

ケース2 住宅資金シミュレーション

夫38歳 妻36歳 子ども2人 土地購入新築

新築総額	頭金	借入額
4,030万円	700万円	3,330万円
通常完済	おすすめ案	総合判定
夫70歳	夫63歳3か月ごろ	B 条件付き

結論

住宅ローン3,330万円は、設定された32年返済を続ければ夫70歳で完済します。ただし、頭金700万円を支払うと建築後の預金は500万円となり、希望する生活防衛資金700万円を200万円下回ります。現状のまま契約へ進む判定ではありません。

最重要警告

住宅ローン以前に、建築後の生活防衛資金が不足します。頭金を500万円まで減らすか、新築総額を少なくとも200万円下げる必要があります。

おすすめ案

最初に生活防衛資金の不足額200万円を預金へ戻し、預金700万円を確保します。その後、光熱費削減分を50万円単位で繰上返済し、第二子の高校卒業後は月5,000円を追加します。概算完済は夫63歳3か月ごろです。

※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。

2 入力条件一覧

入力値と計算値を分け、未確認事項は計算へ入れていません。

家族	夫38歳、妻36歳、第一子9歳、第二子6歳
夫の収入	税込550万円、年1%上昇、上限650万円、65歳まで勤務
妻の収入	税込250万円、フルタイム、65歳まで勤務
再雇用	70歳までとの入力あり。再雇用年収は未確認のため収支計算に含めない
資産	預金1,200万円、投資資産200万円、親族援助なし、既存借入なし
新築費用	土地1,680万円、土地関係150万円、建物1,900万円、付帯・外構・諸費用300万円
住宅ローン	頭金700万円、借入3,330万円、32年、元利均等、ボーナス返済なし
金利	1～5年目1.5%、6～10年目2.0%、11年目以降2.5%
生活費	月24万円。現在家賃月8万円は新築後終了。車2台の年間費用70万円
教育	2人とも公立高校まで。大学費用は未計上。塾・習い事は年40万円
省エネ	光熱費45万円→19万5,000円、削減見込25万5,000円、太陽光8kW
繰上返済	50万円単位・期間短縮型。第二子高校卒業後に月5,000円追加
将来支出	車買替え、建物修繕、医療予備費の金額・時期は未確認
共通仮定	物価上昇率は入力がないため年0.8%。売電収入は未計上

入力整合性

確認式	計算	結果
新築総額	$1,680 + 150 + 1,900 + 300$	4,030万円 一致
借入額	$4,030 - 700$	3,330万円 一致

3 建築後の手元資金

投資資産は預金と分け、頭金へ自動充当していません。

項目	金額	扱い
取得前の預金	1,200万円	入力値
頭金	700万円	住宅取得へ支出
建築後に残る預金	500万円	1,200－700
建築後に残る投資資産	200万円	売却せず別管理
金融資産合計	700万円	預金＋投資資産
最低限残したい現金	700万円	預金で確保する希望額
現金の不足額	▲200万円	生活防衛資金不足

生活防衛資金判定

不足です。金融資産合計は700万円でも、そのうち200万円は価格変動のある投資資産です。売却の指示がないため、現金700万円を確保したとは判定しません。

修正方法	頭金	借入額	建築後預金	効果
現計画	700万円	3,330万円	500万円	200万円不足
頭金を減額	500万円	3,530万円	700万円	現金を確保
総額を減額	500万円	3,330万円	700万円	総額3,830万円

修正の優先順位

第一に現金700万円を確保します。第二に大学費用と将来支出の金額を確認します。繰上返済はこの2点を確保してから開始します。

親族援助なし、既存借入なしのため、この2項目による追加負担はありません。

4 住宅ローン返済

金利変更時に残高と残存期間で毎月返済額を再計算しています。

期間	金利	毎月返済額	年間返済額
1～5年目	1.5%	109,243円	131.1万円
6～10年目	2.0%	116,268円	139.5万円
11～32年目	2.5%	122,303円	146.8万円

