

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第9期

## 3日目(リアル)



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

# 第9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！**

# 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



# ふいかえり

- **借換えセミナー解説**
- **資生堂の高級シャンプーの話**
- **変動金利・10年固定・フラット35**
- **機構団信・一般団信→生命保険の見直し**
- **団信トーク①②**
- **団信研究**
  - ①一般団信②ガン団信③疾病団信
  - ④就労不能団信⑤ワイド団信⑥連生団信

# 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9月2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

### ■住宅ローン詳細(9期)

銀行名	支店名	エリア	担当名	CT名	保証料返金 有無	団信			がん団信			疾病団信		
						変動 金利	10年 固定	全期間 固定	変動 金利	10年 固定	全期間 固定	変動 金利	10年 固定	全期間 固定
みなど銀行	塚口	尼崎	高上 明彦	大井	有	0.575	0.7	1.15	0.575	0.7	1.15	0.575	0.7	1.15
		西は姫路まで			無	0.545	-	1.1	0.545	-	1.1	0.545	-	1.1
但馬銀行	塚口	尼崎	松森 成良	大井	有	0.775	1.15	1.78	0.875	1.25	1.88	1.075	1.45	2.08
		兵庫県中心			無	0.825	-	1.82	-	-	-	-	-	-
池田泉州	西宮北口	近隣市	南 吉和	武地	-	なし	なし	なし	0.575	3.125	1.09	0.575	3.125	1.09
関西みらい	西宮	阪神間	竹中一晃	武地	-	なし	なし	なし	0.575	0.85	なし	0.645	0.82	なし
りそな	西宮北口	東灘より東	佐守隆平	武地	-	0.47	0.645	1.245	なし	なし	なし	0.72	0.885	1.485
尼崎信用金庫	東灘波	市内～尼崎	石ヶ崎	品	-	0.875	1.75	-	-	-	-	-	-	-

特徴・備考	対象・その他情報
金利上昇せが2021年3月までなし	全期間固定に変更希望の方
返込口座指定などの条件あり	
には高い	預金がたくさんある方
金担保により変動0.425のプランあり	
上昇可、配偶者収入上昇せ	返済比率35%
返込などの条件あり	
1型の方が金利が得	団信率約0.25乗せ
返金は、口座開設など条件次第。	経営者・自営業が多い。

新規のみ 代理店からの紹介

10年固定は 電子契約 元金均等なし

- 第9期 銀行調査表.xlsx

# 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9月2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もいけません！

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9期 2020年9月8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		0.380%	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					
	30年間の総返済額					
	25年間の返済総額					
	20年間の返済総額					
	15年間の返済総額					
	10年間の返済総額					

# 確認(ワーク)

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を話し合ってください！

借入金額は全て3,000万円です…

ワークシート

超実践講座 第9期

2020年9月8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		0.380%	0.50%	1.00%	2.00%	4.00%
期間	35年	76,295	77,876	84,686	99,379	132,832
	30年	88,186	89,757	96,492	110,886	143,225
	25年	104,841	106,401	113,062	127,156	158,351
	20年	129,829	131,380	137,968	151,765	181,794
	15年	171,488	173,029	179,548	193,053	221,906
	10年	254,819	256,354	262,812	276,040	303,735
	35年間の総返済額	32,043,900	32,707,920	35,568,120	41,739,180	55,789,440
	30年間の総返済額	31,746,960	32,312,520	34,737,120	39,918,960	51,561,000
	25年間の返済総額	31,452,300	31,920,300	33,918,600	38,146,800	47,506,300
	20年間の返済総額	31,158,960	31,531,200	33,112,320	36,423,600	43,530,560
	15年間の返済総額	30,867,840	31,146,220	32,318,640	34,749,540	39,943,080
	10年間の返済総額	30,578,280	30,762,480	31,537,440	33,124,800	36,448,200

- 2020年9月8日 ワークシート.xlsx

# 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

- 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

# ①0.52%

令和 2年 5月 8

ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

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詳細は、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
28-02789-001	住宅(融資)	36年 3月27日	29,890,508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
※1※2 年2回	305-普通-0071913	18521801232	融資明細 31年 3月14日	30,900,000円
変更	ご融資利率変更日	旧利率	0.520%	旧利子補給率
	2年 6月28日	新利率	0.520%	新利子補給率
内容		ご融資利率変更幅	0.000%	利子補給率変更幅
(※ご融資残高は 6月ご返済後の残高を表示しております)				

ご返済回数 16~ 21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					
2 727	80485	67533	12952	29822975	12952			
2 827	80485	67562	12923	29755413	12923			
2 927	80485	67591	12894	29687822	12894			
21027	80485	67621	12864	29620201	12864			
21127	80485	67650	12835	29552551	12835			
21227	80485	67679	12806	29484872	12806			

# ②0.52% (ペアローン?)

令和 2年 5月 8日

### ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

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
28-02797-001	住宅(融資)	36年 3月27日	9,673,298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
※1※2 年2回	305-普通-0071905	18521801233	31年 3月14日	10,000,000円
変更内容	ご融資利率変更日	旧利率	旧利子補給率	%
	2年 6月28日	0.520%	新利子補給率	%
		ご融資利率変更幅	0.000%	利子補給率変更幅
				(※ご融資残高は 6月ご返済後の残高を表示しております)

ご返済回数 16~ 21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					
2 7 27	26047	21856	4191	9651442	4191			
2 8 27	26047	21865	4182	9629577	4182			
2 9 27	26047	21875	4172	9607702	4172			
21027	26047	21884	4163	9585818	4163			
21127	26047	21894	4153	9563924	4153			
21227	26047	21903	4144	9542021	4144			

# ③0.565%

<b>現在残高</b> 22,386,555 円	
<b>うちボーナス時増額返済残高</b> -	
契約番号： 2405442	金利タイプ： 変動
商品名： 住宅ローン	金利： <u>0.565%</u>
<u>当初借入額</u> ： 25,000,000 円	<u>毎月返済額</u> ： 65,617 円
うちボーナス時増額返済分： -	ボーナス時増額返済額： -
当初借入日： 2016年7月28日	約定返済日： 毎月27日
<u>最終返済期日</u> ： 2051年8月27日	ボーナス時増額返済月： -
最終ボーナス時増額返済月： -	返済方式： 元利均等返済
特約終了日： -	次回金利切替日： 2020年12月27日

# ④0.575%

ローン契約書(金銭消費貸借契約証書)

2020年3月13日

株式会社 関西みらい銀行

借主: 住所 [ ] 氏名 [ ]  
借主: 住所 [ ] 氏名 [ ]  
連帯保証人: 住所 [ ] 氏名 [ ]  
連帯保証人: 住所 [ ] 氏名 [ ]

借主は株式会社関西みらい銀行(以下「銀行」といいます。)から(このローンが保証提携先の保証または保険者の保険による場合はその保証または保険に基づき)関西みらい住宅ローン規定集の金銭消費貸借契約規定および利率および返済方法等に関する規定を承認のうえ、下記要項のとおり金銭を借り受けます。

<借入要項> 4,230

借入金額	金 4,230 万円
毎月返済部分	金 3,600 万円 ✓
半年ごと増額返済部分	金 630 万円 ✓
利率	年 0.575 % ✓
当初金利タイプ	変動金利
固定金利特約期間	お借入日から( )回目の利息支払が終了する日
利率算定方式	変動金利の標準金利 -2.100 % ✓ 固定金利選択型の標準金利 -2.100 %
借入金の受領	借主名義の預金口座への入金の方法によります。借入金の用途 土地付住宅(新築)購入 ✓
借入方法	借入金額を 2020年 3月 30日 に一括して借り受けるものとします。
返済方法	元利均等返済 ✓ 返済額 返済予定表のとおり。
返済日	第1回返済日 2020年 4月 27日 第2回以降返済日 毎月 27日 最終回返済日 2055年 3月 27日
半年ごと増額返済部分	2020年 7月 27日 毎年 7月 27日 2055年 1月 27日
据置期間※	年 月 日 毎月 日 年 月 日
返済口座用預金口座	店名 西宮支店 種目 普通 口座番号 0000940 氏名 [ ]

