住宅ローンコンサルティング
超実践講座　第8期
第1日目

一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事　鴨藤　政弘

本日のスケジュール

① 実践講座の進め方　1分スピーチ　注意事項

② 銀行の審査の裏側・審査方法

③ 住宅ローンの基礎1．2．3．

④ ワーク　住宅ローンの規定の見方研究

⑤ 団信トーク　　疾病団信研究

⑥ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

本講座で成果の出る人の特徴

個人レベル

①圧倒的なスピード感
　30点で合格！

②圧倒的な文字量（行動）
　行動＝言葉の定義　明確さ（目標と目的）

　金鉱山の法則
　1オンスの金の産出に金鉱山はどのくらい必要？
　1オンス＝約31グラム

本講座で成果の出る人の特徴

グループレベル

①愚直な実践

行動が優先　タラレバは言わない

②報連相

経験、年齢関係なし

反省はOK！否定はNG！

創発　を起こせるか！

グループ全員が・・・

教わり上手になりましょう！

例題

知り合いのA社長に、ある本を紹介されました！

『その本は読んだことがある。
しかも、つまらなかった。』

そんな時、あなたは、どんな対応をしますか？

報 告 ！

- **成功事例**
  上手くいったこと
  やったこと　否定しない、されない
  あなたの経験は他のメンバーの**知恵**になる
  1日は24H　成果の出る人は1日36H　48H
- **失敗事例**
  他のメンバーの勇気になる

渡り鳥経営

連　絡！

- グループの横のつながり
- 交流

  チャットワーク、FBグループを作成しましょう！
- ジョイント・ベンチャー

  リストホルダーは、どこにいますか？

  コンテンツホルダーはいませんか？

相　談！

各回において、課題が出ます！
自分一人では、分からない、対応できない！
そんな場合でも・・・
カンニング有り
グループメンバーに相談

事務局（栗山、長谷川）、私（鴨藤）に相談！

1分スピーチ

①自己紹介（毎回）

②超実践講座に期待すること！

1分スピーチ

本日を初回として、毎回行います！

- 聞き上手になる練習です！
- 付箋に良いところを書いて渡してあげて

- 選ばれる理由　一言で
- 何故、○○さんをご紹介してくれるんですか？

『はい、それは、○○だからです！』

選ばれる理由

- NO.1戦略！
- 何故、○○さんをご紹介してくれるんですか？

『はい、それは、○○だからです！』

ハリウッド映画　全米NO.1

カテゴリーを小さくすると・・・・・・

どうしても見つからない時は

『○○専門！』

班長決め

グループの班長を決めます
毎回課題が出ます
原則、1週間以内に班長さんに提出
カンニング、情報共有OK！

班長さんは全員分をまとめて
事務局へ提出してください

第8期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンの借り換えアプローチから

生命保険契約・紹介につなげる！

全員結果を出す！

目　的

コンテンツホルダーとなり、
リストホルダーと組む！

講座終了後も

継続的に

住宅ローン借り換えアプローチから
ご紹介により
生命保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

銀行の裏側・審査方法

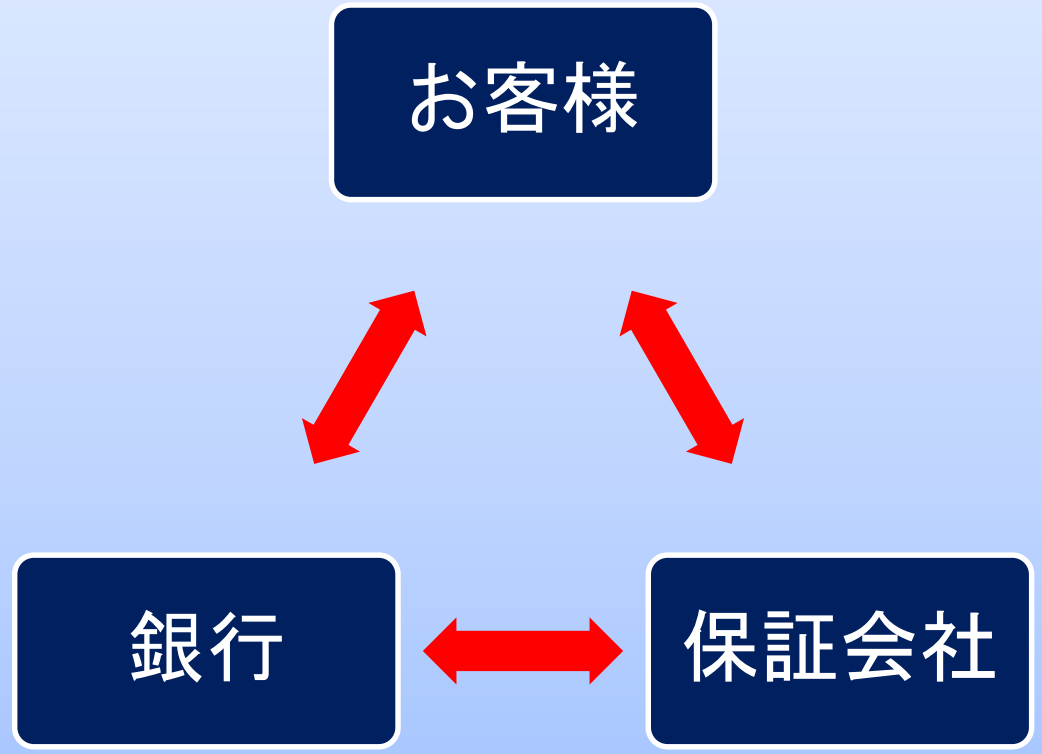
住宅ローンの**審査**は誰がしているのか？

決裁者は誰なのか？

保証会社が**審査**、支店長が**決済**

銀行の裏側・審査方法

住宅ローンの仕組み



審査のポイント

ポイントは2つ　何を見ているのか？

①　ヒト　　人物

②　モノ　　土地・建物

審査のポイント

①　ヒト　　人物

返済財源は所得

仕事　勤務先　勤務年数　年齢　健康

収入　年収は？

年間返済比率　$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$

審査のポイント

② モノ　土地・建物

担保評価　所在地、面積、構造

建築確認、重要事項説明書

フラット適合証　長期優良住宅・・・

現金化出来るか？

審査の変化

住宅ローンの**審査**は

チェックシート**減点方式**から

総合評価、**加点方式**へ

銀行のローン推進担当者は**通したい！**

住宅ローンは手堅い商品

保証会社の保証（自己資本比率UP）

不良債権にならない

BIS基準　国際基準8％（自己資本比率）

リスクウエート35％

1億円＝3500万円

金融庁（住宅ローン）

8. 不動産担保債権（居住用不動産）①

- 現行規則：全額が担保で保全されている場合（LTV≤100%）、35%のRWを適用。全額保全でない場合、75%のRWを適用。
- 最終規則：一定の適格要件を満たす場合、LTVの水準を参照してRWを決定。
  - LTV ＝ 住宅ローン残高 ÷ 担保価値（貸出実行時の計数。但し、各国当局は市場価格の下落を反映するよう求めることも可能）
  - 適格要件（以下6要件を全て満たす必要あり）

    ①担保が完工物件、②抵当権が法的に実行可能、③銀行が第一抵当権を保有、④債務者が十分な返済能力を保有、⑤担保不動産の適切な評価、⑥債務者の返済能力や不動産評価額等に関する情報の適切な文書化

A. 一般債権のRW

LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	100% < LTV
20%	25%	30%	40%	50%	70%

※適格要件を満たさない場合、債務者のRWを適用（例：リテール向け債権（個人）の場合、75%のRWを適用）。

- RW決定方法の代替アプローチ

  各国裁量で、代替アプローチ（LTV比率55%以下の債権部分を有担保債権とみなして20%のRWを適用し、残りの債権部分を無担保債権とみなして債務者のRWを適用）を採用可能。

11

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

必ず、儲かる商品！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

不良債権(信用)リスク　⇒　保証会社　◎

金利変動(損失)リスク　⇒　変動金利　◎

住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を**増やしたい。**
担当者には、**ノルマ**があります！

住宅ローンの話をするなら、**ノルマ**がある担当者にすると効果的！
新規は**ローンセンター**または、**推進店**！

勉強会・集中持ち込みで担当者の**ノルマ達成**のお手伝い！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが・・・

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある・・・

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば・・・

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか・・・

住宅ローンの基礎（1）

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

返済予定表の見方

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

返済予定表①　変動金利型

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

電話

店番号	ローン口座番号	返済用預金口座	利率 %	ご融資年月日 年 月 日	ご返済期限 年 月 日	期間 月	ご融資残高 円	うち毎月ご返済部分 円	うちボーナスご返済部分 円
832	340110	普通 1738843	1.375	25 9 30	59 9 17	408	19729720	19729720	0

（今後適用する利率） 新利率 %	利率変更年月日 年 月 日	利率変更幅 %	摘要
1.375	26 6 18	******	今回は利率の変更はございません。
******	** ** **	******	

（毎月ご返済部分のご明細）

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	ボーナスご返済月	ご返済額（元利合計） 円	うち利息額 注 うち 今回利息額 円	うち 未払利息返済額 円	元金返済額 円	毎月ご返済部分のご融資残高 円	今回未払利息発生額 円	未払利息残高 円	ご融資残高（毎月返済・ボーナス返済の合計） 円
8	26 5 17		61395	22606	0	38789	19690931	0	0	19690931
9	26 6 17		61395	22562	0	38833	19652098	0	0	19652098
10	26 7 17		61395	22517	0	38878	19613220	0	0	19613220
11	26 8 17		61395	22473	0	38922	19574298	0	0	19574298
12	26 9 17		61395	22428	0	38967	19535331	0	0	19535331
13	26 10 17		61395	22384	0	39011	19496320	0	0	19496320
14	26 11 17		61395	22339	0	39056	19457264	0	0	19457264
15	26 12 17		61395	22294	0	39101	19418163	0	0	19418163

注 当初ご融資時からの通算回数です。

（ボーナスご返済部分のご明細）

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	ご返済額（元利合計） 円	うち利息額 注 うち 今回利息額 円	うち 未払利息返済額 円	元金返済額 円	ボーナスご返済部分のご融資残高 円	今回未払利息発生額 円	未払利息残高 円

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

《SMBCダイレク
固定金利への変更、
お考えのお客さま

ご融資金の「利率変更」・「返済予定明細」のお知らせ

作成日　平成　30年　3月　31日

平素は格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。さて、ご利用いただいております変動金利制ご融資金につきまして、特約に基づき下記のとおりご融資利率を変更させていただきますので、ご通知いたします。
また、ご融資利率に変更がない場合については、ご融資金の返済予定明細としてご通知いたしております。
なお、本通知書送付前にご返済のあったものにつきましてはご容赦願います。何卒、ご了承のうえ今後ともよろしくご利用のほどお願い申し上げます。

1．変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高 30年 3月31日現在	旧利率 %	新利率 %	旧基準金利 %	新基準金利 %	変動幅 %
平成30年 7月21日	21200129	0950	0950	2475	2475	0000

新毎回のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎回のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額

基準金利　住宅ローン変動金利連動　（30年 4月 1日現在 2.475 %）

2．変更後の返済予定表

個人情報保護のため、番号の一部を非表示にしています。

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期限 最終償還予定日	完済割賦払 完済ボーナス払 ご返済口座
****051	700887	24 127	25000000	6000000	59 120	02-****480

回次	約定返済日	ボーナス	毎回のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数又は月数	残高	未払利息
	＊旧明細より繰越						20961451	
79	30 820		53192	40580	12612	*1	20920871	
80	30 920		53192	40612	12580	*1	20880259	
81	301022		53192	40644	12548	*1	20839615	
82	301120		53192	40676	12516	*1	20798939	
83	301220		53192	40709	12483	*1	20758230	
84	31 121		53192	40741	12451	*1	20717489	
14	31 121	*	100933	77042	23891	*6	20640447	

注）「ボーナス欄」・・・・・・「*」印は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。
「未払利息欄」・・・・・①新利率により計算された約定利息が「毎回のご返済額」を上回る場合、返済額を超えた部分は未払利息となります。
②未払利息は翌月のご返済額から元金返済に優先して支払われます。
③未払利息にさらに利息が付くことはありません。
「＊旧明細より繰越」・・・記載の残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または延滞がありましたら、内容について相違することになります。
「新旧利率欄」・・・・・・利率の変更がない場合、新旧利率は同一となります。
（お願い）ご返済口座へのご入金はお早めにお願い申し上げます。なお、約定返済日にお振替できない場合、元金ご返済額に対して延滞金が加算されます。

