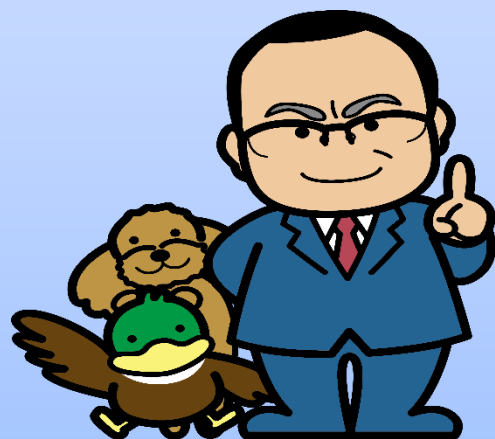


住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第10期

9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
- ②自動計算シートの使い方
- ③自己紹介ロープシ
- ④生命保険について
- ⑤紹介のもらい方
- ⑥本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふいかえい

見直しチェックリスト
課題確認（前々回）
ローン返済表を回収して
保証料、団信の確認
借り換え諸費用をイオン銀行のHPにて計算
比較表の作成（借り換えメリットの確認）
防衛金利の計算
保証料の戻しを考慮して再計算
自動計算シートを使ってみた
10年固定の見直し
現在残高が不明の場合→自動計算シート利用
パーフェクトカスタマー
自己紹介のワーク

変動金利チェックリスト	期間固定金利チェックリスト	全期間固定金利チェックリスト
返済予定表に半年分しか記載がない	返済予定表に期間分しか記載がない	返済予定表に期間分全ての記載がある
どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？
最初に借りた金額	最初に借りた金額	最初に借りた金額
最初に借りた日	最初に借りた日	最初に借りた日
現在の金利	現在の金利	現在の金利
現在の残高	現在の残高	現在の残高
最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？
繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？	繰り上げ返済を途中で行ったか？
過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？
ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？
返済に遅れは無い？	返済に遅れは無い？	返済に遅れは無い？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？
	固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？	
	最初の固定期間は何年か？	
転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)
保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？
疾病団信加入か？ 金利上乘せか？	疾病団信加入か？ 金利上乘せか？	疾病団信加入か？ 金利上乘せか？
返済遅れについて		(フラット35の場合)
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。 自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		団信は別払い？（旧団信2017年9月以前申込） 団信は機構団信か？民間か？ どこの代理店で借りたか？（優良住宅ローン等）

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

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ょう！

Excelで

自動計算シートを立ち上げてください！

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	ご返済元金 円	お利息 日数 金 額 円	ご返済合計金額 円	ご返済後残高 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	44977891
19	20160923	93407	39355	132762	44884499
20	20161024	93489	39273	132762	44791100
21	20161122	93570	39192	132762	44697433
22	20161222	93652	39110	132762	4460377

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「ご返済合計金額」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 (2015 02 20)	最終回ご返済日 2015年09月16日	2050年02月22日	年 利率 % 1.05000	ご返済日 増額ご返済月 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	均等ご返済分 円	増額ご返済分 円		
ご返済額 内 訳	15,000,000 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へ変更することがあります。

借り換え提案

イオン銀行で借り換え

変動金利0.52%



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 **0.62%**

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。



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	ご返済元金 円	お利息 日数 金 額 円	ご返済合計金額 円	ご返済後残高 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	44977891
19	20160923	93407	39355	132762	44884499
20	20161024	93489	39273	132762	44791100
21	20161122	93570	39192	132762	44697433
22	20161222	93652	39110	132762	4460377

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「ご返済合計金額」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	最終回ご返済日	年 利率 %	ご返済日	増額ご返済月
(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	口座番号
元利均等返済	振替口座	138	普通預金	
お借入れ金額 円	均等ご返済分 円	増額ご返済分 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へ変更することがあります。

自動計算シート（入力）

日付の表示方法 入力シート内は西暦で表示されます **和暦**

ローン開始日 2015/9/16 *

毎月の返済日 22日 *

借換実行日 2021/2/22 *

現在残高総額 ¥39,815,157

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月 *

7月 *

現在の支払い最終日 2050/2/22 *

現在の金利 1.05% *

借換後の支払い最終日 2050/2/22

借換後の金利 0.52%

保証料の要否 不要

団体信用生命保険料 ¥0

一括返済手数料 ¥11,000

戻り保証料 ¥0

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	¥46,000,000 *	→	¥39,815,157
内賞与分	¥0 *		¥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 h24/1/1 → 2012/1/1

