

ケース2 38歳 子ども2人 土地購入新築

子育て世帯向け住宅資金シミュレーション 簡易診断

新築総額 4,030万円	頭金 480万円	借入額 3,550万円	通常完済 夫70歳
-----------------	-------------	----------------	--------------

総合判定

B

条件付きで進行可能。借入3,550万円は70歳完済に合いますが、建築後現金は希望額を20万円上回るだけです。

結論

総額4,030万円に対し、借入3,550万円・頭金480万円・32年返済なら、通常返済で夫70歳に完済します。建築後の預金は720万円です。

最重要警告

最低現金700万円は確保できますが、余裕は20万円だけです。未確認の車買替え、修繕、医療予備費を繰上返済原資と分けて積み立ててください。

本資料は、借りられる金額ではなく、教育費と生活防衛資金を守りながら返済できるかを一次判定するものです。

2 入力条件一覧

入力値と計算値を分け、未確認事項は計算に含めていません。

区分	入力値	区分	入力値
家族	夫38・妻36・子9・子6	新築総額	4,030万円
夫年収	550万円 税込	頭金・借入	480万円・3,550万円
夫昇給	年1% 上限650万円	返済期間	32年 70歳完済
夫婦勤務	65歳・再雇用70歳まで	金利	1.5%→2.0%→2.5%
妻年収	250万円 税込 フルタイム	基本生活費	月24万円 家賃含まず
預金・投資	1,200万円・200万円	現在家賃	月8万円 新築後終了
親族援助	なし	車費用	2台 年70万円
教育	公立高校まで	塾・習い事	年40万円 入力
光熱費	45万円→19.5万円	太陽光	8kW
追加返済	第2子高校卒業後 月5千円	物価上昇	共通仮定0.8%

入力整合性

土地1,680万円 + 土地関係150万円 + 建物1,900万円 + 付帯等300万円 = 4,030万円。4,030万円 借入3,550万円 = 頭金480万円で一致しています。

未確認・計算対象外

夫婦の再雇用中年収、年金、退職金、物価上昇率、子どもの誕生月、車買替え・修繕・医療予備費、繰上返済手数料、大学費用は未確認です。物価上昇率のみ共通仮定0.8%を使用しました。

3 建築後の手元資金

預金と投資資産を分けて確認します。投資資産は売却指示がないため頭金へ充当しません。

項目	金額	扱い
預金	1,200万円	現金資産
頭金	480万円	預金から支出
建築後の預金	720万円	最低希望700万円を確保
投資資産	200万円	売却せず別表示
建築後の金融資産	920万円	預金 + 投資

建築後の預金 720万円	最低現金 700万円	現金差額 20万円	金融資産合計 920万円
-----------------	---------------	--------------	-----------------

生活防衛資金判定

現金は720万円で希望する700万円を確保できますが、余裕は20万円です。投資200万円は価格変動があるため、生活防衛現金の代わりにはしていません。

親族援助の扱い

親族援助はありません。頭金480万円は預金から支出し、投資資産200万円は売却しない前提です。

4 住宅ローン返済

元利均等・ボーナス返済なし。金利変更時に残高と残存期間で返済額を再計算しています。

期間	適用金利	月返済額	年返済額
当初5年間	年1.5%	116,460円	1,397,524円
6-10年目	年2.0%	123,950円	1,487,397円
11年目以降	年2.5%	130,383円	1,564,594円

総返済額 4,884.6万円	総利息 1,334.6万円	通常完済年齢 夫70歳	70歳時点残高 0万円
-------------------	------------------	----------------	----------------

70歳完済判定

通常返済で70歳完済です。最終月の端数により計算上70歳直後となる表示がありますが、契約上の返済期間32年は夫70歳までです。再雇用収入額が未確認のため、65歳以降の返済余力は別途確認が必要です。

70歳完済に必要な追加策

70歳完済のための追加返済は不要です。借入3,550万円の当初月返済額は約11.6万円です。年間25.5万円の省エネ削減分を積み立て、50万円単位で繰上返済できれば早期完済が見込めます。

