

住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第5期
2日目

一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事 鴨藤 政弘

本日のスケジュール

- ① ふいかえり 1分スピーチ
課題の検証
- ② 住宅ローンの基礎（金融電卓に慣れる）
- ③ フラット35 ファミリーライフサービス
- ④ 団信トーク
- ⑤ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

第5期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンの借換えアプロー千から

生命保険契約につなげる！（全員結果を出す）

ふいかえい

前回のふいかえい

第1回から今日までに

- ①気づいたこと
- ②困ったこと

各班でミーティングしてください

1分スピーチ

- **1分で自己紹介(選ばれる理由を意識)**
- **聞き上手**
- **付箋に良いところを書いて渡してあげて**
- **悪いところは書かない**
- **選ばれる理由 一言で**
- **何故、〇〇さんをご紹介してくれるんですか？**

『はい、それは、〇〇だからです！』

選ばれる理由

- **NO.1戦略！**
- **何故、〇〇さんをご紹介してくれるんですか？**

『はい、それは、〇〇だからです！』

どうしても見つからない時は

『〇〇専門！』

第1回の課題

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関

①変動金利

②固定金利期間選択型

③固定金利

調べて一覧表にする！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが…

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある…

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば…

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか…

金融機関の種類と特徴



金融機関	特徴
都市銀行	<ul style="list-style-type: none">・ 審査 が、厳しい・ 安心感がある
地方銀行	<ul style="list-style-type: none">・ 金融機関によって、条件や審査に大きな差がある・ 穴場 的な金融機関がある
信用金庫	<ul style="list-style-type: none">・ 地域 密着型・ 会社経営者 や 個人事業主 に強い
信託銀行	<ul style="list-style-type: none">・ 現在、最も金利が 低い・ 審査 が厳しい
ネット銀行	<ul style="list-style-type: none">・ 金利が低い・ 便利だが、審査は融通が利かない

課題の検証

課題の提出で

- ①気づいたこと
- ②困ったこと
- ③課題の意図は？

各班でミーティングしてください！

課題の意図

ギャップ・インパクト

**消費者は一般的に、こう考えている！
(世間の常識)**

しかし、実態はこう！

パンフレット金利 と 実勢金利

我々にとって重要な情報

比較サイトは、あてにならない！

住宅ローンの見直しは、
銀行に相談に行っははいけない！

実態を把握しておく必要がある

証拠が必要 = サンプル集め

金利交渉が出来るか、出来ないか？

住宅ローンの基礎

住宅ローンの基礎 (1)

- 返済予定表の見方
- 金利の種類と選び方
 - 変動金利型
 - 金利期間選択型
 - 全期間固定金利型
- 返済方法
 - 元利均等返済
 - 元金均等返済

返済予定表の見方

- 現在の残高
- 完済年月日（残年数）
- 金利の種類
- 金利
- ボーナス払いの有無と返済額

返済予定表① 変動金利型

三大疾病保障付住宅ローン（三大疾病ワイド保障型+5） 自然災害時返済一部免除特約付住宅ローン

電話

店番号	ローン口座番号	返済用預金口座	利率	ご融資年月日	ご返済期限	期間	ご融資残高	うち 毎月ご返済部分	うち ボーナスご返済部分
832	340110	普通	1.375	25 9 30	59 9 17	408	19729720	19729720	0
			新利率	利率変更年月日	利率変更幅	摘 要			
(今後適用する利率)			1.375	26 6 18	*****	今回は利率の変更はございません。			
			*****	** ** *	*****				

(毎月ご返済部分のご明細)

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	ボーナス ご返済	ご返済額 (元利合計)	うち 利息額注		うち 元金返済額	毎月ご返済部分の ご融資残高	今回未払利息 発生額	未払利息残高	ご融資残高 (毎月返済・ボ ナス返済の合計)
				今回利息額	未払利息返済額					
8	26 5 17		61395	22606	0	38789	19690931	0	0	19690931
9	26 6 17		61395	22562	0	38833	19652098	0	0	19652098
10	26 7 17		61395	22517	0	38878	19613220	0	0	19613220
11	26 8 17		61395	22473	0	38922	19574298	0	0	19574298
12	26 9 17		61395	22428	0	38967	19535331	0	0	19535331
13	26 10 17		61395	22384	0	39011	19496320	0	0	19496320
14	26 11 17		61395	22339	0	39056	19457264	0	0	19457264
15	26 12 17		61395	22294	0	39101	19418163	0	0	19418163

