

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第7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 借り換え比較表の作成(ワーク)
- ③ 1分スピーチ(完成型) 自己紹介のロープ
- ④ 借り換えセミナーのロープ
- 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

- **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**
- **借い換えセミナー(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！**



## 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7月26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

## ◆比較表の説明

U 様

静岡銀行 現在金利 0.7%⇒0.6 予定

比較表を説明しその場で銀行に電話していただき後日銀行からの提案待ち。

〈感想〉

- ・いわれた通りの銀行の対応で驚いた。
- ・こんなやり方があったとは知らなかった。
- ・銀行の回答が楽しみ。

銀行からの折り返しの電話町の間には保険証券を出してきて保険の相談になりました。

帰る際、これいくら払えばいいの？と聞かれたので無料でいい、東京では1割取られる話をしました。

W 様 3 日（日）説明

Y 様 日程調整中

# 住宅ローン比較表

●●様

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       |
|----------|------------|-------|--------|-----|------------|
| 新生銀行     | 22,229,225 | 1.180 | 98,262 | 256 | 25,155,072 |
| 元利均等     |            |       |        |     | 0          |
| 保証料 疾病団償 |            |       |        |     |            |
| × ×      |            |       |        |     | 0          |
|          |            |       |        |     |            |
|          |            |       |        |     |            |
|          |            |       |        |     |            |
|          |            |       |        |     |            |
|          | 22,229,225 |       |        |     | 25,155,072 |
|          |            |       |        |     |            |
| 合計       |            |       |        |     | 25,155,072 |

●●金利→ 0.69% 93,429 ←「≒」

支払利息合計 2,925,847

返済月額 98,262

|          | 借入金額       | 金利    | 返済金額   | 期間  | 返済総額       | 差額         |
|----------|------------|-------|--------|-----|------------|------------|
| SBIネット銀行 | 22,229,225 | 0.428 | 92,250 | 252 | 23,247,000 | -1,908,072 |
| 0.428%   |            |       |        | 21年 |            |            |
|          |            |       |        |     |            | 0          |
|          |            |       |        |     | 0          | 0          |
|          |            |       |        |     | 0          | 0          |
|          |            |       |        |     | 0          | 0          |
|          |            |       |        |     | 0          | 0          |
|          | 22,229,225 |       |        |     | 23,247,000 | -1,908,072 |
| 諸経費      |            |       |        |     | 670,880    | 670,880    |
| 合計       |            |       |        |     | 23,917,880 | -1,237,192 |

支払利息合計 1,017,775 -1,908,072

返済月額 92,250 -6,012

諸経費 670,880

保証料戻し 0

実質諸費用 670,880

5/29(火)・10時30分TEL 教科書通り、来月(6月)末返済でいくら戻る?、保証料は戻る?との問いをする。→ その場で回答有り。

こちらから、新生銀行から新生銀行に変えることは出来ないのですか?との質問。→ 原則できないとの回答有り。

こちらからでもなく、銀行からでもなく、何となく雰囲気金利を審査により下げられるような会話になる。

と同時に、追加審査(直近1年の源泉徴収要)あり、事務手数料21,600円あり、印紙代も掛かるとの説明あり。

・指定した14時ピッタリに、専任担当よりTELあり。健康保険証(在籍確認)と源泉徴収を見た上で、金利を決めるとの事。

←

課題① 三人は難しかったので、2人に借換え提案実施。←

←

T氏：金融素人の方でしたが、効果が高いことにびっくりしてました。実務的なサポートが必要そうな方だったので、結果が出るまでには少し時間がかかりです。←

>以下、コメント←

なるほど、銀行に電話して、結果を報告するね←

ただ、まずはこの提案の全体をちょっと理解しなきゃマズいな・・・←

←

←

S氏：全般的に理解が深く、喜んでもらえました←

>以下、コメント←

優遇金利とか、すごい、わかりやすいね。←

40万円下げられるように、銀行に電話してみるね。←

結果が出たら、ご飯おごりますね←

←

| 名前  | 金融機関   | 見直し前            | 見直し後            | 金利引下げ効果     | 頂いた感想                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|--------|-----------------|-----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N先生 | 磐田信用金庫 | 10年固定<br>1.025% | 変動0.59%         | 約398万円(7年間) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ここ最近の金利情勢のニュースを聞き、きっと今のローンの金利を下げられるだろうと思ってはいましたが、なかなか見直すきっかけを作れずにおりました。</li> <li>・電話で返済予定表を問合せただけで銀行員が家に来た時は驚きました。</li> <li>・見直し金利を変動か固定か迷いましたが、7年後に完済予定をしまするので、変動を選択しました。</li> </ul> |
| O様  | 浜松信用金庫 | 変動 1.175%       | 変動0.7%          | 約105万円      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・こんなにも簡単に金利引下げが出来ると思ってませんでした。</li> <li>・ローン見直しは他行での借換えというイメージがありましたが、今回のアドバイスでそのイメージが無くなりました。</li> </ul>                                                                               |
| K様  | 遠州中央農協 | 固定 1.9%         | 固定1.59%<br>(予定) | 約140万円      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・最初から戸田さんにローンの相談をしておけばよかった</li> <li>・金利を下げられるとは思っていませんでした</li> <li>・転職したばかりだったので助かりました</li> </ul>                                                                                      |

⑤住宅ローン比較表(※現行の団信条件に戻して、『防衛金利水準』で最終確認。)

平成30年5月30日残高

| 交渉後予測            | 借入金額      | 金利    | 返済金額        | 期間  | 返済総額      |
|------------------|-----------|-------|-------------|-----|-----------|
| 金利交渉<br>(防衛金利水準) | 9,308,765 | 1.163 | 79,708      | 124 | 9,883,792 |
|                  | ※最低金利想定   | 0.963 | (※1、金融電卓参照) |     |           |
|                  | 八大疾病団信    | 0.200 |             |     |           |
|                  |           |       |             |     |           |
|                  |           |       |             |     |           |
|                  |           |       |             |     |           |
|                  |           |       |             |     |           |
|                  |           |       |             |     |           |
|                  | 9,308,765 |       |             |     | 9,883,792 |
|                  |           |       |             |     |           |
| 合計               |           |       |             |     | 9,883,792 |

