

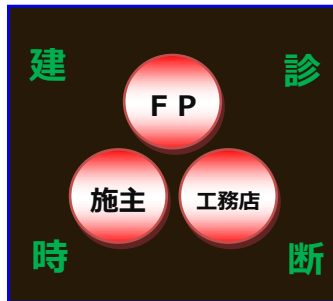


CSI 総研
創造&解決&誠実

『まだ先客』を感謝の『今すぐ客』へ！

『建時診断』 オンライン研修のご提案

(たてどき)



【効果】

住宅資金

優遇税制

年金リスク

『まだ先客』が、早期契約の メリットに自ら気付く！



【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

『建時診断』研修
案内&申込



【講師略歴】

- 財団法人
公営事業電子計算センター(都庁電算センター)
『行政システム』の企画・開発SE (兼マネージャー)
- 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
『住宅FPツト』を開発し、消費者セミナー、個別相談を実施
- 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
『住宅営業実務強化』研修を実施



株式会社CSI総合研究所

代表取締役 大高英則

血液型：AB型
部活：テニス

趣味：読書



■ 『課題解決』 の事例

【課題】

① 接客時のヒアリング
に不足がある。

年収
入居時期
入居理由
決裁権者
両親の情報
競合等

② 契約効率が悪い。

③ 土地がなかなか決ま
らず、中断する場合
ある。

④ 高額住宅の層を見極
めるのに時間がかかる。



【総合評価】 (金額: 万円)

診断結果	【現在】	【将来】	【差額】
			279

【評価根拠】 (金額: 万円)

ローン減税	【現在】	【将来】	【差額】
	223	175	48

すまい給付金	【現在】	【将来】	【差額】
	50	0	50

贈与税	【現在】	【将来】	【差額】
	0	35	35

家賃負担	【現在】	【将来】	【差額】
	0	96	96

ローンの返済総額	【現在】	【将来】	【差額】
	4,379	4,429	50

1年後
279万円
の“損”

【期待成果】

■ 事例を見て自分の条件(年収、建物価格等)で診断しなくなった!

■ 土地を決め兼ねて保留にしていたが早めに契約することにした!

■ 子どもの入学時期に考えていたが、早めに契約することにした!

■ コロナ収束後と考えていたが、早めに契約することにした!

■ 住宅資金贈与を活用して、少し高額の住宅を購入することにした!

『建時診断』

効果：『まだ先客』が早期契約のメリットに気付く！

根拠：『住宅資金』の話が早期契約の動機付けになる！

①施主は、「なにがわからないか」がわからない！

②『ある情報』を伝えると『気になること』が生じる！

↳ 『住宅資金や税金』の概要と事例を伝えた後、リスク分析を実施

③リスク分析（『先延ばし』）

↳ 「早期契約」のメリットに、施主自身が気付く！

■ 『まだ先客』の『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！

■ 『先延ばし』問題の解決策

『建時診断』で、**早期契約**と**将来契約**を比較。

- ①住宅ローン減税（契約日、入居日）
- ②すまい給付金（契約日、入居日）
- ③住宅資金贈与（契約日）
- ④家賃負担
- ⑤住宅ローンと**金利**の上昇リスク
- ⑥住宅ローンと**年金**のリスク（60歳時の残債）

∴「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。

■ 『建時診断』



総合診断

『建時診断』 シミュレーション



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

個別診断



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賃貸住まいのリスク

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。

■ 『建時診断』 (総合診断)



【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



【基本情報】

年齢 (歳)	30
家賃 (円)	75000
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



例) “1年先延ばし”で265万円の“損”

【総合評価】 (金額:万円)

ローンの実質負担	【現在】 4.1%	【将来】 4.1%	【差額】 265
----------	-----------	-----------	----------



【評価根拠】 (金額:万円)

ローンの返済総額	【現在】 4,393	【将来】 4,429	【差額】 36
----------	------------	------------	---------

ローン減税	【現在】 223	【将来】 175	【差額】 48
-------	----------	----------	---------



すまい給付金	【現在】 50	【将来】 50	【差額】 50
--------	---------	---------	---------

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

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

【参考情報】 (金額:万円)

60年時の残債	【現在】 606	【将来】 728	【差額】 122
---------	----------	----------	----------

ローンの毎月返済	【現在】 10.46	【将来】 10.55	【差額】 0.09
----------	------------	------------	-----------

■ 『建時診断』の解説

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】

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 (☛ 入居日 ≤ 2021.12.31)

② 注文住宅新築の場合、2020.10.01 ≤ 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、2020.12.01 ≤ 契約日 ≤ 2021.11.30

学べる住宅資金！

【知って得する情報】

1. 住宅取得支援策 (2021年度税制改正大綱)

(1) 住宅ローン減税

① 控除期間10年を13年に延長 ☛ 『資料1:1頁』

(入居日: 2021.12.31 ☛ 2022.12.31)

② 面積要件を緩和 (50㎡以上 ☛ 40㎡以上)

(2) すまい給付金 (2021年国会で関連税法成立が前提)

最大50万円延長 ☛ 『資料2:1頁』

(入居日: 2021.12.31 ☛ 2022.12.31)

(3) 住宅資金贈与

最大1,500万円延長 (一般1,000万円) ☛ 『資料3:19頁』

(契約日: 2021.3.31 ☛ 2021.12.31)

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

$$\therefore \text{減税額総額 (10年間)} = \text{減税額} 19.9\text{万円} \times 10 + 50\text{万円} = 249\text{万円}$$

◎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

$$\therefore \text{減税額総額 (13年間)} = 249\text{万円} + 16 \times 3 = 297\text{万円}$$

■ 『建時診断』 の解説

学べる住宅資金！

【知って得する情報】

すまい給付金

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 ^注	給付額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