＝ 当初ご融資時からの通算回数です。

(ボーナスご返済部分のご明細)

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	ご返済額 (元利合計)	うち 利息額注		うち 元金返済額	ボーナスご返済部分 のご融資残高	今回未払利息 発生額	未払利息残高
			今回利息額	未払利息返済額				

ローンのご融資に
預金等のお預け入
せん。
また、このローン
はございません。
している定期預金等
ただけます。

《SMBCダイレク
固定金利への変更、
お考えのお客さま

返済予定表②（住宅金融支援機構）

050138-0138347

050103220003991

平成 16年 8月 19日

種別	特定街区購入建設無				
顧客番号	金消契約日	最終回返済日	払込期日	6ヶ月分払込月	任意繰上償還後明細表
050103220003991	平成 13. 7. 19	平成 34. 7. 18	18日	1月 7月	
融資金額 40,000,000円	期 間	平成 16. 8. 19から 平成 23. 7. 18まで	平成 23. 7. 19から 平成 34. 7. 18まで	0. 0. 0から 0. 0. 0まで	0. 0. 0から 0. 0. 0まで
融資金額 40,000,000	割 賦 金 等	利率 2.55 %	利率 4.00 %	利率 0.00 %	利率 0.00 %
毎月 24,000,000	元金均等償還割賦金	毎月 86,443円	毎月 93,210円	月 0円	月 0円
ボーナス 16,000,000	ボーナス	346,908円	374,816円	ボーナス 0円	ボーナス 0円
	元金均等償還割賦金	月 0円	月 0円	ボーナス 0円	ボーナス 0円
融資金額	利率	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
月	元金均等償還割賦金	月 0円	月 0円	月 0円	月 0円
ボーナス	ボーナス	0円	0円	0円	0円
	元金均等償還割賦金	月 0円	月 0円	ボーナス 0円	ボーナス 0円
ご返済方法	口座振替	ご返済口座	店番号0138347	種目普通	口座番号 1245696

返済予定日	回数	区分	金利区分 1			金利区分			合 計	
			割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払額合計	残元金合計
平16. 9. 18	38	毎	54,768	31,675	14,851,451				86,443	14,851,451
平16. 10. 18	39	毎	54,884	31,559	14,796,567				86,443	14,796,567
平16. 11. 18	40	毎	55,001	31,442	14,741,566				86,443	14,741,566
平16. 12. 18	41	毎	55,118	31,325	14,686,448				86,443	14,686,448
平17. 1. 18	42	毎	55,235	31,208	14,631,213				86,443	14,631,213
平17. 1. 18		ボ	219,854	105,878	9,745,197				325,732	9,745,197
平17. 2. 18	43	毎	55,352	31,091	14,575,861				86,443	14,575,861
平17. 3. 18	44	毎	55,470	30,973	14,520,391				86,443	14,520,391
平17. 4. 18	45	毎	55,588	30,855	14,464,803				86,443	14,464,803
平17. 5. 18	46	毎	55,706	30,737	14,409,097				86,443	14,409,097
平17. 6. 18	47	毎	55,824	30,619	14,353,273				86,443	14,353,273
平17. 7. 18	48	毎	55,943	30,500	14,297,330				86,443	14,297,330
平17. 7. 18		ボ	222,657	124,251	9,522,540				346,908	9,522,540
平17. 8. 18	49	毎	56,062	30,381	14,241,268				86,443	14,241,268

[申込番号: 1500500156]
 [顧客番号: 251504060007702]
 [債権番号:]

株式会社 住信エコー

TEL: 03-485-0861
 FAX: 03-485-0862

平成27年11月 5日

融資種別		買取証券化支援建設					
顧客番号		金消契約日	最終返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月	
251504060007702		平成27年10月26日	平成62年10月14日	14日	5日	月	月
融資金額		期間	平成27年10月26日から	平成37年10月26日から	から	から	から
34,500,000 円			平成37年10月25日まで	平成62年10月14日まで	まで	まで	まで
金利区分1	融資金額	割賦金	利率		1.120 %	1.720 %	%
	34,500,000		元利均等		毎月 99,329 円	毎月 106,611 円	毎月 円 毎月 円
	毎月 34,500,000		償還割賦金		ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円 ボーナス 円
	ボーナス		元金均等償還割賦元金		毎月 円	ボーナス 円	円
金利区分2	融資金額	割賦金	利率		%	%	%
	毎月		元利均等		毎月 円	毎月 円	毎月 円 毎月 円
	ボーナス		償還割賦金		ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円 ボーナス 円
	ボーナス		元金均等償還割賦元金		毎月 円	ボーナス 円	円
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号	1517005	科目	普通	口座番号
							1090345