返済月額 79,708

支払利息合計 575,027

|         |           |                          |         |
|---------|-----------|--------------------------|---------|
| ※1 月返済額 | 79,708    | (『固定金利計算』より。円未満計算は誤差省略。) |         |
| 借入金額    | 9,308,765 | 防衛金利                     | 1.163 % |
|         |           | 返済回数                     | 124     |
|         |           | 月返済額                     | 79,708  |

| 交渉前          | 借入金額      | 金利    | 返済金額   | 期間  | 返済総額       | 差額       |
|--------------|-----------|-------|--------|-----|------------|----------|
| 現行<br>1.950% | 9,308,765 | 1.950 | 82,948 | 124 | 10,285,552 | -401,760 |
|              |           |       |        |     |            | 0        |
|              |           |       |        |     |            | 0        |
|              |           |       |        |     |            | 0        |
|              |           |       |        |     |            | 0        |
|              |           |       |        |     |            | 0        |
|              |           |       |        |     |            | 0        |
|              |           |       |        |     |            | 0        |
|              | 9,308,765 |       |        |     | 10,285,552 | -401,760 |
| 諸経費          |           |       |        |     |            | 0        |
| 合計           |           |       |        |     | 10,285,552 | -401,760 |

返済月額 82,948

支払利息合計 976,787

(差額 3,240 円)

軽減効果 -401,760

## 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 7月26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

## ◆セミナー（参加者：7名） 感想

- ・主導権を握れわくわくする。
- ・面倒な手続きをしなくても引き下げできればメリットは大きい。  
自分自身、駆け引きなく引き下げてもらったが、このような情報があればもっと有利にできたはず。
- ・気軽に金利を引き下げられるのはメリット。めんどくさい分らないという意識が変わる。
- ・金利交渉の下限レートが分かるのが素晴らしい。
- ・金利を下げてもらうためには銀行を変えなければいけないと思っていたので選択の幅が広がった。
- ・利息分のトータルをあまり意識していなかったので計算して金額でみると0.1%でも大きく変わることが分かって無駄を今すぐに止めたい気持ちになった。
- ・家計の管理の中で固定費をもっと削れないか課題だったが住宅ローンを見直すことで固定費の節約ができることが分かってよかった。

## 受けた質問

- ・引き下げに所得証明が必要か。
- ・住宅ローン控除はどうなるのか。

+

## 課題② 紹介P P作成（添付ファイルにて提出）+

### 1. カミさん+

優遇金利のところがわかりにくい、詳しく聞くと理解できるけど、イメージしにくい+

話が長い、数字が多い、もっと短くポイントをしぼった方がわかりやすい+

+

（P P資料に大幅な改善を実施して、内容を整理。）+

+

### 2. 事務所の女性スタッフ+

ピストルとナイフは、今の時代マズいのでは・・・+

内容的にはわかりやすい+

（毒リンゴと渋柿作戦に変更。）+

+

P P資料は最終版を提出しています。+

+

## 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

O様

ご主人

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頂きまし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                      | 0303***   | 00001-0004076 |         |
| お 借 入 れ 金 額                | 毎月ご返済分    | 元金ご返済分        | 元金ご返済分  |
| 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       |         |
| ご返済金額控口庫                   |           |               |         |
| 最終返済日                      | 借 番       | 科 目           | 口座番号    |
| 2045年09月28日                | 346       | 普通預金          | 0333*** |

## お借入れ明細表作成対象期間

2018年01月～2018年12月

お客様の情報をお守りするため、  
番号の一部を表示しておりません。

|             |           |           |             |
|-------------|-----------|-----------|-------------|
| 新利率 (変更後利率) | 今回の利率変更幅  | 変更前利率     |             |
| 0.97500 %   | 0.00000 % | 0.97500 % |             |
| 返済日         | 増額返済月     | 新毎月ご返済金額  | 新半年ご返済ご返済金額 |
| 28日         | 01月 07月   | 35983     | 52292       |

## 〔繰上金(元金)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える場合があります。この場合の超過額を「繰上金(元金)」といいます。「繰上金(元金)」が発生した場合は次回ご返済分から「繰上金(元金)」を優先してご返済いただきます。なお、「繰上金(元金)」の増減および残高は「繰上金(元金)返済額」「繰上金(元金)発生額」「繰上金(元金)残高」の各欄に記載いたします。

利率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   | 繰上金(元金)発生額 | 繰上金(元金)残高 |
|--------|--------|----------|--------|------------|------------|----------|------------|-----------|
|        |        | 元金返済額    | 利息返済額  | 繰上金(元金)返済額 | 繰上金(元金)発生額 |          |            |           |
| 180129 | 52292  | 39826    | 12466  | 0          | 0          |          | 0          |           |
|        | 35983  | 27457    | 8526   | 0          | 0          | 12984650 | 0          | 0         |
| 180228 | 35983  | 27479    | 8504   | 0          | 0          | 12957171 | 0          | 0         |
| 180328 | 35983  | 27501    | 8482   | 0          | 0          | 12929670 | 0          | 0         |
| 180501 | 35983  | 27524    | 8459   | 0          | 0          | 12902146 | 0          | 0         |
| 180528 | 35983  | 27546    | 8437   | 0          | 0          | 12874600 | 0          | 0         |
| 180628 | 35983  | 27568    | 8415   | 0          | 0          | 12847032 | 0          | 0         |
| 180730 | 52292  | 40020    | 12272  | 0          | 0          |          | 0          |           |
|        | 35983  | 27591    | 8392   | 0          | 0          | 12779421 | 0          | 0         |
| 180828 | 35983  | 27613    | 8370   | 0          | 0          | 12751808 | 0          | 0         |
| 180928 | 35983  | 27636    | 8347   | 0          | 0          | 12724172 | 0          | 0         |
| 181029 | 35983  | 27658    | 8325   | 0          | 0          | 12696514 | 0          | 0         |
| 181128 | 35983  | 27681    | 8302   | 0          | 0          | 12668833 | 0          | 0         |
| 181228 | 35983  | 27703    | 8280   | 0          | 0          | 12641130 | 0          | 0         |
| 合 計    | 536380 | 410803   | 125577 | 0          | 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)

(作成日2018年 01月 05日)

静岡銀行

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    |         |
| 15800000                 | 12800000   | 3000000       |         |
| 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              | 10494651   | 2474785       |         |
| 最終のご返済日                  | ご返済金額替口座   |               |         |
|                          | 店 番        | 科 目           | 口座番号    |
| 2045年09月28日              | 346        | 普通預金          | 0333*** |

## お借入れ明細表作成対象期間

2018年 01月～ 2018年 12月

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。

|             |         |                           |              |
|-------------|---------|---------------------------|--------------|
| 新利率 (変更後利率) |         | 今回の利率変更幅                  | 変 更 前 利 率    |
| 0.97500 %   |         | 0.00000 %                 | 0.97500 %    |
| ご返済日        | 増額ご返済月  | 新毎月ご返済金額 <small>円</small> | 新半年ごと増額ご返済金額 |
| 28日         | 01月 07月 | 35,983                    | 50,606       |

