

【CSI 通信】201903号：連帯債務の『建て時』（増税後）を診断してみる！

皆さん、こんにちは。
一般社団法人ACGIAの犬高です。

2月は福岡で課題解決セミナーを開催しました。

新たな“出会い”に感謝です。



博多駅

今回の『CSI 通信』は、以下の3つです。

- 連帯債務の『建て時』（増税後）を診断してみる！
- 7話：繰上返済でローンを減らす！
- 「リスク分析」のプロセスを考えてみる！

【心の指針】風来自開門 かぜきたっておのずからもんひらく
努力を続けると閉ざされていた門も、いつの間にか開くという意味。
何ごとも強い気持ちを持って取り組むと、必ず道は開ける。（禅の言葉より）

■連帯債務の『建て時』（増税後）を診断してみる！

◎『建て時診断』ツールは、増税後も条件が整っていれば、“早期契約が望ましい”理由を分かりやすく解説できるツールです。お客様に喜ばれ、契約効率向上に貢献します。

今回は、“連帯債務”について検証してみます。

連帯債務の場合は、以下の税制に影響があります。

- ①住宅ローン ②住宅ローン減税 ③すまい給付金

主債務者と連帯債務者の各々について、

- ・借入金額をいくらにするのか？
- ・自己資金をどうするか？
- ・持分割合をいくらに設定するのか？

等々の検討を要します。事例で見てください！



福岡セミナー 住宅FP講座

【事例】

夫：年収 350 万円、借入 1,500 万円、持分割合 50/100

妻：年収 350 万円、借入 1,500 万円、持分割合 50/100

建物 2,400 万円、土地 1,300 万円、自己資金 200 万円、住宅資金贈与 1,000 万円

今建てた場合（現在）と 1 年先延ばし（将来）した場合を比較してみます。

	現在	将来	現在	将来	
契約日	2019.04.10	2020.04.10	金利	1.27%	1.36% (想定)
入居日	2019.10.10	2020.10.10			

【試算結果】	現在	将来	差額
①ローン返済額	3,718 万円	3,772 万円	-54 万円
②ローン減税額	324 万円	324 万円	0 万円
③すまい給付金	50 万円	50 万円	0 万円

最適な購入時期は、上記①～③以外に、消費税、家賃、60歳時残債、住宅資金贈与を考慮して判断することになります。詳細は、以下の「建て時診断」の画面をご覧ください。尚、2年先延ばしはローン減税3年延長は適用されず、住宅資金贈与の非課税限度額が少なくなり、条件が悪くなります。

※ローン減税3年延長：入居日 2019.10.01～2020.12.31 が対象。

※住宅資金贈与非課税枠：契約日 2019.04.01～2020.03.31 が最大。

【住宅FP】		目的：「最適購入時期」を診断します。				※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。(v3.5)				
■主債務者情報	借入金額	1,500 万円	現在金利	1.27%	将来金利	1.36%	返済期間	35 年	持分割合	50.00
	税込年収	350 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	
■連帯債務者情報	借入金額	1,500 万円	現在金利	1.27%	将来金利	1.36%	返済期間	35 年	持分割合	50.00
	税込年収	350 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	400 万円	住宅資金贈与	1,000 万円	住宅資金	4,400 万円		
	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	<input checked="" type="checkbox"/> 一般住宅	
■その他	現在消費税	10%	将来消費税	10%	現在家賃	8.0 万円	家賃残期間	1.0 年		
	現在60歳時	30 年後	将来60歳時	29 年後						
	現在契約日	2019/4/10	将来契約日	2020/4/10						
	現在入居日	2019/10/10	将来入居日	2020/10/10						
項番	最適な購入時期の判定項目	現在情報		将来情報		差額		備考		
		10%	金額(万円)	10%	金額(万円)	金額(万円)				
①	消費税 (建物)		240		240	0				
②	住宅ローン減税(給付金/ローン減税)	50	324	50	324	0				
③	住宅ローン返済(毎月返済額/総返済額)	8.8	3,718	9.0	3,772	-54				
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		620	-106				
⑥	住宅資金贈与 (贈与税対象額/贈与税額)	0	0	0	0	0		特例税率で計算		
合計						-150		⑥は加算対象外		
【MSG23】「現在消費税率」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」では、契約率を高める『建て時診断』（連帯債務版）の解説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） 7話：繰上返済でローンを減らす！

7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：「家を購入した友達夫婦に聞いたんだけど、
工務店に相談して、繰上返済も考慮した返済計画
を立てたらしいのよ。」



夫：「ふ～ん。そうなんだ。繰上返済って
そもそもどんなものなのかなあ？」

妻：「友達夫婦の場合は、繰上返済をすると5年返済期間が短くなって、130万円も得することになるらしいのよ。繰上返済には、返済額軽減型と期間短縮型というのがある、..

・
・
・

妻：「友達夫婦は、工務店のアドバイスで長く借りて、期間短縮型で繰上返済をすることにしたらしいのよ。」

夫：「なるほどねえ！ 繰上返済は初めから考えておくべきなんだね。
自分たちの場合は、どれくらい返済期間を短くでき、
返済額を少なくできるのか、工務店に相談してみたいね。」



※「集客用アニメ動画（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：「リスク分析」のプロセスを考えてみる！

私は15年前に、「ラショナル思考（合理的思考）」に出会い、効率良くリスク分析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リスク対応課題の設定

リスク分析を展開する対象や範囲を明確にする。

②実行計画の確認

実行計画を確認し、分析対象の全体像を把握する。

③重大領域の設定

リスクへの対策が必要な領域を把握する。

④将来問題の想定

リスク対策が必要となる「起こるかもしれない現象」を明らかにする。

問題事象を想定し、発生確率と影響度を設定し評価する。

⑤予防対策（プリベンティブ）

問題の発生原因を除去し、発生する確率を下げる対策を考える。

⑥発生時対策（コンティンジェンシー）

問題が発生した場合の影響を最小限にする対策を考える。

⑦諸対策の評価

予防対策と発生時対策にヌケやモレがないかを確認する。

いかがでしたでしょうか？

私はこの「リスク分析」の方法に随分と救われました。

ラショナル思考は、他に現状把握、原因究明、意思決定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 通信」はいかがでしたでしょうか？

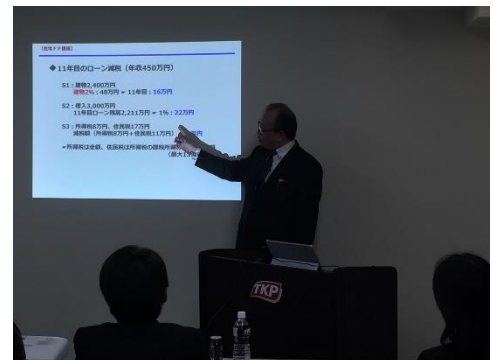
皆様の問題解決にお役立て頂ければ幸いです。

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)



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



福岡セミナー 住宅FP講座