

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第15期 第7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

代表理事 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(火) | 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 |
| ⑦3月14日(火) | 13:30～17:00 | 個別質問～18:00 |
| ⑧3月30日(木) | 13:30～17:00 | 個別質問～18:00 |
| ⑨ | | |
| ⑩4月19日(水) | 13:30～17:00 | 個別質問～18:00 |
- フォローアップグループあり

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 ぶいかえり 課題確認
新規向けセミナーの解説
- ② 新規向けセミナーの内容解説(意図)

ロール
- ③ 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

返済予定表の回収 7枚

ピストルとナイフ作戦

実践できた方は、いますか？

課題（返済予定表回収）の意図

- ①返済予定表の見方、比較表作成、自動計算シート入力等を実践的に、習得するための教材集め。
- ②お客様の住宅ローン(借りた後)に対する関心度(理解度)の確認。
- ③お客様が実際にどのような銀行で住宅ローンを利用しているのか？金額や時期、固定・変動・金利水準等、市場調査。
- ④お客様が、気づいていない、面倒だと思っている住宅ローン(固定費)の見直しで、効果(エアー札束)を提示して、生命保険の見直し、ご紹介につなげる。

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？
返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？	返済に遅れは無いか？
住宅以外のローンはあるか？	住宅以外のローンはあるか？	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？
疾病団信加入か？ 金利上昇せか？	疾病団信加入か？ 金利上昇せか？	疾病団信加入か？ 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。 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。 クレカ支払いも同様。遅れていた場合見直し不可。 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。		団信は別払いか？(旧団信2017年9月以前申込) 団信は機構団信か？民間か？ どこの代理店で借りたか？(優良住宅ローン等)

課題確認

第6回の課題

新規向けセミナーの内容を復習

ロープシの練習をしておいてください！

過去のセミナー動画を見て参考にしてください。

①金利の重さを知ってください！

②現在の金利水準は？

ロープシ練習した感想を

FBグループに投稿してください！

期日2月24日(金)

ブレイクアウトルーム

上手くできましたでしょうか？

やってみた感想を話し合ってください！

ロープレをしますが、やりたい人を各グループ

2人以内で選んでください。

セミナーを、積極的にやりたい方を優先してください！

5分間

ロープレ①

**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った場合の金利は？

金利の重さ

3,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

3,000万円 金利1.9% 35年 = 総返済額は？



労金 固定35 2023年3月現在

静岡ろうきん

2023年3月現在

商品	固定15	固定20	固定25	固定30	固定35
最長返済年数	15年	20年	25年	30年	35年
金利(年利)	1.70%	1.75%	1.80%	1.85%	1.90%

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・・・①

金利の重さ

3,000万円 金利3.0% 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3.0% 35年 = 総返済額は？

約4,849万円・・・②

金利の重さ

① 3000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**4,174万円**

② 3000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**4,849万円**

金利**1.0%**の違いで 約675万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約**67.5万円**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？

ロープレ②

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。

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？**

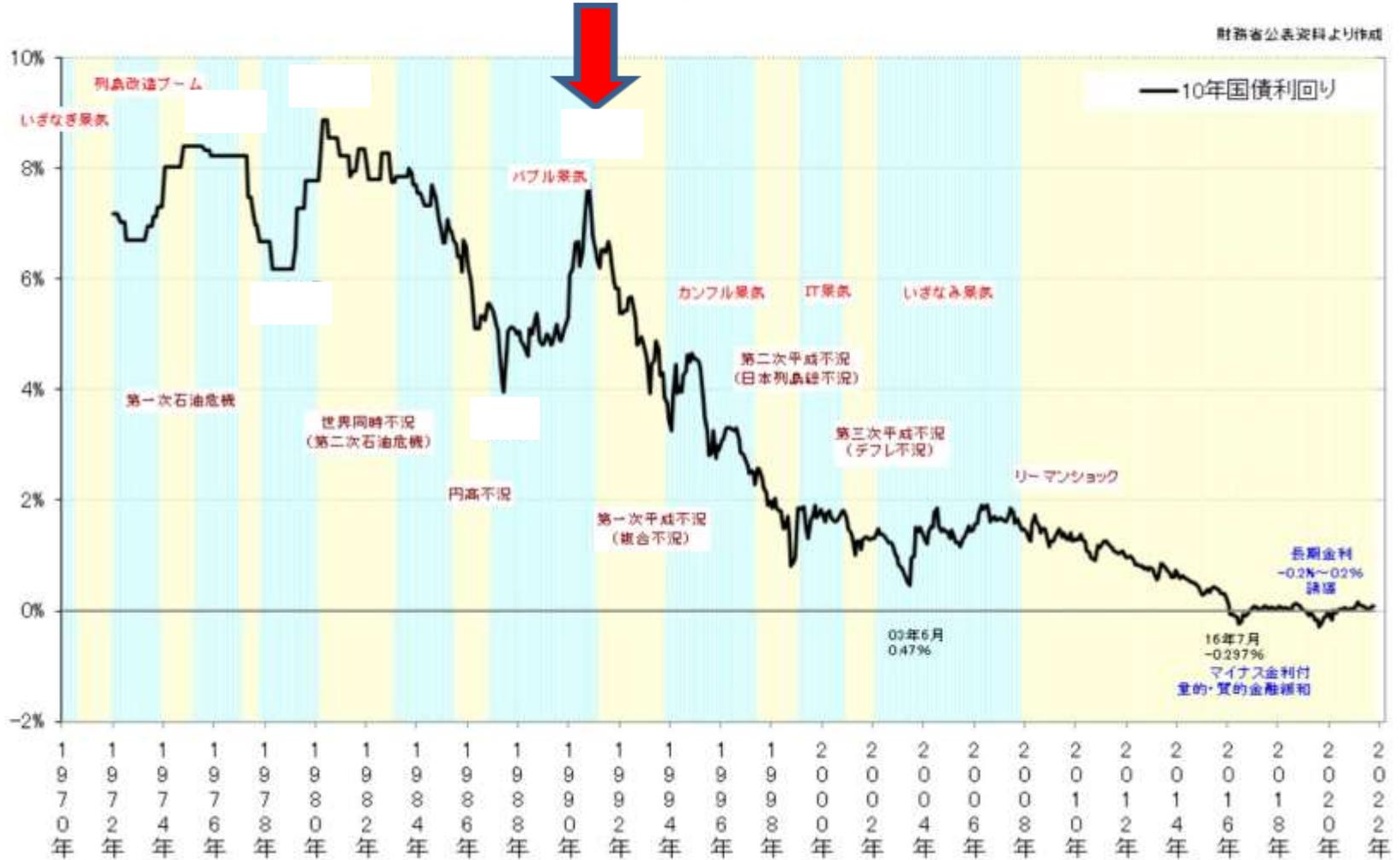
**この年、沼津(グルメ街道)のお客様に1億円の
大口定期預金(入札)をしてもらいました。**

沼津ぐるめ街道



長期金利の推移

財務省公表資料より作成



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%

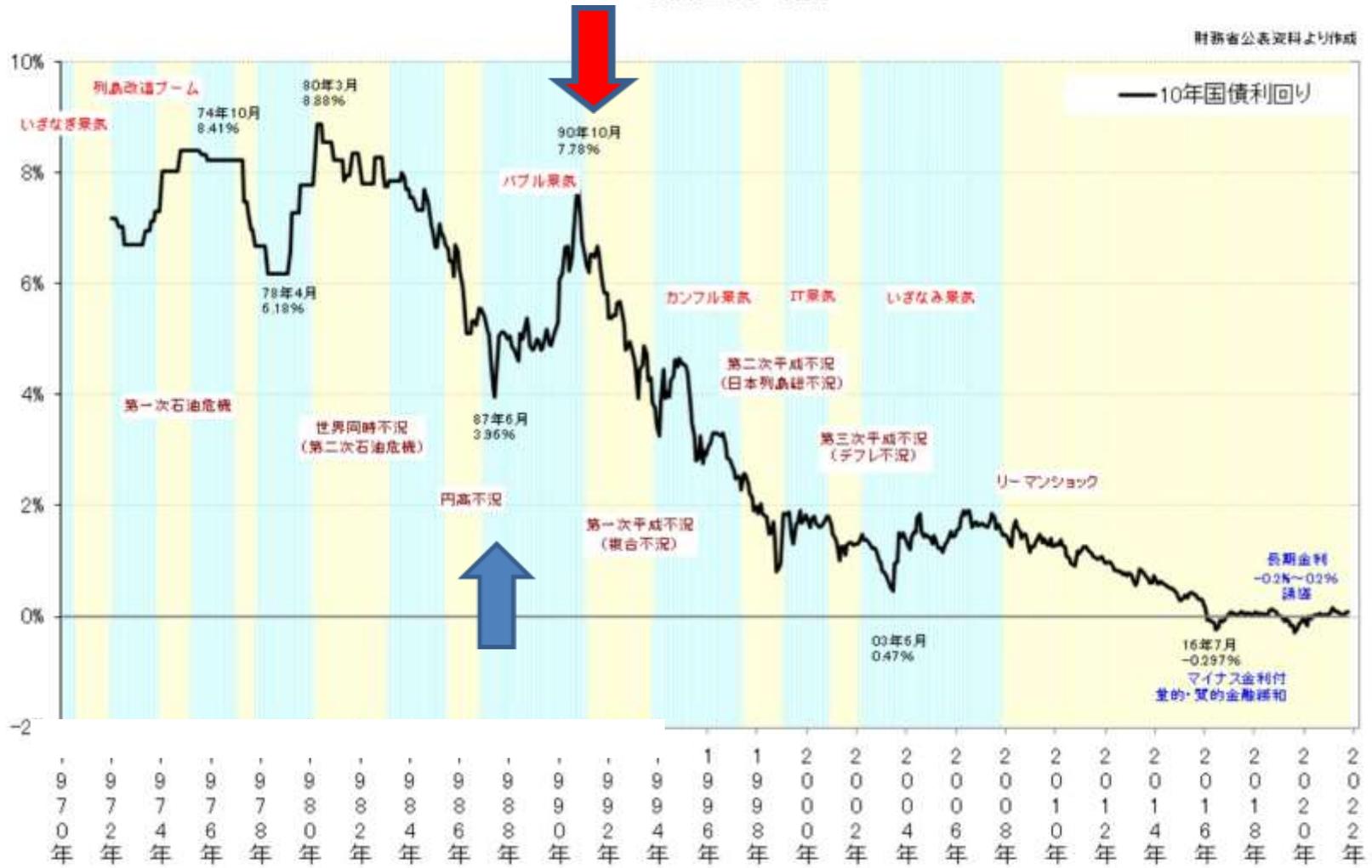
長期金利の推移

財務省公表資料より作成



長期金利の推移

財務省公表資料より作成



以上

ふりかえり

新規向けセミナー

新規向けセミナー解説

- ①自己紹介・理念
- ②4つの国策
- ③金利の重さを知ってください！
- ④過去と現在の金利水準は？
- ⑤日銀の金融政策！今後の金利動向！
- ⑥変動金利撲滅運動！
- ⑦ライフプランの重要性！
- ⑧個別相談へ！

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



2023/3/14

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(京都弁) 長男31歳 長女29歳 愛犬(めい) 13歳

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校(軟式テニス部)

浜松西高等学校、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 10月 独立 鴨藤FP事務所開設 協会理事に就任

2019年 2月 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 NLPマスタープラクティショナー等

<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 於：SBSマイホームセンター
- FP研究所(老舗ライフプランソフト制作会社) 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

2023/3/14 ● ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

理 念

知らないで損をしている金融素人を

ひとりでも多く、救いたい！

金融機関の魔の手から救いたい！

全国のFP向けセミナー



プロ向けセミナー（東京）



住宅市場活性化策！

知っておきたい

4つの国策！

国策 = 住宅市場活性化策

4つの国策！

- ①フラット35Sの金利優遇(継続・改良)
- ②住宅に関わる贈与税、非課税枠(改定)
- ③住宅ローン減税(改定)
- ④子どもエコすまい支援事業(新設)

住宅市場活性化策

① **フラット35S**の金利優遇(引き下げ)

(2023年3月31日申込まで)

S基準 = 省エネ・長期優良住宅

優遇金利 - 0.25%

5年または10年間

ずっと固定金利の安心

【フラット35】S

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

※【フラット35】Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35 サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

※【フラット35】Sは新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません。)

※【フラット35】Sは【フラット35】リノベとの併用はできません。

【フラット35】Sの住宅のイメージ

【フラット35】Sの住宅の技術基準レベル



【フラット35】Sで対象となる4分野の住宅性能



(注)【フラット35】S(金利Aプラン)及び【フラット35】S(金利Bプラン)の住宅の条件は、それぞれ異なります。

- ◆【フラット35】Sの住宅は、第三者機関である検査機関などによる検査（設計検査・現場検査）を通じて、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合することを確認しています。



2022年
4月以降
適合証明書交付分
から

【フラット35】維持保全型がはじまります。

維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げます。

■【フラット35】維持保全型は、次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

① 長期優良住宅	② 予備認定マンション	③ 管理計画認定マンション
④ 安心R住宅	⑤ インспекション実施住宅 (劣化事象等がないこと)	⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅

(注) 2022年4月以降に適合証明書の交付を受けるものが対象となります。ただし、①長期優良住宅又は④安心R住宅の場合で、2022年3月以前に機構が定める技術基準に適合していることが確認でき、2022年4月以降に融資実行されるものは、【フラット35】維持保全型の対象となります。

