

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第11期 第10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

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―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！

目標は達成できましたでしょうか？

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！

目的は、達成できそうでしょうか？

継続は力なり

本日のスケジュール

- ①ふいかえり 課題確認
- ②新規向けコンサルで多い質問
- ③大質問大会
- ④卒業式 やること宣言！
- ⑤今後のフォローについて

やること宣言

オンライン卒業式(資格証授与)

スピーチ(1分)がありますので、考えておいてください

**超実践講座に参加してのふいかえり
参加前の自分と今の自分**

①成長！感想！

②1か月以内にやること…宣言

本日の最後に発表して頂きます！

ふいかえい

ご紹介について 人脈マップ LINE利用
地震予知トーク 親族(親兄弟) 紹介特性
販売心理学 紹介とは? 奇跡の営業
セールスプロセスの6ステップ
火災保険について 脳科学(海馬) 潜在意識
団信研究 連帯債務の連生団信

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―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

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！

人脈マップ

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

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

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

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(リファーマル)

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

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！

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(集団扱割引)

② の代理店(集団扱割引)

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

〇〇〇を〇〇する！

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！

- 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 **フコの提案！**（入口戦略）
- ⑤ **給付の経験値・重要性！**（出口戦略）

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

火災保険のフロとしての提案！ 選ばれる理由！

火災保険の必勝法！

⑤ 出口戦略

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ない！

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）



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 **フコの提案！**（**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・病氣 ^{*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・病氣 ^{*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！／

ケース
1

がん（上皮内がん等を除く）と
診断されたら…

診断確定で



ケース
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…



ケース
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
適用金利 年0.825% 月82,261円	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0.775% 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
ただし以下の場合の対象となりません

- ・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**

賠償革命

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

国信革命ならでは！

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）

- ⑪ 1眼の視力を全く永久に失ったもの
- ⑫ 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
- ⑬ 1手の5手指を失ったもの
- ⑭ 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
- ⑮ 10手指の用を全く永久に失ったもの
- ⑯ 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**

介護事業

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
 - （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に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



- 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。

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

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	・ <u>ガン</u>	と診断されたら	住宅ローン残高が0円に
	・ <u>脳卒中</u> ・ <u>急性心筋梗塞</u>	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
	・ <u>高血圧症</u> ・ <u>糖尿病</u> ・ <u>慢性腎不全</u> ・ <u>肝硬変</u> ・ <u>慢性肝炎</u>	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
		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（いんとく）	「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（睪丸）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「**皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚ガン**」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無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。働けなくなると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、慢性肺炎）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ま。



※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。

団信保険料

0円

※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・ニーズ特約

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・産後等、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。



▲借入（保障の開始）

※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。



▲借入（保障の開始）

※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日をこえて継 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年をこえて継続 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	■ <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。 ■ 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。 ■ 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。

ご加入いただいた
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審査があります。



＼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	> りそな住宅ローン > りそな借りかえローン > りそな住みかえローン > りそな建てかえローン > りそなリフォームローン > りそな諸費用ローン > りそな「すまい+るパッケージ（フラット35）」 【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。 ※ 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。
ご利用いただける方	• 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 ※ 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。
お借入金額	• 1億円以内 ※ 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。 ※ 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。 ※ 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。
お借入金利	• 上記対象商品の店頭表示金利+年0.3% ※ 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。
付帯保険の概要	• 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、お客さま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、保険会社に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	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 「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 「団体信用生命保険 申込書兼告知書」に基づいてご加入の可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。 ※ 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。 ※ 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。 ※ 「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。婚姻関係、内縁関係にあるかたはご利用いただけません。

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。

新規向けコンサルで多い質問

住宅ローン減税(控除)

源泉徴収票の見方

借入可能額

共働き夫婦(収入合算)の借り入れ方法

変動金利VS固定金利

変動金利推進派の言い分

元利均等返済と元金均等返済

返せる金額＝ライフプラン

住宅ローン減税（住宅借入金等特別控除）

- 上限4,000万円（長期優良住宅等5,000万円）消費税あり
- 期間10年
- 13年＝消費税10%、2021年9月末、契約。2022年12月末までに居住
- 合計所得金額3,000万円以下
- 50m²以上 1/2居住スペース
- 40m²以上 1,000万円（2021年度改正）
- 借入期間10年以上 金利年0.2%以上

	従来	2021改正後
入居期限	2020年末まで。 ただし、新築は2020年9月末、マンションや中古は2020年11月末までの契約が条件。	2022年末まで。 ただし、新築は2021年9月末、マンションや中古は2021年11月末までの契約が条件。
床面積	50㎡以上	40㎡以上
所得制限	年間3,000万円以下。	50㎡以上なら年間3,000万円以下。 40～50㎡なら年間1,000万円以下。

ざっくり言えば、**コロナの影響で契約や入居が遅れている人**のために、13年の特例措置の適用期限が2年延長されたという形になります。

- (4) 10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築又は取得のための一定の借入金又は債務（住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。）があること。

一定の借入金又は債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子又は0.2%（平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は1%）に満たない利率による借入金はこの特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、親族や知人からの借入金は全て、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。

詳しくは、コード1225（住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等）を参照してください。

- (5) 新築又は取得した家屋をその居住の用に供した個人が次の期間において、その新築又は取得をした家屋及びその敷地の用に供している土地等以外の資産（それまでに住んでいた家屋など）について、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例など（租税特別措置法31条の3第1項、35条1項（同条3項の規定により適用する場合を除きます。）、36条の2、36条の5若しくは37条の5又は旧租税特別措置法37条の9の2）の適用を受けていないこと。

イ 令和2年4月1日以後に譲渡した場合

その居住の用に供した年とその前2年・後3年の計6年間

ロ 令和2年3月31日以前に譲渡した場合

その居住の用に供した年とその前後2年ずつの計5年間

(1) 取得した中古住宅が次のいずれにも該当する住宅であること。

イ 建築後使用されたものであること。

ロ 次のいずれかに該当する住宅であること。

(イ) 家屋が建築された日からその取得の日までの期間が20年(マンションなどの耐火建築物の建物の場合には25年)以下であること。

(注) 「耐火建築物」とは、建物登記簿に記載された家屋の構造のうち、建物の主たる部分の構成材料が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造(軽量鉄骨造は含みません。)、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のものをいいます。

(ロ) 地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるもの(耐震基準)に適合する建物であること。

(注) 「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるもの(耐震基準)に適合する建物」とは、その家屋の取得の日前2年以内に耐震基準適合証明書による証明のための家屋の調査が終了したもの、その家屋の取得の日前2年以内に建設住宅性能評価書により耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2若しくは等級3であると評価されたもの又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているもの(住宅瑕疵担保責任法人が引受けを行う一定の保険契約であって、その家屋の取得の日前2年以内に締結したものに限ります。)をいいます。

(ハ) 平成26年4月1日以後に取得した中古住宅で、(イ)又は(ロ)のいずれにも該当しない一定のもの(要耐震改修住宅)のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修(租税特別措置法41条の19の2(既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除)第1項又は41条の19の3(既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除)第6項若しくは第8項の適用を受けるものを除きます。)により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること(コード1215「要耐震改修住宅を取得した場合(住宅借入金等特別控除)」参照)。

ハ 取得の時に生計を一にしており、その取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者などからの取得でないこと。

ニ 贈与による取得でないこと。

(2) 取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること。

措置法第36条の2《特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例》関係

(措置法第36条の2第1項第3号に掲げる資産)

36の2-1 措置法第36条の2第1項第3号に規定する「前2号に掲げる家屋及び当該家屋の敷地の用に供されている土地又は当該土地の上に存する権利」とは、同項第1号又は第2号に掲げる家屋とともにこれらの家屋の敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利（以下36の2-23までにおいて「土地等」という。）でその年の1月1日において所有期間（措置法第31条第2項に規定する所有期間をいう。以下36の2-20までにおいて同じ。）が10年を超えるものを譲渡した場合の当該家屋及び敷地の用に供されている土地等をいうことに留意する。（平19課資3-5、課個2-15、課審6-9改正）

(注)

- 1 措置法第36条の2第1項第3号に該当する家屋及び土地等の譲渡があった場合において、そのいずれか一方の資産に係る譲渡所得についてのみ同条第1項の規定を適用することはできない。
- 2 措置法第36条の2第1項第1号又は第2号に規定する家屋とともに当該家屋の敷地の用に供されている土地等の譲渡があった場合において、当該家屋又は当該土地等のいずれか一方のその年1月1日における所有期間が10年以下であるときは、当該家屋及び土地等は同条第1項に規定する譲渡資産に該当しないので、その譲渡所得については、同項の規定を適用することはできない。

居住用財産を譲渡したときの3,000万円特別控除

『居住用財産を譲渡したときの3,000万円特別控除』とは、**個人が居住している（居住していた）家屋または居住している（居住していた）家屋とその敷地等（※）**を売却した場合には、譲渡所得額から**最高3,000万円を控除**することができる特例です。

譲渡所得額から3,000万円控除することで、譲渡所得税が軽減されたり、または、譲渡所得税が課税されないこととなります。

居住用の家屋とその敷地等（※）を売却する際に活用できる特例です。利用するときには、適用要件を十分に御検討ください。専門家に確認してもらおうと安心です。

（※）その敷地等・・・その家屋の敷地または借地権のこと。

生前に居住している家屋とその敷地等を売却・換金する場合や、相続し居住している家屋とその敷地等を売却する場合には、3,000万円特別控除の特例の活用を検討しましょう。

住宅ローン減税(控除)

住宅ローン減税の拡充(上限額UP)(2021年12月)

