

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第19期 第4日 (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@@

講座終了後、6カ月間閲覧可能です。

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 変動金利 自動計算シートの使い方
金融電卓の使い方（ワーク）
- ③ 団信について
- ④ 先生ポジションの作り方 保険契約、紹介のつなげ方
- ⑤ カリサポ利用方法
- ⑥ 講座のまとめ、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

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3回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

＊個人情報情報は消してください

期日7月31日（金）

課題確認①

やってみてどうでしたか？

変動金利①

借入受領																					
借入金額	十億			百万			千			内訳	毎月返済部分	十億			百万			千			円
	¥ 2 7 0 0 0 0 0 0 0 円										年2回増額返済部分	十億			百万			千			円
当初借入利率	年 2.100 %									最終加算返済部分	十億			百万			千			円	
金利選択型	以後は下記金利変動方式にもとづき、銀行が別に定めた消費者ローン契約規定第16条（利率の変更）の定めによる変動利率によります。																				
→	金利変動方式			基準			利率			変動回数			金利選択								
	○ 変動金利（長期基準金利・三方向型）			銀行の短期プライムレート連動長期貸出金利			年2回			三方向											
→	○ 変動金利（長期基準金利・双方向型）			銀行の短期プライムレート連動長期貸出金利			年2回			双方向											
	以後は下記金利変動方式にもとづき、銀行が別に定めた消費者ローン契約規定第16条（利率の変更）の定めによる変動利率によります。																				
→	金利変動方式			基準			利率			変動回数											
	→ 変動金利（長期基準金利・都度型）			銀行の短期プライムレート連動長期貸出金利			都度														
	→ 変動金利（長期基準金利・年2回型）			銀行の短期プライムレート連動長期貸出金利			年2回														
	→ 変動金利（長期プライムレート・年2回型）			長期貸出最優遇金利			年2回														
	→ 変動金利（長期プライムレート・年1回型）			長期貸出最優遇金利			年1回														
☐ 変動金利（その他）型	以後は、銀行が別に定めた消費者ローン契約規定第16条（利率の変更）および同規定第17条（元利金返済額の変更）の定めにかかわらず、会社の定める利率・元利金返済額によります。																				
☐ 固定金利型（全期間）	当初借入利率は変更しないものとします。																				
◆ 利子補給付の場合、利子補給の内容は会社の定めによります。 据置回数を含みません。																					
最終返済日	平成	5	4	年	1	1	月	0	6	日	返済回数	4	2	0	回	据置回数		回			
借入金使途	土地及び建物購入																				
借入金受領方法	○ 借入金の受領は借主（連帯債務の場合は連帯債務者甲）名義の預金口座への入金の方法によります。																				
	借入金の受領は、このローンの販売提携先の指定口座への振込みの方法によります。																				
	借入金の受領は、会社の指定口座への振込みの方法によります。																				
										検 閲 実 施 (印鑑捺合)											

変動金利①

当初お借入金額	27,000,000円	現在残高	15,132,615円	利率（年利）	2.725%
（内毎月分）	19,500,000円	（内毎月分）	10,926,962円	金利変動方式	変動金利
（内ボーナス分）	7,500,000円	（内ボーナス分）	4,205,653円	適用期間満了日	
（最終分）	0円	（最終分）	0円	ご返済方法	元利均等

当初お借入日	平成19年11月15日	毎月ご返済金額	65,413円	毎月ご返済日	6日
最終ご返済日（毎月分）	令和24年11月6日	ボーナス月ご返済金額	150,619円	ボーナス返済月	2月、8月
最終ご返済日（ボーナス分）	令和24年8月6日				

次回ご返済日	令和8年8月6日
次回ご返済金額	216,032円
（内お利息部分）	78,610円

※元金均等返済の場合、「元金額＋お利息額」が表示されています。

戻る

トップページへ

▲ このページの先頭へ

変動金利①

保証会社名 三菱UFJローンビジネス株式会社

お借入金額 またはお借入残高	円 15,173,123	お借入日	平成 19 年 11 月 15 日	ご返済方法	元利均等返済		
内 毎月分	円 10,967,470	ご返済期限	令和 24 年 11 月 6 日	据置方法等			
ボーナス分	円 4,205,653	利率	年利 2.725 %	ご返済日	毎月 6 日	ボーナス ご返済月	2 月と 8 月
最終加算分	円 0			ご返済口座			
ご返済金額変更の有無	無 (5 年見直し)	利率変動幅	0.250 %	通増条件	開始年月 (毎月分)	年 月	
ご返済金額のお取扱い	A 詳細については、裏面 をご参照ください。	ベースレート	短期プライムレ-ト 連動長期貸出金利	通増間隔	(ボーナス分)	年 月	
					通増率	年毎	%

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました変動金利のご返済金額をお知らせするものです。ご希望により随時金利変動方式のご変更をうけたまわります。

* お借入残高は、6 月ご返済後の残高を表示しております。

ご返済日 *	ご返済金額	元本部分			利息部分			未払利息額	ご返済後残高		
		円 毎月分	円 ボーナス分	円 最終加算分	円 毎月分	円 ボーナス分	円 最終加算分		円 毎月分	円 ボーナス分	円 最終加算分
08.07.06	65,413	40508		0	24905		0	0	15,132,615	10,926,962	4,205,653
08.08.06	216,032	40600	96822		24813	53797		0	14,995,193	10,886,362	4,108,831
08.09.06	65,413	40693		0	24720		0	0	14,954,500	10,845,669	4,108,831
08.10.06	65,413	40785		0	24628		0	0	14,913,715	10,804,884	4,108,831
08.11.06	65,413	40878		0	24535		0	0	14,872,837	10,764,006	4,108,831
08.12.06	65,413	40970		0	24443		0	0	14,831,867	10,723,036	4,108,831

* ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額 *

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日 *

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥27,000,000 *	→	¥15,448,316
内賞与分	¥7,500,000 *		¥4,101,433

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 /

結果シート

現在

令和8年8月6日 ~ 令和24年11月6日

2.725%

返済総額 ￥18,582,933

返済金額/月	¥69,159
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥159,279
返済回数	32回

借り換え後

令和8年8月6日 ~ 令和24年11月6日

0.945%

返済総額 ￥16,184,735

返済金額/月	¥60,245
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥138,655
返済回数	32回

諸経費 ￥469,855

事務手数料	¥329,894
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥119,961
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ￥16,654,590

現在総額との差額 ￥-1,928,343

金利引き下げ後

令和8年8月6日 ~ 令和24年11月6日

1.29%

返済総額 ￥16,633,643

返済金額/月	¥61,913
返済回数	195回
ボーナス返済金額/回	¥142,519
返済回数	32回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ￥16,653,643

現在総額との差額 ￥-1,929,290

このお客様へ

分析結果をお伝え出来ましたか？

メリット

年0.945% で借り換えた場合、約190万円

フラット20もあり。

②変動金利 年1.175%

変動金利型ローンご返済予定表

毎度格別のお引立てにあずかり厚くお礼申し上げます。

あなた様のお借入れ金のご返済予定は以下のとおりでございますので表書を大切に保管のうえ、毎月の残高をご確認いただきまますようお願い申し上げます。

お借入れいただいておりますとちぎん変動金利型ローンは「基準金利」の変更に伴ってローン利率が引下げ、または引上げられる約束でお借入れいただいております。ローン利率は、4月、10月に見直しされ、所定の日より適用されます。

ご返済日	ご返済期間	当初ご返済額	うち増額分ご返済額
2015.3.26	2050.3.3	28000.000	
増額月返済日	ご返済額		
	3.普通型金		
現在利率	利率変更日		次回ご返済金額変更日
1.175			2030.1.3
毎月のご返済額	増額分のご返済額	作業日	
	77544		2025.12.3

ローン名称 とちぎん住宅ローン 1型

銀行整理番号

ご返済予定日	ご返済金額	ご返済金額内訳			ご返済後残高	未払利息	未払利息残高
年(西暦)月日	(円)	元金 (円)	利息額 (円)	未払利息 内入額(円)	(円)	発生額 (円)	(円)
2026.1.5	77544	57734	19810		20232436		
2026.2.3	77544	57790	19754		20174702		
2026.3.3	77544	57847	19697		20116912		
2026.4.3	77544	57903	19641		20059065		
2026.5.7	77544	57960	19584		20001162		
2026.6.3	77544	58017	19527		19943202		
					19885185		

(お願い) ※ご返済用預金口座より自動的にお引落としさせていただきますので、ご返済の期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ください。

※ご返済日にご返済いただけない場合は、期間後利息を申し受けます。

※作成日時点での返済予定であり、祝日の変動により変更になる場合がございます。

住宅ローンの返済額についてはこちら↓

1027

②変動金利 年1.175%

- 直近の返済予定表がない場合

2026年6月までのデータがある

残高は、19,885,185円

2026年7月より+0.25%

$1.175 + 0.25 = \text{年}1.425\%$

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます
日付の表示方法

ローン開始日 *

毎月の返済日 *

借換実行日 *

現在残高総額 *

内賞与分

ボーナス返済月 *

*

現在の支払い最終日 *

現在の金利 *

借換後の支払い最終日 *

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

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

* 入力要

* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥19,885,185 *	→	¥19,708,962
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

結果シート

現在

令和8年9月3日 ～ 令和32年3月3日

1.425%

返済総額 ￥23,203,524

返済金額/月	¥82,282
返済回数	282回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和8年9月3日 ～ 令和32年3月3日

0.945%

返済総額 ￥21,985,284

返済金額/月	¥77,962
返済回数	282回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥611,252

事務手数料	¥433,585
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥157,667
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ￥22,596,536

現在総額との差額 ¥-606,988

金利引き下げ後

令和8年9月3日 ～ 令和32年3月3日

1.179%

返済総額 ￥22,574,100

返済金額/月	¥80,050
返済回数	282回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額 + 諸経費 ￥22,594,100

