

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第6期 第1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 実践講座の進め方 1分スピーチ 注意事項
- ② 銀行の審査の裏側・審査方法
- ③ 住宅ローンの基礎 1. 2. 3.
- ④ ワーク 住宅ローンの規定の見方研究
- ⑤ 団信トーク 疾病団信研究
- ⑥ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

本講座で成果の出る人の特徴

個人レベル

①圧倒的なスピード感
30点で合格！

②圧倒的な文字量(行動)
行動＝言葉の定義 明確さ(目標と目的)

金鉱山の法則

1オンスの金の産出に金鉱山はどのくらい必要？

本講座で成果の出る人の特徴

グループレベル

①愚直な実践

行動が優先 タラシバは言わない

②報連相

経験、年齢関係なし

反省はOK！否定はNG！

創発 を起こせるか！

グループ全員が...

教わり上手にしましょう！

例題

知い合いのA社長に、ある本を紹介されました！

『その本は読んだことがある。

しかも、つまらなかった。』

そんな時、あなたは、どんな対応をしますか？

報 告 ！

- **成功事例**

上手くいったこと

やったこと 否定しない、されない

あなたの経験は他のメンバーの**知恵**になる

1日は24H 成果の出る人は1日36H 48H

- **失敗事例**

他のメンバーの勇氣になる

渡い鳥経営

連絡！

- グループの横のつながい
- 交流
チャットワーク、FBグループを作成しましょう！
- ジョイント・ベンチャー
- リストホルダーは、どこにいますか？
- コンテンツホルダー

相 談 ！

各回において、課題が出ます！

**自分一人では、分からない、対応できない！
場合でも…**

カンニング有り

グループメンバーに相談

事務局(栗山、長谷川)、私(鴨藤)に相談！

1分スピーチ

①自己紹介(毎回)

②超実践講座に期待すること！

1分スピーチ

本日を初回として、毎回行います！

- **聞き上手になる練習です！**
- **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**
- **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！』

ハリウッド映画 全米N0.1

カテゴリーを小さくすると……

どうしても見つからない時は

『〇〇専門！』

班長決め

グループの班長を決めます

毎回課題が出ます

原則、1週間以内に班長さんに提出

カンニング、情報共有OK！

班長さんは全員分をまとめて

事務局へ提出してください

第6期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンの借り換えアプローチから

生命保険契約・紹介につなげる！

全員結果を出す！

目 的

**コンテンツホルダーとなり、
リストホルダーと組む！**

講座終了後も

継続的に

**住宅ローン借り換えアプローチから
ご紹介により**

生命保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

銀行の裏側・審査方法

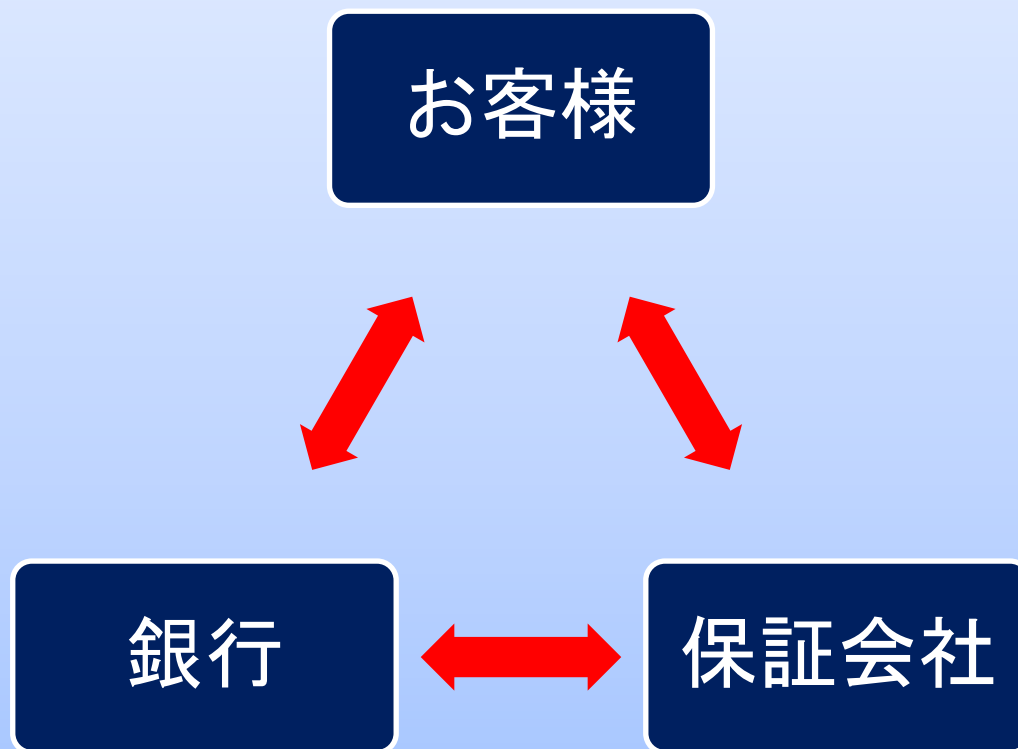
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が**審査**、支店長が**決済**

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



審査のポイント

ポイントは2つ 何を見ているのか？

① ヒト 人物

② モ/ 土地・建物

審査のポイント

① ヒト 人物

返済財源は所得

仕事 勤務先 勤務年数 年齢 健康

収入 年収は？

年間返済比率

年間返済額

税込年収

審査のポイント

② モ/ 土地・建物

担保評価 所在地、面積、構造

建築確認、重要事項説明書

フラット適合証 長期優良住宅…

現金化出来るか？

審査の変化

住宅ローンの**審査**は

チェックシート**減点方式**から

総合評価、**加点方式**へ

銀行のローン推進担当者は**通したい！**

住宅ローンは手堅い商品

保証会社の**保証**(自己資本比率UP)

不良債権にならない

BIS基準 国際基準8%(自己資本比率)

リスクウェイト35%

1億円 = 3500万円

金融庁(住宅ローン)

< 抵当権付住宅ローン >

【関連条項】 第 69 条

第 69 条-Q6 附則第 17 条の経過措置の対象となるものを除き、抵当権付住宅ローンとして 35% のリスク・ウェイトを適用するためには、第 69 条第 2 号の「抵当権により完全に保全されていること」の充足が必要になりますが、どの程度の確認を行う必要がありますか。(平成 19 年 3 月 23 日追加)

(A)

一般に、金融機関は小口かつ多数の住宅ローン債権を保有していることから、全ての住宅ローンについて担保物件の評価を頻繁に行うことは、実務上困難かつ負担が大きいものと考えられます。各金融機関による担保物件の管理方法は多様であることから、物件評価の手法・頻度・範囲については、各金融機関の創意・工夫により合理的かつ実現可能な方法でこれを行うことで差し支えありません。第 69 条第 2 号に規定する要件は、住宅ローンの抵当権による保全状況について必要限度を超えた頻繁な確認を求めるものではありません。また、確認を行う範囲についても、必ずしも全ての物件を対象とする必要はなく、実行時における頭金の比率や地価下落の状況等に応じて対象を絞ることも合理的であると考えます。なお、既存の住宅ローンについて平成 19 年 4 月 1 日以降に追加実行を行った場合は、「平成 19 年 3 月 31 日において保有する」ものでないことから、附則第 17 条における経過措置の適用対象外となることに注意が必要です。

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

必ず、儲かる商品！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

不良債権リスク ⇒ 保証会社 ○

金利変動リスク ⇒ 変動金利 ○

住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を増やしたい。
担当者には、**ノルマ**があります！

住宅ローンの話をするなら、**ノルマ**がある担
当者にすると効果的！

新規は**ローンセンター**または、**推進店**！

勉強会・集中持ち込みで担当者の**ノルマ**達
成のお手伝い！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが...

