

【大高タイムズ 201807号】相続税リスクの高い家の買い方を避ける

皆様、こんにちは。

「一般社団法人ACGIA（CSI総合研究所）」の大高です。

大雨で大変な日が続いています。

皆様の地区は、大丈夫でいらっしゃいますか？

今回の「大高タイムズ」は、以下の4つです。

- 「住宅FP」講座
- 「アニメ動画（集客用）」の効果
- 「課題整理」の効果
- 「住宅FP研修」レポート



【指針一言】

心ひとつの置きどころ。心の物差しを基軸にプラスに転じることが肝要である。

■「住宅FP」講座：相続税リスクの高い家の買い方を避ける

◎ “最も相続税リスクが高い家の買い方” 避けねばなりません！

皆さんは、気付いていましたか？

（実は、私自身もその対象者の一人でした、、、）

最初に結論を言いますと、

「子が新築し、親が建替えをした後に相続が発生する」
場合です。



親との同居が少なくなっている中で家の老朽化を考えると、
相続税対象者は想定より多いと思われます。

では、「相続税FORMULA」を活用して、事例で見てください。

事例) 両親（実家）と長男（賃貸）の家族構成。

実家（築35年）の土地の路線価7万円/㎡で60坪、建物の固定資産評価額200万円。
長男が新築、両親が建替え（2,500万円）後、父が亡くなり、その後母が亡くなる。

◎土地の相続税評価額＋建物の相続税評価額＋現金＞相続税の基礎控除

1,386万円＋1,500万円＋現金＞3,600万円

∴現金＞3,600万円－1,386万円－1,500万円＝714万円

親の現金が714万円を超すと相続税がかかることとなります。

現金に生命保険を含めて考えると相続税の可能性は高まると思います。

贈与の提案をすることで、受注額がアップします。

※「住宅FP研修」では、相続診断のセミナー原稿と相続診断ツールを活用して、
相続診断ができるスキルを習得できます。詳しくはこちら！☛<http://csi-slab.com/>

■「アニメ動画（集客用）：マイホームチャンネル」の効果

来店前に選ばれる工務店。それにはアニメ動画（資金編）が最適です。

「ああ、そうだよね！」とお客様が共感するお金の疑問や不安。

短時間のアニメ動画（全15話）がお客様の興味を引きます。
自社のホームページからアニメ動画の自社専用サイトに誘導。
そこでは、お客様の疑問や不安にアニメがポイントを語り、
「詳しくは工務店に相談に行こう！」で終わる構成です。



メルマガ、SNS、ポータルサイトからアニメ動画を知ってもらいます。
メルマガからアニメ動画を見て資金セミナーに参加したお客様が
“1組成約になった”という報告を受けています。

※「アニメ動画（集客用）」については、こちらをご覧ください。☛<http://csi-slab.com/>

■「課題整理」の効果：

◎問題が発生した場合は、「原因究明」プロセスの活用が効果的です。

原因究明を実施する際には、問題が起きている事象（発生事象）
と起きていない事象（比較対象）を比較することで、
原因究明の効率を上げることができます。

比較項目は、何が起きたのか、どこで起きたのか、
いつ起きたのか。そしてそれは、どの程度なのか？



この4つの情報を集め、比較、分析することで、推定原因を探し出すことができます。そして、4つの項目を全て証明できれば、推定原因が有力原因となります。その後は、速やかに対策を講じることになります。

※「課題解決研修」については、こちらをご覧ください。☛ <http://csi-slab.com/>

■「住宅FP研修」レポート：契約効率が悪い工務店様の事例

今回は、「**集客は問題ないが、契約効率が悪い**」という工務店経営者から「住宅FP研修」のお申込みを頂いた事例です。

解決指針としては、「住宅FP」技術の中のひとつ、「**最適な購入時期**」をアドバイスできるスキルの習得を主軸としました。

なかなか購入を決断できないお客様には、最適な購入時期についてアドバイスをして差し上げることがポイントです。その結果、条件が整っているお客様であれば、早期の契約に導くことが可能となります。

最適な購入時期は、今すぐ購入する場合と先延ばしをする場合について、以下の6つの項目を試算し、比較することで判断が可能となります。



消費税、住宅ローン減税、家賃、住宅ローン金利（総支払額）、住宅ローンの60歳時点の残債、住宅資金贈与

「**資金**」セミナー原稿と「**最適購入時期診断**」ツールのロールプレイを実施することで上記のスキルを習得できます。ロールプレイは20項目の評価基準を元に評価と指導を行いますので、2日間10Hの研修で「住宅FP」の技術を習得して頂くことができました。

今回の「大高タイムズ」はいかがでしたでしょうか？ 皆様にお役立て頂ければ幸いです。ご質問等ございましたら、otaka@csi-slab.comまで連絡下さい。



一般社団法人 建設雇用促進高度職業訓練アカデミー
ACGIA（アクジア）代表理事 大高英則
CSI総合研究所 代表
内閣府認証平成18年府国生第259号
日本建設広告情報適正評価監視機構 上席顧問