

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第10期 第2日目(ZOOM)



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

第10期超実践講座

目標！

講座終了までに

住宅ローンのアプローチから

生命保険・火災保険の契約・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

**住宅ローンのアプローチから
ご紹介により**

生命保険・火災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 前回のふいかえり、課題確認！
- ② 団信について フラット35
- ③ 疾病団信研究
- ④ 火災保険の必勝提案法！
- ⑤ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふいかえり

- **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**

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

必ず、儲かる商品！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

不良債権(信用)リスク ⇒ 保証会社 ○

金利変動(損失)リスク ⇒ 変動金利 ○

住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を増やしたい。
担当者には、**ハルマ**がいます！

住宅ローンの話をするなら、**ハルマ**がある担
当者にすると効果的！

新規はローンセンターまたは、推進店！

勉強会・集中持ち込みで担当者の**ハルマ**達
成のお手伝い！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが…

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある…

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば…

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか…

住宅ローンの基礎 (1)

- 返済予定表の見方
- 金利の種類
 - ①変動金利型
 - ②固定金利期間選択型
 - ③全期間固定金利型 (フラット35等)

返済予定表の見方

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

ご融資金ご返済明細表

お客様番号	口座番号	代理貸付口座番号	商品種類	払込日	横浜信用金庫
			ライフ住まいリングB	13日	取扱店 野毛町支店
返済方法	振替口座	ご融資日	ご融資額	条件変更日	条件変更時残高
元利均等	普通	24.6.8	44500000		TEL 045-241-1611
					発行日 2年 6月 1日
住宅ローンプライム					

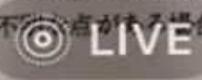
返済内容	ご融資金内訳	返済開始日	周期	回数	返済額	ステップ1返済額	ステップ2返済額	最終返済日	次回割賦
毎月	44500000	24.6.13	1	420	135631			29年 5月 13日	見直し年月
ボーナス								ボーナス返済	月 月 4年 1月
									旧利率%
									1.475

ご返済日	うち元金	うちお利息	日/月数	ご返済合計額	ご融資残高	お利息不足額	適用利率%
2. 7.13	91559	44072	1	135631	36033289		1.475
2. 8.13	91671	43960	1	135631	35941618		1.475
2. 9.13	91783	43848	1	135631	35849835		1.475
2.10.13	91895	43736	1	135631	35757940		1.475
2.11.13	92007	43624	1	135631	35665933		1.475
2.12.13	92119	43512	1	135631	35573814		1.475

いつも当金庫をご利用いただき、誠にありがとうございます。

さて、お客さまにご利用いただいております上記のご融資について、ご返済予定表をご案内させていただきます。

ご不明な点がございましたら、当金庫担当者または融資課までお問い合わせください。



課題確認！

第1回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細表**

**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11月24日(火)

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11月24日(火)

課題の感想（シェア）

やってみてどうでしたか？

困ったこと

感じたこと

住宅ローンの基礎 2

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

住宅ローンの基礎 2

- 住宅ローンの見直し方法
 - ①繰上返済
 - ②借換え
 - ③金利の値切り

住宅ローンの基礎(3)

