

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第8期

5日目(最終日)



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 1分スピーチ(完成型)
- ② 全体のまとめ(ワーク)
- ③ 防衛金利自動計算シートの使い方(復習)
- ④ 宣言！ 終了証授与式
- ⑤ 今後のフォローについて

第8期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンの借り換えアプローチから

生命保険契約・紹介につなげる！

全員結果を出す！

目 的

**コンテンツホルダーとなり、
リストホルダーと組む！**

講座終了後も

継続的に

**住宅ローン借り換えアプローチから
ご紹介により**

生命保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

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）

住宅ローンコンサルティング超実践講座 第8期

第1回 2月4日(火)

第2回 2月18日(火)

第3回 7月9日(木)

第4回 7月28日(火)

第5回 9月17日(木)

ふいかえい(第1回 2/4)

- 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

ふいかえい(第2回 2/18)

- 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
- 借い換えセミナー(内容の理解) 課題②
- 自己紹介の作成(ベネフィット型 ビジョン型)
課題③
- リストホルダーを探せ！

ふいかえい(第3回 7/9)

借換え比較表の作成(変動・10年固定)
防衛金利の計算
iLoan、金融電卓、自動計算シート
ヒアリング(保証料 団信)
管理表(証拠・実績)
1分スピーチ、他者紹介
自己紹介のロープシ、選ばれる理由
借換えセミナーのロープシ、セミナーの活用法
リストホルダーの探し方(PC)・セミナー企画
営業心理学(ニューロ・ロジカル・レベル、ラポール、
5ステップ、影響力の武器、ミルトンモデル、エビングハウス等)

ふいかえい(第4回 7/28)

- **営業心理学 ラポール(モニターOFF)**
- **影響力の武器、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、GROWモデル、ビジョナリーコーチング、VAK**
- **JV企画、リストホルダー、パーフェクトカスタマー**
- **セミナーロープシ、保険の話へ、資産3分法**
- **個人年金、近くに出来た新築アパートの話**
- **ご紹介、感動とは？紹介特性、人脈マップ**

課題の確認

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)

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)

	京都銀行	滋賀銀行	京都信用金庫	京都中央信用金庫
固定10年	1	0.9	1	1
全期間固定	1.2	1.54	1.54	1.35
変動	0.775	0.775	0.775	0.775

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
金融機関名	商品名	変動	3年	5年	10年	25年	30年	35年	備考
静岡銀行	カスタムFREX固定変動ミックス	0.625	1.000	1.100	1.150				
	住宅新時代 固定変動ミックス			1.050	1.000	1.250	1.300	1.350	
	フラット35定額9割以下								
清水銀行	ずっと引下げプラン	0.750	1.075	1.175	1.225				
	最初しっかりプラン		0.800	0.825	0.850				
	フラット35定額9割以下							+	
静岡県労働金庫	最大金利割引適用後	0.650	0.950	1.050	1.050				
	全期間固定金利					1.300	1.400	1.450	
	フラット35定額9割以下							1.430	
三島信用金庫	最下限金利	0.925			1.150				
	フラット35定額9割以下					1.650	1.650	1.650	
沼津信用金庫	最下限金利	0.875	1.300	1.350	1.500				
富士信用金庫	特別金利								
	フラット35定額9割以下								
富士宮信用金庫	最大引下げ金利								
しずおか信用金庫	固定変動選択型								
	フラット35定額9割以下								
静岡信用金庫	特別金利								
	フラット35定額9割以下								
焼津信用金庫	特別金利								

Sheet1 (2)

Sheet1

Sheet2

Sheet3

+

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 セミナーの内容を一通い見てくる

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！

第3回 課題

①住宅ローン返済予定表をさらに3件回収！

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

期限7月21日(火) 班長さんへ結果報告

第3回 課題

②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)

期限7月21日(火) 班長さんへ結果報告

第3回 課題

③返済予定表を回収した方に
金利の引き下げが、成功したら
保険の提案又はご紹介をもらってください

行動(アプローチ)が重要です！

30点で合格です！

今回(課題)の結果は重要ではありません

期限7月21日(火) 班長さんへ結果報告

第4回 課題

① セミナーの企画の実現

企画したJVセミナーの実現に向けて行動
提携先を訪問して、セミナー企画の話
日程調整して、開催方針を決める！
やると決める！

期限8月18日(火) 班長さんへ結果報告

1分スピーチ(完成型)

全員の前で発表してもらいます！

- やり方はいつもと同じです
- 1分で自己紹介(選ばれる理由を意識)
- フィルターを意識(ご紹介)
- 聞き上手にしましょう！
- 付箋に『**良いところ**』を書いて渡す

全体のふりかえり

ワークの確認

1日目ワーク

銀行の住宅ローン商品概要を調べましょう！

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

住宅ローン商品概要

何を使っても良いので、9項目を調べてください

本日はワーク(練習)なので、

①都市銀行(みずほ、三菱UFJ、三井住友)

②地方銀行(地元地銀)

③信用金庫(地元信金)

各1行、計3 金融機関

班ごとに発表してもらいます！

団信研究

団信の種類

①一般団信

②ガン団信

③疾病保障特約付き団信

(3大、7大、8大、11大、全)

④就労不能団信(債務返済支援保険付き)

⑤ワイド団信

⑥連生団信

2日目金融電卓の使い方

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

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	158,351
	20年	130,075	131,380	137,968	151,765	181,794
	15年	171,732	173,029	179,548	193,063	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	47,506,300
	20年間の返済総額	31,218,000	31,531,200	33,112,320	36,423,600	43,630,560
	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

