

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第11期 第7日目(200M)



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istol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 セミナーロープシ(金利の重さ)
- ③ 自動計算シート
- ④ 営業心理学
- ⑤ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふりかえり

この2週間を振り返り

住宅ローンについて

お客様から何か相談を受けましたか？

引き寄せる！

返済予定表を回収しようとして行動していると

お客様から声がかかるようになります！

情報発信していると、情報が集まってきます

周波数が合ってくる 同調してくる

引き寄せる！

ふいかえり

セミナー概論

自己紹介ロープシ

営業心理学 営業とは？紹介とは？

見直しセミナー解説

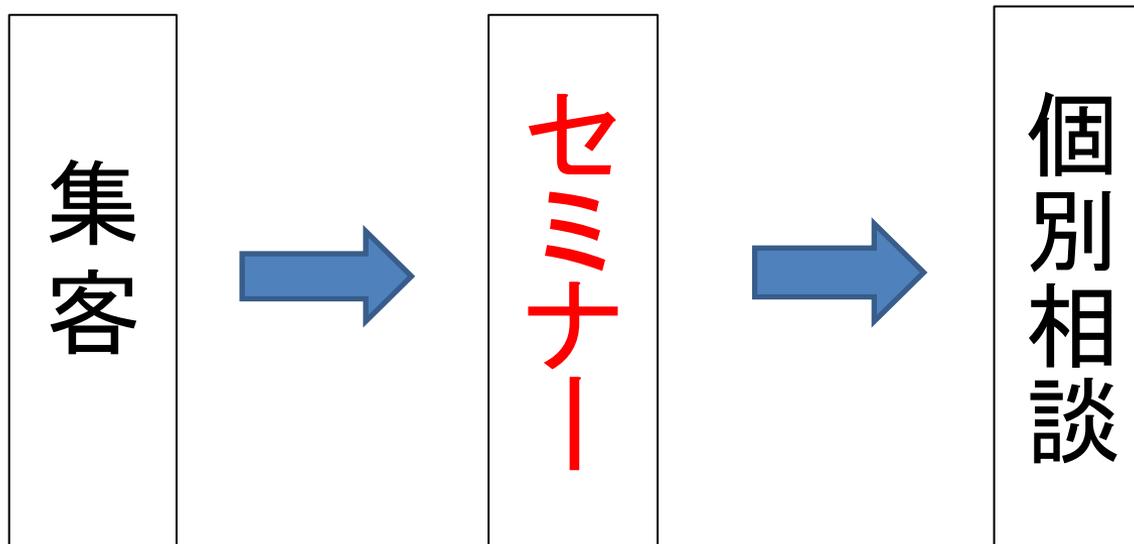
マーケティングの基本 パーフェクトカスタマー

リストホルダー コンテンツホルダー

5大支出(教育・住宅・老後・車(通信費)・保険)

JV企画 貢献(本業ど真ん中、営業利益)

セミナー概論



伝え方(ストーリーテリング)

ポジション(選ばれる理由)

顧客獲得型セミナー構築のためのフレームワーク by 遠藤 晃

ステージ①

ニーズの喚起【破壊】

現状を破壊して、注目を得る

(具体的に何をするか)

戦略的な余談

挫折と成功の幅が大きいプロフィール

ギャップインパクト・トーク

顧客獲得型セミナー構築のためのフレームワーク

ステージ②

判断基準の提示【構築】

新たな観点を示し、参加者の行動指針を構築する
(具体的に何をするか)

争点の定義付け、明確化

例話や具体的事例を話し、この分野のプロだと思わせる

現場を再現したようなリアリティのある話

踏み絵の質問(預言者のアプローチ)

顧客獲得型セミナー構築のためのフレームワーク

ステージ③

断りの排除【定着】

断りの理由を事前に解消するための教育を行う
(具体的に何をするか)

例話や具体事例を話し、不条理や不合理に訴える
『成功者には、共通点がある』というフレーミング
解決策の提示

踏み絵の質問(預言者のアプローチ)

個別相談の説明&誘導

顧客獲得型セミナー構築のためのフレームワーク

ステージ④

関係性の開示【強化】

既存顧客との関係性を伝え未来の自分をイメージさせる

(具体的に何をするか)

既存顧客との体験談を語る

顧客の声を伝える

成果発表をする

コミュニティの価値を示す

顧客獲得型セミナー構築のためのフレームワーク

ステージ⑤

ビジョンの表明【同一化】

1つのビジョンに向かい、大きなうねりを作り出す
(具体的に何をするか)

理念を表明し、ビジョンを語る

個別相談の説明 & 誘導

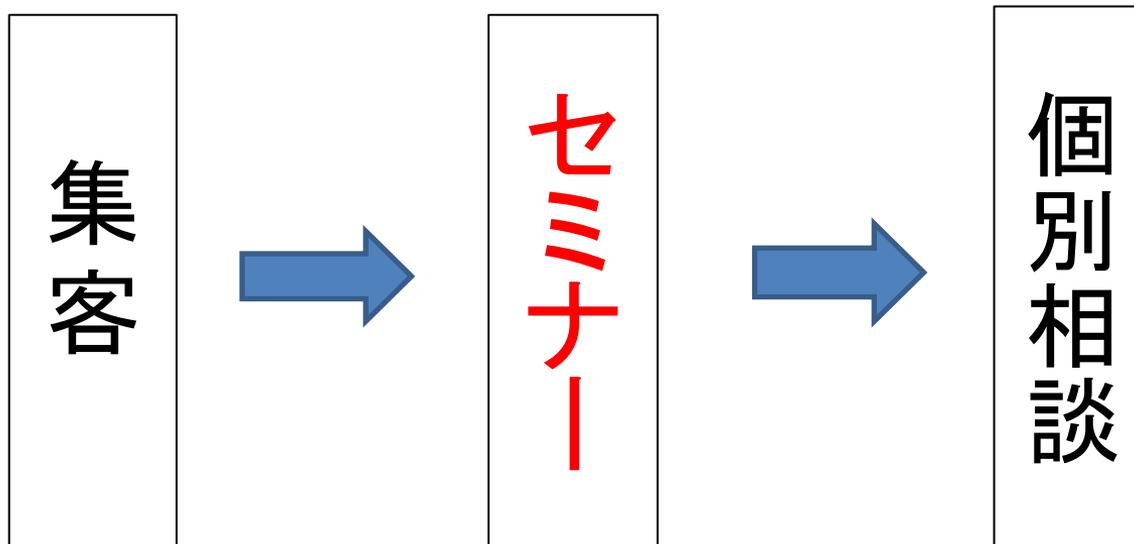
バックエンドの説明

バックエンドのクロージング

by遠藤 晃

自己紹介について

ポジション(選ばれる理由)



伝え方(ストーリーテリング)

ポジション(選ばれる理由)

INTRODUCE MYSELF

はじめまして!!

私、メットライフ生命の『安藤 博武(あんどう ひろむ)』と申します。現在『自己紹介シート』にてご挨拶させていただいております。

皆様抱いていらっしゃる**「将来の夢や目標」**

そんな**「将来の夢や目標」**の実現のお手伝いさせていただくのが私の仕事です。

自己紹介させていただきます!!

