

建て替え実現プラン

A様邸建替え工事 | フルVERSION 暫定診断

条件調整型

性能を守りながら、70歳完済へ近づける返済条件の再設計が有効です。

おすすめ標準案	診断値
建築総額	3,200万円（暫定提案）
自己資金	500万円
住宅ローン	2,700万円
返済期間	15年へ再設計
当初返済額	約16.8万円 / 月
省エネ積立	保守削減 約1.35万円 / 月
試算完済年齢	69歳7か月
建築後の現金	500万円を確保
90歳金融資産	約5,554万円（5%） / 約4,116万円（0%）

今回の診断は、建て替えを諦めるためのものではありません。ご希望を残しながら、老後も安心して暮らせる条件を見つけることが、この資金計画の目的です。

重要：光熱費は、ヒアリングシートの担当者計算欄（年間削減23万円）と整合させるため、電気24,000円→18,000円、ガス12,000円、灯油5,000円×3か月として暫定補正しています。正式診断では請求書で確認します。

2 | 現在住宅の履歴と建て替え固有の確認

項目	内容	判定
住宅履歴	先代住宅型（シート分類）	確認済み
築年数	築50年	確認済み
構造	木造	確認済み
延床面積	130㎡ / 39.32坪	確認済み
増改築歴	あり	確認済み
窓	単板ガラス	確認済み
暖房	エアコン + 灯油	確認済み
給湯	ガス	確認済み
現在住宅ローン	なし	確認済み
未登記部分	未確認	要資料
境界・測量	未確認	要資料
接道・セットバック	未確認	要資料
アスベスト	未確認	要調査

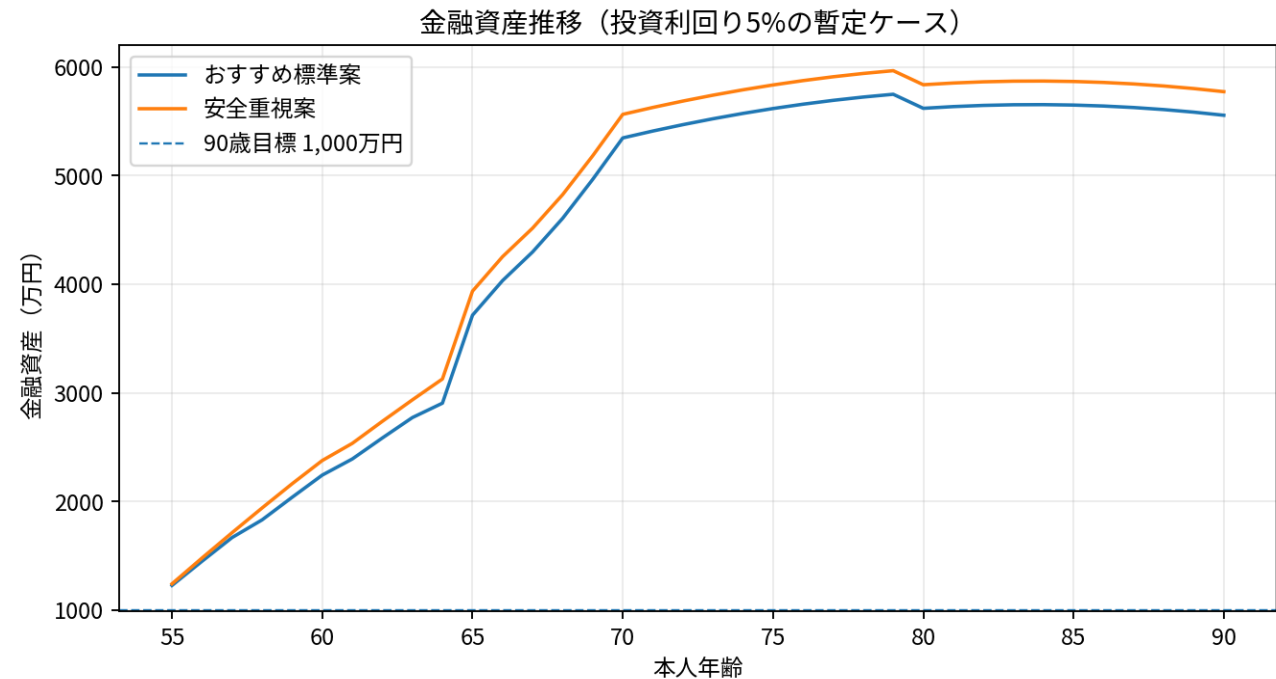
現在の困りごとは「家が古くて冬が寒い」、次の家では「狭くて良いので断熱性能を高めたい」。そのため、面積や設備で総額を調整しても、耐震・断熱・気密・換気は原則として削らない方針とします。

