

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第5期

**6日目(最終日)**



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 課題確認

1分スピーチ(全員の前で)

② リストホルダーを探せ！

③ 保険の話へ

④ 本日のまとめ、宣言！ 終了証授与式

⑤ 今後のフォローについて

# ふいかえい

**林田さんの住宅ローン**

**防衛金利の計算**

**ヒアリング(保証料 団信)**

**借い換えセミナー(内容の理解)**

**自己紹介の重要性(ビジョン型)**

**新規向けセミナー(特別公開)変動金利潰し**

**リストホルダー3先選定**

**生命保険の話へ**

# 課題の確認



# 第5回 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23日(月)班長さんに提出**

# 第5回 課題

**②講座中に借い換え提案をしたお客様に  
保険の話をする  
紹介の依頼をする**

**3人以上にトライしてみてください  
保険の見直し、ご紹介を頂けたか？  
結果を報告！**

**期限 4月23日(月)班長さんに提出**

# グループワーク

**課題をやってみて**

- ① セミナーの練習の結果！（3人）**
- ② 生命保険、ご紹介の話！（3人）**

**結果はどうでしたか？**

**3分間で、話し合ってください！**

# 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）**

# 第5期超実践講座

**確認です！**

**今日までに**

**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がった案件が出た方！**

**又はご紹介案件が出た方！**

**いらっしゃいますか？**

# グループワーク

**今回実践講座に参加して  
課題をやってみて**

**①結果が出た理由は？**

**②生命保険につなげる為には、何が必要か？**

**3分間で、話し合ってください！**

# 1分スピーチ(完成型)

**本日は、全員の前で発表してもらいます！**

- **1分で自己紹介(選ばれる理由を意識)**
- **聞き上手になりましょう！**
- **付箋に『良いところ』を書いて渡す**

**順番は、早い者 順に決めます！**

**ホワイトボードに自分がやりたい順番に  
名前を書いてください**

# 選ばれる理由

## ①ベネフィット型 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、〇〇でNO.1だからです！』

## ②ビジョン型 理念 思い 共感

一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会の会員で  
高い金利を払い続けている金融素人(私たちみたいな)  
をひとりでも多く救ってあげたいって頑張っている

『住宅ローン見直し専門FP』なんですよ！

私も〇〇さんに相談して金利が下がりました！



# 自己紹介

**ベネフィット型(過去の実績がある)**

**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(未来志向)**

**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!**

# 他者紹介について

**全員の自己紹介を聞いて**

**この人なら大切な知人に紹介しても良いと**

**思った人を3人選んで、投票してください！**

**ホワイトボードの名前を見て…**

# ふいかえり

## 金融電卓の4要素

- ①残高(借入金額)
- ②金利
- ③期間
- ④返済月額

# グループワーク(防衛金利の計算)

先日(平成30年4月22日)のセミナーに  
参加して頂きました Oさん のサンプル

静岡銀行 ペアローン(2本)

借入日 2010年9月17日

最終返済日 2045年9月28日

金利 0.975%

ご主人 12,902,146円 (現在残高)

妻 12,820,933円 (現在残高)

# お借入れ明細表(変動金利方式)

静岡銀行

〇様

ご主人

(作成日2018年01月05日)

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い申し上げます。

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います。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	0303***	00001-0004076	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
15900000	12800000	3100000	
お借入れ日	毎月ご返済分繰上金	増額ご返済分繰上金	
2010年09月17日	10494651	2557282	
返済回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2045年09月28日	346	普通預金	0333***

お借入れ明細表作成対象期間			
2018年01月～2018年12月			
新利率(変更後利率)	今回の利率変更幅	変更前利率	
0.97500%	0.00000%	0.97500%	
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
28日	01月07月	35983	52292

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」の増額および残高は「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変更となります。

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			
180129	52292	39826	12466	0			
	35983	27457	8526	0	12984650	0	
180228	35983	27479	8504	0	12957171	0	
180328	35983	27501	8482	0	12929670	0	
180501	35983	27524	8459	0	12902146	0	
180528	35983	27546	8437	0	12874600	0	
180628	35983	27568	8415	0	12847032	0	
180730	52292	40020	12272	0			
	35983	27591	8392	0	12779421	0	
180828	35983	27613	8370	0	12751808	0	
180928	35983	27636	8347	0	12724172	0	
181029	35983	27658	8325	0	12696514	0	
181128	35983	27681	8302	0	12668833	0	
181228	35983	27703	8280	0	12641130	0	
合計	536380	410803	125577	0		0	

