



CSI 総研
創造 & 解決 & 誠実

『SNS見込客育成』プロジェクト

住宅Web営業 (エリア制)

本プロジェクトは、研修先の『課題整理』から生まれた「問題解決の仕組み」です！



『問題』と『課題』の定義

【LINE de 育成】

(研修実績：200社以上)

株式会社CSI 総合研究所 代表取締役 大高英則

(略歴) 財団法人 公営事業電子計算センター (都庁電算センター)

国土交通省認可 日本木造住宅振興事業協同組合 上席顧問

一般社団法人 建設雇用促進高度職業訓練アカデミー 代表理事

■ 『問題』 とは？

「あるべき姿」と「現実」の「差」 (☞原因究明)

過去

■ 『課題』 とは？

「差」をなくす為の対策 (行動) (☞意思決定)

現在

(「期待成果」と「制約条件」)

■ 『対策』 の注意点？

「将来問題」の抽出と対策 (☞リスク分析)

未来

(「発生確率」 & 「影響度」 ☞ 予防対策 & 発生時対策)



CSI 総研
創造 & 解決 & 誠実

『SNS見込客育成』プロジェクト

住宅Web営業 (エリア制)

本プロジェクトは、研修先の『課題整理』から生まれた「問題解決の仕組み」です！



【LINE de 育成】

(研修実績：200社以上)

3つの『効果』とは？

- ①見込客が自ら相談に訪れる！
- ②自社の建物に合う見込客が集まる！
- ③見込客が自ら早期契約を決断する！

株式会社CSI総合研究所 代表取締役 大高英則

(略歴) 財団法人 公営事業電子計算センター (都庁電算センター)

国土交通省認可 日本木造住宅振興事業協同組合 上席顧問

一般社団法人 建設雇用促進高度職業訓練アカデミー 代表理事



CSI 総研
創造 & 解決 & 誠実

『SNS見込客育成』プロジェクト

住宅Web営業 (エリア制)

本プロジェクトは、研修先の『課題整理』から生まれた「問題解決の仕組み」です！

『効果』を生み出す方法



【LINE de 育成】

(研修実績：200社以上)

SNS配信

LINE自動配信等

×

建時診断

住宅FP&リスク分析

株式会社CSI総合研究所 代表取締役 大高英則

(略歴) 財団法人 公営事業電子計算センター (都庁電算センター)

国土交通省認可 日本木造住宅振興事業協同組合 上席顧問

一般社団法人 建設雇用促進高度職業訓練アカデミー 代表理事

■ 『効果』を生み出す根拠

✓ 『住宅資金の話』が『集客と契約』のフックに！

✓ 施主は住宅資金について、

「何がわからないか」がわからない！

✓ 「概要」と「事例」を知ると、

『気になること』が生じる！

しかし、すぐには相談に行かない！

■ 『効果』を生み出す根拠

✓ 2つのことがきちんと伝われば、自ら相談に訪れる。

① 相談員の印象が良いこと

② 素敵な建物を作る工務店であること

問題は、どのようにして、その伝達環境を整えるか？

『住宅Web営業』が環境作りを支援します。

■ 『集客問題』

- ① 自社の**建物**に合う見込客を集客できない！
- ② SNS集客に**切替中**だがうまくいっていない！
- ③ SNSからの集客はあるが**契約効率**が悪い！
- ④ 『**先延ばし**』により中断する商談がある！

👉 『**SNS配信**』が解決！

■ 『先延ばし』 の理由

① いい条件の**土地**が見つからない！

② 土地はあるので急いでいない！

③ **新型コロナ**が収束したら考える！

④ 子どもの**入学時期**に考える！

👉 『**建時診断**』 が解決！

■ 『集客問題』の解決策（『SNS配信』）

①アニメ動画（住宅資金&税金編）の概要と事例を自動配信。

「自分の条件だとどうなる？」等、気になる。

そのタイミングで、Web相談、来店相談を提案！

∴【効果1】見込客が自ら相談に申し込みたくなる！

②自社の特色（建物・人）を随時配信

∴【効果2】自社の建物に合う見込客が集まる！

■ 『先延ばし問題』 の解決策 （ 『建時診断』 ）

「5つのリスク分析」を実施

- ① **住宅ローン減税** & すまい給付金
- ② 住宅ローンの**将来金利**の考え方
- ③ 家賃負担
- ④ 住宅購入と**年金制度**の深い関係
- ⑤ 新築と**相続税**の関係 & 住宅資金贈与

∴【効果3】 「条件が整っている方は、
早期購入が望ましい！」 ことに、
お客様が自ら気付く



【S1】友だち追加へ誘導



『アニメ動画 (CM)』

『アニメ動画 (予告)』
(16本)