未確認項目は0円ではありません。未登記、境界、接道、擁壁、埋設物、アスベストなどは、正式見積り・登記資料・現地確認後に総額へ反映します。

3 | 希望優先・おすすめ標準・安全重視の3案

項目	希望優先案	おすすめ標準案	安全重視案
建築総額	3,500万円	3,200万円	3,000万円
自己資金	500万円	500万円	500万円
ローン	3,000万円	2,700万円	2,500万円
返済期間	25年	15年	15年
当初返済額	約12.0万円/月	約16.8万円/月	約15.5万円/月
省エネ積立	標準100% 約1.93万円/月	保守70% 約1.35万円/月	保守70%の50% 約0.67万円/月
完済年齢	77歳4か月	69歳7か月	69歳8か月
繰上返済累計	約514万円	約222万円	約107万円
総利息	約704万円	約358万円	約341万円
90歳資産(5%)	約4,908万円	約5,554万円	約5,771万円
90歳資産(0%)	約3,471万円	約4,116万円	約4,333万円
位置づけ	希望条件をできるだけ維持	性能を守り、70歳完済を優先	手元資金と老後余力を厚く

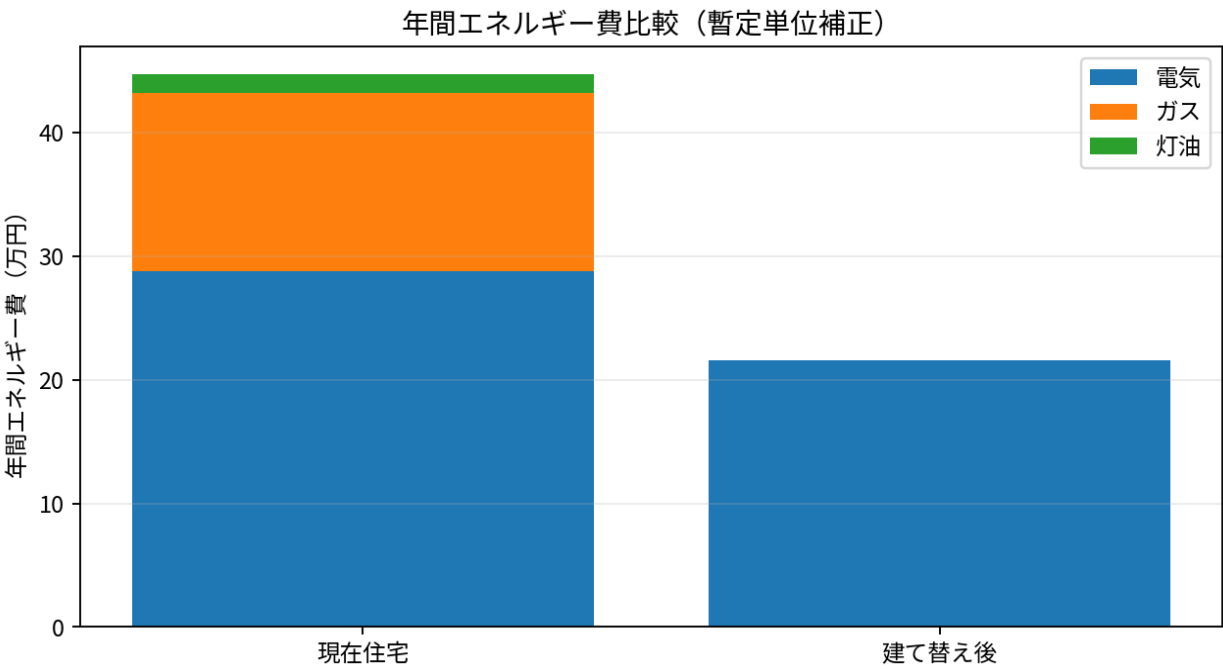
中心案は「おすすめ標準案」です。希望27坪平屋、オール電化、駐車場土間打ちをできるだけ残しつつ、建物面積、凹凸、設備グレード、造作、外構時期などの調整で総額を約300万円下げる暫定提案です。