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)	-%

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 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 (諸費用を含みません)		18,939,113円	19,422,717円
現在との比較		-2,046,313円	-1,562,709円

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。

住宅ローン比較表

A様

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					20,985,426

支払利息合計 3,104,666

返済月額 67,914

63,399

	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	0
9ヶ月					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	17,880,760				18,940,155	-2,045,271
諸経費					650,000	650,000
合計					19,590,155	-1,395,271

支払利息合計 1,059,395 -2,045,271

返済月額 61,295 -6,619

諸経費 650,000

保証料戻し

実質諸費用 650,000

防衛金利

この時、京都銀行は、金利を何%まで下げると

A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

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！

『ナイツ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！

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

ZOOM(4月21日)

フォローアップZOOMメルコン開催

3日目見直しセミナー(ロープシ)

セミナーロープシ

①**金利の重さ**

②**ピストルとナイフ作戦**

セミナーから個別相談

受講者の3つの不安(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！

借換え比較表の作成（復習）

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

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

10年固定B様の事例(ワーク)

H23.2.1にJA伊豆太陽にて10年固定で
借入れした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

- 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

3日目他者紹介

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

紹介する側の障壁は？

Aさん ⇒ **Bさん(紹介者)** ⇒ **Cさん** の関係

フィルターを通ることを意識しましょう！

AさんのことはBさんというフィルターを通してCさんに伝わる

分かりやすい(キャッチ)フレーズでアピール！

『地域NO.1 住宅ローン専門FPの〇〇さん』

セミナー講師＝先生！

選ばれる理由

①ベネフィット型 NO.1戦略

何故、〇〇さんをご紹介してくれるんですか？

『はい、それは、NO.1だからです！』

②ビジョン型 理念 思い 共感

一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会の会員で
高い金利を払い続けている金融素人(私たちみたいな)
をひとりでも多く救ってあげたいって頑張ってる

『住宅ローン見直し専門FP』なんですよ！

私も〇〇さんに相談して金利が下がったんだよ！

絶対会った方がよいよ！

3日目 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！

ワーク(借換えを武器に)

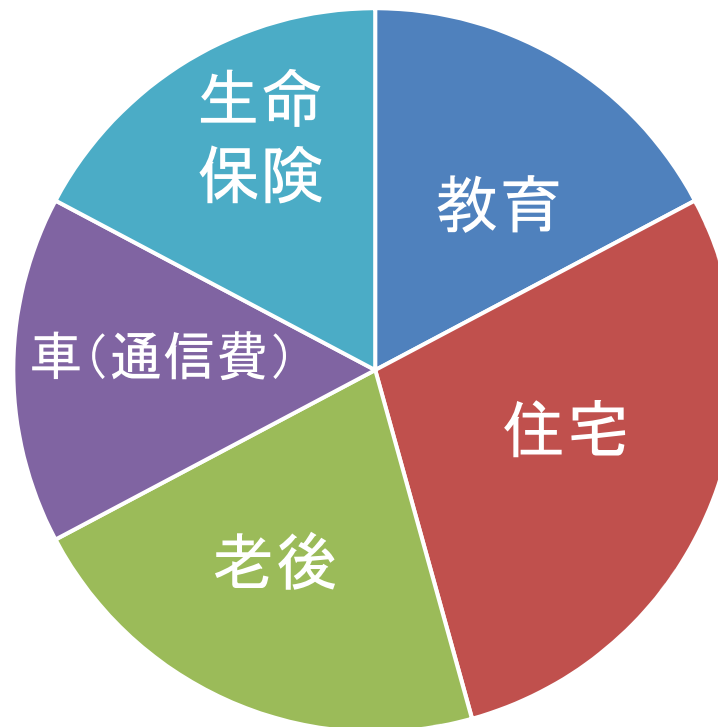
住宅ローンの借換え、見直し
の専門家(コンテンツホルダー)となれば...

