

# 暫定計算 | ファミリー層向け住宅資金シミュレーション

教育費のピークを確認し、無理のない返済計画を組み立てます

## 条件調整型

| 新築総額    | 頭金    | 借入額     | 教育費総額    | おすすめ完済 | 利息削減   |
|---------|-------|---------|----------|--------|--------|
| 3,600万円 | 300万円 | 3,200万円 | 約1,099万円 | 69歳9か月 | 約525万円 |

### おすすめ標準案

新築総額3,600万円を基本に、光熱費削減見込み月21,250円を専用口座へ積み立て、50万円単位で期間短縮型の繰上返済を行います。第二子の高校卒業後は月3,000円を追加すると、約69歳9か月で完済する試算です。

建築後に残す現金等は164万円。教育費・車・修繕費などの支出も予定されているため、正式な手取り収入と教育資金の確認を前提に「条件調整型」としています

大学・短大・専門学校への進学費用は、本計算に含めていません。

## 1 | 計算条件と未確認項目

| 項目  | 内容                                             |
|-----|------------------------------------------------|
| 家族  | 夫35歳・妻32歳・第一子8歳・第二子6歳                          |
| 収入  | 夫380万円（税込）・年2%上昇・上限600万円 / 妻150万円（税込）・7年後250万円 |
| 総費用 | 3,600万円 = 自己資金300万円 + ローン3,200万円 + 援助100万円     |
| 建築後 | 預金80万円・投資50万円・教育口座84万円。建築後に残す現金164万円           |
| ローン | 45年 / 1.5% → 2.0% → 2.5% / ボーナスなし / 希望完済70歳    |
| 生活費 | 現在20万円/月・老後15万円/月・物価上昇0.8%                     |
| 省エネ | 年間25.5万円削減想定・100%積立・50万円単位の期間短縮型               |

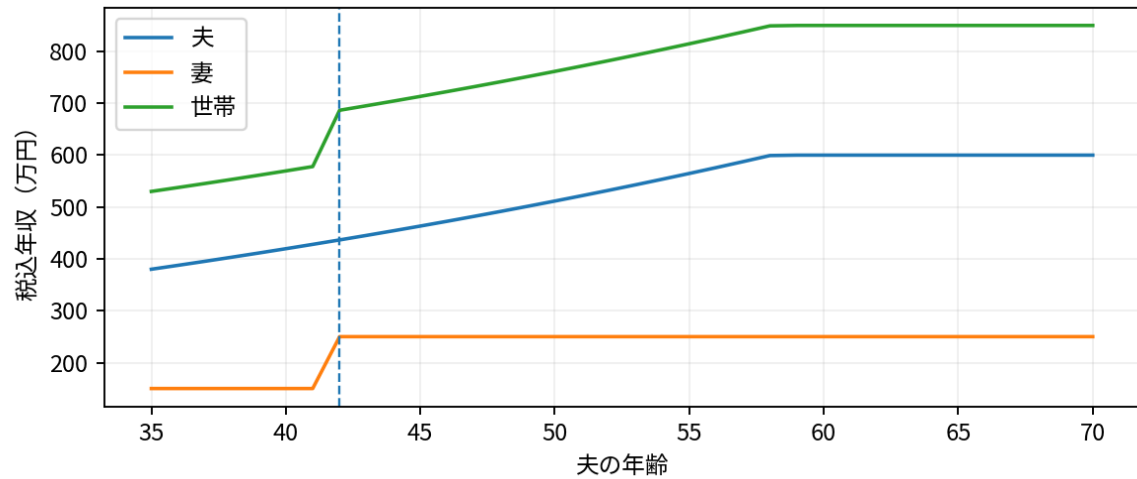
### 未確認・正式資料が必要

妻の退職年齢、夫婦の将来手取り、年金、退職金、住宅ローン繰上返済手数料、教育費シナリオの最終確定、光熱費12～24か月実績、車ローン条件などは未確認です。そのため90歳時点の金融資産1,000万円目標は現段階では確定判定できません。

