住宅ローンコンサルティング
超実践講座　　第20期
第3日目（ZOOM）

一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

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

20期生　専用コンテンツページ

https://jyutakuconsul.com/contents/20ki/

パスワード　@@20ki@

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20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（2026/7/16）

第一回ワークシート

第二回オンライン開催（2026/7/31）

第三回オンライン開催（2026/8/12）
第四回オンライン開催（2026/8/28）

講座の日程

①7月16日（木） 13:00～16:30 個別質問～17:30
②7月31日（金） 13:00～16:30 個別質問～17:30
③8月11日（火） 13:00～16:30 個別質問～17:30
④8月28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20期　住宅ローンコンサルティング超実践講座

本講座で身につく5つの実践力

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

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎
- 銀行の考え方
- 住宅ローン見直しコンサル（自動計算ツール）
- 団信について
- 紹介のつなが方
- 先生ポジションの作り方
- カリサポ利用方法

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）
　金融電卓の使い方（ワーク）

③ 団信について

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

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20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2回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

＊個人情報は消してください

期日8月7日（金）

課題確認①

やってみてどうでしたか？

①変動金利　年1.05%

ご融資金返済予定明細表（金利変動型）

8 年 5 月 11 日現在

ローン名称 スーパー住宅ローン（O）変動型元金 （40153）

滋賀銀行
長浜北支店
長浜市八幡中山町１３１６番地の７
TEL 0749-62-1881

『しがぎん』をご利用いただきありがとうございます。
利率改定後のご返済明細は下記の通りとなりますのでご了承ください。
なお、お問い合わせは取扱店にお願い申しあげます。

口座番号	ご融資日	ご融資金額 円	期間 月	前回ご融資利率 %	前回均等返済金 円	前回増額返済金 円	増額返済月
[redacted]	05-09-29	26,000,000	420	0.800	61,900	0	
新返済内容	金利変更日	ご融資残高 円	残期間 月	新ご融資利率 %	今回均等返済金 円	今回増額返済金 円	今回利率変更幅 %
	08-06-28	23,957,300	387	1.050	61,900	0	＋0.250

保証書番号	最終期限	ご返済預金口座	お取引支店名	科目	口座番号	(＋利率引上げ −利率引下げ)
[redacted]	40-09-27		長浜北支店	普通預金	[redacted]	

回数	ご返済予定日 年 月 日	ご返済額 円	元金内入分 円	利息分 円	未払利息分 円	ご融資残高 円	うち増額分 ご融資残高 円	未払利息残高 円
					前回繰越	23957300		0
34	8 727	82575	61900	20675	0	23895400		0
35	8 827	83209	61900	21309	0	23833500		0
36	8 927	83154	61900	21254	0	23771600		0
37	81027	82415	61900	20515	0	23709700		0
38	81127	83043	61900	21143	0	23647800		0
39	81227	82308	61900	20408	0	23585900		0
					繰越残高	23585900		0

以降の償還金のご案内は、本表最終欄のご返済日の近日中に、ご送付申しあげます。

自動計算シート（元利均等）

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦	
ローン開始日	2023/9/29	*
毎月の返済日	27日	*
借換実行日	2026/8/27	*
現在残高総額	¥23,833,500	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2058/9/27	*
現在の金利	1.05%	*
借換後の支払い最終日	2058/9/27	
借換後の金利	0.945%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥0	

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額			計算後残高
借入金額	¥26,000,000	*	→	¥24,179,250
内賞与分	¥0	*		¥0

和暦で入力したい場合は・・・
エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和8年8月27日 ～ 令和40年9月27日

1.05%

返済総額	¥28,083,055
返済金額/月	¥72,943
返済回数	385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8月27日 ～ 令和40年9月27日

0.945%

返済総額	¥27,637,995
返済金額/月	¥71,787
返済回数	385回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥735,005
事務手数料	¥524,337
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥190,668
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	¥28,373,000
現在総額との差額	¥289,945

金利引き下げ後

令和8年8月27日 ～ 令和40年9月27日

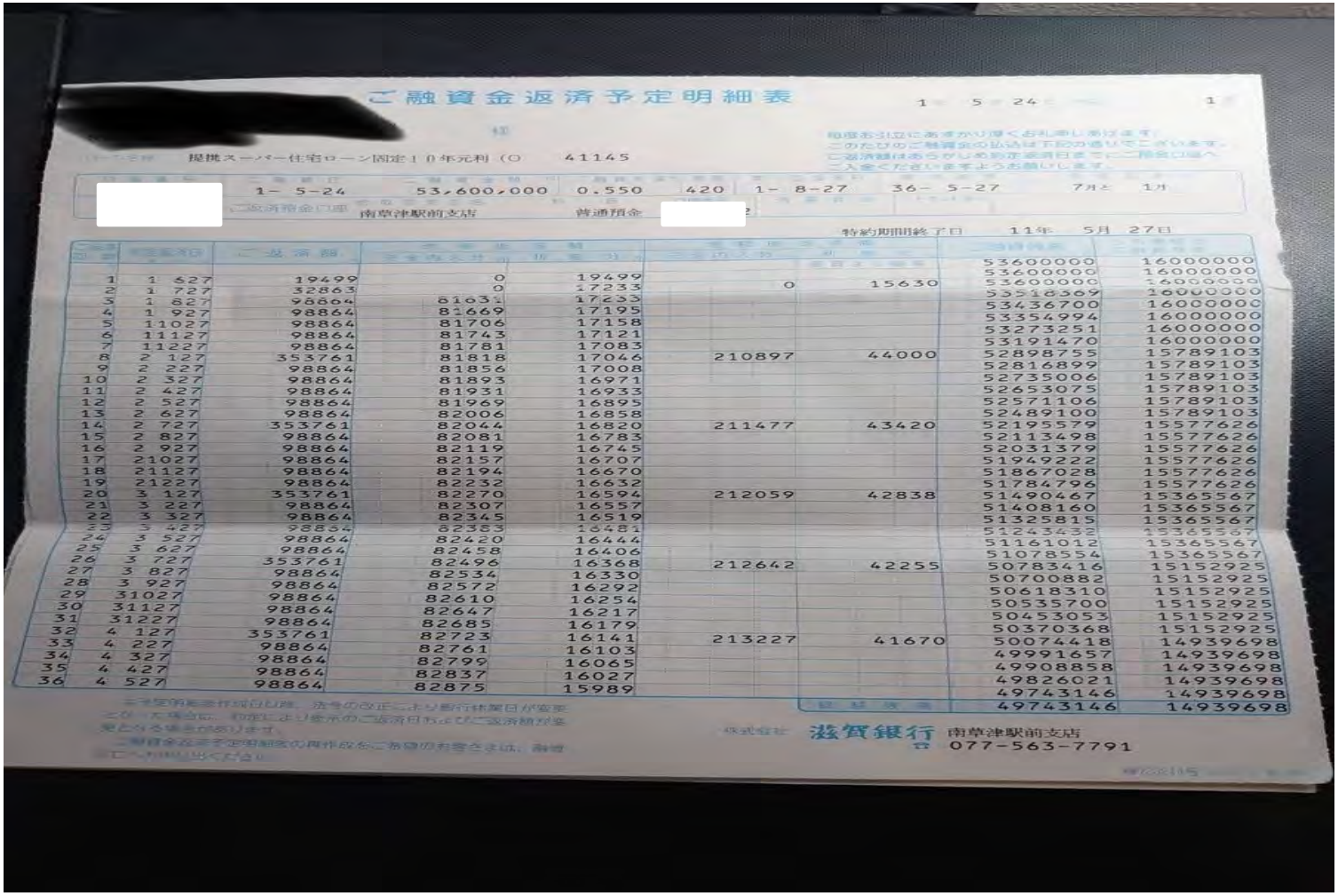
1.113%

返済総額	¥28,352,170
返済金額/月	¥73,642
返済回数	385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	¥28,372,170
現在総額との差額	¥289,115

②10年固定　年0.55%



ご融資金返済予定明細表

1 5 24 1

様

提携スーパー住宅ローン固定10年元利（O　41145

[redacted]	1- 5-24	53,600,000	0.550	420	1- 8-27	36- 5-27　7月と　1月

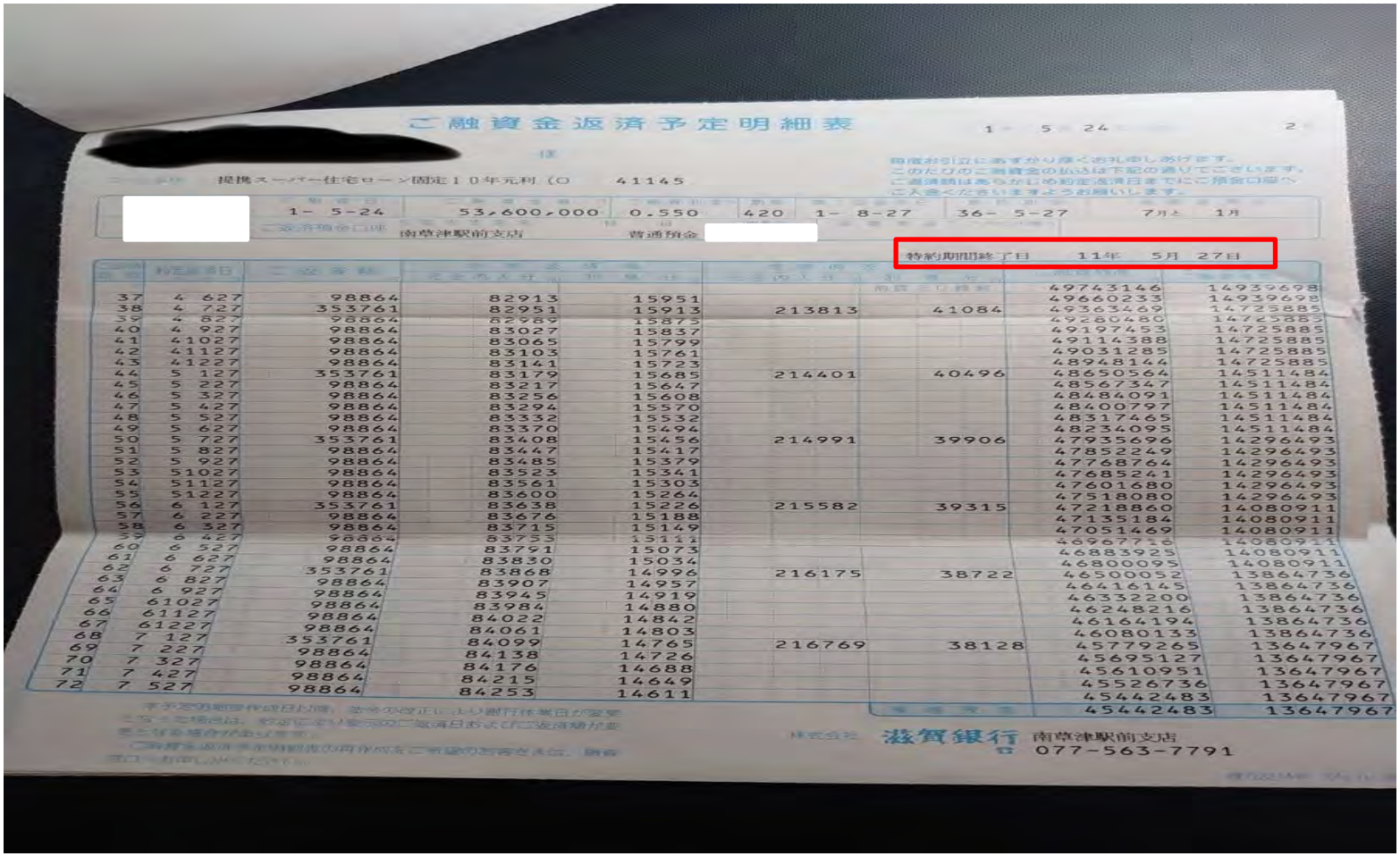
ご返済預金口座　南草津駅前支店　普通預金　[redacted]

特約期間終了日　11年　5月　27日

							53600000	16000000
1	1 627	19499	0	19499			53600000	16000000
2	1 727	32863	0	17233	0	15630	53600000	16000000
3	1 827	98864	81631	17233			53516369	16000000
4	1 927	98864	81669	17195			53436700	16000000
5	11027	98864	81706	17158			53354994	16000000
6	11127	98864	81743	17121			53273251	16000000
7	11227	98864	81781	17083			53191470	16000000
8	2 127	353761	81818	17046	210897	44000	52898755	15789103
9	2 227	98864	81856	17008			52816899	15789103
10	2 327	98864	81893	16971			52735006	15789103
11	2 427	98864	81931	16933			52653075	15789103
12	2 527	98864	81969	16895			52571106	15789103
13	2 627	98864	82006	16858			52489100	15789103
14	2 727	353761	82044	16820	211477	43420	52195579	15577626
15	2 827	98864	82081	16783			52113498	15577626
16	2 927	98864	82119	16745			52031379	15577626
17	21027	98864	82157	16707			51949222	15577626
18	21127	98864	82194	16670			51867028	15577626
19	21227	98864	82232	16632			51784796	15577626
20	3 127	353761	82270	16594	212059	42838	51490467	15365567
21	3 227	98864	82307	16557			51408160	15365567
22	3 327	98864	82345	16519			51325815	15365567
23	3 427	98864	82383	16481			51243432	15365567
24	3 527	98864	82420	16444			51161012	15365567
25	3 627	98864	82458	16406			51078554	15365567
26	3 727	353761	82496	16368	212642	42255	50783416	15152925
27	3 827	98864	82534	16330			50700882	15152925
28	3 927	98864	82572	16292			50618310	15152925
29	31027	98864	82610	16254			50535700	15152925
30	31127	98864	82647	16217			50453053	15152925
31	31227	98864	82685	16179			50370368	15152925
32	4 127	353761	82723	16141	213227	41670	50074418	14939698
33	4 227	98864	82761	16103			49991657	14939698
34	4 327	98864	82799	16065			49908858	14939698
35	4 427	98864	82837	16027			49826021	14939698
36	4 527	98864	82875	15989			49743146	14939698
						最終残高	49743146	14939698

株式会社 滋賀銀行　南草津駅前支店　☎ 077-563-7791

②10年固定　年0.55%



ご融資金返済予定明細表

提携スーパー住宅ローン固定１０年元利（０　41145

[redacted]	1- 5-24	53,600,000	0.550	420	1- 8-27	36- 5-27	7月と　1月

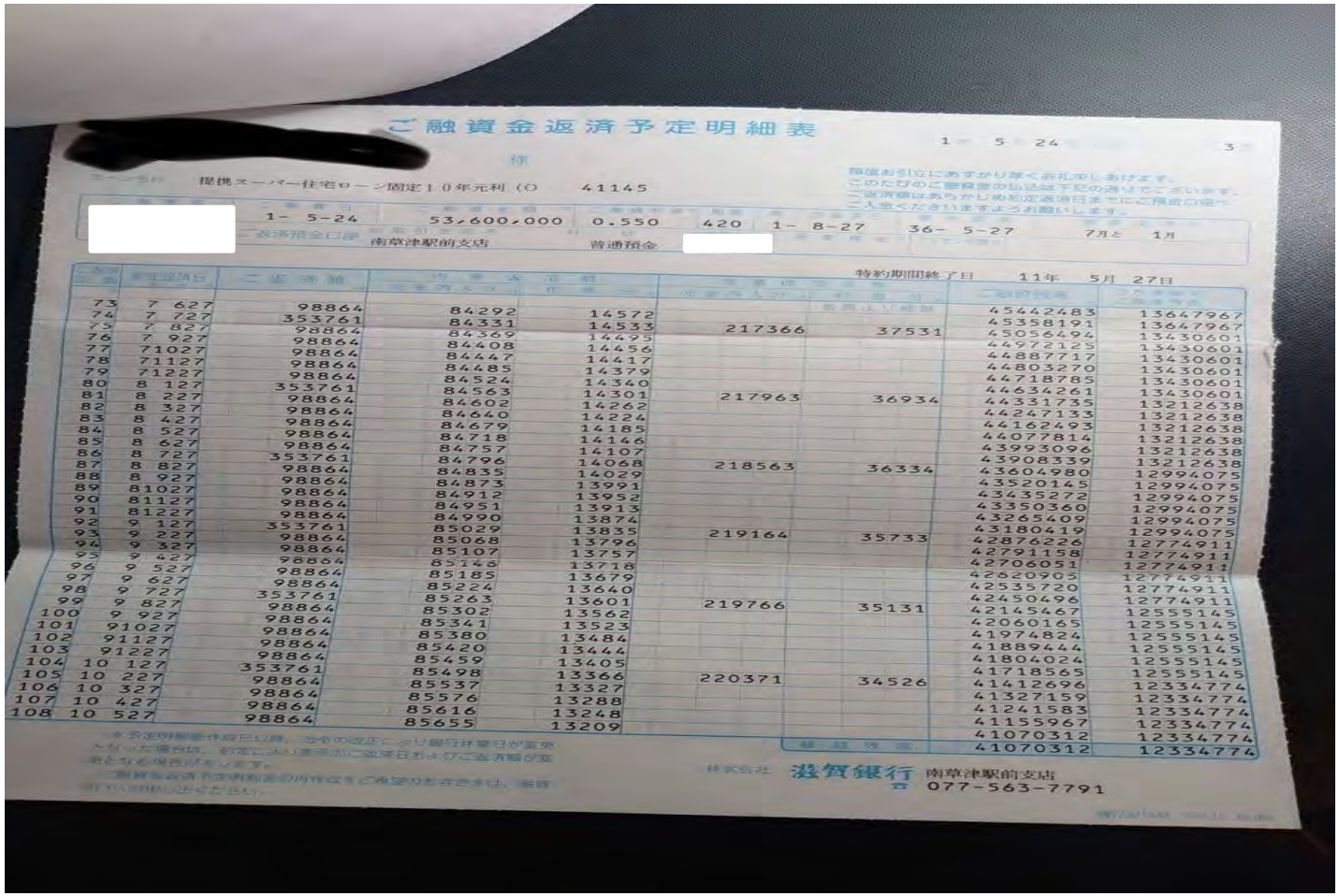
南草津駅前支店　普通預金 [redacted]

特約期間終了日　11年　5月　27日

37	4 627	98864	82913	15951			49743146	14939698
38	4 727	353761	82951	15913	213813	41084	49660233	14939698
39	4 827	98864	82989	15875			49363469	14725885
40	4 927	98864	83027	15837			49280480	14725885
41	41027	98864	83065	15799			49197453	14725885
42	41127	98864	83103	15761			49114388	14725885
43	41227	98864	83141	15723			49031285	14725885
44	5 127	353761	83179	15685	214401	40496	48948144	14725885
45	5 227	98864	83217	15647			48650564	14511484
46	5 327	98864	83256	15608			48567347	14511484
47	5 427	98864	83294	15570			48484091	14511484
48	5 527	98864	83332	15532			48400797	14511484
49	5 627	98864	83370	15494			48317465	14511484
50	5 727	353761	83408	15456	214991	39906	48234095	14511484
51	5 827	98864	83447	15417			47935696	14296493
52	5 927	98864	83485	15379			47852249	14296493
53	51027	98864	83523	15341			47768764	14296493
54	51127	98864	83561	15303			47685241	14296493
55	51227	98864	83600	15264			47601680	14296493
56	6 127	353761	83638	15226	215582	39315	47518080	14296493
57	6 227	98864	83676	15188			47218860	14080911
58	6 327	98864	83715	15149			47135184	14080911
59	6 427	98864	83753	15111			47051469	14080911
60	6 527	98864	83791	15073			46967716	14080911
61	6 627	98864	83830	15034			46883925	14080911
62	6 727	353761	83868	14996	216175	38722	46800095	14080911
63	6 827	98864	83907	14957			46500052	13864736
64	6 927	98864	83945	14919			46416145	13864736
65	61027	98864	83984	14880			46332200	13864736
66	61127	98864	84022	14842			46248216	13864736
67	61227	98864	84061	14803			46164194	13864736
68	7 127	353761	84099	14765	216769	38128	46080133	13864736
69	7 227	98864	84138	14726			45779265	13647967
70	7 327	98864	84176	14688			45695127	13647967
71	7 427	98864	84215	14649			45610951	13647967
72	7 527	98864	84253	14611			45526736	13647967
							45442483	13647967
							45442483	13647967

株式会社 滋賀銀行　南草津駅前支店　☎ 077-563-7791

②10年固定　年0.55%



ご融資金返済予定明細表

1 5 24

様

提携スーパー住宅ローン固定10年元利（O　41145

1- 5-24　53,600,000　0.550　420　1- 8-27　36- 5-27　7月と 1月

返済預金口座　南草津駅前支店　普通預金

特約期間終了日　11年　5月　27日

73	7 627	98864	84292	14572			45442483	13647967
74	7 727	353761	84331	14533	217366	37531	45358191	13647967
75	7 827	98864	84369	14495			45056494	13430601
76	7 927	98864	84408	14456			44972125	13430601
77	71027	98864	84447	14417			44887717	13430601
78	71127	98864	84485	14379			44803270	13430601
79	71227	98864	84524	14340			44718785	13430601
80	8 127	353761	84563	14301	217963	36934	44634261	13430601
81	8 227	98864	84602	14262			44331735	13212638
82	8 327	98864	84640	14224			44247133	13212638
83	8 427	98864	84679	14185			44162493	13212638
84	8 527	98864	84718	14146			44077814	13212638
85	8 627	98864	84757	14107			43993096	13212638
86	8 727	353761	84796	14068	218563	36334	43908339	13212638
87	8 827	98864	84835	14029			43604980	12994075
88	8 927	98864	84873	13991			43520145	12994075
89	81027	98864	84912	13952			43435272	12994075
90	81127	98864	84951	13913			43350360	12994075
91	81227	98864	84990	13874			43265409	12994075
92	9 127	353761	85029	13835	219164	35733	43180419	12994075
93	9 227	98864	85068	13796			42876226	12774911
94	9 327	98864	85107	13757			42791158	12774911
95	9 427	98864	85146	13718			42706051	12774911
96	9 527	98864	85185	13679			42620905	12774911
97	9 627	98864	85224	13640			42535720	12774911
98	9 727	353761	85263	13601	219766	35131	42450496	12774911
99	9 827	98864	85302	13562			42145467	12555145
100	9 927	98864	85341	13523			42060165	12555145
101	91027	98864	85380	13484			41974824	12555145
102	91127	98864	85420	13444			41889444	12555145
103	91227	98864	85459	13405			41804024	12555145
104	10 127	353761	85498	13366	220371	34526	41718565	12555145
105	10 227	98864	85537	13327			41412696	12334774
106	10 327	98864	85576	13288			41327159	12334774
107	10 427	98864	85616	13248			41241583	12334774
108	10 527	98864	85655	13209			41155967	12334774
						繰越残高	41070312	12334774
							41070312	12334774

