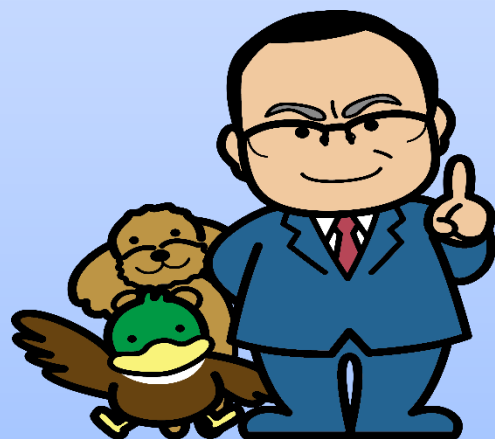


住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第10期

4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
- ②借い換え比較表の作成(ワーク)
- ③防衛金利の計算(ワーク)
- ④借い換えセミナーの解説
- ⑤自己紹介の作成
- ⑥本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふいかえい

- 回収した返済予定表の確認
- 金融電卓の使い方(ワーク)
- 住宅ローン計算の3要素
- 比較表の作成サンプル⑤0.975%⑥1.05%
- イオン銀行のHPの利用、iLoanの利用
- ピストルとナイフ作戦
- 防衛金利の計算
- 手数料と保証料

前回の復習

もう一件

回収した返済予定表を見ながら

比較表を作成します！

現在残高予測

現在残高予測(2017年5月1日実行)

2020年12月31日現在 残高予測

7,996,997円

最終期日予測

2039年12月31日

残期間予測19年 228ヶ月

  ⑧1.2 (編集中) 保存		比較	試算結果	詳細 ⋮																																											
基本条件		借り入れ額合計	9,332,642 円 >	借り入れ額合計	9,332,642 円																																										
金利		変動 (1.200%) >		月々返済分	7,972,543 円																																										
期間		272回 (22年 8ヶ月) >		ボーナス返済分	1,360,099 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		設定あり >																																													
繰上返済		設定なし >																																													
諸費用		設定なし >																																													
返済に関する情報																																															
返済開始日		2017/05/31 >																																													
2017年5月 > < > <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>日</td><td>月</td><td>火</td><td>水</td><td>木</td><td>金</td><td>土</td> </tr> <tr> <td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> <tr> <td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td> </tr> <tr> <td>14</td><td>15</td><td>16</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td> </tr> <tr> <td>21</td><td>22</td><td>23</td><td>24</td><td>25</td><td>26</td><td>27</td> </tr> <tr> <td>28</td><td>29</td><td>30</td><td style="background-color: #e0f0ff;">31</td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		日	月	火	水	木	金	土		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31							
日	月	火	水	木	金	土																																									
	1	2	3	4	5	6																																									
7	8	9	10	11	12	13																																									
14	15	16	17	18	19	20																																									
21	22	23	24	25	26	27																																									
28	29	30	31																																												
		年間返済額(当初)		月々返済分	ボーナス返済分																																										
		当初	33,492 円		34,578 円																																										
		最大時	33,492 円		34,578 円																																										
		当月	33,492 円		0 円																																										
		総支払い額 (諸費用込み)		年間返済額(当初)	467,165 円																																										
		返済額合計	10,661,823 円	繰上返済詳細																																											
		利息合計	1,329,181 円	金額	0 円																																										
		利息割合	12.467%	短縮期間	--																																										
		諸費用合計	--	完済情報																																											
		繰上返済詳細		完済日	2039/12/31																																										
		金額	0 円	完済時年齢	64 歳																																										
		短縮期間	--																																												



当月

返済スケジュール

基本条件

借り入

金利

期間

返済方

追加設定

ボーナス

繰上返

諸費用

返済に関

返済開

2017

日

7

14

21

28

年間
単位:

50



4年目	2020/05/31 - 2021/04/30	45歳			
	返済額	利息	元金	元金残高	
	33,492	7,037	26,455	8,210,306	
	33,492	7,011	26,481	8,183,825	
	68,070	14,179	53,891	8,129,934	
	33,492	6,958	26,534	8,103,400	1
	33,492	6,931	26,561	8,076,839	2
	33,492	6,905	26,587	8,050,252	3
	33,492	6,878	26,614	8,023,638	4
	33,492	6,851	26,641	7,996,997	5
	68,070	13,855	54,215	7,942,782	6
	33,492	6,798	26,694	7,916,088	7
	33,492	6,771	26,721	7,889,367	8
	33,492	6,745	26,747	7,862,620	9
5年目	2021/05/31 - 2022/04/30	46歳			
	返済額	利息	元金	元金残高	
	33,492	6,718	26,774	7,835,846	10
	33,492	6,691	26,801	7,809,045	11
	68,070	13,529	54,541	7,754,504	12
	33,492	6,637	26,855	7,727,649	13
	33,492	6,611	26,881	7,700,768	14
	33,492	6,584	26,908	7,673,860	15
	33,492	6,557	26,935	7,646,925	16

642 円

543 円

099 円

ス返済分

578 円

578 円

0 円

1,165 円

3,823 円

4,823 円

5,181 円

7.467%

--

9

10

0 円

--

12

9/12/31

64 歳

17

18

19

20

21

22

23

元金

利息

%

ボーナス払い

- ボーナス払いがある場合
- ボーナス払いが無いものとして計算
- 年間返済額 $470,854 \text{円} \div 12 = 39,238 \text{円}$
- 電卓計算 $39,242 \text{円} \div$