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある...

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば...

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか...

住宅ローンの基礎（1）

- 返済予定表の見方
- 金利の種類と選び方
 - ①変動金利型
 - ②金利期間選択型
 - ③全期間固定金利型（フラット35等）
- 返済方法
 - 元利均等返済・元金均等返済

返済予定表の見方

- 現在の残高
- 完済年月日（残年数）
- 金利の種類
- 金利
- ボーナス払いの有無と返済額

返済予定表① 変動金利型

三大疾病保障付住宅ローン(三大疾病ワイド保障型+5) 自然災害時返済一部免除特約付住宅ローン

電話

ご 番 号	ローン口座番号	返済用預金口座	利 率	ご融資年月日	ご返済期限	期間	ご 融 資 残 高	うち 毎月ご返済部分	うち ボーナスご返済部分
832	340110	普通	1.375	25 9 30	59 9 17	408	19729720	19729720	
(今後適用する利率)			新 利 率	利率変更年月日	利率変更幅	摘 要			
			1.375	26 6 18	*****	今回は利率の変更はございません。			
			*****	** ** *	*****				

(毎月ご返済部分のご明細)

ご返済 回 数	ご返済日 年 月 日	ボーナス ご返済月	ご返済額 (元利合計)	う ち 利 息 額 注		うち 元金返済額	毎月ご返済部分の ご融資残高	今回未払利息 発 生 額	未払利息残高	ご融資残高 (毎月返済・ボ ナス返済の合計)
				今回利息額	未払利息返済額					
8	26 517		61395	22606	0	38789	19690931	0	0	19690931
9	26 617		61395	22562	0	38833	19652098	0	0	19652098
10	26 717		61395	22517	0	38878	19613220	0	0	19613220
11	26 817		61395	22473	0	38922	19574298	0	0	19574298
12	26 917		61395	22428	0	38967	19535331	0	0	19535331
13	261017		61395	22384	0	39011	19496320	0	0	19496320
14	261117		61395	22339	0	39056	19457264	0	0	19457264
15	261217		61395	22294	0	39101	19418163	0	0	19418163

当初ご融資時からの通算回数です。

[illegible]

ローンのご融資に
預金等のお預け入
せん。
また、このローンは
はございません。し
ている定期預金等
ただけます。

《SMBCダイレク
固定金利への変更、
お考えのお客さま！

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C P 包括保証変動金利型 8.0% 内			
ローンコード	お客様番号	お 取 扱 番 号	
20508	0367***	00002-0937380	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
16,724,122	11,192,620	5,531,502	
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	
2011年07月26日	8,163,914	3,981,577	
最終回ご返済日	ご返済金額振替口座		
	店番	科目	口座番号
2032年11月26日	322	普通預金	0344***

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	
1.37500 %	0.00000 %	1.37500 %	
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	12月 06月	50,471	151,906

「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	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	50,471	41,117	9,354	0		12,104,374	0	0
180226	50,471	41,164	9,307	0		12,063,210	0	0
180326	50,471	41,211	9,260	0		12,021,999	0	0
180426	50,471	41,259	9,212	0		11,980,740	0	0
180528	50,471	41,306	9,165	0		11,939,434	0	0
180626	151,906	124,534	27,372	0			0	
	50,471	41,353	9,118	0		11,773,547	0	0
180726	50,471	41,401	9,070	0		11,732,146	0	0
180827	50,471	41,448	9,023	0		11,690,698	0	0
180926	50,471	41,495	8,976	0		11,649,203	0	0
181026	50,471	41,543	8,928	0		11,607,660	0	0
181126	50,471	41,591	8,880	0		11,566,069	0	0
181226	151,906	125,390	26,516	0			0	
	50,471	41,638	8,833	0		11,399,041	0	0
合 計	909,464	746,450	163,014	0			0	

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)

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C P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 円	毎月ご返済分 円	半年ごと増額ご返済分 円	
30753503	30753503	0	
お 借 入 れ 日	毎月ご返済分繰上金額 円	増額ご返済分繰上金額 円	
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

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 年 月 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	

返済予定表② 金利期間選択型（10年）

日付	時刻	照会コード	店番	口座番号	ご融資番号	おなまえ	科目	ページ
19. 5. 10	9. 49	925	644	588,931-00002			ローン	1
取組日	ご融資金額	アドオン・所要資金のうち			手形期日	利率	ローン種別名	
		うち毎回返済部分融資金額			最終返済期日			
19. 5. 10	16,000,000	11,200,000			54. 5. 6	2.80000	A)タンボウワ/セ(コト)	
返済方法	利息支払方法	弁済用銀行コード	店番	科目	口座番号	保証協会	協会種別	保証番号
元利均等	後取分割	預金口座	0005	644	302	1,021,237	ローン保証	20610193607
最終約定返済日	現在残高	うち毎回返済部分残高			うち毎月返済部分残高	最終利息支払日	最終利息計算日	当然の未収利息額
	16,000,000	11,200,000			4,800,000			
完済予定日	幣種	ローンコード	基準レート	金利期間	スプレッド	利率変更方法	次回利率見直し日	次回利率変更日
54. 5. 6		90487801	コティクヤ	10年		固定		
非定型	返済額	返済日	支払日	据置期間	利息支払方法	利子補給計算方法	未収利息合計額	指定日
種類								
回数	ご返済予定日 年月日	ご返済金額 (円)	元本金額 (円)	利息金額 (円)	(お+返済)元本金額 (円)	(お+返済)利息金額 (円)	残高 (円)	
1	19 6 6	39,785	15,729	24,056			15,984,271	
2	19 7 6	147,993	15,766	26,096	84,621	21,510	15,883,884	
3	19 8 6	41,862	15,803	26,059			15,868,081	
4	19 9 6	41,862	15,840	26,022			15,852,241	
5	19 10 6	41,862	15,877	25,985			15,836,364	
6	19 11 6	41,862	15,914	25,948			15,820,450	
7	19 12 6	41,862	15,951	25,911			15,804,499	
8	20 1 6	148,883	15,988	25,874	41,007	66,014	15,747,504	
9	20 2 6	41,862	16,025	25,837			15,731,479	
10	20 3 6	41,862	16,063	25,799			15,715,416	
11	20 4 6	41,862	16,100	25,762			15,699,316	
12	20 5 6	41,862	16,138	25,724			15,683,178	
13	20 6 6	41,862	16,175	25,687			15,667,003	
14	20 7 6	148,883	16,213	25,649	41,581	65,440	15,609,209	
15	20 8 6	41,862	16,251	25,611			15,592,958	
16	20 9 6	41,862	16,289	25,573			15,576,669	
17	20 10 6	41,862	16,327	25,535			15,560,342	
18	20 11 6	41,862	16,365	25,497			15,543,977	
19	20 12 6	41,862	16,403	25,459			15,527,574	
20	21 1 6	148,883	16,442	25,420	42,164	64,857	15,468,968	
21	21 2 6	41,862	16,480	25,382			15,452,488	