# 0様 ご主人

**2018年5月1日現在 12,902,146円**

<b>月額</b>	<b>35,983円</b>
<b>ボーナス</b>	<b>52,292円</b>

**最終返済 2045年9月28日**



# お借入れ明細表 (変動金利方式)

静岡銀行

(作成日2018年 01月 05日)

0様

妻

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。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。

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います。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。

口 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	0303***	00001-0004077	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
15,800,000	128,000	300,000	
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	
2010年09月17日	10,494,651	24,747,85	
最終回ご返済日	ご返済金額替口座		
	店番	科目	口座番号
2045年09月28日	346	普通預金	0333***

お借入れ明細表作成対象期間		
2018年 01月～ 2018年 12月		
新利率 (変更後利率)	今回の利率変更幅	変更前利率
0.97500 %	0.00000 %	0.97500 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額
28日	01月 07月	35,983
		新半年ごと増額ご返済金額
		50,606

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」の増額および残高は「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			繰延未払利息返済額	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				
180129	50,606	38,542	12,064	0		0		
	35,983	27,457	8,526	0	12,903,437	0	0	
180228	35,983	27,479	8,504	0	12,875,958	0	0	
180328	35,983	27,501	8,482	0	12,848,457	0	0	
180501	35,983	27,524	8,459	0	12,820,933	0	0	
180528	35,983	27,546	8,437	0	12,793,387	0	0	
180628	35,983	27,568	8,415	0	12,765,819	0	0	
180730	50,606	38,730	11,876	0		0		
	35,983	27,591	8,392	0	12,699,498	0	0	
180828	35,983	27,613	8,370	0	12,671,885	0	0	
180928	35,983	27,636	8,347	0	12,644,249	0	0	
181029	35,983	27,658	8,325	0	12,616,591	0	0	
181128	35,983	27,681	8,302	0	12,588,910	0	0	
181228	35,983	27,703	8,280	0	12,561,207	0	0	
合計	533,008	408,229	124,779	0		0		

# 0様 奥様

**2018年5月1日現在 12,820,933円**

**月額 35,983円**

**ボ一十又 50,606円**

**最終返済 2045年9月28日**



# 住宅ローン比較表作成

## ①比較表を作成して防衛金利を計算

**注意事項**

**ボーナス返済あり**

**ペアローン(2本)**

# 住宅ローン比較表

平成30年5月1日現在

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 元利均等	12,902,146	0.975	42,056	353	14,845,768
					0
					0
静岡銀行	12,820,933	0.975	41,791	353	14,752,223
	<b>25,723,079</b>				<b>29,597,991</b>
合計					<b>29,597,991</b>

支払利息合計 **3,874,912**

返済月額 83,847

81,831

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
労金 0.750% 29年	25,723,079	0.750	82,269	348	28,629,612	13,783,844
						0
					0	0
					0	-14,752,223
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>25,723,079</b>				<b>28,629,612</b>	<b>-968,379</b>
諸経費					256,800	
合計					<b>28,886,412</b>	<b>-711,579</b>

支払利息合計 **2,905,533** **-968,379**

返済月額 82,269

-1,578

諸経費 256,800

保証料戻し

実質諸費用 **256,800**

## 住宅ローン比較表

平成30年5月1日現在

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 元利均等	12,902,146	0.800	41,031	353	14,483,943
					0
					0
静岡銀行	12,820,933	0.800	40,773	353	14,392,869
	<b>25,723,079</b>				<b>28,876,812</b>
合計					<b>28,876,812</b>

支払利息合計 **3,153,733**

返済月額 81,804

81,831

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
労金 0.750% 29年	25,723,079	0.750	82,269	348	28,629,612	14,145,669
						0
					0	0
					0	<b>-14,392,869</b>
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>25,723,079</b>				<b>28,629,612</b>	<b>-247,200</b>
諸経費					256,800	
合計					<b>28,886,412</b>	<b>9,600</b>

支払利息合計 **2,906,533** **-247,200**

返済月額 82,269 465

諸経費 256,800

保証料戻し

実質諸費用 **256,800**

# グループワーク

**返済予定表を見て**

**防衛金利を計算してください！**

**M様**

**現在残高 39,549,637円**

**金利1.05%**

**最終回返済日 2047年9月26日**

**月返済額 101,317円**

**ボーナス 173,674円**

# お借入れ明細表 (変動金利方式)

静岡銀行

(作成日2018年01月05日)

