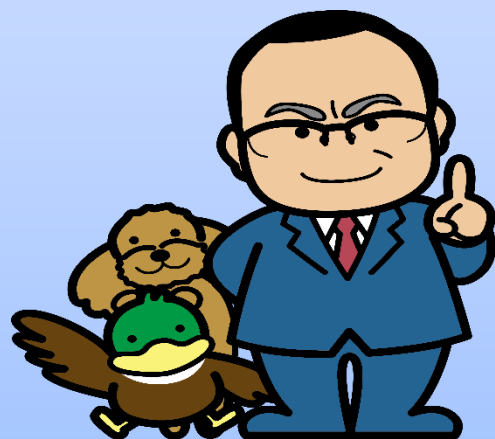


住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第10期

3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

代表理事 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

**住宅ローンアフローチから
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ふいかえり 課題確認(前々回)
- ②金融電卓の使い方 (ワーク)
- ③借い換え比較表の作成(ワーク)
- ④防衛金利の計算(ワーク)
- ⑤本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふいかえい

- 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
- 火災保険必勝提案法(潜在意識インストール)

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)

課題確認

第1課題

『借入返済予定表』の回収を試みて

- ①気づいたこと
- ②困ったこと
- ③課題の意図は？

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！

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？

ワークシート

2020/11/16

通番	項 目	都市銀行(三井住友銀行)	地方銀行(静岡銀行)	信用金庫(しずおか焼津信金)
①	ご利用いただける方	20才から70歳、完済時80歳	20才から70歳、完済時82歳	20才から65歳、完済時80歳
②	資金使途	本人が居住、購入する住宅	本人が居住、購入する住宅	本人が居住、購入する住宅
③	借入金額	100万～1億円	1億円	5000m万
④	借入期間	変動1年～35年固定2年～35	35年	35年
⑤	金利(変動金利)	0.475	0.625	非表示
	金利(10年固定)	1. 3から1. 55	0.85	非表示
	金利(全期間固定) 35年	1, 78	1, 25	非表示
⑥	返済方法	口座引落	口座引落	口座引落
⑦	保証料・保証人	金利に含む ・不要	事務手数料55000円保証料別	別紙
⑧	担保	融資対象物件	融資対象物件	融資対象物件
⑨	団体信用生命保険	保険料は銀行負担、八大疾病あり	、八大疾病あり	、八大疾病あり

静岡 内田 弘

B	C	D	E	F	G
通番	項 目	都市銀行(三井住友)	地方銀行(関西みらい)	信用金庫(大阪)	
①	ご利用いただける方	満20歳以上70歳未満の方(完済80歳まで)	満20歳以上70歳未満の方(完済80歳まで)	満20歳以上65歳未満の方(完済80歳まで)	
②	資金使途	ご本人が移住される住宅・宅地・新築・増改築資金	ご本人が移住される住宅・宅地・新築・増改築資金	土地・住宅・新築・増改築・修繕・借り換え・諸費用資金	
③	借入金額	100万円以上1億円以内(10万円きざみ)	50万円以上1億円以内(1万円単位)	100万円以上1億円以内(100万円きざみ)	
④	借入期間	1年以上35年以内(変動)・2年以上35年以内(固定)	1年以上35年以内(固定は特約期間)	2年以上35年以内	
⑤	金利(変動金利)	0.475%～0.725%	0.595%(生活習慣病団信达)・0.665%(三大疾病団信达)	0.975%	
	金利(10年固定)	1.30%～1.55%または1.10%	0.82%	1.45%	
	金利(全期間固定) 35年	1.28%～1.68%	2.170%(20年固定)	2.65%(15年固定)	
⑥	返済方法	元利均等または元金均等	元利均等または元金均等	元利均等または元金均等	
⑦	保証料・保証人	20,620円～82,437円(100万円あたり)	26,100円(100万円あたり、35年)	14,211円(100万円20年)担保評価を上回る場合71,059円	
⑧	担保	抵当権	抵当権	第1順位の抵当権	
⑨	団体信用生命保険	8大疾病(0.3%)＋ケガ病気(0.1%)	生活習慣病・三大疾病	がん0.1%、三大疾病0.14%	

Sheet1



大阪 小野 弘

ワークシート

2020/11/23

通番	項 目	都市銀行(みずほ銀行)	地方銀行(七十七銀行)	信用金庫(杜の都信用金庫)
①	ご利用いただける方	20才以上71才未満 (返済時81才未満)	20才以上70才以下 (返済時81才以下)	ネット検索出来ず
②	資金使途	本人居住用の土地、住宅購入 新築、増築、改築、底地購入	住宅の建築、購入諸費用	ネット検索出来ず
③	借入金額	50万以上～1億以内	100万以上～1億以内	ネット検索出来ず
④	借入期間	1年以上～35年以内 固定金利 2年～35年以内 全期間固定 11年以上～35年以内	変動金利3年～35年 全期間固定3年～25年	ネット検索出来ず
⑤	金利(変動金利)	0.525%	0.875%	0.875%
	金利(10年固定)	0.750%	1.100%	ネット検索出来ず
	金利(全期間固定) 35年	1.11%～1.61%	フラット35取扱い	ネット検索出来ず
⑥	返済方法	元利均等・元本均等	元利均等 ボーナス時増額返済	ネット検索出来ず
⑦	保証料・保証人	一部前払・金利に含む 保証会社の保証	一括・分割・金利上乘せ 保証会社の保証	ネット検索出来ず
⑧	担保	原則として土地、建物に第一 順位の抵当権を設定登記	第一順位の抵当権を設定登記	ネット検索出来ず
⑨	団体信用生命保険	銀行負担 がん保障特約+0.2%上乘せ	銀行負担	ネット検索出来ず

山田 伸太郎

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・相談フラザ
担当者の対応は？

ハルマの有無・実態把握

案件の相談先として適切か？

銀行からは、**情報**をもらえ！

金利交渉は可能な金融機関か？

毎月訪問が、**ベスト**！

課題の意図

比較サイトは、あてにならない！

**住宅ローンの見直しは、
銀行に相談に行っていない！**

**銀行の実態を知る！
証拠が必要＝サンプル集め**

ワーク

金融電卓をご用意ください！

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

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	0	0	0	0	0
	30年間の総返済額	0	0	0	0	0
	25年間の返済総額	0	0	0	0	0
	20年間の返済総額	0	0	0	0	0
	15年間の返済総額	0	0	0	0	0
	10年間の返済総額	0	0	0	0	0

確認(ワーク)

完成したExcelを見て

計算結果を見て

感想を話し合ってください！

借入金額は全て3,000万円です…

ワークシート

超実践講座

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	193,063	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	47,505,300
	20年間の返済総額	31,158,960	31,531,200	33,112,320	36,423,600	43,630,560
	15年間の返済総額	30,867,840	31,145,220	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

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

①0.49%

作成日 2年 6月15日

返済予定額のご案内

いつもお引立てにあずかり厚くお礼申しあげます。
さて先にお取扱いささせていただきましたお借入にかかる元金およびお利息の
ご返済額・ご返済日は下記のとおりですのでご案内申しあげます。

お取扱番号	[REDACTED]			繰越
お借入日	25年 3月15日	お借入金額	30000000円	
お借入期限	29年 7月14日	お取扱店	[REDACTED]	
利 率	0.49000%	ご返済口座番号	普通	[REDACTED]

変更内容

利率1・変更日		%	年	月
利率2・変更日		%	年	月
利率3・変更日		%	年	月
(ご返済額)				
前 回	毎月		円	※-1入
今 回	毎月		円	※-1入
変更年月	年 月ご返済分より			

