

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第12期 第4日目(ZOOM)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事 鴨藤 政弘

コンテンツページ

12期生 専用コンテンツページ



パスワード

Metlife@117117

実践講座の進め方

講座で使用するPPTデータは、PDFにて受講生専用コンテンツページへUPされています。

講座で使用するツール、セミナーPPT等も専用コンテンツページへUPされています。

毎回、講座は、録画、編集してコンテンツページへUPされます。復習用にご利用ください。

講座の日程

- ①10月12日(火) 13:00～17:00
- ②10月25日(月) 13:00～17:00
- ③11月8日(月) 13:00～17:00
- ④11月22日(月) 13:00～17:00
- ⑤12月6日(月) 13:00～17:00
- ⑥12月20日(月) 13:00～17:00
- ⑦1月13日(木) 13:00～17:00
- ⑧1月24日(月) 13:00～17:00
- ⑨2月7日(月) 13:00～17:00
- ⑩3月7日(月) 13:00～17:00

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
- 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(自動計算)
- ライフプランニング
- 新規向けセミナーの内容理解・ロープレ
- プロフィール作成
- 火災保険の必勝提案法
- 工務店提携＝マーケティング
- 営業心理学
- 紹介のもらい方

本日のスケジュール

- ① 前回のふいかえり、課題確認！
- ② ピistolとナイフ作戦！実践
- ③ マーケティング = 工務店開拓・提携
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

第12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！

ふいかえい

- **地域のデータ集めが重要**
- **返済予定表の見方(課題確認)**
- **変動金利・2年、3年固定**
- **住宅ローン比較表作成(自動計算シート)**
- **10年固定→課題**
- **諸費用について**
- **保証料と手数料**
- **実践報告、関西みらい銀行**
- **融資手数料型・保証料一括前払い型、金利上乘せ型**
- **ピストルとナイフ作戦!**

①2年固定？ 年0.35%

借主は、証書記載の各条項を承認のうえ、下記要項のとおり（借主が複数の場合は、連帯債務者として甲、乙相互に連帯して）金額を借り入れ、確かに受領しました。

〔借入要項〕

借入金額	¥35,000,000円	内訳	毎月返済分	¥35,000,000円	利率	年 0.35000%
			増額返済分	¥0円	最終返済日	平成66年 2月 25日
			合計	¥35,000,000円	返済回数	420回
金利の取扱い	借入利率に関する特約書の定めによるものとします。					
資金用途	住宅新築資金及び当行住宅ローン借換資金					

元 利 金 の 返 済 方 法	利息支払日			返済日が銀行休業日の取り扱い			
		平成31年 3月 25日 から毎月 25日			翌営業日		
	内 訳	第1回元金返済日			第2回以降元金返済日		
	毎月返済	平成31年 3月 25日			毎月 25日		
	増額返済						
	元利金返済額	毎月返済の元利金返済額			増額返済の元利金返済額		
	¥88,553円						
返済用預金口座	店 名	種 目	口座番号	口座名義人			
	福井支店	普通預金		借主（連帯債務の場合は甲名義）			
<p>◎ 利息は各利息支払日に後払いするものとし、各返済期間ごとの毎回の元利金返済額は均等とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 毎月返済分の利息は、毎月返済の部分の元金残高×利率×1/12で計算します。 ・ 増額返済分の利息は、増額返済の部分の元金残高×利率×経過月数/12で計算します。 ・ 借入日から第1回元金返済日又は第1回利息支払日までの期間中に1ヶ月未満の端数日数がある場合、その端数日数については1年を365日とし、日割で計算します。このため第1回返済額は毎回の返済額とは異なる場合があります。 ・ 最終回返済額は利息計算の端数処理のため、毎回の返済額とは異なる場合があります。 <p>◎ 増額返済日には、増額返済額を毎月の返済額に加えて返済するものとします。</p> <p>◎ 毎回元利金返済額および増額返済額については、後日銀行より書面等銀行所定の方法で通知するものを優先します。</p>							
借入金の受領方法	借主(連帯債務者)名義の預金口座へ入金の方法によります。						
損害金	元利金の返済が遅れたときは、遅延している元金に対し年14%(1年を365日とし、日割で計算する)の損害金を支払うものとします。						

銀行 使用 欄	店番	融資基本口座	取扱番号	受付/電話番号	商品コード	
	借入金額			保証機関名		
	¥35,000,000円			北陸保証サービス(株)		

②2年固定 年0.4%

償還予定明細表 (証書貸付)

毎度お引立て賜り厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいようお願い申し上げます。

作成基準日 30年12月26日

融資期間	475 か月	据置期間	8 か月
最終返済期限	H 69年12月27日	固定特約期限	H 32年 5月27日
商品名	北國住宅ローン・団信・固定特約2年P		
保証先名			

お客様コード	番号	1	約定返済日	27日
指定預金口座	ご融資額		40000000 円	
ご融資日	H 30年 5月25日	利率	0.400000 %	
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と 月

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済内容		未払利息 円	ご融資残高 円	備考
		元金 円	お利息 円	元金 円	お利息 円			
301227	798	0	798	0	0	0	40000000	
310128	92324	78991	13333	0	0	0	39921009	
310227	92324	79017	13307	0	0	0	39841992	
310327	92324	79044	13280	0	0	0	39762948	
310430	92324	79070	13254	0	0	0	39683878	
310527	92324	79097	13227	0	0	0	39604781	
310627	92324	79123	13201	0	0	0	39525658	
310729	92324	79149	13175	0	0	0	39446509	
310827	92324	79176	13148	0	0	0	39367333	
310927	92324	79202	13122	0	0	0	39288131	
311028	92324	79228	13096	0	0	0	39208903	
311127	92324	79255	13069	0	0	0	39129648	
311227	92324	79281	13043	0	0	0	39050367	
320127	92324	79308	13016	0	0	0	38971059	
320227	92324	79334	12990	0	0	0	38891725	
320327	92324	79361	12963	0	0	0	38812364	
320427	92324	79387	12937	0	0	0	38732977	

③変動金利 年0.55%

ご融資の明細とご返済予定

商品名 住宅ローン(金利変動)

ご融資日 3年 7月 8日

ご融資額 35,900,000円

均等返済額

増額返済額

保証機関名 OKB信用保証

108,198円

0円

返済日

26日

年利率

0.55000%

ご返済最終日 33年 6月26日

※個人情報保護の観点からお客番号および引落口座番号の一部を非表示としています。

約定ご返済日 年 月 日	ご返済金額 (円)	ご返済元金 (円)	お利息 (円)	日数 日	ご返済後残高 (円)
3 7 26	102022	91744	10278		35808256
3 8 26	108198	91786	16412		35716470
3 9 27	108198	91828	16370		35624642
3 10 26	108198	91871	16327		35532771
3 11 26	108198	91913	16285		35440858
3 12 27	108198	91955	16243		35348903

※ご返済元金、お利息およびご返済後残高欄の()は、増額返済分です。

備考

<ローン返済支援保険のご案内>

病気・ケガで長期療養を余儀なくされた場合
毎月のローン返済相当額(最長3年間)が支
払われる安心保険【ローン返済支援保険】が
付けられます。

詳しくはお取扱店窓口にご照会ください。

毎度格別のお引立に預りありがとうございます。

本表はご融資の明細および、ご返済予定表でございますので大切に保管のうえ毎月の残高をご確認いただきますよう
お願い申し上げます。

◎ご返済についてお願い

1. 約定返済日にご指定の預金口座から自動的に引落しますのであらかじめご返済相当額をご入金願います。
2. 返済方法によっては初回又は最終返済額が通常月の返済額と異なる場合があります。なお、増額返済月の返済金額は均等返済額と増額返済額を加算した金額です。
3. ご入金が遅れた場合はご返済額に対し当社所定の割合で遅延損害金をいただきます。
4. 約定返済日が春分の日または秋分の日にあたる場合は、予定でお利息を計算してありますので、引落し利息額と相違することがあります。
5. 金利見直し等により返済金額が変わることがあります。金利見直しの都度送付させていただきます最新の「ご融資の明細とご返済予定」をご確認下さい。
6. ご返済がとどこおった場合には約定に基づき、お取引を解約して一時に全額を返済していただくことがあります。

作成日 3年 7月 8日

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	¥35,900,000 *	—	¥35,623,810
内賞与分	¥0 *		¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

現在

令和3年10月26日～令和33年6月26日

0.55%

返済総額	¥38,518,488
返済金額/月	¥108,198
返済回数	356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10月26日～令和33年6月26日

0.38%

返済総額	¥37,578,648
返済金額/月	¥105,558
返済回数	356回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥1,138,621
事務手数料	¥781,720
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国債生命保険料	¥0
登記費用	¥336,901
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥38,717,269
現在総額との差額 ¥198,781

金利引き下げ後

令和3年10月26日～令和33年6月26日

0.582%

返済総額	¥38,696,844
返済金額/月	¥108,699
返済回数	356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 ¥38,716,844
現在総額との差額 ¥198,356

④2年固定 年0.6%

償還予定明細表 (証書貸付)

毎度お引立て通り厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。

作成基準日 R.2年 5月27日

お借種コード	指定預金口座	ご融資額	約定期満日	27日	融資期間	427 か月	償還期間	8 か月
		290000000 円			最終返済期日	R.35年12月27日	固定特約期間	R.4年 5月27日
ご融資日	H.30年 5月 2日	利率	0.600000 %		商品名	北關住宅ローン・固定・固定特約2年F		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と 月	保証先名			

ご返済日	ご返済額 円	内毎期返済内容		内ボーナス増額返済内容		未払利息 円	ご融資残高 円	備考
		元金 円	お利息 円	元金 円	お利息 円			
20629	76466	62515	13951	0	0	0	27840802	
20727	76466	62546	13920	0	0	0	27778256	
20827	76466	62577	13889	0	0	0	27715619	
20928	76466	62609	13857	0	0	0	27653070	
21027	76466	62640	13826	0	0	0	27590430	
21127	76466	62671	13795	0	0	0	27527799	
21228	76466	62703	13763	0	0	0	27465056	
30127	76466	62734	13732	0	0	0	27402322	
30301	76466	62765	13701	0	0	0	27339557	
30329	76466	62797	13669	0	0	0	27276760	
30427	76466	62828	13638	0	0	0	27213932	
30527	76466	62860	13606	0	0	0	27151072	
30628	76466	62891	13575	0	0	0	27088181	
30727	76466	62922	13544	0	0	0	27025259	
30827	76466	62954	13512	0	0	0	26962305	
30927	76466	62985	13481	0	0	0	26899320	
31027	76466	63017	13449	0	0	0	26836303	
31129	76466	63048	13418	0	0	0	26773255	
31227	76466	63080	13386	0	0	0	26710175	
40127	76466	63111	13355	0	0	0	26647054	
40228	76466	63143	13323	0	0	0	26583921	
40328	76466	63175	13291	0	0	0	26520746	
40427	76466	63206	13260	0	0	0	26457540	

特記事項

取扱店 福井支店
TEL 0776(22)8461

祝日の変更により、ご返済日・ご返済額が変更となる場合がございます。ご不明点等ありましたら取扱店までお問い合わせください。

入力シート内は両暦で表示されます

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="¥29,000,000"/>	*	<input type="text" value="¥26,414,094"/>
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11月29日 ~ 令和35年12月27日

0.6%

返済総額	¥29,432,064
返済金額/月	¥76,646
返済回数	364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11月29日 ~ 令和35年12月27日

0.38%

返済総額	¥28,438,272
返済金額/月	¥74,058
返済回数	364回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回
諸経費	¥866,204
事務手数料	¥589,011
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥256,313
経過利息	¥980
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ¥29,304,476
現在総額との差額 ¥-127,588

金利引き下げ後

令和3年11月29日 ~ 令和35年12月27日

0.567%

返済総額	¥29,281,536
返済金額/月	¥76,254
返済回数	364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 ¥29,301,536
現在総額との差額 ¥-130,528

⑤変動金利 年0.775%

789 大正橋支店
Tel. 06 (6551) 2351

提供先名 阪神電気鉄道株式会社
保証会社名 三菱UFJ住宅ローン保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高	円 22-911-022	お借入日	平成 28 年 2 月 18 日	ご返済方法	元利均等返済
内 元金部分	円 22-911-022	ご返済期限	令和 33 年 2 月 6 日	利率	年利 0.775%
元金部分	円 0	ご返済日	毎月 6 日	ご返済口座	（789）大正橋支店 普通預金 口座番号 []
元金部分	円 0	利率変動幅	0.000	返済条件	元金均等返済 元金均等返済 元金均等返済
ご返済金額変更の有無	無（5年見直し）	返済条件	短期プライムレート 連動長期貸出金利	返済条件	元金均等返済 元金均等返済 元金均等返済
ご返済金額のお取扱い	A	返済条件		返済条件	

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

＝お借入残高は、6月ご返済後の残高を表示しております。

ご返済日	ご返済金額	元本部分		利息部分		元金均等返済		元金均等返済		ご返済後残高	
		円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
03.07.06	72,059	57,263	0	14,796	0	0	0	0	22,853,759	22,853,759	0
03.08.06	72,059	57,300	0	14,759	0	0	0	0	22,796,459	22,796,459	0
03.09.06	72,059	57,337	0	14,722	0	0	0	0	22,739,122	22,739,122	0
03.10.06	72,059	57,374	0	14,685	0	0	0	0	22,681,748	22,681,748	0
03.11.06	72,059	57,411	0	14,648	0	0	0	0	22,624,337	22,624,337	0
03.12.06	72,059	57,448	0	14,611	0	0	0	0	22,566,889	22,566,889	0

* ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

入力シート内は両層で表示されます

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="¥22,911,022"/>	+	<input type="text" value="¥19,560,275"/>
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11月6日～令和33年2月6日

0.775%

返済総額	¥25,292,709
返済金額/月	¥72,059
返済回数	351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11月6日～令和33年2月6日

0.38%

返済総額	¥23,908,365
返済金額/月	¥68,115
返済回数	351回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥735,878
事務手数料	¥497,735
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国債生命保険料	¥0
登記費用	¥218,143
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費	¥24,644,243
現在総額との差額	¥-648,466

金利引き下げ後

令和3年11月6日～令和33年2月6日

0.586%

返済総額	¥24,624,054
返済金額/月	¥70,154
返済回数	351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	¥24,644,054
現在総額との差額	¥-648,655

⑥変動金利 年0.95%


南都銀行 事務センター
〒630-0500 奈良市西京町1丁目3番地の2

支取口座 (154) 白庭台駅前支店
 種別 0743(71)3200

保証会社名 南都信用保証株式会社

内 訳	お借入金額 またはお借入残高	22,572,580	円	お借入日	平成 23年 9月 20日		ご返済方法
	毎月返済分	22,572,580	円	ご返済期限	令和 33年 9月 30日		据置方法等
	半年返済分	0	円	利率	年利	0.950	ご返済日
							ご返済口座
	ご返済金額変更 の有無	無 (5年見直し)		利率変動幅		0.000	%

