

住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第7期
2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 1分スピーチ
- ②金融電卓の使い方 (ワーク)
- ③借換え比較表の作成(ワーク)
- ④借換えセミナーの解説
- ⑤自己紹介の作成(ワーク)
- ⑥本日のまとめ、質問、小ネタ集

第7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！

ふいかえい

- **銀行の裏側・審査方法・事情**
- **地域のデータ集めが重要(課題)**
- **変動金利・固定金利期間選択・全期間固定**
- **元金均等・元利均等**
- **6か月・5年・125%ルール**
- **返済予定表の見方(課題)**
- **諸費用について**
- **団信トーク①②・疾病団信研究**

課題確認

第1課題

『借入返済予定表』の回収をしてみて

- ①気づいたこと
- ②困ったこと
- ③課題の意図は？

各班でミーティングしてください

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7月11日(水)

課題の意図

借入返済予定表を見せて欲しいと言ったら、
お客様はどんな反応をするのか？

書類の管理は、どうなっているのか？

住宅ローン利用者の実態把握(固定・変動)

見直しメリットが出るお客様はどんな人？

サンプル集め！

= メリットを出して保険提案！

課題の意図

後ほど

本日のワークとして

『**借換え比較表**』

を作成します！

課題確認

第2課題

近隣の金融機関の調査をしてみて

- ①気づいたこと
- ②困ったこと
- ③課題の意図は？

各班でミーティングしてください

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7月11日(水)

課題の意図

ギャップ・インパクト

**消費者は一般的に、こう考えている！
(世間の常識)**

しかし、実態はこう！

パンフレット金利 と 実勢金利

課題の意図

**消費者が、自分で調べ
自分にとって最良の住宅ローン(金利)
を選択することが、出来るのか？**

**返済に困っている訳ではない一般消費者が、
自分で住宅ローンの見直しをしようと積極的に
行動するのか？**

『住宅ローンの見直し』は顕在化しているのか？

課題の意図

住宅ローンセンター・相談フラゲ
担当者の対応は？

ハルマの有無・実態把握

案件の相談先として適切か？

銀行からは、情報をもらえ！

金利交渉は可能な金融機関か？

毎月訪問が、ベスト！

課題の意図

比較サイトは、あてにならない！

**住宅ローンの見直しは、
銀行に相談に行っていない！**

**銀行の実態を知る！
証拠が必要 = サンプル集め**

1分スピーチ

- **1分で自己紹介(選ばれる理由を意識)**
- **聞き上手**
- **付箋に良いところを書いて渡してあげて**
- **悪いところは書かない**
- **選ばれる理由 一言で**
- **何故、〇〇さんをご紹介してくれるんですか？**

『はい、それは、〇〇だからです！』

選ばれる理由

- **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！』
- 〇〇地区で、N0.1の住宅ローン見直し専門FP
だからです！**

金融電卓の使い方(ワーク)

金融電卓を使って

ワークシートに金額を記入してください！

グループ全員で、すべてを埋めてください！

グループで1枚完成すればOK!

グループ内で完成したら、全員で挙手！

住宅ローン計算の3要素

①金額(残高)

②金利(年利)

③期間

残高×金利×期間=支払い利息

①×②×③=利息

借入金額 元利均等返済 3,000万円

金利

期間

毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.439%	0.65%	1.00%	2.00%	4.00%
期間	35年					
	30年					
	25年					
	20年					
	15年					
	10年					
	35年間の総返済額					
	30年間の総返済額					
	25年間の返済総額					
	20年間の返済総額					
	15年間の返済総額					
	10年間の返済総額					

確認(ワーク)

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を話し合ってください！

借入金額は全て3,000万円です…

借入金額 元利均等返済 3,000万円

金利

期間

毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.439%	0.65%	1.00%	2.00%	4.00%
期間	35年	77,070	79,881	84,686	99,379	132,832
	30年	88,956	91,745	96,492	110,886	143,225
	25年	105,606	108,372	113,062	127,156	158,351
	20年	130,591	133,335	137,968	151,765	181,794
	15年	172,245	174,969	179,548	193,053	221,906
	10年	255,573	258,281	262,812	276,040	303,735
	35年間の総返済額	32,369,400	33,550,020	35,568,120	41,739,180	55,789,440
	30年間の総返済額	32,024,160	33,028,200	34,737,120	39,918,960	51,561,000
	25年間の返済総額	31,681,800	32,511,600	33,918,600	38,146,800	47,505,300
	20年間の返済総額	31,341,840	32,000,400	33,112,320	36,423,600	43,630,560
	15年間の返済総額	31,004,100	31,494,420	32,318,640	34,749,540	39,943,080
	10年間の返済総額	30,668,760	30,993,720	31,537,440	33,124,800	36,448,200

課題確認

回収した返済予定表を見ながら

比較表を作成します！

返済予定表の見方の復習から…

返済予定表の見方①

- 現在の残高
- 当初借入日（何年で借入したか）
- 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

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	毎月ご返済分繰越金額	増額ご返済分繰越金額	
2014年11月11日	31054539	8918918	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
2047年09月26日	店番	科目	口座番号
	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			
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%	
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出来ます。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	繰延未払利息返済額				
180126	173674	126850	46824	0	39772462	0	0	
	101317	74145	27172	0	39698252	0	0	
180226	101317	74210	27107	0	39623977	0	0	
180326	101317	74275	27042	0	39549637	0	0	
180426	101317	74340	26977	0	39475232	0	0	
180528	101317	74405	26912	0	39400762	0	0	
180626	101317	74470	26847	0	39326292	0	0	
180726	173674	127516	46158	0	39251822	0	0	
	101317	74535	26782	0	39177352	0	0	
180827	101317	74600	26717	0	39102882	0	0	
180926	101317	74665	26652	0	39028412	0	0	
181026	101317	74731	26586	0	38953942	0	0	
181126	101317	74796	26521	0	38879472	0	0	
181226	101317	74862	26455	0	38805002	0	0	
合計	1563152	1148400	414752	0		0	0	

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CP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	
16724122	11192620	5531502	
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	8163914	3981577	
ご返済金振替口座			
最終回ご返済日	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いません

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 %	
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	50471	151906

〔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	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	50471	41117	9354	0	12104374	0	0
180226	50471	41164	9307	0	12063210	0	0
180326	50471	41211	9260	0	12021999	0	0
180426	50471	41259	9212	0	11980740	0	0
180528	50471	41306	9165	0	11939434	0	0
180626	151906	124534	27372	0	0	0	0
	50471	41353	9118	0	11773547	0	0
180726	50471	41401	9070	0	11732146	0	0
180827	50471	41448	9023	0	11690698	0	0
180926	50471	41495	8976	0	11649203	0	0
181026	50471	41543	8928	0	11607660	0	0
181126	50471	41591	8880	0	11566069	0	0
181226	151906	125390	26516	0	0	0	0
	50471	41638	8833	0	11399041	0	0
合計	909464	746450	163014	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ひ申し上げます。

なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願ひます。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇個別			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
20905	0448***	00001-0942419	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
30753503	30753503	0	
お借入れ日	毎月ご返済分総金額	増額ご返済分総金額	
2013年01月31日	25495521	0	
ご返済金振替口座			
最終回ご返済日	支番	科目	口座番号
2038年11月30日	311	普通預金	0397***

お借入れ明細表作成対象期間			
2018年01月～2019年01月			
新利率 (変更後利率)		今回の利率変更幅	変更前利率
1.00000 %		0.00000 %	1.00000 %
返済日	増額返済月	新毎月ご返済金額	新半年ごと増額ご返済金額
31日	月 月	112610	0

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。

〔繰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可能です。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		

ワーク(借換え試算表)

借換え試算表 実践講座7期 Excel

を立ち上げてください！**M様**

比較表①に入力していきます！

左側の既存借入れ

①借入金額(2018年7月31日現在)

②金利

③返済額(ボーナス分は月払いに変換)

④期間

ワーク 変動金利型

お借入れ明細表 (変動金利方式)

静岡銀行

M 様

様

(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頂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	毎月ご返済分振替金額	増額ご返済分振替金額	
2014年11月11日	31054539	8918918	
ご返済金振替口座			
最終回ご返済日	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			
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%	
返済日	増額ご返済日	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。

