

住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第5期 4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 ふいかえい 1分スピーチ(完成型)
課題確認
- ② 借り換え比較表 (ケーススタディ)
- ③ 借り換えセミナーの解説
- ④ 自己紹介作成(ワーク)・リストホルダーを探せ！
- 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チから

生命保険契約につなげる！（全員結果を出す）

ふいかえい

**実践講座に参加して現時点で(受講前と今)
ご自身の変化はありましたか？**

①お客様との会話の中で・・・

②自身の意識としての変化は・・・

各班でミーティングしてください

1分スピーチ(完成型)

- 1分で自己紹介(選ばれる理由を意識)
- 聞き上手にしましょう！
- 付箋に良いところを書いて渡してあげて
- 選ばれる理由 一言で(エレベーターピッチ)
- 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

N0.1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！』

それは『**住宅ローン専門FP！**』だからです！

『〇〇君、5年くらい前に住宅ローン借いたよね？

最近2年以内に住宅ローン見直した？

していないなら、このセミナーに参加した方が良いでしょう！』

地域N0.1 住宅ローン(借い換え)専門FP〇〇！

他者紹介

1分スピーチを聞いて

隣の方(Aさん)を紹介してください！

30秒でAさんをCさんに紹介してください
Aさんはその場にいないという設定でお願いします。

**『私の知り合いで、Aさんっているんですけど
Aさんって、〇〇で〇〇な方なんですよ…』**

他者紹介について

『地域NO.1の住宅専門FPのセミナー』

セミナー講師＝先生！

紹介する側の障壁は？

Aさん、 Bさん、 Cさんの関係

フィルターを通ることを意識しましょう！

分かりやすいフレーズでアピール

〇〇の△△と言われている・・・など

第3回課題

- ①作成した比較表をお客様に説明してくる！
保証料を払っているか？
団信は一般団信か？・・・確認してください！
- ②別のお客様の予定表を2枚以上回収する！
比較表を作成する。

課題確認

- ①説明した結果、お客様の反応
保証料を払っているか？
団信は一般団信か？
聞けましたか？

各班で話し合ってください

課題の検証

前回の復習

パソコンの準備をしてください！

- 超リアルな事例の続報
- 比較表の作成
- 防衛金利の計算

返済予定表の見方

- 現在の残高
- 当初借入日（何年で借入したか）
- 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

確認事項

住宅ローンの3要素

①残高

②金利

③期間

ヒアリング

ヒアリング項目(例)

- ①住宅購入(ローン実行日)、期日は?(期間)
- ②途中で借り換え、繰り上げ返済はしましたか?
- ③保証料は払いましたか?
- ④団信は一般団信ですか?

何を見て確認しますか...

- ⑤借入してから、他の借入は増えていませんか?
- ⑥転職とか最近していませんか? 延滞は?

超リアルな事例(続報)

**2018年2月25日に浜松市内で行った
セミナー後、個別相談(3月4日)を受けて頂いた
変動金利で借入れしていた**S様**の続報です！**

**金消等のコピーを前回お見せしたS様です。
個別相談で、わかったこと！
保証料は・・・先払いで払っていた
団信は・・・8疾病(+0.15%キャンペーン)**

S 様

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2018年 01月 05日)

静岡銀行

様

平素よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をご送付致します。ご表収の程よろしくご願ひ申し上げます。

なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願ひます。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン 名 称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇個別			
ローンコード	お客様番号	お 取 扱 番 号	
20905	0448***	00001-0942419	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
30753503	30753503	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額	増額ご返済分繰越金額	
2013年01月31日	25495521		0
最終回ご返済日	ご返済金額替口座		
	店 番	科 目	口座番号
2038年11月30日	311	普通預金	0397***

お借入れ明細表作成対象期間

2018年 01月～ 2019年 01月

お客様の情報をお守りするため、
番号の一部を表示しておりません。

新利率 (変更後利率)		今回の利率変更幅	変 更 前 利 率
1.00000 %		0.00000 %	1.00000 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額	新半年ごと増額ご返済金額
31日	月 月	112610	0

〔繰延未払利息〕のご説明

利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済額に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰延未払利息」といいます。〔繰延未払利息〕が発生した場合は次回ご返済分から「繰延未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰延未払利息」の増減および残高は「繰延未払利息返済額」「繰延未払利息発生額」「繰延未払利息残高」の各欄に記載いたします。

所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することができます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。

ご返済予定日	ご返済金額	ご返済金額の内訳				ご返済後残高	繰延未払利息発生額	繰延未払利息残高
		元金返済額	利 息 額	繰延未払利息返済額				
180131	112610	91364	21246	0		25404157	0	0
180228	112610	91440	21170	0		25312717	0	0
180402	112610	91517	21093	0		25221200	0	0
180501	112610	91593	21017	0		25129607	0	0
180531	112610	91669	20941	0		25037938	0	0
180702	112610	91746	20864	0		24946192	0	0
180731	112610	91822	20788	0		24854370	0	0
180831	112610	91899	20711	0		24762471	0	0
181001	112610	91975	20635	0		24670496	0	0
181031	112610	92052	20558	0		24578444	0	0
181130	112610	92128	20482	0		24486316	0	0
190104	112610	92205	20405	0		24394111	0	0
合 計	1351320	1101410	249910	0			0	

防衛金利の計算

Excelを立ち上げてください！（サイト又はFB）

『住宅ローン比較表』を使って

現在の借入条件の入力

- ①借入金額(残高)**
- ②金利(現在金利)**
- ③期間(残期間)**

住宅ローン比較表

① 借換えメリットを計算しよう！

《条件》

イオン銀行

残高 25,312,717円

変動金利 0.45%

期間 20年

で借換え提案！

① 借換えメリット

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	1.000	112,610	249	28,039,890
					0
					0
	25,312,717				28,039,890
合計					28,039,890

返済月額 112,610 支払利息合計 2,727,173

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 20年	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-1,566,210
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-1,566,210
諸経費					768,004	768,004
合計					27,241,684	-798,206

返済月額 110,307 支払利息合計 1,160,963 -1,566,210

諸経費 768,004
保証料戻し 0
実質諸費用 768,004

① 借り換えメリット

S様はイオン銀行に借り換えると

金利の差額 1,566,210円・・・①

諸費用 768,004円・・・②

差し引きメリット 798,206円・・・③(①－②)

『だから借り換えしましょう』という提案！
(ピストルの準備)

住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	1,000	112,610	249	28,039,890
					0
					0
	25,312,717				28,039,890
合計					28,039,890

支払利息合計	2,727,173
--------	-----------

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 20年	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-1,566,210
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-1,566,210
諸経費					768,004	768,004
合計					27,241,684	-798,206

諸経費	768,004
保証料戻し	0
実質諸費用	768,004

21

②防衛金利

この時、静岡銀行は、金利を何%まで下げると

S様のイオン銀行への借り換えを

防衛出来るか？

イオン銀行への借り換え阻止のための金利

= 防衛金利

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

支払利息合計 2,727,173

返済月額	112,610
------	---------

支払利息合計	1,160,963	-1,566,210
--------	-----------	------------

返済月額	110,307
------	---------

諸經費	768,004
-----	---------

保証料戻し	0
-------	---

實質諸費用	768,004
-------	---------

この入力データのシートをコピーしてください

②防衛金利

イオン銀行で借り換えした場合の総支払額

26,473,680円・・・①

借り換え諸費用

768,004円・・・②

① + ② = 27,241,684円・・・③

静岡銀行は金利を何%にしたら防衛出来る？

③ ÷ ④

②

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717		109,415	249	27,244,335
					0
					0
	25,312,717				27,244,335
合計 ④					27,244,335

