

“マイホーム購入”の意思決定を支援するFPツール

# マイホームFP

MY HOME  
FP

© (11) 商標登録 第4850902号 (T4850902)



戸惑う施主の  
Qに  
A  
する。

間取りやデザインが決まらなくて  
決断できない訳じゃないんです



# 住宅取得相談会でのお客様の声です。



1

**Q** 35歳(男性:会社員) 35年の住宅ローンを組もうと思います。60歳定年退職後の支払いに不安があるのですが…。

**A** 現在の年金制度では、年金支給開始年齢が段階的に引き上げられています。あなたの場合には65歳からの支給となりますので、60~65歳までの間はまったくの**無年金**の期間となります。(繰上支給を受けることができますが、この場合生涯減額されたままの支給額となりますので注意が必要です。)年金支給開始年齢を把握して、ローン返済期間・繰上げ返済を考慮した**返済計画**を立てる事が重要です。



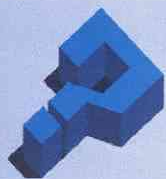
2

**Q** 30歳(男性:会社員) 妻と子供一人の三人家族で家賃8万円のアパートに住んでいます。これからも生涯賃貸生活を続けたいと思いますが、60歳定年後の家賃の支払いに不安があります。

**A** 上記1.Aと同様にあなたの場合も、60~65歳の間は、まったくの**無年金**の期間となりますので、家賃の支払いに支障をきたす可能性があります。それまでに**老後資金の計画的な貯蓄**の必要があります。

住宅購入に  
対する私の

戸惑い



3

**Q** 32歳(男性:会社員) 現在の税込年収が450万円あります。どれくらいの物件価格を考えればよいでしょうか?

**A** 諸経費を考慮した物件価格を把握しましょう。金融機関の住宅ローンの融資には独自の年収基準があります。基準内であることは当然ですが、重要なのは**“いくら借りられるか”**ではなく**“毎月いくらなら返済できるか”**です。借入額については、毎月の返済がどこまで無理ができるかから、算出しましょう。



4

**Q** 今が低金利で、これから金利が上がるというけれど、金利が変わると何が変わるのでしょうか?

**A** 毎月の返済額だけではなく**必要年収**も変わります。年収を基準に考えれば、低金利の時には融資可能額も増えますが、金利が上がれば融資可能額は減少します。

Q



誰か相談に  
のuncleです!!!



# 今時のお客様、こんな事を悩んでいます。

& A

間取りやデザインが決まらなくて、  
決断できない訳じゃないんです



5

**Q** 30歳(男性:会社員) ローン減税とはどんな制度ですか?私の場合どんなメリットがありますか?

**A** 住宅ローンの年末借入残高に対して一定割合で、納付した所得税が還付される制度です。ただし、減税規模は平成20年まで段階的に縮小され、平成21年入居では廃止となります。還付額は、納付した所得税の範囲内となります。還付額を計算してみましょう。



6

**Q** 35歳(男性:会社員) 住宅ローンを組むことになんとか不安があります。でも賃貸生活を生涯続けるとしてもかなり金銭的な負担がありますよね?

**A** 住宅ローンであれば通常35年以内で終わります。賃貸生活を生涯続けるのであれば、平均寿命(男性78歳・女性85歳)から考えても、今後約50年は家賃を支払い続けなければなりません。家賃の上がり下がりも考えて生涯の家賃支払総額を計算してみましょう。また、家賃支払い総額を住宅ローンに換算してみますと……。

# 不安・疑問……



7

**Q** 33歳(男性:会社員) 頭金が少ないので住宅ローンを組むのが不安です、頭金をもっと増やしてからのほうが当然有利ですよね?

**A** 当然頭金は多いに越した事はありません。しかし、今から期間をかけて頭金を増やすことは、実行時の住宅ローン金利・物価変動に大きく影響を受けます。また、その間の家賃等のコストも考慮すると、一概に有利とは言えません。検証してみましょう。

9

**Q** 35歳(男性:会社員) 35年の住宅ローンを考えています。何かいいアドバイスはないでしょうか?

**A** 現在では様々な種類の住宅ローンがあります。ローンの特徴を理解した上で住宅ローンを組む必要があります。あなたの場合、住宅ローンの完済年齢は70歳となります。年金の空白期間を考えると、計画的な貯蓄やローン減税還付金を使用して、期間短縮型の繰上返済を行い、完済年齢を繰上げる必要があります。また、定年時の残債を減らすことで、退職金による一括返済も可能となります。長期的な返済計画を考えておきましょう。

