住宅ローンコンサルティング
超実践講座　第10期

5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ふりかえり

②借り換え比較表の作成

③防衛金利の計算

④新規向けセミナーの解説

⑤本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふりかえり

①借り換え比較表の作成（ワーク）
　ボーナス返済ありのパターン

②防衛金利の計算（ワーク）

③見直しセミナーの解説
　コンテンツホルダーとリストホルダー

④自己紹介の作成

ブレイクアウトルーム

前回から今日までの間

又は、講座が始まる前と現在

何か、変化は、あったでしょうか？

質問でも、構いません！

ふりかえり（復習）

比較表を作成

課題確認

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]	再発行	
お借入日	25年 7月11日	お借入金額	15000000円
お借入期限	52年 7月 4日	お取扱店	[redacted]
利率	1.40000%	ご返済口座番号	[redacted]

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	ボーナス	円
今回	毎月 円	ボーナス	円
変更年月	年 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	

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・・・

10年固定

- 当初借入日　平成25年7月11日（2013年）
- 借入期限　平成５２年7月４日（27年）
- 残期間　19年7ケ月（２３５回）
- 金額　　15,000,000円
- 残高　10,517,648円
- 金利　年1.4％

- 11年目以降の金利優遇は？（2023年～）

今回は、わからないので

- 変動金利として計算します
- 2023年には、変動金利になります

住宅ローン比較表

2020年12月14日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
七十七銀行 元利均等	10,517,648	1.400	51,197	235	12,031,337
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	10,517,648				**12,031,337**
合計					**12,031,337**

支払利息合計 **1,513,689**

返済月額 51,197

48,778

	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	10,517,648	0.470	46,821	235	11,002,935	-1,028,402
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	10,517,648				**11,002,935**	-1,028,402
諸経費					460,000	460,000
合計					**11,462,935**	**-568,402**

支払利息合計 **485,287** **-1,028,402**

返済月額 46,821 -4,376

諸経費 460,000

保証料戻し

実質諸費用 **460,000**

イオン銀行

住宅ローンシミュレーション

お借換え

2020年12月14日 作成 / 受付番号：WEB12204848

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51,197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614,364円
現在の内容でのお支払総額合計	約12,031,295円

お借換え希望条件

お借入れ金額	1,051万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	19年 7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 46,821円	月々 47,734円
	増額（ボーナス）分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	561,852円	572,808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）		11,003,042円	11,217,378円
	現在との比較	-1,028,253円	-813,917円

諸費用 合計（概算） *1	約 460,000円	約 340,000円
ローン取扱手数料 *2	231,200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	42,000円	42,000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	86,800円	88,000円

住宅ローン比較表

2020年12月14日現在　　防衛金利＝

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
七十七銀行 元利均等	10,517,648		48,776	235	11,462,360
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	10,517,648				**11,462,360**
合計					**11,462,360**

支払利息合計　**944,712**

返済月額　48,776

48,778

	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	10,517,648	0.470	46,821	235	11,002,935	−459,425
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	10,517,648				**11,002,935**	−459,425
諸経費					460,000	460,000
合計					**11,462,935**	**575**

支払利息合計　**485,287**　**−459,425**

返済月額　46,821　−1,955

諸経費　460,000

保証料戻し

実質諸費用　**460,000**

住宅ローン比較表

2020年12月14日現在　　防衛金利＝0.888%

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
七十七銀行 元利均等	10,517,648	0.888	48,776	235	11,462,360
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	10,517,648				**11,462,360**
合計					**11,462,360**

	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	10,517,648	0.470	46,821	235	11,002,935	−459,425
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	10,517,648				**11,002,935**	−459,425
諸経費					460,000	460,000
合計					**11,462,935**	**575**

支払利息合計　**944,712**

返済月額　48,776

48,778

支払利息合計　**485,287**　**−459,425**

返済月額　46,821　−1,955

諸経費　460,000

保証料戻し

実質諸費用　**460,000**

事　例

ペアローン

保証会社名　三菱ＵＦＪ住宅ローン保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高		円 9,838,401	お借入日	平成 24 年 5月 29日	ご返済方法	元利均等返済		
内訳	毎月分	円 9,838,401	ご返済期限	令和 29 年 5月 26日	据置方法等			
	ボーナス分	円 0	利率	年利 % 1.075	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 0		%	ご返済口座	[redacted]		
ご返済金額変更の有無		無 （５年見直し）	利率変動幅	% 0.000	逓増条件	開始年月	（毎月分） 年 月 （ボーナス分） 年 月	
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		逓増間隔	年毎	逓増率 %

さて、 利率の見直し
につきましては、下記の通りお取り扱いいたしましたので、お知らせいた
今後毎年２回利率を見直し、翌６カ月分のご返済予定表をお送りいたします。
（変動金利型のしくみの概略については裏面をご覧ください。）

179027-B04AIA1179027#
229-1030-0199153* 153-A(001/001)

