

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第20期 第4日目 (ZOOM)



一般社団法人  
日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

# 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@

# 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
- 紹介のつなげ方
- 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 変動金利 自動計算シートの使い方  
金融電卓の使い方（ワーク）  
団信について
- ③ 先生ポジションの作り方 保険契約、紹介のつなげ方
- ④ カリサポ利用方法
- ⑤ 新規向けコンサル 永遠のテーマ（変動vs固定）
- ⑥ 講座のまとめ、質問、小ネタ集

# 成果を出す！

①カラオケ理論

②自転車理論

③一輪車理論

# 第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①②

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)

ローン名称 スーパー住宅ローン (O) 変動型元金 (40153)

8年 5月 11日現在

滋賀銀行  
長浜北支店  
長浜市八幡中山町1318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上げます。

|       |          |            |        |           |           |           |                      |
|-------|----------|------------|--------|-----------|-----------|-----------|----------------------|
| 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                |
|       | 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)<br>(-利率引下げ) |
|       | 40-09-27 |            | 長浜北支店  |           | 普通預金      |           |                      |

| 回数 | 返済予定日<br>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<br>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 | 8/1027         | 82415  | 61900   | 20515 | 0       | 23709700 |                  | 0        |
| 38 | 8/1127         | 83043  | 61900   | 21143 | 0       | 23647800 |                  | 0        |
| 39 | 8/1227         | 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、ご送付申し上げます。

# 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

ローン開始日  \*

毎月の返済日  \*

借換実行日  \*

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月  \*

\*

現在の支払い最終日  \*

現在の金利  \*

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

## 現在残高の計算

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

\* 入力要

\* 賞与分計算時に入力要

|      | 当初借入額                                      |   | 計算後残高                                    |
|------|--------------------------------------------|---|------------------------------------------|
| 借入金額 | <input type="text" value="¥26,000,000"/> * | → | <input type="text" value="¥24,179,250"/> |
| 内賞与分 | <input type="text" value="¥0"/> *          |   | <input type="text" value="¥0"/>          |

## 和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換  →

年月日を変換  →

## 和暦 → 西暦への変換はこちら

年号  →

年  ↗

# 結果シート

## 現在

令和8年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

# お客様へのアドバイス実践

本日、元金均等返済の事例のお客様のところで、報告とライプランニングを実施してきました。

既に500万円ほどの当社変額年金を一時払いで預けて頂いていることもあり、そのまま落ち着いて継続できそうだと感想を頂きました。

頑張って追加運用も考えているとお話もありましたが、金利分を先に多く返済していこともあるので、今は無理されずに既運用分のみで良いかと思ひますとお伝えしました。

# ②10年固定 年0.55%

| ご融資資金返済予定明細表                                     |   |      |        |       |       |        |       |           |           |
|--------------------------------------------------|---|------|--------|-------|-------|--------|-------|-----------|-----------|
| 1-5-24                                           |   |      |        |       |       |        |       |           |           |
| 提携スーパー住宅ローン固定10年元利(〇) 41145                      |   |      |        |       |       |        |       |           |           |
| 1-5-24 53,600,000 0.550 420 1-8-27 36-5-27 7月と1月 |   |      |        |       |       |        |       |           |           |
| 返済資金口座 南草津駅前支店 普通預金                              |   |      |        |       |       |        |       |           |           |
| 特約期間終了日 11年 5月 27日                               |   |      |        |       |       |        |       |           |           |
| 1                                                | 1 | 527  | 19499  | 0     | 19499 |        |       | 536000000 | 160000000 |
| 2                                                | 1 | 527  | 32863  | 0     | 17233 |        | 0     | 536000000 | 160000000 |
| 3                                                | 1 | 527  | 98864  | 81631 | 17233 |        |       | 536000000 | 160000000 |
| 4                                                | 1 | 927  | 98864  | 81669 | 17195 |        |       | 53518369  | 160000000 |
| 5                                                | 1 | 1027 | 98864  | 81706 | 17158 |        |       | 53436700  | 160000000 |
| 6                                                | 1 | 1127 | 98864  | 81743 | 17121 |        |       | 53354994  | 160000000 |
| 7                                                | 1 | 1227 | 98864  | 81781 | 17083 |        |       | 53273251  | 160000000 |
| 8                                                | 2 | 1227 | 353761 | 81818 | 17046 |        |       | 53191470  | 160000000 |
| 9                                                | 2 | 227  | 98864  | 81856 | 17008 | 210897 | 44000 | 52898755  | 15789103  |
| 10                                               | 2 | 327  | 98864  | 81893 | 16971 |        |       | 52816899  | 15789103  |
| 11                                               | 2 | 427  | 98864  | 81931 | 16933 |        |       | 52735006  | 15789103  |
| 12                                               | 2 | 527  | 98864  | 81969 | 16895 |        |       | 52653073  | 15789103  |
| 13                                               | 2 | 627  | 98864  | 82006 | 16858 |        |       | 52571106  | 15789103  |
| 14                                               | 2 | 727  | 353761 | 82044 | 16820 | 211477 | 43420 | 52489100  | 15789103  |
| 15                                               | 2 | 827  | 98864  | 82081 | 16783 |        |       | 52195579  | 15577626  |
| 16                                               | 2 | 927  | 98864  | 82119 | 16745 |        |       | 52113498  | 15577626  |
| 17                                               | 2 | 1027 | 98864  | 82157 | 16707 |        |       | 52031379  | 15577626  |
| 18                                               | 2 | 1127 | 98864  | 82194 | 16670 |        |       | 51949222  | 15577626  |
| 19                                               | 2 | 1227 | 98864  | 82232 | 16632 |        |       | 51867028  | 15577626  |
| 20                                               | 3 | 127  | 353761 | 82270 | 16594 | 212059 | 42838 | 51784796  | 15577626  |
| 21                                               | 3 | 227  | 98864  | 82307 | 16557 |        |       | 51490467  | 15365567  |
| 22                                               | 3 | 327  | 98864  | 82345 | 16519 |        |       | 51408160  | 15365567  |
| 23                                               | 3 | 427  | 98864  | 82383 | 16481 |        |       | 51325815  | 15365567  |
| 24                                               | 3 | 527  | 98864  | 82420 | 16444 |        |       | 51243432  | 15365567  |
| 25                                               | 3 | 627  | 98864  | 82458 | 16406 |        |       | 51161042  | 15365567  |
| 26                                               | 3 | 727  | 353761 | 82496 | 16368 | 212642 | 42255 | 51078554  | 15365567  |
| 27                                               | 3 | 827  | 98864  | 82534 | 16330 |        |       | 50783416  | 15152925  |
| 28                                               | 3 | 927  | 98864  | 82572 | 16292 |        |       | 50700882  | 15152925  |
| 29                                               | 3 | 1027 | 98864  | 82610 | 16254 |        |       | 50618310  | 15152925  |
| 30                                               | 3 | 1127 | 98864  | 82647 | 16217 |        |       | 50535700  | 15152925  |
| 31                                               | 3 | 1227 | 98864  | 82685 | 16179 |        |       | 50453053  | 15152925  |
| 32                                               | 4 | 127  | 353761 | 82723 | 16141 | 213227 | 41670 | 50370368  | 15152925  |
| 33                                               | 4 | 227  | 98864  | 82761 | 16103 |        |       | 50074418  | 14939698  |
| 34                                               | 4 | 327  | 98864  | 82799 | 16065 |        |       | 49991657  | 14939698  |
| 35                                               | 4 | 427  | 98864  | 82837 | 16027 |        |       | 49908858  | 14939698  |
| 36                                               | 4 | 527  | 98864  | 82875 | 15989 |        |       | 49826021  | 14939698  |
|                                                  |   |      |        |       |       |        |       | 49743146  | 14939698  |
|                                                  |   |      |        |       |       |        |       | 49743146  | 14939698  |

# ②10年固定 年0.55%

| ご融資資金返済予定明細表          |        |            |       |       |        |                    |          |          |        |
|-----------------------|--------|------------|-------|-------|--------|--------------------|----------|----------|--------|
| 1- 5-24               |        | 53,600,000 |       | 0.550 |        | 420                | 1- 8-27  | 36- 5-27 | 7月と 1月 |
| 提携スーパー住宅ローン固定10年元利 (0 |        | 41145      |       | 普通預金  |        | 特約期間終了日 11年 5月 27日 |          |          |        |
| 返済元金口座                |        | 南草津駅前支店    |       | 普通預金  |        |                    |          |          |        |
| 37                    | 4 627  | 98864      | 82913 | 15951 |        | 49743146           | 14939698 |          |        |
| 38                    | 4 727  | 353761     | 82951 | 15913 | 213813 | 49660233           | 14939698 |          |        |
| 39                    | 4 827  | 98864      | 82989 | 15873 |        | 49363469           | 14725885 |          |        |
| 40                    | 4 927  | 98864      | 83027 | 15837 |        | 49280480           | 14725885 |          |        |
| 41                    | 4 1027 | 98864      | 83065 | 15799 |        | 49197453           | 14725885 |          |        |
| 42                    | 4 1127 | 98864      | 83103 | 15761 |        | 49114388           | 14725885 |          |        |
| 43                    | 4 1227 | 98864      | 83141 | 15723 |        | 49031285           | 14725885 |          |        |
| 44                    | 5 1227 | 353761     | 83179 | 15685 | 214401 | 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 | 48234095           | 14511484 |          |        |
| 51                    | 5 827  | 98864      | 83447 | 15417 |        | 47935696           | 14296493 |          |        |
| 52                    | 5 927  | 98864      | 83485 | 15379 |        | 47852249           | 14296493 |          |        |
| 53                    | 5 1027 | 98864      | 83523 | 15341 |        | 47768764           | 14296493 |          |        |
| 54                    | 5 1127 | 98864      | 83561 | 15303 |        | 47685241           | 14296493 |          |        |
| 55                    | 5 1227 | 98864      | 83600 | 15264 |        | 47601680           | 14296493 |          |        |
| 56                    | 6 1227 | 353761     | 83638 | 15226 | 215582 | 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 | 46800095           | 14080911 |          |        |
| 63                    | 6 827  | 98864      | 83907 | 14957 |        | 46500052           | 13864736 |          |        |
| 64                    | 6 927  | 98864      | 83945 | 14919 |        | 46416145           | 13864736 |          |        |
| 65                    | 6 1027 | 98864      | 83984 | 14880 |        | 46332200           | 13864736 |          |        |
| 66                    | 6 1127 | 98864      | 84022 | 14842 |        | 46248216           | 13864736 |          |        |
| 67                    | 6 1227 | 98864      | 84061 | 14803 |        | 46164194           | 13864736 |          |        |
| 68                    | 7 127  | 353761     | 84099 | 14765 | 216769 | 46080133           | 13647967 |          |        |
| 69                    | 7 227  | 98864      | 84138 | 14726 |        | 45799265           | 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 |          |        |

# ②10年固定 年0.55%

# ご融資金返済予定明細表

1 5 24

3

借入先 提携スーパー住宅ローン固定1.0年元利 (0) 4.1145

1 5 24

53,600,000

0.550

420

1 8 27

36 5 27

7月と 1月

返済金口座

南草津駅前支店

普通預金

特約期間終了日

11年 5月 27日

| 返済回数 | 返済日    | 元金     | 元金    | 元金    | 元金     | 元金    | 元金 | 元金       | 元金       |
|------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|----|----------|----------|
| 73   | 7 627  | 98864  | 84292 | 14572 |        |       |    | 45442483 | 13647967 |
| 74   | 7 727  | 353761 | 84331 | 14533 |        |       |    | 45388191 | 13647967 |
| 75   | 7 827  | 98864  | 84369 | 14495 | 217366 | 37531 |    | 45056494 | 13430601 |
| 76   | 7 927  | 98864  | 84408 | 14456 |        |       |    | 44972125 | 13430601 |
| 77   | 7 1027 | 98864  | 84447 | 14417 |        |       |    | 44887717 | 13430601 |
| 78   | 7 1127 | 98864  | 84485 | 14379 |        |       |    | 44803270 | 13430601 |
| 79   | 7 1227 | 98864  | 84524 | 14340 |        |       |    | 44718785 | 13430601 |
| 80   | 8 127  | 353761 | 84563 | 14301 |        |       |    | 44634261 | 13430601 |
| 81   | 8 227  | 98864  | 84602 | 14262 | 217963 | 36934 |    | 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   | 8 1027 | 98864  | 84912 | 13952 |        |       |    | 43435272 | 12994075 |
| 90   | 8 1127 | 98864  | 84951 | 13913 |        |       |    | 43350360 | 12994075 |
| 91   | 8 1227 | 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 |        |       |    | 42620903 | 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  | 9 1027 | 98864  | 85380 | 13484 |        |       |    | 41974824 | 12555145 |
| 102  | 9 1127 | 98864  | 85420 | 13445 |        |       |    | 41889444 | 12555145 |
| 103  | 9 1227 | 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 | 13249 |        |       |    | 41241583 | 12334774 |
| 108  | 10 527 | 98864  | 85655 | 13209 |        |       |    | 41155967 | 12334774 |
|      |        |        |       |       |        |       |    | 41070312 | 12334774 |
|      |        |        |       |       |        |       |    | 41070312 | 12334774 |

※本返済明細表は借入金額、返済利率、返済回数、返済日、返済金額が変更となる場合があります。約定より返済日が遅延した場合、返済利率が変更となる場合があります。返済明細表は返済明細書の作成により、返済明細表が変更となる場合があります。返済明細表は返済明細書の作成により、返済明細表が変更となる場合があります。

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

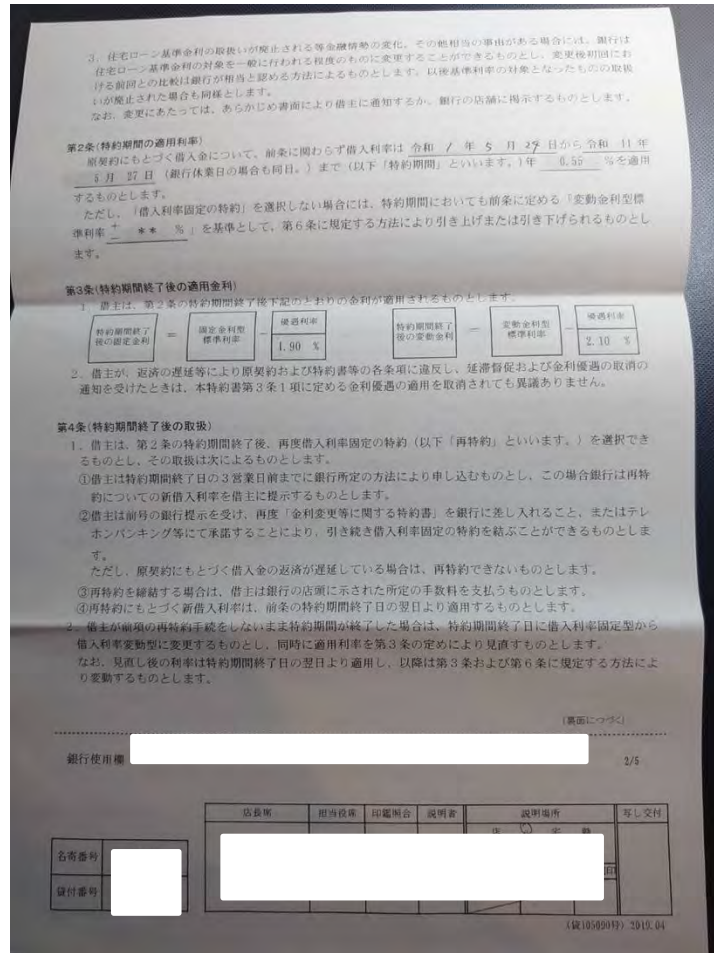
|    |       |        |       |       |        |       |          |          |
|----|-------|--------|-------|-------|--------|-------|----------|----------|
| 81 | 8 227 | 98864  | 84602 | 14301 | 217963 | 36934 | 44331735 | 13430601 |
| 82 | 8 327 | 98864  | 84640 | 14262 |        |       | 44247133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

## ②10年固定 年0.55%

特約期間終了日 11年 5月 27日

| 借入元金 | 元金     | 元金     | 元金    | 元金    | 元金     | 元金       | 元金                |
|------|--------|--------|-------|-------|--------|----------|-------------------|
| 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%



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

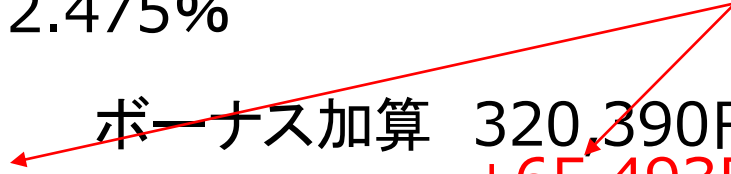
残高 39,596,825円

残期間 25年(300ヵ月)

金利予測 現状+1.0%(政策金利2.0%)

年 $1.225 + 0.25 + 1.0 = 2.475\%$  現在より 月あたり35,990円上昇

|                                           |        |                                           |
|-------------------------------------------|--------|-------------------------------------------|
| 毎月123,939円                                | ボーナス加算 | 320,390円                                  |
| <span style="color: red;">+25,075円</span> |        | <span style="color: red;">+65,493円</span> |



|              |        |          |
|--------------|--------|----------|
| 現在 毎月98,864円 | ボーナス加算 | 254,897円 |
|--------------|--------|----------|

# 返済額計算

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 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<br>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  |    |      | 金利の種類 |
|         |    |      |       |
| ご返済指定口座 |    |      | 選択型変動 |
| 店番      | 科目 | 口座番号 |       |
| 504     | 普通 |      |       |

| ご返済日 (年月日)   | ご返済金額<br>(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

ローン開始日  \*

毎月の返済日  \*

借換実行日  \*

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月  \*

\*

現在の支払い最終日  \*

現在の金利  \*

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

## 現在残高の計算

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

\* 入力要

\* 賞与分計算時に入力要

|      | 当初借入額                           |   | 計算後残高                           |
|------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| 借入金額 | <input type="text"/>            | * | <input type="text" value="¥0"/> |
| 内賞与分 | <input type="text" value="¥0"/> | * | <input type="text" value="¥0"/> |

## 和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換  →

年月日を変換  →

## 和暦 → 西暦への変換はこちら

年号  →

年  ↗

# 結果シート

## 現在

令和8年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                 | 金消費約日       | 最終返済日         | 機関約定日          | 引落日            | 6ヶ月分払込月 | 新規融資明細表 |  |
|                      | 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<br>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      |  |
| 融資金額<br>45,000,000   | 利率          | 0.950 %       | 1.550 %        |                | %       | %       |  |
| 毎 月 12,000,000       |             | 元利均等          | 毎月 92,387 円    | 毎月 89,232 円    | 毎月 円    | 毎月 円    |  |
| ボーナス 12,000,000      |             | 償還割賦金         | ボーナス 101,008 円 | ボーナス 117,037 円 | ボーナス 円  | ボーナス 円  |  |
| 1                    |             | 元金均等償還割賦元金    | 毎月 円           | ボーナス 円         | ボーナス 円  | ボーナス 円  |  |
|                      |             |               | %              | %              | %       | %       |  |

# ⑤10年固定 年0.7%

返済計画表

(ご案内期間 30年 2月 15日 ~ 40年 2月 15日) 作成日 平成 30年 2月 1日

お客様番号 [REDACTED] 資金名 住宅ローン(全国保証) 貸出日 30-2-1 保証 有 担保 有 連帯債務連帯保証人補給 留保金 有

ご融資金額 26,070,000 うち賞与融資金額 0 融資期間 65-1-15 約定利率 0.70000 繰上金利率 14.00000 変更予定利率

ご融資残高 26,070,000 うち賞与融資残高 0 利息返済 利率変動 振替店名 振替口座番号 [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  | 25023383 | 0   |
| 20 | 31-9-15  | 55407 | 14596 | 70003  | 24967986 | 0   |

00000 2520301900000 300201

245-04055 6919-041-000030

## 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 | 50768   | 11235   | 70003   | 19202162 | 0   |
| 合計  |         | 6867838 | 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

伊吹農業協同組合 農中

借主 住 所  
 連帯保証人 氏 名  
 連帯保証人 住 所  
 連帯保証人 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ます。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新設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、残存期間等に基づいて算出した返済額を支払うものとします。  
 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新設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。  
 また、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ものとします。

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ます。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8条により固定金利を選択する場合、およびこの借入金の全部または一部を繰り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 ② J Aカード  
 ③ 公共料金自動振替2件以上 ④ J A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

（集金用欄）

印 押 印 押 印 押

# 自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 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 ¥19,202,162

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 | ¥45,000,000 * | → | #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 ￥24,050,364

|            |         |
|------------|---------|
| 返済金額/月     | ¥80,436 |
| 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 ￥21,558,797

|            |         |
|------------|---------|
| 返済金額/月     | ¥72,103 |
| 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 ￥596,064

|         |          |
|---------|----------|
| 事務手数料   | ¥422,447 |
| 保証料     | ¥0       |
| 契約印紙    | ¥20,000  |
| 団信生命保険料 | ¥0       |
| 登記費用    | ¥153,617 |
| 経過利息    | ¥0       |
| 一括返済手数料 | ¥0       |
| 戻り保証料   | ¥0       |

### 返済総額 + 諸経費 ￥22,154,861

現在総額との差額 ￥-1,895,503

## 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 ￥22,132,877

|            |         |
|------------|---------|
| 返済金額/月     | ¥74,023 |
| 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 ￥22,152,877

