

# 『変動金利適性診断ツール活用術 マスター講座！』

第2期 4日目

住宅ローンを語ると保険が売れる。  
お客様にも感謝され、売り上げUP！

日本一住宅ローンに詳しい、ホームロンドクター淡河氏が  
開発したツールを活用し、〇〇提案につなげる！



2024/7/26

一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会

# 『変動金利適性診断ツール活用術！マスター講座』

- ①変動金利適性診断ツールをお配りし、使い方をレクチャー
- ②具体的な事例、サンプルを使い、実践。(返済予定表回収)
- ③住宅ローンのフロとしての貸す側からみた住宅ローン解説
- ④住宅ローン＝金利の話から、生命保険ニーズを引き出す手法
- ⑤お客様向けのミニセミナーのPPTをお配りして、セミナー内容解説
- ⑥マーケティング(チラシ作成)サポート

# 『超実践講座』のメニュー（当協会実施）

- 住宅ローンの基礎・銀行の考え方、金融電卓の使い方
- 住宅ローン見直しセミナー（PPTコンテンツ）
- **変動金利適性診断ツール活用術！**
- 新規住宅購入者向け住宅ローンセミナー（個別相談移行率100%）
- ピストルとナイフ作戦の実践（住宅ローン金利の値切り方）
- 住宅ローン返済予定表（比較表の作成）・防衛金利の計算（自動計算シート）
- 住宅購入者向けライフプランニング（超実践＝FP名人）
- セミナー用プロフィール作成（マーケティング）
- 火災保険の必勝提案法（脳科学的アプローチ）
- 工務店提携（JV）＝マーケティング（サクセスロードマップ）平松建築全国展開
- 保険営業心理学
- 紹介のもらい方

# 本日のメニュー

- ①ふりかえり 課題確認
- ②お客様向けセミナーの内容解説  
貸す側から見た住宅ローン  
生命保険へのつなげ方
- ③マーケティング（チラシの作成）サポート
- ④まとめ

# 講座日程のご案内

- |                     |      |       |
|---------------------|------|-------|
| ①6月14日(金)13時30分～17時 | 個別質問 | 18時まで |
| ②6月24日(月)13時30分～17時 | 個別質問 | 18時まで |
| ③7月11日(水)13時30分～17時 | 個別質問 | 18時まで |
| ④7月26日(金)13時30分～17時 | 個別質問 | 18時まで |

**8月27日(火)13時30分～16時00分**  
**(講座終了後、フォローアップグルコンあり)**

# ツールの活用方法

① 専用チラシ  
プロフィールを変えるだけ

お客様に配る  
相談カウンター置く  
HP、SNSに載せる

# チラシ・ポスター・配布物

## あなたの住宅ローンは大丈夫？ 家族と財産を守るための住宅ローン診断セミナー

こんなお悩みございませんか？

- ・マイナス金利解除って住宅ローンに影響するの？
- ・変動金利で借りているけど金利って上がらないの？
- ・もし金利が上がったらうちはどうなるの？
- ・勧められるがままに組んでしまったローンだけど大丈夫かな？

参加費  
無料

もし、一つでも当てはまれば是非診断セミナーへご参加下さい！

「マイナス金利が解除された」というニュースを聞いたことはありませんか？  
これって実は住宅ローンに影響のある見逃せないニュースなんです！  
詳しくはセミナーでお話ししますが、金利上昇の可能性が高くなっていく中で  
本当に金利が上がったとしても返せるか？を今のうちに診断しておくことは大切です！  
金利が上がったとしても取れる防衛策に興味のある方はぜひセミナーにご参加下さい。  
あなたの家族と財産を守る手段をお伝えします！

### 講師紹介



稲毛 宏行 (CFP資格保有・キャリア20年以上)  
バブル期より金融業界にて住宅ローン業務に従事。  
その後、生命保険会社・保険代理店にて総合コンサルティング業務を担当。  
豊富な経験と確かな知識を持つFPとしてお客様の人生全体に寄り添う。  
そのプランニングは福岡No1とも言われ、大学の特別講師としても活躍。  
現在はお客様の相談に乗りつつ、FPの教育・指導にも注力している。

### セミナー日程・会場のご案内

開催日	会場
6月1日(土) 10:30~12:00	アクロス福岡 会議室601
6月8日(土) 13:30~15:00	福岡市中央区天神1-1-1

ご予約はコチラ



株式会社Do it プランニング福岡支社  
092-791-8864  
平日9時~17時(12時~13時除く)

参加を希望される方はメール又はお電話でご予約下さい

既契約者様限定のご案内

## 返済中の住宅ローン返せる自信ありますか？ あなたの家族と財産を守るための診断セミナー

こんなお悩みございませんか？

- ・マイナス金利解除というニュースを見たけどどんな影響があるの？
- ・変動金利で借りているけど金利って上がらないの？
- ・もし金利が上がったらうちはどうなるの？
- ・勧められるがままに組んでしまったローンだけど大丈夫かな？

もし、一つでも当てはまれば是非診断セミナーへご参加下さい！



益田政勝 1961年4月11日  
住宅ローンアドバイザー  
住宅FPエキスパート資格保有

いつも大変お世話になっております！  
ファイナンシャルプランナーの益田政勝です。  
昨年より住宅ローンの固定金利が少しずつ上がってきました。  
詳しくはセミナーでお話ししますが、マイナス金利解除の影響もあり  
変動金利も今年は上がって行くかもしれません。  
それも今借りている人含めてです。  
もし、金利が上がってしまった場合、皆さんは返済していく  
自信があるでしょうか？ 金利が上がったとしても  
取れる防衛策に興味のある方はぜひセミナーにご参加下さい。  
皆様のご参加を心よりお待ちしております

### セミナー日程・会場のご案内

開催日	会場
6月22日(土) 10:00~11:30	レソナックドーム
7月6日(土) 10:00~11:30	B1-202会議室(地下1階)
7月13日(土) 10:00~11:30	大分市横尾1351

参加費  
無料

ご予約はコチラ



参加を希望される方はLINE又はお電話でご予約下さい

お電話のご予約は  
070-4220-5711 (10:00~18:00)

# 課題①

チラシ用の写真

プロフィール

次回使います

**FBグループに投稿してください**

**期限 7月22日(月)**

## 課題②

住宅ローンの変動金利利用者から返済予定表を

もう1枚、(合計5件以上)回収する

回収時に、ヒアリングシートの必要事項を確認し、

入力して、お客様へ、診断結果を伝える。

感想(お客様の反応等)を、**FBグループ**に投稿してください

**期限 7月22日(月)**

年 1.575%

ローンご明細書

借付コード 02001430004500002000

ローン種類  
三井住友住宅ローン  
三井住友住宅ローン  
三大疾病保障付住宅ローン (三大疾病ワイド保障型+5)

SMBC 三井住友銀行  
東戸塚 支店  
電話 0570-032-495

返済回数	ローン開始日	返済用資金口座	利率	ご融資年月日	ご返済期間	期間	ご融資残高	うち 毎月ご返済部分	うち ボーナスポイント
			1.575	H21 8 24	R20 12 27	352	10983054	10983054	0
(今後適用する利率)			新利率	利率変更年月日	利率変更幅	今回は利率の変更はございません。			
			1.575	R 5 12 28	*****				

冊々格別のお引立にあずかりありがとうございます。ご変更お寄せのローンのご変更明細および次回のご融資利率見直しまでのご返済予定は左のとおりでございますので、本書を大切に保管の上、冊々の残高をご確認いただきますようお願い申し上げます。

なお、毎年4月1日、10月1日にご融資利率を見直しの上、ご融資明細をお送りいたします。

三井住友銀行では、このほか各種ローンをとりそろえてお待ちしておりますので、お気軽に窓口にご相談ください。

今後とも、くらしのパートナーとして三井住友銀行をご利用いただき、ますますようお願い申し上げます。

本書ご明細書に記載のご返済額につきましては、ご融資いただきました返済口座から毎月ご返済行われるものとさせていただきます。

返済に滞りご返済がない場合、ご返済は元金と異なる場合がございます。

お返済が滞り上げられ、その際の利息ご返済額を超える場合は、その利息を未払利息とします。

未払利息が発生している場合、元金は未払利息、その際の利息、元金順に充てさせていただきます。

ご住所にご変更があったときは、引続きお届けくださいますようお願いいたします。

本書ご明細書に記載されている利率は繰上返済、条件変更等の場合をふれ、すでに明細書が新しい場合は、前ご明細書が最新となります。

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	ボーナス ご返済	ご返済額 (元利合計)	うち 利息 額 住		元金返済額	毎月ご返済部分 ご融資残高	今回未払利息 発生 額	未払利息残高	ご融資残高 (元金返済・ボナ ポイント返済の合計)
				今回利息額	未払利息返済額					
170	5 10 27		67551	14415	0	53136	10929918	0	0	10929918
171	5 11 27		67551	14345	0	53206	10876712	0	0	10876712
172	5 12 27		67551	14275	0	53276	10823436	0	0	10823436
173	6 1 27		67551	14205	0	53346	10770090	0	0	10770090
174	6 2 27		67551	14135	0	53416	10716674	0	0	10716674
175	6 3 27		67551	14065	0	53486	10663188	0	0	10663188
176	6 4 27		67551	13995	0	53556	10609632	0	0	10609632
177	6 5 27		67551	13925	0	53626	10556006	0	0	10556006
178	6 6 27		67551	13854	0	53697	10502309	0	0	10502309

当初ご融資時からの通算回数です。

ご返済回数	ご返済日 年 月 日	ご返済額 (元利合計)	うち 利息 額 住		元金返済額	ボーナスご返済部分 のご融資残高	今回未払利息 発生 額	未払利息残高
			今回利息額	未払利息返済額				

ローンのご融資に際し、その条件として新たに定期預金等のお預け入れをお願いすることはございません。このローンに関連してご預金を拘束することはありません。したがって、お預けいただいている定期預金等は、満期日以降ご自由にお使いいただけます。

(SMBCダイレクトによるお手続きのご案内)  
固定金利への変更、繰り上げ返済をお考えのお客さまは裏面をご覧ください。

5年10月23日作成 #4354 747 1965

ご返済日が銀行休業日のときは、翌営業日にお引き落としいたします。前回約定返済日以降の利率変更に伴い発生し、次回約定返済日にご返済いただく利息額も含まれます。





# ローンご明細書

年 1.175%

銀行コード 02001430004500002000

ローン種類

三井住友住宅ローン  
三井住友住宅ローン

SMB C 三井住友銀行

鶴見 支店

電話 0570-032-495

利率	ご融資年月日	ご返済期限	期間	ご融資残高	うち 毎月ご返済部分	うち ボーナスご返済部分
1.175	H26 4 24	R31 4 7	420	17362301	17362301	0
新利率	利率変更年月日	利率変更幅	備考			
1.175	R 6 6 8	*****	今回は利率の変更はございません。			
*****	** ** *	*****				

(今後適用する利率)

毎月格別のお引立にあずかりありがとうございます。お客さまのローンのご変更  
明細および次回のご融資利率  
見直しまでのご返済予定は左のとおりでございますので、本書を大切に保管の上、毎月残高をご確認  
いただきますようお願い申し上げます。

なお、毎年4月1日、10月1日に  
ご融資利率を見直しの上、ご融資  
明細をお送りいたします。

三井住友銀行では、このほか各種ローンをとりそろえてお待ちしておりますので、お気軽に窓口にご相談ください。

今後とも、くらしのパートナーとして三井住友銀行をご利用いただけますようお願い申し上げます。

※本ご明細書に記載のご返済日につきましては、ご契約いただきました返済用預金口座から毎月ご返済日にお引き落としさせていただきます。

※約定通りのご返済がない場合、ご融資残高は左記と異なる場合がございます。

※利率が引き上げられ、その回の利息がご返済額を超える場合は、その超過額を未払利息とします。

※未払利息が発生している場合、ご返済額は未払利息、その回の利息、元金の順に充てさせていただきます。

※ご住所にご変更のあったときは、お取  
引店までお届けくださいますようお願いいたします。

※本ご明細書に記載されている作成日以降に繰上返済、条件変更等の手続きをされ、すでに本ご明細書が超えている場合は、同ご明細書が最新となります。

(毎月ご返済部分のご明細)

ご返済回数	ご返済日 年月日	ボーナス ご返済	ご返済額 (元利合計)	うち 利率 元金返済額			元金返済額	毎月ご返済部分 ご融資残高	今回未払利息 発生額	未払利息残高	ご融資残高 (毎月返済・ボーナス返済の合計)
				今回利息額	未払利息返済額	元金返済額					
121	6 5 7		66818	17000	0	49818	17312483	0	0	17312483	
122	6 6 7		66818	16951	0	49867	17262616	0	0	17262616	
123	6 7 7		66818	16902	0	49916	17212700	0	0	17212700	
124	6 8 7		66818	16854	0	49964	17162736	0	0	17162736	
125	6 9 7		66818	16805	0	50013	17112723	0	0	17112723	
126	6 10 7		66818	16756	0	50062	17062661	0	0	17062661	
127	6 11 7		66818	16707	0	50111	17012550	0	0	17012550	
128	6 12 7		66818	16658	0	50160	16962390	0	0	16962390	

※当初ご融資時からの返済回数です。

(ボーナスご返済部分のご明細)

ご返済回数	ご返済日 年月日	ご返済額 (元利合計)	うち 利率 元金返済額			元金返済額	ボーナスご返済部分 のご融資残高	今回未払利息 発生額	未払利息残高
			今回利息額	未払利息返済額	元金返済額				

ローンのご融資に際し、その条件として新たに定期預金等のお預け入れをお願いすることはありません。また、このローンに関連してご預金を拘束することはありません。したがって、お預けいただいている定期預金等は、満期日以降ご自由にお使いいただけます。

〈SMB Cダイレクトによるお手続きのご案内〉  
固定金利への変更、繰り上げ返済をお考えのお客さまは裏面をご覧ください。

ご返済日が銀行休業日のときは、翌営業日にお引き落としいたします。前回の定返済日以降の利率変更に伴い発生し、今回の定返済日にご清算いただく利息額も含まれます。

ご返済明細のお知らせ (00272)

令和 4年 5月27日 ページ 1

このたびは、北洋銀行のローンをご利用いただきありがとうございます。  
 お借り入れいただきましたローンのご返済予定は次のとおりで  
 ございますのでご案内申し上げます。  
 なお、ご不明の点がございましたら当店にご照会下さい。

年 0.85%

様

070-0034  
 旭川市4条通9丁目1703番地

北 洋 銀 行  
 旭川中央支店

TEL (0166) 26-2111 # 00155

ご返済日 令和 4年 5月27日	ご返済金額	73000000	うち毎月返済部分	73000000	うちボーナス返済部分		
所要資金	手数料・保証料		償還予定額	73000000	お利息額		ご返済期間 27年 月
ボーナス返済月	月 月	最終回返済日 令和31年 5月27日	(最終回・退職時)一括返済日・金額			年 月 日	
利 率	年 0.850%	利息補給率	年	適用期間	7-5-27 まで	利息補給方法	
利 率	年	利息補給率	年	適用期間	から	まで	
特約名	固定金利期間特約型	特約年数	3年	特約期間	4-5-27 から 7-5-27 まで		
てい貯本 年	ご返済用口座番号						
お取扱番号							摘要
ローンの名称 11シブヘイイロイクウシヤ シュウリタクローン(チユウココ)				お取扱い			

ローンのご返済に際し、その条件として新たに定期預金などのお預け入れをお願いすることはございません。また、このローンに関連してご借金を拘束することはありません。したがって、預金証書がお手元にあるご預金は、別途に拘束の手続がとられていない限り、満期日以降ご自由にお使いいただけます。

北洋銀行

000413

ご返済明細のお知らせ (00272)

令和 4年 5月27日 ページ

ご返済回数	ご返済予定日	ご返済額	うち元金	うちお利息	ご融資残高	戻しお利息	備考
1	4-6-27	252,230	200,522	51,708	72,799,478		
2	4-7-27	252,230	200,664	51,566	72,598,814		
3	4-8-27	252,230	200,806	51,424	72,398,008		
4	4-9-27	252,230	200,949	51,281	72,197,059		
5	4-10-27	252,230	201,091	51,139	71,995,968		
6	4-11-27	252,230	201,233	50,997	71,794,735		
7	4-12-27	252,230	201,376	50,854	71,593,359		
8	5-1-27	252,230	201,519	50,711	71,391,840		
9	5-2-27	252,230	201,661	50,569	71,190,179		
10	5-3-27	252,230	201,804	50,426	70,988,375		
11	5-4-27	252,230	201,947	50,283	70,786,428		
12	5-5-27	252,230	202,090	50,140	70,584,338		
13	5-6-27	252,230	202,233	49,997	70,382,105		
14	5-7-27	252,230	202,377	49,853	70,179,728		
15	5-8-27	252,230	202,520	49,710	69,977,208		
16	5-9-27	252,230	202,663	49,567	69,774,545		
17	5-10-27	252,230	202,807	49,423	69,571,738		
18	5-11-27	252,230	202,951	49,279	69,368,787		
19	5-12-27	252,230	203,094	49,136	69,165,693		
20	6-1-27	252,230	203,238	48,992	68,962,455		
21	6-2-27	252,230	203,382	48,848	68,759,073		
22	6-3-27	252,230	203,526	48,704	68,555,547		
23	6-4-27	252,230	203,670	48,560	68,351,877		
24	6-5-27	252,230	203,815	48,415	68,148,062		
25	6-6-27	252,230	203,959	48,271	67,944,103		
26	6-7-27	252,230	204,103	48,127	67,740,000		
27	6-8-27	252,230	204,248	47,982	67,535,752		
28	6-9-27	252,230	204,393	47,837	67,331,359		
29	6-10-27	252,230	204,537	47,693	67,126,822		
30	6-11-27	252,230	204,682	47,548	66,922,140		
31	6-12-27	252,230	204,827	47,403	66,717,313		
32	7-1-27	252,230	204,972	47,258	66,512,341		
33	7-2-27	252,230	205,118	47,112	66,307,223		
34	7-3-27	252,230	205,263	46,967	66,101,960		
35	7-4-27	252,230	205,408	46,822	65,896,552		
36	7-5-27	252,230	205,554	46,676	65,690,998		

(ご返済についてのご案内)

ご返済日当日には、ご返済用預金口座から上記ご返済額を自動的に引落しさせていただきますので、あらかじめご入金下さいませようお願いいたします。

北洋銀行

融資明細表

作成基準日 2024年 1月25日

株式会社北海道銀行 南一条支店

<お問い合わせ先>

ローンプラザ大通

TEL 011-233-1121

1通目 / 1通中

年 1.175%

いつも北海道銀行をご利用いただき、まことにありがとうございます。ご融資金のご返済額およびお支払利息を下記のとおりにお知らせいたしますので、お手もとの控えとしてご利用ください。

ご融資に際し、その条件として新たに定期預金等のお預け入れをお願いすることはございません。また、このご融資に関連してご預金を拘束することはございません。従いまして、お預けいただいている定期預金等は、満期日以降ご自由にお使いいただけます。

お客様の個人情報保護のため、返済用口座番号の下3桁を表示していません。

融資日		融資額	最終期限	約定利率	利子補給率	備考			
2021年 2月 19日		45,700,000 円	2061年 12月 26日	1.17500 %					
期限一括返済元金		円 利息後払い		返済用口座番号	店番号	104 普通 1268***			
約定返済日	返済回数	元金返済額 (内訳金額) 円		約定利息額 (内訳金額) 円		元利合計額 (内訳金額) 円		返済後残高 (内訳金額) 円	備考
2024 2 26	1	76,820		41,808		118,628		42,621,634	4年固定40年払い 2025年2月金利変更
2024 3 26	2	76,895		41,733		118,628		42,544,739	
2024 4 26	3	76,970		41,658		118,628		42,467,769	
2024 5 27*	4	77,046		41,582		118,628		42,390,723	
2024 6 26	5	77,121		41,507		118,628		42,313,602	
2024 7 26	6	77,196		41,432		118,628		42,236,406	
2024 8 26	7	77,272		41,356		118,628		42,159,134	
2024 9 26	8	77,348		41,280		118,628		42,081,786	
2024 10 28*	9	77,424		41,204		118,628		42,004,362	
2024 11 26	10	77,499		41,129		118,628		41,926,863	
2024 12 26	11	77,575		41,053		118,628		41,849,288	
2025 1 27*	12	77,651		40,977		118,628		41,771,637	

基準金利の変更に伴い、貴殿(社)とのご契約に基づき適用金利を変更させていただきます。返済元利金については

年 0.95%

【返戻先】配達不能の際は、下記まで返戻願います。  
札幌市農業協同組合  
丘珠支店

内 農林中央金庫

007-0837  
北海道札幌市 東区北三十七条東30丁目  
499-180

電話 011-782-8130

返済計画表

「3段階全期固定金利型」

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。  
返済金額合計と保証料の合計額をお支払ください。

～ 36年12月22日)

1 ページ  
作成日 令和 1年12月23日

資金名	貸出日	保証	担保	連帯債務	連帯保証	利子補給	留保金
住宅ローン(100%応援型)	1-12-23	有	有			有	
ご融資金額(円)	ご融資期限	約定利率(%)	損害金利率(%)	変更予定利率(%)			
39,000,000	36-12-22	0.30000	14.00000	0.95000			
うち賞与融資金額(円)	利息返済	利率見直	振替店舗	振替口座番号			
14,000,000			3133-032	普通 002****0			
ご融資残高(円)	利息後取						
39,000,000							
うち賞与融資残高(円)							
14,000,000							
変更日	作成返済利率見直し	利率変更予定日					
		5-1-23					

利率変更予定として作成しました。

回数	償還日	返済金額(円)	返済利息(円)	返済金額合計(円)	返済後残高(円)	保証料
1	2-1-22	6,460	6,250	62,710	38,943,540	0
2	2-2-22	6,475	6,235	62,710	38,887,065	0
3	2-3-22	6,489	6,221	62,710	38,830,576	0
4	2-4-22	6,503	6,207	62,710	38,774,073	0
5	2-5-22	6,517	6,193	62,710	38,717,556	0
6	2-6-22	6,531	6,179	273,543	38,471,192	0
	うち賞与	189,833	21,000	210,833	13,810,167	0
7	2-7-22	6,545	6,165	62,710	38,414,647	0
8	2-8-22	6,559	6,151	62,710	38,358,088	0
9	2-9-22	6,574	6,136	62,710	38,301,514	0
10	2-10-22	6,588	6,122	62,710	38,244,926	0
11	2-11-22	6,602	6,108	62,710	38,188,324	0
12	2-12-22	6,617	6,093	273,543	37,941,590	0
	うち賞与	190,118	20,715	210,833	13,620,049	0
13	3-1-22	6,630	6,080	62,710	37,884,960	0
14	3-2-22	6,644	6,066	62,710	37,828,316	0
15	3-3-22	6,658	6,052	62,710	37,771,658	0
16	3-4-22	6,672	6,037	62,710	37,714,986	0
17	3-5-22	6,687	6,023	62,710	37,658,298	0

● 明細表が1ページに満たない場合は、本状をはがきにて送付させていただきます。

資金名 住宅ローン (100%広域型)

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
18	3-6-22	247,104	26,439	273,543	37,411,194	0
	うち返済	190,403	20,430	210,833	13,429,646	0
19	3-7-22	56,716	5,995	62,710	37,364,479	0
20	3-8-22	56,729	5,981	62,710	37,297,750	0
21	3-9-22	56,743	5,967	62,710	37,241,007	0
22	3-10-22	56,758	5,952	62,710	37,184,249	0
23	3-11-22	56,772	5,938	62,710	37,127,477	0
24	3-12-22	247,475	26,068	273,543	36,850,002	0
	うち返済	190,689	20,144	210,833	13,238,957	0
25	4-1-22	56,800	5,910	62,710	36,823,202	0
26	4-2-22	56,814	5,895	62,710	36,766,388	0
27	4-3-22	56,829	5,881	62,710	36,709,559	0
28	4-4-22	56,843	5,867	62,710	36,652,716	0
29	4-5-22	56,857	5,853	62,710	36,595,859	0
30	4-6-22	247,846	26,697	273,543	36,348,013	0
	うち返済	190,975	19,858	210,833	13,047,982	0
31	4-7-22	56,885	5,825	62,710	36,291,128	0
32	4-8-22	56,900	5,810	62,710	36,234,228	0
33	4-9-22	56,914	5,796	62,710	36,177,314	0
34	4-10-22	56,929	5,782	62,710	36,120,386	0
35	4-11-22	56,942	5,768	62,710	36,063,444	0
36	4-12-22	248,210	26,324	273,543	35,810,225	0
	うち返済	191,262	19,671	210,833	12,856,720	0
37	5-1-22	56,971	5,739	62,710	35,758,254	0
38	5-2-22	51,211	18,130	69,341	35,707,043	0
39	5-3-22	51,252	18,089	69,341	35,655,791	0
40	5-4-22	51,292	18,049	69,341	35,604,499	0
41	5-5-22	51,333	18,008	69,341	35,553,156	0
42	5-6-22	223,742	72,073	295,815	35,329,424	0
	うち返済	172,359	54,105	226,474	12,684,351	0
43	6-7-22	51,414	17,027	69,341	35,278,010	0
44	6-8-22	51,455	17,086	69,341	35,226,555	0
45	6-9-22	51,496	17,145	69,341	35,175,059	0
46	6-10-22	51,536	17,205	69,341	35,123,523	0
47	6-11-22	51,577	17,264	69,341	35,071,946	0
48	6-12-22	224,806	77,973	302,779	34,847,140	0
	うち返済	173,185	60,250	233,438	12,511,163	0
49	6-1-22	51,589	17,682	69,341	34,795,481	0
50	6-2-22	51,600	17,641	69,341	34,743,781	0
51	6-3-22	51,611	17,600	69,341	34,692,040	0
52	6-4-22	51,622	17,559	69,341	34,640,258	0
53	6-5-22	51,633	17,518	69,341	34,588,435	0
54	6-6-22	225,974	75,905	302,779	34,362,561	0
	うち返済	174,811	59,428	233,438	12,337,153	0
55	6-7-22	51,605	17,436	69,341	34,310,656	0
56	6-8-22	51,646	17,395	69,341	34,258,710	0
57	6-9-22	51,687	17,354	69,341	34,206,723	0
58	6-10-22	52,029	17,313	69,341	34,154,695	0
59	6-11-22	52,069	17,272	69,341	34,102,626	0
60	6-12-22	226,948	75,831	302,779	33,875,678	0
	うち返済	174,837	59,601	233,438	12,182,316	0
61	7-1-22	52,152	17,189	69,341	33,823,526	0