ご返済日	返済回数	元 金 (内訳金額)	お 利 息 (内訳金額)	ご 返 済 額 (内訳金額)	ご返済後お借入残高 (内訳金額)	備 考
2 7 14	1	68456	9712	78168	23718105	
2 8 14	2	68484	9684	78168	23649621	
2 9 14	3	68512	9656	78168	23581109	
2 10 14	4	68540	9628	78168	23512569	
2 11 16	5	68568	9600	78168	23444001	
2 12 14	6	68596	9572	78168	23375405	

20.57%

株式会社 南都銀行

金利区分	1	融資種別	財形住宅	平成 28年 7月14日
顧客番号	金消契約日	最終返済日	払込期日	6ヶ月分払込月
	平成 13. 9. 18	平成 43. 9. 17	17 日	2 月 8 月
融資金額	31,000,000 円	期間	平成 28. 9. 18 から 平成 33. 9. 17 まで	から から
融資金額	7,100,000	利率	0.570 %	まで
毎月	4,600,000	元利均等償還	毎月 15,119 円	%
ボーナス	2,500,000	還元金	ボーナス 49,337 円	円
		元金均等償還還元金	毎月	円
ご返済方法	自動引落	ご返済口座	店番号	科目 普通 口座番号

返済予定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	備考	返済予定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	備考
平 28.10.17	181	毎	13881	1238	2593962		平 31. 2.17	209	毎	14067	1052	2202611	
平 28.11.17	182	毎	13887	1232	2580075		平 31. 2.17	35	毎	45819	3518	1188893	
平 28.12.17	183	毎	13894	1225	2566181		平 31. 3.17	210	毎	14073	1046	2188538	
平 29. 1.17	184	毎	13901	1218	2552280		平 31. 4.17	211	毎	14080	1039	2174458	
平 29. 2.17	185	毎	13907	1212	2538373		平 31. 5.17	212	毎	14087	1032	2160371	
平 29. 2.17	31	毎	45300	4993	1371388		平 31. 6.17	213	毎	14093	1026	2146278	
平 29. 3.17	186	毎	13914	1205	2524459		平 31. 7.17	214	毎	14100	1019	2132178	
平 29. 4.17	187	毎	13920	1199	2510539		平 31. 8.17	215	毎	14107	1012	2118071	
平 29. 5.17	188	毎	13927	1192	2496612		平 31. 8.17	36	毎	45949	3388	1142944	
平 29. 6.17	189	毎	13934	1185	2482678		平 31. 9.17	216	毎	14113	1006	2103958	
平 29. 7.17	190	毎	13940	1179	2468738		平 31.10.17	217	毎	14120	999	2089838	
平 29. 8.17	191	毎	13947	1172	2454791		平 31.11.17	218	毎	14127	992	2075711	
平 29. 8.17	32	毎	45429	3908	1325959		平 31.12.17	219	毎	14134	985	2061577	
平 29. 9.17	192	毎	13953	1166	2440838		平 32. 1.17	220	毎	14140	979	2047437	
平 29.10.17	193	毎	13960	1159	2426878		平 32. 2.17	221	毎	14147	972	2033290	
平 29.11.17	194	毎	13967	1152	2412911		平 32. 2.17	37	毎	46080	3257	1096864	
平 29.12.17	195	毎	13973	1146	2398938		平 32. 3.17	222	毎	14154	965	2019136	
平 30. 1.17	196	毎	13980	1139	2384958		平 32. 4.17	223	毎	14160	959	2004976	
平 30. 2.17	197	毎	13987	1132	2370971		平 32. 5.17	224	毎	14167	952	1990809	
平 30. 2.17	33	毎	45559	3778	1280400		平 32. 6.17	225	毎	14174	945	1976635	
平 30. 3.17	198	毎	13993	1126	2356978		平 32. 7.17	226	毎	14181	938	1962454	
平 30. 4.17	199	毎	14000	1119	2342978		平 32. 8.17	227	毎	14187	932	1948267	
平 30. 5.17	200	毎	14007	1112	2328971		平 32. 8.17	38	毎	46211	3126	1050653	
平 30. 6.17	201	毎	14013	1106	2314958		平 32. 9.17	228	毎	14194	925	1934073	
平 30. 7.17	202	毎	14020	1099	2300938		平 32.10.17	229	毎	14201	918	1919872	
平 30. 8.17	203	毎	14027	1092	2286911		平 32.11.17	230	毎	14208	911	1905664	
平 30. 8.17	34	毎	45688	3649	1234712		平 32.12.17	231	毎	14214	905	1891450	
平 30. 9.17	204	毎	14033	1086	2272878		平 33. 1.17	232	毎	14221	898	1877229	
平 30.10.17	205	毎	14040	1079	2258838		平 33. 2.17	233	毎	14228	891	1863001	
平 30.11.17	206	毎	14047	1072	2244791		平 33. 2.17	39	毎	46343	2994	1004310	
平 30.12.17	207	毎	14053	1066	2230738		平 33. 3.17	234	毎	14235	884	1848766	
平 31. 1.17	208	毎	14060	1059	2216678		平 33. 4.17	235	毎	14241	878	1834525	

③0.775%

ローンご返済予定表（兼利率変更ご通知）

令和 2年 5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、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
038-普通-	住宅ローン	33年 2月 2日	24,930,871円	
利率見直し	ご返済額金口座	昨展番号	当初のご融資日	ご融資金額
2年 2回	038-普通-		28年 2月19日	28,000,000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 3日	0.775%	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)

(金額単位 円)

約定ご返済日	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
年 月 日		元 金	今回利息					利子補給額
2 7 2	76138	60037	16101	24870834	16101			
2 8 2	76138	60076	16062	24810758	16062			
2 9 2	76138	60115	16023	24750643	16023			
2 10 2	76138	60154	15984	24690489	15984			
2 11 2	76138	60193	15945	24630296	15945			
2 12 2	76138	60231	15907	24570065	15907			

(金額単位 円)

40.95%

静岡銀行

(作成日2018年01月05日)

TEL: 〇〇〇〇〇〇〇〇

様

※よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をご送付させていただきます。金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご負担の利率につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願います。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

お借入れ明細表作成対象期間
2018年01月～2019年01月

お客様番号の

新利率(変更後利率)		今回の利率変更幅
0.95000 %		0.00000 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額
31日	01月 07月	82288

【繰延未払利息】のご説明
利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この超過額を「繰延未払利息」といいます。(繰延未払利息)は返済分より「繰延未払利息」を優先してご返済し、繰延未払利息の増減および残高は「繰延未払利息発生額」「繰延未払利息残高」の各欄に表示されます。

日	ご返済金額		ご返済金額の内訳		繰延未払利息返済額	繰延未払利息発生額
	元金返済額	利息返済額	元金返済額	利息返済額		
1	85685	76474	9211	0	0	
8	82288	73426	8862	0	0	12984332
2	82288	73484	8804	0	0	12910848
1	82288	73542	8746	0	0	12837306
1	82288	73600	8688	0	0	12763706
2	82288	73659	8629	0	0	12690047
	82288	73717	8571	0	0	12616330
	85685	76838	8847	0	0	
	82288	73775	8513	0	0	12465717
	82288	73834	8454	0	0	12391883
	82288	73892	8396	0	0	12317991
	82288	73951	8337	0	0	12244040
	82288	74009	8279	0	0	12170031
	82288	74068	8220	0	0	12095963
	1158826	1038269	120557	0	0	

89,264 円
93,860 円

■ご返済額
月々のご返済額
ボーナス時の増額ご返済額

89,310 円
94,123 円

⑤0.975%

いつも大阪シティ信用金庫をご利用くださりましてありがとうございます。
 さて、ご利用いただいております変動金利制ご融資金につきまして、下記のとおりご融資利率を変更させていただきます。
 通知いたします。
 また、ご融資利率に変更がない場合については、ご融資金の返済予定明細としてご通知いたしております。
 なお、おわかりにくい点がございましたら、取扱店までお問い合わせください。

