

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第11期 第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

理事 鴨藤 政弘

コンテンツページ

11期生 専用コンテンツページ



パスワード

metlife11ki

講座の日程

- ①4月26日(月) 13:30～17:00
- ②5月10日(月) 13:30～17:00
- ③5月24日(月) 13:30～17:00
- ④6月 7日(月) 13:30～17:00
- ⑤6月21日(月) 13:30～17:00
- ⑥7月 5日(月) 13:30～17:00
- ⑦7月20日(火) 13:30～17:00
- ⑧8月 2日(月) 13:30～17:00
- ⑨8月23日(月) 13:30～17:00
- ⑩9月13日(月) 13:30～17:00

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理解・ロープレ(金利の重さ等)
- 火災保険の必勝提案法
- マーケティング(パーフェクト・カスタマー)
- 営業心理学
- プロフィール作成
- 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

第11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

**住宅ローンのアプローチから
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 前回のふいかえり、課題確認！
- ② 住宅ローン比較表の作成（保証料の戻し）
- ③ 防衛金利の計算（保証料戻し）
- ④ 見直しセミナー全体の解説
- ⑤ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふいかえい

住宅ローン比較表作成

イオン銀行のHP(諸費用計算)

防衛金利の計算

金融電卓の使い方

返済予定表からは、わからないこと

①団信は？

②保証料は？

ピストルとナイフ作戦

現在残高の計算

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



ふりかえり

見直しセミナー解説

借り換えセミナーのキモ

『ピストルとナイフ作戦！』

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ますか？

「まあ、そんな感じです・・・」

③ どの銀行ですか？

「〇〇〇銀行ですけど・・・」

ピストルとナイフ作戦

④条件は？

「変動金利 0.52%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。

トーク

『先ほど事前準備が必要と言いましたが…

どんな準備をするかと言いますと

こんな比較表をこちらで作成致します。

住宅ローンを見直す(借り換え)と

どれくらいメリットが出るか、先に計算が出来ます。

銀行側も同じ計算をしています』

防衛金利が事前に計算できる＝予言者のアプローチ

防衛金利

既借入銀行は、金利を何%まで下げると

お客様の他銀行への借り換えを

防衛出来るか？

他銀行への借り換え阻止のための金利

= 防衛金利

変動金利1.075%

株式会社 もみじ銀行
〒730-8678 広島市中区南町1番24号

お取引店 (132) 五日市駅前支店
Tel. 082(924)7300

保証会社名 広島総合信用株式会社

お借入内容

お借入金額 またはお借入残高	38,905,901 円	お借入日	平成 27 年 5 月 29 日	ご返済方法
内 毎月分	38,905,901 円	ご返済期限	令和 32 年 5 月 27 日	返済方法等
ボーナス分	0 円	利率	年利 1.075 %	ご返済日
最終加算分	0 円			ご返済口座
ご返済金額変更 の有無	無 (5年見直し)	利率変動幅	0.000 %	
ご返済会費の お取扱い	詳細については、裏面 A をご覧ください。	ベースレート	住宅ローン基準金利	

このご返済のお知らせは、ご選択い
額をお知らせするものです。ご希望
をうけたまわります。

*お借入残高は、1.2月ご返済後の

ご返済内容

ご返済日	ご返済金額	元本部分		利息部分	
		内 毎月分	内 ボーナス分	内 毎月分	内 ボーナス分
03.01.27	128,607 円	93754 円		0 円	34853 円
03.02.27	128,607 円	93838 円		0 円	34769 円
03.03.27	128,607 円	93922 円		0 円	34685 円
03.04.27	128,607 円	94007 円		0 円	34600 円
03.05.27	128,607 円	94091 円		0 円	34516 円
03.06.27	128,607 円	94175 円		0 円	34432 円

ご返済後残高

内 毎月分	内 ボーナス
38,812,147 円	38,812,147 円
38,718,309 円	38,718,309 円
38,624,387 円	38,624,387 円
38,530,380 円	38,530,380 円
38,436,289 円	38,436,289 円
38,342,114 円	38,342,114 円

比較表の作成

返済予定表を見ながら

Excel左側ビフォーを入力

- ①現在の残高
- ②金利
- ③返済月額
- ④残期間

Excel右側アフターを作成

- ①残高は自動でコピー入力
- ②金利
- ③返済月額 手計算 入力
- ④残期間＝銀行によっては、年単位
- ⑤諸費用は、イオン銀行のHPでシミュレーション
- ⑥保証料の戻しの確認

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
もみじ銀行 元利均等	38,436,289	1.075	128,607	348	44,755,236
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	38,436,289				44,755,236
合計					44,755,236

	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	38,436,289	0.520	119,010	348	41,415,480	-3,339,756
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,436,289				41,415,480	-3,339,756
諸経費					1,190,000	1,190,000
合計					42,605,480	-2,149,756

返済月額 128,607

支払利息合計 6,318,947

122,430

返済月額 119,010

支払利息合計 2,979,191

諸経費 1,190,000

保証料戻し

実質諸費用 1,190,000

防衛金利の計算はこのExcelシートをコピーする

防衛金利の計算

作成した比較表のシートをコピー
防衛金利を計算して
金利を入力後、検算する！

ニアリーイコール ㊦

注意！防衛金利という言葉は造語です！

防衛金利

防衛金利は0.72%

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
もみじ銀行 元利均等	38,436,289	0.720	122,413	348	42,599,724
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	38,436,289				42,599,724
合計					42,599,724

	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	38,436,289	0.520	119,010	348	41,415,480	-1,184,244
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,436,289				41,415,480	-1,184,244
諸経費					1,190,000	1,190,000
合計					42,605,480	5,756

返済月額 122,413 支払利息合計 4,163,435

返済月額 119,010 支払利息合計 2,979,191 -1,184,244

諸経費 1,190,000
保証料戻し
実質諸費用 1,190,000



$$42,605,480 \div 348$$

防衛金利の計算

金融電卓

①残高(現在残高)

②金利(防衛金利)

③期間(残期間)

④返済月額

⑤返済総額

矢印を上下させると①②③は逆算出来る！

第3回の課題①

**回収した返済予定表の、借り換え比較表を完成させる
金利交渉可能な銀行なら防衛金利まで計算！**

さらに

お客様に返済明細に載っていない

①保証料の支払いの有無

②団体信用生命保険(疾病特約付き)の内容

を確認してください

期日5月31日(月)

課題確認

第1課題

比較表を防衛金利まで完成させる！

回収できたお客様に①保証料②団信について
確認できましたか？

①出来た！

②出来なかった！

どうすれば、出来たか？困りごとは？

ブレイクアウトルーム

5分で話し合ってください！

班長さんが、リードして頂き

後で、発表して頂きます！

手数料と保証料

手数料と保証料の違いは？

期日前に完済(繰り上げ)したら

①手数料は

②保証料は

どうなりますか？

保証料は？

住宅ローンを組んだ当時

①保証料を払ったか？

②金利に上乗せされているか？

①なら 円？

②なら**0. 2%**上乗せされている？

保証料について

返済予定表取得時に確認できた書類をサンプルとして、見て頂きます。

**保証料はどうなっているのか？
確認方法の例。**

**現場では、お客様が、保証料を払ったか？
忘れていることが多いです**

保証料

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

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

株式会社 京都銀行 J R 尼崎駅前支店

3-P18a10708 Q13, 1x100=1,000 S15

記

保証金額	¥23,000,000-
保証期間	35年間
1. 保証料	¥474,260- (保証金額100万円につき ¥20,620)
2. 取扱手数料	¥52,500-
合計(1+2)	¥526,760-

取扱手数料に記載の金額には、消費税が含まれています。

お取扱店	J R 尼崎駅前支店
------	------------

⑭10年固定 1.35%

借入・返済・諸費用総括表

表

平成23年11月4日

【借入条件】

ローン名称		固定金利選択型(10年)
お借入総額		24,000,000 円
内訳	毎月ご返済総額	17,800,000 円
	ボーナス分ご返済総額	6,200,000 円
借入開始年月		平成23年11月
期間		360回(30年0ヶ月)払い
返済総額		32,392,159 円
(内利息総額)		(8,392,159 円)

【返済条件】

利率	期間	1～120 回
	利率	1.350 %
毎月ご返済額		60,158 円
ボーナス分ご返済額		125,447 円

【諸費用】

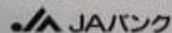
印紙税	20,200 円
抵当権登録免許税	36,000 円
司法書士手数料	210,000 円
融資手数料	31,500 円
その他(共済等)	167,985 円
諸費用合計	465,685 円

【ローン保証料】

ローン保証料	537,361 円
--------	-----------



(注) この表はお客様より聴取した情報に基づき試算したものです(ご融資や金額等をお約束するものではありません)。実際のご利用に際しては、担当業務窓口にてご相談ください。
 ・変動金利型のローン商品は金利が変動しますので、将来の返済額は変動します。
 ・固定金利選択型のローン商品は、金利固定期間を過ぎますと金利が変動しますので、金利固定期間以後の返済額は変動します。
 ・変動金利の場合は、金利変動にかかわらず、毎回の返済額は5年間変更していません。



借入・返済・諸費用総括表

【返済条件2】

利率	期間	121～360 回
	利率	3.000 %
毎月ご返済額		70,140 円
ボーナス分ご返済額		145,776 円

【返済条件3】

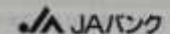
利率	期間	
	利率	%
毎月ご返済額		円
ボーナス分ご返済額		円

【返済条件4】

利率	期間	
	利率	%
毎月ご返済額		円
ボーナス分ご返済額		円



(注) この表はお客様より聴取した情報に基づき試算したものです(ご融資や金額等をお約束するものではありません)。実際のご利用に際しては、担当業務窓口にてご相談ください。
 ・変動金利型のローン商品は金利が変動しますので、将来の返済額は変動します。
 ・固定金利選択型のローン商品は、金利固定期間を過ぎますと金利が変動しますので、金利固定期間以後の返済額は変動します。
 ・変動金利の場合は、金利変動にかかわらず、毎回の返済額は5年間変更していません。



保証料の戻し

途中で、ローンを完済すると戻りがある！

どのくらい戻るのか？

残期間の返戻金の按分の60%くらいが目安

保証料の戻し

例

3,000万円 35年返済 保証料60万円

10年で完済(残期間25年)

$60\text{万円} \div 35\text{年} \times 25\text{年} \times 60\% = 257,143\text{円}$

約25万円くらい戻る！

保証料の戻し

ピストルとナイフ作戦

第2質問の保証料はいくら戻ってきますか？

現借入銀行も考慮に入れていない場合もある

メリットに大きく影響する！

金融素人は、ほとんど知らない！

再確認

- 比較表が完成できたか？
- 防衛金利の計算は？
- 保証料の戻しは？

①変動 0.57% メリット出ず

ローンご返済予定表

平素は格別のお引立てを賜り、厚くお礼申し上げます。

お借入れいただいておりますローンのご返済の予定は下記の通りとなっておりますので、内容をお確かめのうえ、お手元の控えとして大切に保存してください。

また、ローンの利率の見直しは、ご契約に基づき実施させていただき、見直しの都度「ローンご返済予定表」をお送りいたします。

ご融資日		最終返済日		ご融資額(円)		うち増額分ご融資額(円)	
2015	410	2043	130	22000000			
増額月	ご返済日	ご返済用預金口座					
	30	普通預金					
現在利率(%)		利率変更日		変更後利率(%)		次回ご返済金額見直し日	
0.570						2025	130
毎回の返済額(円)		増額返済額(円)		作成日			
旧		旧					
新	71247	新		2021			

