

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第12期 第6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

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 プロフィール作成(ワーク)
- ⑤ 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！

ブレイクアウトルーム

この2週間の活動を振り返って

住宅ローン見直し案件の進捗

理想のお客様の設定

リストホルダーの選定

あとで、シェアして頂きます！

5分間

ふいかえり

- **返済予定表確認**
- **住宅ローン比較表作成(自動計算シート)**
- **マーケティング・工務店開拓**
- **理想のお客様を設定**
- **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)**
- **工務店とライフプラン営業**

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、確かに受領したものとします。

〔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"> ◎ 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"> ・ 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。 ◎ 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。 ◎ 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。 						
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	融資基本日番	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	I	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			
	798	0	798	0	0	0	40000000	
301227	92324	78991	13333	0	0	0	39921009	
310128	92324	79017	13307	0	0	0	39841992	
310227	92324	79044	13280	0	0	0	39762948	
310327	92324	79070	13254	0	0	0	39683878	
310430	92324	79097	13227	0	0	0	39604781	
310527	92324	79123	13201	0	0	0	39525658	
310627	92324	79149	13175	0	0	0	39446509	
310729	92324	79176	13148	0	0	0	39367333	
310827	92324	79202	13122	0	0	0	39288131	
310927	92324	79228	13096	0	0	0	39208903	
311028	92324	79255	13069	0	0	0	39129648	
311127	92324	79281	13043	0	0	0	39050367	
311227	92324	79308	13016	0	0	0	38971059	
320127	92324	79334	12990	0	0	0	38891725	
320227	92324	79361	12963	0	0	0	38812364	
320327	92324	79387	12937	0	0	0	38732977	
320427	92324			0	0	0		

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) 保証機関名 OKB信用保証
 ご融資日 3年 7月 8日 均等返済額 108,198円 返済日 26日
 ご融資額 35,900,000円 増額返済額 0円 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。

◎ご返済についてのお願い

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

④2年固定 年0.6%

償還予定明細表 (証券貸付)

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... H. 2年 5月 27日

お客様コード	〇〇〇〇〇〇	期	1	約定返済日	27日	融資期間	427 か月	振替期間	5 か月
指定預金口座	〇〇〇〇〇〇	ご融資額	29000000 円			最終返済期日	H. 05年12月27日	固定特約期間	8 4年 5月27日
ご融資日	H. 30年 5月 2日	利率	0.600000 年			商品名	北國住宅ローン(固定)・固定特約2年型		
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	内勤型返済内容		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	27840892	
20727	76466	62546	13920	0	0	0	27778256	
20827	76466	62577	13889	0	0	0	27715619	
20925	76466	62609	13857	0	0	0	27653070	
21027	76466	62640	13826	0	0	0	27590430	
21127	76466	62671	13795	0	0	0	27527759	
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	
30625	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	
40225	76466	63143	13323	0	0	0	26583921	
40328	76466	63175	13291	0	0	0	26520746	
40427	76466	63206	13260	0	0	0	26457549	

特記事項

取扱店 福井支店
TEL 0776(22)6461

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。

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 またはお借入増減	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 写付分	22-911-022	ご返済期限	令和 33 年 2 月 6 日	借入方法等	
ボーナス分	0	利率	年利 0.775	ご返済日	毎月 6 日
取 残均等加算分	0			ご返済口座	（789）大正橋支店 普通預金 口座番号 [REDACTED]
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	開始年月 [REDACTED] 年 月 日 返済期間 [REDACTED] 年 月 日 返済回数 [REDACTED] 年 回
ご返済金額のお取扱い	A	サービス	短期プライムレート 連動長期貸出金利		

このご返済のお知らせは、ご返済いただきました変動金利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				支払利息額	ご返済後残高		
		毎月分	ボーナス分	毎月分	ボーナス分	毎月分	ボーナス分	毎月分	ボーナス分		元金	利息	ボーナス分
03.07.06	72,059	57,263	0	14,796	0	0	0	0	22,853,759	22,853,759	0	0	
03.08.06	72,059	57,300	0	14,759	0	0	0	0	22,796,459	22,796,459	0	0	
03.09.06	72,059	57,337	0	14,722	0	0	0	0	22,739,122	22,739,122	0	0	
03.10.06	72,059	57,374	0	14,685	0	0	0	0	22,681,748	22,681,748	0	0	
03.11.06	72,059	57,411	0	14,648	0	0	0	0	22,624,337	22,624,337	0	0	
03.12.06	72,059	57,448	0	14,611	0	0	0	0	22,566,889	22,566,889	0	0	

* ご返済日が休日の場合は、翌営業日になります。

⑥変動金利 年0.95%


南都銀行 事務センター
〒630-0000 京都府南宮崎町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

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
内 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
内 半年返済分	0 円	利率	年初 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	0
03.02.28	70,565	52737		0	17828	0
03.03.30	70,565	52779		0	17786	0
03.04.30	70,565	52821		0	17744	0
03.05.30	70,565	52863		0	17702	0
03.06.30	70,565	52905		0	17660	0

*ご返済日が銀行休業日の場合は、翌営業日になります。

⑥変動金利 年0.95%


南都銀行 事務センター
〒630-0000 奈良市南宮崎町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	年初	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。

⑦変動金利 年0.975%

借入先名 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

借入金額 元利均等返済	13,337,042	借入日	平成 22年 1月 29日	返済方法	元利均等返済
元金	13,337,042	返済期間	令和 14年 1月 6日	返済方法等	
ボーナス分	0	利率	年利 0.975	返済日	毎月 6日
最終加算分	0	利率変動幅	0.000	返済口座	(201) 普通
返済金額変更の有無	無 (5年总直し)	増減条件		返済月	月と 月
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。	返済条件	短期プライムレート 連動長期貸出金利	返済年	年毎

このご返済のお知らせは、ご選択いただきました金額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	
		元金	ボーナス分	元金	ボーナス分			元金	ボーナス分
03.07.06	110,570	99734	0	10836	0	0	13,237,308	13,237,308	
03.08.06	110,570	99815	0	10755	0	0	13,137,493	13,137,493	
03.09.06	110,570	99896	0	10674	0	0	13,037,597	13,037,597	
03.10.06	110,570	99978	0	10592	0	0	12,937,619	12,937,619	
03.11.06	110,570	100059	0	10511	0	0	12,837,560	12,837,560	
03.12.06	110,570	100140	0	10430	0	0	12,737,420	12,737,420	

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御留意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	特 定 番 号	当初のごご融資日	ご 融 資 金 額
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			

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 提携企業コード



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	円 57,652	円 79,770	301	普通	

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

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

⑪フラット35 年1.27%

利用内容のご案内 (16条書面)