ご返済日 *	ご返済金額	元金部分		利息部分	
		うち 毎月返済分	円	うち 毎月返済分	円
03.01.30	70,565		52696	0	17869
03.02.28	70,565		52737	0	17828
03.03.30	70,565		52779	0	17786
03.04.30	70,565		52821	0	17744
03.05.30	70,565		52863	0	17702
03.06.30	70,565		52905	0	17660

*ご返済日が銀行休業日の場合は、翌営業日 になります。

現在残高が不明＝計算する

- R33年9月30日まで
- R02・12・30から 30年 9カ月
- 今の残高は？
- R33年9月30日まで何カ月？
- 現在からは、29年11カ月
- 22,043,513円 2021年10月30日残高

住宅ローンの計算

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



ローンシミュレーションソフト利用

22:46 10月24日(日) 名称未設定 保存 比較 試算結果 詳細

返済スケジュール

1年目 2021/01/30 - 2021/12/30

返済額	利息	元金	元金残高
70,565	17,869	52,696	22,519,884
70,565	17,828	52,737	22,467,147
70,565	17,786	52,779	22,414,368
70,565	17,744	52,821	22,361,547
70,565	17,702	52,863	22,308,684
70,565	17,661	52,904	22,255,780
70,565	17,619	52,946	22,202,834
70,565	17,577	52,988	22,149,846
70,565	17,535	53,030	22,096,816
70,565	17,493	53,072	22,043,744
70,565	17,451	53,114	21,990,630
70,565	17,409	53,156	21,937,474

2年目 2022/01/30 - 2022/12/30

返済額	利息	元金	元金残高
70,565	17,367	53,198	21,884,276
70,565	17,325	53,240	21,831,036
70,565	17,282	53,283	21,777,753
70,565	17,240	53,325	21,724,428
70,565	17,198	53,367	21,671,061
70,565	17,156	53,409	21,617,652
70,565	17,113	53,452	21,564,200

90 年単位

5 10 15 20 25 30 期間 (年)



イオン銀行

住宅ローン お借換えをご検討中の方

新規お借入れをご検討中の方は [こちら](#) >

ここからはイオン銀行のウェブサイトとなり、このウェブサイト以前に閲覧された当社が提供していないサイトに関して、その内容を保証するものではありません。

当初10年固定特別金利プラン

10年
固定

年 **0.67%**

10月10日現在 店頭表示利率 年2.90%

当初固定金利特約期間終了後から完済まで
店頭表示利率よりずっと、最大年1.60%差引きます。

住宅ローン金利プラン(お借換え)

変動
金利

年 **0.52%**

10月10日現在 店頭表示利率 年2.37%

完済まで
店頭表示利率よりずっと、最大年1.85%差引きます。

取扱期間：2021年10月10日（日）～2022年1月9日（日）までにお申込みいただき、2022年12月28日（水）までにお借入れいただいた分まで

- ※ 金利差引幅は、審査結果により決定いたします。また、結果によっては当初固定金利はご利用いただけない場合がございます。
- ※ ローン取扱手数料（定率型）をご利用いただくことが条件となります。定額型をご選択された場合、定率型に比べお借入利率が年0.2%高くなります。
- ※ 金利の適用には条件がございます。また、金利環境が大幅に変動した場合などは内容を変更、もしくは新規受付を中止する場合がございます。

デジタルコミュニケーション

イオン銀行HP



お借換え

2021年10月25日 作成 / 受付番号 : WEB10219784

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70,565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846,780円
現在の内容でのお支払総額合計	約25,332,835円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	2,204万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	29年 11ヵ月
ご指定される金利	0.52%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	-%

■ ご返済プラン -住宅ローン-

		定率型	定額型
変動金利	お借入れ金利	0.520%	0.720%
	毎月のご返済額	月々 66,305円	月々 68,260円
	増額 (ボーナス) 分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	795,660円	819,120円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利 (ご参考)	-%	-%
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額 (ボーナス) 分のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額 (諸費用を含みません)		23,803,357円	24,505,247円
現在との比較		-1,529,478円	-827,588円

住宅ローン全般・店舗のご予約は

イオン銀行ローン専用ダイヤル

0120-48-1258

携帯・PHSからもご利用いただけます。

諸費用 合計 (概算) *1

	約 760,000円	約 390,000円
ローン取扱手数料 *2	484,800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	88,100円	88,100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	87,100円	91,900円

比較表作成

住宅ローン比較表

2021年10月30日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
南都銀行 元利均等	22,043,513	0.950	70,565	359	25,332,835
					0
					0
	22,043,513				25,332,835
			合計		25,332,835

支払利息合計 **3,570,035**

68,432

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.520% 29年	22,043,513	0.520	66,315	359	23,807,085	-1,525,750
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	22,043,513				23,807,085	-1,525,750
諸経費					760,000	760,000
			合計		24,567,085	-765,750

支払利息合計 **1,891,278** **-1,678,757**

諸経費 760,000

保証料戻し 0

実質諸費用 **760,000**

比較表作成

住宅ローン比較表

2021年10月30日

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
南都銀行 元利均等	22,043,513	0.950	70,565	359	25,332,835
			③	④	⑤ 0
					0
					0
	22,043,513				25,332,835
			合計	①	25,332,835

支払利息合計 **3,570,035**

68,432

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.520% 29年	22,043,513	0.520	66,315	359	23,807,085	-1,525,750
					0	0
					0	0
					0	0
	22,043,513				23,807,085	-1,525,750
諸経費					760,000	760,000
			合計	②	24,567,085	-765,750

支払利息合計 **1,891,278** **-1,678,757**

諸経費 760,000

保証料戻し 0

実質諸費用 **760,000**

防衛金利の計算

住宅ローン比較表

2021年10月30日

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
南都銀行 元利均等	22,043,513	0.736	68,429	359	24,566,011
					0
					0
	22,043,513				24,566,011
			合計		24,566,011

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行 0.520% 29年	22,043,513	0.520	66,315	359	23,807,085	-758,926
					0	0
					0	0
					0	0
	22,043,513				23,807,085	-758,926
諸経費					760,000	760,000
			合計		24,567,085	1,074

支払利息合計 **3,570,035**

支払利息合計 **1,891,278 -1,678,757**

68,432

諸経費 760,000

保証料戻し 0

実質諸費用 **760,000**

自動計算シート（入力）

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日

毎月の返済日

借換実行日

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月

現在の支払い最終日

現在の金利

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料の要否

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算
 ローン開始日～借換実行日までの
 支払済金額(概算)から
 現在の残高を算出します
 * 入力要
 * 賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥22,572,580	—	¥22,043,742
内賞与分	¥0	—	¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を交換 →

年月日を交換 →

自動計算シート（結果）

現在 令和3年10月30日～令和33年9月30日 0.95%	借り換え後 令和3年10月30日～令和33年9月30日 0.52%	金利引き下げ後 令和3年10月30日～令和33年9月30日 0.718%
返済総額 ¥25,332,835 返済金額/月 ¥70,565 返済回数 359回 ボーナス返済金額/回 ¥0 返済回数 0回	返済総額 ¥23,807,444 返済金額/月 ¥66,316 返済回数 359回 ボーナス返済金額/回 ¥0 返済回数 0回 諸経費 ¥717,764 事務手数料 ¥484,952 保証料 ¥0 契約印紙 ¥20,000 国信生命保険料 ¥0 登記費用 ¥212,802 経過利息 ¥0 一括返済手数料 ¥0 戻り保証料 ¥0	返済総額 ¥24,502,468 返済金額/月 ¥68,252 返済回数 359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 ¥24,525,208 現在総額との差額 ¥-807,627	返済総額+諸経費 ¥24,522,468 現在総額との差額 ¥-810,367

第3回の課題②

既契約者から回収した

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

①保証料

②団信の種類

を確認した上で

比較表を作成して、防衛金利を計算！

お客様に、ピストルとナイフ作戦を決行してもらってください！

班長がまとめてFBグループへ 期日11月17日(水)

⑥変動金利 年0.95%


南都銀行 事務センター
〒630-0500 奈良市所原町1丁目3番地の2

支取口座 (154) 白庭台駅前支店
 電話 0743(71)3200

保証会社名 南都信用保証株式会社

内 訳	お借入金額 またはお借入残高	22,572,580 円	お借入日	平成 23年 9月 20日		ご返済方法
	毎月返済分	22,572,580 円	ご返済期限	令和 33年 9月 30日		据置方法等
	半年返済分	0 円	利率	年利	0.950 %	ご返済日
						ご返済口座
ご返済金額変更の有無		無 (5年見直し)		利率変動幅	0.000 %	

ご返済日 *	ご返済金額	元金部分		利息部分	
		うち 毎月返済分	うち 半年返済分	うち 毎月返済分	うち 半年返済分
	円	円	円	円	円
03.01.30	70,565	52696		0	17869
03.02.28	70,565	52737		0	17828
03.03.30	70,565	52779		0	17786
03.04.30	70,565	52821		0	17744
03.05.30	70,565	52863		0	17702
03.06.30	70,565	52905		0	17660

*ご返済日が銀行休業日の場合は、翌営業日 になります。

FBグループ投稿

- お客様が金利の引き下げ交渉に行かれて、同じ銀行で審査も通りそうらしいのですが、NISAをやってくれたら下げれますとか、保険の見直しをさせてくださいとか交換条件のようなことを言うてくるそうです。
- 前回一度引き下げをされてるそうで、その時もカードを作るという条件を受け入れたらしいのですが、これは受け入れないと下げてくれないものなのではないでしょうか？
- じゃあ他で借り換えします...というピストルとナイフ作戦に持っていくと、交換条件は無くなりますでしょうか




川端尚

昨日 17:24 · 🗨️



お疲れさまです。
課題の投稿です。

2日目の研修の時に、ローンの残高が写っておらず鴨藤さんに残高を出していただいた、南都銀行で借りられてた方です。

先日相談させて頂いた、NISAと保険の見直しを交換条件にされていた方で、既契約者です。

あれから銀行に行かれた時に「NISAが引き下げ条件ですか？」と聞いたら「そうです」と言われたらしく、「それ、金商法違反になるよ」と言ってみたそうですが、知らなかったみたいです 😅

本当に知らなかったのかは疑問ですが... 💧

それで結局0.95%から0.735%に下がったそうです。
ピストルとナイフ作戦、決行していただきました。

ただ少額だそうですが、NISAに興味があったので一般NISAで口座開設したそうです 😅

保険の見直しは言われてもそこでやるつもりはなかったので、言って頂いたのが良かったのですが... 💧

⑦変動金利 年0.975%

提携先名 SGホールディングス株式会社
保証会社名 三菱UFJ住宅ローン保証株式会社

お借入金額 またはお借入残高	13,337,042	お借入日	平成 22年 1月 29日	ご返済方法	元利均等返済
毎月分	13,337,042	ご返済期限	令和 14年 1月 6日	返済方法等	
ボーナス分		利率	年利 0.975	ご返済日	毎月 6日
最終加算分	0	利率変動幅	0.000	ご返済口座	(201) 普通 月と 月
ご返済金額変更の有無	無 (5年見直し)	ベースレート	短期プライムレート 連動長期貸出金利	ご返済条件	普通 (ボーナス分) 月 月
ご返済金額のお取扱い	A 詳細については、裏面 をご参照ください。			返済期間	年毎

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました変動利率をお知らせするものです。ご希望により随時金利をうけたまわります。

※お借入残高は、6月ご返済後の残高を表示し

ご返済日	ご返済金額	元本部分		利息部分		最終加算分	未払利息額	ご返済後残高	
		円 毎月分	円 ボーナス分	円 毎月分	円 ボーナス分			円 毎月分	円 ボーナス分
03.07.06	110,570	99,734	0	10,836	0	0	0	13,237,308	13,237,308
03.08.06	110,570	99,815	0	10,755	0	0	0	13,137,493	13,137,493
03.09.06	110,570	99,896	0	10,674	0	0	0	13,037,597	13,037,597
03.10.06	110,570	99,978	0	10,592	0	0	0	12,937,619	12,937,619
03.11.06	110,570	100,059	0	10,511	0	0	0	12,837,560	12,837,560
03.12.06	110,570	100,140	0	10,430	0	0	0	12,737,420	12,737,420

現在

令和3年11月6日～令和14年1月6日

0.975%

返済総額 ¥13,489,540

返済金額/月 ¥110,570

返済回数 122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11月6日～令和5年1月6日

0.52%

返済総額 ¥12,879,314

返済金額/月 ¥919,951

返済回数 14回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 ¥430,531

事務手数料 ¥282,426

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

国信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥128,105

経過利息 ¥0

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

金利引き下げ後

令和3年11月6日～令和14年1月6日

0.679%

返済総額 ¥13,289,338

返済金額/月 ¥108,929

返済回数 122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 ¥13,309,845

現在総額との差額 ¥-179,695

返済総額+諸経費 ¥13,309,338

現在総額との差額 ¥-180,202

⑧変動金利 年0.975%

ローンご返済予定表（兼利率変更ご通知）

令和 3年 5月14日

平素より格別のお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

さて、あなたさまにご利用いただいております変動金利型ローンの下記期間中のご返済明細は、次のとおりとなりますのでご案内申し上げます。

また、ご融資利率につきましては、変更内容欄に「旧利率」、「新利率」、「ご融資利率変更幅」等を記載しておりますので裏面説明とあわせてご確認ください。

ご照会番号	ローン名称	ご融資期限	※ご融資残高	※内ボーナス返済分残高
	富士ハウジング	21年11月27日	16,697,320円	円
利率見直し	ご返済預金口座	幹事番号	当初のご融資日	ご融資金額
約返済回数 年2回	普通		21年11月27日	25,000,000円
変更内容	ご融資利率変更日	旧利率	0.975%	旧利子補給率 %
	3年 6月28日	新利率	0.975%	新利子補給率 %
	ご融資利率変更幅	0.000%	利子補給率変更幅	%

(※ご融資残高は 6月ご返済後の残高を表示しております)

ご返済回数 140~145回分

(金額単位 円)

約定ご返済日 年 月 日	ご返済額	ご返済額内訳		ご融資残高	今回発生利息	未払利息発生額 (※1)	未払利息残高 (※2)	備考 利子補給額
		元 金	今回利息					
3 7 27	82570	69004	13566	16628316	13566			
3 8 27	82570	69060	13510	16559256	13510			
3 9 27	82570	69116	13454	16490140	13454			
3 10 27	82570	69172	13398	16420968	13398			
3 11 27	82570	69229	13341	16351739	13341			
3 12 27	82570	69285	13285	16282454	13285			

現在

令和3年10月27日 ~ 令和21年11月27日

0.975%

返済総額	¥17,917,690
返済金額/月	¥82,570
返済回数	217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10月27日 ~ 令和21年11月27日

