

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第5期

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 実践講座の進め方
班決め 注意事項
- ② 銀行の審査の裏側・審査方法
- ③ ワーク 住宅ローンの規定の見方研究
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

本講座で成果の出る人の特徴

個人レベル

① 圧倒的なスピード感
30点で合格！

② 圧倒的な文字量(行動)
行動 = 言葉の定義 明確さ

金鉱山の法則

1オンスの金の産出に金鉱山ほどのくらい必要？

本講座で成果の出る人の特徴

グループレベル

① 愚直な実践

② 報連相

創発を起こせるか！

教え上手が育たない？

教わり上手にないましょう！

例題

知り合いのA社長に、ある本を紹介されました！

『その本は読んだことがある。

しかも、つまらなかった。』

そんな時、あなたは、どんな対応をしますか？

報告！

- **成功事例**

上手くいったこと

やったこと 否定しない、されない

あなたの経験は他のメンバーの**知恵**になる

1日は24H 成果の出る人は1日36H 48H

- **失敗事例**

他のメンバーの**勇気**になる

渡い鳥経営

連絡！

- **グループの横のつながり**
- **交流**
- **ジョイント・ベンチャー**
- **リストホルダー**
- **コンテンツホルダー**

1分スピーチ

- 1分で自己紹介
- 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!』

ハリウッド映画 全米NO.1

カテゴリーを小さくすると……

どうしても見つからない時は

『〇〇専門!』

班長決め

グループの班長を決めます

毎回課題が出ます

原則、1週間以内に班長さんに提出

カンニング、情報共有OK！

班長さんは全員分をまとめて

事務局へ提出してください

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）

目標

講座終了後も

継続的に

住宅ローン借換えアプロー千から

ご紹介により

生命保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

銀行の裏側・審査方法

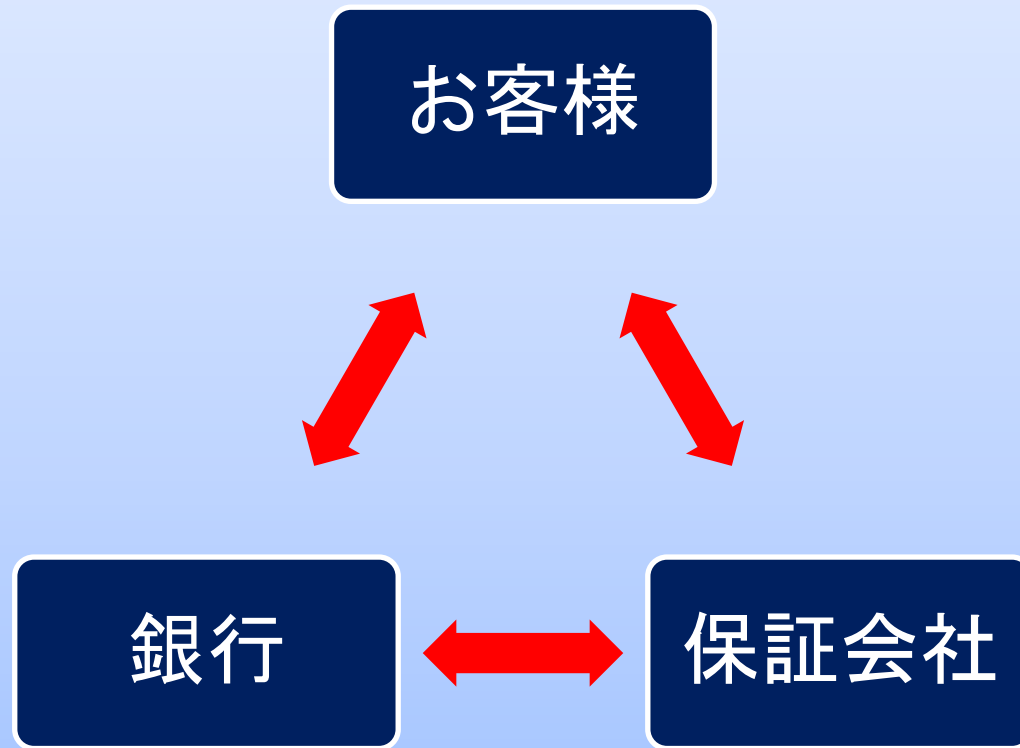
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が**審査**、支店長が**決済**