返済予定表③（住宅金融支援機構）

050138-0138347

050103220003991

平成 16年 8月 19日

種別		特定街区購入建設無									
顧客番号		金消契約日		最終回返済日		払込期日		6ヶ月分払込月		任意繰上償還後明細表	
050103220003991		平成 13. 7. 19		平成 34. 7. 18		18日		1月 7月			
融資金額		割 賦 金 等	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	
金利区分 1	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	ボーナス	374,816円	ボーナス	0円	ボーナス	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		
金利区分 分	融資金額	割 賦 金 等	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
	月			ボーナス	0円	ボーナス	0円	ボーナス	0円	ボーナス	0円
	ボーナス		元金均等償還割賦金	月		0円		ボーナス		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	

			金利区分 1			金利区分			合 計	
返済予定日	回数	区分	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

2018/05/08

32

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

株式会社 三菱東京UFJ銀行

TEL: 03-435-1001
 FAX: 03-435-1002

平成27年11月 5日

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	最終回返済日	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 34,500,000 円		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		
			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 34,500,000	割賦金	利率	1.120 %	1.720 %	%	%		
	元利均等		毎月 99,329 円	毎月 106,611 円	毎月 円	毎月 円			
	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			
	元金均等償還割賦元金		毎月 円	ボーナス 円	円				
金利区分2	融資金額	割賦金	利率	%	%	%	%		
	元利均等		毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円			
	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			
	元金均等償還割賦元金		毎月 円	ボーナス 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

】 [顧客番号: 251504060007702] [債権番号:
様

				金利区分 1			金利区分 2			合計	
引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
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	32,665,342				99,329	32,665,342
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

第1回の課題①

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**

期日5月16日(水)

金利の種類と選び方

～変動金利型のしくみ～

- 金利は6か月毎の見直し
- 返済額は5年毎の見直し
- 125%ルール
(返済額は従前の1.25倍まで)
3,000万円 30年返済

当初の金利：1.0%

<毎月返済額>

96,491円

返済スタート

金利：4.0%にアップ

(本来なら、135,143円)

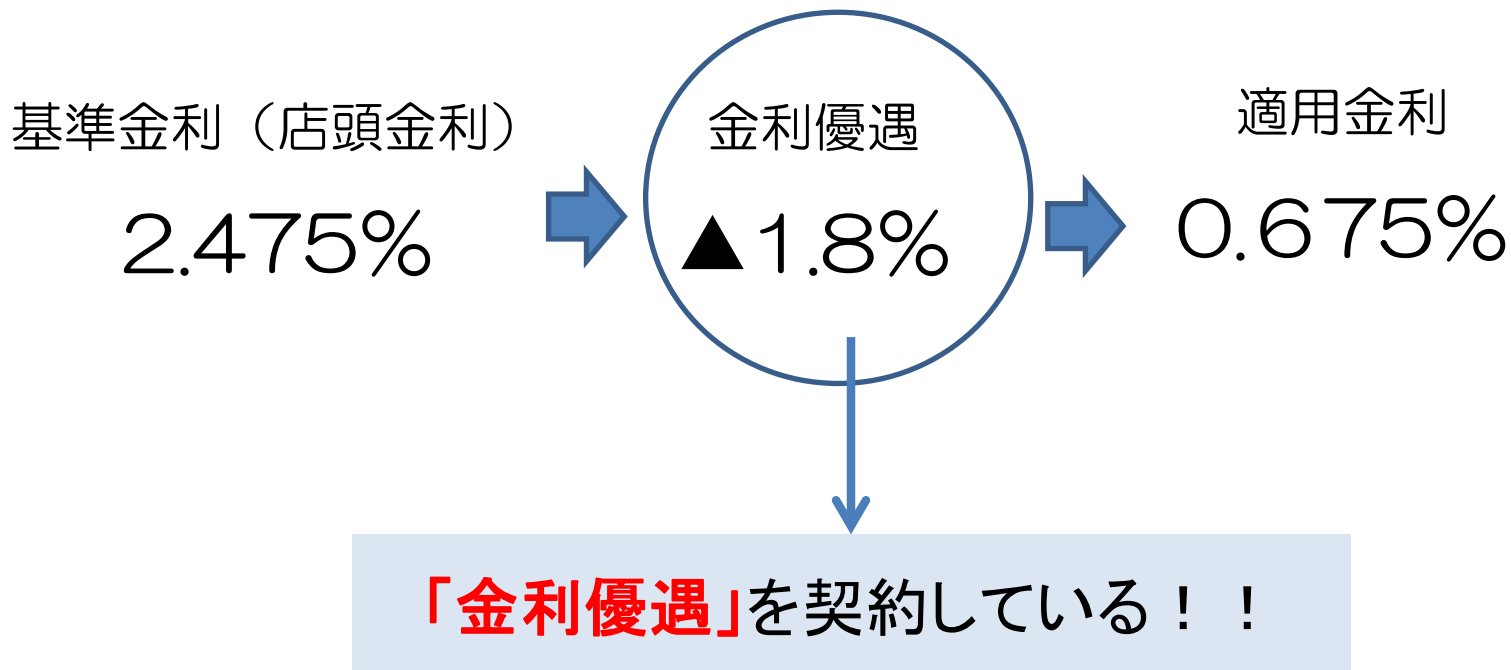
<毎月返済額>

従前の返済額の1.25倍までなので、
120,613円

6年目

借入残高：約2,560万円

住宅ローン金利は割引されている！



金利の種類と選び方

～固定金利期間選択型のしくみ～

< 10年固定の場合 >

A：当初期間優遇タイプ → 当初2.4%優遇、11年目以降1.4%優遇
10年固定 基準金利 3.1%

B：全期間一律優遇タイプ → 全期間1.9%優遇
10年固定 基準金利 3.1%

※ 3,000万円を借入れ、基準金利が将来も変わらなかった場合

	10年固定金利の場合		返済期間25年	返済期間35年
A	当初期間優遇 タイプ (0.7%) (1.7%)	当初10年間の 毎月返済額	109,034円	80,556円
		11年目以降の 毎月返済額	117,302円	90,741円
		総返済額	約3,420万円	約3,689万円
B	全期間一律優遇 タイプ (1.2%)	期間中の 毎月返済額	115,798円	87,510円
		総返済額	約3,474万円	約3,675万円

