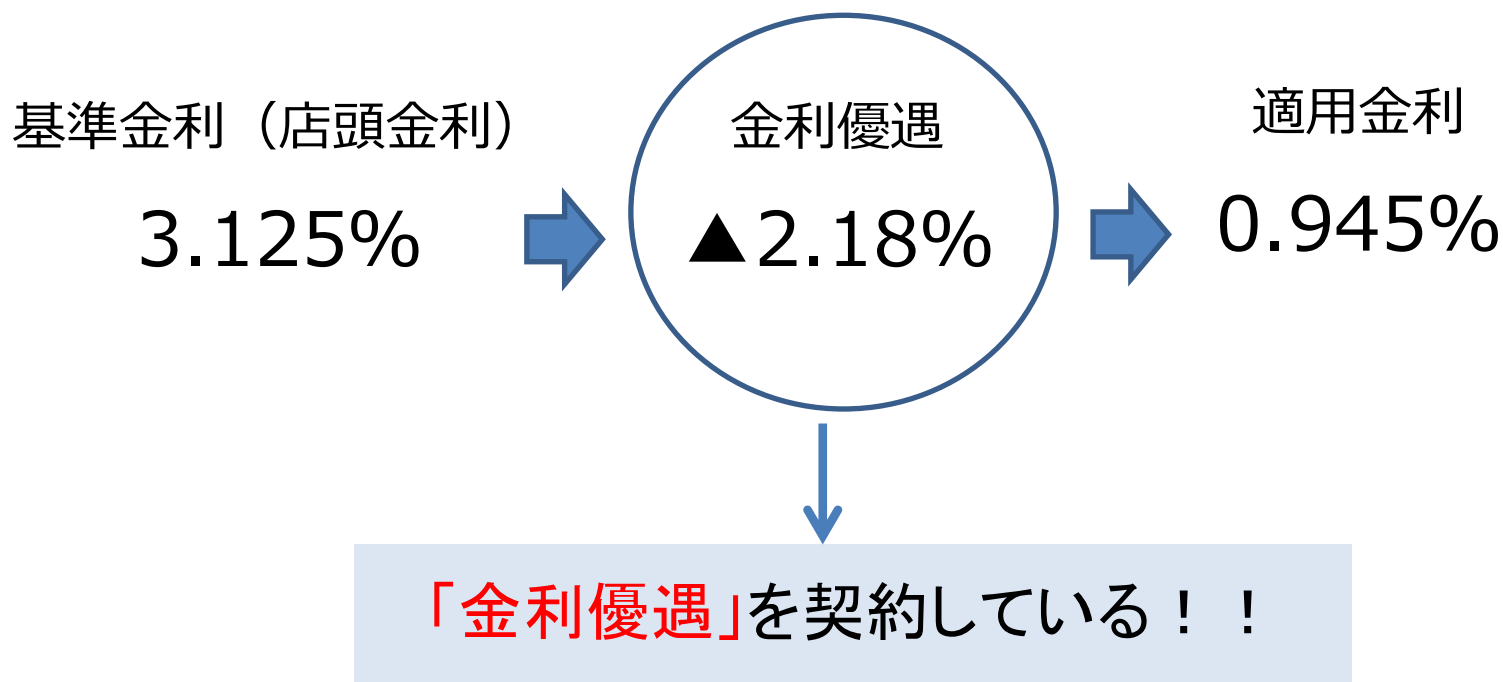
適用金利 年26.9%にならないと未払い利息発生しない？

将来的に、年26.9% にならなくても

4年半後に 年7.16%でも

『未払い利息』は、発生します。

住宅ローン金利は割引されている！



変動金利

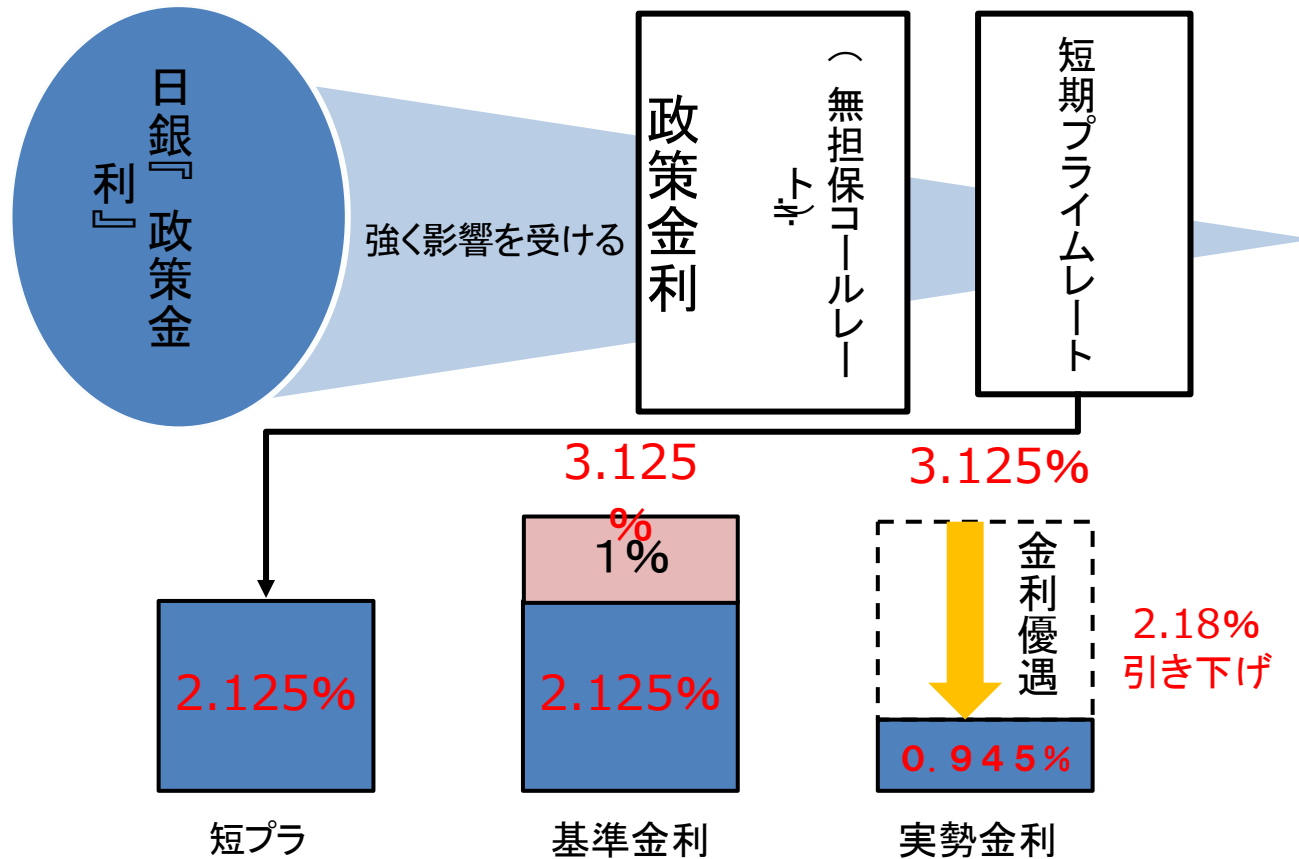
基準金利の決まり方

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%



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。

三菱UFJ銀行

【住宅ローン】変動金利の基準金利見直しについて

2026年6月16日発表の「短期プライムレートの引き上げ」に伴い、2026年9月1日より住宅ローンの変動金利の基準金利を見直します。

2026年9月1日以降に当行住宅ローンをお借り入れの方

2026年9月の基準金利は、2026年8月31日に発表します。

以降、毎月1日を基準日とし変動金利の基準金利を見直します。

三菱UFJ銀行

2026年8月31日以前に当行住宅ローンをお借り入れの方

ご契約の住宅ローンの変動金利の種類によって、見直し時期が異なります。

金利の種類は「ご返済のお知らせ」にてご確認ください。

> [くわしくはこちら](#)

金利の種類	直近の金利見直しの 基準日	新利率の適用開始日	(新利率) 「ご返済のお知らせ」 の発行時期
変動金利 (毎月型)	2026年9月1日	2026年10月の返済日の翌日 (2026年11月の約定返済分より反 映)	2026年10月上旬頃
変動金利 (年2回型)	2026年10月1日	2026年12月の返済日の翌日 (2027年1月約定返済分より反映)	2026年11月上旬頃

