

ケース1、土地から購入、夫32歳

教育費を守り 光熱費削減分で70歳前後の完済を目指す

2026年4月2日ヒアリング 新築予定 2027年2月頃 税込年収による暫定計算

土地 建物 付帯 諸費用	頭金	住宅ローン借入額
5,200万円	100万円	5,200万円
高校卒業までの教育費	おすすめ案の完済年齢	おすすめ案の利息削減
約669万円	68歳11か月	約234万円

結論

記入された借入額5,200万円で計算すると、月8,000円の光熱費削減分を50万円ごとに繰上返済し、お子様の高校卒業後に月3,000円を追加する案は、約68歳11か月で完済する見込みです。40年返済より約3年1か月早く、70歳完済の目標を満たします。

重要な確認事項

総額5,200万円に対して、頭金100万円と借入5,200万円を合計すると100万円多くなります。また、光熱費の内訳は年20.4万円ですが、集計欄は年9.6万円です。本資料は借入5,200万円、削減額年9.6万円を優先した暫定計算です。

大学 短期大学 専門学校の費用は含みません

第二子の記入がないため、お子様1人として計算しています。

1 計画の結論

住宅ローンの返済計算上は、光熱費削減分だけを積み立てる案でも約69歳4か月で完済し、70歳完済に届きます。おすすめ案は、卒業後の月3,000円追加により完済がさらに約5か月早まり、利息を繰上返済なしより約234万円減らします。

比較項目	1 繰上返済なし	2 光熱費のみ	3 おすすめ案
当初の月返済	144,130円	144,130円	144,130円
5年後の月返済	155,935円	155,935円	155,935円
10年後の月返済	166,693円	166,396円	166,396円
繰上返済回数	0回	7回	8回
繰上返済累計	0万円	350万円	400万円
完済年齢	72歳	69歳4か月	68歳11か月
返済期間	40年	37年4か月	36年11か月
総返済額	7,801.3万円	7,594.1万円	7,567.4万円
総利息額	2,601.3万円	2,394.1万円	2,367.4万円
利息削減額	0万円	207.3万円	234.0万円
70歳時ローン残高	389.8万円	0万円	0万円
専用口座の最終残高	0万円	7.6万円	32.2万円

判断の範囲

上表は住宅ローンの返済計算です。手取り収入、税金、社会保険料、退職金、年金、預貯金が未確認のため、家計全体として無理がないかは確定できません。次回は手取り月収と賞与、退職後収入を加えて最終判定します。

2 家族 収入 新築条件

項目	入力内容	計算上の扱い
夫	32歳 年収420万円	年1.5%上昇 定年68歳
妻	32歳 年収180万円	年1.0%上昇 定年60歳
お子様	3歳 1人	公立幼稚園から公立高校
第二子	未記入	計上しない
収入区分	税込年収	手取り未確認の暫定計算
年収上限	夫 妻とも未確認	上限なしで機械的に推計