M様

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。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。

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います。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	0411***	00003-0936227	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
43524525	33824525	9700000	
お借入れ日	毎月ご返済分繰上金	増額ご返済分繰上金	
2014年11月11日	31054539	8918918	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2047年09月26日	312	普通預金	0468***

## お借入れ明細表作成対象期間

2018年01月～2018年12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	
1.05000 %		0.00000 %	1.05000 %	
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	
26日	01月07月	101317	173674	

### 「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			
180126	173674	126850	46824	0		0	
	101317	74145	27172	0	39772462	0	
180226	101317	74210	27107	0	39698252	0	
180326	101317	74275	27042	0	39623977	0	
180426	101317	74340	26977	0	39549637	0	
180528	101317	74405	26912	0	39475232	0	
180626	101317	74470	26847	0	39400762	0	
180726	173674	127516	46158	0		0	
	101317	74535	26782	0	39198711	0	
180827	101317	74600	26717	0	39124111	0	
180926	101317	74665	26652	0	39049446	0	
181026	101317	74731	26586	0	38974715	0	
181126	101317	74796	26521	0	38899919	0	
181226	101317	74862	26455	0	38825057	0	
合計	1563152	1148400	414752	0		0	

# 住宅ローン借り換えアプローチ

コンテンツホルダーになれば、  
リストホルダーとの提携が可能となります  
あなたの周りのリストホルダーとジョイント

リストアップした、30先の中から  
実際に組みそうなリストホルダーを**3先選定!**

# 前回、前々回のワーク(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**

# 前回の復習

**リストホルダーとの提携計画の作成！**

**3つのリストホルダーを厳選。**

**セミナーを開催するにあたり**

**1番重要なこと**

**3番目のリストホルダー**

**セミナーの日程を決めます！**

**日程(日時、場所)**

**ターゲット(誰を呼ぶか?)**

**集客方法(DM、メルマガ、電話等・・・)**



# 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**

# 保険の話

**セミナー**

**個別相談**

**銀行の金利の引き下げ(変更契約)**

**借り換え**

**メリットが出せました！**

**『良かったですね！』**

# プレゼントを渡す！

**新築であれば、新築祝い(お花等)を渡す！**

**相手が手に持っている状態で…**

**住宅ローンを組んだら生命保険の見直しを！**

**団信トーク**

# 見直しの場合

**プレゼントは、目に見えるものではありません！**

**しかし、大きなプレゼントは、**

**確実に渡しています。**

**認識して頂く為にも…**

**良かったですね！ = はい！ 本当に良かったです！**

# 保険の話

ところで、**生命保険ってどんなの入ってますか？**

住宅ローンには団信があることは、  
セミナーでもお話したと思います。

団信と**ダブって生命保険に加入している方が**  
非常に多いので住宅ローン見直しと一緒に  
生命保険も見直した方がいいと思いますが、  
**やってみましょうか？**

# 保険の話(第三分野)

見直した住宅ローンの団信に  
ガン保障もついていたら

ガンになったら〇〇〇〇万円出るガン保険って  
すごくないですか？

今ガン保険ってどんなの入ってますか？  
**入院保険**にも加入していますか？

# 保険の話(就業不能)

見直した住宅ローンの団信が死亡だけだったら

もし、もしですよ、ご主人が亡くなっても団信で奥様がローン負担することはないですよね？

今加入している死亡保障っていくらですか？

確かに亡くなるとローンも無くなりますけど、  
**働けなくなってもローンは残りますよね？**  
対策して行きましょう！

# 保険の話(変額・外貨)

住宅ローンを見直して家計がよくなりましたね。  
よかったですね？

ところで将来に向けての積み立てって  
なにかやっていますか？

せっかく家計が改善されたので、これを機に  
将来への積み立ても始めたほうがいいと思います  
けど、**チャレンジ**してみませんか？



# 保険の話

ガン団信付きの場合は  
住宅ローン選定段階から保険の話をつック

**一時払い**も実は有効

銀行に金利交渉する時に、**併せて定期預金をある程度預けられる方**だと、交渉に乗ってくる銀行もありますが、**当分使わないお金ってありますか？**

**一時払い**といえば・・・

# 生命保険の見直し(切り替え)

**『近くに出来た新築アパートの話！』**

**タバコを吸わない人向けの生命保険の新設！  
2018年4月、11年ぶりに標準生命表が改定！  
年々、生命保険は進化、改良されています！  
見直し(切り替え)すると、内容的にも良くない、  
保険料的にも安くなる可能性があります！**