現在総額との差額 ¥-609,424

ふりかえり

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・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		
		再就職予定: あり	
		再就職退職予定年齢: 70歳	
		再就職月収: -万円	
●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		
		再就職予定: あり	
		再就職退職予定年齢: 65歳	
		再就職月収: -万円	

3. 【生活費】

基本生活費: 38.0万円

4. 【お子さま進路】

●第1子	●第2子	●第3子
保育園・幼稚園: 幼稚園私立	保育園・幼稚園: 幼稚園私立	保育園・幼稚園: -
小学校: 公立	小学校: 公立	小学校: -
中学校: 公立	中学校: 公立	中学校: -
高校: 私立	高校: 私立	高校: -
大学: 私立文系	大学: 私立文系	大学: -
大学進学: 自宅	大学進学: 自宅	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	
ボーナス時追加返済額: -万円	
完済予定年齢: -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	②イベント名: -	③イベント名: -
継続区分: 継続的収入	継続区分: -	継続区分: -
金額: -万円	金額: -万円	金額: -万円
時期: -歳～ -歳まで	時期: -歳～ -歳まで	時期: -歳～ -歳まで
1年ごと	1年ごと	1年ごと

●支出

①イベント名: 障害	②イベント名: 車の買い替え	③イベント名: 家電買替
継続区分: 継続的支出	継続区分: 継続的支出	継続区分: 継続的支出
金額: 25.0万円	金額: 500.0万円	金額: 18.0万円
時期: 45歳～ 65歳まで	時期: 45歳～ 70歳まで	時期: 45歳～ 90歳まで
1年ごと	9年ごと	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羅列していません。
 - ・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	606	606	606	606	606	606	606	606	606	606
	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	

ご質問

ご主人様が家族経営の会社の役員なんです。
その場合は、ペアローンよりも、連帯債務とか
の方がいいのでしょうか？

審査が厳しくなると聞きまして。。。

そのような時はどうしたらいいのでしょうか？

妻単独で、借入可能？

6,800万円の借り入れ

金利 年1.3%

奥様 46歳 年収 1,040万円

$80 - 46 = 34$ 年

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%

三菱UFJ銀行

審査金利 年3.1% 返済比率 35%

6,800万円 3.1% 408ヵ月 = 269,847円

$269,847 \times 12 = 3,238,164\text{円} / 1,040\text{万円}$

31.14% < 35%

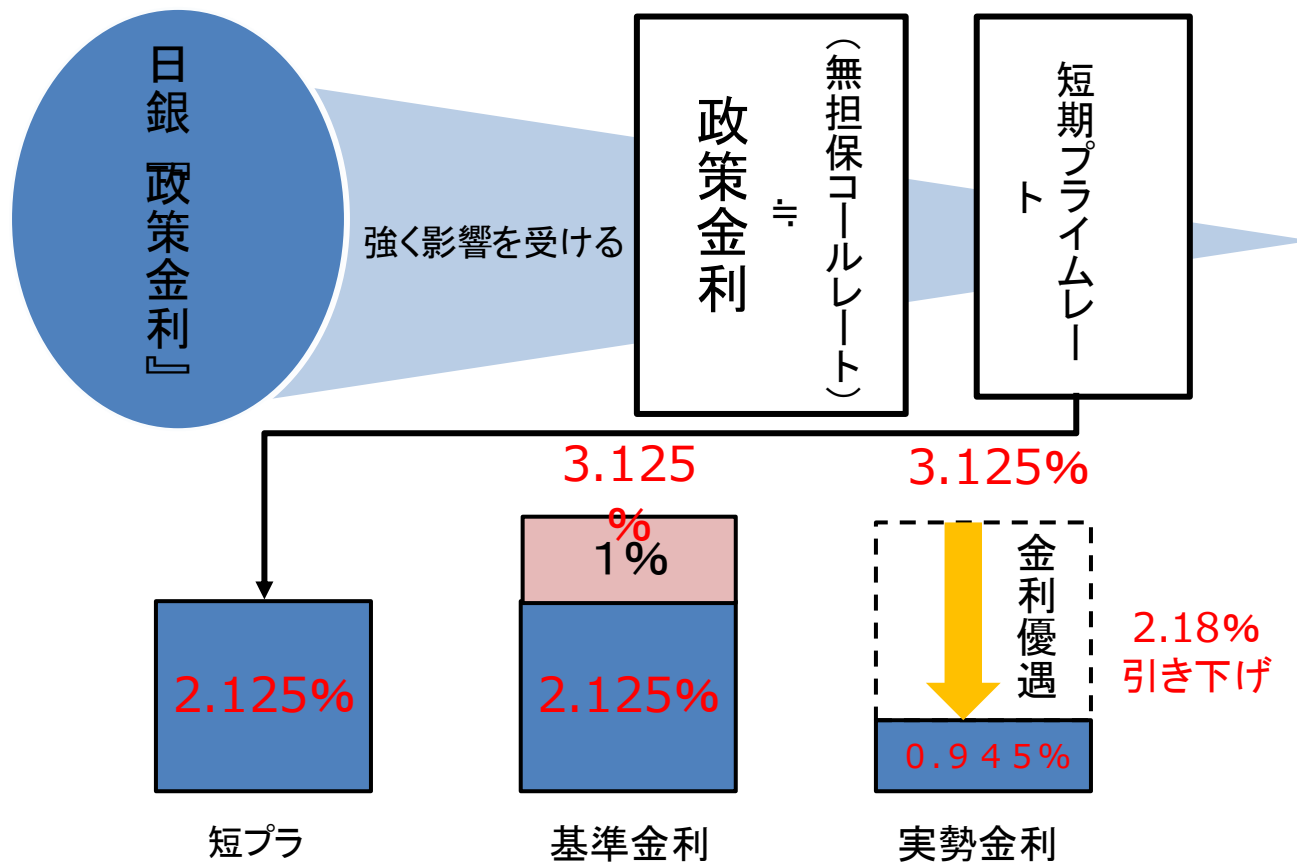
融資額計算

審査金利 年3.1% 返済比率 35%

年収1,040万円 3 4 年

としてこの奥様は、返済比率上、
いくらまで借入れが可能か？

変動金利の基準金利



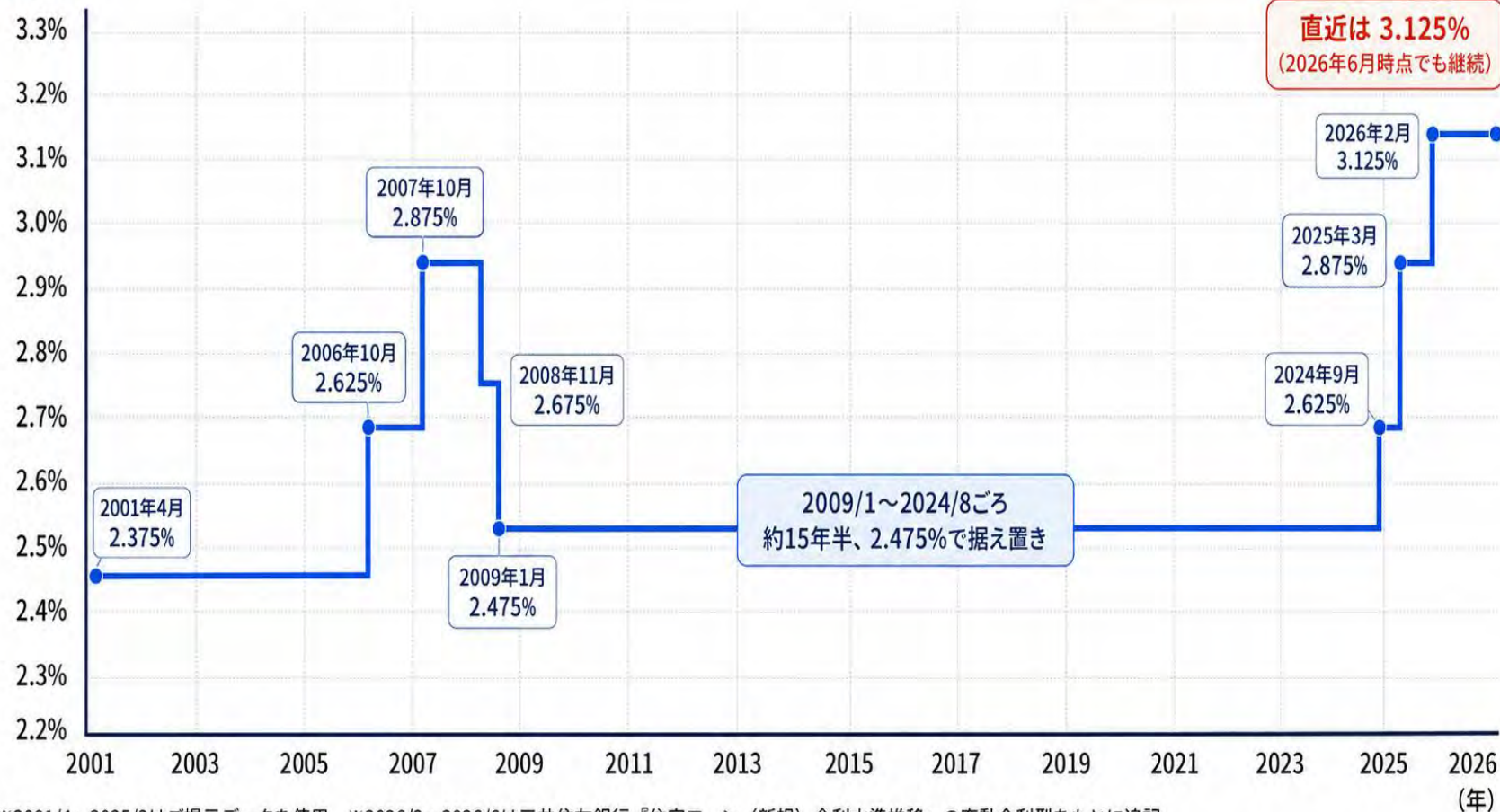
住宅ローン変動金利の基準金利 推移

最近の上昇幅

2009/1 → 2026/6

2.475% → 3.125% (+0.65%)