住宅ローン残高

2,000万円 → 4,000万円

*** 年末残高の1%が 10年間 戻ってきます！(所得税)**

最大控除額 200万円 → 400万円

住民税からの控除上限額

97,500円 → 136,500円
(前年課税所得×5%) (前年課税所得×7%)

長期優良住宅は 500万円(最大)

令和 元年分 給与所得の源泉徴収票

東京都千代田区千代田		東京都千代田区千代田神田神保町一丁目105										アベ シンジロウ 安倍 進次郎									
給与・賞与		6500000					4660000					3060000					81600				
給与		380000					1					1					1				
賞与		970000					120000														
健康保険料		120000					90000										120000				
厚生年金保険料																					
雇用保険料																					
所得税																					
住民税																					
都民税																					
区市町村税																					
雑税																					
その他																					
合計																					
東京都千代田区千代田		東京都千代田区千代田神田神保町一丁目105										アベ シンジロウ 安倍 進次郎									
給与・賞与		6500000					4660000					3060000					81600				
給与		380000					1					1					1				
賞与		970000					120000														
健康保険料		120000					90000										120000				
厚生年金保険料																					
雇用保険料																					
所得税																					
住民税																					
都民税																					
区市町村税																					
雑税																					
その他																					
合計																					
東京都千代田区千代田		東京都千代田区千代田神田神保町一丁目105										アベ シンジロウ 安倍 進次郎									
給与・賞与		6500000					4660000					3060000					81600				
給与		380000					1					1					1				
賞与		970000					120000														
健康保険料		120000					90000										120000				
厚生年金保険料																					
雇用保険料																					
所得税																					
住民税																					
都民税																					
区市町村税																					
雑税																					
その他																					
合計																					
東京都千代田区千代田		東京都千代田区千代田神田神保町一丁目105										アベ シンジロウ 安倍 進次郎									
給与・賞与		6500000					4660000					3060000					81600				
給与		380000					1					1					1				
賞与		970000					120000														
健康保険料		120000					90000										120000				
厚生年金保険料																					
雇用保険料																					
所得税																					
住民税																					
都民税																					
区市町村税																					
雑税																					
その他																					
合計																					
東京都千代田区千代田		東京都千代田区千代田神田神保町一丁目105										アベ シンジロウ 安倍 進次郎									
給与・賞与		6500000					4660000					3060000					81600				
給与		380000					1					1					1				
賞与		970000					120000														
健康保険料		120000					90000										120000				
厚生年金保険料																					
雇用保険料																					
所得税																					
住民税																					
都民税																					
区市町村税																					
雑税																					
その他																					
合計																					
東京都千代田区千代田		東京都千代田区千代田神田神保町一丁目105										ア									

支払金額（年収） 650万円

給与所得控除後の金額（所得） 466万円

給与所得控除
184万円

課税所得 160万円

各種所得控除 306万円

基礎控除	38万円
配偶者控除	38万円
特定扶養親族	63万円
同居老親	58万円
社会保険料控除	97万円
生命保険料控除	12万円

所得税 復興特別税
 $160万円 \times 5\% + (160 \times 5\%) \times 2.1\%$

← 源泉徴収税額 = 所得税 + 復興特別税 8万1600円

1 給与所得控除とは

給与所得の金額は、給与等の収入金額から給与所得控除額を差し引いて算出しますが、この給与所得控除額は、給与等の収入金額に応じて、次のようになります。

ただし、給与等の収入金額が660万円未満の場合には、以下の表にかかわらず、[所得税法別表第五\(年末調整等のための給与所得控除後の給与等の金額の表\)](#)([e-Govヘルプ](#))により給与所得の金額を求めます。

令和2年分以降

給与等の収入金額 (給与所得の源泉徴収票の支払金額)	給与所得控除額
1,625,000円まで	550,000円
1,625,001円から 1,800,000円まで	収入金額×40%-100,000円
1,800,001円から 3,600,000円まで	収入金額×30%+80,000円
3,600,001円から 6,600,000円まで	収入金額×20%+440,000円
6,600,001円から 8,500,000円まで	収入金額×10%+1,100,000円
8,500,001円以上	1,950,000円(上限)

No.2260 所得税の税率

[令和3年4月1日現在法令等]

所得税の税率は、分離課税に対するものなどを除くと、5%から45%の7段階に区分されています。

課税される所得金額(千円未満の端数金額を切り捨てた後の金額です。)に対する所得税の金額は、次の速算表を使用すると簡単に求められます。

(平成27年分以降)

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円 から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円 から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円 から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円 から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円 から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円 から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円 以上	45%	4,796,000円

(注) 例えば「課税される所得金額」が7,000,000円の場合には、求める税額は次のようになります。

$$7,000,000円 \times 0.23 - 636,000円 = 974,000円$$

平成30年分

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	(受給者)																			
		氏名																			
種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額																	
給与・賞与	4 740 340	3 252 000	1 128 727	117 200																	
(源泉) 控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)の額	控除対象扶養親族の人数		15歳未満扶養親族の数	障害者(本人を除く)の数																
有	0	扶養親族の人数		扶養親族の人数	障害者の数																
社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地震保険料の控除額		住宅借入金等特別控除の額																	
680 317	68 410	0		0																	
(摘要)																					
生命保険料の金額の内訳	新生命保険料の金額	旧生命保険料の金額	介護医療保険料の金額	新個人年金保険料の金額	旧個人年金保険料の金額																
	70 372	0	43 366	0	0																
住宅借入金等特別控除の内訳	住宅借入金等特別控除適用数	居住開始年月日(1回目)	住宅借入金等特別控除区分(1回目)	住宅借入金等年末残高(1回目)																	
	0	居住開始年月日(2回目)	住宅借入金等特別控除区分(2回目)	住宅借入金等年末残高(2回目)																	
(配偶・特別) 控除対象配偶者	氏名	区分	配偶者の合計所得	国民年金保険料等の金額	旧長期増価保険料の金額																
			0	0	0																
控除対象扶養親族	1	氏名	区分	15歳未満の扶養親族	1	氏名	区分														
	2	氏名	区分		2	氏名	区分														
	3	氏名	区分		3	氏名	区分														
	4	氏名	区分		4	氏名	区分														
未成年者	外国人	死亡退職	災害者	乙欄	主たる職業者	その他	一般	特別	勤労学生	中途就・退職		受給者生年月日									
										就職	退職	年	月	日	明	大	昭	平	年	月	日
支払者	住所(居所)又は所在地																				
	氏名又は名称																				

(受給者交付用)

令和02年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者		住所		氏名	
種別		支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	源泉徴収額
給料・賞与		5,435,887	3,905,600	1,379,932	158,200
(源泉)控除対象配偶者の有無等		配偶者の数 (本人を除く)	控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く)		16歳未満扶養親族の数
本人		特定	人	従人	人
有		人	人	人	人
社会保険料等の金額		819,932	生命保険料の控除額	80,000	地震保険料の控除額
(摘要)					
生命保険料の金額の内訳	115,488	生命保険料の金額	145,800	新築入金等基礎控除の金額	新築入金等基礎控除の金額
住宅借入金等特別控除の額の内訳		住宅借入金等特別控除の額の内訳		住宅借入金等特別控除の額の内訳	
(フリガナ) 氏名	氏名	(フリガナ) 氏名	氏名	(フリガナ) 氏名	氏名
1	氏名	1	氏名	1	氏名
2	氏名	2	氏名	2	氏名
3	氏名	3	氏名	3	氏名
4	氏名	4	氏名	4	氏名
5	氏名	5	氏名	5	氏名
6	氏名	6	氏名	6	氏名
7	氏名	7	氏名	7	氏名
8	氏名	8	氏名	8	氏名
9	氏名	9	氏名	9	氏名
10	氏名	10	氏名	10	氏名
11	氏名	11	氏名	11	氏名
12	氏名	12	氏名	12	氏名
13	氏名	13	氏名	13	氏名
14	氏名	14	氏名	14	氏名
15	氏名	15	氏名	15	氏名
16	氏名	16	氏名	16	氏名
17	氏名	17	氏名	17	氏名
18	氏名	18	氏名	18	氏名
19	氏名	19	氏名	19	氏名
20	氏名	20	氏名	20	氏名
21	氏名	21	氏名	21	氏名
22	氏名	22	氏名	22	氏名
23	氏名	23	氏名	23	氏名
24	氏名	24	氏名	24	氏名
25	氏名	25	氏名	25	氏名
26	氏名	26	氏名	26	氏名
27	氏名	27	氏名	27	氏名
28	氏名	28	氏名	28	氏名
29	氏名	29	氏名	29	氏名
30	氏名	30	氏名	30	氏名
31	氏名	31	氏名	31	氏名
32	氏名	32	氏名	32	氏名
33	氏名	33	氏名	33	氏名
34	氏名	34	氏名	34	氏名
35	氏名	35	氏名	35	氏名
36	氏名	36	氏名	36	氏名
37	氏名	37	氏名	37	氏名
38	氏名	38	氏名	38	氏名
39	氏名	39	氏名	39	氏名
40	氏名	40	氏名	40	氏名
41	氏名	41	氏名	41	氏名
42	氏名	42	氏名	42	氏名
43	氏名	43	氏名	43	氏名
44	氏名	44	氏名	44	氏名
45	氏名	45	氏名	45	氏名
46	氏名	46	氏名	46	氏名
47	氏名	47	氏名	47	氏名
48	氏名	48	氏名	48	氏名
49	氏名	49	氏名	49	氏名
50	氏名	50	氏名	50	氏名
51	氏名	51	氏名	51	氏名
52	氏名	52	氏名	52	氏名
53	氏名	53	氏名	53	氏名
54	氏名	54	氏名	54	氏名
55	氏名	55	氏名	55	氏名
56	氏名	56	氏名	56	氏名
57	氏名	57	氏名	57	氏名
58	氏名	58	氏名	58	氏名
59	氏名	59	氏名	59	氏名
60	氏名	60	氏名	60	氏名
61	氏名	61	氏名	61	氏名
62	氏名	62	氏名	62	氏名
63	氏名	63	氏名	63	氏名
64	氏名	64	氏名	64	氏名
65	氏名	65	氏名	65	氏名
66	氏名	66	氏名	66	氏名
67	氏名	67	氏名	67	氏名
68	氏名	68	氏名	68	氏名
69	氏名	69	氏名	69	氏名
70	氏名	70	氏名	70	氏名
71	氏名	71	氏名	71	氏名
72	氏名	72	氏名	72	氏名
73	氏名	73	氏名	73	氏名
74	氏名	74	氏名	74	氏名
75	氏名	75	氏名	75	氏名
76	氏名	76	氏名	76	氏名
77	氏名	77	氏名	77	氏名
78	氏名	78	氏名	78	氏名
79	氏名	79	氏名	79	氏名
80	氏名	80	氏名	80	氏名
81	氏名	81	氏名	81	氏名
82	氏名	82	氏名	82	氏名
83	氏名	83	氏名	83	氏名
84	氏名	84	氏名	84	氏名
85	氏名	85	氏名	85	氏名
86	氏名	86	氏名	86	氏名
87	氏名	87	氏名	87	氏名
88	氏名	88	氏名	88	氏名
89	氏名	89	氏名	89	氏名
90	氏名	90	氏名	90	氏名
91	氏名	91	氏名	91	氏名
92	氏名	92	氏名	92	氏名
93	氏名	93	氏名	93	氏名
94	氏名	94	氏名	94	氏名
95	氏名	95	氏名	95	氏名
96	氏名	96	氏名	96	氏名
97	氏名	97	氏名	97	氏名
98	氏名	98	氏名	98	氏名
99	氏名	99	氏名	99	氏名
100	氏名	100	氏名	100	氏名