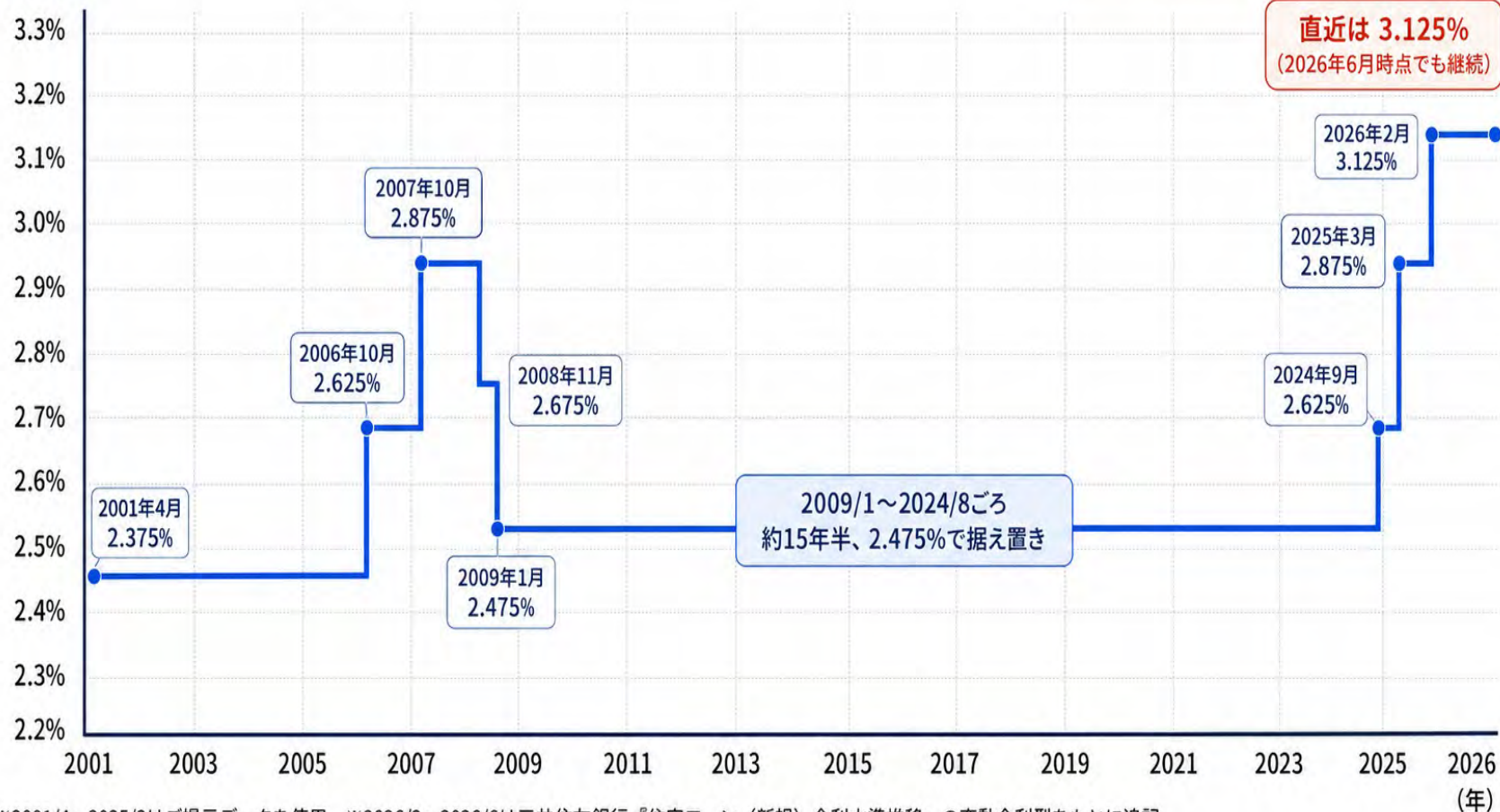
住宅ローン変動金利の基準金利 推移

最近の上昇幅

2009/1 → 2026/6

2.475% → 3.125% (+0.65%)

年利 (%)

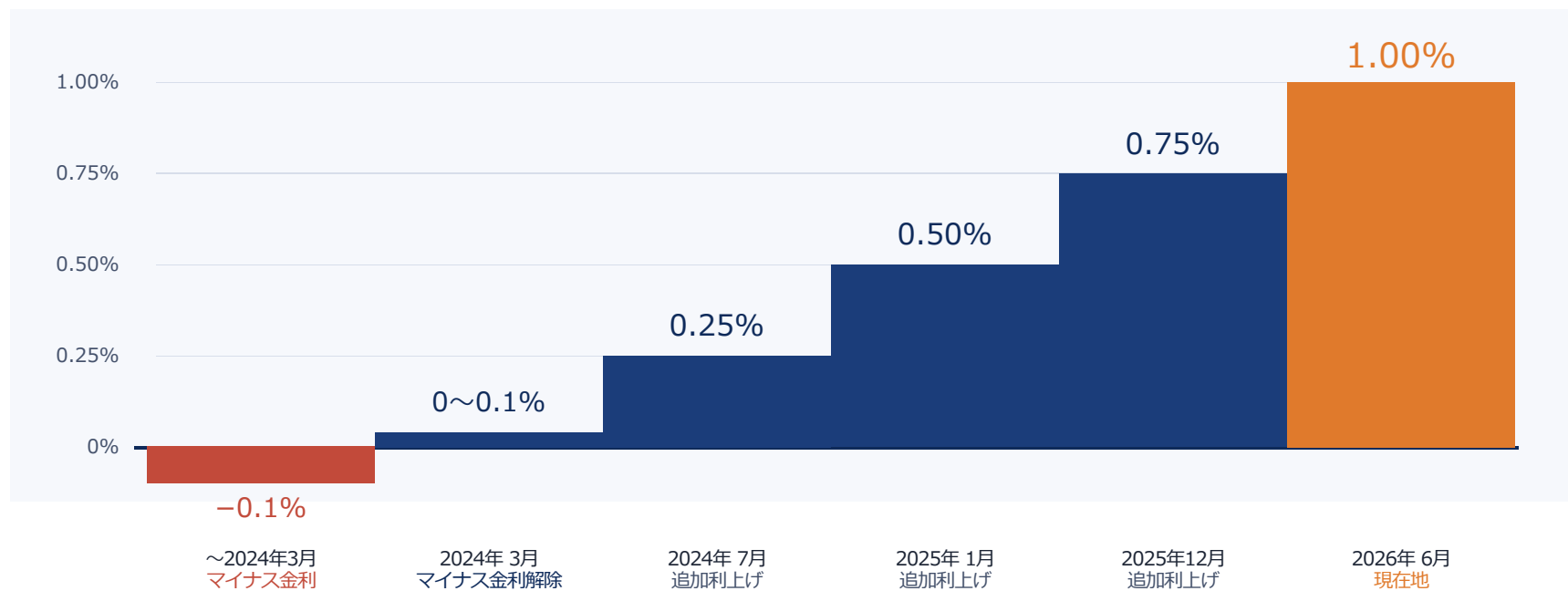


※2001/4～2025/3はご提示データを使用。※2026/2～2026/6は三井住友銀行『住宅ローン（新規）金利水準推移』の変動金利型をもとに追記。

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 $-0.1\% \rightarrow 1.00\%$ 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

優遇後の当初ご融資利率

固定金利特約型(2年) → 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

1.30%

優遇後の当初ご融資利率

固定金利特約型(3年) → 年

保証料外枠方式店頭金利 年 2.25%

1.55%

優遇後の当初ご融資利率

固定金利特約型(5年) → 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

2.35%

優遇後の当初ご融資利率

変動金利型

保証料外枠方式店頭金利 年 2.375%

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

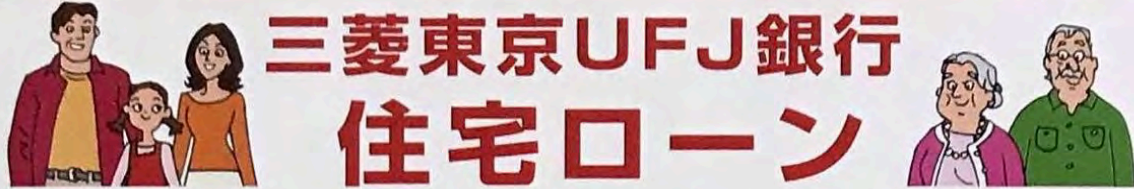
※オールワン・オールワンe・カードローンは、住宅ローンのお借入れまでに口座開設となった場合が対象となります。

※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。



2006年12月



三菱東京UFJ銀行 住宅ローン 優遇金利のご案内(12月)