※元金返済を据置き、利息のみ返済する期間

2019年 12月 版関西みらい住宅ローン規定集を受領し、内容を確認しました

署名捺印 [ ] 実印 [ ] 署名捺印 [ ] 実印 [ ]

銀行使用欄

金消契約部署	904 心齋橋住宅ローンセンター
取引店名	710 西宮支店
CIF	0059855
保証番号	18522000248
稟議・実行番号	

70-930-19-01 B 保 完済後

# 50.645%

## ご返済予定のお知らせ

作成区分 令和 2年分

毎々、お引立てに預かり厚く御礼申し上げます。ご利用いただいておりますローンにつきまして、今後のご返済の予定をご案内申し上げます。なお、本状作成基準日以降に繰り上げ返済等のお手続きをされた場合は、ご返済予定が変わることがありますのでご了承ください。ご返済予定が変更になる場合、及び今回ご連絡以降のご返済予定につきましては改めてご連絡申し上げます。

ローン名 短P基準変動金利型 大和ハウス工業		ご返済額		ご返済日	利率 年 0.64500%	返済口座番号	0171595
当初融資額	28500000	毎月分	75822	毎月		返済日	平成30年12月21日
(内毎月ご返済分)	28500000	半年毎分	0	00月00月10日		ご返済期限	令和36年1月13日
(内半年毎ご返済分)	0			返済方式	元利均等		
ご返済年月区分	ご返済金額	(内元本)	(内利息)	ご返済後残高	未払いお利息累計	備考	
271	75822	61059	14763	27405943	0		
281	75822	61092	14730	27344851	0		
291	75822	61125	14697	27283726	0		
2101	75822	61158	14664	27222568	0		
2111	75822	61190	14632	27161378	0		
2121	75822	61223	14599	27100155	0		
合計	454932	366847	88085				
区分欄 '1'の表示は毎月のご返済分、		内訳		毎月ご返済分	27100155	0	
'9'は半年毎のご返済分、				半年毎ご返済分	0	0	
*は合計のご返済分です。							

提携住宅ローン(融資手数料型)

お客さま番号  
0001-71-4671097  
(ご照会のときはこの番号をご連絡ください)

【住宅ローン】  
住宅ローンに係るお手続きにつきましては、以下専用窓口にて承っております。  
(当社店舗にご来店いただくことなく、専用窓口へのお電話と郵送にてお手続きいただけます)

【専用窓口】  
**0120-337-599**  
受付時間 平日9:00~17:00  
(土・日・祝日及び12/31~1/3はご利用いただけません)

【アパートローン】  
アパートローンに係るお手続きにつきましては、以下お取引店にお問い合わせください。

お取扱店  
神戸支店  
電話番号  
078-231-2311

お借入金の利率につきましては、毎年4月1日および10月1日に見直し、ご返済額につきましては10月1日の利率見直し5回目毎に見直ししております。今回の見直しの結果、令和 2年12月までの返済予定は上記の通りとなりますので、ご案内申し上げます。  
変動金利型リレープランご利用のお客様はプランの変更が毎月可能です。ご希望の際はお取扱店までお問い合わせください。

作成基準日 令和 2年 5月 1日

# ⑥0.875%

住信SBIネット銀行

101-1234039 > 前回ログイン：2020/08/27 15:21

## 住宅ローン 返済予定表

契約詳細 | 返済履歴 | **返済予定表** | 契約内容控え (契約当初)

返済予定表の印刷用画面

現在残高 **22,399,752** 円

うちボーナス時増額返済残高 -

契約番号： 1357745	金利タイプ： 変動
商品名： 住宅ローン	金利： 0.875%
当初借入額： 33,000,000 円	毎月返済額： 91,032 円
うちボーナス時増額返済分： -	ボーナス時増額返済額： -
当初借入日： 2011年8月19日	約定返済日： 毎月27日
最終返済期日： 2043年4月27日	ボーナス時増額返済月： -
最終ボーナス時増額返済月： -	返済方式： 元利均等返済
特約終了日： -	次回金利切替日： 2020年12月27日

閉じる

# ⑥0.875% (明細)

日付	返済額	返済額内訳		返済後残高	未払利息 当月残高
		元金分	利息分		
2021年8月	91,032	75,301	15,731	21,499,757	
2021年9月	91,032	75,356	15,676	21,424,401	
2021年10月	91,032	75,411	15,621	21,348,990	
2021年11月	91,032	75,466	15,566	21,273,524	
2021年12月	91,032	75,521	15,511	21,198,003	
2022年1月	91,032	75,576	15,456	21,122,427	
2022年2月	91,032	75,631	15,401	21,046,796	
2022年3月	91,032	75,686	15,346	20,971,110	
2022年4月	91,032	75,741	15,291	20,895,369	
2022年5月	91,032	75,796	15,236	20,819,573	
2022年6月	91,032	75,852	15,180	20,743,721	
2022年7月	91,032	75,907	15,125	20,667,814	

< >

2 / 23 ページ

<< 1 2 3 >>

**ご注意事項**

住宅ローン契約内容の特約終了日または次回金利切替日以降の金利は未確定のため 現時点の基準金利をもとに、お客さまごとの引下げ幅を適用した変動金利で返済予定が表示されています。  
フラット35（保証型）で金利引下げの適用のある場合は、お手元の契約書（写）に記載の適用金利、期間で返済予定が表示されています。

[契約詳細](#) | [返済履歴](#) | [返済予定表](#) | [契約内容控え（契約当初）](#)



# ⑧1.05%

平成28年6月17日

様

### 条件変更後返済額シミュレーション(概算)

条件変更日	平成28年6月27日
条件変更項目	借入利率(適用金利) 等

1. 条件変更項目

項目	条件変更前のお借入内容	条件変更後のお借入内容	今回変更
お借入金額	27,251,616 円	27,251,616 円	—
内毎月返済分	27,251,616 円	27,251,616 円	—
内ボーナス返済分	0 円	0 円	—
借入利率(適用金利)	1.275%	1.050%	○
金利種類	変動金利型	<u>固定金利特約型10年</u>	○
最終返済日	平成55年5月27日	平成55年5月27日	—
約定返済日	27日	27日	—
ボーナス返済月	月 / 月	月 / 月	—
ご返済方法	元利均等返済		

※変更の場合  
○印を表示

2. 条件変更後のご返済額の比較

【初回返済額】

	返済額	初回返済日	約定返済日(ボーナス月)
毎月返済	96,890 円	平成28年7月27日	27日
ボーナス返済	0 円	—	月 / 月

【毎月返済額の比較】

	条件変更前	条件変更後	差額
毎月返済	99,718 円	96,890 円	-2,828 円
ボーナス返済	0 円	0 円	0 円

(ご注意点)

- ①本シミュレーションは概算で計算していますので、**実際のお借入条件に基づくご返済額と異なる場合がございます。**実際のご返済額については、条件変更後に送付する「ローンご明細書」にてご確認ください。
- ②実際の適用金利は、条件変更日当日の金利が適用されますので、本シミュレーションと異なる場合がございます。また、本シミュレーションは**実際の条件変更時の適用金利をお約束するものではありません。**
- ③本シミュレーションでは条件変更後の「適用金利」が期日を経過した後も、同一の金利で借入期間中継続することを前提としておりますが、実際には、適用金利およびご返済額は銀行所定のルールに従って見直しを行うため、いずれも変動いたします。
- ④条件変更後の返済額、特に条件変更後の初回返済額は、条件変更日や変更項目により大きく変動する場合がございます。そのため、本シミュレーション上では、条件変更前のご返済額と条件変更後2回目以降の毎月返済額の比較を表示しております。
- ⑤条件変更の際は、**当行および当行指定の保証会社の審査が必要な場合がございます。審査の結果によっては、お申込をお断りする場合がございますので、あらかじめご了承ください。**
- ⑥条件変更の際は、**条件変更手数料が必要となります。**また、条件変更時に経過利息を精算される場合は、当該経過利息が必要となるほか、その他の条件変更や繰上返済等を同時に行う場合は、別途当行所定の手数料が必要となる場合がございます。くわしくは、当行国内本支店窓口にご用意しているチラシ・パンフレット等でご確認ください。また、住宅ローンのお取引店窓口までお問い合わせください。

