MSJ住宅ローン【十色（トイロ）】のご案内

MSJ住宅ローン【十色（トイロ）】は、資金使途や金利タイプなど、お客様おひとりおひとりの多様な資金ニーズにあわせてご利用いただける、日本モーゲージサービス株式会社のオリジナル住宅ローン商品です。

十色(トイロ) 5つのおすすめポイント

ポイント1 【十色（トイロ）】一つで様々な資金使途ニーズにお応えします。

（物件価格）
- ●新築住宅の建設・購入資金
- ●中古住宅の購入資金
- ●増改築(リフォーム)資金
- ●住宅ローンのお借換資金

※同一物件に対する複数の使途での申込み可
（例 借換 ＋ リフォーム等）

＋

（諸費用）
- ●融資手数料 ●契約関係印紙代
- ●登記申請費用 ●火災保険料
- ●不動産仲介料 ●修繕積立一時金
- ●水道負担金 ●経過利息(借換の場合)
- ●繰上返済手数料(借換の場合)等

＋

（残債・売却損等）
- ●お買い替え時の「既存住宅売却価格と既存住宅ローンの差額決済資金」

ポイント2 お借入れ額もワイド

●お借入額は
最大２億円まで

●担保評価額の
最大200%まで

●返済負担率は
年収400万円以上:
最大40%まで
年収400万円未満:
最大35%まで(※)

※Aコースの場合は最大40%まで可能

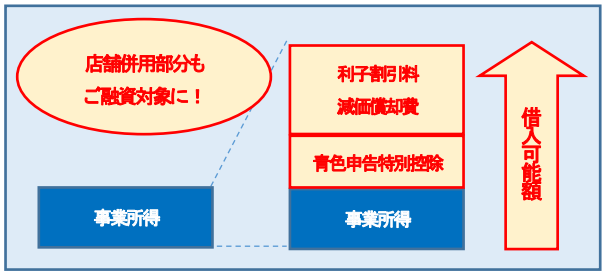
ポイント3 6種類の金利タイプ ＋ 4種類の団体信用生命保険

（金利タイプ）
- ●変動金利型
- ●固定金利特約型
（2年・3年・5年・7年・10年）

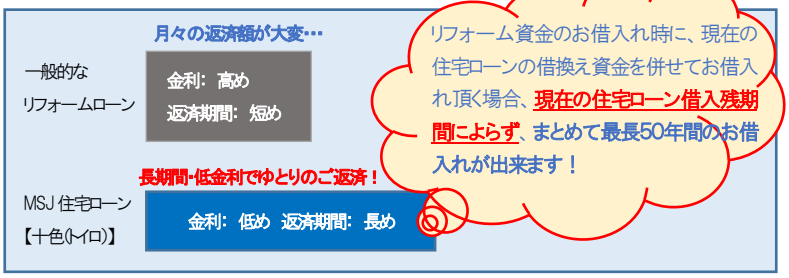
＋

（団体信用生命保険）
- ●一般団信
- ●3大疾病団信
- ●一般団信 ＋ 一般就業不能団信
- ●3大疾病団信 ＋ 3大就業不能団信

ポイント4 個人事業主の年収はキャッシュベースで



ポイント5 リフォーム資金も最長５０年でゆとりのご返済



2025年 8月度 ご融資金利

ご融資金利 ＝ ① ご融資金利(保証料別) ＋ ② 分割保証料 ＋ ③ 上乗せ団信保険料

① ご融資金利(年率・保証料別)（※1）

金利タイプ		ご融資金利(年率・保証料別)
変動金利		1.551%
固定金利特約型	2年	2.035%
	3年	2.114%
	5年	2.233%
	7年	2.360%
	10年	2.588%

＋

② 分割保証料(※2)