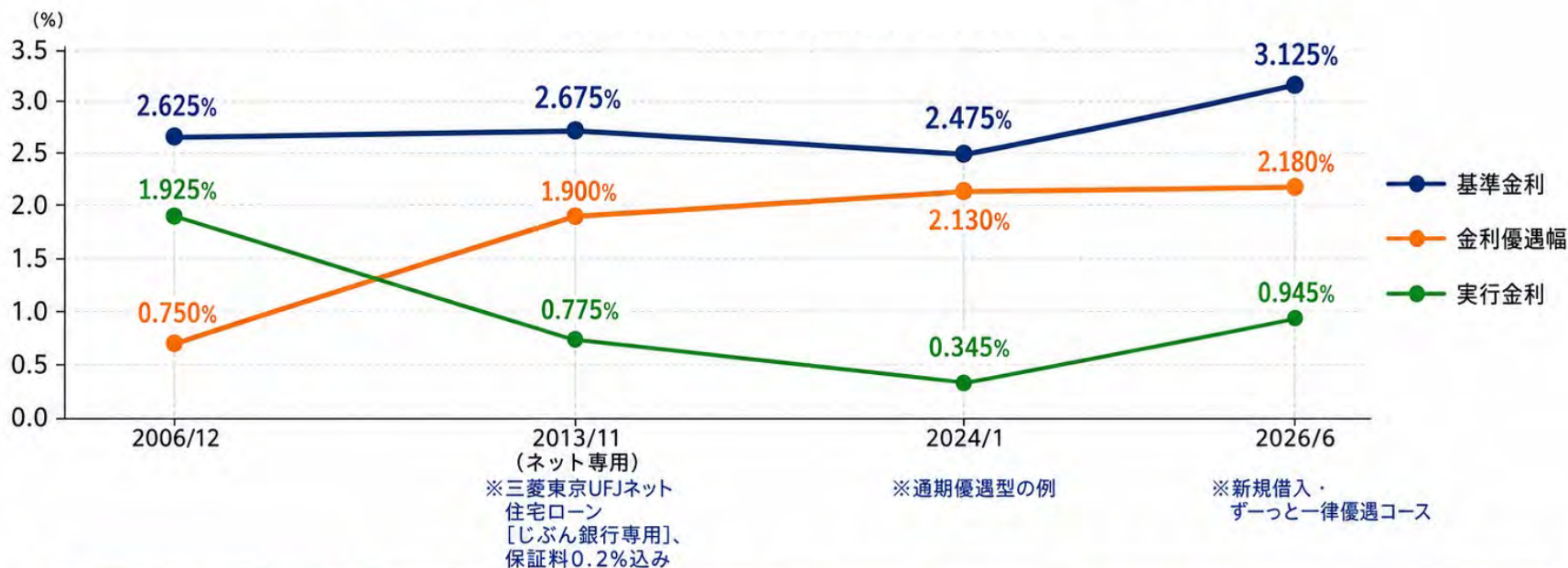
下記は、平成18年12月お借入時の適用金利および金利優遇幅です(金利・優遇幅は毎月見直しを行います)。

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

()内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

	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)
ずっと 金利優遇コース	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） 一般回信

年 **0.850%**

あなたの返済額
毎月返済額 **110,140円** | 総返済額 **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） 一般回信

年 **0.950%**

あなたの返済額
毎月返済額 **111,985円** | 総返済額 **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 **112,728円** | 総返済額 **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 20

今月のイチオシ住宅ローン【PR】

① 「超サボ回信」で保障が充実！ペアローン連生回信も加入可能！

PayPay 銀行 年 0.850 %

住宅ローン（変動金利/全期間引下げ）
一般回信

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 金利と回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）
一般回信

回信革命やペアローン回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%の金利上昇が発生します。

※ [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、金利上乘せなし／

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－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）
一般回信

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固定払戻（＝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固定払戻（＝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マネープラザが受け付けいたします。

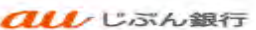
3 SBI 新生銀行

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固定払戻（＝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 マネーブラザ 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 マネーブラザ × 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 マネーブラザ 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 マネーブラザ × 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

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

第1回(最終回)ご返済額	円	利 率	店 番	店 名	種 目
毎 回 ご 返 済 額	92953 円	1.90000%	123	今市支店	普通
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
24年 7月24日	28500000 円	25日	月 月	円	59年 6月25日
					分割後払い

ご 返 済 指 定 口 座

お支払日(年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円)	お支払後お借入残高(円)
		ご返済元金 お利息額 繰上未払利息返済額	お借入残高 繰上未払利息発生額
30 625	92953	53514 39439	24855430
30 725	92953	53599 39354	24801831
30 827	92953	53684 39269	24748147
30 925	92953	53769 39184	24694378
30 1025	92953	53854 39099	24640524
30 1126	92953	53939 39014	24586585
30 1225	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
31 1025	92953	54886 38067	23987585
31 1125	92953	54973 37980	23932612
31 1225	92953	55060 37893	23877552
32 127	92953	55147 37806	23822405
32 225	92953	55235 37718	23767170
32 325	92953	55322 37631	23711848
32 427	92953	55410 37543	23656438
32 525	92953	55498 37455	23600940
合 計			次回繰上未払利息残高

※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。

※「繰上未払利息」のご返済

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「繰上未払利息」といいます。「繰上未払利息」が発生した場合は、次回ご返済分から「繰上未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰上未払利息」の増額及び残高は「繰上未払利息返済額」「繰上未払利息発生額」「次回繰上未払利息残高」の各欄に記載致します。

作成理由 融資実行による作成

(F O O B A)

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 日付金融消費信託契約証書（以下「原契約証書」という。）および令和 年 月 日付金融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（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 3 7 8 <2014.06>【元利均等返済】

（金利均等返済）・全期間金利引下げ特約

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 借主が前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が、組合の店頭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最初の返済額は、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項により定められた利率は、基準金利の変更に伴って、引上げまたは引下げするものとします。
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・利息の比率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条第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 1.10 %、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 1.10 %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添うものとします。

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	金利上乘せ（団体信用生命共済の特約利率等）	年	— %
③	金利引下げ	年	2.55%
④	適用利率（①+②-③）	年	0.74%

第2条（特約期間と特約期間中の適用利率）

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

第3条（特約期間中の返済額）

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

1条（金利の引下げ）

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

③全期間固定 (フラット35)

モゲチェック

35年固定/フラット35 ランキング一覧 知りたい情報にジャンプ！	
1位	SBI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返済払額（＝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返済払額（＝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返済払額（＝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マネーブラザ ▶
- 6位 SBI新生銀行 ▶
- 7位 SBIマネーブラザ (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 マネーブラザ

（住信SBIネット銀行の住宅ローン）

住信SBIネット銀行 住宅ローン（対面相談コース/当初引下げプラン）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マネーブラザが住信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マネーブラザが受け付けいたします。

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

店舗	お客様番号	証書番号	用途	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***	5857431419227	527 27 522				1500	510010			110M02-****101
ご返済方法 元利均等ボーナス併用										
ご返済方法	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	最終償還 予定日	
割賦払	15000000	27 62201	360			51393	49661	1 2		
ボーナス払	5000000	27 72206	60			102572	102572	1 7		

回次	約定返済日	ボーナス	毎回の返済額	(内利息額)	計算日数 又は月数	残高
73	3 6 22		51139	15529	*1	16509596
74	3 7 22		51139	15484	*1	16473687
75	3 8 22	*	51139	24043	*6	164020028
76	3 9 22		51139	15439	*1	16366074
77	3 10 22		51139	15394	*1	163300075
78	3 11 22		51139	15349	*1	162940031
79	3 12 22		51139	15304	*1	162579942
80	4 1 22		51139	15259	*1	162219808
81	4 2 22		51139	15214	*1	161859629
82	4 3 22	*	10227	30037	*6	161134322
83	4 4 22		51139	15169	*1	160777208
84	4 5 22		51139	15124	*1	160420093
85	4 6 22		51139	15078	*1	160062978
86	4 7 22		51139	15033	*1	159705863
87	4 8 22		51139	14987	*1	159348748
88	4 9 22		51139	14942	*1	158991633
89	4 10 22	*	10227	29883	*6	158222669
90	4 11 22		51139	14889	*1	157865554
91	4 12 22		51139	14844	*1	157508439
92	5 1 22		51139	14799	*1	157151324
93	5 2 22		51139	14754	*1	156794209
94	5 3 22	*	10227	29883	*6	156025245
95	5 4 22		51139	14710	*1	155668130
96	5 5 22		51139	14665	*1	155311015
97	5 6 22		51139	14620	*1	154953900
98	5 7 22		51139	14575	*1	154596785
99	5 8 22		51139	14530	*1	154239670
100	5 9 22		51139	14485	*1	153882555

全期間固定金利 年1.65%

固定30年(1.65%) 29年6月

元利均等返済予定表

元利均等(毎月分) 返済回数					元利均等返済予定表				
13,700 千円					48,906 円				
354 回(月)					48,906 円				
回数	元金	利息	返済額	残元金	回数	元金	利息	返済額	残元金
1	30,069	18,837	48,906	13,669,931	61	32,653	16,253	48,906	11,788,047
2	30,110	18,796	48,906	13,639,821	62	32,698	16,208	48,906	11,755,349
3	30,152	18,754	48,906	13,609,669	63	32,743	16,163	48,906	11,722,606
4	30,193	18,713	48,906	13,579,476	64	32,788	16,118	48,906	11,689,818
5	30,235	18,671	48,906	13,549,241	65	32,833	16,073	48,906	11,656,985
6	30,276	18,630	48,906	13,518,965	66	32,878	16,028	48,906	11,624,107
7	30,318	18,588	48,906	13,488,647	67	32,923	15,983	48,906	11,591,184
8	30,360	18,546	48,906	13,458,287	68	32,969	15,937	48,906	11,558,215
9	30,401	18,505	48,906	13,427,886	69	33,014	15,892	48,906	11,525,201
10	30,443	18,463	48,906	13,397,443	70	33,059	15,847	48,906	11,492,142
11	30,485	18,421	48,906	13,366,958	71	33,105	15,801	48,906	11,459,037
12	30,527	18,379	48,906	13,336,431	72	33,150	15,756	48,906	11,425,887
13	30,569	18,337	48,906	13,305,862	73	33,196	15,710	48,906	11,392,691
14	30,611	18,295	48,906	13,275,251	74	33,242	15,664	48,906	11,359,449
15	30,653	18,253	48,906	13,244,598	75	33,287	15,619	48,906	11,326,162
16	30,695	18,211	48,906	13,213,903	76	33,333	15,573	48,906	11,292,829
17	30,737	18,169	48,906	13,183,166	77	33,379	15,527	48,906	11,259,450
18	30,780	18,126	48,906	13,152,386	78	33,425	15,481	48,906	11,226,025
19	30,822	18,084	48,906	13,121,564	79	33,471	15,435	48,906	11,192,554
20	30,864	18,042	48,906	13,090,700	80	33,517	15,389	48,906	11,159,037
21	30,907	17,999	48,906	13,059,793	81	33,563	15,343	48,906	11,125,474
22	30,949	17,957	48,906	13,028,844	82	33,609	15,297	48,906	11,091,865
23	30,992	17,914	48,906	12,997,852	83	33,655	15,251	48,906	11,058,210
24	31,034	17,872	48,906	12,966,818	84	33,701	15,205	48,906	11,024,509
25	31,077	17,829	48,906	12,935,741	85	33,748	15,158	48,906	10,990,761
26	31,120	17,786	48,906	12,904,621	86	33,794	15,112	48,906	10,956,967
27	31,163	17,743	48,906	12,873,458	87	33,841	15,065	48,906	10,923,126
28	31,205	17,701	48,906	12,842,253	88	33,887	15,019	48,906	10,889,239
			48,906	12,811,005	89	33,934	14,972	48,906	10,855,300