年 1.62%

償還予定表

当融資をご利用いただきまして、まことにありがとうございます。  
このたび、ご利用いただきました融資のご返済は次のとおりでございます。

106-6015  
東京都港区  
六本木1-6-1 東ガーデンタワー15階

SBIモーゲージ株式会社  
本社

251208270002841

フラット20

平成 24年 9月 26日

返済方法	返済回数	返済日	金利区分 1		金利区分 2		合計	
			割賦元金	割賦利息	割賦元金	割賦利息	支払額合計	残元金合計
口座振替	1	平成 24. 9. 25	164,790	51,751	23,155,210	216,541	23,155,210	
	2	平成 24. 12. 13	82,562	31,259	23,072,648	113,821	23,072,648	
	3	平成 25. 1. 13	82,673	31,148	22,989,975	113,821	22,989,975	
	4	平成 25. 2. 13	82,785	31,036	22,907,190	113,821	22,907,190	
	5	平成 25. 3. 13	82,897	30,924	22,824,293	113,821	22,824,293	
	6	平成 25. 4. 13	83,009	30,812	22,741,284	113,821	22,741,284	
	7	平成 25. 5. 13	83,121	30,700	22,658,163	113,821	22,658,163	
	8	平成 25. 6. 13	83,233	30,588	22,574,930	113,821	22,574,930	
	9	平成 25. 7. 13	83,345	30,476	22,491,585	113,821	22,491,585	
	10	平成 25. 8. 13	83,458	30,363	22,408,127	113,821	22,408,127	
	11	平成 25. 9. 13	83,571	30,250	22,324,556	113,821	22,324,556	
	12	平成 25. 10. 13	83,683	30,138	22,240,873	113,821	22,240,873	
	13	平成 25. 11. 13	83,796	30,025	22,157,077	113,821	22,157,077	
	14	平成 25. 12. 13	83,909	29,912	22,073,168	113,821	22,073,168	

口座振替日は  
毎月5日または7日です。  
お手元の「口座振替依頼書(控)」をご確認下さい。

【返済予定表の見方について(ご注意)】  
・ 元金合計(融資総額)につきましては、返済予定日に割賦金(元金+利息)をご返済いただいた後の残元金が記載されています。  
・ 「毎月返済分」と「ボーナス返済分」は別々に記載されています(区分別の欄へご参照ください)。  
・ 元金合計(融資総額)は「毎月返済分」と「ボーナス返済分」の合計となります。

返済予定日	回数	返済日	金利区分 1		金利区分 2		合計	
			割賦元金	割賦利息	割賦元金	割賦利息	支払額合計	残元金合計
平成 24. 11. 13	1	毎	164,790	51,751	23,155,210	216,541	23,155,210	
平成 24. 12. 13	2	毎	82,562	31,259	23,072,648	113,821	23,072,648	
平成 25. 1. 13	3	毎	82,673	31,148	22,989,975	113,821	22,989,975	
平成 25. 2. 13	4	毎	82,785	31,036	22,907,190	113,821	22,907,190	
平成 25. 3. 13	5	毎	82,897	30,924	22,824,293	113,821	22,824,293	
平成 25. 4. 13	6	毎	83,009	30,812	22,741,284	113,821	22,741,284	
平成 25. 5. 13	7	毎	83,121	30,700	22,658,163	113,821	22,658,163	
平成 25. 6. 13	8	毎	83,233	30,588	22,574,930	113,821	22,574,930	
平成 25. 7. 13	9	毎	83,345	30,476	22,491,585	113,821	22,491,585	
平成 25. 8. 13	10	毎	83,458	30,363	22,408,127	113,821	22,408,127	
平成 25. 9. 13	11	毎	83,571	30,250	22,324,556	113,821	22,324,556	
平成 25. 10. 13	12	毎	83,683	30,138	22,240,873	113,821	22,240,873	
平成 25. 11. 13	13	毎	83,796	30,025	22,157,077	113,821	22,157,077	
平成 25. 12. 13	14	毎	83,909	29,912	22,073,168	113,821	22,073,168	

通話予定日	回	区	金利区分 1			金利区分			合 計	
			割賦元金	割賦利息	残元金	割賦元金	割賦利息	残元金	支払額合計	残元金合計
平35. 5. 13 127	毎		97,728	16,093	11,823,592				113,821	11,823,592
平35. 6. 13 128	毎		97,860	15,961	11,725,732				113,821	11,725,732
平35. 7. 13 129	毎		97,992	15,829	11,627,740				113,821	11,627,740
平35. 8. 13 130	毎		98,124	15,697	11,529,616				113,821	11,529,616
平35. 9. 13 131	毎		98,257	15,564	11,431,359				113,821	11,431,359
平35. 10. 13 132	毎		98,389	15,432	11,332,970				113,821	11,332,970
平35. 11. 13 133	毎		98,522	15,299	11,234,448				113,821	11,234,448
平35. 12. 13 134	毎		98,655	15,166	11,135,793				113,821	11,135,793
平36. 1. 13 135	毎		98,788	15,033	11,037,005				113,821	11,037,005
平36. 2. 13 136	毎		98,922	14,899	10,938,083				113,821	10,938,083
平36. 3. 13 137	毎		99,055	14,766	10,839,028				113,821	10,839,028
平36. 4. 13 138	毎		99,189	14,632	10,739,839				113,821	10,739,839
平36. 5. 13 139	毎		99,323	14,498	10,640,516				113,821	10,640,516
平36. 6. 13 140	毎		99,457	14,364	10,541,059				113,821	10,541,059
平36. 7. 13 141	毎		99,591	14,230	10,441,468				113,821	10,441,468
平36. 8. 13 142	毎		99,726	14,095	10,341,742				113,821	10,341,742
平36. 9. 13 143	毎		99,860	13,961	10,241,882				113,821	10,241,882
平36. 10. 13 144	毎		99,995	13,826	10,141,887				113,821	10,141,887
平36. 11. 13 145	毎		100,130	13,691	10,041,757				113,821	10,041,757
平36. 12. 13 146	毎		100,265	13,556	9,941,492				113,821	9,941,492
平37. 1. 13 147	毎		100,400	13,421	9,841,092				113,821	9,841,092
平37. 2. 13 148	毎		100,536	13,285	9,740,556				113,821	9,740,556
平37. 3. 13 149	毎		100,672	13,149	9,639,884				113,821	9,639,884
平37. 4. 13 150	毎		100,808	13,013	9,539,076				113,821	9,539,076
平37. 5. 13 151	毎		100,944	12,877	9,438,132				113,821	9,438,132
平37. 6. 13 152	毎		101,080	12,741	9,337,052				113,821	9,337,052
平37. 7. 13 153	毎		101,216	12,605	9,235,836				113,821	9,235,836
平37. 8. 13 154	毎		101,353	12,468	9,134,483				113,821	9,134,483
平37. 9. 13 155	毎		101,490	12,331	9,032,993				113,821	9,032,993
平37. 10. 13 156	毎		101,627	12,194	8,931,366				113,821	8,931,366
平37. 11. 13 157	毎		101,764	12,057	8,829,602				113,821	8,829,602
平37. 12. 13 158	毎		101,902	11,919	8,727,700				113,821	8,727,700
平38. 1. 13 159	毎		102,039	11,782	8,625,661				113,821	8,625,661
平38. 2. 13 160	毎		102,177	11,644	8,523,484				113,821	8,523,484
平38. 3. 13 161	毎		102,315	11,506	8,421,169				113,821	8,421,169
平38. 4. 13 162	毎		102,453	11,368	8,318,716				113,821	8,318,716
平38. 5. 13 163	毎		102,591	11,230	8,216,125				113,821	8,216,125
平38. 6. 13 164	毎		102,730	11,091	8,113,395				113,821	8,113,395
平38. 7. 13 165	毎		102,868	10,953	8,010,527				113,821	8,010,527
平38. 8. 13 166	毎		103,007	10,814	7,907,520				113,821	7,907,520
平38. 9. 13 167	毎		103,146	10,675	7,804,374				113,821	7,804,374
平38. 10. 13 168	毎		103,286	10,535	7,701,088				113,821	7,701,088
平38. 11. 13 169	毎		103,425	10,396	7,597,663				113,821	7,597,663
平38. 12. 13 170	毎		103,565	10,256	7,494,098				113,821	7,494,098
平39. 1. 13 171	毎		103,704	10,117	7,390,394				113,821	7,390,394
平39. 2. 13 172	毎		103,844	9,977	7,286,550				113,821	7,286,550
平39. 3. 13 173	毎		103,985	9,836	7,182,565				113,821	7,182,565
平39. 4. 13 174	毎		104,125	9,696	7,078,440				113,821	7,078,440
平39. 5. 13 175	毎		104,266	9,555	6,974,174				113,821	6,974,174
平39. 6. 13 176	毎		104,406	9,415	6,869,768				113,821	6,869,768
平39. 7. 13 177	毎		104,547	9,274	6,765,221				113,821	6,765,221
平39. 8. 13 178	毎		104,688	9,133	6,660,533				113,821	6,660,533
平39. 9. 13 179	毎		104,830	8,991	6,555,703				113,821	6,555,703
平39. 10. 13 180	毎		104,971	8,850	6,450,732				113,821	6,450,732
平39. 11. 13 181	毎		105,113	8,708	6,345,619				113,821	6,345,619
平39. 12. 13 182	毎		105,255	8,566	6,240,364				113,821	6,240,364

# 課題③

セミナーの内容を理解するため、もう一度

ほけんの窓口で6月23日に行ったウェビナーを見ておいてください

一般消費者向けセミナーPPTの内容の復習！

youtube動画、セミナーPPTをみて

感想を、**FBグループに投稿**してください

**期限 7月22日(月)**

## 課題④

同僚や、友人、知人に対して、セミナーの練習をして、

フィードバック(感想、意見)をもらってください。

セミナーは、全部でなくても、一部分を切りとって可。

フィードバックを**FBグループ**に投稿してください

**期限 7月22日(月)**

# セミナーの内容について

# 『マイナス金利が解除されました！ いよいよ変動金利は、上がるのか？』

変動金利が上がるとあなたの返済額が増えていく！？

日本一住宅ローンに詳しい、ホームローンドクター淡河氏が  
開発したツールで変動金利の適性を診断しましょう！



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32歳 長女30歳 愛犬(めい) 15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4,000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

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
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

# マイナス金利解除



金融政策決定会合のため日銀本店に入る植田和男総裁(19日午前)―代次撮影

## 長短金利操作も撤廃

## 日銀、0.1%に利上げ

日銀は19日の金融政策決定会合でマイナス金利政策の解除を決めた。マイナス0.1%としていた政策金利を0.1%程度無担保コール翌日物(レート)に引き上げた。長期金利を低く抑え込むための長短金利操作(イールドカーブコントロール、YCC)やETF投資信託(ETF)などリスク資産の買い入れ終了も決めた。日銀の大規模緩和は大きな転換点を迎えた。

日銀は物価2%目標を持続的に安定的に達成できる見通しがあったと判断し、17年ぶりの利上げに踏み切った。決定文ではマイナス金利解除後も、当面緩和的な金融環境が継続するとしている。植田和男総裁が19日午後記者会見し、決定内容を説明する。

日銀は2016年2月にマイ

ナス金利政策を導入し、金融機関が日銀にあずける当座預金の一部にマイナス0.1%を適用してきた。マイナス0.1%を政策金利としていたが、無担保コール翌日物(レート)に変更した上で0.1%程度に誘導する。16年9月に導入した大規模緩和の柱となってきたYCCも撤廃する。短期の政策金利をマイナス0.1%、長期金利の誘導目標をゼロ程度として、金利を低く抑えるために大量の国債を買い入れてきた。

決定文で撤廃後も、これまでとおおむね同程度の金額で長期国債の買い入れを続ける。と明記した。足元は月間百兆円程度購入しているとした上で、今後はある程度の幅をもって買い入れの予定額を示すという。長期金利が急激に上昇する場合は毎月の予定額にかかわらず機動的に国債買い入れを増やすといった措置をとる。

10年に始めたETFや不動産投資信託(REIT)の新規買い入れも続いた。償還されれば残高が減る国債と異なり、売らない限り残り続けるリスク資産を金融政策で中央銀行が買い入れるのは極めて異例だった。

日経新聞

号外

ご購入・ご試読のお申し込み

NIKKEI

TEL 0120-21-4946 (7:00-21:00)

<https://www.nikkei4946.com/tg/>

日経電子版

<https://www.nikkei.com/>

**2024年3月19日**

**日銀が金融政策を変更  
マイナス金利政策を解除しました！**

**いよいよ変動金利が上がるかも・・・**

**心配ですよ？**

# 【マイナス金利政策解除】住宅ローンを変動金利で組んでいる人の6割が「不安」と回答

掲載日 2024/07/19 16:27

著者：Yumi's life

X

f

B!

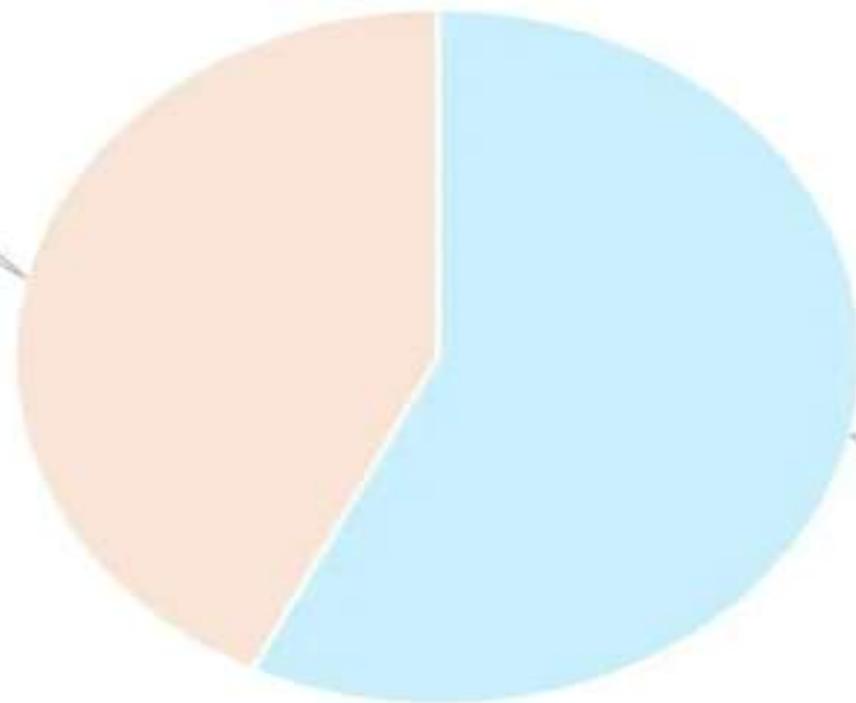
URLをコピー 

暮らしのすばいすは7月17日、「マイナス金利政策解除」による住宅ローン変動金利への影響に対する意識調査の結果を発表した。調査は6月24日～27日、30才～55才の男女でマイホームを購入している1631人を対象にインターネットで行われた。

マイホームの住宅ローンを組んでいる方が  
変動金利、固定金利を選択した割合

N = 1478

固定金利でローン  
を組んでいる  
632人 (43%)

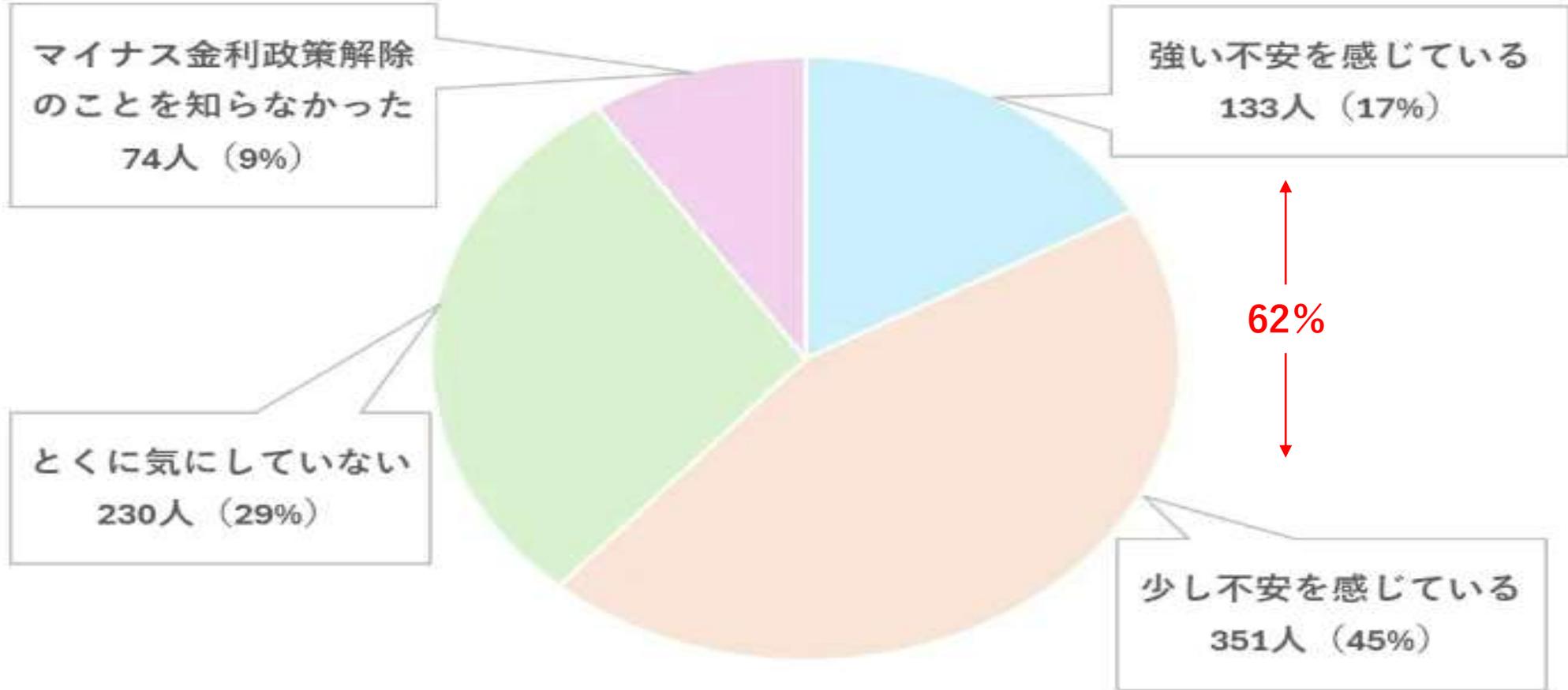


変動金利でローン  
を組んでいる  
846人 (57%)

