

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第12期 第7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 ライフプラン実践(事例)
- ③ プロフィール作成(ワーク)
- ④ 新規向けセミナー解説
- 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し、
リストホルダーと組む！

講座終了後も

継続的に

住宅ローンのアプローチから
ご紹介により

生命保険・火災保険の契約が頂ける！

稼げて、救えるFP、保険営業パーソンになる！

ブレイクアウトルーム

この3週間の活動を振り返って

- ①住宅ローン見直し案件の進捗
- ②住宅ローンコンサルティング（お客様との関わり）

はあったでしょうか？

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**
- **マーケティング・工務店開拓！（提携）**
- **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**
- **選ばれる理由！**
- **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**
- **ライフプラン実践（鈴木 一郎さん）**

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	[REDACTED]	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。 ・ 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/通帳番号	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

お客様コード	番号	1	約定返済日	27日	融資期間	475か月	据置期間	8か月
指定預金口座	ご融資額			40000000円	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
ご融資日	H 30年 5月25日	利率		0.400000%	商品名	北國住宅ローン・団信・固定特約2年P		
ボーナス増額返済分	元金	円	返済月	月と月	保証先名			

ご返済日	ご返済額 円	内毎回返済額内容		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) 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. 25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	内借入金返済内容		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	
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	取換店 福井支店 TEL 0776(22)6461	残日の変更により、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 またはお借入増額	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
返済加算分	0			ご返済口座	（789）大正橋支店 普通預金 口座番号 []
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 （ボーナス分） 年 月 年 月
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	返済期間	年 月 年 月

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		
		元金均等	ボーナス分	元金均等	ボーナス分	元金均等	ボーナス分	元金均等	ボーナス分		元金均等	ボーナス分	
03.07.06	72,059	57,263	0	14,796	0	0	0	22,853,759	22,853,759	0			
03.08.06	72,059	57,300	0	14,759	0	0	0	22,796,459	22,796,459	0			
03.09.06	72,059	57,337	0	14,722	0	0	0	22,739,122	22,739,122	0			
03.10.06	72,059	57,374	0	14,685	0	0	0	22,681,748	22,681,748	0			
03.11.06	72,059	57,411	0	14,648	0	0	0	22,624,337	22,624,337	0			
03.12.06	72,059	57,448	0	14,611	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。

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	円	うち 毎月返済分	円
03.01.30	70,565		52696	0	17869
03.02.28	70,565		52737	0	17828
03.03.30	70,565		52779	0	17786
03.04.30	70,565		52821	0	17744
03.05.30	70,565		52863	0	17702
03.06.30	70,565		52905	0	17660

*ご返済日が銀行休業日の場合は、翌営業日になります。

⑥変動金利 年0.95%


南都銀行 事務センター
〒630-0000 京都市南区宇治町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。

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年息直し)	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実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神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	ご融資利率変更日	旧利率	0.975%	旧利子補給率	%
内容	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	15,088,818

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

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、契約上の義務や権利関係については、ご利用の二書面が優先となります。

返済開始日 (返済開始日)	毎月5日 1日現在の繰上返済累計 (返済額ごとの返済日繰上引当)	フラット35融資金額	29,300,000 円
融資約定返済日	18日	融資手数料	126,376 円
融資種類 (商品名)	特約融資在来種建設 (フラット35)	新借債(特約貸金利息)	新借債(一括)
融資実行日	平成31年 4月23日	総返済金(総返済の多寡による)	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	日本保証株式会社	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	29,078,620 円

利率 (変動計算とし、月利率の期間は年ごとの平均利率とします)	内容	返済方法			元金均等返済 毎月の元金返済額
		元金均等返済 5年間	元金均等返済 5年未満経過 する日の翌日から 5年間	元金均等返済 10年未満経過 する日の翌日から 以後の期間	
年 0.77% まで 平成30年 4月23日 から年 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 から年 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	

利率の変動等	毎月の返済分の利率は、元金均等返済の元金返済額×年利率×1/12 4ヵ月毎に繰上返済分の利率は、元金均等返済の元金返済額×年利率×1/12
新借債の予定	総返済金及び新借債の利息等が元金に付する返済済額は、年14.27%(1年6ヵ月ごと)とする計算
返済金に充当する費用	1.金融消費貸借契約費等の印紙代 2.担保設定印紙代等印紙代等 3.保証料等の返済金
返済額が超過する返済済額の内訳	金融消費貸借契約の根拠法第2条に定める通り ①新7個人保証の根拠) ②のとおり
返済の繰上返済等の定め	金融消費貸借契約の根拠法第3条に定める通り
返済額が不足する返済済額の内訳	返済済額が返済済額に不足する場合は、返済済額を繰上返済し、繰上返済

⑬変動金利 年1.775%

※全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	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	54154	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
		平成25年 9月27日	平成60年 9月14日
融資金額		期間	新規融資明細表
25,000,000 円		平成25年 9月27日から 平成35年 9月26日まで	平成35年 9月27日から 平成60年 9月14日まで
金利区分1	融資金額	利率	1.640 %
	25,000,000	元利均等	毎月 78,272 円
	毎月 25,000,000	償還割賦金	ボーナス 円
	ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎月 円
金利区分2	融資金額	利率	1.940 %
	25,000,000	元利均等	毎月 81,042 円
	毎月 25,000,000	償還割賦金	ボーナス 円
	ボーナス	元金均等償還割賦元金	毎月 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

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
3年10月18日	3269488	2.645%	2.645%	2.725%	2.725%	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日現在 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	返済額減額	繰上区分
				17,610	14000000	7,610		

期次	約定返済日	返済額	内定返済額	内定残高	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・ノブ・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

18②年固定 年0.68%

払込之案内

3- 5-20

062. 元利均等返済型借入金 91027- 5-20 827- 5-20 6,480 450203

MOJ-DYAS16E

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	117,290	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	28,622,176		
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	28,527,531		
56	8	4- 1-20	113-423	117,722	13,740	1	28,480,268		
57	8	4- 2-21	113-423	117,787	13,684	1	28,432,919		
58	8	4- 2-22	113-423	117,854	13,627	1	28,385,183		
59	8	4- 4-28	113-423	117,922	13,569	1	28,337,260		
60	8	4- 5-20	113-423	117,990	13,513	1	28,289,250		
61	8	4- 6-20	113-423	118,058	13,457	1	28,241,154		
62	8	4- 7-20	113-423	118,127	13,400	1	28,192,973		
63	8	4- 8-22	113-423	118,196	13,343	1	28,144,801		
64	8	4- 9-20	113-423	118,257	13,286	1	28,096,624		
65	8	4-10-20	113-423	118,318	13,229	1	28,048,300		
66	8	4-11-21	113-423	118,379	13,172	1	28,000,000		
67	8	4-12-20	113-423	118,438	13,115	1	27,951,451		
68	8	5- 1-20	113-423	118,498	13,057	1	27,902,925		
69	8	5- 2-21	113-423	118,557	13,000	1	27,854,322		
70	8	5- 2-28	113-423	118,616	12,942	1	27,805,672		
71	8	5- 4-28	113-423	118,677	12,884	1	27,757,047		
72	8	5- 5-22	113-423	118,738	12,825	1	27,708,411		

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。

(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	ご融資期間	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	19,628,206	
27	3-7-3	86,140	11,449	97,589	19,542,266	
28	3-8-3	86,190	11,399	97,589	19,456,326	
29	3-9-3	86,240	11,349	97,589	19,370,386	
30	3-10-3	86,291	11,298	97,589	19,284,445	
31	3-11-3	86,341	11,248	97,589	19,198,504	
32	3-12-3	86,391	11,198	97,589	19,112,563	
33	4-1-3	86,442	11,147	97,589	19,026,622	
34	4-2-3	86,492	11,097	97,589	18,940,681	
35	4-3-3	86,543	11,046	97,589	18,854,740	
36	4-4-3	86,593	10,996	97,589	18,768,799	

203年固定 年0.8%

二 返済済手定額

2021年10月31日

1,510,000

0.800000

年月日	種別	金額	利率	利息	元金
2021/10/31	入金	1,510,000	0.800000		
2022/1/13	利息		0.800000	1,040	
2022/1/13	元金				1,511,040

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	振替店舗	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		498,206	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。

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	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	注：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	2	約定返済日	27日	融資期間	420 か月	据置期間	3年 5月31日
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		か月
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	注：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
令和 3年10月 1日現在	3269488	2.645	2.645	2.725	2.725	0.000

※ 新利率適用開始日: 令和 3年11月1日

※ 変動幅: 0.000

※ 新利率適用開始日: 令和 3年10月 1日現在 2.725 (%)

2. 変更後の返済予定表

返済種別	返済額	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金	元金
元金	17,610	14,000,000	7,610	7,610	7,610	7,610	7,610	7,610	7,610
元金	3,121.0	763,980	694,970	690.1	690.1	690.1	690.1	690.1	690.1
元金	4,111	763,980	696,510	674.7	674.7	674.7	674.7	674.7	674.7
元金	4,210	763,980	698,040	659.4	659.4	659.4	659.4	659.4	659.4
元金	4,310	763,980	699,580	644.0	644.0	644.0	644.0	644.0	644.0
元金	4,411	763,980	701,120	628.6	628.6	628.6	628.6	628.6	628.6
元金	4,510	763,980	702,670	613.1	613.1	613.1	613.1	613.1	613.1

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
 二 階 書 庫
 の 種 別 金利提供型住宅(保証人・国庫)

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%
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 07	900814	788338	112476	2611256
2014 12 07	900814	788337	112477	2522779
2015 01 07	900814	788337	112477	2434292
2015 02 07	900814	788337	112477	2345805
2015 03 07	900814	788337	112477	2257318
2015 04 07	900814	788336	112478	2168831
2015 05 27	900814	784886	112328	2080344

*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。
 *お借入の種別は、なおお借入れ人様のご住所ご氏名を表示しています。
 の詳細をご参照下さい。

②7 変動金利 年1.22%

令和 2年11月13日

ローンご返済予定表 (兼利率変更ご通知)

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」、「ご融資利率変更欄」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
18-00677-001	アーバンライフ	23年 9月30日	15,029,231円	
利率見直し	ご返済預金口座	幹旋番号	当初のご融資日	ご融資金額
年2回			20年 6月20日	24,500,000円

変更内容	ご融資利率変更日	旧利率	1.225%	旧利子補給率	%
	3年 1月 1日	新利率	1.225%	新利子補給率	%
		ご融資利率変更欄	0.000%	利子補給率変更欄	%

(※ご融資残高は12月ご返済後の残高を表示しております)

(金額単位 円)

ご返済回数 151~156回分		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
約定ご返済日 年 月 日	ご返済額	元 金	今 回 利 息						
3/131	68384	53042	15342	14976189	15342				
3/228	68384	53096	15288	14923093	15288				
3/331	68384	53151	15233	14869942	15233				
3/430	68384	53205	15179	14816737	15179				
3/531	68384	53259	15125	14763478	15125				
3/630	68384	53314	15070	14710164	15070				

自動計算シート

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

保証料式/手数料式

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="¥15,029,231"/>	→	<input type="text" value="¥14,332,272"/>
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 →