前記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出来ます。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				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	繰延未払利息返済額	繰延未払利息発生額				
180126	173674	126850	46824	0	0	39772462	0	0	
	101317	74145	27172	0	0	39698252	0	0	
180226	101317	74210	27107	0	0	39623977	0	0	
180326	101317	74275	27042	0	0	39549637	0	0	
180426	101317	74340	26977	0	0	39475232	0	0	
180528	101317	74405	26912	0	0	39400762	0	0	
180626	101317	74470	26847	0	0	39326292	0	0	
180726	173674	127516	46158	0	0	39251822	0	0	
	101317	74535	26782	0	0	39177352	0	0	
180827	101317	74600	26717	0	0	39102882	0	0	
180926	101317	74665	26652	0	0	39028412	0	0	
181026	101317	74731	26586	0	0	38953942	0	0	
181126	101317	74796	26521	0	0	38879472	0	0	
181226	101317	74862	26455	0	0	38805002	0	0	
合計	1563152	1148400	414752	0	0		0	0	

ワーク(借換え試算表)

右側の借換え提案

- ①借入金額(2018年7月末現在)
- ②金利 イオン銀行の0.49%
- ③返済額(月払)
- ④期間(29年として)2047年-2018年=29年
- ⑤諸費用(イオン銀行のHPで試算)



お借換え

2018年7月13日 作成 / 受付番号 : WEB07155729

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101,317円
増額(ボーナス)月のご返済額 合計	月々173,674円
現在の年間ご返済額 合計	約1,563,152円
現在の内容でのお支払総額合計	約45,534,042円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	3,919万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	29年 0ヵ月
ご指定される金利	0.49%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	-%

■ ご返済プラン -住宅ローン-

		定率型	定額型
変動金利	お借入れ金利	0.490%	0.690%
	毎月のご返済額	月々 120,828円	月々 124,289円
	増額 (ボーナス) 月のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,449,936円	1,491,468円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利 (ご参考)	- %	- %
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額 (ボーナス) 月のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額 (諸費用を含みません)		42,048,197円	43,252,694円
現在との比較		-3,485,845円	-2,281,348円

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。

諸費用 合計 (概算) *1	約 1,103,204円	約 364,700円
ローン取扱手数料 *2	846,504円	108,000円
借入契約収入印紙代	20,000円	20,000円
抵当権設定登録免許税 *3	156,700円	156,700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。

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			4,800,000	54. 5. 6	2.80000	A)タンポウワ/セ(コク)
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	ローン保証書・通知番号付利初回債権
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	コイトケキ	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)	ご返済金額内訳				残高 (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)		
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	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	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	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	15,468,968		
21	21 2 6	41,862	16,480	25,382		15,452,488		

証書貸付ご返済予定表

※ 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	使途	ご融資日	ご融資期限	年利利率	ご融資種別	代理振替店	ご返済口座
0408593041	17414489227	526	52	428	1025	550001	040M02-5075991		
ご返済方法		元金均等変動金利							
ご返済金額		ご返済開始日		返済期間		元金均等返済		最終返済予定日	
割賦払		70000000	29	828	01273	234000		234000	1 2
ボーナス払									
回次	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 8 28	289438	55438	31	63448000				
2	29 9 28	289234	55234	31	63214000				
3	29 10 30	287255	53255	30	62980000				
4	29 11 28	288827	54827	31	62746000				
5	29 12 28	286861	52861	30	62512000				
6	30 1 29	288419	54419	31	62278000				
7	30 2 28	288215	54215	31	62044000				
8	30 3 28	282785	48785	28	61810000				
9	30 5 1	287808	53808	31	61576000				
10	30 5 28	285875	51875	30	61342000				
11	30 6 28	287401	53401	31	61108000				
12	30 7 30	285481	51481	30	60874000				
13	30 8 28	286993	52993	31	60640000				
14	30 9 28	286790	52790	31	60406000				
15	30 10 29	284889	50889	30	60172000				
16	30 11 28	286382	52382	31	59938000				
17	30 12 28	284495	50495	30	59704000				
18	31 1 28	285975	51975	31	59470000				
19	31 2 28	285771	51771	31	59236000				
20	31 3 28	280577	46577	28	59002000				
21	31 4 30	285364	51364	31	58768000				
22	31 5 28	283510	49510	30	58534000				
23	31 6 28	284956	50956	31	58300000				
24	31 7 29	283115	49115	30	58066000				
25	31 8 28	284549	50549	31	57832000				
26	31 9 30	284345	50345	31	57598000				
27	31 10 28	282524	48524	30	57364000				
28	31 11 28	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、お早めにお願ひ申し上げます。
払込日にお振替できない場合、延滞金がかかります。

フラット35(事例)

フラット35見直しのポイント

- ① 機構団信
 - ② Sの取り扱い(借換えにはSは利用不可)
 - ③ トータルで比較
- ・ 平成27年10月実行分A様の事例
(平成30年5月提案分)

返済予定表③(フラット35)

平成27年11月 5日

融資種別		買取証券化支援建設				
顧客番号	金消契約日	最終返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月	新規融資明細表
251504060007702	平成27年10月26日	平成62年10月14日	14日	5日	月 月	
融資金額	期間	平成27年10月26日から	平成37年10月26日から	から	から	から
34,500,000 円		平成37年10月25日まで	平成62年10月14日まで	まで	まで	まで
金利区分1	融資金額	利率	1.120 %	1.720 %	%	%
	34,500,000	元利均等	毎月 29,320 円	毎月 106,611 円	円	円
	毎月 34,500,000	償還割賦金	ボーナス	円	円	円
	ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎月	円	ボーナス	円
金利区分2	融資金額	利率	%	%	%	%
	毎月	元利均等	毎月 円	毎月 円	円	円
	ボーナス	償還割賦金	ボーナス	円	円	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

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1.35%

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。

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？

- 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

- ①約161万円の軽減
- ②約198万円の軽減

確認事項

住宅ローンの3要素

①残高

②金利

③期間

超リアルな事例

**2018年2月25日に浜松市内で行った
セミナーで、個別相談を受けて頂いた
変動金利で借り入れしていた S様**

個別相談で、わかったこと！

保証料は…

団信は…

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)

S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ひ申し上げます。
なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願ひます。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇個別			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
20905	0448***	00001-0942419	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
30753503	30753503	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰上金額	増額ご返済分繰上金額	
2013年01月31日	25495521	0	
ご返済金振替口座			
最終回ご返済日	店番	科目	口座番号
2038年11月30日	311	普通預金	0397***

お借入れ明細表作成対象期間			
2018年 01月～ 2019年 01月			
新利率 (変更後利率)	今回の利率変更幅	変更前利率	
1.00000 %	0.00000 %	1.00000 %	
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額	新半年ごと増額ご返済金額
31日	月 月	112610	0

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。

〔繰上未払利息〕のご説明

利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰上未払利息」といいます。(繰上未払利息)が発生した場合は次回ご返済分から「繰上未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰上未払利息」の増減および残高は「繰上未払利息返済額」「繰上未払利息発生額」「繰上未払利息残高」の各欄に記載いたします。

所定の手数料を定めることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することができます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。

ご返済予定日	ご返済金額	ご返済金額の内訳			ご返済後残高	繰上未払利息発生額	繰上未払利息残高
		元金返済額	利息額	繰上未払利息返済額			
180131	112610	91364	21246	0	25404157	0	0
180228	112610	91440	21170	0	25312717	0	0
180402	112610	91517	21093	0	25221200	0	0
180501	112610	91593	21017	0	25129607	0	0
180531	112610	91669	20941	0	25037938	0	0
180702	112610	91746	20864	0	24946192	0	0
180731	112610	91822	20788	0	24854370	0	0
180831	112610	91899	20711	0	24762471	0	0
181001	112610	91975	20635	0	24670496	0	0
181031	112610	92052	20558	0	24578444	0	0
181130	112610	92128	20482	0	24486316	0	0
190104	112610	92205	20405	0	24394111	0	0
合計	1351320	1101410	249910	0		0	0

住宅ローン比較表

Excelを使って借換えメリットを計算しよう！

《借換え条件》 基準日2018年3月1日

イオン銀行

変動金利 0.45% (3月の金利)

期間 20年

諸費用 768,004円

で借換え提案！

ご自身で入力してみてください！

住宅ローン比較表

《借換え条件》 基準日2018年3月1日

イオン銀行 25,312,717円

変動金利 0.45% (3月の金利)

期間 20年

諸費用 768,004円

で借換え提案！

いくらメリットが出ますか？

ワーク 班ごとに

S様の個別相談時に確認できた書類をサンプルとして、見て頂きます。

**保証料はどうなっているのか？
確認してみてください。**

**現場では、お客様が、保証料を払ったか？
忘れていることが多いです**

保証料は？

住宅ローンを組んだ当時

①保証料を払ったか？

②金利に上乗せされているか？

①なら 円？

②なら**0.2%**上乗せされている？

手数料と保証料

手数料と保証料の違いは？

完済したら

①手数料は

②保証料は

どうなりますか？

保証料の戻し = 280,000円として

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	1.000	112,610	249	28,039,890
					0
					0
	25,312,717				28,039,890
合計					28,039,890