支払利息合計 1,931,618

返済月額 109,415

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 20年	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-770,655
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-770,655
諸経費					768,004	768,004
合計 ③					27,241,684	-2,651

支払利息合計 1,160,963 -770,655

返済月額 110,307 892

諸経費 768,004
保証料戻し 0
実質諸費用 768,004

②

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	0.715	109,415	249	27,244,335
					0
					0
	25,312,717				27,244,335
合計 ④					27,244,335

支払利息合計 1,931,618

返済月額 109,415

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-770,655
0.450%						0
20年					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-770,655
諸経費					768,004	768,004
合計 ③					27,241,684	-2,651

支払利息合計 1,160,963 -770,655

返済月額 110,307 892

諸経費 768,004
保証料戻し 0
実質諸費用 768,004

③保証料は？

住宅ローンを組んだ当時**S様**は、

保証料を **565,577円**払っていました！

保証料は、途中で繰り上げ返済すると一部戻ってきます。

ピストルとナイフ作戦 の **第2質問**

③保証料返戻分を考慮

保証料は**280,000円**と仮定します。

保証料戻しに28万円を入力してください

その分、**借換えメリットが大きくなります**

よって、**防衛金利も変動します！**

住宅ローン比較表

②

④

返済月額	112,610
------	---------

①

返済月額 110,307

保証料戻し	280,000
-------	---------

實質諸費用	488,004
-------	---------

保証料戻し分を入力

防衛金利の計算

金融電卓

①残高(現在残高)

②金利(防衛金利)

③期間(残期間)

④返済月額

⑤返済総額

矢印を上下させると①②③は逆算出来る！

④ワーク(防衛金利)

保証料の戻りが28万円だった場合③の
『防衛金利』を計算してください。

残高 25,312,717円

①イオン銀行へ借り換えた場合
返済総額 + 諸経費 = 26,961,684円

②静岡銀行 残期間 249か月

① ÷ ② = 月々の返済額
108,280円...③

静岡銀行さんは金利を何%にすると月々の返済が③になるか？

= 『防衛金利』

④

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717		108,253	249	26,954,997
					0
					0
	25,312,717				26,954,997
合計					26,954,997

支払利息合計

1,642,280

返済月額

108,253

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 20年	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-481,317
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-481,317
諸経費					488,004	488,004
合計					26,961,684	6,687

支払利息合計

1,160,963

-481,317

返済月額

110,307

2,054

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 488,004

④

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	0.610	108,253	249	26,954,997
					0
					0
	25,312,717				26,954,997
合計					26,954,997

支払利息合計 1,642,280

返済月額 108,253

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 20年	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-481,317
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-481,317
諸経費					488,004	488,004
合計					26,961,684	6,687

支払利息合計 1,160,963 -481,317

返済月額 110,307 2,054

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 488,004

防衛金利 = 0.612%

⑤ 団信について

S様 は**8疾病団信**に入っていました！
イオン銀行で**8疾病団信**に入るには、
+ **0.3%**ですので、同条件にするには

0.45%ではなく
0.75%で比較する必要があります。

8疾病団信+0.3%

⑤

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	25,312,717	1.000	112,610	249	28,039,890
					0
					0
	25,312,717				28,039,890
合計					28,039,890

返済月額 112,610 支払利息合計 2,727,173

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 <u>0.750%</u> 20年	25,312,717	0.750	113,610	240	27,266,400	-773,490
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				27,266,400	-773,490
諸経費					488,004	488,004
合計					27,754,404	-285,486

返済月額 113,610 支払利息合計 1,953,683 -773,490

諸経費 768,004
保証料戻し 280,000
実質諸費用 488,004

ワーク(復習)

0.75%で借り換えをしようとする
と
メリットが**285,486円**しかありません
防衛金利は何%ですか？

あなたならS様にどのような、提案をしますか？

イオン銀行

8疾病 + 0.3%

ガン + 0.1%

3月6日作戦決行！

**Sさんは、
ピストルとナイフ作戦を決行しました！**

**3月6日 静銀より
0.975%まで下げますので…**

という1次回答がありました！

静岡銀の2次回答

静岡銀行さんのご提案！（対イオン銀行）

金利 0.8%（防衛金利）で

お客様のイオン銀行への

借り換えメリットはなくなりますが！

逆に

借り換えデメリット31,789円です！

という回答がありました！

★お借替え時の諸費用

項 目	金 額
登記費用等	148,585 円
保 証 料	0 円
印 紙 代	21,000 円
毎月分経過利息	1,658 円
ボーナス経過利息	0 円
事務取扱手数料	544,778 円
イセ銀行株 事務手数料	
A元×2.16%	
元金償還分 (C)	0 円
合計金額	716,021 円

★お借替え前との差額

項 目	金 額
返済元利息の負担軽減額 (A-B-C)	684,232 円
諸 費 用	登記費用等 ▲148,585 円
	保 証 料 0 円
	印 紙 代 ▲21,000 円
	事務取扱手数料 ▲544,778 円
	0 円
経過利息	▲1,658 円
差額合計	▲31,789 円

【ご注意事項】

○お借替え時の諸費用及びお借替え後のご返済額等は概算であり、実際と異なる場合がございます(▲の場合、デメリット)のでお借替えのご検討資料としてご覧ください。

負担する諸費用

借替により生じるメリット

静銀さんの計算

⑥

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,221,200	0.829	110,694	248	27,452,112
					0
					0
	25,221,200				27,452,112
合計					27,452,112

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.550%	25,221,200	0.550	107,611	248	26,687,528	-764,584
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,221,200				26,687,528	-764,584
諸経費					763,305	763,305
合計					27,450,833	-1,279

返済月額 110,694 支払利息合計 2,230,912

返済月額 107,611 支払利息合計 1,466,328 -764,584

諸経費 763,305
保証料戻し
実質諸費用 763,305

防衛金利=0.829%

静銀さんの提案

静銀さんの言う防衛金利は 0.829%なので

本件0.8%は

静銀さんからすれば、
よい低い金利になります！

だから、文句ないでしょ！
という金利です。

しかし・・・

静銀さんの主張は、正しいのか？

検証してみましょう！

保証料の戻しは、**実際は294,232円**でした！

ワク

保証料の戻しを考慮して

再計算してください！

住宅ローン 金利切替のご案内

平素は格別のお引き立てに賜り、誠にありがとうございます。
本日、お話をさせていただきました金利の件について、ご案内致します。
お目通しいただければ幸いです。

借入残高(H30.4.2)	金利		毎月返済額	団体信用生命保険
25,221,200	変動金利	1.00%	112,610	8疾病保障
	↓金利変更↓			
	変動金利(案)	0.800%	110,369	8疾病保障

◆金利切替は毎月のご返済日に行います。

※金利切り替え時にかかる諸費用※

- ・条件変更手数料 6,480円
- ・印紙代 200円

→ 3/6 お電話時、0.975%程度とお伝え
致しましたが、追って本部に金利引下協議を
申請し、0.80%のご案内ができた様
になりました。

* 他行様にお借替された場合の当行手数料等 (3月30日ご返済の場合)