令和2年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	(受給者番号)	
		(役職名)	
		氏名	
種別	支払金額	給与所得控除後の金額	源泉徴収税額
給料・賞与	4,835,756	3,425,600	31,800
(源泉)控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数(配偶者を除く)	16歳未満扶養親族の数
有	0	特定 0	その他 1
老人	0	老人 0	障害者の数(本人を除く)
			特別 1
			その他 0
社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	地震保険料の控除額	住宅借入金等特別控除の額
721,960	120,000	0	0
(摘要)			
生命保険料の金額の内訳	新生命保険料の金額	旧生命保険料の金額	介護医療保険料の金額
	64,800	91,920	35,848
住宅借入金等特別控除適用数	住宅借入金等特別控除可能額	住宅借入金等特別控除区分(1000円)	住宅借入金等特別控除区分(1000円)
新個人年金保険料の金額	旧個人年金保険料の金額	国民年金保険料等の金額	旧長期損害保険料の金額
0	297,000	0	0
配偶者の合計所得	0	基礎控除の額	所得金額調整控除額
			0
控除対象扶養親族	16歳未満の扶養親族	氏名	区分
1	1	(フリガナ)	
2	2	(フリガナ)	
3	3	(フリガナ)	
4	4	(フリガナ)	
未成年者	外国人	死亡退職	災害者
中途就・退職	受給者生年月日	元号	
就職 退職 年 月 日		昭和	
支払者	住所(居所)又は所在地	氏名又は名称	

令和2年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	(受給者番号)		氏名		フリガナ			
種別		支払金額		調整控除後の金額		所得控除の額の合計額		源泉徴収税額	
給料・賞与		4,835,756		3,425,600		2,801,960		31,800	
(源泉)控除対象配偶者の有無等		配偶者(特別)		控除対象扶養親族の数		16歳未満の扶養親族の数		障害者の数	
老人		控除の額		特定		老人		その他	
有		0		0		0		1	
社会保険料等の金額		721,960		生命保険料の控除額		120,000		0	
(摘要)									
生命保険料の金額の内訳		64,800		旧生命保険料の金額		91,920		介護医療保険料の金額	
新生命保険料の金額		0		新個人年金保険料の金額		0		旧個人年金保険料の金額	
297,000									
(源泉・特別)控除対象配偶者		氏名		区分		配偶者の合計所得		0	
1		(フリガナ)氏名		区分		16歳未満の扶養親族		1	
2		(フリガナ)氏名		区分		国民年金保険料等の金額		0	
3		(フリガナ)氏名		区分		基礎控除の額		0	
4		(フリガナ)氏名		区分		旧長期損害保険料の金額		0	
未成年者		外国人		死亡退職		災害者		乙欄	
本人が障害者		特別		その他		ひとり親		勤労学生	
中途就・退職		就職		退職		年		月	
2									
受給者生年月日		元号		年		月		日	
昭和									
支払者		住所(居所)又は所在地		氏名又は名称					

すまい給付金

<http://sumai-kyufu.jp/>

すまい給付金 シミュレーション

住宅ローン減税の金額を簡易計算してくれる

すまい給付金

すまい給付金は、消費税率9%上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために創設した制度です。消費税率8%時は収入額の目安が510万円以下の方を対象に最大30万円、10%時は収入額の目安が775万円以下の方を対象に最大50万円を給付するものです。

[制度内容について詳しく知る](#)

申請方法について

申請書類について

いくら給付金を
もらえるか計算する

よくあるご質問

[TOP](#) > [いくら給付金もらえるか計算する](#) > すまい給付金シミュレーション

★ いくら給付金もらえるか
計算する

○ すまい給付金シミュレーション

すまい給付金シミュレーションは、簡単な情報を入力することで、

- ・すまい給付金の対象となるか？いくらぐらいもらえるか？
 - ・住宅ローンを利用する場合、どのくらい住宅ローン控除を受けられるか？
- を検討することができます。

会社員の方
(源泉徴収の方のみ)

事業主の方
(確定申告を行う会社員を含む)

以下、同意事項に同意の上、利用してください。

<同意事項>

本シミュレーションは、入力された情報を一定のモデル条件に当てはめて結果を表示しています。
本シミュレーションの結果は、すまい給付金の給付や住宅ローン減税の支給有無や金額を約束するものではありません。

なお、本シミュレーションに起因する利用者のいかなる不利益、損害または第三者との間に生じる紛争等について、国及び事務局はその責任の一切を負いません。

本シミュレーションにおいてお客様が記入された数値などは、シミュレーション計算時のみ使用し、数値を保存するようなことはいたしません。

☒ 同意する ☐ 同意しない（利用不可）

※【必須】は必ずご入力ください。

住宅の情報

【必須】取得時の適用消費税率：

8% 10%

【必須】 所有權；

☒ 一人で所有

☐ 共有で所有（あなたの持分は /100）

要小数点以下2桁まで。

【必須】住宅ローンの
利用：

☐ 有 ☐ 無

※「無」を選択した場合、50歳以上の方のみ対象となります。
(住居の引渡しを受けた年の12/31時点)

源泉徴収票

[illegible]

借入可能額の計算

年収 4,835,756円

年間返済比率 35%の銀行

$$4,835,756\text{円} \times 35\% = 1,692,514\text{円}$$

$$1,692,514\text{円} \div 12\text{ヵ月} = 141,042\text{円 (返済可能月額)}$$

変動金利 35年 審査金利 3%

36,648,546円

全期間固定 1.28%

47,726,331円

共働き世帯の借入れ

収入合算で借入する方法

- | | | | |
|--------|-------|-------|----|
| ①連帯保証人 | ローン1本 | ローン減税 | 1人 |
| ②ペアローン | ローン2本 | ローン減税 | 2人 |
| ③連帯債務 | ローン1本 | ローン減税 | 2人 |

連帯債務と連帯保証人

共働き世帯

ご主人のローン控除の上限金額を計算(10年後残高)
取り切れない分は、妻へ
不動産の持ち分割合(登記)注意！

連帯保証人では✕

連帯債務かペアローン

連生団信は注意が必要！(+0.18%~0.3%)

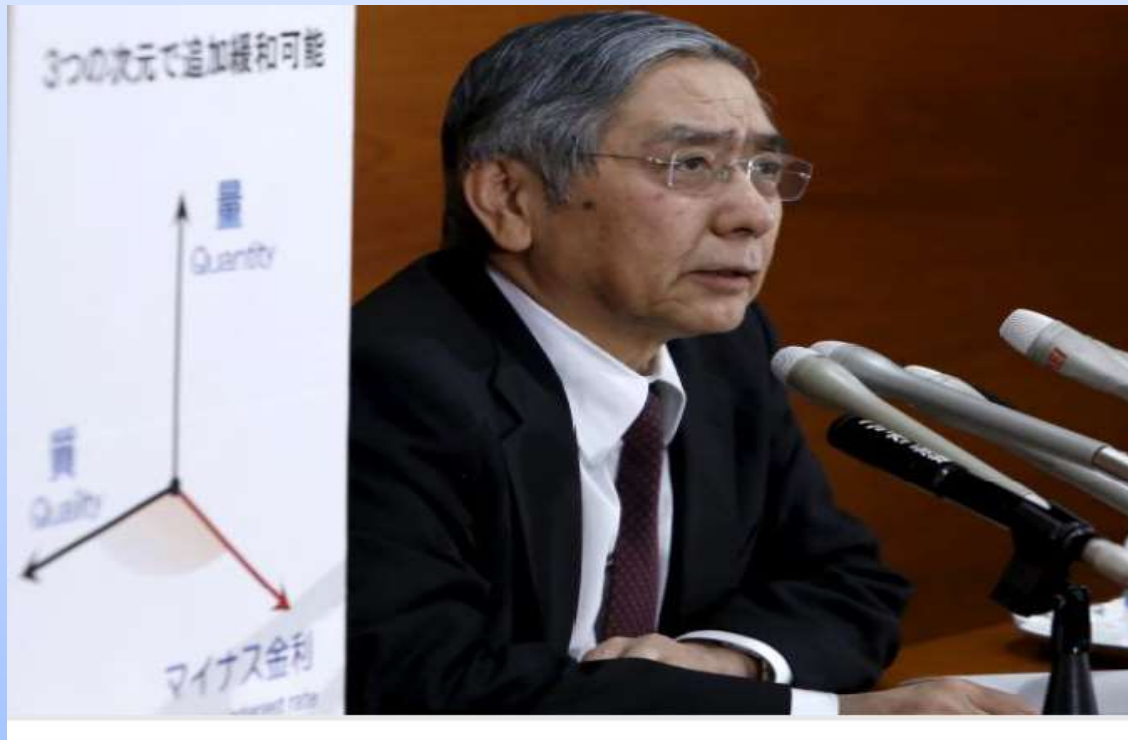
債務免除益(一時所得)