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 20年	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-1,566,210
						0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-1,566,210
諸経費					488,004	488,004
合計					26,961,684	-1,078,206

返済月額 112,610 支払利息合計 2,727,173

返済月額 110,307 支払利息合計 1,160,963 -1,566,210

諸経費 768,004
保証料戻し 280,000
実質諸費用 488,004

ワーク 班ごとに

S様の書類をみて

他に気が付いたことはありますか？

団信について

①一般団信か？

②疾病団信か？

提案例

S様へのご提案！

- イオン銀行への借換えメリットを計算
- 防衛金利の計算
- 保証料の戻しを考慮
- 再度防衛金利の計算
- 団信について確認し、借換えメリットを計算
- 再々度防衛金利の計算

ピストルとナイフ作戦！

住宅ローン比較表

① 借換えメリットを計算！

《条件》 基準日2018年3月1日

イオン銀行

残高 25,312,717円

変動金利 0.45%

期間 20年 諸費用 768,004円

で借換え提案！

① 借換えメリット

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	1.000	112,610	249	28,039,890
					0
					0
					0
	25,312,717				28,039,890
合計					28,039,890

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 20年	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-1,566,210
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-1,566,210
諸経費					768,004	768,004
合計					27,241,684	-798,206

返済月額 112,610 支払利息合計 2,727,173

返済月額 110,307 支払利息合計 1,160,963 -1,566,210

諸経費 768,004
保証料戻し 0
実質諸費用 768,004

① 借換えメリット

S様はイオン銀行に借換えると

金利の差額 1,566,210円・・・①

諸費用 768,004円・・・②

差し引きメリット 798,206円・・・③(①－②)

『だから借換えしましょう』という提案！
(ピストルの準備)

①

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	1.000	112,610	249	28,039,890
					0
					0
	25,312,717				28,039,890
			合計		28,039,890

支払利息合計 **2,727,173**

返済月額 112,610

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-1,566,210
						0
	0.450%				0	0
20年					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-1,566,210
諸経費					768,004	768,004
			合計		27,241,684	-798,206

支払利息合計 **1,160,963** **-1,566,210**

返済月額 110,307 **-2,303**

諸経費 768,004

保証料戻し 0

実質諸費用 **768,004**

①

②

③

②防衛金利

この時、静岡銀行は、金利を何%まで下げると

S様のイオン銀行への借り換えを

防衛出来るか？

イオン銀行への借り換え阻止のための金利

= 防衛金利

②防衛金利

イオン銀行で借り換えた場合の総支払額

26,473,680円...①

借り換え諸費用

768,004円...②

① + ② = 27,241,684円...③

静岡銀行は金利を何%にしたら防衛出来る？

③ ÷ ④

③保証料は？

住宅ローンを組んだ当時**S様**は、

保証料を **565,577円**払っていました！

保証料は、途中で繰り上げ返済すると一部戻ってきます。

ピストルとナイフ作戦 の **第2質問**

③保証料返戻分を考慮

保証料は**280,000円**と仮定します。

保証料戻しに28万円を入力してください

その分、**借換えメリット**が大きくなります

よって、**防衛金利も変動します！**

③

住宅ローン比較表

②

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	1.000	112,610	249	28,039,890
					0
			③		0
					0
	25,312,717				28,039,890
			④		
			合計		28,039,890

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 20年	25,312,717	0.450	110,307	240	26,473,680	-1,566,210
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,473,680	-1,566,210
諸経費					488,004	488,004
			①			
			合計		26,961,684	-1,078,206

支払利息合計 2,727,173

支払利息合計 1,160,963 -1,566,210

返済月額 112,610

返済月額 110,307 -2,303

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 488,004

保証料戻し分を入力

③ × ② = ④ ÷ ①

防衛金利の計算

金融電卓

①残高(現在残高)

②金利(防衛金利)

③期間(残期間)

④返済月額

⑤返済総額

矢印を上下させると①②③は逆算出来る！

④ワーク(防衛金利)

保証料の戻りが28万円だった場合③の
『防衛金利』を計算してください。

残高 25,312,717円

①イオン銀行へ借り換えた場合

返済総額 + 諸経費 = 26,961,684円

②静岡銀行 残期間 249か月

① ÷ ② = 月々の返済額

108,280円...③

静岡銀行さんは金利を何%にすると月々の返済が③になるか？

= 『防衛金利』

⑤ 団信について

S様 は**8疾病団信**に入っていました！
イオン銀行で**8疾病団信**に入るには、
+0.3%ですので、同条件にするには

0.45%ではなく
0.75%で比較する必要があります。

8疾病団信 + 0.3%

⑤

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	25,312,717	1.000	112,610	249	28,039,890
					0
					0
					0
	25,312,717				28,039,890
合計					28,039,890

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 <u>0.750%</u> 20年	25,312,717	0.750	113,610	240	27,266,400	-773,490
						0
					0	0
					0	0
	25,312,717				27,266,400	-773,490
諸経費					488,004	488,004
合計					27,754,404	-285,486

返済月額 112,610 支払利息合計 2,727,173

返済月額 113,610 支払利息合計 1,953,683 -773,490

諸経費 768,004
保証料戻し 280,000
実質諸費用 488,004

ワーク(復習)

0.75%で借換えをしようとする
と
メリットが**285,486円**しかありません
防衛金利は何%ですか？

あなたならS様にどのような、提案をしますか？

イオン銀行

8疾病 +0.3%

ガン +0.1%

3月6日作戦決行！

Sさんは、
ピストルとナイフ作戦を決行しました！

3月6日 静銀より
0.975%まで下げますので…

という1次回答がありました！

静銀の2次回答

静岡銀行さんのご提案！（対イオン銀行）

金利 0.8%（防衛金利）で

お客様のイオン銀行への

借り換えメリットはなくなりますが！

逆に

借り換えデメリット31,789円です！

という回答がありました！

S 様

お客様の住宅ローンのお借替えを試算させていただきました。
是非、当行住宅ローンへのお借替えをご検討くださいませう、お願い申し上げます。
また、ご要望・ご質問がございましたら、お気軽にご相談ください。

静岡銀行

【 現在のご返済明細 】

借入れ種別	現在残高 (内:ご返済分)	レート	償還期限	残りの返済回数と返済予定金額		
				毎月返済額	貸与時加算額 回数	返済元利計 回数
他金融機関借入	25,221,200 円	0.800%	50-11-30	110,369 円	248	27,371,512 円
				毎月返済額	貸与月加算額	返済元利金 合計 (A)
返済元利金合計				110,369 円		27,371,512 円

0.8%

<< お問い合わせ先 >>

銀行使用履歴		借入	借出
商品販売税明書	目		
振付簿	目		

イオン銀行

【お借替え後のご返済額の見込み】

住宅ローン (変動金利・有担保)

静岡銀行

お借り入れ	元金	返済回数		返済元利計 (B)
		元金	元金	
予定金額	25,221,200 円	—	—	25,687,290 円
変動金利	25,221,200 円	107,610 円	248 回	25,687,290 円

レート (年)	0.550 %
	0.000 %
返済期間	248 ヵ月 (20年8ヵ月)

★お借替え時の諸費用

項目	金額
登記費用等	148,585 円
保証料	0 円
印紙代	21,000 円
毎月分経過利息	1,658 円
ご一新経過利息	0 円
事務取扱手数料	544,778 円
イオン銀行 事務取扱料	0 円
元金差額分 (C)	0 円
合計金額	716,021 円

★お借替え前との差額

項目	金額
返済元利金の負担軽減額	684,232 円
(A-B-C)	
諸費用	▲148,585 円
保証料	0 円
印紙代	▲21,000 円
事務取扱手数料	▲544,778 円
	0 円
経過利息	▲1,658 円
差額合計	▲11,658 円

