

住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第5期
5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(完成型)
課題確認
- ② 自己紹介のロール
- ③ 借換セミナーのロール フラスα
- ④ リストホルダーを探せ!
- ⑤ 保険の話へ
- 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

- **防衛金利の計算**
- **ヒアリング(保証料 団信)**
- **借換セミナー(内容の理解)**
- **自己紹介の作成(ベネフィット型 ビジョン型)**

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

課題の確認

第4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9日(月)班長さんに提出

第4回 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!

課題の確認

『借い換えセミナー』をやってみて！

- ① 上手くいったこと
- ② 難しいと思ったこと
- ③ 聞いてくれた人の感想

各班でミーティングしてください

1分スピーチ(完成型)

班を一度再編します(1分スピーチの時のみ)

- **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

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！

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、○○で○○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(キャッチ)フレーズでアピール！

班に戻って

自己紹介のロープシ

自分仕様に作ったセミナーのPPTを使って

班ごとに自己紹介のロープシをします。

自己紹介のロール

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

自己紹介

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

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！

自己紹介のロープシ

自己紹介は、

セミナー営業(個別相談への移行)のキモ

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

見直しセミナー

グループワークをします！

セミナーの内容について

質問はありますか？

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
- 2018/03/24 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

フコ向けセミナー(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…

審査とかもあるんでしょ？

時間もかかりそうだし…

お金(諸費用)もかかるんでしょ？

ですよね！

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？

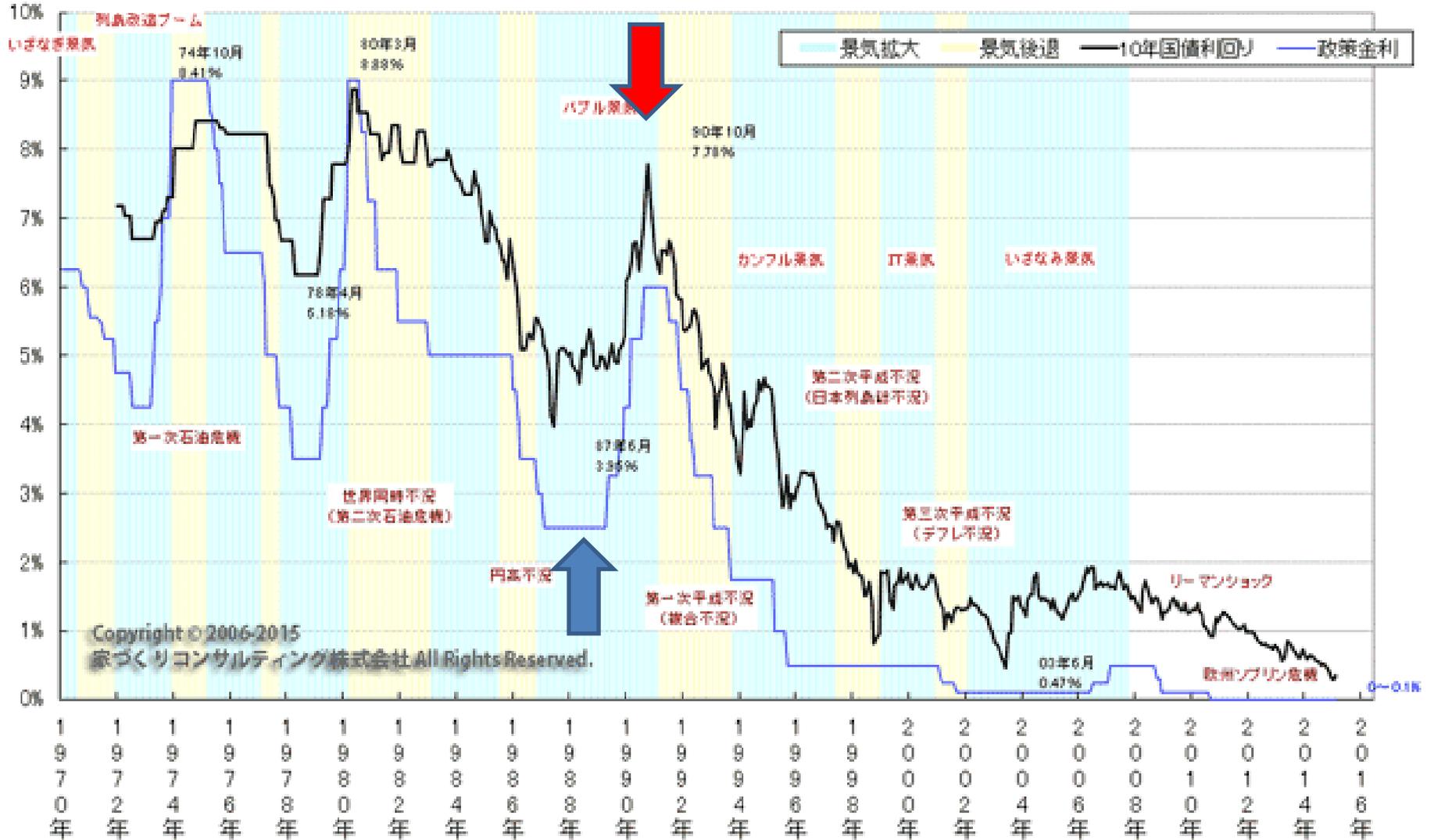
私は、

異常に低い！ 超低金利！

だと思っています！

長期金利の推移

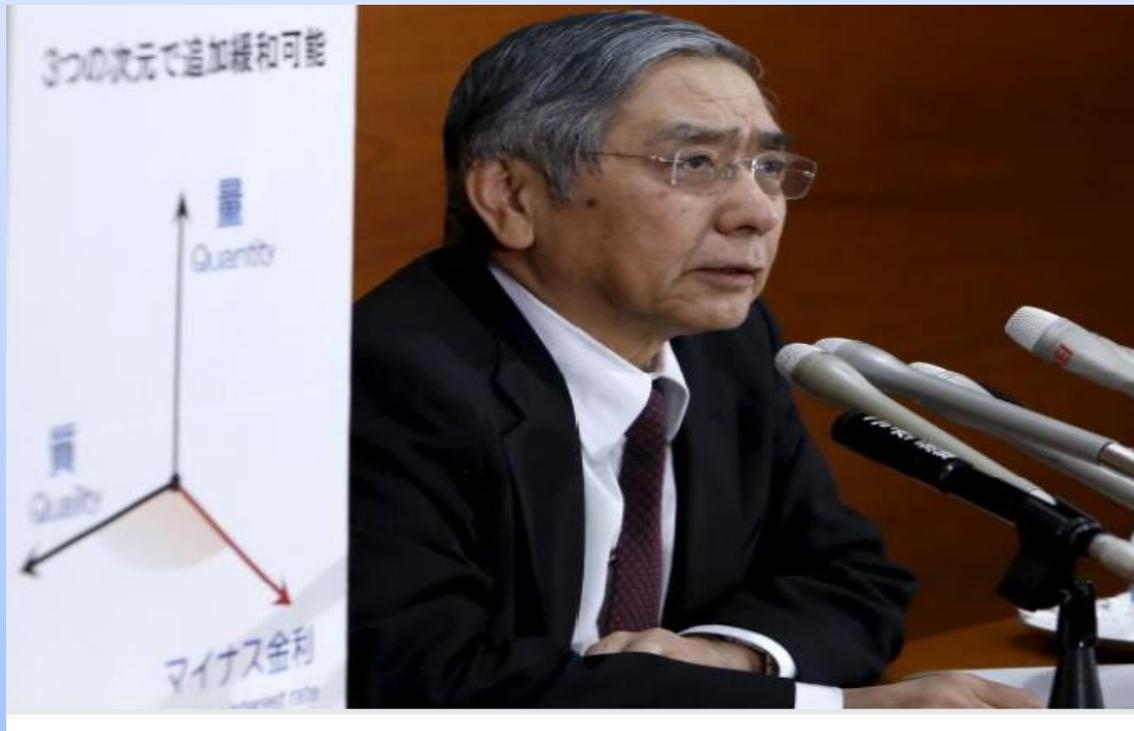
財務省公表資料より作成



日銀の金融政策

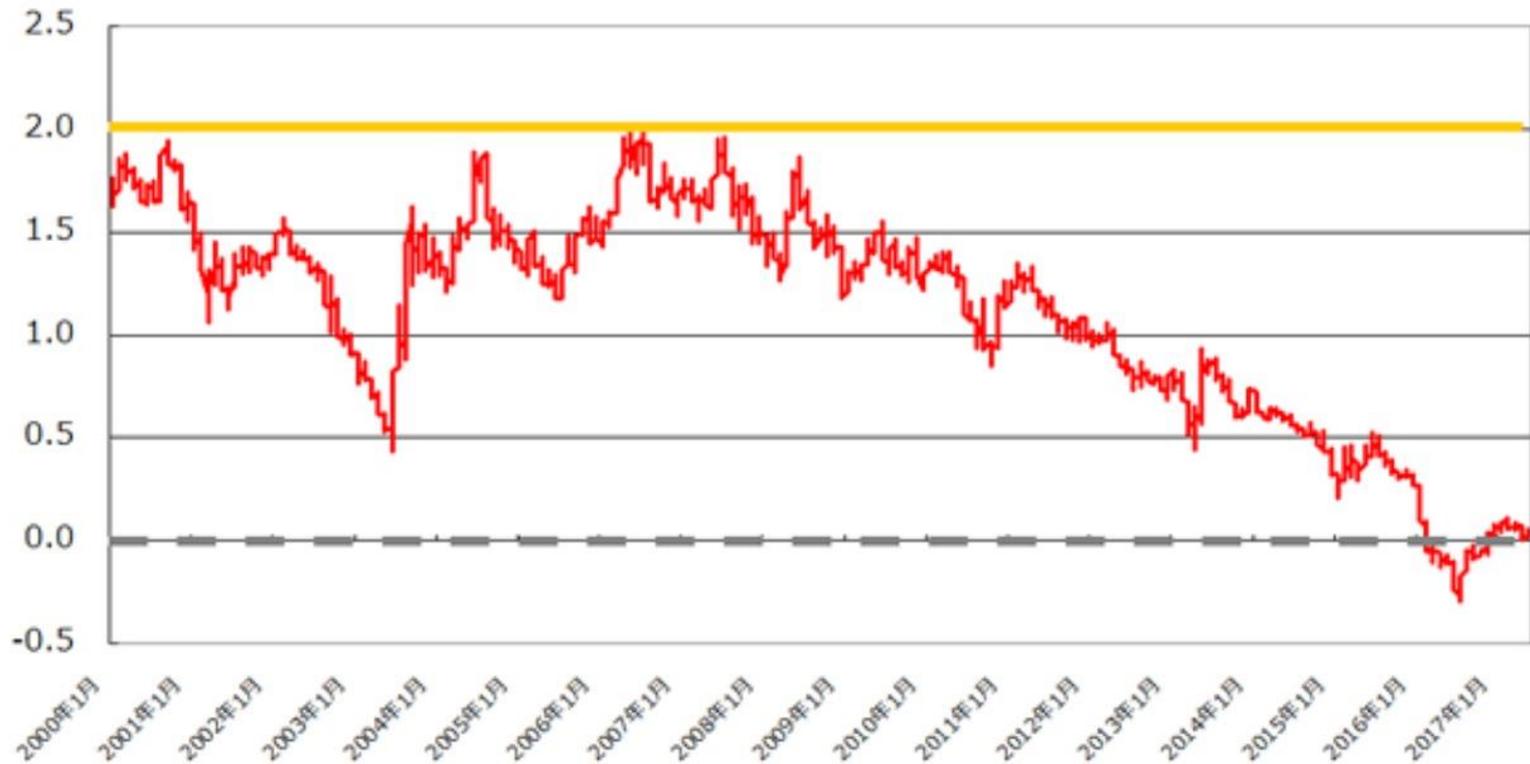
2016年1月29日の金融政策決定会合で、

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

長期金利の推移（2000年1月～）



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)

【過去1年分の推移】



※新発10年国債(終値)