■金利引下げメニュー(2023年3月31日までの申込受付分に適用)

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全型	当初5年間	年▲0.25%

■【フラット35】Sを併用した場合

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全型と 【フラット35】S(金利Aプラン)との併用で	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】維持保全型と 【フラット35】S(金利Bプラン)との併用で	当初10年間	年▲0.25%

* 【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

* 【フラット35】維持保全型は【フラット35】Sのほかに、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型と併用することができます。

* 【フラット35】維持保全型は新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません。)

* 【フラット35】維持保全型は【フラット35】リノベとの併用はできません。

※長期優良住宅は、【フラット35】維持保全型と【フラット35】S(金利Aプラン)の併用になります。

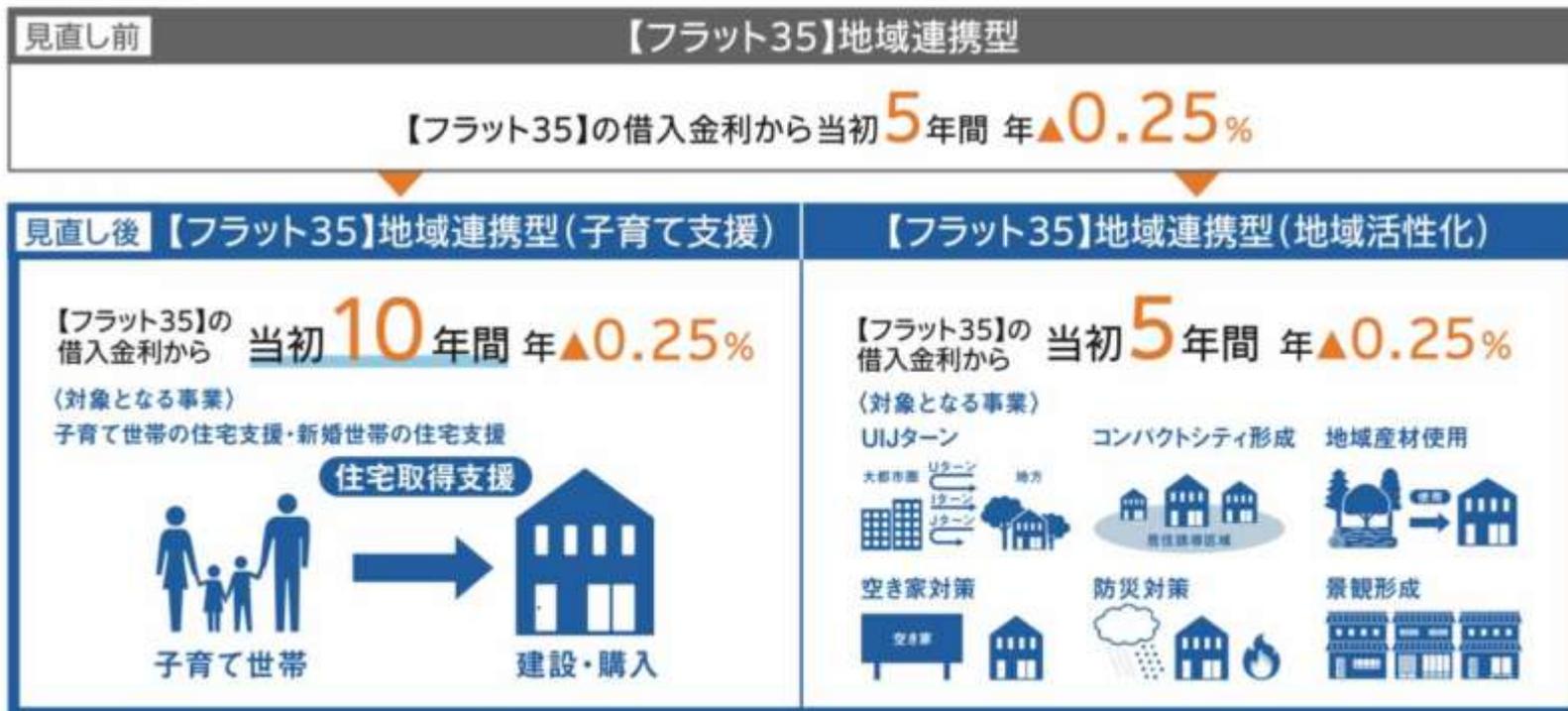
2022年
4月以降
融資実行分
から

【フラット35】地域連携型(子育て支援)の 金利引下げ期間を拡大します。

住宅金融支援機構と連携している地方公共団体の子育て支援のための補助事業の利用とあわせて、【フラット35】の借入金利を当初10年間年0.25%引き下げます。

※地方公共団体から「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受け、子育て支援の対象となる補助事業であることが確認できることが必要です。詳しくは、各地方公共団体へご確認ください。

[利用条件]



連携する地方公共団体一覧



	対象補助事業名	地方移住支援型／地域連携型	取扱開始日
静岡県 (全域)	静岡県移住・就業支援金	【地方移住支援型】当初10年間 【フラット35】の金利から年▲0.3%引下げ	R2.10.1
	住んでよししずおか木の家推進事業	【地域連携型】当初5年間 【フラット35】の金利から年▲0.25%引下げ	R4.4.1

市町名	対象補助事業名	地域連携型						取扱開始日
		子育て支援	UIJ	コンパクト	空家	防災	地域産材	
静岡市	空き家改修事業	中古	—	—	中古	—	—	H30.4.2
浜松市	天竜材の家百年住居る事業費補助金交付事業	—	—	—	—	—	新築	R4.4.1
沼津市	空き家活用定住支援補助金交付事業	中古	—	—	中古	—	—	R3.7.1
三島市	移住・子育てリフォーム事業	中古	—	—	—	—	—	H30.5.1
	住むなら三島移住サポート事業	—	新築 中古	—	—	—	—	H30.5.1
富士市	富士地域材使用住宅取得費補助金交付事業	—	—	—	—	—	新築	R4.4.1
掛川市	子育て世代向け住宅供給事業	新築 中古	—	—	—	—	—	R3.6.1
藤枝市	子育てファミリー移住定住促進事業	新築	—	—	—	—	—	H29.11.15
	空き家活用・流通促進事業	中古	—	—	中古	—	—	H30.5.25
菊川市	若者世帯定住促進補助金交付事業	新築 中古	—	—	—	—	—	R3.6.1
伊豆の国市	住宅新築及びリフォーム助成事業	新築 中古	—	—	—	—	—	H29.8.1
牧之原市	子育て家族定住奨励金交付事業	新築 中古	—	—	—	—	—	H29.8.1
	空き家活用リフォーム等補助金交付事業	—	中古	—	—	—	—	H29.8.1
	結婚新生活支援助成金交付事業	新築 中古	—	—	—	—	—	R4.4.1

2022年
10月以降
借入申込受付分
から

【フラット35】の金利引下げ方法が変わります!

住宅の性能や長く住んでいくための配慮の状況等に応じて
金利の引下げ幅及び引下げ期間が変わります。

1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH) 3ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Aプラン) 2ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Bプラン) 1ポイント

- 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) 4ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Bプラン) 2ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ (【フラット35】維持保全型)

- 長期優良住宅 1ポイント※1
- 予備認定マンション 1ポイント
- 管理計画認定マンション 1ポイント

(注)「2. 管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で
【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

- 安心R住宅 1ポイント
- インスペクション実施住宅 1ポイント
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 1ポイント

※1: 長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」
「2. 管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

3. エリアで選ぶ

(【フラット35】地域連携型)

- 子育て支援 2ポイント
- 地域活性化 1ポイント

(【フラット35】地方移住支援型)

- 地方移住支援型 2ポイント※2

※2: 単独利用時: 下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント以上
年▲0.25%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初 5年間	当初 10年間	当初 5年間 6年目から 10年目まで	当初 10年間

(注)2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

住宅市場活性化策

① **フラット35S**の金利優遇(改良)

(2023年3月31日申込まで)

S基準 = 省エネ・長期優良住宅

+

維持保全型・地域連携型

優遇金利 - 0.5%

5年または10年間

②住宅に関する贈与税の非課税枠

2 非課税限度額

受贈者ごとの非課税限度額は、次のイ又は口の表のとおり、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者が最初に非課税の特例の適用を受けようとする住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額となります。

イ 下記口以外の場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～平成27年12月31日	1,500万円	1,000万円
平成28年1月1日～令和2年3月31日	1,200万円	700万円
令和2年4月1日～令和3年12月31日	1,000万円	500万円

ロ 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成31年4月1日～令和2年3月31日	3,000万円	2,500万円
令和2年4月1日～令和3年12月31日	1,500万円	1,000万円

2年延長

住宅取得等資金贈与について

改正のポイント（2023年12月31日まで2年延長）

		現行	改正
契約の締結時期		2021年12月まで	締結時期は問わない
非課税限度額	耐震・省エネ・ バリアフリー住宅	1,500万円	1,000万円
	上記以外	1,000万円	500万円
築年数（中古住宅）		耐火構造築25年以内、 それ以外築20年以内	新耐震基準の適合住宅 （1982年1月1日以降 建築された住宅）
受贈者の年齢		20歳以上	18歳以上

主な適用要件

- ・ 贈与者は、直系尊属（父母、祖父母など）
- ・ 受贈者は直系卑属（子、孫など）
- ・ 床面積50～240㎡、1/2以上が居住用
- ・ 暦年贈与、または相続時精算課税と併用できる
- ・ 贈与を受けた年の翌年3/15までに居住（注文住宅の場合は棟上げまで）

出所：財務省「令和4年度 税制改正の大纲」

③住宅ローン減税(改正)

住宅ローン減税期限 (2025年12月) 4年延長

住宅ローン残高

2,000万円 → 4,000万円 → 3,000万円

* 年末残高の1%が 10年間 → 0.7%が 13年間

住民税からの控除上限額

97,500円 → 136,500円 → 97,500円
(前年課税所得×5%) (前年課税所得×7%) (前年課税所得×5%)

2022年度 住宅ローン控除に関する主な改正点

	2021年度		2022年度
控除率	1%	→	0.7%
控除期間	10年(13年)	→	10年~13年
年末残高の限度額	4,000万円~5,000万円	→	3,000万円~5,000万円
所得上限	3,000万円	→	2,000万円

A 2022年度税制改正大綱の主なポイント

<p>住宅ローン控除</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 控除率を年末ローン残高の1%から0.7%に 適用期限を2025年まで4年延長 所得要件を3000万円以下から2000万円以下に 残高の上限は環境性能で4つに分け、新築は段階的に引き下げ 控除期間は新築で原則10年から13年に
<p>住宅取得資金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 非課税贈与の期限を23年12月末まで2年延長 非課税枠は最大1500万円から1000万円に
<p>固定資産税</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地は負担軽減措置を取りやめ 商業地は最大2.5%増に抑制
<p>株式配当などの課税</p>	<ul style="list-style-type: none"> 所得税と地方税で課税方式を選べる制度を24年度に廃止

B 新築住宅の控除対象ローン残高と控除額の上限

	入居年		
	2021年	22~23年	24~25年
認定住宅	残高5000万円 (控除上限500、600)※1	5000 (455)	4500 (410)
ゼロ・エネルギー・ ハウス(ZEH)		4500 (410)	3500 (319)
省エネ基準適合	4000 (400、480)※1	4000 (364)	3000 (273)
その他		3000 (273)	2000 (140)※2

(注) 控除額の上限は一部概算。※1 600、480は消費税10%適用で13年間の特例の場合
 ※2 控除期間は10年。24年以降に建築確認の住宅は対象外

④ こどもエコすまい支援事業

こどもエコすまい支援事業の概要

※青字下線部が主な変更点

令和4年度補正予算：1500億円

1 制度の目的

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯[※]による高い省エネ性能(ZEHレベル)を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※補正予算案閣議決定日(令和4年11月8日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

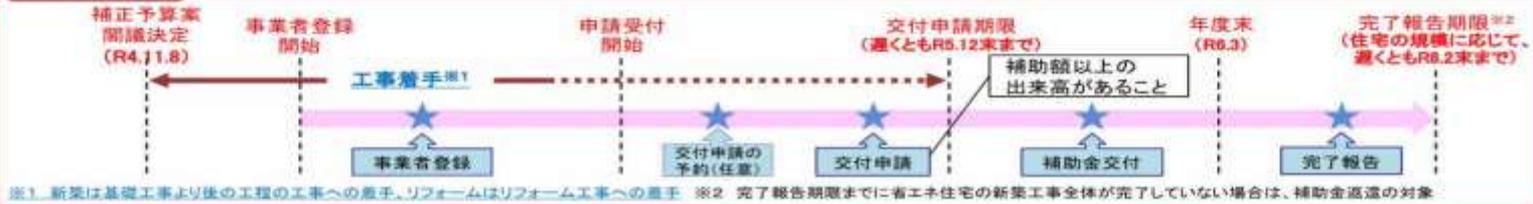
子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
OZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に反らなかった旨の公表に係る住宅は除外とする。	100万円/戸

住宅のリフォーム*

対象工事	補助額
①住宅の省エネ改修 ②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等(①の工事を行った場合に限り。) ※住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)又は高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする。	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸 [※] ※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸) ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

3 手続き



* 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)及び高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)とのワンストップ対応を予定

皆さんはどう考えますか？

- ①フラット35Sの金利優遇(- 0.5%)
- ②住宅に関わる贈与税、非課税枠
- ③住宅ローン減税 0.7% 13年
- ④子どもエコすまい支援事業
(100万円)