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2018年01月05日)

静岡銀行

様

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。

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
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ミック্স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	
ご返済日	ご返済金振替口座		
年12月31日	店番	科目	口座番号
		普通預金	

お借入れ明細表作成対象期間		お客様の
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

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
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。

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

		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 36,684 円	月々 37,378 円
	現在との比較	😊 月々 -2,558 円	😊 月々 -1,864 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	440,208 円	448,536 円
	現在との比較	😊 -30,696 円	😊 -22,368 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）		8,363,960 円 （内）総支払利息363,960円 ▶ 返済予定表	8,522,113 円 （内）総支払利息522,113円 ▶ 返済予定表
	現在との比較	😊 -583,216 円	😊 -425,063 円
諸費用合計（概算） ▶ 諸費用とは？		約 430,000 円	約 320,000 円
	ローン取扱手数料（税込）	220,000 円	110,000 円



お借換え

2020年12月6日 作成 / 受付番号：WEB12204359

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39,242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470,904円
現在の内容でのお支払総額合計	約8,947,176円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	800万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	19年 0ヵ月
ご指定される金利	0.47%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	-%

住宅ローン全般・店舗のご予約は

イオン銀行コールセンターイオンバンク


0120-13-1089

9:00~21:00 年中無休

携帯・PHSからもご利用いただけます。

■ ご返済プラン -住宅ローン-

		定率型	定額型
変動金利	お借入れ金利	0.470%	0.670%
	毎月のご返済額	月々 36,684円	月々 37,378円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	440,208円	448,536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)		8,363,960円	8,522,113円
現在との比較		-583,216円	-425,063円

諸費用 合計 (概算) *1

	約 430,000円	約 320,000円
ローン取扱手数料 *2	220,000円	110,000円
借入契約収入印紙代	10,000円	10,000円
抵当権設定登録免許税 *3	32,000円	32,000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	88,000円	88,000円

住宅ローン比較表

2020年12月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	7,996,997	1.200	39,242	228	8,947,176
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	7,996,997				8,947,176
			合計		8,947,176

	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	7,996,997	0.470	36,670	228	8,360,760	-586,416
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	7,996,997				8,360,760	-586,416
諸経費					430,000	430,000
					8,790,760	-156,416

返済月額	39,242	支払利息合計	950,179
		38,556	

返済月額	36,670	支払利息合計	363,763	-586,416
			諸経費	430,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	430,000

住宅ローン比較表

防衛金利＝

2020年12月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	7,996,997		38,555	228	8,790,540
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	7,996,997				8,790,540
合計					8,790,540

	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	7,996,997	0.470	36,670	228	8,360,760	-429,780
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	7,996,997				8,360,760	-429,780
諸経費					430,000	430,000
合計					8,790,760	220

返済月額 38,555

支払利息合計 793,543

38,556

返済月額 36,670

支払利息合計 363,763 -429,780

-1,885

諸経費 430,000

保証料戻し

実質諸費用 430,000

住宅ローン比較表

防衛金利 = 1.008%

2020年12月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	7,996,997	1.008	38,555	228	8,790,540
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	7,996,997				8,790,540
合計					8,790,540

	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	7,996,997	0.470	36,670	228	8,360,760	-429,780
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	7,996,997				8,360,760	-429,780
諸経費					430,000	430,000
合計					8,790,760	220

返済月額 38,555

支払利息合計 793,543

38,556

返済月額 36,670

支払利息合計 363,763

-1,885

諸経費 430,000

保証料戻し

実質諸費用 430,000

見直しセシ十一解説

住宅ローン(見直し)セミナー

誰も教えてくれなかった裏技公開!



住宅ローンアドバイザー 鴨藤 政弘

**自己紹介
写真も忘れずに**

住宅ローンの見直し（借り換え）

どんなイメージをお持ちでしょうか？

面倒くさいんじゃないの・・・

審査とかもあるんでしょ？

時間もかかりそうだし・・・

お金（諸費用）もかかるんでしょ？

ですよね！

実は簡単な方法が

あるんです！

住宅ローンの基本中の基本！

まずは、

『金利の重さ』

を知ってください！

金利の重さ

3000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在の全期間固定の金利は何%でしょう??

金利の重さ

3000万円 金利1.31%35年 = 総返済額は？



フラット35 新機構団信込み

2020年12月フラット35金利 (新機構団信付き【フラット35】)

融資率(9割以下)

返済期間15~20年

年率 **1.22%**

実質年率 1.452%

融資率(9割以下)

返済期間21~35年

年率 **1.31%**

実質年率 1.447%

金利の重さ

3000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？

約 4,170万円 . . . ①

金利の重さ

3000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？



金利が 1%上がったら

金利の重さ

3000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？

約4,850万円 . . . ②

金利の重さ

① 3000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**4,170万円**

② 3000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**4,850万円**

金利**1.0%**の違いで 約**680万円**(②-①)

