

教育費を守り、70歳完済を目指す

ファミリー層向け新築資金シミュレーション | 簡易型

新築総額	頭金	住宅ローン	教育費総額
3,500万円	300万円	3,200万円	約1,099万円

おすすめ案：約69歳9か月で完済
光熱費削減分 + 第二子高校卒業後 月3,000円
通常返済より利息 約525万円削減

計画の結論

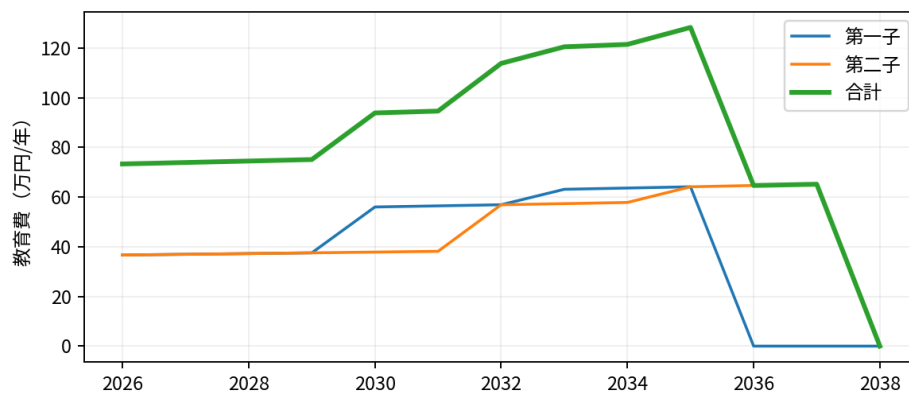
45年ローンを通常返済だけで続けると80歳完済です。光熱費削減見込み月21,250円を専用口座へ積み立て、50万円単位で期間短縮型の繰上返済を行い、第二子高校卒業後に月3,000円を追加すると、70歳前の完済を目指す試算です

大学・短大・専門学校費用は計上していません。

1 | 家族・収入・新築条件

項目	内容
夫	35歳 / 年収380万円（税込） / 年2%上昇・上限600万円 / 70歳定年
妻	32歳 / 年収150万円（税込） / 7年後フルタイム・年収250万円
子ども	第一子8歳・第二子6歳 / 高校まで公立
生活費	月20万円（教育費・光熱費を含む）
現在住居費	月7万円 → 新築後は住宅ローンへ置換
新築計画	総額3,500万円 / 頭金300万円 / 借入3,200万円
金利	1～5年1.5% → 6～10年2.0% → 11年目以降2.5%

2 | 教育費の推移



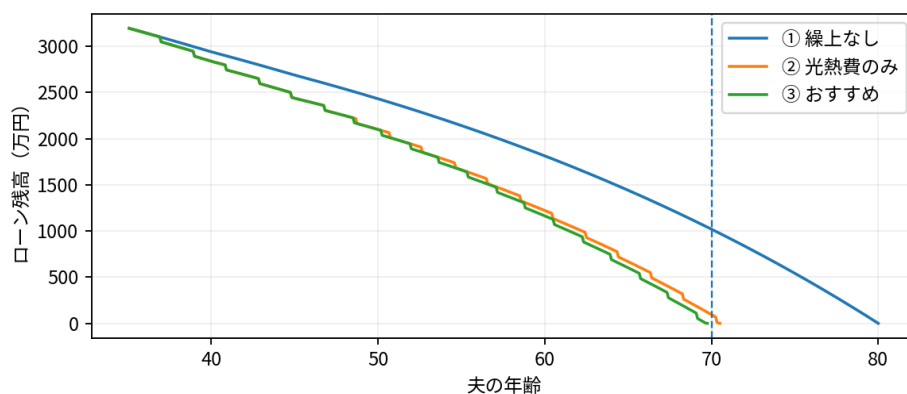
高校卒業まで：約1,099万円 / ピーク：2035年 約128万円（夫44歳）

文部科学省の公立小・中・高校の学習費を基準に、教育費上昇率年0.8%を反映した暫定計算です。

3 | 3つの返済案比較

返済案	当初月額	5年後	10年後
1. 繰上返済なし	81,528円	89,074円	96,127円
2. 光熱費のみ	81,528円	85,953円	87,163円
3. おすすめ案	81,528円	85,953円	87,163円

返済案	繰上累計	完済年齢	総利息	70歳残高
1. 繰上返済なし	0万円	80歳0か月	1,861万円	1,020万円
2. 光熱費のみ	900万円	70歳6か月	1,365万円	95万円
3. おすすめ案	950万円	69歳9か月	1,336万円	0万円



おすすめ案では50万円単位の繰上返済を19回、累計約950万円実施します。専用口座最終残高は約18.0万円です。

4 | 具体的な実行手順

STEP1 光熱費削減見込み21,250円 / 月を専用口座へ積み立てる。

STEP2 専用口座が50万円に達するたび、期間短縮型の繰上返済を行う。

STEP3 第二子高校卒業後（2038年予定）は月3,000円を追加する。

STEP4 教育費・生活防衛資金を繰上返済より優先する。

STEP5 実際の光熱費と金融機関の正式条件を毎年確認する。

70歳完済の調整

今回のおすすめ案は約69歳9か月完済の試算のため、現時点では70歳完済のための追加積立・一時繰上返済・新築総額の減額は不要という結果です。ただし、光熱費削減額は想定値であり、5年ルール・125%ルールなどの商品条件は未確認です。

確認事項

5年ルール・125%ルール / 妻の退職年齢 / 正式な住宅ローン商品条件 / 実際の光熱費削減額 / 大学等の進学費用

教育費を削って住宅ローンを返す計画ではありません。高断熱住宅で削減できた光熱費を積み立て、教育費終了後に少額を追加することで、70歳完済を目指します。