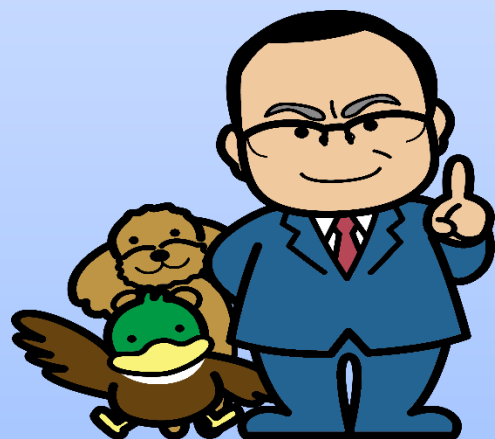


住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第5期
3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
課題確認
- ② 住宅ローンの基礎 諸費用について
- ③ 借り換え比較表の作成
- 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

第2回から今日までに…
返済予定表を回収してみて…

- 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

住宅ローン計算の3要素

①金額(残高)

②金利(年利)

③期間

残高×金利×期間=支払い利息

①×②×③=利息

ワークシート

借入金額 元利均等返済 3,000万円

金利

期間

毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.439%	0.57%	0.65%	1.40%	2.00%	3.00%	4.00%
期間	35年	77,070	78,807	79,881	90,393	99,379	115,455	132,832
	30年	88,956	90,681	91,745	102,103	110,886	126,481	143,225
	25年	105,606	107,318	108,372	118,576	127,156	142,263	158,351
	20年	130,591	132,290	133,335	143,388	151,765	166,379	181,794
	15年	172,245	173,933	174,969	184,876	193,053	207,174	221,906
	10年	255,573	257,252	258,281	268,054	276,040	289,682	303,735
	35年間の総返済額	32,369,400	33,098,940	33,550,020	37,965,060	41,739,180	48,491,100	55,789,440
	30年間の総返済額	32,024,160	32,645,160	33,028,200	36,757,080	39,918,960	45,533,160	51,561,000
	25年間の返済総額	31,681,800	32,195,400	32,511,600	35,572,800	38,146,800	42,678,900	47,505,300
	20年間の返済総額	31,341,840	31,749,600	32,000,400	34,413,120	36,423,600	39,930,960	43,630,560
	15年間の返済総額	31,004,100	31,307,940	31,494,420	33,277,680	34,749,540	37,291,320	39,943,080
	10年間の返済総額	30,668,760	30,870,240	30,993,720	32,166,480	33,124,800	34,761,840	36,448,200

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**

課題確認

ワークとして

回収した返済予定表を見ながら

比較表を作成します！

前回の復習から…

住宅ローンの基礎

返済予定表の見方①

- 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）

0501038-0138347

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	元金均等償還割賦金	月 0円	ボーナス	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

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

株式会社 住信セゾン

TEL: 03-435-0861
 FAX: 03-435-0863

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		新規融資明細表	
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		
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		
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	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	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

引当予定日	機割約定日	回数	区分	前払元金	前払利息	前払元金	前払利息	前払元金	前払利息	前払元金	前払利息
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	32,665,348				99,329	32,665,348
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
平成32年 6月 5日	平成32年 6月14日	56	毎	70,664	28,665	30,642,621				99,329	30,642,621

平成30年1月末
32,596,500円

返済予定表

変更 内容	ご融資利率変更日	旧利率	1.225%	旧利子補給率	%		
	29年 6月27日	新利率	1.225%	新利子補給率	%		
		ご融資利率変更幅	0.000%	利子補給率変更幅	%	(※ご融資残高は 6月ご返済)	
ご返済回数 100~105回分							
約定ご返済日 年 月 日	ご返済額	ご返済額内訳		ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額 (※1)	
		元 金	今回利息				
29 7 26	64436	46440	17996	22183806	17996		
29 7 26	101926	73300	28626	(4601001)	28626		
29 8 26	64436	46487	17949	22137319	17949		
29 9 26	64436	46535	17901	22090784	17901		
29 10 26	64436	46582	17854	22044202	17854		
29 11 26	64436	46630	17806	21997572	17806		
29 12 26	64436	46678	17758	21950894	17758		

ワーク

- ①この返済予定表を見て仮説を立てる！
- ②返済予定表を見たら、何を
確認したら良いか？

仮説

変動金利
ボーナス併用
返済回数100回～105回

当初借入日	年	月
当初借入金額		万円
(うちボーナス		万円)
1.225%		
返済期間	年	?