【S2】『SNSシナリオ』自動配信

アニメ動画
(16本)★自社商品
に合う良質
客を集める
+αの信

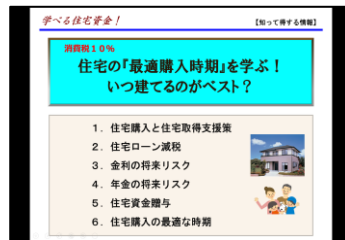
【S3】Web相談



【S4】『予約制』面談



【S5】『建時診断』の解説とシミュレーション



『建時診断』解説原稿

住宅FP	「最適購入時期」の診断									
■主債務者情報	借入金額	3,300万円	金利	1.30%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%
	税込年収	420万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	配偶者控除	
■連帯債務者情報	1年後の購入が、214万円の“損”									
■物件情報	借入総額	3,300万円	自己資金	200万円	住宅借入金等	1,000万円	住宅ローン	4,500万円	一般住宅	
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,700万円	諸経費	400万円	物件価格	4,500万円	賃貸事業	8.0万円
■診断情報	現在消費税	10%	現在入居日	2020-10-20	現在入居日	2021-04-20	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月
	将来消費税	10%	将来入居日	2021-10-20	将来入居日	2022-04-20	将来金利主	1.35%	将来金利主	0.00%
項目	診断項目	現在情報	2020-10-20	将来情報	2021-10-20	差額	備考			
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)				
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	10%	240	0				
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)		50		175	-50				
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)		9.7		4,109	9.8	4,142			
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		96	-96				
⑤	年金 (60歳以降/残額)		568		681	-113				
⑥	住宅借入金等 (課税対象額/借入総額)		0		300	-35	特別控除で計算			
	合計					-214	⑥は加算対象外			

『建時診断』ツール



『Instagram』 # インサイト



関心

『SNS配信』 アニメ動画 (住宅資金・税金編)

第1話 自分たちに家を買えるの？

第2話 賃貸より買ったほうが得なの？

第3話 自己資金ゼロだとどうなる？

第4話 一戸建てにするか？マンションにするか？

第5話 いくら借りられるの？本当に返せるの？

第6話 何歳まで払い続けるの？

第7話 繰り上げ返済でローンを減らす

第8話 金利が変わると返済額はどう変わる？

第9話 住宅ローン減税って何？

第10話 すまい給付金って何？

第11話 住宅購入時に行う将来の相続対策!？ 贈与とは？

第12話 実は自分にも関係ある、相続税のこと

第13話 考えておこう。固定資産税

第14話 どちらがいい？リフォームと建て替え

第15話 住んでからかかる、お金いろいろ

第16話 増税後(消費税10%)は、いつ建てるのがベスト？



『アニメ動画(本編)』



『アニメ動画(CM版)』



『アニメ動画(ショート版)』



『SNS配信』 LINE Lステップ シナリオ配信



お名前 **必須**

山田 太郎 他1名

参加される方のお名前と参加人数を入力願います。

携帯番号 **必須**

09037481327

緊急時の連絡先として入力願います。

住所 **必須**

〇〇市〇〇町

住所を入力願います。

備考

ご質問等ありましたらご記入下さい。

送信



【S1】友だち追加へ誘導



『アニメ動画 (CM)』

『アニメ動画 (予告)』
(16本)

【S2】『SNSシナリオ』自動配信

アニメ動画
(16本)★自社商品
に合う良質
客を集める
+αの信

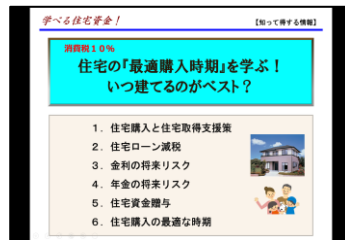
【S3】Web相談



【S4】『予約制』面談



【S5】『建時診断』の解説とシミュレーション



『建時診断』解説原稿

住宅FP		「最適購入時期」の診断										※本コンテンツの結果は概算です。参考としてご利用下さい。(v4.6)	
■主債務者情報	借入金額	3,300万円	金利	1.30%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%			
	税込年収	420万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	配偶者控除				
■連帯債務者情報		1年後の購入が、214万円の“損”										00	
■物件情報	借入総額	3,300万円	自己資金	200万円	住宅借入金等	1,000万円	住宅ローン	4,500万円	一般住宅				
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,700万円	諸経費	400万円	物件価格	4,500万円	賃貸事業	8.0万円			
■診断情報	現在消費税	10%	現在入居日	2020-10-20	現在入居日	2021-04-20	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月			
	将来消費税	10%	将来入居日	2021-10-20	将来入居日	2022-04-20	経過年数	1.35年	経過月数	0.00ヶ月			
項目	診断項目	現在情報	2020-10-20	将来情報	2021-10-20	差額	備考						
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)							
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	10%	240	0							
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)		50		175	-50							
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)		9.7		4,109	-9.7							
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		96	-96							
⑤	年金 (60歳以降/残高)		568		681	-113							
⑥	住宅借入金等 (課税対象額/借入総額)		0		300	-35	特別控除対象						
合計						-214							

