

ケース 2、土地有り住宅ローン 2300 万円

教育費を確保しながら 光熱費削減分で 70 歳前の完済を目指す計画

建物 付帯工事 諸費用総額 2,700 万円	頭金 400 万円	住宅ローン借入額 2,300 万円
高校卒業までの教育費 765.5 万円	おすすめ完済年齢 64 歳 2 か月	利息削減額 326.3 万円

計画の結論

おすすめ案では、光熱費削減分を毎月 2 万 5,000 円積み立て、第二子の高校卒業後から月 1 万 8,000 円を追加します。50 万円ごとの期間短縮型繰上返済により、完済は夫 64 歳 2 か月、70 歳より約 5 年 10 か月早い見込みです。

大学 短期大学 専門学校の費用は含みません

この試算は税込年収による暫定計算です。教育費と生活防衛資金を確保したうえで、実際に削減できた光熱費だけを繰上返済に回します。

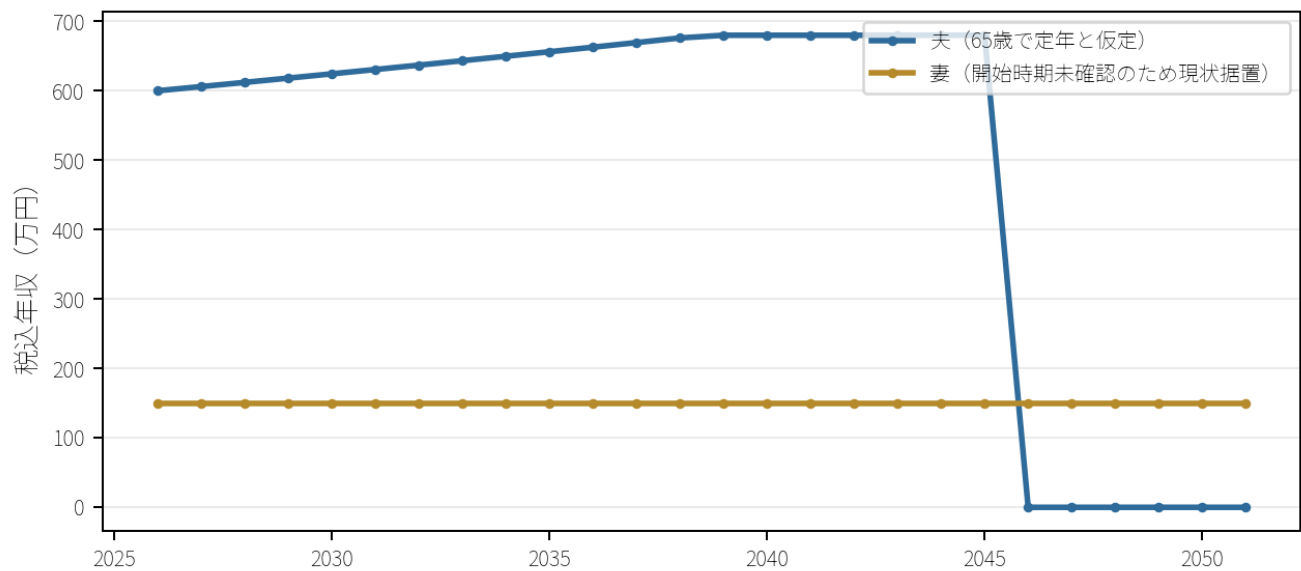
今回の暫定条件

確認項目	今回の扱い
借入額	表題と総額計算が一致する 2,300 万円を採用。入力表の 2,500 万円は要確認
光熱費削減	月額内訳の合計 2 万 5,000 円、年 30 万円を採用。表の年 24 万円は要確認
妻のフルタイム	開始時期未確認のため年収 150 万円を据え置き。年収 300 万円は未反映
第二子の一部私立	中学校は公立、高校は私立として仮計算

家族 収入 新築条件

項目	条件	項目	条件
夫	45 歳 税込年収 600 万円	妻	42 歳 税込年収 150 万円
第一子	14 歳 公立高校まで	第二子	12 歳 一部私立
夫の年収	毎年 1 パーセント上昇 上限 680 万円	夫の定年	65 歳
基本生活費	月 25 万円	現在住居費	月 9 万 5,000 円 新築後終了
総額	2,700 万円	頭金 借入	400 万円 2,300 万円
返済	30 年 元利均等 ボーナスなし	完済目標	夫 70 歳