*未払利息のご説明

ご契約に基づき利率を見直しする結果、「ご返済金額」を超えるお利息(未払利息)が発生する場合がございますが、その額を「未払利息発生額」欄に表示いたします。
また、未払利息の残高がある場合には「未払利息残高」欄に表示させていただきます。そのお支払いは翌月以降に繰り延べます。毎月のご返済額は、まず未払利息に充当させていただき、その額を「未払利息内入額」欄に表示させていただきます。

ローン名

住宅ローン

ローン番号

ご返済予定日

年

月

日

休日

ご返済金額

元金

利息額

未払利息内入額

ご返済後残高

未払利息発生額

未払利息残高

2021

130

*

71247

62823

8424

17736558

2021

228

*

71247

62852

8395

17673735

2021

330

71247

62882

8365

17610883

2021

430

71247

62912

8335

17548001

2021

530

*

71247

62942

8305

17485089

2021

630

71247

62972

8275

17422147

翌月以降に繰り延べます。毎月のご返済額は、まず未払利息に充当させていただきます。その額を「未払利息内入額」欄に表示させていただきます。

(注)ご返済予定日が「土曜日」、「日曜日」、「祝日」、「国民の休日」、「12月31日から翌年の1月3日までの日の4日間」の場合には、「休日」欄に*印を表示いたします。

*印が表示された場合には、ご返済日はこれらの日の翌日となります。

ご注意

- ご返済用預金口座の残高が、ご返済予定の金額に不足する場合にはお引落としができません。
- お引落としができなかった場合には、当行所定の利率による遅延損害金をお支払いいただくこととなりますので、あらかじめご了承ください。

株式会社イオン銀行

イオン銀行 コールセンター

☎0120-48-1258

(受付時間)9:00~21:00 年中無休

②変動0.68% メリット出ず

証書貸付金 借主計開示		店舗 〇〇〇-〇〇〇 〇〇〇		1日 11時56分	
資金名 不動産担保貸付金		指定期日		補給区分	
貸付金額	うち実与貸付金額	実行日	最終期限	分割実行期限	据置期限
30,000,000	10,000,000	30- 3-15	65- 2-21		
現在貸付残高	うち実与現在貸付残高	約定利率	遅延損害金利率	利率開始基準日	
30,000,000	10,000,000	0.68000	14.00000	今回就金見直し日	
保証料合計金額	うち実与保証料合計金額				
0	0				
基準日1	30- 4- 1	金利変更予定日1	30- 6-22	変更予定利率1	
基準日2	30-10- 1	金利変更予定日2	30-12-22	変更予定利率2	
回数	償還日	償還元金	償還利息	償還金額合計	償還後残高
1	30- 5-21	42,417	11,333	53,750	29,957,583
2	30- 6-21	42,441	11,309	53,750	29,915,142
3	30- 7-21	169,237	35,317	204,554	29,745,905
	うち実与	126,772	24,032	150,804	9,873,228
4	30- 8-21	42,489	11,261	53,750	29,703,416
5	30- 9-21	42,513	11,237	53,750	29,660,903
6	30-10-21	42,537	11,213	53,750	29,618,366
7	30-11-21	42,562	11,188	53,750	29,575,804
8	30-12-21	42,586	11,164	53,750	29,533,218
9	31- 1-21	169,614	44,708	214,322	29,363,404
	うち実与	127,204	33,562	160,772	9,746,028
10	31- 2-21	42,634	11,116	53,750	29,320,770
11	31- 3-21	42,658	11,092	53,750	29,278,112
12	31- 4-21	42,682	11,068	53,750	29,235,430
小計		764,570	192,006	956,576	
	うち実与	253,976	57,600	311,576	
406		29,235,430	3,519,576	32,755,006	0

③変動 0.775% メリット出ず

ご返済予定表

5542,PR37C(8)A2T*91,7RTD

21.4.16

15210000231

三井UFJ信託銀行

ローンソラタマン

0570-056-156

返済月	返済額	元金元当額	利息元当額	残高	備考
21.07	44,769	39,474	5,295	8,160,670	
21.08	44,769	39,499	5,270	8,121,171	
21.09	44,769	39,525	5,244	8,081,646	
21.10	44,769	39,550	5,219	8,042,096	
21.11	44,769	39,576	5,193	8,002,520	
21.12	44,769	39,601	5,168	7,962,919	

返済の明細	
元金	12,200,000
元金	12 8 14
元金	12 10 9
元金	37 9 7
元金	0.775%
元金	44,769
元金	7

④変動 0.775% メリット出ず

ご返済予定表

ローン番号 55427.78777(タ)1.775%1.775%

20.10.16

10,000,000

12 9 26

12 11 7

29 10 7

0.775

52,347

7

三菱UFJ銀行

0-270777777

0570-056-156

返済期日	元金	元金合計	元金残高	元金返済率	元金返済率
21.01	52,347	48,885	3,462	5,312,645	
21.02	52,347	48,916	3,431	5,263,729	
21.03	52,347	48,948	3,399	5,214,781	
21.04	52,347	48,980	3,367	5,165,801	
21.05	52,347	49,011	3,336	5,116,790	
21.06	52,347	49,043	3,304	5,067,747	

【ご注意】

※この返済予定表は、返済開始日から作成されています。返済開始日より前日までの返済実績は、返済履歴として表示されます。

※この返済予定表は、返済開始日から作成されています。返済開始日より前日までの返済実績は、返済履歴として表示されます。

⑤変動0.85%

百五銀行

桔梗が丘支店

〒518-0621

三重県名張市桔梗が丘1-2-1

TEL:0595(65)1105

作成日

No. 1-1 令和 2年11月30日

証書貸付

ご融資明細表

いつも百五銀行をご利用いただき、まことにありがとうございます。また、定期的に基準金利を見直ししております。今期、見直しした基準金利にもとづき、現在お借入いただいておりますご融資債のご返済予定明細を下記のとお知らせさせていただきます。ご理解の点がございましたら、お取引店までご照会いただきまうお願い申し上げます。

取扱番号	商品名	ご融資日	ご融資期限	ご返済回数	利 率	ご返済方法	利率変更方法
1	HDCホームローン1000プラ	H24年 6月 9日	H29年 7月31日	31回	0.850000%	元金均等	変動金利
		(H25年 7月31日)		変更前利率		(H26年7月31日)	
				0.850000%			
当初ご融資金額		現在ご融資金額					
15,900,000円		12,531,499円					
(ステップ返済)							
振替期間	変更年月	変更後返済(月額)ご返済額	変更後増額(ボーナス)ご返済額				
年月	年月	円	円				
				お取引支店名 科目 口座番号			

ご返済回数	ご返済日	増額ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳		ご融資残高	未払お利息		お利息目数
	年 月 日	円	円	元 金	利息		今回発生額	残高累計	
繰上り						12490595			
102	元 2 1		43780	34925	8851	12461366			
103	元 3 1		43780	34954	8826	12426712			
104	元 3 31		43780	34978	8802	12391734			
105	元 4 30		43780	35002	8777	12356731			
106	元 5 31		43780	35028	8752	12321703			
107	元 6 30		43780	35053	8727	12286650			

(注1) 利率が引上げられその引上げ分のお利息がご返済額を超える場合は、その返済額をお利息とします。

未払お利息が発生している場合、ご返済額は未払お利息、その後のお利息、元金の順に充当させていただきます。

(注2) 変動金利の場合、上記返済予定明細は利率の変動による返済額が変動することがあります。金利変動時の返済額については、お取引店までお問い合わせください。

また、上記返済予定明細は、金利見直し等により返済金額が変わることがあります。金利見直しの際返済額が変更されますご融資利率等によりご確認ください。

(注3) ご融資期間が二段に記されている場合、上段は当初返済額、下段は最終返済予定額を示しています。最終返済予定額は利率の変動の仕方等によって変わる場合があります。

お客様番号

472613

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	12,321,703	0.850	43,780	314	13,746,920
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	12,321,703				13,746,920
合計					13,746,920

返済月額 43,780

支払利息合計 1,425,217

43,603

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
元利均等	12,321,703	0.520	41,979	314	13,181,406	-565,514
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	12,321,703				13,181,406	-565,514
諸経費					510,000	510,000
合計					13,691,406	-55,514

返済月額 41,979

支払利息合計 859,703

-1,801

諸経費 510,000

保証料戻し

実質諸費用 510,000

⑥変動0.95%

[illegible]

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	16,180,603	0.950	64,043	282	18,060,126
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	16,180,603				18,060,126
合計					18,060,126

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
元利均等	16,180,603	0.520	60,967	282	17,192,694	-867,432
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	16,180,603				17,192,694	-867,432
諸経費					610,000	610,000
合計					17,802,694	-257,432

支払利息合計 1,879,523

返済月額 64,043

63,130

支払利息合計 1,012,091 -867,432

返済月額 60,967 -3,076

諸経費 610,000

保証料戻し 0

実質諸費用 610,000

⑦変動1.025%

ご返済予定表

作成日 令和 3年 4月

※本表は簡易のお引き立て
札中し上げます。
お取扱い中のご融資の私込
札中しになりますので、ご融

返済内容			
ご融資残高	3年 4月 1日現在	2202091	1025
前月のご返済額	前月ご返済額	前月ご返済額	前月ご返済額

返済予定表			
お客様番号	証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額
24 323	28400000	29 315	650000

回次	約定返済日	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	返済回数	残高	未払利息
112	3 7 15	56406	43326	13080	*1	21780454	
113	3 8 16	56406	43326	13080	*1	21737128	
114	3 9 16	56406	43400	13006	*1	21693765	
115	3 10 15	56406	43437	12969	*1	21650365	
116	3 11 15	56406	43474	12932	*1	21606928	
117	3 12 15	56406	43512	12894	*1	21563454	
20	3 12 15	144417	111275	33142	*6	21519942	
						21408667	

【※】(※)は、おーナスまたは、増額返済のご返済額です。
 (1) 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。
 (※)の残高は約定とおりの返済があった場合の残高です。繰上返済または返済が
 ありましたら、内容についてお通知することになります。

お支払い
ご返済に際へのご入金
お支払い中し上げます。
なお、約定返済にお
い場合、元金ご返済額
が変動します。

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月10日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
⑦変動1.025% 元利均等	21,737,128	1.025	80,476	308	24,786,608
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	21,737,128				24,786,608
合計					24,786,608

			支払利息合計	3,049,480
返済月額	80,476			
			77,839	
	144,417	6	24,070	
			56,406	
			80,476	

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
	21,737,128	0.520	75,404	308	23,224,432	-1,562,176
イオン銀行					0	0
元利均等					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	21,737,128				23,224,432	-1,562,176
繰上返済					750,000	750,000
合計					23,974,432	-612,176

		支払利息合計	1,487,304	-1,562,176
返済月額	75,404	-5,072		
		諸経費	750,000	
		保証料戻し		
		実質諸費用	750,000	

⑧5年固定 1.04%

2201811 539 2220089415
KKU002 2020年04月08日 0000516
001/001 48A1BCF03K0000516#
***2830 F03 0000516