『建時診断』ツール

決断

『建時診断』解説原稿

学べる住宅資金！

【知って得する情報】

2021年度
税制改正大綱対応

住宅の『最適購入時期』を学ぶ！ いつ建てるのがベスト？

1. 住宅購入と住宅取得支援策
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



学べる住宅資金！

【知って得する情報】

1. 住宅購入と住宅取得支援策（2021年度税制改正大綱）

（1）住宅ローン減税

控除期間10年を**13年**に延長

※控除額：年末のローン残高1% or その年に支払った利息
の総額の少ない方にするかは、2022年度に見直す。

（2）固定資産税

2021年度の課税額が2020年度を上回る場合は税額を据え置く
課税額が減る場合は、課税額を引き下げる。

（3）教育資金贈与（1,500万円）、結婚資金贈与（1,000万円）

期限を2021. 3. 31から**2023. 3. 31**に変更



学べる住宅資金！

【知って得する情報】

2. 住宅ローン減税

（1）住宅ローンの年末残高の1%を10年間控除

■所得税全額と住民税の一部（*）を控除（減税額）

*：所得税の課税所得の7%（最高136,500円）

（2）11年目から3年間の控除を再延長（新型コロナ対策）

■年末残高の1%、減税額、建物価格の2%（1/3）で少ない方を控除

条件

①入居日 ≤ **2022. 12. 31**

②注文住宅新築の場合、契約日 ≤ **2021. 09. 30**

③分譲住宅・既存住宅を取得する場合、
増改築等をする場合、契約日 ≤ **2021. 11. 30**

学べる住宅資金！

【知って得する情報】

すまい給付金

○引上げ後の消費税率が適用される住宅を取得する場合、引上げによる負担を軽減するため現金を給付

○平成26年4月から令和3年12月まで実施

○すまい給付金を受け取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要

給付基礎額	【参考】収入額の目安*1	都道府県民税の所得割額[変更なし] (神奈川県の場合*2)	都道府県民税の所得割額 (神奈川県の場合*2)
50万円	450万円以下	7.60万円以下 (7.64万円以下)	3,800万円以下 (3,848万円以下)
40万円	450万円超525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下 (9.85万円超 9.85万円以下)	3,800万円超 4,895万円以下 (3,848万円超 4,956万円以下)
30万円	525万円超600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下 (9.85万円超 11.97万円以下)	4,895万円超 5,950万円以下 (4,956万円超 6,025万円以下)
20万円	600万円超675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下 (11.97万円超 14.14万円以下)	5,950万円超 7,030万円以下 (6,025万円超 7,118万円以下)
10万円	675万円超775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下 (14.14万円超 17.36万円以下)	7,030万円超 8,630万円以下 (7,118万円超 8,738万円以下)

決断

『建時診断』 解説原稿

学べる住宅資金！

【知って得する情報】

借入:3,000万円 建物:2,400万円 夫:年収450万円 妻:パート

◎10年間の減税額

	最大減税額	本来所得税	本来住民税	所得税減税額	住民税減税額	給付基礎額
1年目	29.3万円	8.3万円	18.1万円	8.3万円	11.6万円	50万円

∴減税額総額（10年間）＝減税額19.9万円×10年+50万円
＝249万円

◎11～13年目の減税額

11～13年目年末残高の1% > 減税額 > 建物価格の2%の1/3(16万円)

11年目 21.8万円 > 19.9万円 > 16万円
12年目 21.1万円 > 19.9万円 > 16万円
13年目 20.3万円 > 19.9万円 > 16万円

∴減税額総額（13年間）＝249万円+16×3＝297万円



学べる住宅資金！

【知って得する情報】

4. 年金の将来リスク

年金の支給開始年齢

男性	女性
60歳	60歳
61歳	61歳
62歳	62歳
63歳	63歳
64歳	64歳
65歳	65歳

■60歳以上定年

定年年齢は60歳以上

■高齢者雇用確保措置

- ・65歳までの定年の引上げ
- ・65歳までの継続雇用
- ・定年の廃止

70歳まで働けるよう
企業の努力目標になる
七つの選択

- ① 定年廃止
- ② 定年延長
- ③ 契約社員などで
継続雇用
- ④ 他社への再就職
- ⑤ フリーランス契約
- ⑥ 起業支援
- ⑦ 社会貢献活動支援

70歳まで収入がある
ように企業が資金提供

朝日新聞 2019. 12. 23

問題：60歳から5年間無年金！ & 60歳以降年収減少！

∴“賃貸”⇨5年間の家賃を貯蓄！

“持家”⇨60歳までにローンを完済、残債減！

学べる住宅資金！

【知って得する情報】

3. 金利の将来リスク

①フラット35（12月）
21年以上 9割以下最低金利

1.31%

②変動金利の過去最高は？★

8.50%



③金利の上昇リスク

借入3,000万円 35年返済

金利1.31% 総支払額 → 3,741万円

1年後の想定：金利1.36% 総支払額 → 3,772万円（31万円）

※1年後の金利が、0.05%上昇すると仮定

学べる住宅資金！

【知って得する情報】

4. 年金の将来リスク（60歳時残債）

例）借入3,000万円 35年返済 年収450万円 ご主人30歳
金利1.31%（1年後の金利を1.36%と仮定）

① 30歳（30年後）60歳時点の残債 → ★ 517万円

② 31歳（29年後）60歳時点の残債 → 620万円（+103万円）

決断

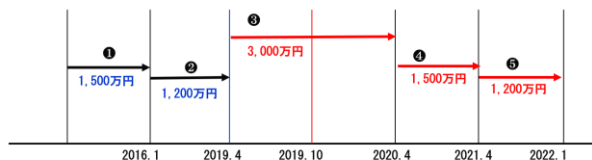
『建時診断』 解説原稿

学べる住宅資金！

【知って得する情報】

5. 住宅資金贈与

※一般住宅は500万円減



- ・ 暦年課税と併用 : ◆基礎控除110万円が非課税枠に加算
- ・ 相続時精算課税と併用 : ◆特別控除2,500万円が非課税枠に加算
- ・ 活用方法 : ◆自己資金に有利 ご両親にご相談を！