三井住友銀行 北須磨支店  
TEL 078-792-2137 担当者 須永

# ⑨ 1.075%

ご返済予定表

いつもお引き立ていただきありがとうございます。ご利用いただいておりますローンにつきまして、右記[※]のお取扱いにより次回適用利率見直しまでの期間のご返済予定をご通知いたします。

利率変更前ご返済内利率(%)

ご融資日	ご融資金額	内月賦	内半年賦
平成21年 3月 27日	30,000,000	30,000,000	
原簿期限	最終返済日	約定返済日	半年賦返済月
年 月	令和26年 3月 18日	18日	3ヵ月賦返済月
利率(%)	利率変更日	返済方法	元利均等(5年毎賦金額変更方式)
1.07500	年 月 日	半年賦	

新規ご融資  
繰上返済  
利率変更  
作成期間経過  
条件変更  
その他

返済年月	ご本人返済額 *内半年賦	内元本返済額		ご返済残残高	
		月賦・半年賦	内利息額 月賦・半年賦	月賦・半年賦	合計
				21557019	21557019
2 7	85738	66427	19311	21490592	21490592
2 8	85738	66486	19252	21424106	21424106
2 9	85738	66546	19192	21357560	21357560
2 10	85738	66605	19133	21290955	21290955
2 11	85738	66665	19073	21224290	21224290
2 12	85738	66725	19013	21157565	21157565
合計	514428	399454	114974		

# 10 1.375%

## ご返済予定のお知らせ

作成区分 令和 2年分

毎々、お引立てに預かり厚く御礼申し上げます。ご利用いただいておりますローンにつきまして、今後のご返済の予定をご案内申し上げます。なお、本状作成基準日以降に繰り上げ返済等のお手続きをされた場合は、ご返済予定が変わることがありますのでご了承ください。ご返済予定が変更になる場合、及び今回ご連絡以降のご返済予定につきましては改めてご連絡申し上げます。

ローン名		固定金利特約型		大和ハウス工業		提携住宅ローン(融資手数料型)	
当初融資額	26000000	ご返済額		ご返済日	毎月 10日	利率	年 1.37000%
(内毎月ご返済分)	26000000	毎月分	77962	返済方式	元利均等	返済口座番号	0171579
(内半年毎ご返済分)	0	半年毎分	0	ご返済日	00月00日10	ご融資日	平成30年12月21日
ご返済年月区分	ご返済金額	(内元本)		ご返済後残高	未払いお利息累計	備考	
2 1 1	77962	48889	29073	25416998	0		
2 2 1	77962	48945	29017	25368053	0		
2 3 1	77962	49001	28961	25319052	0		
2 4 1	77962	49057	28905	25269995	0		
2 5 1	77962	49113	28849	25220882	0		
2 6 1	77962	49169	28793	25171713	0		
2 7 1	77962	49225	28737	25122488	0		
2 8 1	77962	49281	28681	25073207	0		
2 9 1	77962	49337	28625	25023870	0		
210 1	77962	49394	28568	24974476	0		
211 1	77962	49450	28512	24925026	0		
212 1	77962	49506	28456	24875520	0		
合計	935544	590367	345177				
内 訳		毎月ご返済分	24875520	0			
		半年毎ご返済分	0	0			

区分欄 '1'の表示は毎月のご返済分、  
'9'は半年毎のご返済分、  
\*は合計のご返済分です。

お客さま番号  
0001-71-4670169  
(ご照会の際はこの番号をご連絡ください)

### 【住宅ローン】

住宅ローンに係るお手続きにつきましては、以下専用窓口にて承っております。  
(当社店舗にご来店いただくことなく、専用窓口へのお電話と郵送にてお手続きいただけます)

### 【専用窓口】

**0120-337-599**

受付時間 平日9:00~17:00  
(土・日・祝日及び12/31~1/3はご利用いただけません)

### 【アパートローン】

アパートローンに係るお手続きにつきましては、以下お取引店にお問い合わせください。

### お取扱店

神戸支店

### 電話番号

078-231-2311

作成基準日 令和 1年12月10日

# 110.775%

**ご融資金ご返済明細表**

通用利率は現在の基準金利に基づいて表示しています。今後の基準金利変更に伴って変動しますのでご了承下さい。なお、基準金利に変更があった時には新たな明細表を送付致します。

お客様番号 171851	口座番号 3002	代理貸付番号	ご融資種別 住宅ローン	払込日 31日	京都中央信用金庫 取扱店 石山支店 TEL 077 533-1121 発行日 1年11月30日	
返済方法 元利均等	振替口座 普通 0222042	ご融資日 24.3.21	ご融資額 円 21000000			
ご融資利率(変動金利)	24年 3月 21日	<b>0.775%</b>	年 月 日	%	年 月 日 %	
返済内容 毎月 ボーナス	ご融資金内訳 円	返済開始日	周期 回数	返済額 円	ステップ1返済額 円 ステップ2返済額 円	最終返済日 29年 3月 31日 ボーナス返済 月 月

ご返済日	元金 円	お利息額 円/月数	ご返済合計額 円	ご融資残高 円	お利息不足額 円	備 考
2. 1. 31	46235	10868	57103	16781761		
2. 3. 2	46265	10838	57103	16735496		
2. 3. 31	46295	10808	57103	16689201		
2. 4. 30	46325	10778	57103	16642876		
2. 6. 1	46355	10748	57103	16596521		
2. 6. 30	46385	10718	57103	16550136		
2. 7. 31	46415	10688	57103	16503721		
2. 8. 31	46445	10658	57103	16457276		
2. 9. 30	46475	10628	57103	16410801		
2.11. 2	46505	10598	57103	16364296		
2.11.30	46535	10568	57103	16317761		
3. 1. 4	46565	10538	57103	16271196		
3. 2. 1	46595	10508	57103	16224601		
3. 3. 1	46625	10478	57103	16177976		
3. 3. 31	46655	10448	57103	16131321		
3. 4. 30	46685	10418	57103	16084636		
3. 5. 31	46716	10387	57103	16037920		
3. 6. 30	46746	10357	57103	15991174		
3. 8. 2	46776	10327	57103	15944398		
3. 8. 31	46806	10297	57103	15897592		
3. 9. 30	46836	10267	57103	15850756		
3.11. 1	46867	10236	57103	15803889		
3.11.30	46897	10206	57103	15756992		
4. 1. 4	46927	10176	57103	15710065		

# 120.645%

### ご返済予定のお知らせ

毎々、お引立てに預かり厚く御礼申し上げます。ご利用いただいておりますローンにつきまして、今後のご返済の予定をご案内申し上げます。なお、本状作成基準日以降に繰り上げ返済等のお手続きをされた場合は、ご返済予定が変わることがありますのでご了承ください。ご返済予定が変更になる場合、及び今回ご連絡以降のご返済予定につきましては改めてご連絡申し上げます。

作成区分 令和 2年分

ローン名	短P基準変動金利型		日本エスコ		提携住宅ローン(融資手数料型)	
当初融資額	10000000	ご返済額	27055	ご返済日	毎月 日	利率 年 0.64500%
(内毎月ご返済分)	10000000	毎月分	27055	00月00月27	返済方式	元利均等
(内半年毎ご返済分)	0	半年毎分	0			
ご返済月区分	ご返済金額	(内元本)	(内利息)	ご返済後残高	未払いお利息累計	備 考
2 7 1	27055	21770	5285	9811090	0	
2 8 1	27055	21782	5273	9789308	0	
2 9 1	27055	21794	5261	9767514	0	
2 10 1	27055	21805	5250	9745709	0	
2 11 1	27055	21817	5238	9723892	0	
2 12 1	27055	21829	5226	9702063	0	
合 計	162330	130797	31533			
区分欄 1の表示は毎月のご返済分、 2は半年毎のご返済分、 *は合計のご返済分です。		内 訳	毎月ご返済分	9702063	0	
			半年毎ご返済分	0	0	