お借入れ明細表（変動金利方式）

静岡銀行

（作成日2018年01月05日）

様

平素よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をご送付致します。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。
なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせて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包括保証投資勤金利型８０９６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 円	毎月ご返済分 円	半年ごと増額ご返済分 円
16724122	11192620	5531502
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額 円	増額ご返済分繰越金額 円
2011年07月26日	8163914	3981577
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2032年11月26日	322	普通預金	0344***

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません

お借入れ明細表作成対象期間
2018年01月～2018年12月

新利率（変更後利率）	今回の利率変更幅	変更前利率
1.37500 %	0.00000 %	1.37500 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額 円	新半年ごと増額ご返済金額 円
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 年 月 日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳 元金返済額 円	利息額 円	繰延未払利息返済額 円	ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
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	
	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	
	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）

（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	0448***	00001-0942419

お借入れ金額 円	毎月ご返済分 円	半年ごと増額ご返済分 円
30753503	30753503	0
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額 円	増額ご返済分繰越金額 円
2013年01月31日	25495521	0
最終回ご返済日	ご返済金振替口座	
	店番 / 科目 / 口座番号	
2038年11月30日	311 / 普通預金 / 0397***	

お借入れ明細表作成対象期間
2018年01月～2019年01月

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。

新利率（変更後利率）	今回の利率変更幅	変更前利率
1.00000 %	0.00000 %	1.00000 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額 円 / 直半年ごと増額ご返済金額 円
31日	月 月	112610 / 0

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

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

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

返済予定表②　金利期間選択型（10年）

日付	時刻	照会コード	店番	口座番号－ご融資番号	お名前	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 うち毎回返済部分融資額	うちﾎﾞｰﾅｽ月返済部分融資額	手形期日 最終返済期日	利率	ローン種別名
19. 5. 10	16, 000, 000	11, 200, 000	4, 800, 000	54. 5. 6	2. 80000	A)ﾀﾝﾎﾟｳﾜﾘｾ(ｺﾄｸ)

返済方法	利息支払方法	弁済用	銀行ｺｰﾄﾞ	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	積増
元利均等	後取分割	預金口座	0005	644	302	1, 021, 237	ローン保証			20610193607	3	1	

最終約定返済日	現在残高	うち毎回返済部分残高	うちﾎﾞｰﾅｽ月返済部分残高	最終利息支払日	最終利息計算日	当然の未収利息額
	16, 000, 000	11, 200, 000	4, 800, 000			

完済予定日	幣種	ローンコード	基準レート	金利期間	スプレッド	利率変更方法	次回利率見直し日	次回利率変更日
54. 5. 6		90487801	ｺﾃｲﾄｸﾔｸ	10年		固定		

非定型種類	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

回数	ご返済予定日 年月日	ご返済金額 (円)	ご返済金額内訳 元本金額 (円)	利息金額 (円)	(ﾎﾞｰﾅｽ返済)元本金額 (円)	(ﾎﾞｰﾅｽ返済)利息金額 (円)	残高 (円)
1	19 6 6	39, 785	15, 729	24, 056			15, 984, 271
2	19 7 6	147, 993	15, 766	26, 096	84, 621	21, 510	15, 883, 884
3	19 8 6	41, 862	15, 803	26, 059			15, 868, 081
4	19 9 6	41, 862	15, 840	26, 022			15, 852, 241
5	19 10 6	41, 862	15, 877	25, 985			15, 836, 364
6	19 11 6	41, 862	15, 914	25, 948			15, 820, 450
7	19 12 6	41, 862	15, 951	25, 911			15, 804, 499
8	20 1 6	148, 883	15, 988	25, 874	41, 007	66, 014	15, 747, 504
9	20 2 6	41, 862	16, 025	25, 837			15, 731, 479
10	20 3 6	41, 862	16, 063	25, 799			15, 715, 416
11	20 4 6	41, 862	16, 100	25, 762			15, 699, 316
12	20 5 6	41, 862	16, 138	25, 724			15, 683, 178
13	20 6 6	41, 862	16, 175	25, 687			15, 667, 003
14	20 7 6	148, 883	16, 213	25, 649	41, 581	65, 440	15, 609, 209
15	20 8 6	41, 862	16, 251	25, 611			15, 592, 958
16	20 9 6	41, 862	16, 289	25, 573			15, 576, 669
17	20 10 6	41, 862	16, 327	25, 535			15, 560, 342
18	20 11 6	41, 862	16, 365	25, 497			15, 543, 977
19	20 12 6	41, 862	16, 403	25, 459			15, 527, 574
20	21 1 6	148, 883	16, 442	25, 420	42, 164	64, 857	15, 468, 968
21	21 2 6	41, 862	16, 480	25, 382			15, 452, 488

返済予定表③（住宅金融支援機構）

050138-0138347　　050103220003991　　平成 16年 8月 19日

種別 特定街区購入建設無

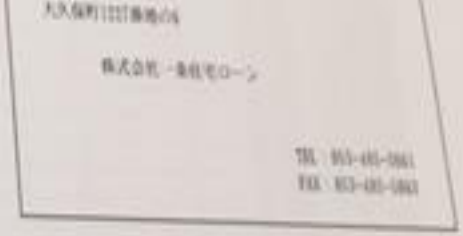
顧客番号	金消契約日	最終回返済日	払込期日	6ヶ月分払込月	任意繰上償還後明細表
050103220003991	平成 13. 7.19	平成 34. 7.18	18日	1月 7月	

融資金額 40,000,000円	期間	平成 16. 8.19から 平成 23. 7.18まで	平成 23. 7.19から 平成 34. 7.18まで	0. 0. 0から 0. 0. 0まで	0. 0. 0から 0. 0. 0まで
金利区分1 融資金額 40,000,000	割賦金等 利率	2.55 %	4.00 %	0.00 %	0.00 %
毎月 24,000,000	元利均等償還割賦金 毎月	86,443円	93,210円	月 0円	月 0円
ボーナス 16,000,000	ボーナス	346,908円	374,816円	ボーナス 0円	ボーナス 0円
	元金均等償還割賦金 月	0円	ボーナス	0円	
金利区分 融資金額	割賦金等 利率	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
月	元利均等償還割賦金 月	0円	0円	0円	0円
ボーナス	ボーナス	0円	0円	0円	0円
	元金均等償還割賦金 月	0円	ボーナス	0円	

ご返済方法	口座振替	ご返済口座	店番号0138347	種目 普通	口座番号 1245696

			金利区分 1			金利区分			合計	
返済予定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払額合計	残元金合計
平16. 9.18	38	毎	54,768	31,675	14,851,451				86,443	14,851,451
平16.10.18	39	毎	54,884	31,559	14,796,567				86,443	14,796,567
平16.11.18	40	毎	55,001	31,442	14,741,566				86,443	14,741,566
平16.12.18	41	毎	55,118	31,325	14,686,448				86,443	14,686,448
平17. 1.18	42	毎	55,235	31,208	14,631,213				86,443	14,631,213
平17. 1.18		ボ	219,854	105,878	9,745,197				325,732	9,745,197
平17. 2.18	43	毎	55,352	31,091	14,575,861				86,443	14,575,861
平17. 3.18	44	毎	55,470	30,973	14,520,391				86,443	14,520,391
平17. 4.18	45	毎	55,588	30,855	14,464,803				86,443	14,464,803
平17. 5.18	46	毎	55,706	30,737	14,409,097				86,443	14,409,097
平17. 6.18	47	毎	55,824	30,619	14,353,273				86,443	14,353,273
平17. 7.18	48	毎	55,943	30,500	14,297,330				86,443	14,297,330
平17. 7.18		ボ	222,657	124,251	9,522,540				346,908	9,522,540
平17. 8.18	49	毎	56,062	30,381	14,241,268				86,443	14,241,268

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



平成27年11月 5日

融資種別	買取証券化支援建設								
顧客番号		金消契約日	最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表	
251504060007702		平成27年10月26日	平成62年10月14日	14日	5日	月	月		
融資金額 34,500,000 円		期間	平成27年10月26日から 平成37年10月25日まで	平成37年10月26日から 平成62年10月14日まで		から まで		から まで	
金利区分1	融資金額 34,500,000	割賦金等 利率	1.120 %	1.720 %		%		%	
		元利均等	毎月 99,329 円	毎月 106,611 円		毎月 円		毎月 円	
		償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円	
	毎 月 34,500,000	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円			
	ボーナス								
金利区分2	融資金額	割賦金等 利率	%	%		%		%	
		元利均等	毎月 円	毎月 円		毎月 円		毎月 円	
		償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円		ボーナス 円		ボーナス 円	
	毎 月	元金均等償還割賦元金	毎月 円			ボーナス 円			
	ボーナス								
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号 1517005	科目 普通		口座番号 1090345			

] [顧客番号: 251504060007702] [債権番号:]

様

				金利区分１			金利区分２			合計	
引落予定日	機構約定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
平成29年 5月 5日	平成29年 5月14日	19	毎	68,266	31,063	33,213,771				99,329	33,213,771
平成29年 6月 5日	平成29年 6月14日	20	毎	68,330	30,999	33,145,441				99,329	33,145,441
平成29年 7月 5日	平成29年 7月14日	21	毎	68,394	30,935	33,077,047				99,329	33,077,047
平成29年 8月 5日	平成29年 8月14日	22	毎	68,458	30,871	33,008,589				99,329	33,008,589
平成29年 9月 5日	平成29年 9月14日	23	毎	68,521	30,808	32,940,068				99,329	32,940,068
平成29年10月 5日	平成29年10月14日	24	毎	68,585	30,744	32,871,483				99,329	32,871,483
平成29年11月 5日	平成29年11月14日	25	毎	68,649	30,680	32,802,834				99,329	32,802,834
平成29年12月 5日	平成29年12月14日	26	毎	68,714	30,615	32,734,120				99,329	32,734,120
平成30年 1月 5日	平成30年 1月14日	27	毎	68,778	30,551	32,665,342				99,329	32,665,342
平成30年 2月 5日	平成30年 2月14日	28	毎	68,842	30,487	32,596,500				99,329	32,596,500
平成30年 3月 5日	平成30年 3月14日	29	毎	68,906	30,423	32,527,594				99,329	32,527,594
平成30年 4月 5日	平成30年 4月14日	30	毎	68,970	30,359	32,458,624				99,329	32,458,624
平成30年 5月 5日	平成30年 5月14日	31	毎	69,035	30,294	32,389,589				99,329	32,389,589
平成30年 6月 5日	平成30年 6月14日	32	毎	69,099	30,230	32,320,490				99,329	32,320,490
平成30年 7月 5日	平成30年 7月14日	33	毎	69,164	30,165	32,251,326				99,329	32,251,326
平成30年 8月 5日	平成30年 8月14日	34	毎	69,228	30,101	32,182,098				99,329	32,182,098
平成30年 9月 5日	平成30年 9月14日	35	毎	69,293	30,036	32,112,805				99,329	32,112,805
平成30年10月 5日	平成30年10月14日	36	毎	69,358	29,971	32,043,447				99,329	32,043,447
平成30年11月 5日	平成30年11月14日	37	毎	69,422	29,907	31,974,025				99,329	31,974,025
平成30年12月 5日	平成30年12月14日	38	毎	69,487	29,842	31,904,538				99,329	31,904,538
平成31年 1月 5日	平成31年 1月14日	39	毎	69,552	29,777	31,834,986				99,329	31,834,986
平成31年 2月 5日	平成31年 2月14日	40	毎	69,617	29,712	31,765,369				99,329	31,765,369
平成31年 3月 5日	平成31年 3月14日	41	毎	69,682	29,647	31,695,687				99,329	31,695,687
平成31年 4月 5日	平成31年 4月14日	42	毎	69,747	29,582	31,625,940				99,329	31,625,940
平成31年 5月 5日	平成31年 5月14日	43	毎	69,812	29,517	31,556,128				99,329	31,556,128
平成31年 6月 5日	平成31年 6月14日	44	毎	69,877	29,452	31,486,251				99,329	31,486,251
平成31年 7月 5日	平成31年 7月14日	45	毎	69,942	29,387	31,416,309				99,329	31,416,309
平成31年 8月 5日	平成31年 8月14日	46	毎	70,008	29,321	31,346,301				99,329	31,346,301
平成31年 9月 5日	平成31年 9月14日	47	毎	70,073	29,256	31,276,228				99,329	31,276,228
平成31年10月 5日	平成31年10月14日	48	毎	70,138	29,191	31,206,090				99,329	31,206,090
平成31年11月 5日	平成31年11月14日	49	毎	70,204	29,125	31,135,886				99,329	31,135,886
平成31年12月 5日	平成31年12月14日	50	毎	70,269	29,060	31,065,617				99,329	31,065,617
平成32年 1月 5日	平成32年 1月14日	51	毎	70,335	28,994	30,995,282				99,329	30,995,282
平成32年 2月 5日	平成32年 2月14日	52	毎	70,401	28,928	30,924,881				99,329	30,924,881
平成32年 3月 5日	平成32年 3月14日	53	毎	70,466	28,863	30,854,415				99,329	30,854,415
平成32年 4月 5日	平成32年 4月14日	54	毎	70,532	28,797	30,783,883				99,329	30,783,883
平成32年 5月 5日	平成32年 5月14日	55	毎	70,598	28,731	30,713,285				99,329	30,713,285
平成32年 6月 5日	平成32年 6月14日	56	毎	70,664	28,665	30,642,621				99,329	30,642,621