提携先名　ミサワホーム近畿株式会社
保証会社名　三菱ＵＦＪ住宅ローン保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高		円 14,067,911	お借入日	平成 24 年 8月 17日	ご返済方法	元利均等返済		
内訳	毎月分	円 14,067,911	ご返済期限	令和 29 年 8月 26日	据置方法等			
	ボーナス分	円 0	利率	年利 % 1.075	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 0		%	ご返済口座	[redacted]		
ご返済金額変更の有無		無 （５年見直し）	利率変動幅	% 0.000	逓増条件	開始年月	（毎月分） 年 月 （ボーナス分） 年 月	
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		逓増間隔	年毎	逓増率 %

住宅借入金等の内訳		1 [illegible] 2 [illegible] 3 住宅及び土地等
住宅借入金等の金額	年末残高	予定額 9,838,401 円
	当初金額	平成 24 年 05 月 29 日 12,400,000 円
償還期間又は賦払期間		平成 24 年 06 月から 令和 29 年 05 月まで の 35 年 0 ヶ月間

(摘要)

租税特別措置法施行令第26条の3第1項の規定により、令和2年12月31日における租税特別措置法第41条第1項に規定
宅借入金等の金額、同法第41条の3の2第1項に規定する増改築等住宅借入金等の金額、同条第5項に規定する断熱改
借入金等の金額又は同条第8項に規定する多世帯同居改修住宅借入金等の金額等について、上記のとおり証明します。

令和 2 年 09 月 30 日

株式会社 三菱UFJ銀行
ローン事務センター

住宅借入金等の内訳		1 [illegible] 2 [illegible] 3 住宅及び土地等
宅借入金等の金額	年末残高	予定額 14,067,911 円
	当初金額	平成 24 年 08 月 17 日 17,600,000 円
還期間又は賦払期間		平成 24 年 09 月から 令和 29 年 08 月まで の 35 年 0 ヶ月間

(摘要)

税特別措置法施行令第26条の3第1項の規定により、令和2年12月31日における租税特別措置法第41条第1項に規定す
借入金等の金額、同法第41条の3の2第1項に規定する増改築等住宅借入金等の金額、同条第5項に規定する断熱改修
入金等の金額又は同条第8項に規定する多世帯同居改修住宅借入金等の金額等について、上記のとおり証明します。

令和 2 年 09 月 30 日

株式会社 三菱UFJ銀行

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
	9,838,401	1.075	35,664	317	11,305,488
三菱UFJ銀行					0
元利均等					0
26年5ヶ月					0
	14,067,911	1.075	50,583	320	16,186,560
三菱UFJ銀行					0
元利均等					0
26年8ヶ月					0
	23,906,312				**27,492,048**
合計					**27,492,048**

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
	9,838,401	0.470	33,008	317	10,463,536	-841,952
イオン銀行					0	0
元利均等					0	0
					0	0
	14,067,911	0.470	46,783	320	14,970,560	-1,216,000
					0	0
					0	0
					0	0
	23,906,312				**25,434,096**	**-2,057,952**
諸経費					810,000	810,000
合計					**26,244,096**	**-1,247,952**

		支払利息合計		**3,585,736**
返済月額	86,247			
	86,661		317	
		82,789		

		支払利息合計		**1,527,784**	**-2,057,952**
返済月額	79,791	-6,456			
	80,207		317	諸経費	810,000
				保証料戻し	
				実質諸費用	**810,000**

イオン銀行

住宅ローンシミュレーション

お借換え

2020年12月14日 作成 / 受付番号：WEB12204855

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86,661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1,039,932円
現在の内容でのお支払総額合計	約27,471,537円

お借換え希望条件

お借入れ金額	2,390万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	26年 5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 80,186円	月々 82,284円
	増額（ボーナス）分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	962,232円	987,408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）		25,418,896円	26,083,885円
	現在との比較	-2,052,641円	-1,387,652円

諸費用 合計（概算） *1	約 810,000円	約 390,000円
ローン取扱手数料 *2	525,800円	110,000円
借入契約収入印紙代	20,000円	20,000円
抵当権設定登録免許税 *3	95,600円	95,600円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4	約 80,000円	約 80,000円
その他	88,600円	84,400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。

住宅ローン比較表

2020年12月31日現在

防衛金利＝

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
三菱UFJ銀行	9,838,401		34,068	317	10,799,556
元利均等					0
					0
26年5ヶ月					0
三菱UFJ銀行	14,067,911		48,299	320	15,455,680
元利均等					0
					0
26年8ヶ月					0
	23,906,312				**26,255,236**
			合計		**26,255,236**

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行	9,838,401	0.470	33,008	317	10,463,536	-336,020
元利均等					0	0
					0	0
					0	0
	14,067,911	0.470	46,783	320	14,970,560	-485,120
					0	0
					0	0
					0	0
	23,906,312				**25,434,096**	-821,140
諸経費					810,000	810,000
			合計		**26,244,096**	**-11,140**

		支払利息合計		**2,348,924**
返済月額	82,367			
	86,661		317	
		82,789		

		支払利息合計		**1,527,784**	**-821,140**
返済月額	79,791	-2,576			
	80,207		317	諸経費	810,000
				保証料戻し	
				実質諸費用	**810,000**

住宅ローン比較表

2020年12月31日現在

防衛金利＝0.715%

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
	9,838,401	0.715	34,068	317	10,799,556
三菱UFJ銀行					0
元利均等					0
26年5ヶ月					0
	14,067,911	0.715	48,299	320	15,455,680
三菱UFJ銀行					0
元利均等					0
26年8ヶ月					0
	23,906,312				**26,255,236**
合計					**26,255,236**