- 【ご注意事項】
- お借替え時の諸費用及びお借替え後のご返済額等は概算であり、実際と異なる場合がございます(▲は借入コスト)のでお借替えのご検討資料としてご覧ください。
 - 上記は、基準日現在の金利で計算したものであり、将来の金利、ご返済額をお約束するものではありません。
 - 上記ご返済額は元利均等分割返済です。当初固定金利期間終了後、適用金利は変更になりますが、条件が変われば実際の返済額も変わります。
 - 固定・変動ミックス型の場合/当固定金利期間終了後、新利率にて再度固定金利または変動金利を選択いただけますが、固定金利を選択の場合は当行所定の手数料が必要となります。
 - 変動金利型の場合/年2回の金利見直しにより金利は見直しとなります。
 - 住宅金融支援機構特約火災保険(含む地震保険)は、住宅機構お借り入れ期間中にご契約またはご継続済みの保険は保険料払込期間終了までは契約が有効ですが、その後は一般の火災保険に加入することとなります。その場合、保険料は住宅機構特約火災保険に比較して約80%程高くなります。
 - お借替えのご融資が住宅取得控除の対象となっており、お借替えによりご融資期間が10年未満となる場合は、住宅取得控除の適用が受けられなくなります。またお借替え後最初の年は、年末調整ではなく申告手続が必要となる場合がありますので、所得税務署や税理士など専門家にご確認ください。
 - お借替えのご融資が返済債務の場合、お借替えにより贈与税が発生することがありますので、所得税務署や税理士など専門家にご確認ください。
 - 本件により融資をお約束するものではありません。審査の結果によりお申し出に添えない場合があります。
 - 詳しい商品内容につきましては、しずきん窓口で説明させていただきますのでお気軽にお問い合わせください。

ご借りました借替え後の商品内容につきましては、別紙をご覧ください。

2018/03/14/水 09:18

247430

P.001/001

★お借替え時の諸費用

項目	金額
登記費用等	148,585 円
保証料	0 円
印紙代	21,000 円
毎月分経過利息	1,658 円
ボーナス経過利息	0 円
事務取扱手数料	544,778 円
元金差額分 (C)	0 円
合計金額	716,021 円

イオン銀行様 事務手数料
 元金差額 × 2.16%

★お借替え前との差額

項目	金額
返済元利息の負担軽減額 (A-B-C)	684,232 円
諸費用	
登記費用等	▲148,585 円
保証料	0 円
印紙代	▲21,000 円
事務取扱手数料	▲544,778 円
	0 円
経過利息	▲1,658 円
差額合計	▲31,789 円

負担する諸費用

借替により生じるメリット

**マイナス
31,789円**

【ご注意事項】

○お借替え時の諸費用及びお借替え後のご返済額等は概算であり、実際と異なる場合がございます(▲の場合、デメリット)のでお借替えのご検討資料としてご覧ください。

静岡さんの計算

⑥

住宅ローン比較表

平成30年3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	25,221,200	0.829	110,694	248	27,452,112
					0
					0
					0
	25,221,200				27,452,112
合計					27,452,112

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.550%	25,221,200	0.550	107,611	248	26,687,528	-764,584
					0	0
					0	0
					0	0
	25,221,200				26,687,528	-764,584
諸経費					763,305	763,305
合計					27,450,833	-1,279

返済月額 110,694 支払利息合計 2,230,912

返済月額 107,611 支払利息合計 1,466,328 -764,584

諸経費 763,305
保証料戻し
実質諸費用 763,305

防衛金利 = 0.829%

静銀さんの提案

静銀さんの言う防衛金利は 0.829%なので

本件0.8%は

静銀さんからすれば、
より低い金利になります！

だから、文句ないでしょ！
という金利です。

しかし・・・

静銀さんの主張は、正しいのか？

検証してみましょう！

保証料の戻しは、**実際は294,232円**でした！

ワク

保証料の戻しを考慮して

再計算してください！

住宅ローン 金利切替のご案内

平素は格別のお引き立てに賜り、誠にありがとうございます。
本日、お話をさせていただきました金利の件について、ご案内致します。
お目通しいただければ幸いです。

借入残高(H30.4.2)	金利		毎月返済額	団体信用生命保険
25,221,200	変動金利	1.00%	112,610	8疾病保障
	↓金利変更↓			
	変動金利(案)	0.800%	110,369	8疾病保障

◆金利切替は毎月のご返済日に行います。

¥金利切り替え時にかかる諸費用¥

- ・条件変更手数料 6,480円
- ・印紙代 200円

→ 3/6 お電話時、0.975%程度とお伝え
致しましたが、追って本部に金利引下協議を
申請し、0.80%のご案内ができた様
になりました。

* 他行様にお借替された場合の当行手数料等 (3月30日ご返済の場合)

- ・元金 25,312,717円
- ・繰上返済手数料 6,480円
- ・経過利息清算 20,804円
- ・担保抹消費用 約20,000円(司法書士へお支払いいただきます。)
- ・戻し保証料 ▲294,232円

今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

⑦

住宅ローン比較表

平成30年3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	25,221,200	0.722	109,505	248	27,157,240
					0
					0
	25,221,200				27,157,240
合計					27,157,240

返済月額 109,505 支払利息合計 1,936,040

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.550%	25,221,200	0.550	107,611	248	26,687,528	-469,712
						0
					0	0
					0	0
	25,221,200				26,687,528	-469,712
諸経費					469,073	469,073
合計					27,156,601	-639

返済月額 107,611 支払利息合計 1,466,328 -469,712

諸経費 763,305
保証料戻し 294,232
実質諸費用 469,073

防衛金利 = 0.722%

最終結果！

防衛金利は、**0.722%** (①) であるが

8疾病団信で比較すれば、金利の引き下げ
余地はほとんどなく(防衛金利=0.898%)

1.0%が電話1本で**0.8%**まで下がれば

成功ということで、承諾しました！

電話1本のメリット559,987円

かかった費用 6,680円 + 電話代

期間 9日間 実労 2日間 (日給 約28万円×2日)

最終結果！

本件、所属代理店の担当者(M)のお客様で、
生命保険は既に加算済でした。

担当M

**日給 28万円で2日間の仕事でしたね！
仕事と言っても、電話しただけですよね！
セミナーに参加して頂き、良かったですね！**

S様

『本当に良かったです。有難うございます。』

最終結果！

ところで、S様のお知り合いで、同じくらいの時期(5年～10年くらい前)に家を購入した方は、いらっしゃいませんか？

本来は、有料でさせて頂いておりますこのコンサルですが、S様のお知り合いであれば、特別にS様と同じように無料でさせて頂きます。

この人には、損させたくないな！と思う大切なお友達とか、お知り合いはいませんか？

こういう話をすると、一番多いご紹介先は、ご兄弟(兄弟姉妹)なのですが、ご主人様(奥様)のご兄弟は、住宅ローンはご利用されていますか？

課題の意図(ワーク)

みなさんが
課題で、回収した返済予定表を見ながら

住宅ローン比較表を作成してください！

まずは、いくら**メリット**が出るか？

ピストルの準備！ 勝ち決定！

課題の意図(ワーク)

作成した比較表を使って

防衛金利を計算してみてください！

『ナイフで勘弁してください！』

金融機関が、頭を下げて、お願いに来ます！

第2回 課題

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7月26日(木)

見直しセシ十一解説

住宅ローン(見直し)セミナー

誰も教えてくれなかった裏技公開!



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) 9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(テニス部、副部長)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
- 2018/07/17 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

フ口向けセミナー(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1.55% 35年 = 総返済額は？



労金35年固定 保証料込 2018年7月

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7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)	1.25%	1.35%	1.40%	1.50%	1.55%



