

【CSI 通信】201810号：『相続診断』方程式で、増税後の建替え受注を狙う！

皆様、こんにちは。

「一般社団法人ACGIA（CSI総合研究所）」の高大です。

瀬戸内海を眺めに家族と共に尾道へ出かけてきました。
坂の街、海が見えるカフェ、文学のこみち、
猫との出会い、、、安らぎの一日でした。



今回の「CSI 問題解決の扉」は、以下の3つです。

- 『相続診断』方程式で増税後の建替え受注を狙う！
- 賃貸より買った方が得なの？
- 胆力を身に付けるために

【心の指針】

心清らかなれば人生の道は平らで安らかなものになる（Kyocera Philosophy より）

- 「住宅FP」講座：『相続診断』方程式で増税後の建替え受注を狙う！

◎まずは、平成27年度税制改正以降、
**「今まで相続税がかからなかった方々に
相続税がかかるようになった！」**

このことを、**新築**を検討中の多くの若いご夫婦に
知ってもらうことから始める必要があります。



そして、それは、東京や大阪以外の地方都市も
該当することを知ってもらう必要があります。

◎これからの時代は、「家の買い方」（賃貸、新築、建替え）と
相続税リスクの関係を知ることが必至です。

▼新築すると相続税のリスクは高まります。
(贈与を上手く活用すれば対策はとれます。)

▼建替えが最も相続税リスクが低くなります。
しかし、建替えは、今すぐにしなければならない性質のものではないので、通常は営業面からすると早期契約は難しいでしょう。



そこで、以下の2つに注目して下さい。

①「相続診断」方程式を活用すれば、消費税増税後半年以内の受注が高まります。

②増税後に受注額を25%アップすることも可能になります。

◎「相続診断」方程式

土地の相続税評価額 + 建物の相続税評価額 + 現金 > 相続税基礎控除
∴贈与（住宅資金贈与等）の提案

※相続税評価額：算出には注意点があります。（「相続診断」研修で習得可能）

「相続診断」の結果、相続税がかかるのであれば、住宅資金贈与等の贈与を提案することで、新築の高価格化と高価格の建替えの受注を獲得することができます。

因みに、住宅資金贈与の非課税限度額は、増税前後半年間が最大となります。

地方は都会と比べ土地が安いですが、面積は大きくなります。

また、建物の相続税評価額は、再建築価格の2割で下げ止まりですので、例えば築35年でもゼロではありません。

現金には生命保険も含まれることを考慮すれば、上記の土地、建物のことを含め、相続税のリスクを事前に把握しておく必要があります。

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！<http://csi-slab.com/>

■集客用アニメ動画（全15話） 2話：賃貸より買った方が得なの？

2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！

妻：「ねえあなた、やっぱり毎月の家賃はもったいないって、感じるようになったのよね～。
それで、ちょっと計算してみたの。」



夫：「確かになあ、家賃はただ払うだけ。
でも家を買えば、いずれ自分の物になるんだもんね！
買った方が得なんじゃないの？」

妻：「でも、本当に家賃払うより、買ったほうが得なのかしら？
買うとなれば、実際どのくらいお金がかかるんだろう？」

夫：「そうだね、こういうのって誰に相談すればいいのかなあ？
工務店に相談してみようか？」

妻：「そうね、、、」

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

■ラショナル思考：胆力を身に付けるために

「胆力」を辞書を引いてみると、
「ものに動じない気力」とあります。

これまで多くの私淑を重ねてきましたが、
その中で自分なりに理解し、
心に強く留めている解釈があります。



多くの時間を費やすことができ、十分な情報を整えることができるのであれば、
「決定」し、「実行」すればよい。

しかし、現実を見てみると、そのようにできる機会は
そう多くはない。日々、多くの意思決定を求められる。



最終意思決定者は、限られた時間と情報の中で、
「**決断**」をし、「**断行**」していかなければならない。

これができる能力が「胆力」と理解しています。

「胆力」を身に付けるためには、「**問題解決の技術**」を習得する必要があります。

「**ラショナル思考**」は、以下の4つの力を身に付ける為の思考技術です。

現状を分析する力。問題があるかないかを見極め、問題があれば速やかに
原因を究明して対策をとる力。

そして、複数の選択肢を早期に準備して最適案を選択する意思決定の力。

実行計画の重大領域を見極め、将来問題の発掘と予防策、あるいは、
発生時の対策を割り出すリスク分析の力。

こうした一連の「問題解決の技術」を身に付け、実践していくことで「胆力」は身につけて
いく。そして、「問題解決の技術」は、いかなる問題が生じようと解決していく為の
「**心の保険**」となる。そのように思うのです。

※「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。☛ <http://csi-slab.com/>

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