保証コース	上乗せ保証料(年率)
Aコース	+0.08%
Bコース	+0.15%
Cコース	+0.20%
Dコース	+0.30%
Eコース	+0.40%

＋

③ 上乗せ団信保険料

団信種類	上乗せ金利(年率)
一般団信	－
一般団信 ＋ 一般就業不能団信	+0.096%
3大疾病団信	+0.114%
3大疾病団信 ＋ 3大就業不能団信	

※1 ご融資金利は、お申込時の金利ではなく、ご融資実行月の金利が適用されます。

※2 保証コースは審査結果により決定します。

このようなニーズのお客様にお薦めします！

適合証明書が取得できない
住宅の購入にもご利用頂けます！

- ● 今お住いのご自宅のリフォーム(リノベーション)をお考えのお客様
- ● 中古住宅を購入と同時にリフォーム(リノベーション)をお考えのお客様
- ● 個人事業主の方で年収が少なく、ご希望のお借入れ希望額に満たないお客様や、店舗を兼ねたご自宅の購入・建築をお考えのお客様
- ● 家を買換えたいが、今お住いのご自宅で売却損がでてしまい、買換えが進まないお客様
- ● 家を建て替えたいが、住宅ローンの残債があり、建替えが進まないお客様

広告有効期限:: 2025年8月31日 M250731-014A(101)

Mortgage Service Japan Limited.
日本モーゲージサービス株式会社
貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01464号
日本貸金業協会会員 第005752号
〒105-0004 東京都港区新橋4丁目3-1 新虎安田ビル
TEL:03-5408-8166 FAX:03-5408-8164 https://www.m-s-j.jp/

返済等でお悩みの方は
日本貸金業協会
貸金業相談・紛争解決センター
TEL：0570-051-051
受付時間：月～金 9:00～17:00（土日祝日・年末年始を除く）