端数処理

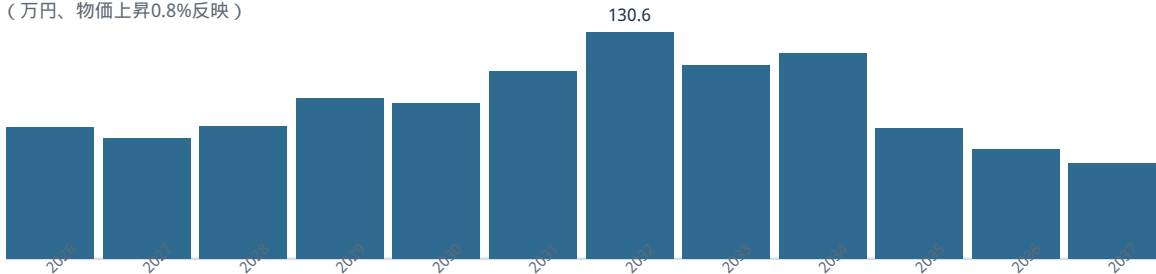
返済計算は月単位・円未満を保持して計算し、表示時に円または万円へ四捨五入しています。金融機関の実計算とは端数処理等により差が出ます。

5 収入と教育費

年収はすべて税込です。税金・社会保険料控除後の手取り余力は別途確認が必要です。

夫年齢	時期	夫税込年収	妻税込年収	主な負担
38歳	現在	550万円	250万円	新築開始
40歳	2年後	約561万円	250万円	教育費重複
44歳	2032年頃	約584万円	250万円	教育費ピーク約130.6万円
50歳	第2子高校卒業頃	約620万円	250万円	月5千円積立開始
56歳	上限到達頃	650万円	250万円	昇給上限
65歳	定年	再雇用額未確認	再雇用額未確認	返済残高を再確認
70歳	完済	年金未確認	年金未確認	通常返済完了

年間教育費（万円、物価上昇0.8%反映）



教育費ピーク

子どもの誕生月が未入力のため、第1子を小4、第2子を小1として暫定配置しました。ピークは2032年度、夫約44歳で、2人合計約130.6万円です。

大学費用の警告

大学・短大・専門学校の費用は未計上です。進学する場合は、この診断とは別に1人ずつ資金計画を追加してください。

出典

文部科学省『令和5年度子供の学習費調査』訂正版（2026年1月16日差替）および公表数値等の訂正資料（2026年3月27日）。学習費総額には学校外活動費が含まれるため、入力された塾・習い事費を二重加算していません。

6 3つの返済案比較

繰上返済は50万円単位・期間短縮型。光熱費削減額は保証値ではありません。

返済案	完済年齢	繰上累計	総利息	利息削減
1 繰上返済なし	70歳0か月	0万円	1,334.6万円	-
2 光熱費削減を全額	64歳2か月	650万円	1,037.8万円	296.8万円
3 おすすめ案	63歳9か月	700万円	1,020万円	頭金調整込み

おすすめ案の考え方

頭金480万円・借入3,550万円で現金720万円を守ります。年間25.5万円の光熱費削減分に加え、第2子高校卒業後は月5,000円を積み立て、50万円単位で返済する案です。