資産推移は年金・再雇用の手取りが未確定のため暫定です。再雇用年収は現在の手取り比率から78%、年金は額面の90%を手取りとして仮置きしています。

4 | 現在住宅と新居のエネルギー費

項目	現在住宅	建て替え後	年間差額
電気	2.4万円/月	1.8万円/月	7.2万円削減
ガス	1.2万円/月	0円	14.4万円削減
灯油	0.5万円/月 × 3か月	0円	1.5万円削減
合計	44.7万円/年	21.6万円/年	23.1万円削減

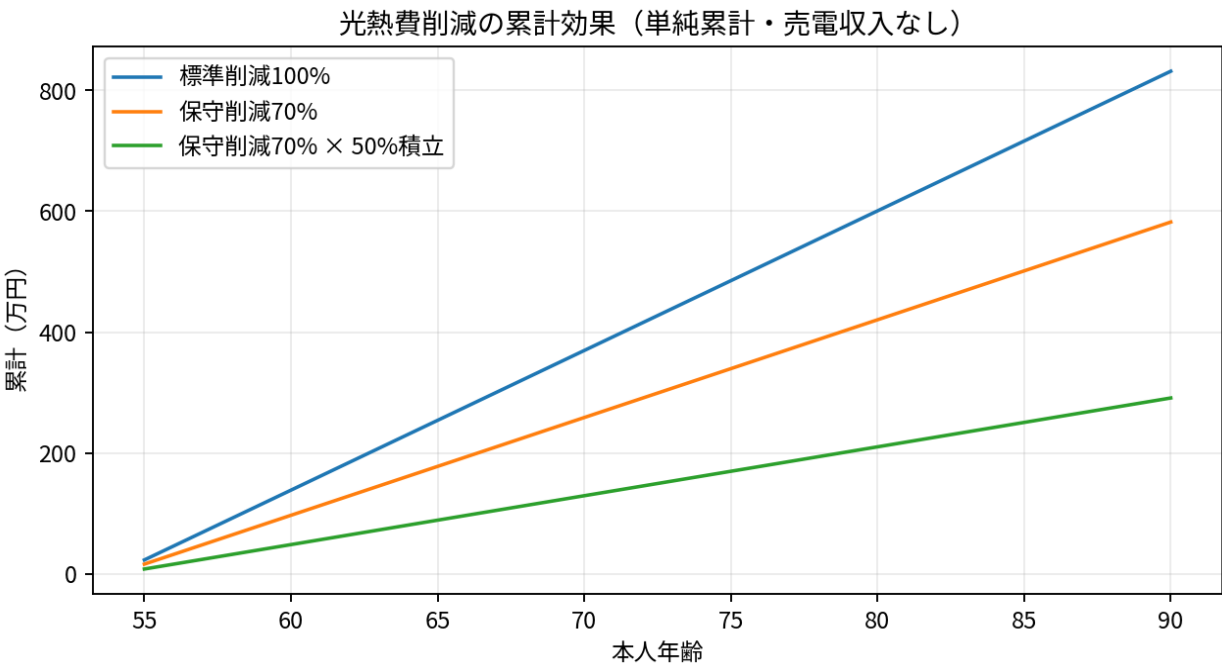


シナリオ	年間削減	月平均	位置づけ
実績基準	23.1万円	19,250円	入力値による暫定
保守	16.17万円	13,475円	おすすめ標準案に採用
標準	23.1万円	19,250円	100%実現
価格上昇	未確認	未確認	単価上昇率未入力

削減額の確からしさ：低。12か月の一部入力がありますが、建て替え後見込額が暫定で、UA値・C値・換気方式・設備仕様・太陽光試算の根拠が未確認のためです。売電収入は計上していません。

5 | 光熱費削減を家計・専用口座・繰上返済へ

方法	積立額	考え方
積立なし	0円	削減額を日常家計の余裕として残す
一部積立	要指定	家計余力を残しながら一部を専用口座へ
全額積立	保守13,475円/月 または標準19,250円/月 50万円単位の期間短縮型繰上返済へ	