8

**Q** 30歳(男性:会社員) やっぱり戸建よりマンションのほうが安いのでしょうか?

**A** 購入時の初期コストだけでなく、住宅ローン以外の管理費・修繕積立金・駐車場代といったランニングコストを含めて検討する必要があります。検証してみましょう。

マイホームFP 2008 (Ver.11.0.2)

# マイホームFP 2008

あなたの考えは？ (現在賃貸住まい)

あなたの考えは？ (現在自家住まい)

ここが不安・そこが疑問...

先取のマイホーム 取得の目安!

資金計画 シミュレーション

お役立ち統計 データ

平成20年度住宅関連 税制改正のポイント

F.P.簡易電卓

税金 諸経費・その他...

終了

## ワンポイントアドバイス

住宅資金の贈与 ポイントは？

年金は何歳から？ ココが重要

ローン減税の メリットは？

税金や諸経費は？

頭金はどれくらい？

頭金を銀行へ預け たら？ **ワイス**

低金利はお得？ **ワイス**

僕にも買える？

賃料が安楽？

今すぐ？ それとも 頭金を貯めてから？

吹き出しをクリックしてみてください！

メニューへ

## 昭和36年4月2日以降にお生まれの方は、定年後65歳まで無年金となることをご存知ですか？

住宅購入・賃貸生活どちらを選択するにしても自分自身の年金支給開始年齢を把握して、悔いの無いライフプランを立てましょう。住宅購入なら返済期間を、賃貸生活なら老後の居住費の貯蓄等を検討してみましょう。

【あなたは何歳から年金がもらえる？】

総年生活 ← 年金生活 →

年金生活 ← 年金生活 →

定額部分 報酬比例部分

老齢厚生年金 老齢基礎年金

Q1. あなたは現在何歳ですか？ (※1970年以前生まれの方)

解説 グラフ 印刷 先頭へ 戻る

年金支給開始年齢の表は、サラリーマンの代表的な年金で、厚生年金の生年月日別支給開始年齢のイメージです。共済年金の繰上げも同じイメージで考えてください。

長年(自営業や主婦)のみ加入の場合の始期年齢は従来通り65歳からです。女性は男性の5年遅れで実施されます。

生年月日	年金支給開始年齢
～S18/4/1	65歳
S18/4/2～	65歳
S18/4/2～	65歳
S20/4/2～	65歳
S22/4/2～	65歳
S24/4/2～	65歳
S28/4/2～	65歳
S30/4/2～	65歳
S32/4/2～	65歳
S34/4/2～	65歳
S36/4/2～	65歳

60歳 65歳

閉じる

## 無理のない購入金額、どこまで無理ができるのか目安を明確につかんでおきましょう

ワンポイントアドバイス

### 僕にも買える“マイホーム”のお値段は？

STEP1. まず、毎月の支払可能額から考えてみよう！

毎月の支払可能額から考えてみよう！

毎月、無理なく返済できる金額はどれくらいかな？ボーナス月にはどれくらい加算できるのかな？諸経費も考慮した購入可能な物件価格を把握しておこう！

STEP2. ローン金利が違うと、購入できる物件価格も大きく変わってくるよ。いろいろやってみてね！

理想の借取額を探しておく

新築建築 リフォーム 閉じる

【今の生活ペースを維持して購入できるのは、いくらまで？】(新築・借付)

A.1. 返済可能な額からみた購入可能額は..... 2,100万円

A.2. 無理なく購入できる物件価格は(消費税込み)..... 2,700万円

(諸経費 205万円(物件価格の 5.5%)を仮に仮定)

Q1. 毎月いくらまでなら無理なく返済できますか？ 8万円

Q2. ボーナス時はいくら加算できますか？ 35.0万円

Q3. 返済期間は何年ですか？ 35年

Q4. 金利は年何%ですか？ 2.00%(年)

