

# 住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第12期 第5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 マーケティング = 工務店開拓・提携
- ③ ライフプラン実践
- 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！**

# ふいかえり

- **返済予定表確認**
- **地域のデータ集めが重要**
- **川端さん、実践報告『紀陽銀行』**
- **住宅ローン比較表作成(自動計算シート)**
- **加藤さん、10年固定→課題 百五銀行**
- **井上さん、実践報告、紀陽銀行(音声録音)**
- **マーケティング・工務店開拓**
- **リストホルダーとコンテンツホルダー**
- **建材メーカー(リストホルダーのリストホルダー)**

# 返済予定表の確認

今まで、回収した返済予定表で

進捗があった先は、ありますか？

# 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）	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> </li> <li>◎ 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。</li> <li>◎ 最終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。</li> <li>◎ 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。</li> <li>◎ 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。</li> </ul>					
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れまますので、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

頭文字を交換  →

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%

<b>返済総額</b>	<b>¥38,518,488</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥37,578,648</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥1,138,621</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥38,696,844</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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)

毎度お引立て期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

お借付コード	〇〇〇〇〇〇	期	I	約定返済日	27日	融資期間	427か月	償還期間	R.4年
指定預金口座	〇〇〇〇〇〇	ご融資額	290000000円			最終返済期日	R.35年12月27日	固定特約期間	R.4年
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・固定特約2年F		
ボーナス増額返済分	元金	返済月		月と	月	保証先名			

ご返済日	ご返済額	内毎期返済内容		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			
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	384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	384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	384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	ご返済回数	毎月 6 日	ご返済月	月と 月
ご返済金額変更の有無	無（五年見直し）	利率変動幅	0.000	返済条件	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	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

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%

<b>返済総額</b>	<b>¥25,292,709</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥23,908,365</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥735,878</b>
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

<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥24,644,243</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥24,624,054</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
事務手数料	¥20,000

<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥24,644,054</b>
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9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	52,696		0	17,869
03.02.28	70,565	52,737		0	17,828
03.03.30	70,565	52,779		0	17,786
03.04.30	70,565	52,821		0	17,744
03.05.30	70,565	52,863		0	17,702
03.06.30	70,565	52,905		0	17,660

\*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

**当月** 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 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



■ 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
	<b>22,043,513</b>				<b>25,332,835</b>
			合計		<b>25,332,835</b>

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	<b>-1,525,750</b>
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	<b>22,043,513</b>				<b>23,807,085</b>	<b>-1,525,750</b>
諸経費					760,000	760,000
			合計		<b>24,567,085</b>	<b>-765,750</b>

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
	<b>22,043,513</b>				<b>24,566,011</b>
			合計		<b>24,566,011</b>

	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
	<b>22,043,513</b>				<b>23,807,085</b>	<b>-758,926</b>
諸経費					760,000	760,000
			合計		<b>24,567,085</b>	<b>1,074</b>

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%																																																												
<table border="0"> <tr> <td><b>返済総額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>¥25,332,835</b></td> </tr> <tr> <td>返済金額/月</td> <td style="text-align: right;">¥70,565</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">359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>	<b>返済総額</b>	<b>¥25,332,835</b>	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	<table border="0"> <tr> <td><b>返済総額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>¥23,807,444</b></td> </tr> <tr> <td>返済金額/月</td> <td style="text-align: right;">¥66,316</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">359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> <tr> <td><b>諸経費</b></td> <td style="text-align: right;"><b>¥717,764</b></td> </tr> <tr> <td>事務手数料</td> <td style="text-align: right;">¥484,952</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;">¥212,802</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> <tr> <td><b>返済総額+諸経費</b></td> <td style="text-align: right;"><b>¥24,525,208</b></td> </tr> <tr> <td>現在総額との差額</td> <td style="text-align: right;">¥-807,627</td> </tr> </table>	<b>返済総額</b>	<b>¥23,807,444</b>	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	<b>諸経費</b>	<b>¥717,764</b>	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	<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥24,525,208</b>	現在総額との差額	¥-807,627	<table border="0"> <tr> <td><b>返済総額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>¥24,502,468</b></td> </tr> <tr> <td>返済金額/月</td> <td style="text-align: right;">¥68,252</td> </tr> <tr> <td>返済回数</td> <td style="text-align: right;">359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> <tr> <td><b>諸経費</b></td> <td style="text-align: right;"><b>¥20,000</b></td> </tr> <tr> <td>事務手数料</td> <td style="text-align: right;">¥20,000</td> </tr> <tr> <td><b>返済総額+諸経費</b></td> <td style="text-align: right;"><b>¥24,522,468</b></td> </tr> <tr> <td>現在総額との差額</td> <td style="text-align: right;">¥-810,367</td> </tr> </table>	<b>返済総額</b>	<b>¥24,502,468</b>	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	<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>	事務手数料	¥20,000	<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥24,522,468</b>	現在総額との差額	¥-810,367
<b>返済総額</b>	<b>¥25,332,835</b>																																																													
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																																																													
<b>返済総額</b>	<b>¥23,807,444</b>																																																													
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																																																													
<b>諸経費</b>	<b>¥717,764</b>																																																													
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																																																													
<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥24,525,208</b>																																																													
現在総額との差額	¥-807,627																																																													
<b>返済総額</b>	<b>¥24,502,468</b>																																																													
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																																																													
<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>																																																													
事務手数料	¥20,000																																																													
<b>返済総額+諸経費</b>	<b>¥24,522,468</b>																																																													
現在総額との差額	¥-810,367																																																													

