

住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第8期
2日目



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

本日のスケジュール

- ①ふいかえり 課題確認 1分スピーチ
- ②金融電卓の使い方 (ワーク)
- ③借換え比較表の作成(ワーク)
- ④防衛金利の計算(ワーク)
- ⑤借換えセミナーの解説
- ⑥自己紹介の作成(ワーク)
- ⑦本日のまとめ、質問、小ネタ集



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！

ふいかえい

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

課題確認

第1課題

『借入返済予定表』の回収をしてみて

- ①気づいたこと
- ②困ったこと
- ③課題の意図は？

各班でミーティングしてください

第1回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

*** 個人情報情報は消してください**

期日2月12日(水)

課題の意図

借入返済予定表を見せて欲しいと言ったら、
お客様はどんな反応をするのか？

書類の管理は、どうなっているのか？

住宅ローン利用者の実態把握(固定・変動)

見直しメリットが出るお客様はどんな人？

サンプル集め！

= メリットを出して保険提案！

課題の意図

後ほど

本日のワークとして

『**借換え比較表**』

を作成します！

課題確認

第2課題

近隣の金融機関の調査をしてみて

- ①気づいたこと
- ②困ったこと
- ③課題の意図は？

各班でミーティングしてください

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関

①変動金利

②固定金利期間選択型(10年)

③固定金利(全期間)

調べて一覧表にする！

期日2月12日(水)

課題の意図

ギャップ・インパクト

**消費者は一般的に、こう考えている！
(世間の常識)**

しかし、実態はこう！

パンフレット金利 と 実勢金利

課題の意図

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

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

『住宅ローンの見直し』は顕在化しているのか？

課題の意図

住宅ローンセンター・相談フラゲ
担当者の対応は？

ハルマの有無・実態把握

案件の相談先として適切か？

銀行からは、情報をもらえ！

金利交渉は可能な金融機関か？

毎月訪問が、ベスト！

課題の意図

比較サイトは、あてにならない！

**住宅ローンの見直しは、
銀行に相談に行っていない！**

**銀行の実態を知る！
証拠が必要 = サンプル集め**

1分スピーチ

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

『はい、それは、〇〇だからです！』

選ばれる理由

- **N0.1戦略！**
 - **何故、〇〇さんをご紹介してくれるんですか？**
『はい、それは、〇〇だからです！』
- 〇〇地区で、N0.1の住宅ローン見直し専門FP
だからです！**

金融電卓の使い方(ワーク)

金融電卓を使って

ワークシートに金額を記入してください！

グループ全員で、すべてを埋めてください！

グループで1枚完成すればOK!

グループ内で完成したら、全員で挙手！

住宅ローン計算の3要素

①金額(残高)

②金利(年利)

③期間

残高×金利×期間=支払い利息

①×②×③=利息

ワークシート 超実践講座 第8期 2020年2月18日

借入金額 元利均等返済 3,000万円

金利

期間

毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.399%	0.50%	1.00%	2.00%	4.00%
期間	35年					
	30年					
	25年					
	20年					
	15年					
	10年					
	35年間の総返済額	0	0	0	0	0
	30年間の総返済額	0	0	0	0	0
	25年間の返済総額	0	0	0	0	0
	20年間の返済総額	0	0	0	0	0
	15年間の返済総額	0	0	0	0	0
	10年間の返済総額	0	0	0	0	0

確認(ワーク)

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を話し合ってください！

借入金額は全て3,000万円です…

借入金額 元利均等返済 3,000万円

金利
期間

毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.399%	0.50%	1.00%	2.00%	4.00%
期間	35年	76,544	77,876	84,586	99,379	132,832
	30年	88,434	89,757	96,492	110,886	143,225
	25年	106,087	106,401	113,062	127,156	168,351
	20年	130,075	131,380	137,968	151,765	181,794
	15年	171,732	173,029	179,548	193,053	221,906
	10年	255,062	256,354	262,812	276,040	303,735
	35年間の総返済額	32,148,480	32,707,920	35,568,120	41,739,180	55,789,440
	30年間の総返済額	31,836,240	32,312,520	34,737,120	39,918,960	51,561,000
	25年間の返済総額	31,526,100	31,920,300	33,918,600	38,146,800	47,505,300
	20年間の返済総額	31,218,000	31,531,200	33,112,320	36,423,600	43,530,560
	15年間の返済総額	30,911,760	31,145,220	32,318,540	34,749,540	39,943,080
	10年間の返済総額	30,607,440	30,762,480	31,537,440	33,124,800	36,448,200

確認事項

住宅ローンの3要素

① 残高

② 金利

③ 期間

課題確認

回収した返済予定表を見ながら

比較表を作成します！

返済予定表の見方の復習から…

返済予定表の見方①

- 現在の残高
- 当初借入日（何年で借入したか）
- 完済年月日（残年数）
- 金利の種類
- 金利
- ボーナス払いの有無と返済額

ご返済予定表

A様

京都銀行

お取扱店

電話番号

ご融資の種類 KGS金利選択住宅ローン(通期)

平素は、格別のお引立てを賜わり、誠にありがとうございます。お借入残高およびご返済予定は次のとおりです。なお、裏面に重要なお知らせを記載しておりますので、必ずご確認ください。

お借入金額		17978436円	お借入利率		店番	ご返済指定口座	
当初お借入日	2010年11月19日		1.27500%	567	店名	科目	口座番号
最終ご返済日	2045年11月27日		今回の利率変更幅		JR尼崎駅前支店	普通	
金利の種類	選択型変動						
固定金利特約終了日							

ご返済日 (年 月 日)		ご返済金額 (円)	内元金返済額	内お利息額	ご返済後お借入残高 (円)
2020	127	67914	48812	19102	17978436
2020	227	67914	48864	19050	17929624
2020	327	67914	48916	18998	17880760
2020	427	67914	48968	18946	17831844
2020	527	67914	49020	18894	17782876
*2020	627	67914	49072	18842	17733856
					17684784

※加算ご返済月の場合は、ご返済金額のうち、加算返済分を下段にカッコ表示しています。
 ※連帯債務者の場合は、またもお借入れ人様のご住所ご氏名を表示しています。
 ※裏面の説明をご参照下さい。

2019年12月27日 現在で作成

(T0440A-R)
0009896

ワーク(借換え試算表)

**借換え試算表 実践講座8期 Excel
を立ち上げてください!**

比較表①に入力していきます!

左側の既存借入れ

①借入金額(2020年2月27日現在)

②金利

③返済額

④期間

ワーク(借換え試算表)

左側の入力

①借入金額(2020年2月27日現在)

17,880,760円

②金利 年1.275%

③返済額 67,914円

④期間 2010年11月~2045年11月

残期間 25年 9ヶ月

ワーク(借換え試算表)

右側の借換え提案

- ①借入金額(2020年2月末現在)
- ②金利 イオン銀行の0.45%
- ③返済額(月払)
- ④期間(25年9ヶ月) 309ヶ月
- ⑤諸費用(イオン銀行のHPで試算)
約650,000円

イオン銀行HP

お借換えシミュレーション

お借換え

イオン銀行の住宅ローンへお借換えした場合を試算してみましょう。

※金利は年利率で表示してあります。

現在ご利用中のローン

必須 現在ご利用中のローンはいくつございますか？

1件

お手元に、ローン返済予定表をご用意いただきますとより正確なシミュレーションができます。

現在のお借入れ 1

必須 月々のご返済額はおいくらですか？

67914 円

任意 増額（ボーナス）月のご返済額はおいくらですか？

増額分のみご入力ください。

円

必須 現在のお借入れ残高はおいくらですか？

1788 万円

必須 残りのお借入れ期間はどのくらいですか？

25 年 9 ヶ月

任意 現在のお借入れ金利は何%ですか？

小数点以下第3位までご入力ください。

%

現在のお借入れ 2

必須 月々のご返済額はおいくらですか？

円

任意 増額（ボーナス）月のご返済額はおいくらですか？

増額分のみご入力ください。

円

必須 現在のお借入れ残高はおいくらですか？

万円

必須 残りのお借入れ期間はどのくらいですか？

年 ヶ月

任意 現在のお借入れ金利は何%ですか？

小数点以下第3位までご入力ください。

%

現在のお借入れ 3

必須 月々のご返済額はおいくらですか？

円

任意 増額（ボーナス）月のご返済額はおいくらですか？

増額分のみご入力ください。

円

必須 現在のお借入れ残高はおいくらですか？

万円

必須 残りのお借入れ期間はどのくらいですか？

年 ヶ月

任意 現在のお借入れ金利は何%ですか？

小数点以下第3位までご入力ください。

%

現在のお借入れ 4

必須 月々のご返済額はおいくらですか？

円

任意 増額（ボーナス）月のご返済額はおいくらですか？

増額分のみご入力ください。

円

必須 現在のお借入れ残高はおいくらですか？

万円

必須 残りのお借入れ期間はどのくらいですか？

年 ヶ月

任意 現在のお借入れ金利は何%ですか？

小数点以下第3位までご入力ください。

%

お借換え

お借入れ希望金額

1,788万円

増額（ボーナス）返済

利用しません

お借入れ期間

25年 9ヵ月

お借入れ金利タイプ

変動金利

諸費用

含めない

手数料 **定率型** の場合
定額型 にくらへお借入れ利率
 が**0.2%低**くなります！
 取扱手数料はお借入れ金額の2.20%
 (税込)
 【最低取扱手数料220,000円(税
 込)】
 ▶ [定率型とは？](#)

手数料 **定額型** の場合
**初期費用を抑えたい方にオス
 スメ！**
 取扱手数料が110,000円(税込)
 ▶ [定額型とは？](#)

変動金利	お借入れ金利	0.450 %	0.650 %
	毎月のご返済額	月々 61,292 円	月々 62,857 円
	現在との比較	😊 月々 -6,622 円	😊 月々 -5,057 円
	増額（ボーナス）分のご返済額 （年2回で算出）	0 円	0 円
	現在との比較	0 円	0 円
	年間のご返済額	735,504 円	754,284 円
	現在との比較	😞 -79,464 円	😞 -60,684 円
-	お借入れ金利 （想定される金利）	- %	- %
	毎月のご返済額	月々 - 円	月々 - 円
	増額（ボーナス）分のご返済額 （年2回で算出）	- 円	- 円
	年間のご返済額	- 円	- 円
お支払い総額 （諸費用は含みません）		18,939,113 円 （内）総支払利息1,059,113 円 ▶ 返済予定表	19,422,717 円 （内）総支払利息1,542,717 円 ▶ 返済予定表
現在との比較		😊 -2,046,313 円	😊 -1,562,709 円

