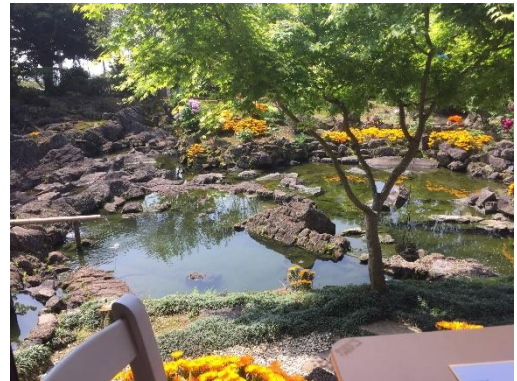


【CSI 通信】 201905 号： イベント集客後の契約効率が気になる方へ

こんにちは。CSI 総合研究所の大高です。
 昨日は牡丹園大根島本陣に行ってきました。
 牡丹園と溶岩庭園を楽しめます。牡丹を買わずに、溶岩を買ってしまいました！ 笑



牡丹園大根島本陣 溶岩庭園

今回の『CSI 通信』は、以下の3テーマです。

- ① イベント集客後の契約効率を高める方法
- ② お客様に伝えたい住宅購入のリスクと対策
- ③ 住宅税制から学ぶ増税後の受注強化の方法

① イベント集客後の契約効率を高める方法

「増税後も早期購入が望ましい！」理由を解説できれば、契約効率はアップします。

「年金リスク」は、その理由の1つです。

これから住宅を購入される多くの方は、60歳から5年間年金がもらえません。（「無年金」）

改正高年齢雇用安定法が2013年4月から施行され、以下の何れかの選択となりました。

- ・定年年齢の引き上げ
- ・継続雇用制度の導入
- ・定年の廃止

このことにより、60～65歳の期間は、「無年金」ですが「無収入」ではない可能性が高まります。

しかし、この期間の年収は、多くの方が60歳未満の年収より少ないと予測できます。

住宅購入は、60歳までに住宅ローンを完済、もしくは、残債を少なくする必要があります。

当然ですが、この60歳時点の残債は、早く購入するほど少なくて済みます。

■例えば、夫が30歳の会社員、借入3,000万円、返済期間35年、金利1.27%の場合、

60歳時点の残債は、514万円。購入時期を1年先延ばしすると、60歳時点の残債は、623万円。よって、購入時期が1年遅れると、残債は109万円も増えることとなります。

「年金リスク」は、早期購入が望ましい理由の1つと言えます。

住宅FP		「最適購入時期」の診断								※本シミュレーション結果は概算です。参考としてご利用下さい。(v4.0)	
■主債務者情報		借入金額	3,000万円	金利	1.27%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%
		税込年収	450万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者控除	
■連帯債務者情報		借入金額	0万円	金利	0.00%	返済期間	0年			持分割合	0.00%
		税込年収	0万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input type="checkbox"/> 配偶者控除	
■物件情報		借入総額	3,000万円	自己資金	200万円	住宅資金贈与 建物価格	1,400万円	住宅資金贈与 諸経費	1,000万円 400万円	住宅資金 物件価格	4,200万円 4,200万円
										<input checked="" type="checkbox"/> 一般住宅 買貸家賃	8.0万円
■診断根拠情報		現在消費税	10%	現在契約日	2019-04-10	現在入居日	2019-10-10	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月後
		将来消費税	10%	将来契約日	2020-04-10	将来入居日	2020-10-10	将来金利主債	1.40%	将来金利連債	0.00%
項番	診断項目	現在情報 金額(万円)	2019-04-10 金額(万円)	将来情報 金額(万円)	2020-10-10 金額(万円)	差額 金額(万円)	備考				
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	10%	240	0					
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)	50	247	50	247	0					
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)	8.8	3,717	9.0	3,796	-79					
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		96	-96					
⑤	年金 (60歳時ローン残高)		514		623	-109					
⑥	住宅資金贈与(課税対象額/贈与税額)	0	0	0	0	0	特例税率で計算				
	合計					-175	⑥は加算対象外				
[MSG26] 現在と比較する将来までの経過年数を入力											
借入：毎月		借入：年収		金利情報		すまい給付金		住宅資金贈与		贈与税税率	
											計算

「建て時診断」
年金リスク

②お客様に伝えたい住宅購入のリスクと対策

♪私は住宅購入に関して、
「2つの大きな失敗」をしていました。

購入時には気付かなかったことです。
そのことを知ったのは、1つは年金の仕組み
の詳細を知った時。そして、もう1つは、
父親が亡くなった後でした。しかし、
回避策は、「購入時」にあったのです。
購入時の選択で状況は変わっていたのです。

♪「2つの失敗」とは？

- ◆最も年金リスクの高い、「家の買い方」をしていたこと
- ◆最も相続税リスクの高い「家の買い方」をしていたこと

私のような失敗のないよう、皆様には研修で
住宅購入のリスクと回避策を学んで頂き、
多くのお客様に伝えて頂ければと願っています。
(研修講師大高より)

③住宅税制から学ぶ増税後の受注強化の方法

お客様に感謝され、増税後の受注を強化する
為には、住宅税制、年金制度、経済状況等
についての知識がかかせません。

例えば、

- ・増税後も早期購入が望ましい理由とは？
- ・新築が相続税リスクを高める！対策は？
- ・住宅ローン減税3年延長、入居日ではなく
契約日で考えるとわかる大事なことは？
- ・増税後のすまい給付金はいくら？
- ・住宅資金贈与、いつがベスト？
- ・今と半年後、1年後の購入負担額の差は？
- ・金利や年金リスクをどう考える？ 等々

知識を習得し、増税後の受注を強化する為
には『住宅FP研修(1日)』が最適です。

■研修効果

- ◆『建て時診断』で契約率 **40%**達成！
- ◆『相続診断』で受注額 **25% Up**達成！

■「住宅FP研修」とは？

♪「増税後も早期購入が望ましい！」
このことを、“**たった1画面**”で解説。
年金リスク等の先延ばしのリスクと対策を提案
できる『建て時診断』の活用技術を習得できます。

♪「新築すると相続税のリスクが高まる！」

このことを、“**たった1画面**”で解説。
相続税リスクと回避策を提案できる
『相続診断』の活用技術を習得できます。

※『住宅FP研修』の詳細はこちら➡



今回の「CSI通信」はいかがでしたでしょうか？
皆様の問題解決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。

(携帯 090-3748-1327)



CSI 総合研究所
代表 大高英則

『住宅FP研修』
『課題解決研修』

(研修実績：全国 200 社以上)

■経歴

- ・国立北見工業大学 開発工学部開発工学課
- ・財団法人公営事業電子計算センター (都庁電算センター)
- ・内閣府認証日本建設広告情報適正評価監視機構 上席顧問
- ・国土交通省認可日本木造住宅振興事業協同組合 上席顧問
- ・一般社団法人建設雇用促進高度職業訓練7af'ミ 代表理事