ということは **0.1%**で 約**68万円**の違い

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

現在、借りている住宅ローン金利

0.1%でも

下げたくないですか？

ところで

現在の金利水準は？

高い？

標準？

低い？

現在の定期預金金利（1年）は？

一般的な銀行定期預金（1年） 0.01%

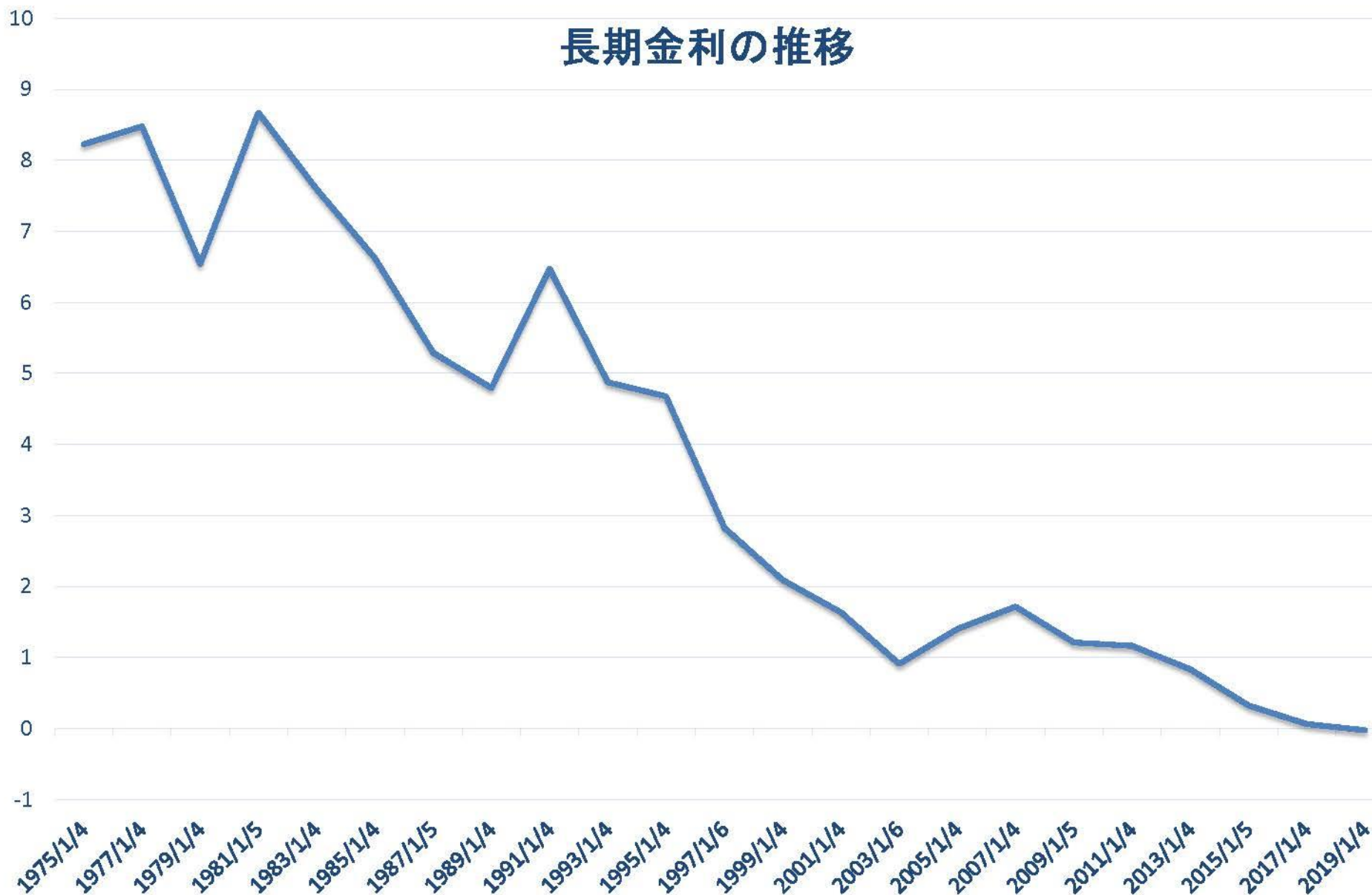
現在の金利水準は？

私は、

異常に低い！超低金利！

だと思っています！

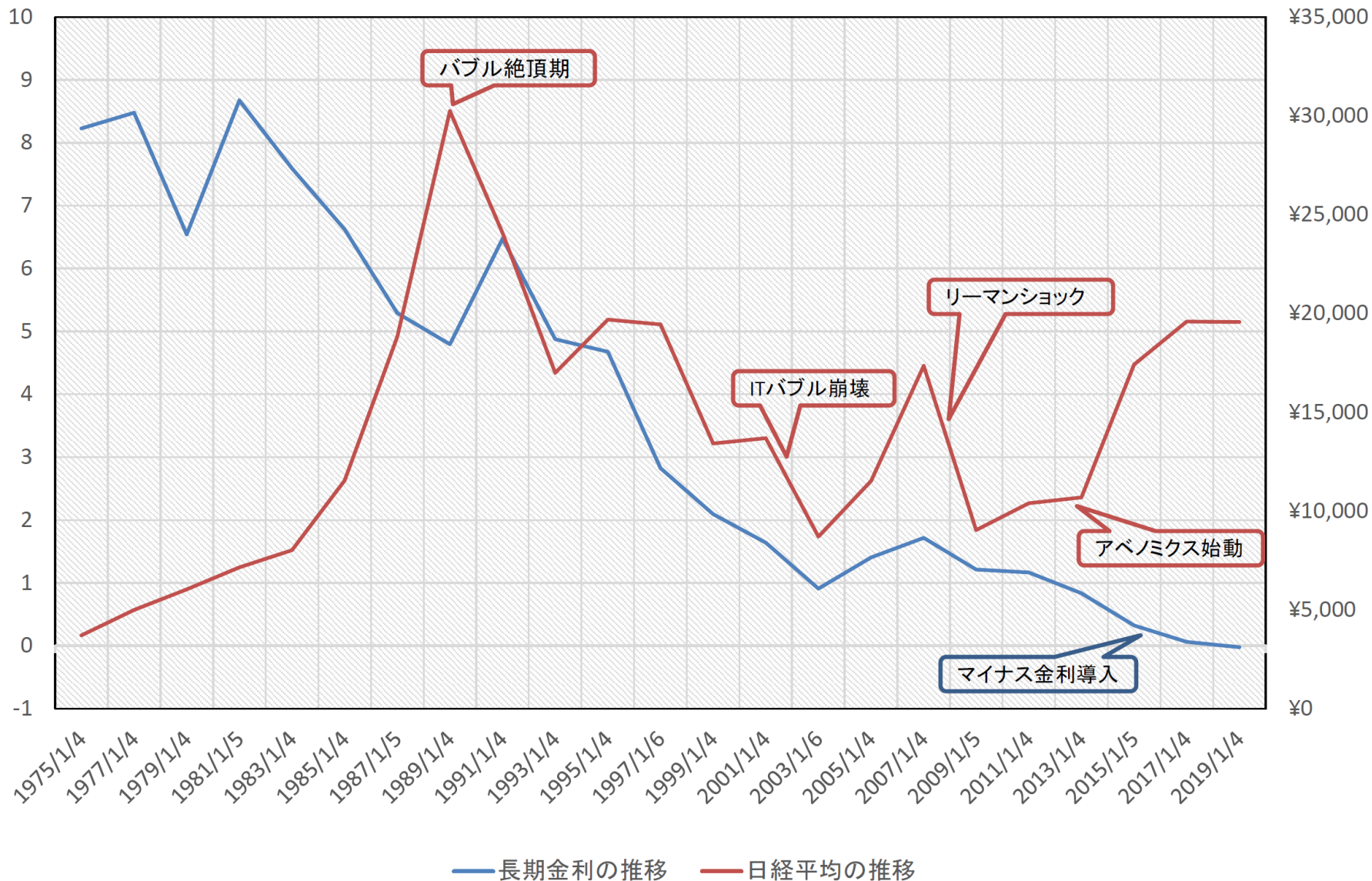
長期金利の推移



2020/12/7

財務省HPデータより作成 <https://www.mof.go.jp/>

長期金利と日経平均の推移



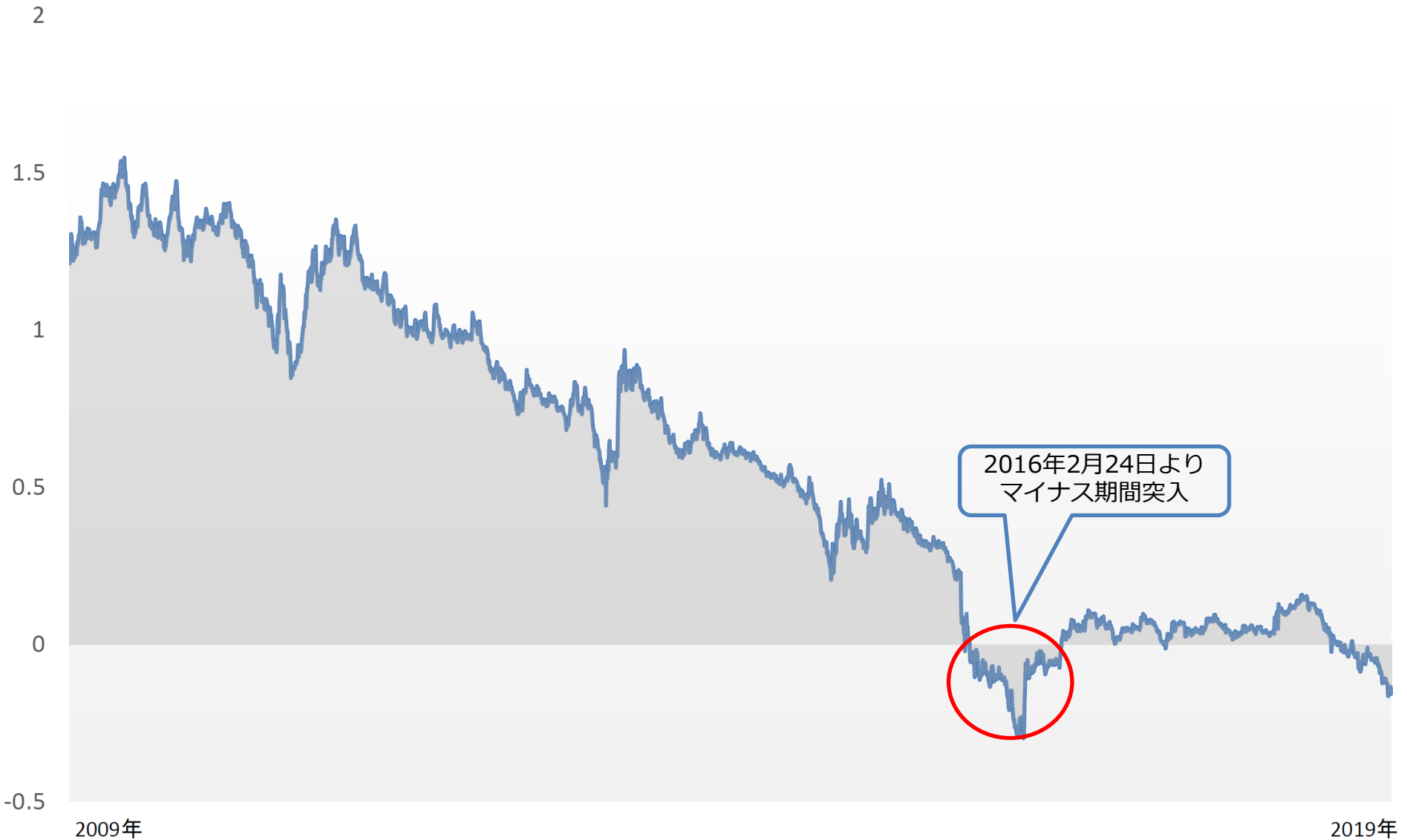
日銀の金融政策

2016年1月29日の金融政策決定会合で、

日銀は「**マイナス金利**」導入を決定。



過去10年間の長期金利の推移



2009年

2019年

2020/12/7

財務省HPデータより作成 <https://www.mof.go.jp/>