年月日を変換 平成24年1月1日 → 2012/1/1

自動計算シート（結果）

現在

令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日

1.05%

返済総額 ￥46,201,176

返済金額/月	¥132,762
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日

0.52%

返済総額 ￥42,901,092

返済金額/月	¥123,279
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥1,283,232

事務手数料	¥875,933
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥376,299
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 ￥44,184,324
現在総額との差額 ￥-2,016,852

金利引き下げ後

令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日

0.725%

返済総額 ￥44,159,112

返済金額/月	¥126,894
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ￥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額＋諸経費 ￥44,179,112
現在総額との差額 ￥-2,022,064

団信は？

疾病特約付き団信だった

イオン銀行でも、疾病団信が欲しい！

+0.3%



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 **0.62%**
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。



8疾病保障付住宅ローン

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

年0.3%上乗せでこんなに安心

ガンと診断されたら

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

住宅ローン
残高が **0円** になります

脳卒中、急性心筋梗塞 で所定の状態が60日以上継続したら

住宅ローン
残高が **0円** になります

5つの重度慢性疾患 高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、 肝硬変、慢性膵炎により

① 就業不能状態が継続した場合
最長12カ月間は、毎月のローン返済相当額を保障します
② 就業不能状態が12カ月間継続した場合
住宅ローン残高が0円になります

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

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

▶ [8疾病保障付住宅ローンの詳細はこちら](#) 

イオン銀行の疾病保障付住宅ローンなら2つの特約付き！

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

自動計算シート（入力）

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法 和暦

ローン開始日 2015/9/16 *

毎月の返済日 22日 *

借換実行日 2021/2/22 *

現在残高総額 ¥39,815,157

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月 *

7月 *

現在の支払い最終日 2050/2/22 *

現在の金利 1.05% *

借換後の支払い最終日 2050/2/22

借換後の金利 0.82%

保証料の要否 不要

団体信用生命保険料 ¥0

一括返済手数料 ¥11,000

戻り保証料 ¥0

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	¥46,000,000 *	－	¥39,815,157
内賞与分	¥0 *		¥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 h24/1/1 → 2012/1/1

年月日を変換 平成24年1月1日 → 2012/1/1

自動計算シート（結果）

現在 令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日 1.05%		借り換え後 令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日 0.82%		金利引き下げ後 令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日 1.02%	
返済総額 ¥46,201,176		返済総額 ¥44,750,016		返済総額 ¥46,010,472	
返済金額/月	¥132,762	返済金額/月	¥128,592	返済金額/月	¥132,214
返済回数	348回	返済回数	348回	返済回数	348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 ¥1,283,232		諸経費 ¥20,000	
		事務手数料	¥875,933	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		団信生命保険料	¥0		
		登記費用	¥376,299		
		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 ¥46,033,248		返済総額 + 諸経費 ¥46,030,472	
		現在総額との差額	¥-167,928	現在総額との差額	¥-170,704

保証料は？

当初保証料を92万円払っていたとして

$$46,000,000\text{円} \times 2\% = 920,000\text{円}$$

$$920,000\text{円} \times 348 / 420 = 762,286\text{円}$$

返戻率60%として

約45万円戻ると仮定

自動計算シート（入力）

日付の表示方法

入力シート内は西暦で表示されます

和暦

ローン開始日 2015/9/16 *

毎月の返済日 22日 *

借換実行日 2021/2/22 *

現在残高総額 ¥39,815,157

内賞与分 ¥0

ボーナス返済月 1月 *

7月 *

現在の支払い最終日 2050/2/22 *

現在の金利 1.05% *

借換後の支払い最終日 2050/2/22

借換後の金利 0.82%

保証料の要否 不要

団体信用生命保険料 ¥0

一括返済手数料 ¥11,000

戻り保証料 ¥450,000

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	¥46,000,000 *	→	¥39,815,157
内賞与分	¥0 *		¥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 h24/1/1 → 2012/1/1