学べる住宅資金！

【知って得する情報】

◎最適な購入時期は、

税制、価格、金利によって異なります！

皆様の年収、扶養状況等によっても異なります！

◎大切なのは、皆様の条件を重視した資金計画です。

ぜひ、「Web相談」、又は

「予約制来店相談」にご参加下さい。

ご清聴ありがとうございました。



学べる住宅資金！

【知って得する情報】

6. 住宅購入の最適な時期

【事例】夫：30歳／会社員、年収450万円 妻：パート 子供：5歳、3歳 家賃：8万円
住宅資金贈与1,000万円 一般住宅（契約日2020.12.20、入居日2021.6.20）

項 目	10%	10%（1年後）	差額
■土地	1,000万円	1,000万円	
建物（消費税）	2,640万円	2,640万円	
合計	3,640万円	3,640万円	0万円
■ローン減税 （すまい給付金）	247万円 50万円	199万円 0万円	-48万円 -50万円
■家賃	0万円	96万円	-96万円
■ローン支払総額	1.31% 3,741円	1.36% 3,772万円	-31万円
■年金60歳時残債	517万円	620万円	-103万円
■住宅資金贈与税額	0万円	35万円	-35万円



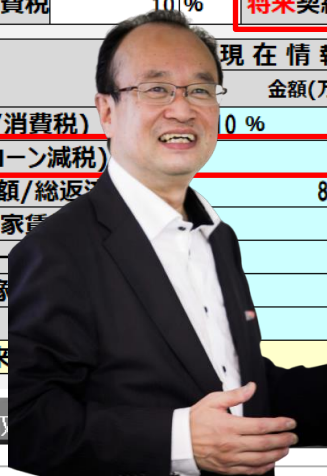
決断

『建時診断』 シミュレーション

水色は自動計算

1年後の契約は、ローン減税が48万円の“損”

住 宅 F P	「最適購入時期」の診断										※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。(v4.9)
■主債務者情報	借入金額	3,000万円	金利	1.29%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%	
	税込年収	420万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	☒ 配偶者控除		
■連帯債務者情報	借入金額	0万円	金利	0.00%	返済期間	0年			持分割合	0.00%	
	税込年収	0万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	☐ 配偶者控除		
■物件情報	借入総額	3,000万円	自己資金	200万円	住宅資金贈与	1,000万円	住宅資金	4,200万円	☒ 一般住宅		
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,400万円	諸経費	400万円	物件価格	4,200万円	賃貸家賃	8.0万円	
■診断根拠情報	現在消費税	10%	現在契約日	2021-01-20	現在入居日	2021-07-20	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月後	
	将来消費税	10%	将来契約日	2022-01-20	将来入居日	2022-07-20	将来金利主債	1.34%	将来金利連債	0.00%	
項番	診断項目	現在情報	2021-01-20	将来情報	2022-01-20	差 額	備 考				
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)					
①	消費税 (消費税率/消費税)	0%	240	10%	240	0					
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)	50	223	0	175	-98					
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)	8.8	3,729	8.9	3,759	-30					
④	家賃 (入居までの家賃)		0		96	-96					
⑤	年金 (60歳時口)		515		619	-104					
⑥	住宅資金贈与(課税対象)	0	0	1,000	210	-210	特例税率で計算				
	合計					-434	⑥は加算対象外				



税制改正大綱 (2021年度) 対応版

契約日 ≤ 2021.09.30、かつ入居日 ≤ 2022.12.31 控除期間13年



『建時診断』 シミュレーション

水色は自動計算

住宅資金贈与：1年後の契約は贈与税 210万円 発生！

住 宅 F P		「 最 適 購 入 時 期 」 の 診 断						※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。(v4.9)							
■主債務者情報	借入金額	3,000	万円	金 利	1.29	%	返済期間	35	年	年 齢	30	歳	持分割合	100.00	%
	税込年収	420	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	☒ 配偶者控除		
■連帯債務者情報	借入金額	0	万円	金 利	0.00	%	返済期間	0	年				持分割合	0.00	%
	税込年収	0	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	☐ 配偶者控除		
■物件情報	借入総額	3,000	万円	自己資金	200	万円	住宅資金贈与	1,000	万円	住宅資金	4,200	万円	☒ 一般住宅		
	建物価格	2,400	万円	土地価格	1,400	万円	諸経費	400	万円	物件価格	4,200	万円	賃貸家賃	8.0	万円
■診断根拠情報	現在消費税	10	%	現在契約日	2021-01-20		現在入居日	2021-07-20		経過年数	1	年	経過月数	0	ヶ月後
	将来消費税	10	%	将来契約日	2022-01-20		将来入居日	2022-07-20		将来金利主値	1.34	%	将来金利連値	0.00	%
項番	診 断 項 目	現 在 情 報		2021-01-20		将 来 情 報		2022-01-20		差 額		備 考			
		金額(万円)		金額(万円)		金額(万円)		金額(万円)		金額(万円)					
①	消費税 (消費税率/消費税)	10 %		240		10 %		240		0					
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)	50		223		0		175		-98					
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)	8.8		3,729		8.9		3,759		-30					
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)			515				619		-104					
⑥	住宅資金贈与(課税対象額/贈与税額)	0		0		1,000		210		-210		特例税率で計算			
	合計									-434		⑤は加算対象外			