引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成29年 5月 5日	平成29年 5月14日	19	毎	68,266	31,063	33,213,771				99,329	33,213,771
平成29年 6月 5日	平成29年 6月14日	20	毎	68,330	30,999	33,145,441				99,329	33,145,441
平成29年 7月 5日	平成29年 7月14日	21	毎	68,394	30,935	33,077,047				99,329	33,077,047
平成29年 8月 5日	平成29年 8月14日	22	毎	68,458	30,871	33,008,589				99,329	33,008,589
平成29年 9月 5日	平成29年 9月14日	23	毎	68,521	30,808	32,940,068				99,329	32,940,068
平成29年10月 5日	平成29年10月14日	24	毎	68,585	30,744	32,871,483				99,329	32,871,483
平成29年11月 5日	平成29年11月14日	25	毎	68,649	30,680	32,802,834				99,329	32,802,834
平成29年12月 5日	平成29年12月14日	26	毎	68,714	30,615	32,734,120				99,329	32,734,120
平成30年 1月 5日	平成30年 1月14日	27	毎	68,778	30,551	32,665,342				99,329	32,665,342
平成30年 2月 5日	平成30年 2月14日	28	毎	68,842	30,487	32,596,500				99,329	32,596,500
平成30年 3月 5日	平成30年 3月14日	29	毎	68,906	30,423	32,527,594				99,329	32,527,594
平成30年 4月 5日	平成30年 4月14日	30	毎	68,970	30,359	32,458,624				99,329	32,458,624
平成30年 5月 5日	平成30年 5月14日	31	毎	69,035	30,294	32,389,589				99,329	32,389,589
平成30年 6月 5日	平成30年 6月14日	32	毎	69,099	30,230	32,320,490				99,329	32,320,490
平成30年 7月 5日	平成30年 7月14日	33	毎	69,164	30,165	32,251,326				99,329	32,251,326
平成30年 8月 5日	平成30年 8月14日	34	毎	69,228	30,101	32,182,098				99,329	32,182,098
平成30年 9月 5日	平成30年 9月14日	35	毎	69,293	30,036	32,112,805				99,329	32,112,805
平成30年10月 5日	平成30年10月14日	36	毎	69,358	29,971	32,043,447				99,329	32,043,447
平成30年11月 5日	平成30年11月14日	37	毎	69,422	29,907	31,974,025				99,329	31,974,025
平成30年12月 5日	平成30年12月14日	38	毎	69,487	29,842	31,904,538				99,329	31,904,538
平成31年 1月 5日	平成31年 1月14日	39	毎	69,552	29,777	31,834,986				99,329	31,834,986
平成31年 2月 5日	平成31年 2月14日	40	毎	69,617	29,712	31,765,369				99,329	31,765,369
平成31年 3月 5日	平成31年 3月14日	41	毎	69,682	29,647	31,695,687				99,329	31,695,687
平成31年 4月 5日	平成31年 4月14日	42	毎	69,747	29,582	31,625,940				99,329	31,625,940
平成31年 5月 5日	平成31年 5月14日	43	毎	69,812	29,517	31,556,128				99,329	31,556,128
平成31年 6月 5日	平成31年 6月14日	44	毎	69,877	29,452	31,486,251				99,329	31,486,251
平成31年 7月 5日	平成31年 7月14日	45	毎	69,942	29,387	31,416,309				99,329	31,416,309
平成31年 8月 5日	平成31年 8月14日	46	毎	70,008	29,321	31,346,301				99,329	31,346,301
平成31年 9月 5日	平成31年 9月14日	47	毎	70,073	29,256	31,276,228				99,329	31,276,228
平成31年10月 5日	平成31年10月14日	48	毎	70,138	29,191	31,206,090				99,329	31,206,090
平成31年11月 5日	平成31年11月14日	49	毎	70,204	29,125	31,135,886				99,329	31,135,886
平成31年12月 5日	平成31年12月14日	50	毎	70,269	29,060	31,065,617				99,329	31,065,617
平成32年 1月 5日	平成32年 1月14日	51	毎	70,335	28,994	30,995,282				99,329	30,995,282
平成32年 2月 5日	平成32年 2月14日	52	毎	70,401	28,928	30,924,881				99,329	30,924,881
平成32年 3月 5日	平成32年 3月14日	53	毎	70,466	28,863	30,854,415				99,329	30,854,415
平成32年 4月 5日	平成32年 4月14日	54	毎	70,532	28,797	30,783,883				99,329	30,783,883
平成32年 5月 5日	平成32年 5月14日	55	毎	70,598	28,731	30,713,285				99,329	30,713,285