本書面は、貸付契約の取扱いに基き、ご利用内容と事前にご案内するもので、契約上の詳細は貸付契約書に記述のとおりであり、ご契約の二書面となります。

返済開始日 (返済開始)	毎月5日 1日現在の繰上返済累計 (返済額ごとの返済は元金引当)	フラット35融資金額	29,300,000 円
借付期間(返済元)	18年	融資手数料	426,376 円
融資種類(商品名)	特約返済方式優遇型(フラット35)	新借債(特約金利利息)	新借債(一括)
融資実行日	平成31年 4月23日	借付返済金(元金のみ多額返済)	74,404 円
返済期間	35年(420期)	収入印紙代(フラット35融資分)	20,300 円
ローン保証会社		土地のなご融資返済金	0 円
		土地のなご融資利息	0 円
		収入印紙代(土地のなご融資分)	0 円
		返済用計	221,180 円
		実行時 差引振込金額	29,078,820 円

利率 (元金計算とし、月利率の欄は年百分率の百割の計算とします)	内容	借付期間ごとの返済額			元金均等返済 毎月の元金返済額
		3年間	5年間	10年間	
年 0.77% まで 平成30年 4月23日 元金均 1.02%	毎月 返済分	2,930 円	79,630 円	82,516 円	円
平成31年 4月23日 元金均 1.27%	6ヵ月毎 ボーナス 返済分	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	毎月の返済分の元金返済額と元金均等返済額との差額を年百分率で計算
元金均等返済	元金均等返済額と元金返済額との差額を元金均等返済額で計算

⑬変動金利 年1.775%

※全口限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	償還期間	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	日 20年 6月 3日	利率	1.775000 %		商品名	SM給：0、1、新規、外、保がん、平、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	17390504	
30827	80325	54454	25871	0	0	0	17436350	
30927	80325	54534	25791	0	0	0	17381816	
31027	80325	54615	25710	0	0	0	17327201	
31127	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
------	--	------------------------------

野 紀 陽 銀 行

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
 茗丁目参番館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	
[顧客番号]		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27日から		から		から	
融資金額 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	
金利区分 1	融資金額 25,000,000 円	割賦金 等	利率	1.640 %		1.940 %		%		%	
	毎月 25,000,000 円		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
	ボーナス		毎月		円	ボーナス		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
	ボーナス		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	[口座番号]			

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	旧標準金利	新標準金利	差額額
令和3年11月11日	3269488	2645	2645	2725	2725	0000
前月のご返済額	前月ご返済額	旧毎月のご返済額	旧月ご返済額			

標準金利長期貸出標準任意 (3年10月18現在 2.725%)

2. 変更後の返済予定表

お借付番号	返済番号	内訳ご返済日	返済ご融資残高	内定ご返済額	内定ご返済額	ご融資期間	返済期満日	返済区分
		17-610	14000000			7-610		借入期間内利息

期次	約定返済日	返済額	内定返済額	内定返済額	返済日数	残高	未払利息
*日割額より繰上						3130951	
198	3/12/10	76398	69497	6901*1		3061454	
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	

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	約定期返済日	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			
30907	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。
------	------------------------------	--

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 %

ご借入日 2016年10月11日 貸出期日 2050年10月12日 返済日 12日

ご借入額 38500000円 内ボーナス分 5000000円

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

18年固定 年0.68%

払込のご案内

3- 3-20

062 元利均等返済方式 91027- 5-20 027- 5-20 6,480 45000

MOJ-DYASIAE

18-800,000075- 4-20 01 076 113-423 113-423

期	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
49	8	3- 6-21	113-423	117,257	14,146	1	28,810,468		
50	8	3- 8-20	113-423	117,222	14,100	1	28,765,145		
51	8	3- 8-20	113-423	117,296	14,032	1	28,717,755		
52	8	3- 3-21	113-423	117,456	13,967	1	28,669,299		
53	8	1-10-20	113-423	117,521	13,908	1	28,621,776		
54	8	1-11-22	113-423	117,589	13,854	1	28,575,187		
55	8	1-12-20	113-423	117,656	13,797	1	28,529,531		
56	8	4- 1-20	113-423	117,722	13,740	1	28,483,868		
57	8	4- 2-21	113-423	117,787	13,684	1	28,438,019		
58	8	4- 2-22	113-423	117,854	13,627	1	28,391,981		
59	8	4- 4-28	113-423	117,922	13,569	1	28,345,760		
60	8	4- 5-20	113-423	117,990	13,513	1	28,299,250		
61	8	4- 6-20	113-423	118,058	13,457	1	28,252,454		
62	8	4- 7-20	113-423	118,127	13,400	1	28,205,071		
63	8	4- 8-22	113-423	118,196	13,343	1	28,157,001		
64	8	4- 9-20	113-423	118,257	13,286	1	28,108,624		
65	8	4-10-20	113-423	118,318	13,229	1	28,060,000		
66	8	4-11-21	113-423	118,379	13,172	1	28,011,300		
67	8	4-12-20	113-423	118,438	13,115	1	27,962,451		
68	8	5- 1-20	113-423	118,498	13,057	1	27,913,325		
69	8	5- 2-21	113-423	118,557	12,999	1	27,863,952		
70	8	5- 3-20	113-423	118,616	12,942	1	27,814,472		
71	8	5- 4-20	113-423	118,677	12,884	1	27,764,847		
72	8	5- 5-22	113-423	118,738	12,827	1	27,715,151		

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) 作成日 平成 31年 4月 19日

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

1 ページ

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

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	85,889	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	19,800,085	
25	3-5-3	86,038	11,550	97,589	19,714,146	
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	19,455,626	
29	3-9-3	86,240	11,349	97,589	19,369,486	
30	3-10-3	86,291	11,298	97,589	19,283,346	
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	