### 整合性確認

ヒアリングシートの「45年ローン・契約完済年齢85歳」は、35歳開始なら80歳となるため、本診断では80歳として再計算しています。

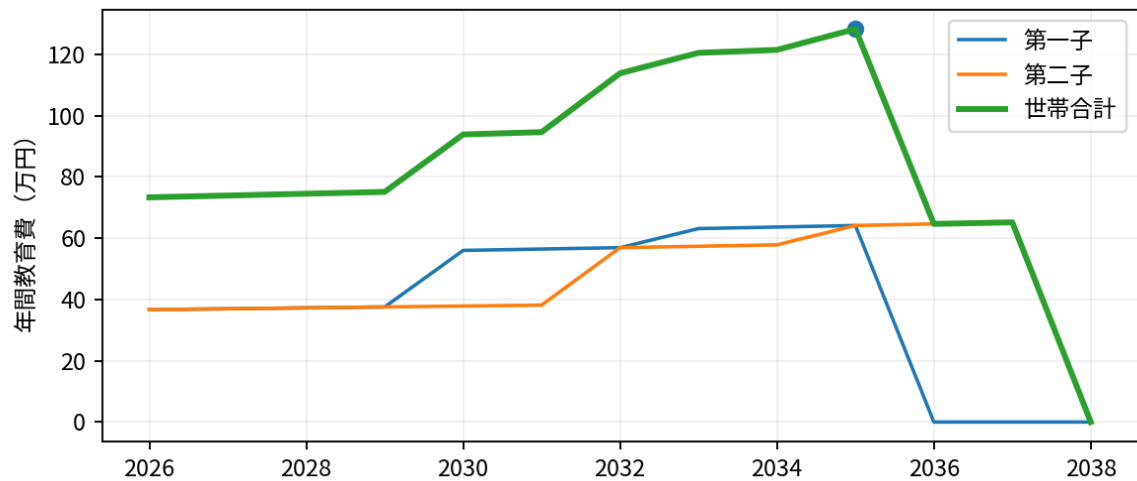
## 2 | 夫婦の年収推移（総収入・暫定）



夫は年2%昇給・600万円上限、妻は7年後に250万円へ移行する条件です。税込年収の推移であり、家計収支の確定値ではありません。

| 時点       | 夫年収   | 妻年収   | 世帯年収           |
|----------|-------|-------|----------------|
| 現在       | 380万円 | 150万円 | 530万円          |
| 妻フルタイム移行 | 437万円 | 250万円 | 687万円          |
| 夫50歳     | 511万円 | 250万円 | 761万円          |
| 夫70歳     | 600万円 | 250万円 | 850万円 妻退職年齢未確認 |

### 3 | 教育費の推移



高校卒業までの教育費総額：約1,099万円。ピークは2035年

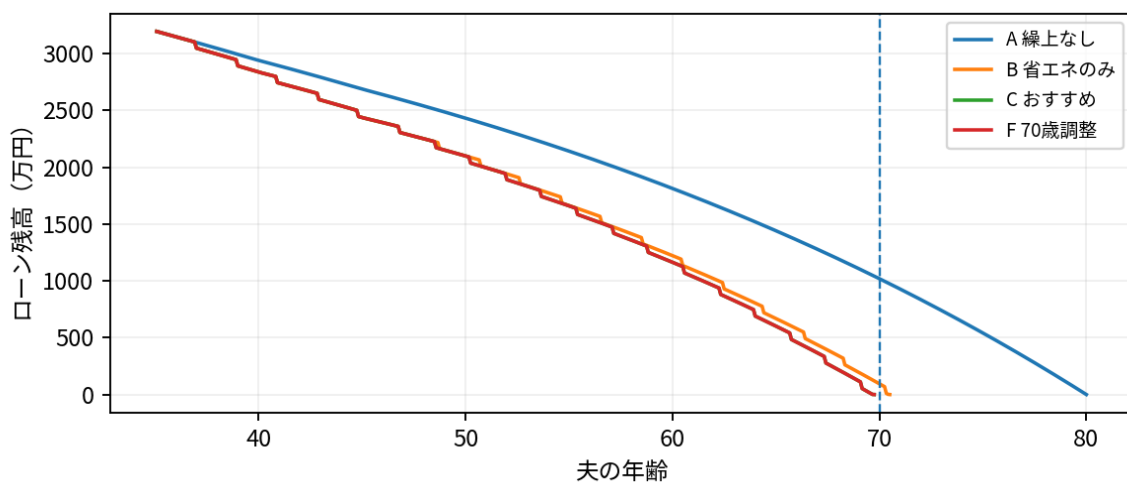
約128万円で、夫44歳・妻41歳の時期です。

基準：文部科学省「令和5年度 子供の学習費調査」訂正後。公立小学校366,599円、公立中学校542,450円、公立高校596,954円を使用し、年0.8%の上昇率を反映しています。