2019/02/24

住宅ローン比較表

平成30年1月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット条	32,596,500	1.120	99,329	92	9,138,268
		1.720	106,611	300	31,983,300
					0
					0
	32,596,500				41,121,568
			合計		41,121,568

支払利息合計 **8,525,068**

返済月額	99,329
	106,611
	0

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
フラット 1.400% 32年	32,596,500	1.400	105,365	384	40,460,160	31,321,892
					0	-31,983,300
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	32,596,500				40,460,160	-661,408
諸経費						0
			合計		40,460,160	-661,408

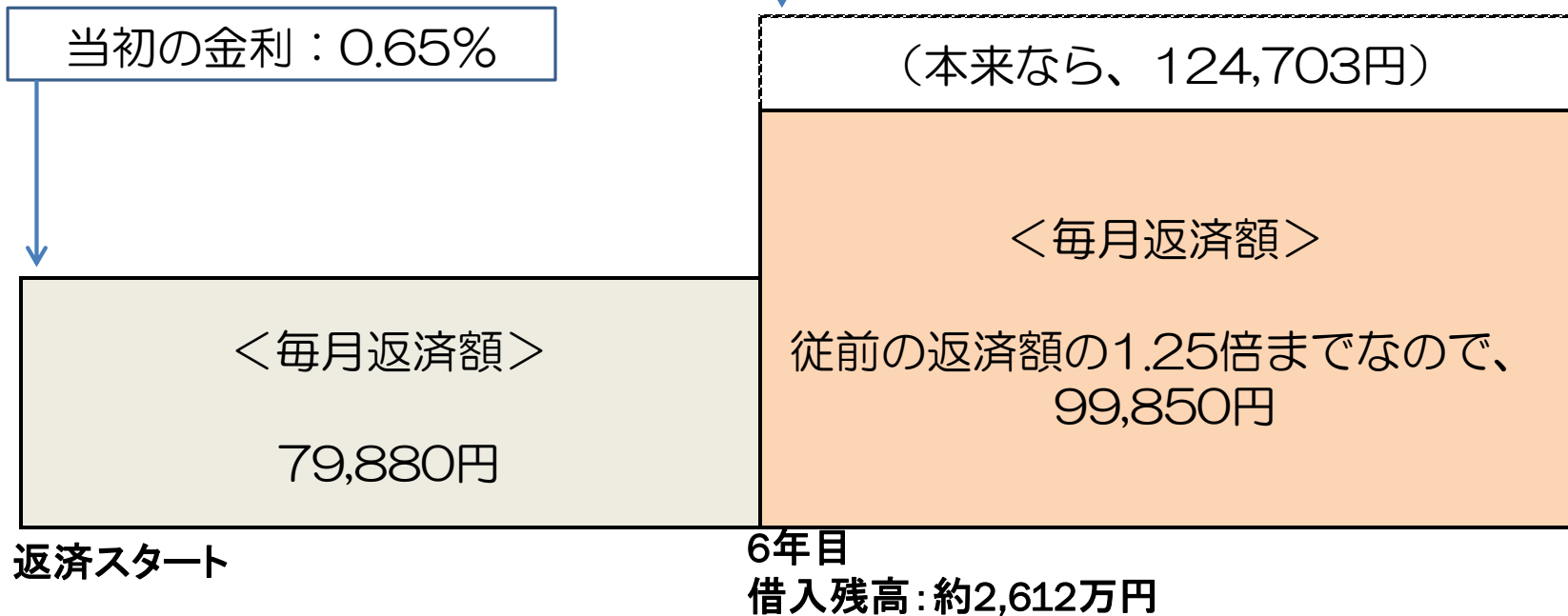
支払利息合計 **7,863,660** **-661,408**

返済月額	105,365	6,036	
	105,365	-1,246	諸経費 480,000
	0	0	
			軽減効果 181,408