		支払利息合計		**2,348,924**
返済月額	82,367			
	86,561		317	
		82,789		

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
	9,838,401	0.470	33,008	317	10,463,536	-336,020
イオン銀行					0	0
元利均等					0	0
					0	0
	14,067,911	0.470	46,783	320	14,970,560	-485,120
					0	0
					0	0
					0	0
	23,906,312				**25,434,096**	-821,140
諸経費					810,000	810,000
合計					**26,244,096**	**-11,140**

		支払利息合計		**1,527,784**	**-821,140**
返済月額	79,791	-2,576			
	80,207		317	諸経費	810,000
				保証料戻し	
				実質諸費用	**810,000**

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
	9,838,401	1.075	35,664	317	11,305,488
三菱UFJ銀行					0
元利均等					0
26年5ヶ月					0
	14,067,911	1.075	50,583	320	16,186,560
三菱UFJ銀行					0
元利均等					0
26年8ヶ月					0
	23,906,312				**27,492,048**
合計					**27,492,048**

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
	9,838,401	0.380	32,624	317	10,341,808	-963,680
ジャパンネット銀行					0	0
元利均等					0	0
					0	0
	14,067,911	0.380	46,234	320	14,794,880	-1,391,680
					0	0
					0	0
					0	0
	23,906,312				**25,136,688**	-2,355,360
諸経費					810,000	810,000
合計					**25,946,688**	**-1,545,360**

		支払利息合計		**3,585,736**
返済月額	86,247			
	86,661		317	
		81,851		

		支払利息合計		**1,230,376**	**-2,355,360**
返済月額	78,858	-7,389			
	80,207		317	諸経費	810,000
				保証料戻し	
				実質諸費用	**810,000**

第5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28日（月）

第5回　課題

②合計7件になるまで、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28日（月）

ふりかえり（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）

借り換えを武器に

住宅ローンの借り換え、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？

新規住宅ローンセミナー解説

住宅ローンセミナー

銀行では絶対に教えてくれない
住宅ローンの選び方

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

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、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　10月　独立　鴨藤FP事務所開設　協会理事に就任
2019年　2月　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　於：SBSマイホームセンター
- FP研究所（老舗ライフプランソフト制作会社）　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　代表理事　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

全国のFP向けセミナー

プロ向けセミナー（東京）

消費増税反動減対策！

知っておきたい

国策『4つ』！

国策＝住宅市場活性化策

消費増税反動減対策

4つの国策！

①フラット35Sの金利優遇

②住宅に関わる贈与税、非課税枠の拡大

③住宅ローン減税の拡充（延長）

④すまい給付金

住宅市場活性化策

①フラット35Sの金利優遇（引き下げ）

（2021年3月31日申込まで）

S基準＝省エネ・長期優良住宅

優遇金利　－0.25％

5年または10年間

【フラット３５】Ｓの住宅のイメージ

(注)【フラット35】S(金利Aプラン)及び【フラット35】S(金利Bプラン)の住宅の条件は、それぞれ異なります。

◆【フラット３５】Ｓの住宅は、第三者機関である検査機関などによる検査（設計検査・現場検査）を通じて、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合することを確認しています。

②住宅に関わる贈与税の非課税枠

2　非課税限度額

受贈者ごとの非課税限度額は、次のイ又はロの表のとおり、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者が最初に非課税の特例の適用を受けようとする住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額となります。

イ　下記ロ以外の場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～平成27年12月31日	1,500万円	1,000万円
平成28年1月1日～令和2年3月31日	1,200万円	700万円
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,000万円	500万円
令和3年4月1日～令和3年12月31日	800万円	300万円

ロ　住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成31年4月1日～令和2年3月31日	3,000万円	2,500万円
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,500万円	1,000万円
令和3年4月1日～令和3年12月31日	1,200万円	700万円

贈与税非課税枠は契約時期で決まる

※2019(H31)年4月1日以降の非課税枠は消費税10%が適用される場合

政府の消費税（反動減）対策

③住宅ローン減税の拡充（上限額UP）（2021年12月）

住宅ローン残高

2,000万円 → 4,000万円

＊年末残高の1％が 10年間 戻ってきます！（所得税）

最大控除額 200万円 → 400万円

住民税からの控除上限額

97,500円 → 136,500円

（前年課税所得×5％） （前年課税所得×7％）

長期優良住宅は 500万円（最大）

消費税が10％になって

住宅ローン減税は3年間延長される

住宅ローン年末残高の1％を控除

現 状	10年（最大500万円控除）	
延長後	10年（最大500万円控除）	3年

- 建物価格の2％を3等分した額
- 10年目までの仕組みを延長した額

毎年の控除額が少ない方を適用

２０２２年末までに入居対象　　**令和3年9月末までに契約**

政府の消費税（反動減）対策

④すまい給付金　（2021年12月31日までに入居完了）

消費税8％時

最大30万円現金給付！

消費税10％時

最大50万円現金給付！

④すまい給付金

2014年4月以降(8%)

年　収	給付額
425万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	10万円
510万円超	ゼ ロ