変動金利 VS 固定金利

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。



今後の金利動向！

日本の銀行の銀行(中央銀行)は日本銀行です。

日本銀行の金融政策を見ていれば、今後の金利動向が、おおよそ予測出来ます！

では、日銀は今どんな金融政策を行っているのか？

- **物価安定の目標 2%** 2013年1月～
- 量的・質的金融緩和 2013年4月～
- 量的・質的金融緩和の拡大 2014年10月～
- **マイナス金利付き量的・質的金融緩和2016年1月～**
- 金融緩和の強化2016年7月
- 長短金利操作付き量的・質的金融緩和 2016年9月～

『オーバーシュート型コミットメント』

消費者物価指数が安定的に2%を超えるまで、マネタリーベースの拡大方針を継続する。

毎年80兆円増 2018年10月 501兆6,198億円

2018年度 国家予算97兆7,128億円 税收59兆790億円 国債発行33兆6,922億円

2018年7月31日 金融政策決定会合

長期金利の誘導『0%程度』から『0.2%程度』まで上昇を容認(一部修正)

オーバーシュート型コミットメント

わが国においては、予想物価上昇率に関する複雑で粘着的な適合的期待形成のメカニズムが強いため、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」のもとで、需給ギャップの改善を通じて、物価を押し上げていく必要がある。それと同時に、フワード・ルッキングな期待形成も重要であり、これを強めていくため、2016年9月にオーバーシュート型コミットメントを採用した。これは、消費者物価指数（除く生鮮食品）の前年比上昇率の実績値が安定的に2%を超えるまで、マネタリーベースの拡大方針を継続することを約束するものである。消費者物価上昇率の「見通し」ではなく、「実績値」に基づいて金融緩和の継続を約束する非常に強力なコミットメントにより、2%の「物価安定の目標」の実現に対する人々の信認を高めることを狙っている。今回、このコミットメントが実践している「埋め合わせ戦略」について、経済モデルを用いて点検を行った。その結果、この戦略をとることは、金融政策運営として適切であることが改めて確認された。引き続き、オーバーシュート型コミットメントを継続していく。

日銀展望レポート

公表時間
7月19日(月) 14時00分



経済・物価情勢の展望

2021年7月



(参考)

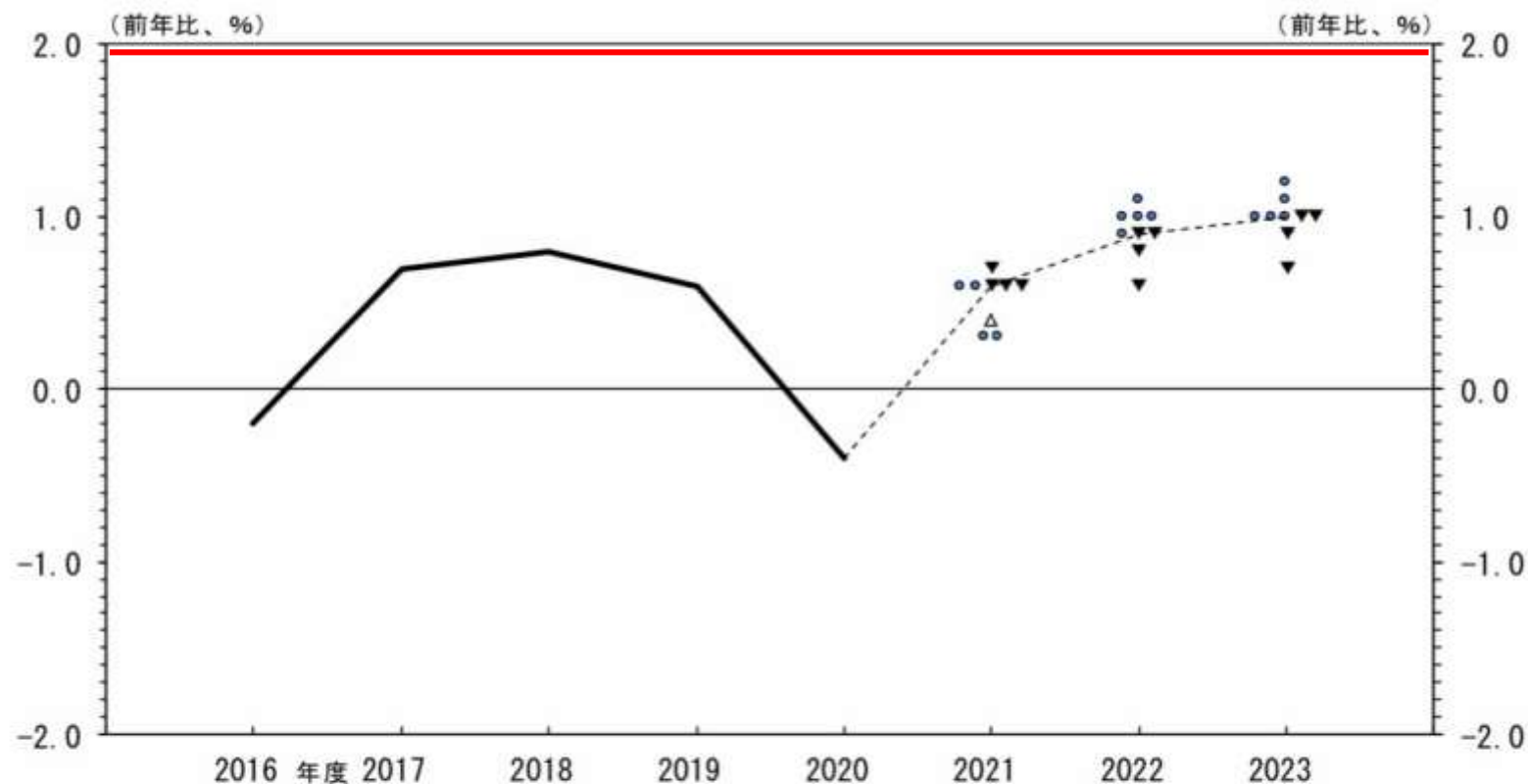
2021～2023 年度の政策委員の大勢見通し

——対前年度比、%。なお、＜ ＞内は政策委員見通しの中央値。

	実質GDP	消費者物価指数 (除く生鮮食品)
2021 年度	+3.5 ～ +4.0 ＜+3.8＞	+0.3 ～ +0.6 ＜+0.6＞
4月時点の見通し	+3.6 ～ +4.4 ＜+4.0＞	0.0 ～ +0.2 ＜+0.1＞
2022 年度	+2.6 ～ +2.9 ＜+2.7＞	+0.8 ～ +1.0 ＜+0.9＞
4月時点の見通し	+2.1 ～ +2.5 ＜+2.4＞	+0.5 ～ +0.9 ＜+0.8＞
2023 年度	+1.2 ～ +1.4 ＜+1.3＞	+0.9 ～ +1.1 ＜+1.0＞
4月時点の見通し	+1.2 ～ +1.5 ＜+1.3＞	+0.7 ～ +1.0 ＜+1.0＞

- (注1) 「大勢見通し」は、各政策委員が最も蓋然性の高いと考える見通しの数値について、最大値と最小値を1個ずつ除いて、幅で示したものであり、その幅は、予測誤差などを踏まえた見通しの上限・下限を意味しない。
- (注2) 各政策委員は、既に決定した政策を前提として、また先行きの政策運営については市場の織り込みを参考にして、上記の見通しを作成している。
- (注3) 2021 年春に実施された大手キャリアによる携帯電話通信料の引き下げが、2021 年度の消費者物価に与える直接的な影響は、－0.6%ポイント程度となる。
- (注4) 今回の消費者物価の見通しは、現行の 2015 年基準の指数をベースにしているが、統計作成当局は、同指数について本年 8 月に 2020 年基準の指数に切り替えるとともに、前年比計数を 2021 年 1 月分に遡って改定する予定であることを公表している。その際には、携帯電話通信料の引き下げの影響が、同品目のウエイトの上昇などを反映して、より大きく現れることから、前年比上昇率が下方改定される可能性が高い。