年月日を変換 平成24年1月1日 → 2012/1/1

自動計算シート（結果）

現在

令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日

1.05%

返済総額 **¥46,201,176**

返済金額/月	¥132,762
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日

0.82%

返済総額 **¥44,750,016**

返済金額/月	¥128,592
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥833,232**

事務手数料	¥875,933
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
団信生命保険料	¥0
登記費用	¥376,299
経過利息	¥0
348	¥11,000
戻り保証料	¥-450,000

返済総額＋諸経費 **¥45,583,248**
 現在総額との差額 ¥-617,928

金利引き下げ後

令和3年2月22日 ～ 令和32年2月22日

0.949%

返済総額 **¥45,560,508**

返済金額/月	¥130,921
返済回数	348回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 **¥20,000**

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額＋諸経費 **¥45,580,508**
 現在総額との差額 ¥-620,668

自動計算シート

使ってみて

如何だったでしょうか？

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、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？

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

課題確認

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

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

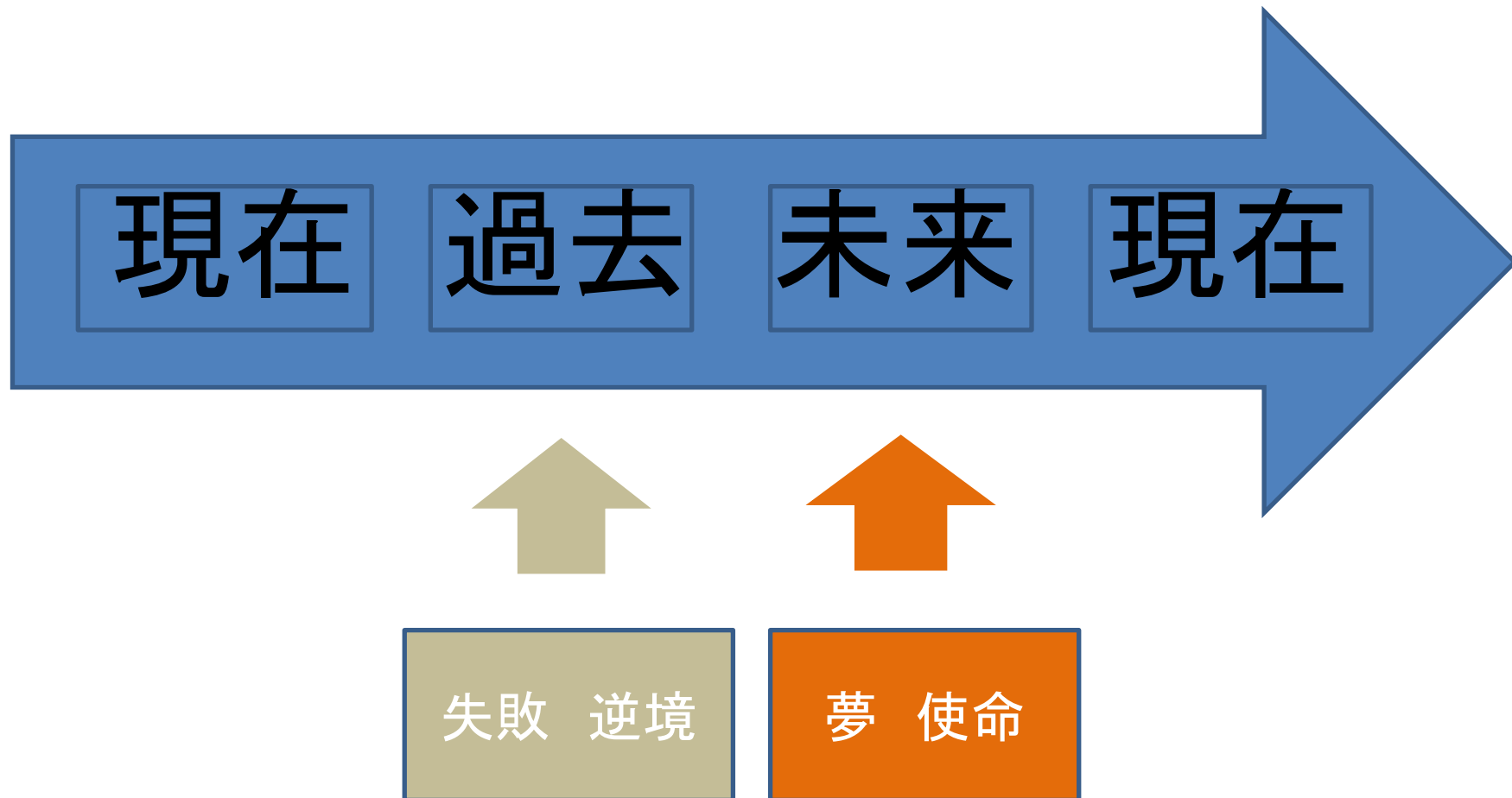
出身校 出身地 ○○と呼ばれている

共通項(・・・一緒ですね)を意識して入れる

神話の 法則



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うように

情報を具体的に、伝えましょう！

自己開示により、私も○○なんです…

とないます！

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
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