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

新機構回信付きの【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%

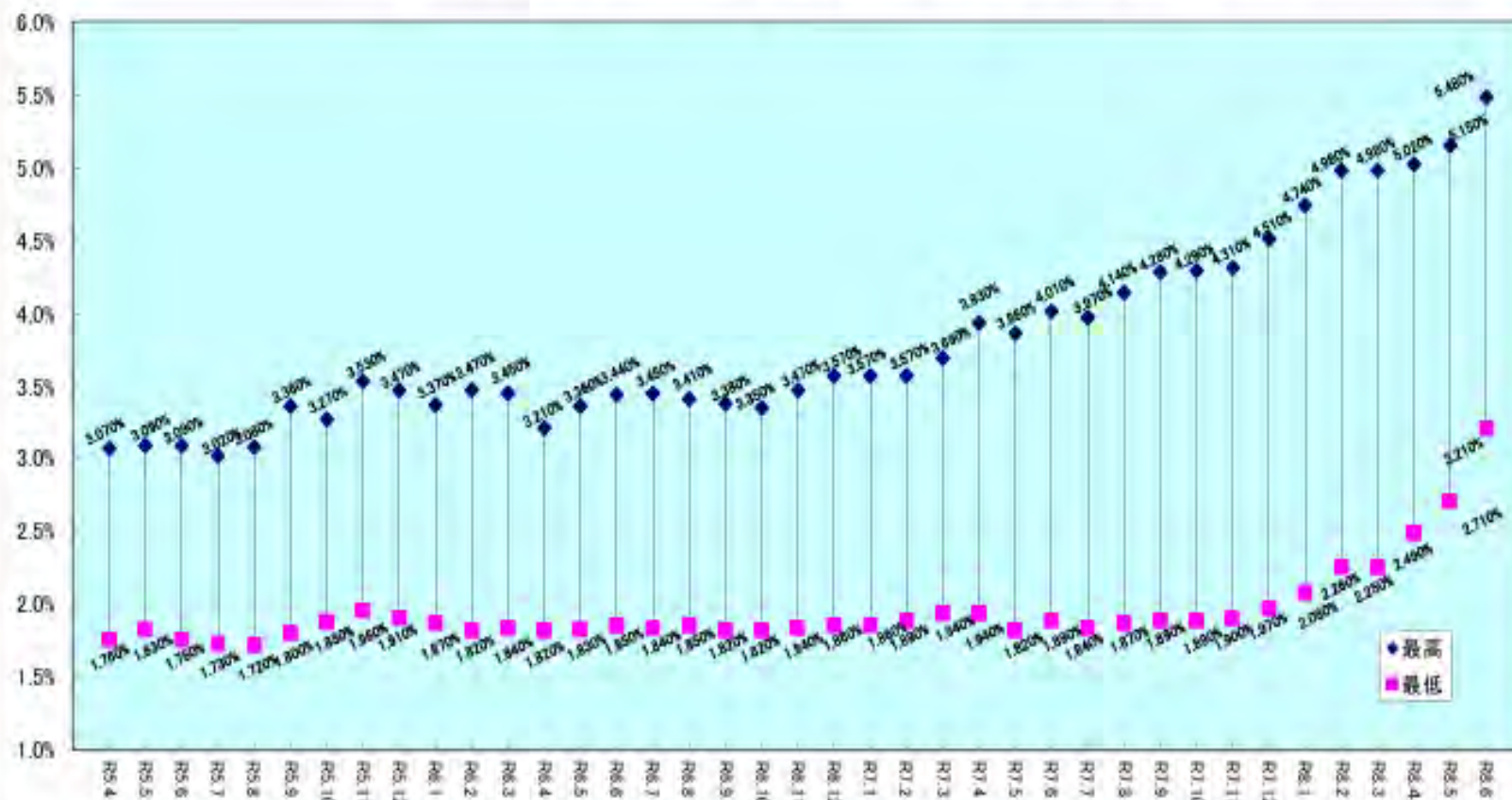
【フラット20】 借入期間：20年以下

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%

【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) P P P	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S(金利Aプラン) P P	当初5年間	年▲0.5%
【フラット35】S(金利Bプラン) P	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。

NEW



【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 ^P	当初5年間	年▲0.25%
こども2人の場合 ^P ^P	当初5年間	年▲0.5%
こども3人の場合 ^P ^P ^P	当初5年間	年▲0.75%
こどもN人の場合 ^P × 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

- 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☑

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

【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

【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

【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

エリア

4

【フラット35】中古プラス

- 基準を満たす住宅 P

家族

5

【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅 P
- 安心R住宅 P
- インспекション実施住宅※3 P
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P

住宅

6

【フラット35】地域連携型

- 子育て支援・空き家対策 P P

エリア

7

【フラット35】地方移住支援型

- 地域活性化 P
- 地方移住支援型※4 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☑

※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、別居していることも場合は、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спек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フラン)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



フラット 3 5 2026年6月

2026年【フラット 3 5】

(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

機 構 団 信（返済期間40年未満）

平成20年10月作成版

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

公的制度とリンクしたわかりやすい支払対象

身体障害

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

▶「身体障害者手帳制度」とリンク

介護

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

▶「公的介護保険制度」とリンク

フラット35 (機構団信)

団信加入

5,000万円 年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

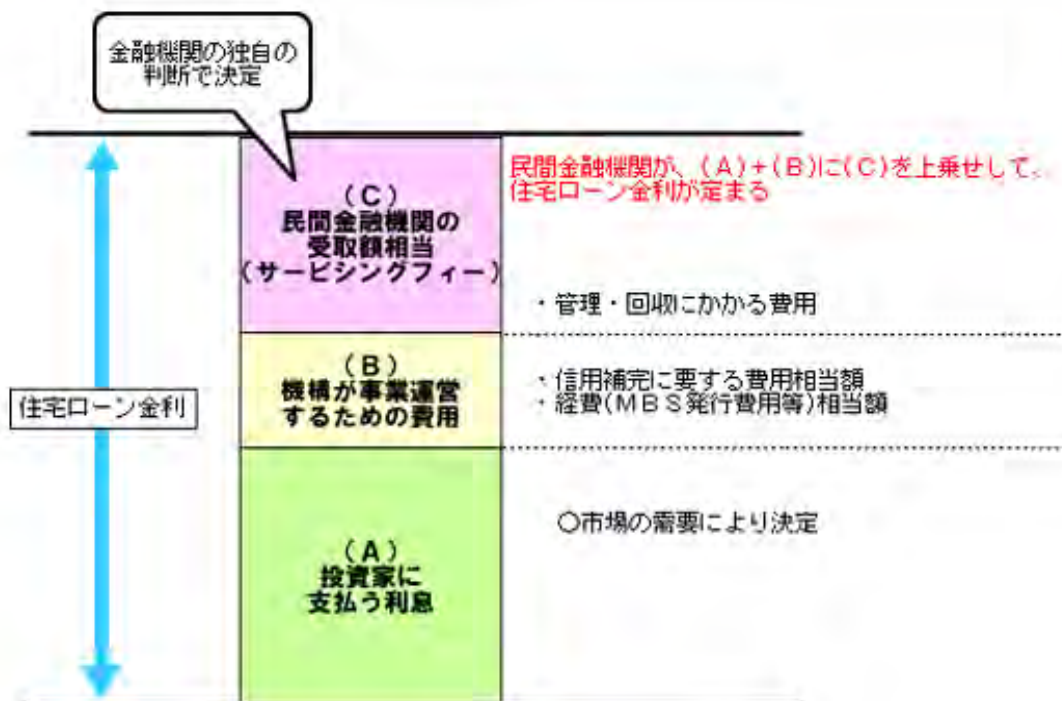
差額 5,628円

(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)

