

【CSI 通信】201812 号：住宅ローン減税最大5年延長、どう考える？

皆様、こんにちは。  
一般社団法人 A C G I A の大高です。

武蔵坊弁慶が修行したといわれる開創 1,200 年の華蔵寺。  
山頂の華蔵寺を目指し階段を上ると中腹には不動明王。  
辿り着いた先には、日本海、大山、中海、弓ヶ浜半島。  
清々しさと共に心が洗われる思いで満たされます。



今回の「CSI 問題解決の扉」は、以下の3つです。

- 『住宅ローン減税最大5年延長、どう考える？』
- 『一戸建てにするか？マンションにするか？』
- 『人の思考は、4つのプロセスに分類できる』

【心の指針】

われわれの能力を未来進行形でとらえよう。(Kyocera Philosophy より)

\*\*\*\*\*

■ 「住宅FP」講座：住宅ローン減税最大5年延長、どう考える？

\*\*\*\*\*

政府・与党は、住宅ローン減税に関して**最大5年延長**  
する方針を固めました。(2018.11.22 読売新聞)



正式決定は、税制大綱を待つこととなりますが、  
この住宅ローン減税の延長は住宅を購入する場合  
どのように考えれば良いのでしょうか？

このことだけを考えれば、5年延長されますので、  
戻ってくるお金が増え嬉しい話となります。

しかし、ここで考えるべきは、他の条件を含めて「最適な購入時期はいつか？」  
ということです。住宅購入を検討している方々に、ぜひ、**『最適な購入時期』**を  
アドバイスして差し上げて下さい。

『最適な購入時期』は、消費税増税前の今の時期であれば6つの項目について検討することで把握できます。

- ①消費税
- ②金利リスク
- ③年金リスク
- ④住宅ローン減税&すまい給付金
- ⑤住宅資金贈与
- ⑥家賃（賃貸の場合）



6つの項目について、住宅購入者の個別条件を考慮して検討する必要があります。

住宅ローン減税、すまい給付金、住宅資金贈与は、最大限活用するのであれば、制度的には、消費税増税後が有利になっています。

住宅ローン減税は、5年延長となれば、その分戻ってくるお金は増えます。すまい給付金は、最大30万円が50万円になります。住宅資金贈与の非課税限度額は、1,200万円から3,000万円になります。（省エネ等住宅）

※『相続診断』をして、相続税がかかる方には、住宅資金贈与や相続時精算課税制度の提案をすることで、新築の高価格化と高価格の建替え受注を強化できます。

しかし、消費税、金利の上昇リスク、年金リスクを考慮すると、早い時期の購入が有利といえます。

では、どう判断すれば、良いのでしょうか？

『最適な購入時期』を早期に判断する為には、上記の6つの項目について、お客様の条件別にシミュレーションをする必要があります。

消費税増税に伴って複雑になった住宅税制について、わかりやすく説明すると同時に、『最適な購入時期』のシミュレーションを行うことが必要とされています。『最適な購入時期』の診断は、お客様に大変喜ばれ、契約効率と受注額強化に貢献します。

『住宅FP』研修を受講されますと、上記のノウハウを習得して頂くことが可能です。

※『住宅FP』研修では、

- ◆「住宅資金」原稿 ◆「最適な購入時期診断」ツール、
- ◆「相続診断」原稿 ◆「相続診断」ツール

を活用して実践技術を習得できます。詳しくはこちら！[👉研修案内&申込書](#)



\*\*\*\*\*

■集客用アニメ動画（全 15 話） 4 話：一戸建てにするか？マンションにするか？

\*\*\*\*\*

4 話の内容はこんな感じです。ホームページで公開して、資金相談に誘導しましょう！

夫：「そろそろ家を買おうと思って！」

父：「そうか、いよいよか。それで、  
一戸建てとマンションのどちらにするんだ？」



第4話 一戸建てにするか？  
マンションにするか？

夫：「それなんだよね！一戸建ての方が土地がある  
ので資産価値が高いことはわかるんだけど、、、  
それとマンションの方が安いとはよく聞くね。」

父：「マンションは物件価格は安いけど、管理費や修繕積立金、  
それと駐車場代などが別にかかるのを知っているか？」

夫：「え！ 管理費？」

父：「管理費等を含めて考えると、例えば 2,500 万円のマンションは、  
3,500 万円の一戸建てと同じになるようなイメージだな、、、」



※「アニメ動画（資金編）」は、[こちらをご覧ください。](#) [👉アニメ動画](#)

\*\*\*\*\*

■ラショナル思考：「人の思考は、4つのプロセスに分類できる」

\*\*\*\*\*

「人の思考というものは、如何なる時も以下の4つの  
何れかに分類できる」という思考技術（ラショナル思考）  
を私は15年前に知りました。



- ①過去の問題に関する原因究明と対策策定
- ②現在抱える複数選択肢からの選択という意思決定
- ③将来問題の予防策、発生時対策を策定するリスク分析
- ④上記3つの何れかに分類する為の現状把握

私は当時、効率の良い問題解決の仕組みを研究していました。

しかし、個別に考えていくと、if 文だらけでした。  
そうした中でラショナル思考に出会い、4つのプロセス  
で問題解決ができることに感動しました。同時に多くの  
プロジェクトを進める中で心身ともに救われました。



いかなる問題が突発的に発生しても解決に向けての  
シナリオを効率よく見出すことができるようになりました。  
私にとってこの思考技術は、“心の保険”です。

皆さんは、以下の4つの場合について、どのように思考を進めていますか？

- ◆問題かどうかを判断すべき時
- ◆原因を究明し対策を講ずべき時
- ◆複数の選択肢から1つを選択すべき時
- ◆新しい事業を進める際のリスク分析をすべき時

いかがでしたでしょうか？ すらすらと思考のプロセスが浮かんできましたか？

「ラショナル課題解決研修」では、4つのプロセスについて、各々の思考技術を  
習得して頂けます。そして、課題を数件選定して、皆様と一緒に課題整理を行います。

※「ラショナル課題解決研修」を受講して頂ければ、上記のスキルを習得できます。  
詳細については、こちらをご覧ください。☛[研修案内&申込書](#)



今回の「CSI 問題解決の扉」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](mailto:otaka@csi-slab.com) まで連絡下さい。  
(携帯 090-3748-1327)



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