- ・元金 25,312,717円
- ・繰上返済手数料 6,480円
- ・経過利息清算 20,804円
- ・担保抹消費 約20,000円(司法書士へお支払いいただきます。)
- ・戻し保証料 ▲294,232円

今後ともよろしくお願い申し上げます。

⑦

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,221,200	0.722	109,505	248	27,157,240
					0
					0
	25,221,200				27,157,240
合計					27,157,240

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.550%	25,221,200	0.550	107,611	248	26,687,528	-469,712
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,221,200				26,687,528	-469,712
諸経費					469,073	469,073
合計					27,156,601	-639

返済月額 109,505 支払利息合計 1,936,040

返済月額 107,611 支払利息合計 1,466,328 -469,712

諸経費 763,305
保証料戻し 294,232
実質諸費用 469,073

防衛金利 = 0.722%

最終結果！

防衛金利は、**0.722% (①)**であるが

8疾病団信で比較すれば、金利の引き下げ
余地はほとんどなく(防衛金利=0.898%)

1.0%が電話1本で0.8%まで下がれば

成功ということで、承諾しました！

電話1本のメリット559,987円

かかった費用 6,680円 + 電話代

期間 9日間 実労 2日間 (日給 約28万円×2日)

最終結果！

**本件、所属代理店の担当者(M)のお客様で、
生命保険は既に加済済でした。**

担当M

**日給 28万円で2日間の仕事でしたね！
仕事と言っても、電話しただけですよ！
セミナーに参加して頂き、良かったですね！**

S様

『本当に良かったです。有難うございます。』

最終結果！

ところで、S様のお知り合いで、同じくらいの時期(5年～10年くらい前)に家を購入した方は、いらっしゃるいませんか？

本来は、有料でさせて頂いておりますこのコンサルですが、S様のお知り合いであれば、特別にS様と同じように無料でさせて頂きます。

この人には、損させたくないな！と思う大切なお友達とか、お知り合いはいませんか？

こういう話をすると、一番多いご紹介先は、ご兄弟(兄弟姉妹)なのですが、ご主人様(奥様)のご兄弟は、住宅ローンはご利用されていますか？

別の事例

S様と同じ2月25日のセミナーに参加した **I様**
磐田信用金庫にて、
変動金利1.1%で借り入れていましたが、
0.75%になり、ご希望通り、ボーナス返済をなくしました。

削減効果1,440,560円

支店長、課長、担当者が家まで来て、頭を下げ、
お願いされました！

奥様の**生命保険の見直し**の話になりました！

ご紹介依頼

I様にも、S様と同様のご紹介依頼をしました！

ご兄弟は、家を建てていないとのことでしたが、
近隣のお友達を**ご紹介**頂くことになりました！

毎月セミナー(CLOSED)を開催しますので、損させたくないお友達、お知り合いにお声掛けください！
と伝えてあります！

復習です！

手数料と保証料

手数料と保証料の違いは？

完済したら

①手数料は

②保証料は

どうなりますか？

みずほ銀行 保証料

1 1. 保証人・保証料など

(1) 保証会社の保証をおつけいただきますので、原則として別途保証人は必要ありません。

(2) 保証料（以下の 2 種類のお支払方式からいずれかをお選びいただけます）および事務手数料（32,400 円）を保証会社にお支払いいただきます。なお、保証会社の審査結果により、保証会社へお支払いいただく保証料が異なる場合があります。

①保証料を一部前払いする方式

・お借入時に一括して所定の保証料の一部をお支払いいただきます。

【借入期間別保証料例（お借入金額 1,000 万円の場合）】

返済方式	5 年	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年	35 年
元利均等 返済	45,800 円 ～ 160,290 円	85,440 円 ～ 299,090 円	119,820 円 ～ 419,450 円	148,340 円 ～ 519,280 円	172,540 円 ～ 604,060 円	191,370 円 ～ 669,820 円	206,110 円 ～ 721,470 円
元金均等 返済	43,060 円 ～ 150,640 円	76,060 円 ～ 266,330 円	102,100 円 ～ 357,370 円	122,770 円 ～ 429,670 円	139,300 円 ～ 487,630 円	152,750 円 ～ 534,600 円	163,720 円 ～ 572,930 円

・一括してお支払いいただく以外の保証料は、お借入金利に含まれます。

②保証料を前払いしない方式

・保証料はお借入金利に含まれます。

・お借入時に一括して保証料をお支払いいただく必要はありません。この場合、「保証料を一部前払いする方式」の 金利に年率 0.2%上乗せした金利が適用されます。

・お申込時に「保証料を前払いしない方式」をお選びいただいた場合でも、審査結果により、「保証料を一部前払いする方式」に変更させていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

(3) 「保証料を一部前払いする方式」をお選びいただき、繰上返済を行う場合には、保証会社所定の利率・計算方法により戻し保証料を返戻いたします。その場合、保証会社事務手数料（10,800 円）を控除させていただきます。

保証料

どれくらい戻ってくるのか？

保証会社に聞かないとわからない

S様のケースで検証みよう！

保証料の返戻率は？

住宅ローンを組んだ2013年1月31日

S様は、

保証料を 565,577円 払っていました！

25年10か月分=310ヶ月分

今回の保証料の戻しは、294,232円でした！

5年1か月=61か月经過時(残249ヶ月)

$249 / 310 = 80.32\% \dots \textcircled{1}$

返戻保証料は52.02% $\dots \textcircled{2}$ ($\textcircled{2} / \textcircled{1} = \text{約}65\%$)

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

～**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

ピストルとナイフ作戦

大前提

- ① 借換え(新規借入れ)が出来る人
- ② 金利が値切れる金融機関で借入れている人

住宅ローンの延滞がなければ、
ピストルに実弾入れるは、必要ない
外から見て、実弾が入っているかどうか？
分からなければ、金利の引き下げも可能性はある！

ワーク(班ごと)

①回収した返済予定表から

住宅ローン比較表を作成してください！

まず、1枚作成してください

**作成してきた方は、他の人の分をお手伝いして
あげてください**

②作成した比較表を使って、隣の方に説明して ください！

お客様に分かりやすく説明してみてください

説明されている側は、遠慮なく、質問してください

住宅ローン(見直し)セミナー解説

先に質問を受け付けます

住宅ローン(見直し)セミナー

銀行では絶対に教えてくれない裏技公開！



住宅ローンアドバイザー 鴨藤 政弘

プロフィール

鴨藤 政弘（かもとう まさひろ）

1965年生まれ、浜松市出身。

妻、長男26歳 長女24歳 愛犬（めい）8歳

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校、
浜松西高等学校、立命館大学経済学部卒。

地方銀行にて企業融資、不動産プロジェクト、住宅ローン等を担当。

2001年外資系生命保険会社入社後、ハウスメーカーや
工務店の住宅購入者に対するコンサルティングに特化。

年間120件、累計2,000件を超える住宅ローンアドバイスを行ってきた
浜松NO.1 住宅ローンアドバイザー。火災保険のスペシャリスト。

全国のFP向けセミナーの講師も行っている！

2017年 独立 鴨藤FP事務所開設 協会理事に就任

資格、ファイナンシャルプランナー、住宅ローンアドバイザー
相続診断士、宅建主任 等

<メディア・執筆>

- 不動産だより、ie-bon（地域住宅情報誌）
- 住宅金融支援機構主催 「住宅ローンセミナー」 講師
- FP研究所 セミナー講師
- 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 特別講師
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

親近感



権威性

フ口向けセミナー(東京)



全国のFP向けセミナー



住宅ローンの見直し(借い換え)

どんなイメージをお持ちでしょうか？

面倒くさいんじゃないの…

審査とかもあるんじゃない？

時間もかかりそうだし…

お金(諸費用)もかかるんじゃない？

ですよ！

実は簡単な方法が

あるんです！

住宅ローンの基本中の基本！

まずは、

『金利の重さ』

を知ってください！

金利の重さ

3000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在の全期間固定の金利は何%でしょう？？？

金利の重さ

3000万円 金利1.75%35年 = 総返済額は？



労金35年固定 保証料込

安心の固定金利ならコレ!