# 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  
 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... 💧



## 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%

<b>返済総額</b>	<b>¥17,917,690</b>
返済金額/月	¥92,570
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥17,208,534</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥542,333</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥17,730,419</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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
年 月 日	円	円	年 月 日	日	円	円
平成 22:10:12	16,000,000	3,000,000	令和 13: 9:27	27	8,220,477	1,508,818

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	57,652円	79,770円	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%

<b>返済総額</b>	<b>¥8,455,988</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥8,225,645</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥8,475,238</b>
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

## 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**   **¥27,116,079**

現在総額との差額   **¥-1,718,586**

**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1327番地  
TEL 053-442-0001  
FAX 053-442-3000  
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、特約2の金融消費貸付契約に定める16条4項のご案内と重複して記載していません。

ご返済の日 (返済方法) 借入期間 返済開始日 返済終了日 返済回数 返済額	毎月5日 1日既日の場合翌営業日 (お振替ご指定の日曜日から自動引落) 18回 借入種別 (商品名) 借入実行日 返済期間 返済回数 返済額	フラット35融資金額 融資手数料 新団信(特約料金利息) 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 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26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ヶ月毎 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ヶ月毎増額返済分の利息額と6ヶ月毎増額返済の元金均等返済年利率を1.10%  
返済者が負担する費用  
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  
返済額以外の返済  
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3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	304ヶ月	返済期間	6ヶ月
指定預金口座	ご融資額	37800000円	利率	1.475000%	最終返済期日	R25年3月27日	商品名	SM4010 2.新築 外.地盤.地.完成
ご融資日	R23年3月17日	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	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%
返済総額 <b>¥31,769,826</b>	返済総額 <b>¥28,777,061</b>	返済総額 <b>¥29,634,927</b>
返済金額/月 ¥123,618	返済金額/月 ¥111,973	返済金額/月 ¥115,311
返済回数 257回	返済回数 257回	返済回数 257回
ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0	ボーナス返済金額/回 ¥0
返済回数 0回	返済回数 0回	返済回数 0回
諸経費 <b>¥879,482</b>	諸経費 <b>¥879,482</b>	諸経費 <b>¥20,000</b>
事務手数料 ¥598,994	事務手数料 ¥598,994	事務手数料 ¥20,000
保証料 ¥0	保証料 ¥0	
契約印紙 ¥20,000	契約印紙 ¥20,000	
国信生命保険料 ¥0	国信生命保険料 ¥0	
登記費用 ¥260,488	登記費用 ¥260,488	
経過利息 ¥0	経過利息 ¥0	
一括返済手数料 ¥0	一括返済手数料 ¥0	
戻り保証料 ¥0	戻り保証料 ¥0	
返済総額 + 諸経費 <b>¥32,649,308</b>	返済総額 + 諸経費 <b>¥29,656,543</b>	返済総額 + 諸経費 <b>¥29,654,927</b>
現在総額との差額 <b>¥-2,113,283</b>	現在総額との差額 <b>¥-2,113,283</b>	現在総額との差額 <b>¥-2,114,899</b>

# 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	<input type="text" value="¥25,300,000"/>	—	<input type="text" value="¥17,454,840"/>
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  →

# 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%

<b>返済総額</b>	<b>¥20,884,760</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥18,325,320</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥570,608</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥18,873,920</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥20,884,760</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥18,917,860</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥570,608</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥19,467,500</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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**

# 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	6ヶ月分払込月	新規融資明細表
<span style="background-color: white; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>		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		期間	平成25年 9月27日から	平成35年 9月27日から	から	から	から
25,000,000 円			平成35年 9月26日まで	平成60年 9月14日まで	まで	まで	まで
金利区分1	融資金額	利率	1.640 %	1.940 %	%	%	%
	25,000,000	元利均等	毎月 78,272 円	毎月 81,042 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円
	毎月 25,000,000	償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円
	ボーナス	等元金均等償還割賦元金	毎月 円	円	ボーナス 円	円	円
金利区分2	融資金額	利率	%	%	%	%	%
	毎月	元利均等	毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円
	毎月	償還割賦金	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円
	ボーナス	等元金均等償還割賦元金	毎月 円	円	ボーナス 円	円	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	<span style="background-color: white; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>