【MSG27】 現在と比較する将来までの経過月数を入力

借入：毎月

借入：年収

金利情報

すまい給付金

住宅資金贈与

贈与税税率

計 算

非課税限度額 1,000万円 ➡ ゼロ ∴ 210万円の贈与税



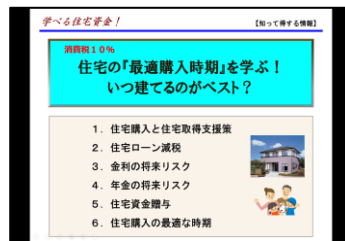
【S1】友だち追加へ誘導



【S2】『SNSシナリオ』自動配信



【S5】『建時診断』の解説とシミュレーション



『建時診断』解説原稿

住宅FP	「最適購入時期」の診断										※本サービスの診断結果は概算です。参考としてご利用下さい。(v4.6)	
■主債務者情報	借入金額	3,300万円	金利	1.30%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%		
	税込年収	420万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	配偶者控除			
■連帯債務者情報	1年後の購入が、214万円の“損”										00	
■物件情報	借入総額	3,300万円	自己資金	200万円	住宅資金総額	1,000万円	住宅資金	4,500万円	一般住宅			
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,700万円	諸経費	400万円	物件価格	4,500万円	賃貸事業	8.0万円		
■診断情報	現在消費税	10%	現在入居日	2020-10-20	現在入居日	2021-04-20	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月		
	将来消費税	10%	将来入居日	2021-10-20	将来入居日	2022-04-20	将来金利主償	1.35%	将来金利主償	0.00%		
項目	診断項目	現在情報	2020-10-20	将来情報	2021-10-20	差額	金額(万円)	備考				
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)							
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	10%	240		0					
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)		50		175		-50					
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)		9.7		4,109		9.8	4,142				
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		0		-96					
⑤	年金 (60歳以降/残高)		568		568		-113					
⑥	住宅資金と (課税対象額/借入総額)		0		300		35					
	合計						-214	⑥は加算対象外				

【MSG26】現在と比較する将来までの経過年数を入力

借入：毎月 借入：3年 金利情報 住まいの計画 住宅資金計画 借入総額

計算

『建時診断』ツール

【S3】Web相談



【S4】『予約制』面談



- 第1話 自分たちに家が買えるの？
- 第2話 賃貸より買ったほうが得なの？
- 第3話 自己資金ゼロだとどうなるの？
- 第4話 一戸建てにするか？マンションにするか？
- 第5話 いくら借りられるの？本当に返せるの？
- 第6話 何歳まで払い続けるの？
- 第7話 繰り上げ返済でローンを減らす
- 第8話 金利が変わると返済額はどう変わる？
- 第9話 住宅ローン減税って何？
- 第10話 すまい給付金って何？
- 第11話 住宅購入に行う将来の相対策？贈与とは？
- 第12話 実は自分にも関係ある、相続税のこと
- 第13話 考えておこう。固定資産税
- 第14話 どちらがいい？リフォームと建て替え
- 第15話 住んでからかかる、お金いろいろ
- 第16話 増税後(消費税1.0%)は、いつ建てるのがベスト？

『SNS配信』 LINE Lステップ シナリオ配信

manager.linestep.net

アプリ ana CSI WP 設 fr 会 fr 人 fr CW FB LS Zm Gm 広告 連絡 GH lg Tw Am 大高 BM

サポート 大高英則 (管理者) CSI 総研

トップ

有効友だち数 52人 (友だち総数: 59人)

ブロック/友だち解除数 7人 (11.9%) (相手から: 3人, 自分から: 4人)

10月のメッセージ送信数

送信可能数	現在のプラン
残り 961 通	スタート

アップグレードする

最新情報

10月5日
アップデートのお知らせ
更新情報をご覧になれます。

10月1日
【クレジット決済に関するお知らせ】
一部クレジット決済のご請求名が変更となりましたので、お知らせいたします。
詳細についてはこちらをクリックしてご確認ください。

10月1日
【解消済】 障害のご報告
本日(10月1日)15時36分～15時46分頃にかけて回答フォームに回答ができない問題が発生しておりました。
ご迷惑をおかけし、大変申し訳ございません。
詳細についてはこちらをクリックしてご確認ください。

各種お問い合わせはこちらをクリック！

現在のマーク別人数 52 >

日付	前日比	登録数	ブロックされた数	有効友だち数
10月7日(水)	0	0	0	52

『SNS配信』 LINE Lステップ シナリオ配信

LINE Lステップ

manager.linestep.net/line/content/55128/new

アプリ env 企画 出張 FP 大高 英則 CW Instagram 住宅FP ビジネス設定 Lステップ

Lステップ サポート 大高英則 (管理者) C S I 総研

配信メッセージ登録 シナリオ名: mhc_買取1

マニュアル

下書きを開く

配信タイミング

時刻指定

送信先を絞り込む 任意 「タグ」または「詳細条件」が設定できます

時刻指定

1 日後 0:00

タグで絞り込む

購読開始直後

1 通目

詳細条件で絞り込み

開始当日

メッセージを送信する場合、送信後に

シナリオを一時停止しない

テキスト スタンプ 画像 質問 ボタン・カルーセル 位置情報 紹介 音声 動画

本文 必須 [name]対応 [友だち情報]対応 短縮URL対応

ツール

PDFアップロード

LINEアプリのバージョンが古い場合PDF閲覧に対応していない場合があります

ここに入力して検索

9:41 2019/12/19

『SNS配信』 LINE Lステップ シナリオ配信

研修受講者にアニメ動画（住宅資金編）16本を
自動配信する『シナリオサンプル』を進呈！

Lステップ

サポート

大高英則 (管理者)

