

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第15期 第3日目(200M)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事 鴨藤 政弘

コンテンツページ

15期生 専用コンテンツページ



<https://jyutakuconsul.com/contents/%e7%ac%ac15%e6%9c%9f%e8%ac%9b%e5%ba%a7%e3%82%b3%e3%83%b3%e3%83%86%e3%83%b3%e3%83%84/>

パスワード

15ki@kouza

講座の日程

①11月25日(金)	13:30～17:00	個別質問～18:00
②12月8日(木)	13:30～17:00	個別質問～18:00
③12月23日(金)	13:30～17:00	個別質問～18:00
④1月13日(金)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑤1月24日(月)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑥2月14日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑦2月28日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑧3月14日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑨3月30日(木)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑩4月19日(水)	13:30～17:00	個別質問～18:00
フォローアップグルコンあり		

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
- 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 ふいかえり 課題確認
- ② 住宅ローンの基礎
諸費用(保証料・手数料・登記費用)
金融電卓の使い方(ワーク)
- ③ ピistolとナイフ作戦！
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

第15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！

課題確認

第2回の課題①

既契約者から

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細**

を3枚以上、コピーさせて頂く。

写メでも可！

*** 個人情報情報は消してください**

期日12月19日(月)

課題確認

やってみてどうでしたか？

①変動金利 年0.798%

(一) 1

いつも「福井銀行」をご利用いただきありがとうございます。
ご返済予定は、下記の上になっておりますのでご案内申し上げます。

商品名 **金利選択型住宅ローン 1年選択・保証料前払不要型**

ご返済条件				ご返済指定口座			
第1回(最終回)ご返済額	円	利率	店番	店名	科目	口座番号	
毎回ご返済額	119,286円	0.79800%			普通		
第1回(最終回)加算ご返済額	円	前回利率	お借入利率の金利		固定金利特約終了日		
毎回加算ご返済額	212,554円	0.79800%	年 月	選択型固定	5年 4月 26日		
当初お借入日	当初お借入額	ご返済日	加算ご返済月	当初お借入額のうち加算月分	最終ご返済日	利息のお支払方法	
30年 5月24日	56,750,000円	26日	1月 7月	13,000,000円	35年 4月 26日	分割後払い	

お客様コード

お支払日 (年月日)	ご返済金額(円)	ご返済金額の内訳(円)			お支払後お借入残高(円)	
		ご返済元金	お利息額	繰上返済額	お借入残高	繰上返済利息発生額
4/5/26	119,286	93,152	26,134		50,954,705	
4/6/27	119,286	93,214	26,072		50,861,553	
4/7/26	331,840	259,330	72,510		50,768,339	
	212,554	166,054	46,500		50,509,009	
4/8/26	119,286	93,338	25,948		11,488,302	
4/9/26	119,286	93,400	25,886		50,415,671	
4/10/26	119,286	93,462	25,824		50,322,271	
4/11/28	119,286	93,524	25,762		50,228,809	
4/12/26	119,286	93,586	25,700		50,135,285	
5/1/26	331,840	260,365	71,475		50,041,699	
5/2/27	212,554	166,716	45,838		49,781,334	
5/3/27	119,286	93,711	25,575		11,321,586	
5/4/26	119,286	93,773	25,513		49,687,623	
		93,835	25,451		49,593,850	
					49,500,015	
合 計	1,856,540	1,454,690	401,850			

※繰上返済の残高は、お借入の残高に繰上返済額を加算した金額となります。
※繰上返済の利息は、お借入の残高に繰上返済額を加算した金額に、お借入利率を乗じた金額となります。
※繰上返済の元金は、お借入の残高に繰上返済額を加算した金額から、繰上返済の利息を差し引いた金額となります。

印刷日時: 2016/05/10 14:10

見直し提案

新生銀行 変動金利 年0.35%

諸費用がかかります...

ここからは新生銀行のウェブサイトです。新生銀行は、このウェブサイト以前に閲覧された当行が提供していないサイトに関して、その内容を保証するものではありません。

／ 選べる！ ／

新規借入限定キャンペーン

金利重視のあなたは
こっちだね！

変動金利(半年型)
＜変動フォーカス＞

年 **0.35%**

初期費用が気になるあなたは
こちら！

変動金利(半年型)・
当初固定金利タイプ

事務取扱
手数料

0円～

お申し込みまたはご契約 2022**11/1** **火** ▶ 2023**4/30** **日** まで
融資実行 2023**9/29** **金**

金利は2022年12月にキャンペーン適用金利でご契約いただいた場合の当初借入金利です。

 トップ

[シミュレーション >](#)

[審査申込 >](#)

新生銀行HP

諸費用 *1

保証料	おトクな諸費用 0 円
団体信用生命保険	おトクな諸費用 0 円
事務取扱手数料 *2	1,100,000 円
司法書士報酬 *3	80,000 円
抵当権設定登録免許税 *4	200,000 円
印紙税	20,000 円
諸費用合計	1,400,000 円

新生総合口座パワーフレックスをお持ちの場合、事務取扱手数料の優遇がございます

住宅ローン・シミュレーション

1. 現在のお借入状況 > 2. お借り入れの条件 > 3. 返済額試算結果

Ⅰ 返済額試算（お借り換え）結果

諸費用は概算となります。

諸費用を含めた総返済額が **2,252,283 円** 少なくなります。

諸費用を含めた総返済額の増減額 **-2,252,283 円**

借り換え前

総返済額 56,363,383 円
 現在のお借り入れ1 56,363,383 円

借り換え後

総返済額 54,111,100 円
 お借り入れ 52,711,100 円
 諸費用 内訳 1,400,000 円

毎月返済額の増減額 **-10,023 円**

借り換え前

毎月返済額 154,826 円
 現在のお借り入れ1 154,826 円

借り換え後

毎月返済額 144,803 円

ローン比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699	0.798	154,832	364	56,358,848
					0
					0
					0
	50,041,699				56,358,848
合計					56,358,848

支払利息合計 3,570,035

148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-3,636,848
					0	0
						0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-3,636,848
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	-2,236,848

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000

保証料戻し 0

実質諸費用 1,400,000

ローン比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

① × ② = ③

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699	0.798	154,832	364	56,358,848
					0
					0
					0
	50,041,699				56,358,848
合計					56,358,848

③

支払利息合計 3,570,035

148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-3,636,848
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-3,636,848
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	-2,236,848

④

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000

保証料戻し 0

実質諸費用 1,400,000

ローン比較表

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

$$\textcircled{1} \times \textcircled{2} = \textcircled{3}$$

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699		148,678	364	54,118,792
					0
					0
					0
	50,041,699				54,118,792
合計					54,118,792

支払利息合計 3,570,035

-2,228

148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-1,396,792
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-1,396,792
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	3,208

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000

保証料戻し 0

実質諸費用 1,400,000

防衛金利

住宅ローン比較表

2022年12月23日 現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
福井銀行 元利均等	50,041,699		148,678	364	54,118,792
					0
					0
					0
	50,041,699				54,118,792
合計					54,118,792

支払利息合計 3,570,035

-2,228

④÷②

148,687

元利均等

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
新生銀行 0.350% 変動	50,041,699	0.350	146,450	360	52,722,000	-1,396,792
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	50,041,699				52,722,000	-1,396,792
諸経費					1,400,000	1,400,000
合計					54,122,000	3,208

支払利息合計 1,891,278 -1,678,757

諸経費 1,400,000

保証料戻し 0

実質諸費用 1,400,000

②変動金利 年0.525%

[illegible]

③変動金利 年0.57%

ローンご返済予定表

平素は格別のお引立てを賜り、厚くお礼申し上げます。
お引入れいただいておりますローンのご返済の予定は下記の通りとなっておりますので、内容をお確かめのうえ、お手元の控えとして大切に保存してください。

また、ローンの利率の見直しは、ご契約に基づき実施させていただき、見直しの都度「ローンご返済予定表」をお送りいたします。

ご融資日	最終返済日	ご融資額(円)	うち増額分ご融資額
2016.8.31	2046.7.20	173000000	
増額月			
現在利率(%)	利率変更日	変更後利率(%)	次回ご返済金額見直し日
0.570			2026.1.20
毎回の返済額(円)		増額ご返済額(円)	作成日
旧 52426	旧		2022.6.27
新	新		

***未払利息のご説明**
ご契約に基づき利率を見直しする結果、「ご返済金額」を超えるお利息(未払利息)が発生する場合がございます。その額を「未払利息発生額」欄に表示いたします。
また、未払利息の残高がある場合には「未払利息残高」欄に表示させていただきます。そのお支払月以降に繰り延べます。毎月のご返済額は、まず未払利息に充当させていただきます。その繰上り入金額「繰上り入金額」欄に表示させていただきます。

ローン名		住宅ローン	
ローン番号			

ご返済予定日				ご返済金額 (円)	ご返済金額内訳			未払利息内入額 (円)	ご返済後残高 (円)	未払利息発生額 (円)	未払利息残高 (円)
年 (西暦)	月	日	休日		元金 (円)	利息額 (円)					
2022	7	20		52426	45703	6723		14154106			
2022	8	20*		52426	45725	6701		14108403			
2022	9	20		52426	45747	6679		14062678			
2022	10	20		52426	45768	6658		14016931			
2022	11	20*		52426	45790	6636		13971163			
2022	12	20		52426	45812	6614		13925373			
2022	12	20		52426				13879561			

(注)ご返済予定日が「土曜日」、「日曜日」、「祝日」、「国民の休日」、「12月31日から翌年の1月3日までの日の4日間」の場合には、「休日」欄に*印を表示いたします。
*印が表示された場合には、ご返済日はこれらの日の翌日となります。

ご注意

ご返済用預金口座の残高が、ご返済予定の金額に不足する場合にはお引落としができません。

お引落としができなかった場合には、当行所定の利率による遅延損害金をお支払いいただくこととなりますので、あらかじめご了承ください。

株式会社イオン銀行
ローン専用ダイヤル
☎0120-48-1258
営業日時については当行ホームページをご覧ください。

④変動金利 年0.725%

ちばぎん ローンご返済予定表

(作成基準日 30年 10月 31日)

《住宅ローンベストオプス21(新築・建替)》

毎月の利息を定めてお支払いいただくことになっております。また、ご利用いただいておりますローンの借入利率につきましては、ご契約にもとづき見直しの結果、この返済明細は次のとおりとなりましたのでお知らせいたします。

なお、このご返済明細は金銭計算までの約定範囲に限りがないものとして作成しております。

(変更後の利率を適用するご返済は、金銭計算日の翌月からとなりますのでご了承ください。)

口座番号	振込番号	ご返済開始口座	返済元	返済日	口座番号	
ご返済日	返済期日	ご返済回数	ご返済額	うち増額分ご返済額		
30年9月28日	65年9月28日	420回	23,200,000円	9,308,888円		
変更明細	現在の利率	現在の毎月ご返済額	現在の増額/ご返済額(うち増額分)			
	年 0.725%	37,481円	(	150,392円)	187,873円	
金銭計算日	変更後の利率	変更後の毎月ご返済額	変更後の増額/ご返済額(うち増額分)			
	年 0.725%	37,481円	(	150,392円)	187,873円	
ご返済期日 (年月日)	返済回	ご返済内訳		ご返済金額	ご返済残高 (うち増額分残高)	未収利息
		ご返済元金	元金利息			
31 121	4	29136	8345	37481	22979160 (9166464)	
31 220	5	29154	8327	37481	22920870	
31 320	6	29172	8309	37481	22891698	
31 422	7	29189	8292	37481	22862509	
31 520	8	29207	8274	37481	22833302	
31 620	9	146388	41485	187873	22686914	
(うち増額分)		117164	33228	150392	9049300)	

⑤変動金利 年1.125%

契約にもとづく見直しの結果、ご返済明細は次のとおりとなりましたのでお知らせ申し上げます。
お、このご返済明細は金利変更日までの約定返済に滞りがないものとして作成しております。
(変更後の利率を適用するご返済は、金利変更日の翌月からとなりますのでご了承下さい。)

口座番号	取扱番号	ご返済預金口座		店番号	科目	口座番号
				014	普通	
ご融資日		最終期日	ご返済回数	ご融資額		うち増額分ご融資額
26年12月18日		21年12月1日	300回	15,300,000円		
変更明細		現在の利率	現在の毎月ご返済額		現在の増額月ご返済額(うち増額分)	
		年 %	円		円	
		1.125	58,450			
金利変更日		変更後の利率	変更後の毎月ご返済額		変更後の増額月ご返済額(うち増額分)	
年 月 日		年 %	円		円	
4 12 1		1.125	58,450			
ご返済期日 (年月日)	回数	ご返済内訳			ご返済金額	ご融資残高 (うち増額分残高)円
		ご返済元金 円	お支払利息 円	未払利息 円	円	
						10848484
5 1 4	97	48280	10170		58450	10800204
5 2 1	98	48325	10125		58450	10751879
5 3 1	99	48371	10079		58450	10703508
5 4 3	100	48416	10034		58450	10655092
5 5 1	101	48461	9989		58450	10606631
5 6 1	102	48507	9943		58450	10558124