2 年 10 月

1. 変更内容

1. 変更内容				旧基準金利	新基準金利	変動幅
新利率を適用する 利息計算開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	%	%	%
2年10月 1日現在		%	%			
令和 2年12月18日	20976828	0.975	0.975	2.675	2.675	0.000
				(お願い)		
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額	宛名につきまして ありましたら いただければ		
91434		91433				
基準金利住宅基準金利				(2年10月 1日現在 2.675 %)		

2. 変更後の返済予定表

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期限	ご返済口座	被災区分	被災期間内利息
		181127	31000000		231117			
回次	約定返済日	ボーナス	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数 又は月数	残高	未払利息
*旧明細より繰越								
52	3/118		91434	74572	16862	*1	20753477	
53	3/217		91434	74633	16801	*1	20678905	
54	3/317		91434	74694	16740	*1	20604272	
55	3/419		91434	74754	16680	*1	20529578	
56	3/517		91434	74815	16619	*1	20454824	
57	3/617		91434	74876	16558	*1	20380009	
							20305133	

⑥1.05%

お借入れ明細表

作成日 2015 年 09 月 16 日

ローンコード	ご融資の名称				
25046	住宅ローンCP連帯債務ミックス変動個別保証				
返済回数	返済予定日 年 月 日	返済元金 円	利息 円	返済合計金額 円	返済後残高 円
7	20150924		8327	8327	46000000
8	20151022	92512	40250	132762	45907488
9	20151124	92594	40168	132762	45814894
10	20151222	92675	40087	132762	45722219
11	20160122	92756	40006	132762	45629463
12	20160222	92837	39925	132762	45536626
13	20160322	92918	39844	132762	45443708
14	20160422	92999	39763	132762	45350709
15	20160523	93081	39681	132762	45257628
16	20160622	93162	39600	132762	45164466
17	20160722	93244	39518	132762	45071222
18	20160822	93325	39437	132762	44977897
19	20160923	93407	39355	132762	44884497
20	20161024	93489	39273	132762	44791100
21	20161122	93570	39192	132762	44697433
22	20161222	93652	39110	132762	44603777

様

毎度お引き立てにあずかりありがとうございます。先にご利用いただきました
ご融資金の返済予定は右記のとおりですので、ご確認のうえお手もとの控えと
してご利用ください。

。ご返済は、右記明細の「返済合計金額」となります。

店番	お客様番号	お取扱番号	お借入れ明細表作成対象期間	
			2015年09月～2016年12月	
お借入れ日		最終回返済日	年 利率 %	返済日 増額返済月
(2015 02 20)				
2015年09月16日		2050年02月22日	1.05000	22日 月 月
ご返済方法		ご返済金	店番	科目
元利均等返済		振替口座	138	普通預金
お借入れ金額 円		均等返済分 円	増額返済分 円	
ご返済額内 訳		15,000,000	46,000,000	0
繰越元金		46,000,000	46,000,000	0
お借入れ時 先払お利息		繰延未払利息残高		

。所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することがあります。

71.1%

融資種別		買取証券化支援中古		令和 1年 12月 24日	
顧客番号		金消契約日	最終返済日	払込期日	6ヶ月分払込月
		平成 28.12.20	令和 26.10.14	14日	月 月
再出力		再出力	再出力	再出力	再出力
融資金額		期間	平成 30. 3. 15 から	から	から
30,510,000 円			令和 26.10.14 まで	まで	まで
金利区分 1	融資金額	利率	1.10 %	%	%
	30,510,000	元利均等償還割賦金	月 円	月 円	月 円
	毎 月 30,510,000	ボーナス	円	円	円
	ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎 月 84,750 円	ボーナス	0 円
金利区分	融資金額	利率	%	%	%
		元利均等償還割賦金	月 円	月 円	月 円
		ボーナス	円	円	円
		元金均等償還割賦元金	月 円	ボーナス	円
ご返済方法		口座振替	ご返済口座	店番号	科目 普通 口座番号

【償還予定表の見方について（ご注意）】

- ・ 残元金合計（融資残高）につきましては、返済予定日に割賦金（割賦元金及び割賦利息）をご返済いただいた後の残元金が記載されています。

【ボーナス併用償還の場合】

- ・ 「毎月返済分」と「ボーナス返済分」は別々に記載されています（区分欄の毎・ボ）。
- ・ 残元金合計（融資残高）は「毎月返済分」と「ボーナス返済分」の合計となります。

			金利区分 1			金利区分			合計	
予定日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払合計額	残元金合計
2. 1. 14	037	毎	84,750	23,150	25,170,750				107,900	25,170,750
2. 2. 14	038	毎	84,750	23,073	25,086,000				107,823	25,086,000
2. 3. 14	039	毎	84,750	22,995	25,001,250				107,745	25,001,250
2. 4. 14	040	毎	84,750	22,917	24,916,500				107,667	24,916,500
2. 5. 14	041	毎	84,750	22,840	24,831,750				107,590	24,831,750
2. 6. 14	042	毎	84,750	22,762	24,747,000				107,512	24,747,000
2. 7. 14	043	毎	84,750	22,684	24,662,250				107,434	24,662,250
2. 8. 14	044	毎	84,750	22,607	24,577,500				107,357	24,577,500
2. 9. 14	045	毎	84,750	22,529	24,492,750				107,279	24,492,750
2. 10. 14	046	毎	84,750	22,451	24,408,000				107,201	24,408,000
2. 11. 14	047	毎	84,750	22,374	24,323,250				107,124	24,323,250
2. 12. 14	048	毎	84,750	22,296	24,238,500				107,046	24,238,500
2. 1. 14	049	毎	84,750	22,218	24,153,750				106,968	24,153,750
2. 2. 14	050	毎	84,750	22,140	24,069,000				106,890	24,069,000

⑧1.2%

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2018年 01月 05日)

様

静岡銀行

お引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をご送付致し
ろしくお願い申し上げます。
情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利
につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願います。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上

ローン名 称			
ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇包括			
カード	お客様番号	お取扱番号	
10			
入 れ 金 額 円	毎月ご返済分 円	半年ごと増額ご返済分 円	
9,332,642	7,972,543	1,360,099	
入 れ 日	毎月ご返済分繰越金額 円	増額ご返済分繰越金額 円	
年05月01日	7,767,668	1,329,704	
回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店 番	科 目	口座番号
年12月31日		普通預金	

続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更する
続きます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。

お借入れ明細表作成対象期間		お客様の番号	
2018年 01月～ 2019年 01月		番号の一	
新利率 (変更後利率)		今回の利率変更幅	
1.20000 %		0.00000 %	
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額 円	
31日	07月 01月	33,492	

〔繰延未払利息〕のご説明
利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返
する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。
額を「繰延未払利息」といいます。〔繰延未払利息
次回ご返済分から「繰延未払利息」を優先してご返
お、「繰延未払利息」の増減および残高は「繰延未
未払利息発生額」「繰延未払利息残高」の各欄に記

定日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳		繰延未払利息返済額 円	ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円
		元金返済額 円	利 息 額 円			
31	34,475	26,497	7,978	0	9,045,150	
	33,492	25,725	7,767	0	9,019,399	
28	33,492	25,751	7,741	0	8,993,623	
02	33,492	25,776	7,716	0	8,967,821	
01	33,492	25,802	7,690	0	8,941,993	
31	33,492	25,828	7,664	0	8,916,139	
02	33,492	25,854	7,638	0	8,863,603	
31	34,475	26,656	7,819	0	8,837,698	
	33,492	25,880	7,612	0	8,811,767	
31	33,492	25,905	7,587	0	8,785,810	
01	33,492	25,931	7,561	0	8,759,827	
31	33,492	25,957	7,535	0	8,733,818	
30	33,492	25,983	7,509	0		
04	33,492	26,009	7,483	0		
計	470,854	363,554	107,300	0		