株式会社 滋賀銀行 南草津駅前支店 ☎ 077-563-7791

②10年固定　年0.55%

固定期間終了　令和11年5月27日

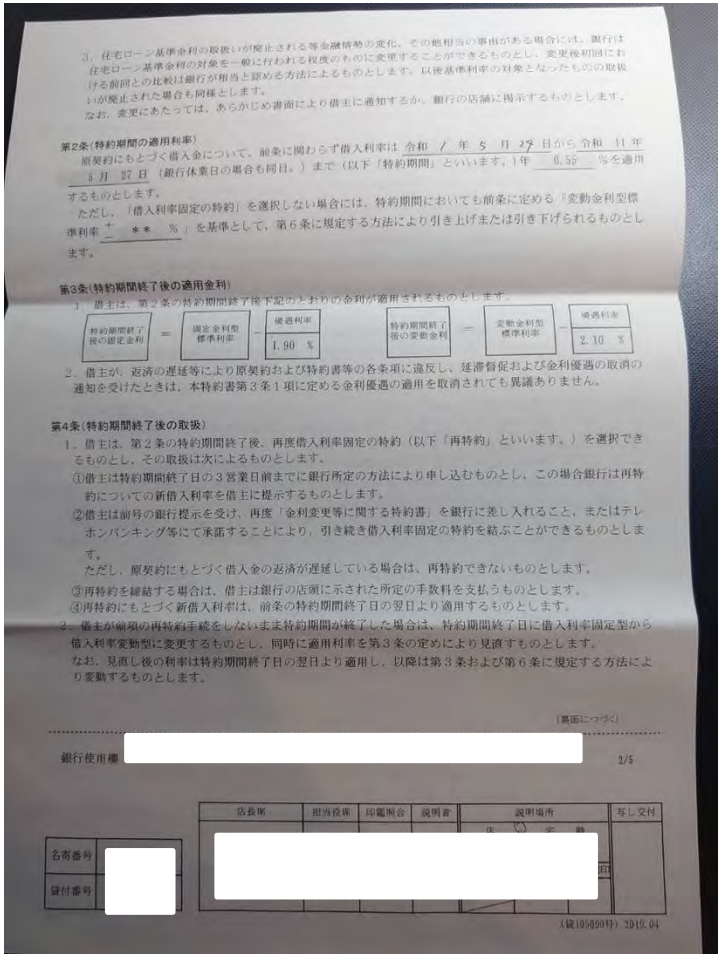
81	8 227	98864	84563	14301	217963	36934	44634261	13430601
82	8 327	98864	84602	14262			44331735	13212638
83	8 427	98864	84640	14224			44247133	13212638
84	8 527	98864	84679	14185			44162493	13212638
85	8 627	98864	84718	14146			44077814	13212638
86	8 727	353761	84757	14107			43993096	13212638
87	8 827	98864	84796	14068	218563	36334	43908339	13212638
88	8 927	98864	84835	14029			43604980	12994075
89	81027	98864	84873	13991			43520145	12994075
90	81127	98864	84912	13952			43435272	12994075
91	81227	98864	84951	13913			43350360	12994075
92	9 127	353761	84990	13874			43265409	12994075
93	9 227		85029	13835	219164		43180419	12994075

②10年固定　年0.55%

特約期間終了日　11年　5月　27日

109	10 627	98864	85694	13170			41070312	12334774
110	10 727	353761	85733	13131	220977	33920	40984618	12334774
111	10 827	98864	85773	13091			40677908	12113797
112	10 927	98864	85812	13052			40592135	12113797
113	101027	98864	85851	13013			40506323	12113797
114	101127	98864	85891	12973			40420472	12113797
115	101227	98864	85930	12934			40334581	12113797
116	11 127	353761	85969	12895	221585	33312	40248651	12113797
117	11 227	98864	86009	12855			39941097	11892212
118	11 327	98864	86048	12816			39855088	11892212
119	11 427	98864	86088	12776			39769040	11892212
120	11 527	98864	86127	12737			39682952	11892212
							39596825	11892212

②10年固定　年0.55%



3．住宅ローン基準金利の取扱いが廃止される等金融情勢の変化、その他相当の事由がある場合には、銀行は住宅ローン基準金利の対象を一般に行われる程度のものに変更することができるものとし、変更後初回における前回との比較は銀行が相当と認める方法によるものとします。以後基準利率の対象となったものの取扱いが廃止された場合も同様とします。
なお、変更にあたっては、あらかじめ書面により借主に通知するか、銀行の店舗に掲示するものとします。

第2条（特約期間の適用利率）
原契約にもとづく借入金について、前条に関わらず借入利率は 令和 7 年 5 月 27 日から 令和 11 年 5 月 27 日（銀行休業日の場合も同日。）まで（以下「特約期間」といいます。）1年 0.55 %を適用するものとします。
ただし、「借入利率固定の特約」を選択しない場合には、特約期間においても前条に定める「変動金利型標準利率 ＋ ** %」を基準として、第6条に規定する方法により引き上げまたは引き下げられるものとします。

第3条（特約期間終了後の適用金利）
1．借主は、第2条の特約期間終了後下記のとおりの金利が適用されるものとします。
特約期間終了後の固定金利 ＝ 固定金利型標準利率 － 優遇利率 1.90 %
特約期間終了後の変動金利 ＝ 変動金利型標準利率 － 優遇利率 2.10 %
2．借主が、返済の遅延等により原契約および特約書等の各条項に違反し、延滞督促および金利優遇の取消の通知を受けたときは、本特約書第3条1項に定める金利優遇の適用を取消されても異議ありません。

第4条（特約期間終了後の取扱）
1．借主は、第2条の特約期間終了後、再度借入利率固定の特約（以下「再特約」といいます。）を選択できるものとし、その取扱は次によるものとします。
①借主は特約期間終了日の3営業日前までに銀行所定の方法により申し込むものとし、この場合銀行は再特約についての新借入利率を借主に提示するものとします。
②借主は前号の銀行提示を受け、再度「金利変更等に関する特約書」を銀行に差し入れること、またはテレホンバンキング等にて承諾することにより、引き続き借入利率固定の特約を結ぶことができるものとします。
ただし、原契約にもとづく借入金の返済が遅延している場合は、再特約できないものとします。
③再特約を締結する場合は、借主は銀行の店頭に示された所定の手数料を支払うものとします。
④再特約にもとづく新借入利率は、前条の特約期間終了日の翌日より適用するものとします。
2．借主が前項の再特約手続をしないまま特約期間が終了した場合は、特約期間終了日に借入利率固定型から借入利率変動型に変更するものとし、同時に適用利率を第3条の定めにより見直すものとします。
なお、見直し後の利率は特約期間終了日の翌日より適用し、以降は第3条および第6条に規定する方法により変動するものとします。

（裏面につづく）
銀行使用欄 [redacted] 2/5

店長所	担当役席	印鑑照合	説明者	説明場所	写し交付
[redacted]					

名寄番号 [redacted]
貸付番号 [redacted]

（様105090号）2010.04

10年間　年0.55%

固定期間終了後　令和11年5月27日

固定金利の場合　優遇　－1.9%

10年固定　年3.2%

変動金利の場合　優遇　－2.1%

年1.225%

金利プラン

（保証料金利内包型）

金利タイプ	基準金利
変動金利型	年3.325%
固定金利選択型3年	年4.450%
固定金利選択型10年	年5.100%

②10年固定

令和11年5月27日

残高　39,596,825円

残期間　25年（300ヵ月）

金利予測　現状+1.0%（政策金利2.0%）

現在より　月あたり35,990円上昇

年1.225+0.25+1.0＝2.475%

毎月123,939円　　ボーナス加算　320,390円

+25,075円　　+65,493円

現在　毎月98,864円　　ボーナス加算　254,897円

返済額計算

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2029/5/27 *
毎月の返済日	27日 *
借換実行日	2029/5/27 *
現在残高総額	¥39,596,825
内賞与分	¥11,892,212
ボーナス返済月	1月 *
	7月 *
現在の支払い最終日	2054/5/27 *
現在の金利	2.475% *
借換後の支払い最終日	2054/5/27
借換後の金利	2.475%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在

令和11年5月27日 ～ 令和36年5月27日

2.475%

返済総額	**¥53,201,200**
返済金額/月	¥123,939
返済回数	300回
ボーナス返済金額/回	¥320,390
返済回数	50回

③変動金利　年1.425%

ご返済予定表
KGS金利選択住宅ローン（通期

平素は、格別のお引立てを賜わり、誠にありがとうございます。
お借入残高およびご返済予定は次のとおりです。なお、下部に重要なお知らせを記載しておりますので、必ずご確認ください。

京都銀行
お取引店 彦根支店
電話番号 0749-21-3955

1 頁

お借入金額	当初お借入日	最終ご返済日
7749727 円	2012 年 7 月19日	2039 年 7月27日

お借入利率
142500 %

今回の利率変更幅	固定金利特約終了日
+ 025000 %	**** 年** 月 **日

お客様コード
[redacted]

ご返済指定口座			金利の種類
店番	科目	口座番号	
504	普通		選択型変動

ご返済日（年月日）	ご返済金額（円）	内元金返済額	内お利息額	ご返済後お借入残高(円)	備考
2026 7 27	53276	44074	9202	7705653	
2026 8 27	53276	44126	9150	7661527	
* 2026 9 27	53276	44178	9098	7617349	
2026 10 27	53276	44231	9045	7573118	
2026 11 27	53276	44283	8993	7528835	
* 2026 12 27	53276	44336	8940	7484499	

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦	
ローン開始日	2012/7/19	*
毎月の返済日	27日	*
借換実行日	2026/8/27	*
現在残高総額	¥7,661,527	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2039/7/27	*
現在の金利	1.425%	*
借換後の支払い最終日	2039/7/27	
借換後の金利	0.945%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥0	

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

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

和暦で入力したい場合は・・・
エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	／	

結果シート

現在

令和8年8月27日 ～ 令和21年7月27日

1.425%

返済総額	¥8,392,630
返済金額/月	¥54,146
返済回数	155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8月27日 ～ 令和21年7月27日

0.945%

返済総額	¥8,141,530
返済金額/月	¥52,526
返済回数	155回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥239,845
事務手数料	¥168,553
保証料	¥0
契約印紙	¥10,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥61,292
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	¥8,381,375
現在総額との差額	¥-11,255

金利引き下げ後

令和8年8月27日 ～ 令和21年7月27日

1.365%

返済総額	¥8,361,010
返済金額/月	¥53,942
返済回数	155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	¥8,381,010
現在総額との差額	¥-11,620

5年ルール　更新

- 現在の返済月額　53,276円
  51,551円（計算上）

  5年ルール明け

- 2027/7/27見直し　56,188円（+4,637円）

④フラット35　年1.55%

平成27年11月24日

融資種別	買取証券化支援建設						
顧客番号	金消契約日	最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
[redacted]	平成27年11月16日	平成62年11月14日	14日	5日	1月	7月	
融資金額 45,000,000 円	期間	平成27年11月16日から	平成37年11月16日から		から		から
		平成37年11月15日まで	平成62年11月14日まで		まで		まで
金利区分1 融資金額 45,000,000	割賦金等 利率	0.950 %	1.550 %		%		%
	元利均等	毎月 92,381 円	毎月 89,222 円		毎月 円		毎月 円
毎月 32,000,000	償還割賦金	ボーナス 201,998 円	ボーナス 212,037 円		ボーナス 円		ボーナス 円
ボーナス 12,000,000	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
	利率	%	%		%		%

⑤10年固定　年0.7%

…返済額計と保証料の合計額をお支払ください。

返済計画表

（ご案内期間　30年　2月　15日～　40年　2月　15日）

1 ページ

作成日　平成　30年　2月　1日

お客様番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利子補給	留保金
[redacted]	住宅ローン（全国保証	30－ 2－ 1	有	有				有

ご融資金額	うち賃与融資金額	ご融資期限	約定利率	損害金利率	変更予定利率
26,070,000	0	65－ 1－15	0.70000	14.00000	

ご融資残高	うち賃与融資残高	利息返済	利率見直	振替店舗	振替口座番号
26,070,000	0	利息後取		6919－041	[redacted]

変更日	作成理由
	新規実行

特約期限
40－ 2－15

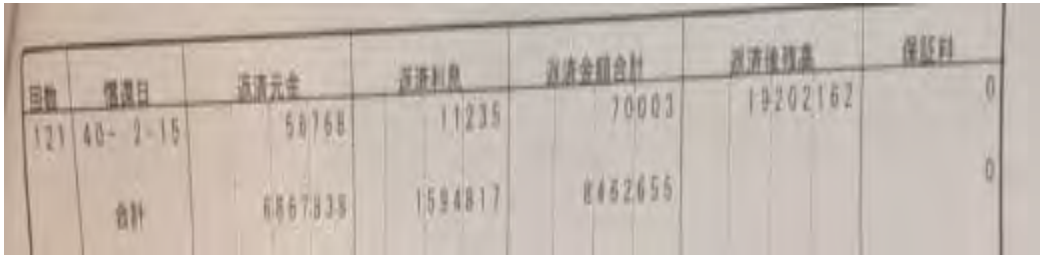
回数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済後残高	保証料
1	30－ 2－15	54796	7499	62295	26015204	0
2	30－ 3－15	54828	15175	70003	25960376	0
3	30－ 4－15	54860	15143	70003	25905516	0
4	30－ 5－15	54892	15111	70003	25850624	0
5	30－ 6－15	54924	15079	70003	25795700	0
6	30－ 7－15	54956	15047	70003	25740744	0
7	30－ 8－15	54988	15015	70003	25685756	0
8	30－ 9－15	55020	14983	70003	25630736	0
9	30－10－15	55052	14951	70003	25575684	0
10	30－11－15	55084	14919	70003	25520600	0
11	30－12－15	55116	14887	70003	25465484	0
12	31－ 1－15	55149	14854	70003	25410335	0
13	31－ 2－15	55181	14822	70003	25355154	0
14	31－ 3－15	55213	14790	70003	25299941	0
15	31－ 4－15	55245	14758	70003	25244696	0
16	31－ 5－15	55277	14726	70003	25189419	0
17	31－ 6－15	55310	14693	70003	25134109	0
18	31－ 7－15	55342	14661	70003	25078767	0
19	31－ 8－15	55374	14629	70003	25023393	0
20	31－ 9－15	55407	14596	70003	24967986	0

00000　　2520301900000
245－04055　　6919－041－000030　　300201

⑤10年固定　年0.7%

10年後の金利　平成40年2月15日

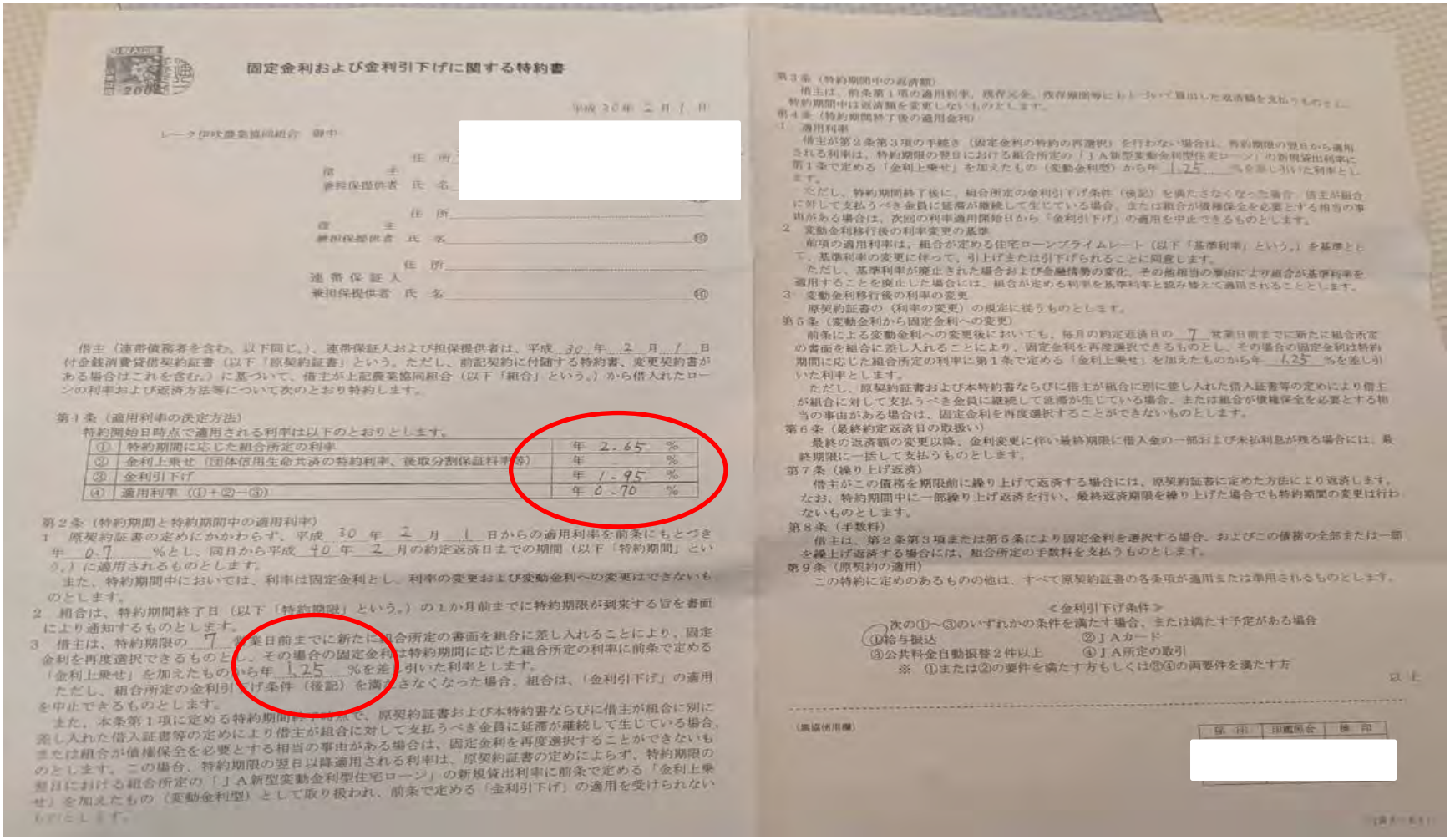
残高　19,202,162円



回数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済後残高	保証料
121	40- 2-15	58768	11235	70003	19202162	0
	合計	6867835	1594817	8462655		0

優遇金利　－1.25%
3.125%－1.25＝1.875%

⑤10年固定　年0.7%



固定金利および金利引下げに関する特約書

平成30年2月1日

レーク伊吹農業協同組合　御中

住　所
借　主
兼担保提供者　氏　名

住　所
連帯保証人
兼担保提供者　氏　名　㊞

住　所
連帯保証人
兼担保提供者　氏　名　㊞

借主（連帯債務者を含む。以下同じ。）、連帯保証人および担保提供者は、平成30年2月1日付金銭消費貸借契約証書（以下「原契約証書」という。ただし、前記契約に付随する特約書、変更契約書がある場合はこれを含む。）に基づいて、借主が上記農業協同組合（以下「組合」という。）から借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。

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 2.65 %
②	金利上乗せ（団体信用生命共済の特約利率、後取分割保証料率等）	年 - %
③	金利引下げ	年 1.95 %
④	適用利率（①＋②－③）	年 0.70 %

第2条（特約期間と特約期間中の適用利率）

1　原契約証書の定めにかかわらず、平成30年2月1日からの適用利率を前条にもとづき年0.7%とし、同日から平成40年2月の約定返済日までの期間（以下「特約期間」という。）に適用されるものとします。

また、特約期間中においては、利率は固定金利とし、利率の変更および変動金利への変更はできないものとします。

2　組合は、特約期間終了日（以下「特約期限」という。）の1か月前までに特約期限が到来する旨を書面により通知するものとします。

3　借主は、特約期限の7営業日前までに新たに組合所定の書面を組合に差し入れることにより、固定金利を再度選択できるものとし、その場合の固定金利は特約期間に応じた組合所定の利率に前条で定める「金利上乗せ」を加えたものから年1.25%を差し引いた利率とします。

ただし、組合所定の金利引下げ条件（後記）を満たさなくなった場合、組合は、「金利引下げ」の適用を中止できるものとします。

また、本条第1項に定める特約期間終了時点で、原契約証書および本特約書ならびに借主が組合に別に差し入れた借入証書等の定めにより借主が組合に対して支払うべき金員に延滞が継続して生じている場合、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は、固定金利を再度選択することができないものとします。この場合、特約期限の翌日以降適用される利率は、原契約証書の定めによらず、特約期限の翌日における組合所定の「ＪＡ新型変動金利型住宅ローン」の新規貸出利率に前条で定める「金利上乗せ」を加えたもの（変動金利型）として取り扱われ、前条で定める「金利引下げ」の適用を受けられないものとします。

第3条（特約期間中の返済額）

借主は、前条第1項の適用利率、残存元金、残存期間等にもとづいて算出した返済額を支払うものとし、特約期間中は返済額を変更しないものとします。

第4条（特約期間終了後の適用金利）

1　適用利率

借主が第2条第3項の手続き（固定金利の特約の再選択）を行わない場合は、特約期限の翌日から適用される利率は、特約期限の翌日における組合所定の「ＪＡ新型変動金利型住宅ローン」の新規貸出利率に第1条で定める「金利上乗せ」を加えたもの（変動金利型）から年1.25%を差し引いた利率とします。

※ただし、特約期間終了後に、組合所定の金利引下げ条件（後記）を満たさなくなった場合、借主が組合に対して支払うべき金員に延滞が継続して生じている場合、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は、次回の利率適用開始日から「金利引下げ」の適用を中止できるものとします。

