

# 「残価保証提案書」使い方ガイド

## 残価保証提案書を使う

- HLP業務支援システムから送られてきたメールを確認する
- 残価保証提案書の中にある条件設定画面で条件を入力する
- お客様提案シートを使って商談をする



# 残価保証提案書を使う ②

## ②残価保証提案書の中にある条件設定画面で条件を入力する

お客様のお名前+敬称 **残価花子様** ← お客様のお名前を入力して下さい。

※ Xのついた項目は計算に使用しませんので、値が入っていても無視してください。  
▼マークのついた項目は、セル右下のボタンを押してドロップダウンから選択してください。

1) 指定金融機関の選択▼ **日本住宅ローン株式会社** ← 一般住宅ローンを利用する場合も「日本住宅ローン」か「楽天銀行」を設定して変動金利を選択して下さい。

2) 使用ローンの選択▼ **固定金利**

3) (フラット利用の場合のみ) フラット金利優遇の設定

	第1期間	第2期間	
第二優遇▼	優遇あり	優遇あり	X設定不要
第一優遇▼	優遇あり	優遇あり	X設定不要
優遇率	#VALUE!	#VALUE!	

← フラット利用でなければ設定不要です。

4) ※ 当初の返済条件を決定するために基本となる住宅ローンの条件を入力してください。

希望借入期間 (月) **420** ← 希望借入期間を月数で設定して下さい。  
※ 完済年齢に制限がある場合は自動的に短縮されます。

お客様の借入時の年齢 **35** ← お客様の年齢を設定して下さい。

希望する残価設定年齢 **50** ← 希望する残価設定年齢を設定して下さい。  
※ 金利軽減や当初固定期間等の影響で、計算結果が設定された年齢と若干異なることがあります。

土地取得/土地あり・使用貸借▼ **土地取得** ← 土地有り(建替え)の場合は「土地あり」に設定を変更して下さい。

融資額の計算方法▼ **借入比率** ← 自己資金を具体的に入力する場合は「自己資金額」に設定を変更して下さい。

希望借入比率 **90%**

× **0円** ← 「自己資金額」にした場合、自己資金額を具体的に入力して下さい。

× フラット/民間 #N/A  
× プロパー 0

5) 金利を変更してシミュレーションを行う

※ シミュレーションは金融機関があらかじめ設定した金利を用いてなされます。それ以外の金利を任意に設定するときはここに直接適用金利を入力してください。

当初ローン等の金利を変更▼ **する** ← 一般住宅ローン利用の場合で任意の金利で計算する場合は「変更する」と設定して金利の欄に適用金利を入力して下さい。

当初480か月	0.4790%	
～420か月	0.4790%	変更後は、金利優遇等は考慮されませんので、考慮後の金利を期間に応じて直接入力してください。
～420か月	0.4790%	
421か月以降	0.4790%	
残価ローン	1.7900%	
RM金利	1.7900%	

※2024年12月現在 金利は変動となります。

6) 土地ならびに建物の価格が変更になったときは再査定が必要です。ただし、諸経費(融資の対象となるものに限る)については以下のセルに増加額(減額の場合はマイナス値)を入力することで変更が可能です。

諸経費の増減値 **0円** ← 諸費用を変更する場合はここで増減して下さい。

# 残価保証提案書を使う ③

## ③お客様提案シートを使って商談をする

条件設定画面で設定した条件でお客様シートは自動計算されます。

【例】  
 資金計画6,398万円  
 自己資金 398万円  
 借入額6,000万円  
 期間35年  
 借入時35歳

**JTIの残価保証を活用したお支払いプラン**

① 査定時の土地、建物価格です。

対象住宅	大阪府枚方市		
土地	① 32,567,000円	指定金融機	
建物(税込)	29,413,000円	商品種別	
諸経費(融資対象)	② 2,000,000円	借入期間	420か月
合計	63,980,000円	残価設定月	260か月
自己資金	3,980,000円	RM転換月	600か月
		当初借入額	60,000,000円 (100)
		残価保証額	③ 24,050,229円 (40)
		最終据置元本	④ 13,678,140円 (23)