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



審査のポイント

ポイントは2つ 何を見ているのか？

① ヒト 人物

② モノ 土地・建物

審査のポイント

① ヒト 人物

返済財源は所得

仕事 勤務先 勤務年数 年齢 健康

収入 年収は？

年間返済比率

年間返済額

税込年収

審査のポイント

② モ/ 土地・建物

担保評価 所在地、面積、構造

建築確認、重要事項説明書

フラット適合証 長期優良住宅…

現金化出来るか？

審査の変化

住宅ローンの**審査**は

チェックシート**減点方式**から

総合評価、**加点方式**へ

銀行のローン推進担当者は**通したい!**

住宅ローンは手堅い商品

保証会社の**保証**(自己資本比率UP)

不良債権にならない

BIS基準 国際基準8%(自己資本比率)

リスクウェイト35%

1億円 = 3500万円

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

必ず、儲かる商品！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を増やしたい。
担当者には、**ハルマ**がいます！

住宅ローンの話をするなら、**ハルマ**がある担
当者にすると効果的！

新規はローンセンターまたは、推進店！

勉強会・集中持ち込みで担当者の**ハルマ**達
成のお手伝い！

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…

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	期間	平成 16. 8. 19から	平成 23. 7. 19から	0. 0. 0から	0. 0. 0から
40,000,000円		平成 23. 7. 18まで	平成 34. 7. 18まで	0. 0. 0まで	0. 0. 0まで
融資金額	利率	2.55 %	4.00 %	0.00 %	0.00 %
40,000,000	元利均等償還割賦金	毎月 86,443円	毎月 93,210円	月 0円	月 0円
毎月 24,000,000	ボーナス	346,908円	374,816円	0円	0円
ボーナス 16,000,000	元金均等償還割賦金	月 0円	ボーナス	0円	0円
融資金額	利率	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
月	元利均等償還割賦金	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	ボーナス	0円	0円	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