氏名	: 安藤 博武(あんどう ひろむ)
生年月日	: 1971年(昭和46年)1月15日生まれ
血液型	: O型
居住地	: 名古屋市中川区
家族	: 妻、長女、次女、長男
出身地	: 名古屋市中川区
出身校	: 広島県立大学卒業
特技	: スキューバダイビング (ダイブマスターのライセンス保有)
趣味	: 登山(日本百名山制覇が目標)
前職	: 繊維専門商社の営業職(婦人服の製造、輸入を担当する部署に所属していました)
仕事のモットー	: 自分が関わった人たちが家族円満で、幸せな家庭生活を送ることに貢献する。



皆様との出会いは長いお付き合いの始まりに過ぎません。

保険のコンサルタントには2つの家族があると思っています。

1つは自分の家族。もう1つは皆様の家族。

皆様とのつながりを通し、生活に関わる多くのことで頼れる家族のようにになりたいと思い、この仕事をしております。

メットライフ生命

名古屋第二エージェンシーオフィス

〒460-0008 名古屋市中区栄3-8-8 名古屋平和ビル7F

TEL: 052-269-7701 FAX: 052-262-6441

携帯: 090-1753-0115



いい明日へ、ともに進んでゆく。

キッズ・マネー・ステーション認定講師

子育て診断士

(一般社団法人 日本パーソナルコミュニケーション協会認定)

講師プロフィール

氏 名 高橋 大介 (たかはし だいすけ)

保有資格

- ・ 2020年度 MDRT成績資格会員
- ・ PlanSmart プラチナ認定講師
- ・ トータルライフコンサルタント
(生保協会認定FP)
- ・ 信託会社(遺言信託等)紹介業資格者
- ・ キッズ・マネー・ステーション認定講師

経 歴

学習院大学 法学部政治学科卒業
大手都市銀行にて6年間勤務の後、
メットライフ生命(旧アリコジャパン)入社
現在のコンサルタント部長に至る

大阪府箕面市在住。金融業界19年目の40歳。
現在メットライフ生命保険(株)所属のセミナー講師として全国講演活動中。これまで1000世帯以上の
相談実績があり、「ハート&ロジック」を信条とした分かりやすい個別相談には定評があります。

2



自己紹介



- 山本賢太 1974年11月1日生まれ (46歳) キティーちゃんと同じ生まれ
- 島根県生まれ、現在は大阪在住、家族は妻、子供22歳と20歳
- 現在は外資系金融機関勤務FP、前職はマクドナルド
- マネーセミナー、キッズマネースクールを年間50回以上実施
- 年間100世帯のライフプランニング作成
- 趣味 写真、フィットネス、ボランティア
- 得意なこと 携帯乗り換えアドバイス、お金の整理整頓



営業心理学

言葉の定義 『**営業**』とは？

目の前の人の『○○○○』と『○○○○』の
お手伝いを

扱っている商材やサービスを

使って行うことである！

営業心理学

言葉の定義 『**営業**』とは？

目の前の人の『**問題解決**』と『**願望実現**』の
お手伝いを

扱っている商材やサービスを

使って行うことである！

営業心理学

言葉の定義 『紹介』とは？

『問題解決』と『願望実現』がされた方の

○○や○○の

お○○けである！

営業心理学

言葉の定義 『紹介』とは？

『問題解決』と『願望実現』がされた方の

喜びや幸せの

お裾分けである！

営業心理学

言葉の定義 『紹介』 とは？

中井隆栄先生の定義

紹介とは

・・・でお困り(・・・をお望み)の方に、
最適な解決策があると知ってもらう活動

マーケティング

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？

リストホルダーの探し方

マーケティングの基本

まずは

パーフェクト・カスタマーの設定

**住宅ローンの見直しコンテンツを武器に
お役に立てそうなお客様はどんな人？**

パーフェクト・カスタマー

理想のお客様を具体的に設定する

- ①住所、②氏名、③年齢、④職業
- ⑤家族構成、⑥趣味

具体的に設定しましょう！

リストホルダー

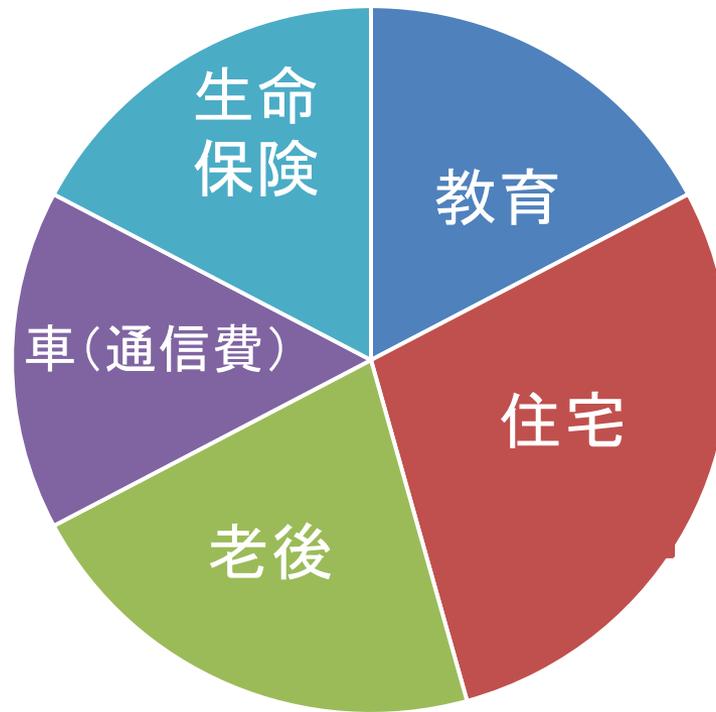
そのパーフェクト・カスタマーを
既に自身のお客様として、持っている
個人、法人、組織、グループ等
はありませんか？

どこに集まっていますか？

リストホルダーを探す ヒント

人生における5大支出

支出



■ 教育 ■ 住宅 ■ 老後 ■ 車（通信費） ■ 生命保険

リストホルダー

リストホルダーに貢献出来ることは何か？

売上げ(営業利益)貢献

本業、ど真ん中で貢献出来ること！

は、どんなことですか？

リストホルダーへの企画

その先への貢献出来ることは、どんなこと？

売り上げ 宣伝、集客、認知、SNS、紹介

コストダウン 浮いたお金で、単価UP

業界情報(マッチング)

同行販売、直接販売(保険の共同募集)

セミナーの共催(お手伝い)

リストホルダーとの提携

①提携先を3先決めてください

提携したい先

ベスト3

①

②

③

第6回の課題②

リストホルダーを20先選出(圧倒的な文字量)して
提携したいベスト3 を決め

その3先に対して企画書を作成してください

①会社、個人、グループ名

②貢献出来ること

③いつ、どのように提携するか？(セミナー開催)

班長さんへ

期日7月14日(水)

FP安藤博武の 住宅ローンの 見直しで **営業マン必見!** お客様のご予算を 上げる方法!

!! どんなセミナーなのか!?!

① 「住宅ローンの見直しとは」

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? → 審査とかもあるんじゃない? ● 時間もかかりそうだし...
- お金(諸費用)もかかるんじゃない? → ですよね! 実は簡単な方法があるんです!

② 「住宅ローンの基本中の基本を伝授!」

まずは、「金利の優越」を知ってください!