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(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。

住宅ローンセミナー

ファイナンシャルプランナー 佐々木 達也

プロフィール

佐々木 達也 (ささき たつや)

1966年生まれ 岩手県釜石市出身
妻、長女26歳、次女24歳、三女18歳
岩手県立釜石高等学校、東京国際大学卒
故郷・釜石(ラグビーの街)をこよなく愛し、宮城でふるさと会の事務局長として奔走中！2019年、ラグビーワールドカップは最高に盛り上がりました！



1989年～1996年
証券会社にてリテール営業
バブル崩壊による株価大暴落を経験する
会社第一主義の業界に嫌気がさして、ソニー生命へ転職

1996年～現在
ソニー生命、アクサ生命にてライフプランニング、コンサルティング営業を展開。
お客様のお声に応えるべく、総合保険代理店に身を置き、生命保険・損害保険をお客様目線で営業展開中！

★資格 ファイナンシャルプランナー(FP技能士2級)・相続診断士・証券外務員資格

住宅ローンセミナー

ファイナンシャルプランナー 小平 賢一

プロフィール

小平 賢一（こひら けんいち）

1981年生まれ、大阪市平野区出身。東大阪市在住。

長男15歳 長女12歳 次女10歳

趣味は草野球。見た目の通りポジションはキャッチャー。

毎食お寿司でもいける程のお寿司好き。

**つくし保育園、新平野西小学校、平野中学校、
清風高等学校、同志社大学商学部卒。**

信用金庫にて企業融資、住宅ローン等を担当。

2009年にアフラックの個人代理店として独立開業。

それ以降アフラックを文字ってこひらっくと呼ばれる。

個人のお客様向けにライフプランの設計に基づく保険セールスを展開し、

2013年にアフラック個人代理店部門で全国第2位を獲得。

企業向けフチセミナー開催実績多数あり。

「一生変わらない担当者」としてお客様と共に年齢を重ねていきたいと思っています！

信条は「だますよりだまされろ」

現在、株式会社アークライフに在籍し、住宅ローン等お金にまつわるご相談を承っております！



写真

住宅ローンセミナー

ファイナンシャルプランナー 岡山 智恵子

岡山さん プロフィール

誰でも入れるような学校を出て自分自身で年収を変えられる営業の会社に入社

その後25才で結婚 1人娘がいます

娘1才の時に日本社の保険会社に入社

27才の時夫が交通事故にて他界

身を持って保険の大事さを体験

時代がバブルの時なので、あらゆる事に錯覚してなんでも出来ると10年勤めた会社を退社

10年いろいろな事をしましたが、何かが違うと気づき

やはり保険営業がお客様とともに毎日楽しく働けると思い知識はアクセサリーと思い、

2級技能士AFPに続き1級技能士CFP(6科目合格)