2　変動金利移行後の利率変更の基準

前項の適用利率は、組合が定める住宅ローンプライムレート（以下「基準利率」という。）を基準として、基準利率の変更に伴って、引上げまたは引下げられることに同意します。

ただし、基準利率が廃止された場合および金融情勢の変化、その他相当の事由により組合が基準利率を適用することを廃止した場合には、組合が定める利率を基準利率と読み替えて適用されることとします。

3　変動金利移行後の利率の変更

原契約証書の（利率の変更）の規定に従うものとします。

第5条（変動金利から固定金利への変更）

前条による変動金利への変更後においても、毎月の約定返済日の7営業日前までに新たに組合所定の書面を組合に差し入れることにより、固定金利を再度選択できるものとし、その場合の固定金利は特約期間に応じた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1.25%を差し引いた利率とします。

ただし、原契約証書および本特約書ならびに借主が組合に別に差し入れた借入証書等の定めにより借主が組合に対して支払うべき金員に継続して延滞が生じている場合、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は、固定金利を再度選択することができないものとします。

第6条（最終約定返済日の取扱い）

最終の返済額の変更以降、金利変更に伴い最終期限に借入金の一部および未払利息が残る場合には、最終期限に一括して支払うものとします。

第7条（繰り上げ返済）

借主がこの債務を期限前に繰り上げて返済する場合には、原契約証書に定めた方法により返済します。なお、特約期間中に一部繰り上げ返済を行い、最終返済期限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。

第8条（手数料）

借主は、第2条第3項または第5条により固定金利を選択する場合、およびこの債務の全部または一部を繰上げ返済する場合には、組合所定の手数料を支払うものとします。

第9条（原契約の適用）

この特約に定めのあるものの他は、すべて原契約証書の各条項が適用または準用されるものとします。

＜金利引下げ条件＞

次の①～③のいずれかの条件を満たす場合、または満たす予定がある場合

①給与振込　　②ＪＡカード

③公共料金自動振替２件以上　　④ＪＡ所定の取引

※　①または②の要件を満たす方もしくは③④の両要件を満たす方

以上

（農協使用欄）

係　印	印鑑照合	検　印

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2028/2/15 *
毎月の返済日	15日 *
借換実行日	2028/2/15 *
現在残高総額	¥14,954,500
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	1月 *
	7月 *
現在の支払い最終日	2053/1/15 *
現在の金利	1.875% *
借換後の支払い最終日	2053/1/15
借換後の金利	0.945%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
＊入力要
＊賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥14,321,658 *	→	#NUM!
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和10年2月15日 ～ 令和35年1月15日

1.875%

返済総額	¥18,730,257
返済金額/月	¥62,643
返済回数	299回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和10年2月15日 ～ 令和35年1月15日

0.945%

返済総額	¥16,789,747
返済金額/月	¥56,153
返済回数	299回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥468,635
事務手数料	¥328,999
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥119,636
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	¥17,258,382
現在総額との差額	¥-1,471,875

金利引き下げ後

令和10年2月15日 ～ 令和35年1月15日

1.165%

返済総額	¥17,237,051
返済金額/月	¥57,649
返済回数	299回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費	¥17,257,051
現在総額との差額	¥-1,473,206

⑥10年固定　年0.75%

ご案内申し上げます。なお、返済額計と保証料の合計額を

返済計画表

1 ページ

作成日　平成　29年　11月　14日

ご案内期間　29年 11月 15日～　39年 11月 15日

利害関係番号	ご融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利子補給	留保金
[redacted]		住宅ローン（全国保証	29-11-14	有	有				

ご融資金額	うち賞与融資金額	ご融資期限	約定利率	損害金利率	変更予定利率
8,700,000	0	64-10-15	0.75000	14.00000	

ご融資残高	うち賞与融資残高	利息返済	利率見直	振替店舗	振替口座番号
8,700,000	0	利息後取		6919-041	[redacted]

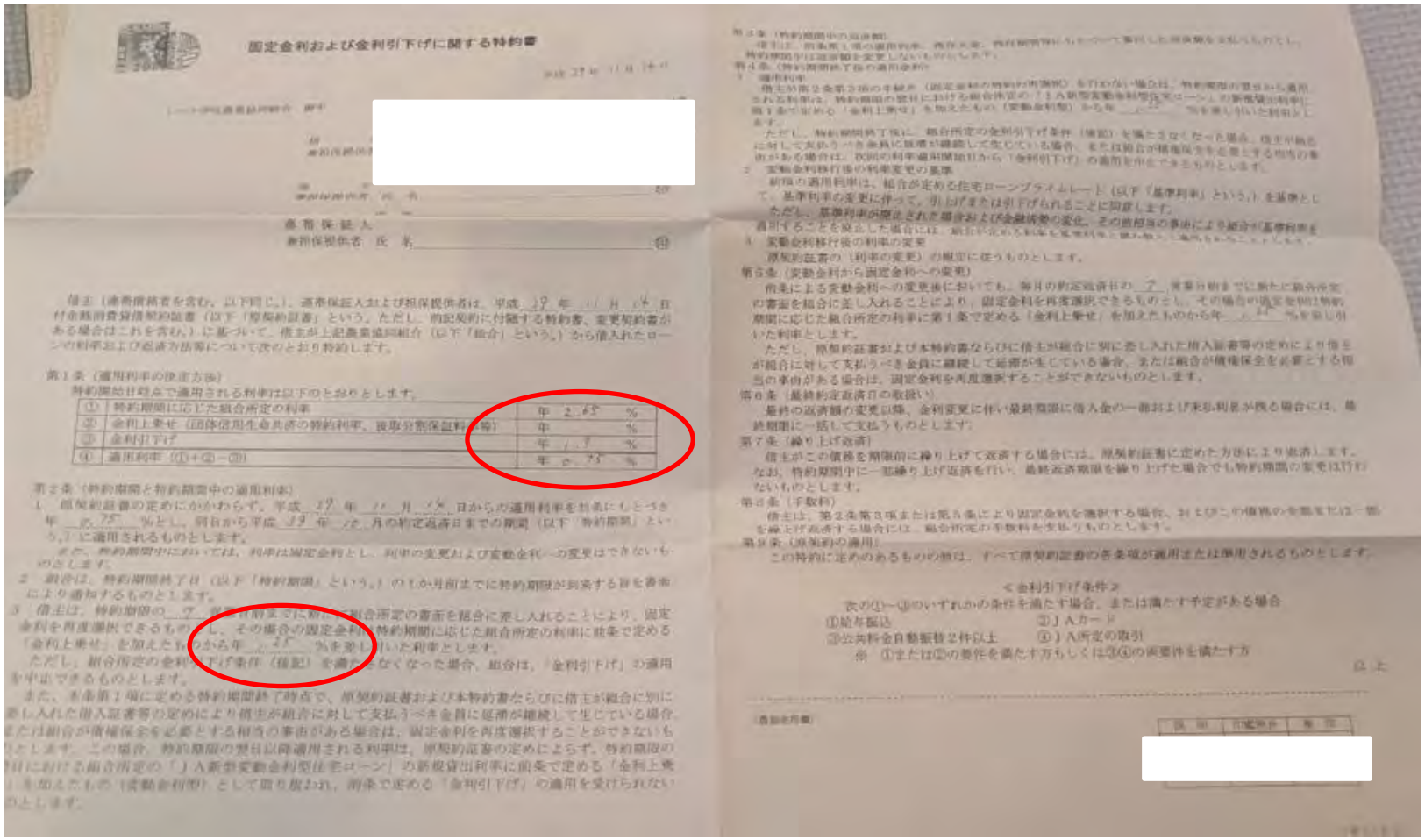
変更日	作成理由	特約期限
	新規実行	39-11-15

回数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済後残高	保証料
1	29-11-15	18121	357	18478	8681879	0
2	29-12-15	18132	5426	23558	8663747	0
3	30-1-15	18144	5414	23558	8645603	0
4	30-2-15	18155	5403	23558	8627448	0
5	30-3-15	18166	5392	23558	8609282	0
6	30-4-15	18178	5380	23558	8591104	0
7	30-5-15	18189	5369	23558	8572915	0
8	30-6-15	18200	5358	23558	8554715	0
9	30-7-15	18212	5346	23558	8536503	0
10	30-8-15	18223	5335	23558	8518280	0
11	30-9-15	18235	5323	23558	8500045	0
12	30-10-15	18246	5312	23558	8481799	0
13	30-11-15	18257	5301	23558	8463542	0
14	30-12-15	18269	5289	23558	8445273	0
15	31-1-15	18280	5278	23558	8426993	0
16	31-2-15	18292	5266	23558	8408701	0
17	31-3-15	18303	5255	23558	8390398	0
18	31-4-15	18315	5243	23558	8372083	0
19	31-5-15	18326	5232	23558	8353757	0
20	31-6-15	18337	5221	23558	8335420	0

00000　252030190000 0

[redacted]

⑥10年固定　年0.75%



固定金利および金利引下げに関する特約書

①	特約期間に応じた組合所定の利率	年 2.65 %
②	金利上乗せ（団体信用生命共済の特約利率、後取分割保証料率等）	年 %
③	金利引下げ	年 1.9 %
④	適用利率（①+②−③）	年 0.75 %

第2条（特約期間と特約期間中の適用利率）

1. 原契約証書の定めにかかわらず、平成 29 年 11 月 14 日からの適用利率を当条にもとづき年 0.75 %とし、同日から平成 39 年 10 月の約定返済日までの期間（以下「特約期間」という。）に適用されるものとします。

また、特約期間中においては、利率は固定金利とし、利率の変更および変動金利への変更はできないものとします。

2. 組合は、特約期間終了日（以下「特約期限」という。）の1か月前までに特約期限が到来する旨を書面により通知するものとします。

3. 借主は、特約期限の 7 営業日前までに新たな組合所定の書面を組合に差し入れることにより、固定金利を再度選択できるものとし、その場合の固定金利は特約期間に応じた組合所定の利率に当条で定める「金利上乗せ」を加えたものから年 2.25 %を差し引いた利率とします。

ただし、組合所定の金利引下げ条件（後記）を満たすことなくなった場合、組合は、「金利引下げ」の適用を中止できるものとします。

また、本条第1項に定める特約期間終了時点で、原契約証書および本特約書ならびに借主が組合に別に差し入れた借入証書等の定めにより借主が組合に対して支払うべき金員に延滞が継続して生じている場合、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は、固定金利を再度選択することができないものとします。この場合、特約期限の翌日以降適用される利率は、原契約証書の定めによらず、特約期限の翌日における組合所定の「JA新型変動金利型住宅ローン」の新規貸出利率に当条で定める「金利上乗せ」を加えたもの（変動金利型）として取り扱われ、当条で定める「金利引下げ」の適用を受けられないものとします。

第3条（特約期間中の返済額）

借主は、当条第1項の適用利率、元金、特約期間等にもとづいて算出した返済額を支払うものとし、特約期間中は返済額を変更しないものとします。

第4条（特約期間終了後の適用金利）

1. 適用利率

借主が第2条第3項の手続き（固定金利の特約期限）を行わない場合は、特約期限の翌日から適用される適用利率は、特約期限の翌日における組合所定の「JA新型変動金利型住宅ローン」の新規貸出利率に当条で定める「金利上乗せ」を加えたもの（変動金利型）から年 0.25 %を差し引いた利率とします。

ただし、特約期間終了後に、組合所定の金利引下げ条件（後記）を満たすことなくなった場合、借主が組合に対して支払うべき金員に延滞が継続して生じている場合、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は、次回の利率適用開始日から「金利引下げ」の適用を中止できるものとします。

2. 変動金利移行後の利率変更の基準

新規の適用利率は、組合が定める住宅ローンプライムレート（以下「基準利率」という。）を基準として、基準利率の変更に伴って、引上げまたは引下げられることに同意します。

ただし、基準利率の廃止された場合および金融情勢の変化、その他相当の事由により組合が基準利率を適用することを妥当とした場合には、組合が定める利率を基準利率に置き換えることとします。

3. 変動金利移行後の利率の変更

原契約証書の（利率の変更）の規定に従うものとします。

第5条（変動金利から固定金利への変更）

当条による変動金利への変更後においても、毎月の約定返済日の 7 営業日前までに新たに組合所定の書面を組合に差し入れることにより、固定金利を再度選択できるものとし、その場合の固定金利は特約期間に応じた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 0.25 %を差し引いた利率とします。

ただし、原契約証書および本特約書ならびに借主が組合に別に差し入れた借入証書等の定めにより借主が組合に対して支払うべき金員に延滞が生じている場合、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は、固定金利を再度選択することができないものとします。

第6条（最終約定返済日の取扱い）

最終の返済額の変更以降、金利変更に伴い最終期限に借入金の一部および未払利息が残る場合には、最終期限に一括して支払うものとします。

第7条（繰り上げ返済）

借主がこの債務を期限前に繰り上げて返済する場合には、原契約証書に定めた方法により返済します。なお、特約期間中に一部繰り上げ返済を行い、最終返済期限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。

第8条（手数料）

借主は、第2条第3項または第5条により固定金利を選択する場合、および全部または一部を繰上げ返済する場合には、組合所定の手数料を支払うものとします。

第9条（原契約の適用）

この特約に定めのあるものの他は、すべて原契約証書の各条項が適用または準用されるものとします。

＜金利引下げ条件＞

次の①〜③のいずれかの条件を満たす場合、または満たす予定がある場合

①給与振込　　②JAカード

③公共料金自動振替2件以上　　④JA所定の取引

※　①または②の要件を満たす方もしくは③④の両要件を満たす方

以上

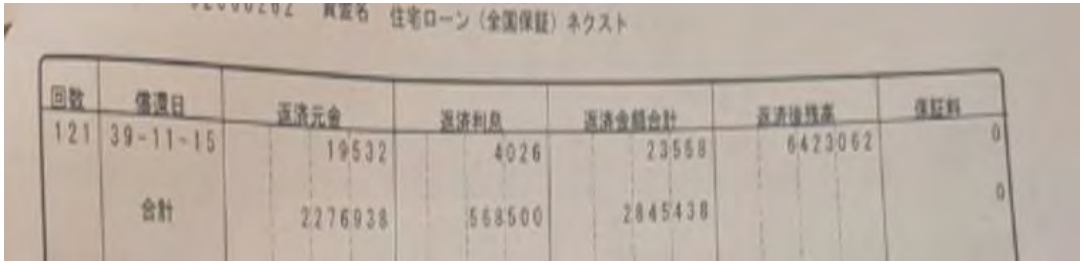
（書面作成）

氏　名	所属部店	印

⑥10年固定　年0.75%

10年後の金利　平成39年11月15日

残高　6,423,062円



住宅ローン（全国保証）ネクスト

回数	優遇日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済後残高	保証料
121	39-11-15	19532	4026	23558	6423062	0
	合計	2276938	568500	2845438		0

優遇金利　－1.25%
3.125%－1.25＝1.875%

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦	
ローン開始日	2027/11/15	*
毎月の返済日	15日	*
借換実行日	2027/11/15	*
現在残高総額	¥6,423,062	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2052/10/15	*
現在の金利	1.875%	*
借換後の支払い最終日	2052/10/15	
借換後の金利	0.945%	
保証料式／手数料式	手数料式	
団体信用生命保険料	¥0	
一括返済手数料	¥0	
戻り保証料	¥0	

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
＊入力要
＊賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥14,321,658 *	→	#NUM!
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和9年11月15日 ～ 令和34年10月15日

1.875%

返済総額	¥8,044,595
返済金額/月	¥26,905
返済回数	299回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和9年11月15日 ～ 令和34年10月15日

0.945%

返済総額	¥7,211,282
返済金額/月	¥24,118
返済回数	299回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥202,691
事務手数料	¥141,307
保証料	¥0
契約印紙	¥10,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥51,384
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	¥7,413,973
現在総額との差額	¥-630,622

金利引き下げ後

令和9年11月15日 ～ 令和34年10月15日

1.154%

返済総額	¥7,393,672
返済金額/月	¥24,728
返済回数	299回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額＋諸経費	¥7,413,672
現在総額との差額	¥-630,923

⑦変動金利　年1.475%

ローンご返済予定表（兼利率変更ご通知）

令和　7年11月14日

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。
さて、現在ご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。
また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更幅」等を記載していますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
1[redacted]	住宅ローン	17年 5月27日	8,080,073円	円

利率見直し	ご返済預金口座	幹旋番号	当初のご融資明細	ご融資日	ご融資金額
年1回　年2回	423－普通－[redacted]			19年10月31日	20,000,000円

変更内容							
ご融資利率変更日	旧利率	1.475%	旧利子補給率	%			
7年12月28日	新利率	1.475%	新利子補給率	%			
	ご融資利率変更幅	0.000%	利子補給率変更幅	%			

（※ご融資残高は12月ご返済後の残高を表示しております）

ご返済回数　219～224回分

（金額単位　円）

約定ご返済日 年 月 日	ご返済額	ご返済額内訳 元金	ご返済額内訳 今回利息	ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額（※1）	未払利息残高（※2）	備考 利子補給額
8 1 27	76629	66698	9931	8013375	9931			
8 2 27	76629	66780	9849	7946595	9849			
8 3 27	76629	66862	9767	7879733	9767			
8 4 27	76629	66944	9685	7812789	9685			
8 5 27	76629	67026	9603	7745763	9603			
8 6 27	76629	67109	9520	7678654	9520			

現在残高計算

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦	
ローン開始日	2026/6/27	*
毎月の返済日	15日	*
借換実行日	2026/8/27	*
現在残高総額	¥7,544,189	
内賞与分	¥0	
ボーナス返済月	1月	*
	7月	*
現在の支払い最終日	2035/5/27	*
現在の金利	1.475%	*

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	¥7,678,654	*	→	¥7,544,189
内賞与分	¥0	*		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2026/6/27 *
毎月の返済日	15日 *
借換実行日	2026/8/27 *
現在残高総額	¥7,544,189
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	1月 *
	7月 *
現在の支払い最終日	2035/5/27 *
現在の金利	1.725% *
借換後の支払い最終日	2035/5/27
借換後の金利	0.945%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥7,678,654 *	→	¥7,545,685
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

1.475+0.25＝
1.725%

結果シート

現在

令和8年8月27日 ～ 令和17年5月27日

1.725%

返済総額	¥8,133,195
返済金額/月	¥77,459
返済回数	105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8月27日 ～ 令和17年5月27日

0.945%

返済総額	¥7,863,345
返済金額/月	¥74,889
返済回数	105回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥240,603
事務手数料	¥165,972
保証料	¥0
契約印紙	¥10,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥60,353
経過利息	¥4,278
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費	¥8,103,948
現在総額との差額	¥-29,247

金利引き下げ後

令和8年8月27日 ～ 令和17年5月27日

1.583%

返済総額	¥8,083,635
返済金額/月	¥76,987
返済回数	105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	¥8,103,635
現在総額との差額	¥-29,560

⑧変動金利　年1.265%

ローンご返済予定表（兼利率変更ご通知）

令和　8年　5月　8日

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

さて、現在ご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。

また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更幅」等を記載していますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
[redacted]	住宅ローン	36年 4月30日	38,686,646円	円

利率見直し	ご返済預金口座	斡旋番号	当初のご融資明細	ご融資日	ご融資金額
年2回	[redacted]			3年 4月30日	45,000,000円

変更内容	ご融資利率変更日	旧利率	1.015%	旧利子補給率	%
	8年 7月 1日	新利率	1.265%	新利子補給率	%
		ご融資利率変更幅	+0.250%	利子補給率変更幅	%

（※ご融資残高は　6月ご返済後の残高を表示しております）

（金額単位　円）

ご返済回数　63～ 68回分

約定ご返済日 年 月 日	ご返済額	ご返済額内訳 元金	ご返済額内訳 今回利息	ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額（※1）	未払利息残高（※2）	備考 利子補給額
8 7 30	133007	92225	40782	38594421	40782			
8 8 30	133007	92323	40684	38502098	40684			
8 9 30	133007	92420	40587	38409678	40587			
8 10 30	133007	92517	40490	38317161	40490			
8 11 30	133007	92615	40392	38224546	40392			
8 12 30	133007	92713	40294	38131833	40294			

自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法	和暦
ローン開始日	2021/4/30 *
毎月の返済日	30日 *
借換実行日	2026/8/30 *
現在残高総額	¥38,502,098
内賞与分	¥0
ボーナス返済月	1月 *
	7月 *
現在の支払い最終日	2054/4/30 *
現在の金利	1.265% *
借換後の支払い最終日	2054/4/30
借換後の金利	0.945%
保証料式／手数料式	手数料式
団体信用生命保険料	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します
* 入力要
* 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥45,000,000 *	→	¥38,937,160
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換	h24/1/1	→	2012/1/1
年月日を変換	平成24年1月1日	→	2012/1/1

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号	平成	→	西暦2018年
年	30	↗	

結果シート

現在

令和8年8月30日 ～ 令和36年4月30日

1.265%

返済総額	¥45,651,660
返済金額/月	¥137,505
返済回数	332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8月30日 ～ 令和36年4月30日

0.945%

返済総額	¥43,769,220
返済金額/月	¥131,835
返済回数	332回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥1,175,062
事務手数料	¥847,046
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥308,016
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	¥44,944,282
現在総額との差額	¥-707,378

金利引き下げ後

令和8年8月30日 ～ 令和36年4月30日

1.142%

返済総額	¥44,922,256
返済金額/月	¥135,308
返済回数	332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	¥44,942,256
現在総額との差額	¥-709,404