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？

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

4日目グループワーク

課題をやってみて

- ①返済予定表の回収！（3件）
ピストルとナイフ作戦実行（1件）
- ②セミナーの練習の結果！（3人）
お客様の反応は？
- ③生命保険、ご紹介の話！（行動）

行動結果はどうでしたか？
5分間で、話し合ってください！

営業心理学

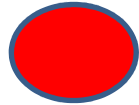
言葉の定義 『**営業**』 とは？

目の前の人の『**問題解決**』と『**願望実現**』の
お手伝いを

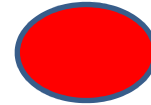
扱っている商材やサービスを

使って行うことである！

ラポール



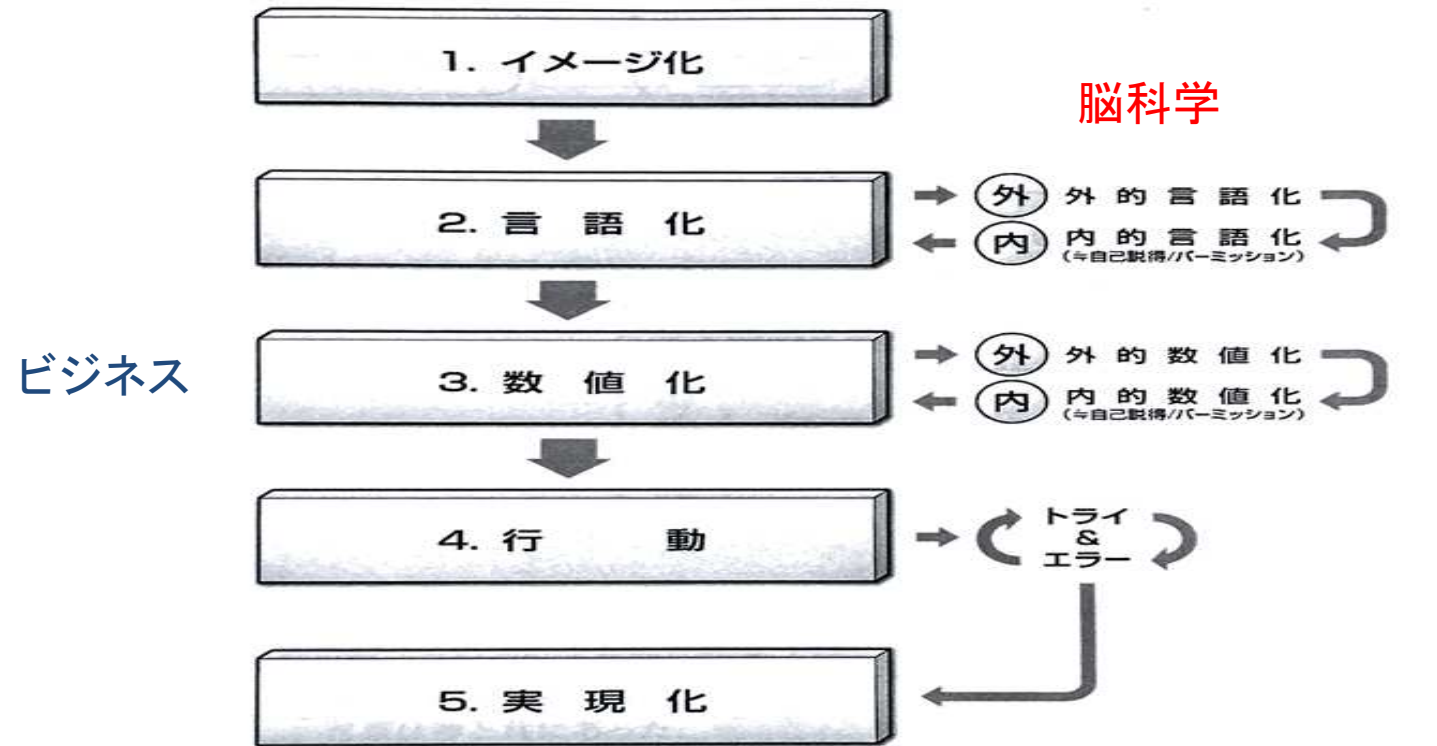
エゴイズム 自我



モニター 監視

シンパシー 共感

夢・願望・目標実現の5ステップ



「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」は中井隆榮の造語です。

ニューロ・ロジカル・レベル

私は、何者で

誰の？何のために？

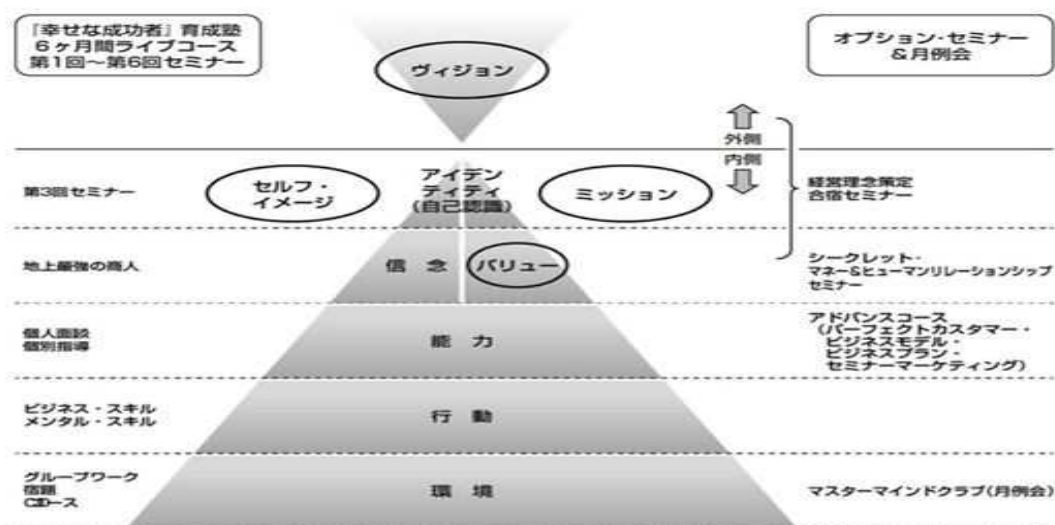
この仕事をしているのか？

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 (第二海援隊)

➡ 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

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

ダブルバインド

午前と午後でしたら、どちらがご都合よろしいでしょうか？（自分で決める→一貫性の原則）

松竹梅の法則（真ん中の選ぶ）

クレジットカード払いにしますか？口座振替にしますか？（ダブルバインド＋一貫性の原則）

クロージング

セミナー中の仕掛け

(ダブルバインド＋一貫性の原則)

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)

クロージング

どちらに、なりたいたんでしたっけ？

(一貫性の原則)

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) | } | <u>ギャップ</u> |
| 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 | | |

