

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座

第8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 比較表作成 自動計算ソフト 10年固定
- ③ 1分スピーチ、選ばれる理由、自己紹介ロープ
- ④ 借り換えセミナーロープ(金利の重さ、ピストルとナイフ作戦)
- ⑤ リストホルダーを探せ・セミナー企画
- ⑥ 営業心理学(影響力の武器、GROWモデル)
- ⑦ 本日のまとめ課題、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

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

## 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2月27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 2分間

# 第2回 課題

**②セミナーの内容を一通り見てくる**

**内容を理解する  
流れをつかむ**

**期限 次回(今日)までに理解**

# 課題の確認

## 第2課題

『借い換えセミナー』の内容について

理解できたこと

疑問に思ったこと

感じたこと

各班でミーティングしてください 3分間



# 見直しセミナー(ロープシ)

後ほど、ロープシします！

①金利の重さ

②ピストルとナイフ作戦

## 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!

\* 3日目(今日)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！

# 自己紹介

**自己紹介は、信頼関係の構築**

**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！**

**個別相談したい ⇒ 安全・安心**

# セミナーから個別相談

## 受講者の不安(確認事項)

- ① コンテンツは本物か？
- ② 講師は、信頼(安全・安心)できるか？
- ③ 自分にも出来るか？

**自分の場合は、どうなるのか知りたい！**

# 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！**

# 借換え比較表の作成

## ビフォー(左側)

- ①現在残高の確認(保証料の有無、団信は?)
- ②返済回数(残期間)の確認・検算
- ③現在の返済月額の確認・検算  
ボーナス併用の場合は再計算(月返済)

## アフター(右側)

- ④イオン銀行のサイトで計算(諸費用)
- ⑤借り換えメリットの計算・保証料戻し考慮
- ⑥防衛金利の計算

**A 様**

ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

平成 30年11月 9

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

さて、現在ご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。

また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更幅」等を記載していますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
	住宅ローン無料50%	60年 8月 1日	21,770,374円	円
利率見直し	ご返済預金口座	幹旋番号	当初のご融資日	ご融資金額
年2回			25年 8月 16日	25,000,000円
変更	ご融資利率変更日	旧利率	旧利子補給率	%
	30年12月 2日	1.075%	新利子補給率	%
内容		ご融資利率変更幅	利子補給率変更幅	%
		0.000%		%

(※ご融資残高は12月ご返済後の残高を表示しております)

ご返済回数 65～70回分

(金額単位 円)

約定ご返済日 年 月 日	ご返済額	ご返済額内訳		ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額 (※1)	未払利息残高 (※2)	備考 利子補給額
		元 金	今回利息					
31 1 1	71448	51946	19502	21718428	19502			
31 2 1	71448	51992	19456	21666436	19456			
31 3 1	71448	52039	19409	21614397	19409			
31 4 1	71448	52086	19362	21562311	19362			
31 5 1	71448	52132	19316	21510179	19316			
31 6 1	71448	52179	19269	21458000	19269			



# 現在残高の計算

## 方法① 金融電卓使用

①年賦償還

②固定1

③借入残高 25,000,000円

④利率 1.075%

⑤返済月数 420

⑥初回支払年月 2013年9月

⑦算出年月 2020年7月(返済額・利息部分・元金部分)

⑧返済後残高 20,775,397円

**A 様**

ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

平成 30年11月 9

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

さて、現在ご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。

また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更幅」等を記載していますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
	住宅ローン無料50%	60年 8月 1日	21,770,374円	円
利率見直し	ご返済預金口座	幹旋番号	当初のご融資日	ご融資金額
年2回			25年 8月 16日	25,000,000円
変更	ご融資利率変更日	旧利率	旧利子補給率	%
	30年12月 2日	1.075%	新利子補給率	%
内容		ご融資利率変更幅	利子補給率変更幅	%
		0.000%		(※ご融資残高は12月ご返済後の残高を表示しております)

ご返済回数 65～70回分

(金額単位 円)

約定ご返済日 年 月 日	ご返済額	ご返済額内訳		ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額 (※1)	未払利息残高 (※2)	備考 利子補給額
		元 金	今回利息					
31 1 1	71448	51946	19502	21718428	19502			
31 2 1	71448	51992	19456	21666436	19456			
31 3 1	71448	52039	19409	21614397	19409			
31 4 1	71448	52086	19362	21562311	19362			
31 5 1	71448	52132	19316	21510179	19316			
31 6 1	71448	52179	19269	21458000	19269			

# 方法② iLoan

📁	A様	保存	詳細	比較	オプション	
基本条件			借り入れ額合計		25,000,000 円	
借り入れ額合計	25,000,000 円 >		月々返済分		25,000,000 円	
金利	段階式固定 (1.075%) >		ボーナス返済分		0 円	
期間	420回 (35年) >		毎回の支払い詳細			
返済方法	当月		返済スケジュール	完了		
追加設定			7年目 2019/09/01 - 2020/08/01 48 歳		847,497 円	
ボーナス返済分			返済額	利息	元金	元金残高
繰上返済			71,448	18,847	52,601	20,986,284
諸費用			71,448	18,800	52,648	20,933,636
返済に関する情報			71,448	18,753	52,695	20,880,941
返済開始日			71,448	18,705	52,743	20,828,198
返済開始時年齢			71,448	18,658	52,790	20,775,408
融資実行日			71,448	18,611	52,837	20,722,571
			8年目 2020/09/01 - 2021/08/01 49 歳			
			返済額	利息	元金	元金残高
			71,448	18,563	52,885	20,669,686
			71,448	18,516	52,932	20,616,754
			71,448	18,469	52,979	20,563,775
			71,448	18,421	53,027	20,510,748
			71,448	18,374	53,074	20,457,674
			71,448	18,326	53,122	20,404,552
			71,448	18,279	53,169	20,351,383
			71,448	18,231	53,217	20,298,166

# 住宅ローン比較表作成

## ①比較表を使い借換提案！

**ピストルの準備**

イオン銀行に借換し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？

## 住宅ローン比較表

2020年7月1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	20,775,408	1.075	71,448	337	24,077,976
					0
					0
	<b>20,775,408</b>				<b>24,077,976</b>
			合計		<b>24,077,976</b>

		支払利息合計	<b>3,302,568</b>
返済月額	71,448		
		67,984	

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.470% 28年	20,775,408	0.470	65,818	337	22,180,666	<b>-1,897,310</b>
						0
					0	0
1ヶ月					0	0
					0	0
					0	0
	<b>20,775,408</b>				<b>22,180,666</b>	<b>-1,897,310</b>
諸経費					730,000	730,000
			合計		<b>22,910,666</b>	<b>-1,167,310</b>

		支払利息合計	<b>1,405,258</b>	<b>-1,897,310</b>
返済月額	65,818		<b>-5,630</b>	
				諸経費 730,000
				保証料戻し
				実質諸費用 <b>730,000</b>


**お借換え**

2020年7月4日 作成 / 受付番号 : WEB07195148

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71,448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857,376円
現在の内容でのお支払総額合計	約24,077,976円

**■ お借換え希望条件**

お借入れ金額	2,077万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	28年 1ヵ月
ご指定される金利	0.47%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	-%

**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	
変動金利	お借入れ金利	0.470%	0.670%
	毎月のご返済額	月々 65,801円	月々 67,629円
	増額 (ボーナス) 分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	789,612円	811,548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 (諸費用を含みません)	22,174,761円	22,790,867円	
現在との比較	-1,903,215円	-1,287,109円	

諸費用 合計 (概算) *1	約 730,000円	約 380,000円
ローン取扱手数料 *2	456,900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	83,000円	83,000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	90,100円	87,000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。