金利の構成要素



住宅金融支援機構債の発行実績について

住宅金融支援機構

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

メニュー

私たちについて

IR情報

資産担保証券(MBS)

既発債情報

 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（E 5 5）](#)
- > [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](#)

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

Q 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  [95KB]
既発債一覧（2000年度～2025年度発行分）	PDF形式  [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 一月次債

(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			
当初融資金総額	¥22,957,020,000	¥20,088,880,000	¥22,638,480,000
融資件数(債務者ベース)	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%

フラット35

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7月	2.82	3.14
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

返済予定表（住宅金融支援機構）

平成27年11月 5日

融資種別	買取証券化支援建設													
顧客番号		金消契約日		最終返済日		機構約定日		引落日						
		平成27年10月26日		平成62年10月14日		14日		5日						
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26日まで		平成37年10月25日まで平成62年10月14日まで						
金利区分1	融資金額	34,500,000		利率		1.120 %		1.120 %						
	元利均等	毎月 99,329 円		償還割賦金		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		ボーナス 円		ボーナス 円						
	ボーナス	円		円		円		円						
金利区分2	融資金額	34,500,000		利率		1.120 %		1.120 %						
	元利均等	毎月 99,329 円		償還割賦金		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		ボーナス 円		ボーナス 円						
	ボーナス	円		円		円		円						
ご返済方法		口座引落		ご返済口座		店番号		科目						
								普通						
								口座番号						

顧客番号

債権番号

1

				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	68,266	31,063	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	68,294	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	32,802,854				99,329	32,802,854
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	32,665,343				99,329	32,665,343
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	32,458,824				99,329	32,458,824
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	32,112,803				99,329	32,112,803
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
平成32年 6月 5日	平成32年 6月14日	56	毎	70,664	28,665	30,642,621				99,329	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	
		平成26年2月28日		平成61年2月13日	5日	13日	・ 月	
融資金額		期間	平成26年2月28日 から		平成31年2月28日 から		平成46年2月28日 から	
24,690,000円			平成31年2月27日 まで		平成46年2月27日 まで		平成61年2月13日 まで	
内 訳	毎月	利率	1.239%		1.639%		1.939%	
	24,690,000円	元利均等 返済額	毎月 ボーナス	72,480円 円	毎月 ボーナス	76,639円 円	毎月 ボーナス	78,311円 円
	円	元金均等 返済額			毎月 ボーナス	円 円		

返済回数	口座振替日	約定日	返済金額 (元利合計)	返済内訳						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	
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%

<ご注意>

引落日は、毎月5日です。

初回返済日は、平成24年11月5日です。

平成 24年 9月 19日

融資種別		買取証券化支援建設									
顧客番号		金消契約日		最終回返済日		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 毎 月 30,500,000 ボーナス 0		割賦金等 元金均等償還割賦金	利率 1.19 %		1.59 %		1.89 %			
	元金均等償還割賦金	毎月 88,824 円		毎月 93,935 円	毎月 95,987 円	円 円 円					
	ボーナス	0 円		0 円	0 円	円					
	元金均等償還割賦金	月 円		円 ボーナス		円					
金利区分	融資金額	割賦金等 元金均等償還割賦金	利率 %		%		%		%		
	元金均等償還割賦金		月 円	月 円	月 円	月 円	月 円	円			
	ボーナス		円	円	円	円	円	円	円		
	元金均等償還割賦金		月 円		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カ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

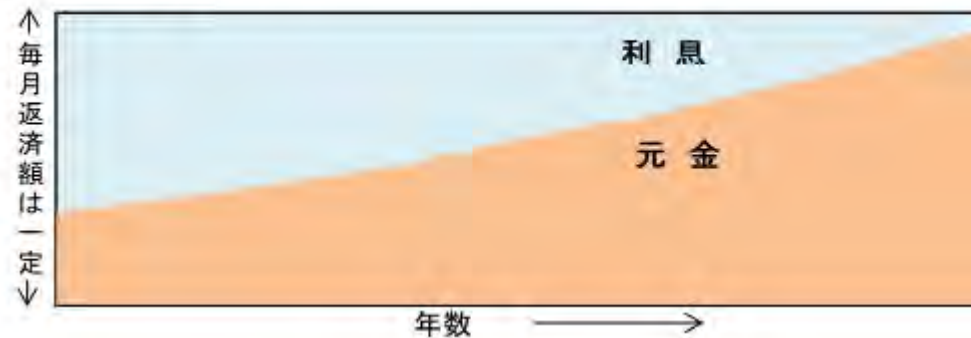
返済スケジュール				
1年目	返済額	利息	元金	元金残高
	77,875	12,500	65,375	29,934,625
	77,875	12,472	65,403	29,869,222
	77,875	12,445	65,430	29,803,792
	77,875	12,418	65,457	29,738,335
	77,875	12,390	65,485	29,672,850
	77,875	12,363	65,512	29,607,338
	77,875	12,336	65,539	29,541,799
	77,875	12,309	65,566	29,476,233
	77,875	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

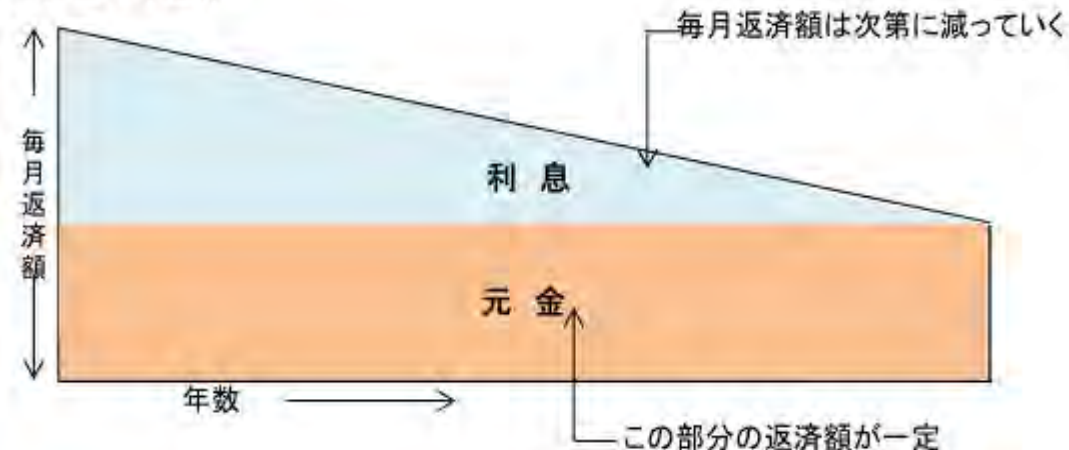
返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