現在総額との差額 ￥-1,897,487

# ⑥10年固定 年0.75%

返済計画表

作成日 平成 29年 11月 14日

1 ページ

三井内期間 29年 11月 15日 ~ 39年 11月 15日

| お客様番号 | ご融資番号     | 資金名         | 貸出日      | 保証      | 担保       | 連帯債務連帯保証人 | 利息補給 | 留保金      |
|-------|-----------|-------------|----------|---------|----------|-----------|------|----------|
|       |           | 住宅ローン(全国保証) | 29-11-14 | 有       | 有        |           |      |          |
|       |           | 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     | 利率見直し   | 振替店種     | 振替口座番号    |      |          |
|       | 8,700,000 | 0           | 利息後取     |         | 6919-041 |           |      |          |
| 変更日   | 作成理由      |             |          |         |          |           |      | 特約期限     |
|       | 新設実行      |             |          |         |          |           |      | 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   |
| 10000 |          | 2520301900000 |      |        |         |     |

# 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

平成27年11月16日

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27年11月16日、住付金融消費信託契約書(以下「原契約書」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、借主が上記金融消費信託組合(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(日本信用生命共済の特約利率、後払分割保証料等) | 年 0 %    |
| ③ 金利引下げ                         | 年 1.7 %  |
| 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. 原契約書の定めにかかわらず、平成27年11月16日からの適用利率を対象にもとづき、年2.75%とし、前日から平成29年12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. 借主は、特約期間終了日(以下「特約期間」という。)の1ヵ月前までに特約期間が満了する旨を書面により通知するものとします。

3. 借主は、特約期間の満了の前までに、組合所定の書面を組合に提出することにより、固定金利を再度選択できるものとします。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組合で定める「金利上乗せ」を加えたものから年2.6%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、第2条第1項に定める特約期間終了時点で、原契約書および本特約書ならびに借主が組合に別に提出し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理由がある場合は、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、特約期間の翌日より適用される利率は、原契約書の定めによらず、特約期間の翌日における組合所定の「A新設変動金利型住宅ローン」の新設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項の固定利率、返済方法、特約期間等にも関わらず、特約期間中に返済額を変更しないものとします。

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利率)

1. 適用利率

借主が前条第1項の条件(固定金利の特約期間満了)を行わない場合は、特約期間の翌日から適用される利率は、特約期間の翌日における組合所定の「A新設変動金利型住宅ローン」の新設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)から年2.6%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理由がある場合は、次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、基準利率が増加された場合および金融情勢の変化、その他の理由の事由により組合が「基準利率」を引上げることを認めた場合には、組合が定める利率も基準利率に引き上げられ、適用されるものとします。

3. 変動金利移行後の利率の変更

原契約書の「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2週間前までに新たに組合所定の書面を組合に提出することにより、固定金利を再度選択できるものとします。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2.6%を差し引いた利率とします。

ただし、原契約書および本特約書ならびに借主が組合に別に提出し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理由がある場合は、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返済日に借入金の一部および未払利息が残る場合には、最終返済日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的に繰り上げて返済する場合には、原契約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、最終返済額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4条により固定金利を選択する場合、およびこの債務の全額または一部を繰り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①～④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 ②Jカード

③公共料金自動振替付与 ④A所定の取引

※ ①または②の条件を満たす方もしくは③④の両条件を満たす方

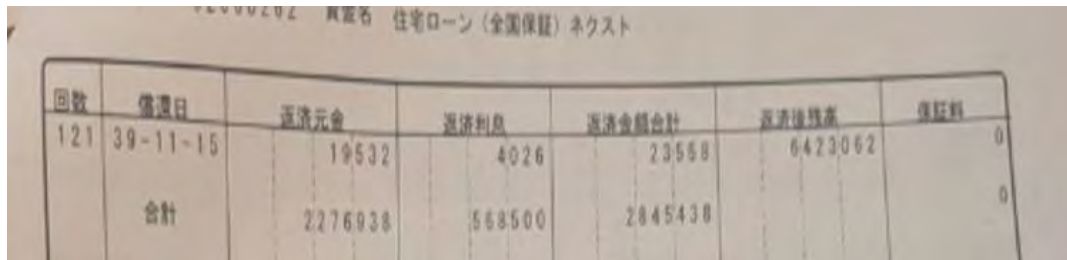
（最終適用額）

| 適用額 | 適用率 | 返済額 |
|-----|-----|-----|
|     |     |     |

## 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



| 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 | 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

ローン開始日  \*

毎月の返済日  \*

借換実行日  \*

現在残高総額  \*

内賞与分

ボーナス返済月  \*

\*

現在の支払い最終日  \*

現在の金利  \*

借換後の支払い最終日  \*

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

## 現在残高の計算

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

\* 入力要

\* 賞与分計算時に入力要

|      | 当初借入額                                      |   | 計算後残高                              |
|------|--------------------------------------------|---|------------------------------------|
| 借入金額 | <input type="text" value="¥14,321,658"/> * | → | <input type="text" value="#NUM!"/> |
| 内賞与分 | <input type="text" value="¥0"/> *          |   | <input type="text" value="¥0"/>    |

## 和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換  →

年月日を変換  →

## 和暦 → 西暦への変換はこちら

年号  →

年  ↗

# 結果シート

## 現在

令和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

# お客様へのアドバイス実践

昨日、JAローン2本立てのお客様のところで話をしてきました。  
今後の金利見通し、固定期間満了時の借り換え必須等お話をしました。  
お客様の受けとめとして、  
「事前に知れて本当に良かった」  
「直前だったら何もできなかったと思う」  
「給料を増やす努力を真剣にしたい」  
「日々のやりくりももう一度改めたい」  
このようなコメントがありました。

続いて耐性を上げる提案をし、NISAなどで積み立てしませんか？とお話を振りましたが、中長期を考えると2年ほど積み立てしても耐性を上げたことにならない気がするとの話もあり、見送りとなりました。

ただ、既に変額年金の一時払をお預かりしていることもあり、家計の見直しと、余剰資金で追加運用を考えたいとのこと話になりました。

再度、ライフプランシミュレーションを実施予定。  
あと、周りの友人を紹介しても良いかとの話をご主人から頂きました。  
奥様があまり運用に興味がない方でしたが、追加運用は奥様の資金を投入する予定とのことで話が進んでいます。

# 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）                                                                                                                                                                    |          |             |        |            |         |                              |                |              |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|--------|------------|---------|------------------------------|----------------|--------------|--|--|--|
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |          |             |        |            |         |                              |                |              |  |  |  |
| 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       |        | 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                         | ご 融 資 日        | ご 融 資 金 額    |  |  |  |
| 前年度 年2回                                                                                                                                                                                |          | 423-普通      |        | [REDACTED] |         | 融資明細                         | 19年10月31日      | 20,000,000円  |  |  |  |
| 変更<br>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<br>年 月 日                                                                                                                                                                        | ご 返 済 額  | ご 返 済 額 内 訳 |        | ご融資残高      | 今回発生利息  | 未払利息発生額<br>(※1)              | 未払利息残高<br>(※2) | 備 考<br>利子補給額 |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                        |          | 元           | 金      |            |         |                              |                |              |  |  |  |
| 8/127                                                                                                                                                                                  | 76629    |             | 66698  | 9931       | 8013375 | 9931                         |                |              |  |  |  |
| 8/227                                                                                                                                                                                  | 76629    |             | 66780  | 9849       | 7946595 | 9849                         |                |              |  |  |  |
| 8/327                                                                                                                                                                                  | 76629    |             | 66862  | 9767       | 7879733 | 9767                         |                |              |  |  |  |
| 8/427                                                                                                                                                                                  | 76629    |             | 66944  | 9685       | 7812789 | 9685                         |                |              |  |  |  |
| 8/527                                                                                                                                                                                  | 76629    |             | 67026  | 9603       | 7745763 | 9603                         |                |              |  |  |  |
| 8/627                                                                                                                                                                                  | 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

ローン開始日  \*

毎月の返済日  \*

借換実行日  \*

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月  \*

\*

現在の支払い最終日  \*

現在の金利  \*

## 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

借入金額  \*

内賞与分  \*

計算後残高

## 和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換  →

年月日を変換  →

# 自動計算シート

入力シート内は西暦で表示されます  
日付の表示方法

ローン開始日  \*

毎月の返済日  \*

借換実行日  \*

現在残高総額  \*

内賞与分

ボーナス返済月  \*

\*

現在の支払い最終日  \*

現在の金利  \*

借換後の支払い最終日  \*

借換後の金利

保証料式／手数料式

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

## 現在残高の計算

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

\* 入力要

\* 賞与分計算時に入力要

|      | 当初借入額                                     |   | 計算後残高                                   |
|------|-------------------------------------------|---|-----------------------------------------|
| 借入金額 | <input type="text" value="¥7,678,654"/> * | → | <input type="text" value="¥7,545,685"/> |
| 内賞与分 | <input type="text" value="¥0"/> *         |   | <input type="text" value="¥0"/>         |

## 和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換  →

年月日を変換  →

## 和暦 → 西暦への変換はこちら

年号  →

年  ↗

$$1.475 + 0.25 = 1.725\%$$

# 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

# 自動計算ツール

## 住宅ローン返済シミュレーション ご説明資料

基準日：2026年8月27日時点／選択シナリオ：5 + 0.25% × 6

### 現在のご返済状況

| 現在の借入残高    | 現在の適用金利 | 毎月の返済額  |
|------------|---------|---------|
| 7,544,189円 | 1.725%  | 76,629円 |

### この先、返済額はどう変わる可能性があるか（変動金利のルール）

- ・5年ルール：返済額は5年ごとに見直しされます。金利が上がっても、次の5年間は今の返済額のままです。
- ・1.25%ルール：見直しで返済額が増える場合も、上げ幅は今の返済額の1.25倍までに抑えられます（不足分は未払利息として繰り越されます）。

### 選択シナリオ（5 + 0.25% × 6）での見直し予定（概算）

| 見直し時期            | 適用年利   | 毎月返済額   | 現在との差額  |
|------------------|--------|---------|---------|
| 現在               | 1.725% | 76,629円 | —       |
| 1回目見直し（2027年11月） | 2.225% | 79,302円 | +2,673円 |
| 2回目見直し（2032年11月） | 3.225% | 86,628円 | +9,999円 |

### 借り換えた場合、どのくらいメリットがあるか（概算）

現状維持と、返済期間はそのままで借り換えた場合を比較します。詳しい条件・諸費用の内訳は「借り換え比較」タブをご覧ください。

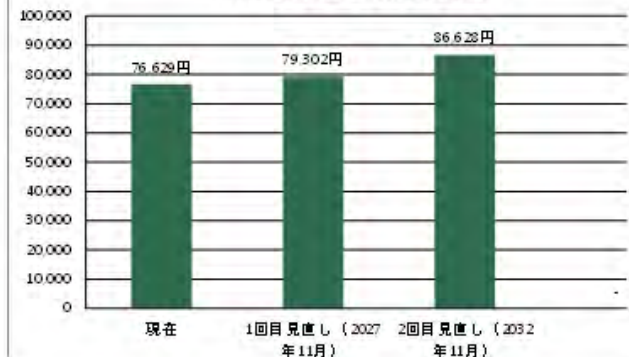
| 比較項目           | 現状維持       | 全期間固定に借換   | 変動のまま借換    |
|----------------|------------|------------|------------|
| 当面の毎月返済額       | 76,629円    | 84,072円    | 76,054円    |
| 総費用（返済＋諸費用）概算  | 8,516,387円 | 9,169,712円 | 8,706,540円 |
| 現状維持との差額（メリット） | —          | -653,325円  | -190,153円  |
| 初期費用の回収めやす     | —          | 回収不可       | 596か月      |

### ご確認ください

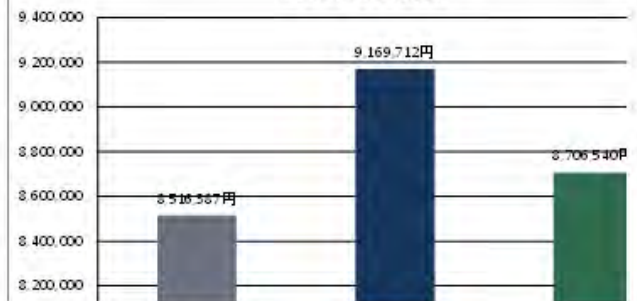
本資料は入力条件に基づく概算シミュレーションです。実際の適用金利・審査結果・手数料等により数値は変わります。変動金利は入力した最新予測シナリオに基づく試算であり、実際の金利を保証するものではありません。詳しい前提条件・出典は「借り換え比較」「チェック」タブをご覧ください。

※2026年8月27日時点のデータです。詳細は「借り換え比較」タブをご覧ください。

### 現在返済額と5年ごとの返済額の推移



### 総費用（概算）の比較



# 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）                                                                                                                                                                    |          |            |         |            |        |                              |                |             |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|------------|--------|------------------------------|----------------|-------------|--|--|--|
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |          |            |         |            |        |                              |                |             |  |  |  |
| 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    |         | 幹旋番号       |        | 当初のご                         | ご融資日           | ご融資金額       |  |  |  |
| 年2回                                                                                                                                                                                    |          | [REDACTED] |         | [REDACTED] |        | 融資明細                         | 3年 4月30日       | 45,000,000円 |  |  |  |
| 変更                                                                                                                                                                                     | 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     | %      |                              |                |             |  |  |  |
| 内容                                                                                                                                                                                     | 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） |                |             |  |  |  |
| ご返済回数 63～ 68回分 <span style="float: right;">（金額単位 円）</span>                                                                                                                             |          |            |         |            |        |                              |                |             |  |  |  |
| 約定ご返済日<br>年 月 日                                                                                                                                                                        | ご返済額     | ご返済額内訳     |         | ご融資残高      | 今回発生利息 | 未払利息発生額<br>（※1）              | 未払利息残高<br>（※2） | 備考<br>利子補給額 |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                        |          | 元          | 金       |            |        |                              |                |             |  |  |  |
| 8 730                                                                                                                                                                                  | 133007   | 92225      | 40782   | 38594421   | 40782  |                              |                |             |  |  |  |
| 8 830                                                                                                                                                                                  | 133007   | 92323      | 40684   | 38502098   | 40684  |                              |                |             |  |  |  |
| 8 930                                                                                                                                                                                  | 133007   | 92420      | 40587   | 38409678   | 40587  |                              |                |             |  |  |  |
| 81030                                                                                                                                                                                  | 133007   | 92517      | 40490   | 38317161   | 40490  |                              |                |             |  |  |  |
| 81130                                                                                                                                                                                  | 133007   | 92615      | 40392   | 38224546   | 40392  |                              |                |             |  |  |  |
| 81230                                                                                                                                                                                  | 133007   | 92713      | 40294   | 38131833   | 40294  |                              |                |             |  |  |  |

# 自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 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

# 自動計算ツール

## 住宅ローン返済シミュレーション 説明資料

基準日：2026年8月30日時点/選択シナリオ：5 + 0.25% × 6

### 現在の返済状況

| 現在の借入残高     | 現在の適用金利 | 毎月の返済額   |
|-------------|---------|----------|
| 38,502,098円 | 1.265%  | 133,007円 |

### この先、返済額はどう変わる可能性があるか（変動金利のルール）

- ・5年ルール：返済額は5年ごとに見直されます。金利が上がっても、次の5年間は今の返済額のままです。
- ・1.25%ルール：見直しで返済額が増える場合も、上げ幅は今の返済額の1.25倍までに抑えられます（不足分は未払利息として繰り越されます）。

### 選択シナリオ（5 + 0.25% × 6）での見直し予定（概算）

| 見直し時期           | 適用年利   | 毎月返済額    | 現在との差額    |
|-----------------|--------|----------|-----------|
| 現在              | 1.265% | 133,007円 | —         |
| 1回目見直し（2031年5月） | 2.765% | 166,259円 | + 33,252円 |
| 2回目見直し（2036年5月） | 2.765% | 172,651円 | + 39,644円 |
| 3回目見直し（2041年5月） | 2.765% | 172,651円 | + 39,644円 |

### 借り換えた場合、どのくらいメリットがあるか（概算）

現状維持と、返済期間はそのままで借り換えた場合を比較します。詳しい条件・諸費用の解説は「借り換え比較」タブをご覧ください。

| 比較項目           | 現状維持        | 全期間固定に借換    | 変動のまま借換     |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| 当面の毎月返済額       | 133,007円    | 176,797円    | 131,836円    |
| 総費用（返済＋諸費用）概算  | 54,716,404円 | 59,850,473円 | 53,540,773円 |
| 現状維持との差額（メリット） | —           | -5,134,069円 | +1,175,631円 |
| 初期費用の回収めやす     | —           | 回収不可        | 986か月       |

### ご確認ください

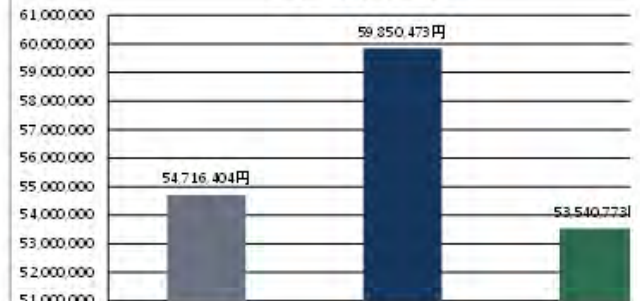
本資料は入力条件に基づく概算シミュレーションです。実際の適用金利・審査結果・手数料等により数値は変わります。変動金利は入力した料率予測シナリオに基づく試算であり、実際の金利を保証するものではありません。詳しい前提条件・出典は「借り換え比較」「チェック」タブをご覧ください。

※本資料は、2026年8月30日時点のデータに基づき作成されています。データは随時更新されます。

### 現在返済額と5年ごとの返済額の推移



### 総費用（概算）の比較



# ⑨変動金利 年1.325%

令和 8年 5月 8日

ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

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 |
|-------------|----------|-----------|-------------|-------------|
|             | 住宅ローン    | 35年 3月27日 | 19,723,348円 | 円           |
| 利率見直し       | ご返済預金口座  | ご返済日      | ご返済金額       |             |
| 年2回 291-普通- |          | 30年 3月30日 | 25,000,000円 |             |
| 変更内容        | ご融資利率変更日 | 旧利率       | 新利率         | ご融資利率変更幅    |
|             | 8年 6月28日 | 1.075%    | 1.325%      | +0.250%     |
|             |          | 旧利子補給率    | 新利子補給率      | 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)

ご返済回数 100~105回分 (金額単位 円)

| 約定ご返済日<br>年 月 日 | ご返済額  | ご返済額内訳 |         | ご融資残高    | 今回発生利息 | 未払利息発生額<br>(※1) | 未払利息残高<br>(※2) | 備考<br>利子補給額 |
|-----------------|-------|--------|---------|----------|--------|-----------------|----------------|-------------|
|                 |       | 元 金    | 今 回 利 息 |          |        |                 |                |             |
| 8/7/27          | 66848 | 45071  | 21777   | 19678277 | 21777  |                 |                |             |
| 8/8/27          | 66848 | 45120  | 21728   | 19633157 | 21728  |                 |                |             |
| 8/9/27          | 66848 | 45170  | 21678   | 19587987 | 21678  |                 |                |             |
| 8/10/27         | 66848 | 45220  | 21628   | 19542767 | 21628  |                 |                |             |
| 8/11/27         | 66848 | 45270  | 21578   | 19497497 | 21578  |                 |                |             |
| 8/12/27         | 66848 | 45320  | 21528   | 19452177 | 21528  |                 |                |             |

# 自動計算シート

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2018/3/30 \*

毎月の返済日 27日 \*

借換実行日 2026/9/27 \*

現在残高総額 ¥19,587,987 \*

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 2053/3/27 \*

現在の金利 1.325% \*

借換後の支払い最終日 2053/3/27 \*

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 | ¥25,000,000 * | → | ¥19,948,320 |
| 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9月27日 ～ 令和35年3月27日

1.325%

### 返済総額 ￥23,238,168

|            |         |
|------------|---------|
| 返済金額/月     | ¥73,076 |
| 返済回数       | 318回    |
| ボーナス返済金額/回 | ¥0      |
| 返済回数       | 0回      |

## 借り換え後

令和8年9月27日 ～ 令和35年3月27日

0.945%

### 返済総額 ￥22,150,290

|            |         |
|------------|---------|
| 返済金額/月     | ¥69,655 |
| 返済回数       | 318回    |
| ボーナス返済金額/回 | ¥0      |
| 返済回数       | 0回      |

### 諸経費 ￥607,638

|         |          |
|---------|----------|
| 事務手数料   | ¥430,935 |
| 保証料     | ¥0       |
| 契約印紙    | ¥20,000  |
| 団信生命保険料 | ¥0       |
| 登記費用    | ¥156,703 |
| 経過利息    | ¥0       |
| 一括返済手数料 | ¥0       |
| 戻り保証料   | ¥0       |

### 返済総額 + 諸経費 ￥22,757,928

現在総額との差額 ￥-480,240

## 金利引き下げ後

令和8年9月27日 ～ 令和35年3月27日

1.151%

### 返済総額 ￥22,736,046

|            |         |
|------------|---------|
| 返済金額/月     | ¥71,497 |
| 返済回数       | 318回    |
| ボーナス返済金額/回 | ¥0      |
| 返済回数       | 0回      |

### 諸経費 ￥20,000

|       |         |
|-------|---------|
| 事務手数料 | ¥20,000 |
|-------|---------|

### 返済総額 + 諸経費 ￥22,756,046

現在総額との差額 ￥-482,122

# 自動計算ツール⑨

## 住宅ローン返済シミュレーター

計算用西暦

日付入力（西暦／H／R）

青字セルを入力してください。日付はC列へ西暦または H／R の和暦で入力すると、B列に計算用西暦が自動表示されます。

### 当初契約

|               |             |          |                                                                                                                                  |
|---------------|-------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 借入日（5年サイクル起点） | 2018-03-30  | H30/3/30 | <b>計算前提</b><br>・元利均等返済（ボーナス返済なし）<br>・利息は期首元金×年利÷12<br>・返済額は借入日から61か月目、以後60か月ごとに算出し、増額時は直前返済額の125%を上限<br>・29～31日は、その月の末日を約定日として計算 |
| 完済日（期日）       | 2053-03-27  | R35/3/27 |                                                                                                                                  |
| 当初借入金額        | 25,000,000円 |          |                                                                                                                                  |
| 当初適用年利        | 0.675%      |          |                                                                                                                                  |
| 当初期間（月）       | 420         |          |                                                                                                                                  |
| 毎月の約定日（1～31）  | 30日         |          |                                                                                                                                  |

