

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第11期 第9日目(ZOOM)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

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
- 疾病特約付き団信
- 新規向けコンサルで多い質問

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し、
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 紹介のもらい方
- ③ 火災保険の必勝法
- ④ 疾病特約付き団信
- ⑤ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふいかえり

営業心理学

ラポール 言葉とイメージで行動

ニューロ・ロジカル・レベル 言葉の定義、営業とは？

伝え方とポジショニング

影響力の武器 ミルトンモデル ダブルバインド

エビングハウスの忘却曲線トーク

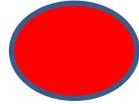
2種類のクロージング 懸念=反論処理

GROWモデル ストーリーテリング

生命保険の話 資産3分法 新築アパート(ストーリー)

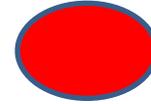
營業心理学

ラポール



エゴイズム
自我

モニター
監視



シンパシー
共感

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！

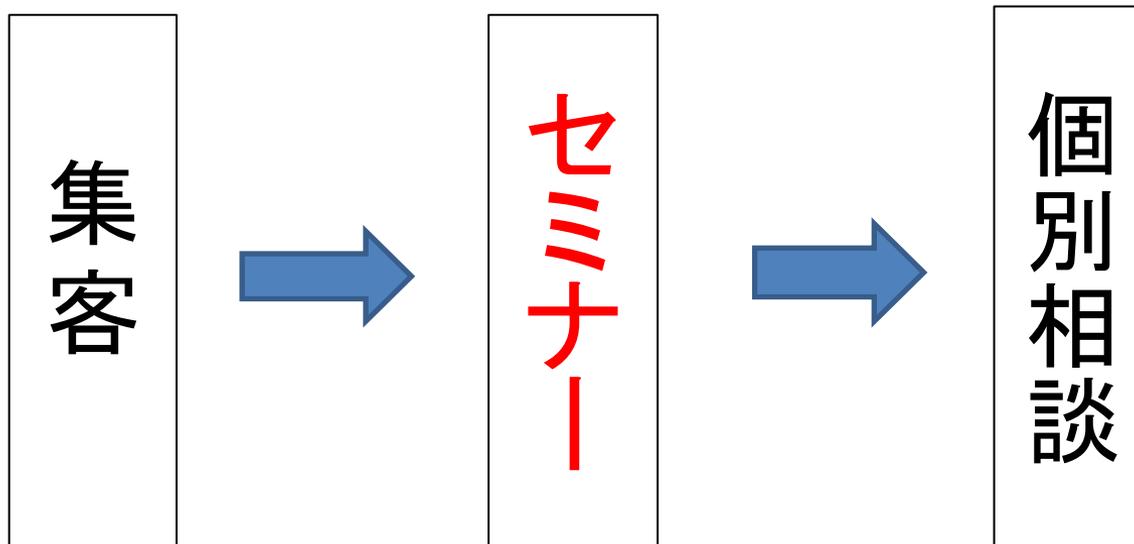
営業心理学

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

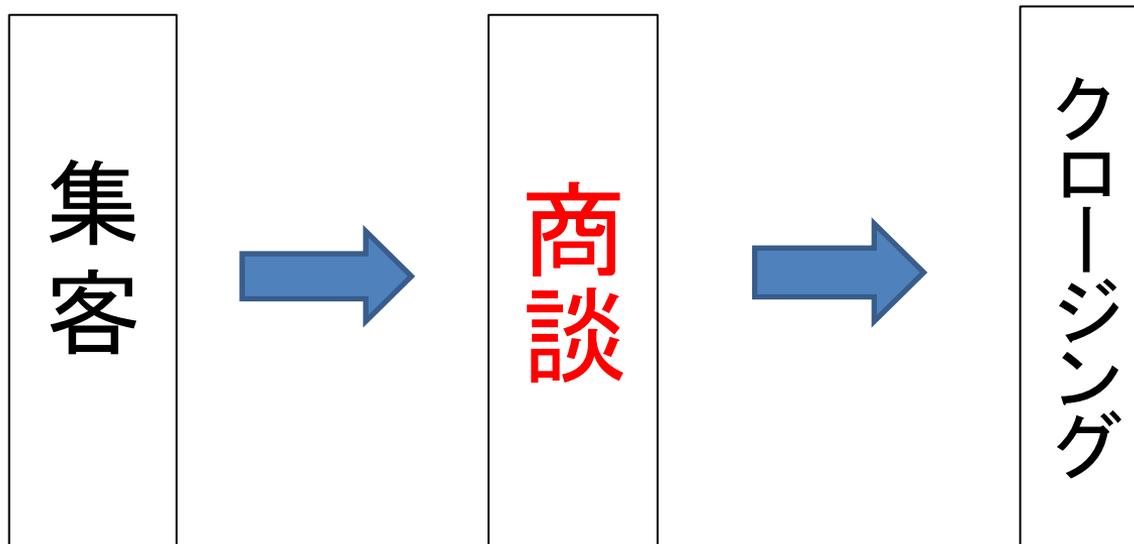
扱っている商材やサービスを

使って行うことである！



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(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時間後には、56%忘れ、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。

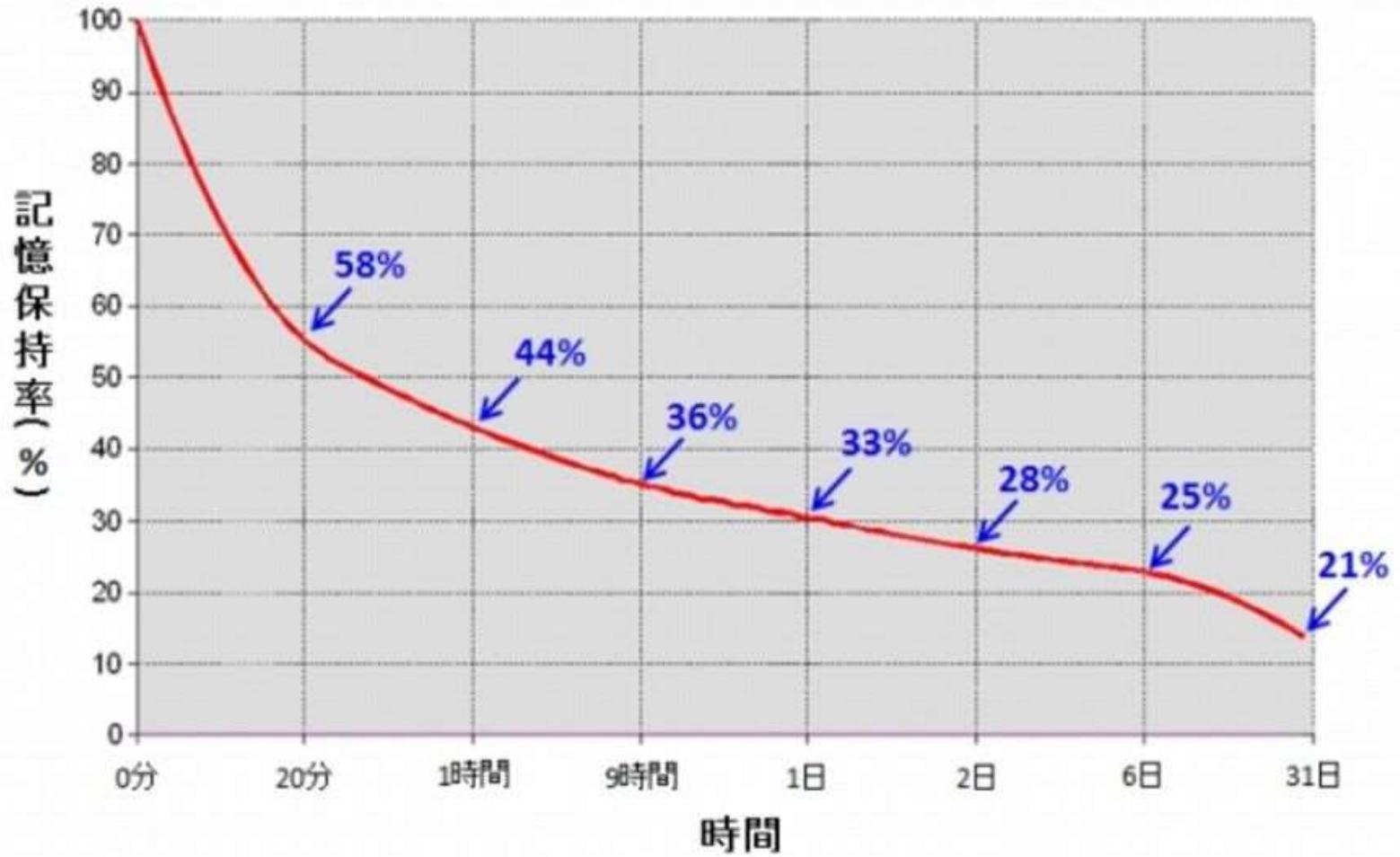
今日の話聞いて、家族を守る、将来のためにお金を貯めることの重要性を感じて頂いたでしょうか？ハイ！

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 | | |

購買行動心理学

お金は、何と交換されているのか？

私たちは、モノやサービスを通じて得られる**価値**
(**物語**や**体験**)とお金を交換している！

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！

ストーリーテリング

ストーリー は、記憶に残りやすい

物語や体験

をイメージしてもらおう

生命保険へのつなぎ方

セミナーの後半

フラットの機構団信から

生命保険の話へ

フラット以降、団信ついでに～

住宅ローンを借いた後には**生命保険の見直し**！

民間住宅ローンにも団信がついています。

保険料は銀行負担になっていますが

『**生命保険**』は**二重加入**になります。

既に参加済みの**生命保険**を減額し

生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額(節約)出来るのか？

生命保険は、何のために加入していますか？

生命保険(死亡保険)の加入目的！

**ご主人様に万一のことがあった時に、
ご遺族の生活が困らないため！**

いくらあれば困らないか？

『必要保障額』 = 必要保険金額

団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

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

家賃(7万円)は？

住み続ける為には、払い続けなければいけない！

生活に必要な金額は 月27万円

住宅ローンで家を購入した4人家族

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

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

必要保障額を考慮し、生命保険見直し

お父さん 35歳
お母さん 32歳 生活費
長男 7歳 月20万円
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

遺族年金を考慮！

遺族年金 約 月14.5万円
奥様がパートに出て 月10万円
月収 24.5万円

住宅ローンなし！
保険に入らなくても生活出来る！

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

遺族年金(生命保険文化センター)

■ 遺族年金の受給と年金額のめやす

※年金額は2021年度価格

		自営業世帯 (国民年金)	会社員・公務員世帯 (厚生年金)
遺族年金を受け取れる対象者は？		自営業など国民年金に加入している人に生計を維持されていた遺族 (1) 子どものいる妻・夫 (2) 子ども ※子どものいない妻・夫は受け取れない。子どもがいる場合も全員が18歳の年度末を過ぎる(高校を卒業する)と受け取れなくなる。	会社員・公務員など厚生年金に加入している人に生計を維持されていた遺族 (1) 妻、夫、子ども (2) 父母 (3) 孫 (4) 祖父母 ※子どものいない妻・夫ももらえらる。妻を除いて年齢条件あり。
受け取れる年金は？		遺族基礎年金	遺族基礎年金 遺族厚生年金
年金の受け取りケース (妻が受け取る場合)		* 遺族となった妻に子ども(18歳到達年度の末日までの子ども、以下同様)がいれば受け取れるが、子どもがいなければ受け取れない。	* 遺族基礎年金の受給可否は自営業世帯と同じ。 * 遺族厚生年金は子どもの有無に関係なく妻は一生受け取ることができる(ただし、子どものいない30歳未満の妻は5年間の有期年金)。
子どものいる妻	子ども3人の期間	年額1,305,200円 (月額108,766円) (遺族基礎年金)	年額1,819,455円 (月額151,621円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	子ども2人の期間	年額1,230,300円 (月額102,525円) (遺族基礎年金)	年額1,744,555円 (月額145,380円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	子ども1人の期間	年額1,005,600円 (月額83,800円) (遺族基礎年金)	年額1,519,855円 (月額126,655円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	※子どもが全員18歳到達年度の末日を迎えた妻は、子どものいない妻と同様の扱いになる。		
子どものいない妻	妻が65歳未満の期間 (夫死亡時に妻が40歳未満の場合)	なし※	年額514,255円 (月額42,855円) (遺族厚生年金)
	妻が65歳未満の期間 (夫死亡時に妻が40~64歳の場合)	なし※	年額1,099,955円 (月額91,663円) (遺族厚生年金+中高齢寡婦加算)
	妻が65歳以降の期間	年額780,900円 (月額65,075円) (妻の老齢基礎年金)	年額1,295,155円 (月額107,930円) (遺族厚生年金+妻の老齢基礎年金)

※国民年金への加入期間(うち、自営業者などの第1号被保険者として保険料を払った期間と免除された期間の合計)、結婚していた期間とも10年以上ある夫が死亡した場合、妻は60歳以降、65歳になるまで「寡婦年金」(夫が受け取るはずの老齢基礎年金の4分の3・年額で最高58.6万円)を受け取れることがあります。

注:

1. 子どもは18歳到達年度の末日までの子どもの他に、20歳未満で1級・2級の障害状態にある子どもも含む。
2. 「死亡当日、生計を維持されていた」と認められるためには、遺族の年収が850万円(または所得655.5万円)未満であることが必要。
3. 中高齢の寡婦加算は、末子の18歳到達年度末日に妻が40~64歳のときも加算される。