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

諸費用

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

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

絶対に抑えておきたい

～アドバイスのポイント～

- 返済負担率
 - 住宅ローン以外の借入れ
 - 現在の住宅ローンの返済額
- 住宅ローンの返済履歴（6ヶ月～1年）
（延滞の有無）

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

<返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



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

絶対に抑えておきたい

～借換え アドバイスのポイント～

<現在の住宅ローンの返済履歴>

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

※対象は、直近1年間・・・通帳のコピーで確認する

セミナーの内容

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！

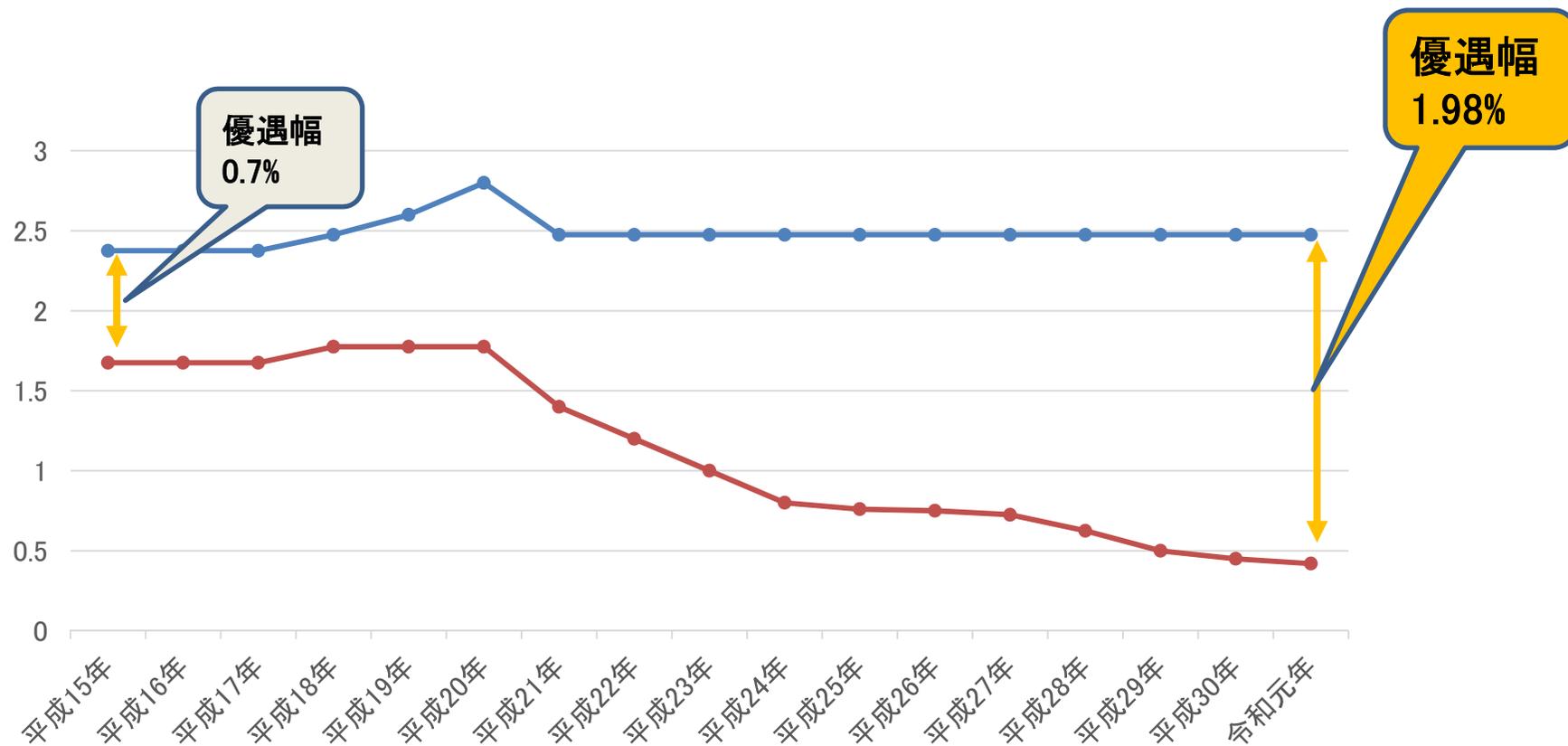
定価では売れない！

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

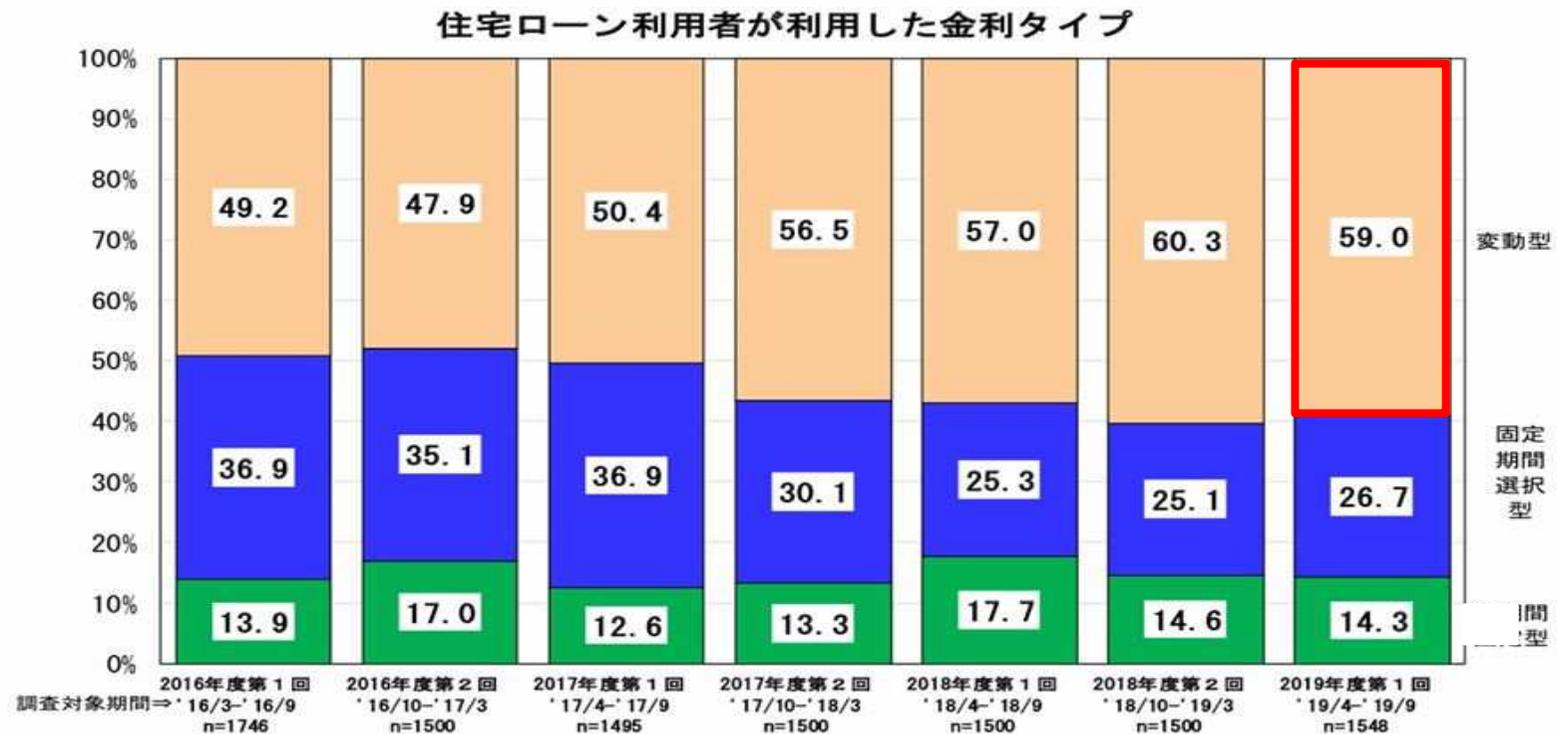


住宅ローン利用者調査（2019年度第1回）

調査結果

1. 利用した金利タイプ

○前回調査と比べて、「変動型」が減少し、「固定期間選択型」が増加したが、大きな変動はみられなかった。



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

2020/11/25 金利優遇幅が大きい！！

金利のみで比較した場合のランキング（借り換え編）変動金利

銀行名	金利	変動 or 期間固定
ジャパンネット銀行	0.380%	変動金利
じぶん銀行	0.410%	変動金利
住信SBIネット銀行	0.428%	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11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 0.380% (手数料別)
実質 0.580%

事例！

7年前に**3,000万円**を変動金利**1.075%**

35年で借り入れた**Sさん**！

現在残高 **2,493万円**を保証料込み**0.65%**

28年で借り換えた場合！

総返済額は約**162万円**減額！

住宅ローンメンテナンス

②10年固定

金利は**銀行**によって違います！

あなたの金利は**何%**ですか？

金利は人によっても違います！

金利のみで比較した場合のランキング（借り換え編） 10年固定金利

銀行名	金利	変動 or 期間固定
じぶん銀行	0.54%	10年固定
ジャパンネット銀行	0.545%	10年固定
イオン銀行	0.57%	10年固定
りそな銀行	0.595%	10年固定
ソニー銀行	0.6%	10年固定

* 2020年11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 **0.54%~(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 **0.54%(保証料別)**

実質 **0.74%**

10年固定金利

10年後の優遇金利に注意！

一般的には優遇金利は**1.0%~1.6%**

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

10年固定（その他期間固定）の例



大切なのは最初の固定期間が終わった後、いくら割引があるのか？

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

住宅ローン金利の推移

固定期間終了後の金利優遇幅

(単位：%)

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

Copyright © by shinozaki-fp All right reserved

金利優遇幅が最も大きい

事例！

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

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

総返済額は約**280万円**削減!

住宅ローンの借換え

事例の

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

お二人は

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

が、時間と費用がかかっています…

団信について

団信トーク①

一般団信(死亡)

団信トーク②

フラット35機構団信(旧・新)

疾病団信研究

団信トーク①

**『住宅ローンを組んで、住宅を購入した方は
生命保険の見直しが可能です！』**

**というお話(家計費の節約)を
お聞きになったことはありますか？**

団信とは？

団体**信**用**生**命**保**険の略。

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

ローン残高を **ゼロ(無し)**

にしてくれる**生命(死亡)保険**のこと！

団信トーク②(機構団信)

フラット35の機構団信(旧団信)

年齢、性別に関係なく

残高×0.358% 年払い

加入は任意!

若くて、非喫煙者は**民間の生命保険(死亡)**
の方が、保険料が安い?

機構団信

フラット35の**機構(新)団信**について！

機構団信が**2017年10月**から**改良**されました！

2017年10月から

ローン金利に含む +0.28% 現在+0.29%

2019年4月～

機構団信に加入しない方は金利から**-0.2%**

機構旧団信と民間保険

30歳男性 機構旧団信と民間保険会社との保険料比較

機構団信は(団体保険料だから)本当に安いのか？

機構旧団信の保険料 = 残高 × 0.358%

3,000万円 × 0.358% = 年払い 107,400円(月額8,950円)

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

比較する時は総額で比較！

フラット35 金利推移

2020年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入		旧団信	
	15年～20年	21年～35年	15年～20年	21年～35年
2020年11月	1.22	1.31	0.93	1.02
2020年10月	1.21	1.30	0.92	1.01
2020年9月	1.25	1.32	0.96	1.03
2020年8月	1.24	1.31	0.95	1.02
2020年7月	1.23	1.30	0.94	1.01
2020年6月	1.22	1.29	0.93	1.00
2020年5月	1.23	1.30	0.94	1.01
2020年4月	1.23	1.30	0.94	1.01
2020年3月	1.19	1.24	0.90	0.95
2020年2月	1.23	1.28	0.94	0.99
2020年1月	1.22	1.27	0.93	0.98

フラット35旧団信

3,000万円 **1.02%** **35年** =
返済月額 84,965円

旧団信制度 ($1.31\% - 0.29\% = 1.02\%$)

民間生保にて、

月々90,000円の収入保障保険

35年に加入すれば、返済可能!