### 現在の契約状況

|                  |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|---------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 現在残高基準日（返済後）     | 2026-09-27    | R8/9/27 | <b>日付ルール</b><br>・金利基準日：毎年4月1日・10月1日<br>・適用開始：7月・翌1月の約定日<br>・現在残高基準日の翌月から明細を計算<br>・金利変更中も返済額は5年見直し月まで据え置き<br>・返済額不足時は未払利息として繰越<br>・期日に残元金・未払利息を一括精算<br>※金融機関固有の約款・端数処理がある場合は設定を合わせてください。<br>・月次明細はB21で選択した1シナリオを表示<br>・10パターンと比較結果は「10シナリオ比較」を参照 |
| 現在残高             | 19,587,987円   |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現在適用年利           | 1.325%        |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現在の毎月返済額         | 66,848円       |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 利息の1円未満端数処理      | 切り捨て          |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 返済額再計算の端数処理      | 四捨五入          |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 125%ルール係数        | 125%          |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5年ルール周期（月）       | 60            |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 月次明細に表示するシナリオNo. | 5             |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 選択シナリオ名          | 5 + 0.25% × 6 |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 将来計算サマリー

|           |             |                                                                        |
|-----------|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| 次回返済日     | 2026-09-30  | <b>色の見方</b><br>青字・薄黄色：入力セル<br>緑字：他シート参照<br>黒字：計算式<br>オレンジ：重要な計算前提・注意事項 |
| 次回金利適用開始  | 2027-01-30  |                                                                        |
| 次回返済額見直し  | 2028-04-30  |                                                                        |
| 見直し後の最大月額 | 89,423円     |                                                                        |
| 将来の総返済額   | 27,561,085円 |                                                                        |
| 将来の総利息額   | 7,973,098円  |                                                                        |
| 期日一括調整額   | -           |                                                                        |
| 計算終了時残高   | -           |                                                                        |

# 自動計算ツール⑨

## 住宅ローン返済シミュレーション ご説明資料

基準日：2026年9月27日時点／選択シナリオ：5 + 0.25% × 6

### 現在のご返済状況

| 現在の借入残高     | 現在の適用金利 | 毎月の返済額  |
|-------------|---------|---------|
| 19,587,987円 | 1.325%  | 66,848円 |

### この先、返済額はどう変わる可能性があるか（変動金利のルール）

- ・5年ルール：返済額は5年ごとに見直しされます。金利が上がっても、次の5年間は今の返済額のままです。
- ・125%ルール：見直しで返済額が増える場合も、上げ幅は今の返済額の1.25倍までに抑えられます（不足分は未払利息として繰り越されます）。

### 選択シナリオ（5 + 0.25% × 6）での見直し予定（概算）

| 見直し時期           | 適用年利   | 毎月返済額   | 現在との差額   |
|-----------------|--------|---------|----------|
| 現在              | 1.325% | 66,848円 | —        |
| 1回目見直し（2028年4月） | 2.075% | 80,493円 | +13,645円 |
| 2回目見直し（2033年4月） | 2.825% | 89,423円 | +22,575円 |
| 3回目見直し（2038年4月） | 2.825% | 89,423円 | +22,575円 |

### 借り換えた場合、どのくらいメリットがあるか（概算）

現状維持と、返済期間はそのまま借り換えた場合を比較します。詳しい条件・諸費用の内訳は「借り換え比較」タブをご覧ください。

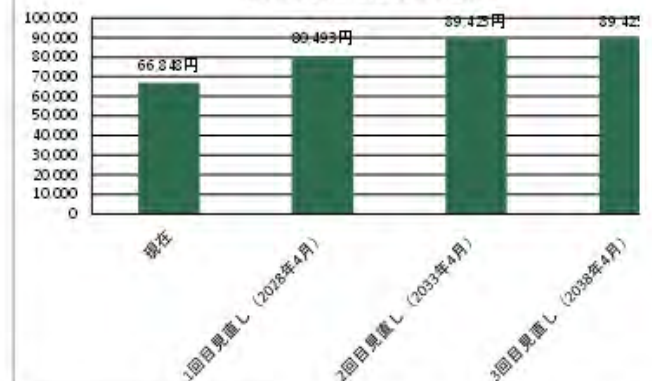
| 比較項目           | 現状維持        | 全期間固定に借換    | 変動のまま借換     |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| 当面の毎月返済額       | 66,848円     | 92,382円     | 69,656円     |
| 総費用（返済＋諸費用）概算  | 27,561,085円 | 30,039,487円 | 26,998,971円 |
| 現状維持との差額（メリット） | —           | -2,478,402円 | +562,114円   |
| 初期費用の回収めやす     | —           | 回収不可        | 回収不可        |

#### ご確認ください

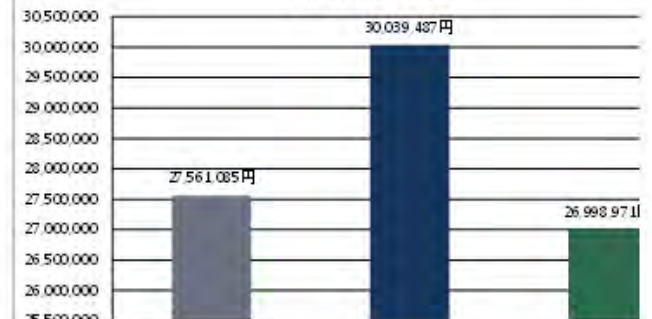
本資料は入力条件に基づく概算シミュレーションです。実際の適用金利・資金繰り・手数料等により数値は変わります。変動金利は入力した将来予測シナリオに基づく試算であり、実際の金利を保証するものではありません。詳しい前提条件・出典は「借り換え比較」「チェック」タブをご覧ください。

作成日：2026年9月27日 | 作成ツール：住宅ローン比較・返済シミュレーションツール

現在返済額と5年ごとの返済額の推移



総費用（概算）の比較



# ⑩変動金利 年1.325%

ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

令和 7年12月 5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詳細は、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 |  |
|          |          | 住宅ローン    |        | 26年 5月27日 | 13,960,090円 |                       | 4,030,381円  |  |
| 利率見直し    | ご返済預金口座  |          | 幹旋番号   |           | 当初のご融資日     | ご融資金額                 |             |  |
| ※1※2 年2回 | 412-普通   |          |        |           | 融資開始        | 21年 5月22日 24,000,000円 |             |  |
| 変更内容     | ご融資利率変更日 | 旧利率      | 1.325% | 旧利子補給率    | %           |                       |             |  |
|          | 8年 1月28日 | 新利率      | 1.325% | 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 1月ご返済後の残高を表示しております)

ご返済回数 196~201回分

(金額単位 円)

| 約定ご返済日<br>年 月 日 | ご返済額   | ご返済額内訳 |       | ご融資残高     | 今回発生利息 | 未払利息発生額<br>(※1) | 未払利息残高<br>(※2) | 備考<br>利子補給額 |
|-----------------|--------|--------|-------|-----------|--------|-----------------|----------------|-------------|
|                 |        | 元金     | 今回利息  |           |        |                 |                |             |
| 8 2/27          | 48949  | 37985  | 10964 | 13922105  | 10964  |                 |                |             |
| 8 3/27          | 48949  | 38027  | 10922 | 13884078  | 10922  |                 |                |             |
| 8 4/27          | 48949  | 38069  | 10880 | 13846009  | 10880  |                 |                |             |
| 8 5/27          | 48949  | 38111  | 10838 | 13807898  | 10838  |                 |                |             |
| 8 6/27          | 48949  | 38154  | 10795 | 13769744  | 10795  |                 |                |             |
| 8 7/27          | 48949  | 38196  | 10753 | 13636801  | 10753  |                 |                |             |
| 8 7/27          | 121447 | 94747  | 26700 | (3935634) | 26700  |                 |                |             |

# ⑩変動金利 年1.575%

| ローンご返済予定表（兼利率変更ご通知）                                                                                                                                                                    |          |            |         |           |        |                              |                | 令和 8年 6月 5日 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|-----------|--------|------------------------------|----------------|-------------|--|
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |          |            |         |           |        |                              |                |             |  |
| 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      |         | 26年 5月27日 |        | 13,636,801円                  |                | 3,935,634円  |  |
| 利率見直し                                                                                                                                                                                  |          | ご返済預金口座    |         | 繰上返済番号    |        | 当初のご                         | ご融資日           | ご融資金額       |  |
| ※1回 年2回 412-普通                                                                                                                                                                         |          | [REDACTED] |         | 融資明細      |        | 21年 5月22日                    |                | 24,000,000円 |  |
| 変更<br>内容                                                                                                                                                                               | ご融資利率変更日 | 旧利率        | 1.325%  | 旧利子補給率    | %      |                              |                |             |  |
|                                                                                                                                                                                        | 8年 7月28日 | 新利率        | 1.575%  | 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 7月ご返済後の残高を表示しております） |                |             |  |
| ご返済回数 202～207回分                                                                                                                                                                        |          |            |         |           |        |                              |                | （金額単位 円）    |  |
| 約定ご返済日<br>年 月 日                                                                                                                                                                        | ご返済額     | ご返済額内訳     |         | ご融資残高     | 今回発生利息 | 未払利息発生額<br>（※1）              | 未払利息残高<br>（※2） | 備考<br>利子補給額 |  |
|                                                                                                                                                                                        |          | 元 金        | 今 回 利 息 |           |        |                              |                |             |  |
| 8 827                                                                                                                                                                                  | 48949    | 36217      | 12732   | 13600584  | 12732  |                              |                |             |  |
| 8 927                                                                                                                                                                                  | 48949    | 36264      | 12685   | 13564320  | 12685  |                              |                |             |  |
| 8 1027                                                                                                                                                                                 | 48949    | 36312      | 12637   | 13528008  | 12637  |                              |                |             |  |
| 8 1127                                                                                                                                                                                 | 48949    | 36360      | 12589   | 13491648  | 12589  |                              |                |             |  |
| 8 1227                                                                                                                                                                                 | 48949    | 36407      | 12542   | 13455241  | 12542  |                              |                |             |  |
| 9 127                                                                                                                                                                                  | 48949    | 36455      | 12494   | 13328329  | 12494  |                              |                |             |  |
| 9 127                                                                                                                                                                                  | 121447   | 90457      | 30990   | (3845177) | 30990  |                              |                |             |  |

# 自動計算シート

日付の表示方法 入力シート内は西暦で表示されます  
**和暦**

ローン開始日 2009/5/22 \*

毎月の返済日 27日 \*

借換実行日 2026/9/27 \*

現在残高総額 ¥13,564,320 \*

内賞与分 ¥3,845,177

ボーナス返済月 1月 \*

7月 \*

現在の支払い最終日 2044/5/27 \*

現在の金利 1.575% \*

借換後の支払い最終日 2044/5/27 \*

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 | ¥24,000,000 * | → | ¥13,755,001 |
| 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9月27日 ~ 令和26年5月27日

1.575%

### 返済総額 ￥15,571,128

|            |          |
|------------|----------|
| 返済金額/月     | ¥52,548  |
| 返済回数       | 212回     |
| ボーナス返済金額/回 | ¥123,082 |
| 返済回数       | 36回      |

## 借り換え後

令和8年9月27日 ~ 令和26年5月27日

0.945%

### 返済総額 ￥14,747,260

|            |          |
|------------|----------|
| 返済金額/月     | ¥49,796  |
| 返済回数       | 212回     |
| ボーナス返済金額/回 | ¥116,403 |
| 返済回数       | 36回      |

### 諸経費 ￥426,929

|         |          |
|---------|----------|
| 事務手数料   | ¥298,415 |
| 保証料     | ¥0       |
| 契約印紙    | ¥20,000  |
| 団信生命保険料 | ¥0       |
| 登記費用    | ¥108,514 |
| 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 ￥15,174,189

現在総額との差額 ¥-396,939

## 金利引き下げ後

令和8年9月27日 ~ 令和26年5月27日

1.258%

### 返済総額 ￥15,152,960

|            |          |
|------------|----------|
| 返済金額/月     | ¥51,151  |
| 返済回数       | 212回     |
| ボーナス返済金額/回 | ¥119,693 |
| 返済回数       | 36回      |

### 諸経費 ￥20,000

|       |         |
|-------|---------|
| 事務手数料 | ¥20,000 |
|-------|---------|

### 返済総額 + 諸経費 ￥15,172,960

現在総額との差額 ¥-398,168

# 自動計算ツール⑩

## 住宅ローン返済シミュレーター

計算用西暦

日付入力（西暦／H／R）

青字セルを入力してください。日付はC列へ西暦またはH／Rの和暦で入力すると、B列に計算用西暦が自動表示されます。

### 当初契約

|               |             |          |                                                                                                                                      |
|---------------|-------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 借入日（5年サイクル起点） | 2009-05-22  | H21/5/22 | <b>計算前提</b><br>・元利均等返済（ボーナス返済なし）<br>・利息は期首元金×年利÷12<br>・返済額は借入日から61か月目、以後60か月ごとに見直し<br>・増額時は直前返済額の125%を上乗<br>・29～31日は、その月の末日を約定日として計算 |
| 完済日（期日）       | 2044-05-27  | R26/5/27 |                                                                                                                                      |
| 当初借入金額        | 25,000,000円 |          |                                                                                                                                      |
| 当初適用年利        | 1.075%      |          |                                                                                                                                      |
| 当初期間（月）       | 420         |          |                                                                                                                                      |
| 毎月の約定日（1～31）  | 27日         |          |                                                                                                                                      |

### 現在の契約状況

|                  |             |           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|-------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 現在残高基準日（返済後）     | 2026-09-27  | R8/9/27   | <b>日付ルール</b><br>・金利基準日：毎年4月1日・10月1日<br>・適用開始：7月・翌1月の約定日<br>・現在残高基準日の翌月から増額を計算<br>・金利変更中も返済額は5年見直し月まで据え置き<br>・返済額不足時は未払利息として繰越<br>・期日に残元金・未払利息を一括精算<br>※金融機関固有の約款・端数処理がある場合は設定を合わせてください。<br>・月次明細はB21で選択した1シナリオを表示<br>・10パターンと比較結果は「10シナリオ比較」を参照 |
| 現在残高             | 13,564,320円 |           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現在適用年利           | 1.575%      |           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現在の毎月返済額         | 69,190円     | 毎月        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 利息の1円未満端数処理      | 切り捨て        | 48,949    |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 返済額再計算の端数処理      | 四捨五入        | ボーナス (+0) |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 125%ルール係数        | 125%        | 121,447   |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5年ルール周期（月）       | 60          | 20,241    |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 月次明細に表示するシナリオNo. | 5           | 月額        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 選択シナリオ名          | 5 +0.25%×6  | 69,190    |                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 将来計算サマリー

|           |             |                                                                    |
|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| 次回返済日     | 2026-10-27  | <b>色の見方</b><br>青字：入力セル<br>緑字：他シート参照<br>黒字：計算式<br>オレンジ：重要な計算前提・注意事項 |
| 次回金利適用開始  | 2027-01-27  |                                                                    |
| 次回返済額見直し  | 2029-06-27  |                                                                    |
| 見直し後の最大月額 | 84,964円     |                                                                    |
| 将来の総返済額   | 17,367,288円 |                                                                    |
| 将来の総利息額   | 3,802,968円  |                                                                    |
| 期日一括調整額   | -           |                                                                    |
| 計算終了時残高   | -           |                                                                    |

# 自動計算ツール⑩

## 住宅ローン返済シミュレーション ご説明資料

基準日：2026年9月27日時点／選択シナリオ：5 + 0.25%×6

### 現在のご返済状況

| 現在の借入残高     | 現在の適用金利 | 毎月の返済額  |
|-------------|---------|---------|
| 13,564,320円 | 1.575%  | 69,190円 |

### この先、返済額はどう変わる可能性があるか（変動金利のルール）

・5年ルール：返済額は5年ごとに見直されます。金利が上がっても、次の5年間は今の返済額のままです。

・1.25%ルール：見直しで返済額が増える場合も、上げ幅は今の返済額の1.25倍までに抑えられます（不足分は未払利息として繰り越されます）。

### 選択シナリオ（5 + 0.25%×6）での見直し予定（概算）

| 見直し時期           | 適用年利   | 毎月返済額   | 現在との差額   |
|-----------------|--------|---------|----------|
| 現在              | 1.575% | 69,190円 | —        |
| 1回目見直し（2029年6月） | 2.825% | 82,627円 | +13,437円 |
| 2回目見直し（2034年6月） | 3.075% | 84,964円 | +15,774円 |
| 3回目見直し（2039年6月） | 3.075% | 84,963円 | +15,773円 |

### 借り換えた場合、どのくらいメリットがあるか（概算）

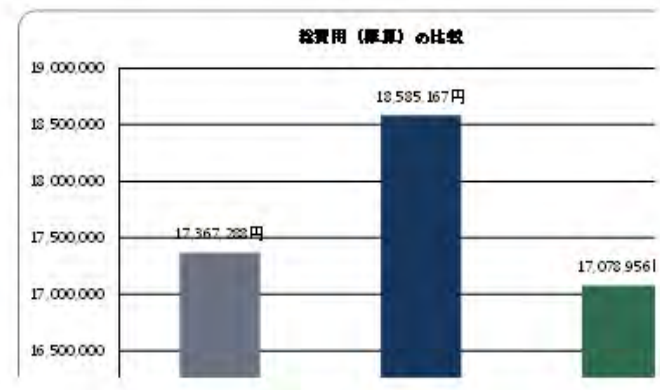
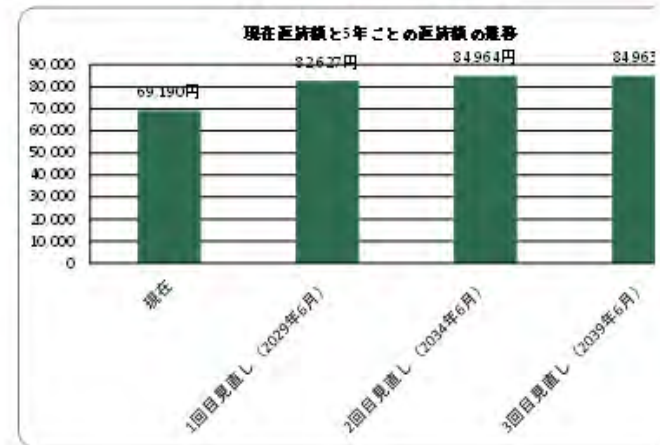
現状維持と、返済期間はそのままで借り換えた場合を比較します。詳しい条件・返済中の内訳は「借り換え比較」タブをご覧ください。

| 比較項目           | 現状維持        | 全期間固定に借換    | 変動のまま借換     |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| 当面の毎月返済額       | 69,190円     | 87,255円     | 71,741円     |
| 総費用（返済＋諸費用）概算  | 17,367,288円 | 18,585,167円 | 17,078,956円 |
| 現状維持との差額（メリット） | —           | -1,217,879円 | +288,332円   |
| 初期費用の回収めやす     | —           | 回収不可        | 回収不可        |

### ご確認ください

本資料は入力条件に基づく概算シミュレーションです。実際の適用金利・審査結果・手数料等により数値は変わります。変動金利は入力した将来予測シナリオに基づく試算であり、実際の金利を保証するものではありません。詳しい前提条件・出典は「借り換え比較」「チェック」タブをご覧ください。

作成日：2026年09月25日 / このシートは貸与ソフトの提供により作成されています。



# ⑪ 10年固定 年0.55%

# ご融資金返済予定明細表

30年 8月 17日 作成

1頁

様

毎度お引立にあずかり厚くお礼申しあげます。  
このたびのご融資金の払込は下記の通りでございます。  
ご返済額はあらかじめ約定返済日までにご預金口座へ  
ご入金くださいますようお願いいたします。

ローン名称 スーパー住宅ローン (O) 固定型10年元利 40142

| 口座番号    | ご融資日     | ご融資金額      | ご融資利率 | 期間  | 第1回返済日   | 最終期限           | 増額返済月 |
|---------|----------|------------|-------|-----|----------|----------------|-------|
|         | 30- 8-17 | 30,000,000 | 0.550 | 420 | 30- 9-27 | 65- 8-27       |       |
| ご返済預金口座 |          | お取引支店名     |       | 科目  |          | 口座番号           |       |
| 虎姫支店    |          | 普通預金       |       |     |          | 所 要 金 額 アドオン利息 |       |