203年固定 年0.8%

定期預金簿

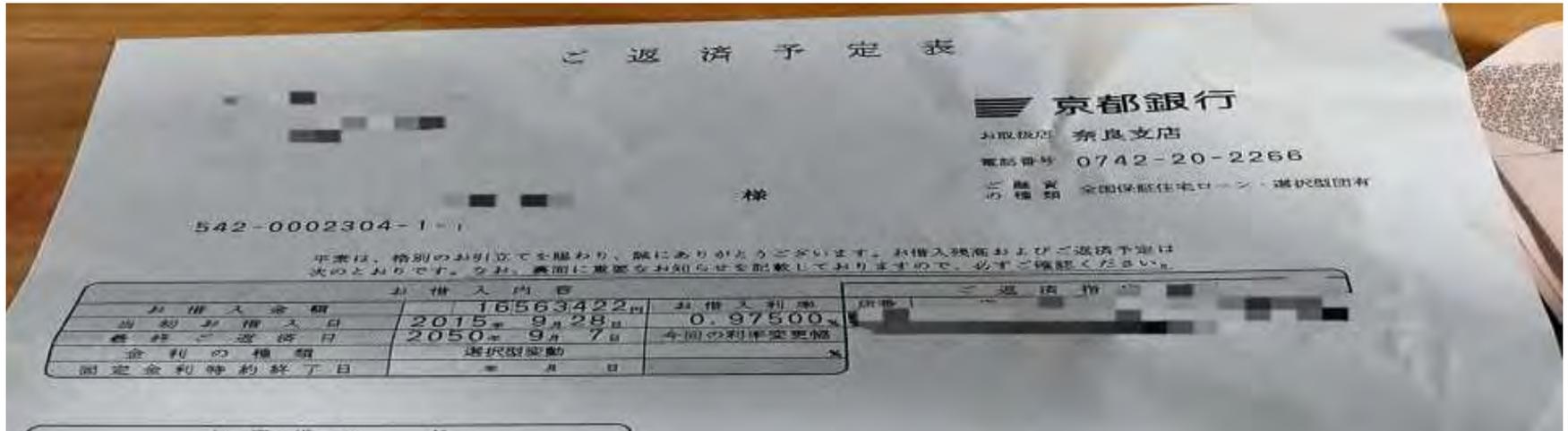
2021-10-31

1,510,000

0.800000

年月日	種別	金額	利率	利息	残高
2021-10-31	入金	1,510,000			1,510,000
2022-01-01	利息		0.800000	1,008	1,511,008
2022-04-01	利息		0.800000	1,008	1,512,016
2022-07-01	利息		0.800000	1,008	1,513,024
2022-10-01	利息		0.800000	1,008	1,514,032
2023-01-01	利息		0.800000	1,008	1,515,040
2023-04-01	利息		0.800000	1,008	1,516,048
2023-07-01	利息		0.800000	1,008	1,517,056
2023-10-01	利息		0.800000	1,008	1,518,064
2024-01-01	利息		0.800000	1,008	1,519,072
2024-04-01	利息		0.800000	1,008	1,520,080
2024-07-01	利息		0.800000	1,008	1,521,088
2024-10-01	利息		0.800000	1,008	1,522,096

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)
				15563422
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

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
		注定20.0%借換応協固定連携型	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	振替店種	振替口座番号			
23,968,490		0	利息後取	6ヶ月	7193-031	普通003***1			
変更日	作成理由	利率変更予定日							
	利率変更	3-12- 7							

利率を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	82,364	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	83,094	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		498,296	116,023	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。

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2-0
 01
 TEL 052(361)8105

作成日
 (No. 4) 平成 27年 3月 2日

証券貸付 ご融資明細表

ご融資の目的は、ご返済の滞りなく、お取引先様へお支払いいただくためです。ご返済の滞りなく、お取引先様へお支払いいただくためです。ご返済の滞りなく、お取引先様へお支払いいただくためです。

取組番号	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	全国保証カーローン	27年3月2日	27年3月3日	72回	1.10000%	元金均等	固定金利

当初ご融資金額	現在ご融資金額	元金均等返済ご返済の元金	元金均等返済ご返済の元金
40,840,000円	40,840,000円	40,840,000円	0円

返済期間	定率年月	返済元金(元金)	返済元金(元金)	お取引先店名	科目	口座番号
27年3月	3	0円	0円	八田支店	普通預金	

返済回数	返済年月日	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		今期支払額	繰上累計	
75	33.6.3		129614	98644	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	32993812			
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	32196294			
91	34.10.3		129614	100101	29513	32096197			
92	34.11.4		129614	100193	29423	31996004			
93	34.12.3		129614	100285	29332	31895719			
94	35.1.4		129614	100377	29242	31795342			
95	35.2.3		129614	100469	29153	31694873			
96	35.3.3		129614	100561	29063	31594312			
97	35.4.3		129614	100653	28974	31493659			
98	35.5.8		129614	100745	28885	31392914			
99	35.6.6		129614	100838	28796	31292076			

(注1) 利率が上げられず定期的にお利息がご返済額を超過する場合は、その超過額を非払お利息とします。
 (注2) 未払お利息が発生している場合、ご返済額は非払お利息、その他のお利息、元金の順に支払われます。
 (注3) 変動金利の場合、上記返済予定明細はご返済予定は、実際の返済明細と異なる場合があります。
 (注4) 本表、上記返済予定明細は、金利変動により返済金額が異なる場合があります。金利変動の発生後返済されるご返済額に基づきご返済額を修正いたします。

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。よろしくお願ひ申し上げます。

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	据置期間	か月
指定預金口座	ご融資額	1,620,000円	利率	1.575000%	最終返済期限	R 24年 9月27日		
ご融資日	R 19年 9月27日	270,000円	返済月	1月と7月	商品名	住：がん保険スペシャル (通常外枠単独)		
ボーナス増額返済分	元金	270,000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	お利息	元金	お利息			
30727	89019	27783	11027	0	0	0	10165564	
30827	38790	27799	10991	35870	14389	0	10137765	
30927	38790	27836	10954	0	0	0	10109929	
31027	38790	27872	10918	0	0	0	10082057	
31129	38790	27908	10881	0	0	0	10054148	
31227	38790	27944	10844	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。よろしくお願ひ申し上げます。

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	据置期間	か月
指定預金口座	ご融資額	1,680,000円	利率	1.575000%	最終返済期限	R 25年 7月27日		
ご融資日	R 20年 7月24日	300,000円	返済月	1月と7月	商品名	住：がん保険スペシャル (通常外枠単独)		
ボーナス増額返済分	元金	300,000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	お利息	元金	お利息			
30727	100559	30787	12795	40032	16943	0	11830359	
30827	43582	30827	12755	0	0	0	11799532	
30927	43582	30867	12715	0	0	0	11768665	
31027	43582	30908	12674	0	0	0	11737757	
31129	43582	30949	12633	0	0	0	11706808	
31227	43582	30989	12593	0	0	0	11675819	

取扱店 大阪支店
06(6343)1122

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	旧毎月のご返済額	旧ボーナス返済額			
	新増額返済額		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

お客様番号	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	定済新賦払 定済ボーナス払 ご返済口保	返済区分	
		17 610	14000000				返済期間内利息	
期次	利率返済日	毎月のご返済額		計算日数 元月日数		残 高	未払利息	
		内元金ご返済額	内利息返済額					
* 日割額上り繰越							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		

②6 変動金利 年0.825%

済 予 定 表


京都銀行
 取扱店 富野荘支店
 電話番号 0774-54-2211
 口座種別 金利優待型住宅(保証人・国庫)