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2018年 01月 05日)

様

静岡銀行

掛川支店

TEL0537-22-3111

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。ご査収の程よろしくお願ひ申し上げます。

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	毎月ご返済分繰上金額	増額ご返済分繰上金額	
2013年01月31日	25495521	0	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	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			
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

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。

〔繰上未払利息〕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残高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「繰上未払利息」といいます。(繰上未払利息)が発生した場合は次回ご返済分から「繰上未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰上未払利息」の増減および残高は「繰上未払利息返済額」「繰上未払利息発生額」「繰上未払利息残高」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	繰上未払利息発生額	繰上未払利息残高
		元金返済額	利息額	繰上未払利息返済額				
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		

仮説 の 検証

**変動金利
ボーナス併用
返済回数100回～105回**

**当初借入日 H21年3月
当初借入金額 2,780万円
(うちボーナス580万円)
1.225%
35年**

?

金利の種類と選び方②

～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（旧）
事務手数料	定額（低額）	定率
保証料	必要	不要

住宅ローンの見直し③

～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 25年

- 1) 毎月返済額を減らすための借り換え
- 2) 総返済額を減らす借り換え

	現在	借換え後	
金利	3.0%	1.36%	%
毎月返済額	94,842円	78,678円	円
今後の総返済額	約2,845万円	約2,360万円	万円
差引メリット	—	約485万円	万円

ワーク

**総返済額を減らす、
有効な借換え提案を考える！**

ヒント

フラットの金利表と第2回のワーク

フラット35金利表(2018年3月)

団信加入(※1、※2)

借入期間	融資比率	
	借り入れ:9割以下、借り換え:10割以下	借り入れ:9割超10割以下
15年~20年	年 1.290 %	年 1.730 %
21年~35年	年 1.360 %	年 1.800 %

借換え

～アドバイスのポイント～

2,000万円 25年

- 1) 毎月返済額を減らすための借り換え
- 2) 総返済額を減らす借り換え

	現在	借換え後	
金利	3.0%	1.36%	1.29%
毎月返済額	94,842円	78,678円	94,589円
今後の総返済額	約2,845万円	約2,360万円	約2,270万円
差引メリット	—	約485万円	約575万円

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：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：1.36%で借換え

毎月返済額：98,348円

住宅ローンの基礎④

- 諸費用
 - 借換えの諸費用

- 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

【住宅ローン商品の比較】

年 月 日現在の金利

		現在
	期満 (H 年 月 支払後の期満)	
	金利(%)	
	返済年数(回数)	
	毎月返済額	
	ボーナス月加算額	
	繰返済額	
	(内支払利息)	
	諸費用	
	支払総額(諸費用含む)	
	差引メリット	
銀行諸費用	事務手数料	通常は定額(3万円～5万円) フラット35、ネット銀行は定率(1～2%)
	保証料	一覧表より試算
	団体信用生命保険料	フラット35以外は、0円
	金融消費貸借契約印紙	一覧表で確認
	旧法富士手数料 (貸付免許料)	借り換えの場合⇒融資金額の4/1000 新規借入れの場合⇒融資金額の1/1000
	旧法富士手数料 (旧法富士報酬)	7万円～10万円
	一括返済手数料	金融機関、あるいは顧客ごとに異なる 一般的には、変動金利で借りている場合1万円程度。固定金利の場合は3～5万円程度。
その他	FP手数料	
	経過利息	
	諸費用合計	

ワーク

諸費用の計算を試みよう！

保証料の計算

手数料の計算

金消の印紙代

登録免許税

司法書士手数料(値切れる)

