

# 第6回30分で学ぶ住宅ローン勉強会

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

教科書の知識を実践レベルに引き上げる

## 『つなぎ融資』を知れば注文住宅がわかる

日時 令和6年3月6日10時から  
場所 Zoom  
主催 永野FPオフィス  
申込 公式LINEより



# 住宅ローンつなぎ融資 勉強会

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

## 『つなぎ融資』勉強会の目的

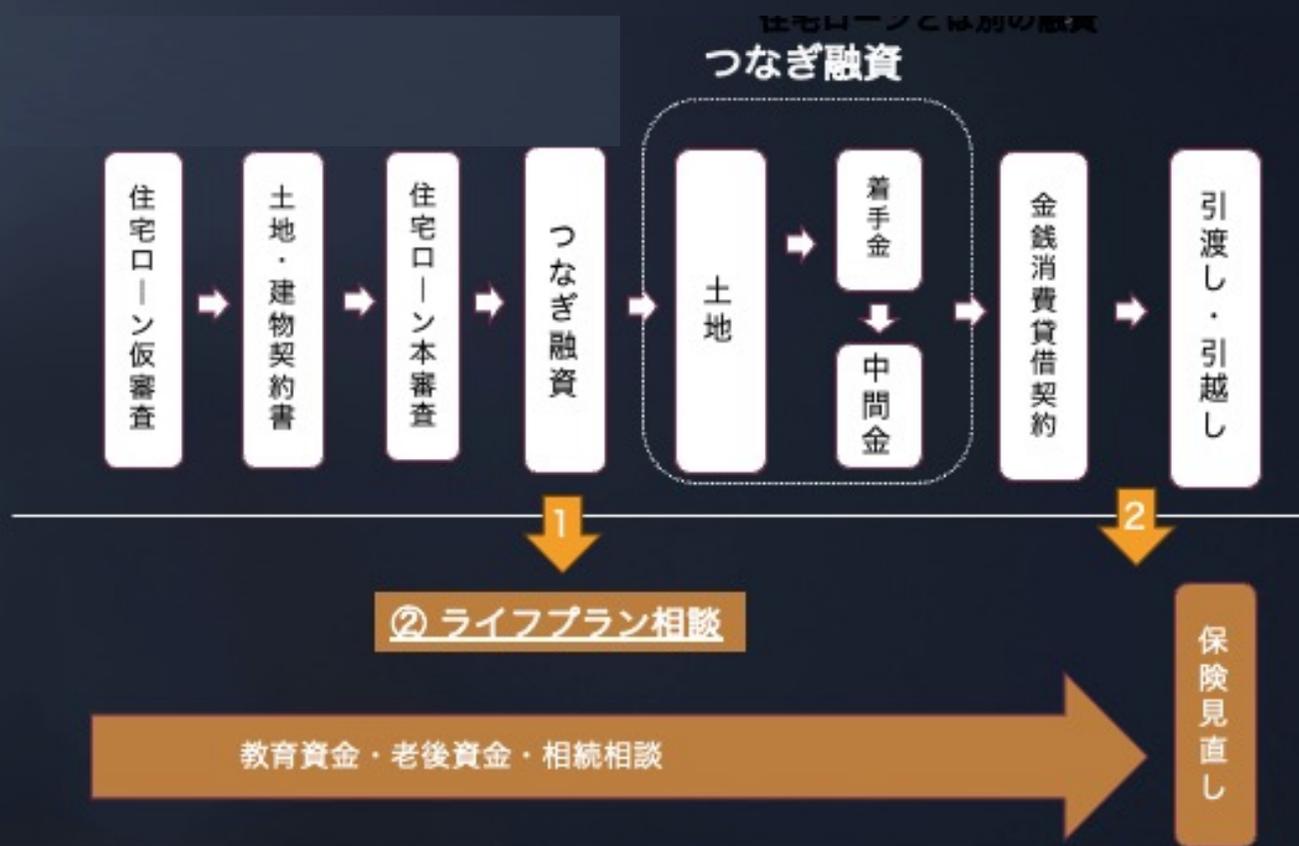
- 1、つなぎ融資とは
- 2、つなぎ融資からの収益アップ
- 3、マーケット拡大の方法