全期間固定金利型住宅ローン

返済年数に応じた固定金利が魅力!

(2018年3月1日現在)

商品	固定15	固定20	固定25	固定30	固定35
最長 返済年数	15年	20年	25年	30年	35年
金利 (年利)	1.30%	1.55%	1.60%	1.65%	1.75%



ろうきん住宅ローンは保証料0円
※保証料は〈ろうきん〉が負担します。

受付期間

受付枠満了まで

※受付日から1年以内にご融資できる方が対象です。

受付枠

200億円 (2017年4月1日～2018年3月31日受付分)

※受付枠満了時点で受付を終了させていただきます。
詳しくは店頭でご確認いただけます。

金利の重さ

3000万円 金利2.0% 35年＝総返済額は？

約4,170万円・・・①

金利の重さ

3000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？



金利が 1% 上がったら

金利の重さ

3000万円 金利3.0% 35年＝総返済額は？

約4,850万円・・・②

金利の重さ

① 3000万円 金利**2.0%** 35年 = **約4,170万円**

② 3000万円 金利**3.0%** 35年 = **約4,850万円**

金利**1.0%**の違いで **約680万円(②-①)**

ということは **0.1%で 約68万円の違い**

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

現在、借っている住宅ローン金利

0.1%でも

下げたくないですか？

ところで

現在の金利水準は？

高い？

標準？

低い？

現在の定期預金金利(1年)は？

