

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第10期

8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ふいかえり
- ②課題確認
- ③自動計算シートの使い方
- ④自己紹介(ワーク)
- ⑤本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふいかえい

①質問→ 新規案件のご相談
5年以内→見直し不可
変動金利→固定化
変動金利大人気の理由
世界人口・フロンティアちえみトーク
金利交渉は、住宅ローン以外も出来るか？
新規向けも値切りが可能か？
サラリーマンと自営業者
auじぶん銀行 セット割
セミナー営業は武器になる？
セミナーの目的個別相談へ移行すること
提携工務店の見極めるポイント

ふいかえい

② 営業心理学

ラポール

営業とは？

紹介とは？

私は何者で、誰の何のために、

この仕事をしているのか？

人は何にお金を払う？

影響力の武器

ミルトンモデル

ダブルバインド

エビングハウスの忘却曲線トーク

クロージング（テスト・ファイナル）

GROWモデル

課題確認

第7回 課題①

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1月25日（月）

FBグループに投稿

①変動金利 0.775%

ご融資金の利率変更・返済予定明細のお知らせ

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ので、ご通知いたします。
 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 1 0 月 1 日

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 6日	24690546	0.775%	0.775%	2.675%	2.675%	0.000%
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額	(お問い合わせ)		
76138		76137		宛名につきまして、万一、誤りが ありましたら、取扱店までご連絡 いただければ幸いです。		
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	記番番号	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	ご融資期間	ご返済口座	被災区分	被災期間内利息
	28-118		28000000		33-1-5			
期次	約定返済日	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								
60	3-1-5	76138	60309	15829*1		24509855		
61	3-2-5	76138	60348	15790*1		24449546		
62	3-3-5	76138	60387	15751*1		24389198		
63	3-4-5	76138	60426	15712*1		24328811		
64	3-5-6	76138	60465	15673*1		24268385		
65	3-6-7	76138	60504	15634*1		24207920		

注) 「ボーナス額」 「*」印は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。
 「未払利息額」 ① 新利率により計算された約定利息が「毎月のご返済額」を上回る場合、返済額を超えた部分は未払利息となります。
 ② 未払利息は翌月のご返済額から元金返済に優先して支払われます。
 ③ 未払利息にさらに利息が付くことはありません。
 「*旧明細より繰越」 記載の残高は約定どおりご返済があった場合の残高です。繰上返済または延滞がありましたら、内容について相違
 することになります。
 「新旧利率欄」 基準金利の実変更がない場合、新旧利率は同一となります。
 「ご返済口座欄」 お客様の個人情報保護のため、口座番号の一部を表示していません。

諸費用の計算

- イオン銀行のサイトを利用します！

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？

76138 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？

2444 万円

必須 残りのお借入れ期間はどのくらいですか？

30 年 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。

0.775 %

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 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 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 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 **913,656** 円

現在の毎月のご返済額 合計

月々 **76,138** 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 **27,409,680** 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。

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。

年 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。

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](#)

%

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

■ シミュレーション結果

このサービスは、お客さまが設定されたお借入れ金額、期間、利率、および当初金利適用期間に基づいて、お借入れ可能額、ご返済額や諸費用などの概算を試算するものです。ご融資をお約束させていただくものではありません。あらかじめご了承ください。

《お借入れ希望条件》

🔄 条件を再設定

お借換え

お借入れ希望金額

2,444万円

増額（ボーナス）返済

利用しません

お借入れ期間

30年 0ヵ月

お借入れ金利タイプ

変動金利

諸費用

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	0.520 %	0.720 %
	毎月のご返済額	月々 73,336 円	月々 75,504 円
	現在との比較	😊 月々 -2,802 円	😊 月々 -634 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	880,032 円	906,048 円
	現在との比較	😊 -33,624 円	😊 -7,608 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）		26,400,973 円 （内）総支払利息1,960,973 円 ▶ 返済予定表	27,181,606 円 （内）総支払利息2,741,606 円 ▶ 返済予定表
	現在との比較	😊 -1,008,707 円	😊 -228,074 円

お支払い総額 (諸費用は含みません)	26,400,973 円 (内) 総支払利息1,960,973 円 ▶ 返済予定表	27,181,606 円 (内) 総支払利息2,741,606 円 ▶ 返済予定表
現在との比較	😊 -1,008,707 円	😊 -228,074 円

諸費用合計 (概算) ▶ 諸費用とは?	約 820,000 円	約 390,000 円
ローン取扱手数料 (税込)	537,600 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	97,700 円	97,700 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	84,700 円	82,300 円



お借換え

2021年1月26日 作成 / 受付番号：WEB01206912

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76,138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913,656円
現在の内容でのお支払総額合計	約27,409,680円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	2,444万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	30年 0ヵ月
ご指定される金利	0.52%
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	0.520%	0.720%
	毎月のご返済額	月々 73,336円	月々 75,504円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	880,032円	906,048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)		26,400,973円	27,181,606円
現在との比較		-1,008,707円	-228,074円

諸費用 合計 (概算) *1

	約 820,000円	約 390,000円
ローン取扱手数料 *2	537,000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	97,700円	97,700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	84,700円	82,300円

住宅ローン比較表

2021年1月5日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信用金庫 元利均等	24,449,546	0.775	76,138	360	27,409,680
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	24,449,546				27,409,680
			合計		27,409,680

		支払利息合計	2,960,134
返済月額	76,138		
		75,643	

	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	24,449,546	0.520	73,365	360	26,411,400	-998,280
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	24,449,546				26,411,400	-998,280
諸経費					820,000	820,000
			合計		27,231,400	-178,280

		支払利息合計	1,961,854	-998,280
返済月額	73,365	-2,773		
			諸経費	820,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	820,000