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。

当初固定期間	店頭表示金利	平成30年5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2.780%	年▲2.450% ～ 年▲2.350%	年 0.330% ～ 年 0.430%
固定金利 7年型	年2.910%	年▲2.400% ～ 年▲2.300%	年 0.510% ～ 年 0.610%
固定金利 10年型	年3.100%	年▲2.400% ～ 年▲2.300%	年 0.700% ～ 年 0.800%
固定金利 15年型	年3.210%	年▲2.250% ～ 年▲2.150%	年 0.960% ～ 年 1.060%
固定金利 20年型	年3.630%	年▲2.500% ～ 年▲2.400%	年 1.130% ～ 年 1.230%

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。

- 「当初固定期間引き下げ型」の金利、および内容については「ご注意ください」をご覧ください。

平成30年5月にお借り入れいただく場合の金利です（金利は毎月見直します）。

全期間一律引き下げ型

完済までずっと店頭表示金利より引き下げるプランです。

完済までずっと

店頭表示金利より **年 ▲1.900% ~ 年 ▲1.400%**

※ 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。

ローンの種類		店頭表示金利	今月の適用金利
変動金利		年2.475%	年 0.575% ~ 年 1.075% (変動)
固定金利	3年型	年2.750%	年 0.850% ~ 年 1.350% (当初3年間)
	5年型	年2.780%	年 0.880% ~ 年 1.380% (当初5年間)
	7年型	年2.910%	年 1.010% ~ 年 1.510% (当初7年間)
	10年型	年3.100%	年 1.200% ~ 年 1.700% (当初10年間)
	15年型	年3.210%	年 1.310% ~ 年 1.810% (当初15年間)
	20年型	年3.630%	年 1.730% ~ 年 2.230% (当初20年間)

- 「全期間一律引き下げ型」の金利、および内容については「ご注意ください」をご覧ください。

金利の種類と選び方

～全期間固定金利型～

- 民間の住宅ローン
- フラット35（住宅金融支援機構）

	民間	フラット35
金利	高い	低い
団体信用生命保険（団信）	加入が条件	任意加入
団信保険料	不要	旧・別払い (0.358%) 新・不要 (0.28%)
事務手数料	定額（低額）	定率
保証料	必要	不要

金利の種類と選び方

～選び方のポイント～

✓ 資金余裕度

→ 借り入れ後に、返済額アップした場合に耐えられる状況か？

✓ 完済年数

→ 短期間に完済できる、住み替えの予定があるか？

✓ ライフプラン

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

✓ 性格、投資に対する考え方

→ 自分の預貯金が元本割れするのが耐えられるか？

金利の種類と選び方



低

高

金利の種類	特 徴	リスク	向いている人
変動金利型	■ 市場の金利に合わせて上下する ■ 低金利 ■ 6ヵ月ごとに金利を見直す ■ 5年ごとに返済額が変わる	■ 市場金利が上昇すると、住宅ローン金利も上がるので、返済負担がかなり重くなる可能性がある	■ 短期間でローンを組む人 ■ 繰上返済で返済期間を短縮する人
固定金利期間選択型	■ 3・5・7・10・15・20年など ■ 期間が短いほど金利が低い ■ 期間が明けると金利を見直す	■ 当初の固定期間が終了した時の市場の金利がわからない ■ 金利が上がった場合、返済負担がかなり重くなる可能性がある	■ 教育費用がかかる時期など一定期間のみ返済額を安定させたい人 ■ 一定期間後は、返済額が増えても対応可能な人
全期間固定金利型	■ 最後まで金利が変わらない ■ 他のタイプより金利が高い ■ フラット35が代表的	■ 将来、金利が低下しても当初の高い金利のまま支払いが続く。	■ 長期間かけて返済する人 ■ 比較的年収が低い、または平均的なサラリーマン

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関

①変動金利

②固定金利期間選択型(10年)

③固定金利(全期間)

調べて一覧表にする！

期日5月16日(水)

返済方法

元利均等返済

元金と利息の合計金額が均等

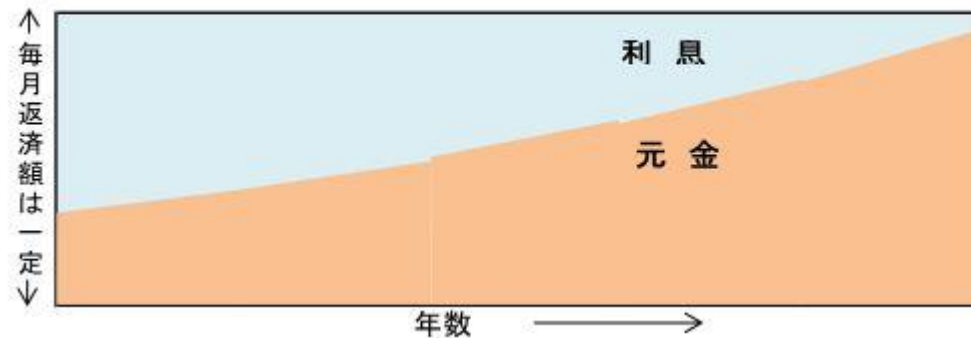
元金均等返済

返済する元金が均等

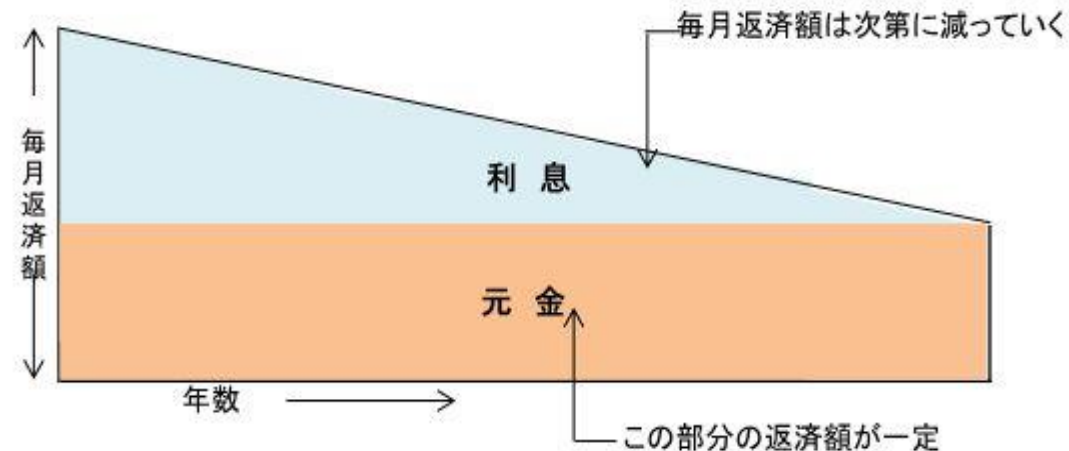
返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

●元利均等返済



●元金均等返済



返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

回数	元金	利息	元利合計	残高
1	80,000	60,000	140,000	23,920,000
2	80,000	59,800	139,800	23,840,000
3	80,000	59,600	139,600	23,760,000
4	80,000	59,400	139,400	23,680,000
5	80,000	59,200	139,200	23,600,000
6	80,000	59,000	139,000	23,520,000
7	80,000	58,800	138,800	23,440,000
8	80,000	58,600	138,600	23,360,000
9	80,000	58,400	138,400	23,280,000
10	80,000	58,200	138,200	23,200,000
11	80,000	58,000	138,000	23,120,000
12	80,000	57,800		
13	80,000	57,600		