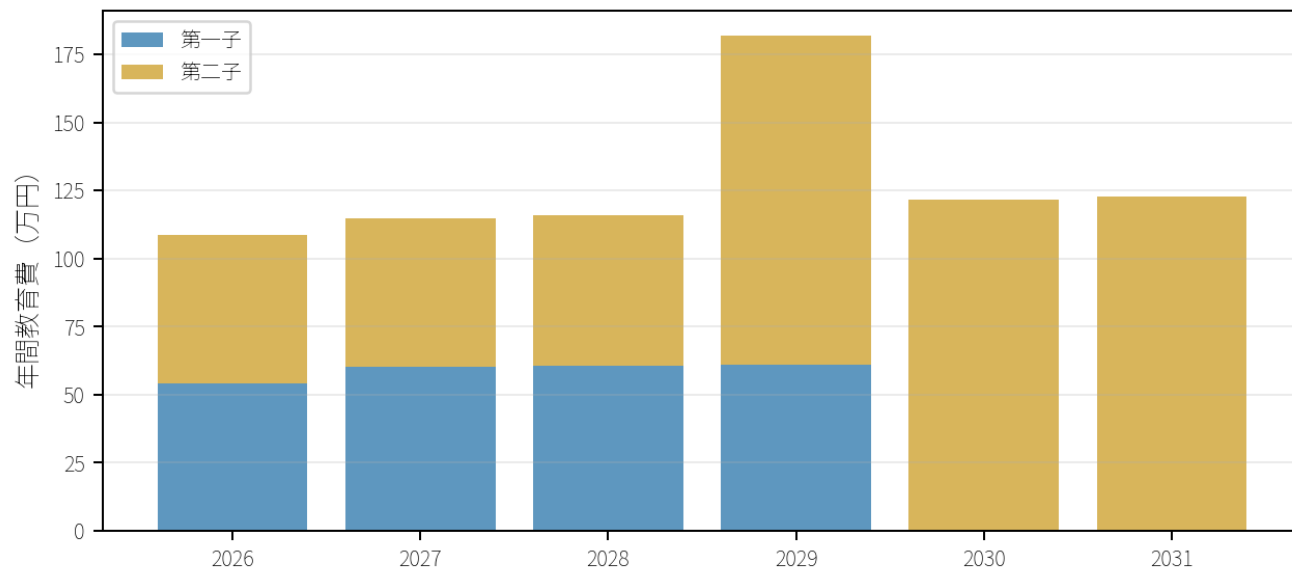
夫婦の年収推移



妻のフルタイム開始時期が確認できれば、年収 300 万円へ変更して再計算できます。夫の定年後収入、退職金、年金は未確認のため計上していません。

子ども 2 人の教育費

文部科学省 令和 5 年度 子供の学習費調査の学習費総額を基準に、年 0.8 パーセントの物価上昇を反映しています。



年	夫 妻	第一子	第二子	世帯合計
2026	45 歳 42 歳	54.2 万円	54.2 万円	108.5 万円
2027	46 歳 43 歳	60.2 万円	54.7 万円	114.9 万円
2028	47 歳 44 歳	60.7 万円	55.1 万円	115.8 万円
2029	48 歳 45 歳	61.1 万円	120.8 万円	181.9 万円
2030	49 歳 46 歳	卒業後	121.7 万円	121.7 万円
2031	50 歳 47 歳	卒業後	122.7 万円	122.7 万円
合計				765.5 万円

教育費のピークは 2029 年で、年間 181.9 万円です。この年の夫は 48 歳、妻は 45 歳です。住宅ローン返済と教育費が重なるのは 2026 年から 2031 年までの 6 年間です。