様

平素は、精算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。

お借入内訳		お借入利率	
お借入金額	27020972円	お借入利率	0.82500%
返済お借入日	2014年3月13日	今回の利率変更幅	
最終ご返済日	2049年3月27日		
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	900814	784338	116476	2611658
2015 1 10	900814	784337	116477	2523181
2015 2 18	900814	784337	116477	2434704
2015 4 8	900814	784337	116477	2346227
2015 5 27	900814	784337	116477	2257750
2015 7 16	900814	784337	116477	2169273
2015 8 31	900814	784337	116477	2080796
2015 10 20	900814	784337	116477	1992319
2015 12 9	900814	784337	116477	1903842
2016 1 28	900814	784337	116477	1815365
2016 3 17	900814	784337	116477	1726888
2016 4 6	900814	784337	116477	1638411
2016 5 26	900814	784337	116477	1549934
2016 7 15	900814	784337	116477	1461457
2016 8 30	900814	784337	116477	1372980
2016 10 19	900814	784337	116477	1284503
2016 11 7	900814	784337	116477	1196026
2016 12 27	900814	784337	116477	1107549
2017 2 16	900814	784337	116477	1019072
2017 3 7	900814	784337	116477	930595
2017 4 26	900814	784337	116477	842118
2017 6 15	900814	784337	116477	753641
2017 7 4	900814	784337	116477	665164
2017 8 24	900814	784337	116477	576687
2017 10 13	900814	784337	116477	488210
2017 11 2	900814	784337	116477	399733
2017 12 22	900814	784337	116477	311256
2018 2 11	900814	784337	116477	222779
2018 3 3	900814	784337	116477	134302
2018 4 23	900814	784337	116477	45825
2018 6 12	900814	784337	116477	5825
2018 7 2	900814	784337	116477	0

*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。
 *お借入れの種別は、なおのお借入れ入庫のご住所ご氏名を表示しています。
 の記号をご参照下さい。

ふりかえり

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

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

返済予定表 管理表

自動保存 (カ) 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 管理番号

	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	防衛金利	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）

パーフェクト・カスタマー

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)

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①

【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

理想のお客様を共有

皆さんの『理想のお客様』

リストホルダーの『理想のお客様』

『理想のお客様』が共通だったら

リストホルダーのお客様は？

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)

井上さん②

古澤 高史様 (35)

トヨタカローラ大阪 (株) 花博店 マネージャー、年収 800 万

趣味：海釣り (明石大雄丸)、アウトドア (リンクス梅田)

古澤 玲子様 (30)

関電サービス (株) 守口支店 総務正社員 年収 250 万

趣味：親子カフェ巡り (コノイロハ、ハレトクモリ)、ヨガ教室 (個人教室)

古澤 翔君 (5) 守口幼稚園

習い事：マック体操教室、ビッグS (スイミング)

古澤 蓮君 (3) あけのほし保育園

習い事：ビッグS (スイミング)

貯金月 3 万三井住友定期、貯蓄 500 万 (郵便局)

学資保険 (明治安田) 月 2 万 × 2 人

家計は奥様担当、基本商談も奥様

子供のために貯蓄したいが、情報が多くて決めかねている

住宅ローン 6 年前にりそな銀行で変動金利 0.97% 守口市

近くに奥様の両親在住、子供もよく預けている

河崎哲夫 (65) 川崎加工 (自営)

河崎美津子 (60) 専業主婦

選ばれる理由！

- ①理想のお客様に
- ②リストホルダー（工務店）に

あなたが、選ばれる理由は、何ですか？

何故、〇〇さんなんですか？

『はい！それは、〇〇だからです！』

選ばれる理由！

- 工務店は、家を売りたい！
- お客様（住宅購入者）は、お金の不安を解消したい！
- みなさんが選ばれる理由は？

ブレイクアウトルーム

みなさんが選ばれる理由は？

①理想のお客様に選ばれる理由は？

②工務店さんに選ばれる理由は？

あとで、シェアして頂きます！

5分間

第6回の課題①

①理想のお客様に！

②リストホルダー(工務店さん)に！

あなたが、『**選ばれる理由！**』

をさらにじっくりとに考えてください！

班長がまとめてFBグループへ

期日**1月7日(金)**

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

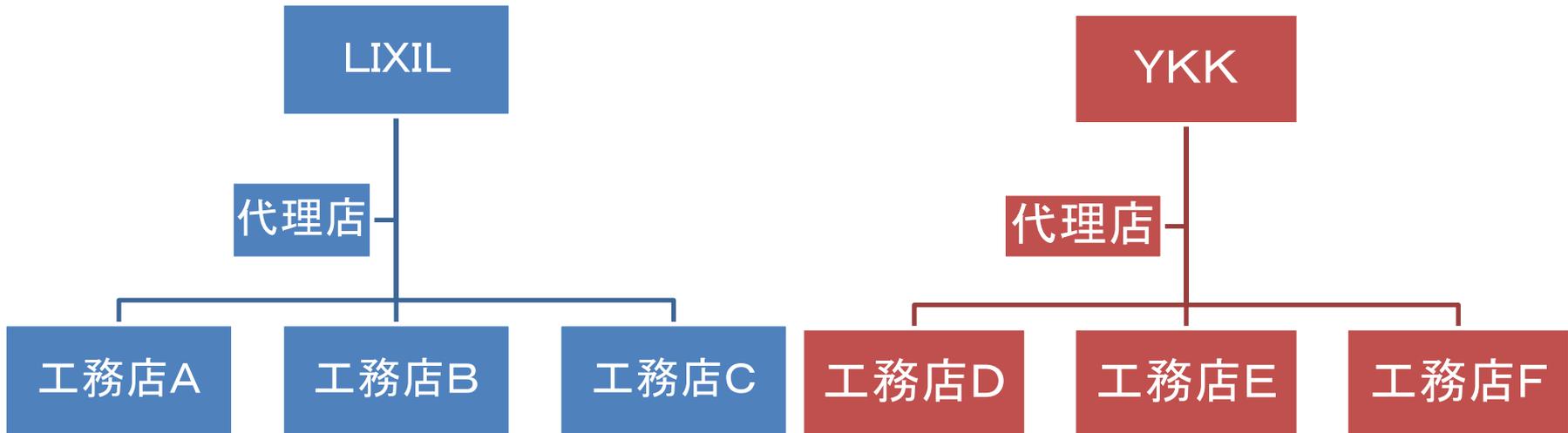
工務店に商品(建材)を売りたい!