マイホームの住宅ローンを組んでいる方が変動金利、固定金利を選択した割合

# 「マイナス金利政策解除」に不安を感じますか？

N = 788

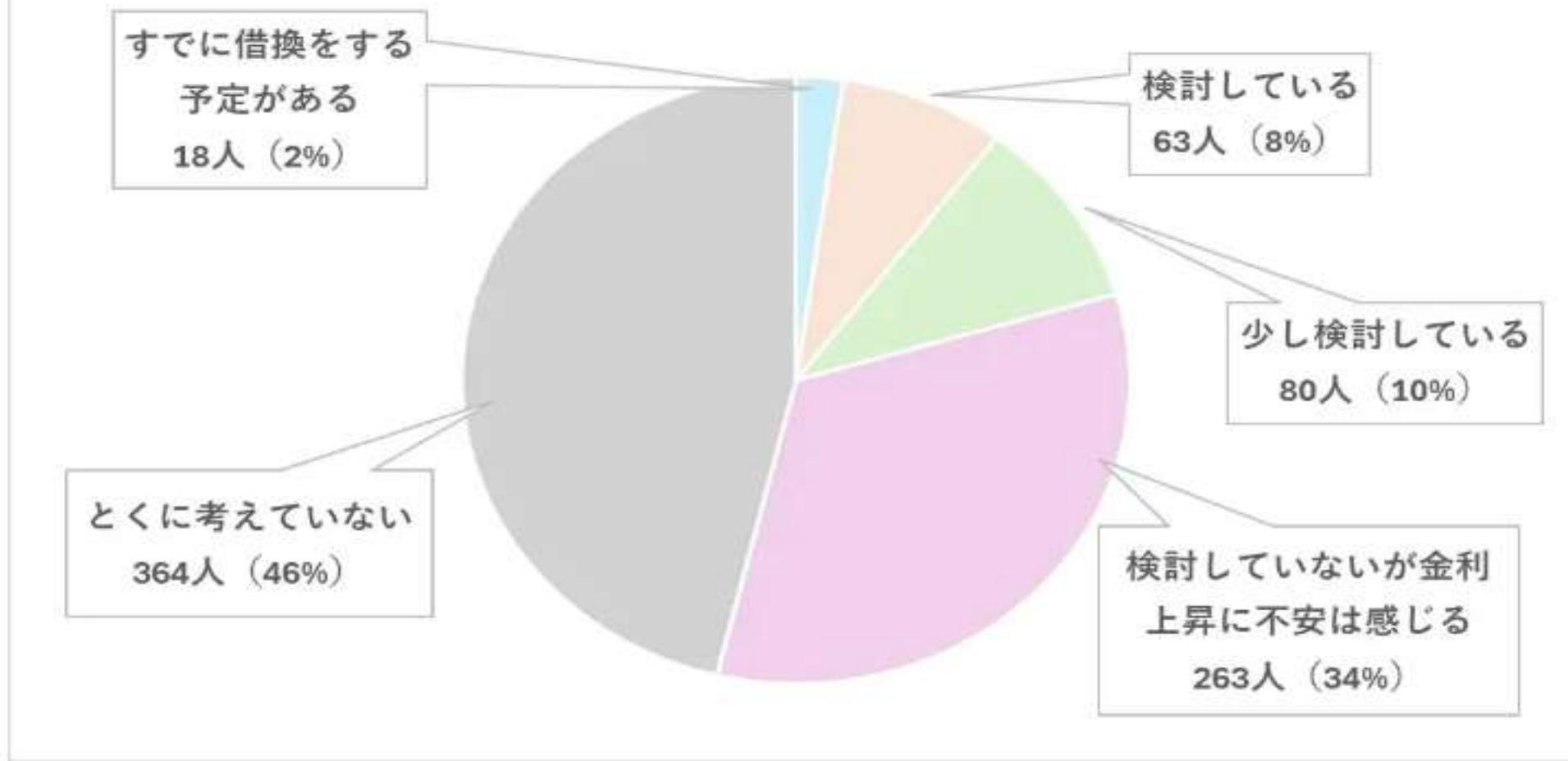


62%

「マイナス金利政策解除」に不安を感じますか？

# 変動金利から固定金利への借換を検討していますか？

N = 788

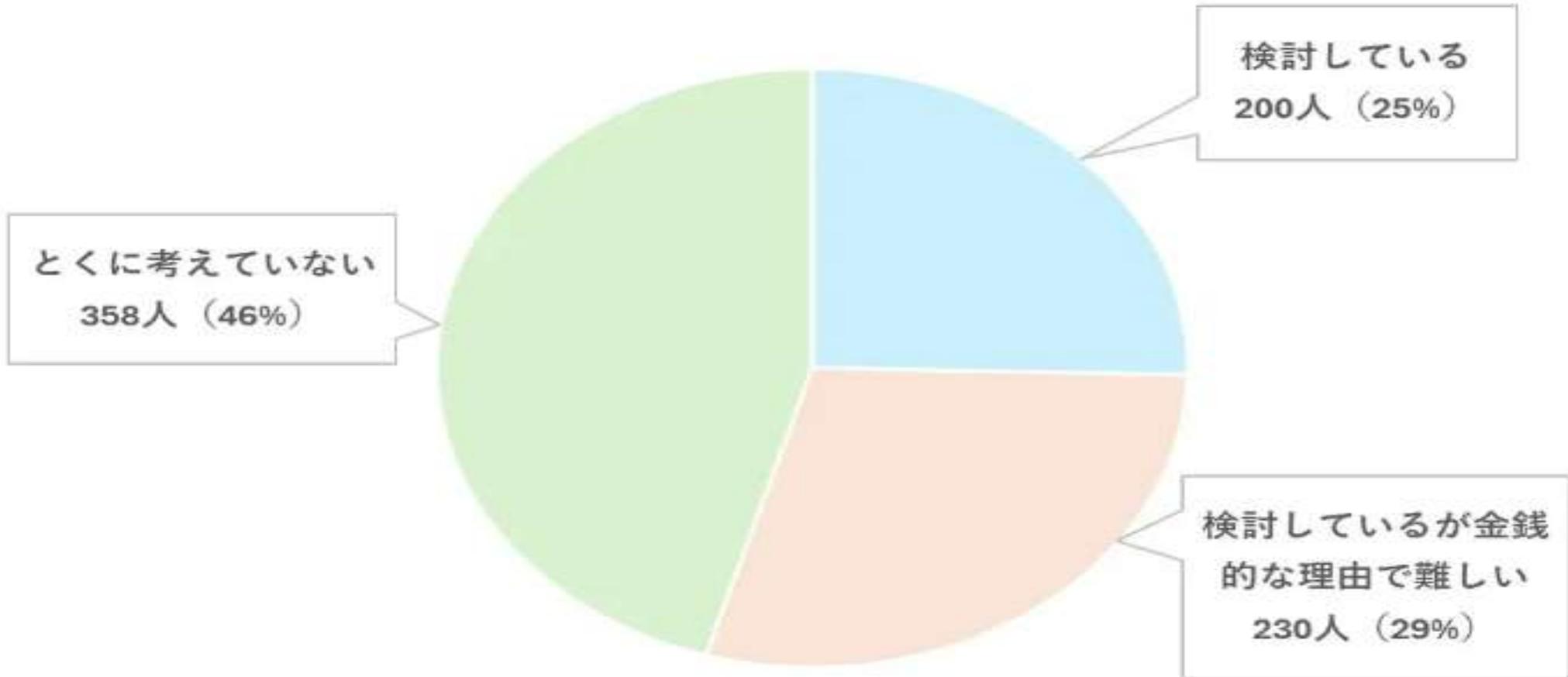


変動金利から固定金利への借換を検討していますか？

現状では8割が固定金利への借り換えを検討していないと回答している。

# 繰上げ返済を検討していますか？

N = 788



繰上げ返済を検討していますか？

金利が上がるとどうなるの？

**まずは**

**『金利の重さ』を知ってください！**

# 金利の重さ

**4,000万円の住宅ローンを**

**今の金利水準で、35年間、返済を続けたら**

**総支払額は、いくらになると思いますか？**

**4,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？**

# 金利の重さ

**4,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？**



**現在 全期間固定金利で借いた場合の金利は？**

# 金利の重さ

**4,000万円 金利 年2.0% 35年 = 総返済額は？**



**現在 全期間固定金利で借いた場合の金利は？**

# 金利の重さ

**(あ) 4,565万円**

**(い) 5,565万円**

**(う) 6,565万円**

# 金利の重さ

**4,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？**

**(い) 約5,565万円・・・①**

# 金利の重さ

**4,000万円 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

**(あ) 5,865万円**

**(い) 6,165万円**

**(う) 6,465万円**

# 金利の重さ

**4,000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？**

**(う) 約6,465万円・・・②**

# 金利の重さ

① 4,000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**5,565万円**

② 4,000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**6,465万円**

金利**1.0%**の違いで 約900万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約**90万円**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！

**あなたの住宅ローン金利**

**なるべく、低く抑えたいですよね？**

**『金利の重さ』は、金利だけではなく**

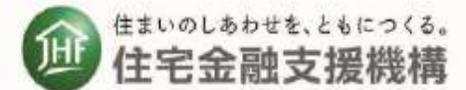
**借入金額、借入期間によって変わります！**

変動金利は大人気！

# 住宅ローン利用者へのアンケート結果

住宅ローン利用者の実態調査

【住宅ローン利用者調査(2023年4月調査)】



2023年6月30日

国際・調査部 調査グループ

# 現在の住宅ローン利用者の実情！

住宅ローン利用者の**約8割**の方が、  
変動金利型を選んでいきます！

**変動金利は、大人気！**

ですね！

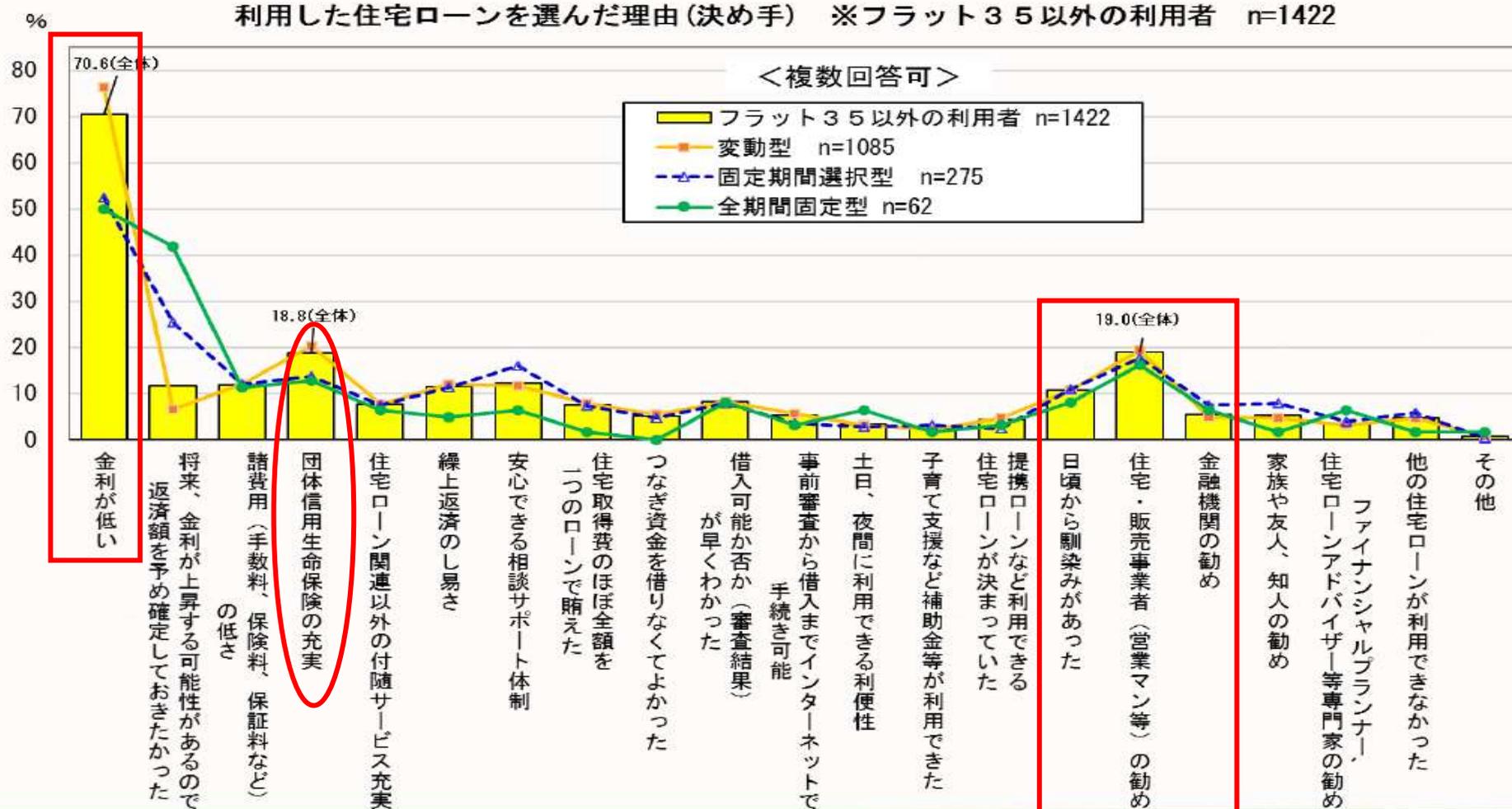
# 変動金利の選択理由！（実態調査結果）

複数回答可

- ①金利が低い **70.6%**
- ②住宅販売・事業者の営業さんの勧め **19.0%**
- ③団体信用生命保険の充実 **18.8%**

## 住宅ローンの選択理由（「全期間固定型（フラット35）」以外の利用者）

- 住宅ローンを選んだ理由（「全期間固定型（フラット35）」以外の利用者）は、「金利が低い」が最も多く、そのほか「住宅・販売事業者の勧め」「団体信用生命保険の充実」などとなっている。



# 変動金利の選択理由！（実態）

- ①現在の金利がとにかく低い
- ②金融機関に勧められた（他の人も変動金利）
- ③住宅の営業さんに勧められた（他の人も変動金利）

# 変動金利の選択理由！（実態）

## ④ ネット情報

全期間固定より、変動の方がお得だ！（変動金利神話）

## ⑤ 周りの友人・知人もみんな変動金利だった・・・

自分の意思というより、他人の意見を参考にして決めている？

# 変動金利神話！（YouTube、ネット情報等）

**住宅ローンは、変動金利の方がお得！ 変動金利一択です！**

**固定金利は、上がっているけど、変動金利は、上がっていない！**

**5年ルール、125%ルールがあるから、破綻しない！**

# 変動金利神話！（YouTube、ネット情報等）

金利を上げると、景気を悪くしてしまうから、  
そんなことを国（日銀）がするはずがない！

今まで30年近く変動金利は、ほぼ動いていない  
むしろ、下がりを続けているので、今後も上がらない！

# 変動金利は大人気 本当の理由！

① 金融機関の都合！

② ハウスメーカーの営業さんの都合！

YouTube等での誘導情報（ポジショントーク）

# 銀行が変動金利を売りたい理由！（解説）

貸す側から見た住宅ローンには、2つのリスクがある

- ①信用リスク(不良債権)
- ②価格変動リスク(儲からない＝逆ザヤ)

過去、金融機関が破綻する時は、どちらか？で破綻している。  
最後は、資金繰り、風評被害、でとどめを刺される。

逆ザヤ シリコンバレーバンク

生保(日産、東邦、千代田、第百、協栄、東京、大和)

# 変動金利 適性診断ツール

銀行や、ハウスメーカーの営業さんの都合で、選んだ変動金利。

YouTubeや、ネット等の情報を信じて

金利が変動しない前提で、選んでいませんか？

変動金利は、ルール上、半年ごとに、変動する可能性があるローンです。

将来のことは、誰にも分かりません。

変動金利が、変動しない前提ではなく、変動してしまった場合に、

将来(老後)お金に困らないか？

今の時点で、診断しておく必要は、ないのでしょか？

# 全国1,000万世帯の家計がピンチ！？

## 『変動金利利用者救済運動！』

日本一住宅ローンに詳しいホームローンドクター淡河氏が開発した

## 『変動金利適性診断ツール』を使って

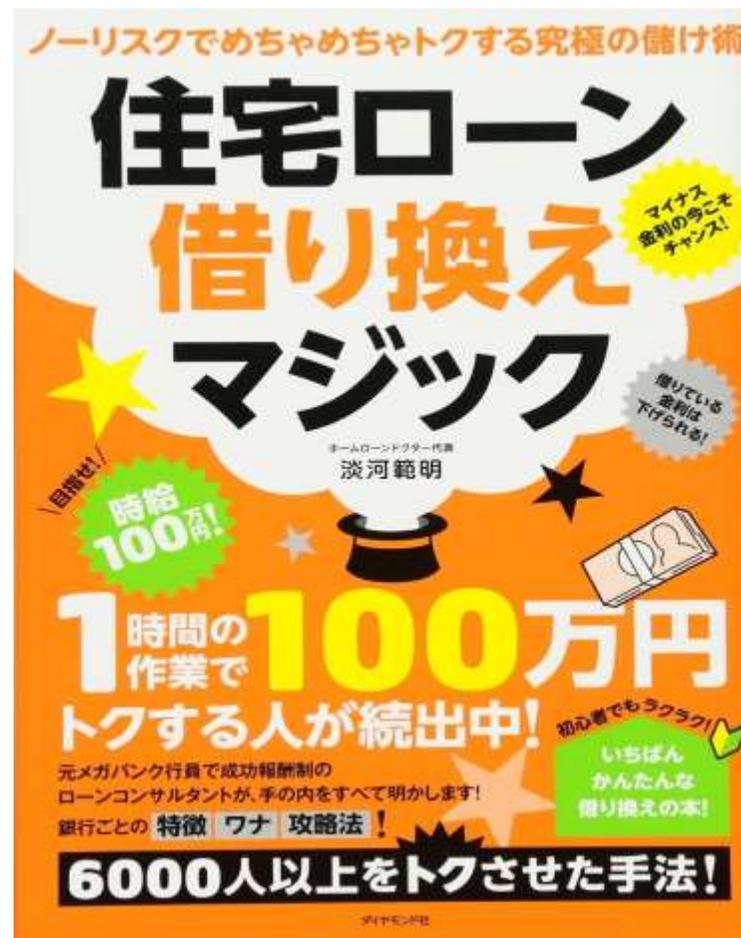
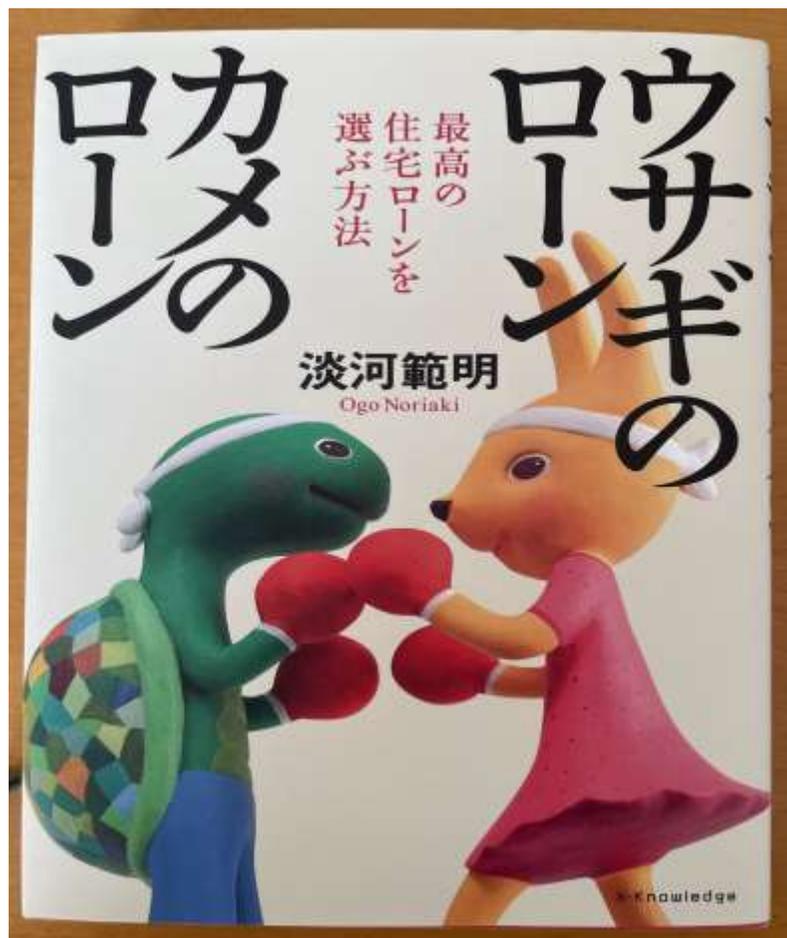
みなさんが、変動金利を利用し続けても問題がないか？  
適性診断をしています。

# 日本一住宅ローンに詳しい 淡河 範明氏

## ツール開発者紹介



# 日本一住宅ローンに詳しい 淡河 範明氏

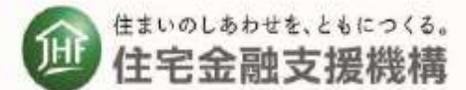


変動金利のことを  
理解して選んでいるのか？

# 住宅ローン利用者へのアンケート結果

住宅ローン利用者の実態調査

【住宅ローン利用者調査(2023年4月調査)】



2023年6月30日

国際・調査部 調査グループ

# 変動金利の金利リスクに関する理解度！

## 十分に理解+ほぼ理解

①適用金利や返済額の見直しルール **59.4%**

②将来の金利上昇によって返済額が、どれくらい増えるか？

**53.4%**

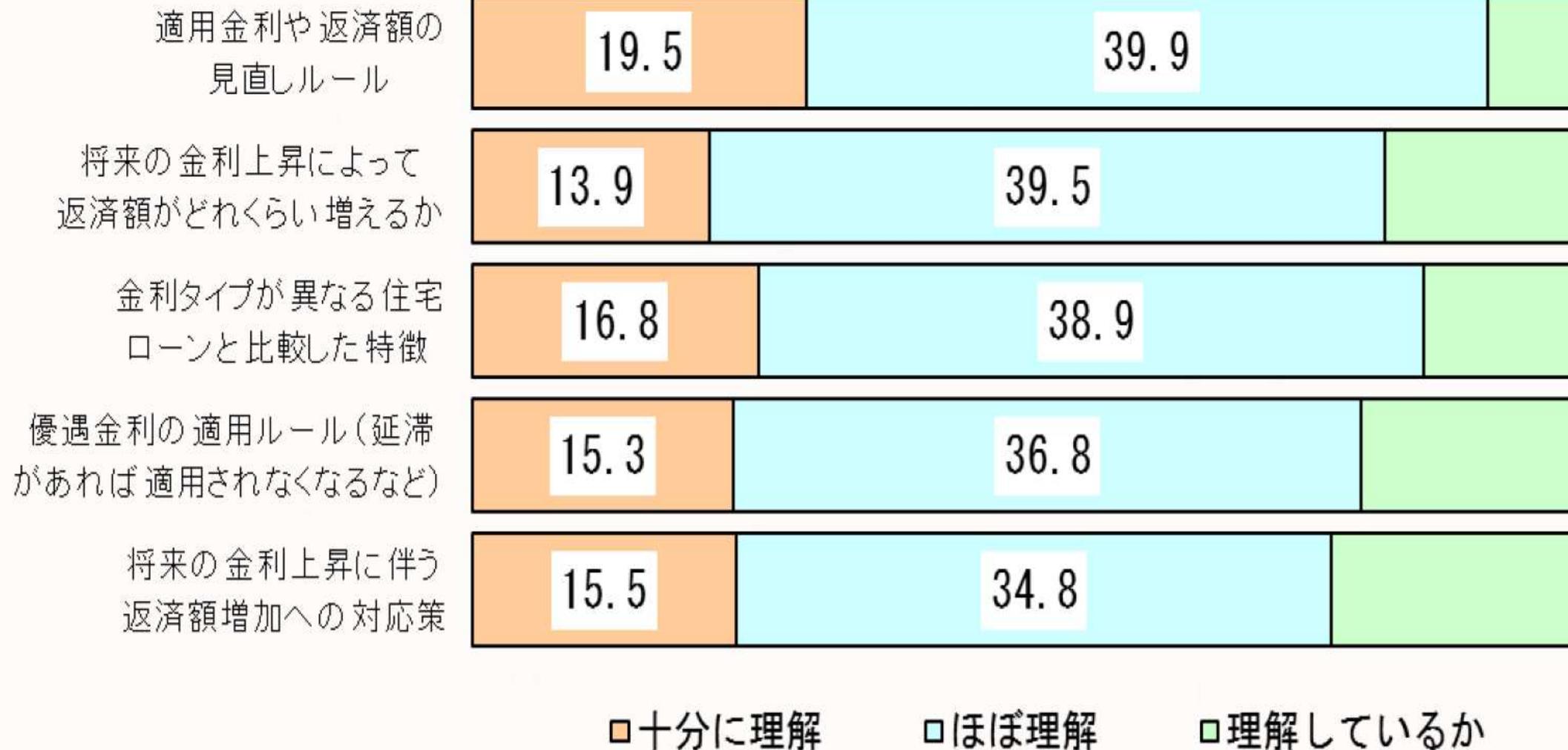
# 変動金利の金利リスクに関する理解度！

## 十分に理解+ほぼ理解

- ③金利タイプが異なる住宅ローンと比較した特徴 **55.7%**
- ④優遇金利の適用ルール  
(延滞などがあれば、適用されなくなるなど) **52.1%**
- ⑤将来の金利上昇に伴う返済額増加への対応策 **50.3%**

変動型 n=1085

## 金利リスクに関する理解度



# 金利上昇に伴う返済額増加への対応力

もしも、金利が上がってしまい

返済額が、増加したとしても

ローン破綻しなければ、問題はありません。

では、その破綻しない対応方法は？

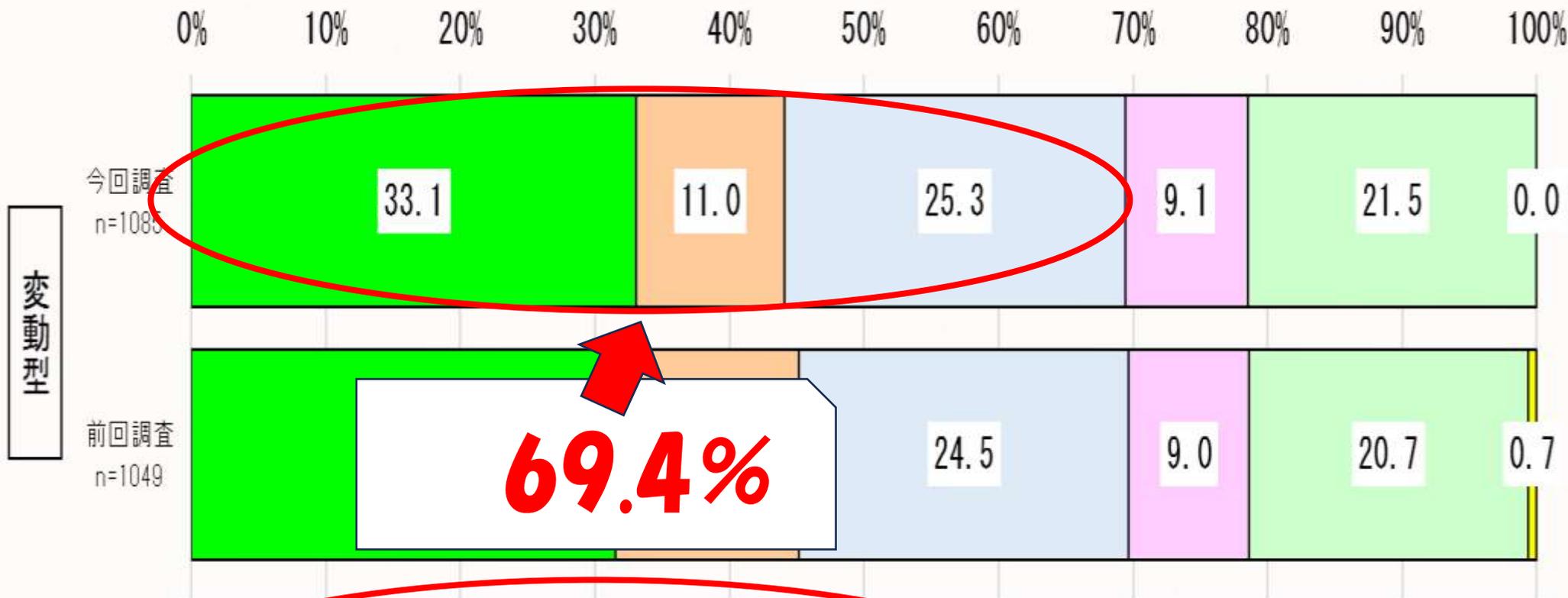
# 変動金利の基本的ルールや未払い利息

金利上昇リスクを理解したうえで、  
金利上昇リスクに対応できる。

**69.4%**

素晴らしい、リテラシーが高い！

# 金利上昇に伴う返済額増加への対応



- 返済目処や資金余力がある
- 返済目処や資金余力があるので返済継続
- 金利負担が大きくなれば、全額返済
- 返済額圧縮、あるいは金利負担軽減のため一部繰上返済
- 借換え
- 見当がつかない、わからない
- その他

