

## ■ まだ先客、躊躇客、中断客の対策ツール



### 総合診断

基本情報、住宅資金、物件価格、現在情報、将来情報を入力後、診断結果を確認

#### 【基本情報】

年齢 (歳)

30

配偶者の有無 (0:なし、1:あり)

1

家賃 (円)

80000

年収 (万円)

420

#### 【住宅資金】

自己資金 (万円)

200

住宅資金贈与 (万円)

300

借入金額 (万円)

3500

毎月の返済額 (万円)

10.46

住宅資金 (万円)

4000

#### 【物件価格】

建物価格 (万円)

2400

土地金額 (万円)

1200

諸経費 (万円)

400

物件価格 (万円)

4000

#### 【現在情報】

契約日 (yyyy/mm/dd)

2021/06/15

入居日 (yyyy/mm/dd)

2021/12/15

金利 (%) 例 1.31%

1.35

#### 【将来情報】

契約日 (yyyy/mm/dd)

2022/06/15

入居日 (yyyy/mm/dd)

2022/12/15

金利 (%) 例 1.35%

1.4%

経過年数 (年)

1

経過月数 (ヶ月)

0

## 例) “1年先延ばし”で265万円の“損”

#### 【総合評価】 (金額:万円)

|              | 【現在】  | 【将来】  | 【差額】 |
|--------------|-------|-------|------|
| ローンの<br>実質負担 | 4,120 | 4,385 | 265  |

#### 【評価根拠】 (金額:万円)

|              | 【現在】  | 【将来】  | 【差額】 |
|--------------|-------|-------|------|
| ローンの<br>返済総額 | 4,393 | 4,429 | 36   |

|           | 【現在】 | 【将来】 | 【差額】 |
|-----------|------|------|------|
| ローン減<br>税 | 223  | 175  | 48   |

|            | 【現在】 | 【将来】 | 【差額】 |
|------------|------|------|------|
| すまい給<br>付金 | 50   | 0    | 50   |

|     | 【現在】 | 【将来】 | 【差額】 |
|-----|------|------|------|
| 贈与税 | 0    | 35   | 35   |

|      | 【現在】 | 【将来】 | 【差額】 |
|------|------|------|------|
| 家賃負担 | 0    | 96   | 96   |

#### 【参考情報】 (金額:万円)

|             | 【現在】 | 【将来】 | 【差額】 |
|-------------|------|------|------|
| 80年時の<br>残債 | 606  | 728  | 122  |

|              | 【現在】  | 【将来】  | 【差額】 |
|--------------|-------|-------|------|
| ローンの<br>毎月返済 | 10.46 | 10.55 | 0.09 |