## 「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<br>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 |            |           |          |
| 180129          | 50,606  | 38,542   | 12,064  | 0         |            | 0         |          |
|                 | 35,983  | 27,457   | 8,526   | 0         | 12,903.437 | 0         | 0        |
| 180228          | 35,983  | 27,479   | 8,504   | 0         | 12,875.958 | 0         | 0        |
| 180328          | 35,983  | 27,501   | 8,482   | 0         | 12,848.457 | 0         | 0        |
| 180501          | 35,983  | 27,524   | 8,459   | 0         | 12,820.933 | 0         | 0        |
| 180528          | 35,983  | 27,546   | 8,437   | 0         | 12,793.387 | 0         | 0        |
| 180628          | 35,983  | 27,568   | 8,415   | 0         | 12,765.819 | 0         | 0        |
| 180730          | 50,606  | 38,730   | 11,876  | 0         |            | 0         |          |
|                 | 35,983  | 27,591   | 8,392   | 0         | 12,699.498 | 0         | 0        |
| 180828          | 35,983  | 27,613   | 8,370   | 0         | 12,671.885 | 0         | 0        |
| 180928          | 35,983  | 27,636   | 8,347   | 0         | 12,644.249 | 0         | 0        |
| 181029          | 35,983  | 27,658   | 8,325   | 0         | 12,616.591 | 0         | 0        |
| 181128          | 35,983  | 27,681   | 8,302   | 0         | 12,588.910 | 0         | 0        |
| 181228          | 35,983  | 27,703   | 8,280   | 0         | 12,561.207 | 0         | 0        |
| 合 計             | 533,008 | 408,229  | 124,779 | 0         |            | 0         |          |

# 0様 奥様

**2018年5月1日現在 12,820,933円**

**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比較表を使い借い換え提案！

**ピストルの準備**

イオン銀行に借い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<br>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 |

支払利息合計 1,806,128

返済月額 44,706

42,635

|                        | 借入金額       | 金利    | 返済金額   | 期間  | 返済総額       | 差額       |
|------------------------|------------|-------|--------|-----|------------|----------|
| イオン銀行<br>0.490%<br>27年 | 12,902,146 | 0.490 | 42,521 | 324 | 13,776,804 | -931,470 |
|                        |            |       |        |     |            |          |
|                        |            |       |        |     |            | 0        |
|                        |            |       |        |     | 0          | 0        |
|                        |            |       |        |     | 0          | 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 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<br>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 |

支払利息合計 1,794,892

返済月額 44,425

42,366

|                        | 借入金額       | 金利    | 返済金額   | 期間  | 返済総額       | 差額       |
|------------------------|------------|-------|--------|-----|------------|----------|
| イオン銀行<br>0.490%<br>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        |
|                        | 12,820,933 |       |        |     | 13,690,296 | -925,529 |
| 諸経費                    |            |       |        |     | 248,112    |          |
| 合計                     |            |       |        |     | 13,938,408 | -677,417 |

支払利息合計 869,363 -925,529

返済月額 42,254 -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<br>元利均等 | 12,902,146 |    | 42,631 | 329 | 14,025,599 |
|              |            |    |        |     | 0          |
|              |            |    |        |     | 0          |
|              |            |    |        |     | 0          |
|              |            |    |        |     | 0          |
|              |            |    |        |     |            |
|              |            |    |        |     |            |
|              |            |    |        |     |            |
|              | 12,902,146 |    |        |     | 14,025,599 |
| 合計           |            |    |        |     | 14,025,599 |

返済月額 42,631

支払利息合計 1,123,453

42,635

|                        | 借入金額       | 金利    | 返済金額   | 期間  | 返済総額       | 差額       |
|------------------------|------------|-------|--------|-----|------------|----------|
| イオン銀行<br>0.490%<br>27年 | 12,902,146 | 0.490 | 42,521 | 324 | 13,776,804 | -248,795 |
|                        |            |       |        |     |            |          |
|                        |            |       |        |     |            | 0        |
|                        |            |       |        |     | 0          | 0        |
|                        |            |       |        |     | 0          | 0        |
|                        |            |       |        |     | 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 42,521

支払利息合計 874,658 -248,795

-110

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<br>元利均等 | 12,820,933 |    | 42,362 | 329 | 13,937,098 |
|              |            |    |        |     | 0          |
|              |            |    |        |     | 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<br>0.490%<br>27年 | 12,820,933 | 0.490 | 42,254 | 324 | 13,690,296 | -246,802 |
|                        |            |       |        |     |            | 0        |
|                        |            |       |        |     | 0          | 0        |
|                        |            |       |        |     | 0          | 0        |
|                        |            |       |        |     | 0          | 0        |
|                        |            |       |        |     | 0          | 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    |

支払利息合計 1,116,165

返済月額 42,362

42,366

支払利息合計 869,363 -246,802

返済月額 42,254 -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

平成30年5月1日残高

防衛金利試算

## 労金 連帯債務

|              | 借入金額       | 金利 | 返済金額   | 期間  | 返済総額       |
|--------------|------------|----|--------|-----|------------|
| 静岡銀行<br>元利均等 | 12,902,146 |    | 40,527 | 353 | 14,306,031 |
|              |            |    |        |     | 0          |
|              |            |    |        |     | 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<br>0.750%<br>29年 | 25,723,079 | 0.750 | 82,269 | 348 | 28,629,612 | 14,323,581  |
|                     |            |       |        |     |            | 0           |
|                     |            |       |        |     | 0          | 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**



| 店舗         | 顧客番号      | 証書番号   | 借入日    | 借入月  | 借入年    | 借入利率           | 借入金額 | 元金均等返済額 | ご返済口座 |
|------------|-----------|--------|--------|------|--------|----------------|------|---------|-------|
| 0408593041 | 174144892 | 27.526 | 52.428 | 1025 | 550001 | 040M02-5075991 |      |         |       |

| ご返済方法  | 元金均等返済金利 | ご返済金額    | ご返済開始日 | 返済月 | 返済年 | 返済日 | 返済額    | 元金均等返済額 | 元金均等返済回数 | 元金均等返済予定日 |
|--------|----------|----------|--------|-----|-----|-----|--------|---------|----------|-----------|
| 元金均等返済 |          | 70000000 | 29.828 | 01  | 27  | 3   | 234000 | 234000  | 1        | 2         |

| 回数 | 約定返済日    | 毎月のご返済額 | (内利息額) | 計算日数<br>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。