残り1科目に、振り回されている最中

さまざまなお金に関わる話(資産運用、老後資金、住宅ローン、.....)など

毎日お客様と正しいお金の話で毎日楽しく働いております

乗合代理店(株)アークライフ
岡山智恵子

住宅ローンセミナー

ファイナンシャルプランナー 山足 透

プロフィール

山足 透（やまあし とおる）

1983年生まれ、兵庫県西宮市高須町 武庫川団地出身。

妻、長女12歳 長女8歳 愛犬（ルル）愛猫（ブルー、アリエル）

高須西幼稚園、高須西小学校、高須中学校、

西宮南高等学校、阪南大学経済学部卒。

大阪本社のアパレルメーカーにて、販売マネージャーを担当。

元ヒルトンホテル総料理長かつミシュラングリーンスターの

称号を持つ父親の助言を受け、

2010年に妻の故郷である熊本にラーメン屋開業のため帰郷。

当時のお客様の熱烈アプローチに折れ外資系生命保険会社入社。

もっとお客様に幸せを運ぶため2014年に独立。

今ではFPとして、金融コンサルティングに特化。

年間100件、累計3,000件を超えるかたにアドバイスを行ってきた

熊本NO.3 住宅ローンアドバイザー。お金のスペシャリスト。

教育資金、老後資金、生命・損害保険、資産運用、相続対策、

恋の悩みから人生相談、何でも結構です。

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
大型自動二輪免許 シニアコンサルタント 等

趣味は、バイク、お酒、旅行、料理。

でもやっぱり一番は、子供二人の『剣道』です。

目指すは、強くて可愛い日本一！！





住宅ローンセミナー

ファイナンシャルプランナー 位田 正次

私の履歴書

位田 正次（いだ まさつぐ）

1974年生まれ

熊本県熊本市北区出身

家族構成は妻、長男（11歳）、次男（7歳）

九州女学院幼稚園（現ルーテル学院幼稚園）⇒清水小学校⇒竜南中学校⇒私立鎮西高等学校⇒紆余曲折⇒専門学校（福岡に行きたくて）卒
就職氷河期に入り仕事をするのをあきらめかける。

が、たまたま出した日曜求人により社会人生活が始まる。

25歳で新車ディーラーに入社（当時日本一の販売店。営業をしない営業を学ぶ）

30歳で外資系生保に入社（当時個人保険で全国一の所長に会う。外貨建商品、医療保険を中心に活動）

38歳で損保系代理店に入社（全国トップクラスのあいおいニッセイ同和の専属代理店。火災保険を中心に活動）

41歳（現在～）で株式会社アークライフに入社（日本一〇〇を大事にする乗合代理店。全てを生かす活動）

資格：簿記1級、電卓検定1級など（いずれも20数年前に取得）。専門学校時に税理士という響きの良さから資格取得に励む。が・・・。

趣味：子供のためにあくせく動き回る、一人でふらっと〇〇、うまい店での飲食。

保険のことだけではなく、『こいつに聞けば』をモットーに奮闘中！

第9回 課題

自己紹介を完成させる

本日のアドバイスを参考にして
完成させておいてください！

期限 2月8日（月）
FBグループに投稿

クロージング

2種類ある

①テストクロージング

感情レベルを確認する

- A 完全YES 10%
- B 完全NO 2回ほど聞いて引き下がる 10%
- C YESだけど〇〇⇒ポジションチェンジ 80%

②ファイナルクロージング

行動レベルを確認する

〇〇＝懸念

購入決定を妨げる6の法則

- ①金額
- ②第三者の声（相談）
- ③時期（タイミング）
- ④システム・会社への不安
- ⑤優位性（他者比較）
- ⑥成果、継続力、変化への恐怖、2チャンネル

懸念に対する4つの質問集

- ① どうしてそのように感じるのですか？
- ② 差し支えなければ、
もう少し詳しく教えていただけますか？
- ③ 私もよくわかります！ちなみに、そのなかで、
なぜ多くの方が始められると思われますか？
- ④ 私は、何と答えると思いますか？
なぜ、そう思ったのですか？

By 浅川 智仁

購買行動心理学

私たちは、モノやサービスではなく
物語や体験を購入している **（価値）**

モノやサービスから どんな

感情

を得られるのかを求めている！

ストーリーテリング

ストーリー は、記憶に残りやすい

物語や体験

をイメージしてもらう

生命保険へのつなぎ方の復習

**セミナーの後半
フラットの機構団信から
生命保険の話へ**

フラット以降、団信ついでに～

住宅ローンを借いた後には**生命保険の見直し**！

民間住宅ローンにも団信がついています。
保険料は銀行負担になっていますが
『**生命保険**』は**二重加入**になります。

既に参加済みの**生命保険**を減額し
生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額(節約)出来るのか？

生命保険は、何のために加入していますか？

生命保険(死亡保険)の加入目的！

ご主人様に万一のことがあった時に、
ご遺族の生活が困らないため！

いくらあれば困らないか？

『必要保障額』＝必要保険金額

団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

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

家賃(7万円)は？

住み続ける為には、払い続けなければいけない！

生活に必要な金額は 月27万円

住宅ローンで家を購入した4人家族

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

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

必要保障額を考慮し、生命保険見直し

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

遺族年金を考慮！

遺族年金 約 月15万円
奥様がパートに出て 月10万円
月収 25万円

住宅ローンなし！
保険に入らなくても生活出来る！

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

遺族年金

<夫が死亡した場合>

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

事例

住宅ローンを利用して住宅を購入した**35歳**の
I さん

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

難しそうだが、一度の努力で効果が継続する！

個別相談(無料)