| 年    | 夫   | 第一子    | 第二子    | 世帯合計    |
|------|-----|--------|--------|---------|
| 2026 | 35歳 | 36.7万円 | 36.7万円 | 73.3万円  |
| 2027 | 36歳 | 37.0万円 | 37.0万円 | 73.9万円  |
| 2028 | 37歳 | 37.2万円 | 37.2万円 | 74.5万円  |
| 2029 | 38歳 | 37.5万円 | 37.5万円 | 75.1万円  |
| 2030 | 39歳 | 56.0万円 | 37.8万円 | 93.8万円  |
| 2031 | 40歳 | 56.4万円 | 38.1万円 | 94.6万円  |
| 2032 | 41歳 | 56.9万円 | 56.9万円 | 113.8万円 |
| 2033 | 42歳 | 63.1万円 | 57.4万円 | 120.5万円 |
| 2034 | 43歳 | 63.6万円 | 57.8万円 | 121.4万円 |
| 2035 | 44歳 | 64.1万円 | 64.1万円 | 128.3万円 |
| 2036 | 45歳 | 0.0万円  | 64.6万円 | 64.6万円  |
| 2037 | 46歳 | 0.0万円  | 65.2万円 | 65.2万円  |

## 4 | 住宅ローン6シナリオ比較

| ケース   | 追加積立    | 完済年齢   | 繰上累計    | 総利息     | 利息削減  | 70歳残高   |
|-------|---------|--------|---------|---------|-------|---------|
| 繰上なし  | なし      | 80歳0か月 | 0万円     | 1,861万円 | 0万円   | 1,020万円 |
| 省エネのみ | なし      | 70歳6か月 | 900万円   | 1,365万円 | 496万円 | 95万円    |
| おすすめ  | 3,000円  | 69歳9か月 | 950万円   | 1,336万円 | 525万円 | 0万円     |
| +5千円  | 5,000円  | 69歳1か月 | 994万円   | 1,317万円 | 543万円 | 0万円     |
| +1万円  | 10,000円 | 68歳2か月 | 1,050万円 | 1,276万円 | 585万円 | 0万円     |
| 70歳調整 | 3,000円  | 69歳9か月 | 950万円   | 1,336万円 | 525万円 | 0万円     |



省エネ繰上返済だけでは約70歳6か月で完済します。第二子高校卒業後に月3,000円を追加するおすすめ案では約69歳9か月となり、70歳完済目標を達成する試算です。