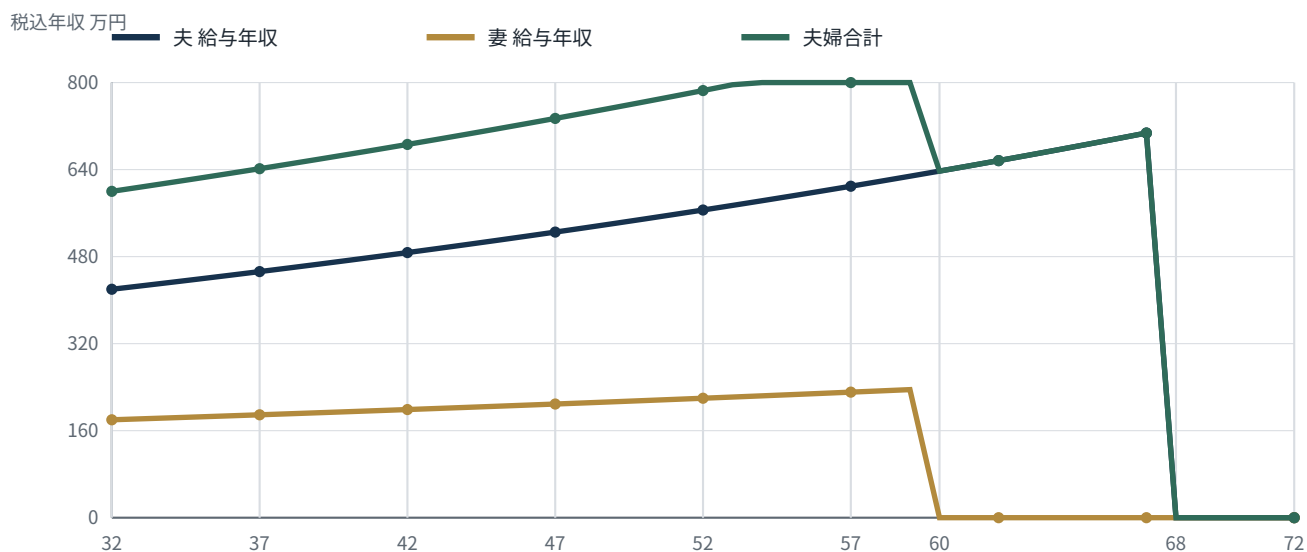
項目	入力内容
基本生活費	月23万円 生活費に光熱費を含む
現在住居費	月9.8万円 新築後は終了
生活費の物価上昇	年0.8%
新築総額	土地 建物 付帯工事 諸費用 合計5,200万円
頭金	100万円
住宅ローン借入額	5,200万円
資金調達差額	+100万円 要確認
返済期間	40年 元利均等 ボーナス返済なし
希望完済年齢	72歳 記入値

光熱費項目	記入内訳	集計欄
電気代削減	月10,000円 年120,000円	
ガス代削減	月7,000円 年84,000円	
内訳合計	月17,000円 年204,000円	
今回の計算値		月8,000円 年96,000円

光熱費削減額は保証値ではなく想定値です。内訳と集計欄のどちらが正しいかを、電気 ガスの請求書で確認してください。

3 夫婦の年収推移

夫は年1.5%、妻は年1.0%で上昇すると仮定した税込年収の推計です。昇給上限は未確認です。妻60歳、夫68歳以降は給与収入を0として表示し、年金と退職金は含めていません。