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！

住宅ローンは借りた後の**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！

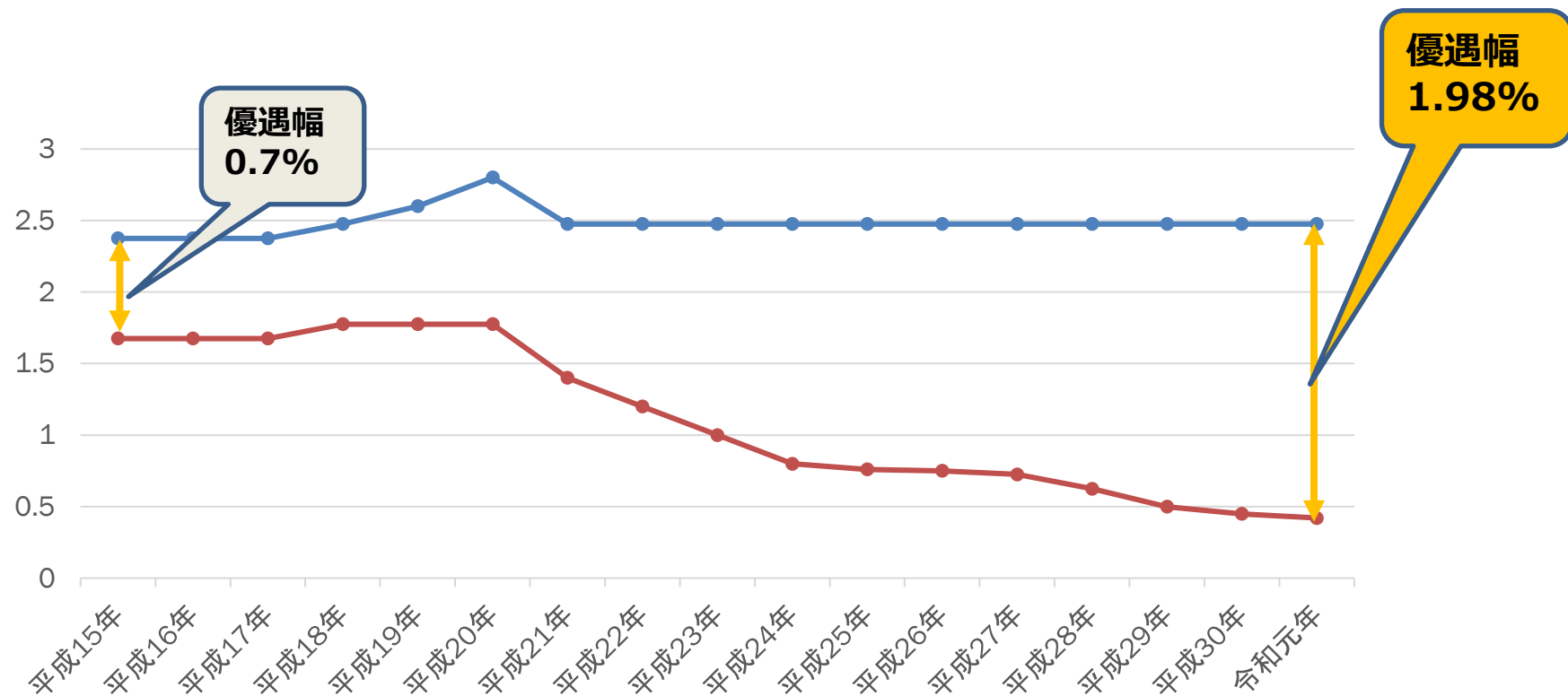
金融機関間（銀行間）の競争激化！

定価では売れない！

借りた後に、定期的に**見直し**する方は少ない
気付いていない方が非常に多いです！

あなたは、大丈夫ですか？

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



2019年度第一回調査 利用した金利タイプ別の住宅ローン

■ 利用者



約6割

変動金利

固定期間選択型

全期間固定

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

② 10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など

人によって違います！

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移

	変動金利		金利優遇幅
	基準金利	実効金利	