# 防衛金利自動計算ソフト

入力するだけで

- 諸費用
- 月数(日割り計算)
- 防衛金利
- ボーナス計算

等を自動計算してくれるソフトです



**A 様**

ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

平成 30年11月 9

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

さて、現在ご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。

また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更幅」等を記載していますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
	住宅ローン無料50%	60年 8月 1日	21,770,374円	円
利率見直し	ご返済預金口座	幹旋番号	当初のご融資日	ご融資金額
年2回			25年 8月 16日	25,000,000円
変更	ご融資利率変更日	旧利率	旧利子補給率	%
	30年12月 2日	1.075%	新利子補給率	%
内容		ご融資利率変更幅	利子補給率変更幅	%
		0.000%		(※ご融資残高は12月ご返済後の残高を表示しております)

ご返済回数 65～70回分

(金額単位 円)

約定ご返済日 年 月 日	ご返済額	ご返済額内訳		ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額 (※1)	未払利息残高 (※2)	備考 利子補給額
		元 金	今回利息					
31 1 1	71448	51946	19502	21718428	19502			
31 2 1	71448	51992	19456	21666436	19456			
31 3 1	71448	52039	19409	21614397	19409			
31 4 1	71448	52086	19362	21562311	19362			
31 5 1	71448	52132	19316	21510179	19316			
31 6 1	71448	52179	19269	21458000	19269			

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日

毎月の返済日

借換実行日

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月

現在の支払い最終日

現在の金利

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料の要否

団体信用生命保険料

### 現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの  
支払済金額(概算)から  
現在の残高を算出します

・入力要

・賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥25,000,000	+	¥20,775,398
内賞与分		-	¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換  →

年月日を変換  →



## 現在

令和2年7月1日～令和30年8月1日

1.075%

## 借り換え後

令和2年7月1日～令和30年8月1日

0.47%

## 金利引き下げ後

令和2年7月1日～令和30年8月1日

0.683%

### 返済総額 ￥24,077,976

返済金額/月	¥71,448
返済回数	337回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 返済総額 ￥22,180,666

返済金額/月	¥65,818
返済回数	337回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 返済総額 ￥22,837,142

返済金額/月	¥67,766
返済回数	337回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

### 諸経費 ￥678,191

事務手数料	¥457,058
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥201,133
経過利息	¥0
戻り保証料	¥0

### 諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

### 返済総額+諸経費 ￥22,858,857

現在総額との差額 ¥-1,219,119

### 返済総額+諸経費 ￥22,857,142

現在総額との差額 ¥-1,220,834

# 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)**

B 様

伊豆本屋建設

[Redacted]

[Redacted]

返済計画表の送付について

毎度当店をご利用いただきありがとうございます。  
下記の償還日におけるご返済内容は本状のとおりとなっておりますので、  
ご案内申し上げます。なお、返済額計と保証料の合計額をお支払ください。

返済計画表

1 ページ

(ご案内期間 23年 2月 28日～ 33年 2月 28日)

作成日 平成 23年 2月 1日

借入総額	31,200,000	元金名	JA住宅ローン	貸出日	23-2-1	担保	有	期保	有	連帯債務保証	あり	保証料	あり
ご返済金額	31,200,000	うち元金	8,655,295	ご返済期間	48-5-31	約定利率	1.45000	返済利率	14.00000	実定利率			
ご返済残高	31,200,000	うち元金	8,655,295	利息返済		利息返済							
変更日		作成理由	新規案件										
		新借表付											

期数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済後残高	保証料
1	23-2-28	61416	27241	88657	31138584	0
2	23-3-31	61490	27167	88657	31077094	0
3	23-4-30	61564	27093	88657	31015530	0
4	23-5-31	61639	27018	88657	30953891	0
5	23-6-30	61713	26944	88657	30892178	0
6	23-7-31	206030	89619	295649	30686148	0
	うち元金	144242	62730	206992	8511033	0
7	23-8-31	61863	26794	88657	30624285	0
8	23-9-30	61937	26720	88657	30562348	0
9	23-10-31	62012	26645	88657	30500336	0
10	23-11-30	62087	26570	88657	30438249	0
11	23-12-31	62162	26495	88657	30376087	0
12	24-1-31	207524	88125	295649	30168563	0
	うち元金	145287	61705	206992	8365766	0
13	24-2-29	62312	26355	88657	30106231	0
14	24-3-31	62388	26269	88657	30043865	0
15	24-4-30	62463	26194	88657	29981400	0
16	24-5-31	62539	26118	88657	29918861	0
17	24-6-30	62614	26043	88657	29856247	0

2 ページ  
作成日 平成 23年 2月 1日

お客様番号  
ご融資番号

期数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済後残高	保証料
18	24-7-31	209031	86618	295649	29647216	0
	うち元金	146341	60651	206992	8219425	0
19	24-8-31	62766	25891	88657	29584450	0
20	24-9-30	62841	25816	88657	29521609	0
21	24-10-31	62917	25740	88657	29458692	0
22	24-11-30	62993	25664	88657	29395699	0
23	24-12-31	63070	25587	88657	29332629	0
24	25-1-31	210548	85101	295649	29122081	0
	うち元金	147402	59590	206992	8072023	0
25	25-2-28	63222	25435	88657	29058859	0
26	25-3-31	63298	25359	88657	28995561	0
27	25-4-30	63375	25282	88657	28932186	0
28	25-5-31	63451	25206	88657	28868735	0
29	25-6-30	63528	25129	88657	28805207	0
30	25-7-31	212075	83574	295649	28593132	0
	うち元金	148470	58522	206992	7923553	0
31	25-8-31	63682	24975	88657	28529450	0
32	25-9-30	63759	24898	88657	28465691	0
33	25-10-31	63836	24821	88657	28401855	0
34	25-11-30	63913	24744	88657	28337942	0
35	25-12-31	63990	24667	88657	28273952	0
36	26-1-31	213634	82035	295649	28060338	0
	うち元金	149347	57445	206992	7774006	0
37	26-2-28	64145	24512	88657	27996193	0
38	26-3-31	64222	24435	88657	27931971	0
39	26-4-30	64300	24357	88657	27867671	0
40	26-5-31	64378	24279	88657	27803293	0
41	26-6-30	64455	24202	88657	27738838	0
42	26-7-31	215144	80485	295649	27523674	0
	うち元金	150631	56361	206992	7623375	0
43	26-8-31	64611	24046	88657	27459063	0
44	26-9-30	64689	23968	88657	27394374	0
45	26-10-31	64768	23889	88657	27329606	0
46	26-11-30	64846	23811	88657	27264760	0
47	26-12-31	64924	23733	88657	27199836	0
48	27-1-31	216726	78923	295649	26983110	0
	うち元金	151723	55269	206992	7471652	0
49	27-2-28	65081	23576	88657	26918029	0
50	27-3-31	65160	23497	88657	26852869	0
51	27-4-30	65239	23418	88657	26787630	0
52	27-5-31	65317	23340	88657	26722313	0
53	27-6-30	65396	23261	88657	26656917	0
54	27-7-31	218298	77351	295649	26438619	0
	うち元金	152823	54169	206992	7318829	0
55	27-8-31	65534	23103	88657	26373065	0
56	27-9-30	65613	23025	88657	26307431	0
57	27-10-31	65693	22944	88657	26241718	0
58	27-11-30	65773	22865	88657	26175926	0
59	27-12-31	65852	22785	88657	26110054	0