# つなぎ融資とはなんだ？

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu



# 分割融資とはなんだ？

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

第1回目  
土地決済

土地 1000万円

第2回目  
着手金決済

着手金 800万円

第3回目  
中間金決済

中間金 800万円

第4回目  
残代金決済

残代金 1200万円

合計4本の住宅ローンで支払いをする



# つなぎ融資

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

土地1000万円、建物3000万円で割合が30%の場合

引き渡し時

第1回目（土地決済）

第2回目（着手時）

第3回目（棟上げ）

決済時

1000万円

30% 900万円

30% 900万円

土地代金払い  
名義変更

つなぎ融資  
2800万円

$1000\text{万円} \times \text{金利} \times \text{引き渡しまでの日数} / 365$

土地

$900\text{万円} \times \text{金利} \times \text{引き渡しまでの日数} / 365$

着工金

$900\text{万円} \times \text{金利} \times \text{引き渡しまで日数} / 365$

中間金

+

手数料+利息

↓

住宅ローン4000万円  
から相殺されて口座に振り込まれる



# なぜつなぎ融資が必要なのか

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

## つなぎ融資の役割

- 1、土地を決済してお客様名義に変更する（所有権移転）
- 2、工務店に着工金・中間金の支払いをする
- 3、HMから見れば資金の不安なく建築ができる



# 事前に確認しておくこと

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

## 事前に確認のこと

- 1、ハウスメーカーによっては各銀行と独自の取り決めがあります  
事前にハウスメーカーや銀行に確認をすること
- 2、工務店によってはつなぎ融資不要や中間金にまとめて  
(60%など) 支払いの場合もあるHMや工務店に確認をすること
- 3、土地決済から着工まで時間がかかる時（最初のつなぎ融資から  
12ヶ月以上）になりそうな時には土地のみの決済を考えること
- 4、建築中にトラブルがあり12ヶ月を超えそうな場合は注意する



# 銀行によるつなぎ融資の違い

Nagano FP Office  
FP. Nagano Osamu

銀行によって違うのは5つの要素

金利

住宅ローンより  
金利が高い

手数料

11万円かそれ  
以下かの確認

期間

12ヶ月かどう  
かの確認

割合

建物30%・  
35%40%など

団信

あり・なし

特に団信の有無はお客様にとっても重要なので確認を忘れないこと



## つなぎ融資の実例

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu



### 住信SBIネット銀行

- 1、金利 1.9%
- 2、手数料 11万円
- 3、期間 12ヶ月以内
- 4、割合 請負契約書
- 5、団信 なし

島根銀行のつなぎ融資

### AUじぶん銀行その他

- 金利 1.75%
- 手数料 11万円
- 期間 12ヶ月以内
- 割合 建物 各35%
- 団信 なし (あり+0.4%)

アプラスのブリッジローン  
第1抵当権 仮登記設定

# つなぎ融資シミュレーション

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

土地800万円 建物3600万円

8ヶ月後に完成予定

## 住信SBIネット銀行

## アプラスブリッジローン

土地  $800万円 \times 1.9\% \times 8/12$   
= 103,333円

$800万円 \times 1.75\% \times 8/12$   
= 93,333円

建物中間金  $60\% = 2160万円$

$2160万円 \times 1.9\% \times 4/12$   
= 136,800円

$2160万円 \times 1.75\% \times 4/12$   
= 126,000円

つなぎ手数料 11万円

手数料 11万円

**つなぎ融資合計 350,133円**

**合計 329,333円**



# つなぎ融資中の死亡

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

つなぎ融資の団信の有無に気をつける



つなぎ融資に団信がある場合でも建築中のリスクの話はすること

例えば土地決済後に主債務者が死亡したとする。  
団信があるケースは建物代金は生命保険で支払うことになる  
団信がなければ全額を生命保険で支払うことになる。

## その他の注意点

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

### その他の注意点

- 1、つなぎ融資は住宅ローンとは別に審査と団信告知がある
- 2、団信がある場合、告知で否決されることもある
- 3、あらかじめコスト計算（手数料+利息）をしておくこと
- 4、請負契約書の金額がつなぎ融資の割合をオーバーしている場合は早めに話をして工務店からの了解を得ること
- 5、つなぎ融資のみ使える銀行がある



# なぜつなぎ融資の知識が有効か

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

『つなぎ融資』を知ることでマーケットの獲得チャンス

- 1、工務店と着入金・中間金の件でコンタクトが増える
- 2、コンタクト機会が増えれば関係性も良くなる
- 3、案件が終わった後も定期的にコンタクトが取れる



# つなぎ融資からのマーケット開拓

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

## 有効なマーケット

### 1、設計会社

設計料金を現金でもらうとなるとかなりの額になる

フロー 基本設計—実施設計—施工（工務店など）

### 2、工務店

小さな工務店さんは営業リソースが不足しがち  
住宅ローンのことで信用されるとすべて任される傾向がある  
外資系の保険募集人やフラット販売との競合でも負けない



# 設計事務所のつなぎ融資

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

ハウスメーカーとフローが違うので注意

ハウスメーカー・工務店

設計・見積もり



仮審査



請負契約



住宅ローン本審査

設計会社

基本設計



3ヶ月程度

実施設計



3ヶ月から4ヶ月程度

工務店などに建物見積もり依頼



1ヶ月程度

仮審査



## つなぎ融資での失敗例

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

### 資金が足りない！

つなぎ融資も終わり建物が完成した住宅ローンの決済額と工務店への支払い金額が確定した時にお客様から相談されました。

『お金が足りないので支払えない』

原因は土地のつなぎ融資の時に現金で支払うと言っていた仲介手数料をつなぎ融資で支払ったためでした。手持ちの現金は別のところで使ってしまう最後になって資金がないとなった

- 1、火災保険を5年で契約（当時は10年まで）
- 2、すまいの給付金で支払う



つなぎ融資勉強会

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

終了

ご清聴ありがとうございました

もしよろしければ公式LINEに率直な感想や別の意見、見解などが  
ありましたら遠慮なくお願いします