0.52%

返済総額	¥17,208,534
返済金額/月	¥79,302
返済回数	217回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥542,333
事務手数料	¥361,261
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥161,072
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費 ¥17,750,867
現在総額との差額 ¥-166,823

金利引き下げ後

令和3年10月27日 ~ 令和21年11月27日

0.856%

返済総額	¥17,730,419
返済金額/月	¥81,707
返済回数	217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 ¥17,750,419
現在総額との差額 ¥-167,271

⑨変動金利 年1.075%

いつも北陸銀行をご利用いただき、ありがとうございます。
 現在ご利用いただいております証書貸付の利率、ご返済額をお約定により見直しさせていただきましたので、
 ご返済明細をご案内申し上げます。
 今後共一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

店番 融資基本口座番号 取扱番号 科目 振替企業コード

[Redacted]

ご融資日	ご融資額	うち増額分	ご返済期限	ご返済日	ご融資残高(*1)	うち増額分
平成 年 月 日 22:10:12	円 16,000,000	円 3,000,000	令和 年 月 日 13: 9:27	27	円 8,220,477	円 15,088,818

利 率	今回の利率変動幅(*2)	利率適用開始日	通常分ご返済額	増額分ご返済額	ご返済用預金口座		
					店番	科目	口座番号
1.07500%	0.00000%	年 月 日	円 57,652	円 79,770	301	普通	[Redacted]

ご返済日	ご返済回数	ご返済額 (元利合計)	うち			ご融資残高	未払利息	
			元 金	約定利息	未払利息		発生額	残高
3: 7:27	130	57,652	51,640	6,012	0	8,168,837	0	0
3: 8:27	131	57,652	51,686	5,966	0	8,117,151	0	0
3: 9:27	132	57,652	51,733	5,919	0	8,065,418	0	0
3:10:27	133	57,652	51,779	5,873	0	8,013,639	0	0
3:11:27	134	57,652	51,825	5,827	0	7,961,814	0	0
3:12:27	135	137,422	123,533	13,889	0	7,838,281	0	0
*		79,770	71,661	8,109	0	1,437,157	0	0

現在

令和3年10月27日～令和13年9月27日

1.075%

返済総額	¥8,455,988
返済金額/月	¥57,662
返済回数	119回
ボーナス返済金額/回	¥79,770
返済回数	20回

借り換え後

令和3年10月27日～令和13年9月27日

0.52%

返済総額	¥8,225,645
返済金額/月	¥56,095
返済回数	119回
ボーナス返済金額/回	¥77,517
返済回数	20回

諸経費

¥270,025

事務手数料	¥176,300
保証料	¥0
契約印紙	¥10,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥83,725
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥8,495,670
現在総額との差額 ¥39,682

金利引き下げ後

令和3年10月27日～令和13年9月27日

1.121%

返済総額	¥8,475,238
返済金額/月	¥57,782
返済回数	119回
ボーナス返済金額/回	¥79,959
返済回数	20回

諸経費

¥20,000

事務手数料	¥20,000
-------	---------

返済総額+諸経費 ¥8,495,238
現在総額との差額 ¥39,250

⑩変動金利 年1.225%

償還予定明細表 (証書貸付)

毎度お引立て賜わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますので
ご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の
預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。 作成基準日 3年 5月31日

お客様コード	取扱番号	約定返済日	27日	融資期間	420 か月	据置期間	か月
指定預金口座	普通	ご融資額	37000000 円	最終返済期限	R 25年12月27日		
ご融資日	H 20年12月16日	利率	1.225000 %	商品名	SM給：0、2、新規、外、地銀、単、通期		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と	月	保証先名	阪和信用保証(株)

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済内容		未払利息 円	ご融資残高 円	備考
		元金 円	お利息 円	元金 円	お利息 円			
30727	107995	81991	26004	0	0	0	25392259	
30827	107995	82074	25921	0	0	0	25310185	
30927	107995	82158	25837	0	0	0	25228027	
31027	107995	82242	25753	0	0	0	25145785	
31129	107995	82326	25669	0	0	0	25063459	
31227	107995	82410	25585	0	0	0	24981049	

特記事項

取扱店 北花田支店
Tel. 072(253)1300

紀陽銀行

現在

令和3年9月27日 ~ 令和25年12月27日

1.225%

返済総額 **¥28,834,665**

返済金額/月 ¥107,995

返済回数 267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9月27日 ~ 令和25年12月27日

0.375%

返済総額 **¥26,298,966**

返済金額/月 ¥98,498

返済回数 267回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥817,113**

事務手数料 ¥555,016

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

団信生命保険料 ¥0

登記費用 ¥242,097

経過利息 ¥0

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

返済総額 + 諸経費 **¥27,116,079**

現在総額との差額 **¥-1,718,586**

金利引き下げ後

令和3年9月27日 ~ 令和25年12月27日

0.647%

返済総額 **¥27,094,092**

返済金額/月 ¥101,476

返済回数 267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 **¥27,114,092**

現在総額との差額 **¥-1,720,573**

⑪フラット35 年1.27%

平成31年 4月 23日
株式会社 第一生命生命保険
〒432-8588
静岡県浜松市東区大須町1-22-1番地
TEL 053-445-3984
FAX 053-445-3983
東海財務部長(印)第00171号

利用内容のご案内 (16条書面)

本書面は、貸付契約16条の4第1項に基づき、ご利用内容を事前にご案内するもので、
お申し込みの金融消費貸付契約に添付されたご利用内容のご説明と一致します。

ご利用種別 (返済方法) 借付期間 返済開始日 返済終了日 返済回数 返済額 返済方法 (返済回数)	毎月5日 1日元日の繰上返済あり (お支払ご都合の日に繰上返済可) 18回 借付種別 (商品名) 借付実行日 返済期間 返済額 返済方法 (返済回数)	フラット35融資金額 融資手数料 新団信(特約金利付込) 新団信(一般) 収入印紙代(フラット35融資分) 土地つなぎ融資返済金 土地つなぎ融資利息 収入印紙代(土地つなぎ融資分) 返済費用計 実行時 差引振込金額	29,300,000 円 126,576 円 74,404 円 20,300 円 0 円 0 円 221,180 円 29,078,820 円
--	--	--	--

利率 (月割計算とし、月末満の期間は 年365日の日割計算とします)	内容	5年間の返済期間		10年間の返済期間		元金均等返済 毎回の元金返済額
		5年間の返済期間	5年間の返済期間	10年間の返済期間	10年間の返済期間	
年 0.77% (ただし 平成29年 4月23日 から年 1.02%)	毎月 返済分	2,930 円	79,606 円	82,516 円	85,015 円	円
年 1.27% (ただし 平成31年 4月23日 から年 1.27%)	6ヵ月毎 返済分	円	円	円	円	円
実効年率	1.10 %	返済済額				35,223,330 円

利率の計算方法
毎月の返済分の利息額と元金返済の元金均等返済年利率を1.27%
6ヵ月毎増額返済分の利息額と6ヵ月毎増額返済分の元金均等返済年利率を1.10%
総返済の予定
元金返済の利息額と元金返済の元金均等返済年利率を1.27%(1年6-26日)とする日割計算)
借入者が負担する費用
1.金融消費貸付契約書等の印刷費 2.担保設定に関する登録免許料・司法書士手数料等の諸費用
返済開始日の返済
金融消費貸付契約書第2条に記載の通り
元金が返済される返済内容
別紙「借入情報の取扱い」のとおり
借入の利息元金の定め
金融消費貸付契約書第3条に記載の通り
担保設定の内容及び所在地
担保種設定契約書に記載の土地(借地権を除く)及び建物

⑫変動金利 年1.475%

償還予定明細表 (証券貸付)

毎度お引立て賜わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。

作成基準日 2023年5月27日

お客様コード	取扱番号	1	約定返済日	27日	融資期間	2021年6月	返済期間	6年
指定預金口座	ご融資額		37800000円		最終返済期日	R 25年 3月27日		
ご融資日	日	23年 3月17日	利率	1.475000%	商品名	B.M4010 2.新築 外.地盤.地.完成		
ボーナス増額返済分	元金		円	返済月	月と	月	保証先名	
								阪和信用保証(株)

ご返済日	ご返済額	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済内容		未払利息	ご融資残高	備考
		元金	お利息	元金	お利息			
30727	123619	89211	33908	0	0	0	2755523	
30827	123619	89821	33798	0	0	0	2745799	
30927	123619	89932	33687	0	0	0	2731112	
31027	123619	90042	33577	0	0	0	2722709	
31129	123619	90153	33466	0	0	0	2713223	
31227	123619	90264	33355	0	0	0	2704523	

自動計算シート（入力）

入力シート内は両暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日

毎月の返済日

借換実行日

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月

現在の支払い最終日

現在の金利

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料の要否

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算

ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

- ・入力要
- ・賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	<input type="text" value="¥37,800,000"/>	—	<input type="text" value="¥27,211,564"/>
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

頭文字を交換 →

年月日を交換 →

自動計算シート（結果）

現在 令和3年10月27日～令和25年3月27日 1.475%	借り換え後 令和3年10月27日～令和25年3月27日 0.52%	金利引き下げ後 令和3年10月27日～令和25年3月27日 0.8%																														
<table border="0"> <tr> <td>返済総額</td> <td style="text-align: right;">¥31,769,826</td> </tr> <tr> <td>返済金額/月</td> <td style="text-align: right;">¥103,618</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">257回</td> </tr> <tr> <td>ボーナス返済金額/回</td> <td style="text-align: right;">¥0</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">0回</td> </tr> </table>	返済総額	¥31,769,826	返済金額/月	¥103,618	返済回数	257回	ボーナス返済金額/回	¥0	返済回数	0回	<table border="0"> <tr> <td>返済総額</td> <td style="text-align: right;">¥28,777,061</td> </tr> <tr> <td>返済金額/月</td> <td style="text-align: right;">¥111,973</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">257回</td> </tr> <tr> <td>ボーナス返済金額/回</td> <td style="text-align: right;">¥0</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">0回</td> </tr> </table>	返済総額	¥28,777,061	返済金額/月	¥111,973	返済回数	257回	ボーナス返済金額/回	¥0	返済回数	0回	<table border="0"> <tr> <td>返済総額</td> <td style="text-align: right;">¥29,634,927</td> </tr> <tr> <td>返済金額/月</td> <td style="text-align: right;">¥115,311</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">257回</td> </tr> <tr> <td>ボーナス返済金額/回</td> <td style="text-align: right;">¥0</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">0回</td> </tr> </table>	返済総額	¥29,634,927	返済金額/月	¥115,311	返済回数	257回	ボーナス返済金額/回	¥0	返済回数	0回
返済総額	¥31,769,826																															
返済金額/月	¥103,618																															
返済回数	257回																															
ボーナス返済金額/回	¥0																															
返済回数	0回																															
返済総額	¥28,777,061																															
返済金額/月	¥111,973																															
返済回数	257回																															
ボーナス返済金額/回	¥0																															
返済回数	0回																															
返済総額	¥29,634,927																															
返済金額/月	¥115,311																															
返済回数	257回																															
ボーナス返済金額/回	¥0																															
返済回数	0回																															
	<table border="0"> <tr> <td>諸経費</td> <td style="text-align: right;">¥879,482</td> </tr> <tr> <td>事務手数料</td> <td style="text-align: right;">¥598,994</td> </tr> <tr> <td>保証料</td> <td style="text-align: right;">¥0</td> </tr> <tr> <td>契約印紙</td> <td style="text-align: right;">¥20,000</td> </tr> <tr> <td>国信生命保険料</td> <td style="text-align: right;">¥0</td> </tr> <tr> <td>登記費用</td> <td style="text-align: right;">¥260,488</td> </tr> <tr> <td>経過利息</td> <td style="text-align: right;">¥0</td> </tr> <tr> <td>一括返済手数料</td> <td style="text-align: right;">¥0</td> </tr> <tr> <td>戻り保証料</td> <td style="text-align: right;">¥0</td> </tr> </table>	諸経費	¥879,482	事務手数料	¥598,994	保証料	¥0	契約印紙	¥20,000	国信生命保険料	¥0	登記費用	¥260,488	経過利息	¥0	一括返済手数料	¥0	戻り保証料	¥0	<table border="0"> <tr> <td>諸経費</td> <td style="text-align: right;">¥20,000</td> </tr> <tr> <td>事務手数料</td> <td style="text-align: right;">¥20,000</td> </tr> </table>	諸経費	¥20,000	事務手数料	¥20,000								
諸経費	¥879,482																															
事務手数料	¥598,994																															
保証料	¥0																															
契約印紙	¥20,000																															
国信生命保険料	¥0																															
登記費用	¥260,488																															
経過利息	¥0																															
一括返済手数料	¥0																															
戻り保証料	¥0																															
諸経費	¥20,000																															
事務手数料	¥20,000																															
	<table border="0"> <tr> <td>返済総額 + 諸経費</td> <td style="text-align: right;">¥29,656,543</td> </tr> <tr> <td>現在総額との差額</td> <td style="text-align: right;">¥-2,113,283</td> </tr> </table>	返済総額 + 諸経費	¥29,656,543	現在総額との差額	¥-2,113,283	<table border="0"> <tr> <td>返済総額 + 諸経費</td> <td style="text-align: right;">¥29,654,927</td> </tr> <tr> <td>現在総額との差額</td> <td style="text-align: right;">¥-2,114,899</td> </tr> </table>	返済総額 + 諸経費	¥29,654,927	現在総額との差額	¥-2,114,899																						
返済総額 + 諸経費	¥29,656,543																															
現在総額との差額	¥-2,113,283																															
返済総額 + 諸経費	¥29,654,927																															
現在総額との差額	¥-2,114,899																															

⑬変動金利 年1.775%

預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。 作成基準日 3年 5月31日

お客様コード	番号	1	約定返済日	27日	融資期間	420 か月	据置期間	か月
指定預金口座	ご融資額	25300000 円			最終返済期限	R 25年 6月27日		
ご融資日	H 20年 6月 3日	利率	1.775000 %		商品名	SM給：0、4、新規、外、移がん、準、通期		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と 月	保証先名	阪和信用保証（株）		

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済内容		未払利息 円	ご融資残高 円	備考
		元金 円	お利息 円	元金 円	お利息 円			
30727	80325	54373	25952	0	0	0	17490804	
30827	80325	54454	25871	0	0	0	17436350	
30927	80325	54534	25791	0	0	0	17381816	
31027	80325	54615	25710	0	0	0	17327201	
31129	80325	54696	25629	0	0	0	17272505	
31227	80325	54777	25548	0	0	0	17217728	

特記事項	
------	--

取扱店 大阪支店
Tel 06(6343)1122

新紀陽銀行

自動計算シート（入力）

入力シート内は西暦で表示されます

日付の表示方法

ローン開始日

毎月の返済日

借換実行日

現在残高総額

内賞与分

ボーナス返済月

現在の支払い最終日

現在の金利

借換後の支払い最終日

借換後の金利

保証料の要否

団体信用生命保険料

一括返済手数料

戻り保証料

現在残高の計算
ローン開始日～借換実行日までの
支払済金額(概算)から
現在の残高を算出します

- ・入力要
- ・賞与分計算時に入力要

	当初借入額		計算後残高
借入金額	¥25,300,000	—	¥17,454,840
内賞与分	¥0	—	¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を変換 →