# 変動金利の金利リスクに関する理解度

**十分に理解+ほぼ理解**

**①適用金利や返済額の見直しルール**

**59.4%**

**②将来の金利上昇によって返済額が、  
どれくらい増えるか？**

**53.4%**

# 変動金利の3基本ルール

①〇カ月ルール

59.4%

②〇年ルール

③〇.〇〇〇倍ルール

**そんなの常識だよ！**

# 変動金利の3基本ルール

- ① 6カ月ルール（金利変動サイクル）
- ② 5年ルール（返済額変動）
- ③ 1.25倍ルール（返済額UP上限）

# 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
- ③ 125%ルール  
(返済額は従前の1.25倍まで)

# 金利の種類と選び方

～変動金利型の3つのルール～

33,423,633円 30年返済

金利：3.0% にアップ

利息70,475円 + 元金66,337円 = 136,825円

(本来なら、136,825円)

-11,825円

当初の金利：0.5%

<毎月返済額>

<毎月返済額>

従前の返済額の1.25倍までなので、  
125,000円

100,000円

返済スタート

6年目  
借入残高：28,195,201円

# 未払い利息とは？

**金利上昇した場合に  
5年ルールと1.25倍ルールにより**

**利息だけで、毎月の返済月額(元利合計)を、  
超えると発生します。**

# 未払い利息とは？

**未払い利息**が発生すると、  
繰り越され、返済期日に、  
全額一括返済を求められるので危険だ！

『**未払い利息の恐怖！**』

# 変動金利の金利リスクに関する理解度

**十分に理解+ほぼ理解**

**①適用金利や返済額の見直しルール**

**59.4%**

**②将来の金利上昇によって返済額が、  
どれくらい増えるか？**

**53.4%**

# 問題です！ 未払い利息の計算！

**4,000万円 年0.5% 35年 元利均等返済**

**6か月後に金利が上がって、**

**未払い利息が発生する金利は、何%でしょうか？**

**アンケートでは、5割以上の方がほぼ理解していると回答！**

# 未払い利息が発生する金利は何%？

**(あ) 年8.50%**

**(い) 年5.24%**

**(う) 年3.16%**

# 何%になると未払い利息は発生するか？

半年後の残高 39,476,449円

	返済額	利息	元金	元金残高
6回目	103,834	16,484	87,350	<u>39,476,449</u>
何% 7回目	103,834	103,834	0	39,476,449

未払い利息の計算方法が分かる方！

$$39,476,449 \times \text{〇.〇〇}\% = \underline{103,834}$$

$$\text{〇.〇〇}\% = 0.00263 \times 100 = 0.263\% (\text{月利})$$

$$\text{年利} 3.16\% = \text{月利} 0.263\% \times 12$$

# 未払い利息の恐怖！

4,000万円、年0.5% 35年返済

6カ月後に『未払い利息』が発生する金利は、

**年3.16%**

その後、6か月ごとに**毎回0.5%**上がっていくと、

# 未払い利息の恐怖！

**4年半後に年7.16%**

**5年ルールと1.25倍ルールで**

**返済を続けると**

**最終回に、40,549,030円 払うことになります。**

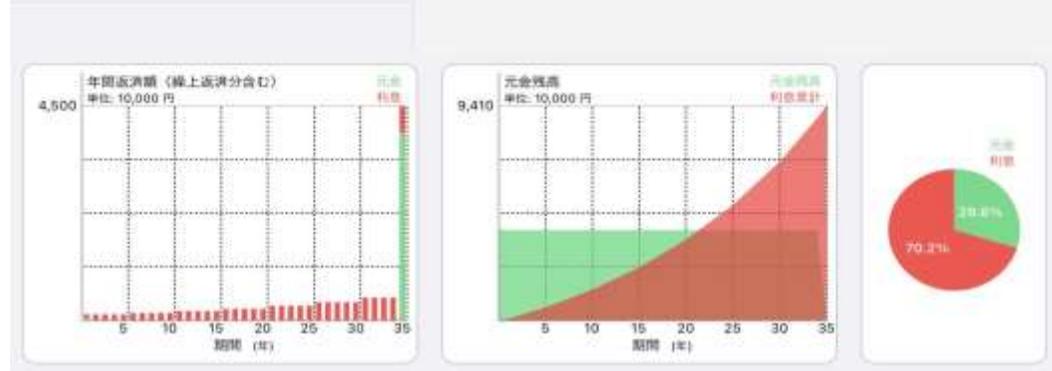
# 4,000万円 年0.5% 35年返済

	金利	返済額	1.25倍
1回～	0.50%	103,834	129,793
7回～	3.16%	103,834	129,793
13回～	3.66%	103,834	129,793
19回～	4.16%	103,834	129,793
25回～	4.66%	103,834	129,793
31回～	5.16%	103,834	129,793
37回～	5.66%	103,834	129,793
43回～	6.16%	103,834	129,793
49回～	6.66%	103,834	129,793
55回～	7.16%	103,834	129,793
61回～	7.16%	129,793	162,241
121回～	7.16%	162,240	162,241
181回～	7.16%	202,800	202,800
241回～	7.16%	253,500	253,500
301回～	7.16%	316,875	316,875
361回～	7.16%	396,093	396,094
420回目	7.16%	40,549,030	

返済総額 134,061,296円 利息 94,061,296円

金利	編集	比較	試算結果	詳細	
金利タイプ			借り入れ額合計	40,000,000 円	
固定			月々返済分	40,000,000 円	
利率は常に一定			ボーナス返済分	0 円	
段階式固定			毎回の支払い詳細	<a href="#">i</a>	
利率変更時に返済額を見直し					
変動	<input checked="" type="checkbox"/>				
5年ごとに返済額を見直し					
金利			月々返済分	ボーナス返済分	
0.500%	1年目 1ヶ月		当初	103,834 円	0 円
1回目 (2023/10/01)			最大時	396,093 円	0 円
3.160%	1年目 7ヶ月		当月	104,153 円	0 円
7回目 (2024/04/01)			年間返済額(当初)		1,246,327 円
3.660%	2年目 1ヶ月		総支払い額 (諸費用込み)		134,061,296 円
13回目 (2024/10/01)			返済額合計		134,061,296 円
4.160%	2年目 7ヶ月		利息合計		94,061,296 円
19回目 (2025/04/01)			利息割合		70.163%
4.660%	3年目 1ヶ月		諸費用合計		--
25回目 (2025/10/01)			繰上返済詳細		
5.160%	3年目 7ヶ月		金額		0 円
31回目 (2026/04/01)			短縮期間		--
5.660%	4年目 1ヶ月		完済情報		
37回目 (2026/10/01)			完済日		2058/09/01
6.160%	4年目 7ヶ月		完済時年齢		--
43回目 (2027/04/01)					
6.660%	5年目 1ヶ月				
49回目 (2027/10/01)					
7.160%	5年目 7ヶ月				
55回目 (2028/04/01)					

新しい金利情報を追加



当月	返済スケジュール			
1年目 2023/10/01 - 2024/09/01	返済額	利息	元金	元金残高
	104,153	16,986	87,167	39,912,833
	103,834	16,630	87,204	39,825,629
	103,834	16,594	87,240	39,738,389
	103,834	16,557	87,277	39,651,112
	103,834	16,521	87,313	39,563,799
3.16%	103,834	16,484	87,350	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449
	103,834	103,834	0	39,476,449

6年目 2028/10/01 - 2029/09/01

7.16%

返済額	利息	元金	元金残高
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449

10年目 2032/10/01 - 2033/09/01

返済額	利息	元金	元金残高
129,792	129,792	0	39,476,449
129,792	129,792	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449

11年目 2033/10/01 - 2034/09/01

15年目 2037/10/01 - 2038/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
162,240	162,240	0	39,476,449
162,240	162,240	0	39,476,449
16年目 2038/10/01 - 2039/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449

20年目 2042/10/01 - 2043/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
202,800	202,800	0	39,476,449
202,800	202,800	0	39,476,449
21年目 2043/10/01 - 2044/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449

25年目 2047/10/01 - 2048/09/01		元金	元金残高
返済額	利息		
253,500	253,500	0	39,476,449
253,500	253,500	0	39,476,449
26年目 2048/10/01 - 2049/09/01		元金	元金残高
返済額	利息		
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449

30年目 2052/10/01 - 2053/09/01		元金	元金残高
返済額	利息		
316,875	316,875	0	39,476,449
316,875	316,875	0	39,476,449
31年目 2053/10/01 - 2054/09/01		元金	元金残高
返済額	利息		
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449

35年目 2057/10/01 - 2058/09/01			
返済額	利息	元金	元金残高
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
396,093	396,093	0	39,476,449
<b>40,549,030</b>	= 1,072,581	+ 39,476,449	0

総支払い額 (諸費用込み)	134,061,296 円
返済額合計	<u>134,061,296 円</u>
利息合計	94,061,296 円
利息割合	70.163%

# 将来の金利予測！

**(あ)金利は下がる**

**(い)金利は変わらない**

**(う)金利は上がる**

# 将来の金利予測！

**上がらない派(変動金利推進派)**

**VS**

**上がる派(固定金利推進派)**

# 変動金利推進派の主張！

- ①変動金利は、当初10年間で、全利息の半分くらい払うので、その10年間の金利をいかに、低く抑えるかが重要、わざわざ金利が高い固定金利を選ぶ必要はない！
- ②日銀は、マイナス金利を解除しても当面は金融緩和を続けると言っている  
仮に、上がっても、急激に上がることは、考え難いので、慌てる必要はない！
- ③金利を上げると、多くの企業や住宅ローン利用者が、破綻してしまうので、そんなことを国（日銀）がするはずはない。国としても、利払いが増えるので、金利は上げられない。
- ④変動金利の上昇は、年8.5%にならないと現在の全期間固定金利の総支払利息を上回らない。  
そんなこと（バブル経済）には、ならないから、**変動金利の方がお得**です。

# 変動金利が上がる可能性について！

# みずほ|サーチ&テク/ロジーズ

**2026年度**

**住宅ローン金利(変動金利)は、**

**年4.0% となると言っています！**

【みずほレポート】

## 「金利のある世界」への日本経済の適応力

2023.11.21

みずほリサーチ&テクノロジーズ

本コンテンツに関する  
アンケートにご協力を  
お願いします



[https://mizuhobank.au1.qualtrics.com/jfe/form/SV\\_41qDnsHnU8PUCQS](https://mizuhobank.au1.qualtrics.com/jfe/form/SV_41qDnsHnU8PUCQS)

Copyright Mizuho Research & Technologies, Ltd. All Rights Reserved.

## 想定する日本経済の姿 (2026年を想定)

# 2%物価が持続的・安定的に実現する 「金利のある世界」を想定

景気・株価	→	力強く拡大・上昇
労働生産性 (実質賃金)	→	上昇
金融正常化プロセス	→	段階的な利上げ

みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

シミュレーション：2%物価が持続的・安定的に実現する「金利のある世界」を想定



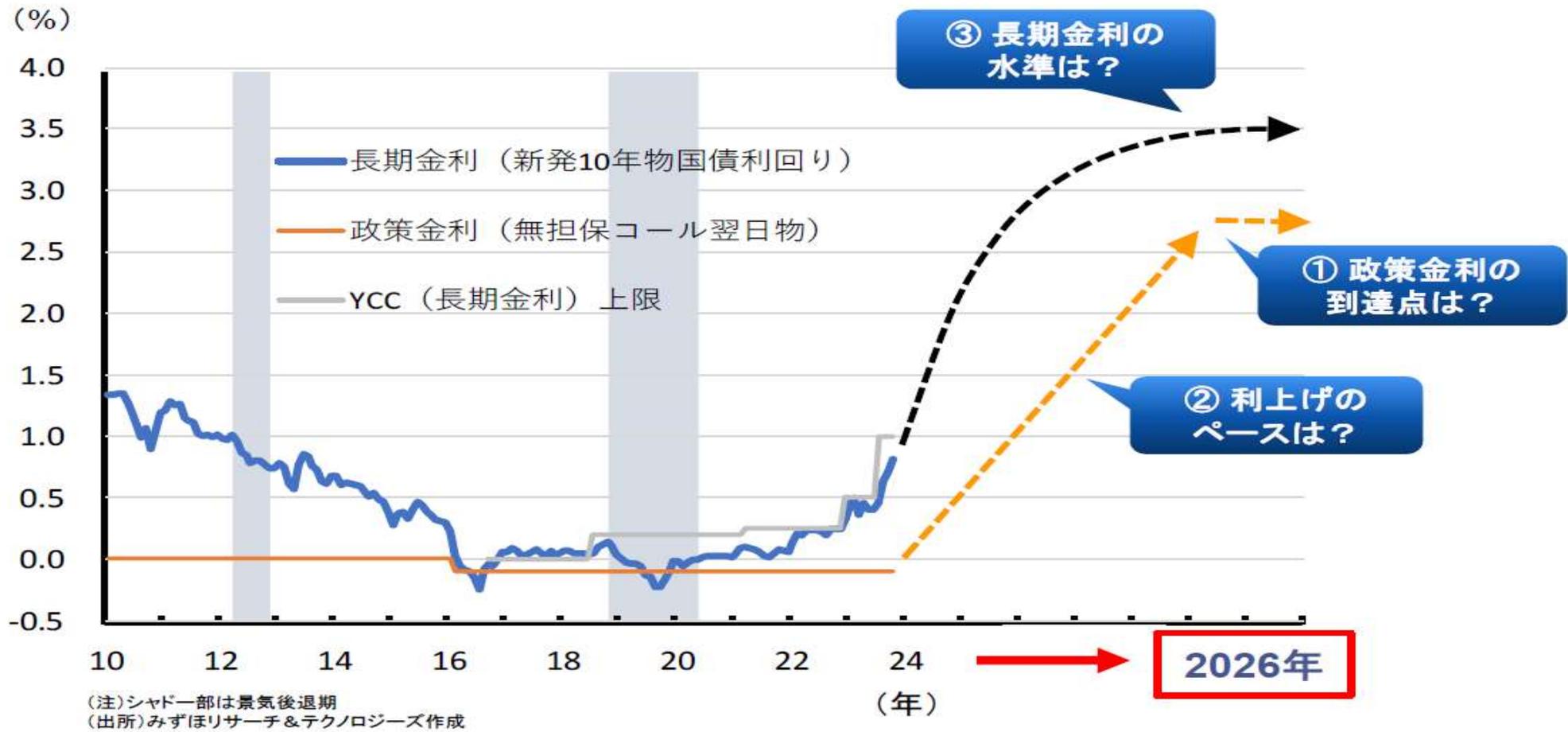
(出所)みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

## 利上げの想定

- 2024年から2026年にかけて、  
年4回・0.25%ずつの段階的な利上げを想定
- 2026年10～12月期に政策金利は2.75%に到達

みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

# 政策金利・長期金利の想定経路



## 各種金利指標の想定

		2023年度	2026年度	金利感応度
家計部門	預金金利 (普通)	0.001%	0.4%	0.2
	預金金利 (10年定期)	0.4%	2.5%	0.7
	住宅ローン金利 (変動)	0.3%	4.0%	1.0
	住宅ローン金利 (固定)	1.8%	4.8%	1.0

※住宅ローンの変動金利は各種の優遇措置適用後の数値。金利感応度について、普通預金金利・住宅ローン変動金利は政策金利に対する、10年定期預金金利・住宅ローン固定金利は長期金利に対する感応度。政策金利は無担保コールレート翌日物、長期金利は10年物国債金利を想定

※預金金利の感応度は過去30年程度、住宅ローン金利の感応度は2000年代初頭～マイナス金利導入までのデータ等をもとに算出

日本銀行、各社資料より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

## マーケットおよび各種金利指標の想定

		2023年度	2026年度	変化幅
マーケット	政策金利	▲0.05%	2.8%	+2.9%Pt
	長期金利	0.7%	3.5%	+2.8%Pt
	ドル円レート	—	—	▲35円
	株価上昇率 (日経平均株価)	(1990~2022年平均) +0.7%/年	+4.3%/年	+3.6%Pt (累計: +4,500円)
		2023年度	2026年度	金利感応度
家計部門	預金金利(普通)	0.001%	0.4%	0.2
	預金金利(10年定期)	0.4%	2.5%	0.7
	住宅ローン金利(変動)	0.3%	4.0%	1.0
	住宅ローン金利(固定)	1.8%	4.8%	1.0
企業部門	負債利子率	1.0%	3.6%	—
	資産利子率	2.9%	4.4%	—

金融環境に応じて  
変化する(次ページ)

(注1) 住宅ローンの変動金利は各種の優遇措置適用後の数値。金利感応度について、普通預金金利・住宅ローン変動金利は政策金利に対する、10年定期預金金利・住宅ローン固定金利は長期金利に対する感応度。政策金利は無担保コールレート翌日物、長期金利は10年物国債金利を想定。日経平均株価の変化幅(円)は2023年11月15日終値を起点に算出

(注2) 預金金利の感応度は過去30年程度、住宅ローン金利の感応度は2000年代初頭~マイナス金利導入までのデータ等をもとに算出

(出所) 日本銀行、各社資料より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

# 将来の金利予測！

**上がらない派(変動金利推進派)**

**VS**

**上がる派(固定金利推進派)**

# 将来の金利予測！

**日本の金融政策は、日銀が決めることです。**

**将来、どうなるか？**

**誰にもわかりません。もちろん、日銀にもわからないでしょう！**

**上がるかもしれないし、上がらないかもしれません！**

# 変動金利の方がお得??

**変動金利は、変動するから変動金利と言います！**

**10年間上がらないという前提で計算するなら、お得かもしれません！**

**その予測が外れた場合は、誰が責任を取ってくれるのか？**

**誰も、責任を取る人はいません**

**何千万円という、ローンを抱えるご家庭が、金利が上がらない前提で**

**大博打を打つのは、どうなのか？**

**本当に、変動金利利用者は、金利の変動リスクを理解しているのでしょうか??**

**金利が上がってしまうと**

**どうなるのか？**

# 私の比較

5,000万円

35年返済

①全期間固定金利

年2.0%

返済月額

165,631円

②変動金利（35年固定）年0.5%

返済月額

129,792円

(-35,839円)

# 私の比較 5,000万円 35年返済

金利が上がらない前提

- ①全期間固定金利 年2.0%  
69,547,389円
- ②変動金利（35年固定）年0.5%  
54,512,928円  
(-15,034,461円)

# 私の比較 5,000万円 35年返済

①全期間固定金利 年2.0%  
返済月額 **165,631円**

②変動金利 年0.5%  
半年後から半年ごと 0.125%UP  
7年半後に金利が 年2.375%

当初5年間	<b>129,792円</b>	(-35,839円)
6年目	<b>159,655円</b>	(-5,976円)
11年目	<b>175,647円</b>	(+10,016円)

金利		借入れ額合計	50,000,000 円
		月々返済分	50,000,000 円
0.500%	1年目 1ヶ月	ボーナス返済分	0 円
1回目 (2018/03/14)		毎回の	<b>半年ごと0.125%UP</b>
0.625%	1年目 7ヶ月		
7回目 (2018/09/14)		月々返済分	ボーナス返済分
0.750%	2年目 1ヶ月	当初	129,792 円 0 円
13回目 (2019/03/14)		最大時	175,647 円 0 円
0.875%	2年目 7ヶ月	当月	159,655 円 0 円
19回目 (2019/09/14)			
1.000%	3年目 1ヶ月	年間返済額(当初)	1,553,109 円
25回目 (2020/03/14)		総支払い額(諸費用込み)	70,056,411 円
1.125%	3年目 7ヶ月	返済額合計	70,056,411 円
31回目 (2020/09/14)		利息合計	20,056,411 円
1.250%	4年目 1ヶ月	利息割合	28.629%
37回目 (2021/03/14)		諸費用合計	--
1.375%	4年目 7ヶ月	繰上返済詳細	
43回目 (2021/09/14)		金額	0 円
1.500%	5年目 1ヶ月	短縮期間	--
49回目 (2022/03/14)		完済情報	
1.625%	5年目 7ヶ月	完済日	2053/02/14
55回目 (2022/09/14)		完済時年齢	--
1.750%	6年目 1ヶ月		
61回目 (2023/03/14)			
1.875%	6年目 7ヶ月		
67回目 (2023/09/14)			
2.000%	7年目 1ヶ月		
73回目 (2024/03/14)			
2.125%	7年目 7ヶ月		
79回目 (2024/09/14)			
2.250%	8年目 1ヶ月		
85回目 (2025/03/14)			
2.375%	8年目 7ヶ月		
91回目 (2025/09/14)			

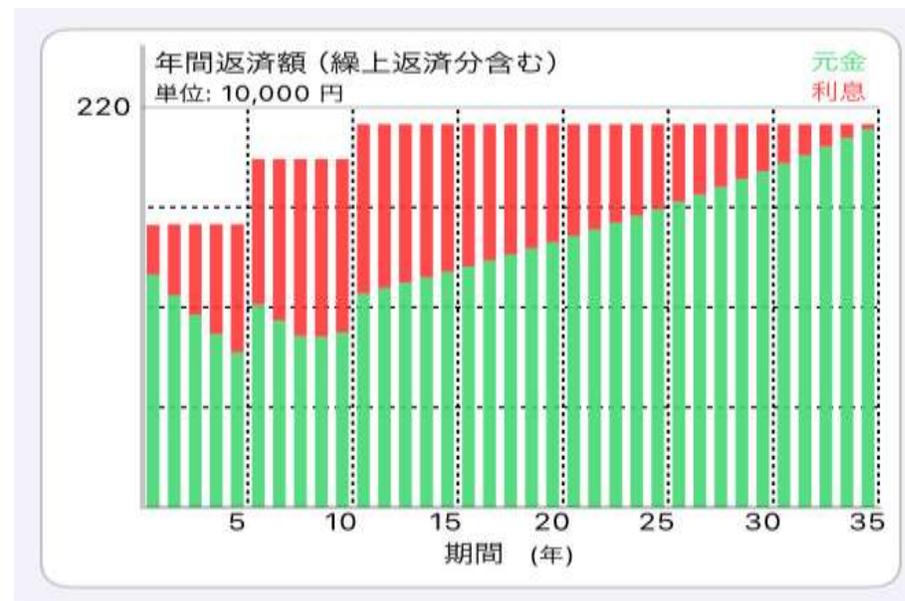
当初 5 年間 129,792円

6年目 159,655円

11年目 175,647円

**総支払額 70,056,411円**

うち利息 20,056,411円



金利

0.500%	1回目 (2018/03/14)	1年目 1ヶ月
0.625%	7回目 (2018/09/14)	1年目 7ヶ月
0.750%	13回目 (2019/03/14)	2年目 1ヶ月
0.875%	19回目 (2019/09/14)	2年目 7ヶ月
1.000%	25回目 (2020/03/14)	3年目 1ヶ月
1.125%	31回目 (2020/09/14)	3年目 7ヶ月
1.250%	37回目 (2021/03/14)	4年目 1ヶ月
1.375%	43回目 (2021/09/14)	4年目 7ヶ月
1.500%	49回目 (2022/03/14)	5年目 1ヶ月
1.625%	55回目 (2022/09/14)	5年目 7ヶ月
1.750%	61回目 (2023/03/14)	6年目 1ヶ月
1.875%	67回目 (2023/09/14)	6年目 7ヶ月
2.000%	73回目 (2024/03/14)	7年目 1ヶ月
2.125%	79回目 (2024/09/14)	7年目 7ヶ月
2.250%	85回目 (2025/03/14)	8年目 1ヶ月
2.375%	91回目 (2025/09/14)	8年目 7ヶ月

借り入れ額合計

50,000,000 円

50,000,000 円

0 円

半年ごと0.125%UP

母回の支払い詳細

	月々返済分	ボーナス返済分
当初	129,792 円	0 円
最大時	175,647 円	0 円
当月	159,655 円	0 円

年間返済額 (当初) 1,553,109 円

総支払い額 (諸費用込み) 70,056,411 円

返済額合計 70,056,411 円

利息合計 20,056,411 円

利息割合 28.629%

諸費用合計 --

繰上返済詳細

金額 0 円

短縮期間 --

完済情報

完済日 2053/02/14

完済時年齢 --

# 私の比較 5,000万円 35年返済

①全期間固定金利	年2.0%	69,547,389円
②変動金利	年0.5%	
	半年後から半年ごと	0.125%UP
	7年半後に金利が	年2.375%
		70,056,411円 (+509,022円)