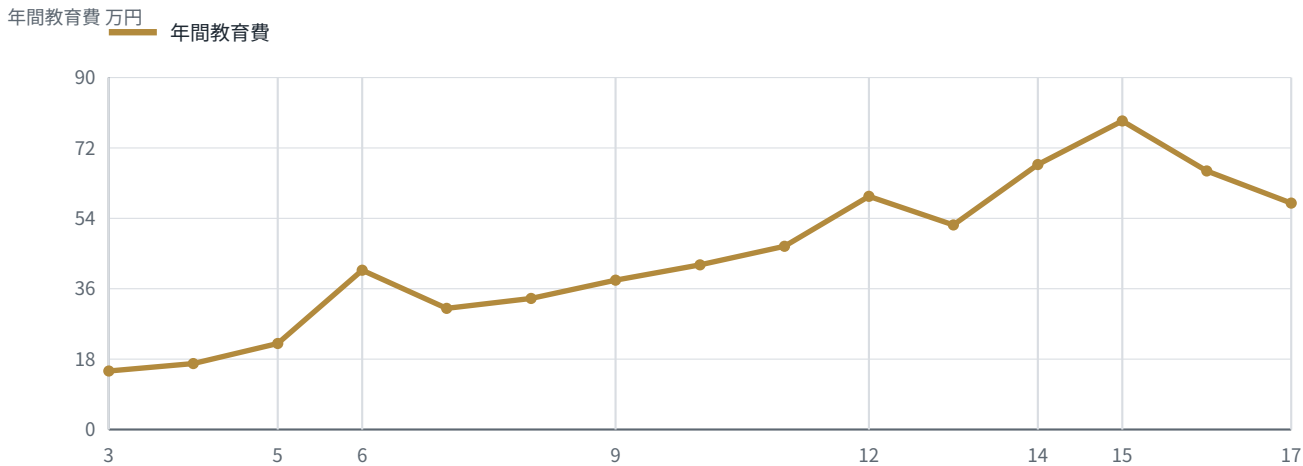


夫婦年齢	夫年収	妻年収	給与合計	主な出来事
32歳	420.0万円	180.0万円	600.0万円	現在
37歳	452.5万円	189.2万円	641.6万円	金利2.0%期間
42歳	487.4万円	198.8万円	686.3万円	金利2.5%期間
44歳	502.2万円	202.8万円	705.0万円	教育費ピーク
47歳	525.1万円	209.0万円	734.1万円	高校卒業頃
60歳	637.2万円	給与終了	637.2万円	妻定年
68歳	給与終了	給与終了	年金未確認	夫定年
72歳	給与終了	給与終了	年金未確認	当初完済年齢

年収推計は税込です。生活費と住宅ローンを差し引いて残る金額を確認するには、実際の手取り収入が必要です。

4 お子様の教育費

文部科学省の令和5年度子供の学習費調査の公立 学年別金額を基準に、毎年1%の物価上昇を加えました。2026年度に3歳として進学した場合の簡易推計です。入学年度は生年月日で変わるため確認が必要です。



年度	子年齢	学年	統計基準額	物価反映後	夫婦年齢
2026	3歳	幼稚園3歳	149,591円	149,591円	約32歳
2027	4歳	幼稚園4歳	166,969円	168,639円	約33歳
2028	5歳	幼稚園5歳	215,617円	219,951円	約34歳
2029	6歳	小学1年	395,394円	407,375円	約35歳
2030	7歳	小学2年	297,710円	309,798円	約36歳
2031	8歳	小学3年	318,916円	335,184円	約37歳
2032	9歳	小学4年	359,778円	381,912円	約38歳
2033	10歳	小学5年	392,755円	421,087円	約39歳
2034	11歳	小学6年	432,708円	468,561円	約40歳
2035	12歳	中学1年	545,239円	596,320円	約41歳
2036	13歳	中学2年	473,569円	523,115円	約42歳
2037	14歳	中学3年	607,325円	677,573円	約43歳
2038	15歳	高校1年	700,240円	789,048円	約44歳
2039	16歳	高校2年	580,958円	661,184円	約45歳
2040	17歳	高校3年	503,697円	578,987円	約46歳

高校卒業までの教育費総額は約668.8万円です。ピークは2038年度の高校1年で約78.9万円、夫婦は約44歳です。大学 短期大学 専門学校の費用は含みません。

5 住宅ローンの金利と返済額

金利変更時に、その時点の残高と残存期間から月返済額を再計算しています。5年ルールと125%ルールは未確認のため反映していません。金融機関の正式な返済予定表とは差が出る場合があります。

期間	適用金利	繰上なしの月返済	おすすめ案の月返済
当初1年から5年	年1.5%	144,130円	144,130円
6年目から10年目	年2.0%	155,935円	155,935円
11年目以降	年2.5%	166,693円	166,396円

