

住宅資金借入 返済 ローン控除額 シミュレーション

2010年5月13日

ローン名称		一般銀行ローン S銀行5年固定	フラット35 長期固定金利	フラット35S 10年間△1%	フラット35S(20年優遇) 10年間△1%、△0.3%
返済年数		35年	35年	35年	35年
金利	1～5年	1.90%	2.82%	1.82%	1.82%
	6～10年	2.90%	2.82%	1.82%	1.82%
	11～20年	2.90%	2.82%	2.82%	2.52%
	21年～	2.90%	2.82%	2.82%	2.82%
借入額		30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
返済方法		元利均等	元利均等	元利均等	元利均等
保証料			不要	不要	不要
手数料					
火災保険料					
初期費用合計		0	0	0	0
団体信用生命(フラットは任意)		外枠⇒	年間概算 108000	年間概算 108000	年間概算 108000
月々返済額/元金残高		返済額 残高(円)	返済額 残高(円)	返済額 残高(円)	返済額 残高(円)
1年目(初回)		97,846 29,949,654	112,463 29,958,037	96,630 29,948,870	96,630 29,948,870
6年目(61回目)		111,690 26,786,875	112,463 27,251,189	96,630 26,734,828	96,630 26,734,828
11年目(121回目)		111,690 23,759,007	112,463 24,134,974	108,211 23,222,646	104,655 23,220,383
21年目(241回目)		111,690 16,214,174	112,463 16,417,433	108,211 15,796,837	106,885 15,603,224
30年目(360回目)		111,690 6,231,209	112,463 6,286,755	108,211 6,049,109	106,885 5,974,969
必要最低年 取の目安	35%基準⇒	3,354,725	3,855,860	3,313,030	3,313,030
	30%基準⇒	3,913,846	4,498,504	3,865,202	3,865,202
※上記の初回返済額を基に算出しております。(他にローン返済、キャッシング等が無いと仮定した場合)					
支払金利総額		16,079,161	17,234,289	14,059,022	13,393,564
返済総額		46,079,161	47,234,289	44,059,022	43,393,564
＜他のローンとの差＞					
一般銀行との差額		-	+1,155,128	-2,020,139	-2,685,596
フラット35との差額		-1,155,128	-	-3,175,267	-3,840,725
フラット35Sとの差額		+2,020,139	+3,175,267	-	-665,457
フラット35S20との差額		+2,685,596	+3,840,725	+665,457	-
住宅ローン控除 ＜10年間で最高600万円＞		年末残高の1%が 税額控除	年末残高の1%が 税額控除	年末残高の1%が 税額控除	年末残高の1.2%が 税額控除
※当試算は全額 所得税から税額 控除と仮定して います。 ⇒本来は所得税 の税額控除で控 除しきれない場 合は翌年の住民 税から控除 (課税総所得の 5%、上限97,500 円)となります。	1年目控除額	293,900	294,800	293,800	352,500
	2年目控除額	287,600	289,600	287,500	345,000
	3年目控除額	281,300	284,200	281,000	337,300
	4年目控除額	274,900	278,700	274,500	329,400
	5年目控除額	268,300	272,900	267,900	321,400
	6年目控除額	262,600	267,100	261,100	313,300
	7年目控除額	256,700	261,000	254,200	305,000
	8年目控除額	250,700	254,800	247,200	296,600
	9年目控除額	244,500	248,400	240,000	288,000
	10年目控除額	238,100	241,900	232,700	279,300
10年間の控除額合計		2,658,600	2,693,400	2,639,900	3,167,800
総返済額－控除額の合計		43,420,561	44,540,889	41,419,122	40,225,764
＜他のローンとの差＞					
一般銀行との差額		-	+1,120,328	-2,001,439	-3,194,796
フラット35との差額		-1,120,328	-	-3,121,767	-4,315,125
フラット35Sとの差額		+2,001,439	+3,121,767	-	-1,193,357
フラット35S20との差額		+3,194,796	+4,315,125	+1,193,357	-

※ 当試算表は返済額・税額は一定の条件の下での試算です。実際の返済額・税額とは異なる場合がありますので読み取りにはご注意ください。

※ フラット35S(20年金利引き下げタイプ)・・・認定長期優良住宅の場合、登録免許税・不動産取得税・固定資産税が優遇されます。

※ 平成22年12月31日までの着工、平成23年6月31日までの発行申請の場合、フラット35S・長期優良住宅の条件を満たす新築住宅に対し、エコポイント(300,000円相当)が発行されます。(「長期優良住宅普及促進事業」による国の補助金を受けた場合は除く)