ビジョナリーコーチング

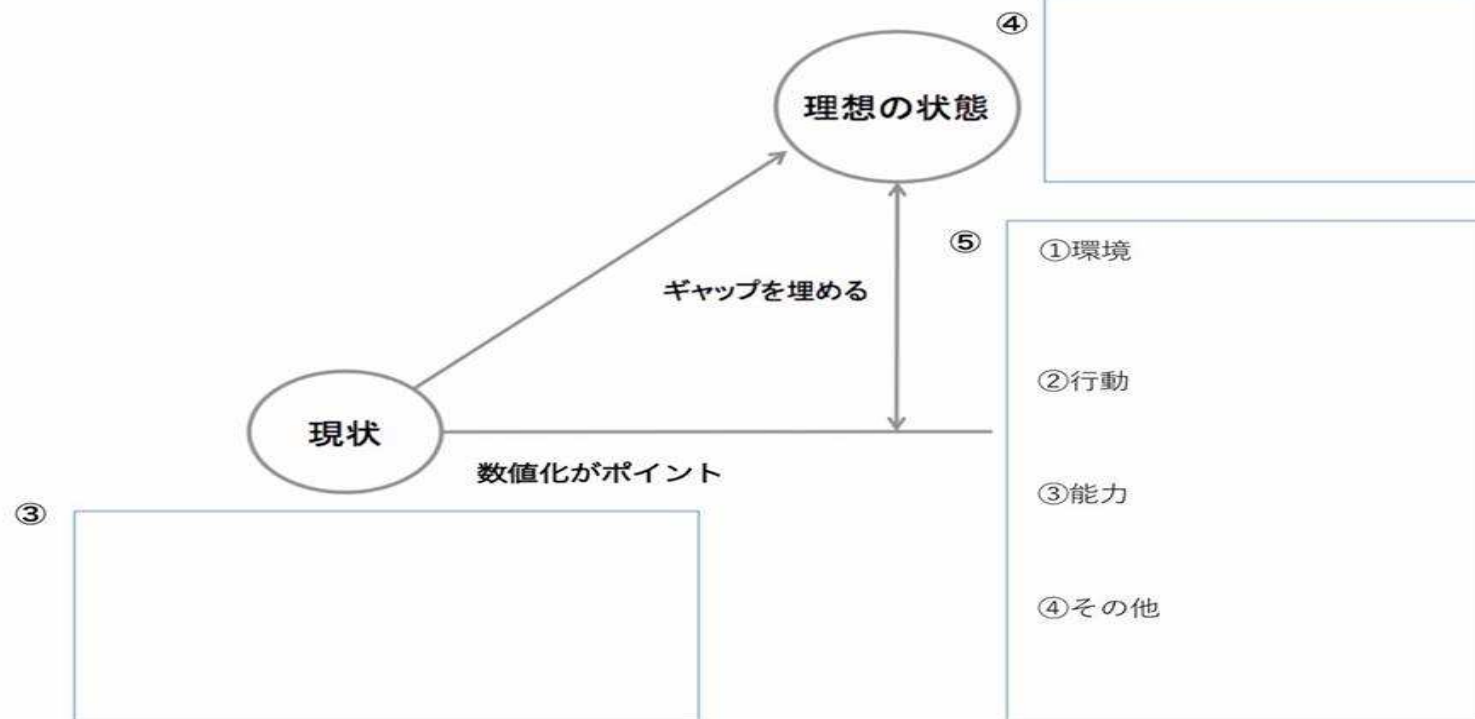
① スケーリング・クエスチョン B()/10 → A()/10

② タイトル: _____

クライアント

コーチ

/ /



表象システム

V (Visual) 視覚

A (Auditory) 聴覚

K (Kinesthetic) 体感覚

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

セミナー企画

セミナーを開催するにあたり

1番重要なこと・・・

セミナーの日程を決めます！

日程(日時、場所)

ターゲット(誰を呼ぶか？＝パーフェクトカスタマー)

集客方法(DM、メルマガ、電話等・・・)

ジョイントセミナー企画

- ①開催日程
- ②ジョイント先(リストホルダー)
のベネフィットは？
- ③ターゲット(誰を呼ぶ)
- ④どこで？
- ⑤集客は？
- ⑥グループメンバーでサポート出来ることは？

セミナーの開催

1回目のセミナー開催前に

グループ内で、何か出来ることはないですか？

5分で話し合いをお願いします！

例えば

実際にJVを組む

合同練習

進捗チェックをどうするか？

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

4日目セミナーロープシ

セミナーロープシを行います

フラット以降、団信ついでに～

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

難しそうだが、一度の努力で効果が継続する！

個別相談(無料)

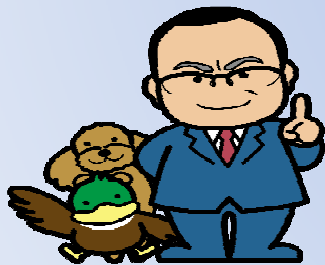
本日の情報をもとに、**ご自身**でトライされてもOKです！
ただし、**見直し方法は人によって違います**ので、
成功確率を高めるには、**個別相談**を受けて頂くのが一番です。

あなたの選択

- ①自分で勉強して見直す
- ②個別相談(無料)を申し込んで見直す

今回『〇〇株式会社』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。

生命保険の見直し(ストーリー)

『近くに出来た新築アパートの話！』

**タバコを吸わない人向けの生命保険の新設！
2018年4月、11年ぶりに標準生命表が改定！
年々、生命保険は進化、改良されています！
見直し(切り替え)すると、内容的にも良くない、
保険料的にも安くなる可能性があります！**

生命保険の見直し(ストーリー)