平成15年	2.375	1.675	▲0.7
平成16年	2.375	1.675	▲0.7
平成17年	2.375	1.675	▲0.7
平成18年	2.375~2.625	1.675 ~ 1.925	▲0.7
平成19年	2.625~2.825	1.675 ~ 1.875	▲1.0
平成20年	2.875	1.875	▲1.0
平成21年	2.475	1.475	▲1.0
平成22年	2.475	1.075 ~ 1.475	▲1.0~1.4
平成23年	2.475	0.975 ~ 1.075	▲1.4~1.5
平成24年	2.475	0.875 ~ 1.075	▲1.4~1.6
平成25年	2.475	0.775 ~ 1.075	▲1.4~1.7
平成26年	2.475	0.775 ~ 0.975	▲1.5~1.7
平成27年	2.475	0.725 ~ 0.975	▲1.5~1.75
平成28年	2.475	0.625 ~ 0.875	▲1.6~1.85

金利のみで比較した場合のランキング（借り換え編）変動金利

銀行名	金利	変動 or 期間固定
ジャパンネット銀行	0.380%	変動金利
じぶん銀行 住信SBIネット銀行	0.410%	変動金利
りそな銀行 埼玉りそな銀行	0.429%	変動金利
三井住友信託銀行	0.445%	変動金利