返済計画表

毎度格別のお引立てにあずかりありがとうございます。
以下の資金にかかる償還日およびご返済内容は本状のとおりとなっておりますので、内容をご確認のうえ、本状を大切に保管いただきますようお願い申しあげます。
なお、返済金額合計と保証料の合計額をお支払いください。

（ご案内期間　2年　1月 25日～　2年　6月 25日）　　作成日　令和　1年 10月 15日

お客様番号	ご融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利子補給	留保金
0012995792	03706857	ＪＡ住宅ローン	24−11−27	有	有				

ご融資金額(円)	うち賞与融資金額(円)	ご融資期限	約定利率(%)	損害金利率(%)	変更予定利率(%)
36，000，000	12，000，000	27−11−25	0．93500	14．00000	0．93500

ご融資残高(円)	うち賞与融資残高(円)	利息返済	利率見直し	振替店舗	振替口座番号
29，978，447	10，014，064	利息後取	6ヶ月	6403−434	普通004＊＊＊6

変更日	作成理由	利率変更予定日
	利率変更	1−12−26

利率変更予定として作成しました。

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	2− 1−25	56，275	15，424	71，699	29，575，328	0
2	2− 2−25	56，319	15，380	71，699	29，519，009	0
3	2− 3−25	56，363	15，336	71，699	29，462，646	0
4	2− 4−25	56，407	15，292	71，699	29，406，239	0
5	2− 5−25	56，451	15，248	71，699	29，349，788	0
6	2− 6−25	56，495	15，204	71，699	29，293，293	0
	合計	338，310	91，884	430，194		0

● 明細数が１３件を超える場合は、本状を封書にて送付させていただきます。

アンケートご協力のお願い

弊社ではセミナーサービスの品質向上を図るため、お客様のご意見・ご要望を伺わせていただいております。つきましては下記アンケートへのご協力をなにとぞお願い申し上げます。

カナ 氏名	[redacted]	生年月日	[redacted]
ご住所	[redacted]		
電話番号	[redacted]		
メール アドレス	@ ☐docomo.ne.jp ☐yahoo.co.jp ☐gmail.com ☐softbank.ne.jp ☐ezweb.ne.jp ☐ymobile.ne.jp ☐hotmail.co.jp ☐icloud.com ☐その他（ ）		

※本セミナー同様有益な情報をメールでご案内させていただいております。

以下の項目について、該当する数字に○をつけてください。

Q1. 本日のセミナー開催をどこで知りましたか？

☐ 配布されたチラシ	○ お店のPOP（掲示物）	☐ Facebook	☐ LINE
☐ 紹介	☐ DM	その他（ ）	

Q2. 本日のセミナーは役に立ったと感じますか？

大変役に立った　5 …… 4 …… 3 …… 普通 …… 2 …… 1　全く役に立たなかった

Q3. わかりやすかったですか？

大変わかりやすかった　5 …… 4 …… 3 …… 普通 …… 2 …… 1　全くわからなかった

Q4. 住宅ローンの内容の確認や金利、月々の支払いがいくらまで下がるかを講師に相談したいですか？

是非話しを聞きたい（個別相談希望）　5 …… 4 …… 3 …… 普通 …… 2 …… 1　全く聞きたいと思わない

Q5. 関心がある項目があれば教えてください。

○ ふるさと納税	☐ 教育資金	○ 老後の備え	○ 生活費
☐ 資産形成	○ 保険	○ 車の売り時	☐ 旅行
☐ 結婚式	☐ 乳がんセミナー	☐ 自動ブレーキ体験	○ ヨガ
☐ ベビーマッサージ	☐ 薬膳教室	☐ 陶芸	☐ 走り方教室
☐ ジャズコンサート	☐ パーソナルカラー	☐ ポーセラーツ（食器アート）	☐ 生け花

Q6. その他、ご意見・ご要望などご自由にご記入ください。

～個人情報の取り扱いについて～

本アンケートにご記入いただいた個人情報は、弊社セキュリティ管理規約に従い厳重に管理いたします。またいただいた個人情報は、今後のセミナーの改善ならびに弊社サービスの提供のみ使用させていただきます。利用目的及び利用範囲以外の使用、情報提供は一切行いません。

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

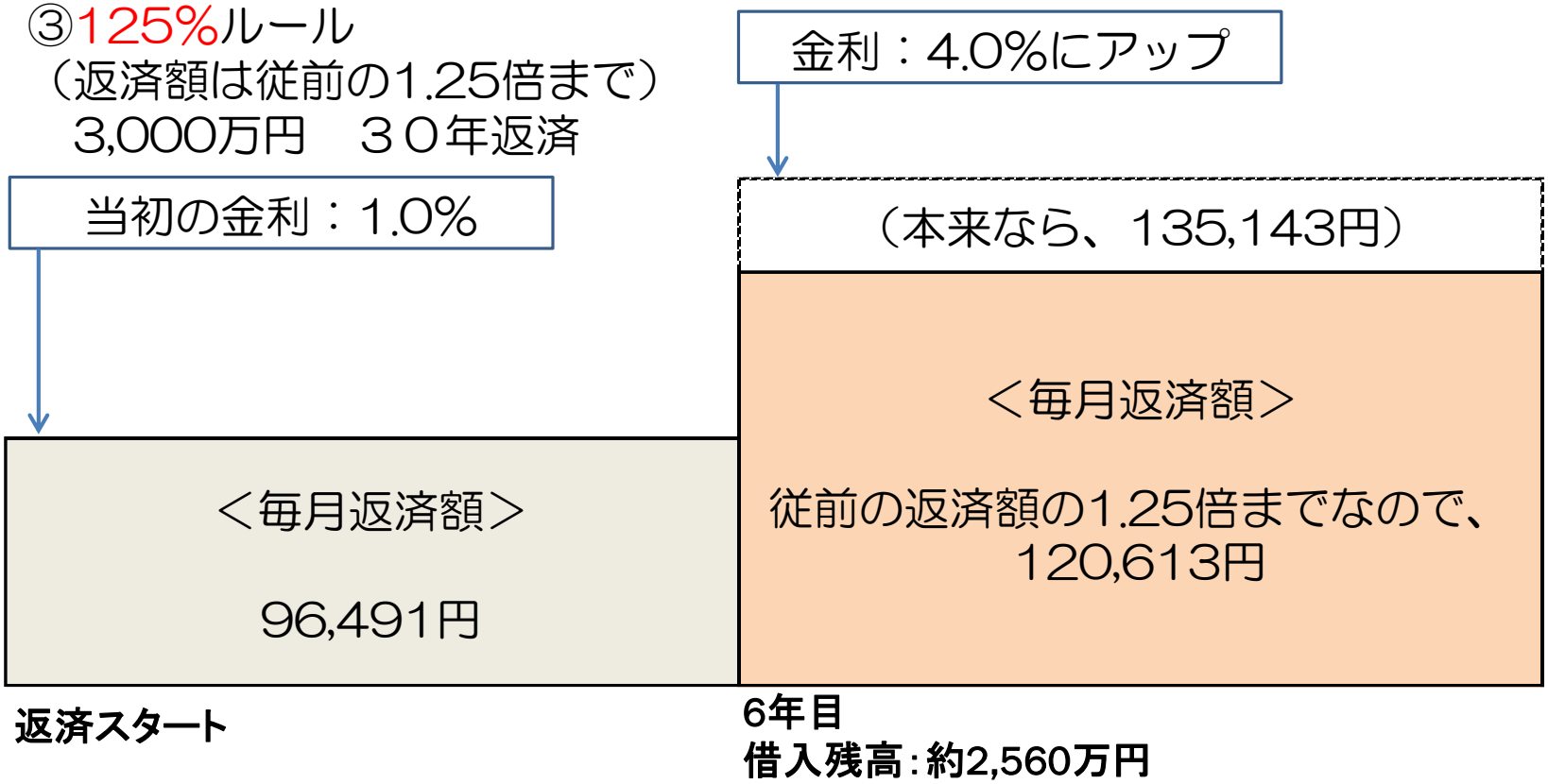
を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！

＊個人情報は消してください

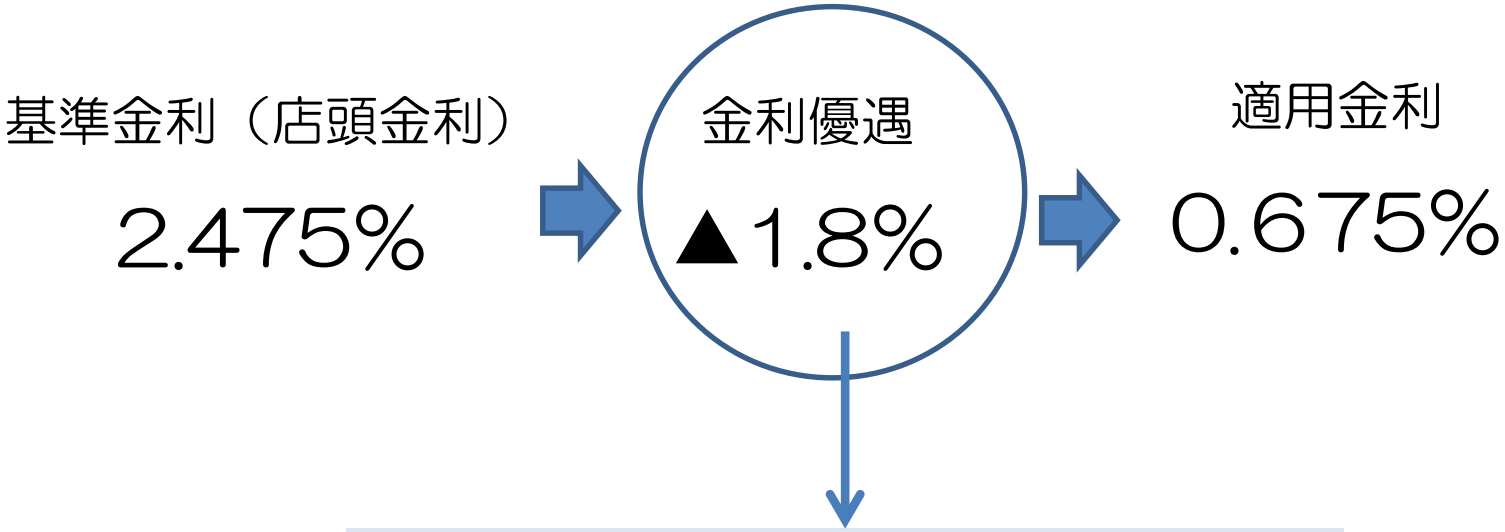
期日2月12日（水）

金利の種類と選び方
～変動金利型のしくみ～

①金利は6か月毎の見直し
②返済額は5年毎の見直し
③125%ルール
（返済額は従前の1.25倍まで）
3,000万円　３０年返済



住宅ローン金利は割引されている！



金利の種類と選び方
～固定金利期間選択型のしくみ～

＜１０年固定の場合＞

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

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

※ 3,000万円を借入れ、基準金利が将来も変わらなかった場合

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

当初固定期間引き下げ型

当初固定金利期間の金利を、プラン１よりさらに引き下げるプランです。
※ただし、当初固定金利期間終了後の金利引き下げ幅はプラン１より小さくなります。

当初固定期間	店頭表示金利	平成30年5月の店頭表示金利と適用金利の差	適用金利
固定金利 3年型	年2.750%	年▲2.450% ～ 年▲2.350%	年0.300% ～ 年0.400%
固定金利 5年型	年2.780%	年▲2.450% ～ 年▲2.350%	年0.330% ～ 年0.430%
固定金利 7年型	年2.910%	年▲2.400% ～ 年▲2.300%	年0.510% ～ 年0.610%
固定金利 10年型	年3.100%	年▲2.400% ～ 年▲2.300%	年0.700% ～ 年0.800%
固定金利 15年型	年3.210%	年▲2.250% ～ 年▲2.150%	年0.960% ～ 年1.060%
固定金利 20年型	年3.630%	年▲2.500% ～ 年▲2.400%	年1.130% ～ 年1.230%