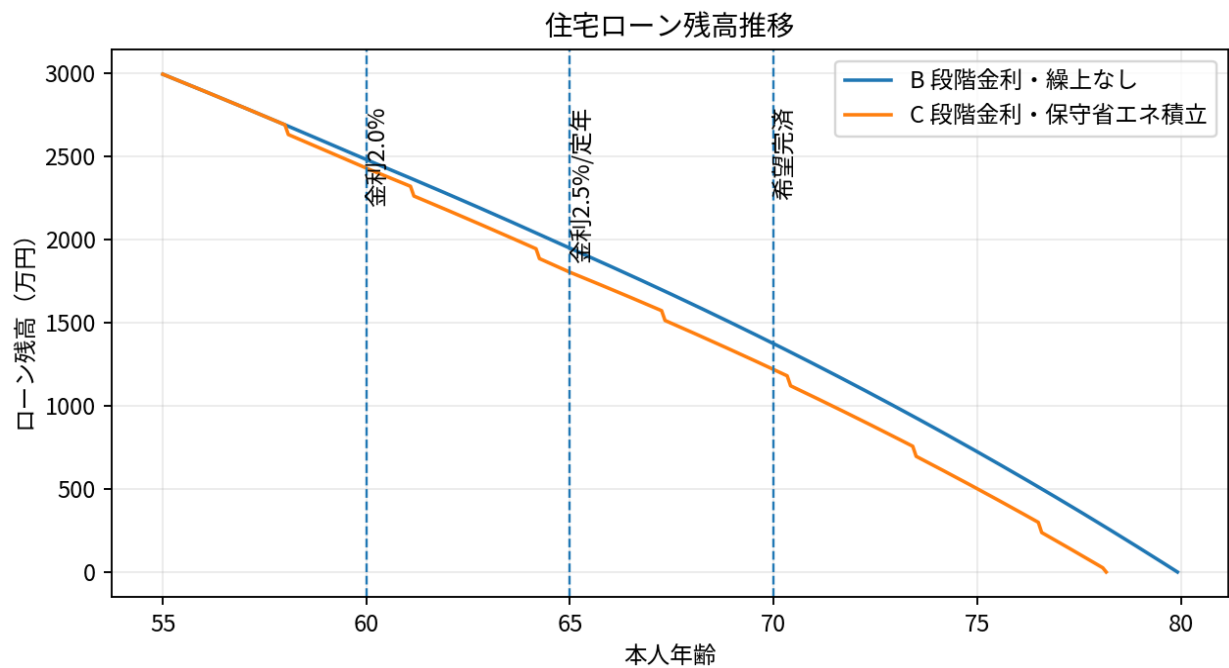


おすすめ標準案では「保守シナリオの削減額を専用口座へ積み立てる」前提で比較しています。積立割合そのものはヒアリング未入力のため、正式提案時にお客様の同意を得て確定します。車買替えの65歳はシート指定どおり繰上返済を停止します。

完済後の省エネ効果は、住宅ローンではなく老後資金の積立へ振り替える案とします。

6 | 住宅ローン4シナリオ比較

案	金利	省エネ積立	完済年齢	総利息	繰上累計・回数	最終口座
A 当初金利継続	1.5%継続	なし	80歳	599万円	0万円・0回	0万円
B 段階金利	1.5→2.0→2.5%	なし	80歳	821万円	0万円・0回	0万円
C 段階+保守積立	1.5→2.0→2.5%	13,475円/月	78歳3か月	741万円	363万円・8回	13万円
D 段階+標準積立	1.5→2.0→2.5%	19,250円/月	77歳4か月	704万円	514万円・11回	1万円



現在希望の「3,000万円・25年返済」のままでは、光熱費削減を全額積み立てても試算完済は約77歳6か月です。70歳完済を優先する場合は、借入期間を15年相当へ再設計するか、建築総額・自己資金・追加返済の組み合わせを見直す必要があります。