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

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. ニューハルク工業 (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. タカラウッド

加藤さん

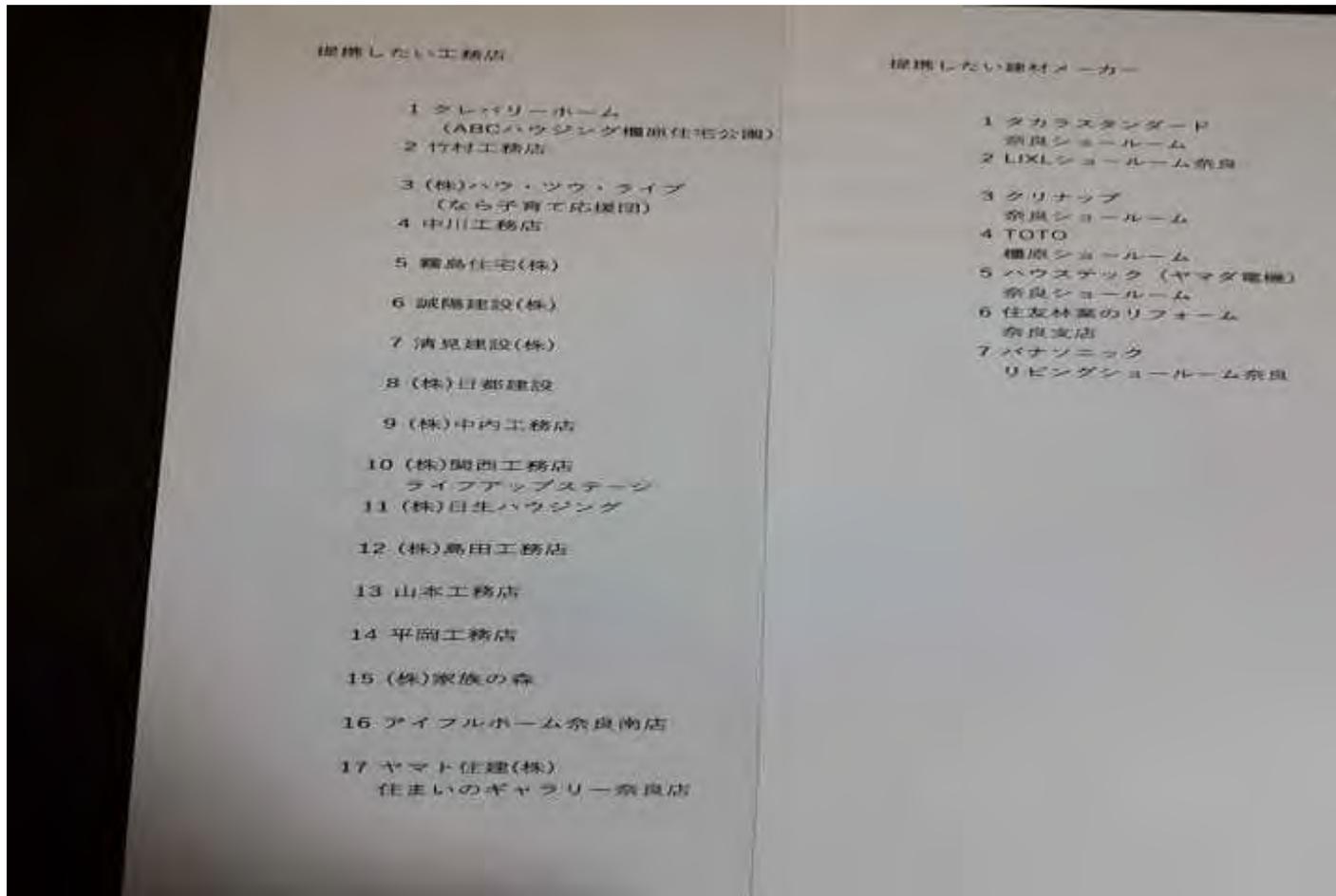
工務店(リストホルダー)

- 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



井上さん①

【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)

井上さん②

	工務店	場所	アプローチ	経由	準備・決め手
①	(株) のびのび子ども住宅	高槻市	住宅ローン	直接	子育て診断
②	(株)kicori	大阪市	住宅ローン	直接	子育て診断
③	(株)じょぶ	東大阪市	住宅ローン	直接	
④	(株) 穂工務店	箕面市	ライフプラン	直接	
⑤	(株)木又工務店	四条畷市	住宅ローン	直接	老舗
⑥	(株)小林工務店	高槻市	住宅ローン	直接	SNS、通信
⑦	グランドリビング	豊中市	住宅ローン	直接	
⑧	(株)越智工務店	芦屋市	住宅ローン	直接	芦屋で50年
⑨	(株)柿本工務店	守口市	住宅ローン	直接	練習
⑩	(株)アーバンコキタ	守口市	住宅ローン	直接	練習

工務店さんに貢献

- ①住宅ローン相談
 - ②子育て診断イベント
 - ③セミナー集客のお手伝い
 - ④ライフプラン営業
-
- ⑨⑩にて練習→いつやるか？
-
- ①②③には、いつ行きますか？

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、包み隠さず、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®

プロフィール

収入

生活費

お子さま

お住まい

その他

貯蓄・運用

老後

万一の備え

環境設定

統計データ

計算実行

OK

操作ガイド

家族構成
住所
その他

作成日

←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	<input type="text" value="鈴木"/>	<input type="text" value="一郎"/> 様	<input type="text" value="S61.4.4"/>	35 歳	男性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者		<input type="text" value="さやか"/> 様	<input type="text" value="H1.11.28"/>	32	女性 ▾
		結婚日 <input type="text" value="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	<input type="text" value="太郎"/> 様	<input type="text" value="H28.11.16"/>	5 歳	男性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 第2子	<input type="text" value="華"/> 様	<input type="text" value="H30.5.31"/>	3	女性 ▾
<input type="checkbox"/> 第3子	<input type="text"/> 様	<input type="text"/>	-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> 第4子	<input type="text"/> 様	<input type="text"/>	-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> 第5子	<input type="text"/> 様	<input type="text"/>	-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> その他家族1	<input type="text"/> 様	<input type="text"/>	-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> その他家族2	<input type="text"/> 様	<input type="text"/>	-	男性 ▾