年利 (%)

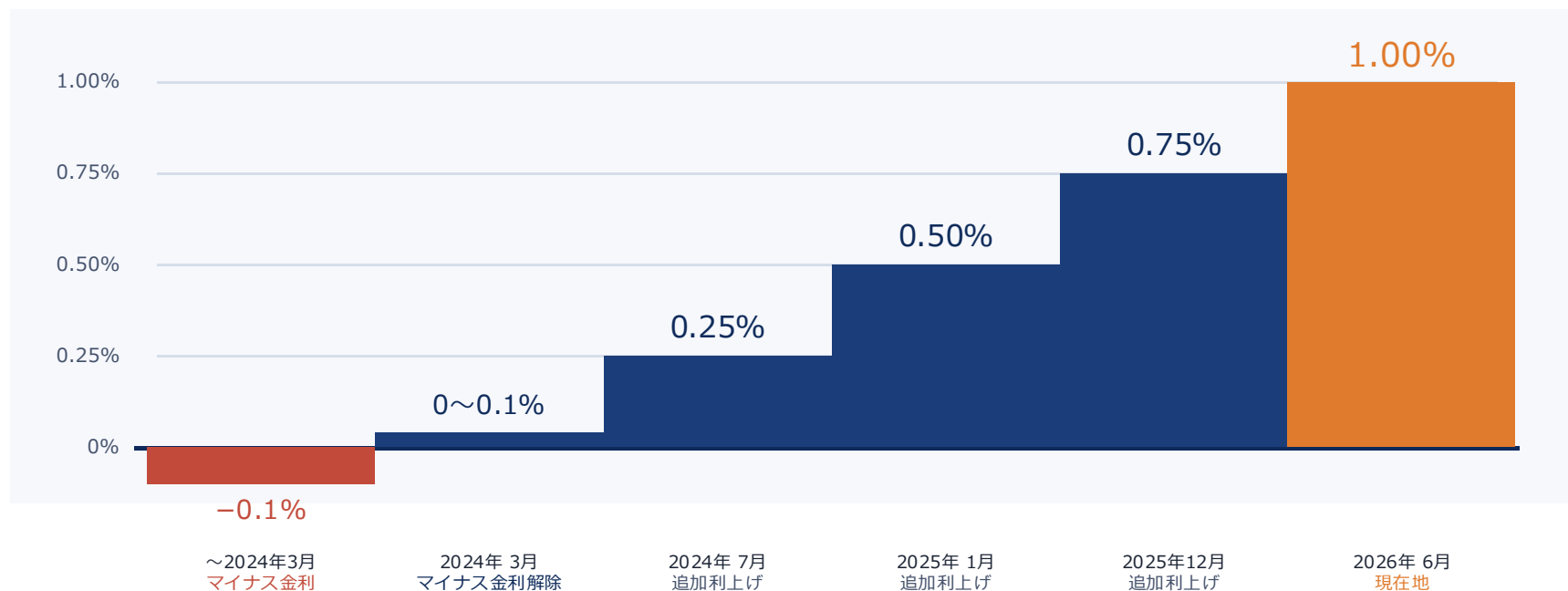


※2001/4～2025/3はご提示データを使用。※2026/2～2026/6は三井住友銀行『住宅ローン（新規）金利水準推移』の変動金利型をもとに追記。

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。

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、ワイド回信あり
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

【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☑

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]



機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む(0.28%)

団信不要＝団信なし

買取型 ローン金利 －0.2%

保証型 ローン金利 －0.28%

機構団信トーク（フラット35団信）

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

フラット35は、団信（機構団信）に入らなくても
OK！

入らない場合には、金利が0.2%引かれます。

ARUHIスーパーフラット等
保証型は金利が、0.28%引かれます

機構団信トーク (フラット35 団信)

機構団信の内容
保険料は、0.28%

死亡 + 身体障害

不加入の場合には、
0.2%金利が下がる

公的制度和リンクしたわかりやすい支払対象

身体障害

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

▶「身体障害者手帳制度」とリンク

介護

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

▶「公的介護保険制度」とリンク

フラット35 (機構団信)

団信加入

5,000万円 年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)

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

住宅ローンの基礎

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

③金利交渉（値切り）

諸費用

諸費用	内容
手数料	金融機関に支払う事務手数料 定額が一般的
保証料	保証会社に支払う費用 (保証人の代わりに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

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 ^ア 1万円未満(※) 非課税 10万円以下 200円 10万円を超え50万円以下 400円 50万円を超え100万円以下 1千円 100万円を超え500万円以下 2千円 500万円を超え1千万円以下 1万円 <u>1千万円を超え5千万円以下 2万円</u> 5千万円を超え1億円以下 6万円 1億円を超え5億円以下 10万円 5億円を超え10億円以下 20万円 10億円を超え50億円以下 40万円 50億円を超えるもの 60万円 契約金額の記載のないもの 200円 ※ 第1号文書と第3号文書から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。 (注) 平成9年4月1日から令和4年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減があります(詳しくはコード7108をご利用ください。)。

登録免許税

登録免許税の軽減（全ての土地建物）

【1】新築

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

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

※2 新築マイホーム軽減特例の要件

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

※3 新築後、未使用のものを取得した場合

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

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。

諸費用について

- 金融機関によって違う

AIに指示。

『〇〇銀行のHPを見て、住宅ローンにかかる手数料を調べて。』

このローンを仮に借り換え、他行で借り換えた場合に、メリットは出るのか？ 遠州信金さんで、0.9%で借り換えが可能です。諸費用も考慮して、土地のローンの期間（24年1月20日）に延ばすとどうなりますか？

AIの回答

3. 借換諸費用の概算

遠州信用金庫の融資手数料

$11,266,189\text{円} \times 1.650\%$

約185,900円

浜松いわた信用金庫の全額繰上返済手数料

全額繰上返済手数料は1件55,000円です。今回の書類は証書番号が異なる2口なので、2件分かかると仮定します。 浜松いわた信用

$55,000\text{円} \times 2\text{件} = 110,000\text{円}$

その他の費用

費用	概算
新しい抵当権の設定費用	約45,000円前後
既存抵当権の抹消費用	約20,000～40,000円
司法書士報酬	約60,000～120,000円
印紙・証明書等	約5,000～20,000円

以上から、借換諸費用は、

約42万円～50万円程度

になる可能性があります。

中心値を45万円として計算します。

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？	返済に遅れは無い？	返済に遅れは無い？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？
	固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？	
	最初の固定期間は何年か？	
転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)
保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？
疾病団信加入か？ 金利上乘せか？	疾病団信加入か？ 金利上乘せか？	疾病団信加入か？ 金利上乘せか？
返済遅れについて		(フラット35の場合)
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払い？（旧団信2017年9月以前申込）
		団信は機構団信か？民間か？
		どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

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・ジュニさば等	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%、ジュニさば特典あり。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

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

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 6 0 0 万円
- 4 0 歳 会社員 (1 0 年以上勤務)
- 他借り入れなし
- みずほ銀行
- 変動金利 年1.025%
- 3 5 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 借り入れ可能か？
- ② いくらまで、借り入れが可能か？

電卓練習問題

- 年収 700 万円
- 40 歳 会社員 (10 年以上勤務)
- 他借り入れなし
- イオン銀行
- 変動金利 年0.99%
- 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、借り入れが可能か？

千本 陽二郎様

1. 家族構成について

陽二郎様	(世帯主・男性)	昭和53年9月	日生	47歳
様	(配偶者・女性)	昭和55年1	日生	45歳
ご結婚日:平成20年5月25日				
美	(女性)	平成23年1	日生	14歳

陽二郎(03)

年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者		住所又は居所		(受給者番号)									
種別		支給金額		給与所得控除後の金額 (調整控除後)				所得控除の額の合計額				源泉徴収役額	
給与・賞与		円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	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)控除の額		控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く。)				加算基礎控除親族の数		障害者の数 (本人を除く。)		非居住者である親族の数	
有		無		特定		老人		その他		特別		その他	
有		無		人		人		人		人		人	
								1					
社会保障料等の金額		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					
円		円		円				円					
276 1429		000 269		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		生命保険料の金額の内訳		生命保険料の金額の内訳		生命保険料の金額の内訳		生命保険料の金額の内訳		生命保険料の金額の内訳		生命保険料の金額の内訳	
円		円		円		円		円		円		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の内訳		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の内訳		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の内訳		住宅借入金等特別控除の額の内訳	
円		円		円		円		円		円		円	
(フリガナ)		氏名		区分		配属者の合計所得		国民年金保険料等の金額		国民年金保険料等の金額		国民年金保険料等の金額	
								円		円		円	
								基礎控除の額		所得金額調整控除額		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

結論：審査上の借入可能額ランキング

源泉徴収票の給与収入865万500円、ご本人単独、他の借入なしとして計算すると、次の順位になります。

順位	金融機関	完済年齢・商品上限	今回使う期間	審査金利	返済比率	月返済上限	借入可能額の概算
1	イオン銀行 	80歳未満・最長50年	32年	4.0%	45%	324,394円	約7,020万円
2	みずほ銀行 	81歳未満・最長35年	33年	3.5%	40%	288,350円	約6,766万円
3	三菱UFJ銀行 	80歳の誕生日まで・最長40年	32年	3.1%	35%	252,306円	約6,140万円
4	りそな銀行 	80歳未満・最長40年	32年	3.6%	35%	252,306円	約5,747万円
5	三井住友銀行 	80歳の誕生日まで・最長39年11か月	32年	4.0%	35%	252,306円	約5,460万円