当初固定金利期間終了後、完済までずっと

店頭表示金利より 固定金利3年・5年型 **年▲1.700% ～ 年▲1.300%**

店頭表示金利より 固定金利７年・10年・15年・20年型 **年▲1.400% ～ 年▲1.300%**

※ 店頭表示金利からの引き下げ幅は、審査結果等によって異なります。

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

平成30年5月にお借り入れいただく場合の金利です（金利は毎月見直します）。

全期間一律引き下げ型

完済までずっと店頭表示金利より引き下げるプランです。

完済までずっと

店頭表示金利より **年 ▲1.900% ～ 年 ▲1.400%**

※ 店頭表示金利からの引き下げ幅は、審査結果等によって異なります。

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

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

金利の種類と選び方
～全期間固定金利型～

- 民間の住宅ローン
- フラット35（住宅金融支援機構）

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

金利の種類と選び方
～選び方のポイント～

- ✔ **資金余裕度**
  → 借り入れ後に、返済額アップした場合に耐えられる状況か？
- ✔ **完済年数**
  → 短期間に完済できる、住み替えの予定があるか？
- ✔ **ライフプラン**
  → ・今後家計を圧迫しそうな支出がある か？
  ・収入が減る要因があるか？
  ・転職や独立の予定があるか？
- ✔ **性格、投資に対する考え方**
  → 自分の預貯金が元本割れするのが耐えられるか？

金利の種類と選び方

低

高

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

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　　期日2月12日（水）

返済方法

元利均等返済

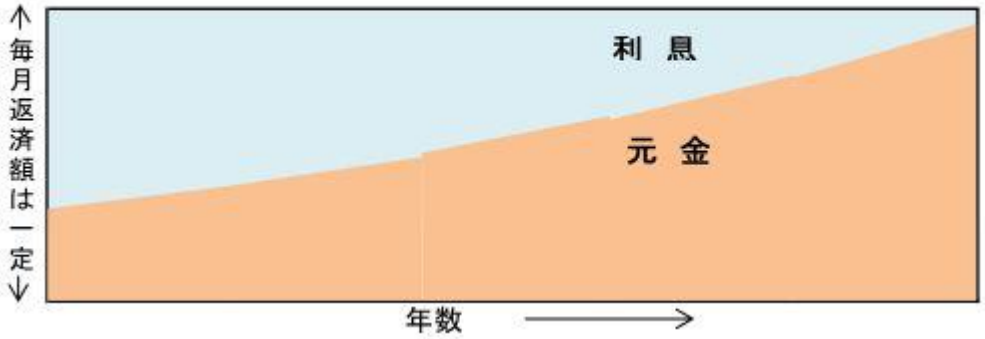
元金と利息の合計金額が均等

元金均等返済

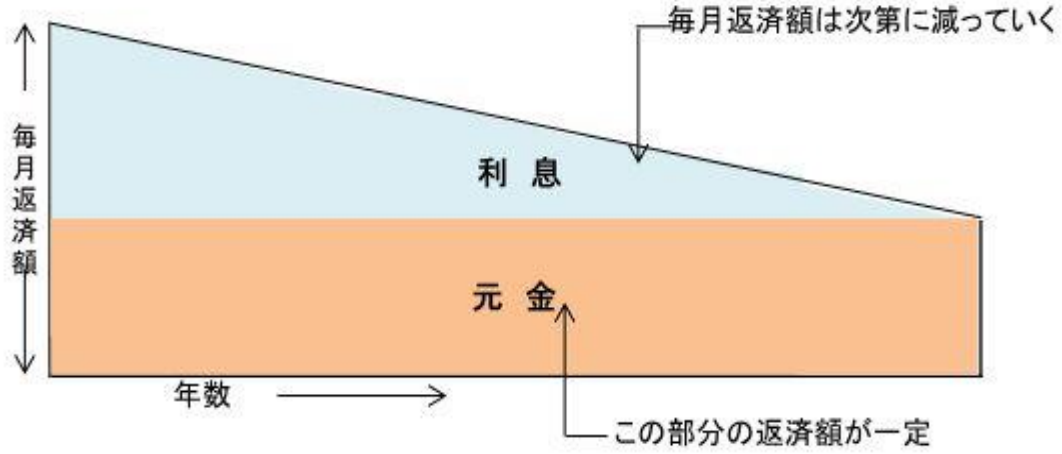
返済する元金が均等

返済方法
～元利均等返済と元金均等返済～

●元利均等返済



●元金均等返済



返済方法

～元利均等返済と元金均等返済～

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

元金均等返済

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

元利均等返済

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

返済方法
～元利均等返済と元金均等返済～

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

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

＜元金均等返済に向く人＞

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

住宅ローンの基礎２

- 住宅ローンの見直し方法

  ①繰上返済

  ②借換え

住宅ローンの見直し
～繰り上げ返済～

- **期間短縮型**
  メ リ ッ ト：完済年齢が短くなる。
  　　支払総額が少なくなる
  デメリット：一度期間を短縮するとその後、
  　　期間を　延長できない

- **返済額軽減型**
  メ リ ッ ト：毎月返済額が少なくなる
  デメリット：期間短縮より、
  　　利息軽減効果が少ない

繰り上げ返済
～アドバイスのポイント～

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

  ＜よくあるケース＞
  - 繰り上げ返済をしたため、教育資金が不足してしまった
  - 繰り上げ返済をしたため、予期せぬ支出に対応できなくなってしまった
  - 期間を短縮したが、その後収入が激減してしまった。返済額を減らすために期間延長したいが、できない

- 将来の資金を確保することを優先する
  - 教育資金
  - 老後の資金

住宅ローンの見直し
～借換え～

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

- **借り換え出来ないケース**
  - 転職して間もない
  - 住んでいた家を人に貸した
  - 年収が著しく減少した

借換え
～アドバイスのポイント～

1）毎月返済額を減らすための借り換え（残　2,000万円20年）

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

借換え
～アドバイスのポイント～

2）総返済額を減らすための借り換え

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

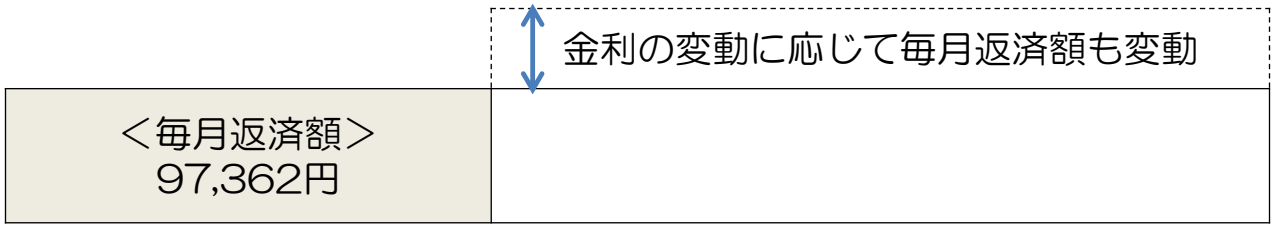
返済期間23年
↓
21年

	現在（10年固定で、固定期間終了まであと3年）	借換え後（10年固定金利）	借換え後（10年固定金利）
金利	2.2% 11年目以降　2.8%	1..3% 11年目以降　2.0%	1..3% 11年目以降　2.0%
毎月返済額	現在：92,401円 3年後：97,653円	当初：83,875円 11年目以降：87,657円	当初：90,733円 11年目以降：94,207円
今後の総返済額	2,676万円	2,374万円	2,332万円
差引メリット	―	302万円	344万円

借換え
～アドバイスのポイント～

3）金利上昇リスクを回避するための借り換え

※ 借入金残高：2,500万円 ／ 残期間：25年 ／ 変動金利：1.275%で借りている場合



3年後の金利が　1.5% →　99,683円
2.0% →　104,964円
3.0% →　116,025円

借換え

借入金残高：2,500万円 ／ 残期間：25年 ／ 全期間固定金利：1.6%で借換え

毎月返済額：101,162円

住宅ローンの基礎(3)

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

諸費用

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

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要　→ 金融機関によって条件あり

借り換えにかかる諸費用

	A銀行	B銀行	C銀行
手数料	（定額） 33,000円	（定率） 440,000円	（定額） 33,000円
※保証料	※360,000円	0円	0円
団体信用生命保険料	0円	0円	0円
登記費用	150,000円	150,000円	150,000円
一括返済手数料	11,000円	11,000円	11,000円
合計額	554,000円	601,000円	194,000円

借入残高2,000万円、返済残期間20年の場合。
※保証料が、戻ってくる場合、諸費用はその分少なくなる。

保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

期間	保証料 （元利均等返済）	保証料 （元金均等返済）
5年	45,800円～160,290円	43,060円～150,640円
10年	85,440円～299,090円	76,060円～266,330円
15年	119,820円～419,450円	102,100円～357,370円
20年	148,340円～519,280円	122,770円～429,670円
25年	172,540円～604,060円	139,300円～487,630円
30年	191,370円～669,820円	152,750円～534,600円
35年	206,110円～721,470円	163,720円～572,930円

②保証料を前払いしない方式

- 保証料はお借入金利に含まれます。
- お借入時に一括して保証料をお支払いいただく必要はありません。この場合、「保証料を一部前払いする方式」の金利に年率0.2%上乗せした金利が適用されます。
- お申し込み時に「保証料を前払いしない方式」をお選びいただいた場合でも、審査結果により、「保証料を一部前払いする方式」に変更させていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

(3)　「保証料を一部前払いする方式」をお選びいただき、繰上返済を行う場合には、保証会社所定の利率・計算方法により戻し保証料を返戻いたします。その場合、保証会社事務手数料（11,000円）を控除させていただきます。

金消印紙代

[平成31年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

号	文書の種類	印紙税額（1通又は1冊につき）
1	**[不動産、鉱業権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書]** 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売渡証書など （注）　無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、育成者権、商号及び著作権をいいます。 **[地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書]** 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など **[消費貸借に関する契約書]** 金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など **[運送に関する契約書（傭船契約書を含む。）]** 運送契約書、貨物運送引受書など (注)　運送に関する契約書には、傭船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。	記載された契約金額が 1万円未満　非課税 １万円以上10万円以下　200円 10万円を超え50万円以下　400円 50万円を超え100万円以下　1千円 100万円を超え500万円以下　2千円 500万円を超え1千万円以下　1万円 1千万円を超え5千万円以下　2万円 5千万円を超え1億円以下　6万円 1億円を超え5億円以下　10万円 5億円を超え10億円以下　20万円 10億円を超え50億円以下　40万円 50億円を超えるもの　60万円 契約金額の記載のないもの　200円 (注)　平成9年4月1日から令和2年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減があります（詳しくはコード7108をご利用ください。）。

登録免許税

登録免許税の軽減（全ての土地建物）

			土地・建物		住宅用建物の軽減（平成32年3月31日まで）			認定長期優良住宅（平成30年3月31日まで）	認定低炭素住宅（平成30年3月31日まで）
			課税標準	税率	軽減税率		適用条件	軽減税率	軽減税率
					新築建物	中古建物			
建物の表示登記			—	—	—	—	—	—	—
所有権保存登記			法務局の認定価格※	4/1000	1.5/1000	—	新築住宅の保存登記の特例 ① 自己居住用の住宅 ② 新築又は取得後1年以内に登記されたもの ③ 床面積（登記簿面積）50m²以上（→参照）	1/1000	1/1000
所有権移転登記	売買	土地	固定資産税評価額（用語解説参照）	平成31年3月31日まで 15/1000 平成31年4月1日以降は 20/1000	—	—	中古住宅の移転登記の特例 ① 自己居住用の住宅 ② 取得後1年以内に登記されたもの ③ マンション等耐火建築　物は25年以内、木造等　耐火建築物以外は20年以内に建築されたもの。この年数を超えている場合には、その住宅が新耐震基準に適合していることについて証明されたものや、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものであること。（証明方法はこちら） ④ 床面積（登記簿面積）50m²以上（→参照）	—	—
		建物		20/1000	3/1000	3/1000		共同住宅 1/1000　戸建住宅 2/1000	1/1000
	相続			4/1000	—	—		—	—
	遺贈・贈与			20/1000	—	—		—	—
抵当権の設定登記			債権金額	4/1000	1/1000	1/1000	抵当権の設定登記の特例 上記の条件を満たす住宅への抵当権設定	—	—

- 実務上まれな登記の分類は省略しました。
- 上表の税率を適用して計算した金額で1,000円に満たない場合の税額は1,000円となります。

※固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格について、建物の構造別・用途別に各法務局が便宜上作成している価格となります。

住宅ローンに対しての抵当権の設定

住宅ローンを組んだ場合に、金融機関はその住宅を担保として抵当権を設定し、登記します。抵当権を設定しておくことにより、万が一、住宅を購入した人（債務者）が住宅ローンを返済できなくなったときに、その住宅を強制的に競売して住宅ローンを他の債権者より優先的に返してもらうことができることになっています。それを主張するために、抵当権の設定登記が必要になるわけです。抵当権には、順位がつけられており、住宅金融支援機構が、通常第一順位になります。なお、住宅ローンの返済が完了した場合には、抵当権の抹消登記が必要になりますので、忘れずに行ってください。