⑨1.375%

③

□ ロ ー ン ご 明 細 書

0021871#

様

三井住友住宅ローン
三井住友住宅ローン
8大疾病保障 日割のケガ病氣保障付

返済番号	返済日	返済額	元金	利息	返済残高	返済済額	返済済利息	返済済元金
1	2025.10.25	21606	6918	14688	6037610	6037610	0	0
2	2026.10.27	21606	6901	14705	6037610	6037610	0	0
3	2027.10.29	21606	6884	14722	6037610	6037610	0	0
4	2028.10.31	21606	6867	14739	6037610	6037610	0	0
5	2029.11.02	21606	6850	14756	6037610	6037610	0	0
6	2030.11.04	21606	6833	14773	6037610	6037610	0	0
7	2031.11.06	21606	6816	14790	6037610	6037610	0	0
8	2032.11.08	21606	6799	14807	6037610	6037610	0	0
9	2033.11.10	21606	6782	14824	6037610	6037610	0	0

(返済日ごとの返済額の内訳)

返済日	返済額	元金返済額	利息返済額	返済済額	返済済利息	返済済元金
2025.10.25	21606	6918	14688	6037610	0	0
2026.10.27	21606	6901	14705	6037610	0	0
2027.10.29	21606	6884	14722	6037610	0	0
2028.10.31	21606	6867	14739	6037610	0	0
2029.11.02	21606	6850	14756	6037610	0	0
2030.11.04	21606	6833	14773	6037610	0	0
2031.11.06	21606	6816	14790	6037610	0	0
2032.11.08	21606	6799	14807	6037610	0	0
2033.11.10	21606	6782	14824	6037610	0	0

当行は利率の変更はございません。

101.4%

返済予定額のご案内

いつもお引立てにあずかり厚くお礼申しあげます。
さて先にお取扱いささせていただきますお借入にかかる元金およびお利息の
ご返済額・ご返済日は下記のとおりですのご案内申しあげます。

お取扱番号	再発行
お借入日	25年 7月 11日
お借入金額	15,000,000円
お借入期限	52年 7月 4日
お取扱店	
利 率	1.40000%
ご返済口座番号	

変更内容

利率1・変更日	%	年	月	日
利率2・変更日	%	年	月	日
利率3・変更日	%	年	月	日

(ご返済額)

前 回	毎月	円	千	百	十	円
今 回	毎月	円	千	百	十	円

変更年月 年 月 月ご返済分より

お客様が選択された金利は、特約期間10年の固定金利です。特約期間終了後は、あらためて金利の再選択ができます。また、特約期間終了後には、事前に
特約期間終了および再選択手続きのご案内をお送りします。

ご返済日 年 月 日	返済 回数	元 金 (内訳金額) 円	お 利 息 (内訳金額) 円	ご 返 済 額 (内訳金額) 円	ご返済後お借入残高 (内訳金額) 円	備 考
31 7 4	38	38228	13006	51234	11174350	
31 8 5*	39	38272	12962	51234	11136078	
31 9 4	40	38317	12917	51234	11097761	
3110 4	41	38361	12873	51234	11059400	
3111 5*	42	38406	12828	51234	11020994	
3112 4	43	38450	12784	51234	10982544	
32 1 6*	44	38495	12739	51234	10944049	
32 2 4	45	38539	12695	51234	10905510	
32 3 4	46	38584	12650	51234	10866926	
32 4 6*	47	38629	12605	51234	10828297	
32 5 7*	48	38674	12560	51234	10789623	
32 6 4	49	38719	12515	51234	10750904	
32 7 6*	50	38763	12471	51234	10712141	
32 8 4	51	38808	12426	51234	10673333	
32 9 4	52	38853	12381	51234	10634480	
3210 5*	53	38899	12335	51234	10595581	
3211 4	54	38944	12290	51234	10556637	
3212 4	55	38989	12245	51234	10517648	
33 1 4	56	39034	12200	51234	10478614	
33 2 4	57	39079	12155	51234	10439535	
33 3 4	58	39125	12110	51234	10400411	

122.175%

保証会社名 ダイアモンド信用保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高		円	お借入日	平成 13 年 8 月 31 日	ご返済方法		元利均等返済	
毎月分		円	ご返済期限	令和 16 年 7 月 26 日	据置方法等			
内	ボーナス分	円	利率	年利 2.175	ご返済日	毎月 26 日	ボーナス ご返済月	月と 月
	最終加算分	円						
ご返済金額変更の有無		有 (5年見直し)	利率変動幅	0.000	ご返済口座		(517) [REDACTED]	
ご返済金額のお取扱い		A 詳細については、裏面 をご参照ください。	ベースレート	短期プライムレート 連動長期貸出金利	普通預金 [REDACTED]		開始年月 (毎月分) 年 月 (ボーナス分) 年 月	
					通増条件		通増率	%
					通増期間		年毎	%

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

*お借入残高は、12月ご返済後の残高を表示しております。

ご返済日 *	ご返済金額	元本部分		利息部分			未払利息額		ご返済後残高	
		内 毎月分	内 ボーナス分	内 毎月分	内 ボーナス分	内 最終加算分	円	円	内 毎月分	内 ボーナス分
03.01.26	30,249	22,518		0	7,731	0	0	0	4,243,150	4,243,150
03.02.26	30,249	22,559		0	7,690	0	0	0	4,220,591	4,220,591
03.03.26	30,249	22,600		0	7,649	0	0	0	4,197,991	4,197,991
03.04.26	30,249	22,641		0	7,608	0	0	0	4,175,350	4,175,350
03.05.26	30,249	22,682		0	7,567	0	0	0	4,152,668	4,152,668
03.06.26	30,249	22,723		0	7,526	0	0	0	4,129,945	4,129,945

13 3.02%

2

0000040

様

三井住友住宅
三井住友住宅
三大疾病保障付

*** 508-1

※この明細書は

期	日	元金	元金	元金	元金	元金	元金
73	31	327	38805	22624	16161	8973669	
74	31	427	38805	22583	16222	8957447	
75	31	527	38805	22542	16263	8941184	
76	31	627	38805	22501	16304	8924880	
77	31	727	38805	22460	16345	8908535	
78	31	827	38805	22419	16386	8892149	
79	31	927	38805	22378	16427	8875722	
80	31	1027	38805	22337	16468	8859254	
81	31	1127	38805	22295	16510	8842744	
82	31	1227	38805	22254	16551	8826193	
83	32	127	38805	22212	16593	8809600	
84	32	227	38805	22170	16635	8792965	
85	32	327	38805	22128	16677	8776288	
86	32	427	38805	22086	16719	8759569	
87	32	527	38805	22044	16761	8742808	
88	32	627	38805	22002	16803	8726005	
89	32	727	38805	21960	16845	8709160	
90	32	827	38805	21917	16888	8692272	
91	32	927	38805	21875	16930	8675342	
92	32	1027	38805	21832	16973	8658369	
93	32	1127	38805	21790	17015	8641354	
94	32	1227	38805	21747	17058	8624295	
95	33	127	38805	21704	17101	8607195	
96	33	227	38805	21661	17144	8590051	
97	33	327	38805	21618	17187	8572864	
98	33	427	38805	21574	17231	8555638	
99	33	527	38805	21531	17274	8538359	
100	33	627	38805	21488	17317	8521042	
101	33	727	38805	21444	17361	8503681	
102	33	827	38805	21400	17405	8486276	
103	33	927	38805	21356	17449	8468827	
104	33	1027	38805	21313	17492	8451335	
105	33	1127	38805	21269	17536	8433799	
106	33	1227	38805	21224	17581	8416218	
107	34	127	38805	21180	17625	8398593	
108	34	227	38805	21136	17669	8380924	