※住宅ローン減税、すまい給付金、住宅資金贈与、家賃リスク、金利リスク、年金リスクを診断

※PC、ipadでの面談、スマホでのリモート面談が可能



## 『CSIクラブ』とは

CSIクラブは、自社の建物に合う良質客を集め、契約効率を高める『住宅Web営業』の活用を支援しています。

『不易流行』という言葉があります。住宅営業の進め方も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。

株式会社CSI総合研究所  
代表取締役 大高英則

### 1. 『建時診断』シミュレーション

『住宅FP』を活用した「リスク分析」を実施することで、最適な購入時期を診断

### 2. 『建時診断』の解説

『最適な購入時期』を判断するための住宅資金や税金の概要と事例について解説

### 3. 『建時診断』の事例

SNSで配信する「知って得する」住宅資金や税金の概要と事例のテキストを収録

### 4. 『住宅資金や税金』のQ&A

住宅購入を検討中の方からの住宅資金や税金に関する質問（工務店経由）と回答を収録



#### 総合診断

住宅ローン減税、すまい給付金、住宅資金贈与、家賃負担、金利負担、年金負担の将来リスクを分析して最適な購入時期を診断する。



#### ①住宅ローン減税

注文住宅は2021年09月30日（分譲住宅等は11月30日）までの契約で、かつ 2022年12月31日までの入居が控除期間13年、それ以外は10年。



#### ②すまい給付金

目安として年収からすまい給付金を計算する。注文住宅は2021年09月30日（分譲住宅等は11月30日）までの契約で2022年12月31日までの入居が対象。



#### ③住宅資金贈与

省エネ等住宅は1,500万円、一般住宅は1,000万円が非課税限度額。2021年12月31日までの契約が対象。超過で贈与税発生。



#### ④賃貸住みのリスク

現在の家賃と賃貸暮らしを継続する年数から将来の家賃総額を算出する。次にその家賃総額がいくら住宅ローンにあたるのかを計算する。



#### ⑤住宅ローンの返済額

借入金額、返済期間、金利から毎月返済額と総返済額を計算する。次に金利が変動した場合の毎月返済額と総返済額を計算する。



#### ⑥住宅ローンと年金制度

60～65歳の5年間は無年金。60歳時点より年収が下がることが予測される。60歳時点の住宅ローンの残債を確認する必要がある。

## ■ 概念図



## ① LINEの「友だち追加」

▣ 「Lステップ」のシナリオ配信で  
週一回アニメ動画（住宅資金編）  
を1話ずつ自動配信

▣ Lステップの一斉配信で  
建物、人、土地、イベント情報  
等を随時配信

② アニメ動画（住宅資金編）  
全1話づつを公開！③ 希望者に勉強会（相談会）を  
案内④ 勉強会（相談会）では、  
『建時診断（Web版）』を実施。

▣ 「見積提出までのアポ」の  
約束をとる。



総合診断

基本情報、住宅資金、物件価格、現在情報、将来情報を入力後、診断結果を確認



『初回面談』の際にQRコード付チラシを見せてLINE登録に誘導。

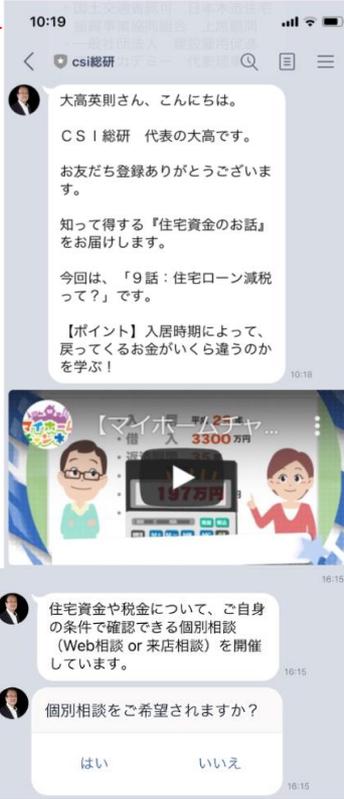


追加

まだ先客

アニメ動画（#1～16）の『ダイジェスト版』を見せてLINE登録に誘導。

【LINE】自動配信（#1～16）  
～気になるお金の話～



躊躇客

中断客

③中断客が発生した場合は、『6つの先延ばし事例』を配信して商談を再開させる。

【建時診断Web版】（#1～6）



【LINE】随時配信（#1～6）  
～6つの先延ばし事例～



【ワンポイント】

注文住宅の新築の場合は「2021.09.30」、分譲住宅の取得等の場合は「2021.11.30」までに契約し、「2022.12.31」までに入居した場合、  
∴ 減税期間は13年です。（上記以外は10年）

【試算条件】

契約日 : 2021.05.20  
入居日 : 2021.11.20  
借入金 : 3,000万円  
金利 : 1.35%  
年収 : 420万円  
建物価格 : 2,400万円

【試算結果】

∴ 減税額は223万円  
★『1年先延ばし』をすると、  
∴ 減税額は175万円（48万円の“損”）

②躊躇客が発生した場合は、『建時診断(Web版)』を活用して早期契約のメリットを知らせる。

①「物件は見るが『来場予約』はまだしない人」に、アニメ動画（資金編）のダイジェスト版を見せてLINE登録に導く。登録者にアニメ動画（資金編）と『6つの先延ばし事例』を見せて「来場予約」に誘導する。