本物の住宅FPに見せる小ネタ

お客様から

『私の収入だと、いくら借りれば、
住宅ローン控除を使いきれますか？』

という質問に、5秒で、答えられる方法をお伝えします！

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）

住宅ローン控除とは、

借入金の年末残高×0.7%を所得税から

控除する仕組みです。

年末の住宅ローン残高の0.7%を13年間控除してくれる制度

最大 $5,000\text{万円} \times 0.7\% = 35\text{万円}$

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）

住宅ローン控除が受けられるローン残高

①住宅の性能により、受けられる控除額が違う

ローン残高は、最大5,000万円

②税額控除なので、払った税金を取り返す制度

払った税金より多くは、取り返せない

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）

お客様から源泉徴収票を見せて頂き、

住宅ローン控除が、
満額受けられるローン残高を5秒で計算する方法！

残高の0.7%が控除される

$$5,000\text{万円} \times 0.7\% = 35\text{万円（税額控除額）}$$

$$\text{税額控除額} \div 0.7\% = \text{満額受けられるローン残高}$$

源泉徴収票 所得税 = 源泉徴収税額

給与所得の源泉徴収票											
支払者		住所又は居所		年収 711万円		受給者番号		役職名		氏名	
種別	支払金額	給与所得控除後の金額 (調整控除後)	所得控除の額の合計額			源泉徴収税額					
給与・賞与	内 7,112,433 円	5,301,189 円	1,842,994 円			269,600 円					
(源泉)控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く。)			16歳未満扶養親族の数	障害者の数 (本人を除く。)	非居住者となる親族の数				
有 従有 老人	円	特 定	老 人	其 他	人	人	人	人			
○	380,000	人	人	人	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 954,629 円		円		円		円					
		28,365									
(摘要)											
$269,600 \text{円} \div 0.7\% = 38,514,285 \text{円}$											
生命保険料の金額の内訳		円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
新生命保険料の金額		30,116	旧生命保険料の金額		介護医療保険料の金額	3,307	新個人年金保険料の金額		旧個人年金保険料の金額		
住宅借入金等特別控除の額の内訳		円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
住宅借入金等特別控除の額			居住開始年月日	年 月 日	住宅借入金等特別控除の額		住宅借入金等特別控除の額		住宅借入金等特別控除の額		
(フリガナ)			区分		配偶者の合計所得	150,000 円	国民年金保険料等の金額		旧長期損害保険料の金額		
氏名							基礎控除の額		所得金額調整控除額		

簡単でしたね?!

住宅ローン控除の上限の簡単計算！

所得税（源泉徴収税）で、引ききれない場合には、
住民税からも、

所得税の課税所得金額×5%（上限97,500円）
を上限に控除してくれます！

$$(\text{源泉徴収税額} + 97,500\text{円}) \div 0.7\%$$

$$= \text{ローン控除の上限残高}$$

源泉徴収票の見方

給与所得の源泉徴収票														
支払者		住所又は居所		受給者番号		役職名		氏名						
支払を受ける		住所又は居所		受給者番号		役職名		氏名						
種別		支払金額		給与所得控除後の金額 (調整控除後)			所得控除の額の合計額			源泉徴収税額				
給与・賞与		内 7,112,433 円		5,301,189 円			1,842,994 円			269,600 円				
(源泉)控除対象配偶者の有無等		配偶者(特別)控除の額		控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く。)			16歳未満扶養親族の数		障害者の数 (本人を除く。)		非居住者である親族の数			
有 従有 老人		円		特定 老人 その他		人		特別 その他		人				
○		380,000		人 従人 内 人 従人 人 従人		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 954,629 円		28,365 円												
(摘要)														
$269,600 + 97,500 = 367,100 \div 0.7\% = 52,442,857$														
生命保険料の金額の内訳		新生命保険料の金額		旧生命保険料の金額		介護医療保険料の金額		新個人年金保険料の金額		旧個人年金保険料の金額				
住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳				
住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳		住宅借入金等特別控除の内訳				
(源泉・特別)控除対象配偶者		氏名		区分		配偶者の合計所得		国民年金保険料等の金額		旧長期損害保険料の金額				
						150,000 円		基礎控除の額		所得金額調整控除額				

住宅ローン控除の上限の簡単計算！

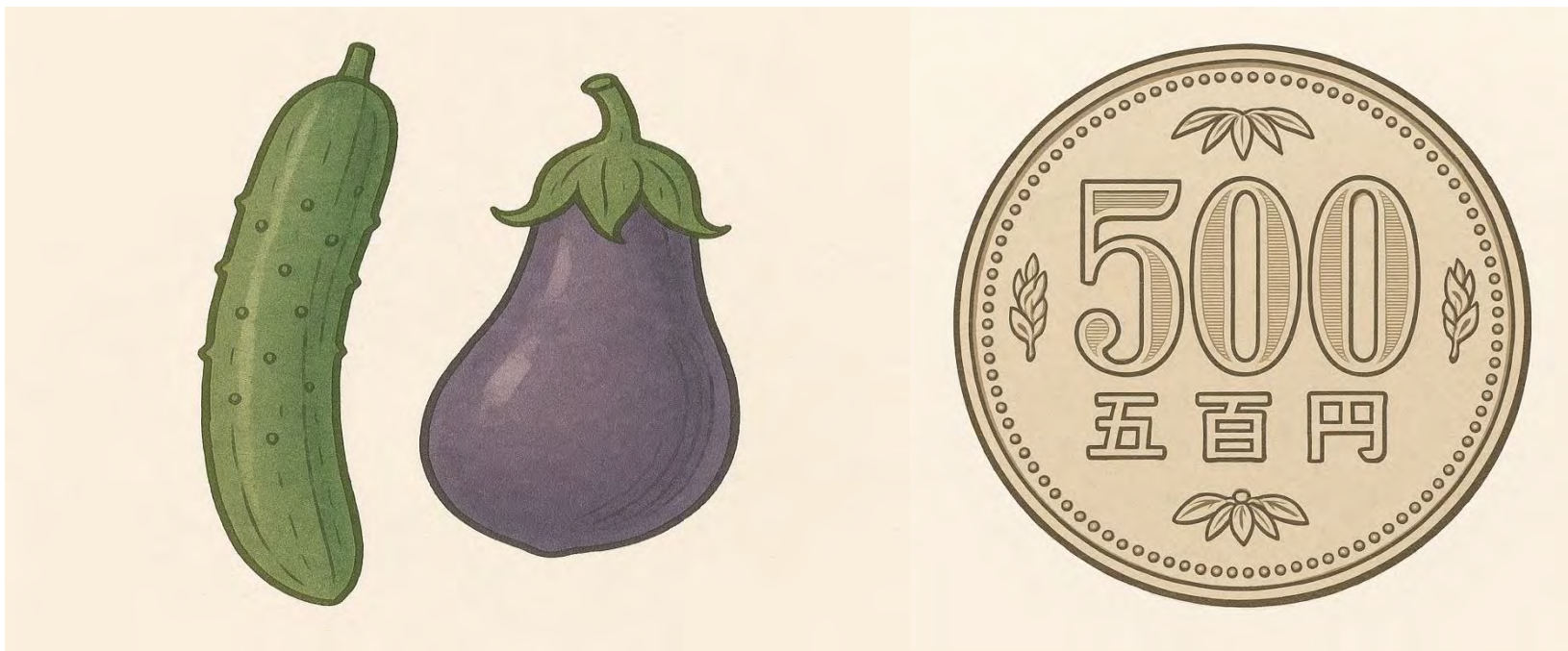
所得税（源泉徴収税）で、引ききれない場合には
住民税からも、

所得税の課税所得金額×5% **（上限97,500円）**
を上限に控除してくれます！

（源泉徴収税額 + 97,500円） ÷ 0.7%

= ローン控除の上限残高

住民税からの控除上限 97,500円



団信について

住宅ローン（団信）を語ると保険が売れる！

住宅ローンには、団信（死亡保険）が、ついている。

住宅ローンについて語るということは、
保険について自然に話が流れるということです。

団信トークです！

住宅ローンコンサルで信頼関係を作ってから、
保険の話をする＝先生ポジション

団信トーク（必要保障額）

住宅ローンには、団信がついています。
保険料は銀行負担になっていますが
『生命保険』は二重加入になります。

既に参加済みの生命保険を減額し
生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額（節約）出来るのか？