静岡銀行スーパー定期(1年) 0.01%

現在の金利水準は？

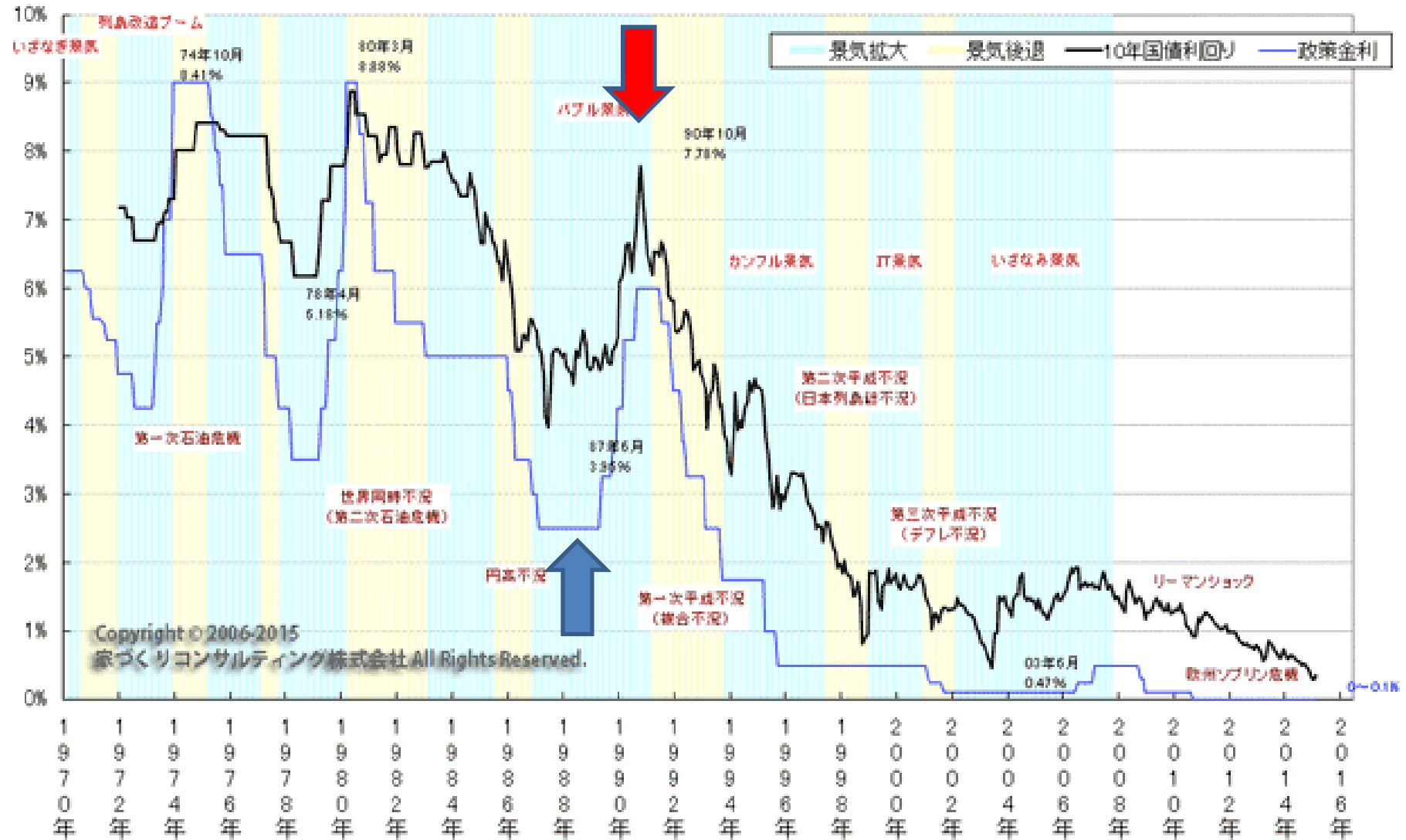
私は、

異常に低い！ 超低金利！

だと思っています！

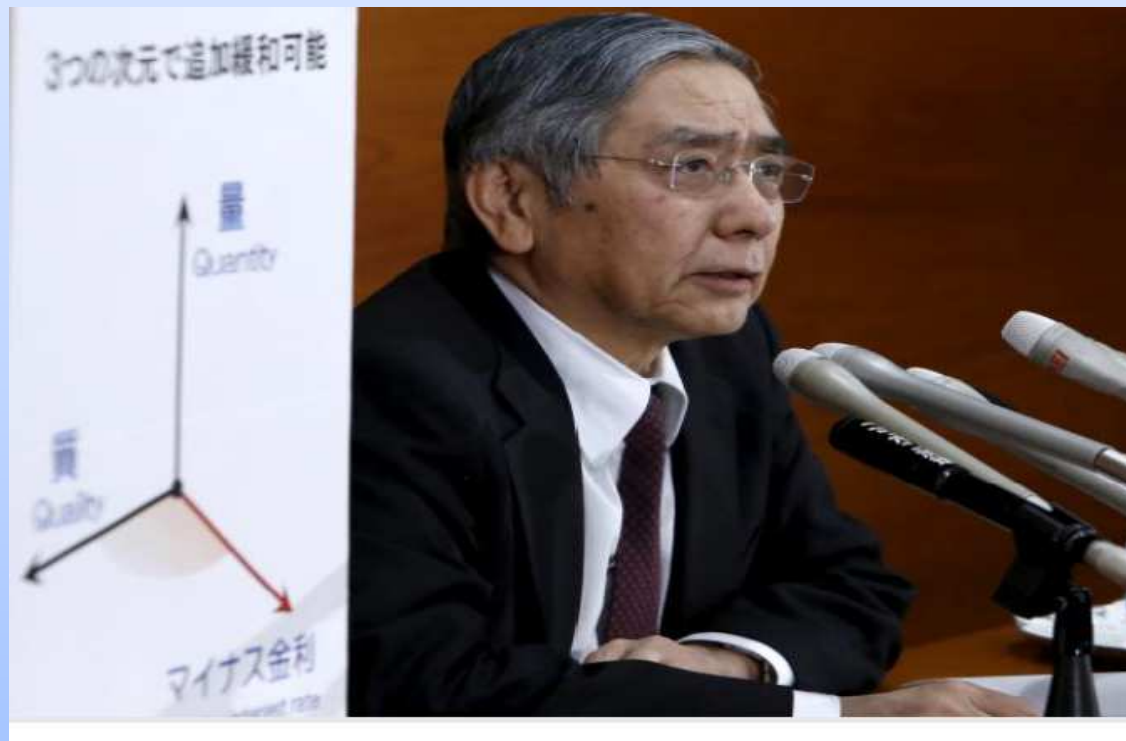
長期金利の推移

財務省公表資料より作成



日銀の金融政策

2016年1月29日の金融政策決定会合で、
日銀は「**マイナス金利**」導入を決定。



2000年以降の長期金利の推移



過去10年間の長期金利の推移



※新発10年国債（月末終値）

長期金利の推移(マイナス金利)



※新発10年国債（終値）

過去1年間の長期金利の推移



※新発10年国債（終値）

住宅ローンはメンテナンスが必要です！

金利状況の変化！ 金融環境の変化！

常に情報を仕入れ、行動する！

**住宅ローンは借いた後のメンテナンスが、
非常に 重要です！**

何故？

定価(基準金利)は変わっていないのに
実売価格(実勢金利)は下がっている！

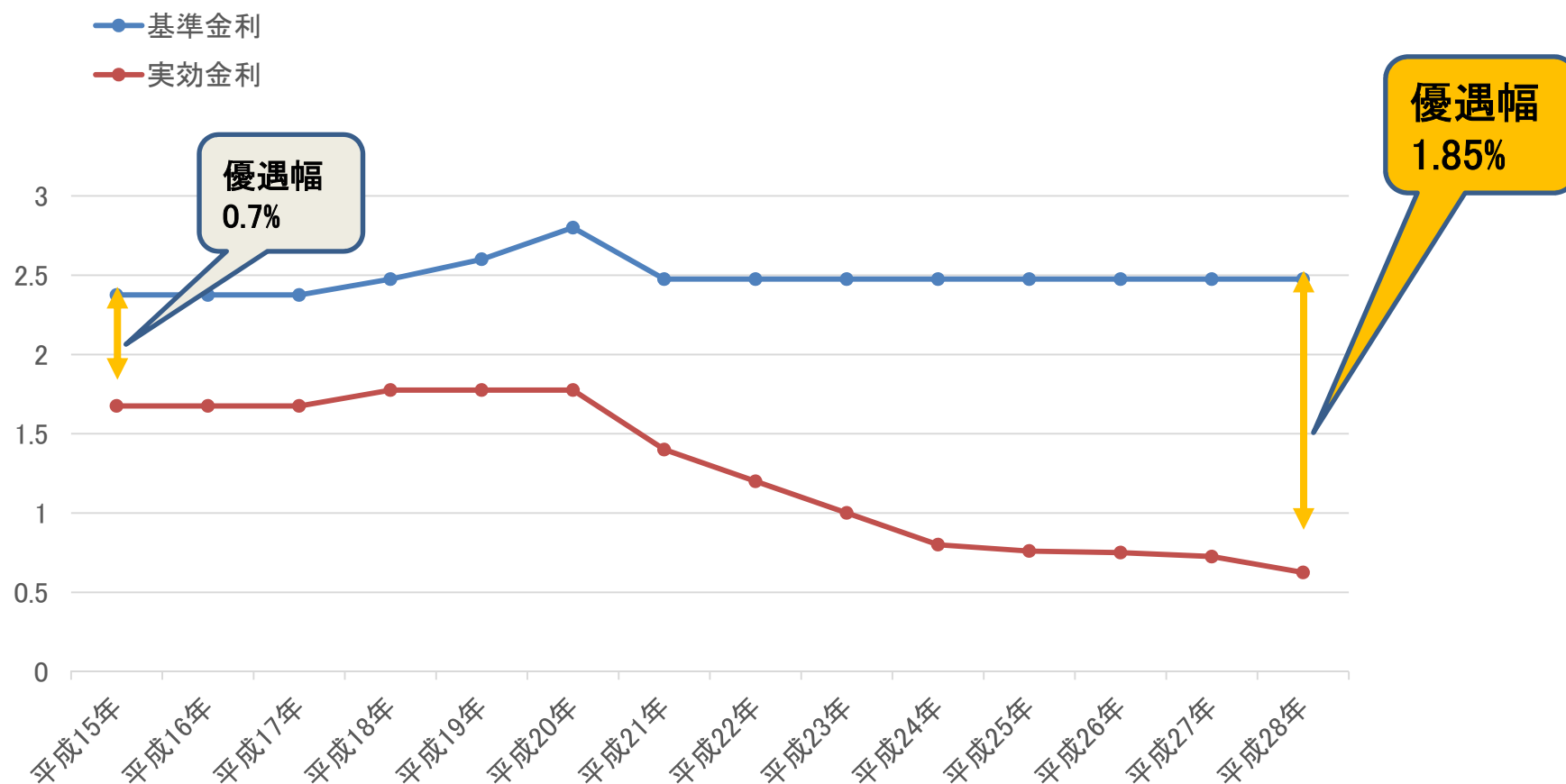
金融機関間(銀行間)の競争激化！

定価では売れない！

借いた後に、定期的に**見直し**する方は少ない
気付いていない方がほとんどです！

あなたは、大丈夫ですか？

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



定価は変わっていないのに？

定価 5,000円

(変動金利の基準金利は**2.475%**)

実売価格は

1,300円 (3,700円引き)

(適用金利は**0.65%**)

住宅ローンの種類

①変動金利

②10年固定(固定金利期間選択型)