『近くに出来た新築アパートの話！』

今住んでいるアパート(住み慣れた街)の隣に新築のアパートが建設されました。

内覧に行きましたが、新築なので、設備が最新で、広さも今よりも広く、なんと家賃も今の家賃8万円よりも、1,000円安い！7万9,000円だそうです！

あなたなら、引っ越しませんか？

ワーク

『近くに出来た新築アパートの話！』

隣の方に話してみましょう！

3分以内で

自分の言い方で

『生命保険も日々、進化、改良されています

例えばですけど…

今住んでいる…

』

保険の話(第三分野)

見直した住宅ローンの団信に
ガン保障もついていたら

ガンになったら〇〇〇〇〇万円出るガン保険って
すごくないですか？**債務免除益**？

今ガン保険ってどんなの入ってますか？
入院保険にも加入していますか？

保険の話(就業不能)

見直した住宅ローンの団信が死亡だけだったら

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

確かに亡くなった場合は、ローンは無くなりますが

働けなくなった場合はローンは残りますよね？

対策は必要だと思われませんか？

保険の話(変額・外貨)

住宅ローンを見直して家計がよくなりましたね。
よかったですね？

ところで将来に向けての積み立てって
なにかやっていますか？

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

資産3分法(分散投資)

国内

①預金(債券)

個人向け国債

②株式(個別・投資信託)

優待制度

日経平均(インデックス型)

③不動産(現物・リート)

東京ワンルーム(中古)

ジャパン・リート(投信)

海外

①預金(債券)

積立利率変動型ドル建保険

②株式(投資信託)

世界株式(インデックス型)

NYダウ(インデックス型)

先進国(インデックス型)

新興国(インデックス型)

③不動産(現物・リート)

保険の話

**住宅ローン相談から
相続案件につながることも…
10件中2～3件はあります！
住宅購入＝『不動産』の話
相続時精算課税
生命保険の非課税枠
暦年贈与と贈与契約書
まだまだ「知らない」お客様が多い！**

個人年金

生命保険料控除

- ①生命保険料(死亡) 最高4万円
- ②医療・介護保険料 最高4万円
- ③個人年金保険料 最高4万円

毎月10,000円×12か月=120,000円

年収500万円 所得税10% 6,900円(減税)

6,900円÷120,000円 5.75%

注意: 長期固定金利にならないように(変動型がベター)

個人年金 減税額

国を味方につける＝税金を戻す！

所得税率	所得税	住民税	合計
5%	2100円	2800円	4900円
10%	4100円	2800円	6900円
20%	8200円	2800円	11000円

5.75%

9.17%

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	0円
195万円を超え 330万円以下	10%	97,500円
330万円を超え 695万円以下	20%	427,500円
695万円を超え 900万円以下	23%	636,000円
900万円を超え 1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円を超え4,000万円以下	40%	2,796,000円
4,000万円超	45%	4,796,000円

保険の話

一時払いも実は有効

銀行に金利交渉する時に、**併せて定期預金がある程度預けられる方**だと、交渉に乗ってくる銀行もありますが、**当分使わないお金ってありますか？**

一時払いと言えば・・・

グループワーク(ロープレ)

ピストルとナイフ作戦の結果
120万円の軽減効果が出たAさんがいます

Aさんに対して3分以内で

生命保険の見直しのアプローチをする

隣の人と1対1でやってから
感想をグループで話し合います。

感 動 とは？

期待(事前) = 実感(結果)

満 足

期待(事前) > 実感(結果)

不 満

期待(事前) < 実感(結果)

感 動

紹介について

紹介営業（依頼）のポイント

- ① 紹介特性の見極め
- ② 特定依頼、活動指定
- ③ タイミング
- ④ フォロワー（メリット）

紹介特性の見極め

人には**紹介特性**がある

S. 複数紹介してくれる人	10%
A. 1人ご紹介	30%
B. 紹介特性はあるが紹介者が0人	40%
C. 紹介特性がない	20%

ケーキ屋さん、ラーメン屋さんトークで確認

特定依頼、活動指定

特定依頼＝

こんな人を紹介して欲しい！

損をさせたくない親友、大切な人

地震予知トーク(電離層前兆予測＝S-CAST)

活動指定＝

これを見せて、こう伝えてください！

人脈マップ

ご実家  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	ご兄弟  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	ご親族  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸
ご近所  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	 様	ご学友  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸
同僚  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	お子様関係  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	その他  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸

紹介のもらい方

ところで、S様のお知り合いで、同じくらいの時期(5年～10年くらい前)に家を購入した方は、いらっしゃいませんか？

本来は、有料でさせて頂いておりますこのコンサルですが、S様のお知り合いであれば、特別にS様と同じように無料でさせて頂きます。

この人には、損させたくないな！と思う大切なお友達とか、お知り合いはいませんか？

地震予知トーク(電離層前兆予測=S-CAST)

こういう話をすると、一番多いご紹介先は、ご兄弟(兄弟姉妹)なのですが、ご主人様(奥様)のご兄弟は、住宅ローンのご利用されていますか？

グループワーク(ロープシ)

**ピストルとナイフ作戦の結果
120万円の軽減効果が出たAさんがいます**

Aさんに対して3分以内で

ご紹介の依頼をしてください

**隣の人と1対1でやってから
感想をグループで話し合います。**

休憩

自動計算シート

自動計算シートを使って

- ①比較表作成**
- ②防衛金利の計算**

やってみましょう！

Excelを立ち上げてください！

事例① Aさん

練習問題

Aさん 一般団信 保証料支払い無し

現在残高が不明のケース

2020年10月1日 残高は？

Aさん

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。

ご組合番号		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
[REDACTED]		住宅ローン無料5.0%		60年 8月 1日	21,770,374円	円
利率見直し	ご返済預金口座		幹 部 番 号	当初のご融資明細	ご融資日	ご融資金額
前返済年2回	[REDACTED]		[REDACTED]	融資開始	25年 8月16日	25,000,000円
変更内容	ご融資利率変更日	旧 利 率	1.075%	旧利子補給率	%	
	30年12月 2日	新 利 率	1.075%	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12月ご返済後の残高を表示しております)