返済額の変化

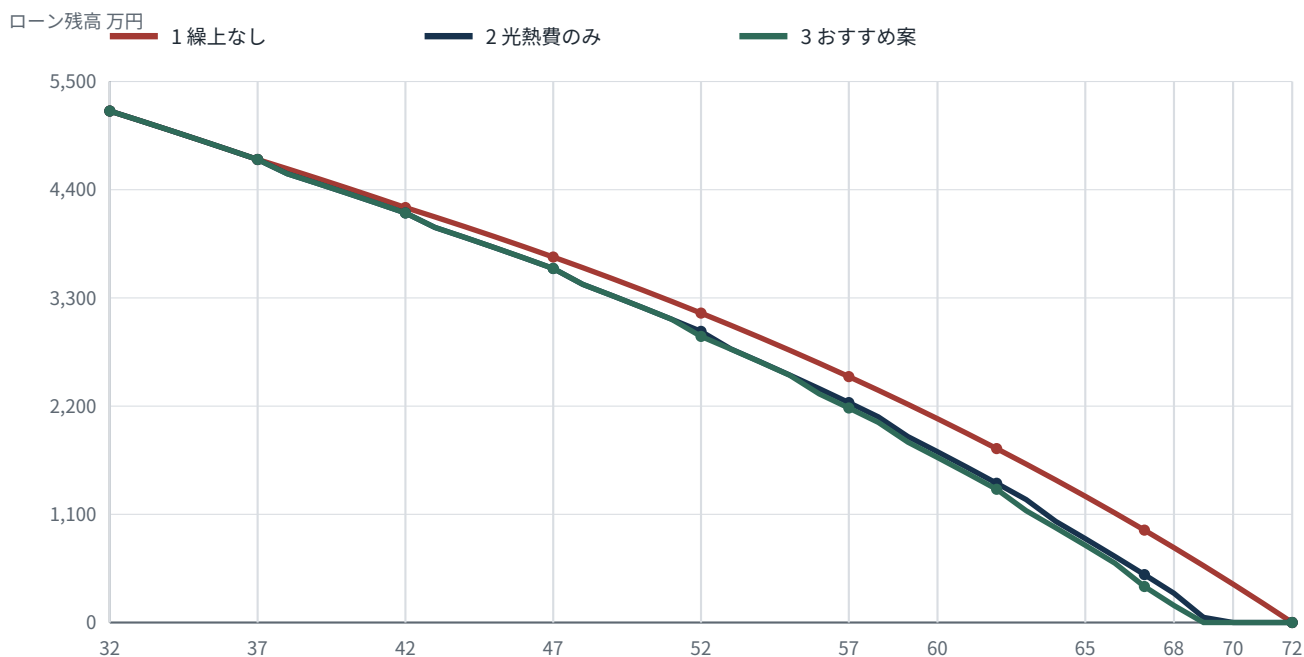
比較	現在の住居費	当初返済	6年目以降	11年目以降
月額	98,000円	144,130円	155,935円	166,396円
現在との差	基準	+46,130円	+57,935円	+68,396円

計算方法

項目	今回の設定
返済方式	元利均等返済 ボーナス返済なし
返済開始	2027年2月頃として暫定設定
繰上返済	専用口座が50万円に達するごとに期間短縮型
積立開始	返済開始月から月8,000円
卒業後追加	高校卒業後から月3,000円
手数料	無料として計算
諸費用	保証料 手数料 団信費用は未計上

現在住居費との差は当初月約4.6万円です。光熱費削減の月8,000円は繰上返済口座へ移すため、日常生活に使える余裕資金には含めません。

63案の住宅ローン残高推移



時点	繰上なし	光熱費のみ	おすすめ案	確認ポイント
お子様高校卒業頃 夫47歳	3,715.7万円	3,599.3万円	3,599.3万円	卒業後3,000円追加
妻60歳	2,071.9万円	1,736.0万円	1,677.8万円	妻の給与収入終了
夫68歳	760.7万円	297.3万円	173.3万円	年金 退職金は未確認
夫70歳	389.8万円	完済	完済	70歳目標を達成
夫72歳	完済	完済	完済	当初40年の期限

おすすめ案でも夫68歳時点で約173.3万円が残ります。70歳完済は達成しますが、夫の定年と返済が約11か月重なるため、退職後収入の確認が必要です。

7年ごとの住宅ローン残高 1年目から20年目

各年の返済終了後残高です。返済開始を2027年2月、夫32歳として表示しています。

経過	時期	夫年齢	繰上なし	光熱費のみ	おすすめ案
1年	2028年頃	33歳	5,104.4万円	5,104.4万円	5,104.4万円
2年	2029年頃	34歳	5,007.3万円	5,007.3万円	5,007.3万円
3年	2030年頃	35歳	4,908.8万円	4,908.8万円	4,908.8万円
4年	2031年頃	36歳	4,808.8万円	4,808.8万円	4,808.8万円
5年	2032年頃	37歳	4,707.3万円	4,707.3万円	4,707.3万円
6年	2033年頃	38歳	4,613.5万円	4,562.7万円	4,562.7万円
7年	2034年頃	39歳	4,517.7万円	4,465.9万円	4,465.9万円
8年	2035年頃	40歳	4,420.1万円	4,367.2万円	4,367.2万円
9年	2036年頃	41歳	4,320.4万円	4,266.5万円	4,266.5万円
10年	2037年頃	42歳	4,218.8万円	4,163.8万円	4,163.8万円
11年	2038年頃	43歳	4,123.1万円	4,016.4万円	4,016.4万円
12年	2039年頃	44歳	4,025.1万円	3,916.0万円	3,916.0万円
13年	2040年頃	45歳	3,924.5万円	3,813.0万円	3,813.0万円
14年	2041年頃	46歳	3,821.4万円	3,707.5万円	3,707.5万円
15年	2042年頃	47歳	3,715.7万円	3,599.3万円	3,599.3万円
16年	2043年頃	48歳	3,607.3万円	3,437.9万円	3,437.7万円
17年	2044年頃	49歳	3,496.2万円	3,322.8万円	3,322.6万円
18年	2045年頃	50歳	3,382.3万円	3,204.9万円	3,204.7万円
19年	2046年頃	51歳	3,265.5万円	3,084.0万円	3,083.7万円
20年	2047年頃	52歳	3,145.7万円	2,960.0万円	2,908.8万円