お客様番号 0  
ご融資番号

回数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済残残高	保証料
60	28- 1-31	219882	75767	295649	25890172	0
	うち返済	153931	53061	206992	7164898	0
61	28- 2-29	66031	22626	88657	25824141	0
62	28- 3-31	66111	22546	88657	25758030	0
63	28- 4-30	66191	22466	88657	25691839	0
64	28- 5-31	66271	22386	88657	25625568	0
65	28- 6-30	66351	22306	88657	25559217	0
66	28- 7-31	221478	74171	295649	25337739	0
	うち返済	155047	51945	206992	7009851	0
67	28- 8-31	66511	22146	88657	25271228	0
68	28- 9-30	66592	22065	88657	25204636	0
69	28-10-31	66672	21985	88657	25137964	0
70	28-11-30	66753	21904	88657	25071211	0
71	28-12-31	66833	21824	88657	25004378	0
72	29- 1-31	223085	72564	295649	24781293	0
	うち返済	156171	50821	206992	6853680	0
73	29- 2-28	66995	21662	88657	24714298	0
74	29- 3-31	67076	21581	88657	24647222	0
75	29- 4-30	67157	21500	88657	24580065	0
76	29- 5-31	67238	21419	88657	24512827	0
77	29- 6-30	67319	21338	88657	24445508	0
78	29- 7-31	224704	70945	295649	24220804	0
	うち返済	157303	49689	206992	6696377	0
79	29- 8-31	67482	21175	88657	24153322	0
80	29- 9-30	67564	21093	88657	24085758	0
81	29-10-31	67645	21012	88657	24018113	0
82	29-11-30	67727	20930	88657	23950386	0
83	29-12-31	67809	20848	88657	23882577	0
84	30- 1-31	226335	69314	295649	23656242	0
	うち返済	158444	48548	206992	6537933	0
85	30- 2-28	67973	20684	88657	23588269	0
86	30- 3-31	68055	20602	88657	23520214	0
87	30- 4-30	68137	20520	88657	23452077	0
88	30- 5-31	68220	20437	88657	23383857	0
89	30- 6-30	68302	20355	88657	23315555	0
90	30- 7-31	227977	67672	295649	23087578	0
	うち返済	159592	47400	206992	6378341	0
91	30- 8-31	68467	20190	88657	23019111	0
92	30- 9-30	68550	20107	88657	22950561	0
93	30-10-31	68633	20024	88657	22881928	0
94	30-11-30	68716	19941	88657	22813212	0
95	30-12-31	68799	19858	88657	22744413	0
96	31- 1-31	229632	66017	295649	22514781	0
	うち返済	160750	46242	206992	6217591	0
97	31- 2-28	68965	19692	88657	22445816	0
98	31- 3-31	69048	19609	88657	22376768	0
99	31- 4-30	69132	19525	88657	22307636	0
100	31- 5-31	69215	19442	88657	22238421	0
101	31- 6-30	69299	19358	88657	22169122	0

00000 2230600700004  
ZJS-04056 6328-307-000004 230201

お客様番号 0  
ご融資番号

回数	償還日	返済元金	返済利息	返済金額合計	返済残残高	保証料
102	31- 7-31	231298	64351	295649	21937824	0
	うち返済	161915	45077	206992	6055676	0
103	31- 8-31	69467	19190	88657	21868357	0
104	31- 9-30	69551	19106	88657	21798806	0
105	31-10-31	69635	19022	88657	21729171	0
106	31-11-30	69719	18938	88657	21659452	0
107	31-12-31	69803	18854	88657	21589649	0
108	32- 1-31	232976	62673	295649	21356673	0
	うち返済	163089	43903	206992	5892587	0
109	32- 2-29	69972	18685	88657	21286701	0
110	32- 3-31	70056	18601	88657	21216645	0
111	32- 4-30	70141	18516	88657	21146504	0
112	32- 5-31	70226	18431	88657	21076278	0
113	32- 6-30	70311	18346	88657	21005967	0
114	32- 7-31	234666	60983	295649	20771301	0
	うち返済	164271	42721	206992	5728316	0
115	32- 8-31	70481	18176	88657	20700876	0
116	32- 9-30	70566	18091	88657	20630316	0
117	32-10-31	70651	18006	88657	20559716	0
118	32-11-30	70736	17921	88657	20489076	0
119	32-12-31	70822	17836	88657	20418396	0
120	33- 1-31	236369	59800	295649	20181676	0
	うち返済	165462	41530	206992	5562854	0
121	33- 2-28	70993	17664	88657	20110683	0
	合計	11089317	3778020	14867337		0

21,005,967円

00000 2230600700004  
ZJS-04056 6328-307-000005 230201

# B様の事例(ワーク)

H23.2.1にJA伊豆太陽にて10年固定で  
借り入れたB様

現在(20年6月30日)残高 21,005,967円

金利1.45%

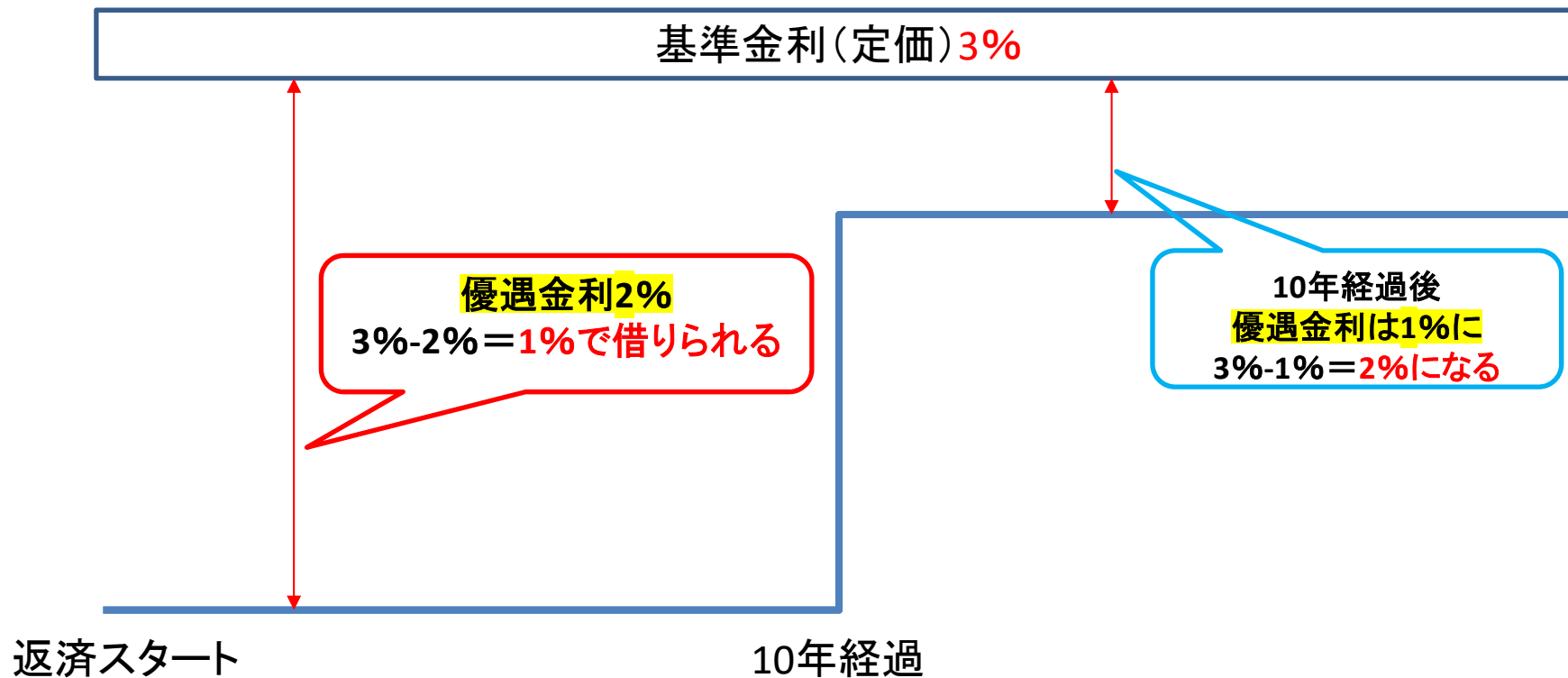
10年後の金利優遇-1.0%として計算

変動金利の基準金利 2.475% と仮定

11年目以降は**変動金利**として試算

借換え先 イオン銀行

## 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・・・



# 比較表の作成

10年後の基準金利が2.475%だったと仮定  
金利優遇は、1.0%  
変動金利を選択した場合  
 $2.475\% - 1.0\% = \underline{1.475\%}$