和暦 → 西暦への変換はこちら

年号 →

年 ↗

自動計算シート

現在		借り換え後		金利引き下げ後	
令和4年1月31日 - 令和23年9月30日		令和4年1月31日 - 令和23年9月30日		令和4年1月31日 - 令和23年9月30日	
1.225%		0.38%		0.693%	
返済総額	¥16,127,345	返済総額	¥14,874,325	返済総額	¥15,330,695
返済金額/月	¥68,627	返済金額/月	¥63,295	返済金額/月	¥65,237
返済回数	235回	返済回数	235回	返済回数	235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	¥477,165	諸経費	¥20,000	諸経費	¥20,000
事務手数料	¥315,309	事務手数料	¥20,000	事務手数料	¥20,000
保証料	¥0	保証料	¥0	保証料	¥0
契約印紙	¥20,000	契約印紙	¥0	契約印紙	¥0
田舎生命保険料	¥0	田舎生命保険料	¥0	田舎生命保険料	¥0
登記費用	¥141,856	登記費用	¥0	登記費用	¥0
経過利息	¥0	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	一括返済手数料	¥0
原簿保証料	¥0	原簿保証料	¥0	原簿保証料	¥0
返済総額 + 諸経費	¥15,351,490	返済総額 + 諸経費	¥15,350,695	返済総額 + 諸経費	¥15,350,695
現在総額との差額	¥-775,855	現在総額との差額	¥-776,650	現在総額との差額	¥-776,650

FBにてコメント

りそな銀行の住宅ローンは、残高、残り期間、金利で考えると、見直せそうですが、残り約20年現在の返済額のまま、期間を短くして借り換えると期間は、何年になるか？計算してみてください。

- 残高14,332,272円 金利年0.38%
- 毎月の返済額 68,384円
- 期間は？ 何カ月？

ふりかえり

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！

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？

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？

工務店 攻略法！

提携先(リストホルダー)

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！

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！

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

工務店提携

優先順位を考えた上で

- ①知っているところから行け！
既に、提携関係にある先、知人等
- ②関係性が出来ているところから紹介をもらえ！
OB客、自分や知り合いが建てた工務店等
- ③話を聞いてもらえそうなところをこじ開けろ！
白地からは、難しいので、先ず、行けそうなところから

by 遠藤 晃

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

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）

課題確認

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)**

ブレイクアウトルーム

『選ばれる理由！』考えてみて、どう感じましたか？

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？

課題をやってみての感想！

あとで、シェアして頂きます！

5分間

石賀さんPC

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

石賀さんLH

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

石賀さん

① 理想のお客様に選ばれる理由

- ・ 住宅の知識がある。 体験している
- ・ 経験が豊富
- ・ 火災保険の給付の経験が豊富
- ・ お金の相談ができる (お得情報・経費など)
- ・ 安心感。 無理強いしない。

② リストホルダーに選ばれる理由

- ・ 一緒に成長・貢献
- ・ 理想のお客様の共有 (想いの理想)
- ・ 住宅情報に詳しい (経費など含む)
- ・ 安心して任せられる存在
- ・ 他社と全国の情報も詳しい。
- ・ 374-750-
- ・ 紹介。

浅田さんPC

- 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

浅田さんLH

＜ 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. タカラウッド

浅田さん

① 理想のお客様に選ばれる理由

- ・ 住宅の知識・経験が豊富
- ・ 火災保険
- ・ 話しやすいから何でも相談にのってくれる
- ・ ニヤガラの笑顔を見られる
- ・ 美味しい店を知ってる
- ・ 法律意識が高い
- ・ お客様にはないお金の力に任せてくれる
- ・ この仕事をかかっ続けられる

② リストホールドに選ばれる理由

- ・ 住宅のお金の不安を解消してくれる
- ・ お客様の背中を押してくれる
- ・ 保険を伴って、ずるい業者をアロ-してくれる
- ・ 半導体等からリフォーム案件までカバーしてくれる
- ・ 工務店の価値を上げてくれる
- ・ セミナーを開いてくれる
- ・ 3Dプランをしてくれる
- ・ 紹介してくれる

井上さんPC

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

井上さんLH

【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

井上さんLH

	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

井上さん

自分が逆の立場だったらこういう人を選ぶかなと考えました

①理想のお客様に選ばれる理由

- 「子育て世代専門の住宅FP」として、
- ・理想のお客様のお金の問題と人間関係の問題を解決できる
 - ・特に教育関係と夫婦関係、親子関係の問題
 - ・その地域の教育事情に詳しい
 - ・その地域の塾や習い事の情報や評判
 - ・その地域の校区の情報や評判（保護者の属性、地域のつながり）
 - ・その地域の子供が通ってる小・中・高（私立、公立）の情報や評判
 - ・その地域の子育てサポートに詳しい（民間、公共）
 - ・子育て診断士のツールで夫婦、親子関係の悩みを軽減できる
 - ・理想のお客様から、経済面と人間関係の問題解決を通して、人生に寄り添ってくれている存在だと認められている

②リストホルダー（工務店さん）に選ばれる理由

- ・売上に貢献してくれる
- ・住宅セミナーで集客に貢献してくれる
- ・理想のお客様像が同じ（子育て世代に特化）
- ・その地域に詳しい（お客様の属性、同業他社の情報）
- ・住宅関連の情報に詳しい（住宅ローン、金融機関とのつながり）
- ・ライフプランコンサルティングでお客様のお金の問題解決ができる

川端さんPC

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	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(コナミスポーツクラブ生駒) ピアノ(白庭台にあるシホピアノ教室)	
長男	原田颯太	3歳	学研まゆみ保育園 習い事 スイミング	

ハウスメーカーは、楓工務店 高の原本店

- ・ 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バーベキューなどし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(にこにこらんど)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。

ご主人が消防士で休みが不定期的のため、休みが合ったら出来るだけ家族で外に出かけるようにしている。
休みの日は、家族で和歌山の由良海釣り公園まで釣りに出かけたリ、家でDIYなどを楽しんでいる。
奥さんは木曜日は、ママ友とランチ(豆皿菜葉・おと。・ヴィヴィアーナカフェなど)に出かけている。
ママ友とヴィヴィアーナカフェのフィットネススタジオで、ヨガ教室にも通っている。

川端さんLH

探したい工務店	パターン	日程	経由	手段	住所	電話番号	営業時間	定休日	担当
1. テレパリトホーム (ABCハウジング様原住宅公園)	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	横浜市新町5-2-1	0800-1230-908	10時~19時	水・木	石山様
2. 竹村工務店	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	横浜緑田区本町小坂5-0-2	0744-32-7800	9時~18時	水	広瀬・清水様
3. (株)ハウ・ファウ・ライブ (なら子育て応援団)	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	奈良市神辺4-1-4	0742-71-5107	9時~18時	水	
4. 中川工務店	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	吉野郡大淀町松橋本1-0-10-107	0747-52-9895	8時~20時半	無	
5. 藤島住宅(株)	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	茨城県高山市5-0-3-9	0743-71-0828	8時~18時	水・木	
6. 誠陽建設(株)	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	五條市二見3-9-1-4	0747-22-2328	8時~18時	日	
7. 滝見建設(株)	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	五條郡三郷町信吉ヶ丘1-1-1-9	0745-43-5200	9時~18時	日・祝	
8. (株)百穂建設	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	志願郡葛城町御部4-3-1-6	0745-74-3269	10時~17時	水・祝	
9. (株)中西工務店	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	奈良市石井町6-7-2	0742-52-9430	9時~18時	水	
10. (株)関西工務店 ライフアップステージ	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	大和郡田原市村木町1-3	0745-52-3717	8時~17時半	土・日・祝	
11. (株)住生ハウジング	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	桜井市三輪7-2-3	0744-45-3362	10時~18時	水	
12. (株)島田工務店	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	高市郡明日香村雲3-6-6-3	0744-52-2647	9時~18時	無	
13. 山本工務店	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	桜井市安清村木田地1-1-1-4	0744-42-1052	8時~17時	日	
14. 平岡工務店	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	奈良市大和田町1-1-1-5	0742-46-0895	9時~18時	水	
15. (株)家源の森	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	志願郡葛城町藤田西1-1-2-5	0120-44-9587	8時~17時半	水・木	
16. アイフルホーム奈良南店	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	横浜市中原町3-4-4-1	0744-22-0305	10時~19時	水	
17. ヤマト住建(株) 住まいのギャラリー奈良店	ローンセミナー		直接	子育て診断 ライフプラン	奈良市北京町3-4-1	0742-25-5015		水・木	
18. 藤見工務店	ローンセミナー		直接	子育て診断の無料見 ライフプラン	北高城郡広陵町みさき台39-26	0745-54-5353	8時~18時	日	上原様

川端さん

第6回 課題①

①理想のお客様に選ばれる理由

この人なら安心してお金のことを任せられる
お金のこと以外でも、プライベートな悩みでも相談できる
頼りになって信頼できる人
会うと元気になる、お姉さんのような存在。

②リストホルダー（工務店さん）に選ばれる理由

住宅購入の考え方、お金の考え方をきちんと理解できるように教えてくれて、
住宅を買いたくなるような、良いアドバイスが出来る人

（他のFPと違う所）

- ・集客ツールを持っている（子育てマネー講座・子育て診断）
- ・住宅ローンセミナーが出来る

加藤さんLH

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

加藤さん

第6回 課題

① 理想のお客様に選ばれる理由

歯科専門のお金の専門化として、歯科医から頼りにされる いたるべき存在だからです。
お金のことはもちろんのこと、それ以外の他の歯科の成功例、失敗例など経営に関する事からノウハウや家業の事まで相談できる存在だからです。