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。

# 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ヵ月間  
(借換は1ヵ月間)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<br>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<br>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。

・毎月の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<br>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<br>適用期間<br>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<br>(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

|                    |              |            |
|--------------------|--------------|------------|
| ローン取扱手数料 *2        | 約 1,710,244円 | 約 493,300円 |
| 借入契約収入印紙代          | 1,324,544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。

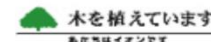
\*4 司法書士報酬は概算です。司法書士ごとに、また登記に関わるお手続きの範囲によって異なります。



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(2018年5月)

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。

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



# イオン銀行(2018年7月)

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。

取扱い期間：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は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。

# 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

$2.37\% - 1.6\% = \underline{0.77\%}$

# 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<br>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

支払利息合計 8,833,308

返済月額 260,516

816,538

|                        | 借入金額       | 金利    | 返済金額    | 期間  | 返済総額       | 差額          |
|------------------------|------------|-------|---------|-----|------------|-------------|
| イオン銀行<br>0.690%<br>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           |
|                        |            |       |         |     | 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  |

支払利息合計 4,720,376 -4,112,932

返済月額 261,552 1,036

諸経費 1,710,244

保証料戻し

実質諸費用 1,710,244

# 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  
実行してもらう(1件以上)

期限8月16日(木) 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、〇〇で〇〇な方なんですよ…』

# 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の〇〇さん』

**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めます！**

**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eshします

# 見直しセミナー(ロープシ)

**グループリロープシします！**

**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？**

# 見直しセシ十一

## 平成30年7月版

# 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8月16日(木) 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中から、

実際に組めそうなリストホルダーを

**3先 選んでください。**



# 前回のワーク(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？

# リストホルダー

**3つのリストホルダーを厳選してください  
セミナーを開催するにあたり**

**1番重要なこと・・・**

**3番目のリストホルダーから  
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

ガンになったら〇〇〇〇〇万円出るガン保険って  
すごくないですか？

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



# 保険の話(就業不能)

見直した住宅ローンの団信が死亡だけだったら

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

今加入している死亡保障っていくらですか？

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

# 保険の話(変額・外貨)

住宅ローンを見直して家計がよくなりましたね。  
よかったですね？

ところで将来に向けての積み立てって  
なにかやっていますか？

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

# 保険の話

**ガン団信付きの場合は  
住宅ローン選定段階から保険の話をつック**

**一時払いも実は有効**  
**銀行に金利交渉する時に、併せて定期預金を**  
**ある程度預けられる方だと、交渉に乗ってくる**  
**銀行もありますが、当分使わないお金ってあります**  
**か？**

**一時払いと言えば・・・**

# 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)

**借い換えセミナーから  
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 | 241510060008946 | 債権者区分   | 機 構       | 機構支店名     | 首都圏支店 |
| 団信加入者      | 氏 名             | 博樹      | 殿         |           |       |
| 団信加入者      | 氏 名             | 佳菜子     | 殿         |           |       |
| 借入申込人      | 氏 名             | 博樹      | 殿         |           |       |
| 債 務 金 額    | 返 済 期 間         | 返 済 方 法 | 初年分特約料    | 領 収 年 月 日 |       |
| 3,300 万円   | 35 年            | 元利均等    | 183,700 円 | 28. 4. 20 |       |

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

東京都文京区後楽1丁目4番10号

弁済（受託）者

独立行政法人

住宅金融支援機構



|     |        |  |
|-----|--------|--|
| 連絡先 | 浜松信用金庫 |  |
|-----|--------|--|

印紙税法第5条により  
 収入印紙不要

( 1503 - 040 )

\*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        |

# C様への実際の提案

- ①ご夫婦ともに、あんしん生命のフシ家計保障
- ②医療保険は、ご夫婦ともにあんしんのKIT・R
- ③学資目的のドルスマート 全期前納
- ④個人年金でマニユライフのこだわり個人年金

**お友達もご紹介頂きました！**

# 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！

# 実際に決まった内容



承知致しました。

○さんへのご提案は、  
ご夫婦ともに

【定期保険】

あんしん生命

保険金額5万円/月

【医療保険】

メットライフ

日額5千円

ガン一時金100万円

【終身保険】

ドルスマ

10000米ドル

【積立】

ドルスマ

保険料140万円一時払

7月7日契約予定です。

○さんから連絡ありました？

18:53



# 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件はあります！**

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8月16日(木) 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8月16日(木) 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！**

# 補 習(比較表)

**Y様**

**0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出せる！**



# 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８０％内           |                             |                             |         |
| ローンコード                       | お客様番号                       | お 取 扱 番 号                   |         |
| 20043                        |                             |                             |         |
| お 借 入 れ 金 額 <small>円</small> | 毎月ご返済分 <small>円</small>     | 半年ごと増額ご返済分 <small>円</small> |         |
| 17000000                     | 17000000                    | 0                           |         |
| お 借 入 れ 日                    | 毎月ご返済分繰越金額 <small>円</small> | 増額ご返済分繰越金額 <small>円</small> |         |
| 2009年08月07日                  | 11869835                    | 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<br>年 月 日 | ご返済金額<br>円 | ご返済金額の内訳 |         | 繰延未払利息返済額<br>円 | ご返済後残高<br>円 | 繰延未払利息発生額<br>円 | 繰延未払利息残高<br>円 |
|-----------------|------------|----------|---------|----------------|-------------|----------------|---------------|
|                 |            | 元金返済額    | 利息額     |                |             |                |               |
| 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)



0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い申し上げます。

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

| ロ ー ン 名 称           |                         |                         |      |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|------|
| 住宅ローン(保証人扱) (新長プラ)  |                         |                         |      |
| ローンコード              | お客様番号                   | お 取 扱 番 号               |      |
| 20070               |                         |                         |      |
| お借入れ金額 <sub>円</sub> | 毎月ご返済分 <sub>円</sub>     | 半年ごと増額ご返済分 <sub>円</sub> |      |
| 32500000            | 32500000                | 0                       |      |
| お借入れ日               | 毎月ご返済分繰越金額 <sub>円</sub> | 増額ご返済分繰越金額 <sub>円</sub> |      |
| 2009年04月03日         | 26565797                | 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    | 95966     | 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<br>年 月 日 | ご返済金額<br>円 | ご返済金額の内訳 |        |           |  | ご返済後残高<br>円 | 繰延未払利息発生額<br>円 | 繰延未払利息残高<br>円 |
|-----------------|------------|----------|--------|-----------|--|-------------|----------------|---------------|
|                 |            | 元金返済額    | 利 息 額  | 繰延未払利息返済額 |  |             |                |               |
| 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             | 1151592    | 817651   | 333941 | 0         |  |             | 0              |               |

