



# 『建て時診断』ツールの解説書

V1.0

目的：住宅税制等を考慮した「最適な購入時期」を診断する。

効果：「増税後も早期購入が望ましい！」ことを“たった1画面”で解説できる為、効率よくお客様の意思決定を支援できる。その結果、契約効率をアップできる。

概要：「今すぐ購入」した場合（現在情報）と「先延ばし」をした場合（将来情報）の損益を計算して、最適な購入時期を確認する。

- ①最初に診断根拠情報の「経過月数」を6ヶ月後に設定して結果を確認。
- ②次に診断根拠情報の「経過年数」を1年に設定して結果を確認。
- ③最後に診断根拠情報の「経過年数」を2年に設定して結果を確認。

∴ 診断項目「合計」の「差額」欄から、早期購入が望ましいことを確認。

住宅FP		「最適購入時期」の診断								※本シミュレーション結果は概算です。参考としてご活用下さい。(v4.0)	
■主債務者情報	借入金額	3,000万円	金利	1.29%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%	
	税込年収	450万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者控除		
■連帯債務者情報	借入金額	0万円	金利	0.00%	返済期間	0年			持分割合	0.00%	
	税込年収	0万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input type="checkbox"/> 配偶者控除		
■物件情報	借入総額	3,000万円	自己資金	200万円	住宅資金贈与	1,000万円	住宅資金	4,200万円	<input checked="" type="checkbox"/> 一般住宅		
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,400万円	諸経費	400万円	物件価格	4,200万円	賃貸家賃	8.0万円	
■診断根拠情報	現在消費税	10%	現在契約日	2019-05-10	現在入居日	2019-11-10	経過年数	2年	経過月数	0ヶ月後	
	将来消費税	10%	将来契約日	2021-05-10	将来入居日	2021-11-10	将来金利主債	1.34%	将来金利連債	0.00%	
項番	診断項目	現在情報	2019-05-10	将来情報	2021-05-10	差額		備考			
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)					
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	10%	240	0					
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)		50	50	199	-48					
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)	8.8	3,729	8.9	3,759	-30					
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		192	-192					
⑤	年金 (60歳時ローン残高)		515		717	-202					
⑥	住宅資金贈与 (課税対象額/贈与税額)		0	300	35	-35		特例税率で計算			
	合計					-305		⑥は加算対象外			

[MSG01] 主債務者の「借入金額」を入力

借入：毎月 | 借入：年収 | 金利情報 | すまい給付金 | 住宅資金贈与 | 贈与税税率 | **計算**

「最適購入時期」を判定！

## ステップ1：借入可能額の確定

- (1)「借入：毎月」ボタンをクリックして、「毎月の支払額」から借入可能額を算出。(A)
- (2)「借入：年収」ボタンをクリックして、「年収」から借入可能額（最大）を算出。(B)
- (3)「(A) < (B)」の範囲内で、借入金額を確定する。又は、診断結果の「毎月返済額」(項番③)を確認しながら、借入金額を確定する。

## ステップ2：主債務者情報の入力

主債務者情報を入力。

## ステップ3：連帯債務者情報の入力

収入合算を行う場合は、連帯債務者情報を入力。

## ステップ4：物件情報の入力

「住宅資金」＝「物件価格」となるように、物件情報を入力。

※「住宅資金」が不足の場合は、「相続診断」を行い、住宅資金贈与の提案を実施。

## ステップ5：診断根拠情報の入力

(1) 現在情報を入力。

契約日によって、住宅資金贈与の非課税限度額が異なることを説明。

入居日によって、ローン減税3年延長の適用時期が異なることを説明。

(2) 将来購入する場合の経過期間（経過年数、経過月数）を入力。

(3) 将来情報を入力。

将来金利は、「金利情報」ボタンをクリックして、過去の金利情報を参照。

## ステップ6：診断結果の確認

(1) 診断結果の項番①～⑥を解説。

(2) 診断項目「合計」の「差額」欄を確認して、最適な購入時期を判断。

※ローン減税の算出根拠となる所得税と住民税の内訳は、次頁の主債務者情報、連帯債務者情報を参照。

※すまい給付金は、「すまい給付金」ボタンをクリックして詳細を確認。

※住宅資金贈与は、「住宅資金贈与」ボタンをクリックして詳細を確認。

※贈与額の算出根拠は、「贈与税税率」ボタンをクリックして詳細を確認。

## ■主債務者情報

■主債務者情報										
建物価格2%(1/3)	11~13年	16.0万円		現在60歳時	30年後	将来60歳時	28年後			
ローン残高の1%	年数	現在	将来	現在		将来				
	1	29.3万円	29.3万円	毎月返済額	88,512円	90,392円				
	2	28.6万円	28.6万円	総返済額	3,717万円	3,796万円				
	3	27.9万円	27.9万円	給付金	50万円	50万円				
	4	27.2万円	27.2万円	ローン減税	247万円	199万円				
	5	26.4万円	26.5万円							
	6	25.7万円	25.8万円							
	7	25.0万円	25.1万円							
	8	24.2万円	24.3万円							
	9	23.5万円	23.6万円							
	10	22.7万円	22.8万円							
	11	21.9万円	22.1万円							
	12	21.1万円	21.3万円							
	13	20.3万円	20.5万円							
控除額	給与所得控除	144.0万円	社会保険料	64.0万円						
所得税	配偶者控除	38.0万円	基礎控除	38.0万円		扶養控除	0.0万円		介護保険控除	0.0万円
	課税所得	166.0万円	所得税額	8.3万円						
住民税	配偶者控除	33.0万円	基礎控除	33.0万円		扶養控除	0.0万円		介護保険控除	0.0万円
	課税所得	176.0万円	住民税額	18.1万円						
減税額	所得税減税額	8.3万円	住民税減税額	11.6万円		減税額合計	19.9万円			

## ■連帯債務者情報

■連帯債務者情報										
ローン残高の1%	年数	現在	将来	現在		将来				
	1	0.0万円	0.0万円	毎月返済額	0円	0円				
	2	0.0万円	0.0万円	総返済額	0万円	0万円				
	3	0.0万円	0.0万円	給付金	0万円	0万円				
	4	0.0万円	0.0万円	ローン減税	0万円	0万円				
	5	0.0万円	0.0万円							
	6	0.0万円	0.0万円							
	7	0.0万円	0.0万円							
	8	0.0万円	0.0万円							
	9	0.0万円	0.0万円							
	10	0.0万円	0.0万円							
	11	0.0万円	0.0万円							
	12	0.0万円	0.0万円							
	13	0.0万円	0.0万円							
控除額	給与所得控除	0.0万円	社会保険料	0.0万円						
所得税	配偶者控除	0.0万円	基礎控除	0.0万円		扶養控除	0.0万円		介護保険控除	0.0万円
	課税所得	0.0万円	所得税額	0.0万円						
住民税	配偶者控除	0.0万円	基礎控除	0.0万円		扶養控除	0.0万円		介護保険控除	0.0万円
	課税所得	0.0万円	住民税額	0.0万円						
減税額	所得税減税額	0.0万円	住民税減税額	0.0万円		減税額合計	0.0万円			