光熱費削減の扱い

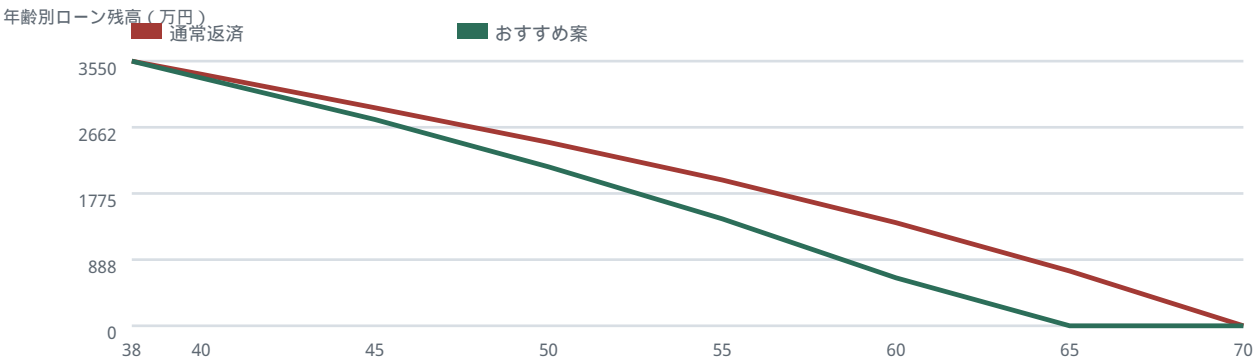
年間25.5万円の削減見込額は専用口座へ積み立てます。実績が見込額を下回った年や教育費が増えた年は、繰上返済せず現金を優先します。

注意

繰上返済手数料、太陽光発電の売電収入、設備交換費、発電量低下は未確認です。売電収入は計算に含めていません。

7 年 齡 別 ロ ー ン 残 高

通常返済とおすすめ案の残高推移を比較します。



夫 年 齡	通常返済残高	おすすめ案残高	主な時期
38歳	3,550万円	3,550万円	借入開始
40歳	3,374.5万円	3,324.5万円	教育費重複
45歳	2,924.3万円	2,766.8万円	教育ピーク後
50歳	2,460.5万円	2,131.8万円	月5千円積立開始目安
55歳	1,955.4万円	1,434.4万円	将来支出未確認
60歳	1,383.1万円	643.3万円	定年前確認
65歳	734.7万円	0万円	定年
70歳	0万円	0万円	通常完済

8 調整案の比較

生活防衛資金を守る調整を優先します。未入力の金額は勝手に推定していません。

案	総額	頭金	借入	建築後預金
現計画	4,030万円	480万円	3,550万円	720万円
総額200万円減	3,830万円	480万円	3,350万円	720万円
流動性優先	3,830万円	280万円	3,550万円	920万円
頭金100万円増	4,030万円	580万円	3,450万円	620万円

推奨する総額と借入額

借入3,550万円・頭金480万円で最低現金700万円は確保できます。より安全にするなら総額を200万円下げ、借入3,350万円・頭金480万円として返済額を下げるか、頭金280万円・借入3,550万円として現金920万円を残します。

外構・建物価格の調整

外構を後施工にする場合は当初借入額から除外できますが、将来支出として残ります。外構の内訳額と建物坪単価が未入力のため、具体的な減額計算は見積り確認後に行います。

9 結論と実行手順

借入3,550万円で70歳完済の計算です。建築後現金720万円を維持し、将来支出の積立を優先してください。

時期	確認・実行すること
契約前	総額4,030万円、頭金480万円、借入3,550万円を見積書と資金計画表で一致確認。
融資申込前	65歳以降の再雇用年収、年金、退職金を確認。借入3,550万円で事前審査。
入居後1年	実際の光熱費削減額を確認。現金720万円を下回る場合は繰上返済しない。
教育期	2032年度前後は教育費を優先。大学進学予定があれば費用を追加して再診断。
第2子高校卒業後	月5,000円を追加積立し、光熱費削減分と合わせ50万円単位で返済。
60歳時点	再雇用収入・年金・残高を更新し、65歳までの完済可否を再計算。

毎年の見直し項目

手取り収入、教育費、光熱費削減実績、車費用、修繕積立、預金残高、ローン残高、金利変更、太陽光設備の維持費を毎年確認してください。

資料の前提と注意事項

再雇用中の年収、年金、退職金、大学費用、車買替え、建物修繕、医療予備費、売電収入、税金・社会保険料、固定資産税、保険料、太陽光設備交換費、繰上返済手数料は未確認または未計上です。

本資料は概算・暫定計算であり、融資承認や将来の収支を保証するものではありません。