年月日を変換 →

自動計算シート（結果）

現在

令和3年10月27日～令和25年6月27日

1.775%

返済総額	¥20,884,760
返済金額/月	¥80,326
返済回数	260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10月27日～令和25年6月27日

0.52%

返済総額	¥18,325,320
返済金額/月	¥70,482
返済回数	260回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥570,608
事務手数料	¥391,198
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥169,410
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥18,895,928
現在総額との差額 ¥-1,988,832

金利引き下げ後

令和3年10月27日～令和25年6月27日

0.798%

返済総額	¥18,873,920
返済金額/月	¥72,592
返済回数	260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 ¥18,893,920
現在総額との差額 ¥-1,990,840

団信は？

イオン銀行 疾病特約付き団信

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%の金利上昇で、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%上昇でこんなに安心

	対象となる疾病・事象等	ご状況	保障内容
金利年0.3% 上昇で	▼ 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



さらに金利 年0.05%上昇で	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
--------------------	--------------------------------	----------------	-------------------

自動計算シート（入力）疾病団信

入力シート内は両暦で表示されます

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	¥25,300,000	+	¥17,454,840
内賞与分	¥0	+	¥0

和暦で入力したい場合は・・・

エクセルの入力補助機能を利用できます

頭文字を交換 →

年月日を交換 →

自動計算シート（結果）疾病団信

現在

令和3年10月27日～令和25年6月27日

1.775%

返済総額	¥20,884,760
返済金額/月	¥80,326
返済回数	260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10月27日～令和25年6月27日

0.82%

返済総額	¥18,917,860
返済金額/月	¥72,761
返済回数	260回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥570,608
事務手数料	¥381,198
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥169,410
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥19,488,468
現在総額との差額 ¥-1,396,292

金利引き下げ後

令和3年10月27日～令和25年6月27日

1.093%

返済総額	¥19,467,500
返済金額/月	¥74,875
返済回数	260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 ¥19,487,500
現在総額との差額 ¥-1,397,260

大変参考になる事例

後程、井上さんから、実践報告をして頂きます

⑭フラット35 年1.94%

[申込番号:]

[顧客番号:]

[債権番号:]

東京都新宿区新宿一丁目3番12号
 巷丁目参番館5階

株式会社 優良住宅ローン

回収担当 03-6457-7471
 F A X : 03-5312-8848

平成25年10月 7日

融資種別		買取証券化支援建設							
顧客番号		金消契約日		最終回返済日		機構約定日		引落日	
		平成25年 9月27日		平成60年 9月14日		14日		5日	
融資金額		25,000,000 円		期間		平成25年 9月27日から 平成35年 9月26日まで		平成35年 9月27日から 平成60年 9月14日まで	
金利区分1	融資金額	25,000,000		利率	1.640 %		1.940 %		%
	元均等	毎月	78,272 円	元均等	毎月	81,042 円	毎月	円	毎月
	償還割賦金	ボーナス 円		償還割賦金	ボーナス 円		ボーナス	円	ボーナス
	ボーナス	元金均等償還割賦元金		毎月	円		ボーナス		円
金利区分2	融資金額			利率	%		%		%
	元均等	毎月	円	元均等	毎月	円	毎月	円	毎月
	償還割賦金	ボーナス 円		償還割賦金	ボーナス 円		ボーナス	円	ボーナス
	ボーナス	元金均等償還割賦元金		毎月	円		ボーナス		円
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号	0144301	科目	普通	口座番号		

フラット35 年1.94%

東京都新宿区新宿一丁目3番12号
 巷丁目参番館5階
 株式会社 優良住宅ローン
 回収担当 03-6457-7471
 F A X : 03-5312-8848

[申込番号:]
 [顧客番号:]
 [債権番号:]

平成25年10月 7日

融資種別	買取証券化支援建設							
顧客番号	金消契約日		最終回返済日	機構約定日	引落日	6ヶ月分払込月		新規融資明細表
	平成25年 9月 27日		平成60年 9月 14日	14日	5日	月	月	
	融資金額 25,000,000 円		期間 平成25年 9月 27日から 平成35年 9月 26日まで	期間 平成35年 9月 27日から 平成60年 9月 14日まで		から	から	から
金利区分1	融資金額 25,000,000		利率	1.640 %	1.940 %	%	%	%
	元金均等償還割賦金		毎月	78,272 円	毎月	81,042 円	毎月	円
	ボーナス		ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス	円
	元金均等償還割賦元金		毎月	円	ボーナス	円	ボーナス	円
金利区分2	融資金額		利率	%	%	%	%	%
	元金均等償還割賦金		毎月	円	毎月	円	毎月	円
	ボーナス		ボーナス	円	ボーナス	円	ボーナス	円
	元金均等償還割賦元金		毎月	円	ボーナス	円	ボーナス	円
ご返済方法	口座引落	ご返済口座	店番号	0144301	科目	普通	口座番号	<input type="text"/>

名称未設定 保存		比較	試算結果	詳細 ☰
基本条件		借り入れ額合計	25,000,000 円	
借り入れ額合計	25,000,000 円 >	月々返済分	25,000,000 円	
金利	段階式固定 (1.640%) >	ボーナス返済分	0 円	
期間	420回 (35年) >	毎回の支払い詳細 i		
返済方法	元利均等 >		月々返済分	ボーナス返済分
追加設定		当初	78,272 円	0 円
ボーナス返済分	設定なし >	最大時	81,042 円	0 円
繰上返済	設定なし >	当月	78,272 円	0 円
諸費用	設定なし >	年間返済額(当初)	925,316 円	
返済に関する情報		総支払い額 (諸費用込み)	33,691,381 円	
返済開始日	2013/10/14 >	返済額合計	33,691,381 円	
返済開始時年齢	-- >	利息合計	8,691,381 円	
融資実行日	2013/09/27 >	利息割合	25.797%	
		諸費用合計	--	
		繰上返済詳細		
		金額	0 円	
		短縮期間	--	
		完済情報		
		完済日	2048/09/14	
		完済時年齢	--	

当月		返済スケジュール			
9年目	2021/10/14 - 2022/09/14				
	返済額	利息	元金	元金残高	
	78,272	27,987	50,285	20,428,537	1
	78,272	27,919	50,353	20,378,184	2
	78,272	27,850	50,422	20,327,762	3
	78,272	27,781	50,491	20,277,271	4
	78,272	27,712	50,560	20,226,711	5
	78,272	27,643	50,629	20,176,082	6
	78,272	27,573	50,699	20,125,383	7
	78,272	27,504	50,768	20,074,615	8
	78,272	27,435	50,837	20,023,778	9
	78,272	27,365	50,907	19,972,871	10
	78,272	27,296	50,976	19,921,895	11
	78,272	27,226	51,046	19,870,849	12
10年目	2022/10/14 - 2023/09/14				13
	返済額	利息	元金	元金残高	14
	78,272	27,156	51,116	19,819,733	15
	78,272	27,086	51,186	19,768,547	16
	78,272	27,017	51,255	19,717,292	17
	78,272	26,946	51,326	19,665,966	18
	78,272	26,876	51,396	19,614,570	19
	78,272	26,806	51,466	19,563,104	20
	78,272	26,736	51,536	19,511,568	21

借換えシミュレーション

返済プラン比較シミュレーション | 借換えシミュレーション | 資金計画シミュレーション

印刷する | 用語集 | 使い方 | 動作環境 | 文字サイズ 小 | 中 | 大

【フラット35】

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

■ 試算結果

➤ 試算条件

	商品タイプ	借入金額 (うちボーナス返済分) (万円)	借入期間 (年)	金利タイプ		返済方法	融資手数料
				借入金利(年率)			保証料
							団体信用生命保険料
現在	【ローン1】 フラット35	2,043 (0)	27	段階金利		元利均等	-
				当初	2年間 1.640%		不要
				残り	25年 1.940% 間		毎年払い(機構団信) 一人
借換後	【ローン1】 フラット35	2,043 (0)	26	全期間固定		元利均等	定率 借入金額 ×2.2%
				全期間	1.300%		不要
							不要

*フラット35、フラット35（保証型）へのお借換えは、住宅取得時にお借入れになった住宅ローンの経過期間によって、ご利用いただけない場合があります。また、借入金額は「お借換えの対象となる住宅ローン残高」または「機構による担保評価の額の200%」のいずれか低い額までとなります。お借換え条件について詳しくは、[こちら](#)にてご確認ください。

*試算結果をご確認される際には、▲【ご注意】をあわせてご覧ください。

●お借換えに必要なその他の諸費用内訳

お借換え後のローン利用時の諸費用			
印紙税 (ローン契約)	2.0 万円	登録免許税 (抵当権設定)	8.2 万円
抵当権設定 のための 司法書士報酬	6.0 万円		
小計			16.2 万円
お借換え時にかかる諸費用			
抵当権抹消 のための 司法書士報酬	1.5 万円		
小計			1.5 万円
お借換えに必要なその他の諸費用合計(住宅ローン利用時の諸費用+お借換え時にかかる諸費用)			
合計			17.7 万円

●将来の残高

	現在のお借入れローン (A)	お借換え後のローン (B)	差引 (B) - (A)
10年後(50歳 時)残高	14,039,880 円	13,376,632 円	-663,248 円
60歳時残高	6,345,654 円	5,344,623 円	-1,001,031 円
完済時年齢	67 歳	66 歳	-1 歳

【試算結果について】

- ※シミュレーション結果はご指定の条件で試算した結果です。
- ※試算結果はあくまで目安であり、借入可能額等を当機構が保証するものではありません。
- ※実際の借入金利等の借入条件については、金融機関へご確認ください。
- ※諸費用は、上記の他に必要となる場合がありますのでご確認ください。
- ※試算結果をご確認される際には、▲【ご注意】をあわせてご覧ください。

機構団信（旧制度）

● 特約料総支払額のめやすは 1,061,300 円です。

毎年の特約料支払額のめやす

	特約料		特約料		特約料
1年目	71,000	11年目	48,600	21年目	21,100
2年目	69,200	12年目	46,100	22年目	18,100
3年目	67,000	13年目	43,500	23年目	14,900
4年目	64,800	14年目	40,900	24年目	11,800
5年目	62,600	15年目	38,200	25年目	8,500
6年目	60,400	16年目	35,500	26年目	5,200
7年目	58,100	17年目	32,800	27年目	1,800
8年目	55,800	18年目	29,900	-	-
9年目	53,400	19年目	27,000	-	-
10年目	51,000	20年目	24,100	-	-

印刷する

⑮変動金利 年2.725%

1. 変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
	3年10月 1日現在	%	%	%	%	%
※ 3年11月1日	3269488	2.645	2.645	2.725	2.725	0.000
前毎月のご返済額	前ボーナス返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額			
	新毎月のご返済額		旧毎月のご返済額			
基準金利 長期貸出企業任意 (3年10月 1日現在 2.725 %)						

2. 変更後の返済予定表

お借付番号	証券番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内定ボーナス払 内定額返済払	ご融資期間	返済額減額	残高区分
					7.610	定額ボーナス払	株式積戻内利息
		17.6.10	14000000				
期次	約定返済日	毎月のご返済額	内定金ご返済額	内定利息額	返済日数	残高	未払利息
* 引当額より繰越							
198	3/12/10	76398	69497	6901*1		3130951	
199	4/1/11	76398	69551	6747*1		3061454	
200	4/2/10	76398	69804	6594*1		2991803	
201	4/3/10	76398	69958	6440*1		2921999	
202	4/4/11	76398	70112	6286*1		2852041	
203	4/5/10	76398	70267	6131*1		2781929	

防衛金利

①保証料の戻し

②団信の種類

を考慮に入れた方がより正確！

返済予定表だけでは、分からない！

①6 2年固定 年0.5%

償還予定明細表 (証書貸付)

毎度お引立て賜り厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますので
ご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の
預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。 作成基準日 R.3年 7月31日

お客様コード		約定返済日	27日	融資期間	204 か月	据置期間	か月
指定預金口座		ご融資額	14000000 円	最終返済期限	R.12年 9月27日	固定特約期限	R.4年 8月27日
ご融資日	H.25年 9月 5日	利率	0.500000 %	商品名	ラ・メゾン・団信・固定特約2年		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と 月	保証先名	北国保証サービス (株)	

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済内容		未払利息 円	ご融資残高 円	備考
		元金 円	お利息 円	元金 円	お利息 円			
30927	61662	58925	2737	0	0	0	6510633	
31027	61662	58950	2712	0	0	0	6451683	
31129	61662	58974	2688	0	0	0	6392709	
31227	61662	58999	2663	0	0	0	6333719	
40127	61662	59023	2639	0	0	0	6274687	
40228	61662	59048	2614	0	0	0	6215639	
40328	61662	59073	2589	0	0	0	6156566	
40427	61662	59097	2565	0	0	0	6097469	
40527	61662	59122	2540	0	0	0	6038347	
40627	61662	59147	2515	0	0	0	5979200	
40727	61662	59171	2491	0	0	0	5920029	
40829	61662	59196	2466	0	0	0	5860833	

保証料 26万円

特記事項	
------	--

取扱店 鶴来支店
Tel 076(272)1122

祝日の変更により、ご返済日・ご返済額が変更となる場合がございます。ご不明点等ありましたら取扱店までお問い合わせください。

北國銀行HP

金利の適用内容

例) 固定金利特約2年を選択された場合

店頭表示金利から最大1.3%割引、さらに審査内容により金利優遇幅を拡大し、通常割引後金利から0.15%割引いたします！



	店頭表示金利	通常割引後金利	最大割引後金利
2年固定	年1.80%	年0.50%	年0.35%
3年固定	年1.90%	年0.60%	年0.45%
5年固定	年2.30%	年0.90%	年0.75%
10年固定	年3.00%	年1.20%	年0.90%
20年固定	年3.80%	年2.00%	年1.85%
変動金利	年2.925%	年1.325%	年1.325%

(2021年3月1日現在)

※審査結果によっては、ご希望にそえない場合もございます。

※適用金利は、金利動向によっては月中に変わることがあります。

※最新のご融資金利については、店頭でお問い合わせいただくか、または[こちら](#)をご覧ください。

⑰ 2年固定 年0.525%

開わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の内訳は
 ございますのでご案内申し上げます。

作成日 2021年 6月 30日

利率 0.525 %

ご融資日 2016年10月11日 貸出期日 2050年10月12日 返済日 12日
 商品名 (住宅ローン)