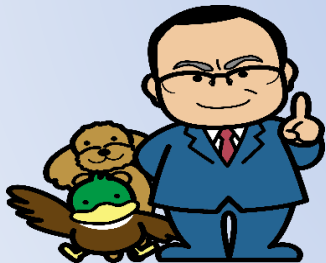
本日の情報をもとに、**ご自身**でトライされてもOKです！
ただし、**見直し方法は人によって違います**ので、
成功確率を高めるには、**個別相談**を受けて頂くのが一番です。

あなたの選択

- ①自分で勉強して見直す
- ②個別相談(無料)を申し込んで見直す

今回『〇〇株式会社』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。

保険の話

保険の話

- ①セミナー
- ②個別相談
- ③銀行の金利の引き下げ(変更契約)(ナイフ)
- ④借り換え(ピストル)

メリットが出せました！

『良かったですね！』声に出させ自分の耳から脳へ
感謝の認識！脳へのアプローチ！

プレゼントを渡す！

新築であれば、新築祝い(お花等)を渡す！

相手が手に持っている状態で・・・

『**タイミングが重要**』(ホットタイム)

住宅ローンを組んだら生命保険の見直しを！

団信トーク(必要補償額トーク)

見直しの場合

ﾌﾟﾚｾﾞﾝﾄは、目に見えるものではありません！

しかし、大きなﾌﾟﾚｾﾞﾝﾄは、
確実に渡しています！（**Give・返報性の原則**）
手品でもするように、空中にある札束を掴んで渡
します
渡した札束は、本物ですが、みなさんが自腹を切っ
て渡している訳ではありません。
タネも仕掛けもあります！
それが、コンテンツです！

見直しの場合

お客様に認識して頂く為にも…

〇〇万円と言え、

奥様のパート収入の半年分くらいですかね？

それくらいの金額を実労2日間で

軽減出来ましたね？

どうですか？やってみて…

はい！ 本当に良かったです！

保険の話

ところで、**生命保険ってどんなの入ってますか？**

住宅ローンには団信があることは、
セミナーでもお話したと思います。

団信と**ダブって生命保険に加入している方が**
非常に多いので住宅ローン見直しと一緒に
生命保険も見直した方が良いかもしれません
ね？**見直しましょう！**

セミナー(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！

保険の話(第三分野)

見直した住宅ローンの団信に
ガン保障もついていたら

ガンになったら〇〇〇〇〇万円出るガン保険って
すごくないですか？**債務免除益**？

今ガン保険ってどんなの入ってますか？
入院保険にも加入していますか？

保険の話(就業不能)

見直した住宅ローンの団信が死亡だけだったら

**もし、もしですよ、ご主人が亡くなっても団信で
奥様がローン負担することはないですよ？**

確かに亡くなった場合は、ローンは無くないますが

働けなくなった場合はローンは無くないですか？

対策は必要だと思われますか？

保険の話(変額・外貨)

住宅ローンを見直して家計がよくなりましたね。
よかったですね？

ところで将来に向けての積み立てって
なにかやっていますか？

せっかく家計が改善されたので、これを機に
将来への積み立ても始めたほうがいいと思います
けど、**チャレンジ**してみませんか？

資産3分法(分散投資)

国内

①預金(債券)

個人向け国債

②株式(個別・投資信託)

優待制度

日経平均(インデックス型)

③不動産(現物・リート)

東京ワンルーム(中古)

ジャパン・リート(投信)

海外

①預金(債券)

積立利率変動型ドル建保険

②株式(投資信託)

世界株式(インデックス型)

NYダウ(インデックス型)

先進国(インデックス型)

新興国(インデックス型)

③不動産(現物・リート)

個人年金

生命保険料控除

- ①生命保険料(死亡) 最高4万円
- ②医療・介護保険料 最高4万円
- ③個人年金保険料 最高4万円

毎月10,000円×12か月=120,000円

年収500万円 所得税10% 6,900円(減税)