⑥変動金利 年1.175%

ちばぎん	
ちばぎんローン返済予定照会	
ご融資日	2014/03/28
最終期日	2049/03/12
ご融資残高	¥15,488,897
うち増額分 残高	¥3,921,838
取扱店	稲毛支店
利率	
現在	1.175%
金利変更日	1.175%
2023/01/12	

⑥変動金利 年1.175%

ちばぎん

ちばぎんローン返済予定照会

2023/01/12

1.175%

一覧画面へ戻る

返済期日	回数	返済元金	返済利息
2023/02/13	83	¥31,482	
2023/03/13	84	¥31,513	
2023/04/12	85	¥31,544	
2023/05/12	86	¥31,575	
2023/06/12	87	¥31,606	
2023/07/12	88	¥96,342	
うち増額分		¥64,705	

ちばぎん

ちばぎんローン返済予定照会

2023/03/13	84	¥11,295	¥42,808	¥15,425,902
2023/04/12	85	¥11,264	¥42,808	¥15,394,358
2023/05/12	86	¥11,233	¥42,808	¥15,362,783
2023/06/12	87	¥11,202	¥42,808	¥15,331,177
2023/07/12	88	¥34,211	¥130,553	¥15,234,835
うち増額分		¥23,040	¥87,745	¥3,857,133

第3回の課題①

既契約者から

- ・ 借入返済予定表
- ・ 借入返済明細表

を3枚以上、コピー(写メ)させて頂く。

確認事項

- ①保証料を払ったか？
- ②団信は、一般か、疾病特約付きか？

FBグループに投稿してください！

期日1月10日(火)

第3回の課題②

回収した

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細表**

でローン比較表を作成する。

Excelをダウンロードしてご利用ください！

期日1月10日(火)

ふりかえり

住宅ローンは収益源

長期間にわたり、取引を継続出来る！

儲かる！

特に、変動金利で貸せば・・・

だから銀行は『変動金利』で貸したい！

不良債権(信用)リスク

⇒ **保証会社** ○

金利変動(損失)リスク

⇒ **変動金利** ○

住宅ローンの窓口

銀行は住宅ローン残高を増やしたい。
担当者には、**／ルマ**があります！

住宅ローンの話をするなら、**／ルマ**がある担当者
にすると効果的！

新規は**ローンセンター**または、**推進店**！

勉強会・集中持ち込みで
担当者の**／ルマ達成**のお手伝い！

住宅ローン金利

銀行にもよりますが...

住宅ローン金利は値切れます！

貸したい、ノルマがある...

住宅ローンに力を入れている部署、担当者へ持ち込めば...

地域のデータ集めが重要です。

どの銀行、どの担当者が良いのか...

金融機関

みなさんの地域の

金融機関を味方につけましょう！

ノルマのある推進担当者は、ローン件数が欲しい！

第1回の課題②

皆さんの地域にある金融機関の商品比較

自分の営業エリアの金融機関

①変動金利

②固定金利期間選択型(10年)

③固定金利(全期間)

調べて一覧表にする！ 期日12月5日(月)

通番	項 目	都市銀行()	地方銀行()	信用金庫()
①	ご利用いただける方(年齢等)			
②	資金使途			
③	借入金額(上限)			
④	借入期間(最長)			
⑤	金利(変動金利)			
	金利(10年固定)			
	金利(全期間固定) 35年			
⑥	返済方法			
⑦	保証料・保証人			
⑧	担保			
⑨	団体信用生命保険			

【2022年12月 住宅ローン（35年）比較表】

おすすめ →

固定

変動

金融機関	静岡銀行	浜松磐田信用金庫	JAとびあ浜松	遠州中央農協	労働金庫	フラット35 (日本モーゲージ)	住信SBIネット銀行
変動金利	0.625%	0.650%	0.575%	0.50% (キャンペン付)	0.75% (組合 0.65%)		0.410%
保証料	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	無		無
長期手数料							
固定金利 (定額)	1.75%	1.80%	1.60%		1.80%	1.65% (9割) 1.45% (8割) 金利優遇あり (長期優良) ～5年～0.5% 5年～10年～0.25% (長期優良+ZEH) ～10年～0.5%	
保証料	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)					
長期手数料	金利に含まれる	金利に含まれる					
固定金利 (定率)	1.50%	1.50%					
保証料	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)		無	無	
長期手数料	別途支払 (借入上乗可能)	別途支払 (借入上乗可能)	無		無	別途支払 (借入上乗可能)	
連生団信	0.10% (ガン保障付)	0.10%	無	無	0.10% 夫婦連生ガン団信 0.20%	0.18%	無
疾病団信	全疾病団信 +0.4% 8疾病団信 +0.3% 旧疾病団信 +0.2%	全疾病保障団信 無料 or ガン団信 無料 三大疾病団信 +0.2% 就業不能団信 +0.35%	三大疾病団信 +0.1% (心筋梗塞/脳卒中 60日間の就業不能) 9大疾病団信 +0.3%	三大疾病団信 +0.1% (心筋梗塞/脳卒中 60日間の就業不能) 9大疾病団信 +0.15%	ガン団信 0.1% 就業不能団信 +0.1% オールマイティ保障型 +0.3% (心筋梗塞・脳卒中 →手術でOK)	三大疾病 0.24%	全疾病保障 無料 50%保障 (40歳以下無料)
融資手数料 (共通)	55,000円	33,000円	33,000円	22,000円	55,000円	2.15%	2.20%
保証料 (共通)	2.00%	1.00%～2.00%	1.10% (目安)	1.10% (目安)	0円	0円	0円
長期手数料 (固定金利)	1.980%	2.145% or 1.925%	0円		0円	0円	
つなぎ融資	○ 分割融資 (引き渡しまで金利のみ支払)	△ (土地不可) 1.00%	○ 分割融資 (引き渡しまで金利のみ支払)	○ 分割融資 (引き渡しまで金利のみ支払)	○ 1.50%	○ 3.475%	○ 2.60%
金利確定 (建物のみ)	住宅ローン申込時	住宅引き渡し	住宅ローン申込時	住宅ローン申込時	住宅引き渡し	住宅引き渡し	住宅引き渡し
金利確定 (建物土地)	住宅ローン申込時	建物 → 引き渡し 土地 → 申込み時	住宅ローン申込時	住宅ローン申込時	融資実行時 (土地買付時可能)	住宅引き渡し	住宅引き渡し
最長借入期間	40年	40年	40年	40年	40年	最大50年	35年
備考	給料支払口座設定で 優遇あり	給料支払口座設定で 優遇あり	・団信が実行から適応 ・他の借入まとめ可能 給料支払口座設定で 優遇あり	・団信が実行から適応 ・実効金利に上昇上限 が付いている (2%) 給料支払口座設定で 優遇あり	給料支払口座設定で 優遇あり	団信なし -0.2% (9割) -0.28% (8割)	一部店舗相談可能

① 変動金利

2022年12月・借換金利

1位	PayPay銀行	0.33%
2位	りそな銀行	0.345%
3位	新生銀行	0.35%
4位	みずほ銀行	0.375%
5位	auじぶん銀行	0.389%

今月の変動金利ベスト30

順位	難度	銀行名	適用金利	月々	差額
1	S	auじぶん銀行 (auスマホ・じぶんでんき)	0.289%	¥100,147	¥-3,246
2	S	PayPay銀行	0.349%	¥101,187	¥-2,206
3	S	新生銀行	0.350%	¥101,204	¥-2,189
4	S	みずほ銀行 (最優遇)	0.375%	¥101,640	¥-1,753
5	A	横浜銀行 (給与振込条件)	0.385%	¥101,814	¥-1,579
6	S	auじぶん銀行	0.389%	¥101,884	¥-1,509
7	A	住信SBIネット銀行 (対面型)	0.390%	¥101,901	¥-1,492
8	C	JAバンクさいたま (最長40年)	0.395%	¥101,989	¥-1,404
9	A	ソニー銀行 (頭金10%)	0.397%	¥102,024	¥-1,369
10	B	横浜銀行	0.415%	¥102,339	¥-1,054

金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

- ①金利は6か月毎の見直し
- ②返済額は5年毎の見直し
- ③125%ルール
(返済額は従前の1.25倍まで)
33,423,633円 30年返済

当初の金利：0.5%

<毎月返済額>

100,000円

返済スタート

金利：3.0%にアップ

(本来なら、136,825円)