お借入金の利率につきましては、毎年4月1日および10月1日に見直し、ご返済期につきましては10月1日の利率見直し5割引きに返済しております。今回の見直しの結果、令和 2年12月までのご返済予定は上記の通りとなりますので、ご案内申し上げます。

変動金利型リレープランご利用のお客様はプランの変更が毎月可能です。ご希望の際は取扱店までお問い合わせください。

0270 堺支店  
作成基準日 令和 2年 5月 1

ご返済口座番号 0068703  
ご融資日 令和 1年10月25日  
ご融資期限 令和 36年10月27日

お客さま番号 0001-71-4949780  
(ご都合のときはこの番号をご連絡ください)

【住宅ローン】  
住宅ローンに係るお手続きにつきましては、以下専用窓口にて承っております。  
(当社店舗にご来店いただくことなく、専用窓口へのお電話と郵送にてお手続きいただけます)

【専用窓口】  
0120-337-599  
受付時間 平日9:00-17:00  
(土・日・祝日及び12/31-1/3はご利用いただけません)

【アパートローン】  
アパートローンに係るお手続きにつきましては、以下お取引店にお問い合わせください。

お取扱店 梅田支店  
電話番号 06-6315-1151

### ご返済予定のお知らせ

毎々、お引立てに預かり厚く御礼申し上げます。ご利用いただいておりますローンにつきまして、今後のご返済の予定をご案内申し上げます。なお、本状作成基準日以降に繰り上げ返済等のお手続きをされた場合は、ご返済予定が変わることがありますのでご了承ください。ご返済予定が変更になる場合、及び今回ご連絡以降のご返済予定につきましては改めてご連絡申し上げます。

作成区分 令和 2年分

ローン名	短P基準変動金利型		日本エスコ		提携住宅ローン(融資手数料型)	
当初融資額	20500000	ご返済額	55464	ご返済日	毎月 日	利率 年 0.64500%
(内毎月ご返済分)	20500000	毎月分	55464	00月00月27	返済方式	元利均等
(内半年毎ご返済分)	0	半年毎分	0			
ご返済月区分	ご返済金額	(内元本)	(内利息)	ご返済後残高	未払いお利息累計	備 考
2 7 1	55464	44630	10834	20112726	0	
2 8 1	55464	44654	10810	20068072	0	
2 9 1	55464	44678	10786	20023394	0	
2 10 1	55464	44702	10762	19978692	0	
2 11 1	55464	44726	10738	19933966	0	
2 12 1	55464	44750	10714	19889216	0	
合 計	332784	268140	64644			
区分欄 1の表示は毎月のご返済分、 2は半年毎のご返済分、 *は合計のご返済分です。		内 訳	毎月ご返済分	19889216	0	
			半年毎ご返済分	0	0	

お借入金の利率につきましては、毎年4月1日および10月1日に見直し、ご返済期につきましては10月1日の利率見直し5割引きに返済しております。今回の見直しの結果、令和 2年12月までのご返済予定は上記の通りとなりますので、ご案内申し上げます。

変動金利型リレープランご利用のお客様はプランの変更が毎月可能です。ご希望の際は取扱店までお問い合わせください。

0270 堺支店  
作成基準日 令和 2年 5月 1

ご返済口座番号 0068681  
ご融資日 令和 1年10月25日  
ご融資期限 令和 36年10月27日

お客さま番号 0001-71-494995  
(ご都合のときはこの番号をご連絡ください)

【住宅ローン】  
住宅ローンに係るお手続きにつきましては、以下専用窓口にて承っております。  
(当社店舗にご来店いただくことなく、専用窓口へのお電話と郵送にてお手続きいただけます)

【専用窓口】  
0120-337-599  
受付時間 平日9:00-17:00  
(土・日・祝日及び12/31-1/3はご利用いただけません)

【アパートローン】  
アパートローンに係るお手続きにつきましては、以下お取引店にお問い合わせください。

お取扱店 梅田支店  
電話番号 06-6315-1151

# 130.775%

## ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

令和 2年 5月

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、あなたさまに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
22-02214-001	神鋼不動産	28年 7月20日	18,400,148円	4,746,276円
利率見直し	ご返済預金口座	幹事番号	当初のご融資日	ご融資金額
※1回 年2回	528-普通-1357847		25年 1月24日	23,900,000円
変更	ご融資利率変更日	旧利率	0.775%	旧利子補給率
	2年 6月21日	新利率	0.775%	新利子補給率
内容		ご融資利率変更幅	0.000%	利子補給率変更幅

(※ご融資残高は 6月ご返済後の残高を表示しております)

ご返済回数 90～95回分 (金額単位)

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 利子補給
		元	金					
2/7/20	48194		39376	18279927	8818			
2/7/20	99235		80845	(4665431)	18390			
2/8/20	48194		39402	18240525	8792			
2/9/20	48194		39427	18201098	8767			
2/10/20	48194		39453	18161645	8741			
2/11/20	48194		39478	18122167	8716			
2/12/20	48194		39504	18082663	8690			

# 140.429%

## ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

令和 1年11月 8日

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、あなたさまに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
28-03976-001	Web借りかえローン		32年10月27日	29,952,601円	円
利率見直し	ご返済預金口座	幹線番号	当初のご融資日	ご融資金額	
※1回 年2回	130-普通-0268255		融資明細 30年10月26日	31,010,000円	
変更	ご融資利率変更日	旧利率	0.429%	旧利子補給率	%
	1年12月28日	新利率	0.429%	新利子補給率	%
内容		ご融資利率変更幅	0.000%	利子補給率変更幅	%

(※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 15～20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					
2/127	86439	75731	10708	29876870	10708			
2/227	86439	75759	10680	29801111	10680			
2/327	86439	75786	10653	29725325	10653			
2/427	86439	75813	10626	29649512	10626			
2/527	86439	75840	10599	29573672	10599			
2/627	86439	75867	10572	29497805	10572			

# ⑮ 1.275%

ローンご 明 細 書

銀行コード 0200143200450  
 **三井住友銀行**  
 北須磨 支店  
 電話 078-792-2

ローン種類  
 住み替えローン(購入・建築口)  
 住み替えローン<購入・建築口>

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	ご返済期限	期間	ご融資残高	うち 毎月ご返済部分	うち ボーナスご返済部分
689	328552	普通	4532550	1.275	21 5 15	55 5 27	408	33000000	33000000

(今後適用する利率)

新利率	利率変更年月日	利率変更幅
*****	** ** *	*****
*****	** ** *	*****

(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 ご返済日	ご返済額 (元利合計)	うち 利息額		元金返済額	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・ボーナス返済の合計)
				円	円					
1	21 6 27		114703	50047	0	64656	32935344	0	0	32935344
2	21 7 27		99718	34993	0	64725	32870619	0	0	32870619
3	21 8 27		99718	34925	0	64793	32805826	0	0	32805826
4	21 9 27		99718	34856	0	64862	32740964	0	0	32740964
5	21 10 27		99718	34787	0	64931	32676033	0	0	32676033
6	21 11 27		99718	34718	0	65000	32611033	0	0	32611033
7	21 12 27		99718	34649	0	65069	32545964	0	0	32545964

※当初ご融資額からの通算回数です。

# ワーク(借換え試算表)

借換え試算表 実践講座9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!