ご融資額 38500000円 内ボーナス分 5000000円

ご返済日 年(西暦) 月 日 休	ご返済額 円	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済額内容		ご融資残高 円	備考
		元金 円	お利息 円	元金 円	お利息 円		
2021 7 12	169949	76875	12796	68774	11504	33485088	
2021 8 12	89671	76909	12762	0	0	33408179	
2021 9 13*	89671	76943	12728	0	0	33331236	
2021 10 12	89671	76976	12695	0	0	33254260	
2021 11 12	89671	77010	12661	0	0	33177250	
2021 12 13*	89671	77044	12627	0	0	33100206	
2022 1 12	169949	77077	12594	68955	11323	32954174	
2022 2 14*	89671	77111	12560	0	0	32877063	
2022 3 14*	89671	77145	12526	0	0	32799918	
2022 4 12	89671	77179	12492	0	0	32722739	
2022 5 12	89671	77212	12459	0	0	32645527	
2022 6 13*	89671	77246	12425	0	0	32568281	
2022 7 12	169949	77280	12391	69136	11142	32421865	
2022 8 12	89671	77314	12357	0	0	32344551	
2022 9 12	89671	77348	12323	0	0	32267203	
2022 10 12	89671	77381	12290	0	0	32189822	
2022 11 14*	89671	77415	12256	0	0	32112407	
2022 12 12	89671	77449	12222	0	0	32034958	
2023 1 12	169949	77483	12188	69317	10961	31888158	
2023 2 13*	89671	77517	12154	0	0	31810641	
2023 3 13*	89671	77551	12120	0	0	31733090	
2023 4 12	89671	77585	12086	0	0	31655505	
2023 5 12	89671	77619	12052	0	0	31577886	
2023 6 12	89671	77653	12018	0	0	31500233	

※お客さま情報の保護のため、口座番号の一部を非表示とさせていただきます。

株式会社 名古屋銀行
 取扱店 三好支店

現在

令和3年11月12日 ~ 令和32年10月12日

0.525%

返済総額	¥35,772,085
返済金額/月	¥99,779
返済回数	347回
ボーナス返済金額/回	¥79,634
返済回数	58回

借り換え後

令和3年11月12日 ~ 令和32年10月12日

0.38%

返済総額	¥35,042,706
返済金額/月	¥97,952
返済回数	347回
ボーナス返済金額/回	¥77,989
返済回数	58回

諸経費	¥1,065,129
事務手数料	¥729,899
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国債生命保険料	¥0
登記費用	¥315,230
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額 + 諸経費	¥36,107,835
現在総額との差額	¥335,750

金利引き下げ後

令和3年11月12日 ~ 令和32年10月12日

0.587%

返済総額	¥36,086,759
返済金額/月	¥90,567
返済回数	347回
ボーナス返済金額/回	¥80,345
返済回数	58回

諸経費	¥20,000
事務手数料	¥20,000

返済総額 + 諸経費	¥36,106,759
現在総額との差額	¥334,674

18年固定 年0.68%

払込のご案内

3- 5-20

067 元利均等返済法

91827- 5-20 877- 5-20 0.680 450803

107-0743143

38,800,000円 5-20 01 276 133,423 133,423

返済回数	返済日	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
49	4-30-21	133,423	117,257	16,166	1	28,452,468			
50	4-30-20	133,423	117,323	16,100	1	28,295,145			
51	4-30-20	133,423	117,390	16,033	1	28,137,755			
52	4-30-21	133,423	117,456	15,967	1	27,980,299			
53	4-30-20	133,423	117,523	15,900	1	27,822,778			
54	4-30-22	133,423	117,589	15,834	1	27,665,187			
55	4-30-20	133,423	117,656	15,767	1	27,507,531			
56	4-30-21	133,423	117,723	15,700	1	27,349,808			
57	4-30-21	133,423	117,789	15,634	1	27,192,019			
58	4-30-22	133,423	117,856	15,567	1	27,034,163			
59	4-30-20	133,423	117,923	15,500	1	26,876,240			
60	4-30-20	133,423	117,990	15,433	1	26,718,250			
61	4-30-20	133,423	118,056	15,367	1	26,560,194			
62	4-30-21	133,423	118,123	15,300	1	26,402,073			
63	4-30-22	133,423	118,190	15,233	1	26,243,886			
64	4-30-20	133,423	118,257	15,166	1	26,085,624			
65	4-30-20	133,423	118,324	15,099	1	25,927,286			
66	4-30-21	133,423	118,391	15,032	1	25,768,873			
67	4-30-20	133,423	118,458	14,965	1	25,610,385			
68	4-30-21	133,423	118,525	14,897	1	25,451,822			
69	4-30-20	133,423	118,592	14,830	1	25,293,183			
70	4-30-21	133,423	118,660	14,763	1	25,134,467			
71	4-30-20	133,423	118,727	14,696	1	24,975,684			
72	4-30-22	133,423	118,794	14,629	1	24,816,833			

交付
原本

福井信用金庫

19年10月固定 年0.7%

返済計画表

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

(ご案内期間 1年 5月 3日 ~ 11年 5月 3日) 1 ページ
作成日 平成 31年 4月 19日

お客様番号	ご融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利子補給	留保金
		住宅ローン (一般型) A	31- 4- 19	有	有				
ご融資金額(円)		うち賞与融資金額(円)	ご融資期限	約定利率(%)	損害金利率(%)	変更予定利率(%)			
21,850,000		0	21- 4- 3	0.70000	14.60000				
ご融資残高(円)		うち賞与融資金残高(円)	利息返済	利率見直	振替店舗	振替口座番号			
21,850,000		0	利息後取		5962-018				
変更日	作成理由		特約期限						
	新規実行		11- 5- 3						

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	備考
1	1- 5- 3	84,844	6,285			

2 ページ
作成日 平成 31年 4月 19日

お客様番号	ご融資番号	資金名				
		住宅ローン (一般型) A				

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	備考
21	3- 1- 3	85,839	11,750	97,589	20,057,802	
22	3- 2- 3	85,880	11,700	97,589	19,971,963	
23	3- 3- 3	85,938	11,650	97,589	19,886,024	
24	3- 4- 3	85,989	11,600	97,589	19,800,035	
25	3- 5- 3	86,039	11,550	97,589	19,713,996	
26	3- 6- 3	86,090	11,499	97,589	19,627,906	
27	3- 7- 3	86,140	11,449	97,589	19,541,766	
28	3- 8- 3	86,190	11,399	97,589	19,455,576	
29	3- 9- 3	86,240	11,349	97,589	19,369,336	
30	3-10- 3	86,291	11,298	97,589	19,283,045	
31	3-11- 3	86,341	11,248	97,589	19,196,704	
32	3-12- 3	86,391	11,198	97,589	19,110,313	
33	4- 1- 3	86,442	11,147	97,589	19,023,871	
34	4- 2- 3	86,492	11,097	97,589	18,937,379	
35	4- 3- 3	86,543	11,046	97,589	18,850,836	
36	4- 4- 3	86,593	10,996	97,589	18,764,243	

第3回の課題①

既契約者から回収した、返済予定表が、
10年固定のお客様だった方

- ①保証料
 - ②団信の種類
- を確認した上で

11年目以降の金利優遇を確認し

住宅ローン比較表を作成(手動入力)

班長がまとめてFBグループへ 期日11月17日(水)

現在

令和3年11月1日 ~ 令和31年12月1日

0.8%

返済総額	¥13,923,829
返済金額/月	¥41,317
返済回数	337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11月1日 ~ 令和31年12月1日

0.38%

返済総額	¥13,145,696
返済金額/月	¥39,008
返済回数	337回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥418,969
事務手数料	¥274,273
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国債生命保険料	¥0
登記費用	¥124,696
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 **¥13,564,665**
現在総額との差額 **¥-359,164**

金利引き下げ後

令和3年11月1日 ~ 令和31年12月1日

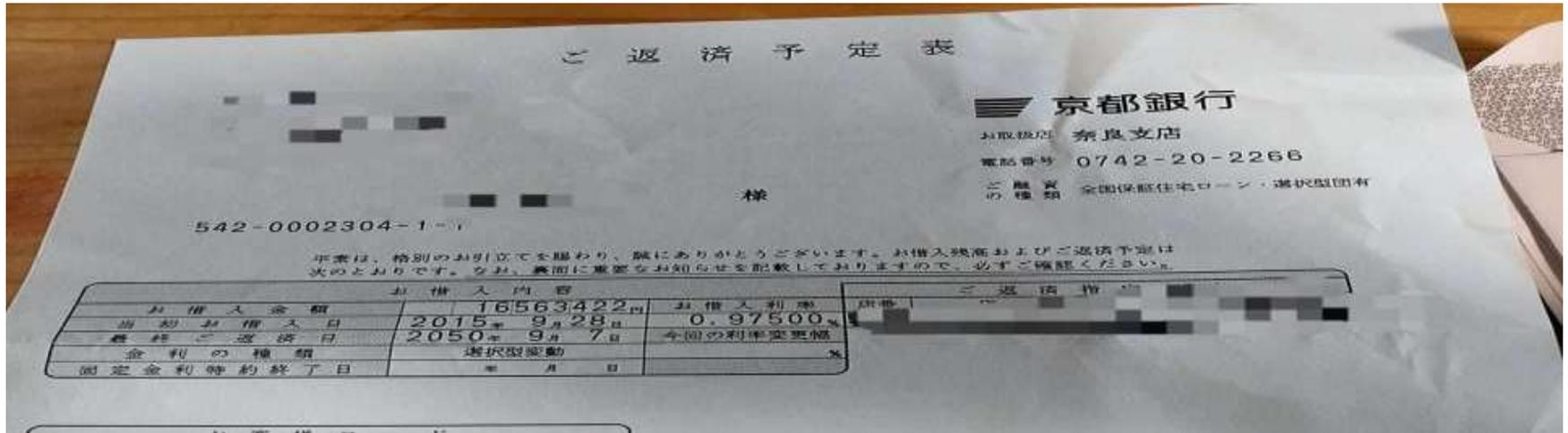
0.597%

返済総額	¥13,544,367
返済金額/月	¥40,191
返済回数	337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 **¥13,564,367**
現在総額との差額 **¥-359,462**

②1変動金利 年0.975%



ご返済日 (年 月 日)	ご返済金額 (円)	内元金返済額	内お利息額	ご返済後お借入残高 (円)
				16563422
2021 7 7	54256	40799	13457	16522623
*2021 8 7	54256	40832	13424	16481791
2021 9 7	54256	40865	13391	16440926
2021 10 7	54256	40898	13358	16400028
*2021 11 7	54256	40931	13325	16359097
2021 12 7	54256	40965	13291	16318132

現在

令和3年11月7日～令和32年9月7日

0.975%

返済総額 **¥18,772,576**

返済金額/月 ¥54,256

返済回数 346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11月7日～令和32年9月7日

0.52%

返済総額 **¥17,619,358**

返済金額/月 ¥50,923

返済回数 346回

ボーナス返済金額/回 ¥0

返済回数 0回

諸経費 **¥540,403**

事務手数料 ¥359,900

保証料 ¥0

契約印紙 ¥20,000

国債生命保険料 ¥0

登記費用 ¥160,503

経過利息 ¥0

一括返済手数料 ¥0

戻り保証料 ¥0

返済総額+諸経費 **¥18,159,761**

現在総額との差額 **¥-612,815**

金利引き下げ後

令和3年11月7日～令和32年9月7日

0.727%

返済総額 **¥18,138,358**

返済金額/月 ¥52,423

返済回数 346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 **¥18,158,358**

現在総額との差額 **¥-614,218**

②変動金利 年0.975%

返済計画表

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

(ご案内期間 4年 1月 6日～ 4年 6月 6日) 作成日 令和 3年 10月 15日

お客様番号	ご融資番号	資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利息補給	留保金
		住宅2.00%借換応援固定選択型	H24- 1-27	有	有				
ご融資金額(円)		うち貴与融資金額(円)	ご融資期限	約定利率(%)	損害金利率(%)	変更予定利率(%)			
32,800,000		0	25- 6- 6	0.97500	14.60000	0.97500			
ご融資残高(円)		うち貴与融資残高(円)	利息返済	利率見直し	振替店舗	振替口座番号			
23,968,490		0	利息後取	6ヶ月	7193-031				
変更日	作成理由	利率変更予定日							
	利率変更	3-12- 7							

利率変更予定として作成しました。

回数	償還日	返済元金(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	4- 1- 6	82,964	19,339	102,303	23,719,801	0
2	4- 2- 6	83,031	19,272	102,303	23,636,770	0
3	4- 3- 6	83,099	19,204	102,303	23,553,671	0
4	4- 4- 6	83,166	19,137	102,303	23,470,505	0
5	4- 5- 6	83,234	19,069	102,303	23,387,271	0
6	4- 6- 6	83,301	19,002	102,303	23,303,970	0
合計		498,795	115,023	613,818		0

● 明細数が13件を超える場合は、本状を封書にて送付させていただきます。

現在

令和4年1月6日～令和25年6月6日

0.975%

返済総額	¥26,201,871
返済金額/月	¥102,303
返済回数	257回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

借り換え後

令和4年1月6日～令和25年6月6日

0.52%

返済総額	¥25,070,093
返済金額/月	¥97,549
返済回数	257回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥770,057
事務手数料	¥521,835
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥228,222
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額＋諸経費 ¥25,840,150
現在総額との差額 ¥-451,721

金利引き下げ後

令和4年1月6日～令和25年6月6日

0.8%

返済総額	¥25,817,449
返済金額/月	¥100,457
返済回数	257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 ¥25,837,449
現在総額との差額 ¥-454,422

23 10年固定 年1.1%

八田支店
 〒454-0877
 愛知県名古屋市中川区八田町2-01
 TEL 052(361)8105

作成日
 (No. 4) 平成 27年 3月 2日

証書貸付 ご融資明細表

いづれも百五銀行のそのご利用のいただき、ご返済の予定金額は、ご返済の予定金額に引落しさせていただきます。ご返済の予定金額は、ご返済の予定金額に引落しさせていただきます。ご返済の予定金額は、ご返済の予定金額に引落しさせていただきます。

取扱番号	商品名	ご融資日	ご融資期間	ご返済回数	利率	ご返済方法	利率の定率方法
1	全国保証ホームローン 特別金利	27年 3月 2日	35年 3月 3日	372回	1.100000%	ご返済方法	固定金利

当初ご融資金額	現在ご融資金額	1ヵ月返済（元金）ご返済の元金	2ヵ月返済（ボーナス）ご返済の元金
40,840,000円	40,840,000円	40,840,000円	円