みずほ銀行　手数料

繰上返済手数料

- 一部繰上返済手数料・・・33,000円（無料）
- 全額繰上完済手数料・・・33,000円

その他条件変更手数料

- その他条件変更手数料 ・・・・・11,000円
- 印紙代等諸費用は別途ご負担いただきます。手数料には消費税等含まれます。

保存登記手数料

第２　所有権保存登記

課税価格１０００万円の新築建物の所有権保存登記手続の代理業務を受任し，住宅用家屋に関する証明書（減税証明書）の取得及び登記申請の代理をした場合。

〔有効回答数：623〕

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
北海道地区	12,232円	18,272円	25,300円
東北地区	11,627円	20,558円	33,668円
関東地区	12,663円	22,152円	47,813円
中部地区	15,206円	22,427円	31,182円
近畿地区	13,833円	29,607円	64,000円
中国地区	14,537円	23,751円	34,200円
四国地区	14,555円	23,661円	36,667円
九州地区	13,087円	22,016円	41,500円

【コメント】

建物を新築した場合には，建物表示登記をしたうえで，最初の権利の登記である所有権保存登記をします。建物表示登記は，土地家屋調査士の業務であり，司法書士の業務ではありません。課税価格は，実勢価格と異なります。

なお，報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

抵当権設定登記手数料

第３　抵当権設定登記－１

土地１筆及び建物１棟に，債権額１０００万円とする抵当権設定登記手続の代理業務を受任し，登記原因証明情報（金銭消費貸借契約書等）の作成及び登記申請の代理をした場合。

〔有効回答数：629〕

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
北海道地区	21,785円	31,266円	45,767円
東北地区	19,091円	30,562円	47,150円
関東地区	21,961円	35,029円	54,842円
中部地区	25,783円	35,631円	56,100円
近畿地区	24,301円	40,402円	67,429円
中国地区	24,692円	35,986円	52,208円
四国地区	24,500円	35,354円	55,250円
九州地区	24,939円	34,063円	50,175円

【コメント】

一戸建てやマンションを住宅ローンを組んで購入した場合には債権者が担保を設定しますが，その費用は，借主の負担とされるのが一般的です。一戸建ての場合でも，土地が数筆あるなど，事案によって報酬は異なります。

なお，報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については，あらかじめ司法書士に確認してください。

金融機関の種類と特徴

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

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

- 返済負担率
  - 住宅ローン以外の借り入れ
  - 現在の住宅ローンの返済履歴
    （遅延の確認）
- 住宅ローンの返済履歴

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

＜返済負担率＞

年収に占める借入返済額の割合

（住宅ローンの年間返済額＋**その他借入金**の年間返済額）÷ 年収

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

絶対に抑えておきたい
～借換え アドバイスのポイント～

＜現在の住宅ローンの返済履歴＞

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

※対象は、直近1年間　・・・通帳のコピーで確認する

ワーク

銀行の住宅ローン商品概要を調べましょう！

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

住宅ローン商品概要

何を使っても良いので、9項目を調べてください

本日はワーク(練習)なので、
①都市銀行(みずほ、三菱UFJ、三井住友)
②地方銀行(地元地銀)
③信用金庫(地元信金)
各1行、計3　金融機関
班ごとに発表してもらいます！

団信トーク①

『住宅ローンを組んで、住宅を購入した方は

生命保険の見直しが可能です！』

というお話（家計費の節約）を

お聞きになったことはありますか？

団信とは？

団体信用生命保険の略。

住宅ローンを借り入れした方が死亡した場合に
遺族にローンが残らないように、
ローン残高を　ゼロ（無し）
にしてくれる生命（死亡）保険のこと！

団信トーク（機構団信）②

フラット35の機構団信（旧団信）

年齢、性別に関係なく

残高×0.358％　年払い

加入は任意！

若くて、非喫煙者は民間の生命保険（死亡）
の方が、保険料が安い？

機構団信

フラット35の機構（新）団信について！

機構団信が2017年10月から改良されました！

2017年10月から

ローン金利に含む　＋0.28%

機構団信に加入しない方は金利から－0.2%

機構旧団信と民間保険

30歳男性　機構旧団信と民間保険会社との保険料比較

機構団信は(団体保険料だから)本当に安いのか？
機構旧団信の保険料＝残高×0.358％
3,000万円×0.358％＝年払い　107,400円(月額8,950円)

民間保険(収入保障保険)＝30歳男性保険料　月額　2,808円
(非喫煙者標準体)

比較する時は総額で比較！

フラット35旧団信

3,000万円　1.07%　35年＝

返済月額　85,667円

旧団信制度（1.35%-0.28%＝1.07%）

民間生保にて、

月々90,000円の収入保障保険

35年に加入すれば、返済可能！

非喫煙標準体の保険料は2,808円（月払い）

フラット旧団信VS民間保険

フラット35旧団信

残高×0.358％（年払い） 年々減少する
総額　1,989,800円・・・①
住宅金融支援機構団信シミュレーションにて計算可能

民間保険（収入保障保険）

2,808円×12か月×35年＝1,179,360円…②

①－②＝810,440円　②がお得

民間保険の勝ち！

フラット新団信VS民間保険

フラット35新団信（マイナス0.2％）

総額　3,000万円1.35％35年＝37,660,136円
3,000万円1.15％35年＝36,455,606円

差額　1,204,530円…①

民間保険（収入保障保険）

2,808円×12か月×35年＝1,179,360円…②

①－②＝25,170円　②がお得

ギリギリ民間保険の勝ち！

2020年2月

2020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
2020年2月	1.23	1.28	0.94	0.99
2020年1月	1.22	1.27	0.93	0.98

2019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
2019年12月	1.16	1.21	0.87	0.92
2019年11月	1.12	1.17	0.83	0.88
2019年10月	1.06	1.11	0.77	0.82
2019年9月	1.05	1.11	0.76	0.82
2019年8月	1.11	1.17	0.82	0.88
2019年7月	1.12	1.18	0.83	0.89
2019年6月	1.21	1.27	0.92	0.98

住宅ローンを借りた後には生命保険の見直し！

民間住宅ローンにも団信がついています。
保険料は銀行負担になっていますが
『生命保険』は二重加入になります。

既に加入済みの生命保険を減額し
生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額（節約）出来るのか？

団信トークを練習しよう！

生命保険は、何のために加入していますか？

生命保険（死亡保険）の加入目的！

ご主人様に万一のことがあった時に、
ご遺族の生活が困らないため！

いくらあれば困らないか？

『必要保障額』＝必要保険金額

団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

お父さん　35歳
お母さん　32歳
長男　7歳
長女　5歳

生活費 月20万円

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
お母さん　32歳
長男　7歳
長女　5歳

生活費 月20万円

住宅ローンの支払い（10万円）は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は　月20万円

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

遺族年金

＜夫が死亡した場合＞

		夫が自営業者	夫が会社員		
			平均標準報酬月額		
			25万円	35万円	45万円
子ども*のいる妻		遺族基礎年金	遺族基礎年金＋遺族厚生年金		
	子ども3人の期間	月額 約10.8万円 （年額 1,303,900円）	月額 約14.2万円 （年額 1,704,692円）	月額 約15.5万円 （年額 1,865,009円）	月額 約16.8万円 （年額 2,025,326円）
	子ども2人の期間	月額 約10.2万円 （年額 1,229,100円）	月額 約13.5万円 （年額 1,629,892円）	月額 約14.9万円 （年額 1,790,209円）	月額 約16.2万円 （年額 1,950,526円）
	子ども1人の期間	月額 約8.3万円 （年額 1,004,600円）	月額 約11.7万円 （年額 1,405,392円）	月額 約13.0万円 （年額 1,565,709円）	月額 約14.3万円 （年額 1,726,026円）
子ども*のいない妻 子どもが全員18歳の年度末を迎えた妻は、子どものいない妻と同様の扱いになります。	妻が40歳未満の期間	支給されません	遺族厚生年金		
			月額 約3.3万円 （年額 400,792円）	月額 約4.6万円 （年額 561,109円）	月額 約6.0万円 （年額 721,426円）
	妻が40歳～64歳の期間	支給されません	遺族厚生年金＋中高齢寡婦加算（年額 585,100円）		
			月額 約8.2万円 （年額 985,892円）	月額 約9.5万円 （年額 1,146,209円）	月額 約10.8万円 （年額 1,306,526円）
	妻が65歳以降の期間	妻の老齢基礎年金	遺族厚生年金＋妻の老齢基礎年金（年額 780,100円）		
		月額 約6.5万円 （年額 780,100円）	月額 約9.8万円 （年額 1,180,892円）	月額 約11.1万円 （年額 1,341,209円）	月額 約12.5万円 （年額 1,501,526円）

事　例

住宅ローンを利用して住宅を購入した35歳の男性

団信、遺族年金等　を考慮して

生命保険を見直し、**月々3,120円**

保険料を削減！

35歳から60歳までの

25年間で**約93万円**を削減！

団信研究

疾病団信（特約付き）を研究しよう！

①じぶん銀行
②りそな銀行
③イオン銀行
④住信SBIネット銀行
⑤楽天銀行

実際の団信の例を見てみよう

では、実際の団信の例を見ておきましょう。下の表に代表的なものを取り上げました。

プラン	上乗せ金利	保障内容					
		死亡・高度障害	余命6ヶ月	ガン	3大疾病（ガン除く）	5大疾病	その他
じぶん銀行 一般団信	-	○	○	-	-	-	-
じぶん銀行 がん50%保障団信	-	○	○	△ 診断されたら	-	-	-
りそな銀行 3大疾病保障特約	0.25%	○	-	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続または手術	-	
りそな銀行 特定状態保障特約（団信革命）	0.3%	○	-	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続または手術	-	・病気・ケガによる所定の16の状態で、全額保障 ・所定の要介護状態に該当で、全額保障
イオン銀行 8疾病保障特約	0.3%	○	○	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続	○ 就業不能状態が１年以上継続	・ガン先進医療特約として1,000万円 ・上皮内ガン、皮膚ガン保障特約として30万円
住信SBIネット銀行 全疾病保障特約	-	○	○	○ 就業不能状態が１年以上継続	○ 就業不能状態が１年以上継続	○ 就業不能状態が１年以上継続	・病気・ケガによる就業不能状態が返済日まで継続で月々の返済額保障

○：ローン残高全額保障　△：ローン残高半額保障　-：保障なし

じぶん銀行

au × MUFG 三菱UFJ銀行

「もっと幅広い病気やけがに対応してほしい」というお客さまの声にお応えして、2019年3月1日より団体信用生命保険の内容を一部リニューアルいたします。
がんと診断されただけで残高が半分になるなどの充実の保障でお客さまにご好評いただいていますが、さらにお客さまに満足していただくため、団体信用生命保険「がん50%保障団信」「がん100%保障団信」「11疾病保障団信」の保障内容をグレードアップします。

2019年3月1日以降にお借入れいただいたお客さまはもちろん、2019年2月にお借入れいただいたお客さまも対象となります。
❗ 2019年1月末までにお借入れいただいたお客さまは適用となりません。

団信プラン詳細

		一般団信	ワイド団信	がん50%保障団信	がん100%保障団信	11疾病保障団信
現在の保障内容	上乗せ金利	なし	金利に年0.3%	なし	金利に年0.2%	金利に年0.3%
	死亡・所定の高度障害状態	◎	◎	◎	◎	◎
	余命6ヶ月以内と判断された場合	◎	◎	◎	◎	◎
	がんと診断された場合 就業不能状態問わず*1	×	×	○	◎	◎
	10種類の生活習慣病で入院が継続180日以上となった場合	×	×	×	×	◎
追加の保障内容	すべてのけが・病気*2で入院が継続180日*3以上となった場合	×	×	◎	◎	×
	【給付金特約】がん診断給付(100万円)*4*5	×	×	×	×	★
	【給付金特約】上皮内がん・皮膚がん診断給付(50万円)*4*5	×	×	×	×	★
	【給付金特約】入院一時金給付(10万円)*4*6	×	×	×	×	★

2019年3月より グレードアップ!