団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

住宅ローンで家を購入した4人家族

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

家賃(7万円)は？

住み続ける為には、払い続けなければいけない！

生活に必要な金額は 月27万円

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

必要保障額を考慮し、生命保険見直し

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

遺族年金を考慮！

遺族年金 約 月 1 5万円
奥様がパートに出て 月 1 0万円
月収 2 5万円

住宅ローンなし！

保険に入らなくても生活出来る！

もし心配であれば、月10万円の
収入保障保険 6 5 歳 に入っておく

月額保険料 2,202円
月収 3 5万円

シン団信トーク

近年では、通常の団信の保障範囲（死亡・高度障害）に加え

特定の疾病の場合にも保険金が支払われる特約が数多く出ています。

シン団信 = 特定疾病特約付き団信

アンケートでも住宅ローンの選択理由 **20.2%**

金融機関が、差別化を図るために、プロモーションしてくれています！

病気で、働けなくなった時の為に・・・

2 住宅ローンの選択に関して

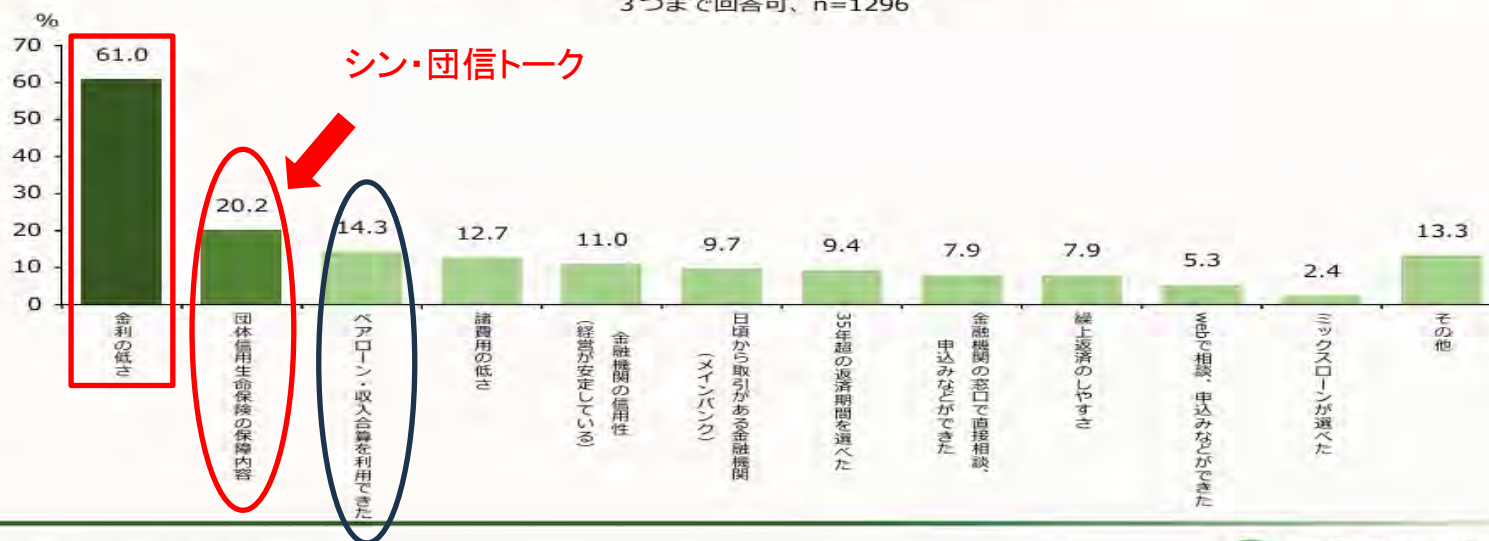
1 住宅ローンを選んだ理由

・住宅ローンを選んだ理由は、「金利の低さ」が最も多く、次に「団体信用生命保険の保障内容」などが続いている

住宅ローンを選んだ理由（フラット35以外※）

※フラット35の利用者については次頁参照

3つまで回答可、n=1296



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

12

シン団信＝特定疾病特約付き団信

特定疾病特約付き団信の種類

がん特約

3大疾病（がん、急性心筋梗塞、脳卒中）特約 心疾患 脳血管疾患ではないこ
とも多い

7大疾病（3大疾病＋高血圧性疾患、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変）特約

8大疾病（7大疾病＋慢性膵炎）特約

9大疾病（8大疾病＋ウイルス肝炎）特約

11大疾病

（7大疾病＋慢性膵炎、大動脈瘤および解離、上皮内新生物、悪性黒色腫以外の皮膚がん）特約

※上記の例は一例であり、取扱い金融機関によって対象の疾病が異なる場合があります。

こういった特約も、生命保険とダブっている場合には見直しが必要です！

がんのリスク

30代・40代でがんにかかる確率（累積罹患リスク）

年代別の累積罹患リスクの目安。国立がん研究センター

年代・性別がんにかかる確率（目安） 割合

30代・男性 約 0.5% 約200人に1人

30代・女性 約 1.2% 約80人に1人

40代・男性 約 2.0% 約50人に1人

40代・女性 約 4.5～5.0% 約20人に1人

5年生存率 75%～80% ステージ1 90～95%

急性心筋梗塞と心疾患

患者数（受療者数）ベース

厚労省の「患者調査（令和2年）」の整理では、

- ・ 心疾患で治療を受けている総患者数：約305万人
- ・ うち急性心筋梗塞：約7万5千人 日本生活習慣病予防協会

これを単純に割ると：

$$7.5\text{万人} \div 305\text{万人} \approx 2.5\%$$

 ** 「心疾患で通院・入院している人の中で、急性心筋梗塞は約2～3%程度」 **

（残りは狭心症・心不全・不整脈・弁膜症などが大部分）

脳卒中と脳血管疾患

全国の一次脳卒中センター報告によると、
2019年の脳卒中入院患者数は約 182,660人、
2020年は約 178,083人。 国立がん研究センター

「脳血管疾患で治療を受けている総患者数（入院＋外来を含む）
：令和5年（2023年）で約 188.4万人。 日本生活習慣病予防協会

脳卒中入院数 ÷ 18万人／年（入院者ベース）
脳血管疾患「治療を受けている人」数 ÷ 188万人（入院＋外来含む）
この2つを単純比較すると、 $18万 \div 188万 \div 約9.6\%$ 。

つまり入院＋外来を含む治療対象の脳血管疾患患者数の中で、
脳卒中の入院者が約 10%前後 という感触になります。

特定疾病特約付き団信の支払い要件

注意したいのが、支払要件です。
がんの場合は診断確定という要件が多いのですが、
その他の病気の場合、**60日以上所定の労働制限**
60日以上言語障害等の他覚的な神経学的後遺症が継続
いかなる業務にも全く従事できない状態が、
その状態となった日から365日以上継続
など、診断されるだけでは住宅ローンが清算されないものが多いです。

当然こういった特約があれば安心ですが、その分保険料がかかるので
保険料とのバランスを考えて決める必要があります。
さらに、働けなくなるケースは、病気だけでしょうか？