**サンプル⑨ 1.075%** 左側の既存借入れ

①借入金額(2020年9月18日現在)

②金利

③返済額

④期間

## 住宅ローン比較表

2020年9月18日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
③ 元利均等	21,357,560	1.075	85,738	282	24,178,116
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	<b>21,357,560</b>				<b>24,178,116</b>
			合計		<b>24,178,116</b>

返済月額 85,738  
支払利息合計 2,820,555

80,010

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 元利均等	21,357,560	0.470	80,010	282	22,562,820	-1,615,296
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>21,357,560</b>				<b>22,562,820</b>	<b>-1,615,296</b>
諸経費					0	0
			合計		<b>22,562,820</b>	<b>-1,615,296</b>

返済月額 80,010  
支払利息合計 1,205,260 -1,615,296

諸経費  
保証料戻し  
実質諸費用 0

# ワーク(借換え試算表)

## 左側の入力

①借入金額(2020年9月18日現在)

**21,357,560円**

②金利 年1.075%

③返済額 85,738円

④期間 2009年3月~2044年3月

残期間 23年 6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9月18日現在)

②金利 イオン銀行の0.47%

③返済額(月払)

④期間(23年6ヶ月) 282ヶ月

⑤諸費用(イオン銀行のHPで試算)

**約740,000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？

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。

1件 ▼

#### 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？

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 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。

%

《お借入れ希望条件》

条件を再設定

お借換え

お借入れ希望金額

2,135万円

増額（ボーナス）返済

利用しません

お借入れ期間

23年 6ヵ月

お借入れ金利タイプ

変動金利

諸費用

含めない

■ 現在のお借入れまとめ

現在の年間ご返済額 合計

約 1,028,856 円

現在の毎月のご返済額 合計

月々 85,738 円

増額（ボーナス）月のご返済額 合計

0 円

現在の内容でのお支払い総額 合計

約24,178,116 円

■ お借換え希望

**必須** お借入れご希望金額はおいくらですか？  
200万円～10,000万円の範囲内でご入力ください。

2135 万円

**必須** 増額（ボーナス）分での返済はされますか？

します  しません

増額（ボーナス）返済額の目安はおいくらですか？

毎月の返済額 +  万円

**必須** お借入れ期間は何年ですか？  
1年0ヶ月～35年0ヶ月以内、最長35年までのお取り扱いとなります。

23 年 6 ヵ月

**必須** ご希望のお借入れ金利タイプをお選びください。

変動金利

**必須** ご指定される金利は何%になりますか？  
小数点以下第3位までご入力ください。  
※最新金利をご参考にご入力ください。

最新金利はこちら

0.47 %

当初金利適用期間終了後の想定される金利をご入力ください。  
小数点以下第3位までご入力ください。  
※金利をお約束するものではありません。

年後から  %

**必須** 諸費用を住宅ローンに含みますか？ [詳しくはこちら](#)  
※取扱手数料、登記費用、印紙代など

含める  含めない

		手数料 <b>定率型</b> の場合 <b>定額型</b> に比べお借入れ利率 <b>が0.2%低くなります！</b> 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)】 ▶ <a href="#">定率型とは？</a>	手数料 <b>定額型</b> の場合 <b>初期費用を抑えたい方にオス            スメ！</b> 取扱手数料が110,000円(税込) ▶ <a href="#">定額型とは？</a>
<b>変動金利</b>	お借入れ金利	0.470 %	0.670 %
	毎月のご返済額	月々 <b>79,982 円</b>	月々 <b>81,846 円</b>
	現在との比較	😊 月々 <b>-5,756 円</b>	😊 月々 <b>-3,892 円</b>
	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	959,784 円	982,152 円
	現在との比較	😊 <b>-69,072 円</b>	😊 <b>-46,704 円</b>
-	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
<b>お支払い総額</b> （諸費用は含みません）		<b>22,554,785 円</b> (内) 総支払利息1,204,785 円 ▶ <a href="#">返済予定表</a>	<b>23,080,683 円</b> (内) 総支払利息1,730,683 円 ▶ <a href="#">返済予定表</a>
	現在との比較	😊 <b>-1,623,331 円</b>	😊 <b>-1,097,433 円</b>

諸費用合計（概算） ▶ <a href="#">諸費用とは？</a>	約 740,000 円	約 380,000 円
ローン取扱手数料（税込）	469,700 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	85,400 円	85,400 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	84,900 円	84,600 円

# イオン銀行シミュレーション



■ 現在のお借入れまとめ

現在の毎月のご返済額 合計	月々85,738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1,028,856円
現在の内容でのお支払総額合計	約24,178,116円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	2,135万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	23年 6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 79,982円	月々 81,846円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	959,784円	982,152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)		22,554,785円	23,080,683円
現在との比較		<b>-1,623,331円</b>	-1,097,433円
諸費用 合計 (概算) *1		約 740,000円	約 380,000円
ローン取扱手数料 *2		469,700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		85,400円	85,400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		84,900円	84,600円

# 比較表へ入力

- 比較表右側のアフター(見直しプラン)へ
- イオン銀行シミュレーション結果より
- 諸費用を入力
- 0.47%で金融電卓にて検算しながら入力

## 住宅ローン比較表

2020年9月18日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	21,357,560	1.075	85,738	282	24,178,116
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	<b>21,357,560</b>				<b>24,178,116</b>
合計					<b>24,178,116</b>

返済月額 85,738

支払利息合計 **2,820,556**

82,634

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 元利均等	21,357,560	0.470	80,010	282	22,562,820	<b>-1,615,296</b>
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>21,357,560</b>				<b>22,562,820</b>	<b>-1,615,296</b>
諸経費					740,000	740,000
合計					<b>23,302,820</b>	<b>-875,296</b>

返済月額 80,010

支払利息合計 **1,205,260** **-1,615,296**

**-5,728**

諸経費	740,000
保証料戻し	
実質諸費用	<b>740,000</b>

# 見直し効果

イオン銀行に借り換えると

諸費用込みで

**675,296円お得です！**

# 返済予定表

他の返済予定表を見てみましょう！

Excelのシートをコピーしてください

シート名を⑥0.875%に変更

⑥0.875%

住信SBIネット銀行

101-1234039 > 前回ログイン 2020/08/27 15:21

## 住宅ローン 返済予定表

契約詳細 | 返済履歴 | **返済予定表** | 契約内容控え (契約当初)

返済予定表の印刷用画面

現在残高 **22,399,752** 円

うちボーナス時増額返済残高 -

契約番号 : 1357745	金利タイプ : 変動
商品名 : 住宅ローン	金利 : 0.875%
当初借入額 : 33,000,000 円	<u>毎月返済額 : 91,032 円</u>
うちボーナス時増額返済分 : -	ボーナス時増額返済額 : -
当初借入日 : 2011年8月19日	約定返済日 : 毎月27日
<u>最終返済期日 : 2043年4月27日</u>	ボーナス時増額返済月 : -
最終ボーナス時増額返済月 : -	返済方式 : 元利均等返済
特約終了日 : -	次回金利切替日 : 2020年12月27日

閉じる

# 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8月27日

イオン銀行

残高 22,399,752円

変動金利 0.47%

期間 22年8ヶ月 諸費用 770,000円

で借換え提案！



**お借換え**

2020年9月4日 作成 / 受付番号：WEB09198769

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91,032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1,092,384円
現在の内容でのお支払総額合計	約24,760,704円

**■ お借換え希望条件**

お借入れ金額	2,240万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	22年 8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	0.470%	0.670%
	毎月のご返済額	月々 86,833円	月々 88,787円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,041,996円	1,065,444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)		23,618,599円	24,150,045円
現在との比較		-1,142,105円	-610,659円

**諸費用 合計 (概算) \*1**

	約 770,000円	約 390,000円
ローン取扱手数料 *2	492,800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	89,600円	89,600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	87,600円	90,400円

# ① 借り換えメリット

## 住宅ローン比較表

2020年9月18日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
住信SBIネット 元利均等	22,399,752	0.875	91,032	272	24,760,704
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	22,399,752				24,760,704
			合計		24,760,704