CSI 総研

> トップ

★ 1対1トーク

> 友だちリスト

> トーク一覧

> 個別トーク

📢 メッセージ

> シナリオ配信

> 一斉配信

> 自動応答

> テンプレート

> 回答フォーム

✓ 予約管理 ベータ

NEW

> リマインダ配信

> 友だち追加時設定

> アクション管理

友だち属性

工務店_レンタル_v1.1 配信メッセージ

マニュアル

新規メッセージ登録

テンプレートから追加

シナリオ設定・削除・複製

一括プレビュー

一括テスト

状態: 配信中

☐	日数	時刻	本文	到達人数
☐	開始直後	1 通目	テンプレート [name]さん、こんにちは。[]工務店の今井です。	1人
☐	開始直後	2 通目	お友だち登録ありがとうございます。『知って得する住宅資金のお話』をお届けします。今回は、...	1人
☐	開始直後	3 通目	【画像】	1人
☐	開始直後	4 通目	テンプレート 【質問】住宅資金や税金について... 個別相談をご希望されますか？	1人

ここに入力して検索

11:25
2020/10/07

『SNS配信』 LINE Lステップ シナリオ配信

研修受講者にアニメ動画（住宅資金編）16本を
自動配信する『シナリオサンプル』を進呈！

Lステップ

サポート 大高英則 (管理者) CSI 総研

- > トップ
- ★ 1対1トーク
- > 友だちリスト
- > トーク一覧
- > 個別トーク
- 📢 メッセージ
- > シナリオ配信
- > 一斉配信
- > 自動応答
- > テンプレート
- > 回答フォーム
- ✓ 予約管理 **ベータ**
- NEW**
- > リマインド配信
- > 友だち追加時設定
- > アクション管理
- 👤 友だち属性

配信日時	配信回数	メッセージ内容	編集	挿入	コピー	プレビュー	別窓	テスト	削除
105 日後 18:00	1 通目	テンプレート [name]さん、こんにちは [] 工務店の今井です。						0人	
105 日後 18:00	2 通目	『知って得する住宅資金のお話』をお届けします。今回は、「16話：増税後（消費税10%）はいつ建...						0人	
105 日後 18:00	3 通目	【画像】 						0人	
105 日後 18:00	4 通目	テンプレート 【質問】住宅資金や税金について... 個別相談をご希望されますか？						0人	
105 日後 18:00	5 通目	テンプレート ご質問等ありましたら LINEメッセージでお気軽にお問合せください。株式会社 今井工務店 専務取...						0人	

配信終了時 一時停止 設定

戻る

チェックしたメッセージを 削除

各種お問い合わせはここをクリック！

ここに入力して検索

11:29 2020/10/07



『SNS配信』 LINE Lステップ シナリオ配信



お名前 **必須**

山田 太郎 他1名

参加される方のお名前と参加人数を入力願います。

携帯番号 **必須**

09037481327

緊急時の連絡先として入力願います。

住所 **必須**

〇〇市〇〇町

住所を入力願います。

備考

ご質問等ありましたらご記入下さい。

送信

『SNS配信』 LINE Lステップ 一斉配信

manager.linestep.net/magazine

アプリ ana CSI WP 設 fr 会 fr 人 fr CW FB LS Zm Gm 広告 連絡 GH IG Tw Am 大高 BM

サポート 大高英則 (管理者) CSI 総研

Lステップ

- > トップ
- ★ 1対1トーク
- > 友だちリスト
- > トーク一覧
- > 個別トーク
- 🔊 メッセージ
 - > シナリオ配信
 - > 一斉配信
 - > 自動応答
- > テンプレート
- > 回答フォーム
- ✓ 予約管理 ベータ
- NEW
- > リマインダ配信
- > 友だち追加時設定
- > アクション管理
- 👤 友だち属性

編集	配信元	内容	日時	配信数
コピー	タグR0 表示	[name]さん、こんにちは。 C S I 総研の大高です。 新しい解説動画を作成しました。 【住...	プレビュー 2020-10-06 14:44:41 34	削除
コピー	タグR0 表示	[name]さん、こんにちは。 C S I 総研の大高です。 新しい解説動画を作成しました。 【住...	プレビュー 2020-09-17 11:44:55 34	削除
コピー	タグR0 表示	[name]さん、こんにちは。 C S I 総研の大高です。 ■『住宅Web営業』（エリア制）概念図を使...	プレビュー 2020-09-15 12:38:13 35	削除
コピー	タグR0 表示	[name]さん、こんにちは。 C S I 総研の大高です。 コロナ禍で集客問題を解決し、契約効率を...	プレビュー 2020-09-08 09:59:31 35	削除
コピー	タグR0 表示	[name]さん、こんにちは。 C S I 総研の大高です。		

各種お問い合わせはこちらをクリック！

ここに入力して検索

16:23 2020/10/07

『SNS配信』 LINE Lステップ 一斉配信

The screenshot displays the LINE L Step manager interface. The sidebar on the left contains the following menu items: > トップ, ★ 1対1トーク, > 友だちリスト, > トーク一覧, > 個別トーク, 📢 メッセージ, > シナリオ配信, > 一斉配信 (highlighted with a red circle), > 自動応答, > テンプレート, > 回答フォーム, ✓ 予約管理 (ベータ), NEW, > リマインダ配信, > 友だち追加時設定, > アクション管理, and 🍃 友だち属性. The main content area shows a preview of a broadcast message with the text: [name]さん、こんにちは。CSI総研の大大提高です。■『住宅Web営業』（エリア制）概念図を使った解説動画を新たに作成しました。ぜひ、ご覧ください。 Below the text are two links: 動画のご案内 (https://youtu.be/s47Cwi038pk) and Webセミナーのご案内 (https://csi-slab.com/3439-2/). The bottom section shows a table of broadcast history with columns for Site, Template, and Click Count. The table has two rows: 動画のご案内 (9人訪問 / 35人 (計11クリック)) and Webセミナーのご案内 (4人訪問 / 35人 (計4クリック)). Red circles highlight the '一斉配信' option in the sidebar and the broadcast details in the table.