(2) 消費者物価指数（除く生鮮食品）

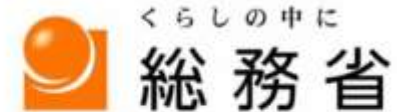


（注1）実線は実績値、点線は政策委員見通しの中央値を示す。

（注2）●、△、▼は、各政策委員が最も蓋然性が高いと考える見通しの数値を示すとともに、その形状で各政策委員が考えるリスクバランスを示している。●は「リスクは概ね上下にバランスしている」、△は「上振れリスクが大きい」、▼は「下振れリスクが大きい」と各政策委員が考えていることを示している。

最新物価水準

報道資料



MIC Ministry of Internal Affairs and Communications

令和2年9月18日

2015年基準 消費者物価指数

全 国 2020年(令和2年)8月分

◎ 概 況

- (1) 総合指数は2015年を100として102.0
前年同月比は0.2%の上昇 前月比(季節調整値)は0.1%の下落
- (2) 生鮮食品を除く総合指数は101.3
前年同月比は0.4%の下落 前月比(季節調整値)は0.4%の下落
- (3) 生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数は101.6
前年同月比は0.1%の下落 前月比(季節調整値)は0.5%の下落

◇ 消費税調整済指数※の前年同月比（参考値）

		2019年					2020年							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
総 合	前年同月比(%)	0.3	0.2	0.0	0.2	0.5	0.3	0.1	0.1	-0.3	-0.3	-0.2	0.0	-0.1
生 鮮 食 品 を 除 く 総 合	前年同月比(%)	0.5	0.3	0.2	0.2	0.4	0.4	0.2	0.1	-0.6	-0.6	-0.4	-0.3	-0.8
生鮮食品及びエネ ルギーを除く総合	前年同月比(%)	0.6	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.4	0.4	0.0	0.2	0.2	0.2	-0.4

※2019年10月実施の消費税率引上げ及び幼児教育・保育無償化の影響を、品目ごとに機械的に一律に調整した指数(参考値)

注) 2019年9月以前は、消費税率が基準年と同じであるため、消費税調整済指数は原数値と一致する。

2020年基準 消費者物価指数

全 国 2021年(令和3年)7月分

◎ 概 況

- (1) 総合指数は2020年を100として99.7
前年同月比は0.3%の下落 前月比(季節調整値)は0.2%の上昇
- (2) 生鮮食品を除く総合指数は99.8
前年同月比は0.2%の下落 前月比(季節調整値)は0.4%の上昇
- (3) 生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数は99.4
前年同月比は0.6%の下落 前月比(季節調整値)は0.3%の上昇

図1 総合指数の動き

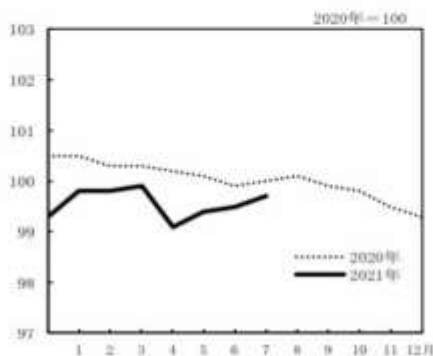


図2 生鮮食品を除く総合指数の動き

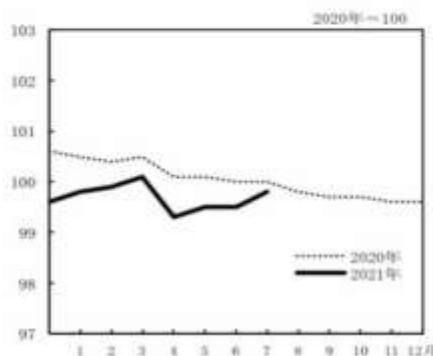


図3 生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数の動き

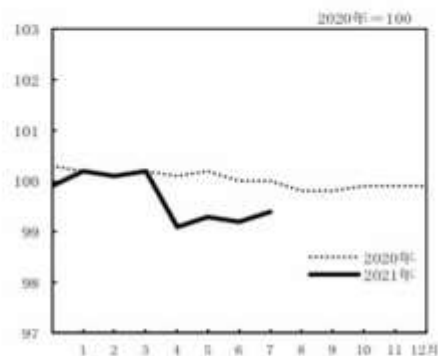


表1 総合、生鮮食品を除く総合、生鮮食品及びエネルギーを除く総合の指数及び前年同月比

2020年=100

		2020年												2021年											
原数値		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月											
総合	指数	100.0	100.1	99.9	99.8	99.5	99.3	99.8	99.8	99.9	99.1	99.4	99.5	99.7											
	前年同月比 (%)	0.3	0.2	0.0	-0.4	-0.9	-1.2	-0.7	-0.5	-0.4	-1.1	-0.8	-0.5	-0.3											
生鮮食品を除く総合	指数	100.0	99.8	99.7	99.7	99.6	99.6	99.8	99.9	100.1	99.3	99.5	99.5	99.8											
	前年同月比 (%)	0.0	-0.4	-0.3	-0.7	-0.9	-1.0	-0.7	-0.5	-0.3	-0.9	-0.6	-0.5	-0.2											
生鮮食品及びエネルギーを除く総合	指数	100.0	99.8	99.8	99.9	99.9	99.9	100.2	100.1	100.2	99.1	99.3	99.2	99.4											
	前年同月比 (%)	0.4	-0.1	0.0	-0.2	-0.3	-0.4	0.0	0.0	0.0	-0.9	-0.9	-0.9	-0.6											