# 変動金利 VS 全期間固定金利

私の計算では、金利が**年8.5%**にならなくても

8年以内に**年2.375%**程度になれば

固定金利の方がお得になります！

**変動金利は、将来金利が変動するから**

**変動金利と言います！**

# 住宅ローンの金利予測は不可能！

上がるか上がらないかの予測をするより

上がってしまった時に破綻しないか？

『**変動金利の適性診断ツール**』で診断しませんか？

ご利用料金は、**無料**です。

金利が上がって  
家計に問題が起こる？！

# 家計の失敗は3通り

**第1 家計破綻**

**第2 老後資金不足**

**第3 買いたいものが買えない**

# 人生における3大資金

## 3大資金（教育、住宅、老後）

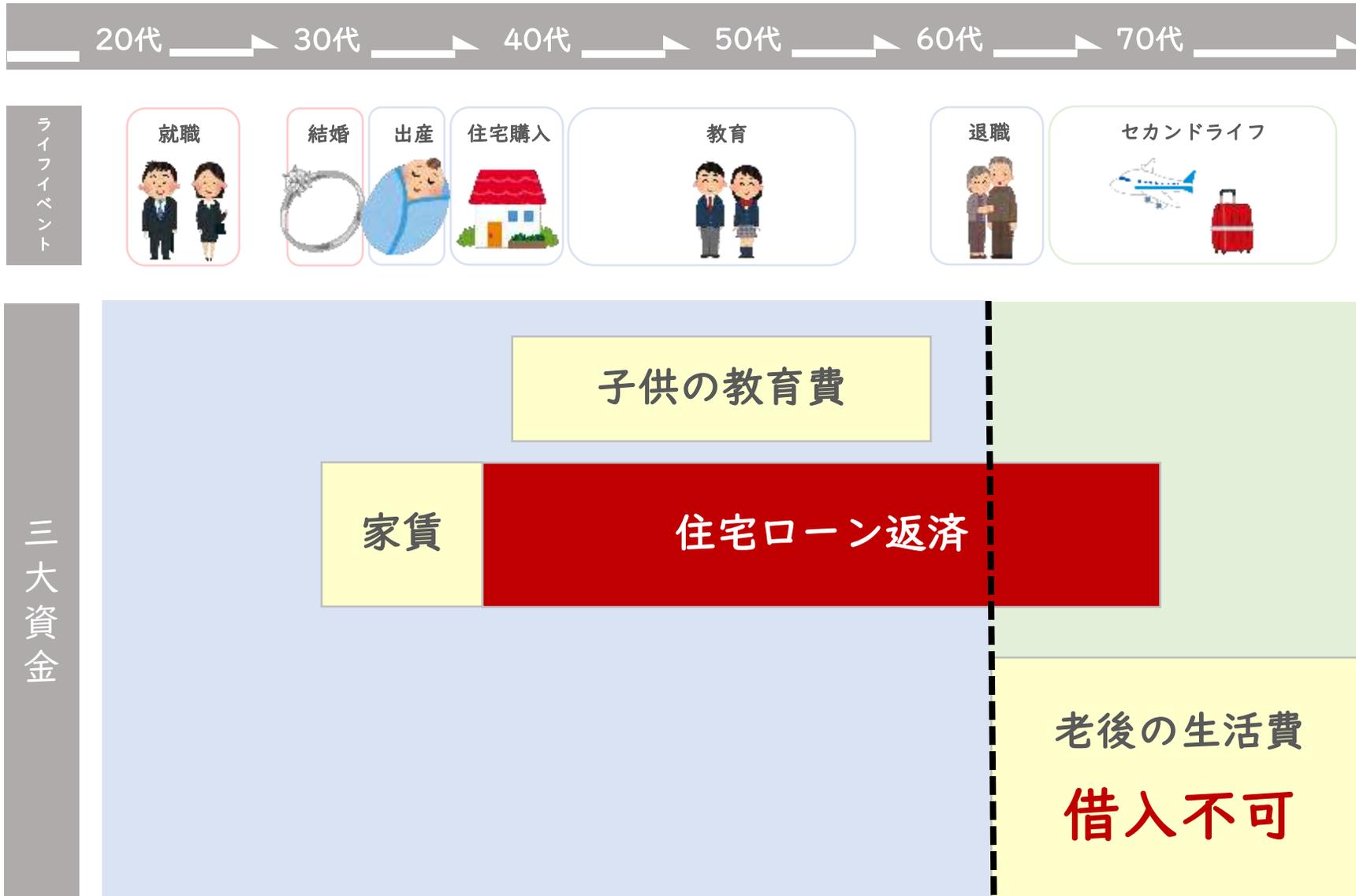
住宅ローンで、失敗をするとリカバリーが難しくなります。

変動金利適性診断により、将来（老後）のお金の問題がないか？

今のうちに確認して、

問題があれば、解決しておきませんか？ **気づくことが重要！**

# ■ ライフイベントと三大資金



# 変動金利 適性診断！

あなたが、変動金利で払い続けて本当に、大丈夫なのか？

**住宅ローンの適性診断いたします！**

問題点が見つかれば、**具体的な対策**をお伝えします！

# 変動金利 適性診断！

ご準備頂くものは、

- ①返済予定表(年0.775%以上で借り入れている方は必須)
- ②源泉徴収票(ローンの借入限度額を計算するのに必要)
- ③金融資産残高(内訳)の確認 1年間の貯蓄実績

# 変動金利の金利上昇リスク対策！

問題が見つかれば、改善策は？

**必須**

**家計の見直し(フリーキャッシュフロー改善)**

**対策は2つ**

**①変動金利を固定金利に借り換える**

**②変動金利の金利を適正化し、資産運用をする**

# 事例

**診断ツールを使って**

**変動金利の適正化をされたAさんの事例！**

# 変動金利適性診断

ホームロンドクター株式会社

本提案は、現在確認できる情報をもとに試算しておりますが、完全性を期するものではありません。また、将来の金利や運用利回りは、実際の値ではなく仮定の数字を基にしており、将来の資産や負債の金額を保証するものではありません◎

# 変動金利 金利の適正化

Aさん 43歳 年収700万円 妻41歳 年収100万円 お子様 10歳 12歳

2018年7月17日 変動金利

29,517,139円 年0.95% 31年4ヶ月

返済予定表

2022年 12月15日 残高 25,911,634円

現在残高不明

# 変動金利 年0.95%

お借入れ明細表 (変動金利方式)

(作成日 2021年 12月 15日) 静岡銀行

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ご送付致します。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本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頂きましますのでご了承願ひます。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CD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
20905		
お借入れ金額	毎月ご返済分	半年ごと増額ご返済分
29,517,139	254,210.80	409,605.9
お借入れ日	毎月ご返済分振込金額	増額ご返済分振込金額
2018年07月17日	23,002.097	3,750.008
最終回ご返済日	ご返済金振替口座	
2049年11月15日	店番 384	科目 普通預金

お借入れ明細表作成対象期間  
2022年 01月 ~ 2022年 12月

新利率 (変更後利率)	今回の利率変更幅	変更前利率
0.95000 %	0.00000 %	0.95000 %
ご返済日	増額ご返済月	新毎月ご返済金額
15日	01月 07月	78,195
		新半年ごと増額ご返済金額
		76,423

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。

〔繰延未払利息〕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残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「繰延未払利息」といいます。〔繰延未払利息〕が発生した場合は次回ご返済分から「繰延未払利息」を優先してご返済いただきます。なお、「繰延未払利息」の増減および残高は「繰延未払利息返済額」「繰延未払利息発生額」「繰延未払利息残高」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				繰延未払利息返済額	ご返済後残高	繰延未払利息発生額	繰延未払利息残高
		元金返済額	利息	繰上返済額	繰上返済残高				
220117	76,423	58,611	17,812	0	0	26,633,508	0	0	
	78,195	59,986	18,209	0	0	26,573,475	0	0	
220215	78,195	60,033	18,162	0	0	26,513,394	0	0	
220315	78,195	60,081	18,114	0	0	26,453,266	0	0	
220415	78,195	60,128	18,067	0	0	26,393,090	0	0	
220516	78,195	60,176	18,019	0	0	26,332,867	0	0	
220615	78,195	60,223	17,972	0	0	26,272,606	0	0	
220715	76,423	58,890	17,533	0	0	26,212,370	0	0	
	78,195	60,271	17,924	0	0	26,152,138	0	0	
220815	78,195	60,319	17,876	0	0	26,091,902	0	0	
220915	78,195	60,367	17,828	0	0	26,031,666	0	0	
221017	78,195	60,414	17,781	0	0	25,971,434	0	0	
221115	78,195	60,462	17,733	0	0	25,911,202	0	0	
221215	78,195	60,510	17,685	0	0	25,850,970	0	0	
合計	10,911,86	8,404,71	2,507,15	0	0		0	0	

# 住宅ローン情報を入力してください。

将来の金利上昇時期

2年後



金利上昇幅

1.0%

2.0%

3.0%



**返済予定表が、最新でなくてもOK!**

金融機関	商品名	借入残高 (円)	残存期間 年 月	金利タイプ	金利	毎月返済額 (円)			
現在	商品1	静岡銀行	住宅ローン	24,818,332	25	6	変動金利	0.950%	90,932
	商品2								
	商品3								
	合計			24,818,332	25	6			

現在の借入残高が不明な場

ボーナス払いを設定している

質問があります

		現在 静岡銀行	変動金利 auじぶん銀行	全期間固定 auじぶん銀行
借入金額		2,482 万円	2,550 万円	2,500 万円
借入期間		25.5 年	25.0 年	25.0 年
毎月 返済額	現在	0.950% 91,357 円	0.290% 88,128 円	1.500% 99,984 円
	1.0%上昇	1.950% 1年～5年 91,357 円 6年～25年 104,058 円 26年～ 104,158 円	1.290% 1年～5年 88,128 円 6年～25年 100,369 円	1.500% 1年～25年 99,984 円
	2.0%上昇	2.950% 1年～5年 91,357 円 6年～10年 114,196 円 11年～25年 119,785 円 26年～ 119,728 円	2.290% 1年～5年 88,128 円 6年～10年 110,160 円 11年～25年 115,480 円	1.500% 1年～25年 99,984 円
	3.0%上昇	3.950% 1年～5年 91,357 円 6年～10年 114,196 円 11年～25年 142,745 円 26年～ 143,920 円	3.290% 1年～5年 88,128 円 6年～10年 110,160 円 11年～25年 137,415 円	1.500% 1年～25年 99,984 円
元利 総支払 額	現在 1.0%上昇 2.0%上昇 3.0%上昇	2,796 万円 3,108 万円 3,461 万円 3,889 万円	2,644 万円 2,938 万円 3,268 万円 3,663 万円	3,000 万円 3,000 万円 3,000 万円 3,000 万円
			-152 万円 -170 万円 -193 万円 -226 万円	204 万円 -108 万円 -462 万円 -890 万円

# 変動金利の適正化

**Aさんは、S銀行からA銀行に借り換えた結果！**

**(手数料等の費用も含めて借り換え = 手出し現金なし)**

**152万円**のメリットが出ました！

# 変動金利の適正化 + 資産運用

さらに、差額 約3,000円を新NISAで、**5%運用**すると

25年後に**178万円**になります！ **+88万円**

借り換え + 投資

**152万円 + 88万円 = 240万円**

**5%の運用なんて、できるの？**

**過去の平均利回りは？**

# ■長期の運用になればなるほど、収益の安定が期待

【2003/03/31 ~ 2024/02/29】

期間 2003年3月~



比較インデックス	
■ <a href="#">日経225</a>	リターン (年率)
■ <a href="#">外国株式</a>	9.7%
■ <a href="#">国内債券</a>	11.4%
■ <a href="#">外国債券</a>	1.0%
	4.0%

# GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)の運用

## 2023年度の運用状況

運用実績ハイライト

業務概況書・データ集



収益率

2023年度

**+22.67%** [年率]

市場運用開始以降 [2001年度~2023年度]

**+4.36%** [年率]

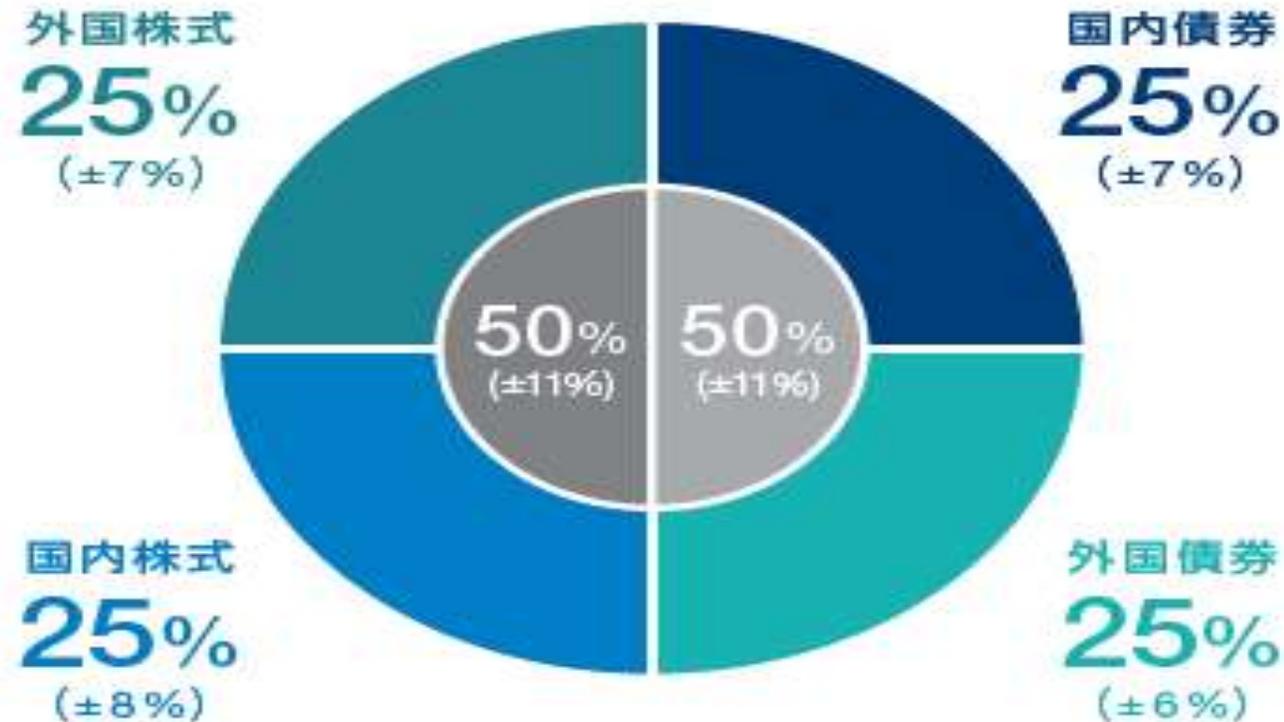
収益額  
(うち、インカムゲイン)

**+45兆4,153** 億円 [年間]  
(+4兆1,374億円 [年間])

**+153兆7,976** 億円 [累積]  
(+51兆1,901億円 [累積])

# GPIFのポートフォリオ（実績＋年4.36％）

現在の基本ポートフォリオ  
(2020年4月以降)



# GPIFのポートフォリオ(実績+年4.36%)



運用資産額

245兆9,815億円

2023年度末時点



資産構成割合

(年金積立金全体)

内側：基本ポートフォリオ  
(カッコ内は乖離許容幅)

外側：2024年3月末

外国株式

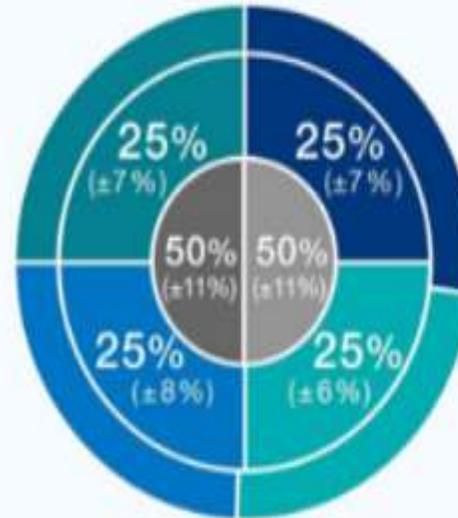
24.86%

62兆8,989億円

国内株式

24.33%

61兆5,532億円



国内債券

26.95%

68兆1,714億円

外国債券

23.86%

60兆3,721億円

# 資産運用の話

投資とか運用とか言うと

よくわからないので、今はちょっと…

勉強してから…

という方が多くいらっしゃいます！

# 資産運用の話

**凄く良くわかります！**

**強制もしませんし、やるにしても自己責任です！**

**しっかりと、学んでから、納得してから、  
すべきだと私も思います！**

# 住宅ローンの見直し

**住宅ローンの見直しについては、はっきりしています！**

**やるべきです！**

**やらないと損だからです！**

**せっかく、みなさん本日セミナーにご参加いただいているのですから**

**是非、適性診断を受けてみてください！**

# 変動金利の金利上昇リスク対策！

問題が見つかれば、改善策は？

**必須**

**家計の見直し(フリーキャッシュフロー改善)**

**対策は2つ**

**①変動金利を固定金利に借り換える**

**②変動金利の金利を適正化し、資産運用をする**

# 必須、家計の見直し

住宅ローンには、団体信用生命保険がついています。  
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。

既に参加済みの**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	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

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	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

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 生活費  
長男 7歳 月20万円  
長女 5歳

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15万円  
奥様がパートに出て 月10万円  
月収 25万円

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 65歳 に入っておく  
月額保険料 2,202円  
月収35万円

# 遺族年金(生命保険文化センター)

【2024（令和6）年度の年金額】

	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？	<p>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</p> <p>(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。</p>	<p>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</p> <p>(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。</p>
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）	<p>▶ 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。</p>	<p>▶ 遺族基礎年金の受給可否は自営業世帯と同じ。</p> <p>▶ 遺族厚生年金は子どもの有無に関係なく妻は一生涯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）。</p>
子ども3人の期間 子ども2人の期間 子ども1人の期間 妻	年額1,363,900円（月額113,658円） （遺族基礎年金）	年額1,878,155円（月額156,513円） （遺族基礎年金+遺族厚生年金）
	年額1,285,600円（月額107,133円） （遺族基礎年金）	年額1,799,855円（月額149,988円） （遺族基礎年金+遺族厚生年金）
	年額1,050,800円（月額87,567円） （遺族基礎年金）	年額1,565,055円（月額130,421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。	

# 団体信用生命保険の充実

近年では、通常の団信の保障範囲(死亡・高度障害)に加え特定の疾病の場合にも保険金が支払われる特約が数多く出ています。

## 特定疾病特約付き団信

アンケートでも住宅ローンの選択理由 **約14%**

金融機関が、差別化を図るために、プロモーションしてくれています！  
病気で、働けなくなった時の為に…

# 住宅ローンの選択理由！（実態調査結果）

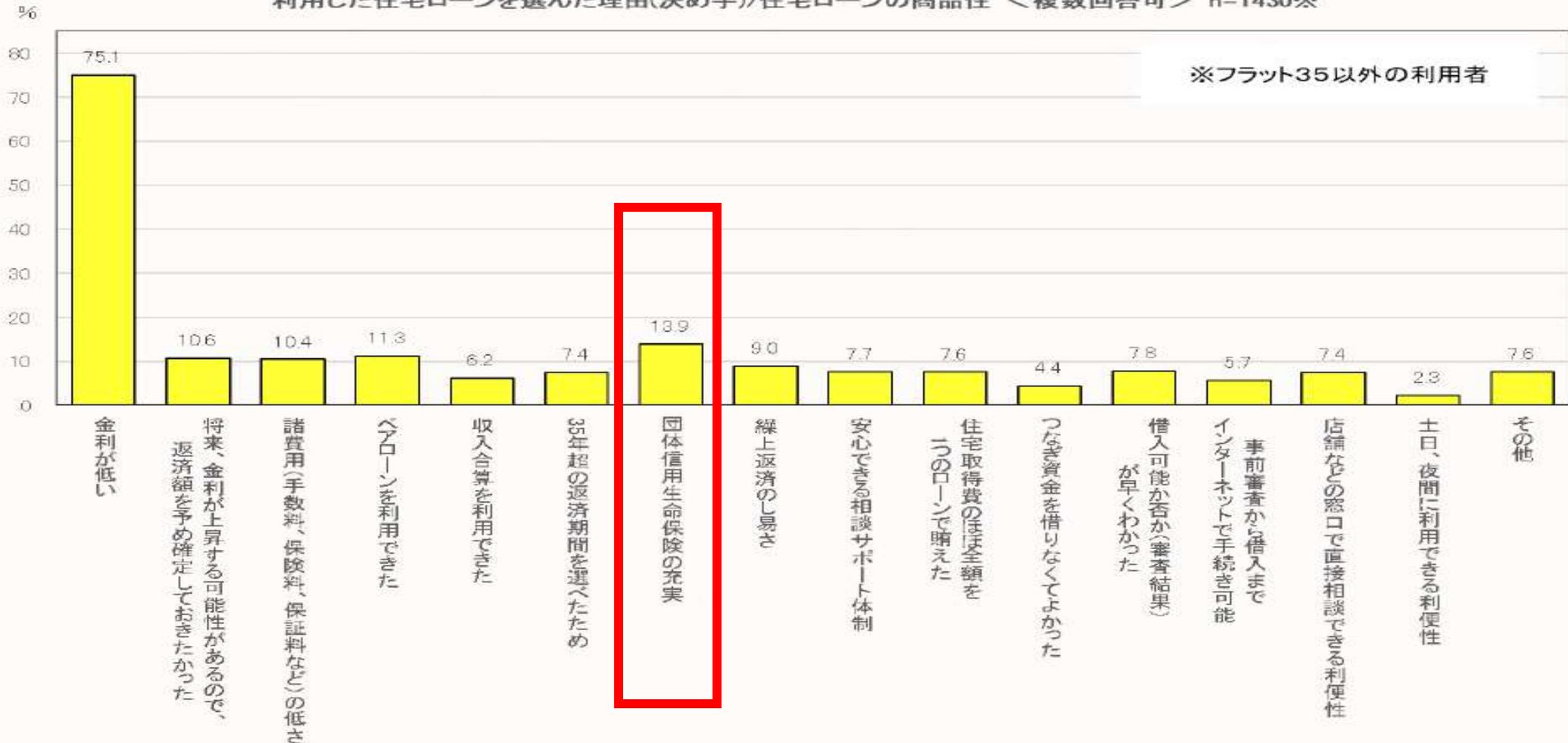
①金利が低い **75.1 %**

②団体信用生命保険の充実 **13.9%**

③ペアローンを利用できた **11.3%**

# 選んだ理由！（商品性）

利用した住宅ローンを選んだ理由(決め手)/住宅ローンの商品性 <複数回答可> n=1430※



# 特定疾病特約付き団信

## 特定疾病特約付き団信の種類

がん特約

**3大疾病**（がん、心筋梗塞、脳卒中）特約

**7大疾病**（3大疾病＋高血圧性疾患、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変）特約

**8大疾病**（7大疾病＋慢性膵炎）特約

**9大疾病**（8大疾病＋ウイルス肝炎）特約

**11大疾病**

（7大疾病＋慢性膵炎、大動脈瘤および解離、上皮内新生物、悪性黒色腫以外の皮膚がん）特約

※上記の例は一例であり、取扱い金融機関によって対象の疾病が異なる場合があります。

**こういった特約も、生命保険とダブっている場合には見直しが必要です！**

# 特定疾病特約付き団信の支払い要件

注意したいのが、支払要件です。  
がんの場合は診断確定という要件が多いのですが、  
その他の病気の場合、**60日以上**の所定の労働制限  
**60日以上**の言語障害等の他覚的な神経学的後遺症が継続  
いかなる業務にも全く従事できない状態が、  
**その状態となった日から365日以上継続**  
など、診断されるだけでは住宅ローンが清算されません。

当然こういった特約があれば安心ですが、その分保険料がかかるので  
保険料とのバランスを考えて決める必要があります。  
さらに、働けなくなるケースは、病気だけでしょうか？

# 家計の見直し

## 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

難しそうですが、一度の努力で**効果が継続します！**

# 資産運用や家計費の見直しのお手伝い！

**住宅ローンの適性診断**

**住宅ローンの見直し**

**保険の見直し**

**火災保険の見直し**

**投資運用**

**専門のファイナンシャル・プランナーがお手伝いします！**

# 変動金利利用者救済運動！

変動金利は、変動するから  
変動金利と言います！

まずは、変動金利の適性診断しませんか？

診断料は、**無料**です！

# 変動金利 適性診断！

あなたが、変動金利で払い続けて本当に、大丈夫なのか？

**適性診断いたします！**

問題点が見つかれば、**具体的な対策**をお伝えします！

ご準備頂くものは、

- ①返済予定表(年0.775%以上で借り入れている方は見直し必須)
- ②源泉徴収票(ローンの借入限度額を計算するのに必要)
- ③金融資産残高(内訳)の確認 1年間の貯蓄実績



**本日の情報が、皆様に  
少しでもお役に立つことが  
出来れば幸いです！**

**ご清聴ありがとうございました。**

# セミナーについて

**セミナーは、営業のツールとして  
武器となる！**

- ①○○ポジション(○○と○○の関係)
- ②○対○であり、○○よく伝えることができる
- ③○○効果が期待できる
- ④○○がもらいやすい

# セミナーについて

**セミナーは、営業のツールとして  
武器となる！**

- ①先生ポジション(先生と生徒)**
- ②1対多であり、効率よく伝えることができる**
- ③催眠効果が期待できる**
- ④ご紹介がもらいやすい(ハードルが低い)**

# セミナー営業

セミナーの目的は？

○○○○へ○○して頂くこと！

# セミナー営業

セミナーの目的は？

個別相談へ移行して頂くこと！

適性診断を受けてもらうこと！

# セミナー営業

保険営業は、関係性のビジネス

セミナー営業の効果！

知らないことを教えてくれる先生（信頼感）

売れ込まれない安心感（信頼感）

関係性は、先生と生徒

教える人と教えられる人 ⇒ **先生のプランでお願いします！**

# 自己紹介について

# セミナー参加者の頭の中は？

- ①講師は、信頼できるか？
- ②コンテンツは、本物か？
- ③自分にも、出来るか？  
(自分は、どうなれるのか？)