第3回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

＊個人情報は消してください

期日8月21日（金）

第3回の課題②

既契約者からお預かりした

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を分析して、お客様に

今後取るべき具体的な行動指針を提示する！

お客様の反応を投稿してください。

期日8月21日（金）

課題確認

第2回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　期日8月7日（金）

課題確認②

やってみてどうでしたか？

住宅ローン　比較表

滋賀・近畿エリア主要金融機関 住宅ローン比較表

※金利や手数料は審査結果や適用プラン、最新の金利情勢によって変動します。詳細は各金融機関の窓口にお問い合わせください。

項目	滋賀銀行	京都銀行	関西みらい銀行	大垣共立銀行	長浜信用金庫	滋賀中央信用金庫	レーク伊吹農業協同組合	近畿労働金庫
主な商品名	スーパー住宅ローン	京銀住宅ローン	関西みらい住宅ローン	OKB住宅ローン	ながしん住宅ローン	しがちゅうしん住宅ローン	JA住宅ローン	近畿ろうきん 住宅ローン
変動金利（最優遇目安）	年 0.375% ～ 0.775%	年 0.375% ～ 0.825%	年 0.395% ～ 0.775%	年 0.475% ～ 0.875%	年 0.550% ～ 0.950%	年 0.550% ～ 0.950%	年 0.500% ～ 0.850%	年 0.475% ～ 0.775%
10年固定金利（目安）	年 1.150% ～ 1.450%	年 1.050% ～ 1.350%	年 1.100% ～ 1.400%	年 1.200% ～ 1.500%	年 1.250% ～ 1.600%	年 1.250% ～ 1.600%	年 1.150% ～ 1.450%	年 1.150% ～ 1.400%
保証料	金利上乗せ型（+0.2%）または一括払型	保証会社利用（金利に含まれる場合・別途払い有）	金利内包型または一括前払い型	保証会社規定による（金利上乗せまたは一括）	しんきん保証基金等利用（金利内包または一括）	信金保証基金利用等（審査により決定）	滋賀県ジャックス保証等（金利に含まれるプラン有）	原則不要（ろうきん負担）
融資事務手数料	55,000円（税込） ※プランによる	借入金額×2.20%（税込）	借入金額×2.20%（税込）	借入金額×2.20%（税込）または定額	55,000円（税込）前後	55,000円（税込）前後	33,000円～55,000円（税込）	会員組合員：無料 / 一般：33,000円等
返済方式	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 / 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 / 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
繰上返済手数料	ネット：無料 窓口：5,500円～11,000円	ネット：無料 窓口：11,000円（税込）	マイゲート（ネット）：無料 窓口：11,000円	ネット：無料 店頭：11,000円	一部繰上：無料～5,500円 全額：11,000円	一部繰上：5,500円 全額：11,000円	一部繰上：無料～3,300円 全額：11,000円	インターネットバンキング：無料 窓口：無料～3,300円
団体信用生命保険（団信）	一般団信無料、がん保障・全疾患保障等の特約オプション有	一般団信無料、3大疾病保障・7大疾病保障特約有	一般団信無料、がん100%保障・3大疾病保障選択可	一般団信無料、8大疾病保障・生活習慣病保障有	一般団信無料、しんきん3大疾病保障・就業不能保障有	一般団信無料、三大疾病・特定生活習慣病保障特約有	一般団信無料、がん保障・三大疾病保障・9大疾病保障有	一般団信無料、全労働省（就業不能）保障・がん保障充実
来店／相談窓口	店舗窓口 / ローンプラザ / オンライン相談	店舗窓口 / 京銀ローンプラザ	店舗窓口 / ローンプラザ（土日営業店舗有）	店舗窓口 / OKBローンプラザ	長浜信金 本支店窓口 / 融資相談コーナー	滋賀中央信金 本支店窓口	JAレーク伊吹 各支店金融窓口 / 相談カウンター	近畿ろうきん 各店舗 / ローンセンター
特徴・おすすめポイント	滋賀県内最大手。地域密着型の手厚いサポートと充実したネットバンキング連携。	広域ネットワークと多様な金利プラン。店舗での丁寧な対面相談が強み。	りそなグループのノウハウを活用。土日相談対応店舗が多く、ネット完結手続きも充実。	ユニークなサービス展開と豊富なライフプラン提案。岐阜・愛知・滋賀エリアに強い。	長浜市周辺に特化した親身な地域密着対応。地元の住宅事情や各種補助金連携に詳しい。	滋賀県中央部から湖北までカバー。きめ細やかな相談対応と地域密着型融資。	組合員はもちろん地域住民も利用可能。金利引下げキャンペーンが魅力的。	保証料実質0円が最大の魅力。労働組合会員や公務員・一般勤労者向けの優遇制度が豊富。

住宅ローン比較表（修正版）

滋賀・近畿エリア主要金融機関 住宅ローン比較表【2026年8月版】

※2026年8月9日確認。新規借入の最大優遇後金利を中心に掲載。審査結果、手数料型、団信、保証方式、取引条件により実際の適用金利は異なります。

金利基準：2026年8月（各金融機関の公式公表値）／赤字は変動金利、太字は10年固定金利

項目	滋賀銀行	京都銀行	関西みらい銀行	大垣共立銀行	長浜信用金庫	滋賀中央信用金庫	レーク伊吹農業協同組合	近畿労働金庫
主な商品名	スーパー住宅ローン	京銀住宅ローン	関西みらい住宅ローン	OKB住宅ローン	ながしん住宅ローン	しがちゅうしん住宅ローン	JA住宅ローン	近畿ろうきん 住宅ローン
変動金利（最大優遇後・目安）	年 1.000%（定率型）	年 1.425%	年 0.845%（融資手数料型）	年 1.275%	年 1.000%（SBI生命・50歳以下）	年 1.275%（プレミアム）	年 1.425%	年 1.235%（会員組合員）
10年固定金利（最大優遇後・目安）	**年 2.825%（定率型）**	**年 3.800%**	**年 3.270%（融資手数料型）**	**年 4.200%**	**年 2.275%（SBI生命・50歳以下）**	**年 2.950%（プレミアム）**	**年 2.750%**	**年 2.350%（会員組合員）**
保証料	金利上乗せ型（+0.2%）または一括払型	保証会社利用（金利に含まれる場合・別途払い有）	金利内包型または一括前払い型	保証会社規定による（金利上乗せまたは一括）	しんきん保証基金等利用（金利内包または一括）	信金保証基金利用等（審査により決定）	別途保証料（保証会社・審査結果等により決定）	会員組合員：無料／生協・一般勤労者：年0.10%～0.20%
融資事務手数料	55,000円（税込） ※プランによる	借入金額×2.20%（税込）	借入金額×2.20%（税込）	借入金額×2.20%（税込）または定額	55,000円（税込）前後	55,000円（税込）前後	55,000円（税込）	会員組合員：無料 / 一般：33,000円等
返済方式	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 / 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 / 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
繰上返済手数料	ネット：無料 窓口：5,500円～11,000円	ネット：無料 窓口：11,000円（税込）	マイゲート（ネット）：無料 窓口：11,000円	ネット：無料 店頭：11,000円	一部繰上：無料～5,500円 全額：11,000円	一部繰上：5,500円 全額：11,000円	一部繰上：無料～3,300円 全額：11,000円	インターネットバンキング：無料 窓口：無料～3,300円
団体信用生命保険（団信）	一般団信無料、がん保障・全疾患保障等の特約オプション有	一般団信無料、3大疾病保障・7大疾病保障特約有	一般団信無料、がん100%保障・3大疾病保障選択可	一般団信無料、8大疾病保障・生活習慣病保障有	一般団信無料、しんきん3大疾病保障・就業不能保障有	一般団信無料、三大疾病・特定生活習慣病保障特約有	一般団信無料、がん保障・三大疾病保障・9大疾病保障有	一般団信無料、全労働省（就業不能）保障・がん保障充実
来店／相談窓口	店舗窓口 / ローンプラザ / オンライン相談	店舗窓口 / 京銀ローンプラザ	店舗窓口 / ローンプラザ（土日営業店舗有）	店舗窓口 / OKBローンプラザ	長浜信金 本支店窓口 / 融資相談コーナー	滋賀中央信金 本支店窓口	JAレーク伊吹 各支店金融窓口 / 相談カウンター	近畿ろうきん 各店舗 / ローンセンター
特徴・おすすめポイント	滋賀県内最大手。地域密着型の手厚いサポートと充実したネットバンキング連携。	広域ネットワークと多様な金利プラン。店舗での丁寧な対面相談が強み。	りそなグループのノウハウを活用。土日相談対応店舗が多く、ネット完結手続きも充実。	ユニークなサービス展開と豊富なライフプラン提案。岐阜・愛知・滋賀エリアに強い。	長浜市周辺に特化した親身な地域密着対応。地元の住宅事情や各種補助金連携に詳しい。	滋賀県中央部から湖北までカバー。きめ細やかな相談対応と地域密着型融資。	組合員はもちろん地域住民も利用可能。金利引下げキャンペーンが魅力的。	保証料実質0円が最大の魅力。労働組合会員や公務員・一般勤労者向けの優遇制度が豊富。

ふりかえり

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)
団信謝絶	○(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)
団信謝絶	×
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)
団信謝絶	○(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	○(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
団信謝絶	△ 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、金利上乗せあり
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
団信謝絶	×
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

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！

変動金利の3基本ルール

①6カ月ルール（金利変動）

② ５年ルール（返済額変動）

③1.25倍ルール（返済UP上限）

金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円　30年返済

金利：３.0%　にアップ

利息70,475円＋元金66,337円＝136,825円

（本来なら、136,825円）

−11,825円

当初の金利：0.5％

＜毎月返済額＞

100,000円

＜毎月返済額＞

従前の返済額の1.25倍までなので、
125,000円

返済スタート

6年目
借入残高:28,195,201円

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	39,476,449
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×○.○○%＝103,834

○.○○%＝0.00263×100＝0.263%

年利3.16%＝月利0.263%×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

3.16 %

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
7.16% 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

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

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

25年目 2047/10/01 - 2048/09/01

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

26年目 2048/10/01 - 2049/09/01

返済額	利息	元金	元金残高
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

返済額	利息	元金	元金残高
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

返済額	利息	元金	元金残高
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449

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
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	134,061,296 円
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！

基準金利（店頭金利）

3.125%

金利優遇

▲2.18%

適用金利

0.945%

「金利優遇」を契約している！！

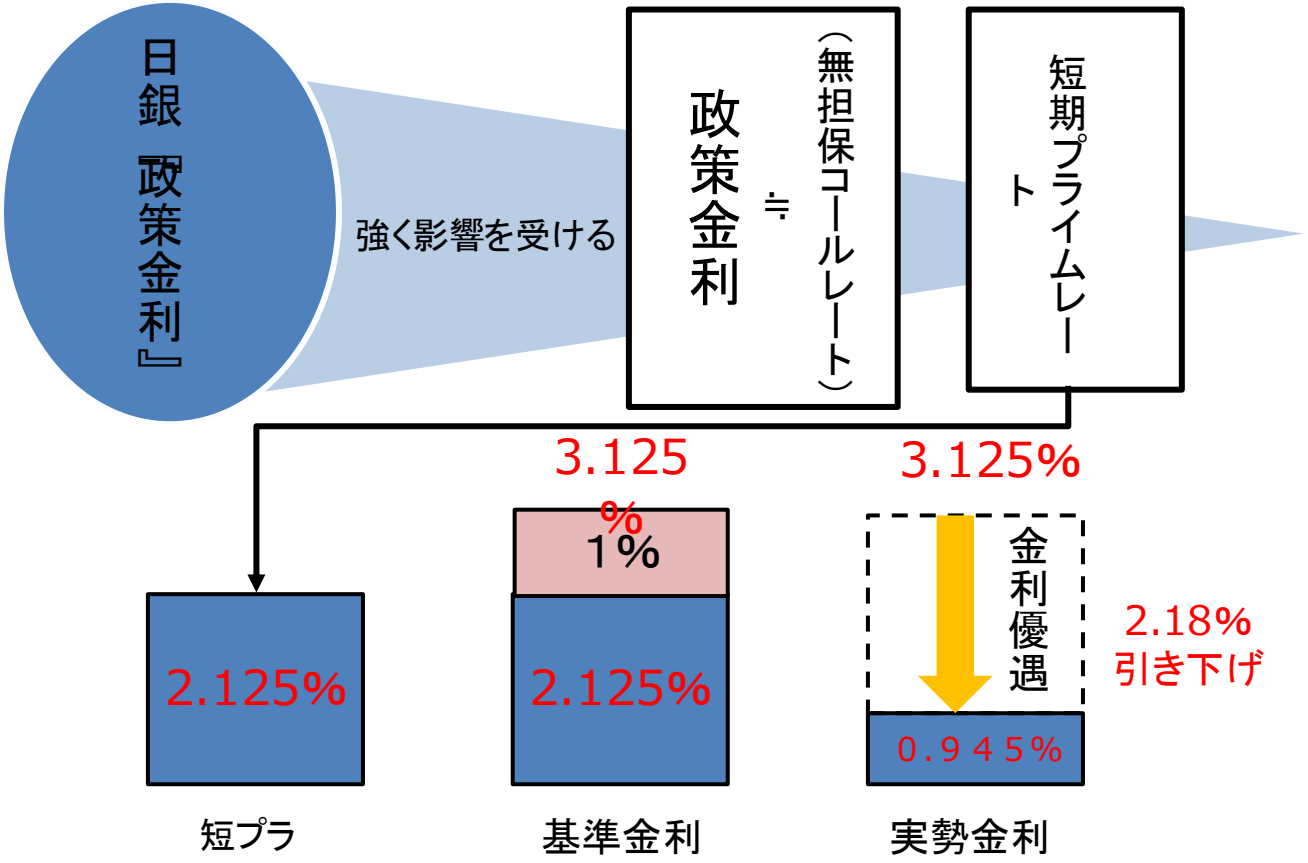
変動金利

基準金利の決まり方

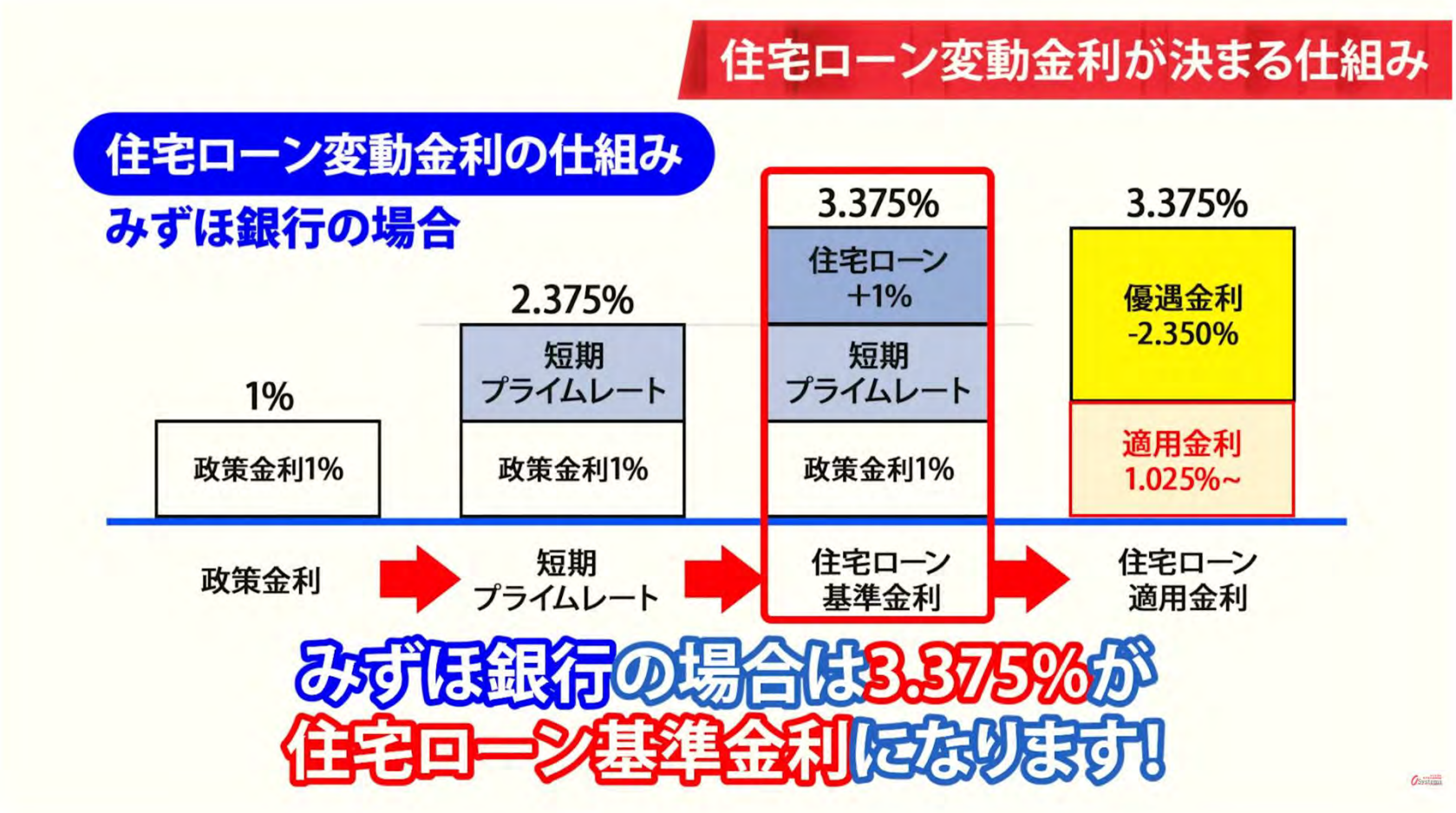
変動金利の基準金利

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

基準金利＝
『短期プライムレート』＋1.0%


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

ゼロシステム


住宅ローン変動金利が決まる仕組み
住宅ローン変動金利の仕組み
みずほ銀行の場合
1%
政策金利1%
2.375%
短期
プライムレート
政策金利1%
3.375%
住宅ローン
+1%
短期
プライムレート
政策金利1%
3.375%
優遇金利
-2.350%
適用金利
1.025%~
政策金利
短期
プライムレート
住宅ローン
基準金利
住宅ローン
適用金利
みずほ銀行の場合は3.375%が
住宅ローン基準金利になります!

YAHOO! JAPAN ニュース

三菱UFJ・みずほ、短プラを0.25%引き上げ　変動住宅ローンにも影響か

6/17(水) 14:30 配信　32

ASCII

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

写真：アスキー

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

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

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

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**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」にてご確認いただけます。

› くわしくはこちら

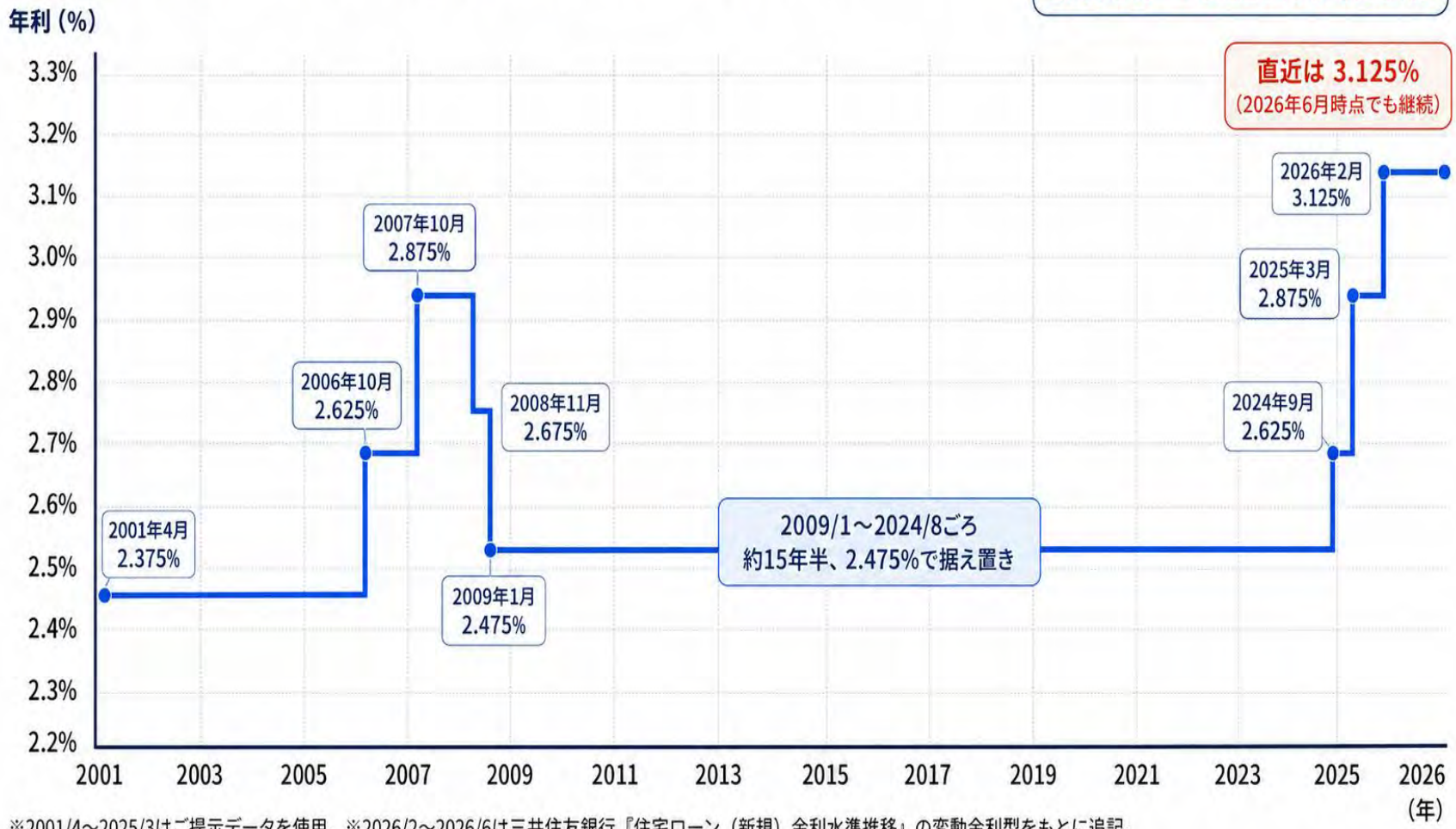
金利の種類	直近の金利見直しの基準日	新利率の適用開始日	（新利率）「ご返済のお知らせ」の発行時期
変動金利（毎月型）	2026年9月1日	2026年10月の返済日の翌日（2026年11月の約定返済分より反映）	2026年10月上旬頃
変動金利（年2回型）	2026年10月1日	2026年12月の返済日の翌日（2027年1月約定返済分より反映）	2026年11月上旬頃

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%)