住宅ローン比較表 防衛金利？

2021年1月5日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信用金庫 元利均等	24,449,546		75,632	360	27,227,520
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	24,449,546				27,227,520
			合計		27,227,520

	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	24,449,546	0.520	73,365	360	26,411,400	-816,120
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	24,449,546				26,411,400	-816,120
諸経費					820,000	820,000
			合計		27,231,400	3,880

返済月額 75,632

支払利息合計 **2,777,974**

75,643

返済月額 73,365

支払利息合計 **1,961,854** **-816,120**

諸経費 820,000

保証料戻し

実質諸費用 **820,000**

住宅ローン比較表

2021年1月5日

防衛金利は、0.729%

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信用金庫 元利均等	24,449,546	0.729	75,632	360	27,227,520
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	24,449,546				27,227,520
			合計		27,227,520

	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	24,449,546	0.520	73,365	360	26,411,400	-816,120
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	24,449,546				26,411,400	-816,120
諸経費					820,000	820,000
			合計		27,231,400	3,880

支払利息合計 **2,777,974**

返済月額 75,632

75,643

支払利息合計 **1,961,854** **-816,120**

返済月額 73,365

-2,267

諸経費 820,000

保証料戻し

実質諸費用 **820,000**

保証料は？

5年前に56万円払っていたとして

$$2800万円 \times 2\% = 560,000円$$

今回約30万円が返ってくると仮定した場合

$$2,444万円 \times 2\% \times 60\% = 293,280円$$

住宅ローン比較表

2021年1月5日

防衛金利は？

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信用金庫 元利均等	24,449,546		74,803	360	26,929,080
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	24,449,546				26,929,080
			合計		26,929,080

支払利息合計 **2,479,534**

返済月額 74,803

74,809

	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	24,449,546	0.520	73,365	360	26,411,400	-517,680
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	24,449,546				26,411,400	-517,680
諸経費					520,000	520,000
			合計		26,931,400	2,320

支払利息合計 **1,961,854** **-517,680**

返済月額 73,365

-1,438

諸経費 820,000

保証料戻し 300,000

実質諸費用 **520,000**

住宅ローン比較表

2021年1月5日

防衛金利は0.653%

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
大阪シティ信用金庫 元利均等	24,449,546	0.653	74,803	360	26,929,080
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	24,449,546				26,929,080
			合計		26,929,080

支払利息合計 **2,479,534**

返済月額 74,803

74,803

	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	24,449,546	0.520	73,365	360	26,411,400	-517,680
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	24,449,546				26,411,400	-517,680
諸経費					520,000	520,000
			合計		26,931,400	2,320

支払利息合計 **1,961,854** **-517,680**

返済月額 73,365

-1,438

諸経費 820,000

保証料戻し 300,000

実質諸費用 **520,000**

自動計算シート

協会サイトより

<https://jyutakuconsul.com/contents/10ki/>

自動計算シート(エクセルファイル)

VER2.6.7

をダウンロードしてください！

[見直しセミナー（お客様向け）レジュメ](#)

[新築セミナーコンテンツ\(PowerPoint\)](#)

[自動計算シート（エクセルファイル）](#)

自動計算シート（入力）

入力シート内は両暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日

毎月の返済日

借換実行日

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月

現在の支払い最終日

現在の金利

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料の要否

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

- * 入力要
- * 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	<input type="text" value="¥28,000,000"/>	-	<input type="text" value="¥24,449,521"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/>		<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

自動計算シート（結果）

現在 令和3年1月5日～令和33年1月5日 0.775%	借り換え後 令和3年1月5日～令和33年1月5日 0.52%	金利引き下げ後 令和3年1月5日～令和33年1月5日 0.72%
返済総額 ¥27,409,680	返済総額 ¥26,411,400	返済総額 ¥27,192,240
返済金額/月 ¥76,138	返済金額/月 ¥73,365	返済金額/月 ¥75,534
返済回数 360回	返済回数 360回	返済回数 360回
ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回	返済回数 0回	返済回数 0回
	諸経費 ¥803,825	諸経費 ¥20,000
	事務手数料 ¥537,890	事務手数料 ¥20,000
	保証料 ¥0	
	契約印紙 ¥20,000	
	国債生命保険料 ¥0	
	登記費用 ¥234,935	
	経過利息 ¥0	
	一括返済手数料 ¥11,000	
	戻り保証料 ¥0	
	返済総額+諸経費 ¥27,215,225	返済総額+諸経費 ¥27,212,240
	現在総額との差額 ¥-194,455	現在総額との差額 ¥-197,440

自動計算シート

サンプルを使って

自動計算シートで計算してみましよう！

②変動金利 0.975%

ご返済予定表 いつもお引き立ていただきありがとうございます。ご利用いただいておりますローンにつきまして、右記【*】のお取扱いにより次回適用利率見直しまでの期間のご返済予定をご通知いたします。

利率変更前ご返済内容

利率 (%)	最終回ご返済日
0.97500	年月日
ご返済額	月賦 半年賦

(お願)下記返済口座のご指定がある場合、返金は約定返済日の前日までにご入金ください。

コードをお申し出ください。

【住宅ローン】
住宅ローンに係るお手続きにつきましては、以下専用窓口にて承っております(当社店舗にご来店いただくことなく専用窓口へのお電話と郵送にてお手続きいただけます)

【専用窓口】
0120-337-59
受付時間 平日9:00~17:00
(土・日・祝日及び12/31~1/3はご利用いただけません)

作成日 令和 2年 11月 18日

ご融資日	ご融資金額	内月賦	内半年賦
平成19年11月29日	21,600,000	21,600,000	
据置期限	最終回ご返済日	約定返済日	半年賦返済月
	令和24年11月18日	18日	3ヵ月賦返済月
利率 (%)	利率変更日	返済方法	元利均等
0.97500	年月日	月賦 半年賦	