特約期間終了日 40年 8月 27日

| 返済回数 | 約定返済日    | ご返済額  | 元金内入分 | 利息分   | 増額時返済額 | 元金内入分 | 利息分 | ご融資残高    | うち増額分<br>ご融資残高 |
|------|----------|-------|-------|-------|--------|-------|-----|----------|----------------|
| 1    | 30 9 27  | 83512 | 64790 | 18722 |        |       |     | 30000000 |                |
| 2    | 30 10 27 | 78540 | 64820 | 13720 |        |       |     | 29935210 |                |
| 3    | 30 11 27 | 78540 | 64850 | 13690 |        |       |     | 29870390 |                |
| 4    | 30 12 27 | 78540 | 64880 | 13660 |        |       |     | 29805540 |                |
| 5    | 31 1 27  | 78540 | 64909 | 13631 |        |       |     | 29740660 |                |
| 6    | 31 2 27  | 78540 | 64939 | 13601 |        |       |     | 29675751 |                |
| 7    | 31 3 27  | 78540 | 64969 | 13571 |        |       |     | 29610812 |                |
| 8    | 31 4 27  | 78540 | 64999 | 13541 |        |       |     | 29545843 |                |
| 9    | 31 5 27  | 78540 | 65028 | 13512 |        |       |     | 29480844 |                |
| 10   | 31 6 27  | 78540 | 65058 | 13482 |        |       |     | 29415816 |                |
| 11   | 31 7 27  | 78540 | 65088 | 13452 |        |       |     | 29350758 |                |
| 12   | 31 8 27  | 78540 | 65118 | 13422 |        |       |     | 29285670 |                |
| 13   | 31 9 27  | 78540 | 65148 | 13392 |        |       |     | 29220552 |                |
| 14   | 31 10 27 | 78540 | 65178 | 13362 |        |       |     | 29155404 |                |
| 15   | 31 11 27 | 78540 | 65207 | 13333 |        |       |     | 29090226 |                |
| 16   | 31 12 27 | 78540 | 65237 | 13303 |        |       |     | 29025019 |                |
| 17   | 32 1 27  | 78540 | 65267 | 13273 |        |       |     | 28959782 |                |
| 18   | 32 2 27  | 78540 | 65297 | 13243 |        |       |     | 28894515 |                |
| 19   | 32 3 27  | 78540 | 65327 | 13213 |        |       |     | 28829218 |                |
| 20   | 32 4 27  | 78540 | 65357 | 13183 |        |       |     | 28763891 |                |
| 21   | 32 5 27  | 78540 | 65387 | 13153 |        |       |     | 28698534 |                |
| 22   | 32 6 27  | 78540 | 65417 | 13123 |        |       |     | 28633147 |                |
| 23   | 32 7 27  | 78540 | 65447 | 13093 |        |       |     | 28567730 |                |
| 24   | 32 8 27  | 78540 | 65477 | 13063 |        |       |     | 28502283 |                |
| 25   | 32 9 27  | 78540 | 65507 | 13033 |        |       |     | 28436806 |                |
| 26   | 32 10 27 | 78540 | 65537 | 13003 |        |       |     | 28371299 |                |
| 27   | 32 11 27 | 78540 | 65567 | 12973 |        |       |     | 28305762 |                |
| 28   | 32 12 27 | 78540 | 65597 | 12943 |        |       |     | 28240195 |                |
| 29   | 33 1 27  | 78540 | 65627 | 12913 |        |       |     | 28174598 |                |
| 30   | 33 2 27  | 78540 | 65657 | 12883 |        |       |     | 28108971 |                |
| 31   | 33 3 27  | 78540 | 65687 | 12853 |        |       |     | 28043314 |                |
| 32   | 33 4 27  | 78540 | 65717 | 12823 |        |       |     | 27977627 |                |
| 33   | 33 5 27  | 78540 | 65748 | 12792 |        |       |     | 27911910 |                |
| 34   | 33 6 27  | 78540 | 65778 | 12762 |        |       |     | 27846162 |                |
| 35   | 33 7 27  | 78540 | 65808 | 12732 |        |       |     | 27780384 |                |
| 36   | 33 8 27  | 78540 | 65838 | 12702 |        |       |     | 27714576 |                |
| 37   | 33 9 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 38   | 33 10 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 39   | 33 11 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 40   | 33 12 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 41   | 34 1 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 42   | 34 2 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 43   | 34 3 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 44   | 34 4 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 45   | 34 5 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 46   | 34 6 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 47   | 34 7 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 48   | 34 8 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 49   | 34 9 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 50   | 34 10 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 51   | 34 11 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 52   | 34 12 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 53   | 35 1 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 54   | 35 2 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 55   | 35 3 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 56   | 35 4 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 57   | 35 5 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 58   | 35 6 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 59   | 35 7 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 60   | 35 8 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 61   | 35 9 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 62   | 35 10 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 63   | 35 11 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 64   | 35 12 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 65   | 36 1 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 66   | 36 2 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 67   | 36 3 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 68   | 36 4 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 69   | 36 5 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 70   | 36 6 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 71   | 36 7 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 72   | 36 8 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 73   | 36 9 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 74   | 36 10 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 75   | 36 11 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 76   | 36 12 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 77   | 37 1 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 78   | 37 2 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 79   | 37 3 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 80   | 37 4 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 81   | 37 5 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 82   | 37 6 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 83   | 37 7 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 84   | 37 8 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 85   | 37 9 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 86   | 37 10 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 87   | 37 11 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 88   | 37 12 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 89   | 38 1 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 90   | 38 2 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 91   | 38 3 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 92   | 38 4 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 93   | 38 5 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 94   | 38 6 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 95   | 38 7 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 96   | 38 8 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 97   | 38 9 27  | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 98   | 38 10 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 99   | 38 11 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |
| 100  | 38 12 27 | 78540 |       |       |        |       |     | 27648738 |                |

本予定明細表作成日以降、法令の改正により銀行休業日が変更となった場合は、約定により表示のご返済日およびご返済額が変更となる場合があります。

株式会社

滋賀銀行 虎姫支店

# ⑪ 10年固定

| 特約期間終了日 40年 8月 27日 |        |       |       |       |        |        |          |               |
|--------------------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|----------|---------------|
| 返済回数               | 約定返済日  | 返済額   | 均等返済額 |       | 増額時返済額 |        | 融資残高     | うち増額分<br>融資残高 |
|                    |        |       | 元金内入分 | 利息分   | 元金内入分  | 利息分    |          |               |
| 73                 | 36 927 | 78540 | 66964 | 11576 |        | 前頁より繰越 | 25258364 |               |
| 74                 | 361027 | 78540 | 66994 | 11546 |        |        | 25191400 |               |
| 75                 | 361127 | 78540 | 67025 | 11515 |        |        | 25124406 |               |
| 76                 | 361227 | 78540 | 67056 | 11484 |        |        | 25057381 |               |
| 77                 | 37 127 | 78540 | 67087 | 11453 |        |        | 24990325 |               |
| 78                 | 37 227 | 78540 | 67117 | 11423 |        |        | 24923238 |               |
| 79                 | 37 327 | 78540 | 67148 | 11392 |        |        | 24856121 |               |
| 80                 | 37 427 | 78540 | 67179 | 11361 |        |        | 24788973 |               |
| 81                 | 37 527 | 78540 | 67210 | 11330 |        |        | 24721794 |               |
| 82                 | 37 627 | 78540 | 67240 | 11300 |        |        | 24654584 |               |
| 83                 | 37 727 | 78540 | 67271 | 11269 |        |        | 24587344 |               |
| 84                 | 37 827 | 78540 | 67302 | 11238 |        |        | 24520073 |               |
| 85                 | 37 927 | 78540 | 67333 | 11207 |        |        | 24452771 |               |
| 86                 | 371027 | 78540 | 67364 | 11176 |        |        | 24385438 |               |
| 87                 | 371127 | 78540 | 67395 | 11145 |        |        | 24318074 |               |
| 88                 | 371227 | 78540 | 67426 | 11114 |        |        | 24250679 |               |
| 89                 | 38 127 | 78540 | 67457 | 11083 |        |        | 24183253 |               |
| 90                 | 38 227 | 78540 | 67487 | 11053 |        |        | 24115796 |               |
| 91                 | 38 327 | 78540 | 67518 | 11022 |        |        | 24048309 |               |
| 92                 | 38 427 | 78540 | 67549 | 10991 |        |        | 23980791 |               |
| 93                 | 38 527 | 78540 | 67580 | 10960 |        |        | 23913242 |               |
| 94                 | 38 627 | 78540 | 67611 | 10929 |        |        | 23845662 |               |
| 95                 | 38 727 | 78540 | 67642 | 10898 |        |        | 23778051 |               |
| 96                 | 38 827 | 78540 | 67673 | 10867 |        |        | 23710409 |               |
| 97                 | 38 927 | 78540 | 67704 | 10836 |        |        | 23642736 |               |
| 98                 | 381027 | 78540 | 67735 | 10805 |        |        | 23575032 |               |
| 99                 | 381127 | 78540 | 67766 | 10774 |        |        | 23507297 |               |

# ⑪ 10年固定

| 特約期間終了日 |                |       |       |       |        |     |        |          |              | 40年 | 8月 | 27日 |
|---------|----------------|-------|-------|-------|--------|-----|--------|----------|--------------|-----|----|-----|
| 返済回数    | 約定返済日<br>年 月 日 | ご返済額  | 均等返済額 |       | 増額時返済額 |     | 返済より繰越 | ご融資残高    | うち増額<br>ご融資残 |     |    |     |
|         |                |       | 元金内入分 | 利息分   | 元金内入分  | 利息分 |        |          |              |     |    |     |
| 109     | 39 9 27        | 78540 | 68078 | 10462 |        |     |        | 22828235 |              |     |    |     |
| 110     | 39 10 27       | 78540 | 68109 | 10431 |        |     |        | 22760157 |              |     |    |     |
| 111     | 39 11 27       | 78540 | 68140 | 10400 |        |     |        | 22692048 |              |     |    |     |
| 112     | 39 12 27       | 78540 | 68171 | 10369 |        |     |        | 22623908 |              |     |    |     |
| 113     | 40 1 27        | 78540 | 68202 | 10338 |        |     |        | 22555737 |              |     |    |     |
| 114     | 40 2 27        | 78540 | 68234 | 10306 |        |     |        | 22487535 |              |     |    |     |
| 115     | 40 3 27        | 78540 | 68265 | 10275 |        |     |        | 22419301 |              |     |    |     |
| 116     | 40 4 27        | 78540 | 68296 | 10244 |        |     |        | 22351036 |              |     |    |     |
| 117     | 40 5 27        | 78540 | 68328 | 10212 |        |     |        | 22282740 |              |     |    |     |
| 118     | 40 6 27        | 78540 | 68359 | 10181 |        |     |        | 22214412 |              |     |    |     |
| 119     | 40 7 27        | 78540 | 68390 | 10150 |        |     |        | 22146053 |              |     |    |     |
| 120     | 40 8 27        | 78540 | 68422 | 10118 |        |     |        | 22077663 |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        | 22009241 |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |
|         |                |       |       |       |        |     |        |          |              |     |    |     |

# 金利の特約書

**お客さま注意**

当行はお借入日前につけられたものです  
印紙については原本に貼付しております

滋賀県大津市浜町1番3号  
株式会社 滋賀銀行  
(取扱店) 虎姫支店

## 金利変更等に関する特約書

### (住宅ローン基準金利)

平成 30 年 8 月 17 日

---

住所 \_\_\_\_\_  
借主 \_\_\_\_\_  
連帯保証人 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_

連帯保証人 \_\_\_\_\_

借主は、「借入利率固定の特約」を選択します。

(注) 1、2、のいずれかを選択していただき、借主の印を押印してください。

借主は、平成 30 年 8 月 17 日 付金融消費貸借契約証書およびそれに付随する一切の諸契約（以上を以下「原契約」といいます。）にもとづき、株式会社滋賀銀行（以下「銀行」といいます。）から借り受けた借入金当初 ¥30,000,000 円の借入利率および返済方法について、原契約の定めにかかわらず、次の各事項によることを特約します。

### 第1条(標準利率の適用)

1. 借主は「借入利率固定の特約」を選択する場合、銀行の住宅ローン基準金利（固定金利選択型）を基準とした、次のもの（以下「固定金利型標準利率」といいます。）が適用されます。

|           |   |                    |          |     |     |
|-----------|---|--------------------|----------|-----|-----|
| 固定金利型標準利率 | = | 住宅ローン基準金利（固定金利選択型） | + 0.20 % | - 〃 | - 〃 |
|-----------|---|--------------------|----------|-----|-----|

2. 借主は「借入利率変動の特約」を選択しない場合、銀行の住宅ローン基準金利（変動金利選択型）を基準とした、次のもの（以下「変動金利型標準利率」といいます。）が適用されます。

|           |   |                  |          |     |     |
|-----------|---|------------------|----------|-----|-----|
| 変動金利型標準利率 | = | 住宅ローン基準金利（変動金利型） | + 0.20 % | - 〃 | - 〃 |
|-----------|---|------------------|----------|-----|-----|

### 第2条(特約期間中の適用利率)

1. 借主は、第2条の特約期間終了後下記の金利率が適用されるものとします。

| 特約期間終了後の適用金利 | 適用利率   | 特約期間終了後の変動金利 | 適用利率   |
|--------------|--------|--------------|--------|
| 固定金利型標準利率    | 2.00 % | 変動金利型標準利率    | 2.20 % |

2. 借主が、返済の遅延等により原契約および特約書の各条項に違反し、延滞督促および強制執行の取消を受けたときは、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、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ます。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ます。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借主は前項の銀行提示を受け、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表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率から、借入利率変動型に変更するものとします。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。

### 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ます。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ます。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借主は前項の銀行提示を受け、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表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率から、借入利率変動型に変更するものとします。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。

（裏面へつづく）

案件番号：18302675 顧客氏名：川崎 渡也様 確定日時：2018/08/02 11:18 印刷番号：097578

銀行使用欄

|    |     |      |      |     |      |      |
|----|-----|------|------|-----|------|------|
| 店長 | 支店長 | 担当役席 | 印鑑照合 | 説明者 | 説明場所 | 写し交付 |
|----|-----|------|------|-----|------|------|

名寄番号 \_\_\_\_\_  
貸付番号 \_\_\_\_\_

# ⑪ 10年固定 年0.55%

10年後の金利 令和10年8月27日

残高 22,009,241円

残期間25年

優遇金利  $-2.20\%$

$3.325\% - 2.20 = 1.125\% + 0.25\% = 1.375\%$

# ⑪ 10年固定 年0.55%

令和10年8月27日(2年後)

残高 22,009,241円

年1.375%

残期間25年

22,009,241 年1.375% 25年

返済月額 86,736円(現在78,540円)  
+8,196円

# ⑪ 10年固定 年0.55%

令和10年8月27日(2年後)

残高 22,009,241円  
年2.375%

残期間25年

22,009,241 年2.375% 25年

返済月額 97,357円(現在78,540円)  
+18,817円

# 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<br>窓口：5,500円～11,000円          | ネット：無料<br>窓口：11,000円（税込）          | マイゲート（ネット）：無料<br>窓口：11,000円             | ネット：無料<br>店頭：11,000円                    | 一部繰上：無料～5,500円<br>全額：11,000円             | 一部繰上：5,500円<br>全額：11,000円           | 一部繰上：無料～3,300円<br>全額：11,000円       | インターネット/キング：無料<br>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、3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・3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/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い。 | りそ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               | 金利上乘せ型（+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（金利上乘せまたは一括）                   | 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<br>窓口：5,500円～11,000円           | ネット：無料<br>窓口：11,000円（税込）          | マイゲート【ネット】：無料<br>窓口：11,000円              | ネット：無料<br>店頭：11,000円                    | 一部繰上：無料～5,500円<br>全額：11,000円             | 一部繰上：5,500円<br>全額：11,000円           | 一部繰上：無料～3,300円<br>全額：11,000円       | インターネットバンキング：無料<br>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、3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・3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い。 | 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%  |

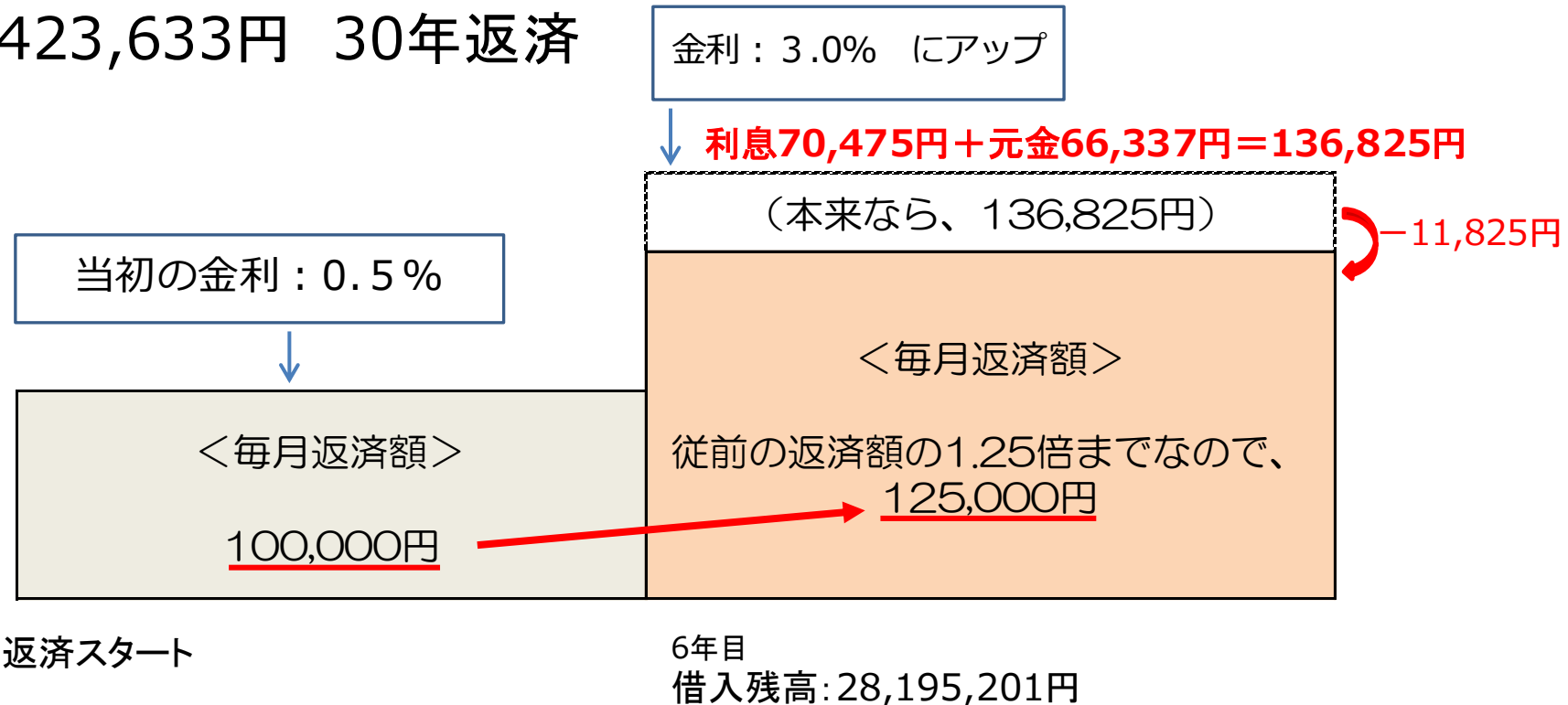
# 変動金利の3基本ルール

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

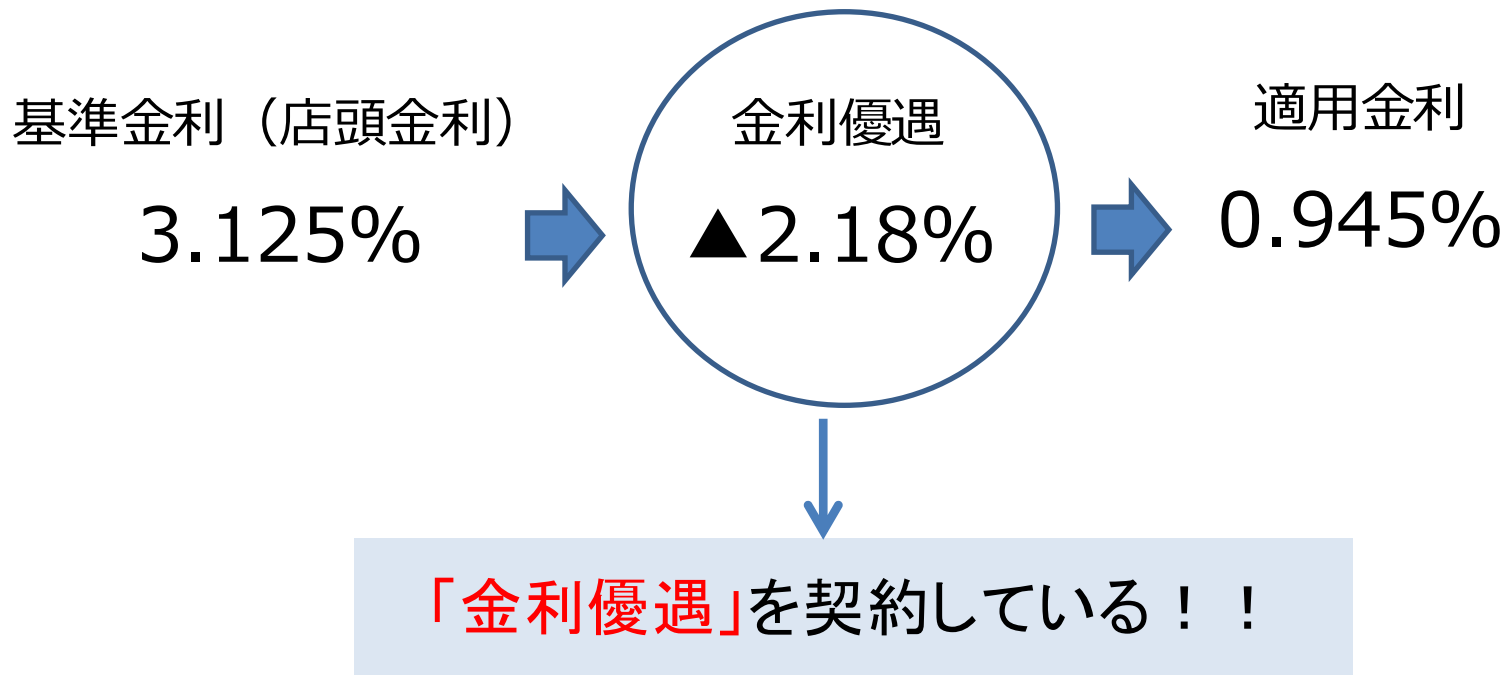
# 金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円 30年返済