ボーナス払い有いだが、無しとして計算

**10年固定の場合、  
前提条件を明確にすることが、重要です！**

# イオン銀行

変動金利 = **基準金利 2.37%**

金利優遇 **-1.6%**

10年後の**基準金利**が変わらなかったとして

**2.37% - 1.6% = 0.77%**

## 住宅ローン比較表

2020年6月30日現在

仮:基準金利 2.475% - 1% (優遇)

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
JA伊豆太陽 元利均等 15年11ヵ月	21,005,967	1.450	123,155	8	985,240
		1.475	122,748	183	22,462,884
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	<b>21,005,967</b>				<b>23,448,124</b>
			合計		<b>23,448,124</b>

支払利息合計 **2,442,157**

返済月額 245,903

10年固定 基準金利2.37% - 1.6% (優遇)

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.570%	21,005,967	0.570	115,069	120	13,808,280	12,823,040
		0.770	115,757	71	8,218,747	<b>-1,424,137</b>
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>21,005,967</b>				<b>22,027,027</b>	<b>-1,421,087</b>
諸経費					730,000	730,000
			合計		<b>22,757,027</b>	<b>-691,087</b>

支払利息合計 **1,021,060** **-1,421,087**

返済月額 115,069 **-130,834**

諸経費 730,000

保証料戻し

実質諸費用 **730,000**



**お借換え**

2020年7月4日 作成 / 受付番号：WEB07195132

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123,155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1,477,860円
現在の内容でのお支払総額合計	約23,522,605円

**■ お借換え希望条件**

お借入れ金額	2,100万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	15年 11ヵ月
ご指定される金利	0.57%
当初金利適用期間終了後(ご参考)	0.77%

住宅ローン全般・店舗のご予約は

 イオン銀行コールセンター イオンバンク
 **0120-13-1089**

9:00~21:00 年中無休

携帯・PHSからもご利用いただけます。

**■ ご返済プラン -住宅ローン-**

		定率型	定額型
当初10年 固定期間	お借入れ金利	0.570%	0.770%
	毎月のご返済額	月々 115,036円	月々 116,857円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,380,432円	1,402,284円
当初金利 適用期間 終了後	お借入れ金利(ご参考)	0.770%	0.970%
	毎月のご返済額	月々 115,725円	月々 117,556円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,388,700円	1,410,672円
お支払い総額 (諸費用を含みます)		22,020,708円	22,369,243円
現在との比較		-1,501,897円	-1,153,362円
諸費用 合計(概算) *1		約 730,000円	約 380,000円
ローン取扱手数料 *2		462,000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		84,000円	84,000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		84,000円	86,000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。

# 10年固定

- ① 10年固定は防衛金利の計算不可
- ② 借り換えメリットに見合う金利条件になる可能性が高い(当初金利、優遇金利)
- ③ 固定期間中でも、問題なし(条件変更可)
- ④ 保証料・団信は変動金利と同じ考え方

# 第3回の課題①

①住宅ローン返済予定表をさらに3件回収！

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

期限7月21日(火) 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(準完成型)

## 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○○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すか??



# 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、ないませ

ん。

だから、自己紹介 = 『**選ばれる理由!**』

は**超重要**です!

**シェアして休憩**

**休憩後**

**自己紹介のロープをします！**

**順番決め**

自己紹介のロール

課題③の検証！

順番

# 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(ヒーローズ・ジャーニー)  
ストーリー

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~7分**

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!



**次はセミナーロープしします**

# 第2回 課題

**②セミナーの内容を一通り見てくる**

**内容を理解する  
流れをつかむ**

**期限 3日目(今日)までに理解**

# 見直しセミナー(ロープシ)

**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？**

# 見直し七三十一

## 2020年7月版

# ①金利の重さ

# 住宅ローンの見直し(借り換え)

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1.3%35年 = 総返済額は？**



**フラット35 新機構団信込み**

## 2020年7月フラット35金利 (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

年率 **1.23%**

実質年率 1.462%

融資率(9割以下)

返済期間21~35年

年率 **1.30%**

実質年率 1.437%

# 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？**



## ②ピストルとナイフ作戦

# 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…」

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 0.45%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

2020年3月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	20,986,282	1.075	71,448	341	24,363,768
					0
					0
	<b>20,986,282</b>				<b>24,363,768</b>
合計					<b>24,363,768</b>

支払利息合計 **3,377,486**

返済月額 71,448

67,695

	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% 28年 5ヶ月	20,986,282	0.450	65,554	341	22,353,914	<b>-2,009,854</b>
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>20,986,282</b>				<b>22,353,914</b>	<b>-2,009,854</b>
諸経費					730,000	730,000
合計					<b>23,083,914</b>	<b>-1,279,854</b>

支払利息合計 **1,367,632** **-2,009,854**

返済月額 65,554

**-5,894**

諸経費 730,000

保証料戻し

実質諸費用 **730,000**



**お借換え**

2020年3月29日 作成 / 受付番号：WEB03189922

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71,448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857,376円
現在の内容でのお支払総額合計	約24,363,768円

**■ お借換え希望条件**

お借入れ金額	2,098万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	28年 5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)	-%

**住宅ローン全般・店舗のご予約は**

イオン銀行コールセンターイオンバンク  
 **0120-13-1089**  
 9:00~21:00 年中無休  
 携帯・PHSからもご利用いただけます。

**■ ご返済プラン -住宅ローン-**

		定率型	定額型
変動金利	お借入れ金利	0.450%	0.650%
	毎月のご返済額	月々 65,554円	月々 67,398円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	786,648円	808,776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 (諸費用を含みません)		22,353,733円	22,982,695円
現在との比較		<b>-2,010,035円</b>	-1,381,073円

**諸費用 合計(概算) \*1**

	約 730,000円	約 380,000円
ローン取扱手数料 *2	461,500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	83,900円	83,900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	84,600円	86,100円

## 住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	20,986,282	0.680	67,698	341	23,085,018
					0
					0
					0
	20,986,282				23,085,018
合計					23,085,018

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.480% 28年 5ヶ月	20,986,282	0.450	65,554	341	22,353,914	-731,104
					0	0
					0	0
					0	0
	20,986,282				22,353,914	-731,104
諸経費					730,000	730,000
合計					23,083,914	-1,104