2019年10月以降(10%)

年　収	給付額
450万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	40万円
525万円超 600万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	10万円
775万円超	ゼ ロ

給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。
収入額（都道府県民税の所得割額）によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額（千円未満切り捨て）が給付されます。

給付額 ＝ 給付基礎額 × 持分割合

不動産の登記事項証明書（権利部）で確認します。

収入額の目安（都道府県民税の所得割額）によって決定

収入の確認方法 | 市区町村が発行する課税証明書※1 に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

※1. 発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
425 万円以下	6.89 万円以下	30 万円
425 万円超 475 万円以下	6.89 万円超 8.39 万円以下	20 万円
475 万円超 510 万円以下	8.39 万円超 9.38 万円以下	10 万円

※2. 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。

消費税率10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
450 万円以下	7.60 万円以下	50 万円
450 万円超 525 万円以下	7.60 万円超 9.79 万円以下	40 万円
525 万円超 600 万円以下	9.79 万円超 11.90 万円以下	30 万円
600 万円超 675 万円以下	11.90 万円超 14.06 万円以下	20 万円
675 万円超 775 万円以下	14.06 万円超 17.26 万円以下	10 万円

注：現金取得者の収入額（目安）の上限 650 万円に相当する所得割額は 13.30 万円です。

収入額の目安は、扶養対象となる家族が 1 人（専業主婦、16 歳以上の子供など）の場合をモデルに試算した結果です。

引渡し時期（年月）	平成26年		平成27年		平成28年		平成29年	
	4～6月	7～12月	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月
課税証明書発行年度	平成25年度	平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度
対象となる収入期間	平成24年（1～12月）	平成25年（1～12月）		平成26年（1～12月）		平成27年（1～12月）		平成28年（1～12月）

引渡し時期（年月）	平成30年		平成31年・令和元年		令和2年		令和3年	
	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月
課税証明書発行年度	平成29年度	平成30年度		令和元年度（平成31年度）		令和2年度		令和3年度
対象となる収入期間	平成28年（1～12月）	平成29年（1～12月）		平成30年（1～12月）		平成31年・令和元年（1～12月）		令和2年（1～12月）

皆さんはどう考えますか？

①フラット35Sの金利優遇（－0.25％）
②住宅に関わる贈与税、非課税枠の拡大
③住宅ローン減税の拡充（3年延長）
④すまい給付金（最大50万円）

国策を上手に利用しませんか？

本日、皆さんに
お伝えしたいこと！

それは

『金利の重さ』を知ってください！

ということです！

金利の重さ

3,000万円　<u>金利　％</u>　35年＝総返済額は？

金利の重さ

3,000万円　金利　％　35年＝総返済額は？

↑

現在　全期間固定金利で借りた場合の金利は？

金利の重さ

3,000万円　<u>金利　％</u>　35年＝総返済額は？

金利の重さ

3,000万円　金利1.35％35年＝総返済額は？

⇧

労金　固定35　2020年12月現在

安心の固定金利ならコレ!

全期間固定金利型住宅ローン

返済年数に応じた固定金利が魅力!

(2020年12月1日現在)

商品	固定15	固定20	固定25	固定30	固定35
最長返済年数	15年	20年	25年	30年	35年
金利(年利)	1.10%	1.20%	1.25%	1.30%	1.35%

ろうきん住宅ローンは保証料0円

※保証料は〈ろうきん〉が負担します。

金利の重さ

3,000万円　金利1.0％35年＝総返済額は？

約3,557万円・・・①

金利の重さ

3,000万円　金利2.0％　35年＝総返済額は？

↑

金利が1％上がったら

金利の重さ

3,000万円　<u>金利2.0％</u>　35年＝総返済額は？

約4,174万円・・・②

金利の重さ

①3000万円　金利1.0％　35年＝　約3,557万円

②3000万円　金利2.0％　35年＝　約4,174万円

金利1.0％の違いで　約617万円(②-①)

ということは　0.1％で　約61.7万円の違い

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

『金利の重さ』をご理解頂けたなら！

0．1％でも

低い金利で

住宅ローンを組んでみたくないですか？

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借りる

時期を選ぶ

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる　比較検討する　値切る！　Aさん　Bさん

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（1年）金利は？

静岡銀行　スーパー定期預金　0.002％

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！

なぜそう思うのか？

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

この年は私が銀行に入った年です。
昭和の時代の銀行は**金利競争**のない世界で、
預金集めが重要な仕事でした。
入行時、先輩に
『**悪いときに銀行に入ってきたね！**』と言われました。

長期金利の推移
財務省公表資料より作成
政策金利
基準線
10年国債利回り
列島改造ブーム
いざなぎ景気
74年10月
8.41%
80年3月
8.88%
78年4月
6.18%
バブル景気
90年10月
7.78%
カンフル景気
IT景気
いざなみ景気
第二次平成不況
（日本列島総不況）
第一次石油危機
世界同時不況
（第二次石油危機）
87年6月
3.96%
第三次平成不況
（デフレ不況）
円高不況
第一次平成不況
（複合不況）
リーマンショック
欧州ソブリン危機
0～0.1%
03年6月
0.47%
-0.1%～0.1%
マイナス金利付
量的・質的金融緩和
10%
8%
6%
4%
2%
0%
-2%
1970年
1972年
1974年
1976年
1978年
1980年
1982年
1984年
1986年
1988年
1990年
1992年
1994年
1996年
1998年
2000年
2002年
2004年
2006年
2008年
2010年
2012年
2014年
2016年
2018年