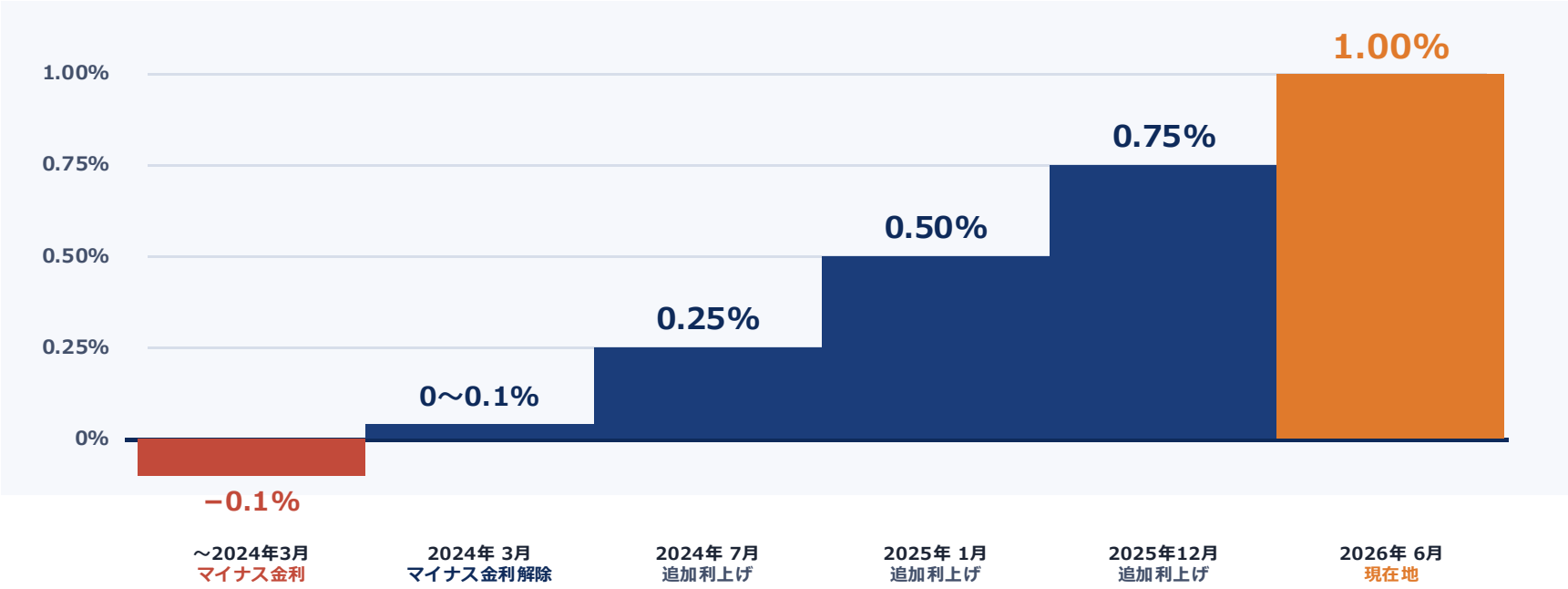


※2001/4～2025/3はご提示データを使用。※2026/2～2026/6は三井住友銀行『住宅ローン（新規）金利水準推移』の変動金利型をもとに追記。

ここに至るまでの2年間

日銀は、こうやって金利を上げてきた

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



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

2004年3月

期間限定平成16年3月31日までなら、店頭金利より最大0．7%の優遇幅に！

ご好評につき期間延長！！

三井住友銀行の“おとくな住宅ローン”

特別金利キャンペーンのご案内です！

●住宅のご購入・新築・増改築・住み替えは今がチャンスです！！

●お借り換えの場合もご利用いただけます！！

“ローンは三井住友銀行におまかせください！”

ご融資利率

平成16年2月1日　現在

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

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

2005年10月

キャンペーン適用時お借入利率（10月）

上段：店頭表示利率　下段：金利優遇後利率

全期間コース

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

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

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

段階コース

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

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

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

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

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

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

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

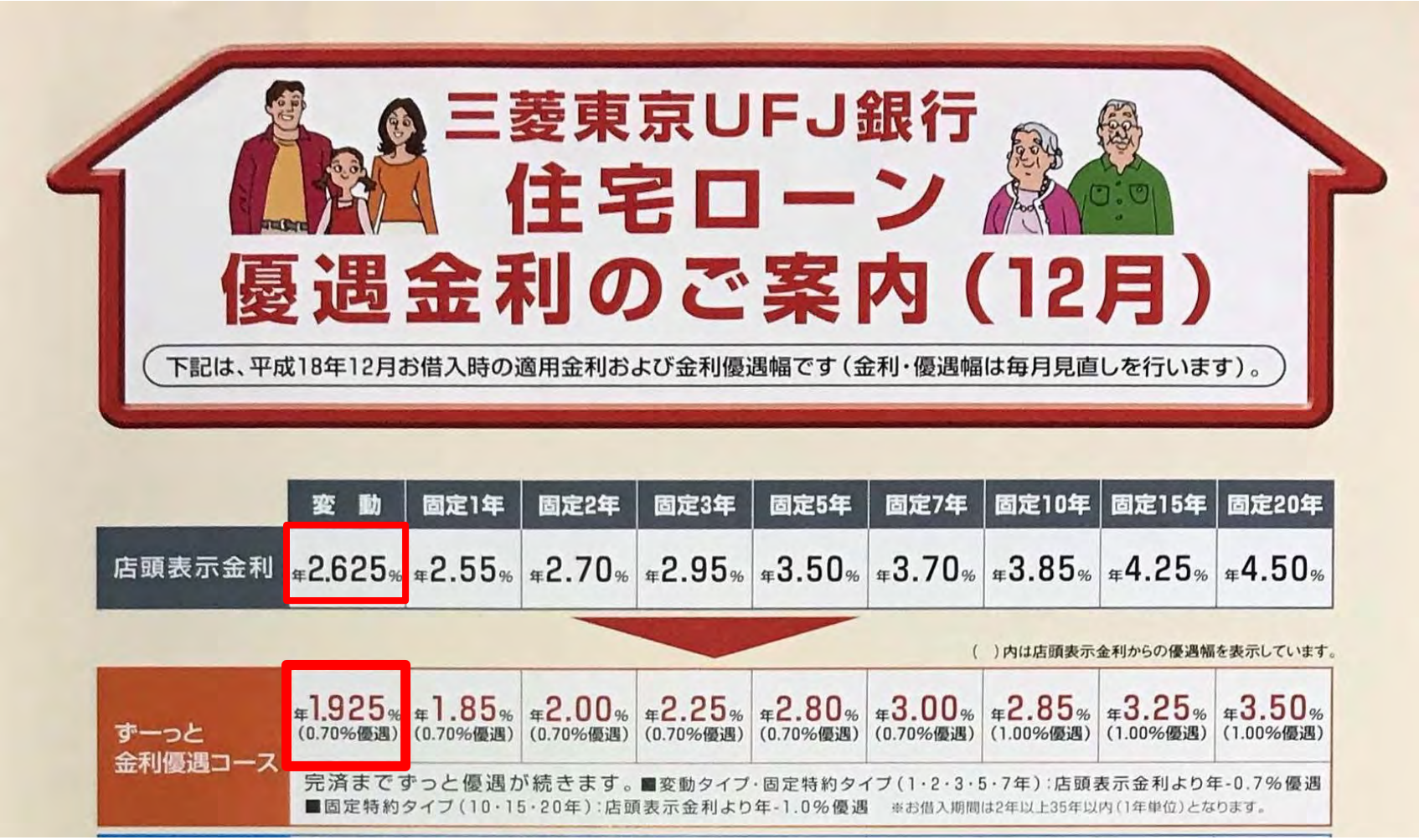
※オールワン・オールワンe・カードローンは、住宅ローンのお借入れまでに口座開設となった場合が対象となります。

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

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

UFJ銀行

2006年12月



三菱東京UFJ銀行

住宅ローン

優遇金利のご案内（12月）

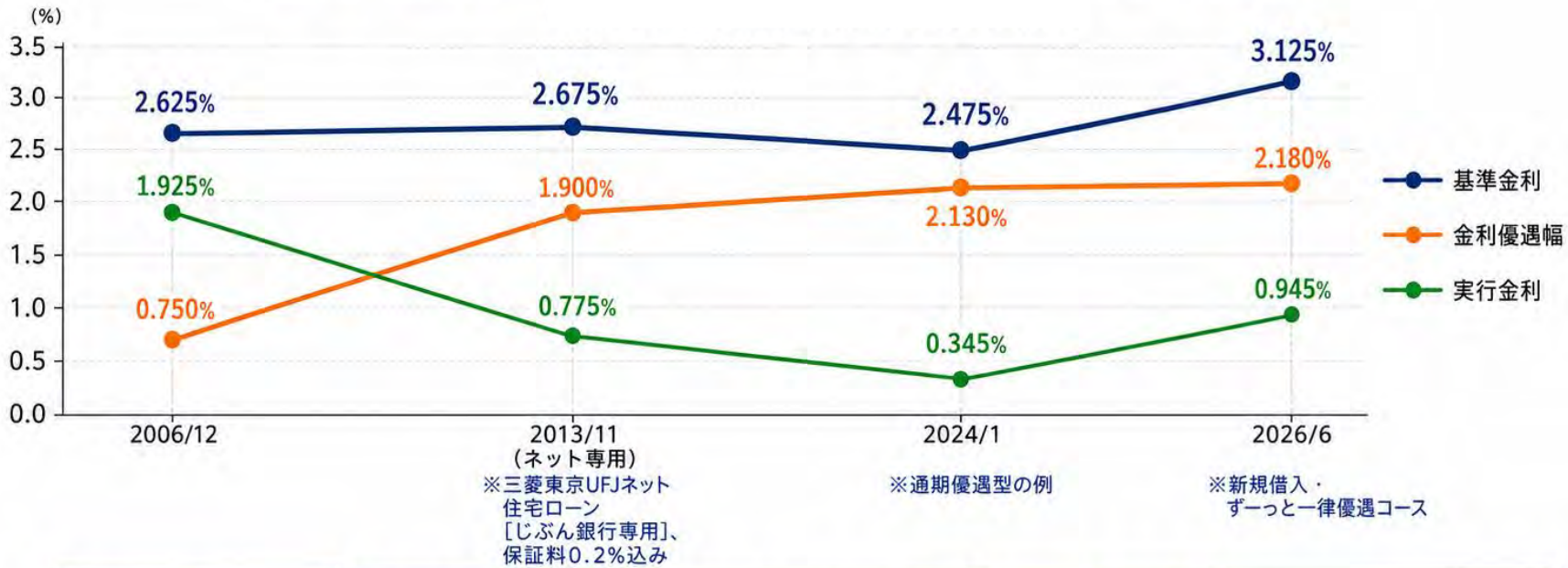
下記は、平成18年12月お借入時の適用金利および金利優遇幅です（金利・優遇幅は毎月見直しを行います）。

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

（　）内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

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

三菱UFJ銀行　変動金利住宅ローン
基準金利・金利優遇幅・実行金利の推移



見える化したいポイント

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

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

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

② 10年固定
（固定金利期間選択型）

10年固定

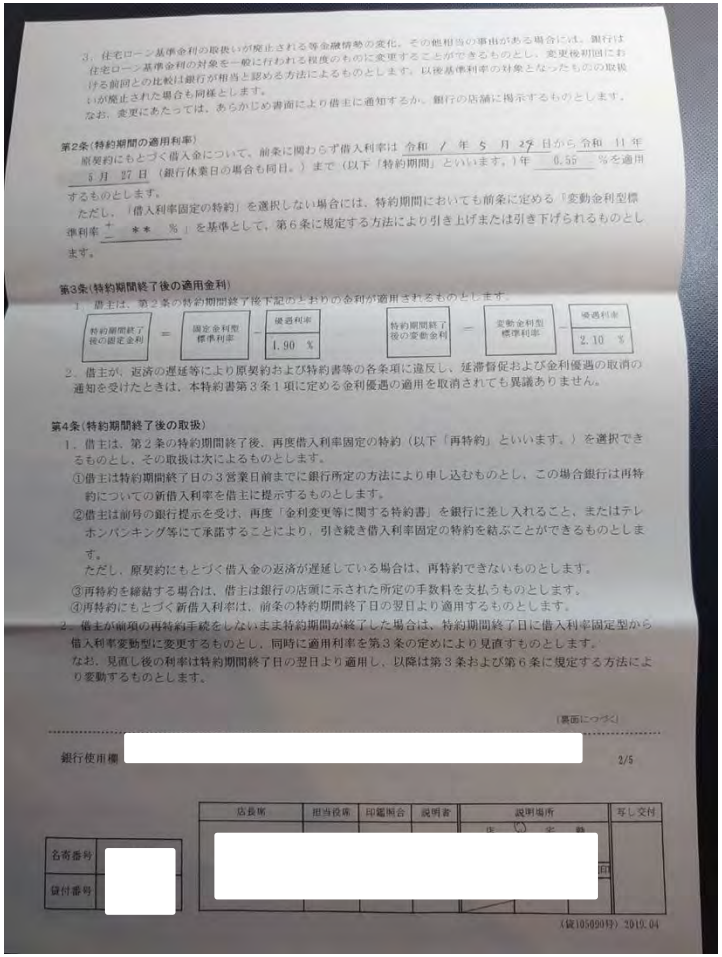
①当初10年間の金利

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　年0.55%



3．住宅ローン基準金利の取扱いが廃止される等金融情勢の変化、その他相当の事由がある場合には、銀行は住宅ローン基準金利の対象を一般に行われる程度のものに変更することができるものとし、変更後初回における前回との比較は銀行が相当と認める方法によるものとします。以後基準利率の対象となったものの取扱いが廃止された場合も同様とします。
なお、変更にあたっては、あらかじめ書面により借主に通知するか、銀行の店舗に掲示するものとします。

第2条（特約期間の適用利率）
原契約にもとづく借入金について、前条に関わらず借入利率は 令和 7 年 5 月 27 日から 令和 11 年 5 月 27 日（銀行休業日の場合も同日。）まで（以下「特約期間」といいます。）1年 0.55 %を適用するものとします。
ただし、「借入利率固定の特約」を選択しない場合には、特約期間においても前条に定める「変動金利型標準利率 ± ** %」を基準として、第6条に規定する方法により引き上げまたは引き下げられるものとします。

第3条（特約期間終了後の適用金利）
1．借主は、第2条の特約期間終了後下記のとおりの金利が適用されるものとします。
特約期間終了後の固定金利 ＝ 固定金利型標準利率 － 優遇利率 1.90 %
特約期間終了後の変動金利 ＝ 変動金利型標準利率 － 優遇利率 2.10 %
2．借主が、返済の遅延等により原契約および特約書等の各条項に違反し、延滞督促および金利優遇の取消の通知を受けたときは、本特約書第3条1項に定める金利優遇の適用を取消されても異議ありません。

第4条（特約期間終了後の取扱）
1．借主は、第2条の特約期間終了後、再度借入利率固定の特約（以下「再特約」といいます。）を選択できるものとし、その取扱は次によるものとします。
①借主は特約期間終了日の3営業日前までに銀行所定の方法により申し込むものとし、この場合銀行は再特約についての新借入利率を借主に提示するものとします。
②借主は前号の銀行提示を受け、再度「金利変更等に関する特約書」を銀行に差し入れること、またはテレホンバンキング等にて承諾することにより、引き続き借入利率固定の特約を結ぶことができるものとします。
ただし、原契約にもとづく借入金の返済が遅延している場合は、再特約できないものとします。
③再特約を締結する場合は、借主は銀行の店頭に示された所定の手数料を支払うものとします。
④再特約にもとづく新借入利率は、前条の特約期間終了日の翌日より適用するものとします。
2．借主が前項の再特約手続をしないまま特約期間が終了した場合は、特約期間終了日に借入利率固定型から借入利率変動型に変更するものとし、同時に適用利率を第3条の定めにより見直すものとします。
なお、見直し後の利率は特約期間終了日の翌日より適用し、以降は第3条および第6条に規定する方法により変動するものとします。

（裏面につづく）
銀行使用欄 [redacted] 2/5

店長所	担当役席	印鑑照合	説明者	説明場所	写し交付
[redacted]					

名寄番号 [redacted]
貸付番号 [redacted]

（様105090号）2010.04

10年間　年0.55%

固定期間終了後　令和11年5月27日

固定金利の場合　優遇　－1.9%

10年固定　年3.2%

変動金利の場合　優遇　－2.1%

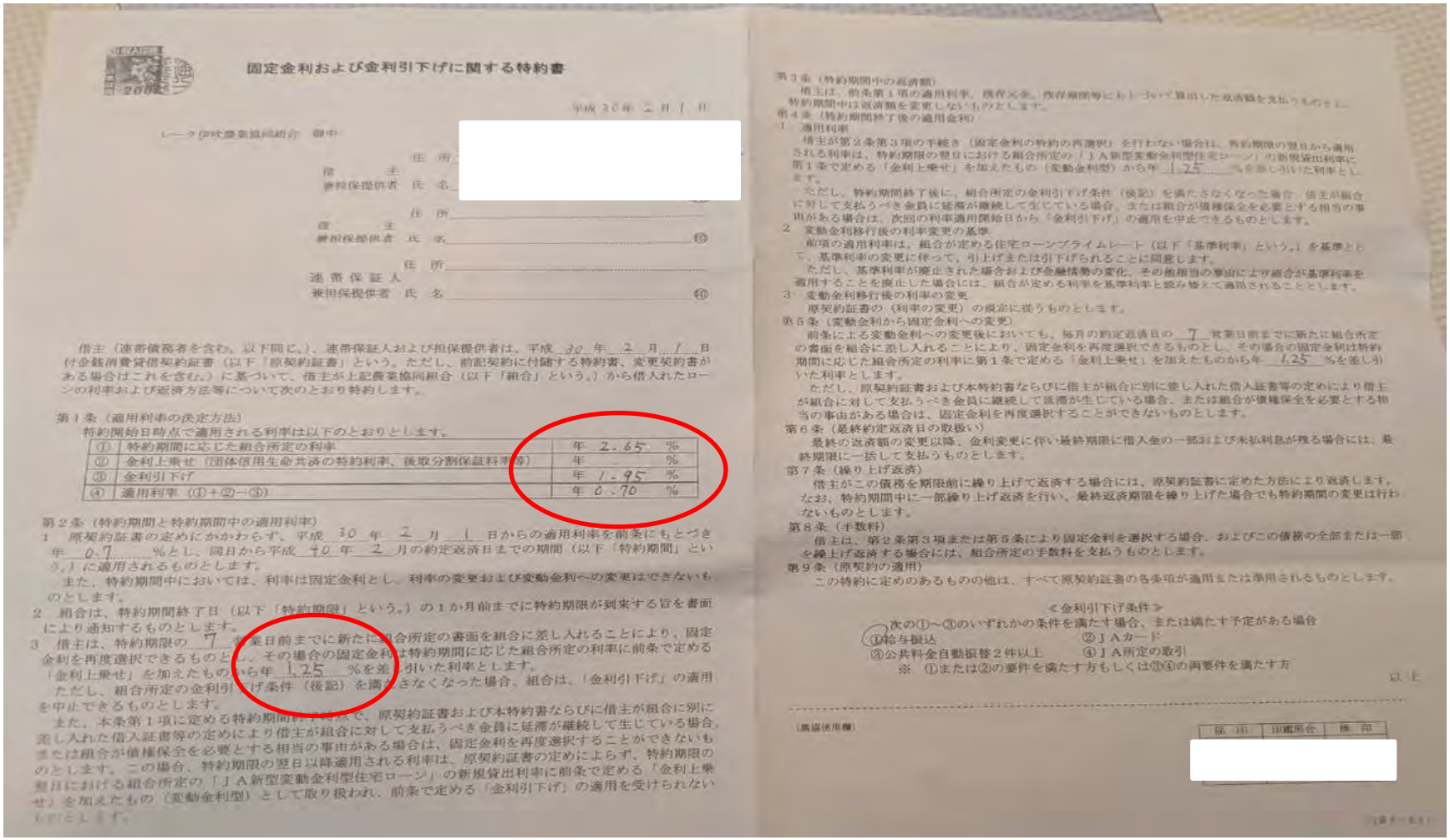
年1.225%

金利プラン

（保証料金利内包型）

金利タイプ	基準金利
変動金利型	年3.325%
固定金利選択型3年	年4.450%
固定金利選択型10年	年5.100%

10年固定　年0.7%



固定金利および金利引下げに関する特約書

平成30年2月1日

レーク伊吹農業協同組合　御中

住　所
借　主
兼担保提供者　氏　名

住　所
連帯保証人
兼担保提供者　氏　名　㊞

住　所
連帯保証人
兼担保提供者　氏　名　㊞

借主（連帯債務者を含む。以下同じ。）、連帯保証人および担保提供者は、平成30年2月1日付金銭消費貸借契約証書（以下「原契約証書」という。ただし、前記契約に付随する特約書、変更契約書がある場合はこれを含む。）に基づいて、借主が上記農業協同組合（以下「組合」という。）から借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。

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 2.65 %
②	金利上乗せ（団体信用生命共済の特約利率、後取分割保証料率等）	年 - %
③	金利引下げ	年 1.95 %
④	適用利率（①＋②－③）	年 0.70 %

第2条（特約期間と特約期間中の適用利率）

1　原契約証書の定めにかかわらず、平成30年2月1日からの適用利率を前条にもとづき年0.7%とし、同日から平成40年2月の約定返済日までの期間（以下「特約期間」という。）に適用されるものとします。

また、特約期間中においては、利率は固定金利とし、利率の変更および変動金利への変更はできないものとします。

2　組合は、特約期間終了日（以下「特約期限」という。）の1か月前までに特約期限が到来する旨を書面により通知するものとします。

3　借主は、特約期限の7営業日前までに新たに組合所定の書面を組合に差し入れることにより、固定金利を再度選択できるものとし、その場合の固定金利は特約期間に応じた組合所定の利率に前条で定める「金利上乗せ」を加えたものから年1.25%を差し引いた利率とします。