●元利均等返済

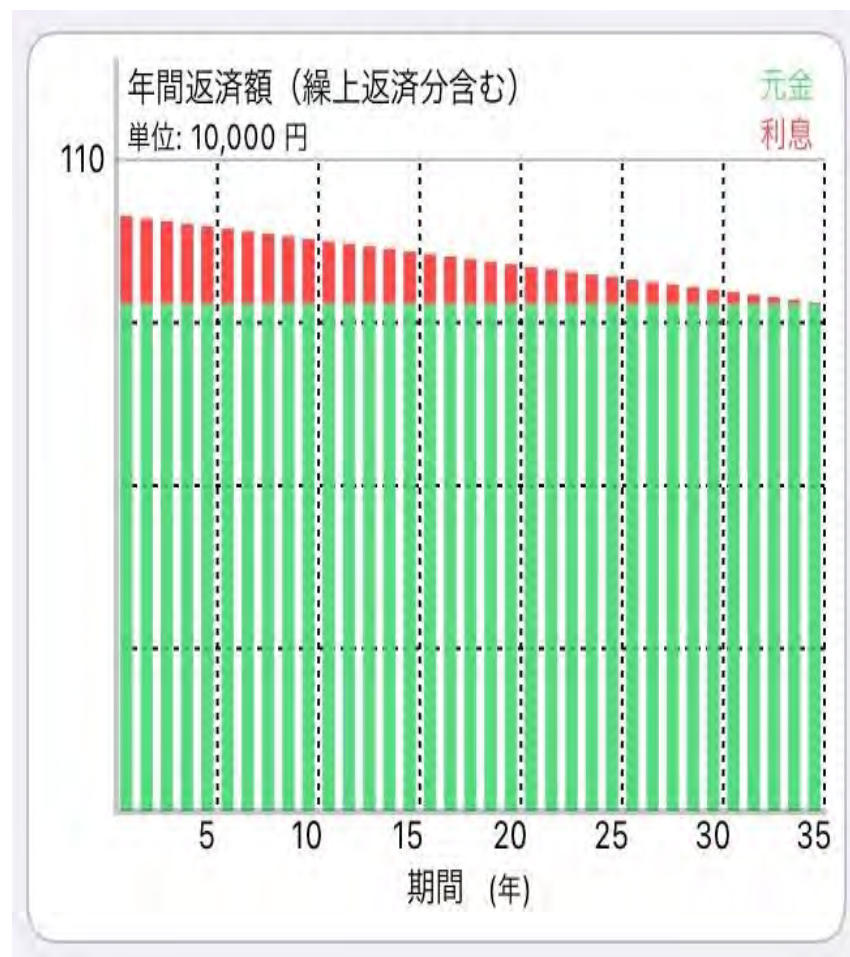
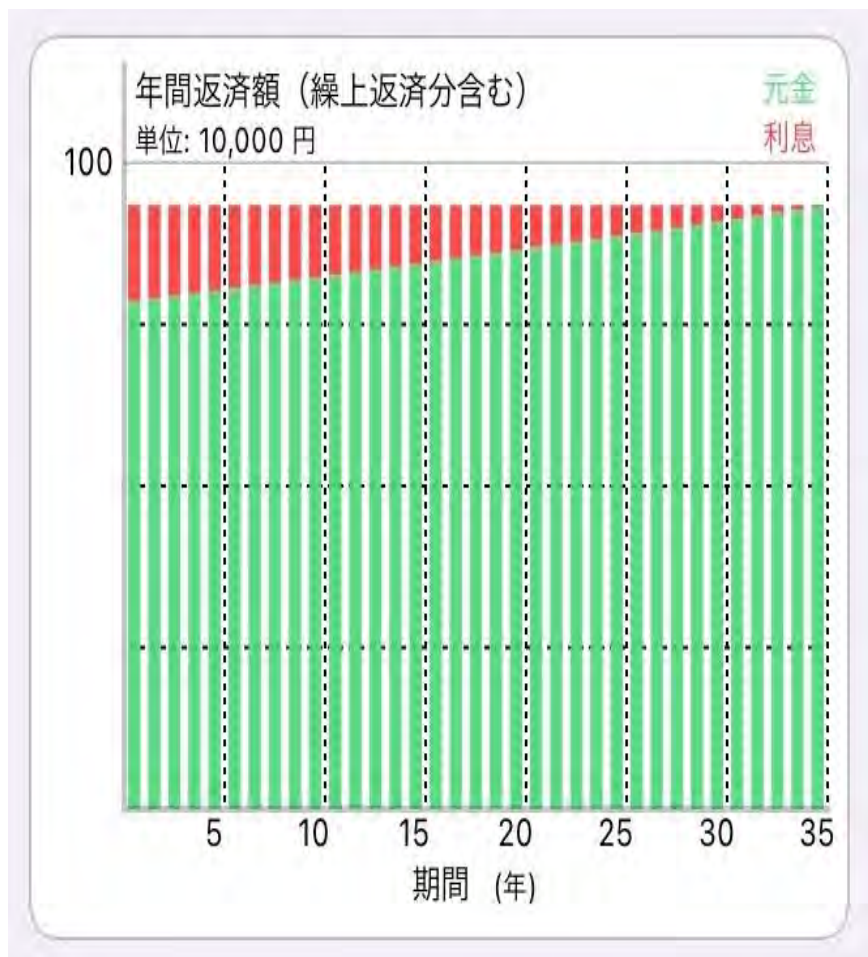


●元金均等返済



元利均等返済

元金均等返済



元利均等返済

3000万円 0.5% 35年

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

元金均等返済

3000万円 0.5% 35年

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

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年 総返済額

元利均等

=35,567,998円

元金均等

=35,262,499円 (－305,499円)

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年 月額

元利均等

毎月84,685円

元金均等

初月96,428円 (+11,743円)

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年 月額をあげてみると？

元利均等

毎月93,823円払えるなら 31年で返済

総額 34,902,264円(－360,235円)

元金均等

初月96,428円 35年

総額 35,262,499円

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年 月額当初に揃えると？

元利均等

毎月96,491円払えるなら 30年で返済

総額 34,737,068円(－525,431円)

元金均等

初月96,428円 35年

総額 35,262,499円

住宅ローンの基礎

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

③金利交渉（値切り）

住宅ローンの見直し

～繰り上げ返済～

- 期間短縮型

メリット：完済年齢が短くなる。
支払総額が少なくなる

デメリット：一度期間を短縮するとその後、
期間を 延長できない

- 返済額軽減型

メリット：毎月返済額が少なくなる

デメリット：期間短縮より、
利息軽減効果が少ない

繰り上げ返済

～アドバイスのポイント～

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

<よくあるケース>

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

住宅ローンの見直し

～借換え～

- 目的の確認
 - 1) 毎月返済額を減らすための借り換え
 - 2) 総返済額を減らすための借り換え
 - 3) 金利上昇リスクを回避するための借り換え
- 借り換え出来ないケース
 - ・ 転職して間もない
 - ・ 住んでいた家を人に貸した
 - ・ 年収が著しく減少した

＊ 延滞したことがある。他の借り入れ増等。

住宅ローンの基礎

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

諸費用

諸費用	内容
手数料	金融機関に支払う事務手数料 定額が一般的
保証料	保証会社に支払う費用 (保証人の代わりに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乘せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・登録免許税 (新規の場合は融資金額×1/1000) (借換えの場合は、融資金額×4/1000) ・司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

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 <u>1千万円を超え5千万円以下 2万円</u> 5千万円を超え1億円以下 6万円 1億円を超え5億円以下 10万円 5億円を超え10億円以下 20万円 10億円を超え50億円以下 40万円 50億円を超えるもの 60万円 契約金額の記載のないもの 200円
		※ 第1号文書と第3号文書から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。
		(注) 平成9年4月1日から令和4年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減があります(詳しくはコード7108をご利用ください。)

登録免許税

登録免許税の軽減(全ての土地建物)

【1】新築

		課税標準	税率	軽減税率		
建物	保存登記	法務局 認定価格※1	$\frac{4}{1000}$	マイホームの軽減特例 2027年(令和9年)3月31日まで	認定長期優良住宅 2027年(令和9年)3月31日まで	認定低炭素住宅 2027年(令和9年)3月31日まで
	移転登記※3	固定資産税 評価額	$\frac{20}{1000}$	$\frac{1.5}{1000}$ ※2	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$
土地	移転登記	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 $\frac{2}{1000}$)	$\frac{1}{1000}$
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入れ
 - ・ 現在の住宅ローンの返済履歴
(遅延の確認)
- 住宅ローンの返済履歴

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

<返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



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

絶対に抑えておきたい

～**借換え** アドバイスのポイント～

＜現在の住宅ローンの返済履歴＞

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

※対象は、直近1年間・・・通帳のコピーで確認する

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

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

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？
返済に遅れは無いのか？	返済に遅れは無いのか？	返済に遅れは無いのか？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？
	固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？	
	最初の固定期間は何年か？	
転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)
保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？
疾病団信加入か？ 金利上乘せか？	疾病団信加入か？ 金利上乘せか？	疾病団信加入か？ 金利上乘せか？
返済遅れについて		(フラット35の場合)
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？(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)

第2回の課題①

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17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	基準金利	金利優遇	実行金利	金利評価	最長期間	完済年齢	注文住宅・土地先行	つなぎ分割実行
三菱UFJ銀行	3.125%	-2.180%	0.945%	◎ 1%未満	35年	80歳未満	◎ 複数回可	分割実行で対応しやすい
横浜銀行	3.125%	-2.180%	0.945%	◎ 1%未満	35年	満82歳未満	◎ 可能	分割実行可
りそな銀行	3.125%	-2.175%	0.950%	◎ 1%未満	40年	80歳未満	○ 原則2回	土地・建物の2回が基本
PayPay銀行	2.680%	-1.700%	0.980%	◎ 1%未満	50年	80歳未満	× 不可	つなぎなし
中央労働金庫	3.125%	-2.100%	1.025%	○ 1.1%未満	40年	満81歳未満	○ 可能	条件次第／未済はつなぎ
みずほ銀行	3.125%	-2.100%	1.025%	○ 1.1%未満	35年	満81歳未満	◎ 6回まで可	分割実行6回まで
SBI新生銀行	2.300%	-1.220%	1.080%	○ 1.1%未満	50年	満80歳未満	× 不可	つなぎ融資あり
三井住友信託銀行	3.125%	-2.045%	1.080%	○ 1.1%未満	40年	満80～81歳未満	○ 原則2回	土地・建物の2回が基本
auじぶん銀行	3.141%	-2.016%	1.125%	△ 1.25%未満	50年	80歳未満	× 不可	つなぎなし
住信SBIネット銀行	3.525%	-2.325%	1.200%	△ 1.25%未満	50年	80歳未満	○ 2回まで	分割実行2回まで
三井住友銀行	3.125%	-1.850%	1.275%	▲ 1.25%以上	39年11ヶ月	80歳未満	◎ 複数回可	分割実行複数回可
楽天銀行	1.983%	-0.650%	1.333%	▲ 1.25%以上	50年	満80歳未満	× 不可	つなぎあり
ソニー銀行	2.757%	-1.410%	1.347%	▲ 1.25%以上	35年	満85歳未満	× 不可	つなぎあり

