

阿部様邸 | ファミリー層向け新築資金シミュレーション

教育費を守り、光熱費の削減分で70歳完済を目指す

新築実現型

新築総額	自己資金	親援助	住宅ローン	教育費総額※	おすすめ完済
3,300万円	300万円	200万円	2,800万円	約1,205万円	62歳11か月

計画の結論

建築資金は、自己資金300万円+親からの援助200万円+住宅ローン2,800万円=3,300万円で一致し、資金調達差額は0円です。現在預金1,000万円から建築へ300万円を使用するため、建築後の預金は700万円となり、最低600万円を残したい条件も満たします。

年間36万円（月平均3万円）の光熱費削減を50万円単位の期間短縮型繰上返済へ回すと、省エネ繰上返済だけでも約63歳2か月で完済する試算です。第二子高校卒業後に月3,000円を追加するおすすめ標準案では約62歳11か月で完済します。

大学・短大・専門学校への進学費用は、本計算に含まれていません。

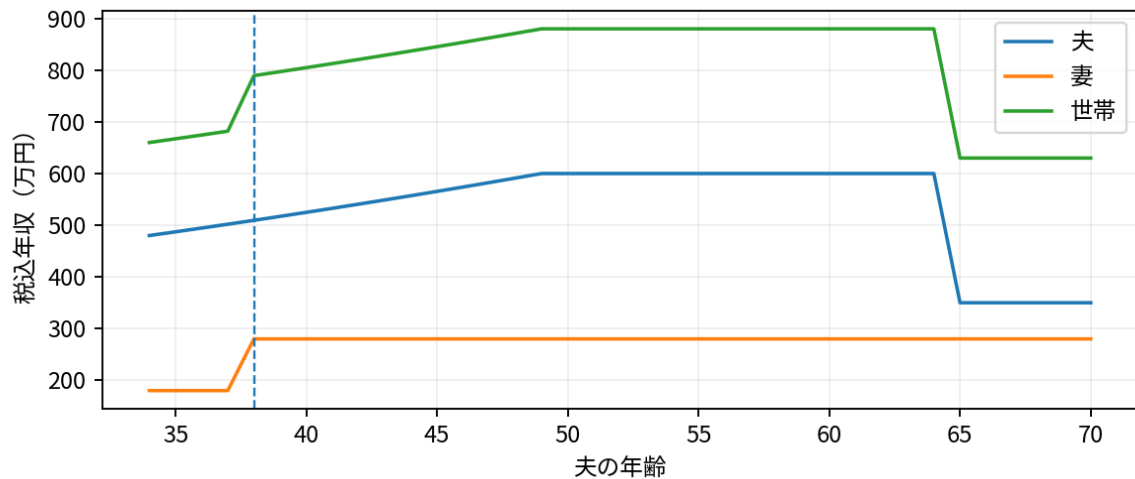
1 | 計算条件と未確認項目

項目	内容
家族	夫34歳・妻32歳・第一子5歳・第二子2歳／4人家族
夫の収入	年収480万円（税込）・年1.5%上昇・上限600万円
妻の収入	年収180万円（税込）・4年後からフルタイム280万円
資産	預金1,000万円・投資100万円／建築後最低現金600万円
資金計画	総額3,300万円＝自己資金300万円＋親援助200万円＋ローン2,800万円
住宅ローン	40年・元利均等・ボーナスなし・希望完済70歳
金利	1～5年1.5%、6～10年2.0%、11年目以降2.5%
省エネ	年間36万円・月3万円を100%積立／50万円単位・期間短縮型