② 査定時の諸費用金額です。変更する場合は「諸経費の増減値」で調整可能です。

**基本プラン** 借入年齢 35歳 残価設定月の年齢 57歳 残価設定月 ⑤ 260か月

年齢	返済額	金利	残高	総返済額比較
35歳	⑩ 155,200円 (100)	0.479%		1,900円
当初ローン (35年)	-			5,800円
⑪ 新型RM	⑧ 59,300円 (38)	1.790%	24,050,200円	③ 60,384,200円
⑫ RM転換	20,400円 (13)	1.790%	13,678,100円	④ ⑦ 4,797,700円

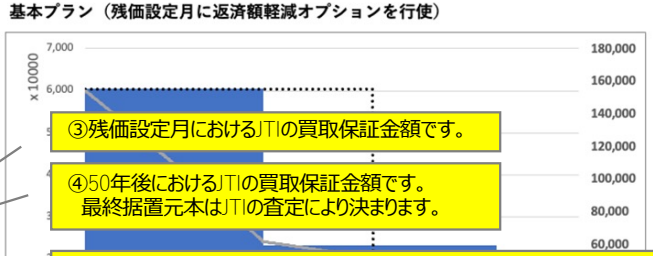
⑧ 当初の月々返済金額を100%とした時に返済金額が38%に軽減されるという意味です。

⑨ オプション行使時における85歳までの総返済額

**オプション行使月選択** 希望行使年齢 ⑨ 60歳 残価設定月 基本プランと同じ

年齢	返済額	金利	残高	総返済額比較
35歳~	155,200円 (100)	0.479%	60,000,000円	① 当初ローン35年間 65,181,900円
当初ローン (35年)	-			② オプション行使時における35年間の返済額 51,200,100円
①-②				13,981,800円
⑩ 新型RM	39,600円 (26)	1.790%	18,328,700円	③ オプション行使時における85歳までの総返済額 58,316,600円
⑫ RM転換	20,400円 (13)	1.790%	13,678,100円	①-③ 6,865,300円

融資の事前審査・申込にはこの番号を付記してください。▶ 査定番号：V0006453



⑤ 正確な残価設定月が到来するタイミングです。条件設定画面の数字を元に自動計算されます。融資実行後にローンを繰り上げ返済することで前倒しすることも可能です。変動金利の場合、金利が上昇することで残価設定月が遅くなることがあります。一般住宅ローン利用の場合は「金利を変更してシミュレーションを行う」の項目で任意の金利を入力してください。

**オプション行使月選択 (詳細は裏面ご参照)**

⑥ 借入してから35年後(ローンを完済したタイミング)における返済総額の差額です。35歳の方であれば70歳時点で抑えられているローンの支出となります。

⑦ 借入してから50年後における返済総額の差額です。これ以降の返済は最終据置元金の金利のみの支払いへと移ります。

⑨ 条件設定画面で残価設定年齢を指定することが出来ます。基本プランよりも後に設定した場合→新型RM時の返済額が低くなります。基本プランよりも前に設定した場合→当初ローンの返済期間が短縮され月々返済額が高くなります。基本プランよりも前に希望する場合は⑤の通りローンを繰り上げ返済することで残価設定月を前倒しすることも可能です。

⑩ 通常の住宅ローン 元本+金利の支払い

⑪ 新型リバースモーゲージ 少額の元本+金利の支払い

⑫ リバースモーゲージ 金利の支払い

※ 金額は100円未満を四捨五入しています。適用金利を含む最終条件は資金実行時に決まります。  
 注意 本シートは、JTIがかかせるオプション証明書によって行う残価保証の条件を、最低保証家賃査定時の金利想定、その他の想定に基づいて試算できるようにしたものです。具体的に借り入れる住宅ローンの条件や融資可能性にかかる判断は金融機関が行いますので、お客様が本提案書の通りに融資を受けられることを保証するものではありません。また、最終的な残価保証の条件は、実際の取得価格、住宅ローンの資金実行に伴い金融機関が決定する借入条件に基づいて設定されます。

担当HLP