返済月額 67,698

支払利息合計 2,098,736

67,695

返済月額 65,554

支払利息合計 1,367,632

-2,144

諸経費 730,000

保証料戻し

実質諸費用 730,000



以上

お疲れ様でした！

## 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7月21日(火) 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**

**マネーセミナー(自宅セミナー)**

**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**

**リストホルダーをリストアップし**

**提携出来そうな先をピックアップします！**

# 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...

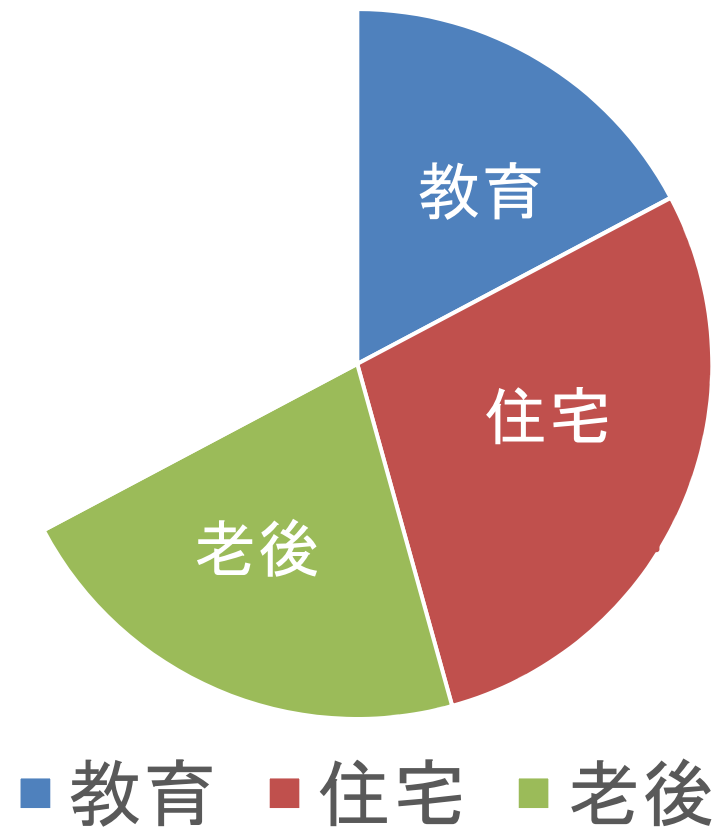
リストホルダーと簡単に組めます！

リストホルダーは、どこにいますか？

# リストホルダーを探す ヒント

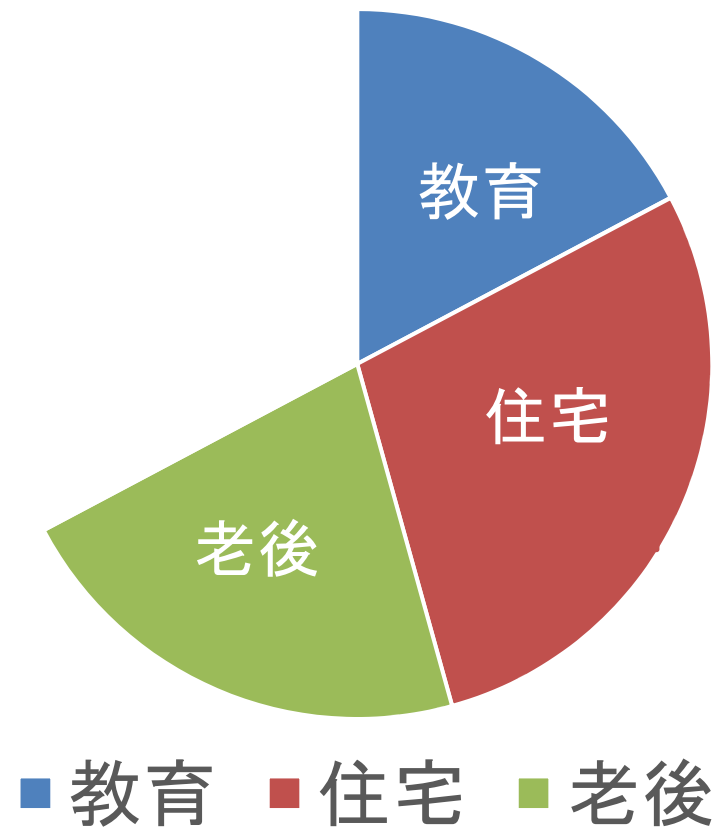
# 人生における3大支出

支出



# 人生における5大支出

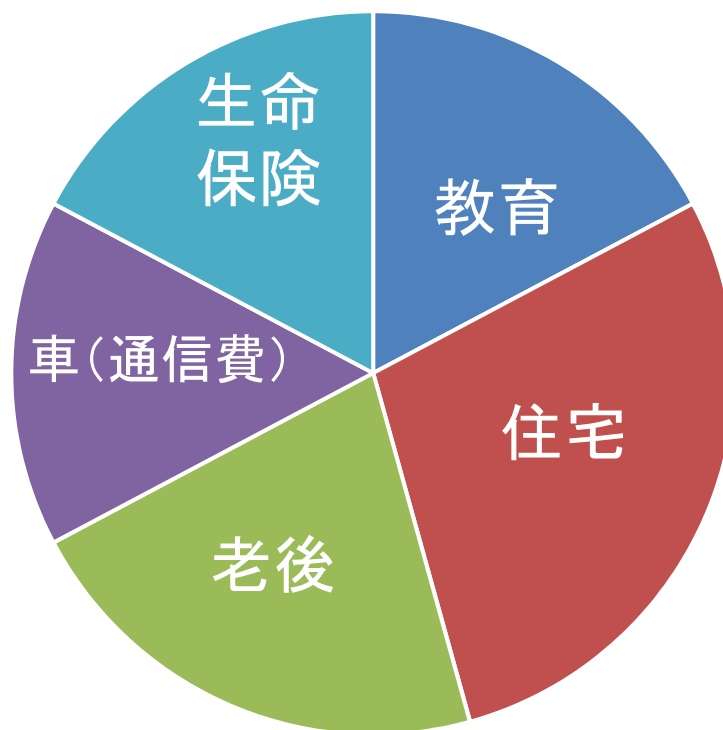
支出





# 人生における5大支出

支出



■ 教育 ■ 住宅 ■ 老後 ■ 車(通信費) ■ 生命保険

# リストホルダーの探し方

マーケティングの基本

まずは

**パーフェクト・カスタマーの設定**

# パーフェクト・カスタマー

**理想のお客様を具体的に設定する**

- ①住所、②氏名、③年齢、④職業
- ⑤家族構成、⑥趣味

**具体的に設定しましょう！**

**5分間でワーク**

# リストホルダー

設定した**パーフェクトカスタマー**  
を既に自身のお客様としている

**人や会社や組織**

**はあいませんか？**

それは、どこですか？

5分間でワーク

# リストホルダー

**リストホルダーに貢献出来ることは何か？**

**売上げ(営業利益)貢献**

**本業、ど真ん中で貢献出来ること！**

**は、どんなことですか？**

**5分間でワーク**

# リストホルダー

**リストホルダーに貢献出来る！  
セミナー開催**

**日程（日時、場所）**

**ターゲット**

**（誰を呼ぶか？ = パーフェクト・カスタマー）**

**集客方法（DM、メルマガ、電話等・・・）**

**5分間でワーク**

# 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**

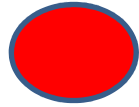
**③自分達の満足**

# シェアして休憩



# 營業心理学

# ラポール



エゴイズム  