Q5. 頭金はいくら用意できますか？ 400万円

解説 グラフ 印刷 先頭へ 戻る

ワンポイントアドバイス

### 僕にも買える“マイホーム”のお値段は？

STEP1. まず、毎月の支払可能額から考えてみよう！

借入金額からも見てみよう！

STEP2. つぎに、年収からも見てみよう！

理想の借取額や設備などを追っかける前に、自分の可能性を把握しておくこと。これが“基本中の基本”だよ！

戻る 白い部分をクリックしてみてください！

資金計画シミュレーション【ローン借付】

返済額一覧 (単位:万円)

返済期間	毎月返済額	ボーナス月加算額
① 初回～10年目	6.6	10.0
② 11～20年目	7.4	11.2
③ 21～35年目	7.9	12.6

※ボーナス月加算額は、1回(年)の加算額

A.1. 単一金利に換算した場合の年利率は..... 2.24%

借入総額はいくらですか？ 2,100万円

Q2. うち、ボーナスでの返済額は？ 500万円

Q3. 返済期間は何年ですか？ 35年

Q4. 金利は年何%ですか？

初回～	2.00%
11年目～	2.00%
21年目～	4.00%

解説 グラフ 印刷 先頭へ 戻る

無理のない購入金額(新築・中古・リフォーム)、どこまで無理が出来るのか？諸経費を考慮した物件価格を意識することで資金計画のプレもなくなります。金利変動による返済額の変動リスクを自分自身の目で確かめて、返済期間・借入額・ローン種類を検討してみましょう。重要な事は、「いくら借りれるか？」ではなく、「毎月いくら返済できるか？」です。

住宅は人生最大の買物、それだけに不安がつきまとうものです。マイホームFPを利用してあらゆる?を解消しよう

# 住宅ローン減税制度のメリットを最大に活かす方法を検証しよう

自分自身の住宅ローン減税の概算還付金額を把握しておけば、繰上げ返済原資への充当、余裕資金として貯蓄等で運用することも可能です。期間短縮形の繰上げ返済は、定年時の残債の圧縮に極めて有効な手段です。繰上げ返済の有効性を学ぼう。

“住宅ローン減税”どれだけメリットあるの？

STEP1. 早いほどメリットがあるって、ホント？

STEP2. 減税メリットをさらに有効に活用する方法があるの？

住宅ローン減税も平成21年には廃止に！！  
このチャンス、見逃す手はないよね！  
STEP2も早ければ早いほどその効果は大きくなるよ！

戻る 白い部分をクリックしてみよう！

【内入れによるメリットの算出（期間短縮型）】

A1. 毎月の返済額が同じとした場合、下記条件で内入れすると返済期間が 3年 8ヶ月短くなります。

A2. 毎月の返済額は 初期～ 11.7万円 (1年目～) 12.8万円 (4年目～) 4.0万円 (4年目～) 4.0万円 (4年目～) 200万円

A3. 当初の借入条件のまま揃った場合の支払総額は 35年 3.10% 11年目～ 3.30%

A4. 下記条件で内入れした場合の支払総額は 35年 3.30% 11年目～ 3.30%

Q1. 当初の借入総額はいくらですか？ 3000万円

Q2. 返済期間は何年ですか？ 35年

Q3. 金利は、年何%ですか？ 3.10%

Q4. 何年間に、いくら内入れしますか？ 11年目～ 3年後 200万円

解説 グラフ 印刷 先頭へ 戻る

【住宅ローン控除(平成17年1月1日以降)】

A1. 住宅ローン控除による税額控除累計額(10年間合計)は 2000万円 (平成17年1月1日以降の入居分)