		支払利息合計	2,360,952
返済月額	91,032		
		89,664	

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 元利均等	22,399,752	0.470	86,833	272	23,618,576	-1,142,128
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	22,399,752				23,618,576	-1,142,128
諸経費					770,000	770,000
			合計		24,388,576	-372,128

		支払利息合計	1,218,824	-1,142,128
返済月額	86,833			-4,199
			諸経費	770,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	770,000

# ① 借換えメリット

⑥ 0.875%は  
イオン銀行で  
金利年0.47%に借換えると

金利の差額 1,142,128円・・・①

諸費用 770,000円・・・②

差し引きメリット 372,128円・・・③(①－②)

# 借換え先を変更

- ジャパンネット銀行なら？
- 諸費用はイオン銀行と同じと仮定
- 金利のみ **年0.38%**に変更



## ② 借り換えメリット

⑥ 0.875%は  
ジャパンネット銀行で

金利年0.38%に借り換えると

金利の差額	1,378,768円・・・①
諸費用	770,000円・・・②

差し引きメリット 608,768円・・・③ (① - ②)

# 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！**

# 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！

シートをコピーしてシート名を変える

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！**

**ワークタイム**

**休憩**

# 防衛金利

既借入銀行は、金利を何%まで下げると

お客様の他銀行への借い換えを

防衛出来るか？

他銀行への借い換え阻止のための金利

**= 防衛金利**

## 住宅ローン比較表

2020年9月18日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	21,357,560	1.075	85,738	282	24,178,116
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	21,357,560				24,178,116
			合計 ④		24,178,116

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 元利均等	21,357,560	0.470	80,010	282	22,562,820	-1,615,296
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	21,357,560				22,562,820	-1,615,296
諸経費					740,000	740,000
			合計 ③		23,302,820	-875,296

返済月額	85,738	支払利息合計	2,820,556
			82,634

返済月額	80,010	支払利息合計	1,205,260	-1,615,296
			740,000	
			保証料戻し	
			実質諸費用	740,000

**この入力データのシートをコピーしてください**

# 防衛金利

イオン銀行で借換えた場合の総支払額

22,562,820円...①

借換え諸費用

740,000円...②

① + ② = 23,302,820円...③

既借入銀行は金利を何%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！

# 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？

# 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？

# 保証料について

**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？  
確認方法の例。**

**現場では、お客様が、保証料を払ったか？  
忘れていていることが多いです**

# 保証料

01	印紙料
02	京都市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

お利率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いたします。

株式会社 **京都銀行** JR尼崎駅前支店

3-116-10708 Q13: 1x100=1,000 2945

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？

⑨ 1.075%が住宅ローンを組んだ当時

保証料を **600,000円**払っていたと仮定！

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**

# 保証料返戻分を考慮

⑨ 1.075%が払った保証料の

返戻保証料は**240,000円**と仮定します。

保証料戻しに24万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9月18日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	21,357,560	1.075	85,738	282	24,178,116
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	<b>21,357,560</b>				<b>24,178,116</b>
合計					<b>24,178,116</b>

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 元利均等	21,357,560	0.470	80,010	282	22,562,820	-1,615,296
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>21,357,560</b>				<b>22,562,820</b>	<b>-1,615,296</b>
諸経費					500,000	500,000
合計					<b>23,062,820</b>	<b>-1,115,296</b>

返済月額 85,738 支払利息合計 2,820,556

返済月額 80,010 支払利息合計 1,205,260 -1,615,296

81,783

**保証料戻し分を入力**

諸経費	740,000
保証料戻し	240,000
実質諸費用	500,000





# 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3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9月16日(水)**

# 見直しセミ十一解説

# 住宅ローン(見直し)セミナー

誰も教えてくれなかった裏技公開!



住宅ローンアドバイザー 鴨藤 政弘

**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

親近感



権威性

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

# 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1.32% 35年 = 総返済額は？**



**フラット35 新機構団信込み**

## 2020年9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 **1.25%**

実質年率 1.482%

融資率(9割以下)