ただし、組合所定の金利引下げ条件（後記）を満たさなくなった場合、組合は、「金利引下げ」の適用を中止できるものとします。

また、本条第1項に定める特約期間終了時点で、原契約証書および本特約書ならびに借主が組合に別に差し入れた借入証書等の定めにより借主が組合に対して支払うべき金員に延滞が継続して生じている場合、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は、固定金利を再度選択することができないものとします。この場合、特約期限の翌日以降適用される利率は、原契約証書の定めによらず、特約期限の翌日における組合所定の「ＪＡ新型変動金利型住宅ローン」の新規貸出利率に前条で定める「金利上乗せ」を加えたもの（変動金利型）として取り扱われ、前条で定める「金利引下げ」の適用を受けられないものとします。

第3条（特約期間中の返済額）

借主は、前条第1項の適用利率、残存元金、残存期間等にもとづいて算出した返済額を支払うものとし、特約期間中は返済額を変更しないものとします。

第4条（特約期間終了後の適用金利）

1　適用利率

借主が第2条第3項の手続き（固定金利の特約の再選択）を行わない場合は、特約期限の翌日から適用される利率は、特約期限の翌日における組合所定の「ＪＡ新型変動金利型住宅ローン」の新規貸出利率に第1条で定める「金利上乗せ」を加えたもの（変動金利型）から年1.25%を差し引いた利率とします。

※ただし、特約期間終了後に、組合所定の金利引下げ条件（後記）を満たさなくなった場合、借主が組合に対して支払うべき金員に延滞が継続して生じている場合、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は、次回の利率適用開始日から「金利引下げ」の適用を中止できるものとします。

2　変動金利移行後の利率変更の基準

前項の適用利率は、組合が定める住宅ローンプライムレート（以下「基準利率」という。）を基準として、基準利率の変更に伴って、引上げまたは引下げられることに同意します。

ただし、基準利率が廃止された場合および金融情勢の変化、その他相当の事由により組合が基準利率を適用することを廃止した場合には、組合が定める利率を基準利率と読み替えて適用されることとします。

3　変動金利移行後の利率の変更

原契約証書の（利率の変更）の規定に従うものとします。

第5条（変動金利から固定金利への変更）

前条による変動金利への変更後においても、毎月の約定返済日の7営業日前までに新たに組合所定の書面を組合に差し入れることにより、固定金利を再度選択できるものとし、その場合の固定金利は特約期間に応じた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1.25%を差し引いた利率とします。

ただし、原契約証書および本特約書ならびに借主が組合に別に差し入れた借入証書等の定めにより借主が組合に対して支払うべき金員に継続して延滞が生じている場合、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は、固定金利を再度選択することができないものとします。

第6条（最終約定返済日の取扱い）

最終の返済額の変更以降、金利変更に伴い最終期限に借入金の一部および未払利息が残る場合には、最終期限に一括して支払うものとします。

第7条（繰り上げ返済）

借主がこの債務を期限前に繰り上げて返済する場合には、原契約証書に定めた方法により返済します。なお、特約期間中に一部繰り上げ返済を行い、最終返済期限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。

第8条（手数料）

借主は、第2条第3項または第5条により固定金利を選択する場合、およびこの債務の全部または一部を繰上げ返済する場合には、組合所定の手数料を支払うものとします。

第9条（原契約の適用）

この特約に定めのあるものの他は、すべて原契約証書の各条項が適用または準用されるものとします。

＜金利引下げ条件＞

次の①～③のいずれかの条件を満たす場合、または満たす予定がある場合

①給与振込　　②ＪＡカード

③公共料金自動振替２件以上　　④ＪＡ所定の取引

※　①または②の要件を満たす方もしくは③④の両要件を満たす方

以上

（農協使用欄）

係印	印鑑照合	検印

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

③全期間固定
（フラット３５）

新機構団信付きの【フラット３５】等の借入金利水準（2026年８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3.290%～年5.570%	年3.290%
９割超	年3.400%～年5.680%	年3.400%

【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2.970%～年5.250%	年2.970%
９割超	年3.080%～年5.360%	年3.080%

【フラット５０】 借入期間：36年以上50年以下

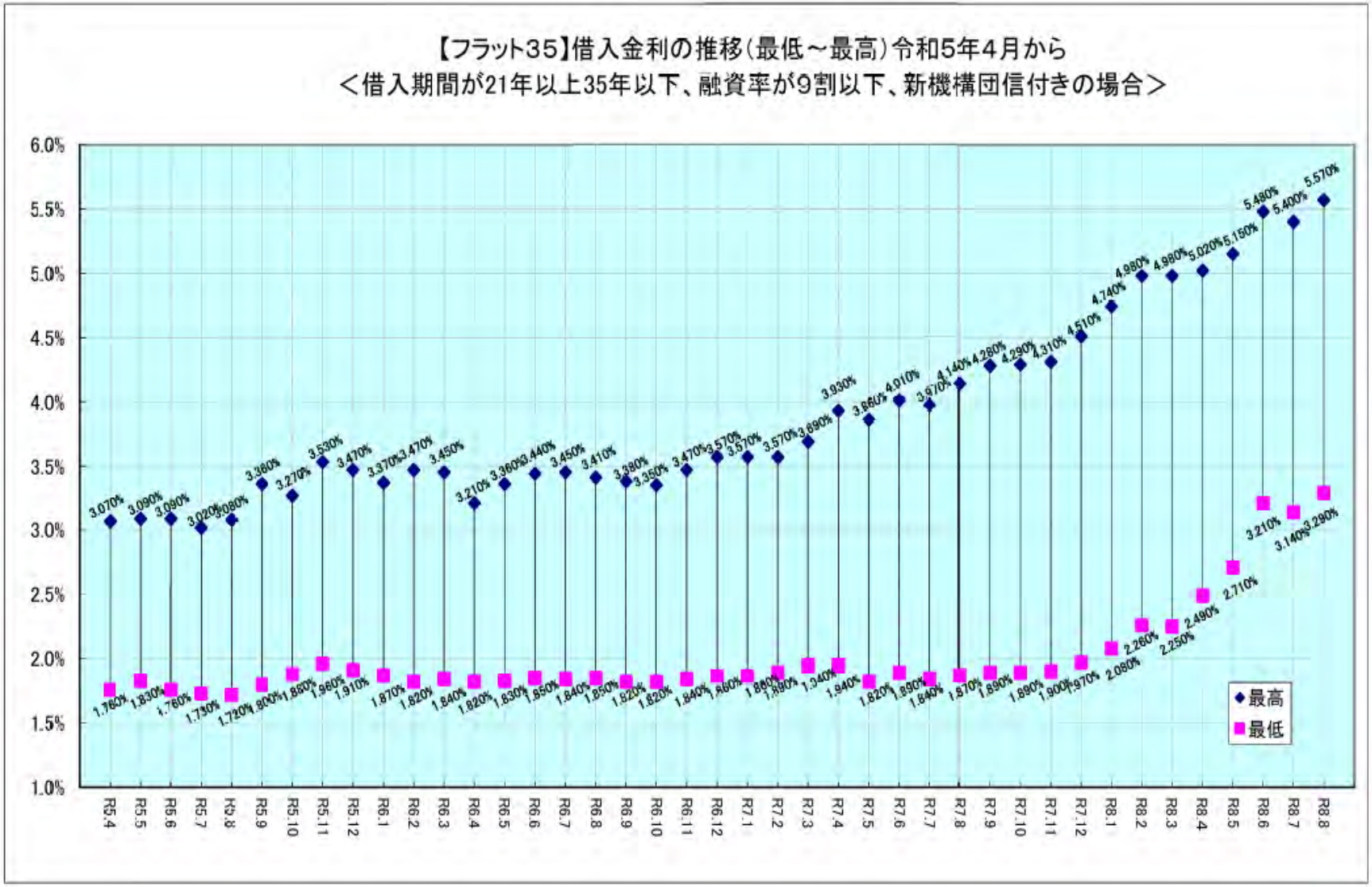
融資率	金利の範囲	最も多い金利
９割以下	年3.500%～5.420%	年3.500%
９割超	年3.610%～年5.530%	年3.610%

（注1）【フラット３５】は、借入期間を最長35年とする全期間固定金利型の住宅ローンです。【フラット２０】は、【フラット３５】のうち15年以上20年以下の借入期間を選択していただく場合をいいます。【フラット５０】は、長期優良住宅等の認定を受けた住宅を取得する場合に利用できる、借入期間を最長50年とする全期間固定金利型の住宅ローンです。

（注2）掲載している借入金利は、2017年10月1日以後にお申込みのお客さまに適用される新機構団信付きの【フラット３５】・【フラット２０】・【フラット５０】の借入金利です。加入する団体信用生命保険の種類等に応じて、借入金利が異なります。

新機構団信（デュエット（ペア連生団信））の場合	掲載している借入金利＋0.18%
新３大疾病付機構団信の場合	掲載している借入金利＋0.24%

令和8年8月1日現在


【フラット35】借入金利の推移（最低～最高）令和5年4月から
＜借入期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合＞
6.0%
5.5%
5.0%
4.5%
4.0%
3.5%
3.0%
2.5%
2.0%
1.5%
1.0%
R5.4 R5.5 R5.6 R5.7 R5.8 R5.9 R5.10 R5.11 R5.12 R6.1 R6.2 R6.3 R6.4 R6.5 R6.6 R6.7 R6.8 R6.9 R6.10 R6.11 R6.12 R7.1 R7.2 R7.3 R7.4 R7.5 R7.6 R7.7 R7.8 R7.9 R7.10 R7.11 R7.12 R8.1 R8.2 R8.3 R8.4 R8.5 R8.6 R8.7 R8.8
最高
最低

【フラット３５】Ｓ

質の高い住宅取得を金利引下げで応援

【フラット35】S

TOP | 質の高い住宅とするメリット | プランと技術基準

【フラット３５】Ｓとは、【フラット３５】※1をお申込みのお客さまが、長期優良住宅※2など、省エネルギー性、耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット３５】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

※1　【フラット２０】などを含みます。
※2　長期優良住宅とは、長く安心・快適に暮らせる優良な住宅として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅です。> 国土交通省　長期優良住宅のページ

金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S（ZEH）	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S（金利Aプラン）	当初5年間	年▲0.5%
【フラット35】S（金利Bプラン）	当初5年間	年▲0.25%

積算ポイントに応じて金利を引下げ！

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

【フラット３５】子育てプラス

全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

【フラット35】子育てプラス Ⓢ

TOP　ケーススタディ　利用要件

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

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

※１　借入申込時にこども（実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居しているこどもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。）を有しており、当該こどもの年齢が借入申込年度の4月１日において18歳未満である世帯をいいます。
※２　借入申込時に夫婦（法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係をいいます。なお、婚約状態の方は対象外です。）であり、夫婦のいずれかが借入申込年度の4月１日において40歳未満である世帯をいいます。

金利引下げメニュー

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

ポイント計算表

新築

あてはまる箇所にチェックを入れてポイントを計算してみましょう。
(下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

新築戸建住宅　　新築マンション

家族

① 家族構成を確認

【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯※1またはこども※2 1人　P
- こども※2 2人　P P
- こども※2 3人　P P P
- こども※2 N人　P ×N

＋

住宅

② 住宅性能を確認

【フラット35】S

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

＋

③ 管理・修繕を確認

【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅　P
- 予備認定 マンション　P

＋

エリア

④ エリアを確認

【フラット35】地域連携型　【フラット35】地方移住支援型

地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック

- 子育て支援・空き家対策　P P
- 地域活性化　P
- 地方 移住支援型※3　P P

中古

あてはまる箇所にチェックを入れてポイントを計算してみましょう。
(下記①～⑤のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

中古戸建住宅 | 中古マンション | 中古住宅＋リノベ

家族

① 家族構成を確認

【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯※1またはこども※2 1人 P
- こども※2 2人 P P
- こども※2 3人 P P P
- こども※2 N人 P ×N

住宅

② 住宅性能を確認

【フラット35】S

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

【フラット35】リノベ

- 金利Aプラン P P P P
- 金利Bプラン P P

③ 劣化状況を確認

【フラット35】中古プラス

- 基準を満たす住宅 P

④ 管理・修繕を確認

【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅 P
  - 管理計画認定マンション P
- 安心R住宅 P
- インスペクション実施住宅※3 P
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P

【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。

エリア

⑤ エリアを確認

【フラット35】地域連携型　**【フラット35】地方移住支援型**　地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑

- 子育て支援・空き家対策 P P
- 地域活性化 P
- 地方移住支援型※4 P P

※1 借入申込時に夫婦（法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係をいいます。なお、婚約状態の方は対象外です。）であり、夫婦のいずれかが借入申込年度の4月1日において40歳未満である世帯をいいます。
※2 借入申込年度の４月１日において18歳未満である子（実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居しているこどもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。）をいいます。
※3 インスペクション実施住宅は、【フラット３５】中古プラスと併用することはできません。
※4 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず当初５年間年▲0.6%となります。

ポイントの組み合わせ例

新築戸建住宅

こども1人　ZEH　長期優良住宅　の場合

- 【フラット35】子育てプラスで1ポイント
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント

＝合計5ポイント

中古マンション

こども2人　窓が複層ガラス　給排水設備等が劣化していない　の場合

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

＝合計4ポイント

フラット３５　金利推移

3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
2008年4月
2009年2月
2009年12月
2010年10月
2011年8月
2012年6月
2013年4月
2014年2月
2014年12月
2015年10月
2016年8月
2017年6月
2018年4月
2019年2月
2019年12月
2020年10月
2021年8月
2022年6月
2023年4月
2024年2月
2024年12月
2025年10月
2026年8月
15年～20年（旧団信）
21年～35年（旧団信）
15年～20年（機構団信加入）
21年～35年（機構団信加入）

フラット３５　2026年8月

2026年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2026年8月	2.97	3.29
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

2025年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2025年12月	1.58	1.97
2025年11月	1.51	1.90
2025年10月	1.50	1.89
2025年9月	1.50	1.89
2025年8月	1.48	1.87
2025年7月	1.45	1.84
2025年6月	1.50	1.89
2025年5月	1.43	1.82
2025年4月	1.55	1.94
2025年3月	1.55	1.94
2025年2月	1.50	1.89
2025年1月	1.47	1.86

2024年【フラット３５】

（年・%）

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

2023年【フラット３５】

（年・%）

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

2022年【フラット３５】

（年・%）

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

2021年【フラット３５】

（年・%）

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

機構団信（旧制度）

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

文字サイズ 標準 拡大　キーワードを入力してください

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

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

ホーム ＞借入れをご検討の方 ＞機構団体信用生命保険特約制度のご案内

借入れをご検討の方

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

機構団体信用生命保険特約制度のご案内

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

特約料シミュレーション

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

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

旧団信

平成20年10月作成版

機　構　団　信　（返済期間40年未満）

初 年 分 特 約 料 早 見 表

（平成21年4月以降融資申込者用）

1．　参照ページ

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

2．　融資金額

- 10万円未満を四捨五入し、10万円単位とします。

3．　2年目以降の特約料について

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

ホームページ　http://www.jhf.go.jp/

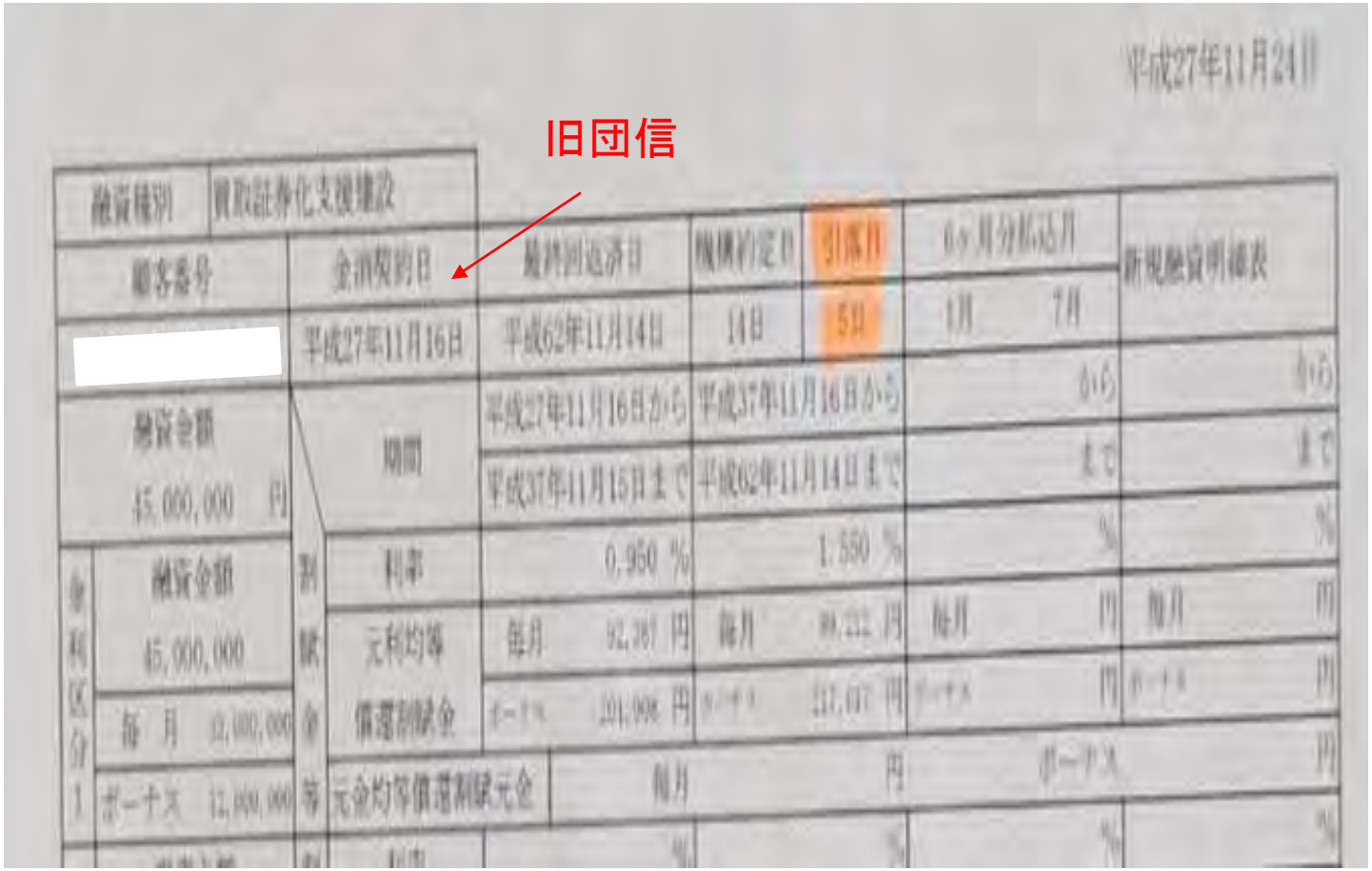
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

保険料　年0.358%

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

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

④フラット35　年1.55%



平成27年11月24日

旧団信

融資種別	買取証券化支援建設						
顧客番号	金消契約日	最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
[redacted]	平成27年11月16日	平成62年11月14日	14日	5日	1月	7月	
融資金額 45,000,000 円	期間	平成27年11月16日から	平成37年11月16日から		から		から
		平成37年11月15日まで	平成62年11月14日まで		まで		まで
金利区分1 融資金額 45,000,000	割賦金等 利率	0.950 %	1.550 %		%		%
	元利均等	毎月 92,381 円	毎月 89,222 円		毎月 円		毎月 円
毎月 32,000,000	償還割賦金	ボーナス 204,998 円	ボーナス 212,037 円		ボーナス 円		ボーナス 円
ボーナス 12,000,000	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円		
	利率	%	%		%		%