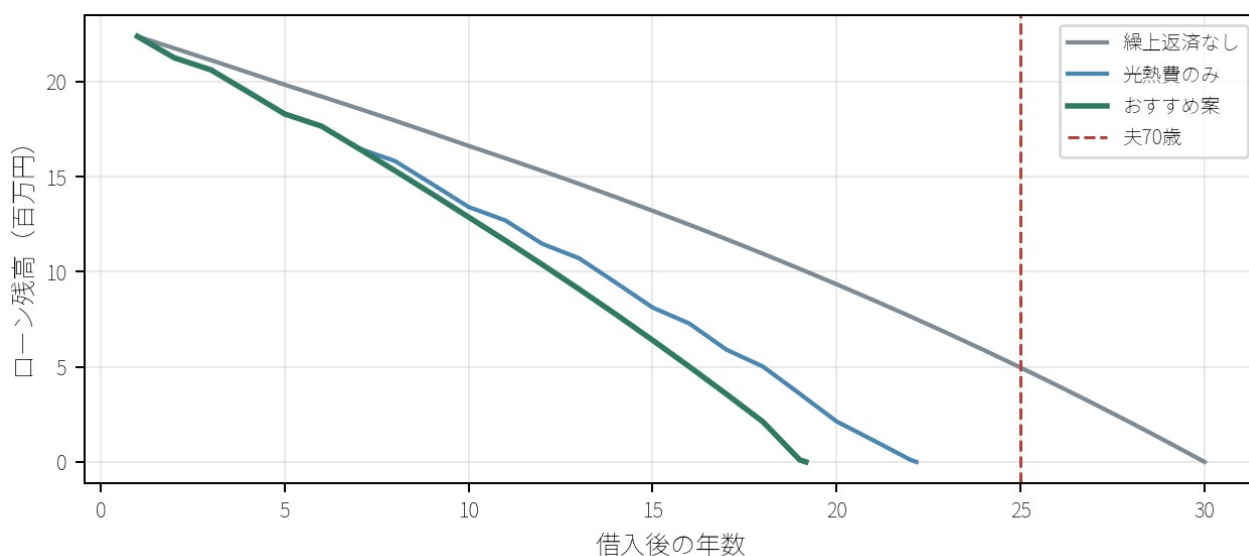
大学 短期大学 専門学校の費用は含みません

基準額は公立中学校 54 万 2,475 円、公立高等学校 59 万 6,954 円、私立高等学校 117 万 9,261 円です。

住宅ローン金利と3案比較

期間	金利	返済額の扱い
1年目から5年目	年1.5パーセント	借入時に計算
6年目から10年目	年2.0パーセント	5年後残高と残存期間で再計算
11年目以降	年2.5パーセント	10年後残高と残存期間で再計算

項目	繰上返済なし	光熱費のみ	おすすめ案
当初毎月返済	79,378円	79,378円	79,378円
5年後毎月返済	84,125円	83,533円	83,533円
10年後毎月返済	88,119円	86,316円	86,274円
繰上返済回数	0回	12回	17回
繰上返済累計	0万円	600万円	850万円
完済年齢	75歳	67歳2か月	64歳2か月
返済期間	30年0か月	22年2か月	19年2か月
総返済額	3,095.9万円	2,832.1万円	2,769.6万円
総利息額	795.9万円	532.1万円	469.6万円
利息削減額	0.0万円	263.7万円	326.3万円
70歳時点残高	496.5万円	0.0万円	0.0万円
専用口座最終残高	0円	650,000円	94,000円



年ごとの住宅ローン残高

経過	夫年齢	繰上なし	光熱費のみ	おすすめ案
1 年	46 歳	2,238.8 万円	2,238.8 万円	2,238.8 万円
2 年	47 歳	2,176.7 万円	2,126.5 万円	2,126.5 万円
3 年	48 歳	2,113.7 万円	2,062.7 万円	2,062.7 万円
4 年	49 歳	2,049.7 万円	1,947.4 万円	1,947.4 万円
5 年	50 歳	1,984.8 万円	1,830.9 万円	1,830.9 万円
6 年	51 歳	1,922.9 万円	1,766.7 万円	1,766.7 万円
7 年	52 歳	1,859.9 万円	1,650.9 万円	1,650.6 万円
8 年	53 歳	1,795.5 万円	1,583.0 万円	1,532.2 万円
9 年	54 歳	1,729.9 万円	1,463.7 万円	1,411.3 万円
10 年	55 歳	1,662.9 万円	1,341.5 万円	1,287.9 万円
11 年	56 歳	1,598.0 万円	1,270.7 万円	1,165.0 万円
12 年	57 歳	1,531.5 万円	1,147.6 万円	1,038.7 万円
13 年	58 歳	1,463.2 万円	1,071.9 万円	909.3 万円
14 年	59 歳	1,393.3 万円	943.4 万円	776.7 万円
15 年	60 歳	1,321.5 万円	812.4 万円	640.5 万円
16 年	61 歳	1,248.0 万円	728.2 万円	501.0 万円
17 年	62 歳	1,172.6 万円	591.4 万円	357.7 万円
18 年	63 歳	1,095.3 万円	501.6 万円	210.9 万円
19 年	64 歳	1,016.0 万円	358.7 万円	10.4 万円
20 年	65 歳	934.8 万円	213.0 万円	0.0 万円
21 年	66 歳	851.4 万円	113.6 万円	完済
22 年	67 歳	766.0 万円	11.7 万円	完済
23 年	68 歳	678.4 万円	0.0 万円	完済
24 年	69 歳	588.6 万円	完済	完済
25 年	70 歳	496.5 万円	完済	完済
26 年	71 歳	402.1 万円	完済	完済
27 年	72 歳	305.3 万円	完済	完済
28 年	73 歳	206.1 万円	完済	完済
29 年	74 歳	104.3 万円	完済	完済
30 年	75 歳	0.0 万円	完済	完済