諸費用合計（概算）	▶ 諸費用とは？	約 650,000 円	約 370,000 円
ローン取扱手数料（税込）		393,300 円	110,000 円
借入契約収入印紙代		20,000 円	20,000 円
抵当権設定登録免許税		71,500 円	71,500 円
抵当権設定にかかる司法書士報酬		約 80,000 円	約 80,000 円
その他		85,200 円	88,500 円

イオン銀行シミュレーション



住宅ローンシミュレーション



お借換え

2020年2月16日 作成 / 受付番号 : WEB02187704

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67,914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814,968円
現在の内容でのお支払総額合計	約20,985,426円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	1,788万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	25年 9ヵ月
ご指定される金利	0.45%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	-%

■ ご返済プラン -住宅ローン-

		定率型	定額型
変動金利	お借入れ金利	0.450%	0.650%
	毎月のご返済額	月々 61,292円	月々 62,857円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	735,504円	754,284円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利 (ご参考)	- %	- %
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額(ボーナス)分のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額 (諸費用を含みます)		18,939,113円	19,422,717円
現在との比較		-2,046,313円	-1,562,709円

住宅ローン全般・店舗のご予約は

イオン銀行コールセンターイオンバンク

0120-13-1089

9:00~21:00 年中無休

携帯・PHSからもご利用いただけます。

諸費用 合計 (概算) *1	約 650,000円	約 370,000円
ローン取扱手数料 *2	393,300円	110,000円
借入契約収入印紙代	20,000円	20,000円
抵当権設定登録免許税 *3	71,500円	71,500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
その他	85,200円	88,500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。

返済予定表

他の返済予定表を見てみましょう！

変動金利

お名前 様

ローン種類
住宅ローンC (新変動型)
住宅ローンC (新変動型)

電話 0

店番号	ローン口座番号	預金種類・口座番号	利率	ご融資年月日	ご返済期限	期間	ご融資残高	うち 毎月ご返済部分	ボーナスご返済部分
		普通	1.075	24 4 27	53 4 27	348	14613642	14613642	0
		(今後適用する利率)	新利率	利率変更年月日	利率変更幅	備 考			
			1.075	31 6 28	*****	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	ご返済額 (元利合計)	うち 利 息 額		うち 元金内入額	毎月ご返済部分の ご融資残高	今回未払利息 発 生 額	未払利息残高	ご融資残高 (毎月返済・ボ ナス返済の合計)
				今回利息額	未払利息内入額					
84	31 4 27		61976	13091	0	48885	14564757	0	0	14564757
85	31 5 27		61976	13047	0	48929	14515828	0	0	14515828
86	31 6 27		61976	13003	0	48973	14466855	0	0	14466855
87	31 7 27		61976	12959	0	49017	14417838	0	0	14417838
88	31 8 27		61976	12915	0	49061	14368777	0	0	14368777
89	31 9 27		61976	12871	0	49105	14319672	0	0	14319672
90	31 10 27		61976	12827	0	49149	14270523	0	0	14270523
91	31 11 27		61976	12783	0	49193	14221330	0	0	14221330
92	31 12 27		61976	12739	0	49237	14172093	0	0	14172093

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)

返済回数	ご返済日 年/月/日	ご返済額 (元利合計)	うち 利 息 額		うち 元金内入額	ボーナスご返済部分 のご融資残高	今回未払利息 発 生 額	未払利息残高
			今回利息額	未払利息返済額				

2020/02/18

きは、翌営業日にお引落しいたします。

ローンの
に定期預
とはご
また、
ること
した
預金
掛け

ローンコード 3368-106-7501 20520156850

取引先番号 取引番号

株式会社 三菱UFJ銀行

お取引店 (202) 堺支店

Tel. 072 (223) 5191

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申し上げます。
さて、利率の見直し
につきましては、下記の通りお取り扱いいたしましたので、お知らせいたします。
今後毎年2回利率を見直し、翌6カ月分のご返済予定表をお送りいたします。
(変動金利型のしくみの概略については裏面をご覧ください。)

050285-B27ALA1050285#
202-1126-0005821* 154-A(001/001)

提携先名 (株)ダイナシティ
保証会社名 三菱UFJ住宅ローン保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高	円	17,990,602	お借入日	平成 17年 11月 18日	ご返済方法	元利均等返済		
内 毎月分	円	17,990,602	ご返済期限	令和 22年 11月 26日	据置方法等			
内 ボーナス分	円	0	利率	年利 1.475%	ご返済日	毎月 26日	ボーナス ご返済月	月と 月
訳 最終加算分	円	0			ご返済口座	(202) 堺支店 普通預金 口座番号 5309998		
ご返済金額変更 の有無	無 (5年見直し)		利率変動幅	0.000%	通増条件	開始年月 (毎月分)	年 月	
ご返済金額の お取扱い	A	詳細については、裏面 をご参照ください。	ベースレート	短期プライムレート 連動長期貸出金利	通増率 (ボーナス分)	年 月		
					通増期間	年毎	通増率	%

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました変動金利のご返済金額をお知らせするものです。ご希望により随時金利変動方式のご変更をうけたまわります。

*お借入残高は、12月ご返済後の残高を表示しております。

ご返済日	ご返済金額	元本部分		利息部分			未払利息額	ご返済後残高
		内 毎月分	内 ボーナス分	内 毎月分	内 ボーナス分	内 最終加算分		
02.01.26	83,343	61,230	0	22,113	0	0	17,929,372	
02.02.26	83,343	61,305	0	22,038	0	0	17,868,067	
02.03.26	83,343	61,381	0	21,962	0	0	17,806,686	
02.04.26	83,343	61,456	0	21,887	0	0	17,745,230	
02.05.26	83,343	61,532	0	21,811	0	0	17,683,698	
02.06.26	83,343	61,607	0	21,736	0	0	17,622,091	

* ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

10年固定

伊白本屋書房

〒[REDACTED]
[REDACTED]

東京都港区の流行について
毎度毎週本誌の刊行にあたりたいと願っています。
下記の内容に基づきご掲載内容は本誌の内容と異なってまいりますので、
ご留意の上申し上げます。なお、掲載料は別紙の通りお見積りさせていただきます。

経済計画表

1-4-1
17年度計画 2月 2月 2月 2月 2月 2月

項目	2月	2月	2月	2月	2月	2月
計画金額	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000
実績金額	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000

月別	集計	前年比	前年比	前年比	前年比
1 23- 2-28	41418	77241	88557	31158584	0
2 23- 3-11	41493	77187	88657	31277094	0
3 23- 4-20	42944	77093	88608	31255580	0
4 23- 5-31	45639	77018	88657	30995692	0
5 23- 6-30	46713	76944	88657	30892178	0
6 23- 7-31	205816	89619	295849	10688148	0
7 23- 8-31	144242	28790	205990	3853535	0
8 23- 9-30	61937	28220	88657	30942348	0
9 23-10-31	49012	28645	88657	30360336	0
10 23-11-30	42087	28570	88657	30488348	0
11 23-12-31	42180	28685	88657	30376087	0
12 24- 1-31	22714	88123	295449	20148543	0
5ヵ月計	145287	41705	208892	8345766	0
13 24- 2-28	42322	28605	88657	30158251	0
14 24- 3-31	42388	28269	88657	30043863	0
15 24- 4-30	42443	28294	88657	29991400	0
16 24- 5-31	42538	28378	88657	29918861	0
17 24- 6-30	42611	28443	88657	29836062	0

17年度計画 2月 2月 2月 2月 2月 2月

月別	集計	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比
1 23- 2-28	210073	266338	303837	295649	295649	295649
2 23- 3-11	266338	303837	340992	340992	340992	340992
3 23- 4-20	322686	360981	398037	398037	398037	398037
4 23- 5-31	379134	417976	455182	455182	455182	455182
5 23- 6-30	435582	474967	512337	512337	512337	512337
6 23- 7-31	492030	531415	569482	569482	569482	569482
7 23- 8-31	548478	588860	626637	626637	626637	626637
8 23- 9-30	604926	646308	683792	683792	683792	683792
9 23-10-31	661374	703756	740947	740947	740947	740947
10 23-11-30	717822	761204	798102	798102	798102	798102
11 23-12-31	774270	818652	855257	855257	855257	855257
12 24- 1-31	830718	876100	912412	912412	912412	912412
5ヵ月計	149347	164145	178942	178942	178942	178942
18 24- 2-28	88657	92402	96157	96157	96157	96157
19 24- 3-11	88657	92402	96157	96157	96157	96157
20 24- 4-20	88657	92402	96157	96157	96157	96157
21 24- 5-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
22 24- 6-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
23 24- 7-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
24 24- 8-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
25 24- 9-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
26 24- 10-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
27 24- 11-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
28 24- 12-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
29 25- 1-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
30 25- 2-28	88657	92402	96157	96157	96157	96157
31 25- 3-11	88657	92402	96157	96157	96157	96157
32 25- 4-20	88657	92402	96157	96157	96157	96157
33 25- 5-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
34 25- 6-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
35 25- 7-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
36 25- 8-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
37 25- 9-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
38 25-10-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
39 25-11-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
40 25-12-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
41 26- 1-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
42 26- 2-28	88657	92402	96157	96157	96157	96157
43 26- 3-11	88657	92402	96157	96157	96157	96157
44 26- 4-20	88657	92402	96157	96157	96157	96157
45 26- 5-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
46 26- 6-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
47 26- 7-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
48 26- 8-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
49 26- 9-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
50 26-10-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
51 26-11-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
52 26-12-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
53 27- 1-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
54 27- 2-28	88657	92402	96157	96157	96157	96157
55 27- 3-11	88657	92402	96157	96157	96157	96157
56 27- 4-20	88657	92402	96157	96157	96157	96157
57 27- 5-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
58 27- 6-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
59 27- 7-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
60 27- 8-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
61 27- 9-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
62 27-10-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157
63 27-11-30	88657	92402	96157	96157	96157	96157
64 27-12-31	88657	92402	96157	96157	96157	96157

証書貸付金 償還計画照会 店名 [] 貸付番号 [] 1年12月13日
 顧客番号 [] 指定期日 [] 保証番号 [] 補給区分 []
 資金名 J A住宅ローン

貸付金額 31,200,000 うち賞与貸付金額 8,655,295 実行日 H23- 2- 1 最終期限 18- 5-31 分割実行期限 据置期限
 現在貸付残高 21,659,452 うち賞与現在貸付残高 6,055,676 約定利率 1.45000 遅延損害金利率 14.00000 利変開始基準日
 保証料合計金額 0 うち賞与保証料合計金額 0 今回賦金見直日
 基準日1 金利変更予定日1 変更予定利率1
 基準日2 金利変更予定日2 変更予定利率2