返済年月	ご本人返済額 *内半年賦	内元本返済額		内利息額		ご返済後残高	
		月賦・半年賦	月賦・半年賦	月賦・半年賦	月賦・半年賦	合計	合計
						14432734	14432734
3 1	60972	49245	11727	14383489	14383489		
3 2	60972	49285	11687	14334204	14334204		
3 3	60972	49325	11647	14284879	14284879		
3 4	60972	49366	11606	14235513	14235513		
3 5	60972	49406	11566	14186107	14186107		
3 6	60972	49446	11526	14136661	14136661		
合計	365832	296073	69759				

自動計算シート（入力）

入力シート内は両暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日

毎月の返済日

借換実行日

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月

現在の支払い最終日

現在の金利

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料の要否

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

- 入力要
- 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	<input type="text" value="¥21,600,000"/>	-	<input type="text" value="¥14,324,724"/>
内賞与分	<input type="text" value=""/>	+	<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を交換 →

年月日を交換 →

自動計算シート（結果）

現在 令和3年1月18日～令和24年11月18日 0.975%	借り換え後 令和3年1月18日～令和24年11月18日 0.52%	金利引き下げ後 令和3年1月18日～令和24年11月18日 0.797%
返済総額 ¥15,974,402 返済金額/月 ¥50,971 返済回数 262回 ホーナス返済金額/回 ¥0 返済回数 0回	返済総額 ¥15,218,270 返済金額/月 ¥59,095 返済回数 262回 ホーナス返済金額/回 ¥0 返済回数 0回	返済総額 ¥15,675,722 返済金額/月 ¥59,931 返済回数 262回 ホーナス返済金額/回 ¥0 返済回数 0回
	諸経費 ¥478,761 事務手数料 ¥316,434 保証料 ¥0 契約印紙 ¥20,000 国債生命保険料 ¥0 登記費用 ¥142,327 経過利息 ¥0 一括返済手数料 ¥0 戻り保証料 ¥0	諸経費 ¥20,000 事務手数料 ¥20,000
	返済総額+諸経費 ¥15,697,031 現在総額との差額 ¥-277,371	返済総額+諸経費 ¥15,695,722 現在総額との差額 ¥-278,680

保証料は？

さらに保証料が戻ってきたら・・・

保証料の戻し分も追加計算できます！

自動計算シート

使ってみて

如何だったでしょうか？

③ 10年固定 0.7%

京都銀行
 お取扱店 奈良支店
 電話番号 0742-20-2266
 ご融資の種類 KGS業者提携住宅ローン(通期)

様

542-0000095-5-2

平素は、格別のお引立てを賜わり、誠にありがとうございます。お借入残高およびご返済予定は次のとおりです。お振込をお知らせを記載しておりますので、必ずご確認ください。

お借入金額	借入内容	お借入利率	店番	ご返済指定口座
32100000		0.70000	542	奈良支店
当初お借入日	29年3月16日			科目
最終ご返済日	64年3月27日			普通
金利の種類	選択期間固定			口座番号
固定金利特約終了日	39年3月27日			62***

お客様コード
14209 19323 8017244937

ご返済日 (年 月 日)	ご返済金額 (円)	内元金返済額	内お利息額	ご返済後お借入残高 (円)
31年8月27日	8611955	685581	17614	30127290
31年11月27日	8611955	68621	17574	30058669
32年2月27日	8611955	68661	17534	299990008
32年5月27日	8611955	68701	17494	299921307
32年8月27日	8611955	68741	17454	299852566
32年11月27日	8611955	68782	17413	299783784
33年2月27日	8611955	68822	17373	299714962
33年5月27日	8611955	68866	17333	299646100
33年8月27日	8611955	68900	17293	299577198
33年11月27日	8611955	68944	17253	299508256
34年2月27日	8611955	68988	17213	299439327
34年5月27日	8611955	69023	17172	299370425
34年8月27日	8611955	69063	17132	299301188
34年11月27日	8611955	69103	17092	299232088
35年2月27日	8611955	69143	17052	299162994
35年5月27日	8611955	69184	17011	299093375
35年8月27日	8611955	69224	16971	299024453
35年11月27日	8611955	69265	16930	298955526
36年2月27日	8611955	69305	16890	298886596
36年5月27日	8611955	69345	16850	298817661
36年8月27日	8611955	69386	16809	298747723
36年11月27日	8611955	69426	16769	298677780
37年2月27日	8611955	69467	16728	298607834
37年5月27日	8611955	69507	16688	298537883
37年8月27日	8611955	69548	16647	298467928
37年11月27日	8611955	69588	16607	298397969
38年2月27日	8611955	69629	16566	298327996
38年5月27日	8611955	69670	16525	298257998
38年8月27日	8611955	69710	16485	298187968

29年 3月 16日 現在で作成 0000298

③10年固定 0.7%

返済明細表

プラン	融資額 (ボーナス)	返済期間	金利及び毎月返済額	
			当初10年間	11年目以降
プラン A	3210万円 (0万円)	35年	(0.7%)	(0.575%)
			86,195円	84,890円
			円	円