② リストホルダーに選ばれる理由

この地域の歯科医をよく知っていて お金に詳しく信頼でき リストホルダーの商品を購入してあげる可能性が高いからです。

ふりかえり

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

家族構成

住所

その他

作成日 ←本日セット

計算基準日 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。



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

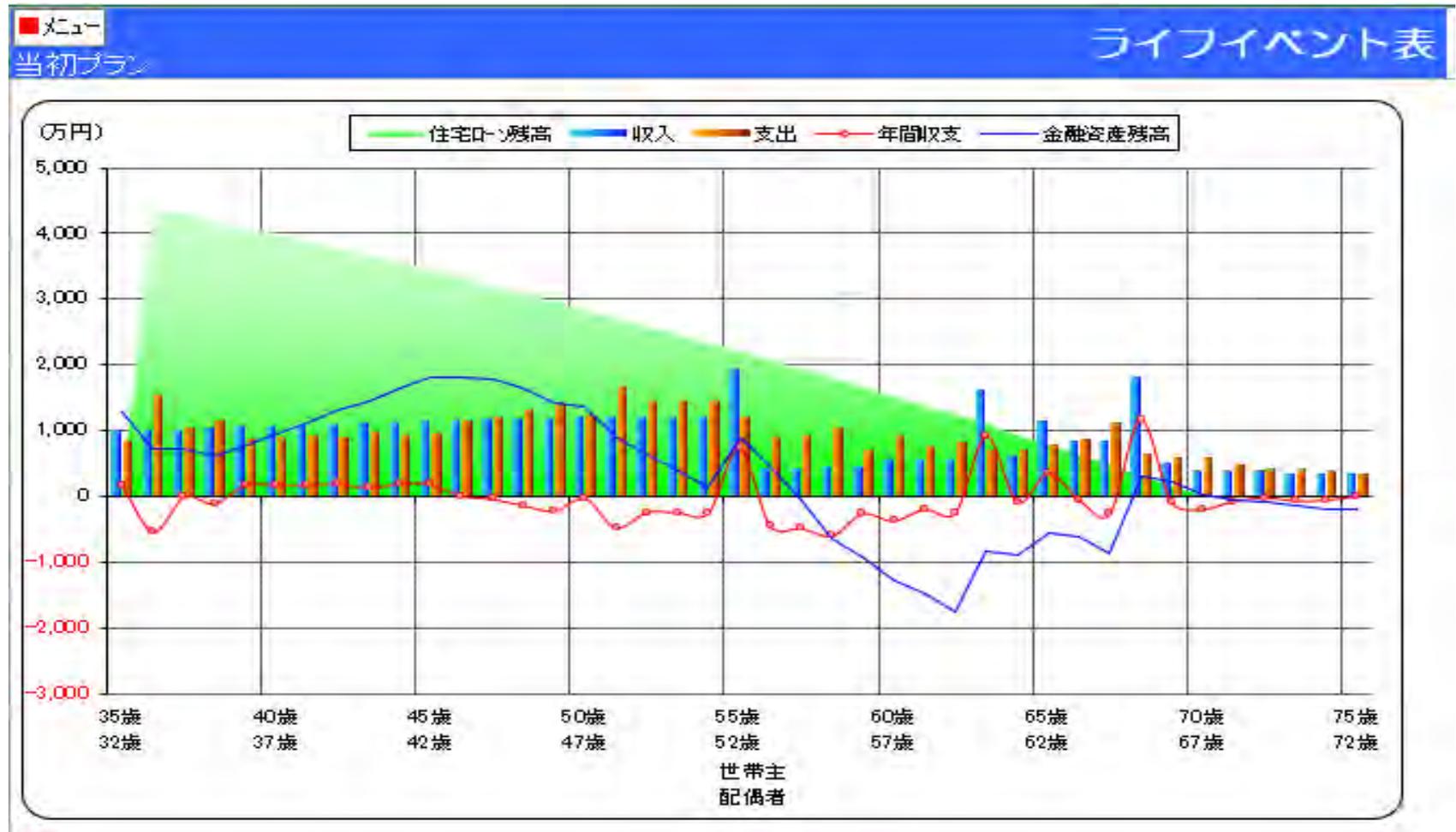
OK

操作ガイド

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



賃貸・社宅・単身赴任
自己所有
取得・買替え予定
繰上返済

取得予定時期

世帯主 歳

駐車場代・固定資産税等の年間経費

万円/年

住宅取得時に家賃を打ち切る

住宅取得時に現在のお住まいの年間経費を打ち切る

取得時の費用

物件価格 万円

諸費用 万円

合計 **5500** 万円

取得時の資金

自己資金 万円

その他準備できる金額(贈与等) 万円

合計 **1000** 万円

借入必要額 **4500** 万円

住宅ローン控除に関する設定

認定住宅 中古住宅の個人間売買

住宅ローン控除期間13年

住宅取得時の建物価格(税抜) 万円

配偶者ローン負担割合 %

借入予定の住宅ローン

名称

返済方式

借入金額 万円

うちボーナス返済分 万円

うち月返済分 **4500** 万円

返済期間 (世帯主) 歳から 年間

名義

世帯主
 配偶者

団体信用生命保険 加入
 住宅ローン控除 対象

1	1 年目~	1.4 %
2		
3		

借入金利

+ 次のローンを入力

- 削除

名称	返済方式	団信	借入金額	月)返済額	借)返済額	完済	当初金利
ろうきん	元利均等	加	4500万円	13.56万円		71歳	1.4%

OK

操作ガイド

- ライフプラン実践(ライフプラン2回目の方)

1月8日N様 R工務店 27歳 25歳夫婦

一条工務店にて、外資系生保FP、本当に大丈夫か？不安に思い、再度やりたかった。

保険提案されたが、入らず。

1月9日M様 H工務店 32歳 33歳夫婦

妻の知り合いの知り合いのFP、簡単だったので、再確認したい。保険提案されたが、入らず。

家族構成

住所

その他

作成日 ←本日セット

計算基準日 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	N様	様	H6.8.10	27歳	男性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者		様	H8.5.13	25	女性 ▾
		結婚日	<input type="text" value="R2.6.27"/>	※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	華子 様	R10.8.10	-7歳	女性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 第2子	太郎 様	R12.5.13	-9	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。





操作ガイド

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	480万円	基本生活費(※)	168万円
配偶者収入	96万円	住宅関連費	88万円
その他収入		住宅ローン返済	
収入合計	576万円	支払保険料	6万円
税・社会保険料	▲123万円	子ども関連費	
		その他借入金	43万円
		その他支出	42万円
		使途不明金・余剰費	11万円
		貯蓄額	96万円
		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	453万円	支出合計	453万円
		(税・社会保険料を除く)	



賃貸・社宅・単身赴任

自己所有

取得・買替え予定

繰上返済

取得予定時期

世帯主 歳

駐車場代・固定資産税等の年間経費

万円/年

- 住宅取得時に家賃を打ち切る
- 住宅取得時に現在のお住まいの年間経費を打ち切る

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

取得時の費用

物件価格 万円

諸費用 万円

合計 万円

取得時の資金

自己資金 万円

その他準備できる金額(贈与等) 万円

合計 万円

借入必要額 万円

住宅ローン控除に関する設定

認定住宅 中古住宅の個人間売買

住宅ローン控除期間13年

住宅取得時の建物価格(税抜) 万円

配偶者ローン負担割合 %

借入予定の住宅ローン

名称

返済方式

借入金額 万円

うちボーナス返済分 万円

うち月返済分 万円

返済期間 (世帯主) 歳から 年間

名義 世帯主
 配偶者

団体信用生命保険 加入
住宅ローン控除 対象

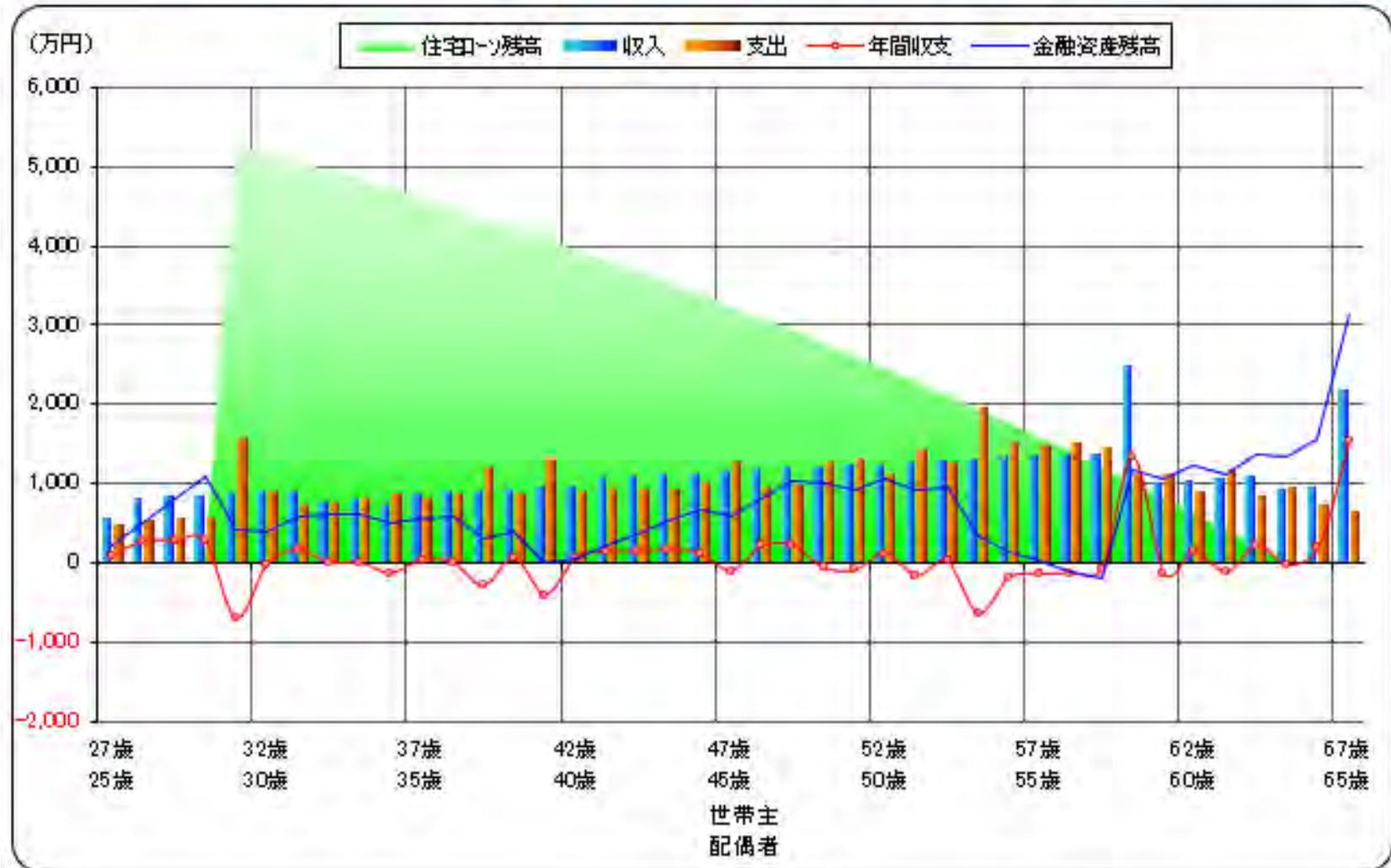
1	<input type="text" value="1"/> 年目~	<input type="text" value="2"/> %
2	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
3	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>

借入金利

+ 次のローンを入力

- 削除

名称	返済方式	団信	借入金額	月)返済額	ボ)返済額	完済	当初金利
ろうきん	元利均等	加	5400万円	17.89万円		66歳	2%



家族構成

住所

その他

作成日 ←本日セット

計算基準日 基準年齢は計算基準日に
基づき計算されます

	姓	お名前	様	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 世帯主	M		様	H1.7.10	32 歳	男性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者			様	S63.10.26	33	女性 ▾
		結婚日		<input type="text" value="R2.6.20"/>	※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	様	生年月日	基準年齢	性別
<input checked="" type="checkbox"/> 第1子	華子	様	R4.12.1	-1 歳	女性 ▾
<input checked="" type="checkbox"/> 第2子	太郎	様	R6.12.1	-3	男性 ▾
<input type="checkbox"/> 第3子		様		-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> 第4子		様		-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> 第5子		様		-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> その他家族1		様		-	男性 ▾
<input type="checkbox"/> その他家族2		様		-	男性 ▾

※その他家族は扶養控除の対象になりません。





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

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	506万円	基本生活費(※)	156万円
配偶者収入	240万円	住宅関連費	80万円
その他収入		住宅ローン返済	
収入合計	746万円	支払保険料	53万円
税・社会保険料	▲ 157万円	子ども関連費	
		その他借入金	
		その他支出	67万円
		使途不明金・余剰費	23万円
		貯蓄額	209万円
		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	589万円	支出合計	589万円
		(税・社会保険料を除く)	