# 住宅ローン金利は割引されている！



# 変動金利

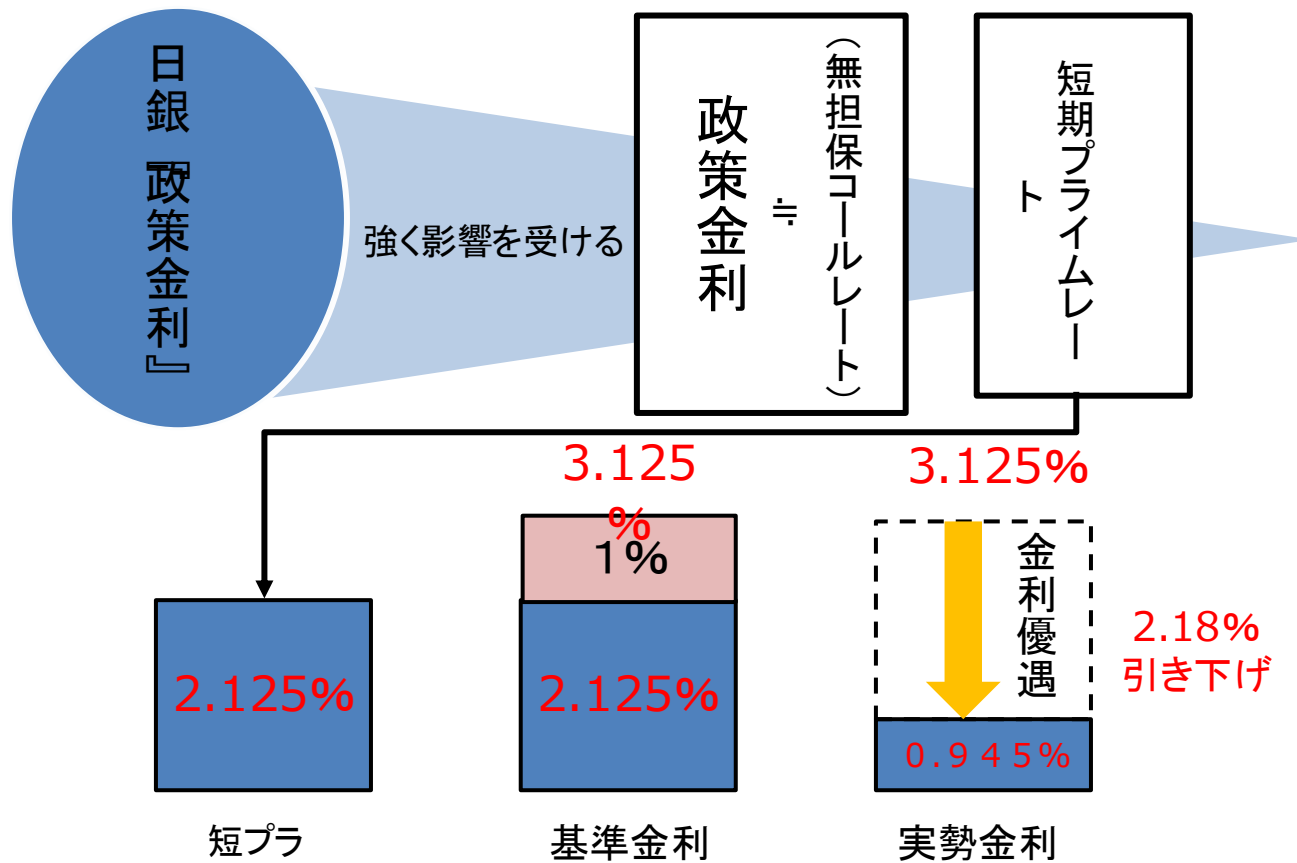
## 基準金利の決まり方

# 変動金利の基準金利

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

基準金利 =

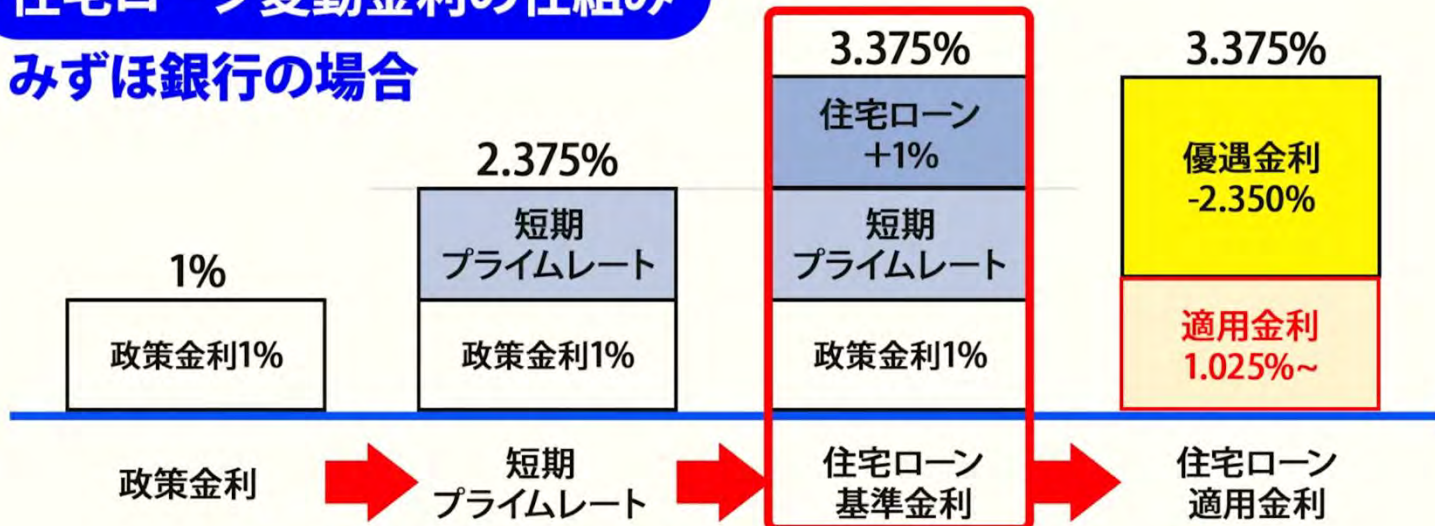
『短期プライムレート』 + 1.0%



# 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



**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!**

## 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。

写真：アスキー

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

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

# 三菱UFJ銀行

## 【住宅ローン】変動金利の基準金利見直しについて

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

### 2026年9月1日以降に当行住宅ローンをお借り入れの方

---

2026年9月の基準金利は、2026年8月31日に発表します。

以降、毎月1日を基準日とし変動金利の基準金利を見直します。

# 三菱UFJ銀行

## 2026年8月31日以前に当行住宅ローンをお借り入れの方

ご契約の住宅ローンの変動金利の種類によって、見直し時期が異なります。

金利の種類は「ご返済のお知らせ」にてご確認ください。

> [くわしくはこちら](#)

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

## 日銀元審議委員の木内氏、9月利上げを予想－従来の12月から前倒し

8/27(木) 9:00 配信  38      

**Bloomberg**

(ブルームバーグ)：元日本銀行審議委員の木内登英野村総合研究所エグゼクティブ・エコノミストは、日銀が9月の金融政策決定会合で利上げする可能性が高いとの見方を示した。従来の12月予想から前倒しした。

木内氏は26日のインタビューで、前回会合での植田和男総裁の説明や「主な意見」で利上げに前向きな意見が目立ったことなどを踏まえると、9月利上げの「可能性は高い」と指摘。「高市政権からのけん制が弱まっている」ことも日銀の利上げを後押しするとの見方を示した。

日銀は7月会合で政策金利を1.0%程度に据え置くことを決めたが、植田総裁は会見で物価の上振れリスクに強い警戒感を示すとともに、利上げペースを速める可能性にも言及した。10日公表の「主な意見」によると、7月会合で従来よりも利上げペースを加速する必要性に複数の政策委員が言及していた。

木内氏は、9月利上げ後は、来年1月に1.5%、同10月に1.75%への政策金利引き上げを予想している。

市場では、日米当局による7月末の協調介入をきっかけに9月利上げ観測が高まっている。元日銀審議委員の安達誠司氏も9月利上げの可能性が高いとの見方を示している。日銀内部で早期利上げを支持する声が増える中、木内氏の予想前倒しの背景にはこうした政策環境の変化がある。

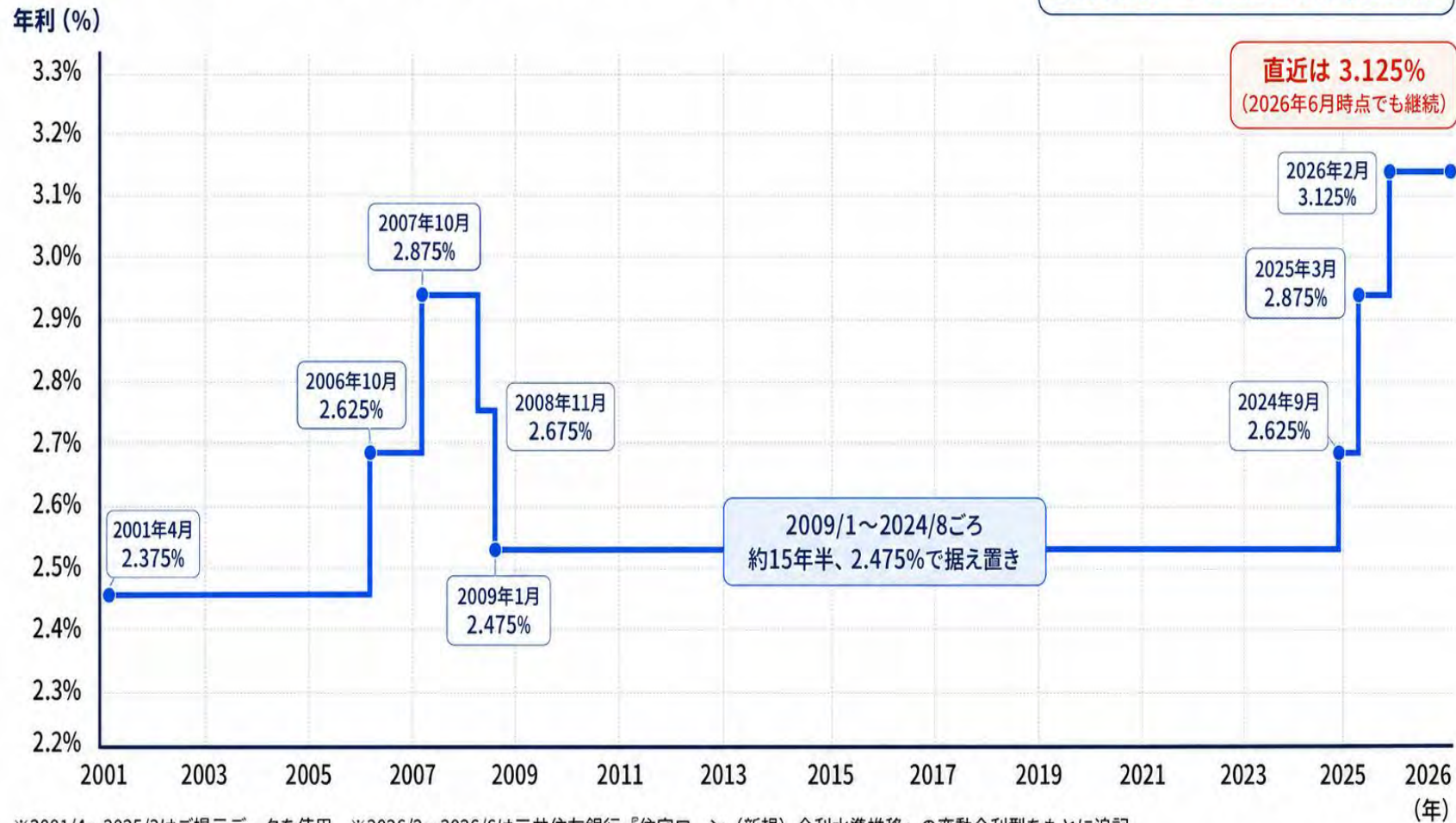
市場の金融政策見通しを反映する金利スワップ市場では、9月に政策金利が現行の1.0%程度から1.25%程度に引き上げられるとの予想が足元で90%程度に上昇している。10月までの利上げはほぼ完全に織り込まれている。

木内氏は2012年から17年まで日銀審議委員を務めた。異次元緩和の継続に反対姿勢を示し、16年のマイナス金利政策導入時には反対票を投じた。

(c)2026 Bloomberg L.P.

# 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%)**

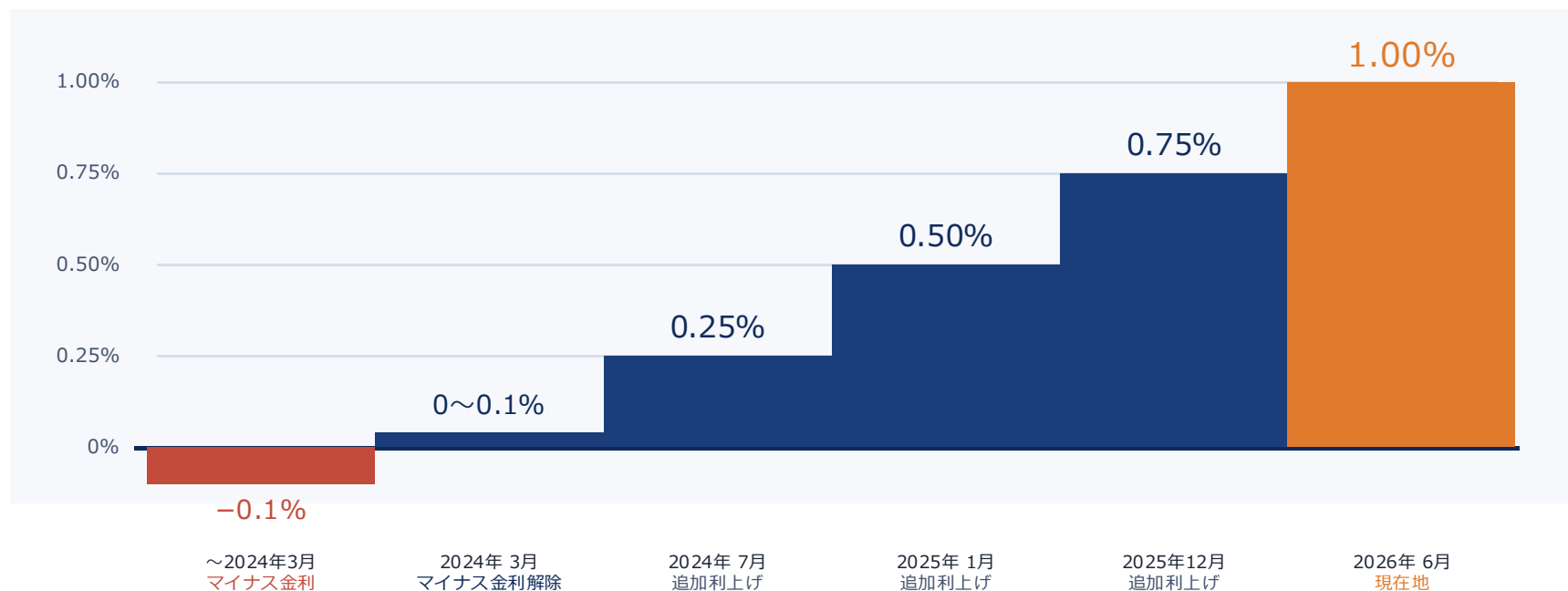


※2001/4～2025/3はご提示データを使用。※2026/2～2026/6は三井住友銀行『住宅ローン（新規）金利水準推移』の変動金利型をもとに追記。

ここに至るまでの2年間

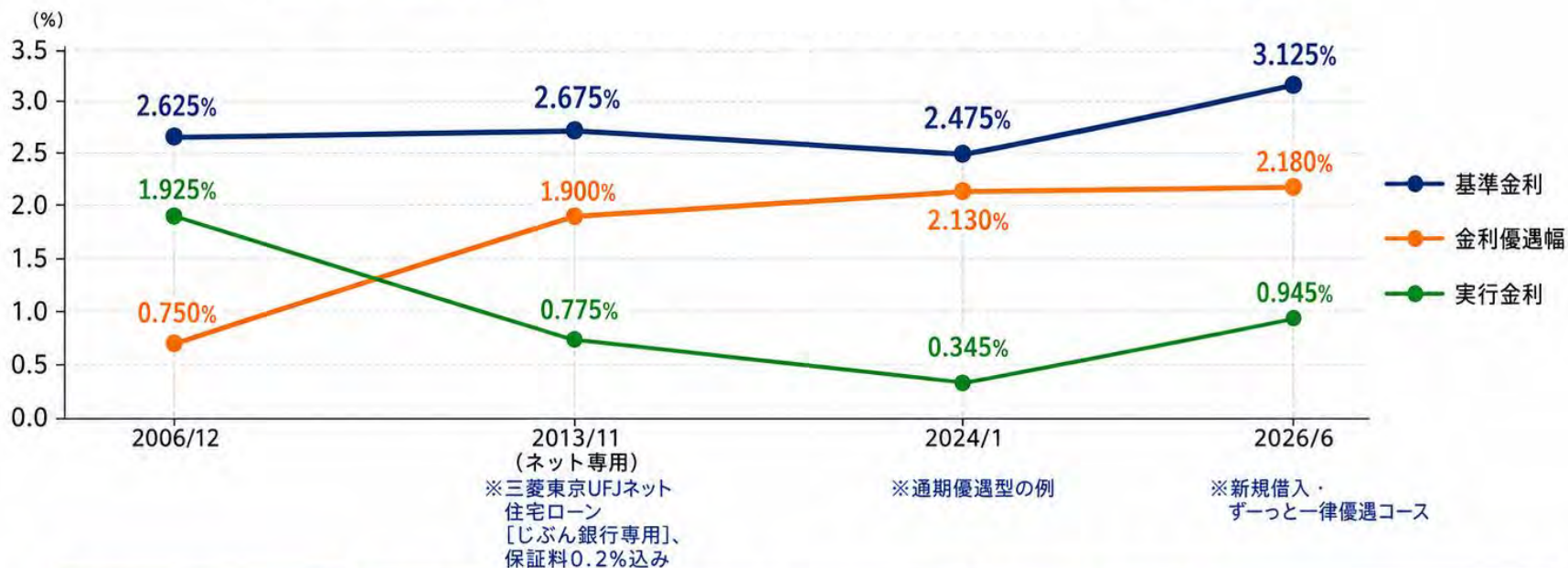
# 日銀は、こうやって金利を上げてきた

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



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

# 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。

# 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

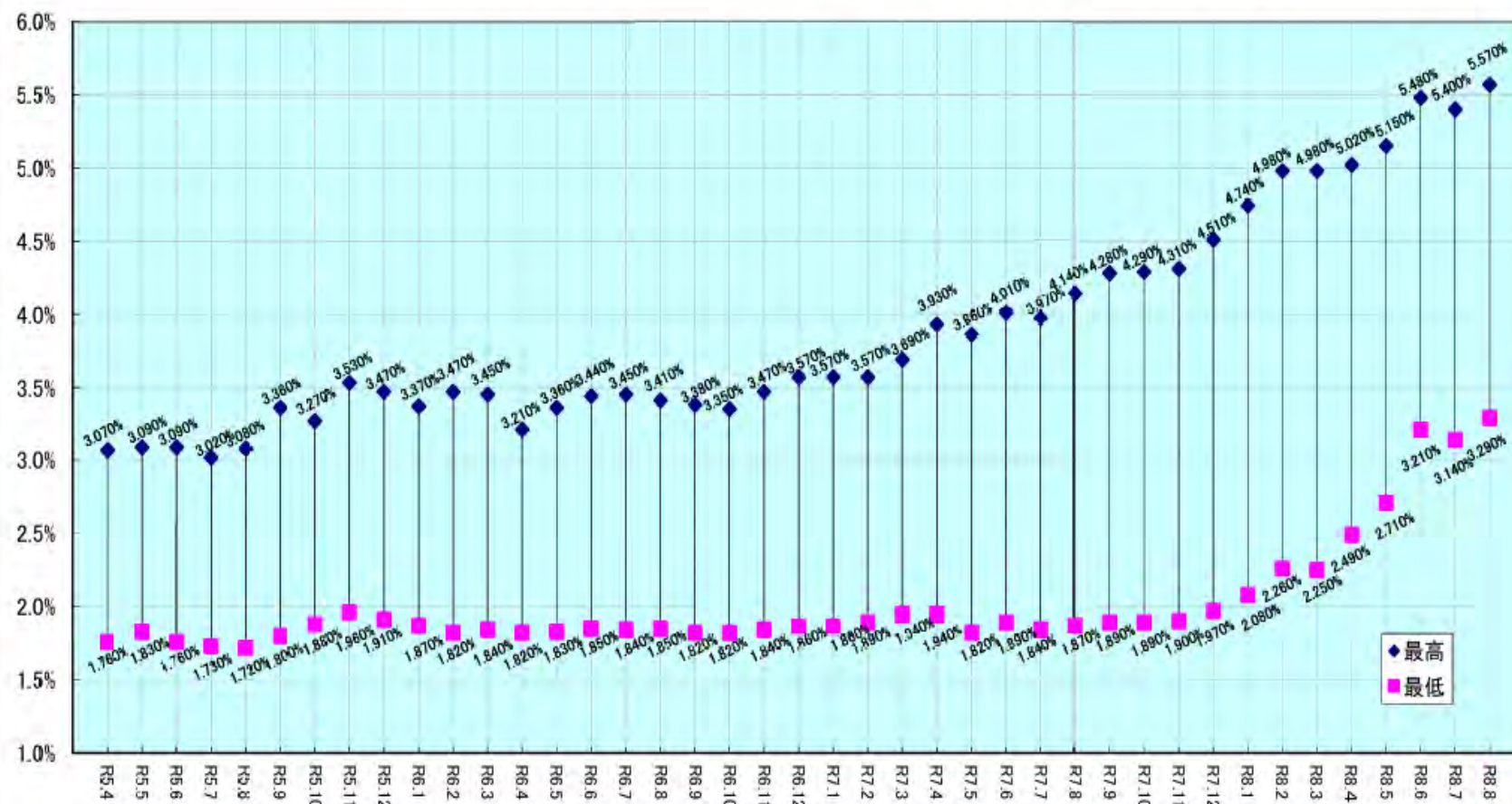
| 融資率  | 金利の範囲           | 最も多い金利  |
|------|-----------------|---------|
| 9割以下 | 年3.500%～5.420%  | 年3.500% |
| 9割超  | 年3.610%～年5.530% | 年3.610% |