# 難問 0様

**2018年8月1日の残高を計算**

**計算方法① 金融電卓**

**①年賦償還 固定1**

**②借入残高 3,250万円**

**③利率1.275%**

**④返済月数  $35 \times 12 = 420$**

**⑤初回支払年月 2009年5月**

**⑥算出年月 2018年8月 返済額⇒利息⇒元金**

**⑦返済後残高 25,197,181円**

# 難問 0様

**2018年8月1日の残高を計算**

**計算方法② 金融電卓**

**借入日2009年4月3日**

**最終回2044年4月1日**

**2018年8月1日は何回目？ = 9年4か月(112回目)**

**420回 - 112回 = 308回(残りは308回)**

**①固定↓3回借入額計算**

**②利率1.275%**

**③返済月数308回**

**④返済額95,966円**

**⑤借入額25,196,946円**

# 難問 0様

**2018年8月1日の残高を計算**

**計算方法③住宅ローン計算ソフト(償還予定表付き)**

**借入日2009年4月3日**

**最終回2044年4月1日**

**①借入金額32,500,000円**

**②利率1.275%**

**③返済月数420回(35年)**

**④返済額95,966円**

**⑤9年4か月目の残高を確認 25,197,230円**

# 事例研究(補講)

**2018年7月22日の見直しセミナーに参加した  
ペアローンのS様  
個別面談を7月29日にしました。**

**変動金利 1.275%**

**一般団信 保証料支払いなし(+0.2%)**

**先ほどのO様と同様に比較表を作成！**

**静岡労金**

**変動金利0.75% 保証料なし 連帯債務可**

**あなたなら、どんな提案をしますか？**



## お借入れ明細表(変動金利方式)

静岡銀行

S様 ご主人

様

(作成日2017年12月15日)

-3131

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 包括保証扱変動金利型 8 0 %超   |                             |                             |         |
| ローンコード                       | お客様番号                       | お 取 扱 番 号                   |         |
| 20509                        | 0701***                     | 00001-0939692               |         |
| お 借 入 れ 金 額 <small>円</small> | 毎月ご返済分 <small>円</small>     | 半年ごと増額ご返済分 <small>円</small> |         |
| 2904322                      | 2904322                     | 0                           |         |
| お 借 入 れ 日                    | 毎月ご返済分繰越金額 <small>円</small> | 増額ご返済分繰越金額 <small>円</small> |         |
| 2012年07月10日                  | 2455583                     | 0                           |         |
| 最終回ご返済日                      | ご 返 済 金 振 替 口 座             |                             |         |
|                              | 店 番                         | 科 目                         | 口 座 番 号 |
| 2042年05月10日                  | 325                         | 普通預金                        | 0738*** |

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 円 | 新半年ごと増額ご返済金額 円 |
| 10日               | 月 月    | 9757       | 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<br>年 月 日 | ご返済金額<br>円 | ご返済金額の内訳   |          |  |   | 繰延未払利息返済額<br>円 | ご返済後残高<br>円 | 繰延未払利息発生額<br>円 | 繰延未払利息残高<br>円 |
|-----------------|------------|------------|----------|--|---|----------------|-------------|----------------|---------------|
|                 |            | 元金返済額<br>円 | 利息額<br>円 |  |   |                |             |                |               |
| 180110          | 9757       | 7149       | 2608     |  | 0 | 2448434        | 0           | 0              |               |
| 180213          | 9757       | 7156       | 2601     |  | 0 | 2441278        | 0           | 0              |               |
| 180312          | 9757       | 7164       | 2593     |  | 0 | 2434114        | 0           | 0              |               |
| 180410          | 9757       | 7171       | 2586     |  | 0 | 2426943        | 0           | 0              |               |
| 180510          | 9757       | 7179       | 2578     |  | 0 | 2419764        | 0           | 0              |               |
| 180611          | 9757       | 7187       | 2570     |  | 0 | 2412577        | 0           | 0              |               |
| 180710          | 9757       | 7194       | 2563     |  | 0 | 2405383        | 0           | 0              |               |
| 180810          | 9757       | 7202       | 2555     |  | 0 | 2398181        | 0           | 0              |               |
| 180910          | 9757       | 7210       | 2547     |  | 0 | 2390971        | 0           | 0              |               |
| 181010          | 9757       | 7217       | 2540     |  | 0 | 2383754        | 0           | 0              |               |
| 181112          | 9757       | 7225       | 2532     |  | 0 | 2376529        | 0           | 0              |               |
| 181210          | 9757       | 7232       | 2525     |  | 0 | 2369297        | 0           | 0              |               |
| 合 計             | 117084     | 86286      | 30798    |  | 0 |                | 0           |                |               |

## お借入れ明細表(変動金利方式)

S様 ご主人

様

(作成日2017年12月15日)

静岡銀行

3131

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 |  |  |  |
|---|--|--|--|
|---|--|--|--|

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 |
| 11日        | 月 月    | 47,584   | 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<br>年 月 日 | ご返済金額<br>円 | ご返済金額の内訳 |         |           |  | ご返済後残高<br>円 | 繰延未払利息発生額<br>円 | 繰延未払利息残高<br>円 |
|-----------------|------------|----------|---------|-----------|--|-------------|----------------|---------------|
|                 |            | 元金返済額    | 利息額     | 繰延未払利息返済額 |  |             |                |               |
| 180111          | 47,584     | 34,787   | 12,797  | 0         |  | 12,010,212  | 0              | 0             |
| 180213          | 47,584     | 34,824   | 12,760  | 0         |  | 11,975,388  | 0              | 0             |
| 180312          | 47,584     | 34,861   | 12,723  | 0         |  | 11,940,527  | 0              | 0             |
| 180411          | 47,584     | 34,898   | 12,686  | 0         |  | 11,905,629  | 0              | 0             |
| 180511          | 47,584     | 34,935   | 12,649  | 0         |  | 11,870,694  | 0              | 0             |
| 180611          | 47,584     | 34,972   | 12,612  | 0         |  | 11,835,722  | 0              | 0             |
| 180711          | 47,584     | 35,009   | 12,575  | 0         |  | 11,800,713  | 0              | 0             |
| 180813          | 47,584     | 35,046   | 12,538  | 0         |  | 11,765,667  | 0              | 0             |
| 180911          | 47,584     | 35,084   | 12,500  | 0         |  | 11,730,583  | 0              | 0             |
| 181011          | 47,584     | 35,121   | 12,463  | 0         |  | 11,695,462  | 0              | 0             |
| 181112          | 47,584     | 35,158   | 12,426  | 0         |  | 11,660,304  | 0              | 0             |
| 181211          | 47,584     | 35,195   | 12,389  | 0         |  | 11,625,109  | 0              | 0             |
| 合 計             | 571,008    | 419,890  | 151,118 | 0         |  |             | 0              |               |