＜ 取 送 店 ＞
 奥西乃爾車庫
 店番号
 取送番号
 奥西乃爾車庫
 055-82-8111

＜ 送 送 先 住 所 ＞
 奥西乃爾車庫
 〒460-0007
 愛知県名古屋市中区新栄1-4-12

ご返済予定表

日頃よりくまろきんごをご利用いただきまして誠にありがとうございます。
お借り入れの金額および返済予定を、下記のとおりご案内申し上げます。

2020年 4月 6日 現在で作成

お支払証券番号	取扱証券	ご融資の種類	お借入金額	ご返済
お借入証券番号	18222102	ご返済の期間	20000000円	0円
お借入証券番号	20495510	ご返済の期間	0円	0円
2016年5月28日	20495510	ご返済の期間	0円	0円
2020年5月6日	1,040,000円	0.820000%	0.150000%	0円

利率の表示は、毎月の支払額に、毎月分まるに相当する元金と元金に付する利息とを別々に示す方法で表示しています。

[illegible]

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
5年固定 元利均等	18,095,194	1.040	62,102	336	20,866,272
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	18,095,194				20,866,272
合計					20,866,272

	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	18,095,194	0.520	57,882	336	19,448,352	-1,417,920
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	18,095,194				19,448,352	-1,417,920
諸経費					660,000	660,000
合計					20,108,352	-757,920

返済月額 62,102

支払利息合計 2,771,078

59,846

返済月額 57,882

支払利息合計 1,353,158

-4,220

諸経費 660,000

保証料戻し

実質諸費用 660,000

⑨変動 1.075%

お借入金額
またはお借入残高

25-011-095

25-011-095

返済加算分
0

返済加算分
0

返済金額変更
の有無 無 (5年固定)

返済金額の
お取扱い A

ご返済のお知らせ

金利選択型 (変動金利)

いつもお引き立てにあずかり、厚く御礼申し上げます。
さて、利率の見直し
につきまして、下記の通りお取り扱いたしましたので、お知らせいたします。
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。)

令和 2 年 10 月 30 日

1 - 1

三井UFJ銀行

支店 829 横浜支店

Tel. 072 (638) 8861

保証会社名 三井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	25-011-095	お借入日	平成 20 年 12 月 19 日	返済方法	元金均等返済		
内 毎月分	25-011-095	返済期限	令和 25 年 12 月 26 日	返済方法等			
内 ボーナス分				返済日	毎月 26 日	ボーナス返済月	月と月
返済加算分	0		1.075	返済口座			
返済加算分	0						
返済金額変更 の有無	無 (5年固定)	利率変動幅	0.000	返済条件			
返済金額の お取扱い	A	返済方法	短期プライムレート 変動長期貸出金利				

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

※お借入残高は、12月ご返済後の残高を表示しております。

返済日	返済金額	元金部分		利息部分		未払利息額	返済後残高	
		元金	ボーナス	元金	ボーナス		元金	ボーナス
03.01.26	102,324	79,919		0	22,405	0	24,931,176	24,931,176
03.02.26	102,324	79,990		0	22,334	0	24,851,186	24,851,186
03.03.26	102,324	80,062		0	22,262	0	24,771,124	24,771,124
03.04.26	102,324	80,134		0	22,190	0	24,690,990	24,690,990
03.05.26	102,324	80,206		0	22,118	0	24,610,784	24,610,784
03.06.26	102,324	80,277		0	22,047	0	24,530,507	24,530,507

* 返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
三菱UFJ銀行 元利均等	24,610,784	1.075	102,324	271	27,729,804
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	24,610,784				27,729,804
合計					27,729,804

返済月額 102,324

支払利息合計 3,119,020

99,334

	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	24,610,784	0.520	96,271	271	26,089,441	-1,640,363
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	24,610,784				26,089,441	-1,640,363
諸経費					830,000	830,000
合計					26,919,441	-810,363

返済月額 96,271

支払利息合計 1,478,657 -6,063

諸経費 830,000

保証料戻し 830,000

実質諸費用 830,000

⑩フラット35 1.08%

[illegible]

口座振替日は
毎月5日または7日です。

お手元の「口座振替依頼書(控)」をご確認下さい。

金 利 区 分 1			金 利 区 分			合 計	
支拂予定日	期元金	期利息	期元金	期利息	期元金	支払額合計	残元金合計
平28 7.13	1	期	119,750	60,295	51,080,250	280,045	51,080,250
平28 8.13	2	期	109,982	33,002	50,970,268	143,184	50,970,268
平28 9.13	3	期	110,054	33,130	50,860,214	143,184	50,860,214
平28.10.13	4	期	110,125	33,059	50,750,089	143,184	50,750,089
平28.11.13	5	期	110,197	32,987	50,639,892	143,184	50,639,892
平28.12.13	6	期	110,269	32,915	50,529,623	143,184	50,529,623
平29 1.13	7	期	110,340	32,844	50,419,283	143,184	50,419,283
平29 2.13	8	期	110,412	32,772	50,308,871	143,184	50,308,871
平29 3.13	9	期	110,484	32,700	50,198,387	143,184	50,198,387
平29 4.13	10	期	110,556	32,628	50,087,831	143,184	50,087,831
平29 5.13	11	期	110,627	32,557	49,977,204	143,184	49,977,204
平29 6.13	12	期	110,699	32,485	49,866,505	143,184	49,866,505
平29 7.13	13	期	110,771	32,413	49,755,734	143,184	49,755,734
平29 8.13	14	期	110,843	32,341	49,644,891	143,184	49,644,891

⑩フラット35 1.08%

返済予定日			金利区分 1			金利区分			支
期日	元金	利息	元金	利息	元金	元金	利息	元金	
平29 9 13	15	00	110,915	32,269	49,533,976				
平29 10 13	16	00	110,987	32,197	49,422,989				
平29 11 13	17	00	111,060	32,124	49,311,929				
平29 12 13	18	00	111,132	32,052	49,200,797				
平30 1 13	19	00	111,204	31,980	49,089,593				
平30 2 13	20	00	111,276	31,908	48,978,317				
平30 3 13	21	00	111,349	31,835	48,866,968				
平30 4 13	22	00	111,421	31,763	48,755,547				
平30 5 13	23	00	111,493	31,691	48,644,054				
平30 6 13	24	00	111,566	31,618	48,532,488				
平30 7 13	25	00	111,638	31,546	48,420,850				
平30 8 13	26	00	111,711	31,473	48,309,139				
平30 9 13	27	00	111,784	31,400	48,197,355				
平30 10 13	28	00	111,856	31,328	48,085,499				
平30 11 13	29	00	111,929	31,255	47,973,570				
平30 12 13	30	00	112,002	31,182	47,861,568				
平31 1 13	31	00	112,074	31,110	47,749,494				
平31 2 13	32	00	112,147	31,037	47,637,347				
平31 3 13	33	00	112,220	30,964	47,525,127				
平31 4 13	34	00	112,293	30,891	47,412,834				
平31 5 13	35	00	112,366	30,818	47,300,468				
平31 6 13	36	00	112,439	30,745	47,188,029				
平31 7 13	37	00	112,512	30,672	47,075,517				
平31 8 13	38	00	112,585	30,599	46,962,932				
平31 9 13	39	00	112,658	30,525	46,850,273				
平31 10 13	40	00	112,732	30,452	46,737,541				
平31 11 13	41	00	112,805	30,379	46,624,736				
平31 12 13	42	00	112,878	30,306	46,511,858				
平32 1 13	43	00	112,952	30,232	46,398,906				
平32 2 13	44	00	113,025	30,159	46,285,881				
平32 3 13	45	00	113,099	30,085	46,172,782				
平32 4 13	46	00	113,172	30,012	46,059,610				
平32 5 13	47	00	113,246	29,938	45,946,364				
平32 6 13	48	00	113,319	29,865	45,833,045				
平32 7 13	49	00	113,393	29,791	45,719,652				
平32 8 13	50	00	113,467	29,717	45,606,185				
平32 9 13	51	00	113,540	29,644	45,492,645				
平32 10 13	52	00	113,614	29,570	45,379,031				
平32 11 13	53	00	113,688	29,496	45,265,343				
平32 12 13	54	00	113,762	29,422	45,151,581				
平33 1 13	55	00	113,836	29,348	45,037,745				
平33 2 13	56	00	113,910	29,274	44,923,835				
平33 3 13	57	00	113,984	29,200	44,809,851				
平33 4 13	58	00	114,058	29,126	44,695,793				
平33 5 13	59	00	114,132	29,052	44,581,661				
平33 6 13	60	00	109,149	38,694	44,472,512				
平33 7 13	61	00	109,247	40,025	44,363,265				
平33 8 13	62	00	109,346	39,926	44,253,919				
平33 9 13	63	00	109,444	39,828	44,144,475				
平33 10 13	64	00	109,542	39,730	44,034,933				
平33 11 13	65	00	109,641	39,631	43,925,292				
平33 12 13	66	00	109,740	39,532	43,815,552				
平34 1 13	67	00	109,839	39,433	43,705,713				
平34 2 13	68	00	109,937	39,335	43,595,776				
平34 3 13	69	00	110,036	39,236	43,485,740				
平34 4 13	70	00	110,135	39,137	43,375,605				

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元利均等	44,581,661	1.080	149,272	348	51,946,656
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	44,581,661				51,946,656
合計					51,946,656

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
みずほ銀行 元利均等	44,581,661	1.040	148,451	348	51,660,948	-285,708
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	44,581,661				51,660,948	-285,708
諸経費					1,303,080	1,303,080
合計					52,964,028	1,017,372

返済月額 149,272

支払利息合計 7,364,935

152,195

返済月額 148,451

支払利息合計 7,079,287 -821

諸経費 1,303,080

機構団信

実質諸費用 1,303,080

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元利均等	44,581,661	1.080	149,272	348	51,946,656
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	44,581,661				51,946,656
合計					51,946,656

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
みずほ銀行 元利均等	44,581,661	1.040	148,451	348	51,660,948	-285,708
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	44,581,661				51,660,948	-285,708
諸経費					-1,115,620	-1,115,620
合計					50,545,328	-1,401,328

返済月額	149,272	支払利息合計	7,364,995
			145,245

返済月額	148,451	支払利息合計	7,079,287	-285,708
			諸経費	1,303,080
			機構団信	2,418,700
			実質諸費用	-1,115,620

⑪10年固定 1.1%

[illegible]

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
JA 元利均等	18,461,750	1.100	72,745	60	4,364,700
		1.000	72,244	229	16,543,876
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	18,461,750				20,908,576
合計					20,908,576

	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	18,461,750	0.520	67,978	60	4,078,680	-286,020
		0.520	67,978	229	15,566,962	-976,914
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	18,461,750				19,645,642	-1,262,934
諸経費					670,000	670,000
合計					20,315,642	-592,934

返済月額 144,989

支払利息合計 2,446,826

338,594

返済月額 67,978

支払利息合計 1,183,892

諸経費 670,000

実質諸費用 670,000

-77,011

-1,262,934

55

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
百五銀行 元利均等	12,102,654	1.150	63,652	210	13,366,920
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	12,102,654				13,366,920
合計					13,366,920

	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	12,102,654	0.520	60,306	210	12,664,260	-702,660
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	12,102,654				12,664,260	-702,660
諸経費					500,000	500,000
合計					13,164,260	-202,660

返済月額 63,652

支払利息合計 1,264,266

62,687

返済月額 60,306

支払利息合計 561,605

-3,346

諸経費 500,000

保証料戻し

実質諸費用 500,000

防衛金利

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
百五銀行 元利均等	12,102,654	0.970	62,684	210	13,163,640
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	12,102,654				13,163,640
合計					13,163,640

	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	12,102,654	0.520	60,306	210	12,664,260	-499,380
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	12,102,654				12,664,260	-499,380
諸経費					500,000	500,000
合計					13,164,260	620