回数	償還日	償還元金	償還利息	償還金額合計	償還後残高
1	1-12-31	69,803	18,854	88,657	21,589,649
2	2- 1-31	232,976	62,673	295,649	21,356,673
	うち賞与	163,089	43,903	206,992	5,892,587
3	2- 2-29	69,972	18,685	88,657	21,286,701
4	2- 3-31	70,056	18,601	88,657	21,216,645
5	2- 4-30	70,141	18,516	88,657	21,146,504
6	2- 5-31	70,226	18,431	88,657	21,076,278
7	2- 6-30	70,311	18,346	88,657	21,005,967
8	2- 7-31	234,666	60,983	295,649	20,771,301
	うち賞与	164,271	42,721	206,992	5,728,316
9	2- 8-31	70,481	18,176	88,657	20,700,820
10	2- 9-30	70,566	18,091	88,657	20,630,254
11	2-10-31	70,651	18,006	88,657	20,559,603
12	2-11-30	70,736	17,921	88,657	20,488,867
小計		1,170,585	307,283	1,477,868	
	うち賞与	327,360	86,624	413,984	
186		20,488,867	2,418,025	22,906,892	0

フラット35

契約書

契約番号: 7132811104

契約日: 平成26年6月13日

会社: 東京武蔵野銀行株式会社
日本住宅ローン株式会社

借入金額: ¥40,050,000 円

返済期間: 平成26年7月から平成31年6月30日

返済方法: 元金均等返済

返済利率: 年1.590%

返済総額: ¥53,659,790 円

返済開始日: 平成26年7月

返済日: 毎月20日

返済回数: 60回

返済額: 毎月約 ¥894,500 円

返済期間満了時残高: 0円

返済開始日: 平成26年7月

返済日: 毎月20日

返済回数: 60回

返済額: 毎月約 ¥894,500 円

返済期間満了時残高: 0円

返済開始日: 平成26年7月

返済日: 毎月20日

返済回数: 60回

返済額: 毎月約 ¥894,500 円

返済期間満了時残高: 0円

元金返済日	返済元金	返済利息	元金	返済元金	返済利息
2016.07.20	894,500	7,000	887,500	894,500	7,000
2016.08.19	894,500	7,000	880,500	894,500	7,000
2016.09.18	894,500	7,000	873,500	894,500	7,000
2016.10.17	894,500	7,000	866,500	894,500	7,000
2016.11.16	894,500	7,000	859,500	894,500	7,000
2016.12.15	894,500	7,000	852,500	894,500	7,000
2017.01.14	894,500	7,000	845,500	894,500	7,000
2017.02.13	894,500	7,000	838,500	894,500	7,000
2017.03.12	894,500	7,000	831,500	894,500	7,000
2017.04.11	894,500	7,000	824,500	894,500	7,000
2017.05.10	894,500	7,000	817,500	894,500	7,000
2017.06.09	894,500	7,000	810,500	894,500	7,000
2017.07.08	894,500	7,000	803,500	894,500	7,000
2017.08.07	894,500	7,000	796,500	894,500	7,000
2017.09.06	894,500	7,000	789,500	894,500	7,000
2017.10.05	894,500	7,000	782,500	894,500	7,000
2017.11.04	894,500	7,000	775,500	894,500	7,000
2017.12.03	894,500	7,000	768,500	894,500	7,000
2018.01.02	894,500	7,000	761,500	894,500	7,000
2018.02.01	894,500	7,000	754,500	894,500	7,000
2018.03.01	894,500	7,000	747,500	894,500	7,000
2018.04.01	894,500	7,000	740,500	894,500	7,000
2018.05.01	894,500	7,000	733,500	894,500	7,000
2018.06.01	894,500	7,000	726,500	894,500	7,000
2018.07.01	894,500	7,000	719,500	894,500	7,000
2018.08.01	894,500	7,000	712,500	894,500	7,000
2018.09.01	894,500	7,000	705,500	894,500	7,000
2018.10.01	894,500	7,000	698,500	894,500	7,000
2018.11.01	894,500	7,000	691,500	894,500	7,000
2018.12.01	894,500	7,000	684,500	894,500	7,000
2019.01.01	894,500	7,000	677,500	894,500	7,000
2019.02.01	894,500	7,000	670,500	894,500	7,000
2019.03.01	894,500	7,000	663,500	894,500	7,000
2019.04.01	894,500	7,000	656,500	894,500	7,000
2019.05.01	894,500	7,000	649,500	894,500	7,000
2019.06.01	894,500	7,000	642,500	894,500	7,000
2019.07.01	894,500	7,000	635,500	894,500	7,000
2019.08.01	894,500	7,000	628,500	894,500	7,000
2019.09.01	894,500	7,000	621,500	894,500	7,000
2019.10.01	894,500	7,000	614,500	894,500	7,000
2019.11.01	894,500	7,000	607,500	894,500	7,000
2019.12.01	894,500	7,000	600,500	894,500	7,000
2020.01.01	894,500	7,000	593,500	894,500	7,000
2020.02.01	894,500	7,000	586,500	894,500	7,000
2020.03.01	894,500	7,000	579,500	894,500	7,000
2020.04.01	894,500	7,000	572,500	894,500	7,000
2020.05.01	894,500	7,000	565,500	894,500	7,000
2020.06.01	894,500	7,000	558,500	894,500	7,000
2020.07.01	894,500	7,000	551,500	894,500	7,000
2020.08.01	894,500	7,000	544,500	894,500	7,000
2020.09.01	894,500	7,000	537,500	894,500	7,000
2020.10.01	894,500	7,000	530,500	894,500	7,000
2020.11.01	894,500	7,000	523,500	894,500	7,000
2020.12.01	894,500	7,000	516,500	894,500	7,000
2021.01.01	894,500	7,000	509,500	894,500	7,000
2021.02.01	894,500	7,000	502,500	894,500	7,000
2021.03.01	894,500	7,000	495,500	894,500	7,000
2021.04.01	894,500	7,000	488,500	894,500	7,000
2021.05.01	894,500	7,000	481,500	894,500	7,000
2021.06.01	894,500	7,000	474,500	894,500	7,000
2021.07.01	894,500	7,000	467,500	894,500	7,000
2021.08.01	894,500	7,000	460,500	894,500	7,000
2021.09.01	894,500	7,000	453,500	894,500	7,000
2021.10.01	894,500	7,000	446,500	894,500	7,000
2021.11.01	894,500	7,000	439,500	894,500	7,000
2021.12.01	894,500	7,000	432,500	894,500	7,000
2022.01.01	894,500	7,000	425,500	894,500	7,000
2022.02.01	894,500	7,000	418,500	894,500	7,000
2022.03.01	894,500	7,000	411,500	894,500	7,000
2022.04.01	894,500	7,000	404,500	894,500	7,000
2022.05.01	894,500	7,000	397,500	894,500	7,000
2022.06.01	894,500	7,000	390,500	894,500	7,000
2022.07.01	894,500	7,000	383,500	894,500	7,000
2022.08.01	894,500	7,000	376,500	894,500	7,000
2022.09.01	894,500	7,000	369,500	894,500	7,000
2022.10.01	894,500	7,000	362,500	894,500	7,000
2022.11.01	894,500	7,000	355,500	894,500	7,000
2022.12.01	894,500	7,000	348,500	894,500	7,000
2023.01.01	894,500	7,000	341,500	894,500	7,000
2023.02.01	894,500	7,000	334,500	894,500	7,000
2023.03.01	894,500	7,000	327,500	894,500	7,000
2023.04.01	894,500	7,000	320,500	894,500	7,000
2023.05.01	894,500	7,000	313,500	894,500	7,000
2023.06.01	894,500	7,000	306,500	894,500	7,000
2023.07.01	894,500	7,000	299,500	894,500	7,000
2023.08.01	894,500	7,000	292,500	894,500	7,000
2023.09.01	894,500	7,000	285,500	894,500	7,000
2023.10.01	894,500	7,000	278,500	894,500	7,000
2023.11.01	894,500	7,000	271,500	894,500	7,000
2023.12.01	894,500	7,000	264,500	894,500	7,000
2024.01.01	894,500	7,000	257,500	894,500	7,000
2024.02.01	894,500	7,000	250,500	894,500	7,000
2024.03.01	894,500	7,000	243,500	894,500	7,000
2024.04.01	894,500	7,000	236,500	894,500	7,000
2024.05.01	894,500	7,000	229,500	894,500	7,000
2024.06.01	894,500	7,000	222,500	894,500	7,000
2024.07.01	894,500	7,000	215,500	894,500	7,000
2024.08.01	894,500	7,000	208,500	894,500	7,000
2024.09.01	894,500	7,000	201,500	894,500	7,000
2024.10.01	894,500	7,000	194,500	894,500	7,000
2024.11.01	894,500	7,000	187,500	894,500	7,000
2024.12.01	894,500	7,000	180,500	894,500	7,000
2025.01.01	894,500	7,000	173,500	894,500	7,000
2025.02.01	894,500	7,000	166,500	894,500	7,000
2025.03.01	894,500	7,000	159,500	894,500	7,000
2025.04.01	894,500	7,000	152,500	894,500	7,000
2025.05.01	894,500	7,000	145,500	894,500	7,000
2025.06.01	894,500	7,000	138,500	894,500	7,000
2025.07.01	894,500	7,000	131,500	894,500	7,000
2025.08.01	894,500	7,000	124,500	894,500	7,000
2025.09.01	894,500	7,000	117,500	894,500	7,000
2025.10.01	894,500	7,000	110,500	894,500	7,000
2025.11.01	894,500	7,000	103,500	894,500	7,000
2025.12.01	894,500	7,000	96,500	894,500	7,000
2026.01.01	894,500	7,000	89,500	894,500	7,000
2026.02.01	894,500	7,000	82,500	894,500	7,000
2026.03.01	894,500	7,000	75,500	894,500	7,000
2026.04.01	894,500	7,000	68,500	894,500	7,000
2026.05.01	894,500	7,000	61,500	894,500	7,000
2026.06.01	894,500	7,000	54,500	894,500	7,000
2026.07.01	894,500	7,000	47,500	894,500	7,000
2026.08.01	894,500	7,000	40,500	894,500	7,000
2026.09.01	894,500	7,000	33,500	894,500	7,000
2026.10.01	894,500	7,000	26,500	894,500	7,000
2026.11.01	894,500	7,000	19,500	894,500	7,000
2026.12.01	894,500	7,000	12,500	894,500	7,000
2027.01.01	894,500	7,000	5,500	894,500	7,000
2027.02.01	894,500	7,000	0	894,500	7,000