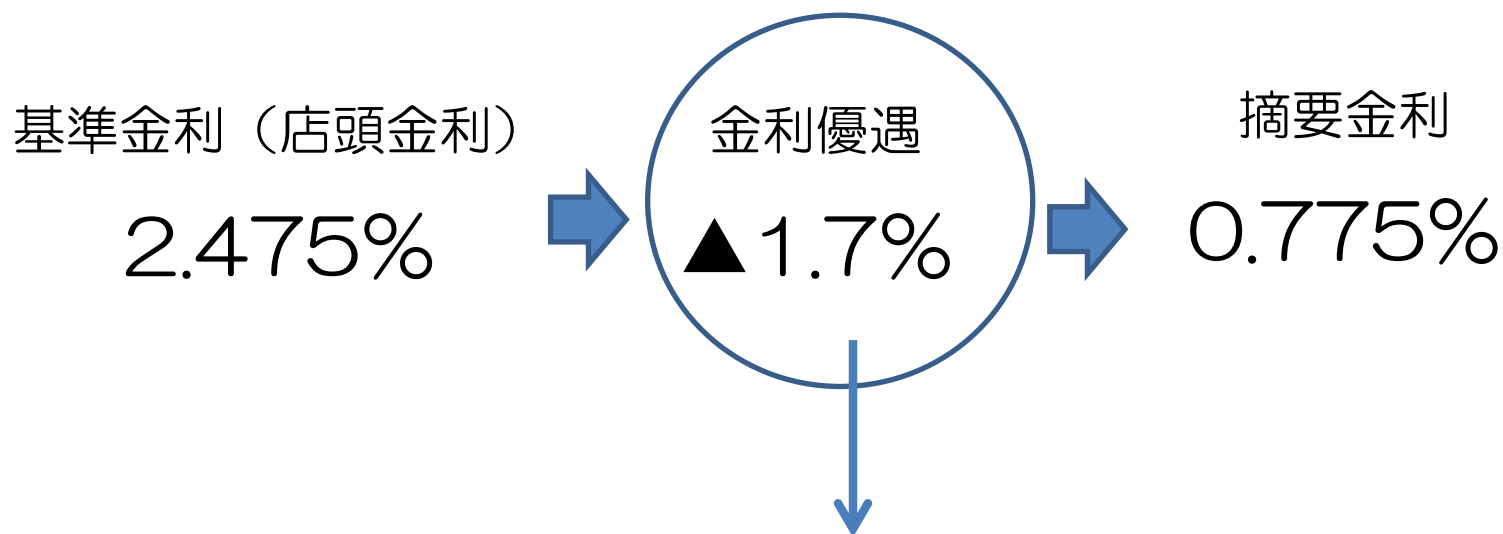
金利の種類と選び方

～変動金利型のしくみ～

- 金利は6か月毎の見直し
- 返済額は5年毎の見直し
- 125%ルール
(返済額は従前の1.25倍まで)



住宅ローン金利は割引されている！



「金利優遇」を契約している！！

金利の種類と選び方

～固定金利期間選択型のしくみ～

< 10年固定の場合 >

A：当初期間優遇タイプ →当初2.05%優遇、11年目以降1.3%優遇
10年固定 基準金利 3.20%

B：全期間一律優遇タイプ→全期間1.7%優遇
10年固定 基準金利 2.95%

※ 3,000万円を借入れ、基準金利が将来も変わらなかった場合

		10年固定金利の場合	返済期間25年	返済期間35年
A	当初期間優遇 タイプ (1.15%)	当初10年間の 毎月返済額	115,110円	86,799円
		11年目以降の 毎月返済額	121,540円	94,784円
		総返済額	約3,569万円	約3,885万円
B	全期間一律優遇 タイプ (1.25%)	期間中の 毎月返済額	116,489円	88,225円
		総返済額	約3,495万円	約3,705万円

金利の種類と選び方

～全期間固定金利型～

- 民間の住宅ローン
- フラット35（住宅金融支援機構）

	民間	フラット35
金利	高い	低い
団体信用生命保険（団信）	加入が条件	任意加入
団信保険料	不要	別途必要
事務手数料	定額（低額）	定率
保証料	必要	不要