<毎月返済額>

従前の返済額の1.25倍までなので、
125,000円

6年目

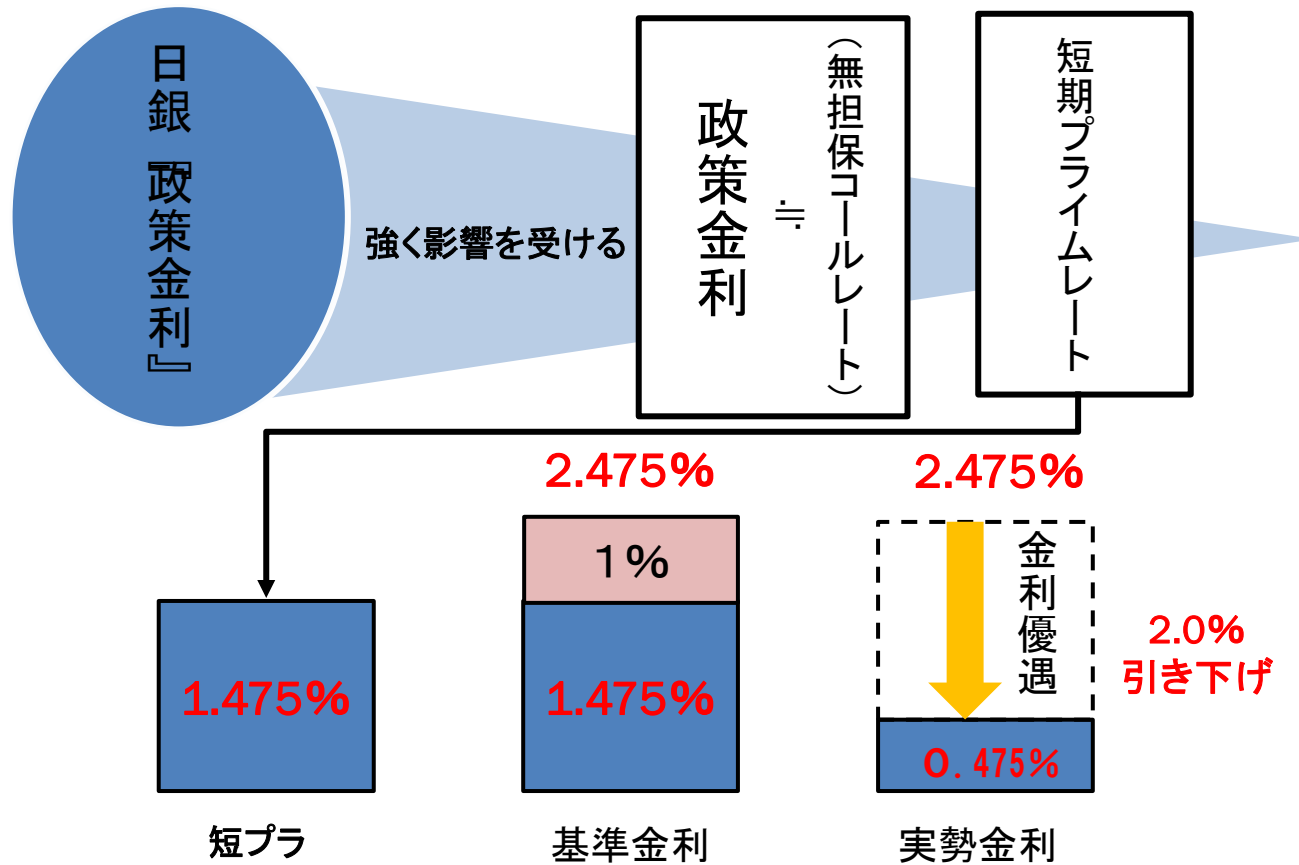
借入残高：約2,819万円

変動金利の基準金利

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

基準金利＝

『短期プライムレート』＋1.0%



三菱UFJ銀行

変動金利タイプ

＼ 全期間一律優遇 ／

ずーっとうれしい金利コース

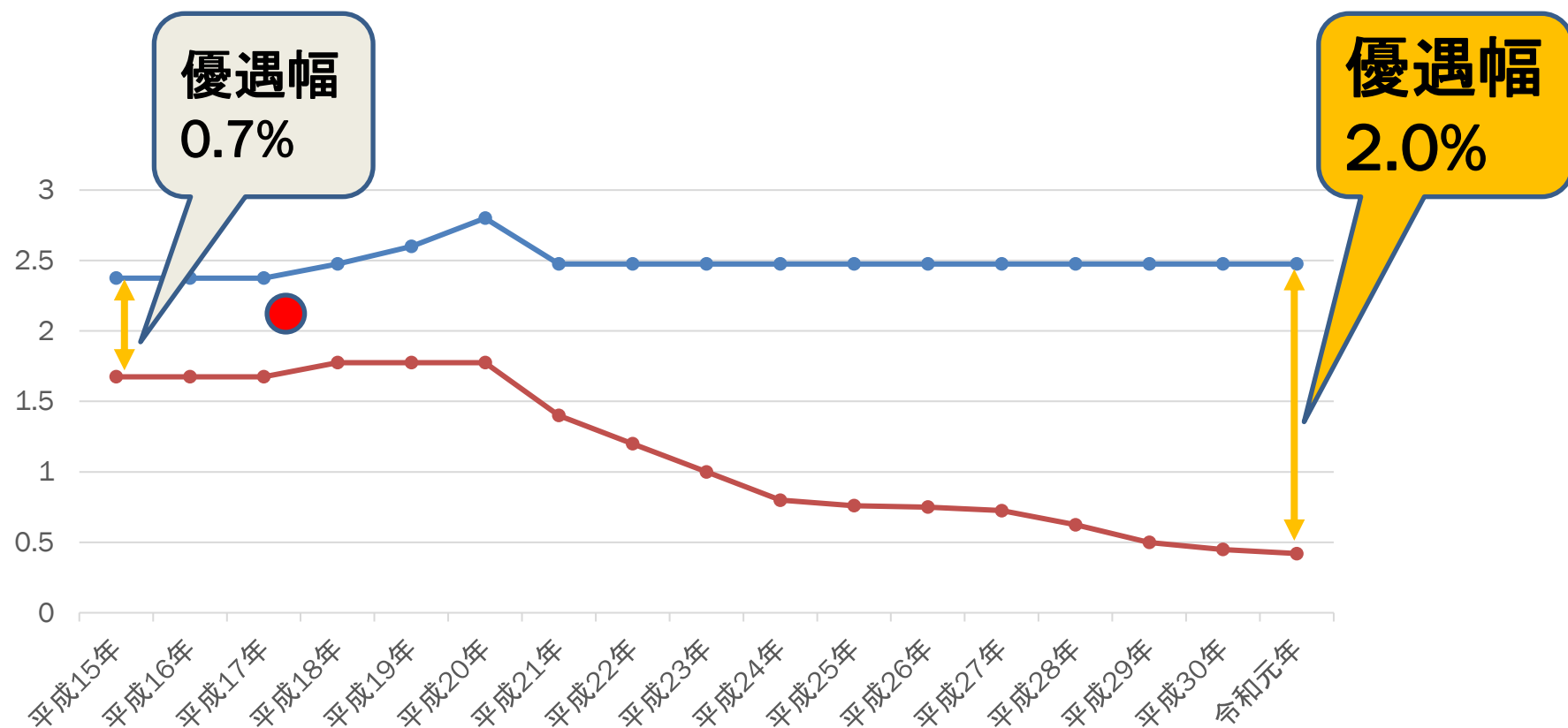
変動金利 年**0.475%**

(店頭表示金利 年2.475%)

完済まで店頭表示金利より 年-2.00%

※ 借入期間中でもお申し込みいただければ、固定金利に変更ができます。固定金利に変更後も優遇幅は変わりません。

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



2005年10月(平成17年10月)

キャンペーン適用時お借入利率(10月)

全期間コース

全額タイプの 場合 年2.375% ↓0.70%優遇 年1.675%	当初2年間 固定特約 タイプの場合 年2.05% ↓0.70%優遇 年1.35%	当初3年間 固定特約 タイプの場合 年2.30% ↓0.70%優遇 年1.60%	当初5年間 固定特約 タイプの場合 年2.85% ↓0.70%優遇 年2.15%	当初7年間 固定特約 タイプの場合 年3.35% ↓0.70%優遇 年2.65%
当初10年間 固定特約 タイプの場合 年3.60% ↓1.00%優遇 年2.60%	当初15年間 固定特約 タイプの場合 年3.70% ↓1.00%優遇 年2.70%	当初20年間 固定特約 タイプの場合 年3.85% ↓1.00%優遇 年2.85%	当初25年間 固定特約 タイプの場合 年3.95% ↓1.00%優遇 年2.95%	当初30年間 固定特約 タイプの場合 年4.00% ↓1.00%優遇 年3.00%

※お借入期間中に金利タイプを変更する場合も、その時点の利率よりお借入時の優遇幅が適用されます(上限特約付変動タイプを除く)。

上段:店頭表示利率 下段:金利優遇後利率

段階コース

当初2年間 固定特約 タイプの場合 年2.05% ↓1.20%優遇 年0.85%	当初3年間 固定特約 タイプの場合 年2.30% ↓1.30%優遇 年1.00%
当初5年間 固定特約 タイプの場合 年2.85% ↓1.50%優遇 年1.35%	当初10年間 固定特約 タイプの場合 年3.60% ↓1.50%優遇 年2.10%

※当初特約期間終了後はその時点の利率より0.40%優遇いたします(上限特約付変動タイプを除く)。

金利優遇適用期間:平成17年10月3日～平成18年3月31日お借入分(平成17年12月30日お申込分まで)

(金利優遇のご利用条件)以下の①②の両方の条件を満たす場合にご利用いただけます。

- ①新型口座「オールワン」またはネット専用口座「オールワンe」をご利用で、給与振込を当行にご指定か、当行にてカードローン(UFJモビットキャッシングを除く)口座をご契約。
- ②ご購入またはお借替えの対象となる土地・建物に、今回の住宅ローンの抵当権(または根抵当権)を第1順位で設定。

※第1順位が当行取扱いの公庫買取型住宅ローンの場合はこの限りではありません。

※オールワン・オールワンe・カードローンは、住宅ローンのお借入れまでに口座開設となった場合が対象となります。

※給与振込は、住宅ローンのお借入れまでにご利用の確認ができる場合が対象となります。

■既に当行でお借入中の住宅ローンのお借替えは、優遇の対象外となります。■他の金利優遇制度との併用はできません。■お申込みに際しては当行所定の審査をさせていただきます。審査結果によってはご希望にそえない場合がありますのであらかじめご了承ください。■くわしくは窓口へお問い合わせください。



2006年12月(平成18年12月)



三菱東京UFJ銀行 住宅ローン 優遇金利のご案内(12月)

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

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

()内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

	変 動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
ずっと金利優遇コース	年 1.925% (0.70%優遇)	年1.85% (0.70%優遇)	年2.00% (0.70%優遇)	年2.25% (0.70%優遇)	年2.80% (0.70%優遇)	年3.00% (0.70%優遇)	年2.85% (1.00%優遇)	年3.25% (1.00%優遇)	年3.50% (1.00%優遇)

完済までずっと優遇が続きます。■変動タイプ・固定特約タイプ(1・2・3・5・7年)：店頭表示金利より年-0.7%優遇
■固定特約タイプ(10・15・20年)：店頭表示金利より年-1.0%優遇 ※お借入期間は2年以上35年以内(1年単位)となります。

変動金利

2005年 2006年に、
変動金利で借入していて
見直しをしていない方は、

現在

$$2.475\% - 0.7\% = 1.775\%$$

変動金利の3ルール

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

債務者にとって親切なるルールなのか？

未払い利息の恐怖

変動金利の3ルール

①半年(4月、10月) ②5年ルール ③1.25倍

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

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

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

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

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

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



② 10年固定 (固定金利期間選択型)

10年固定

①当初10年間の金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

②11年目以降の優遇金利

基準金利－優遇金利＝適用金利

③全期間固定 (フラット35)

静岡県内

住宅ローン35年固定金利比較表

	2022年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
ろうきん	1.35%	1.40%	1.50%	1.50%	1.55%	1.55%	1.70%	1.70%	1.60%	1.75%	1.80%	1.80%
静岡銀行	1.25%	1.30%	1.40%	1.45%	1.55%	1.60%	1.65%	1.75%	1.55%	1.70%	1.75%	1.75%
浜松いわた信用金庫	1.35%	1.35%	1.40%	1.50%	1.55%	1.65%	1.65%	1.75%	1.75%	1.65%	1.70%	1.80%
フラット35	1.30%	1.35%	1.43%	1.44%	1.48%	1.49%	1.51%	1.53%	1.52%	1.48%	1.54%	1.65%
みずほ銀行ネット	1.07%	1.09%	1.17%	1.22%	1.39%	1.33%	1.33%	1.26%	1.23%	1.31%	1.55%	1.45%
三菱UFJ銀行ネット					1.35%	1.40%	1.50%	1.60%	1.47%	1.64%	1.69%	1.78%
りそな銀行						1.195%	1.245%	1.195%	1.095%	1.245%	1.315%	1.295%

機構団信（新制度）

2017年10月1日以降に申込み＝新団信

金利に含む(0.28%)

団信不要＝団信なし

買取型 ローン金利 －0.2%

保証型 ローン金利 －0.28%

フラット35 2022年12月

2022年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2022年12月	1.49	1.65
2022年11月	1.38	1.54
2022年10月	1.32	1.48
2022年9月	1.39	1.52
2022年8月	1.40	1.53
2022年7月	1.38	1.51
2022年6月	1.36	1.49
2022年5月	1.35	1.48
2022年4月	1.31	1.44
2022年3月	1.31	1.43
2022年2月	1.23	1.35
2022年1月	1.18	1.30

+0.11

フラット35 金利推移



住宅金融支援機構

<https://www.jhf.go.jp/index.html>

メニュー

IR情報

資産担保証券(MBS)

既発債情報

発行実績 - 月次債

(2022年12月22日現在)

	第160回機構債	第161回機構債	第162回機構債	第163回機構債	第164回機構債	第165回機構債	第166回機構債	第167回機構債	第168回機構債
発行額	1,607億円	1,170億円	970億円	1,135億円	1,012億円	929億円	1,000億円	856億円	929億円
条件決定日(募集日)	2022年4月20日	2022年5月20日	2022年6月22日	2022年7月21日	2022年8月19日	2022年9月16日	2022年10月21日	2022年11月17日	2022年12月22日
発行日(払込日)	2022年4月27日	2022年5月27日	2022年6月29日	2022年7月28日	2022年8月26日	2022年9月27日	2022年10月28日	2022年11月25日	2022年12月29日
表面利率	0.50%	0.50%	0.50%	0.53%	0.50%	0.58%	0.74%	0.76%	1.02%
ローンスプレッド(※)	25bps(0.25%)	25bps(0.25%)	26bps(0.26%)	28bps(0.28%)	30bps(0.30%)	33bps(0.33%)	49bps(0.49%)	51bps(0.51%)	56bps(0.56%)
発行価格	100円	100円	100円	100円	100円	100円	100円	100円	100円
格付け(※)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)	AAA (S&P,R&I)
信用補完率	20.5%	20.4%	20.4%	20.9%	20.5%	20.4%	21.0%	20.7%	21.1%
担保債権プールの属性									
当初融資総額	¥202,259,200,000	¥147,023,130,000	¥121,960,870,000	¥143,508,260,000	¥127,323,850,000	¥116,803,330,000	¥126,645,990,000	¥107,989,950,000	¥117,758,670,000
融資件数(債務者ヘー)	6,271人	4,504人	3,777人	4,486人	3,961人	3,850人	3,943人	3,311人	3,610人
平均当初融資期間	31.9年	32.0年	32.1年	32.2年	32.2年	32.0年	32.0年	31.9年	32.0年
平均経過期間	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月	0ヶ月
平均融資率	93.14%	92.57%	92.88%	93.13%	92.98%	93.16%	92.94%	92.27%	92.38%
平均返済負担率	25.00%	25.23%	25.20%	25.41%	25.31%	25.27%	25.16%	25.31%	25.45%
加重平均金利	1.23%	1.18%	1.23%	1.24%	1.26%	1.27%	1.26%	1.21%	1.28%
加重平均残存期間	32.7年	32.8年	32.9年	33.0年	32.9年	32.8年	32.8年	32.8年	32.8年

住宅ローンの基礎 2

- 住宅ローンの見直し方法

①繰上返済

②借換え

③金利交渉（値切り）

住宅ローンの基礎(3)

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

諸費用

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

※上記以外に新規の場合、火災保険料が必要 → 金融機関によって条件あり

保証料（みずほ銀行）

【保証料例（お借入金額1,000万円の場合）】

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

金消印紙代

[令和2年4月1日現在法令等]

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

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

登録免許税

登録免許税の軽減(全ての土地建物)