URLクリック測定 ※統計情報は反映までに時間がかかる場合がございます JS・リダイレクト設定

サイト	このテンプレート
動画のご案内 め... https://youtu.be/s47Cwi038pk	9人訪問 / 35人 (計11クリック)
Webセミナーのご案内 https://csi-slab.com/3439-2/	4人訪問 / 35人 (計4クリック)

お問い合わせはこちらをクリック！

『SNS配信』 LINE Lステップ 一斉配信

The screenshot shows the LINE L Step manager interface. The browser address bar displays `manager.linestep.net/line/detail/13915618`. The interface has a green header with the text "Lステップ" and a navigation menu on the left. The main content area shows the profile of "大高英則" (Takata Eino) with a red circle around the name. Below the profile, there are tabs for "ホーム", "シナリオ配信", "タグ", and "友だち情報(未分類)". The "シナリオ配信" tab is selected, showing a list of broadcasts. The "友だち情報" tab is also visible, showing a list of friends. The "メンバー訪問状況" (Member Visit Status) table is highlighted with a red circle, showing the number of clicks for each member.

メンバー訪問状況
1回クリック (送信から 10秒後)
0回クリック

At the bottom of the interface, there are buttons for "クイック返信" (Quick Reply), "送信" (Send), and "× 閉じる" (Close).



【S1】友だち追加へ誘導



『アニメ動画 (CM)』

『アニメ動画 (予告)』
(16本)

【S2】『SNSシナリオ』自動配信

アニメ動画
(16本)★自社商品
に合う良質
客を集める
+αの信

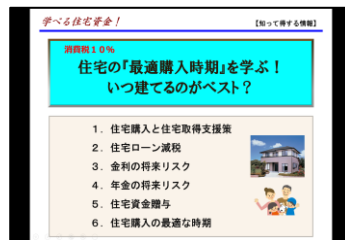
【S3】Web相談



【S4】『予約制』面談



【S5】『建時診断』の解説とシミュレーション



『建時診断』解説原稿

住宅FP		「最適購入時期」の診断							※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。(v4.6)		
■主債務者情報		借入金額	3,300万円	金利	1.30%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%
		税込年収	420万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	☒ 配偶者控除	
■連帯債務者情報		1年後の購入が、214万円の“損”									
■物件情報		借入総額	3,300万円	自己資金	200万円	住宅借入金等	1,000万円	住宅資金	4,500万円	一般住宅	
		建物価格	2,400万円	土地価格	1,700万円	諸経費	400万円	物件価格	4,500万円	賃貸事業	8.0万円
■診断情報		現在消費税	10%	現在契約日	2020-10-20	現在入居日	2021-04-20	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月
		将来消費税	10%	将来契約日	2021-10-20	将来入居日	2022-04-20	将来金利主	1.35%	将来金利連帯	0.00%
項目	診断項目	現在情報		2020-10-20		将来情報		2021-10-20		差額	備考
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)		
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	240	10%	240	10%	240	0		
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)		50	175	0	175	0	175	-50		
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)		9.7	4.109	9.7	4.109	9.8	4.142	-33		
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0	0	0	0	96	96	-96		
⑤	年金 (60歳以降/残額)		568	568	568	568	681	681	-113		
⑥	住宅借入金等 (課税対象額/借入総額)		0	300	300	300	35	35	-35	特例税率で計算	
	合計								-214	⑥は加算対象外	
[MSG26] 現在と比較すると将来までの経過年数を入力											
借入/毎月		借入/年収		金利情報		支払い/借入金		住宅借入金等		総収入/総支出	
										計算	

『建時診断』ツール

- 第1話 自分たちに家が買えるの？
- 第2話 賃貸より買ったほうが得なの？
- 第3話 自己資金ゼロだとどうなるの？
- 第4話 一戸建てにするか？マンションにするか？
- 第5話 いくら借りられるの？本当に返せるの？
- 第6話 何歳まで払い続けるの？
- 第7話 繰り上げ返済でローンを減らす
- 第8話 金利が変わると返済額は？どう変わる？
- 第9話 住宅ローン減税って何？
- 第10話 すまい給付金って何？
- 第11話 住宅購入に行う将来の相対策？贈与とは？
- 第12話 実は自分にも関係ある。相続税のこと
- 第13話 考えておこう。固定資産税
- 第14話 どちらがいい？リフォームと建て替え
- 第15話 住んでからかかる、お金いろいろ
- 第16話 増税後(消費税1.0%)は、いつ建てるのがベスト？

～ 『SNS見込客育成』プロジェクト (エリア制) ～

■ 『住宅Web営業』 オンライン研修

12万円 (税別) /人 (3名以上) ー 通常3～5名 (営業+PCに詳しい人)

※「建時診断」解説原稿、「建時診断」ツール付、年間保守1万円 (税別)
(課題整理)

■ 『SNS配信』 (オプション)