5年ルール・125%ルール・繰上返済手数料は未確認のため適用していません。

7 | おすすめ標準案 年次返済試算

年齢	適用金利	期首残高	通常返済	繰上返済	利息	専用口座年末	ローン年末
55歳	1.5%	2,700	201	0	39	16	2,538
56歳	1.5%	2,538	201	0	37	32	2,374
57歳	1.5%	2,374	201	0	34	49	2,207
58歳	1.5%	2,207	201	50	31	15	1,988
59歳	1.5%	1,988	201	0	29	31	1,815
60歳	2.0%	1,815	200	0	35	47	1,650
61歳	2.0%	1,650	200	50	31	13	1,430
62歳	2.0%	1,430	200	0	27	29	1,256
63歳	2.0%	1,256	200	0	24	46	1,079
64歳	2.0%	1,079	200	50	19	12	848
65歳	2.5%	848	181	0	19	28	687
66歳	2.5%	687	181	0	15	44	522
67歳	2.5%	522	181	50	10	10	301
68歳	2.5%	301	181	0	6	26	126
69歳	2.5%	126	105	22	1	14	0
最終	-	-	-	累計 222	総利息 358	残 14	完済 69歳7か月

単位：万円（四捨五入）。金利変更年と65歳の繰上返済停止を反映しています。金利上昇後に返済額が下がる場合があるのは、繰上返済で元金が減ったためであり、金利上昇の影響がなくなったわけではありません。

8 | 90歳までの年次資産表（おすすめ標準案・運用5%）

年齢	収入	生活費	通常返済	繰上	特別支出	年末現金	投資	金融資産合計
55	706	277	201	0	0	713	315	1,228
56	706	282	201	0	0	920	331	1,450
57	706	288	201	0	0	1,121	347	1,668
58	706	294	201	50	0	1,267	365	1,831
59	706	300	201	0	0	1,456	383	2,039
60	706	306	200	0	0	1,641	402	2,243
61	706	312	200	50	0	1,769	422	2,391
62	706	318	200	0	0	1,941	443	2,585
63	706	324	200	0	0	2,107	465	2,772
64	706	331	200	50	0	2,216	489	2,905
65	1,756	276	181	0	500	3,001	513	3,714
66	770	282	181	0	0	3,294	539	4,032
67	770	287	181	50	0	3,531	566	4,296
68	770	293	181	0	0	3,812	594	4,606
69	770	299	105	22	0	4,141	624	4,964
70	770	305	0	0	100	4,491	655	5,345
71	356	311	0	0	0	4,521	688	5,409
72	356	317	0	0	0	4,546	722	5,468
73	356	323	0	0	0	4,564	758	5,522

8 | 90歳までの年次資産表（続き）

年齢	収入	生活費	通常返済	繰上	特別支出	年末現金	投資	金融資産合計
74	356	330	0	0	0	4,575	796	5,571
75	356	336	0	0	0	4,580	836	5,616
76	356	343	0	0	0	4,578	878	5,656
77	356	350	0	0	0	4,570	921	5,691
78	356	357	0	0	0	4,554	968	5,722
79	356	364	0	0	0	4,531	1,016	5,747
80	356	371	0	0	150	4,351	1,067	5,618
81	356	379	0	0	0	4,314	1,120	5,634
82	356	386	0	0	0	4,269	1,176	5,645
83	356	394	0	0	0	4,216	1,235	5,651
84	356	402	0	0	0	4,155	1,297	5,652
85	356	410	0	0	0	4,086	1,361	5,648
86	356	418	0	0	0	4,010	1,429	5,639
87	356	427	0	0	0	3,924	1,501	5,625
88	356	435	0	0	0	3,830	1,576	5,606
89	356	444	0	0	0	3,728	1,655	5,583
90	356	453	0	0	0	3,616	1,738	5,554

注：65歳に退職金1,400万円を受け取る前提ですが、住宅ローンや建築費へ自動充当していません。65歳の車300万円、孫援助100万円、旅行100万円、70歳の医療介護100万円、80歳の修繕150万円を反映しています。

9 | 90歳までの年次資産表（運用益0%比較）

年齢	年末現金	投資	保険	金融資産合計	ローン残高
55	713	300	200	1,213	2,538
56	920	300	200	1,420	2,374
57	1,121	300	200	1,621	2,207
58	1,267	300	200	1,767	1,988
59	1,456	300	200	1,956	1,815
60	1,641	300	200	2,141	1,650
61	1,769	300	200	2,269	1,430
62	1,941	300	200	2,441	1,256
63	2,107	300	200	2,607	1,079
64	2,216	300	200	2,716	848
65	3,001	300	200	3,501	687
66	3,294	300	200	3,794	522
67	3,531	300	200	4,031	301
68	3,812	300	200	4,312	126
69	4,141	300	200	4,641	0
70	4,491	300	200	4,991	0
71	4,521	300	200	5,021	0
72	4,546	300	200	5,046	0
73	4,564	300	200	5,064	0
74	4,575	300	200	5,075	0