		土地・建物		住宅用建物の軽減 [2022年(令和4年) 3月31日まで]		固定資産税 住宅 [2022年(令和4年) 3月31日まで]	固定資産税 住宅 [2022年(令和4年) 3月31日まで]
		課税標準	税率	軽減税率 新築建物 中古建物	適用条件	軽減税率	軽減税率
建物の 表題 登記		—	—	—	—	—	—
所有権 保存 登記		法務局の 認定価 格(※1)	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1.5}{1000}$	—	① 自己居住用の住宅 ② 新築又は取得後1年以内に登 記されたもの ③ 床面積(登記床面積)50㎡以上 (参照)	$\frac{1}{1000}$ $\frac{1}{1000}$
所有権 移転 登記	土地	固定資産 税評価額 (用語解 説参照)	2021年 (令和3年) 3月31日まで $\frac{15}{1000}$	—	—	—	—
	建物		2021年 (令和3年) 4月1日以後は $\frac{20}{1000}$	—	—	—	—
	相続		$\frac{20}{1000}$	$\frac{3}{1000}$	$\frac{3}{1000}$ (※2)	—	$\frac{1}{1000}$
	遺贈		$\frac{4}{1000}$	—	—	—	—
	贈与		$\frac{20}{1000}$	—	—	—	—
抵当権の 設定登記		債権金額	$\frac{4}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{1000}$	① 自己居住用の住宅 ② 取得後1年以内に登記されたもの ③ マンション等耐火建築物は25 年以内、木造等耐火建築物以外 は20年以内に建築されたもの。 この年数を超えている場合に は、その住宅が新耐震基準に 適合していることについて証明さ れたものや、既存住宅売買瑕疵 保険に加入している一定のもの であること。(証明方法はここに ※2 宅地建物取引業者により一定のリフ ォーム等が付けられた一定の住宅用資産を 取得する場合には $\frac{1}{1000}$ (2022年(令和4 年)3月31日までの取得)	—

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

みずほ銀行 手数料

繰上返済手数料

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

その他条件変更手数料

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

抵当権設定登記手数料

第3 抵当権設定登記－1

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

〔有効回答数：629〕

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

【コメント】

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

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

詳細については、あらかじめ司法書士に確認してください。

何が違うのか？

- ①融資手数料型
- ②保証料一括前払い型
- ③保証料金利上乘せ型

3,000万円 35年

①融資手数料型

3,000万円 金利年1.0% 35年＝返済総額
35,567,998円

融資手数料 $3,000\text{万円} \times 2.2\% = 660,000\text{円}$

印紙代 20,000円

抵当権設定登記の諸費用 12万円＋α

保証会社事務取扱手数料 55,000円

総合計 36,422,998円

3,000万円 35年

②保証料一括前払い型

3,000万円 金利年1.03% 35年＝返済総額

35,744,433円

保証手数料 3,000万円＝ 618,300円

印紙代 20,000円

抵当権設定登記の諸費用 12万円＋α

保証会社事務取扱手数料 55,000円

総合計 36,557,733円

3,000万円 35年

③保証料金利上乘せ型

3,000万円 金利年1.23% 35年＝返済総額
36,934,538円

保証手数料 0円 融資手数料 0円

印紙代 20,000円

抵当権設定登記の諸費用 12万円＋α

保証会社事務取扱手数料 55,000円

銀行事務手数料 33,000円

総合計 37,162,538円

総合計比較

①融資手数料型

36,422,998円

②保証料一括前払い型

36,557,733円

③保証料金利上乘せ型

37,162,538円

一般消費者の認識

この3つの違いについて

理解し、自分で計算し、比較検討できるのか？

保証料と手数料

何が違う？

保証料と手数料

①保証会社に払う保証料(保険料)

一括前払い

金利上乗せ(0.2%程度)

②融資手数料(取り扱い)

定率型＝借入額の2.2%

保証料と手数料

- ①保証会社に払う保証料（一括前払い型）
繰り上げ、完済したら
返戻あり
- ②融資手数料（取り扱い）
繰り上げ、完済したら
返戻なし

絶対に抑えておきたい

～アドバイスのポイント～

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

絶対に抑えておきたい
～アドバイスのポイント～

<返済負担率>

年収に占める借入返済額の割合

(住宅ローンの年間返済額 + その他借入金の年間返済額) ÷ 年収



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

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%
三井住友銀行	4.0% ⁺	35%
三菱UFJ銀行	3.1%	35%
りそな銀行	3.6%	35%
イオン銀行	4.0%	45%

電卓練習問題

- 年収600万円
- 40歳 会社員 （10年以上勤務）
- 他借り入れなし
- みずほ銀行
- 変動金利 年0.375%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
みずほ銀行	3.5%	40%

- ①5,000万円 借り入れ可能か？
- ②いくらまで、借り入れが可能か？

電卓練習問題

- 年収700万円
- 40歳 会社員 （10年以上勤務）
- 他借り入れなし
- イオン銀行
- 変動金利 年0.47%
- 35年

銀行名	審査金利	返済比率
イオン銀行	4.0%	45%

③いくらまで、借り入れが可能か？

絶対に抑えておきたい

～**借換え** アドバイスのポイント～

＜現在の住宅ローンの返済履歴＞

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

※対象は、直近1年間・・・通帳のコピーで確認する

見直しチェックリスト

変動金利チェックリスト	期間固定金利チェックリスト	全期間固定金利チェックリスト
返済予定表に半年分しか記載がない	返済予定表に期間分しか記載がない	返済予定表に期間分全ての記載がある
どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？	どこの金融機関で借りたか？
最初に借りた金額	最初に借りた金額	最初に借りた金額
最初に借りた日	最初に借りた日	最初に借りた日
現在の金利	現在の金利	現在の金利
現在の残高	現在の残高	現在の残高
最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？	最終返済日・何年で借りたか？
繰り上げ返済を途中でやったか？	繰り上げ返済を途中でやったか？	繰り上げ返済を途中でやったか？
過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？	過去に見直したことはあるか？
ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？	ボーナス返済はしているか？
返済に遅れは無い？	返済に遅れは無い？	返済に遅れは無い？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？
	固定期間が終わった後の割引（優遇金利）は？	
	最初の固定期間は何年か？	
転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)	転職したばかりではないか？(3年)
保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？	保証料を最初に払って一括払いしたか？
疾病団体加入か？ 金利上昇せか？	疾病団体加入か？ 金利上昇せか？	疾病団体加入か？ 金利上昇せか？
返済遅れについて		(フラット35の場合)
住宅ローンの返済遅れは基本的に見直し不可。		団体は別払い？ (旧団体2017年9月以前申込)
自動車ローンやカードローンなども遅れていれば見直し不可。		団体は機関団体か？ 民間か？
クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。		どこの代理店で借りたか？ (優良住宅ローン等)
見落としがちなのはスマホの分割払い。遅れていた場合見直し不可。		

金融電卓の使い方

金融電卓が使えるとプロっぽい！

金融電卓をご用意ください！

CASIO BF-750



画像はイメージです。通やミス・色などの違いを代表画像として
使用している商品もございますので商品写真をご覧ください。



 大きな画像を見る

商品情報

※在庫品ではありません！メーカー確認後の出荷となります！確認後欠品・廃番等の問題が発生しましたらご連絡いたします！ご了承ください ◆商品仕様重量g：115◆桁数：12桁◆メモリー：1◆税計算◆マルチ%◆定数計算◆概数計算◆桁下げ◆+/-◆キーロールオーバー◆3桁位取◆オートパワーオフ◆電源：CR2025○カシオ

画像は代表画像です！ご購入時は商品説明等ご確認ください！
カシオ計算機 カシオ 金融計算電卓 [67120] BF-750-N [F011412]

お取り寄せ

0件の商品レビュー ☒ 投稿する

価格情報

通常販売価格
(税込) **7,734円**

送料 静岡県は送料880円
※条件により送料が異なる場合があります

5,734円で購入のチャンス

ボーナス等

1%獲得

 77ポイント (1%)

 あなたはまだYahoo!ショッピングで
PayPayを利用できません

最短1分で利用設定

はじめての方はアプリで買わないと損！今すぐインストール

最大倍率もらおうと**10%**

金融電卓の使い方（ワーク）

- ①電源を入れる 入
- ②固定金利 押す
- ③金額 30,000,000 入力
- ④利率 0.38% 入力
- ⑤返済月数 $35 \times 12 = 420$ 入力
- ⑥返済月額 76,295 入力
- ⑦返済総額 32,043,952 入力
- ⑧利息分 2,043,952

一度計算すると、最後の計算がメモリーされる

住宅ローン計算の3要素

①金額(残高)

②金利(年利)

③期間

残高×金利×期間=支払い利息

①×②×③=利息

ワークシート

借入金額 元利均等返済
金利
期間
毎月の返済額 ボーナス返済なし

金額		3,000万円	3,000万円	3,000万円
金利		0.380%	1.00%	3.00%
期間	35年	76,295	84,685	115,455
	25年	104,841	113,061	142,263
	15年	171,488	179,548	207,174
	10年	254,819	262,812	289,682
	35年間の総返済額	32,043,952	35,567,998	48,491,123
	25年間の返済総額	31,452,305	33,918,520	42,679,018
	15年間の返済総額	30,867,870	32,318,703	37,291,408
	10年間の返済総額	30,578,359	31,537,483	34,761,868

確認事項

住宅ローンの3要素

①残高

②金利

③期間

ピストルとナイフ作戦！

住宅ローン(見直し)セミナー

誰も教えてくれなかった裏技公開！



一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

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28歳 長女26歳 愛犬（めい）11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 2019年 協会代表理事に就任



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 SBSマイホームセンター
- 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 代表理事 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



住宅ローンの見直し(借い換え)