143.02%

0000012

様

(三井住友住宅ロ

(三井住友住宅ロ

日本興業銀行・日本

※ 506-13

※ このご照会には

3.02

420

25

10

25

10000000

73	31	11	27	38596	22502	10094	8925259
74	31	12	27	38596	22421	16135	8909124
75	32	1	27	38596	22421	16175	8892949
76	32	2	27	38596	22380	10210	8876733
77	32	3	27	38596	22339	18257	8860470
78	32	4	27	38596	22298	18298	8844178
79	32	5	27	38596	22257	18339	8827830
80	32	6	27	38596	22216	18380	8811459
81	32	7	27	38596	22175	18421	8795038
82	32	8	27	38596	22134	18462	8778576
83	32	9	27	38596	22092	18504	8762072
84	32	10	27	38596	22051	18545	8745527
85	32	11	27	38596	22009	18587	8728940
86	32	12	27	38596	21967	18629	8712311
87	33	1	27	38596	21925	18671	8695640
88	33	2	27	38596	21883	18713	8678927
89	33	3	27	38596	21841	18755	8662172
90	33	4	27	38596	21799	16797	8645375
91	33	5	27	38596	21757	16839	8628536
92	33	6	27	38596	21715	16881	8611655
93	33	7	27	38596	21672	16924	8594731
94	33	8	27	38596	21629	16967	8577764
95	33	9	27	38596	21587	17009	8560755
96	33	10	27	38596	21544	17052	8543703
97	33	11	27	38596	21501	17095	8526608
98	33	12	27	38596	21458	17138	8509470
99	34	1	27	38596	21415	17181	8492289
100	34	2	27	38596	21372	17224	8475065
101	34	3	27	38596	21328	17268	8457797
102	34	4	27	38596	21285	17311	8440488
103	34	5	27	38596	21241	17355	8423131
104	34	6	27	38596	21198	17398	8405733
105	34	7	27	38596	21154	17442	8388291
106	34	8	27	38596	21110	17486	8370805
107	34	9	27	38596	21066	17530	8353275
108	34	10	27	38596	21022	17574	8335701

ワーク(借換え試算表)

**借換え試算表 実践講座10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⑤0.975% 左側の既存借入れ

①借入金額(2020年12月17日現在)

②金利

③返済額

④期間

⑤0.975%

いつも大阪シティ信用金庫をご利用くださりましてありがとうございます。
 さて、ご利用いただいております変動金利制ご融資金につきまして、下記のとおりご融資利率を変更させていただきます。
 通知いたします。
 また、ご融資利率に変更がない場合については、ご融資金の返済予定明細としてご通知いたしております。
 なお、おわかりにくい点がございましたら、取扱店までお問い合わせください。

2 年 10 月

1. 変更内容

新利率を適用する 利息計算開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
令和 2年12月18日	20976828	0.975 %	0.975 %	2.675 %	2.675 %	0.000 %
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額 新增額返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額	(お願い)		
91434		91433		宛名につきまして、万一、誤 ありましたら、取扱店まで いただければ幸いに存じま		
基準金利	住宅基準金利	(2年10月 1日現在		2.675 %)		

2. 変更後の返済予定表

お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス 内増額返済	ご融資期限	返済口座	被災区分	被災期間内利息
		181127	31000000		23111702			
回次	約定返済日	ボーナス	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数 又は月数	残高	未払利息
*旧明細より繰越								
52	3/118		91434	74572	16862*1		20753477	
53	3/217		91434	74633	16801*1		20678905	
54	3/317		91434	74694	16740*1		20604272	
55	3/419		91434	74754	16680*1		20529578	
56	3/517		91434	74815	16619*1		20454824	
57	3/617		91434	74876	16558*1		20380009	
							20305133	

住宅ローン比較表

2020年12月17日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信金 元利均等	20,753,477	0.975	91,434	251	22,949,934
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,753,477				22,949,934
合計					22,949,934

			支払利息合計	2196,457
返済月額	91,434			
			86,830	

	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	20,753,477	0.470	86,830	251	21,794,330	-1,155,604
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,753,477				21,794,330	-1,155,604
諸経費						0
合計					21,794,330	-1,155,604

			支払利息合計	1,040,853	-1,155,604
返済月額	86,830	-4,604			
			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12月17日現在)

20,753,477円

②金利 年0.975%

③返済額 91,434円

④期間 2006年11月~2041年11月

残期間 20年 11ヶ月 (251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12月17日現在)

②金利 イオン銀行の0.47%

③返済額(月払)86,830円

④期間(20年11ヶ月) 251ヶ月

⑤諸費用(イオン銀行のHPで試算)

約730,000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



イオン銀行

住宅ローン お借換えをご検討中の方

新規お借入れをご検討中の方はこちら >

ここからはイオン銀行のウェブサイトとなり、このウェブサイト以前に閲覧された当行が提供していないサイトに関して、その内容を保証するものではありません。

当初10年固定特別金利プラン(お借換え限定)

10年
固定年 **0.57** %

11月10日現在 店頭表示利率 年2.90%

当初固定金利特約期間終了後から完済まで
店頭表示利率よりずっと、最大年1.60%差引きます。

住宅ローン金利プラン(お借換え限定)

変動
金利年 **0.47** %

11月10日現在 店頭表示利率 年2.37%

完済まで
店頭表示利率よりずっと、最大年1.90%差引きます。

取扱い期間：2020年10月10日（土）～2021年1月9日（土）までにお申込みいただき、2021年12月28日（火）までにお借入れいただいた分

- ※ 金利差引幅は、審査結果により決定いたします。また、結果によっては当初固定金利はご利用いただけない場合がございます。
- ※ ローン取扱手数料（定率型）をご利用いただくことが条件となります。定額型をご選択された場合、定率型にくらべお借入利率が年0.2%高くなります。
- ※ 金利の適用には条件がございます。また、金利環境が大幅に変動した場合などは内容を変更、もしくは新規受付を中止する場合がございます。

関連コラム

- ▶ [住宅ローン金利1%以上の方必見！借換えて161万円の節約ができる場合も！](#)
- ▶ [住宅ローンかんたん借換え！いますぐはじめる3つのステップ](#)

住宅ローン シミュレーション



今すぐWEBで 事前審査お申込み



シミュレーション

事前審査お申込み

住宅ローンシミュレーション

お借入れ金額 クイック診断

現在の年収やお家賃から、お借入れ可能額を試算してみましょう。

現在の年収から試算

現在の年収とお借入れ希望期間から、お借入れ可能額を試算します。

必須 現在の年収はおいくらですか？

万円

必須 お借入れ希望期間は何年ですか？

35年

計算
する

お借入れ金額の目安（ご参考）

万円 ～ 万円

ご返済ご負担のバランス

低

高

こちらの結果はご参考となります。
実際のご融資条件によりお借入れ可能金額を算出いたします。あらかじめご了承ください。

お借入れ金額を参考に毎月のご返済額を試算してみましょう！



新規お借入れ
シミュレーション

住宅ローンのご利用をご検討中のお客さまはこちら



お借換え
シミュレーション

住宅ローンのお借換えをご検討中のお客さまはこちら

その他はこちら

よくあるご質問

- Q. 住宅ローンの借入時に必要な手数料などにはどのようなものがありますか？
- Q. 住宅ローンの申込み時に必要な書類にはどのようなものがありますか？
- Q. イオン銀行の住宅ローンにはどのような特徴がありますか？
- Q. 審査期間はどれくらいかかりますか？
- Q. 店舗で一部繰上返済や一括繰上返済（全額繰上返済）の際に手数料はかかりますか？
- Q. 住宅ローンの申込み方法を教えてください。
- Q. 住宅ローンを借りるために保証人は必要となりますか？
- Q. ローン取扱手数料の「定率型」と「定額型」の違いは何ですか？
- Q. 私は住宅ローンをいくら借りられますか？
- Q. 住宅ローンの金利はどこで確認できますか？