7年ごとの住宅ローン残高 21年目から40年目

経過	時期	夫年齢	繰上なし	光熱費のみ	おすすめ案
21年	2048年頃	53歳	3,022.9万円	2,782.6万円	2,780.4万円
22年	2049年頃	54歳	2,897.0万円	2,651.0万円	2,648.7万円
23年	2050年頃	55歳	2,768.0万円	2,516.1万円	2,513.7万円
24年	2051年頃	56歳	2,635.6万円	2,377.7万円	2,324.1万円
25年	2052年頃	57歳	2,499.9万円	2,235.9万円	2,180.9万円
26年	2053年頃	58歳	2,360.8万円	2,090.5万円	2,034.1万円
27年	2054年頃	59歳	2,218.2万円	1,890.2万円	1,833.4万円
28年	2055年頃	60歳	2,071.9万円	1,736.0万円	1,677.8万円
29年	2056年頃	61歳	1,922.0万円	1,577.9万円	1,518.2万円
30年	2057年頃	62歳	1,768.3万円	1,415.9万円	1,354.6万円
31年	2058年頃	63歳	1,610.6万円	1,249.7万円	1,136.5万円
32年	2059年頃	64歳	1,449.0万円	1,028.4万円	963.2万円
33年	2060年頃	65歳	1,283.3万円	852.4万円	785.6万円
34年	2061年頃	66歳	1,113.4万円	672.0万円	603.5万円
35年	2062年頃	67歳	939.3万円	487.0万円	366.1万円
36年	2063年頃	68歳	760.7万円	297.3万円	173.3万円
37年	2064年頃	69歳	577.6万円	52.2万円	完済
38年	2065年頃	70歳	389.8万円	完済	完済
39年	2066年頃	71歳	197.3万円	完済	完済
40年	2067年頃	72歳	完済	完済	完済

おすすめ案は37年目を迎える前の約36年11か月で完済します。光熱費のみの案は約37年4か月です。

8 50万円単位の繰上返済実施予定

毎月末に積み立て、専用口座が50万円に達した月の通常返済後に期間短縮型で繰上返済する計算です。

案2 光熱費削減分のみ

回数	実施時期	夫年齢	繰上額	実施後残高
1回目	2032年4月頃	37歳3か月	50万円	4,634.0万円
2回目	2037年6月頃	42歳5か月	50万円	4,073.8万円
3回目	2042年9月頃	47歳8か月	50万円	3,475.6万円
4回目	2047年11月頃	52歳10か月	50万円	2,804.3万円
5回目	2053年2月頃	58歳1か月	50万円	2,028.2万円
6回目	2058年4月頃	63歳3か月	50万円	1,157.5万円
7回目	2063年7月頃	68歳6か月	50万円	150.7万円

案3 おすすめ案

回数	実施時期	夫年齢	繰上額	実施後残高
1回目	2032年4月頃	37歳3か月	50万円	4,634.0万円
2回目	2037年6月頃	42歳5か月	50万円	4,073.8万円
3回目	2042年7月頃	47歳6か月	50万円	3,494.1万円
4回目	2046年4月頃	51歳3か月	50万円	3,003.0万円
5回目	2050年2月頃	55歳1か月	50万円	2,452.3万円
6回目	2053年11月頃	58歳10か月	50万円	1,858.9万円
7回目	2057年9月頃	62歳8か月	50万円	1,193.3万円
8回目	2061年6月頃	66歳5か月	50万円	476.3万円