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！

住宅ローンの基本中の基本！

まずは、

『金利の重さ』

を知ってください！

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

現在、借っている住宅ローン金利

0.1%でも

下げたくないですか？

ところで

現在の金利水準は？

高い？

標準？

低い？

現在の定期預金金利(1年)は？

静岡銀行スーパー定期(1年) 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。

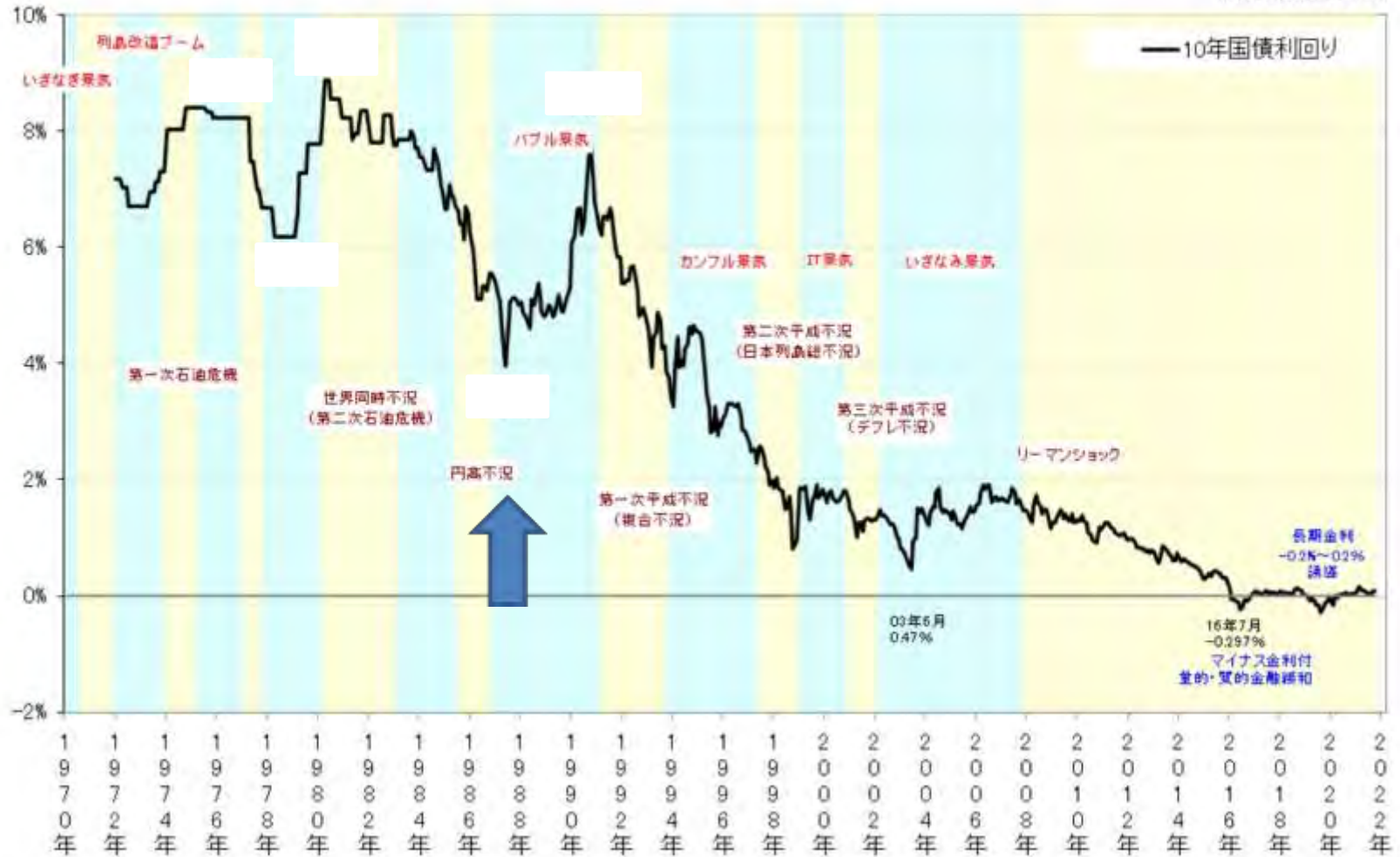
昭和の時代の銀行は金利競争のない世界で、
預金集めが重要な仕事でした。

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。

長期金利の推移

財務省公表資料より作成



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

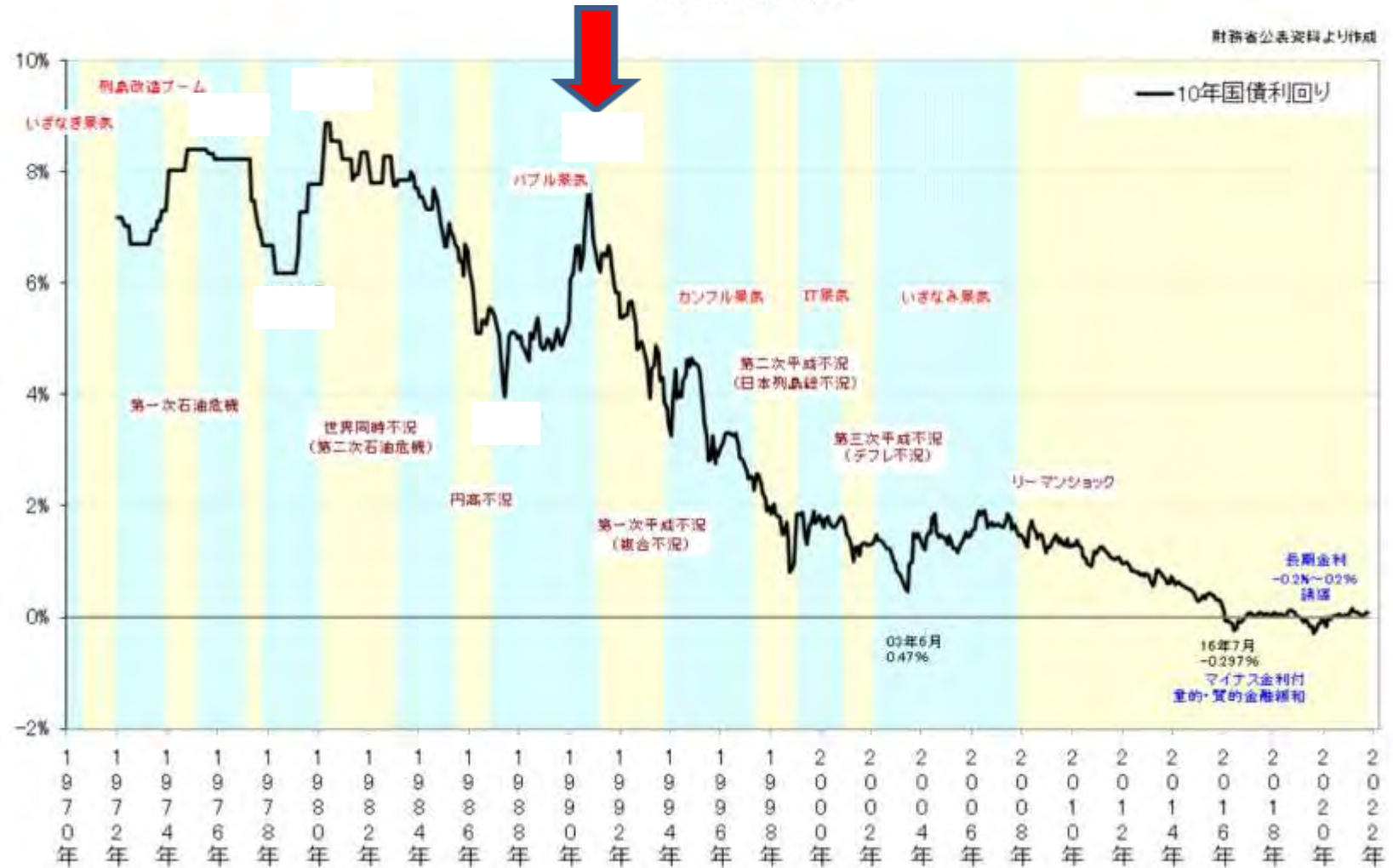
**②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？**