非喫煙標準体の保険料は2,808円 (月払い)

フラット**旧**団信VS民間保険

フラット**35旧**団信

残高×0.358%(年払い) 年々減少する

総額 1,989,800円…①

住宅金融支援機構団信シミュレーションにて計算可能

民間保険(収入保障保険)

2,808円×12か月×35年=1,179,360円…②

① - ② = 810,440円 ②がお得

民間保険の勝ち!

フラット35新団信VS民間保険

フラット35新団信（マイナス0.2%）

総額 3,000万円1.31%35年 = 37,417,311円

3,000万円1.11%35年 = 36,217,584円

差額 1,199,727円…①

民間保険（収入保障保険）

2,808円 × 12か月 × 35年 = 1,179,360円…②

① - ② = 20,367円 ②がお得

ギリギリ民間保険の勝ち！

住宅ローンを借いた後には**生命保険の見直し**！

民間住宅ローンにも団信がついています。

保険料は銀行負担になっていますが

『**生命保険**』は**二重加入**になりません。

既に参加済みの**生命保険**を減額し

生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額(節約)出来るのか？

生命保険は、何のために加入していますか？

生命保険(死亡保険)の加入目的！

**ご主人様に万一のことがあった時に、
ご遺族の生活が困らないため！**

いくらあれば困らないか？

『必要保障額』= 必要保険金額

団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

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

家賃(7万円)は？

住み続ける為には、払い続けなければいけない！

生活に必要な金額は 月27万円

住宅ローンで家を購入した4人家族

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

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

必要保障額を考慮し、生命保険見直し

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

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

遺族年金を考慮！

遺族年金 約 月15万円
奥様がパートに出て 月10万円
月収 25万円

住宅ローンなし！
保険に入らなくても生活出来る！

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

遺族年金

<夫が死亡した場合>

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

事例

住宅ローンを利用して住宅を購入した**35歳の男性**

団信、遺族年金等 を考慮して

生命保険を見直し、**月々3,120円**

保険料を削減！

35歳から60歳までの

25年間で約93万円を削減！

団信研究

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

疾病団信

8大疾病保障

慢性膵炎

7大疾病保障

高血圧性疾患

糖尿病

慢性腎不全

肝硬変

3大疾病保障

がん

急性心筋梗塞

脳卒中

10種類の生活習慣病

- 糖尿病 ●高血圧性疾患 ●腎疾患 ●肝疾患 ●慢性膵炎 ●脳血管疾患
- 心疾患 ●大動脈瘤および解離 ●上皮内新生物 ●皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん

団信研究

疾病団信(特約付き)を研究しよう！

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

実際の団信の例を見てみよう

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

プラン	上乗せ金利	保障内容					
		死亡・高度障害	余命6ヶ月	ガン	3大疾病(ガン除く)	5大疾病	その他
じぶん銀行 一般団信	-	○	○	-	-	-	-
じぶん銀行 がん50%保障団信	-	○	○	△ 診断されたら	-	-	-
りそな銀行 3大疾病保障特約	0.25%	○	-	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続または手術	-	
りそな銀行 特定状態保障特約 (団信革命)	0.3%	○	-	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続または手術	-	<ul style="list-style-type: none"> ・病気・ケガによる所定の16の状態 で、全額保障 ・所定の要介護状態に該当で、全額保障
イオン銀行 8疾病保障特約	0.3%	○	○	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	<ul style="list-style-type: none"> ・ガン先進医療特約として1,000万円 ・上皮内ガン、皮膚ガン保障特約として30万円
住信SBIネット銀行 全疾病保障特約	-	○	○	○ 就業不能状態が1年以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	<ul style="list-style-type: none"> ・病気・ケガによる就業不能状態が返済日まで継続で月々の返済額保障

○：ローン残高全額保障 △：ローン残高半額保障 -：保障なし

じぶん銀行

	一般団信	ワイド団信	がん50% 保障団信	がん100% 保障団信	11疾病 保障団信
上乗せ金利	なし	金利に 年0.3%	なし	金利に 年0.2%	金利に 年0.3%
・死亡・所定の高度障害状態 ・余命6ヶ月以内と判断された場合	◎	◎	◎	◎	◎
がんと診断された場合 就業不能状態問わず*1	×	×	○	◎	◎
10種類の生活習慣病で入院が 継続180日以上となった場合	×	×	×	×	◎
2019年3月1日に追加 すべてのけが・病気*2で入院が 継続180日*3以上となった場合	×	×	◎	◎	×
2020年8月3日に追加 【月次返済保障】 すべてのけが・病気*2で入院が連 続して31日以上になった場合。 また、以降、入院が継続して30日 に達するごと*4	×	×	■	■	×
2019年3月1日に追加 【給付金特約】 ・がん診断給付(100万円)*4*5 ・上皮内がん・皮膚がん診断給付 (50万円)*4*5 ・入院一時金給付(10万円)*4*6	×	×	×	×	★
2020年8月3日に追加 【給付金特約】 がん先進医療給付(1回の技術料 につき500万円限度)*7	×	×	×	×	★

りそな銀行

団信革命（特定状態保障特約付住宅ローン）

団信革命なら、3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）はもちろん、病気やケガ・要介護状態など、様々なリスクをカバーできます。所定の状態に該当する場合、住宅ローン残高が0円になる保障が付いた革新的な住宅ローンです。

人生最大の
買い物！

医療のプロが選ぶ
こだわりの保障

団信革命

2019年4月～10月の期間において、りそな銀行の「団信革命」ご利用者の業種で最も多いのが医療従事者です。（りそな銀行業種別データによる）

あなたの団信、保障の数で選んでいませんか？

➤ りそな団体信用生命保険の比較

2人に1人が選ぶ団信 ※1

団信革命 (特定状態保障特約付)	3大疾病保障特約	団体信用生命保険 (特約なし)
○	死亡・高度障害状態 ②	○
○	がん・急性心筋梗塞・脳卒中 ②	×
○	病気・ケガによる16の状態 ②	×
○	要介護状態 ②	×
解説動画を見る	解説動画を見る	解説動画を見る

金利・返済額の比較

お借入額3,000万円・お借入期間35年・元利均等払の場合

年0.3%	上乗せ金利 年0.25%	上乗せなし
適用金利 年0.825% 月82,261円	保証料一括前払型 ② 変動金利 年0.525%の場合 ※2 適用金利 年0.775% 月81,576円	適用金利 年0.525% 月78,207円
特約なし団信との差額+4,054円	特約なし団信との差額+3,369円	

① 所定の状態とは？

団信革命

3大疾病特約付

一般団信

高度障害状態 (※1)

1. 両眼の視力を全く永久に失ったもの
2. 言語またはそしゃくの機能を全く永久に失ったもの
3. 中枢神経系または精神に著しい障害を残し、終身常に介護を要するもの
4. 胸腹部臓器に著しい障害を残し、終身常に介護を要するもの
5. 両上肢とも、手関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
6. 両下肢とも、足関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
7. 1上肢を手関節以上で失い、かつ、1下肢を足関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
8. 1上肢の用を全く永久に失い、かつ、1下肢を足関節以上で失ったもの

(※1) 責任開始日以後の傷害または疾病を原因として、保険期間中に所定の高度障害状態に該当された場合に対象となります。

3大疾病による所定の状態

1. がん

「所定のがん」にかかり、医師により診断確定されたとき
ただし以下の場合の対象となりません

- ・責任開始日前に悪性新生物に罹患したと医師によって診断確定されていた場合
- ・責任開始日からその日を含めて90日以内に悪性新生物と診断確定された場合
- ・上皮内がんの場合、および皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんの場合