保証料

A様の返済予定表取得時に確認できた書類をサンプルとして、見て頂きます。

**保証料はどうなっているのか？
確認してみてください。**

**現場では、お客様が、保証料を払ったか？
忘れていることが多いです**

保証料

01	印紙代
02	京都信用保証サービス手数料・保証料
03	火災保険料
04~09	信用保証協会保証料
10	オリックス保証料
21	取扱手数料

お利息の計算は上記のとおりでございます。
今後ともよろしくお願いたします。

株式会社 **京都銀行** JR尼崎駅前支店

コーPNo.10708 Q1.3. 1x100x1,000 END

記

保証金額	¥23,000,000-
保証期間	35年間
1. 保証料	¥474,260-
	(保証金額100万円につき ¥20,620)
2. 取扱手数料	¥52,500-
合計(1+2)	¥526,760-

取扱手数料に記載の金額には、消費税が含まれています。

お取扱店	JR尼崎駅前支店
------	----------

保証料は？

住宅ローンを組んだ当時

①保証料を払ったか？

②金利に上乗せされているか？

①なら 円？

②なら**0.2%**上乗せされている？

手数料と保証料

手数料と保証料の違いは？

期日前に完済(繰り上げ)したら

①手数料は

②保証料は

どうなりますか？

提案順序

お客様へのご提案！

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

ピストルとナイフ作戦！

住宅ローン比較表

① 借換えメリットを計算！

《条件》 基準日2020年2月27日

イオン銀行

残高 17,880,760円

変動金利 0.45%

期間 25年9ヶ月 諸費用 650,000円

で借換え提案！

① 借換えメリット

A様はイオン銀行に借換えると

金利の差額 2,045,271円・・・①

諸費用 650,000円・・・②

差し引きメリット 1,395,271円・・・③(①－②)

『だから借換えしましょう』という提案！

(ピストルの準備)

課題の意図(ワーク)

みなさんが
課題で、回収した返済予定表を見ながら

住宅ローン比較表を作成してください！

まずは、いくら**メリット**が出るか？

ピストルの準備！ 勝ち決定！

②防衛金利

この時、静岡銀行は、金利を何%まで下げると

S様のイオン銀行への借り換えを

防衛出来るか？

イオン銀行への借り換え阻止のための金利

= 防衛金利

住宅ローン比較表

2020年2月27日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
京都銀行 元利均等	17,880,760	1.275	67,914	309	20,985,426
					0
					0
	17,880,760				20,985,426
			合計 ④		20,985,426

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 25年	17,880,760	0.450	61,295	309	18,940,155	-2,045,271
						0
					0	0
9ヶ月					0	0
					0	0
					0	0
	17,880,760				18,940,155	-2,045,271
諸経費					650,000	650,000
			合計 ③		19,590,155	-1,395,271

返済月額 67,914

支払利息合計 3,104,666

63,399

返済月額 61,295

支払利息合計 1,059,395

-6,619

諸経費 650,000

保証料戻し

実質諸費用 650,000

この入力データのシートをコピーしてください

②防衛金利

イオン銀行で借り換えした場合の総支払額

18,940,155円…①

借り換え諸費用

650,000円…②

① + ② = 19,590,155円…③

静岡銀行は金利を何%にしたら防衛出来る？

③ ÷ ④

防衛金利の計算

金融電卓

①残高(現在残高)

②金利(防衛金利)

③期間(残期間)

④返済月額

⑤返済総額

矢印を上下させると①②③は逆算出来る!

③保証料は？

住宅ローンを組んだ当時**A様**は、

保証料を **474,260円**払っていました！

保証料は、途中で繰り上げ返済すると一部戻ってきます。

ピストルとナイフ作戦 の **第2質問**

保証料

01	印紙代
02	京都信用保証サービス手数料・保証料
03	火災保険料
04~09	信用保証協会保証料
10	オリックス保証料
21	取扱手数料

お利息の計算は上記のとおりでございます。
今後ともよろしくお願いたします。

株式会社 **京都銀行** JR尼崎駅前支店

コーPNo.10708 Q1.3. 1x100x1,000 END

記

保証金額	¥23,000,000-
保証期間	35年間
1. 保証料	¥474,260-
	(保証金額100万円につき ¥20,620)
2. 取扱手数料	¥52,500-
合計(1+2)	¥526,760-

取扱手数料に記載の金額には、消費税が含まれています。

お取扱店	JR尼崎駅前支店
------	----------

③保証料返戻分を考慮

返戻保証料は**230,000円**と仮定します。

保証料戻しに**23万円**を入力してください

その分、**借換えメリット**が大きくなります

よって、**防衛金利も変動**します！

住宅ローン比較表

2020年2月27日現在

②

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
京都銀行 元	17,880,760	0.624	62,655	309	19,360,395
					0
			③		0
					0
	17,880,760				19,360,395
			合計		④
					19,360,395

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.450% 25年 9ヶ月	17,880,760	0.450	61,295	309	18,940,155	-420,240
						0
					0	0
					0	0
	17,880,760				18,940,155	-420,240
諸経費					420,000	420,000
			合計		①	
					19,360,155	-240

支払利息合計 1,479,635

支払利息合計 1,059,395 -420,240

返済月額 62,655

返済月額 61,295 -1,360

62,654

諸経費 650,000

保証料戻し 230,000

実質諸費用 420,000

保証料戻し分を入力

$$\textcircled{3} \times \textcircled{2} = \textcircled{4} \div \textcircled{1}$$

ワーク

作成した比較表を使って

防衛金利を計算してみてください！

『ナイフで勘弁してください！』

金融機関が、頭を下げて、お願いに来ます！

第2回 課題

①作成した比較表をお客様に説明してくる！

保証料を払っているか？

団信は一般団信か？・・・確認してください！

感想を頂く！ 口頭で可

期限2月27日(木)

見直しセシ十一解説

住宅ローンセミナー

ファイナンシャルプランナー ○○○○

住宅ローン(見直し)セミナー

誰も教えてくれなかった裏技公開!



住宅ローンアドバイザー 鴨藤 政弘

**自己紹介
写真も忘れずに**

プロフィール

鴨藤 政弘 (かもとう まさひろ)

1965年生まれ、浜松市出身。

妻、長男26歳 長女24歳 愛犬(めい) 9歳

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校、

浜松西高等学校(テニス部、副部長)立命館大学経済学部卒。

地方銀行にて企業融資、不動産プロジェクト、住宅ローン等を担当。

2001年外資系生命保険会社入社後、ハウスメーカーや

工務店の住宅購入者に対するコンサルティングに特化。

年間120件、累計2,000件を超える住宅ローンアドバイスを行ってきた

浜松NO.1 住宅ローンアドバイザー。火災保険のスペシャリスト。

全国のFP向けセミナーの講師も行っている!

2017年 独立 鴨藤FP事務所開設 協会理事に就任

資格、ファイナンシャルプランナー、住宅ローンアドバイザー

相続診断士、宅建主任 等

<メディア・執筆>

- 不動産だより、ie-bon (地域住宅情報誌)
- 住宅金融支援機構主催 「住宅ローンセミナー」 講師
- FP研究所 セミナー講師
- 一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会 理事 特別講師
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

親近感



権威性

フコ向けセミナー(東京)



全国のFP向けセミナー



住宅ローンの見直し(借換え)

どんなイメージをお持ちでしょうか？

面倒くさいんじゃないの…

審査とかもあるんでしょ？

時間もかかりそうだし…

お金(諸費用)もかかるんでしょ？

ですよね！

実は簡単な方法が

あるんです！

住宅ローンの基本中の基本！

まずは、

『金利の重さ』

を知ってください！

金利の重さ

3000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在の全期間固定の金利は何%でしょう？？？

金利の重さ

3000万円 金利1.28%35年 = 総返済額は？



フラット35 新機構団信込み

2020年2月金利のお知らせ

(新機構団信付き【フラット35】)

融資率(9割以下) 返済期間15~20年
(返済回数179~239回)

年率 **1.23%**
(実質年率 1.462%)

融資率(9割以下) 返済期間21~35年
(返済回数251~419回)

年率 **1.28%**
(実質年率 1.417%)

金利の重さ

3000万円 金利2.0% **35年 = 総返済額は？**

約4,170万円・・・①

金利の重さ

3000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？



金利が 1% 上がったら

金利の重さ

3000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？

約4,850万円・・・②

金利の重さ

① 3000万円 金利**2.0%** 35年 = **約4,170万円**

② 3000万円 金利**3.0%** 35年 = **約4,850万円**

金利**1.0%**の違いで **約680万円**(②-①)