金融機関	5年・125% ルール	団信の特徴	向いているお客様	主な注意点
三菱UFJ銀行	あり	一般団信／商品により疾病保障	金利重視・注文住宅向き	分割実行複数回可能。物件価格1億円超は最長40年。
横浜銀行	あり	女性向け特典あり	神奈川・東京一部／注文住宅向き	給与振込・カード・アプリ利用で優遇。未利用は+0.03%。融資エリア制限あり。
りそな銀行	あり	夫婦連生団信あり (+0.15%)	低金利・40年・夫婦連生	所定の取引2条件を満たすこと。未充足は+0.03%。分割実行は原則2回まで。
PayPay銀行	なし	夫婦連生団信あり／ソフトバンク優遇	ネット銀行・50年・低金利	分割実行不可。5年125%ルール無し。ソフトバンクユーザー最大▲0.13%優遇。
中央労働金庫	あり	一般団信／疾病保障は確認	対面相談・注文住宅向き	土地購入時に建物工事請負契約締結済みが条件。未済はつなぎ。個人事業主等は上限5000万円。
みずほ銀行	あり	がん団信等の選択肢あり	注文住宅・分割実行重視	分割実行6回まで可能。完成・引渡時に最低10%の融資が必要。
SBI新生銀行	なし	がん団信等／元金均等なし	50年・5年ルールなし	自己資金1割以上は1.06%。分割実行不可。つなぎ融資あり。5年125%ルール無し。元金均等返済なし。
三井住友信託銀行	あり	住ま応援・ジュニさぼ等	40年・対面相談	家計応援プランでさらに▲0.03%。住ま応援プラン▲0.15%、ジュニさぼ特典あり。分割実行は原則2回まで。
auじぶん銀行	あり	一般団信・50歳以下／疾病保障に強み	ネット銀行・50年・団信重視	自己資金2割以上は1.08%。分割実行不可。つなぎなし。一般団信・50歳以下。
住信SBIネット銀行	あり	疾病保障に強み	条件次第で低金利・50年	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（2回まで）。
三井住友銀行	あり	夫婦連生団信あり (+0.18%)	注文住宅・メガバンク	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。
楽天銀行	あり	がん団信50自動付保／夫婦連生+0.2%	手数料定額・50年	分割実行不可。つなぎあり。事務手数料一律33万円。
ソニー銀行	なし	がん団信50自動付保	団信・完済年齢重視	分割実行不可。つなぎあり。環境配慮型優遇あり。5年125%ルール無し。元金均等なし。

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

金融電卓をご用意ください！

CASIO BF-750



画像にマウスを合わせると拡大されます



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

CASIO(カシオ)のストアを表示

4.4 ★★★★★ 1,363個の評価

過去1か月で100点以上購入されました

-21% ￥5,955 税込

参考価格: ￥7,500

または**¥1,985** 月(3か月)。プランを選択

✓prime 翌日配送

ポイント: 60pt (1%) 詳細はこちら

クーポン: ☐ 5% OFFクーポンの適用 [規約](#)

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



Amazonによる 安心・安全へのお客様情報の保護
発送 取り組み



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

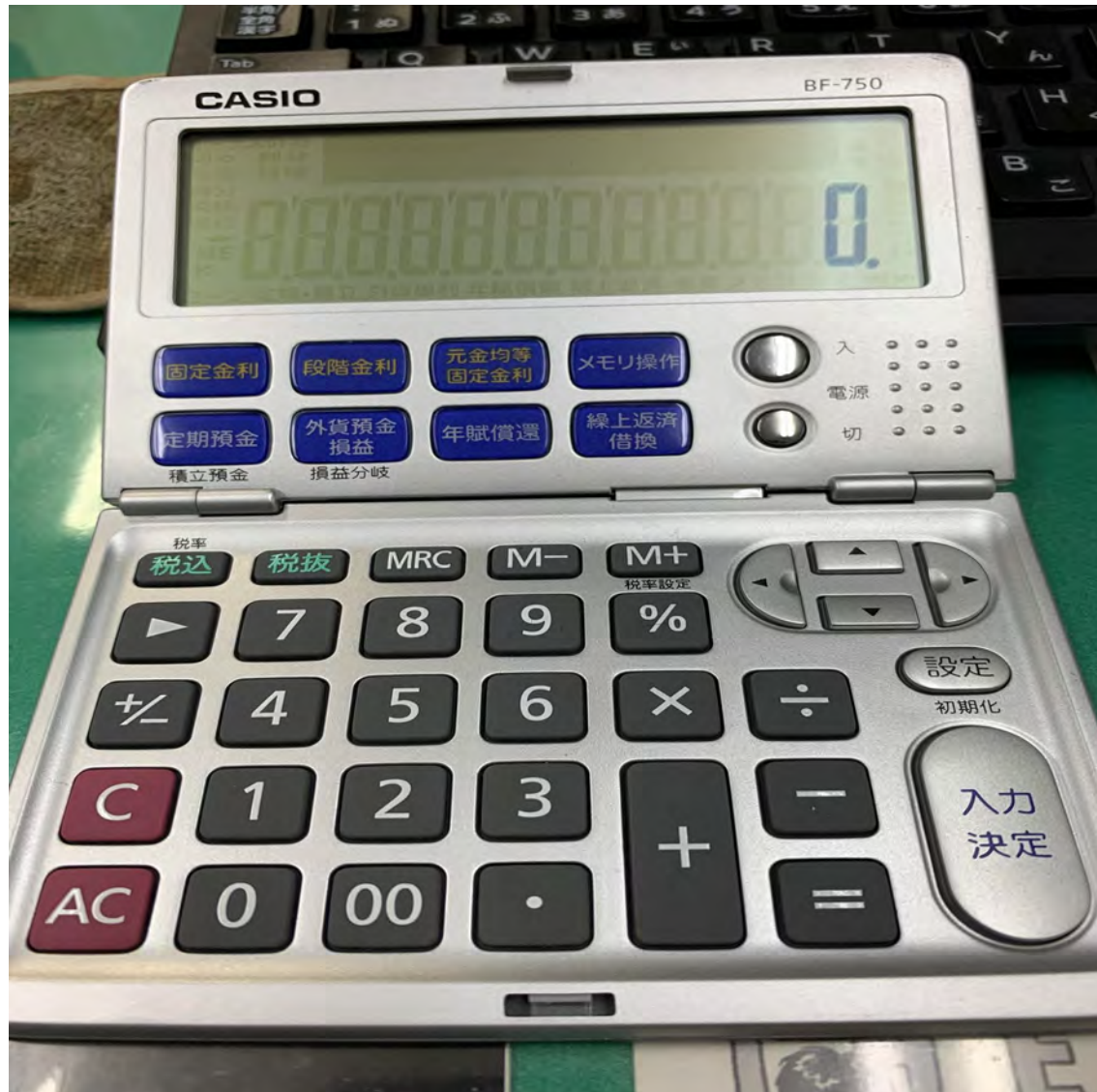
スタイル: **BF-750-N**

BF-480-N
¥4,445
✓prime

BF-750-N
¥5,955
✓prime

BF-850-N
¥6,663
✓prime

ブランド CASIO(カシオ)
色 シルバー
計算機タイプ 金融電卓



金融電卓の使い方（ワーク）

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

一度計算すると、最後の計算がメモリーされる

ワークシート

借入金額 元利均等返済 3,000万円

金利

期間

毎月の返済額 ボーナス返済なし

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

金融電卓の使い方（ワーク）

金融電卓を使って

ワークシートの空欄を計算してください

- ① 3,000万円 1 % 35年 = 返済月額
- ② 3,000万円 1 % 25年 = 返済月額
- ③ 3,000万円 1 % 15年 = 返済月額
- ④ 3,000万円 1 % 10年 = 返済月額
- ⑤ 3,000万円 1 % 35年 = 返済総額
- ⑥ 3,000万円 1 % 25年 = 返済総額
- ⑦ 3,000万円 1 % 15年 = 返済総額
- ⑧ 3,000万円 1 % 10年 = 返済総額

住宅ローン計算の3要素

①金額（残高）

②金利（年利）

③期間

残高×金利×期間＝支払い利息

①×②×③＝利息

確認（ワーク）

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を！

借入金額は全て3,000万円です・・・

ワークシート

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

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

確認事項

住宅ローンの3要素

①残高

②金利

③期間

ワーク

やってみて

う感じましたか？

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

<返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



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

電卓練習問題

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

- みずほ銀行
- 変動金利 年1.025%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%

- ① 5,000万円 借入れ可能か？
- ② いくらまで、借入れが可能か？

電卓練習問題

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

- ・ イオン銀行
- ・ 変動金利 年 0.99%
- ・ 35 年

銀行名	審査金利	返済比率
イオン銀行	4.0%	45%

③いくらまで、借入れが可能か？

千本 陽二郎様

1. 家族構成について

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

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

ご結婚日:平成20年5月25日

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

陽二郎(03)

令和 06 年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	[Redacted]									
住所又は居所	[Redacted]									
種別	支払金額		給与所得控除後の金額 (調整控除除く)		所得控除の額の合計額		源泉徴収役額			
給与・賞与	内	千円	円	千円	円	千円	円	内	千円	円
	8	650	500	6	685	450	1	951	459	468 700
(源泉)控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の有無等		控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く。)			16歳未満扶養親族の数	障害者の数 (本人を除く。)		非居住者である親族の数	
有	有	有	特定	老人	その他		特別	その他		
			人	人	人	1	人	人	人	人
社会保険料等の金額		生命保険料の控除額		地震保険料の控除額		住宅借入金等特別控除の額				
内	千円	円	千円	円	千円	円	千円			
	276	000	42	190						
(摘要)										
源泉徴収時所得税減税控除済額60,000円。控除外額0円										
生命保険料の金額の内訳	新生命保険料の金額	円	旧生命保険料の金額	円	介護医療保険料の金額	円	新個人年金保険料の金額	円	旧個人年金保険料の金額	円
			68,760							
住宅借入金等特別控除の額の内訳	住宅借入金等特別控除の額(14日)	円	住宅借入金等特別控除の額(24日)	円	住宅借入金等特別控除の額(24日)	円	住宅借入金等特別控除の額(24日)	円	住宅借入金等特別控除の額(24日)	円
源泉特別控除対象配偶者	(フリガナ) 氏名	区分	配偶者の合計所得		円	国民年金保険料等の金額	円	加付額控除保険料の金額	円	所得金額調整控除
						高所得控除の額	円			15,050