返済期間	変更年月	変更後元金（元金）ご返済額	変更後元金（ボーナス）ご返済額	お取引支店名	科目	口座番号
				八田支店	普通預金	

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	増額 ご返済	ご返済合計	ご返済の内訳		ご融資残高	未払お利息		お利息 日数
				元金	利息		今回発生額	残高累計	
75	33 6 3		129614	98544	30970	33686862			
76	33 7 5		129614	98735	30879	33588127			
77	33 8 3		129614	98825	30789	33489302			
78	33 9 3		129614	98916	30698	33390386			
79	33 10 4		129614	99007	30607	33291379			
80	33 11 4		129614	99097	30517	33192282			
81	33 12 3		129614	99188	30426	33093094			
82	34 1 3		129614	99279	30335	32993816			
83	34 2 3		129614	99370	30244	32894445			
84	34 3 3		129614	99461	30153	32794984			
85	34 4 4		129614	99553	30061	32695431			
86	34 5 6		129614	99644	29970	32595787			
87	34 6 3		129614	99735	29879	32496052			
88	34 7 4		129614	99826	29788	32396226			
89	34 8 3		129614	99918	29696	32296308			
90	34 9 5		129614	100010	29604	32196298			
91	34 10 3		129614	100101	29513	32096197			
92	34 11 4		129614	100193	29421	31996004			
93	34 12 5		129614	100285	29329	31895719			
94	35 1 4		129614	100377	29237	31795342			
95	35 2 3		129614	100469	29145	31694873			
96	35 3 3		129614	100561	29053	31594312			
97	35 4 3		129614	100653	28961	31493659			
98	35 5 8		129614	100745	28869	31392914			
99	35 6 5		129614	100838	28776	31292076			

- (注1) 利率が引上げられその際のお利息がご返済額を超える場合は、その超過額を未払お利息とします。
- (注2) 未払お利息が発生している場合、ご返済額は未払お利息、その際のお利息、元金の順に支払われます。
- (注3) 変動金利の場合、上記返済予定明細書のご返済予定は、当初のご融資明細書と異なる場合があります。
- (注4) 上記返済予定明細書は、金利変動し等により返済金額が変わることがあります。金利変動の都度送付されますご融資明細書によりご確認ください。
- (注5) ご融資期間が二回二回繰上されている場合、上記は当初ご融資期間を、下記()は最終返済予定日を換えています。最終返済予定日は利率の変動的仕立等によって変わる場合があります。

お客さま番号

第3回の課題①

既契約者から回収した、返済予定表が、
10年固定のお客様だった方

- ①保証料
 - ②団信の種類
- を確認した上で

11年目以降の金利優遇を確認し

住宅ローン比較表を作成(手動入力)

班長がまとめてFBグループへ 期日11月17日(水)

住宅ローン比較表

2021年12月3日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
JA 元利均等	33,093,094	1.100	129,614	39	5,054,946
		1.475	130,232	252	32,818,464
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	33,093,094				37,873,410
合計					37,873,410

	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	33,093,094	0.670	123,242	120	14,789,040	9,734,094
		0.770	124,112	171	21,223,152	-11,595,312
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	33,093,094				36,012,192	-1,861,218
諸経費					1,050,000	1,050,000
合計					37,062,192	-811,218

返済月額 259,846

支払利息合計 4,780,316

950,313

返済月額 123,242

支払利息合計 2,919,098

-1,36,604

諸経費 1,050,000

実質諸費用 1,050,000



お借換え

2021年11月22日 作成 / 受付番号：WEB11220824

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129,614円
増額(ボーナス)月のご返済額 合計	月々0円
現在の年間ご返済額 合計	約1,555,368円
現在の内容でのお支払総額合計	約37,717,674円

■ お借換え希望条件

お借入れ金額	3,309万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	24年 3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

イオン銀行ローン専用ダイヤル

0120-48-1258

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 123,230円	月々 126,168円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,478,760円	1,514,016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 124,101円	月々 127,056円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	1,489,212円	1,524,672円
お支払い総額 (諸費用を含みます)		36,008,875円	36,866,723円
現在との比較		-1,708,799円	-850,951円

諸費用 合計(概算) *1	約 1,050,000円	約 430,000円
ローン取扱手数料 *2	727,900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	132,300円	132,300円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4	約 80,000円	約 80,000円
その他	89,800円	87,700円



第12期 住宅ローンコンサルティング超実践講座 FBグループ

加藤 英樹 · 昨日 23:34 · 

お疲れ様です。

課題

10年固定の10年後の金利の確認。

お客様問い合わせたところわからなかったので銀行(百五銀行)
に電話していただき確認したところ

「10年後のその時しかわからない」と回答されたそうです。

百五銀行 HP

変更特約（変動金利から固定金利へ変更）後、
または固定金利期間終了後の金利

全期間、住宅ローン基準金利から、年 **1.30%**
引下げとなります。

- お借入れ時に変動金利を選択された場合、お借入れ期間中に変更特約（変動金利から固定金利へ変更）した時点から最終返済期限まで全期間、住宅ローン基準金利から、年1.30%引下げとなります。
- お借入れ時に固定金利を選択された場合、固定金利期間終了後は最終返済期限まで全期間、住宅ローン基準金利から、年1.30%引下げとなります。

②4変動金利 年1.575%

償還予定明細表 (証書貸付)

毎度お引立て賜わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいようお願い申し上げます。

作成基準日 3年 5月31日

お客様コード	取扱番号	1	約定返済日	27日	融資期間	420か月	振替期間	か月
指定預金口座	ご融資額	15200000円	利率	1.575000%	最終返済期限	R 24年 9月27日	振置期間	か月
ご融資日	H 19年 9月27日	元金	2700000円	返済月	1月と 7月	商品名	特：がん保険スペシャル (通常外枠車動)	
ボーナス増額返済分	元金	2700000円	返済月	1月と 7月	保証先名	阪和信用保証 (株)		

ご返済日	ご返済額	内毎回返済額内容			内ボーナス増額返済内容			未払利息	ご融資残高	備考
		元金	円	お利息	円	元金	円			
30727	89049	27763	11027	0	35870	14389	0	10165564		
30827	38790	27799	10991	0	0	0	0	10137765		
30927	38790	27836	10954	0	0	0	0	10109929		
31027	38790	27872	10918	0	0	0	0	10082057		
31129	38790	27909	10881	0	0	0	0	10054148		
31227	38790	27946	10844	0	0	0	0	10026202		

償還予定明細表 (証書貸付)

毎度お引立て賜わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいようお願い申し上げます。

作成基準日 3年 5月31日

お客様コード	取扱番号	2	約定返済日	27日	融資期間	420か月	振置期間	か月
指定預金口座	ご融資額	16800000円	利率	1.575000%	最終返済期限	R 25年 7月27日	振置期間	か月
ご融資日	H 20年 7月24日	元金	3000000円	返済月	1月と 7月	商品名	特：がん保険スペシャル (通常外枠車動)	
ボーナス増額返済分	元金	3000000円	返済月	1月と 7月	保証先名	阪和信用保証 (株)		

ご返済日	ご返済額	内毎回返済額内容			内ボーナス増額返済内容			未払利息	ご融資残高	備考
		元金	円	お利息	円	元金	円			
30727	100559	30787	12795	0	40032	16945	0	11830359		
30827	43582	30827	12755	0	0	0	0	11799532		
30927	43582	30867	12715	0	0	0	0	11768665		
31027	43582	30908	12674	0	0	0	0	11737757		
31129	43582	30949	12633	0	0	0	0	11706808		
31227	43582	30989	12593	0	0	0	0	11675819		

取扱店 大阪支店
TEL 06(6343)1122

現在

令和3年11月29日～令和24年9月27日

1.575%

返済総額	¥11,792,880
返済金額/月	¥47,361
返済回数	249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11月29日～令和24年9月27日

0.82%

返済総額	¥10,937,076
返済金額/月	¥43,924
返済回数	249回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥344,556
事務手数料	¥221,191
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥102,498
経過利息	¥867
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 **¥11,281,632**
現在総額との差額 **¥-511,257**

金利引き下げ後

令和3年11月29日～令和24年9月27日

1.11%

返済総額	¥11,261,025
返済金額/月	¥45,225
返済回数	249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 **¥11,281,025**
現在総額との差額 **¥-511,864**

現在

令和3年11月29日～令和25年7月27日

1.575%

返済総額	¥13,816,614
返済金額/月	¥53,346
返済回数	259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11月29日～令和25年7月27日

0.82%

返済総額	¥12,777,247
返済金額/月	¥49,333
返済回数	259回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費

¥396,261

事務手数料	¥257,549
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥117,702
経過利息	¥1,010
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥13,173,508
現在総額との差額 ¥-643,106

金利引き下げ後

令和3年11月29日～令和25年7月27日

1.097%

返済総額	¥13,152,538
返済金額/月	¥50,782
返済回数	259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 ¥13,172,538
現在総額との差額 ¥-644,076

②5 変動金利 年2.725%

1. 変更内容

新利率適用開始日	ご融資残高	旧利率	新利率	旧基準金利	新基準金利	変動幅
	3年10月 1日現在	%	%	%	%	%
令和 3年11月1日	3269488	2645	2645	2725	2725	0000
新毎月のご返済額	新ボーナス返済額 新増額返済額	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額 旧増額返済額			
基準金利 長期貸出金庫任意 (3年10月 1日現在 2.725 %)						

2. 変更後の返済予定表

お借種番号	証券番号	当初ご融資日	当初ご融資金額	内ボーナス払 内増額返済払	ご融資期間 7 610 最終償還予定日	定額前払 定額ボーナス払 ご返済口座	貸戻区分 貸戻期間内利息
		17 610	14000000				
期次	約定返済日	毎月のご返済額		計其日数 又は月数	残 高	未払利息	
		内元金ご返済額	内お利息額				
* 日明細より繰越					3130951		
198	3 12 10	76398	69497	6901*1	3061454		
199	4 1 11	76398	69651	6747*1	2991803		
200	4 2 10	76398	69804	6594*1	2921999		
201	4 3 10	76398	69958	6440*1	2852041		
202	4 4 11	76398	70112	6286*1	2781929		
203	4 5 10	76398	70267	6131*1	2711662		

10年固定 (固定金利期間選択型)

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

第3回の課題①

既契約者から回収した、返済予定表が、
10年固定のお客様だった方

- ①保証料
 - ②団信の種類
- を確認した上で

11年目以降の金利優遇を確認し

住宅ローン比較表を作成(手動入力)

班長がまとめてFBグループへ 期日11月17日(水)

住宅ローン比較表

2021年12月3日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
JA 元利均等	33,093,094	1.100	129,614	39	5,054,946
		1.475	130,232	252	32,818,464
					0
					0
					0
					0
					0
					0
	33,093,094				37,873,410
合計					37,873,410

	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	33,093,094	0.670	123,242	120	14,789,040	9,734,094
		0.770	124,112	171	21,223,152	-11,595,312
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	33,093,094				36,012,192	-1,861,218
諸経費					1,050,000	1,050,000
合計					37,062,192	-811,218

返済月額 259,846

支払利息合計 4,780,316

950,313

返済月額 123,242

支払利息合計 2,919,098

-1,36,604

諸経費 1,050,000

実質諸費用 1,050,000

ふりかえり

住宅ローンの基礎(3)

- 諸費用
 - 借換えの諸費用
- 金融機関の種類と特徴
- 絶対に押さえておきたいアドバイスのポイント
 - 返済負担率・住宅ローンの返済履歴

諸費用

諸費用	内容
手数料	金融機関に支払う事務手数料 定額が一般的
保証料	保証会社に支払う費用 (保証人の代わりにってもらうための費用)
団体信用生命 保険料	借入れた人に万一のことがあった場合、金融機関に支払われる生命保険。保険金額は、そのときの住宅ローンの残債。 通常の団信以外に、「三大疾病保障付き」「八大疾病保障付き」などがある。ただし、特約保険料分の金利上乘せがある。
登記費用	抵当権の設定費用 ・登録免許税 (新規の場合は融資金額×1/1000) (借換えの場合は、融資金額×4/1000) ・司法書士報酬
※一括返済手数料	現在、借り入れている金融機関に支払う手数料
※経過利息	一括返済する日までに発生する住宅ローンの利息

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

期間	保証料 (元利均等返済)	保証料 (元金均等返済)
5年	45,800円～160,290円	43,060円～150,640円
10年	85,440円～299,090円	76,060円～266,330円
15年	119,820円～419,450円	102,100円～357,370円
20年	148,340円～519,280円	122,770円～429,670円
25年	172,540円～604,060円	139,300円～487,630円
30年	191,370円～669,820円	152,750円～534,600円
35年	206,110円～721,470円	163,720円～572,930円

② 保証料を前払いしない方式

- 保証料はお借入金利に含まれます。
- お借入時に一括して保証料をお支払いいただく必要はありません。この場合、「保証料を一部前払いする方式」の金利に年率0.2%上乗せした金利が適用されます。
- お申し込み時に「保証料を前払いしない方式」をお選びいただいた場合でも、審査結果により、「保証料を一部前払いする方式」に変更させていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

(3) 「保証料を一部前払いする方式」をお選びいただき、繰上返済を行う場合には、保証会社所定の利率・計算方法により戻し保証料を返戻いたします。その場合、保証会社事務手数料（11,000円）を控除させていただきます。

代紙印消費金

[令和2年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

号	文書の種類	印紙税額(1通又は1冊につき)
1	<p>[不動産、鉱業権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書] 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売渡証書など (注) 無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、育成者権、商号及び著作権をいいます。</p> <p>[地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書] 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など</p> <p>[消費貸借に関する契約書] 金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など</p> <p>[運送に関する契約書(備船契約書を含む。)] 運送契約書、貨物運送引受書など (注) 運送に関する契約書には、備船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。</p>	記載された契約金額が ⁶
		1万円未満(※) 非課税
		10万円以下 200円
		10万円を超え50万円以下 400円
		50万円を超え100万円以下 1千円
		100万円を超え500万円以下 2千円
		500万円を超え1千万円以下 1万円
		1千万円を超え5千万円以下 2万円
		5千万円を超え1億円以下 6万円
		1億円を超え5億円以下 10万円
		5億円を超え10億円以下 20万円
		10億円を超え50億円以下 40万円
50億円を超えるもの 60万円		
契約金額の記載のないもの 200円		
<p>※ 第1号文書と第3号文書から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。</p> <p>(注) 平成9年4月1日から令和4年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減がありません(詳しくはコードZ108をご利用ください。)</p>		

登録免許税

登録免許税の軽減(全ての土地建物)