返済予定表③ 金利期間選択型（10年）

日付	時刻	照会コード	店番	口座番号	ご融資番号	おなまえ	科目	ページ
19. 5. 10	9.49	925	644	588,931-00002			ローン	1
取組日	ご融資金額	アドオン・所要資金うち			手形期日	利率	ローン種別名	
		うち毎回返済部分融資金額			最終返済期日			
19. 5. 10	16,000,000	11,200,000			4,800,000	54. 5. 6	2.80000	A)ﾀﾝﾎﾞｳﾌﾞﾙ(ｺﾄｸ)
返済方法	利息支払方法	弁済用銀行コード	店番	科目	口座番号	保証協会	協会種別	保証番号
元利均等	後取分割	預金口座	0005	644	302	1,021,237	ローン保証	20610193607
最終約定返済日	現在残高	うち毎回返済部分残高			うちﾎﾞｰﾅｽ返済部分残高	最終利息支払日	最終利息計算日	当然の未収利息額
	16,000,000	11,200,000			4,800,000			
完済予定日	幣種	ローンコード	基準レート	金利期間	スプレッド	利率変更方法	次回利率見直し日	次回利率変更日
54. 5. 6		90487801	ｺﾃｲﾄｸｸ	10年		固定		
非定型種類	返済額	返済日	支払日	据置期間	利息支払方法	利子補給計算方法	未収利息合計額	指定日
回数	ご返済予定日 年月日	ご返済金額 (円)	ご返済金額内訳				残高 (円)	
			元本金額 (円)	利息金額 (円)	(ﾎﾞｰﾅｽ返済)元本金額 (円)	(ﾎﾞｰﾅｽ返済)利息金額 (円)		
1	19 6 6	39,785	15,729	24,056		15,984,271		
2	19 7 6	147,993	15,766	26,096	84,621	15,883,884		
3	19 8 6	41,862	15,803	26,059		15,868,081		
4	19 9 6	41,862	15,840	26,022		15,852,241		
5	19 10 6	41,862	15,877	25,985		15,836,364		
6	19 11 6	41,862	15,914	25,948		15,820,450		
7	19 12 6	41,862	15,951	25,911		15,804,499		
8	20 1 6	148,883	15,988	25,874	41,007	15,747,504		
9	20 2 6	41,862	16,025	25,837		15,731,479		
10	20 3 6	41,862	16,063	25,799		15,715,416		
11	20 4 6	41,862	16,100	25,762		15,699,316		
12	20 5 6	41,862	16,138	25,724		15,683,178		
13	20 6 6	41,862	16,175	25,687		15,667,003		
14	20 7 6	148,883	16,213	25,649	41,581	15,609,209		
15	20 8 6	41,862	16,251	25,611		15,592,958		
16	20 9 6	41,862	16,289	25,573		15,576,669		
17	20 10 6	41,862	16,327	25,535		15,560,342		
18	20 11 6	41,862	16,365	25,497		15,543,977		
19	20 12 6	41,862	16,403	25,459		15,527,574		
20	21 1 6	148,883	16,442	25,420	42,164	15,468,968		
21	21 2 6	41,862	16,480	25,382		15,452,488		

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)

当初の金利：1.0%

<毎月返済額>
96,491円

返済スタート

金利：4.0%にアップ

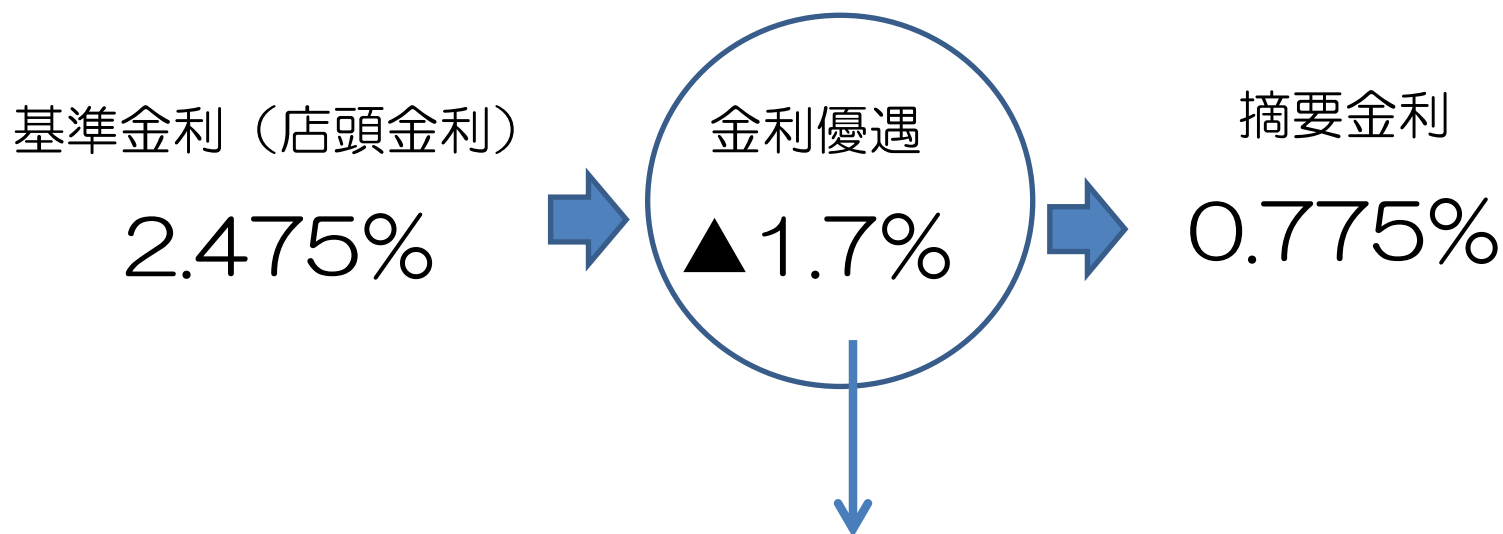
(本来なら、135,143円)