（※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）

前定ご返済日 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			

日付の表示方法 入力シート内は西暦で作成されます

和暦

ローン開始日 2013/8/16

毎月の返済日 1日

借換実行日 2020/10/1

現在残高総額 ¥20,616,744

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月

7月

現在の支払い最終日 2048/8/1

現在の金利 1.075%

借換後の支払い最終日 2048/8/1

借換後の金利 0.47%

保証料の要否 不要

団体信用生命保険料 ¥0

一括返済手数料 ¥0

重り保証料 ¥0

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	－	¥20,616,744
内賞与分	¥0	－	¥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

原文字を交換 h24/1/1 → 2012/1/1

年月日を交換 平成24年1月1日 → 2012/1/1

現在

令和2年10月1日 ~ 令和30年8月1日

1.075%

返済総額 **¥23,863,632**

返済金額/月	¥71,448
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和2年10月1日 ~ 令和30年8月1日

0.47%

返済総額 **¥21,998,576**

返済金額/月	¥65,864
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥673,242**

事務手数料	¥453,568
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥199,674
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
借り保証料	¥0

返済総額+諸経費 **¥22,671,818**
現在総額との差額 **¥-1,191,814**

金利引き下げ後

令和2年10月1日 ~ 令和30年8月1日

0.685%

返済総額 **¥22,650,210**

返済金額/月	¥67,815
返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額+諸経費 **¥22,670,210**
現在総額との差額 **¥-1,193,422**

検 算

- iLoanで計算
- 2020年10月1日の残高は？

A様		保存	比較	試算結果	詳細	...
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	
金利		変動 (1.075%)	>	月々返済分	25,000,000 円	
期間		420回 (35年)	>	ボーナス返済分	0 円	
返済方法		元利均等	>	毎回の支払い詳細		
追加設定						
ボーナス返済分		設定なし	>	月々返済分	ボーナス返済分	
繰上返済		設定なし	>	当初	71,448 円	0 円
諸費用		設定なし	>	最大時	71,449 円	0 円
返済に関する情報						
返済開始日		2013/09/01	>	当月	71,448 円	0 円
返済開始時年齢		42 歳	>	年間返済額(当初)	847,497 円	
融資実行日		2013/08/16	>	総支払い額 (諸費用込み)	29,998,337 円	
			返済額合計 29,998,337 円			
			利息合計 4,998,337 円			
			利息割合 16.662%			
			諸費用合計 --			
			繰上返済詳細			
			金額 0 円			
			短縮期間 --			
			完済情報			
			完済日 2048/08/01			
			完済時年齢 76 歳			

3:08 9月14日(月) A様 保存 比較 試算結果 詳細

当月 返済スケジュール

基本条件 7年目 2019/09/01 - 2020/08/01 48歳

	返済額	利息	元金	元金残高	
金利	71,448	19,082	52,366	21,248,819	1
期間	71,448	19,035	52,413	21,196,406	2
返済方	71,448	18,988	52,460	21,143,946	3
追加設定	71,448	18,941	52,507	21,091,439	4
ボーナス	71,448	18,894	52,554	21,038,885	5
繰上返済	71,448	18,847	52,601	20,986,284	6
諸費用	71,448	18,800	52,648	20,933,636	7
返済に充	71,448	18,753	52,695	20,880,941	8
返済開始	71,448	18,705	52,743	20,828,198	9
返済開始	71,448	18,658	52,790	20,775,408	10
融資実行	71,448	18,611	52,837	20,722,571	11
8年目 2020/09/01 - 2021/08/01 49歳					12
	返済額	利息	元金	元金残高	
	71,448	18,563	52,885	20,669,686	13
	71,448	18,516	52,932	20,616,754	14
	71,448	18,469	52,979	20,563,775	15
	71,448	18,421	53,027	20,510,748	16
	71,448	18,374	53,074	20,457,674	17
	71,448	18,326	53,122	20,404,552	18
	71,448	18,279	53,169	20,351,383	19
	71,448	18,231	53,217	20,298,166	20

10月1日

90 年間 単位 5 10 15 20 25 30 35 期間 (年)

元金 利息

事例①(保証料あり)

練習問題

②Aさん 一般団信 保証料500,000円

2020年10月1日 戻し保証料は？

保証料の戻し

当初支払い保証料 500,000円

借入日 2013年8月16日

最終返済日 2048年8月1日 35年(420回)

2048年8月1日まで334回

残り 334回 残り $334 / 420 = 79.5\%$

$500,000円 \times 79.5\% \times 60\% = 238,500円$

保証料の返戻は約230,000円

日付の表示方法 和暦

ローン開始日 2019/8/16

毎月の返済日 1日

借換実行日 2020/10/1

現在残高総額 ¥20,616,744

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月
7月

現在の支払い最終日 2048/8/1

現在の金利 1.075%

借換後の支払い最終日 2048/8/1

借換後の金利 0.47%

保証料の要否 不要

団体信用生命保険料 ¥0

一括返済手数料 ¥0

≡リ保証料 ¥230,000

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

入力表
 ・賞与分計算時に入力表

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥25,000,000	—	¥20,616,744
内賞与分	¥0	—	¥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

