

建て替えの窓口 | ケース4様 建て替え資金相談

建築後の現金を守り、 77歳前後の完済を目指す

ケース4様 建て替え資金シミュレーション 暫定版

先に結論： 希望総費用2,950万円に対し、自己資金500万円と借入希望2,000万円では450万円不足します。さらに自己資金500万円を使うと、預金は300万円となり、残したい現金500万円を200万円下回ります。

ご相談条件

項目	内容	項目	内容
相談日	2026年1月20日	建築予定	2026年12月ごろ
本人	58歳	配偶者	57歳
本人年収	750万円（税込）	配偶者年収	180万円（税込）
定年・再雇用	65歳・450万円	再雇用終了	要確認
預金	800万円	建築後に残す現金	500万円
90歳時点の目標資産	1,000万円	希望完済年齢	77歳

建て替え計画

確認項目	内容
現在住宅	築42年・42坪（138.6㎡）・先代住宅型・住宅ローンなし・アスベストあり
希望住宅	28坪の平屋・2LDK。庭を残し、駐車場を作り替える
守る住宅性能	耐震・断熱・気密・換気

入力された資金計画

確認項目	金額	判定
希望建築総費用	2,950万円	入力額
使用予定の自己資金	500万円	入力額
希望住宅ローン	2,000万円	入力額
用意できる合計	2,500万円	総費用より不足
資金不足	450万円	見直しが必要

この時点で確認できること

- 預金800万円から自己資金500万円を支出すると、手元現金は300万円です。希望する500万円を守るなら、自己資金は最大300万円が基準です。
- 58歳から20年返済では、契約上の完済はおおむね78歳です。77歳に合わせるには、約19年返済または期間短縮型の繰上返済が必要です。
- 本人・配偶者の年金額、再雇用終了年齢、配偶者の就業終了年齢が未確認のため、90歳時点で1,000万円を残せるかは現段階では判定できません。

最初に整える数字： 総費用、自己資金、借入額、建築後現金の4つを同時に成立させます。

02 CUSTOMER GUIDE

建て替え総額と3つの資金案

現在の総費用 2,950 万円を基準に、建築後現金 500 万円を守る 3 案を比較します。

建て替え総費用の内訳

費目	金額	構成比
建物・付帯工事	2,080 万円	70.5%
解体・アスベスト	190 万円	6.4%
仮住まい・往復引越し	150 万円	5.1%
登記・測量	30 万円	1.0%
外構・地盤改良予備	250 万円	8.5%
設計・申請・ローン・保険	100 万円	3.4%
家具・家電・その他	150 万円	5.1%
合計	2,950 万円	100.0%

建築後現金 500 万円を守る 3 案

比較	希望優先案	おすすめ標準案	安全重視案
総費用	2,950 万円	2,750 万円	2,300 万円
現在案からの調整	調整なし	200 万円見直し	650 万円見直し
自己資金	300 万円	300 万円	300 万円
住宅ローン	2,650 万円	2,450 万円	2,000 万円
建築後現金	500 万円	500 万円	500 万円
当初月返済・20 年	127,900 円	118,200 円	96,500 円
5 年後月返済・2.0%	132,600 円	122,600 円	100,000 円

暫定おすすめ標準案：総費用を 2,750 万円まで 200 万円見直し、自己資金 300 万円、借入 2,450 万円、建築後現金 500 万円を確保する案です。ただし、年金額と再雇用期間を確認してから最終判断します。

見直しの順番

家具・家電・外構の施工時期 → 建物形状・面積 → 設備グレード → 造作・装飾

耐震・構造安全性、断熱・気密・換気は、価格調整のために下げる項目にしません。安全重視案の 650 万円削減は、28 坪の面積や工事範囲を含む大きな再検討が必要です。