（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% |

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



## 【フラット35】S

質の高い住宅取得を金利引下げで応援

# 【フラット35】S

TOP

[質の高い住宅とするメリット](#)

[プランと技術基準](#)

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

※1 【フラット20】などを含みます。

※2 長期優良住宅とは、長く安心・快適に暮らせる優良な住宅として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅です。▶ [国土交通省 長期優良住宅のページ](#) □

### 金利引下げメニュー

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

## 積算ポイントに応じて金利を引下げ！

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

NEW



## 【フラット35】子育てプラス

全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

# 【フラット35】子育てプラス<sup>S</sup>

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

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

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

### 金利引下げメニュー

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

# ポイント計算表

## 新築

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



新築戸建住宅



新築マンション

### 家族

1

家族構成を確認

#### 【フラット35】子育てプラス

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

+

### 住宅

2

住宅性能を確認

#### 【フラット35】S

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

+

3

管理・修繕を確認

#### 【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅 P
- 予備認定 マンション P

+

### エリア

4

エリアを確認

#### 【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型

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

地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑

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

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    
- 金利Bプラン  

住宅

3

確認

【フラット35】中古プラス

- 基準を満たす住宅

④

管理・修繕を確保

### 【フラット35】維持保全型

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| ■ 長期優良住宅                      | P |
| ■ 安心R住宅                       | P |
| ■ インспекション実施住宅 <sup>※3</sup> | 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

5

羅大佑

**【フラット35】地域連携型**      **【フラット35】地方移住支援型**

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

地方公共団体の支援があるエリアの  
場合、下記のいずれかをチェックする

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

※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居していることも場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。）をいいます。

※3 インспекション実施住宅は、【フラット35】中古プラスと併用することはできません。

※4 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

# ポイントの組み合わせ例

## 新築戸建住宅

こども1人

ZEH

長期優良住宅

の場合

■【フラット35】子育てプラスで1ポイント

P

■【フラット35】S(ZEH)で3ポイント

P P P

■【フラット35】維持保全型で1ポイント

P

= 合計5ポイント

P P P P P



## 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

P P

■【フラット35】S(Bフラン)で1ポイント

P

■【フラット35】中古プラスで1ポイント

P

= 合計4ポイント

P P P P



# フラット35 金利推移



# 機構債金利

## 発行実績 一月次債

(2026年8月21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        | 第232回機構債        |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 発行額          | 165億円           | 144億円           | 161億円           | 154億円           | 103億円           |
| 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      | 2026年8月20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      | 2026年8月27日      |
| 表面利率         | 2.97%           | 3.32%           | 3.21%           | 3.32%           | 3.45%           |
| ローンチスプレッド(※) | 55bps(0.55%)    | 58bps(0.58%)    | 59bps(0.59%)    | 61bps(0.61%)    | 62bps(0.62%)    |
| 発行価額         | 100円            | 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)   | AAA (S&P,R&I)   |
| 信用補完率        | 27.2%           | 27.5%           | 28.4%           | 29.2%           | 29.4%           |
| 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 | ¥22,065,720,000 | ¥14,956,250,000 |
| 融資件数(債務者ベース) | 766人            | 630人            | 700人            | 676人            | 462人            |
| 平均当初融資期間     | 29.2年           | 30.1年           | 29.5年           | 29.2年           | 29.8年           |
| 平均経過期間       | 2ヶ月             | 2ヶ月             | 2ヶ月             | 3ヶ月             | 4ヶ月             |
| 平均融資率        | 88.94%          | 90.62%          | 90.49%          | 90.10%          | 89.99%          |
| 平均返済負担率      | 24.33%          | 24.35%          | 24.48%          | 24.26%          | 25.11%          |
| 加重平均金利       | 1.35%           | 1.52%           | 1.49%           | 1.47%           | 1.48%           |
| 加重平均残存期間     | 30.4年           | 30.9年           | 30.6年           | 30.4年           | 31.0年           |

# 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    |

# 機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む(0.28%)

団信不要＝団信なし

買取型 ローン金利 －0.2%

保証型 ローン金利 －0.28%

# 機構団信トーク（フラット35団信）

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

フラット35は、団信（機構団信）に入らなくても  
OK！

入らない場合には、金利が0.2%引かれます。

ARUHIスーパーフラット等  
保証型は金利が、0.28%引かれます

# 機構団信トーク (フラット35 団信)

機構団信の内容  
保険料は、0.28%

死亡 + 身体障害

不加入の場合には、  
0.2%金利が下がる

**公的制度和リンクしたわかりやすい支払対象**

**身体障害**

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

▶「身体障害者手帳制度」とリンク

**介護**

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

▶「公的介護保険制度」とリンク

# フラット35 (機構団信)

## 団信加入

5,000万円 年3.29% 35年 返済月額200,608円

## 団信不加入 (金利-0.2%)

5,000万円 年3.09% 35年 返済月額194,945円

差額 5,663円

(団信の保険料相当額)

# 見直しチェックリスト

| 変動金利チェックリスト                                                                                                         | 期間固定金利チェックリスト         | 全期間固定金利チェックリスト          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 返済予定表に半年分しか記載がない                                                                                                    | 返済予定表に期間分しか記載がない      | 返済予定表に期間分全ての記載がある       |
| どこの金融機関で借りたか？                                                                                                       | どこの金融機関で借りたか？         | どこの金融機関で借りたか？           |
| 最初に借りた金額                                                                                                            | 最初に借りた金額              | 最初に借りた金額                |
| 最初に借りた日                                                                                                             | 最初に借りた日               | 最初に借りた日                 |
| 現在の金利                                                                                                               | 現在の金利                 | 現在の金利                   |
| 現在の残高                                                                                                               | 現在の残高                 | 現在の残高                   |
| 最終返済日・何年で借りたか？                                                                                                      | 最終返済日・何年で借りたか？        | 最終返済日・何年で借りたか？          |
| 繰り上げ返済を途中でやったか？                                                                                                     | 繰り上げ返済を途中でやったか？       | 繰り上げ返済を途中でやったか？         |
| 過去に見直したことはあるか？                                                                                                      | 過去に見直したことはあるか？        | 過去に見直したことはあるか？          |
| ボーナス返済はしているか？                                                                                                       | ボーナス返済はしているか？         | ボーナス返済はしているか？           |
| 返済に遅れは無い？                                                                                                           | 返済に遅れは無い？             | 返済に遅れは無い？               |
| 住宅以外のローンはあるか？                                                                                                       | 住宅以外のローンはあるか？         | 住宅以外のローンはあるか？           |
|                                                                                                                     | 固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？ |                         |
|                                                                                                                     | 最初の固定期間は何年か？          |                         |
| 転職したばかりではないか？(3年)                                                                                                   | 転職したばかりではないか？(3年)     | 転職したばかりではないか？(3年)       |
| 保証料を最初に払って一括払いしたか？                                                                                                  | 保証料を最初に払って一括払いしたか？    | 保証料を最初に払って一括払いしたか？      |
| 疾病団信加入か？ 金利上乗せか？                                                                                                    | 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？        |
| <b>返済遅れについて</b>                                                                                                     |                       | <b>(フラット35の場合)</b>      |
| 住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。<br>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。<br>クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。<br>見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。 |                       | 団信は別払い？（旧団信2017年9月以前申込） |
|                                                                                                                     |                       | 団信は機構団信か？民間か？           |
|                                                                                                                     |                       | どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）  |

# 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               | 金利上乘せ型（+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（金利上乘せまたは一括）                   | 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<br>窓口：5,500円～11,000円           | ネット：無料<br>窓口：11,000円（税込）          | マイゲート【ネット】：無料<br>窓口：11,000円              | ネット：無料<br>店頭：11,000円                    | 一部繰上：無料～5,500円<br>全額：11,000円            | 一部繰上：5,500円<br>全額：11,000円           | 一部繰上：無料～3,300円<br>全額：11,000円       | インターネットバンキング：無料<br>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、3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・3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い。 | 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。 |

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

# 8月モゲチェック

1  MUFG 三菱UFJ銀行

住宅ローン/変動金利  
一般回信

年 **0.945** %

2  リそな銀行

りそな住宅ローン（変動金利）  
一般回信

年 **0.950** %

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**

5  PayPay 銀行

住宅ローン（変動金利/全期間引下型）  
一般回信

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 6 5 0 万円
- 4 0 歳 会社員
- 他借り入れなし

- みずほ銀行
- 変動金利 年1.025%
- 3 5 年

| 銀行名   | 審査金利 | 返済比率 |
|-------|------|------|
| みずほ銀行 | 3.5% | 40%  |

いくらまで、借り入れが可能か？

# 電卓練習問題

- 年収 7 5 0 万円
  - 4 0 歳 会社員
  - 他借り入れなし
- 
- イオン銀行
  - 変動金利 年0.99%
  - 3 5 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？

# 電卓練習問題

- 年収 880 万円
- 47 歳 会社員
- マイカーローン 月額 36,000 円あり
- 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、借入が可能か？

# 本物の住宅FPに見せる小ネタ

お客様から

『私の収入だと、いくら借りれば、  
住宅ローン控除を使いきれますか？』

という質問に、5秒で、答えられる方法をお伝えします！

# 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）

住宅ローン控除とは、

借入金の年末残高×0.7%を所得税から

控除する仕組みです。

年末の住宅ローン残高の0.7%を13年間控除してくれる制度

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

# 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）

住宅ローン控除が受けられるローン残高

①住宅の性能により、受けられる控除額が違う

ローン残高は、最大5,000万円

②税額控除なので、払った税金を取り返す制度

払った税金より多くは、取り返せない

# 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）

お客様から源泉徴収票を見せて頂き、

住宅ローン控除が、  
満額受けられるローン残高を5秒で計算する方法！

残高の0.7%が控除される

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

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

源泉徴収票      所得税 = 源泉徴収税額

所得稅 = 源泉徵收稅額

| 給与所得の源泉徴収票                                                  |                |                         |                  |           |                   |                   |                 |             |             |   |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|---|
| (受給者番号)                                                     |                |                         |                  |           |                   |                   |                 |             |             |   |
| (役職名)                                                       |                |                         |                  |           |                   |                   |                 |             |             |   |
| 氏名                                                          |                |                         |                  |           |                   |                   |                 |             |             |   |
| 種別                                                          | 支払金額           | 給与所得控除後の金額<br>(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                                                       | 円<br>7,112,433 | 円<br>5,301,189          | 円<br>1,842,994   |           | 円<br>269,600      |                   |                 |             |             |   |
| (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<br>(配偶者を除く。) |                  |           | 16歳未満扶養親族の数       | 障害者の数<br>(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             | 老人                      | 人                | 従人        | 人                 | 人                 | 人               | 人           |             |   |
| ○                                                           |                | 円<br>380,000            |                  |           |                   | 1                 |                 |             |             |   |
| 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      |                 |             |             |   |
| 円<br>954,629                                                |                | 円<br>28,365             |                  | 円         |                   | 円                 |                 |             |             |   |
| (摘要)                                                        |                |                         |                  |           |                   |                   |                 |             |             |   |
| <p style="text-align: center; color: red;">所得税 269,600円</p> |                |                         |                  |           |                   |                   |                 |             |             |   |
| 生命保険料の金額の内訳                                                 | 新生命保険料の金額      | 円<br>30,116             | 旧生命保険料の金額        | 円         | 介護医療保険料の金額        | 円<br>3,307        | 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適用数  |                         | 償還開始年月日<br>(1回目) | 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可能額  | 円                       | 償還開始年月日<br>(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・特別)控除対象配偶者                                              | (フリガナ)氏名       |                         | 区分               |           | 配偶者の合計所得          | 円<br>150,000      | 国民年金保険料等の金額     | 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   | 円 |

# 源泉徴収票の見方

| 給与所得の源泉徴収票                                           |               |                         |            |             |             |                   |     |             |   |
|------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|------------|-------------|-------------|-------------------|-----|-------------|---|
| 支払を受ける者<br>住所又は居所                                    |               | 年收 711万円                |            | (受給者番号)     |             |                   |     |             |   |
|                                                      |               |                         |            | (役職名)       |             |                   |     |             |   |
|                                                      |               |                         |            | 氏名          |             |                   |     |             |   |
| 種別                                                   | 支払金額          | 給与所得控除後の金額<br>(調整控除後)   |            | 所得控除の額の合計額  |             | <b>源泉徴収税額</b>     |     |             |   |
| 給与・賞与                                                | 内 円 7,112,433 | 円 5,301,189             |            | 円 1,842,994 |             | 円 269,600         |     |             |   |
| (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<br>(配偶者を除く。) |            |             | 16歳未満扶養親族の数 | 障害者の数<br>(本人を除く。) |     | 非居住者である親族の数 |   |
| 有                                                    | 特定            | 老人                      | その他        |             | 人           | 特別                | その他 | 人           |   |
| ○                                                    | 人             | 人                       | 人          |             | 1           | 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 円 954,629                                          | 円 28,365      |                         | 円          |             | 円           |                   |     |             |   |
| (摘要)                                                 |               |                         |            |             |             |                   |     |             |   |
| $269,600 + 97,500 = 367,100 \div 0.7\% = 52,442,857$ |               |                         |            |             |             |                   |     |             |   |
| 生命保険料の金額の内訳                                          | 新生命保険料の金額     | 旧生命保険料の金額               | 介護医療保険料の金額 | 新個人年金保険料の金額 | 旧個人年金保険料の金額 |                   |     |             |   |
| 住宅借入金等特別控除適用数                                        | 円 30,116      | 円                       | 円          | 円 3,307     | 円           |                   |     |             |   |
| 住宅借入金等特別控除適用数                                        | 円             | 円                       | 円          | 円           | 円           |                   |     |             |   |
| 住宅借入金等特別控除適用数                                        | 円             | 円                       | 円          | 円           | 円           |                   |     |             |   |
| (源泉-特別)控除対象配偶者                                       | フリガナ          | 氏名                      | 区分         | 配偶者の合計所得    | 円 150,000   | 国民年金保険料等の金額       | 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   | 円 |

# 住宅ローン控除の上限の簡単計算！

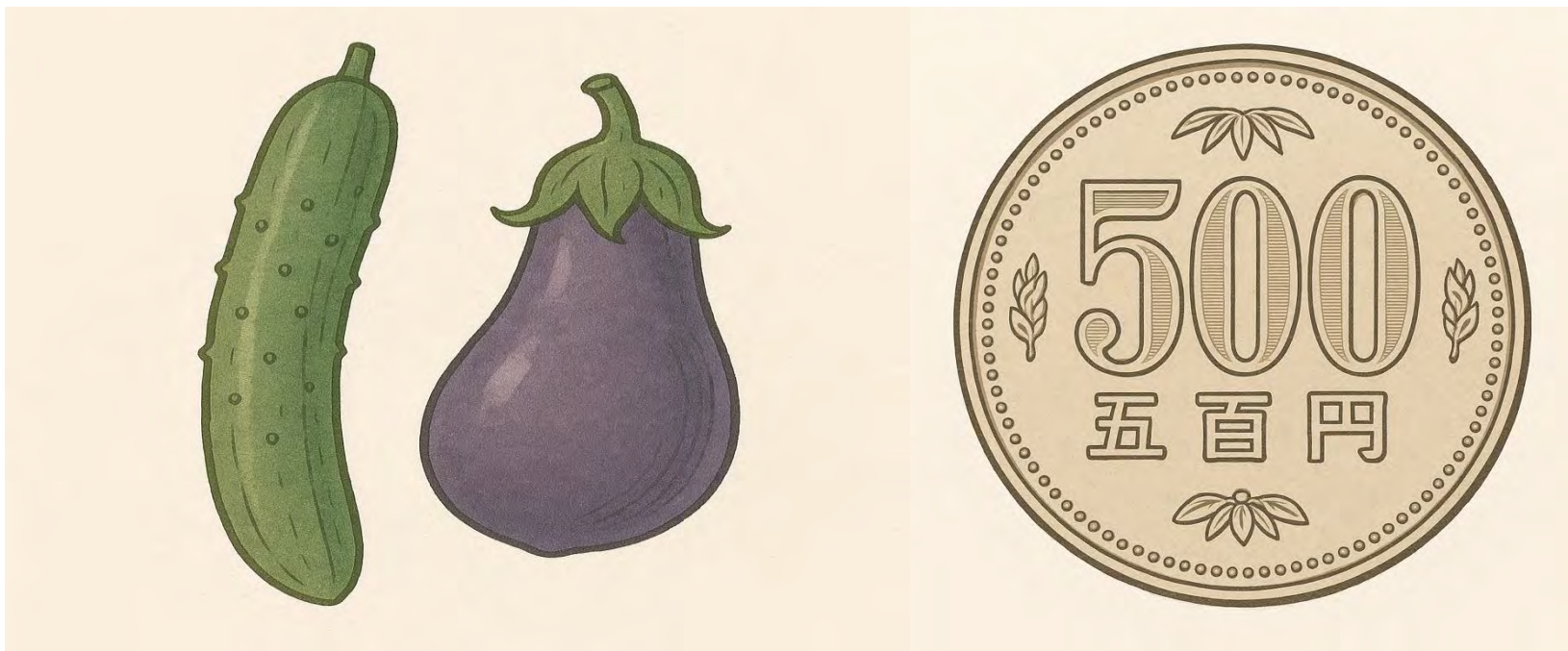
所得税（源泉徴収税）で、引ききれない場合には  
住民税からも、

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。

既に参加済みの生命保険を減額し  
生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額（節約）出来るのか？

# 団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

住宅ローンで家を購入した4人家族

お父さん 35歳  
お母さん 32歳  
長男 7歳  
長女 5歳

生活費  
月20万円

家賃(7万円)は？

住み続ける為には、払い続けなければいけない！

生活に必要な金額は 月27万円

お父さん 35歳  
お母さん 32歳  
長男 7歳  
長女 5歳

生活費  
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

# 必要保障額を考慮し、生命保険見直し

お父さん 35歳  
お母さん 32歳  
長男 7歳  
長女 5歳

生活費  
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

遺族年金を考慮！

遺族年金 約 月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3

5万円

# シン団信トーク

近年では、通常の団信の保障範囲（死亡・高度障害）に加え

特定の疾病の場合にも保険金が支払われる特約が数多く出ています。

**シン団信＝特定疾病特約付き団信**

アンケートでも住宅ローンの選択理由 **20.2%**

金融機関が、差別化を図るために、プロモーションしてくれています！

病気で、働けなくなった時の為に・・・

## 2 住宅ローンの選択に関して

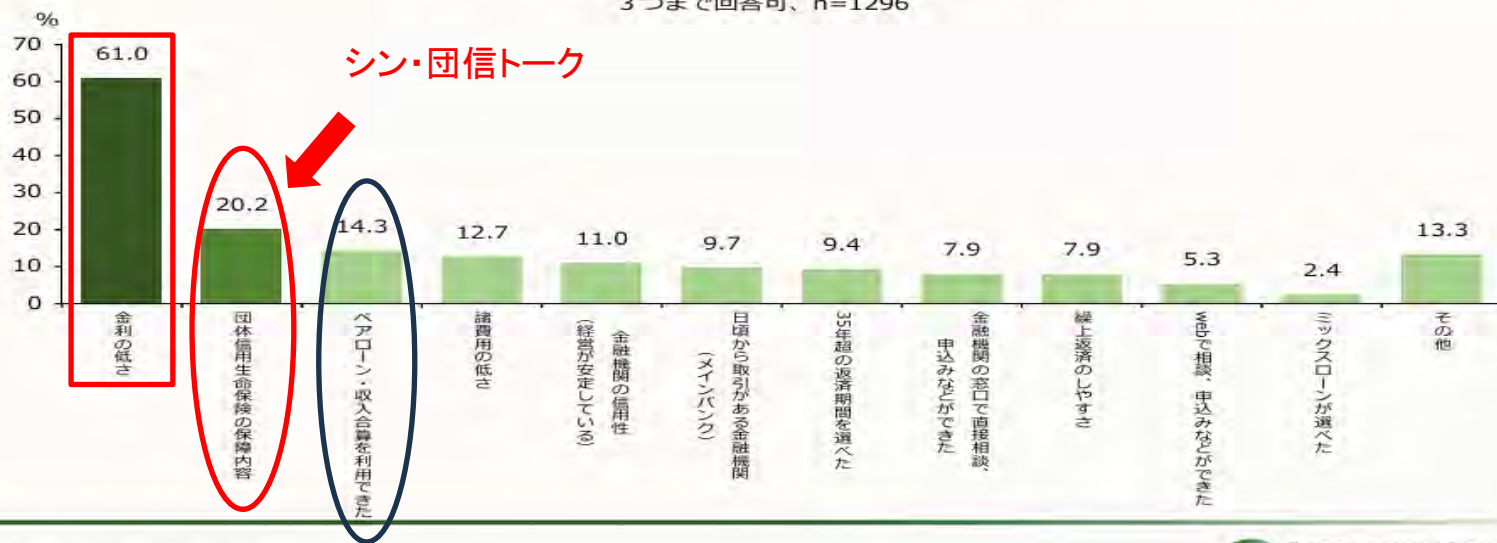
### 1 住宅ローンを選んだ理由

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

住宅ローンを選んだ理由（フラット35以外※）

※フラット35の利用者については次頁参照

3つまで回答可、n=1296



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
住宅金融支援機構

# シン団信＝特定疾病特約付き団信

特定疾病特約付き団信の種類

がん特約

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

7大疾病（3大疾病＋高血圧性疾患、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変）特約

8大疾病（7大疾病＋慢性膵炎）特約

9大疾病（8大疾病＋ウイルス肝炎）特約

11大疾病

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

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

こういった特約も、生命保険とダブっている場合には見直しが必要です！

# がんのリスク

## 30代・40代でがんにかかる確率（累積罹患リスク）

年代別の累積罹患リスクの目安。国立がん研究センター

年代・性別がんにかかる確率（目安） 割合

30代・男性 約 0.5% 約200人に1人

30代・女性 約 1.2% 約80人に1人

40代・男性 約 2.0% 約50人に1人

40代・女性 約 4.5～5.0% 約20人に1人

5年生存率 75%～80%      ステージ1 90～95%

# 急性心筋梗塞と心疾患

患者数（受療者数）ベース

厚労省の「患者調査（令和2年）」の整理では、

- ・ 心疾患で治療を受けている総患者数：約305万人
- ・ うち急性心筋梗塞：約7万5千人

日本生活習慣病予防協会

これを単純に割ると：

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

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

（残りは狭心症・心不全・不整脈・弁膜症などが大部分）

# 脳卒中と脳血管疾患

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

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

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

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

# 特定疾病特約付き団信の支払い要件

注意したいのが、支払要件です。  
がんの場合は診断確定という要件が多いのですが、  
その他の病気の場合、**60日以上**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？