- 借入金額：2,400万円
- 適用金利：3.0%
- 返済期間：25年（毎月払い）

元金均等返済

元利均等返済

回数	年月日	返済総額内訳			
		元金	利息	元利合計	残高
1	14/10/01	53,810	61,150	114,960	23,946,190
2	14/11/01	53,945	59,865	113,810	23,892,245
3	14/12/01	54,080	59,730	113,810	23,838,165
4	15/01/01	54,215	59,595	113,810	23,783,950
5	15/02/01	54,351	59,459	113,810	23,729,599
6	15/03/01	54,487	59,323	113,810	23,675,112
7	15/04/01	54,623	59,187	113,810	23,620,489
8	15/05/01	54,759	59,051	113,810	23,565,730
9	15/06/01	54,896	58,914	113,810	23,510,834
10	15/07/01	55,033	58,777	113,810	23,455,801
11	15/08/01	55,171	58,639	113,810	23,400,630
12	15/09/01	55,309	58,501	113,810	23,345,321
13	15/10/01	55,447	58,363	113,810	23,289,874

返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

※ 借入金額：3,000万円 ／ 返済期間：30年 ／ 全期間固定金利型の場合

金利	2.0%	
返済方法	元利均等返済	元金均等返済
毎月返済額	110,885円	1回目 133,333円 37回目 128,333円 121回目 116,666円
今後の総返済額	約3,992万円	約3,902万円
差引メリット	—	約90万円

＜元金均等返済に向く人＞

- ・今は返済余力がある。しかし、これから教育費用がかかる人
- ・もう子供は大学も卒業したし、家計に余裕が出る。しかし退職年齢が近づいており、リタイア後に返済が残る人。

住宅ローンの基礎 2

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

住宅ローンの見直し

～繰り上げ返済～

- 期間短縮型

メリット：完済年齢が短くなる。
支払総額が少なくなる

デメリット：一度期間を短縮するとその後、
期間を 延長できない

- 返済額軽減型

メリット：毎月返済額が少なくなる

デメリット：期間短縮より、
利息軽減効果が少ない

繰り上げ返済

～アドバイスのポイント～

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

<よくあるケース>

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

住宅ローンの見直し

～借換え～

- 目的の確認

- 1) 毎月返済額を減らすための借り換え
- 2) 総返済額を減らすための借り換え
- 3) 金利上昇リスクを回避するための借り換え

- 借り換え出来ないケース

- 転職して間もない
- 住んでいた家を人に貸した
- 年収が著しく減少した

借換え

～アドバイスのポイント～

1) 毎月返済額を減らすための借り換え（残 2,000万円20年）

	現在	借換え後	
金利	3.4%	2.4%	1.4%
毎月返済額	114,966円	105,008円	95,592円
今後の総返済額	2,759万円	2,520万円	2,294万円
差引メリット	－	239万円	465万円

借換え

～アドバイスのポイント～

2) 総返済額を減らすための借り換え

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

返済期間23年



21年

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

借換え

～アドバイスのポイント～

3) 金利上昇リスクを回避するための借り換え

※ 借入金残高：2,500万円 / 残期間：25年 / 変動金利：1.275%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> 97,362円	

現在

3年後 借入金残高：約2,247万円

3年後の金利が

1.5% →	99,683円
2.0% →	104,964円
3.0% →	116,025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：1.6%で借換え

毎月返済額：101,162円

住宅ローンの基礎(3)

- 諸費用
 - 借換えの諸費用
- 金融機関の種類と特徴
- 絶対に押さえておきたいアドバイスのポイント
 - 返済負担率・住宅ローンの返済履歴

諸費用

諸費用	内容
手数料	金融機関に支払う事務手数料 定額が一般的
保証料	保証会社に支払う費用 (保証人の代わりになってもらうための費用)
団体信用生命 保険料	借入れた人に万一のことがあった場合、金融機関に支払われる生命保険。保険金額は、そのときの住宅ローンの残債。 通常の団信以外に、「三大疾病保障付き」「八大疾病保障付き」などがある。ただし、特約保険料分の金利上乘せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・登録免許税（新規の場合は融資金額×1/1000） （借換えの場合は、融資金額×4/1000） ・司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

借り換えにかかる諸費用



	A銀行	B銀行	C銀行
手数料	(定額) 32,400円	(定率) 432,000円	(定額) 32,400円
※保証料	※360,000円	0円	0円
団体信用生命保険料	0円	0円	0円
登記費用	150,000円	150,000円	150,000円
一括返済手数料	10,800円	10,800円	10,800円
合計額	553,200円	592,800円	193,200円

借入残高2,000万円、返済残期間20年の場合。

※保証料が、戻ってくる場合、諸費用はその分少なくなる。

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 ～	85,440 円 ～	119,820 円 ～	148,340 円 ～	172,540 円 ～	191,370 円 ～	206,110 円 ～
	160,290 円	299,090 円	419,450 円	519,280 円	604,060 円	669,820 円	721,470 円
元金均等 返済	43,060 円 ～	76,060 円 ～	102,100 円 ～	122,770 円 ～	139,300 円 ～	152,750 円 ～	163,720 円 ～
	150,640 円	266,330 円	357,370 円	429,670 円	487,630 円	534,600 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 <u>1千万円を超え5千万円以下 2万円</u> 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)		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		適用条件	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 ※	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1.5}{1000}$	—	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$		
所有権 移転 登記	売 買	土地	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	$\frac{20}{1000}$	—					
		建物	固定資産 税評価額 (用語解説参照)	$\frac{20}{1000}$	$\frac{3}{1000}$				$\frac{3}{1000}$	
			相続	$\frac{4}{1000}$	—				—	
				遺贈・贈与	$\frac{20}{1000}$				—	—
					債権金額				$\frac{4}{1000}$	$\frac{1}{1000}$
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。

住宅ローンに対しての抵当権の設定

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。

金融機関の種類と特徴



金融機関	特 徴
都市銀行	・ 審査 が、厳しい ・ 安心感がある
地方銀行	・ 金融機関によって、条件や審査に大きな差がある ・ 穴場 的な金融機関がある
信用金庫	・ 地域 密着型 ・ 会社経営者 や 個人事業主 に強い
信託銀行	・ 現在、最も金利が 低い ・ 審査 が厳しい
ネット銀行	・ 金利が低い ・ 便利だが、審査は融通が利かない

絶対に抑えておきたい

～アドバイスのポイント～

- 返済負担率
 - 住宅ローン以外の借入れ
 - 現在の住宅ローンの返済履歴

(遅延の確認)
- 住宅ローンの返済履歴

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

<返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



(例) 年収400万円未満・・・30%以下
年収400万円以上・・・35%以下

絶対に抑えておきたい

～**借換え** アドバイスのポイント～

＜現在の住宅ローンの返済履歴＞

- 基本的な考え
→ 遅延が一度でもあると借り換え×
- 例外
「うっかりしていた」「一回だけ遅延した」
→ 金融機関によっては△

※対象は、直近1年間・・・通帳のコピーで確認する

ワーク

銀行の住宅ローン商品概要を調べましょう！

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

住宅ローン商品概要

何を使っても良いので、9項目を調べてください

本日はワーク(練習)なので、

①都市銀行(みずほ、三菱UFJ、三井住友)