2. 急性心筋梗塞

急性心筋梗塞を発病し、次のいずれかの状態に該当したとき

- ・初診日からその日を含めて60日以上、労働の制限を必要とする状態が継続したと医師によって診断されたとき
- ・治療を直接の目的として所定の手術を受けたとき

ただし、責任開始日前の疾病を原因として急性心筋梗塞を発病し所定の状態になられた場合は対象となりません。

3. 脳卒中

脳卒中を発病し、次のいずれかの状態に該当したとき

- ・初診日からその日を含めて60日以上、言語障害、運動失調、まひ等の他覚的な神経学的後遺症が継続したと医師によって診断されたとき
- ・治療を直接の目的として所定の手術を受けたとき

ただし、責任開始日前の疾病を原因として脳卒中を発病し所定の状態となられた場合は対象となりません。



所定の状態に該当すれば、**仕事に復帰しても** (※1) **住宅ローン残高が0円**

国信革命

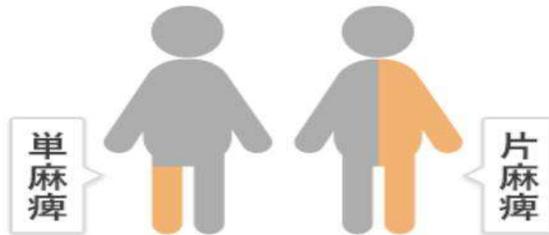
病気・ケガによる16の状態

病気・ケガを問わず所定の身体障害状態 (※2)	原因として考えられる傷病例
① 呼吸器の機能に著しい障害を永久に残し、酸素療法を受けたもの	慢性気管支炎・慢性肺気腫
② 恒久的心臓ペースメーカーを装着したもの	不整脈
③ 心臓に人工弁を置換したもの	心臓弁膜症
④ 肝臓の機能に著しい障害を永久に残したものまたは肝移植を受けたもの	肝硬変・肝臓がん
⑤ 腎臓の機能を全く永久に失い、人工透析療法または腎移植を受けたもの	糖尿病性腎症・慢性腎炎
⑥ ぼうこうを全摘出し、かつ、人工ぼうこうを増設したもの	ぼうこうがん・ぼうこう結核
⑦ 直腸を切断し、かつ、人工肛門を増設したもの	直腸がん・クローン病
⑧ 両耳の聴力を全く永久に失ったもの	耳硬化症
⑨ <ul style="list-style-type: none"> ・ 1上肢を手関節以上で失ったもの ・ 1上肢の用を全く永久に失ったもの ・ 1上肢の3大関節中の2関節の用を全く永久に失ったもの ⑩ <ul style="list-style-type: none"> ・ 1下肢を足関節以上で失ったもの ・ 1下肢の用を全く永久に失ったもの ・ 1下肢の3大関節中の2関節の用を全く永久に失ったもの 	

上肢・下肢の障害（麻痺）についての事例

団信革命ならではの！

所定の身体障害状態となるケース



高度障害状態となるケース



不慮の事故による傷害を直接の原因とした所定の身体障害状態（※3）

- ⑪ 1眼の視力を全く永久に失ったもの
- ⑫ 脊柱に著しい奇形または著しい運動障害を永久に残すもの
- ⑬ 1手の5手指を失ったもの
- ⑭ 1手の第1指（母指）および第2指（示指）を含んで4手指を失ったもの
- ⑮ 10手指の用を全く永久に失ったもの
- ⑯ 10足指を失ったもの

（※1）急性心筋梗塞の場合、初診日からその日を含めて60日以上労働の制限を必要とする状態が継続したと医師によって診断されたとき等、状態により支払要件は異なります。詳細は[商品概要](#)をご確認ください。

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

（※3）責任開始日以後に発生した不慮の事故による傷害を直接の原因として、その事故の日からその日を含めて180日以内に所定の身体障害状態に該当された場合に対象となります。



所定の状態に該当すれば、**仕事に復帰しても** (※1) **住宅ローン残高が0円**

団信革命

要介護状態 (※2)

1. 公的介護保険制度における要介護2以上の状態に該当し、要介護認定において要介護2以上との認定を受けたもの
2. 次の(ア)または(イ)のいずれかの状態に該当し、その状態が、該当した日からその日を含めて180日間継続したもの
 - (ア) 寝返りまたは歩行について所定の介護を要する状態、かつ、入浴、排せつ、清潔・整容、衣服の着脱の4項目のうち2項目以上について所定の介護を要する状態
 - (イ) 器質性認知症を原因として、意識障害のない状態において見当識障害があり、かつ、所定の問題行動が5項目以上みられる状態、かつ、入浴、排せつ、清潔・整容、衣服の着脱の4項目のうち2項目以上について所定の介護を要する状態

【事例】

例えば、脳卒中や交通事故により
下記の後遺症が180日間継続して残ってしまった場合



(※1) 急性心筋梗塞の場合、初診日からその日を含めて60日以上労働の制限を必要とする状態が継続したと医師によって診断されたとき等、状態により支払要件は異なります。詳細は[商品概要](#)をご確認ください。

(※2) 責任開始日以後の傷害または疾病を原因として、所定の要介護状態に該当された場合に対象となります。

(登)C19E6195(2019.12.26)

イオン銀行

8疾病保障付住宅ローン

ガン・脳卒中・心筋梗塞の3大疾病のほか、
5つの重度慢性疾患に対する保障が充実！
金利を少し上乗せするだけで、とっても安心です。

年0.3%上乗せでこんなに安心

ガンと診断されたら

上皮内ガン（大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管等の非浸潤ガンを含む。）および皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんを除きます。

住宅ローン
残高が **0円** になります

脳卒中、急性心筋梗塞

で所定の状態が60日以上継続したら

住宅ローン
残高が **0円** になります

5つの重度慢性疾患
**高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、
肝硬変、慢性肺炎**により

■ 就業不能状態が継続した場合
最長12カ月間は、毎月のローン返済相当額を保障します
☑ 就業不能状態が12カ月間継続した場合
住宅ローン残高が0円になります

- ※ 所定の状態とは…脳卒中：言語障害・運動失調・麻痺等の他覚的な神経学的後遺症が継続した場合
急性心筋梗塞：労働制限を必要とする状態が継続した場合
※ 就業不能状態とは…被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態

▶ [8疾病保障付住宅ローンの詳細はこちら](#) □

イオン銀行の疾病保障付住宅ローンなら2つの特約付き！

- ガン先進医療特約について
ガンを原因とする先進医療の自己負担金を保障（1回の療養につき最大500万円、通算1000万円まで保障）
- 上皮内ガン・皮膚ガン保障特約について
この特約の責任開始日以降の保険期間中に生まれて初めて上皮内ガン・皮膚ガンと診断された場合30万円を保障

イオン銀行

ガン保障特約付住宅ローン

年0.1%上乗せでガン特約!