機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む（0.28%）

団信不要＝団信なし

買取型　ローン金利　－0.2%

保証型　ローン金利　－0.28%

機構団信トーク（フラット３５団信）

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

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

ARUHIスーパーフラット等
保証型は金利が、0.28%引かれます

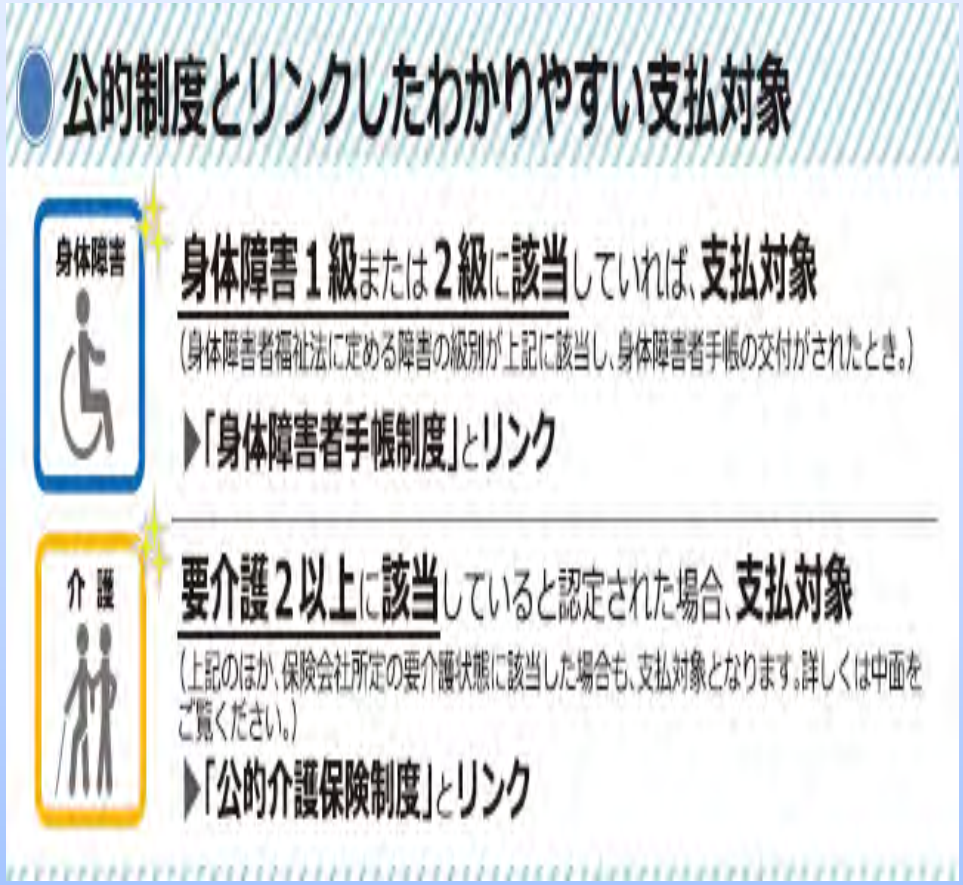
機構団信トーク　（フラット３５団信）

機構団信の内容

保険料は、0.28%

死亡＋身体障害

不加入の場合には、
０．２%金利が下がる



フラット３５　（機構団信）

団信加入

5,000万円　年3.21%　35年　　返済月額198,332円

団信不加入（金利-0.2%）

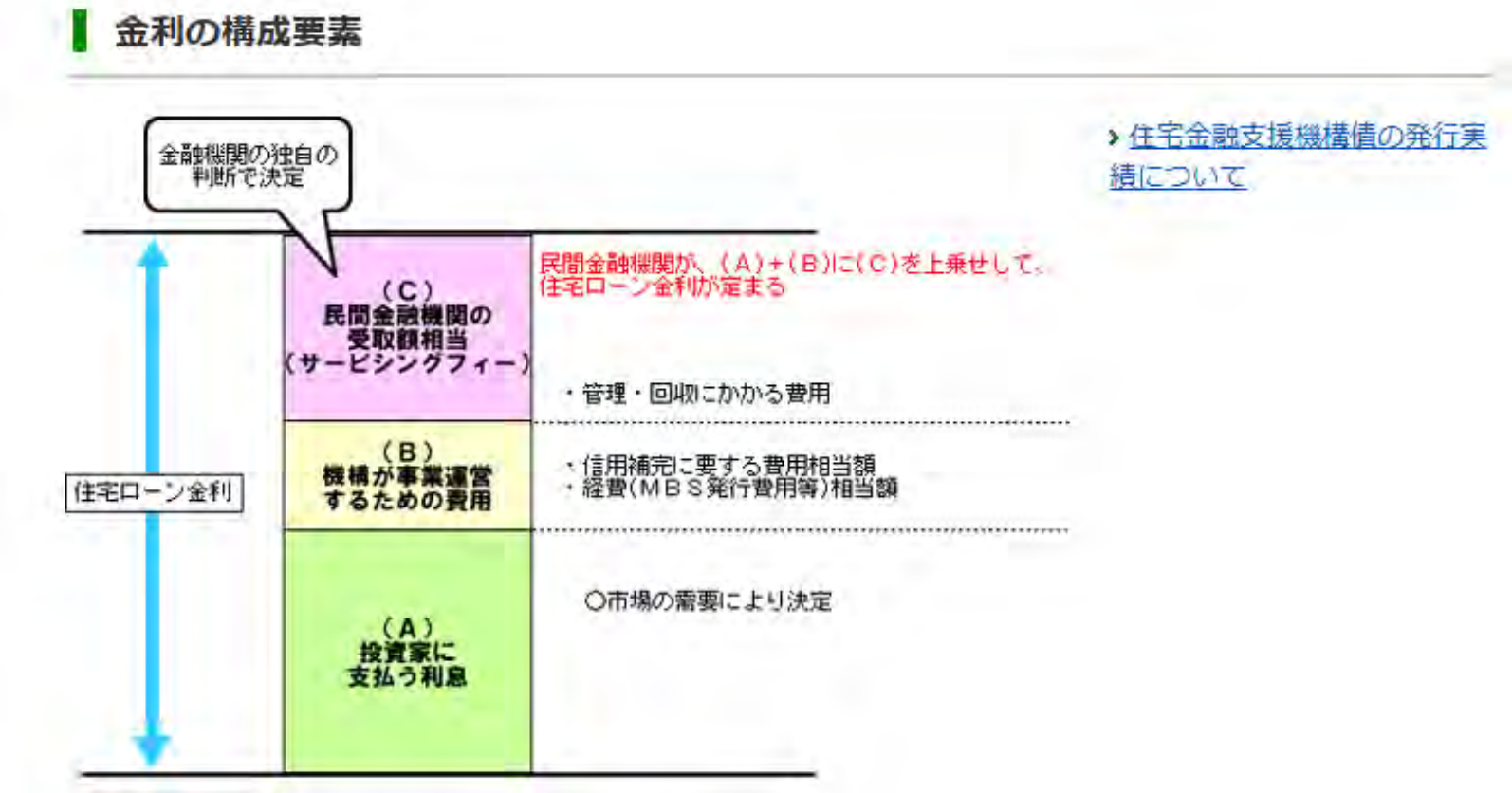
5,000万円　年3.01%　35年　　返済月額192,704円

差額　5,628円

（団信の保険料相当額）

フラット３５の金利の決まり方

機構債で調達(A)＋費用(B)＋費用(C)



住宅金融支援機構

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

メニュー

私たちについて

IR情報

資産担保証券（MBS）

既発債情報

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

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

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

Google 提供

ご利用者さま向け
インターネットサービス
住・My Note
ログインする

Language 日本語 English

> 投資家の皆さまへ

事業実績や財務状況、格付機関の評価等についてご案内いたします。

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

> 資産担保証券（MBS）

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

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

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

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

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

Google 提供

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

既発債一覧

以下のファイルをダウンロードしてご覧ください。

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

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

機構債

発行実績 ー 月次債

（2026年6月24日現在）

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

-0.11%

フラット３５　2026年7月

2026年【フラット３５】

（年・%）

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2026年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

-0.07

機構債

発行実績 ー 月次債

（2026年7月17日現在）

	第228回機構債	第229回機構債	第230回機構債	第231回機構債
発行額	165億円	144億円	161億円	154億円
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	2026年7月17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	2026年7月27日
表面利率	2.97%	3.32%	3.21%	3.32%
ローンチスプレッド（※）	55bps(0.55%)	58bps(0.58%)	59bps(0.59%)	61bps(0.61%)
発行価額	100円	100円	100円	100円
格付け（※）	AAA（S&P,R&I）	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%	29.2%
担保債権プールの属性				
当初融資額総額	¥22,957,020,000	¥20,088,880,000	¥22,638,480,000	¥22,065,720,000
融資件数（債務者ﾍﾞｰｽ）	766人	630人	700人	676人
平均当初融資期間	29.2年	30.1年	29.5年	29.2年
平均経過期間	2ヶ月	2ヶ月	2ヶ月	3ヶ月
平均融資率	88.94%	90.62%	90.49%	90.10%
平均返済負担率	24.33%	24.35%	24.48%	24.26%
加重平均金利	1.35%	1.52%	1.49%	1.47%
加重平均残存期間	30.4年	30.9年	30.6年	30.4年

+0.11%

フラット３５　2026年8月

2026年【フラット３５】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2026年8月	2.97	3.29 +0.15
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

見直しチェックリスト

変動金利チェックリスト	期間固定金利チェックリスト	全期間固定金利チェックリスト
返済予定表に半年分しか記載がない	返済予定表に期間分しか記載がない	返済予定表に期間分全ての記載がある
どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？
最初に借りた金額	最初に借りた金額	最初に借りた金額
最初に借りた日	最初に借りた日	最初に借りた日
現在の金利	現在の金利	現在の金利
現在の残高	現在の残高	現在の残高
最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？
繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？
過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？
ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？
返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？
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一括払いしたか？	保証料を最初に払っ一括払いしたか？	保証料を最初に払っ一括払いしたか？
疾病団信加入か？　金利上乗せか？	疾病団信加入か？　金利上乗せか？	疾病団信加入か？　金利上乗せか？
返済遅れについて		**（フラット35の場合）**
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払いか？（旧団信2017年９月以前申込）
		団信は機構団信か？民間か？
		どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

金利の種類と選び方

低

高

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

返済方法

元利均等返済

元金と利息の合計金額が均等

元金均等返済

返済する元金が均等

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乗せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・登録免許税（新規の場合は融資金額×1/1000） （借換えの場合は、融資金額×4/1000） ・司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要　→ 金融機関によって条件あり

保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

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

②保証料を前払いしない方式

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

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

金消印紙代

[令和2年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

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

登録免許税

登録免許税の軽減（全ての土地建物）

【1】新築

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

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

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

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

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

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

登記の種類	本則	軽減措置（適用期限：R11.3.31まで）
①　所有権の移転の登記	2.0 %	1.5 %
②　所有権の信託の登記	0.4 %	0.3 %

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

登記の種類	本則	軽減措置（適用期限：R9.3.31まで）
①　所有権の保存の登記	0.4 %	0.15 %
②　所有権の移転の登記	2.0 %	0.3 %

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

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

登記の種類	本則	軽減措置（適用期限：R9.3.31まで）
抵当権の設定の登記	0.4 %	0.1 %

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

令和８年４月　税務署

住宅ローンに対しての抵当権の設定

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

Q16 登記の種類について

A　**表題登記**

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

所有権保存登記

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

所有権移転登記

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

抵当権設定登記

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

みずほ銀行　手数料

繰上返済手数料

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

その他条件変更手数料

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

保存登記手数料

第２　所有権保存登記

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

〔有効回答数：623〕

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

【コメント】

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

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

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

抵当権設定登記手数料

第３　抵当権設定登記－１

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

〔有効回答数：629〕

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

【コメント】

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

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

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

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円×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円×2件＝**110,000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＞

年収に占める借入返済額の割合

（住宅ローンの年間返済額＋その他借入金の年間返済額）÷ 年収

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

主要金融機関の審査基準一覧

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

住宅ローン比較表（修正版）

滋賀・近畿エリア主要金融機関 住宅ローン比較表【2026年8月版】

※2026年8月9日確認。新規借入の最大優遇後金利を中心に掲載。審査結果、手数料型、団信、保証方式、取引条件により実際の適用金利は異なります。

金利基準：2026年8月（各金融機関の公式公表値）／赤字は変動金利、太字は10年固定金利

項目	滋賀銀行	京都銀行	関西みらい銀行	大垣共立銀行	長浜信用金庫	滋賀中央信用金庫	レーク伊吹農業協同組合	近畿労働金庫
主な商品名	スーパー住宅ローン	京銀住宅ローン	関西みらい住宅ローン	OKB住宅ローン	ながしん住宅ローン	しがちゅうしん住宅ローン	JA住宅ローン	近畿ろうきん 住宅ローン
変動金利（最大優遇後・目安）	年 1.000%（定率型）	年 1.425%	年 0.845%（融資手数料型）	年 1.275%	年 1.000%（SBI生命・50歳以下）	年 1.275%（プレミアム）	年 1.425%	年 1.235%（会員組合員）
10年固定金利（最大優遇後・目安）	**年 2.825%（定率型）**	**年 3.800%**	**年 3.270%（融資手数料型）**	**年 4.200%**	**年 2.275%（SBI生命・50歳以下）**	**年 2.950%（プレミアム）**	**年 2.750%**	**年 2.350%（会員組合員）**
保証料	金利上乗せ型（+0.2%）または一括払型	保証会社利用（金利に含まれる場合・別途払い有）	金利内包型または一括前払い型	保証会社規定による（金利上乗せまたは一括）	しんきん保証基金等利用（金利内包または一括）	信金保証基金利用等（審査により決定）	別途保証料（保証会社・審査結果等により決定）	会員組合員：無料／生協・一般勤労者：年0.10%～0.20%
融資事務手数料	55,000円（税込） ※プランによる	借入金額×2.20%（税込）	借入金額×2.20%（税込）	借入金額×2.20%（税込）または定額	55,000円（税込）前後	55,000円（税込）前後	55,000円（税込）	会員組合員：無料 / 一般：33,000円等
返済方式	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 / 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 / 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
繰上返済手数料	ネット：無料 窓口：5,500円～11,000円	ネット：無料 窓口：11,000円（税込）	マイゲート（ネット）：無料 窓口：11,000円	ネット：無料 店頭：11,000円	一部繰上：無料～5,500円 全額：11,000円	一部繰上：5,500円 全額：11,000円	一部繰上：無料～3,300円 全額：11,000円	インターネットバンキング：無料 窓口：無料～3,300円
団体信用生命保険（団信）	一般団信無料、がん保障・全疾患保障等の特約オプション有	一般団信無料、3大疾病保障・7大疾病保障特約有	一般団信無料、がん100%保障・3大疾病保障選択可	一般団信無料、8大疾病保障・生活習慣病保障有	一般団信無料、しんきん3大疾病保障・就業不能保障有	一般団信無料、三大疾病・特定生活習慣病保障特約有	一般団信無料、がん保障・三大疾病保障・9大疾病保障有	一般団信無料、全労働省（就業不能）保障・がん保障充実
来店／相談窓口	店舗窓口 / ローンプラザ / オンライン相談	店舗窓口 / 京銀ローンプラザ	店舗窓口 / ローンプラザ（土日営業店舗有）	店舗窓口 / OKBローンプラザ	長浜信金 本支店窓口 / 融資相談コーナー	滋賀中央信金 本支店窓口	JAレーク伊吹 各支店金融窓口 / 相談カウンター	近畿ろうきん 各店舗 / ローンセンター
特徴・おすすめポイント	滋賀県内最大手。地域密着型の手厚いサポートと充実したネットバンキング連携。	広域ネットワークと多様な金利プラン。店舗での丁寧な対面相談が強み。	りそなグループのノウハウを活用。土日相談対応店舗が多く、ネット完結手続きも充実。	ユニークなサービス展開と豊富なライフプラン提案。岐阜・愛知・滋賀エリアに強い。	長浜市周辺に特化した親身な地域密着対応。地元の住宅事情や各種補助金連携に詳しい。	滋賀県中央部から湖北までカバー。きめ細やかな相談対応と地域密着型融資。	組合員はもちろん地域住民も利用可能。金利引下げキャンペーンが魅力的。	保証料実質0円が最大の魅力。労働組合会員や公務員・一般勤労者向けの優遇制度が豊富。

CASIO　BF-750

画像にマウスを合わせると拡大されます

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

CASIO(カシオ)のストアを表示

4.4 ★★★★☆ 1,363個の評価

過去1か月で100点以上購入されました

-21% ¥5,955 税込

参考価格: ~~¥7,500~~

または**¥1,985** 月(3か月)。 プランを選択

✓prime 翌日配送

ポイント: 60pt (1%) 詳細はこちら

クーポン: ☐ 5% OFFクーポンの適用 規約

法人価格で最大2%割引となります。無料のビジネスアカウントに登録する

分割払いで: 約¥ 2,025 /月 x 3回（平均的な分割手数料込）に

Amazonによる発送　安心・安全への取り組み　お客様情報の保護

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

スタイル: **BF-750-N**

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

ブランド	CASIO(カシオ)
色	シルバー
計算機タイプ	金融電卓

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６００万円
- ４０歳　会社員　　（１０年以上勤務）
- 他借り入れなし

- みずほ銀行
- 変動金利　　年1.025%
- ３５年

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%

①5,000万円　借り入れ可能か？
②いくらまで、借り入れが可能か？

電卓練習問題

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

- イオン銀行
- 変動金利　　年0.99%
- 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	日生	45歳
	ご結婚日:平成20年5月25日			
兼	（女性）	平成23年	日生	14歳

陽二郎(03)

令和[redacted]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)
[redacted]	[redacted]	

種類	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	8 650 500 円	6 685 450 円	1 951 459 円	468 700 円

(源泉)控除対象配偶者の有無等		老人	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
				特定		老人			その他			特別	その他	
有	従有		千 円	人	従人	内 人	従人	人	従人	人	人 1	内 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 276 1429 千 000 269 円	42 千 190 円	千 円	千 円

(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	68,760 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
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可能額		居住開始年月日	年 月 日	住宅借入金等特別控除区分(1回目)		住宅借入金等年末残高(1回目)	円	
	住宅借入金等特別控除不適用	円	居住開始年月日(2回目)	年 月 日	住宅借入金等特別控除区分(2回目)		住宅借入金等年末残高(2回目)	円	
源泉徴収税額控除対象配偶者	(フリガナ) 氏名		区分		配偶者の合計所得	円	旧長期損害保険料の金額	円	旧長期損害保険料の金額 円
							基礎控除の額	円	所得金額調整控除額 15,050 円

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？

８月モゲチェック

1 MUFG 三菱UFJ銀行

住宅ローン/変動金利
一般団信

年0.945%

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%

毎月返済
112,72

2 りそな銀行

りそな住宅ローン（変動金利）
一般団信

年0.950%

5 PayPay 銀行

住宅ローン（変動金利/全期間引下型）
一般団信

年1.200%

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%

電卓練習問題

- 年収８６５万円
- ４７歳　会社員
- 他借り入れなし

- みずほ銀行
- 変動金利　　年0.99%
- 33年

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%

いくらまで、借り入れが可能か？

電卓練習問題

- 年収８６５万円
- ４７歳　会社員
- 他借り入れなし

- 三菱UFJ銀行
- 変動金利　　年0.945%
- 32年

銀行名	審査金利	返済比率
三菱UFJ銀行	3.1%	35%

いくらまで、借り入れが可能か？

電卓練習問題

- 年収８６５万円
- ４７歳　会社員
- 他借り入れなし

- イオン銀行
- 変動金利　　年0.99%
- 32年

銀行名	審査金利	返済比率
イオン銀行	4.0%	45%

いくらまで、借り入れが可能か？

借入期間　返済月額

- みずほ銀行　81歳未満　33年
  8,650,500×40%＝288,350

- 三菱UFJ銀行　80歳未満　32年
  8,650,500×35%＝252,306

- イオン銀行　80歳未満　32年
  8,650,500×45%＝324,393

借入限度額

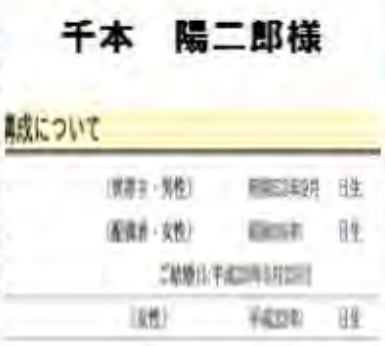
みずほ銀行　67,662,962

三菱UFJ銀行　61,402,269

イオン銀行　70,202,236

AIにて検算

銀行名	審査金利	返済比
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



各金融機関の審査金利と返済比率は写真の通りです。

各金融機関のHPを見て、借入期間（何歳まで）を考慮して、いくらまで借り入れできるか？

計算して、ランキングを出して。

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 イオン銀行	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 みずほ銀行	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 MUFG B...	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 りそな銀行	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 三井住	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5,000万円×0.7%＝35万円

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、

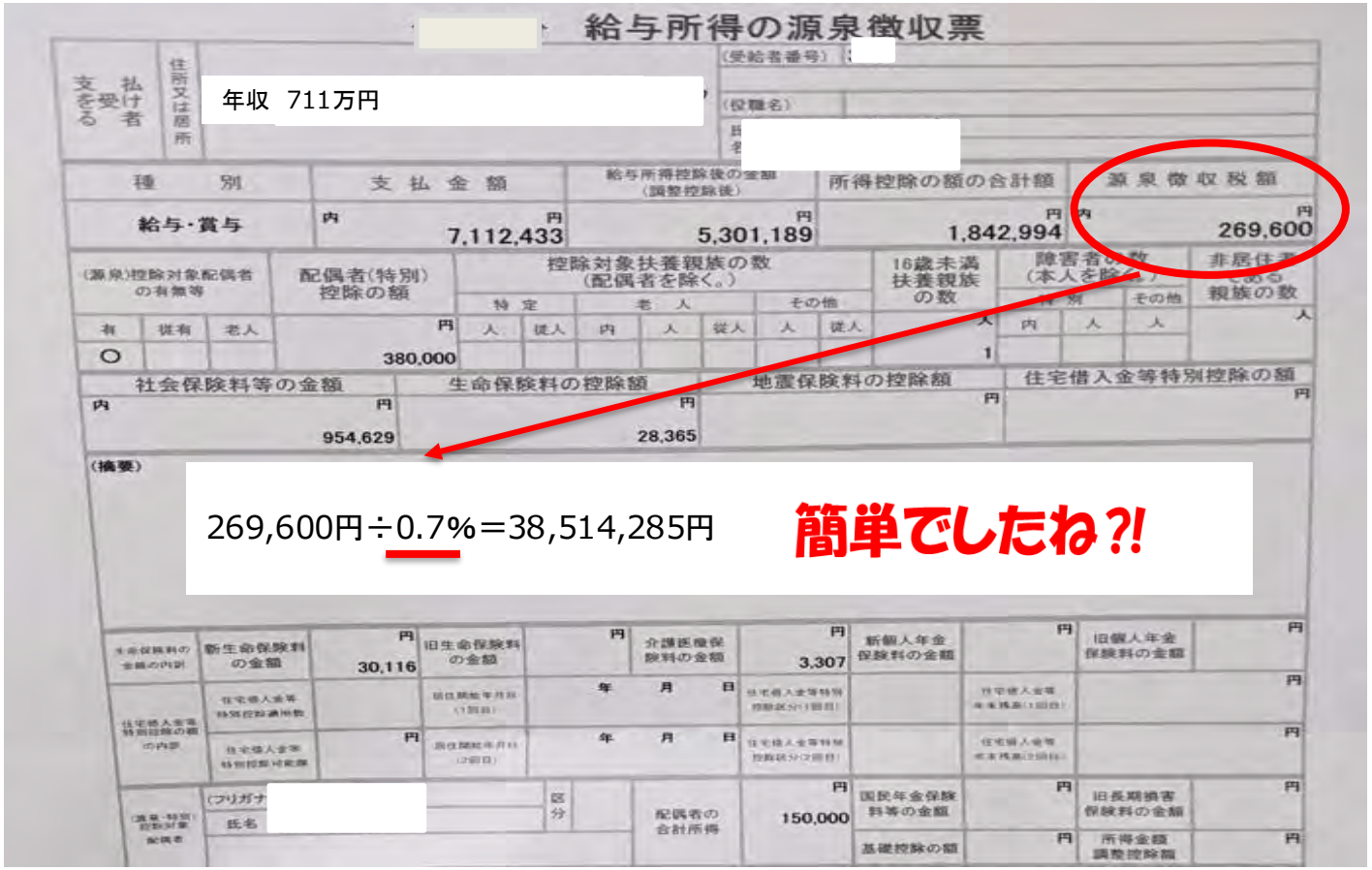
住宅ローン控除が、
満額受けられるローン残高を5秒で計算する方法！

残高の0.7%が控除される

5,000万円×0.7%＝35万円（税額控除額）

税額控除額÷0.7%＝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

年収　711万円

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	内 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 ○	380,000円	1人	1人		人