計算条件

- (1) 遺族厚生年金は死亡した会社員・公務員などの平均標準報酬額を41.7万円(平均年収500万円+12月)、加入期間25年(300月)として計算。なお、年金額の計算上、賞与を含まない総報酬制導入前(平成15年3月まで)は、平均標準報酬月額32.1万円として計算(賞与分は全月給の30%として除外)
- (2) 妻が30年間国民年金に加入し、老齢基礎年金を満額受給するものとして計算
- (3) 遺族厚生年金には経過的寡婦加算は含まない

事例

住宅ローンを利用して住宅を購入した**35歳**の
I さん

団信、遺族年金等 を考慮して

生命保険を見直し、**月々3,120円**

保険料を削減！

35歳から60歳までの

25年間で約93万円を削減！

家計費の節約

変動費の見直し！

食費、光熱費の節約

大変で、努力を続けなければならない！

固定費の見直し！

①住宅ローンの見直し

②生命保険の見直し

難しそうだが、一度の努力で効果が継続する！****

個別相談(無料)

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

あなたの選択

- ①自分で勉強して見直す
- ②個別相談(無料)を申し込んで見直す

今回『〇〇株式会社』様のご厚意により

相談料は無料です！



お気軽にお声かけ下さい！

ご清聴ありがとうございました。

第8回の課題②

**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

班長さんに提出

8月16日(月)

課題実践

やってみてどうでしたか？

① やった感想！

② 出来なかった場合

何があれば、課題をすることが出来たか？

ブレイクアウトルーム 一人1分 **5分**

保険の話

保険の話

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

メリットが出せました！

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

プレゼントを渡す！

新築であれば、新築祝い(お花等)を渡す！

相手が手に持っている状態で…

『**タイミングが重要**』(ホットタイム)

住宅ローンを組んだら生命保険の見直しを！

団信トーク(必要補償額トーク)

見直しの場合

プレゼントは、目に見えるものではありません！

しかし、大きなプレゼントは、
確実に渡しています！（Give・返報性の原則）
手品でもするように、空中にある札束を掴んで渡
します

渡した札束は、本物ですが、みなさんが自腹を切っ
て渡している訳ではありません。

タネも仕掛けもあります！

それが、コンテンツです！

見直しの場合

お客様に認識して頂く為にも…

〇〇万円と言えば、

奥様のパート収入の半年分くらいですかね？

それくらいの金額を実労2日間で

軽減出来ましたね？

どうですか？やってみて…

はい！ 本当に良かったです！

保険の話

ところで、**生命保険ってどんなの入ってますか？**

住宅ローンには団信があることは、
セミナーでもお話したと思います。

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

セミナー(家計費の節約)

変動費の見直し!

食費、光熱費の節約

大変で、努力を続けなければならない!

固定費の見直し!

①住宅ローンの見直し

②生命保険の見直し

難しいが、一度の努力で効果が継続する!

保険の話(変額・外貨)

住宅ローンを見直して家計がよくなりましたね。
よかったですね？

ところで将来に向けての積み立てって
なにかやっていますか？

せっかく家計が改善されたので、これを機に
将来への積み立てを始めるのも

良いかもしれませんね！

資産3分法(分散投資)

国内

①預金(債券)

個人向け国債

②株式(個別・投資信託)

優待制度

日経平均(インデックス型)

③不動産(現物・リート)

東京ワンルーム(中古)

ジャパン・リート(投信)

海外

①預金(債券)

積立利率変動型ドル建保険

②株式(投資信託)

変額保険(ライフインベスト)

世界株式(インデックス型)

NYダウ(インデックス型)

先進国(インデックス型)

新興国(インデックス型)

③不動産(現物・リート)

個人年金

生命保険料控除

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

毎月10,000円×12か月 = 120,000円

年収500万円 所得税10% 6,900円(減税)

6,900円÷120,000円 5.75%

注意:長期固定金利にならないように(変動型がベター)

個人年金 減税額

国を味方につける = 税金を戻す！

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

5.75%

9.17%

所得税の速算表

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

生命保険の見直し(ストーリー)

『近くに出来た新築アパートの話！』

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

生命保険の見直し(ストーリー)

『近くに出来た新築アパートの話！』

今住んでいるアパート(住み慣れた街)の隣に新築のアパートが建設されました。

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

あなたなら、引っ越しませんか？

生命保険の見直し(ストーリー)

『近くに出来た新築アパートの話！』

アパートの家賃は掛け捨てです。

引っ越せば、翌月から家賃は下がります。

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

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

第8回の課題③

住宅ローンの見直しをしたお客様に対して

生命保険のご提案、

又は、

ご紹介の依頼をしてきてください！

班長さんに提出

8月16日(月)

課題実践

やってみてどうでしたか？

① やった感想！

② 出来なかった場合

何があれば、課題をすることが出来たか？

ブレイクアウトルーム 一人1分 **5分**

課題確認

返済予定表回収

私（連帯債務の場合は連帯債務者全員）は、平成26年6月26日付金融消費貸借契約書（以下「基本契約」という）にもとづいて、株式会社大垣共立銀行（以下「銀行」という）より借入れたローンの利率および返済方法等について、下記のとおり特約します。なお、本特約書に定めのない事項については、基本契約の各条項に従います。

記

平成26年6月26日から平成36年6月26日までの間（以下「特約期間」という）適用利率を1.2%とし、以降の見直しは後記（規定）の第3条および第4条にもとづき行うものとします。

これにより、「毎月元利返済額」は81,676円、「増額元利返済額」は 円とします。また、特約期間中はこの「毎月元利返済額」および「増額元利返済額」（以下あわせて「毎り返済額」という）は変更しないものとし、以降の見直しは後記（規定）の第5条にもとづき行うものとします。

【規定】

第1条（特約期間中の適用利率）

特約期間中の適用利率は上記の利率にて固定するものとします。

第2条（特約期間中の繰上返済）

借主が特約期間中に繰上返済を行う場合には、銀行所定の手数料を支払うものとします。

第3条（特約期間終了後に適用する利率）

1. 特約期間終了後に適用する利率について、借主は、再度、特約期間終了日の5日銀行営業日前までに本特約書を銀行に差し入れることにより、固定金利を選択することができるものとします。その場合の固定金利は銀行所定の利率とします。

（印） ファイル場所（当該約定書に合致）

2. 借主が前項に備える固定金利の選択を行わない場合には、特約期間終了日の翌日以降適用する利率は、期間にかかわらず特約期間終了日の銀行所定の短期プライムレート型住宅ローン金利（以下「基準利率」という）を基準とした銀行所定の利率とし、特約期間終了日翌日より適用するものとします。

ただし、金融情勢の変化、その他相当の事由により銀行所定の基準利率が廃止された場合には、銀行所定の基準利率に代え、銀行は一般に行われる程度のものに変更するものとします。

第4条（特約期間終了後の借入利率の変更と、変更後の借入利率の適用時期）

1. 前条第2項により定めた借入利率は、以降基準利率の変動にともない、基準利率の変動幅と同一幅で引上げまたは引下げられるものとし、借入利率の引上げ幅または引下げ幅の算出は、毎年4月1日および10月1日（以下「基準日」という）に行い、その直前の基準日における基準利率との差をもって借入利率を引上げまたは引下げるとします。ただし、特約期間終了後最初に到来する基準日においては、特約期間終了日の基準利率とを比較するものとします。

2. 前項により借入利率を変更する場合、変更後の借入利率の適用開始日は次のとおりとします。

(1) 半年ごとの増額返済を併用しない場合

- ① 基準日が4月1日の場合には、基準日の属する年の6月の返済日（基本契約の〔借入要項〕欄に記載された返済日をさすものとし、以下においても同様とします）の翌日（したがって、7月の返済日から、新借入利率適用による返済が始まるものとします）。

- ② 基準日が10月1日の場合には、基準日の属する年の12月の返済日の翌日（したがって、翌年の1月の返済日から、新借入利率適用による返済が始まるものとします）。

(2) 半年ごとの増額返済を併用する場合

- 各基準日以降、最初に到来する増額返済月（基本契約の〔借入要項〕欄に記載された増額返済月をさすものとし、以下においても同様とします）における返済日の翌日。

第5条（返済方法）

1. 前記の毎り返済額は、特約期間中は変更しないものとし、特約期間終了日翌日に、その日における適用利率、未償還元金、残存期間等にもとづいて新しい毎り返済額を算出し、翌月返済分からこの新しい毎り返済額をもって返済するものとします。

ただし、特約期間終了日翌日に遅延利息または未払利息がある場合は、基本契約に定める自動支払の方法で、ただちに、これを支払うものとします。

2. 前項の毎り返済額は、特約期間終了後、5回目の10月1日を基準とする借入利率の見直し（以下「10月基準見直し」という）以降、5回目毎の10月1日を基準日とする借入利率の見直しも同様。）を行うまでは、その間に借入利率の変更があっても変更しないこととし、元金返済額と利息支払額の占める割合のみを変更するものとします。

3. 借入利率の変更にもとづく毎り返済額の変更は、特約期間終了後、最初に到来する10月基準見直し時に行うものとし、その時点での新借入利率、残存元金、残存期間等にもとづいて算出された毎り返済額（以下においては、本項により算出された毎り返済額を「新返済額」という）を当該10月基準見直し時の借入利率の適用開始日以降最初に到来する返済日から、次の10月基準見直し時まで適用するものとします。ただし、新返済額は、前返済額の1.25倍を限度とします。

4. 以降、10月基準見直し時が到来するごとに、前項に準じて算出された新返済額（ただし、従前の毎り返済額の1.25倍を限度とする）を支払うものとします。

第6条（未払利息の取扱い）

1. 借入利率の変更により毎月の約定利息が所定の毎月元利返済額を超える場合、その超過額（以下「未払利息」という）の支払は繰り延べ、翌月以降の返済額より支払うものとし、その充当順序は未払利息、約定利息、元金の順とします。また半年ごとの増額返済部分についても、次返済時より、毎月返済部分とは別個に同様の取扱いを行うものとします。

2. 返済額の見直し基準日において未払利息の繰り延べがある場合は、銀行所定の計算方法により新返済額を算出するものとします。その充当順序は前項と同様とします。

第7条（最終約定返済日の取扱い）

最終返済額は毎り返済額にかかわらず、残存金額とその利息に未払利息を加えた額とします。

以上

第17046101_0100_00101_040

私（連帯債務者の場合は連帯債務者を含む）は、平成 26 年 6 月 26 日付金融消費貸借契約書（以下「基本契約書」という）の借入条項に定める利率および「固定金利選択型ローンに関する特約書（以下「固定金利特約書」という）」「上限金利設定型ローンに関する特約書（以下「上限金利特約書」という）」に定める利率について、下記の【規定】に基づき借入時の固定金利選択型 10 年の特約期間中は特別利率が適用されていること、および特別利率の適用期間終了後は基準利率より引下げられることを承認します。

尚、特別利率および利率の引下げの適用については、本条書で定めるものとし、本条書に定めのない事項については、「基本契約書」「物の K B 信用保証保証付住宅関連ローン保証料支払方式確認書」および「固定金利特約書」「上限金利特約書」のいずれかの特約書の各条項に従います。

記

【規定】

第 1 条（適用する特別利率および引下げ利率）

借入時に「固定金利選択型 10 年」を選択された場合のみ、第 2 条で定める適用期間中は下記＜特別利率＞が適用され、特別利率の適用期間終了後は下記＜利率の引下げ＞の引下げ利率が、借入する住宅ローン商品の基準利率より引下げとなります。（借入時に「固定金利選択型 3 年」「固定金利選択型 5 年」「金利変動型」「上限金利設定型」をご選択される場合は、特別利率の適用および利率の引下げの対象とはしません）

＜特別利率＞「基本契約書」日付より期間を定めて適用される特別利率

適用条件	特別利率
第 4 条に該当すること	借入時に別途提出の「固定金利特約書」に定める適用利率を特別利率とします

＜利率の引下げ＞ 上記＜特別利率＞の適用期間終了後、完済まで適用される引下げ利率

適用条件	引下げ利率
第 5 条の確認の結果、当該住宅ローンの返済が確認月時点で 2 回以上の延滞になっていないこと	年 1.6 %

第 2 条（＜特別利率＞が適用される期間）

借入時に別途提出の「固定金利特約書」に定める特約期間を適用期間とします。

【添付書類】 ファイル番号 「借入約定書に合編」

貸 1821214_4-0190_書101_040

第 3 条（適用利率の表示）

「固定金利特約書」「上限金利特約書」には、基本契約日または特約契約日において適用条件の適合が確認できた場合、特別利率または引下げ利率適用後の利率を表示します。

第 4 条（＜特別利率＞の適用基準）

下記の（1）（2）（3）（4）のすべてに該当すること。

- （1）当該住宅ローン取引店へ「給与振込指定」がされているまたは借入後 1 年以内に給与振込指定される。（給与振込の制度がない方は、「貸金庫」「スーパーの K ダイレクト」「ゴールド総合口座」「スーパーゴールド総合口座」のうちいずれかの契約がある。）
- （2）当該住宅ローン取引店で共立 UIC カード、共立 MUFIC カード、共立 JCB カードのいずれかの口座振替契約がある。
- （3）融資対象物件に株式会社 K B 信用保証の第 1 順位での（借）紙当座設定登記をする。
- （4）下記のいずれかに該当する。