いそな銀行 保証料

保証料 一括前払い型	借入期間	融資金額100万円 あたりの保証料(円)	借入期間	融資金額100万円 あたりの保証料(円)
	1年	1,016	21年	15,416
2年	1,942	22年	15,907	
3年	2,844	23年	16,374	
4年	3,724	24年	16,826	
5年	4,580	25年	17,254	
6年	5,426	26年	17,669	
7年	6,240	27年	18,063	
8年	7,081	28年	18,440	
9年	7,799	29年	18,800	
10年	8,544	30年	19,137	
11年	9,302	31年	19,463	
12年	10,006	32年	19,769	
13年	10,688	33年	20,063	
14年	11,345	34年	20,348	
15年	11,982	35年	20,614	
	16年	12,595	※ 商品や取扱条件により保証料が異なる場合もございます。 ※ 詳しくは窓口へお問合せください。	
	17年	13,187		
	18年	13,758		
	19年	14,306		
	20年	14,834		
保証料 金利上乗せ型	保証料「金利上乗せ型」の適用金利			
	保証料「一括前払い型」のご融資金利に年0.2%を加えた金利			

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。

代紙印消金

[平成29年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

号	文書の種類	印紙税額（1通又は1冊につき）
1	[不動産、鉱業権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書] 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売渡証書など （注） 無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、育成者権、商号及び著作権をいいます。	記載された契約金額が 1万円未満 非課税 1万円以上10万円以下 200円 10万円を超え50万円以下 400円 50万円を超え100万円以下 1千円 100万円を超え500万円以下 2千円 500万円を超え1千万円以下 1万円 1千万円を超え5千万円以下 2万円 5千万円を超え1億円以下 6万円 1億円を超え5億円以下 10万円 5億円を超え10億円以下 20万円 10億円を超え50億円以下 40万円 50億円を超えるもの 60万円 契約金額の記載のないもの 200円
	[地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書] 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など	
	[消費貸借に関する契約書] 金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など	
	[運送に関する契約書（用船契約書を含む。）] 運送契約書、貨物運送引受書など （注） 運送に関する契約書には、用船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び運送状は含まれません。	
		（注） 平成9年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減があります（詳しくは コード7108 をご利用ください。）。

登録免許税

登録免許税の軽減(全ての土地建物)

	土地・建物		住宅用建物の軽減 (平成32年3月31日まで)		適用条件	認定長期優良 住宅 (平成30年 3月31日まで)	認定低炭素 住宅 (平成30年 3月31日まで)	
	課税標準	税率	軽減税率			軽減税率	軽減税率	
			新築建物	中古建物				
建物の 表示 登記	-	-	-	-	-	-	-	
所有権 保存 登記	法務局の 認定価格 ※	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1.5}{1000}$	-	新築住宅の保存登記の特例 ① 自己居住用の住宅 ② 新築又は取得後1年以内に登記されたもの ③ 床面積(登記簿面積)50m ² 以上(→参照)	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	
所有権 移転 登記	土地 固定資産 税評価額 (用語解 説参照)	平成31年 3月31日まで $\frac{15}{1000}$	-	-	中古住宅の移転登記の特例 ① 自己居住用の住宅 ② 取得後1年以内に登記されたもの ③ マンション等耐火建築物は25年以内、木造 等耐火建築物以外は20年以内に建築されたもの。 この年数を超えている場合には、その住宅 が新耐震基準に適合していることについて証明 されたものや、既存住宅売買瑕疵保険に加入し ている一定のものであること。(証明方法はこ ちら) ④ 床面積(登記簿面積)50m ² 以上(→参照)	-	-	
		平成31年 4月1日以降は $\frac{20}{1000}$	$\frac{3}{1000}$	$\frac{3}{1000}$		共同住宅 $\frac{1}{1000}$	戸建住宅 $\frac{2}{1000}$	$\frac{1}{1000}$
		$\frac{4}{1000}$	-	-		-	-	-
		$\frac{20}{1000}$	-	-		-	-	-
相続 ・ 遺贈 ・ 贈与		$\frac{4}{1000}$	-	-		-	-	
抵当権の 設定登記	債権金額	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	抵当権の設定登記の特例 上記の条件を満たす住宅への抵当権設定	-	-	

● 実務上まれな登記の分類は省略しました。

● 上表の税率を適用して計算した金額で1,000円に満たない場合の税額は1,000円となります。

※固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格について、建物の構造別・用途別に各法務局が便宜上作成している価格となります。

