



# アクティ通信：プレミアム

<1/2>

H31年2月15日

【発行人】

㈱システムデザイン・アクティ  
代表取締役 石本光史

住宅ローン減税の新拡充策について、平成31年度税制改正大綱から確認できる範囲での解説を、前回の「アクティ通信」でお届けしました。『マイホームFP』では、5月の新年度版にて新税制としてリリースする予定でしたが、営業現場で皆さまが『より信頼できる情報提供をすべき！』と考え、『住宅ローン減税：13年に延長』の部分に付きまして、暫定対応を実施しました。マイホームFP保守ユーザー様（2018年度をお持ちの方）は、弊社HPよりアップデートを行って下さい！ 2018年度版をお持ちでない方は、『体験版』をダウンロードして使ってみて下さい。

## マイホームFP2018 (Ver21.0.2) : アップデートのご案内！

下記よりアップデートして下さい！ (※「マイホームFP」を終了した状態で行って下さい！)

- ・弊社HP <https://acty.ne.jp> 【マイホームFP：アップデート】より
  - ・acty-informationサイト <https://info.acty.ne.jp/> 【右サイドバー：マイホームFPアップデート】より
- 【体験版】・・・上記各サイトに体験版ダウンロードのコーナーを準備しています。

【シミュレーション入力画面】

【住宅ローン減税 (H26/4/1 ~ H33/12/31)】

【平成31年中に入居する場合】  
消費税10%時の減税期間13年間に暫定対応！  
A1. 制度利用による減税額の累計は (一般的な住宅の場合) 225.7万円  
認定住宅 (長期優良住宅・低炭素住宅) の場合 225.7万円  
※給付基礎額 (50万円) を含む

A2. 借入額からみた最大控除額の累計は (一般的な住宅の場合) 355.8万円  
認定住宅 (長期優良住宅・低炭素住宅) の場合 355.8万円

A3. 60歳時におけるローンの残債額は 619.1万円

Q1. 入居予定はいつですか? 平成 31年

Q2. 消費税率は? 3% (0=0%, 3%=3%, 10%=10%)

Q3. 借入額はいくらですか? 3,500万円

Q4. 借入金の返済期間は何年ですか? 35年

Q5. 借り入れ金利は年何%ですか? 初回~ 1.50%  
11年目~ 1.50%

Q6. 今の税込み年収はいくらですか? 450万円

Q7. 今後の年収の上昇率は年何%位になりそうですか? 0.00%

Q8. 配偶者について  
配偶者の有無は? (0=なし, 1=あり) 1あり  
配偶者の年収は? 160.0万円

Q9. 扶養親族は何人ですか? (配偶者を除く) 2人

Q10. 扶養親族の年齢は? 1人目 10歳

Q11. あなたは現在何歳ですか? (入居予定年の満年齢) 30歳

Q12. 「すまい給付金」について確認してみましょう!  
1=年間収入から所得割額の概算を計算する  
2=課税証明書等の所得割額 (都道府県民税を入力する)

Q13. 対象となる年収は? (概算所得割額 = 5.84万円) 420万円

Q14. 対象となる所得割額は? 0万円

Q15. 建物購入価格 (税抜き) は? ※一般住宅の上限4000万円  
認定住宅の上限3000万円 2500万円

【所得税】  
配偶者控除 = 0万円  
配偶者特別控除 = 31万円

【グラフ】

【内訳表確認画面】

年目	年末借入残高	控除対象金額	最大控除額	本人の年収	本来の所得税	本来の住民税	所得税減税額	住民税減税額	給付基礎額	合計減税額
1年目	34,233,772	34,233,772	342,300	4,500,000	79,600	169,300	79,600	111,500	500,000	691,100
2年目	33,455,971	33,455,971	334,500	4,500,000	79,600	169,300	79,600	111,500	0	191,100
3年目	32,666,422	32,666,422	326,600	4,500,000	79,600	169,300	79,600	111,500	0	191,100
4年目	31,864,949	31,864,949	318,600	4,500,000	79,600	169,300	79,600	111,500	0	191,100
5年目	31,051,370	31,051,370	310,500	4,500,000	79,600	169,300	79,600	111,500	0	191,100
6年目	30,225,504	30,225,504	302,200	4,500,000	79,600	169,300	79,600	111,500	0	191,100
7年目	29,387,163	29,387,163	293,800	4,500,000	60,600	136,300	60,600	84,900	0	145,500
8年目	28,536,161	28,536,161	285,300	4,500,000	60,600	136,300	60,600	84,900	0	145,500
9年目	27,672,306	27,672,306	276,700	4,500,000	41,600	103,300	41,600	58,300	0	99,900
10年目	26,795,404	26,795,404	267,900	4,500,000	29,100	91,300	29,100	40,800	0	69,900
累計	-	-	3,058,400	-	669,500	1,483,000	669,500	937,900	500,000	2,107,400

(2%相当)：建物価格の2%(増税分) (相当額1/3)：建物価格の2%相当額の1/3 (円)

※11年目以降は、スクロールして確認!