ガンと診断されたら

上皮内ガン(大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管等の非浸潤ガンを含む。)および皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんを除きます。

住宅ローン
残高が **0円** になります

▶ [ガン保障特約付住宅ローンの詳細はこちら](#) □

- ガン先進医療特約について
ガンを原因とする先進医療の自己負担金を保障(1回の療養につき最大500万円、通算1000万円まで保障)
- 上皮内ガン・皮膚ガン保障特約について
この特約の責任開始日以降の保険期間中に生まれて初めて上皮内ガン・皮膚ガンと診断された場合30万円を保障

イオン銀行

年0.3%上乗せでこんなに安心

死亡・高度障害に加え

ガン

脳卒中
急性心筋梗塞

高血圧症、糖尿病
慢性腎不全
肝硬変、慢性膵炎

と診断
されたら

で所定の状態が
60日以上
継続したら

で就業不能状態が
12ヵ月を超えて
継続した場合

借入残高が
0円に！

失業信用費用保険が追加！

さらに！年0.05%上乗せで居住不能信用費用保険

- 失業状態が1ヵ月を超えて継続した場合
- 居住不能状態が継続した場合

最長6ヵ月間
毎月のローン返済相当額を保障！

生まれて初めて

ガンと診断されたら、住宅ローン残高が0円になります。

初期のガンでも住宅ローンは0円に。

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

一生のうちにガンと診断される確率 (疾患の統計データへ) →

完治した後も住宅ローンは0円のまま。

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

初期のガン (stage1) 5年生存率 (疾患の統計データへ) →



お支払い対象となるガン (悪性新生物) の例

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

脳卒中、急性心筋梗塞 住宅ローン残高が で所定の状態(*1)が60日以上継続したら、0円になります。

主な死因別死亡率の割合（疾患の統計データへ） →



- 保障開始日以降に、脳卒中（脳梗塞・脳内出血・くも膜下出血）、急性心筋梗塞にかかり、初めて医師の診療を受けた日から、**その日を含めて60日以上、所定の状態*1が継続したと医師により診断された場合**、診断時点のローン残高相当額を診断給付金としてお支払いします。
- 保障開始日以降に、脳卒中、急性心筋梗塞により**就業不能状態*2となった場合、最長2カ月間のローン返済額を保険金としてお支払いします。**
 - **就業不能状態がローン約定返済日まで継続した場合**、1回の支払事由について最長2カ月間(通算36ヵ月)はローン返済額を保障します。
- 保障開始日は、**ローン実行日(加入日)から3ヵ月を経過した日の翌日**となります。

※ ローン実行日前の発病、および保障開始日の前に発生した就業不能状態については「保険金」をお支払いしません。また、保障開始日の前に発病した脳卒中および急性心筋梗塞については「診断給付金」をお支払いしません。

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

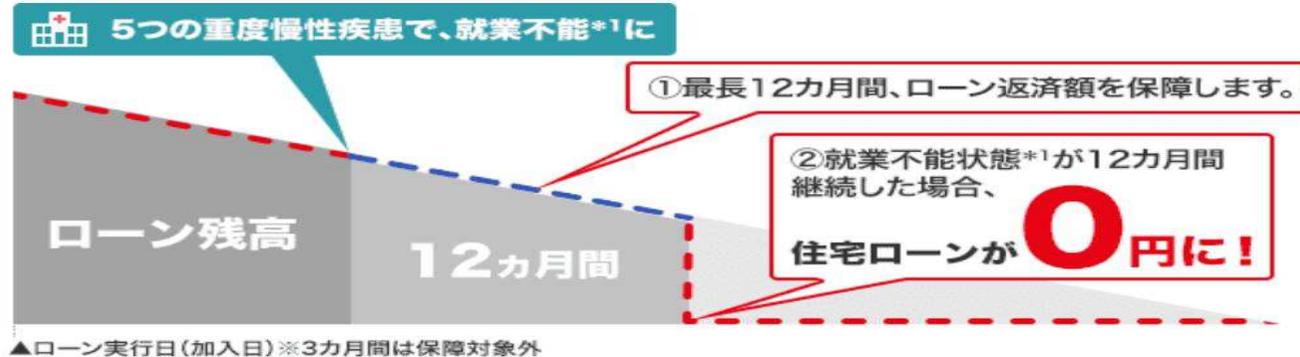
*1 所定の状態とは…脳卒中：言語障害・運動失調・麻痺等の他覚的な神経学的後遺症が継続した場合、急性心筋梗塞：労働制限を必要とする状態が継続した場合

*2 就業不能状態とは…入院、医師の指示による自宅療養などにより、被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態

引受保険会社：カーディフ損害保険株式会社

5つの重度慢性疾患も保障します。

(高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎)



- 保障開始日以降に、5つの重度慢性疾患で就業不能状態*1となり、
 - 就業不能状態*1が継続した場合、就業不能状態※1である期間中のローン返済額を保険金として最長12ヵ月間お支払いします。
 - 就業不能状態がローン約定返済日まで継続した場合、1回の支払事由について最長12ヵ月間(通算36ヵ月)はローン返済額を保険金としてお支払いします。
 - 就業不能状態*1が12ヵ月間継続した場合、12ヵ月経過時点のローン残高相当額を債務繰上返済支援保険金としてお支払いします。
- 保障開始日は、**ローン実行日(加入日)から3ヵ月を経過した日の翌日**となります。

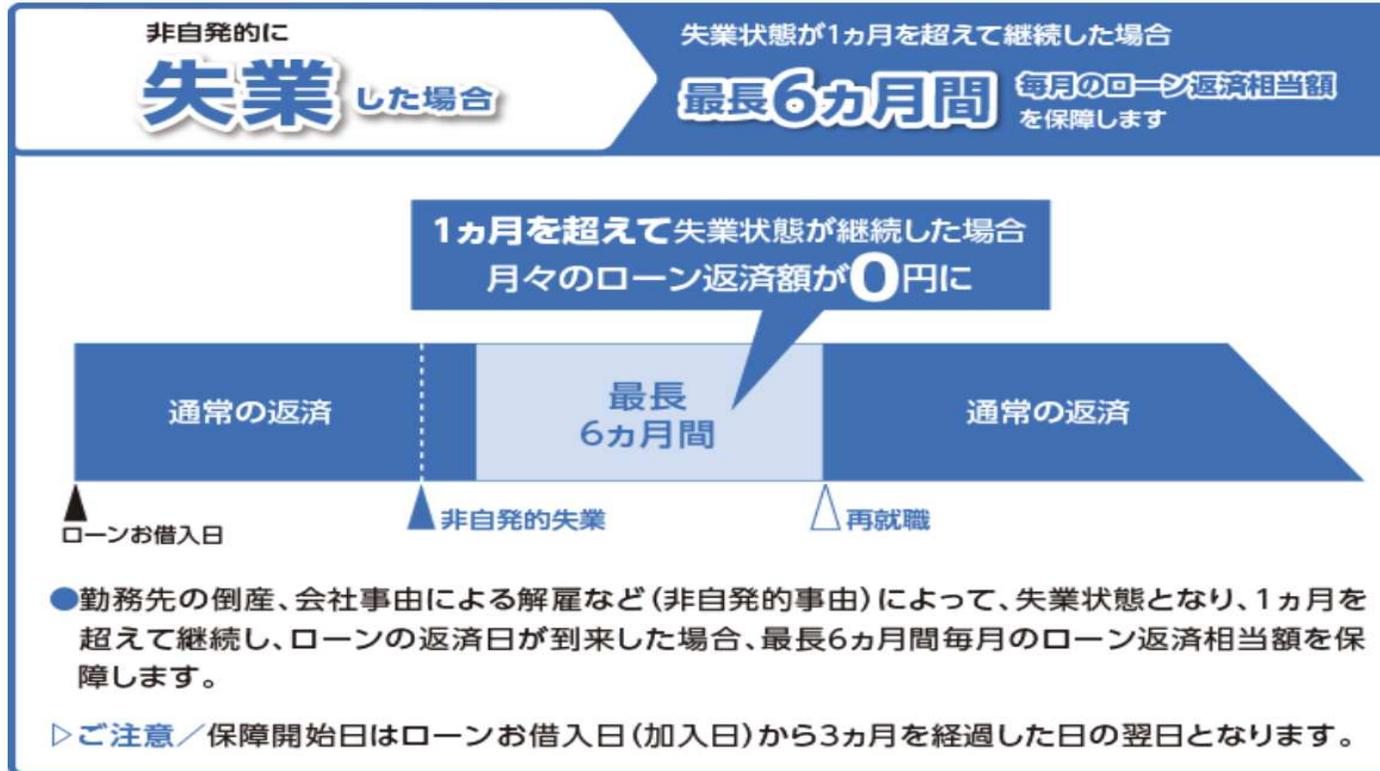
※ ローン実行日前の発病、および保障開始日の前に発生した就業不能状態については「保険金」「債務繰上返済支援保険金」をお支払いしません。

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

*1 就業不能状態とは…入院、医師の指示による自宅療養などにより、被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態

引受保険会社：カーディフ損害保険株式会社

イオン銀行



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

引受保険会社：カーディフ損害保険株式会社

毎日わずか19円(※)で、自然災害などでご自宅に住めなくなった場合、

住宅ローンの返済額を最長6カ月間保障します!