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

3.36%

このころは景気が悪く、景気の谷と言われていました。
先輩は、景気が悪く金利が低かったので預金が集め難い為『悪い時に銀行入ったね・・・』と言ったのです。

過去の金利水準

②平成2年9月（バブル経済期）の
大口定期預金（1年）の金利は？

この年、沼津（グルメ街道）のお客様に1億円の大口定期預金（入札）をしてもらいました。

沼津ぐるめ街道

SELECT HOTELS
ホテル
セレクトイン
沼津
朝食無料サービス
（素泊まりの方は除きます）
沼津ぐるめ街道
Numazu Gurume-kaido

長期金利の推移

財務省公表資料より作成

過去の金利水準

②平成2年9月（バブル経済期）の
大口定期預金（1年）の金利は？

8.0%

働かなくても生活出来るかも？

100,000,000円の8%は
800万円です（税引き640万円）

毎月使えるお金が約53万円

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

3.36%

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

長期金利の推移

財務省公表資料より作成
政策金利
基準線
10年国債利回り
10%
8%
6%
4%
2%
0%
-2%
列島改造ブーム
いざなぎ景気
74年10月
8.41%
80年3月
8.88%
78年4月
6.16%
第一次石油危機
世界同時不況
（第二次石油危機）
円高不況
87年6月
3.96%
バブル景気
90年10月
7.78%
第一次平成不況
（複合不況）
カンフル景気
第二次平成不況
（日本列島総不況）
IT景気
いざなみ景気
第三次平成不況
（デフレ不況）
03年6月
0.47%
リーマンショック
欧州ソブリン危機
0～0.1%
-0.1%～0.1%
マイナス金利付
量的・質的金融緩和
1970年
1972年
1974年
1976年
1978年
1980年
1982年
1984年
1986年
1988年
1990年
1992年
1994年
1996年
1998年
2000年
2002年
2004年
2006年
2008年
2010年
2012年
2014年
2016年
2018年

フラット３５

3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
2008年4月
2009年1月
2009年10月
2010年7月
2011年4月
2012年1月
2012年10月
2013年7月
2014年4月
2015年1月
2015年10月
2016年7月
2017年4月
2018年1月
2018年10月
2019年7月
2020年12月
15年～20年（旧団信）
21年～35年（旧団信）
15年～20年（機構団信加入）
21年～35年（機構団信加入）

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12月	1.22	1.31	0.93	1.02
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　Sのメリット

3,000万円　1.31％　35年

＝約3,742万円　・・・　①

Sの基準で10年間1.06％（△0. 25％金利優遇）

3,000万円　1.06％～10年　1.31％　25年間

＝約3,670万円　・・・　②

その差なんと　（①－②）

約72万円　です！

1.31％で35年間固定で借りられる現在の金利は

私にとっては

非常に　異常に　超～

低い金利に感じられます。

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。

2000年以降の長期金利の推移

過去10年間の長期金利の推移

過去1年間の長期金利の推移

今（現在）の住宅ローン金利

みなさんはどう思われますか？

高いですか？

低いですか？

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利の低い時に借りる

低い時とはいつなのか？

『今（現在）です！』

フラット35　史上最低金利更新　2016年8月

2016年8月

全期間固定金利【フラット35】をご検討・ご利用のお客さま

今月は【フラット35】史上空前の低金利※

史上最低金利！

全期間固定金利なので、ずっと安心の低金利※が続きます。

全国で借り換え相談を受付中！

ARUHIフラット35　2016年8月実行金利（全期間固定金利）　融資比率：借入は9割以下。借換は10割以下の場合。

返済期間：15～20年　年0.830%　史上最低金利

返済期間：21～35年　年0.900%　史上最低金利

※低金利とは、【フラット35】の現在までの金利推移に鑑みた水準のこと。

フラット３５

3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
2008年4月
2009年1月
2009年10月
2010年7月
2011年4月
2012年1月
2012年10月
2013年7月
2014年4月
2015年1月
2015年10月
2016年7月
2017年4月
2018年1月
2018年10月
2019年7月
2020年12月
15年～20年（旧団信）
21年～35年（旧団信）
15年～20年（機構団信加入）
21年～35年（機構団信加入）

