

家計 太郎 様

平成24年〇月〇日

住宅ローン選定ご提案書



当提案書の情報は、住宅ローン契約に先立って金利その他の手数料を見積もったものであり、お手続きの時期や金融機関の審査結果により異なる可能性があります。

1. 住宅ローン商品の特徴比較

お奨めするそれぞれの住宅ローン商品の特徴は次のとおりです。各候補の住宅ローン詳細に関しましては次ページ以降の「住宅ローン比較表」「お奨めする住宅ローン」および金融機関のパンフレット等にてご確認ください。

	候補A A銀行 変動金利	候補B A銀行 10年固定金利	候補C B銀行 フラット35S	候補D C銀行 フラット35S
特徴	<p>～変動金利の特徴～</p> <p>市中金利(短期プライムレート)に連動して金利が変動します。</p> <p>金利の見直しは年に2回(半年ごと)、返済額の変更は5年ごと。</p>	<p>～固定金利期間選択型の特徴～</p> <p>借入時、ある一定期間固定金利が適用される。その期間が経過した時点で、変動金利するか、再び固定金利にするか選択する。</p> <p>当初の固定期間が短いほど金利は低くなる。</p>	<p>～全期間固定金利型(フラット35)の特徴～</p> <p>当初設定した金利が全期間を通して変動しない。</p> <p>保証人・保証料が不要。</p> <p>団体信用生命保険の保険料が別途必要。</p> <p>省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、金利が一定期間引き下げられるフラット35Sの利用が可能。</p>	
メリット	<p>市中金利が下降時は住宅ローン金利も下がるため、返済額が減少する。</p> <p>固定金利期間選択型、全期間金利固定型に比べ、金利が低い。</p>	<p>固定金利期間終了後に変動金利を選択した場合でも、その後に再び固定金利を選択できる。</p> <p>変動金利と全期間固定金利のデメリットを抑えることができる。</p>	<p>市中金利上昇期にも将来の住宅ローン金利上昇リスクがない。</p> <p>返済額が全期間変わらないため、返済計画・家計管理がしやすい。</p>	
デメリット	<p>金利上昇による返済額の増加は25%までだが、25%を超えた分は以後の返済で調整されるため、急激な金上昇時には未払い利息が発生することがある。</p>	<p>固定金利期間中は変動金利への変更はできない。</p> <p>固定金利期間終了後に再度固定金利を選択する場合は手数料が必要となることが多い。また、金利が上昇していれば返済額は増加する。</p>	<p>金利下降時には金利が借入時に設定したままであるため、低金利のメリットが享受できない。</p> <p>変動金利、固定期間選択型に比べ、金利が高い。</p>	
推奨	<p>今後、市中金利が下降すると見込まれる場合。</p>	<p>何年後かには収入や貯蓄に余裕ができ、返済額上昇に対応できると見込まれる場合。</p>	<p>金利上昇リスクを懸念する場合。</p>	

2. 住宅ローン比較表(30年返済)

		候補A	候補B	候補C	候補D
		A銀行 変動金利 0.975%	A銀行 10年固定金利 1.65%	B銀行 フラット35S 1.88% ⇒ 2.18%	C銀行 フラット35S 2.03% ⇒ 2.33%
借入金額等	物件価格	3,000万円			
	諸費用				
	自己資金	750万円			
	借入金額	2,250万円			
	毎月返済額	72,110円	79,281円	81,820円 ⇒ 84,150円	83,502円 ⇒ 85,865円
	年間返済額	865,320円	951,372円	981,840円 ⇒ 1,009,800円	1,002,024円 ⇒ 1,030,380円
	総返済額	—	—	30,014,400円	30,627,840円
	支払い利息総額	—	—	7,514,400円	8,127,840円
	10年後ローン残高	—	16,197,324円	16,356,948円	16,459,975円
	繰り上げ返済手数料	10万円以上無料(月1回)		100万円以上無料	
～ 諸費用の内訳 ～					
ローン別	保証料	430,638円		0円	
	事務手数料	3,150円		504,000円	52,500円
	団体信用生命保険料	込		初年度80,500円／計1,352,100円	初年度80,500円／計1,360,600円
	ガン団信(候補CDは三大疾病)	ガン団信は込		初年度123,000円／計2,065,700円	初年度123,000円／計2,078,600円
	火災保険料	別途必要			
	住宅性能評価等				
	初年度小計(①)	433,788円	433,788円	584,500円／627,000円(三大)	133,000円／175,500円(三大)
各ローン共通	表示登記代	90,000円			
	金銭消費貸借契約印紙	20,000円			
	売買・請負契約書印紙	15,000円			
	不動産取得税	0円			
	初年度固定資産税(土地)	100,000円			
	初年度固定資産税(建物)				
	所有権移転登記(土地)	約300,000円			
	所有権移転登記(建物)				
	登録免許税・司法書士手数料				
	小計(②)	535,000円	535,000円	535,000円	535,000円
諸費用合計(①+②)	968,788円	968,788円	1,119,500円／1,162,000円	668,000円／710,500円	