千本 陽二郎さん

①住宅ローン減税(控除)

上限金額を計算

長期優良住宅を建築予定

②借入可能額を計算

他の借り入れなし

一番多く借り入れできる銀行は？

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

借入期間 返済月額

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

借入限度額

みずほ銀行 67,662,962

三菱UFJ銀行 61,402,269

イオン銀行 70,202,236

新規購入者のライフプラン

F P 名人

ヒアリングシートWEB版 受信データ(1/2)

1. 【プロフィール】

世帯主 (世帯主・男性)	1980年9月 日生	46歳
(配偶者・女性)	1980年12月 日生	46歳
ご結婚日: 20 年 月 日		
第一子様 (女性)	2015年4月 日生	11歳
第二子様 (男性)	2017年9月 日生	9歳

2. 【収入】

●世帯主

月収: 45.0 万円	職業: 会社員・パート(厚生年金)	退職予定年齢: 65 歳
賞与: 160.0 万円		退職一時金: - 万円
年収: 700.0 万円		
今後の年収予定: 横ばい		

●配偶者

月収: 70.0 万円	職業: 会社員・パート(厚生年金)	退職予定年齢: 65 歳
賞与: 200.0 万円		退職一時金: 2,000.0 万円
年収: 1,040.0 万円		
今後の年収予定: 横ばい		

3. 【生活費】

基本生活費: 38.0 万円

4. 【お子さま進路】

●第1子 保育園・幼稚園: 幼稚園私立 小学校: 公立 中学校: 公立 高校: 私立 大学: 私立文系 大学進学: 自宅	●第2子 保育園・幼稚園: 幼稚園私立 小学校: 公立 中学校: 公立 高校: 私立 大学: 私立文系 大学進学: 自宅	●第3子 保育園・幼稚園: - 小学校: - 中学校: - 高校: - 大学: - 大学進学: -
--	--	---

5. 【住まい】

●現在家賃を払っている: はい

家賃: 10.0 万円

●現在自宅を所有している、または返済中のローンあり: いいえ

駐車場代・固定資産税等の年間経費: - 万円
毎月返済額: - 万円
ボーナス時加算額: - 万円
返済予定年齢: - 歳

●住宅取得予定あり、または買替え予定あり: はい

購入予定年齢: 46 歳	借入期間: 30 年
物件価格: 8,059.0 万円	金利: 1.300 %
頭金: 1,259.0 万円	借入額: 6,800.0 万円
その他(贈与)額: 0.0 万円	

ヒアリングシートWEB版 受信データ(2/2)

6. 【その他収支】

●収入

①イベント名: 個人年金 継続区分: 継続的収入 金額: - 万円 時期: - 歳 ~ - 歳まで 1 年ごと	②イベント名: - 継続区分: - 金額: - 万円 時期: - 歳 ~ - 歳まで - 年ごと	③イベント名: - 継続区分: - 金額: - 万円 時期: - 歳 ~ - 歳まで - 年ごと
---	--	--

●支出

①イベント名: 障害 継続区分: 継続的支出 金額: 25.0 万円 時期: 45 歳 ~ 65 歳まで 1 年ごと	②イベント名: 車の買い替え 継続区分: 継続的支出 金額: 500.0 万円 時期: 45 歳 ~ 70 歳まで 9 年ごと	③イベント名: 家電買替 継続区分: 継続的支出 金額: 18.0 万円 時期: 45 歳 ~ 90 歳まで 1 年ごと
④イベント名: 夫婦のお小遣い 継続区分: 継続的支出 金額: 72.0 万円 時期: 45 歳 ~ 65 歳まで 1 年ごと		

7. 【貯蓄・運用】

現在の貯蓄額: 2,500.0 万円
年間の貯蓄ペース: 484.0 万円

8. 【老後】

老後の生活費: 22.0 万円

9. 【相談者情報】

●E-mail: [REDACTED]
●電話番号: [REDACTED]
●特記事項:
・通帳で確認できる分以外(積立年金、ドル建て等)の貯蓄額は不明です。
・保険関係の支出額が不明で盛り込んでいません。
・生活費は超概算です。

メインプラン：[プラン1]

1.今後のキャッシュフロー表

		(金額の単位：万円)																			
西 暦		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
年 齢	世帯主	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
	配偶者	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
	第1子	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	第2子	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
収 入 支 出 目	世帯主収入	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	
	世帯主年金																				230
	配偶者収入	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	2,000
	配偶者年金																				243
	その他収入	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12										
	収入合計	1,764	1,764	1,764	1,764	1,764	1,764	1,764	1,764	1,752	1,752	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	1,740	2,473
	生活費	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	264
	支払保険料																				
	住宅関連費	1,259																			
	住宅ローン返済額	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274
	子ども関連費	66	66	86	86	107	149	130	173	298	229	371	302	151	150						
	税・社保	449	442	442	442	442	442	436	436	433	432	432	431	429	452	471	475	475	475	475	207
	その他借入金返済																				
	その他支出	115	115	115	115	115	115	115	115	615	115	115	115	115	115	115	115	115	615	115	18
	使途不明金・余剰費																				
	支出合計	2,619	1,353	1,373	1,373	1,393	1,436	1,412	1,454	2,076	1,606	1,618	1,578	1,424	1,448	1,316	1,320	1,320	1,820	1,320	763
	年間収支	855	411	391	391	371	328	352	310	324	246	92	162	316	292	424	420	420	80	420	1,710
	流動性資金	1,649	2,063	2,457	2,852	3,227	3,560	3,918	4,235	3,918	4,171	4,269	4,438	4,761	5,061	5,493	5,922	6,352	6,282	6,712	8,433
	運用資金残高																				
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,649	2,063	2,457	2,852	3,227	3,560	3,918	4,235	3,918	4,171	4,269	4,438	4,761	5,061	5,493	5,922	6,352	6,282	6,712	8,433
	住宅ローン残高	6,613	6,424	6,233	6,039	5,842	5,643	5,442	5,237	5,030	4,821	4,608	4,393	4,175	3,954	3,730	3,504	3,274	3,041	2,806	2,567
	世帯主死亡保険金																				
	配偶者死亡保険金																				
	主なイベント	▼住宅取得		▼第一子中学校入学		▼第二子中学校入学	▼第一子高校入学		▼第二子高校入学	▼第一子大学進学		▼第二子大学進学		▼結婚25周年銀婚式 ▼第一子就職		▼第二子就職					▼リタイア ▼配偶退職 ▼世帯的年金開始 ▼配偶的年金開始

メインプラン：[プラン 1]

1.今後のキャッシュフロー表

(金額の単位：万円)

西 暦		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
年 齢	世帯主	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
	配偶者	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
	第1子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
	第2子	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
収 支 項 目	世帯主収入																				
	世帯主年金	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
	配偶者収入																				
	配偶者年金	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243
	その他収入																				
	収入合計	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473
	生活費	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264
	支払保険料																				
	住宅関連費																				
	住宅ローン返済額	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274										
	子ども関連費																				
	税・社保	38	45	45	45	59	59	59	59	59	55	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
	その他借入金返済																				
	その他支出	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	使途不明金・余剰費																				
	支出合計	594	600	600	600	615	614	614	614	614	611	686	686	686	686	686	686	686	686	686	686
	年間収支	122	128	128	128	142	142	142	142	142	138	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137
	流動性資金	8,325	8,210	8,096	7,981	7,851	7,722	7,593	7,463	7,334	7,207	7,356	7,504	7,652	7,801	7,950	8,099	8,249	8,398	8,548	8,699
	運用資金残高																				
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	8,325	8,210	8,096	7,981	7,851	7,722	7,593	7,463	7,334	7,207	7,356	7,504	7,652	7,801	7,950	8,099	8,249	8,398	8,548	8,699
	住宅ローン残高	2,325	2,080	1,831	1,580	1,325	1,067	805	540	272											
	世帯主死亡保険金																				
	配偶者死亡保険金																				
主なイベント								▼世)退職												▼結婚50周年金婚式	

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！

第2回の課題①

金子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17日（金）

第2回の課題②

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！

* 個人情報情報は消してください

期日7月17日（金）

連絡事項

課題の確認

- ①金子さんの地域の金融機関の商品比較
- ②返済予定表をコピーさせて頂く（3枚以上）

期限7月17日（金） チャットワークに投稿

第2回の課題②

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！

* 個人情報情報は消してください

期日7月17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〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO. 4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに出来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ力、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

- ①〇〇率には、気をつける！
- 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！