お借換えシミュレーション

お借換え

イオン銀行の住宅ローンへお借換えした場合を試算してみましょう。

※金利は年利率で表示してあります。

■ 現在ご利用中のローン

必須 現在ご利用中のローンはいくつございますか？

1件 ▼

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

現在のお借入れ 1

必須 月々のご返済額は
おいくらですか？

91434 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？

2075 万円

必須 残りのお借入れ期間は
どのくらいですか？

20 年 11 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。

0.975 %

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。

%

■ 現在のお借入れまとめ

現在の年間ご返済額 合計

約 1,097,208 円

現在の毎月のご返済額 合計

月々 91,434 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 22,949,934 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。

2075 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。

20 年 11 カ月

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 **定率型** の場合
**定額型に比べお借入れ利率
 が0.2%低くなります！**
 取扱手数料はお借入れ金額の2.20%
 (税込)
 【最低取扱手数料220,000円(税
 込)】

▶ [定率型とは？](#)

手数料 **定額型** の場合
**初期費用を抑えたい方にオス
 スメ！**

取扱手数料が110,000円(税込)

▶ [定額型とは？](#)

変動金利	お借入れ金利	0.470 %	0.670 %
	毎月のご返済額	月々 86,815 円	月々 88,620 円
	現在との比較	😊 月々 -4,619 円	😊 月々 -2,814 円
	増額（ボーナス）分のご返済額 （年2回で算出）	0 円	0 円
	現在との比較	0 円	0 円
	年間のご返済額	1,041,780 円	1,063,440 円
	現在との比較	😊 -55,428 円	😊 -33,768 円
-	お借入れ金利 （想定される金利）	- %	- %
	毎月のご返済額	月々 - 円	月々 - 円
	増額（ボーナス）分のご返済額 （年2回で算出）	- 円	- 円
	年間のご返済額	- 円	- 円
お支払い総額 （諸費用は含みません）		21,790,591 円 （内）総支払利息1,040,591 円 ▶ 返済予定表	22,243,565 円 （内）総支払利息1,493,565 円 ▶ 返済予定表
	現在との比較	😊 -1,159,343 円	😊 -706,369 円

諸費用合計（概算） ▶ 諸費用とは？	約 730,000 円	約 380,000 円
ローン取扱手数料（税込）	456,500 円	110,000 円
借入契約収入印紙代	20,000 円	20,000 円
抵当権設定登録免許税	83,000 円	83,000 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	90,500 円	87,000 円



お借換え

2020年12月3日 作成 / 受付番号：WEB12204143

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91,434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1,097,208円
現在の内容でのお支払総額合計	約22,949,934円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	2,075万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	20年 11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)	-%

■ 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 86,815円	月々 88,620円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,041,780円	1,063,440円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利 (ご参考)	- %	- %
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額(ボーナス)分のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額 (諸費用を含みます)		21,790,591円	22,243,565円
現在との比較		-1,159,343円	-706,369円

住宅ローン全般・店舗のご予約は

イオン銀行コールセンター イオンバンク

0120-13-1089

9:00~21:00 年中無休

携帯・PHSからもご利用いただけます。

諸費用 合計 (概算) *1

ローン取扱手数料 *2	約 730,000円	約 380,000円
借入契約収入印紙代	456,500円	110,000円
借入契約収入印紙代	20,000円	20,000円
抵当権設定登録免許税 *3	83,000円	83,000円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4	約 80,000円	約 80,000円
その他	90,500円	87,000円

住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信金 元利均等	20,753,477	0.975	91,434	251	22,949,934
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,753,477				22,949,934
合計					22,949,934

支払利息合計 **2,196,457**

返済月額 91,434

89,738

	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	20,753,477	0.470	86,830	251	21,794,330	-1,155,604
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,753,477				21,794,330	-1,155,604
諸経費					730,000	730,000
合計					22,524,330	-425,604

支払利息合計 **1,040,853 -1,155,604**

返済月額 86,830 **-4,604**

諸経費 730,000

保証料戻し

実質諸費用 **730,000**

見直し効果

イオン銀行に借り換えると

諸費用込みで

425,604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⑥1.05%に変更

⑥1.05%

お借入れ明細表

作成日 2015 年 09 月 16 日

ローンコード	ご融資の名称				
25046	住宅ローンCP連帯債務ミックス変動個別保証				
返済回数	返済予定日	返済元金	利息	返済合計金額	返済後残高
円	年 月 日	円	円	円	円
7	20150924		8327	8327	46000000
8	20151022	92512	40250	132762	45907488
9	20151124	92594	40168	132762	45814894
10	20151222	92675	40087	132762	45722219
11	20160122	92756	40006	132762	45629463
12	20160222	92837	39925	132762	45536626
13	20160322	92918	39844	132762	45443708
14	20160422	92999	39763	132762	45350709
15	20160523	93081	39681	132762	45257628
16	20160622	93162	39600	132762	45164466
17	20160722	93244	39518	132762	45071222
18	20160822	93325	39437	132762	44977897
19	20160923	93407	39355	132762	44884497
20	20161024	93489	39273	132762	44791100
21	20161122	93570	39192	132762	44697433
22	20161222	93652	39110	132762	44603777

毎度お引き立てにあずかりありがとうございます。先にご利用いただきましたご融資金の返済予定は右記のとおりですので、ご確認のうえお手もとの控えとしてご利用ください。

。ご返済は、右記明細の「返済合計金額」となります。

店番	お客様番号	お取扱番号	お借入れ明細表作成対象期間	
			2015年09月～2016年12月	
お借入れ日	最終返済日	年 利率 %	返済日	増額返済月
(2015 02 20)	2050年02月22日	1.05000	22日	月 月
ご返済方法		返済金	店 番	科 目
元利均等返済		振替口座	138	普通預金
お借入れ金額 円		均等返済分 円	増額返済分 円	
ご返済額		15,000,000		
内 訳		46,000,000	46,000,000	0
繰越元金		46,000,000	46,000,000	0
お借入れ時 先払お利息		繰延未払利息残高		

。所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することがあります。

現在残高の計算

- 住宅ローンシミュレーションソフトを利用
- iLoan Calc アップルストア



ローン計算 iLoan Calc

ボーナス払い・繰上げ返済対応のロ...

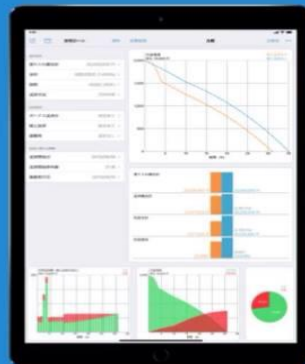
開く

★★★★☆ 53

ボーナスや繰上返済にも対応
試算結果も即時更新



繰上返済のあり・なしや
他のローンとの比較ができる



  ⑥1.05% 保存		比較	試算結果	 詳細
基本条件				
借り入れ額合計	46,000,000 円 >	借り入れ額合計	46,000,000 円	
金利	変動 (1.050%) >	月々返済分	46,000,000 円	
期間	413回 (34年 5ヶ月) >	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		
			月々返済分	ボーナス返済分
		当初	132,762 円	0 円
		最大時	132,763 円	0 円
		当月	132,762 円	0 円
追加設定		年間返済額(当初)	1,591,269 円	
ボーナス返済分	設定なし >	総支払い額 (諸費用込み)	54,828,985 円	
繰上返済	設定なし >	返済額合計	54,828,985 円	
諸費用	設定なし >	利息合計	8,828,985 円	
		利息割合	16.103%	
返済に関する情報		諸費用合計	--	
返済開始日	2015/10/22 >	繰上返済詳細		
返済開始時年齢	42 歳 >	金額	0 円	
融資実行日	2015/09/24 >	短縮期間	--	
		完済情報		
		完済日	2050/02/22	
		完済時年齢	76 歳	

