

## 【CSI 通信】201901号：増税直前！いつ建てるのがベスト？

皆さん、こんにちは。  
一般社団法人ACGIAの高大です。

2019.3 経過措置に向けて、「いつ建てるのがベスト？」の相談にきちんと対応できることが求められています。住宅税制が複雑化する中、お客様がまだ気づかぬ事も含めてアドバイスすることが肝要かと思えます。



今回の「CSI 問題解決の扉」は、以下の3つです。

- 『増税直前！いつ建てるのがベスト？』
- 『いくら借りられるの？本当に返せるの？』
- 『「原因究明」の過程を振り返ってみる！』

### 【心の指針】

綺麗な心で願望を描く（Kyocera Philosophy より）

\*\*\*\*\*

### ■増税直前！いつ建てるのがベスト？

\*\*\*\*\*

#### 『いつ建てるのが良いですか？』

こんなお客様からの相談、  
皆さんはどう対処されていますか？

増税後のプラス要素があります。

- ① ローン減税の3年延長  
（すまい給付金最高額のアップ）
- ② 住宅資金贈与の非課税限度額アップ

マイナス要素があります。


- ③ 消費税2%アップ
- ④ 金利の上昇リスク
- ⑤ 年金リスク
- ⑥ 家賃（賃貸の場合）

注意しなければならないのは、年収、借入額、契約日、入居日等によって、「最適購入時期」が異なってくることです。

学べる住宅資金！ 【知って得する情報】

### 住宅の「最適購入時期」を学ぶ！

- 1. 住宅購入と消費税の関係
- 2. 住宅ローン減税
- 3. 金利の将来リスク
- 4. 年金の将来リスク
- 5. 住宅資金贈与
- 6. 住宅購入の最適な時期



では、ローン減税について事例で見てください！

■条件：建物 2,400 万円、  
借入 3,000 万円、金利 1.41%、  
返済期間 35 年、  
11 年目のローン残高 2,211 万円

【住宅FP】		目的：「最適購入時期」を診断する。		※本サイトの結果は概算です。参考としてご利用下さい。(v6)	
■物件情報	借入金額 3,000万円	自己資金 400万円	住宅資金残り 1,000万円	住宅資金 4,400万円	借入・年収
	建物価格 2,400万円	土地価格 1,700万円	諸経費 300万円	物件価格 4,400万円	借入・毎月
■消費税	現在消費税 8%	将来消費税 10%		比較時期 1.0年後	
■住宅ローン	現在金利 1.41%	将来金利 1.48%		返済期間 35年	金利価格
■給付金/ローン減税	現在給付金 30万円	将来給付金 50万円	減税額初年 22万円	減税額10年 220万円	給付金・減税
■年金/60歳時残高	現在60歳時 30年後	将来60歳時 29年後		家賃 7万円	住宅資金残高
■住宅資金贈与	現在契約日 2019/1/18	将来契約日 2019/7/18		☑一般住宅	贈与税税率
	現在入居日 2019/1/18	将来入居日 2020/1/18			
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
		8%	10%	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)	250	318	-68	
③	住宅ローン返済 (毎月返済額/総額)	90,538	3,803	91,562	-3,846
④	家賃 (入居までの家賃総額)	0	84	-84	
⑤	年金 (60歳時ローン残高)	524	630	-106	
⑥	住宅資金贈与 (贈与額/贈与税額)	300	35	0	35 特別税率で計算
	合計			-72	⑥は加算対象外
【MSG04】「建物価格」を入力					
	建物2% 1/3	16万円	将来11年残高 22万円	将来12年残高 21万円	将来13年残高 21万円
			現在11年残高 22万円	現在12年残高 21万円	現在13年残高 21万円
					計算

年収が 450 万円と 400 万円の場合、  
11 年目のローン減税額は概算でいくらになるのか？

(問題)

(1) 年収 450 万円の場合

S1：建物 2%：48 万円 ➡ 11 年目：16 万円

S2：11 年目ローン残高：2,211 万円 ➡ 1%：22 万円

S3：所得税 8 万円、住民税 17 万円 (所得税 8 万円 + 住民税 11 万円) ➡ 減税額：19 万円

ローン残高 1% > 所得税 & 住民税減税額 > 建物 2%

∴ 11 年目のローン減税額：16 万円

(2) 年収 400 万円の場合

S1：建物 2%：48 万円 ➡ 11 年目：16 万円

S2：11 年目ローン残高：2,211 万円 ➡ 1%：22 万円

S3：所得税 6 万円、住民税 13 万円 (所得税 6 万円 + 住民税 8 万円) ➡ 減税額：14 万円

ローン残高 1% > 建物 2% > 所得税 & 住民税減税額

∴ 11 年目のローン減税額：14 万円

※S3：減税額 (所得税 & 住民税)：所得税は全額、住民税は所得税の課税所得の 7% を減税額とする。

「住宅 FP 研修」(集合研修、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。

『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） 5話：いくら借りられるの？本当に返せるの？

\*\*\*\*\*

5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：「友達夫婦が3,300万円を借りて家を建てたって！」

夫：「そうなんだ、それって何を基準に決めたのかな？」

妻：「工務店に相談した時に、例えばということで、年収が420万円くらいだと最大の借入は4,200万円。月々9.5万円の支払希望を言ったら3,300万円くらいなら無理せずに返せるだろうとアドバイスを受けたらしいのよ。」



第5話 いくら借りられるの？  
本当に返せるの？

妻：「それって、どうやって返せばいいかを考えるのもすごく重要だって言ってたわ。繰上返済っていうのをするといいんだって。」

夫：「へえ！返し方もいろいろあるみたいだね？  
詳しい話を工務店に聞いてみたいね！」



※「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：「原因究明」の過程を振り返ってみる！

\*\*\*\*\*

皆さんは、「原因究明」とその対策策定の分野は得意ですか？  
事業を進める中で、より高い目標を設定すると、目標と現実  
に差が生じ、問題が生じることがあると思います。

「原因究明」は過去に対して行うことですから、“解”はあります。  
しかし、如何に効率良く「原因究明」を行えるかが問われます。

私は15年前までは、試行錯誤の中、ある意味“我流”で行っていました。  
そうした中、「ラショナル思考（合理的思考）」に出会いました。  
簡単にそのプロセスをお伝えします。

- ①問題が起きている内容を「発生事象」と定義します。
- ②比較できる問題が起きていない内容を「比較対象」と定義します。
- ③両者を4ポイント（3W1H）で比較していきます。  
「何が起きている？」「どこで起きている？」「いつから？」「どの程度？」  
（その問題は増幅しているのか？収束しているのか？維持されているのか？）
- ④4ポイントで比較した際の変化、特異性を検証し、「推定原因」を探ります。
- ⑤変化と特異性を全て証明できれば、それが「有力原因」となります。
- ⑥後は、暫定対応、本格対応、再発防止策を策定します。

いかがでしたでしょうか？

私はこの「原因究明」の方法に随分と救われました。  
ラショナル思考は、他に決定分析、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“意思決定”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](mailto: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