③フラット35

住宅ローンのメンテナンス

①変動金利

基準金利 **2.475%**

あなたのローン金利は現在 **何%**ですか？

優遇金利が**何%なのか？**が重要です。

**優遇金利は借入れ時期、
人によって違います！**

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移

	変動金利		金利優遇幅
	基準金利	実効金利	
平成15年	2.375	1.675	▲0.7
平成16年	2.375	1.675	▲0.7
平成17年	2.375	1.675	▲0.7
平成18年	2.375～2.625	1.675 ～ 1.925	▲0.7
平成19年	2.625～2.825	1.675 ～ 1.875	▲1.0
平成20年	2.875	1.875	▲1.0
平成21年	2.475	1.475	▲1.0
平成22年	2.475	1.075 ～ 1.475	▲1.0～1.4
平成23年	2.475	0.975 ～ 1.075	▲1.4～1.5
平成24年	2.475	0.875 ～ 1.075	▲1.4～1.6
平成25年	2.475	0.775 ～ 1.075	▲1.4～1.7
平成26年	2.475	0.775 ～ 0.975	▲1.5～1.7
平成27年	2.475	0.725 ～ 0.975	▲1.5～1.75
平成28年	2.475	0.625 ～ 0.875	▲1.6～1.85

変動金利

現在 基準金利 2.475%
(優遇金利 - 1.825%)
適用金利 0.65%

**現在 0.875%以上で
借り入れしている方は見直しが必要です！**

現在の静岡県内最低金利は
表面金利 0.439% (手数料別)
実質 0.639%

住信SBIネット銀行

全疾病保障付き ネット専用 **住宅ローン**

フラット35はこちら

価格.com
住宅ローン
人気ランキング

No.1

価格.com
第1位
住宅ローン
人気ランキング

※価格.com 住宅ローンカテゴリ 人気ランキング借換え（変動金利）で第1位。（集計期間：2018年1月1日～2018年1月31日）

新規お借入れをご検討のかた お借換えをご検討のかた

今こそ住宅ローンのお借換えて返済額を軽減！

2018年3月適用金利		その金利にはどんな保障が含まれていますか？	
変動金利		固定金利20年	
通期引下げプラン		当初引下げプラン	
年	0.439%	年	1.16%
基準金利	年2.775%	基準金利	年3.74%
金利引下げ幅 (全期間)	年-2.336%	金利引下げ幅 (当初期間)	年-2.58%

ネット専用住宅ローンなら 団信・全疾病保障が無料でついてこの金利

※保険会社の判断により加入いただけない場合があります。

2月3月借入限定！ 新規、借換えともに対象。お早めにお申込みを！

現金 **1万円キャッシュバック**

キャンペーン期間：2018年2月1日～3月30日 詳しくはこちら

住宅ローン取扱額 **4兆円突破記念キャンペーン**

抽せんで20名さまに選べるプレミアムな4つのギフトプレゼント

詳細はこちら

※2018年3月1日現在

イオン銀行

お借換え限定 期末スペシャルプラン

イオン銀行の **住宅ローン**

**期末
スペシャル
プラン!**

お借換え限定

変動金利

年 利率

0.45% ※1

完済まで店頭表示利率(年2.37%)よりずっと、
最大年1.92%差し引きます。 ※2

●保証料 ●一部繰上返済手数料 ●団体信用生命保険料 **0円**

○金利はローン取扱手数料定率型です。※1 掲載金利は最大差引幅適用後のものです。※2 審査の結果により金利差引幅は決定いたします。

期間:2018年3月30日(金)までにお借入れいただいた分まで。

じぶん銀行

三菱東京UFJ銀行 × KDDIの共同出資の安心感!

仮審査最短即日回答!

全期間引下げプラン **3月もこの金利!** 当初期間引下げプラン

現金 **2万円** キャッシュバック!

変動金利 年 **0.457%** ※1 固定金利 (10年) 年 **0.64%** ※1

※1 2018年2月28日現在。2018年3月適用の借入金利であり、毎月見直します。別途借入金額の2.16% (税込) の事務手数料が発生します。

▶ 各種金利プランの詳細はこちら

\金利だけではありません/

「がん」とわかったら **すぐに** 保険でご返済! ※2

0円で! お得なサービスいろいろついてきます。

がん保障特約(50%)保険料	0円	一般団信の保険料	0円	保証料	0円
収入印紙代	0円	一部繰上返済手数料	0円	返済口座への資金移動	0円

※2 「がん」と診断確定された場合、保険金が支払われます。がん保障特約には、責任開始日からその日を含めて、90日間の免責期間が定められています。

事例！

7年前に**3,000万円**を変動金利**1.075%**
35年で借り入れた**Sさん**！

現在残高 **2,493万円**を保証料込み**0.65%**
28年で借り換えた場合！

総返済額は約**162万円**減額！

住宅ローンメンテナンス

②10年固定

金利は**銀行**によって違います！

あなたの金利は**何%**ですか？

金利は人によっても違います！

10年固定金利

現在 10年固定金利の相場 **0.64%～1.45% (保証料別)**

1.0% (保証料別)以上で借り入れしている方！

見直しが必要です！

現在 静岡県内最低金利

表面金利 **0.64% (保証料別)**

実質 **0.84%**

10年固定金利

10年後の優遇金利に注意！

一般的には優遇金利は**1.0%～1.6%**

0.5%の銀行もある為、10年固定の方は
必ず10年後に見直してください！

じぶん銀行

三菱東京UFJ銀行 × KDDIの共同出資の安心感!

仮審査最短即日回答!

全期間引下げプラン **3月もこの金利!** 当初期間引下げプラン

現金 **2万円** キャッシュバック!

変動金利 年 **0.457%** ※1 固定金利 (10年) 年 **0.64%** ※1

※1 2018年2月28日現在。2018年3月適用の借入金利であり、毎月見直します。別途借入金額の2.16% (税込) の事務手数料が発生します。

▶ 各種金利プランの詳細はこちら

\金利だけではありません/

「がん」とわかったら **すぐに** 保険でご返済! ※2

がん保障の詳細はこちら

0円で! お得なサービスいろいろついてきます。

がん保障特約(50%)保険料	0円	一般団信の保険料	0円	保証料	0円
収入印紙代	0円	一部繰上返済手数料	0円	返済口座への資金移動	0円

※2 「がん」と診断確定された場合、保険金が支払われます。がん保障特約には、責任開始日からその日を含めて、90日間の免責期間が定められています。

三菱UFJ信託銀行

プラン
2

当初固定期間引き下げ型

当初固定金利期間の金利を、プラン1よりさらに引き下げるプランです。
※ただし、当初固定金利期間終了後の金利引き下げ幅はプラン1より小さくなります。

教育資金贈与信託
「まごよろこぶ」ご利用の
お客さま
専用引き下げ金利!