# 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	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	割賦金 等	利率	1.640 %	1.940 %	%	%
	毎月 25,000,000		元利均等 償還割賦金	毎月 78,272 円	毎月 81,042 円	毎月 円	毎月 円
	ボーナス		元金均等償還割賦元金	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円
			毎月	円	円	ボーナス 円	円
金利区分2	融資金額	割賦金 等	利率	%	%	%	%
	毎月		元利均等 償還割賦金	毎月 円	毎月 円	毎月 円	毎月 円
	ボーナス		元金均等償還割賦元金	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円	ボーナス 円
			毎月	円	円	ボーナス 円	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 <span style="float: right;">保存</span>		比較	試算結果	詳細 <span>⋮</span>												
基本条件		借り入れ額合計	25,000,000 円	25,000,000 円												
借り入れ額合計		25,000,000 円	>													
金利		段階式固定 (1.640%)	>													
期間		420回 (35年)	>													
返済方法		元利均等	>													
追加設定		ボーナス返済分	設定なし	>												
線上返済		設定なし	>													
諸費用		設定なし	>													
返済に関する情報		返済開始日	2013/10/14	>												
		返済開始時年齢	--	>												
		融資実行日	2013/09/27	>												
		借り入れ額合計	25,000,000 円													
		月々返済分	25,000,000 円													
		ボーナス返済分	0 円													
		毎回の支払い詳細														
				<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>月々返済分</th> <th>ボーナス返済分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初</td> <td>78,272 円</td> <td>0 円</td> </tr> <tr> <td>最大時</td> <td>81,042 円</td> <td>0 円</td> </tr> <tr> <td>当月</td> <td>78,272 円</td> <td>0 円</td> </tr> </tbody> </table>		月々返済分	ボーナス返済分	当初	78,272 円	0 円	最大時	81,042 円	0 円	当月	78,272 円	0 円
	月々返済分	ボーナス返済分														
当初	78,272 円	0 円														
最大時	81,042 円	0 円														
当月	78,272 円	0 円														
		年間返済額(当初)	925,316 円													
		総支払い額 (諸費用込み)	33,691,381 円													
		返済額合計	33,691,381 円													
		利息合計	8,691,381 円													
		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

お借付番号	返済番号	当期ご返済日	当期ご融資金額	内ボーナス返済	内元金返済	ご融資期間	返済額減額	残高区分
						7.610	返済ボーナス	残高内利息
		17.6.10	14000000					
期次	約定返済日	毎月のご返済額	内元金返済額	内お利息額	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		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		

# 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	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			
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%

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%

<b>返済総額</b>	<b>¥35,772,085</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥35,042,706</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥1,065,129</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥36,086,759</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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

107-0745145

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

返済回数	返済日	元金	元金合計	元金残高	元金残高合計	元金残高合計	元金残高合計	元金残高合計	元金残高合計
49	4-30-21	133,423	117,257	19,166	1	28,452,468			
50	4-30-20	133,423	117,322	16,100	1	28,285,145			
51	4-30-20	133,423	117,390	16,032	1	28,117,735			
52	4-30-21	133,423	117,456	15,967	1	27,949,299			
53	4-30-20	133,423	117,521	15,900	1	27,780,478			
54	4-30-22	133,423	117,589	15,834	1	27,611,187			
55	4-30-20	133,423	117,656	15,767	1	27,441,531			
56	4-30-21	133,423	117,722	15,700	1	27,271,808			
57	4-30-21	133,423	117,789	15,634	1	27,102,019			
58	4-30-22	133,423	117,856	15,567	1	26,932,163			
59	4-30-20	133,423	117,922	15,500	1	26,762,240			
60	4-30-20	133,423	117,990	15,433	1	26,592,250			
61	4-30-20	133,423	118,056	15,367	1	26,422,194			
62	4-30-20	133,423	118,122	15,300	1	26,252,073			
63	4-30-22	133,423	118,190	15,233	1	26,081,881			
64	4-30-20	133,423	118,257	15,166	1	25,911,624			
65	4-30-20	133,423	118,324	15,099	1	25,741,300			
66	4-30-21	133,423	118,391	15,032	1	25,570,909			
67	4-30-20	133,423	118,458	14,965	1	25,400,451			
68	4-30-20	133,423	118,524	14,897	1	25,230,025			
69	4-30-21	133,423	118,592	14,830	1	25,059,532			
70	4-30-21	133,423	118,660	14,763	1	24,889,072			
71	4-30-20	133,423	118,727	14,696	1	24,718,645			
72	4-30-22	133,423	118,794	14,629	1	24,548,251			

交付  
原本

福井信用金庫

# 19年固定 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。

作成日 平成31年 4月19日

(ご案内期間 1年 5月 3日 ~ 11年 5月 3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								
	新規実行								
						特約期限			
						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			

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)