<input type="checkbox"/> 当該住宅ローン申込日において、勤続年数（同一勤務先）が 2 年以上、 自営業者の方は同一事業 3 年以上。
<input type="checkbox"/> 前年度税込年収が 300 万円以上。
<input type="checkbox"/> 住宅購入の際、売買代金の 2.0 % 以上を自己資金で購入。
<input type="checkbox"/> 既存の自己所有または株式会社の K B 信用保証に対する連帯保証人所有の土地上に、住宅を新築または増改築（ただし、当該住宅ローン申込日において所有権を有していること、ならびに当該土地取得に関わる借入および当該土地に担保設定がないこと）。
<input type="checkbox"/> 下記いずれかに該当。 ・ 家庭（Home Energy Management System）、エコウォール、エコジョーズ、エネファーム、太陽光発電またはエコキュートのいずれかを導入した住宅新築、増改築資金または購入資金。 ・ 建築環境配慮制度による「CASBE あいち」または「CASBE 名古屋」で 0 以上と評価された住宅新築、増改築資金または住宅購入資金。 ・ 住宅完成材（石膏ボード表示材）を構造材に 5.0 % 以上かつ壁・天井に 6.0 % 以上使用した住宅の新築、増改築資金または住宅購入資金。
<input type="checkbox"/> 上記以外で銀行所定の適用基準に該当。

第 5 条（返済状況の確認）

＜利率の引下げ＞における利率の引下げについては、3 月・9 月の銀行所定の期間および「固定金利選択型」「上限金利設定型」への切り替えなど返済方法の変更日に返済状況の確認を行います。

第 6 条（利率の引下げ適用の停止）

＜利率の引下げ＞における利率の引下げについては、第 5 条の確認の結果、当該住宅ローンの返済が確認月時点で 2 回以上の延滞になっている場合、適用を停止します。この場合は、前納事故および事後通知を行いません。また、「固定金利特約書」および「上限金利特約書」に記載の適用利率にかかわらず、銀行所定の基準利率を適用します。

ただし、それ以降の確認時に返済の延滞が解消された場合、再び利率の引下げを適用します。本条による適用利率の変更は以下の日に実施します。

ボーナス増額返済の適用	利率の引下げ適用 返済の適用	適用利率の変更日
なし	3 月	確認日より最初に到来する 6 月の約定返済日の翌日
	9 月	確認日より最初に到来する 12 月の約定返済日の翌日
あり	3 月	確認日より最初に到来する 6 月以降最初に到来するボーナス増額返済日の翌日
	9 月	確認日より最初に到来する 12 月以降最初に到来するボーナス増額返済日の翌日

第 7 条（返済方法）

適用利率に変更があった場合は、銀行所定の方法に従って返済額を変更します。

第 8 条（上限金利設定型の適用利率）

引下げ利率適用を受けている場合、引下げ利率適用後の利率が上限金利を上回った場合上限金利を適用します。

以上

私（連帯債務の場合は連帯債務者全員）は、株式会社大垣共立銀行との間に締結した平成26年6月26日付金銭消費貸借契約証書にもとづき借入するにあたり、株式会社OKB信用保証に対する保証料の支払方法について以下のように選択します。

記

保証料支払方式	内 容	確 認 印	
一括前払方式	本ローン借入当初に、融資期間全期間分の保証料について一括して支払う方式。	契約印	契約印
後払方式 (保証料金利上乗せ方式)	本ローン借入利率（フットワーク基準金利）に、保証料相当分の利率年0.2%を上乗せして支払う方式。		

〔以下は「保証料金利内包プラン」のみ〕

後払方式 (保証料金利内包方式)	本ローン借入利率（フットワーク基準金利+0.2%）に含まれている保証料を、銀行から保証会社に支払う方式。	契約印	契約印
---------------------	--	-----	-----

※当初借入時に選択した保証料支払方法は、借入期間中に変更することはできません。

以 上

10年固定

現在残高 23,182,022円(2021年8月26日)

金利1.2%

11年目以降 金利優遇－1.6%

(現在の基準金利2.95%)

=1.35%

保証料0.2%金利に上乗せ

一般団信



お借換え

2021年8月21日 作成 / 受付番号 : WEB08216984

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81,676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980,112円
現在の内容でのお支払総額合計	約27,279,784円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	2,318万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	27年 10ヵ月
ご指定される金利	0.67%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	0.77%

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	0.670%	0.870%
	毎月のご返済額	月々 76,092円	月々 78,167円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	913,104円	938,004円
当初金利 適用期間 終了後	お借入れ金利 (ご参考)	0.770%	0.970%
	毎月のご返済額	月々 76,762円	月々 78,851円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	921,144円	946,212円
お支払い総額 (諸費用を含みません)		25,558,075円	26,254,171円
現在との比較		-1,721,709円	-1,025,613円

諸費用 合計 (概算) *1	約 790,000円	約 390,000円
ローン取扱手数料 *2	509,900円	110,000円
借入契約収入印紙代	20,000円	20,000円
抵当権設定登録免許税 *3	92,700円	92,700円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4	約 80,000円	約 80,000円
その他	87,400円	87,300円

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

防衛金利前

2021年 8月 16日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	23,182,022	1.200	81,676	34	2,776,984
	21,160,041	1.350	83,143	300	24,942,900
					0
					0
					0
					0
					0
	44,342,063				27,719,884
合計					27,719,884

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
元利均等	23,182,022	0.670	76,092	120	9,131,040	6,354,056
	15,344,593	0.870	77,436	214	16,571,304	-8,371,596
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,526,615				25,702,344	-2,017,540
諸経費					790,000	790,000
合計					26,492,344	-1,227,540

返済月額 164,819
 支払利息合計 -16,822,179
 779,187

返済月額 76,092
 支払利息合計 -12,824,271 3,797,908
 諸経費 790,000
 保証料戻し
 実質諸費用 790,000

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

防衛金利後

2021年 8月 16日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	23,182,022	0.750	76,925	34	2,615,450
	21,037,135	0.900	78,334	300	23,500,200
					0
					0
					0
					0
					0
	44,219,157				26,115,650
合計					26,115,650

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
元利均等	23,182,022	0.670	76,092	120	9,131,040	6,515,590
	15,344,593	0.870	77,436	214	16,571,304	-6,928,896
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	38,526,615				25,702,344	-413,306
諸経費					790,000	790,000
合計					26,492,344	376,694

返済月額 155,259
 支払利息合計 -18,103,507
 779,187

返済月額 76,092
 支払利息合計 -12,824,271 5,279,236
 諸経費 790,000
 保証料戻し
 実質諸費用 790,000

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年8月26日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	23,182,022	1.200	81,676	34	2,776,984
		1.350	83,143	300	24,942,900
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	23,182,022				27,719,884
合計					27,719,884

返済月額 164,819
 支払利息合計 4,537,862
 775,007

	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	23,182,022	0.670	76,099	120	9,131,880	6,354,896
		0.770	76,768	214	16,428,352	-8,514,548
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	23,182,022				25,560,232	-2,159,652
諸経費					790,000	790,000
合計					26,350,232	-1,369,652

返済月額 76,099
 支払利息合計 2,378,210
 -88,720
 諸経費
 保証料戻し
 実質諸費用

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年8月26日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
元利均等	23,182,022	1.200	81,676	34	2,776,984
		1.350	83,143	300	24,942,900
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	23,182,022				27,719,884
			合計		27,719,884

	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	23,182,022	0.520	76,089	334	25,417,066	22,640,082
					0	-24,942,900
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	23,182,022				25,417,066	-2,302,818
諸経費					790,000	790,000
			合計		26,207,066	-1,512,818

返済月額 164,819 支払利息合計 **4,537,962**
770,796

返済月額 76,089 支払利息合計 **2,235,044** **-88,720** **-2,302,818**
諸経費
保証料戻し
実質諸費用

10年固定

金利が2段階になっているので、組み合わせが無限にあるので、**防衛金利**が計算できない！

- ①10年目までの金利
- ②11年目以降の金利

借り換えメリットは、計算できる

現銀行は、金利を変更して**防衛**してくる！

③フラット35SA

住宅ローンの件、下記情報です。＊取り扱い注意ください。

ペアローン：親70歳、子43年

契約日：平成23年10月21日

契約期間と金利①：平成23年10月21日～
平成33年10月20日 1.275%

契約期間と金利②：平成33年10月21日～
平成43年10月20日 1.975%

契約期間と金利③：平成43年10月21日～
平成48年10月11日 2.275%

令和3年8月時点の残金：29,309,776円

①の月支払い額：177,200円

②の月支払い額：186,396円

③の月支払い額：187,795円

宜しくお願い致します。

...

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年8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	29,309,776	1.275	177,200	2	354,400
		1.975	186,396	120	22,367,520
		2.275	187,795	60	11,267,700
					0
					0
					0
					0
					0
	29,309,776				33,989,620
合計					33,989,620

	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	29,309,776	1.150	177,357	180	31,924,260	31,569,860
					0	-22,367,520
					0	-11,267,700
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	29,309,776				31,924,260	-2,065,360
諸経費					129,227	129,227
合計					32,053,487	-1,936,133

返済月額	363,596	支払利息合計	4,679,844
			16,026,744

返済月額	177,357	支払利息合計	2,614,484	-2,065,360
			諸経費	952,827
			団信分	823,600
			実質諸費用	129,227

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="¥45,500,000"/>	+	<input type="text" value="¥30,253,627"/>
内賞与分	<input type="text" value="¥0"/>	-	<input type="text" value="¥0"/>

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

現在

令和3年8月28日～令和18年10月11日

2.05%

返済総額	¥33,982,750
返済金額/月	¥187,750
返済回数	181回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和3年8月28日～令和18年8月31日

1.15%

返済総額	¥31,815,360
返済金額/月	¥176,752
返済回数	180回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥129,227

事務手数料	¥642,615
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国債生命保険料	¥-823,600
登記費用	¥278,729
経過利息	¥11,483
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥31,944,587
現在総額との差額 ¥-2,038,163

金利引き下げ後

令和3年8月28日～令和18年10月11日

1.19%

返済総額	¥31,923,875
返済金額/月	¥176,375
返済回数	181回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額+諸経費 ¥31,943,875
現在総額との差額 ¥-2,038,875

フラット旧機構団信

返済方法	<input checked="" type="radio"/> 元利均等 <input type="radio"/> 元金均等
返済期間	15 年
借入金額	2930 万円
段階金利	<input checked="" type="radio"/> なし <input type="radio"/> あり（1回変更） <input type="radio"/> あり（2回変更） ※【フラット35】Sをご利用の場合、「あり」を選んでください。）
借入金利	2.05 %

ご希望の条件を入力後、OKボタンを押してください。

OK リセット

特約料総支払額のめやすは 823,600 円です。

毎年の特約料支払額のめやす

	特約料		特約料
1年目	101,900	11年目	34,900
2年目	95,000	12年目	27,500
3年目	88,900	13年目	19,900
4年目	82,600	14年目	12,200
5年目	76,200	15年目	4,300
6年目	69,700	-	-
7年目	63,000	-	-
8年目	56,200	-	-
9年目	49,200	-	-
10年目	42,100	-	-

③1 変動金利 年3.765%

いつも当社ローン制度をご利用いただきまことに有難うございます。
ご返済のお支払いにつきましては、この「償還予定表」をご確認ください。
お支払額はご指定口座より毎月27日（金融機関が休業日の場合は翌営業日）に引落しさせていただきます。
尚、この「償還予定表」はご返済が終了するまで大切に保管してくださいませよう
お願い申し上げます。

償還予定表（お支払明細書）

三菱UFJニコス株式会社 

お問合せ先 MUFJ エヌエス
☎ 0120-106-630
作成年月日 1年 6月 14日

(1)当初ご契約内容

ローン内容	ニッセイニシホ-ムローソ タップ
開始年月日	10年 8月 31日
借入金	28,000,000 円
元金	28,000,000 円
元金引当	0 円
約定金利(年利)	3.7650%
返済年数(回)	35年(420回)
返済期間	10年 9月 - 15年 8月
毎回月払	120,061 円
お支払額(半年払)	円
半年払お支払日	月 月

(2)前回ご返済内容

約定金利(年利)	3.6150%
返済期間	31年 1月 - 1年 6月
毎回月払	115,927 円
お支払額(半年払)	円

(3)今回ご返済内容

約定金利(年利)	3.6150%
返済期間	1年 7月 - 1年12月
毎回月払	115,927 円
お支払額(半年払)	円

この「償還予定表」は、変動金利制度の為、半年分ずつ作成しております。
約定金利及びお支払額は上記の通りになっておりますので、ご確認くださいませよう
お願い申し上げます。
なお、未払利息が、発生している場合は、翌支払月（以降）に、同月発生利息より優先して
請求させていただきます。
また、下記のイ、ロ、ハ、ニ、ホの合計額が、当月返済後債務残高となります。
【お客様へのお知らせとお問い合わせ】弊社住宅関連ローンに関する業務につきましては、MUF
Gグループのエム・ユー・フロンティア債権回収株式会社（MUF R）へ委託しております。
住宅関連ローンに関する各お問い合わせやご連絡は、上記記載のお問い合わせ先へお願
いいたします。