最終判断前に確認する項目

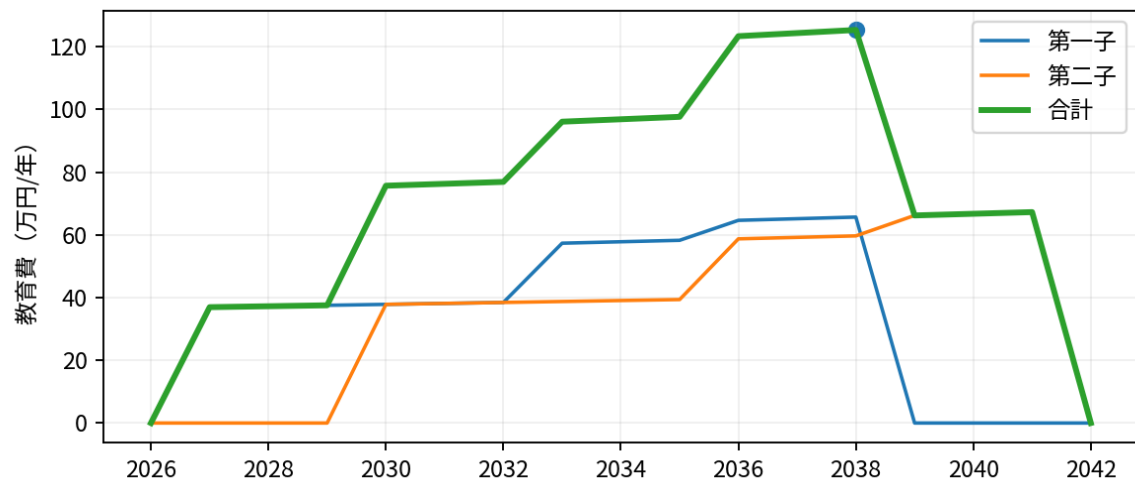
夫婦の年金見込額、夫の退職金・再雇用条件、固定資産税、火災・地震保険、繰上返済手数料、大学進学費用、光熱費削減の実績根拠は未確認または暫定です。90歳時点の金融資産は、これらが確定してから正式判定します。

2 | 夫婦の収入推移



夫は年1.5%昇給・600万円上限、妻は4年後から年収280万円のフルタイム勤務として表示しています。税込年収の推移であり、手取り家計収支の確定値ではありません。