頭文字を交換 h24/1/1 — 2012/1/1

年月日を交換 平成24年1月1日 — 2012/1/1

現在		借り換え後		金利引き下げ後	
令和2年10月1日～令和30年8月1日		令和2年10月1日～令和30年8月1日		令和2年10月1日～令和30年8月1日	
1.075%		0.47%		0.61%	
返済総額		返済総額		返済総額	
¥23,863,632		¥21,998,576		¥22,421,420	
返済金額/月	¥71,448	返済金額/月	¥65,864	返済金額/月	¥67,130
返済回数	334回	返済回数	334回	返済回数	334回
ボーナス返済金額/回	¥0	ボーナス返済金額/回	¥0	ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回	返済回数	0回	返済回数	0回
諸経費		諸経費		諸経費	
		¥443,242		¥20,000	
申請手数料		¥453,568		申請手数料	
保証料		¥0		¥20,000	
契約印紙		¥20,000		同信生命保険料	
同信生命保険料		¥0		登記費用	
登記費用		¥199,674		経過利息	
経過利息		¥0		一括返済手数料	
一括返済手数料		¥0		借り保証料	
借り保証料		¥-230,000			
返済総額+諸経費		返済総額+諸経費		返済総額+諸経費	
¥22,441,818		¥22,441,818		¥22,441,420	
現在総額との差額		現在総額との差額		現在総額との差額	
¥-1,421,814		¥-1,421,814		¥-1,422,212	

事例②

- Bさんペアローン(当初計2,250万円)
- 夫1,250万円(月750万円 ボーナス500万円)
- 妻1,000万円(月500万円 ボーナス500万円)
月返済額 夫20,308円＋妻13,539円＝33,847円
ボーナス 夫81,295円＋妻81,295円＝162,590円
- 金利年0.75%
- 期間 2015年3月23日～2050年3月26日 35年

二、五、三、子、定、國

WWW.J5NEWS99-PP9-0111

西 藏 區 2019年 7月 24日		
本報編輯部	編輯部	編輯部
已編審的稿件	待審稿件	已編審稿件
		26日
外 傳 人 員 數	125000000 元	編審人員數
外 傳 人 員 數	25000000 元	7月
外 傳 人 員 數	50000000 元	1月
已 編 審 稿 件	2015年 3月 23日	
	2020年 3月 26日	
已 編 審 稿 件 數	543-1000-10000000	

2019年	8月	1	2020年	1月	1
0.75000%					
11099980			6674638		4425352

計價人員の、この標準を適用するに当たっては、計價の便宜を計るに、計價の標準を適用して、計る。

品目コード		品目名称		品目単位		品目価格		品目数量		品目金額	
品目コード	品目名称	品目単位	品目価格	品目数量	品目金額	品目コード	品目名称	品目単位	品目価格	品目数量	品目金額
2019	826	20308	16137	4271	0	1108	5845				0
2019	826	20308	16147	4161	0	1108	7696				0
2019	1028	20308	16157	4151	0	1105	5330				0
2019	1128	20308	16167	4141	0	1103	5770				0
2019	1226	20308	16177	4131	0	1101	9190				0
2020	127	101603	80888	20715	0	1095	8307				0

「本名ゆき」が使用した場合は、本誌に「本名ゆき」を併記してご掲載いたします。

75AEBAFD2K0000779

75AEBAF02K0000779

己 亥 清 子 定 寅

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

2019年 8月 - 2020年 12月	0.75000	
0875077	4449725	4425352

西 武 H I 2019年 7月 26日	
お客様番号	[REDACTED]
店舗番号	[REDACTED]
ご来店日時	26日
お名前	1000000000
性別	男
年齢	7歳
身長	50000000
体重	1kg
ご来店理由	2015年 3月 28日
	- 2015年 3月 26日
ご来店回数	425回

附錄A 附錄B, 不適用於此項用途。對於此項產品, 宜於其包裝上標註「僅供研究用」字樣。

品目別		品目別		品目別		品目別		品目別	
品目	数量	品目	数量	品目	数量	品目	数量	品目	数量
2019	826	13539	10758	2781	0	8864319			
2019	926	13539	10765	2776	0	8853554			
2019	1028	13539	10772	2767	0	8842782			
2019	1128	13539	10779	2760	0	8832003			
2019	1226	13539	10785	2754	0	8821218			
2020	127	94834	75493	19341	0	8745723			

[illegible]

2020/9/17

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

償還実行日

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

償還後の支払い最終日

償還後の金利

保証料の要否

団体信用生命保険料

一括返済手数料

目印保証料

現在残高の計算

ローン開始日～償還実行日までの
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	¥22,500,000	-	¥19,332,953
内 賞与分	¥10,000,000	-	¥8,586,676

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

原文字を交換 →

年月日を交換 →

現在

令和2年9月26日 ~ 令和32年3月26日

0.75%

返済総額 **¥21,587,052**

返済金額/月 ¥33,848
返済回数 354回
ボーナス返済金額/回 ¥160,081
返済回数 60回

借り換え後

令和2年9月26日 ~ 令和32年3月26日

0.38%

返済総額 **¥20,454,816**

返済金額/月 ¥32,094
返済回数 354回
ボーナス返済金額/回 ¥151,559
返済回数 60回

諸経費 **¥633,187**

事務手数料 ¥426,324
保証料 ¥0
契約印紙 ¥20,000
国信生命保険料 ¥0
登記費用 ¥187,863
経過利息 ¥0
一括返済手数料 ¥0
借り保証料 ¥0