会員番号

全姓(姓)	*****
名	*****
姓	*****
名	*****

※内入れをされた場合は、業務上の契約内容と
させていただきます。
※未払利息とは、金利の変動に伴い、毎回お
支払額を超過した利息のことです。

回数	払込年月	本月お支払額 A+B
	1- 6	
251	1- 7	115927
252	1- 8	115927
253	1- 9	115927
254	1-10	115927
255	1-11	115927
256	1-12	115927

元 金	月 払 金		月払元金残高 イ	月払未払利息残高 ロ	半 年 払 日		半年払元金残高 ハ	半年払未払利息残高 ニ	経 過 利 息 ホ
	利 息 内 訳				利 息 内 訳				
	約 定 利 息	未 払 利 息			約 定 利 息	未 払 利 息			
			15405157	0					
69519	46408	0	15335638	0					
69729	46198	0	15265909	0					
69939	45988	0	15195970	0					
70150	45777	0	15125820	0					
70361	45566	0	15055459	0					
70573	45354	0	14984886	0					

単位：円

ご紹介について

ご紹介はどんな時にもらえますか？

メリット(お得感)を感じた時！

信頼した時！

感動した時！

感動とは？

期待(事前) = 実感(結果)

満足

期待(事前) > 実感(結果)

不満

期待(事前) < 実感(結果)

感動

紹介について

紹介営業（依頼）のポイント

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

紹介特性の見極め

人には**紹介特性**がある

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

ケーキ屋さん、ラーメン屋さんトークで確認

特定依頼、活動指定

特定依頼 =

こんな人を紹介して欲しい！

損をさせたくない親友、大切な人

地震予知トーク(電離層前兆予測 = S-CAST)

活動指定 =

これを見せて、こう伝えてください！

特定依頼、活動指定

特定依頼 = こんな人を紹介して欲しい！
人脈マップは有効ツール

トーク例

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

今回〇〇さんに喜んで頂いたことと同じことが出来ます
のでご紹介ください！

(なぜ私を紹介しなければならないか？住宅専門FP)

住宅ローンアドバイス、ライフプランニング、火災保険等

特定依頼、活動指定

活動指定 = これを見せて、こう伝えてください！

トーク例

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

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

紹介はフォローが大事！

ご紹介頂いたら、とにかく報告！

途中経過は勿論、うまくいっても

いかなくても、**感謝の気持ち** を

伝えましょう！

満足度を高める！

紹介はフォローが大事！

紹介特性が高い紹介者は
リピートの可能性が高い！

紹介することへの満足度を高めて
紹介リピートを促進！

紹介先 紹介元 双方にメリットを
与える手法も有り！

紹介のもらい方

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

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

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

地震予知トーク(電離層前兆予測=S-CAST)

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

紹介とは？

自分が購入した商品やサービスにより

『問題解決』や『願望実現』できた

喜びや幸せを

友人、知人にも味わって頂く、行為である！

喜び、幸せのお裾分け！

販売心理学

古い販売形態

ブライアン・トレーシー

10% 関係構築 (AP)

20% 適格性の確認 (FF)

30% プレゼン (P)

40% クロージング (C)

販売心理学

新しい販売形態

ブライアン・トレーシー

40% 信頼関係構築 (AP)

30% ニーズの把握 (FF)

20% プレゼン (P)

10% クロージング (C)

セールス・プロセス

4ステップ

- ①AP(アプローチ)
- ②FF(ファクト・ファインディング)
- ③P(プレゼン)
- ④C(クロージング)

セールス・プロセス

6ステップ

- ①AP(アプローチ)
- ②FF(ファクト・ファインディング)
- ③P(プレゼン)
- ④C(クロージング)
- ⑤EN(アンケート)
- ⑥R(リファーラル)

セールス・プロセス

1回目のアポイントメント **80%の重要性**

①AP 好感度アップ

②FF ヒアリング→次③のアポ 事実を発見

2回目のアポイントメント

③P 内容のプレゼン

3回目のアポイントメント

④C 売れる人ほど、さらっとしている

⑤EN アンケート → ⑥Rのきっかけ

紹介のポイント（中井塾）

- ① 紹介したい保険パーソンがいる
- ② 断わってもOKなので、会うだけ会ってみて
- ③ 後日、本人から電話させるので、電話番号を教えて良いか？

ワーク(ブレイクアウトルーム)

ピストルとナイフ作戦の結果

120万円の軽減効果が出たAさんがいます

Aさんに対して2分以内で 計5分

ご紹介の依頼をしてください

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

第9回の課題(再)①

住宅ローンの見直しをしたお客様に対して

生命保険のご提案、

又は、

ご紹介の依頼をしてきてください！

班長さんに提出

9月6日(月)

火災保険について！

メットライフ時代 実績



大坪氏も . . .



火災保険について！

火災保険の契約(新規)に際し、最大の敵は？

①〇〇〇〇〇の代理店(集团扱割引)

②の代理店(集团扱割引)

この強敵に勝つ方法！

実は簡単です！

① 銀行(金融機関)に勝つ方法！

銀行に**火災保険**を提案させない方法

銀行に

○○○を○○する！

強敵に勝つ方法！

②ハウスメーカーの代理店に勝つ方法！

営業マンに**火災保険**の提案をさせない方法

* **住宅販売のサポート**をする！

『**ライフプラン営業**』でサポート

それが難しい場合は

* **ハウスメーカーでない 工務店等と提携する！**

火災保険の必勝法！

仮に提案されたとしても・・・

火災保険のプロとして

銀行員、住宅営業マンに**負けない**提案が

出来れば勝てます！

火災保険の必勝法！

- ① 工務店さんからの**ご紹介**（信用）
- ② **セミナー**で先生ポジション（先生の提案）
- ③ **ライフプランニング**で住宅購入の不安解消
（感謝、信頼、メリット）
- ④ **フリの提案！**（入口戦略）
- ⑤ **給付の経験値・重要性！**（〇〇戦略）

5点セットで成約率95%以上

火災保険の必勝法！

④オーダーメイドでお客様と共に作る！ 入口

パンフレットを見せながら順番に説明

総合補償、フルバージョン(高い保険料)から計算

水災 保険料が高い理由 不要？

台風被害 必要性

盗難、その他不測かつ突発的事故 必要性

保険金支払いの具体例をリアルに話す ○○が重要

火災保険のフロアとしての提案！ 選ばれる理由！

火災保険の必勝法！

⑤〇〇戦略

契約する時は **入口**

保険金を受け取る時は **出口(給付)**

保険は何の為に入るのか？

実は、誰から入るのか？が **超需要！**

火災保険のプロ！

銀行もハウスメーカーも

火災保険のプロではない！

火災保険は、請求主義なので

保険事故が発生した時に、

契約者が、保険の対象になることを認識しなければならぬ！

潜在意識に、インストールするプレゼンが必要！

フレーミング

火災保険は出口が重要である！

火災保険の加入目的は？

『火災や自然災害、日常災害等の事故が
あった時に保険金を受け取るため！』

火災（全焼）



風災



風災



水災？



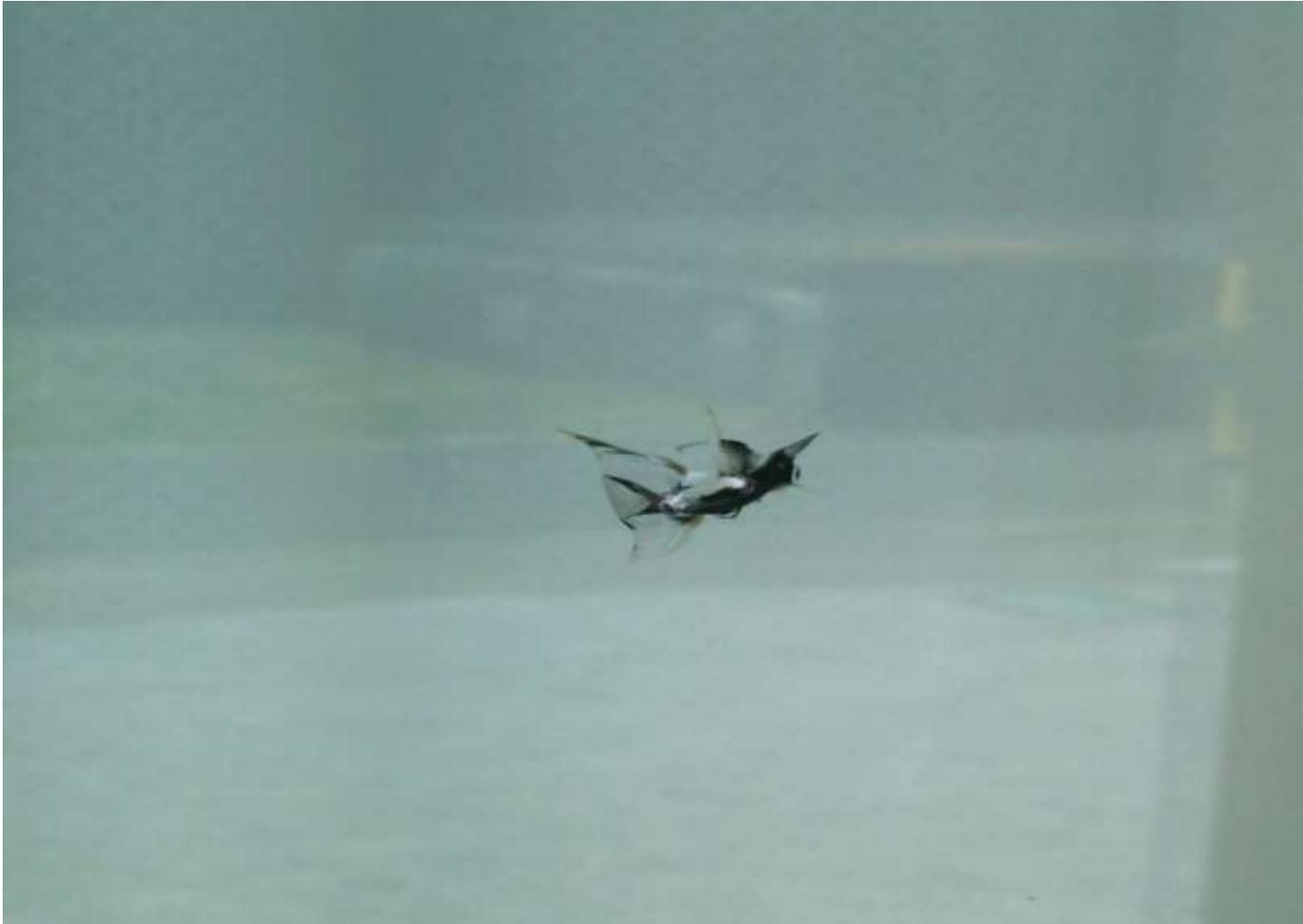




2021/8/23

113

物体の落下、飛来、衝突



飛び石









2021/8/23

118

投石



2021/8/23

119

盜難！





不測かつ突発的事故（建物）



不測かつ突発的事故（家財）







2021/8/23

125

火災保険の必勝法！

- ① 工務店さんからの**ご紹介**（信用）
- ② **セミナー**で先生ポジション（先生の提案）
- ③ **ライフプランニング**で住宅購入の不安解消
（感謝、**信頼**、**メリット**）
- ④ **フリの提案！**（**入口戦略**） **選ばれる理由！**
- ⑤ **給付の経験値・重要性！**（**出口戦略**）
疑似体験・潜在意識へ

お客様との関係性が重要

保険会社のズルい販売方法

プロではない兼業代理店に
団体割引という武器を持たせて
ついで販売させることにより
お客様に請求させない！

超入口戦略

団信研究

団信の種類

①一般団信

②ガン団信

③疾病保障特約付き団信

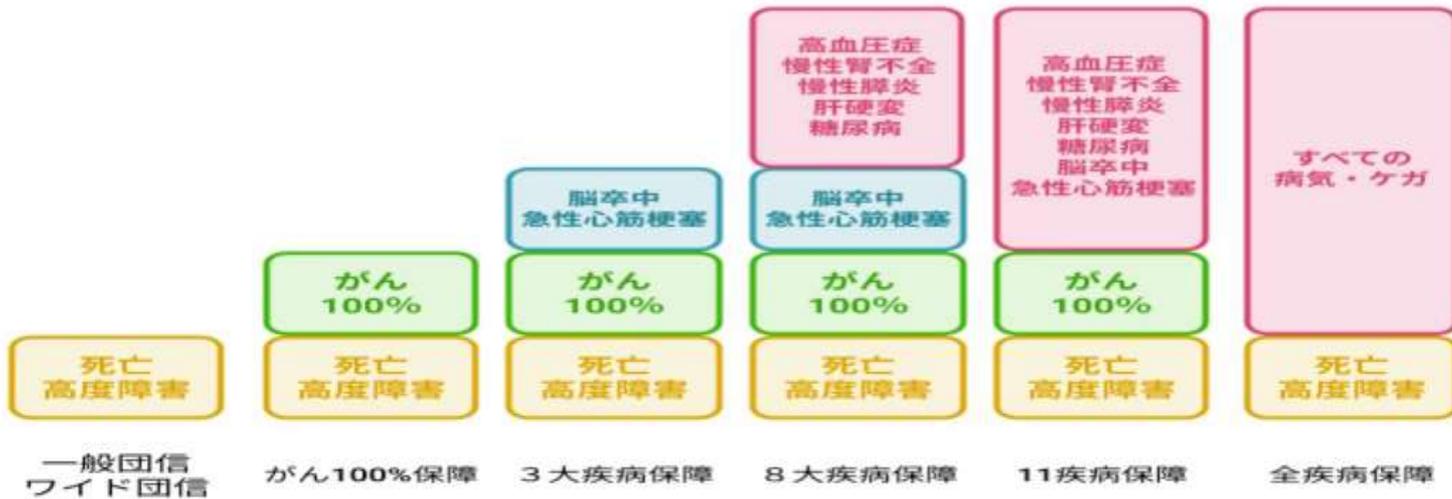
(3大、7大、8大、11大、全)