金利の種類と選び方

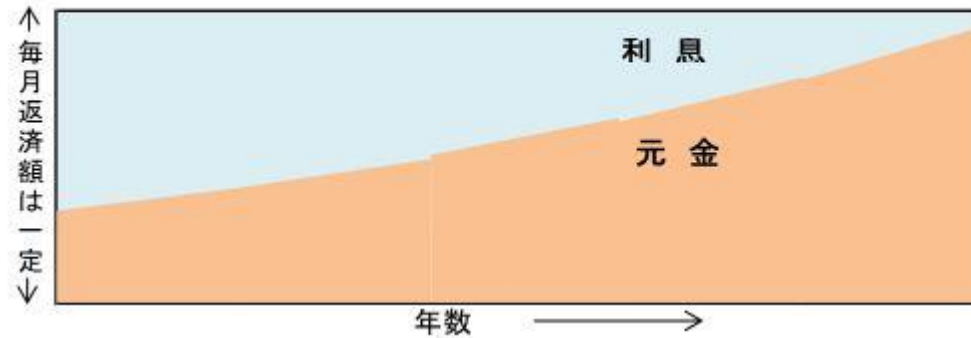


金利の種類	特 徴	リスク	向いている人
<p>低</p> <p>変動金利型</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場の金利に合わせて上下する ■ 低金利 ■ 6ヵ月ごとに金利を見直す ■ 5年ごとに返済額が変わる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場金利が上昇すると、住宅ローン金利も上がるので、返済負担がかなり重くなる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 短期間でローンを組む人 ■ 繰上返済で返済期間を短縮する人
<p>固定金利期間選択型</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3・5・7・10・15・20年など ■ 期間が短いほど金利が低い ■ 期間が明けると金利を見直す 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 当初の固定期間が終了した時の市場の金利がわからない ■ 金利が上がった場合、返済負担がかなり重くなる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 教育費用がかかる時期など一定期間のみ返済額を安定させたい人 ■ 一定期間後は、返済額が増えても対応可能な人
<p>高</p> <p>全期間固定金利型</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最後まで金利が変わらない ■ 他のタイプより金利が高い ■ フラット35が代表的 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 将来、金利が低下しても当初の高い金利のまま支払いが続く。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 長期間かけて返済する人 ■ 比較的年収が低い、または平均的なサラリーマン

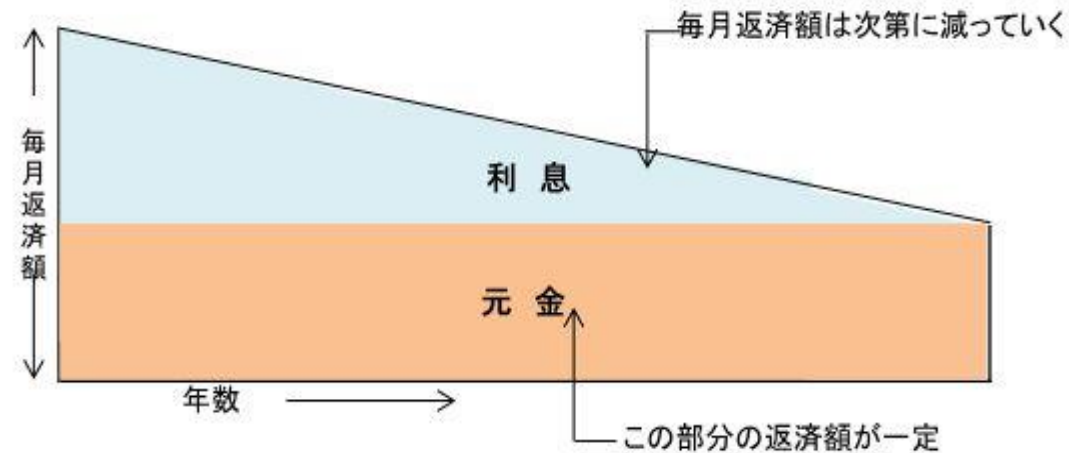
返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

●元利均等返済



●元金均等返済



返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

- 借入金額：2,400万円
- 適用金利：3.0%
- 返済期間：25年（毎月払い）

回数	元金	利息	元利合計	残高
1	80,000	60,000	140,000	23,920,000
2	80,000	59,800	139,800	23,840,000
3	80,000	59,600	139,600	23,760,000
4	80,000	59,400	139,400	23,680,000
5	80,000	59,200	139,200	23,600,000
6	80,000	59,000	139,000	23,520,000
7	80,000	58,800	138,800	23,440,000
8	80,000	58,600	138,600	23,360,000
9	80,000	58,400	138,400	23,280,000
10	80,000	58,200	138,200	23,200,000
11	80,000	58,000	138,000	23,120,000
12	80,000	57,800	137,800	23,040,000
13	80,000	57,600	137,600	22,960,000

回数	年月日	返済総額内訳			
		元金	利息	元利合計	残高
1	14/10/01	53,810	61,150	114,960	23,946,190
2	14/11/01	53,945	59,865	113,810	23,892,245
3	14/12/01	54,080	59,730	113,810	23,838,165
4	15/01/01	54,215	59,595	113,810	23,783,950
5	15/02/01	54,351	59,459	113,810	23,729,599
6	15/03/01	54,487	59,323	113,810	23,675,112
7	15/04/01	54,623	59,187	113,810	23,620,489
8	15/05/01	54,759	59,051	113,810	23,565,730
9	15/06/01	54,896	58,914	113,810	23,510,834
10	15/07/01	55,033	58,777	113,810	23,455,801
11	15/08/01	55,171	58,639	113,810	23,400,630
12	15/09/01	55,309	58,501	113,810	23,345,321
13	15/10/01	55,447	58,363	113,810	23,289,874