（商品概要）

2024年10月1日

商品名	MSJ住宅ローン【十色(トイロ)】
ご利用いただける方	●日本国籍を有する方、または永住許可を受けている方で、かつ行為能力者の方 ●保証会社の保証を得られる方 ●保証会社指定の団体信用生命保険に加入できる方 ●年収100万円以上で、安定した収入を継続して得られる見込みのある方 ※お申し込み人ご本人がパート、アルバイトの方のご利用はできません。 ●勤続(営業)年数が以下の基準を満たしている方 ○医師、弁護士、公認会計士、税理士、正社員(一般)の方: 1年以上 ○正社員(親族会社)の方: 1年以上かつ勤続先の法人が通年決算2期以上 ○法人役員の方: 1年以上かつ勤務先の法人が通年決算2期以上 ○自営業者の方: 通年決算2期以上 ○年金受給者の方: 受給実績があること ○契約社員、派遣社員、嘱託社員の方: 2年以上 ●ご融資時年齢、ならびに完済時年齢が以下の範囲の方(ご加入団体信用生命保険によって異なります。) 団信種別 / ご融資時年齢 / 完済時年齢 一般団信 / 満20歳以上 満65歳未満 / 満80歳未満(※) 一般団信+一般就業不能団信 / 満20歳以上 満50歳未満 / 満80歳未満 3大疾病団信 および 3大疾病団信+3大就業不能団信 / 満20歳以上 満50歳未満 / 満75歳未満 ※ ご融資実行時年齢が満40歳未満の場合は満85歳未満 ●年収に占めるすべての借り入れ(今回の借り入れを含みます。)の年間合計返済額の割合(総返済負担率)が以下の基準を満たしている方(保証コースにより異なります。) 年収 400万円未満 / Aコース：40%以内 Bコース ～ Dコース：30%以内 Eコース：35%以内 年収 400万円以上 / Aコース：40%以内 Bコース ～ Dコース：35%以内 Eコース：40%以内 ●申し込みご本人、連帯債務者、物上保証人が暴力団員等その他の反社会的勢力に該当しないこと ●申し込みご本人、連帯債務者、物上保証人が信用上問題がないこと ●資金使途に「お借換え」または「住み替え」を含む場合 ： 当初の住宅ローンの返済実績が1年以上あり、その間正常にご返済されている方
資金使途	●申し込み人ご本人が所有し、申し込みご本人が居住することを目的とした以下の資金 (1) 住宅の購入・借換え等資金 ： ① 新築住宅の建設・購入資金(付随するエクステリア費用含む) ② 中古住宅の購入資金(付随するエクステリア費用含む) ③ 住宅の増改築(リフォーム)資金 ④ 既存住宅ローン(無担保含む)の借換資金 ⑤ 住み替えに要する資金(新たに居住する住宅の購入資金(中古物件の場合はリフォーム資金も可)、または土地購入および住宅建築資金、かつ、既存住宅の売却損(既存住宅ローン完済不足額)充当資金。) ※上記は単独の使途での申込み、または同一物件に対する複数の使途での申込み(例:借換+リフォーム)ができます。 (2) (1)に係る諸費用 ： 融資手数料、登記費用、火災保険料、仲介手数料、契約関係印紙代(金銭消費貸借契約書、売買契約書等)、公租公課等の分担費用(固定資産税、都市計画税、マンションの管理費等)、修繕積立一時金、水道負担金、経過利息(借換の場合)、繰上完済手数料(借換の場合)、その他保証会社が認めた費用 ●以下の内容を使途とする資金についてはご利用いただけません。 ・ご融資の対象となる住宅または敷地に買戻特約が登記されている場合 ・敷地が保留地、定期借地、または転借地である場合 ・ご融資の対象となる住宅が別荘・セカンドハウスの場合 ・自己居住部分以外(店舗・事務所等)に係わる設備資金
お借り入れの対象となる住宅	●ご融資の対象となる物件は以下の基準を満たしていること ・敷地面積: 原則として60㎡以上 ・戸建: 延べ床面積が50㎡以上 ・マンション: 以下の条件(①～③)を満たすこと ①登記上の建築日が、原則として昭和57年1月1日以降(※) ②専有面積が50m²以上 ③ワンルームもしくは、それに類する間取りでないこと ※登記上の建築日が昭和56年以前の物件については、新耐震基準への適合が認められる場合に取扱います。なお、新耐震基準への適合が認められない物件については、物件の流通性や購入理由等を保証会社が総合的に判断し、取扱いを検討するものとします。 ・住居専用もしくは店舗・事務所併用住宅(住居部分が延べ床面積の50%以上)であること ・建築基準法に定める基準を満たす建物であること
お借入額	●100万円以上2億円以内(1万円単位) / 返済回数 ●23回～600回
お借入期間	●2年以上50年以内(1年単位) ご融資対象物件が中古マンションの場合の最長借入期間: 最長借入期間 ＝ 35年 ＋ 建築年(西暦) - 1982 ※但し、上記算式の結果が、35年未満の場合は35年、50年超の場合は50年を最長借入期間とします。