# セミナー参加者の頭の中は？

①講師は、信頼できるか？

プロフィールが重要です

# 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

# 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32歳 長女30歳 愛犬(めい) 15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4,000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
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

親近感



権威性

# ラポール(親近感=心の架け橋)

## 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

# 自己紹介の作成

## ②権威性

**資格、キャリア、件数等**

**ナンバー(オンリー)ワン戦略も有効**

**この人、凄い！と思わせる！**

**証拠写真も重要！**

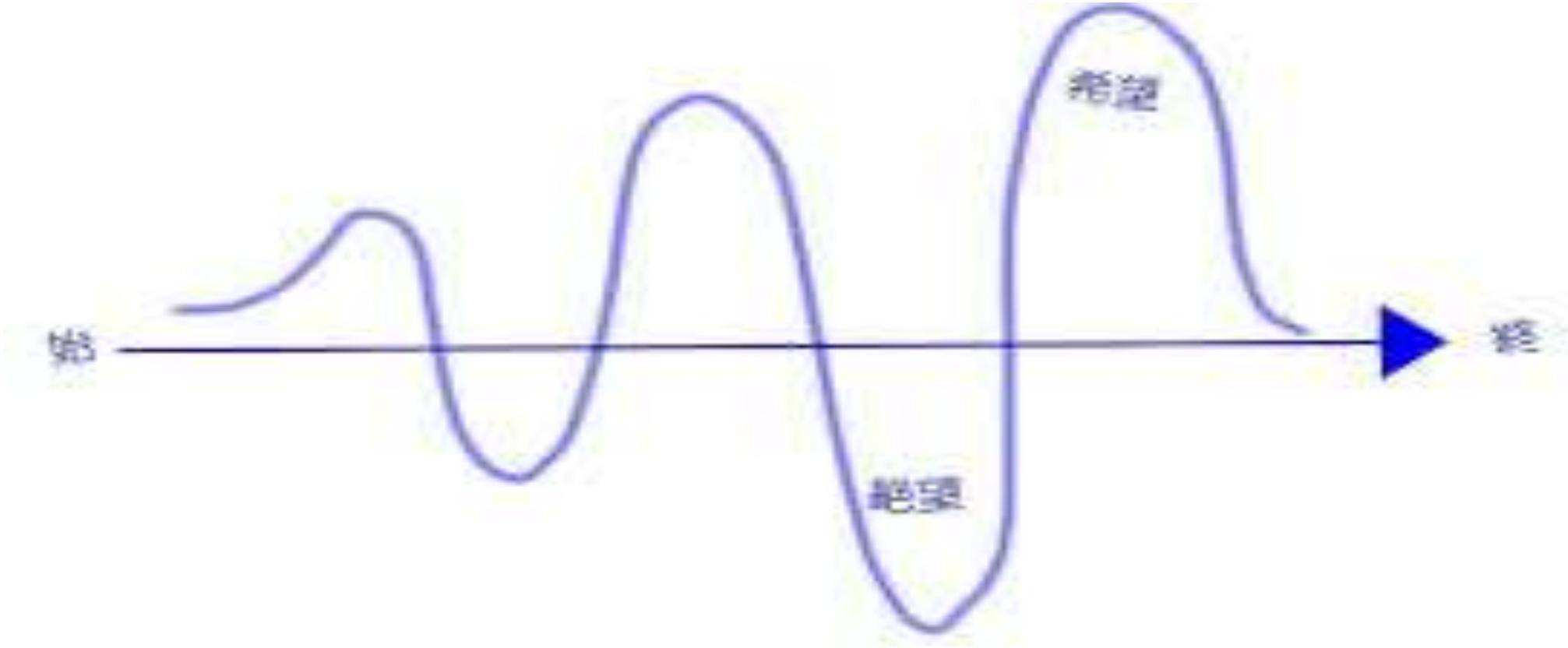
# 全国のFP向けセミナー



# プロ向けセミナー（東京）



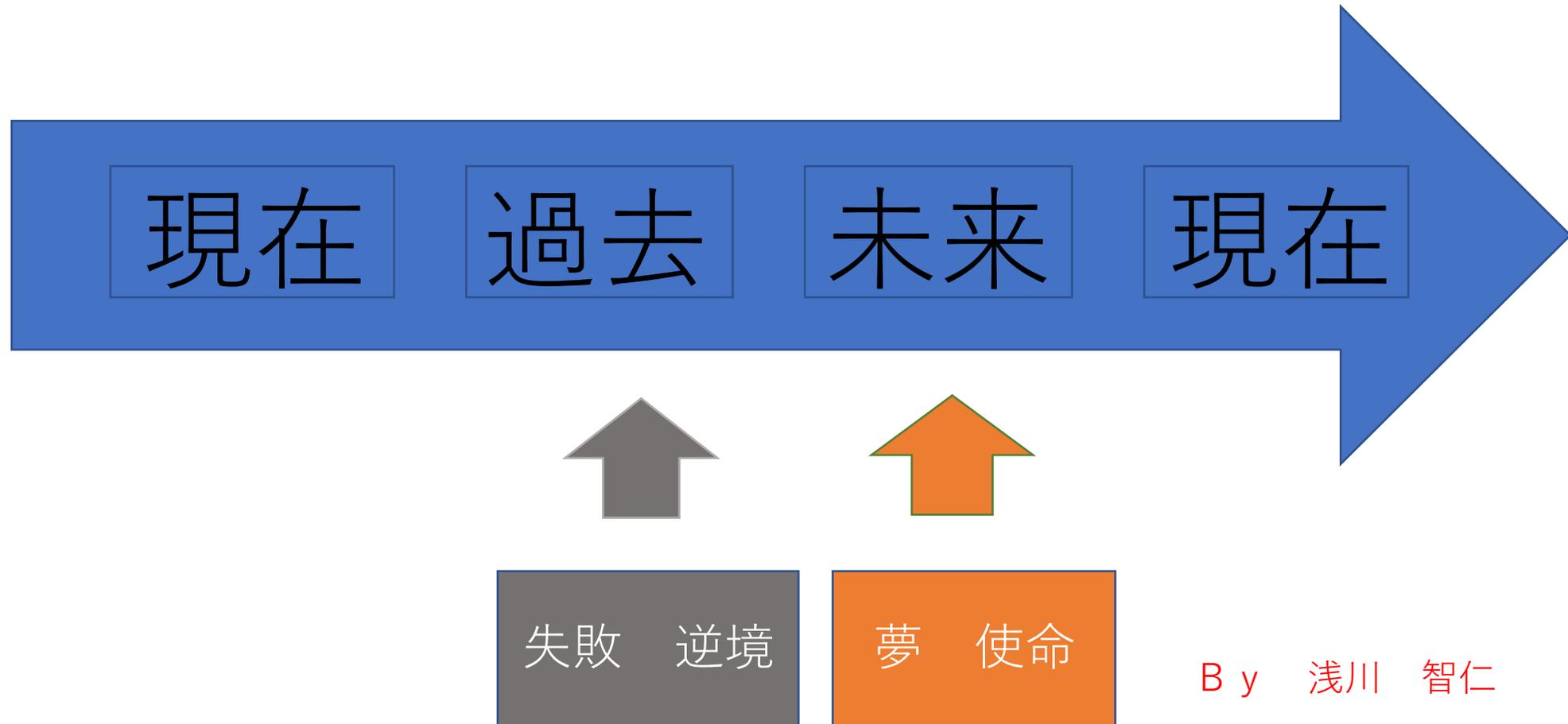
# 神話の法則



# 神話の 法則



# 自己紹介の4ステップテンプレート



# 自己紹介

自己紹介の大切さは、

ご理解頂いていますか？

お客様（相手）に合わせた、

プロフィールになっているでしょうか？

# 個別面談

## 先生ポジションの確認

診断ツールで、問題を明らかにする！

解決策は、（住宅ローン・保険の見直し＝固定費）

投資・運用（NISA、変額保険等）

**GROWモデル**

# コーチング

## GROWモデル

他人を動かす = セミナー・ライフプラン・契約

**G** Goal 目標(ワクワクする未来)

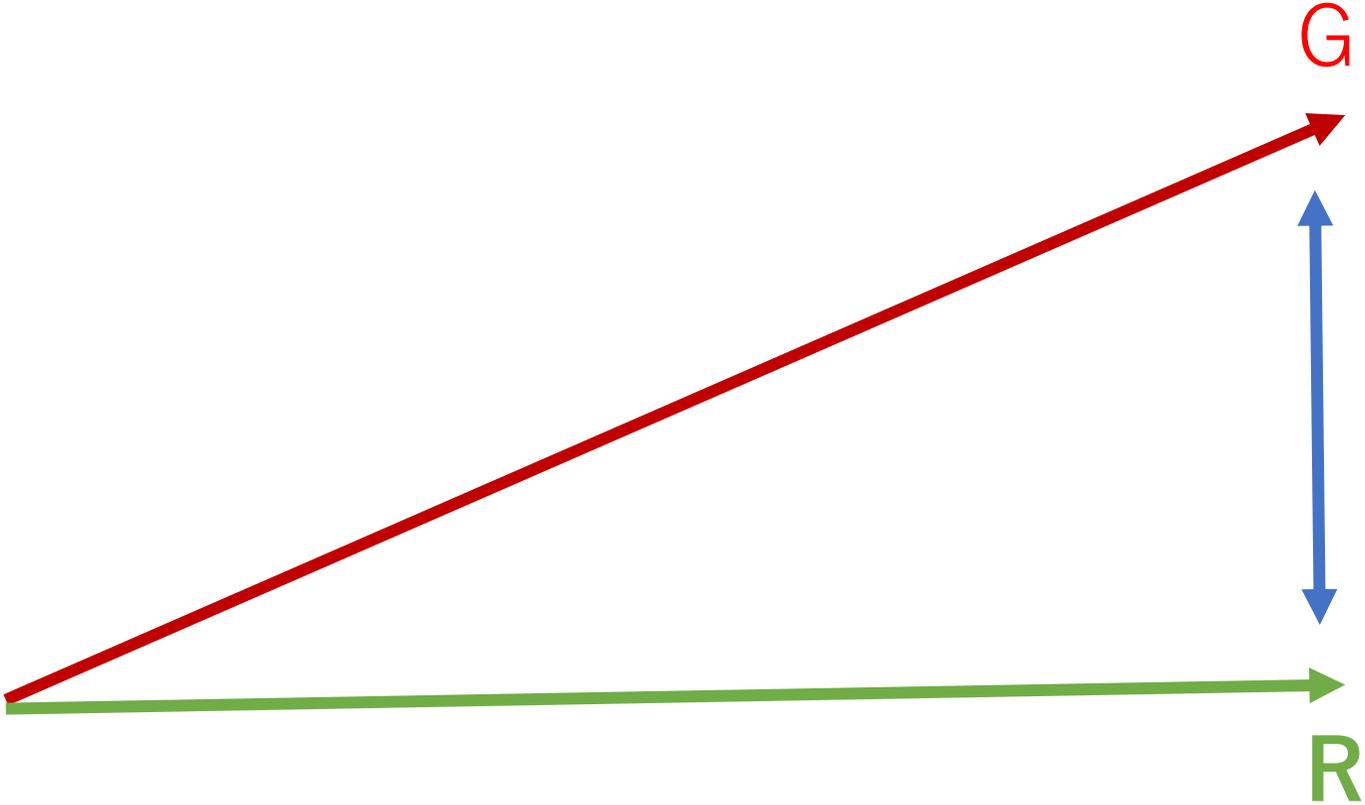
**R** Reality 現状(把握)確認

**O** Options 行動の選択肢(商品・サービス)

**W** Will 自己決断・目標達成の意志

} ギャップ

# 理想と現実のギャップ



# マーケティング、チラシ作成

栗山さんお願いいたします！

# 全国1,000万世帯の家計がピンチ！？

## 『変動金利利用者救済運動！』

日本一住宅ローンに詳しいホームローンドクター淡河氏が開発した

## 『変動金利適性診断ツール』を活用して

家計改善(保険見直し)、投資(運用)のお手伝いをしましょう！

# 変動金利適性診断ツール

我々は、**万が一の時**の安心をご提供する仕事をしています。

変動金利の金利は、変動するものです = **リスクがある**

住宅ローン金利にも**保険**をかける必要があるかもしれません！

超ビッグな市場である変動金利利用者にその**保険**が必要ないのか？

変動金利の適性診断をしてあげてください！

# 住宅ローンを語ると保険が売れる！

人生の3大資金（教育、**住宅**、老後）

ライフプランの重要性（お金は大事！）

お客様は金利（金融）の話は、不得意、苦手です。

変動金利適性診断により、資産運用の必要性に気づき

信頼関係を深め『お金の先生』として、

認識される（先生ポジション）

# 住宅ローンを語ると保険が売れる！

診断結果で、問題が明らかになれば

そこからは、あなたの出番です

老後資金が不足することが、明確になり

家計改善と投資の必要性に気づいたお客様は

フリのあなたに、具体的な改善対策を求めてきます！

# 住宅ローンを語ると保険が売れる！

- 住宅ローン** = 団体信用生命保険（死亡保険）  
疾病特約付き団信（医療、介護、就労不能）  
疾病団信は、後付けできない = 民間にて
- ライフプラン  
（FCF）** = 家計の見直し（生命保険の見直し） = 団信トーク  
教育資金、老後資金不足の認識 = 変額・外貨・NISA
- 変動金利** = 短期金利、日銀の金融政策  
インフレ、円の価値 = 資産運用 = 変額・外貨・NISA

# 変動金利 利用者 救済運動！

変動金利神話を盲信している 大多数のお客様に、  
知らなかったことを教えてくれる、**お金の先生**ポジションを築き、  
**信頼され、感謝され、金融のすべてを任される。**  
生命保険の見直しにつながり、  
資産運用（新NISA・変額保険・外貨一時払い）の  
**お手伝いができる！**

# 変動金利 利用者 救済運動！

全国約1,000万世帯の変動金利利用者に対して

我々が、しっかりと寄り添い  
ほかの人ではできない  
住宅ローン相談にお応え頂くと

破綻予備軍のお客様を一人でも多く救えます！

お客様に感謝され  
皆様のさらなる発展につながると信じています！

# 本講座のまとめ

## 本講座の振り返り

- ① 4日間の感想！
- ② 変動金利適性診断ツールを使って、  
誰にアプローチして、救ってあげますか？

質問があれば、受け付けます！

# 今後の取り組み = 意気込み

**変動金利 適性診断ツールを活用して**

**今後、こんなことをやりたい！**

**といったことがあれば、教えてください！**

**みなさんとしての、ツール活用術！**

# 営業とは？

目の前の人の

『○○○○』と『○○○○』のお手伝いを

自分の取り扱っている商品や、サービスを使って

行うこと！

# 営業とは？

目の前の人の

『問題解決』と『願望実現』のお手伝いを

自分の取り扱っている商品や、サービスを使って

行うこと！

# 感動営業とは？

目の前の人の潜在的な問題や願望を浮き彫りにし、

その『問題解決』と『願望実現』のお手伝いを

自分の取り扱っている商品や、サービスを使って

行うこと！

# 講座日程のご案内

①6月14日(金)13時30分～17時

個別質問 18時まで

②6月24日(月)13時30分～17時

個別質問 18時まで

③7月11日(水)13時30分～17時

個別質問 18時まで

④7月26日(金)13時30分～17時

個別質問 18時まで

**8月27日(火)13時30分～16時00分**

**フォローアップグルコン**

# 『超実践講座』のメニュー（当協会実施）

- 住宅ローンの基礎・銀行の考え方、金融電卓の使い方
- 住宅ローン見直しセミナー（PPTコンテンツ）
- 変動金利適性診断ツール活用術！
- 新規住宅購入者向け住宅ローンセミナー（個別相談移行率100%）
- ピストルとナイフ作戦の実践（住宅ローン金利の値切り方）
- 住宅ローン返済予定表（比較表の作成）・防衛金利の計算（自動計算シート）
- 住宅購入者向けライフプランニング（超実践＝FP名人）
- セミナー用プロフィール作成（マーケティング）
- 火災保険の必勝提案法（脳科学的アプローチ）
- 工務店提携（JV）＝マーケティング（サクセスロードマップ）
- 保険営業心理学
- 紹介のもらい方



**皆様のお仕事に、  
少しでもお役に立つことが  
出来れば幸いです！**

**変動金利 利用者 救済運動！  
ひとりでも多く、救ってあげましょう！**

**お疲れ様でした！**

# 団信トーク

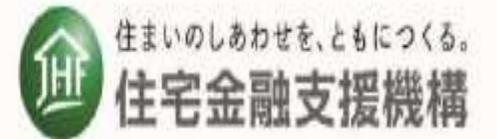
# 住宅ローン（団信）を語ると保険が売れる！

- ① 団信トーク1（必要補償額）
- ② 団信トーク2（フラット機構団信）
- ③ シン・団信トーク（疾病団信＝がん、三大疾病）
- ④ 連帯債務の連生団信はお得なのか？
- ⑤ 金融のセオリーとGPIFを語ると〇〇保険が売れる！

# 住宅ローン利用者へのアンケート結果

住宅ローン利用者の実態調査

【住宅ローン利用者調査（2024年4月調査）】



2024年6月28日

国際・調査部 調査グループ

# 現在の住宅ローン利用者の実情！

住宅ローン利用者の**約8割**の方が、  
変動金利型を選んでいきます！

**変動金利は、大人気！**

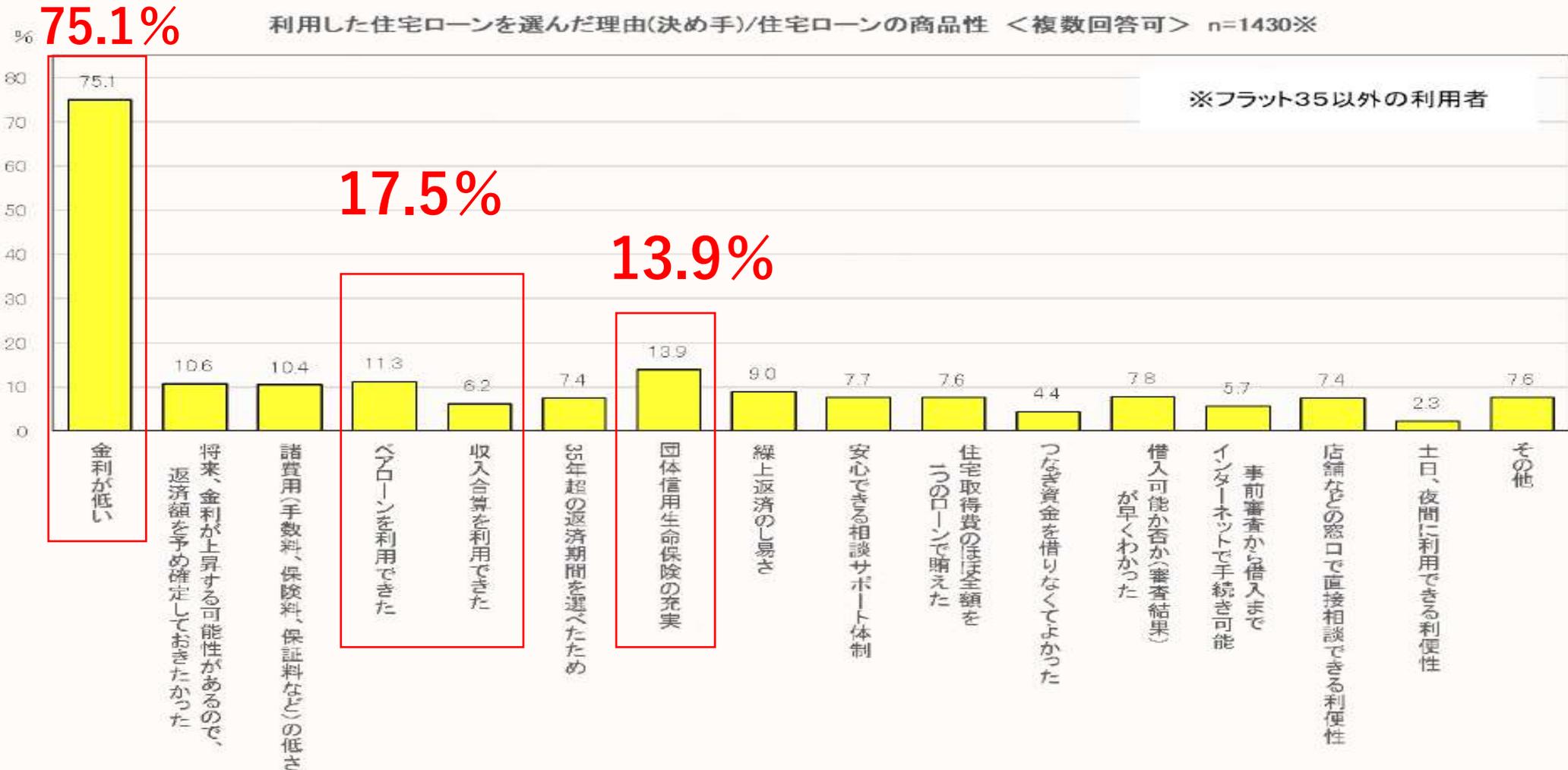
# 住宅ローンの選択理由！（実態調査結果）

①金利が低い **75.1 %**

②ペアローン(収入合算)を利用出来た **17.5%**

③団体信用生命保険の充実 **13.9%**

# 選んだ理由！（商品性）



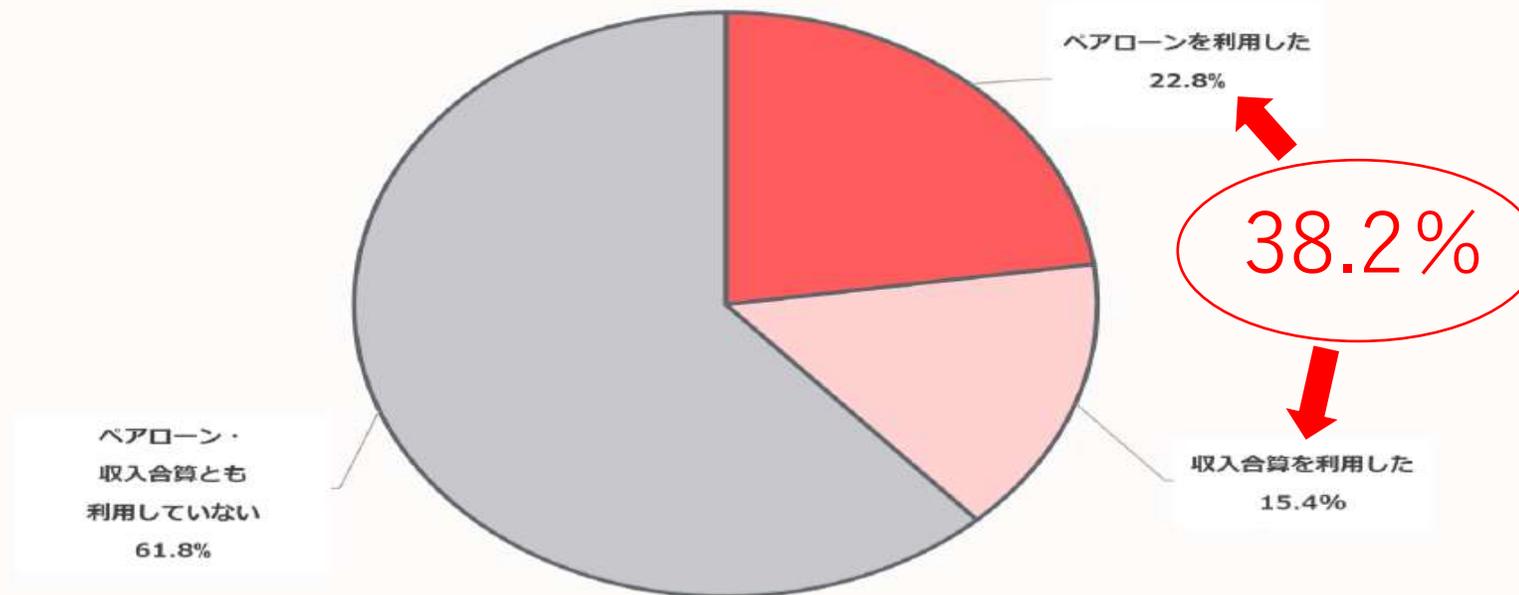
# 1. 利用した住宅ローン

## (6) ペアローン・収入合算の利用

新規公表資料

○ 「ペアローン」を利用した割合は22.8%、「収入合算」を利用した割合は15.4%

ペアローン・収入合算の利用

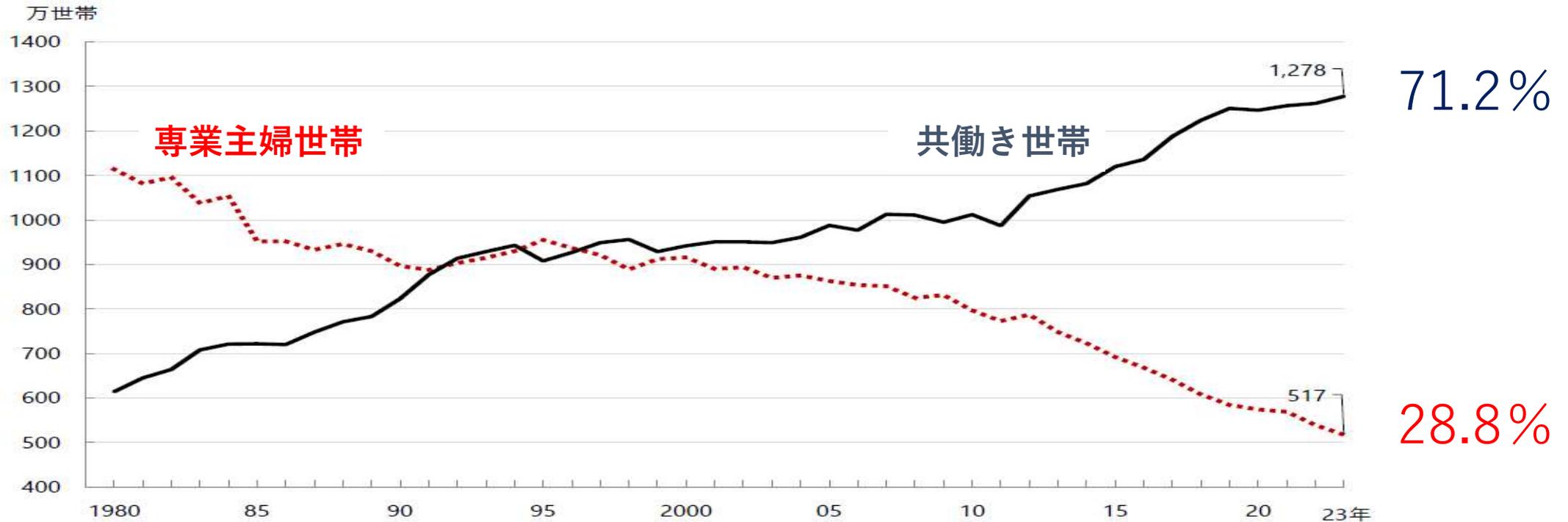


「ペアローン」：同一物件に関して、夫婦又は親子等が各自の収入を基準にして、それぞれ住宅ローンを利用する形態

「収入合算」：住宅ローン申込本人の収入と、その配偶者や親子等の収入を合算して、1つの住宅ローンを利用する形態

# 専業主婦世帯と共働き世帯

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980～2023年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

