

住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第6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 課題確認
- ② 借換え比較表の作成(ワーク)
- ③ 1分スピーチ(完成型) 自己紹介のロール
- ④ 借換えセミナーのロール
- ⑤ リストホルダーを探せ！セミナー企画
- ⑥ 保険の話へ
- ⑦ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

第6期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンの借換えアプローチから

生命保険契約・紹介につなげる！

全員結果を出す！

ふいかえい

- **金融電卓の使い方**
- **借換え比較表の作成 防衛金利の計算**
- **ヒアリング(保証料 団信) 課題①**
- **借換えセミナー(内容の理解) 課題②**
- **自己紹介の作成(ベネフィット型 ビジョン型)
課題③**
- **リストホルダーを探せ！30先**

課題の確認

第2回 課題①

①作成した比較表をお客様に説明してくる！

保証料を払っているか？

団信は一般団信か？・・・確認してください！

感想を頂く！口頭で可

期限5月31日(木)

課題確認

第1課題

『借換え比較表』の説明をしてみてください

- ①保証料を払っているか？
団信は一般か疾病付きか？
確認出来ましたか？
- ②お客様の反応、感想は？

各班でミーティングしてください

第2回 課題②

②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 5月31日(木)班長さんに提出

課題の確認

第2課題

『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

第2回 課題③

③ 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!

* 次回までに作成しておいてください!

課題確認

第3課題

自己紹介を完成させる！

後で、ロープして頂きます！

前回の復習(超重要)

借換え比較表を完全マスターする！

防衛金利の計算方法の再確認！

ご自身のパソコンでExcelを立ち上げてください！

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 **0様** のサンプル

*** 見直し基準日は5月1日(4月末)としてください**

静岡銀行 ペアローン(2本) 変動金利

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 (5/1残高)

奥様 12,820,933円 (5/1残高)

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

ご主人

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	0303***	00001-0004076	
お借入れ金額	毎月ご返済分	元金ご増額ご返済分	
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	
ご返済金振替口座			
最終のご返済日	口座番号	口座名義	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			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す。	
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	前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あります。なお、変更にあたりましては所定の手続きが必要となります。

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			
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	336380	410803	125577	0		0	

0様 ご主人

2018年5月1日現在 12,902,146円

変動金利 0.975%

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

奥様

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	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		
2045年09月28日	店番	科目	口座番号
	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	半年ごと増額ご返済分
28日	01月 07月	35,983	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いません。

「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あります。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			
180129	50,606	38,542	12,064	0	0	0	
	35,983	27,457	8,526	0	12,903,437	0	
180228	35,983	27,479	8,504	0	12,875,958	0	
180328	35,983	27,501	8,482	0	12,848,457	0	
180501	35,983	27,524	8,459	0	12,820,933	0	
180528	35,983	27,546	8,437	0	12,793,387	0	
180628	35,983	27,568	8,415	0	12,765,819	0	
180730	50,606	38,730	11,876	0	0	0	
	35,983	27,591	8,392	0	12,699,498	0	
180828	35,983	27,613	8,370	0	12,671,885	0	
180928	35,983	27,636	8,347	0	12,644,249	0	
181029	35,983	27,658	8,325	0	12,616,591	0	
181128	35,983	27,681	8,302	0	12,588,910	0	
181228	35,983	27,703	8,280	0	12,561,207	0	
合 計	533,008	408,229	124,779	0	0	0	

0様 奥様

2018年5月1日現在 12,820,933円

変動金利 0.975%

月額 35,983円

ボーナス 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)

一般団信

保証料の返金 約180,000円

住宅ローン比較表作成

①比較表を使い借換え提案！

ピストルの準備

イオン銀行に借換えたらいくら得するか？

* 出来たらExcelのsheetをコピー

②現借入銀行は、金利を何%まで下げれば

防衛出来るのか？(防衛金利の計算)

ナイフ = 防衛金利は何%でしょうか？

0様 比較表 ご主人

住宅ローン比較表

平成30年5月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	12,902,146	0.975	44,706	329	14,708,274
					0
					0
					0
					0
	12,902,146				14,708,274
合計					14,708,274

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.490% 27年	12,902,146	0.490	42,521	324	13,776,804	-931,470
						0
					0	0
					0	0
					0	0
	12,902,146				13,776,804	-931,470
諸経費					250,240	
合計					14,027,044	-681,230