<毎月返済額>
従前の返済額の1.25倍までなので、
120,613円

6年目

借入残高：約2,506万円

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

～選び方のポイント～

✓ 資金余裕度

→ 借り入れ後に、返済額アップした場合に耐えられる状況か？

✓ 完済年数

→ 短期間に完済できる、住み替えの予定があるか？

✓ ライフプラン

→

- ・ 今後家計を圧迫しそうな支出があるか？
- ・ 収入が減る要因があるか？
- ・ 転職や独立の予定があるか？

✓ 性格、投資に対する考え方

→ 自分の預貯金が元本割れするのが耐えられるか？

金利の種類と選び方

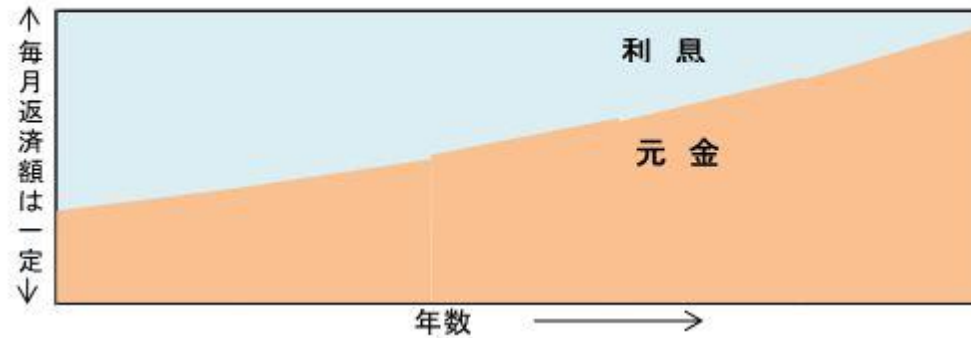


金利の種類	特 徴	リスク	向いている人
<div style="position: absolute; left: -40px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">低</div> 変動金利型	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場の金利に合わせて上下する ■ 低金利 ■ 6ヵ月ごとに金利を見直す ■ 5年ごとに返済額が変わる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場金利が上昇すると、住宅ローン金利も上がるので、返済負担がかなり重くなる可能性がある 	<ul style="list-style-type: 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
固定金利期間選択型	<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
<div style="position: absolute; left: -40px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">高</div> 全期間固定金利型	<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

