

「資金相談」・・・その質が成否を分ける！

高性能化した「**マイホームFP**」を
使いこなせていますか？

質の高い「資金相談」を実現する為に！

基本の5ステップ

個別研修

徹底的に基礎講座

住宅価格の上昇、多様化する住宅購入マインド、複雑化する優遇税制や住宅ローン。あらゆる物価上昇が住宅購入を躊躇させます。住宅の「性能向上」は必要ですが、価格上昇の一因でもあります。そんな時代の資金相談は「質」が問われます。複雑な税制や住宅ローンを解りやすく説明する力、不安や疑問に的確な対応をする力が成否を分けます。他社に勝る信頼を得なければ成約はありません！「**マイホームFP**」は、**時代の変化に対応して、高精度化・高性能化しています**。「なる程！そんな使い方するんですか!?!」・・・受講者の共通の声です。「**マイホームFP**」を使った「質の高い資金相談」は、高い成果を出せますが、誰もが同じ成果を出せる訳ではありません。我流に走ってポイントがずれている人もいます。時代に合った使い方の基本をきっちり身に付けましょう！ **まずは、「基本の5ステップ 徹底基礎講座」を受講して下さい！**

【資金相談のプロ育成プロジェクト】※Zoomにて開催！（講座概要は次頁）

基本の5ステップ 徹底基礎講座：研修申込

※どちらかに☑を入れて下さい！

個別研修

☐

「5ステップ：フルバージョン研修（4日間）」

☐

「ステップ別研修」

☐ **STEP1**

☐ **STEP2**

☐ **STEP3**

☐ **STEP4**

☐ **STEP5**

【研修費用】は
研修概要をご確認下さい！

※受講したい講座を選択

社名

住所 〒

電話

FAX

申込者氏名

部署/役職

メール

電話（携帯）

受講人数

人

※1回目の開催希望日を2つ

＜開催希望日＞

第1候補日（

/

）第2候補日（

/

※申込順に日程調整をさせていただきます。

お間違えのないようにお願いします！

確認は申込者のメールにて行います。

返信が無い場合はお問合せ下さい！

【お申込】

FAX 0852-31-8399

【講師紹介】

1977年から10年間 山陰中央新報社に勤務。1988年4月ソフトウェア開発会社を設立。金融オンラインシステム（融資業務）開発のプロフェッショナルとしてソフトウェア開発を行う。金融バブル崩壊後、受託開発から一転、ソフトメーカーへと会社の方向性を大転換！1998年、住宅営業専用FPツール『スーパーセールス98』（※現在のマイホームFP）を全国の住宅会社へ提供開始。（導入3000社超）以降、住宅営業専用FPツールのパイオニア企業として住宅業界の営業手法の変革に貢献。現在は、住宅営業関連ツールの開発にとどまらず信頼される資金相談を実現する為の活動として住宅会社向けには「営業人材の育成支援事業」住宅購入を検討する消費者の為には「マイホーム資金塾」を主宰している。



【問合せ】

株式会社システムデザイン・アクティ

電話：0852-31-1670

メール：ishimoto@acty.ne.jp

マイホーム資金塾 塾長
株式会社システムデザイン・アクティ
代表取締役 石本 光史
・リスクマネジメント
・プロジェクトマネージャー

基本の5ステップ 徹底基礎講座 概要・費用

ホームページ → <https://info.acty.ne.jp/fivestep/>

□「5ステップ：フルバージョン研修（4日間）」 10万円（税別）
（1回：約150分の研修を「4回」実施します）

□「ステップ別研修」「項目別研修」 3万円（税別）
（受講したいSTEPまたは、任意の項目をご指定下さい！） 約120分

各ステップ毎の研修項目は以下のとおりです！（※は、状況に合わせて講義内容を絞ります）

【STEP1】概算予算を明確にする（予算＝頭金＋住宅ローン借入額）

- ①頭金をいくらに？ 贈与も検討する
- ②借入額をいくらに？ 多様化するマイホーム購入の要望に対応
注文、分譲、建替え、中古＋リノベ、リフォーム（その他工事、諸経費を考慮）
- ③いくら借入が可能か？ 銀行の審査基準を知る
- ④希望額に届かない場合、個人信用情報に問題ある場合の対応 ⑤頭金を投資に！？

【STEP2】住宅ローンを選択する（固定金利vs変動金利） 選択はお客様！

- ①変動金利の特殊ルールを理解する
- ②固定vs変動 いつ何%になれば、変動金利が固定金利を超えるか？
- ③変動金利詳細 特殊ルールの完全理解！ 未払利息は発生するか？
- ④特殊ルールありvsルールなし どう違う？ どちらが得？
- ⑤金利上昇時のリスクヘッジは「繰上返済：返済額軽減」

【STEP3】優遇税制を理解する 上っ面の情報ではなく「現実的な金額」を把握し有効活用！

（1）住宅ローン減税

- ①毎年の「所得税」と「住民税」を個別に13年間を把握する
- ②「連帯債務」も検討する！ 税還付が大幅に増える可能性がある。
- ③「増改築工事」「中古購入＋リフォーム」も減税対象！
- ④控除額を有効に活用する！「貯金？」「繰上返済？」「投資？」

※（2）リフォーム減税・長期優良住宅化リフォーム減税

- ①「必須工事」と「その他工事」の金額バランスは適正か？
- ②「ローン」を利用する場合は、「住宅ローン減税」と比較が必須

（3）住宅取得資金贈与の非課税特例

- ①「非課税＋110万円」を超える場合の贈与額は？

【STEP4】不安・疑問を解消する 不安や疑問は徹底的に掘り下げる！

- ※
- ①「賃貸」の方がリスクが少ない？！
 - ②「頭金」が少ない！…今から数年頑張って貯金する！？
 - ③「住宅価格」が急上昇！…しばらく様子を見た方が良い？
 - ④「住宅ローン返済」…将来、返済が負担になったら？
 - ⑤2010年、金利2.5%で住宅ローン3000万円返済中！「借換」した方が良い？
 - ⑥マイホーム売却、実家（空き家）の売却…税金は？

【STEP5】ライフプランシミュレーションで人生を俯瞰する 資金相談の最終章

- ※
- ①将来の「年収上昇」は妥当か？！
 - ②将来の子供の「教育費」は大丈夫か？
 - ③将来の「修繕費」は大丈夫か？
 - ④「老後」の資金は大丈夫か？
 - ⑤見直しポイントを明確する！
 - ⑥断熱性能の高い住宅は「イニシャルコストは高い！」が「ランニングコストは低い！」