お借入金利	●変動金利、固定金利(2年・3年・5年・7年・10年)のいずれかの金利タイプをお選びいただけます。 ●金利は毎月見直され、当社ホームページ(https://www.m-s-j.jp/)にてお知らせします。 ●お借入金利は、融資実行時点の金利が適用されます。 ●実質年率: 年15.0%以内
ご返済方法	●「元利均等毎月返済」または「元金均等毎月返済」のいずれかをお選びいただけます。 ●6ヶ月ごとのボーナス払い(お借入額の40%以内(1万円単位))も併用できます。 約定返済日 / ご返済口座が楽天銀行の場合 ： 27日 ご返済口座が楽天銀行以外の場合: 5日
収入合算者	●収入合算者は1名を限度とし、連帯債務者になれる方で次のの要件(①～⑤)を満たす方 ： ①融資住宅に居住していただける方 ②日本国籍を有する方、または永住許可を受けている方で、かつ行為能力者の方 ③融資実行時年齢が満20歳以上満65歳未満、完済時年齢が満80歳未満(※)の方(一部完済時年齢制限なし) ※※主債務者が一般団信に加入し、ご融資実行時年齢が満40歳未満の場合の完済時年齢は満85歳未満 ④安定した収入を継続して得られる見込みのある方 ⑤申し込みご本人の配偶者、父母、義父母、子、契約面談時までに入籍可能な婚約者の方 ●収入合算者及び収入合算可能額は以下の通りです。 収入合算者 / 収入合算可能額 ご利用いただける方の要件を満たす方 ※1 または パート・アルバイトで勤続年数が2年以上ある方 / 収入の全部 ※2 ※1 年収が、100万円以下の方も収入合算者となれます。 ※2 契約社員・派遣社員・嘱託社員・パート社員、アルバイトの方で、勤務年数が1年以上2年未満の場合は、収入の1／2となります。
担保提供者	●債務者及び連帯債務者ではない担保物件の所有者は、担保提供者(物上保証人)となっていただきます。 / 保証人 ●原則不要となります。
保証会社 保証料・手数料	●保証会社: 全国保証株式会社 ●手数料: 無料 ●保証料: 保証料は分割払いとなり、コースごとに定める料率が適用されます。(金利に上乗せ) **保証コースと保証料率** / **Aコース: 年0.08% Bコース: 年0.15% Cコース: 年0.20% Dコース: 年0.30% Eコース: 年0.40%**
担保	●ご融資対象となる住宅及びその敷地に、当社を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定および登記をしていただきます。加えて、楽天信託株式会社に対する本抵当権の移転および信託の登記をしていただきます。●登記に際しては、別途登記費用(登録免許税・司法書士報酬等)をご負担いただきます。
団体信用生命保険	●保証会社指定の団体信用生命保険にご加入いただきます。なお、特約保証料は当社が負担します。 ●一般団信以外の団体信用生命保険にご加入希望の場合は、ご融資金利に以下の料率を上乗せにてご利用いただけます。 **・一般団信+一般就業不能団信 ： 年0.096% ・3大疾病団信 および 3大疾病団信+3大就業不能団信 ： 年0.114%**
融資手数料	●融資金額の **2.20%(消費税込)** ※最低手数料は165,000円(消費税込) / 遅延損害金 ●年14.5%(年365日の日割計算)
繰上返済	●無料(1回あたり100万円以上から繰上返済が可能です。) / 火災保険 ●ご返済を終了するまでの間、ご融資対象となる建物に、火災保険を付保していただきます。●敷地が普通借地の場合、火災保険に対し楽天信託株式会社を質権者とする第1順位の質権を設定いただきます
その他	●お客様に対する住宅ローン債権は、ご融資実行後直ちに楽天信託株式会社へ信託譲渡されます。●住宅ローン債権が信託された後は、当社の住宅ローンの契約上の地位等はただちに楽天信託株式会社に移転し、楽天信託株式会社がこの住宅ローンの債権者となります。●楽天信託株式会社への信託譲渡にあたっては、信託登記及び抵当権移転に関する登記をさせて頂きます。登記にあたっては、抵当権設定登記等の費用とは別に、ご融資金額×0.2%(住宅ローンのお借入額が2,000万円の場合は4万円)の登録免許税に加え、約22,000円(消費税込)程度の司法書士報酬等が必要となります。●抵当権設定等登記、信託登記及び抵当権移転等の手続きを行う司法書士は、当社指定の司法書士に限定させていただきます。●ご融資後のご入金の案内事務、元利金の返済受付、各種届出受付やお問い合わせ窓口は、楽天銀行株式会社(※)が行います。※楽天信託株式会社より、楽天銀行株式会社へ業務委託されております。●当社及び保証会社の審査の結果によっては、ローン利用のご希望にそえない場合もございますので、予めご了解ください。●資金使途に「リフォーム資金」が含まれる場合については、当社本・支店・貸金業代理店へ、お客様から直接お申込みいただきます。事業者様を介したお申込はできません。