過去1年間の長期金利の推移

【過去1年分の推移】



※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！

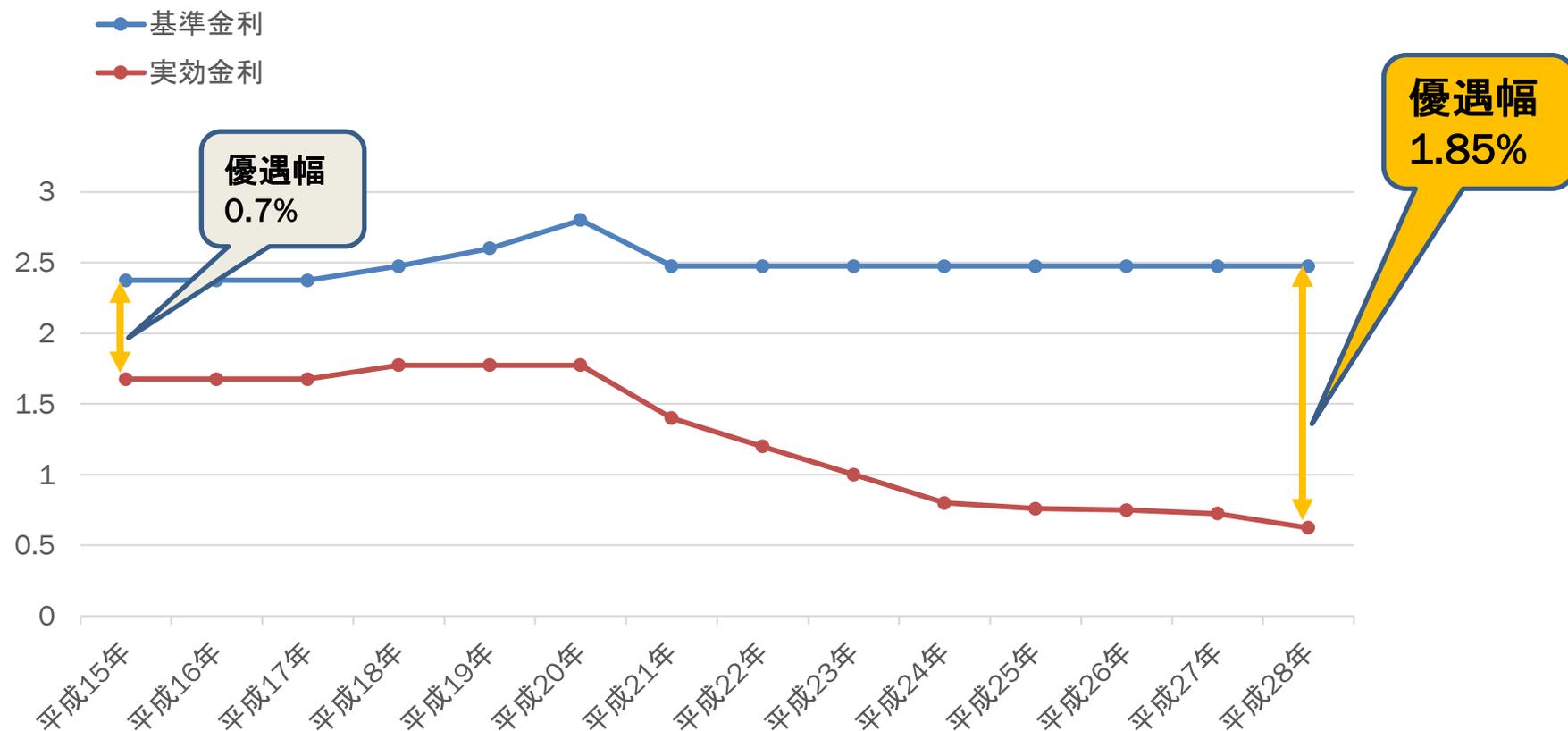
金融機関間(銀行間)の競争激化！

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

※ネット専用住宅ローンとフラット35のミックスローンはご利用いただけません

価格.com

住宅ローン
人気ランキング

No.1



※価格.com 住宅ローンカテゴリ 人気ランキング 高橋ス (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で返済額を軽減!

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

通期引下げプラン

年 **0.439%**

基準金利

年2.775%

金利引下げ幅
(全期間)

年-2.336%

固定金利20年

当初引下げプラン

年 **1.16%**

基準金利

年3.74%

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

※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。

団信・全疾病保障が無料についてこの金利

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

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!

今なら間に合う!
新規お借入れで

現金 **2万円**
キャッシュバック!

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

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。

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

② 10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!

今なら間に合う!
新規お借入れで

現金 **2万円**
キャッシュバック!

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

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
入れした**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？』

返済に遅れがない 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、そんな感じですか・・・」

③ どの銀行ですか？

「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
					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。

住宅ローンを借り入れした方が**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？

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 1,950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。

セミナーの活用法

① 既契約者に向けた情報提供として行う！

感謝 『有難う！』

アップセル クロスセル

固定費の節約 生命保険

お金を増やす

投資初心者にマックトーク、イオントーク

ご紹介依頼

セミナーの活用法

**②リストホルダーにアプローチ(提携話)
あなたの周りのリストホルダーとジョイント**

**前回リストアップした、30先の中から
実際に組めそうなリストホルダー
を3つ選んでください。**

(前回) 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?