東京スター銀行 新生銀行	0.45	変動金利

* 2020年12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

② 10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
三井住友信託銀行銀行	0.52%	10年固定
ジャパンネット銀行	0.53%	10年固定
住信SBIネット銀行	0.54%	10年固定
イオン銀行	0.57%	10年固定
りそな銀行 埼玉りそな銀行	0.595%	10年固定

* 2020年12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 **0.52%~ (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 **0.52% (保証料別)**

実質 **0.72%**

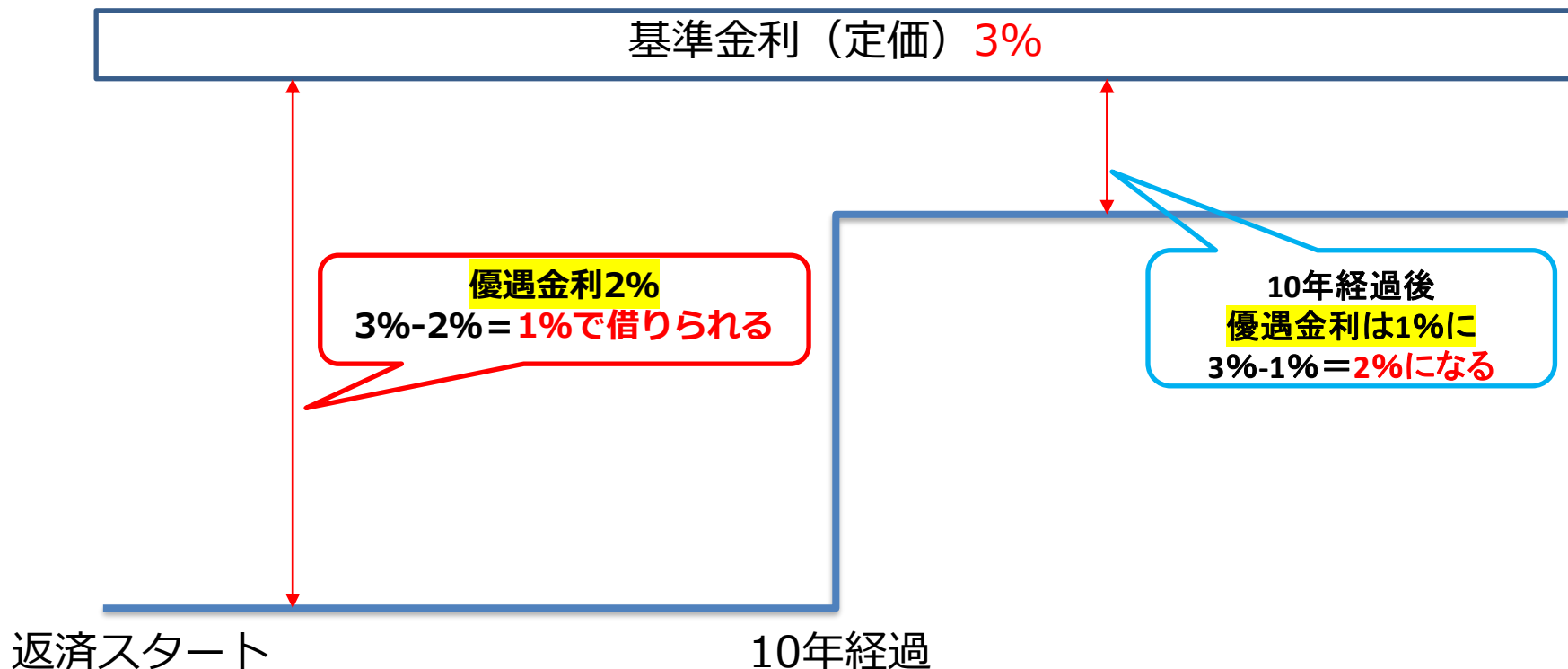
10年固定金利

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%の銀行もあるため、10年固定の方は
固定期間後の金利をもう一度知っておく必要があります！**