	土地・建物		住宅用建物の軽減 (2022年[令和4年] 3月31日まで)		認定長期優良 住宅 (2022年[令和4年] 3月31日まで)	認定低炭素 住宅 (2022年[令和4年] 3月31日まで)		
	課税標準	税率	軽減税率				適用条件	
			新築建物	中古建物				
建物の表題 登記	-	-	-	-	-	-		
所有権 保存 登記	法務局の 認定価 格 ^{※1}	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1.5}{1000}$	-	新築住宅の保存登記の特例 ① 自己居住用の住宅 ② 新築又は取得後1年以内に登 記されたもの ③ 床面積(登記床面積)50㎡以上 (参照)	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	
所有権 移転 登記	土地 固定資産 税評価額 (用語解 説参照)	2021年 (令和3年) 3月31日まで $\frac{15}{1000}$	-	-	中古住宅の移転登記の特例 ① 自己居住用の住宅 ② 取得後1年以内に登記されたもの ③ マンション等耐火建築物は25 年以内、木造等耐火建築物以外 は20年以内に建築されたもの。 この年数を超えている場合に は、その住宅が新耐震基準に 適合していることについて証明さ れたものや、既存住宅売買瑕疵 保険に加入している一定のもの であること。(証明方法はこちら) ④ 床面積(登記床面積)50㎡以上 (参照)	共同住宅 $\frac{1}{1000}$	戸建て住宅 $\frac{2}{1000}$	
		2021年 (令和3年) 4月1日以降は $\frac{20}{1000}$	$\frac{3}{1000}$	$\frac{3}{1000}$ ^{※2}				$\frac{1}{1000}$
		$\frac{20}{1000}$	-	-				-
		$\frac{4}{1000}$	-	-				-
相続 ・ 贈与		$\frac{20}{1000}$	-	-	※2 宅地建物取引業者により一定のリフ ォーム等が行われた一定の住宅用家屋を 取得する場合には $\frac{1}{1000}$ (2022年[令和4 年]3月31日までの取得)	-	-	
抵当権の 設定登記	債権金額	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	抵当権の設定登記の特例 上記の条件を満たす住宅への抵当 権設定	-	-	

- 実務上まれな登記の分類は省略しました。
- 上表の税率を適用して計算した金額で1,000円に満たない場合は税額は1,000円となります。

住宅ローンに対するの抵当権の設定

住宅ローンを組んだ場合に、金融機関はその住宅を担保として抵当権を設定し、登記します。抵当権を設定しておくことにより、万が一、住宅を購入した人（債務者）が住宅ローンを返済できなくなったときに、その住宅を強制的に競売して住宅ローンを他の債権者より優先的に返してもらうことができることになっています。それを主張するために、抵当権の設定登記が必要になるわけです。抵当権には、順位がつけられており、住宅金融支援機構が、通常第一順位になります。なお、住宅ローンの返済が完了した場合には、抵当権の抹消登記が必要になりますので、忘れずに行ってください。

Q16 登記の種類について

A 表題登記

建物の新築工事が完了して、建物が完成すると、建物の所在地番、構造、床面積などを特定する登記を最初に申請します。この登記を「建物の表題登記」といいます。表題登記に必要な資料を作成する専門家を土地家屋調査士といいます。

所有権保存登記

登記簿の甲区（所有権に関する登記）に初めてなされる所有権の登記で、所有者の住所・氏名の他、新築の日付け等が記載されます。

所有権移転登記

不動産を売買したときに所有権を売主から買主へ移転しますがこの登記のことを所有権移転登記といいます。所有権移転の登記をすることで、買主は第三者に対して所有権を主張できる要件を備えることになります。

抵当権設定登記

抵当権とは、例えば住宅ローンの担保として提供された不動産に設定される権利で、目的物（この場合不動産）の所有者や使用者はそのままにしておいて、住宅ローンが返済されない場合に担保不動産から優先して弁済を受ける権利のことです。この権利を明らかにするために行うのが「抵当権設定登記」です。金融機関を抵当権者、住宅ローンの借入者を抵当権設定者といいます。

みずほ銀行 手数料

繰上返済手数料

- 一部繰上返済手数料・・・33,000円（無料）
- 全額繰上完済手数料・・・33,000円

その他条件変更手数料

- その他条件変更手数料・・・・・・11,000円
- 印紙代等諸費用は別途ご負担いただきます。手数料には消費税等含まれます。

抵当権設定登記手数料

第3 抵当権設定登記－1

土地1筆及び建物1棟に、債権額1000万円とする抵当権設定登記手続の代理業務を受任し、登記原因証明情報（金銭消費貸借契約書等）の作成及び登記申請の代理をした場合。

[有効回答数：629]

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
北海道地区	21,785円	31,266円	45,767円
東北地区	19,091円	30,562円	47,150円
関東地区	21,961円	35,029円	54,842円
中部地区	25,783円	35,631円	56,100円
近畿地区	24,301円	40,402円	67,429円
中国地区	24,692円	35,986円	52,208円
四国地区	24,500円	35,354円	55,250円
九州地区	24,939円	34,063円	50,175円

【コメント】

一戸建てやマンションを住宅ローンを組んで購入した場合には債権者が担保を設定しますが、その費用は、借主の負担とされるのが一般的です。一戸建ての場合でも、土地が数筆あるなど、事案によって報酬は異なります。

なお、報酬のほかに登録免許税（登記を受ける際に納める税金）などの費用が発生します。

詳細については、あらかじめ司法書士に確認してください。

保証料と手数料

①保証会社に払う保証料(保険料)

一括前払い

金利上乘せ(0.2%程度)

②融資手数料(取り扱い)

定率型 = 借入額の2.2%

保証料と手数料

①保証会社に払う保証料（一括前払い型）

繰り上げ、完済したら

返戻あり

②融資手数料（取り扱い）

繰り上げ、完済したら

返戻なし

絶対に抑えておきたい

～アドバイスのポイント～

ピストルの準備

- 返済負担率
 - 住宅ローン以外の借り入れ
 - 現在の住宅ローンの返済履歴
(遅延の確認)
- 住宅ローンの返済履歴

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

<返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



(例) 年収400万円未満・・・30%以下
年収400万円以上・・・35%以下

絶対に抑えておきたい

～借換え アドバイスのポイント～

<現在の住宅ローンの返済履歴>

- 基本的な考え
→ 遅延が一度でもあると借り換え×
- 例外
「うっかりしていた」「一回だけ遅延した」
→ 金融機関によっては△

※対象は、直近1年間・・・通帳のコピーで確認する

課題の意図

住宅ローンセンター・相談フラゲ
担当者の対応は？

ハルマの有無・実態把握

案件の相談先として適切か？

銀行からは、情報をもらえ！

金利交渉は可能な金融機関か？

毎月訪問が、ベスト！

課題の意図

比較サイトは、あてにならない！

**住宅ローンの見直しは、
銀行に相談に行っていない！**

**銀行の実態を知る！
証拠が必要 = サンプル集め**

一般消費者の考え方、感じ方

住宅ローンの見直し！

よくわからない

面倒だ

時間も費用もかかるでしょ！

支払いに困っているわけではないから・・・

変動金利で、借りているから見直し不要

10年固定だからその時考える

実践報告！

川端さんが、紀陽銀行

に訪問してくれました！

情報共有をお願い致します！

- ① 感じたこと
- ② 困ったこと
- ③ 今後の展望

紀陽銀行

紀陽銀行
長期固定金利
住宅ローン

全期間固定

ずっと安心の固定!

毎月の返済額が変わらないので、日本のマネープランが立てやすい。

全期間固定金利

最下限 年0.950%~

団体信用
生命保険
付き

※銀行所定の申込手数料は引当金により取扱金利が異なりますので上記金利にて取組めない場合があります。
※融資実行時に、実行額に応じて2.00%(税込)の融資手数料が必要です。
※実際にお借りいただく日の金利は適用いたします。繰上返済についてはお申込時の金利とは異なる場合があります。
※借入期間中に変動金利型・固定金利選択型への変更はできません。
※金融機関の安全策により、金利プランの内容を変更または中止する場合がございます。
※団体信用生命保険について、がん保障開始時は+0.15%、三大疾病保障開始時は+0.20%、ライブサポート(三大疾病+その他の保障)取組時は+0.25%、各々融資金利が上昇いたします。

2020年4月1日現在

紀陽銀行 高田住宅ローンセンター
〒635-0025 奈良県大和高田市神楽3-9-5
TEL: 0745-53-3541

紀陽銀行住宅ローン

版和信用保証付
住宅ローン

手数料定率
プラン

変動金利

最下限
年0.445%~0.800%

店頭表示金利より最大
年2.230%引下げ

団体信用
生命保険
付き

※銀行所定の申込手数料は引当金により取扱金利が異なりますので上記金利にて取組めない場合があります。
※ご融資利率は、ご融資実行日の適用利率となり、お申込利率とは異なる場合がございます。
※融資実行時に、実行額に応じて2.00%(税込)の融資手数料が必要です。

紀陽銀行 高田住宅ローンセンター
〒635-0025 奈良県大和高田市神楽3-9-5
TEL: 0745-53-3541

紀陽銀行

<紀陽銀行の住宅ローンの特徴>

- ① 返済比率は3%試算
- ② 配偶者の収入含算は100%可（パート収入も加算可能）
- ③ 諸費用含むローンも1本の住宅ローンでお借入可
- ④ 産休育休中の方、単身赴任中の方、シングルマザーの方
親や子のための購入を検討している方等相談可
- ⑤ 審査は属性重視
属性良好先で他行において審査結果や金利で不満ある場合は相談可
- ⑥ 金利優遇は最大引下げ幅2.230%
変動金利 年0.445%~
全期間固定金利 年0.950%
いずれも融資手数料型（借入額×2.2%）
- ⑦ 団体信用生命保険ラインナップ
（ガン団信 +0.15% 三大疾病 +0.2% 全疾病団信+0.25%）
- ⑧ ローソン セブンイレブン イーネット ゆうちょ のATM利用可
（当行の住宅ローンご利用の方は入出金手数料は原則月3回まで無料）
- ⑨ 金銭消費貸借契約と実行取引は同日

紀陽銀行高田住宅ローンセンター

TEL：0745-53-3541

FAX：0745-53-3520

FBグループ投稿

- 本日紀陽銀行の住宅ローンセンターに行ってきました。
- 井上さんのお話を聞いてから行ったので、スムーズに担当の方とお話しが出来ました。
- 紀陽銀行さんは審査が他で通らなかった方でも通る可能性が高いと、担当の方も仰っていて、実際私のお客様にもおられました。
- 35年固定で団信付で0.95%、借換えの場合は1.15%
- 変動で0.445%～、借換えは0.525%
- 特徴もわかる範囲で聞きましたが、
- 失敗したのは、昨日研修で下さった静岡の方の比較表の内容をチェックしてから行けば、もっと質問が出来たなと思いました。
- 比較表はわからないワードもあるので、調べてからまた他のローンセンターにも行ってみます。

第3回の課題②

既契約者から回収した

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

①保証料

②団信の種類

を確認した上で

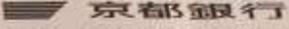
比較表を作成して、防衛金利を計算！

お客様に、ピストルとナイフ作戦を決行してもらってください！

班長がまとめてFBグループへ 期日11月17日(水)

②6変動金利 年0.825%

済 予 定 表


京都銀行
 お取引店 富野荘支店
 電話番号 0774-54-2211
 この融資の種別 金利選択型住宅(保証人:団員)

平素は、格別のお引立てを賜わり、誠にありがとうございます。お借入残高およびご返済予定は
 表のとおりです。なお、裏面に重要なお知らせを記載しておりますので、必ずご確認ください。

お借入内容		ご返済目安口座	
お借入金額	27020972円	お借入利率	0.82500%
お借入日	2014年3月13日	お借入利率	0.82500%
最終ご返済日	2049年3月27日	今回の利率変更幅	
金利の種別	選択型変動		
固定金利特約終了日			

ご返済日 (年 月 日)	ご返済金額 (円)	内元金返済額	内お利息額	ご返済後お借入残高 (円)
2014.11.27	908814	733338	18576	265948734
2015.1.31	908814	733337	18527	265875447
2015.4.3	908814	733337	18477	265804110
2015.7.7	908814	733337	18427	265731723
2015.10.1	908814	733336	18378	265659287
2015.12.27	908814	733335	18328	265586801

*ご返済月の場合は、ご返済金額のうち、加算返済分を下段にカッコ表示しています。
 †借替後の場合は、正たるお借入れ人様のご住所ご氏名を表示しています。
 の説明をご参照下さい。

現在

令和3年11月27日～令和31年3月27日

0.825%

返済総額	¥20,786,992
返済金額/月	¥90,814
返済回数	328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11月27日～令和31年3月27日

0.52%

返済総額	¥28,604,224
返済金額/月	¥87,208
返済回数	328回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費 ¥861,769

事務手数料	¥586,504
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥255,265
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥29,465,993
現在総額との差額 ¥-320,999

金利引き下げ後

令和3年11月27日～令和31年3月27日

0.737%

返済総額	¥29,442,592
返済金額/月	¥89,764
返済回数	328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 ¥29,462,592
現在総額との差額 ¥-324,400

FBグループ投稿

- お客様からの質問なのですが、現在0.825%で借換えのシュミレーションをして、まだ下がる可能性があるとお伝えしたところ、「1年前くらいに今の銀行で金利を引き下げてもらったばかりなんですが、それでも大丈夫ですか？」「色々特典があり、銀行を変えたくないのですが、また引き下げってしてくれるのでしょうか？」って聞かれたのですが、この場合はどう対応すれば宜しいのでしょうか？

ピストルとナイフ作戦！

住宅ローンの見直し（借り換え）

どんなイメージをお持ちでしょうか？

面倒くさいんじゃないの・・・

審査とかもあるんでしょ？

時間もかかりそうだし・・・

お金（諸費用）もかかるんでしょ？

ですよね！

実は簡単な方法が

あるんです！

住宅ローンの見直し

面倒な手続きや、多額な費用や時間をかけず
住宅ローンの金利を下げる事が出来ないか？

実は・・・

『出来るんです！』

『銀行員は絶対に教えてくれない』

方法があるんです！

ピストルとナイフ作戦

住宅ローンの金利を値切る方法！

電話を1本かけるだけ・・・

2つ質問をします

- ① 『**今借りている住宅ローンを来月の末に全部返すとしたらいくら返済すればよいですか？**』
- ② 『**完済したら、保証料はいくら返ってきますか？**』

返済に遅れがない 転職1年以内でない 等

他行で借り換えが出来る状態であること。**事前準備**は必要です。

ピストルとナイフ作戦

借入れ銀行から

質問

① どうされましたか？

「いやちょっと・・・」

② もしかして、他行で借換えを考えられていますか？

「まあ、そんな感じですよ・・・」

③ どの銀行ですか？

「〇〇〇銀行ですけど・・・」

ピストルとナイフ作戦

④条件は？

「変動金利 0.52%です・・・」

⑤『ちょっと待ってください。

当行でも金利は下げられますから・・・』

と、家まで説得に来ます。

『当行にとって大事なお客様ですので、

特別に 金利を引き下げさせていただきます。』

『是非そのまま当行とお取引をご継続ください・・・』

と先方から**金利引き下げの話**をしてきます。

トーク

先ほど事前準備が必要と言いましたが・・・

どんな準備をするかと言いますと

こんな比較表をこちらで作成致します。

住宅ローンを見直す(借り換え)と

どれくらいメリットが出るか、先に計算が出来ます。

銀行側も同じ計算をしています

第3回の課題②

既契約者から回収した

- 借入返済予定表
- 借入返済明細表

①保証料

②団信の種類

を確認した上で

比較表を作成して、防衛金利を計算！

お客様に、ピストルとナイフ作戦を決行してもらってください！

班長がまとめてFBグループへ 期日11月17日(水)