④就労不能団信(債務返済支援保険付き)

⑤ワイド団信

⑥連生団信

疾病団信



- 罹患して働けない状態だと12ヶ月間毎月返済額が免除され、180日以上入院又は働けない状態が12ヶ月継続すると住宅ローン残高が0円になる
- 罹患して手術をしたり、一定の症状が60日以上継続すると住宅ローン残高が0円になる
- 診断された場合住宅ローン残高が0円になる
- 事由に該当又は罹患すると住宅ローン残高が0円になる

疾病団信

8大疾病保障

慢性膵炎

7大疾病保障

高血圧性疾患

糖尿病

慢性腎不全

肝硬変

3大疾病保障

がん

急性心筋梗塞

脳卒中

10種類の生活習慣病

- 糖尿病 ●高血圧性疾患 ●腎疾患 ●肝疾患 ●慢性膵炎 ●脳血管疾患
- 心疾患 ●大動脈瘤および解離 ●上皮内新生物 ●皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん

団信研究

疾病団信(特約付き)を研究しよう！

- ① **じぶん銀行**
- ② **いそな銀行**
- ③ **イオン銀行**
- ④ **住信SBIネット銀行**
- ⑤ **楽天銀行**

特定疾病団信

サイトでも、比較がされているが、
銀行間の競争が、激しく全てを理解し比較することは、保険のプロでも難しい！

一般消費者が自分で比較するのは、さらに難しい！

その方が、借り入れ可能な金融機関の疾病団信の内容を比較する！

あくまでも、疾病団信は、おまけである！

実際の団信の例を見てみよう

では、実際の団信の例を見ておきましょう。下の表に代表的なものを取り上げました。

プラン	上乗せ金利	保障内容					
		死亡・高度障害	余命6ヶ月	ガン	3大疾病(ガン除く)	5大疾病	その他
じぶん銀行 一般団信	-	○	○	-	-	-	-
じぶん銀行 がん50%保障団信	-	○	○	△ 診断されたら	-	-	-
りそな銀行 3大疾病保障特約	0.25%	○	-	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続または手術	-	
りそな銀行 特定状態保障特約 (団信革命)	0.3%	○	-	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続または手術	-	・ 病気・ケガによる所定の16の状態 で、全額保障 ・ 所定の要介護状態に該当で、全額保障
イオン銀行 8疾病保障特約	0.3%	○	○	○ 診断されたら	○ 所定の状態が60日以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	・ ガン先進医療特約として1,000万円 ・ 上皮内ガン、皮膚ガン保障特約として30万円
住信SBIネット銀行 全疾病保障特約	-	○	○	○ 就業不能状態が1年以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	○ 就業不能状態が1年以上継続	・ 病気・ケガによる就業不能状態が返済日まで継続で月々の返済額保障

○：ローン残高全額保障 △：ローン残高半額保障 -：保障なし

	一般団信		ワイド団信		疾病団信						
			がん50%保障	がん100%保障	3大疾病保障	8大疾病保障	11疾病保障	全疾病保障	7大疾病保障	団信革命	その他
じぶん銀行	0%	0.30%	0%※	0.20%※	-	-	0.30%	※			
住信SBIネット銀行	0%※	-	-	-	-	-	-	※			
ジャパンネット銀行	0%	0.30%	0.10%	0.20%	-	-	0.30%	-			
三菱UFJ銀行	0%	0.30%	-	-	-	-	-	-	0.30%		
りそな銀行	0%	0.30%	-	-	0.25%	-	-	-		0.30%	
新生銀行	0%	-	-	-	-	-	-	-			安心保障は事務手数料11万円
常陽銀行	0%	0.30%	-	0.10%	0.20%※	-	-	※			
イオン銀行	0%	0.30%	-	0.10%	-	0.30%	-	-			
楽天銀行	0%	-	0%※	0.20%※	-	-	-	※			
ソニー銀行	0%	0.20%	0%	0.10%	0.20%	-	0.20%	-			
ARUHI (フラット35保証型)	0%	0.30%	0.05%	0.15%	-	-	0.25%	0.15%			全疾病保障0.15%は45歳以下
ARUHI (フラット35買取型)	0%	-	-	-	0.24%	-	-	0.15%			全疾病保障0.15%は45歳以下
住信SBIネット銀行 (フラット35保証型)	0%※	-	-	-	-	-	-	※			
住信SBIネット銀行 (フラット35買取型)	0%	-	-	-	0.30%	-	-	※			全疾病保障 (借入額×0.55%)
楽天銀行 (フラット35)	0%	-	-	-	0.30%	-	-	-			

じぶん銀行

	一般団信	ワイド団信	がん50% 保障団信	がん100% 保障団信	11疾病 保障団信
上乗せ金利	なし	金利に 年0.3%	なし	金利に 年0.2%	金利に 年0.3%
・死亡・所定の高度障害状態 ・余命6ヶ月以内と判断された場合	◎	◎	◎	◎	◎
がんと診断された場合 就業不能状態問わず^{*1}	×	×	○	◎	◎
10種類の生活習慣病で入院が 継続180日以上となった場合	×	×	×	×	◎
2019年3月1日に追加 すべてのけが・病気 ^{*2} で入院が 継続180日 ^{*3} 以上となった場合	×	×	◎	◎	×
2020年8月3日に追加 【月次返済保障】 すべてのけが・病気 ^{*2} で入院が連 続して31日以上になった場合。 また、以降、入院が継続して30日 に達すること ^{*4}	×	×	■	■	×
2019年3月1日に追加 【給付金特約】 ・がん診断給付(100万円) ^{*4*5} ・上皮内がん・皮膚がん診断給付 (50万円) ^{*4*5} ・入院一時金給付(10万円) ^{*4*6}	×	×	×	×	★
2020年8月3日に追加 【給付金特約】 がん先進医療給付(1回の技術料 につき500万円限度) ^{*7}	×	×	×	×	★

じぶん銀行

サポート特典

11疾病保障団信、がん100%保障団信、がん50%保障団信にご加入いただいたお客さま限定の2つのサポート特典をご用意しています。ご加入いただいているお客さま皆さまにご利用いただけます。

セカンドオピニオンサービス

各専門分野の医師（総合相談医）の面談を通じて、現在治療中の病気に関する「セカンドオピニオン」や、必要に応じて「優秀専門臨床医の紹介」を受けることができます。

※セカンドオピニオン：より良い医療を選択するために、主治医以外の医師に現在の診断に対する見解や今後の治療方針・方法について、2つ目の意見を聞くこと。

24時間電話健康相談サービス

健康・医療・介護・育児などについて、経験豊富な相談スタッフ（医師・看護師・保健師など）が、24時間・年中無休体制で電話によるご相談に応じます。

団体信用生命保険（通称「団信」）について詳しくはこちら

※auじぶん銀行の住宅ローンにおける引受保険会社はクレディ・アグリコル生命保険株式会社です。

※ご加入にあたっては、「被保険者のしおり」を必ずご一読いただき、内容を十分にご確認ください。

※保険会社所定の健康診断結果証明書のご提出が必要になるなど、書面でのお手続きが必要になる場合があります。

がん50%保障団信、がん100%保障団信、11疾病保障団信は、満50歳までのお客さまにお申込みいただけます。

※がん100%保障団信は年0.2%上乗せ、11疾病保障団信は年0.3%上乗せ、ワイド団信は年0.3%上乗せ金利が設定され、お客さま負担が発生します。

※がん50%保障団信、がん100%保障団信、11疾病保障団信のがん保障特約には責任開始日からその日を含めて90日間の免責期間が定められています。

りそな銀行

団信革命（特定状態保障特約付住宅ローン）

団信革命なら、3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）はもちろん、病気やケガ・要介護状態など、様々なリスクをカバーできます。所定の状態に該当する場合、住宅ローン残高が0円になる保障が付いた革新的な住宅ローンです。

人生最大の
買い物！

医療のプロが選ぶ
こだわりの保障

団信革命

2019年4月～10月の期間において、りそな銀行の「団信革命」ご利用者の業種で最も多いのが医療従事者です。（りそな銀行業種別データによる）

あなたの団信、保障の数で選んでいませんか？

りそな銀行

＼団信革命ならこんなケースでも住宅ローン残高0円に！／

1

がん（上皮内がん等を除く）と
診断されたら…

診断確定で



2

腎臓病によって人工透析を永久的に
受けることになってしまった場合

仕事に復帰したけれど…



3

スキー中の転倒事故によって
片側の半身が永久に麻痺[※]した場合

自宅療養する
ことにしたけれど…



※ 片側の半身麻痺は高度障害状態に非該当



団信革命は、所定の状態に該当すれば、
仕事に復帰しても[※]住宅ローン残高が0円

> 所定の状態を確認する

※ 急性心筋梗塞の場合、初診日からその日を含めて60日以上労働の制限を必要とする状態が継続したと医師によって診断されたとき等、状態により支払要件は異なります。詳細は商品概要をご確認ください。

➤ りそな団体信用生命保険の比較

2人に1人が選ぶ団信 ※1

団信革命 (特定状態保障特約付)	3大疾病保障特約	団体信用生命保険 (特約なし)
	死亡・高度障害状態 ②	
○	○	○
	がん・急性心筋梗塞・脳卒中 ②	
○	○	×
	病気・ケガによる16の状態 ②	
○	×	×
	要介護状態 ②	
○	×	×
解説動画を見る	解説動画を見る	解説動画を見る

金利・返済額の比較

お借入額3,000万円・お借入期間35年・元利均等払の場合

年0.3%	上乗せ金利 年0.25%	上乗せなし
	保証料一括前払型 ② 変動金利 年0.525%の場合※2	
適用金利 年0.825% 月82,261円	適用金利 年0.775% 月81,576円	適用金利 年0.525% 月78,207円
特約なし団信との差額+4,054円	特約なし団信との差額+3,369円	

① 所定の状態とは？

団信革命

3大疾病特約付

一般団信

高度障害状態 (※1)

1. 両眼の視力を全く永久に失ったもの
2. 言語またはそしゃくの機能を全く永久に失ったもの
3. 中枢神経系または精神に著しい障害を残し、終身常に介護を要するもの
4. 胸腹部臓器に著しい障害を残し、終身常に介護を要するもの
5. 両上肢とも、手関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
6. 両下肢とも、足関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
7. 1上肢を手関節以上で失い、かつ、1下肢を足関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
8. 1上肢の用を全く永久に失い、かつ、1下肢を足関節以上で失ったもの

(※1) 責任開始日以後の傷害または疾病を原因として、保険期間中に所定の高度障害状態に該当された場合に対象となります。

3大疾病による所定の状態

1. がん

「所定のがん」にかかり、医師により診断確定されたとき
ただし以下の場合には対象となりません

- ・責任開始日前に悪性新生物に罹患したと医師によって診断確定されていた場合
- ・責任開始日からその日を含めて90日以内に悪性新生物と診断確定された場合
- ・上皮内がんの場合、および皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんの場合

2. 急性心筋梗塞

急性心筋梗塞を発病し、次のいずれかの状態に該当したとき

- ・初診日からその日を含めて60日以上、労働の制限を必要とする状態が継続したと医師によって診断されたとき
- ・治療を直接の目的として所定の手術を受けたとき

ただし、責任開始日前の疾病を原因として急性心筋梗塞を発病し所定の状態になられた場合は対象となりません。

3. 脳卒中

脳卒中を発病し、次のいずれかの状態に該当したとき

- ・初診日からその日を含めて60日以上、言語障害、運動失調、まひ等の他覚的な神経学的後遺症が継続したと医師によって診断されたとき
- ・治療を直接の目的として所定の手術を受けたとき

ただし、責任開始日前の疾病を原因として脳卒中を発病し所定の状態となられた場合は対象となりません。



所定の状態に該当すれば、**仕事に復帰しても** (※1) 住宅ローン残高が**0円**

借債革命

病気・ケガによる16の状態

病気・ケガを問わず所定の身体障害状態 (※2)	原因として考えられる傷病例
① 呼吸器の機能に著しい障害を永久に残し、酸素療法を受けたもの	慢性気管支炎・慢性肺気腫
② 恒久的心臓ペースメーカーを装着したもの	不整脈
③ 心臓に人工弁を置換したもの	心臓弁膜症
④ 肝臓の機能に著しい障害を永久に残したものまたは肝移植を受けたもの	肝硬変・肝臓がん
⑤ 腎臓の機能を全く永久に失い、人工透析療法または腎移植を受けたもの	糖尿病性腎症・慢性腎炎
⑥ ぼうこうを全摘出し、かつ、人工ぼうこうを増設したもの	ぼうこうがん・ぼうこう結核
⑦ 直腸を切断し、かつ、人工肛門を増設したもの	直腸がん・クローン病
⑧ 両耳の聴力を全く永久に失ったもの	耳硬化症
⑨ ・ 1上肢を手関節以上で失ったもの ・ 1上肢の用を全く永久に失ったもの ・ 1上肢の3大関節中の2関節の用を全く永久に失ったもの ⑩ ・ 1下肢を足関節以上で失ったもの ・ 1下肢の用を全く永久に失ったもの ・ 1下肢の3大関節中の2関節の用を全く永久に失ったもの	