年目	回数	元金	利息	合計	残高	備考
1	1	67,470	18,725	86,195	32,032,530	返済開始
	2	67,510	18,685	86,195	31,965,020	
	3	67,549	18,646	86,195	31,897,471	
	4	67,589	18,606	86,195	31,829,882	
	5	67,628	18,567	86,195	31,762,254	
	6	67,668	18,527	86,195	31,694,586	
	7	67,707	18,488	86,195	31,626,879	
	8	67,746	18,449	86,195	31,559,133	
	9	67,786	18,409	86,195	31,491,347	
	10	67,826	18,369	86,195	31,423,521	
	11	67,865	18,330	86,195	31,355,656	
	12	67,905	18,290	86,195	31,287,751	
2	24	68,382	17,813	86,195	30,469,798	
3	36	68,862	17,333	86,195	29,646,103	
4	48	69,345	16,850	86,195	28,816,622	
5	60	69,832	16,363	86,195	27,981,316	
6	72	70,323	15,872	86,195	27,140,143	
7	84	70,817	15,378	86,195	26,293,063	
8	96	71,314	14,881	86,195	25,440,035	
9	108	71,815	14,380	86,195	24,581,017	
10	120	72,319	13,876	86,195	23,715,967	
11	121	73,527	11,363	84,890	23,642,440	金利変更 0.7%→0.575%
	132	73,915	10,975	84,890	22,831,318	
15	180	75,634	9,256	84,890	19,241,432	
20	240	77,840	7,050	84,890	14,636,414	
25	300	80,110	4,780	84,890	9,897,114	
30	360	82,446	2,444	84,890	5,019,619	
35	420	84,746	40	84,786	0	返済終了
計		32,100,000	3,710,296	35,810,296		

※この内容はシミュレーション結果であり、実際のご返済額とは異なります。

京銀住宅ローン金利プラン

> 休日のご相談はこちら

> ローンシミュレーションはこちら

京銀住宅ローン金利プラン

対象 2021年3月31日（水）までにお申し込みいただき、2021年6月30日（水）までにお借り入れいただく住宅ローン

2021年1月にお借り入れいただいた場合の最下限金利

	店頭表示金利	最下限金利
変動金利	年2.675%	年0.775%

年 -1.9%

	店頭表示金利	最下限金利
特約期間固定金利	2年 年2.55%	年0.75%
	3年 年2.55%	年0.75%
	5年 年2.65%	年0.85%
	10年 年2.80%	年1.00%

年 -1.8%

お借り入れ期間中、**ズーッと**次の金利を差し引かせていただきます。

変動金利ご選択時

店頭表示金利より
最大 年 ^{マイナス} **1.9%**

特約期間固定金利ご選択時 (2年・3年・5年・10年)

店頭表示金利より
最大 年 ^{マイナス} **1.8%**

金利の差し引き幅は、お申込内容や審査結果等によって決定いたします。

※「保証料分割後払方式」をご選択の場合は、店頭表示金利から上記金利を差し引いた後、「年0.2%」を加えた金利となります。

※ご加入される団体信用生命保険の種類等によっては、所定の利率を加えた金利となります。

※すでに当行でお借り入れいただいている住宅ローンの借り換えにはご利用いただけません。

※金融情勢の変化などにより金利プランの内容を変更・中止する場合がございます。

※ローンご利用に際しては当行所定の審査があります。審査の結果によりご希望にそえない場合がありますのでご了承ください。

※住宅ローンの詳しい内容につきましては店頭に説明書をご用意しております。



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社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 **0.62%**

1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 **0.52%**

1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1.85%差引きます。

取扱い期間：2021年1月10日（日）～2021年4月9日（金）までにお申込みいただき、2022年3月31日（木）までにお借入れいただいた分まで。

- ※ 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ません。
- ※ 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、定率型に比べお借入利率が年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。

住宅ローン比較表

2021年1月27日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
京都銀行 元利均等	28,955,269	0.700	86,195	74	6,378,430
		0.775	86,984	300	26,095,200
					0
					0
					0
					0
					0
	28,955,269				32,473,630
合計					32,473,630

	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	28,955,269	0.620	85,161	120	10,219,320	3,840,890
		0.770	86,495	254	21,969,730	-4,125,470
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	28,955,269				32,189,050	-284,580
諸経費						0
合計					32,189,050	-284,580

返済月額 173,179

支払利息合計 3,518,361

434,987

返済月額 85,161

支払利息合計 3,233,781

-88,018

諸経費
保証料戻し
実質諸費用 **0**

③10年固定 0.7%

イオン銀行の条件で計算して
284,580円しかメリットが出ません。

借り換え費用負けします。

④10年固定 1.0%

ご返済予定表

(固定金利選択型住宅ローン)

頁(1/ 5)

ご融資日	ご返済期限	ご融資額 (円)	(内ボーナス分ご融資額) (円)	利率 (%)	利子補給 利率 (%)
年(西暦)月日	年(西暦)月日				
2016: 3:30	2051: 3:17	25,000,000		1.00000	

ご返済回数	休日区分	返済日	ご返済用預金口座	利率変更日		作成日
				年(西暦)月日	変更前利率 (%)	
420	翌	17				2016: 3:30

ご返済回数	ご返済日	ご返済元金 (円)	お利息 (円)	ご返済額 (円)	ご返済後残高	
					(円)	(内ボーナス分残高) (円)
					25,000,000	
1	2016:04:18	49,738	13,013	62,751	24,950,262	
2	2016:05:17	49,780	20,791	70,571	24,900,482	
3	2016:06:17	49,821	20,750	70,571	24,850,661	
4	2016:07:19	49,863	20,708	70,571	24,800,798	
5	2016:08:17	49,904	20,667	70,571	24,750,894	
6	2016:09:20	49,946	20,625	70,571	24,700,948	
7	2016:10:17	49,987	20,584	70,571	24,650,932	

④10年固定 1.0%

住所
連帯保証人
大・昭・平 年 月 日生

住所
連帯保証人
大・昭・平 年 月 日生

借主は、株式会社肥後銀行から裏面規定を承認のうえ、下記要項のとおり金銭を借り受けました。

〔借入要項〕

借入金額	金 2500 万円	内 訳	毎月返済分元金	金 2500 万円
			半年ごと増額返済分元金	金 万円
利 率	当初利率は年 1.0%とし、以後は後記「利率の変更」の定めによる変動利率によります。			
最終返済日	平成 63年 3月 17日	返済回数	400 回	
借入金使途	住宅新築資金			