「金利の優越」をご理解頂くことで、お客様が現在借りている住宅ローンの金利を0.1%でも下げたお客様の車の購入予算に当てることができます。

③ 「住宅ローンはメンテナンスが必要!」

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!

メンテナンス方法をお伝えします!

④ 「住宅ローンの借り換え」

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!

⑤ 「住宅ローンを借りた後には生命保険の見直し!」

既設住宅ローンにも保証がついています。保険料は銀行負担になっていますが「生命保険」は2重加入になります。既に加入済みの生命保険を減額し生命保険料の節約ができます! なぜ減額(節約)出来るのかをお伝えします。



安藤 博武

皆様が抱いていらっしゃる「将来の夢や目標」
そんな「将来の夢や目標」の実現の
お手伝いをさせていただくのが私の仕事です。

講師

ファイナンシャルプランナー

安藤 博武 (あんど う ひろむ)

〒460-0008

名古屋市中区栄 3-8-8 名古屋平和ビル 7F

携帯番号 / 090-1753-0115

E-mail : AG.ando.hiromu@metlife.co.jp

保有資格 / ●ファイナンシャルプランナー

●住宅ローンアドバイザー

●子育て診断士

●貸約サポートアドバイザー

第6回の課題③(再)

あと1枚返済予定表を回収してください！

計7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！

班長さんへ

期日7月14日(水)

28 10年固定1.8%

ご返済のお知らせ

株式会社 **もみじ銀行**
〒730-8678 広島市中区胡町1番24号

お取引先 (127) 安芸府中文店
Tel 082(281)2131

(保証会社名) 中国総合信用株式会社

お借入金額 元金総額	17,733,458	円	お借入日	平成 22年 8月 25日	ご返済方法
毎月分	17,733,458	円	ご返済期限	令和 27年 8月 17日	返済方法等
内 訳		円	利率	令和 27年 8月 17日	ご返済口
ボーナス分	0	円	年利	1.800	%
繰上返済分	0	円	利率変動幅		%
ご返済金額変更の有無	有		ベースレート		%
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。				

ご返済内容		元金部分		利息部分	
ご返済日	ご返済金額	内 毎月分	内 ボーナス分	内 毎月分	内 ボーナス分
02.09.17	73,449	46849		0	26600
02.10.17	73,449	46920		0	26529
02.11.17	73,449	46990		0	26459
02.12.17	73,449	47061		0	26388
03.01.17	73,449	47131		0	26318
03.02.17	73,449	47202		0	26247
03.03.17	73,449	47273		0	26176
03.04.17	73,449	47343		0	26106
03.05.17	73,449	47415		0	26034
03.06.17	73,449	47486		0	25963
03.07.17	73,449	47557		0	25892
03.08.17	73,449	47628		0	25821
03.09.17	73,449	47700		0	25749
03.10.17	73,449	47771		0	25678

*ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

ご返済のお知らせ

金利固定型 (固定金利)
固定金利適用期間・10年

お借入金額
元金総額

お借入日

ご返済期限

利率

年利

利率変動幅

ベースレート

その他

ご返済内容		元金部分		利息部分	
ご返済日	ご返済金額	内 毎月分	内 ボーナス分	内 毎月分	内 ボーナス分
02.09.17	17,686,609	17,686,609		0	0
02.10.17	17,639,689	17,639,689		0	0
02.11.17	17,592,699	17,592,699		0	0
02.12.17	17,545,638	17,545,638		0	0
03.01.17	17,498,507	17,498,507		0	0
03.02.17	17,451,305	17,451,305		0	0
03.03.17	17,404,032	17,404,032		0	0
03.04.17	17,356,688	17,356,688		0	0
03.05.17	17,309,274	17,309,274		0	0
03.06.17	17,261,788	17,261,788		0	0
03.07.17	17,214,231	17,214,231		0	0
03.08.17	17,166,603	17,166,603		0	0
03.09.17	17,118,903	17,118,903		0	0
03.10.17	17,071,132	17,071,132		0	0

もみじ銀行

POINT
02

充実した保障内容で安心をサポート！

安心の**疾病保障付きローン**がご利用いただけます！

がん保障特約付住宅ローン

通常金利上乗せなし！※

がんと診断されたら



住宅ローン
残高が

0円になります

※住宅ローン商品によっては、金利上乗せとなる場合がございます。

もみじ銀行

プランの概要 【固定変動選択型】

はじめがお得プラン

2019年4月1日現在

当初固定金利期間の金利がとってもお得
当初固定金利期間終了後、再度固定金利を選択された場合、
当行が定める固定基準金利※1から**年▲1.0%**

当初 固定期間	2019年6月30日(日)まで		実際のお借入時の 適用金利ご選択方法
	正式お申込時の金利	お借入時の金利※2	
当初適用金利 3年 固定金利	年1.10% 基準金利より 年▲1.50%	年1.10% 基準金利より 年▲1.50%	正式お申込時、お借入 時の当行の定める金利 のうちいずれか低い金 利を選択することがで きます。
当初適用金利 5年 固定金利	年1.10% 基準金利より 年▲1.60%	年1.10% 基準金利より 年▲1.60%	
当初適用金利 10年 固定金利	年1.20% 基準金利より 年▲1.90%	年1.20% 基準金利より 年▲1.90%	

[≡ ページのトップに戻る](#)

■ ご注意ください

※1 当行の2019年4月1日現在の固定基準金利は、
・3年固定金利 年2.60%
・5年固定金利 年2.70%
・10年固定金利 年3.10% となっております。

※2 お借入時の金利は、2019年4月1日から2019年6月28日までに実際にお借入いただいた場合の適用金利です。

※3 上記金利は3ヵ月ごとに見直しを行います。

※4 上記金利は金利動向によっては月中に変わることがあります。

※5 当初固定期間終了後の金利優遇(年1.0%優遇)はお借入期間中適用されます。

※6 お申込日から3か月を越えてお借入れされる方はすべてお借入時の当行の定める基準金利となります。

■ 適用条件

次の条件を全て満たされる方

・給与振込※のある方で返済用口座へのミニカードローン(貸越契約額30万円以上)セットもしくはダイレクトバンキングサービス契約のある方。

※給与振込に替えて返済用口座またはワイエムカードに公共料金等の自動振替2種類以上セットの方も含まれます。詳しくは窓口までお問合せください。

もみじ銀行

住宅ローン（新規）（ワイエム保証・中総信保証）

【双方向金利選択型】

変動金利

基準金利	年2.725%
------	---------

固定金利

基準金利	固定金利3年	年2.600%
基準金利	固定金利5年	年2.700%
基準金利	固定金利10年	年3.150%

選べる金利優遇2タイプ/全期間固定金利型

→ 詳しくはこちら

（保証料一括前払い方式）

※保証料分割（上乘せ）方式もご用意しています。



お借換え

2021年7月20日 作成 / 受付番号: WEB07215627

印刷する

■現在のお借入れまとめ

現在のお借入れまとめ	
現在の毎月のご返済額 合計	月々73,449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881,388円
現在の内容でのお支払総額合計	約21,226,761円

■お借換え希望条件

お借換え希望条件	
お借入れ金額	1,721万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	24年 1ヵ月
ご指定される金利	0.87%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	0.97%