☞ 上記「オンライン研修」で詳細を説明

① 『アニメ動画』 (マイホームチャンネル) (全16本) (エリア制)

レンタル: **1万円** (税別) /月、初期 5万円 (税別)

② 『Lステップ (シナリオ配信)』 (オプション)

2,980円 (税込) /月～ (1ヶ月無料、契約後3ヶ月解約不可)

『住宅Web営業』 オンライン研修

建物に合う良質客が自ら来店し、自ら早期契約に至る！



講座1：『住宅Web営業』解説（集客から育成へ！）

SNS環境で見込客を育成するシナリオを自動配信。また配信の反応を確認しながら自社の特色、イベント案内等を追加配信することで、自社商品に合うお客様が自ら来店。

※ 『Lステップ』 : 月額2,980円(税込)～(オプション)

※『アニメ動画』16本：初刷5万円（税別）＋月額1万円（税別）（オプション）

講座2：『建時診断』解説（滞留客の4理由を解除！）

- ①いい土地が見つからない！ ③土地はあるので急がない！（建替え等）
②増税後はゆっくりに考えたい！ ④子供の小学校の入学時に考えたい！

住宅税制、金利、年金等を考慮した「5つのリスク」を解説することで、お客様が自ら「早期購入が望ましい！」ことに自ら気付く。

※【講師報酬】7-8：年間使用料1万円（税別）※【講師報酬】研修受講者にL3727²配信資料16本進呈

[illegible]

FAX: 0852-35-5081

連絡先 携帯 : 090-3748-1327 大高
メール : otaka@psi-slab.com

申込日	令和 年 月 日			(支払期日: 研修日の2営業日前)
研修日	令和 年 月 日			
研修費用	☐ 研修(1日): 12万円(税別)/人 3名以上でお申込みください。			申請人数: 名 費用合計: 万円(税別) 
貴社名	(メール:)			
ご住所				
氏名		役職		
電話番号		携帯番号		

株式会社 C S I 総合研究所

〒690-0860 鳥取県松江市西湊吉町18-24

『住宅Web営業（エリア制）』

『個別オンライン説明会』（無料）を

ご希望の方は、こちら！



『住宅Web営業（エリア制）』

『オンライン研修会』（有料）を

ご希望方は、こちら！





21:57

csi-slab.com

(申込フォーム)

会社名 (必須)

役職 (必須)

名前 (必須)

メールアドレス (必須)

電話番号 (必須)

携帯番号 (必須)

郵便番号+住所 (必須)

備考

送信

『住宅Web営業（エリア制）

『個別オンライン説明会』（無料）を

ご希望の方は、こちら！



『住宅Web営業（エリア制）

『オンライン研修会』（有料）を

ご希望方は、こちら！



不易流行

昔ながらの変わらぬ本質を大事にし、時代と共に変えるべきものは変えていく、このことがとても大切だと感じています。

集客から**育成**に思いを転化して頂き、お客様に喜ばれながら受注を強化して頂くことを願っています。 ～LINE de 見込客育成～

◆『SNS見込客育成』プロジェクト 『住宅Web営業』（**エリア制**）



株式会社C S I 総合研究所
代表取締役 大高英則

メール：otaka@csi-slab.com

携帯：090-3748-1327

ご清聴ありがとうございました。

『住宅Web営業（エリア制）』

『個別オンライン説明会』（無料）を

ご希望の方は、こちら！



『住宅Web営業（エリア制）』

『オンライン研修会』（有料）を

ご希望方は、こちら！



還暦からの底力

歴史・人・旅に学ぶ生き方

出口治明

人生100年時代を
バワフルに行動するための
出口流初の人生指南！

人生の楽しみは
喜怒哀楽の
総量で決まる！

悲観論は歴史的に全敗している
置かれた場所で咲けながら
清盛・義満・信長に学ぶ生き方…長寿



72歳
APU学長
勉強中

講談社現代新書

『相続診断』 シミュレーション

■ 「新築すると相続税のリスクが高まる！」 その理由とは？

(1) 平成27年1月1日の改定、相続税の基礎控除は改定前後でどう変わった？

(事例：家族構成が母と子の場合)

∴改定前：5,000万円＋1,000万円×法定相続人
＝5,000万円＋1,000万円×1人＝6,000万円

∴改定後：3,000万円＋ 600万円×法定相続人
＝3,000万円＋ 600万円×1人＝3,600万円

(2) 新築すると「小規模宅地等の特例」が使えないのはなぜ？

(課税価格を80%減額：max330㎡)

∴適用条件：相続人が同居 or 賃貸 or 持家（新築）&売却3年経過

(3) 築35年の建物の相続税評価額は、いくら？

∴ゼロではない。☞再建築価格の2割で下げ止まり。

『相続診断』 シミュレーション

■ 『相続診断』 の事例

◎母は1人暮らし、子が「賃貸」で「新築」を検討中！ (子：1人)

土地評価額：1,800万円、建物評価額：200万円



母：実家（築30年）

【土地】 【建物】 【現金】 【基礎控除】

■賃貸：特例有： $360 + 200 + 3,040 > 3,600$

∴現金が3,040万円を越すと相続税がかかる！

■新築：特例無： $1,800 + 200 + 1,600 > 3,600$

∴現金が1,600万円を越すと相続税がかかる！



長男：賃貸



長男：新築

※生命保険は現金に含まれる為相続リスクが高まる。

☞住宅資金贈与等の贈与を提案

