

建て替え実現プラン | 簡易診断

条件を整えることで、建て替えの可能性があります

条件調整型

おすすめ建築総額	建築後現金	住宅ローン	当初月返済	省エネ積立	予想完済	90歳資産
2300万円	400万円	1700万円	67,989円	17,500円/月	71歳6か月	約8,609万円

現希望からの主な調整

1. 建築総額を2,700万円から2,300万円へ約400万円調整
2. 面積・形状・設備・造作・外構を優先順位順に見直す
3. 耐震・断熱・気密など、完成後に変えにくい性能は原則守る

建て替えを諦めるための診断ではありません。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。

暫定条件

税込年収のため手取り率を給与78%、年金90%として仮置きし、物価上昇率は年1.0%で暫定計算しています。正式診断では源泉徴収票・年金資料等で再計算します。

1 | 3つの建て替え案

項目	希望優先案	おすすめ標準案	安全重視案
建築総額	2700万円	2300万円	1700万円
自己資金	700万円	600万円	500万円
住宅ローン	2000万円	1700万円	1200万円
建築後現金	300万円	400万円	500万円
投資資産	100万円	100万円	100万円
当初月返済	79,987円	67,989円	47,992円
予想完済年齢	71歳9か月	71歳6か月	70歳1か月
資産最低年齢・額	50歳・約697万円	50歳・約811万円	50歳・約935万円
90歳時点資産	約8,129万円	約8,609万円	約9,340万円

位置づけ

希望優先案：現在の2,700万円を維持。建築後現金300万円は確保できますが、保守的な省エネ繰上返済だけでは完済は約71歳9か月です。

おすすめ標準案：総額を約400万円調整して現金400万円を残し、借入1,700万円へ。完済は約71歳6か月。70歳目標にはなお少額の追加調整が必要です。

安全重視案：総額を1,700万円まで大きく再設計し、現金500万円を残す想定。完済は約70歳1か月まで近づきます。住宅性能を守りながら、面積や仕様の大幅見直しが必要です。

2 | 光熱費と50万円繰上返済

項目	ヒアリング記載	建て替え後	担当者計算上の年間削減
電気	24万円/月 表記	12万円/月 表記	12万円
ガス	15万円/月 表記	0円	15万円
灯油	3万円/月×5か月	0円	3万円
合計	42万円 表記	12万円 表記	30万円

重要：光熱費欄は「月額表記」と「年間削減額」の単位に整合しない箇所があります。本簡易診断では、ヒアリングシートに記載された担当者計算の年間削減額30万円・月平均2.5万円を基準とし、正式診断までに請求書で確認します。

標準ケース・保守ケース

ケース	年間削減	月平均	50万円まで
標準100%	30万円	25,000円	約20か月
保守70%（中心計算）	21万円	17,500円	約29か月

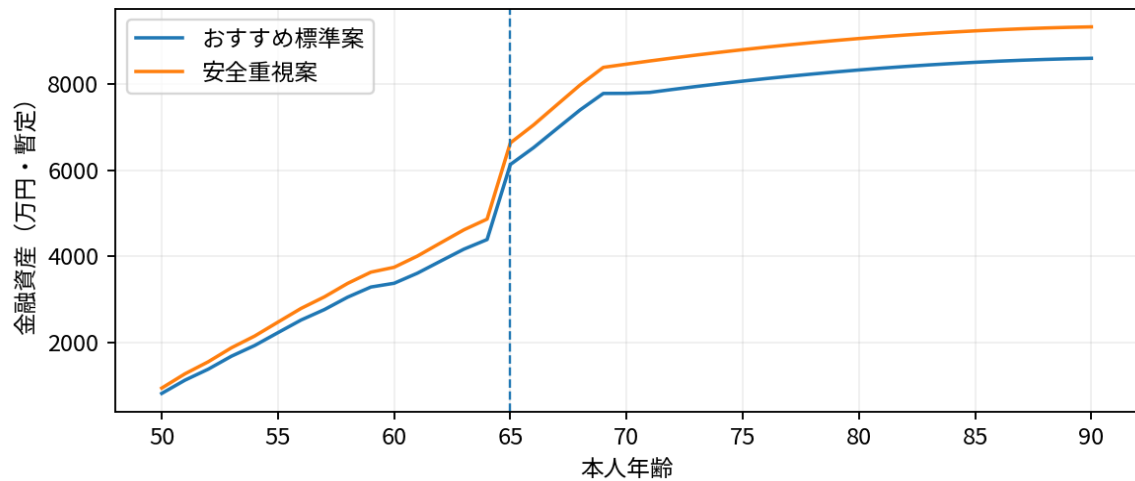
住宅ローン比較

シナリオ	当初月返済	5年後	10年後	完済年齢	総利息	繰上累計	利息削減
元金1.5%継続・繰上なし	79,987円	79,987円	79,987円	75歳0か月	400万円	0万円	0万円
段階金利・省エネ繰上	79,987円	78,691円	74,648円	71歳9か月	449万円	450万円	98万円