社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額
内 954,629円	28,365円	円	円

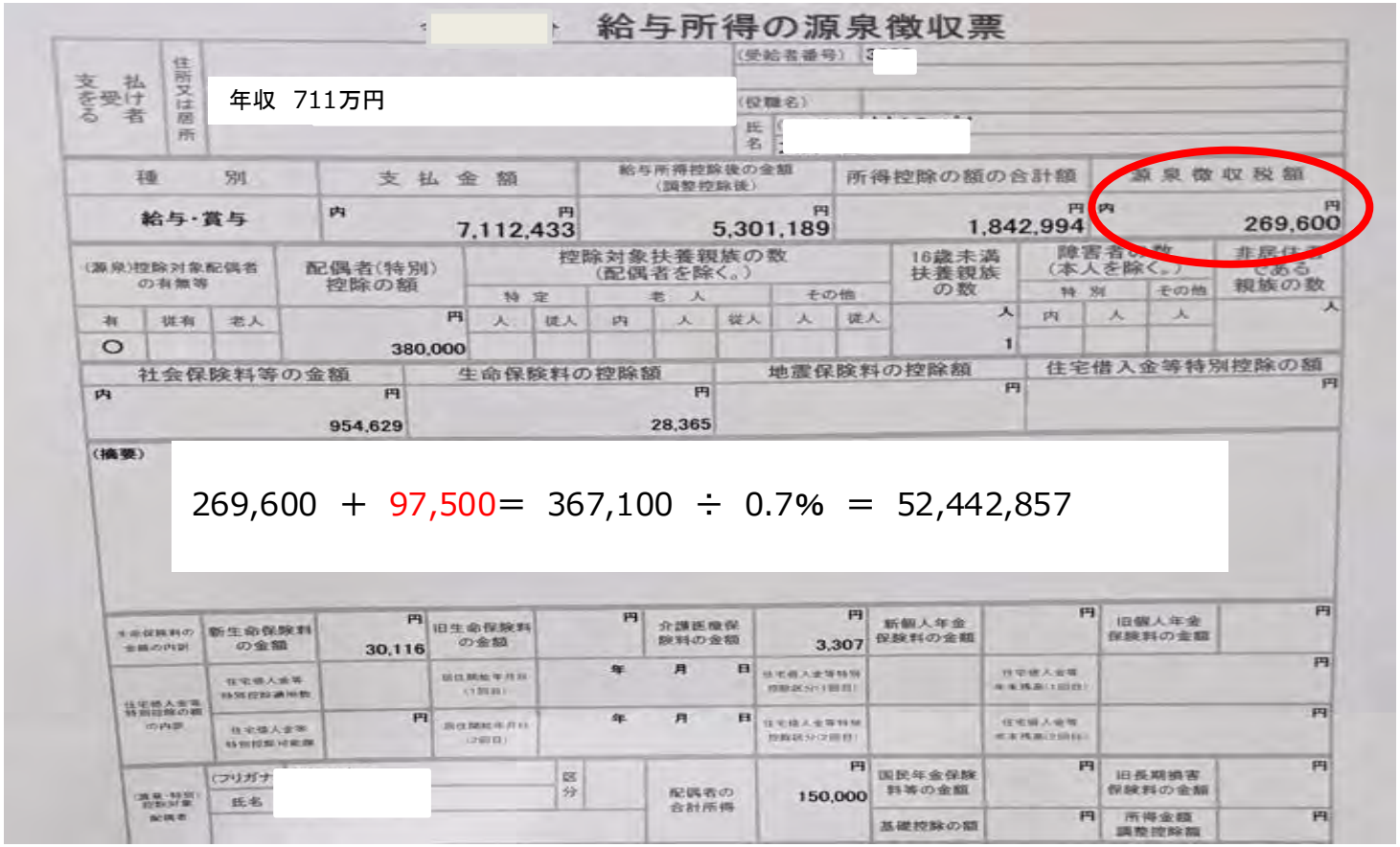
(摘要)

269,600円÷0.7%＝38,514,285円　**簡単でしたね?!**

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
30,116円	円	3,307円	円	円

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	基礎控除の額	所得金額調整控除額
150,000円	円	円	円	円

源泉徴収票の見方



給与所得の源泉徴収票

年収　711万円

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	内 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	380,000円	特定 人 / 従人 / 老人 内 人 / 従人 / その他 人 / 従人	1人	特別 内 人 / その他 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	円	円

(摘要)

269,600 ＋ 97,500＝ 367,100 ÷ 0.7% ＝ 52,442,857

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
30,116円	円	3,307円	円	円

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	基礎控除の額	所得金額調整控除額
150,000円	円	円	円	円

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、

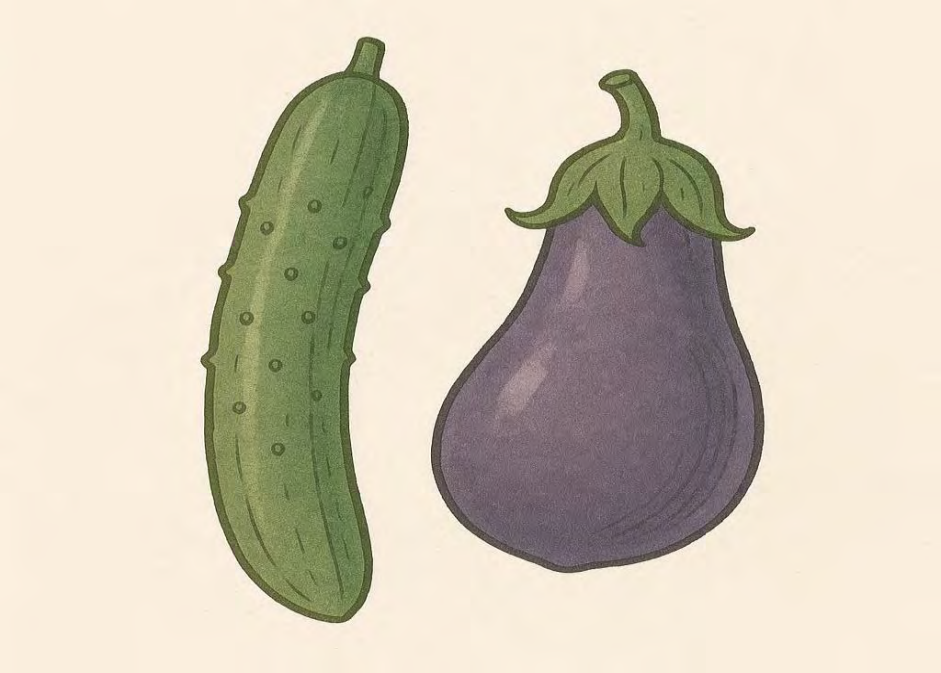
所得税の課税所得金額×5%　（上限97,500円）

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。

既に加入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

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

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

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　　生活費
長男　　7歳　　月20万円
長女　　5歳

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１５万円
奥様がパートに出て　月１０万円
月収　２５万円
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　６５歳　に入っておく

月額保険料　2,202円
月収３５万円

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

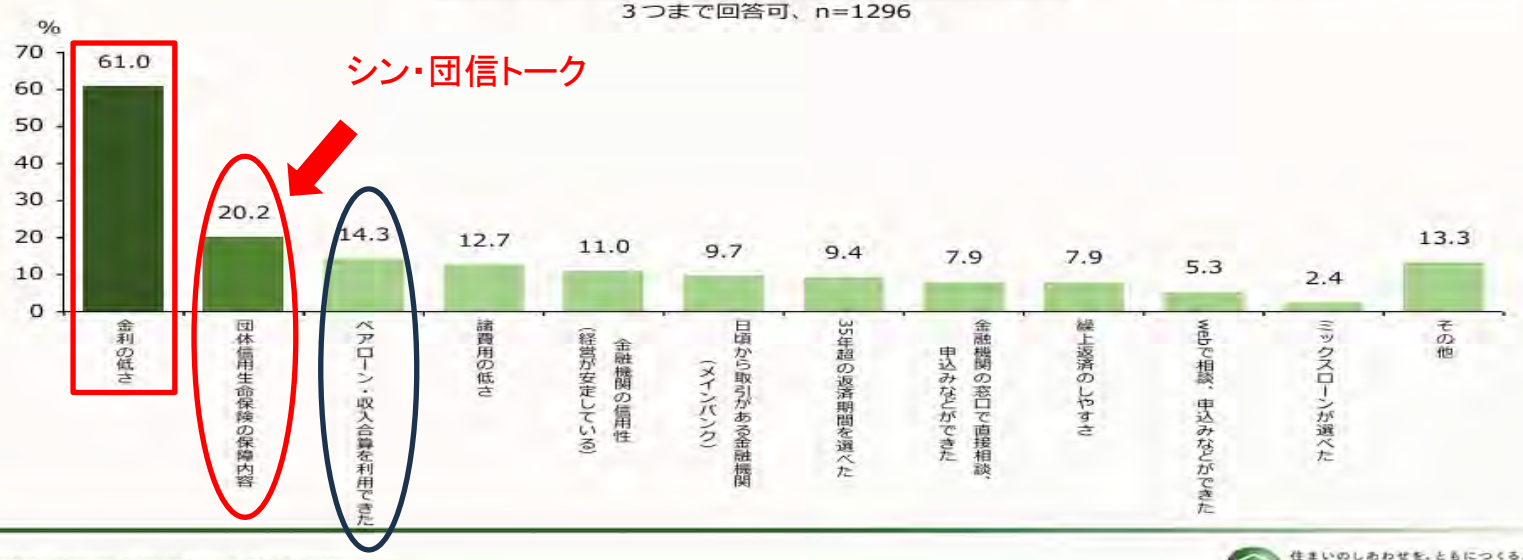
1　住宅ローンを選んだ理由

・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：
7.5万人 ÷ 305万人 ≒ 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 ÷ 188万 ≒ 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日以上の所定の労働制限
60日以上の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？

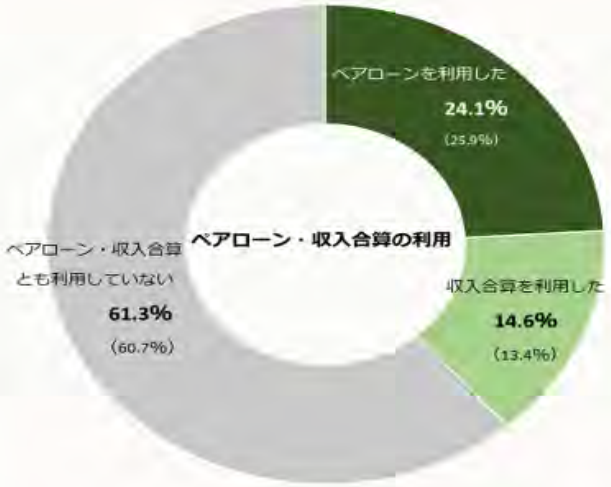
1　利用した住宅ローン

全体の約4割が収入合算、ご夫婦共働き返済

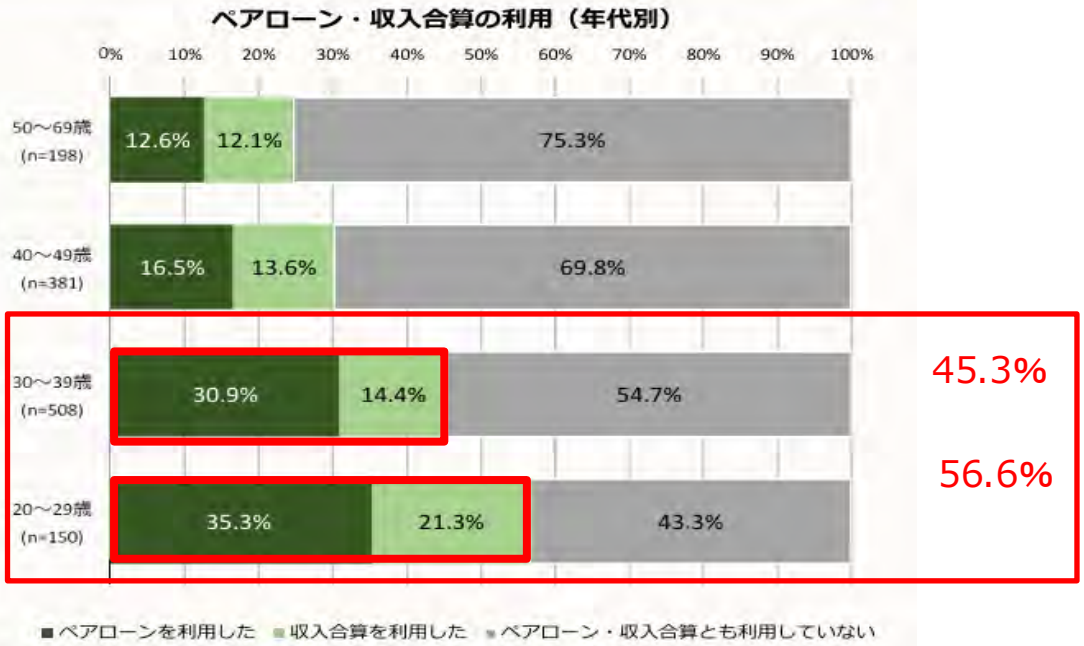
6　ペアローン・収入合算の利用

・「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？



※括弧内は前回調査結果



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

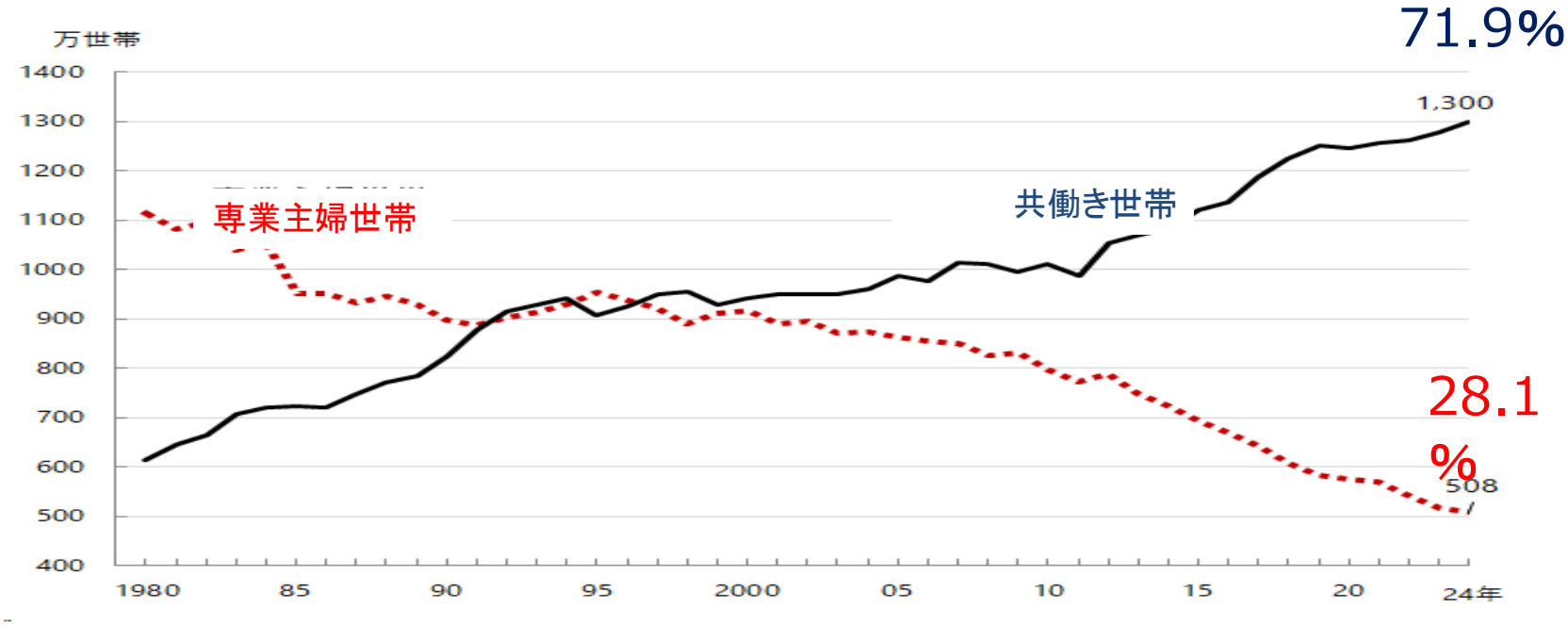
住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

9

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 / 住宅ローン A	△ 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 / 住宅ローン A（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

ローン控除　約328万円　＜

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
	ペアローン	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
	連帯債務	妻 連帯債務者 / 住宅ローン A	△ 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
	連帯保証	妻 連帯保証人 / 住宅ローン A（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

連帯債務の団信は3パターン

借入残高5,000万円、夫の負担割合60%、妻40%として考えます。

団信のかけ方	夫死亡時	妻死亡時	特徴
主債務者だけ100%	残高0円	5,000万円残る	安いが、連帯債務者の保障がない
夫60%・妻40%	2,000万円残る	3,000万円残る	持分・返済負担割合に合わせる
夫婦連生・各100%	残高0円	残高0円	最も安心だが金利上乗せ・税務注意
ペアローン	夫のローンだけ0円	妻のローンだけ0円	ローンが2本。連帯債務とは別物

※残高5,000万円時点の単純化した例です。

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！

SMBC　　SMBCグループ

クロスサポート（連生団体信用生命保険付住宅ローン）

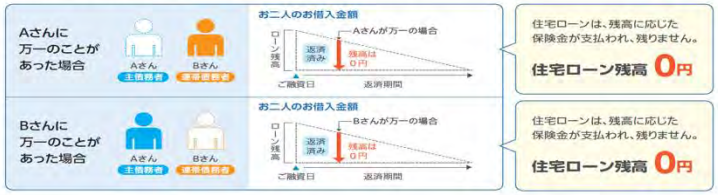
お二人*1のどちらに万一*2のことがあった場合でも、**住宅ローンの残高が０円に。**
お二人で住宅ローンをご利用予定の方におすすめです。

＊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。

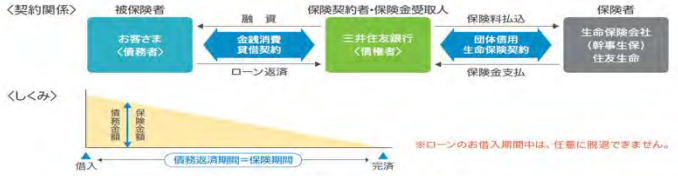
クロスサポートとは

住宅ローン金利 ＋ 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。



◎契約関係としくみ



※ローンのお借入期間中は、任意に脱退できません。

保険金額は債務金額に応じて定まり、債務の返済に応じて変動（逓減）いたします。保険金の受取人は保険契約者（三井住友銀行）です。支払われた保険金は、全額債務の返済に充当いたします。保険金額には、保険金のお支払事由が発生した日の直前の約定返済日時点の債務元本と、上記の約定返済日から保険金が支払われる日まで（ただし6ヵ月限度）における所定の利息が含まれます。

●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 主債務者（単独債務） Bさん 主債務者（単独債務）	お二人で一緒に住宅ローンを借りる場合 Aさん 主債務者 Bさん 連帯債務者	クロスサポートなら Aさん 主債務者 Bさん 連帯債務者
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	住宅ローンはそのまま残る → 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。

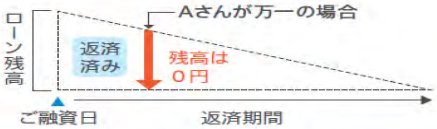
SMBC
三井住友銀行

クロスサポートとは

住宅ローン金利 ＋年 0.18%

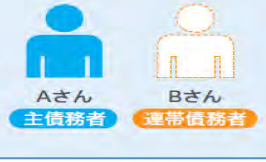
連帯債務でお借り入れされるお二人のどちらに万一のことがあった場合でもローン残高が0円となる住宅ローンです。
お二人のどちらに万一のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が残りませんので、遺されたご家族の暮らしをしっかりと支えることができます。

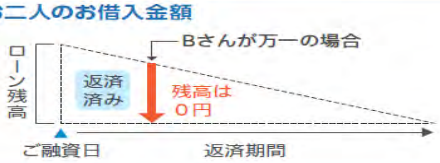
Aさんに万一のことがあった場合



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。
住宅ローン残高 0円

Bさんに万一のことがあった場合





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。
住宅ローン残高 0円

Paypay銀行　ペアローン　連生団信　業界初

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扱契約となりますが、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。

❶保険期間中に死亡されたとき
❷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ったとき
●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。

SMBC
三井住友銀行

2023年12月15日現在

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（ー50万円×1/2）

年収700万円　+1,000万円　税金約372万円増える

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372万円（翌年の住民税含む）
も税金を払うことになってしまいます。

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ね」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ことがあります」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。

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3回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！
＊個人情報は消してください

期日8月21日（金）

第3回の課題②

既契約者からお預かりした

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を分析して、お客様に

今後取るべき具体的な行動指針を提示する！
お客様の反応を投稿してください。

期日8月21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

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（未払い利息）の恐怖！
⑧消費者物価指数の秘密！開成高校の話！
⑨静岡のサッカー少年、娘のピアノ発表会！
⑩SMAPとAKB

小ネタ集NO. 2

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

小ネタ集NO. 3

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

小ネタ集NO. 4

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

小ネタ集NO.5

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

小ネタ集NO. 6

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

小ネタ集NO. 7

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

小ネタ集NO. 8

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

小ネタ集NO.9

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

小ネタ集NO.10

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

小ネタ集NO.11

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

小ネタ集NO.12

①国からの1億円プレゼント！
②ペアローンの落とし穴
③FPが、住宅ローンの話を嫌がる本当の理由！
④銀行は、『年収』よりも、『勤続年数』を見ている！
⑤15年使い続けているエアコンの話！
⑥住宅ローンの金利が、急に2%上がるかもしれない！
⑦住宅ローンって複利って聞いたけど、本当！？
⑧繰上げ返済を銀行員が、積極的に勧めない本当の理由
⑨AIも間違う、保険屋が、住宅ローンの話を嫌がる理由！
⑩回転すし理論！住宅営業が、『安いネタ』から出す理由！

小ネタ集NO.13

①孫正義氏の役員報酬は、意外と少なかった

②

③