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。

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？

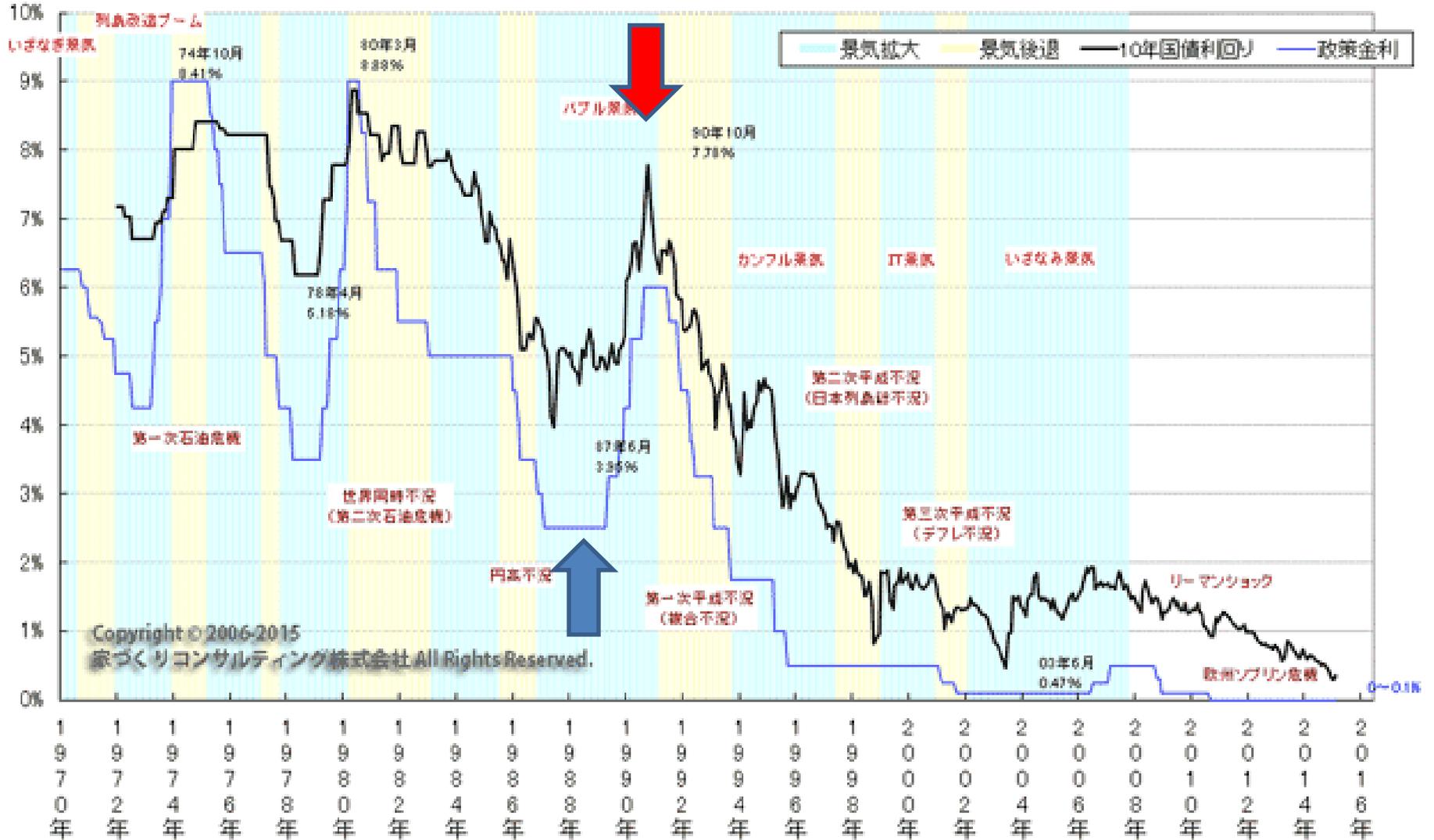
私は、

異常に低い！！超低金利！！

だと思っています！！

長期金利の推移

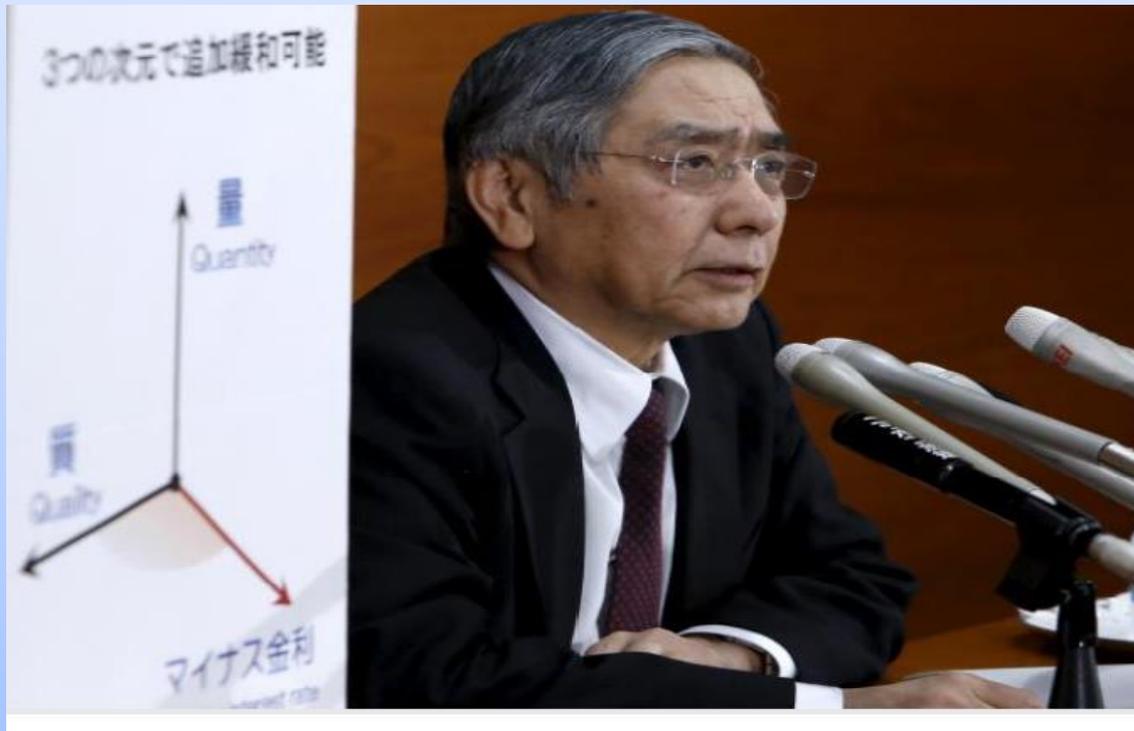
財務省公表資料より作成



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

【過去10年分の推移】



※新発10年国債（月末終値）

2018/07/17

長期金利の推移(マイナス金利) 2016年



※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！

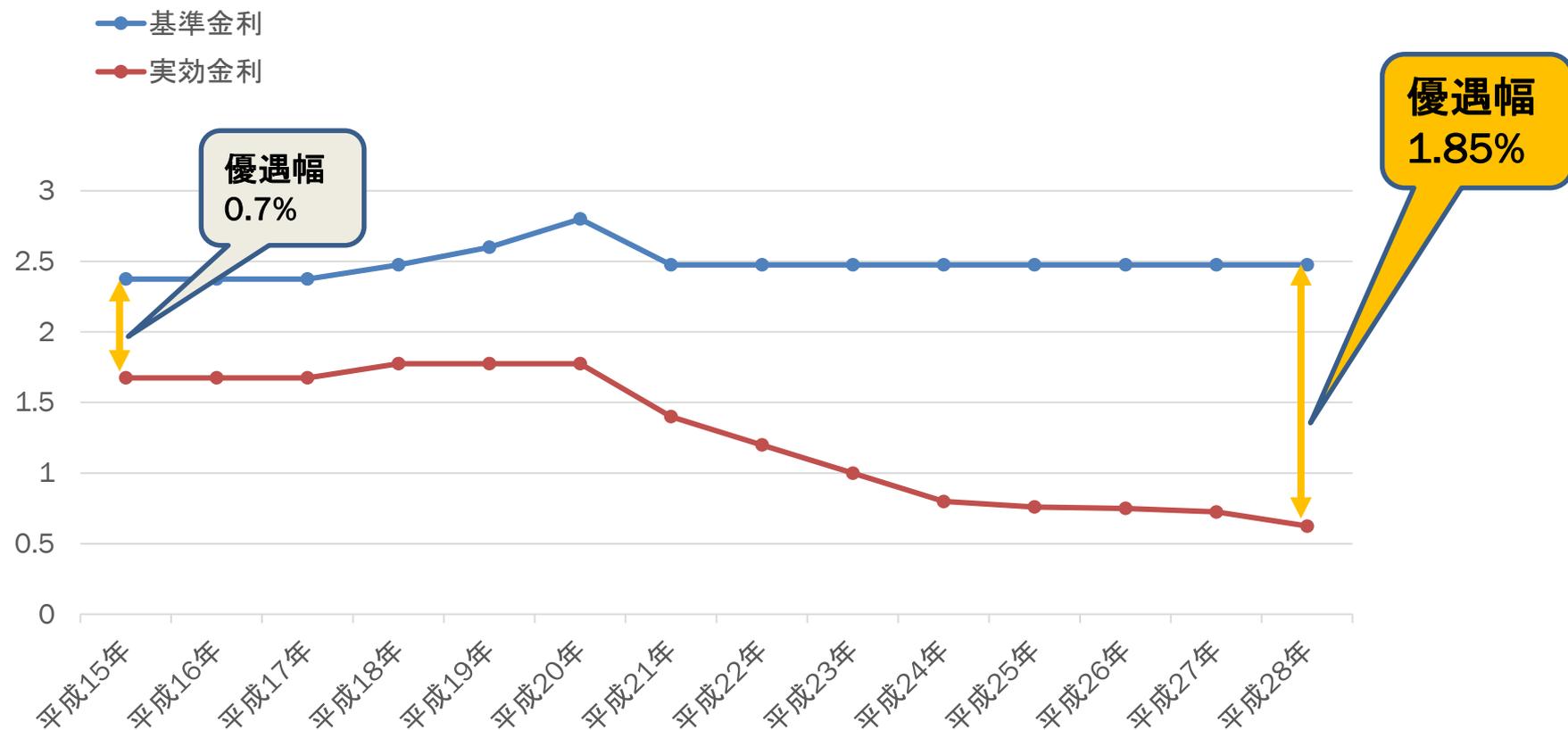
金融機関間(銀行間)の**競争激化**！

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非常に多いです！

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 の高級シャンプー(資生堂)
(変動金利の基準金利は2.475%)