A2. 借入額のみからみた最高控除累計額(10年間合計)は 2464万円

A3. 60歳定年時におけるローンの残債額は 1,221万円

Q1. 入居予定はいつですか？ 平成 17年

Q2. 借入額はいくらかですか？ 3,000万円

Q3. 借入金の返済期間は何年ですか？ 35年

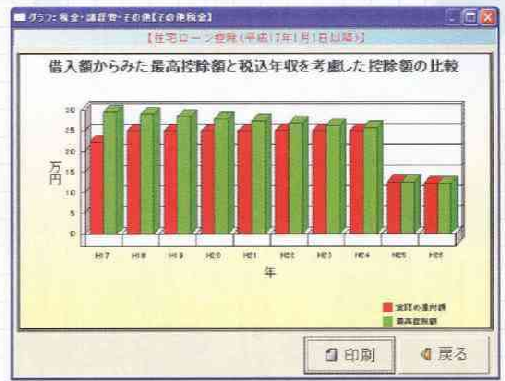
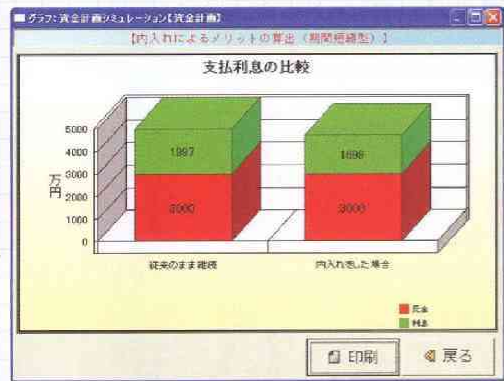
Q4. 借利率は年何%ですか？ 初期～ 3.10% 11年目～ 3.30%

Q5. 返済年数はいくらかですか？ 700万円

Q6. 扶養親族は何人ですか？ 2人

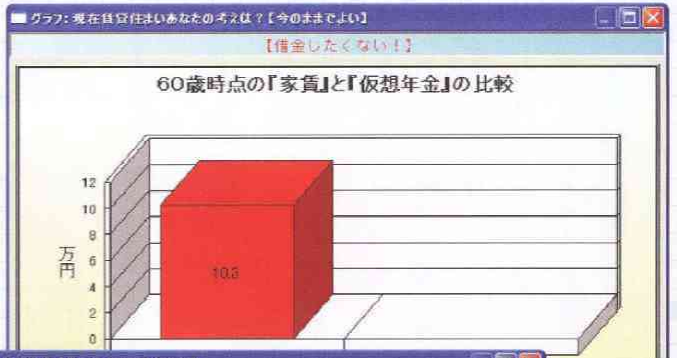
Q7. あなたは現在何歳ですか？ 35歳

解説 グラフ 印刷 先頭へ 戻る



# 賃貸生活のメリット・デメリットを再確認しよう

賃貸生活が続ける中で気をつけておく必要があるのは、ご主人に万が一の事があった時です。家族の為に最低限の住居費を確保しておく必要があります。生涯の家賃総額をローンし、換算するとその重さが理解できます。



“賃貸”それとも“購入”？

STEP1. なぜ賃貸なのか?…を改めて考えてみよう！

STEP2. 賃貸の生涯コストを検討してみよう！

STEP3. 購入の可能性を検討してみよう！

あなた自身のライフスタイルに加え、以上のようなポイントを踏まえながら、賃貸か購入かの最良の選択を行ってね！

戻る 白い部分をクリックしてみよう！

【借金したくない！】

A1. 過去 8年間にあなたが支払ってきた家賃総額は 794万円

A2. 将来 40年間にわたり、あなたが支払う家賃総額は 4,899万円

A3. 将来に支払う家賃総額を、ローン換算した場合の借入金額は 2,791万円 (借入金額は、金利 3.00%、返済期間 40年の元利均等返済で計算)

A4. 今後、家賃の値上げのみに動く期間は 11.7年間

A5. 40年後の家賃は月額で 11.9万円

Q1. 現在の家賃は、月額いくらかですか？ 3万円

Q2. 家賃の上昇率は年何%ですか？ 1.00%

Q3. 将来、何年間賃貸住宅に住み続けれますか？ 40年

Q4. 過去、何年間賃貸住宅に住んでいますか？ 6年

Q5. ローンに換算する場合の金利は年何%ですか？ 3.00%

Q6. あなたの手取り年収はいくらですか？ 400万円

Q7. あなたは現在何歳ですか？ 35歳

解説 グラフ 印刷 先頭へ 戻る



## メニュー構成

分類	区分	シミュレーション内容
失敗のないマイホーム取得のために	マイホームに係わる制度の仕組みを知ろう	●マイホームと年金 ●マイホームは保険 ●マイホームは老後の支え ●国も応援!生活再建
	検証…ホントにそうなの?	●賃貸ならノリスク? ●もっと頭金をためてから!
	無理しない、でも状況判断は迅速に!	●いくらなら返せるか! ●苦勞せずに大きな家が! ●優遇税制を見逃さない!