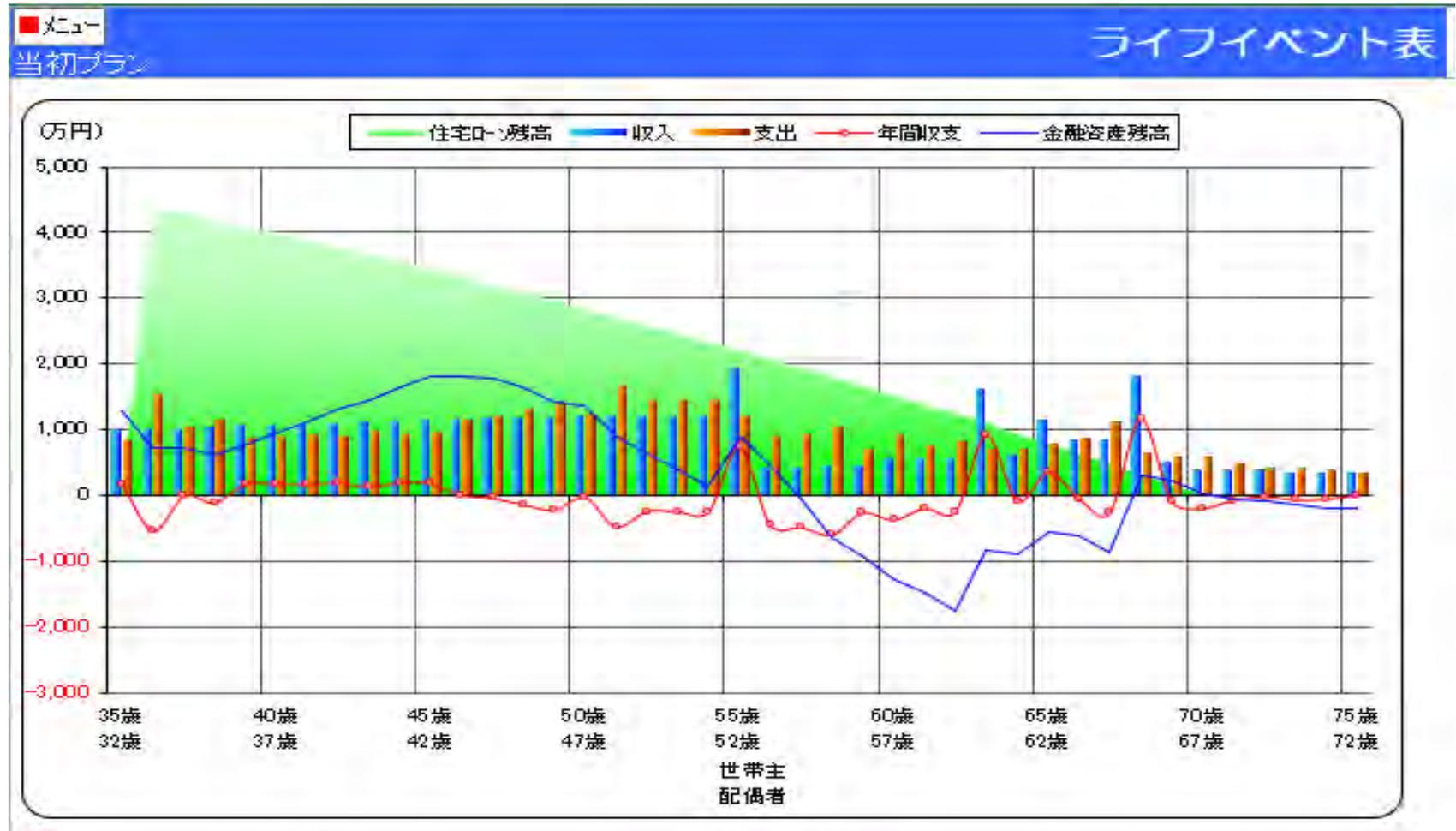
※その他家族は扶養控除の対象になりません。



2.現在の収入と支出の状況

収入の部		支出の部	
世帯主収入	580万円	基本生活費(※)	288万円
配偶者収入	396万円	住宅関連費	90万円
その他収入	24万円	住宅ローン返済	
収入合計	1,000万円	支払保険料	48万円
税・社会保険料	▲251万円	子ども関連費	86万円
		その他借入金	
		その他支出	51万円
		使途不明金・余剰費	19万円
		貯蓄額	167万円
		持ち出し分	
		(※) 基本生活費とは、食費・光熱水道費・被服費・通信 交通費・医療費・家事交際費・こづかい等です。	
可処分所得合計	749万円	支出合計	749万円
		(税・社会保険料を除く)	

当初プラン



- ライフプラン実践

第6回の課題②

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

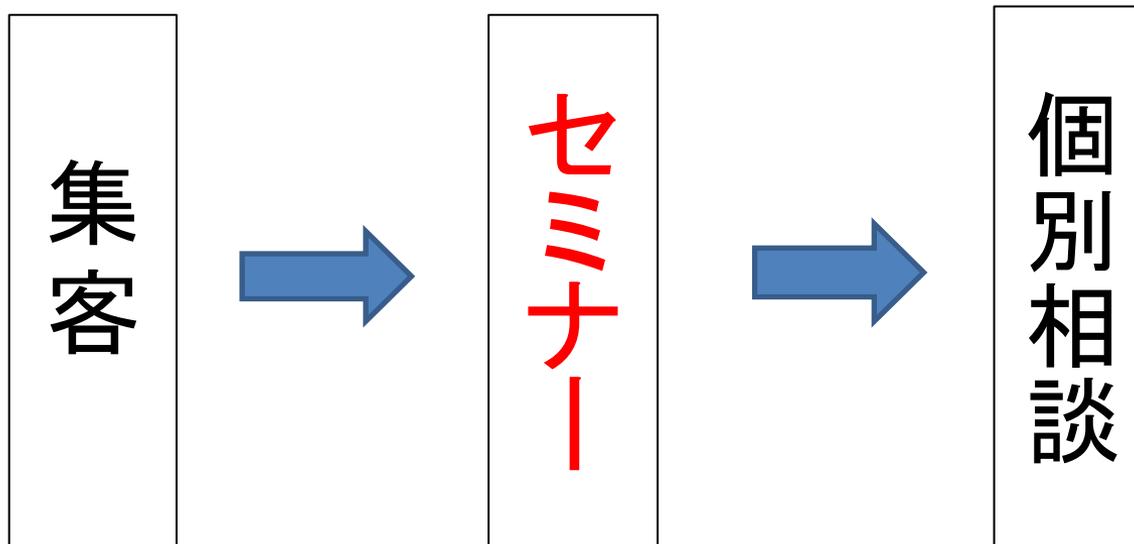
住宅購入予定者がベスト(他の方でも可)
老後にお金が残っているか？
を意識して、やってみてください。

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1月7日(金)

自己紹介について

ポジション(選ばれる理由)



伝え方(ストーリーテリング)

ポジション(選ばれる理由)

プロフィール

鴨藤 政弘 (かもとう まさひろ)

1965年生まれ、浜松市出身。

妻、長男29歳 長女27歳 愛犬(めい)12歳

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校、

浜松西高等学校(テニス部、副部長)立命館大学経済学部卒。

地方銀行にて企業融資、不動産プロジェクト、住宅ローン等を担当。

2001年外資系生命保険会社入社後、ハウスメーカーや
工務店の住宅購入者に対するコンサルティングに特化。

年間120件、累計3,000件を超える住宅ローンアドバイスを行ってきた

浜松NO.1 住宅ローンアドバイザー。火災保険のスペシャリスト。

全国のFP向けセミナーの講師も行っている!