# 生命保険の見直し(切り替え)

**『近くに出来た新築アパートの話！』**

**今住んでいるアパート(住み慣れた街)の隣に新築のアパートが建設されました。**

**内覧に行きましたが、新築なので、設備が最新で、広さも今よりも広く、なんと家賃も今の家賃7万円よりも、1,000円安い！6万9,000円だそうです！**

**あなたなら、引っ越しませんか？**

# 生命保険の見直し(切り替え)

『近くに出来た新築アパートの話！』

アパートの家賃は掛け捨てです。

引っ越せば、翌月から家賃は下がります。

しかし、引っ越し代、違約金、敷金精算、礼金等で家賃以外の費用がかかってしまいます…

生命保険(掛け捨て)の引っ越しは、余計な費用(違約金等)はかかりません。翌月から、保険料が下がり、機能も良くなります(がん保険は90日)

# 生命保険の見直し(切り替え)

『近くに出来た新築アパートの話！』

おまけの話！

今回のケースでは、今のアパートの大家さんと交渉すれば、家賃は下がるかもしれませんね！

アパート版

ピストルとナイフ作戦！

# 事例研究(グループワーク)

借換セミナーから  
個別相談  
保険提案・ご紹介取得への流れ！

旧機構団信 C様  
フラット35 団信トーク  
どんな提案(生命保険)をしますか？

# フラット35旧団信

	姓	お名前	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 世帯主	<input type="text"/>	博樹 様	S58.9.19	35 歳	男性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者		佳菜子 様	S60.2.23	34	女性 ▾
		結婚日	H24.11.22	※結婚日は配偶者の国民年金の第3号被保険者の判断等に使用します。	

  

	お名前	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 第1子	貫太 様	H27.11.27	3 歳	男性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 第2子	花子 様	H31.3.17	0	女性 ▾

# 旧機構団信

団信加入者へ

商品名

機構団信加入者票兼初年分特約料領収書 機構団信

被保険（共済）者番号	241510060008946	債権者区分	機 構	機構支店名	首都圏支店
団信加入者	氏 名	博樹			殿
団信加入者	氏 名	佳菜子			殿
借入申込人	氏 名	博樹			殿
債 務 金 額	返 済 期 間	返 済 方 法	初年分特約料	領 収 年 月 日	
3,300 万円	35 年	元利均等	183,700 円	28. 4. 20	

機構団体信用生命保険（共済）特約制度にご加入いただきありがとうございます  
 機構団信加入者票兼初年分特約料を領収しました。

東京都文京区後楽1丁目4番10号

弁済（受託）者

独立行政法人住宅金融支援機構



連絡先	浜松信用金庫	
-----	--------	--



( 1503 - 040 )

印紙税法第5条により  
 収入印紙不要

\*ご注意：特約料は、所得税法第76条等による生命保険料控除の対象とはなりません。



## 2016年【フラット35】

(年・%)

	借入期間15年~20年	借入期間21年~35年
2016年12月	1.03	1.10
2016年11月	0.93	1.03
2016年10月	0.95	1.06
2016年9月	0.96	1.02
2016年8月	0.83	0.90
2016年7月	0.85	0.93
2016年6月	0.99	1.10
2016年5月	0.96	1.08
2016年4月	1.02	1.19
2016年3月	1.02	1.25
2016年2月	1.21	1.48
2016年1月	1.27	1.54

# ペアローンの0様

防衛金利の計算をした0様

ペアローンのケースでの団信トーク研究

連帯債務との違い？

どんな**生命保険提案**をしますか？

# グループワーク(生命保険提案)

## 0さん のサンプル(防衛金利計算済)

静岡銀行 ペアローン(2本)

借入日 2010年9月17日

最終返済日 2045年9月28日

金利 0.975%

ご主人 12,902,146円 (現在残高)

妻 12,820,933円 (現在残高)

# お借入れ明細表(変動金利方式)

静岡銀行

0様

ご主人

(作成日2018年01月05日)