返済月額 62,684

支払利息合計 1,060,986

62,687

返済月額 60,306

支払利息合計 561,606 -499,380

-2,378

諸経費 500,000

保証料戻し

実質諸費用 500,000

⑬3年固定 1.34%

更新後のご契約内容をお知らせいたします。

ご契約内容の変更を希望される場合は、2021年 1月 末日
(※末日が非営業日の場合は、前営業日) までにお手続きい
ただく必要がございますので、表記お問い合わせ先まで
ご連絡くださいますようお願い申し上げます。
(ご希望の契約内容に変更できない場合もございます。)

更新後のご契約内容	更新前のご契約内容
特約開始日	2021年 3月 1日
特約終了日	2024年 2月 29日
予定新利率 (年利率)	1.340 %
毎月返済額	61,000 円
ボーナス返済額	363,000 円
最終返済期日	2037年 11月 30日

※ 予定新利率は、金利情勢等によりお知らせした予定新利率から
変更する場合がございます。

※ 最終返済期日は、金利の変動や繰上返済等により期日が短縮
することがあります。その為、契約上のお借入れ期日と必ずし
も一致しません。

● ろうきんでは2014年1月よりシステム移行に伴い特約更新後の
返済額、及び、特約期間の取扱いが以下のように変更になります。

① 適用金利の上昇に伴い、返済額が上がる場合・・・1円単位

② 返済額が上がらない場合・・・従来通り (千円または百円単位)

③ お客様の任意で、別のタイプの金利を選択される場合・・・1円単位

④ 更新後の返済期間は、契約上のお借入れ期日までで計算します。

※ ご契約内容変更のお申し出前に、お知らせした内容のご返済予定
表がお手元に届く場合がございます。

ご理解賜りますようお願い申し上げます。

当初お借入額	残高
36,500,000 円	22,081,029 円

お借入日	契約上のお借入期日
2006年 6月 12日	2041年 3月 30日

現在の契約内容	固定金利選択型 3年
特約区分	特約終了日
特約終了日	2021年 2月 28日
約定利率 (年利率)	1.190 %
毎月返済額	61,000 円
ボーナス返済額	363,000 円

492 03639

※ 今回算出した特約開始日から契約上のお借入期日の期間が
3年未満となる場合、または当初借入契約が自動更新でない
固定金利選択型は、特約期間終了後に変動金利となります。
その場合、右側に記載しております更新後のご契約内容の「特
約開始日」「特約終了日」欄が空白になっています。

住宅ローン比較表（仮）

住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	22,081,029	1.340	123,253	200	24,650,600
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	22,081,029				24,650,600
合計					24,650,600

返済月額	123,253	支払利息合計	2,569,571
			121,232

	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	22,081,029	0.520	115,282	200	23,056,400	-1,594,200
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	22,081,029				23,056,400	-1,594,200
諸経費					1,190,000	1,190,000
合計					24,246,400	-404,200

返済月額	115,282	支払利息合計	975,371	-1,594,200
			諸経費	1,190,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	1,190,000

⑭10年固定1.35%

ローンご返済計画表 (シミュレーション)

平成23年11月4日

【借入条件】

お借入総額	24,000,000円
毎月ご返済総額	17,800,000円
ボーナス分ご返済総額	6,200,000円
諸費用ご返済額(組込み分)	0円
諸費用ご返済額(現金分)	1,003,046円
ボーナス月	1月～7月

ローン名称

固定金利選択型(10年)

返済方法

元利均等返済

借入開始年月

平成23年11月

期 間

360回(30年0ヶ月)払い

利 率 (年)

初回～ 120回 1.350%
121～ 360回 3.000%

【返済額】

毎月ご返済額(当初金利)	60,158円
ボーナス分ご返済額(当初金利)	125,447円

返済総額

32,392,159円

(内 利息総額)

(8,392,159円)

【毎回の返済明細】

(単位:円)

回	期 間	利 息 額	元本返済額	元利合計額	支払額累計	元本残高	ローン保証料
104	平成32年7月	15,097	45,061	60,158	8,389,031	18,043,205	0
	ボーナス分	31,311	93,936	125,447	8,514,478	17,999,269	0
105	平成32年8月	15,047	45,111	60,158	8,574,630	17,904,168	0
106	平成32年9月	14,996	45,162	60,158	8,634,784	17,858,996	0
107	平成32年10月	14,945	45,213	60,158	8,694,932	17,813,783	0
108	平成32年11月	14,894	45,264	60,158	8,755,110	17,768,519	0
109	平成32年12月	14,843	45,315	60,158	8,815,268	17,723,204	0
110	平成33年1月	14,792	45,366	60,158	8,875,426	17,677,839	0
	ボーナス分	30,577	94,570	125,447	9,000,873	17,583,268	0
111	平成33年2月	14,741	45,417	60,158	9,061,031	17,537,851	0
112	平成33年3月	14,690	45,468	60,158	9,121,189	17,492,383	0
113	平成33年4月	14,639	45,519	60,158	9,181,347	17,446,864	0
114	平成33年5月	14,588	45,570	60,158	9,241,505	17,401,294	0
115	平成33年6月	14,537	45,621	60,158	9,301,663	17,355,673	0
116	平成33年7月	14,486	45,673	60,158	9,361,821	17,310,006	0
	ボーナス分	30,239	95,208	125,447	9,487,268	17,214,792	0
117	平成33年8月	14,434	45,724	60,158	9,547,426	17,169,068	0
118	平成33年9月	14,383	45,776	60,158	9,607,584	17,123,282	0
119	平成33年10月	14,331	45,827	60,158	9,667,742	17,077,465	0
120	平成33年11月	14,279	45,878	60,158	9,727,900	17,031,586	0
121	平成33年12月	14,227	45,929	60,158	9,788,058	16,985,653	0
122	平成34年1月	14,176	45,980	60,158	9,848,216	16,939,665	0
	ボーナス分	31,523	38,619	70,140	9,868,180	16,954,444	0
123	平成34年2月	14,122	46,041	60,163	9,928,343	16,909,000	0
124	平成34年3月	14,069	46,092	60,161	9,988,504	16,863,535	0
125	平成34年4月	14,016	46,143	60,159	10,048,663	16,818,058	0
126	平成34年5月	13,963	46,194	60,157	10,108,820	16,772,569	0
127	平成34年6月	13,910	46,245	60,155	10,168,975	16,727,068	0
128	平成34年7月	13,857	46,296	60,153	10,229,128	16,681,555	0
	ボーナス分	64,208	81,568	145,776	10,374,904	16,636,000	0
129	平成34年8月	13,804	46,347	60,151	10,435,055	16,590,423	0
130	平成34年9月	13,751	46,398	60,149	10,495,204	16,544,834	0
131	平成34年10月	13,698	46,449	60,147	10,555,351	16,499,234	0
132	平成34年11月	13,645	46,500	60,144	10,615,495	16,453,623	0
133	平成34年12月	13,592	46,551	60,142	10,675,637	16,407,999	0
134	平成35年1月	13,539	46,602	60,140	10,735,777	16,362,364	0
	ボーナス分	62,984	82,792	145,776	10,881,553	16,316,572	0
135	平成35年2月	13,486	46,653	60,140	10,941,693	16,270,720	0
136	平成35年3月	13,433	46,704	60,138	10,999,831	16,224,858	0
137	平成35年4月	13,380	46,755	60,136	11,057,968	16,178,985	0

(注) この表はお客様より聴取した情報に基づき試算したものです(ご融資や金額等をお約束するものではありません)。

実際のご利用に際しては、担当業務窓口にてご確認ください。

・変動金利型のローン商品は金利が変動しますので、将来の返済額は変動します。

・固定金利選択型のローン商品は、金利固定期間を過ぎますと金利が変動しますので、金利固定期間以後の返済額は変動します。

・変動金利の場合は、金利変動にかかわらず、毎回の返済額は5年間変更していません。

4

JAバンク

⑭10年固定 1.35%

借入・返済・諸費用総括表

平成23年11月4日

表

【借入条件】

ローン名称		固定金利選択型(10年)
お借入総額		24,000,000 円
内訳	毎月ご返済総額	17,800,000 円
	ボーナス分ご返済総額	6,200,000 円
借入開始年月		平成23年11月
期間		360回(30年0ヶ月)払い
返済総額		32,392,159 円
(内利息総額)		(8,392,159 円)

【返済条件】

利率	期間	1～120 回
	利率	1.350 %
毎月ご返済額		60,158 円
ボーナス分ご返済額		125,447 円

【諸費用】

印紙税	20,200 円
抵当権登録免許税	36,000 円
司法書士手数料	210,000 円
融資手数料	31,500 円
その他(共済等)	167,985 円
諸費用合計	465,685 円

【ローン保証料】

ローン保証料	537,361 円
--------	-----------

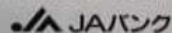
(注) この表はお客様より聴取した情報に基づき試算したものです(ご融資や金額等をお約束するものではありません)。実際のご利用に際しては、担当業務窓口にてご確認ください。

- ・変動金利型のローン商品は金利が変動しますので、将来の返済額は変動します。
- ・固定金利選択型のローン商品は、金利固定期間を過ぎますと金利が変動しますので、金利固定期間以後の返済額は変動します。
- ・変動金利の場合は、金利変動にかかわらず、毎回の返済額は5年間変更していません。

JAバンク



(注) この表はお客様より聴取した情報に基づき試算したものです(ご融資や金額等をお約束するものではありません)。実際のご利用に際しては、担当業務窓口にてご相談ください。
 ・変動金利型のローン商品は金利が変動しますので、将来の返済額は変動します。
 ・固定金利選択型のローン商品は、金利固定期間を過ぎますと金利が変動しますので、金利固定期間以後の返済額は変動します。
 ・変動金利の場合は、金利変動にかかわらず、毎回の返済額は5年間変更していません。



借入・返済・諸費用総括表

【返済条件2】

利 率	期 間	121～360 回
	利 率	3.000 %
毎 月 ご 返 済 額		70,140 円
ボ ー ナ ス 分 ご 返 済 額		145,776 円

【返済条件3】

利 率	期 間	回
	利 率	%
毎 月 ご 返 済 額		円
ボ ー ナ ス 分 ご 返 済 額		円

【返済条件4】

利 率	期 間	回
	利 率	%
毎 月 ご 返 済 額		円
ボ ー ナ ス 分 ご 返 済 額		円

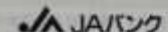
(注) この表はお客様より照会した情報に基づき試算したものです(ご融資や金額等をお約束するものではありません)。実際のご利用に際しては、担当業務窓口にてご確認ください。

- ・変動金利型のローン商品は金利が変動しますので、将来の返済額は変動します。
- ・固定金利選択型のローン商品は、金利固定期間を過ぎますと金利が変動しますので、金利固定期間以後の返済額は変動します。
- ・変動金利の場合は、金利変動にかかわらず、毎回の返済額は5年間変更していません。

 JAバンク



(注) この表はお客様より聴取した情報に基づき試算したものです(ご融資や金額等をお約束するものではありません)。実際のご利用に際しては、担当業務窓口にてご相談ください。
 ・変動金利型のローン商品は金利が変動しますので、将来の返済額は変動します。
 ・固定金利選択型のローン商品は、金利固定期間を過ぎますと金利が変動しますので、金利固定期間以後の返済額は変動します。
 ・変動金利の場合は、金利変動にかかわらず、毎回の返済額は5年間変更していません。