- ①入居日 ≤ 2022.12.31 (⇨入居日 ≤ 2021.12.31)
- ②注文住宅新築の場合、2020.10.01 ≤ 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、2020.12.01 ≤ 契約日 ≤ 2021.11.30

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

70歳まで働けるよう企業の財力高麗になる七つの選択肢

- 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
- ⑧ 70歳まで収入があるように企業が資金提供

これを考えるようにするのは各企業の労使で決める

朝日新聞 2019.12.23

- 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

問題：60歳から5年間無年金！ & 60歳以降で降年収減少！
 ∴ “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（3月）
21年以上 9割以下最低金利 1.32%
- 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1.35% 総支払額 → 3,765万円
1年後の想定：金利1.40% 総支払額 → 3,796万円 (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1.35% (1年後の金利を1.40%と仮定)

- ① 30歳 (30年後) 60歳時点の残債 → ★ 520万円
- ② 31歳 (29年後) 60歳時点の残債 → 623万円 (+103万円)

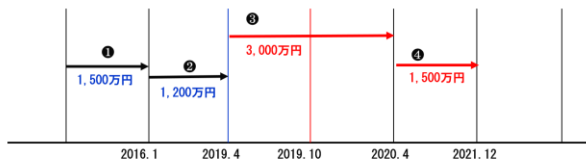
■ 『建時診断』 の解説

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】

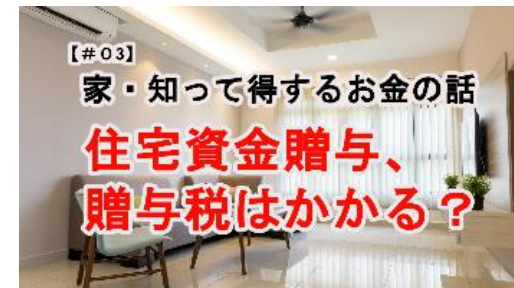
6. 住宅購入の最適な時期

【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2021.3.20、入居日2021.9.20）

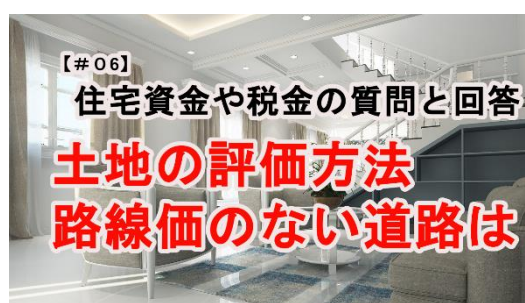
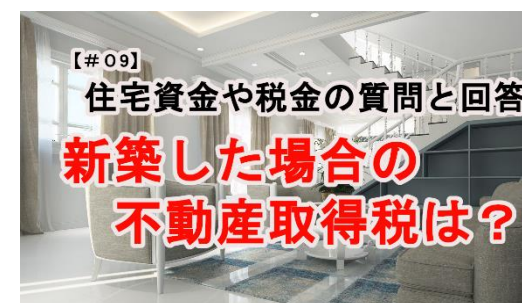
項目	10%	10% (1年後)	差額
■土地	1,000万円	1,000万円	
■建物（消費税）	2,640万円	2,640万円	
■合計	3,640万円	3,640万円	0万円
■ローン減税 （すまい給付金）	247万円 50万円	199万円 0万円	-48万円 -50万円
■家賃	0万円	96万円	-96万円
■ローン支払総額	1.35% 3,765円	1.40% 3,796万円	-31万円
■年金60歳時残債	520万円	623万円	-103万円
■住宅資金贈与と税額	0万円	210万円	-210万円



■ 『建時診断』 の事例



■ 『建時診断』 のQA



■ 『建時診断』



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

気になることは？



『建時診断』 シミュレーション



総合診断

住宅ローン減税、すまい給付金、利負担、年金負担の将来シミュレーションする。

総合診断



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算出。2021年09月30日（分譲住宅等は11月30日）までの入居が対象。

個別診断



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。

■ 『建時診断（Web版）』 オンライン研修

132,000円（税込） / 人

支払期日：研修日の1営業日前

研修教材：「建時診断」解説原稿&「建時診断」ツール

使用料：1社あたり、11,000円（税込） / 年

（税制改正、機能追加、問合せ対応等を含む）

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です。

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。

『建時診断 (Web版)』

株式会社CSI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

『建時診断』研修
案内&申込



『まだ先客』を感謝の『今すぐ客』へ！

(1日研修)

『建時診断Web版』 オンライン研修

『金のアポ』(見積提出までのアポイント)を取り付ける面談技術を学ぶ！

【講座1】『建時診断Web版』の解説

【講座2】『建時診断Web版』のロールプレイ

『建時診断』：税制、金利、年金等を考慮した「6つのリスク分析」を実施することでお客様が自ら「早期購入のメリット」に気付く診断シミュレーション。(先延ばし解除)

- いい土地が見つからない！ ●新型コロナが収束したら考える！
- 土地はあるので急がない！ ●子供の小学校の入学時に考える！



(講師紹介)

株式会社CSI総合研究所
代表取締役 大高英則

研修実績：全国200社以上

『建時診断Web版』
ウェブ研修申込



「案内&申込」



【オンライン研修申込書】

FAX: 0852-35-5081

問合せ先メール
otaka@csi-slab.com

申込日	令和 年 月 日		
研修日時	お申し込み後に調整の連絡をさせていただきます。(開催時間：1日)		
費用	研修費：132,000円(税込)/人	申請人数： 名 合計：	円(税込)
	(研修費支払期日：研修日の1営業日前)	※年間11,000円(税込)/社	
貴社名	(メール：)		
ご住所			
代表者氏名	役職		
電話番号	携帯番号		