

【CSI 通信】201902 号：最適購入時期！4つの判断時期とは？

皆さん、こんにちは。
一般社団法人ACGIAの高大です。

写真は出雲大社神楽殿、国内最大級の大しめ縄です！
(長さ13.6m、重さ5.2トン)

今年も“新たなご縁”と“開運”を祈願してきました。



出雲大社 大しめ縄

今回の「CSI 問題解決の扉」は、以下の3つです。

- 最適購入時期！4つの判断時期とは？
- 何歳まで払い続けるの？
- 「意思決定」の過程を振り返ってみる！

【心の指針】

製品の語る声に耳を傾け、手の切れるような製品をつくる (Kyocera Philosophy より)

- 最適購入時期！4つの判断時期とは？

『最適購入時期』を把握する為に、
4つの判断時期の理解が必要です。

- (1) 2019. 3. 31 (2) 2019. 9. 30
- (3) 2020. 3. 31 (4) 2020. 12. 31

理由は以下の通りです。



出雲大社 主祭神の大国主大神

- (1) 経過措置の期限 (2019. 3. 31)
2019. 3. 31 までに契約すれば、2019. 10. 1 以降の入居でも消費税は8%です。

2019. 4. 1 以降の契約で、2019. 10. 1 以降の入居は消費税10%になります。
すまい給付金は増額され、ローン減税は3年延長が予定されています。
更に住宅資金贈与の非課税限度額が増額されます。

(2) 現行ローン減税の期限 (2019.9.30)

2019.9.30 までに入居すれば、現行のすまい給付金とローン減税が適用されます。2019.10.1以降に入居すれば、すまい給付金が増額されローン減税は3年延長が予定されています。

(3) 住宅資金贈与、最大非課税限度額の期限 (2020.3.31)

2020.3.31 までに契約すれば、住宅資金贈与の非課税限度額が最大になります。

(4) ローン減税3年延長の期限 (2020.12.31)

2020.12.31 までに入居すれば、「ローン減税3年延長」が適用されます。

◆『最適購入時期』診断ツールで6つの項目を比較検討することで、最も適した購入時期を判断することができます。

- ①消費増税 (-)
- ②ローン減税3年延長 (すまい給付金) (+)
- ③金利の上昇リスク (+ -)
- ④家賃 (賃貸暮らし) (-)
- ⑤60歳時点のローン残高 (-)
- ⑥住宅資金贈与の非課税限度額 (-)

【住宅FP】		目的: 「最適購入時期」を診断する。				※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。(v3.3)			
■物件情報	借入金額	3,000万円	自己資金	400万円	住宅資金贈与	1,000万円	住宅資金	4,400万円	<input checked="" type="checkbox"/> 一般住宅
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,500万円	諸経費	500万円	物件価格	4,400万円	
■家族情報	税込年収	400万円	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
■消費税情報	現在消費税	8%	将来消費税	10%					
■住宅ローン情報	現在金利	1.33%	将来金利	1.36%	返済期間	35年			
■その他	現在60歳時	30年後	将来60歳時	29年後	現在家賃	6.5万円	家賃残期間	1.0年	
	現在契約日	2019/1/25	将来契約日	2020/1/25	介護保険	0万円			
	現在入居日	2019/7/25	将来入居日	2020/7/25	新生命保険	0万円	旧生命保険	0万円	
項番	最適購入時期の判定項目	現在情報		将来情報		差額		備考	
		8%	金額(万円)	10%	金額(万円)	金額(万円)			
①	消費税 (建物)		192		240	-48			
②	住宅ローン減税 (給付金/ローン減税)		30		50	208			
③	住宅ローン返済 (毎月返済額/総返済額)	8.9	3,754	9.0	3,772	-18			
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		78	-78			
⑤	年金 (60歳時ローン残高)		519		621	-102			
⑥	住宅資金贈与 (贈与税対象額/贈与税額)		300		35	-41		特例税率で計算 ⑥は加算対象外	
	合計					-41			
【MSG07】「税込年収」を入力									
借入: 年収		借入: 毎月		金利情報		すまい給付金		住宅資金贈与 贈与税税率	
									計算

「住宅FP研修 (訪問研修)」では、上記①~⑥の項目について、お客様の条件別に診断する技術を習得できます。

「住宅FP研修」では、契約率を高める住宅FP技術を習得できます。『最適購入時期』を診断する原稿とツールを教材として準備しています。

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） 6話：何歳まで払い続けるの？

6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：「最近家を建てた先輩に、何歳までローンの支払いがあるのか聞いてみたんだ」

妻：「その先輩って何歳の方なの？」

夫：「32歳。35年ローンだから67歳までの支払らしい。」



第6話 何歳まで払い続けるの？

妻：「67歳なら退職していると思うけど、どうやって支払うって言った？」

夫：「工務店に聞いたらしいんだけど、住宅ローンを組む場合2つの大事な事があるらしい。1つ目はいくらなら無理なく返せるか、2つ目はいつまでにどうやって返せば良いかということだって。わかりやすくアドバイスしてもらったらしい。」

妻：「どうやって返せばいいんだろう？」

夫：「僕たちも一度工務店に相談に行ってみようか。」

※「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：「意思決定」の過程を振り返ってみる！

私は15年前に、「ラショナル思考（合理的思考）」に出会い、効率良く意思決定ができるようになりました。簡単にそのプロセスをお伝えします。

①課題の定義を行う。

課題は、「何のための」、「何の」、「選定・策定」という要素で構成される。



出雲大社 境内までの松並木

②目標項目を列挙する。

目標を期待成果と制約条件に分類し、ウェイト付けを行う。目標は定量的な絶対目標と定性的な相対目標の二種類がある。

③ 選択肢を複数起案する。

④ 選択肢の評価を行う。

絶対目標を満たさない選択肢は除外する。

相対目標について点数評価を行い、最も点数の高い案を一次最適案とする。一次最適案と経験や勘による案が異なる場合は後者を採用する。

⑤ マイナス要因の評価を行う。

採用した案を実施した場合、どのような「まずいこと」が想定されるかという発想でマイナス要因を列挙し、各々の対策を講じる。

⑥ 最終決定を行う。

マイナス要因の対策が可能であれば、採用案の実施を決定する。

いかがでしたでしょうか？

私はこの「意思決定」の方法に随分と救われました。

ラショナル思考は、他に原因究明、リスク分析、現状分析のプロセスがあります。

何れもとても効率よく“問題解決”をするための思考技術です。

※「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)



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