借入元金	3,330万円
総返済額	4,581.9万円
総利息	1,251.9万円
通常完済年齢	夫70歳
70歳時点残高	0円
65歳時点残高	689.1万円

70歳完済判定

繰上返済なしでも夫70歳で完済します。したがって、70歳完済までに必要な追加返済額、必要な月額積立額、一時繰上返済額はすべて0円です。

ただし65歳時点で約689.1万円が残ります。65歳以降の再雇用年収、年金、退職金は金額未確認のため、65～70歳の家計余力は判定できません。

計算方法

元利均等・毎月返済・ボーナス返済なし。円未満は内部計算し、表示は円単位または万円単位で四捨五入しています。繰上返済手数料は未確認です。

5 収入と教育費

子どもの学年・誕生月は未確認のため、教育費ピークは年齢から置いた暫定値です。

夫年齢	夫の税込年収	妻の税込年収	世帯税込年収
38歳	550.0万円	250.0万円	800.0万円
45歳	589.7万円	250.0万円	839.7万円
55歳	650.0万円	250.0万円	900.0万円
65歳	650.0万円	250.0万円	900.0万円
65歳以降	再雇用年収 未確認	再雇用年収 未確認	計算に含めない

教育費の基準

学校種	公立の年間学習費総額	今回の扱い
小学校	36万6,599円	学校外活動費を含む
中学校	54万2,450円	学校外活動費を含む
高等学校	59万6,954円	全日制・学校外活動費を含む

教育費ピークの暫定推計

現在を第一子・小学校4年、第二子・小学校1年と仮置きすると、2032年ごろに第一子が高校1年、第二子が中学校1年となります。夫44歳、妻42歳で、2人分の年間学習費総額は約113.9万円です。

入力された塾・習い事年40万円は、文部科学省の学習費総額に含まれる学校外活動費と重なるため、113.9万円へ追加していません。実際の40万円が上記平均を上回る場合は個別差額を再計算します。

大学・短大・専門学校費用は未計上です。進学方針が決まるまで、教育費ピーク中の積極的な繰上返済は推奨しません。

出典：文部科学省『令和5年度子供の学習費調査 結果のポイント』令和8年1月16日訂正版。

6 3つの返済案比較

光熱費削減は保証値ではなく、実際に削減できた金額だけを積み立てる前提です。

返済案	完済時期	繰上累計	総利息	利息削減
第1案 通常返済	夫70歳	0万円	1,251.9万円	0万円
第2案 省エネ分	夫63歳7か月ごろ	650.0万円	951.9万円	300.0万円
第3案 おすすめ	夫63歳3か月ごろ	700.0万円	950.8万円	301.1万円