連帯債務の連生団信はお得なのか？

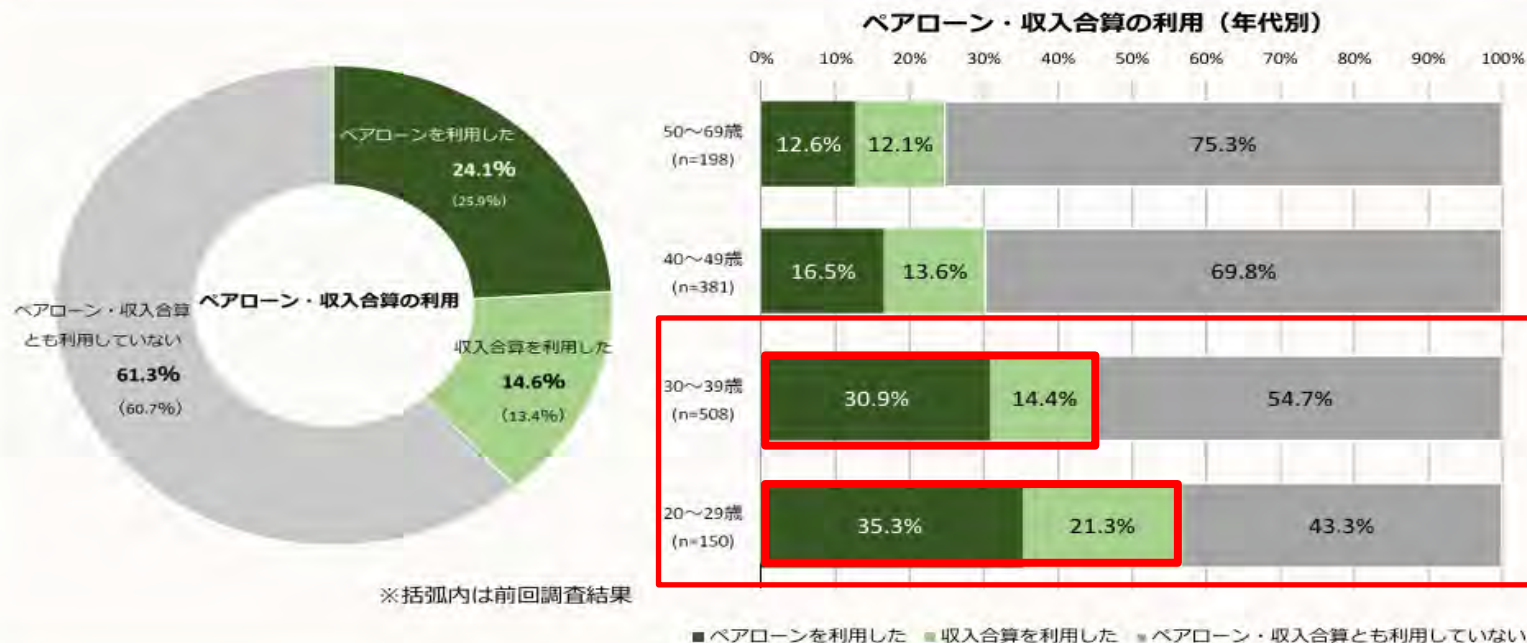
1 利用した住宅ローン

全体の約4割が収入合算、ご夫婦共働き返済

6 ペアローン・収入合算の利用

- ・「ペアローン」または「収入合算」の利用は38.7%
- ・年代別にみると、若い世代で利用割合が高くなっている

連生団信の必要性は？



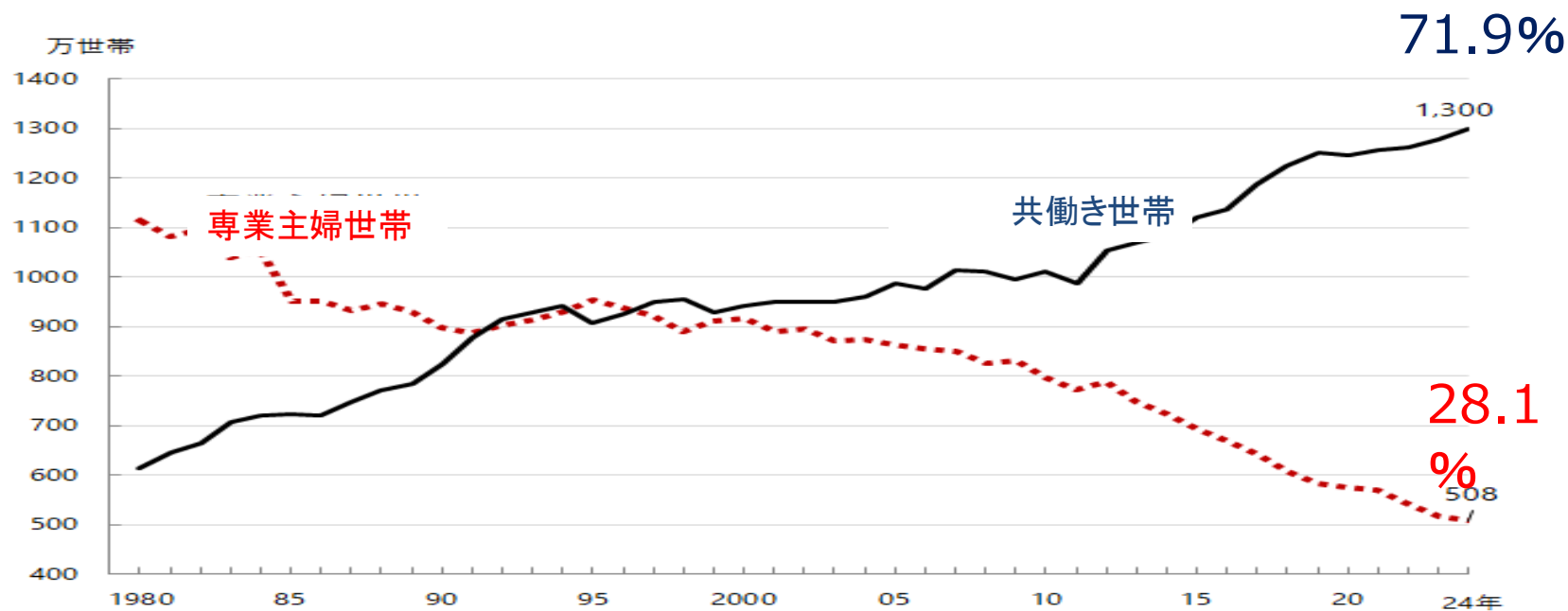
45.3%

56.6%

専業主婦世帯と共働き世帯

(2025年3月18日更新)

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2024年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

共働き世帯の住宅ローンの利用方法

①ペアローン

②連帯債務

③連帯保証

			団体信用生命保険	住宅ローン控除	所有権
収入合算	ペアローン	夫 債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 債務者 住宅ローン B	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
	連帯債務	夫 主債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 連帯債務者	△ 金融機関による	○ 利用できる※	○ あり
	連帯保証	夫 債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 連帯保証人 直接の返済義務なし	× 加入できない	× 利用できない	× なし

※それぞれの持ち分に応じた額

住宅ローン減税の落とし穴

共働き夫婦は、購入物件、借入方法によって減税額（総額）が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

最適な金額（持ち分）は、
銀行員も、司法書士も教えてくれません。

住宅ローン減税 事例

子育て世帯のご夫婦が

5,000万円の住宅を

フルローンで借入した場合

新築戸建て（長期優良） 5,000万円

住宅ローン減税 借入限度額【2026年入居版】

新築・買取再販・中古住宅をまとめて比較

最大 5,000万円
新築・認定住宅／子育て世帯等

住宅性能	新築住宅	買取再販住宅	中古住宅 (買取再販以外)	控除期間
認定住宅 (長期優良・低炭素)	一般 4,500万円 子育て等 5,000万円	一般 4,500万円 子育て等 5,000万円	一般 3,500万円 子育て等 4,500万円	13年
ZEH水準 省エネ住宅	一般 3,500万円 子育て等 4,500万円	一般 3,500万円 子育て等 4,500万円	一般 3,500万円 子育て等 4,500万円	13年
省エネ基準 適合住宅	一般 2,000万円 子育て等 3,000万円	一般 2,000万円 子育て等 3,000万円	一般 2,000万円 子育て等 3,000万円	13年
その他の住宅	原則対象外※3	2,000万円	2,000万円	10年

※1 子育て世帯等：19歳未満の子を有する世帯、または夫婦のいずれかが40歳未満の世帯。

※2 控除率は0.7%。所得要件は2,000万円以下。床面積は原則40㎡以上（所得1,000万円超・上乗せ利用者は50㎡以上）。

※3 新築「その他の住宅」は原則対象外。ただし、令和5年末までの建築確認または令和6年6月30日までに建築された住宅は2,000万円×10年。

※ 買取再販住宅は、宅建業者が一定の増改築等を行って販売する住宅。

出典：国土交通省・国税庁「令和8年度 住宅ローン減税」

連帯保証人(収入合算)

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 5,000万円
妻 連帯保証人

連帯債務者(収入合算)

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

中古住宅（一般住宅） 5,000万円

比較項目	中古住宅の場合	買取再販住宅の場合
控除期間	10年間	13年間
借入限度額	2,000万円	3,000万円
最大控除額(1年間)	14万円	21万円
最大控除額(10年間)	140万円	210万円

連帯保証人(収入合算)

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 5,000万円
妻 連帯保証人

連帯債務者(収入合算)

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約140万円 < ローン控除 約280万円

差額140万円

共働き世帯の団信は？

共働き世帯の住宅ローンには3つの利用方法がある

- ①ペアローン
- ②連帯債務
- ③連帯保証

それぞれの団信は、どうなっているのか？

			団体信用生命保険	住宅ローン控除	所有権
収入合算	ペアローン	夫 債務者 住宅ローン A	Aのみ ○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 債務者 住宅ローン B	Bのみ ○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
	連帯債務	夫 主債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 連帯債務者	△ 金融機関による	○ 利用できる※	○ あり
	連帯保証	夫 債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 連帯保証人 直接の返済義務なし	× 加入できない	× 利用できない	× なし

※それぞれの持ち分に応じた額

共働き世帯の団信は？

①ペアローン 夫婦どちらか（自身）のローンのみ

②連帯債務 主債務者又は従債務者、債務割合
又は、両方全額 = 連生団信

③連帯保証 債務者のみ

連帯債務の団信（金融機関による）

連帯債務の団信 = 連生団信

ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合に

全額（二人分）ローン残高が0円になる！

クロスサポート (連生団体信用生命保険付住宅ローン)

お二人*¹のどちらかに万一*²のことがあった場合でも、**住宅ローンの残高が 0 円に。**

お二人で住宅ローンをご利用予定の方におすすめです。

*¹: 親子、法律婚、事実婚、同性パートナーのいずれも対象となります。

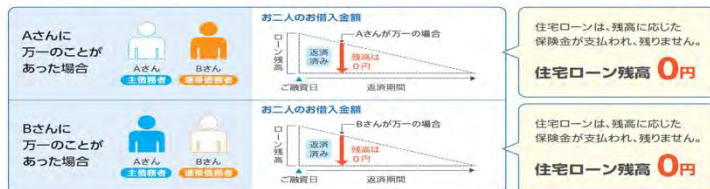
*²: 万一とは、被保険者が亡くなったり、高度障害状態となられた場合を指しています。

クロスサポートとは

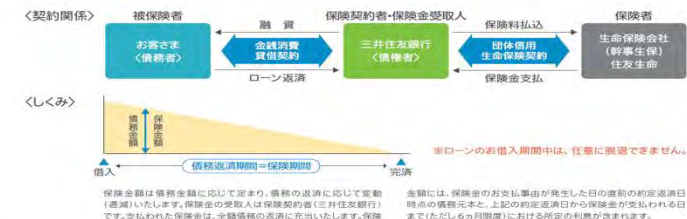
住宅ローン金利 $\rightarrow$ 年 **0.18%**

連帯債務でお借り入れされるお二人のどちらかに万一のことがあった場合でもローン残高が0円となる住宅ローンです。

お二人のどちらに万一のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が残りに残りますので、遺されたご家族の暮らしをしっかりと支えることができます。



契約関係としくみ



●本商品の保険内容には所定の条件があります。くわしくは裏面をご覧ください。

万一の時に返済義務が残ってしまう?

たとえば、ペアローンでお二人のどちらかに万一のことがあった場合、**団体信用生命保険で保障されるのはその方が主契約者となる住宅ローンのみ**です。また、クロスサポートを付けない連帯債務型でお借り入れされる場合は、主債務者しか団体信用生命保険に加入することができませんので、連帯債務者に万一のことがあった場合には住宅ローンがそのまま残ってしまいます。



	ペアローン	クロスサポートをつけない連帯債務型	クロスサポート
複数での住宅ローンの借り方	お二人それぞれで住宅ローンを借りる場合 Aさん (主契約者) Bさん (主契約者)	お二人で一緒に住宅ローンを借りる場合 Aさん (主契約者) Bさん (主契約者)	クロスサポートなら Aさん (主契約者) Bさん (主契約者)
お二人に万一のことがあった場合の保障内容	お二人のどちらかに万一のことがあった場合、その方の住宅ローンは、残高に応じた保険金が支払われ、残りません。しかし、遺されたもう一方の方の住宅ローンは、そのまま残ります。	主債務者 (Aさん) に万一のことがあった場合、住宅ローン残高に応じた保険金が支払われ、残りません。しかし、連帯債務者 (Bさん) に万一のことがあった場合には、住宅ローンはそのまま残ります。	お二人のどちらかに万一のことがあった場合でも、お二人の債務である住宅ローンの残高に応じた保険金が支払われ、住宅ローンは残りません。
当初お借入金額の例	Aさん 1,000万円 Bさん 1,000万円	お二人で 2,000万円	お二人で 2,000万円
万一のことがあった時に残高が半分の場合の例	Aさんに万一のことがあった場合 Bさんご存命 Aさんの住宅ローン残高 0円 Bさんの住宅ローンはそのまま残る Bさん 500万円	住宅ローン残高 0円	住宅ローン残高 0円
Bさんに万一のことがあった場合 Aさんご存命 Aさんの住宅ローンはそのまま残る Aさん 500万円	Bさんの住宅ローン残高 0円	住宅ローン残高 1,000万円	住宅ローン残高 0円

三井住友銀行

クロスサポート (連生団体信用生命保険付住宅ローン)