住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

基準金利2.37% - 1.6% = 0.77%

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
JA 元利均等	17,401,294	1.350	60,158	6	360,948
		1.350	125,447	1	125,447
		3.000	70,140	240	16,833,600
		3.000	145,776	40	5,831,040
					0
					0
					0
					0
	17,401,294				23,151,035
合計					23,151,035

	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	17,401,294	0.670	75,725	120	9,087,000	8,726,052
		0.770	76,122	126	9,591,372	9,465,925
					0	-16,833,600
					0	-5,831,040
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	17,401,294				18,678,372	-4,472,663
諸経費					640,000	640,000
合計					19,318,372	-3,832,663

返済月額 185,605

支払利息合計 5,749,741

3,219,729

返済月額 75,725

支払利息合計 1,277,078

-109,880

諸経費 640,000

実質諸費用 640,000

⑮固定 1.475%

利息計算書

毎度格別のお引立てにあずかりありがとうございます。
以下のとおり貸出金の利息等計算明細をお知らせいたします。

貸付内容

資金名	住宅ローン100%固定選択型
貸付番号	
貸付日	平成 21 年 12 月 4 日
当初貸付金額	46,500,000 円
最終期限	令和 26 年 11 月 27 日

取引内容

年月日	令和 3 年 3 月 29 日
約定期日	令和 3 年 3 月 27 日
合計金額	119,300 円
取扱店舗	7041-001
口座番号	普通

このご案内は 3 月 29 日に作成いたしました。

金額内訳

元金 (1)	80,500
利息 (2)	33,746
約定利率	1.47500
保証料 (3)	5,054
留保金控除額 (6)	0
残高	34,826,317
延滞日数	0
遅延損害金 (4)	0
保証料遅延損害金 (5)	0

$$\text{合計金額} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) - (6)$$

ご不明な点がございましたら当店までお問い合わせください。

住宅ローン比較表（仮）

住宅ローン比較表

2021年3月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	34,826,317	1.475	145,348	284	41,278,832
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	34,826,317				41,278,832
合計					41,278,832

支払利息合計 6,452,515

返済月額 145,348

130,354

	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	34,826,317	0.520	130,354	284	37,020,536	-4,258,296
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	34,826,317				37,020,536	-4,258,296
諸経費					0	0
合計					37,020,536	-4,258,296

支払利息合計 2,194,219 -4,258,296

返済月額 130,354

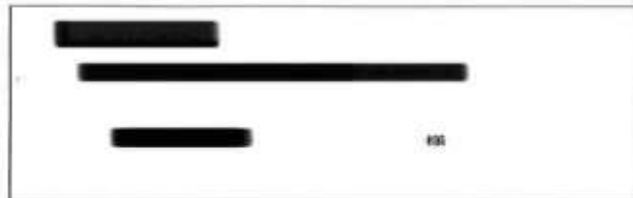
諸経費

保証料戻し

実質諸費用

0

①6フラット 3 5 1.79%



償還予定表

この度は弊社融資をご利用頂きましてまことに
ありがとうございます。
ご利用頂きました融資のご返済は次のとおりで
ございます。

100-0000

南京路港內新碼頭工程計劃表如下：

日本第一等一等一等一等一等一等

[illegible]

平成26年 2月20日

融資種別 買取証発行支援建設	顧客番号	金引開始日	最終返済日	債権約定日	引落日	6ヶ月分払込月	新用融資明細表					
		平成26年 2月18日	平成61年 2月13日	13日	6日	月	月					
		期間	平成26年 2月18日～	平成36年 2月18日～	平成61年 2月13日～							
		利率	平成36年 2月17日まで	平成61年 2月13日まで								
		別	1.490 %	1.790 %								
		元利均等	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月				
		返済元金	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月				
		元金均等返済元金	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月				
		利率	%	%	%	%	%	%				
		元利均等	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月				
		償還別減金	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月				
		元金均等償還別減金	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月	毎月				
		返済方法	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等				
		口理引落	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等	元金均等				

				金利区分 1			金利区分 2			合計	
引落予定日	擔保約定期日	回数	区分	割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	累計合計	残元金合計
平成26年 3月 3日	平成26年 3月 13日	1	甲	87,333.00	80,412.17	17,920.83				87,333.00	17,920.83
平成26年 3月 3日	平成26年 3月 13日	2	甲	87,333.00	80,412.17	17,920.83				174,666.00	35,841.66
平成26年 6月 3日	平成26年 6月 13日	3	甲	22,727.00	22,727.00	17,900.00				22,727.00	58,568.65
平成26年 7月 3日	平成26年 7月 13日	4	甲	32,289.00	22,181.71	17,886.21				55,022.00	115,265.23
平成26年 8月 3日	平成26年 8月 13日	5	甲	39,513.00	22,186.00	17,881.00				94,534.00	210,486.23
平成26年 9月 3日	平成26年 9月 13日	6	甲	37,926.00	22,186.00	17,870.00				132,460.00	278,416.23
平成26年10月 3日	平成26年10月 13日	7	甲	32,981.00	22,084.00	17,737.00				165,441.00	346,153.23
平成26年11月 3日	平成26年11月 13日	8	甲	23,051.00	22,024.00	17,708.00				188,492.00	534,861.23
平成26年12月 3日	平成26年12月 13日	9	甲	18,019.00	22,024.00	17,621.00				206,511.00	741,372.23
平成27年 1月 3日	平成27年 1月 13日	10	甲	33,083.00	22,042.00	17,638.00				239,594.00	980,966.23
平成27年 2月 3日	平成27年 2月 13日	11	甲	33,125.00	22,069.00	17,605.00				272,719.00	1,253,681.23
平成27年 3月 3日	平成27年 3月 13日	12	甲	33,189.00	21,879.00	17,572.00				305,908.00	1,559,589.23
平成27年 4月 3日	平成27年 4月 13日	13	甲	29,691.00	21,899.00	17,538.00				335,600.00	1,895,189.23
平成27年 5月 3日	平成27年 5月 13日	14	甲	39,218.00	21,773.00	17,505.00				374,818.00	2,269,994.23
平成27年 6月 3日	平成27年 6月 13日	15	甲	33,289.00	21,780.00	17,472.00				408,107.00	2,678,091.23
平成27年 7月 3日	平成27年 7月 13日	16	甲	33,311.00	21,804.00	17,438.00				441,418.00	3,119,509.23
平成27年 8月 3日	平成27年 8月 13日	17	甲	33,312.00	21,813.00	17,405.00				474,730.00	3,594,239.23
平成27年 9月 3日	平成27年 9月 13日	18	甲	33,312.00	21,813.00	17,372.00				508,042.00	4,092,281.23

①6フラット35見直し提案

1300502229
Mortgage Service Japan Limited
日本モーゲージサービス株式会社
借換手数料 (諸費用を含めた借換)

作成日: 2020/03/18

お客様のお借換による軽減額は

127

万円 でございます。

現在の借入内容		
繰上返済①+②		
1,969		万円
変更日/完済日	2024年2月	2049年2月
月々返済額	55,025 円	56,986 円
ボーナス加算額	0 円	0 円
金利	1.49%	1.79%

借換後の内容		
繰上返済		
1,842		万円
完済日	2048年3月5日	
月々返済額	54,840 円	
ボーナス加算額	0 円	
金利	1.04%	(団信非加入)

差額		
繰上返済		
127		万円削減
変更日/完済日	2024年2月	2049年2月
月々返済額の差額	-185 円	-2,146 円
ボーナス加算額の差額	0 円	0 円
金利差	-0.45%	-0.75%

住宅ローン		
繰上返済①	1,969	万円
残高	15,505,611 円	
うちボーナス残高	0 円	
返済タイプ	元利均等返済	
残存期間	29年0ヶ月	
団体信用生命保険		
融資払額②	0	万円
次回返済保険料 (年払い)	0 円	
加入プラン	なし	

住宅ローン+団体保険料		
繰上返済	1,842	万円
借入額	15,980,000 円	
うちボーナス借入	0 円	
返済タイプ	元利均等返済	
借入期間	28 年	

借換諸費用 (概算)		
事務手数料	343,570 円	
印紙代	20,200 円	
登記関連費用	183,920 円	
保証手数料	0 円	
合計	547,690 円	

必要自己資金概算		
①諸費用合計	547,690 円	
②内融資費	474,389 円	
必要自己資金 (①-②)	73,301 円	

【ご注意事項】

- ・試算。見積り結果は概算となっておりますので目安としてご利用ください。
- ・作成月の実行金利にて計算しておりますので、実行月が変わった場合はその月の実行金利が適用となります。
- ・借換には所定の審査があり、ご希望に添えない場合や適用金利が変わる場合もございますのでご了承ください。

お問い合わせ先

03-6432-0828

ご不明点等ございましたらお気軽にお問い合わせください。
(営業時間10:00~17:45 土日・祝)

⑪フラット 1.939%

融資種別		買取証券化支援建設				
顧客番号		金消契約日	最終返済日	口座振替日	約定日	ボーナス返済月
		平成26年2月28日	平成61年2月13日	5日	13日	・ 月
融資金額		期間	平成26年2月28日 から	平成31年2月28日 から	平成46年2月28日 から	
24,690,000円			平成31年2月27日 まで	平成46年2月27日 まで	平成61年2月13日 まで	
内 訳	毎月	利率	1.239%	1.639%	1.939%	
	24,690,000円	元利均等返済額	毎月 72,480円 ボーナス 円	毎月 76,639円 ボーナス 円	毎月 78,311円 ボーナス 円	
	ボーナス 円	元金均等返済額	毎月 円 ボーナス 円			

①7フラット 1.939%

ご返済 回数	口座振替日	約定日	ご返済金額 (元利合計)	ご返済内訳						ご融資残高
				毎月返済			ボーナス返済			
				返済金額	元金	利息	残高	元金	利息	
73	32.03.05	32.03.13	76,639	47,662	28,977	21,168,545				21,168,545
74	32.04.05	32.04.13	76,639	47,727	28,912	21,120,818				21,120,818
75	32.05.05	32.05.13	76,639	47,792	28,847	21,073,026				21,073,026
76	32.06.05	32.06.13	76,639	47,857	28,782	21,025,169				21,025,169
77	32.07.05	32.07.13	76,639	47,923	28,716	20,977,246				20,977,246
78	32.08.05	32.08.13	76,639	47,988	28,651	20,929,258				20,929,258
79	32.09.05	32.09.13	76,639	48,054	28,585	20,881,204				20,881,204
80	32.10.05	32.10.13	76,639	48,119	28,520	20,833,085				20,833,085
81	32.11.05	32.11.13	76,639	48,185	28,454	20,784,900				20,784,900
82	32.12.05	32.12.13	76,639	48,251	28,388	20,736,649				20,736,649
83	33.01.05	33.01.13	76,639	48,317	28,322	20,688,332				20,688,332
84	33.02.05	33.02.13	76,639	48,383	28,256	20,639,949				20,639,949
85	33.03.05	33.03.13	76,639	48,449	28,190	20,591,500				20,591,500
86	33.04.05	33.04.13	76,639	48,515	28,124	20,542,985				20,542,985
87	33.05.05	33.05.13	76,639	48,581	28,058	20,494,404				20,494,404
88	33.06.05	33.06.13	76,639	48,648	27,991	20,445,756				20,445,756
89	33.07.05	33.07.13	76,639	48,714	27,925	20,397,042				20,397,042
90	33.08.05	33.08.13	76,639	48,781	27,858	20,348,261				20,348,261
91	33.09.05	33.09.13	76,639	48,847	27,792	20,299,414				20,299,414
92	33.10.05	33.10.13	76,639	48,914	27,725	20,250,500				20,250,500
93	33.11.05	33.11.13	76,639	48,981	27,658	20,201,519				20,201,519
94	33.12.05	33.12.13	76,639	49,048	27,591	20,152,471				20,152,471
95	34.01.05	34.01.13	76,639	49,115	27,524	20,103,356				20,103,356
96	34.02.05	34.02.13	76,639	49,182	27,457	20,054,174				20,054,174
97	34.03.05	34.03.13	76,639	49,249	27,390	20,004,925				20,004,925