第1案 繰上返済なし

70歳完済は達成しますが、65歳時点で約689.1万円が残ります。再雇用年収が未確認のままでは、老後初期の返済余力を確認できません。

第2案 光熱費削減分を積み立て

年間25万5,000円を専用口座へ積み立て、50万円に達するたび期間短縮型で返済します。繰上返済は13回、累計650.0万円、概算完済は夫63歳7か月ごろです。

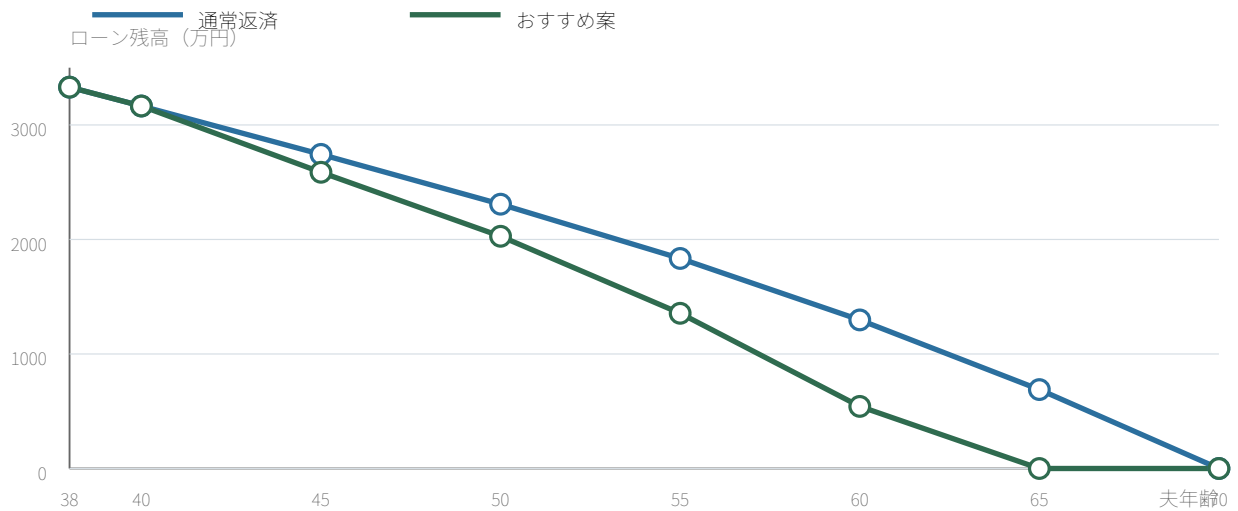
第3案 おすすめ案

生活防衛資金の不足額200万円を最優先で補います。その後に省エネ分を繰上返済へ回し、第二子の高校卒業後から月5,000円を追加します。繰上返済は14回、累計700.0万円、概算完済は夫63歳3か月ごろです。

おすすめ案でも、車買替え・修繕・医療・大学費用を繰上返済原資へ使わず、別枠で確保します。

7 年 齢 別 ロ ー ン 残 高

残高は各年齢到達時点の概算です。単位は万円です。



夫年齢	通常返済	おすすめ案
38歳	3,330.0	3,330.0
40歳	3,165.4	3,165.4
45歳	2,743.1	2,586.7
50歳	2,308.0	2,027.8
55歳	1,834.2	1,355.3
60歳	1,297.4	542.3
65歳	689.1	0.0
70歳	0.0	0.0

読み取り

通常返済は65歳でも残高が残り、70歳で完済します。おすすめ案は現金700万円の回復を優先したうえで繰上返済を開始し、63歳3か月ごろに完済する試算です。

繰上返済の実行日は毎月末と仮定しています。実際の金融機関の手続日、手数料、利息計算方法により完済時期は前後します。

8 調整案の比較

金額が入力されていない調整項目は、効果を推測していません。

案	新築総額	頭金	借入額	建築後預金	判定
現計画	4,030万円	700万円	3,330万円	500万円	現金不足
頭金調整	4,030万円	500万円	3,530万円	700万円	現金確保
総額調整	3,830万円	500万円	3,330万円	700万円	推奨上限

推奨する調整

借入額3,330万円を維持するなら、新築総額を200万円下げて3,830万円以内、頭金を500万円以内にします。総額4,030万円を維持するなら、頭金を500万円へ減らし、借入額3,530万円で再審査・再試算します。

調整項目	今回の計算	契約前に必要な確認
土地価格調整	減額幅未入力のため未計算	売主との価格交渉可能額
外構の後施工	内訳未入力のため未計算	当初除外額と将来施工時期
建物価格調整	坪単価未入力のため未計算	面積・仕様変更後の正式見積り
既存借入整理	既存借入なし	新規借入が発生していないか
将来支出	金額未確認のため未計算	車・修繕・医療の時期と金額

借入額3,530万円へ変更する場合の参考

同じ金利・32年返済なら、当初返済額は概算月11万5,804円です。借入増加により利息も増えるため、正式な比較表を作成してから頭金を決定します。

9 結論と実行手順

総合判定はB 条件付きで進行可能です。

最終結論

借入3,330万円は通常返済で夫70歳に完済します。ただし、頭金700万円のままでは生活防衛資金が200万円不足します。契約前に頭金を500万円へ減らす、または新築総額を3,830万円以内へ下げることが進行条件です。

時期	確認・実行すること
契約前	頭金と総額を調整し、建築後預金700万円を確保する。土地・外構・諸費用の正式内訳を確認する。
融資申込前	3,330万円案と3,530万円案の金融機関返済表、手数料、団信、繰上返済条件を比較する。
教育費確認	子どもの学年・誕生月、大学等の進学方針、実際の塾・習い事費を確認する。
入居後	実際の光熱費削減額を12か月確認し、専用口座へ積み立てる。売電収入は別管理とする。
繰上返済開始	現金700万円と、車・修繕・医療・教育費の別枠積立を確保した後に50万円単位で実行する。
毎年	年収、生活費、教育費、ローン残高、金利、現金残高、投資資産を見直す。
夫60歳	65歳以降の再雇用年収、年金、退職金、残債を確認し、完済時期を再判定する。

未確認のため計算に含めていない項目

夫婦の再雇用年収、年金、退職金、大学等の進学費用、車買替え、建物修繕、医療予備費、売電収入、住宅ローン控除、税金・社会保険料、繰上返済手数料。

注意事項

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。融資可能額と安全に返せる金額は異なります。金利、収入、教育方針、物価、住宅維持費が変わった場合は再計算してください。