借入金の受領は、借主名義の預金口座への振込みの方法によります。

毎回の元利金返済額	毎月返済の部分		半年ごと増額返済の部分	
	金	70.571 円	金	

④10年固定 1.0%

ご返済予定シミュレーション

当行をご利用いただきましてありがとうございます。
 ご融資金の返済予定シミュレーションは、下記のとおりです。

株式会社 肥後銀行
 取扱店
 電話

※シミュレーションの為、実際の返済予定表とは若干数値等が異なる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

	ご融資日	ご返済期限	ご融資額(円)	(内ボーナス分ご融資額)(円)	利率(%)
	2016/3/31	2051/3/17	25,000,000		2.15
ご返済回数	休日区分	ご返済日	利率変更日	変更前利率(%)	作成日
420	翌営業日	17	2026/4/18	1	2016/3/16

ご返済回数	ご返済日	ご返済元金(円)	お利息(円)	ご返済額(円)	ご返済後残高(円)	(内ボーナス分残高)(円)
1	2016/04/17	49,738	12,328	62,066	24,950,262	
2	2016/05/17	49,780	20,791	70,571	24,900,482	

④10年固定 1.0%

ご返済回数	ご返済日	ご返済元金(円)	お利息(円)	ご返済額(円)	ご返済後残高
116	2025/11/17	54,738	15,833	70,571	18
117	2025/12/17	54,784	15,787	70,571	18
118	2026/01/17	54,830	15,741	70,571	18
119	2026/02/17	54,875	15,696	70,571	18
120	2026/03/17	54,921	15,650	70,571	18
121	2026/04/17	54,967	15,604	70,571	18
122	2026/05/17	47,258	33,451	80,709	18
123	2026/06/17	47,343	33,366	80,709	18
124	2026/07/17	47,428	33,281	80,709	18
125	2026/08/17	47,513	33,196	80,709	18
126	2026/09/17	47,598	33,111	80,709	18
	2026/10/17	47,683	33,026	80,709	18

現在残高？

返済予定表で現在残高が、
確認できない場合にも、
自動計算シートが使えます

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日

毎月の返済日

借換実行日

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月

現在の支払い最終日

現在の金利

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料の要否

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

- * 入力要
- * 賞与分計算時に入力要

	当初借入額	計算後残高
借入金額	¥25,000,000	¥22,045,599
内賞与分		¥0

現在残高の計算

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →



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 **0.62%**

1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 **0.52%**

1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1.85%差引きます。

取扱い期間：2021年1月10日（日）～2021年4月9日（金）までにお申込みいただき、2022年3月31日（木）までにお借入れいただいた分まで。

- ※ 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、定率型に比べお借入利率が年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。

コミュニケーション

住宅ローン比較表

2021年1月1日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
肥後銀行 元利均等	22,045,599	1.000	70,571	62	4,375,402
		2.150	80,709	300	24,212,700
					0
					0
					0
					0
					0
	22,045,599				28,588,102
合計					28,588,102

支払利息合計 **6,542,503**

返済月額 151,280

406,103

	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	22,045,599	0.620	66,787	120	8,014,440	3,639,038
		0.770	67,785	242	16,403,970	-7,808,730
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	22,045,599				24,418,410	-4,169,692
諸経費					760,000	760,000
合計					25,178,410	-3,409,692

支払利息合計 **2,372,811** **-4,169,692**

返済月額 66,787

-84,493

諸経費 760,000

保証料戻し

実質諸費用 **760,000**

諸費用合計 (概算) ▶ 諸費用とは？	約 760,000 円	約 380,000 円
ローン取扱手数料 (税込)	480,900 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	87,400 円	87,400 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	91,700 円	82,600 円

第7回 課題②

パーフェクトカスタマー

前回、考えたパーフェクトカスタマー
なるべく、具体的にFBグループに投稿してください

期限 1月25日(月)

山足さん パーフェクトカスタマー

山田 孝太郎 41歳 A型
公務員 警察官 機動隊

山田 美津子 39歳 O型
アロマセラピスト 自宅で仕事

山田 愛々(らら) 10歳 植木小学校4年
剣道 ピアノ 英語

山田 愛菜(らな) 9歳 植木小学校3年
剣道 ダンス 英語

熊本市北区植木町植木
3年前に新築を建てられました。

ご自宅で奥様はアロマのお店を開業。

臭覚反応分析士の私の妻と、コラボで仕事をしています。

剣道をされていた剣道7段ご主人の影響から娘二人も小学校一年生から道場に通わせている。

うちの家庭とは、錬成会などで顔を合わす事で仲良くなりました。

またに、私の娘の剣道の稽古を特別につけてもらっております、家族ぐるみでイベントを行っています。

岡山さん パーフェクトカスタマー

鈴木一郎 54歳 B型

芦屋市平田町

毎日放送部長

妻 リュウコ 48歳 FXトレーナー

長男 カイリ 23歳 リクルート勤務

長女 ナナセ 20歳 関西学院大学

趣味 旅行とお酒

イタリアとハワイ大好き

庭でバーベキューをよくする それによく参加してる

今は芋焼酎が大好きな鈴木さんと不二才を飲みながら、ハワイの話をよくする

松田さん パーフェクトカスタマー

弁護士 堀内 熊本市京町3丁目に**住居兼事務所**

スタッフ弁護士含め3名

スタッフ2名は女性、31歳と35歳 両方とも優しいが、おっとり型

仕事のほとんどは、大体弁護士が**休日出勤**してする。

弁護士の家族構成は、妻32歳、長女10歳、二女8歳。

妻とは、弁護士を開業する際に所属事務所の弁護士から紹介された、取引先の大手製材所経営者の次女。妻は、**コロンビア大学**で英文学部卒、趣味は読書と**和裁**で夫をこよなく尊敬している。