		支払利息合計	1,806,128
返済月額	44,706		
		42,635	

		支払利息合計	874,658	-931,470
返済月額	42,521		-2,185	
				諸経費 430,240
				保証料戻し 180,000
				実質諸費用 250,240

住宅ローン比較表

0様 比較表 奥様

平成30年5月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	12,820,933	0.975	44,425	329	14,615,825
					0
					0
					0
					0
	12,820,933				14,615,825
合計					14,615,825

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.490% 27年	12,820,933	0.490	42,254	324	13,690,296	-925,529
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	12,820,933				13,690,296	-925,529
諸経費					248,112	
合計					13,938,408	-677,417

返済月額 44,425

支払利息合計 1,794,892

42,366

返済月額 42,254

支払利息合計 869,363

-2,171

諸経費 428,112

保証料戻し 180,000

実質諸費用 248,112

住宅ローン比較表

平成30年5月1日残高

防衛金利試算

0様 防衛金利 ご主人

	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		42,631	329	14,025,599
					0
					0
					0
	12,902,146				14,025,599
合計					14,025,599

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.490% 27年	12,902,146	0.490	42,521	324	13,776,804	-248,795
					0	0
					0	0
					0	0
	12,902,146				13,776,804	-248,795
諸経費					250,240	
合計					14,027,044	1,445

返済月額 42,631

支払利息合計 1,123,453

42,635

返済月額 42,521

支払利息合計 874,658 -248,795

諸経費 430,240

保証料戻し 180,000

実質諸費用 250,240

住宅ローン比較表

0様 防衛金利 奥様

平成30年5月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	12,820,933		42,362	329	13,937,098
					0
					0
					0
	12,820,933				13,937,098
合計					13,937,098

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.490% 27年	12,820,933	0.490	42,254	324	13,690,296	-246,802
						0
					0	0
					0	0
	12,820,933				13,690,296	-246,802
諸経費					248,112	
合計					13,938,408	1,310

返済月額 42,362

支払利息合計 1,116,165

42,366

返済月額 42,254

支払利息合計 869,363

-108

諸経費 428,112

保証料戻し 180,000

実質諸費用 248,112

ペアローンと連帯債務

① ペアローン

ご夫婦で、各1本(計2本)ローンを組み
お互いに保証(連帯保証)人になる

② 連帯債務

ローンは1本

連帯して債務を負う(債務割合は100%)

本件の別提案！

現在はペアローンです

そのまま2本をそれぞれ借り換え計算しました

他に提案があるのか？

各班で、ミーティングしてください！

住宅ローン比較表

労金 連帯債務

平成30年5月1日残高

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	12,902,146		40,527	353	14,306,031
					0
					0
静岡銀行	12,820,933		40,272	353	14,216,016
	25,723,079				28,522,047
合計					28,522,047

	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	14,323,581
						0
					0	0
					0	-14,216,016
					0	0
					0	0
					0	0
	25,723,079				28,629,612	107,565
諸経費					-103,200	
合計					28,526,412	4,365

支払利息合計 2,798,968

支払利息合計 2,906,533 107,565

返済月額 80,799

返済月額 82,269 1,470

80,811

諸経費 256,800
保証料戻し 360,000
実質諸費用 -103,200

10年固定

①当初金利優遇(現状金利)

返済予定表には、現在(当初)の金利が記載されている

②11年目以降の優遇金利は？

住宅ローン金利に関する約定書

(基準金利 - 1.6~1.8%)

固定金利期間選択型 = 変動金利

(一定期間のみ固定)

N様の事例(ワーク)

磐田信用金庫で3年前に10年固定で

借り入れしたN様

元金均等返済ですが

元利均等返済として試算！

借入残高61,342,000円(2018年5月末)