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元利均等	20,494,404	1.939	76,639	153	11,725,767
		1.939	78,311	180	14,095,980
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,494,404				25,821,747
合計					25,821,747

返済月額 154,950

支払利息合計 5,327,343

157,451

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
フラット35 元利均等	20,494,404	1.350	75,516	324	24,467,184	12,741,417
					0	-14,095,980
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,494,404				24,467,184	-1,354,563
諸経費					-377,200	-377,200
合計					24,089,984	-1,731,763

返済月額 75,516

支払利息合計 3,972,780

-79,434

諸経費 680,000

機構団信 1,057,200

実質諸費用 -377,200

機構旧団信（一般団信）

● 特約料総支払額のめやすは 1,057,200 円です。

毎年の特約料支払額のめやす

	特約料		特約料		特約料
1年目	71,300	11年目	48,300	21年目	20,700
2年目	69,500	12年目	45,800	22年目	17,700
3年目	67,300	13年目	43,200	23年目	14,600
4年目	65,100	14年目	40,500	24年目	11,500
5年目	62,800	15年目	37,800	25年目	8,300
6年目	60,500	16年目	35,100	26年目	5,100
7年目	58,200	17年目	32,300	27年目	1,800
8年目	55,800	18年目	29,500	-	-
9年目	53,300	19年目	26,600	-	-
10年目	50,900	20年目	23,700	-	-

機構旧団信（疾病特約付き）

● 特約料総支払額のめやすは 1,661,600 円です。

毎年の特約料支払額のめやす

	特約料		特約料		特約料
1年目	112,100	11年目	76,000	21年目	32,600
2年目	109,300	12年目	71,900	22年目	27,800
3年目	105,800	13年目	67,800	23年目	23,000
4年目	102,300	14年目	63,700	24年目	18,100
5年目	98,700	15年目	59,500	25年目	13,100
6年目	95,100	16年目	55,200	26年目	8,000
7年目	91,400	17年目	50,800	27年目	2,800
8年目	87,600	18年目	46,300	-	-
9年目	83,800	19年目	41,800	-	-
10年目	79,900	20年目	37,200	-	-

⑮10年固定 2.25%（団信済み）

049		1072443		19-10-5		49-9-17		2,260		02614	
1	19-10-17	96,200	68,161	38,047	13	34,931,839					
2	19-11-19	133,786	68,285	65,497	1	34,863,560					
3	19-12-17	133,786	68,413	65,369	1	34,795,133					
4	20-1-17	133,786	68,545	65,240	1	34,726,887					
5	20-2-19	133,786	68,674	65,112	1	34,657,913					
6	20-3-17	133,786	68,803	64,983	1	34,589,110					
7	20-4-17	133,786	68,932	64,854	1	34,520,178					
8	20-5-19	133,786	69,061	64,726	1	34,451,117					
9	20-6-17	133,786	69,191	64,598	1	34,381,226					
10	20-7-19	133,786	69,320	64,469	1	34,312,305					
11	20-8-17	133,786	69,450	64,336	1	34,243,156					
12	20-9-19	133,786	69,581	64,205	1	34,173,525					
13	20-10-17	133,786	69,711	64,075	1	34,103,664					
14	20-11-19	133,786	69,842	63,944	1	34,034,022					
15	20-12-17	133,786	69,973	63,813	1	33,964,049					
16	21-1-19	133,786	70,104	63,682	1	33,893,945					
17	21-2-17	133,786	70,235	63,551	1	33,823,710					
18	21-3-19	133,786	70,367	63,419	1	33,753,343					
19	21-4-17	133,786	70,499	63,287	1	33,682,644					
20	21-5-19	133,786	70,631	63,155	1	33,612,213					
21	21-6-17	133,786	70,764	63,023	1	33,541,449					
22	21-7-19	133,786	70,896	62,890	1	33,470,823					
23	21-8-17	133,786	71,029	62,757	1	33,399,524					
24	21-9-19	133,786	71,162	62,624	1	33,328,362					
25	21-10-17	133,786	71,294	62,490	1	33,257,066					
26	21-11-19	133,786	71,426	62,356	1	33,185,636					
27	21-12-17	133,786	71,558	62,223	1	33,114,073					
28	22-1-19	133,786	71,690	62,090	1	33,042,275					
29	22-2-17	133,786	71,823	61,954	1	32,970,543					
30	22-3-19	133,786	71,955	61,818	1	32,898,676					
31	22-4-17	133,786	72,087	61,684	1	32,826,474					
32	22-5-19	133,786	72,219	61,549	1	32,754,237					
33	22-6-17	133,786	72,351	61,414	1	32,681,865					
34	22-7-19	133,786	72,483	61,279	1	32,609,357					

①9変動金利1.075%

株式会社 もみじ銀行
〒730-8678 広島市中区紙町1番24号

お取引店 (132) 五日市駅前支店
Tel. 082(924)7300

保証会社名 広島総合信用株式会社

お借入内容

お借入金額 またはお借入残高	38,905,901 円	お借入日	平成 27 年 5 月 29 日	ご返済方法
内 毎月分	38,905,901 円	ご返済期限	令和 32 年 5 月 27 日	返済方法等
内 ボーナス分	0 円	利率	年利 1.075 %	ご返済日
内 最終加算分	0 円			ご返済口座
ご返済金額変更 の有無	無 (5年見直し)	利率変動幅	0.000 %	
ご返済金額の お取扱い	詳細については、裏面 A をご覧ください。	ベースレート	住宅ローン基準金利	

このご返済のお知らせは、ご選択い
額をお知らせするものです。ご希望
をうけたまわります。

*お借入残高は、1.2月ご返済後の

ご返済内容

ご返済日	ご返済金額	元本部分		利息部分	
		内 毎月分	内 ボーナス分	内 毎月分	内 ボーナス分
03.01.27	128,607 円	93754 円		0 円	34853 円
03.02.27	128,607 円	93838 円		0 円	34769 円
03.03.27	128,607 円	93922 円		0 円	34685 円
03.04.27	128,607 円	94007 円		0 円	34600 円
03.05.27	128,607 円	94091 円		0 円	34516 円
03.06.27	128,607 円	94175 円		0 円	34432 円

ご返済残高

	内 毎月分	内 ボーナス
円	円	円
38,812,147	38,812,147	
38,718,309	38,718,309	
38,624,387	38,624,387	
38,530,380	38,530,380	
38,436,289	38,436,289	
38,342,114	38,342,114	

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
もみじ銀行 元利均等	38,436,289	1.075	128,607	348	44,755,236
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	38,436,289				44,755,236
合計					44,755,236

返済月額	128,607	支払利息合計	6,318,947
			122,430

	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	38,436,289	0.520	119,010	348	41,415,480	-3,339,756
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,436,289				41,415,480	-3,339,756
諸経費					1,190,000	1,190,000
合計					42,605,480	-2,149,756

返済月額	119,010	支払利息合計	2,979,191	-3,339,756
			諸経費	1,190,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	1,190,000

防衛金利

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
もみじ銀行 元利均等	38,436,289	0.720	122,413	348	42,599,724
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	38,436,289				42,599,724
合計					42,599,724

	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	38,436,289	0.520	119,010	348	41,415,480	-1,184,244
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,436,289				41,415,480	-1,184,244
諸経費					1,190,000	1,190,000
合計					42,605,480	5,756

返済月額	122,413	支払利息合計	4,163,435
			122,430

返済月額	119,010	支払利息合計	2,979,191	-1,184,244
		諸経費		1,190,000
		保証料戻し		
		実質諸費用		1,190,000

②0変動金利2.375%

お取扱番号	ご返済用預金口座	ご融資利率	残存期間	ご融資残高
		2.37500%	ヶ月 219	20,430,398
ご融資日		期 日		
年 月 日	年 月 日			
16 3 30	21 3 2			

*金利優遇幅 0.30000%

*金利優遇終了日 21年 3月 2日

ご返済日	ご返済額	うち 利 息 額		うち 元金内入額	ご 融 資 残 高	未払利息発生額	未払利息残高
		今回利息額	未払利息内入額				
3 1 2	115,053	40,434	0	74,619	20,355,779	0	0
3 2 2	115,053	40,287	0	74,766	20,281,013	0	0
3 3 2	115,053	40,139	0	74,914	20,206,099	0	0
3 4 2	115,053	39,991	0	75,062	20,131,037	0	0
3 5 2	115,053	39,842	0	75,211	20,055,826	0	0
3 6 2	115,053	39,693	0	75,360	19,980,466	0	0

いつも池田泉州銀行をお引立いただきありがとうございます。
 あなたさまのローンのご融資明細および次回のご融資利率見直しまでの
 ご返済予定をお知らせいたしますので、本書を大切に保管のうえ、
 毎月の残高をご確認いただきますようお願い申し上げます。

(ご返済日が休日の場合は専営業日)
 2年12月 2日作成

株式会社 池田泉州銀行

取扱店 庄内支店

表面に記載のお問い合わせ先は、上記
 取扱店と異なる場合があります。

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
池田泉州銀行 元利均等	20,055,826	2.375	115,053	214	24,621,342
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,055,826				24,621,342
合計					24,621,342

		支払利息合計	4,565,516
返済月額	115,053		
		101,469	

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 元利均等	20,055,826	0.520	98,151	214	21,004,314	-3,617,028
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,055,826				21,004,314	-3,617,028
諸経費					710,000	710,000
合計					21,714,314	-2,907,028

		支払利息合計	948,488	-3,617,028
返済月額	98,151	-16,902		
			諸経費	710,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	710,000

防衛金利

住宅ローン比較表

2021年5月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
池田泉州銀行 元利均等	20,055,826	0.899	101,467	214	21,713,938
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	20,055,826				21,713,938
合計					21,713,938

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 元利均等	20,055,826	0.520	98,151	214	21,004,314	-709,624
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	20,055,826				21,004,314	-709,624
諸経費					710,000	710,000
合計					21,714,314	376

		支払利息合計	1,658,112
返済月額	101,467		
		101,469	

		支払利息合計	948,488	-709,624
返済月額	98,151	-3,316		
			諸経費	710,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	710,000

第3回の課題②

**あと3枚返済予定表を回収してください！
出来る方は、比較表を作成**

今回は、回収の段階で

①保証料

②団信の内容

を確認してください！

期日5月31日(月)

②1変動金利0.875%

ご返済予定表

作成日 令和 3年 4月 1日

返済内容

ご融資残高		現利率	
3年 4月 1日現在		%	
54,342,968		0.875	
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額	現毎月のご返済額	現ボーナス返済額
	新増額返済額	現増額返済額	

平素は格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。
お取扱い中のご融資の払込明細は表のとおりになりますので、ご通知いたします。