変動金利推進派の鉄板トーク

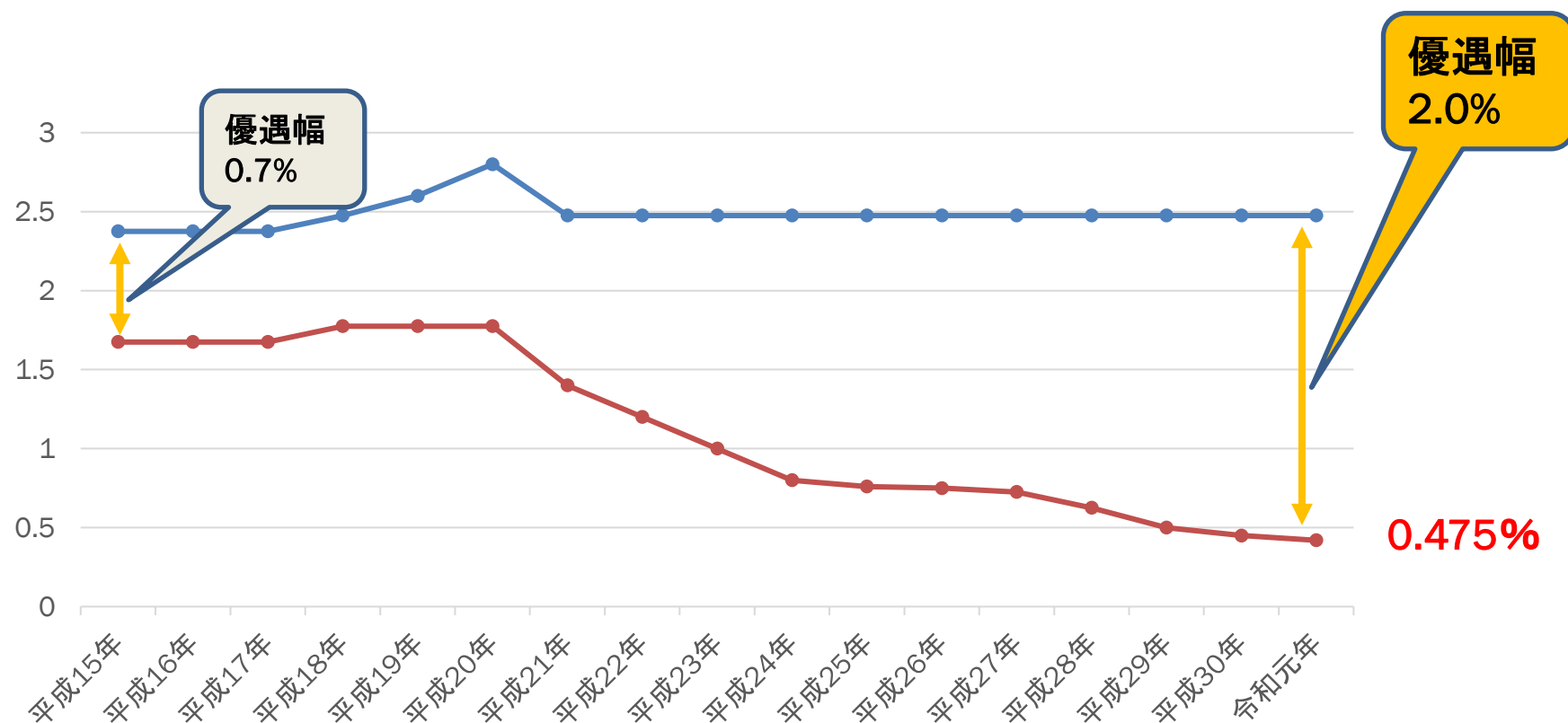
変動金利の金利は上がらない！

という推進派の鉄板トーク

変動金利

基準金利の決まり方

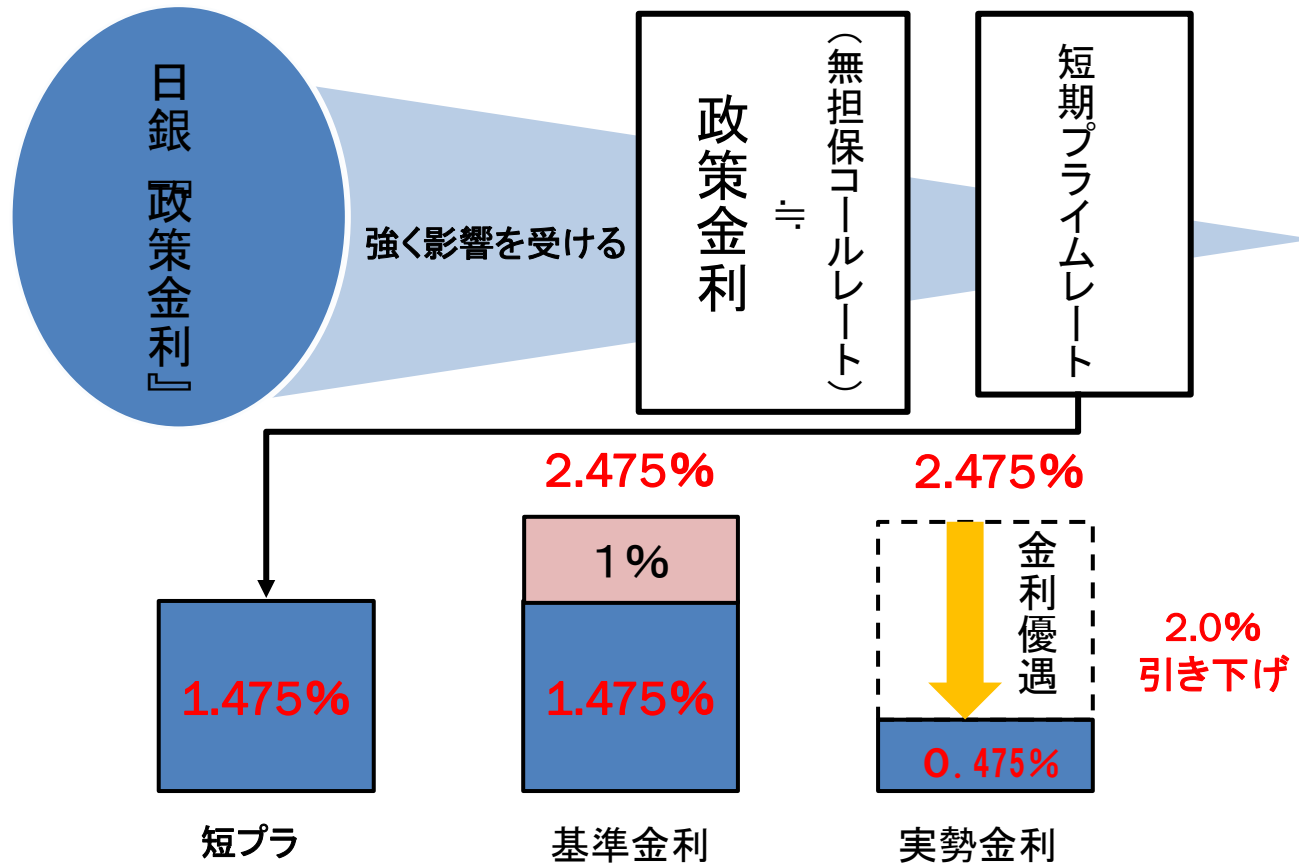
住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



変動金利の基準金利

**基準金利（店頭金利）は
日銀の政策金利（無担保コール）
に強く影響を受け、連動して動く**

『短期プライムレート』+1.0%



民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利等）



変動金利の基準金利

2001年4月	2.375%
2006年10月	2.625%
2007年10月	2.875%
2008年11月	2.675%
2009年1月	2.475%

20年間ほぼ変動していません！ $\pm 0.5\%$

変動金利推進派のお決まりトーク

現在 年0.475%の変動金利(実勢金利)が

2%上がるためには、基準金利が2%上がる必要がある！

$2.475\% + 2\% = \text{年}4.475\%$ 短プラは年3.475%

基準金利が 年4.475%の時代は、過去の実績で言えば、

バブル前期とバブル後期くらいの時です！

今後日本が、バブル前後くらいの時のような景気になるでしょうか？

民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利等）



短プラ

(単位 年%)

実施日	短期プライムレート ¹			長期プライムレート
	最頻値	最高値	最低値	
平成 1 (1989) 年 1月23日	--	4.25	--	5.7 (1988.8.1) ²
平成 1 (1989) 年 1月26日	4.25	↓	--	↓
平成 1 (1989) 年 1月27日	↓	↓	4.25	↓
平成 1 (1989) 年 6月19日	4.875	4.875	↓	↓
平成 1 (1989) 年 6月20日	↓	↓	4.875	↓
平成 1 (1989) 年 7月 3日	↓	↓	↓	6.0
平成 1 (1989) 年11月 1日	↓	↓	↓	6.2
平成 1 (1989) 年11月 6日	5.75	5.75	5.75	↓
平成 1 (1989) 年12月 1日	↓	↓	↓	6.5
平成 2 (1990) 年 1月 4日	↓	↓	↓	6.8
平成 2 (1990) 年 1月19日	6.25	6.25	6.25	↓
平成 2 (1990) 年 2月 1日	↓	↓	↓	7.5
平成 2 (1990) 年 3月29日	7.125	7.125	7.125	↓
平成 2 (1990) 年 4月 2日	↓	↓	↓	7.9
平成 2 (1990) 年 5月28日	↓	↓	↓	7.6
平成 2 (1990) 年 8月 1日	↓	↓	↓	7.9
平成 2 (1990) 年 8月 9日	↓	7.375	↓	↓
平成 2 (1990) 年 8月10日	7.375	↓	7.375	↓
平成 2 (1990) 年 9月 3日	↓	↓	↓	8.5

短プラ

平成 4 (1992) 年 4月10日	5.25	5.25	5.25	↓
平成 4 (1992) 年 6月 1日	↓	↓	↓	6.3
平成 4 (1992) 年 7月 1日	↓	↓	↓	6.1
平成 4 (1992) 年 8月 3日	↓	↓	4.75	↓
平成 4 (1992) 年 8月 4日	4.75	↓	↓	↓
平成 4 (1992) 年 8月 5日	↓	4.75	↓	↓
平成 4 (1992) 年 9月 1日	↓	↓	↓	5.7
平成 4 (1992) 年11月 2日	↓	↓	↓	5.5
平成 4 (1992) 年12月 9日	↓	↓	4.55	↓
平成 4 (1992) 年12月11日	↓	↓	4.5	↓
平成 4 (1992) 年12月14日	4.5	↓	↓	↓
平成 4 (1992) 年12月16日	↓	4.5	↓	↓
平成 5 (1993) 年 2月 1日	↓	↓	↓	5.2
平成 5 (1993) 年 2月12日	↓	↓	4.0	↓
平成 5 (1993) 年 2月15日	4.0	↓	↓	↓
平成 5 (1993) 年 2月16日	↓	4.0	↓	↓
平成 5 (1993) 年 3月 1日	↓	↓	↓	4.9
平成 5 (1993) 年 5月 6日	↓	↓	↓	5.1
平成 5 (1993) 年 6月 1日	↓	↓	↓	5.4
平成 5 (1993) 年 8月 2日	↓	↓	↓	5.0
平成 5 (1993) 年 8月31日	3.75	3.75	3.75	↓
平成 5 (1993) 年 9月 1日	↓	↓	↓	4.8

変動金利推進派の言い分

三菱UFJ銀行変動金利現在 年0.475%

金利が 年1.975%になるとしたら(1.5%上がる)

年0.475% + 年1.5% = 年1.975%

基準金利が年2.475% + 年1.5% = 年3.975%になったら

変動金利が年1.975%になる！

基準金利が年3.975%にならないと変動金利の実勢金利は年1.975%にならない！

2006年12月



三菱東京UFJ銀行 住宅ローン 優遇金利のご案内 (12月)

下記は、平成18年12月お借入時の適用金利および金利優遇幅です(金利・優遇幅は毎月見直しを行います)。

	変 動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
店頭表示金利	年2.625%	年2.55%	年2.70%	年2.95%	年3.50%	年3.70%	年3.85%	年4.25%	年4.50%

()内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

ずっと金利優遇コース	年1.925% (0.70%優遇)	年1.85% (0.70%優遇)	年2.00% (0.70%優遇)	年2.25% (0.70%優遇)	年2.80% (0.70%優遇)	年3.00% (0.70%優遇)	年2.85% (1.00%優遇)	年3.25% (1.00%優遇)	年3.50% (1.00%優遇)
完済までずっと優遇が続きます。■変動タイプ・固定特約タイプ(1・2・3・5・7年):店頭表示金利より年-0.7%優遇 ■固定特約タイプ(10・15・20年):店頭表示金利より年-1.0%優遇 ※お借入期間は2年以上35年以内(1年単位)となります。									