実践報告！

井上さんが、紀陽銀行

に電話してくれました！

情報共有をお願い致します！

①感じたこと

②困ったこと

③今後の展望（改善・事前準備）

償還予定明細表

(証書貸付)

毎度お引立て賜わり厚くお礼申し上げます。このたびのご融資金の返済方法は下記のとおりでございますのでご案内申し上げます。なお、ご返済は指定預金口座からお引落しさせていただきますので返済日以前にご指定の預金口座にご入金くださいますようお願い申し上げます。

作成基準日 3年 5月31日

お客様コード	号	1	約定返済日	27日	融資期間	420 か月	据置期間	か月
指定預金口座	ご融資額		25300000 円		最終返済期限	R 25年 6月27日		
ご融資日	H 20年 6月 3日	利率	1.775000 %		商品名	SM給：0. 4、新規、外、移がん、単、通期		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と 月	保証先名	阪和信用保証（株）		

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容		内ボーナス増額返済内容		未払利息 円	ご融資残高 円	備考
		元金 円	お利息 円	元金 円	お利息 円			
30727	80325	54373	25952	0	0	0	17490804	
30827	80325	54454	25871	0	0	0	17436350	
30927	80325	54534	25791	0	0	0	17381816	
31027	80325	54615	25710	0	0	0	17327201	
31129	80325	54696	25629	0	0	0	17272505	
31227	80325	54777	25548	0	0	0	17217728	

特記事項

取扱店 大阪支店
TEL 06(6343)1122

株式会社 紀陽銀行

自動計算シート（結果）疾病団信

現在

令和3年10月27日～令和25年6月27日

1.775%

返済総額	¥20,884,760
返済金額/月	¥80,326
返済回数	260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10月27日～令和25年6月27日

0.82%

返済総額	¥18,917,860
返済金額/月	¥72,761
返済回数	260回
ボーナス返済金額/回	¥0
返済回数	0回

諸経費	¥570,608
事務手数料	¥381,198
保証料	¥0
契約印紙	¥20,000
国信生命保険料	¥0
登記費用	¥169,410
経過利息	¥0
一括返済手数料	¥0
戻り保証料	¥0

返済総額+諸経費 ¥19,488,468
現在総額との差額 ¥-1,396,292

金利引き下げ後

令和3年10月27日～令和25年6月27日

1.093%

返済総額	¥19,467,500
返済金額/月	¥74,875
返済回数	260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 ¥19,487,500
現在総額との差額 ¥-1,397,260

ピストルとナイフ作戦

【1日目】

- 本人確認される
- 借換えですか？
- 12月30日 法務局やってない
- どちらですか？
- イオン銀行です！
- 調べて折り返します。
- 12月27日で、計算しますね！
- 保証料 保証会社でないとわからない
- 償還予定表 返済後の残高みてください
- 完済手数料2万円＋消費税 28日だと日割りのお利息
- 淡々と手続き方法を説明される
- イオン銀行で実行、通帳と印鑑
- 確定したら、ご連絡ください

ピストルとナイフ作戦

【2日目】

- イオン銀行審査通っている 長期固定興味あり、長期固定に変更出来るか？
- 最初からのみ！単純に、借り換えのみ？リフォームは？
- イオン銀行さんは？
- 0.82%
- お勤め先は？変更ない？ いったん確認させてください！
- 変更不可？
- 金利を下げることは？
- 0.82%までは無理
- 下げられるか？勤務先の確認。再審査 1%は切れない
- どれくらいまで行けるのか？
- イオン銀行は借り換えしなくてもよいのか？ 0.82%は安いですよ？
- 諸費用かけるよりは、金利が下げられた方が良く、もったいない。
- どれだけ下げられるか審査します。
- イオン銀行の審査通っている確認できる書類は、あるか？
- 一旦、保留ということで良いか？

返済予定表 管理表

自動保存 58c413d199e1b288cd1f950d074ed485 - Excel

ファイル ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 ヘルプ

R1C1 :

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

マーケティング（工務店提携）

- ①理想のお客様を設定
具体的に設定する（ドラマや映画の脚本家）
- ②リストホルダーを探す→組む、提携
理想のお客様を既にリストとして持っている
影響力がある状態で持っているのがベスト
- ③コンテンツを磨く
リストホルダーの営業利益に貢献
相手は、家を売りたい
我々の得意分野で勝負
勝てる土俵で自分の得意技で勝負！勝率が上がる

①私の理想のお客様

住宅購入者(1次取得者、住宅ローン有)

30代ファミリー層(子育て世代) 上場企業勤務 共働き
世帯年収700万円以上

理由

ライフプラン作成の必要性がある

家族想いで将来のお金のことを真剣に考えてくれる

住宅ローンが組める経済力(安定収入＝継続支払い)

3大支出(住宅費、教育費、老後資金)対象者数が多い

生命保険の見直しのタイミング(団信トーク)

ローンが組める＝団信は入れる＝健康な人

火災保険の話が出来る(青田買い)

② リストホルダー

理想のお客様はどこにいるのか？

大手ハウスメーカーではなく地元工務店
世帯年収700万円以上の共働き家族が選ぶ
地元工務店(高品質住宅)

キーワード(見つけ方)

**長期優良住宅、構造見学会、完成見学会、お客様の声、
OB訪問、フラット35利用実績あり、耐震等級3、社長あいさつ**

大手は、ライフプラン営業は標準仕様だが、工務店は、浸透していないのでブルーオーシャン、組む相手としては、理想的！
火災保険のご提案も出来る！

③コンテンツ

住宅ローンの知識（FP3級レベル以上で実践的）
セミナー営業（同じコンテンツで18年）
ライフプランの実績（FPソフトが必要）、経験値
住宅分野の専門性
ポジショニング（選ばれる理由）
〇〇でNO.1住宅ローンアドバイザー
工務店が苦手とするお金の話ができる
住宅業界の実情、困りごとを理解
火災保険の有効活用法（火災保険の出口戦略）

ワーク

理想のお客様を設定！

こんなお客様が100人いたら

仕事が超楽しくなる！ 理想的！

と思える理想のお客様を考えてください！

5分間

第4回の課題②

理想のお客様を具体的に設定！

リストホルダーを探せ！

HPを検索して、地元工務店で、提携したい先

10件を選定する！

班長がまとめてFBグループへ 期日12月1日(水)

工務店 攻略法！

提携先(リストホルダー)

住宅関連市場

住宅購入者リスト(顧客名簿)

を持っているのは？

ハウスメーカー・工務店です！

=顧客リストホルダー

ではその

ハウスメーカー・工務店のリストを持っているのは・・・

リスト(顧客名簿)を持っている所を

攻略できないか??

工務店開拓(リストホルダー)

工務店と**タイアップ**したい他業種は？

(家が売れると仕事になる業種 = 共存共栄)

○○**メーカー**

不動産・建築士会・ハウスGメン

エクステリア・カーテン・インテリア(家具)

引越し屋・シロアリ駆除

司法書士・土地家屋調査士

太陽光メーカー

銀行・保険(火災)

……等

リストホルダーのリストホルダーは？

工務店 攻略法！

工務店にアプローチしたい他業者は？

『○○メーカー』

(LIXIL、YKK、パナソニック電工、材木店等)

自分達の**商品(○○)**を買ってもらいたい！

その為に、『○○提供』をしています！

『ライフプラン、住宅ローン相談』**サービス**は
強力な武器(コンテンツ)になります！

工務店 攻略法！

工務店にアプローチしたい他業者は？

『**建材メーカー**』

(**LIXIL**、YKK、パナソニック電工、材木店等)

自分達の**商品(建材)**を買ってもらいたい！

その為に、『**情報提供**』をしています！

『**ライフプラン、住宅ローン相談**』**サービス**は

強力な武器(コンテンツ)になります！

建材メーカー

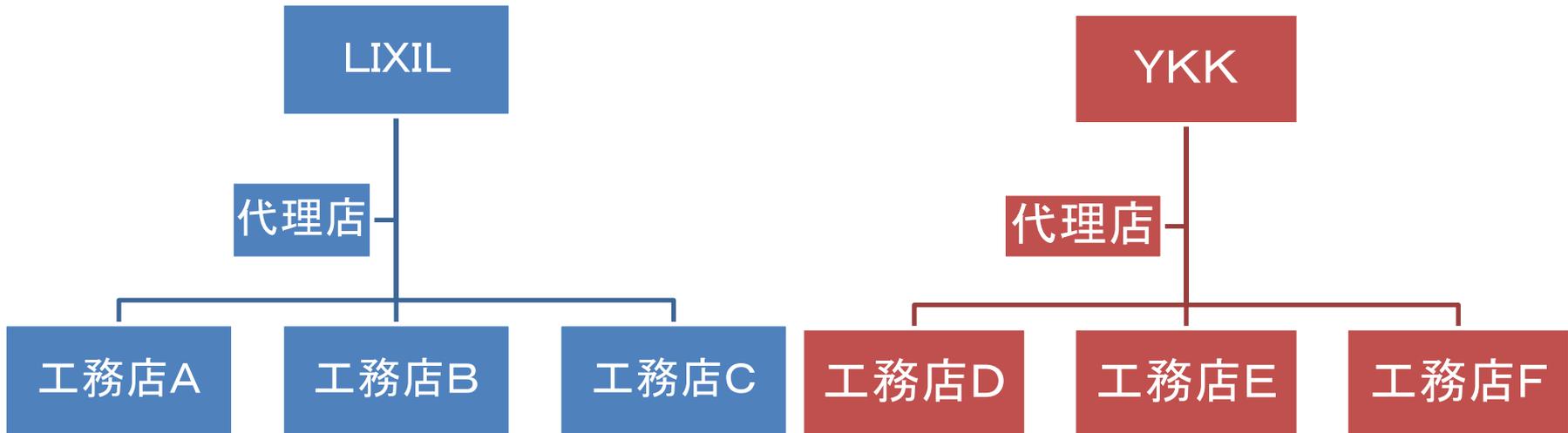
工務店に商品(建材)を売りたい!

LIXIL、YKK、パナソニック電工、タカラスタンダード等

買って欲しいから様々な情報提供**をしています!**

家の売り方、新商品、顧客ニーズ、データ、等々

建材メーカー



建材メーカー

工務店の**売り上げUP**の為の

貢献(情報提供等)には積極的です！

我々(FP)に出来る工務店『**貢献**』は？

お客様の

『**〇〇に関する〇〇を解決すること！**』
です

これを**武器(情報提供)**に

一緒に工務店『**貢献**』しませんか？

FP相談

住宅販売において

住宅ローン、FP相談は有効・不可欠なもの！

大手ハウスメーカーでは普通に行われています！（標準仕様）

工務店さんでは、比較的〇〇とするところが多いです！

質の高いFP相談が出来れば、間違いなく〇〇化が出来ます。

気付いていない工務店さんに教えてあげる！（潜在需要大）

工務店さんのメリット

FPを利用するメリット

①セミナーで**集客**のきっかけ作り。

見込み客への接触、声掛け！

②お金に関するお客様の**不安を解決**できる。

背中を押す！

③お客様の**見込ランク**がハッキリする。

競合他社、真剣度、資金調達力の確認！

④営業さんの**商談時間の短縮**。

お金のフロへのアウトソーシング！

アフロー千の流れ

- ① 建材メーカー(営業さん)向けセミナー開催
- ② 工務店さん(営業さん)向けセミナー開催
- ③ お施主様向けセミナー開催
- ④ 個別相談(ライフプランニング)の実施
- ⑤ 完成時に火災保険のご提案
- ⑥ 生命保険の見直し
- ⑦ 紹介の取得

工務店 攻略法！

住宅ローンに強いIFP(コンテンツホルダー)は

『建材メーカー』にとっても組みたい

パートナーです！

①業界(住宅・不動産)のことを理解していて

②ライフプランが出来て

③セミナー営業が得意であれば

さらに組みたい相手となります

マーケット作り

**武器(コンテンツ)を持てば
提携相手(リストホルダー)と組める！**

**リストホルダーと組むには、
コンテンツホルダーになれば良い！**

リストホルダーとコンテンツホルダー

① 工務店・ハウスメーカー

= 顧客リストを持つリストホルダー

② 建材メーカー

= 工務店リストを持つリストホルダー

③ 住宅ローンに強いFP

= コンテンツホルダー

お客様の不安！

住宅購入に対する2大不安！

①〇〇の不安

②〇〇で良いのか？

不安を解消してあげる！

問題解決！

ハウスメーカーとのタイアップ

大手ハウスメーカーに提携の話をしても
既にやっている！
やったことがある！

と言われるのでは？

もう、遅い！

レッドオーシャンだ！ やめておけ！

と思われませんか？

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

第4回の課題③

理想のお客様を具体的に設定！

リストホルダーを探せ！ 10件

リストホルダーのリストホルダーを探せ！

建材メーカー等を5先探せ！

工務店10先 建材メーカー等5先 リストアップする

班長がまとめてFBグループへ 期日12月1日(水)

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎(返済予定表回収)
- 銀行の考え方
- 金融電卓の使い方
- 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(自動計算)
- ライフプランニング
- 新規向けセミナーの内容理解・ロープレ
- プロフィール作成
- 火災保険の必勝提案法
- 工務店提携＝マーケティング
- 営業心理学
- 紹介のもらい方

本日のまとめ

本日の講座の振り返り

みなさんで、シェアしてください！

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

第4回の課題①(再)

既契約者から回収した、返済予定表が、
10年固定のお客様だった方

- ①保証料
 - ②団信の種類
- を確認した上で

11年目以降の金利優遇を確認し

住宅ローン比較表を作成(手動入力)

班長がまとめてFBグループへ 期日12月1日(水)

第4回の課題②

理想のお客様を具体的に設定！

リストホルダーを探せ！

HPを検索して、地元工務店で、提携したい先

10件を選定する！

班長がまとめてFBグループへ 期日12月1日(水)

第4回の課題③

理想のお客様を具体的に設定！

リストホルダーを探せ！ 10件

リストホルダーのリストホルダーを探せ！

建材メーカー等を5先探せ！

工務店10先 建材メーカー等5先 リストアップする

班長がまとめてFBグループへ 期日12月1日(水)

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.3

- ①ローンセンターの永年担当者は・・・なん！
- ②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
- ③銀行に紹介料をもらうのは無理！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦セオリーの話 野球orサッカーorバスケットボール
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ力、水族館のイルカの話、ピラニアのジレンマ
- ⑤VAKとのコミュニケーション
- ⑥金鉱山の法則 ミドリムシの話
- ⑦冬の旭川の話
- ⑧火災保険の始期には、気を付けろ！
- ⑨ピストルとナイフ作戦
- ⑩新規開拓のマトリクス ①②③④

小ネタ集N0.5

- ① フルインちえみトーク
- ② エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③ カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④ 示唆質問
- 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？