現在残高（2020年12月）

	⑥1.05%	保存	比較	試算結果	詳細	〇〇〇
	当月	返済スケジュール				000 円
基本条件	5年目 2019/10/22 - 2020/09/22 46歳					000 円
借り入	返済額	利息	元金	元金残高		0 円
	132,762	35,330	97,432	40,303,320	1	
金利	6年目 2020/10/22 - 2021/09/22 47歳					2
	返済額	利息	元金	元金残高	3	ス返済分
期間	132,762	35,265	97,497	40,206,023	4	0 円
返済方	132,762	35,180	97,582	40,108,441	5	0 円
					6	0 円
追加設定	132,762	35,094	97,668	40,010,773	7	
					8	269 円
ボーナス	132,762	35,009	97,753	39,913,020	9	985 円
					10	985 円
繰上返済	132,762	34,923	97,839	39,815,181	11	985 円
					12	985 円

住宅ローン比較表

① 借り換えメリットを計算！

《条件》 基準日2020年12月22日

イオン銀行

残高 40,010,773円

変動金利 0.47%

期間 29年2ヶ月(350ヶ月)

諸費用 1,230,000円

で借り換え提案！

お借換えシミュレーション

お借換え

イオン銀行の住宅ローンへお借換えした場合を試算してみましょう。

※金利は年利率で表示してあります。

■ 現在ご利用中のローン

必須 現在ご利用中のローンはいくつございますか？

1件

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

現在のお借入れ 1

必須 月々のご返済額はおいくらですか？

132762 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？

4001 万円

必須 残りのお借入れ期間はどのくらいですか？

29 年 2 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。

1.05 %

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。

%

■ 現在のお借入れまとめ

現在の年間ご返済額 合計

約 1,593,144 円

現在の毎月のご返済額 合計

月々 132,762 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46,466,700 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。

4001 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。

29 年 2 カ月

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 定率型 の場合 定額型に比べお借入れ利率 が0.2%低くなります！ 取扱手数料はお借入れ金額の2.20% (税込) 【最低取扱手数料220,000円(税 込)】 ▶ 定率型とは？	手数料 定額型 の場合 初期費用を抑えたい方にオス スメ！ 取扱手数料が110,000円(税込) ▶ 定額型とは？
変動金利	お借入れ金利	0.470 %	0.670 %
	毎月のご返済額	月々 122,350 円	月々 125,879 円
	現在との比較	😊 月々－10,412 円	😊 月々－6,883 円
	増額（ボーナス）分のご返済額 （年2回で算出）	0 円	0 円
	現在との比較	0 円	0 円
	年間のご返済額	1,468,200 円	1,510,548 円
	現在との比較	😊 －124,944 円	😊 －82,596 円
-	お借入れ金利 （想定される金利）	- %	- %
	毎月のご返済額	月々 - 円	月々 - 円
	増額（ボーナス）分のご返済額 （年2回で算出）	- 円	- 円
	年間のご返済額	- 円	- 円
お支払い総額 （諸費用は含みません）		42,822,644 円 （内）総支払利息2,812,644 円 ▶ 返済予定表	44,057,499 円 （内）総支払利息4,047,499 円 ▶ 返済予定表
	現在との比較	😊 －3,644,056 円	😊 －2,409,201 円



お借換え

2020年12月3日 作成 / 受付番号：WEB12204182

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132,762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1,593,144円
現在の内容でのお支払総額合計	約46,466,700円

■お借換え希望条件

お借入れ金額	4,001万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	29年 2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からで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 122,350円	月々 125,879円
	増額（ボーナス）分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,468,200円	1,510,548円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利（ご参考）	- %	- %
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額（ボーナス）分のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額（諸費用を含みません）		42,822,644円	44,057,499円
現在との比較		-3,644,056円	-2,409,201円

諸費用 合計（概算） *1	約 1,230,000円	約 460,000円
ローン取扱手数料 *2	880,200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	160,000円	160,000円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4	約 80,000円	約 80,000円
その他	89,800円	90,000円

諸費用合計（概算） ▶ [諸費用とは？](#)

約 1,230,000 円

約 460,000 円

ローン取扱手数料（税込）

880,200 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

160,000 円

160,000 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

89,800 円

90,000 円

① 借り換えメリット

住宅ローン比較表

2020年12月22日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
①1.05% 元利均等	40,010,773	1.050	132,762	350	46,466,700
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	40,010,773				46,466,700
合計					46,466,700

	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	40,010,773	0.470	122,353	350	42,823,550	-3,643,150
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	40,010,773				42,823,550	-3,643,150
諸経費					1,230,000	1,230,000
合計					44,053,550	-2,413,150

返済月額 132,762

支払利息合計 6,465,927

125,867

返済月額 122,353

支払利息合計 2,812,777 -3,643,150

-10,409

諸経費 1,230,000

保証料戻し

実質諸費用 1,230,000

① 借り換えメリット

⑥ 1.05%は
イオン銀行で
金利年0.47%に借り換えると

金利の差額	3,644,056円・・・①
諸費用	1,230,000円・・・②

差し引きメリット 2,414,056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！

住宅ローン見直しセミナー

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。

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り換えを

防衛出来るか？

他銀行への借り換え阻止のための金利

= 防衛金利

⑥1.05%

防衛金利の計算

住宅ローン比較表

2020年12月22日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
①1.05% 元利均等	40,010,773	1.050	132,762	350	46,466,700
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	40,010,773				46,466,700
合計 ④					46,466,700

支払利息合計 6,455,927

返済月額 132,762

125,867

	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	40,010,773	0.470	122,353	350	42,823,550	-3,643,150
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	40,010,773				42,823,550	-3,643,150
諸経費					1,230,000	1,230,000
合計 ③					44,053,550	-2,413,150

支払利息合計 2,812,777 -3,643,150

返済月額 122,353 -10,409

諸経費 1,230,000

保証料戻し

実質諸費用 1,230,000

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

イオン銀行で借り換えした場合の総支払額

42,823,550円・・・①

借り換え諸費用

1,230,000円・・・②

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} = 44,053,550\text{円} \cdots \textcircled{3}$$

既借入銀行は金利を何%にしたら防衛出来る？

$$\textcircled{3} \div \textcircled{4}$$

住宅ローン比較表 **防衛金利**

2020年12月22日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
③1.05% 元利均等	40,010,773		125,863	350	44,052,050
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	40,010,773				44,052,050
合計					④ 44,052,050

支払利息合計 4,041,277

返済月額	125,863
------	---------

125,867

③ ÷ ④

	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	40,010,773	0.470	122,353	350	42,823,550	-1,228,500
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	40,010,773				42,823,550	-1,228,500
諸経費					1,230,000	1,230,000
			合計	③	44,053,550	1,500

支払利息合計	2,812,777	-1,228,500
--------	-----------	------------

返済月額	122,353
------	---------

-3,510

諸經費	1,230,000
-----	-----------

保証料戻し

実質諸費用 1,230,000

住宅ローン比較表 防衛金利は、0.669%

2020年12月22日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
③1.05% 元利均等	40,010,773	0.669	125,863	350	44,052,050
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	40,010,773				44,052,050
合計				④	44,052,050

	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	40,010,773	0.470	122,353	350	42,823,550	-1,228,500
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	40,010,773				42,823,550	-1,228,500
諸経費					1,230,000	1,230,000
合計				③	44,053,550	1,500

支払利息合計 4,041,277

返済月額 125,863

125,867

支払利息合計 2,812,777 -1,228,500

返済月額 122,353 -3,510

諸経費 1,230,000

保証料戻し

実質諸費用 1,230,000

$$\textcircled{3} \div \textcircled{4}$$

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？
忘れていることが多いです**

保証料

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

お利息の計算は上記のとおりでございます。
今後ともよろしくお願いいたします。

コードNo.10708 Q21.3. 1×100×1,000: EINS

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

保証料は？

⑤0.975%が住宅ローンを組んだ当時

保証料を 620,000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

⑤0.975%が払った保証料の

返戻保証料は**220,000円**と仮定します。

保証料戻しに22万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

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信金 元利均等	20,753,477	0.975	91,434	251	22,949,934
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,753,477				22,949,934
合計					22,949,934