毎月**50%OFF(2,500円)**で定期購入していました！

しかし、カネボウが新商品を出した為 いつの間にか…

実売価格は 75%OFF
1,250円 (3,750円引き)になっていました！
(適用金利は**0.625%**)

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 **-1.85%**)
適用金利 **0.625%**

現在 **0.775%**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 **0.428%**(手数料別)
実質 **0.628%**

※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 変動金利推移

主要都市銀行の変動金利は、2018年1月以降、最高金利には動きがありませんが、平均金利と最低金利は4月からやや下がりました。一部の主要都市銀行がキャンペーン金利で0.5%を下回る金利を打ち出し、どうやら本気で変動金利の競争に乗り出してきたことがうかがえます。一方、ネット銀行ではおおむね金利の動きはありませんでした。それでも、平均金利はネット銀行の方が低めです。主要都市銀行もネット銀行も最低金利と最高金利の差が大きいことから、変動金利を利用する際には商品選びが重要です。

主要都市銀行の変動金利推移



最低金利・最高金利	0.470 ~ 1.075%
平均金利	0.639%
平均金利の前月比	変動なし
平均金利の前年比	-0.076%

主要都市銀行の「変動金利」の商品を比較

ネット銀行の変動金利推移



最低金利・最高金利	0.457 ~ 1.177%
平均金利	0.596%
平均金利の前月比	変動なし
平均金利の前年比	+0.006%

ネット銀行の「変動金利」の商品を比較

住信SBIネット銀行

今こそ住宅ローンのお借換えで返済額を軽減！

2018年7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 **0.428%**

基本金利

年2.775%

金利引下げ幅
(全期間)

年-2.347%

固定金利20年

当初引下げプラン

年 **1.21%**

基本金利

年3.79%

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・全疾病保障が無料でついてこの金利

キャッシュバック!

9/28までのお借入で
もれなく全員に **1万円**

さらに抽せんで9万円が当たる
最大10万円もらえるチャンス!

期間限定

詳しくはこちら

※2018年7月1日現在

※金利は2018年7月のお借入金利であり、毎月見直します。

※借入金利は実際にお借入いただく日の金利となり、お申込時の金利と異なることがあります。

→金利一覧(借換)

※当ページの団信・全疾病保障は、2017年6月1日以降に仮申込みをされたお客さまが対象です。それ以前のお客さまはこちらをご確認ください。

金利だけではありません! 充実した保障と便利なサービス

団信・全疾病の保険料 **0円**

保証料 **0円**

一部繰上返済の
手数料 **0円**

返済口座への
資金移動 **0円**

いそな銀行

 リそな銀行

借りがえをご検討の方

新規のお借入をご検討の方



WEB申込限定プラン(住宅ローン)

キャンペーン
実施中

リそな借りがえローン

日本全国いつでも、どこでも

リそな借りがえローン(WEB申込限定プラン)は、日本全国全地域での物件についてお取扱いただけます。
(※)一部お取扱できない地域がございます。

変動金利型金利プラン
全期間型

最大金利引下時

年 **0.429%**

(7月店頭表示金利 年2.475%より最大年▲2.046%)

固定金利型金利プラン
当初型 **10年**

最大金利引下時

年 **0.700%**

(7月店頭表示金利 年3.300%より最大年▲2.600%)

固定金利型金利プラン
当初型 **20年**

最大金利引下時

年 **1.000%**

(7月店頭表示金利 年4.300%より最大年▲3.300%)

※ 金利は毎月見直します。

[金利引き下げの条件はこちら](#)

じぶん銀行

三菱UFJ銀行×KDDIの共同出資の安心感!

変動金利
全期間引下げプラン

7月もこの金利!

固定金利(10年)
当初期間引下げプラン

7月は
金利引下げ!

7月
適用

年 **0.457** %^{※1}

7月
適用

年 **0.62** %^{※1}

※1 2018年6月29日現在。2018年7月適用の借入金利であり、毎月見直します。別借入金額の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](#)

じぶん銀行住宅ローンの特徴

住宅ローン人気ランキング No.1!

価格.com新規借入れ^{※2}住宅ローン人気ランキング第1位!

今後もお客さまにとって利便性の高いサービスの提供に努めてまいります。

※2 価格.com 住宅ローンカテゴリ人気ランキング新規借入れ(変動金利、固定金利)で1位(集計期間:2018年5月1日~2018年5月31日)



イオン銀行

住宅ローン
お借換えをご検討中の方

新規お借入れを
ご検討中の方はこちら

当初10年固定特別金利プラン

10年
固定

年 **0.69%**

7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。

住宅ローン金利プラン (お借換限定)

変動
金利

年 **0.49%**

7月10日現在 店頭表示利率 年2.37%

完済まで
店頭表示利率よりず〜っと、最大年1.88%差し引きます。

取扱期間：2018年7月10日（火）～2018年10月9日（火）までにお申込みいただき、2019年3月29日（金）までにお借入れいただいた方

※ 金利差引幅は、審査結果により決定いたします。また、結果によっては当初固定金利をご利用いただけない場合がございます。

※ ローン取扱手数料（定率型）をご利用いただくことが条件となります。定額型をご選択された場合、定率型に比べお借入れ利率が年0.2%高くなります。

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 **0.62%~1.6%**(保証料別)

1.0%(保証料別)以上で借り入れしている方！

見直しが必要です！

現在 静岡県内最低金利

表面金利 **0.62%**(保証料別)

実質 **0.8%**

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！**

※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

10年固定金利は10年国債の金利の動きに影響を受けます。2018年1月以降の10年固定金利は、10年国債の利回りにあまり動きがなかったため、ネット銀行においては、最低金利も最高金利も平均金利もさほど変化はありませんでした。しかし、主要都市銀行では最高金利はほぼ変わらなかったものの、4月以降に金利引下げを強化した銀行があったため最低金利と平均金利がぐんとダウン。有利な商品を選ぶには個々の商品選びは欠かせません。

主要都市銀行の固定金利推移



最低金利・最高金利	0.645 ~ 1.650%
平均金利	1.164%
平均金利の前月比	+0.006%
平均金利の前年比	-0.071%

[▶ 主要都市銀行の「10年固定金利」の商品を比較](#)

ネット銀行の固定金利推移



最低金利・最高金利	0.620 ~ 1.802%
平均金利	1.059%
平均金利の前月比	-0.001%
平均金利の前年比	+0.117%

[▶ ネット銀行の「10年固定金利」の商品を比較](#)

じぶん銀行

三菱UFJ銀行×KDDIの共同出資の安心感!

変動金利
全期間引下げプラン

7月もこの金利!

固定金利(10年)
当初期間引下げプラン

7月は
金利引下げ!

7月適用
年0.457%
7月適用
年0.62%
※1

※1 2018年6月29日現在。2018年7月適用の借入金利であり、毎月見直します。別借入金額の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](#)

じぶん銀行住宅ローンの特徴

住宅ローン人気ランキング No.1!

価格.com新規借り入れ※2住宅ローン人気ランキング第1位!

