## 特集

## ンのポイ

## )住宅ローンを取り巻く現状

1 ンか なぜ、 ま住宅ロー

あります。 経営基盤には次のような変化が 昨今のJAバンクを取り巻く

・貸出金利息の減少を、 利息の増加で賄っている 預け金 **図** 

表1

手数料) 造は、 他業態と比較すると、 取引等収益(投資信託 度が高く、 また金融機関を取り巻く複合 預け金利息への依存 の比率が低い 貸出利息と役務 収益構 販売

> す。 て、 的・構造的な環境の悪化とし 大きく次の点が挙げられま

①事業基盤の変化

人口減少などによる基盤縮小 図表2

②金融市場の変化 超低金利による収益力低下

相続による資産の移転

③顧客のニーズの変化 市場や運用環境の大幅な悪化

資産運用ニーズの高まり

ITによる金融サービスの変

不断の取組みとして農業・

地

す。

関係してくるのが住宅ローンで

これら四点のうち、②と③に

④金融規制

②貸出の強化

域の成長を支援

うな戦略が挙げられています。 規模な事業構造の変革を実践す と、さらに収支減少が見込まれ の課題です。これらを踏まえる ①農業・地域の成長支援 る時期に来ているといえます。 るなかで生き残りをかけて、大 長期的な実践事項には、次のよ 内部管理体制の高度化 金融規制の一層の強化 これは、 JAバンクが公表している中 JAにとっても喫緊

> 農業・地域に貢献するととも に持続可能な収益構造を構

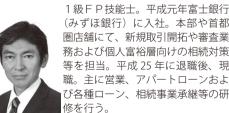
③ライフプランサポートの実践 組合員・利用者ニーズに即し た事業展開

④組合員・利用者接点の再構築 ・リソースの再配置による事業 運営の〝質〟の転換

ベントは住宅の購入であるのが 人生でもっとも大きなライフイ 個人の消費を考えたときに、

## 株式会社 リフレ







## 特集

## 職員 ーーンのポイン ておきたい

## 2押さえておきたい各種優遇制度

1 の概要 宅借入金等特別控除 住宅ローン控除 **住** 

とは、 る住宅ローン等の年末残高の合 した場合には、 の用に供し、一定の要件を満た 入したマイホームを二〇二一年 ホームを新築、 下、「住宅ローン控除」という) 一二月三一日までに自己の居住 住宅借入金等特別控除 住宅ローン控除とは 住宅ローンを組んでマイ その取得等に係 取得等をし、 (以 購

計額等をもとにして計算した金

後の各年分の所得税額から控除 できる制度です。 額を、居住の用に供した年分以

額を、居住の用に供した年分以 した場合には、 の用に供し、一定の要件を満た 月三一日までの間に自己の居住 宅の取得をし、二〇二一年一二 後使用されたことのない認定住 炭素住宅の新築、もしくは建築 認定長期優良住宅または認定低 取得に係る住宅ローン控除は る住宅ローン等の年末残高の合 額等をもとにして計算した金 また、認定長期優良住宅等の その取得等に係

> できる制度です。 後の各年分の所得税額から控除 取得したマイホームが新築な

等の種類に応じて控除できる所

のか、あるいは中古で取得した

件に関しては消費税が課税され

ますが、

個人間で売買された物

ないケースが多いため、

注意が

得税額の限度額が変わります。

必要です。

また、住宅ローン控除の控除 住宅ローンの年末残高の

額は、

た場合には消費税が課税されな 控除される金額が変わります。 が課税されているか否かにより 限度額は購入した物件に消費税 は図表1のとおりです。 いケースがあります。中古物件 主に中古物件を個人から取得し 種類別の住宅ローン控除の概要 住宅ローン控除の借入金控除

> ける場合には、その補助金等の 等に関し、補助金等の交付を受

額または費用の額(住宅の取得

合計額と住宅の取得等の対価の

用に供した年分の控除率を乗じ

か少ない金額をもとに、 額を控除)を比較して、

居住の いずれ 税理士法人 相続税申告、所得税申告、



事業承継対策など幅広い法 個人の税務関連サポートを得 意とする。また、 書籍物の執筆や セミナ--講師等にも数多く携わっ ている。

髙野総合会計事務所

を法人から購入した場合には

消費税が課税されることがあり

## 特集

# 推進時の声かけ

## ③ライフステージ別

## ①六五歳女性 A様の場合

六五歳女性、 主婦。

娘が五年前に結婚し、 孫が保育園に入園した。 今年

組合員・利用者自身のライフス

時代や環境の変化はもちろん、

住宅ローンの声かけは、

その

はじめに

ではなく、潜在化しているニー て、顕在化しているニーズだけ テージやライフプランに応じ

ズを把握し、継続して対応をし

税金の収納に来店して手続 娘夫婦は共働き。 きが終わったところ。

らずお元気ですかっ 店いただきましたよね。 お孫さんとご一緒にご来 (職員) 以前はお嬢様と 変わ

園に入園しましたよ。 (A様) ええ、 孫は保育

ていきましょう。

った声かけのポイントを押さえ 記事では、ライフステージに沿 ていくことが求められます。本

> この前お祝いをしてきたわ。 らっしゃるのですか。 はその後もお仕事を続けてい とうございます。 お孫さんのご入園おめで お嬢様

ね。うちの娘も仕事を続けて 事を続けている人も多いよう 児休暇や時短勤務を使って仕 代と違って、今は出産後も育 言ったのですが……私達の時 いるの。 そうですね、孫のことも あるので退職すれば、と

そうするとお嬢様はお仕 事と家事や育児の両立で

## 株式会社 孝翠 代表取締役



横浜銀行にて支店業務を経験し、行内外研修の講師を担当。ダイレクトバンキングセンターグループ長を経て独立。JA等で各種研修などを行う。財団法人生涯学習開発財団認定コーチ。著書に『お客さまのハートをつかむ』(横山いずみ氏大著)、『もうヤダこんな後輩! 先輩のための後輩のトリセツ』他多数 めの後輩のトリセツ』他多数。

大変ですね

るといいのだけど……。 が気じゃなくて。側にいられ 出した、なんて話を聞くと気 そうなのよね。 心配なんです。孫が熱を 私も少し

お嬢様のお住まいはこの

近くで賃貸ですか?

そうよ。出産後の子育て と新居購入や引越しが重

そうですね、お孫さんの 学校のことなどもありま

よい時期ですよね。

そろ自宅の購入を検討しても なると大変ですからね。

そろ