当初固定期間	店頭表示金利	平成30年3月の店頭表示金利と適用金利の差	適用金利
固定金利 3年型	年2.750%	年▲2.450% ～ 年▲2.350%	年 0.300% ～ 年 0.400%
固定金利 5年型	年2.750%	年▲2.450% ～ 年▲2.350%	年 0.300% ～ 年 0.400%
固定金利 7年型	年2.880%	年▲2.400% ～ 年▲2.300%	年 0.480% ～ 年 0.580% ▶ 7年固定の魅力
固定金利 10年型	年3.070%	年▲2.400% ～ 年▲2.300%	年 0.670% ～ 年 0.770%
固定金利 15年型	年3.180%	年▲2.250% ～ 年▲2.150%	年 0.930% ～ 年 1.030%
固定金利 20年型	年3.600%	年▲2.500% ～ 年▲2.400%	年 1.100% ～ 年 1.200% ▶ 20年固定の魅力

当初固定金利期間終了後、完済までずっと

店頭表示金利より 固定金利3年・5年型 **年▲1.700% ～ 年▲1.300%**

店頭表示金利より 固定金利7年・10年・15年・20年型 **年▲1.400% ～ 年▲1.300%**

※ 店頭表示金利からの引き下げ幅は、審査結果等によって異なります。

※各金融機関の新規借入れ時に適用の金利を参考にグラフを作成しています。

住宅ローン 固定金利推移

当初固定10年の金利は主に10年国債の利回りに影響されます。2017年4月以降の10年国債の利回りは、9月にマイナス金利をつけた日もありましたが、小刻みな動きにとどまっています。そのため、当初固定10年の金利も平均を見ると主要都市銀行・ネット銀行ともにほとんど変わっていません。当初固定10年は特別金利やキャンペーン金利の対象になる頻度が高い金利タイプですので、こまめにチェックすると適用金利が低いものが見つかるかもしれません。

主要都市銀行の固定金利推移



最低金利・最高金利	0.775 ~ 1.600%
平均金利	1.286%
平均金利の前月比	変動なし
平均金利の前年比	+0.168%

ネット銀行の固定金利推移



最低金利・最高金利	0.640 ~ 1.794%
平均金利	1.044%
平均金利の前月比	+0.044%
平均金利の前年比	+0.081%

住宅ローン金利の推移

固定期間終了後の金利優遇幅

(単位：%)

	変動金利			固定金利期間選択型		
	基準金利	適用金利	金利優遇幅	10年固定	当初10年間の金利優遇幅	10年経過後の金利優遇幅
2003年	2.475	1.875	▲0.6			
2004年	2.475	1.675	▲0.6			
2005年	2.375	1.675	▲0.7			
2006年	2.375	1.675	▲0.7	2.55	▲1.4	▲0.2
2007年	2.675	1.875	▲0.6	2.05～2.55	▲1.5～▲1.6	▲0.4
2008年	2.875	1.875	▲1.0	1.95～2.55	▲1.65	▲0.4
2009年	2.475	1.475	▲1.0	1.95～2.55	▲1.65	▲1.0
2010年	2.475	1.075	▲1.4	2.15～2.60	▲1.65	▲1.0
2011年	2.475	0.975～1.075	▲1.4～▲1.5	1.75～2.40	▲1.9	▲1.0
2012年	2.475	0.875～1.075	▲1.4～▲1.6	1.30～1.85	▲1.9～▲2.2	▲1.0～▲1.3
2013年	2.475	0.775～1.075	▲1.4～▲1.7	1.35～1.70	▲1.9～▲2.2	▲1.0～▲1.3

Copyright© by shinozaki-fp All right reserved

金利優遇幅が最も大きい

事例！

5年前に**3,000万円**を**1.35%** 11年目以降
2% (基準金利**3%** - 優遇**1.0%**) **35年**で借入
入れた**Kさん**！

現在残高**2,660万円**を**0.87%** (保証料込み)
11年以降**1.6%** (**3%** - **1.4%**) **30年**で借換え！

総返済額は約**280万円**削減！

住宅ローンの借り換え

事例の

- ①変動金利の**S**さん 約**162万円**
- ②10年固定の**K**さん 約**280万円**

お二人は

借入時の金利と現在の金利差を使って
借換えによって**メリット(節約)**を出しました！

が、時間と費用がかかっています…

もっと簡単にできないか？

面倒な手続きや、多額な費用や時間をかけず
住宅ローンの金利を下げる事が出来ないか？

実は・・・

『出来るんです！』

『銀行では絶対に教えてくれない』

方法があるんです！

ピストルとナイフ作戦

住宅ローンの金利を値切る方法！

電話を1本かけるだけ・・・

2つ質問をします

- ①『今借っている住宅ローンを今月の末に全部返す
としたらいくら返済すればよいですか？』**
- ②『完済したら、保証料はいくら返ってきますか？』**

返済に遅れない 転職1年以内でない 等

他行で借り換えが出来る状態であること。事前準備は必要です。

ピストルとナイフ作戦

借入れ銀行から 質問

①どうされましたか？

「いやちょっと・・・」

②もしかして、他行で借換えを考えられていますか？

「まあ、そんな感じです・・・」

③どこ銀行ですか？

「〇〇銀行ですけど・・・」

ピストルとナイフ作戦

④条件は？

「**変動金利 0.57%です…**」

⑤「ちょっと待ってください。

当行でも金利は下げられますから…」

と、家まで説得に来ます。

「当行にとって大事なお客様ですので、

特別に 金利を引き下げさせていただきます。」

「是非そのまま当行とお取引をご継続ください…」

と先方から**金利引き下げの話**をしてきます。

住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 変動 0.95%	36,761,728	0.950	85,731	401	34,378,131
		0.950	127,735	67	8,558,245
					0
					0
	36,761,728				42,936,376
合計					42,936,376

毎月 85,731
ボーナス 127,735
年間返済額 1,284,242

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.570%	36,761,728	0.570	82,620	401	33,130,620	-1,247,511
		0.570	109,841	67	7,359,347	-1,198,898
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	36,761,728				40,489,967	-2,446,409
諸経費					1,041,216	1,041,216
合計					41,531,183	-1,405,193

毎月 82,620 -3,111
ボーナス 109,841 -17,894
年間返済 1,211,122 -73,120
増減 -73,120

諸経費 1,041,216
保証料戻し 0
実質諸費用 1,041,216

住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 変動 0.725%	36,761,728	0.725	83,502	401	33,484,302
		0.725	120,000	67	8,040,000
					0
					0
	36,761,728				41,524,302
合計					41,524,302

毎月 83,502
ボーナス 120,000
年間返済額 1,242,024

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.570%	36,761,728	0.570	82,620	401	33,130,620	-353,682
		0.570	109,841	67	7,359,347	-680,653
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	36,761,728				40,489,967	-1,034,335
諸経費					1,041,216	1,041,216
合計					41,531,183	6,881

毎月 82,620 -882
ボーナス 109,841 -10,159
年間返済 1,211,122 -30,902
増減 -30,902
諸経費 1,041,216
保証料戻し 0
実質諸費用 1,041,216

住宅ローンメンテナンス

③フラット35

固定金利だから...

10年間**1%優遇制度**があるから...

見直し不要？

繰上げ返済は必要？

機構団信に加入しているが...