◎ 住宅ローン残高相当額が保険金として支払われます。

○ 住宅ローン残高相当額の50%が保険金として支払われます。

★ 一時金を保険金として支払われます。

× 保障されません。

*1 就業不能状態とは、病気やケガで働けない期間のこと。就業不能状態であることを保障条件としません。

*2 精神障害を除く。

*3 最初の31日は連続した入院である必要があります。

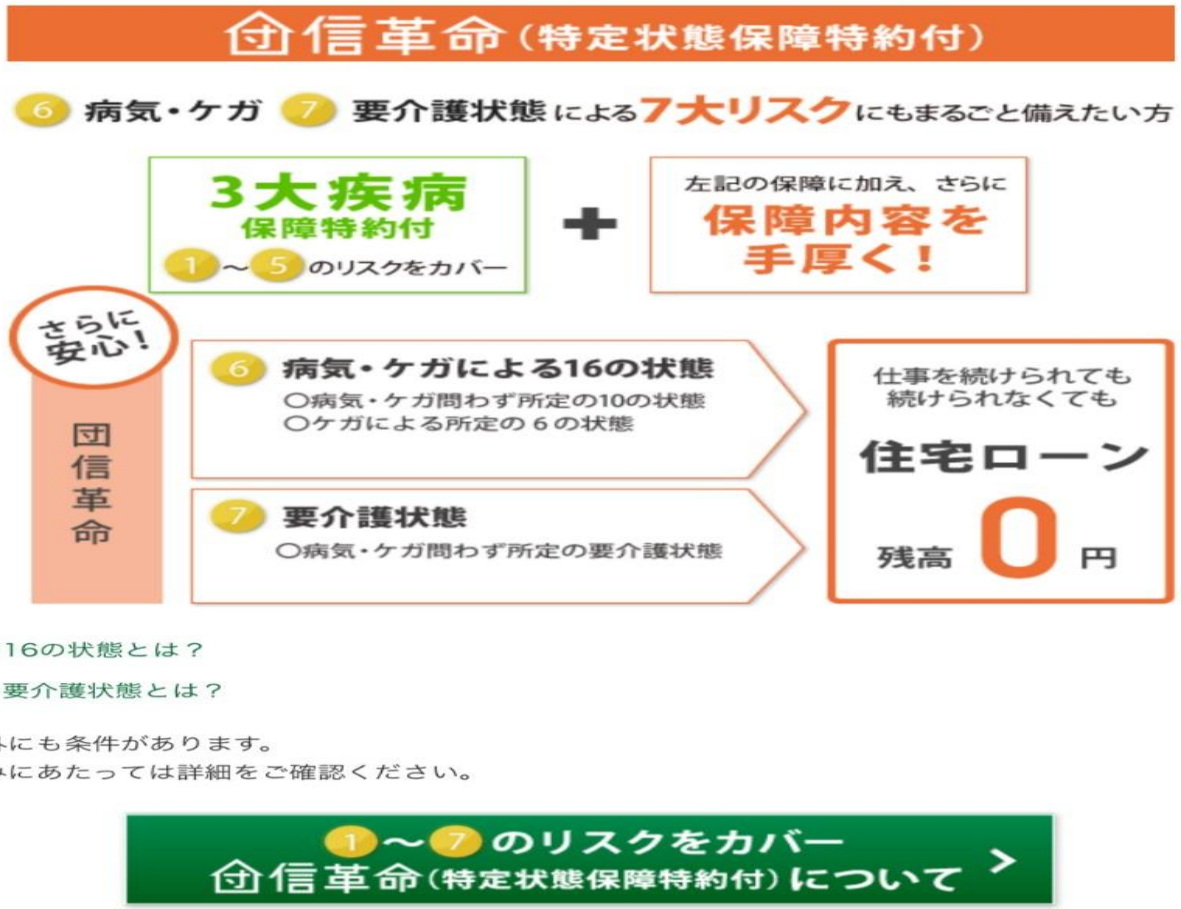
*4 給付金のお支払いにはそれぞれ支払回数に上限があります。

*5 同一被保険者につき1口のみご加入いただけます。

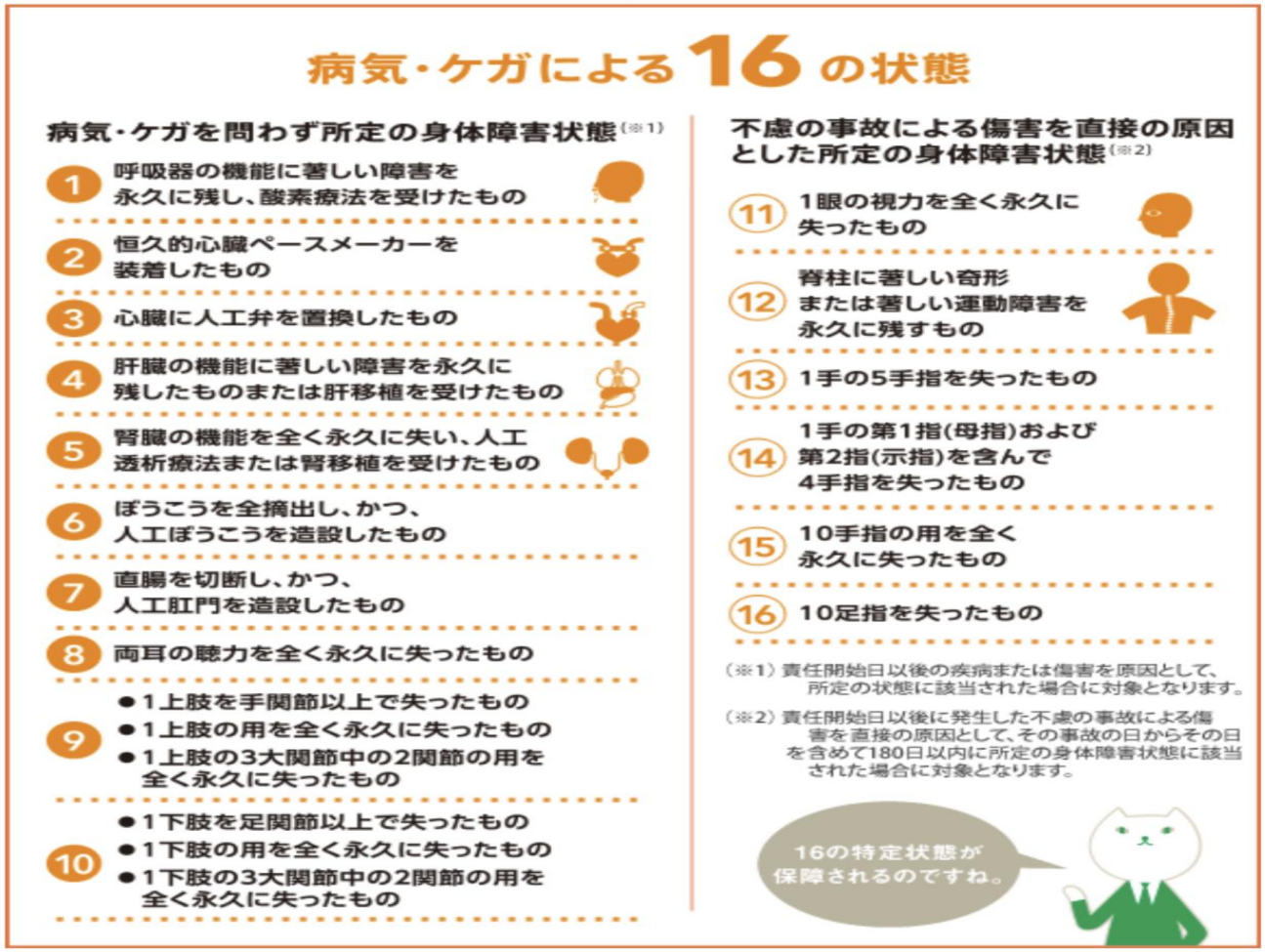
*6 入院日数が連続して5日以上の場合。精神障害による入院を除きます。

りそな銀行

団信革命 （特定状態保障特約付）



りそな銀行


病気・ケガによる16の状態
病気・ケガを問わず所定の身体障害状態(※1)
1 呼吸器の機能に著しい障害を永久に残し、酸素療法を受けたもの
2 恒久的心臓ペースメーカーを装着したもの
3 心臓に人工弁を置換したもの
4 肝臓の機能に著しい障害を永久に残したものまたは肝移植を受けたもの
5 腎臓の機能を全く永久に失い、人工透析療法または腎移植を受けたもの
6 ぼうこうを全摘出し、かつ、人工ぼうこうを造設したもの
7 直腸を切断し、かつ、人工肛門を造設したもの
8 両耳の聴力を全く永久に失ったもの
9 ●1上肢を手関節以上で失ったもの ●1上肢の用を全く永久に失ったもの ●1上肢の3大関節中の2関節の用を全く永久に失ったもの
10 ●1下肢を足関節以上で失ったもの ●1下肢の用を全く永久に失ったもの ●1下肢の3大関節中の2関節の用を全く永久に失ったもの
不慮の事故による傷害を直接の原因とした所定の身体障害状態(※2)
11 1眼の視力を全く永久に失ったもの
12 脊柱に著しい奇形または著しい運動障害を永久に残すもの
13 1手の5手指を失ったもの
14 1手の第1指(母指)および第2指(示指)を含んで4手指を失ったもの
15 10手指の用を全く永久に失ったもの
16 10足指を失ったもの
(※1) 責任開始日以後の疾病または傷害を原因として、所定の状態に該当された場合に対象となります。
(※2) 責任開始日以後に発生した不慮の事故による傷害を直接の原因として、その事故の日からその日を含めて180日以内に所定の身体障害状態に該当された場合に対象となります。
16の特定状態が保障されるのですね。

要介護状態(※1)

1. 公的介護保険制度における要介護2以上の状態に該当し、要介護認定において要介護2以上との認定を受けたもの

2. 次の(ア)または(イ)のいずれかの状態に該当し、その状態が、該当した日からその日を含めて180日間継続したもの

(ア) 寝返りまたは歩行について所定の介護を要する状態、かつ、入浴、排せつ、清潔・整容、衣服の着脱の4項目のうち2項目以上について所定の介護を要する状態

(イ) 器質性認知症を原因として、意識障害のない状態において見当識障害があり、かつ、所定の問題行動が5項目以上みられる状態、かつ、入浴、排せつ、清潔・整容、衣服の着脱の4項目のうち2項目以上について所定の介護を要する状態