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
当初10年 固定期間	お借入れ金利	0.870%	1.070%
	毎月のご返済額	月々 66,028円	月々 67,578円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	792,336円	810,936円
当初金利 適用期間 終了後	お借入れ金利 (ご参考)	0.970%	1.170%
	毎月のご返済額	月々 66,486円	月々 68,046円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	797,832円	816,552円
お支払い総額 (諸費用を含みません)		19,159,497円	19,609,032円
現在との比較		-2,067,264円	-1,617,729円
諸費用 合計 (概算) *1		約 630,000円	約 370,000円
ローン取扱手数料 *2		378,600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 *3		68,800円	68,800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		82,600円	91,200円

▲諸費用についてのご注意

諸費用を含める場合は、上記に記載されている諸費用合計 (概算) を含めて試算をしております。事前審査をお申込みをされる場合には、お借入ご希望金額に諸費用合計 (概算) を加算してお申込みください。

- *1 試算結果はあくまで概算です。物件やご契約の内容により、さらに費用がかかる場合があります。
- *2 ローン取扱手数料は、お借入れ内容により異なります。
- *3 新規お借入れの場合かつ普通抵当権の場合。
- *4 司法書士報酬は概算です。司法書士ごとに、また登記に関わるお手続きの範囲によって異なります。



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

10年
固定

年 **0.67%**

7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)

変動
金利

年 **0.52%**

7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7月10日（土）～2021年10月9日（土）までにお申込みいただき、2022年9月30日（金）までにお借入れいただいた分ま

- ※ 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。

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？
過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？	過去に見直ししたことはあるか？
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？
返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	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。		団信は別払いか？（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）

第6回の課題④(再)

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！

班長さんへ

期日7月14日(水)

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

このご返済のお知らせは、ご選択の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、12月ご返済後の

お借入内容		円	お借入日	ご返済方法
お借入金額 またはお借入残高	38,905,901	円	平成 27年 5月 29日	ご返済方法等
内 毎月分	38,905,901	円	令和 32年 5月 27日	ご返済日
内 ボーナス分	0	円	年利 1.075	%
内 最終加算分	0	円		%
ご返済金額変更の利率	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

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

ご返済後残高		内 毎月分	内 ボーナス
	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	

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		借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
	38,436,289	1.075	128,607	348	44,755,236		38,436,289	0.720	122,413	348	42,599,724	-2,155,512
もみじ銀行					0	イオン銀行					0	0
元利均等					0	元利均等					0	0
					0						0	0
					0						0	0
					0						0	0
					0						0	0
					0						0	0
					0						0	0
	38,436,289				44,755,236		38,436,289				42,599,724	-2,155,512
						諸経費					1,190,000	1,190,000
			合計		44,755,236				合計		43,789,724	-965,512
			支払利息合計		6,318,947				支払利息合計		4,163,435	-2,155,512
返済月額	128,607					返済月額	122,413		-6,194			
			125,833								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

防衛金利=0.917%

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	0.917	125,827	348	43,787,796
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	38,436,289				43,787,796
			合計		43,787,796

	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	0.720	122,413	348	42,599,724	-1,188,072
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,436,289				42,599,724	-1,188,072
諸経費					1,190,000	1,190,000
			合計		43,789,724	1,928

返済月額 125,827
支払利息合計 5,351,507
125,833

返済月額 122,413
支払利息合計 4,163,435
-3,414
諸経費 1,190,000
保証料戻し
実質諸費用 1,190,000

もみじ銀行の提案書

お借換えシミュレーション

令和3年7月7日現在

現在のお借入状況		お借換え後	
借入残高	38,342,114 円	ローン種類	住宅ローン
残存期間	28 年	(金利種別)	(変動金利型)
当初利率	0.975 %	お借入金額	39,400,000 円
利率変更後		お借入期間	28 年
当初返済額	126,848 円	(返済回数)	336 回
返済額		当初利率	0.920 %
利率変更後		毎月返済額	126,031 円
年間返済額	1,522,176 円	年間返済額	1,512,372 円
総返済額	44,016,256 円	総返済額	42,346,416 円

(現在のお借入れ状況)
 ・複数お借入れの場合、借入残高、返済額は合計額、残存期間は最も長いものを、金利は最も低いものを表しています。
 ・金額は概算であり、実際の金額とは異なる場合があります。

(お借換え後)
 ・お借換え金額、お借換えによる保険料等諸費用、お客様ご負担額は概算であり、実際は異なる場合があります。
 ・利率の金利は既定の金利であり、現時点では確定していません。(全期間固定金利の場合は、期日まで金利が確定します)
 ・この試算は基準日現在の金利で元利均等計算したものです。ご融資ならびに将来の金利、返済額もお約束するものではありません。

保証料	819,288 円
事務手数料	54,000 円
登記費用	約 213,600 円
収入印紙代	20,400 円
公正証書作成費用	
既借入分利息額	約 31,152 円
諸費用計	1,138,436 円
お客様ご負担額	80,539 円
お借換えスリット	1,589,291 円

◀ もみじ銀行 住宅ローンのご案内 ▶

【商品プラン】

- ◆ YCG住宅ローン・・・ご本人またはご家族がお住まいになるためのマイホーム購入資金、現在お借入れされている住宅ローンのお借換えにご利用いただけます。
- ◆ 中総信「新型」住宅ローン・・・ご本人またはご家族がお住まいになるためのマイホーム購入資金にご利用いただけます。
- ◆ 中総信借換専用住宅ローン・・・現在お借入れされている住宅ローンのお借換えにご利用いただけます。

【返済方法】

- ◆ 元利均等月賦返済 (ご融資金額の5.0%以内で、半年ごとボーナス等の増額返済も併せてご利用いただけます)

【金利種別】

- ◆ 「変動金利型」「全期間固定金利型」「固定金利選択型」からご選択いただけます。「変動金利型」の利率は年2回見直しされますが、月々の返済額は5年間一定です。「全期間固定金利型」の金利、返済額は最終期日まで変わりません。「固定金利選択型」(3年、5年または10年間固定金利)を選択された場合、固定期間終了時あらかじめ固定金利期間をご選択(所定の取扱手数料が必要となります)いただくか、「変動金利」にお切り替えいただけますが、その際は、固定期間終了時の金利、お借入れ残高に基づき返済額を見直しいたします。

【担保】

- ◆ YCG住宅ローンの場合は、ご融資の対象物件に原則として当行第1順位の抵当権を設定させていただきます。中総信「新型」住宅ローン、中総信借換専用住宅ローンの場合は、中国総合信用株式会社が第1順位の抵当権を設定させていただきます。建物のみをご融資の対象となる場合は、その敷地に対しても第1順位の抵当権を設定させていただきます。
- ◆ 担保の建物には火災保険(時価相当額)を付保していただき、付保の確認をさせていただきます。

【その他】

- ◆ お申し込みにあたり、保証会社の審査によりご希望に満たないこともございますので、あらかじめご了承ください。
- ◆ 住宅ローンのお取組みにあたっては団体信用生命保険(※)にご加入いただけます。また、長期入院時などの際に住宅ローンのご返済を支援する債務返済支援保険もお取扱いしております(保険料はお客様ご負担となります)。

詳細お問い合わせ先 もみじ銀行 五日市駅前支店 0 担当:

(H30.3改)