お二人*1のどちらに万一*2のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が0円に。

お二人で住宅ローンをご利用予定の方におすすめです。

*1:親子、法律婚、事実婚、同性パートナーのいずれも対象となります。

*2:万一とは、被保険者が亡くなられたり、高度障害状態となられた場合を指しています。



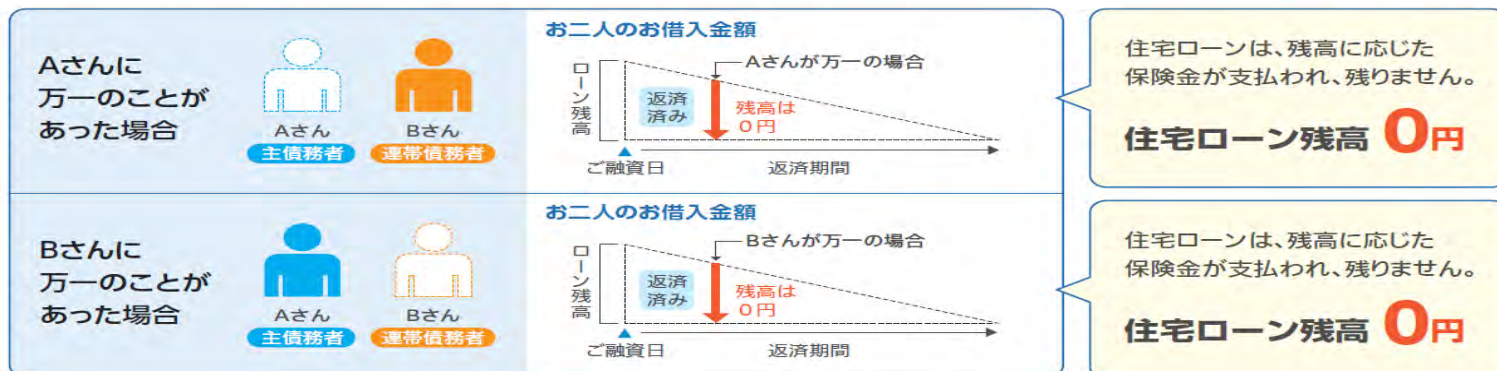
三井住友銀行

クロスサポートとは

住宅ローン金利 $\oplus$ 年0.18%

連帯債務でお借り入れされるお二人のどちらに万一のことがあった場合でもローン残高が0円となる住宅ローンです。

お二人のどちらに万一のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が残りませんので、遺されたご家族の暮らしをしっかりと支えることができます。



Paypay銀行 ペアローン 連生団信 業界初



The advertisement features a red house icon with the text 'ペア型 超サポ団信' (Paairon Teisei Dantokai). To the right, a teal box displays 'ペア連生 一般団信' (Paairon Teisei Dantokai) and '+0.2%'. The main content area has a pink background with a red banner at the top stating '銀行初！ ペアローンで連生団信※1'. Below this, the text 'ペアで保障される4つのうれしいポイント' (4 happy points guaranteed by Paairon) is centered. Four circular callouts list the benefits: 1. 'どちらかに万一のことがあっても住宅ローン残高が0円に！' (If one partner has a misfortune, the remaining mortgage balance is 0 yen!). 2. 'がんと診断確定※2で住宅ローン残高が0円に！' (Upon cancer diagnosis confirmation, the remaining mortgage balance is 0 yen!). 3. '全疾病保障※3では月次返済を保障！' (With full disease coverage, monthly repayments are guaranteed!). 4. '入院継続※4で住宅ローン残高が0円に！' (With continued hospitalization, the remaining mortgage balance is 0 yen!). At the bottom, four footnotes provide details: ※1 銀行で初めて申込受付を開始。PayPay銀行調べ（2024年5月31日時点）; ※2 がん保障団信をご契約の場合。; ※3 精神疾患など、一部保障の対象外となるものがあります。; ※4 全疾病保障の条件を満たした場合。

ペア型
超サポ団信

ペア連生
一般団信
+0.2%

銀行初！ ペアローンで連生団信※1

ペアで保障される4つのうれしいポイント

- どちらかに
万一のことがあっても
住宅ローン残高が
0円に！
- がんと診断確定※2で
住宅ローン残高が
0円に！
- 全疾病保障※3では
**月次返済を
保障！**
- 入院継続※4で
住宅ローン残高が
0円に！

※1 銀行で初めて申込受付を開始。PayPay銀行調べ（2024年5月31日時点）
※2 がん保障団信をご契約の場合。
※3 精神疾患など、一部保障の対象外となるものがあります。
※4 全疾病保障の条件を満たした場合。

連帯債務の連生団信は、お得なのか？

保険料は、年0.18%払う（ローン金利に上乗せ）が、
万一の時には、ローン残高が0円に！

連帯債務者（配偶者等）のローン残高（持ち分）と
自分のローン残高（持ち分）が、両方とも0円になる！

連生団体信用生命保険付住宅ローン(クロスサポート) 商品概要

● 対象となる住宅ローン

- WEB申込専用住宅ローン
- WEB申込専用住み替えローン
- WEB申込専用借り換えローン
- WEB申込専用定借住宅ローン

● お申込金額

100万円以上2億円以内(10万円きざみ) (WEB申込専用定借住宅ローンの場合、200万円以上5,000万円以内(10万円きざみ))

● ご融資利率

上記対象商品のご融資利率に対し、+年0.18%

※各種金利プランもあわせてご利用いただけますが、その場合も上記金利を上乗せさせていただきます。

● 保障開始日

「引受保険会社が承諾した日」または、お客さまが「ご融資を受けられた日」のいずれか遅い日

● 引受保険会社

住友生命保険相互会社を幹事会社とする生命保険契約です。

他の生命保険会社との共同取組契約となりますが、幹事会社である住友生命保険相互会社が

他の引受保険会社からの委任を受け、事務を行います。

● 保険金が支払われる場合

被保険者が右記のいずれかに該当した場合、保険金がお支払いされます。くわしくは当行国内本支店窓口にご用意しております「団体信用生命保険のご説明(契約概要および注意喚起情報)」をご覧ください。

● 保険期間中に死亡されたとき

● 保障開始日以後に生じた傷害または疾病が原因で、所定の高度障害状態になられたとき

● 保険金が支払われない場合

被保険者が次のいずれかに該当した場合、保険金はお支払いされません。

● 「申込書兼告知書」で事実を告げなかったかまたは事実と異なることを告げ、この保険契約のその被保険者についての部分が解除されたとき

● 保障開始日から1年以内に自殺されたとき

● 戦争その他の変乱により死亡または高度障害状態になられたとき

● 保険契約者または保険金受取人の故意により死亡されたとき

● 保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意により高度障害状態になられたとき

● 連生団体信用生命保険の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意により、他の被保険者が死亡または高度障害状態になられたとき

● 保障開始日前の傷害または疾病により高度障害状態になられたとき

● 保険契約者または被保険者による詐欺の行為を原因として、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が取消しとなられたとき

● 保険契約者または被保険者に保険金を不法に取得しよう(他人に取得させよう)とする目的があったとして、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が無効となったとき

● 保険契約者、被保険者または保険金受取人が、保険金を詐取する目的で事故を起こした場合や、暴力団関係者・その他の反社会的勢力に該当すると認められる場合等、重大事由に該当し、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が解除されたとき

● 定められた加入資格がなく、この保険契約のその被保険者についての部分が無効となったとき

● 当該債務を完済されたとき

※くわしくは当行国内本支店窓口にご用意しております「団体信用生命保険のご説明(契約概要および注意喚起情報)」をご覧ください。

● 免除された金額への課税

連生団体信用生命保険の保険金により、ローンの免除された部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。くわしくは、税務署へお問い合わせください。



ご注意

● お借入期間中、任意に脱退いただくことはできません。

ご留意事項

● ローンのお申込に際しては、当行および当行指定の保証会社の審査がございます。審査の結果によっては、お申込をお断りすることがございますのでご了承ください。

● ご融資対象物件の所在地等によっては、住宅ローンのお取扱ができない場合がございます。

● 対象商品について

● ご融資期間:1年以上35年以内(1ヵ月きざみ)

※借り換えの場合は、上記に加え、現在お借入中の住宅ローンの経過期間と通算で35年以内。

● ご融資対象物件に、当行指定の保証会社を抵当権者とする抵当権を設定していただきます。

● 所定の保証料が必要です。保証料内枠方式の場合は、お借入金利の中に含まれます。

● 変動金利型から固定金利特約型への変更、固定金利特約期間終了後の固定金利特約型の再設定、その他借入条件の変更、繰上返済をされる場合等は、別途所定の手数料が必要となる場合があります。

● 固定金利特約型・超長期固定金利型のご利用期間中は金利の変動はなく、また他の金利種類への変更はできません。

● 新規借り入れ、借り換え、住み替え等のお申込にあたっての条件やご返済の試算、手数料等、くわしくは当行ホームページまたは当行国内本支店窓口にてご確認ください。また、商品説明書をご用意しておりますのでご覧ください。



三井住友銀行

■ 免除された金額への課税

債務免除益

連生団体信用生命保険の保険金により、ローンの免除された部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。くわしくは、税務署へお問い合わせください。



ご注意

●お借入期間中、任意に脱退いただくことはできません。



SMBC

三井住友銀行

連帯債務の連生団信は、お得なのか？

連生団信で、妻が死亡したケース

債務免除益 = 一時所得 税金がかかる

夫 35歳 3,000万円 妻 32歳 2,000万円

12年後の残高

夫 47歳 2,050万円 妻 44歳 1,370万円

夫に2,050万円の債務免除益 = 一時所得 (－50万円×1/2)

年収700万円 +1,000万円 税金約330万円増える

所得税は、累進課税！

課税所得	所得税率
195万円以下	5%
195万円～330万円	10%
330万円～695万円	20%
695万円～900万円	23%
900万円～1800万円	33%
1800万円～4000万円	40%
4000万円超	45%