フラット35

現在(2018年3月)の全期間固定の金利は？

フラット35は1.36%です！(21年以上)
1.29% (20年以下)

団信込み

あなたのフラット35の借入時の金利は？

フラット35金利推移



事例！

5年前に**3,000万円**を**1.1%**（優遇後）10年間
11年目以降**2.1%****35年**で借入れした
Nさん！

現在残高**2,645万円**を**フラット35**で**1.36%**
（団信込み）**30年**で借換え！

総返済額は約**206万円**削減！

さらに団信の保険料約152万円も節約！

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
ご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！

機構団信

フラット35の**機構団信**について！

機構団信が**2017年10月**から**改良**されました！
それまでは

別払い **残高×0.358%** **年払い**

2017年10月から

返済金に組み入れ **残高×0.28%**

機構団信に加入しない方は金利から**-0.2%**

団信ついでに、

さらにお得な情報でコストダウン！

フラット35のご利用者以外の方にも・・・

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**になりません。

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？

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15万円
奥様がパートに出て 月10万円
月収 25万円

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35万円

平均標準報酬月額	遺族基礎年金									
	遺族厚生年金		遺族基礎年金 + 遺族厚生年金							
			妻のみ		妻と子1人		妻と子2人		妻と子3人	
	年額	月額	年額	月額	年額	月額	年額	月額	年額	月額
20万円	324,911	27,076	324,911	27,076	1,337,711	111,476	1,564,011	130,334	1,639,411	136,618
25万円	406,139	33,845	406,139	33,845	1,418,939	118,245	1,645,239	137,103	1,720,639	143,387
30万円	487,366	40,614	487,366	40,614	1,500,166	125,014	1,726,466	143,872	1,801,866	150,156
35万円	568,594	47,383	568,594	47,383	1,581,394	131,783	1,807,694	150,641	1,883,094	156,925
40万円	649,822	54,152	649,822	54,152	1,662,622	138,552	1,888,922	157,410	1,964,322	163,694
45万円	731,050	60,921	731,050	60,921	1,743,850	145,321	1,970,150	164,179	2,045,550	170,463
50万円	812,277	67,690	812,277	67,690	1,825,077	152,090	2,051,377	170,948	2,126,777	177,231
55万円	893,505	74,459	893,505	74,459	1,906,305	158,859	2,132,605	177,717	2,208,005	184,000
60万円	974,733	81,228	974,733	81,228	1,987,533	165,628	2,213,833	184,486	2,289,233	190,769
62万円	1,007,224	83,935	1,007,224	83,935	2,020,024	168,335	2,246,324	187,194	2,321,724	193,477

事例

住宅ローンを利用して住宅を購入した**35歳の**
I さん

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！

家計費の節約

変動費の見直し！

食費、光熱費の節約

大変で、努力を続けなければならない！

固定費の見直し！

①住宅ローンの見直し

②生命保険の見直し

難しいが、一度の努力で効果が継続する！

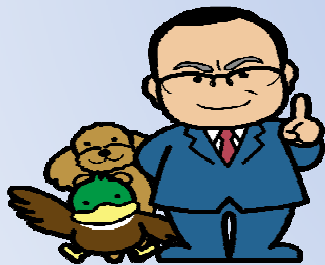
個別相談(無料)

本日の情報をもとに、**ご自身**でトライされてもOKです！
ただし、**見直し方法は人によって違います**ので、
成功確率を高めるには、**個別相談**を受けて頂くのが一番です。

あなたの選択

- ①自分で勉強して見直す
- ②個別相談を申し込む

今回『



』様のご厚意により
相談料は無料です！

お気軽にお声かけ下さい！

ご清聴ありがとうございました。

課題

①セミナーの練習をしてください

実際のお客様の前でなくて良い

仲間(同僚)、家族、知人等

自分以外の人の前でセミナーをやってみる

3人に感想をもらってきてください

期限 4月9日(月)班長さんに提出

自己紹介について

自己紹介

自己紹介は、セミナーのキモ
セミナーの目的は、個別相談に移行してもらうこと

①親近感

②権威性

この人に相談したいと思わせることが重要！

神話の法則 を利用するのも効果的

自己紹介の作成

自己紹介の作成 3人グループ 1人2分

①親近感

神話の法則

親しみやすさ

家族 動物 趣味 スポーツ 食べ物

共通項(・・・一緒ですね)を意識して入れる

自己紹介の作成

②権威性

自分では気付いていない凄さ・強み
を発見してください

ナンバー(オンリー)ワン戦略も有効

この人、凄い！と思わせる！

自分発見のワーク

『自分発見のワーク』 良いところ 1人2分
褒められ慣れる！

- ①グループのメンバー(他人)を褒めてください
- ②見た目で『○○さんって、○○そうですね！』
- ③雰囲気で『○○さんって、○○じゃないですか？』

褒められている方は、遠慮せず、

『有難う、よく言われます！』

自己紹介

ベネフィット(お客様の素敵な未来)

あなたが○○になる

あなたが○○を得る

メリット(特徴・利点・スペック 私メッセージ)

私は、○○なこと出来ます

ビジョン

私は、○○します！

自己紹介

ベネフィット型が理想

実績＝証拠写真を見せる

専門家なので安心してください！

ビジョン型でも良い

こういう考えで、こうなりたい！

こうなります！そのために今こうしています！

自己紹介の作成

自分の良いところを遠慮せず・・・ 1人3分

①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。

資格、実績、これなら人に教えられること

②何故、今この仕事をしているのか？

③これからやりたいこと(夢や目標)

自己紹介作成のヒントにしてください

自己紹介の作成

- ①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。
資格、実績、人に教えられること
- ②何故、今この仕事をしているのか？
- ③これからやりたいこと(夢や目標)

グループの他の方からみて、自己紹介に入れた方が良いと思うことを教えてあげてください。

自己紹介の作成(ワーク)

ご自身のパソコンにセミナーPPTを
実践講座サイトからダウンロード

自己紹介の部分を変更してください
ベネフィット型かビジョン型か？

写真は必ず入れてください

後日でも可

ティーアップ

自己紹介、プロフィールは

- ①セミナー主催者につしゼンする時
 - ②セミナー開催時にティーアップを受ける時
- にも使えます。

**効果的な自己紹介、プロフィール
を作成しましょう！**

完成型の『1分スピーチ』の内容も入れましょう！

自己紹介のロープシ

自己紹介は、
セミナー営業(個別相談への移行)の肝
グループロープシを行います

1人3分 × 3

代表者に後で、皆さんの前でロープシして頂きます！
実績作り 証拠写真を撮ります

代表ロープシ

**グループの代表者に
全員の前でロープシして頂きます。**

1人 3分

グループの代表者を決めてください！

証拠写真、撮影！

代表以外の方も証拠写真を撮影します

実績作り

課 題

②自己紹介を完成させる(証拠写真入り)

他の方の自己紹介を参考にして
自身の自己紹介を作成しておいてください

《選ばれる理由を意識》

ベネフィット型 ビジョン型

ターゲット(住宅購入者)に合わせた
『自己紹介』 作りをしてみましょう！

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

借換えを武器に

住宅ローンの借換え、見直し
の専門家(コンテンツホルダー)となれば...

リストホルダーと簡単に組めます！

リストホルダーは、どこにいますか？

ワーク(圧倒的な文字量)

セミナーが出来るようになったら

どこで、**セミナーを開催しますか？**

あなたの周りの **リストホルダーは？**

具体的に名前をあげてみてください

実現出来るかどうかは、別として30先

本日のまとめ

**本日の講座のふいかえり
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

課題の確認

① セミナーの練習

3人から感想をもらってください

期限 4月9日(月) 班長さんに提出

② 自己紹介を完成させてください

次回は、セミナーロープシをします

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N0.2

- 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N0.3

- 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

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに出来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ 力
- ⑤渡り鳥経営
- ⑥金鉱山の法則
- ⑦冬の旭川の話
- ⑧水族館のイルカの話
- ⑨ピストルとナイフ作戦
- ⑩新規開拓のマトリクス