自我

モニター  
監視

シンパシー  
共感

# 脳科学

人間は、

## 言葉とイメージ

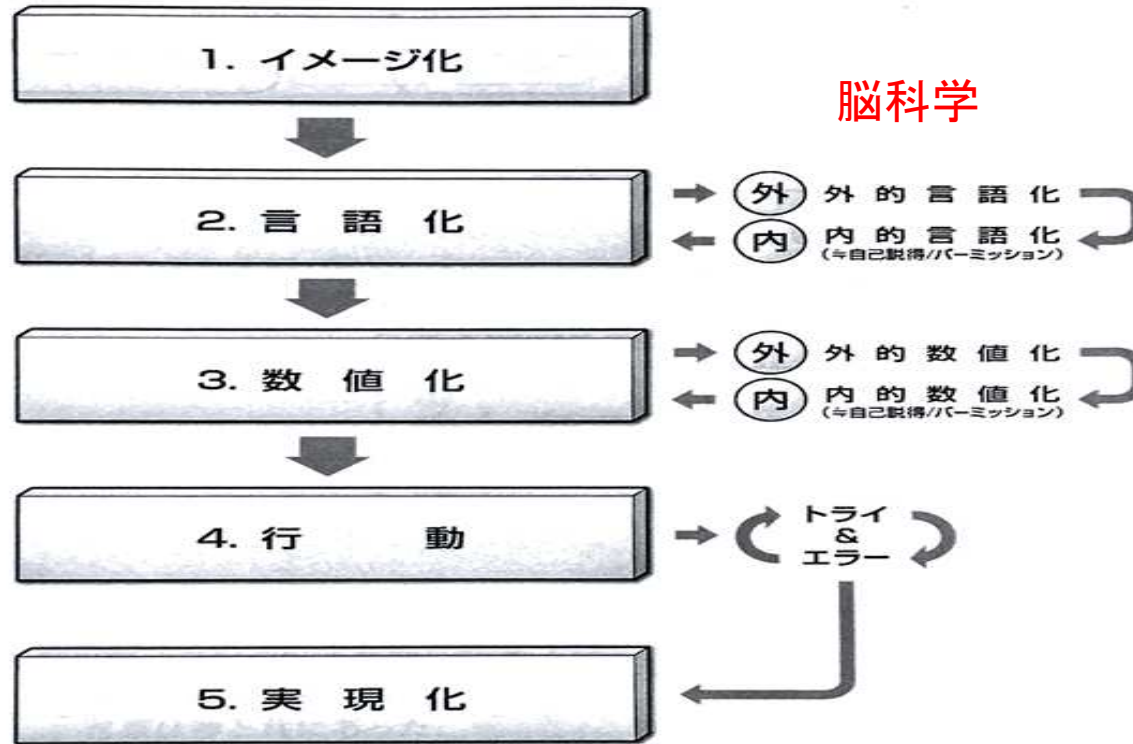
で行動する！

イメージして言語化する

言語化(言葉)が明確になると

イメージが明確になり、具体的に行動出来る！

ビジネス



「内的言語化」がうまくいかない場合 → ①外的言語化の精度を上げる ②細分化する  
「内的数値化」がうまくいかない場合 → ①数字を下げる ②期間を伸ばす

※「内的数値化」・「外的数値化」は中井隆栄の造語です。

# ニューロ・ロジカル・レベル

私は、何者で

誰の？何のために？

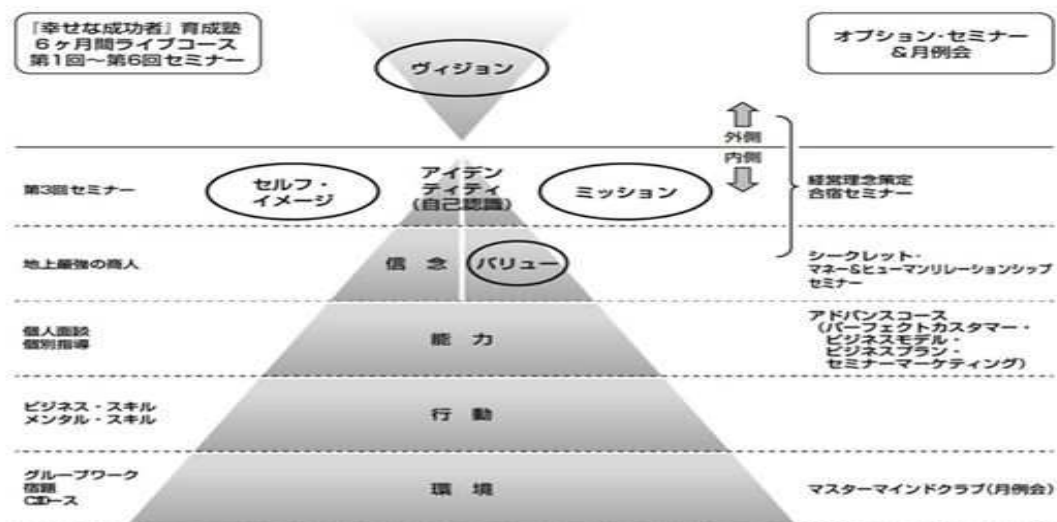
この仕事をしているのか？

# ニューロ・ロジカル・レベル by NLP

## 1. ニューロ・ロジカル・レベル

- ① 人間の活動に影響を与えるプロセスには、アイデンティティ(自己認識)、信念・バリュー(価値)、能力、行動、環境の5つのレベルがある。
- ② 活動が変われば、自動的に結果・成果が変わる。
- ③ 上位レベルのものが、下位レベルのものを支配する。

by ロバートディルツ



※ 参考文献：「NLP神経言語プログラミング」高橋慶治 著 (第二海探隊)

➡ アイデンティティ(自己認識) = セルフ・イメージ(自己像) + ミッション(使命)

ビジネスの場合：

「私は何者で？、誰の？何のために？この仕事をしているのか？」

by ハイラム・スミス

© All Rights Reserved TAKAYOSHI NAKAI 2015-2020

# 営業心理学

## 影響力の武器

(ロバート・チャルディーニ)

## 6つの普遍的な「説得の原則」

成功している戦略の大多数は、

この6つの原則のどれかに該当する！

# 影響力の武器

## 関係構築

- ①返報性(譲歩)の原則
- ②好意(協力)の原則
- ③一貫性(約束)の原則

## 不確実性のリスク削減

- ④希少性(損失回避)の原則
- ⑤権威(信頼性)の原則
- ⑥社会的証明(同調性)の原則



# 影響力の武器

## 関係構築

- ①返報性(譲歩)の原則(ギブ&テイク・昔話で教育)
- ②好意(協力)の原則(自己紹介・共通項・失敗談)
- ③一貫性(約束)の原則  
(YES SET・オープニング・ダブルバインド)

## 不確実性のリスク削減

- ④希少性(損失回避)の原則(限定・今回の参加者に限り)
- ⑤権威(信頼性)の原則(自己紹介・欠点・第三者・NO.1)
- ⑥社会的証明(同調性)の原則(お客様の声・自似事例)

# 営業心理学

- ①理由効果：頼みごとをする前に理由
- ②コントラストの原理：並→下→上（お金ある人）  
上→下→並（お金ない人）  
セット販売（アパレル）  
オプション（ディーラー）
- ③ハロー効果：お金のプロ→保険もお任せ