3 | 教育費の推移

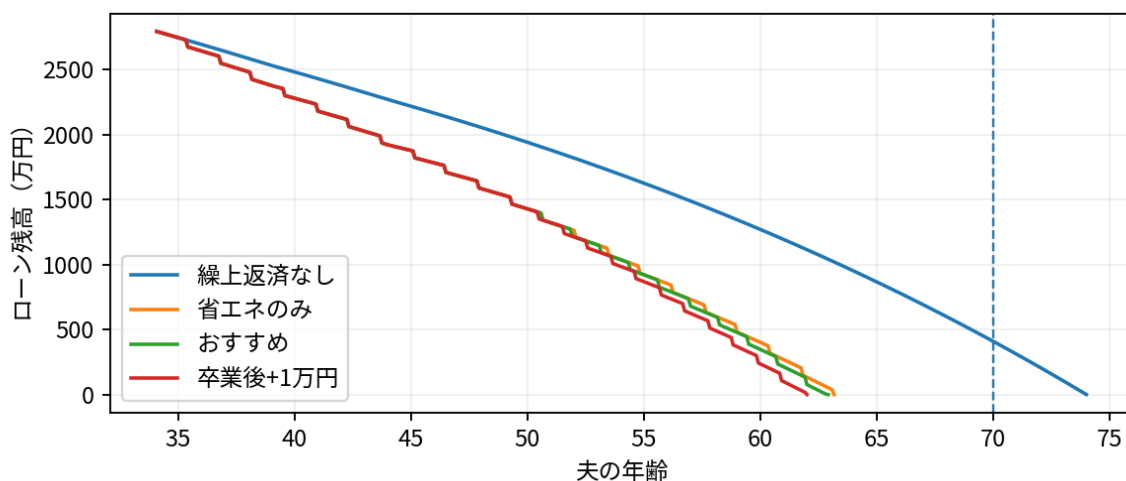


公立小・中・高校を前提にした高校卒業までの教育費総額は約1,205万円。ピークは2038年約125万円です。

現在入力されている第一子の塾・習い事2.5万円／月は、継続期間が未確認のため、この将来教育費総額には追加していません。

4 | 住宅ローン6シナリオ比較

ケース	卒業後追加	完済年齢	繰上累計	総利息	利息削減	70歳残高
繰上返済なし	なし	74歳0か月	0万円	1,401万円	0万円	410万円
省エネのみ	なし	63歳2か月	1,030万円	916万円	485万円	0万円
おすすめ標準	3,000円	62歳11か月	1,050万円	907万円	493万円	0万円
+5,000円	5,000円	62歳6か月	1,077万円	902万円	499万円	0万円
+10,000円	10,000円	62歳0か月	1,110万円	889万円	511万円	0万円
70歳調整	0円	63歳2か月	1,030万円	916万円	485万円	0万円



今回の条件では、年間36万円の省エネ積立だけで70歳完済目標を大きく前倒しできるため、70歳完済に必要な教育費終了後の追加積立最小額は0円です。月3,000円追加案は、さらに完済時期を前倒しする選択肢として位置づけます。

5 | おすすめ標準案 年間返済試算

年	夫年齢	金利	月返済	年間繰上	年末残高
2027	35歳	1.5%	77,608円	0万円	2,749万円
2028	36歳	1.5%	77,608円	50万円	2,646万円
2029	37歳	1.5%	77,608円	50万円	2,542万円
2030	38歳	1.5%	77,608円	0万円	2,486万円
2031	39歳	1.5%	77,608円	50万円	2,380万円
2032	40歳	2.0%	78,829円	50万円	2,282万円
2033	41歳	2.0%	78,829円	50万円	2,182万円
2034	42歳	2.0%	78,829円	0万円	2,131万円
2035	43歳	2.0%	78,829円	50万円	2,028万円
2036	44歳	2.0%	78,829円	50万円	1,923万円
2037	45歳	2.5%	75,984円	0万円	1,879万円
2038	46歳	2.5%	75,984円	50万円	1,784万円
2039	47歳	2.5%	75,984円	50万円	1,686万円
2040	48歳	2.5%	75,984円	50万円	1,586万円
2041	49歳	2.5%	75,984円	0万円	1,534万円
2042	50歳	2.5%	75,984円	50万円	1,430万円
2043	51歳	2.5%	75,984円	50万円	1,323万円
2044	52歳	2.5%	75,984円	50万円	1,214万円
2045	53歳	2.5%	75,984円	0万円	1,153万円
2046	54歳	2.5%	75,984円	50万円	1,039万円
2047	55歳	2.5%	75,984円	50万円	922万円
2048	56歳	2.5%	75,984円	50万円	803万円
2049	57歳	2.5%	75,984円	50万円	681万円
2050	58歳	2.5%	75,984円	0万円	606万円
2051	59歳	2.5%	75,984円	50万円	478万円
2052	60歳	2.5%	75,984円	50万円	347万円
2053	61歳	2.5%	75,984円	50万円	213万円
2054	62歳	2.5%	75,984円	50万円	77万円
2055	63歳	2.5%	75,984円	0万円	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3,300万円の内訳を正式見積で確定する。

STEP2 建築後の預金700万円のうち、生活防衛資金600万円を優先して確保する。

STEP3 実際に削減できた光熱費を専用口座へ自動積立し、50万円単位で期間短縮型の繰上返済を行う。

STEP4 教育費が大きい年や車・修繕などの支出年は、必要に応じて繰上返済を一時停止する。

STEP5 年金・退職金・大学進学費用・住宅維持費を確認し、90歳までの資産計画を正式確定する。

3つの最終提案

案	考え方	今回の位置づけ
希望優先案	総額3,300万円を維持し、光熱費削減を家計余裕として残す	40年契約では74歳完済
おすすめ標準案	総額3,300万円を維持し、省エネ積立+卒業後3,000円	約62歳11か月完済
安全重視案	省エネ積立のみ。教育費終了後の追加負担を増やさない	約63歳2か月完済

次回までに確認する資料

夫婦の源泉徴収票・給与明細／ねんきん定期便／退職金・再雇用条件／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・火災地震保険／電気・ガス・灯油12～24か月／大学進学方針／車・修繕・医療等の将来支出

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。