国策を上手に利用しませんか？

解 説（意図）

①フラット35の0.5%の金利優遇の話

後で、具体的にいくらくらいお得になるか、

お伝えしますね！

セミナーの構成がしっかりしていると印象付け

**本日、皆さんに
お伝えしたいこと！**

解 説（意図）

ここからが本題です！

ネットには載っていない情報です！

真剣に聞いてもらう！

切り替える（アクセント）

飽きさせない。

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った場合の金利は？

解説（意図）

質問（発問）により、参加意識を持っていただく

ストローク（会話の往復）が重要

質問する講師 答える受講者の関係

人は、質問されると考えてしまう生き物

質問によって、

相手の答え（頭の中）をコントロールできる（発問力）

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1.9% 35年 = 総返済額は？



労金 固定35 2023年3月現在

静岡ろうきん

2023年3月現在

商品	固定15	固定20	固定25	固定30	固定35
最長返済年数	15年	20年	25年	30年	35年
金利(年利)	1.70%	1.75%	1.80%	1.85%	1.90%

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・・・①

金利の重さ

3,000万円 金利3.0% 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3.0% 35年 = 総返済額は？

約4,849万円・・・②

金利の重さ

① 3000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**4,174万円**

② 3000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**4,849万円**

金利**1.0%**の違いで 約675万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約**67.5万円**の違い

解 説（意図）

リアルセミナーの場合、レジュメに数字を書いてもらう！
0.1%で 約67.5万円って書いておいてください！

伝え方！

日常生活で、右にあるものと左にあるものが、0.1%違う！
と言われても、その違いの大きさは、伝わり難い。たった0.1%

ペットボトルの中のお茶の分量が、0.1%違う！
お土産に持ち帰る金の価値が67万円違う！

%で言うか、金額で言うか？
相手の感じ方が、大きく違う！

違いを大きく感じる＝数字を大きく（10年で100万円も違います）
違いを小さく見せる＝数字を小さく（1日あたりたった274円）

『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？

催眠効果！

セミナー受講者が、全員頷いている（うんうん）

自分もそう思っている

他の人も頷いている

だから、間違いない！

第3者影響力 = 皆さん〇〇ですよ！

催眠効果！

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借いる

時期を選ぶ

②低い所(金融機関)で借いる

競合させる 比較検討する 値切る！ Aさん Bさん

解 説

金利の重さを理解していた上で
金利を低く抑える方法を教えている！

答えは2つ！

- ①金利の低い時に借りる
- ②低いところで借りる(比較検討する)

2つに絞り、印象に残しやすくする

ところで

解説（意図）

ところで＝油断させる接続詞

本題ではない、ついでの話（余談）

油断させる

余談は油断！

ついでの話は、警戒されないので、

ついつい聞き入ってしまうもの！

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？

静岡銀行 スーパー定期預金 **0.002%**

100万円の1年分の利息う20円 税引き16円

解 説（意図）

ダブルバインド＝ここからここまで

①高い ②標準 ③低い

3択にすると人は、どれかを選ぶ！

③と答えさせるために印象付ける

現在の定期預金（1年）金利は？

静岡銀行 スーパー定期預金 0.002%

100万円の1年分の利息う20円 税引き16円

解 説（意図）

③低い と答えてくれるものの

お客様は、低いんじゃないの？

低くいんですよね？

低いと聞いています。 等と答えてきます。

いや、本当に低いですよ！

と言い切ってこない。

何故か？ 皆さん、社会人になって銀行取引を自分でするようになってから、

ずっと、ゼロ金利かマイナス金利だから、今の金利が特別低いとは、感じていないから！

『冬の旭川の話！』 史上最低気温 -41.0°C (明治35年) 日本最低気温

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！

主観だが → 理由をエピソード(事実)を交えていかに今現在が低いかを伝える

なぜそう思うのか？

ここからエピソードトーク

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。

解 説（意図）

こんなに金利が低い時に、銀行員になって可哀想だ！

大変な時に、銀行員になったね！

円高不況、景気の谷、

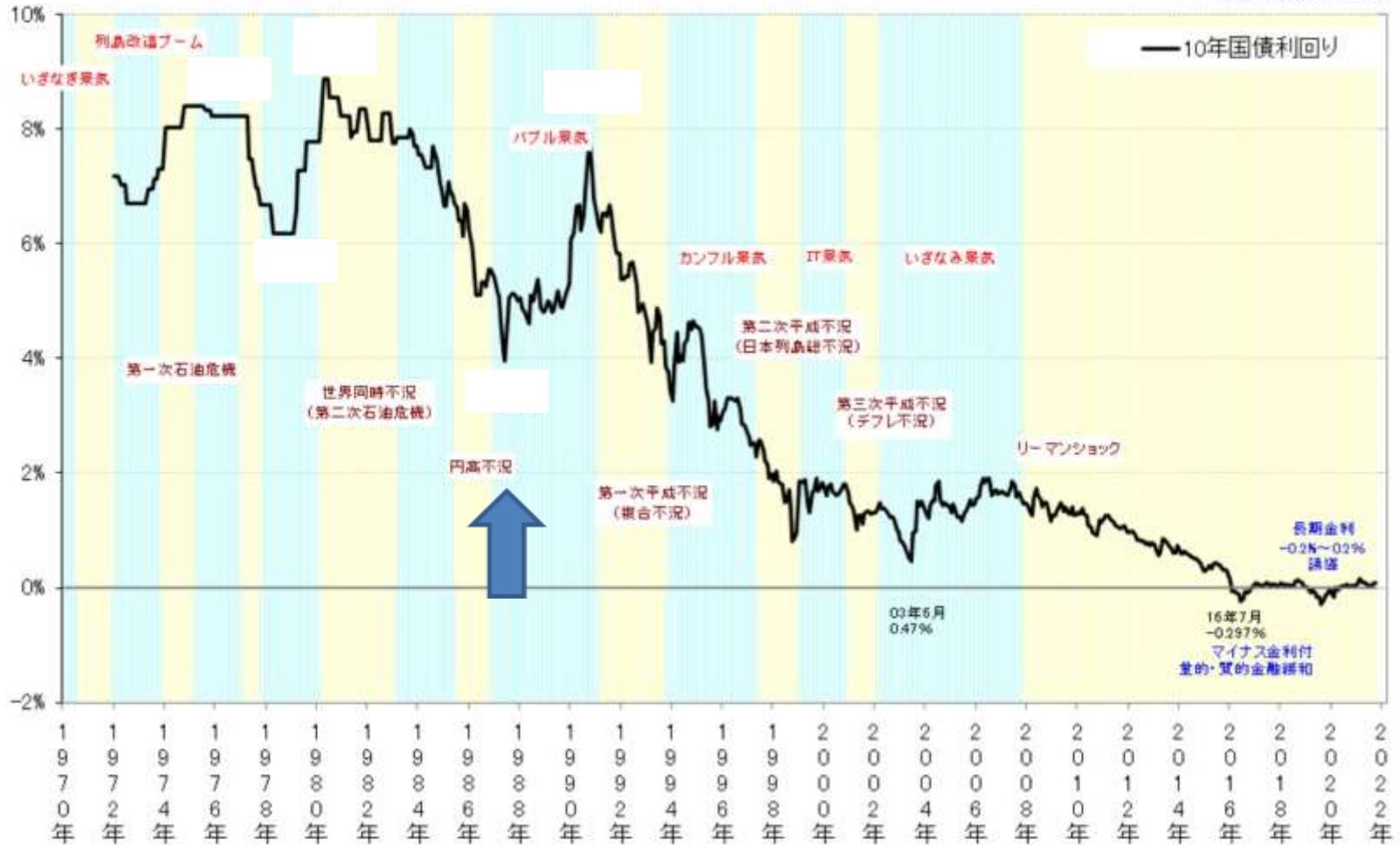
こんなに金利が低い時に！

をアピールして、3.36%よりも、

低い金利を答えさせるように、誘導しておく。

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？**

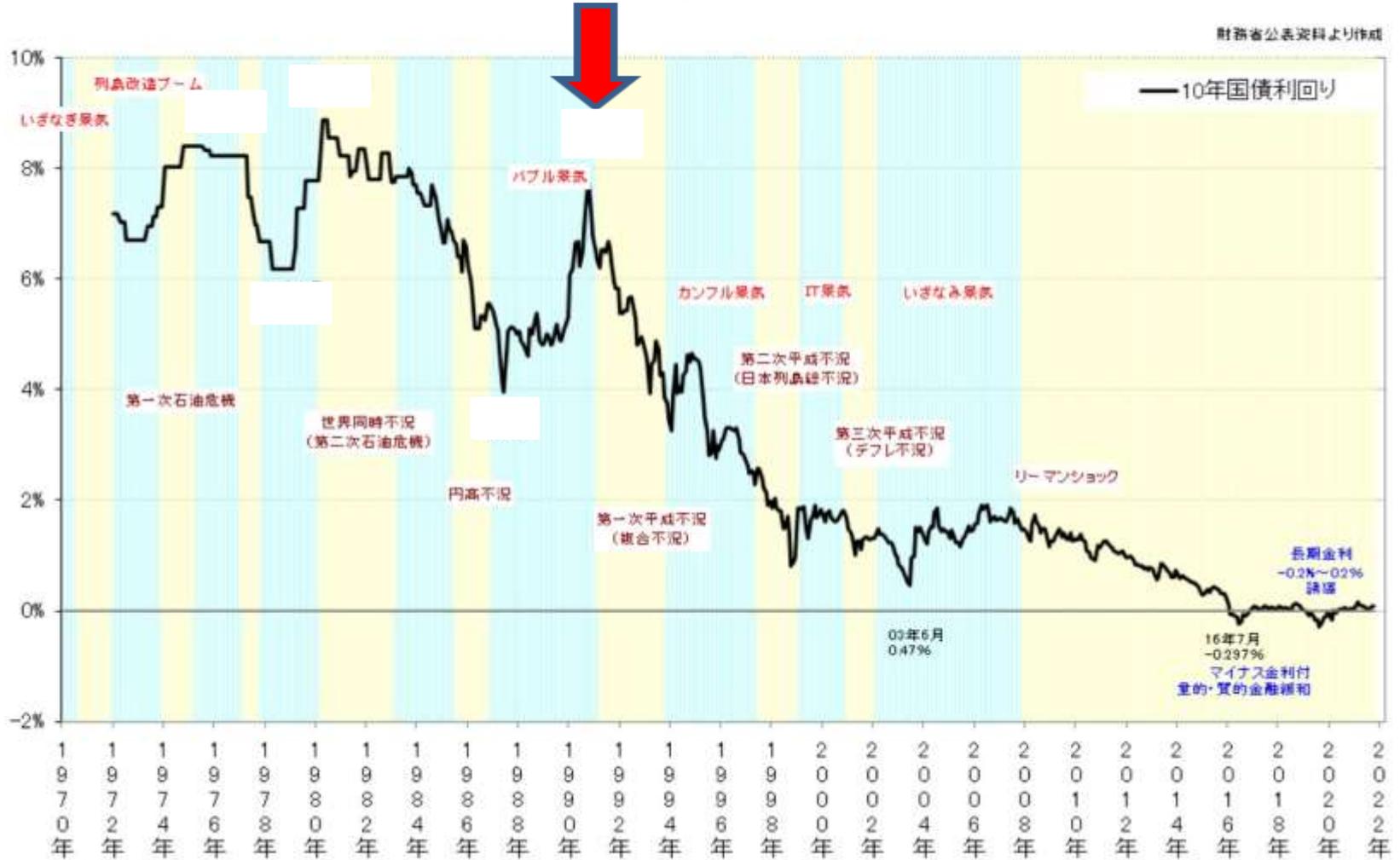
**この年、沼津(グルメ街道)のお客様に1億円の
大口定期預金(入札)をしてもらいました。**