6,900円÷120,000円 5.75%

注意:長期固定金利にならないように(変動型がベター)

個人年金 減税額

国を味方につける＝税金を戻す！

所得税率	所得税	住民税	合計
5%	2100円	2800円	4900円
10%	4100円	2800円	6900円
20%	8200円	2800円	11000円

5.75%

9.17%

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	0円
195万円を超え 330万円以下	10%	97,500円
330万円を超え 695万円以下	20%	427,500円
695万円を超え 900万円以下	23%	636,000円
900万円を超え 1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円を超え4,000万円以下	40%	2,796,000円
4,000万円超	45%	4,796,000円

保険の話

**ガン団信付きの場合は
住宅ローン選定段階から保険の話をつック**

一時払いも実は有効
**銀行に金利交渉する時に、併せて定期預金を
ある程度預けられる方だと、交渉に乗ってくる
銀行もありますが、当分使わないお金ってあります
か？**

一時払いと言えば・・・

生命保険の見直し(ストーリー)

『近くに出来た新築アパートの話！』

**タバコを吸わない人向けの生命保険の新設！
2018年4月、11年ぶりに標準生命表が改定！
年々、生命保険は進化、改良されています！
見直し(切り替え)すると、内容的にも良くない、
保険料的にも安くなる可能性があります！**

生命保険の見直し(ストーリー)

『近くに出来た新築アパートの話！』

今住んでいるアパート(住み慣れた街)の隣に新築のアパートが建設されました。

内覧に行きましたが、新築なので、設備が最新で、広さも今よりも広く、なんと家賃も今の家賃8万円よりも、1,000円安い！7万9,000円だそうです！

あなたなら、引っ越しませんか？

生命保険の見直し(ストーリー)

『近くに出来た新築アパートの話！』

アパートの家賃は掛け捨てです。

引っ越せば、翌月から家賃は下がります。

しかし、引っ越し代、違約金、敷金精算、礼金等で家賃以外の費用がかかってしまいます・・・

生命保険(掛け捨て)の引っ越しは、余計な費用(違約金等)はかかりません。翌月から、保険料が下がり、機能も良くなります(がん保険は90日)

ワーク(ブレイクアウトルーム)

『近くに出来た新築アパートの話！』

隣の方に話してみましょう！

1人2分以内で 5分

自分の言い方で

**『生命保険も日々、進化、改良されています
例えばですけど…
今住んでいる…』**

保険の話

住宅ローン相談から
相続案件につながることも…

10件中2～3件はあります！

住宅購入＝『不動産』の話

相続時精算課税

生命保険の非課税枠

暦年贈与と贈与契約書

まだまだ「知らない」お客様が多い！

生命保険と不動産関連

ケーススタディ

あなたなら、どんな質問をしますか？

- ①ご実家の土地に長男(長女)が二世帯住宅
- ②次男(次女)が住宅資金贈与を受けていた
- ③親族所有の土地を借りて、建築していた

生命保険と不動産関連

①ご実家の土地に長男(長女)が二世帯住宅

他の兄弟姉妹は？何人兄弟？

お父様、お母様の相続時の対策は？

生命保険と不動産関連

②次男(次女)が住宅資金贈与を受けていた

他の兄弟姉妹は？何人兄弟？

資金贈与＝資産家？余裕資金あり？

相続(争族)対策は？

生命保険と不動産関連

③親族所有の土地を借いて、建築していた

他の兄弟姉妹は？ 何人兄弟？

土地資産家？他には？

実家には、誰が住んでいる？

相続(争族)対策は？

生命保険と住宅ローン

独身女性40歳(京都市在住)

10年前にろうきんにて借入れ

現在残高3,852万円 残り25年

①10年固定1.95% 現在残高 1,185万円

②変動金利1.075% 現在残高 2,667万円

どんな提案をしますか？

考え方が重要

ワーク(ブレイクアウトルーム)

**ピストルとナイフ作戦の結果
120万円の軽減効果が出たAさんがいます**

Aさんに対して2分以内で 5分

生命保険の見直しのアプローチをする

**隣の人と1対1でやってから
感想をみんなで話し合います。**

ご紹介について

ご紹介はどんな時にもらえますか？

メリット(お得感)を感じた時！

信頼した時！

感動した時！

感動とは？

期待(事前) = 実感(結果)

満足

期待(事前) > 実感(結果)

