



# 『建時診断』

(たてどき)

## シミュレーション

【2022版】

株式会社C S I 総合研究所

## 総合診断

基本情報、住宅資金、物件価格、現在情報、将来情報を入力後診断結果を確認して下さい。

### 【基本情報】

年齢（歳）

30

家賃（円）

80000

年収（万円）

420

返済負担率（%）例）35%

35

審査金利（%）例）1.28%

1.44

【年収からみた借入可能額（万円）】

4,039

『令和4年度 税制改正 住宅ローン控除』

『令和4年度 税制改正 住宅資金贈与』

『令和4年度 国土交通省税制改正概要』

### ■ワンポイントアドバイス1（基本情報）

#### ◆「審査金利」について

フラットの場合は実行金利です。

フラット以外の場合は、金融機関で確認してください。

#### ◆「年収からみた借入可能額」について

最大の借入可能額となります。この額を最大として、無理なく返済できる額を確認する必要があります。



## 【住宅資金】

借入金額（万円）

3500

金利（%）例）1.28%

1.44

【毎月の返済額（万円）】

10.61

自己資金（万円）

200

住宅資金贈与（万円）

300

【住宅資金の合計（万円）】

4000

### ■ワンポイントアドバイス2（住宅資金）

◆「住宅資金」=借入金額+自己資金+住宅資金贈与

◆「金利」について  
現在情報の計算に使用

◆「毎月の返済額」について  
借入金額から毎月の返済額を計算する。  
この額が無理なく返済できる額であることを確認する。

◆「住宅資金贈与」について  
非課税限度額は、2025年12月31日まで2年間延長される。  
良質な住宅（耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅）の非課税限度額は1,000万円、その他の住宅は500万円。



## 【物件価格】

種類(1:認定 2:ZEH 3:省エネ 4:その他)

4

種別(1:良質な住宅（耐震、省エネ、バリアフリー） 2:その他の住宅)

2

建物価格（万円）

2400

土地金額（万円）

1200

諸経費（万円）

400

【物件価格の合計（万円）】

4000

### ■ワンポイントアドバイス 3（物件価格）

#### ◆「種類」について

住宅ローン控除の借入限度額判定基準

認定：長期優良住宅・低炭素住宅

ZEH（ゼッチ）：ZEH水準省エネ住宅

省エネ：省エネ基準適合住宅

その他の住宅：上記以外

#### ◆「種別」について

住宅資金贈与の非課税限度額判定基準

良質な住宅：耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能のいずれかを有する住宅

その他の住宅：上記以外



## 【現在情報】

契約日 (yyyy/mm/dd)

2022/04/17

入居日 (yyyy/mm/dd)

2022/11/17

贈与日 (yyyy/mm/dd)

2022/04/17

## 【将来情報】

契約日 (yyyy/mm/dd)

2024/04/17

入居日 (yyyy/mm/dd)

2024/11/17

贈与日 (yyyy/mm/dd)

2024/04/17

金利 (%) 例) 1.28%

1.49%

経過年数 (年)

2

## ■ワンポイントアドバイス4 (現在情報)

◆「入居日」について  
住宅ローン控除 (借入限度額) 適用判定基準

◆「贈与日」について  
住宅資金贈与 (非課税限度額) 適用判定基準



## ■ワンポイントアドバイス5 (将来情報)


◆「入居日」について  
住宅ローン控除 (借入限度額) 適用判定基準

◆「贈与日」について  
住宅資金贈与 (非課税限度額) 適用判定基準

◆「金利」について  
将来情報の計算に使用



## 【総合評価】（金額：万円）

診断結果	【現在】	【将来】	【差額】
			306

## 【評価根拠】（金額：万円）

ローン減税	【現在】	【将来】	【差額】
	189	146	43

贈与税	【現在】	【将来】	【差額】
	0	35	35

家賃負担	【現在】	【将来】	【差額】
	0	192	192

ローンの返済総額	【現在】	【将来】	【差額】
	4,457	4,493	36

## ■ワンポイントアドバイス6（総合評価）

### ◆「診断結果」について

ローン控除、住宅資金贈与、家賃、ローン総額の合計



## ■ワンポイントアドバイス7（評価根拠）

### ◆「ローン控除」について

- ①控除率 : 0.7%
- ②借入限度額 : 種別と入居年によって異なる
- ③控除期間 : 種別と入居年によって異なる

### ◆「住宅資金贈与」について

非課税限度額は、2025年12月31日まで2年間延長される。

良質な住宅（耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅）の非課税限度額は1,000万円、その他の住宅は500万円。



## 【参考情報】（金額：万円）

60歳時の  
残債

【現在】

613

【将来】

853

【差額】

240

ローンの  
毎月返済

【現在】

10.61

【将来】

10.7

【差額】

0.09

### ■ワンポイントアドバイス 8（参考情報）

#### ◆「60歳時の残債」について

60歳以降の年収が下がると予測されている。住宅の購入時期が遅くなると60歳時のローン残高が増えることになる。購入時期が遅くなることのデメリットの1つとなる。