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い申し上げます。

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います。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	0303***	00001-0004076	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
15900000	12800000	3100000	
お借入れ日	毎月ご返済分繰上金	増額ご返済分繰上金	
2010年09月17日	10494651	2557282	
返済回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2045年09月28日	346	普通預金	0333***

## お借入れ明細表作成対象期間

2018年01月～2018年12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	
0.97500%	0.00000%	0.97500%	
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
28日	01月07月	35983	52292

## 「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」の増額および残高は「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変更となります。

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			
180129	52292	39826	12466	0			
	35983	27457	8526	0	12984650	0	
180228	35983	27479	8504	0	12957171	0	
180328	35983	27501	8482	0	12929670	0	
180501	35983	27524	8459	0	12902146	0	
180528	35983	27546	8437	0	12874600	0	
180628	35983	27568	8415	0	12847032	0	
180730	52292	40020	12272	0			
	35983	27591	8392	0	12779421	0	
180828	35983	27613	8370	0	12751808	0	
180928	35983	27636	8347	0	12724172	0	
181029	35983	27658	8325	0	12696514	0	
181128	35983	27681	8302	0	12668833	0	
181228	35983	27703	8280	0	12641130	0	
合計	536380	410803	125577	0		0	

# 0様 ご主人

**2018年5月1日現在 12,902,146円**

**月額 35,983円**

**ボーナス 52,292円**

**最終返済 2045年9月28日**



# お借入れ明細表 (変動金利方式)

静岡銀行

(作成日2018年 01月 05日)

0様

妻

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。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。

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います。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。

口 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	0303***	00001-0004077	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
15,800,000	128,000	300,000	
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	
2010年09月17日	10,494,651	247,4785	
最終回ご返済日	ご返済金額替口座		
	店番	科目	口座番号
2045年09月28日	346	普通預金	0333***

お借入れ明細表作成対象期間		
2018年 01月～ 2018年 12月		
新利率 (変更後利率)	今回の利率変更幅	変更前利率
0.97500 %	0.00000 %	0.97500 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額
28日	01月 07月	35,983
		新半年ごと増額ご返済金額
		50,606

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」の増額および残高は「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			繰延未払利息返済額	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	繰上返済額				
180129	50,606	38,542	12,064	0		0		
	35,983	27,457	8,526	0	12,903,437	0	0	
180228	35,983	27,479	8,504	0	12,875,958	0	0	
180328	35,983	27,501	8,482	0	12,848,457	0	0	
180501	35,983	27,524	8,459	0	12,820,933	0	0	
180528	35,983	27,546	8,437	0	12,793,387	0	0	
180628	35,983	27,568	8,415	0	12,765,819	0	0	
180730	50,606	38,730	11,876	0		0		
	35,983	27,591	8,392	0	12,699,498	0	0	
180828	35,983	27,613	8,370	0	12,671,885	0	0	
180928	35,983	27,636	8,347	0	12,644,249	0	0	
181029	35,983	27,658	8,325	0	12,616,591	0	0	
181128	35,983	27,681	8,302	0	12,588,910	0	0	
181228	35,983	27,703	8,280	0	12,561,207	0	0	
合計	533,008	408,229	124,779	0		0		

# 0様 奥様

**2018年5月1日現在 12,820,933円**

**月額 35,983円**

**ボ一十又 50,606円**

**最終返済 2045年9月28日**

# 比較表作成

**練習問題（3月の借り換えセミナーの個別相談のお客様の事例）**

**比較表の作成**

**より大きなメリットが出る条件は？**

**こういう人に会えるとメリットが大きくなる！**



# お借入れ明細表 (変動金利方式)

〇さん

様

(作成日2016年12月05日)

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願い申し上げます。

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います。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 (保証人扱) (新長プラ)			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
20070			
お借入れ金額 <small>円</small>	毎月ご返済分 <small>円</small>	半年ごと増額ご返済分 <small>円</small>	
32,500,000	32,500,000	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額 <small>円</small>	増額ご返済分繰越金額 <small>円</small>	
2009年04月03日	26,565,797	0	
最終ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2044年04月01日		普通預金	

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

お借入れ明細表作成対象期間			
2017年01月~2017年12月			
新利率 (変更後利率)		今回の利率変更幅	変更前利率
1.27500 %		0.00000 %	1.27500 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額 <small>円</small>	新半年ごと増額ご返済金額 <small>円</small>
01日	月 月	95,966	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。