お金の管理と子育ては、主に妻で長女と次女は地元の坪井小学校に通っている。習い事は、**ピアノ**と習字。規則正しい生活をしている。反抗期はまだない。

妻とは、ほとんど喧嘩もなく休日は夫は疲れて昼まで寝ている。

月に2回ほど、家族で近場の**金峰山**に登山している。

夫の弁護士は、田迎小学校と託麻中学を卒業し、高校は私立真和高校、大学は**高知大学法学部卒**。

4回目で司法試験に合格し、27歳で**熊本市の法律事務所**に所属し32歳で独立する。

専門は、**交通事故の紛争解決**や**示談交渉**。

常に法律を勉強し、専門外の法律にも精通している。

また常に自己研鑽に努め、向上心が旺盛。

尊敬する人は、森永ヒ素ミルク事件に貢献した**中坊公平**。

クライアントには、物腰が柔らかく情にもろい。

大体決まって着手金や成功報酬金は契約時より**20%ほど安くなる**。

リストホルダー

みなさんのパーフェクトカスタマーを

既に、お客様にしている
会社、組織、お店、個人等は、
どこにありますか？

そこに貢献できるとしたら、何が出来ますか？

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

自己紹介について

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

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

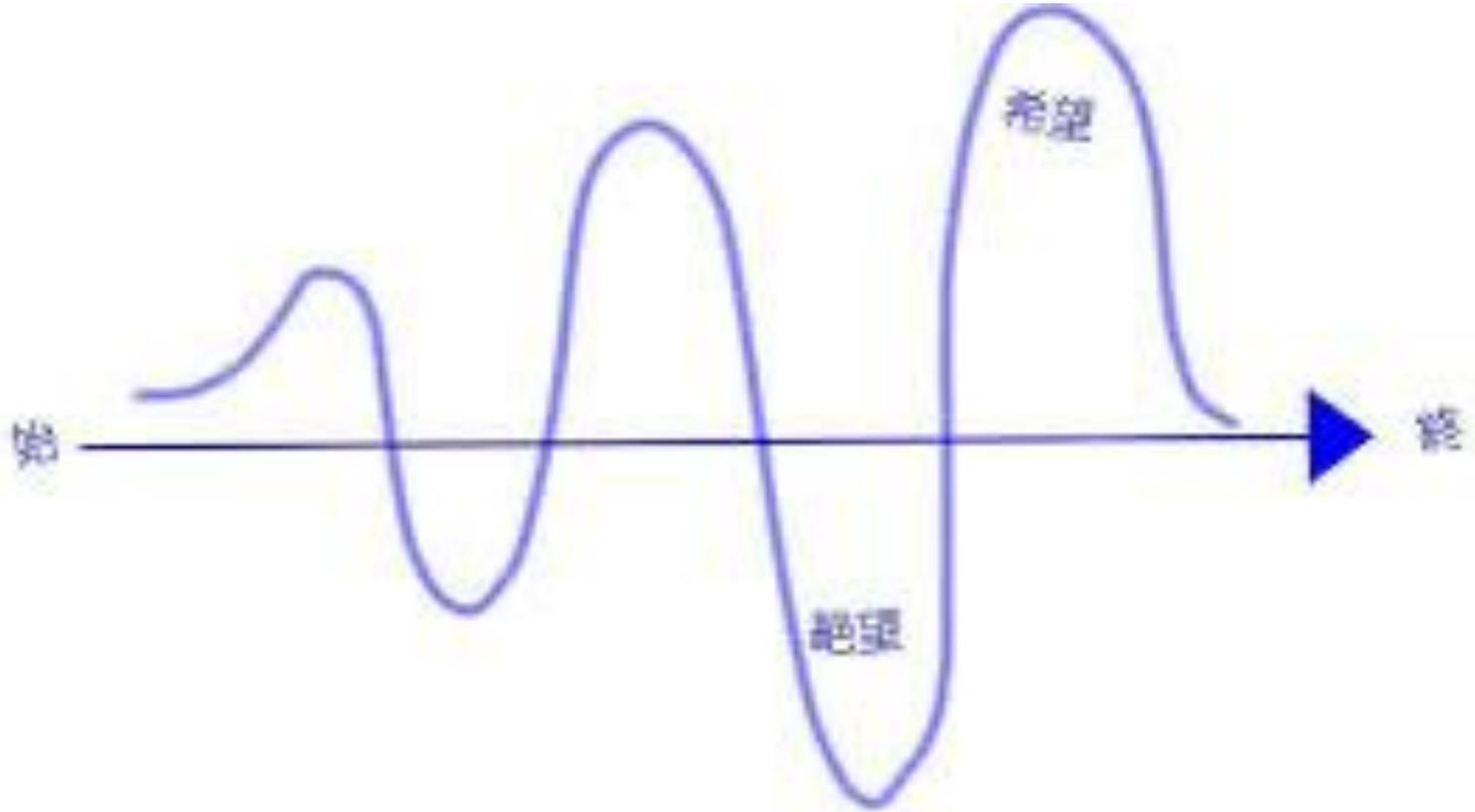
親しみやすさ

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

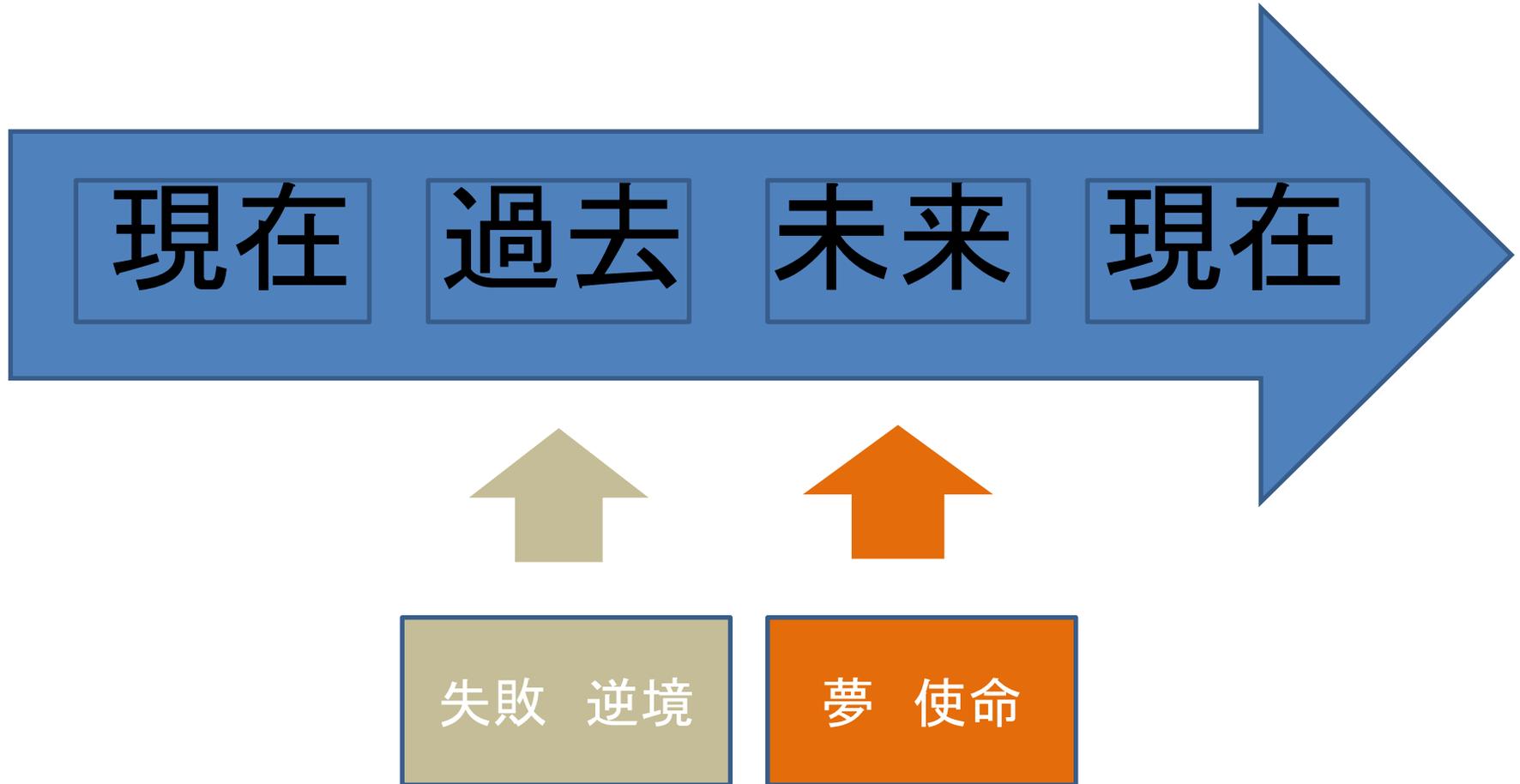
神話の法則



神話の 法則



自己紹介の4ステップテンプレート



ラポール

過去の共有

共通点を発見してもらおうように

情報を具体的に、伝えましょう！

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



2021/1/27

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29歳 長女27歳 愛犬(めい)12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

2021/1/27 ● 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）



自己紹介の作成

②権威性

自分では気付いていない凄さ・強み
を発見してください

ナンバー(オンリー)ワン戦略も有効

この人、凄い!と思わせる!