## 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

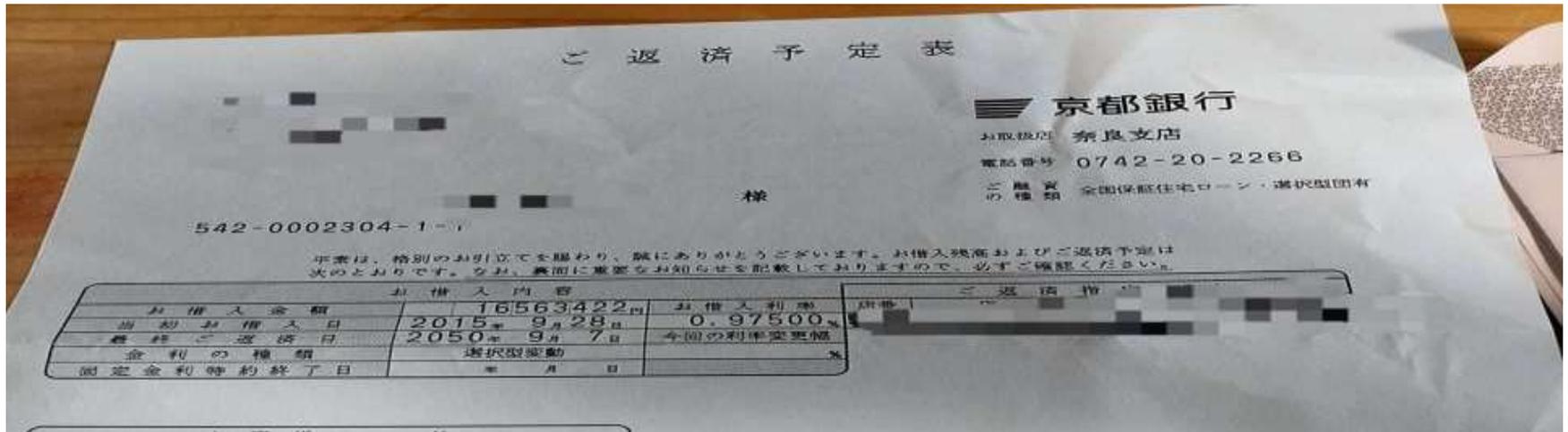
### 諸経費                    **¥20,000**

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		498,796	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%

<b>返済総額</b>	<b>¥26,201,871</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥25,070,093</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥770,057</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥25,817,449</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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



# 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)**

## 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
	<b>33,093,094</b>				<b>37,873,410</b>
合計					<b>37,873,410</b>

	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
	<b>33,093,094</b>				<b>36,012,192</b>	<b>-1,861,218</b>
諸経費					1,050,000	1,050,000
合計					<b>37,062,192</b>	<b>-811,218</b>

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


**■ 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 (諸費用を含みません)		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%

<b>返済総額</b>	<b>¥11,792,880</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥10,937,076</b>
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	¥367
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥11,261,025</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥13,816,614</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥12,777,247</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥396,261</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥13,152,538</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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 1210	76398	69497	6901*1	3061454		
199	4 111	76398	69651	6747*1	2991803		
200	4 210	76398	69804	6594*1	2921999		
201	4 310	76398	69958	6440*1	2852041		
202	4 411	76398	70112	6286*1	2781929		
203	4 510	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)**

## 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
	<b>33,093,094</b>				<b>37,873,410</b>
合計					<b>37,873,410</b>

	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
	<b>33,093,094</b>				<b>36,012,192</b>	<b>-1,861,218</b>
諸経費					1,050,000	1,050,000
合計					<b>37,062,192</b>	<b>-811,218</b>

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

# 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

# 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・引当金により最終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。  
※金融機関の安全確保により、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%、ライフサポート(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・引当金により最終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、実行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。

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

## <紀陽銀行の住宅ローンの特徴>

- ① 返済比率は3%試算
- ② 配偶者の収入合算は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。

# 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%
当初お借入日	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年7月7日	5000814	733338	13576	26548734
2014年8月7日	5000814	733337	13527	265376447
2014年9月7日	5000814	733337	13477	2652604110
2014年10月7日	5000814	733337	13427	2651431723
2014年11月7日	5000814	733336	13378	2650259237
2014年12月27日	5000814	733336	13328	2649086801

\*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%

<b>返済総額</b>	<b>¥20,786,992</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥28,604,224</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥861,769</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥29,442,592</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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

# 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%

<b>返済総額</b>	<b>¥20,884,760</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥18,917,860</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥570,608</b>
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%

<b>返済総額</b>	<b>¥19,467,500</b>
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

<b>諸経費</b>	<b>¥20,000</b>
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 検索

ファイル ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 ヘルプ

R1C1 :

	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（課題）

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！

# 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)**

# ブレイクアウトルーム

皆さん、課題に取り組んでいただいた感想をシェアしてください

理想のお客様（パーフェクトカスタマー）の設定をしてみてください、どう感じましたか？

5分間

# 課題確認

# 石賀さん

## 理想のお客様像

- パーフェクトカスタマー
- 夫婦で正社員 上場企業と看護師
- 子供2人
- 3歳1歳
- 世帯年収 800万円以上
- 奥様に家計は、一任
- 新築希望
- 長期優良住宅

# 浅田さん

- 理想のお客様
- ご主人 35歳 放射線技師
- 奥様 30歳 看護師
- 第一子妊娠6ヶ月
- 高級志向な工務店で新築契約目前
- 結局のところ担当者の人柄で決めるタイプ
- 世帯年収1000万円
- 学歴志向
- 共に両親との交流が多く笑顔が絶えない

# 加藤さん

- 理想のお客様
- ご主人35歳、開業医
- 奥様35歳、ドクター
- 長男2歳
- 第2子がもうすぐ産まれる予定
- 開業して2年～3年患者様が順調に増えている。
- 将来子供に後を継がせたいと思っている。
- 将来学費の心配がある。
- 2年後くらいに法人化も検討している。

# 川端さん

## 理想のお客様

ご主人	原田浩一	36歳	生駒市消防本部 消防士 年収675万円 土日休み	趣味 釣り・DIY
奥様	原田明美	35歳	白庭病院 看護師 夜勤なし 年収400万円 木・日休み	趣味 貯蓄
長女	原田奈波	6歳	学研まゆみ保育園 習い事 スイミング・ピアノ	
長男	原田颯太	3歳	学研まゆみ保育園 習い事 スイミング	