3. お勧めする住宅ローン

候補A 『 変動金利 / 30年・35年 』

借入予定額 : 2,250万円

金融機関	A銀行	金利の種類	変動金利	ローンの種類	〇〇プラン
今月の金利	0.975% (~ 1.225%)	返済期間	30年 / 35年	返済方法	元利均等返済
毎月返済額	30年 : 72,110円 (~ 74,717円)	ボーナス返済額	0円	年間返済額	30年 : 865,320円 (~ 896,604円)
	35年 : 63,252円 (~ 65,900円)		0円		35年 : 759,024円 (~ 790,800円)
ご提案支店	☆☆住宅ローンプラザ : 名古屋市中区... / 052-〇〇〇-〇〇〇〇				
最寄り支店	◇◇支店 : 名古屋市東区... / 052-〇〇〇-〇〇〇〇				
提携ATM	◆◆コンビニ				

※審査結果によりご要望に沿えない場合がありますのであらかじめご了承ください。なお、審査では「担保評価」「所得」「属性」「信用情報」などが総合的に判断されます。

※住宅ローンの商品説明は金融機関の住宅ローン商品説明書をご覧ください。

【この金融機関でこの住宅ローンをお勧めする理由】

「ガン保障特約」付の団体信用生命保険が保険料不要(金利アップなし)で加入できるため。

◇◇に支店もあり、コンビニでの無料入金が利用できるため、返済資金の移動が容易であるから。

【この住宅ローン選ぶ際の留意点】

「給与振り込みの指定」が必要だが、どうしても無理な場合はゴールド口座の開設が必要である。
年会費はかかるが、住宅ローン残高や公共料金の引き落としなどでポイントが貯まるため、実質は大きな負担とはならないと考えられる。

返済期間を30年とした場合は.....ですので、.....をお勧めします。

金利上昇時には固定金利への条件変更をお勧めします。

候補B 『 10年固定金利 / 30年・35年 』

借入予定額 : 2,250万円

金融機関	A銀行	金利の種類	10年固定金利	ローンの種類	〇〇プラン
今月の金利	1.65% (~ 1.90%)	返済期間	30年 / 35年	返済方法	元利均等返済
毎月返済額	30年 : 79,281円 (~ 82,043円)	ボーナス返済額	0円	年間返済額	30年 : 951,372円 (~ 984,516円)
	35年 : 70,556円 (~ 73,384円)		0円		35年 : 846,672円 (~ 880,608円)
ご提案支店	☆☆住宅ローンプラザ : 名古屋市中区... / 052-〇〇〇-〇〇〇〇				
最寄り支店	◇◇支店 : 名古屋市東区... / 052-〇〇〇-〇〇〇〇				
提携ATM	◆◆コンビニ				

※審査結果によりご要望に沿えない場合がありますのであらかじめご了承ください。なお、審査では「担保評価」「所得」「属性」「信用情報」などが総合的に判断されます。

※住宅ローンの商品説明は金融機関の住宅ローン商品説明書をご覧ください。

【この金融機関でこの住宅ローンをお勧めする理由】

「ガン保障特約」付の団体信用生命保険が保険料不要(金利アップなし)で加入できるため。

◇◇に支店もあり、コンビニでの無料入金が利用できるため、返済資金の移動が容易であるから。

【この住宅ローン選ぶ際の留意点】

「給与振り込みの指定」が必要だが、どうしても無理な場合はゴールド口座の開設が必要である。
年会費はかかるが、住宅ローン残高や公共料金の引き落としなどでポイントが貯まるため、実質は大きな負担とはならないと考えられる。