賃貸・社宅・単身赴任
自己所有
取得・買替え予定
繰上返済

取得予定時期

世帯主 歳

駐車場代・固定資産税等の年間経費

万円/年

住宅取得時に家賃を打ち切る

住宅取得時に現在のお住まいの年間経費を打ち切る

取得時の費用

物件価格 万円

諸費用 万円

合計 **3500** 万円

取得時の資金

自己資金 万円

その他準備できる金額(贈与等) 万円

合計 **300** 万円

借入必要額 **3200** 万円

住宅ローン控除に関する設定

認定住宅 中古住宅の個人間売買

住宅ローン控除期間13年

住宅取得時の建物価格(税抜) 万円

配偶者ローン負担割合 %

借入予定の住宅ローン

名称

返済方式

借入金額 万円

うちボーナス返済分 万円

うち月返済分 **3200** 万円

返済期間 (世帯主) 歳から 年間

名義

世帯主

配偶者

団体信用生命保険 加入

住宅ローン控除 対象

1	1 年目~	1.6 %
2		
3		

借入金利

+ 次のローンを入力

- 削除

名称	返済方式	団信	借入金額	月)返済額	ホ)返済額	完済	当初金利
ろうきん	元利均等	加	3200万円	9.96万円		63歳	1.6%

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

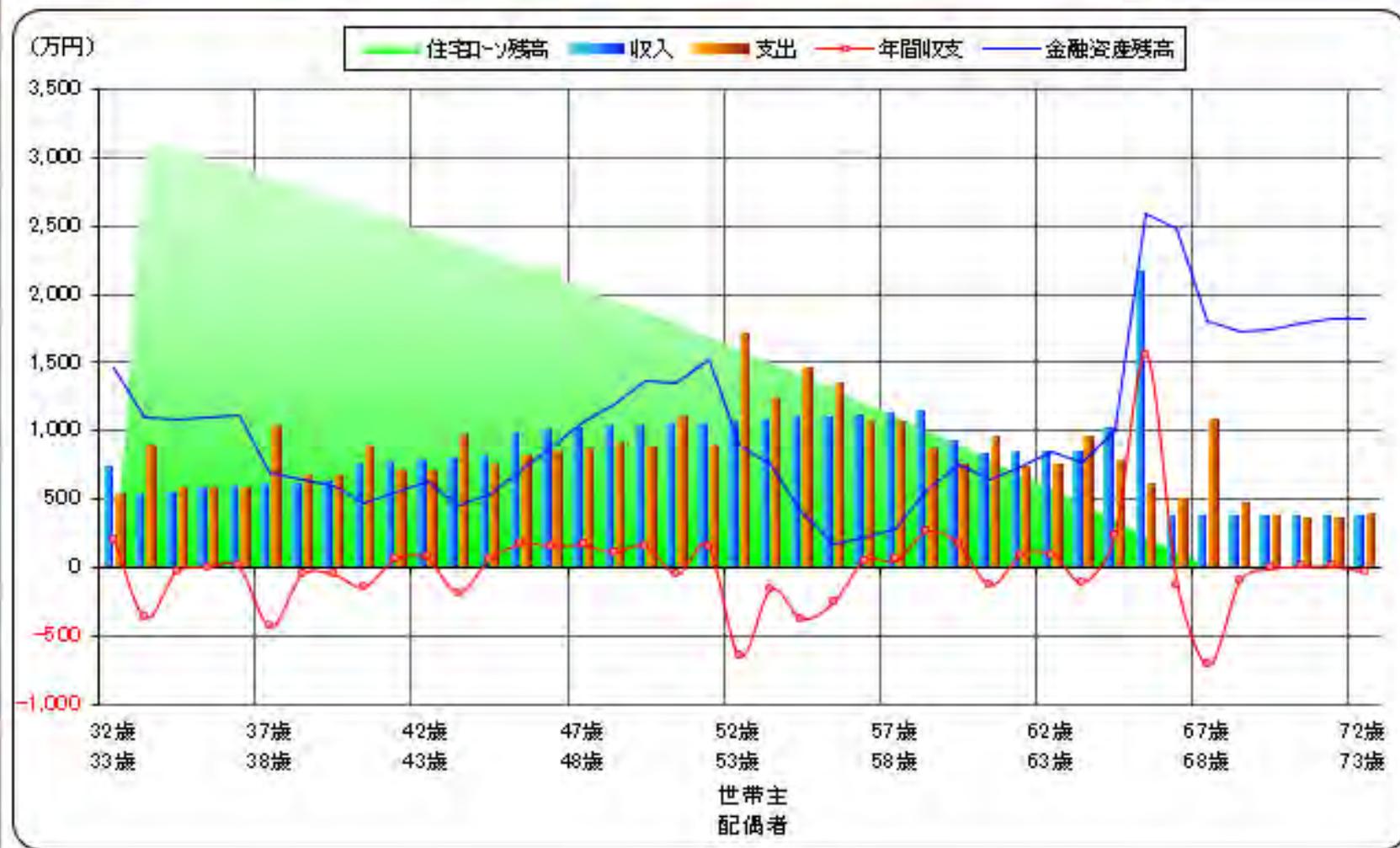
環境設定

統計データ

計算実行

OK

操作ガイド



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)

川端さん

第6回課題②

無料ライフプランソフトを使って

現在は賃貸、長女が中3（2025年）までに祖父母の土地に店舗兼住宅を建築する予定

ご主人が会社員（車の整備関係）

奥様が元看護師（15年勤務）で、現在カイロプラクティックサロンを起業してまだ1年ほどで軌道に乗っておらず、ご主人の扶養になっている。

ご主人42歳 年収500万

奥様40歳 年収100万

長女11歳

長男3歳

（感想）

教育資金の準備として、学資・定期で長女は補えるが、長男の分が不足している。
まだ長男は貯める年数があるため、毎月の貯金を保険に移行する。（保険の見直し）
今年長男の保育費が無償になるのでその分（4.3万）を教育資金・老後資金に回す。
奥さんの仕事が軌道に乗った前提で資産運用をしていくと、老後の資金は貯めていけそうだが、今のままでは、かなりのマイナスになる。

家計シュミレーション結果の各年の支出の内訳で、どこに一番お金を使っているかが色分けされているので、とても分かりやすい。

キャッシュフロー表もメットライフのより見やすいと思った。

FTS 8

メインメニュー（収入と支出の入力）

この画面で、毎月一括表にかけた収入や支出などを設定してください。
この画面の上から順に入力するとスムーズです。設定不要項目は、未入力のままでも構いません。設定のポイントはここが◎
最後に、この画面下の「シミュレーション結果を表示する」ボタンを押しましょう。将来の累計シミュレーション結果を見ることが出来ます。

家族設定・累計シミュレーション初期設定

家族：世帯主・配偶者・子供2人
シミュレーション開始：2021年4月

設定する

ご家族情報を入力し、累計シミュレーションの初期設定を行います。

今後の働き方と年収を入力

世帯主・2名、配偶者・0名

世帯主の設定 **配偶者の設定**

労働している収入を入力してください。
会社員、フリーランス、パートと等と任意選択してください。
収入の年額、ボーナス（シミュレーション）を入力してください。

退職金・企業年金を入力

世帯主・1名、配偶者・0名

設定する

会社からもらう退職金、年金給付金などの将来収入を設定します。

蓄積の年々収入を入力

世帯主・65歳の9月～
学費給付給付的に計算
配偶者・65歳の9月～
学費給付給付的に計算

世帯主の設定 **配偶者の設定**

※後、受け取る年々の収入を入力。
※前、受け取る年々の収入給付額を設定することになります。

子供の教育費を入力

設定する

子供の教育費を設定します。
金額が別の金額で変動することを想定し、毎月の金額を設定することができます。

住まいの費用を入力

賃貸物件、持家物件

設定する

持ち家、賃貸、購入費（一括）のいずれかを選択して費用を設定できます。持ち家物件は、固定資産税、取得費と減価償却費、住宅ローン返済額も入力してください。持ち家はシミュレーションを行います。

日常生活費を入力

2件家族計画

設定する

毎月かかる一定の生活費（食費、日用品費、通信費、交通費など）を設定します。

定期収入・定期支出を入力

未入力

設定する

毎月固定の収入・支出を設定することができます。
例：毎月固定収入、毎月固定支出、自動車費、固定資産税など（シミュレーション）

総務収入・臨時支出を入力

未入力

設定する

子育て費用以外の収入や支出、金銭が変動する収入と支出を設定します。
例：子供の給付金や奨学金、収入の増減、臨時による収入や支出

加入保険を入力

2件家族計画

設定する

生命保険やがん保険、火災保険などを設定することができます。死亡保険料、死亡給付金や一時金（死亡一時金）を設定します。

資産運用を入力

2件家族計画

設定する

株式、債券、投資信託などの資産運用に関する設定を行います。
運用開始の時期、運用の開始金額、運用頻度、運用頻度による運用開始のシミュレーションを行います。

確定拠出年金を入力

世帯主・拠出加入中、将来に年金受け取り
配偶者・未登録

設定する

確定拠出年金に関する設定を行います。
国民年金と連帯、連帯給付の受け取り時期を設定し、拠出期間のシミュレーションを行います。

変動率(金利・損益上昇率)の設定

設定する

物価、金利や変動率を設定します。
マーケットのシミュレーションの初期設定、将来の物価や金利の変動率を設定することができます。

第7回の課題①(再)

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。

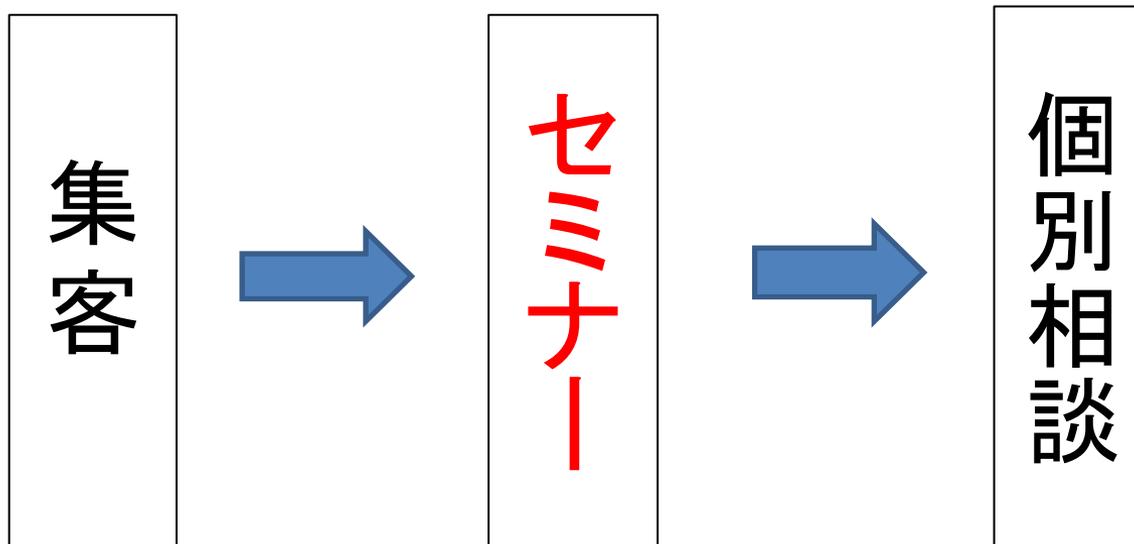
班長がまとめてFBグループへ 期日1月20日(木)

工務店貢献

セミナー営業について

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 (京都弁) 長男29歳 長女27歳 愛犬 (めい) 12歳

親近感

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校 (テニス部、副部長)