## お借入れ明細表(変動金利方式)

(作成日2017年12月15日)

静岡銀行

S様 妻

様

2-3131

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包括保証扱変動金利型80%超        |                             |                             |         |
| ローンコード                       | お客様番号                       | お 取 扱 番 号                   |         |
| 20509                        | 0701***                     | 00001-0939693               |         |
| お 借 入 れ 金 額 <small>円</small> | 毎月ご返済分 <small>円</small>     | 半年ごと増額ご返済分 <small>円</small> |         |
| 2,904,322                    | 2,904,322                   | 0                           |         |
| お 借 入 れ 日                    | 毎月ご返済分繰越金額 <small>円</small> | 増額ご返済分繰越金額 <small>円</small> |         |
| 2012年07月10日                  | 2,455,583                   | 0                           |         |
| 最終回ご返済日                      | ご 返 済 金 振 替 口 座             |                             |         |
|                              | 店 番                         | 科 目                         | 口 座 番 号 |
| 2042年05月10日                  | 325                         | 普通預金                        | 0738*** |

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 円 | 新半年ごと増額ご返済金額 円 |
| 10日        | 月 月    | 9,757      | 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<br>年 月 日 | ご返済金額<br>円 | ご返済金額の内訳 |        |             |  | ご返済後残高<br>円 | 繰延未払利息発生額<br>円 | 繰延未払利息残高<br>円 |
|-----------------|------------|----------|--------|-------------|--|-------------|----------------|---------------|
|                 |            | 元金返済額 円  | 利息額 円  | 繰延未払利息返済額 円 |  |             |                |               |
| 180110          | 9,757      | 7,149    | 2,608  | 0           |  | 2,448,434   | 0              | 0             |
| 180213          | 9,757      | 7,156    | 2,601  | 0           |  | 2,441,278   | 0              | 0             |
| 180312          | 9,757      | 7,164    | 2,593  | 0           |  | 2,434,114   | 0              | 0             |
| 180410          | 9,757      | 7,171    | 2,586  | 0           |  | 2,426,943   | 0              | 0             |
| 180510          | 9,757      | 7,179    | 2,578  | 0           |  | 2,419,764   | 0              | 0             |
| 180611          | 9,757      | 7,187    | 2,570  | 0           |  | 2,412,577   | 0              | 0             |
| 180710          | 9,757      | 7,194    | 2,563  | 0           |  | 2,405,383   | 0              | 0             |
| 180810          | 9,757      | 7,202    | 2,555  | 0           |  | 2,398,181   | 0              | 0             |
| 180910          | 9,757      | 7,210    | 2,547  | 0           |  | 2,390,971   | 0              | 0             |
| 181010          | 9,757      | 7,217    | 2,540  | 0           |  | 2,383,754   | 0              | 0             |
| 181112          | 9,757      | 7,225    | 2,532  | 0           |  | 2,376,529   | 0              | 0             |
| 181210          | 9,757      | 7,232    | 2,525  | 0           |  | 2,369,297   | 0              | 0             |
| 合 計             | 117,084    | 86,286   | 30,798 | 0           |  |             | 0              |               |



## お借入れ明細表(変動金利方式)

S様 妻

様

(作成日2017年12月15日)

静岡銀行

TEL 0538-42-3131

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包括    |                             |                             |         |
| ローンコード                       | お客様番号                       | お 取 扱 番 号                   |         |
| 20910                        | 0701***                     | 00002-0939751               |         |
| お 借 入 れ 金 額 <small>円</small> | 毎月ご返済分 <small>円</small>     | 半年ごと増額ご返済分 <small>円</small> |         |
| 9,310,593                    | 9,310,593                   | 0                           |         |
| お 借 入 れ 日                    | 毎月ご返済分繰越金額 <small>円</small> | 増額ご返済分繰越金額 <small>円</small> |         |
| 2012年07月11日                  | 7,881,647                   | 0                           |         |
| 最終回ご返済日                      | ご 返 済 金 振 替 口 座             |                             |         |
|                              | 店 番                         | 科 目                         | 口 座 番 号 |
| 2042年07月11日                  | 325                         | 普通預金                        | 0738*** |

お借入れ明細表作成対象期間

2018年01月～2018年12月

お客様の情報をお守りするため、  
番号の一部を表示しておりません。

| 新利率(変更後利率) |        | 今回の利率変更幅  | 変 更 前 利 率    |
|------------|--------|-----------|--------------|
| 1.27500 %  |        | 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 |
| 11日        | 月 月    | 31,137    | 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<br>年 月 日 | ご返済金額<br>円 | ご返済金額の内訳 |        |           |  | ご返済後残高<br>円 | 繰延未払利息発生額<br>円 | 繰延未払利息残高<br>円 |
|-----------------|------------|----------|--------|-----------|--|-------------|----------------|---------------|
|                 |            | 元金返済額    | 利息額    | 繰延未払利息返済額 |  |             |                |               |
| 18:01:11        | 31,137     | 22,763   | 8,374  | 0         |  | 7,858,884   | 0              | 0             |
| 18:02:13        | 31,137     | 22,788   | 8,349  | 0         |  | 7,836,096   | 0              | 0             |
| 18:03:12        | 31,137     | 22,812   | 8,325  | 0         |  | 7,813,284   | 0              | 0             |
| 18:04:11        | 31,137     | 22,836   | 8,301  | 0         |  | 7,790,448   | 0              | 0             |
| 18:05:11        | 31,137     | 22,860   | 8,277  | 0         |  | 7,767,588   | 0              | 0             |
| 18:06:11        | 31,137     | 22,885   | 8,252  | 0         |  | 7,744,703   | 0              | 0             |
| 18:07:11        | 31,137     | 22,909   | 8,228  | 0         |  | 7,721,794   | 0              | 0             |
| 18:08:13        | 31,137     | 22,933   | 8,204  | 0         |  | 7,698,861   | 0              | 0             |
| 18:09:11        | 31,137     | 22,958   | 8,179  | 0         |  | 7,675,903   | 0              | 0             |
| 18:10:11        | 31,137     | 22,982   | 8,155  | 0         |  | 7,652,921   | 0              | 0             |
| 18:11:12        | 31,137     | 23,006   | 8,131  | 0         |  | 7,629,915   | 0              | 0             |
| 18:12:11        | 31,137     | 23,031   | 8,106  | 0         |  | 7,606,884   | 0              | 0             |
| 合 計             | 373,644    | 274,763  | 98,881 | 0         |  |             | 0              |               |