2017年 独立 鴨藤FP事務所開設 協会理事に就任

資格、ファイナンシャルプランナー、住宅ローンアドバイザー
相続診断士、宅建主任 等

<メディア・執筆>

- 不動産だより、ie-bon (地域住宅情報誌)
- 住宅金融支援機構主催 「住宅ローンセミナー」 講師
- FP研究所 セミナー講師
- 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 特別講師
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

親近感



権威性

フコ向けセミナー(東京)



全国のFP向けセミナー



自己紹介

自己紹介は、セミナーのキモ
セミナーの目的は、個別相談に移行してもらうこと

①親近感

②権威性

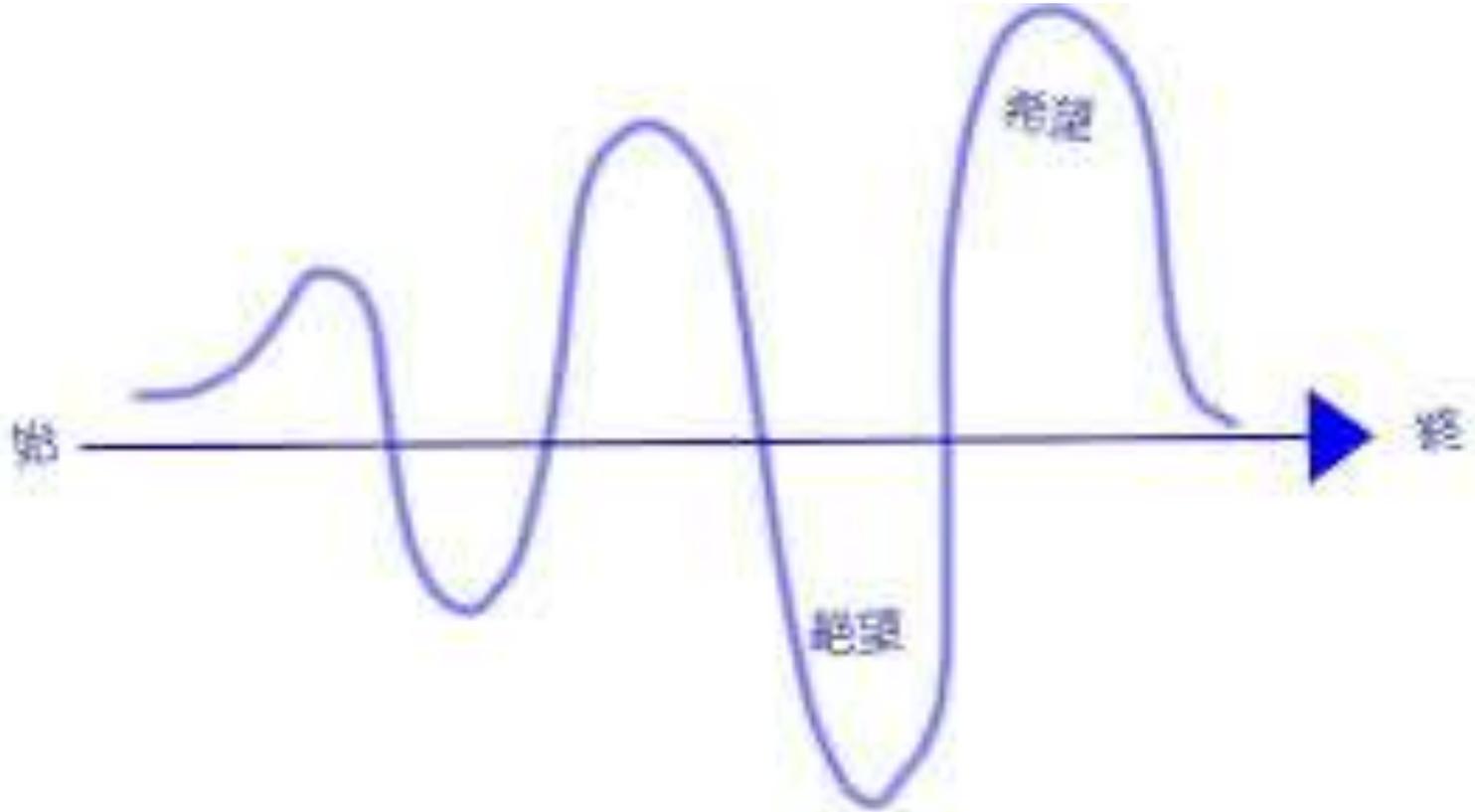
この人に相談したいと思わせることが重要！

神話の法則 を利用するのも効果的

神話の 法則



神話の法則



自己紹介の作成

①親近感

『神話の法則』 ジョセフ・キャンベル 英雄の旅

親しみやすさ

家族 動物 趣味 スポーツ 食べ物

出身校 出身地 ○○と呼ばれている

共通項(…一緒ですね)を意識して入れる

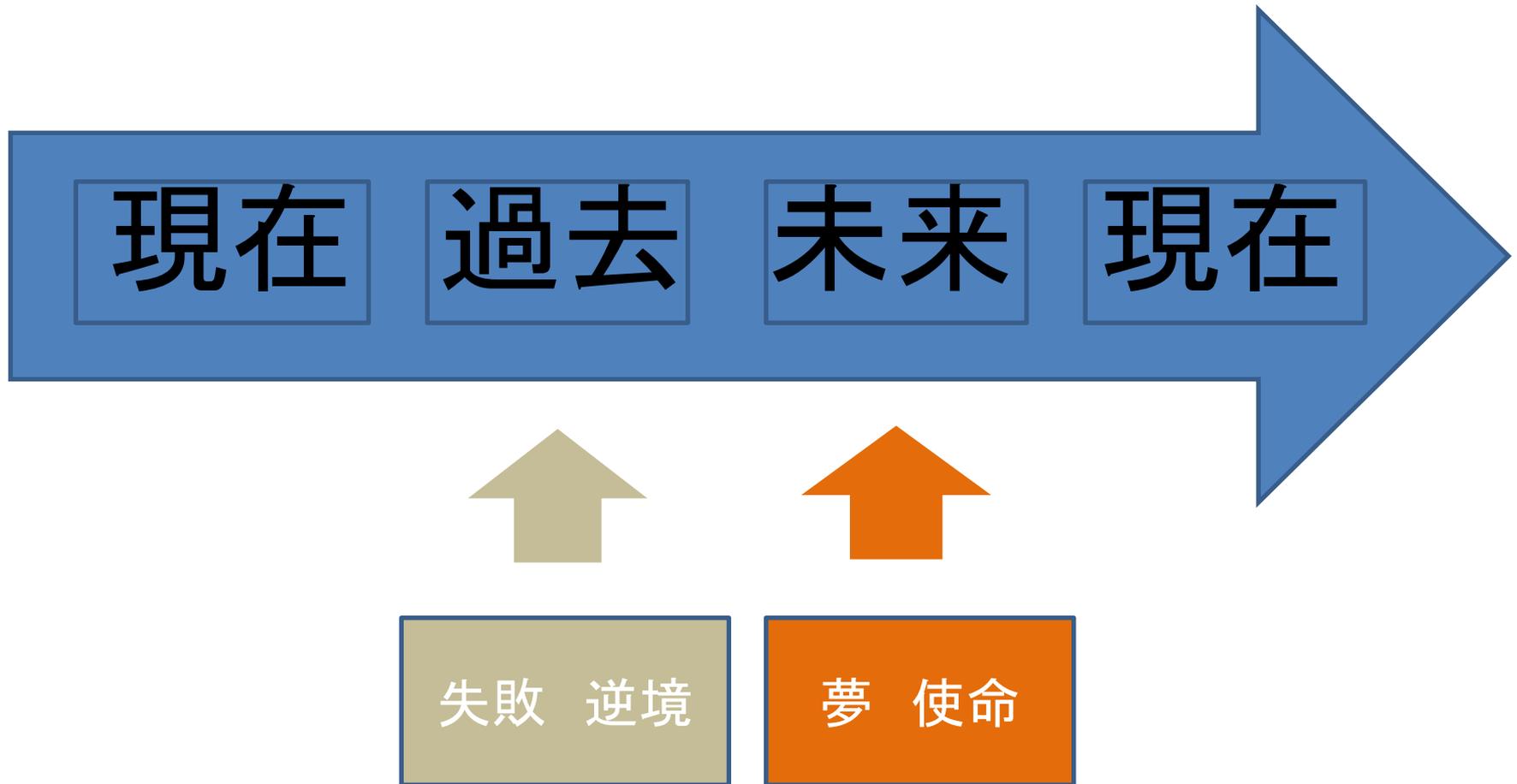
ラポール

過去の共有

共通点を発見してもらおうように

情報を具体的に、伝えましょう！

自己紹介の4ステップテンプレート



自己紹介

ベネフィット(お客様の素敵な未来)

あなたが○○になる

あなたが○○を得る

メリット(特徴・利点・スペック 私メッセージ)

私は、○○なこと出来ます

ビジョン

私は、○○します！

自己紹介

ベネフィット型が理想

実績 = 証拠写真を見せる

専門家なので安心してください！

ビジョン型でも良い

こういう考えで、こうなりたい！

こうなります！そのために今こうしています！

自分発見のワーク

『自分発見のワーク』 良いところ 1人1分
褒められ慣れる！

- ①グループのメンバー(他人)を褒めてください
- ②見た目で『○○さんって、○○そうですね！』
- ③雰囲気気で『○○さんって、○○じゃないですか？』

褒められている方は、遠慮せず、

『有難う、よく言われます！』

ブレイクアウトルーム

各グループ 5分 3人×1分+交代

Aさん 褒められる Bさんタイムキーパー

Bさん、Cさん、Bさん、Cさん・・・に褒められる

Bさん 褒められる Cさんタイムキーパー

Cさん、Aさん、Cさん、Aさん・・・に褒められる

Cさん 褒められる Aさんタイムキーパー

Aさん、Bさん、Aさん、Bさん・・・に褒められる

自分発見のワーク

やってみて

どうでしたか？

自己紹介作成のヒント

自分の良いところを遠慮せず・・・ 1人3分

①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。

資格、実績、これなら人に教えられること

②何故、今この仕事をしているのか？

③これからやりたいこと(夢や目標)

自己紹介作成のヒントにしてください

自己紹介（自分発見）のワーク

ブレイクアウトルームに行きます（10分間）

自分物語 3分間 自慢大会

①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。

資格、実績、これなら人に教えられること

②何故、今この仕事をしているのか？

③これからやりたいこと（夢や目標）

タイマーを用意して 一人3分間

終わった人が、タイムキーパー はじめはCさんかDさん（最後の人）

シェアは後でしますので、ひとりが終わったら拍手で交代

終わったら、メインに戻って来てください

自己紹介(自分発見)