# ミルトンモデル

もし〇〇だとしたら… 脳は否定形を理解できない

もし仮に、内容的にも保険料的にも良い・有利なご提案が出来たとしたら、保険を切り替えることは、可能でしょうか？

もし、保険料に制限がないとしたら、どれを選びますか？

# ミルトンモデル

〇〇かもしれません。＝否定できない

①そこに不安があるようでしたら、入っておかれても良いかもしれませんね！

②お金の価値を守るには、ドル資産を持つのも、一つの方法かもしれませんね！

# 挿入命令・ダブルバインド

免許証を見せて頂けますか？

〇〇して頂けると嬉しいのですが？

〇〇して頂けますか？

Aにしますか？Bにしますか？

松竹梅の法則

クレジットカード払いにしますか？口座振替にしますか？

# クロージング

今決めて頂いても良いですし、決めて頂かなくても良いですよ！

Aさんになりたいですか？

Bさんになりたいですか？（ダブルバインド）

どちらに、なりたいんでしたっけ？

（一貫性の原則）

# クロージング

## エビングハウスの忘却曲線トーク

人は、

1日経つと、67%忘れ

2日後には、72%忘れ、

6日後には75%忘れてしまいます。

本日私がお話させて頂いたこと(ご納得頂いた)も

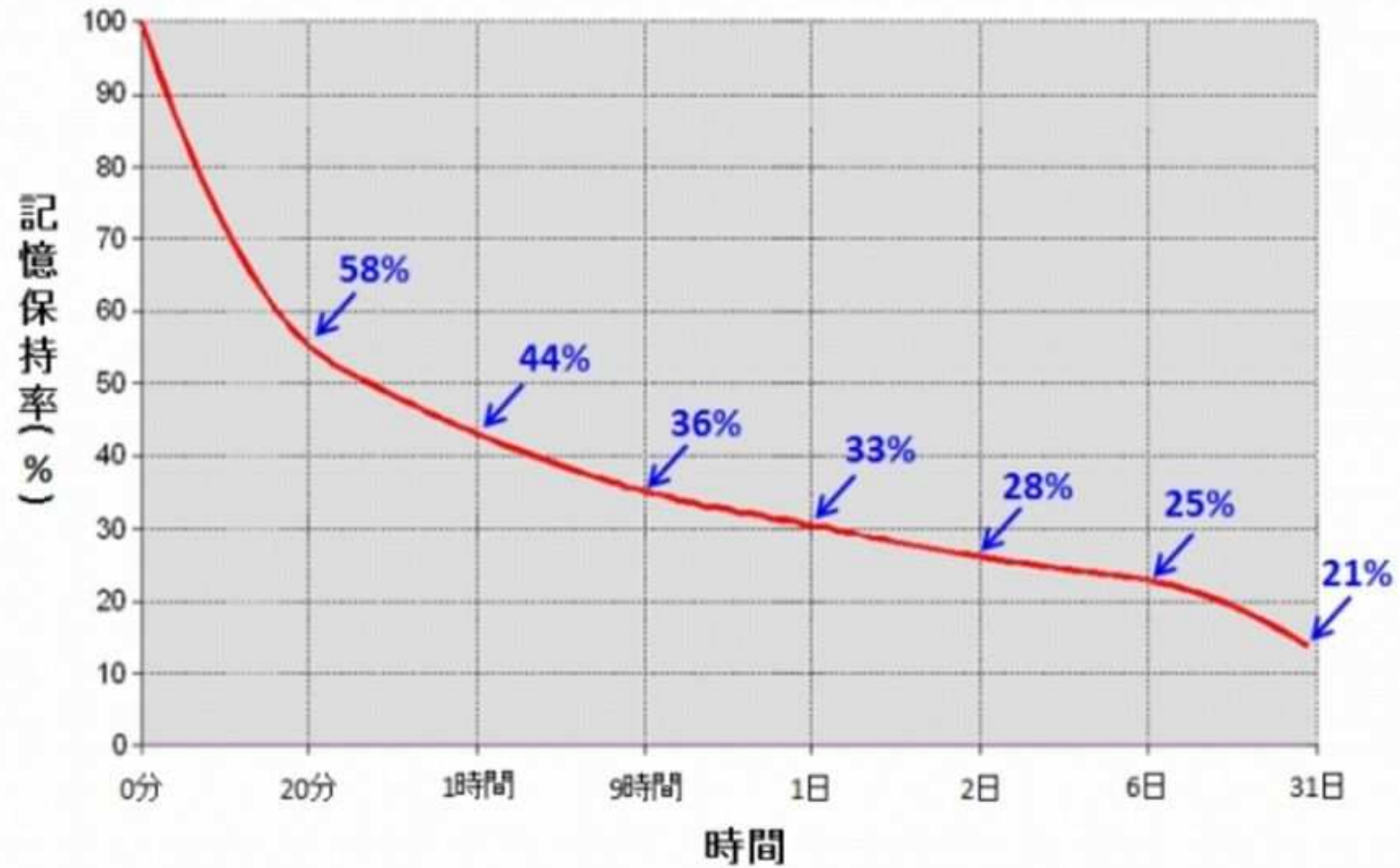
残念ながら、1週間も経てば8割近く忘れてしまうかもしれません。

今日決めますか？

それとも、8割近く忘れた1週間後に決めますか？

(権威の原則、ミルトンモデル、ダブルバインド)

## エビングハウスの忘却曲線





# コーチング

## GROWモデル

他人を動かす＝セミナー・ライフプラン・契約

- G Goal 目標(ワクワクする未来)
  - R Reality 現状(把握)確認
  - O Options 行動の選択肢(商品・サービス)
  - W Will 自己決断・目標達成の意志
- > ギャップ

# 影響力の武器・コーチング

まとめ

①使っていたこと

意識して使うと、より効果的です

②使えそうなこと

意識して使うと、結果が出せます

シェアタイム

# 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7月21日(火) 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(アフロー千)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7月21日(火) 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！**

# 次 回

**次回第4回目は**

**7月28日(火)は、東京に戻ります！**

**会場：ちよだフラットフォームスクエア**

**第1回、第2回と同じ場所です**

# 補 習(比較表)

**Y様**

**O様**

**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（個別相談のお客様の事例）**

**比較表の作成  
現在残高の確認**

**方法は3つ**

- ①金融電卓**
- ②iLoan**
- ③自動計算ソフト**



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

ローン名称			
住宅ローン (CP) 変動金利型 8.0% 内			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
20043			
お借入れ金額 円	毎月ご返済分 円	半年ごと増額ご返済分 円	
17,000,000	17,000,000	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	
2009年08月07日	11,869,835	0	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2034年07月25日		普通預金	

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません

お借入れ明細表作成対象期間			
2018年 01月 ~ 2018年 12月			
新利率 (変更後利率)		今回の利率変更幅	変更前利率
1.27500 %		0.00000 %	1.27500 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額 円	新半年ごと増額ご返済金額 円
25日	月 月	66,206	0

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

ご返済予定日 年 月 日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳				ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
		元金返済額 円	利息額 円	繰延未払利息返済額 円				
180125	66,206	53,595	12,611	0	11,816,240	0	0	
180226	66,206	53,652	12,554	0	11,762,588	0	0	
180326	66,206	53,709	12,497	0	11,708,879	0	0	
180425	66,206	53,766	12,440	0	11,655,113	0	0	
180525	66,206	53,823	12,383	0	11,601,290	0	0	
180625	66,206	53,880	12,326	0	11,547,410	0	0	
180725	66,206	53,937	12,269	0	11,493,473	0	0	
180827	66,206	53,995	12,211	0	11,439,478	0	0	
180925	66,206	54,052	12,154	0	11,385,426	0	0	
181025	66,206	54,110	12,096	0	11,331,316	0	0	
181126	66,206	54,167	12,039	0	11,277,149	0	0	
181225	66,206	54,225	11,981	0	11,222,924	0	0	
合計	794,472	646,911	147,561	0		0	0	