不満

期待(事前) < 実感(結果)

感動

紹介について

紹介営業（依頼）のポイント

- ① 紹介特性の見極め
- ② 特定依頼、活動指定
- ③ タイミング
- ④ フォロワー（メリット）

紹介特性の見極め

人には**紹介特性**がある

S. 複数紹介してくれる人	10%
A. 1人ご紹介	30%
B. 紹介特性はあるが紹介者が0人	40%
C. 紹介特性がない	20%

ケーキ屋さん、ラーメン屋さんトークで確認

特定依頼、活動指定

特定依頼＝

こんな人を紹介して欲しい！

損をさせたくない親友、大切な人

地震予知トーク(電離層前兆予測＝S-CAST)

活動指定＝

これを見せて、こう伝えてください！

特定依頼、活動指定

特定依頼 = こんな人を紹介して欲しい！
人脈マップは有効ツール

トーク例

〇〇さんのお知り合いで、**最近 家を建てた(購入)方か、**
現在幼稚園くらいの子供さんがいてアパート(賃貸マン
ション)に住んでいる方はいませんか？

今回〇〇さんに喜んで頂いたことと同じことが出来ます
のでご紹介ください！

(なぜ私を紹介しなければならないか？住宅専門FP)

住宅ローンアドバイス、ライフプランニング、火災保険等

人脈マップ

ご実家  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	ご兄弟  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	ご親族  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸
ご近所  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	 様	ご学友  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸
同僚  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	お子様関係  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸	その他  お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸 お名前 _____ お住まい ☐ 持家 ☐ 賃貸

特定依頼、活動指定

活動指定 = これを見せて、こう伝えてください！

トーク例

来週、会社に行ったらこれ(私の自己紹介文、住宅ローン専門である、セミナー証拠等)を見せて、

『○○君家建てるって言ってたけど住宅ローンはどこで借りる？その銀行って、金利何%なの…変動金利？大丈夫？先週この人に会ったんだけど、凄くローンのこと詳しくて、分かりやすく説明してくれるセミナーの先生をしている人なんだ。僕も○○先輩に紹介されて会ったんだけど○○君も絶対に会った方が良くと思うよ！紹介してあげるよ！』

紹介はフォローが大事！

ご紹介頂いたら、とにかく報告！

途中経過は勿論、うまくいっても

いかなくても、**感謝の気持ち** を

伝えましょう！

満足度を高める！

紹介はフォローが大事！

紹介特性が高い紹介者は
リピートの可能性が高い！

紹介することへの**満足度**を高めて
紹介リピートを促進！

紹介先 **紹介元** 双方に**メリット**を
与える手法も有り！

紹介のもらい方

ところで、S様のお知り合いで、同じくらいの時期(5年～15年くらい前)に家を購入した方は、いらっしゃいませんか？

本来は、有料でさせて頂いておりますこのコンサルですが、S様のお知り合いであれば、特別にS様と同じように無料でさせて頂きます。

この人には、損させたくないな！と思う大切なお友達とか、お知り合いはいませんか？

地震予知トーク(電離層前兆予測=S-CAST)

こういう話をすると、一番多いご紹介先は、ご兄弟(兄弟姉妹)なのですが、ご主人様(奥様)のご兄弟は、住宅ローンはご利用されていますか？

紹介とは？

自分が購入した商品やサービスにより

『問題解決』や『願望実現』できた

喜びや幸せを

友人、知人にも味わって頂く、行為である！

喜び、幸せのお裾分け！

ワーク(ブレイクアウトルーム)

**ピストルとナイフ作戦の結果
120万円の軽減効果が出たAさんがいます**

Aさんに対して2分以内に 計5分

ご紹介の依頼をしてください

**ブレイクアウトルームで1対1でやってから
感想を全員で話し合います。**

第9回の課題

**今までに、見直しメリットが出たお客様から
5年～15年くらい前までに住宅を購入した方
ご紹介をもらう(1人以上)
ピストルとナイフ作戦で成功した先から
親戚、知人のご紹介を頂く**

期限2月8日(月) FBへ結果(経過)報告

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)
- 紹介のもらい方

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！

次回2月10日（水）は最終回

今までの、総まとめ

質問大会となります！

各自、質問があればFBグループに質問を投稿してください！

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

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
- ⑤GROW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
- ⑨B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)