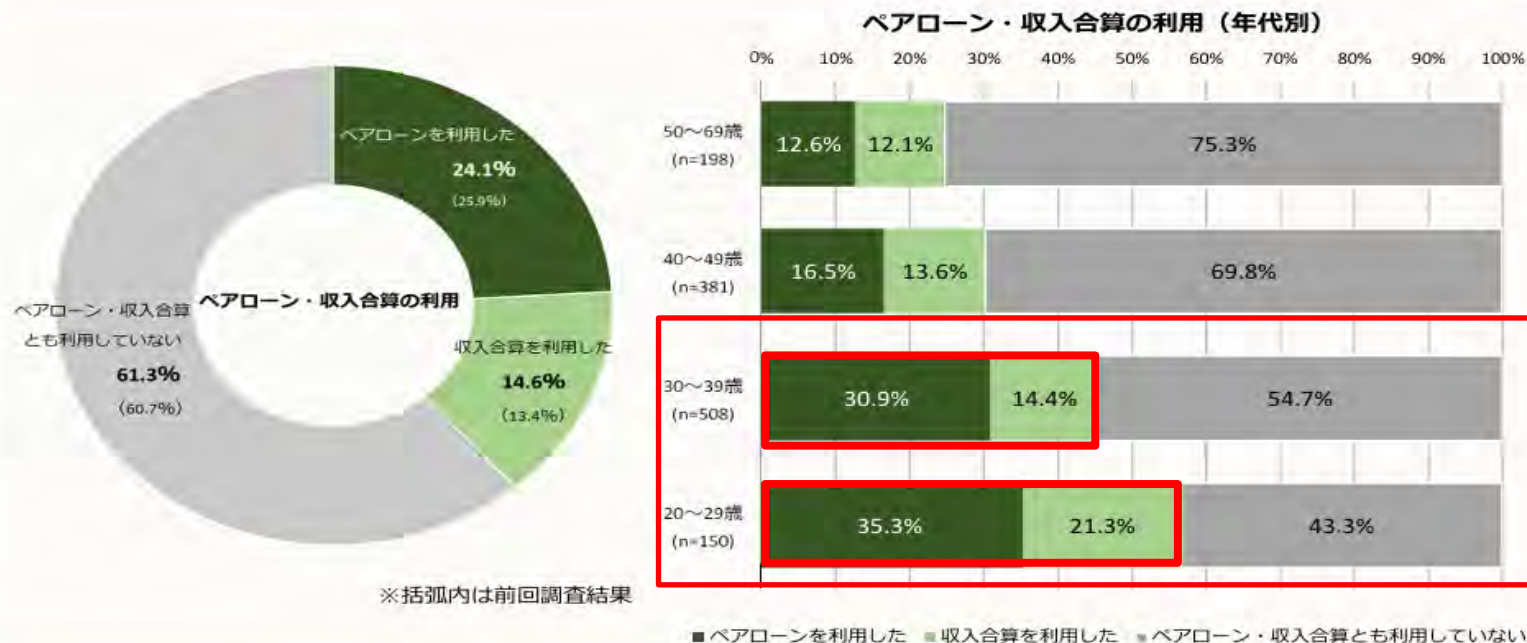
## 1 利用した住宅ローン

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？



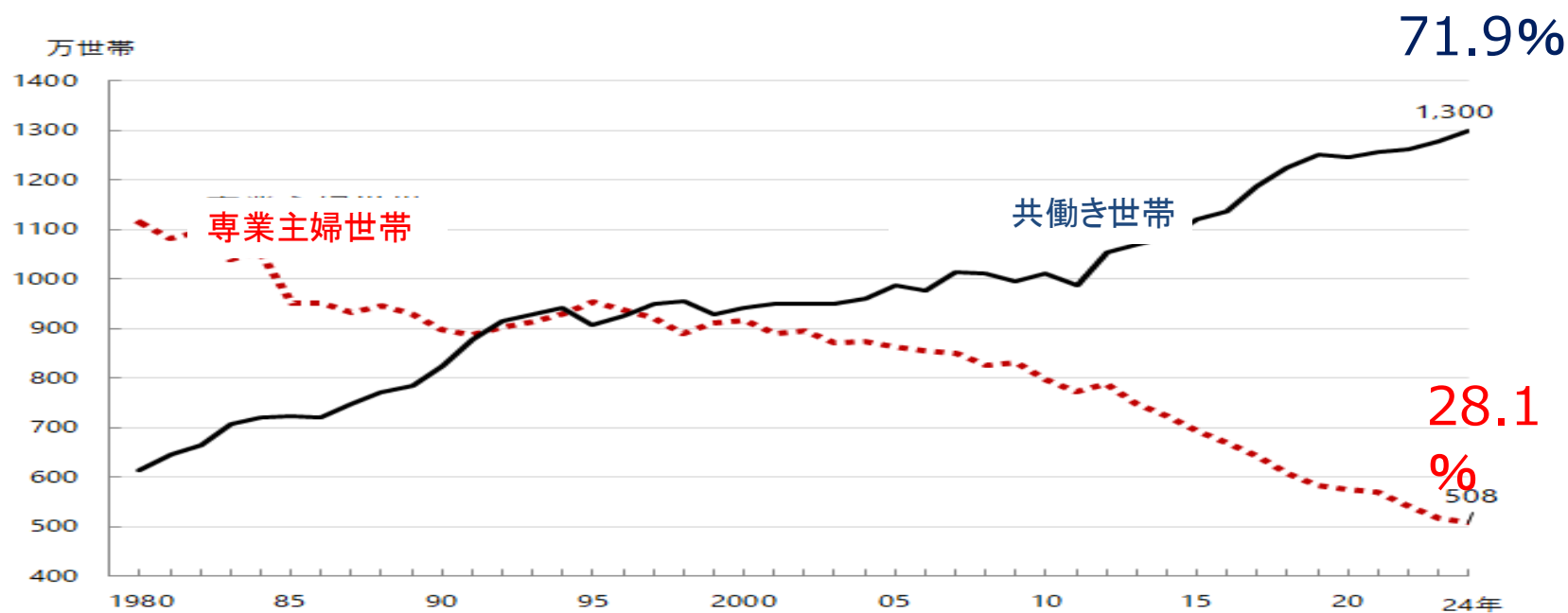
45.3%

56.6%

# 専業主婦世帯と共働き世帯

(2025年3月18日更新)

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2024年



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

# 共働き世帯の住宅ローンの利用方法

①ペアローン

②連帯債務

③連帯保証

|      |       |                      | 団体信用生命保険     | 住宅ローン控除     | 所有権     |
|------|-------|----------------------|--------------|-------------|---------|
| 収入合算 | ペアローン | 夫 債務者<br>住宅ローン A     | ○<br>加入できる   | ○<br>利用できる※ | ○<br>あり |
|      |       | 妻 債務者<br>住宅ローン B     | ○<br>加入できる   | ○<br>利用できる※ | ○<br>あり |
|      | 連帯債務  | 夫 主債務者<br>住宅ローン A    | ○<br>加入できる   | ○<br>利用できる※ | ○<br>あり |
|      |       | 妻 連帯債務者              | △<br>金融機関による | ○<br>利用できる※ | ○<br>あり |
|      | 連帯保証  | 夫 債務者<br>住宅ローン A     | ○<br>加入できる   | ○<br>利用できる※ | ○<br>あり |
|      |       | 妻 連帯保証人<br>直接の返済義務なし | ×<br>加入できない  | ×<br>利用できない | ×<br>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<br>(買取再販以外)           | 控除期間 |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|------|
| 認定住宅<br>(長期優良・低炭素) | 一般 4,500万円<br>子育て等 <b>5,000万円</b> | 一般 4,500万円<br>子育て等 5,000万円 | 一般 3,500万円<br>子育て等 4,500万円 | 13年  |
| ZEH水準<br>省エネ住宅     | 一般 3,500万円<br>子育て等 4,500万円        | 一般 3,500万円<br>子育て等 4,500万円 | 一般 3,500万円<br>子育て等 4,500万円 | 13年  |
| 省エネ基準<br>適合住宅      | 一般 2,000万円<br>子育て等 3,000万円        | 一般 2,000万円<br>子育て等 3,000万円 | 一般 2,000万円<br>子育て等 3,000万円 | 13年  |
| その他の住宅             | 原則対象外※3                           | 2,000万円                    | 2,000万円                    | 10年  |

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

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

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

※ 買取再販住宅は、宅建業者が一定の増改築等を行って販売する住宅。

出典：国土交通省・国税庁「令和8年度 住宅ローン減税」

## 連帯保証人(収入合算)

夫 年収 500万円  
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円  
夫 5,000万円  
妻 連帯保証人

## 連帯債務者(収入合算)

夫 年収 500万円  
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円  
夫 3,000万円  
妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

# 中古住宅（一般住宅） 5,000万円

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

## 連帯保証人(収入合算)

夫 年収 500万円  
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円  
夫 5,000万円  
妻 連帯保証人

## 連帯債務者(収入合算)

夫 年収 500万円  
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円  
夫 3,000万円  
妻 2,000万円

ローン控除 約140万円 < ローン控除 約280万円

差額140万円

# 共働き世帯の団信は？

共働き世帯の住宅ローンには3つの利用方法がある

- ①ペアローン
- ②連帯債務
- ③連帯保証

それぞれの団信は、どうなっているのか？

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

## 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\*<sup>1</sup>のどちらかに万一\*<sup>2</sup>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。

\*<sup>1</sup>: 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。

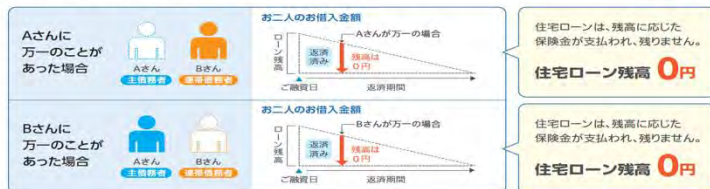
\*<sup>2</sup>: 万一とは、被保険者が亡くなったり、高度障害状態となられた場合を指しています。

### クロスサポートとは

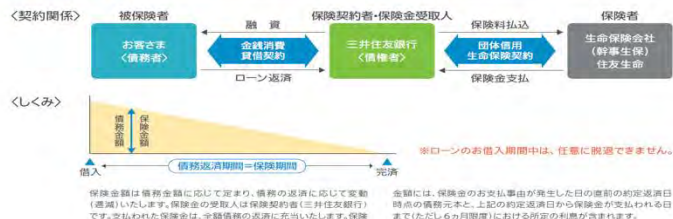
住宅ローン金利  $\rightarrow$  年 **0.18%**

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

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



### 契約関係としくみ



●本商品の保険内容には所定の条件があります。くわしくは裏面をご覧ください。

### 万一の時に返済義務が残ってしまう?

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



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

三井住友銀行

# クロスサポート (連生団体信用生命保険付住宅ローン)

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

お二人で住宅ローンをご利用予定の方におすすめです。

\*1:親子、法律婚、事実婚、同性パートナーのいずれも対象となります。

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



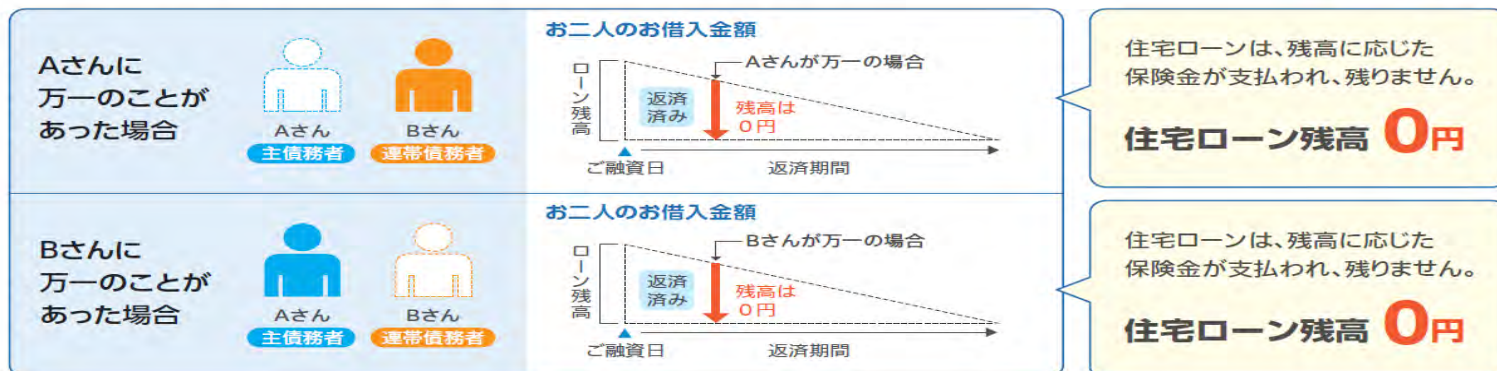
三井住友銀行

## クロスサポートとは

住宅ローン金利  $\oplus$  年 **0.18%**

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

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



# Paypay銀行 ペアローン 連生団信 業界初



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

ペア型  
超サポ団信

ペア連生  
一般団信  
+0.2%

銀行初！ ペアローンで連生団信※1

ペアで保障される4つのうれしいポイント

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

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

# 連帯債務の連生団信は、お得なのか？



三井住友銀行

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

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

## 連生団体信用生命保険付住宅ローン(クロスサポート) 商品概要

### ■ 対象となる住宅ローン

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

### ■ お申込金額

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

### ■ ご融資利率

上記対象商品のご融資利率に対し、+年0.18%

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

### ■ 保障開始日

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

### ■ 引受保険会社

住友生命保険相互会社を幹事会社とする生命保険契約です。

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

他の引受保険会社からの委任を受け、事務を行います。

### ■ 保険金が支払われる場合

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

● 保険期間中に死亡されたとき

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

### ■ 保険金が支払われない場合

被保険者が次のいずれかに該当した場合、保険金はお支払いされません。

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

● 保障開始日から1年以内に自殺されたとき

● 戦争その他の変乱により死亡または高度障害状態になられたとき

● 保険契約者または保険金受取人の故意により死亡されたとき

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

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

● 保障開始日前の傷害または疾病により高度障害状態になられたとき

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

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

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

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

● 当該債務を完済されたとき

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

### ■ 免除された金額への課税

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



ご注意

● お借入期間中、任意に脱退いただくことはできません。

## ご留意事項

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

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

### ■ 対象商品について

● ご融資期間:1年以上35年以内(1ヵ月きざみ)

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

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

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

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

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

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



三井住友銀行

## ■ 免除された金額への課税

## 債務免除益

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



ご注意

●お借入期間中、任意に脱退いただくことはできません。



SMBC

三井住友銀行

# 連帯債務の連生団信は、お得なのか？

連生団信で、妻が死亡したケース

債務免除益 = 一時所得 税金がかかる

夫 35歳 3,000万円      妻 32歳 2,000万円

12年後の残高

夫 47歳 2,050万円      ~~妻 44歳 1,370万円~~

夫に2,050万円の債務免除益 = 一時所得 (—50万円×1/2)

年収700万円 +1,000万円 税金約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」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。

# 知識の差

例えば住宅ローンであれば、

「どこの銀行の金利が一番低いか」だけではなく、

「審査金利はいくらなのか」

「返済比率は何%なのか」

「団信の支払条件はどう違うのか」

「住宅ローン控除の上手な利用法（持ち分）」

『つなぎ融資と分割実行』

『知らなかったでは済まされない、連生団信のデメリット』

まで説明できることが、専門性です。

# 先生ポジション まとめ

先生ポジションは、自分で名乗るものではありません。

お客様から、

「そんなことは知りませんでした」

「分かりやすいですね」「もっと詳しく教えてください」

「一度、私の場合も見てもらえますか」

と言われたとき、初めて先生ポジションができています。

大切なのは、知識をひけらかすことではありません。

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

これが、先生ポジションの作り方です。

そして、先生ポジションができれば、売り込む必要はなくなります。

お客様の方から、「先生にお願いしたい」と言っていただけるようになります。

# 先生ポジションを取れば、契約も紹介も自然に生まれる

保険営業で成果を上げるために、多くの方は、

「どうやって契約を取るか」

「どうやって紹介をお願いするか」

という話し方やテクニックを学びます。

もちろん、話し方も大切です。

しかし、その前に、もっと重要なことがあります。

それが、お客様から、どのような人として見られているかです。

保険営業は、関係性のビジネスです！

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

# 先生ポジションを取れば、契約も紹介も自然に生まれる

紹介をお願いしても、

「紹介したら、その人にも保険を売るのはないか」

と思われてしまいます。

一方で、

「知らないことを教えてくれる人」

「困ったときに相談できる人」

「正しい判断を助けてくれる人」

という先生ポジションが取れていれば、反応は変わります。

先生ポジションを取れば、契約も紹介も自然に生まれる

保険の提案をしても、

「先生が必要だと言うなら、理由を聞いてみよう」となります。

紹介についても、

「この話は、友人にも聞かせてあげたい」

「住宅を買う同僚に紹介したい」

「保険で困っている人がいるので相談に乗ってほしい」

と、お客様の方から紹介が生まれやすくなります。

# 生保営業に例えると

自分が知らないことを教えてくれる人を先生と呼びます。

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

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

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

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

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

この瞬間に、営業担当者から先生に変わりますよね！

# 先生ポジションが取れると、契約が簡単になる理由

先生ポジションが取れると、無理にクロージングをする必要がなくなります。

お客様が、

「この人から契約したい」と考えるようになるからです。

保険商品そのものは、他社でも契約できます。

しかし、

「自分の状況を理解してくれている」

「保険以外のことも含めて判断してくれる」

「契約後も相談できる」

「この人なら間違った方向に誘導しない」

と感じてもらえれば、商品ではなく担当者で選ばれます。

# 火災保険必勝提案法！

火災保険は、何のために入りますか？

『火災や自然災害等が、  
あつた時のため。』

# 火災保険必勝提案法！

『火災や自然災害等が、  
あった時に、  
保険金を受け取るため』

# 火災保険必勝提案法！

出口戦略

事故の事例

受け取るには、技術が必要

事故があったら、〇〇に電話！

## 先生ポジションが取れると、契約が簡単になる理由

つまり、先生ポジションとは、

商品を売りやすくするためのテクニックではありません。

お客様が安心して判断できる環境をつくり、

結果として契約につながりやすくなる状態です。

# 紹介は「お願い」する前に決まっている

紹介営業というと、

「どなたか紹介してください」

「保険で困っている方はいませんか」

「三人お名前を書いてください」

という紹介依頼を思い浮かべる方が多いと思います。

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

面談中に、「この人を知人に紹介しても大丈夫か」

という評価が、すでに行われています。

お客様は、紹介するときに自分の信用を使います。

# 紹介は「お願い」する前に決まっている

紹介した相手から、

「強引に営業された」

「保険の話ばかりだった」

「紹介しなければよかった」

と思われたくありません。

そのため、お客様は、

「この人なら、紹介した相手にも役立つ話をしてくれる」

という安心がなければ紹介しません。

紹介をもらうために最も重要なのは、紹介トークではありません。

紹介しても安心だと思われる仕事をする事です。

# まとめ

保険の契約も紹介も、最後の話し方だけで決まるものではありません。

面談の最初から、

「この人は、保険を売る人なのか」

「この人は、正しい判断を助けてくれる先生なのか」

を、お客様は見ています。

先生ポジションが取れば、無理に売り込む必要はありません。

お客様から、

「私の場合は、どうしたらよいですか」

「先生にお願いしたいです」

「同じことで悩んでいる人がいるので、紹介してもよいですか」

と言っただけになります。

紹介をもらうために、紹介を迫るものではありません。

紹介したくなるほど、役に立つ。

これが、紹介営業の本質です。

# カリサポについて

住宅ローン  
借り換えの窓口 **カリサポ**

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

住宅ローンの借り換えを  
**カリサポ**  
で見直して家計を賢く運用！



借り換えを通じてお客様の将来を設計する

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

# 運営元

住宅ローンは人生の大きな選択であり、多くの方が不安を感じられます。

私たちは

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

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

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

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



## 運営元

### 屋号

住宅ローン借り換えの窓口「カリサポ」

### 運営会社

KURASUMU株式会社

### 代表

倉元 健志（KURASUMU株式会社）

### 所在地

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

### パートナー企業

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

# カリサポのURL

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



# 新規向けローンコンサル

永遠のテーマ

『変動金利と固定金利、どっちがお得？』

あなたなら、どんなアドバイスをしますか？

# 条 件

借入金額      6,000万円      37歳      会社員夫婦

ライフプラン上、全期間固定（フラット35）の金利水準でも破綻しない（成り立つ）という前提。

①フラット35      35年返済      ポイント6  
2026年8月の金利は、年3.29%

②変動金利は、年0.945%      40年

# 全期間固定

全期間固定金利 6,000万円

フラット35 年3.29% 6ポイント

当初5年 年2.29%

6年目～10年 年2.79%

11年目～ 年3.29%

期間 35年

# フラット35 6ポイント

全期間固定の支払総額は、確定する

当初5年： 207,803円

6～10年： 221,903円

11年目以降： 234,387円

**総額 約9,610万円**

# 変動金利 40年

変動金利 6,000万円

当初金利 年0.945%

期間 40年

変動金利は、将来金利が変動するから、  
ある程度上がる前提で、比較。

損益分岐点金利（平均）は、どのくらいか？

# 損益分岐点金利は？

全期間固定（フラット35）の支払総額

約 9,610万円 (96,098,460円)