現在金利 1.025%

11年目以降は変動金利として試算してください

※ 固定金利期間中

作成日 平成29年 8月 9日

1

店舗	顧客番号	証書番号	返済ご融資日	ご融資期間	年利利率	ご融資種別	代理店	振替口座	ご返済口座
			27.526	52.428	1025	550001			
ご返済方法			元金均等変動金利						
ご返済金額			70000000						
ご返済開始日			29.828						
返済回数			1273						
返済総額			234000						
ボーナス払			234000						
返済回数			1						
返済回数			2						
回数	約定返済日	毎日の返済額	(内利息額)		計算日数 又は月数	残高			
1	29.828	289438	55438	31	63448000				
2	29.928	289234	55234	31	63214000				
3	29.1030	287255	53255	30	62980000				
4	29.1128	288827	54827	31	62746000				
5	29.1228	286861	52861	30	62512000				
6	30.129	288419	54419	31	62278000				
7	30.228	288215	54215	31	62044000				
8	30.328	282785	48785	28	61810000				
9	30.5.1	287808	53808	31	62576000				
10	30.528	285875	51875	30	61342000				
11	30.628	287401	53401	31	61108000				
12	30.730	285481	51481	30	60874000				
13	30.828	286993	52993	31	60640000				
14	30.928	286790	52790	31	60406000				
15	30.1029	284889	50889	30	60172000				
16	30.1128	286382	52382	31	59938000				
17	30.1228	284495	50495	30	59704000				
18	31.128	285975	51975	31	59470000				
19	31.228	285771	51771	31	59236000				
20	31.328	280577	46577	28	59002000				
21	31.430	285364	51364	31	58768000				
22	31.528	283510	49510	30	58534000				
23	31.628	284956	50956	31	58300000				
24	31.729	283115	49115	30	58066000				
25	31.828	284549	50549	31	57832000				
26	31.930	284345	50345	31	57598000				
27	31.1028	282524	48524	30	57364000				
28	31.1128	283938	49938	31	57130000				

毎々お引立いただき誠にありがとうございます。
とうございます。

お取扱い中のご融資の払込明細は表のとおりでございます。

本表は作成日時点の予定表です。
繰上返済や完済がありますと内容が相違いたしますので、ご容赦ください。

— 記号等のご説明 —
ボーナス欄の〔*〕は、ボーナス月ごとの返済分を表します。
変動金利未払利息額欄は、新利率により計算された約定利息が割賦金額を超過した場合の未払利息です。

— お願い —
振替指定口座へのご入金、お早めをお願い申し上げます。
払込日にお振替できない場合、延滞金がかかります。

磐田信用金庫

磐田信用金庫住宅ローンのご案内

金利割引適用期間
平成30年4月2日(月)～平成30年9月28日(金)まで

10年固定金利選択型住宅ローン

基準金利 年3.500% (平成30年4月2日現在)

最大
年▲2.650%

固定期間満了後の
金利割引は最大1.800%!

最大割引後
年 **0.850%**

平成30年9月28日までに融資承諾させていただいた場合は、承諾日から6ヵ月間
(借換は1ヵ月間)有効となります!

磐田信用金庫住宅ローンのご案内

金利割引適用期間

平成30年4月2日(月)～平成30年9月28日(金)まで

10年固定金利選択型住宅ローン

基準金利 年3.500% (平成30年4月2日現在)

最大
年▲2.650%

固定期間満了後の
金利割引は最大1.800%!

最大割引後

年 **0.850%**

平成30年9月28日までに融資承諾させていただいた場合は、承諾日から6ヶ月間
(借換は1ヶ月間)有効となります!

10年固定金利型金利割引条件			
金利割引条件	はじめにうれしい	10年(マイホームプランを除く)固定金利選択型を選択された方	
	生涯お得プラン	給与振込	給与振込をご契約の方
		クレジットカード	クレジットカードの決済口座をお持ちの方
		公共料金口座振替	公共料金(電話料金含む)3科目以上の口座振替をご契約の方
	安心住宅プラン	次の①～④のいずれかの住宅を建てられる方 ①環境対応住宅 ②性能保証住宅 ③健康・介護対応住宅 ④耐震・耐火対応住宅	
	しずおか住宅ローン	次の①～⑤のいずれかの住宅を建てられる方 ①TOKAI-O型 ②しずおか木の家 ③住宅性能表示型 ④長期優良住宅型 ⑤リフォーム型	
	天竜木材住宅ローン	浜松地域材を利用した住宅を建てられる方	
宅建ローン	静岡県宅地建物取引業協会に登録された会員業者様から紹介を受けた方		

・固定期間満了後において、10年固定金利以外の金利型を選択された場合の割引幅は最大1.000%となります。
~~一部繰上返済・期日前返済・条件変更とされる場合は所定の手数料がかかります。~~
 ・毎月のご返済額等につきましては当金庫本・支店窓口にて試算いたしますので、お気軽にお問い合わせください。

比較表の作成

10年後の基準金利が3.5%だったと仮定
金利優遇は、1.8%なので10年固定を選択した場合
 $3.5\% - 1.8\% = \underline{1.7\%}$

