

【CSI 通信】201811 号：住宅購入、金利以外に理解すべきもう一つのリスクとは？

皆様、こんにちは。
一般社団法人 A C G I A の大高です。

国宝松江城のお堀を遊覧船で巡ってみると、
武家屋敷、小泉八雲ゆかりの池、椿谷等々、
陸から見る景色とは異なった趣に包まれます。



今回の「CSI 問題解決の扉」は、以下の3つです。

- 住宅購入、金利以外に理解すべきもう一つのリスクとは？
- 自己資金ゼロだとどうなる？
- 思考の仕方によって思考業務の効率は異なる

【心の指針】

ものごとの結果は、心に何を描くかによって決まります。(Kyocera Philosophy より)

■「住宅FP」講座：住宅購入、金利以外に理解すべきもう一つのリスクとは？

住宅ローンで一番気になるのは、やはり
“**金利の動向**” かと思います。

金利が上がると、どれだけ総支払額が増えるのかを
把握しておくことはとても重要です。

▼では、金利以外に理解しておくべき、
“もう一つのリスク” として、
皆さんは、なにが浮かびますか？



私がお伝えしたいのは、**60歳時点の住宅ローンの残債（年金リスク）**です。

これから住宅を購入する方のほとんどが60歳から5年間年金がない状態です。
可能な限りこの期間の残債を少なくする計画が望ましい姿といえます。

▼事例として、借入 3,000 万円、返済期間 35 年、
金利が 1.41% で計算すると、毎月の支払額は 9.1 万円。
総支払額は **3,802 万円** となります。

30 歳のご主人なら、60 歳時点の残債は **524 万円** です。

1 年先延ばしをして 31 歳になると、
60 歳時点の残債は **625 万円** です。（101 万円の差）
3 年先延ばしをして 33 歳になると、
60 歳時点の残債は **822 万円** です。（298 万円の差）

∴先延ばしをすると、当然ですが年金のない 60 歳時点の残債は増えてきます。

▼次に繰上返済を考えてみます。（夫年収 470 万円、妻パート、子が 5 歳と 3 歳）
毎月 1 万円を貯蓄すると約 100 万円貯まりますので、それを 8 年後に、
10 年間に戻ってくるローン減税 221 万円を 10 年後に繰上返済すると、
60 歳時の残債は **99 万円** に減ります。

∴なんと、先ほどの **524 万円** が **99 万円** になるのです！

1 年先延ばしをして同条件で繰上返済をすると、60 歳時点の残債は **205 万円** です。
3 年先延ばしをして同条件で繰上返済をすると、60 歳時点の残債は **414 万円** です。

∴先延ばしをすると、もっと多くの繰上返済をしなければ、残債が減りません。

▼数字は正直です。

上記の年金リスクと金利の上昇リスクを考慮すると、条件が整っているのであれば、
早い時期の購入が望ましいことをご理解頂けると幸いです。

▼消費税 10%！増税後もこの考え方は有効です。

お客様にとっては、非常に大事な話です。そして、工務店の皆様にとっては、
増税後も早期契約の為にロジック（契約効率のアップ）になります。

いかがでしたでしょうか？

「相続診断」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となります。

※「相続診断」研修では、相続診断の原稿と相続診断ツールを活用して、
相続診断のスキルを習得できます。詳しくはこちら！[👉研修案内&申込書](#)



研修案内&申込書



■集客用アニメ動画（全 15 話） 3 話：自己資金ゼロだとどうなる？

3 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：「家を建てた先輩に聞いたら、やっぱり
頭金はあった方がいいって言ってたよ。」

妻：「やっぱり頭金はあった方がいいんだ！」

夫：「頭金はなくても買えるらしいけど、
あるのとないのとでは、毎月支払う金額や
最終的に支払う金額が変わってくるんだって。」



第3話 自己資金ゼロだとどうなる？

妻：「どれくらい違うの？」

アニメ動画

夫：「まず最初に考えることがあって、それは、、、」



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

■ラショナル思考：思考の仕方によって思考業務の効率異なる

欧米人は、「**合理的思考**」と言われます。
では、日本人はどうでしょうか？

日本人は、「**暗算思考**」が多いといえます。

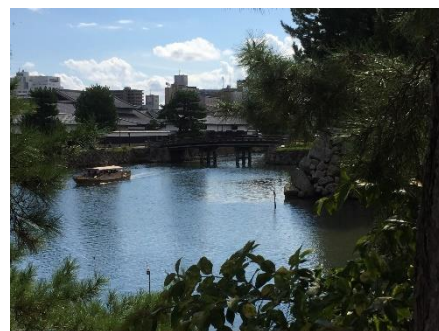
スタッフ会議をしていて、なかなか良い結論がでず、
会議が長引くことはないでしょうか？



そこに経営者が参加して状況を確認すると、的確な結論が瞬時にでてくる！
こんな経験はありませんか？

日本人も欧米人と同様に、解決に向けての思考内容は優れていると言えます。
しかし、日本人の場合は、結論に至るまでのプロセスが明確でない傾向があります。

正しいと納得できる結論なのに、スタッフから見ると、
経営者がなぜ、そのような結論に至ったのか？
その過程がわからないということです。



では、以下の4つの場合について、皆さんは、
どのように思考を勧めていますか？

- ①問題かどうかを判断すべき時
- ②原因を究明すべき時
- ③複数の選択肢から1つを選択すべき時
- ④新しい事業等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、講師と一緒に皆様の課題整理を行い、
解決していきます。

研修案内&申込書



※「**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 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