自分発見のワーク

『自分発見のワーク』 良いところ 1人1分
褒められ慣れる！

- ①グループのメンバー(他人)を褒めてください
- ②見た目で『○○さんって、○○そうですね！』
- ③雰囲気気で『○○さんって、○○じゃないですか？』

褒められている方は、遠慮せず、

『有難う、よく言われます！』

自分発見のワーク

ブレイクアウトルームに行きます（5分間）

Aさん、Bさん、Cさん、を決めます

Aさんから、一人、1分間褒められ続ける

BさんとCさんに交互に、順番に、褒められ続けます

有難うございます！ よく言われます！

終わったら交代します！

シェアは全体でしますので、拍手して交代してください

画面の残り時間をみて、次に褒められる方がタイムキーパー

ブレイクアウトルーム

Aさん 褒められる Bさんタイムキーパー

Bさん 褒められる Cさんタイムキーパー

Cさん 褒められる Aさんタイムキーパー

自分発見のワーク

やってみて

どうでしたか？

自己紹介

ベネフィット型

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

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！

自己紹介作成のヒント

自分の良いところを遠慮せず・・・ 1人3分

①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。

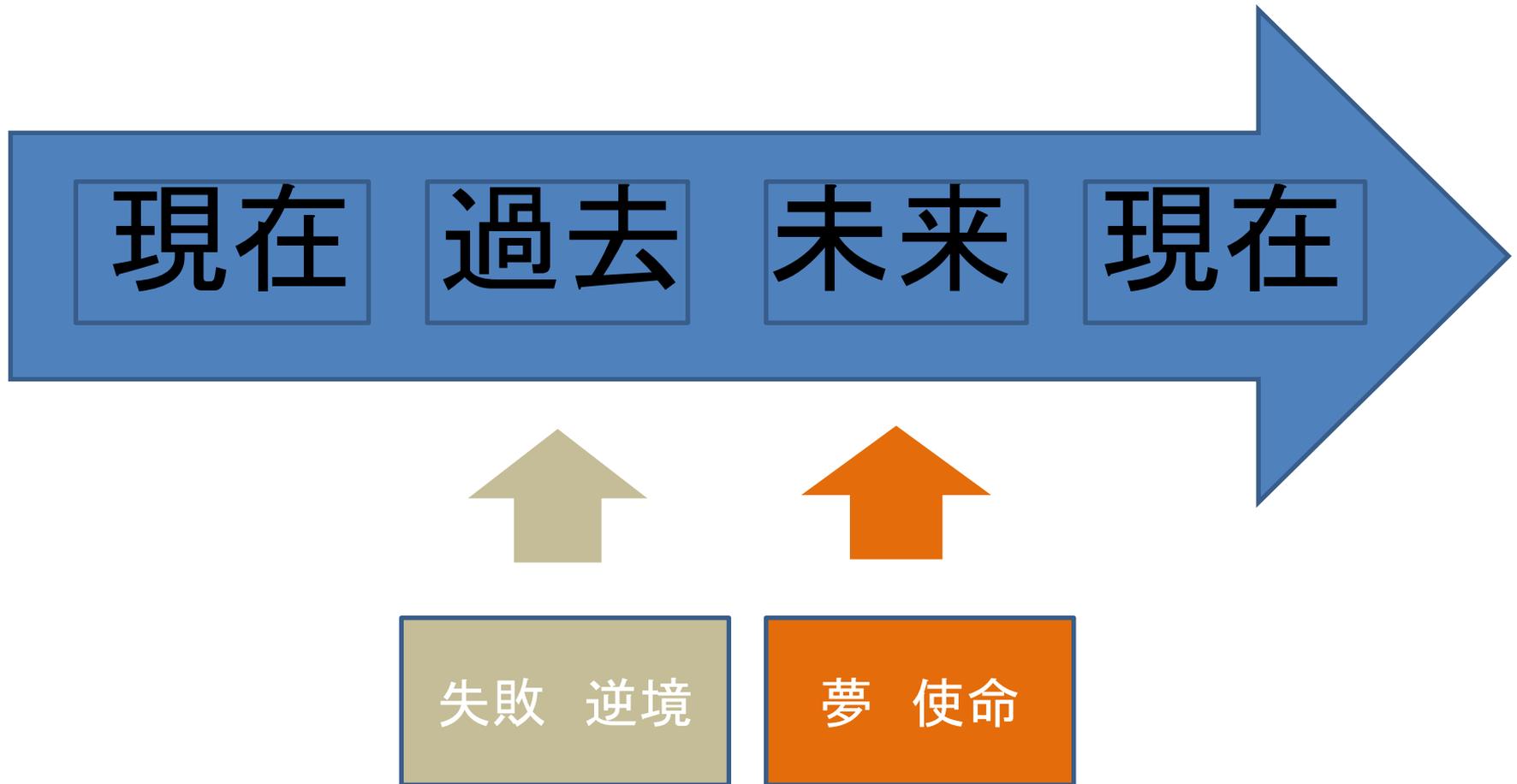
資格、実績、これなら人に教えられること

②何故、今この仕事をしているのか？

③これからやりたいこと(夢や目標)

自己紹介作成のヒントにしてください

自己紹介の4ステップテンプレート



自分紹介（自分発見）のワーク

ブレイクアウトルームに行きます（15分間）

自分物語 3分間 自慢大会

①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。

資格、実績、これなら人に教えられること

②何故、今この仕事をしているのか？

③これからやりたいこと（夢や目標）

タイマーを用意して 一人3分間

終わった人が、タイムキーパー はじめは、Cさん

シェアは後でしますので、ひとりが終わったら拍手で交代

終わったら、メインに戻って来てください

自己紹介(自分発見)

- ①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。
資格、実績、人に教えられること
- ②何故、今この仕事をしているのか？
- ③これからやりたいこと(夢や目標)

グループの他の方からみて、自己紹介に入れた方が良いと思うことを教えてあげてください。

自分発見シェアタイム

Aさんから順番に

他の方から自己紹介に入れた方が良いと思うこと

をシェアしてあげてください！

Aさんの発表を聞いて、Bさん、Cさん、からAさんに、
伝えてください

ブレイクアウトルール 5分間

ひとり 1分目安 タイムキーパーは、リーダー

自己紹介の作成

ご自身のパソコンにセミナーPPTを
実践講座サイトからダウンロード

自己紹介の部分を変更してください
ベネフィット型かビジョン型か？

写真は必ず入れてください

後日でも可

第8回 課題

自己紹介を完成させる

第9回 2月3日（水）にロープレします！
課題で提出して頂いたものを
講座内で使います。

期限をお守りください！

期限 2月1日（月）
FBグループに投稿

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
- 自己紹介作成
- 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！

第8回 課題

自己紹介を完成させる

第9回 2月3日（水）にロープレします！
課題で提出して頂いたものを
講座内で使います。

期限をお守りください！

期限 2月1日（月）
FBグループに投稿

次回9日目は、2月3日(水)13時より

自己紹介のロープレをしますので

課題の提出は、忘れないでください！

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

小ネタ集N0.5

- ① フルインちえみトーク
- ② エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③ カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④ 示唆質問
- ⑤ GROWモデル
- ⑥ タモリのYESセット
- ⑦ フレーミング理論
- ⑧ 保険会社のズルい販売システム
- ⑨ Bさんの家はA工務店の作品
- ⑩ 平成、令和の話(過去の事実を述べるのは簡単)