**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？

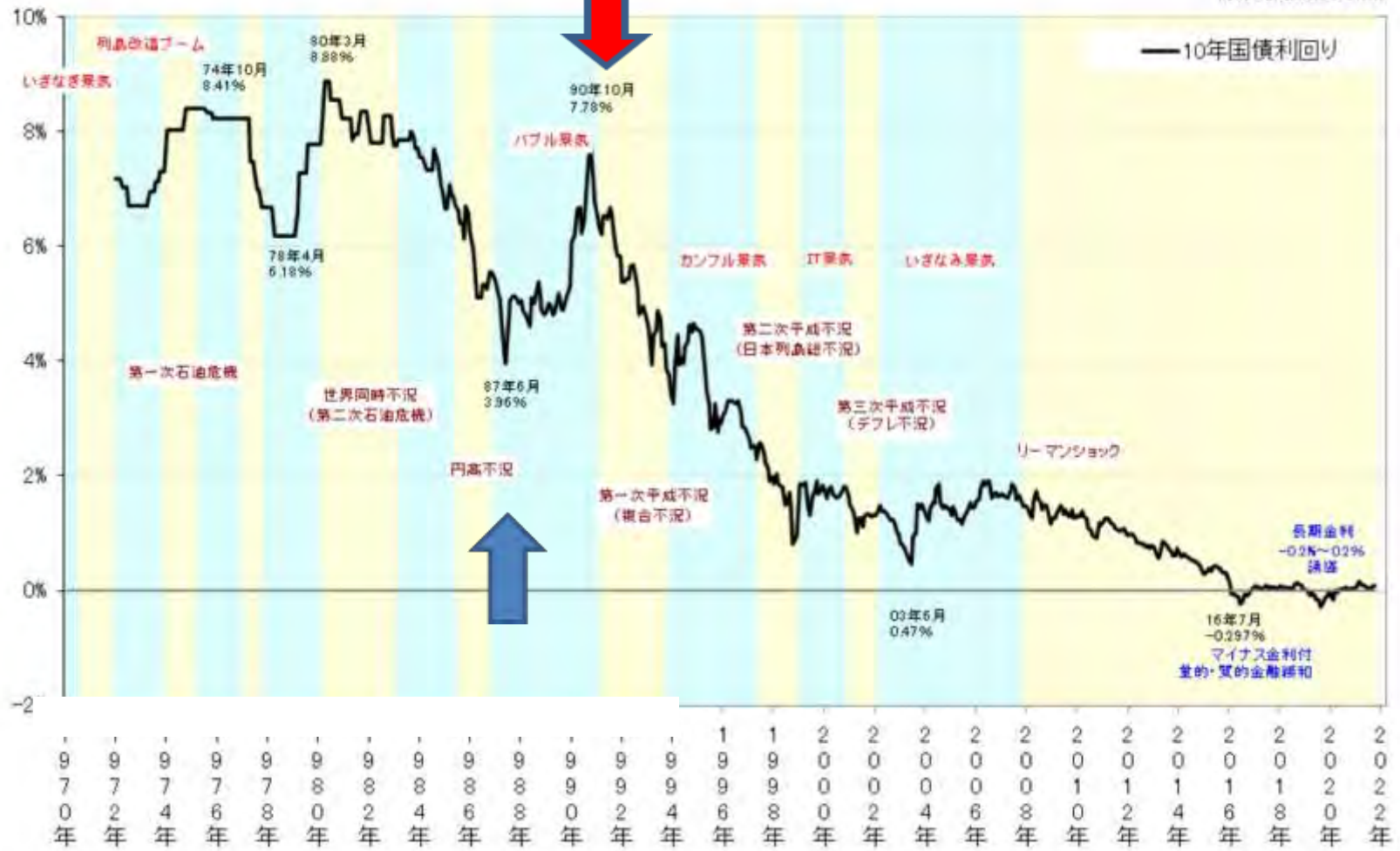
3.36%

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%

長期金利の推移

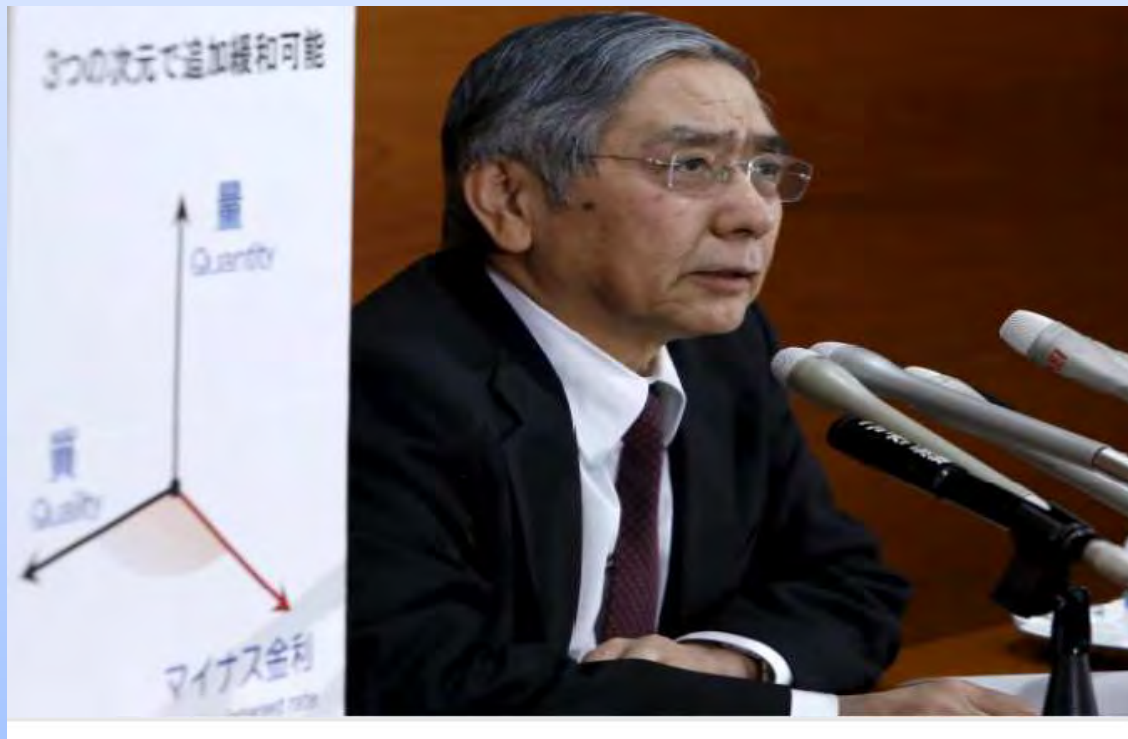
財務省公表資料より作成



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。



2000年以降の長期金利の推移

長期金利の推移（2000年1月～）



住宅ローンはメンテナンスが必要です！

金利状況の変化！ 金融環境の変化！

常に情報を仕入れ、行動する！

**住宅ローンは借いた後のメンテナンスが、
非常に 重要です！**

何 故？

定価(基準金利)は変わっていないのに
実売価格(実勢金利)は下がっています！

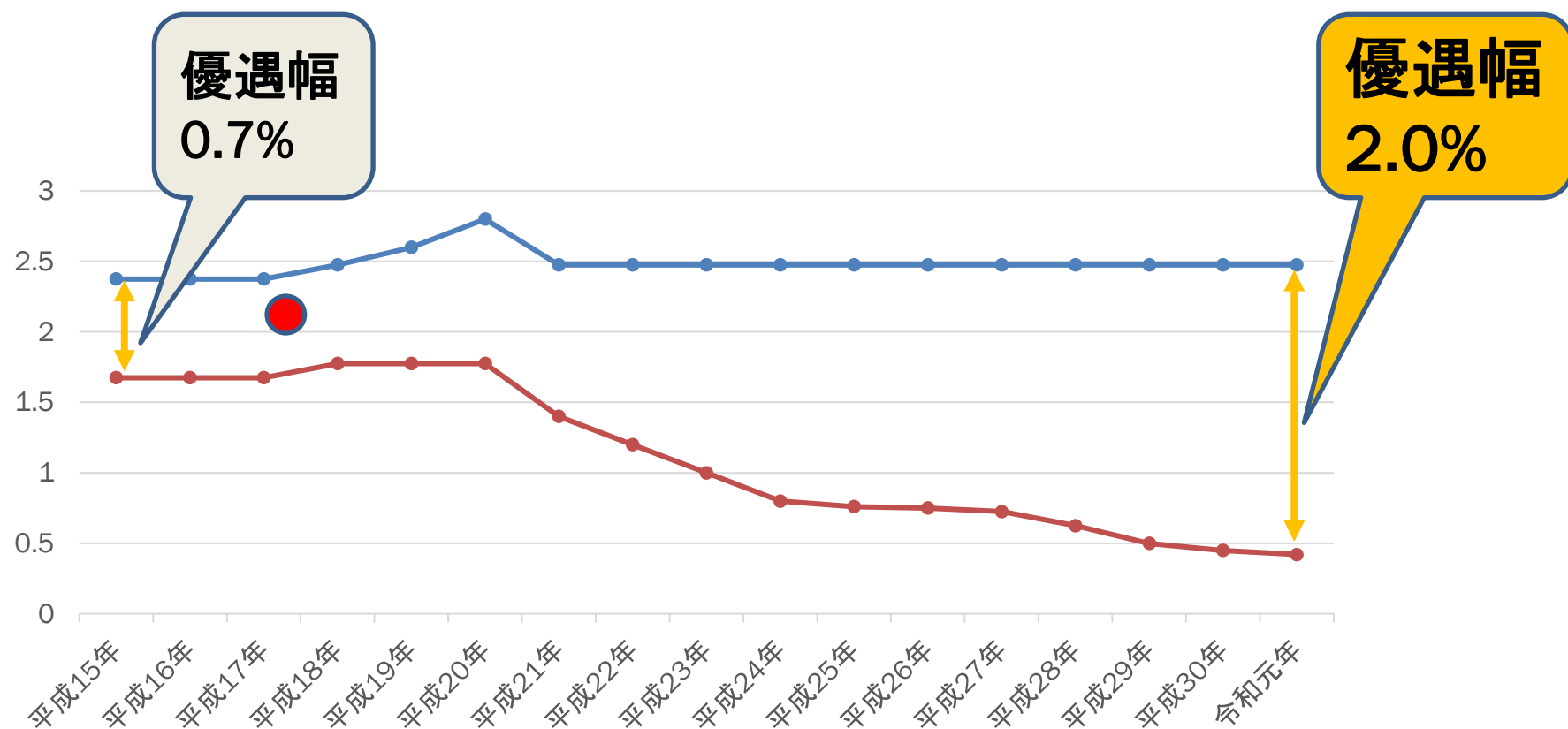
金融機関間(銀行間)の競争激化！

定価では売れない！

借いた後に、定期的に**見直し**する方は少ない
気付いていない方がほとんどです！

あなたは、大丈夫ですか？

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



2005年10月(平成17年10月)

キャンペーン適用時お借入利率(10月)

全期間コース

全額タイプの 場合 年2.375% ↓0.70%優遇 年1.675%	当初2年間 固定特約 タイプの場合 年2.05% ↓0.70%優遇 年1.35%	当初3年間 固定特約 タイプの場合 年2.30% ↓0.70%優遇 年1.60%	当初5年間 固定特約 タイプの場合 年2.85% ↓0.70%優遇 年2.15%	当初7年間 固定特約 タイプの場合 年3.35% ↓0.70%優遇 年2.65%
当初10年間 固定特約 タイプの場合 年3.60% ↓1.00%優遇 年2.60%	当初15年間 固定特約 タイプの場合 年3.70% ↓1.00%優遇 年2.70%	当初20年間 固定特約 タイプの場合 年3.85% ↓1.00%優遇 年2.85%	当初25年間 固定特約 タイプの場合 年3.95% ↓1.00%優遇 年2.95%	当初30年間 固定特約 タイプの場合 年4.00% ↓1.00%優遇 年3.00%

※お借入期間中に金利タイプを変更する場合も、その時点の利率よりお借入時の優遇幅が適用されます(上限特約付変動タイプを除く)。

上段:店頭表示利率 下段:金利優遇後利率

段階コース

当初2年間 固定特約 タイプの場合 年2.05% ↓1.20%優遇 年0.85%	当初3年間 固定特約 タイプの場合 年2.30% ↓1.30%優遇 年1.00%
当初5年間 固定特約 タイプの場合 年2.85% ↓1.50%優遇 年1.35%	当初10年間 固定特約 タイプの場合 年3.60% ↓1.50%優遇 年2.10%

※当初特約期間終了後はその時点の利率より0.40%優遇いたします(上限特約付変動タイプを除く)。

金利優遇適用期間:平成17年10月3日～平成18年3月31日お借入分(平成17年12月30日お申込分まで)

(金利優遇のご利用条件)以下の①②の両方の条件を満たす場合にご利用いただけます。

- ①新型口座「オールワン」またはネット専用口座「オールワンe」をご利用で、給与振込を当行にご指定か、当行にてカードローン(UFJモビットキャッシングを除く)口座をご契約。
- ②ご購入またはお借替えの対象となる土地・建物に、今回の住宅ローンの抵当権(または根抵当権)を第1順位で設定。

※第1順位が当行取扱いの公庫買取型住宅ローンの場合はこの限りではありません。

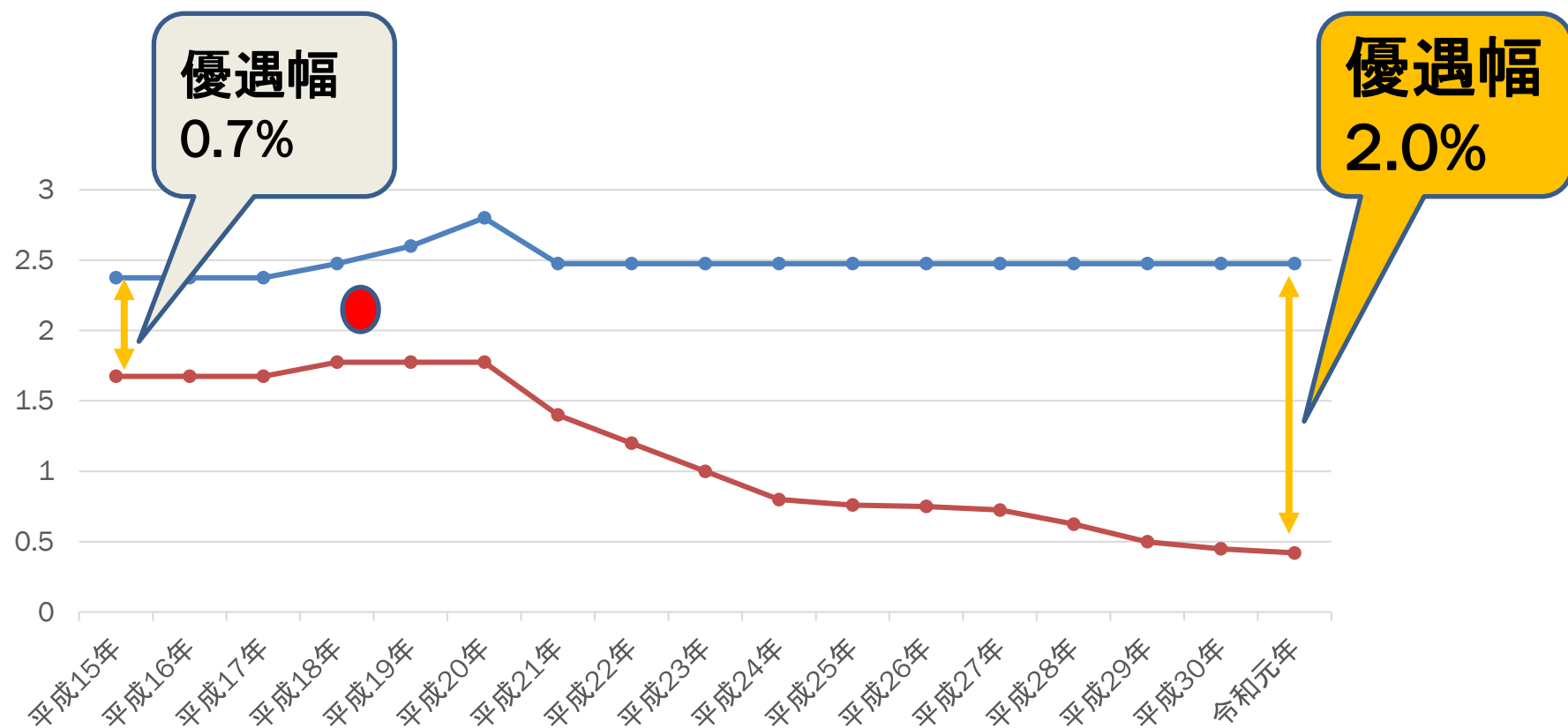
※オールワン・オールワンe・カードローンは、住宅ローンのお借入れまでに口座開設となった場合が対象となります。

※給与振込は、住宅ローンのお借入れまでにご利用の確認ができる場合が対象となります。

■既に当行でお借入中の住宅ローンのお借替えは、優遇の対象外となります。■他の金利優遇制度との併用はできません。■お申込みに際しては当行所定の審査をさせていただきます。審査結果によってはご希望にそえない場合がありますのであらかじめご了承ください。■くわしくは窓口へお問い合わせください。



住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



2006年12月(平成18年12月)



三菱東京UFJ銀行 住宅ローン 優遇金利のご案内(12月)

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

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

()内は店頭表示金利からの優遇幅を表示しています。

	変 動	固定1年	固定2年	固定3年	固定5年	固定7年	固定10年	固定15年	固定20年
ずっと金利優遇コース	年 1.925% (0.70%優遇)	年1.85% (0.70%優遇)	年2.00% (0.70%優遇)	年2.25% (0.70%優遇)	年2.80% (0.70%優遇)	年3.00% (0.70%優遇)	年2.85% (1.00%優遇)	年3.25% (1.00%優遇)	年3.50% (1.00%優遇)

完済までずっと優遇が続きます。■変動タイプ・固定特約タイプ(1・2・3・5・7年)：店頭表示金利より年-0.7%優遇
 ■固定特約タイプ(10・15・20年)：店頭表示金利より年-1.0%優遇 ※お借入期間は2年以上35年以内(1年単位)となります。

定価は変わっていないのに？

定価 5,000円 の高級シャンプー(資生堂)
(変動金利の基準金利は**2.475%**)

毎月**50%OFF(2,500円)**で『定期購入』していました！

しかし、カネボウが新商品を出した為 いつの間にか…

実売価格は 80%OFF
1,000円 (4,000円引き)になっていました！
(適用金利は**0.5%**)

住宅ローンの種類

①変動金利

②10年固定(固定金利期間選択型)

③フラット35

住宅ローンのメンテナンス

①変動金利

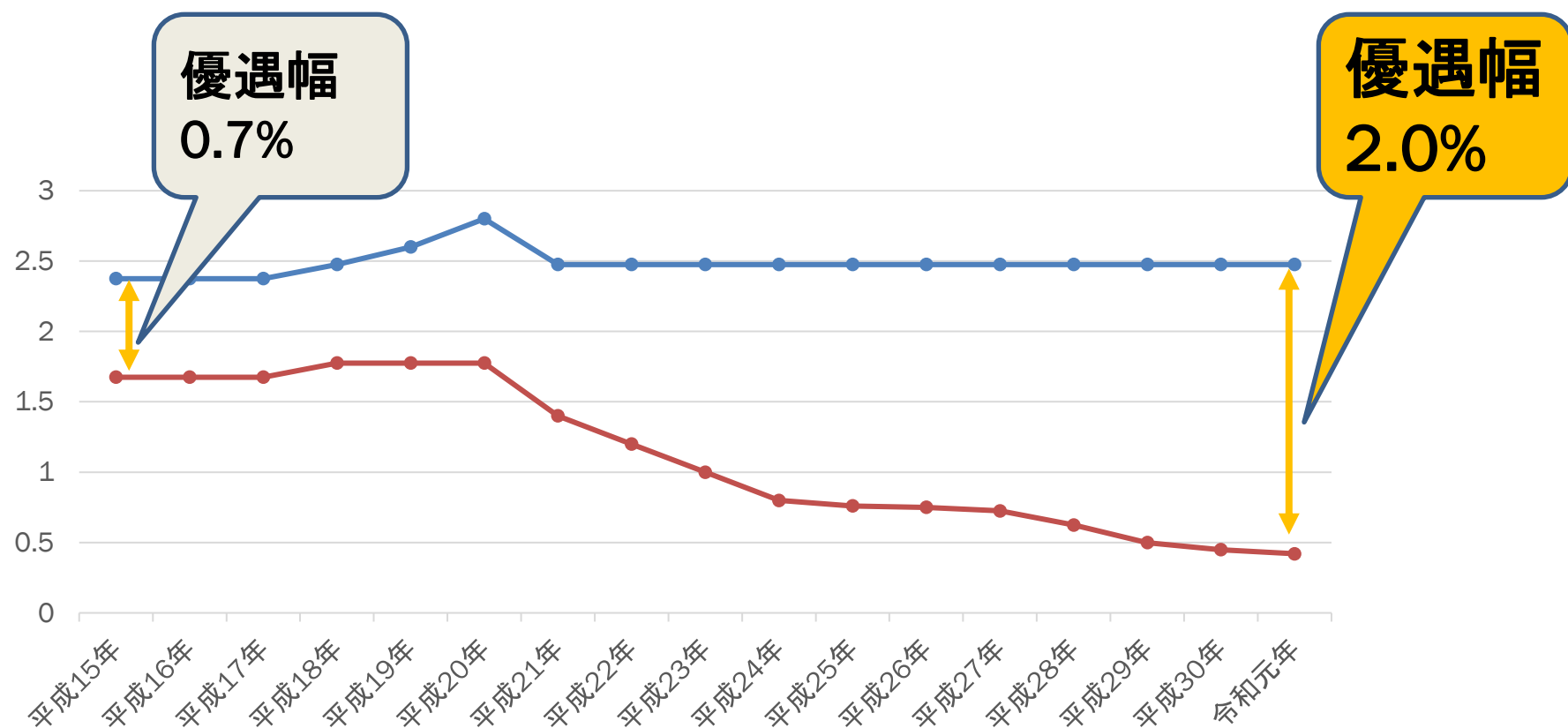
基準金利(定価) **2.475%**

あなたのローン金利は現在 **何%**ですか？

優遇金利が**何%なのか？**が重要です。

**優遇金利は借入れ時期、
人によって違います！**

住宅ローンの現状 変動金利の優遇幅推移



変動金利

現在 基準金利 **2.475%**
(優遇金利 -2.00%)
適用金利 **0.475%**

現在 **0.775%**以上で
借り入れしている方は見直しが必要です！

現在の借換金利は
表面金利 年0.35%(手数料別)