分類	区分	シミュレーション内容
あなたの考えは? (現在賃貸住まい)	ワンポイントアドバイス	●住宅資金の贈与ポイントとは? ●年金は何歳から? ●ローン減税のメリットは? ●僕にも買える? ●税金や諸経費は? ●賃貸が気楽? ●頭金はどれくらい? ●今すぐ?それとも頭金を貯めてから? ●頭金を銀行へ預けたら? ●低金利はお得?
	今のままでよい	●借金したくない! ●子供の教育にお金がかかる! ●海外旅行などにお金を使いたい! ●自分の年収ではとても無理! ●今の生活レベルを下げたくない! ●社宅で安いから!
	もっと先で考えたい	●もっと自己資金を貯めてから! ●子供の教育にお金がかかる! ●今はまだ海外旅行などを楽しみたい! ●定期預金が満期になったら考える! ●土地建物はもっと安くなる。それまで待つ! ●金利はもっと下がる。それまで待つ! ●年回りが良くなってから。それまで待つ!
あなたの考えは? (現在自家住まい)	その他	●とりあえず、土地のみ購入です。建物はもっと先で建てばよい! ●分譲マンションの方が安いのでそちらがよい! ●中古住宅のメリット・デメリット ●知人に建築を依頼する際の留意点 ●低価格住宅のメリット ●高耐久住宅のメリット
	もっと先で考えたい	●もっと自己資金を貯めてから! ●子供の教育にお金がかかる! ●今はまだ海外旅行などを楽しみたい! ●定期預金が満期になったら考える! ●建築費はもっと安くなる。それまで待つ! ●金利はもっと下がる。それまで待つ! ●年回りが良くなってから。それまで待つ!
	その他	●増改築がいか建替えがいか迷っている… ●知人に建築を依頼する際の留意点 ●低価格住宅のメリット ●高耐久住宅のメリット
ここが不安な点が疑問…	不安	●もし、自分に万が一何かあったら、残された家族はどうなる… ●ローンを組むのに保証人になってくれる人がいない… ●もし、火事や地震でマイホームがなくなったら… ●契約はしたけれど、もしローンが組めなかったら… ●戸建てだと、修繕費も相当かかるのでは… ●もし、ローンが払えなくなったら… ●ローンの手続きなどやったことがなく不安だ… ●自分の年収では借入はとても無理では… ●転勤で他人に家を貸したら、ずっと居座られてしまうのでは… ●税務署から「お尋ね」がきたらどうしよう…
	疑問A	●マイホーム購入にあたっては、どんな優遇措置がある? ●マイホーム購入にあたっては、どれ位の諸経費がかかる? ●住宅ローンには、どんな種類がある? ●金利は大切というが、金利によってどれ位差がでるもの? ●今の生活ペースを崩さずに購入できるのは、いくら位か(新築)? ●今の生活ペースを崩さずに購入できるのは、いくら位か(中古)? ●今の生活ペースを崩さずに行えるリフォーム規模は、どの位か? ●自分や家族の年収からみて、いくらまでなら購入可能か?
	疑問B	●あなたは何歳から年金がもらえる? ●持家だけの特典、リバースモーゲージとは? ●年代別資金計画のポイントとは? ●頭金づくりに有利な金融商品は? ●すぐ買いたい!でも頭金が足りない…何かいい方法は? ●親からマイホーム取得資金の贈与を受けるときのポイントとは? ●贈与税の特例、あなたは受けられるか?(相続時精算課税制度) ●所有者の意義、どうすればいい? ●購入後の家計の見直しポイントは? ●定期借地権付き住宅とは?
疑問C	●住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質法)とは? ●住宅性能保証制度とは? ●国の社会保険制度はどこまで守ってくれる? ●今、加入の生命保険…見直しのポイントは? ●主婦のパートと税金…効率的な働き方のポイントは? ●手持ち現金をすべて頭金として出した方がいいか? ●全額現金で建てるのが得?それとも住宅ローン減税を受けたほうが得? ●転勤族がマイホームを持つためのポイントは…?	
住まいと法律	●住宅に関する法律(概要) ●建築できる地域、できない地域(イメージ図) ●用途地域とは? ●建ぺい率とは? ●容積率とは? ●建物の高さについての制限は? ●道路についての制限は? ●相隣関係(民法) ●完成までのスケジュール(建売住宅) ●完成までのスケジュール(注文住宅) ●引越しまでのスケジュール	
ここがチャンス	●今、この点が見逃さない! ●住宅ローン控除、あなたは受けられるか?(70-チャート) ●住宅ローン控除、あなたはいくら戻ってくる? ●上記還付額を早めに内入れに回していくと? ●住宅ローン控除・実務問答集 ●譲渡損失繰越控除、あなたは受けられるか?(70-チャート) ●マイホームを買い換えて損が出たら…?(損失繰越控除) ●マイホームを売り切って損が出たら…?(住宅ローン繰越控除)	