03 CUSTOMER GUIDE

住宅ローンと完済年齢

当初金利 1.5%、5 年後から 2.0%が続く前提で、元利均等返済を概算します。

20 年返済の概算

比較	2,000 万円	2,450 万円	2,650 万円
当初月返済	96,500 円	118,200 円	127,900 円
5 年後月返済	100,000 円	122,600 円	132,600 円
20 年間の総利息	約 380 万円	約 465 万円	約 503 万円
契約上の完済時期	約 20 年後	約 20 年後	約 20 年後
完済年齢の目安	約 78 歳	約 78 歳	約 78 歳

77 歳完済に合わせる 19 年返済

比較	2,000 万円	2,450 万円	2,650 万円
当初月返済	100,900 円	123,600 円	133,600 円
5 年後月返済	104,300 円	127,800 円	138,200 円
20 年案との差	+4,400 円	+5,300 円	+5,800 円

現在年齢は満年齢のため、実際の 77 歳完済日は借入実行日と誕生日で変わります。ここでは 19 年返済を目安として表示しています。

収入に対する年間返済割合 20 年案

年収条件	2,000 万円	2,450 万円	2,650 万円
現在の世帯年収 930 万円	12.9%	15.8%	17.1%
再雇用 450 万円 + 配偶者 180 万円	19.1%	23.3%	25.3%
再雇用 450 万円のみ	26.7%	32.7%	35.4%

返済割合は税込年収に対する単純計算です。金融機関の審査基準とは異なります。配偶者収入の継続期間と年金額が未確認のため、65 歳以降の返済安全性は要確認です。

重要： 借りられる金額ではなく、収入が下がった後も無理なく返せる金額で決めます。

04 CUSTOMER GUIDE

光熱費削減と次回確認

現在の光熱費から、売電収入を含めず、実際に支払う電気・ガス代の減額だけを計算します。

現在住宅と建て替え後の光熱費

項目	現在	建て替え後	削減額
電気代	16,000 円／月	3,000 円／月	156,000 円／年
ガス代	12,000 円／月	0 円／月	144,000 円／年
合計	28,000 円／月	3,000 円／月	300,000 円／年
月平均削減額	－	－	25,000 円／月
保守計算 70%	－	－	17,500 円／月
50 万円が貯まる期間	－	全額：約 20 か月	70%：約 29 か月

50 万円単位の期間短縮型繰上返済 概算

借入額	繰上返済なし	70%積立を使用	短縮目安
2000 万円	20 年 0 か月	16 年 8 か月	3 年 4 か月
2450 万円	20 年 0 か月	17 年 2 か月	2 年 10 か月
2650 万円	20 年 0 か月	17 年 5 か月	2 年 7 か月

前提：当初 1.5%、5 年後以降 2.0%、毎月 17,500 円を積み立て、50 万円ごとに期間短縮型で返済。手数料、返済ルール、積立停止、金利の再変更は含みません。実際の効果は金融機関の試算で確認します。

次回までに確認する資料

資料	確認する内容
本人・配偶者の年金見込額	受給開始年齢と月額を確定
再雇用・配偶者の就業予定	終了年齢と年収推移を確認
源泉徴収票・給与明細	税込年収と手取りを確認
建築・解体・外構等の見積	2,950 万円の根拠と削減可能額
住宅ローン商品説明・事前審査	金利変更、返済期間、繰上手数料
電気・ガスの請求書	直近 12～24 か月の実績
車・修繕・医療介護の予定	90 歳までの資産推移へ反映

暫定結論

- ・ 現在案は 450 万円の資金不足があり、建築後現金も希望より 200 万円少なくなります。
- ・ 現段階の比較基準は、総費用 2,750 万円・自己資金 300 万円・借入 2,450 万円・建築後現金 500 万円の標準案です。
- ・ 年金額、働く期間、正式見積、住宅ローン条件を確認後、90 歳までの資産推移で最終判断します。

次の判断： 希望を削る前に、必要な現金を残し、77 歳前後に完済できる条件を数字で確定します。