②地方銀行(地元地銀)

③信用金庫(地元信金)

各1行、計3 金融機関

班ごとに発表してもらいます！

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せんか？**

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% 年払い

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 2,808円**
(非喫煙者標準体)

比較する時は総額で比較！

フラット35旧団信

3,000万円 **1.07%** **35年＝**
返済月額 85,667円

旧団信制度（ $1.35\% - 0.28\% = 1.07\%$ ）

民間生保にて、

月々90,000円の収入保障保険

35年に加入すれば、返済可能！

非喫煙標準体の保険料は2,808円（月払い）

フラット**旧**団信VS民間保険

フラット**35旧**団信

残高×0.358%(年払い) 年々減少する

総額 1,989,800円…①

住宅金融支援機構団信シミュレーションにて計算可能

民間保険(収入保障保険)

2,808円×12か月×35年=1,179,360円…②

①－②=810,440円 ②がお得

民間保険の勝ち！

フラット**新**団信VS民間保険

フラット**35新**団信（マイナス0.2%）

総額 3,000万円1.35%35年 = 37,660,136円

3,000万円1.15%35年 = 36,455,606円

差額 1,204,530円…①

民間保険（収入保障保険）

2,808円 × 12か月 × 35年 = 1,179,360円…②

① - ② = 25,170円 ②がお得

ギリギリ民間保険の勝ち！

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。

既に加済済みの**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？

団信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
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

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じぶん銀行**
- ②いそな銀行**
- ③イオン銀行**
- ④住信SBIネット銀行**

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

じぶん銀行

「がん」と診断された**だけで**
ローン残高が半分にになります。

就業不能状態^{※3}
かどうかは
問いません！



※1 一般団信にがん保障特約（50％）を付帯した「がん50％保障団信」は満50歳までのお客さまにご加入いただけます。

※2 がん50％保障団信にご加入いただいた場合となります。

※3 就業不能状態の継続期間とは、病気やケガで働けない期間のこと。当行のがん保障は就業不能状態であることを保障条件としません。

※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。

もっと知りたい! じぶん銀行の団信プラン

じぶん銀行の住宅ローンに標準で付帯する「がん50％保障団信」は、就業不能状態かどうかにかかわらず、「がん」と診断されただけで適用されるのが特徴です。

「がん」と診断確定後、すぐに仕事に復帰できても、住宅ローン残高が減額されます！

生まれて初めて

ガンと診断されたら、 住宅ローン残高が0円になります。

初期のガンでも住宅ローンは0円に。

保障開始日以降に、生まれて初めてガンと診断されたら、進行程度にかかわらず、住宅ローン残高が0円になります。

一生のうちにガンと診断される確率（疾患の統計データへ）→

完治した後も住宅ローンは0円のまま。

診断給付金が支払われた後に、病気が完治した場合も、診断給付金をお返しいただく必要はありません。

初期のガン（stage1）5年生存率（疾患の統計データへ）→



お支払い対象となるガン（悪性新生物）の例

部位	ガン（悪性新生物）の種類
脳・神経	「悪性脳腫瘍」「悪性脊髄腫瘍」等
口腔・鼻・咽頭（いんとう）	「舌ガン」「鼻腔ガン」「咽頭ガン」等
呼吸器および胸部	「喉頭（こうとう）ガン」「乳ガン」「肺ガン」「気管支ガン」等
消化器	「胃ガン」「食道ガン」「大腸ガン」「直腸ガン」等
肝臓・胆のう・膵臓（すいぞう）	「肝臓ガン」「胆のうガン」「膵臓（すいぞう）ガン」等
泌尿器	「腎臓ガン」「精巣（睪丸）ガン」「前立腺ガン」「膀胱（ぼうこう）ガン」等
婦人科	「子宮ガン」「乳ガン」「卵巣ガン」等
皮膚	「皮膚の悪性黒色腫」
骨・筋肉	「骨肉腫」「肉腫」等
血液・リンパ	「悪性リンパ腫」「白血病」「多発性骨髄（こつずい）腫」等
内分泌	「甲状腺ガン」「下垂体ガン」等
その他	「原発部位不明のガン」等

もっと知りたい! じぶん銀行の団信プラン

じぶん銀行の住宅ローンに標準で付帯する「がん50%保障団信」は、就業不能状態かどうかにかかわらず、「がん」と診断されただけで適用されるのが特徴です。

「がん」と診断確定後、すぐに仕事に復帰できても、住宅ローン残高が減額されます!

選べる団信 5つのプラン

じぶん銀行なら	無料	お借入金利 +年0.3%	無料	お借入金利 +年0.2%	お借入金利 +年0.3%
	一般団信	ワイド団信	がん50% 保障団信	がん100% 保障団信	11疾病 保障団信
死亡・所定の 高度障害状態	◎	◎	◎	◎	◎
余命6カ月以内と 判断された場合	◎	◎	◎	◎	◎
がんと診断された場合 ※就業不能状態かどうかは 問いません。	×	×	○	◎	◎
10種類の生活習慣病で 入院が継続180日以上 となった場合	×	×	×	×	◎

◎：住宅ローン残高相当額が保険金として支払われます。

○：住宅ローン残高相当額の50%が保険金として支払われます。

×：保障されません。

※一般団信、がん50%保障団信は上乗せ金利なし、がん100%保障団信は年0.2%上乗せ、11疾病保障団信は年0.3%上乗せ、ワイド団信は年0.3%上乗せ金利が設定されます。

※がん50%保障団信、がん100%保障団信、11疾病保障団信は満50歳までのお客さまがご加入いただけます。

※ワイド団信は、一般団信にご加入いただけない場合に、保険会社がワイド団信の査定を行います。がん50%保障団信、がん100%保障団信、11疾病保障団信にご加入いただけない場合は、改めて一般団信のお申込みをしていただき、一般団信、ワイド団信の査定を行います。