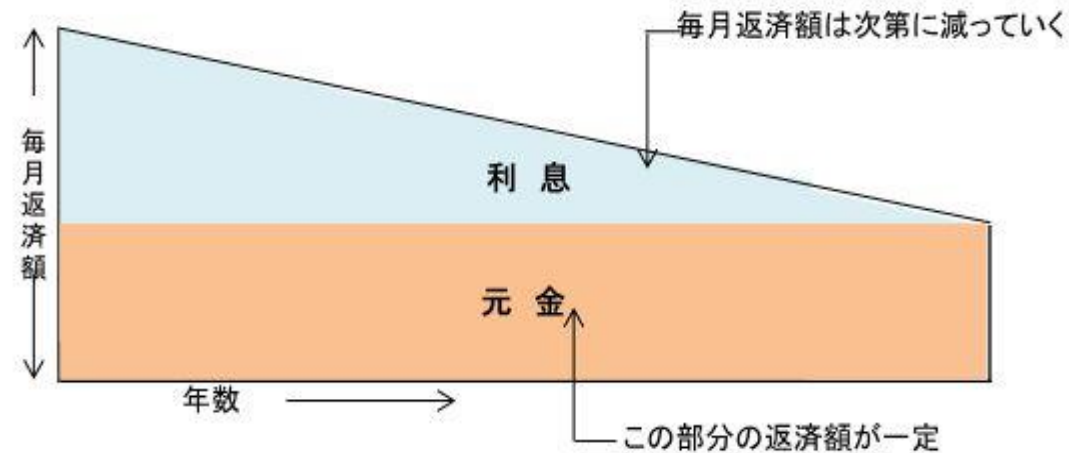
返済方法

～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

元金均等返済

元利均等返済

返済総額内訳					
回数	年月日	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

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

繰り上げ返済

～アドバイスのポイント～

- 手元の資金がなくなるので、その後のライフプラン（支出の予定など）に余裕があるか？

<よくあるケース>

- 繰り上げ返済をしたため、教育資金が不足してしまった
 - 繰り上げ返済をしたため、予期せぬ支出に対応できなくなってしまった
 - 期間を短縮したが、その後収入が激減してしまった。返済額を減らすために期間延長したいが、できない
- 将来の資金を確保することを優先する
 - 教育資金
 - 老後の資金

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～

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) 総返済額を減らすための借り換え

※ 借入残高2,000万円、返済残期間23年の場合
(固定金利期間選択型 → 固定金利期間選択型)

返済期間23年

↓
21年

	現在（10年固定で、固定 期間終了まであと3年）	借換え後 （10年固定金利）	借換え後 （10年固定金利）
金利	2.2% 11年目以降 2.8%	1.3% 11年目以降 2.0%	1.3% 11年目以降 2.0%
毎月返済額	現在：92,401円 3年後：97,653円	当初：83,875円 11年目以降：87,657円	当初：90,733円 11年目以降：94,207円
今後の総返済額	2,676万円	2,374万円	2,332万円
差引メリット	—	302万円	344万円

借換え

～アドバイスのポイント～

3) 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：1.475%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> 99,960円	

現在

3年後 借入金残高：約2,247万円

3年後の金利が	2.0% →	105,277円
	2.5% →	110,741円
	3.0% →	116,371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：2.5%で借換え

毎月返済額：112,154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。

住宅購入後にかかる費用

●木造住宅の主な点検・補修の目安

補修内容	点検時期の目安	1階当たり費用の例	30年間累計	
			補修回数	合計金額
外装塗装	7～10年	100万円	3回	300万円
屋根塗装(スレート葺)	15～20年	50万円	2回	100万円
軒先・軒裏塗装	15～20年	30万円	2回	60万円
樋・床下メンテナンス	15～20年	30万円	2回	60万円
シロアリ防除	5年	20万円	6回	120万円
クロス張替え	7～10年	20万円	3回	60万円
サッシまわりコーキング	7～10年	30万円	3回	90万円
合計	—	—	—	790万円

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

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

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！

ワーク

銀行の住宅ローン商品概要を調べましょう！

- ①ご利用いただける方**
- ②資金使途**
- ③借入金額**
- ④借入期間**
- ⑤金利(変動金利、固定金利期間選択型、全期間固定金利)**
- ⑥返済方法**
- ⑦保証料・保証人**
- ⑧担保**
- ⑨団体信用生命保険**

住宅ローン商品概要

何を使っても良いので、9項目を調べてください

本日はワーク(練習)なので、

- ①都市銀行(みずほ、三菱UFJ、三井住友)
- ②地方銀行(地元地銀)
- ③信用金庫(地元信金)

各1行、計3 金融機関

班ごとに発表してもらいます！

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 金融電卓について

ティア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