注1 「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。

2018年以降は夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。

注2 「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

注3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

注4 2018年～2021年は2020年国勢調査基準のベンチマーク人口に基づく時系列接続用数値。

# 共働き世帯の住宅ローンの利用方法

①ペアローン

②連帯債務

③連帯保証

		団体信用生命保険	住宅ローン控除	所有権		
収入合算	ペアローン	夫 債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり	
		妻 債務者 住宅ローン B	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり	
	連帯債務	夫 主債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり	
		妻 連帯債務者	△ 金融機関による	○ 利用できる※	○ あり	
		連帯保証	夫 債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
			妻 連帯保証人 直接の返済義務なし	× 加入できない	× 利用できない	× なし

# 住宅ローン減税の落とし穴

共働き夫婦は、購入物件、借入方法によって減税額(総額)が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

最適な金額(持ち分)は、  
銀行員も、司法書士も教えてくれません。

# 住宅ローン減税 事例

子育て世帯のご夫婦が

5,000万円の住宅を

フルローンで借入した場合

# 新築戸建て(長期優良) 5,000万円

借入限度額	2022年～2023年入居	2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	4,500万円
		5,000万円 (子育て等世帯 ※1)	
ZEH水準省エネ住宅 ※2	4,500万円	3,500万円	3,500万円
		4,500万円 (子育て等世帯 ※1)	
省エネ基準適合住宅 ※2	4,000万円	3,000万円	3,000万円
		4,000万円 (子育て等世帯 ※1)	
その他の住宅	3,000万円	— ※3	

## 連帯保証人（収入合算）

夫 年収 500万円  
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円  
夫 5,000万円  
妻 連帯保証人

## 連帯債務者（収入合算）

夫 年収 500万円  
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円  
夫 3,000万円  
妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

# 中古住宅(一般住宅)5,000万円

比較項目	中古住宅の場合	買取再販住宅の場合
控除期間	10年間	13年間
借入限度額	2,000万円	3,000万円
最大控除額(1年間)	14万円	21万円
最大控除額(10年間)	140万円	210万円

## 連帯保証人（収入合算）

夫 年収 500万円  
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円  
夫 5,000万円  
妻 連帯保証人

## 連帯債務者（収入合算）

夫 年収 500万円  
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円  
夫 3,000万円  
妻 2,000万円

ローン控除 約140万円 < ローン控除 約280万円

差額140万円

# 共働き世帯の団信は？

共働き世帯の住宅ローンには3つの利用方法がある

- ①ペアローン
- ②連帯債務
- ③連帯保証

それぞれの団信は、どうなっているのか？

		団体信用生命保険	住宅ローン控除	所有権	
収入合算	ペアローン	夫 債務者 住宅ローン A	Aのみ ○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 債務者 住宅ローン B	Bのみ ○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
	連帯債務	夫 主債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 連帯債務者	△ 金融機関による	○ 利用できる※	○ あり
		夫 債務者 住宅ローン A	○ 加入できる	○ 利用できる※	○ あり
		妻 連帯保証人 直接の返済義務なし	× 加入できない	× 利用できない	× なし

# 共働き世帯の団信は？

①ペアローン 夫婦どちらか(自身)のローンのみ

②連帯債務 主債務者又は従債務者、債務割合  
又は、両方全額 = 連生団信

③連帯保証 債務者のみ

# 連帯債務の団信(金融機関による)

**連帯債務の団信 = 連生団信**

**ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合に**

**全額(二人分)ローン残高が0円になる!**

# クロスサポート (連生団体信用生命保険付住宅ローン)

お二人\*1のどちらかに万一\*2のことがあった場合でも、**住宅ローンの残高が0円に。**  
お二人で住宅ローンをご利用予定の方におすすめです。

\*1: 親子、法律婚、事実婚、同性パートナーのいずれも対象となります。  
\*2: 万一とは、被保険者が亡くなられたり、高度障害状態となられた場合を指しています。

## クロスサポートとは

住宅ローン金利  $\oplus$  年 **0.18%**

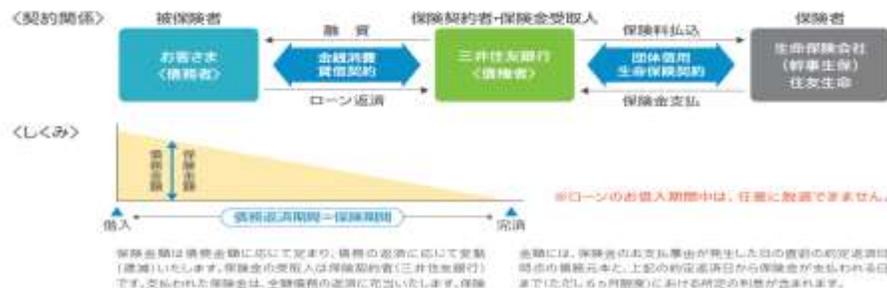
連帯債務でお借り入れされるお二人のどちらかに万一のことがあった場合でもローン残高が0円となる住宅ローンです。

お二人のどちらかに万一のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が残りませんので、適されたご家族の暮らしをしっかりと支えることができます。



<p><b>Aさんに万一のことがあった場合</b></p>	<p>お二人のお借入金額</p> <p>Aさんが万一の場合</p>	<p>住宅ローンは、残高に応じた保険金が支払われ、残りません。</p> <p><b>住宅ローン残高 0円</b></p>
<p><b>Bさんに万一のことがあった場合</b></p>	<p>お二人のお借入金額</p> <p>Bさんが万一の場合</p>	<p>住宅ローンは、残高に応じた保険金が支払われ、残りません。</p> <p><b>住宅ローン残高 0円</b></p>

## 契約関係としくみ



●本商品の保障内容には所定の条件があります。くわしくは裏面をご覧ください。

## 万一の時に返済義務が残ってしまう?

たとえば、ペアローンでお二人のどちらかに万一のことがあった場合、**団体信用生命保険で保障されるのはその方が主契約者となる住宅ローンのみ**です。また、クロスサポートを付けない連帯債務型でお借り入れされる場合は、主債務者しか団体信用生命保険に加入することができませんので、**連帯債務者に万一のことがあった場合には住宅ローンがそのまま残ってしまいます。**



	ペアローン	クロスサポートをつけない連帯債務型	クロスサポート
複数での住宅ローンの借り方	お二人それぞれ住宅ローンをお借りする場合 Aさん (主債務者)   Bさん (主債務者)	お二人と一緒に住宅ローンをお借りする場合 Aさん (主債務者)   Bさん (主債務者)	クロスサポートなら Aさん (主債務者)   Bさん (主債務者)
お二人に万一のことがあった場合の保障内容	お二人のどちらかに万一のことがあった場合、その方の住宅ローンは、残高に応じた保険金が支払われ、残りません。しかし、適されたもう一方の方の住宅ローンは、そのまま残ります。	主債務者(Aさん)に万一のことがあった場合、住宅ローン残高に応じた保険金が支払われ、残りません。しかし、連帯債務者(Bさん)に万一のことがあった場合には、住宅ローンはそのまま残ります。	お二人のどちらかに万一のことがあった場合でも、お二人の借主である住宅ローンの残高に応じた保険金が支払われ、住宅ローンは残りません。
当初お借入金額の例	Aさん 1,000万円   Bさん 1,000万円	お二人で 2,000万円	お二人で 2,000万円
万一のことがあった時に残高が半分の場合の例	<p>Aさんに万一のことがあった場合</p> <p>Bさんご存命</p> <p>Aさんの住宅ローン残高 <b>0円</b></p> <p>Bさんの住宅ローンはそのまま残る</p> <p>Bさん 500万円</p>	<p>住宅ローン残高 <b>0円</b></p>	<p>住宅ローン残高 <b>0円</b></p>
	<p>Bさんに万一のことがあった場合</p> <p>Aさんご存命</p> <p>Aさんの住宅ローンはそのまま残る</p> <p>Aさん 500万円</p> <p>Bさんの住宅ローン残高 <b>0円</b></p>	<p>住宅ローン残高 <b>1,000万円</b></p>	<p>住宅ローン残高 <b>0円</b></p>

三井住友銀行

# クロスサポート (連生団体信用生命保険付住宅ローン)

お二人\*1のどちらかに万一\*2のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が0円に。

お二人で住宅ローンをご利用予定の方におすすめてです。

\*1:親子、法律婚、事実婚、同性パートナーのいずれも対象となります。

\*2:万一とは、被保険者が亡くなられたり、高度障害状態となられた場合を指しています。

SMBC

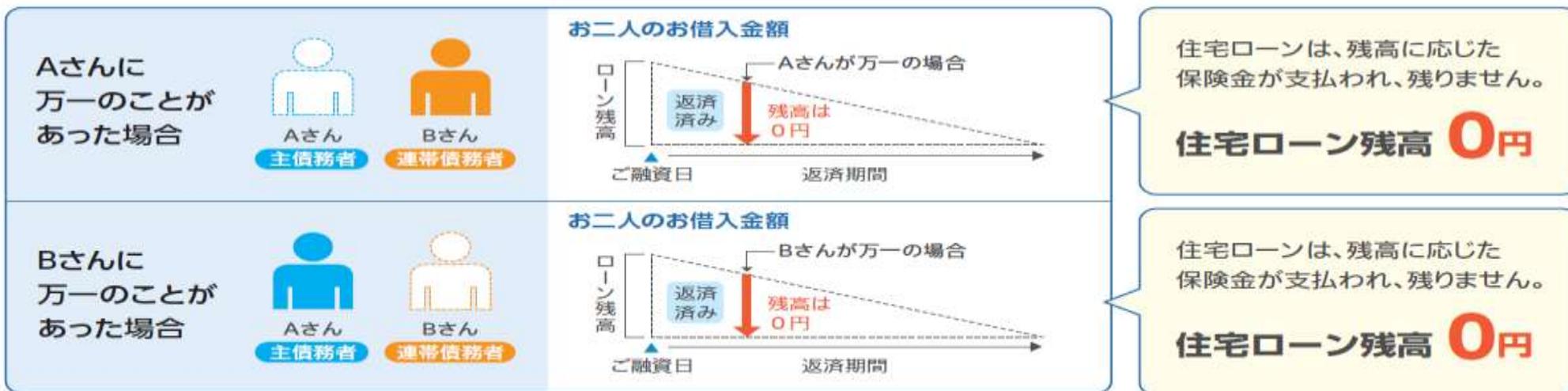
三井住友銀行

## クロスサポートとは

住宅ローン金利  $\oplus$  年 **0.18%**

連帯債務でお借り入れされるお二人のどちらかに万一のことがあった場合でもローン残高が0円となる住宅ローンです。

お二人のどちらかに万一のことがあった場合でも、住宅ローンの残高が残りにませんので、遺されたご家族の暮らしをしっかりと支えることができます。



# Paypay銀行 ペアローン 連生団信 業界初



ペア連生 一般団信
+0.2%

**銀行初!** ペアローンで連生団信※1

ペアで保障される4つのうれしいポイント

どちらかに  
万一のことがあっても  
住宅ローン残高が

**0円に!**

がんと診断確定※2で  
住宅ローン残高が

**0円に!**

全疾病保障※3では  
**月次返済を  
保障!**

入院継続※4で  
住宅ローン残高が

**0円に!**

※1 銀行で初めて申込受付を開始。PayPay銀行調べ (2024年5月31日時点)

※2 がん保障団信をご契約の場合。

※3 精神疾患など、一部保障の対象外となるものがあります。

※4 全疾病保障の条件を満たした場合。

# 連帯債務の連生団信は、お得なのか？

保険料は、年0.18%払う(ローン金利に上乘せ)が、

万一の時には、ローン残高が0円に！

連帯債務者(配偶者等)のローン残高(持ち分)と

自分のローン残高(持ち分)が、両方とも0円になる！

## 連生団体信用生命保険付住宅ローン(クロスサポート) 商品概要

### ■ 対象となる住宅ローン

- WEB申込専用住宅ローン ● WEB申込専用住み替えローン ● WEB申込専用借り換えローン ● WEB申込専用定価住宅ローン

### ■ お申込金額

100万円以上2億円以内(10万円きざみ) (WEB申込専用定価住宅ローンの場合、200万円以上5,000万円以内(10万円きざみ))

### ■ ご融資利率

上記対象商品のご融資利率に対し、+年0.18%  
※各種金利プランもあわせてご利用いただけますが、その場合も上記金利を上乗せさせていただきます。

### ■ 保障開始日

7引受保険会社が承諾した日または、お客様が「ご融資を受けられた日」のいずれか遅い日

### ■ 引受保険会社

住友生命保険相互会社を幹事会社とする生命保険契約です。  
他の生命保険会社との共同取組契約となりますが、幹事会社である住友生命保険相互会社が他の引受保険会社からの委任を受け、事務を行います。

### ■ 保険金が支払われる場合

被保険者が右記のいずれかに該当した場合、保険金がお支払いされます。くわしくは当行国内本支店窓口にご用意しております「団体信用生命保険のご説明(契約概要および注意事項情報)」をご覧ください。

- 保険期間中に死亡されたとき
- 保障開始日以後に生じた傷害または疾病が原因で、所定の高度障害状態になられたとき

### ■ 保険金が支払われない場合

被保険者が次のいずれかに該当した場合、保険金はお支払いされません。

- 「申込書兼告知書」で事実を告げなかったかまたは事実と異なることを告げ、この保険契約のその被保険者についての部分が解除されたとき
- 保障開始日から1年以内に自殺されたとき
- 戦争その他の変乱により死亡または高度障害状態になられたとき
- 保険契約者または保険金受取人の故意により死亡されたとき
- 保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意により高度障害状態になられたとき
- 連生団体信用生命保険の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意により、他の被保険者が死亡または高度障害状態になられたとき
- 保障開始日前の傷害または疾病により高度障害状態になられたとき
- 保険契約者または被保険者による詐欺の行為を原因として、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が取消しとなったとき

- 保険契約者または被保険者に保険金を不法に取得しよう(他人に取得させよう)とする目的があったとして、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が無効となったとき
- 保険契約者、被保険者または保険金受取人が、保険金を詐取する目的で事故を起こした場合や、暴力団関係者・その他の反社会的勢力に該当すると認められる場合等、重大事由に該当し、この保険契約の全部またはその被保険者についての部分が解除されたとき
- 定められた加入資格がなく、この保険契約のその被保険者についての部分が無効となったとき
- 当該債務を完済されたとき

※くわしくは当行国内本支店窓口にご用意しております「団体信用生命保険のご説明(契約概要および注意事項情報)」をご覧ください。

### ■ 免除された金額への課税

連生団体信用生命保険の保険金により、ローンの免除された部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。くわしくは、税務署へお問い合わせください。



●お借入期間中、任意に返済いただくことはできません。

ご注意

## ご留意事項

●ローンのお申込に際しては、当行および当行指定の保証会社の審査がございます。審査の結果によっては、お申込をお断りすることがございますのでご了承ください。

●ご融資対象物件の所在地等によっては、住宅ローンのお取扱ができない場合がございます。

### ■ 対象商品について

- ご融資期間：1年以上35年以内(1ヵ月きざみ)  
※借り換えの場合は、上記に加え、現在お借入中の住宅ローンの経過期間と通算で35年以内。
- ご融資対象物件に、当行指定の保証会社を抵当権者とする抵当権を設定していただけます。
- 所定の保証料が必要です。保証料内枠方式の場合は、お借入金利の中に含まれます。
- 変動金利型から固定金利特約型への変更、固定金利特約期間終了後の固定金利特約型の再設定、その他借入条件の変更、繰上返済をされる場合等は、別途所定の手数料が必要となる場合があります。

- 固定金利特約型・超長期固定金利型のご利用期間中は金利の変動はなく、また他の金利種別への変更はできません。
- 新規借り入れ、借り換え、住み替え等のお申込にあたっての条件や返済の試算、手数料等、くわしくは当行ホームページまたは当行国内本支店窓口にてご確認ください。また、商品説明書をご用意しておりますのでご覧ください。



# 三井住友銀行

■ 免除された金額への課税

## 債務免除益

連生団体信用生命保険の保険金により、ローンの免除された部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。くわしくは、税務署へお問い合わせください。



ご注意

● お借入期間中、任意に脱退いただくことはできません。

 SMBC

三井住友銀行

# 連帯債務の連生団信は、お得なのか？

連生団信で、妻が死亡したケース

**債務免除益 = 一時所得 税金がかかる**

夫 35歳 3,000万円      妻 32歳 2,000万円

12年後の残高

夫 47歳 2,050万円      ~~妻 44歳 1,370万円~~

夫に2,050万円の債務免除益 = 一時所得 (50万円 × 1/2)

年収700万円 + 1,000万円      **税金約330万円増える**

# 所得税は、累進課税！

課税所得	所得税率
195万円以下	5%
195万円～330万円	10%
330万円～695万円	20%
695万円～900万円	23%
900万円～1800万円	33%
1800万円～4000万円	40%
4000万円超	45%

所得税の税率（出典：[国税庁HP](#)）

# 連生団信は、お得なのか？

金利に上乘せして、年0.18%の保険料を払い

受け取る時には、約330万円も税金を払うことになってしまいます。

翌年、住民税も上がります。

本当にお得と言えるのでしょうか？

銀行員は、どちらかに万一のことがあった時にローンが残ってしまいますよ！

連生団信は、そんな時にお役に立ちます！

としか言わないでしょう！ **誰が教えてあげるのでしょうか？**

# 団信トーク2 (フラット35機構団信)

民間金融機関の住宅ローンには、  
団信(団体信用生命保険)が自動付帯されています。  
他で入ることは、出来ません。

フラット35は、団信(機構団信)に入らなくてもOK!  
入らない場合には、金利が0.2%引かれます。

ARUHIスーパーフラット等  
保証型は金利が、0.28%引かれます

# 団信トーク2 (フラット35機構団信)

機構団信の内容

保険料は、**0.28%**

**死亡 + 身体障害**

不加入の場合には、

**0.2%金利が下がる**

## ● 公的制度和リンクしたわかりやすい支払対象



身体障害

**身体障害1級または2級に該当していれば、支払対象**

(身体障害者福祉法に定める障害の級別が上記に該当し、身体障害者手帳の交付がされたとき。)

▶「身体障害者手帳制度」とリンク



介護

**要介護2以上に該当していると認定された場合、支払対象**

(上記のほか、保険会社所定の要介護状態に該当した場合も、支払対象となります。詳しくは中面をご覧ください。)

▶「公的介護保険制度」とリンク

# フラット35（機構団信）

## 団信加入

**5,000万円 年1.84% 35年 返済月額161,555円**

## 団信不加入(金利-0.2%)

**5,000万円 年1.64% 35年 返済月額156,544円**

**差額 5,011円**  
(団信の保険料相当額)

# 収入保障保険との比較

収入保障保険 月額16万円 35年 非喫煙優良体

ローン返済月額156,544円

死亡のみ

生活支援特則付(障害等級1~4級 要介護1以上)

30歳

3,189円

5,864円

35歳

4,315円

8,614円

< (団信保険料 5,011円)

37歳

4,966円

10,058円

38歳

5,342円

10,804円

\* 37歳以下の方で、非喫煙 優良体なら民間保険へ

# 収入保障保険 保険料 月額5,342円

借入  
5,000万  
円



# 収入保障保険との比較 (差額5,011円)

**38歳 男性**

**収入保障保険 月額16万円 65歳満了 非喫煙優良体**

**死亡のみ**

**生活支援特則付(障害等級1~4級 要介護1以上)**

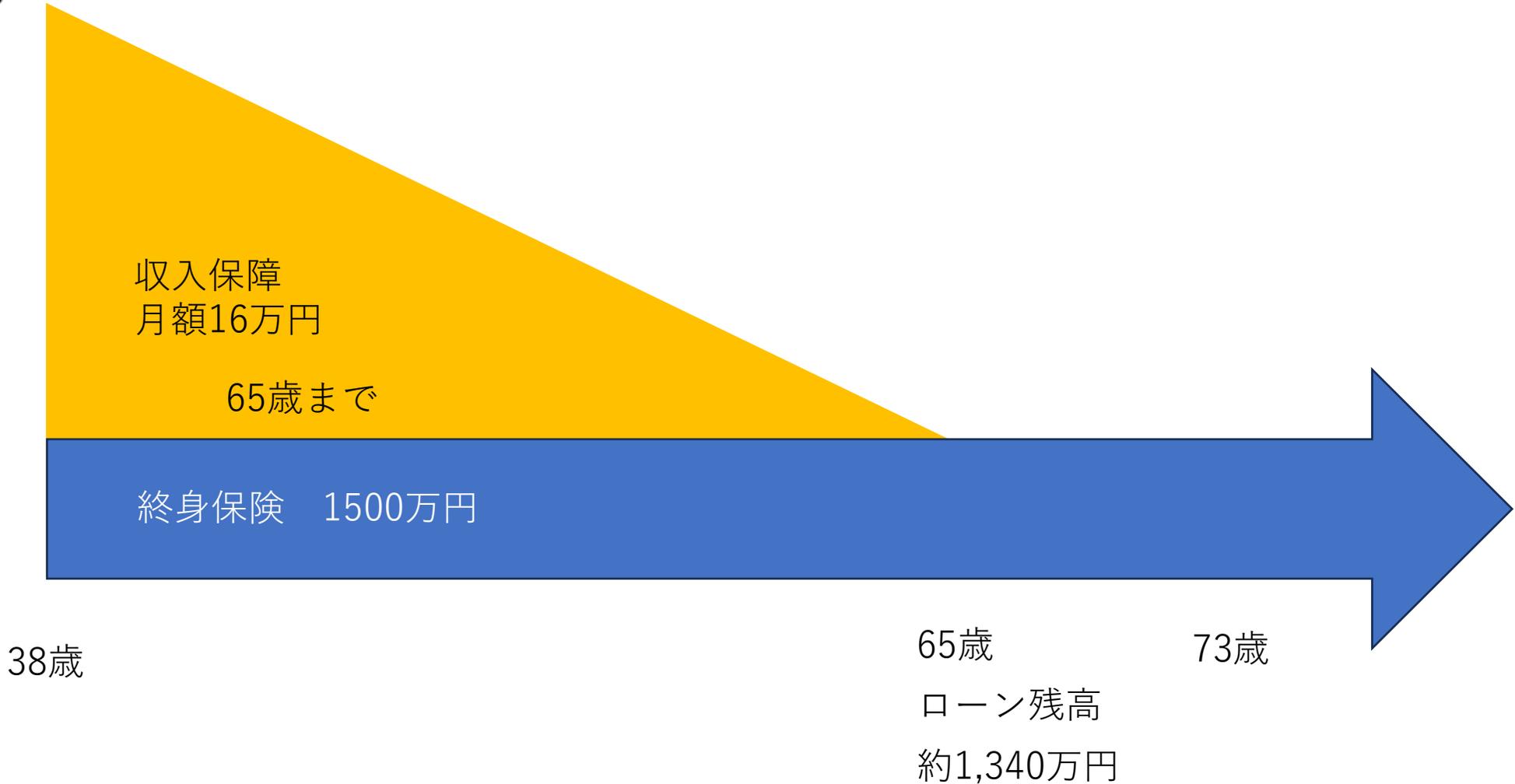
**38歳 3,348円**

**6,737円**

**65歳時ローン残高 約1,340万円 300万円の外貨一時払い終身**

借入  
5,000万円

# 保険料 月額3,348円 ローン返済月額156,544円



# ローン返済月額156,544円

借入  
5,000万円

終身保険 5,000万円

38歳

73歳

**月額保険料 0円**

# ローン返済月額156,544円

借入  
5,000万円



一時払い保険料 約1000万円

終身保険 5,000万円

38歳

73歳

**月額保険料 0円**

# 住宅ローン(団信)を語ると保険が売れる

お客様に住宅ローン(団信)を語ると、喜ばれ、信頼される。

生命保険の見直しの話につながい

生命保険でも、メリットを感じて頂き

喜んで、保険契約してくれます！

もちろん、ご紹介も頂けます！

# 住宅ローン（団信）を語ると保険が売れる！

- ① 団信トーク1（必要補償額）
- ② 団信トーク2（フラット機構団信）
- ③ シン・団信トーク（疾病団信＝がん、三大疾病）
- ④ 連帯債務の連生団信はお得なのか？
- ⑤ 金融のセオリーとGPIFを語ると〇〇保険が売れる！