今後もお客さまにとって利便性の高いサービスの提供に努めてまいります。

※2 価格.com 住宅ローンカテゴリ人気ランキング新規借り入れ(変動金利、固定金利)で1位(集計期間:2018年5月1日~2018年5月31日)



三菱UFJ信託銀行

2018年7月にお借り入れの場合の適用金利

固定特約タイプ（10年）

借入金利（保証料込）*1	当初固定特約期間の基準金利（保証料込）*2 からの引下幅
年 0.800%	年 -2.750%

- ❗ 金利は、お申込時ではなく実際にお借り入れいただく日の金利が適用となります。金利および基準金利からの引下幅は毎月見直しを行います。
- ❗ 上記は団体信用生命保険付の金利です。

イオン銀行

住宅ローン お借換えをご検討中の方

新規お借入れを
ご検討中の方はこちら

当初10年固定特別金利プラン

10年
固定

年 **0.69%**

7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。

住宅ローン金利プラン (お借換限定)

変動
金利

年 **0.49%**

7月10日現在 店頭表示利率 年2.37%

完済まで
店頭表示利率よりず〜っと、最大年1.88%差し引きます。

取扱期間：2018年7月10日（火）～2018年10月9日（火）までにお申込みいただき、2019年3月29日（金）までにお借入れいただいた分

※ 金利差引幅は、審査結果により決定いたします。また、結果によっては当初固定金利をご利用いただけない場合がございます。

※ ローン取扱手数料（定率型）をご利用いただくことが条件となります。定額型をご選択された場合、定率型にくらべお借入れ利率が年0.2%高くなります。

りそな銀行

りそな銀行

借りがえをご検討の方

新規のお借入をご検討の方



たしかに。
この金利なら、
満足です。



WEB申込限定プラン(住宅ローン)

キャンペーン
実施中

りそな借りがえローン

日本全国いつでも、どこでも

りそな借りがえローン(WEB申込限定プラン)は、
日本全国全域^(※)の物件についてお取扱いただけます。

(※)一部お取扱できない地域がございます。

変動金利型金利プラン
全期間型

最大金利引下時

年 **0.429%**

(7月店頭表示金利 年2.475%より最大年▲2.046%)

固定金利型金利プラン
当初型 **10年**

最大金利引下時

年 **0.700%**

(7月店頭表示金利 年3.300%より最大年▲2.600%)

固定金利型金利プラン
当初型 **20年**

最大金利引下時

年 **1.000%**

(7月店頭表示金利 年4.300%より最大年▲3.300%)

※ 金利は毎月見直します。

金利引き下げの条件はこちら

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
入れた**Kさん!**

現在残高**2,653万円**を**0.80%** (保証料込み)
11年以降**1.2%** (**3%** - **1.8%**) **30年**で借換え!

総返済額は約376万円削減!

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**376万円**

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！』

『銀行員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来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、そんな感じですよ・・・」

③ どの銀行ですか？

「〇〇〇銀行ですけど・・・」

ピストルとナイフ作戦

④条件は？

「**変動金利 0.49%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

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	0.975	112,328	249	27,969,672
					0
					0
	25,312,717				27,969,672
			合計		27,969,672

返済月額 112,328

支払利息合計 2,656,955

	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% 20年	25,312,717	0.490	110,743	240	26,578,320	-1,391,352
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,578,320	-1,391,352
諸経費					488,004	488,004
			合計		27,066,324	-903,348

返済月額 110,743

支払利息合計 1,265,603

-1,391,352

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 488,004

防衛金利は0.65%

住宅ローン比較表

平成30年3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	25,312,717	0.650	108,694	249	27,064,806
					0
					0
					0
	25,312,717				27,064,806
合計					27,064,806

	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% 20年	25,312,717	0.490	110,743	240	26,578,320	-486,486
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,578,320	-486,486
諸経費					488,004	488,004
合計					27,066,324	1,518

返済月額 108,694

支払利息合計 1,752,089

108,700

返済月額 110,743

支払利息合計 1,265,603 **-486,486**

2,049

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 **488,004**

4月20日のお礼メール

**3月のセミナーにご参加頂き
個別相談を受けて頂きましたお客様より
お礼のメールを頂きました！**

**数回電話しただけで、
金利が1.1%から0.75%になりました！
金額にして**86万円の軽減効果！****

日本住宅ローンコンサルティング協会 鴨藤様
株式会社イーアライランス 鈴木様

お世話になります。

先日、イーアライランス鈴木様にご紹介いただき、住宅ローン金利交渉のご相談差し上げた
浜北区鈴木様へお電話です。

その節は大変お世話になりありがとうございます。

その後、静岡銀行と金利交渉を進めまして、最終結果をご報告致します。

(鈴木様に中間報告致しました結果にて着地しております。)

1.静銀にTEL:

午前中、家内がストーリー通りにTEL。

静銀担当者「大金でも入りましたか？」とコメント有り。

その後、勘付いたらしく、イオン銀行が候補と話す。

家内が、後は私と話しして欲しいと、一旦TEL切る。

2.静銀→私へのファーストコンタクト

夕刻、静銀担当者より私にTEL有り。

早速、提案を持ってきた。

1.10→0.85と提案される。

それでも、イオンにしても全然いいんだけど、どうしようかなあ？と伝えたところ、もう少し
頑張れるか持ち帰ると。

じゃあ、持ち帰ってくださいね！として、この日は終わり。

3.2回目の提案

数日後、TEL有り。

0.85→0.75と提案される。

これ以上無い提案だと。

うう、これ以上の提案は出来ないの？と伝えたところ、恐らくこれが最後だと言われる。

恐らく...なのであれば、可能性は有るってコトだよな？

では、次の提案待ってます！として、この日は終わり。

4.この後の連絡

しばらくしてTELがあり、やはり、0.75が限界だと。

そうですか、じゃあ、考えるので、次は私から連絡します、とした。

5.私からの連絡

数日後、静銀担当者にTEL。

イオン銀行が、今時点の静銀条件を持ってきて欲しいって言うてるけど、言ってもいいの？

イオンよりも、静銀が勝てるって数字なの？

と確認したところ、勝てる。と言ったので、

静銀0.75で決定。

ということで、先程、銀行に行ってきました。

0.70という数字にチャレンジしたのですが、それには達しませんでした。

しかしながら、TEL数回で、「結果は出した。」と感じております。

「勝つのは当然。勝ち方に拘る！」が、少しは実践出来たのでしょうか？

なにはともあれ、鴨藤様と鈴木様のお陰で、「楽しみながら交渉→勝ち！」を掴み取ることが
できました。

貴重なお時間をいただき、ありがとうございます。

本Eメール、勝利までのストーリーとして、お礼兼ねてご報告致します。

ありがとうございます。

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7月)の全期間固定の金利は？

フラット35は**1.34%**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 2018年7月

2018年【フラット35】

(年・%)

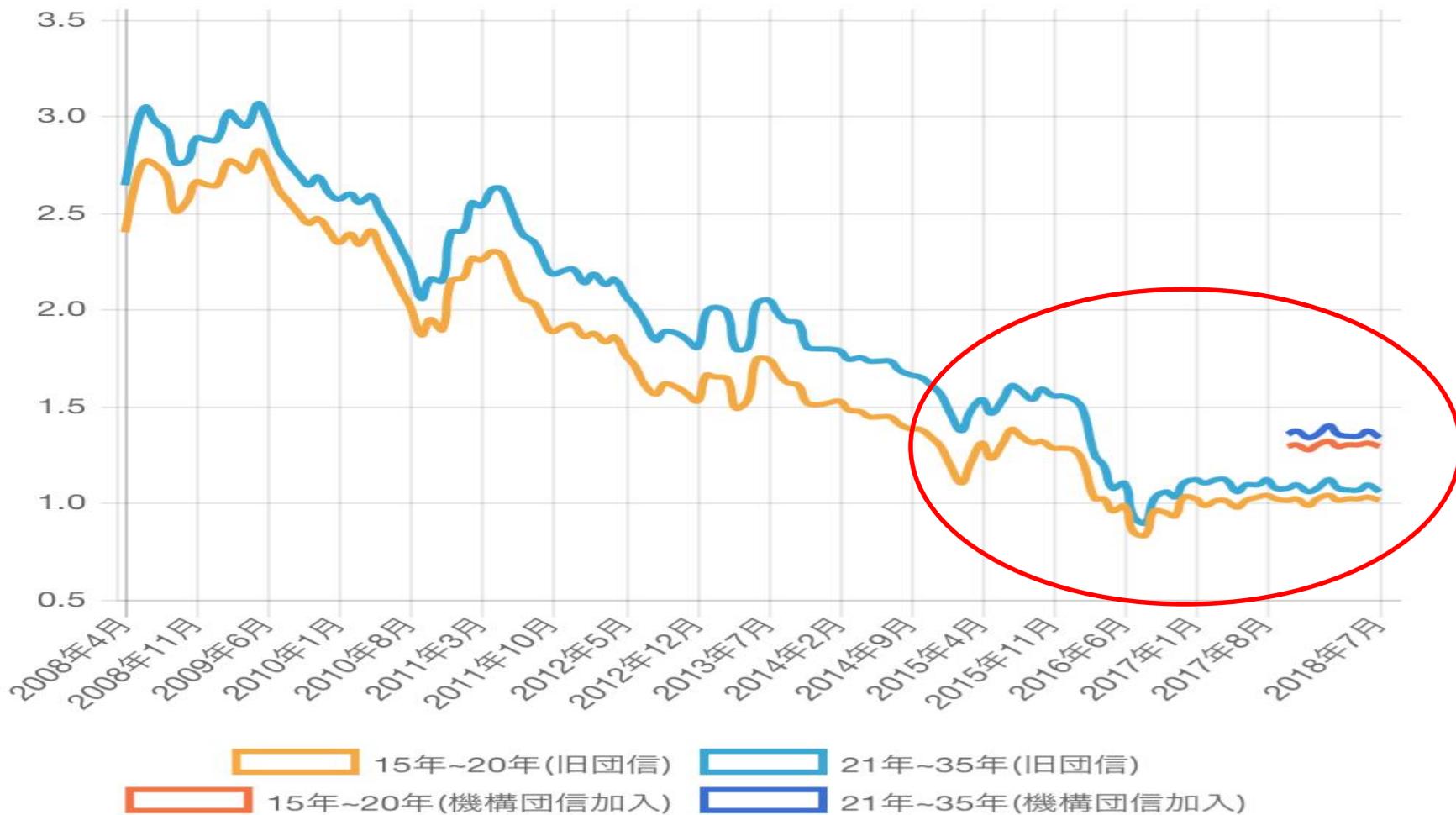
借入期間	機構団信加入		旧団信	
	15年~20年	21年~35年	15年~20年	21年~35年
2018年7月	1.29	1.34	1.01	1.06
2018年6月	1.31	1.37	1.03	1.09
2018年5月	1.30	1.35	1.02	1.07
2018年4月	1.30	1.35	1.02	1.07
2018年3月	1.29	1.36	1.01	1.08
2018年2月	1.32	1.40	1.04	1.12
2018年1月	1.30	1.36	1.02	1.08