年目	借入残高 (2%相当)	控除対象 (相当額1/3)	最大控除額	本人の年収	本来の所得税	本来の住民税	所得税減税額	住民税減税額	給付基礎額	合計減税額
11年目	25,905,257 500,000	25,905,257 166,600	259,000 166,600	4,500,000	29,100	91,300	29,100	40,800	0	69,900
12年目	25,001,666 500,000	25,001,666 166,600	250,000 166,600	4,500,000	16,600	79,300	16,600	23,300	0	39,900
13年目	24,084,427 500,000	24,084,427 166,600	240,800 166,600	4,500,000	16,600	79,300	16,600	23,300	0	39,900
累計	-	-	499,800	-	62,300	249,900	62,300	87,400	0	149,700
合計	-	-	3,558,200	-	731,800	1,732,900	731,800	1,025,300	500,000	2,257,100

(2%相当)：建物価格の2%(増税分) (相当額1/3)：建物価格の2%相当額の1/3 (円)

【グラフ】 → 【住宅ローン減税の内訳表】

※最終項目に『建物購入価格』を追加しました!

### 【前提条件】

借入額：3500万円 利率：1.5% 返済期間：35年  
年収：450万円 (今後の上昇率：0%) 昨年：420万円  
妻あり (年収：160万円) 子供：10歳、8歳  
住宅価格：2500万円 (税抜き)  
消費税：10%

※平成31年、32年入居かつ 消費税10%の場合に適用! 住宅価格の2%の1/3の金額が11年目以降の最大控除額の判断に必要!

### 【すまい給付金・住宅ローン減税の内訳表】

※子供の年齢により還付額が変化する!

7年目：第1子が高校へ 9年目：第2子が高校へ、10年目：第1子が大学へ  
12年目：第2子が大学へ入った時、収入によっては還付額=0円もあり得る!

※11年目~13年目の最大控除額について

①ローン残高の1% ②住宅価格：2500万円の2%分の1/3=166600円  
①②の少ない方が適用されるので、この場合は・② (・を付記)

※例題の場合、消費税10%になった時の負担増=50万円

すまい給付金の増加分=20万円 11年目以降の拡充分=149700円

合計：349700円・・・増税分は『ほぼ解消!』 (年収1.2%上昇で完全解消!)



# アクティ通信：プレミアム

<2/2>

H31年2月15日  
【発行人】  
株式会社システムデザイン・アクティブ  
代表取締役 石本光史

## ついにバールを脱いだ！！『ライフデザインなび』

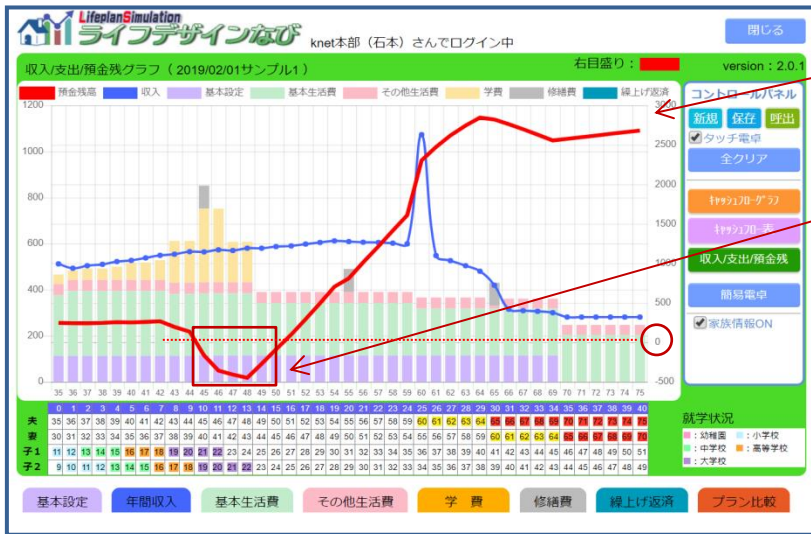
『マイホームFP』を、住宅営業現場に専用のFPの営業ツールとして投入して20年。