ということは **0.1%**で **約68万円の**違い

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

現在、借っている住宅ローン金利

0.1%でも

下げたくないですか？

ところで

現在の金利水準は？

高い？

標準？

低い？

現在の定期預金金利(1年)は？

一般的な銀行定期預金(1年) 0.01%

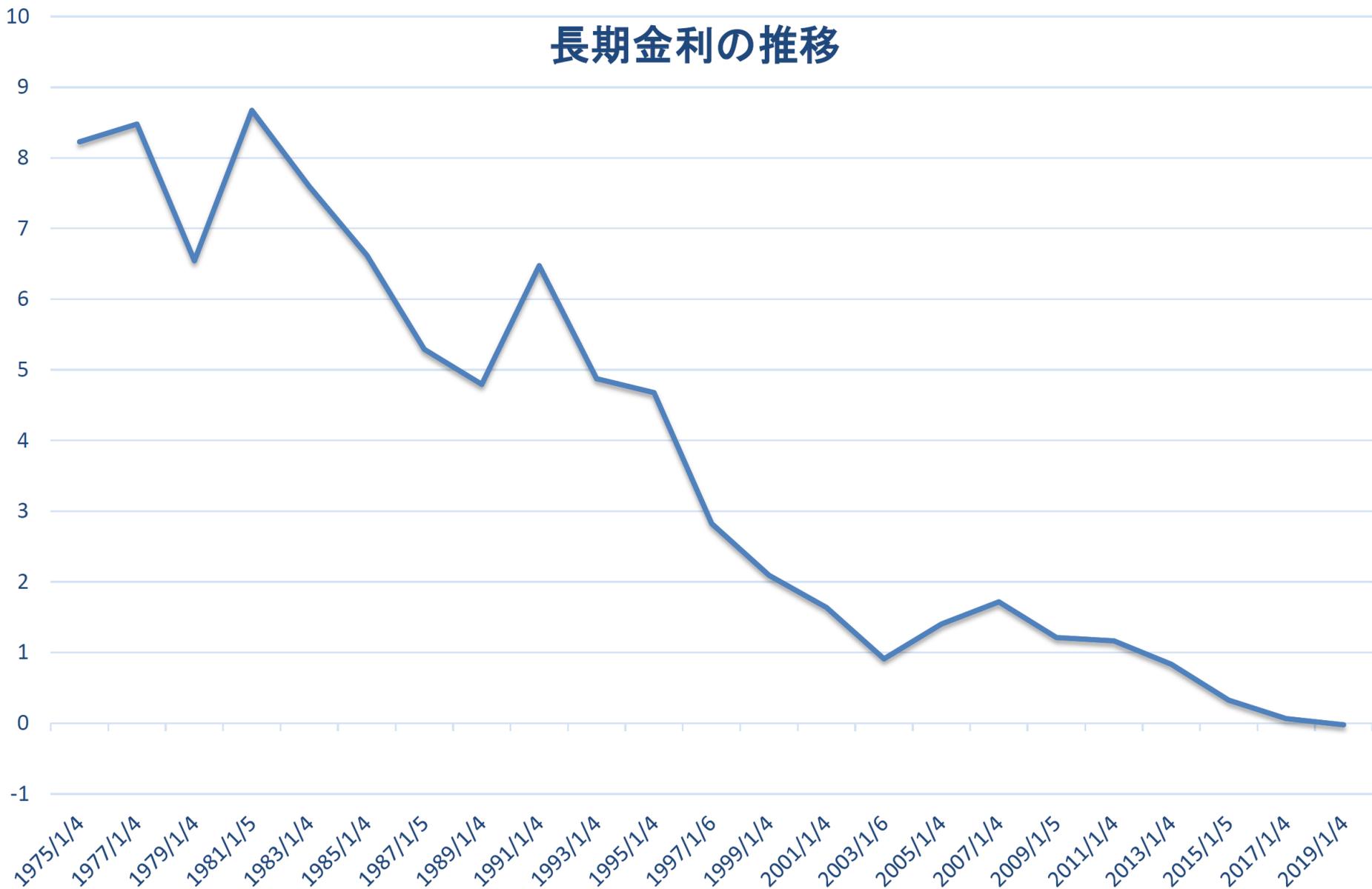
現在の金利水準は？

私は、

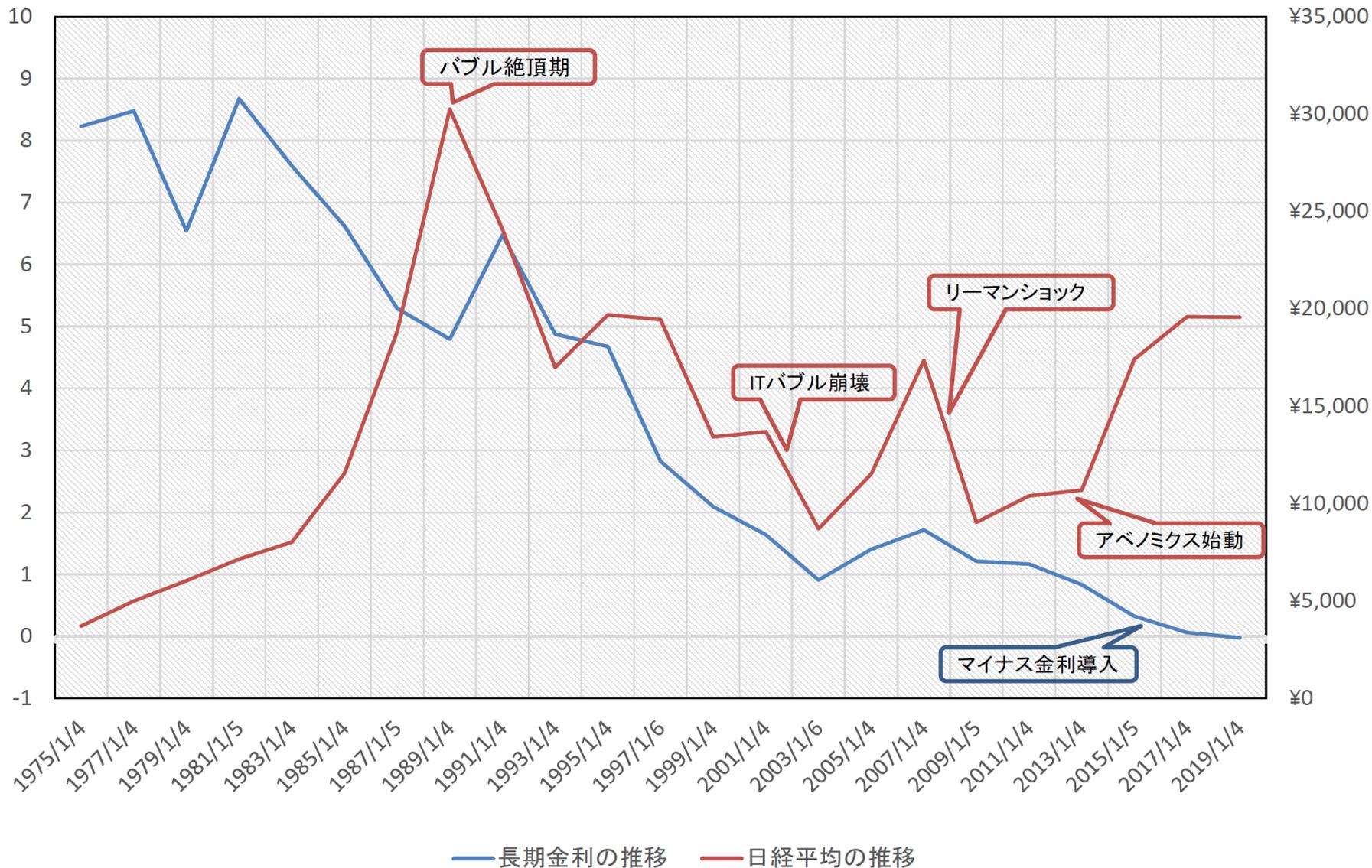
異常に低い！ 超低金利！

だと思っています！

長期金利の推移



長期金利と日経平均の推移



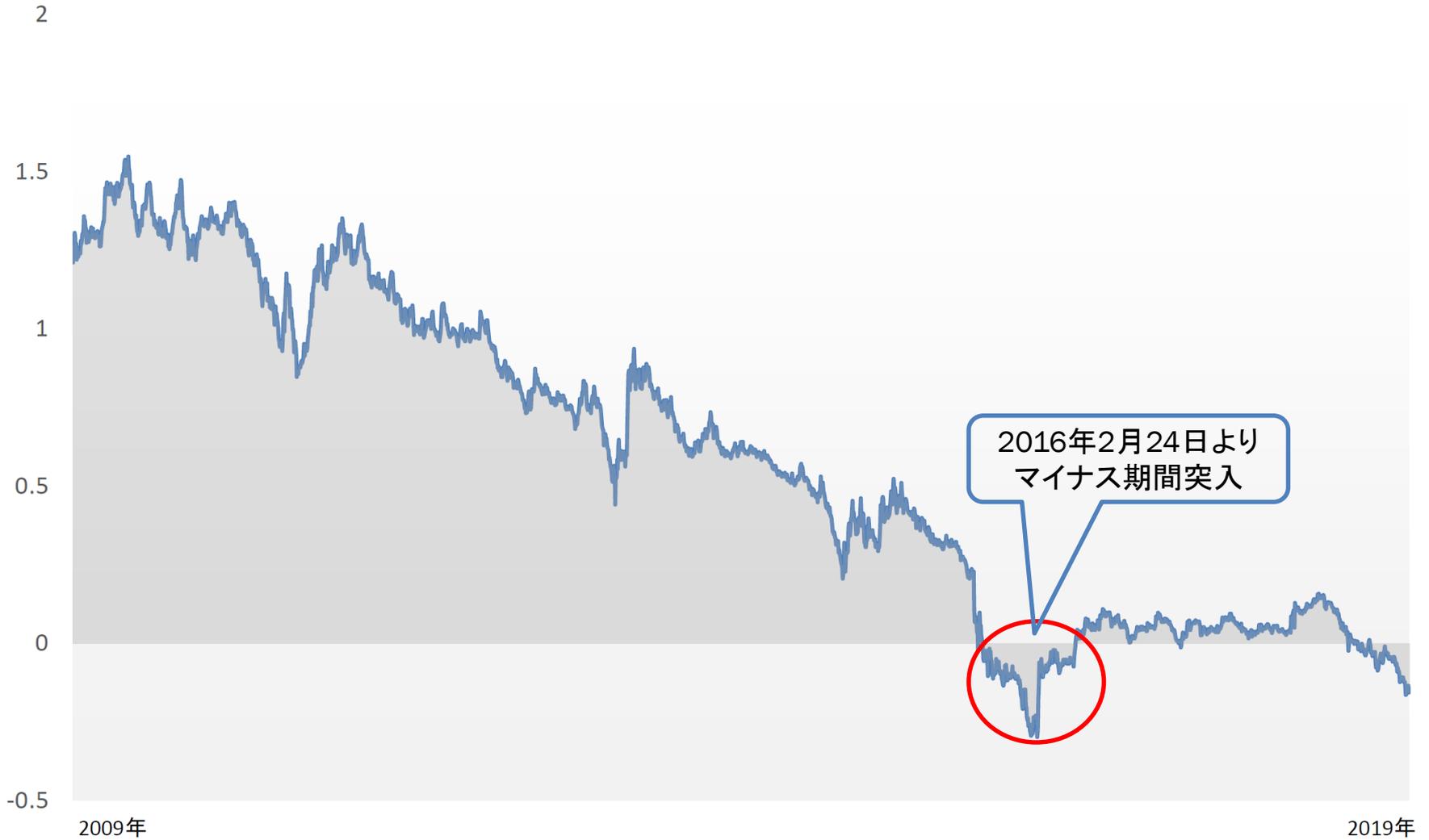
日銀の金融政策

2016年1月29日の金融政策決定会合で、

日銀は「**マイナス金利**」導入を決定。



過去10年間の長期金利の推移



住宅ローンはメンテナンスが必要です！

金利状況の変化！ 金融環境の変化！

常に情報を仕入れ、行動する！

**住宅ローンは借いた後のメンテナンスが、
非常に 重要です！**

何故？

定価(基準金利)は変わっていないのに
実売価格(実勢金利)は下がっている！

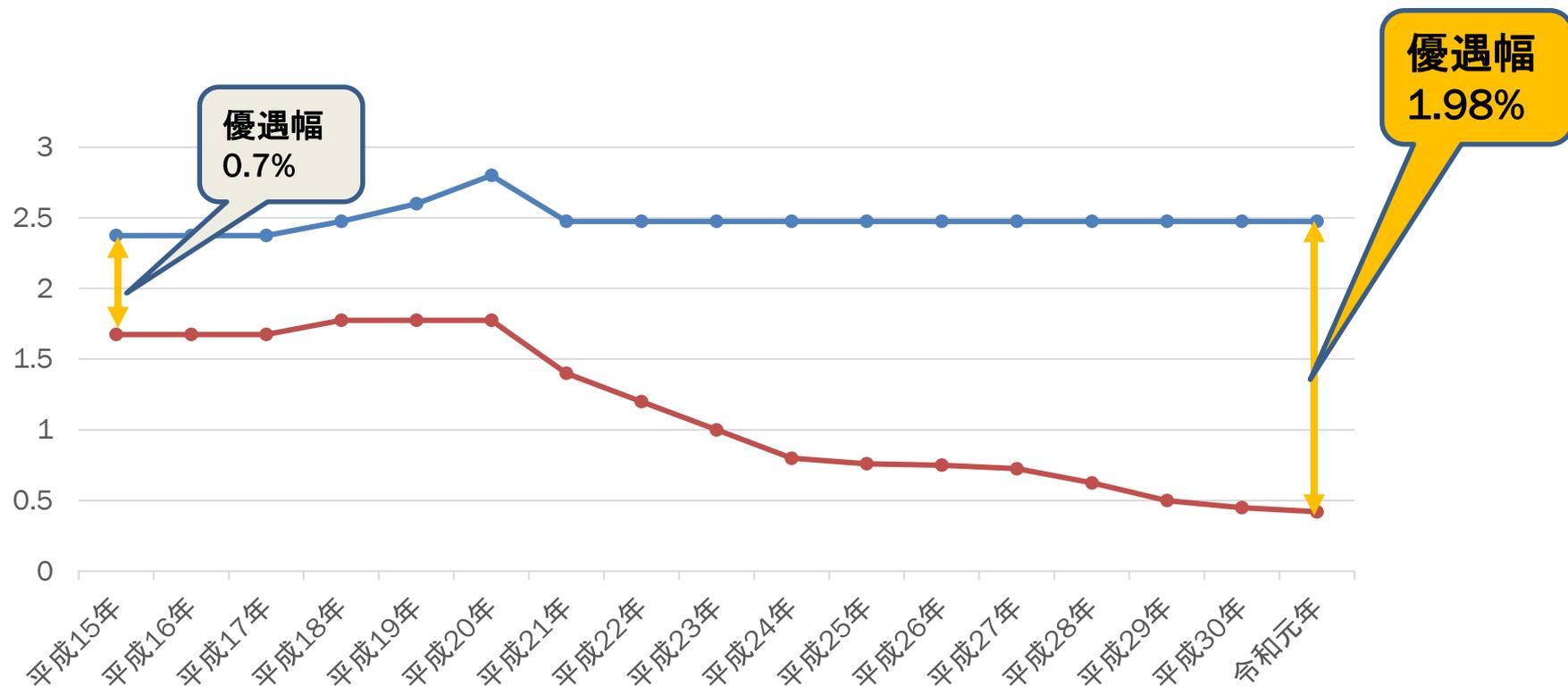
金融機関間(銀行間)の**競争激化**！

定価では売れない！

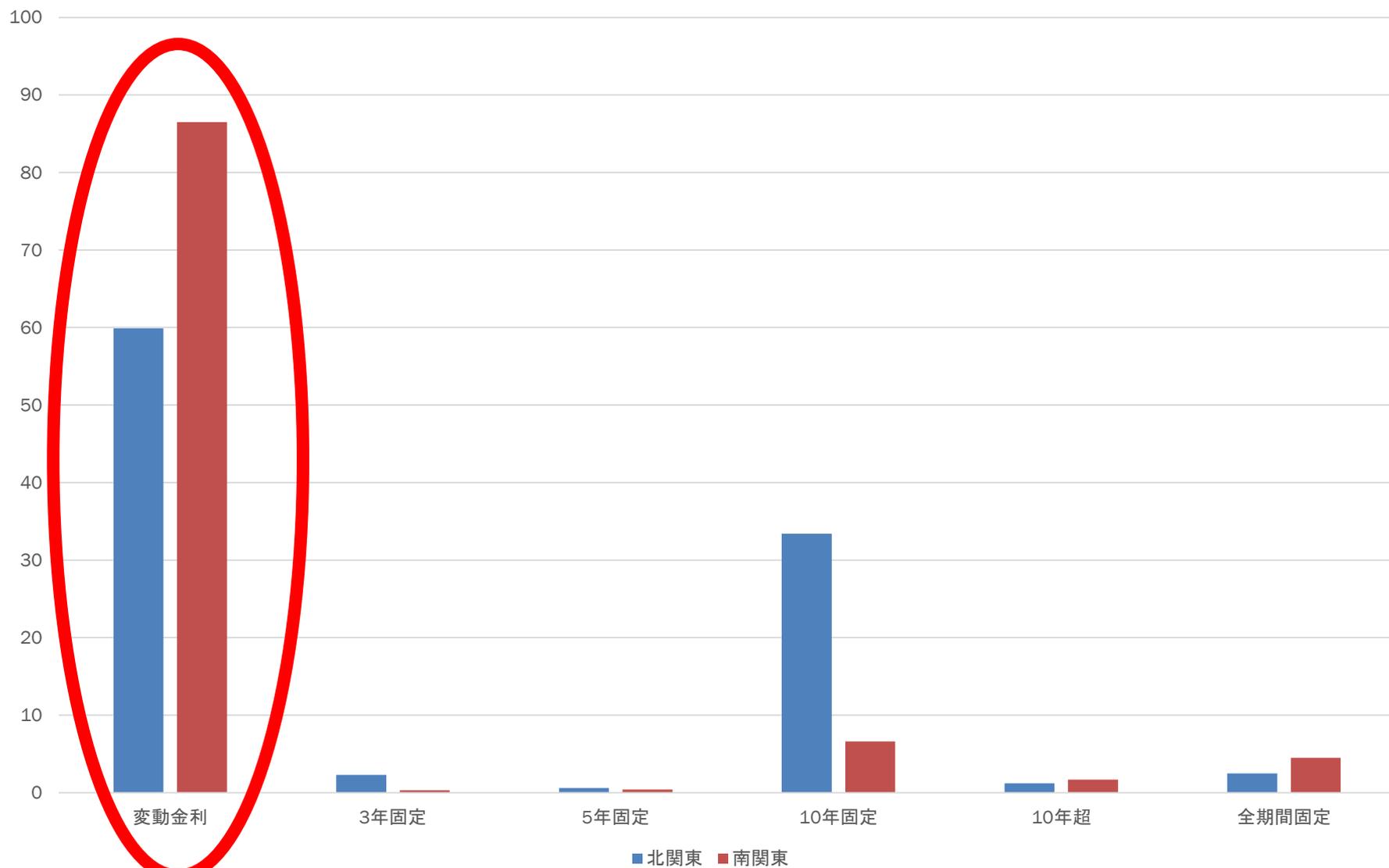
借いた後に、定期的に**見直し**する方は少ない
気付いていない方が非常に多いです！

あなたは、大丈夫ですか？

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



2017年度地域別・金利タイプ別の住宅ローン貸出状況



定価は変わっていないのに？

定価 5,000円 の高級シャンプー(資生堂)
(変動金利の基準金利は2.475%)

毎月**50%OFF(2,500円)**で定期購入していました！

しかし、カネボウが新商品を出した為 いつの間にか…

実売価格は

1,300円 (3,700円引き)になっていました！

(適用金利は**0.65%**)

住宅ローンの種類

①変動金利

②10年固定(固定金利期間選択型)

③フラット35

住宅ローンのメンテナンス

①変動金利

基準金利 **2.475%**

あなたのローン金利は現在 **何%**ですか？

優遇金利が**何%なのか？**が重要です。

優遇金利は借入れ時期、
人によって違います！

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移