三菱UFJ銀行

変動金利タイプ

＼ 全期間一律優遇 ／

ずーっとうれしい金利コース

変動金利 年**0.475%**

(店頭表示金利 年2.475%)

完済まで店頭表示金利より 年-2.00%

※ 借入期間中でもお申し込みいただければ、固定金利に変更ができます。固定金利に変更後も優遇幅は変わりません。

ここからは新生銀行のウェブサイトです。新生銀行は、このウェブサイト以前に閲覧された当行が提供していないサイトに関して、その内容を保証するものではありません。

／ 選べる！ ／

新規借入限定キャンペーン

金利重視のあなたは
こっちだね！

変動金利(半年型)
＜変動フォーカス＞

年 **0.35%**

初期費用が気になるあなたは
こちら！

変動金利(半年型)・
当初固定金利タイプ

事務取扱
手数料

0円～

お申し込みまたはご契約 2022**11/1** **火** ▶ 2023**4/30** **日** まで
融資実行 2023**9/29** **金**

金利は2022年12月にキャンペーン適用金利でご契約いただいた場合の当初借入金利です。

 トップ

[シミュレーション >](#)

[審査申込 >](#)

事例！

7年前に**3,000万円**を変動金利**1.075%**
35年で借入れした**Sさん**！

現在残高 **2,493万円**を変動金利**0.47%**
28年で借換えた場合！

総返済額は約**219万円**減額！
諸費用約**84万円**
約**135万円**軽減



お借換え

[印刷する](#)

■現在のお借入れまとめ

現在の毎月のご返済額 合計	月々85,738円
増額(ボーナス)月のご返済額 合計	月々 0円
現在の年間ご返済額 合計	約1,028,856円
現在の内容でのお支払総額合計	約28,807,968円

■お借換え希望条件

お借入れ金額	2,493万円
増額(ボーナス)返済額を	利用しません
ご返済期間	28年 0ヵ月
ご指定される金利	0.47%
当初金利適用期間終了後 (ご参考)	-%

住宅ローン全般・店舗のご予約は

イオン銀行コールセンター イオンバンク

0120-13-1089

9:00~21:00 年中無休

携帯・PHSからもご利用いただけます。

■ご返済プラン-住宅ローン-

		定率型	定額型
変動金利	お借入れ金利	0.470%	0.670%
	毎月のご返済額	月々 79,200円	月々 81,394円
	増額(ボーナス)分のご返済額	0円	0円
	年間のご返済額	950,400円	976,728円
当初金利適用期間終了後	お借入れ金利 (ご参考)	-%	-%
	毎月のご返済額	月々 -円	月々 -円
	増額(ボーナス)分のご返済額	-円	-円
	年間のご返済額	-円	-円
お支払い総額 (諸費用を含みません)		26,611,058円	27,348,266円
現在との比較		-2,196,910円	-1,459,702円
諸費用 合計(概算) *1		約 840,000円	約 400,000円
ローン取扱手数料 *2		548,400円	110,000円
借入契約収入印紙代		20,000円	20,000円
抵当権設定登録免許税 *3		99,700円	99,700円
抵当権設定にかかる司法書士報酬 *4		約 80,000円	約 80,000円
その他		91,900円	90,300円

もっと簡単にできないか？

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『今借っ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…」

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 0.47%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。

住宅ローン比較表

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	0.975	112,328	249	27,969,672
					0
					0
	25,312,717				27,969,672
合計					27,969,672

支払利息合計 2,656,955

返済月額 112,328

108,490

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行	25,312,717	0.470	110,525	240	26,526,000	-1,443,672
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,526,000	-1,443,672
諸経費					488,004	488,004
合計					27,014,004	-955,668

支払利息合計 1,213,283 -1,443,672

返済月額 110,525 -1,803

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 488,004

防衛金利の計算方法！

住宅ローン比較表

防衛金利は0.631%

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
静岡銀行	25,312,717	0.631	108,484	249	27,012,516
					0
					0
	25,312,717				27,012,516
合計					27,012,516

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
イオン銀行	25,312,717	0.470	110,525	240	26,526,000	-486,516
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	25,312,717				26,526,000	-486,516
諸経費					488,004	488,004
合計					27,014,004	1,488

返済月額 108,484

支払利息合計 1,699,799

108,490

返済月額 110,525

支払利息合計 1,213,283 -486,516

2,041

諸経費 768,004

保証料戻し 280,000

実質諸費用 488,004

お礼メール

**セミナーにご参加頂き
個別相談を受けて頂きましたお客様より
お礼のメールを頂きました！**

**数回電話しただけで、
金利が1.1%から0.75%になりました！
金額にして**86万円の軽減効果！****

お世話になります。

先日、 にご紹介いただき、住宅ローン金利交渉のご相談差し上げた
浜北区桑地 です。

その節は大変お世話になりました。ありがとうございます。

その後、静岡銀行と金利交渉を進めまして、最終結果をご報告致します。

(鈴木様に中間報告致しました結果にて着地しております。)

1. 静岡にTEL:

午前中、家内がストーリー通りにTEL。

静岡担当者「大金でも入りましたか？」とコメント有り。

その後、勘付いたらしく、イオン銀行が候補と話す。

家内が、後は私と話しして欲しいと、一旦TEL切る。

2. 静岡へ松へのファーストコンタクト

夕刻、静岡担当者より私にTEL有り。

早速、提案を持ってきた。

1.10⇒0.85と提案される。

それでも、イオンにしても全然いいんだけど、どうしようかなあ？と伝えたところ、もう少し
頑張れるか持ち帰ると。

じゃあ、持ち帰ってくださいね！として、この日は終わり。

3. 2回目の提案

数日後、TEL有り。

0.85⇒0.75と提案される。

これ以上無い提案だと。

もう、これ以上の提案は出来ないの？と伝えたところ、恐らくこれが最後だと言われる。

恐らく...なのであれば、可能性は有るってコトだよね？

では、次の提案待ってます！として、この日は終わり。

4. この後の連絡

しばらくしてTELがあり、やはり、0.75が限界だと。

そうですか、じゃあ、考えるので、次は私から連絡します、とした。

5. 私からの連絡

数日後、静岡担当者にTEL。

イオン銀行が、今時点の静岡条件を持ってきて欲しいって言ってるけど、言ってもいいの？

イオンよりも、静岡が勝てるって数字なの？

と確認したところ、勝てる。と言ったので、

静岡0.75で決定。

ということで、先程、銀行に行ってきました。

0.70という数字にチャレンジしたのですが、それには達しませんでした。

しかしながら、TEL数回で、「結果は出した。」と感じております。

「勝つのは当然。勝ち方に拘る！」が、少しは実践出来たのでしょうか？

なにはともあれ、鴨藤様と鈴木様のお陰で、「楽しみながら交渉⇒勝ち！」を掴み取ることが
できました。

貴重なお時間をいただき、ありがとうございます。

本Eメール、勝利までのストーリーとして、お礼兼ねてご報告致します。

ありがとうございます。

住宅ローンメンテナンス

③フラット35

固定金利だから...

10年間**1%優遇制度**があるから...

見直し不要？

繰上げ返済は必要？

機構団信に加入しているが...

フラット35

現在(2022年12月)の全期間固定の金利は？

フラット35は**1.65%**です！(21年以上)
1.49% (20年以下)

団信込み

あなたのフラット35の借入時の金利は？

フラット35 2022年12月

2022年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2022年12月	1.49	1.65
2022年11月	1.38	1.54
2022年10月	1.32	1.48
2022年9月	1.39	1.52
2022年8月	1.40	1.53
2022年7月	1.38	1.51
2022年6月	1.36	1.49
2022年5月	1.35	1.48
2022年4月	1.31	1.44
2022年3月	1.31	1.43
2022年2月	1.23	1.35
2022年1月	1.18	1.30

フラット35

親子リレー

平成23年10月借入

残高 2,930万円(2021年8月残高)

フラット(旧団信)からフラット(新団信)へ
手数料、団信分合計で、**約190万円軽減**

住宅ローン比較表

住宅ローン比較表

2021年8月31日現在

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額
フラット35 元利均等	29,309,776	1.275	177,200	2	354,400
		1.975	186,396	120	22,367,520
		2.275	187,795	60	11,267,700
					0
					0
					0
					0
					0
	29,309,776				33,989,620
合計					33,989,620

	借入金額	金利	返済金額	期間	返済総額	差額
フラット35 元利均等	29,309,776	1.150	177,357	180	31,924,260	31,569,860
					0	-22,367,520
					0	-11,267,700
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
	29,309,776				31,924,260	-2,065,360
諸経費					129,227	129,227
合計					32,053,487	-1,936,133

		支払利息合計	4,679,844
返済月額	363,596		
		16,026,744	

		支払利息合計	2,614,484	-2,065,360
返済月額	177,357	-186,239		
			諸経費	952,827
			団信分	823,600
			実質諸費用	129,227

フラット旧機構団信

返済方法	☒ 元利均等 ☐ 元金均等
返済期間	15 年
借入金額	2930 万円
段階金利	☒ なし ☐ あり（1回変更） ☐ あり（2回変更） ※【フラット35】Sをご利用の場合、「あり」を選んでください。）
借入金利	2.05 %

ご希望の条件を入力後、OKボタンを押してください。

OK リセット

☒ 特約料総支払額のめやすは 823,600 円です。

毎年の特約料支払額のめやす

	特約料		特約料
1年目	101,900	11年目	34,900
2年目	95,000	12年目	27,500
3年目	88,900	13年目	19,900
4年目	82,600	14年目	12,200
5年目	76,200	15年目	4,300
6年目	69,700	-	-
7年目	63,000	-	-
8年目	56,200	-	-
9年目	49,200	-	-
10年目	42,100	-	-

団信とは？

団体**信**用生命保険の略。

住宅ローンを借入れした方が**死亡**した場合に
ご遺族にローンが残らないように、

ローン残高を ゼロ(無し)

にしてくれる**生命(死亡)保険**のこと！

機構団信

フラット35の**機構団信**について！

機構団信が**2017年10月**から**改良**されました！
それまでは

別払い **残高×0.358%** **年払い**

2017年10月から

金利に組み入れ +0.28%

機構団信に加入しない方は金利から**-0.2%**

団信ついでに、

さらにお得な情報でコストダウン！

フラット35のご利用者以外の方にも・・・

住宅ローンを借いた後には**生命保険の見直し**！

民間住宅ローンにも団信がついています。

保険料は銀行負担になっていますが

『**生命保険**』は**二重加入**になります。

既に加加入済みの**生命保険**を減額し

生命保険料の節約をしましょう！

なぜ減額(節約)出来るのか？

生命保険は、何のために加入していますか？

生命保険(死亡保険)の加入目的！

**ご主人様に万一のことがあった時に、
ご遺族の生活が困らないため！**

いくらあれば困らないか？

『必要保障額』＝必要保険金額

団信に加入すると「必要保障額」は下がります！

賃貸に住む4人家族

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

家賃(7万円)は？

住み続ける為には、払い続けなければいけない！

生活に必要な金額は 月27万円

住宅ローンで家を購入した4人家族

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

必要保障額を考慮し、生命保険見直し

お父さん 35歳
お母さん 32歳
長男 7歳
長女 5歳

生活費
月20万円

住宅ローンの支払い(10万円)は？

財産が残って支払いなし！

生活に必要な金額は 月20万円

遺族年金を考慮！

遺族年金 約 月14.5万円
奥様がパートに出て 月10万円
月収 24.5万円

住宅ローンなし！
保険に入らなくても生活出来る！

もし心配であれば、月10万円の
収入保障保険 20年に入っておく
月額保険料 1,950円
月収34.5万円

遺族年金(生命保険文化センター)