返済予定表

お客様番号		証書番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期限 最終償還予定日	完済割賦払 完済ボーナス払	ご返済口座	
21223				55,000,000					
回数	約定返済日	ボーナス	毎月のご返済額	内元金ご返済額	内お利息額	計算日数 又は月数	残高	未払利息	
*旧明細より繰越							53,848,936		
8	3/7/26		204,182	164,918	39,264	*1	53,684,018		
9	3/8/25		204,182	165,038	39,144	*1	53,518,980		
10	3/9/27		204,182	165,158	39,024	*1	53,353,822		
11	3/10/25		204,182	165,279	38,903	*1	53,188,543		
12	3/11/25		204,182	165,399	38,783	*1	53,023,144		
13	3/12/27		204,182	165,520	38,662	*1	52,857,624		

注)「ボーナス欄」……「*」印は、ボーナス月または、増額返済月のご返済を表します。
「未払利息欄」……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。

お願い
ご返済口座へのご入金はお早めにお願ひ申し上げます。
なお、約定返済日にお振替できない場合、元金ご返済額に対して延滞金がかかります。

イオン銀行HP



住宅ローンシミュレーション



お借換え

2021年6月5日 作成 / 受付番号: WEB06213531

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204,182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2,450,184円
現在の内容でのお支払総額合計	約59,825,326円

■お借換え希望条件

お借入れ金額	5,384万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	24年 5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 195,706円	月々 200,434円
	増額 (ボーナス) 分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	2,348,472円	2,405,208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)		57,341,746円	58,727,088円
現在との比較		-2,483,580円	-1,098,238円
諸費用 合計 (概算) *1		約 1,630,000円	約 550,000円
ローン取扱手数料 *2		1,184,400円	110,000円
借入契約収入印紙代		60,000円	60,000円
抵当権設定登録免許税 *3		215,300円	215,300円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4		約 80,000円	約 80,000円
その他		90,300円	84,700円

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年6月25日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	53,848,936	0.875	204,182	293	59,825,326
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	53,848,936				59,825,326
合計					59,825,326

返済月額	204,182	支払利息合計	5,976,390
			201,301

	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	53,848,936	0.520	195,738	293	57,351,234	-2,474,092
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	53,848,936				57,351,234	-2,474,092
諸経費					1,630,000	1,630,000
合計					58,981,234	-844,092

返済月額	195,738	支払利息合計	3,502,298	-2,474,092
			諸経費	1,630,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	1,630,000

確 認

①保証料は？

②団信は？

聞けましたでしょうか？

②②変動金利0.9%

返済計画表

毎度格別のお引立てにあずかりありがとうございます。
以下の資金にかかる償還日および返済内容は本状のとおりとなっておりますので、
内容をご確認のうえ、本状を大切に保管いただきますようお願い申し上げます。
なお、返済金額合計と保証料の合計額をお支払ください。

(ご案内期間 3年 7月 28日～ 3年 12月 28日)

作成日 令和 3年 4月 15日

お客様番号	ご融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利息補給	留保金
		J A住宅ローン	28- 4-27	有	有	有			
ご融資金額(円)		うち貸与融資金額(円)	ご融資期間	約定利率(%)		損害金利率(%)		変更予定利率(%)	
42,000,000		10,000,000	33- 3-28	0.90000		14.00000		0.90000	
ご融資残高(円)		うち貸与融資残高(円)	利息返済	利率見直し		振替店舗		振替口座番号	
36,949,804		8,756,481	利息後取	6ヶ月					
変更日	作成理由	利率変更予定日							
	利率変更	3- 6-29							

利率変更予定として作成しました。

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	3- 7-28	125,850	60,395	256,245	36,549,060	0
	うち貸与	127,450	39,404	166,854	8,629,031	0
2	3- 8-28	68,451	20,940	89,391	36,480,609	0
3	3- 9-28	68,503	20,888	89,391	36,412,106	0
4	3-10-28	68,554	20,837	89,391	36,343,552	0
5	3-11-28	68,606	20,785	89,391	36,274,946	0
6	3-12-28	68,657	20,734	89,391	36,206,289	0
合計		538,621	164,579	703,200		0

● 明細数が11件を超える場合は、本状を封筒にて送付させていただきます。

確 認

ボーナスありの場合には？

毎月払い(ボーナス払い無し)に変換

$$166,854\text{円} \div 6 = 27,809\text{円}$$

$$89,391\text{円} + 27,809\text{円} = \text{毎月}117,200\text{円}$$



お借換え

2021年6月5日 作成 / 受付番号: WEB06213532

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117,200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1,406,400円
現在の内容でのお支払総額合計	約41,723,200円

■お借換え希望条件

お借入れ金額	3,655万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	29年 8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)	-%

■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 110,813円	月々 114,054円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,329,756円	1,368,648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)		39,449,409円	40,603,142円
現在との比較		-2,273,791円	-1,120,058円

諸費用 合計(概算) *1

ローン取扱手数料 *2	804,100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	146,200円	146,200円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4	約 80,000円	約 80,000円
その他	89,700円	83,800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

住宅ローン比較表

2021年7月28日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	36,549,060	0.900	117,200	356	41,723,200
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	36,549,060				41,723,200
合計					41,723,200

返済月額	117,200	支払利息合計	5,174,140
			114,012

	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	36,549,060	0.520	110,810	356	39,448,360	-2,274,840
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	36,549,060				39,448,360	-2,274,840
諸経費					1,140,000	1,140,000
合計					40,588,360	-1,134,840

返済月額	110,810	支払利息合計	2,899,300	-2,274,840
			諸経費	1,140,000
			保証料戻し	
			実質諸費用	1,140,000

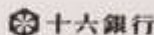
②3変動金利1.475% メリット出ず

ご返済のお知らせ 金利選択型（変動金利）

令和 3 年 4 月

1 - 1

ローンコード 2500-046 69054



東京センター
〒500-8516 岐阜市中央駅前34

*04700153 11150-210306 KJH001012-G1-0
0120 0901817 00047 040354 001/001 045054 045401

お借付先 (123) 岐阜中央支店
〒500-8516 058(264)0016

保証会社名 十六信用保証（株）

お借入金額 元金・元金+利息	2,296,152 円	お借入日	平成 23 年 1 月 28 日	ご返済方法	元金均等返済
元金	2,296,152 円	ご返済開始	令和 5 年 11 月 26 日	返済方法等	
内 ポーナス分	0 円	利率	年利 1.475 %	ご返済日	毎月 26 日
元金加算分	0 円			ご返済口座	
ご返済金額変更 の範囲	無（5 年経過し）	利率変動幅	0.000 %	返済条件	借入年月 (毎月計) 年 月 日 (ポーナス分)
ご返済金額の お取扱い	詳細については、裏面 A をご覧ください。	ベースレート	住宅ローン長期変動 基準金利	返済期間	年 月 日 年 月 日

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

*お借入残高は、本年 8 月ご返済後の残高を表示しております。

ご返済日	ご返済金額	元金部分	利息部分	元金加算分	返済残高
内 毎月分	内 ポーナス分	内 毎月分	内 ポーナス分	内 毎月分	内 ポーナス分
03.07.26	80,646 円	77,024 円	0 円	2,215,328 円	2,215,328 円
03.08.26	80,646 円	77,920 円	0 円	2,140,408 円	2,140,408 円
03.09.26	80,646 円	78,016 円	0 円	2,062,392 円	2,062,392 円
03.10.26	80,646 円	78,112 円	0 円	1,984,280 円	1,984,280 円
03.11.26	80,646 円	78,208 円	0 円	1,906,072 円	1,906,072 円
03.12.26	80,646 円	78,304 円	0 円	1,827,768 円	1,827,768 円

*ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

課題確認

第2課題

さらに3枚の返済予定表の回収と言われて
出来ましたでしょうか？

保証料、団信について確認できましたでしょうか？

①出来た！

②出来なかった！

何があれば、どうすれば、出来たのか？

ブレイクアウトルーム

5分で話し合ってください！

班長さんが、リードして頂き

後で、発表して頂きます！

第4回の課題①(再)

あと3枚返済予定表を回収してください！

計6件まで回収(写メ)

出来る方は、比較表を作成、防衛金利の計算

回収の段階で

①保証料

②団信の内容

を確認してください！

期日6月14日(月)

返済予定表 管理表

自動保存 58c413d199e1b288cd1f950d074ed485 - Excel 検索

ファイルホーム挿入ページレイアウト数式データ校閲表示ヘルプ

R1C1

✕

✓

*f*_x

管理番号

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	管理番	名前	銀行	残高	計算基準月	金利	防衛金利	最終金利	軽減額	軽減額100万以下		
50	049									×		
51	050									×		
52												
53												
54												
55												
56												
57												
58												
59												
60												
61												
62												
63												
64												

見直しセミナーの解説

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1.35%35年 = 総返済額は？



フラット35 新機構団信込み

2021年6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 1.446%

融資率(9割以下)

返済期間21～35年

年率 **1.35%**

実質年率 1.485%

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 金利 2.0% 35年 = 総返済額は？

約4,174万円・・・②

金利の重さ

① 3,000万円 金利**1.0%** 35年= **約3,557万円**

② 3,000万円 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？

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） 0.002%

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！

長期金利の推移



2021/6/7

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



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！

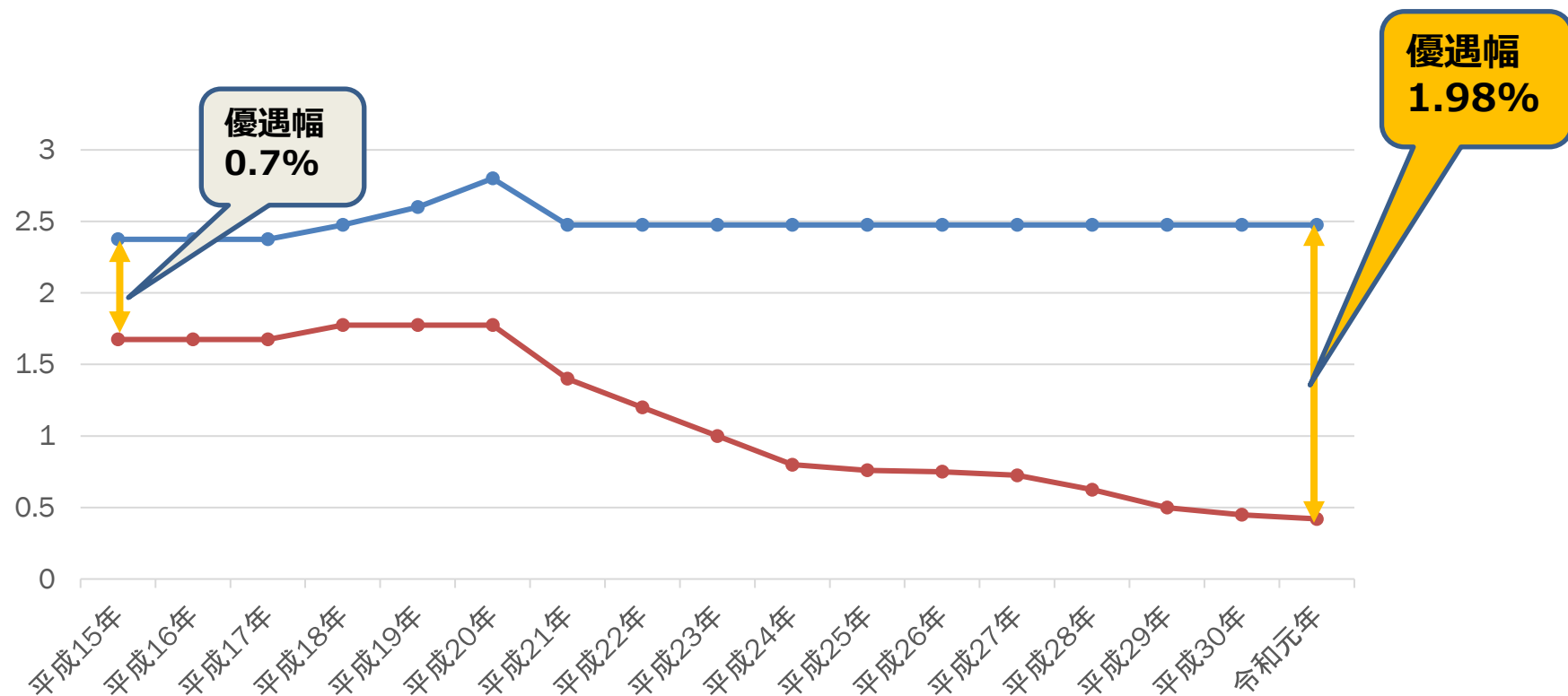
金融機関間（銀行間）の競争激化！

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



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1,000円（4,000円引き）
になっていました！
（適用金利は**0.495%**）