※ご加入にあたって一定の要件を満たすお客さまについては保険会社所定の健康診断結果証明書のご提出をお願いする場合があります。

いそな銀行

団信革命（特定状態保障特約付）

団信革命（特定状態保障特約付）

⑥ 病気・ケガ ⑦ 要介護状態 による **7大リスク** にもまるごと備えたい方

3大疾病 保障特約付

①～⑤ のリスクをカバー



左記の保障に加え、さらに
**保障内容を
手厚く！**

さらに
安心！

団
信
革
命

⑥ 病気・ケガによる16の状態
○病気・ケガ問わず所定の10の状態
○ケガによる所定の6の状態

⑦ 要介護状態
○病気・ケガ問わず所定の要介護状態

仕事を続けられても
続けられなくても

住宅ローン

残高 **0** 円

▶ 所定の16の状態とは？

▶ 所定の要介護状態とは？

上記以外にも条件があります。

お申込みにあたっては詳細をご確認ください。

①～⑦ のリスクをカバー
団信革命（特定状態保障特約付）について >

3大疾病保障特約付

3大疾病保障特約付

- ① 死亡 ② 高度障害状態に加え
③ がん ④ 急性心筋梗塞 ⑤ 脳卒中の**3大リスク**に備えたい方

基本

- ① 死亡 ② 高度障害状態

住宅ローン

残高 **0** 円

+

3大
疾病

- ③ がん

所定のがんと医師により診断確定されたとき

- ④ 急性心筋梗塞

・ 60日以上所定の状態が継続したと医師に診断されたとき
・ 治療を直接の目的として所定の手術を受けたとき

- ⑤ 脳卒中

・ 60日以上所定の状態が継続したと医師に診断されたとき
・ 治療を直接の目的として所定の手術を受けたとき

住宅ローン

残高 **0** 円

上記以外にも条件があります。
お申込みにあたっては詳細をご確認ください。

①～⑤のリスクをカバー
3大疾病保障特約付について

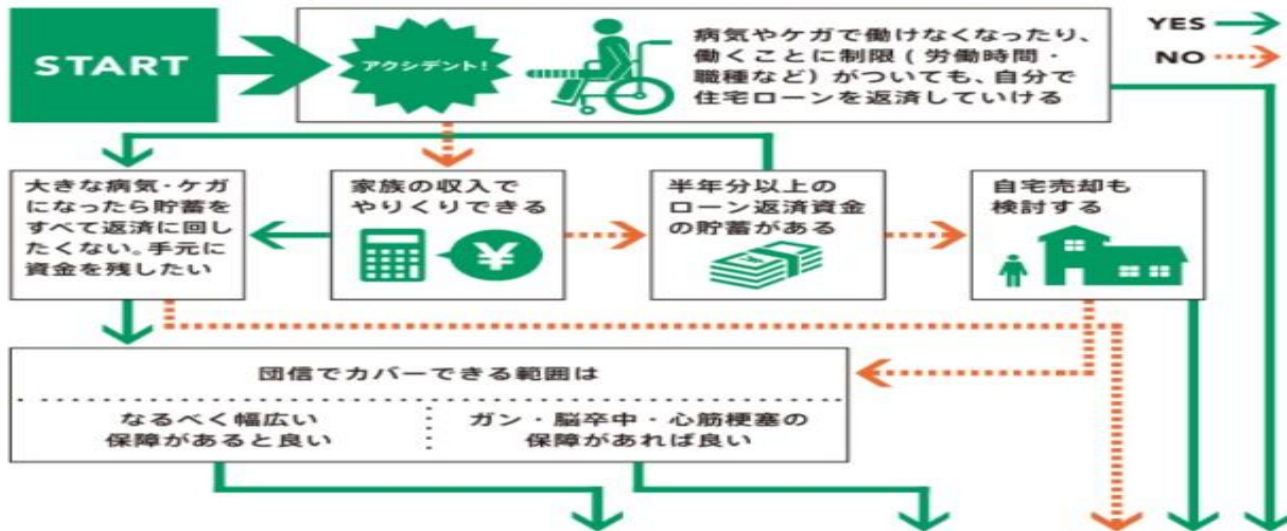


あなたに合った団信チェックチャート

あなたにぴったりの
住宅ローン商品を選ぼう!!

選んで安心!

あなたの団信セルフチェックチャート



7大リスク	団体信用生命保険			特約なし
	信革命 特定状態保障特約付	3大疾病 保障特約付		
① 死亡	○	○		○
② 高度障害状態	○	○		○
③ がん	○	○		
④ 急性心筋梗塞	○	○		
⑤ 脳卒中	○	○		
⑥ 病気・ケガによる16の状態	○			
⑦ 要介護状態	○			

病気・ケガによる16の状態

病気・ケガを問わず所定の身体障害状態（※1）

- 1 呼吸器の機能に著しい障害を永久に残し、酸素療法を受けたもの 
- 2 恒久的心臓ペースメーカーを装着したもの 
- 3 心臓に人工弁を置換したもの 
- 4 肝臓の機能に著しい障害を永久に残したもののまたは肝移植を受けたもの 
- 5 腎臓の機能を全く永久に失い、人工透析療法または腎移植を受けたもの 
- 6 ぼうこうを全摘出し、かつ、人工ぼうこうを造設したもの 
- 7 直腸を切断し、かつ、人工肛門を造設したもの 
- 8 両耳の聴力を全く永久に失ったもの 
- 9
 - 1上肢を手関節以上で失ったもの
 - 1上肢の用を全く永久に失ったもの
 - 1上肢の3大関節中の2関節の用を全く永久に失ったもの
- 10
 - 1下肢を足関節以上で失ったもの
 - 1下肢の用を全く永久に失ったもの
 - 1下肢の3大関節中の2関節の用を全く永久に失ったもの

不慮の事故による傷害を直接の原因とした所定の身体障害状態（※2）

- 11 1眼の視力を全く永久に失ったもの 
- 12 脊柱に著しい奇形または著しい運動障害を永久に残すもの 
- 13 1手の5手指を失ったもの 
- 14 1手の第1指(母指)および第2指(示指)を含んで4手指を失ったもの 
- 15 10手指の用を全く永久に失ったもの 
- 16 10足指を失ったもの 

（※1）責任開始日以後の疾病または傷害を原因として、所定の状態に該当された場合に対象となります。

（※2）責任開始日以後に発生した不慮の事故による傷害を直接の原因として、その事故の日からその日を含めて180日以内に所定の身体障害状態に該当された場合に対象となります。

16の特定状態が保障されるのです。



要介護状態（※1）

- 1 公的介護保険制度における要介護2以上の状態に該当し、要介護認定において要介護2以上との認定を受けたもの
- 2 次の（ア）または（イ）のいずれかの状態に該当し、その状態が、該当した日からその日を含めて180日間継続したもの
 - （ア）寝返りまたは歩行について所定の介護を要する状態、かつ、入浴、排せつ、清潔・整容、衣服の着脱の4項目のうち2項目以上について所定の介護を要する状態
 - （イ）器質性認知症を原因として、意識障害のない状態において見当識障害があり、かつ、所定の問題行動が5項目以上みられる状態、かつ、入浴、排せつ、清潔・整容、衣服の着脱の4項目のうち2項目以上について所定の介護を要する状態

たとえば 脳卒中や交通事故により、後遺症が残ってしまった場合で…

5メートル以上歩くには杖が必要★ 

＋ かつ

入浴の際、浴槽の出入りに手を貸してもらわなくてはならない★ 

＋ かつ

用を足す際、便器の周りなどを汚してしまう★ 

★このような状態が180日間継続した場合

（※1）責任開始日以後の疾病または傷害を原因として、所定の状態に該当された場合に対象となります。

イオン銀行

年0.3%上乗せでこんなに安心

死亡・高度障害に加え

ガン

**脳卒中
急性心筋梗塞**

**高血圧症、糖尿病
慢性腎不全
肝硬変、慢性膵炎**

と診断
されたら

で所定の状態が
60日以上
継続したら

で就業不能状態が
12ヵ月を超えて
継続した場合

住宅ローン残高が
0
円に！

- ガン先進医療特約について
ガンを原因とする先進医療の自己負担金を保障
(1回の療養につき最大500万円、通算1000万円まで保障)
- 上皮内ガン・皮膚ガン保障特約について
この特約の責任開始日以降の保険期間中に生まれて初めて上皮内ガン
皮膚ガンと診断された場合30万円を保障

