



スーパーアドバイザー保守ユーザー 様

令和 3年 6月 吉日
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

『スーパーアドバイザー2021』バージョンアップキット 送付のご案内

貴社ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、弊社製品をご愛顧賜り誠にありがとうございます。『スーパーアドバイザー2020』 令和3年度税制改正版が完成しましたので、保守会員の皆さまにバージョンアップキットをお届け致します。

【スーパーアドバイザー2021】改定のポイント

令和3年度税制改正 及び「スーパーアドバイザー 2021」の改定内容のポイントは以下のとおりです。

- 特例措置の延長・・・ 土地の所有権移転、土地に係る不動産取得税
- 特例措置の創設・・・ 災害ハザードエリアから移転する場合の登録免許税、不動産取得税の減額

<プログラムの追加・修正>

スーパーアドバイザーは、賃貸事業における相続対策及び事業収支の把握を目的としています。

ローンについては、専用のシミュレーションも準備しておらず、収支計画の中で返済額と利息額を計算しています。現在、「住宅ローン」の選択においては、低金利のローンが好まれており8割の人は1%を切る金利で住宅ローンを組んでいます。その中でも特に『変動金利』を利用される人が6割にもなるようです。

「アパートローン」にも「変動金利」の利用者もいますが「固定金利vs変動金利」の判断をする事は容易ではありません。変動金利の不安要素は、「金利上昇」のリスクです。いつ、どれほど上昇したら返済に窮するか？ またその対策をどうするか？ この辺りを明確に説明できるシミュレーションを準備しました。

- ①「固定金利」それとも「変動金利」比較シミュレーション（変動金利の概要を理解します）
- ②「変動金利詳細シミュレーション」（変動金利の1,25倍ルール、未払利息発生等の仕組みを確認）
- ③「変動金利：繰上返済返済額軽減型シミュレーション」（金利上昇時、いくら繰上返済をすると返済額が軽減できるかをシミュレーションします）

※変動金利は、金利が低いのが最大の魅力です。過去において20年程度の低金利が続いています。

しかし、Youtube動画などでは、「いずれは金利が上昇するから危険だ！絶対に固定金利だ！」という担当者やFPの方も沢山います。それなのに、実際には6割の方が「変動金利」を選択しています。

判断は、お施主様自身がすべきです。その為には「変動金利」の特性とリスク、またリスクヘッジの方法も住宅営業のプロである皆さんが解りやすく説明すべきと思います。

今回、その説明を可能にするシミュレーションを準備しましたのでご確認ください。

以上