2017年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入		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

フラット35金利推移



事例！

5年前に**3,000万円**を**1.0%**(優遇後)10年間
11年目以降**2.0%****35年**で借入れした
Nさん！

現在残高**2,640万円**を**フラット35**で**1.34%**
(団信込み)**30年**で借換え！

総返済額は約**167万円**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**になりません。

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！

別のお客様の事例

2月のセミナー来られたお客様(S様)

静岡銀行さんで8疾病団信に加入していました

現状 変動金利 1.0%(8疾病団信付)

イオンで8疾病をつけると金利は

$0.45\% + 0.3\% = 0.75\%$ (平成30年3月現在)

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)

S 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作成いたします。ご査収の程よろしくお願ひ申し上げます。

なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願ひます。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇個別			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
30,753,503	30,753,503	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰上金額	増額ご返済分繰上金額	
2013年01月31日	25,495,521	0	
最終回ご返済日	ご返済金額替口座		
	店番	科目	口座番号
2038年11月30日	311	普通預金	0397***

お借入れ明細表作成対象期間			
2018年01月～2019年01月			
新利率 (変更後利率)	今回の利率変更幅	変更前利率	
1.00000 %	0.00000 %	1.00000 %	
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	112,610	0

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。

〔繰上未払利息〕のご説明

利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済残高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰上未払利息」といいます。(繰上未払利息)が発生した場合は次回ご返済分から「繰上未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰上未払利息」の増減および残高は「繰上未払利息返済額」「繰上未払利息発生額」「繰上未払利息残高」の各欄に記載いたします。

所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することができます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。

ご返済予定日	ご返済金額	ご返済金額の内訳			ご返済後残高	繰上未払利息発生額	繰上未払利息残高
		元金返済額	利息額	繰上未払利息返済額			
180131	112,610	91,364	21,246	0	25,404,157	0	0
180228	112,610	91,440	21,170	0	25,312,717	0	0
180402	112,610	91,517	21,093	0	25,221,200	0	0
180501	112,610	91,593	21,017	0	25,129,607	0	0
180531	112,610	91,669	20,941	0	25,037,938	0	0
180702	112,610	91,746	20,864	0	24,946,192	0	0
180731	112,610	91,822	20,788	0	24,854,370	0	0
180831	112,610	91,899	20,711	0	24,762,471	0	0
181001	112,610	91,975	20,635	0	24,670,496	0	0
181031	112,610	92,052	20,558	0	24,578,444	0	0
181130	112,610	92,128	20,482	0	24,486,316	0	0
190104	112,610	92,205	20,405	0	24,394,111	0	0
合計	1,351,320	1,101,410	249,910	0		0	

住宅ローン 金利切替のご案内

平素は格別のお引き立てに賜り、誠にありがとうございます。
本日、お話をさせていただきました金利の件について、ご案内致します。
お目通しいただければ幸いです。

借入残高(H30.4.2)	金利		毎月返済額	団体信用生命保険
	25,221,200	変動金利		
↓金利変更↓				
変動金利(案)		0.800%	110,369	8疾病保障

◆金利切替は毎月のご返済日に行います。

¥金利切り替え時にかかる諸費用¥

- ・条件変更手数料 6,480円
- ・印紙代 200円

→ 3/6 お電話時、0.975%程度とお伝え
致したか、追って本部に金利引下協議を
申請し、0.80%のご案内ができた様
になりました。

* 他行様にお借替された場合の当行手数料等 (3月30日ご返済の場合)

- ・元金 25,312,717円
- ・~~繰上返済手数料 6,480円~~
- ・経過利息清算 20,804円
- ・担保抹消費 約20,000円(司法書士へお支払いいただきます。)
- ・戻し保証料 ▲294,232円

今後ともよろしく願い申し上げます。

最終結果！

**8疾病団信で比較すれば、金利の引き下げ
余地はほとんどなく(防衛金利=0.898%)**

1.0%が電話1本で0.8%まで下がれば

成功ということで、承諾しました！

電話1本のメリット559,987円

かかった費用 6,680円 + 電話代

期間 9日間 実労 2日間 (日給 約28万円×2日)

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『株式会社 ○○

』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。

第2回 課題

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 7月26日(木)班長さんに提出

自己紹介について

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

自己紹介の作成

① 親近感

『神話の法則』 ジョセフ・キャンベル 英雄の旅

親しみやすさ

家族 動物 趣味 スポーツ 食べ物

出身校 出身地 ○○と呼ばれている

共通項(…一緒ですね)を意識して入れる

自己紹介の作成

② 権威性

自分では気付いていない凄さ・強み
を発見してください

ナンバー(オンリー)ワン戦略も有効

この人、凄い!と思わせる!

自分発見のワーク

『自分発見のワーク』 良いところ 1人2分
褒められ慣れる！

- ①グループのメンバー(他人)を褒めてください
- ②見た目で『○○さんって、○○そうですね！』
- ③雰囲気です『○○さんって、○○じゃないですか？』

褒められている方は、遠慮せず、

『有難う、よく言われます！』

自己紹介

ベネフィット(お客様の素敵な未来)

あなたが○○になる

あなたが○○を得る

メリット(特徴・利点・スペック 私メッセージ)

私は、○○なこと出来ます

ビジョン

私は、○○します！

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！

自己紹介の作成

自分の良いところを遠慮せず・・・ 1人3分

①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。

資格、実績、これなら人に教えられること

②何故、今この仕事をしているのか？

③これからやりたいこと(夢や目標)

自己紹介作成のヒントにしてください

自己紹介の作成

- ①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。
資格、実績、人に教えられること
- ②何故、今この仕事をしているのか？
- ③これからやりたいこと(夢や目標)

グループの他の方からみて、自己紹介に入れた方が良いと思うことを教えてあげてください。

自己紹介の作成(ワーク)

ご自身のパソコンにセミナーPPTを
実践講座サイトからダウンロード

自己紹介の部分を変更してください
ベネフィット型かビジョン型か？

写真は必ず入れてください

後日でも可

ティーアップ

自己紹介、プロフィールは

- ①セミナー主催者にプレゼンする時
- ②セミナー開催時にティーアップを受ける時
- ③紹介をもらう時(他人フィルターを自分発信に)
にも使えます。

**効果的な自己紹介、プロフィール
を作成しましょう！**

『1分スピーチ』の内容も入れましょう！

自己紹介のフロー

自己紹介は、

セミナー営業(個別相談への移行)のキモ

グループフローを行います

1人3分 × 4

実績作り 次回、証拠写真を撮ります

第2回 課題

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!

ティアアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

借換えを武器に

住宅ローンの借換え、見直し
の専門家(コンテンツホルダー)となれば・・・

リストホルダーと簡単に組めます！

リストホルダーは、どこにいますか？

第2回 課題

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7月26日(木)

第2回 課題

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 7月26日(木)班長さんに提出

第2回 課題

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!

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