おすすめ案の繰上返済実施表

専用口座が 50 万円に達するたびに、期間短縮型の繰上返済を行います。実施月は概算です。

回	借入後	夫年齢	繰上額	実施後残高
1	1年8か月	46歳8か月	50万円	2,147.5万円
2	3年4か月	48歳4か月	50万円	1,991.2万円
3	5年0か月	50歳	50万円	1,830.9万円
4	6年5か月	51歳5か月	50万円	1,689.6万円
5	7年5か月	52歳5か月	50万円	1,572.5万円
6	8年4か月	53歳4か月	50万円	1,458.9万円
7	9年4か月	54歳4か月	50万円	1,337.2万円
8	10年4か月	55歳4か月	50万円	1,214.1万円
9	11年3か月	56歳3か月	50万円	1,096.3万円
10	12年3か月	57歳3か月	50万円	969.3万円
11	13年3か月	58歳3か月	50万円	839.1万円
12	14年2か月	59歳2か月	50万円	712.6万円
13	15年2か月	60歳2か月	50万円	575.9万円
14	16年1か月	61歳1か月	50万円	443.4万円
15	17年1か月	62歳1か月	50万円	299.9万円
16	18年1か月	63歳1か月	50万円	152.7万円
17	19年0か月	64歳	50万円	10.4万円

17回、累計 850 万円の繰上返済を行う見込みです。完済時の専用口座残高は 94,000 円です。実際には金融機関の最低繰上返済額、手数料、実行日を確認してください。

教育費と住宅ローンが重なる期間

期間	教育費	住宅ローン	判断
2026	108.5 万円	毎月約 7.9 万円 金利 1.5 パーセント	教育費を優先
2027	114.9 万円	毎月約 7.9 万円 金利 1.5 パーセント	教育費を優先
2028	115.8 万円	毎月約 7.9 万円 金利 1.5 パーセント	教育費を優先
2029	181.9 万円	毎月約 7.9 万円 金利 1.5 パーセント	教育費を優先
2030	121.7 万円	毎月約 7.9 万円 金利 1.5 パーセント	教育費を優先
2031	122.7 万円	毎月約 8.4 万円 金利 2.0 パーセント	教育費を優先

70 歳完済に必要な調整額

おすすめ案は 64 歳 2 か月で完済する試算のため、70 歳完済のための追加積立、一時繰上返済、新築総額の減額はいずれも 0 円です。繰上返済なしの場合は 70 歳時点で約 496.5 万円が残ります。

調整項目	おすすめ案	補足
完済の遅れ	なし	70 歳より約 5 年 10 か月前に完済
追加積立月額	0 円	すでに目標達成
必要な一時繰上返済	0 円	すでに目標達成
新築総額の減額目安	0 円	借入額 2,300 万円の場合

条件を調整することで 教育費を守りながら 70 歳完済を目指せます

具体的な実行手順

順番	実行内容	確認ポイント
1	借入額を確定する	2,300 万円か 2,500 万円かを見積書と資金計画書で確認
2	生活防衛資金を別に確保する	最低 6 か月分の生活費を繰上返済に使わない
3	光熱費専用口座を作る	毎月 2 万 5,000 円を自動積立
4	50 万円ごとに繰上返済する	期間短縮型 手数料 実行日を金融機関に確認
5	第二子卒業後に増額する	月 1 万 8,000 円を追加して合計月 4 万 3,000 円
6	毎年見直す	年収 教育進路 光熱費 金利 残高を更新

確認してから正式版へ更新する項目

借入額、光熱費削減額、妻のフルタイム開始時期、第二子の私立進学時期、夫の 65 歳以降の収入、退職金、年金、ローンの正式金利と繰上返済条件。

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。

計算上の注意

本資料は税込年収による暫定計算で、手取り収入や税金、社会保険料は含みません。光熱費削減額は想定値であり保証値ではありません。金融機関の融資承認、将来金利、収入、教育費を保証するものではありません。現在住居費は新築後に終了する前提で、住宅ローンと二重計上していません。

教育費出典 文部科学省 令和 5 年度 子供の学習費調査 2024 年 12 月 25 日公表

作成日 2026 年 9 月 20 日