- ①以前していた仕事、自慢話、武勇伝。
資格、実績、人に教えられること
- ②何故、今この仕事をしているのか？
- ③これからやりたいこと(夢や目標)

グループの他の方からみて、自己紹介に入れた方が良いと思うことを教えてあげてください。

自分発見シェアタイム

Aさんから順番に

他の方から自己紹介に入れた方が良いと思うこと

をシェアしてあげてください！

Aさんの発表を聞いて、Bさん、Cさん、からAさんに、
伝えてください

ブレイクアウトルール 5分間

ひとり 1分目安 タイムキーパーは、リーダー

自己紹介の作成

ご自身のパソコンにセミナーPPTを
実践講座コンテンツサイトからダウンロード

自己紹介の部分を変更してください

ベネフィット型かビジョン型か？

写真は必ず入れてください！

魅力的なプロフィールを作成する自分への25の質問

1. あなたが自分の人生の脚本家ならば、あなたの人生の物語のタイトルは？
2. その物語は、どんな種類の物語（恋愛・冒険・喜劇・悲劇・下剋上等）？
3. あなたが学生時代（小中高大）に熱中したことは何ですか？
4. あなたが学生時代（小中高大）に辛かったことは何ですか？
5. あなたは誰のどんなことに影響を受けて進路を決めてきましたか。
6. あなたが仕事で熱中したことは何ですか？
7. あなたが仕事で辛かったことや大きな壁は何ですが？
8. あなたが仕事で最も自慢できる成果は何ですか（具体的に数値で）？
9. あなたが仕事でやり直せるとしたらやり直したい最大のものは何ですか？
10. あなたはなぜ、どのように、失敗や困難から立ち直ったのですか？
11. あなたの勇気が湧いたことは何ですか？
12. あなたが熱くなったことは何ですか？
13. あなたが夢を持てたことは何ですか？
14. あなたが本気になったことは何ですか？
15. あなたが自信や誇りを持てたことは何ですか？
16. あなたが持つこだわりは何ですか？

17. あなたが感謝したことは何ですか？
18. あなたのなりたいものや人物像は何ですか？
19. あなたの欲しいものは何ですか？
20. あなたは他人から何と言われて褒められますか（仕事・個性）？
21. あなたは他人から何と言われて注意されますか？
22. あなたが自覚している長所や提供できるメリットは何ですか（仕事・個性）？
23. あなたが自覚している短所は何ですか？
24. あなたが達成したいと思っている夢や目標は何ですか？
25. あなたは何の No.1 ですか？

以上

第6回 課題③

自己紹介を完成させる

第8回 1月24日（月）にロープレします！
課題で提出して頂いたものを
講座内で使います。

期限をお守りください！

期限 1月19日（水）
FBグループに投稿

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！

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

第6回の課題①

①理想のお客様に！

②リストホルダー(工務店さん)に！

あなたが、『**選ばれる理由！**』

をさらにじっくりとに考えてください！

班長がまとめてFBグループへ

期日1月7日(金)

第6回の課題②

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1月7日(金)

第6回 課題③

自己紹介を完成させる

第8回 1月24日（月）にロープレします！
課題で提出して頂いたものを
講座内で使います。

期限をお守りください！

期限 1月19日（水）
FBグループに投稿

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

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