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**で借り入れた**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**で借り換え！

総返済額は約**280万円**削減！

住宅ローンの借り換え

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**・・・

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 『**今借り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？**』

返済に遅れがない 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、そんな感じですよ・・・」

③ どこの銀行ですか？

「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 0.49%です・・・」

⑤『ちょっと待ってください。

当行でも金利は下げられますから・・・』

と、家まで説得に来ます。

『当行にとって大事なお客様ですので、

特別に 金利を引き下げさせていただきます。』

『是非そのまま当行とお取引をご継続ください・・・』

と先方から**金利引き下げの話**をしてきます。

住宅ローン比較表

平成30年3月1日残高

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	0.975	112,328	249	27,969,672
					0
					0
					0
	25,312,717				27,969,672
合計					27,969,672

返済月額 112,328
 支払利息合計 2,656,955

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.490% 20年	25,312,717	0.490	110,743	240	26,578,320	-1,391,352
						0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,578,320	-1,391,352
諸経費					488,004	488,004
合計					27,066,324	-903,348

返済月額 110,743
 支払利息合計 1,265,603
 -1,391,352

諸経費 768,004
 保証料戻し 280,000
 実質諸費用 488,004

防衛金利は0.65%

住宅ローン比較表

平成30年3月1日現在

防衛金利試算

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行 元利均等	25,312,717	0.650	108,694	249	27,064,806
					0
					0
					0
	25,312,717				27,064,806
合計					27,064,806

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.490% 20年	25,312,717	0.490	110,743	240	26,578,320	-486,486
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,578,320	-486,486
諸経費					488,004	488,004
合計					27,066,324	1,518

返済月額 108,694

支払利息合計 1,752,089

108,700

返済月額 110,743

支払利息合計 1,265,603 **-486,486**

2,049

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 **488,004**

住宅ローンメンテナンス

③フラット35

固定金利だから…

10年間 **1%優遇制度**があるから…

見直し不要？

繰上げ返済は必要？

機構団信に加入しているが…

フラット35

現在(2020年12月)の全期間固定の金利は？

フラット35は**1.31%**です！ (21年以上)
1.22% (20年以下)

団信込み

あなたのフラット35の借入時の金利は？

フラット35 2020年12月

2020年12月フラット35金利
(新機構団信付き【フラット35】)

融資率(9割以下)
返済期間15~20年

年率 **1.22%**
実質年率 1.452%

融資率(9割以下)
返済期間21~35年

年率 **1.31%**
実質年率 1.447%

フラット35金利推移



事例！

5年前に**3,000万円**を**1.1%**（優遇後）10年間
11年目以降**2.1%****35年**で借り入れた

Nさん！

現在残高**2,645万円**を**フラット35**で
1.35%(団信込み)**30年**で借り換え！

総返済額は約206万円削減！

さらに団信の保険料約152万円も節約！

団信とは？

団体**信**用生命保険の略。

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

ローン残高を ゼロ（無し）

にしてくれる生命（死亡）保険のこと！

機構団信

フラット35の**機構団信**について！

機構団信が**2017年10月**から**改良**されました！

それまでは

別払い

残高×0.358%

年払い

2017年10月から

返済金に組み入れ 残高×0.28%

機構団信に加入しない方は金利から**-0.2%**

団信ついでに、

さらにお得な情報でコストダウン！

フラット35のご利用者以外の方にも…

住宅ローンを借りた後には**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**になります。

既に加済済みの**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

事例

住宅ローンを利用して住宅を購入した35歳のI様

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！

家計費の節約

変動費の見直し！

食費、光熱費の節約

大変で、努力を続けなければならない！

固定費の見直し！

①住宅ローンの見直し

②生命保険の見直し

難しいが、一度の努力で**効果が継続する！**

個別相談（無料）

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

あなたの選択

- ①自分で勉強して見直す
- ②個別相談を申し込む

今回『○○○○○』様のご厚意により

相談料は無料です！

お気軽にお声かけ下さい！

ご清聴ありがとうございました。

自己紹介について

プロフィール

鴨藤 政弘 (かもとう まさひろ)

1965年生まれ、浜松市出身。

妻、長男28歳 長女26歳 愛犬(めい)11歳

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校、

浜松西高等学校(テニス部、副部長)立命館大学経済学部卒。

地方銀行にて企業融資、不動産プロジェクト、住宅ローン等を担当。

2001年外資系生命保険会社入社後、ハウスメーカーや
工務店の住宅購入者に対するコンサルティングに特化。

年間120件、累計3,000件を超える住宅ローンアドバイスを行ってきた

浜松NO.1 住宅ローンアドバイザー。火災保険のスペシャリスト。

全国のFP向けセミナーの講師も行っている!