たとえば 脳卒中や交通事故により、後遺症が残ってしまった場合で…

5メートル以上歩くには杖が必要★

＋かつ

入浴の際、
浴槽の出入りに手を貸してもらわなくてはならない★

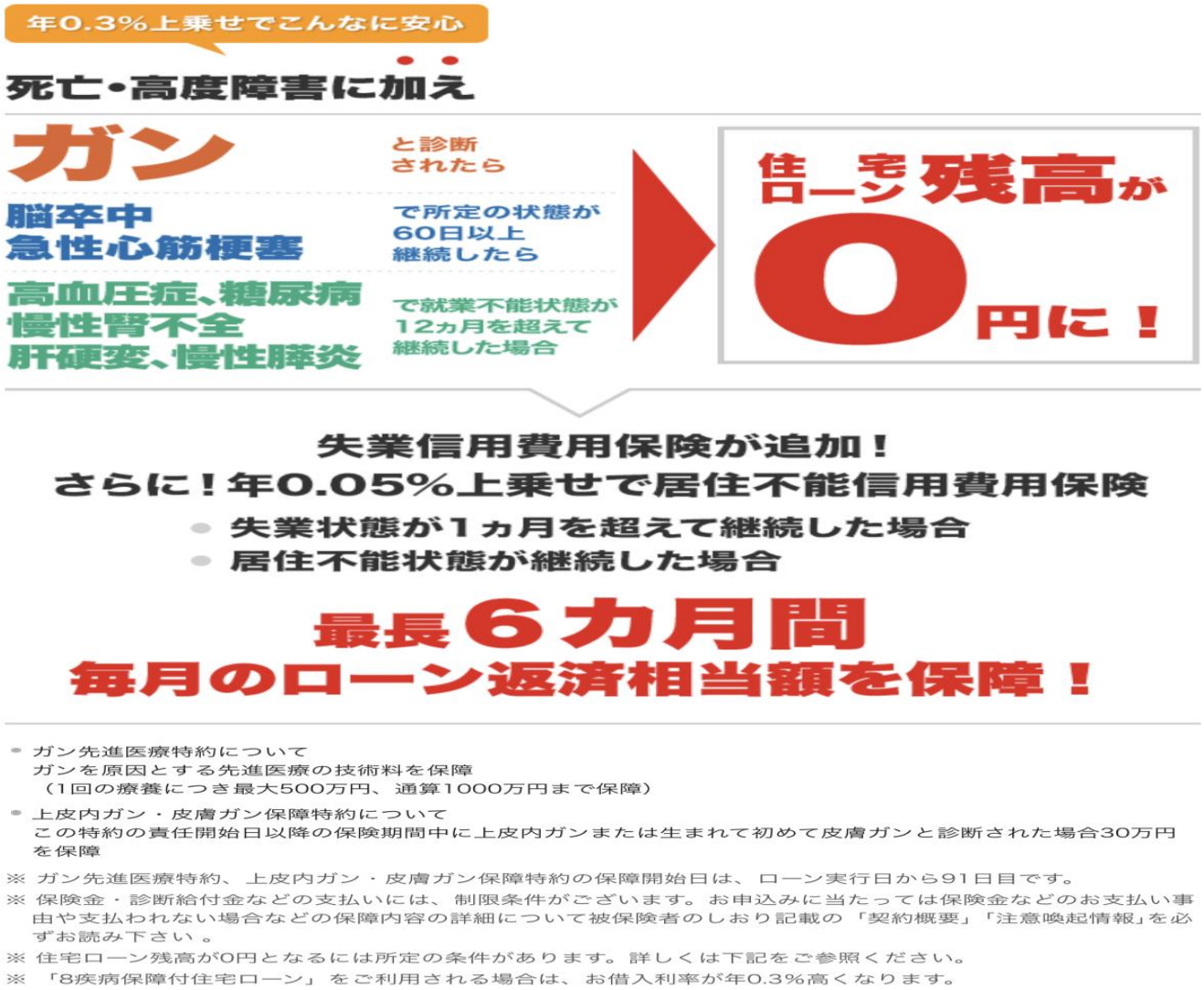
＋かつ

用を足す際、
便器の周りなどを汚してしまう★

★このような状態が180日間継続した場合

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

イオン銀行


年0.3%上乗せでこんなに安心
死亡・高度障害に加え
ガン
と診断されたら
脳卒中
急性心筋梗塞
で所定の状態が60日以上継続したら
高血圧症、糖尿病
慢性腎不全
肝硬変、慢性膵炎
で就業不能状態が12ヵ月を超えて継続した場合
住宅ローン残高が
0円に！
失業信用費用保険が追加！
さらに！年0.05%上乗せで居住不能信用費用保険
失業状態が1ヵ月を超えて継続した場合
居住不能状態が継続した場合
最長6カ月間
毎月のローン返済相当額を保障！
ガン先進医療特約について
ガンを原因とする先進医療の技術料を保障
（1回の療養につき最大500万円、通算1000万円まで保障）
上皮内ガン・皮膚ガン保障特約について
この特約の責任開始日以降の保険期間中に上皮内ガンまたは生まれて初めて皮膚ガンと診断された場合30万円を保障
※ ガン先進医療特約、上皮内ガン・皮膚ガン保障特約の保障開始日は、ローン実行日から91日目です。
※ 保険金・診断給付金などの支払いには、制限条件がございます。お申込みに当たっては保険金などのお支払い事由や支払われない場合などの保障内容の詳細について被保険者のしおり記載の「契約概要」「注意喚起情報」を必ずお読み下さい。
※ 住宅ローン残高が0円となるには所定の条件があります。詳しくは下記をご参照ください。
※ 「8疾病保障付住宅ローン」をご利用される場合は、お借入利率が年0.3%高くなります。

生まれて初めて

ガンと診断されたら、住宅ローン残高が0円になります。

初期のガンでも住宅ローンは0円に。

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

一生のうちにガンと診断される確率（疾患の統計データへ）→

完治した後も住宅ローンは0円のまま。

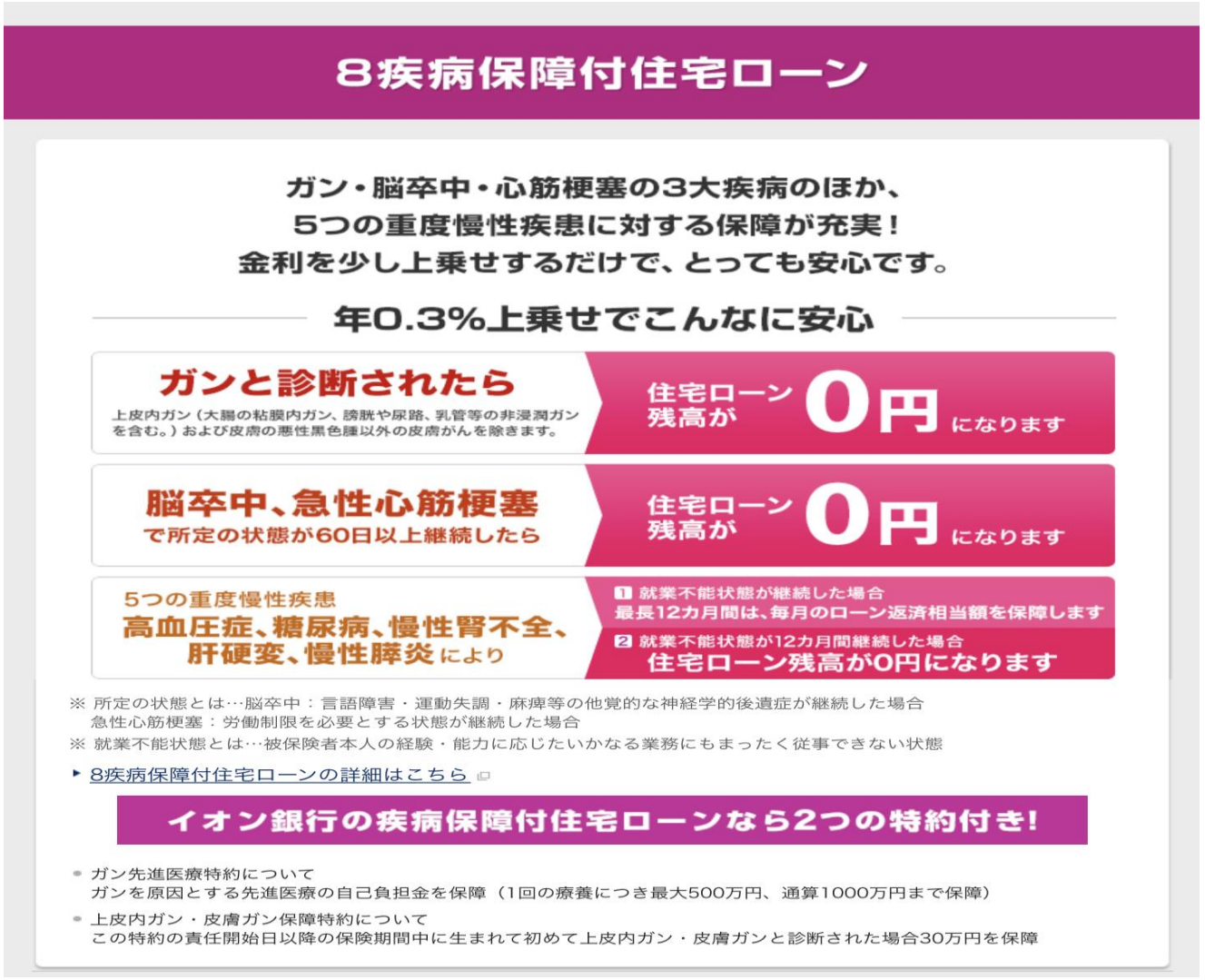
診断給付金が支払われた後に、病気が完治した場合も、診断給付金をお返しいただく必要はありません。