## 5 | おすすめ標準案 年間返済試算

| 年    | 夫年齢 | 金利   | 年初残高    | 通常返済  | 繰上返済 | 年末残高    |
|------|-----|------|---------|-------|------|---------|
| 2027 | 35歳 | 1.5% | 3,200万円 | 98万円  | 0万円  | 3,150万円 |
| 2028 | 36歳 | 1.5% | 3,150万円 | 98万円  | 50万円 | 3,049万円 |
| 2029 | 37歳 | 1.5% | 3,049万円 | 98万円  | 0万円  | 2,996万円 |
| 2030 | 38歳 | 1.5% | 2,996万円 | 98万円  | 50万円 | 2,893万円 |
| 2031 | 39歳 | 1.5% | 2,893万円 | 98万円  | 0万円  | 2,838万円 |
| 2032 | 40歳 | 2.0% | 2,838万円 | 103万円 | 50万円 | 2,741万円 |
| 2033 | 41歳 | 2.0% | 2,741万円 | 103万円 | 0万円  | 2,693万円 |
| 2034 | 42歳 | 2.0% | 2,693万円 | 103万円 | 50万円 | 2,593万円 |
| 2035 | 43歳 | 2.0% | 2,593万円 | 103万円 | 0万円  | 2,541万円 |
| 2036 | 44歳 | 2.0% | 2,541万円 | 103万円 | 50万円 | 2,438万円 |
| 2037 | 45歳 | 2.5% | 2,438万円 | 105万円 | 0万円  | 2,394万円 |
| 2038 | 46歳 | 2.5% | 2,394万円 | 105万円 | 50万円 | 2,299万円 |
| 2039 | 47歳 | 2.5% | 2,299万円 | 105万円 | 0万円  | 2,251万円 |
| 2040 | 48歳 | 2.5% | 2,251万円 | 105万円 | 50万円 | 2,151万円 |
| 2041 | 49歳 | 2.5% | 2,151万円 | 105万円 | 0万円  | 2,100万円 |
| 2042 | 50歳 | 2.5% | 2,100万円 | 105万円 | 50万円 | 1,996万円 |
| 2043 | 51歳 | 2.5% | 1,996万円 | 105万円 | 50万円 | 1,891万円 |
| 2044 | 52歳 | 2.5% | 1,891万円 | 105万円 | 0万円  | 1,833万円 |
| 2045 | 53歳 | 2.5% | 1,833万円 | 105万円 | 50万円 | 1,723万円 |
| 2046 | 54歳 | 2.5% | 1,723万円 | 105万円 | 0万円  | 1,661万円 |
| 2047 | 55歳 | 2.5% | 1,661万円 | 105万円 | 50万円 | 1,547万円 |
| 2048 | 56歳 | 2.5% | 1,547万円 | 105万円 | 0万円  | 1,480万円 |
| 2049 | 57歳 | 2.5% | 1,480万円 | 105万円 | 50万円 | 1,360万円 |
| 2050 | 58歳 | 2.5% | 1,360万円 | 105万円 | 50万円 | 1,239万円 |
| 2051 | 59歳 | 2.5% | 1,239万円 | 105万円 | 0万円  | 1,164万円 |
| 2052 | 60歳 | 2.5% | 1,164万円 | 105万円 | 50万円 | 1,037万円 |
| 2053 | 61歳 | 2.5% | 1,037万円 | 105万円 | 0万円  | 958万円   |
| 2054 | 62歳 | 2.5% | 958万円   | 105万円 | 50万円 | 825万円   |
| 2055 | 63歳 | 2.5% | 825万円   | 105万円 | 50万円 | 691万円   |
| 2056 | 64歳 | 2.5% | 691万円   | 105万円 | 0万円  | 602万円   |
| 2057 | 65歳 | 2.5% | 602万円   | 105万円 | 50万円 | 461万円   |
| 2058 | 66歳 | 2.5% | 461万円   | 105万円 | 0万円  | 367万円   |
| 2059 | 67歳 | 2.5% | 367万円   | 105万円 | 50万円 | 220万円   |
| 2060 | 68歳 | 2.5% | 220万円   | 105万円 | 0万円  | 120万円   |
| 2061 | 69歳 | 2.5% | 120万円   | 71万円  | 50万円 | 0万円     |

## 6 | 新築を実現する具体策

STEP1 土地・建物・諸費用を含む総額3,600万円の内訳を正式見積で確定する。

STEP2 教育費ピーク（2035年頃）と、車・修繕費が重なる時期の家計を確認する。

STEP3 実際に削減できた光熱費を専用口座へ自動積立する。

STEP4 50万円に達するたび、期間短縮型の繰上返済を行う。

STEP5 第二子高校卒業後に月3,000円を追加し、70歳までの完済を目指す。

### 3つの最終提案

| 案       | 考え方                     | 位置づけ              |
|---------|-------------------------|-------------------|
| 希望優先案   | 総額3,600万円を維持。省エネ繰上返済を活用 | 手元資金と教育費を要確認      |
| おすすめ標準案 | 総額3,600万円 + 卒業後3,000円追加 | 約69歳9か月完済の中心案     |
| 安全重視案   | 土地・面積・設備・外構を調整し借入額を抑える  | 教育・修繕・医療への余裕を厚くする |

### 次回までに確認する資料

夫婦の源泉徴収票・給与明細 / 年金資料 / 退職金見込 / 預金・投資残高 / 土地・建物・外構の正式見積 / 住宅ローン商品説明・事前審査 / 固定資産税・保険 / 光熱費12～24か月 / 車ローン条件 / 大学進学費用を計上するか

今回の診断は、新築を諦めるためのものではありません。住宅ローンが通るかかどうかだけで判断せず、教育費を確保しながら、無理なく完済できる方法を探すための計画です。

教育費を守りながら、70歳完済を目指せる新築計画を確認しましょう。