結 果

もみじ銀行さんは、

金利を1.075%から0.925%へ引き下げ

約92万円の利息の軽減(エアー札束)となり

お客様に喜んで頂きました！

お客様の声



返信ありがとうございます📱先生もありがとうございます📱

92万は大きいですね💎ありがとうございます💎

これ以上下がることはなさそうならこれで契約進めていこうと思います😊ほんとありがとうございました📱

先生にもありがとうございましたとよろしくお伝えください📱📱📱

4

お客様の声



いやいや、みかさんと先生に交渉できると教えて頂かないとできなかつたし、いつかやったとしても何年か先、そして前に提示された数字でOK出してたと思うし、本当に教えていただき、このくらいまで下げれること知らないし、ほんとありがとうございました🙏

はい😊

はいっ💎 本日もよろしくお
願い致します🙏
13時過ぎくらいかな。お待ち
してますね💎 焦らず安全
運転で来てください😊

午

お客様の声

お客様の声は、

セミナーの中に入れておくと

効果的です！

シェアタイム

住宅ローンの見直しで

過去にお客様より感謝された

お礼のメール、手紙(コメント)はありませんか？

グループメンバーにシェアしてあげてください！

ブレイクアウトルーム **5分**

セミナーロープレ

ZOOMセミナー『金利の重さ！』

セミナーPPTを
コンテンツサイトからダウンロードしてください

順番を決めます！

画面共有の練習も兼ねて…

第6回の課題①

セミナーのロープシ『金利の重さ』以下
次回7月20日にロープシしますので、
練習して来てください

ロープシ用のPPTをお渡しします。
(コンテンツページにもあります)

ZOOMの画面共有を使います。

7月20日(火)ロープシ

ここから

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1.33%35年 = 総返済額は？



フラット35 新機構団信込み

2021年7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 **1.20%**

実質年率 1.401%

融資率(9割以下)

返済期間21~35年

年率 **1.33%**

実質年率 1.438%

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？

ここまで

セミナーロープレ

やってみてどうでしたか？

感想を話し合ってみてください！

ブレイクアウトルームで、**5分間**

第7回の課題①

見直しセミナーの全部又は、一部を使って
既契約者、知人、同僚等に対してセミナーの練習

3人に感想をもらってください！
LINE、ショートメール、メッセージ等
一言でも可

班長に提出

7月28日(水)

自動計算シート

自動計算シート

協会サイトより

[https://jyutakuconsul.com/contents/第11期
講座コンテンツ/](https://jyutakuconsul.com/contents/第11期講座コンテンツ/)

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よう！

Excelで

自動計算シートを立ち上げてください！

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ご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	利息補助	留保金
		J A住宅ローン	28- 4-27	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行を超える場合は、本状を別冊にて送付させていただきます。

通常の流れ

ボーナスありの場合

- ①ボーナス分は、毎月の返済へ再計算
- ②イオン銀行のサイトで諸費用を計算
- ③Excelにてビフォー・アフター（右側・左側）を入力
借り換えメリットを計算
返済月数は手計算（和暦西暦変換）
- ④Excelシートをコピー
- ⑤金融電卓を使い、防衛金利を計算

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)	-%

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 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		約 1,140,000円	約 440,000円
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
	36,549,060				41,723,200
			合計		41,723,200

	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
	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 117,200

支払利息合計 5,174,140

114,012

返済月額 110,810

支払利息合計 2,899,300

-6,390

諸経費 1,140,000

保証料戻し

実質諸費用 1,140,000

防衛金利

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	0.717	114,002	356	40,584,712
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	36,549,060				40,584,712
合計					40,584,712

	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	-1,136,352
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	36,549,060				39,448,360	-1,136,352
諸経費					1,140,000	1,140,000
合計					40,588,360	3,648

返済月額 114,002
支払利息合計 4,035,652

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

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

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="¥42,000,000"/>	-	<input type="text" value="¥36,369,486"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥10,000,000"/>		<input type="text" value="¥8,562,980"/>

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 →

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ご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 29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	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行を超える場合は、本状を別冊にて送付させていただきます。

自動計算シート入力

- ①ローン開始日 H28.4.27
- ②毎月の返済日 28日
- ③借換実行日 R03.7.28
- ④現在残高 36,549,060円 内賞与分8,629,031円
- ⑤ボーナス返済月 1月7月
- ⑥現在の支払い最終日 R33.3.28
- ⑦現在の金利 0.9%
- ⑧借換え後の支払い最終日 R33.3.28
- ⑨借換え後の金利 0.52%
- ⑩保証料の要否 不要(手数料方式)

自動計算シート（結果）

現在 令和3年7月28日～令和33年3月28日 0.9%		借り換え後 令和3年7月28日～令和33年3月28日 0.52%		金利引き下げ後 令和3年7月28日～令和33年3月28日 0.718%	
返済総額	¥41,688,756	返済総額	¥39,465,408	返済総額	¥40,614,324
返済金額/月	¥89,391	返済金額/月	¥84,648	返済金額/月	¥87,099
返済回数	356回	返済回数	356回	返済回数	356回
ボーナス返済金額/回	¥164,426	ボーナス返済金額/回	¥155,512	ボーナス返済金額/回	¥160,118
返済回数	60回	返済回数	60回	返済回数	60回
		諸経費	¥1,170,330	諸経費	¥20,000
		事務手数料	¥804,079	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		国信生命保険料	¥0		
		登記費用	¥346,251		
		繰上利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		戻り保証料	¥0		
		返済総額+諸経費	¥40,635,738	返済総額+諸経費	¥40,634,324
		現在総額との差額	¥-1,053,018	現在総額との差額	¥-1,054,432

自動計算シート

使ってみて

如何でしょうか？

②6 変動金利0.925%

証券貸付・代理業務貸付 返済予定表

返済回数		返済日	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
002		元利均等返済短期	7561	82	25-7-31	60	7-1	0.925	400037
37,000,000		25-8-1	01,420	76,512	103,157				
回数	約定返済日	毎回の返済額	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
1	25-8-1	76,512	74,637	1,875	2			36,925,363	
2	25-9-2	103,157	74,634	28,463	1			36,850,669	
3	25-10-1	103,157	74,752	28,406	1			36,775,917	
4	25-11-1	103,157	74,809	28,348	1			36,701,108	
5	25-12-2	103,157	74,867	28,290	1			36,626,241	

現在残高不明のケース

①現在残高の計算

iLoanを使い現在残高を計算

②イオン銀行のサイトで諸費用を計算

③Excelにてビフォー・アフター(右側・左側)を入力 借り換えメリットを計算

返済月数は手計算(和暦西暦変換)

④Excelシートをコピー

⑤金融電卓を使い、防衛金利を計算

住宅ローン比較表

2021年7月1日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
三島信用金庫 元利均等	30,525,675	0.700	100,084	336	33,628,224
					0
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	30,525,675				33,628,224
合計					33,628,224

返済月額	100,084	支払利息合計	3,102,549
			100,084

	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	30,525,675	0.520	97,644	336	32,808,384	-819,840
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	30,525,675				32,808,384	-819,840
諸経費					820,000	820,000
合計					33,628,384	160

返済月額	97,644	支払利息合計	2,282,709	-819,840
			諸経費	1,120,000
			保証料戻し	300,000
			実質諸費用	820,000