住宅ローンに対するの抵当権の設定

住宅ローンを組んだ場合に、金融機関はその住宅を担保として抵当権を設定し、登記します。抵当権を設定しておくことにより、万が一、住宅を購入した人(債務者)が住宅ローンを返済できなくなったときに、その住宅を強制的に競売して住宅ローンを他の債権者より優先的に返してもらおうことができることになっています。それを主張するために、抵当権の設定登記が必要になるわけです。抵当権には、順位がつけられており、住宅金融支援機構が、通常第一順位になります。なお、住宅ローンの返済が完了した場合には、抵当権の抹消登記が必要になりますので、忘れずに行ってください。

保存登記手数料

第2 所有権保存登記

課税価格1000万円の新築建物の所有権保存登記手続の代理業務を受任し、住宅用家屋に関する証明書（減税証明書）の取得及び登記申請の代理をした場合。

[有効回答数：623]

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
北海道地区	12,232円	18,272円	25,300円
東北地区	11,627円	20,558円	33,668円
関東地区	12,663円	22,152円	47,813円
中部地区	15,206円	22,427円	31,182円
近畿地区	13,833円	29,607円	64,000円
中国地区	14,537円	23,751円	34,200円
四国地区	14,555円	23,661円	36,667円
九州地区	13,087円	22,016円	41,500円

【コメント】

建物を新築した場合には、建物表示登記をしたうえで、最初の権利の登記である所有権保存登記をします。建物表示登記は、土地家屋調査士の業務であり、司法書士の業務ではありません。課税価格は、実勢価格と異なります。

なお、報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については、あらかじめ司法書士に確認してください。

抵当権設定登記手数料

第3 抵当権設定登記－1

土地1筆及び建物1棟に、債権額1000万円とする抵当権設定登記手続の代理業務を受任し、登記原因証明情報（金銭消費貸借契約書等）の作成及び登記申請の代理をした場合。

[有効回答数：629]

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
北海道地区	21,785円	31,266円	45,767円
東北地区	19,091円	30,562円	47,150円
関東地区	21,961円	35,029円	54,842円
中部地区	25,783円	35,631円	56,100円
近畿地区	24,301円	40,402円	67,429円
中国地区	24,692円	35,986円	52,208円
四国地区	24,500円	35,354円	55,250円
九州地区	24,939円	34,063円	50,175円

【コメント】

一戸建てやマンションを住宅ローンを組んで購入した場合には債権者が担保を設定しますが、その費用は、借主の負担とされるのが一般的です。一戸建ての場合でも、土地が数筆あるなど、事案によって報酬は異なります。

なお、報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については、あらかじめ司法書士に確認してください。

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

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

ワーク

回収した返済予定表を見ながら

住宅ローン比較表を作成してください！

第3回課題

①作成した比較表をお客様に提案してくる！

②別のお客様の予定表を2枚以上回収する！

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**

機構旧**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

④じぶん銀行

疾病団信は必要か？

お客様からの質問は多い！

**自分のスタンス、考え方を
はっきりさせておきましょう！**

保険のフロとしての腕の見せ所！

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

> 住信SBIネット銀行 住宅ローン



団体信用生命保険（一般団信）

団体信用生命保険
【保険料】 無料

特約付き団体信用生命保険

- > 全疾病保障：ガン（悪性新生物）、急性心筋梗塞、脳卒中、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵の8疾病はもちろん、8疾病以外の疾病も保障
【保険料】 無料

特徴

オリコンが実施する住宅ローン満足度ランキングで1位を獲得するなど、高い人気を誇る住宅ローン。

住信SBIネット銀行住宅ローンは、一般的な団体信用生命保険に加え、8疾病はもちろん、8疾病以外も保障する全疾病保障が無料付帯。（※全疾病保障は他の住宅ローンにはない初のサービス）

住信SBIネット銀行は変動金利、固定金利問わず、住宅ローン金利の低さや利用者の満足度の高さにも定評があり、団体信用生命保険を比較しても優位性がある。金利、団信共に魅力あるおすすめの住宅ローンの一つ。