所得税の税率（出典：[国税庁HP](#)）

連生団信は、お得なのか？

金利に上乗せして、年0.18%の保険料を払い
受け取る時には、約330万円も税金を払うことになってしまします。

翌年、住民税も上がります。

本当にお得と言えるのでしょうか？

銀行員は、どちらかに万一のことがあった時にローンが残ってしまいますよ！

連生団信は、そんな時にお役に立ちます！

としか言わないでしょう！
誰が教えてあげるのでしょうか？

先生ポジション

人は、自分が知らないことを教えてくれる人のことを『先生』と呼ぶ！

相手が、知らないこと、気づいていないことを教えてあげる、気づかせてあげることにより、

相手に、先生と思われる！

その知識が、専門的であるほど、
『この人に相談したい』
という気持ちが強くなります！

先生ポジションは、「知識の差」で生まれる

お客様とあなたの間に、知識の差がなければ、先生ポジションはできません。

例えば、お客様が住宅ローンについて、「変動金利の方が金利が低いから得ですよ」と考えていたとします。

そこで、「そうですね。今は変動金利が一番低いです」と答えるだけでは、お客様と同じ知識レベルです。

これでは、先生にはなれません。

一方で、「今の金利だけで比較してはいけません。

住宅ローンでは、金利が上がったときの返済額だけでなく、元金の減り方も確認する必要があります。

5年ルールによって返済額が変わらなくても、実際には元金の減りが遅くなる場合があります」と説明できたらどうでしょうか。

お客様は、「そんな見方があるんですか」「それは知りませんでした」と言います。

この「知りませんでした」が、先生ポジションが生まれた合図です。

知識の差

インターネットで検索すれば、すぐに出てくる情報だけでは、先生ポジションは作りにくくなっています。

必要なのは、

一般のお客様が知らないこと

営業担当者でも正確に理解していないこと

金融機関や商品によって違うこと実務を経験しなければ分からないこと

数字で比較しなければ見えないことです。

知識の差

例えば住宅ローンであれば、

「どこの銀行の金利が一番低いか」だけではなく、

「審査金利はいくらなのか」

「返済比率は何%なのか」

「団信の支払条件はどう違うのか」

「住宅ローン控除の上手な利用法（持ち分）」

『つなぎ融資と分割実行』

『知らなかったでは済まされない、連生団信のデメリット』

まで説明できることが、専門性です。

先生ポジション まとめ

先生ポジションは、自分で名乗るものではありません。

お客様から、

「そんなことは知りませんでした」

「分かりやすいですね」「もっと詳しく教えてください」

「一度、私の場合も見てもらえますか」

と言われたとき、初めて先生ポジションができています。

大切なのは、知識をひけらかすことではありません。

相手が知らないことを、相手が理解できる形で伝え、正しい判断ができるようにすること。

これが、先生ポジションの作り方です。

そして、先生ポジションができれば、売り込む必要はなくなります。

お客様の方から、「先生にお願いしたい」と言っていただけるようになります。

先生ポジションを取れば、契約も紹介も自然に生まれる

保険営業で成果を上げるために、多くの方は、

「どうやって契約を取るか」

「どうやって紹介をお願いするか」

という話し方やテクニックを学びます。

もちろん、話し方も大切です。

しかし、その前に、もっと重要なことがあります。

それが、お客様から、どのような人として見られているかです。

保険営業は、関係性のビジネスです！

お客様から、「保険を売る人」と見られている状態では、契約を勧めるほど警戒されます。

先生ポジションを取れば、契約も紹介も自然に生まれる

紹介をお願いしても、

「紹介したら、その人にも保険を売るのはないか」

と思われてしまいます。

一方で、

「知らないことを教えてくれる人」

「困ったときに相談できる人」

「正しい判断を助けてくれる人」

という先生ポジションが取れていれば、反応は変わります。

先生ポジションを取れば、契約も紹介も自然に生まれる

保険の提案をしても、

「先生が必要だと言うなら、理由を聞いてみよう」となります。

紹介についても、

「この話は、友人にも聞かせてあげたい」

「住宅を買う同僚に紹介したい」

「保険で困っている人がいるので相談に乗ってほしい」

と、お客様の方から紹介が生まれやすくなります。

生保営業に例えると

契約を取る前に、先生になる人は、自分が知らないことを教えてくれる人を先生と呼びます。

特に、知らなかったこと間違っ理解していたこと将来、大きな損失につながることを専門家であれば判断できないことを分かりやすく教えてくれる人に対して、強い信頼を持ちます。

例えば、お客様が、「医療保険は、入院日額が高い方が安心ですね」と思っているとしします。

そこで、「そうですね。日額1万円がおすすめです」と商品説明を始めれば、保険を売る人のままです。

一方で、「入院日額だけで決める前に、公的医療保険、高額療養費制度、会社の傷病手当金、貯蓄額を確認する必要があります。

保険が必要な部分と、貯蓄で対応できる部分を分けて考えましょう」と説明できれば、お客様は、「そんな考え方は知りませんでした」と言います。

この瞬間に、営業担当者から先生に変わりますよね！

先生ポジションが取れると、契約が簡単になる理由

先生ポジションが取れると、無理にクロージングをする必要がなくなります。

お客様が、

「この人から契約したい」と考えるようになるからです。

保険商品そのものは、他社でも契約できます。

しかし、

「自分の状況を理解してくれている」

「保険以外のことも含めて判断してくれる」

「契約後も相談できる」

「この人なら間違った方向に誘導しない」

と感じてもらえれば、商品ではなく担当者で選ばれます。

先生ポジションが取れると、契約が簡単になる理由

つまり、先生ポジションとは、

商品を売りやすくするためのテクニックではありません。

お客様が安心して判断できる環境をつくり、

結果として契約につながりやすくなる状態です。

紹介は「お願い」する前に決まっている

紹介営業というと、

「どなたか紹介してください」

「保険で困っている方はいませんか」

「三人お名前を書いてください」

という紹介依頼を思い浮かべる方が多いと思います。

しかし、紹介が出るかどうかは、紹介をお願いした瞬間に決まるものではありません。

面談中に、「この人を知人に紹介しても大丈夫か」

という評価が、すでに行われています。

お客様は、紹介するときに自分の信用を使います。

紹介は「お願い」する前に決まっている

紹介した相手から、

「強引に営業された」

「保険の話ばかりだった」

「紹介しなければよかった」

と思われたくありません。

そのため、お客様は、

「この人なら、紹介した相手にも役立つ話をしてくれる」

という安心がなければ紹介しません。

紹介をもらうために最も重要なのは、紹介トークではありません。

紹介しても安心だと思われる仕事をする事です。

まとめ

保険の契約も紹介も、最後の話し方だけで決まるものではありません。

面談の最初から、

「この人は、保険を売る人なのか」

「この人は、正しい判断を助けてくれる先生なのか」

を、お客様は見ています。

先生ポジションが取れば、無理に売り込む必要はありません。

お客様から、

「私の場合は、どうしたらよいですか」

「先生にお願いしたいです」

「同じことで悩んでいる人がいるので、紹介してもよいですか」

とっていただけるようになります。

紹介をもらうために、紹介を迫るものではありません。

紹介したくなるほど、役に立つ。

これが、紹介営業の本質です。

カリサポについて

住宅ローン
借り換えの窓口 **カリサポ**

  [借り換えについて](#) » [ご相談の流れ](#) » [運営元](#) » [お問い合わせ](#) »

住宅ローンの借り換えを
カリサポ
で見直して家計を賢く運用！



借り換えを通じてお客様の将来を設計する

- ✓ もっと金利の低いローンに借り換えして月々を楽しみたい方
- ✓ 繰り上げ返済をしようか迷っている方
- ✓ リフォームを考えている方
- ✓ 他のローンを一本化してコストを抑えて月々を楽しみたい方
- ✓ 住宅ローン中心に家計を見直したい方

運営元

住宅ローンは人生の大きな選択であり、多くの方が不安を感じられます。

私たちは

「借り換えを通じてお客様の将来を設計する」という理念のもと、その不安を解消し、お客様が安心してお金と向き合えるご提案をしています。

経験豊富なスタッフが、お客様一人ひとりのライフスタイルや将来設計に合わせた最適なローンプランを提案し、無理のない返済計画を立てることで、経済的な負担を軽減します。

また、借り換えに伴う手続きや条件の比較など、複雑なプロセスも丁寧にサポートいたします。

お客様の将来を見据えた最善の選択ができるよう、誠心誠意を込めて対応いたします。



運営元

屋号 住宅ローン借り換えの窓口「カリサポ」

運営会社 KURASUMU株式会社

代表 倉元 健志（KURASUMU株式会社）

所在地 〒701-0151
岡山県岡山市北区平野976-1
TEL：080-1225-4310

パートナー企業 株式会社トービル
登録番号【関東財務局長（4）第01505号】
日本貸金業協会の会員（会員番号【第000192号】）

カリサポのURL

<https://www.karikae-madoguchi.com/>



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

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

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

講座のまとめ

講座の振り返り

①成長！（新発見）

②受講の感想！

③やること、宣言！1か月以内に

連絡事項

今後のフォロー

来月より
フォローアップグルコンを開催します

9月	日 ()	時	1時間程度
10月	日 ()	時	1時間程度
11月	日 ()	時	1時間程度

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@@

講座終了後、6カ月間閲覧可能です。

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

小ネタ集NO. 8

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

小ネタ集NO.9

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

小ネタ集NO.10

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

小ネタ集NO.11

- ①シン・団信トーク
- ②GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）をマネ（真似）ろ！
- ③金融のセオリー
- ④営業とは？営業という言葉の定義！
- ⑤これぞプロ！根抵当権を使った住宅ローンアプローチ！
- ⑥変動金利利用者への声かけのベストタイミング！4月、10月
- ⑦相続対策は、虫歯と一緒に
- ⑧銀行員が、フラット35を売らない本当の理由！
- ⑨少人数セミナーには、熱いコーヒーと生菓子
- ⑩お金の先生とは、教師OR医者！