	変動金利		金利優遇幅
	基準金利	実効金利	
平成15年	2.375	1.675	▲0.7
平成16年	2.375	1.675	▲0.7
平成17年	2.375	1.675	▲0.7
平成18年	2.375~2.625	1.675 ~ 1.925	▲0.7
平成19年	2.625~2.825	1.675 ~ 1.875	▲1.0
平成20年	2.875	1.875	▲1.0
平成21年	2.475	1.475	▲1.0
平成22年	2.475	1.075 ~ 1.475	▲1.0~1.4
平成23年	2.475	0.975 ~ 1.075	▲1.4~1.5
平成24年	2.475	0.875 ~ 1.075	▲1.4~1.6
平成25年	2.475	0.775 ~ 1.075	▲1.4~1.7
平成26年	2.475	0.775 ~ 0.975	▲1.5~1.7
平成27年	2.475	0.725 ~ 0.975	▲1.5~1.75
平成28年	2.475	0.625 ~ 0.875	▲1.6~1.85

金利優遇幅が大きい！！

金利のみで比較した場合のランキング（借り換え編）変動金利

銀行名	金利	変動or期間固定
ジャパンネット銀行	0.399%	変動金利
住信SBIネット銀行	0.415%	変動金利
りそな銀行	0.429%	変動金利
東京スター銀行	0.45%	変動金利
新生銀行	0.45%	変動金利

* 2020年2月4日現在インターネットによる独自調べ

* 各商品を比較検討する際は商品説明書をよく確認してください。本ランキングは表中の各商品を推奨するものではありません。あくまで金利のみを比較した独自データです。

変動金利

現在 基準金利 **2.475%**
(優遇金利 **-1.85%**)
適用金利 **0.625%**

現在 **0.875%**以上で
借り入れしている方は見直しが必要です！

現在の比較サイト上での最低金利は

表面金利 **0.399%**(手数料別)
実質 **0.599%**

事例！

7年前に**3,000万円**を変動金利**1.075%**
35年で借り入れた**Sさん**！

現在残高 **2,493万円**を保証料込み**0.65%**
28年で借り換えた場合！

総返済額は約**162万円**減額！

住宅ローンメンテナンス

②10年固定

金利は**銀行**によって違います！

あなたの金利は**何%**ですか？

金利は人によっても違います！

金利のみで比較した場合のランキング（借り換え編） 10年固定金利

銀行名	金利	変動or期間固定
じぶん銀行	0.57%	10年固定
イオン銀行	0.57%	10年固定
ジャパネット銀行	0.62%	10年固定
三菱UFJ信託銀行	0.69%	10年固定
りそな銀行	0.70%	10年固定