お借入利率 年0.05%上乗せで「居住不能信用費用保険」を追加で付帯できます!

(※)お借入金額2,500万円、お借入期間35年の場合

期間

2018年7月10日(火)から受付開始

2018年7月25日(水)以降にお借入れいただいた分から対象となります



火災・地震・自然災害

お住まいが全壊または大規模半壊し

などにより

居住不能状態が継続した場合

最長6カ月間

毎月のローン返済相当額を保障します

●火災、自然災害、地震などで住宅*1が全壊または大規模半壊*2し、居住することができない状態が継続し、ローンの返済日が到来した場合、最長6カ月間毎月のローン返済相当額を保障します。ローン期間を通算して最大36ヵ月分を限度としてお支払いします。

▷ご注意/1.土地、建物について別々にローン契約を締結する場合で、建物のローン契約で居住不能保障に加入しない場合は土地のローン契約について居住不能保障に加入できません。2.保障開始日は建物受渡日またはローンお借入日(加入日)のいずれか遅い日となります。保障開始日前の事由を原因として発生した居住できない状態については保障の対象となりません。3.罹災から6ヵ月を経過した日において、住宅の再建契約を保険会社が確認できない場合は、原則としてその日以降の保険金をお支払いしません。ただし、再建の意思があり、やむを得ない事情があるときは罹災状況等を踏まえ延長することがあります。

◆対象となる災害

火災および一般災害

火災、落雷、破裂・爆発、
物体の落下、衝突、騒じょう



自然災害

暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、
その他異常な自然現象



地震、噴火、津波



*1…住宅はお借入れ人さまの居住のための建物またはお借入れ人さまの所有する賃貸用の居住のための建物で、ローン対象建物をいいます。

*2…全壊・大規模半壊については、市区町村等が発行する罹災証明書による確認、または保険会社による認定によります。

居住不能保障 引受保険会社：カーディフ損害保険株式会社

住信SBIネット銀行

—— ネット専用住宅ローン —— 団信・全疾病保障



ポイント1 団体信用生命保険が「金利の上乗せなし」で付帯！

住宅ローン返済期間中に死亡、所定の高度障がい状態または治療の効果が無い等の重度のガンと判断された場合などに、保険金をもって住宅ローンを完済します。保険料は銀行がお支払するため、お客さまのご負担は一切ありません。

団体信用生命保険

- ※ 健康状態によりご加入いただけない場合があります。ご加入いただけない場合は住宅ローンを利用できません。
- ※ 2017年5月31日以前に仮申込みをされたお客さまは[こちら](#)  をご確認ください。

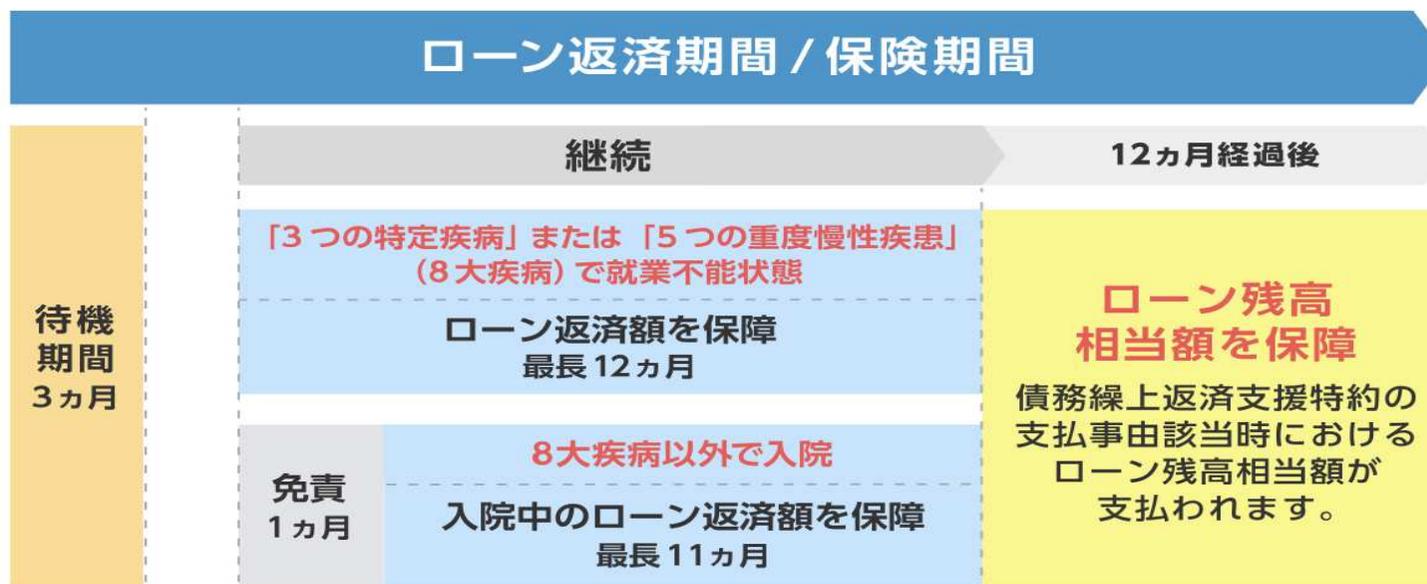
基本
付帯

ポイント2 全疾病保障が「金利の上乗せなし」で付帯！

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

全疾病保障

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



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

※ 就業不能状態とは被保険者本人の経験・能力に応じたいかなる業務にもまったく従事できない状態をいいます。

※ 責任開始日から3ヵ月間は、保障特約の対象とはなりません。

※ 就業不能信用費用保険金について、8疾病以外の病気・ケガの場合は免責期間が1ヵ月あります。

保険料

保険料は三井住友信託銀行が負担します。

楽天銀行

がん保障特約・全疾病特約*付団体信用生命保険

【販売終了】長期8疾病就業不能保障特約付団信[こちら](#)

がん保障特約をつけました!

全疾病保障^{※1}にがん保障(50%保障)^{※2}を追加!
病気やケガで「働けない」ときも、「がん」にかかったときも、
充実の保障を提供しています。

団信保険料
0円

※1:一部保障の対象とならない病気等があります。
※2:がんと診断されたとき、住宅ローン残高の50%相当額をお支払いするプランです。

ローン残高の保障

死亡したとき
所定の**高度障害状態**
に該当したとき

余命6ヶ月以内
と判断されたとき
リビング・ニーズ特約

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

住宅ローン残高が
0円に



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

+さらに

所定の
がんと診断されたとき
がん保障特約 (50%保障)

住宅ローン残高が
50 %に

※保障開始日から90日間は
がん保障特約の保障はありません。



▲借入(保障の開始)

※がん保障の開始は、保障開始日の
91日目以降

毎月のローン返済額の保障

毎月27日において、所定の
就業不能状態が15日
をこえて継続しているとき
全疾病特約 (就業不能保障特約)

毎月のローン
返済額を保障
(通算36か月)

15日をこえた
就業不能状態

ローン返済額
を保障
毎月27日

オプション

🏠 お借入金利 + 年**0.2**%

所定の
がんと診断されたとき
がん保障特約 (100%保障)

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

住宅ローン残高が
0 円に

※保障開始日から90日間は
がん保障特約の保障はありません。



▲借入(保障の開始)

※がん保障の開始は、保障開始日の
91日目以降

がん保障特約 (50%保障・100%保障) は、融資実行日の年齢が
満50歳以下のかたが対象です。

楽天銀行

団信比較表

■ 住宅ローン（金利選択型）の場合

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

楽天銀行

失業保障・入院保障特約

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

楽天銀行の住宅ローンご利用のお客さま限定!