- ・ 高校のサッカー部で先輩とマネージャーの関係で、友人が多くよく集まって家族ぐるみで遊んでいる。
- ・ 住宅購入7年目 生駒市白庭台
- ・ 家計や家の事は奥さんに任せている。
- ・ 子どもには出来るだけやりたいことをさせてあげたいので、教育費はしっかりと貯めておきたい。
- ・ 海外留学もさせてあげたい。
- ・ 保険は独身の時に職域の日本社さんから加入のまま
- ・ 奥さんは投資にも興味があるので、YouTubeでNISA・iDeCoの勉強中
- ・ 奥さんはママ友のコミュニティに属していて、友達が多い。
- ・ 奥さんは職場でも後輩から慕われている。

# 井上さん

## 【理想の顧客】

ご主人

30代会社員600万

奥様

30代正社員事務200万

長男5歳

次男3歳

貯金月3万普通貯金

貯蓄300万

学資保険月2万×2人

家計は奥さんに一任

面談奥さんのみ

貯金好き

奥さん自身、両親から教育費かけてもらって感謝しているので、子供のためにも同じように教育費準備したい。

住宅ローン6年前に組んだ  
両親近くに住み、働いている。

# 理想のお客様

- パーフェクトカスタマーの設定
- そのお客様にアプローチするためには、どこに行けばよいか？
- 影響力を持った状態でそのお客様のリストを持っている場所、会社、組織は、ありませんか？ **=リストホルダー**

# 理想のお客様と工務店

- 皆さんの理想のお客様が、工務店にとっての理想のお客様だったら・・・
- 共通の理想のお客様
- 工務店のお客様が増えるとどうなりますか？
- 工務店以外のリストホルダーはどこ？
- 工務店以外のリストホルダーと工務店との関係は？
- 同じ理想のお客様を持つリストホルダーのお客様は？  
他のリストホルダーの理想のお客様になる！
- 例  
ネイル、マツエク、痩身美容、エステ、美容院、ブティック

# 第5回の課題①

**理想のお客様をさらに具体的に設定**

**家族の名前を付けて、より具体的に設定！**

**それぞれの家族の趣味、習い事、休日の過ごし方  
よく行くお店、仲の良いお友達等**

**具体的に、実在する場所、名称で、設定してください**

**班長がまとめてFBグループへ 期日12月16日(木)**

# 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

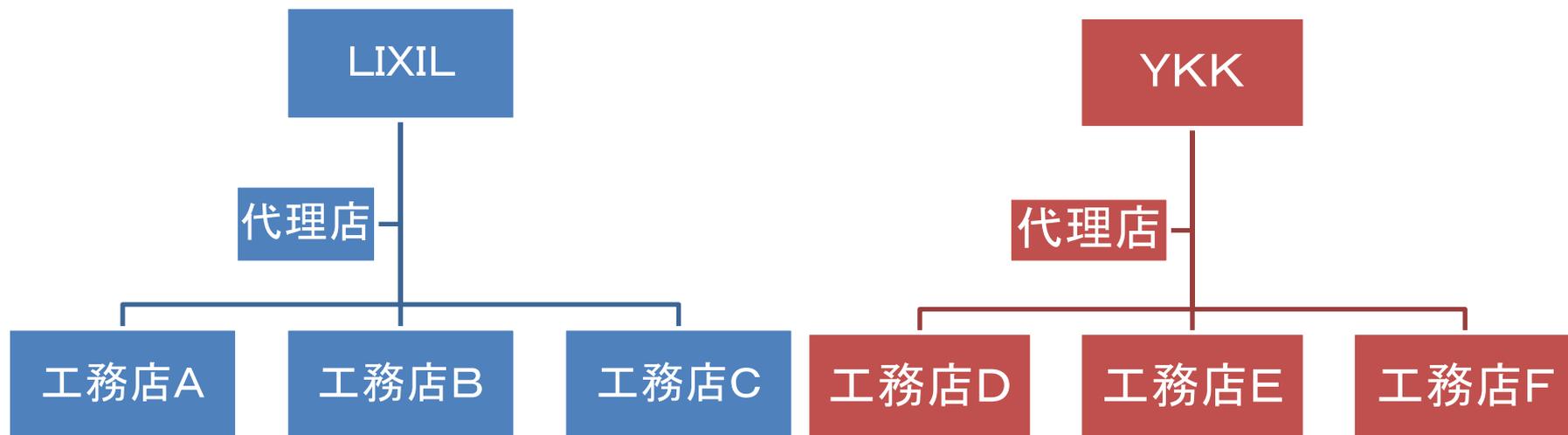
**工務店に商品(建材)を売りたい!**

**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？

工務店市場は、ブルーオーシャンです！

# ティア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)**

# ブレイクアウトルーム

皆さん、課題に取り組んでいただいた感想をシェアしてください

リストホルダー（工務店）の選定をしてみて、どう感じましたか？

また、リストホルダーのリストホルダー（建材メーカー）を探してみて、どう感じましたか？

5分間

# 課題確認

# 石賀さん

## 工務店

- 安藤工務店 鯖江
- ハマホーム 浜本建設株式会社
- 中西工務店 越前市
- 池上工務店 福井市
- R+ハウス 坂井市
- ARCREA株式会社 坂井市
- 水元工務店 福井市
- 松田工務店 福井市
- 丸勝建築(株) 福井市
- 総建ハウジング 福井市
- 永和住宅 福井市
- ホクシンハウス 福井市