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



現在残高の計算 iLoan

基本条件		借り入れ額合計	37,000,000 円
借り入れ額合計	37,000,000 円 >	月々返済分	37,000,000 円
金利	変動 (0.925%) >	ボーナス返済分	0 円
期間	420回 (35年) >	毎回の支払い詳細	
返済方法	元利均等 >		
追加設定			
ボーナス返済分	設定なし >		
繰上返済	設定なし >		
諸費用	設定なし >		
返済に関する情報			
返済開始日	2013/08/01 >		
返済開始時年齢	-- >		
融資実行日	2013/07/31 >		
		当初	103,157 円
		最大時	103,157 円
		当月	103,157 円
		年間返済額(当初)	1,211,238 円
		総支払い額 (諸費用込み)	43,299,260 円
		返済額合計	43,299,260 円
		利息合計	6,299,260 円
		利息割合	14.548%
		諸費用合計	--
		繰上返済詳細	
		金額	0 円
		短縮期間	--
		完済情報	
		完済日	2048/07/01
		完済時年齢	--

当月

返済スケジュール

1年目	2013/08/01 - 2014/07/01				
	返済額	利息	元金	元金残高	
	76,511	1,875	74,636	36,925,364	1
	103,157	28,463	74,694	36,850,670	3
	103,157	28,405	74,752	36,775,918	6
	103,157	28,348	74,809	36,701,109	8
	103,157	28,290	74,867	36,626,242	11
	103,157	28,232	74,925	36,551,317	13
	103,157	28,174	74,983	36,476,334	16
	103,157	28,117	75,040	36,401,294	18
	103,157	28,059	75,098	36,326,196	20
	103,157	28,001	75,156	36,251,040	23
	103,157	27,943	75,214	36,175,826	25
	103,157	27,885	75,272	36,100,554	28
2年目	2014/08/01 - 2015/07/01				
	返済額	利息	元金	元金残高	
	103,157	27,827	75,330	36,025,224	30
	103,157	27,769	75,388	35,949,836	33
					36

当月

返済スケジュール

8年目 2020/08/01 - 2021/07/01

返済額	利息	元金	元金残高
103,157	23,222	79,935	30,046,982

103,157	23,161	79,996	29,966,986
---------	--------	--------	------------

103,157	23,099	80,058	29,886,928
---------	--------	--------	------------

103,157	23,037	80,120	29,806,808
---------	--------	--------	------------

103,157	22,976	80,181	29,726,627
---------	--------	--------	------------

2021年6月

103,157	22,914	80,243	29,646,384
---------	--------	--------	------------

103,157	22,852	80,305	29,566,079
---------	--------	--------	------------

9年目 2021/08/01 - 2022/07/01

返済額	利息	元金	元金残高
103,157	22,790	80,367	29,485,712

103,157	22,728	80,429	29,405,283
---------	--------	--------	------------

103,157	22,666	80,491	29,324,792
---------	--------	--------	------------

103,157	22,604	80,553	29,244,239
---------	--------	--------	------------

103,157	22,542	80,615	29,163,624
---------	--------	--------	------------

103,157	22,480	80,677	29,082,947
---------	--------	--------	------------

103,157	22,418	80,739	29,002,208
---------	--------	--------	------------



お借換え

2021年7月19日 作成 / 受付番号：WEB07215626

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103,157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1,237,884円
現在の内容でのお支払総額合計	約33,422,868円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	2,956万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	27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 97,808円	月々 100,416円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,173,696円	1,204,992円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利 (ご参考)	-%	-%
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額(ボーナス)分のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額 (諸費用を含みません)		31,689,893円	32,534,952円
現在との比較		-1,732,975円	-887,916円
諸費用 合計 (概算) *1		約 960,000円	約 420,000円
ローン取扱手数料 *2		650,300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		118,200円	118,200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		91,500円	91,800円

▲ 諸費用についてのご注意

諸費用を含める場合は、上記に記載されている諸費用合計(概算)を含めて試算しております。
 事前審査をお申込みをされる場合には、お借入ご希望金額に諸費用合計(概算)を加算してお申込みください。

*1 試算結果はあくまで概算です。物件やご契約の内容により、さらに費用がかかる場合があります。

*2 ローン取扱手数料は、お借入れ内容により異なります。

*3 新規お借入れの場合かつ普通抵当権の場合。

*4 司法書士報酬は概算です。司法書士により、お申込みに関わるお借入れの範囲により異なります。

住宅ローン比較表

2021年7月1日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
三島信金 元利均等	29,566,079	0.676	99,859	324	32,354,316
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	29,566,079				32,354,316
			合計		32,354,316

	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	29,566,079	0.520	97,828	324	31,696,272	-658,044
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	29,566,079				31,696,272	-658,044
諸経費					660,000	660,000
			合計		32,356,272	1,956

返済月額 99,859
支払利息合計 2,788,237
99,865

返済月額 97,828
支払利息合計 2,130,193
-2,031
諸経費 960,000
保証料戻し 300,000
実質諸費用 660,000

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

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

借入金額

内賞与分

計算後残高

内賞与分

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 →

②6 変動金利0.925%

証券貸付・代理業務貸付 返済予定表

返済回数		返済日	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
002		元利均等返済短期	7561	82	25-7-31	60	7-1	0.925	400037
37,000,000		25-8-1	01,420	76,512	103,157				
回数	約定返済日	毎回の返済額	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
1	25-8-1	76,512	74,637	1,875	2			36,925,363	
2	25-9-2	103,157	74,634	28,463	1			36,850,669	
3	25-10-1	103,157	74,752	28,406	1			36,775,917	
4	25-11-1	103,157	74,809	28,348	1			36,701,108	
5	25-12-2	103,157	74,867	28,290	1			36,626,241	

自動計算シート（入力）

今回は右側を使います！

①当初借入額	3,700万円
②ローン開始日	平成25年7月31日
③毎月の返済日	1日
④借換実行日	R3年7月1日
⑤現在残高	29,566,087円＝計算後残高(右側赤字)
⑥ボーナス返済月	なし
⑦現在の支払い最終日	平成60年7月1日
⑧現在の金利	0.925%
⑨借換後の支払い最終日	平成60年7月1日
⑩借換後の金利	0.52%
⑪保証料の要否	不要(手数料方式)
⑫戻り保証料	300,000円

自動計算シート（保証料戻し）

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	<input type="text" value="¥37,000,000"/> *	<input type="text" value="¥29,566,087"/>
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7月1日～令和30年7月1日 0.925%		借り換え後 令和3年7月1日～令和30年7月1日 0.52%		金利引き下げ後 令和3年7月1日～令和30年7月1日 0.669%	
返済総額	¥33,422,868	返済総額	¥31,696,272	返済総額	¥32,324,832
返済金額/月	¥103,157	返済金額/月	¥97,828	返済金額/月	¥99,768
返済回数	324回	返済回数	324回	返済回数	324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	¥652,461	諸経費	¥20,000
		事務手数料	¥650,453	事務手数料	¥20,000
		保証料	¥0		
		契約印紙	¥20,000		
		国信生命保険料	¥0		
		登記費用	¥202,008		
		経過利息	¥0		
		一括返済手数料	¥0		
		戻り保証料	¥-300,000		
		返済総額+諸経費	¥32,348,733	返済総額+諸経費	¥32,344,832
		現在総額との差額	¥-1,074,135	現在総額との差額	¥-1,078,036