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



権威性

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

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

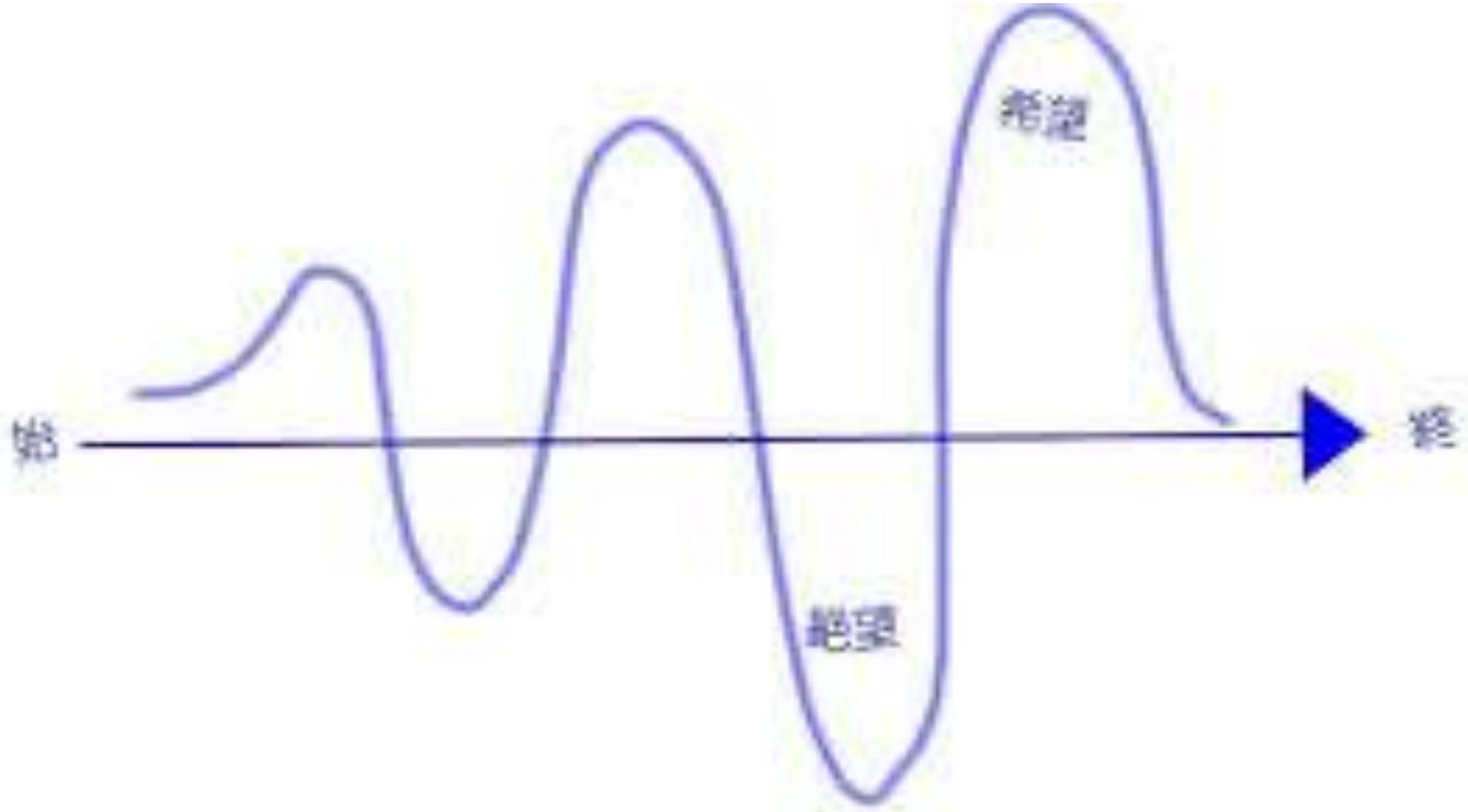
この人に相談したいと思わせることが重要！

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

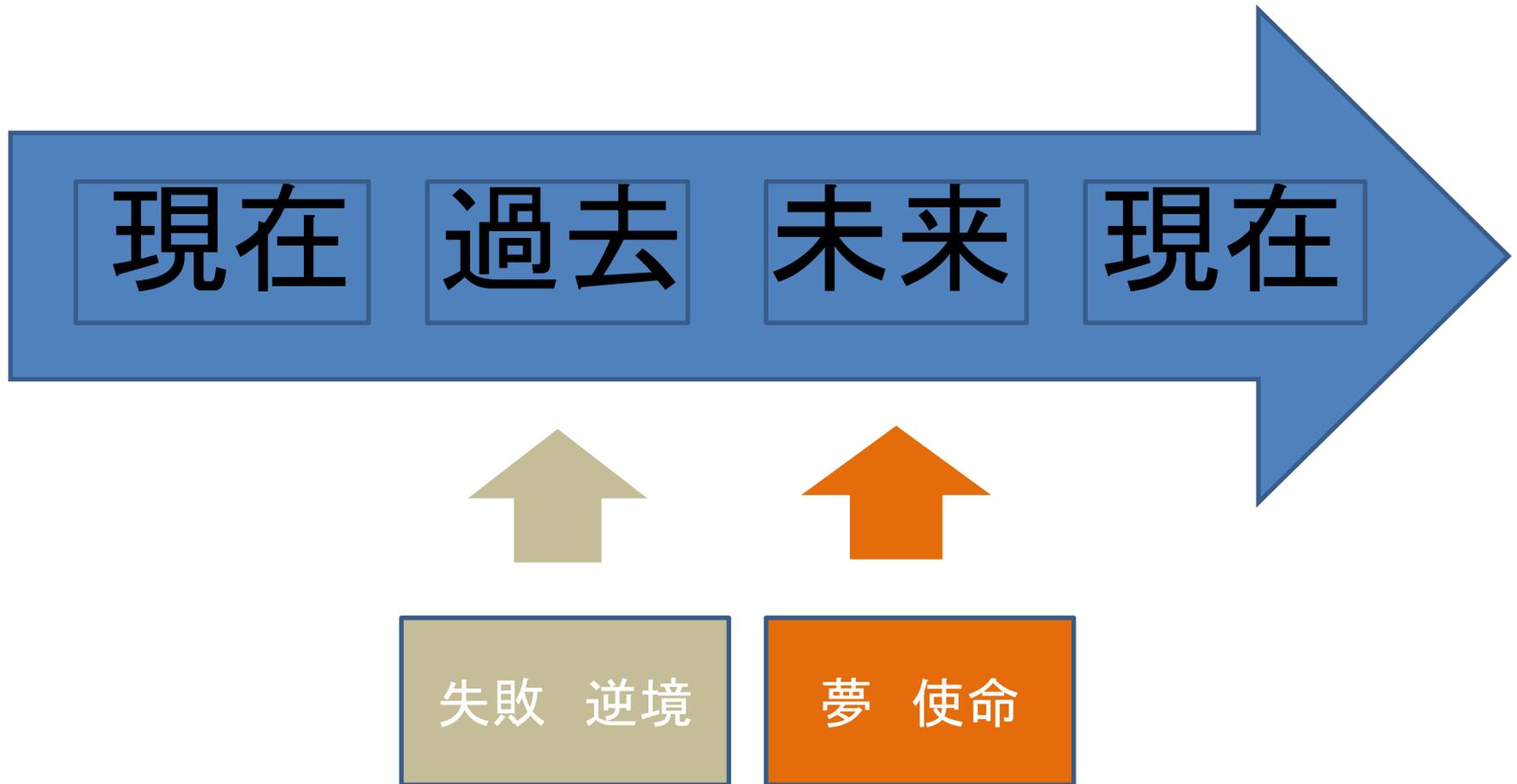
ラポール

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雰囲気です『○○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 3分 2人×1分+交代

Aさん 褒められる Bさんタイムキーパー

Bさんに褒められ続ける『有難うございます・・・』

Bさん 褒められる Aさんタイムキーパー

Aさんに褒められ続ける『・・・よく言われます！』

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（7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

話す人が、タイムキーパー

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 2分 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

By 遠藤 晃

第7回 課題②

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20日（木）
FBグループに投稿

新規向けセミナー

住宅ローンセミナー

銀行では絶対に教えてくれない

住宅ローンの選び方

お名前

**プロフィール
写真を忘れずに**

セミナー実績の写真やプライベートの写真など

本日、皆さんに
お伝えしたいこと！

それは

『金利の重さ』を知ってください！

ということです！

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借りた場合の金利は？

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

3000万円 金利1.3%35年 = 総返済額は？



フラット35 新機構団信込み

2022年1月フラット35金利 (新機構団信付き【フラット35】)

融資率(9割以下)

返済期間15~20年

年率 **1.18%**

実質年率 1.381%

融資率(9割以下)

返済期間21~35年

年率 **1.30%**

実質年率 1.408%

金利の重さ

3,000万円 金利1.0% 35年 = 総返済額は？

約3,557万円・・・①

金利の重さ

3,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？



金利が1%上がったら

金利の重さ

3,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？

約4,174万円・・・②

金利の重さ

① 3000万円 金利**1.0%** 35年 = 約3,557万円

② 3000万円 金利**2.0%** 35年 = 約4,174万円

金利**1.0%**の違いで 約617万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約61.7万円の違い