■ 遺族年金の受給と年金額のめやす

※年金額は2021年度価格

		自営業世帯(国民年金)	会社員・公務員世帯(厚生年金)
遺族年金を受け取れる対象者は？		自営業など国民年金に加入している人に生計を維持されていた遺族 (1) 子どものいる妻・夫 (2) 子ども ※子どものいない妻・夫は受け取れない。子どもがいる場合も全員が18歳の年度末を過ぎる(高校を卒業する)と受け取れなくなる。	会社員・公務員など厚生年金に加入している人に生計を維持されていた遺族 (1) 妻、夫、子ども (2) 父母 (3) 孫 (4) 祖父母 ※子どものいない妻・夫ももらえる。妻を除いて年齢条件あり。
受け取れる年金は？		遺族基礎年金	遺族基礎年金 遺族厚生年金
年金の受け取りケース(妻が受け取る場合)		* 遺族となった妻に子ども(18歳到達年度の末日までの子ども。以下同様)がいれば受け取れるが、子どもがいなければ受け取れない。	* 遺族基礎年金の受給可否は自営業世帯と同じ。 * 遺族厚生年金は子どもの有無に関係なく妻は一生受け取ることができる(ただし、子どものいない30歳未満の妻は5年間の有期年金)。
子どものいる妻	子ども3人の期間	年額1,305,200円(月額108,766円) (遺族基礎年金)	年額1,819,455円(月額151,621円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	子ども2人の期間	年額1,230,300円(月額102,525円) (遺族基礎年金)	年額1,744,555円(月額145,380円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	子ども1人の期間	年額1,005,600円(月額83,800円) (遺族基礎年金)	年額1,519,855円(月額126,655円) (遺族基礎年金+遺族厚生年金)
	※子どもが全員18歳到達年度の末日を迎えた妻は、子どものいない妻と同様の扱いになる。		
子どものいない妻	妻が65歳未満の期間(夫死亡時に妻が40歳未満の場合)	なし※	年額514,255円(月額42,855円) (遺族厚生年金)
	妻が65歳未満の期間(夫死亡時に妻が40~64歳の場合)	なし※	年額1,099,955円(月額91,663円) (遺族厚生年金+中高齢寡婦加算)
	妻が65歳以降の期間	年額780,900円(月額65,075円) (妻の老齢基礎年金)	年額1,295,155円(月額107,930円) (遺族厚生年金+妻の老齢基礎年金)

※国民年金への加入期間(うち、自営業者などの第1号被保険者として保険料を払った期間と免除された期間の合計)、結婚していた期間とも10年以上ある夫が死亡した場合、妻は60歳以降、65歳になるまで「寡婦年金」(夫が受け取るはずの老齢基礎年金の4分の3・年額で最高58.6万円)を受け取れることがあります。

注:

1. 子どもは18歳到達年度の末日までの子どもの他に、20歳未満で1級・2級の障害状態にある子どもも含む。
2. 「死亡当日、生計を維持されていた」と認められるためには、遺族の年収が850万円(または所得655.5万円)未満であることが必要。
3. 中高齢の寡婦加算は、末子の18歳到達年度末日に妻が40~64歳のときも加算される。

計算条件

- (1) 遺族厚生年金は死亡した会社員・公務員などの平均標準報酬額を41.7万円(平均年収500万円÷12月)、加入期間25年(300月)として計算。なお、年金額の計算上、賞与を含まない総報酬制導入前(平成15年3月まで)は、平均標準報酬月額32.1万円として計算(賞与分は全月給の30%として除外)
- (2) 妻が40年間国民年金に加入し、老齢基礎年金を満額受給するものとして計算
- (3) 遺族厚生年金には経過的寡婦加算は含まない

事例！

住宅ローンを利用して住宅を購入した**35歳の**
Iさん

団信、遺族年金等 を考慮して

生命保険を見直し、**月々3,120円**

保険料を削減！

35歳から60歳までの

25年間で約93万円を削減！

家計費の節約

変動費の見直し！

食費、光熱費の節約

大変で、努力を続けなければならない！

固定費の見直し！

①住宅ローンの見直し

②生命保険の見直し

難しそうだが、一度の努力で効果が継続する！

別のお客様の事例

以前セミナー来られたお客様(S.H 様)

静岡銀行さんで8疾病団信に加入していました

現状 変動金利 1.0% (8疾病団信付)

イオンで8疾病をつけると金利は

$0.45\% + 0.3\% = 0.75\%$ (平成30年3月現在)

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日2018年 01月 05日)

静岡銀行

S.H様

様

平素よりお引立てにあずかりまして誠にありがとうございます。ご利用を頂いておりますご融資の返済予定表をここに示します。ご査収の程よろしくお願ひ申し上げます。

なお金融情勢の変化等によりご融資の基準金利を変更する場合がございます。その際、当初のご契約に基づきお客様がご利用中のご融資の利率につきましてご変更をさせていただきますのでご了承願います。今後ともより一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ローン名称			
住宅ローンCPミックス変動金利期間全期間優遇個別			
ローンコード	お客様番号	お取扱番号	
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分	
30753503	30753503	0	
お借入れ日	毎月ご返済分開始金割	増額ご返済分開始金割	
2013年01月31日	25495521	0	
最終回ご返済日	ご返済金振替口座		
	店番	科目	口座番号
2038年11月30日			

お借入れ明細表作成対象期間

2018年 01月 - 2019年 01月

お客様の情報をお守りするため、番号の一部を表示しておりません。

新利率 (変更後利率)		今回の利率変更幅	変更前利率
1.00000 %		0.00000 %	1.00000 %
返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額	新半年ごと増額ご返済金額
31日	月 月	112610	0

「繰上返済」のご説明

利率の変更により、毎月または半年ごと増額ご返済額高に対して発生する利息が所定のご返済額を超過する場合があります。この場合の超過額を「繰上返済」といいます。繰上返済が発生した場合は次回ご返済分から「繰上返済」を優先してご返済いただきます。なお、「繰上返済」の増減および残高は「繰上返済返済額」「繰上返済発生額」「繰上返済残高」の各欄に記載いたします。

所定の手続きをとることにより、毎月のご返済日に一定期間を固定金利に変更することができます。なお、変更にあたりましては所定の手数料が必要となります。

ご返済予定日	ご返済金額	ご返済金額の内訳				ご返済後残高	繰上返済発生額	繰上返済残高
		元金返済額	利息	繰上返済額	繰上返済発生額			
180131	112610	91364	21246	0	0	25404157	0	0
180228	112610	91440	21170	0	0	25312717	0	0
180402	112610	91517	21093	0	0	25221200	0	0
180501	112610	91593	21017	0	0	25129607	0	0
180531	112610	91669	20941	0	0	25037938	0	0
180702	112610	91746	20864	0	0	24946192	0	0
180731	112610	91822	20788	0	0	24854370	0	0
180831	112610	91899	20711	0	0	24762471	0	0
181001	112610	91975	20635	0	0	24670496	0	0
181031	112610	92052	20558	0	0	24578444	0	0
181130	112610	92128	20482	0	0	24486316	0	0
190104	112610	92205	20405	0	0	24394111	0	0
合計	1351320	1101410	249910	0	0		0	

住宅ローン 金利切替のご案内

平素は格別のお引き立てに賜り、誠にありがとうございます。
本日、お話をさせていただきました金利の件について、ご案内致します。
お目通しいただければ幸いです。

借入残高(H30.4.2)	金利		毎月返済額	団体信用生命保険
25,221,200	変動金利	1.00%	112,610	8疾病保障
	↓金利変更↓			
	変動金利(案)	0.800%	110,369	8疾病保障

◆金利切替は毎月のご返済日に行います。

¥金利切り替え時にかかる諸費用¥

- ・条件変更手数料 6,480円
- ・印紙代 200円

→ 3/6 お電話時、0.975%程度とお伝え
致しましたが、追って本部に金利引下協議を
申請し、0.80%の案内がでる様
になりました。

* 他行様にお借替された場合の当行手数料等 (3月30日ご返済の場合)

- ・元金 25,312,717円
- ・繰上返済手数料 6,480円
- ・経過利息清算 20,804円
- ・担保抹消費 約20,000円(司法書士へお支払いいただきます。)
- ・戻し保証料 ▲294,232円

今後ともよろしくお願い申し上げます。

最終結果！

**8疾病団信で比較すれば、金利の引き下げ
余地はほとんどなく(防衛金利=0.898%)**

**1.0%が電話1本で0.8%まで下がれば
成功ということで、承諾しました！**

電話1本のメリット559,987円

かかった費用 6,680円 + 電話代

期間 9日間 実労 2日間 (日給 約28万円×2日)

個別相談(無料)



本日の情報をもとに、**ご自身**でトライされてもOKです！
ただし、**見直し方法は人によって違います**ので、
成功確率を高めるには、**個別相談**を受けて頂くのが一番です。

あなたの選択

- ①自分で勉強して見直す
- ②個別相談(無料)を申し込んで見直す

今回『〇〇モーター株式会社』様のご厚意により
相談料は無料です！

お気軽にお声かけ下さい！

ご清聴ありがとうございました。

第3回の課題①

既契約者から

- ・ 借入返済予定表
- ・ 借入返済明細表

を3枚以上、コピー(写メ)させて頂く。

確認事項

- ①保証料を払ったか？
- ②団信は、一般か、疾病特約付きか？

FBグループに投稿してください！

期日1月10日(火)

第3回の課題②

回収した

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細表**

でローン比較表を作成する。

Excelをダウンロードしてご利用ください！

期日1月10日(火)

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
- 工務店提携＝マーケティング
- 営業心理学
- 紹介のもらい方

講座の日程

①11月25日(金)	13:30～17:00	個別質問～18:00
②12月8日(木)	13:30～17:00	個別質問～18:00
③12月23日(金)	13:30～17:00	個別質問～18:00
④1月13日(金)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑤1月24日(月)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑥2月14日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑦2月28日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑧3月14日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑨3月30日(木)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑩4月19日(水)	13:30～17:00	個別質問～18:00

フォローアップグルコンあり

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

小ネタ集NO.1

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

小ネタ集N0.3

- ①ローンセンターの永年担当者は・・・なん！
- ②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
- ③銀行に紹介料をもらうのは無理！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦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近くに出来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ力、水族館のイルカの話、ピラニアのジレンマ
- ⑤VAKとのコミュニケーション
- ⑥金鉱山の法則 ミドリムシの話
- ⑦冬の旭川の話
- ⑧火災保険の始期には、気を付けろ！
- ⑨ピストルとナイフ作戦
- ⑩新規開拓のマトリクス 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
- ⑤GROWモデル
- ⑥タモリのYESセット
- ⑦フレーミング理論
- ⑧保険会社のズルい販売システム
- ⑨Aさんの家はB工務店の作品
- ⑩平成、令和の話(過去の事実を述べるのは簡単)

小ネタ集N0.6

- ①変動VS固定 どちらがお得か？は、議論すべきでない！
- ②71歳で、ガンでなくなる人の話！
- ③飛んで火にいる夏の虫作戦
- ④孫正義に、医療保険は必要か？
- ⑤ライフプラン営業の歴史
- ⑥自動車の任意保険はいらない！
- ⑦火災保険の請求代行業者に気をつけろ！助成金とは？
- ⑧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虫歯治療とホホワイトニング

小ネタ集N0.7

- ①変動金利VS固定金利！理系エリートの選択
- 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(数学)

小ネタ集N0.8

- ①スーパードクターと新米ドクター
- ②住宅を最も安く建てる方法！
- ③最高級絶品フランス料理を最も安く食べる方法！
- ④変額保険は、手数料が高いから損だ！という方への提案法
- ⑤コロフスの悲劇
- ⑥超高級日本料理(魚料理)を最も安く食べる方法！
- ⑦マジックナンバー7
- ⑧思考停止までの3カウント
- ⑨ウエディングフランナーとおくいびと
- ⑩アイドルグッズ販売

小ネタ集N0.9

- ①〇〇率には、気をつけろ！
- ②業界初とキャリアは、絶対に抜かれない！
- ③政治家支持率の簡単な上げ方
- ④ジャンケンで10戦10勝する簡単な方法
- ⑤住宅ローンを語ると保険が売れる！
- ⑥住宅ローン利息は、はじめの10年で約半分払うは本当か？
- ⑦宮内庁御用達！
- ⑧自分で使える死亡保険の話！
- ⑨住宅ローン比較サイトの罠！
- ⑩〇〇の窓口には、気を付けろ！

小ネタ集NO.10

- ①みんな大好き『おまけ！』の威力
- ②病院で白衣を着ると・・・
- ③ネームコーリングは、やはり最強！
- ④大昔、本屋でマネー雑誌を大量購入した話！
- ⑤変動金利の金利上昇リスクヘッジの裏技！メガバンク編
- ⑥宅配ピザ屋の営業戦略！
- ⑦認知的不協和＝ギャップ・インパクト・トーク
- ⑧ダムダム弾
- ⑨お菓子爆弾
- ⑩100人の集団の平均年収を2億円にする方法！