* 2020年2月4日現在インターネットによる独自調べ

* 各商品を比較検討する際は商品説明書をよく確認してください。本ランキングは表中の各商品を推奨するものではありません。あくまで金利のみを比較した独自データです。

10年固定金利

現在 10年固定金利の相場 **0.57%~(保証料別)**

1.0%(保証料別)以上で借り入れしている方！

見直しが必要です！

現在 比較サイト上での最低金利

表面金利 **0.57%(保証料別)**

実質 **0.77%**

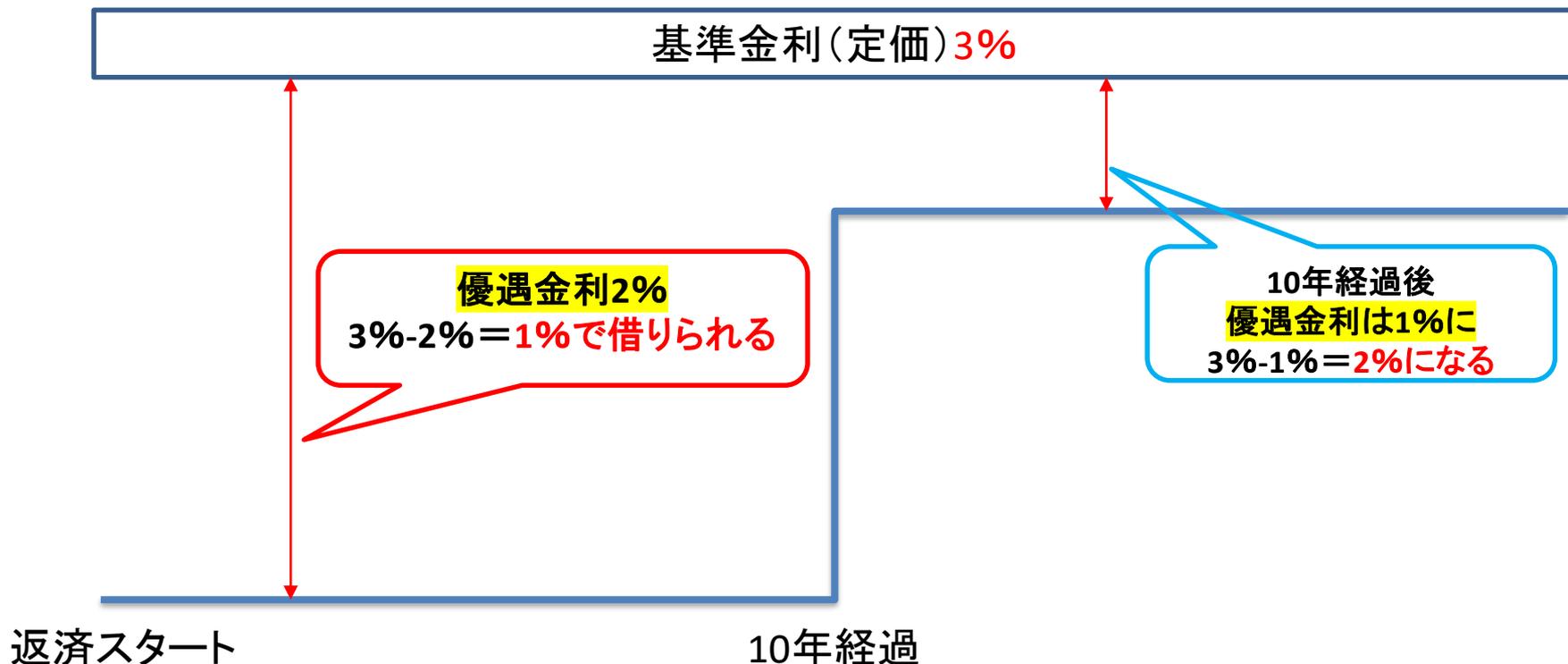
10年固定金利

10年後の優遇金利に注意！

一般的には優遇金利は**1.0%～1.6%**

0.5%の銀行もある為、**10年固定の方は必ず10年後に見直してください！**

10年固定(その他期間固定)の例



大切なのは最初の固定期間が終わった後、いくら割引があるのか？

割引が当初と変わらなかったとしても、
固定期間終了後の基準金利(定価)が
いくらになるかはわからない……

住宅ローン金利の推移

固定期間終了後の金利優遇幅 (単位：%)

	変動金利			固定金利期間選択型		
	基準金利	適用金利	金利優遇幅	10年固定	当初10年間の金利優遇幅	10年経過後の金利優遇幅
2003年	2.475	1.875	▲0.6			
2004年	2.475	1.675	▲0.6			
2005年	2.375	1.675	▲0.7			
2006年	2.375	1.675	▲0.7	2.55	▲1.4	▲0.2
2007年	2.675	1.875	▲0.6	2.05~2.55	▲1.5~▲1.6	▲0.4
2008年	2.875	1.875	▲1.0	1.95~2.55	▲1.65	▲0.4
2009年	2.475	1.475	▲1.0	1.95~2.55	▲1.65	▲1.0
2010年	2.475	1.075	▲1.4	2.15~2.60	▲1.65	▲1.0
2011年	2.475	0.975~1.075	▲1.4~▲1.5	1.75~2.40	▲1.9	▲1.0
2012年	2.475	0.875~1.075	▲1.4~▲1.6	1.30~1.85	▲1.9~▲2.2	▲1.0~▲1.3
2013年	2.475	0.775~1.075	▲1.4~▲1.7	1.35~1.70	▲1.9~▲2.2	▲1.0~▲1.3

Copyright© by shinozaki-fp All right reserved

金利優遇幅が最も大きい

事例！

5年前に**3,000万円**を**1.35%** 11年目以降
2% (基準金利**3%** - 優遇**1.0%**) **35年**で借入
入れた**Kさん!**

現在残高**2,660万円**を**0.87%** (保証料込み)
11年以降**1.6%** (**3%** - **1.4%**) **30年**で借換
え!

総返済額は約280万円削減!

住宅ローンの借換え

事例の

- ①変動金利のSさん 約162万円
- ②10年固定のKさん 約280万円

お二人は

借入時の金利と現在の金利差を使って
借換えによって**メリット(節約)**を出しました！

が、時間と費用がかかっています…

もっと簡単にできないか？

面倒な手続きや、多額な費用や時間をかけず
住宅ローンの金利を下げる事が出来ないか？

実は・・・

『出来るんです！』

『銀行員は絶対に教えてくれない』

方法があるんです！

ピストルとナイフ作戦

住宅ローンの金利を値切る方法！

電話を1本かけるだけ・・・

2つ質問をします

- ①『今借っている住宅ローンを来月の末に全部返すとしたらいくら返済すればよいですか？』
- ②『完済したら、保証料はいくら返ってきますか？』

返済に遅れがない 転職1年以内でない 等

他行で借り換えが出来る状態であること。**事前準備**は必要です。

ピストルとナイフ作戦

借入れ銀行から 質問

① どうされましたか？

「いやちょっと・・・」

② もしかして、他行で借換えを考えられていますか？

「まあ、そんな感じですよ・・・」

③ どの銀行ですか？

「〇〇〇銀行ですけど・・・」

ピストルとナイフ作戦

④条件は？

「**変動金利 0.49%です…**」

⑤「ちょっと待ってください。

当行でも金利は下げられますから…」

と、家まで説得に来ます。

「当行にとって大事なお客様ですので、

特別に 金利を引き下げさせていただきます。」

「是非そのまま当行とお取引をご継続ください…」

と先方から**金利引き下げの話**をしてきます。

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

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

返済月額 112,328 支払利息合計 2,656,955

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.490% 20年	25,312,717	0.490	110,743	240	26,578,320	-1,391,352
						0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,578,320	-1,391,352
諸経費					488,004	488,004
合計					27,066,324	-903,348

返済月額 110,743 支払利息合計 1,265,603 -1,391,352

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

防衛金利は0.65%

住宅ローン比較表

平成30年3月1日現在

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	25,312,717	0.650	108,694	249	27,064,806
					0
					0
					0
	25,312,717				27,064,806
合計					27,064,806

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.490% 20年	25,312,717	0.490	110,743	240	26,578,320	-486,486
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,578,320	-486,486
諸経費					488,004	488,004
合計					27,066,324	1,518

返済月額 108,694

支払利息合計 1,752,089

108,700

返済月額 110,743

支払利息合計 1,265,603 **-486,486**

2,049

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 **488,004**

住宅ローンメンテナンス

③フラット35

固定金利だから…

10年間**1%優遇制度**があるから…

見直し不要？

繰上げ返済は必要？

機構団信に加入しているが…

フラット35

現在(2020年2月)の全期間固定の金利は？

フラット35は**1.28%**です！(21年以上)
1.23% (20年以下)

団信込み

あなたのフラット35の借入時の金利は？

フラット35 2020年2月

2020年2月金利のお知らせ (新機構団信付き【フラット35】)