	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	20,753,477	0.470	86,830	251	21,794,330	-1,155,604
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,753,477				21,794,330	-1,155,604
諸経費					730,000	730,000
合計					22,524,330	-425,604

返済月額 91,434

支払利息合計 **2,196,457**

89,738

返済月額 86,830

支払利息合計 **1,040,853** **-1,155,604**

-4,604

諸経費 730,000

保証料戻し

実質諸費用 **730,000**

住宅ローン比較表

防衛金利

2020年12月17日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信金 元利均等	20,753,477		89,729	251	22,521,979
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,753,477				22,521,979
合計					22,521,979

支払利息合計 1,768,502

返済月額 89,729

89,738

	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	20,753,477	0.470	86,830	251	21,794,330	-727,649
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,753,477				21,794,330	-727,649
諸経費					730,000	730,000
合計					22,524,330	2,351

支払利息合計 1,040,853 -727,649

返済月額 86,830 -2,899

諸経費 730,000

保証料戻し

実質諸費用 730,000

住宅ローン比較表

2020年12月17日現在

防衛金利は0.79%

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信金 元利均等	20,753,477	0.790	89,729	251	22,521,979
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,753,477				22,521,979
合計					22,521,979

	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	20,753,477	0.470	86,830	251	21,794,330	-727,649
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,753,477				21,794,330	-727,649
諸経費					730,000	730,000
合計					22,524,330	2,351

返済月額 89,729

支払利息合計 1,768,502

89,738

返済月額 86,830

支払利息合計 1,040,853 -727,649

-2,899

諸経費 730,000

保証料戻し

実質諸費用 730,000

住宅ローン比較表

2020年12月1日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信金 元利均等	20,753,477	0.975	91,434	251	22,949,934
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,753,477				22,949,934
合計					22,949,934

支払利息合計 **2,196,457**

返済月額 91,434

88,862

	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	20,753,477	0.470	86,830	251	21,794,330	-1,155,604
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,753,477				21,794,330	-1,155,604
諸経費					510,000	510,000
合計					22,304,330	-645,604

支払利息合計 **1,040,853 -1,155,604**

返済月額 86,830

-4,604

保証料戻し分を入力

諸経費 730,000

保証料戻し 220,000

実質諸費用 **510,000**

住宅ローン比較表

防衛金利

2020年12月17日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信金 元利均等	20,753,477		88,853	251	22,302,103
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,753,477				22,302,103
合計					22,302,103

支払利息合計 1,548,626

返済月額 88,853

88,862

	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	20,753,477	0.470	86,830	251	21,794,330	-507,773
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,753,477				21,794,330	-507,773
諸経費					510,000	510,000
合計					22,304,330	2,227

支払利息合計 1,040,853 -507,773

返済月額 86,830 -2,023

諸経費 730,000

保証料戻し 220,000

実質諸費用 510,000

住宅ローン比較表

防衛金利は、0.694%

2020年12月17日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信金 元利均等	20,753,477	0.694	88,853	251	22,302,103
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,753,477				22,302,103
合計					22,302,103

支払利息合計 **1,548,626**

返済月額 88,853

88,862

	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	20,753,477	0.470	86,830	251	21,794,330	-507,773
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,753,477				21,794,330	-507,773
諸経費					510,000	510,000
合計					22,304,330	2,227

支払利息合計 **1,040,853** **-507,773**

返済月額 86,830 **-2,023**

諸経費 730,000

保証料戻し 220,000

実質諸費用 **510,000**

ワーク

作成した比較表を使って

ご自身が回収した返済明細表から

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！

実 例

- 受講生が行った
- ピistolとナイフ作戦の結果！

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2020年 01月 06日)

静岡銀行

様

平素よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をご送付致します。ご査収の程よろしくお願い申し上げます。

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

ロ ー ン 名 称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇包括			
ローンコード	お客様番号	お 取 扱 番 号	
20910	0397***	00001-0006624	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
36800000	36800000	0	
お借入れ日	毎月ご返済分繰越金額	増額ご返済分繰越金額	
2016年12月05日	34084888	0	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2051年11月27日			

お借入れ明細表作成対象期間			
2020年 01月～ 2020年 12月			
新利率 (変更後利率)	今回の利率変更幅	変 更 前 利 率	
1.07500 %	0.00000 %	1.07500 %	
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額	新半年ごと増額ご返済金額
27日	月 月	105171	

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しております。

「繰延未払利息」のご説明

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

所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することが出来ます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。

ご返済予定日 年 月 日	ご返済金額 円	ご返済金額の内訳				ご返済後残高 円	繰延未払利息発生額 円	繰延未払利息残高 円
		元金返済額	利 息	繰延未払利息返済額				
2001:27	105171	74637	30534	0		34010251	0	0
2002:27	105171	74704	30467	0		33935547	0	0
2003:27	105171	74771	30400	0		33860776	0	0
2004:27	105171	74838	30333	0		33785938	0	0
2005:27	105171	74905	30266	0		33711033	0	0
2006:29	105171	74972	30199	0		33636061	0	0
2007:27	105171	75039	30132	0		33561022	0	0
2008:27	105171	75106	30065	0		33485916	0	0
2009:28	105171	75174	29997	0		33410742	0	0
2010:27	105171	75241	29930	0		33335501	0	0
2011:27	105171	75308	29863	0		33260193	0	0
2012:28	105171	75376	29795	0		33184817	0	0
合 計	1262052	900071	361981	0			0	

令和2年8月20日

様

住宅ローン金利引き下げと引き下げ後のご返済額のご案内

日頃より弊行をご利用いただき厚くお礼申し上げます。

先日お問い合わせいただきました欄記の件につきまして、下記の通りご案内いたします。
他行様へのお借換えは、登記費用等の多額の費用もかかります。弊社ローン金利を引き下げにより、是非とも
今後のお取引を継続させていただきたく、よろしくご検討の程お願い申し上げます。

【ご注意事項】

金利引き下げについては審査がございます。また金利マーケットの変化に応じて住宅ローン金利も変動するため
下記金利水準は現段階でお約束できるものではないことをご承知おき願います。

○現在の適用金利

金利種類	金利(%)	当初借入金額(円)	現在残高(円)	ご返済元利金(円)
変動金利	1.075	36,800,000	33,561,022	105,171 ①

* 保証料(0.20%)込みの金利ですので、実質的な金利は0.875%です。

* 最終返済期限: 令和33年11月27日

○引き下げ後の適用金利(予定)

金利種類	金利(%)	ご返済元利金(円) * 試算	①との差額(円) * ご返済軽減額
変動金利	0.825	101,340	▲ 3,831
3年固定金利	0.80	100,961	▲ 4,210
5年固定金利	0.80	100,961	▲ 4,210
10年固定金利	0.86	101,870	▲ 3,301

* 保証料(0.20%)込みの金利ですので、実質的な金利は0.60%~0.66%です。

○金利引き下げのお手数料

現行の変動金利のまま引き下げの場合: お手数料6,600円+収入印紙200円

現行の変動金利から固定金利へ変更のうえ引き下げの場合: お手数料5,500円+収入印紙200円

他行様への借り替えは行わず、金利引き下げでご了解いただければ幸いです。是非ご連絡ください。

月4日までご連絡をいただければ、9月28日付けで金利引き下げを実施し10月のご返済から
返済額が少なくなる予定です。

た、今般お示した金利水準については多言無用でお願いします。

以上

第3回 課題

①回収した返済予定表の比較表を作成する！

**保証料を払っているか、確認する
払っていれば、戻りも考慮して
防衛金利の計算をする**

期限12月11日(金)

第3回 課題

②あと3件、返済予定表を回収する！

回収する際に

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！

期限12月11日(金)

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！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、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