変動金利の基準金利

2009年1月以降

変動金利の基準金利(店頭金利)は

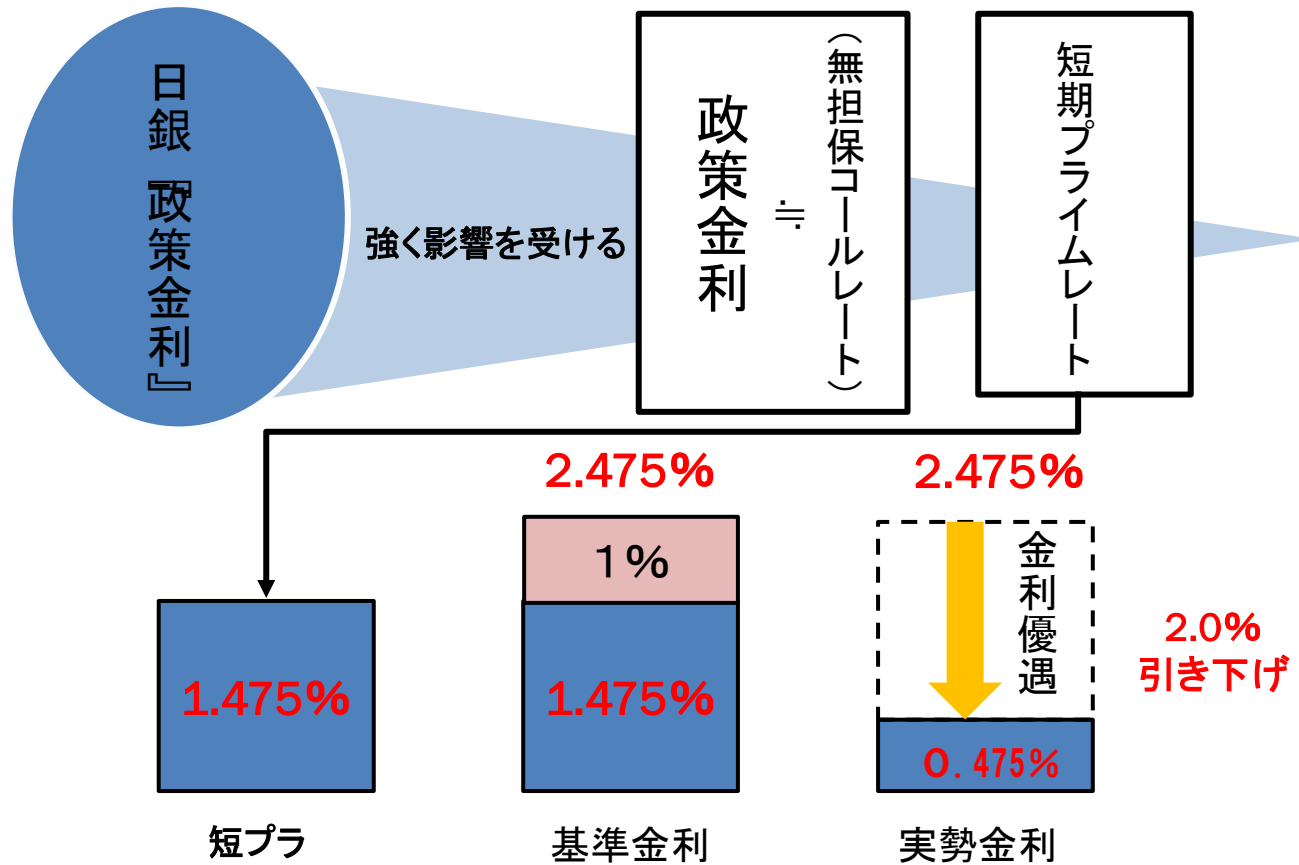
全く動いていません！

基準金利＝年2.475%

政策金利と連動すると言われている

短期プライムレートも動いていない！

本当に政策金利は動いていないのか？



変動金利の基準金利

2001年4月	2.375%
2006年10月	2.625%
2007年10月	2.875%
2008年11月	2.675%
2009年1月	2.475%

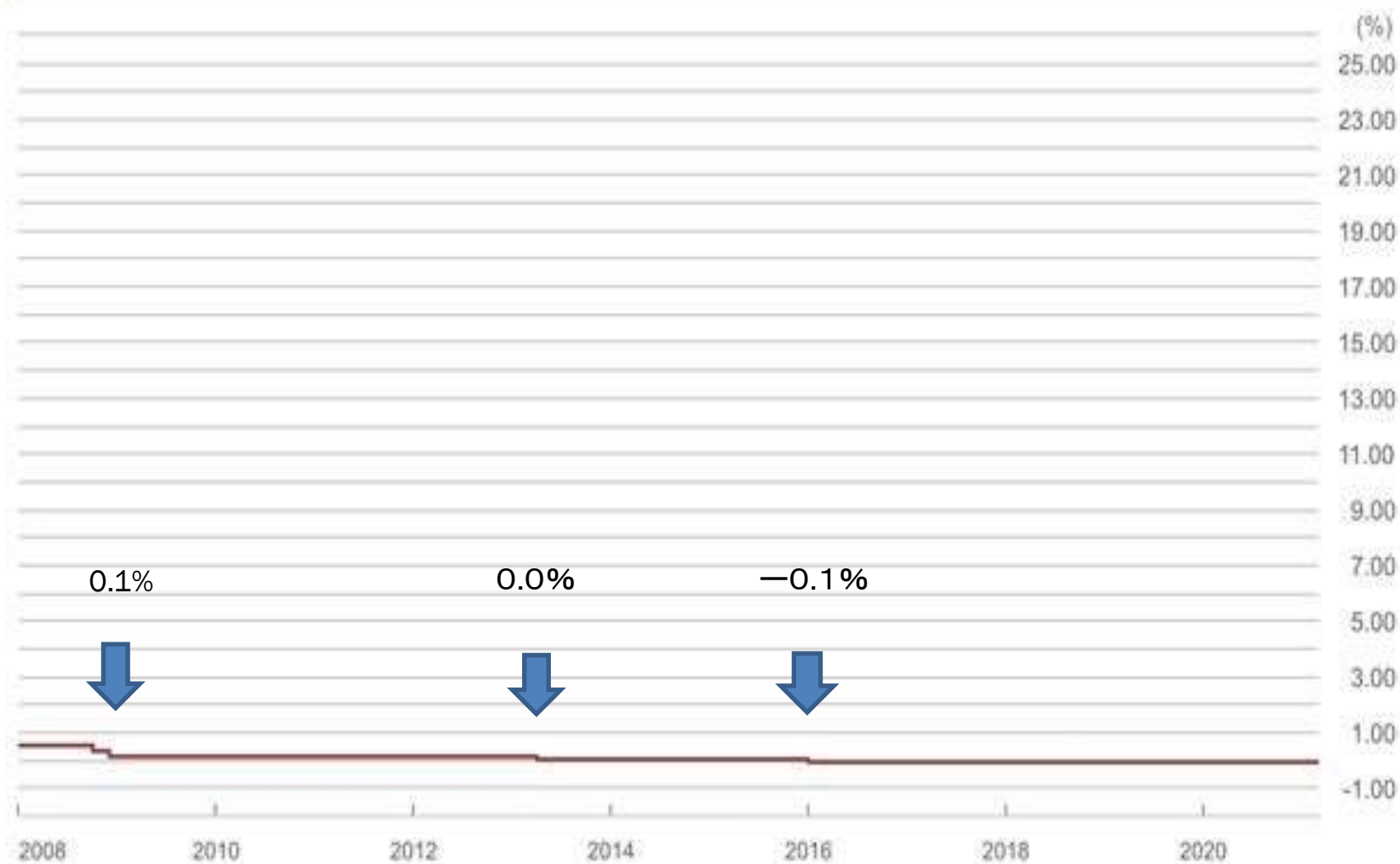
以降動いていない！

日本の政策金利

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2008年	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.3	0.3	0.1
2009年	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
2010年	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
2011年	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
2012年	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
2013年	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2014年	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2015年	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2016年	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
2017年	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
2018年	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
2019年	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
2020年	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1							