沼津ぐるめ街道



長期金利の推移

財務省公表資料より作成



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

解 説（意図）

1億円あったら、働かなくても生活できる！

具体的な金額で、イメージさせる

質問を投げかける。お客様の頭の中にイメージさせる。

毎月、使えるお金が約53万円口座に振り込まれて

きたら、働かなくても生活出来ませんか？

そんな時代が、この日本にも過去（バブル時代）あった。

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？

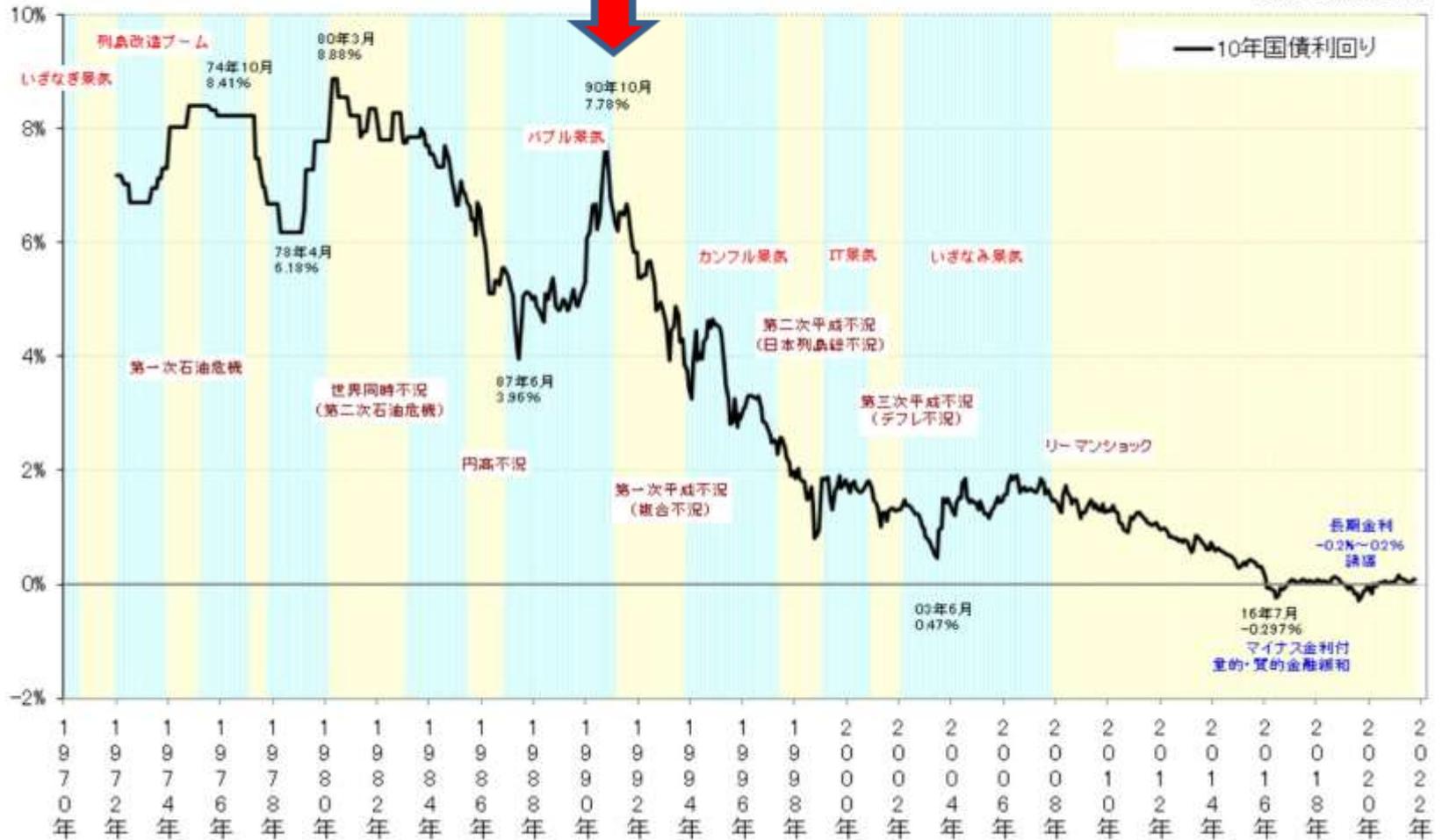
3.36%

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%

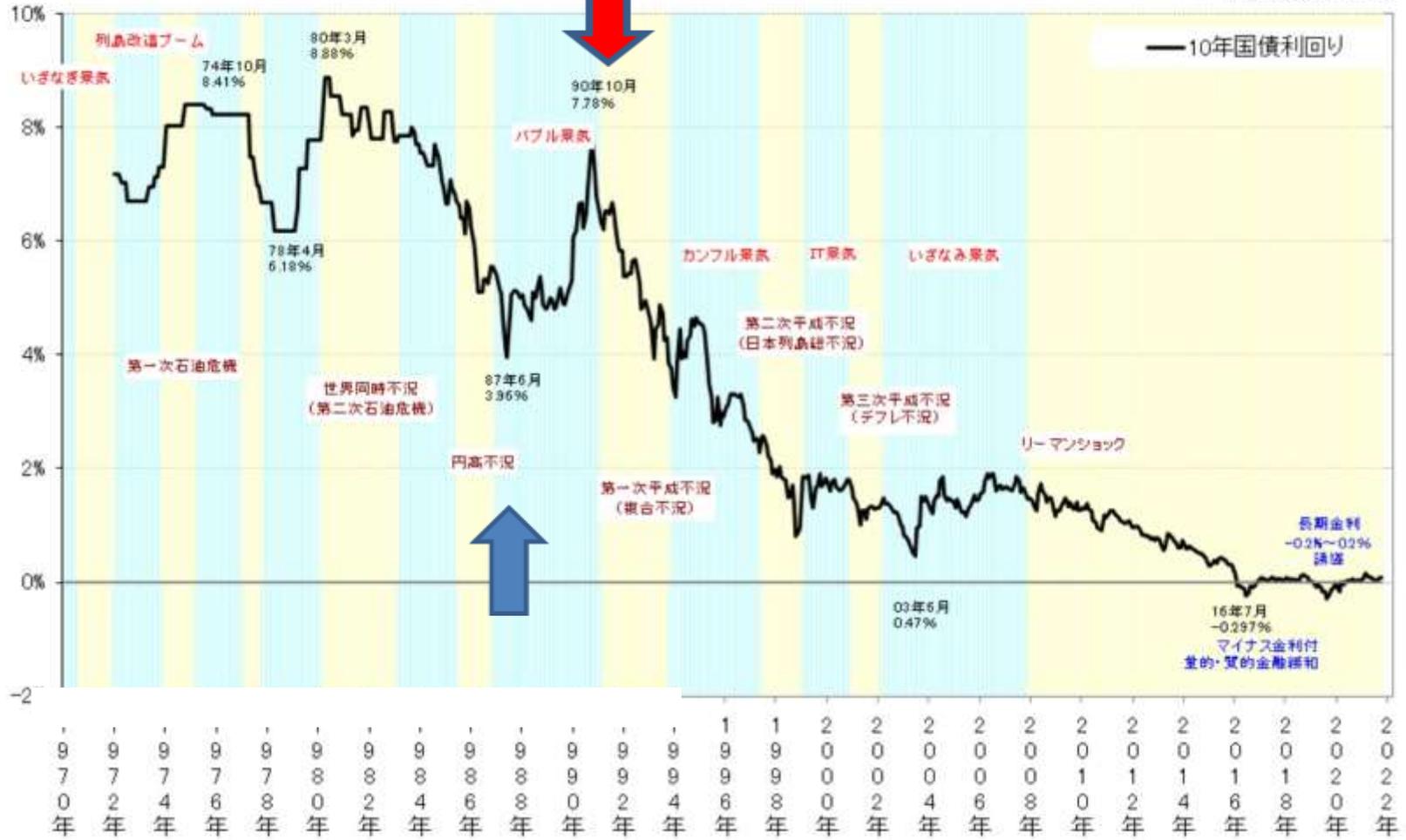
長期金利の推移

財務省公表資料より作成



長期金利の推移

財務省公表資料より作成



解 説（意図）

預金金利（預ける）でも、

歴史的に低いと言われた時でも

定期預金金利は、年3.36%あった

この日本で、かつてあったことのエピソード！

バブル時代！定期預金金利 年8.0%

あの時は異常だった！ という人もいるが、

今の超低金利（マイナス金利）も異常（異次元）である＝逆バブル

解 説（意図）

4つの国策の話の時に、
フラット35

10年間、金利優遇0.5%という話の時に

後で具体的な金額の話をしめすと、
前振りをしておき、ここで話す。

セミナーの構成が、しっかりしているという印象を
与える→セミナー慣れしている講師（信頼）

フラット35 金利推移



フラット35 2023年3月

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2023年3月	1.80	1.96
2023年2月	1.72	1.88
2023年1月	1.52	1.68
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

} +0.08

フラット35 Sのメリット

3,000万円 1.96% 35年

=約4,148万円 … ①

Sの基準で10年間1.71% (△0.25%金利優遇)

3,000万円 1.71%~10年 1.96% 25年間

=約4,072万円 … ②

その差なんと (① - ②)

約76万円 です!

フラット35S+(維持、地域)のメリット

3,000万円 1.96% 35年

=約4,148万円 … ①

S+(維持、地域)で10年間1.46%(△0.5%金利優遇)

3,000万円 1.46%~10年 1.96% 25年間

=約3,997万円 … ②

その差なんと (①-②)

約151万円 です!

解説（意図）

言い方を変えます。

国は、フラット35を利用して、3,000万円を借入された方に、

ちゃんとした住宅を建てた方に、購入した方に、

約151万円あげますよ！

って言ってくれています。

折角、くれると言っているのだから、もらいに行きませんか？

国は、申請(もらいに行く)しないと、くれません。

他の国策(節税等)も同じです。(損しないように私に相談してください)

知らないと損しますよ！（他の金融知識も、同じ）

1.96%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。

意 図

ここから、難しい話を始める！

日銀、金融政策、国債(グラフ)、金利、国家予算、日銀
展望レポート、総務省、消費者物価指数、企業物価指数

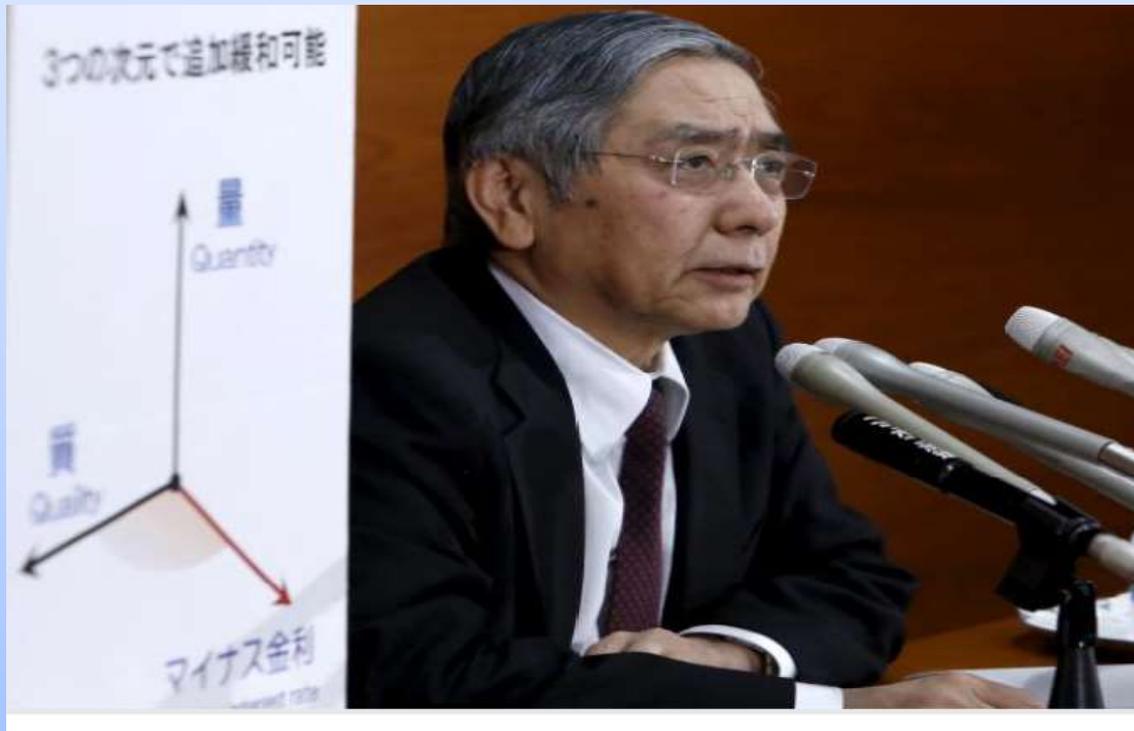
等は、権威の原則を使っている=なんとなく、詳しく。
この人は金融のプロと思わせる！

思考停止覚悟で！（難しい話なので聞き流してください）

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～）



過去10年間の国債（長期金利）の推移



過去1年間の国債(長期金利)の推移



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？

解 説（意図）

前半では、3択

①高い②標準③低い

ここで、2択にして

①高い ②低い

②低いを選択！（現在の金利がいかにかに低いか）

3択の時は、低いと答えるが、首をかしげながらの低い。
ここでは、本当に現在の金利は、低いんだ！

と思ってもらおう！（そのためのエピソードトーク）

金利が異常に低い時だからこそ、上がる前に、低い金利で
固定化しましょう！（金利が上がる前に！＝煽り）

異次元は、やがて正常化する！（正常化する前に）

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利の低い時に借いる

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

解説（意図）

現在の金利がいかに低いかを伝えた後

金利を0.1%でも低く抑えるため

少しでも①低い時に借りる！と教育しておく

では、低い時とはいつですか？と質問

→今です！（確認・定着） 史上最低水準から上昇傾向（底を打っている）

フラット35 史上最低金利

2016年8月年0.9% (+0.358%) = 1.258%

2016年8月

全期間固定金利【フラット35】をご検討・ご利用のお客さま

今月は【フラット35】史上空前の低金利※
史上最低金利!

全期間固定金利なので、ずっと安心の低金利※が続きます。



全国で
借り換え相談を
受付中!