## ① 団信トーク1 (必要保障額)

住宅ローンには、団体信用生命保険がついています。  
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。

既に参加済みの**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	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

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	生活費 月20万円
お母さん	32歳	
長男	7歳	
長女	5歳	

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 生活費  
長男 7歳 月20万円  
長女 5歳

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15万円  
奥様がパートに出て 月10万円  
月収 25万円

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 65歳 に入っておく  
月額保険料 2,202円  
月収35万円

# 遺族年金(生命保険文化センター)

【2024（令和6）年度の年金額】

	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？	<p>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</p> <p>(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。</p>	<p>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</p> <p>(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。</p>
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）	<p>▶ 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。</p>	<p>▶ 遺族基礎年金の受給可否は自営業世帯と同じ。</p> <p>▶ 遺族厚生年金は子どもの有無に関係なく妻は一生涯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）。</p>
子ども3人の期間 子ども2人の期間 子ども1人の期間 妻	年額1,363,900円（月額113,658円） （遺族基礎年金）	年額1,878,155円（月額156,513円） （遺族基礎年金+遺族厚生年金）
	年額1,285,600円（月額107,133円） （遺族基礎年金）	年額1,799,855円（月額149,988円） （遺族基礎年金+遺族厚生年金）
	年額1,050,800円（月額87,567円） （遺族基礎年金）	年額1,565,055円（月額130,421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。	

## ③シン団信トーク

近年では、通常の団信の保障範囲(死亡・高度障害)に加え特定の疾病の場合にも保険金が支払われる特約が数多く出ています。

**シン団信 = 特定疾病特約付き団信**

アンケートでも住宅ローンの選択理由 **約14%**

金融機関が、差別化を図るために、プロモーションしてくれています！  
病気で、働けなくなった時の為に…

# 住宅ローンの選択理由！（実態調査結果）

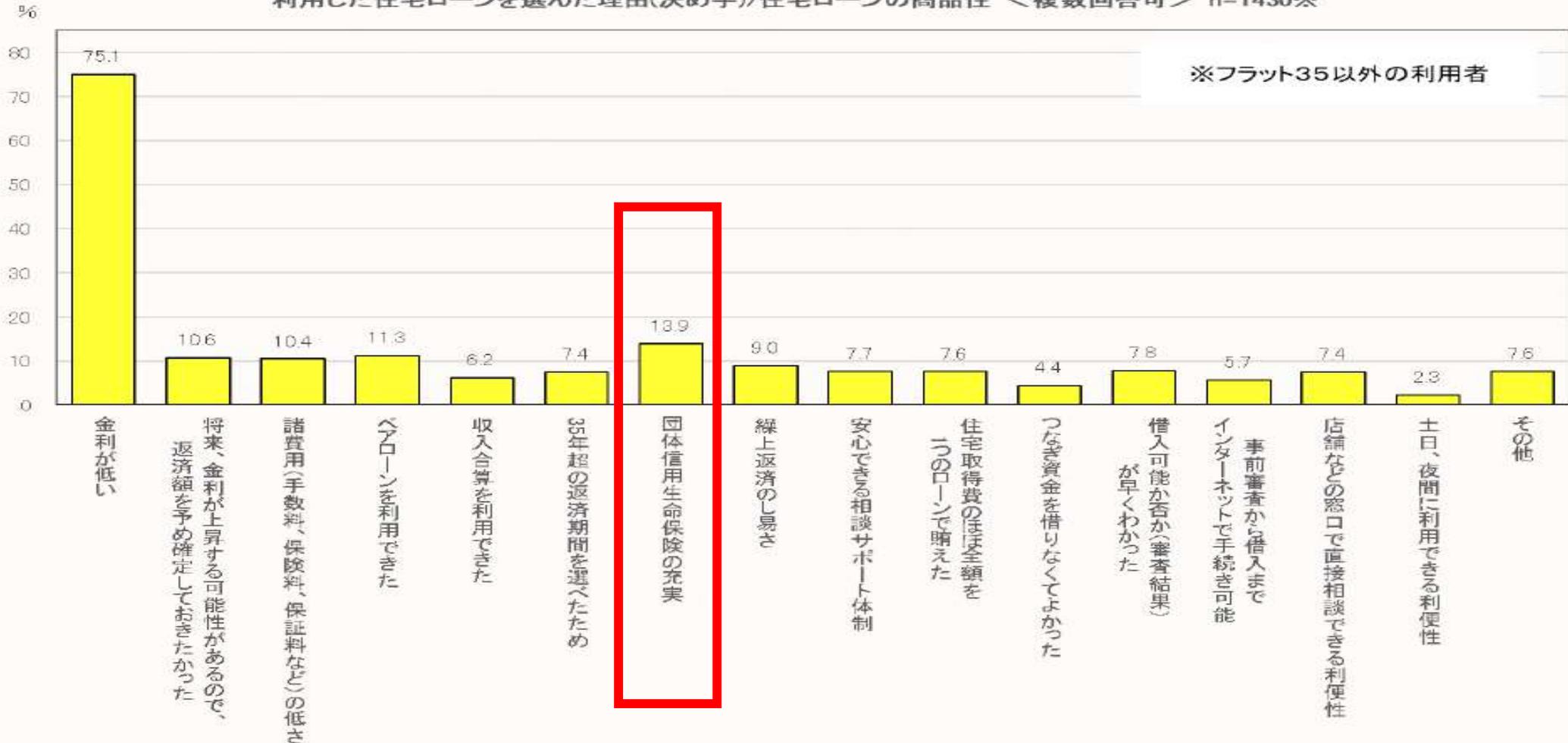
①金利が低い **75.1 %**

②団体信用生命保険の充実 **13.9%**

③ペアローンを利用できた **11.3%**

# 選んだ理由！（商品性）

利用した住宅ローンを選んだ理由(決め手)/住宅ローンの商品性 <複数回答可> n=1430※



# ③シン団信 = 特定疾病特約付き団信

## 特定疾病特約付き団信の種類

がん特約

**3大疾病** (がん、心筋梗塞、脳卒中)特約

**7大疾病** (3大疾病 + 高血圧性疾患、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変)特約

**8大疾病** (7大疾病 + 慢性膵炎)特約

**9大疾病** (8大疾病 + ウイルス肝炎)特約

**11大疾病**

(7大疾病 + 慢性膵炎、大動脈瘤および解離、上皮内新生物、悪性黒色腫以外の皮膚がん)特約

※上記の例は一例であり、取扱い金融機関によって対象の疾病が異なる場合があります。

こういった特約も、生命保険とダブっている場合には見直しが必要です！

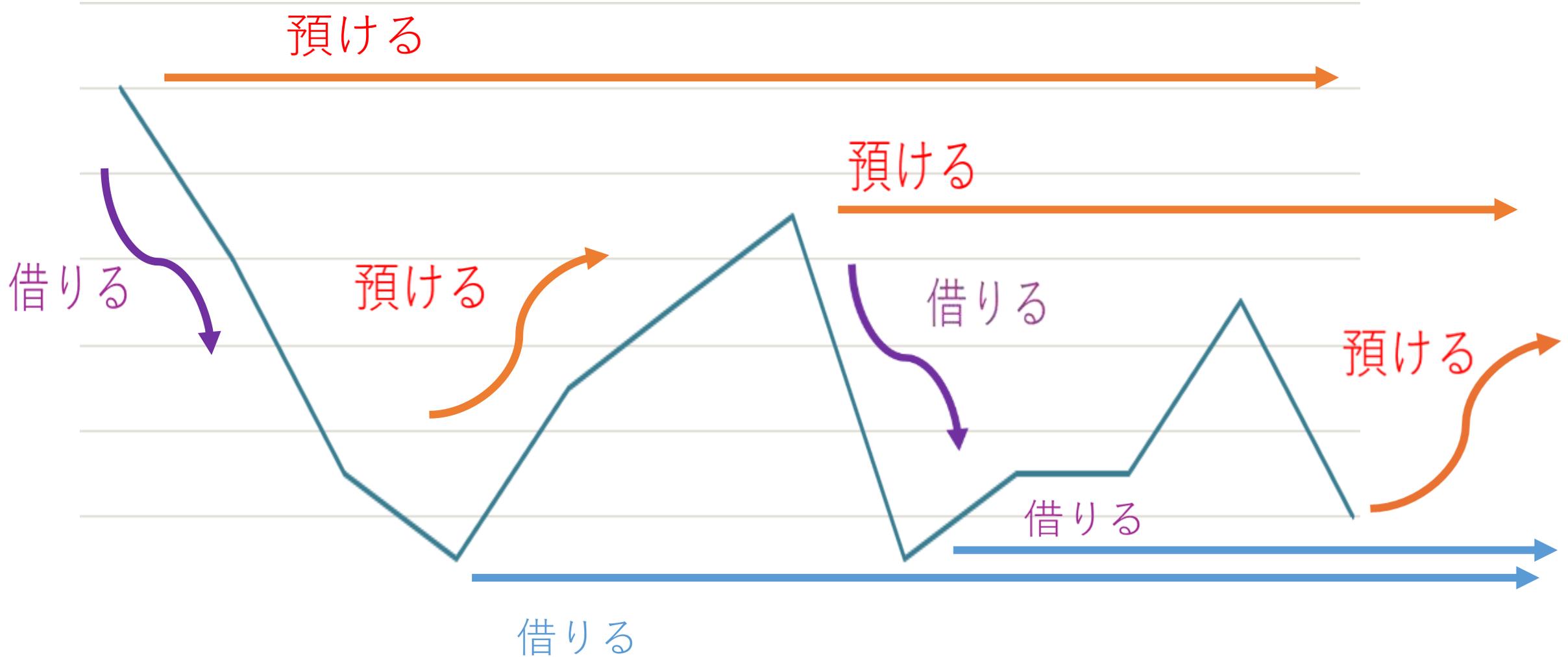
## ③ 特定疾病特約付き団信の支払い要件

注意したいのが、支払要件です。

がんの場合は診断確定という要件が多いのですが、  
その他の病気の場合、**60日以上**の所定の労働制限  
**60日以上**の言語障害等の他覚的な神経学的後遺症が継続  
いかなる業務にも全く従事できない状態が、  
**その状態となった日から365日以上**継続  
など、診断されるだけでは住宅ローンが清算されません。

当然こういった特約があれば安心ですが、その分保険料がかかるので  
保険料とのバランスを考えて決める必要があります。  
さらに、働けなくなるケースは、病気だけでしょうか？

# ⑤金融のセオリー



# ⑤金融のセオリー



# ⑤金融のセオリー（米国債10年）



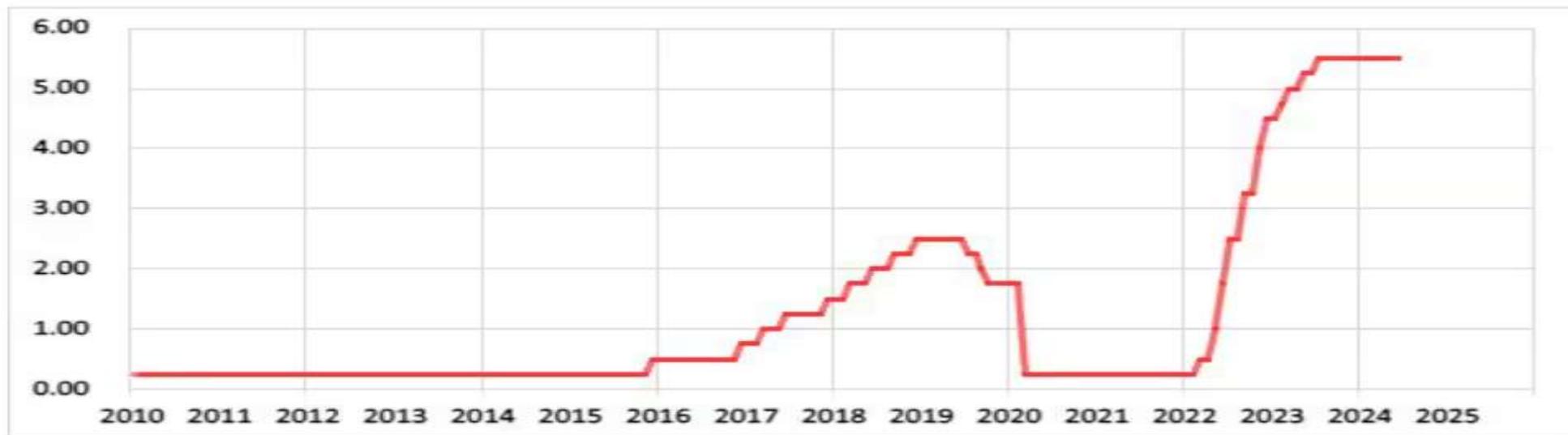
# ⑤金融のセオリー（米国債10年）



# ⑤金融のセオリー（米国政策金利）

## 米国（アメリカ）

### 米国の政策金利の推移



※2008年12月以降は、フェデラル・ファンドレート誘導目標レンジの上限を掲載

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2022年	0.25	0.25	0.50	0.50	1.00	1.75	2.50	2.50	3.25	3.25	4.00	4.50
2023年	4.50	4.75	5.00	5.00	5.25	5.25	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
2024年	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50						

# ⑤ GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)の運用

## 2023年度の運用状況



# GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)の運用

## 2023年度の運用状況

運用実績ハイライト

業務概況書・データ集



収益率

2023年度

**+22.67%** [年率]

市場運用開始以降 [2001年度~2023年度]

**+4.36%** [年率]

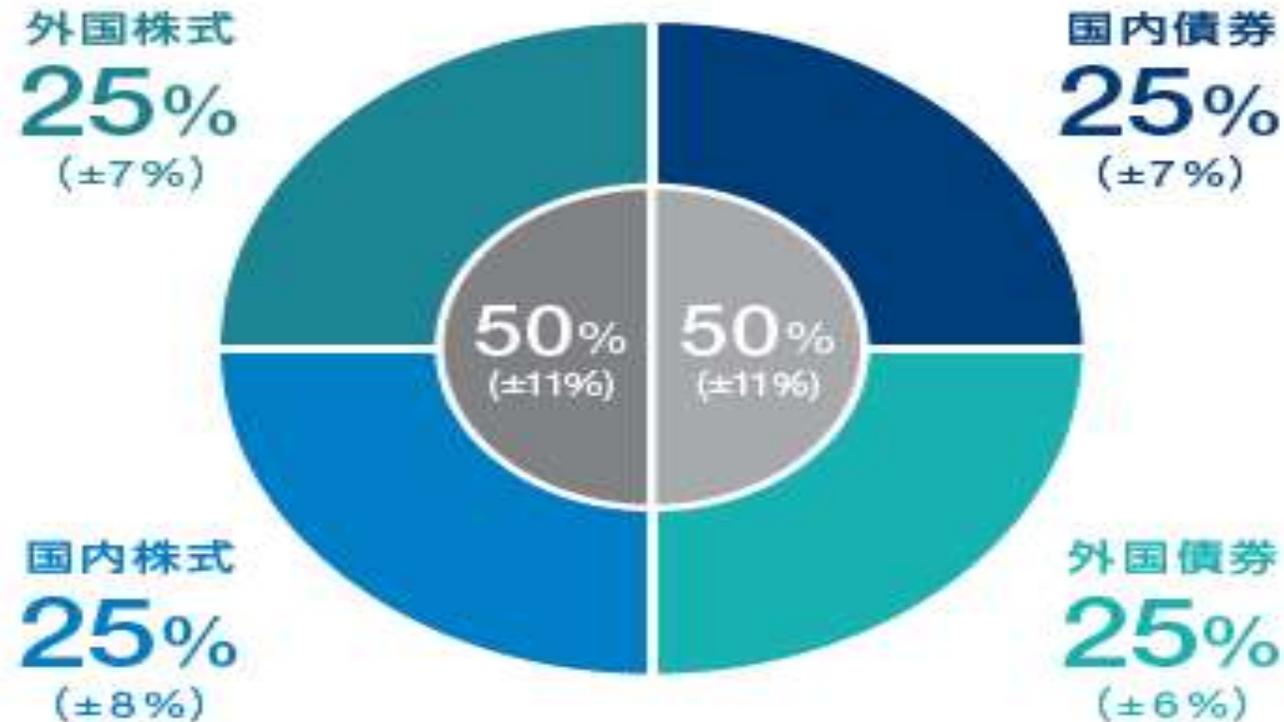
収益額  
(うち、インカムゲイン)

**+45兆4,153** 億円 [年間]  
(+4兆1,374億円 [年間])

**+153兆7,976** 億円 [累積]  
(+51兆1,901億円 [累積])

# GPIFのポートフォリオ（実績＋年4.36％）

現在の基本ポートフォリオ  
(2020年4月以降)



# GPIFのポートフォリオ(実績+年4.36%)



運用資産額

245兆9,815億円

2023年度末時点



資産構成割合

(年金積立金全体)

内側：基本ポートフォリオ  
(カッコ内は乖離許容幅)

外側：2024年3月末

外国株式

24.86%

62兆8,989億円

国内株式

24.33%

61兆5,532億円

国内債券

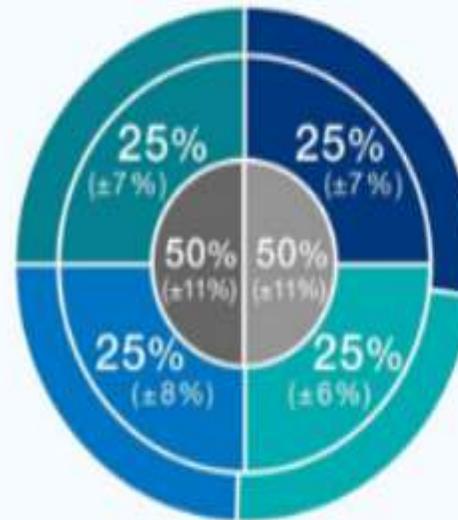
26.95%

68兆1,714億円

外国債券

23.86%

60兆3,721億円



# 日銀調査統計局

金利を上げたら、変動金利で住宅ローン利用者が大変だ！

家計

負債 368兆円

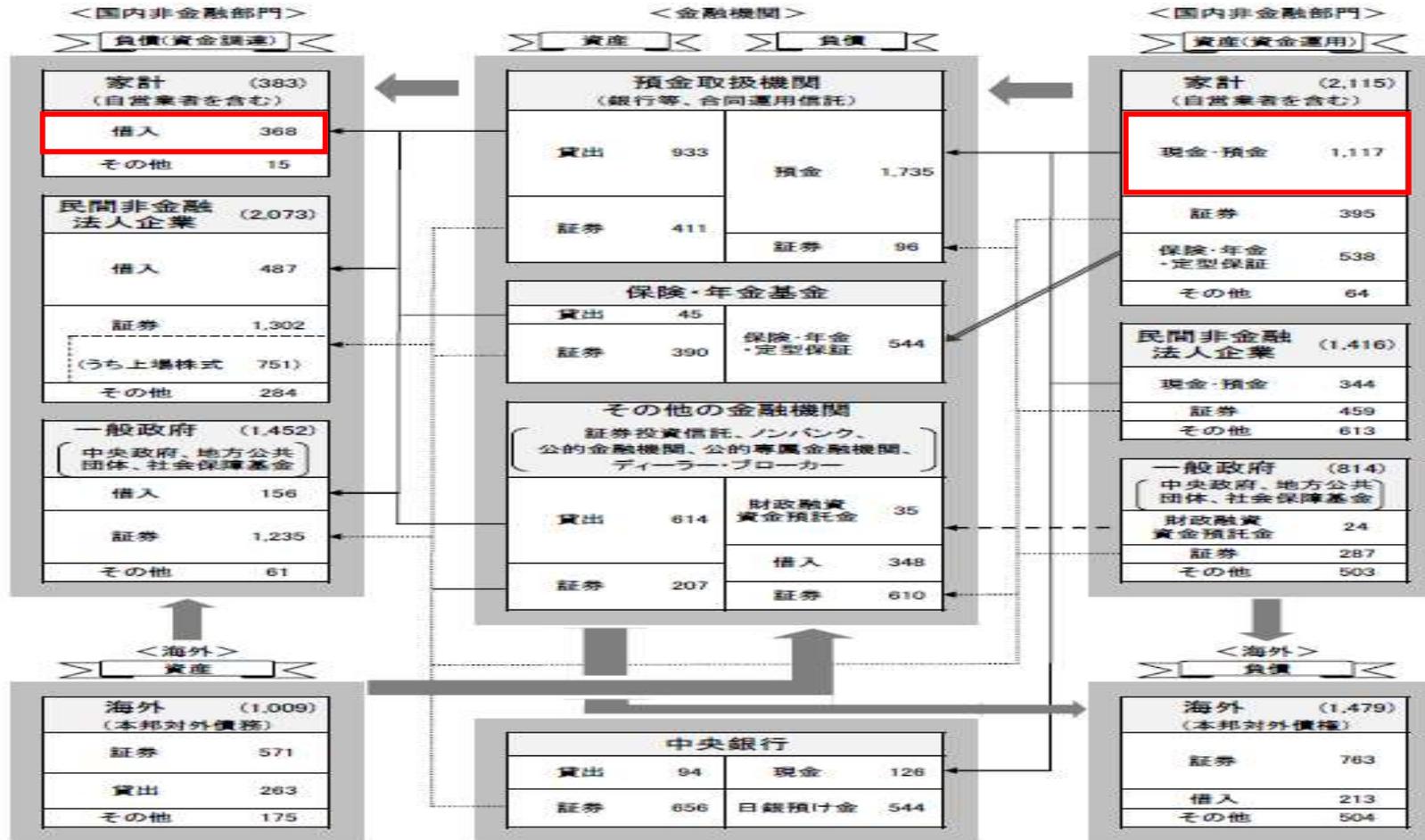
現金預金 1,117兆円

金利が1%上がったら

負担が、3.68兆円増える

利息収入が11.17兆円増える

(図表1) 部門別の金融資産・負債残高(2023年6月末、兆円)



- (注1) 主要部門、主要項目を抜粋して資金循環のイメージを示している。
- (注2) 貸出(借入)には、「日銀貸出金」「コール・手形」「民間金融機関貸出」「公的金融機関貸出」「非金融部門貸出金」「割賦債権」「現先・債券貸借取引」が含まれる。
- (注3) 証券には、「株式等・投資信託受益証券」および「債務証券」「国債・財投債」「金融債」「事業債」「信託受益権」等)が含まれる(本邦対外債権のうち証券については、「対外証券投資」)。
- (注4) その他には、合計と他の表示項目の差額を計上している。

# 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(未払い利息)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NO.5

- ① フルソングちえみトーク
- 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！理系エリート之选択
- 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コロンスの悲劇
- 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！

# 小ネタ集NO.11

- ①シン・団信トーク
- ②GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)をマネ(真似)ろ！
- ③金融のセオリー
- ④営業とは？ 営業という言葉の定義！
- ⑤
- ⑥
- ⑦
- ⑧
- ⑨
- ⑩

- <https://jyutakuconsul.com/merumaga-present/>
- <https://jyutakuconsul.com/hendoushingan-simulation/>