変動金利を選択すると金利優遇は-1.0%
基準金利が2.475%だったとして
 $2.475\% - 1.0\% = \underline{1.475\%}$

**10年固定の場合、
前提条件を明確にすることが、重要です！**

N様 イオン銀行諸費用



住宅ローンシミュレーション



お借換え

2018年6月1日 作成 / 受付番号 : WEB06153111

印刷する

■ 現在のお借入れまとめ	
現在の毎月のご返済額 合計	月々260,516円
増額(ボーナス)月のご返済額 合計	月々 0円
現在の年間ご返済額 合計	約3,126,192円
現在の内容でのお支払総額合計	約68,515,708円

■ お借換え希望条件	
お借入れ金額	6,134万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	21年 0ヵ月
ご指定される金利	0.69%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	0.77%

住宅ローン全般・店舗のご予約は

イオン銀行コールセンター イオンバンク

0120-13-1089

9:00~21:00 年中無休
携帯・PHSからもご利用いただけます。

■ ご返済プラン -住宅ローン-

		定率型	定額型
当初10年 固定期間	お借入れ金利	0.690%	0.890%
	毎月のご返済額	月々 261,543円	月々 266,957円
	増額(ボーナス)月のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	3,138,516円	3,203,484円
当初金利 適用期間 終了後	お借入れ金利 (ご参考)	0.770%	0.970%
	毎月のご返済額	月々 262,689円	月々 268,123円
	増額(ボーナス)月のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	3,152,268円	3,217,476円
お支払い総額 (諸費用を含みません)		66,060,116円	67,427,021円
現在との比較		-2,455,592円	-1,088,687円
諸費用 合計 (概算) *1		約 1,710,244円	約 493,300円
ローン取扱手数料 *2		1,524,544円	108,000円
借入契約収入印紙代		60,000円	60,000円
抵当権設定登録免許税 *3		245,300円	245,300円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4		約 80,000円	約 80,000円

▲ 諸費用についてのご注意

諸費用を含める場合は、上記に記載されている諸費用合計 (概算) を含めて試算をしております。
事前審査をお申込みをされる場合には、お借入ご希望金額に諸費用合計 (概算) を加算してお申込みください。

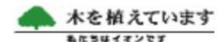
- *1 試算結果はあくまで概算です。物件やご契約の内容により、さらに費用がかかる場合があります。
- *2 ローン取扱手数料は、お借入れ内容により異なります。
- *3 新規お借入れの場合かつ普通抵当権の場合。
- *4 司法書士報酬は概算です。司法書士ごとに、また登記に関わるお手続きの範囲によって異なります。



このサービスは、お客さまが設定されたお借入れ金額、期間、利率、および当初金利適用期間に基づいて、お借入れ可能額、ご返済額や諸費用などの概算を試算するものです。ご融資をお約束させていただくものではありません。あらかじめご了承ください。また試算結果は店頭でのシミュレーション内容と異なる場合がございます。実際にお借入れいただく際には、変動金利や固定金利の特徴をご理解のうえ、将来の金利情勢などによりご返済額やローン金利が異なる場合がありますのでご注意ください。
※お借換えに際しましては、お客さまのご判断でお申込みいただきますよう、お願い申し上げます。
※金利は年利率で表示してあります。



Copyright © 2007-2018 AEON Bank, Ltd. All rights reserved.



イオン銀行

変動金利（お借換え）

年**0.49%**

店頭表示金利より最大年▲1.88%

5月10日現在 店頭表示利率 年2.37%

▶ お借換え限定 春の特別金利プラン 詳細

当初固定金利プラン

10年固定 年**0.69%**

5月10日現在

当初固定金利特約期間終了後から完済まで
店頭表示利率よりずっと、年1.6%差し引きます。

イオン銀行

変動金利 = **基準金利 2.37%**

金利優遇 **-1.6%**

10年後の**基準金利**が変わらなかったとして

2.37% - 1.6% = 0.77%

住宅ローン比較表

平成30年5月31日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
磐田信金 元金均等返済	61,342,000	1.025	260,516	83	21,622,828
		1.475	269,736	180	48,552,480
					0
					0
					0
	61,342,000				70,175,308
合計					70,175,308