ARUHIフラット35 2016年8月実行金利(全期間固定金利) 融資比率:借入は9割以下。借換は10割以下の場合。

返済期間:
15~20年 **年0.830%** **史上最低金利**

返済期間:
21~35年 **年0.900%** **史上最低金利**

※低金利とは、【フラット35】の現在までの金利推移に鑑みた水準のこと。

フラット35 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

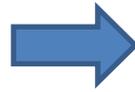
上がります！

なぜ上がる？

物価上昇率 2.0%

預金金利 0.002%

今年100万円で買った
車が来年102万円に
なる = **2%**のインフ
(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。

解説（意図）

日銀、金融政策！

国債、国債残高推移、

国家予算、日銀展望レポート

総務省統計局、消費者物価指数

企業物価指数、一般会計等 **権威の原則**

人は、3つ以上、分からない単語が続くと、思考停止する

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』 年間80兆円国債保有残高増

2020年4月 YCC10年国債 0%程度 上限を設けず長期国債買
い入れ

2021年3月 YCC10年国債 変動幅±0.25%明確化

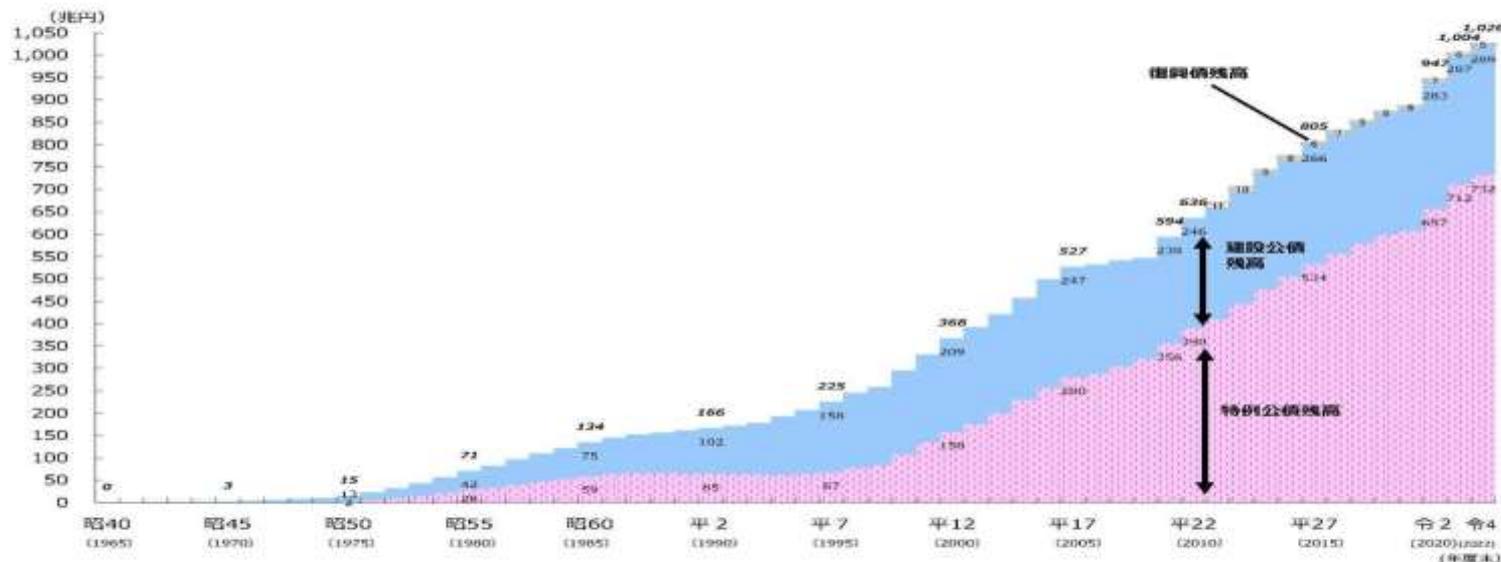
2022年12月20日 YCC変動幅±0.25%→±0.5%(修正)
実質的な利上げ 2022年国債保有残564兆円

2023年4月 新総裁 植田和男氏(大学教授)

国債残高推移 令和4年度末

普通国債残高の累増

普通国債残高は、累増の一途をたどり、令和4年度末には1,026兆円に上ると見込まれています。



(注1) 令和2年度末までは実績、令和3年度末は補正後予算、令和4年度末は予算に基づく見込み。

(注2) 普通国債残高は、建設公債残高、特例公債残高及び復興債残高。特例公債残高は、国鉄長期債務、国有林野累積債務等の一般会計承継による借換債、臨時特別公債、減税特別公債及び年金特別公債を含む。

(注3) 令和4年度末の翌年度借換のための前倒債限度額を除いた見込額は1,006兆円程度。

「国債及び借入金並びに政府保証債務現在高」に関する補足説明
(令和4年9月末現在)

「国債及び借入金並びに政府保証債務現在高」は、国の資金調達の全体像を示すため、国の債務を集計して、IMFの公表基準に従い、四半期毎に公表しているものである。

また、財務省は、財政運営の透明性向上の観点から、利払・償還財源が主として税財源により賄われる債務を整理し、別途「国及び地方の長期債務残高」を公表している。これは上記国の債務から財投債、政府短期証券等の債務を除き、国負担分の長期債務として考えられる普通国債、借入金、交付国債等に、地方負担分の長期債務を合計したものであり、債務の範囲が異なるものである。

「国債及び借入金並びに政府保証債務現在高」		
	4年9月末実績	4年度末見込 (補正予算ベース)
① 普通国債	993.8 兆円	1,029.2 兆円
② 財投債	97.0 兆円	112.5 兆円
③ 借入金、交付国債等	55.5 兆円	58.1 兆円
④ 政府短期証券	105.1 兆円	211.6 兆円
合計	1,251.4 兆円	1,411.4 兆円
⑥ 政府保証債務	32.1 兆円	(注)

(注) 政府保証債務の4年度末見込については、予算編成時点では作成していないため、空欄としている。

「国及び地方の長期債務残高」		
	4年9月末実績	4年度末見込 (補正予算ベース)
① 普通国債	993.8 兆円	1,029 兆円
② 財投債	(含まれない)	(含まれない)
③ 借入金、交付国債等	25.7 兆円	29 兆円 (注1)
④ 政府短期証券	(含まれない)	(含まれない)
国の長期債務残高	1,019.5 兆円	1,058 兆円
⑤ 地方の長期債務残高	(注2)	189 兆円
国及び地方の長期債務残高	(注2)	1,247 兆円

(注1) 借入金のうち、交付税及び譲与税配付金特別会計の借入金(4年度末見込で30兆円程度)については、全額地方負担分であるため、「⑤地方の長期債務」に計上している。

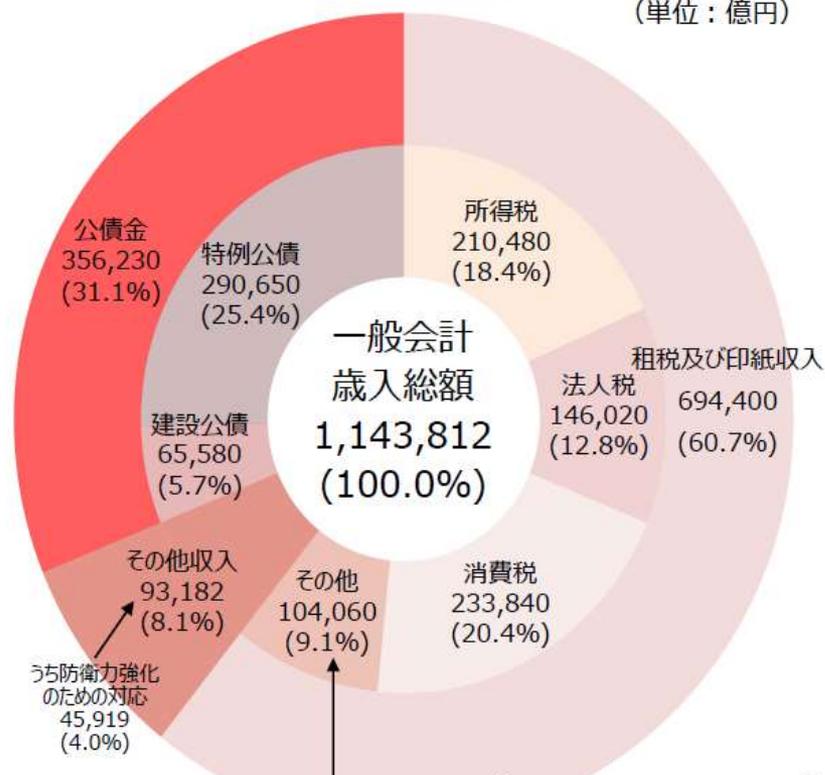
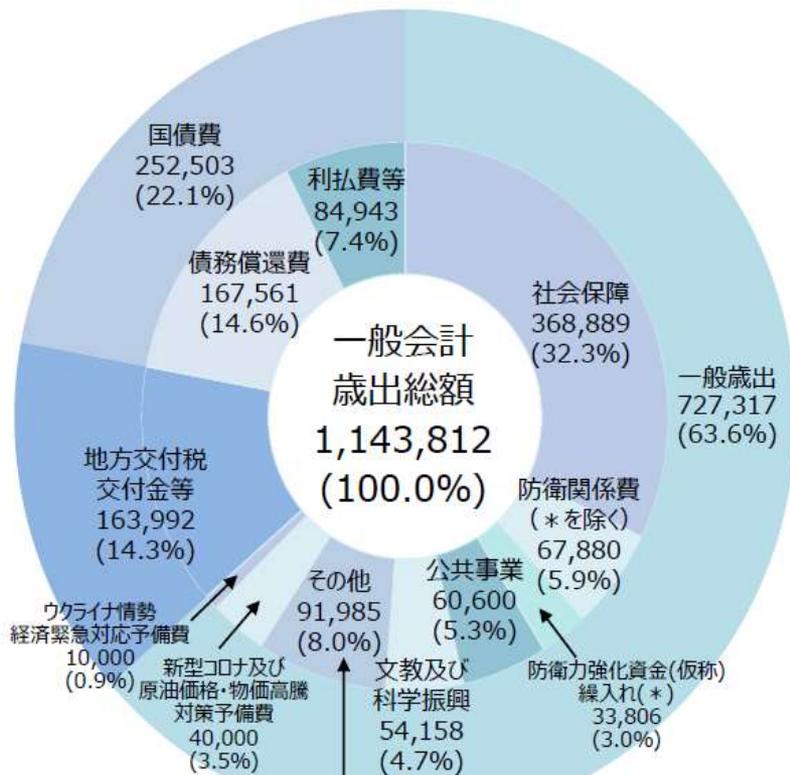
(注2) 地方の長期債務残高の4年9月末実績については、四半期毎の実績を作成していないため、空欄としている。

令和5年度一般会計予算 歳出・歳入の構成

一般会計歳出

一般会計歳入

(単位：億円)



食料安定供給関係費	12,654	(1.1%)
エネルギー対策費	8,540	(0.7%)
経済協力費	5,114	(0.4%)
中小企業対策費	1,704	(0.1%)
恩給関係費	970	(0.1%)
その他の事項経費	58,004	(5.1%)
予備費	5,000	(0.4%)

※「一般歳出」とは、歳出総額から国債費及び地方交付税交付金等を除いた経費のこと。
 ※「基礎的財政収支対象経費」(=歳出総額のうち国債費の一部を除いた経費のこと。当年度の政策的経費を表す指標)は、895,195(78.3%)

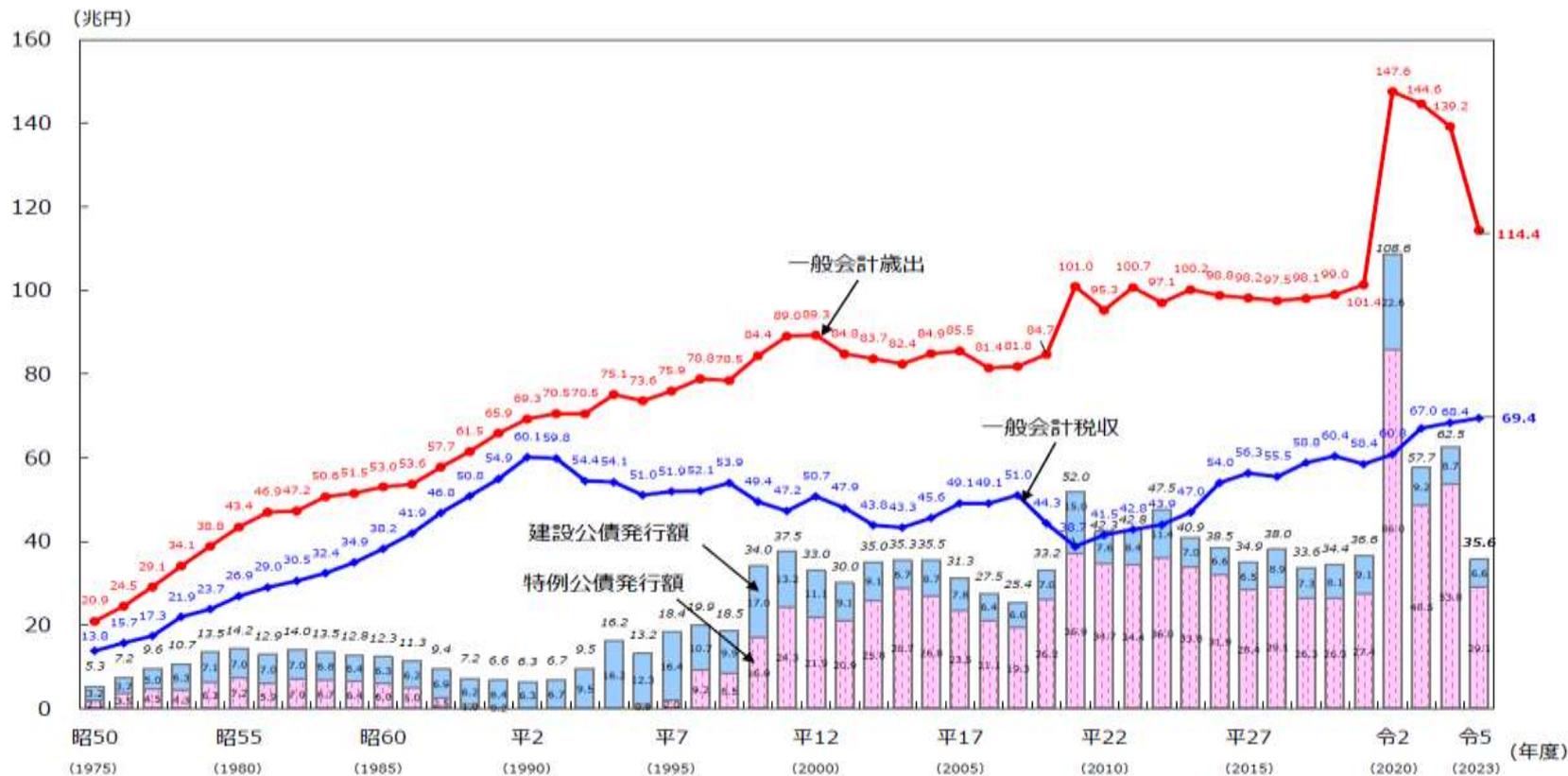
相続税	27,760	(2.4%)
揮発油税	19,990	(1.7%)
酒税	11,800	(1.0%)
関税	11,220	(1.0%)
たばこ税	9,350	(0.8%)
石油石炭税	6,470	(0.6%)
自動車重量税	3,780	(0.3%)
電源開発促進税	3,240	(0.3%)
その他の税収	690	(0.1%)
印紙収入	9,760	(0.9%)