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

『金利の重さ』をご理解頂けたなら！

0.1%でも

低い金利で

住宅ローンを組んでみたくないですか？

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借りる

時期を選ぶ

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる 比較検討する 値切る！ AさんBさん

ところで

現在の金利水準は？

高い？

標準？

低い？

現在の定期預金（1年）金利は？

都市銀行 スーパー定期預金 **0.002%**

現在の金利水準は？

私は

異常に低い！超低金利！

だと思っっています！

なぜそう思うのか？

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

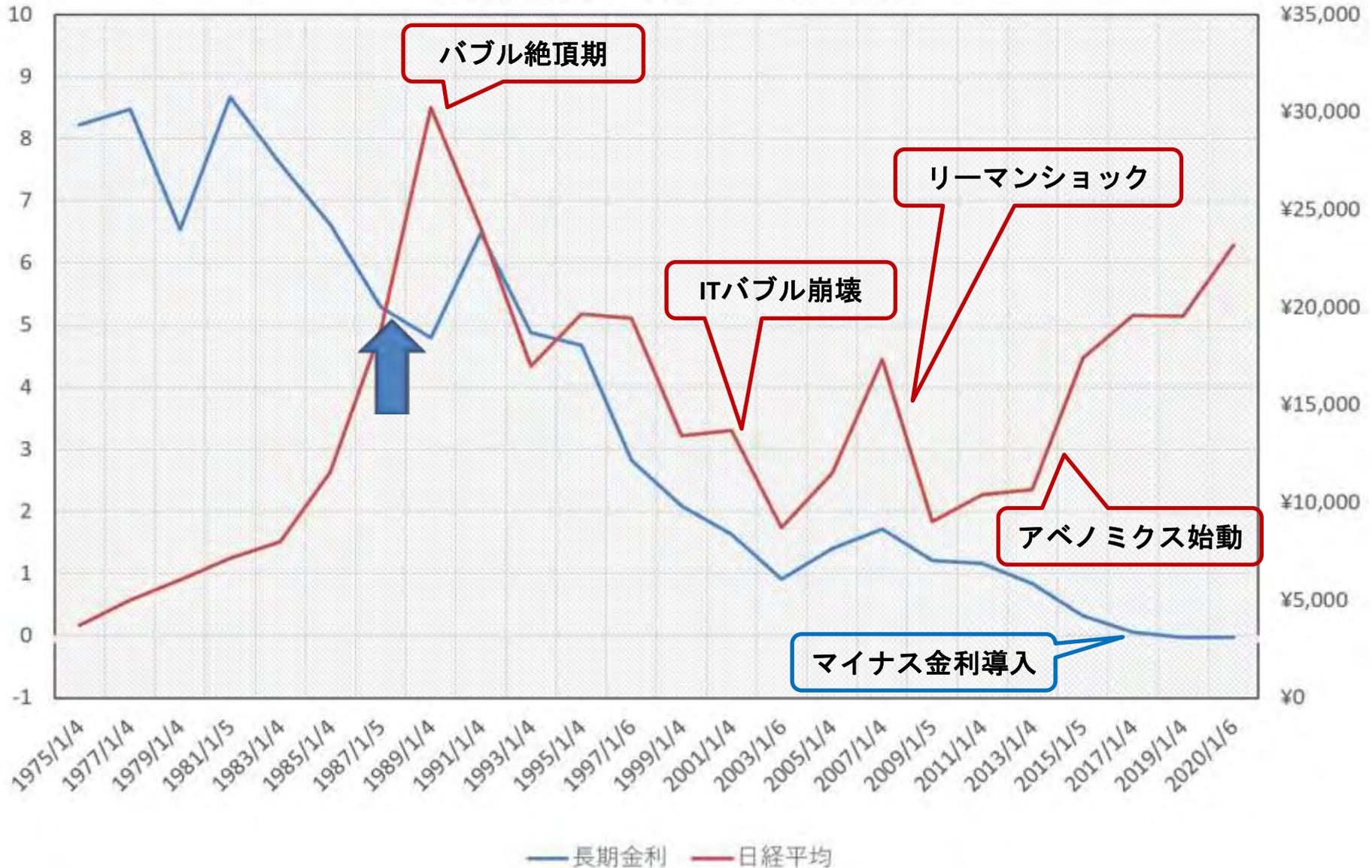
この年は私が銀行に入った年です。

昭和の時代の銀行は金利競争のない世界で、
預金集めが重要な仕事でした。

入行時、先輩に

『悪いときに銀行に入ってきたね！』と言われました。

長期金利と日経平均の推移



過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

3.36%

このころは景気が悪く、景気の谷と言われていました。
先輩は、景気が悪く金利が低かったので預金が集め難
い為『悪い時に銀行入ったね・・・』と言ったのです。

過去の金利水準

②平成2年9月（バブル経済期）の
大口定期預金（1年）の金利は？

この年、沼津（グルメ街道）のお客様に
1億円の大口定期預金(入札)をしてもらい
ました。

沼津ぐるめ街道



長期金利と日経平均の推移



過去の金利水準

②平成2年9月（バブル経済期）の
大口定期預金（1年）の金利は？

8.0%

働かなくても生活出来るかも？

100,000,000円の**8%**は

800万円です（税引き**640万円**）

毎月使えるお金が約53万円

過去の金利水準

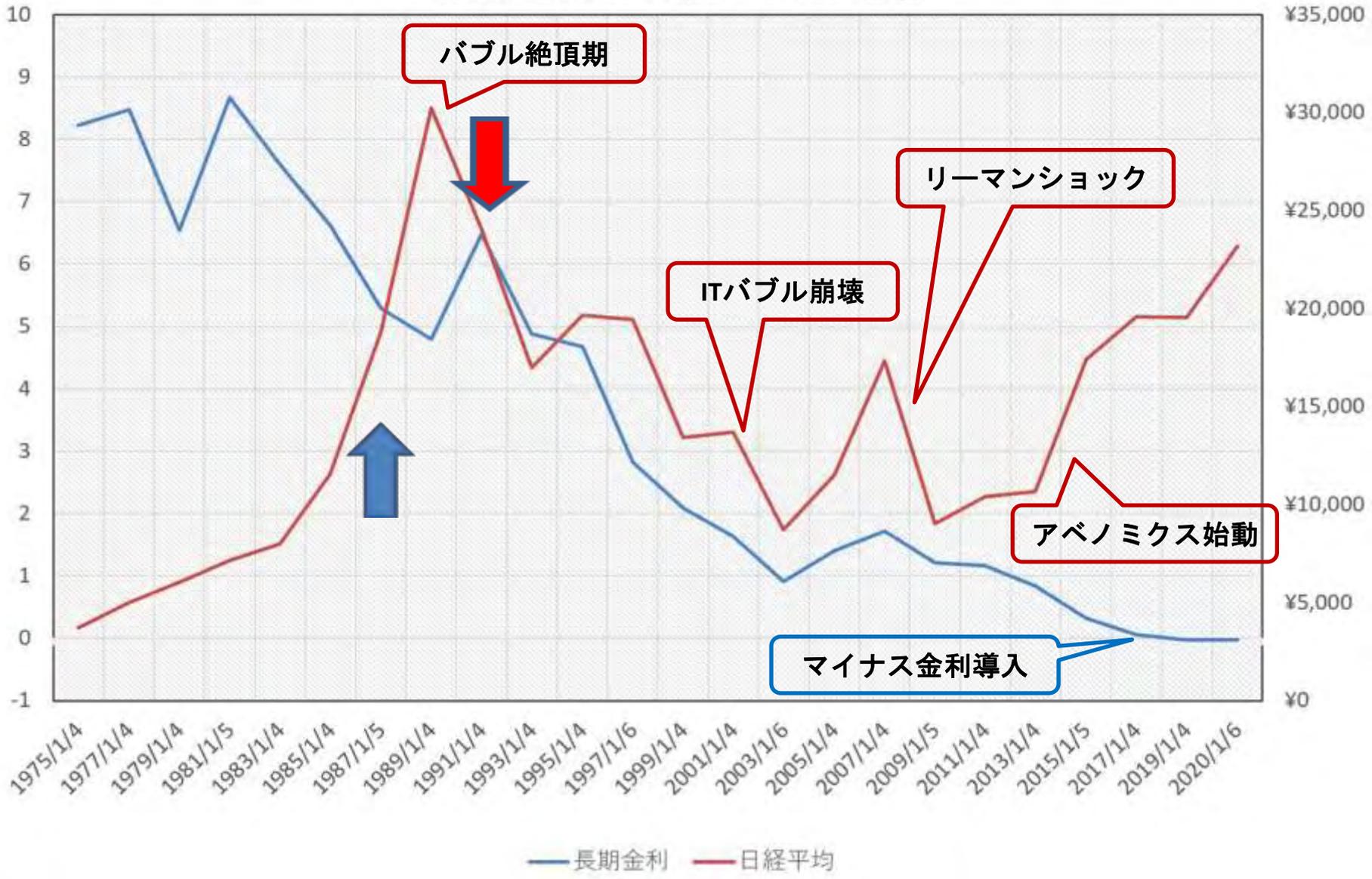
①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

3.36%

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

長期金利と日経平均の推移



フラット35金利推移

フラット35～借入期間35年～金利推移



フラット35 Sのメリット

3,000万円 1.30% 35年
=約3,736万円 . . . ①

Sの基準で10年間1.05% (△0.25%金利優遇)

3,000万円 1.05%~10年 1.30% 25年間
=約3,664万円 . . . ②

その差なんと (① - ②)

約72万円 ですよ！

1.30%で35年間固定で借りられる現在の金利は

私にとっては

非常に 異常に 超～

低い金利に感じられます。

日銀の金融政策

2016年1月29日の金融政策決定会合で、

日銀は「マイナス金利」導入を決定。



直近10年間の長期金利の推移



財務省HPデータより作成 <https://www.mof.go.jp/>

今（現在）の住宅ローン金利

みなさんはどう思われますか？

高いですか？

低いですか？

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利の低い時に借りる

低い時とはいつなのか？

『今（現在）です！』

フラット35 史上最低金利更新 2016年8月

フラット35金利推移

フラット35～借入期間35年～金利推移



今が低いのは分かった

今後の金利は？

金利の変動要因は？

金利の変動要因

答えは2つ！

① 景気（物価）

② 日銀（政策）

金利の変動要因

景気（物価）が
良くなる（高くなる = インフレ）と

金利は

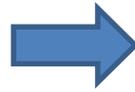
上がります！

なぜ上がる？

物価上昇率 2.0%

預金金利 0.002%

今年100万円で買えた車が来年 102万円 になる = 2%のインフレ (物価上昇)



今年100万円の定期預金をして金利が0.002%なら1年後利息込みで 100万20円



102万円

これではお金の価値が下がってしまう。預金者から不満の声！！

『物価と金利は概ね連動して動きます！』

日銀の仕事（政策）

日銀は金利（短期金利）を**上げ下げ**しています。

景気が**悪い**時には金利を**下げ**、企業にお金を借りやすい環境を作ります。

景気が**良**くなり物価が**上昇**してくると金利を**上げ**バブル（景気の過熱）を防ぎます。

今後の金利動向！

日本の銀行の銀行(中央銀行)は日本銀行です。
日本銀行の金融政策を見ていれば、今後の金利動向が、おおよそ予測出来ます！

では、日銀は今どんな金融政策を行っているのか？

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

『オーバーシュート型コミットメント』

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

毎年80兆円増 2018年10月 501兆6,198億円

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

2018年7月31日 金融政策決定会合

長期金利の誘導『0%程度』から『0.2%程度』まで上昇を容認(一部修正)