初期のガン（stage1）5年生存率（疾患の統計データへ）→

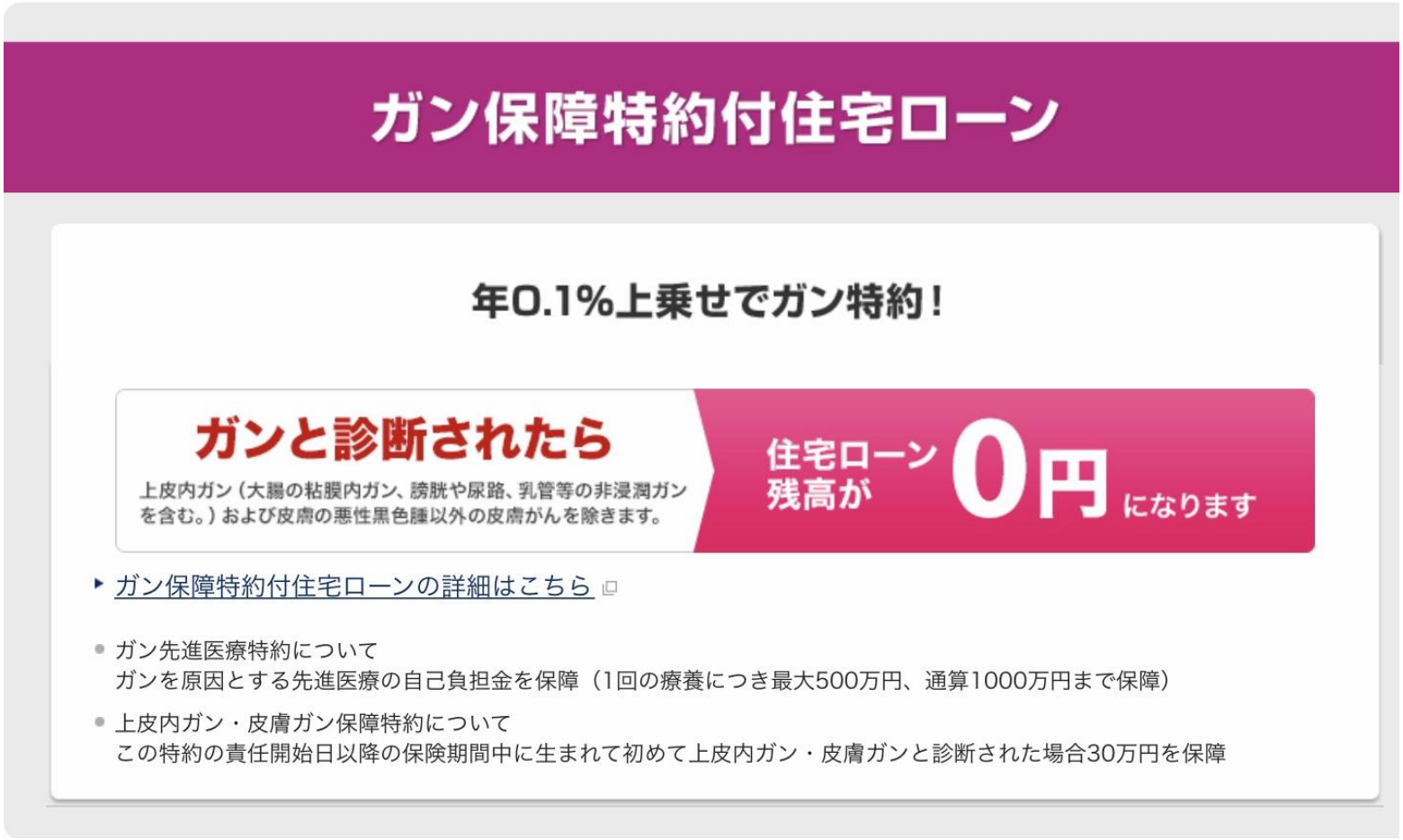
お支払い対象となるガン（悪性新生物）の例

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

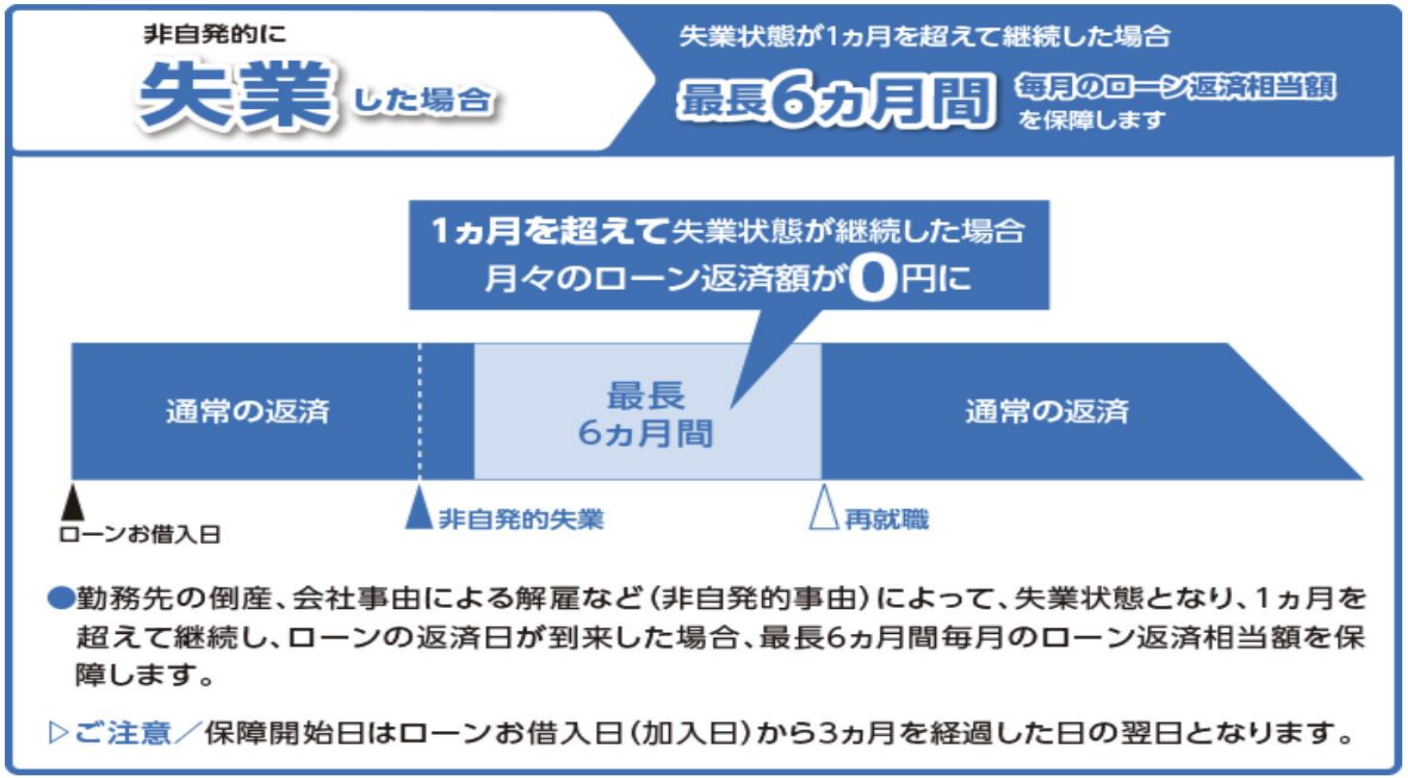
イオン銀行


8疾病保障付住宅ローン
ガン・脳卒中・心筋梗塞の3大疾病のほか、
5つの重度慢性疾患に対する保障が充実！
金利を少し上乗せするだけで、とっても安心です。
年0.3%上乗せでこんなに安心
ガンと診断されたら
上皮内ガン（大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管等の非浸潤ガンを含む。）および皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんを除きます。
住宅ローン残高が 0円 になります
脳卒中、急性心筋梗塞
で所定の状態が60日以上継続したら
住宅ローン残高が 0円 になります
5つの重度慢性疾患
高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎により
❶ 就業不能状態が継続した場合
最長12カ月間は、毎月のローン返済相当額を保障します
❷ 就業不能状態が12カ月間継続した場合
住宅ローン残高が0円になります
※ 所定の状態とは…脳卒中：言語障害・運動失調・麻痺等の他覚的な神経学的後遺症が継続した場合
急性心筋梗塞：労働制限を必要とする状態が継続した場合
※ 就業不能状態とは…被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態
8疾病保障付住宅ローンの詳細はこちら
イオン銀行の疾病保障付住宅ローンなら2つの特約付き！
ガン先進医療特約について
ガンを原因とする先進医療の自己負担金を保障（1回の療養につき最大500万円、通算1000万円まで保障）
上皮内ガン・皮膚ガン保障特約について
この特約の責任開始日以降の保険期間中に生まれて初めて上皮内ガン・皮膚ガンと診断された場合30万円を保障

イオン銀行


ガン保障特約付住宅ローン
年0.1%上乗せでガン特約！
ガンと診断されたら
上皮内ガン（大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管等の非浸潤ガンを含む。）および皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんを除きます。
住宅ローン残高が 0円 になります
ガン保障特約付住宅ローンの詳細はこちら
ガン先進医療特約について
ガンを原因とする先進医療の自己負担金を保障（1回の療養につき最大500万円、通算1000万円まで保障）
上皮内ガン・皮膚ガン保障特約について
この特約の責任開始日以降の保険期間中に生まれて初めて上皮内ガン・皮膚ガンと診断された場合30万円を保障

イオン銀行



※ 保険金などの支払いには、制限条件がございます。お申込みに当たっては保険金などのお支払い事由や支払われない場合などの保障内容の詳細について被保険者のしおり記載の「契約概要」「注意喚起情報」を必ずお読み下さい。

引受保険会社：カーディフ損害保険株式会社

住信SBIネット銀行

ポイント2 **全疾病保障が「金利の上乗せなし」で付帯！**

どんな病気・ケガ※1でも保障する全疾病保障に無料でご加入いただけます。
働けなくなったら、月々の返済額を保障いたします。働けないまま12ヵ月経過したら、住宅ローンの残高が0円になります。
※2保険料は銀行がお支払するため、お客さまのご負担は一切ありません。

全疾病保障

※1 精神障がい等を除く。
※2 8疾病（がん、急性心筋梗塞、脳卒中、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎）以外の場合、入院によって就業不能になった時に保障の対象となります。
※2017年5月31日以前に仮申込みをされたお客さまは8疾病保障になります。こちら をご確認ください。

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

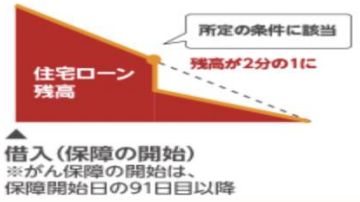
楽天銀行

ポイント1 充実の保障 がん保障特約（50%保障）・全疾病特約（就業不能保障特約）が付いても0円

ローン残高の保障

がんと診断されたとき
がん保障特約（50%保障）

住宅ローン残高が
50%に
※保障開始日から90日間は
がん保障特約の保障は
ありません。



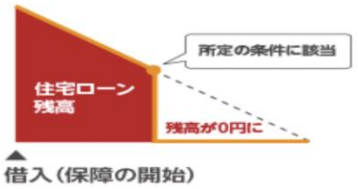
上乗せ金利0.2%で、がんと診断されたとき住宅ローン残高が0円になるプランもご用意しています

死亡したとき
所定の
高度障害状態
に該当したとき

余命6ヶ月以内
と判断されたとき
リビング・ニーズ特約

所定の
就業不能状態が1年
をこえて継続したとき
全疾病特約（就業不能保障特約）

住宅ローン残高が
0円に



■ **所定の就業不能状態とは**
病気・ケガの治療を目的として入院している状態、または病気・ケガにより所定の状態に該当し、医師の指示を受けて自宅等で在宅療養している状態をいいます。
ただし、精神障害、妊娠・分娩・産じょく等、一部保障の対象とならない病気等があります。

楽天銀行

団信比較表

■ **住宅ローン（金利選択型）の場合**

	50%保障がん団信（全疾病特約*付）	100%保障がん団信（全疾病特約*付）	全疾病特約*付団信	団信（特約なし）
借入時年齢	50歳以下	50歳以下	51歳以上	
ご融資金利	-	年0.2%上乗せ	-	
死亡・所定の高度障害状態に該当したとき	○	○	○	○
余命6ヶ月以内と判断されたとき（リビング・ニーズ特約）	○	○	○	-
がん(※1)と診断確定した場合	○（ローン残高の50%保障）	○（ローン残高の100%保障）	-	-
就業不能給付金【支払基準日(※2)において、所定の就業不能状態(※3)が15日をこえて継続しているとき、毎月の返済額を保障】	○	○	○	-
就業不能保険金【所定の就業不能状態(※3)が1年をこえて継続したとき、債務残高返済に充当】	○	○	○	-
夫婦連生団信	任意（0.2%上乗せ）	任意（0.2%上乗せ）	任意（0.2%上乗せ）	任意（0.2%上乗せ）
取扱保険会社	【楽天生命】	【楽天生命】	【楽天生命】	【住友生命】

楽天銀行

失業保障・入院保障特約

リーマンショック、完全失業率のアップ、リストラ、倒産等、景気のいい話が無い昨今。「自分だけは大丈夫」とは言えない時代。そんな時代だからこそ、「失業」というリスクに立ち向かう保障のついた特約をご用意しました。

失業保障のポイント

1. 非自発的に失業した場合(※)、再就職まで最長6ヶ月間の返済を保障します。
2. 雇用保険に加入していない会社経営者・役員や自営業者のかたも保障の対象になります。
3. 失業保障保険金のお支払いは、ローン期間を通算して36ヶ月分を限度としてお支払いします。

※ 非自発的失業とは、勤務先の倒産・廃業・会社事由による解雇・一時的な希望退職の募集・退職勧奨等による失業です。

入院保障のポイント

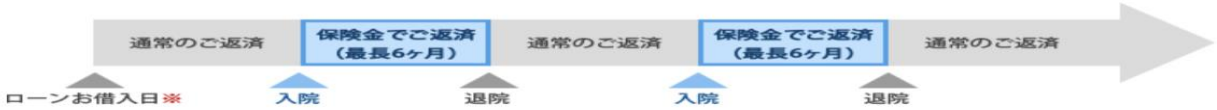
1. 病気やケガにより入院した場合、入院中のローン返済相当額を、最長6ヶ月分お支払いします。
2. 入院保障保険金のお支払いは、ローン期間を通算して36ヶ月分を限度としてお支払いします。

失業保障

入院保障の概要

病気やケガをした場合、
退院まで**1回につき最長6ヶ月**、借入期間通算で最長36ヶ月分、
入院中の**毎月の住宅ローンご返済相当額が保障**されます。

＜入院保障イメージ＞



※ 保障はお借入日より3ヶ月を経過した日の翌日より開始

商品概要

付帯保険名称	失業信用費用保険/入院時のみ保障特約付帯就業不能信用費用保険 ※引受保険会社：カーディフ・アシュアランス・リスク・ディヴェール（カーディフ損害保険会社）
特約を付帯できる住宅ローン	住宅ローン（金利選択型）、フラット35、フラット35S、「固定と変動」 ※つなぎローンはご利用いただけません。
ご利用いただけるかた	住宅ローン（金利選択型）、フラット35、フラット35S、「固定と変動」をお借入のお客さま（被保険者になれる方は主債務者のみとなります）
保険金の額	保険金の額は保険金支払該当月のローン契約の予定返済額（ボーナス返済月については、その返済額と月々の返済額）とします。 ただし、年間支払額は**2,400**万円以下とします。
特約料	お借入金額**100**万円当たり**800**円（年間） ※**100**万円単位、超過分は切り上げとなります。 例**1**：**2,000**万円お借入の場合、**800**円×**20**＝**16,000**円（年間） 例**2**：**2,020**万円お借入の場合、**800**円×**21**＝**16,800**円（年間）
保障内容	■ **<失業保障：失業信用費用保険>** 保障開始日以降に、非自発的に失業し、再就職できない状態が継続し、ローン約定返済日が到来した場合、最長**6**ヶ月間を限度として、失業中のローン返済相当額が保険金として支払われます。 ■非自発的失業とは、勤務先の倒産・廃業・会社事由による解雇・一時的な希望退職の募集・退職勧奨等による失業です。 ■雇用保険に加入していない会社経営者・役員や自営業者のかたも保障の対象になります。 ■お支払いは、ご返済期間を通算して**36**ヶ月分を限度とします。 ※保障開始日は、ローン実行日から**3**ヶ月を経過した日の翌日となります。（ローン実行日から**3**ヶ月間は待機期間となり、この期間中に開始した失業は、保険金のお支払対象外となります。）

本日のまとめ

本日の講座の振り返り
各班で、シェアしてください！

①成長！（新発見）
②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

連絡事項

課題の確認

①返済予定表をコピーさせて頂く（3枚以上）

②皆さんの地域の金融機関の商品比較

期限2月12日（水） 班長さんに提出

金融電卓について

全員購入　機種　CASIO　BF-750

次回は、計算練習します！

第1回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を3枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！

＊個人情報は消してください

期日2月12日（水）

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関
①変動金利
②固定金利期間選択型（10年）
③固定金利（全期間）
調べて一覧表にする！　　期日2月12日（水）

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー（提携先）の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

①銀行員（支店）は住宅ローンのことは分かっていない！
　　（医者も弁護士も税理士も同じ）
②抵当権と根抵当権、金銭消費貸借契約書（きんしょう）。
③銀行エリートは半沢　直樹！
④団信も事前審査可。保険会社は銀行、年によって変わる！
⑤比較サイトは使えない！（信用してはいけない）
⑥年利と月利　金利と利息　（残高×金利×期間）
⑦変動金利（未収利息）の恐怖！
⑧消費者物価指数の秘密！開成高校の話！
⑨静岡のサッカー少年、娘のピアノ発表会！
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（アプローチ）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・・・な人！
②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
③銀行に紹介料をもらうのは無理！
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的に参加しよう！
⑨変動金利が売れている理由は○○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、水族館のイルカの話、ピラニアのジレンマ
⑤VAKとのコミュニケーション
⑥金鉱山の法則　ミドリムシの話
⑦冬の旭川の話
⑧火災保険の始期には、気を付けろ！
⑨ピストルとナイフ作戦
⑩新規開拓のマトリクス