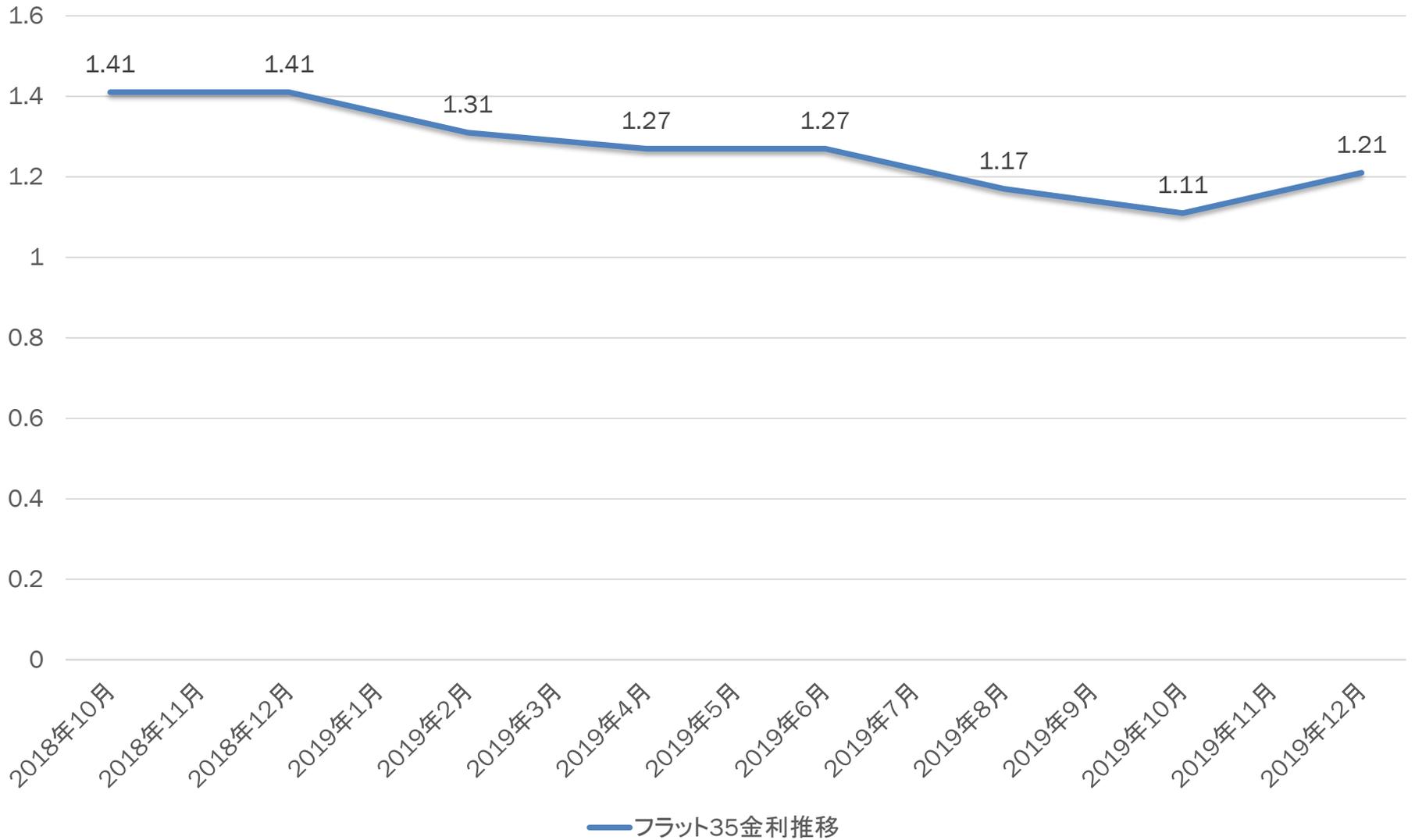
融資率(9割以下) 返済期間15~20年
(返済回数179~239回)

年率 **1.23%**
(実質年率 1.462%)

融資率(9割以下) 返済期間21~35年
(返済回数251~419回)

年率 **1.28%**
(実質年率 1.417%)

フラット35金利推移



事例！

5年前に**3,000万円**を**1.1%**(優遇後)10年間
11年目以降**2.1%****35年**で借入れした
Nさん!

現在残高**2,645万円**を**フラット35**で**1.35%**
(団信込み)**30年**で借換え！

総返済額は約**206万円**削減！

さらに団信の保険料約**152万円**も節約！

団信とは？

団体信用生命保険の略。

住宅ローンを借入れした方が**死亡**した場合にご遺族にローンが残らないように、

ローン残高を ゼロ(無し)

にしてくれる**生命(死亡)保険**のこと！

機構団信

フラット35の**機構団信**について！

機構団信が**2017年10月**から**改良**されました！
それまでは

別払い **残高×0.358%** **年払い**

2017年10月から

返済金に組み入れ **残高×0.28%**

機構団信に加入しない方は金利から**-0.2%**

団信ついでに、

さらにお得な情報でコストダウン！

フラット35のご利用者以外の方にも…

住宅ローンを借いた後には**生命保険の見直し**！

民間住宅ローンにも団信がついています。
保険料は銀行負担になっていますが

『**生命保険**』は**二重加入**になりません。

既に参加済みの**生命保険**を減額し
生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額(節約)出来るのか？

生命保険は、何のために加入していますか？

生命保険(死亡保険)の加入目的！

**ご主人様に万一のことがあった時に、
ご遺族の生活が困らないため！**

いくらあれば困らないか？

『必要保障額』 = 必要保険金額

団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

お父さん	35歳	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

家賃(7万円)は？

住み続ける為には、払い続けなければいけない！

生活に必要な金額は 月27万円

住宅ローンで家を購入した4人家族

お父さん	35歳	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

必要保障額を考慮し、生命保険見直し

お父さん 35歳
お母さん 32歳 生活費
長男 7歳 月20万円
長女 5歳

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

遺族年金を考慮！

遺族年金 約 月15万円
奥様がパートに出て 月10万円
月収 25万円

住宅ローンなし！
保険に入らなくても生活出来る！

もし心配であれば、月10万円の
収入保障保険 20年に入っておく
月額保険料 1,950円
月収35万円

事例

住宅ローンを利用して住宅を購入した35歳の
I さん

団信、遺族年金等 を考慮して

生命保険を見直し、**月々3,120円**

保険料を削減！

35歳から60歳までの

25年間で約93万円を削減！

家計費の節約

変動費の見直し！

食費、光熱費の節約

大変で、努力を続けなければならない！

固定費の見直し！

①住宅ローンの見直し

②生命保険の見直し

難しいが、一度の努力で効果が継続する！

個別相談(無料)

本日の情報をもとに、**ご自身**でトライされてもOKです！
ただし、**見直し方法は人によって違います**ので、
成功確率を高めるには、**個別相談**を受けて頂くのが一番です。

あなたの選択

- ①自分で勉強して見直す
- ②個別相談を申し込む

今回『○○○○○』様のご厚意により

相談料は無料です！

お気軽にお声かけ下さい！

ご清聴ありがとうございました。

第2回 課題

② セミナーの練習をしてください

実際のお客様の前でなくて良い

仲間(同僚)、家族、知人等

自分以外の人の前でセミナーをやってみる

3人に感想をもらってきてください

期限 2月27日(木)班長さんに提出

自己紹介について

自己紹介

自己紹介は、セミナーのキモ

セミナーの目的は、個別相談に移行してもらうこと

①親近感

②権威性

この人に相談したいと思わせることが重要！

神話の法則 を利用するのも効果的

自己紹介の作成

①親近感

『神話の法則』 ジョセフ・キャンベル 英雄の旅

親しみやすさ

家族 動物 趣味 スポーツ 食べ物

出身校 出身地 ○○と呼ばれている

共通項(…一緒ですね)を意識して入れる

自己紹介の作成

②権威性

自分では気付いていない凄さ・強み
を発見してください

ナンバー(オンリー)ワン戦略も有効

この人、凄い!と思わせる!

自分発見のワーク

『自分発見のワーク』 良いところ 1人2分
褒められ慣れる！

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

褒められている方は、遠慮せず、

『有難う、よく言われます！』

自己紹介

ベネフィット(お客様の素敵未来)

あなたが○○になる

あなたが○○を得る

メリット(特徴・利点・スペック 私メッセージ)

私は、○○なこと出来ます

ビジョン

私は、○○します！

自己紹介

ベネフィット型が理想

実績 = 証拠写真を見せる

専門家なので安心してください！

ビジョン型でも良い

こういう考えで、こうなりたい！

こうなります！そのために今こうしています！

自己紹介の作成

自分の良いところを遠慮せず・・・ 1人3分

①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。

資格、実績、これなら人に教えられること

②何故、今この仕事をしているのか？

③これからやりたいこと(夢や目標)

自己紹介作成のヒントにしてください

自己紹介の作成

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

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

自己紹介の作成(ワーク)

ご自身のパソコンにセミナーPPTを
実践講座サイトからダウンロード

自己紹介の部分を変更してください
ベネフィット型かビジョン型か？

写真は必ず入れてください

後日でも可

ティーアップ

自己紹介、プロフィールは

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

**効果的な自己紹介、プロフィール
を作成しましょう！**

『1分スピーチ』の内容も入れましょう！

自己紹介のフロー

自己紹介は、

セミナー営業(個別相談への移行)のキモ

グループフローを行います

1人3分 × 4

実績作り 次回、証拠写真を撮ります

第2回 課題

③ 自己紹介を完成させる(証拠写真入り)

他の方の自己紹介を参考にして

自身の自己紹介を作成しておいてください

≪ 選ばれる理由を意識 ≫

ベネフィット型 ビジョン型

ターゲット(住宅購入者)に合わせた

『自己紹介』 作りをしてみましょう!

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

借換えを武器に

住宅ローンの借換え、見直し
の専門家(コンテンツホルダー)となれば・・・

リストホルダーと簡単に組めます！

リストホルダーは、どこにいますか？

第2回 課題

①作成した比較表をお客様に説明してくる！

保証料を払っているか？

団信は一般団信か？・・・確認してください！

感想を頂く！口頭で可

期限2月27日(木)

第2回 課題

② セミナーの練習をしてください

実際のお客様の前でなくて良い

仲間(同僚)、家族、知人等

自分以外の人の前でセミナーをやってみる

3人に感想をもらってきてください

期限 2月27日(木)班長さんに提出

第2回 課題

③ 自己紹介を完成させる(証拠写真入り)

他の方の自己紹介を参考にして

自身の自己紹介を作成しておいてください

《選ばれる理由を意識》

ベネフィット型 ビジョン型

ターゲット(住宅購入者)に合わせた

『自己紹介』作りをしてみましょう!

* 次回までに作成しておいてください!

本日のまとめ

**本日の講座のふいかえり
各班で、シェアしてください！**

- ①成長！（新発見）**
- ②まとめ！**

質問があれば、受け付けます！

小ネタ集NO.1

- ①銀行員(支店)は住宅ローンのことは分かっていない!
(医者も弁護士も税理士も同じ)
- ②抵当権と根抵当権、金銭消費貸借契約書(きんしょう)。
- ③銀行エリートは半沢 直樹!
- ④団信も事前審査可。保険会社は銀行、年によって変わる!
- ⑤比較サイトは使えない!(信用してはいけない)
- ⑥年利と月利 金利と利息 (残高×金利×期間)
- ⑦変動金利(未収利息)の恐怖!
- ⑧消費者物価指数の秘密! 開成高校の話!
- ⑨静岡のサッカー少年、娘のピア/発表会!
- ⑩SMAPとAKB

小ネタ集NO.2

- ①司法書士報酬も値切れる！
- ②神話の法則(自己紹介)
- ③フラット35の仕組み！(債権の流動化)
- ④元金均等も元利均等も結果は同じ！
- ⑤有能シェルパの話！
- ⑥連帯債務はみんな苦手！(連帯保証人との違い)
- ⑦平均点は信用出来ない！静岡県が全国ワーストになった訳
- ⑧ふるさと納税、iDeCo(イデコ)は営業(アブローチ)の武器！
- ⑨坪単価の高いハウスメーカー・工務店を狙う理由
- ⑩預金と貯金 宅急便と宅配便

小ネタ集NO.3

- ①ローンセンターの永年担当者は・・・なん！
- ②FB集客は今や常識！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セオリーの話 野球orサッカーorバスケットボール
- 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〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ力、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 ①②③④