住宅ローンの種類

①変動金利

②10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
みずほ銀行ネット	0.375%	変動金利
Pay pay銀行	0.38%	変動金利
auじぶん銀行	0.41%	変動金利
住信SBIネット銀行	0.41%	変動金利
りそな銀行	0.43%	変動金利

* 2021年6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 **0.375% (手数料別)**
実質 **0.575%**

事例！

7年前に**3,000万円**を変動金利**1.075%**
35年で借り入れした**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
Pay pay銀行	0.499%	10年固定
AUじぶん銀行	0.525%	10年固定
住信SBIネット銀行	0.58%	10年固定
ソニー銀行	0.60%	10年固定
十六銀行 みずほ銀行ネット	0.60%	10年固定

* 2021年6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 **0.499%～（保証料別）**

0.8%（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 **0.499%（保証料別）**

実質 **0.699%**

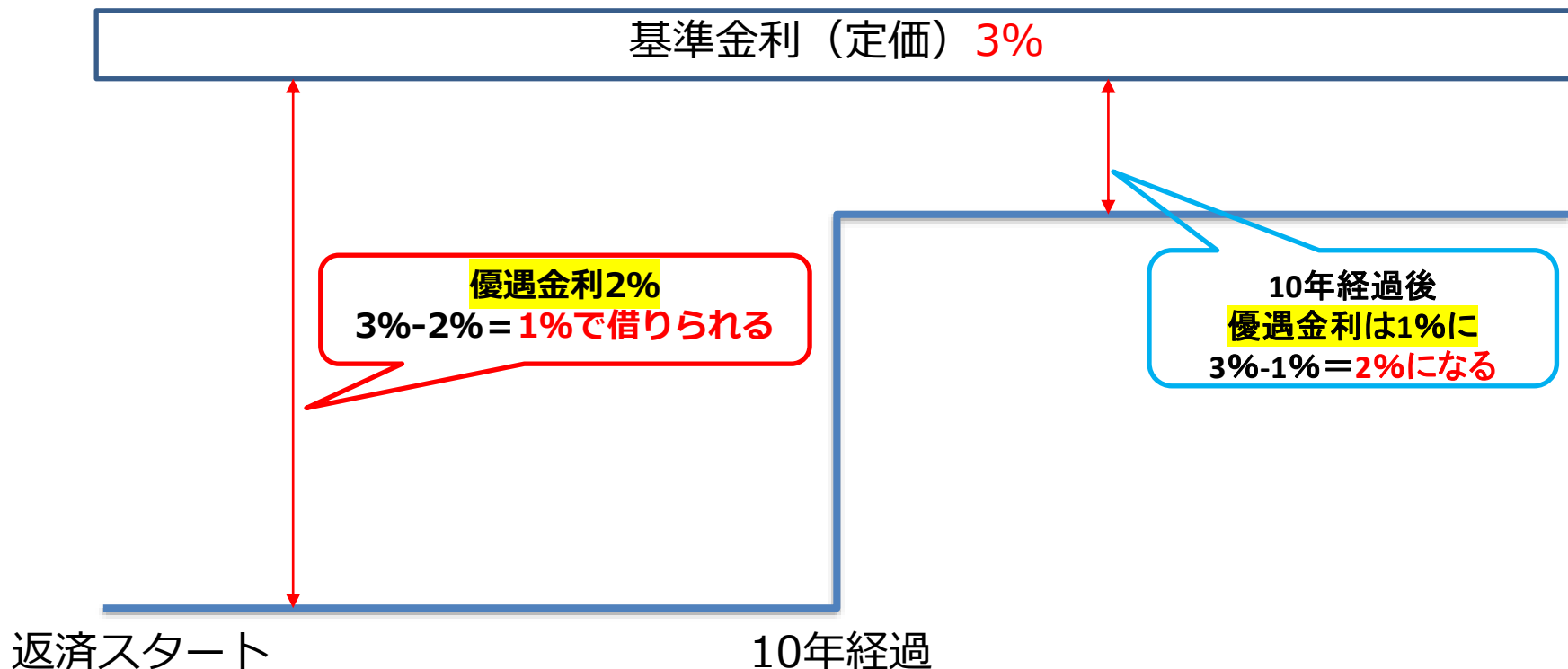
10年固定金利

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

金利優遇幅が最も大きい

Copyright© by shinozaki-tp All right reserved

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**で借り入れした**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ますか？

「まあ、そんな感じです・・・」

③ どの銀行ですか？

「〇〇〇銀行ですけど・・・」

ピストルとナイフ作戦

④条件は？

「変動金利 0.52%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(2021年6月)の全期間固定の金利は？

フラット35は**1.35%**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 2021年6月

2021年6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 1.446%

融資率(9割以下)
返済期間21～35年

年率 **1.35%**
実質年率 1.485%

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**で借り入れした

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

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。

第4回の課題②

回収した返済予定表のお客様に対して
比較表を使い、メリットの説明をしてくる。

お客様に現銀行に電話をしてもらう。

ピストルとナイフ作戦を実行してもらう！

①金利引き下げ

②借り換えへの動き

実行出来たら、感想をもらってきてください！

期日6月14日(月)

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（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

親近感



権威性

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

フ口向けセミナー(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

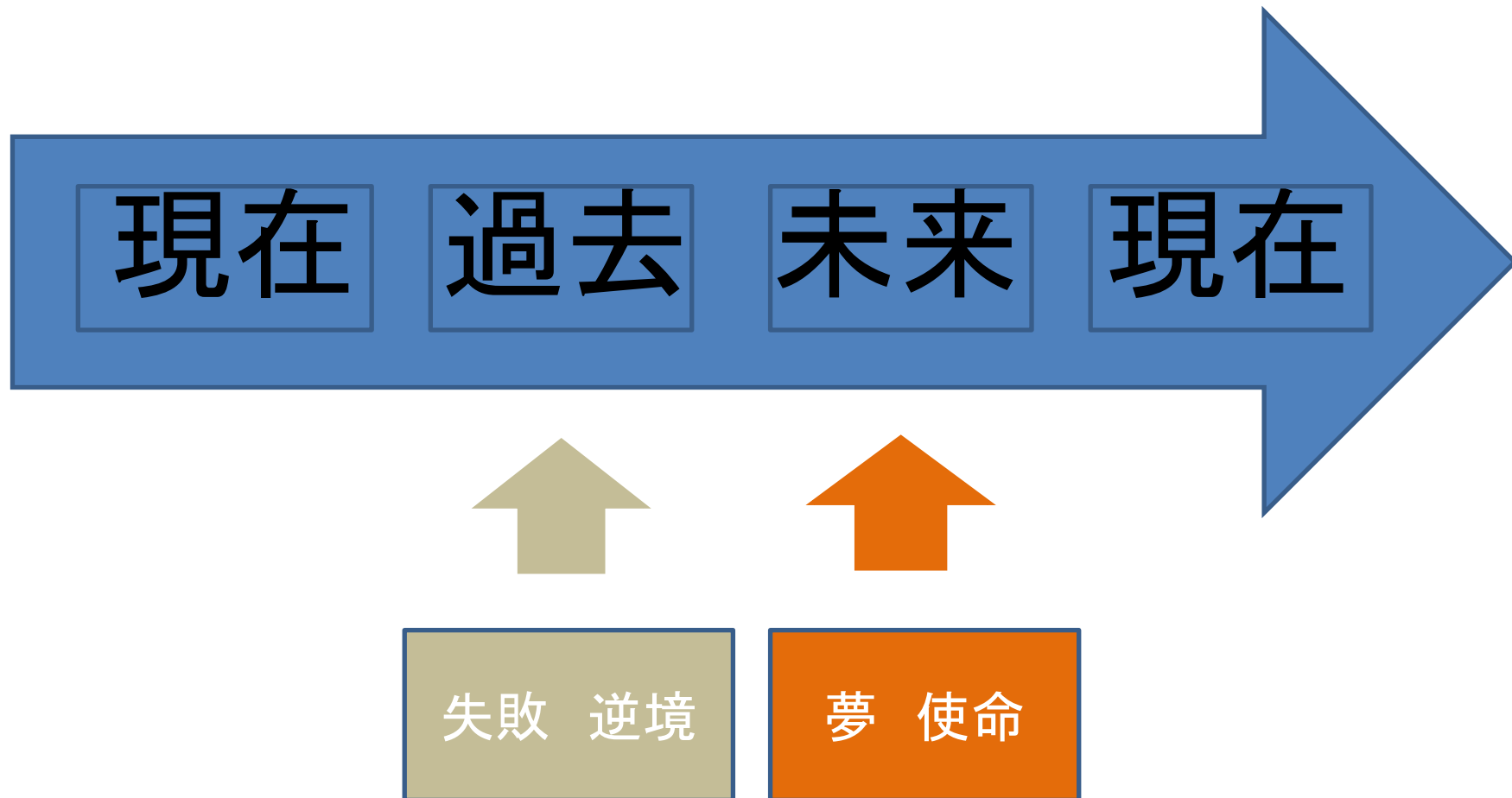
親しみやすさ

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～15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？

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

第4回の課題①(再)

あと3枚返済予定表を回収してください！

計6件まで回収(写メ)

出来る方は、比較表を作成、防衛金利の計算

回収の段階で

①保証料

②団信の内容

を確認してください！

期日6月14日(月)

第4回の課題②

回収した返済予定表のお客様に対して
比較表を使い、メリットの説明をしてくる。

お客様に現銀行に電話をしてもらう。

ピストルとナイフ作戦を実行してもらう！

①金利引き下げ

②借り換えへの動き

実行出来たら、感想をもらってきてください！

期日6月14日(月)

本日のまとめ

**本日の講座の振り返り
各班で、シェアしてください！**

- ①本日の気付き・学び**
- ②返済予定表回収(課題)への意気込み**

質問があれば、受け付けます！

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理解・ロープレ(金利の重さ等)
- 火災保険の必勝提案法
- マーケティング(パーフェクト・カスタマー)
- 営業心理学
- プロフィール作成
- 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

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

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地震保険の耐震等級確認資料を安くする裏ワザ！
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集N0.4

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

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
- ⑨Aさんの家はB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)

小ネタ集N0.6

- ①変動VS固定 どちらがお得か？は、議論すべきでない！
- ②71歳で、ガンでなくなる人の話！
- ③飛んで火にいる夏の虫作戦
- ④孫正義に、医療保険は必要か？
- ⑤ライフプラン営業の歴史
- ⑥自動車の任意保険はいらない！
- ⑦火災保険の請求代行業者に気をつけろ！助成金とは？