入院保障付 **失業保障特約**にご加入いただけます!

自営業者・会社役員のかたもご加入いただけます!

失業保障のポイント

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

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

入院保障のポイント

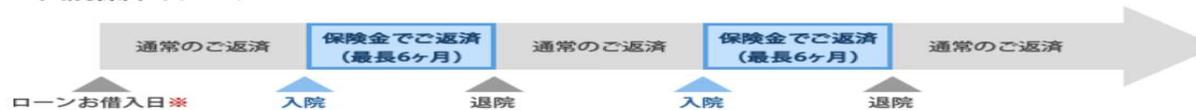
1. 病気やケガにより入院した場合、入院中のローン返済相当額を、最長6ヶ月分お支払いします。
2. 入院保障保険金のお支払いは、ローン期間を通算して36ヶ月分を限度としてお支払いします。

失業保障

入院保障の概要

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

<入院保障イメージ>



※ 保障はお借入日より3ヶ月を経過した日の翌日より開始

商品概要

付帯保険名称	失業信用費用保険/入院時のみ保障特約付帯就業不能信用費用保険 ※ 引受保険会社：カーディフ・アシュアランス・リスク・ディヴェール（カーディフ損害保険会社）
特約を付帯できる住宅ローン	住宅ローン（金利選択型）、フラット35、フラット35S、「固定と変動」 ※ つなぎローンはご利用いただけません。
ご利用いただけるかた	住宅ローン（金利選択型）、フラット35、フラット35S、「固定と変動」をお借入のお客さま（被保険者になれる方は主債務者のみとなります）
保険金の額	保険金の額は保険金支払該当月のローン契約の予定返済額（ボーナス返済月については、その返済額と月々の返済額）とします。 ただし、年間支払額は2,400万円以下とします。
特約料	お借入金額100万円当たり800円（年間） ※100万円単位、超過分は切り上げとなります。 例1：2,000万円お借入の場合、800円×20＝16,000円（年間） 例2：2,020万円お借入の場合、800円×21＝16,800円（年間）
保障内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ <失業保障：失業信用費用保険> 保障開始日以降に、非自発的に失業し、再就職できない状態が継続し、ローン約定返済日が到来した場合、最長6ヶ月間を限度として、失業中のローン返済相当額が保険金として支払われます。 ■ 非自発的失業とは、勤務先の倒産・廃業・会社事由による解雇・一時的な希望退職の募集・退職勧奨等による失業です。 ■ 雇用保険に加入していない会社経営者・役員や自営業者のかたも保障の対象になります。 ■ お支払いは、ご返済期間を通算して36ヶ月分を限度とします。 <p>※ 保障開始日は、ローン実行日から3ヶ月を経過した日の翌日となります。（ローン実行日から3ヶ月間は待機期間となり、この期間中に開始した失業は、保険金のお支払対象外となります。）</p>

ワイド団信

一般団信が通らなかった場合

+0.3%程度で、緩和型の団信(死亡保険)

イオン銀行

ワイド団信付住宅ローン

健康上の理由で団信にご加入になれず、住宅購入・お借換えをあきらめていた方に…

イオン銀行 ワイド団信



「ワイド団信」とは？

従来の団信よりも引受条件が緩和された団信のことです。
健康上の理由でこれまで団信にご加入できなかった方でも、ご加入いただける場合があります。

たとえば **高血圧症** **糖尿病** **うつ病** 等の持病をお持ちの方

- ご加入にあたっては、保険会社所定の引受審査が必要です。すべての方がご加入いただけるわけではありません。
- お客様の年齢・性別・症状・治療歴等の詳細をご記入いただいた申込書兼告知書の内容等にもとづき、保険会社が審査をするため、同じ病名の方であっても、加入できる場合と加入できない場合があります。
- 借入金額が5,000万円超の場合は、申込書兼告知書のほかに保険会社所定の診断書等の提出が必要となります。
- 口頭や病名のみでの引受可否のご照会にはお応えできません。事前査定に際しては、かならず申込書兼告知書をご提出ください。

おもな疾病のカテゴリー	ワイド団信で過去に引受実績のあるおもな例
代謝異常による病気	糖尿病、脂質異常症（高脂血症・高コレステロール血症）、高尿酸血症・痛風など
心臓・血圧の病気	狭心症、心筋梗塞、不整脈、心房細動、期外収縮、心臓弁膜症、高血圧症、血栓性静脈炎（静脈血栓症）など
脳の病気	脳卒中（脳梗塞・脳出血・くも膜下出血）、脳動脈瘤（脳動脈解離）、てんかん、ギランバレー症候群など
精神・神経の病気	うつ病・うつ状態、自律神経失調症、適応障害、不安障害、強迫性障害、パニック障害、睡眠障害、神経症など
食道・胃・腸の病気	潰瘍性大腸炎、クローン病、逆流性食道炎、胃潰瘍、十二指腸潰瘍、大腸ポリープなど
肝臓・胆道・膵臓の病気	肝炎・ウイルス肝炎（B型肝炎・C型肝炎）、肝機能障害、脂肪肝、胆石、胆嚢ポリープなど
呼吸器（胸部）の病気	喘息、気管支炎、肺炎、肺血栓塞栓症、結核、睡眠時無呼吸症候群など
目・耳・鼻の病気	緑内障、白内障、網膜剥離、難聴、副鼻腔炎など
ホルモン・免疫異常による病気	バセドウ病（甲状腺機能亢進症）、甲状腺機能低下症、リウマチ性疾患、橋本病、全身性エリテマトーデスなど
血液・造血器の病気・異常	貧血、赤血球・白血球の数値異常など
妊娠・女性特有の病気	妊娠、子宮筋腫、卵巣嚢腫、子宮頸部異形成、子宮内膜炎など

※ 記載の疾病のカテゴリーや病名は一例です。ワイド団信の加入可否は、病名だけで決定するものではありません。

「ワイド団信付住宅ローン」商品内容

■ ご利用になれる方

イオン銀行の住宅ローンのお借入れ条件を満たし、本保険のご加入をご希望される方で、同時に以下の条件を満たされる方

- お借入れ時の年齢が満20歳以上満50歳未満で最終ご返済時の年齢が満80歳未満の方
- 保険会社が加入を承諾した方（告知内容等により審査が必要です）

※ ご加入にあたっては、お客様の健康状態等について所定の書面により告知いただきます。告知の内容により、保険会社がご加入をお断りする場合があります。

連生団信

連帯債務用団信

ご夫婦のどちらかが、亡くなった場合に
連帯債務全体の支払いが免除される

デメリットもあり

連生団信（楽天銀行）

夫婦連生団体信用生命保険について

主債務者と、連帯債務者である配偶者さまのご夫婦お2人で加入することができる団体信用生命保険です。返済期間中、ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合、住宅ローン残高の全額に対し保険金が支払われるため、ご存命のかたは住宅ローン債務の返済が不要となります。

「夫婦連生団体信用生命保険」にご加入された場合、保険料分として、お借入金利に年0.2%の金利が上乗せされます。

※ 「夫婦連生団体信用生命保険」へのご加入は任意です。

ご夫婦で一緒にお借入いただき、団体信用生命保険も一緒に加入することになります。
ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合、ローン残高はゼロになります。