## 建材メーカー

- 武善
- ジャパン建材
- 硝和硝子(株)
- ykkap株式会社
- トーヨーキッチンショールーム
- TOTO
- パナソニックリビング

# 浅田さん

## ＜ 工務店 ＞

1. 中村建設
2. ニューハルス工業 (小松店)
3. アイワホーム
4. アイワホーム小松支店
5. L/NY (株)
6. (株) 平田工務店
7. (株) 大島
8. (株) デイホーム
9. (株) 沢野建設工務
10. 王家建設

## ＜ 建材メーカー ＞

1. (株) 辻鉄
2. 加賀木材 (株)
3. ナカハシ商事
4. 又保硝子建機 (株) 金沢営業所
5. タカラスタート

# 加藤さん

## 工務店(リストホルダー)

- 矢野建設
- アイシンホーム
- アッシュホーム
- サーラ住宅
- 吉川住建
- 安江工務店
- ネイエ設計
- クラシスホーム
- ザイソウハウス
- ニケンハウジング
- アクティブハウス
- 岡三ハウジング
- 東名ハウジング
- FJデザイン
- 川島設計事務所

## 建材メーカー

- 矢野アルミ
- 文化シャッター
- 積和不動産
- 新美商会
- パナソニック

# 川端さん

提携したい工務店	提携したい建材メーカー
1 タレバリーホーム (ABCハウジング橿原住宅公園)	1 タカラスタANDARD 奈良ショールーム
2 竹村工務店	2 LIXILショールーム奈良
3 (株)ハウ・ツウ・ライブ (なら子育て応援団)	3 クリナップ 奈良ショールーム
4 中川工務店	4 TOTO 橿原ショールーム
5 霧島住宅(株)	5 ハウステック (ヤマダ電機) 奈良ショールーム
6 誠陽建設(株)	6 住友林業のリフォーム 奈良支店
7 清見建設(株)	7 バナソニック リビングショールーム奈良
8 (株)日都建設	
9 (株)中内工務店	
10 (株)関西工務店 ライフアップステージ	
11 (株)日生ハウジング	
12 (株)島田工務店	
13 山本工務店	
14 平岡工務店	
15 (株)家族の森	
16 アイフルホーム奈良南店	
17 ヤマト住建(株) 住まいのギャラリー奈良店	

# 井上さん

## 【工務店】

KADEL

株) 杵田工務店

アーバンプランニング

アドバンスアーキテクト

泉北ホーム

株) エフイーホーム

株) 中商

株) タイコーアーキテクト

野村工務店

アイ工務店

ひかり工務店

株) 上野工務店

株) グランディールホーム

アローラル三共住販 (株)

## 【建材メーカー】

岡田装飾金物 (株)

ケージーパルテック 【株

株) 藤原製作所

株) 坂本建装社

株) 塩田製材

# リストホルダーとリストホルダー

- どの工務店さんと、どの建材メーカーの  
関係が深いか？
- その工務店さんに対して、あなたなら  
どんな貢献が出来ますか？

マーケティング = 理想のお客様の設定

工務店さんに、お伝えして、やってもらったら・・・

# 貢献営業

- ① セミナーで集客のお手伝い（セミナー営業）
- ② 見込み客に対して、ライフプランをして  
お金の不安を解消してあげる！（LP営業）
- ③ 住宅ローン相談、資金計画、持ち分、贈与等  
のアドバイス（コンサル営業）

# 順 番

提携したい工務店さんに順位を付けてください

10番目に行きたい工務店さん(失敗覚悟)

で、練習しましょう！

既存の提携工務店＝関係性が構築されている

があれば、そこで、練習しましょう！

成功事例を持って、建材メーカーにアプローチ！

# 第5回の課題②

提携したい工務店さんに優先順位を付けてください

ベスト3は、本命としてください

①ローンセミナーから攻めるか

②ライフプラン営業から攻めるか

パターンを決める

いつ、どこからアプローチするかを決めてください

将来の日付、建材メーカー経由なのか、直接か

その準備にどれくらいかかるかを考慮に入れて設定

**班長がまとめてFBグループへ 期日12月16日(木)**

# ライフプラン営業

- 工務店提携には、ライフプランソフトを使った、ライフプランが出来ることが、求められます！
- 視覚化、数値化、比較（ビフォー・アフター）が重要。
- 信頼性がないと、お客様が納得しない

# ライフプラン

ソフトを使ったライフプラン

FP名人、Financial Teacher System(無料)