今が低いのは分かった

今後の金利は？

金利の変動要因は？

金利の変動要因

答えは2つ！

① 景気（物価）

② 日銀（政策）

金利の変動要因

景気（物価）が
良くなる（高くなる＝インフレ）と

金利は

上がります！

なぜ上がる？

物価上昇率　2.0％

預金金利　0.002％

今年100万円で買えた車が来年102万円になる＝2％のインフレ（物価上昇）

102万円

今年100万円の定期預金をして金利が0.002％なら1年後利息込みで

100万20円

これではお金の価値が下がってしまう。預金者から不満の声！！

『物価と金利は概ね連動して動きます！』

日銀の仕事（政策）

日銀は金利（短期金利）を上げ下げしています。

景気が悪い時には金利を下げ、企業にお金を借りやすい環境を作ります。

景気が良くなり物価が上昇してくると金利を上げバブル（景気の過熱）を防ぎます。

今後の金利動向！

日本の銀行の銀行（中央銀行）は日本銀行です。
日本銀行の金融政策を見ていれば、今後の金利動向が、おおよそ予測出来ます！

では、日銀は今どんな金融政策を行っているのか？

- **物価安定の目標　2%** 2013年1月～
- 量的・質的金融緩和　2013年4月～
- 量的・質的金融緩和の拡大　2014年10月～
- マイナス金利付き量的・質的金融緩和2016年1月～
- 金融緩和の強化2016年7月
- 長短金利操作付き量的・質的金融緩和　2016年9月～

『オーバーシュート型コミットメント』

消費者物価指数が**安定的に2%を超えるまで、マネタリーベースの拡大方針を継続する。**
毎年80兆円増　　2018年10月　501兆6,198億円
2018年度　国家予算97兆7,128億円　税収59兆790億円　国債発行33兆6,922億円

2018年7月31日　金融政策決定会合
長期金利の誘導『0%程度』から『0.2%程度』まで上昇を容認（一部修正）

日銀展望リポート（2020年10月30日）

公表時間
10 月 30 日（金）14 時 00 分

日本銀行
BANK OF JAPAN

経済・物価情勢の展望

2020 年 10 月

2020～2022 年度の政策委員の大勢見通し

――対前年度比、%。なお、＜　＞内は政策委員見通しの中央値。

	実質ＧＤＰ	消費者物価指数（除く生鮮食品）	（参考）消費税率引き上げ・教育無償化政策の影響を除くケース
2020 年度	-5.6 ～ -5.3 ＜-5.5＞	-0.7 ～ -0.5 ＜-0.6＞	-0.8 ～ -0.6 ＜-0.7＞
７月時点の見通し	-5.7 ～ -4.5 ＜-4.7＞	-0.6 ～ -0.4 ＜-0.5＞	-0.7 ～ -0.5 ＜-0.6＞
2021 年度	＋3.0 ～＋3.8 ＜＋3.6＞	＋0.2 ～＋0.6 ＜＋0.4＞	
７月時点の見通し	＋3.0 ～＋4.0 ＜＋3.3＞	＋0.2 ～＋0.5 ＜＋0.3＞	
2022 年度	＋1.5 ～＋1.8 ＜＋1.6＞	＋0.4 ～＋0.7 ＜＋0.7＞	
７月時点の見通し	＋1.3 ～＋1.6 ＜＋1.5＞	＋0.5 ～＋0.8 ＜＋0.7＞	

（２）消費者物価指数（除く生鮮食品）

（注１）実線は実績値、点線は政策委員見通しの中央値を示す。

（注２）●、△、▼は、各政策委員が最も蓋然性が高いと考える見通しの数値を示すとともに、その形状で各政策委員が考えるリスクバランスを示している。●は「リスクは概ね上下にバランスしている」、△は「上振れリスクが大きい」、▼は「下振れリスクが大きい」と各政策委員が考えていることを示している。

（注３）消費者物価指数（除く生鮮食品）の 2015 年度については、2014 年 4 月の消費税率引き上げの直接的な影響を除いたベース。

今後の住宅ローン金利

銀行は金融機関です！

お金を仕入れ（預金）、
お金を販売（融資）しています！

仕入れ（預金金利）が上がれば、
販売（融資・住宅ローン金利）も上がります！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる！　比較検討する！

値切る！

住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！（②低い所で借りる！）

・銀行にとって、本当のお客さんは預金者ではない！

・儲けさせてくれる本当のお客さんはお金を借りて利息を払ってくれる企業やローン利用者（あなた）です！

・景気が悪く資金需要がない現在、企業はお金を借りてくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かりません！

・そこで今住宅ローンを必死で売っています！

今は、借り手に有利だからローン金利は値切れます！

値切りの実話

Aさん（N澤さん）

- 勤務先
  ○○○技研
- ハウスメーカー
  ○鉄ホーム
  （ファイブガーデンズ）
- 借入銀行
  ○○銀行　葵町ローンセンター
- ローン担当者
  鈴木さん

Bさん（NiRさん）

- 勤務先
  ○○○技研
- ハウスメーカー
  ○鉄ホーム
  （きらりタウン）
- 借入銀行
  ○○銀行　葵町ローンセンター
- ローン担当者
  鈴木さん

景気が良くなると？

- 景気が良くなると企業に**資金需要**（設備投資）が出てきます！
- 本来銀行は**企業**に融資する方が、資金効率が良い為、**企業**にお金を貸したい！
- 個人の**住宅ローン**に力を入れる必要がなくなるので住宅ローンの**金利競争は弱まります**！