上肢・下肢の障害（麻痺）についての事例

国債革命ならでは！

所定の身体障害状態となるケース



高度障害状態となるケース



不慮の事故による傷害を直接の原因とした所定の身体障害状態（※3）

- ① 1眼の視力を全く永久に失ったもの
- ② 脊柱に著しい奇形または著しい運動障害を永久に残すもの
- ③ 1手の5手指を失ったもの
- ④ 1手の第1指（母指）および第2指（示指）を含んで4手指を失ったもの
- ⑤ 10手指の用を全く永久に失ったもの
- ⑥ 10足指を失ったもの

（※1）急性心筋梗塞の場合、初診日からその日を含めて60日以上労働の制限を必要とする状態が継続したと医師によって診断されたとき等、状態により支払要件は異なります。詳細は[商品概要](#)をご確認ください。

（※2）責任開始日以後の疾病または傷害を原因として、所定の身体障害状態に該当された場合に対象となります。

（※3）責任開始日以後に発生した不慮の事故による傷害を直接の原因として、その事故の日からその日を含めて180日以内に所定の身体障害状態に該当された場合に対象となります。



所定の状態に該当すれば、**仕事に復帰しても** (※1) **住宅ローン残高が0円**

賠償率

要介護状態 (※2)

1. 公的介護保険制度における要介護2以上の状態に該当し、要介護認定において要介護2以上との認定を受けたもの
2. 次の（ア）または（イ）のいずれかの状態に該当し、その状態が、該当した日からその日を含めて180日間継続したものの
 - （ア）寝返りまたは歩行について所定の介護を要する状態、かつ、入浴、排せつ、清潔・整容、衣服の着脱の4項目のうち2項目以上について所定の介護を要する状態
 - （イ）器質性認知症を原因として、意識障害のない状態において見当識障害があり、かつ、所定の問題行動が5項目以上みられる状態、かつ、入浴、排せつ、清潔・整容、衣服の着脱の4項目のうち2項目以上について所定の介護を要する状態

【事例】

例えば、脳卒中や交通事故により
下記の後遺症が180日間継続して残ってしまった場合



5メートル以上
歩くには杖が必要

+



入浴の際、浴槽の
出入りに手を貸し
てもらわなくては
ならない

+



用を足す際、便器
の周りなどを汚し
てしまう

(※1) 急性心筋梗塞の場合、初診日からその日を含めて60日以上労働の制限を必要とする状態が継続したと医師によって診断されたとき等、状態により支払要件は異なります。詳細は**商品概要**をご確認ください。

(※2) 責任開始日以後の傷害または疾病を原因として、所定の要介護状態に該当された場合に対象となります。

(登)C19E6195(2019.12.26)

イオン銀行

疾病保障付住宅ローン

いざという時のために、安心の備えを！

全疾病団信住宅ローン

8疾病保障プラス付住宅ローン

がん保障付住宅ローン

ワイド団信付住宅ローン

疾病保障付住宅ローンとは？

一般的な団体信用生命保険ではご契約者本人が死亡、または所定の高度障害状態に該当した場合のみ保険会社が代わりに返済する保険ですが、それ以外に特定の疾病やケガに対し保障する団体信用生命保険のついた住宅ローンです。

※ 保障内容や上乗せ金利にそれぞれ違いがございますので内容をご確認ください。

全疾病団信住宅ローン（引受保険会社イオン・アリアンツ生命保険株式会社）

- 病気だけでなくケガ*1でも保障します。
- 毎月のローン返済日において、所定の就業不能状態*2が15日を超えて継続したとき、毎月のローン返済額が保障されます。保障は何回でも。
- 所定の就業不能状態が1年を超えて継続したときローン残高が0円になります。完治しても残高0円のまま。
- 死亡*3・所定の高度障害状態*4に該当したときまたは余命6カ月以内*5と判断されたときローン残高が0円になります。

[全疾病団信住宅ローンの詳細はこちら](#)

イオン銀行

病気・ケガによる就業不能状態を保障する住宅ローンです。

- ① 住宅ローンお借入れ後、免責期間はなくすぐに保障が開始されます。
- ② 病気やケガで所定の就業不能状態になり、その状態がローン返済日において15日を超えて継続したとき毎月の住宅ローン返済額が保障されます。
就業不能給付金は毎月の住宅ローンご返済後、保険契約者（イオン銀行）経由でお支払いします。

保障イメージ（例）ローン返済日 毎月20日



8月23日に所定の就業不能状態に該当していったん回復した後、翌1月1日から再び就業不能状態に該当した場合

- ③ ボーナス返済月も保障されます。



イオン銀行

③ 死亡について

被保険者が保険期間中に死亡されたことをいいます。

④ 所定の高度障害状態について

被保険者が保障開始日以後の傷害または疾病により以下のいずれかの状態に該当されたことをいいます。

- ① 両眼の視力を全く永久に失ったもの
- ② 言語またはそしゃくの機能を全く永久に失ったもの
- ③ 中枢神経系または精神に著しい障がいを残し、終身常に介護を要するもの
- ④ 胸腹部臓器に著しい障がいを残し、終身常に介護を要するもの
- ⑤ 両上肢とも、手関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
- ⑥ 両下肢とも、足関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
- ⑦ 1上肢を手関節以上で失い、かつ、1下肢を足関節以上で失ったかまたはその用を全く永久に失ったもの
- ⑧ 1上肢の用を全く永久に失い、かつ、1下肢を足関節以上で失ったもの

⑤ 余命6カ月以内について

被保険者が保険期間中に余命6カ月以内と判断されるときをいいます。

8疾病保障プラス付住宅ローン（引受保険会社カーディフ生命保険株式会社）

- ＝ 生まれて初めてガンと診断されたら、住宅ローン残高が0円に
- ＝ 脳卒中、急性心筋梗塞で所定の状態（*1）が60日以上継続したら住宅ローン残高が0円に
- ＝ 5つの重度慢性疾患も保障あり（高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性肺炎）

[8疾病保障プラス付住宅ローンの詳細はこちら](#)

*1 所定の状態とは

脳卒中

言語障害・運動失調・麻痺等の他覚的な神経学的後遺症が継続した場合

急性心筋梗塞

労働制限を必要とする状態が継続した場合

ワイド団信付住宅ローン（引受保険会社イオン・アリアンツ生命保険株式会社）

- ＝ 高血圧症、糖尿病、肝機能障害といった持病をお持ちの方もご加入いただける場合があります。
- ＝ 死亡・所定の高度障害状態に該当したときまたは余命6カ月以内と判断されたときローン残高が0円になります。

ワイド団信付住宅ローンはイオン銀行店頭のみでのお取り扱いとなります。

[ワイド団信付住宅ローンの詳細はこちら](#)

イオン銀行

8疾病保障プラス付住宅ローン

いざという時のために、安心の備えをプラス！

ガン・脳卒中・急性心筋梗塞の3大疾病のほか、5つの重度慢性疾患に対する保障や非自発的に失業した場合の保障が充実した8疾病保障プラス付住宅ローン。年0.3%の金利上乗せで、もしもの事態になった時にも、ご返済の心配をすることなく生活ができます。

全疾病団信住宅ローン	8疾病保障プラス付住宅ローン	がん保障付住宅ローン
ワイド団信付住宅ローン		

年0.3%上乗せでこんなに安心

	対象となる 疾病・事象等	ご状況	保障内容
金利年0.3% 上乗せで	▼ ガン	と診断されたら	住宅ローン残高が0円に
	▼ 脳卒中 ▼ 急性心筋梗塞	で就業不能状態が継続した場合	最長2カ月間毎月の返済相当額を保障
		で所定の状態が60日以上継続したら	住宅ローン残高が0円に
	▼ 高血圧症 ▼ 糖尿病 ▼ 慢性腎不全 ▼ 肝硬変 ▼ 慢性膵炎	で就業不能状態が継続した場合	最長12カ月間毎月の返済相当額を保障
		で就業不能状態が12カ月を超えて継続した場合	住宅ローン残高が0円に
▼ 非自発的な失業	で失業状態が1カ月を超えて継続した場合	最長6カ月間毎月の返済相当額を保障	



さらに金利 年0.05%上乗せで	火災・地震・自然災害などによりお住まいが全壊または大規模半壊	し居住不能状態が継続した場合	最長6カ月間毎月の返済相当額を保障
---------------------	--------------------------------	----------------	-------------------

イオン銀行

がん保障付住宅ローン（引受保険会社イオン・アリアンツ生命保険株式会社）

- ＝ 所定のがんと診断されたとき*1ローン残高が0円になります。
- ＝ 所定のがんにより先進医療の療養を受けたとき*2通算最大1,000万円まで先進医療の技術料と同額をお支払いします（1回500万円限度、通算1,000万円限度）
- ＝ 所定の上皮内がん・皮膚がんと診断されたとき一時金30万円をお支払いします（保険期間中1回）
- ＝ 死亡*3・所定の高度障がい状態*4に該当したときまたは余命6カ月以内*5と判断されたときローン残高が0円になります。

[がん保障付住宅ローンの詳細はこちら](#)

*1 病気・ケガについて

保障開始日以後に生じた病気・ケガで就業不能の原因となった場合は、その病気・ケガごとにその期間を計算し、それぞれの期間は通算しません。また、次の場合には、お支払いの対象となりません。

- (1) 保険契約者・被保険者・受取人の故意または重大な過失
- (2) 被保険者の犯罪行為
- (3) 被保険者の精神障害
- (4) 被保険者の泥酔の状態を原因とする事故
- (5) 被保険者が法令に定める運転資格を持たないで運転している間に生じた事故
- (6) 被保険者が法令に定める酒気帯び運転またはこれに相当する運転をしている間に生じた事故
- (7) 被保険者の薬物依存
- (8) 被保険者の妊娠、出産
- (9) 頸部症候群（いわゆる「むちうち症」）または腰痛を訴えている場合であっても、それを裏付けるに足りる医学的他覚所見のないもの（その症状の原因の如何を問いません）
- (10) 地震、噴火または津波
- (11) 戦争その他の変乱
- (12) 告知義務違反による解除
- (13) 詐欺による取り消し・不法取得目的による無効
- (14) 重大事由による解除

*2 就業不能状態について

就業不能状態とは、次の①②のいずれかの状態をいいます。

- ① 傷害または疾病の治療を目的として、病院または診療所において入院をしている状態
- ② 傷害または疾病により以下のいずれかに該当し、医師の指示による在宅療養をしている状態
 - ＝ 身の回りのある程度のことはできるがしばしば介助が必要で、日中の50%以上は就床しており自力では屋外への外出等がほぼ不可能となったもの
 - ＝ 身の回りのこともできず常に介助を必要とし、終日就床を強いられ活動の範囲がおおむねベッド周辺に限られるもの

イオン銀行

がん保障付住宅ローン

がんになったらローン残高が0円になるあんしんの保障

全疾病団信住宅ローン

8疾病保障プラス付住宅ローン

がん保障付住宅ローン

ワイド団信付住宅ローン

※ がん保障付住宅ローンとは、がん保障付きローン商品向け団体信用生命保険のことです。

上乗せ金利

ご契約いただく住宅ローン金利に年0.2%上乗せとなります。

主な特徴

特徴
1

所定のがんと診断されたとき*1ローン残高が0円になります。

入院の有無などは問わず診断確定でお支払いします。がんが治ってもローン残高は0円のままです。

*1 がんの保障について、「上皮内がん（上皮内新生物）」および「皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚のその他の悪性新生物（皮膚がん）」は、保障の対象となりません。
「上皮内がん（上皮内新生物）」には大腸の粘膜内がん、膀胱や尿路、乳管等の非浸潤がんを含みます。

特徴
2

所定のがんにより先進医療の療養を受けたとき*2通算最大1,000万円まで先進医療の技術料と同額をお支払いします（1回500万円限度、通算1,000万円限度）

*2 先進医療とは、療養を受けられた日時点で厚生労働大臣が認める医療技術・適応症・実施する医療機関に適合する療養をいいます。医療技術や実施機関等については変更されることがあります。療養を受けた日時点で該当しない場合は、保障の対象となりません。

特徴
3

所定の上皮内がん・皮膚がんと診断されたとき一時金30万円をお支払いします（保険期間中1回）

イオン銀行

■ 生まれて初めてガンと診断されたら、住宅ローン残高が0円に

■ 初期のガンでも住宅ローンは0円に

保障開始日以降に、生まれて初めてガンと診断されたら、進行程度にかかわらず、住宅ローン残高が0円になります。

■ 完治した後も住宅ローンは0円のまま

診断給付金が支払われた後に、病気が完治した場合も、診断給付金をお返しいただく必要はありません。



■ お支払い対象となるガン（悪性新生物）の例

部位	ガン（悪性新生物）の種類
脳・神経	「悪性脳腫瘍」「悪性脊髄腫瘍」等
口腔・鼻・咽頭（いんとろ）	「舌ガン」「鼻腔ガン」「咽頭ガン」等
呼吸器および胸部	「喉頭（こうとう）ガン」「乳ガン」「肺ガン」「気管支ガン」等
消化器	「胃ガン」「食道ガン」「大腸ガン」「直腸ガン」等
肝臓・胆のう・膵臓（すいぞう）	「肝臓ガン」「胆のうガン」「膵臓（すいぞう）ガン」等
泌尿器	「腎臓ガン」「精巣（睾丸）ガン」「前立腺ガン」「膀胱（ぼうこう）ガン」等
婦人科	「子宮ガン」「乳ガン」「卵巣ガン」等
皮膚	「皮膚の悪性黒色腫」
骨・筋肉	「骨肉腫」「肉腫」等
血液・リンパ	「悪性リンパ腫」「白血病」「多発性骨髄（こつずい）腫」等
内分泌	「甲状腺ガン」「下垂体ガン」等
その他	「原発部位不明のガン」等