ご返済予定日 <small>年 月 日</small>	ご返済金額 <small>円</small>	ご返済金額の内訳			繰延未払利息返済額 <small>円</small>	ご返済後残高 <small>円</small>	繰延未払利息発生額 <small>円</small>	繰延未払利息残高 <small>円</small>
		元金返済額 <small>円</small>	利息額 <small>円</small>					
170104	95966	67740	28226	0	26498057	0	0	
170201	95966	67812	28154	0	26430245	0	0	
170301	95966	67884	28082	0	26362361	0	0	
170403	95966	67957	28009	0	26294404	0	0	
170501	95966	68029	27937	0	26226375	0	0	
170601	95966	68101	27865	0	26158274	0	0	
170703	95966	68173	27793	0	26090101	0	0	
170801	95966	68246	27720	0	26021855	0	0	
170901	95966	68318	27648	0	25953537	0	0	
171002	95966	68391	27575	0	25885146	0	0	
171101	95966	68464	27502	0	25816682	0	0	
171201	95966	68536	27430	0	25748146	0	0	
合計	1,151,592	817,651	333,941	0		0		



# お借入れ明細表 (変動金利方式)

Yさん

様

(作成日2017年 12月 25日)

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い申し上げます。

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います。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) 変動金利型 8.0%内			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
20043			
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
17,000,000	17,000,000	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	
2009年08月07日	11,869,835	0	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2034年07月25日		普通預金	

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

お借入れ明細表作成対象期間		
2018年 01月 ~ 2018年 12月		

新利率 (変更後利率)		今回の利率変更幅	変更前利率
1.27500 %		0.00000 %	1.27500 %
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
25日	月 月	66,206	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。

ご返済予定日 年 月 日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳			繰延未払利息返済額 円	ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
		元金返済額 円	利息額 円					
180125	66,206	53,595	12,611	0	11,816,240	0	0	
180226	66,206	53,652	12,554	0	11,762,588	0	0	
180326	66,206	53,709	12,497	0	11,708,879	0	0	
180425	66,206	53,766	12,440	0	11,655,113	0	0	
180525	66,206	53,823	12,383	0	11,601,290	0	0	
180625	66,206	53,880	12,326	0	11,547,410	0	0	
180725	66,206	53,937	12,269	0	11,493,473	0	0	
180827	66,206	53,995	12,211	0	11,439,478	0	0	
180925	66,206	54,052	12,154	0	11,385,426	0	0	
181025	66,206	54,110	12,096	0	11,331,316	0	0	
181126	66,206	54,167	12,039	0	11,277,149	0	0	
181225	66,206	54,225	11,981	0	11,222,924	0	0	
合計	794,472	646,911	147,561	0		0		

# 保険の話

住宅ローン(不動産)相談から  
相続案件につながることも…  
10件中2~3件は

**相続時精算課税**

**生命保険の非課税枠**

**暦年贈与と贈与契約書**

**まだまだ「知らない」お客様が多い!**

# 本日のまとめ

超実践講座に参加してのふりかえり

3か月前の自分と今の自分

ひとり1分で『**宣言!**』して頂きます!

①**成長!**

②**1か月以内にやること…宣言!**

**授与式**

# 最終課題！

講座中に結果が出なかった方

1か月以内に結果を出してください！

住宅ローンコンサルから保険のご契約・ご紹介

FBグループにて報告してください！ 期限5月末

中間報告を班長まで・・・期限5月14日(月)

# 今後のフォロー

**最終課題が完了しないと第5期は終了しません**

**質問等は、明日以降も受け付けますので、ご安心ください！**

**第6期が5月8日(火)より始まります。**

**第7期は7月から名古屋で開催決定！**

**第8期は東京に戻ります**

**卒業生の再受講も大歓迎します！**

**新規購入向け、損保代理店向け、出張講座等の企画**

# 今後のフォローその2

## 協会への入会について

協会にご入会いただくと以下の特典がございます

- ① 毎月配信の**小ネタ集動画メール**
- ② セミナーコンテンツの**更新配信**
- ③ **フォローアップセミナー**のご優待
- ④ セミナーへの**共催表記**
- ⑤ 資格更新料の**無料化**

協会会費：**月額2,000円**(税込み・クレカ払いのみ)

希望者はメールへのご返信をお願いします！



# 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

# 小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに来た、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