勿論、メットライフ生命のライフプランソフトでも大丈夫です。

今から、ライフプランを実践していきます。

皆さんが、お使いのライフプランソフトで、同じように出来るか、確認しながら、お聴きください。

# ライフプラン

## 実践サンプル

- 鈴木 一郎 35歳 ヤマハ発動機
- 鈴木 さやか 32歳 磐田病院
  
- 太郎 5歳 新貝保育園
- 華 3歳 新貝保育園
  
- 土地から購入予算5,500万円

# ライフプラン実践

はじめに

①先日のセミナーは、如何でしたか？

受講前と受講後に何かお気持ちの変化は、  
ありましたか？

②本日は、ライフプランということで、

よろしいですね！ライフプランは、  
今までに、やったことは、ありますか？

将来の人生計画をお金を中心に入ってくるお金、出ていくお金を  
シミュレーションして、老後にお金が足りるのか？  
を確認することが、目的になります。

# ライフプラン

ライフプランを行う前に、皆さんにお伝えしていることがあります。

今から、〇〇さんの将来のお金のことについて、色々とお聴きしていきます。  
年収、貯蓄額、お子様の教育方針等

これは、興味本位で、お聴きしているのではなく、必要でお聴きしていますので、ご容赦ください。

また、色々と質問しますが、全て正確に、隠さず、本当のことを答えてください。  
というつもりはありません。言える範囲で、お答え頂ければ大丈夫です。

但し、なるべく正確にお答え頂いた方が、結果も実態に近いものになります。  
そこを、ご理解の上お答えください。

# ライフプラン

また、私は、ライフプランをする時には、ほかのFPよりも厳しい結果となることが多いです。

結果として、60%～70%の方々が将来、お金が不足します。もし、そういう結果になったとしても、がっかりしないでください。普通のこと！です。

どうしたら、OKになるか、改善策まで行いますので、ご安心ください。

逆に、最初からOK！だった場合は、自信を持ってください！

では、始めましょうか？ よろしいでしょうか？

# FP名人

FP名人<sup>®</sup>  
エフピー

家族構成 | 住所 | その他

作成日 R3.12.6   ←本日セット   計算基準日 R4.3.31   基準年齢は計算基準日に  
基づき計算されます

	姓	お名前	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 世帯主	鈴木	一郎 様	S61.4.4	35 歳	男性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者		さやか 様	H1.11.28	32	女性 ▾
		結婚日	H26.3.10	※結婚日は配偶者の国民年金の 第3号被保険者の判断等に使用します。	