元利均等返済で計算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.690% 21年	61,342,000	0.690	261,552	120	31,386,240	9,763,412
		0.770	262,698	132	34,676,136	-13,876,344
					0	
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	61,342,000				66,062,376	-4,112,932
諸経費					1,710,244	
合計					67,772,620	-2,402,688

返済月額 260,516
支払利息合計 8,833,308
816,538

返済月額 261,552
支払利息合計 4,720,376
1,036
諸経費 1,710,244
保証料戻し
実質諸費用 1,710,244

フラット35(事例研究)

フラット35のポイントは**団信**

2017年10月以降の申込の場合は

新団信！

見直す場合は、**団信分の金利に注意！**

事例研究

- 基準日は5月として計算

2018年【フラット35】

(年・%)

借入期間	団信加入		旧団信	
	15年~20年	21年~35年	15年~20年	21年~35年
2018年5月	1.30	1.35	1.02	1.07
2018年4月	1.30	1.35	1.02	1.07
2018年3月	1.29	1.36	1.01	1.08
2018年2月	1.32	1.40	1.04	1.12
2018年1月	1.30	1.36	1.02	1.08

2017年【フラット35】

(年・%)

借入期間	団信加入		旧団信	
	15年~20年	21年~35年	15年~20年	21年~35年
2017年12月	1.27	1.34	0.99	1.06
2017年11月	1.30	1.37	1.02	1.09
2017年10月	1.29	1.36	1.01	1.08
2017年9月	—	—	1.02	1.08
2017年8月	—	—	1.04	1.12

返済予定表(フラット35)

A 様

借入日平成27年10月26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	
	平成27年10月26日	平成32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32年10月14日まで	まで	まで		
金利区分1	融資金額	割賦金等	利率	1.120 %	1.720 %	%	%	
	34,500,000		元利均等	毎月 99,329 円	毎月 108,611 円	円	円	
	毎月 34,500,000		償還割賦金	ボーナス	円	円	円	円
	ボーナス		元金均等償還割賦元金	毎月	円	円	円	円
金利区分2	融資金額	割賦金等	利率	%	%	%	%	
			元利均等	毎月	円	円	円	円
	毎月		償還割賦金	ボーナス	円	円	円	円
	ボーナス		元金均等償還割賦元金	毎月	円	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

フラット35

旧団信 残高×0.358%

新団信 金利に0.28%上乘せ

新フラットで、団信なしの場合 -0.2%

2018年5月のフラット35の金利は？

団信なしでフラット35を実行するには？

$$1.35\% - 0.2\% = 1.15\%$$

旧団信フラット

旧団信は残高×**0.358%**

だったので、40歳くらいまでの方は、
民間の生命保険(収入保障)に加入した方が
保険料が安かった。

A様は、機構団信には不参加

新フラットは団信込みの**1.35%**なので、
新フラットで借り換えて、収入保障を解約する

フラットの見直し

ポイント

団信の扱いをどうするか？

A様は、旧団信には不参加(収入保障保険)

- ①新団信に入らず1.15%で借り換え、収入保障保険を続ける
- ②新団信込みで 1.35%で借り換え、収入保障保険を解約

収入保障保険の 保険料は月払い14,032円

- ①約161万円の軽減
- ②約198万円の軽減

第3回の課題①

①住宅ローン返済予定表をさらに3件回収！

**変動金利なら、防衛金利を計算して
お客様に『ピストルとナイフ作戦』を
実行してもらおう(1件以上)**

期限6月13日(水) 班長さんへ結果報告

証拠・実績 集め

各自、集めた住宅ローン返済予定表を管理
証拠・実績作りになります。

『住宅ローン見直し専門！』

名前を隠せば、証拠として見せられます！

感謝の手紙があれば、さらにプラス効果！

管理表を作成しましたので、

是非使ってみてください！

休憩

1分スピーチはこの後

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)

3人1組になってください

- **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!』

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

① BさんがCさんにAさんを紹介

② CさんがAさんにBさんを紹介

③ AさんがBさんにCさんを紹介

他者紹介

やってみて

どうでしたか？

他者紹介について

紹介する側の障壁は？

Aさん ⇒ **Bさん(紹介者)** ⇒ **Cさん** の関係

フィルターを通ることを意識しましょう！

AさんのことはBさんというフィルターを通してCさんに伝わる

分かりやすい(キャッチ)フレーズでアピール！

『地域NO.1 住宅ローン専門FPの○○さん』

セミナー講師 = 先生！

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、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ったんだよ！

絶対会った方がよいよ！

選ばれる理由

最も簡単で、効果的なのは…

何故、〇〇さんなんですか？

『はい、それは、〇〇さんがNO.1だからです！』

NO.1戦略！ NO.1の作り方

- ① NO.1を『作る』という発想(狙ってつくる)
- ② 既に、NO.1はあるかも(切り口を変える)
- ③ 範囲を小さく限定的に(〇〇×〇〇)

ご契約直前に…

商談が進み、クロージングへ…

お客様のから…

『分かりました、検討します…』

と言われたことはありませんか??