# 1週間後の個別相談

**①静岡労金の提案**

**②静岡銀行の提案**

## 借換試算表

## 1. 現在のお借入

| 融資種別    | 残高<br>(円)  | 毎月         |            | ボーナス       |            | 支払総額<br>(円) | 最終返済年月  |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|---------|
|         |            | 返済額<br>(円) | 残回数<br>(回) | 返済額<br>(円) | 残回数<br>(回) |             |         |
| 銀行住宅ローン | 2,405,383  | 9,757      | 286        | —          | —          | 2,790,502   | 2042年5月 |
| 銀行住宅ローン | 2,405,383  | 9,757      | 286        | —          | —          | 2,790,502   | 2042年5月 |
| 銀行住宅ローン | 11,800,713 | 47,584     | 288        | —          | —          | 13,704,192  | 2042年7月 |
| 銀行住宅ローン | 7,721,794  | 31,137     | 288        | —          | —          | 8,967,456   | 2042年7月 |
| 合計      | 24,333,273 | 98,235     | —          | —          | —          | 28,252,652  |         |

## 2. お借換後のろうきんローン

## ③ &lt; お借換プランA &gt;

| < ① ご返済金 > |              |             |               | 初回返済年月          | 2018年8月 |        |           |             |             |                         |                           |              |            |       |  |  |
|------------|--------------|-------------|---------------|-----------------|---------|--------|-----------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------------|--------------|------------|-------|--|--|
| プラン<br>A   | 融資金額<br>(万円) | 毎月分<br>(万円) | ボーナス分<br>(万円) | 返済<br>期間<br>(年) | 金利タイプ   | 生命保険   | 金利<br>(%) | 保険料率<br>(%) | 保証料率<br>(%) | 毎月<br>回数/返済額<br>(回) (円) | ボーナス<br>回数/返済額<br>(回) (円) | 支払総額<br>(円)  | 最終返済<br>年月 |       |  |  |
| No. 1      | 1, 235       | 1, 235      | —             | 24              | 変動金利    | 夫婦連生団信 | 0. 850    | 0. 10       | —           | 288<br>47, 419          | —                         | 13, 656, 672 | 2042年7月    |       |  |  |
| No. 2      | 1, 235       | 1, 235      | —             | 24              | 固定金利    | 夫婦連生団信 | 1. 500    | 0. 10       | —           | 288<br>51, 089          | —                         | 14, 713, 632 | 2042年7月    |       |  |  |
| 合計         | 2, 470       | 2, 470      | —             |                 |         |        |           |             |             | 合計<br>98, 508           | —                         | 28, 370, 304 |            |       |  |  |
|            |              |             |               |                 |         |        |           |             |             | 差分                      | 273                       | 0            | 117, 652   | 0年0ヶ月 |  |  |

## &lt; ② 諸費用 &gt;

| 保証料    | 団信生命保険料 |       | 収入印紙   | 担保不動産<br>取扱手数料 | 登記費用        |             | 繰上償還<br>手数料 |  | 諸費用合計<br>(円) |
|--------|---------|-------|--------|----------------|-------------|-------------|-------------|--|--------------|
|        | No. 1   | No. 2 |        |                | (設定)<br>(円) | (抹消)<br>(円) |             |  |              |
| ろうきん負担 | 料率負担    | 料率負担  | 40,000 | 54,000         | 150,000     | 20,000      | —           |  | 264,000      |

## &lt; お借換プランB &gt;

| < ① ご返済金 > |              |             |               | 初回返済年月      |       |      |           |             |             |                         |                           |             |            |  |  |
|------------|--------------|-------------|---------------|-------------|-------|------|-----------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------------|-------------|------------|--|--|
| プランB       | 融資金額<br>(万円) | 毎月分<br>(万円) | ボーナス分<br>(万円) | 返済期間<br>(年) | 金利タイプ | 生命保険 | 金利<br>(%) | 保険料率<br>(%) | 保証料率<br>(%) | 毎月<br>回数/返済額<br>(回) (円) | ボーナス<br>回数/返済額<br>(回) (円) | 支払総額<br>(円) | 最終返済<br>年月 |  |  |
| No. 1      |              |             |               |             |       |      |           |             |             |                         |                           |             |            |  |  |
| No. 2      |              |             |               |             |       |      |           |             |             |                         |                           |             |            |  |  |
| 合計         |              |             |               |             |       |      |           |             |             | 合計                      |                           |             |            |  |  |
|            |              |             |               |             |       |      |           |             |             | 差分                      |                           |             |            |  |  |

## &lt; ② 諸費用 &gt;

| 保証料 | 団信生命保険料 |       | 収入印紙 | 担保不動産<br>取扱手数料 | 登記費用        |             | 繰上償還<br>手数料 |  | 諸費用合計<br>(円) |
|-----|---------|-------|------|----------------|-------------|-------------|-------------|--|--------------|
|     | No. 1   | No. 2 |      |                | (設定)<br>(円) | (抹消)<br>(円) |             |  |              |
|     |         |       |      |                |             |             |             |  |              |

【お問い合わせ先】

〒 437-1421

R ろうきん

## 【ご注意事項】

※本試算表は、ご融資をお約束するものではありません。

※本試算表は、作成日時点での金利水準を基に計算し、参考値としてお示ししています。金利水準が変更になった場合、試算結果も変更になります。

※諸費用はあくまで概算金額で試算しておりますので、実際のお借入時には本試算表の結果とは異なる場合があります。

※適用金利には一定のお取引条件があります。

Ver1.00

## 借換試算表

様

## 1. 現在のお借入

次回返済年月 2018年8月

| 融資種別    | 残高<br>(円)  | 毎月         |            | ボーナス       |            | 支払総額<br>(円) | 最終返済年月  |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|---------|
|         |            | 返済額<br>(円) | 残回数<br>(回) | 返済額<br>(円) | 残回数<br>(回) |             |         |
| 銀行住宅ローン | 2,405,383  | 9,757      | 286        | —          | —          | 2,790,502   | 2042年5月 |
| 銀行住宅ローン | 2,405,383  | 9,757      | 286        | —          | —          | 2,790,502   | 2042年5月 |
| 銀行住宅ローン | 11,800,713 | 47,584     | 288        | —          | —          | 13,704,192  | 2042年7月 |
| 銀行住宅ローン | 7,721,794  | 31,137     | 288        | —          | —          | 8,967,456   | 2042年7月 |
| 合計      | 24,333,273 | 98,235     | —          | —          | —          | 28,252,652  |         |