- 保障開始日以降に、**生まれて初めてガン（悪性新生物）にかかり**、医師により診断確定された場合、診断確定時点のローン残高相当額を診断給付金としてお支払いします。
- 「**上皮内新生物（大腸の粘膜内ガン、膀胱や尿路、乳管などの非浸潤ガンを含む）**」および「**皮膚の悪性黒色種以外の皮膚ガン**」は保障対象外となります。
- 保障開始日は、**ローン実行日（加入日）から91日目**となります。保障開始日前に罹患したガンは医師による診断確定が保障の開始日以降であっても保障の対象となりません。

住信SBIネット銀行

ネット専用住宅ローン 団信・全疾病保障



ポイント1 団体信用生命保険が「金利の上乗せなし」で付帯！

住宅ローン返済期間中に死亡、所定の高度障がい状態または治療の効果がない等の重度のガンと判断された場合などに、保険金をもって住宅ローンを完済します。保険料は銀行がお支払するため、お客さまのご負担は一切ありません。

団体信用生命保険

※ 健康状態によりご加入いただけない場合があります。ご加入いただけない場合は住宅ローンを利用できません。
※ 2017年5月31日以前に仮申込みをされたお客さまは[こちら](#)  をご確認ください。

基本
付帯

ポイント2 全疾病保障が「金利の上乗せなし」で付帯！

どんな病気・ケガ^{※1}でも保障する全疾病保障に無料でご加入いただけます。
働けなくなったら、月々の返済額を保障いたします。働けなまま12ヵ月経過したら、住宅ローンの残高が0円になります。
^{※2}保険料は銀行がお支払するため、お客さまのご負担は一切ありません。

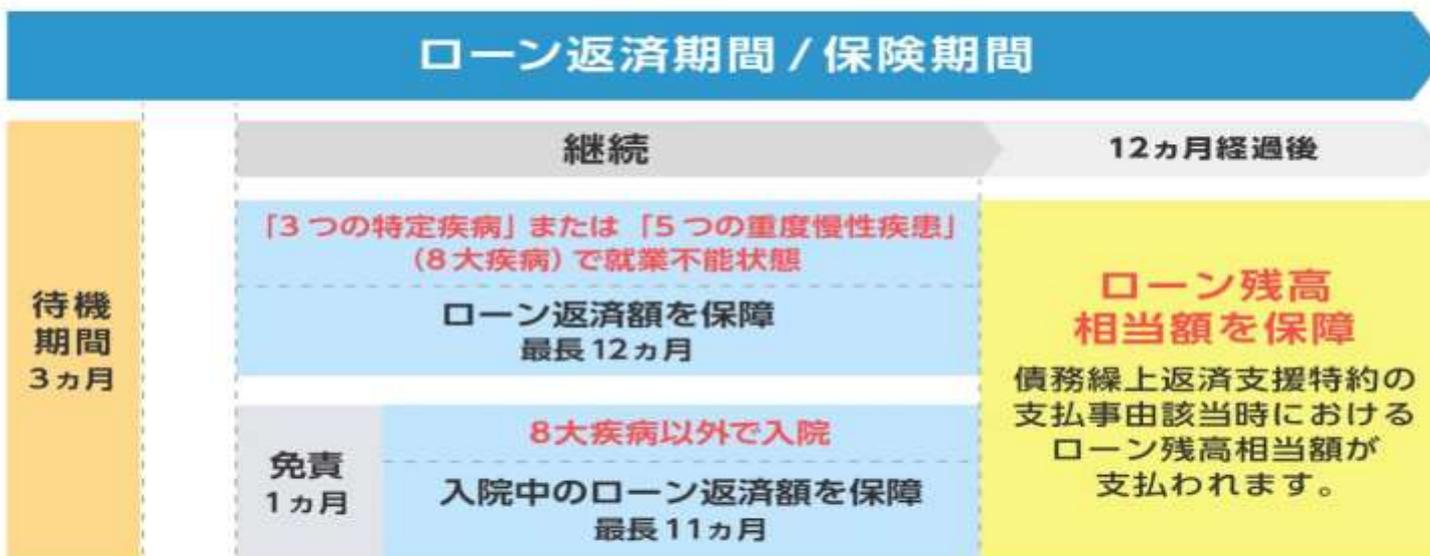
全疾病保障

※1 精神障がい等を除く。
※2 8疾病（がん、急性心筋梗塞、脳卒中、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性肝炎）以外の場合、入院によって就業不能になった時に保障の対象となります。
※2017年5月31日以前に仮申込みをされたお客さまは8疾病保障になります。[こちら](#)  をご確認ください。

2 ローン債務残高に対する保障（債務繰上返済支援保険金）

就業不能状態が続いた場合、住宅ローン残高相当額が支払われます。

責任開始日※1以降の病気・ケガにより、責任開始日※1から3ヵ月を経過した日の翌日以降に就業不能状態となり、その日から12ヵ月を経過した日の翌日0時まで就業不能状態が継続した場合、その時点のローン債務残高相当額が保険金として当社宛に支払われ、債務の返済に充当されます。ただし、8疾病以外の病気・ケガについては入院により就業不能状態となった場合に限りです。



※1 保険会社が「申込書兼告知書兼同意書」によりご加入を承諾した場合、借入実行日を責任開始日とします。

1 月々のローン返済に対する保障（就業不能信用費用保険金）

疾病や傷害で所定の就労不能状態になった場合、月々の返済を保障します。

責任開始日※¹以降に被った病気・ケガにより、責任開始日※¹から3ヵ月を経過した日の翌日以降に就業不能状態となり、その状態が継続し、ローンの約定返済日が到来した場合、当該約定返済額が保険金として支払われます。ただし、8疾病以外の病気・ケガについては入院により就業不能状態となった場合に限りです。

また、8疾病以外の病気・ケガについては、免責期間が1ヵ月あります。

1回の就業不能状態に対する保険金のお支払いは、8疾病の場合12回分、8疾病以外の場合11回分を限度とします。また、ローンお借入期間中通算してそれぞれ36回分を限度とします。

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

※ 責任開始日から3ヵ月間は、保障特約の対象とはなりません。

※ 就業不能信用費用保険金について、8疾病以外の病気・ケガの場合は免責期間が1ヵ月あります。

保険料

保険料は三井住友信託銀行が負担します。

楽天銀行

がん保障特約・全疾病特約*付団体信用生命保険

【販売終了】長期8疾病就業不能保障特約付団信[こちら](#)

がん保障特約をつけました!

全疾病保障^{※1}にがん保障(50%保障)^{※2}を追加!

病気やケガで
「働けない」ときも、「がん」にかかったときも、
充実の保障を提供しています。



※1:一部保障の対象とならない病気等があります。

※2:がんと診断されたとき、住宅ローン残高の50%相当額をお支払いするプランです。

ローン残高の保障

死亡したとき

所定の**高度障害状態**
に該当したとき

余命**6ヶ月以内**

と判断されたとき

リビング・ニース特約

所定の
就業不能状態が1年
をこえて継続したとき

全疾病特約 (就業不能保障特約)

住宅ローン残高が

0円に



■所定の就業不能状態とは

病気・ケガの治療を目的として入院している状態、または病気・ケガにより所定の状態に該当し、医師の指示を受けて自宅等で在宅療養している状態をいいます。ただし、精神障害、妊娠・分娩・産じょく等、一部保障の対象とならない病気等があります。

+さらに

所定の
がんと診断されたとき
がん保障特約 (50%保障)

住宅ローン残高が
50%に

※保障開始日から90日間は
がん保障特約の保障はありません。



※がん保障の開始は、保障開始日の
91日目以降

毎月のローン返済額の保障

毎月27日において、所定の
就業不能状態が15日
をこえて継続しているとき
全疾病特約 (就業不能保障特約)

毎月のローン
返済額を保障
(通算36か月)

15日をこえた
就業不能状態

ローン返済額
を保障
毎月27日

オプション

お借入金利 + 年0.2%

所定の
がんと診断されたとき
がん保障特約 (100%保障)

上乗せ金利で、がんと診断されたとき住宅ローン残高が0円になる
プランもご用意しています。

住宅ローン残高が
0円に

※保障開始日から90日間は
がん保障特約の保障はありません。



※がん保障の開始は、保障開始日の
91日目以降

がん保障特約 (50%保障・100%保障) は、融資実行日の年齢が
満50歳以下のかたが対象です。

楽天銀行

団信比較表

■ 住宅ローン（金利選択型）の場合

	50%保障がん団信 (全疾病特約*付)	100%保障がん団信 (全疾病特約*付)	全疾病特約*付団信	団信（特約なし）
借入時年齢	50歳以下	50歳以下	51歳以上	
ご融資金利	-	年0.2%上乗せ	-	
死亡・所定の高度障害 状態に該当したとき	○	○	○	○
余命6ヶ月以内と判断 されたとき (リビング・ニーズ特 約)	○	○	○	-
がん ^(※1) と診断確定し た場合	○ (ローン残高の50%保 障)	○ (ローン残高の100% 保障)	-	-
就業不能給付金 【支払基準日 ^(※2) におい て、所定の就業不能状態 ^(※3) が15日を超えて継続 しているとき、毎月の 返済額を保障】	○	○	○	-
就業不能保険金 【所定の就業不能状態 ^(※3) が1年を超えて継続 したとき、債務残高返済 に充当】	○	○	○	-
夫婦連生団信	任意（0.2%上乗せ）	任意（0.2%上乗せ）	任意（0.2%上乗せ）	任意（0.2%上乗せ）
取扱保険会社	【楽天生命】	【楽天生命】	【楽天生命】	【住友生命】

楽天銀行

ホーム > 住宅ローン > 各種保険商品一覧 > 失業保障・入院保障特約

各種保険商品 一覧	住宅ローン (金利選択型) 用	フラット35/ フラット35S用	「固定と変動」用	住宅ローン 専用火災保険	失業保障・ 入院保障特約
--------------	--------------------	---------------------	----------	-----------------	-----------------

|| 失業保障・入院保障特約

リーマンショック、完全失業率のアップ、リストラ、倒産等、景気のいい話が無い昨今。「自分だけは大丈夫」とは言えない時代。そんな時代だからこそ、「失業」というリスクに立ち向かう保障のついた特約をご用意しました。

楽天銀行の住宅ローンご利用のお客さま限定！

入院
保障付

**失業保障特約に
ご加入いただけます！**

自営業者・
会社役員のかた
もご加入いた
だけます！

失業保障のポイント

1. 非自発的に失業した場合(※)、再就職まで最長6ヶ月間の返済を保障します。
2. 雇用保険に加入していない会社経営者・役員や自営業者のかたも保障の対象になります。
3. 失業保障保険金のお支払いは、ローン期間を通算して36ヶ月分を限度としてお支払いします。

※ 非自発的失業とは、勤務先の倒産・廃業・会社事由による解雇・一時的な希望退職の募集・退職勧奨等による失業です。

入院保障のポイント

1. 病気やケガにより入院した場合、入院中のローン返済相当額を、最長6ヶ月分お支払いします。
2. 入院保障保険金のお支払いは、ローン期間を通算して36ヶ月分を限度としてお支払いします。

楽天銀行

失業保障の概要

非自発的に失業した場合、
再就職まで1回につき最長6ヶ月、借入期間通算で最長36ヶ月分、
失業中の毎月の住宅ローンご返済相当額が保障されます。

<失業保障イメージ>



※ 保障はお借入日より3ヶ月を経過した日の翌日より開始

入院保障の概要

病気やケガをした場合、
退院まで1回につき最長6ヶ月、借入期間通算で最長36ヶ月分、
入院中の毎月の住宅ローンご返済相当額が保障されます。

<入院保障イメージ>



※ 保障はお借入日より3ヶ月を経過した日の翌日より開始

楽天銀行

商品概要

付帯保険名称	失業信用費用保険/入院時のみ保障特約付帯就業不能信用費用保険 ※引受保険会社：カーディフ・アシュアランス・リスク・ディヴェール（カーディフ損害保険会社）
特約を付帯できる住宅ローン	住宅ローン（金利選択型）、フラット35、フラット35S、「固定と変動」 ※つなぎローンはご利用いただけません。
ご利用いただけるかた	住宅ローン（金利選択型）、フラット35、フラット35S、「固定と変動」をお借入のお客さま（被保険者になれる方は主債務者のみとなります）
保険金の額	保険金の額は保険金支払該当月のローン契約の予定返済額（ボーナス返済月については、その返済額と月々の返済額）とします。 ただし、年間支払額は2,400万円以下とします。
特約料	お借入金額100万円当たり800円（年間） ※100万円単位、超過分は切り上げとなります。 例1：2,000万円お借入の場合、800円×20＝16,000円（年間） 例2：2,020万円お借入の場合、800円×21＝16,800円（年間）
保障内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ <失業保障：失業信用費用保険> 保障開始日以降に、非自発的に失業し、再就職できない状態が継続し、ローン約定返済日が到来した場合、最長6ヶ月間を限度として、失業中のローン返済相当額が保険金として支払われます。 <ul style="list-style-type: none"> ■ 非自発的失業とは、勤務先の倒産・廃業・会社事由による解雇・一時的な希望退職の募集・退職勧奨等による失業です。 ■ 雇用保険に加入していない会社経営者・役員や自営業者のかたも保障の対象になります。 ■ お支払いは、ご返済期間を通算して36ヶ月分を限度とします。 ※ 保障開始日は、ローン実行日から3ヶ月を経過した日の翌日となります。（ローン実行日から3ヶ月間は待機期間となり、この期間中に開始した失業は、保険金のお支払対象外となります。） ■ <入院保障：入院時のみ保障特約付帯就業不能信用費用保険> 保障開始日以降に、病気やケガによる入院が継続し、ローン約定返済日が到来した場合、毎月のローン返済相当額が入院保障保険金として支払われます。 <ul style="list-style-type: none"> ■ 入院保障保険金として、ローン返済相当額の保険金を最長6ヶ月分お支払いします。 ■ 入院保障保険金のお支払いは、ローン期間を通算して36ヶ月分を限度とします。 ※ 保障開始日は、ローン実行日から3ヶ月を経過した日の翌日となります。（ローン実行日から3ヶ月間は待機期間となり、この期間中に開始した入院は、保険金のお支払対象外となります。） ※ 入院が終了した日の翌日から180日以内の再入院は、同一の入院として取り扱われ、保険金のお支払いが制限される場合があります。

