



◎ 「金利・減税・贈与・年金・家賃」の診断

👉 1年後の入居で、132万円も“損”をするケースもあります！

## 総合診断

「入居時期」によって異なる5つのリスク分析を行います。

①住宅ローン控除 ②贈与 ③家賃 ④金利 ⑤年金

### 【基本情報】

『定額減税』扶養人数（配偶者+扶養人数）

住宅ローン控除（借入限度額）優遇対象

有：子育て（若者）世帯

無：その他

建物種類(1:認定 2:ZEH 3:省エネ 4:その他)

建物種別(1:質の高い住宅 2:一般住宅)

『定額減税』解説

『住宅ローン控除』解説

『住宅資金贈与』解説

### ■ワンポイントアドバイス（基本情報）

- ◆「定額減税」の対象扶養人数について  
配偶者と扶養人数の合計を入力して下さい。
- ◆「住宅ローン控除」の優遇対象について  
子育て世帯（19歳未満の子を有する世帯）、又は  
若者世帯（夫婦のいずれかが40歳未満の世帯）は、  
「有」にチェックをして下さい。



## 【現在情報】

契約日 (yyyy/mm/dd)

2024/01/20

入居日 (yyyy/mm/dd)

2024/07/20

贈与日 (yyyy/mm/dd)

2024/01/20

## 【将来情報】

契約日 (yyyy/mm/dd)

2025/01/20

入居日 (yyyy/mm/dd)

2025/07/20

贈与日 (yyyy/mm/dd)

2025/01/20

経過年数 (年)

1

経過月数 (ヶ月)

0

## ■ワンポイントアドバイス (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 (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



## 【個人情報】

年齢（歳）

35

家賃（円）

85000

## 【借入可能額（最大）】

年収（万円）

600

返済負担率（%）例）35%

35

審査金利（%）例）1.28%

1.87

【年収からみた借入可能額（万円）】

5,391

## ■ワンポイントアドバイス（借入可能額）

## ◆「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)

4000

現在金利 (%) 例) 1.28%

1.87

将来金利 (%) 例) 1.28%

1.92%

【毎月の返済額 (万円)】

12.99

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)】

4,500

## 【物件価格】

建物価格 (万円)

3000

土地金額 (万円)

1200

諸経費 (万円)

300

【物件価格の合計 (万円)】

4,500

## ■ワンポイントアドバイス (住宅資金)

- ◆「住宅資金」= 借入金額 + 自己資金 + 住宅資金贈与
- ◆「現在金利」について  
現在の金利情報
- ◆「将来金利」について  
現在金利を基本に想定した将来金利
- ◆「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。



## ■ワンポイントアドバイス (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。

## 【総合評価】（金額：万円）

診断結果	【現在】	【将来】	【差額】
			-132

## ■ワンポイントアドバイス（総合評価）

現在情報と将来情報の比較



## 【評価根拠】（金額：万円）

ローン控除	【現在】	【将来】	【差額】
	294	307	13

贈与税	【現在】	【将来】	【差額】
	0	0	0

家賃負担	【現在】	【将来】	【差額】
	0	102	-102

ローンの返済総額	【現在】	【将来】	【差額】
	5,453	5,496	-43

## 【参考情報】（金額：万円）

60歳時の 残債	【現在】 1,420	【将来】 1,556	【差額】 -136
ローンの 毎月返済	【現在】 12.99	【将来】 13.09	【差額】 -0.10

## ■ワンポイントアドバイス（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。