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは今が借り時？

①金利水準が低く、②銀行間の競争が激しい

今 「住宅ローン」は本当に借り時です！

金利の重さを理解し、
0.1％でも 低い金利 （より有利な条件）で、
「住宅ローン」を借りましょう！

日経平均、10年国債、金利の推移

■日経平均株価・１０年国債利回り・住宅着工戸数とフラット３５金利推移

民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利等）

過去20年以上、金利はほとんど変わっていない！

民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利等）

今が借り時なのは分かった！

どのくらいの借入金額（返済額）が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額＝

税込み年収の6.5倍～7.5倍

年間返済比率　35％以内（年収400万円以上の場合）

$$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$$

審査金利で計算

静岡銀行は3％

無理なく返済できる金額は？

住宅ローンの返済は長期！

・今、大丈夫でも**将来**は・・・
・子供の**教育費**も考えると・・・
・**老後**のお金は大丈夫だろうか？
・自分達の『**住宅予算**』はいくらが適切なのか？

不安・・・じゃないですか？

その不安は

『ライフプラン』を作ることで解消します！

ライフプランとは？

（マネープラン）

ライフプラン

ライフ＝人生・生活　　プラン＝計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

お金の使い方（収支）を計画すること！

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『キャッシュフロー表』 の作成！

■メニュー

見直しプラン

今後のキャッシュフロー表(1)

今後40年間の収支および金融資産残高の推移予想は以下のとおりです。

(金額の単位：万円)

西 暦（年度）	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
年齢 世帯主	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61
配偶者	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
はな様	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	32
龍之介様	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
収入 世帯主収入	544	561	576	589	601	612	620	628	634	638	641	642	642	640	637	633	626	619	609	598	586	572	557	540	522	1,824	324
配偶者収入	96	96	96	96	96	96	96	96	344	345	345	345	345	344	343	342	340	337	334	331	327	323	319	314	308	303	296
世帯主年金																											
配偶者年金																											
その他収入	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12															
収入計	664	681	696	709	721	732	740	748	1,002	1,007	998	1,000	987	985	980	974	966	956	944	929	913	895	876	854	830	2,127	620
支出 生活費	216	217	218	219	220	221	223	224	225	226	227	228	229	230	232	233	234	235	236	237	239	240	241	242	243	245	246
住宅費	524	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	27
住宅ローン返済	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
支払保険料	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	12	12
子ども関連費	109	80	81	63	63	64	64	79	79	94	88	89	83	300	204	424	327	164	165						113		114
その他借入金																											
税・社保	114	104	109	118	120	128	130	132	193	202	222	220	217	207	206	203	200	203	207	210	207	205	201	190	186	146	133
その他支出	10	22	10	22	10	23	10	23	323	232	221	235	223	237	225	239	227	242	339	244	232	247	234	249	237	251	239
使途不明金	5	9	11	12	14	13	14	12	1	8	7	6	6							7	6	3	3				
支出計	1,123	602	598	604	597	618	611	640	991	933	936	948	929	1,145	1,037	1,269	1,160	1,016	1,119	870	856	866	851	854	952	797	887
年間収支	-459	78	97	105	124	113	129	108	11	74	63	52	58	-160	-57	-295	-194	-60	-175	59	57	29	24	-0	-122	1,330	-266
金融資産 [1]流動性資金		24	53	84	121	155	194	227	230	252	271	287	304	144	88					18	35	44	51	51		399	133
[2]確実性資金	461	508	567	630	705	773	851	917	924	968	1,006	1,038	1,073	1,074	1,075	868	674	614	439	475	510	528	542	543	472	1,270	1,271
[3]利殖性資金		8	18	28	41	53	67	79	81	90	97	104	111	113	115	116	118	120	122	129	137	142	147	149	151	286	291
[4]																											
[5]																											
金融資産残高合計	461	540	637	743	868	982	1,113	1,222	1,235	1,310	1,375	1,428	1,489	1,331	1,277	984	792	734	561	622	682	713	740	742	623	1,955	1,694
赤字分																											
住宅ローン残高合計	-2,842	-2,783	-2,723	-2,662	-2,599	-2,535	-2,470	-2,404	-2,336	-2,266	-2,196	-2,124	-2,050	-1,975	-1,899	-1,821	-1,741	-1,660	-1,577	-1,493	-1,407	-1,319	-1,229	-1,137	-1,044	-949	-852
世帯主死亡保険																											
世帯主入院(円)																											
主なイベント	▼第二子幼・保入園 ▼自宅取得	▼第一子小学校入学		▼結婚10周年銀婚式(すず) ▼第二子小学校入学				▼第一子中学校入学		▼第二子中学校入学	▼第一子高校入学		▼第二子高校入学	▼結婚20周年磁器婚式 ▼第一子大学進学		▼第二子大学進学		▼第一子就職	▼結婚25周年銀婚式	▼第二子就職				▼結婚30周年真珠婚式	▼第一子結婚		▼第二子結婚

■メニュー

見直しプラン

キャッシュフロー表(1)　今後のキャッシュフロー表(2)

(金額の単位：万円)　(金額の単位：万円)