元金均等返済

元利均等返済

返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

※ 借入金額：3,000万円 / 返済期間：30年 / 全期間固定金利型の場合

金利	2.2%	
返済方法	元利均等返済	元金均等返済
毎月返済額	113,910円	1回目 138,333円 37回目 132,833円 121回目 111,999円
今後の総返済額	約4,101万円	約3,993万円
差引メリット	—	約108万円

<元金均等返済に向く人>

- 今は返済余力がある。しかし、これから教育費用がかかる人
- もう子供は大学も卒業したし、家計に余裕が出る。しかし退職年齢が近づいており、リタイア後に返済が残る人。

住宅ローンの基礎 2

- 住宅ローンの見直し
 - 繰上返済
 - 借換え

住宅ローンの見直し

～繰り上げ返済～

- 期間短縮型

メリット：完済年齢が短くなる。
支払総額が少なくなる

デメリット：一度期間を短縮するとその後、
期間を延長できない

- 返済額軽減型

メリット：毎月返済額が少なくなる

デメリット：期間短縮より、
利息軽減効果が少ない

住宅ローンの見直し

～借換え～

- 目的の確認

- 1) 毎月返済額を減らすための借り換え
- 2) 総返済額を減らすための借り換え
- 3) 金利上昇リスクを回避するため
の借り換え

- 借り換え出来ないケース

- 転職して間もない
- 住んでいた家を人に貸した
- 年収が著しく減少した

借換え

～アドバイスのポイント～

2,000万円 20年

1) 毎月返済額を減らすための借り換え

	現在	借換え後	
金利	3.4%	2.4%	1.4%
毎月返済額	114,966円	105,008円	95,592円
今後の総返済額	2,759万円	2,520万円	2,294万円
差引メリット	—	239万円	465万円

借換え

～アドバイスのポイント～

2) 金利上昇リスクを回避するための借り換え

※ 借入金残高：2,500万円 / 残期間：25年 / 変動金利：0.975%で借りている場合

	金利の変動に応じて毎月返済額も変動
<毎月返済額> 93,935円	

現在

3年後 借入金残高：約2,239万円

3年後の金利が	2.0% →	104,889円
	2.5% →	110,333円
	3.0% →	115,942円

借換え

借入金残高：2,500万円 / 残期間：25年 / 全期間固定金利：1.4%で借換え

毎月返済額：98,813円

住宅ローンの基礎(3)

- 諸費用
 - 借換えの諸費用・住宅購入後の費用
- 金融機関の種類と特徴
- 絶対に押さえておきたいアドバイスのポイント
 - 返済負担率・住宅ローンの返済履歴

諸費用

諸費用	内容
手数料	金融機関に支払う事務手数料 定額が一般的
保証料	保証会社に支払う費用 (保証人の代わりにってもらうための費用)
団体信用生命 保険料	借入れた人に万一のことがあった場合、金融機関に支払われる生命保険。保険金額は、そのときの住宅ローンの残債。 通常の団信以外に、「三大疾病保障付き」「八大疾病保障付き」などがある。ただし、特約保険料分の金利上乘せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・登録免許税 (新規の場合は融資金額×1/1000) (借換えの場合は、融資金額×4/1000) ・司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

借り換えにかかる諸費用



	A銀行	B銀行	C銀行
手数料	(定額) 32,400円	(定率) 432,000円	(定額) 32,400円
※保証料	※360,000円	0円	0円
団体信用生命保険料	0円	0円	0円
登記費用	150,000円	150,000円	150,000円
一括返済手数料	10,800円	10,800円	10,800円
合計額	553,200円	592,800円	193,200円

借入残高2,000万円、返済残期間20年の場合。

※保証料が、戻ってくる場合、諸費用はその分少なくなる。

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
 - 住宅ローン以外の借り入れ
 - 現在の住宅ローンの返済履歴
(遅延の確認)
- 住宅ローンの返済履歴