返済総額+諸経費 **¥21,088,003**

現在総額との差額 ¥-499,049

金利引き下げ後

令和2年9月26日 ~ 令和32年3月26日

0.581%

返済総額 **¥21,064,926**

返済金額/月 ¥33,039
返済回数 354回
ボーナス返済金額/回 ¥156,152
返済回数 60回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料 ¥20,000

返済総額+諸経費 **¥21,084,926**

現在総額との差額 ¥-502,126

自動計算シート練習

- よ〜く見てから、始めてください！
- 質問はありますか？

Cさん

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	固定金利特約型	店頭	ご返済元本	ご返済日	利 率	年 1.07000%	ご返済口座番号	ご融資日	平成27年 7月14日	ご融資期限	令和32年 7月26日
------	---------	----	-------	------	-----	------------	---------	------	-------------	-------	-------------

当初融資額	35000000	ご返済元本	83333	ご返済日	毎月 26	返済方式	元本均等	お客さま番号	
(内毎月ご返済分)	35000000	毎月分	83333	毎月	26	未払いお利息累計	備 考		
(内半年毎ご返済分)	0	半年毎分	0	000月00月	26				

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
2 1 1	110603	83333	27270	30500018	0	
2 2 1	110528	83333	27195	30416685	0	
2 3 1	110454	83333	27121	30333352	0	
2 4 1	110380	83333	27047	30250019	0	
2 5 1	110305	83333	26972	30166686	0	
2 6 1	110231	83333	26898	30083353	0	
2 7 1	110157	83333	26824	30000020	0	
2 8 1	110083	83333	26750	29916687	0	
2 9 1	110008	83333	26675	29833354	0	
2 10 1	109934	83333	26601	29750021	0	
2 11 1	109860	83333	26527	29666688	0	
2 12 1	109785	83333	26452	29583355	0	

合 計	1322328	999996	322332	29583355	0
内 訳	毎月ご返済分	29583355		0	0
	半年毎ご返済分			0	0

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
(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

作成基準日 令和 1年12

グループワーク(ロープシ)

ピストルとナイフ作戦の結果

142万円の軽減効果が出たAさんがいます

Aさんに対して3分以内で

- ①生命保険の見直しのアプローチをする**
- ②ご紹介の依頼をする**

隣の人と1対1でやってから

感想をグループで話し合います。

実践講座のまとめ

- ① 開催(・ 開催)
- ② の回収(コピー・撮影)
- ③ パターンの確認(・ 選択型・ 固定)
- ④ ヒアリング つ(の有無・ 種類)
- ⑤ 相談(ライフ 付きがベスト)
- ⑥ 表作成
- ⑦ 金利計算(と が使える金融機関)
- ⑧ 提案 パターン(・ 作戦)
- ⑨ の見直し(近くに出来た)
- ⑩ 依頼

グループワーク

①～⑩の空欄を埋めてください

みなさんで、話し合って埋めてください

3分で

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

実践講座のまとめ

- ①セミナー開催(ジョイント・自主開催)
- ②返済予定表の回収(コピー・撮影)
- ③3パターンの確認(変動・固定期間選択型・全期間固定)
- ④ヒアリング2つ(保証料の有無・団信種類)
- ⑤個別相談(ライフプラン付きがベスト)
- ⑥比較表作成
- ⑦防衛金利計算(ピストルとナイフ作戦が使える金融機関)
- ⑧提案 2パターン(借り換え・ピストルとナイフ作戦)
- ⑨生命保険の見直し(近くに出来た新築アパート)
- ⑩紹介依頼

本日のまとめ(シェア)

超実践講座に参加してのふいかえい
参加前の自分と今の自分

どんな『**成長**』がありましたか？

5分でシェアしてください！

本日のまとめ

超実践講座に参加してのふいかえい
参加前の自分と今の自分
ひとい1分目安で『**宣言！**』して頂きます！

①成長！

②1か月以内にやること…宣言！

授与式(修了証・資格証)

最終課題！

講座中に結果が出なかった方

1か月以内に結果を出してください！

住宅ローンコンサルから保険のご契約・ご紹介

FBグループにて報告してください！

期限10月16日(金)

中間報告・・・期限9月30日(水)

今後の実践報告

ジョイントセミナーの証拠写真

FBにて、報告してください！

住宅ローンの見直し実績は

管理表にまとめておいてください！

証拠・実績の見せ方は、非常に重要です

リストホルダーに、提携アプローチする際にも大変有効です！

今後のフォロー

最終課題が完了しないと第8期は終了しません

質問等は、明日以降も受け付けますのでご安心ください！（チームK含む）

第9期は大阪で開催中！ 10期は、東京へ戻ります！

卒業生の再受講も大歓迎します！

新規購入向け、損保代理店向け、工務店向け、

新規購入者ライフプラン・ローン相談代行（ZOOM）

出張講座等の企画

今後のフォロー

一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会

協会にご入会いただくと以下の特典がございます

- ①毎月配信の**小ネタ集動画メール**
- ②セミナーコンテンツの**更新配信**
- ③**フォローアップセミナー(200Mグルコン)**のご優待
- ④セミナーへの**共催表記**
- ⑤資格更新料の**無料化**

協会会費：**月額2,000円**(税込み・クレカ払いのみ)

希望者はメールへのご返信をお願いします！

住宅ローンコンサルティング超実践講座

目的

海で溺れている人を救うには、自分に体力がないとできません
我々が体力をつけるには、保険を売って、稼がねばなりません

住宅ローンコンサルで

知らないで損をしている

金融素人を救い

自らも稼げる保険営業パーソンになる！

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集N0.2

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

小ネタ集N0.3

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

小ネタ集N0.4

- 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