ご契約直前(クロージング)

お客様の**心**の**声**は…

この(重要な)契約は、本当に

『この人(あなた)で良いのだろうか??』

です!

選ばれる理由

そうになってしまう最大の理由は…

会う段階で

『**選ばれる理由が明確になっていない!**』

からです。

明確にしておけば、最後に『**検討します!**』

とは、ありません。

だから、自己紹介 = 『**選ばれる理由!**』

は**超重要**です!

休憩

**戻ってきたら、元の班へ
自己紹介のロープをしをします！**

自己紹介のロール

課題③の検証！

順番決め

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(ライタース・ジャーニー)

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

NO.1戦略！

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！

共感！一緒に頑張る！応援団！

自己紹介のロープシ

重要なので、もう一度言います

**自己紹介(プロフィール)は
セミナー営業(個別相談への移行)のキモ**

なので全体ロープシを行います

1人 5分以内

実績作り 証拠写真を撮ります

周りからコメントをもらいましょう!

休憩

次はセミナーロープをしします

見直しセミナー(ロープシ)

グループロープシします！

①金利の重さ

②ピストルとナイフ作戦

セミナーの内容について

質問はありますか？

見直しセミナー

平成30年5月版

みなさん5月版で自己紹介を作成している為

第3回課題②

②セミナーの練習

愚直な実践が重要です

既契約者に対して3人(1回で3人でも可)

お客様のご自宅でミニセミナー開催

感想をもらう(口頭で可)

期限6月13日(水) 班長さんへ結果報告

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(30先)

**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から
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

①セミナー

②個別相談

③銀行の金利の引き下げ(変更契約)(ナイフ)

③借り換え(ピストル)

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？

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？**

一時払いと云えば・・・

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 C様

	姓	お名前	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 世帯主	C 様	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 C様

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	<input type="text"/>	債権者区分	機 構	機構支店名	首都圏支店
団信加入者	氏 名	<input type="text"/> 博樹			殿
団信加入者	氏 名	<input type="text"/> 佳菜子			殿
借入申込人	氏 名	<input type="text"/> 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	<input type="text"/>	担当者印
-----	--------	----------------------	----------

(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様 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% 一般団信

ご主人 12,902,146円 (現在残高)

妻 12,820,933円 (現在残高)

保険提案(グループワーク)

ペアローンの金利見直し(値切り)に成功!
二人で毎月4,000円、**合計130万円超**の軽減

どんな**生命保険提案**をしますか?

班でミーティングしてください!

保険の話

住宅ローン相談から
相続案件につながることも…

10件中2～3件はあいます！

住宅購入＝『不動産』の話

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！

保険の話へ

ご兄弟姉妹は何人いらっしゃいますか？

二世帯住宅なら…

住宅購入時に親からの援助は？

ご実家には、どなたが住んでいらっしゃいますか？

争族対策として生命保険は有効です！

受取人指定が今から出来ます！

本日(第3回)の課題

① セミナーの練習

既契約者に対して3人(1回で3人でも可)
お客様のご自宅でミニセミナー開催
感想をもらう(口頭で可)

② 住宅ローン返済予定表をさらに3件回収!

変動金利なら、防衛金利を計算して
お客様にピストルとナイフ作戦を実行してもらう
(1件以上)

期限6月13日(水) 班長さんへ結果報告

本日(第3回)の課題

③返済予定表を回収した方に
金利の引き下げが、成功したら
保険の提案又はご紹介をもらってください

行動(アプローチ)が重要です！

30点で合格です！

今回(課題)の結果は重要ではありません

期限6月13日(水) 班長さんへ結果報告

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！

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

補 習(比較表)

Y様

O様(難問です)

サンプル(セミナーから個別相談)を使って

比較表の作成⇒防衛金利の計算

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)

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	

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	
最終回ご返済日	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					
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		