実際の繰上返済日は、金融機関の受付日、手数料、最低繰上額により変わります。生活防衛資金と教育費を確保してから実行してください。

9 教育費と住宅ローンが重なる期間

期間	夫婦年齢	お子様	住宅ローン	家計上の注意
2027年から2028年	33歳から34歳	幼稚園	月14.4万円	現在住居費より月約4.6万円増
2029年から2031年	35歳から37歳	小学校前半	月14.4万円	教育費と返済が本格的に重なる
2032年から2036年	38歳から42歳	小学校後半から中学	月15.6万円	金利上昇と塾費増加に注意
2037年から2040年	43歳から46歳	中学3年から高校3年	月16.6万円	2038年度に教育費ピーク
2041年以降	47歳以降	高校卒業後	月16.6万円	月3,000円を追加積立

教育費ピーク年の主要支出

項目	2038年度の概算
夫婦の税込給与年収	約705.0万円
基本生活費	約303.7万円
住宅ローン返済	約199.7万円
教育費	約78.9万円
生活費 返済 教育費の合計	約582.3万円
税込給与との差	約122.7万円 税金 社会保険料前

ピーク年は税込給与との差が約123万円しかなく、ここから税金 社会保険料 車両費 保険料 冠婚葬祭費などを支払います。手取り収入を確認するまでは、家計全体として安全とは断定できません。

10 70歳完済と定年前完済の調整

調整項目	70歳完済	夫68歳までの完済
おすすめ案の判定	追加調整なしで達成	約11か月遅れる
追加積立月額	0円	開始時から月約3,000円追加が目安
68歳時の一時返済	不要	約173.3万円
新築総額の減額目安	0万円	追加積立または退職金確認を優先

資金調達差額を修正する場合

新築総額5,200万円から頭金100万円を差し引くと、通常の借入額は5,100万円です。借入額が5,100万円で正しければ、当初月返済は約141,358円となり、今回の5,200万円計算より月約2,772円下がります。借入額か頭金のどちらを修正するか確認してください。

光熱費削減額を修正する場合

内訳どおり月17,000円を全額積み立てられる場合は、今回の月8,000円より繰上返済が早まります。ただし、削減額は実際の請求書と新居の設備仕様で確認し、保証値として扱わないでください。

条件を確認して調整することで、教育費を守りながら70歳完済を目指せます。

11 具体的な実行手順

- 1 借入額を5,200万円と5,100万円のどちらにするか確認する
- 2 電気 ガスの直近12か月分を確認し、削減見込みを月8,000円か月17,000円か確定する
- 3 夫婦の手取り月収 賞与 退職金 年金見込額を確認する
- 4 教育費と生活防衛資金を別口座で確保し、繰上返済より優先する
- 5 返済開始と同時に専用口座へ月8,000円を自動振替する
- 6 専用口座が50万円に達したら、金融機関へ期間短縮型の手続きを確認する
- 7 毎年1回、金利 残高 教育費 収入を更新し、定年5年前から再確認する

計算上の注意

- ・本資料はヒアリング内容による概算で、金融機関の融資承認を保証しません。
- ・税込年収と生活費を直接差し引かず、家計余力の最終判定には手取り収入を使用してください。
- ・金利は当初1.5%、6年目2.0%、11年目以降2.5%で固定して試算しています。
- ・5年ルール 125%ルール 団体信用生命保険 保証料 事務手数料は未確認です。
- ・光熱費削減額は想定値で、実際の使用量 気候 契約単価により変わります。
- ・第二子、大学 短期大学 専門学校費用、年金、退職金は計上していません。

資料と計算根拠

教育費 文部科学省 令和5年度子供の学習費調査 調査結果の概要 令和8年1月16日訂正版
https://www.mext.go.jp/content/20260116-mxt_chousa01-000039333_3.pdf

住宅ローン 元利均等返済の月次計算 金利変更時に残高と短縮後の残存期間から再計算

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。

デザインハウス川越

相談窓口 土地購入からの新築資金相談

電話番号 0120-357-475