(注1) 計数については、それぞれ四捨五入によっているので、端数において合計とは合致しないものがある。

(注2) 一般歳出における社会保障関係費の割合は50.7%。

国家予算

一般会計税収、歳出総額及び公債発行額の推移



(注1) 令和3年度までは決算、令和4年度は第2次補正後予算、令和5年度は政府案による。

(注2) 公債発行額は、平成2年度は沿岸地域における平和回復活動を支援する財源を調達するための臨時特別公債、平成6～8年度は消費税率3%から5%への引上げに先行して行った減税による租税収入の減少を補うための減税特例公債、平成23年度は東日本大震災からの復興のために実施する施策の財源を調達するための復興債、平成24年度及び25年度は基礎年金国庫負担2分の1を実現する財源を調達するための年金特例公債を除いている。

(注3) 令和5年度の歳出については、令和6年度以降の防衛力整備計画対象経費の財源として活用する防衛力強化資金（仮称）繰入れ3.4兆円が含まれている。

日銀展望レポート

公表時間
10月31日(月) 14時00分



経済・物価情勢の展望

2022年10月



(参考)

2022～2024 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)	(参考) 消費者物価指数 (除く生鮮食品・エネルギー)
2022 年度	+1.8 ~ +2.1 <+2.0>	+2.8 ~ +2.9 <+2.9>	+1.8 ~ +1.9 <+1.8>
7月時点の見通し	+2.2 ~ +2.5 <+2.4>	+2.2 ~ +2.4 <+2.3>	+1.2 ~ +1.4 <+1.3>
2023 年度	+1.5 ~ +2.0 <+1.9>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>
7月時点の見通し	+1.7 ~ +2.1 <+2.0>	+1.2 ~ +1.5 <+1.4>	+1.2 ~ +1.4 <+1.4>
2024 年度	+1.3 ~ +1.6 <+1.5>	+1.5 ~ +1.9 <+1.6>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>
7月時点の見通し	+1.1 ~ +1.5 <+1.3>	+1.1 ~ +1.5 <+1.3>	+1.4 ~ +1.7 <+1.5>

(注1) 「大勢見通し」は、各政策委員が最も蓋然性の高いと考える見通しの数値について、最大値と最小値を1個ずつ除いて、幅で示したものであり、その幅は、予測誤差などを踏まえた見通しの上限・下限を意味しない。

(注2) 各政策委員は、既に決定した政策を前提として、また先行きの政策運営については市場の織り込みを参考にして、上記の見通しを作成している。

公表時間
1月19日(木) 14時00分

経済・物価情勢の展望

2023年1月



(参考)

2022～2024 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)	(参考) 消費者物価指数 (除く生鮮食品・エネルギー)
2022 年度	+1.9 ~ +2.0 <+1.9>	+3.0 ~ +3.0 <+3.0>	+2.1 ~ +2.1 <+2.1>
10月時点の見通し	+1.8 ~ +2.1 <+2.0>	+2.8 ~ +2.9 <+2.9>	+1.8 ~ +1.9 <+1.8>
2023 年度	+1.5 ~ +1.9 <+1.7>	+1.6 ~ +1.8 <+1.6>	+1.7 ~ +1.9 <+1.8>
10月時点の見通し	+1.5 ~ +2.0 <+1.9>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>
2024 年度	+0.9 ~ +1.3 <+1.1>	+1.8 ~ +1.9 <+1.8>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>
10月時点の見通し	+1.3 ~ +1.6 <+1.5>	+1.5 ~ +1.9 <+1.6>	+1.5 ~ +1.8 <+1.6>

(注1) 「大勢見通し」は、各政策委員が最も蓋然性の高いと考える見通しの数値について、最大値と最小値を1個ずつ除いて、幅で示したものであり、その幅は、予測誤差などを踏まえた見通しの上限・下限を意味しない。

(注2) 各政策委員は、既に決定した政策を前提として、また先行きの政策運営については市場の織り込みを参考にして、上記の見通しを作成している。

2020年基準 消費者物価指数

全 国 2022年(令和4年)12月分及び2022年(令和4年)平均

1 2022年(令和4年)12月分

◎ 概 況

- (1) 総合指数は2020年を100として104.1
前年同月比は4.0%の上昇 前月比(季節調整値)は0.3%の上昇
- (2) 生鮮食品を除く総合指数は104.1
前年同月比は4.0%の上昇 前月比(季節調整値)は0.4%の上昇
- (3) 生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数は102.1
前年同月比は3.0%の上昇 前月比(季節調整値)は0.2%の上昇

図1 総合指数の動き

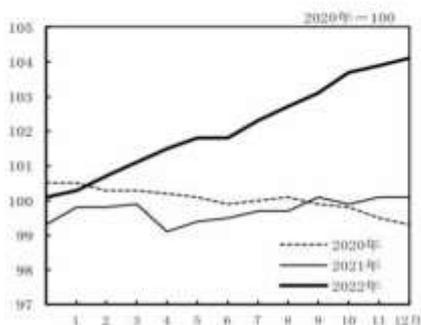


図2 生鮮食品を除く総合指数の動き

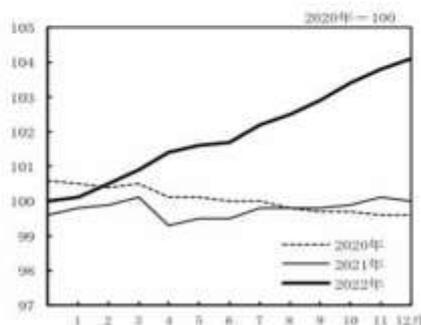


図3 生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数の動き

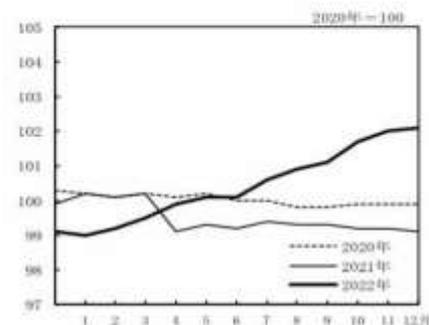


表1 総合、生鮮食品を除く総合、生鮮食品及びエネルギーを除く総合の指数及び前年同月比

2020年=100

原数値		2021年 2022年												
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
総合	指数	100.1	100.3	100.7	101.1	101.5	101.8	101.8	102.3	102.7	103.1	103.7	103.9	104.1
	前年同月比 (%)	0.8	0.5	0.9	1.2	2.5	2.5	2.4	2.6	3.0	3.0	3.7	3.8	4.0
生鮮食品を除く総合	指数	100.0	100.1	100.5	100.9	101.4	101.6	101.7	102.2	102.5	102.9	103.4	103.8	104.1
	前年同月比 (%)	0.5	0.2	0.6	0.8	2.1	2.1	2.2	2.4	2.8	3.0	3.6	3.7	4.0
生鮮食品及びエネルギーを除く総合	指数	99.1	99.0	99.2	99.5	99.9	100.1	100.1	100.6	100.9	101.1	101.7	102.0	102.1
	前年同月比 (%)	-0.7	-1.1	-1.0	-0.7	0.8	0.8	1.0	1.2	1.6	1.8	2.5	2.8	3.0

日本銀行ホームページから時系列データをダウンロードする際には、
「時系列統計データ検索サイト」をご利用ください。
<https://www.stat-search.boj.or.jp/index.html>



2023年1月16日
日本銀行調査統計局

本件の公表時刻は8時50分

企業物価指数(2022年12月速報)

付、2022年中の企業物価指数の動向
(特別掲載) 暦年指数(総平均)の長期時系列

国内企業物価指数は、前月比+0.5% (前年比+10.2%)。
輸出物価指数は、契約通貨ベースで前月比0.0%、円ベースで同▲3.1% (前年比+12.1%)。
輸入物価指数は、契約通貨ベースで前月比▲0.1%、円ベースで同▲4.1% (前年比+22.8%)。

指数は2020年平均=100、%

	国内企業物価指数			輸出物価指数				輸入物価指数				(参考)
	前月比	前年比	(参考) 夏季電力 料金調整後	円 ベース		契約通貨 ベース		円 ベース		契約通貨 ベース		為替相場
			前月比	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比	前月比	前年比	ドル/円	
2021年 11月	0.6	9.1	0.6	1.0	14.1	0.6	8.1	5.3	43.1	4.5	34.0	0.9
12月	0.0	8.6	0.0	-0.7	12.7	-0.4	7.1	-0.1	40.2	0.2	31.3	-0.2
2022年 1月	0.9	9.1	0.9	0.8	12.6	0.2	6.3	-0.2	35.4	-0.8	25.9	0.9
2月	0.8	9.4	0.8	1.1	12.4	0.8	6.8	2.5	33.0	2.3	24.6	0.3
3月	1.0	9.4	1.0	2.9	12.6	1.1	7.1	3.5	32.6	1.3	24.1	2.9
4月	1.6	9.9	1.6	5.4	16.8	1.4	7.2	10.3	42.6	5.1	27.6	6.3
5月	0.1	9.4	0.1	1.4	17.0	0.3	6.3	3.9	44.9	2.2	27.7	2.2
6月	0.9	9.6	0.9	2.7	19.2	0.1	6.0	5.3	48.3	2.1	27.6	4.0
7月	0.8	9.3	0.6	1.0	19.6	-0.1	5.1	2.8	49.2	1.1	26.3	2.1
8月	0.4	9.6	0.4	-2.4	17.1	-1.3	3.6	-2.2	42.8	-1.1	22.0	-1.1
9月	1.0	10.3	1.0	3.0	20.1	-0.4	3.0	r 5.4	r 48.5	r 0.8	r 21.5	5.8
10月	r 0.9	r 9.6	r 1.1	r 1.2	r 18.7	-0.5	1.8	r -0.2	42.3	r -2.1	16.4	2.9
11月	r 0.8	r 9.7	r 0.8	r -2.2	r 15.0	r -0.3	r 0.9	r -5.3	r 28.0	r -2.6	r 8.5	-3.2
12月速報	0.5	10.2	0.5	-3.1	12.1	0.0	1.3	-4.1	22.8	-0.1	8.1	-5.2
12月指数	119.5		119.5	126.5		109.6		171.2		143.5		135.1

(注) 1. 夏季電力料金調整後は、毎年7月から9月に適用される夏季電力割増料金の影響を総平均から除いて算出した指数。
2. 為替相場は、符号がマイナスの場合、円高を示す。
3. r: 訂正值

2020年基準 消費者物価指数

全 国 2023年(令和5年)1月分

◎ 概 況

- (1) 総合指数は2020年を100として104.7
前年同月比は4.3%の上昇 前月比(季節調整値)は0.4%の上昇
- (2) 生鮮食品を除く総合指数は104.3
前年同月比は4.2%の上昇 前月比(季節調整値)は0.3%の上昇
- (3) 生鮮食品及びエネルギーを除く総合指数は102.2
前年同月比は3.2%の上昇 前月比(季節調整値)は0.4%の上昇

表1 総合、生鮮食品を除く総合、生鮮食品及びエネルギーを除く総合の指数及び前年同月比

2020年=100

原数値		2022年												2023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	1月
総合	指数	100.3	100.7	101.1	101.5	101.8	101.8	102.3	102.7	103.1	103.7	103.9	104.1	104.7
	前年同月比 (%)	0.5	0.9	1.2	2.5	2.5	2.4	2.6	3.0	3.0	3.7	3.8	4.0	4.3
生鮮食品を除く総合	指数	100.1	100.5	100.9	101.4	101.6	101.7	102.2	102.5	102.9	103.4	103.8	104.1	104.3
	前年同月比 (%)	0.2	0.6	0.8	2.1	2.1	2.2	2.4	2.8	3.0	3.6	3.7	4.0	4.2
生鮮食品及びエネルギーを除く総合	指数	99.0	99.2	99.5	99.9	100.1	100.1	100.6	100.9	101.1	101.7	102.0	102.1	102.2
	前年同月比 (%)	-1.1	-1.0	-0.7	0.8	0.8	1.0	1.2	1.6	1.8	2.5	2.8	3.0	3.2