日銀展望レポート

公表時間

10月29日(金) 14時00分



経済・物価情勢の展望

2021年10月

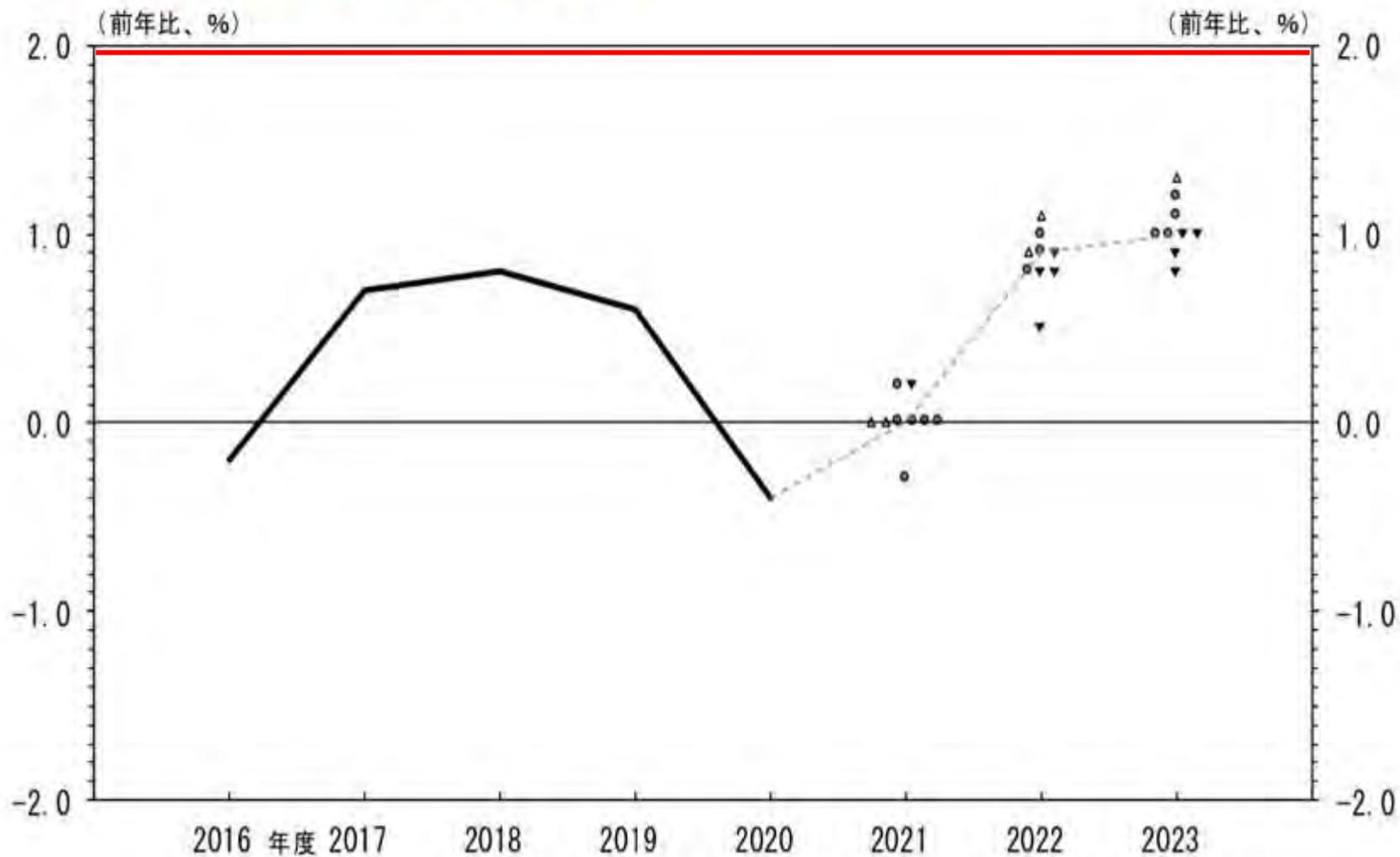


2021～2023 年度の政策委員の大勢見通し

——対前年度比、%。なお、< >内は政策委員見通しの中央値。

	実質GDP	消費者物価指数 (除く生鮮食品)
2021 年度	+3.0 ~ +3.6 <+3.4>	0.0 ~ +0.2 < 0.0>
7月時点の見通し	+3.5 ~ +4.0 <+3.8>	+0.3 ~ +0.6 <+0.6>
2022 年度	+2.7 ~ +3.0 <+2.9>	+0.8 ~ +1.0 <+0.9>
7月時点の見通し	+2.6 ~ +2.9 <+2.7>	+0.8 ~ +1.0 <+0.9>
2023 年度	+1.2 ~ +1.4 <+1.3>	+0.9 ~ +1.2 <u><+1.0></u>
7月時点の見通し	+1.2 ~ +1.4 <+1.3>	+0.9 ~ +1.1 <+1.0>

(2) 消費者物価指数 (除く生鮮食品)



今後の住宅ローン金利

銀行は金融機関です！

お金を仕入れ（預金）、
お金を販売（融資）しています！

仕入れ（預金金利）が上がれば、
販売（融資・住宅ローン金利）も上がります！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

②低い所（金融機関）で借りる

競合させる！ 比較検討する！

値切る！

住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！

(②低い所で借りる！)

- ・ 銀行にとって、本当のお客さんは？
- ・ 儲けさせてくれる本当のお客さんは
お金を借りて利息を払ってくれる
企業やローン利用者（あなた）です！

住宅ローン金利は値切れる！

景気が悪く資金需要がない現在、
企業はお金を借りてくれません。
でも銀行はお金を貸さないと儲かりません！
そこで今住宅ローンを必死で売っています！
今は、借りに有利
だからローン金利は値切れます！

値切りの実話

Aさん（N澤さん）

- 勤務先
 - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
 - 鉄ホーム
 - （ファイブガーデンズ）
- 借入銀行
 - 〇〇銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
 - 鈴木さん

Bさん（N沢さん）

- 勤務先
 - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
 - 鉄ホーム
 - （きらりタウン）
- 借入銀行
 - 〇〇銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
 - 鈴木さん

景気が良くなる？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人	<	企業
3,000万円		30億円

個人の**住宅ローン**に力を入れる必要がなくなるので住宅ローンの**金利競争は弱まります**！

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは**今**が借り時？

- ①金利水準が**低く** ②銀行間の**競争が激しい**

今『住宅ローン』は本当に借り時です！

金利の重さを理解し、

0.1%でも **低い**金利（より有利な条件）で、

『住宅ローン』を借りましょう！

長期金利と日経平均の推移



今が借り時なのは分かった！

どのくらいの借入金額（返済額）が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額＝

税込み年収の7.5倍～9.5倍

年間返済比率 35%以内（年収400万円以上の場合）

$$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$$

審査金利で計算

〇〇銀行は〇%

無理なく返済できる金額は？

住宅ローンの返済は長期！

- ・ 今、大丈夫でも**将来**は・・・
- ・ 子どもの**教育費**も考えると・・・
- ・ **老後**のお金は大丈夫だろうか？
- ・ 自分達の『**住宅予算**』は適正なのか？
心配、不安・・・じゃないですか？

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることで解消します！

ライフプランとは？

(マネープラン)

ライフプラン

ライフ = 人生・生活 プラン = 計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

お金の使い方（収支）を計画すること！

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『キャッシュフロー表』の作成！

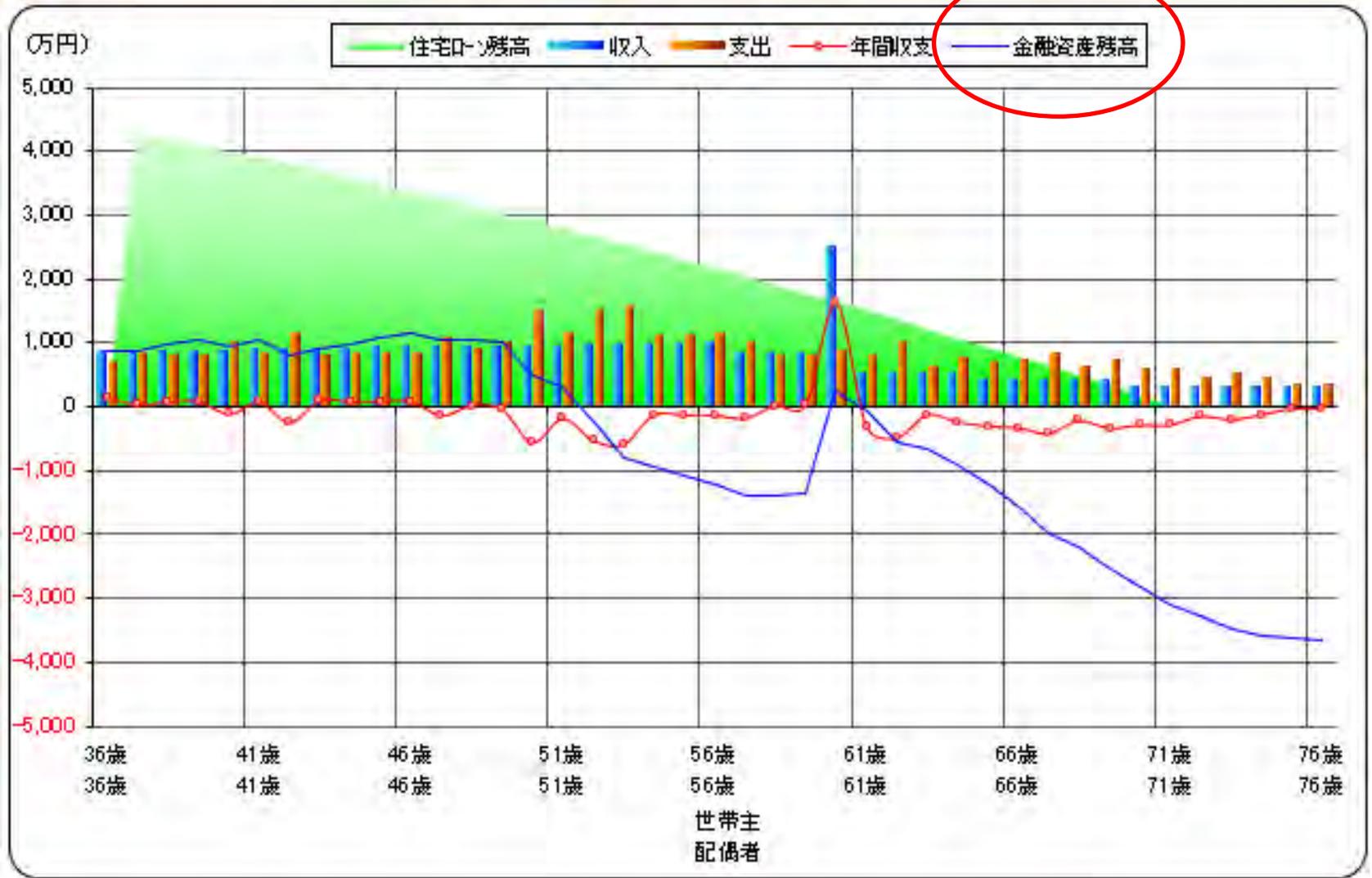
今後のキャッシュフロー表(1)

今後40年間の収支および金融資産残高の推移予想は以下のとおりです。

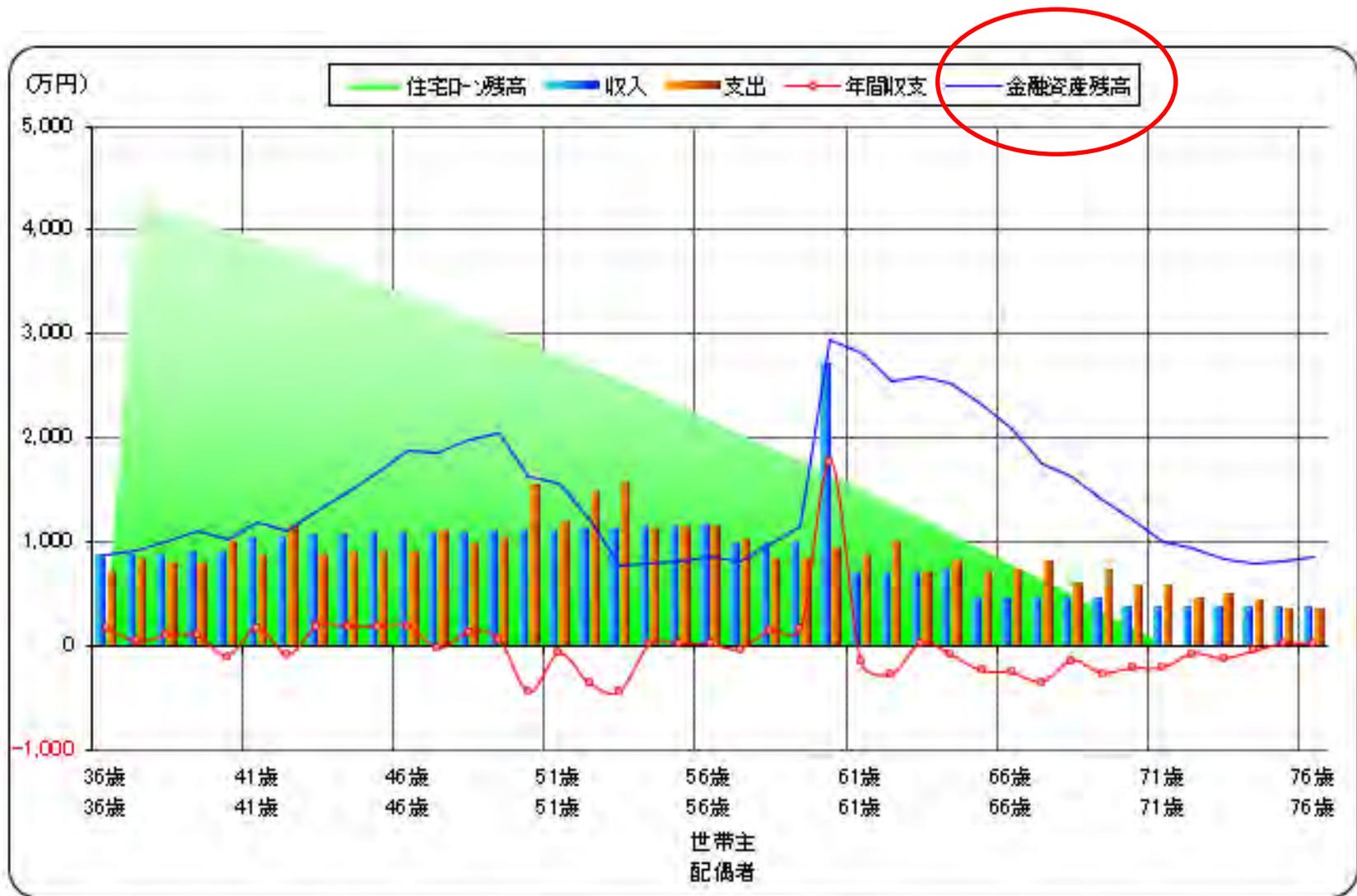
(金額の単位:万円)