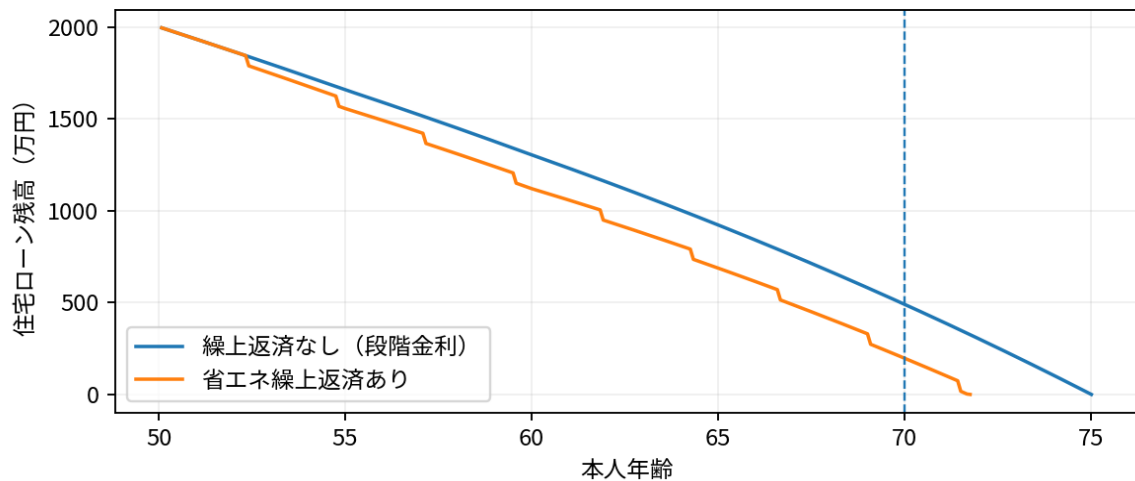
利息削減は「同じ段階金利で繰上返済なし」と比較した効果です。60歳ごろに200万円の大きな支出があるため、その年は繰上返済を停止できる設定で計算しています。

光熱費削減額は保証値ではありません。家族人数、在宅時間、室温設定、エネルギー単価、設備効率、断熱・気密性能、生活習慣で変動します。売電収入は計算に含めていません。

3 | 資産と住宅ローンの推移



金融資産推移は、退職金を65歳時点で金融資産へ加えますが、建築費や繰上返済には自動使用していません。中心判定では投資運用益0%です。



おすすめ標準案は借入額そのものを1,700万円へ調整するため、上のローン残高グラフ（希望借入2,000万円の比較）より残高は低くなります。

老後資産の見方

おすすめ標準案の暫定計算では、金融資産が最も少ないのは50歳時点で約811万円、90歳時点は約8,609万円です。目標500万円は上回りますが、手取り率・物価・医療介護費などが仮定のため、正式判定ではありません。

4 | 実現するための具体策

STEP1

建築総額を再設計する：希望2,700万円から、面積・形状・設備・造作・外構の順で調整します。

STEP2 建築後に残す現金を先に確保する：最低300万円を下回らないようにします。

STEP3

実際に削減できた光熱費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へ回します。

STEP4 正式な収入・年金・見積・金利条件を確認し、フルVERSIONで最終判断します。

次回までに確認する資料

源泉徴収票・給与明細 / 夫婦の年金見込額 / 預金・投資・保険残高 / 退職金見込と受取時期 / 建築・解体・外構・仮住まい・引越し見積 / 住宅ローン事前審査・商品説明書 / 5年ルール・125%ルール・繰上返済手数料 / 直近12～24か月の電気・ガス・灯油請求書 / 修繕・車・医療介護などの将来支出

現在住宅の確認

先代住宅型・築60年。アスベストは未確認です。低断熱・古い設備の可能性だけで光熱費削減率を決めず、請求書実績を優先します。名義・未登記・境界は「問題なし」の入力です。

今回の簡易診断は、建て替えの方向性を確認するためのものです。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。次は正式な収入、年金、見積書、金利条件を確認し、フルVERSIONで最終計画を作成します。

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。