解 説（意図）

- ①『金利の重さ！』を理解（気づき）
- ②0.1%でも低い金利でローンを利用したい
（欲求刺激）
- ③その方法を教育する（解決策の提示）
シンプルに2つ（印象に残す）
- ④今です！（今が借り時です＝煽り）
低い時に！と教育しておいて、それは今です。
- ⑤難しい話＝日銀の金融政策（権威性）

解 説（意図）

お客様を思考停止させて

なんとなく、この人凄い！ と思わせる。

金融のプロ（先生ポジション）

だから、この人の話を聞いた方が良い

個別相談を受けたいと思わせる

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)で借いる

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低い所で借いる！)

- ・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
お金を借い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、
企業はお金を借ってくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かいません！

そこで今**住宅ローン**を必死で売っています！

今は、**借い手に有利**

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(NiRさん)

- 勤務先
 - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
 - 鉄ホーム
(きれいタウン)
- 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

意 図

値切りが大得意であると、前半で、伝えている。
構成上、後で、話すと言っておいて、話をすると、
プロっぽい。(信頼性が高まる)

0.1%の違いのふりかえり、記憶の定着
先ほど、0.1%でいくら違うって言いましたっけ？(金利の重さ)

AさんBさんのカンペ(後で、実例の話をしします)

ダブルバインド(ここからここまで)

みなさんも、ほぼ同じ属性で、AさんBさんを、イメージして、実話として
作成してみてください。

景気が良くなると？

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**が借い時？

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**」は本当に借い時です！

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**」を借いましょう！

解 説（意図）

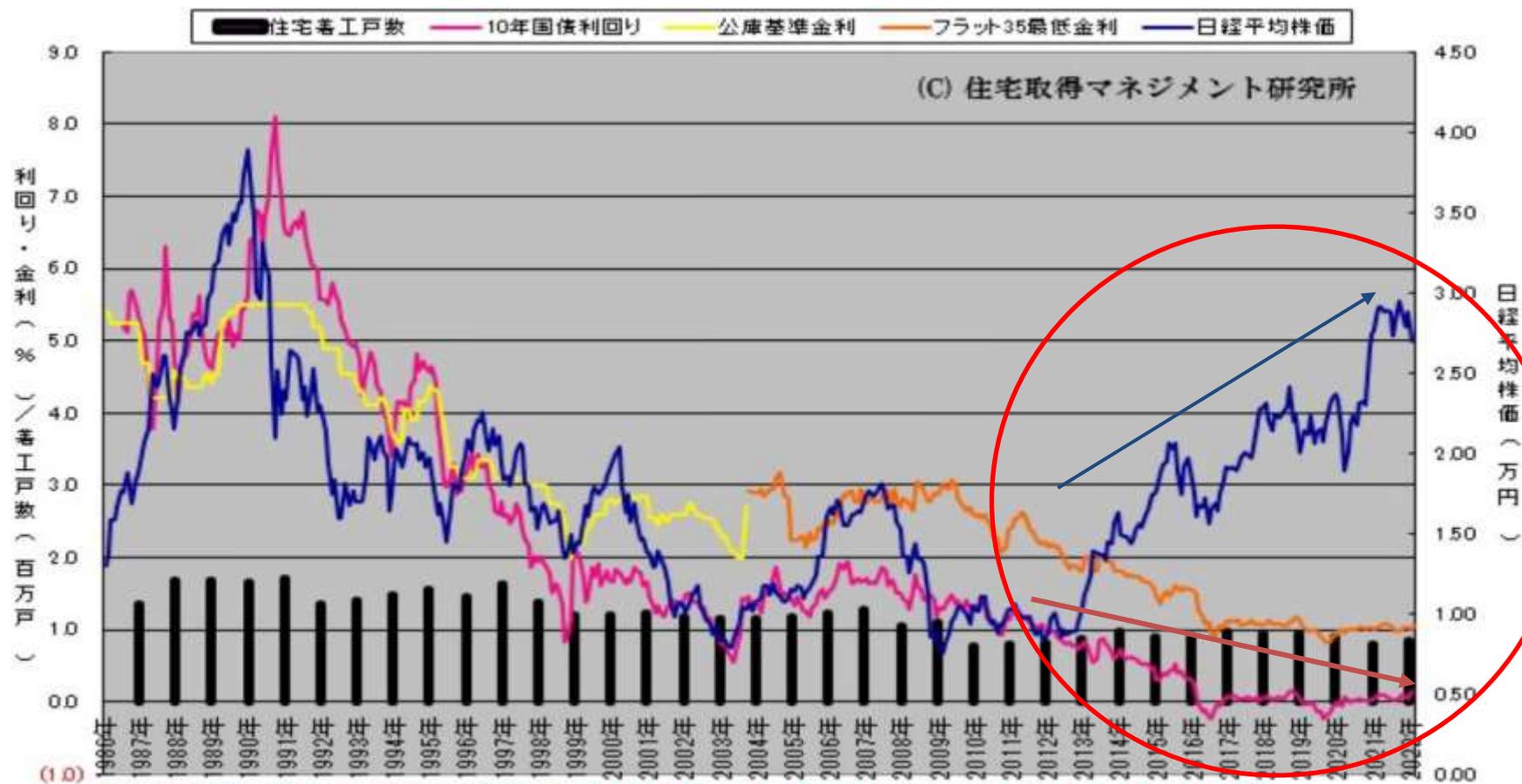
今です！
アピール

何故、今なのか？ ①低い時に、②低いところで(事前教育)
住宅ローンの金利を0.1%でも低く抑えることができるから。
今なら、低い時に、低い所で、借りられる！
金利が、上がり切る前に、借りましょう！＝煽り(異次元→正常化)

全期間固定金利は、上昇し始めている！
将来、短期金利＝変動金利が、上がりそうなので、先に、固定金利が上がり始めた。
現在の金利は、異常値なので、やがて正常化するであろう。
正常化する前に、なるべく金利が低いうちに、
金利を長期固定化しておきましょう！

日経平均、10年国債、金利の推移

日経平均株価・10年国債利回り・住宅ローン金利・住宅着工戸数の推移(1986-2022)

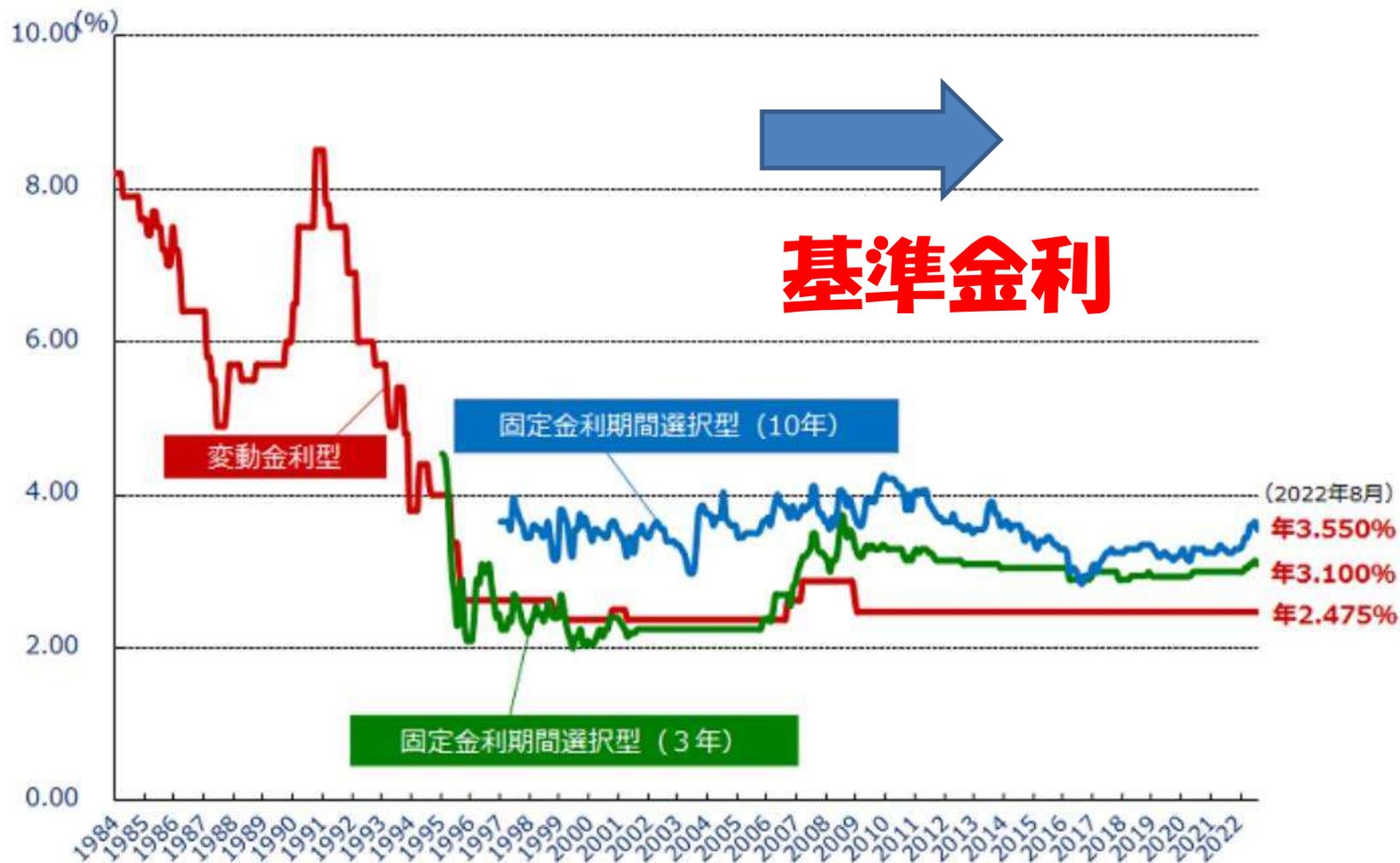


※2017年10月以降のフラット35金利は「新機構団信付き【フラット35】の借入金利-0.29%」で計算したものを掲載

民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利等）



民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利等）



今が借い時なのは分かった！

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)

年間返済額

税 込 年 収

審査金利で計算

静岡銀行は**3%**

無理なく返済できる金額は？

解 説（意図）

変動金利撲滅運動！

静岡銀行の審査金利は年3%

審査金利とは、銀行が、ローンを借りる債務者に対して、この金利になってもこの人は、返済が続けられるか？
という基準になる金利＝年3%は想定内の金利

銀行は、

変動金利は、変動しない(金利は上がらない)

そんなにすぐには、上がらないと言って、変動金利を勧めてくる＝ポジショントーク

上がらないと、真剣に考えているのであれば、

年0.5%で、審査すれば良いのに何故、しないのか？ **強く言う(感情的に)**

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**』を作ることによって解消します！

解 説（意図）

今です！アピールで、煽った後

将来のお金のことをしっかり計画することが

重要である！ =ライフプランの重要性

煽るだけではなく、今ですアピールをしながらも

あなたの為に、リアルライフプランを、ご提案する。

何故、私でなければならないのか？（他は、なんちゃって）

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!

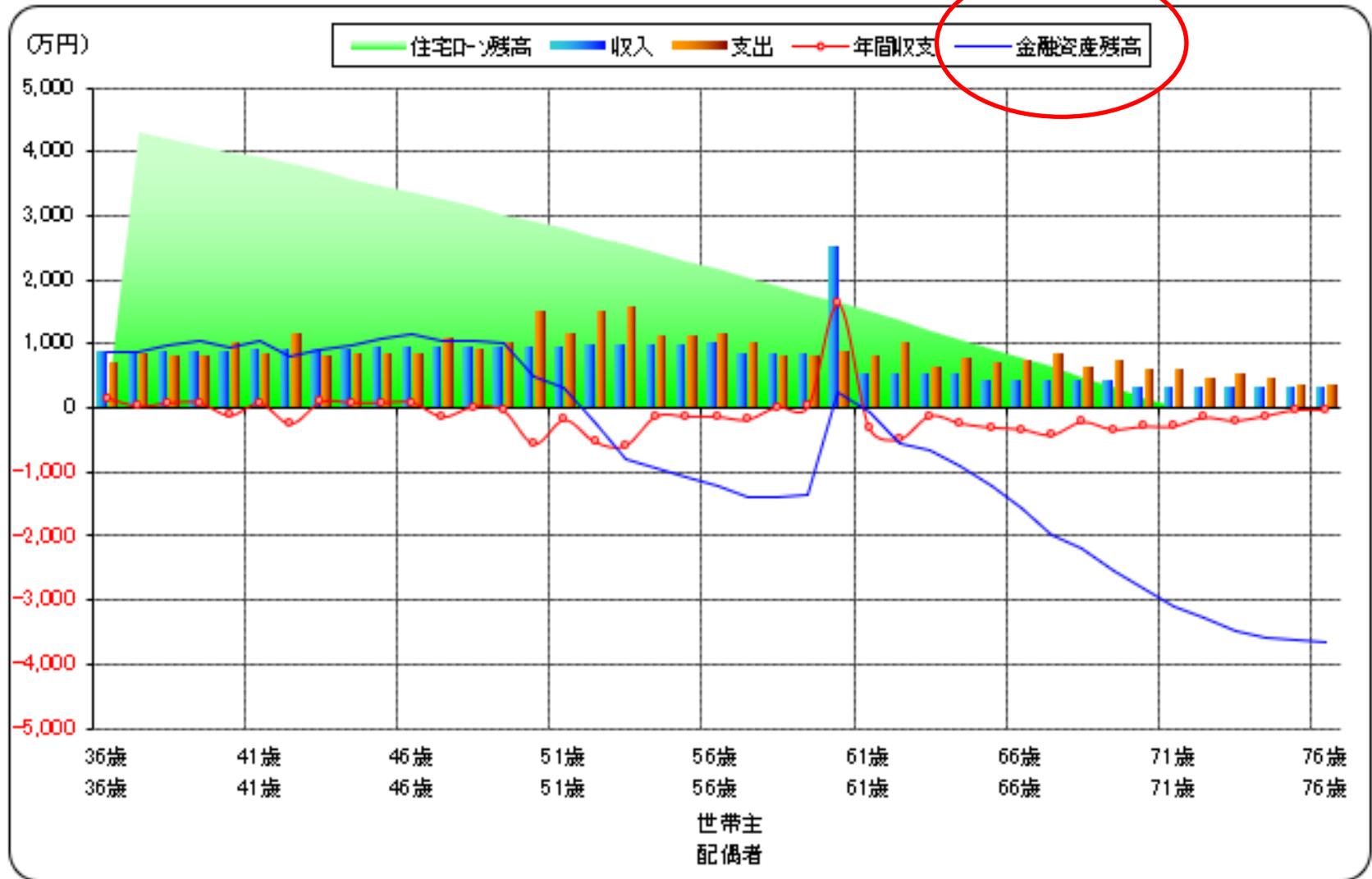
今後のキャッシュフロー表(1)