西暦（年度）	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
年齢 世帯主	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
配偶者	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
はな様	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
龍之介様	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
収入 世帯主収入	633	626	619	609	598	586	572	557	540	522	1,824	324	324	324	324											
配偶者収入	342	340	337	334	331	327	323	319	314	308	303	296	290	200												
世帯主年金																286	286	286	247	247	247	247	247	247	247	207
配偶者年金																			125	125	125	125	125	125	125	125
その他収入																										
収入計	974	966	956	944	929	913	895	876	854	830	2,127	620	614	524	324	286	286	286	372	372	372	372	372	372	372	332
支出 生活費	233	234	235	236	237	239	240	241	242	243	245	246	247	248	250	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
住宅費	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29	29
住宅ローン返済	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115						
支払保険料	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	12	12	12	12	12											
子ども関連費	424	327	164	165						113		114	114				117									
その他借入金																										
税・社保	203	200	203	207	210	207	205	201	190	186	146	133	132	79	65	35	24	25	29	22	22	22	22	22	22	26
その他支出	239	227	242	339	244	232	247	234	249	237	251	239	254	241	257	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
使途不明金					7	6	3	3													8	8	7	7	7	4
支出計	1,269	1,160	1,016	1,119	870	856	866	851	854	952	797	887	903	724	726	424	530	414	418	412	304	304	304	305	304	299
年間収支	-295	-194	-60	-175	59	57	29	24	-0	-122	1,330	-266	-289	-200	-402	-139	-244	-128	-47	-40	68	68	67	67	67	33
金融資産 [1]流動性資金					18	35	44	51	51		399	133				800	556	428	381	341	409	477	544	612	679	712
[2]確実性資金	868	674	614	439	475	510	528	542	543	472	1,270	1,271	1,115	916	515	377	377	377	377	377	377	378	378	378	378	378
[3]利殖性資金	116	118	120	122	129	137	142	147	149	151	286	291	295	299	304	-492	-499	-506	-514	-522	-530	-538	-546	-554	-562	-571
[4]																										
[5]																										
金融資産残高合計	984	792	734	561	622	682	713	740	742	623	1,955	1,694	1,410	1,216	819	685	434	298	244	197	257	317	376	436	495	520
赤字分																										
住宅ローン残高合計	-1,821	-1,741	-1,660	-1,577	-1,493	-1,407	-1,319	-1,229	-1,137	-1,044	-949	-852	-752	-651	-548	-443	-335	-226	-114							
世帯主死亡保険																										
世帯主入院(円)																										
主なイベント	▼第二子大学進学		▼第一子就職	▼結婚25周年銀婚式	▼第二子就職				▼結婚30周年真珠婚式	▼第一子結婚		▼第二子結婚	▼第一子住宅取得	▼(配)退職		▼リタイア ▼(世)退職 ▼(世)公的年金開始 ▼運用費	▼第二子住宅取得		▼(配)公的年金開始 ▼結婚40周年ルビー婚式							

当初プラン

ライフイベント表

家計費　保険見直し

ライフイベント表

住宅購入時には、ライフプランを作成！

- **収入状況の変化を予測！年金生活まで考慮**
  （奥様も子供さんの手が離れたら少し協力してあげて）
- **将来の教育費等を考慮！**
  （大学は国公立を目指しましょう！奨学金制度もある！）
- **無駄があれば徹底的に削減！**
  （住宅ローンのメンテナンス、生命保険の見直しは必須）
- **お金の大切さを今から確認！**
  （早く気がつけば対処できます。諦めないで・・・）

絶対無理はしない！

住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り

大きな滝

B
A
滝

個別相談のご案内！

本日ご参加の皆様に特典として
平松建築様のご厚意により個別相談（無料）承ります！

①ライフプランの作成
教育費、老後資金まで考慮したライフプランを作成し、安心して（お金の不安をなくして）住宅の計画を進めてください！

②住宅ローン相談
住宅ローンの組み方次第で同じ予算の住宅が数百万円違ってくることがあります！
皆さんの住宅を実質的にお安くします！　AさんBさんの話

③火災保険のご提案
オール電化、WEB割引！無駄のない最適火災保険、ご提案します！　給付が大事！

④生命保険の見直し
無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！

皆様の住宅購入計画に、
少しでもお役に立つことが
出来れば幸いです！

ご清聴ありがとうございました。

セミナーが出来ると！

リストホルダー（工務店さん）と組める！

住宅購入者に会うには、やはり

家を売っている人達と組むのがセオリー

コンテンツホルダーになりましょう！

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

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
- 新規向け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）

第5回　課題①

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28日（月）

第5回　課題②

②合計7件になるまで、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28日（月）

第5回　課題③

実際のセミナーの動画をFBにアップします！

①見直しセミナー

②新規向けセミナー

セミナーをする予定の方は、練習しておいてください！

S63年4月と平成2年9月のエピソードは、自分仕様に変えておいてください！

練習して、感想を報告してください　期限12月28日（月）

本日のまとめ

本日の講座のふりかえり
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！

来年は、1月12日（火）13時～17時

第6回　超実践講座　を開催致します！

質問などはFBグループにお願い致します！

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、娘のピアノ発表会！
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（アプローチ）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・・・な人！
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○○の都合だった！
⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO.4

①夏のキャンプ場での命の恩人
②近くに出来た、新築アパートの話
③ねんきん定期便は最強ツール
④ノミのジャンプ力、水族館のイルカの話、ピラニアのジレンマ
⑤VAKとのコミュニケーション
⑥金鉱山の法則　ミドリムシの話
⑦冬の旭川の話
⑧火災保険の始期には、気を付けろ！
⑨ピストルとナイフ作戦
⑩新規開拓のマトリクス　①②③④