※ 住宅ローン残高が0円となるには所定の条件があります。詳しくは下記をご参照ください。

※ 「8疾病保障付住宅ローン」をご利用される場合は、お借入利率が年0.3%高くなります。

8疾病保障

「8疾病保障」を基本付帯としてお借入れいただけます(※)。

保険料は三井住友信託銀行が負担いたしますので、8疾病保障付によるお客さまの追加負担はありません。

※健康状態によりご加入いただけない場合があります。

「8疾病保障」とは

正式名称は「特定疾病および重度慢性疾患のみ保障特約、債務繰上返済支援特約付帯就業不能信用費用保険」ですが、ここでは略して「8疾病保障」といいます。

2つの保障内容

8疾病保障は、「月々のローン返済に対する保障」と「ローン債務残高に対する保障」の2つの保障内容です。

■ 月々のローン返済に対する保障

【1】8疾病で所定の就業不能状態になった場合、月々の返済を保障します。

責任開始日(※)以降に被った3つの特定疾病(がん(悪性新生物)、急性心筋梗塞、脳卒中)または5つの重度慢性疾患(高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性肝炎)により、責任開始日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に所定の就業不能状態となり、その状態が継続し、ローンの約定返済日が到来した場合、月々の住宅ローン返済金相当額を、保険会社よりお客さまにお支払いし、毎月の返済額に充当されます。

1回の就業不能状態に対する保険金のお支払いはローン約定返済相当額12回分を限度とします。また、ローンお借入れ期間中通算して36回分以内となります。

■ ローン債務残高に対する保障

【2】8疾病で就業不能状態が続いた場合、住宅ローン残高相当額が支払われます。

責任開始日(※1)以降に被った3つの特定疾病(がん(悪性新生物)(※2)、急性心筋梗塞、脳卒中)または5つの重度慢性疾患(高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性肝炎)により、責任開始日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に就業不能状態となり、その状態となった日からその日を含めて12ヵ月を経過した日の翌日午前0時までその状態が継続した場合、債務繰上返済支援保険の支払事由該当時におけるローン残高相当額が保険会社より三井住友信託銀行に支払われ、お客さまの住宅ローン返済に充当されます。

※1 保険会社が「申込書兼告知書兼同意書」によりご加入を承諾した場合、借入実行日を責任開始日とします。

※2 「上皮内ガン(上皮内新生物)」(大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管などの非浸潤ガンを含む)は、お支払い対象外です。

【8疾病保障の仕組】



※3 就業不能状態とは被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態をいいます。

※4 債務繰上返済支援保険の支払事由該当時におけるローン残高相当額が支払われます。

保障内容

主な保障内容は、「月々のローン返済に対する保障」と「ローン債務残高に対する保障」となります。

■ 月々のローン返済に対する保障（就業不能信用費用保険金）

[1] 疾病や傷害で所定の就労不能状態になった場合、月々の返済を保障します。

責任開始日（※）以降に被った病気・ケガにより、責任開始日（※）から3ヵ月を経過した日の翌日以降に就業不能状態となり、その状態が継続し、ローンの約定返済日が到来した場合、当該約定返済額が保険金として支払われます。ただし、8疾病以外の病気・ケガについては入院により就業不能状態となった場合に限りです。

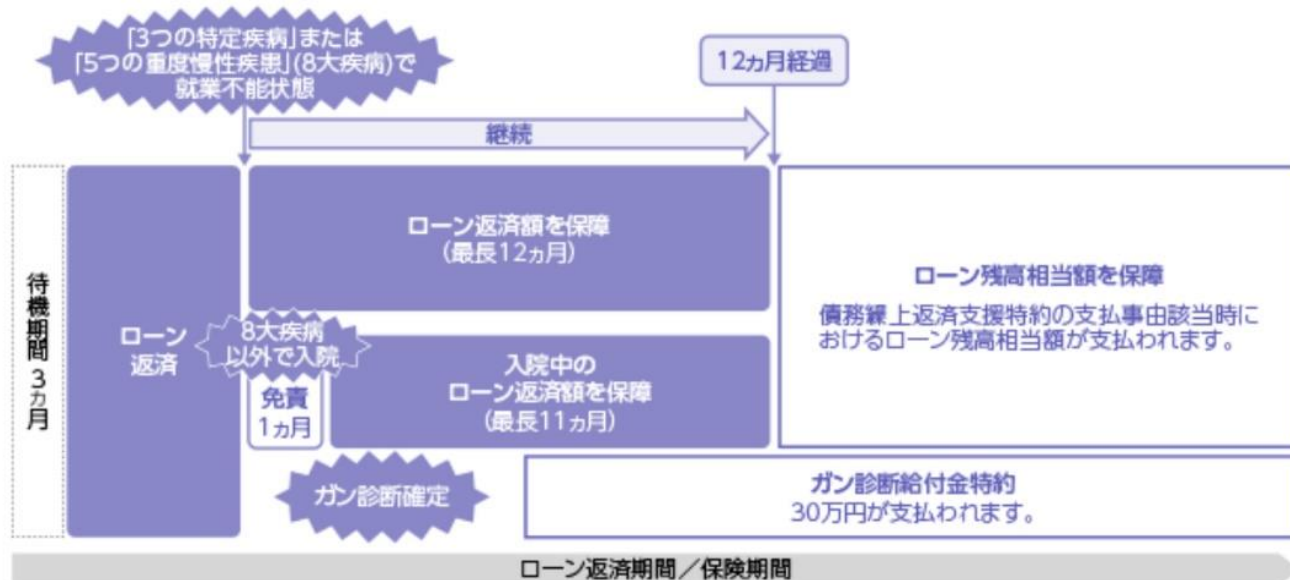
また、8疾病以外の病気・ケガについては、免責期間が1ヵ月あります。

1回の就業不能状態に対する保険金のお支払いは、8疾病の場合12回分、それ以外の場合11回分を限度とします。また、ローンお借入期間中通算してそれぞれ36回分を限度とします。

■ ローン債務残高に対する保障（債務繰上返済支援保険金）

[2] 就業不能状態が続いた場合、住宅ローン残高相当額が支払われます。

責任開始日（※）以降の病気・ケガにより、責任開始日（※）から3ヵ月を経過した日の翌日以降に就業不能状態となり、その日から12ヵ月を経過した日の翌日0時まで就業不能状態が継続した場合、その時点のローン債務残高相当額が保険金として当社宛に支払われ、債務の返済に充当されます。ただし、8疾病以外の病気・ケガについては入院により就業不能状態となった場合に限りです。



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

返済予定表をコピーさせて頂く(3枚以上)

皆さんの地域の金融機関の商品比較

期限5月16日(水) 班長さんに提出

②金融電卓について

全員購入 機種 CASIO BF-750

次回は、計算練習します！

第1回の課題①

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**

期日5月16日(水)

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関

①変動金利

②固定金利期間選択型(10年)

③固定金利(全期間)

調べて一覧表にする！

期日5月16日(水)

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

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