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。

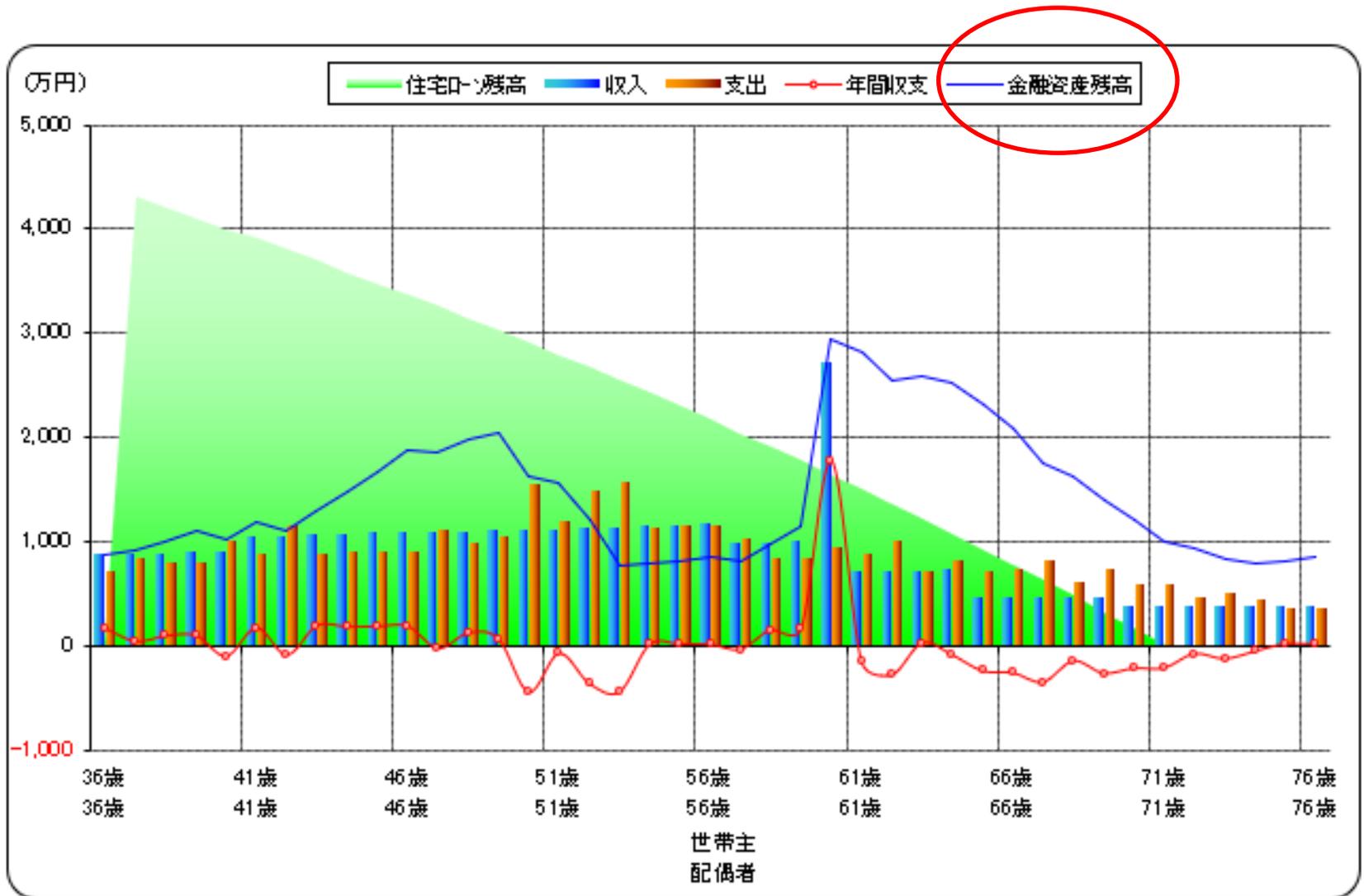
(金額の単位:万円)

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	
	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)流動性資金	520	540	602	667	549	605	355	430	494	559	625	485	499	453											200	
	(2)貯蓄性資金																										
	(3)利殖性資金	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	▼結婚式	▼結婚式		▼第二子 就労				

当初プラン



見直しプラン



解 説（意図）

比較 ビフォー・アフター（当初プランと見直しプランの具体例）

将来の破綻（ローン地獄）・現実 映像・グラフ（右脳）

あなたの将来を心配しています→親切な良い人

今、将来の危険性が分かれば、対処できる→あなたを救うことができる。

将来のお金の不安（危険性）がないか、確認しておきませんか？

それを、確認（知る）のが、ライフプランです。問題を明らかにする

問題とは？ 理想と現実のギャップ

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

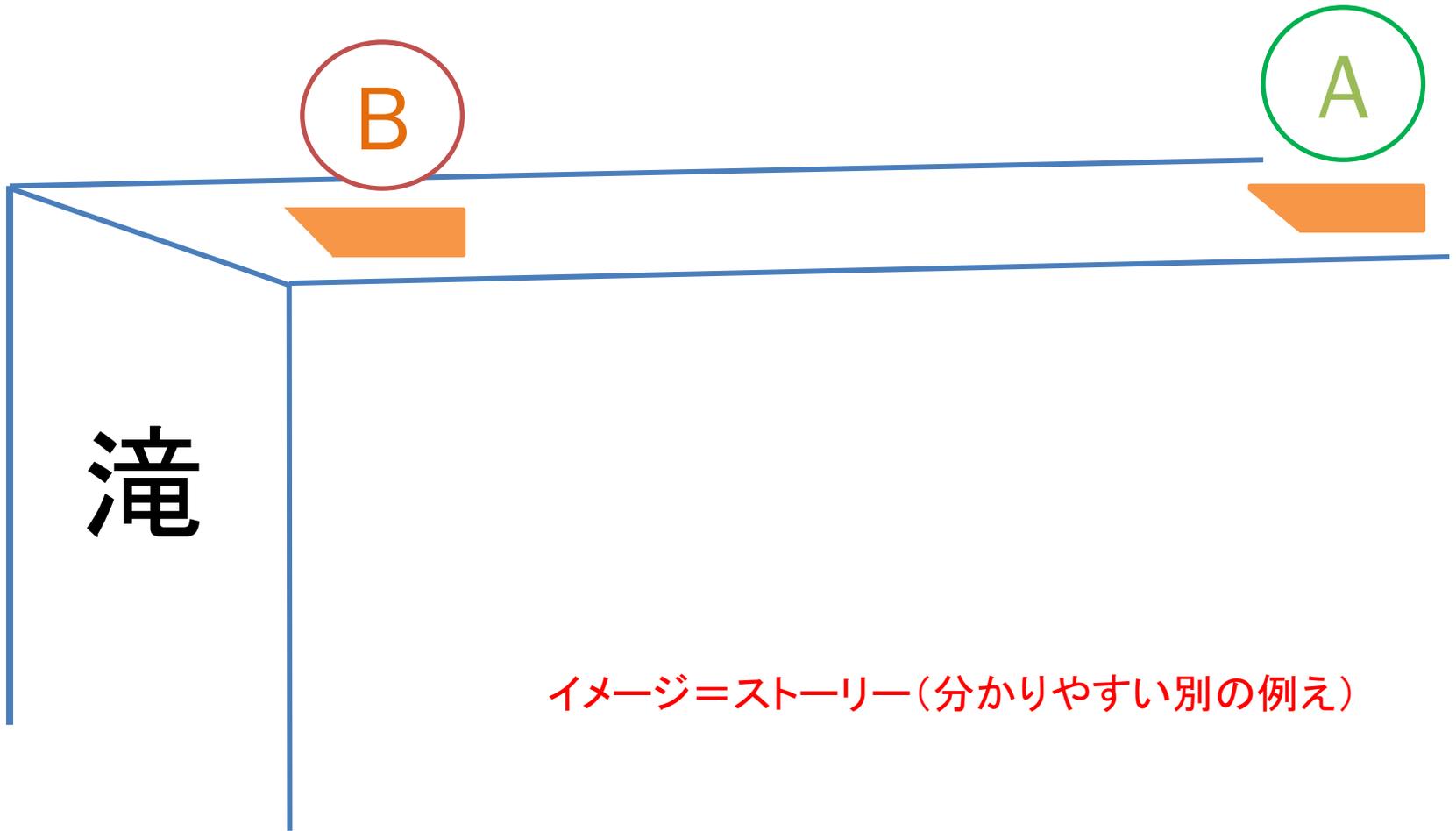


楽しい川下り



大きな滝





イメージ＝ストーリー(分かりやすい別の例え)

解 説（意図）

ライフプランの必要性を伝える

その先に大きな滝がある川の川下りのイメージ

写真とテーブル（オンラインでは、絵心のない図）を使い、イメージを持ってもらう！

映像と感情 右脳 人は、感情で動く生き物

個別相談のご案内！

本日まで参加の皆様の特典として

エフ・ベース様のご厚意により

個別相談(~~50,000~~円→33,000円にて)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場合があります！
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！

解 説（意図）

Aさん、Bさんの話

どちらになりたいですか？

ダブルバインド＋一貫性の原則（自分の言った言葉は、守ろうとする）

Aさんになる＝私のコンサルを受ける



**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多く救いたい！

ご清聴ありがとうございました。

意 図

家は、建てて終わりではない。

幸せな生活をする居場所＝マイホーム 『幸せ(ハッピー)の始まり』

あなたの幸せを応援します！

そのために、私は、プロとして、ライフプランをハウスメーカーのためではなく、あなたのために、作成します。

通常、リアルライフプランをするのは、ハウスメーカーさんは、嫌がります。

建ててもらえなくなるからです・・・

一般的には、ハウスメーカーで無料のライフプランをすると、建ててOK！結論ありきのライフプランをされてしまいます。

所謂、『なんちゃって、ライフプラン』です。それでは、意味がありません。やらない方がましです。

私は、プロとして、責任をもって、リアルライフプランを作成します。

だから、有料なんです。先日も、あるお客様が、ハウスメーカーさんが、連れてくる無料のライフプランは信用できないと言われて、申し込んできました。

エフベースさんは、お客様には、不幸になってもらいたくないので、リアルライフプランを推奨してくれています。

私は、理念、考え方が、一致しているハウスメーカーや、工務店さんの所でしか、セミナーやライフプランのお手伝いをしていません。

エフベースさんは、そういう意味で、考え方が、一致しています。＝お客様のことを、真剣に考えている工務店です。ティーアップ。

セミナーのポイント

参加者(お客様)の頭の中(疑問?)

- ①講師は、信用できるか?
- ②コンテンツは、本物か?
- ③自分だったら、どうなるのか?出来るか?

- ①プロフィールが重要な理由
- ③お客様の声やビフォー・アフターが重要な理由

『感情』をいかに動かせるか?

理論(言葉)を使って感情(イメージ)を動かす!

第7回の課題①

新規向けセミナーの内容を理解

解説(意図)を確認しながら、セミナーの流れを

復習してください！

感想を

FBグループに投稿してください！

期日3月24日(金)

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・下剋上など)？
- 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か？
- 8.あなたが仕事で最も自慢できる成果は何ですか(具体的な数値で)？
- 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出来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？

b y 遠藤 晃

以上

第7回の課題②

自分への25の質問に答える

やってみた感想を

FBグループに投稿してください！

期日3月24日(金)

本日のまとめ

本日の講座の振り返り

みなさんで、シェアしてください！

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

第7回の課題①

新規向けセミナーの内容を理解

解説(意図)を確認しながら、セミナーの流れを

復習してください！

感想を

FBグループに投稿してください！

期日3月24日(金)

第7回の課題②

自分への25の質問に答える

やってみた感想を

FBグループに投稿してください！

期日3月24日(金)

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(火) | 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 |
| ⑦3月14日(火) | 13:30～17:00 | 個別質問～18:00 |
| ⑧3月30日(木) | 13:30～17:00 | 個別質問～18:00 |
| ⑨ | | |
| ⑩4月19日(水) | 13:30～17:00 | 個別質問～18:00 |
- フォローアップグループあり

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NO.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 ウエディングプランナーとおくいびと
- ⑩ アイドルグッズ販売

小ネタ集NO.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！