前回のワーク(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

リストホルダー

**3つのリストホルダーを厳選してください
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！

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？

マックトーク・イオントーク

保険の話まとめ

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？**

一時払いと云えば・・・

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2017年12月25日)

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) 変動金利型80%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			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	繰延未払利息返済額 円			
18:01:25	66,206	53,595	12,611	0	11,816,240	0	0
18:02:26	66,206	53,652	12,554	0	11,762,588	0	0
18:03:26	66,206	53,709	12,497	0	11,708,879	0	0
18:04:25	66,206	53,766	12,440	0	11,655,113	0	0
18:05:25	66,206	53,823	12,383	0	11,601,290	0	0
18:06:25	66,206	53,880	12,326	0	11,547,410	0	0
18:07:25	66,206	53,937	12,269	0	11,493,473	0	0
18:08:27	66,206	53,995	12,211	0	11,439,478	0	0
18:09:25	66,206	54,052	12,154	0	11,385,426	0	0
18:10:25	66,206	54,110	12,096	0	11,331,316	0	0
18:11:26	66,206	54,167	12,039	0	11,277,149	0	0
18:12:25	66,206	54,225	11,981	0	11,222,924	0	0
合計	794,472	646,911	147,561	0		0	

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2016年 12月 05日)

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 (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	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
32,500,000	32,500,000	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	新半年ごと増額ご返済金額
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 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	繰延未払利息返済額 円				
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		

保険の話まとめ

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

**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 セミナーの練習もしくは本番
3人から感想をもらってください
期限 4月23日(月) 班長さんに提出
- ② 比較表を作って説明した人を
保険の話につなげましょう!

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