



◎ 「①金利 ②減税 ③贈与 ④年金 ⑤家賃」の診断

【事例】 年収600万円、借入4,000万円（1年後の入居）

ローン減税の差額： 58万円の損

全体の差額①～⑤： 245万円の損

# 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】

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)

1

建物種別(1:質の高い住宅 2:一般住宅)

1

『令和7税制改正大綱』解説

『住宅ローン控除』解説

『住宅資金贈与』解説

住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税・個人住民税)					別紙	
子育て世帯等の住宅取得環境が厳しさを増していること等を踏まえ、住宅ローン減税について、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ及び床面積要件の緩和措置を令和7年も引き続き実施する。						
		＜入居年＞				
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
控除率：0.7%		1年間の控除額 ＝借入金額×0.7% ※限度額あり				
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯等※:5,000万円	4,500万円 子育て世帯等※:5,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※:4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※:4,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※:4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※:4,000万円	
		その他の住宅	3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)		
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販 13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
		既存住宅 10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡ (新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				
		50㎡ (新築の場合、40㎡(所得要件：1,000万円))				

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

## 【現在情報】

契約日 (yyyy/mm/dd)

2025/01/08

入居日 (yyyy/mm/dd)

2025/07/08

贈与日 (yyyy/mm/dd)

2025/01/08

## 【将来情報】

契約日 (yyyy/mm/dd)

2026/01/08

入居日 (yyyy/mm/dd)

2026/07/08

贈与日 (yyyy/mm/dd)

2026/01/08

経過年数 (年)

1

## ■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%

1.86

【年収からみた借入可能額（万円）】

5,400

## ■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%

1.86

将来金利 (%) 例) 1.28%

1.96%

【毎月の返済額 (万円)】

12.96

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。

## 【総合評価】（金額：万円）

	【現在】	【将来】	【差額】
診断結果			-245

## 【評価根拠】（金額：万円）

	【現在】	【将来】	【差額】
ローン控除	300	242	-58

	【現在】	【将来】	【差額】
贈与税	0	0	0

	【現在】	【将来】	【差額】
家賃負担	0	102	-102

	【現在】	【将来】	【差額】
ローンの返済総額	5,445	5,530	-85

## 【参考情報】（金額：万円）

60歳時の 残債	【現在】 1,417	【将来】 1,562	【差額】 -145
ローンの 毎月返済	【現在】 12.96	【将来】 13.17	【差額】 -0.21

## ■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。