第7回の課題②

あと1枚以上、返済予定表を回収して、

①保証料を払っているか？

②団信の種類(一般or疾病特約付き)

を確認しその場で、自動計算シートを使い

メリットと防衛金利を計算しお客様に伝える！

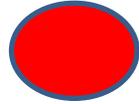
『ピストルとナイフ作戦』を実行してもらおう！

班長さんへ

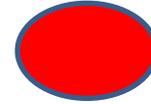
7月28日(水)

營業心理学

ラポール



エゴイズム
自我



モニター
監視

シンパシー
共感

脳科学

人間は、

言葉とイメージ

で行動する！

イメージして言語化する

言語化(言葉)が明確になると

イメージが明確になり、具体的に行動出来る！

ニューロ・ロジカル・レベル

私は、何者で

誰の？何のために？

この仕事をしているのか？

営業心理学

言葉の定義 『**営業**』とは？

目の前の人の『○○○○』と『○○○○』の
お手伝いを

扱っている商材やサービスを

使って行うことである！

営業心理学

言葉の定義 『**営業**』とは？

目の前の人の『**問題解決**』と『**願望実現**』の
お手伝いを

扱っている商材やサービスを

使って行うことである！

購買行動心理学

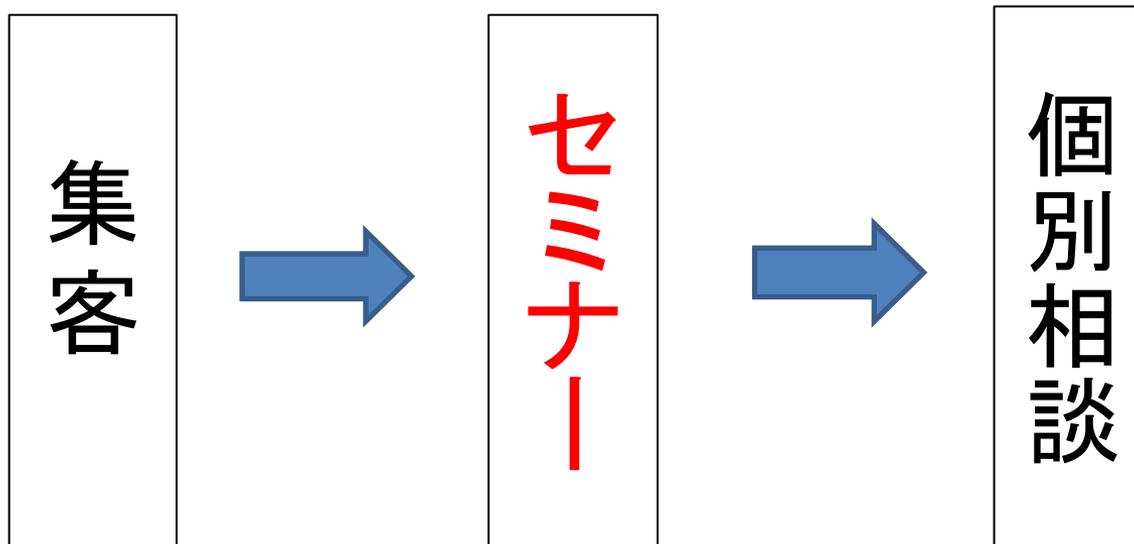
人は何を買うのか？

私たちは何にお金を払うのか？

私たちは、モノやサービスではなく

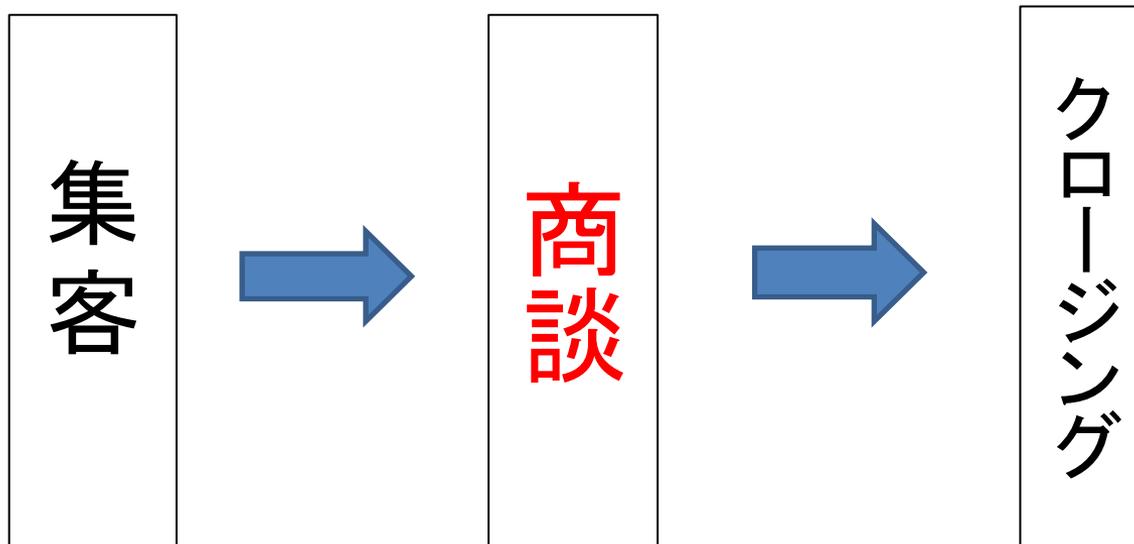
物語や**体験**を購入している

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！



伝え方(ストーリーテリング)

ポジション(選ばれる理由)



伝え方(ストーリーテリング)

ポジション(選ばれる理由)

営業心理学

影響力の武器

(ロバート・チャルディーニ)

6つの普遍的な「説得の原則」

成功している戦略の大多数は、
この6つの原則のどれかに該当する！

影響力の武器

関係構築 良い人でありたい

①返報性(譲歩)の原則

②好意(協力)の原則

③一貫性(約束)の原則

不確実性のリスク削減 失敗したくない

④希少性(損失回避)の原則

⑤権威(信頼性)の原則

⑥社会的証明(同調性)の原則

影響力の武器

関係構築 良い人でありたい

①返報性(譲歩)の原則(ギブ&テイク・昔話で教育)

②好意(協力)の原則(自己紹介・共通項・失敗談)

③一貫性(約束)の原則

(YES SET・オープニング・ダブルバインド)

不確実性のリスク削減 失敗したくない

④希少性(損失回避)の原則(限定・今回の参加者に限り)

⑤権威(信頼性)の原則(自己紹介・欠点・第三者・NO.1)

⑥社会的証明(同調性)の原則(お客様の声・自似事例)

ミルトンモデル

もし〇〇だとしたら... 脳は否定形を理解できない

もし仮に、内容的にも保険料的にも良い・有利なご提案が出来たとしたら、保険を切り替えることは、可能でしょうか？

もし、保険料に制限がないとしたら、どちらを選びますか？

ミルトンモデル

〇〇かもしれません。=否定できない

①そこに不安があるようでしたら、入っておかれても良いかもしれませんね！

②お金の価値を守るには、ドル資産を持つのも、一つの方法かもしれませんね！

ダブルバインド

午前と午後でしたら、どちらがご都合よろしいでしょうか？（自分で決める→一貫性の原則）

松竹梅の法則（真ん中の選ぶ）

クレジットカード払いにしますか？口座振替にしますか？（ダブルバインド＋一貫性の原則）

クロージング

セミナー中の仕掛け

(ダブルバインド＋一貫性の原則)