変動金利で40年借入した時に  
総額9,610万円になる変動金利の金利は？

# 回 答

変動金利で40年借入した時に

総額9,610万円になる変動金利の金利は？

金融電卓を使って

6,000万円 年〇.〇〇% 480ヵ月 = 支払総額9,610万円

損益分岐点金利を計算してください！

年2.57%

# この計算出来ますか？

フラット35の6ポイントは、3段階金利

変動金利の上昇シミュレーションも

2段階以上は、金融電卓では無理です。

# 固定vs変動比較

フラット35と変動金利40年

お客様の目の前で、  
シミュレーションが出来たら

カッコよくないですか？

# 固定vs変動金利

固定金利で返すつもりで、

変動金利で借りて

差額をNISAや変額保険で運用！

という提案をしたことはないでしょうか？

# 固定vs変動比較

## 新規借入 固定（フラット35） vs 変動金利 比較シミュレーター

青字セルを入力してください。固定＝フラット35（ポイント優遇対応、最大35年）、変動＝5年ルール・125%ルール適用、最大50年です。

### 借入条件

|              |             |
|--------------|-------------|
| 借入日          | 2026-10-06  |
| 借入金額         | 60,000,000円 |
| 毎月の約定日（1～31） | 6           |

### 固定（フラット35）条件

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 固定期間（年、最大35）        | 35     |
| フラット35基準金利（ポイント適用前） | 3.290% |
| 合計ポイント数（0＝優遇なし）     | 6      |

### 変動金利条件

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| 変動期間（年、最大50）        | 40            |
| 変動当初金利              | 0.945%        |
| 比較・表示用シナリオNo.（1～10） | 5             |
| 選択シナリオ名             | 5 + 0.25% × 8 |

### 計算ルール（通常は変更不要）

|             |      |
|-------------|------|
| 利息の1円未満端数処理 | 切り捨て |
| 返済額再計算の端数処理 | 四捨五入 |
| 125%ルール係数   | 1.25 |
| 5年ルール周期（月）  | 60   |

### NISA運用条件（積立元本＝固定と変動の毎月返済額差額のうちプラスの月のみ）

|           |        |
|-----------|--------|
| 運用利率①（年率） | 3.000% |
| 運用利率②（年率） | 4.000% |
| 運用利率③（年率） | 5.000% |
| 運用利率④（年率） | 6.000% |

### 計算サマリー（自動）

|         |            |
|---------|------------|
| 固定期間（月） | 420        |
| 変動期間（月） | 480        |
| 固定完済予定日 | 2061-10-06 |
| 変動完済予定日 | 2066-10-06 |

## 金利変動 10シナリオ

変動金利 基準金利 今後10シナリオ（新規借入用）

初期値2026年10月1日、変更可)。D～M列(黄字)に基準金利の半年ごとの変更額を入力するとシナリオを調整できます(初期値は元ツールと同じ10パターン。入力した値の分だけ、そのシナリオの適用年利がその回から変わります)。N～W列は各シナリオの適用年利(自動計算・入力不要)です。

[illegible]

# 差額をNISA運用

## 新規借入 固定（フラット35） vs 変動金利 ご説明資料

借入日：2026年10月6日／借入金額：60,000,000円／比較シナリオ：5 + 0.25%×8

### 借入条件と当初の毎月返済額

| 借入金額        | 固定（フラット35）当初返済額 | 変動 当初返済額 |
|-------------|-----------------|----------|
| 60,000,000円 | 207,803円        | 150,158円 |

### 変動金利のルール（5年ルール・125%ルール）

- ・5年ルール：変動金利の返済額は5年ごとに見直されます。その間に金利が上がっても、5年間は返済額が変わりません。
- ・125%ルール：見直して返済額が増える場合も、上げ幅は直前の返済額の1.25倍までに抑えられます（不足分は未払利息として繰り越されます）。フラット35は全期間固定のため、この2つのルールは適用されません（ポイント優遇による段階的な金利変化のみ）。

### 5年ごとの返済額推移（固定 vs 変動・5 + 0.25%×8）

| 経過年数 | 固定返済額    | 変動返済額    | 差額（固定－変動） |
|------|----------|----------|-----------|
| 借入時  | 207,803円 | 150,158円 | +57,645円  |
| 5年目  | 207,803円 | 150,158円 | +57,645円  |
| 10年目 | 221,903円 | 187,698円 | +34,205円  |
| 15年目 | 234,387円 | 227,158円 | +7,229円   |
| 20年目 | 234,387円 | 227,158円 | +7,229円   |
| 25年目 | 234,387円 | 227,158円 | +7,229円   |
| 30年目 | 234,387円 | 227,158円 | +7,229円   |
| 35年目 | 234,387円 | 227,158円 | +7,229円   |
| 40年目 |          | 227,158円 |           |
| 45年目 |          |          |           |
| 50年目 |          |          |           |

# NISA運用 4パターン

## 総返済額・総利息の比較（固定 vs 変動・選択シナリオ）

| 比較項目     | 固定（フラット35）  | 変動（選択シナリオ）   | 差額          |
|----------|-------------|--------------|-------------|
| 総返済額（概算） | 96,098,420円 | 102,048,202円 | +5,949,782円 |
| 総利息（概算）  | 36,098,420円 | 42,048,202円  | +5,949,782円 |
| 借入期間     | 35年         | 40年          | —           |

## 毎月返済額の差額をNISAで運用した場合（概算）

固定の方が返済額が高い月の差額だけをNISAで積み立てたと仮定した場合の、「固定完済時点」と「変動完済時点」（選択シナリオ）の残高です。変動が固定より高くなる月は積立を行いません（取り崩しもしません）。運用益は年率一定・複利（毎月）で試算した概算であり、実際の運用成果を保証するものではありません。

| 項目        | 固定完済時点（35年目） | 変動完済時点（40年目） |
|-----------|--------------|--------------|
| 積立元本累計    | 7,679,660円   | 7,679,660円   |
| 残高（年率3%）  | 17,056,948円  | 19,813,637円  |
| 運用益（年率3%） | 9,377,288円   | 12,133,977円  |
| 残高（年率4%）  | 22,535,078円  | 27,515,253円  |
| 運用益（年率4%） | 14,855,418円  | 19,835,593円  |
| 残高（年率5%）  | 29,918,767円  | 38,396,509円  |
| 運用益（年率5%） | 22,239,107円  | 30,716,849円  |
| 残高（年率6%）  | 39,889,677円  | 53,805,197円  |
| 運用益（年率6%） | 32,210,017円  | 46,125,537円  |

## NISA運用比較（変動が固定を上回った月は取り崩す場合）

上の表は「積立のみ・取り崩しなし」の場合でした。こちらは、変動の返済額が固定を上回った月に、その不足分をNISA残高から取り崩して補うと仮定した場合の、固定完済時点でのNISA残高（取り崩し後・年率別）です。あわせてC列に、同じ時点での変動ローンの残債（元金残高）を表示しているので、取り崩しを行っても資産で完済できるかを確認できます（残高は0円未満にはなりません）。

| 項目       | NISA残高・取崩後（35年目） | 変動ローン残債（35年目） |
|----------|------------------|---------------|
| 残高（年率3%） | 17,056,948円      | 12,659,084円   |
| 残高（年率4%） | 22,535,078円      | 12,659,084円   |
| 残高（年率5%） | 29,918,767円      | 12,659,084円   |
| 残高（年率6%） | 39,889,677円      | 12,659,084円   |

# 35年後の残債と運用残高

## NISA残高で変動ローンの残債をカバーできるか（安心度チェック）

固定完済時点（35年後）で、積立のみ・取り崩しなし版のNISA残高が、その時点の変動ローンの残債（元金残高）を上回っていれば、いざという時にNISA資産を取り崩して一括返済し、その後の金利上昇リスクから解放されることも可能です。

| 運用利率 | NISA残高（35年後） | 変動ローン残債（35年後） | 判定（差額）                 |
|------|--------------|---------------|------------------------|
| 年率3% | 17,056,948円  | 12,659,084円   | ◎ 完済可能<br>+4,397,864円  |
| 年率4% | 22,535,078円  | 12,659,084円   | ◎ 完済可能<br>+9,875,994円  |
| 年率5% | 29,918,767円  | 12,659,084円   | ◎ 完済可能<br>+17,259,683円 |
| 年率6% | 39,889,677円  | 12,659,084円   | ◎ 完済可能<br>+27,230,593円 |

# 固定vs変動比較

## 新規借入 固定（フラット35） vs 変動金利 比較シミュレーター

青字セルを入力してください。固定＝フラット35（ポイント優遇対応、最大35年）、変動＝5年ルール・125%ルール適用、最大50年です。

### 借入条件

|              |             |
|--------------|-------------|
| 借入日          | 2026-10-06  |
| 借入金額         | 60,000,000円 |
| 毎月の約定日（1～31） | 6           |

### 固定（フラット35）条件

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 固定期間（年、最大35）        | 35     |
| フラット35基準金利（ポイント適用前） | 3.290% |
| 合計ポイント数（0＝優遇なし）     | 6      |

### 変動金利条件

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| 変動期間（年、最大50）        | 40          |
| 変動当初金利              | 0.945%      |
| 比較・表示用シナリオNo.（1～10） | 6           |
| 選択シナリオ名             | 6 + 0.50%×5 |

### 計算ルール（通常は変更不要）

|             |      |
|-------------|------|
| 利息の1円未満端数処理 | 切り捨て |
| 返済額再計算の端数処理 | 四捨五入 |
| 125%ルール係数   | 1.25 |
| 5年ルール周期（月）  | 60   |

### NISA運用条件（積立元本＝固定と変動の毎月返済額差額のうちプラスの月のみ）

|           |        |
|-----------|--------|
| 運用利率①（年率） | 3.000% |
| 運用利率②（年率） | 4.000% |
| 運用利率③（年率） | 5.000% |
| 運用利率④（年率） | 6.000% |

### 計算サマリー（自動）

|         |            |
|---------|------------|
| 固定期間（月） | 420        |
| 変動期間（月） | 480        |
| 固定完済予定日 | 2061-10-06 |
| 変動完済予定日 | 2066-10-06 |

## 金利変動 10シナリオ

変動金利 基準金利 今後10シナリオ（新規借入用）

初期値2026年10月1日、変更可)。D～M列(黄字)に基準金利の半年ごとの変更額を入力するとシナリオを調整できます(初期値は元ツールと同じ10パターン。入力した値の分だけ、そのシナリオの適用年利がその回から変わります)。N～W列は各シナリオの適用年利(自動計算・入力不要)です。

| 1 横ばい | 2 +0.25%×2 | 3 +0.25%×3 | 4 +0.25%×5 | 5 +0.25%×8 | 6 +0.50%×5 | 7 +0.25%×12 | 8 +0.5%×8 | 9 倉上昇後低下 | 10 カスタム | 1 横ばい  | 2 +0.25%×2 | 3 +0.25%×3 | 4 +0.25%×5 | 5 +0.25%×8 | 6 +0.50%×5 | 7 +0.25%×12 | 8 +0.5%×8 | 9 倉上昇後低下 | 10 カスタム |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|----------|---------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|----------|---------|
| 変更幅   | 変更幅        | 変更幅        | 変更幅        | 変更幅        | 変更幅        | 変更幅         | 変更幅       | 変更幅      | 変更幅     | 適用年利   | 適用年利       | 適用年利       | 適用年利       | 適用年利       | 適用年利       | 適用年利        | 適用年利      | 適用年利     | 適用年利    |
|       | 0.25%      | 0.25%      | 0.25%      | 0.25%      | 0.50%      | 0.25%       | 0.50%     | 0.50%    | 2.50%   | 0.945% | 1.195%     | 1.195%     | 1.195%     | 1.195%     | 1.445%     | 1.195%      | 1.445%    | 1.445%   | 3.445%  |
|       | 0.25%      | 0.25%      | 0.25%      | 0.25%      | 0.50%      | 0.25%       | 0.50%     | 0.50%    |         | 0.945% | 1.445%     | 1.445%     | 1.445%     | 1.445%     | 1.945%     | 1.445%      | 1.945%    | 1.945%   | 3.445%  |
|       |            | 0.25%      | 0.25%      | 0.25%      | 0.50%      | 0.25%       | 0.50%     | 0.50%    |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 1.695%     | 1.695%     | 2.445%     | 2.445%      | 2.445%    | 2.445%   | 3.445%  |
|       |            |            | 0.25%      | 0.25%      | 0.50%      | 0.25%       | 0.50%     | 0.50%    |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 1.945%     | 1.945%     | 2.945%     | 1.945%      | 2.945%    | 2.945%   | 3.445%  |
|       |            |            | 0.25%      | 0.25%      | 0.50%      | 0.25%       | 0.50%     | 0.50%    |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.195%     | 3.445%     | 2.195%      | 3.445%    | 3.445%   | 3.445%  |
|       |            |            |            | 0.25%      |            | 0.25%       | 0.50%     | 0.50%    |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.445%     | 3.445%     | 2.445%      | 3.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            | 0.25%      |            | 0.25%       | 0.50%     | 0.50%    |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.695%     | 3.445%     | 2.695%      | 4.445%    | 4.445%   | 3.445%  |
|       |            |            |            | 0.25%      |            | 0.25%       | 0.50%     | 0.50%    |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 2.945%      | 4.945%    | 4.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            | 0.25%       |           | -0.25%   |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.195%      | 4.945%    | 4.695%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            | 0.25%       |           | -0.25%   |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.445%      | 4.945%    | 4.445%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            | 0.25%       |           | -0.25%   |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.695%      | 4.945%    | 4.195%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            | 0.25%       |           | -0.25%   |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.445%     | 3.945%      | 4.945%    | 3.945%   | 3.445%  |
|       |            |            |            |            |            |             |           |          |         | 0.945% | 1.445%     | 1.695%     | 2.195%     | 2.945%     | 3.         |             |           |          |         |

# 差額をNISA運用

## 新規借入 固定（フラット35）vs 変動金利 ご説明資料

借入日：2026年10月6日／借入金額：60,000,000円／比較シナリオ：6 + 0.50%×5

### 借入条件と当初の毎月返済額

| 借入金額        | 固定（フラット35）当初返済額 | 変動 当初返済額 |
|-------------|-----------------|----------|
| 60,000,000円 | 207,803円        | 150,158円 |

### 変動金利のルール（5年ルール・125%ルール）

- ・ 5年ルール：変動金利の返済額は5年ごとに見直されます。その間に金利が上がっても、5年間は返済額が変わりません。
- ・ 125%ルール：見直しで返済額が増える場合も、上げ幅は直前の返済額の1.25倍までに抑えられます（不足分は未払利息として繰り越されます）。フラット35は全期間固定のため、この2つのルールは適用されません（ポイント優遇による段階的な金利変化のみ）。

### 5年ごとの返済額推移（固定 vs 変動・6 + 0.50%×5）

| 経過年数 | 固定返済額    | 変動返済額    | 差額（固定－変動） |
|------|----------|----------|-----------|
| 借入時  | 207,803円 | 150,158円 | +57,645円  |
| 5年目  | 207,803円 | 150,158円 | +57,645円  |
| 10年目 | 221,903円 | 187,698円 | +34,205円  |
| 15年目 | 234,387円 | 234,623円 | -236円     |
| 20年目 | 234,387円 | 268,025円 | -33,638円  |
| 25年目 | 234,387円 | 268,025円 | -33,638円  |
| 30年目 | 234,387円 | 268,025円 | -33,638円  |
| 35年目 | 234,387円 | 268,025円 | -33,638円  |
| 40年目 |          | 268,023円 |           |
| 45年目 |          |          |           |
| 50年目 |          |          |           |

# NISA運用 4パターン

## 総返済額・総利息の比較（固定 vs 変動・選択シナリオ）

| 比較項目     | 固定（フラット35）  | 変動（選択シナリオ）   | 差額           |
|----------|-------------|--------------|--------------|
| 総返済額（概算） | 96,098,420円 | 114,756,112円 | +18,657,692円 |
| 総利息（概算）  | 36,098,420円 | 54,756,112円  | +18,657,692円 |
| 借入期間     | 35年         | 40年          | —            |

## 毎月返済額の差額をNISAで運用した場合（概算）

固定の方が返済額が高い月の差額だけをNISAで積み立てたと仮定した場合の、「固定完済時点」と「変動完済時点」（選択シナリオ）の残高です。変動が固定より高くなる月は積立を行いません（取り崩しもしません）。運用益は年率一定・複利（毎月）で試算した概算であり、実際の運用成果を保証するものではありません。

| 項目        | 固定完済時点（35年目） | 変動完済時点（40年目） |
|-----------|--------------|--------------|
| 積立元本累計    | 5,511,000円   | 5,511,000円   |
| 残高（年率3%）  | 13,832,797円  | 16,068,409円  |
| 運用益（年率3%） | 8,321,797円   | 10,557,409円  |
| 残高（年率4%）  | 18,818,475円  | 22,977,294円  |
| 運用益（年率4%） | 13,307,475円  | 17,466,294円  |
| 残高（年率5%）  | 25,613,867円  | 32,871,779円  |
| 運用益（年率5%） | 20,102,867円  | 27,360,779円  |
| 残高（年率6%）  | 34,880,064円  | 47,047,979円  |
| 運用益（年率6%） | 29,369,064円  | 41,536,979円  |

## NISA運用比較（変動が固定を上回った月は取り崩す場合）

上の表は「積立のみ・取り崩しなし」の場合でした。こちらは、変動の返済額が固定を上回った月に、その不足分をNISA残高から取り崩して補うと仮定した場合の、固定完済時点でのNISA残高（取り崩し後・年率別）です。あわせてC列に、同じ時点での変動ローンの残債（元金残高）を表示しているので、取り崩しを行っても資産で完済できるかを確認できます（残高は0円未満にはなりません）。

| 項目       | NISA残高・取崩後（35年目） | 変動ローン残債（35年目） |
|----------|------------------|---------------|
| 残高（年率3%） | 2,761,556円       | 14,753,207円   |
| 残高（年率4%） | 6,446,095円       | 14,753,207円   |
| 残高（年率5%） | 11,743,940円      | 14,753,207円   |
| 残高（年率6%） | 19,283,387円      | 14,753,207円   |

# 35年後の残債と運用残高

## NISA残高で変動ローンの残債をカバーできるか（安心度チェック）

固定完済時点（35年後）で、積立のみ・取り崩しなし版のNISA残高が、その時点の変動ローンの残債（元金残高）を上回っていれば、いざという時にNISA資産を取り崩して一括返済し、その後の金利上昇リスクから解放されることも可能です。

| 運用利率 | NISA残高（35年後） | 変動ローン残債（35年後） | 判定（差額）                 |
|------|--------------|---------------|------------------------|
| 年率3% | 13,832,797円  | 14,753,207円   | △ 不足 -920,410円         |
| 年率4% | 18,818,475円  | 14,753,207円   | ◎ 完済可能<br>+4,065,268円  |
| 年率5% | 25,613,867円  | 14,753,207円   | ◎ 完済可能<br>+10,860,660円 |
| 年率6% | 34,880,064円  | 14,753,207円   | ◎ 完済可能<br>+20,126,857円 |

# 変動金利 10シナリオ

## 変動金利 10シナリオ比較（固定＝フラット35 との比較）

固定（フラット35）総返済額

96,098,420円

固定（フラット35）総利息

36,098,420円

| No. | シナリオ名       | 総返済回数 | 総返済額         | 総利息         | 固定との差額（総返済額） |
|-----|-------------|-------|--------------|-------------|--------------|
| 1   | 1 横ばい       | 480回  | 72,075,830円  | 12,075,830円 | -24,022,590円 |
| 2   | 2 +0.25%×2  | 480回  | 79,145,700円  | 19,145,700円 | -16,952,720円 |
| 3   | 3 +0.25%×3  | 480回  | 82,742,535円  | 22,742,535円 | -13,355,885円 |
| 4   | 4 +0.25%×5  | 480回  | 90,141,122円  | 30,141,122円 | -5,957,298円  |
| 5   | 5 +0.25%×8  | 480回  | 102,048,202円 | 42,048,202円 | +5,949,782円  |
| 6   | 6 +0.50%×5  | 480回  | 114,756,112円 | 54,756,112円 | +18,657,692円 |
| 7   | 7 +0.25%×12 | 480回  | 119,934,831円 | 59,934,831円 | +23,836,411円 |
| 8   | 8 +0.5%×8   | 480回  | 150,366,381円 | 90,366,381円 | +54,267,961円 |
| 9   | 9 急上昇後低下    | 480回  | 127,530,423円 | 67,530,423円 | +31,432,003円 |
| 10  | 10 カスタム     | 480回  | 117,978,133円 | 57,978,133円 | +21,879,713円 |

# 超実践講座のポイント

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

## 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

# タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間

違えない！

①顧客満足

②リストホルダー（提携先）の満足

③自分達の満足

# 講座のまとめ

## 講座の振り返り

- ①成長！（新発見）
- ②受講の感想！
- ③やること、宣言！1か月以内に

# 連絡事項

## 今後のフォロー

来月より  
フォローアップグルコンを開催します

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

# 超実践講座のポイント

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

# 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〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

# 小ネタ集NO. 4

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

# 小ネタ集NO.5

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

# 小ネタ集NO. 6

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

# 小ネタ集NO.7

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

# 小ネタ集NO. 8

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

# 小ネタ集NO.9

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

# 小ネタ集NO.10

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

# 小ネタ集NO.11

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

# 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