返済期間21~35年

年率 **1.32%**

実質年率 1.458%

# 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！**

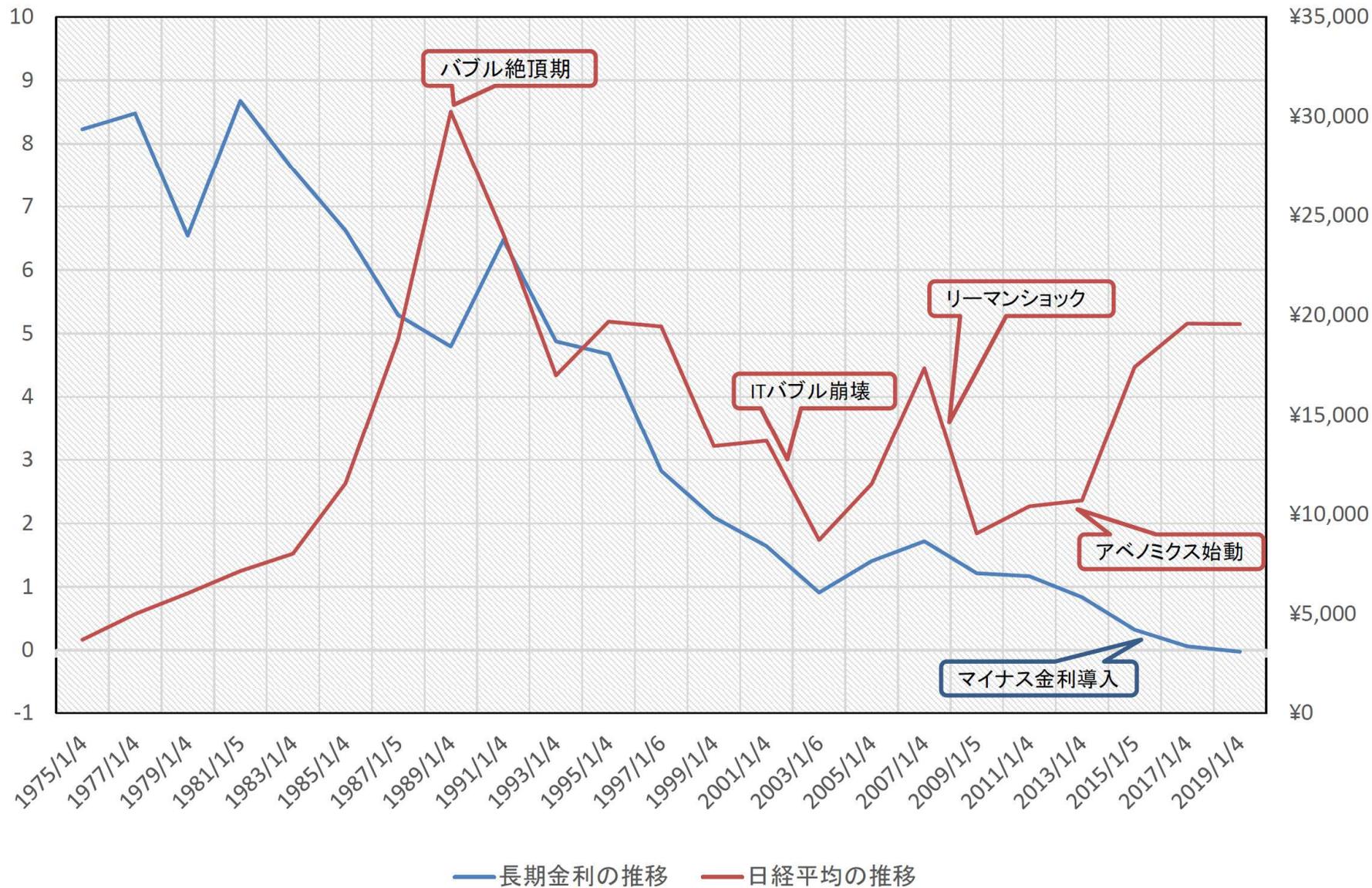
## 長期金利の推移



2020/9/8

財務省HPデータより作成 <https://www.mof.go.jp/faq/jgbs/04hb.htm>

# 長期金利と日経平均の推移



2020/9/8

財務省HPデータより作成 <https://www.mof.go.jp/faq/jgbs/04hb.htm>

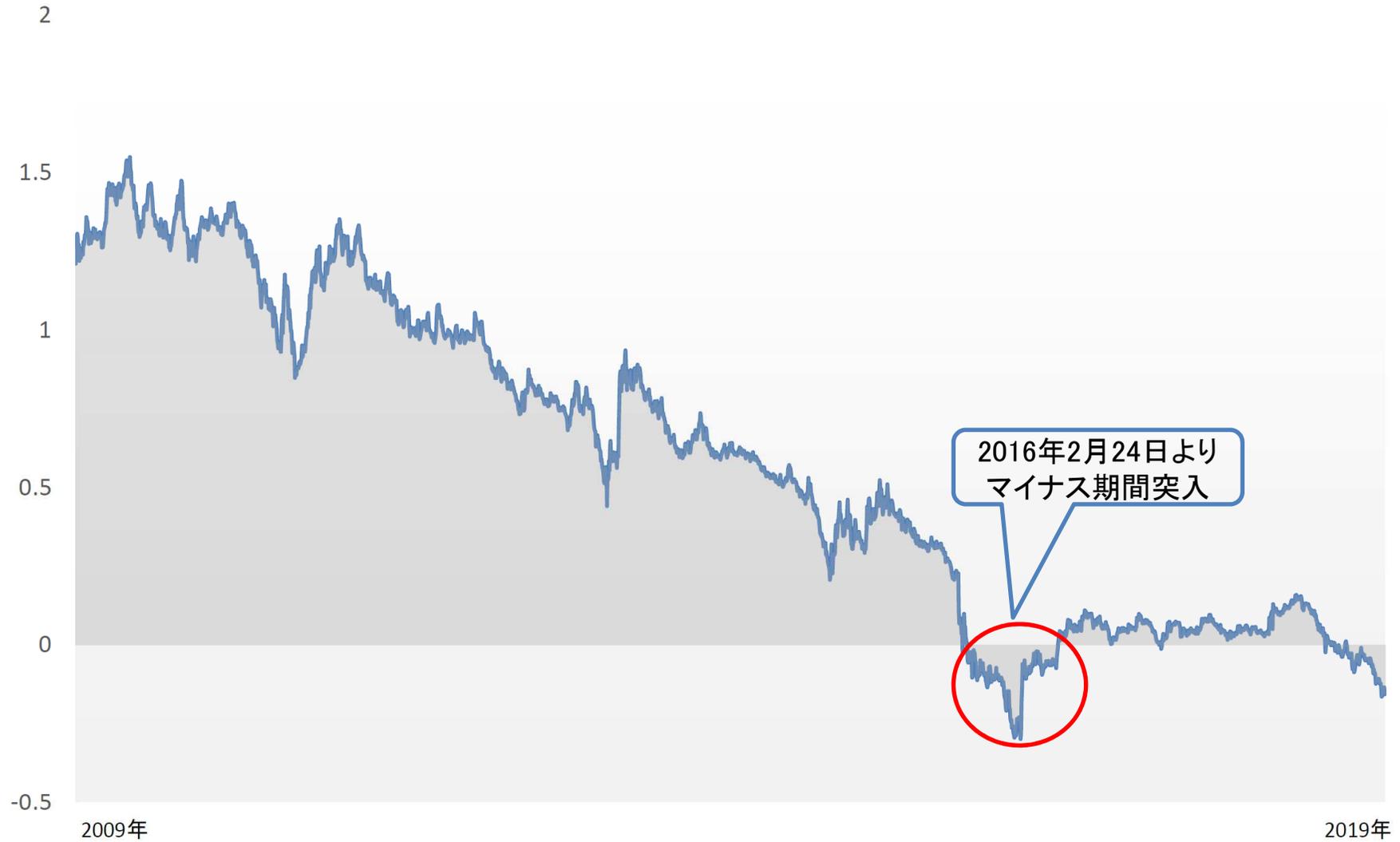
# 日銀の金融政策

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



ここから前回やりました！

**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！**

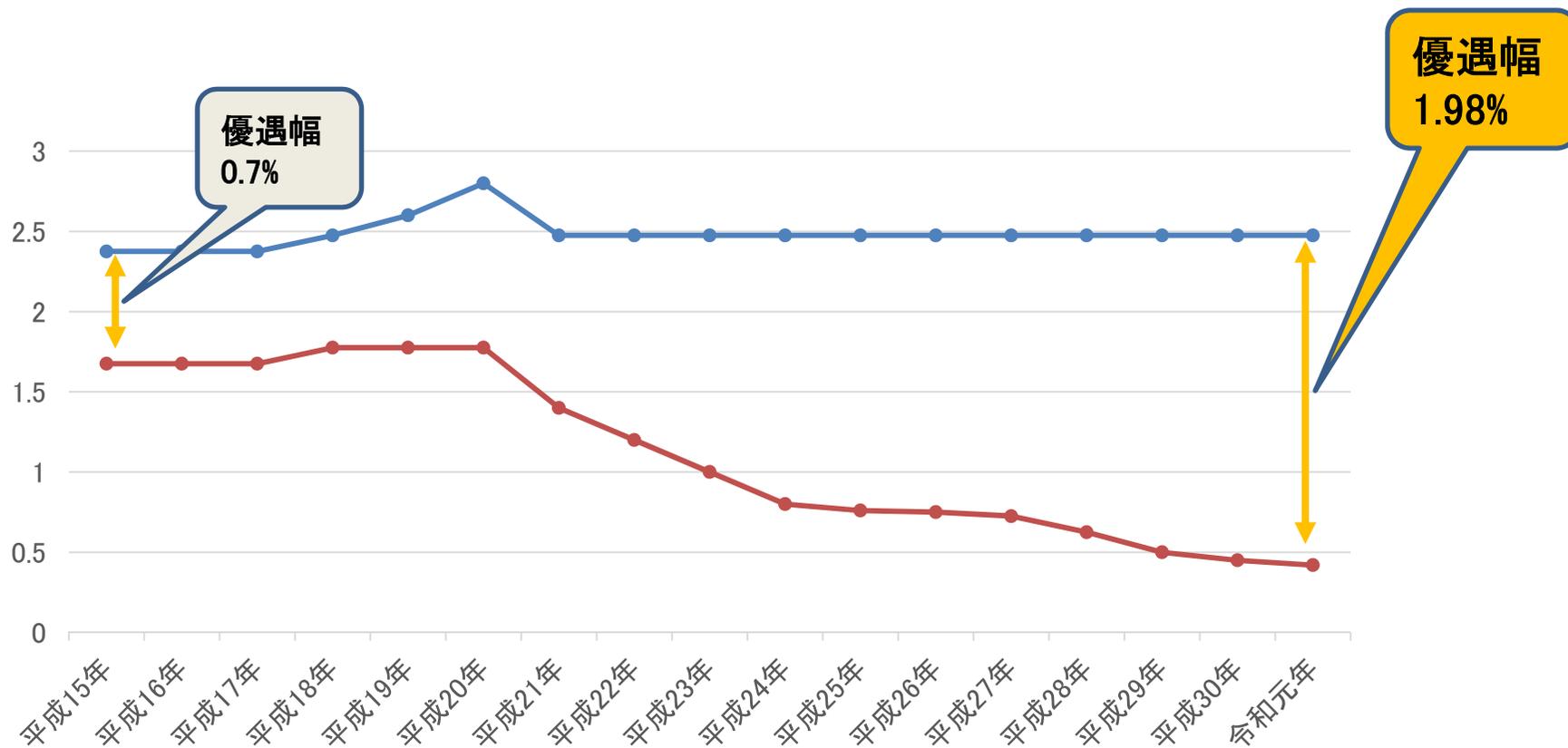
**定価**では売れない！

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！

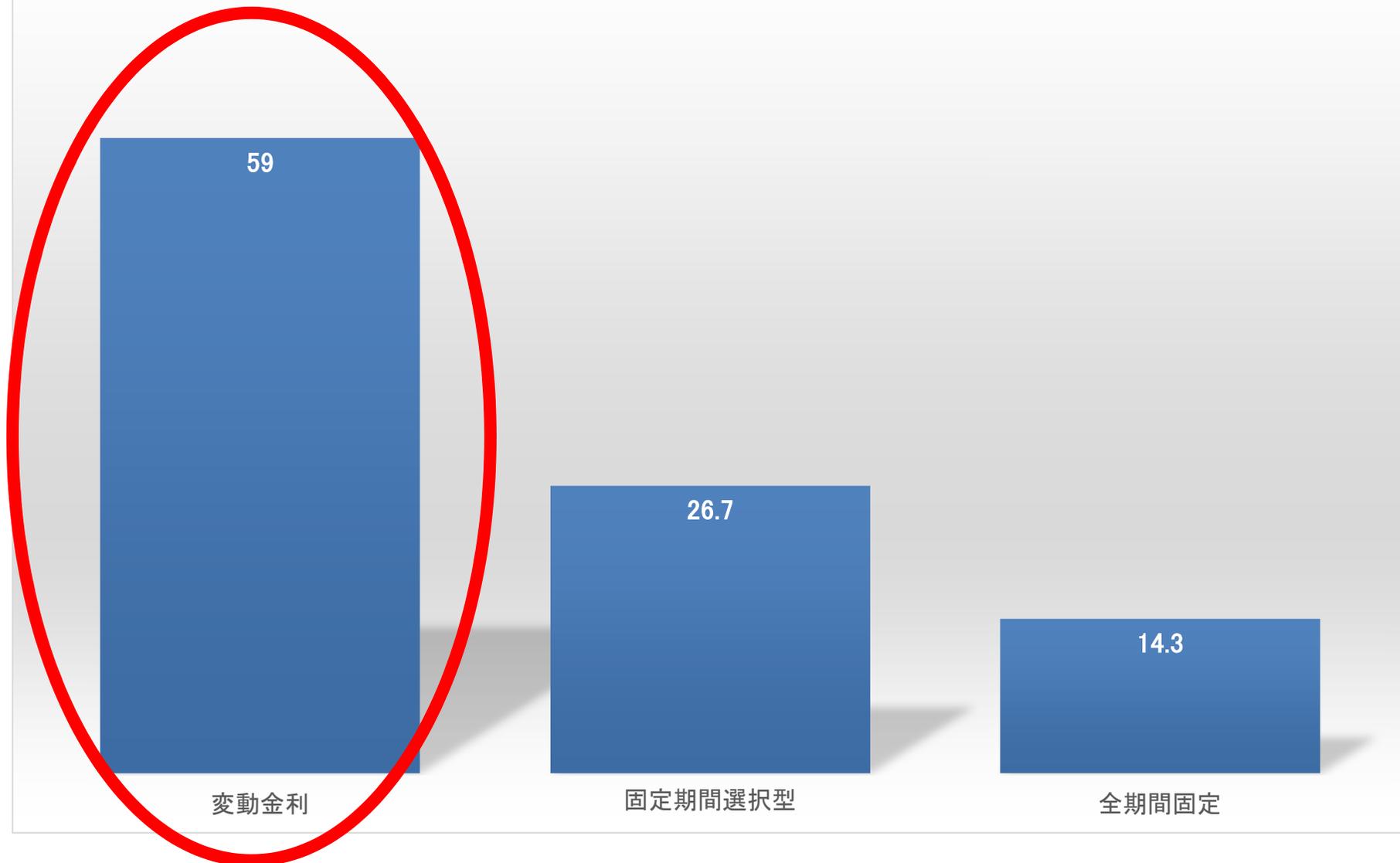
あなたは、大丈夫ですか？

# 住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



## 2019年度第一回調査 利用した金利タイプ別の住宅ローン

■利用者



2020/9/8

# 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	0.380%	変動金利
住信SBIネット銀行	0.398%	変動金利
じぶん銀行	0.410%	変動金利
りそな銀行	0.429%	変動金利
新生銀行	0.45%	変動金利

\* 2020年9月3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 0.38% (手数料別)**  
**実質      0.58%**

# 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
ジャパンネット銀行	0.545%	10年固定
じぶん銀行	0.55%	10年固定
イオン銀行	0.57%	10年固定
ソニー銀行	0.6%	10年固定
りそな銀行	0.645%	10年固定

\* 2020年9月3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 **0.545%~(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 **0.545%(保証料別)**

実質 **0.745%**

# 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！**



# 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…

ここまで前回やりました

# 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 0.47%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9月)の全期間固定の金利は？

フラット35は**1.32%**です！(21年以上)  
**1.25%** (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9月

2020年9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 **1.25%**

実質年率 1.482%

融資率(9割以下)

返済期間21~35年

年率 **1.32%**

実質年率 1.458%

# 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！**

ここから前回やりました

# 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  
お母さん 32歳 生活費  
長男 7歳 月20万円  
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  
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