2009年 0.1% → 2016年 -0.1%

日本政策金利の推移



変動金利の基準金利

政策金利も実勢金利も下がっています！

**何故、基準金利（定価）は下がらず、
実勢金利（実売価格）だけ**

下がっているのか？

銀行は、基準金利（定価）を下げると…

金利が上昇した場合

政策金利も**実勢金利**も低下している時に
定価である基準金利（店頭金利）を
下げなかった銀行さんが

政策金利や**実勢金利**が上昇してきても、
過去に借りてくれたお客様の基準金利を据
え置き

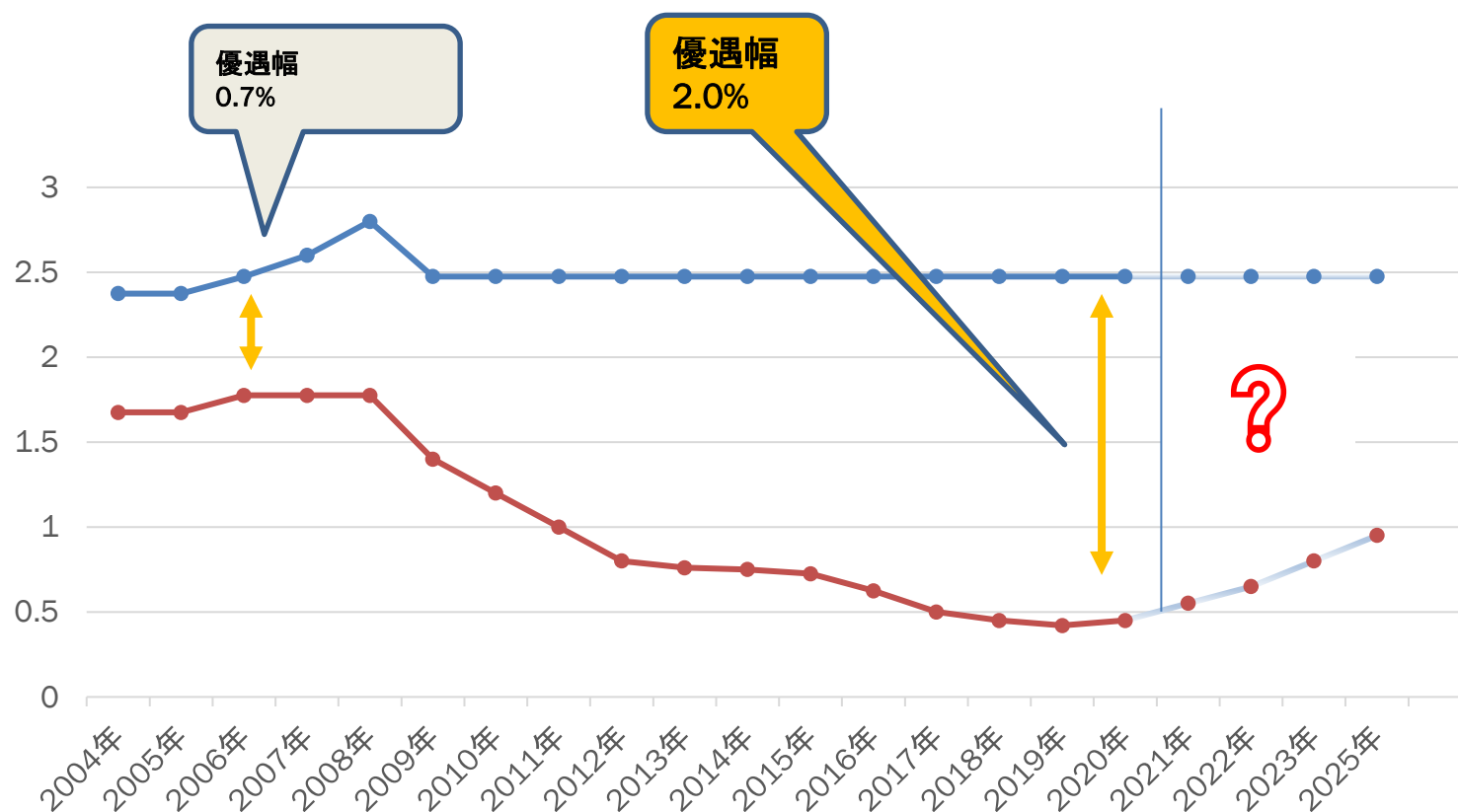
金利が上昇した場合

新規顧客だけ

金利の優遇幅を少なくして

実勢金利を上げてくるのでしょうか？

基準金利と実勢金利(優遇幅推移)



変動金利の3ルール

- ①半年ルール(6ヶ月ルール)
- ②5年ルール
- ③1.25倍ルール(125%ルール)

債務者にとって親切なるルールなのか？

未払い利息の恐怖

変動金利の3ルール

①半年(4月、10月) ②5年ルール ③1.25倍

3,000万円 0.375%(年利) 35年 返済月額 **76,229円**

利息分 $0.375\% \div 12 = 0.03125\%$ (月利)

$30,000,000\text{円} \times 0.03125\%$ (月利) = **9,375円(利息分)**

$76,229\text{円} - 9,375\text{円} = 66,854\text{円}$ (元本返済)

金利が 3.12%になると $3.12\% \div 12 = 0.26\%$ (月利)

$30,000,000\text{円} \times 0.26\%$ (月利) = **78,000円(利息分)**



元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年

元利均等

=35,567,998円

元金均等

=35,262,499円 (－305,499円)

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年

元利均等

毎月84,685円

元金均等

初月96,428円 (+11,743円)

元利均等VS元金均等

どちらがお得？

3,000万円 1% 35年

元利均等

毎月93,823円払えるなら 31年で返済

総額 34,902,264円(－360,235円)

元金均等

初月96,428円 35年

総額 35,262,499円

質 問

講座を通して

何か、質問はありますか？

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

実践講座のまとめ

- ① 開催(・ 開催)
- ② の回収(コピー・撮影)
- ③ パターンの確認(・ 選択型・ 固定)
- ④ ヒアリング つ(の有無・ 種類)
- ⑤ 相談(ライフ 付きがベスト)
- ⑥ 表作成
- ⑦ 金利計算(と が使える金融機関)
- ⑧ 提案 パターン(・ 作戦)
- ⑨ の見直し(近くに出来た)
- ⑩ 依頼

グループワーク

①～⑩の空欄を埋めてください

みなさんで、話し合って埋めてください

5分で

実践講座のまとめ

- ①セミナー開催(ジョイント・自主開催)
- ②返済予定表の回収(コピー・撮影)
- ③3パターンの確認(変動・固定期間選択型・全期間固定)
- ④ヒアリング2つ(保証料の有無・団信種類)
- ⑤個別相談(ライフプラン付きがベスト)
- ⑥比較表作成
- ⑦防衛金利計算(ピストルとナイフ作戦が使える金融機関)
- ⑧提案 2パターン(借り換え・ピストルとナイフ作戦)
- ⑨生命保険の見直し(近くに出来た新築アパート)
- ⑩紹介依頼

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！

本日(本講座)のまとめ(ブレイクアウトルーム)

超実践講座に参加してのふいかえい
参加前の自分と今の自分

- ①どんな『**成長**』がありましたか？
- ②1カ月以内に何をしますか？

5分でシェアしてください！
一人1分目安

やること宣言

オンライン卒業式(資格証授与)

超実践講座に参加してのふいかえり
参加前の自分と今の自分

①成長！感想！

②1カ月以内にやること…宣言

オンライン卒業式

超実践講座に参加してのふいかえい
参加前の自分と今の自分
ひとひ1分目安で『**宣言！**』して頂きます！

①**成長！感想！**

②**1か月以内にやること・・・宣言！**

授与式(資格証) あいうえお順

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)

- ①安藤さん
- ②高橋さん
- ③中島さん
- ④野田さん
- ⑤丸重さん
- ⑥萬部さん
- ⑦山本さん

住宅ローンコンサルタント 資格証

氏 名 安藤 博武

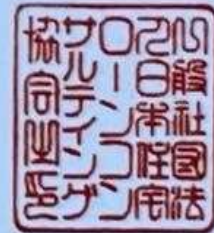
有効期限 2024 年 6 月 30 日

この者が一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会が
認定する住宅ローンコンサルタントであることを証明する



一般社団法人

日本住宅ローンコンサルティング協会



住宅ローンコンサルタント 資格証

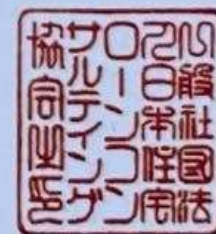
氏 名 高橋 大介

有効期限 2024 年 6 月 30 日

この者が一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会が
認定する住宅ローンコンサルタントであることを証明する



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会



住宅ローンコンサルタント 資格証

氏 名 中島 大輔

有効期限 2024 年 6 月 30 日

この者が一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会が
認定する住宅ローンコンサルタントであることを証明する



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会



住宅ローンコンサルタント 資格証

氏 名 野田 敏博

有効期限 2024 年 6 月 30 日

この者が一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会が
認定する住宅ローンコンサルタントであることを証明する



一般社団法人

日本住宅ローンコンサルティング協会



住宅ローンコンサルタント 資格証

氏 名 丸重 美佳

有効期限 2024 年 6 月 30 日

この者が一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会が
認定する住宅ローンコンサルタントであることを証明する



一般社団法人

日本住宅ローンコンサルティング協会



住宅ローンコンサルタント 資格証

氏 名 萬部 貴史

有効期限 2024 年 6 月 30 日

この者が一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会が
認定する住宅ローンコンサルタントであることを証明する



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会



住宅ローンコンサルタント 資格証

氏 名 山本 賢太

有効期限 2024 年 6 月 30 日

この者が一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会が
認定する住宅ローンコンサルタントであることを証明する



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会



今後のフォロー

結果が出ないと第11期は終了しません。

ご紹介が出たら、保険のご契約が頂けたらFBグループに投稿してください！

質問等は、明日以降も受け付けますのでご安心ください！

FBグループに投稿してください！

返済予定表を回収したら、写真を投稿してください！

最終課題！

講座中に結果が出なかった方

1カ月以内に結果を出してください！

住宅ローンコンサルから保険のご契約・ご紹介

FBグループにて報告してください！

期限**10月12日(火)**

中間報告・・・期限**9月30日(水)**

今後の実践報告

FBグループに、報告してください！

セミナー実績＝証拠写真・チラシ

**住宅ローンの見直し実績は、FBグループ
に報告してください！**

①銀行・支店

②残高と金利(変動・期間固定・全期間固定)

③見直し後金利・メリット金額(ピストル又はナイフ)

④結果(保険・紹介・アドオン)

今後のフォロー

一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会

協会にご入会いただくと以下の特典がございます

- ①毎月配信の**小ネタ集動画メール**
- ②セミナーコンテンツの**更新配信**
- ③**200Mグルコン**毎月開催(参加権)
- ④セミナーへの**共催表記**
- ⑤資格更新料の**無料化**

協会会費：**月額2,000円**(税込み・クレカ払いのみ)
希望者はメールへのご返信をお願いします！

今後のフォロー

超実践講座は、再受講制度もあります

講座のご案内は、今後も都度発信します。現在第12期開催決定！

見直しセミナー徹底マスター

新規向けセミナー徹底マスター

営業心理学

自分マーケットを作ろう（PC リストホルダー コンテンツホルダー）

会話術（浅川先生伝承） 個人保険革命（大坪勇二氏）

火災保険提案法パーフェクトマスター

工務店提携、ライフプランソフトの活用法！

個別コンサル

…等々

アンケート

アンケートに、ご協力ください！

URLをチャットで送ります。

ご入力をお願い致します

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

講座の全日程

- 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

住宅ローンコンサルティング超実践講座

目的

海で溺れている人を救うには、自分に体力がないとできません
我々が体力をつけるには、保険を売って、稼がねばなりません

住宅ローンコンサルで

知らないで損をしている

金融素人を救い

自らも稼げる保険営業パーソンになる！

ひとりでも多くの

金融素人であるお客様を

救ってあげてください！

ご受講有難うございました！

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？
- 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