分類	区分	シミュレーション内容
資金計画シミュレーション	ローン種類	●住宅ローンには、どんな種類がある? ●元利均等・元金均等・ゆとり返済の違いは? ●元利均等返済・固定金利型(銀行) ●元利均等返済・変動金利型(銀行) ●元利均等返済(公庫) ●元利均等返済(年金)…平成17年1月末で新規融資を終了 ●元金均等返済
	資金計画	●月々とボーナス時の支払額から借入限度額を算出 ●税込み年収から借入限度額を算出 ●収入合算による借入限度額の算出 ●借り換えによるメリットの算出(期間短縮型) ●借り換えによるメリットの算出(返済額軽減型) ●内入れによるメリットの算出(期間短縮型) ●内入れによるメリットの算出(返済額軽減型) ●月々の返済予定額と、希望する物件価格からの必要自己資金算出
	ローン詳細	●元利均等返済・固定金利型(銀行) ●元利均等返済・変動金利型(銀行) ●元利均等返済(公庫) ●元利均等返済(年金)…平成17年1月末で新規融資を終了 ●元金均等返済 ●資金計画表(ライフプラン)
税金・諸経費その他…	概要	●マイホーム購入に係る諸経費の概要について ●マイホーム購入に係る諸経費額の目安について ●マイホーム購入に係る優遇措置について ●マイホームを持っているときにかかる税金等について ●税金・諸経費等の概略計算(課税評価額不明) ●税金・諸経費等の概略計算(課税評価額確定) ●税金・諸経費の発生時期と内容について ●住宅ローンに関する諸経費一覧
	登記免許税	●所有権移転登記 ●所有権保存登記 ●抵当権設定登記 ●建物表示登記
	その他税金	●不動産取得税 ●印紙税 ●消費税 ●固定資産税・都市計画税 ●贈与税「住宅取得金の贈与・暦年課税」 ●贈与税「住宅取得金の贈与・相続時精算課税」(暦年課税との比較) ●住宅ローン控除(平成16年12月31日まで) ●住宅ローン控除(平成17年1月1日以降)
	諸経費	●団信特約料 ●保証料(銀行) ●保証料(公庫)(平成17年3月31日まで) ●火災保険料(公庫) ●地震保険料(公庫) ●事務手数料 ●仲介手数料
	マイホーム売却	●マイホームの売却益に対する税金(所有期間5年以下) ●マイホームの売却益に対する税金(所有期間5年超10年以下) ●マイホームの売却益に対する税金(所有期間10年超) ●長期所有マイホームの買い換えに伴う税金(所有期間10年超) ●マイホームの買い換えて損失が出た場合の繰越控除制度(所有期間5年超) ●マイホーム売却後に住宅ローンが残る場合の繰越控除制度(所有期間5年超) ●土地の売却に伴う税金
	その他	●価格変動率計算 ●アパート・マンション経営収支予測計算 ●「専用住宅」と「賃貸併用住宅」との収支比較 ●お日柄カレンダー
	FP簡易電卓	●元利合計額 ●必要原本 ●投資期間 ●投資利率 ●毎月の積立額 ●積立金の合計額 ●積立期間
お役立ち統計データ	●平均坪単価 ●平均床面積 ●消費者物価指数の動き(家族) ●増改築の平均工事費 ●住宅建設工事費の動き ●地価の動向 ●ライフプランデータ ●その他の長期金利の推移 ●公的融資の貸出金利推移	
本年度住宅関連税制改正のポイント	●土地税制の改正 ●耐震改修の優遇措置 ●地震保険料控除の創設 ●定率減税の廃止ほか (●過去税制改正内容(各年度分))	