9 | 運用益0%比較（続き）

年齢	年末現金	投資	保険	金融資産合計	ローン残高
75	4,580	300	200	5,080	0
76	4,578	300	200	5,078	0
77	4,570	300	200	5,070	0
78	4,554	300	200	5,054	0
79	4,531	300	200	5,031	0
80	4,351	300	200	4,851	0
81	4,314	300	200	4,814	0
82	4,269	300	200	4,769	0
83	4,216	300	200	4,716	0
84	4,155	300	200	4,655	0
85	4,086	300	200	4,586	0
86	4,010	300	200	4,510	0
87	3,924	300	200	4,424	0
88	3,830	300	200	4,330	0
89	3,728	300	200	4,228	0
90	3,616	300	200	4,116	0

90歳時点：運用5%ケース 約5,554万円、運用益0%ケース 約4,116万円。運用益は保証されません。

10 | 感度分析：条件を100万円動かした場合

変化	主な影響	評価
総額を100万円下げる	完済 69歳6か月 / 総利息 約344万円	返済負担が変化
自己資金を100万円減らす	完済 69歳7か月 / 総利息 約372万円	返済負担が変化
省エネ削減が保守見込みの70%に低減	完済 69歳8か月 / 繰上累計 約162万円	家計優先で積立を減額

おすすめ標準案の「建築総額3,200万円」は確定見積ではなく、70歳完済に近づけるための暫定調整幅です。住宅性能を削らず、面積、建物形状、設備グレード、造作、外構時期などから300万円の調整可能性を検討します。

自己資金を100万円減らす場合はローンが2,800万円となり、建築後現金は600万円へ増える一方、返済負担と利息が増えます。現金を厚く残すか、返済を軽くするかは正式な年金・退職金資料を見て決めます。

11 | 正式診断までの要確認事項

確認事項	現状	必要資料・確認先
解体・アスベスト	未確認	正式見積、事前調査
名義・未登記・境界	一部未確認	登記事項証明書、公図、測量図
接道・セットバック・擁壁	未確認	役所・現地・測量資料
再雇用の実手取り	暫定	雇用条件、給与見込
年金手取り	暫定	ねんきん定期便 / ねんきんネット
退職金	予定	会社規程・見込書
ローン5年・125%ルール	未確認	商品説明書
繰上返済手数料	未確認	金融機関
光熱費24か月実績	未確認	電気・ガス・灯油請求書
UA値・C値・気密測定	未確認	住宅性能仕様書
換気方式・熱交換率	未確認	設備仕様書
建替え後エネルギー試算	暫定	実邸実績またはシミュレーション
省エネ積立割合	未確認	お客様と決定

確認資料が揃った段階で、暫定手取り率や光熱費単位補正を実数へ置き換え、3案の建築総額・完済年齢・90歳資産を再計算します。

12 | 次に進む4ステップ

STEP 1 総額再設計	建物本体だけでなく、解体・アスベスト・仮住まい・往復引越し・外構・登記・測量まで総額で確定。
STEP 2 残す現金を先に確保	建築後現金500万円を最低ラインとして先に確保。退職金は自動使用しない。
STEP 3 ローンと繰上返済を比較	25年返済と15年再設計、省エネ積立なし / 保守 / 標準を比較。65歳の車買替年は繰上返済を停止。
STEP 4 正式資料で最終判断	収入・年金・退職金・ローン商品・光熱費24か月実績を確認し、90歳まで再計算。

今回の診断は、建て替え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どうかだけで判断せず、老後資金を残しながら建てられる方法を探します。ご希望の間取りや住宅性能を守りながら、調整できる項目と一緒に整理していきます。

おすすめ建築総額を基準に、どこまで希望を実現できるか確認しましょう。

本書はヒアリングシートに基づく暫定シミュレーションです。金融機関の融資承認、投資運用益、光熱費削減額を保証するものではありません。