▶ このサイトへ行く

> イオン銀行 住宅ローン



団体信用生命保険（一般団信）

団体信用生命保険
【保険料】 無料

特約付き団体信用生命保険

- > 8疾病保障付住宅ローン：三大疾病+5つの重度慢性疾患を保障
【保険料】 年利0.3%上乗せ

特徴

イオングループのイオン銀行が提供する住宅ローン。
イオン銀行住宅ローンは、**団体信用生命保険が無料付帯。また、年利に0.3%を上乗せすることで、三大疾病に5つの重度慢性疾患を加えた「8疾病保障」**を利用することができる。
この他にも、イオン銀行住宅ローンは、イオンでの買い物毎が毎日5%OFFになるサービスなどが充実。
イオンのサービスを利用する機会の多い人は要チェック。

▶ このサイトへ行く

> じぶん銀行 住宅ローン



団体信用生命保険（一般団信）

一般団信
【保険料】 無料

特約付き団体信用生命保険

- > がん50%保障団信
【保険料】 無料
- > がん100%保障団信
【保険料】 年利0.2%上乗せ
- > がん100%保障団信+11疾病保障団信（生活習慣病団信）
【保険料】 年利0.3%上乗せ

特徴

KDDIと三菱東京UFJ銀行が共同出資し、設立したネット銀行「じぶん銀行」が提供する住宅ローン。

じぶん銀行住宅ローンは、一般団信（団体信用生命保険）に加えて、がんと診断された場合に住宅ローン残高相当額の50%が保険金として支払われる「がん50%保障団信」が無料付帯。また、住宅ローン金利に0.2%上乗せすることで住宅ローン残高相当額が全て保障される「がん100%保障団信」を付帯することができる。さらに、住宅ローン金利に0.3%上乗せすると、「がん100%保障団信」に加えて「11疾病保障団信（生活習慣病団信）」が付帯。
団体信用生命保険が充実している住宅ローンの利用を考えている人は、ぜひ検討したい。

▶ このサイトへ行く

自分の考え方でトークを完成させる

金利の上乗せに要注意！

上の表を見ていただくとわかるとおり、保障をつける場合、金利に0.1～0.3%上乗せするという金融機関が多くなっています。「0.3%上乗せくらいなら、大した金額じゃないでしょ？」と思う人もいるかもしれませんが、下の条件のように、0.3%の上乗せで**約200万円**も返済額が増えてしまう場合もあるので、十分な注意が必要です！

<借入金利に0.3%上乗せした場合>

	保障なし	3大疾病保障あり
金利	1.5%	1.8% (0.3%上乗せ)
借入額	3,000万円	3,000万円
借入期間	30年	30年
返済総額	約3,700万円	約3,900万円
差額		約200万円

金利を上乗せしても、保障をつけたほうがいいのか？

保障内容、必要な金額はご理解いただけたと思いますが、金利を上乗せしてでも加入すべきなのでしょうか。人により求めるものは違うので正解はありませんが、加入の判断材料の1つとしてガンで死亡する確率のデータをご紹介します。ちなみに、ガンは、数ある死因の中で1956年から、**60年間連続1位**の死因となっています。

男性の年齢別がん死亡リスク

現在の年齢	10年後	20年後	30年後	40年後	50年後	60年後	70年後	80年後	生涯
0歳	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	0.6%	2%	7%	15%	26%
10歳	0.0%	0.1%	0.2%	0.5%	2%	7%	15%		26%
20歳	0.0%	0.1%	0.5%	2%	7%	15%			26%
30歳	0.1%	0.5%	2%	7%	15%				26%
40歳	0.4%	2%	7%	15%					26%
50歳	2%	6%	15%						26%
60歳	5%	14%							25%
70歳	10%								23%
80歳									17%

※出典：「[国立がん研究センターがん情報サービス『がん登録・統計』](#)」より引用。

例えば、上の表で赤字になっている「**2%**」という数字は、40歳の人が60歳までの20年間で、ガンにより死亡する確率です。この2%という数字を見ていかがでしょうか。

ちなみに私個人の意見としては、金利を上乗せしてまで「**保障はつけません**」。その理由ですが、住宅ローンは短期で返済するものと考えているためです。現在住宅ローンは、低金利が続いているので、今の私なら長期固定金利を選択します。そして、そのメリットを最大限に生かしながら、夫婦共働きで貯蓄と繰上返済にはげみます。

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

**比較表を持ってお客様のところに説明に行く
別のお客様の返済予定表を2枚もらう**

② 借換セミナーを見ておいってください 内容の理解

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？

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