返済期間を30年とした場合は.....ですので、.....をお勧めします。

10年後の金利上昇リスクに対応するため、少なくとも全期間固定金利との返済額との差額を積み立てられることをお勧めします。
積み立てて資金を準備しておくことで、10年後に金利が上昇していた際に返済額軽減型の繰り上げ返済が可能になります。

候補C 『フラット35S / 30年・35年』

借入予定額：2,250万円

金融機関	B銀行	金利の種類	全期間固定金利	ローンの種類	フラット35S
今月の金利	当初10年 1.88% 11年目以降 2.18%	返済期間	30年 / 35年	返済方法	元利均等返済
毎月返済額	30年：81,820円 ⇒ 84,150円	ボーナス返済額	0円	年間返済額	30年：981,840円 ⇒ 1,009,800円
	35年：73,155円 ⇒ 75,718円		0円		35年：877,860円 ⇒ 908,616円
ご提案支店	ローンプラザ名古屋：名古屋市中村区 / 052-0000-0000				
最寄り支店	名古屋支店：名古屋市中区錦 / 052-0000-0000				
提携ATM	□□銀行				

※審査結果によりご要望に沿えない場合がありますのであらかじめご了承ください。なお、審査では「担保評価」「所得」「属性」「信用情報」などが総合的に判断されます。

※住宅ローンの商品説明は金融機関の住宅ローン商品説明書をご覧ください。

【この金融機関でこの住宅ローンをお勧めする理由】

候補Dに比べ、借入時の事務手数料は高いが、金利は低いため、総返済額は少なくなるから。

☆☆に支店はないが、□□銀行で入金は無料でできるため。

【この住宅ローン選ぶ際の留意点】

団体信用生命保険に別途加入が必要であり、30年ないし、35年の総額で以下の費用がかかる。

	30年 / 35年
機構団信特約保険料	1,352,100円 / 1,601,300円
三大疾病保障付き機構団信	2,065,700円 / 2,445,900円

返済期間を30年とした場合は………ですので、………をお勧めします。

給与振り込み指定をすることで、事務手数料が504,000円から267,750円となり、236,250円の諸経費削減が可能となります。

候補D 『フラット35S / 30年・35年』

借入予定額：2,250万円

金融機関	C銀行	金利の種類	全期間固定金利	ローンの種類	フラット35S
今月の金利	当初10年 2.03% 11年目以降 2.33%	返済期間	30年 / 35年	返済方法	元利均等返済
毎月返済額	30年：83,502円 ⇒ 85,865円	ボーナス返済額	0円	年間返済額	30年：1,002,024円 ⇒ 1,030,380円
	35年：74,881円 ⇒ 77,484円		0円		35年：898,572円 ⇒ 929,808円
ご提案支店	ローンプラザ□□：□□市 / ○○○○-○○-○○○○				
最寄り支店	■■支店：■■市 / ○○○○-○○-○○○○				
提携ATM	—				

※審査結果によりご要望に沿えない場合がありますのであらかじめご了承ください。なお、審査では「担保評価」「所得」「属性」「信用情報」などが総合的に判断されます。

※住宅ローンの商品説明は金融機関の住宅ローン商品説明書をご覧ください。

【この金融機関でこの住宅ローンをお勧めする理由】

候補Cに比べ、金利が高いため総返済額は多くなりますが、借入時の手数料が少なく、初期費用軽減ができるため。

■■に支店もあり、口座もお持ちとのことだったため。

【この住宅ローン選ぶ際の留意点】

団体信用生命保険に別途加入が必要であり、30年ないし、35年の総額で以下の費用がかかる。

	30年 / 35年
機構団信特約保険料	1,360,600円 / 1,612,500円
三大疾病保障付き機構団信	2,078,600円 / 2,463,700円

返済期間を30年とした場合は返済比率が30%ギリギリであることから……をお勧めします。