審査のポイント

**銀行員、ハウスメーカーの営業マンが
住宅ローンの話で最初にする事！**

何を計算するのか？

年間返済比率

年間返済額

税込年収

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

絶対に抑えておきたい

～借換え アドバイスのポイント～

<現在の住宅ローンの返済履歴>

- 基本的な考え
→ 遅延が一度でもあると借り換え×
- 例外
「うっかりしていた」「一回だけ遅延した」
→ 金融機関によっては△

※対象は、直近1年間・・・通帳のコピーで確認する

第2回の課題

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！

*** 個人情報情報は消してください**

期日3月5日(月)

フラット35について

フラット35を利用した

借換え提案について

団信トーク①

**『住宅ローンを組んで、住宅を購入した方は
生命保険の見直しが可能です！』**

**というお話(家計費の節約)を
お聞きになったことはありますか？**

団信とは？

団体**信**用**生**命**保**険の略。

住宅ローンを借入れした方が**死亡**した場合に
遺族にローンが残らないように、

ローン残高を **ゼロ(無し)**

にしてくれる**生命(死亡)保険**のこと！

団信トーク(機構団信)②

フラット35の機構団信(旧団信)

年齢、性別に関係なく

残高×0.358%

加入は任意!

若くて、非喫煙者は**民間の生命保険(死亡)**

の方が、保険料が安い!

機構団信

フラット35の**機構(新)団信**について！

機構団信が**2017年10月**から**改良**されました！

2017年10月から

ローン金利に含む + 0.28%

機構団信に加入しない方は金利から**-0.2%**

機構旧団信と民間保険

30歳男性 機構旧団信と民間保険会社との保険料比較

機構団信は(団体保険料だから)本当に安いのか？

機構旧団信の保険料 = 残高 × 0.358%

3,000万円 × 0.358% = 年払い 107,400円 (月額8,950円)

民間保険(収入保障保険) = 30歳男性保険料 月額 3,740円
(非喫煙)

比較する時は総額で比較！

住宅ローンを借いた後には**生命保険の見直し**！

民間住宅ローンにも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？

団体トークを練習しよう！

生命保険は、何のために加入していますか？

生命保険(死亡保険)の加入目的！

**ご主人様に万一のことがあった時に、
ご遺族の生活が困らないため！**

いくらあれば困らないか？

『必要保障額』 = 必要保険金額

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

お父さん	35歳	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

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

住宅ローンで家を購入した4人家族

お父さん	35歳	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

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 生活費
長男 7歳 月20万円
長女 5歳

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13万円
奥様がパートに出て 月10万円
月収 23万円

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 20年に入っておく
月額保険料 2,150円
月収33万円

事例

住宅ローンを利用して住宅を購入した**35歳の男性**

団信、遺族年金等 を考慮して

生命保険を見直し、**月々3,120円**

保険料を削減！

35歳から60歳までの

25年間で約93万円を削減！

団信研究

疾病団信(特約付き)を研究しよう!

① 住信SBIネット銀行

② いそな銀行

③ イオン銀行

実際の団信の例を見てみよう

では、実際の団信の例を見ておきましょう。下の表に代表的なものを取り上げました。

プラン	上乗せ金利	保障内容					
		死亡・高度障害	余命6ヶ月	ガン	3大疾病(ガン除く)	5大疾病	その他
じぶん銀行 一般団信	-	○	○	-	-	-	-
じぶん銀行 がん50%保障団信	-	○	○	△ 診断されたら	-	-	-
りそな銀行 3大疾病保障特約	0.25%	○	-	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続または手術	-	
りそな銀行 特定状態保障特約 (団信革命)	0.3%	○	-	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続または手術	-	・ 病気・ケガによる所定の16の状態 で、全額保障 ・ 所定の要介護状態に該当で、全額保障
イオン銀行 8疾病保障特約	0.3%	○	○	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	・ ガン先進医療特約として1,000万円 ・ 上皮内ガン、皮膚ガン保障特約として30万円
住信SBIネット銀行 全疾病保障特約	-	○	○	○ 就業不能状態が1年以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	・ 病気・ケガによる就業不能状態が返済日まで継続で月々の返済額保障

○：ローン残高全額保障 △：ローン残高半額保障 -：保障なし

本日のまとめ

本日の講座の振り返り

各班で、シェアしてください！

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

連絡事項

① 課題の確認

② ファミリーライフサービス

ご紹介について

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

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(未収利息)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/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(アブローチ)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・・・なん！
- ②FB集客は今や常識！
- ③大手ハウスメーカーから住宅ローン見直しのお話が出ない訳！
- 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地震保険の耐震等級確認資料を安くする裏ワザ！
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極参加しよう！
- 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