疾病特約付き団信

一定条件のもと、住宅ローンの返済を肩代わりしてくれる保険

元々、死亡（高度障害）は、一般団信についている

一般団信適用までのつなぎ？

ワイド団信

一般団信が通らなかった場合

+0.3%程度で、緩和型の団信(死亡保険)

緩和型 収入保障保険だと思ってください！

りそな銀行 ワイド団信

健康上の理由で、住宅ローンお借入れをあきらめていた方にも！

住宅ローンを
借入したいけど
持病があるから
無理なのかな…



主人は高血圧症
私は糖尿病…
団信に加入
できるのかしら？

りそなのワイド団信ならマイホームの夢、叶います！

りそなには、通常よりも加入条件が緩和されている団体信用生命保険があります！



ワイド団信の特徴

✔ **持病・病歴がある方**でもご加入いただける場合があります。

ご加入いただけ
た疾病の一例 ※

糖尿病

高血圧症

潰瘍性大腸炎

脂質異常症
(高脂血症)

高尿酸血症
痛風

※ 記載の疾病は一例であり、記載のない疾病についてもご加入いただける場合があります。

✔ 通常の > **団体信用生命保険（団信）と保障内容は同じ！**

✔ 住宅ローン完済年齢は、**満80歳未満**までOK！

※ 記載の疾病の方が必ずしも通常の団信にご加入できないわけではありません。
※ 記載の疾病の方が必ずしもワイド団信にご加入いただけるわけではありません。
ご加入にあたっては保険会社による所定の検査があります。



住宅ローン借入れは
団信加入が必要だけど、
ワイド団信なら
借入れできそうね！

＼あきらめる前に、お気軽にご相談ください！／

商品概要

2020年1月15日現在

商品名称	りそな住宅ローンワイド団信プラン
対象商品	<ul style="list-style-type: none"> > りそな住宅ローン > りそな住みかえローン > りそなリフォームローン > りそな「すまい+るパッケージ（フラット35）」 > りそな借りかえローン > りそな建てかえローン > りそな諸費用ローン <p>【対象外】 ローンを親子連帯債務でご利用の場合は、対象外となります。</p> <p>※ 商品毎にお申込みの条件が異なりますので、詳しい内容は各商品の商品概要をご覧ください。</p>
ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> • 上記商品を新規にお借入れになる方で、お借入時年齢満50歳未満、完済時年齢満80歳未満の方 <p>※ ご加入には保証会社所定の引受審査があります。すべての方がご加入になれるわけではありません。</p>
お借入金額	<ul style="list-style-type: none"> • 1億円以内 <p>※ りそなリフォームローン・りそな諸費用ローンは500万円以内となります。</p> <p>※ 5,000万円超の場合は保険会社所定の診断書が必要となります。</p> <p>※ りそな諸費用ローンを他の対象商品とあわせて申込む場合は合計で1億円以内となります。また、合計が5,000万円超となる場合は所定の診断書が必要となります。</p>
お借入金利	<ul style="list-style-type: none"> • <u>上記対象商品の店頭表示金利+年0.3%</u> <p>※ 各種金利プラン等をご利用の場合も年0.3%を上乗せさせていただきます。</p>
付帯保険の概要	<ul style="list-style-type: none"> • 銀行が保険契約者となり、ローン利用者を被保険者とする団体信用生命保険です。 • 保険料は保険契約者である銀行が保険会社に払込みます。 • 保険会社から受領した保険金は銀行が受取りローン残高の返済に充当します。 • 保障内容：お借入日以降に死亡された場合、または約款に定める高度障害状態に該当された場合に、住宅ローン残高の100%相当額が保険金として支払われます。 • 保障の開始日：ローン実行日

戻る



イオン銀行

ワイド団信付住宅ローン

健康上の理由で団信にご加入になれず、住宅購入・お借換えをあきらめていた方に…

イオン銀行 ワイド団信



「ワイド団信」とは？

従来の団信よりも引受条件が緩和された団信のことです。
健康上の理由でこれまで団信にご加入できなかった方でも、ご加入いただける場合があります。

たとえば **高血圧症** **糖尿病** **うつ病** 等の持病をお持ちの方

- ご加入にあたっては、保険会社所定の引受審査が必要です。すべての方がご加入いただけるわけではありません。
- お客さまの年齢・性別・症状・治療歴等の詳細をご記入いただいた申込書兼告知書の内容等にもとづき、保険会社が審査をするため、同じ病名の方であっても、加入できる場合と加入できない場合があります。
- 借入金額が5,000万円超の場合は、申込書兼告知書のほかに保険会社所定の診断書等の提出が必要となります。
- 口頭や病名のみでの引受可否のご照会にはお応えできません。事前査定に際しては、かならず申込書兼告知書をご提出ください。

おもな疾病のカテゴリー	ワイド団信で過去に引受実績のあるおもな例
代謝異常による病気	糖尿病、脂質異常症（高脂血症・高コレステロール血症）、高尿酸血症・痛風など
心臓・血圧の病気	狭心症、心筋梗塞、不整脈、心房細動、期外収縮、心臓弁膜症、高血圧症、血栓性静脈炎（静脈血栓症）など
脳の病気	脳卒中（脳梗塞・脳出血・くも膜下出血）、脳動脈瘤（脳動脈解離）、てんかん、ギランバレー症候群など
精神・神経の病気	うつ病・うつ状態、自律神経失調症、適応障害、不安障害、強迫性障害、パニック障害、睡眠障害、神経症など
食道・胃・腸の病気	潰瘍性大腸炎、クローン病、逆流性食道炎、胃潰瘍、十二指腸潰瘍、大腸ポリープなど
肝臓・胆道・膵臓の病気	肝炎・ウイルス肝炎（B型肝炎・C型肝炎）、肝機能障害、脂肪肝、胆石、胆嚢ポリープなど
呼吸器（胸部）の病気	喘息、気管支炎、肺炎、肺血栓塞栓症、結核、睡眠時無呼吸症候群など
目・耳・鼻の病気	緑内障、白内障、網膜剥離、難聴、副鼻腔炎など
ホルモン・免疫異常による病気	バセドウ病（甲状腺機能亢進症）、甲状腺機能低下症、リウマチ性疾患、橋本病、全身性エリテマトーデスなど
血液・造血器の病気・異常	貧血、赤血球・白血球の数値異常など
妊娠・女性特有の病気	妊娠、子宮筋腫、卵巣嚢腫、子宮頸部異形成、子宮内膜炎など

※ 記載の疾病のカテゴリーや病名は一例です。ワイド団信の加入可否は、病名だけで決定するものではありません。

「ワイド団信付住宅ローン」商品内容

■ ご利用になれる方

イオン銀行の住宅ローンのお借入れ条件を満たし、本保険のご加入をご希望される方で、同時に以下の条件を満たされる方

- ＊ お借入れ時の年齢が満20歳以上満50歳未満で最終ご返済時の年齢が満80歳未満の方
- ＊ 保険会社が加入を承諾した方（告知内容等により審査が必要です）

※ ご加入にあたっては、お客様の健康状態等について所定の書面により告知いただきます。告知の内容により、保険会社がご加入をお断りする場合があります。

連生団信

連帯債務用団信

ご夫婦のどちらかが、亡くなった場合に
連帯債務全体の支払いが免除される

デメリットもあり

債務免除益(一時所得)

連生団信（楽天銀行）

夫婦連生団体信用生命保険について

主債務者と、連帯債務者である配偶者さまのご夫婦お2人で加入することができる団体信用生命保険です。返済期間中、ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合、住宅ローン残高の全額に対し保険金が支払われるため、ご存命のかたは住宅ローン債務の返済が不要となります。

「夫婦連生団体信用生命保険」にご加入された場合、保険料分として、お借入金利に年0.2%の金利が上乗せされます。

※ 「夫婦連生団体信用生命保険」へのご加入は任意です。

ご夫婦で一緒にお借入いただき、団体信用生命保険も一緒に加入することになります。ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合、ローン残高はゼロになります。

共働きのご夫婦におすすめの団体信用生命保険です。

イメージ



商品詳細

保険正式名称	団体信用生命保険
ご加入いただけるかた	<p>住宅ローン（金利選択型）のお借り入れを受けられるかたで、次の1と2の両方にあてはまるかた</p> <ol style="list-style-type: none"> 「申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満65歳6ヶ月未満のかた 楽天銀行指定の生命保険会社（以下、引受保険会社）の加入承諾が得られるかた <p>「団体信用生命保険 申込書兼告知書」に基づいてご加入の諾否を引受保険会社が決定します。健康状態によってはご加入できないことがあります。ご加入できない場合は、お借り入れができませんので、あらかじめご了承ください。</p> <p>※ 団体信用生命保険へのご加入は必須です。団体信用生命保険料は楽天銀行が負担いたします。</p> <p>※ 配偶者が連帯債務者の場合、「夫婦連生型」も任意でご利用いただけます。この場合、お借入金利に対し、年0.2%の金利を上乗せいたします。</p> <p>※ 「夫婦連生型」をご利用できるのは、戸籍上の夫婦にあたるかたです。婚約関係、内縁関係にあるかたはご利用いただけません。</p>

フラット連生団信

■ 機構団信とは

ご加入者が死亡または所定の高度障害状態になられた場合、残りの住宅ローンが全額弁済される保障制度です。

・ **満15歳以上、満70歳未満が対象です**

ご加入は、告知日現在、満15歳以上 満70歳未満（満70歳の誕生日の前日まで）の方が対象となります。

・ **保障は最長満80歳まで安心が続きます！**

保障は最長で満80歳の誕生日の属する月の末日まで続きます。

・ **ご夫婦での加入もOK、共働きでも安心です！**

「デュエット」により連帯債務者であるご夫婦2人でご加入いただけます。
特約料はお一人加入の約1.57倍となります。

デュエット（夫婦連生団信）とは

連帯債務者であるご夫婦2人で加入することができる制度です。ご夫婦のどちらか一方の加入者が死亡または所定の高度障害状態になられた場合には、住宅の持分や返済額等にかかわらず、残りの住宅ローンが全額弁済され、ローンの返済義務は残りません。
また、「デュエット」を利用できるご夫婦とは、戸籍上の夫婦、婚約関係、内縁関係にある方々です。

2人分の特約料は、1人加入の特約料の約1.57倍です。

※3大疾病付機構団信でのご利用はできません。また、返済途中でのデュエットへの変更はできません。

○ 加入する団体信用生命保険の種類に応じた融資金利

加入する団体信用生命保険の種類に応じて、融資金利は異なります。

加入する団体信用生命保険	融資金利
新機構団信	新機構団信付きの融資金利
<u>新機構団信（「デュエット」（夫婦連生団信））</u>	<u>新機構団信付きの融資金利+0.18%</u>
新3大疾病付機構団信	新機構団信付きの融資金利+0.24%

旧団信

新団信

連帯債務で返済をする際の留意点

団体信用生命保険からの保険金の支払いによって完済された住宅ローンの借入者に連帯債務者がいた場合、もう一方の債務者（連帯債務者）のローンが免除される部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。詳しくは最寄りの税務署にお問い合わせください。

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9回の課題

住宅ローンの見直しをしたお客様に対して

生命保険のご提案、

又は、

ご紹介の依頼をしてきてください！

班長さんに提出

9月6日(月)

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
- 疾病特約付き団信
- 新規向けコンサルで多い質問

次回9月13日（月）は最終回

今までの、総まとめ

質問大会となります！

- ・新規向けコンサルで多い質問

各自、質問があればFBグループに質問を投稿してください！

9月6日（月）まで

最終回

資格証授与式

住宅ローンコンサルタント資格証(名刺サイズ)



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！

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？
- ⑧最強ご紹介ツール『お菓子爆弾』
- ⑨戦略的な余談で油断 団信ついでに…
- ⑩お菓子爆弾