# Y 様

**2020年3月31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 1,700万円**

**③利率1.275%**

**④返済月数  $25 \times 12 = 300$**

**⑤初回支払年月 2009年9月**

**⑥算出年月 2020年3月 返済額⇒利息⇒元金**

**⑦返済後残高 10,457,673円**

# Y 様

**2020年3月31日の残高を計算**

**計算方法②住宅ローン計算ソフト(償還予定表付き)**

**借入日2009年8月7日**

**最終回2034年7月25日**

**①借入金額17,000,000円**

**②利率1.275%**

**③返済月数300回(25年)**

**④返済額 66,206円**

**⑤返済開始日 2009年8月25日**

**⑥詳細:現在残高を確認 10,457,711円**

# 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ひ申し上げます。

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

ローン名称			
住宅ローン (保証人扱) (新長プラ)			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
20070			
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
32500000	32500000	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額	増額ご返済分繰越金額	
2009年04月03日	26565797	0	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
2044年04月01日	店番	科目	口座番号
		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 年 月 日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳			ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
		元金返済額 円	利息額 円	繰延未払利息返済額 円			
170104	95966	67740	28226	0	26498057	0	0
170201	95966	67812	28154	0	26430245	0	0
170301	95966	67884	28082	0	26362361	0	0
170403	95966	67957	28009	0	26294404	0	0
170501	95966	68029	27937	0	26226375	0	0
170601	95966	68101	27865	0	26158274	0	0
170703	95966	68173	27793	0	26090101	0	0
170801	95966	68246	27720	0	26021855	0	0
170901	95966	68318	27648	0	25953537	0	0
171002	95966	68391	27575	0	25885146	0	0
171101	95966	68464	27502	0	25816682	0	0
171201	95966	68536	27430	0	25748146	0	0
合計	1151592	817651	333941	0		0	

# 0 様

**2020年3月31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 2020年3月 返済額⇒利息⇒元金**

**⑦返済後残高 23,869,830円**

# 0 様

**2020年3月31日の残高を計算**

**計算方法②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**

**⑤返済開始日 2009年5月1日**

**⑥詳細:現在残高を確認 23,869,888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%)

比較表を作成!

静岡ろうきん

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?

# 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%)



# 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 ご主人

様

〇〇-3131

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いただきますのでご了承願ひます。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称			
住宅ローンCP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	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
2,904,322	2,904,322	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額	増額ご返済分繰越金額	
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	新半年ごと増額ご返済金額
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 年 月 日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳			繰延未払利息返済額 円	ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
		元金返済額 円	利息額 円					
18:01:10	9,757	7,149	2,608	0	2,448,434	0	0	
18:02:13	9,757	7,156	2,601	0	2,441,278	0	0	
18:03:12	9,757	7,164	2,593	0	2,434,114	0	0	
18:04:10	9,757	7,171	2,586	0	2,426,943	0	0	
18:05:10	9,757	7,179	2,578	0	2,419,764	0	0	
18:06:11	9,757	7,187	2,570	0	2,412,577	0	0	
18:07:10	9,757	7,194	2,563	0	2,405,383	0	0	
18:08:10	9,757	7,202	2,555	0	2,398,181	0	0	
18:09:10	9,757	7,210	2,547	0	2,390,971	0	0	
18:10:10	9,757	7,217	2,540	0	2,383,754	0	0	
18:11:12	9,757	7,225	2,532	0	2,376,529	0	0	
18:12:10	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 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いただきますのでご了承願ひます。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称			
住宅ローンCP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***	00002-0939750	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
14,228,703	14,228,703	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額	増額ご返済分繰越金額	
2012年07月11日	12,044,999	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 年月日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳			繰延未払利息返済額 円	ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
		元金返済額 円	利息 額 円					
18:01:11	47,584	34,787	12,797	0	12,010,212	0	0	
18:02:13	47,584	34,824	12,760	0	11,975,388	0	0	
18:03:12	47,584	34,861	12,723	0	11,940,527	0	0	
18:04:11	47,584	34,898	12,686	0	11,905,629	0	0	
18:05:11	47,584	34,935	12,649	0	11,870,694	0	0	
18:06:11	47,584	34,972	12,612	0	11,835,722	0	0	
18:07:11	47,584	35,009	12,575	0	11,800,713	0	0	
18:08:13	47,584	35,046	12,538	0	11,765,667	0	0	
18:09:11	47,584	35,084	12,500	0	11,730,583	0	0	
18:10:11	47,584	35,121	12,463	0	11,695,462	0	0	
18:11:12	47,584	35,158	12,426	0	11,660,304	0	0	
18:12:11	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ひ申し上げます。

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

ロ ー ン 名 称			
住宅ローンCP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***	00001-0939693	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
2,904,322	2,904,322	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額	増額ご返済分繰越金額	
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	新半年ごと増額ご返済金額
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 年 月 日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳			ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
		元金返済額 円	利息額 円	繰延未払利息返済額 円			
18:01:10	9,757	7,149	2,608	0	2,448,434	0	0
18:02:13	9,757	7,156	2,601	0	2,441,278	0	0
18:03:12	9,757	7,164	2,593	0	2,434,114	0	0
18:04:10	9,757	7,171	2,586	0	2,426,943	0	0
18:05:10	9,757	7,179	2,578	0	2,419,764	0	0
18:06:11	9,757	7,187	2,570	0	2,412,577	0	0
18:07:10	9,757	7,194	2,563	0	2,405,383	0	0
18:08:10	9,757	7,202	2,555	0	2,398,181	0	0
18:09:10	9,757	7,210	2,547	0	2,390,971	0	0
18:10:10	9,757	7,217	2,540	0	2,383,754	0	0
18:11:12	9,757	7,225	2,532	0	2,376,529	0	0
18:12:10	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

TEL0538-42-3131

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ますのでご了承願ひます。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ロ ー ン 名 称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇包括			
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	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
9,310,593	9,310,593	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額	増額ご返済分繰越金額	
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		
2042年07月11日	店番	科目	口座番号
	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			
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

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。

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

所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することができます。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	ご返済金額の内訳			繰延未払利息返済額	ご返済後残高	繰延未払利息発生額	繰延未払利息残高
		元金返済額	利息	繰延未払利息返済額				
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静岡ろうきんの提案

②静岡銀行の提案

### 借換試算表

様

#### 1. 現在のお借入

融資種別	残高 (円)	毎月		ボーナス		支払総額 (円)	最終返済年月
		返済額 (円)	残回数 (回)	返済額 (円)	残回数 (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
<b>合計</b>	<b>24,333,273</b>	<b>98,235</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>28,252,652</b>	

#### 2. お借換後のろうきんローン

##### < お借換プランA >

① ご返済金		初回返済年月		2018年8月									
プランA	融資金額 (万円)	毎月分 (万円)	ボーナス分 (万円)	返済期間 (年)	金利タイプ	生命保険	金利 (%)	保険料率 (%)	保証料率 (%)	毎月 回数/返済額 (回) (円)	ボーナス 回数/返済額 (回) (円)	支払総額 (円)	最終返済 年月
No. 1	1,235	1,235	—	24	変動金利	夫婦連生団信	0.850	0.10	—	288 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 51,089	—	14,713,632	2042年7月
<b>合計</b>	<b>2,470</b>	<b>2,470</b>	<b>—</b>							<b>98,508</b>	<b>—</b>	<b>28,370,304</b>	
<b>差分</b>										<b>273</b>	<b>0</b>	<b>117,652</b>	<b>0年0ヶ月</b>

##### < ② 諸費用 >

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

##### < お借換プランB >

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

##### < ② 諸費用 >

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

【お問い合わせ先】  
〒 437-1421



#### 【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

融資種別	残高 (円)	毎月		ボーナス		支払総額 (円)	最終返済年月
		返済額 (円)	残回数 (回)	返済額 (円)	残回数 (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
<b>合計</b>	<b>24,333,273</b>	<b>98,235</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>28,252,652</b>	

#### 2. お借換後のろうきんローン

##### < お借換プランA >

###### < ① ご返済金 >

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

###### < ② 諸費用 >

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

##### < お借換プランB >

###### < ① ご返済金 >

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

###### < ② 諸費用 >

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



#### 【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

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でご案内いたします。

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NO.2

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

# 小ネタ集NO.3

- ①ローンセンターの永年担当者は…なん！
- ②FB集客は今や常識！
- ③大手ハウスメーカーから住宅ローン見直しのお話が出ない訳！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦地震保険の耐震等級確認資料を安くする裏ワザ！
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

# 小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに出来た、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