2017年 独立 鴨藤FP事務所開設 協会理事に就任

資格、ファイナンシャルプランナー、住宅ローンアドバイザー
相続診断士、宅建主任 等

<メディア・執筆>

- 不動産だより、ie-bon (地域住宅情報誌)
- 住宅金融支援機構主催 「住宅ローンセミナー」 講師
- FP研究所 セミナー講師
- 一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会 理事 特別講師
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

親近感



権威性

フコ向けセミナー(東京)



全国のFP向けセミナー



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

神話の 法則



自己紹介の作成

①親近感

『神話の法則』 ジョセフ・キャンベル 英雄の旅

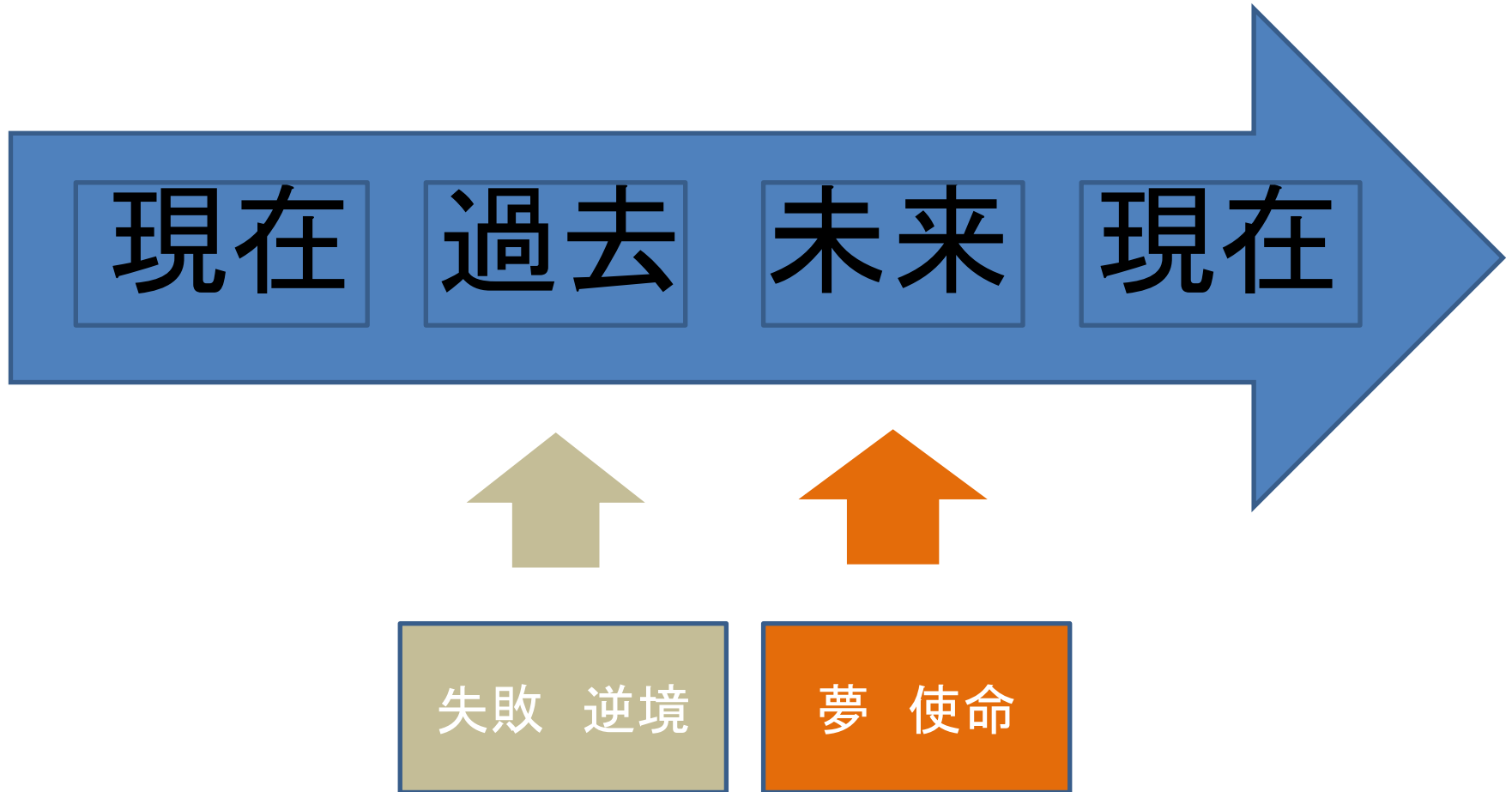
親しみやすさ

家族 動物 趣味 スポーツ 食べ物

出身校 出身地 ○○と呼ばれている

共通項(…一緒ですね)を意識して入れる

自己紹介の4ステップテンプレート



自己紹介

ベネフィット(お客様の素敵な未来)

あなたが○○になる

あなたが○○を得る

メリット(特徴・利点・スペック 私メッセージ)

私は、○○なこと出来ます

ビジョン

私は、○○します！

自己紹介

ベネフィット型が理想

実績 = 証拠写真を見せる

専門家なので安心してください！

ビジョン型でも良い

こういう考えで、こうなりたい！

こうなります！そのために今こうしています！

セミナーの活用

見込先(5年～10年くらい前)に対し

セミナー又は、ミニセミナー

開催して、個別相談へ

個別相談で、比較表を作成する

ピストルとナイフ作戦

借り換え実行(ピストル)

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？

ティア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

超実践講座のポイント

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

本日のまとめ

**本日の講座のふいかえり
各班で、シェアしてください！**

- ①成長！（新発見）**
- ②まとめ！**

質問があれば、受け付けます！

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集NO.2

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

小ネタ集NO.3

- ①ローンセンターの永年担当者は・・・なん！
- ②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
- ③銀行に紹介料をもらうのは無理！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦セオリーの話 野球orサッカーorバスケットボール
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに来た、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