# 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！**

ここまで前回やりました

# 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3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 9月16日(水)班長さんに提出

# 自己紹介について

# 自己紹介

自己紹介は、セミナーのキモ

セミナーの目的は、個別相談に移行してもらうこと

①親近感

②権威性

この人に相談したいと思わせることが重要！

神話の法則 を利用するのも効果的

# 自己紹介の作成

## ①親近感

『**神話の法則**』 ジョセフ・キャンベル 英雄の旅

**親しみやすさ**

**家族 動物 趣味 スポーツ 食べ物**

**出身校 出身地 ○○と呼ばれている**

**共通項(・・・一緒ですね)を意識して入れる**

# 自己紹介の作成

## ②権威性

自分では気付いていない凄さ・強み  
を発見してください

ナンバー(オンリー)ワン戦略も有効

この人、凄い!と思わせる!

# 自分発見のワーク

『自分発見のワーク』 良いところ 1人2分  
褒められ慣れる！

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

褒められている方は、遠慮せず、

『有難う、よく言われます！』

# 自己紹介

**ベネフィット(お客様の素敵な未来)**

**あなたが○○になる**

**あなたが○○を得る**

**メリット(特徴・利点・スペック 私メッセージ)**

**私は、○○なこと出来ます**

**ビジョン**

**私は、○○します！**

# 自己紹介

**ベネフィット型が理想**

**実績 = 証拠写真を見せる**

**専門家なので安心してください！**

**ビジョン型でも良い**

**こういう考えで、こうなりたい！**

**こうなります！そのために今こうしています！**

# 自己紹介の作成

**自分の良いところを遠慮せず・・・ 1人3分**

**①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。**

**資格、実績、これなら人に教えられること**

**②何故、今この仕事をしているのか？**

**③これからやりたいこと(夢や目標)**

**自己紹介作成のヒントにしてください**

# 自己紹介の作成

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

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

# 自己紹介の作成(ワーク)

ご自身のパソコンにセミナーPPTを  
実践講座サイトからダウンロード

自己紹介の部分を変更してください  
ベネフィット型かビジョン型か？

写真は必ず入れてください

後日でも可

# ティーアップ。

## 自己紹介、プロフィールは

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

にも使えます。

**効果的な自己紹介、プロフィール  
を作成しましょう！**

**『1分スピーチ』の内容も入れましょう！**

## 第3回 課題(セミナーされる方)

### 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!

# 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？

# 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**

# 第3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9月16日(水)**

# 第3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 次回までに理解

## 第3回 課題(セミナーされる方)

### 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!

# 超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎(返済予定表回収)
- 銀行の考え方
- 金融電卓の使い方
- 借換えセミナーの内容を理解
- マーケティング・営業心理学
- ピストルとナイフ作戦の実践
- エアー札束を掴む練習 = 比較表の作成
- 防衛金利の計算(実践・自動計算)

# 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 ①②③④