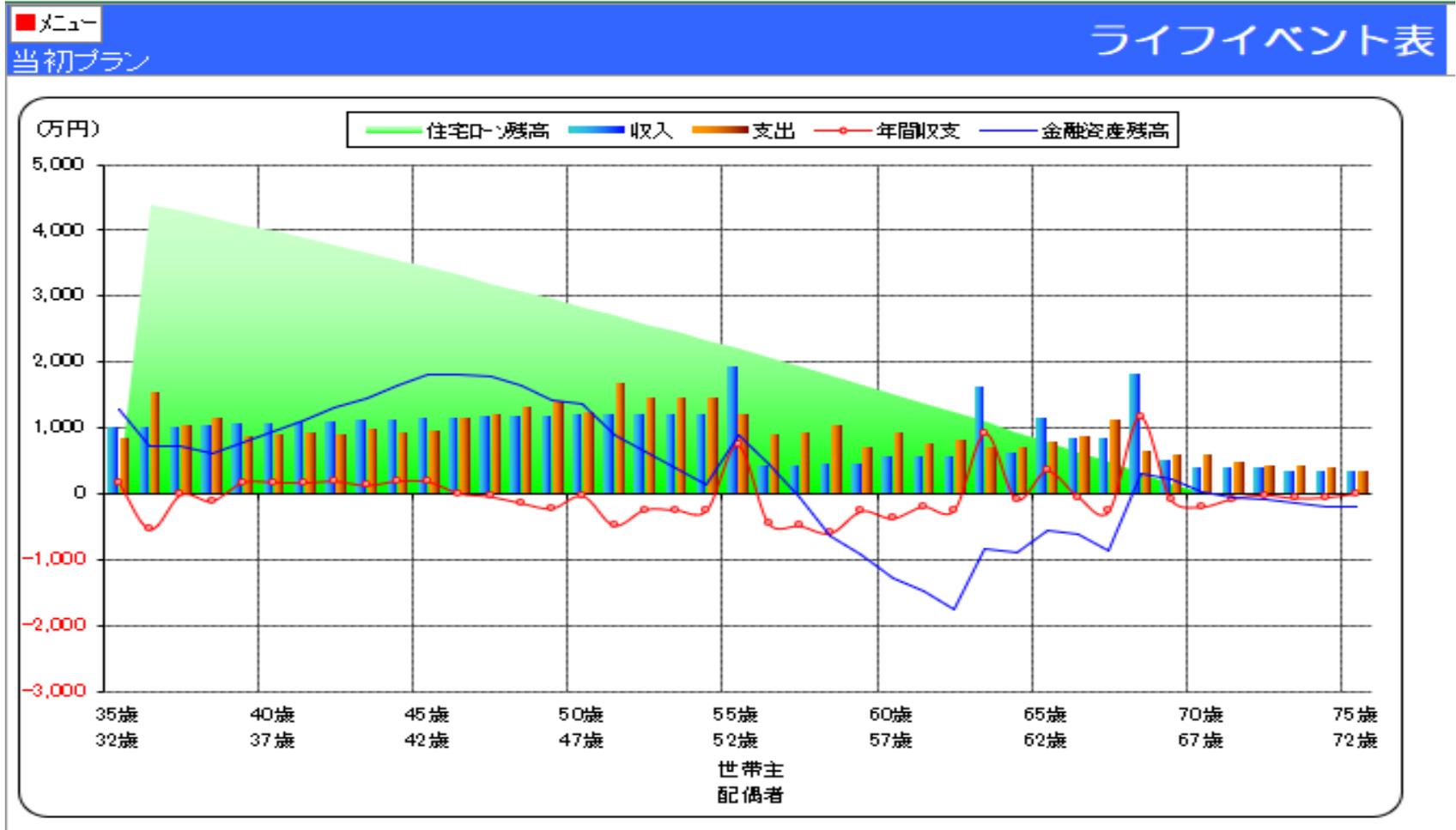
  

	お名前	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 第1子	太郎 様	H28.11.16	5 歳	男性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 第2子	華 様	H30.5.31	3	男性 ▾
<input type="checkbox"/> 第3子			-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> 第4子			-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> 第5子			-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> その他家族1			-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> その他家族2			-	男性 ▾

※その他家族は扶養控除の対象になりません。



# 当初プラン



# 第5回の課題③

みなさんが利用可能なライフプランソフトを使って、  
ライフプランの練習をしてください。  
最低1件

住宅購入予定者がベスト(他の方でも可)  
老後にお金が残っているか？  
を意識して、やってみてください。

やった方の属性と感想を報告してください。

**班長がまとめてFBグループへ 期日12月16日(木)**

# 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5回の課題①

**理想のお客様をさらに具体的に設定**

**家族の名前を付けて、より具体的に設定！**

**それぞれの家族の趣味、習い事、休日の過ごし方  
よく行くお店、仲の良いお友達等**

**具体的に、実在する場所、名称で、設定してください**

**班長がまとめてFBグループへ 期日12月16日(木)**

# 第5回の課題②

提携したい工務店さんに優先順位を付けてください

ベスト3は、本命としてください

①ローンセミナーから攻めるか

②ライフプラン営業から攻めるか

パターンを決める

いつ、どこからアプロウチするかを決めてください

将来の日付、建材メーカー経由なのか、直接か

その準備にどれくらいかかるかを考慮に入れて設定

**班長がまとめてFBグループへ 期日12月16日(木)**

# 第5回の課題③

みなさんが利用可能なライフプランソフトを使って、  
ライフプランの練習をしてください。  
最低1件

住宅購入予定者がベスト(他の方でも可)  
老後にお金が残っているか？  
を意識して、やってみてください。

やった方の属性と感想を報告してください。

**班長がまとめてFBグループへ 期日12月16日(木)**

# タイアップビジネスにとって重要なこと

**成功の絶対条件！**

**優先順位を間違えない！**

**①顧客満足**

**②リストホルダー(提携先)の満足**

**③自分達の満足**

# 小ネタ集NO.1

- ①銀行員(支店)は住宅ローンのことは分かっていない!  
(医者も弁護士も税理士も同じ)
- ②抵当権と根抵当権、金銭消費貸借契約書(きんしょう)。
- ③銀行エリートは半沢 直樹!
- ④団信も事前審査可。保険会社は銀行、年によって変わる!
- ⑤比較サイトは使えない!(信用してはいけない)
- ⑥年利と月利 金利と利息 (残高×金利×期間)
- ⑦変動金利(未収利息)の恐怖!
- ⑧消費者物価指数の秘密! 開成高校の話!
- ⑨静岡のサッカー少年、娘のピア/発表会!
- ⑩SMAPとAKB

# 小ネタ集NO.2

- ①司法書士報酬も値切れる！
- ②神話の法則(自己紹介)
- ③フラット35の仕組み！(債権の流動化)
- ④元金均等も元利均等も結果は同じ！
- ⑤有能シェルパの話！
- ⑥連帯債務はみんな苦手！(連帯保証人との違い)
- ⑦平均点は信用出来ない！静岡県が全国ワーストになった訳
- ⑧ふるさと納税、iDeCo(イデコ)は営業(アブローチ)の武器！
- ⑨坪単価の高いハウスメーカー・工務店を狙う理由
- ⑩預金と貯金 宅急便と宅配便

# 小ネタ集NO.3

- ①ローンセンターの永年担当者は・・・なん！
- ②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
- ③銀行に紹介料をもらうのは無理！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦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？
- ⑧井上尚弥VS中学生横綱
- ⑨ケーキ屋さんトーク、ラーメン屋さんトーク
- ⑩虫歯治療とホワイトニング

# 小ネタ集NO.7

- ①変動金利VS固定金利！理系エリートを選択
- ②自己紹介の4ステップ
- ③ダーウィン理論
- ④アポロ理論(アポロ11号)
- ⑤営業とは？言葉の定義！
- ⑥記憶の司令塔 海馬 を操れ！
- ⑦購買行動心理学の秘密 人は、何にお金を払うのか？
- ⑧ペットショップの最強クロージング法
- ⑨がんになった息子を想う父親の話！
- ⑩森の天才少年

# 小ネタ集NO.8

① スーパードクターと新米ドクター

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