Aさんになりたいですか？

Bさんになりたいですか？ (ダブルバインド)

クロージング

どちらに、なりたいたいんでしたっけ？

(一貫性の原則)

クロージング

エビングハウスの忘却曲線トーク

人は、忘れる生き物です！

1日経つと、67%忘れ

2日後には、72%忘れ、6日後には75%忘れてしまいます。

今日、私がお話しさせて頂いたこと(〇〇さんにご納得頂いたこと)も残念ながら、1週間も経てば8割近く忘れてしまうかもしれません。

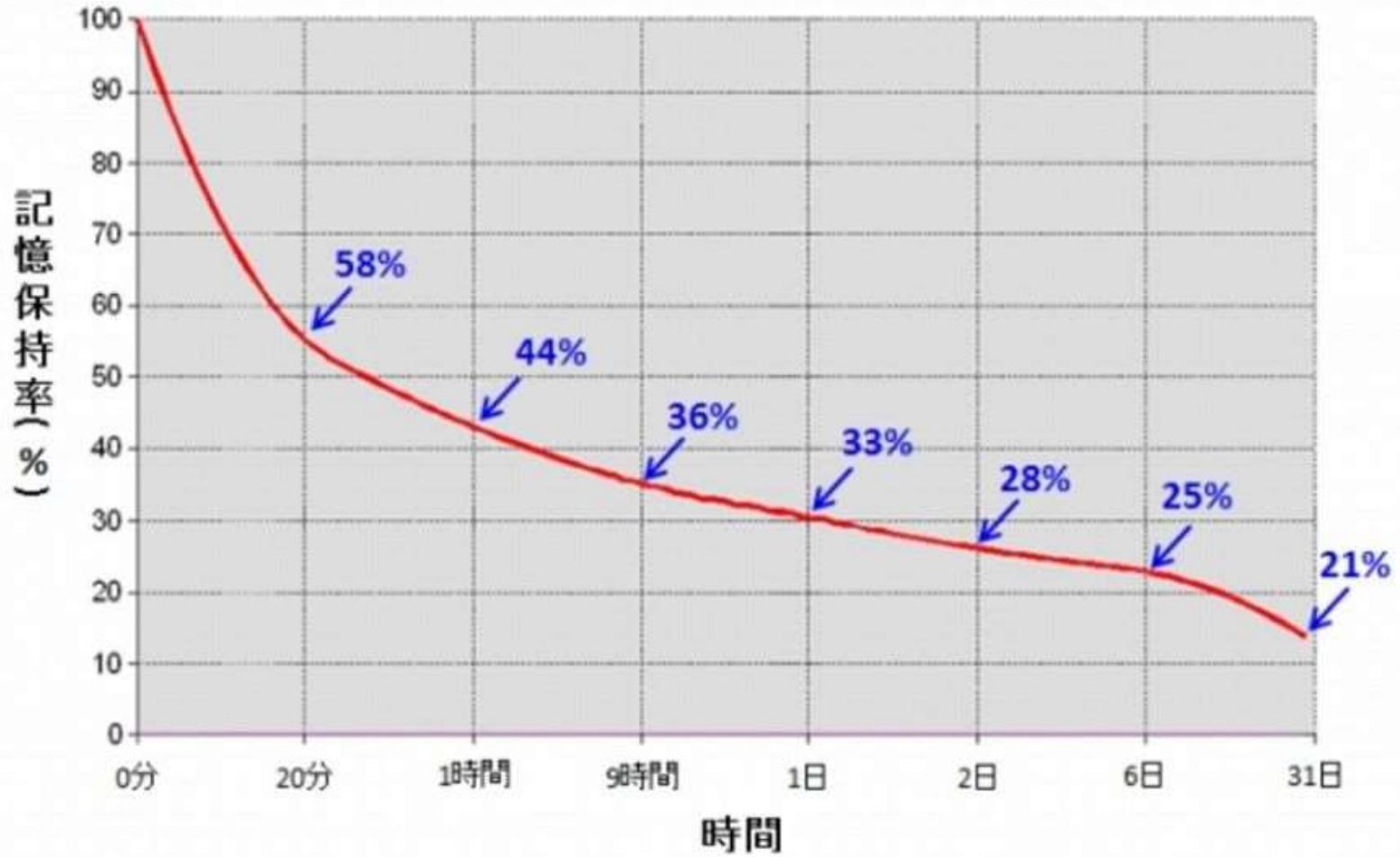
今日の話聞いて、家族を守る、将来のためにお金を貯めることの重要性を感じて頂いたでしょうか？ハイ！

今の気持ち100%の状態の時に決断して頂くのと
8割近く内容を忘れてしまった1週間後に決断して頂くのと

良い保険に入った！この保険を頑張って続けていこう！という気持ち
どちらが強く感じて頂けるでしょうか？

(権威の原則、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



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

コーチング

GROWモデル

他人を動かす＝セミナー・ライフプラン・契約

- | | | | | |
|---|---------|-----------------|---|-------------|
| G | Goal | 目標(ワクワクする未来) | } | <u>ギャップ</u> |
| R | Reality | 現状(把握)確認 | | |
| O | Options | 行動の選択肢(商品・サービス) | | |
| W | Will | 自己決断・目標達成の意志 | | |

影響力の武器・コーチング

まとめ

①使っていたこと

意識して使うと、より効果的です

②使えそうなこと

意識して使うと、結果が出せます

シェアタイム・ブレイクアウトルームへ **5分**

第7回の課題③

**営業心理学を意識して
生命保険のご提案、アポ取り等の活動をする**

事例

- ①GROWモデルを意識して商品提案(Options)した
- ②ダブルバインドを使ってアポ取りした
- ③考えておきますと言われてたので、
エビングハウスの忘却曲線トークを使ってみた
- ④セミナーでYESセットから入ってみた

班長に提出

7月28日(水)

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保険営業へ どう役立てますか？

質問があれば、受け付けます！

第7回の課題①

見直しセミナーの全部又は、一部を使って
既契約者、知人、同僚等に対してセミナーの練習

3人に感想をもらってください！
LINE、ショートメール、メッセージ等
一言でも可

班長に提出

7月28日(水)

第7回の課題②

あと1枚以上、返済予定表を回収して、

①保証料を払っているか？

②団信の種類(一般or疾病特約付き)

を確認しその場で、自動計算シートを使い

メリットと防衛金利を計算しお客様に伝える！

『ピストルとナイフ作戦』を実行してもらおう！

班長さんへ

7月28日(水)

第7回の課題③

**営業心理学を意識して
生命保険のご提案、アポ取り等の活動をする**

事例

- ①GROWモデルを意識して商品提案(Options)した
- ②ダブルバインドを使ってアポ取りした
- ③考えておきますと言われたので、
エビングハウスの忘却曲線トークを使ってみた
- ④セミナーでYESセットから入ってみた

班長に提出

7月28日(水)

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

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

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

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 A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NO.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？