住宅購入を躊躇するお施主さんの不安・疑問を丁寧に一つずつ紐解いて行く事が信頼へつながる！そこに時間を掛ける事が結果として他社との差別化であり成約への近道である。『決断できない人』には、必要な判断材料をシミュレーションで提供する事で、高い信頼の中でのお施主さんの囲い込みを可能に出来ました。

最近の営業現場では、個別の問題解決に留まらず『ライフプランシミュレーション』も注目されています。「将来収入」や「将来支出」「教育費」等を想定し、40年・50年先の収支を計算する。老後までの資産状況をシミュレーションする手法です。そんなシミュレーションで行われている事は、「収入と支出のバランスをとって入力設定する事！」そして、「必要以上にトラブルを想定しない事！」トラブルを想定すると、あっという間に**資産グラフは下降**します。収支のバランスをとるには『**収入予想を高く！ 支出予想を低く！**』営業担当者が絶妙に操作する！・・・そして『これで安心！』と誘導する。このような手法がどうしても容認できず・・・システム化を避けて来ました。

しかし、『納得できる根拠に基づく将来情報の入力』を前提とするならば、将来のリスクを数値化する事は必要な事でもあります。『家計の赤字の原因は何か？』『改善できる事なのか？』『そんなに余裕があるんだ？』・・・そんな事を把握できるシミュレーションなら絶対に必要です！『マイホームFP』を補完する営業ツールとして、その必要性を具現化する新ツールの開発に着手していました。この度、ついに『ライフプランなび』としてリリースしました。

(工務店革新ネットの会員様は、『無料』で利用できます。) 2月21日：東京(神田)のセミナーで体験講座を開催します！

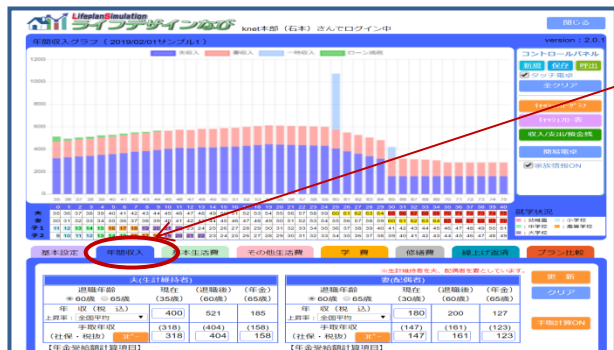


### 【人生を俯瞰的にみる】

赤いグラフが『資産』を表しています！  
40年後、上昇線を描いています。  
退職後、年金生活に入った時代においても収支のバランスが正常である事を示しています。

しかし、ご主人が44歳～50歳位までの間、資産が(-)になっています。  
2人の子供が大学へ行く事により、学費・仕送り等で資産が減少します。

教育ローンや奨学金等でこの間の対策を立てる必要があります。  
(最終的な資産状況は、2600万円位を示していますから、一時的に資金を調達し、それを返済する。資産の減少は利息負担分ですので解決が可能と考えられます)  
このように長期間のキャッシュフローを俯瞰的にみる事が出来ます。



### 【信頼できる、納得できる『想定値』でなければ意味がない！】

【年収】は、将来の年収を感性により適当に入力するのではなく現在の年収を元に、統計情報(政府発行)より各年代の上昇率を判断し、将来の収入を計算します。その上で『手取額』を自動計算により算出します。過去の年収も上昇率を利用し算出します。(年金の概算計算には生涯の年収を把握する必要があります)

【退職までの年収・年金収入】  
60歳退職の場合は、65歳まで再雇用を前提とします。65歳から年金収入  
65歳退職の場合は、65歳になった時点で年金収入。  
※年金計算は、厚生年金としての概算計算を行います。

【すまい給付金・住宅ローン減税の還付金】  
収入として自動計算します！

【プラン比較】

プラン	現在35歳	1年後36歳	5年後40歳	10年後44歳	15年後48歳	20年後52歳	25年後56歳	30年後60歳
水通費	2.5	4.0	4.0	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
医療費	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
出費	2.5	3.0	3.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
医療費	0.5	0.5	0.5	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

### 【プランの比較検討】

将来の収支や資産状況を確認するだけでなく、【比較検討】も重要です。

左の例は、住宅の断熱性能を上げる為に、予算を**300万円追加**した場合を比較しています。(光熱費と医療費の支出要素を軽減する事が可能になります)

赤グラフ：元の提案プラン  
緑グラフ：比較の提案プラン  
※**300万円を追加**しても、40年後の資産は**緑グラフの方が多い事**が確認できます！