西暦(年度)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		
年齢	世帯主	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
	配偶者	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
	一朗様	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
	花子様	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
収入	世帯主収入	725	732	740	747	754	762	770	777	785	793	801	809	817	825	833	842	850	859	867	876	885	708	711	715	2,336	
	配偶者収入	120	121	121	122	122	123	124	124	125	126	126	127	127	128	129	129	130	131	131	132	133	133	134	135	96	
	世帯主年金																									93	
	配偶者年金																										
	その他収入	30	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	12	12	12												
収入計	875	877	885	893	901	909	917	926	934	942	951	948	956	965	962	971	980	989	998	1,008	1,017	841	845	849	2,525		
支出	生活費	240	241	242	244	245	246	247	249	250	251	252	254	255	256	257	259	260	261	263	264	265	267	268	269	271	
	住宅費	90	114	14	14	14	14	14	15	15	15	15	142	15	79	15	15	15	15	15	15	15	149	16	16	16	
	住宅ローン返済		162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	支払保険料	58	58	94	94	94	94	115	94	94	94	94	153	95	95	95	95	117	95	95	95	95	156	96	96	60	
	子ども関連費	44	18	51	51	51	66	66	66	84	85	85	99	132	132	506	353	355	739	277	278	280					
	その他借入金	27	27	27	27	27	27	27																			
	税・社保	188	155	146	148	158	160	163	172	176	181	185	214	214	221	210	208	211	241	252	259	267	224	216	217	102	
	その他支出	62	62	63	63	267	64	373	64	65	65	65	66	66	66	281	67	392	67	68	68	69	69	69	70	295	
	使途不明金・余剰費	17	14	9	9		8		10	9	9	9		2										2	2		
	支出計	725	851	807	812	1,019	840	1,167	832	854	861	868	1,089	939	1,010	1,525	1,159	1,511	1,581	1,131	1,142	1,153	1,026	828	831	906	
年間収支	150	25	78	81	-118	69	-250	94	80	81	83	-141	17	-45	-563	-188	-531	-591	-133	-134	-136	-185	17	18	1,620		
金融資産	(1)流動性資産	520	540	602	667	549	605	355	430	494	559	625	485	499	453											200	
	(2)貯蓄性資産																										
	(3)利殖性資産	336	348	370	394	402	424	432	460	485	511	538	549	563	574	477	299									50	
	(4)																										
	(5)																										
金融資産残高合計	856	888	972	1,061	951	1,028	787	890	979	1,070	1,163	1,033	1,062	1,028	477	299										250	
赤字分																		-227	-618	-951	-1,085	-1,221	-1,406	-1,399	-1,371		
住宅ローン残高合計		4,304	4,206	4,107	4,006	3,904	3,800	3,694	3,587	3,479	3,369	3,257	3,143	3,028	2,911	2,792	2,671	2,549	2,425	2,298	2,170	2,040	1,908	1,774	1,638		
世帯主死亡保険																											
世帯主入院(円)																											
主なイベント		▼自宅 修繕	▼第一子 小学校入 学			▼第二子 小学校入 学			▼第一子 中学校入 学			▼第一子 高校入学	▼第二子 中学校入 学		▼第一子 大学進学	▼第二子 高校入学		▼第二子 大学進学	▼第一子 就労	▼第二子 就労	▼第一子 結婚	▼第二子 結婚	▼第一子 退職	▼第二子 退職			

当初プラン



見直しプラン



住宅購入時には、ライフプランを作成！

- 収入状況の変化を予測！年金生活まで考慮
(奥様も子供さんの手が離れたら少し協力してあげて)
- 将来の教育費等を考慮！
(大学は国公立を目指しましょう！奨学金制度もある！)
- 無駄があれば徹底的に削減！
(住宅ローンのメンテナンス、生命保険の見直しは必須)
- お金の大切さを今から確認！
(早く気がつけば対処できます。諦めないで・・・)

絶対無理はしない！

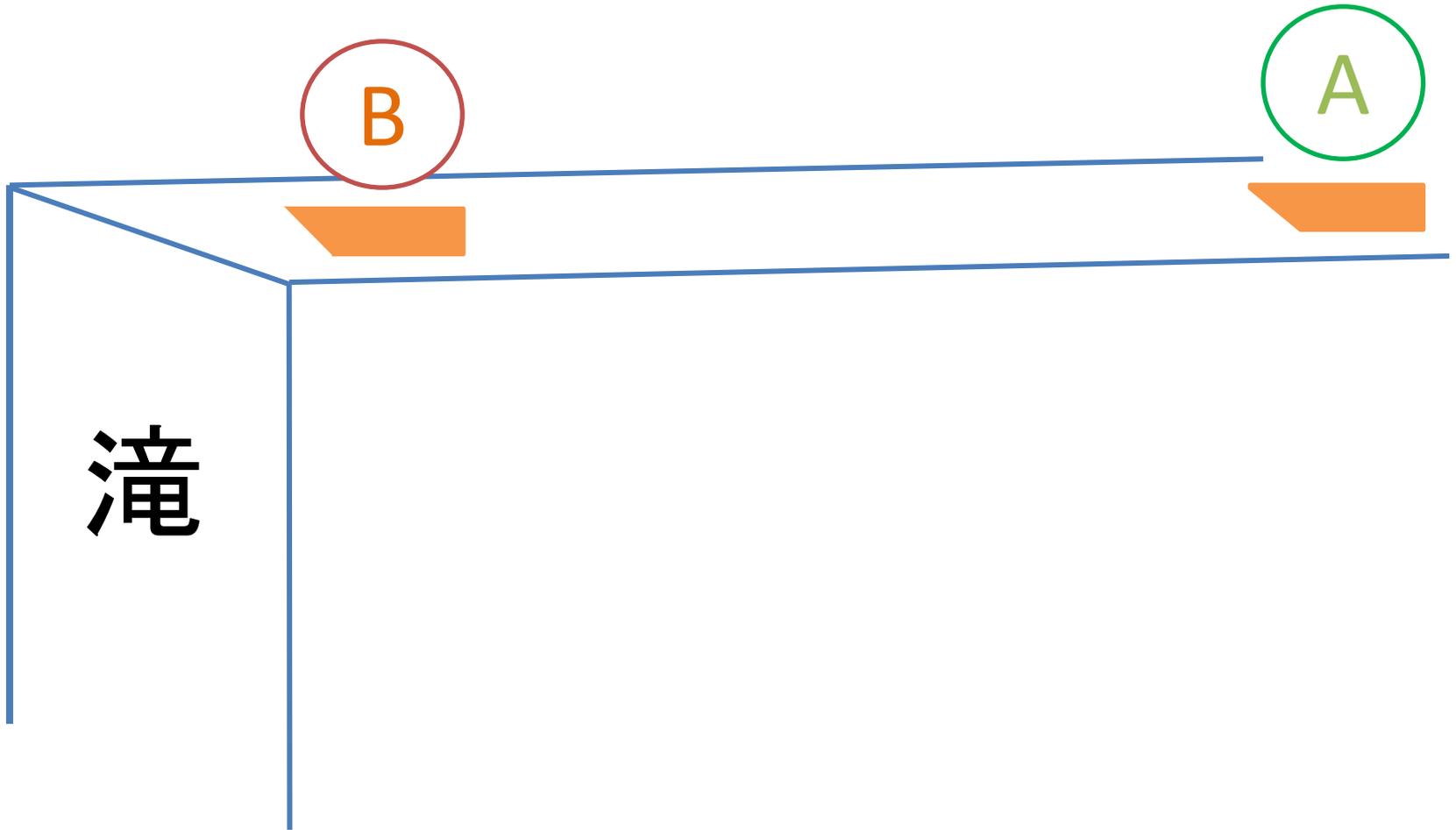
住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り



大きな滝





個別相談のご案内！

本日まで参加の皆様の特典として

〇〇〇様のご厚意により

個別相談は、無料にて承ります！

①ライフプランの作成

教育費、老後資金まで考慮したライフプランを作成し、安心して（お金の不安をなくして）住宅の計画を進めてください！

②住宅ローン相談

住宅ローンの組み方次第で同じ予算の住宅が数百万円違ってくることがあります！
皆さんの住宅を実質的に安くします！ **AさんBさんの話**

③火災保険のご提案

オール電化、WEB割引！無駄のない最適火災保険、ご提案します！ 給付が大事！

④生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！

**皆様の住宅購入計画に、
少しでもお役に立つことが
出来れば幸いです！**

金融素人をひとりでも多く救いたい！

ご清聴ありがとうございました。

第7回の課題③

セミナーのキモ

『金利の重さを知ってください！』

の部分を練習してください！
やった感想を提出してください！

班長がまとめてFBグループへ
期日1月20日(木)

ここから

それは

『金利の重さ』を知ってください！

ということです！

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借りた場合の金利は？

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

3000万円 金利1.3%35年 = 総返済額は？



フラット35 新機構団信込み

2022年1月フラット35金利 (新機構団信付き【フラット35】)

融資率(9割以下)

返済期間15~20年

年率 **1.18%**

実質年率 1.381%

融資率(9割以下)

返済期間21~35年

年率 **1.30%**

実質年率 1.408%

金利の重さ

3,000万円 金利1.0% 35年 = 総返済額は？

約3,557万円・・・①

金利の重さ

3,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？



金利が1%上がったら

金利の重さ

3,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？

約4,174万円・・・②

金利の重さ

① 3000万円 金利**1.0%** 35年 = 約3,557万円

② 3000万円 金利**2.0%** 35年 = 約4,174万円

金利**1.0%**の違いで 約617万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約61.7万円の違い

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

『金利の重さ』をご理解頂けたなら！

0.1%でも

低い金利で

住宅ローンを組んでみたくないですか？

ここまで

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7回の課題③

セミナーのキモ

『金利の重さを知ってください！』

の部分を練習してください！
やった感想を提出してください！

班長がまとめてFBグループへ
期日1月20日(木)

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