共働きのご夫婦におすすめの団体信用生命保険です。

■ イメージ



商品詳細

保険正式名称	団体信用生命保険
ご加入いただけるかた	<p>住宅ローン（金利選択型）のお借り入れを受けられるかたで、次の1と2の両方にあてはまるかた</p> <ol style="list-style-type: none"> 「申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満65歳6ヶ月未満のかた 楽天銀行指定の生命保険会社（以下、引受保険会社）の加入承諾が得られるかた <p>「団体信用生命保険 申込書兼告知書」に基づいてご加入の諾否を引受保険会社が決定します。健康状態によってはご加入できないことがあります。ご加入できない場合は、お借り入れができませんので、あらかじめご了承ください。</p> <p>※ 団体信用生命保険へのご加入は必須です。団体信用生命保険料は楽天銀行が負担いたします。</p> <p>※ 配偶者が連帯債務者の場合、「夫婦連生型」も任意でご利用いただけます。この場合、お借入金利に対し、年0.2%の金利を上乗せいたします。</p> <p>※ 「夫婦連生型」をご利用できるのは、戸籍上の夫婦にあたるかたです。婚姻関係、内縁関係にあるかたはご利用いただけません。</p>

フラット連生団信

■ 機構団信とは

ご加入者が死亡または所定の高度障害状態になられた場合、残りの住宅ローンが全額弁済される保障制度です。

- ・ **満15歳以上、満70歳未満が対象です**

ご加入は、告知日現在、満15歳以上 満70歳未満（満70歳の誕生日の前日まで）の方が対象となります。

- ・ **保障は最長満80歳まで安心が続きます！**

保障は最長で満80歳の誕生日の属する月の末日まで続きます。

- ・ **ご夫婦での加入もOK、共働きでも安心です！**

「デュエット」により連帯債務者であるご夫婦2人でご加入いただけます。
特約料はお一人加入の約1.57倍となります。

デュエット（夫婦連生団信）とは

連帯債務者であるご夫婦2人で加入することができる制度です。ご夫婦のどちらか一方の加入者が死亡または所定の高度障害状態になられた場合には、住宅の持分や返済額等にかかわらず、残りの住宅ローンが全額弁済され、ローンの返済義務は残りません。

また、「デュエット」を利用できるご夫婦とは、戸籍上の夫婦、婚約関係、内縁関係にある方々です。

2人分の特約料は、1人加入の特約料の約1.57倍です。

※3大疾病付機構団信でのご利用はできません。また、返済途中でのデュエットへの変更はできません。

近畿ろうきん

団体信用生命保険の概要

種類	ろうきん団信		就業不能保障団信	
				
商品名	団体信用生命保険		団体信用就業不能保障保険 団体信用生命保険	
支払事由	死亡・高度障がい		死亡・高度障がい 就業不能	
特徴	万一、死亡または高度障がい状態の場合にローン残高相当額の保険金が支払われます。		一般団信に加え、働けない状態（就業不能状態）が3ヵ月を超えるとローン返済額と同額の給付金が支払われ、さらに就業不能状態が12ヵ月を超えるとローン残高相当額の保険金が支払われます。	
加入方法	単独・複数加入（単生） 付保割合設定（合計で10割）	ご夫婦お二人（それぞれ10割）	単独・複数加入（単生） 付保割合設定（合計で10割）	ご夫婦お二人（それぞれ10割）
保険金額（全ての団信の通算が上限1億円）	1億円以内	1億円以内（お二人とも）	1億円以内	1億円以内（お二人とも）
健康診断結果等の提出	不要		5,000万円超のとき健康診断結果（様式任意）が必要	
追加診断書の提出	告知内容によっては保険会社所定の追加診断書の提出が必要になります。			
加入時年齢	満18歳以上 満66歳未満		満18歳以上 満66歳未満	満18歳以上 満66歳未満
完済時年齢	満76歳未満		満76歳未満	満76歳未満
上乗せ金利	なし（金庫負担）	+年0.1%	+年0.1%	+年0.1%
こんな方におすすめ	—		ケガや病気で働けなくなった場合に幅広く備えたい方	夫婦共働きで夫婦で借入れされる方 ケガや病気で働けなくなった場合に備えたい方

火災保険について！

大坪氏も . . .



火災保険について！

火災保険の契約(新規)に際し、最大の敵は？

①○○○○の代理店(集团扱割引)

② の代理店(集团扱割引)

この強敵に勝つ方法！

実は簡単です！

①銀行(金融機関)に勝つ方法！

銀行に**火災保険**を提案させない方法

銀行に

○○○を○○する！

強敵に勝つ方法！

②ハウスメーカーの代理店に勝つ方法！

営業マンに**火災保険**の提案をさせない方法

*** 住宅販売のサポートをする！**
『ライフプラン営業』でサポート

それが難しい場合は

*** ハウスメーカーでない 工務店等と提携する！**

火災保険の必勝法！

仮に提案されたとしても・・・

火災保険のプロとして

銀行員、住宅営業マンに**負けない**提案が

出来れば勝てます！

火災保険の必勝法！

- ① 工務店さんからの**ご紹介**（信用）
- ② **セミナー**で先生ポジション（先生の提案）
- ③ **ライフプランニング**で住宅購入の不安解消
（感謝、信頼、メリット）
- ④ **フロの提案！**（入口戦略）
- ⑤ **給付の経験値・重要性！**（〇〇戦略）

5点セットで成約率95%以上

火災保険の必勝法！

④オーダーメイドでお客様と共に作る！ 入口

パンフレットを見せながら順番に説明

総合補償、フルバージョン(高い保険料)から計算

水災 保険料が高い理由 不要？

台風被害 必要性

盗難、その他不測かつ突発的事故 必要性

保険金支払いの具体例をリアルに話す ○○が重要

火災保険のフロとしての提案！ 選ばれる理由！

火災保険の必勝法！

⑤〇〇戦略

契約する時は **入口**

保険金を受け取る時は **出口(給付)**

保険は何の為に入るのか？

実は、誰から入るのか？が **超需要！**

火災保険のプロ！

銀行もハウスメーカーも

火災保険のプロではない！

火災保険は、請求主義なので

保険事故が発生した時に、

契約者が、保険の対象になることを認識しなければならぬ！

潜在意識に、インストールするプレゼンが必要！

火災（全焼）



風災



風災



水災？







2020/11/25

108

物体の落下、飛来、衝突



飛び石









2020/11/25

113

投石



2020/11/25

114

盜難！



2020/11/25

115



2020/11/25

116

不測かつ突発的事故（建物）



不測かつ突発的事故（家財）







火災保険の必勝法！

- ① 工務店さんからの**ご紹介**（信用）
- ② **セミナー**で先生ポジション（先生の提案）
- ③ **ライフプランニング**で住宅購入の不安解消
（感謝、**信頼**、**メリット**）
- ④ **フロの提案！**（**入口戦略**） **選ばれる理由！**
- ⑤ **給付の経験値・重要性！**（**出口戦略**）
疑似体験・潜在意識へ
お客様との関係性が重要

本日のまとめ

**本日の講座の振り返り
各班で、シェアしてください！**

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

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)

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

- ①銀行員(支店)は住宅ローンのことは分かっていない!
(医者も弁護士も税理士も同じ)
- ②抵当権と根抵当権、金銭消費貸借契約書(きんしょう)。
- ③銀行エリートは半沢 直樹!
- ④団信も事前審査可。保険会社は銀行、年によって変わる!
- ⑤比較サイトは使えない!(信用してはいけない)
- ⑥年利と月利 金利と利息 (残高×金利×期間)
- ⑦変動金利(未収利息)の恐怖!
- ⑧消費者物価指数の秘密! 開成高校の話!
- ⑨静岡のサッカー少年、娘のピア/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地震保険の耐震等級確認資料を安くする裏ワザ！
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- 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