## 2. お借換後のろうきんローン

## ① &lt; お借換プランA &gt;

## &lt; ① ご返済金 &gt;

初回返済年月 2018年8月

| プランA  | 融資金額<br>(万円) | 毎月分<br>(万円) | ボーナス分<br>(万円) | 返済<br>期間<br>(年) | 金利タイプ | 生命保険   | 金利<br>(%) | 保険料率<br>(%) | 保証料率<br>(%) | 毎月<br>回数/返済額<br>(回) (円) | ボーナス<br>回数/返済額<br>(回) (円) | 支払総額<br>(円) | 最終返済<br>年月     |
|-------|--------------|-------------|---------------|-----------------|-------|--------|-----------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------------|-------------|----------------|
| No. 1 | 2,470        | 2,470       | —             | 24              | 変動金利  | 夫婦連生団信 | 0.850     | 0.10        | —           | 288<br>94,839           | —                         | 27,313,632  | 2042年7月        |
| No. 2 |              |             |               |                 |       |        |           |             |             |                         |                           |             |                |
| 合計    | 2,470        | 2,470       | —             |                 |       |        |           |             |             | 94,839                  | —                         | 27,313,632  |                |
| 差分    |              |             |               |                 |       |        |           |             |             |                         | -3,396                    | 0           | -939,020 0年0ヶ月 |

## &lt; ② 諸費用 &gt;

| 保証料    | 団信生命保険料 |       | 収入印紙<br>(円) | 担保不動産<br>取扱手数料<br>(円) | 登記費用        |             | 繰上償還<br>手数料<br>(円) | 諸費用合計<br>(円) |
|--------|---------|-------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------|
|        | No. 1   | No. 2 |             |                       | (設定)<br>(円) | (抹消)<br>(円) |                    |              |
| ろうきん負担 | 料率負担    |       | 20,000      | 54,000                | 150,000     | 20,000      | —                  | 244,000      |

## ② &lt; お借換プランB &gt;

## &lt; ① ご返済金 &gt;

初回返済年月 2018年8月

| プランB  | 融資金額<br>(万円) | 毎月分<br>(万円) | ボーナス分<br>(万円) | 返済<br>期間<br>(年) | 金利タイプ | 生命保険   | 金利<br>(%) | 保険料率<br>(%) | 保証料率<br>(%) | 毎月<br>回数/返済額<br>(回) (円) | ボーナス<br>回数/返済額<br>(回) (円) | 支払総額<br>(円) | 最終返済<br>年月      |
|-------|--------------|-------------|---------------|-----------------|-------|--------|-----------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-----------------|
| No. 1 | 2,470        | 2,470       | —             | 24              | 固定金利  | 夫婦連生団信 | 1.500     | 0.10        | —           | 288<br>102,178          | —                         | 29,427,264  | 2042年7月         |
| No. 2 |              |             |               |                 |       |        |           |             |             |                         |                           |             |                 |
| 合計    | 2,470        | 2,470       | —             |                 |       |        |           |             |             | 102,178                 | —                         | 29,427,264  |                 |
| 差分    |              |             |               |                 |       |        |           |             |             |                         | 3,943                     | 0           | 1,174,612 0年0ヶ月 |

## &lt; ② 諸費用 &gt;

| 保証料    | 団信生命保険料 |       | 収入印紙<br>(円) | 担保不動産<br>取扱手数料<br>(円) | 登記費用        |             | 繰上償還<br>手数料<br>(円) | 諸費用合計<br>(円) |
|--------|---------|-------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------|
|        | No. 1   | No. 2 |             |                       | (設定)<br>(円) | (抹消)<br>(円) |                    |              |
| ろうきん負担 | 料率負担    |       | 20,000      | 54,000                | 150,000     | 20,000      | —                  | 244,000      |

【お問い合わせ先】

〒 437-1421

R ろうきん

## 【ご注意事項】

※本試算表は、ご融資をお約束するものではありません。

※本試算表は、作成日時での金利水準を基に計算し、参考値としてお示ししています。金利水準が変更になった場合、試算結果も変更になります。

※諸費用はあくまで概算金額で試算しておりますので、実際のお借入時には本試算表の結果とは異なる場合があります。

※適用金利には一定のお取引条件があります。

Ver1.00



平成 30 年 7 月吉日

静岡銀行  
担

### 住宅ローン金利見直しのご案内

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。  
金利見直しによる毎月返済額の試算をさせていただきましたのご案内いたします。

#### 記

##### 【章由様】

|    | 現状        | パターン1    |            | パターン2        |          | パターン3       |            |
|----|-----------|----------|------------|--------------|----------|-------------|------------|
|    | 変動 1.275% | 変動 0.90% | 現在比        | 10 年固定 1.10% | 現在比      | 全期間固定 1.60% | 現在比        |
| ①  | 9,757 円   | 9,349 円  | (-408 円)   | 9,620 円      | (-137 円) | 10,119 円    | (+362 円)   |
| ②  | 47,584 円  | 45,580 円 | (-2,004 円) | 46,910 円     | (-674 円) | 49,364 円    | (+1,780 円) |
| 合計 | 57,341 円  | 54,929 円 | (-2,412 円) | 56,530 円     | (-811 円) | 59,483 円    | (+2,142 円) |

##### 【七重様】

|    | 現状        | パターン1    |            | パターン2        |          | パターン3       |            |
|----|-----------|----------|------------|--------------|----------|-------------|------------|
|    | 変動 1.275% | 変動 0.90% | 現在比        | 10 年固定 1.10% | 現在比      | 全期間固定 1.60% | 現在比        |
| ①  | 9,757 円   | 9,349 円  | (-408 円)   | 9,620 円      | (-137 円) | 10,119 円    | (+362 円)   |
| ②  | 31,137 円  | 29,825 円 | (-1,312 円) | 30,695 円     | (-442 円) | 32,301 円    | (+1,164 円) |
| 合計 | 40,894 円  | 39,174 円 | (-1,720 円) | 40,315 円     | (-579 円) | 42,420 円    | (+1,526 円) |

上記返済額については概算になります。  
なお、変更手数料と印紙代で 26,720 円 の諸費用がかかりますのでご了承ください。

以上

# 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近くに出来た、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